

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم العلوم السياسية

الموضوع:

# دور البلدية في التهيئة والتعمير

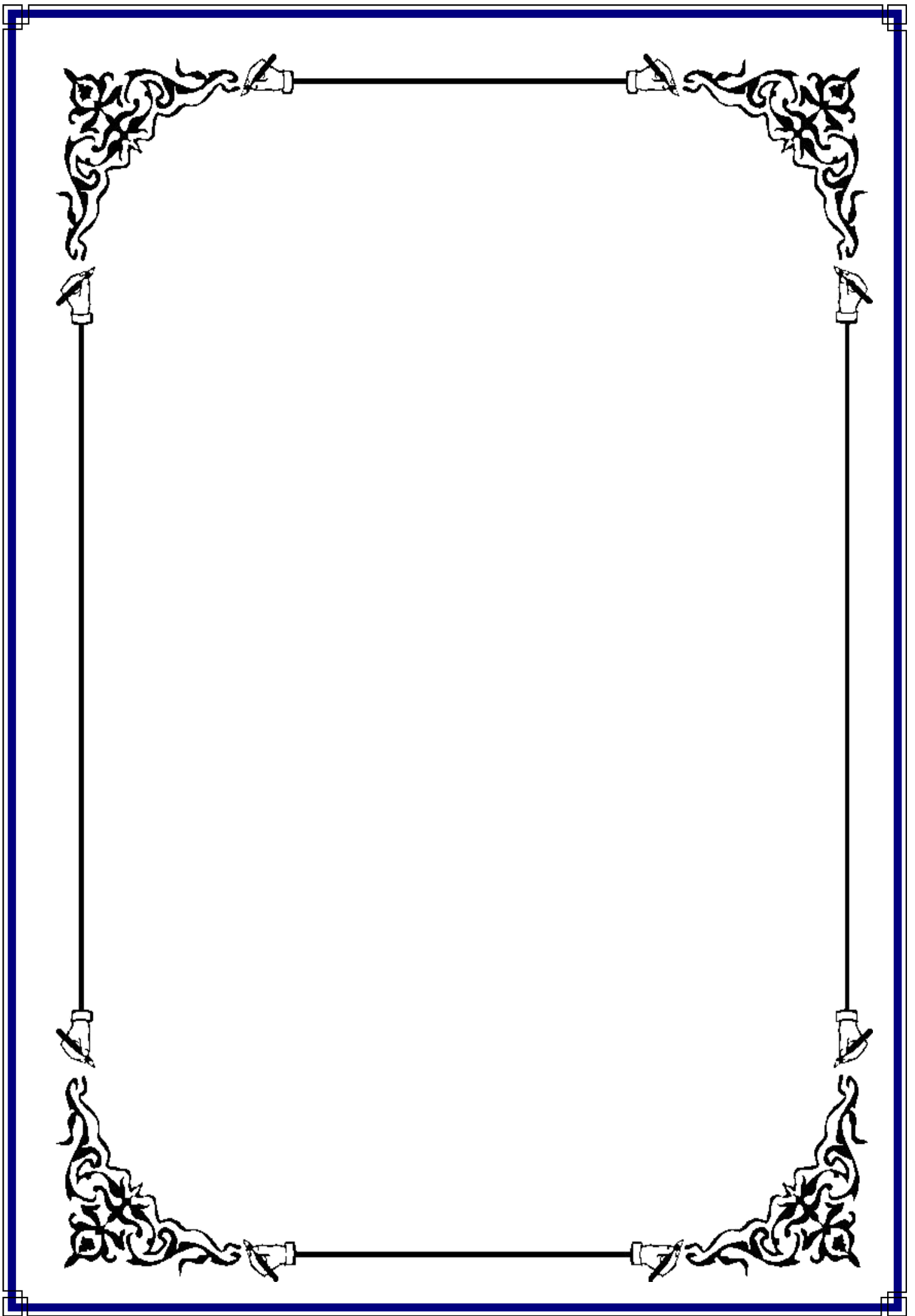
## دراسة حالة بلدية ورقلة

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في العلوم السياسية  
تخصص: إدارة وحكومة محلية

إشراف الأستاذ:  
- بورنان عمر

إعداد الطالبة:  
<بن لشهب فاطمة

السنة الجامعية : 2015/2014



مقدمة :-

إن التهيئة هي مجموعة الأعمال المدروسة الرامية إلى إرساء نظام حكم متناسق وبالتالي هي عمل إداري يتم عن طريق السلطة العمومية أو بإيعاز منها وعلى مستويات مختلفة ويقتصر مجال تطبيقها خاصة في ميدان التعمير على التجمعات السكانية الحضرية بالتحديد حيث تتمثل في جملة الإجراءات والأعمال الغنية والتشريعية والعقارية والجمالية لأحكام تعميم وتنظيم المجال العمراني محسن التعرف عليه لبلوغ الهدف المنشودة من تحسين الظروف و السكان والاستقلال الأفضل للفضاء العمراني وتعتبر التهيئة العمرانية أقوى وأكثر الخدمات المحلية التصاقا وتأثيرا في حياة السكان لما لها من مردود فعال في توفير الخدمات المحلية والمرافق والمنشآت التي تضمن ترقية إطار معيشتهم

والتعمير مرآة عاكسة لمدى تطور الدولة كون أن السياسات العمرانية هي سياسات عامة تتأثر بالتسيير الإداري للدولة بشكل كبير .

وإذا سلطنا الضوء على هذا القطاع في الجزائر فإننا نلاحظ أنها لم تعطي أولوية له خلال بناء دولتها المستقلة لأسباب عديدة لعل أهمها حادثة الاستقلال لذلك لم تكن هناك قواعد ومفاهيم واضحة للتعمير، ومع ذلك كان المشرع يحاول إيجاد تأطير قانوني مناسب للظروف السائدة، من خلال تعدد المتدخلين في هذا القطاع خاصة على المستوى المحلي، بمنح صلاحيات واسعة ومهام متعددة للجماعات المحلية (البلدية) في ميدان التعمير والتهيئة وإدارة المدن في إطار ما يعرف باللامركزية الإقليمية.

لقد كان المشرع الجزائري يتدخل في كل مرة لإيجاد حل للوضعية المتأزمة التي يعرفها ميدان التعمير في الجزائر من خلال وضع النصوص القانونية الكفيلة بتنظيم النشاط العمراني مانحا الإدارة سلطة التدخل لفرض احترام قواعد العمران من خلال إعداد المخططات المحلية وكذا ممارسة الرقابة على ذلك النشاط.

ومنذ فترة التسعينيات عملت الجزائر على تجسيد الديمقراطية في البلاد وذلك تماشيا مع الأوضاع الجديدة التي اتسمت بالحرية الفردية والتعددية الحزبية، حيث أصدرت قوانين دعمت صلاحيات ومسؤوليات الجماعات المحلية وبالتحديد البلدية بما يمكنها من المشاركة الفعالة في تطبيق إستراتيجية التهيئة والتعمير، والعقار والتي بينت المهام والمسؤوليات المخولة لها خاصة في ما يخص أدوات التعمير وضبطت حدود ممارستها في ذلك، وعليه فقد أصبحت للبلدية مكانة مهمة من خلال تكفلها بانجاز مهام متنوعة وخاصة في ميدان

التعمير الذي يعتبر وسيلة لتحسين الإطار المعيشي للسكان على المستوى المحلي وتحقيق الرفاه الاجتماعي.

أولاً: أهمية الدراسة وأهدافها.

### 1- أهمية الدراسة:

تعتبر الهيئات المحلية وعلى وجه الخصوص البلدية حجر الزاوية لعملية التنمية المحلية بمختلف مجالاتها، وهي الركيزة الأساسية في الدولة لذلك خول لها المشرع الجزائري عدة مهام وصلاحيات في الإطار ما يعرف باللامركزية الإدارية (اللامركزية الإقليمية) في العديد من المجالات الحيوية أهمها التهيئة العمرانية التي تعكس لنا مدى تطور الدولة وتبين مستوى الحضارة فيها ويستوحي البحث أهميته القصوى من:

- أهمية البلدية في حد ذاتها في عملية التنمية.
- اعتبار قطاع التعمير من المجالات الحيوية التي استحوذت على الاهتمام الكبير من قبل الباحثين الأكاديميين في الآونة الأخيرة.
- إبراز منابع النقص في ظل الحالة التي يعرفها العمران في بلادنا هل من جانب التشريع أمر من جانب الإدارة العمرانية وتوضيح أهم القوانين والضوابط الموضحة لذلك وإبراز الدور الفعال للبلدية في هذا القطاع الحيوي.

## 2- أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى توضيح مفهوم التهيئة العمرانية وإبراز الأطر القانونية الممنوحة للإدارة في مجال التهيئة والتعمير والوقوف على مدى الدور الفعال الذي تلعبه الإدارة (البلدية) خاصة في ظل الوسائل الممنوحة لها من أجل تنظيم عملية العمران وتحسين المظهر الجمالي للتجمعات السكانية.

### ثانيا: أسباب اختيار الموضوع

1-أسباب ذاتية: من أهم أسباب اختياري للموضوع قناعاتي التامة بالدور الجوهري الذي تلعبه البلدية في عملية التنمية المحلية حيث تعبر حجر الزاوية في ذلك، وميدان التعمير يدخل في إطار التنمية المحلية.

كما أن طبيعة عملي كعضوة في المجلس البلدي لإحدى بلديات ورقلة جعلني أخوض في غمار هذا الموضوع، سعيا مني لفهم واكتساب معلومات كانت قد غابت عني في هذا الميدان إضافة إلى محاولة معرفة دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير.

### 2- أسباب موضوعية:

- إن هذا الموضوع من المواضيع ذات الأبعاد المتعددة، حيث أن التعمير مجال حيوي تتقاطع فيه كل المجالات وبالتالي يمكن دراسته من الجانب التقني، الاجتماعي، أو القانوني.
- اعتقادي الكبير أن التعمير والسياسات الحضرية أصبحت اليوم محط اهتمام للساسة والفاعلين الاقتصاديين ، وهو مجال حيوي للدراسات الأكاديمية و البحوث المختلفة.
- شكل هذا الموضوع حلقة نقاش في السنوات الأخيرة من قبل الباحثين من خلال البحوث الملتقيات العلمية والقوانين الصادرة، وضرورة التعامل مع أدوات التعمير.
- معرفة الدور الذي لعبه المشرع الجزائري في تأطير وتنظيم عملية التهيئة والتعمير.
- معرفة الصلاحيات المخولة للبلدية في ميدان التهيئة والتعمير، في إطار ما سطر في القانون.

### ثالثا: مشكلة الدراسة:

إن البلدية تعتبر من الكيانات المحلية المصغرة للحكومة ، كما تعتبر النواة الأصلية في عملية التنمية لذلك توسعت نشاطاتها ومهامها في كل الميادين، خاصة مجال التعمير ومن خلال ما تقدم ذكره نطرح الإشكال التالي:

**كيف يمكن أن تساهم البلدية في ميدان التهيئة و التعمير؟**

وتندرج تحت هذه الإشكالية الرئيسية تساؤلات فرعية:

- هل أن الاهتمام بتوسيع صلاحيات البلدية هو أحد نتائج تحول النظام في الجزائر

نحو أم ناتج عن الوضعية المتأزمة التي يعرفها ميدان التعمير؟

- لماذا يجب أن تكون للبلدية أدوات تعمير؟

- ماذا يعني التعمير بالنسبة لرئيس المجلس الشعبي البلدي؟

- فيما تتجسد مساهمة بلدية ورقلة في ميدان التهيئة والتعمير؟

**رابعاً: فرضيات الدراسة**

- الفرضية الأساسية:

- للبلدية دور في ميدان التهيئة والتعمير ويظهر ذلك من خلال الصلاحيات المخولة لها من قبل المشرع.

- الفرضيات الفرعية:

-إن الوضعية المتأزمة التي يعرفها ميدان التعمير أدت إلى تعدد المتدخلين أو الفاعلين في

هذا الميدان، أهمها البلدية وذلك لكونها تمثل القاعدة الأساسية للدولة، بالإضافة

إلى كونها أداة للتعبير عن الديموقراطية.

- ترتبط أدوات التعمير بـ 3 رهانات، القانوني، البيئي، ورهان التنمية الإستراتيجية.

- يعتبر التعمير أحد المهام الرئيسية لرئيس البلدية والمجلس ككل.

- تظهر مساهمة بلدية ورقلة في ميدان التهيئة والتعمير من خلال المخططات المحلية وكذا جملة الانجازات في هذا الميدان.

#### خامسا: منهج الدراسة

للإحاطة بكل جوانب الموضوع، وللإجابة على التساؤلات المطروحة تم الاعتماد على ثلاثة مناهج مع وجود تكامل بينها وأولها المنهج التاريخي من خلال تناول دور البلدية في التعمير عبر القوانين الصادرة بشأن ذلك، خاصة في ظل تعدد القوانين والتعديلات التي طرأت عليها عبر مراحل زمنية مختلفة، والمنهج الوصفي فيظهر من خلال معرفة جوانب دور البلدية في التعمير بالاعتماد على الدراسات السابقة التي تناولت بالدراسة هذا الموضوع ، أما المنهج التحليلي فيظهر من خلال تحليل المواد والنصوص القانونية المتعددة المعتمدة في هذا البحث.

#### سادسا: مصطلحات الدراسة

**1) التعمير:** حسب القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير يقصد به تلك الأراضي والمساحات المبنية وغير المبنية أي إنتاج الأراضي المعمرة وغير المعمرة وهذا من أجل ترشيد وحسن استغلالها بكيفية عقلانية ذلك بتوزيعها حسب اختصاصات الأنشطة المقامة عليها.<sup>(1)</sup>

**2) التهيئة العمرانية :** هي نوع من أساليب التدخل المباشر سواء بالأفكار أو القرارات أو بواسطة وسائل الدراسات ووسائل التنفيذ والإنجاز لتنظيم وتحسين ظروف المعيشة في المستوطنات البشرية سواء أكان ذلك على المستوى المحلي الإقليمي أو الوطني وتعتبر التهيئة العمرانية كأسلوب جديد لتطوير وتنمية الشبكة العمرانية بصفة عامة والاستيطان البشري الحضري بصفة خاصة كتكملة للمخططات العامة للمدن التي تكفي برسم حدود لمدن ومحاور توسعها واستخدام المجال فيها خلال فترة زمنية معينة بالإضافة إلى الطابع

<sup>(1)</sup> الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية رقم 052.

الإداري للمخططات العمرانية الذي ينتهي بالحدود الإدارية للمخطط دون النظرة الشاملة والوسطية للمجال الذي يقع فيه النسيج العمراني ويتفاعل معه.<sup>(2)</sup>

**3) القصر:** القصور عبارة عن مجموعة من السكنات الإدارية والسكنات المحضة لتقادي هجوم الأعداد وتكون محضة بأسوار وأبواب وأبراج المراقبة وتمثل النواة الأولى والمركز لأي مدينة تاريخية.<sup>(3)</sup>

**العقار:** هناك تعاريف عدّة للعقار وأهمها :

- حسب المشرع الجزائري: المادة 683 من القانون المدني، العقار هو : كل شيء مستقر بحيزه وثابت ولا يمكن نقله منه دون تلف، فهو عقار ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.<sup>(4)</sup>

---

(2) بشير التجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2002، ص 84.

(3) توفيق عبد الجواد، تاريخ العمارة والفنون الإسلامية، القاهرة: المطبعة الفنية الحديثة، 1970، ص 137.

(4) ميلود ديدان، القانون المدني، دار بلقيس، 2000، ص 99.

**5) المدينة:** هي شكل من أشكال التجمعات البشرية بالغ الكثافة والتنظيم والتعقيد كما أنها التحام بين مقومات روحية ومعنوية ومكونات مادية مجسدة للأولى ولا يمكن الفصل بينهما.<sup>(5)</sup>

**6) أدوات التعمير:** تعتبر أدوات التعمير وسائل للتخطيط المجالي وهي وسائل قانونية ويتجسد قانون التعمير بتلك الأدوات.<sup>(6)</sup>

**البلدية:** البلدية حسب قانون البلدية رقم 10-11 المؤرخ في 2011/07/22 المتعلق بقانون البلدية "هي لجماعة الإقليمية القاعدية للدولة وتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة وتحدث بموجب القانون".<sup>(7)</sup>

**7) رئيس المجلس الشعبي البلدي:** يعد رئيس المجلس الشعبي البلدي أهم هيئة في تسيير البلدية وهو تهيئة تنفيذية وهو حلقة وصل بين المجلس الشعبي البلدي والولاية. ينتخب رئيس المجلس الشعبي البلدي للعهد الانتخابية طبقاً لأحكام القانون، يمارس رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطات باسم الجماعة الإقليمية التي يشملها وباسم الدولة.<sup>(8)</sup>

**الأمركزية الإدارية:** يعرفها الدكتور سليمان محمد الطماوي "توزيع الوظائف الإدارية بين (8) الحكومة المركزية في العاصمة وبين هيئات محلية أو مصلحة مستقلة بحيث تكون هذه الهيئات مستقلة في ممارستها لوظيفتها الإدارية تحت إشراف ورقابة الحكومة المركزية.<sup>(9)</sup>

(5) إبراهيم بن يوسف، إشكالية العمران والمشروع الإسلامي، مطبعة أبو داود، 1992، ص 63.

(6) جامعة التكوين المتواصل، دورة تكوينية لرؤساء البلديات، مستند التعمير، 2008، ص 05.

(7) الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 10/11 المؤرخ في 2011/07/22. المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، العدد 37. المادة الأول

(8) الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية. القانون 10/11، المرجع نفسه. المادة 62 .

(9) سليمان الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، مصر ، 1979 ، ص55.

## سابعا: الدراسات السابقة

إن هذا الموضوع فيه نوع من الحداثة ولم يتطرق له الباحثين، وإن تم تناوله من جوانب أخرى كالجانب التقني والاجتماعي، ومن أهم الدراسات التي تم الاستعانة بها لتجميع أعمال البحث في أطر متكاملة نذكر:

- دراسة زهرة أبرباش تحت عنوان: دور البلدية في ميدان التعمير. حيث تناولت أهم التحولات التي شهدتها ميدان التعمير ودور البلدية في تحديد الأدوات الخاصة بالأراضي العمرانية، والعقوبات المترتبة عن مخالفة الأحكام المتعلقة بالتعمير ورقابة البلدية لهذا المجال<sup>(10)</sup>.

دراسة محمد جبري، تحت عنوان: التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر<sup>(11)</sup>. التي خصصت لمدى نجاعة التأطير القانوني للتعمير في الجزائر.

إن الدراسات السابقة تناولت الموضوع من جوانب إجتماعية و قانونية أما بما يخص دراستنا فإنه يمكن القول كانت أكثر تركيز على إبراز الدور الفعال في ميدان التعمير في إطار تجسيد اللامركزية السياسية و طبعا وفقا لقانوني البلدية و التعمير.

### ثامنا: هندسة الدراسة.

مقدمة.

### الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للدراسة.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للدراسة.

المبحث الثاني: الإطار القانوني للتعمير في الجزائر

### الفصل الثاني: المخططات المحلية للتهيئة والتعمير، آليات الرقابة والمشاكل المحلية للعمران.

المبحث الأول: المخططات المحلية للتهيئة والتعمير (أدوات التعمير المحل).

المبحث الثاني: آليات الرقابة المحلية القبلية والبعدية لعملية التعمير.

<sup>(10)</sup> زهرة أبرباش، دور البلدية في ميدان التعمير، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2010-2011.

<sup>(11)</sup> محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع مالية وإدارة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر

المبحث الثالث:المشاكل التي تواجه البلدية في التعمير والحلول المقترحة لذلك.

الفصل الثالث:دور بلدية ورقلة في التهيئة و التعمير. - الدراسة التطبيقية-

المبحث الأول: الدراسة التاريخية والعمرانية لبلدية ورقلة.

المبحث الثاني: التهيئة والتعمير على مستوى بلدية ورقلة.

المبحث الثالث: مشاكل التعمير على مستوى بلدية ورقلة والحلول المقترحة لذلك.

خاتمة.

تاسعا: معوقات الدراسة

إن هذا الموضوع متعدد الأبعاد، كما أن الخوض في هذا الموضوع يتطلب الكثير من الدقة والتحليل، أيضا تشعب الموضوع من الناحية القانونية وهذا ما أدى إلى تعدد جوانب دراسته، كما أن اغلب الدراسات تناولت موضوع التهيئة العمرانية ليس من جانب تدخل البلدية، فيه وإنما اهتمت بالتأطير القانوني أكثر من أي شيء آخر. كذلك من الجانب الاجتماعي وعليه كانت الدراسات المتناولة لهذا الموضوع قليلة إذا ما قلنا تكاد تكون نادرة.

# الفصل الأول

## الإطار المفاهيمي والقانوني لدراسة

تمهيد

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للدراسة

المطلب الأول: مفهوم التهيئة العمرانية

المطلب الثاني: مفاهيم لها علاقة بالتهيئة العمرانية

المطلب الثالث: مراحل التهيئة العمرانية في الجزائر

المبحث الثاني: الإطار القانوني للتعمير

المطلب الأول: القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 05/04.

المطلب الثاني: القانون 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة

المطلب الثالث: القانون 11/10 المتضمن قانون البلدية و تفعيل دورها في التعمير.

## تمهيد:

إن التعمير هو أداة لتحسين الشكل العمراني وعملية تخطيط وتنظيم تندرج في هذا الإطار، وهو يرتكز على التنبؤات والتقديرية المبنية على الأساس الديمغرافي السوسولوجي، حيث أن هذا الأساس مرتبط لتلبية الحاجات المتزايدة للسكان نتيجة النمو الديمغرافي من جهة ويبنى على الأساس الاقتصادي لارتباط النشاطات الاقتصادية بالأساس الأول من جهة أخرى.

