الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
Ministère de l'enseignement Supérieur et de la Recherche scientifique

جامعة محمد بوضياف - المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'sila
جامـــــعة محمد بوضياف بالمسيـــــلة
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم : تسيير المدينة
شعبة : تسيير التقنيات الحضرية
تخصص: تسيير المدينة

مـــــــــذكرة تخرج مكملة لنيل
شهـــــــــادة ماستر

العـــــــــــــنوان

آليات مراقبة التغيرات الخارجية في السكن الجماعي
دراسة حي 450 ببرج بوعريريج

إعداد الطالبة :
✓ يحياوي زهية

تحت اشراف الاستاذ :
دحدوح جمال

السنة الجامعية: 2015/2014

بسم الله الرحمن الرحيم

إهداء... زهيرة

بعد بسم الله الرحمن الرحيم و الصلاة والسلام على سيد الخلق محمد بن عبد الله الأمين و على آله وأصحابه أجمعين أما بعد:

أهدي عملي هذا إلى

اللذان بعثا فيا نور الحياة واللذان قال فيهما تعالى :

"" وقل ربي ارحمهما كما ربياني صغيرا ""

إلى التي غمرتني بحنانها وزرعت في قلبي العطف والحنان، إلى التي قال فيها عليه الصلاة والسلام:

"الجنة تحت أقدام الأمهات "

إلى نبع الحنان وكل الحنان ...إلى فرحة الوجود من تفرح لفرحي وتحزن لحزني

إلى بر الأمان ... أمي العزيزة....

إلى الذي يحترق من أجل أن ينير لي درب الحياة إلى الذي كان يزيد في عزيمتي وقوتي ... أبي العزيز...و إلى سند حياتي: عبد الغاني ، حمزة ، أمينة ، كريمة ، صلاح ، محمد ،أسماء وهبة

الى روح الجنان أختي " سهى " رحمها الله

الى زميلاتي وزملائي : صارة ،هناء ، أمينة ، هاجر ،أمال ، عبد الوهاب وعبد النورو مصطفى

،كما لا أنسى كل من يحمل اسم عائلة يحياوي.

وبإهدائي الخاص إلى دفعة جوان 2015 وخاصة قسم تسيير المدينة

كما لا أنسى كل اساتذة معد تسيير التقنيات الحضرية

وإلى كل من نساهم قلمي ولم ينساهم قلبي .....

التعيين	العنوان	رقم الصفحة
	المقدمة العامة	أ ـ ح
	الفصل الأول	
	الاشكالية	1
1)	الفرضيات	2
2)	اهداف الموضوع	2
3)	أهمية الموضوع	4
4)	أسباب و دوافع اختيار الموضوع	
5)	المنهجية المستعملة	4
	الفصل الثاني	
	تمهيد	6
I.	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وسيلة للتحكم و التوجيه العمراني	12
1)	تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	12
1-1)	الجانب القانوني	13
1-2)	الجانب التقني	13
2)	موضوعه	14
3)	أهدافه	14
4)	محتوياته	15
1-4)	التقرير التوجيهي	15

4-2)	لائحة التنظيم	16
4-3)	الوثائق و المستندات البيانية	16
5)	إجراءات إنشائه وتعديله	17
6)	أثاره القانونية	23
I.	مخطط شغل الأراضي وسيلة تفصيلية لحقوق استخدام الأراضي والبناء	25
1)	تعريف مخطط شغل الأراضي	25
2)	أهداف مخطط شغل الأراضي	26
3)	محتوياته	27
3-1)	لائحة التنظيم	27
3-2)	الوثائق و المستندات البيانية	27
3-3)	إجراءات إنشاء مخطط شغل الأراضي وتعديله	28
4)	أثاره القانونية	31
4-1)	تقسيم القطاعات إلى مناطق	31
4-2)	تحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية	32
	خلاصة الفصل	35
	الفصل الثالث	
1)	أهمّ مراحل السياسة العمرانية وتوجّهاتها	37
1-1)	مرحلة 62 -78 سياسة التوازن الجهوي	37
1-2)	مرحلة 78-86 الاستعمال الجديد للتهيئة العمرانية	38
1-3)	مرحلة 86-94 انحطاط السياسة المجالية	39
2)	أدوات التهيئة العمرانية و التعمير	39

2-1)	حسب القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية	40
2-2)	حسب القانون 90-29 المتعلّق بالتهيئة و التعمير	42
3)	نتائج و سلبيات هذه السياسة	44
4)	الإختلالات المتعلقة بالتعمير	45
5)	واقع التعمير في الجزائر	45
6)	نتائج التعمير في الجزائر	46
6-1)	النتائج الاقتصادية	46
6-2)	النتائج الاجتماعية و الثقافية	47
6-3)	نتائج هذه السياسة على البيئة	47
7)	بوادر التجديد و إدراج البعد التنموي	48
7-1)	الانشغالات الحالية و مستجدّات القانون 01-20	48
7-2)	التوجهات الكبرى لما قبل 2000 و ما بعدها	49
7-3)	سياسة التهيئة العمرانية في ظل القانون 01-20	51
8)	السياية العمرانية في الآفاق المستقبلية "2010-2020".	52
9)	التحكّم في العمران	53
	خلاصة الفصل	54
	الفصل الرابع	
	تمهيد	55
I.	القواعد العامة للتهيئة والتعمير	56
1)	في القانون 90 / 25 المتعلق بالتوجيه العقاري	56

2)	في القـانون 90 / 29 المتعلق بالتهيـئة والتعـمير	56
3)	في المرسوم التنفيذي 91-175 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء	57
II.	أدوات التهيئة و التعمير	58
1)	المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU	60
2)	مخططات شغل الأراضي POS	62
III.	الشهادات والرخص	63
	رخصة البناء	64
1)	تعريف رخصة البناء	64
2)	اجراءات تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري	65
3)	تسليم رخصة البناء	65
4)	الجهة المعنية باستلام رخصة البناء	66
5)	شروط تسليم رخصة البناء	67
6)	عناصر رخصة البناء	69
7)	الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء	70
8)	الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء	71
	رخصة الهدم	71
1)	تعريف رخصة الهدم	71
2)	خصائص رخصة الهدم	73
3)	إجراءات تحضير وتسليم رخصة الهدم	73

4)	تسليم رخصة الهدم	74
	شهادة المطابقة	77
1)	تعريف شهادة المطابقة	77
2)	اجراءات تسليم شهادة المطابقة	77
IV.	الأجهزة المختصة في الرقابة على أعمال البناء	80
1)	لجان مراقبة عقود التعمير	80
2)	تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير	81
3)	أهم المخالفات والعقوبات المقررة لها في التشريع الجزائري	84
4)	النظام القانوني للأعوان المؤهلين قانونا لمراقبة أشغال التعمير و البناء	87
5)	الحماية القانونية المقررة للأعوان المؤهلين قانونا	91
6)	الزيارة الميدانية لورشات أشغال البناءات في طور الإنجاز	92
7)	تحرير محاضر المخالفات المرتكبة في مجال البناء و التعمير	96
	خلاصة الفصل	100
	الفصل الخامس	
	دراسة تحليلية لمدينة برج بوعريريج	100
1)	الموقع	100
1-1)	تقديم ولاية برج بوعريريج	100
1-2)	لمحة تاريخية عن نشأة المدينة و تطورها	100

1-3)	الموقع الجغرافي لولاية برج بوعريريج	101
1-4)	الموقع الفلكي	103
1-5)	الموقع الإداري لولاية برج بوعريريج	105
1-6)	التقسيم الإداري	105
2)	الحظيرة السكنية لمدينة برج بوعريريج	106
3)	السكن	106
3-1)	التوزيع المجالي للمساكن	106
3-2)	الأنماط السكنية	107
4)	التجهيزات	107
4-1)	مركز حضري رئيسي	107
4-2)	مركز حضري ثانوي	108
5)	النشاطات	109
6)	شبكة الطرقات المهيكلة بالمدينة	109
	خلاصة الفصل	112
	الفصل السادس	
	الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة	113
I.	تقديم حالة الدراسة	113
1)	أسباب اختيار منطقة الدراسة	113
2)	موقع حي 450 مسكن من مدينة برح بوعريريج	113
II.	الإطار المبني (العمارات)	118
1)	تموضع العمارات	119
2)	توزع المحلات عبر العمارات	121

3)	التجهيزات	122
III.	الاطار الغير مبني	123
IV.	التغيرات المحدثة في حي 450 مسكن	128
1)	التغيرات التي أحدثت من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري	128
2)	التغيرات التي أحدثت من طرف السكان	131
2-1)	الاطار المبني (العمارات)	131
2-2)	الإطار غير مبني	135
3)	نسبة التغيرات الموجودة في حي 450 مسكن	138
	خلاصة الفصل	147
	الفصل السابع	**93**
I.	مقدمة	148
II.	تحديد وحدات العينة	148
III.	إعداد وسائل البحث	149
IV.	تحليل المعطيات	150
V.	تحليل و مناقشة الفرضيات	185
VI.	التوصيات والاقتراحات	187
VII.	الخاتمة العامة	193

مقدمة:

اذا كان الكثير من المهتمين بقضايا المدينة يركزون على التلوث كظاهرة انتشرت في مدينة اليوم بفعل التقدم المذهل ويركزون على الجانب الملموس منها كالتلوث الهوائي و المائي ،فانه بات من الأهمية، الاهتمام بأنواع اخرى من التلوث ،ألا وهو التلوث البصري ،الذي أصبح يؤرق الانسان في المدينة ،بآثاره الصحية والثقافية البطيئة ،الناتجة على التصميم العمراني والمعماري ،وما يتعلق بهما من عمليات لاحقة تمس فضاء المدينة مباشرة وتنعكس سلبا على البيئات المختلفة لها ،لاسيما على البيئات السكنية التي تحتاج للرعاية المستمرة من قبل المختصين والمقررين والمستعلمين ، نظرا لتفاعلها المباشر مع شرائح المجتمع.

فالتلوث البصري يعد أحد مظاهر التلوث الحضري والتحدي العمراني. عناصر التلوث البصري في المدينة هي التغيرات الخارجية للسكن الجماعي حيث أصبحت تنعكس سلبا على الشكل الحضري والهوية الحضرية والطابع الجمالي والصورة البصرية للمدينة وبالتالي تشوّه الطابع العمراني والمعماري للمدينة ،مما يؤدي الى فقدان الإحساس بالوحدة والقيم المشتركة بين المباني. فلا يمكن لأي مجتمع ،أن يستقر أو ينمو دون وجود القوانين التي تضبط علاقاته بعضها ببعض وكلما زادت تركيبة المجتمع تعقيدا ،كان لابد من تطور الأنظمة والقوانين ،لما يضمن استمرارية وديمومة المجتمع.

فكان لابد من طرق باب المجال القانوني ، وكان لابد من التخصيص في مجالاته المختلفة. من بين هذه القوانين ، قوانين متعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية التي تهدف للحد من ظاهرة التغيير وذلك لما شهدته المدن الحديثة مؤخرا من التغييرات الخارجية في السكن الجماعي ،ما نتج عنها المساس بجمالية وانسجام المدينة فتسببت في أضرار بالغة في العمران والنسيج العمراني والتلوث التي أحدثته لها ،وترجع هذه الأخيرة الى تفاقم أزمة السكن والإسكان بعد الاستقلال بالمدن ،ما أدى بمسئولي قطاع الإسكان الى زرع نمط جماعي جديد بطريقة عشوائية وبدون دراسة مسبقة لحاجات الأسرة الجزائرية ،من الناحية الثقافية والاجتماعية والديموغرافية.

من أهم الأسباب التي يمكن سردها لهاته التغيرات اهمال أسس الثقافة العربية الاسلامية وهو "الحرمة " اذ نلاحظ في معظم الأحيان تغييرا في العمارات بإغلاق الفتحات الموجودة. كما في كثير من الأحيان الضيق اذ ان عدد الأفراد الأسرة لا يتوافق و عدد الغرف وهذا ما يؤدي الى استغلال أي فضاء خارجي. وهناك بعض التغييرات بسبب الديكور (الجانب الجمالي للمسكن). بالإضافة الى ذلك التكلفة المادية في تحديد مواد التشطيب النهائية التي تحدد الشكل العام للساكنات.

فالواقع العمراني والمعماري الذي وصلت إليه المدن الجزائرية يشكو من فوضى معمارية وخلل عمراني على مستوى الإطار المهيكل للمجال الحضري ،الذي يتجلى بوضوح في الجانب المعماري رغم وجود آليات وقوانين تشريعية وتنظيمية تتمثل في مختلف رخص التدخل على النسيج العمراني ،منها رخصة البناء ورخصة الهدم.....الخ، وكذا الهيئات المكلفة بمراقبة العمران التي تمنع ظهور وانتشار هذه التغيرات، وبالتالي التلوث البصري الذي تحدثه.

إن مظاهر هذه التغيرات الخارجية التي لاحظناها في الأحياء السكن الجماعي بصورة عامة يمكن حصرها فيما يأتي:

- ✓ إحداث تغيرات في مواضع الفتحات كالنوافذ وإغلاق الشرفات.
- ✓ التباين في الاشكال والتقنيات ومواد البناء المستخدمة (اكساء الواجهات بالزجاج،الألمنيوم،أخشاب والأحجار بأنواعها).
- ✓ الاستحواذ على الفضاء الخارجي وإقامة حدائق خاصة بجانب العمارات.
- ✓ تعديل الواجهات.
- ✓ عدم التناسق في شكل البناء.
- ✓ الاختلاف في الألوان.
- ✓ إضافة قضبان حديدية.

هذه المظاهر انتشرت في كل المدن الجزائرية رغم وجود قوانين تمنع هذه السلوكيات ،مما جعلنا تناول الموضوع عن قرب فاخترنا عنوان البحث آليات مراقبة التغيرات في السكن

الجماعي ولقد ارتأينا قبل التطرق الى الموضوع الى تحديد مفاهيم العنوان ،وهي المتمثلة في مفاهيم حول : آليات ،المراقبة ،التغيرات ،السكن الجماعي.

أولا: <u>مفهوم آلية</u>

المعجم:أداة.(http://www.almaany.com)

آلية : وسيلة لضمان تحقيق أهداف العمل أو لضمان الالتزام بعملية معينة.

(http://www.almaany.com).

أما **المفهوم المعتمد من طرفنا** فهو كما يلي : **الآلية هي أداة قانونية محددة لتنظيم وتسيير مجال المدينة التي تتحكم في عملية التعمير**.

ثانيا : <u>مفهوم المراقبة</u>

من المعجم : راقبَ الشَّخصَ أو الشيء رقَبه ،حرَسه ولاحظه ورصَده يُرَاقِبُ سَيْرَ الأَعْمَالِ ،يَتَحَقَّقُ مِنْ سَيْرِهَا.(http://www.almaany.com)

المراقبة : المراقبة لعنصر تهيئة أو خدمة أو مشروع باستخدام عمليات تأكد منتظمة وآلية لاكتشاف الوضع الحالي لعدم وقوع أخطاء مستقبلية. (http://www.almaany.com).

حسب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06 / 55 :

يقصد بالمراقبة هي التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة و البيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها أو المطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة.(الجريدة الرسمية رقم 06 المؤرخة في 05 فيفري سنة 2006.)

أما **المفهوم المعتمد من طرفنا** فهو كما يلي : **المراقبة هي الملاحظة المستمرة والدقيقة للنشاطات العمرانية من أجل التدخل حسب الاطار القانوني والفوري والمباشر للسلطات المحلية.**

وللمراقبة ثلاث مستويات :

أ. **مراقبة قبلية** :تراقب انجاز السكن ،ومدى احترام التخطيط في القانون ،وتتمثل في تسليم مختلف الرخص.

ب. **مراقبة أثناء الإنجاز:**تراقب مدى احترام القانون في سير الأعمال.

ت. مراقبة بعد الإنجاز:تراقب مدى احترام المستخدمين للسكن وعدم التغيير في المخطط الأصلي.

ثالثا : مفهوم التغيرات (جمع تغيير)

المعجم: تغير الوضع،أي أصبح على غير ما كان عليه ،تبدل ،تحول.(http://www.almaany.com)

التغيير : التغيير عامة هو التحول من حال إلى حال يعني التحول أو التنقل أو التعديل من حال إلى حال أخرى. (سعيد يس عامر ،علي محمد عبد الوهاب ،1998 ،ص 544) .

يمثل التغيير تحركاً ديناميكيا بإتباع طرق وأساليب مستحدثة ناجمة عن الابتكارات المادية وفي جميع الأحوال نجد أنّ التغير ظاهرة يصعب تجنبها ،وهو لا يخرج عن كونه استجابة مخططة أو غير مخططة من قبل المنظمات للضغوط التي يتركها التقدم والتطور الفني الملموس وغير الملموس في الماديات والأفكار. (سعيد يس عامر ،2001 ،ص 255)

التغيير : عملية إدخال تحسين أو تطوير أو تعديل بحيث تكون مختلفة عن وضعها الحالي، وبحيث تتمكن من تحقيق أهدافها بشكل أفضل. (موسى اللوزي ،1999 ،ص 49).

أما **المفهوم المعتمد من طرفنا** فهو كما يلي : **التغيير هو التحول من الحالة الأصلية الى حالة اخرى دون احترام الى القانون وبالتالي يصبح تشوه.**

رابعا: مفهوم السكن الجماعي.

السكن الجماعي : نعني به العمارات ،المقسمة على عدة سكنات ،مما ينتج عنه كثافة عالية للسكان في الهكتار الواحد،عكس السكن الفردي .هذا ما ذكره الكاتب (Laborde pierre,92).