ونظرا للأهمية البالغة لهذا المجال الحيوي الذي تتقاطع فيه العديد من الدراسات العملية سطرت له مجموعة من القوانين لتأطير هذا الميدان قانونيا وتنظيمه، حيث أن الهدف من وضع منظومة للتشريعات العمرانية هو إيجاد أدوات في متناول السلطة العامة المختصة، تمتلك بموجبها القدرة الفعالة في تخطي وتوجيه عمليات التنمية العمرانية، وما يتعلق بها من تنمية اجتماعية واقتصادية والحفاظ على الموارد الطبيعية، مع التركيز على تحسين كفاءة البيئة العمرانية وذلك بموجب ما تتميز بها القوانين والتشريعات العمرانية من تأثير على الأفراد والمجتمعات، أما من حيث الممارسة لا يمكن فصا العمران عن الإدارة أو الهيئات العمومية التي تتولى الإشراف على التسيير داخل المدن والتي تنطلق من تشريعات عقارية لضمان السير الحسن عمرانيا وعقلانيا وسنتناول في هذا الفصل العناصر التالية:

**المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للدراسة.**

**المبحث الثاني: الإطار القانوني للتعمير في الجزائر.**

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للدراسة

المطلب الأول: مفهوم التهيئة العمرانية

1- مفهوم العمران:

إذا كانت المدينة كمجتمع للسكان قد عرف منذ القدم حيث نشأت وتطورت فإن العمران هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة، كما تعبر كلمة العمران عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن.

و من الناحية اللغوية فهو مشتق من كلمة لاتينية هي (URBS) والتي تعني المدينة ويعتبر المهندس الاسباني سيردا (IIDOFON CERDA) أول من استعمل كلمة (URBANIZACION) لما كان يتصوره كعلم للتنظيم المجالي للمدن.

وهناك تعريفات مختلفة للتعمير نذكر منها:

1- حسب منجدفورد (G.B FORD 1920): العمران هو علم وفن لتصحيح الأخطاء المجالية التي ارتكبت في الماضي بواسطة تهيئات مناسبة للمجال. كما أن مجال تدخل هذا الاختصاص يعني جميع المستعملين والمتدخلين في آن واحد.

2- حسب شواي (F. CHOAY): العمران في أصوله هو تلك الممارسة الاجتماعية الخاصة والتي حاولت بعد الثورة الصناعية بناء تنظيم مجالي مبني على أساس علمي ومتكيف مع المجتمع التكنولوجي والاقتصادي الجديد<sup>(12)</sup>.

3- حسب منجد روبرار (LE ROBERT): العمران هو دراسة الطرائق التي تسمح بتكييف السكن وخاصة السكن الحضري مع متطلبات الإنسان، وهو أيضا مجموعة التقنيات الهادفة إلى تطبيق هذه الطرائق.

ومفهوم التعمير حسب تعريف المعجم الفرنسي فهو فن تنظيم المجال الحضري

أو الريفي بمفهومه الواسع (من بنايات للسكن أو العمل أو الترقية أو من خلال شبكات الفعل والمبادلات) يعرض بلوغ أو في الاستخدامات وتحسين العلاقات الاجتماعية.

كما نجده يعرف في أحد المعاجم الفرنسية الأخرى كما يلي: هو مجموع الدراسات والتصاميم التي يكون موضوعها إنشاء وتهيئة المدن<sup>(13)</sup>.

عرف التعمير على أنه " فن تهيئة المدن" أو علم المدينة والتجمعات المخصصة أساسا للسكن والعمل والأنشطة الاجتماعية الأخرى

أما التعمير تصوره عند بعض الباحثين العرب فهو علم أو فن التطبيق العملي للوقاية ومراقبة كل ما يدخل في إطار التنظيم المادي للتجمع البشري وما يحيط به ، وهذا يتضمن تصحيح أخطاء الماضي

<sup>12</sup> - خلف الله بوجمعة ، العمران والمدينة، عين مليلة: دار الهدى، 2008، ص11.

<sup>13</sup> - le grand dictionnaire cyclopedique larousse نقلا عن رياض تومي، الدولة التعمير واشكالية التنمية الحضرية-مدينة الحروش نموذجا-، مذكرة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الانسانية ولباجتماعية ، جامعة منتوري قسنطينة، 2005، 2006، ص17.

بواسطة إعادة البناء والتهيئة المناسبة كما يتضمن أيضا استغلال تجارب الماضي لوضع مشاريع توسيعية جديدة (14)

## 2- التهيئة:

يقصد بالتهيئة مجموعة العمال المدروسة الرامية إلى إرساء نظام محكم ومتناسق في تركيز السكان والأنشطة الاقتصادية والاجتماعية والبناءات والتجهيزات ووسائل الاتصال على امتداد رقعة من الأرض.

فهي بالتالي عمل إرادي يتم عن طريق السلطة العمومية أو بايعاز منها وعلى مستويات على مستوى بلد إلى مستوى مدينة فحي سكني أو حتى المستوى المحلي الداخلي ( تهيئة مسكن أو مصنع...الخ).

ويمكن التمييز بين أسلوبين في التهيئة:

## 1- الأسلوب التوجيهي:

وهو الذي تفرض فيه المؤسسة سلطتها على مخطط التهيئة دون اعتبار آراء الأطراف المعنية بهذه التهيئة وقد ساد هذا النموذج في البلدان الاشتراكية سابق في العديد من دول العالم الثالث.

## 2- الأسلوب التشاركي أو التشاوري.

وهو الذي يقوم على مبدأ المشاركة بين المؤسسة الحاكمة والأفراد والخواص عبر منظمات المجتمع المدني والأسلوب الذي يعطي الأولوية في عملية التهيئة للأطراف المعنية بها ولا يجعل من التهيئة هدفا في حد ذاته يسود هذا في البلدان الرأسمالية (15).

أما بما يخص تعريف التهيئة العمرانية فإنها مثلها كمثل بقية العلوم الاجتماعية الأخرى فان تعريفها يختلف من بلد لآخر ومن باحث لآخر وكون هذه الأخيرة من بين العلوم الاجتماعية جعلها تهتم بدراسة الظواهر الاقتصادية والتقنية والاجتماعية والبشرية والجغرافية وكذا التاريخية التي تدخل في تطوير وتكوين مساحة جغرافية معينة وعموما يمكن إذ نعرف التهيئة العمرانية كالتالي:

### التهيئة العمرانية: AMENAGEMENTURBAIN

كما تعرف في مفهومها المعاصر: التهيئة العمرانية هي الإرادة العمومية لتنظيم المظاهر الجغرافية في الوسط لتحقيق التوازن بين الأماكن والتنظيم الشمولي الموجه لإسعاد السكان وتوفير الشغل والإيواء والخدمات العمومية لهم من خلال انجاز الهياكل المتطلبة واستغلال الثروات الطبيعية المتوفرة للمحافظة على التراث التاريخي في بيئة ايكولوجية نظيفة. (16)

ويقتصر مجال تطبيق التهيئة العمرانية على التجمعات السكانية الحضرية خاصة وتتمثل في جملة الإجراءات والعمال الفنية والتشريعية والعقارية والجمالية لأحكام تنظيم وتصميم المجال العمراني وحسن التصرف فيه البلوغ نفس الأهداف وبالخصوص الاستغلال الأفضل للفضاء العمراني وتحسين سكن وعمل السكان والترفيه في انتاجاتهم مع المحافظة على الموارد الطبيعية والتهيئة العمرانية. تسعى لتحقيق أهداف واضحة ومحددة متمثلة في:

1- تحقيق التوازن في التوزيع الجغرافي للسكان من ناحية والتقليل من التباين التنموي من الأقاليم وبين المناطق داخل الإقليم الواحد، من خلال إيجاد مراكز نمو جذب جديدة بما يتلاءم من أهداف وسياسة التنمية على صعيدي الدولة والإقليم.

2- رفع مستوى معيشة السكان في الأقاليم من خلال توفير فرص للنشاط والحد من البطالة (الهجرة الريفية).

<sup>15</sup> - مدونة العمران.

<sup>16</sup> - بشير التجاني، تهيئة التراب الوطني في ابعاده القطرية، الجزائر: دار الغرب للنشر والتوزيع، 2000، ص84.

3- الاستغلال الأمثل والعقلاني للموارد المتاحة في الأقاليم وتوجيه نوع التنمية بما يتلاءم والطاقات المحلية من موارد بشرية وثروات (17).

- وبصفة خاصة فان موضوع التهيئة العمرانية هو:
- خلق مساحات اقتصادية وشبه اقتصادية متناسقة.
- تخطيط التقدم الاقتصادي والاجتماعي وهذا بقدر الإمكان.
- تنظيم عملية إخراج المساحات من أزمتها.

- تصحيح الأخطاء الاقتصادية وأخطاء المخططات (18).

المطلب الثاني: مفاهيم لها علاقة بالتهيئة العمرانية

1- التخطيط العمراني:

يمكن إعطاء تعريف مبسط له وذلك باعتباره أداة ووسيلة لتحقيق المصلحة العامة، لكافة قطاعات وفئات المجتمع من خلال وضع تصورات ورؤى لأوضاع مستقبلية مرغوبة ومفضلة لتوزيع الأنشطة والاستعمالات المجتمعية في المكان الملائم وفي الوقت المناسب وبما يحقق التوازن بين احتياجات التنمية في الحاضر والمستقبل القريب من ناحية وبين احتياجات التنمية لأجيال المستقبل البعيد من ناحية أخرى أي تحقيق ما يعرف بالتنمية المستدامة، وبما يحقق التوازن بين الرؤى الإستراتيجية والطموحات والرغبات من ناحية وبين محدودات الموارد والإمكانات الواقعية من ناحية أخرى، مع ضمان تحقيق التنسيق والتكامل في استيفاء احتياجات ومتطلبات القطاعات التنموية الشاملة سياسية، اقتصادية، اجتماعية وبيئية... الخ، من خلال التزود بالخدمات والمرافق العامة والمخططات العمرانية بمستوياتها المختلفة وطنية وإقليمية ومحلية.

وبنوعياتها المتعددة ووضع وتحديد البرامج والمشرعات العمرانية، وفي إطار تشريعي وقانوني واضح وملزم، ومن خلال عمليات وإجراءات محددة وبتنسيق وضمن مشاركة مجتمعية كاملة، خلال كافة مراحل العملية التخطيطية. (19)

- وحسب التعريف الوارد في قاموس التعمير والتهيئة: التخطيط العمراني هو مجموع الدراسات ومسار الإجراءات القانونية أو المالية التي تسمح للجماعات العمومية معرفة تطور الوسائط العمرانية، تحديد فرضيات التهيئة التي تعلن اتساع طبيعة وتموقع التطورات العمرانية والفضاءات الواجب حمايتها ووثائق التعمير تنتمي إلى التخطيط العمراني.

والتخطيط العمراني يعني بالأساس سياسات التهيئة على مستوى جهوي مع وجود آليات وأدوات لهذه السياسات (مخططات التعمير) يقوم على احترام قواعد القانون والآليات التنظيمية والبرمجة التي تنتج ووثائق كثيرة (مخططات وتنظيمات) من أجل تسيير النمو العمراني.

<sup>18</sup>- إبراهيم طالب إبراهيم "التخطيط والتهيئة العمرانية كمثال ولاية مستغانم"، مذكرة نهاية تريس السنة 4 دفعة 19 المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر، ص10.

<sup>19</sup>- بشير التجاني: مفاهيم وآراء حول تنظيم الاقليم وتوطن الصناعة، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية 1997، ص65-78.

ومن خصائص التخطيط العمراني الجزائري أن له طابع توجيهي<sup>(20)</sup>.

## 2- التهيئة الإقليمية:

إن مصطلح التهيئة يعادل مصطلح الاستصلاح، هيئ الشيء يعني أعده وتعني كذلك تدخل الإنسان على المجال من أجل تهيئته والتهيئة هو تنظيم خاص يسترشد به الدولة في تنظيم العلاقة بين أقاليمها المتباينة لتحقيق تكافؤ الفرص لكل إقليم وإبراز مواهبه وإمكانياته الجغرافية الكامنة ودعم شخصيته المحلية أو إعادة التوازن بين الأقاليم المختلفة داخل الدولة.

- كما أنها فعل إداري في المجال يبنى على شروط معلومة أو متوقعة ( معطيات الوسط الطبيعي ، بشرية ومعطيات اقتصادية) ويرتبط بأهداف محددة ومعلنة وهي من هذا المنظور فعل غير حيادي إذ تعكس اختيارات التهيئة العمرانية تصورا مسبقا لملامح الاقتصاد والمجتمع الذي يعتبر الطرف القائم على التهيئة.<sup>(21)</sup>

## التعريف الإجرائي:

1. **التهيئة:** هي مجموعة من القرارات الصادرة عن السلطة العمومية تكون مدروسة ومقننة ، الهدف منها هو الإستجابة لكل متطلبات المجتمع باختلاف مستوياتها وكذا في جميع المجالات و بإسلوب توجيهي، تتم عن طريق التشارك والتشاور أي تقوم على مبدأ التشاور بين الأفراد و المؤسسة الحاكمة و الخواص.

2. **التعمير:** هو عملية ملئ فضاء معين كما أنه يعتبر فن من خلال إعطاء المكان صورة أكثر تحضرا و مواكبة .

3. **التهيئة العمرانية:** هي المجهودات التي تقوم بها السلطات العمومية من أجل إعطاء صورة أحسن للوسط لتحقيق توازن بين أماكن مختلفة الهدف منها بلوغ الرفاه الإجتماعي لأفراد ذلك الوسط عن طريق التشارك بين مختلف أفراده ( الحكومة، الأفراد، الخواص، المجتمع المدن).

<sup>20</sup> - الطيب سحنون: "المدينة الجزائرية وتحديات المستقبل"، ورقة بحث مقدمة في ملتقى الدولي الثاني للهندسة حول:

"الهندسة المعمارية وتحديات المدن الجزائرية في القرن 20"، بسكرة الجزائر، 1999، ص 15.

<sup>21</sup> - د. أمين الطربوش، أسس التقسيم الاقليمي، دمشق: مطبعة جامعة دمشق، 1992، ص 56.

## المطلب الثالث: مراحل التهيئة العمرانية في الجزائر

يمكن القول أيضا سياسة تهيئة التراب الوطني بالجزائر أو التهيئة العمرانية ولقد مرت بمراحل متعددة حيث تميزت كل مرحلة عن الأخرى بميزات فرضتها الظروف السائدة في كل مرحلة من تلك المراحل وأهمها نذكر:

### 1- المرحلة الأولى: 1962-1979:

في بداية الستينيات كانت سياسة الدولة آنذاك منصبة على علاج القضايا السياسية، الاجتماعي والاقتصادية وبطريقة مستعجلة معتمدة في ذلك على الموروث الاستعماري في العمران، كما ركزت الدولة في ذلك الوقت على القطاع الحكومي والفلاحي. وفيما بعد تلتها بمرحلة سياسة التوازن الجهوي، حيث أن هذا الأخير هو مبدأ ثابت في السياسة التنموية الجزائرية حيث أن هذا الأخير هو مبدأ ثابت في السياسة التنموية الجزائرية.

يهدف إلى تحقيق العدالة الاجتماعية بين كل الأفراد وذلك عن طريق توزيع الدخل الوطني وتوفير فرص الترفيه بكيفية متساوية للجميع والقضاء على الفوارق الجهوية الصارخة بين مختلف جهات الوطن خاصة بين الشمال والجنوب والهضاب العليا، كما يعتبر مبدأ التوازن الجهوي عنصرا من المبادئ العامة للتنمية الوطنية، حيث كان مرفوقا بعنصر التأميم وتكوين القطاع العام.

وبظهور المخططين الرباعيين "1970، 1973، 1974، 1977" تؤكد حقيقة وبصورة واضحة الاهتمام بإعادة التوازن الجهوي، وزيادة على ذلك خصصت عمليات أخرى على المستوى المحلي، كالمخططات الولائية والمخططات المحلية للتنمية، ومخططات التجديد العمراني وغيرها، وأهم الأعمال المنجزة نذكر:

- سنة 1966 برامج تتعلق بعشر مناطق تتميز بضعف الهياكل القاعدية ونسبة بطالة عالية.
- برامج التجهيز المحلي للبلديات ابتداء من 1970 وترمي إلى التنمية الصناعية والاقتصادية والفلاحية والتشغيل.
- الثورة الزراعية وبرنامج ال1000 تجمع سكني سنة 1970.
- المخطط البلدي للتنمية pcd، مخطط العصرنة pmu الذي بدأ في سنة 1976. (22)
- المخطط البلدي للتنمية pcd، مخطط العصرنة pmu الذي بدأ في السداسي الثاني من سنة 1976. (23)
- مخطط العصرنة pmu الذي بدأ في السداسي الثاني من سنة 1976.

(22) Cherif Rahmani La croissance urbaine en Algérie، OPU، 1982، P229.

(23) idem.

و لقد أعطت هذه الأعمال نتائج أيجابية كالتقليل من الفوارق في ميدان الشغل، وبالتالي في المداخل، وفي ميدان التربية وتنمية الهياكل الأساسية والتجهيزات والكهرباء وتطوير المدن الصغرى والمتوسطة.

### المرحلة الثانية: 1978-1986 مرحلة الاستعمال الجديد للتهيئة العمرانية.

حيث في الثمانيات زاد الوعي بالمخاطر التي أفرزتها الاختلالات الموجودة بين إرجاء البلاد فظهرت التهيئة العمرانية للمرة الأولى ضمن صلاحيات دائرة وزارية وهذا بإحداث وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية سنة 1979 قصد أظير وضعية سياسات للتهيئة من شأنها التغيير ضمن الأوضاع المجانية السائدة آنذاك وقد تزامن هذا مع وضع المخطط الخماسي الأول (1980/1985) الذي كان يهدف إلى تنمية المناطق الداخلية للبلاد وفي سنة 1981 تأسست الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية (ANAT) والمكلفة بإمداد المخطط الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT) والذي تتدرج تحته مخططات جهوية للتهيئة العمرانية (SRAT) كما صدر في نفس السنة قانونان يتضمنان تعديلات وتتميمات لقانوني البلدية والولاية والذان ينصان على صلاحيات الجماعات المحلية ويزودانها بأدوات خاصة للتهيئة ويتمثلان في: المخطط الولائي PAW، والمخطط البلدي للتهيئة PAC وهذا من أجل تخطيط النمو على مستوى كل الوحدات الإدارية والتحكم أكثر في عمليات التهيئة على المستوى المحلي.

وفي سنة 1987 تزودت التهيئة العمرانية بقانون التهيئة والتعمير رقم 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية الذي يوضح أدوارها على المستويين الوطني والجهوي وهذا بالمخطط الوطني للتهيئة والتعمير والمخططات الجهوية للتهيئة والتعمير والمخططات البلدية للتهيئة PAC ويحدد هذا القانون تنافسا، لتحديد إطار الإعداد وكيفيات اعتماد المخطط الوطني للتهيئة العمرانية والمخططات الجهوية.<sup>(24)</sup>

### المرحلة الثالثة: مرحلة انحطاط السياسة المجالية 1986-1994:

1- غياب سياسات واضحة المعالم في ظل الأزمة التي اجتاحت البلاد وكانت هذه المرحلة بمثابة مرحلة انتقالية حيث دخلت الجزائر النظام الليبرالي وبالتالي التخلي عن النمط المركزي في التخطيط وهي مرحلة حرجة في تاريخ الجزائر حيث احتاجت البلاد أزمة سياسية حادة كانت لها آثار وخيمة على كل الجوانب ولقد كانت هذه المرحلة بداية نحو دخول الجزائر في أزمتها على مختلف المستويات واضطرت الدولة التخلي عن كل عمليات التخطيط المجالي والتهيئة العمرانية، وبرزت نتائج ذلك على الحالة الراهنة للإقليم فيما يخص تجهيزه والنشاطات التنموية التي أنجزت منذ الاستقلال إلى تلك الفترة وعليه ظهرت محدودية مساعي التنمية، وأثر غياب سياسة التهيئة العمرانية سلبا، حيث نتج عن ذلك ظهور اختلالات على المستويين، الإقليمي و السكاني، كاستمرار التعمير العشوائي والتهميش والفقر في المناطق الداخلية

<sup>24)</sup> Cherif Rahmani La croissance urbaine en Algérie. OPU، 1982، P229.

المحرومة ، وتدهور مستوى معيشة السكان، وتراجعت سياسة التهيئة العمرانية في هذه الفترة وأدت هذه  
الوضعية إلى ضرورة القيام بإصلاحات سياسية، واقتصادية جديدة كرس في دستور 1989.

2- في مجال العقار والعمران، وابتداء من سنة 1994 أنشأت وزارة التجهيز والتهيئة  
العمرانية، وفي سنة 1995 نظمت استشارة وطنية واسعة حول الإستراتيجية الجديدة  
للهيئة العمرانية في الجزائر شاركت فيها، الجماعات المحلية، الجامعات وخبرا.

ومن خلال ما تقدم ذكره نقول أن التهيئة العمرانية في الجزائر كانت في البداية تركز على القطاع  
الفلاحي معتمدة على الموروث الاستعماري في التعمير، ثم ركزت  
على التوازن الجهوي عن طريق استخدام أدوات ووسائل التخطيط المركزي.

ثم تلتها مرحلة شهدت تعديلات وتغييرات في ميدان التعمير وأدركت الدولة أهمية الترابط العضوي  
بين التخطيط الحضري والتخطيط الإقليمي ومن ثم شهدت الجزائر قفزة نوعية في مجال العمران من خلال  
القوانين وتعدد الفواعل في هذا الميدان الحيوي.

## المبحث الثاني: الإطار القانوني للتعمير

إن التعمير شعبة علمية توفر الأدوات المنهجية، من أجل الحفاظ وتشكيل الإقليم البلدي ويكون الهدف منه التنظيم وتسيير نمو التجمعات السكانية، كما هو بعد تطبيقي يسعى إلى إعداد المخططات التي تسيير أو تتوقع كيفية تعمير إقليم بلدي، كما أن له بعد قانوني فهو منظم بمجموع من النصوص، ولا شك أن التنظيم العمراني له أهمية نتيجة المتغيرات العديدة في التركيبة الاجتماعية والزيادة الضخمة في عدد السكان، كما

أن المظاهر المشوهة التي أصبحت تتصف بها أغلب المدن بسبب الفوضى العمرانية في نشاطات البناء والهدم وغيرها، جعلت المشرع يتدخل في كل مرة لمواجهة هذه الأزمة التي أصبحت تؤرق المواطن وتزيد من مسؤوليات الدولة، فيضع النصوص القانونية الكفيلة بتنظيم النشاط العمراني بقانون خاص بالعمران مانحا الإدارة سلطة التدخل لفرض احترام قواعد قانون العمران، كذلك إبراز دور البلدية وأهميتها من خلال تلك السلطة تبعا للنصوص التشريعية وعبر فترات زمنية متتالية

### المطلب الأول: القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04/05

يعتبر القانون 90-29 أول قانون متخصص ومتكامل، في مجال التخطيط والتشريع العمراني في الجزائر ويتكون هذا القانون من 8 فصول.