يتميز السكن الجماعي عن غيره،من أنواع السكن (السكن نصف جماعي والسكن الفردي) بارتفاع نسبة الفضاءات المشتركة من طرف السكان (قفص السلم ،بهو العمارات ،أسطح العمارات) وكذلك ،يتميز بعدد الطوابق ،الذي يكون أكثر من اثنين (طابق +2 ،فأكثر).

السكن الجماعي : هو عبارة عن مساكن جماعية (أنماط جماعية) ،السكنات المجتمعة على عدة مستويات ومتواجدة (متموضعة) في قطعة واحدة مختصة وبارتفاع نسبة الفضاءات المشتركة (قفص السلم ، بهو العمارات ،أسطح العمارات) وتحوي مساكن مشتركة .(Décret exécutif n°91-175.1991.p33)

وهو يمس أيضا البنايات المقسمة إلى عدة سكنات هذا ما يولد كثافة كبيرة للسكان في الهكتار الواحد على غرار السكن الفردي ،كما يعتبر السكن الجماعي ذو تنوع كبير في شكله و أبعاده .

حتى نتمكن من الإلمام بكل عناصر الموضوع، قمنا بوضع خطة بحث، شملت إضافة إلى المقدمة، جزأين. احتوى الجزء الأول على أربعة فصول، أما الجزء الثاني فقد احتوى على ثلاثة فصول. وأنهينا بحثنا بخلاصة عامة، لكل ما جاء في المذكرة من منطلقات علمية ومراحل البحث وأخيرا النتائج التي توصلنا لها. فجاءت هيكلة المذكرة كما يلي:

المقدمة: نعرف فيها بالموضوع ومدى احترام القوانين، ونشرح بعض المفاهيم المتعلقة بالموضوع.

الجزء الأول: الجانب نظري.

الفصل الأول تحت عنوان منطلقات البحث، نتعرض من خلاله لطرح الإشكالية، مع تحديد الفرضيات والأهداف، الأهمية العلمية للبحث، المنهجية المتبعة، مع تقديم أسباب اختيار موقع الدراسة.

الفصل الثاني تحت عنوان السياسة العمرانية في الجزائر، نتطرق فيها الى التعرف على مراحل السياسة العمرانية وتوجّهاتها وايجابيات هذه السياسة و سلبياتها وواقع العمران في الجزائر.

الفصل الثالث تحت عنوان أدوات التهيئة والتعمير،حيث نتطرق الى كل ما يتعلق بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ،ومخطط شغل الأرض POS.

الفصل الرابع تحت عنوان آليات المراقبة ، نتعرف فيه على آليات مراقبة العمران و التعرف على مختلف الرخص و الشهادات العمرانية بالإضافة الى الهيئات المكلفة بذلك.

الجزء الثاني: الجانب الميداني.

الفصل الخامس تحت عنوان تقديم المدينة (برج بوعريريج) ، نتعرض من خلاله للدراسة التحليلية لمدينة برج بوعريريج باختصار.

الفصل السادس تحت عنوان تحليل حالة الدراسة، نتطلع فيه على كل المشاكل الموجودة في الحي خاصة التغيرات الخارجية الموجودة في الحي 450 مسكن و الذي هو موضوع بحثنا.

الفصل السابع تحت عنوان تحليل الفرضيات حيث نقوم في هذا الفصل الى تحليل كل من الاستمارة الموجهة للسكان بالإضافة الى المقابلة التي سنقوم إجراءها مع الهيئات المسؤولة .

الخلاصة العامة استنادا لخلاصات الفصول السابقة ،سنحلل معطيات التحقيق الميداني ومن ثم نحدد بعض الاقتراحات ،بعد التعرف على أسباب هذه الظاهرة ،وبالتالي نقدم يد المساعدة من خلال بحثنا هذا لحل مشكل التغيرات الخارجية في السكن الجماعي في الحي بصفة خاصة ،ثم بعد ذلك نحاول تعميم النتائج المحصل عليها.

إن هذا الفصل كان بمثابة مدخل ليشمل الإطار العام للدراسة ممثلا بالمقدمة وإشكالية الدراسة وأهميتها وأهدافها وكذلك منهجيتها ومصادر المعلومات الخاصة بها وفيه تم استعراض أسئلة البحث الواجب التوصل لها لحل هذه الظاهرة.

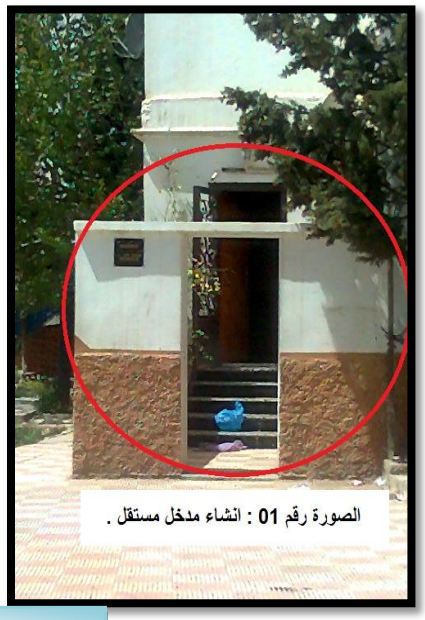
الاشكالية:

لعل المتجول في المدن الجزائرية،يلحظ كثافة التغيرات الخارجية في السكن الجماعي،حيث نجد في بعض السكنات الجماعية غياب تام لملامح الواجهة وكذا الفضاء المحيط بها،باعتبارهما الغطاء الخارجي للمبنى والعنصر الظاهر للعامة في البيئة العمرانية من جهة و أقوى العناصر التي تعبر عن الطابع المعماري و الجمالي من جهة ثانية .

فلا تكاد مدينة من هذه المدن تخلو من هذه الظاهرة،ما أدى الى تشويه نسيجها العمراني و بالتالي المساس بجمالية المدينة،فانعكس على راحة السكان،ما نتج عنها ظهور مشكلات نفسية،تبدأ من القلق والتوتر والضغط النفسي وتنتهي بسلوك غير حضاري المتمثل في عدم الاهتمام و المحافظة على المحيط (الإطار المبني و الغير المبني) والقبول بالمظاهر السلبية والتعايش معها .فالإنسان ليس مركب بيولوجي فقط ، بل منظومة نفسية اجتماعية تؤثر وتتأثر.

تنامى هذه الظاهرة تقودنا الى وضع متدني في أغلب أحياء المدن الجزائرية،مما يجعلنا نتساءل عن أسباب انتشار و تفشي ظاهرة التغيرات الخارجية في السكن الجماعي ،وهل يمكن ارجاع هذه الاسباب الى ضعف أدوات المراقبة أم الى ثقافة وتقاليد السكان؟

مدينة برج بوعريريج على غرار المدن الجزائرية ،تعاني بدورها من انتشار **ظاهرة التغيرات الخارجية في السكن الجماعي** في أغلب أحياءها الجماعية فالوضع التي آلت اليه هذه الأحياء أدت الى فقدان جمال النسيج العمراني وبالتالي اختفاء الصورة الجمالية له.الصور(1،2،3،4) تبين بعض نماذج التغيرات التي يحدثها السكان .


الصورة رقم 01 : انشاء مدخل مستقل .

الصورة رقم 02 : تحويل الشرفة الى نافذة.

المصدر : انجاز الطالبة 2015

الصورة رقم 03 : إضافة فناء بسيـــــاج.

الصورة رقم 04 :إضافة فناء بجـــــدار .

إن أسباب انتشار ظاهرة التغيرات يمكن دراستها من زوايا متعددة كل حسب تخصصه.

- **فمسير المدينة يمكن أن يرجع هذه الأسباب إلى:**

✓ ضعف أدوات التهيئة و التعمير.

✓ مختلف التراخيص الموجودة.

- **متخصص في علم الاجتماع الحضري :**

✓ سلوكيات المواطن اتجاه الفضاء الحضري(الاطار المبني و الغير المبني).

- ✓ الاختلاف في الثقافة و التقاليد.

- **حسب وجهة نظر قانونية:**

- ✓ ضعف المراقبة للوحدات السكنية.
- ✓ عدم تحديد صلاحية المتدخلين.
- ✓ عدم التنسيق بين المتدخلين.

- **حسب وجهة نظر اجتماعية :**

- ✓ ضعف التوعية الثقافية والحضارية للسكان.
- ✓ الاحساس بالملكية لا يتعدى المسكن.

- **حسب وجهة نظر المهندس المعماري**:

- ✓ كيفية إعداد المخططات وطرق إنجاز السكن وتكنولوجية المواد المستعملة.

أما نحن فقد ركزنا في إطار هذا البحث على الجانب القانوني من جهة،والجانب الاجتماعي من جهة أخرى،وعلاقتهما بانتشار ظاهرة التغيرات الخارجية في السكن الجماعي.

التساؤلات التي يمكن طرحها في الجانب القانوني يمكن صياغتها كما يلي:

- ✓ هل هي ضعف في أداء المسيرين؟
- ✓ هل هو عدم تحديد مهام المتدخلين؟
- ✓ هل هو نقص في التأطير المتخصصين؟
- ✓ هل هو عدم التغطية القانونية لمعالجة هذه الظاهرة؟

أما التساؤلات المتعلقة بالجانب الاجتماعي فيمكننا طرح الأسئلة التالية:

- ✓ هل ضعف الثقافة أم الى تقاليد السكان؟
- ✓ هل هو ضغط الاجتماعي الناتج عن زيادة عدد أفراد الأسرة؟
- ✓ هل هو راجع الى نوع أو نمط السكن للأسرة التي لا يناسبها؟

وللإلمام بمجموع هذه التساؤلات المتعلقة بالجانبين الاجتماعي والقانوني فإننا سوف نتطرق الى صياغة فرضيتين تشملان معظم العناصر المذكورة آلفا.

1) الفرضيات:

إدراكا منا بتعقد جوانب ظاهرة التغيرات الخارجية في السكن الجماعي فقد ركزنا جهدنا في إطار هذا البحث على تحديد فرضيتين تمسان جانبين هامين ،حيث نعتبرهما من الأسباب الأساسية ،المساهمة في تنامي هذه الظاهرة في السكن الجماعي وهما :

أولا : حيث نركز فيها على **الجانب القانوني** الذي يتحكم بقوانينه ومراسيمه في ظاهرة التغيرات الخارجية في السكن الجماعي.

ثانيا : حيث نتناول فيها على **الجانب الاجتماعي** الذي يعبر عن سلوكيات وثقافة السكان.

وقد صغنا الفرضيتين بصيغة احتمالية وصيغتا كما يلي :

الفرضية الأولى :

- قد يكون تداخل في مهام المصالح المعنية قانونا وعدم التنسيق بينها أدى الى انتشار ظاهرة التغيرات الخارجية في السكن الجماعي.

الفرضية الثانية:

- عدم احترام القانون وفقدان الحس الجمالي من طرف السكان يمكن ان يكونا سببا لانتشار ظاهرة التغيرات الخارجية في السكن الجماعي.

2) الأهداف :

بغية فهم اسباب انتشار هذه الظاهرة التي تمكن مسيري المدينة من الحد من انتشارها. و مساهمة منا كطلبة معهد التسيير و التقنيات الحضرية في البحث على الحلول العلمية لمشاكل المدينة بصفة عامة والأحياء الجماعية بصفة خاصة. انطلقنا من التساؤلات العامة التالية ،لتحديد اهداف هذا البحث:

- ✓ ما هي القوانين المنظمة في هذا المجال؟
- ✓ ما هي الهيئات المعنية بالمراقبة؟
- ✓ ما هي العراقيل التي تعيق محاربة هذه الظاهرة؟
- ✓ لماذا يلجأ السكان لمثل هذه التغيرات؟

مما سبق فقد حددنا **هدفا رئيسيا** لموضوع بحثنا وهو:

- **الإطلاع على القوانين المنظمة في هذا المجال** .

وكذلك حددنا **أهدافا ثانوية** متعلقة بالفرضيتين.

أهداف ثانوية متعلقة بالفرضية الأولى:

- ✓ الاتصال بالمصالح المعنية و الاطلاع على كيفية مراقبة ظاهرة التغيرات .
- ✓ الاطلاع على ميكانيزمات التنسيق بين مختلف المصالح المعنية.
- ✓ تحديد الخلل في آليات المراقبة.

أهداف ثانوية متعلقة بالفرضية الثانية:

- ✓ معرفة أسباب لجوء السكان الى التغيرات .
- ✓ محاولة ترتيب أسباب انتشار هذه الظاهرة.
- ✓ محاولة معرفة مختلف التغيرات التي يحدثها السكان.

3) أهمية الموضوع:

- ✓ لحرصنا على تقديم يد المساعدة للإدارة من أجل تحسين مهمة التسيير المنوط بها.
- ✓ لتحمسنا من أجل تحسين إطار الحياة ، داخل الأحياء الجماعية ، الاجتماعية ، بصفة عامة.
- ✓ إن دراسة ظاهرة التغيرات الخارجية في السكن الجماعي تكتسي أهمية كبيرة لمدى خطورتها في الآونة الأخيرة ،اذ أصبحت تعكس غياب للمراقبين وذلك من خلال دراستنا لحالة ،هو حي 450 مسكن ببرج بوعريريج.

4) أسباب اختيار الموضوع :

تعود أسباب اختيار الموضوع إلى أسباب موضوعية و أسباب ذاتية:

- ♦ **أسباب موضوعية:**

- ✓ عدم دراسة هذه الظاهرة على مستوى المدينة .

- **أسباب ذاتية:**

✓ ارتباط الموضوع مباشرة بتخصص تسيير ألمدينة حيث أن مسيري المدينة في الوقت الحاضر يهتمون بكل ما يمس الراحة النفسية للسكان.

5) منهجية البحث:

باعتبار أن منهجية البحث العلمي تحدد الأسلوب، الذي بواسطته يتم تصميم وبرمجة خطوات البحث لدراسة موضوع علمي. وحتى نتمكن من ضبط المنهجية (METHODE) التي سنتبعها في تناولنا لهذا الموضوع ، وتحديد تقنيات البحث (TECHNIQUES DE RECHERCHE) وبعد الإطلاع على بعض كتب المنهجية ، مع الأخذ بعين الاعتبار خصوصية بحثنا هذا:

1. أسس المنهجية في العلوم الاجتماعية (د.فضيل دليلو، علي غربي وآخرون، 1999).
2. تدريبات على منهجية البحث العلمي في العلوم الاجتماعية (د.رشيد زرواتي ،2002).

هذا ما ساعدنا على تحديد النقطتين التاليتين:

أ) اختيار المنهج:

لكوننا نسعى لوصف وفهم وتحليل ظاهرة تغيرات الخارجية في السكن الجماعي ،ونهتم بالأسباب التي أدت الى ذلك. التي من خلالها يستطيع المسير التحكم في هذه الظاهرة. فقد اخترنا المنهج الاستقرائي فهو يبدأ بالجزيئات ليصل الى ألكليات أي يبدأ بالتحقق عن طريق الملاحظة الخاضعة للتجريب و التحكم في المتغيرات ليصل الى نتائج تصاغ في شكل قوانين عامة تحكم الظاهرة. (رشيد زرواتي ص 119،2002) .

ب) مصادر جمع المادة العلمية :

نذكر فيها المصادر التي اعتمدنا عليها في جمع المعرفة، سواء كانت هذه المعرفة متمثلة في المعلومات النظرية أو الميدانية.

1) مصادر جمع المادة العلمية النظرية:

- المصادر.
- المراجع.
- المذكرات والأطروحات الجامعية.

- القرارات و اللوائح القانونية.
- القواميس والمعاجم.
- شبكة الانترنت.

2) مصادر جمع المادة العلمية الميدانية (التحقق الميداني):

تتم عملية جمع المادة العلمية الميدانية من الميدان مجال الدراسة، عن طريق أدوات جمع البيانات التالية: الملاحظة والمقابلة و الاستمارة، و هي كالتالي:

أ- الملاحظة:

يتم الاعتماد على تقنية الملاحظة لأنها تمتاز بالطابع الملموس في معايشة الموضوع المتعلق بالتغيرات الخارجية في السكن الجماعي.

تعتبر الملاحظة من أهم الوسائل البحثية والتي تساعد الباحث على جمع المعلومات والبيانات الميدانية، المتعلقة بموضوع دراسته، كما تساعد أيضا في اكتشاف ميدان بحثه بطريقة مباشرة من خلال التعرف على مختلف الفروع و الهياكل و المصالح التي يتكون منها.

ب- المقابلة:

تعرف على أنها تفاعل لفظي يتم عن طريق موقف مواجهة يحاول فيه الباحث القائم بالمقابلة أن يستشير معلومات أو آراء أو معتقدات شخص آخر أو أشخاص آخرين للحصول على بعض البيانات الموضوعية. (طلعت ابراهيم لطفي ،1995 ،ص.85 ،86).

كما أننا سنعقد في بحثنا هذا مقابلات مع بعض المسئولين المختصين في مجال الدراسة (البلدية ،مديرية التعمير والبناء) وذلك لجمع المعلومات والوثائق و المخططات التي تساعد على اتمام بحثنا.

ج- **الاستمارة:**

تعرف على أنها نموذج يضم مجموعة أسئلة توجه الى السكان من أجل الحصول على معلومات حول الموضوع .(محمد علي محمد ،1980 ،ص .339).

تعتبر الاستمارة من أهم الوسائل التي تساعد على جمع البيانات الميدانية حول الموضوع، وكانت استمارة بحثنا حول البيانات العامة التي تخدم فرضيات البحث حيث

سنقوم بتوزيع استمارة موجهة لعينة من السكان و أخرى موجهة للمسؤولين وهذا من أجل أن نكون أكثر احتكاك بموضوع بحثنا.

خلاصة الفصل:

نظرا لتشعب العوامل المتعلقة بالموضوع ، من جهة ، ولإمكانية التحكم فيه ، من جهة أخرى ، وضعنا فرضيتين ، الأولى تتعلق بالجانب القانوني ، الذي تبين تداخل المهام و عدم التنسيق بين مهام الهيئات ، أما الثانية فتتعلق بسلوكيات السكان بتجاهلهم للقوانين و فقدانهم للحس الجمالي .

كما اتبعنا منهج الاستقرائي الذي يعتمد أساسا على العينة ، لبلوغ الهدف المسطر المتمثل ، في الإطلاع على القوانين ، بالإضافة لتوضيح المهام الموجودة بين المتدخلين ، من جهة ، وتحديد كل العناصر التي تسبب التغيرات الخارجية في السكن الجماعي من جهة أخرى.

في هذا الفصل نستعرض أدوات التهيئة و التعمير حسب التشريع الجزائري المعمول به ، تعريف محتواها و أهدافها ، حالات مراجعتها وذلك قصد التعرف عليها قبل التعرض الى مدى تطبيقها في المجال الحضري .

تعتبر أدوات التهيئة و التعمير حقا قفزة جديدة في ميدان التعمير حيث تهتم بالمجال الحضري سواء بتنظيمه و توضيح توجهاته الكبرى عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو بإعطاء أدق التفاصيل المعمارية و العمرانية لكل جزء من المجال عن طريق مخطط شغل الأرض .

فهاتين الأداتين يمكن اعتبارهما كحجة قانونية قابلة للمعارضة بهما أمام الغير و ذلك بعد المصادقة عليهما .

I. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وسيلة للتحكم و التوجيه العمراني:

تطرق المشرع الجزائري للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب القانون90 -29 المؤرخ في 1990/12/01م المعدل والمتمم بموجب القانون 04 -05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة والتعمير في مواده (المادة 17 القانون 90-29).

يندرج المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في إطار التخطيط المحلي للتهيئة و التعمير ويرتكز على توزيع الصلاحيات مابين الدولة،الولاية،البلدية وبين مختلف أجهزة الدولة و المؤسسات وفقا لمبادئ اللامركزية وعدم التركيز ووفقا للتوجيهات الأساسية لتهيئة الإقليم المستخلصة من آليات أعلى مثل:المخطط الوطني لتهيئة الاقليم (S.N.A.T) والمخطط الجهوي لتهيئة الاقليم(S.R.A.T) ومخطط تهيئة الولاية (P.A.W) (Cf.Adja (Djilali),Drobenko(Bernard),op.cit,p137

1. تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

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

إن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي(المادة 16 من قانون 90-29).

عرفت المادة 10 من قانون90 -29 المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كأداة للتعمير بوجهين :قانوني من جهة وتقني من جهة أخرى.(Cf.Adja (Djilali),Drobenko(Bernard),op.cit,p137

1-1.الجانب القانوني:

هو تجميع لعدة مفاهيم ذات طبيعة قانونية مثل:

أ) **مخطط أو تخطيط:** يدل على المسار الذي يندرج عن طريقه الفضاء والنشاط العمراني تحت سلطة القواعد القانونية للتعمير والتهيئة ويعبر عن إرادة للتنظيم، التأطير وتوجيه النشاط العمراني.

ب)**توجيهي:**يعبر عن خصائص المخطط ويعكس مستواه الهرمي مقارنة بأدوات أخرى للتعمير ويوصف عن طريق المادة 16 من قانون 90-29 المعدل و المتمم كقاعدة فوقية محلية فهو مرجعية لمخطط شغل الأراضي.

ت)**التهيئة:**تحدد تطورا منسجما لمجموع الإقليم مغطى بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب خصوصيات ومكاسب كل إقليم.

ث)**التعمير:**يدل على التنظيم المتعلق بالنشاط العمراني و البناء حسب القواعد التي جاء بها قانون التعمير.

2-1.الجانب التقني:

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو تنظيم يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مدمجة في القطاعات المعمرة، القابلة للتعمير، مستقبلية التعمير أو غير قابلة للتعمير.

نلاحظ أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ليس فقط الأداة القانونية الرئيسية للتخطيط الطويل المدى من 15 إلى 20سنة بل هو أيضا أداة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية يحدد التوجيهات العامة في الميدان الفلاحي،الصناعي والسياحي ويشكل تحديثا للمخطط العمراني التوجيهي (PUD). Plan d'Urbanisme Directeurفهو مخطط توجيهي يوجه التهيئة وتوسع التجمعات السكانية ،يشكل دليلا لتسيير المجال العمراني موضوع في يد المسيرين المحليين ووثيقة تقديرية مستقبلية للتنبؤ يشمل تقدير الاحتياطيات في شتى المجالات الاقتصادية و الاجتماعية.

2. موضوعه :

حدد موضوعه بموجب المادة 16 و المادة 18 من قانون 90-29 المعدل و المتمم كما يأتي :

- تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة البلديات وهذا بتقسيم إقليمها إلى أربع قطاعات هي: القطاعات المعمرة ، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية والقطاعات غير القابلة للتعمير.

- تحديد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسي.

- تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها.

جاء المشرع بالمواضيع المذكورة أعلاه التي تمثل مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بصفة شاملة وترك أمر تحديدها للتنظيم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم.

3. أهدافه:

إن الأهداف المنتظرة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تتمثل فيما يأتي:

- تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية أو البلديات المعنية انطلاقا من التوجهات العامة التي تقدمها أدوات التهيئة الإقليمية واعتمادا على مخططات التنمية.

-يحدد شروط عقلنة استعمال المجال ويهدف إلى الاستغلال 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. (Cf.Manuel:les instruments et les actes d’am2nage;ent et d’urbanisme en algérie ;pp4-5)

نلاحظ أن أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تقتصر على تحديد المناطق التي يمكن تعميرها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني ، بل يهدف أيضا إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها.

تظهر أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في أنه الوثيقة المرجعية لكل أعمال التدخل في العقار وبعد المصادقة عليه يعتبر ملزما لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية حتى للجهة المعدة له.

كما تظهر أهميته أيضا في تحديد الاحتياجات العقارية كونه هو المقسم للعقارات على تراب البلدية لذلك فإنه يتطلب معرفة الأملاك العقارية ، طبيعتها وكذا معرفة طرق استعمالها تفاديا للنمو العمراني العشوائي والاستغلال اللاعقلاني للأملاك العقارية للبلدية بغرض توفير الاحتياطات الأساسية داخلها ، يوضع على مستوى البلدية أو مجموعة من البلديات من أجل التوجيه والتحكم في التنمية و يهدف الى صياغة صورة مجالية تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليمها.

4. محتوياته:

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تطبيقا للنصوص القانونية التي تحدد إطاره القانوني المكونات التالية: (المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 العدد62 من الجريدة الرسمية)

1-4 التقرير التوجيهي:

تحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية ذلك بعد تقديم شرح للوضع الحالي وآفاق التنمية العمرانية و الوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه، حيث يضبط فيه ما يلي:
تحليل الوضع القائم،تقييمه وتشخيصه بجميع عناصره ووضع الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي،الديمغرافي،الاجتماعي والثقافي للتراب المعني وتحديد إمكانيات التنمية التي تتضمن الإطار الفيزيائي والطبيعي للأماكن،التحليل الديمغرافي والسوسيواقتصادي،تعيين الشبكة العمرانية الحضرية والريفية واقتراح آفاق التنمية في البلدية أو البلديات المعنية التي تشمل آفاق السكن والعمل والمرافق على المدى الطويل

المتوسط والقصير ، قسم التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة في مجال التهيئة العمرانية، حماية الساحل وتخفيف المخاطر الطبيعية والتكنولوجية.

2-4 لائحة التنظيم:

إن هذه اللائحة بمثابة تقنين أو تنظيم يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة ، وتشتمل على ما يأتي :

-التخصيص الغالب للأراضي وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة.

-الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.

-الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

-المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.

- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها.

فضلا عن ذلك يحدد شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب الوطني وهي :

- مساحات حماية المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات و المنشآت الأساسية لاسيما منها المنشآت الكيماوية و البتروكيمياوية وقنوات نقل المحروقات و الغاز و الخطوط الناقلة للطاقة.

- المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل.

- الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل.

3-4 الوثائق و المستندات البيانية:تشتمل خاصة على المخططات وهي:

أ) مخطط الوضع القائم :يبرز فيه الإطار المشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة.

ب) مخطط التهيئة :يبين حدود ما يأتي:

- القطاعات المعمرة ، القابلة للتعمير وتلك المخصصة للتعمير في المستقبل .

- بعض أجزاء الأرض:الساحل،الأراضي الفلاحية ذات الإمكانات الزراعية المرتفعة أو الجيدة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية البارزة.
- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي التي تأتي تنفيذا له.

ت) مخطط الارتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

ث) مخطط تجهيز: يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية

ج) .مخطط يحدد مساحات المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية و المخططات الخاصة للتدخل.

ح) تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل والدراسات الجيوتقنية أو الخاصة.

خ) تحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية طبقا للإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها.

د) تسجل المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليميا حسب نفس الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط. (يعتبر هذا الجزء الأخير تقنيا من حيث أنه يحتوي على مخططات بيانية تكشف عن الجانب التقني لهذا المخطط).

5. إجراءات إنشائه وتعديله:

لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا بعد إتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي 177المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

أ) إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية:

يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته طبقا لنص المادة 24 من قانون90-29 المعدل و المتمم(المرسوم الرئاسي 10-236 المؤرخ في 2010/10/07 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية من الجريدة الرسمية من العدد 58).

فمن أجل تجسيد مبادرة إعداد هذا المخطط تقوم البلدية بإجراءات الانطلاق أو المرحلة التحضيرية لإعداده المتمثلة في الإعلان عن مشروع المخطط وفقا للأحكام المنصوص عليها في المرسوم الرئاسي 10-236 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وإعداد دفتر شروط إنجاز الدراسة ثم تمنح الصفقة إلى مكتب الدراسات المؤهل.(نفس المرجع السابق)

إذن يتم إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني،أو المجالس الشعبية البلدية المعنية حيث تتضمن هذه المداولة النقاط التالية:

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى تراب البلدية المقصود (اتجاه التوسع، الطابع الاقتصادي المميز للبلدية، الاحتياجات في جميع القطاعات والعوائق الواجب أخذها بعين الاعتبار)

- كيفية مشاركة الإدارات العمومية،الهيئات،المصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية.

ب) تبليغ المداولة:

يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها و تنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية(المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم)

ج) إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط يسمى بقرار ترسيم الحدود.

يتخذ هذا الأخير على أساس مذكرة تقديم ومخطط يرسم حدود البلدية التي يشملها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا بالمداولة المتعلقة به حسب الحالة.

تختلف الجهة المخولة لها صلاحية إصدار هذا القرار باختلاف الملف الكامل المتضمن كل الوثائق بما فيها المخططات التقنية التي تبين توسع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ذلك حسب الحالات التالية:

- ✓ **الوالي** :إذا كان الإقليم المعني بإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يمس ولاية واحدة .

✓ **الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية (وزير الداخلية):**

بموجب قرار وزاري مشترك إذا كان إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس أقاليم عدة بلديات لولايات مختلفة.(المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم)

إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المراد إعداده يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إنجاز هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات(المادة 12من القانون 90-29 وكذا المادة 5 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم) هذا ما أكده أيضا القانون المتعلق بالبلدية هذا نظريا أما في الواقع فهذه المؤسسات غير موجودة(المادة 15من قانون 90-29).

ه) إبلاغ بعض المؤسسات و الهيئات العمومية.

كي يتسنى للمؤسسات و الهيئات العمومية الإطلاع على القرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من أجل المشاركة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإبلاغ كل من رؤساء الغرف (التجارية، الغرف الفلاحية، رؤساء المنظمات المهنية و رؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بهذا القرار).

ذلك حرصا من الدولة على مبدأ المشاركة،المشاورة والتنسيق نظرا لأهميته في الارتقاء بمستوى و مردودية هذه الأدوات، فقد تم التأسيس لآليات واعدة للتشاور الواسع والمشاركة المكثفة لكل الفاعلين بصورة ناجعة و منظمة .(لعروق محمد الهادي –التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية-ص 34)

أكد قانون التعمير على ضرورة الاستشارة الوجوبية لكل الإدارات العمومية أو المصالح التابعة للدولة و المكلفة على مستوى الولاية بالتعمير ، الفلاحة ، التنظيم الاقتصادي،الري،النقل،الأشغال العمومية،المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات وكل الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على مستوى الولاية بتوزيع الطاقة ، النقل،المياه. ولديهم مهلة 15 يوما ابتداء من استلام الرسالة للإفصاح عن إرادتهم في المشاركة في إعداد هذا المخطط. (المادة 8 من المرسوم التنفيذي 91-177)

تحدد قائمة الإدارات العمومية و الهيئات والمصالح و الجمعيات التي طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط بموجب قرار،ينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو

المجالس الشعبية البلدية المعنية و يبلغ للإدارات العمومية، الهيئات،المصالح العمومية ،للجمعيات و المصالح التابعة للدولة على المستوى المحلي.

تمنح لهذه الهيئات مهلة 60 يوما لإيداع ملاحظاتها و آرائها حول مشروع هذا المخطط بطريقة صريحة و مكتوبة وإذا لم تجب خلال هذه المهلة عد رأيها موافقا

إن هذا المخطط يعد ضمن مسار تشاوري ومنسق بين مختلف الهيئات ضمانا لمبدأ التنسيق والتشاور فبموجبه تساهم مختلف القطاعات والفاعلين المعنيين في تحقيق سياسة المدينة بصفة منظمة، منسجمة وناجعة انطلاقا من خيارات محددة من طرف الدولة وبتحكيم مشترك.

هذا ما جاء في نص المادة 02 من القانون التوجيهي للمدينة حول المبادئ العامة لسياسة المدينة(القانون رقم 06-06المؤرخ في2006/02/20) والذي يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أحد أدوات وآليات عمل هذه السياسة.

و) قرار إجراء التحقيق العمومي:

يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلى التحقيق العمومي ابتداء من انقضاء مهلة 60 يوما.

يعد التحقيق العمومي صورة من صور مشاركة الجمهور حيث يتبنى رئيس المجلس الشعبي البلدي المشروع التمهيدي للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عن طريق مداولة الاعتماد و لإطلاع الرأي العام عليه يعرض المشروع للتحقيق العمومي لمدة 45 يوما لتمكين السكان من إبداء آرائهم وملاحظاتهم حوله يكون ذلك بموجب قرار إداري يتخذ من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية لبيان ما يأتي: (المادة 10من المرسوم التنفيذي 91-177)

تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن فيها إجراء الاستشارة.

-يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

-يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائه علما أن التحقيق يخضع لمدة 45 يوما.

-يحدد كيفيات إجراء التحقيق العمومي.

إن هذا التحقيق يجب أن يمثل مجالا أوليا يعبر فيه المواطن عن انشغالاته وانطباعاته حول المشاريع، والتوسعات العمرانية، ومختلف العمليات المزمع إنجازها في مجال العمران.

ثم ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة التحقيق العمومي و تبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليميا.

يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلا خاصا مرقما من طرفه و موقعا من قبل المفوض المحقق يسجل فيه يوما بيوم الملاحظات و الاعتراضات المكتوبة المتعلقة بإعداد هذا المخطط.

بانقضاء مهلة 45 يوما يقفل محضر التحقيق بعد توقيعه من قبل المفوض المحقق،حيث يقوم هذا الأخير خلال مهلة 15يوما الموالية بإعداد ملف كامل عن التحقيق والنتائج المتوصل إليها يحوله مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

بعد كل هذه المراحل المتميزة بالتشاور الواسع و المشاركة المكثفة لكل الفاعلين والمتدخلين في التهيئة والتعمير تأتي مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وهي المرحلة النهائية.

د) مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على ثلاث مستويات عملا بأحكام المادة 27 من القانون 90-29 حسب الحالة وتبعا لأهمية البلديات كما يأتي :

-بقرار من الوالي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي و البلديات المعنية التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.

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

-بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلدية أو البلديات المعنية والتي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

يندرج هذا المسار المتدرج لصناعة قرار المصادقة في مسعى الدولة على ضمان تناسق أدوات التهيئة والتعمير وتصاميم التهيئة العمرانية ومراقبتها لتكون منسجمة مع إستراتيجية التهيئة العمرانية والتنمية الاقتصادية التي تحددها السلطات العمومية(لعروق محمد الهادي،مرجع سابق،ص35).

يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مما يأتي:

-مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

-رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية المعنية.

-سجل الاستقصاء العمومي والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون.

-الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المبينة .

إذن يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي ثم يحول إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي وخلال 15يوما الموالية لتاريخ استلام الملف يقوم بإصدار قرار المصادقة على المخطط.

- يبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للجهات الآتية

الوزير المكلف بالتعمير،الوزير المكلف بالجماعات المحلية،مختلف الأقسام الوزارية المعنية،رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين، المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية ،الغرفة الفلاحية و رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنيين.