وقد اهتم هذا القانون بتحديد القواعد الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي، والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة.

أيضا حماية الأوساط الطبيعية والمحيط والمناظر والتراث التاريخي والثقافي، على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.<sup>(25)</sup>

إن المشرع الجزائري أعطى إطاراً شرعياً وإطار قانونياً للتخطيط العمراني من خلال اصداره للقانون 90-29 والمعدل والمتمم بالقانون 04\_05، ودمج ضمن قانون التعمير القانون المدني والقانون الإداري والقانون الجبائي، كما يتلاقى قانون التعمير مع قانون البلدية والقوانين المنظمة للعقار والقوانين المنظمة للفضاء (تهيئة الإقليم) والمحافظة على البيئة والتراث.<sup>(26)</sup>

قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير هو نقطة تحول أعلن المشرع من خلالها انتقال الدولة من الدور المتحكم في العقار إلى دور المنظم بواسطة أدوات التعمير كوسائل تنظيم وضبط عقاري حيث مثل القطيعة مع مرحلة سابقة تميزت بالفوضى العمرانية في مجال انتشار البناء الغير شرعي وفي ظلّه أصبح حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة

<sup>25</sup> يحي مدور، "العمران وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة -حالة مدينة ورقلة- "رسالة ماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، جامعة باتنة، 2011-2012، ص 24.

<sup>26</sup> جامعة التكوين المتواصل، دورة تكوينية لرؤساء البلديات، 2008. مستند التعمير، ص 11.

باستعمال الأرض ويخضع وجوب لرخصة البناء والرقابة على حسن تنفيذه عن طريق ممارسة حق الزيارة والمعaine الذي أعتبر في هذه الفترة حق يمكن أن يمارسه رئيس المجلس ش البلدي والأعوان.<sup>(27)</sup>

ولقد سن هذا القانون القواعد العامة لتنظيم لإقليم البلدية أو ما بين البلديات حيث أن القواعد العامة هي تلك التي يجب مراعاتها في كل الظروف وفي كل الأحوال خاصة عندما لا تتوفر وسائل التعمير أو عندما تكون هذه الأخيرة محل مراجعة.<sup>(28)</sup>

كما يشير هذا القانون إلى مضمون وغاية وسائل التعمير . كما يشير أيضا إلى الأحكام الخاصة لبعض الأقاليم، ويتعلق الأمر بالساحل، الأقاليم ذات الميزات الطبيعية والثقافية والفلاحية ذات المردود المرتفع والجيد.

- القانون 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير:<sup>(29)</sup>

لقد جاء هذا القانون ليدعم صلاحيات الدفع باحترام وسائل التعمير، جاء تحت تأثير الكوارث الطبيعية والصناعية التي ضربت الجزائر كزلزال بومرداس وفيضانات باب الواد 10 نوفمبر 2001 والتي خلفت خسائر معتبرة كشفت عن قصور في التخطيط العمراني المتبع وهشاشة البناءات وقرر تبعا لذلك ترقية وظيفة القواعد العامة للتهيئة والتعمير وأدوات التعمير الوقاية من الأخطار المحتملة من خلال تعزيزها بدور المهندس المدني عند انجاز الدراسة التقنية للبيانات الخاصة في إطار عقد كبير المشروع لتعديل أحكام قانون التهيئة والتعمير .

فعدل المادة 04 المتعلقة بقواعد التهيئة والتعمير الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية وشروط البناء عليها وفرض في هذه الحالة إلزامية أن تعد مشاريع البناء.<sup>(30)</sup> الخاضعة لرخصة البناء من قبل مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين في إطار عقد تسير المشروع كما أنه ألزم كلا من رئيس المجلس ش البلدي والأعوان المؤهلين زيارة كل البناءات في طور الإنجاز والإطلاع على وثائقها واستبدال الجهاز المخول بضبط مخالفات التعمير المنصوص عليها بالمرسوم التشريعي 94-07 بشرطة خاصة تدعى شرطة التعمير تتولى ضبط المخالفات التي من بين ما ينجر عنها هدم البناء المشيد بدون رخصة فوراً بقرار من رئيس البلدية فضلا عن تنمim نص المادة 76 المتعلقة بكيفية ضبط مخالفات التعمير بالمداد

<sup>27</sup>- الزين عزري. "دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة العمرانية"، الاجتهاد القضائي، العدد الأول، 2009، ص 36.

<sup>28</sup>- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52، المادة 2.

<sup>29</sup>- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 04\05، المؤرخ في 14\08\2005، المعدل والمتمم للقانون 90\29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد.

<sup>30</sup>- سميحة خوايحية، "تقييد الملكية العقارية الخاصة"، الفكر، ع4، جامعة بسكرة 2001، ص224.

76 مكرر، 67 مكرر، 1، 2، 3، 4، 5، بهدف قمع كل أشكال التعمير المخالفة لتفعيل النظام العمراني تحت الرقابة الصارمة.(31)

ولقد تم إدماج مفهوم الرقابة من الأخطار الطبيعية ضمن التعديلات التي أجريت على القانون 90-29. ولقد جاء القانون 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-29 بمتطلبات جديدة متعلقة باحترام وسائل التعمير. حيث يتطلب من الجماعات المحلية الأخذ بالحسبان البعد البيئي واحترام دولة القانون في تنمية وتسيير هذا أقاليم2 وهذا القانون يأتي ليدعم صلاحيات الدفع باحترام وسائل التعمير وهناك 4 مواد تم تعديلها في القانون 90-29

من أجل الوقاية من المساس بالمواقع التي تتطلب الحماية.

- المادة 11 المتعلقة بالاستعمال العقلاني للفضاء .

- المادة 55 تشير إلى البنايات التي تخضع إلى رخصة البناء المعدة من طرف مهندس

معمري .

المادة 73 التي تحدد صلاحيات الولاية ورؤساء البلديات والأعوان المؤهلون لمراقبة البنايات.

كما تضمن التعديل إدراج مادة جديدة 76 من أجل صرامة بخصوص رخصة البناء

أو البنايات الغير شرعية. (32)

### المطلب الثاني: القانون 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة

تعاني المدينة الجزائرية اليوم من عدة اختلالات في مختلف المجالات

العمرانية، والاجتماعية، والاقتصادية وغيرها، حيث عدم تكافؤ الفرص في المدن الجزائرية أدى إلى اختلال في الكثافات السكانية من الشمال إلى الجنوب وزاد من هجرة السكان، وهذا ما أدى إلى خلق فوضى في المدن الجزائرية وانتشار العمران الفوضوي نتيجة الحاجة إلى العقار والرغم من وجود قوانين تتعلق بالمدينة وضوابطها إلى أن هذه القوانين لم تعد فعالة لعدم تماشيها مع تطور المدينة الجزائرية كل هذا أدى إلى إصدار مشروع القانون التوجيهي للمدينة.

وبهذا القانون يكون المشرع الجزائري قد حدد وبين أهم الضوابط وكان في سنة 2006 بصور أول قانون جزائري للمدينة الذي يهدف إلى تحديد الأحكام الخاصة الرامية إلى تعريف عناصر سياسة المدينة في إطار سياسة تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة.(33)

و يحدد هذا القانون المبادئ العامة لسياسة المدينة والتي هي:

<sup>31</sup> - كاهينة مزوزي، "مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر"، مذكرة ماجيستر في العلوم القانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص22.

<sup>32</sup> - كاهينة مزوزي ، مرجع سبق ذكره ، ص. 23

<sup>33</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 06-06 المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن القانون التوجيهي

للمدينة، الجريدة الرسمية. العدد 15، 2006.

التنسيق والتشاور اللذان بموجبهما تساهم مختلف القطاعات والفاعلين المعنيين

في تحقيق سياسة المدينة بصفة منظمة ومنسجمة وناجحة انطلاقاً من خيارات محددة من طرف الدولة وبتحكيم مشترك أيضاً اللاتمركز الذي بموجبه تسند المهام والصلاحيات القطاعية إلى ممثلي الدولة على المستوى المحلي.

بالإضافة إلى الأ مركزية التي بموجبها تكتسب الجماعات الإقليمية سلطة وصلاحيات ومهام بحكم القانون. (34)

حيث بموجب هذا القانون تكون البلدية شريكاً فاعلاً تتحمل جزءاً كبيراً

في النهوض بالتنمية الحضرية بدءاً من عملية القضاء على السكنات الهشة وغير الصحية. (35)

وبموجب هذا التأطير القانوني تكون البلدية شريكاً فاعلاً تتحمل جزءاً كبيراً

في النهوض بالتنمية الحضرية بدءاً بعملية القضاء على السكنات الهشة وغير الصحية بالإضافة إلى ضرورة تبنيها مشاريع حضرية خلال عملية إعدادها لقواعد التهيئة

والتعمير، مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. (36)

من خلال إشراك البلدية في هذا النمط من النمو الحضري وجعلها تتسق مع المتعاملين

الاقتصاديين وبمساهمة المجتمع المدني تكون الدولة قد أدرجة هذه السياسة ضمن سياق المبادئ العالمية الحديثة للحكم الراشد والتنمية المستدامة وبذلك تكون الدولة قد أدركت أن التهيئة العمرانية هي قبل كل شيء "إدارة سياسية واختيار إستراتيجي يهدف إلى ترشيد النمو الحضري والنهوض بالاقتصاد الحضري ويسعى إلى الارتقاء بالمحيط المعاش وتلبية انشغالات المواطن". (37)

وكما تأخذ البلدية على عاتق ميزانيتها تمويل الدراسات الخاصة بالمشاريع الحضرية المحلية. (38)

وتهدف سياسة المدينة إلى توجيه وتنسيق كل التدخلات لاسيما تلك المتعلقة بميادين تقليص الفوارق بين الأحياء وترقية التماسك الاجتماعي والقضاء على السكنات الهشة وغير صحية إلى جانب الوقاية من الأخطار الكبرى. (39)

بالإضافة إلى ذلك تهدف سياسة المدينة أيضاً إلى تحقيق التنمية المستدامة بصفتها إطاراً متعدد الأبعاد. (40)

<sup>34</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 06-06 مرجع نفسه لمادة 2.

<sup>35</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 06-06، مرجع نفسه.

<sup>36</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 06-06، مرجع نفسه، المادة 19 وما يليها.

<sup>37</sup> - محمد الهادي لعروق، "تسير وتهيئة الحواضر الجزائرية"، مجلة مخبر التهيئة العمرانية، ع8، سنة 2008، قسنطينة، ص 16.

<sup>38</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 06-06 مرجع سبق ذكره المواد، 13، 14 و 25.

<sup>39</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 06-06 مرجع نفسه المادة 6.

<sup>40</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 06-06 مرجع نفسه. المادة 7.

ومن خلال ما تقدم ذكره فان هذا القانون جاء بأهداف من شأنها إعطاء الوجه الآخر للمدينة قد يوصلها إلى مرتبة المدن العالمية، وان كان ميلاد هذا الموضوع جاء حتمية لما فرضته إفرازات العولمة، إلا أن هذا القانون يحتاج إلى الاهتمام والإصرار على تطبيقه وهذا للخروج بالمدن الجزائرية من أزمة الفوضى ووضعها في موازاة مع المدن العالمية التي تحقق كل سبل الرفاهية التي يحتاجها الإنسان.

## المطلب الثالث: القانون 11/10 المتضمن قانون البلدية و تفعيل دورها في التعمير

بالرغم من الإيجابيات التي ميزت قانون 08/90 إلا أنه تسوده الكثير من النقائص خاصة في توسيع مجال صلاحيات البلدية باعتبارها حجر الزاوية في عملية التنمية المحلية بكل أبعادها. لذلك جاء قانون 10/11 لسد هذه النقائص وهو يحوز على أهمية بالغة إذا إنه يندرج ضمن إطار إصلاح الجماعات المحلية والممثلة في إصلاح هيكل دولة الحق والقانون لذلك جاء لتكريس الديمقراطية التشاركية.

وأهم ما يهمننا في هذا الأنشطة التي يمارسها المجلس الشعبي البلدي في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية في وضع البرامج الخاصة بالتجهيزات والتخطيط المحلي في حدود الإمكانيات المتاحة وفق للسياسة العامة للمخطط الوطني للتنمية الاقتصادية والاجتماعية وفي هذا المجال يمارس المجلس الشعبي البلدي عدة صلاحيات تمس جوانب تختلف في شؤون الإقليم وهو ما تضمنه المواد 107 إلى 121 من قانون 10/11 المتعلق بالبلدية.<sup>(41)</sup>

تتمثل هذه الصلاحيات في إعداد المخططات المحلية والرقابة الدائمة لعمليات البناء وحماية التراث العمراني والمواقع الطبيعية.<sup>(42)</sup>

(أ) إعداد المخططات العمرانية: حيث يتمتع المجلس الشعبي البلدي بصلاحيات إعداد المخططات التتموية والعمرانية على الصعيد المحلي حسب ما تنص عليه المادة 107

من قانون البلدية 10/11، المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.<sup>(43)</sup>  
(ب) الرقابة الدائمة لعمليات البناء: تلعب البلدية دورا هاما في مراقبة احترام تخصصات الأراضي وقواعدها استعمالها كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة البناء للشروط المحددة في القوانين المعمول بها.<sup>(44)</sup>

وباشتراط الموافقة المسبقة للمجلس الشعبي البلدي على إنشاء أي مشروع على تراب البلدية يتضمن مخاطر من شأنها الإضرار بالبيئة وهذا من نصت عليه المادة 144 من قانون البلدية ويهدف المحافظة على طابعة الجمالي للبلدية صلاحية مكافحة السكنات الهئية والغير قانونية كما يمكنها أيضا

<sup>41</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 11/10، المؤرخ في 22 جويلية 2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، العدد 37.

<sup>42</sup> - عمر صدوق، دروس في الهيئات المحلية المقارنة، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، ص 10.

<sup>43</sup> - عادل بوعمران، البلدية في التشريع الجزائري، عين المليلة: دار الهدى للنشر، 2010، ص 78.

<sup>44</sup> - علاء الدين عيشي، شرح قانون البلدية في الجزائر، دار العلوم للنشر والتوزيع 2012، ص 29.

القيام أو المساهمة في تهيئة المساحات الموجهة لاحتواء النشاطات الاقتصادية أو التجارية أو الخدماتية كتنظيم الأسواق المغطاة وغير مغطاة.<sup>(45)</sup>

أيضا نص المادة 119 من قانون البلدية 10/11 على أنه من صلاحيتها البلدية توفير الشروط التحضيرية للترقية العقارية والعمومية وتنشيطها وذلك بترقية برامج السكن وإنشاء التعاونيات العقارية المساعدة على ذلك.

إضافة إلى ذلك وجوب قيامها بتنمية كافة المنشآت والتجهيزات والتجمعات السكنية والشوارع وكافة الفضاءات وزارات أو دوائر أثرية وغيرها فإن الإهمال جعل الكثير من هذه الآثار يندثر بفعل عوامل الطبيعية والسرقة وقلة الترميم وتحويلها إلى مساكن من هذه الآثار يندثر بفعل عوامل الطبيعية والسرقة وقلة الترميم وتحويلها إلى مساكن وأمور أخرى.<sup>(46)</sup>

والبلدية ملزمة معنويا بالمحافظة عليها والعمل على ترقيتها حيث تكرر هذا الالتزام في القانون البلدي حيث ورد في المادة 116 من قانون البلدية بإلزام هذه الأخير بمساهمة المصالح التقنية المؤهلة لذلك على المحافظة على التراث المعماري والثقافي وحماية الأملاك العقارية.<sup>(47)</sup>

وعليه فإنه في إطار تطبيق اللامركزية يمنح التشريع الجزائري لائحة عريضة

من المهام والصلاحيات وواسعة للبلدية في مختلف المجالات المتعلقة بإدارة الشأن المحلي وخاصة فيما يتعلق بالتهيئة والتعمير وتسيير المدن وباعتبار البلدية هي الهيئة التي يمكنها أن تجسد تطلعات المواطنين فإنه ينبغي توضيح دور لها في هذا المجال ولعل أهم مهمة تقوم بها البلدية في إطار التنمية العمرانية والتهيئة هي إعداد آليات التهيئة والتعمير والعمل على تطبيقها وتسييرها.<sup>(48)</sup>

وقانون البلدية الجديد 2011 ألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي احترام حقوق وحرية المواطنين بالسهر على المحافظة على النظام العام والأمن للأشخاص والممتلكات وكذا السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث كما سبق ذكره طبقاً للمادة 94 منه فضلاً عن السهر على حماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء ولاسيما عند إقامة المشاريع على إقليم البلدية تعليمات. كما بين المشرع وسائل تنظيم ممارسة الحق في البناء خاصة في المادة 95 منه.<sup>(49)</sup> ولقد أكد قانون 2011 الخاص بالبلدية على الدور الهام للبلدية في ميدان التعمير في كل المواد المتعلقة بذلك.

<sup>45</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 11\10، مرجع سبق ذكره، المادتين 115 و118

<sup>46</sup> - العمري بوحيط، البلدية، صلاحيات، مهام، أساليب، الجزائر، 1997، ص 24.

<sup>47</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 06/98 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي الجريدة الرسمية، العدد 44.

<sup>48</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 10\11، مرجع سبق ذكره. المادة 115.

<sup>49</sup> - عادل بن عبد الله، "تأثير توسيع اختصاص البلدية في مجال العمران على مسؤوليتها"، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة بسكرة، ع6، 2009، ص 207.

كتوفير البلدية في مجال السكن الشروط التحفيزية للترقية العقارية، كما تبادر في ترقية برامج السكن.<sup>(50)</sup>

بالإضافة إلى أن البلدية تسهر على الحفاظ على وعائها العقاري وتمنح الأولوية في تخصيصها لبرامج التجهيزات العمومية والاستثمار الاقتصادي.<sup>(51)</sup>

كما لا يمكن إنجاز أي مشروع يحتمل إنشاء أضرار بالبيئة على إقليم البلدية إلا بموافقة رئيس المجلس الشعبي البلدي باستثناء المشاريع ذات المنفعة الوطنية.<sup>(52)</sup>

ومن خلال هذا القانون يمكن القول أن المشرع الجزائري قد أدرك مدى أهمية الدور الفعال للبلدية في ميدان التعمير الذي يعتبر من القطاعات الحيوية وعنصراً من عناصر التنمية المحلية التي تتحقق عن طريق اللامركزية في القرارات والتنمية المحلية يتعارض مع مبدأ الدولة المركزة أو المتدخل، ومن هنا يأتي الدور الفعال للبلدية باعتبارها قاعدة الإدارة المحلية ودعامة للتنمية ومن خلالها يتم تحقيق التنمية الوطنية الشاملة لذلك عمل المشرع في كل مرة على تزويدها بصلاحيات أوسع خاصة في مجال التعمير، من خلال النصوص التشريعية ولقد كرس هذا القانون مبدأ الديمقراطية التشاركية.

<sup>50</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 10/11، مرجع سبق ذكره، المادة 119.

<sup>51</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 10/11، مرجع نفسه، المادة 117.

<sup>52</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 10/11، مرجع نفسه، المادة 114.

# الفصل الثاني

المخططات المحلية للتهيئة  
والتعمير، آليات الرقابة  
والمشاكل المحلية للعمران

تمهيد

المبحث الأول: الأدوات القانونية للتهيئة والتعمير المحلية

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي POS

المبحث الثاني: آليات الرقابة على تنفيذ برامج التعمير

المطلب الأول: آليات الرقابة القبلية

المطلب الثاني: آليات الرقابة البعدية في تنفيذ برامج التعمير

المبحث الثالث: المشاكل المتعلقة بميدان التعمير على مستوى البلدية وحلولها

المطلب الأول: المشاكل المتعلقة بالتسيير

المطلب الثاني: الحلول المقترحة

## تمهيد:

تعتبر أدوات التعمير الوسائل أو الخطط المحددة للتنظيم و التسيير الحضري، اذ أنها تعد خطوة إيجابية وهامة من خلال اهتمامها بالمجال الحضري، عن طريق تنظيمه وتوضيح توجهاته الكبرى أو من خلال رصد أدق التفاصيل العمرانية لكل مجال .ولقد تم بذل مجهودات كبرى من قبل التشريع الجزائري، كي يمنح المسIRON المحليون الوسائل القانونية من أجل اعداد وثائق التعمير، التي تعتبر وسائل للتخطيط المجالي كما سبق ذكره.

وأدوات التعمير هي القاعدة التقنية لرفض الرخص وشهادات التعمير التي تعتبر كآليات للرقابة البعدية والقبلية من قبل الهيئات المختصة (خاصة البلدية)، وعلى الرغم من توفر تلك الأدوات وآليات الرقابة في عملية التهيئة والتعمير على مستوى البلدية ، إلا أن هناك مشاكل عديدة من شأنها عرقلة عملية التعمير والتهيئة على المستوى المحلي وسنتناول في هذا الفصل العناصر التالية:

المبحث الأول: المخططات المحلية للتهيئة والتعمير .

المبحث الثاني: الرقابة المحلية على تنفيذ برامج التعمير.

المبحث الثالث: مشاكل التهيئة العمرانية المحلية وحلولها.