كما يوضع تحت تصرف الجمهور وينشر باستمرار بالبلديات في الأمكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين ذلك طبقا لمبدأ الإعلام والإشهار.

ز) مرحلة مراجعة المخطط وتعديله.

لا يمكن مراجعة أو تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا للأسباب المذكورة في المادة 28 من القانون 90-29 المعدل والمتمم كما يأتي:

-إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميرها المشار إليها في المادة 19 في طريق الإشباع.

-إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعنية لها.

يصادق على مراجعة وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بنفس الشروط المنصوص عليها للمصادقة عليه، فمراجعته لا تتم إلا بشروط معينة و باحترام قاعدة توازي الأشكال.

إن هذا المخطط هو أداة للتقدير على المدى الطويل وبالتالي تصبح عملية مراجعته ضرورية للالتحاق بالتطور الذي قد يفوته في مجال الأنشطة العمرانية.

تعتمد هذه المراجعة على معطيات الدراسة التي سبقتها مع تصحيحها وتحيينها.

تعني المراجعة أيضا أنه ينبغي القيام بعملية تقييم دقيقة لنتائج الدراسة الأولى وشرح الأسباب التي أدت إلى عدم إنجاز البرامج المسطرة،هل هي أسباب عقارية،مالية،سوء تسيير للمجال الريفي والحضري،اختيار غير مناسب لمواضع البرامج أو ربما جملة من هذه العوامل مجتمعة.

فمراجعة المخطط تأتي كنتيجة للتطورات المادية الواقعة في المجال الديمغرافي،الاقتصادي والاجتماعي. كما أن سبب المراجعة قد يعود إلى أن بعض المشاريع الحضرية الكبرى خاصة بالنسبة للمدن الكبرى لم تؤخذ في الحسبان عند إعداد هذه المخططات

(Cf.Hafiane abdrahim :les projets d'urbanisme récent en Algérie 43rd)

إن تحليل هذه التطورات يسمح بتحديد الاتجاهات الايجابية التي ينبغي تشجيعها و الاتجاهات السلبية التي يجب تغييرها وتصحيحها،إن تعديله يعد بالنسبة لرئيس المجلس الشعبي البلدي فرصة من ذهب كي يسجل تطلعاته لإنجاز مدينة جذابة وإعادة تحديد معالم الحوار بين فاعلي التعمير.كما يمكن أن يؤسس قاعدة لتحديد المشاريع الحضرية .

6. أثاره القانونية.

تتمثل الآثار القانونية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالأساس في تقسيم الأراضي إلى قطاعات.

ينتج عن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تقسيم المنطقة أو البلدية إلى قطاعات محددة عن طريق تنظيم تضبط فيه القواعد العامة المطبقة على كل منطقة حسب تقسيم الأراضي إلى مناطق يتم تعميرها حسب الأولوية على النحو الآتي: (المواد من 19الى 21 من قانون 90-29).

-القطاعات المعمرة.

-القطاعات المبرمجة للتعمير.

-قطاعات التعمير المستقبلية.

-القطاعات غير القابلة للتعمير.

إن تقسيم الأراضي إلى قطاعات يسمح بتفادي التطور الفوضوي و غير المراقب للتجمع.

أ) القطاعات المعمرة :(نفس المرجع السابق).

تشمل هذه القطاعات كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهييئات التي تشغلها بنايات متجمعة وكذا المساحات الفاصلة بين هذه البنايات،مستحوذات التجهيزات،النشاطات ولو غير المبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة البنايات المجتمعة.

كما تشمل أيضا الأجزاء الواجب تجديدها، إصلاحها وحمايتها

ب) القطاعات المبرمجة للتعمير :

تشمل الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في أفاق عشر سنوات مع مراعاة جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و تدخل في إطار الأراضي القابلة للتعمير

ت) قطاعات التعمير المستقبلية :

تدخل في إطار الأراضي القابلة للتعمير وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد أي في أفاق 20 سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تكون هذه الأراضي خاضعة للارتفاقات بعدم البناء عليها.

لا يرفع هذا الحظر إلا بموجب المصادقة على مخطط شغل الأراضي،تمنع في حالة غياب هذا الأخير هذه القطاعات كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها للتعمير وكذا التعديلات و الإصلاحات الكبرى للبنايات المعنية بالهدم ويتعلق الأمر بما يأتي:

-تجديد، تعويض و توسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي،

-البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية و إنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية،

-البناءات التي تبررها مصلحة البلدية والمرخص لها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معلل من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يكون قد أخذ مسبقا رأي المجلس الشعبي البلدي في هذا الشأن.

ث) القطاعات غير القابلة للتعمير :

تشمل كل الأراضي التي تكون حقوق البناء فوقها محددة بدقة أي مقيدة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات أي لا يمكن إقامة أي مبنى عليها لعدة أسباب سواء كانت طبيعية أو قانونية.

لا يمكن للسلطة الإدارية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير منح طلبات رخص البناء والتجزئة لمدة سنة كحد أقصى أي أن عملية منح الرخص تظل مجمدة خلال هذه المرحلة.

II. مخطط شغل الأراضي وسيلة تفصيلية لحقوق استخدام الأراضي والبناء:

نظرا للنقائص الخطيرة التي عرفتها المدن على مستوى التحكم في التهيئة الجزئية أدى إلى الإحساس بحاجة ماسة إلى آلية تنظيمية للتعمير تسمح بخلق ربط بين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتوجيهاته الكبرى و قرارات التعمير على المستوى المحلي(Cf.saidoni (mounia,op,cit p155

تمثلت هذه الآلية في مخطط شغل الأراضي فهو وسيلة تنظيمية للتسيير الحضري والبلدي له طابع إلزامي بالنسبة للبلدية التي تهدف إلى تحديد قواعد خاصة لتعمير كامل إقليمها أو أجزاء منه وتشكيل إطارها المبني.

وإذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مخططا توجيهيا فإن مخطط شغل الأراضي يعد مخططا تفصيليا، يمكن اعتباره آخر مستوى لمسار التخطيط العمراني،يتبع في إعداده لقواعد أخرى ووثائق جهوية و وطنية.

1. تعريف مخطط شغل الأراضي:*Plan d'Occupation des Sols* ***(POS)***

عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي على النحو التالي":هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق استخدام الأراضي و البناء عليها

- يتضح من خلال هذا التعريف أن مخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة، تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي و البناء في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

2. أهداف مخطط شغل الأراضي:

لقد أكد القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أهداف مخطط شغل الأراضي طبقا لما يلي:

-تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري بالنسبة للقطاع أو القطاعات المعنية، حقوق البناء واستعمال الأراضي،

-تعيين الكمية القصوى و الدنيا المسموح بها في البناء المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء

أو بالمتر المكعب من الأحجام أنماط البنايات المسموح بها و استعمالاتها،

-يضبط المظهر الخارجي للبنايات،

-تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذا تخطيطات و ميزات طرق المرور،

-تحديد الارتفاقات،

-تحديد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و إصلاحها،

-تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها.

-بيان خصائص القطع الأرضية،

-بيان موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها،و موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة،

-تحديد إرتفاع المباني و المظهر الخارجي،

-بيان موقف السيارات أو المساحات الفارغة و المغارس،

-تحديد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية وموقعها وتحديد الطرق و الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذلك آجال إنجازها.

أضاف القانون 04-05 بعض الأهداف الأخرى التي لابد أن يسعى إلى تحقيقها من خلال إعداد مخطط شغل الأراضي كتحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء.

من الأهداف ما يمكن استخلاصها أيضا في التنظيم مثل بيان المنافذ والطرق وكيفية وصول الشبكات إليها.

يهدف أيضا إلى جعل مختلف قرارات التعمير الفردية موافقة لأهداف وتوجيهات المشروع البلدي المحتوى في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفيه تلتقي مصالح الأفراد وإرادة الجماعات المحلية فيرشد الأفراد إلى ما هو مرخص به وما هو ممنوع ويدلهم على الشروط الأساسية وخصائص التعمير والبناء لهذا فهو يحدد بالتفصيل وكما يدل عليه اسمه صعوبات شغل الأراضي. (نفس المرجع السابق)

3. <u>محتوياته:</u> يقصد بذلك تشكيلته.

يعتمد قوام مخطط شغل الأراضي على لائحة التنظيم والوثائق والمستندات البيانية فهو يتكون من جزء تنظيمي مكتوب وجزء بياني (مخططات).

3-1. لائحة التنظيم :تشتمل لائحة التنظيم على ما يأتي:

-مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.

-جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من قانون التهيئة والتعمير :نوع المباني المرخص بها أو المحظورة و وجهتها، وحقوق البناء.

تبين لائحة التنظيم بالإضافة إلى ذلك نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية، وكذلك آجال إنجازها.

3-2. الوثائق و المستندات البيانية :تتكون الوثائق و المستندات البيانية مما يأتي:

-مخطط بيان الموقع بمقياس 2000/1 أو 5000/1

- مخطط طوبوغرافي بمقياس 500/1 أو 1000/1

خارطة بمقياس 500/1 أو 1000/1 تبين القواسر الجيوتقنية لتعمير التراب المعني، مصحوبة بتقرير تقني.

-مخطط الواقع القائم بمقياس 500/1 أو 1000/1 يبرز الإطار المشيد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة و الارتفاقات الموجودة.

-مخطط تهيئة عامة بمقياس500/1 يحدد ما يأتي:

-المناطق القانونية المتجانسة،

-موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.

-خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وما تتحمله الجماعات المحلية.

-المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.

-مخطط التركيب العمراني بمقياس 500/1 أو 1000/1

-باستثناء مخطط بيان الموقع، فإن جميع المخططات المذكورة تعد وجوبا بمقياس 500/1 إذ كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية.(المادة 03 من المرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 2005/09/10 المعدلة للمادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178)

3-3 إجراءات إنشاء مخطط شغل الأراضي وتعديله:

يخضع اعتماد مخطط شغل الأراضي إلى مجموعة من الإجراءات التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 1991/05/28 المعدل والمتمم فيما يأتي: (راجع في ذلك المادة 2 إلى المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم91-178 المعدل والمتمم)

أ) إجراء المداولة:

إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية تتضمن ما يأتي: (أنظر، المادة 2 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم)

-الحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي وفقا للتوجيهات التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

-بيان كيفية مشاركة الإدارات العمومية،الهيئات،المصالح العمومية والجمعيات في إعداد هذا المخطط.

تبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليميا وتنشر لمدة شهركامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجاالس الشعبية البلدية المعنية. (أنظر، المادة3 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم)

حتى في القانون الفرنسي فإن مخطط شغل الأراضي يعد بمبادرة وتحت مسؤولية البلدية فهذه الأخيرة تحتكر مهمة إعداده Cf.Larralde(Dominique):"Le plan d’occupation des sols (POS)",

(éditions Dalloz, Paris,1996,p29. ذلك منذ صدور قانون 1983 المتعلق باللامركزية الذي خول صلاحيات واسعة للبلديات الفرنسية في مجال التعمير.

ب) إصدار قرار إداري تحدد بموجبه الحدود الجغرافية التي سوف يتدخل فيها المخطط.

يصدر هذا القرار عن الجهة المخول لها هذه الصلاحية على النحو الآتي:

-**الوالي:**إذا كان تراب البلدية المعني بإعداد المخطط تابع لولاية واحدة،

-**الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية) قرار وزاري مشترك:(**إذا كان التراب المعني بإعداد مخطط شغل الأراضي تابع لولايات مختلفة).(أنظر، المادة4 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم)

-إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداد هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات.غير أن المقررات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات تدخل في إطار الإجراءات المحددة في القانون لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

ت) التشاور:

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسات العمومية المشتركة ما بين البلديات بإبلاغ كل من رؤساء غرف التجارة، الفلاحة، المنظمات المهنية والجمعيات المحلية كتابيا بالقرار القاضي بإعداد المخطط.لهذه الهيئات مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامها الرسالة للإفصاح عن نيتها في المشاركة ، علما أن هناك بعض الهيئات تستشار وجوبا وهي الإدارات العمومية، المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي،الري،النقل،الأشغال العمومية،المباني،المواقع العمومية الأثرية والطبيعية، البريد و المواصلات.

ينص القانون أيضا على وجوب استشارة اللجنة الولائية للهندسة المعمارية و التعمير والمحيط المبني في كل مسألة تتعلق بالبناء والتعمير وتسليم رخص البناء في إطار إعداد أدوات التعمير والمشاركة في وضعها من قبل الجماعات المحلية.

بعد انقضاء مهلة 15 يوما،يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية بإصدار قرار إداري آخر يحدد بموجبه قائمة الإدارات العمومية،الهيئات والمصالح العمومية التي طلب استشاربها ووافقت على ذلك.

ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية لمدة شهر كامل.

إذن يلزم التشريع البلديات بإشهار واسع لأدوات التهيئة والتعمير في الأمكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين، لتمكينهم من الحصول على المعلومات حول وضعية مدينتهم، تطورها وآفاقها ضمانا للشفافية.

ث) تبليغ مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات والهيئات العمومية:

يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات، الهيئات والمصالح الموافقة على إعداد هذا المخطط، تمنح لها مهلة 60 يوما لتقديم آرائها و ملاحظاتها، وإذا انقضت هذه المهلة ولم تجب اعتبر رأيها موافقا. (أنظر، المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم)

ج) عرض المخطط للتحقيق العمومي:

يعرض مخطط شغل الأراضي للتحقيق العمومي لمدة 60 يوما على أن ينشر القرار الذي يعرض المخطط للتحقيق بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة هذه المدة مع ضرورة تبليغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا،ويفتح سجل خاص بالتحقيق ليتمكن المواطنون القاطنون بالمناطق المعنية ذه الأدوات من إبداء آرائهم وملاحظاتهم واعتراضاتهم إن وجدت، على أن تعدل مشاريع المخططات عند الاقتضاء لكي تؤخذ بعين الاعتبار هذه التحقيقات.

ح) قفل سجل الاستقصاء و تحويله إلى الوالي المختص إقليميا:

يقفل سجل التحقيق العمومي عند انقضاء مهلة هذا الأخير، يكون ذلك بمحضر و خلال مهلة 15 يوما الموالية يحوله إلى المجلس الشعبي البلدي المعني ليحول بعد ذلك كل من مشروع مخطط شغل الأراضي مصحوبا بسجل التحقيق والمحضر إلى الوالي المختص إقليميا كي يدلي برأيه خلال مهلة 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف، إذا انتهت هذه المدة اعتبر رأيه موافقا. (أنظر، المادة 13 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم)

خ) مرحلة المصادقة:

هي المرحلة النهائية لإعداد مخطط شغل الأراضي، حيث يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي بعد أن يأخذ بعين الاعتبار نتائج التحقيق العمومي و رأي الوالي المختص إقليميا.

يبلغ إلى الوالي المختص والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية،الغرفة التجارية والغرفة الفلاحية. (أنظر، المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم)

يوضع تحت تصرف المواطنين عن طريق قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي. إذا لم يكن هناك أي اعتراض، فإن مخطط شغل الأراضي يثبت بصفة فعلية و قانونية و يصبح نافذا.

د) مرحلة المراجعة و التعديل:

لا يمكن مراجعته مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه إلا للأسباب الآتية:

-عدم إنجاز مخطط شغل الأراضي في الأجل المقرر لإتمامه،سوى الثلث من البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة من التقدير الأولي.

-إذا كان الإطار المبني في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.

-إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.

-إذا طلب ذلك وبعد مرور 5 سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.

-إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية. (أنظر، المادة 37 من القانون 90-29 المعدل والمتمم)

4. أثاره القانونية:

تتمثل الآثار القانونية لمخطط شغل الأراضي في تقسيم القطاعات إلى مناطق وتحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية

4-1 تقسيم القطاعات إلى مناطق (zonage ou zoning)

يقصد بذلك تقسيم المدينة إلى عدة مناطق وظيفية لغرض معين:منطقة سكن،منطقة عمل،منطقة تجارة هذا ما يمثل تخصص للأحياء(Cf.khaledi Mokhtar :urbanisme et system sociaux

(la planification urbaine en Alg2rie ,p129) ولو أن المشرع لم يشر صراحة إلى ذلك إلا أن مخطط شغل الأراضي يقسم إقليم البلدية إلى مناطق لأن دوره التفصيلي يحتم ذلك فيتم تقسيم المناطق إلى قسمين رئيسيين هما:

1) المناطق العمرانية: Zones urbaines

هي المناطق التي تكون التجهيزات العمومية بها كافية لانطلاق البناء عليها مباشرة ولو لم يتم استلامها، إذ أن الشروع على أن (U) في تزويد منطقة ما بالتجهيزات العمومية يكفي لإضفاء صفة العمرانية عليها، يرمز لها بالحرف اللاتيني يتم تقسيمها إلى مناطق فرعية حسب خصوصية نشاط كل واحدة منها مثل المراكز التاريخية،المنطقة المعدة للبناء الذاتي،أو تلك المعة للنشاطات الحرفية أو الصناعية إلى غيرها من النشاطات حتى المناطق الفرعية يجوز تقسيمها إلى أقسام أصغر حسب اختصاص كل نشاط وتفرعات ميادينه.

2) المناطق الطبيعية:zones naturelles

هي الأراضي التي قد تكون فيها التجهيزات العمومية قليلة أو منعدمة أصلا ومن الواجب المحافظة عليها كما هي كالمناطق التي تتمتع بميزات وثروات طبيعية وثقافية بارزة،المناطق الفلاحية ذات الجودة والمردود العالي والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية كالزلازل و الفياضانات . قد تتشكل خطورة في حالة تعمير هذه المناطق (N).بالحرف اللاتيني Zone Naturelleيرمز للمنطقة الطبيعية

نشير إلى أنه قد تم إعادة تصنيف المناطق الزلزالية بعد زلزال2003/05/21 بواسطة تقنية التصنيف المجهري وفقا للدراسات الزلزالية التي تشمل الخطر الزلزالي على سلامة المجمعات العمرانية و المنشآت الاستراتيجية. مهما يكن فإن مخططات شغل الأراضي تحدد بصفة صارمة البناء فوق هذه المناطق إلى حد حظرها تماما كون هذه الأراضي تعد الأكثر تعرضا للظواهر الطبيعية مما قد يشكل خطورة كبيرة في حالة تعميرها بدون احترام الإجراءات الخاصة.

بواسطة هذا المخطط يمكن جعل بعض المناطق الطبيعية التي عرفت بأنها أراضي ذات تجهيزات عمومية قليلة أو منعدمة أراضي غير قابلة للتعمير.(نفس المرجع السابق)

2-4 تحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية : (أنظر، المادة18 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم)

يمكن تحديد عدد المعاملات المعروفة في ظل النظام القانوني الجزائري بمعاملين رئيسين هما:

أ. **معامل شغل الأرض** *coefficient d'occupation des sols*

ب. **معامل ما يؤخذ من الأرض** *coefficient d'emprise au sol*

أ. **معامل شغل الأرض(cos):**

يعبر عنه بالتناسب بين المساحة الأرضية خارج البناء الصافي و مساحة قطعة الأرض تساوي واحدا.حيث الكثافة القصوى للبناء خارج المناطق الحضرية يتم تحديدها عن طريق التنظيم. حسب التشريعات العمرانية وآليات التهيئة والتعمير عناصر الواجهات المبنية ترتبط مباشرة بهذا المعامل.لم تكن هناك أي طريقة لحسابه قبل سنة 1990 حيث أخذ نفس التسمية و الإجراءات المعتمدة في فرنسا(Cf.Hattab.S et ziane M :Le coeffetient d'occupation du sol et lapromotion des techniques modernes de la gestion urbaine-cas de la ville de alger-universite du Biskra ,pp29-33) وتعد عملية تحديد معامل شغل الأرض، عملية حسابية و تقنية،تتطلب تحديدا مسبقا للمساحة الأرضية مع ما يتصل بها من بناء خامSHON (la surface Hors Œuvre Nette) تساوي مجموع مساحة كل مستوى من مستويات البناء منقوصا منها المساحات المخصصة لكل من:السقف،الأدوار الموجودة تحت الأرض غير القابلة لا للسكن ولا لأي نشاط كان مهنيا حرفيا صناعيا أو تجاريا،السطوح،الشرفات،المقصورات،المساحات غير المغلقة والواقعة في الطابق الأرضي،موقف السيارات،مخازن المحاصيل والعتاد الفلاحي أو لإيواء الحيوانات (شام اسماعيل:النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ص 182)

فهذا المعامل يعني المساحة المخصصة للسكن فقط و يختلف باختلاف الوجهة المخصصة للمباني إذا كانت للسكن أم للتجارة أو غيرها.

ب. معامل ما يؤخذ من الأرض(CES)

يحدد معامل ما يؤخذ من الأرض بالعلاقة القائمة بين المساحة المبنية ومساحة قطعة الأرض حيث يساوي مساحة قطعة الأرض مقسومة على المساحة الأرضية للمبنى فهو يمثل العلاقة مابين المساحة المبنية و المساحة العقارية نسبة المساحات المبنية بالنسبة للمساحة

الإجمالية العقارية(،يتراوح دائما مابين 0 و1 القصد من إنشاء هذا المعامل هو إلزام أصحاب رخص البناء بإنشاء مناطق خضراء حول البناء المراد إنجازه فإذا تصورنا أن معامل ما يؤخذ من الأرض مقدر ب 80 ٪ فإن حق البناء على قطعة أرض مساحتها 250 م 2يكون 20٪ (المتبقية لإنشاء (ب 200 م) 2 أي 80 ٪ من المساحة الإجمالية (على أن يخصص الباقي وهو 50 م مساحة خضراء (أنظر، القانون رقم 07-06 المؤرخ في 2007/05/13 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها ,العدد31 من الجريدة الرسمية).

يبين التقنيون فضلا عن ذلك شروط شغل الأراضي المرتبطة بما يأتي:المنافذ والطرق، وصول الشبكات إليها، خصائص القطع الأرضية، موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية و ما يتصل بها، موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة، موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة،ارتفاع المباني،المظهر الخارجي،موقف السيارات،المساحات الفارغة و المغارس.

خلاصة الفصل :

نستخلص مما سبق أن المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي تعتبر مخططات رئيسية إذ تسمح فعلا بالتحكم في التعمير ومراقبته من خلال التطور المنظم لكل مدينة أو تجمع سكني كما تعد وتوفر الأراضي المراد بناؤها بالتالي تجسد سياسة السكن والإسكان وتنظم الأطر الحضرية وامتداداتها مع مراعاة متطلبات التنمية الدائمة و حماية الأراضي الزراعية والموارد والبيئة(كما تساهم في ترقية المبادئ الديمقراطية من خلال كيفية إعدادها وتبنيها) وتحيي في نفس الوقت عن طريق تنظيماتها القانونية الحس الوطني لدى المواطنين وسلطة الدولة. (رحماني شريف,ص 328)

فهي أدوات رئيسية لرسم السياسة العمرانية وضبطها في قوالب تقنية، تتكفل ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية.

وهي وسائل للتخطيط المجالي والتسيير الحضري وتوجيه التهيئات في الجماعات المحلية المعنية

وتساعد الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين والحضريين أجهزة الجماعات المحلية في تحضير وسائل التعمير والتهيئة ، إعدادها وتنفيذها ذلك في إطار مهمتها العامة في حدود إمكاناتها. (أنظر، المرسوم التنفيذيرقم90-405 المؤرخ في 1990/12/22 من الجريدة الرسمية,العدد 56)

في حالة غياب هذه الأدوات حددت القواعد العامة للتعمير التي تشكل الحد الأدنى الواجب احترامه في إنجاز أية بناية أو مشروع عمراني لقد حدد القانون إجراءات إعداد أدوات التعمير والمصادقة عليها وأخضعها للاستشارة الواسعة محاولا إشراك الجميع وإعلامهم بإعدادها من خلال اشتراك الهيئات والمؤسسات والمجتمع المدني وكذا الجمهور للتمكن من التعبير عن انشغالاته وإدراج اقتراحاته قبل المصادقة عليه قانونا هذا ما يدل على الأهمية الكبيرة التي أولاها المشرع لهذه الأدوات نظرا للوظيفة السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي تؤديها.

وعليه فإنه لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء أو القيام بأي نشاط عمراني على نحو يتناقض معها تحت طائلة العقوبات المقررة قانونا،لذلك لا يمكن مراجعتها أو تعديل ما فيها

إلا بإتباع نفس كيفيات و إجراءات المصادقة عليها وبشروط موضوعية محددة على سبيل التدقيق والحصر.

بما أن أدوات التعمير هي التي تحدد كيفية استعمال الأرض، شروط وحقوق البناء فإن الملاك والمستعملين ملزمين كذلك باحترام الوجهة القانونية والتنظيمية التي حددها للأرض وتنفيذ كل الأشغال و الأنشطة العمرانية وفقا لما جاء في هذه الأدوات.

فإذا نصت على أن عقار ما سوف يخصص لإنجاز مشروع ذي منفعة عمومية فمعناه أنه إذا كان ملكا خاصا فإن إجراء نزع الملكية سوف يشمله و على الإدارة اتخاذ الإجراءات المناسبة كرفض منح رخصة البناء أو تأجيلها.

وإذا تقرر أن العقار سوف يخصص لإنجاز سكنات جماعية فلا يمكن للمالك كذلك أن يستعمله لغرض آخر وإذا صنف عقار على أنه غير قابل للبناء فإن مالكه أيضا لا يمكنه الحصول على رخصة من أجل البناء فيه إلى غير ذلك من القيود.

إن أدوات التعمير ضرورية من أجل القياس الكمي للنمو المستقبلي للمدينة بخصوص تزايد السكان،السكنات،المنشآت والتجهيزات العمومية.

كما ترخص بالتدخل الحقيقي في الفضاء من أجل إنجاز مختلف النشاطات التي من خلالها يتجسد النمو الحضري.

تمهيد:

إنّ تحليل السياسة العمرانية في الجزائر يدفعنا لا محالة إلى استعراض تلك المراحل التي مرّت عليها، حيث أنّ الوضع السائد حاليًا يُنبِئُ عن وجود تداخل أشكال مختلفة من شَغل المجال. فقبل عهدة الاحتلال كان تنظيم المجال مبنيًا على التضامن الاجتماعي و التكامل المجالي ؛ليمحيَ المستعمر هذا المنطق و يكيِّف عمرانا حسب ما تقتضيه ظروف الاحتلال لنصل سنة 1962 إلى عمران ريفي مدمّر، ونرث غداة الاستقلال قاعدة إقليمية مختلّة نجد فيها السهول الساحلية و مناطق الاستغلال المكثّف لسكان الأوربيين تتمركز فيها معظم الهياكل الأساسية هذا من جهة، ومن جهة أخرى نجد باقي البلاد موزّع بين مناطق ذات استغلال فلاحي تقليدي، والجهات المصدّرة لليد العاملة الفلاحية الجزائرية المهمّشة والضعيفة.

هذه الوضعية المزرية ألزمت على السلطات العمومية والهيئات المختصّة وضع سياسة تفضي إلى تحكّم في المجال وشغله بطريقة عقلانية، نستعرضها من خلال مراحل وتوجّهات هذه السياسة والأدوات المستعملة فيها، ثم نقيّم هذه السياسة ونستخرج سلبيّاتها.

1) **أهمّ مراحل السياسة العمرانية وتوجّهاتها**

بحكم أنّ الاختيارات الكبرى للبلاد لم تظل على وتيرة ثابتة، و إنّما لحقتها تغيرات متتابعة ، فإنّنا سنستعرض الى أهم المراحل التي مرّت بها السياسة العمرانية بالجزائر مبرزين خصائصها:

1-1) **مرحلة 62 -78 سياسة التوازن الجهوي:**

التوازن الجهوي ،هو مبدأ ثابت في السياسة التنموية الجزائرية ،يهدف إلى تحقيق العدالة الاجتماعية بين كافة أفراد الشعب، وذلك عن طريق توزيع الدخل الوطني وتوفير فرص الترقية بكيفية متساوية للجميع، والقضاء على الفوارق الجهوية الصارخة بين مختلف جهات الوطن، وبالخصوص بين مناطق الشمال والهضاب العليا والجنوب وبين السهول والمناطق الجهوية.

إنّ مبدأ التوازن الجهوي يعتبر عنصرا من المبادئ العامة للتنمية الوطنية حيث كان مرفقا بعنصر التأميم وتكوين القطاع العام.

بظهور المخطّطين الرباعيين (1970-1973 و 1974-1977) تأكّد حقيقة وبصورة أوضح الاهتمام بإعادة التوازن الجهوي ،وزيادة على مواصلة تنفيذ المشاريع الصناعية الكبرى والبرامج الخاصة خصّصت عمليات أخرى على المستوى المحلي ،كالمخطّطات الولائية والمخطّطات البلديّة للتنمية ومخطّطات التجديد العمراني وغيرها. إيضاحا لأهمّ الأعمال المنجزة في تلك الفترة نذكر:

أ. البرامج الخاصة ابتداء من 1966 وهي برامج تتعلّق بعشر مناطق تتميّز بضعف الهياكل القاعدية ونسبة بطالة عاليه مع تزايد درجة النزوح نحو المدن الكبرى.

ب. برامج التجهيز المحلّي للبلديّات ابتداء من 1970 وترمي إلى التنمية الصناعية و الاقتصادية و الفلاحية والتشغيل.

ت. الثورة الزراعية و برامج 1000 تجمّع سكني (القرى الفلاحية) سنة 1970.

ث. المخطّط البلدي للتنمية PCD[1] يهدف إلى تنظيم وتخطيط تغيير المدن بالربط مع التعمير و التصنيع.

ج.مخطّط العصرنة العمرانية PMU[2] الذي بدأ تطبيقه في السداسي الثاني من سنة 1976 (Cherif Rahmani, 1982, P229).

وقد أعطت هذه الأعمال نتائج إيجابية مثل التقليص من الفوارق في ميدان الشغل و بالتالي في المداخيل وفي ميدان التربية وتنمية الهياكل الأساسية والتجهيزات و الكهرباء وتطوير المدن الصغرى والمتوسطة.

2-1) **مرحلة 78-86 الاستعمال الجديد للتهيئة العمرانية:**

انتهت المرحلة السابقة متميِّزة بخاصية أساسية تتمثل في نقص الهيئات المنصبّ اختصاصها في مجال شغل الإقليم وتهيئته ،والتي من شأنها الوقوف أمام النّزوح الريفي والبطالة المنتشرة في مختلف المنشآت العمرانية ؛فظهرت ابتداء من سنة 1980 التهيئة العمرانية أكثر تأكيدًا و جلاء عن طريق سلسلة من الإجراءات، فظهرت ضمن صلاحيات دائرة وزارية وذلك بإحداث وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية.

[1] **PCD** : **P**lan **C**ommunal de **D**éveloppement.
[2] **PMU** : **P**lan **M**oderne de l'**U**rbain.

كما تأسّست سنة 1981 الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية ANAT[3] التي كُلِّفت على الخصوص بإعداد المخطّط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT[4] ومن جهة أخرى صدر قانونان في نفس السنة يتضمّنان تعديلات و تتمات لقانوني الولاية والبلدية ينصّان على صلاحيات الجماعات المحلية ويزوِّدانها بأدوات خاصّة كالمخطّط الولائي للتهيئة ونظيره البلدي و سيأتي الكلام عليهما في موضعه.

و تزوّدت التهيئة العمرانية أيضًا سنة 1987 بالقانون المتعلّق بالتهيئة العمرانية الذي يوضّح أدواتها على المستويين الوطني والجهوي ،ويحدّد اتّساقها و تناسقها.

(القانون 87-03 المؤرّخ في 27-جانفي-1987 المتعلّق بالتهيئة العمرانية ، ج ر05 .)

3-1) مرحلة 86-94 انحطاط السياسة المجالية:

كانت سنة 1986 بداية دخول الجزائر في أزمتها على مختلف المستويات (الاقتصادية ،الدبلوماسية ،المالية ،والأمنية) ،فأمام أزمة مالية نجمت عن انخفاض سعر البترول وزاد من حدّتها تقلّبات سعر الدولار،لم يترك للدولة خيار سوى الانسحاب والتخلّي عن كلّ عمليات التخطيط المجالي والتهيئة العمرانية.

وبرزت تبعات ونتائج ذلك على الحالة الراهنة للإقليم فيما يخصّ تجهيزه والنشاطات التنموية التي أُنجزت من الاستقلال إلى تلك الفترة ،وعليه ظهرت محدودية مساعي التنمية، واثّر غياب سياسة التهيئة العمرانية سلبيًّا، حيث أفضى ذلك إلى ظهور اختلال على المستوى الإقليمي والسكّاني.(القانون 87-03 المؤرّخ في 27- جانفي -1987 المتعلّق بالتهيئة العمرانية، ج ر 05.)

2) أدوات التهيئة العمرانية و التعمير:

كانت سياسة التهيئة العمرانية في بداية الثمانينات مجرّد تصوّرات محدّدة في المخطّطات الوطنية، ولم يكن في الحسبان أنّها ستدخل حيّز التطبيق إلاّ بعد صدور نصوص قانونية تضفي عليها الطّابع التنظيمي وبالفعل فقد عرف شغل المجال صدور أهمّ قانونين يحدِّدان أدوات التهيئة العمرانية، نتعرّض لهما في ما يلي:

[3] **ANAT** : **A**gence **N**ationale d'**A**ménagement du **T**erritoire.
[4] **SNAT** : **S**chéma **N**ationale d'**A**ménagement du **T**erritoire.

1-2) حسب القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية:

يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي، والموازنة بين وظائف السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية ومجالات أخرى أدرجها القانون، وذلك على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتعمير؛ وحسب ما جاء فيه فهناك ثلاثة أنواع من المخطّطات:

أ. المخطّط الوطني للتهيئة العمرانيةSNAT :

يُعتبر المخطّط الوطني للتهيئة العمرانية المادّة الأساسية والخام المشكّلة لهذا القانون حيث يجسّد الاختيارات المحددة بخصوص تهيئة المجال الوطني وتنظيمه على المدى الطويل وذلك في آفاق 2010-2025 فطُرحت من خلاله ملفات متعلّقة بالديمغرافية ،الموارد الطبيعية ،النشاطات الإنتاجية ،المنشآت القاعديّة والبيئة ؛ويشكّل الإطار الاستدلالي لتوزيع الأعمال التنموية وتوزيع أماكنها، فهو إذن بمثابة أداة استراتيجية لتطبيق المبادئ العمرانية ،وبهذا فهو يدمج بصفة إلزامية الأهداف المحدّدة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية.