## المبحث الأول: الأدوات القانونية للتهيئة والتعمير المحلية

إن القرارات الإدارية تنقسم إلى عدة أنواع وتصنيفات ومن بينها القرارات التنظيمية التي تتضمن قواعد عامة ومجردة تنطبق على عدد من الحالات غير محددة بذاتها وموجهة لعدد غير محدد من الأشخاص، والقرار الإداري هو العمل الصادر من السلطة الإدارية ويتضمن قواعد عامة. ومن بين تلك القرارات أدوات التعمير المحلية (المخططات)، والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS)، والهدف من هاته المخططات هو حماية المنتجات المعمارية في الحضر، ولقد جاء النص القانوني حسب المادة 11 من القانون 90-29 المعدل والمتمم موضحا لدور هاته الأدوات ومن خلال هذا المبحث سوف نتطرق لهاته الأدوات.

### المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

#### Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme(PDAU)

تعريفه: يعتبر هذا المخطط أداة عمرانية تحدد إطار التهيئة العمرانية (53)

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الاراضي 2

وهو أداة محلية تدخل ضمن المخطط التنموي الذي يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدية بوضعه ينفذ على المدى القصير أو المتوسط أو البعيد آخذا بعين الإعتبار برنامج الحكومة ومخطط الولاية وما يساعد المجلس للقيام بذلك أن هناك بنك للمعلومات على مستوى الولاية يشمل كافة الدراسات والمعلومات والإحصاءات المتعلقة بالولاية. (54) 3

وهذا المخطط يترجم من الناحية الشكلية والمادية إرادة المشرع في تنظيم وتسيير المجال الحضري والتحكم في العقار ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن وهو من ناحية أخرى يترجم إنشغالات التخطيط المجالي في محاولة لإيجاد أحسن توازن لمختلف وظائف المجال من حيث البناء وممارسة النشاطات الاجتماعية وحتى الثقافية والدينية، وكما يحمل كل هذه الأهمية أوجب المشرع لزوما أن تغطي كل بلدية أو أكثر من بلديتين بمخطط

<sup>53</sup> - خلف الله بوجمعة، مترجما، الجزائر المجال المقلوب، الجزائر: دار الهدى، 2010، ص 165

2-الجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، القانون 29\90، مرجع سبق ذكره. المادة 16.

3- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، ط2، الجزائر: جسور للنشر والتوزيع، 2007، ص 290.

توجيهي للتهيئة والتعمير يتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته. (55)

### 1- إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU:

- يجب أن تغطي كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير بناء على نص المادة 24 من القانون 90-29 التي تنص على "يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته". (56)
- وعليه يعود إختصاص المبادرة بإعداد PDAU إلى المجلس البلدي المعني وتحت مسؤوليته بموجب مداولة تبلغ الى الوالي المختص اقليميا وتنتشر هذه المداولة لمدة شهر بمقر البلدية أو البلديات المعنية وتبين هذه المداولة:
- التوجهات التي يحددها مخطط التنمية بالمنطقة المعنية.
- طرق مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد PDAU.
- ثم بعد مداولة الإعداد يصدر القرار الذي يرسم محيط تدخل pdau استنادا إلى ملف يتكون من مداولة الإعداد المتعلقة به أيضا مذكرة تقديم فيها شرح للمعطيات (57) الخاصة بمساحة المخطط، أهدافه، حدوده، أيضا مخطط يوضح حدود التراب الذي يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- وهذا القرار بصدر من قبل:
- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.
- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب تابعا لعدة ولايات.
- وفي إطار التنسيق والتشاور من اجل تحسين وتتمين دراسة هذا المخطط فان رئيس المجلس الشعبي البلدي يستشير وجوبا هيئات هي:

55- محمد جبري، مرجع سبق ذكره، ص 12.

56- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 90-29، مرجع نفسه، المادة 24.

57- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 177\91 المؤرخ في 28 ماي 1990 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الصادر بتاريخ 10 جوان 1991، الجريدة الرسمية، العدد 26، لمادة 07.

أ- على مستوى الولاية: يجب استشارة الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، وأضاف المرسوم التنفيذي 05-318 المعدل و المتم للمرسوم التنفيذي 91-177 الإدارات والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالبيئة، التهيئة العمران والسياحة التعمير ورغبة من المشرع في إشراك جهات أكثر تخصصا في ميدان البناء والتعمير فقد ألزم الجماعات المحلية بضرورة استشارة اللجنة الهندسية المعمارية والتعمير والمحيط المبنى عند إعداد أدوات التعمير طبقا للمادة 40 من المرسوم التشريعي رقم 94-07.

#### ب- على المستوى المحلي:

يجب إستشارة الهيئات والمصالح المكلفة بتوزيع الطاقة، النقل، وتوزيع المياه

كما يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يستشير بعض الهيئات الأخرى اختاريا مثل

-غرف التجارة

-غرف الفلاحة

-المنظمات المهنية

-الجمعيات المحلية، ويرسل إليهم كتابيا من أجل إبداء رأيهم في إعداد pdau

في مدة 15 يوما (58)

بعد الانتهاء من مرحلة إعداد مشروع PDAU وحتى يكون قابل للتنفيذ فإنه يخضع

للمصادقة عليه من قبل السلطة المختصة وهذا ما سيتم تناوله.

## 2- المصادقة على المخطط التوجيهي للهيئة والتعمير ومراجعته

يخضع المخطط التوجيهي للهيئة والتعمير للمصادقة على مستويين: المصادقة من طرف المجلس الشعبي البلدي بموجب مداولة بعد الإطلاع نتائج التحقيق ثم يرسل مصحوبا بسجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء ونتائج التحقيق إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رئيس المجلس الشعبي الولائي بشأنه في غضون 15 يوم من تاريخ إستلام الملف و تتم المصادقة طبقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-177 والمادة 27 من القانون 90-29 حسب الحالة

- بقرار من الوالي وذلك بالنسبة للبلديات التي يقل سكانها عن 200.000 ساكن.

- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة من الوالي للبلديات أو مجموع البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 و يقل عن 500.000 ساكن.

- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني ببناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات التي يكون عدد سكانها 500000 ساكن فأكثر. (59)

فضرورة المصادقة على المخططات التوجيهية للهيئة والتعمير توحى بوجود وصاية على الهيئات المنتجة في هذا المجال وعليه ميدان التعمير يخضع لوصاية الهيئات المركزية التي يجب الرجوع إليها في أعمال الهيئات المحلية في مجال التعمير والبناء. (60)

## 3- مراجعة المخطط التوجيهي للهيئة والتعمير وتعديله

لقد جعل القانون من مسألة مراجعة أو تعديل المخطط التوجيهي للهيئة والتعمير أمرا ممكنا قصد توسيع رقعة عمران البلدية المعنية وجعلها تساير التطورات الحاصلة على المستوى المحلي على المستوى المحلي و الوطني وتحقيقا لمصالح الأفراد والمصالحة العامة على السواء وحتى لا يخرج نطاق التعديل عن هدفه تم حصر أسباب المراجعة والتعديل في حالتين ذكرتهما المادة 28 من القانون 90-29 كالاتي:

- حالة القطاعات المراد تعميمها في طريق لإشباع.

<sup>59</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 91\177 ، مرجع سابق، المادة 15.

2\_ محمد جبيري، مرجع سبق ذكره، ص 24.

- حالة تطوير المحيط لدرجة يصبح المخطط لا يستجيب لأهداف مشاريع

التهيئة ولا يلبي طموحات مواطني البلدية المعنية.

وبناء على ما تقدم فإن المشرع الجزائري وتحقيقا للمصلحة العام قد راعى مسألة تغير النشاطات الحضرية ومنح تسهيلات جديدة تساعد على تحقيق التنمية بالمناطق المعنية بواسطة حق تعديل المخطط وتبقى إجراءات مراجعة أو تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هي نفسها إجراءات الإعداد والمصادقة عليه.<sup>(61)</sup>

4- محتوياته: لقد نصت المادة 17 من قانون 90-29 على أن المخطط التوجيهي يتجسد في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية .

أ- التقرير التوجيهي: تفصيلا لهذه المادة وتنفيذا لها جاءت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 الذي تنص أن المخطط يتكون من تقرير توجيهي هذا التقرير يقدم فيه ما يلي:

- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني.

- نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية وعليه فإن هذا التقرير يعتبر بمثابة باب لفتح النقاش حول موضوع ومحتوى المخطط ، كما أنه يعطي رؤية محددة لنمط التهيئة الوطنية للتهيئة العمرانية.<sup>(62)</sup>

ب- لائحة تنظيم: بناء على المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 حددت هذه المادة في فقرتها الرابعة القواعد التي تطبق بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20، 21، 22، 23 من القانون 90-29 و التي يجب أن تحدد:

<sup>61</sup>- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 90-29، مرجع سبق ذكره. المادة 28.

<sup>62</sup>- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون 90-29 ، مرجع سبق ذكره. المادة 17.

- جهة التخصيص الغالبة للأراضي ونوع الأعمال التي يمكن حضرها عند الإقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة.(63)
- الكثافة العامة الناتجة من معامل شغل الأراضي.
- الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاءها.
- المساحات التي تدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها.
- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها.(64)

### ج- المستندات البيانية والمرجعية: وتشمل على:

- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة.
- مخطط تهيئة بين حدود القطاعات التالية:
- \* **القطاعات المعمرة:** تشمل كل الأراضي ولو كانت غير مجهزة بجميع المرافق المبنية أو غير المبنية أو مساحات خضراء أو حدائق كما تشمل المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.
- \* **القطاعات القابلة للتعمير:** تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات.
- \* **قطاعات التعمير المستقبلية:** وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة.(65)
- \* **قطاعات غير قابلة للتعمير:** وتشمل الأراضي التي يمكن أن تكون حقوق البناء فيها محددة بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات أي أن هذه المناطق يشملها إرتفاق عدم البناء كقاعدة ولكن إن وجدت حقوق البناء فيها تكون مقيدة ومبينة بدقة مثل بعض أجزاء الأرض السياحية، والأراضي الفلاحية أو الأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة.

<sup>63</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية القانون رقم 02-02 المؤرخ في 5 فيفري 2002 المتعلق بحماية الساحل و تنميته الجريدة الرسمية، العدد 10.

<sup>64</sup> - النذير الزربي وآخرون، "البيئة العمرانية بين التخطيط والواقع"، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 13، جوان ، 2000، ص36

<sup>65</sup> - نورة منصورى، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، عين مليلة: دار الهدى، 2010، ص 25.

- مخطط ارتفاعات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاءها.
- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب، وماء التطهير وأيضاً تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العامة.
- مخطط يحدد مساحات المناطق كما يحدد الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية<sup>(66)</sup> والمخططات الخاصة بالتدخل ، كما يتكفل PDAU بشكل الإجراءات المقررة في القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتنمية والقانون 02-04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتيسير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.<sup>(67)</sup>

### أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

- إن الأهداف المنتظرة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تتمثل في:
- تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية أو البلديات المعنية إنطلاقاً من التوجيهات العامة التي تقدمها أدوات التهيئة الإقليمية و اعتماداً على مخططات التنمية.
- يحدد شروط عقلنة إستعمال المجال ويهدف إلى الإستغلال العقلاني والأمثل للموارد الاقتصادية.
- يحدد آجال إنجاز مخططات شغل الأراضي ومناطق التدخل على النسيج العمراني.
- يقسم المجال المعني إلى قطاعات معمرة، قطاعات قابلة للتعمير على المدى القريب والمتوسط وقطاعات مستقبلية التعمير وأخرى غير قابلة للتعمير.
- الحفاظ على البيئة، الأوساط الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي.
- الحفاظ على النشاطات الفلاحية.
- تحديد المناطق التي تتطلب حماية خاصة كالمواقع والمناظر والمحيطات الحساسة.
- يحدد توقعات التعمير وقواعده.
- ونلاحظ أن أهدافه لا تقتصر على تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما

<sup>66</sup> - نورة منصور، مرجع سبق ذكره، ص 27.

<sup>67</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون، 02-04 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى، الجريدة الرسمية، العدد 84.

يقضيه النسيج العمراني بل يهدف أيضا إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها وأهميته تكمن في أنه وثيقة مرجعية لكل أعمال التدخل في العقار وبعد المصادقة عليها يعتبر ملزما لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية حتى للجهة المعدة له.

كما تظهر أهميته في تحديد الاحتياجات العقاري كونه هو المقسم للعقارات على تراب البلدية. يوضع على مستوى البلدية أو على مستوى مجموعة من البلديات من أجل التوجيه والتحكم في التنمية بهدف صياغة صورة مجالية تسمح بتطبيق سياسة عامة على اقليمها. (68)

التنمية بهدف صياغة صورة مجالية تسمح بتطبيق سياسة عامة على اقليمها. (69)

### المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي POS

إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يرسم التوجيهات الأساسية للسياسة العمرانية للبلدية أو للبلديات المعنية ، فإن مخطط شغل الأراضي يحدد حقوق البناء وإستعمال الأراضي بصفة مفصلة وفقا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

#### 1- تعريف مخطط شغل الأراضي POS:

هو أداة للتسيير و التخطيط الحضري يمكن أن يشمل قطاع أو عدة قطاعات حسب محيطات تدخله التي يحددها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويستوجب على كل بلدية أن تخلق مخططات شغل الأراضي التي تشمل مجالها العمراني من أجل تنظيمه وتحديد قواعد البناء فيه، حيث أن مخطط شغل الأراضي

- يحدد بصفة دقيقة حدود إستعمال الأرض والبناء ويشمل في أغلب الأحيان تراب بلدية كاملة في إطار إحترام القواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. ويشكل الأداة الثانية للتعمير.

- ويعد وسيلة قانونية لضبط إستعمال الأرض عن طريق بيان تخصيصها حسب وجهة استعمالها الرئيسي ويقسمها إلى مناطق كما يبين بالتدقيق حقوق إستعمال الأراضي. (70)

#### 2- إجراءات إعداد وتحضير مخطط شغل الأراضي:

<sup>68</sup>- حسينة غواس "الآليات القانونية لتسيير العمران"، رسالة ماجستير في القانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2011-2012، ص 15.

<sup>69</sup>- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط2، الجزائر: دار هومة للنشر، 2009، ص99.

<sup>70</sup>- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 90-29، مرجع سبق ذكره

يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني بالمخطط أو المجالس الشعبية المعنية والشيء الذي يمكن الإشارة إليه هو أن إجراءات إعداد هذا المخطط هي نفسها إجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والاختلاف الوحيد يكمن في مرحلة الإعداد في مهلة الاستقصاء العمومي حيث حددها المشرع بـ 60 يوما طبقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178<sup>(71)</sup> المعدل والمتمم ويرجع ذلك كون أن مخطط شغل الأراضي يكون أطول في المدة من PDAU لأنه أدق تفصيلا منه.

### 3- موضوع مخطط شغل الأراضي:

مخطط شغل الأراضي هو عبارة عن أداة من خلالها يتعدد الشكل الحضري لكل منطقة من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي وهو وثيقة تحدد القواعد القانونية التي تنظم عملية البناء في الأراضيات والمظهر الخارجي لها وكذا الارتفاقات المفروضة عليها. (72)

يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل بناءا على توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الاراضي والبناء ومنه فإن مخطط شغل الأراضي:

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعينة الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء وإستعمال الأراضي.
- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو المتر المكعب من الأحجام وأنماط البناء المسموح بها وإستعمالاتها.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات.
- يحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية ذات المصلحة العامة وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
- يحدد الإرتفاقات.
- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.

<sup>71</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم. 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية، العدد 62.

<sup>72</sup> - عابدة ديدوم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، باتنة: دار فانه، 2011، ص 12.

- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها. (73)

وعليه فإن كل بلدية يجب أن تغطي بمخطط أو مخططات تشغل الأراضي لكل جزء منها حتى يتم التفصيل في العناصر المذكورة أعلاه بموجب المادة 31 من قانون التهيئة والتعمير ومنه يجب الإشارة إلى أن كل بلدية قد تغطي بأكثر من مخطط لشغل الأراضي تبعا لطبيعة البلدية ومساحتها وكثافتها السكانية.

حيث أن الهدف من إنجاز أكثر من POS في بلدية واحدة هو خلق مركزية للبلدية والتنسيق بين مختلف المشاريع المبرمجة في إطار وضع هيكلية شاملة للبلدية ولهذا تسعى البلدية جاهدة استنادا إلى صلاحياتها في مجال التعمير والتهيئة إلى تحقيق وتنفيذ ما جاء في مخطط أو مخططات شغل الأراضي بل ومن إلتزاماته أن تحترم توجيهاته وما جاء به. (74)

كما تجب الإشارة إلى أنه يمكن أن لا تغطي كل بلدية بمخطط لشغل الأراضي بل يغطي جزء منها.

<sup>73</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 90-29، مرجع سبق ذكره. المادة 31.

<sup>74</sup> - محمد جبيري، مرجع سبق ذكره، ص ص 57-58.

#### 4- محتوى مخطط شغل الأراضي POS: وهو يتضمن ما يلي:

- يحتوي المخطط على لائحة تنظيم ومستندات بيانية تتضمن مخطط بياني للموقع، مخطط طبوغرافي، خريطة تبين الكواسر التقنية لتعمير التراب المعني مصحوبة بتقرير تقني، وغيرها من المستندات التي من شأنها إعطاء توضيح أكثر للعملية.

#### - الوثائق والمستندات البيانية:

تتكون من ما يأتي على الخصوص:

- 1- مخطط بيان الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000).
- 2- مخطط طبوغرافي (بمقياس 1\500 أو 1\1000).
- 3- خارطة بمقياس (1/500 أو 1/1000).
- 4- مخطط الواقع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000).
- 5- مخطط تهيئة عامة (بمقياس 1/500 أو 1/1000).<sup>(75)</sup>

تشكل مخططات التهيئة المحلية أو أدوات التعمير آلية لصياغة الاستراتيجيات المجدية لسائر المشاكل والتحديات والرهانات التي تواجه العمران والمجتمع الحضري. ومن خلال تلك الأدوات يتجسد قانون التعمير، ويمكن اعتبارها تخطيط للسياسات العمرانية المجسدة على المستوى المحلي، تسهر البلدية على تنفيذها بمشاركة الهيئات المحلية والإدارات العمومية الموجودة على مستوى الولاية في إطار فكرة اللامركزية التي تسمح للجماعات المحلية خاصة البلدية بإشباع حاجياتها بكل حرية في مجال التهيئة والتعمير فالبلدية هي الجماعة المحلية والمسؤولة الأولى عن تهيئة إقليمها. لذلك أكد المشرع على أن يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي كل إجراء ضروري لحسن الانجاز المستقبلي للمخططات المحلية الخاصة بمجال التعمير للتحكم كليا في مسار صناعة القرار في التهيئة الحضرية والتعمير.

## المبحث الثاني: آليات الرقابة على تنفيذ برامج التعمير

إن الرقابة على الأنشطة التي يقوم بها الأفراد في المجال التهيئة والتعمير عرفت منذ القدم، وقد تطورت وتغيرت أشكالها مع مرور الزمن وبتطور الحركة العمرانية.

ولقد وضع المشرع الجزائري لضبط عملية العمران وسائل قانونية، أو ما يسمى بالأعمال الإدارية للتعمير من خلال تلك الصلاحيات الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي وهذا باستخدام سلطات الضبط الإداري العام والخاص، فهو ملزم باتخاذ التدابير الوقائية لأجل الحفاظ على سلامة وأمن الأشخاص، من خلال مراقبته لعمليات البناء أثناء سير الأشغال وبعد الانتهاء منها. وتلك الوسائل القانونية تتمثل في الشهادات والرخص الخاصة بعملية البناء، والتي تعتبر من آليات الرقابة المحلية التهيئة و للتعمير والتي تساعد الإدارة على القيام بمهمتها الرقابية والإشرافية، وسنتناول من خلال هذا المبحث كل تلك الآليات

### المطلب الأول: آليات الرقابة القبلية

إن آليات الرقابة قرارات فردية من جملة القرارات الإدارية الموجهة لشخص محدد<sup>(76)</sup> تستنفذ مضمونها بمجرد تطبيقها<sup>(77)</sup> كما أن القرارات الإدارية يجب أن تستهدف الإدارة من إصدارها المصلحة العامة وهي قاعدة عامة حيث أن المصلحة العامة العمرانية هي غاية الإدارة في مختلف القرارات الصادرة في مجال العمران غير أنه إلى جانب ذلك فإن المصلحة الخاصة للمستفيد من القرارات الفردية المتعلقة بالبناء والهدم يجب أن تتحقق إلى جانب المصلحة العامة كما أن هناك طائفتين في مجال العمران رخص وشهادات. حيث أن الضمان الأساسي لإحترام قواعد العمران هو إسناد أعمال البناء إلى رخص إدارية تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة من البناء محافظة في نفس الوقت على مقتضيات حماية البيئة والاشغال العقلاني للعقار.

لقد خول المشرع الجزائري لرئيس البلدية في إطار صلاحياته الوقائية الرامية إلى الحفاظ على النظام العمراني العام، اختصاص تسليم كل من رخصة البناء، الهدم ورخصة التجزئة والتي تعتبر آليات للرقابة القبلية التي يمارسها رئيس المجلس الشعبي البلدي على عملية التعمير في إقليم البلدية.

### 1- رخصة البناء:

<sup>76</sup> - ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، ط2، الجزائر: جسور للنشر والتوزيع، 2007، ص240

<sup>77</sup> - عمار عوابدي، القانون الإداري، ج2، ط5، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2008، ص142

لقد جعل المشرع من رخصة البناء أداة للرقابة والتنظيم، مما يستوجب التعريف بها وبيان إجراءات إعدادها.

#### - تعريفها:

إن استعمال مصطلح "الرخصة" قد تباين واختلف من تشريع لآخر حيث نجد المشرع المصري مثلا استعمل لفظ "الرخصة" أولا في القوانين القديمة ثم استعمل مؤخر لفظ "الترخيص" في القوانين الحديثة<sup>78</sup>، أما المشرع الجزائري فقد استعمل منذ البداية مصطلح "الرخصة" "PER:IS" ومن أجل تحديد أفضل لرخصة البناء نورد بعض التعاريف.

رخصة البناء هي الإذن أو القرار الخطي الذي يجيز لصاحبه المباشرة بتنفيذ أشغال تشييد أو تحويل أو ترميم أو تجديد الأبنية".<sup>(79)</sup>

عرفت أيضا: "الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته، حتى ولو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على ساحة أو طريق عمومي أو تعطيه أو توسيع بناء قائم".<sup>(80)</sup>

أيضا عرفت على أنها "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاها للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران".<sup>(81)</sup>

وتصدر رخصة البناء من سلطة مختصة حيث لا يمكن لأي جهة إدارية أن تمنح هذه الرخصة وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عدم الاختصاص وهي إما أن تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب المادة 91 من المرسوم التنفيذي 91-176 عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلا للدولة أو من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب المادة 42 من المرسوم التنفيذي 91-176 عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

<sup>78</sup> - أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، مصر: دار النهضة العربية، 2002، ص 89.

<sup>79</sup> - نزية نعيم شلالة، دعاوى رخص البناء، ط1، لبنان: منشورات الحلبي الحقوقية، 2006، ص 36.

<sup>80</sup> - زيدان، بورويس، "علاقة التوثيق بالنشاط العمراني"، مجلة الموثق، ص 11.

<sup>81</sup> - محمد الصغير بعلی، "تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي تبسي، العدد الأول، مارس 2007، ص 18.

لذلك يجب احترام الاختصاص والرجوع إلى الإدارة المعنية وطلب الحصول على رخصة البناء بحسب الإجراءات المرسومة من طرف المشرع. (82)

وللتذكير فإن القانون 29/90 لم يعرف رخصة البناء، بل حدد نطاق تطبيقها في المادة 02، كما حدد في المادة 53 الحالات التي لا تخضع لرخصة البناء، وهي البنايات التابعة لوزارة الدفاع. (83)

ولرخصة البناء جملة من الخصائص أهمها:

- 1- ينتج عن منح رخصة البناء حقا يسمى الحق في البناء.
  - 2- تمتاز هذه الرخصة بطابعها الحقيقي لأنها ترتبط بملك فعلي، ألا هو الأرض القابلة للبناء.
  - 3- تمتاز بالطابع العام حيث ان هذا الالتزام يفرض على كل شخص طبيعي أو معنوي على كامل التراب الوطني وعلى كل العمليات المتعلقة بالبناء. (84)
- 2- إجراءات منح رخصة البناء:
- لا بد من اتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء تتمثل في تقديم الطلب من صاحب الصفة إلى الجهة المختصة بمنحها والتي تقرر بعد الدراسة منح هذه الرخصة أو عدم منحها.

<sup>82</sup> - عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثالث، فيفري، 2008، ص12.

<sup>83</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 29/90، مرجع سبق ذكره، المواد 02-53.

<sup>84</sup> - منى لطرش، "رخصة البناء"، رسالة ماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، 1998، ص84.

## أولاً: طلب الحصول على رخصة البناء.

أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض طبقاً لما نصت عليه المادة 50 من قانون 90-29 المعدل والمتمم.

مبدئياً طلب رخصة البناء يكون من طرف المالك لكن المشرع الجزائري لم يتقصر على هذا الأخير حيث نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم على أنه "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه كل من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرفوض له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البنائية.

ويجب أن يقدم صاحب الطلب جملة من الوثائق - اما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة.

- أو توكيلاً طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المتعلق بالقانون المدني.

- أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تشخيص قطعة الأرض أو البنائية.

- والملاحظة في المشرع الجزائري قد وسع من صفة طالب رخصة البناء فلم يقصرها على المالك فقط بالإضافة إلى الوثائق التي تتضمن التصاميم المتعلقة بموقع البناء مساحته وتوزيعاته الداخلية ذلك طبقاً لنص المادة 35 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل المتمم بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 06-03.<sup>(85)</sup>

ويتضح أن إيداع ملف طلب رخصة البناء الخاص بالبناءات الخاصة وليس العمومية يشترط فيه إحتواءه على ملف دراسة معمارية فقط دون الأخذ بعين الاعتبار المعايير التقنية والتي هي من اختصاص الهندسية المدنية والجيوتقنية لهذا استدراك المشرع الجزائري هذا النقص بموجب المادة 55 المعدلة المذكورة أعلاه بذلك أدخلت الدراسة التقنية في طلب الرخصة.<sup>(86)</sup>

<sup>85</sup>- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي 06-03. المادة 03

<sup>86</sup>- حسينة غواص، مرجع سبق ذكره، ص 87.

## ثانيا: الجهات المختصة بمنح رخصة البناء :

1- جعلت المادة 65 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الأصلي بمنح رخصة البناء بصفته ممثل للبلديات وتمثل للدولة في وتتم دراسة الملف على مستوى مصلحة التعمير . (87)

أ- بصفته ممثلا للبلدية: في هذه الحالة تدریس مصلحة التعمير الملف ويمكنها أن تطلب معلومات من مصلحة التعمير على مستوى الولاية ومن قبل المصالح الأخرى.

ب- بصفته ممثلا للدولة: في هذه الحال يرسل ملف رخصة البناء إلى مصلحة التعمير على مستوى لولاية لإبداء رأيها حول المطابقة خلال 8 أيام ويتبع برأي رئيس البلدية خلال شهر من إرسال الملف وبعد دراسة الملف تعد هذه المصلحة تقرير خلال شهرين من 4 إستلامها وترسله إلى رئيس البلدية مشفوعا برأيها الذي يتخذ رأيه بناء عليها ويكون إطلاع الوالي قبل اتخاذ القرار الذي يجب أن يكون موافقا لرأي الوالي على عكس الحالة السابقة. (88)

كما يمكن الإشارة انه في حالات تمنح من قبل الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير . (89) ومن خلال ما تقدم يتضح أن المشرع الجزائري يوزع الاختصاص في منح رخص البناء بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير وهو تقسيم يراعي كثافة الأنشطة العمرانية حيث تزداد في الحدود الجغرافية للبلديات وخاصة مشاريع البناء الخاصة فمن منطبق تقريبا الإدارة من المواطن (مبادئ اللامركزية الإدارية) يمنح الاختصاص الواسع في منح رخص البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي.

<sup>87</sup> - يوسف بناصر "رخصة البناء وحماية البيئة"، مجلة العمران، مخبر القانون والعمران والمحيط، جامعة عنابة، 2000، ص 53-55.

<sup>88</sup> - رمزي حوحو "رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 4، ص 24.

<sup>89</sup> - عبد العزيز نويري "رقابة القاضي في مادة رخصة البناء - دراسة تطبيقية -" مجلس الدولة، عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران، 2008، منشورات الساحل، ص 72.

### ثالثا: إصدار القرار المتعلق برخصة البناء:

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق في الملف فإن يتعين من الجهة المختصة أن تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على الرخصة ولقد خول المشرع حسب قانون التعمير الجزائري الإدارة المعنية بالنظر في طلب رخصة البناء حق الإصدار في مدة أنواع من القرارات.<sup>(90)</sup>

فالقرار قد يكون بالموافقة إذا توفرت الشروط المطلوبة في الطلب وقد يكون برفض الطلب بسبب عدم توفر الشروط القانونية في الطلب وقد يكون بتأجيل البت في الطلب أو سكوت الإدارة تماما.

من الطبيعي أن يكون المبدأ هو قبول الإدارة لطلب رخصة البناء عن طريق قرارا بمنح الرخصة والاستثناء وفي حدود حاجة العمران فالإدارة أن لا تستجيب لطلب الرخصة وتصدر حسب الحالة القرار الاستثنائي المناسب.

ويكون القرار الموافقة بمنح الرخصة إذا كان الطلب مستوفيا للشروط المنصوص عليها قانونيا،<sup>4</sup> فحسب ما نصت عليه المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176.

وقد يكون صدور القرار برفض الطلب وتتنحصر صور الرفض في حالتين الأولى رفض وجوبي بنص القانون والثانية رفض يصدر بناء على السلطة التقديرية للإدارة.<sup>(91)</sup> ومن خلال ما سبق نستنتج أن رخصة البناء هي وسيلة استخدمها المشرع لبسط رقابة الإدارة على المجال العمراني.

فرخصة البناء أصبحت من الوسائل الرئيسية لإحترام قواعد تنظيم العمران والمحافظة على الطابع الحضاري للمدن.

إذ تبقى من أكثر الوسائل فعالية لتنظيم ومراقبة عملية البناء حيث تمكن الإدارة المختصة من بث الرقابة بشأن الإلتزام بقواعد التعمير.

<sup>90</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة والتقييم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الصادر بتاريخ 1 جوان 1990، الجريدة الرسمية، العدد 26، المادتين 40-41.

<sup>91</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 90-29، مرجع سبق ذكره، المواد 66-67.

## 2- رخصة التجزئة:

إذا كانت رخصة البناء تشكل محورا رئيسيا في النشاط العمراني بوجه عام وهو المساند من خلال العناية التي أولاها المشرع الجزائري وكذا كل التشريعات في العالم لهذه الرخصة فإن رخصة التجزئة ليست أقل أهمية من رخصة البناء ولذا وحد المشرع بينهما من حيث الإجراءات والكثير من الأحكام.

حيث تعرض المشرع في المرسوم التنفيذي 91-176 الأحكام رخصة التجزئة بادئا بمجال تطبيقها دون تحديد مفهومها، لذا من الضروري الوقوف على تعريف لهذه الرخصة من أجل أن تتخذ لدينا الطبيعية القانونية لهذا العمل القانوني للإدارة بكيفية يسهل معها تصور قواعد وأحكام هذه الرخصة.<sup>92</sup>

### 1- تعريف رخصة التجزئة:

طبقا للمادة 57 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 176/91 فإن رخصة التجزئة تشرط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع في ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كانت قطعة أو عدة قطع ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية وعليه فإن رخصة التجزئة تطلب عندما يريد المالك أو موكله تجربة الأرض إلى قطعتين أو أكثر تشييد بناية.<sup>(93)</sup>

واستنادا لهذه النصوص فإن رخصة التجزئة هي "تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية، وحدة عقارية غير مبنية ترخص له عملية تقييم إلى قطعية أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية فبهذا يمكن من إنجاز بناء جديد أو إدخال تعديلات على بناية قديمة طبقا لقواعد وأدوات التعمير.<sup>(94)</sup>

وتعرف أيضا بأنها: "هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاها الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لإستعمالها لتشييد بناية".<sup>(95)</sup>

<sup>92</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، 91-176، مرجع سبق ذكره،

<sup>93</sup> - جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، الجزائر: دار الخلدونية، 2007، ص107.

<sup>94</sup> - نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، الجزائر: دار الهدى، 2010، ص18.

<sup>95</sup> - فريدة مزباني "دور العقار في التنمية المحلية"، دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، العدد السادس،

جانفي، 2012، ص53.

## 2- إجراءات إصدار رخصة التجزئة:

أ- **صفة الطالب:** الأصل في أن طلب التجزئة يقدم من المالك أو وكيله مرفقا بنسخة من العقد أو التوكيل كما يجوز للحائز بمفهوم قانون التوجيه العقاري طلبها بإعتباره يجوز سند حيازي مشهر وله أن يتصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر خلاف ذلك طبقا لنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم.

ب- **محتوى الطلب:** طبقا للمادة 9 من المرسوم التنفيذي 91-176 يتشكل من وثائق وهي عبارة عن تصاميم تبين موقع القطعة الأرضية المعنية بالتجزئة وتصاميم ترشيدية تسمح ببيان القطعة وتعيين مساحتها ومواصفات الظاهرية والتقنية لها، كما يرفق بمذكرة توضح مدى احتمال التأثير على البيئة وهل من شأن التأثير على المالكيات المجاورة. (96)

وكما جاء في نص المادة 58 من القانون 90-29 المعدل المتمم ما يأتي "في تدعيمه لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفا يتضمن دفتر الشروط يحدد الاشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو الملاك التعميرية والهندسة المعمارية وغيرها التي يجب أن تستجيب لها البيانات المزمع تشييدها". (97)

يوعي المشرع من خلال الشروط المذكورة إلى أن التجزئة ليست مجرد القيام بعملية تقسيم لقطعة أرض أو مجموع قطع أرضية بل هي مشروع بناء ينبغي أن يحترم البناء. (98)

96- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي 91-176، المادة 9

97- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 90-29 المعدل والمتمم، مرجع سبق ذكره. المادة 58،

98- حسبية غواص، مرجع سبق ذكره، ص 96.

### 3- السلطة المختصة بإصدار القرار المتعلق برخصة التجربة:

#### أ- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

طبقا لنص المادة 65 من قانون 90-29 المعدل والمتمم فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية، بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مع موافاة الوالي بنسخة من الرخصة وفي حالة غياب مخطط شغل الأراضي يتصرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة مع الإطلاع على الرأي الموافق للوالي<sup>(99)</sup> كما حددت المادتان 14 و 15 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة وللبلدية،<sup>(100)</sup> كما نص قانون البلدية 11-10 في المادة 95 منه على إختصاص رئيس البلدية في منح رخصة التجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم<sup>(101)</sup> المعمول بهما.

#### ب- اختصاص الوالي: يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة في احالات الآتية:

- البيانات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة الولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الانتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنائات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 45-46-48-
- 49 من القانون المذكور سالفا التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه.

(102)

ج- اختصاص الوزير المكلف بالتعمير: تنص المادة 67 من قانون 90-29 المعدل بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية،<sup>(103)</sup> أما المادة 23 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم فجاء فيها " تسلم رخصة التجزئة في جميع الحالات في شكل قرار من الوالي المختص إقليميا أو من الوزير المكلف بالتعمير حسب كل حالة".<sup>(104)</sup>

#### 4- اجراءات منح رخصة التجزئة:

يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به في جميع الحالات في 5 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقيق في الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه كما يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل يرسل رئيس البلدية بصفته

<sup>99</sup>-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 90-29، مرجع سبق ذكره. المادة 65 .

<sup>100</sup>- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، من المرسوم التنفيذي 91-176، مرجع سبق ذكره. المادة 14-15.

<sup>101</sup>- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 11-10 المتعلق بالبلدية ، المادة 95

<sup>102</sup>- حسينة غواص مرجع سبق ذكره ص 96.

<sup>103</sup>- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون 90-29 مرجع سبق ذكره، المادة 67.

<sup>104</sup>- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي 91-176 مرجع سبق ذكره. المادة 23.

ممثّل للبلدية، نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على المستوى الولائي في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف حيث يتم التحقيق في هذا الملف. (105)

أما إذا كان بصفته ممثّل للدولة فعليه إرسال ملف الطلب في 4 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على المستوى الولائي (مديرية التعمير والبناء) لإبداء رأيها بالموافقة على ذلك في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف.

ويجب أن يتبع الملف المرسل في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداعه برأي رئيس المجلس الشعبي البلدي حول الانعكاسات التي يمكن أن تنتج عن إنجاز الأراضي المجزأة. (106)

أما إذا كان تحضير رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فإن تحضير الطلب يكون من قبل المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى الولاية على هذه الأخيرة أن ترسل 4 نسخ مرفقة برأيها إلى السلطة قصد تسليم رخصة التجزئة. (107)

أما بالنسبة لقبول أو رفض الطلب فإنه يقبل الطلب وتسلم رخصة التجزئة في شكل قرار إداري صادر حسب الجهة المختصة حيث تسلم من قبل رئيس البلدية بإعتباره ممثّلا للبلدية يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب خلال 3 أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب أما إذا كان الاختصاص بتسليمها بإعتباره ممثّلا للدولة أو كان من اختصاص الوالي أو الوزي المكلف بالتعمير فإن تسليم القرار يكون خلال 4 أشهر من إيداع الطلب.

أما بالنسبة للرفض فلا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأراضي المراد تجزئتها موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحصل محل ذلك. (108)

إذا أهم ما يمكن قوله حول الرقابة القبلية على تنفيذ برامج التعمير هو مسؤولية البلدية بدرجة أكبر في هذا الدور الرقابي حيث أنه هناك عقوبات مترتبة عن مخالفة الأحكام المتعلقة برخصة البناء حيث يصدر رئيس البلدية قرار هدم البناء سواء كلي أو جزئي لكل البناءات التي تمت دون رخصة أو التي لا تحترم المخططات البيانية. (109)

أيضا بالنسبة لرخصة التجزئة فإن كل الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة تجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقا لأحكام مخططات التعمير في هذه الحالة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم البنيات المشيدة.

105- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي 91-176، المعدل والمتمم. المادة 10.

106- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي 91-176، مرجع نفسه. المادة 15.

107- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي 91-176، مرجع نفسه. المادة 16.

108- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي 91-176، مرجع نفسه. المادة 17.

109- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 04-05، مرجع سبق ذكره، المادة 76 مكرر.

ولرئيس المجلس الشعبي البلدي عدة تقنيات وإجراءات يستخدمها في عملية الرقابة القبلية حيث يقوم بممارسة دور الشرطة الإدارية المتعلقة بالتعمير بمنح التراخيص الضرورية في هذا المجال. ومن خلال رخصة البناء يمكن الحق للمراقبة المسبقة للبناء وعدم ممارسته إلا في نطاق النصوص القانونية الجاري العمل بها، كما تقوم رخصة التجزئة بمحاصرة البناء العشوائي وتقديه وخلق الانسجام في اتساع العمران وتستخدمها البلدية كأداة ووسيلة للأعمال الإدارية في ميدان التهيئة والتعمير.

## المطلب الثاني: آليات الرقابة البعدية في تنفيذ برامج التعمير

الرقابة البعدية هي تلك الرقابة التي تمارس من قبل الجهات الإدارية المختصة عند الإنتهاء من إنجاز بناية أو تهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها من أجل البناء فيها ذلك من خلال المعاينات الميدانية التي تتجسد في محاضر المعاينة فرض عدة التزامات وواجبات تقع على عاتق المرخص له بالبناء أو صاحب المعاينة وفرض عدة التزامات وواجبات تقع على عاتق المرخص له بالبناء أو صاحب رخصة التجزئة ونص المشرع في ظل القانون 90-29 المعدل والمتمم على وسائل وآليات الرقابة البعدية سواء من حيث الهيئات الإدارية المختصة أو من حيث إجراءاتها لكن نظرا لعدم نجاعتها وبروز بعض الثغرات اضطر المشرع إلى التدخل بموجب المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري للنص على إجراءات جديدة.

### أولاً- شهادة المطابقة كآلية ضبط قانونية بعدية.

**1- تعريف شهادة المطابقة:** هذه الشهادة هي وسيلة للرقابة البعدية للتعمير تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود وأحكام رخصة البناء وتعتبر هذه الشهادة أداء قانونية لإستلام المشروع وتأكيد على إحترام الرخصة لقواعد التعمير ولمخططات التهيئة وترخيص الباقي بإستقلال المشروع المنجز وفقا لرخصة البناء والتزام عليها المطابقة.

وهي ملازمة لرخصة البناء حيث يشترط على المستفيد من رخصة البناء الأمر استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء. (110)

حيث تنص المادة 54 من المرسوم التنفيذي 91-176 تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1991 بتعيين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اختصاص الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء. (111)

ويمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة. (112)

### 2- إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة:

تمنح هذه الشهادة طبقا لأحكام المادة 56 من القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير لمالك أو صاحب المشروع وجوبا من أجل إثبات مطابقة الأشغال كما سبق أن ذكرنا وبعد انتهاء الأشغال يقوم

<sup>110</sup>- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، الجزائر: دار هومة، 2009، ص103.

<sup>111</sup>- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 90-29، مرجع سبق ذكره. المادة 75

<sup>112</sup>- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الصادر بتاريخ 30 أوت 2008، الجريدة الرسمية العدد، 44، المادة 10.

المستفيد من رخصة البناء ويودع التصريح بمقرر البلدية لمكان البناء مقابل وصل وبعدها يرسل رئيس البلدية نسخة من التصريح إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية.

وتشكل لجنة لدراسة مطابقة الأشغال لرخصة البناء ويخطر رئيس البلدية المستفيدين من الرخصة عن تاريخ فحص المطابقة قبل 8 أيام من المراقبة ويتم ذلك بموجب إشعار تثبت هذه اللجنة عملها بموجب محضر قيدي فيها رأيها حول المطابقة، هذا الرأي مطابق وليس إلزامي فعلى أساسه يتخذ رئيس البلدية قراره. (113)

أما إذا كان رأي اللجنة هو عدم المطابقة يصدر رئيس البلدية قرار ينص رفض منح الشهادة ويبين للمعني أنه عليه القيام بإجراء المطابقة حسب الرخصة والاستعراض للعقوبات المنصوص عليها في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وإذا كانت رخصة البناء مسلمة من قبل الوالي فإن شهادة المطابقة تسلم م قبله ويكون أجل تسليم هذه الشهادة هو 3 أشهر من تقديم الطلب.

### ثانيا- رخصة الهدم.

**1- تعريف رخصة الهدم:** هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف. (114)

وتشترك مع نظيراتها البناء والتجزئة في كون كل منها بموجب قرار إداري مضمونه القيام بعملية عمرانية (بناء تجزئة، هدم) ولكن الاختلاف من حيث نطاق التطبيق والإجراءات. (115)

كما أن المقصود بهدم البناء هو تفكك البناء وانفصاله عن الأرض التي يتصل بها اتصالا قاراً، والعدم إما يكون كلياً عن ما يتم هدم البناء ككل وإما أن يكون جزئياً عندما يتم هدم جزء فقط من البناء سواء تمثل ذلك في أحد جوانبه أو طوابقه. (116)

### خصائص هذه الرخصة:

- لا يجوز قانونا الترخيص بالهدم بأمر شفوي أو إذن بل بموجب قرار إداري.
- تصدر رخصة الهدم من الجهة المختصة بذلك وهي رئيس البلدية طبقاً للمادة 68 من القانون 90-29.
- أن يكون مضمون القرار إزالة أو جزء من البناية أي لها طابق مادي.
- تتميز بطابعها العام حيث تفرض على كل شخص طبيعي أو معنوي من القانون العام أو القانون الخاص.

113- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي 91-176، مرجع سبق ذكره.

114- الزين عزري، "دور الجماعات المحلية في التهيئة والتعمير"، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، ع6، ص57.