إنّ هذا المخطّط يحدّد المقاييس التالية وذلك اعتمادا على الأهداف الأساسية الموكلة إليه:

- الشغل العقلاني للمجال الوطني.
- وضع قنوات للهياكل القاعدية بصفة منسّقة و تعيين التجهيزات الكبرى.
- توزيع المخطّطات المعدّة للسكان والأنشطة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية.
- تقييم الاستغلال العقلاني للموارد البشرية.
- حماية التراث الإيكولوجي و الثقافي و التاريخي الوطني.

في هذا الصدد فإنه يحدد البرامج والنشاطات الكبرى بفترات زمنية تتناسب والمجال التخطيطي الوطني، ويحدد سلّم الأولويات وتخصيص الموارد النادرة وغير القابلة للتّجديد، كما يحدّد توجيهات التنمية والتهيئة على المستوى الجهوي.

ب. المخطّط الجهوي للتهيئة العمرانية [5]SRAT :

هو أداة التطبيق المباشرة لتجسيد توجيهات المخطّط الوطني ،حيث يتولّى في حدود

[5] **SRAT** : **S**chéma **R**égionale d'**A**ménagement du **T**erritoire.

مجاله شرح وتوضيح التوجيهات والمبادئ المقرّرة في التخطيط الوطني ،ويُحدّد بنفس الإجراءات التي يحدد بها SNAT ويتكفّل بالتنمية الجهوية عاملا على تبسيط وتكييف أعمال التهيئة العمرانية الواردة ضمن الخطّة الوطنية قصد القضاء التدريجي على الفوارق الجهوية ،وتشجيع التنمية والتكامل ما بين الجهات.

كما يعمل المخطّط الجهوي على تنمية المجالات التالية:

- قواعد التنسيق الزمنية للتنمية.
- تحديد مساحات التعمير لمختلف التجمّعات الحضرية وتلك المتواجدة في الأراضي الخصبة.
- الصبغة المجالية الرئيسية وذلك حسب القيود الطبيعية ،وكذا المحاور الإنمائية كالهياكل القاعدية و مناطق الأنشطة الاقتصادية ومخطّطات استعمال الموارد الطبيعية.
- الأنشطة الواجب تنميتها لإعادة توازن الجهات.

ت. <u>مخطّطات التهيئة المحلية:</u> هي على نوعين:

أ \<u>مخطّط تهيئة الولاية PAW</u>[6]:حسب توجيهات ومبادئ كل من المخططين الوطني و الجهوي تقوم كل ولاية بإعداد مخطط تهيئتها. حيث تبادر بذلك الإدارة بالتشاور مع الأعوان الاقتصاديين و الاجتماعيين للولاية و مجالس المداولة بالولاية و البلديات و ممثلي الجمعيات المهنية.

يهدف المخطط الولائي للتهيئة إلى توضيح التوجهات المعدّة في المخطط الجهوي و شرحها فيما يخصّ الإقليم الذي تشغله، بإدخال التوجهات الخصوصية لكل مساحة من التخطيط بين البلديات التي تهيكل الولاية، فهو يوضح و يضبط:

- التوجهات البلدية الرئيسية.
- توجيهات التنمية و الأعمال الواجب القيام بها من أجل إعادة التوازن لتوزيع الأنشطة و توطين السكان.
- تنظيم الهياكل الأساسية و مناطق الأنشطة الاقتصادية أو الخاصة بالاستصلاح.
- قواعد التماسك القطاعي و الزمني لتطوير الولاية من خلال علاقتها مع المخطط الجهوي.

[6] **PAW** : **P**lan d'**A**ménagement du **W**ilaya.

هذا علاوة على لزوم احتواء المخططات الولائية للانسجام بين البلديات و ذلك لفائدة التنمية المنسقة و المتكاملة للولاية من خلال تحديد التوجهات التنموية و الديمغرافية لمختلف البلديات ، ويعتبر إقليم كل ولاية أيضا، مجالا لتثمين نَوْعِي لهذا الانسجام على مستوى الخدمات العمومية خاصة التي تهمّ السكان مباشرة و التي ينبغي تكييفها ابتداءا من هذا الصعيد مع التوزيع و مع خصوصيات هؤلاء السكان.

ب **مخطّط تهيئة البلدية** PAC[7]**:** إن البلديات باعتبارها جماعات قاعدية هي المجالات التي ينبغي أن تفضي إليها و تتجسد فيها السياسات التي تحملها التهيئة العمرانية بمختلف أشكالها ، و التي من بينها نوعية إطار الحياة ، و العدالة الاجتماعية ، و انخراط المواطنين باعتبارهم الصانعين للتنمية و المستفيدين منها.

و عليه كان مخطط تهيئة البلدية الخلية الأساسية لتطبيق السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي المحدّدان بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

2 - 2) <u>حسب القانون 90-29 المتعلّق بالتهيئة و التعمير.</u>

نصّ هذا القانون في فصل خاص من المادة العاشرة (10) إلى المادة الثانية و الأربعين (42) و المعنون بأدوات التهيئة والتعمير على إيجاد أداتين رئيسيّتين في سبيل تحقيق ذلك هما المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و مخطط شغل الأراضي، و تفصّل كل هذه المواد فيها على النحو الذي نجمله فيما يلي:

1- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU[8]**:** هو وثيقة تعرّف بأهداف التهيئة، و يهدف إلى صياغة صورة مجالية تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليم البلدية، و كذلك تشمل تقدير الإحتياطات في شتى المجالات الاقتصادية و الاجتماعية لفترة تتراوح مدّتها في 20 سنة بعد إعداده، فهو بذلك وثيقة مستقبلية للتنبّؤ و توجيه التهيئة، و توسّع التجمعات السكانية، كما يحدّد التوجيهات العامة للأراضي، فهو يقسم المنطقة إلى قطاعات محددة كما يلي:

[7] **PAC** : **P**lan d'**A**ménagement du **C**ommunal.

[8] **PDAU** : **P**lan **D**irecteur d'**A**ménagement et d'**U**rbanisme

أ- **القطاعات المعمّرة:** و تشمل كل الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسّط.

ب- **قطاعات التعمير المستقبلية:** و هي الأراضي المخصّصة للتعمير على الأمد البعيد.

ج- **القطاعات غير القابلة للتعمير:** كالمواقع الأثرية ، المناطق الفلاحية ، حماية الثروات الطبيعية و الغابات.

و تكمن أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كونه الوثيقة المرجعية الملزمة لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية و حتى الجهة المُعدّة له و هي البلدية؛ فهو المقسّم للعقارات على تراب البلدية و بذلك فإنّ إنشاء المخطط بمثابة تعريف للأملاك العقارية و طبيعتها، و كذا تعريف بطرق استعمالها تفاديًا للنمو العشوائي ، و الاستغلال اللاعقلاني للأملاك العقارية داخل حيّز البلدية، و توفيرا لاحتياطات المواطنين الأساسية داخلها.

إنّ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو تحديث لمخطّط العمراني التوجيهي **PUD**[9] و يتوجّب عند إعداده مراعاة المخطط الوطني و الجهوي للتهيئة العمرانية.

2- مخطط شغل الأراضي POS[10] **:** يجب أن تكون كل بلدية مغطاة بمخطط شغل الأراضي ، فهو الذي يحدّد حقوق استعمال الأراضي و البناء عليها ، و يبيّن الشكل العمراني و حقوق البناء و كذلك عند استعمال الأراضي يحدد طبيعة و أهمية البناءات ، كما يحدد القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات ، و يبين كذلك هذا المخطط الأراضي الفلاحية ، و الارتفاقات و الطرقات و المناطق الأثرية الواجب حمايتها.

يحتوي المخطط على لائحة تنظيم و المتضمّنة لما يلي:

- مذكّرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام المخطط التوجيهي كذلك المعتمدة للبلدية المعنية تبعا لآفاق تنميتها.

- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة و مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب ، من حيث نوع المباني المرخّص بها ، و حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي و معامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة. (الفصل الرابع من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة العمرانية و التعمير ، المؤرخ في 01

[9] **PUD : P**lan d'**U**rbanisme **D**irecteur.
[10] **POS** : **P**lan d'**O**ccupation des **S**ols.

ديسمبر 1990 ، ج ر 52)

يحدد معامل شغل الأراضي في هذه الحالة العلاقة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل من البناء و مساحة قطعة الأرض.(القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة العمرانية و التعمير، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، ج ر 52)

و يحتوي مخطط شغل الأراضي على دقائق بيانية تتضمّن مخطط بياني للموقع ؛ مخطط طوبغرافي ؛ خريطة تبين الكواسر التقنية لتعمير التراب المعني مصحوبة بتقرير تقني؛ مخطّطُ الواقعِ القائمُ الذي يبرز الإطار المشيّد حاليا و كذلك الطرق و الشبكات المختلفة و الارتفاقات الموجودة ؛ مخطط تهيئة عامة (يحدد المناطق المتجانسة و موقع إقامة التجهيزات، المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لأهميتها)؛ و مخطط التركيب العمراني.

(المادة 37 من القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة العمرانية و التعمير)

3) **نتائج و سلبيات هذه السياسة :**

رغم توجّهات تلك السياسة المنتهجة خلال ما يقارب الأربعة عقود، إلاّ أن المظاهر و الإشكالات الحالية لتهيئتنا العمرانية لا تعكس إلاّ تعقيدات مختلف أنماط شغل المجال التي تتابعت عبر الزمن .

أ) **نقائص التوجّهات و تطبيقها**.

فيما يتعلق بمرحلة التوازن الجهوي ، فالنقائص تتمثل في محدودية الأعمال المطبقة على السلم الزمني فلم يكن لها تأثير ملموس على الخريطة الإقليمية ، و الصورة التي تقدمها نتائج الإحصاء لعام 1977 خير دليل في هذا الشأن ، فالفوارق بين الشريط الساحلي و باقي البلاد تزداد هوّتها ، و حركات نزوح هامة باتجاه المدن انجر عنها عمران فوضوي و زاد المشاكل الحضرية تعقيدا و حدّة .

فصرنا نشهد تبديدًا أكثر لأحسن الأراضي الزراعية التي استهلكت لفائدة العمران غير المراقب و إيجاد مواقع للوحدات الاقتصادية التي خطّطها القطاع تخطيطا عموديًّا.

أما عن فترة الاستعمال الجديد للعمران ، فقد وُضعت قوانين و صلاحيات تتعلّق بالعمران ، إلاّ أنها لم تتبع بالنصوص الأساسية التطبيقة ، و هكذا لم يتمّ تحديد إطار الإعداد و كيفيات اعتماد المخطط الوطني و المخططات الجهوية للعمران ، ولا الأدوات القانونية

المحلّية طبقا لما ينص عليه القانون.

فظهرت محدودية تطبيق القرارات المنصبّة في التهيئة العمرانية للأسباب التالية:

- عدم استقرار مهمة العمران و ربط عملياته المتعاقبة بعدة سلطات وزارية(التخطيط، الإسكان...)

- إجراءات التخطيط مطبوعة بثقل القرار المركزي، و التي أحالت ضرورات العمران إلى درجة ثانية.

- إعطاء الأولوية للنظرة القطاعية في التخطيط دون تولي الاهتمام بواجب التناسق إزاء التوجهات المحلّية.

- تفضيل التنمية القطاعية على حساب الجانب المجالي يؤدّي إلى التضحية بالنظرة طويلة الأمد لتحقيق نتائج في الأمد القصير.

و بالنسبة لمرحلة انحطاط السياسة الترابية ، ففيها برز تفكّك الأقاليم، و معاناة الضواحي من التهميش وانعدام الأمن، و الأخطر من ذلك، أن مناطق شاسعة ريفية و جبلية (كانت و لا تزال تواجه متطلّبات العيش والنزوح) تبيّن بوضوح مدى حدود نموذج التنمية القطاعية المعمول به إلى ذلك العهد و ضخامة التصدعات الإقليمية المترتبة عن حالات الفشل هذه، و لا سيما تفاقمها في الأعوام الأخيرة الناجم عن انسحاب الدولة من الميدان و عن عدم تنظيم الاقتصاد و ضبط وتيرته.

ب) <u>الإختلالات المتعلقة بالتعمير:</u>

اضطربت وضعية التعمير في الجزائر نتيجة المسار الخاطئ لسياسة شغل المجال، و المنعدم فيها التخطيط العقلاني العملي، فعرفت عشرية 1966- 1977 أكبر تيارات النزوح و الانتقال نحو المركّبات الصناعية على المناطق الساحلية (عنابة ، وهران ، الجزائر...)، و قد زاد ثقل هذا الاختلال سنة 1987 ممّا هدّد موارد المنطقة التل بشكل خطير. (تقرير اللجنة الوطنية لخبراء الجزائر 2005، أفريل 2003.)

<u>5) واقع التعمير في الجزائر:</u>

كان يغلب على الشعب الجزائري عقب الاستقلال الطابع الريفي ، و بقي كذلك حتى سنة 1966 أين ارتفع معدّل التعمير- نسبيا- فيسجل 31.4 % ، و لم تُصنّف ضمن البلديات

الحضرية سوى 95 بلدية حسب مقاييس المحافظة الوطنية لإحصاء السكان سابقا.

و إثر محاولة الدولة في عشرية 66-77 رفع المستوى الاجتماعي، فقد شهدت هذه الفترة عملية نزوح ريفي اتّجاه المدن بحجم كبير وصل إلى 1.7 مليون ريفي بمعدّل 130000 في العام. (تقرير اللجنة الوطنية لخبراء الجزائر 2005، أفريل 2003.)

6) نـتـائـج التـعـمـيـر فـي الجـزائـــر.

أثّرت ظاهرة التعمير على عدة ميادين، و خلفت نتائج تشتمل على طرفي نقيض في آنٍ واحد؛ فهناك نتائج آنية(راهنة) وأخرى مستقبلية، منها المباشرة و غير المباشرة؛ مادي و غير مادي، نتعرض لها بالتحليل في التالي.

6 - 1) الـنـتـائج الاقتصادية :

تنصب أساسا في عامل التكاليف، فقد تسببت تلك الأخطاء المسجلة على ديناميكية التعمير - و المتعرض لها سابقا - في تعدّد أنواع التكاليف؛ فإشكالية هذه الأخيرة المتصلة بالإقليم تستمدّ أسسها من اقترابين :

- اقتراب للتكاليف من حيث أنها موجهة إلى حماية، تثمين و تقسيم الإقليم أو المحيط، فهذه تعتبر تكاليف صيانة و استرجاع إنتاجية الإقليم.

- اقتراب للتكاليف من حيث أنها موجهة إلى عمليات التحويل أو الإرتفاق، فهي تكاليف الاستخدام.

إن تكاليف الحماية تساهم في الحفاظ على المحيط المعاشي و النشاطات التي يمكن أن تهدّد أو تتعرض لحالة عدم الاستقرار من جراء ثقل التمركز السكاني في مناطق معينة و الإسراف في استهلاك الموارد الطبيعية.

و تكاليف التثمين تظهر من خلال عمليات إنجاز الأسس القاعدية، بينما وُجدت تكاليف التقسيم لمواجهة مختلف مشاكل تدهور المجال من جراء التلوث.

بالنسبة لتكاليف التحويل، فهي مخصصة لفائدة الأراضي المهملة و التي لم تعد لها فائدة إنتاجية، لبعث النشاط فيها أو إنجاز الاستثمارات أو دفع المشاريع المتوقفة منها.

أما عن تكاليف الارتفاق فهي الأكثر كلفة كونها توجه أساسا إلى إنشاء مناصب شغل، و كذلك المنشآت القاعدية الكبرى (التعليم، الصحة،...)

6 - 2) النـتـائـج الاجتماعية و الـثـقـافـيـة:

1- على الصعيد الاجتماعي:

إن ثقل أطوار التعمير التي شهدتها الجزائر منذ الاستقلال كانت السبب الرئيسي في التغيرات الاجتماعية المتنوعة ، فتظهر حركية اجتماعية ترفق التغيرات المنصبة في إرساء النشاطات محليا و على أساس مختلف شروط الحياة بين كل من الريف و المدينة.

و على مستوى التشغيل و توزيع الموارد، الفوارق الحاصلة بين الجهات و بين القطاعات هي من نتائج الإقصاء و البرامج الموضوعة و التي باءت- في أغلب الأحيان- بالفشل.

و قد أفضت التضحية بالفلاحة و النشاطات و المهن التقليدية التي يدور مدارها حول ظروف الريف إلى تفاقم نسبة البطالة و تدهور وضعية المناطق الريفية.

2- على الصعيد الثقافي:

حيث كان لاستمرارية التعمير و الحركية السكانية انعكاسات اجتماعية - ثقافية خاصة البارزة منها كـ :

- تراجع الثقافة التقليدية الريفية أكثر فأكثر.

- الميل إلى أخذ ثقافات مستوردة على حساب الثقافة الوطنية المدنية، سقطت و زالت من خلالها القيم التقليدية.

- إنتقال طابع المعاش الريفي إلى المدن بالنسبة للسكان الجدد المعتادين الحياة المعاشية شبه البدائية.

- هيمنة الثقافات الجهوية خاصة في المناطق ذات التمركز السكاني العالي، و ما ينجم عنه من وجود فوارق ثقافية داخل المجتمع.

6 - 3) نـتـائـج هذه السياسة عـلـى الـبـيـئـة.