115- محمد جبري، مرجع سبق ذكره، ص99.

116- محمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، ط2، مصر: دار النهضة، 2000، ص144.

- ذات طابع نوعي حيث تفرض على أقاليم محدد بدقة من طرف المشرع وردت في المادة 96 من القانون 90-26.

- ذات طابع مسبق حيث لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية دون الحصول المسبق على هذه الرخصة. (117)

## 2- إجراءات الحصول على رخصة الهدم:

لا تختلف الإجراءات عن إصدار باقي الرخص فهي تبدأ بإيداع طلب الرأي لدى رئيس البلدية مرفقا بملف من أجل الدراسة والتحقيق لتسلم في النهاية في شكل قرار.

**أولاً: الطالب:** تنص المادة 61 من القانون 90-29 المعدل والمتمم على أنه "يودع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي، لكن من له الحق في إيداع الطلب وما هي صفته.

**ثانياً: صفة الطالب:** طبقاً لأحكام القانون 90-29 المعدل والمتمم ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم والتوقيع عليه مالك البناية الآيلة للهدم أو موكلة أو الهيئة العمومية المختصة لها البناية، فمالك البناية الآيلة للهدم له أن يقدم طلب للترخيص بهدمها على أن يثبت ملكيته إما بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة طبقاً لأحكام الهيئة العمومية فعليها تقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية. (118)

## ثالثاً: إصدار رخصة الهدم.

طبقاً لأحكام المادة 66 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم لا يمكن رفض منح رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لإنهيار البناية نظراً لخطورة البناية على أرواح والممتلكات. تسلم رخصة الهدم في شكل قرار صادر من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية والمصالح الأخرى. (119)

لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يأمر بهدم الجدران والعمارات والبنائيات الآلية للسقوط مع احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما، لاسيما المتعلق بحماية التراث الثقافي ينص المادة 89 في الفصل 03 من قانون البلدية 10-11 ولا يمكن للمعني البدء في أشغال الهدم إلا بعد فوات 20 يوماً من تاريخ الحصول عليها وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة. (120)

وتصبح رخصة الهدم ملغاة ومنقضية في الحالات التالية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل 5 سنوات.

- إذا توقفت خلال 3 سنوات الموالية.

117- حسينة غواص، مرجع سبق ذكره، ص 106.

118- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي 91-176، مرجع سبق ذكره. المادة 62.

119- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي 91-176، مرجع سبق ذكره. المادة 66

120- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 10-11 المتعلق بالبلدية، مرجع سبق ذكره. المادة 89.

- إذا ألغيت الرخصة بموجب قرار قضائي.

ولا يمكن للإدارة رفض طلب رخصة الهدم إلا لأسباب القانونية كما يحق للمعني تقديم الطعن سلميا أو رفع الأمر إلى الجهات القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية المختصة أو رفضها له. وكما تجدر الإشارة أنه لا يرخص بأي هدم من شأنه المساس بالتراث الطبيعي أو التاريخي أو الثقافي إلا بعد إستشارة المصالح المختصة طبقا للمادة 99 من قانون 90-29 المعدل والمتمم كما أن هناك إجراءات خاصة تقوم بها البلدية بإعتبارها المسؤولة على ضمان وسلامة المواطن فيما يخص البناءات الآلية للسقوط حسب المرسوم 91-176 في نص المادة 75 منه. (121)

أن لكل من شهادة المطابقة وكذلك الهدم جاء بها القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير تختص بمنحها الجهات الإدارية المختصة كما تخضع لإجراءات وشكليات معينة في منحها كالأستشارة أو البث في الاعتراضات وتجسد فعلا آليات للرقابة البعدية للإدارة على النشاطات العمرانية من أجل الحفاظ على النظام العمراني.

### 3- سلطة معاينة أشغال البناء :

خولت المادة 73 من القانون 90\29 لرئيس البلدية الحق في زيارة البناءات محل التشييد وقد ألزمت المادة 05 من المرسوم التنفيذي 06\55 المحدد لشروط كفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، ومعاينتها حيث جاء فيه يتعين على رئيس البلدية المختص اقليميا والأعوان المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبناءات الجاري انجازها، وكذلك الفحص والمراقبة وذلك لمعرفة مدى تطابقها مع التنظيم والتشريع المعمول بهما، وأن زيارة رئيس البلدية ينبغي أن تكون وفق شروط محدودة ويترتب عليها آثار معينة. (122)

121- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الرسوم التنفيذي 91-176 مرجع نفسه. المادة 75.

122- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 ، المحدد لشروط كفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، الصادر بتاريخ 5 فيفري 2006، الجريدة الرسمية ، العدد 06،

إن آليات الرقابة البعدية تعد وسائل قانونية رخصها المشرع للبلدية لتنظيم عملية التعمير كما أنها تبرز الدور فعال والرقابي للبلدية لعملية التعمير بإعتبارها الجهة المختصة بالدرجة الأولى في تسليم هذه الوثائق.

### المبحث الثالث: المشاكل المتعلقة بميدان التعمير على مستوى البلدية وحلولها

تواجه البلدية عند قيامها بمهامها فيما يخص ميدان التعمير مشاكل متعددة من شأنها عرقلة التوسع العمراني وإضعاف وتيرة إنجازها فمنها ما يتعلق بالعمران بحد ذاته ومنها ما يتعلق بجانب التسيير ومنها ما يتعلق بالأرض التي تقام عليها عملية التعمير.

#### المطلب الأول: المشاكل المتعلقة بالتسيير

- هناك تشتت في مراكز القرار وإنعدام التنسيق الجاد في العمل ما بين الهيئات المركزية واللامركزية المتدخلة في ميدان التعمير وغياب التشاور ما بين السلطات بمختلف مستوياتها والمجتمع المدني من جهة والمواطن من جهة أخرى.(123)
- مركزية إعداد وثائق التعمير وتهميش الإدارات الأمامية التي تبقى مشاركتها في إعداد هذه الوثائق مجرد مشاركة شكلية مما يترتب عنها عرقلة ومعارضة مضامين هذه الوثائق من قبل الجماعات المحلية (البلدية).
- عدم توفر إمكانيات بشرية كافية لدى البلديات خاصة المختصة في مجال التعمير وحيث تلجأ البلدية إلى الوصاية التي تكلف مكاتب الدراسات العمومية أو المديرية الولائية للتعمير والبناء للتكفل بهذه الدراسات والإشراف عليها.
- عدم إحترام تطبيق أدوات التعمير من قبل أصحاب القرار السياسي مع تهميش الهيئات التقنية التي تشرف على التطبيق حيث تبقى هذه المخططات المحلية حبر على ورق وبالتالي تصبح هذه الهيئات التنفيذية هي السبب الحقيقي في انتشار فوضى العمران.
- تغيب دور المجلس الشعبي البلدي في مراقبة التسيير للمشاريع القطاعية رغم أنها تنجز على تراب البلدية.(124)

123- أحمد ناصري، "عمارتنا تعاني من نقص في حسن المواطنة"، مجلة السكن، مجلة إعلامية لوزارة السكن والعمران، العدد 2، نوفمبر 2008، ص 64.

124- حسينة غواص، مرجع سبق ذكره، ص (39، 45).

## 2- مشاكل متعلقة بالعمران:

- إنتشار الأحياء الفوضوية نتيجة النزوح الريفي نحو المراكز الحضرية الرئيسية.
- تواجد وتمركز المرافق المهيكلية داخل النسيج العمراني مثل المستشفيات الجامعية، المراكز التجارية... إلخ.
- تواجد المناطق العسكرية داخل المراكز الرئيسية (البلدية) حيث إستحوذت على مساحات كبيرة، البلدية في أمس الحاجة إليها لإعادة تنظيمها.
- تشبع مواقع البلديات أدى إلى التوسع على محاور الطرقات الرئيسية.
- الاكتظاظ العمراني على مستوى المراكز الحضرية الرئيسية (البلدية).<sup>(125)</sup>

**3- مشاكل متعلقة بالأرض:** وتمثل أساسا في مشكلة العقار التي تواجه كل البلديات على المستوى الوطني، عمرانية كبيرة لأنه عند القيام بأي مشروع وعملية تعمير لمدينة أو حي يستلزم مراعاة العقار وطبيعته القانونية الذي سيقام عليه، بالإضافة إلى وضع سياسة عمرانية تتماشى ومقاييس التهيئة والتعمير حتى تبرز الأهمية العمرانية للعقار.<sup>(126)</sup>

ويعتبر المشكل العقاري من بين الأزمات التي تعاني منها البلديات وعدم وجود وعاء عقاري للبلديات.

أيضا المشكل المتعلق بوضعية الأرض من ناحية المعلومات والمعطيات القانونية والتقنية للأرض المعنية بالتعمير ويقف هذا المشكل كحاجز أمام المخططات كما أنه من ناحية التسيير للعقار الحضري هو من صلاحيات الوكالة العقارية وهي مؤسسة ذات طابع اقتصادي لا تراعي المصلحة العامة للبلدية أو المدينة.

<sup>125</sup> - عبد العزيز عقاقبة، "تسير السياسة العمرانية في الجزائر - مدينة باتنة نموذجا"، مذكرة ماجستير في العلوم السياسية، تخصص سياسات عامة وحكومات مقارنة، كلية الحقوق والعلوم، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2010، ص 197.

<sup>126</sup> - المديرية العامة للأماكن الوطنية، خلية التكوين المركزية، الجزائر: القانون العقاري موجه للمتريصين، سبتمبر (2000).

## المطلب الثاني: الحلول المقترحة

الحلول المدرجة للحد من مشكل التعمير على مستوى البلديات هي تلك المحاولات التي لجأت لها الدولة للتحكم في ميدان التعمير على المستوى المحلي بإعتباره المركز والأساس للمستوى الوطني ككل سعيا منها لتحقيق الرضى لدى المواطنين واهتمام بإنشغالهم، ومن أهم تلك الحلول نذكر:

- 1- يجب أن يكون هناك تخطيط محكم للعملية العمرانية وذلك للوصول إلى ناتج كانت مسطرة كتحسين ظروف البيئة الطبيعية وتحسين الظروف المعيشية. (127)
- 2- يجب أن يكون هناك تنسيق بين كافة القطاعات المحلية والأقليمية المكلفة بميدان التهيئة والتعمير.
- 3- إحترام تطبيق قواعد التعمير أو الأدوات من قبل المسؤولين المنتخبين المحليين.
- 4- إشراك المجتمع المدني والمواطن في عملية التعمير.
- 5- تنمية الموارد البشرية المسؤولة في هذا الميدان.

أما بما يخص الحلول الخاصة بالحد من الفوضى العمرانية والاكتظاظ نذكر:

1- إنشاء مناطق حضرية جديدة ZHUN للتقليص من حدة أزمة السكن وتحقيق التطور الحضري والإيداع المعماري من جهة أخرى وتبدأ دراستها من 1000 مسكن وترفق بشبكات للتجهيزات ومن أهم أهدافها:

- استغلال أراضي الاحتياطات العقارية ومخطط التعمير PDU.
- تنمية استيعاب المدن.
- تلبية الطاقات لمتزايدة على السكن.
- برمجة التجهيزات وادخال الشبكات واشغال التهيئة. (128)

وهي تعتبر شكل من أشكال وأنواع السكنات العمرانية تدخل ضمن إطار المجمعات السكنية الكبرى.

127- قماش زينب: "المجمعات السكنية الحضرية بمدينة قسنطينة- واقعها و متطلبات تخطيطها-"، رسالة ماجستير في

علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2005-2006، ص 25.

128- يمينة زرقة وزينب قماش، "أدوات التهيئة والتعمير بالجزائر بين الأهداف والتوظيف -حالة المنطقة السكنية الحضرية

الجريدة الوثام بقسنطينة"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 35/34، مارس 2014، ص 49.

2- التخصيصات (Lotissements): كان لهذا النوع من المجموعات السكنية فضلا كبيرا في تشكيل المحيط الحضري والنسيج العمراني وقد جاءت هاته التخصيصات أساسا لحل جملة من المشاكل إذ طان من أهم أهدافها:

- حل مشكلة السكن باستيعاب أكبر عدد ممكن من السكان.
- تمكين الأفراد من إنجاز مساكنهم الخاصة.
- إعادة تجهيز هيكله الأحياء والذي بدأ في ديسمبر 2004 وفق للمرسوم الرئاسي لـ 2003/06/29. (129)

أما فيما يخص مشكل العقار فإنه يجب تنظيم سوق عقارية بقوانين واضحة تتاوى فيها كل الأطراف المتعاملة أمام القانون وهي خطوة لازمة لتنمين العقار ولتفعيل هذه الخطوة يقتضي الإهتمام لمسألة مسح الأراضي وتوفير الخرائط والوثائق العقارية الدقيقة لشكل الأرضية الميدانية لتطبيق التشريعات. (130)

ومن خلال ما تقدم ذكره يمكن القول أن السبب الحقيقي لحدوث مشاكل في التعمير على مستوى البلديات هو عدم فهم المنتخبين المحليين لهذا المجال وضعف التنسيق بين كل القطاعات المحلية والإقليمية المسؤولة عن ميدان التعمير مما يؤدي إلى عدم إحترامهم لإستخدام وتطبيق أدوات التعمير بالشكل الذي ينبغي أن يكون.

129- يمينه زرقه وزينب قماس، مرجع سبق ذكره، ص 50.

130- يحي مدور، مرجع سبق ذكره، ص 94.

# الفصل الثالث

## دور بلدية ورقلة في التهيئة و التعمير. - دراسة تطبيقية -

تمهيد:

المبحث الأول: التعريف بمدينة ورقلة

المطلب الأول: البعد التاريخي والموقع الجغرافي، والموقع الإداري

المطلب الثاني: الدراسة الديمغرافية والعمرانية

المطلب الثالث: الدراسة العمرانية لبلدية ورقلة (مدينة ورقلة)

المبحث الثاني: التهيئة والتعمير على مستوى بلدية ورقلة

المطلب الأول: دور البلدية في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المطلب الثاني: الوضعية الإدارية والفيزيائية لأدوات التعمير على مستوى البلدية

المبحث الثالث: مشاكل التهيئة والتعمير على مستوى بلدية ورقلة وحلولها

المطلب الأول: مشاكل التهيئة والتعمير على مستوى بلدية ورقلة

المطلب الثاني: الحلول المقترحة للنهوض بميدان بالتهيئة العمرانية على مستوى بلدية ورقلة

## تمهيد:

تعتبر التهيئة العمرانية وسيلة وغاية في نفس الوقت لبلوغ التنمية على المستوى المحلي، وهي تهتم بالقضاء على المشاكل التي تعاني منها البلدية وذلك من خلال تبني سياسة حضرية عمرانية مناسبة، بحيث تمكن البلدية من إعطاءها القاعدة المناسبة لتحمل اعباء النمو والتطور بما يضمن لها الاستدامة والإزدهار ويضمن التنظيم والتسيير الحسن لتحقيق الإنسجام الاجتماعي وتوفير الرفاه الاجتماعي للسكان المحليين باعتبار البلدية المسؤول الأول محليا عن ذلك. وبالرغم من النقص الذي تعاني منه بلدية ورقلة من حيث التهيئة العمرانية إلا أن هذا لا يمنع من أنها قد قطعت شوطا لا بأس به في الأونة الأخيرة في هذا الميدان ويتجلى ذلك من خلال البرامج المسطرة والتي جاءت بها أدوات التعمير المحلية PDAU و POS والتي هي تحت إشراف الجماعات المحلية. والتعمير على مستوى بلدية ورقلة مر بمراحل عديدة وعبر فترات زمنية متغيرة لكن ككل إنجاز فإن التهيئة العمرانية على مستوى بلدية ورقلة تعترضها جملة من المشاكل، ومن خلال هذا الفصل فسوف نتطرق إلى العناصر التالية:

المبحث الأول: الدراسة التاريخية، الإدارية والجغرافية لبلدية ورقلة.

المبحث الثاني: التهيئة والتعمير على مستوى بلدية ورقلة.

المبحث الثالث: المشاكل التي تعرقل عملية التعمير على مستوى بلدية ورقلة وحلولها.

**المبحث الأول: التعريف بمدينة ورقلة**  
**المطلب الأول: البعد التاريخي والموقع الجغرافي، والموقع الإداري**  
**أولاً- البعد التاريخي:**

واركلا أو وارثلان جمع ورقلة نسبة إلى بني ورقلة الذي قدموا أيام الفتح الإسلامي من الشمال والغرب صحبة مغراوة ثم استولوا على المدينة، قال عنها الحسن بن محمد الوزان الفاسي المعروف بليون الإقريقيا ما يلي: ورقلة مدينة أزلية بناها النوميديون في صحراء نوميديا\*، لها سور من الأجر النبي ودور جميلة وحولها نخل كثير ويوجد في ضواحيها عدة قصور وعدد لا يحصى من القرى وتعد ورقلة من أقدم مراكز الاستقرار البشري وهذا ما دلنا عليه الكثير من مسارح ما قبل التاريخ الموجودة، ففي العهد القرطاجي والمتمعن في الأشكال والرموز الموجودة في القصر القديم لورقلة على الأبواب والنوافذ يلاحظ وجود رمز تانيت أو هيرا آلهة الأخصاب والمحاصيل الزراعية لدى القرطاجين وما زالت هذه الرموز موجودة على واجهات بعض المرافق والتجهيزات الحالية كالجامعة وثانوية حي النصر. (131)

**ثانياً: الموقع الجغرافي:**

يعتبر الموقع الجغرافي لمدينة ورقلة من أهم المواقع في الجنوب الشرقي بأنه استطاع أن يتكيف مع مختلف الوظائف والمراحل التي عرضتها المدينة منذ قيامها، تقع في الجنوب الشرقي للجزائر، وهي متصلة برمال العرق الشرقي الكبير هذا الحوض هو ملتقى أودية صحراوية تحتية وهي: واد ميه المنحدر من أعالي عين صالح، واد ميزاب وواد النسا المنحدرين من الجهة الغربية (غرداية)، تقع ما بين خطي عرض  $31^{\circ},57$  و  $31^{\circ}n59$  شمال خط الاستواء وخطي طول  $5^{\circ},19$  و  $5^{\circ},20$  شرق خط غرينتش. (132)

\* نوميديا: هي تسمية الجزائر قديما في الفترة ما بين القرن 7 و 10 ق.م.

<sup>131</sup>- مديرية التعمير والبناء لولاية ورقلة، مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلديتي ورقلة والروسيات، 2008،

ص 11.

<sup>132</sup>- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلديتي ورقلة والروسيات 1997.

### ثالثا: الموقع الإداري:

تعتبر ولاية ورقلة متسعة الأطراف، تقع في الجنوب الشرقي للجزائر تبعد عن العاصمة 800 كلم، وبالنسبة لحدودها الإدارية تحدها: من جهة الشمال ولاية الوادي والجلفة، ومن الجهة الجنوبية ولاية إليزي وتمنراست، ومن الجهة الغربية ولاية غرداية، ومن الجهة الشرقية الجمهورية التونسية. تبلغ مساحتها 163,230 كلم<sup>2</sup>، ترتفع على سطح البحر 135 متر تحتل موقعا جدو استراتيجي.

أما من حيث التقسيم الإداري فهي تنقسم إلى 10 دوائر و21 بلدية. (133)

### المطلب الثاني: الدراسة الديمغرافية والعمرانية أولا- الدراسة الديمغرافية:

شهدت مدينة ورقلة نمو سكاني معتبرا حيث تضاعف عدد السكان ثلاث مرات خلال الفترة الممتدة ما بين 1977 و2008 لكن تميزت هذه الفترة بعدم الانتظام في نمو عدد السكان بها، وذلك كان تبعا للتحويلات الاقتصادية والاجتماعية والإدارية التي شهدتها المنطقة والمدينة على حد سواء، والتي يكاد يكون لها الأثر الواضح على اتجاه هذا النمو حيث أن الزيادة الهائلة في عدد السكان يؤدي بالضرورة إلى الزيادة في عمليات التهيئة و التعمير نظرا لزيادة التجمعات السكانية .

والجدول التالي يوضح مراحل النمو السكاني ومعدلات النمو في مدينة ورقلة 1977 إلى 2008. (134)

### جدول رقم (01)

البلديات	عدد السكان (نسمة)						معدلات النمو
	1977	1987	1998	2008	87/77	98/87	
ورقلة	47800	75273	112339	124110	4.65	3.71	
الروسيات	9400	19410	37814	56646	7.52	6.25	
المجموع	57200	94683	150153	180756	5.17	4.28	

### المطلب الثالث: الدراسة العمرانية لبلدية ورقلة (مدينة ورقلة)

لقد مر التطور العمراني لمدينة ورقلة بثلاث مراحل أساسية وهي:

#### أولا- مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي:

تشكلت في هذه المرحلة النواة الأولى للمدينة المتمثلة في قصر ورقلة الذي يعد من القصور الصحراوية العتيقة والضاربة في القدم، شيد هذا القصر على ربوة في وسط واحة من النخيل مترامية الأطراف ومن الجهات الثلاث شمالا وشرقا وغربا وقد تضاربت الآراء حول تاريخ نشأته منهم من يرجعه للتاريخ القديم وبالضبط إلى العهد النوميدي في الفترة ما بين القرن السابع والعاشر قبل الميلاد وطائفة أخرى ترجعه إلى القرون الوسطى الإسلامية. والقصر مصطلح عمراني معروف في الحضارة الإسلامية يطلق على النسيج العمراني المتلاحم المتناسك، تتخلله أزقة ضيقة وساحات، ويحيط به سور سميك و خندق لحمايته وأطلق عليه هذا الاسم نسبة لقبائل بني واركلان الزناتية أو السنية إلى أخذ أعلامه سيدي الوارقلي.

كان يحيط بهذا القصر سور له 7 أبواب وبداخله ثلاث قبائل أو عروش، يتوسط القصر سوق وساحة كبيرة كانت تستعمل قديما كمحطة للوقوف ولتلاقى الطرق التجارية القادمة من الشمال إلى الجنوب ومن الشرق نحو الغرب.