مجموعة من المشاريع الكبرى تماشت مع تزايد الظاهرة العمرانية، كتلك المنطلقة في عنابة ، سكيكدة ، أرزيو...إلخ لكن المشكل أنها لم ترفق بسياسة تهيئة إقليم تدرجها ضمن المسار الصحيح و العقلاني، فكان لها تأثير على المحيط و الطبيعة بالسلب. هذا بالرغم من البرامج الوقائية التي وُضعت سنة 1970، كبرامج إعادة التشجير، و برامج المحافظة على المياه الباطنية، أعمال الحدّ من التصحّر.. وغيرها، كما لا يفوت التنويه على الأعمال التي

تطرح في هذا الإطار من الجانب التشريعي و المتعلقة بحماية البيئة.
و تواجه الجزائر اليوم مشاكل معقدة فيما يخص مسألة البيئة تحوم حول النقاط التالية:

- تدهور الموارد الطبيعية (الأراضي ، المياه) من جراء الاستنزاف الصارخ لها من طرف حركات التعمير الحادثة.

- تلوث المياه و التي من ضمنها تلك الموزعة للاستهلاك المباشر، من جراء تسارع عجلة التصنيع، و التخلّص من المياه القذرة دون معالجة مسبقة لها و بشكل مستمر.

- تقهقر المحيط الذي يفضي إلى وضعية معاشيه مزرية يرجع سببه إلى المسار الخاطـئ في شغل الإقليم و التسيير المتردّي لحركة التعمير في المدن.

و من أبرز ما يقف من وراء هذه الحالة الخطيرة لبيئتنا الإهمال في احترام و تطبيق قواعد التهيئة العمرانية؛ انعدام سياسة واضحة في تطهير أو تنقية المياه القذرة، و غياب مراقبة مراكز التنقية الموجودة؛ وغياب الدولة على الميدان الذي جعل من النصوص القانونية المتعلقة بحماية البيئة مجرّد شعارات لا تُطبَّق.

7) <u>بوادر التجديد و إدراج البعد التنموي.</u>

تفاديا لكل انحراف عن المسار الصحيح للتهيئة العمرانية ، و عملا على عدم تبديد الجهود سدى ، لزم وضع قواعد تسيير صارمة من أجل تجنيد و توجيه الموارد المالية و الطبيعية و البشرية ؛ و عليه فإنّ الدولة بصفتها الضامن لديمومة المؤسسات و سلامة التراب الوطني و التماسك و الاستقرار الاجتماعيين ، عليها أن تسطّر سياسة جريئة للتهيئة العمرانية تتلاءم و آليات اقتصاد السوق من جهة ، و تكيِّف فيها تدخلها الدائرة بين التحفيز و الردع ، و بين التمويل و التقنين و التنظيم من جهة أخرى.

أ) الانشغالات الحالية و مستجدّات القانون 01-20.

إن الوضعية الحالية لترابنا الوطني تترجم على مستوى تجهيزها و نشاطاتها المطورة أو المحدثة منذ الاستقلال مجهود تنموية أكيدة ذات نتائج معتبرة من الناحية الكمية ؛ و إنْ كان جزء منها قد أخفي بنتيجة النمو الديمغرافي الحاد أو بسبب الأزمة الاقتصادية التي

أبطأت منذ 1987 عمليات التنمية نفسها و خاصة في مستوى توفير مناصب الشغل و الاستثمارات.

ب) التوجهات الكبرى لما قبل 2000 و ما بعدها:

كما كان مسطرا له ، فإنه "طرأ على المسار الاستراتيجي للتهيئة العمرانية إدراج عدة عوامل ، أو على الأقل التركيز عليها "، و التي بحكم فاعليتها و ثقلها من شأنها أن تلعب الدور التصحيحي لسياسة شغل المجال بالجزائر فمن هذه العوامل:

1- **مراجعة الإطار القانوني:**

إن عمليات الضبط و التعديل التي تخص هذه الفترة و التي تنصب أساسا على التطبيق الفعلي للقوانين والنصوص و الأدوات المتصلة بتسيير الإقليم الوطني و موارده، بهدف تقليص حالات تبذير الموارد المتاحة (التربة ، المياه ، الغابات ..)

إن النصوص القانونية المتعلقة بقانون المياه ؛ البيئة ؛ التهيئة العمرانية ؛ و بالعقّار جديرة بأن تعدّل و تتمم بخصوص بعض النقاط ، و نظرا لمكانة السهوب و الجبال و المدن الجديدة فإنه ينبغي إصدار قوانين تتعلق بها، وبالفعل فقد صدر في هذا الإطار بعد سنة 2000 القوانين التالية:

- القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، ج ر77.

- القانون 02-08 المؤرخ في 08 مايو 2002 يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها ، ج ر 34.

- القانون 03-10 مؤرخ في 19 يوليو 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، ج ر 43.

2- **إيقاف النزوح الريفي:**

إذا كانت هذه الظاهرة تتولد عن النسبة العالية من البطالة في المناطق قليلة الحيوية (كالجبال ، سفوح الجبال ، السهوب ..) فإن حملة التقليل و تجنب التنقلات السكانية تتمثل في العناية بالأوساط الريفية التي يمكن أن تتم لصالحها أعمال متنوعة يتحقق الاستقرار فيها

ابتداءا من التوفير الواسع للخدمات العمومية ، و تسيير الحصول على القروض ، و الترقية الناجعة لحركة الجمعيات و التعاونيات.

3- إنعاش الهياكل الكبرى الخاصة بالتشغيل و الأنشطة:

هو جانب آخر من عمليات إحداث الاستقرار يهم الحركات الديمغرافية بين الجهات التي لا يمكن تجنبها إلاّ من خلال عملية توازن مستمرة (مع منح امتياز نسبي للجهات الداخلية) عن طريق الأشغال الكبرى للتهيئة العمرانية ، و إنعاش التشغيل و إحداث أنشطة بواسطة اللامركزية الصناعية و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و برامج سكنية اجتماعية و التجهيزات.

إن أعمال القطيعة تهم ابتداء من الأمد القصير جميع التغييرات الأساسية للمواقف و أنماط السلوك أو الإجراءات التي هي شرط لنجاح عمليات الضبط و الاستقرار السابق ذكرها، أو التطبيق اللاحق لإستراتيجية تهيئتنا العمرانية ؛ و لكي تتمّ عمليات القطيعة هذه يمكن أن نسجل ما يأتي:

- التخلي عن طرق التخطيط المركزي سواء فيما يخص التطور و تقييم المشاريع أو ما يخص إعداد المعايير.
- نبذ إعطاء الأسبقية لنتائج الأمد القصير.
- ضرورة التنسيق القطاعي الفعلي و إصدار الأحكام في كل شفافية.
- استئناف و توسيع الأشغال الكبرى للهياكل الأساسية المخصصة لداخل البلاد على أساس هذا التنسيق الصناعي.
- و أخيرا التزام الدولة و الإدارة فيما يخص التطبيق الفعلي لخيارات التهيئة العمرانية بجميع أدواتها.

و بصدد الأمد القصير المقصود ، فالأمر يتعلق في الواقع و لا سيما من حيث البرامج و الأعمال بتنفيذ كل ما يحضّر لأهداف الأمد الطويل و يتوقف عليه ، و من بينها تحقيقا إعادة تثمين الجهات الداخلية على الخصوص.

4- انطلاق برنامج المدن الجديدة و سياستها:

و ذلك بانطلاق أشغال إنجاز المدن الكبرى التابعة للجيل الجديد منها ، و الشروع في الدراسة لإنجاز المدن الأخرى ، و كما سبق أن ذكرنا أنّه قد صدر القانون 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها ، فحسبما ورد في أحكامه أن مصطلح "المدينة الجديدة يعني كلّ تجمّع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة ، و تشكل المدن الجديدة مركز توازن اجتماعي و اقتصادي و بشري بما يوفّره من إمكانيات التشغيل و الإسكان و التجهيز ".

و يندرج إنشاء المدن الجديدة ضمن السياسة الوطنية الرامية إلى تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة التي تهدف إليها أدوات تهيئة الإقليم ، حيث ينص المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على إمكانيات إنشائها و يحدد وظائفها و موقعها ، و ذلك بالتقيّد بمعيار التلاؤم مع تنظيم و تنمية المنشآت القاعدية الكبرى و المرافق الجماعية ذات المنفعة الوطنية المقررة في المخططات القطاعية. **و لا يمكن إنشاء مدن جديدة إلاّ في الهضاب العليا و الجنوب** ، غير أنه و بصفة استثنائية ، و تخفيفا للضغط على المدن الكبرى : وهران و الجزائر و قسنطينة و عنابة ، فيمكن إنشاء مدن جديدة في المنطق الشمالية للبلاد.

ت) سياسة التهيئة العمرانية في ظل القانون 01-20.

جاء القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ليحدّد التوجيهات و الأدوات المتعلقة بذلك ، و التي من طبيعتها ضمان تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة و مستدامة على أساس الاختيارات الاستراتيجية. حيث تسيّر الدولة هذه السياسة بالاتصال مع الجماعات الإقليمية في إطار اختصاص كلّ منها ، و بالتشاور مع الأعوان الاقتصاديين و الاجتماعيين للتنمية،و حسب خصائص و مؤهّلات كل فضاء جهوي ، وذلك رميًا إلى ضمان الأمور التالية:

- تعويض العوائق الطبيعية و الجغرافية للمناطق و الأقاليم لضمان تثمين الإقليم الوطني و تنميته و إعماره بشكل متوازن.

- تصحيح التفاوت في الظروف المعيشية من خلال نشر الخدمات العمومية و محاربة كل أسباب التهميش و الإقصاء الاجتماعيين في الأرياف و المدن على حدّ سواء.

- دعم الأنشطة الاقتصادية بحسب أماكن تواجدها و ضمان توزيعها و انتشارها و تدعيمها في كافة تراب الإقليم الوطني.

- التحكم في نمو المدن و تنظيمه.

و يشير القانون إلى أن "الأداة الرئيسية و الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية في تطبيق هذه السياسة تتمثل في **المخطط الوطني لتهيئة الإقليم** ، الذي يهدف إلى:

- الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني و خاصة توزيع السكان و الأنشطة الاقتصادية على كافة الإقليم.

- تثمين الموارد الطبيعية و استغلالها عقلانيا.

- التوزيع الفضائي الملائم للمدن و المستوطنات البشرية من خلال التحكم في نمو التجمعات السكنية و قيام بنية حضرية متوازنة.

- دعم الأنشطة الاقتصادية المعدّة حسب الأقاليم.

- حماية التراث التاريخي و الثقافي و ترميمه و تثمينه.

- تماسك الاختيارات الوطنية مع المشاريع التكاملية الجهوية.

كما يضع المبادئ التي تحكم البنى التحتية الكبرى للنقل والتجهيزات الكبرى و الخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية ، و يحدّد كيفيات ضمان المحافظة على المناطق الساحلية و الجرف القاري و حمايتها و تثمينها ؛ و لم يهمل المخطط الجانب الاقتصادي حيث نصّ على ضرورة إقامة تنمية اقتصادية متكاملة تتنوّع فيها طبيعة النشاط و ذلك في المناطق الجبلية.

(تقرير اللجنة الوطنية لخبراء الجزائر 2005 ، أفريل 2003.) و(المواد من 07 إلى 18 من القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة .)

7) السياية العمرانية في الآفاق المستقبلية "2010-2020".

هناك مسألتين يدور عليهما مدار التفكير العقلاني للعمران صحيحة، تتمثل الأولى في مبدأ العبء الديمغرافي للمنطقة التلية ، و التي طُرحت منذ المخطط الوطني للتهيئة العمرانية المعدّ في بداية الثمانينات؛ و أما الثانية فتتعلق بالتحكّم في وتيرة العمران، من أجل ذلك كُثفت الأعمال في آفاق 2010- 2020 عليهما على الشكل الذي سنتعرض له:

إعادة الانتشار الديمغرافي و تقليص العبء على منطقة التل.

حيث تُوجَّه الأعمال إلى التصحيح التدريجي للإختلالات الخطيرة وفقا لخيار "الهضاب العليا" من خلال ترقية الجهات الداخلية (التنمية الجهوية) (تقرير اللجنة الوطنية لخبراء الجزائر 2005 ، أفريل 2003.) ، ببرمجة عمليات متتابعة لصالح فئة الشباب المقبلين على دخول الحياة العملية، فهذا الأفق يهمّهم و يمسّهم بالدرجة الأولى، و هذا كله ضمن استراتيجية الدولة الرامية - في إطار تحقيق التوزيع الديمغرافي المتوازن - إلى:

- إنجاز الأشغال الكبرى للتهيئة العمرانية الموجهة إلى توفير شروط الاستقبال الجذابة سواء بالنسبة للنشاطات أو بالنسبة للسكان.

- تحقيق مدن جديدة معدّة لاستقبال هذه النشاطات.

- وضع الحوافز المالية و المادية المختلفة لتسهيل إعادة الانتشار في التراب الوطني عن طريق ترقية النشاطات و الخدمات.(المادة 57 من القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة.)

9) التحكّم في العمران:

إن المدينة بعموم أحوالها و الجزائرية على وجه الخصوص لا يجب أن تكون مجلا للإقامة فقط، بل يجب أن تكون مجالا اقتصاديا يعمل على تفعيل كل العوامل المساعدة على ترقية الحياة الاقتصادية و الاجتماعية، لا بد أن تعمل المدينة على تطوير نظام شبكة تضامني يحرك عجلة التنمية المنسجمة و المستدامة.

فبالموازاة مع الأعمال المزمع إنجازها في ميدان الشغل و المنشآت القاعدية و التجهيزات، تبرز ضرورة التحكم في العمران و السير بوتيرة تعمير عقلانية. إن خيارات إعادة تنظيم دعائم العمران تُسجَّل تحت هدفين و هما :

- التحكّم في ظاهرة التعمير الساحلي، عبر شريطٍ للمدن الجديدة المتمركزة على ضواحي الحواضر الكبرى.

- إعادة تحريك المجالات الداخلية للمناطق الشمالية، و جهات الهضاب العليا و الجنوب عبر ترقية التجمعات بالتنمية الاقتصادية و التنسيق الجهوي .

الـخـاتـمـة :

و في الأخير يتبيّن لنا أن نموذج التنمية المعتمد منذ الإستقلال في إطار السياسة العمرانية قد فشل في تحقيق أهدافه، و السبب في ذلك راجع إلى غلبة طابع العفوية والتسيب حيث لم تُطبَّق آليات الرقابة اتجاه قوة التصنيع، و لا على التدفقات السكانية المتولّدة عن النزوح الريفي و لم تُجرَ دراسات حول تموقع كلا الظاهرتين، فأصبحت البلاد مهددة بالآثار المشؤومة لتنمية ترابية غير متحكّم فيها، و التفاقم السريع للإختلالات و التبذيرات في إطار اقتصاد سوقٍ جامح؛ غطى جميع ألوان الضياعات و ضمن التسديد الخارجي الريع البترولي، فقد كان مورد التمويل الرئيسي إن لم نقل الوحيد، لكن سرعان ما هددت مناعتَه تقلّباتُ أسعار المحروقات و قيمة الدولار، إلى جانب العجز الكبير في ميزان المدفوعات.

و من هنا يتوجّب على الدولة النهوض عن طريق انتهاج سياسة جريئة في مجال العمران، يتسم بشمولية الإقليم، و ترسي دعائم التوازن الجهوي و الاستغلال الشامل لكل القطاعات الوطنية و الطبيعية و البشرية، تتطابق هذه الاستراتيجية مع الإمكانات المتاحة، و ترمي أهدافها إلى استرداد الإقليم، و تطوير المشاريع من جانب التشغيل و السكن، و إقامة الأسس الاقتصادية و توفير الخدمات.

لقد اعتبر صدور القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 - 12 – 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير بداية فعلية لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد التهيئة و التعمير لاسيما تلك المتعلقة بالرقابة غير أن الأزمة الأمنية الجادة التي عاشتها البلاد أفرزت تعقيدات حالت دون استمرار في تطبيق السياسة العمرانية الجديدة مما جعل بعض القوانين الهامة لاسيما تلك المتعلقة بالرقابة البعدية وضبط قواعد البناء في مناطق المحمية مثلا تتأخر في الصدور. هذه النصوص صدرت مؤخرا في 2003،لكن من المؤكد ان الزلزال 21 ماي 2003 سوف ينتج عنه اعادة النظر في كل القوانين والتنظيمات المتعلقة بالتهيئة و التعمير نظرا لما ابرزته هذه الكارثة من النقائص في التشريع وفي ميكانيزمات الرقابة القبلية والبعدية .

وقد تم ذلك حقيقة من خلال ما اتخذ من اجراءات قصد تعديل القوانين و التنظيمات ، غير ان هذا غير كاف لان الاشكال يثور حتى بالنسبة لما يوجد من اجراءات رقابية مفرقة بين النصوص مما يجعلها غير واضحة .

إن الرقابة العمرانية ،وكما يدل عليها اسمها ،تعني بالجانب العمراني للبناء و الذي يشمل إمكانية تطبيق قواعد قانون التهيئة و التعمير ،إلا أن هذا لا يفسر على هذا النوع من الرقابة يخلو من الجانب التقني حيث أن هذا الاخير يعد وسيلة من وسائلها.