في القرن 14 م وقع القصر تحت حكم بني أبي غبول ومن ثم تحت السلطة العثمانية سنة 1552م. (135)

#### ثانيا- مرحلة العهد الاستعماري:

شهدت المنطقة عدة تغيرات عمرانية يمكن إيجازها في مرحلتين:

#### 1- فترة الشكل والتطور العمراني 1872-1906:

قامت فرنسا بدم الخندق وهدم السور المحيط بالقصر حتى تضمن السيطرة عليه. 1- انشأت البنايات الإستعمارية الأولى في الجهة الجنوبية للقصر (برج ليتود، برج القيادة الجديدة، برج الهندسة العسكرية).

2- بدأت ملامح المدينة الأوروبية بنسيج عمراني جماعي فردي في سنة 1927 وفي إطار عملية كاريبي أخذت المدينة الجديدة بالظهور على طول المحور الرابط بين القصر والطريق الوطني رقم 49.

133- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلديتي ورقلة والروسيات 1997

134- النشرة السنوية للديوان الوطني للإحصاء، 2000، ص 20.

135- وزارة الثقافة، مديرية التراث الثقافي، إستمارة اللجنة الوطنية للمعالم والمواقع التاريخية.

3- بدأت عملية التوسع وتم إدخال خصائص النسيج العمراني كالتراصف في البنايات وهذا الأغراض استعمارية مع عمران مخطط في المركز وفوضوي في الضواحي وقدرت المساحة بـ 679.75 هكتار أي مساحة التوسع.

## 2- فترة التطور الصناعي واستقرار الرحل سنة 1954-1977:

يعتبر إكتشاف البترول سنة 1956 عاملاً ساعداً على تطور النمو العمراني مما زاد من أهميتها نتيجة البحث عن العمل وتم تحديد الطريق الرابط بين الروسيات وورقلة مروراً ببني ثور حالياً وكذا تشكيل المثلث المركزي المحدد بالطريق الوطني رقم 49 وزاد الاهتمام بالواحة من جهة الجنوب الغربي واستقر الرحل في التجمعات العمرانية ذات توسع مفتوح واقعي بجوار الواحة والقصر ومع التطور السريع للسكانت الفردية الفوضوية ظهرت أحياء، كتز قرارات، سيدي عمران، المخادمة الأولى.

### ثالثاً- مرحلة الاستقلال:

في هذه الفترة تم إنجاز بنية جديدة للمدينة على أساس النسيج العمراني المتعامد على الطريق الوطني رقم 49 نجد داخل هذه البنية قطب جديد في مركز المدينة وذلك بخلق تجهيزات رئيسية (بلدية، بريد، أروقة) وفي سنة 1977 عرفت المدينة نمو منسجم وسريع في جميع الاتجاهات وظهرت عدة أحياء ومنطقة صناعية في الجنوب.

ولقد ورثت المدينة خطة عمرانية حديثة منفصلة عن النسيج القديم وهذا طبعاً موروث من العهد الاستعماري.

(136)

ولقد عمدت الدولة خلال هذه المرحلة على اتباع السياسة التالية:

- 4- إنشاء مناطق عسكرية وسط المدينة وظهور أحياء أخرى في الجهة الشرقية.
- 5- إستمر تمديد الطرق القادمة من النواة الأولى والجهة الغربية خاصة فظهرت السكنات الجماعية بصورة كبيرة كحي 340 مسكن، 460 مسكن، 700 مسكن.
- 6- عرفت هذه الفترة توزيع الأراضي مما أدى إلى ظهور بنايات فوضوية والتي كان لها تأثير جد وسلبى على المخطط العام للمدينة.
- 7- أما في الجهة الشمالية والجهة الغربية نجد تعمير المخطط على شكل تجزيئات.
- 8- أما حالياً فالمدينة تتوسع بإنفصال تام عن النواة الأولى نظراً لوجود عوائق طبيعية (الشط، السخية، الواحة)، فكان التوسع إعتقاداً على المراكز الثانوية التي اقترحها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (بامنديل، انقوسة والحرب).
- 9- وهي تحتل مكانة بين المدن الجنوبية لما توليه لها الدولة من مشاريع كبرى في إطار تعمير الجنوب وصندوق الجنوب الذي يدعم المجال العمراني مما خلق ضغطاً كبيراً على المجال أوجب التدخل من قبل كل المتدخلين خاصة على المستوى المحلي لإيجاد مكان يكفي الأعداد الهائلة المرتقب تزايدها على مستوى البلدية (ورقلة). (137)

<sup>136</sup>- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدتي ورقلة والروسيات 1997، دراسة المدينة، ص 13.

<sup>137</sup>- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية ورقلة والروسيات، 1997، دراسة المدينة، ص 133.

## المبحث الثاني: التهيئة والتعمير على مستوى بلدية ورقلة

أن ولاية ورقلة إستفادت من عدة برامج تنموية شملت قطاعات مختلفة أهمها قطاع التهيئة والتعمير حيث أنه نظرا للتوسع العمراني الذي عرفته كل التجمعات الحضرية وكذا التحولات التي عرفتها الولاية من خلال البرامج التنموية المختلفة فقد تم تسجيل 17 دراسة لمراجعة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير لـ 21 بلدية أما فيما يخص مخططات شغل الأراضي فباعتبارها أداة للتنظيم العمراني تحدد حقوق إستخدام الأراضي والبناء على مستوى البلديات فقد استفادت كل البلديات من مخططات شغل الاراضي غطت التجمعات الرئيسية للبلديات وبعض التجمعات الثانوية حيث يصبح عدد المخططات المسجلة إلى غاية 31 ديسمبر 2014.

135 مخططا

109 مخططا منتهيا

89 مخططا مصادقا عليه

26 مخططا قيد الدراسة. (138)

**المطلب الأول: دور البلدية في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**  
تتولى مصلحة التعمير والهندسة تنفيذ السياسة المتعلقة بالتعمير والهندسة على المستوى المحلي للبلدية وذلك من خلال:

- 1 إعداد ومتابعة أدوات التعمير.
- 2 ضبط وضمان تطبيق وسائل التعمير على المستوى المحلي للبلدية.
- 3 دراسة ومراقبة عقود التعمير وإبداء الآراء التقنية الضرورية لإعداد مختلف الوثائق المتعلقة بها.

(139)

<sup>138</sup>- مديرية التعمير والبناء الحصيلة السنوية لنشاط ولاية ورقلة 2014.

<sup>139</sup>- أدوات التهيئة والتعمير، مصلحة التعمير والهندسة، بلدية ورقلة.

## المطلب الثاني: الوضعية الإدارية والفيزيائية لأدوات التعمير على مستوى البلدية

بلدية ورقلة مغطاة بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير PDAU مشترك مع بلدية الروسيات مصادق عليه منذ 1997 ونظرا لتثعب القطاع المبرمج للتعمير على المدى القصير والمتوسط فإن هذا المخطط هو في طور المراجعة وتم مراجعته عبر 3 مراحل ويحدد هذا المخطط على مستوى بلدية ورقلة التوجيهات الأساسية للتهيئة والتعمير لبلدتي ورقلة والروسيات ويأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي POS.

يحدد هذا المخطط (PDAU) القطاعات الجديدة للتعمير وهذا للتكفل بمتطلبات الشعب بما يخص المساكن، التجهيزات... إلخ.

يعطي توجهات بالنسبة لي:

- 10 الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها.
- 11 مواقع التجهيزات الكبرى.
- 12 حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي.
- 13 حماية البيئة والموارد الطبيعية واقتراح هيكلية جديدة لمراكز التنمية وهذا للنهوض بصورة البلدية.

(140)

ومن خلال المرحلة لمراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدتي ورقلة والروسيات 1997 فإنه تم رسم أفاق التطور والتنمية المحلية وذلك بتقديم توجيهات تلم بكافة مكوناته العمرانية، الفلاحية... إلخ، حيث تعمل هذه المرحلة على توضيح الرؤية المستقبلية للاستهلاك المجالي في فترات زمنية محددة بالاعتماد على أسس عمرانية تتحكم في توزيع استخدام الأرض، وتحديد المناطق القابلة للتوسع والتنمية ومعالجة أي خلل موجود بها واقتراح جملة من الحلول بهدف خلق توازن

بين مختلف المكونات العمرانية. (141)

يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بلدية ورقلة إلى 4 قطاعات، قطاع معمر، قطاع التعمير المستقبلي، القطاع المبرمج للتعمير، وقطاع غير قابلة

للتعمير، ومجال بلدية ورقلة في حد ذاته مقسم إلى مركز رئيس وهو ورقلة ومراكز ثانوية: حي النصر، بامنديل، ومراكز

شبه حضرية تضم بور الهاشمية وجامع السوافة، والجدول التالي يوضح القطاعات 04 ومساحتها. (142)

القطاع	المساحة الكلية	المساحة المشغولة	مساحة النشاطات	مساحة التجهيزات
القطاع المعمر	2913.25 هـ	2800.72 هـ	294 هـ	346 هـ
قطاع التعمير المستقبلي	716.02 هـ	/	/	227.57 هـ
القطاع المبرمج للتعمير	208.38 هـ	/	59.72 هـ	/
قطاع غير قابل للتعمير	1021.800 هـ	/	/	/

### المصدر: من إنجاز الطالبة

الملاحظ من خلال الجدول أن القطاع المعمر تقريبا مشعب كما أن مساحة القطاع غير قابلة لتعمير واسعة والتي تضم الأراضي الفلاحية والمناطق البترولية والسهول الصحراوية والرمال وهي مناطق غير قابلة للتوسع العمراني عليها.

كما أن مساحة النشاطات غير موجودة في قطاع التعمير المستقبلي وهي مبرمجة للتعمير.

أما بالنسبة لمخطط شغل الأراضي POS فهو أداة من أدوات التعمير المحلي

إلى جانب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

والجدير بالذكر هو أن مخطط شغل الأراضي هو أكثر تفصيل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حيث أن

الأخير هو عبارة عن مجموع من مخططات شغل أراضي، يعني أن  $PDAU = POS_1 + POS_2$ .

وهو يحدد حقوق استخدام الأراضي والبناء مع إحترام توجيهان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU.

ويهدف على مستوى البلدية إلى تحديد القطاعات المعنية بالشكل الحضري

وحقوق البناء واستعمال الأراضي.

-14 ضبط المظهر الخارجي للبنىات على مستوى البلدية أو المجال العمراني.

-15 تحديد المساحات الخضراء والعمومية.

140- أدوات التهيئة والتعمير، مصلحة التعمير والهندسة بلدية ورقلة.

141- مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ورقلة، رويسات 1997، المرحلة الثانية.

142- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية ورقلة والروسيات، 1997، المرحلة 03 من المراجعة.

وما يهمننا في دراستنا هو دور البلدية (ورقلة) في هذه المخططات والتي من خلالها تساهم في عملية التعمير من خلال هيكلية العمران على المستوى المحلي وفقا لهاته المخططات حيث يتم إجراء وإعداد تلك المخططات والمصادقة عليها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي من خلال مداولة الإعداد وقرار وضع هذه المخططات تحت تصرف الجمهور أيضا من قبله.

وأهم ما جاءت به مخططات شغل الأراضي على مستوى بلدية ورقلة هي تحسين الواجهات ومحاولة إعطاء المظهر الموحد خاصة للقصر كذلك إعادة هيكلية المجالات وإعادة تنظيم النسيج العمراني، وخلق مرافق ومنشآت، تنظيم الشوارع، إقامة توسعات خاصة بالنسبة للقطر الجامعي والحي الإداري. (143)

تساهم بلدية في عملية الرقابة العمرانية من خلال عقود التعمير حيث يتم تسليم الشهادات والرخص من قبل رئيس المجلس الشعبي والجدول التالي يعطي تقرير حول مساهمة بلدية ورقلة في عملية الرقابة على تنفيذ البرامج العمرانية خلال سنة 2014.

اسم الوثيقة	عدد الطلبات المودعة	العدد الممنوح	عدد الطلبات في الدراسة	عدد الطلبات المرفوضة
رخصة البناء	243	132	56	55
رخصة الهدم	51	32	15	04
رخصة التجزئة	14	07	04	03

**المصدر: مصلحة التعمير والهندسة بلدية ورقلة.**

من خلال الجدول نلاحظ:

عدد الملفات المودعة أكثر من عدد الممنوحة وقد يرجع ذلك إلى أن الملفات المودعة لا تسوفي الشروط اللازمة لتوفرها في الملف الخاص بهذه الرخص.

وبما يخص العقارات المبرمجة من قبل السلطات المحلية (البلدية) بورقلة كانت على جوانب الطرق أو بالقرب من محاورها الرئيسية وربما هذا يرجع حسب رأي العديد إلى سهولة الربط وسهول الوصول إلى مركز المدينة والمساعدة على تنشيط المجال من خلال استحداث الخدمات التجارية.

ومن مظاهر التهيئة العمرانية على مستوى البلدية نذكر:

السكن: وهو من أهم مكونات المجال الحضري حيث تم تعداد ما يقارب 37375 وحدة سكنية سنة 2008.

تحتل مساحة قدرتها 2209.1 هكتار أي ما يعادل نسبة 57.40% من المساحة الإجمالية للمدينة.

أما بالنسبة لأنواع المساكن فمثل السكنات الفردية أكبر سنة (83.75%) في حين تجد السكنات الجماعية 17.70% ونصف الجماعة 1.54% ويعود ارتفاع نسبة السكن الفردي بحسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية ورقلة 2008 إلى التركيبة الاجتماعية لسكان المدينة وطبيعة المنطقة الحارة وكذا سياسة الدولة والسلطات المحلية

في توزيع (144) وتخصيص الأراضي (145)، والجدول التالي يوضح نسب ونوع المساكن على مستوى مدينة ورقلة.

العدد الإجمالي للمساكن		فردية		نصف جماعي		جماعي	
العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة
37562	84.74	31851	84.74	559	1.49	5152	13.72

**المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية 2009.**

ومن مظاهر التهيئة والتعمير بالإضافة إلى السكن التجهيزات والمرافق حيث تعتبر صورة لمدى تطور المدينة وإنعكاسها المباشر على توزيع السكنات وتنظيمها وهي تحتل مساحة تقدر بـ 1255.5 أي بنسبة 32.60% من المساحة

143- أدوات التعمير، مصلحة التعمير والهندسة، بلدية ورقلة.

144- مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية ورقلة.

145- مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية ورقلة.

الإجمالية للمحيط العمراني وهي متنوعة من إدارة تربية، صحة، ثقافة... إلخ، والجدول التالي يوضح عدد ونسب التجهيزات بورقلة وهذا حسب المخطط التوجيهي للهيئة والتعمير لبلدتي الرويسات وورقلة.

النسبة	العدد	القطاع
11.67%	131	التربية
0.54	22	الصحي
3.97	49	الرياضي
6.24	129	الثقافي والديني
65.60	128	الخدماتي
11.98	07	العسكري
100%	476	المجموع

وهذه الإحصائيات في السنوات الماضية القريبة 2012 ووتيرة التهيئة في إستمرار ومتواصلة وقد تزيد هذه القطاعات من حيث العدد، وأهم ما نلاحظه عن هذه القطاعات هو التنوع، أيضا الاختلاف من حيث النسب وهذا راجع ربما إلى أهمية القطاع في البلدية مع أن كل القطاعات ذات أهمية قصوى أو يمكن القول حسب الأولوية. وتظهر مساهمة بلدية ورقلة في التعمير من خلال توفيرها لمساحات كبيرة للعقارات، وبلدية ورقلة لا تعاني من مشكلة العقار بنسبة كبيرة مقارنة ببلديات أخرى على مستوى الوطن حيث أنها تمتلك مساحة مقدرة 566.22 هكتار، أي بنسبة 23.95% حسب الدليل الإحصائي لولاية ورقلة 2008. (146)

وهذه المساحة تسمح لها بإنجاز مشاريع مختلفة في ميدان التعمير والتهيئة. إن مدينة ورقلة مهيكلت بشبكة طرق رئيسية تربط المدينة بغربها وشمالها وجنوبها وطرق ثانوية تعمل على ربط أجزاء المدينة ببعضها البعض. ونلاحظ أن معظم العقارات التي برمجتها السلطات المحلية للتعمير كانت على جوانب الطرق أو بالقرب من محاورها الرئيسية. ومن الطرق نذكر الطريق بامنديل حي النصر والذي يتميز بحالة جيدة يبلغ طوله 4727م عرضه 8م. أيضا طريق حي النصر 1511م وعرضه 18م وأيضا يتميز بحالة جيدة. (147)

146- الدليل الإحصائي لولاية ورقلة 2008.

147- يحيى مدور، مرجع سبق ذكره، ص 111 وص 124.

## المبحث الثالث: مشاكل التهيئة والتعمير على مستوى بلدية ورقلة وحلولها

### المطلب الأول: مشاكل التهيئة والتعمير على مستوى بلدية ورقلة

إن بلدية ورقلة مثلها كمثل باقي البلديات على مستوى الوطن وقد تشرك في الكثير من المشاكل العمرانية مع بقية مناطق الوطن وإن كان هناك إختلاف بسيط ربما يرجع إلى خصوصية المنطقة خاصة كونها منطقة صناعية أي قطب صناعي 100% وهذا قد سبب إشكالا في عملية التهيئة والتعمير وتمثل هذه في:

**1- مشكل العقار:** حيث إن مدينة ورقلة من المدن التي لا تعاني من مشكل العقار بمفهوم أن ليس لها مساحة كافية من العقار وحتى وإن كانت كافية نوعا ما إلا أن المشكل يتجسد في الإستهلاك الغير شرعي للعقار الحضري سواء من قبل البلدية أو من قبل المواطنين أي معنى ذلك:

1- إستيلاء السلطات المحلية على أراضي لتوفير أراضي لبرامج مختلفة غير مطابقة لأدوات التعمير أي عدم إحترام قواعد التعمير أو أدواته بمعنى مخالفة مخطط شغل الأراضي.

2- استيلاء المواطنين على عقارات ملك الدولة أو البلدية وما يتمخض عنه من فوضى في العمران.

حيث بالنسبة للبلدية تقوم بتحويل عقارات حضرية لتوفير أراضي لبرامج مخالفة تماما لما هو مبرمج في مخططات التهيئة والتعمير المحلية (PDA و POS).

مثلا: منطقة التجهيزات التي تبلغ مساحتها بـ 345 هكتار التي تنص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية ورقلة والمصادق عليه على عدم قابليتها البناء لوقوعها في قطاع غير قابل للتعمير إلا أن السلطات المحلية أمرت ببنائها رغم ما يكلف ذلك

من أموال باهضة من خلال الحفر العميق للأسس نتيجة وجود نسخة وهي منطقة غير قابلة للتعمير عليها. (148)

5- أيضا الاختيارات العشوائية للمحولات الكهربائية غير مطابقة لمخططات شغل الأراضي لسد النقص في الطاقة الكهربائية وهي اختيارات لم تراعى فيها الطبيعة العقارية مما أدى إلى تقليص المساحات الخضراء وتصغير الشوارع والمساحات العمومية نتيجة تموقع تلك المحولات بها.

8- تحويل أراضي لتجهيزات مقرررة في أدوات التعمير عن وجهتها الأصلية وانجاز تجهيزات أخرى رغم المصادقة على أدوات التعمير مثلا: تحويل أرضية مبرمجة لإنجاز متوسطة إلى ثانوية لفائدة مديرية التربية والحجة تبعيتها لنفس القطاع. (149)

ومن أمثلة تحويل العقارات عن وجهتها الأصلية نذكر:

بالنسبة لبامنديل في بلدية ورقلة حسب مخطط شغل الأراضي كان التجهيز الأصلي هو ساحة عمومية ومساحة خضراء لكن انجز في مكانه مسجد ومقر إداري والأمثلة كثيرة، وهذا حسب مديرية التعمير والبناء لولاية ورقلة 2010. هذا بالنسبة لإستيلاء السلطات المحلية أما بالنسبة لإستيلاء المواطنين على عقارات امتلاك الدولة والتي يطلق عليها بالإستهلاك الغير شرعي فيمثل في التعمير العشوائي الذي توسع على أطراف مدينة ورقلة وهي أحياء منعقدة لادنى شروط الحياة ورغم ذلك فالهيئات المحلية تقوم بمدّها بالكهرباء والماء وفي بعض الأحيان تقوم بإعادة هيكلتها وتجديدها؟ وحسب دراسة لمديرية التعمير والبناء لغاية شهر أكتوبر سنة 2009 حول ظاهرة السكن العشوائي بلغت حصيلة ذلك حوالي 3160 مسكن عشوائي متوزعة على 13 حي بالمدينة حيث في بلدية ورقلة يبلغ عددها 10 أحياء وبمساحة تقدر بـ 953 هكتار.

وأهم ما يميز هاته السكنات أنها تفتقد لعقود رسمية لعقاراتها. (150)

بالإضافة إلى إرتفاع عدد السكان والاحتفاظ داخل محيط البلدية.

2- تواجد المرافق المهيكلية داخل النسيج العمراني بحيث حتى لو أنشأت أحياء جديدة كبامنديل في ورقلة، إلا أن هذا الحي يفتقر إلى المرافق مما يؤدي إلى الضغط على مستوى البلدية نظرا لتواجد تلك المرافق كالمستشفى، الجامعة... إلخ، بمعنى أوضح عدم توفر مرافق خدماتية في الأحياء الجديدة.

3- تداخل بين الأراضي الفلاحية والنسيج العمراني (قربها من بعضها).

4- جهل المنتخبين المحليين لميدان التعمير الذي يعتبر قطاعا حيويا.

5- نوعية الدراسات الخاصة بالتعمير على مستوى البلدية ليست معمقة بل سطحية وليست دقيقة.

6- عدم متابعة هذه الدراسات من قبل الجهات المختصة.

7- ضعف الرقابة في تنفيذ برامج التعمير من الجهات المختصة وإن وجدت فهي ضعيفة.

8- ضعف التنسيق وغياب التشاور والمشاركة بين مختلف المصالح المكلفة والمتدخلة في مجال التعمير.

9- ذهنية المواطن وكذا المسؤولين وذلك من خلال عدم إهتمامهم بهذا الميدان.

148- محضر إختيار الأرض لبلدية ورقلة.

149- محضر اختبار الأرض لبلدية ورقلة.

150- دراسة لمديرية التعمير والبناء لولاية ورقلة عن السكن الفوضوي 2009.

10- أسلوب التسيير اللامركزي لسياسة التعمير في الجزائر يناقح الواقع من خلال العديد من الإجراءات التي تنافي وتتعارض مع اللامركزية في التسيير كتغيب دور المجلس الشعبي البلدي في مراقبة التسيير المشاريع القطاعية رغم أنها تنجز في المجال العمراني لها. (151)

كما أن هناك مشاكل متعلقة بالتوسع العمراني كالعوائق الطبيعية الاصطناعية – العوائق الطبيعية كالسبخة والشط وهي أراضي منخفضة ومعرضة لصعود المياه- والمنحدرات والجروف، غابات النخيل والكثبان الرملية. إضافة إلى العوائق البشرية: كالمقابر والتي تتوزع بشكل غير منتظم. المناطق العسكرية: التي تتربع على مساحة قدرت بـ 150 هكتار على مستوى المركز الحضري. خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي وأنبوب الغاز الطبيعي بالإضافة إلى المعالم التاريخية كالقصر العتيق. (152)

#### المطلب الثاني: الحلول المقترحة للنهوض بميدان بالتهيئة العمرانية على مستوى بلدية ورقلة

- 1- المسح الشامل للأراضي العقارية ومعرفة طبيعتها القانونية لتوفير الإحتياجات العقارية.
  - 2- إحترام تطبيق أدوات التعمير من قبل المسؤولين المحليين.
  - 3- إقامة دورات تكوينية لرؤساء المجالس الشعبية خاصة في ميدان التعمير.
  - 4- التسييق بين البلدية ومديرية التعمير والبناء وباقي القطاعات الأخرى.
  - 5- إقامة الأحياء الجديدة خارج مجال البلدية وتزويدها بالمرافق والخدمات اللازمة لتحقيق الضغط على المركز (بلدية ورقلة).
  - 6- إشراك المواطن والجمعيات في عمليات التعمير على مستوى البلدية.
  - 7- إسناد الدراسات العمرانية إلى مكاتب دراسات أكثر جديّة.
  - 8- تفعيل الرقابة القبلية والبعديّة على العملية العمرانية.
  - 9- إعادة الإعتبار للهيئات المحلية في سلطة القرار.
  - 10- تزويد مصلحة التعمير والهندسة على مستوى البلدية بإطارات ذوي الإختصاص والخبرة العالية.
  - 11- وضع حد للسكنات العشوائية بإتخاذ إجراءات مختلفة.
  - 12- إقامة تجمعات سكانية خارج مركز البلدية.
- هذا بالنسبة للحلول المقترحة وهي عبارة عن آراء مختلفة ما بين موظفي مصلحة التعمير والهندسة ببلدية ورقلة والمسؤولين المحليين بالإضافة لإطارات على مستوى مديرية التعمير والبناء لورقلة ورأي الطالبة.

151- مديرية التعمير والبناء ورقلة (مهندسين+ مسؤولين إداريين).

152- مراجعة المخطط التوجيهي للهيئة والتعمير لبلديتي ورقلة ورويسات، المرحلة الثانية.

من خلال هذا الفصل فقد تم عرض الدراسة التاريخية والجغرافية والعمرانية لبلدية ورقلة وهي دراسة تحليلية بينت أن المدينة تعتبر قطبا اقتصاديا هاما جعل منها مركز جذب للسكان من البلديات المجاورة وخارج الولاية مما أثر على نسيجها العمراني وشكله وهذا ما زاد من حدة الطلب على العقار كما أن جغرافية المنطقة وعدم تعقد تضاريسها جعلها مهيئة للتعمير وهذا ما ترتب عنه نفاذ القطاعات المخصصة للتعمير في فترة أقل من الفترة القانونية (8 سنوات بدل 20 سنة).

مما أدى إلى مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير خلال مراحل 03 حيث من خلال هذه المراجعة تجسدت مظاهر التهيئة العمرانية على مستوى البلدية التي برز دورها في هذا الميدان من خلال إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي هذا ما أملتة النصوص القانونية سواء الخاصة بالبلدية (2011) أو المتعلقة بالتهيئة والتعمير 90-29.

لكن مع ذلك عرف هذا القطاع مشاكل عديدة خاصة في التسيير على مستوى البلدية ولقد تم عرض أهمها وبالمقابل طرحت الحلول الواجب العمل بها للحد من الوضعية المتأزمة للتعمير على مستوى بلدية ورقلة وحسب رأي مسؤولي بلدية ورقلة أهم وسيلة لبلوغ الأهداف المنشودة هو ترسيخ جسر الحوار والانفتاح على المواطنين وتفهم ظروفهم وتقبل أفكارهم وهذا من قبل المسؤولين المحليين وذلك من خلال الخرجات الميدانية والزيارات التفقدية لرؤساء البلديات وملامسة الحقائق الجلية من مواقعها. بالإضافة إلى إقامة دورات تكوينية لرؤساء المجالس المنتخبة لترسيخ أفكار ومعلومات عن الميدان.

## المخلص:

تجسد البلدية مظهرا من مظاهر اللامركزية السياسية، كما أنها تعتبر حجر الزاوية للنهوض بالتنمية المحلية والتي تتجسد من خلال عملية التهيئة العمرانية خاصة لان التعمير مرآة عاكسة لمدى تطور الدولة ونجاعة سياسة سلطاتها المحلية اتجاه الأفراد ومن هذا المنطلق عمد المشرع الجزائري إلى تفعيل دور الهيئات المحلية خاصة البلدية في ميدان التعمير، وذلك من خلال عدة نصوص وقوانين تدعم صلاحيات رئيس البلدية في ذلك الميدان. باعداده أدوات التعمير والرقابة عليها. أهمها قانون 29/90 التعلق بالتهيئة والتعمير والمعدل والمتمم بالقانون 05/04. والقانون 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة إلى جانب قانون البلدية 2011 الذي فعل دور رئيس البلدية في ميدان التعمير. وبلدية ورقلة كبقية بلديات الوطن الأخرى حيث حققت انجازا لا بأس به في هذا الميدان وذلك من خلال المجهودات المبذولة من قبل رئيس البلدية كهيئة تنفيذية والمجلس ككل كهيئة مداولة وبالتنسيق مع مصلحة التعمير والبناء وباقي المديريات والمؤسسات ذات العلاقة. إلا ان هناك نقائص تبقى مسجلة نتيجة لمشاكل متعددة تسعى السلطات جاهدة لحلها.

## Résum

éMunicipal incarnent une manifestation de Mazahrolammerkzah politique, car ils sont considérés la pierre angulaire de la promotion du développement Mahlahwalta glisse Alamranihkkhash pendant le processus d'initialisation de la reconstruction Mrahaaksh raison de l'ampleur du développement des autorités étatiques et locales, l'efficacite de la direction de la politique En ce sens, les individus législateur a délibérément algérien à activer le rôle des organismes municipaux privés locaux dans le domaine de la reconstruction, et que Khalaladh de textes et de lois qui soutiennent les pouvoirs du maire en ce que les outils de reconstruction et de contrôler Alleha.ohmha Almidan.baeadadh Loi 90/29 attachement initialise, la reconstruction et modifiée et complétée par la loi 04 / 05.oaleghanon 06/06 Alentdmn loi directrice pour la ville 2011 avec la loi municipale, qui a fait le rôle du maire dans le domaine de la reconstruction.

Et la municipalité de Ouargla, comme d'autres municipalités où d'autres faits maison tout un exploit dans ce domaine, grâce aux efforts de Pour étant faite par le maire et l'organe exécutif du Conseil dans son ensemble une délibération et la coordination avec la reconstruction et de la construction et de l'intérêt de repos Directions et institutions Alaqh.ala qu'il ya encore des lacunes enregistrées à la suite de problèmes Mmtaddh autorités disques cherchent à résoudre.

# الفهرس

كلمة شكر

مقدمة ..... أ

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني لدراسة

تمهيد..... 13

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للدراسة..... 14

المطلب الأول: مفهوم التهيئة العمرانية..... 14

المطلب الثاني: مفاهيم لها علاقة بالتهيئة العمرانية

.....

18...

المطلب الثالث: مراحل التهيئة العمرانية في الجزائر..... 21

المبحث الثاني: الإطار القانوني للتعير..... 25

المطلب الأول: القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04/05..... 25

المطلب الثاني: القانون 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة..... 28

المطلب الثالث: القانون 10/11 المتضمن قانون البلدية و تفعيل دورها في

التعير..... 32

## الفصل الثاني: المخططات المحلية للتهيئة والتعير، آليات الرقابة والمشاكل المحلية للعمران

تمهيد..... 37

المبحث الأول: الأدوات القانونية للتهيئة والتعير المحلية..... 38

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعير..... 38

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي..... 45

المبحث الثاني: آليات الرقابة على تنفيذ برامج التعير..... 49

المطلب الأول: آليات الرقابة القبلية..... 49

المطلب الثاني: آليات الرقابة البعدية في تنفيذ برامج التعير..... 60

المبحث الثالث: المشاكل المتعلقة بميدان التعير على مستوى البلدية وحلولها..... 66

66...المطلب الأول: المشاكل المتعلقة بالتسيير

68...المطلب الثاني: الحلول المقترحة

## الفصل الثالث: دور بلدية ورقلة في التهيئة و التعمير.

71...تمهيد

72...المبحث الأول: التعريف بمدينة ورقلة

72...المطلب الأول: البعد التاريخي والموقع الجغرافي، والموقع الإداري

73...المطلب الثاني: الدراسة الديمغرافية والعمرانية

74...المطلب الثالث: الدراسة العمرانية لبلدية ورقلة (مدينة ورقلة)

77...المبحث الثاني: التهيئة والتعمير على مستوى بلدية ورقلة

77...المطلب الأول: دور البلدية في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

المطلب الثاني:الوضعية الإدارية والفيزيائية لأدوات التعمير على مستوى

البلدية.....

78 ..

84...المبحث الثالث: مشاكل التهيئة والتعمير على مستوى بلدية ورقلة وحلولها

84...المطلب الأول: مشاكل التهيئة والتعمير على مستوى بلدية ورقلة

المطلب الثاني: الحلول المقترحة للنهوض بميدان بالتهيئة العمرانية على

مستوى

87...بلدية ورقلة

90...خاتمة

93...قائمة المصادر والمراجع

الملاحق

# خاتمة

من خلال ما تقدم ذكره نلاحظ وبشكل واضح الدور الفعال والجوهري الذي تقوم به البلدية في ميدان التعمير من خلال تلك الوسائل القانونية، ويدخل التعمير ضمن اختصاصات البلدية ولقد تجسد ذلك من خلال قانون البلدية 2011 وقانون التعمير 29/90.

حيث تم بذل مجهودات كبرى في مجال التشريع لمنح المسيرين المحليين الوسائل القانونية من أجل إعداد وثائق التعمير التي تنظم عمل البناء على مستوى البلدية ويجب أن يكون لأي بلدية أدوات تعميم لأن هذه الأخيرة ترتبط بثلاث رهانات حيث أن الأول تمثل في الرهان القانوني من خلال تجسيد رئيس البلدية لتلك الصلاحيات المخولة له في هذا الميدان فإن يساهم في تكريس دولة القانون، إلى جانب الرهان البيئي من خلال التكفل بالمظاهر البيئية والتي تدخل ضمن مهام رئيس البلدية ثم رهان التنمية الإستراتيجية، من خلال التعرف على نقاط القوة والضعف للإقليم البلدي وميدان التعمير يعتبر مهمة رئيسية لرئيس المجلس الشعبي البلدي لذلك يجب عليه أن يكون مهتما بما تضمنه أدوات التعمير من توجيهات، ومع ذلك فإن رئيس البلدية لا يمكنه القيام بهذه المهمة لوحده بل عليه إشراك المواطنين في إعداد وسائل التعمير منذ البداية في إطار ما يعرف بالتعمير المشاركاتي من خلال طلب آراء أيضا من خلال الاستشارة مع مصالح الولاية والمديريات ذات العلاقة بالتعمير، والشراكة أيضا مع مكاتب الدراسات.

لكن على الرغم من كل الصلاحيات الممنوحة للبلدية إلا أن هذه الصلاحيات مقيدة قصد الحفاظ على النظام العمراني العام، أيضا الكثير من تلك الصلاحيات غير مفعلة مبدئيا كما أن المشرع في بعض الأحيان يلجأ إلى سن تشريعات وقوانين ظرفية جاءت كرد فعل عن وضعيات استثنائية خلقتها ظروف طارئة.

و يمكن القول أن نصوص العمران في الجزائر ورغم منحها صلاحيات واسعة لرئيس البلدية في ميدان التعمير غير أن نقائص كثيرة تبقى مسجلة سمح ذلك بظهور مشاكل عديدة في ميدان التعمير على المستوى المحلي ويتجلى ذلك في الوضعية المزرية للتعمير وانتشار

البنائيات الفوضوية وبلدية ورقلة مثلها كباقي بلديات الوطن بالرغم من تحقيقها درجة لا بأس بها في ميدان التعمير إلا أن المشاكل التي تتخبط فيها حالت دون النهوض بهذا الميدان.

### الاقتراحات والتوصيات:

ومن خلال ما سبق يمكن الخروج بتوصيات أهمها:

- \* تفعيل قانون التعمير والبلدية بنصوص تدعم صلاحيات البلدية أكثر من ميدان التعمير وإضافة قوانين جديدة للمدينة تدعم وتم قانون البلدية.
- \* إشراك المواطنين في عملية إعداد أدوات التعمير.
- \* التنسيق بين مختلف مديريات ومصالح الولاية المختصة في ميدان التعمير.
- \* إجراء دورات تكوينية وتدريبية لرؤساء البلديات في ميدان التعمير.
- \* تفعيل الرقابة القبلية والبعدية على تنفيذ برامج التعمير من قبل المسؤولين المحليين.
- \* إعطاء الصلاحيات الواسعة وغير المفيدة والفعالية لرؤساء البلديات في هذا الميدان.
- \* تجسيد روح التعاون بين المصالح النفسية في البلدية وبين المجلس الشعبي البلدي وفي إطار التشاور والتنسيق.
- ل للوصول إلى تنمية محلية حقيقية يعتبر التعمير فيها مرآة عاكسة لمدى تطلعات الإقليم المحلي ومدى كفاءته.
- \* تطبيق إستراتيجيات حديثة في هذا الميدان خاصة في إصدار القرارات وتنفيذها.

قائمة  
المصادر  
والمراجع  
ع

## أولاً: النصوص التشريعية

1. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير الصادر بتاريخ 2. بتاريخ 2 ديسمبر 1990، الجريدة الرسمية 52.
3. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2000 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، الصادر بتاريخ 15 أوت 2004، الجريدة الرسمية، العدد 51.
4. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الصادر بتاريخ 12 مارس ، الجريدة الرسمية، العدد 15.
5. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 11-10 المؤرخ في 22 جويلية 2011 المتعلق بالبلدية ، الجريدة الرسمية، العدد 37.
6. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 98-06 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، العدد 44.
7. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 20-02 المؤرخ في 5 فيفري 2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية العدد 10.
8. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 04-02 المؤرخ في 25 ديسمبر المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى، الجريدة الرسمية العدد 84.
9. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 08-15 المؤرخ في 2008 الذي يحدد مطابقة البناءات وانجازها، الصادر بتاريخ 30 أوت 2008، الجريدة الرسمية، العدد 44

## ثانياً - الأوامر:

10. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك الصادر بتاريخ 1 جوان 1991. الجريدة الرسمية، 26.
11. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28 ماي الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه والوثائق المتعلقة به، الصادر بتاريخ 10 جوان 1991، الجريدة الرسمية، العدد 26.
12. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المعدل والمتمم للمرسوم 91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية، العدد 62.
13. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 3 جانفي المحدد لشروط كفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير الصادر بتاريخ 5 فيفري 2006 الجريدة الرسمية العدد 06.

## ثالثاً: الكتب

14. الطربوش أمين، أسس التقييم الإقليمي، دمشق، مطبعة جامعة دمشق، 1992.
15. الطماوي سليمان، الوجيز في القانون الإداري، مصر، 1979.
16. التجاني بشر، تهيئة التراب الوطني في أبعاده القطرية، الجزائر، دار الغرب للنشر والتوزيع 2000

17. التجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2002.
18. التجاني بشير، مفاهيم وآراء حول تنظيم الاقليم وتوطن الصناعة، الجزائر : ديوان المطبوعات الجامعية، 1997.
19. باشا عمر حمدي، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط2، الجزائر: دار هومة، 2009.
20. بوحيط العمري ، البلدية اصلاحات، مهام اساليب، الجزائر، 1997.
21. بو عمران عمار، البلدية في التشريع الجزائري، عين مليلة: دار الهدى، 2010
22. بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، الجزائر: دار الخلدونية، 2007.
23. بوضياف عمار، الوجيز في القانون الإداري، ط.2، الجزائر:جسور للنشر والتوزيع، 2010
24. بن يوسف إبراهيم، إشكالية العمران والمشرع الإسلامي، مطبعة أبو داود، 1992.
25. بوجمعة خلف الله، مترجما، الجزائر المجال المقلوب، الجزائر: دار الهدى، 2010.
26. بوجمعة خلف الله، العمران والمدينة، الجزائر: دار الهدى، 2008
27. ديدان ميلود، القاموس المدني، بلقيس، 2000.
28. لباد ناصر، الوجيز في القانون الإداري، ط.1، الجزائر:جسور للنشر والتوزيع، 2006.
29. منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، عين مليلة: دار الهدى، 2010.

30. مرجان أحمد، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العيكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، مصر: دار النهضة العربية، 2002.
31. عايده ديدروم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، باتنة: دار قانه، 2011.
32. عبد الجواد توفيق، تاريخ العمارة والفنون الإسلامية، القاهرة: المطبعة الفنية الحديثة، 1970.
33. عيشي علاء الدين، شرح قانون البلدية، الجزائر: العلوم للنشر والتوزيع، 2012.
34. عوابدي عمر، القانون الإداري، ج.2، ط.5، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2009.
35. فتح الباب محمد، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، ط.2، مصر: دار النهضة، (2000).
36. صدوق عمر، دروس في الهيئات المحلية المقارنة، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية،
37. شلالة نزيه نعيم، دعاوي رخص البناء، ط.1، منشورات الحلبي الحقوقية، 2006.
- رابعا: المقالات المنشورة بالعربية
38. الزربي نذير وآخرون، "التهيئة العمرانية بين التخطيط والواقع"، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 13، جوان 2000.
39. بناصر يوسف، "رخصة البناء وحماية البيئة"، مجلة العمران، مخبر القانون والعمران والمحيط، جامعة عنابة، 2008.
40. بن عبد الله عادل، "تأثير توسيع اختصاص البلدية في مجال العمران على مسؤولها"، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد.6، 2009.

41. بعلي محمد الصغير، "تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي العربي التبسي، العدد 1، 2007.
42. زرقة يمينة، وزينب قماس، "أدوات التهيئة والتعمير بالجزائر بين الأهداف والتوظيف، حالة المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الوئام بقسنطينة"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 35/34، مارس 2014.
43. بورويس زيدان، "علاقة التوثيق بالنشاط العمراني"، مجلة الموثق.
44. حوحو رمزي، "رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة الفكر، جامعة بسكرة، العدد 4.
45. لعروق محمد الهادي، "تسيير وتهيئة الحواضر الجزائرية"، مجلة مخبر التهيئة العمرانية، قسنطينة، العدد 5، 2008.
46. مزياني فريدة، "دور العقار في التنمية المحلية"، دفا تر السياسة والقانون، جامعة ورقلة، العدد 6، جانفي 2012.
47. نويري عبد العزيز، "رقابة القاضي في مادة رخصة البناء - دراسة تطبيقية -"، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران 11. عزري الزين، إجراءات وقرارات
48. عزري الزين، "إجراءات وقرارات رخصة البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة الفكر، جامعة بسكرة، العدد 3، فيفري 2008.
49. عزري الزين، "دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة العمرانية"، الاجتهاد القضائي، العدد الأول، 2009.
50. خوايجية سميحة، "تقييد الملكية العقارية الخاصة"، الفكر، العدد الرابع، جامعة بسكرة،

## خامسا - الرسائل الجامعية:

51. إبراهيم طالب إبراهيم، "التخطيط والتهيئة العمرانية كمثال ولاية مستغانم، مذكرة نهاية التربص السنة 4، دفعة 19، المدرسة الوطنية للإدارة.
52. أبرباش زهرة، "دور البلدية في ميدان التعمير"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011.
53. جبري محمد، "التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر"، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.
54. لطرش منى "رخصة البناء"، رسالة ماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، 1996.
55. مزوزي كاهينة "مدى فاعلية قوانين التعمير في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر" رسالة ماجستير في العلوم القانونية، جامعة باتنة، 2011\_2012.
56. مدور يحي "آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية-حالة مدينة ورقلة"-رسالة ماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، جامعة باتنة، 2011-2012.
57. عقاقبة عبد العزيز، "تسيير السياسة العمرانية في الجزائر-مدينة باتنة نموذجاً"-، رسالة ماجستير في العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009-2010.
58. تومي رياض، "أدوات التعمير وإشكالية التنمية الحضرية، مدينة الحروش نموذجاً"- رسالة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة منتوري قسنطينة، 2005-2006.
59. غواص حسينة، "الآليات القانوني ولتسيير العمران"رسالة ماجستير في القانون، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011-2012.

## سادسا - الملتقيات العلمية:

60. الطيب سحنون، المدينة الجزائرية وتحديات المستقبل، ورقة بحث مقدمة في الملتقى الدولي الثاني حول الهندسة المعمارية وتحديات المدن الجزائرية في القرن 20، الجزائر.

سابعا- الوثائق والمستندات:

61. جامعة التكوين المتواصل مستند التعمير، دورة تكوينية لرؤساء المجالس الشعبية البلدية، 2008، الجزائر،

62. مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدتي ورقلة ورويسات 2007.

ثامنا- المراجع الالكترونية:

63. مدونة العمران