وتعد هذه الرقابة المستعملة هذه من أهم الضمانات التي جاء بها قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المذكور آنفا حيث أنه قننها من كل النواحي ،من حيث إعدادها و العمل بها فأفضى لها قسطا وفيرا من المواد حيث تناولها في الفصل الثالث منه في أقسام أربعة ، بالنسبة للنوع الاول ، وهي : أدوات التهيئة و التعمير، وكذا الفصل الخامس منه بأقسامه الخمسة ، فيما يخص النوع الثاني ، وهو: الشهادات و الرخص ، بدون إغفال النصوص التنظيمية و التي سنتعرض لها في صلب الموضوع ، هذا لا يعني أنه لا تؤاخذ هذه الرقابة بنقائصها و التي سيتم التعليق عليها ، ومن ثم سنتناولها من خلال :

I. القواعد العامة للتهيئة والتعمير:

إن هذه القواعد هي عبارة عن قواعد موضوعية تتعلّق بالأرض القابلة للتعمير و مقاييس البناء كحد أدنى من القيود و الالتزامات الواجب احترامها في أي عملية للتشييد

أو البناء أو في حالة غياب أدوات التعمير أي قبل اعتمادها وتقنينها (المصادقة عليها قانونا).

1. **في القـــانون 90 / 25 المتعلق بالتوجيه العقاري:**

تضمن هذا القانون مبادئ و قواعد قانونية جديدة تتماشى مع التوجيه الجديد للدولة الجـزائرية نحو نمط اقتصاد السوق بموجب دستور 1989 ، حيث قام بتكريس حق الملكية العقارية الخاصة و تحرير المعاملات المتعلقة بالعقارات و كذا تحديد الأصناف القانونية العامة لها و كذلك التصنيف التقني للأراضي و تعريفها.
و عليه فقد تعرض إلى تعريف الأراضي العامرة و الأراضي القابلة للتعمير في إطار تحديد عناصرها التقنية ودون أن يغفل التعرض إلى المساحات و المواقع المحمية و الاعتبارات التي تقوم عليها ووسائل حمايتها و هذا بموجب أحكام تشريعية خاصة.
و أخيرا و في إطار التهيئة و التعمير فقد تطرف القانون 90 / 25 للأحكام المتعلقة بالأراضي العامرة و القابلة للتعمير من حيث مايلي :

- التعريف بأدوات التعمير و الأسس التقنية التي تقوم عليها.
  إجراءات إعدادها و المصادقة عليها و القوة الإلزامية لها.
- إنشاء هيئات التيسير و التنظيم للمحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية.
- إنشاء حق الشفعة للدولة و مؤسساتها.
- القيود الخاصة في استعمال الأراضي و كيفية التحويل إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير.

2. **في القـــانون 90 / 29 المتعلـق بالتهيـئة والتعــمير:**

يتضمن هذا القانون وضع القواعد القانونية الجديدة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير و تكوين و تحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي و الموازنة بين وظائف السكن و الفلاحة و الصناعة و أيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية و المساحات و المواقع المحمية على أساس احترام مبادئ أهداف السياسة الوطنية الجديدة للتهيئة و التعمير .

- حدّد الأحكام القانونية و التنظيمية كحد أدنى الخاصة بالنشاط العمراني و في غياب أدوات التعمير كتعريف القطع الأرضية القابلة للبناء و المواصفات و مقاييس البناء عليها.
- التعريف بأدوات التعمير من حيث تشكيلها والوظائف المسندة لها وإجراءات إعدادها والمصادقة عليها والجهات الإدارية المختصة بالاستشارة و كذلك الأهداف التي ترمز تحقيقها.
- تحديد المناطق المحمية و التعريف بها و قواعد وإجراءات حمايتها كالساحل و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة و الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد والغابات.
- تحديد الجهات الإدارية المكلفة بالرقابة و وضع المخالفات و العقوبات المقررة لها و اختصاصات الجهات الفضائية في ذلك.
- النص على مختلف الشهادات و الرخص الإدارية و طرق تسليمها و كذا الطعن فيها.

3. في المرسوم التنفيذي 91-175 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء:

يضع هذا المرسوم القواعد الفنية العامة للأراضي العمرانية و المقاييس الواجب اعتمادها في البناءات كحد أدنى من الضوابط أو في حالة غياب أدوات التعمير و التي على أساسها تمنح رخصة البناء أو يرفض منحها أو تمنح ضمن أحكام و شروط خاصة يضاف إليها ما جاء به القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-1992 يتعلّق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلدية.
و يمكن حصرها كما جاء في هذا المرسوم إلى ما يلي:

- من حيث موقع البنيابات و الطرق المؤدية إليها.
- من حيث موقع البنايات و حجمها.
- من حيث كثافة البنايات في الارض عن طريق تحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية.
- من **حيث المظهر العام للبنايات و الشكل الخارجي.**

- من حيث الإجراءات التي تطبق على العمارات ذات الاستعمال السكني.

II. أدوات التهيئة و التعمير:

إنه من أهم الضمانات التي جاء بها القانون 90-29 هو أنه قنن أدوات التعمير و جعلها ملزمة للغير و للجميع بما فيها الإدارة ذاتها وهذا عندما نصّ في المادة 41 منه بقولها " و تلتزم السلطة التي وضعتهما باحترام محتواهما".

لقد نصت المادة 10 من قانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 على أنه:

"تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأراضي ، وتكون أدوات التهيئة و التعمير و كذا التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير".

لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيم التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون "

من خلال هذه المادتين ، تم التأكيد على وجود نوعين من أدوات التعمير و هي المتمثلة في :

1) المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU[1] .
2) المخطط شغل الأرض POS[2] .

أما فيما يخص الحجية فلهذه الأدوات قوة إلزامية إذ أنها تتشكل أساسا من مخططات التعمير و التي تعتبر الأداة الرئيسية لرسم السياسة العمرانية و ضبطها في قوالب تقنية تنشأ بموجبها حقوق و التزامات على الإدارة و على المرتفقين في نفس الوقت (القاضي :مزياني محمد لطفي ، 2002 -2003 ، ص 06)

و أضافت المادة 11 من نفس القانون على أن:

"تحدد أدوات التهيئة التوجيهات الأساسية لتهيئة الأرض المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده ، وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية و حماية المساحات الحساسة و المواقع و المناظر ، ومن جهة اخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة و

[1] **PDAU: P**lan **D**irecteur d'**A**ménagement et d'**U**rbanisme.
[2] **POS : P**lans d'**O**ccupation des **S**ols.

البنايات المرصودة للاحتياجات الحالية و المستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة و النشاطات والمساكن و تحدد أيضا شروط التهيئة و البناء للوقاية من الأخطار الطبيعية . "

من خلال هذه المادة حدد المشرع دور **هذه الأدوات والتي تعد قيودا أو وسائل رقابة** على كيفية توجيه استعمال الأراضي العامرة و القابلة للتعمير ، إضافة الى تحديد شروط التهيئة و البناء للوقاية من الأخطار الطبيعية (كالزلزال وانزلاق التربة مثلا) .

لأول وهلة تبدو صلاحيات هذه الأدوات ضيقة من خلال هذه المادة فيما يخص الوقاية من الكوارث الطبيعية ، اذ أنها ذكرت في آخر المادة وفي جملة واحدة دون تفصيل ، هذا ما استنتج بعد زلزال 21 ماي 2003 و الآثار التي ترتبت عنه أين حاولت وزارة السكن والعمران تدارك الوضع بتوسيع صلاحيات هذه الأدوات على حد ذكرها في عرض الأسباب لمشروع القانون المعدل والمتمم لقانون رقم 90 - 29 " ...ترمي هذه الاجراءات المقترحة في المادة 11 من القانون 90 - 29 .... الى توسيع صلاحيات أدوات التهيئة و التعمير في مجال الوقاية من الأخطار ، كما تدعم هذه الأدوات حماية المواطن وتعزز جهاز مكافحة الظواهر الطبيعية ."

من خلال هذه الفقرة نلاحظ أن توسيع صلاحيات أدوات التعمير يقصد به تفادي آثار الكوارث الطبيعية وليس مكافحة الظواهر الطبيعية في حد ذاتها لأن ذلك غير منطقي من ناحية أن هذه الأخيرة ليست بفعل فاعل ومن غير الممكن التخلص منها منها بمكافحتها.

وقد جاء اقتراح تعديل المادة 11 بالمادة 03 من مشروع التعديل والتي نصت على أنه:

" تعدل وتتمم أحكام المادة 11 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 01- 12- 1990 و المذكور أعلاه كالتالي:

المادة 11: (نص المادة مذكور أعلاه مع تعديل في آخر جملة بفقرتين جديدتين).... وتحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية الزلزالية والتكنولوجية.

وفي هذا الإطار تحدد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية عند إعداد أدوات التهيئة و التعمير ، وتخضع إجراءات تحديد أو منع البناء التي يتم تحديدها عن طريق التنظيم.

تحدد و تصنف المناطق المعرضة للزلزال حسب درجة الخطورة كما تحدد قواعد البناء في هذه المناطق المعرضة للزلزال حسب درجة الخطورة كما تحدد قواعد البناء في هذه المناطق المعرضة للكوارث التكنولوجية عن طريق أدوات التهيئة و التعمير التي تحدد محيطات الحماية المتعلقة بها طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما "

يعتبر هذا الجزء الأخير تقنيا من حيث أنه يحتوي على مخططات بيانية ، غير أن "التقنية" هنا اصطلاحيا يقصد بها الجانب العمراني أي ذاك الجانب الظاهر وليس بمفهوم "التقنية" التي سيتم شرحها لاحقا.

حيث نصت المادة 14 من القانون 90-29 المذكور آنفا على أنه :

"ينشر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي للمصادقة عليهما باستمرار في الأمكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين التابعين للإدارة".

هذا ما يدل على أن هذه المخططات تأخذ صبغة القرارات الإدارية غير أنها ملزمة حتى للإدارة نفسها و التي يتعين عليها التقيد بها من خلال تصرفاتها (القاضي :مزياني محمد لطفي ، نفس المرجع السابق ، ص 07)

و سنعرض لكل نوع منها على حده .

1) <u>المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU</u>:

نصت عليه المادة من 16 من قانون 90 - 29 ، حيث عرفته المادة 16 على أنه :

"أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري ، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعينة أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي "

يعد هذا المخطط أهم أداة لأنه ينظم السياسة العمرانية قصد ترشيد استعمال الأرض.

وقد تم ضبط كيفيات إعداده و المصادقة عليها بواسطة **المرسوم التنفّيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 - 05 - 1991 المحدد لإجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**

والمصادقة عليه ، ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، المعدل والمتمم (ج.ر رقم 26 المؤرخة في 1 ماي سنة 1991). و الذي أوضح أن ذلك يتم عن طريق مداولة من المجلس أو المجالس الشعبية و التي تبلغ إلى الوالي المختص إقليميا إذا كانت البلديات المعنية تابعة لولاية واحدة ، و تبلغ لوزير السكن و العمران إذا كانت البلديات تابعة لأكثر من ولاية .

يتم بعد ذلك شهر المداولة بمقر المجلس أو المجالس الشعبية المعنية طبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 177/91 ثم يصدر قرار عن السلطة المختصة سواء رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو وزير السكن و العمران.

وما تجدر الإشارة إليه أنه يجب أن يشتمل مشروع القرار أي المداولة على الأوامر و الالتزامات التي تخص تهيئة المجال المشمول بالمخطط و كذلك الكيفيات التي تسمح للمواطن و الغير من إدارات و مؤسسات بالمشاركة في المخطط كما تدرج ذلك في المداولة جزء للهياكل التي لها صبغة المنفعة العامة سواء كانت تابعة للدولة أو الجماعات المحلية و التي تكون معنية بتدابير المخطط. (مزياني محمد لطفي ، نفس المرجع السابق ، ص 10).

2) مخططات شغل الأراضي POS:

يعتبر أداة من أدوات التعمير و هو يفصل القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من حيث استعمال الأرض و ضبط حقوق و كيفيات البناء، وعادة ما يغطى تراب بلدية كاملة.

نص عليه المشرع في القانون 90 / 29 في المواد من 31 الى 38 وثم ضبطه وتنظيمه بواسطة **المرسوم التنفيذي رقم 91 / 178 المؤرخ في 28 - 05 - 1991 طبقا لهذا المرسوم التنفيذي فهو يحدّد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلّقة به.** المعدل والمتمم (ج.ر رقم 26 المؤرخة في 1 ماي سنة 1991) .

فمخطط شغل الأراضي يشمل على الوثائق التالية :

- مذكرة إيضاحية و تقديم ، تبرز فيها مطابقة ما يتضمّنه مخطط شغل الأراضي مع الضوابط التي حدّدها المخطط التوجيهي و برنامج التنمية للبلدية أو البلديات المطبق فيها في شكل لائحة تنظيم.

- نظام يحدّد بالتفصيل حقوق البناء و كيفية استخدام الأرض بالنسبة لكلّ منطقة **ويضبط فيه الشكل** الحضري أو العمراني وحقوق البناء **واستعمال الأراضي** عن طريق **معامل شغل الأرض COS**[3] **ومعامل استغلال الأرض CES**[4] .

- يحدد الشوارع و الارتفاقات و الأحياء و الحد الأدنى و الأقصى للبناء المسموح به في المتر المربع و المتر المكعب الحجمي **و نمط البناء والارتفاع المسموح** به القواعد المتعلّقة **بالمظهر الخارجي** إلى غير ذلك

- المستندات البيانية و المخططات الطبوغرافية و الخرائط تبين المنافذ ، الطرق ، وصول الشبكات إليها ، موقع المباني، ارتفاعها ، مواقف السيارات و هي تجسيد تقني لما تضمنه المخطط التوجيهي للتهيئة و التعميرمن قواعد و أحكام بمختلف المقاييس.

يستنتج من خلال الآثار المترتبة عن **هاتين الأداتين أن لها جانبا رقابيا هاما ، باعتبارهما منجزة و مصادق عليها آنفا** ، رغم أن البعض قد يخرجهما من هذه الخانة على أساس أنها مرحلة سابقا جدا لاعتبار العقار عمرانيا .

فالمادة 10 من قانون 90 - 29 المذكور من قبل تنص على أنه : "....لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمها للتعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون ."

هذا ما يفسر اعتبار هذه الأدوات ملزمة ، و خاصة أن أهم أثر لها هو تصنيفها للأراضي الى عامرة ، قابلة للتعمير و أرض غير قابلة للتعمير ، هذه الأخيرة هي التي تهمنا أكثر إذ بواسطة هذه الأدوات يمكن جعل بعض المناطق الطبيعية ، و التي عرفت بأنها الأراضي ذات التجهيزات العمومية القليلة أو المنعدمة ، غير قابلة للتعمير .

و الأهم من ذلك أن مخطط شغل الأراضي مثلا تحدد بصفة صارمة البناء فوقها الى حد حظره تماما ، كون هذه الأراضي تعد الأكثر تعرضا للظواهر الطبيعية و التي قد تشكل خطورة كبيرة في حالة تعميرها بدون احترام الإجراءات الخاصة بها .

وهنا تجد الجانب التقني اصطلاحا و المتمثل في وجود تقرير تقني مرفق بخريطة تبين القواسر الجيوتقنية مضغما في الإطار العمراني ، حتى أن دور مخطط شغل الأراضي

[3] **COS : C**oefficient d'**O**ccupation des **S**ols.
[4] **CES : C**oefficient d'**E**mprise au **S**ol.

في تحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية و التي تخص أصلا الكثافة القصوى للبناء ، رغم أنه للوهلة الأولى لا تبدو علاقتها وطيدة بالرقابة ، غير أنها في حقيقة الأمر تعد من بين العناصر التي قد تقلل من الخسائر التي قد تترتب عن الكوارث الطبيعية مثلا ، خاصة أن مشروع تعديل قانون 90 - 29 نص على الحظر النهائي للبناء في المناطق المصنفة زلزالية.

إضافة الى ما سبق فنجد أدوات التعمير تشجع البناء الأفقي أكثر من العمودي ، كما أنها تنقص من حقوق البناء بإشتراط المناطق الخضراء فهي بطريقة غير مباشرة رقابة للإنقاص من الأضرار التي قد تترتب عن كارثة طبيعية كزلزال 21 -05-2003 سواء كانت بشرية أو مادية .

و بما أن هذه الأدوات هي منجزة باشتراك مختلف الهيئات و الإدارات المعنية و بمبادرة من المجالس الشعبية فتكون مراجعتها و تعديلها بعد المصادقة عليها بمداولة اخرى حسب الإجراءات المنصوص عليها في المادة 37 من القانون 90 / 29.

من خلال هذا يمكن أن تبدو مسؤولية البلدية جلية في حالة الخلال بأحد عناصر هذه الأدوات أو أن يكون إنجازها غير مطابق للقانون خاصة في حالة تصنيف أرض على أساس أنها صالحة للبناء ، ففي حالة اكتشاف عيب في الأرض كأن تكون منطقة زلزالية أو مهددة بالانزلاق - علما أن البلدية قد تمنح دراسة الملف التقني إلى الخواص في إطار مكاتب الدراسات لإعداد مخطط شغل الأراضي - فمن الممكن هنا تصور مسؤولية البلدية على أساس أنها أول من يقوم بالمراقبة عند إنجاز أدوات التعمير بالنسبة للأراضي والتي تعد جزءا من العقار العمراني و ستتم مناقشة هذا لاحقا في إطار المسؤولية .

إلا أن ما لا يجب إغفاله هو ممارسة البلدية لهذه الرقابة تتم عن طريق وسائل أخرى ترجمة لهذه الأدوات و التي تعد قيودا عليها ، وتتمثل اساسا في بعض الرخص و الشهادات و التي سنتعرض لها .

III. الشهادات والرخص:

تعتبر الشهادات و الرخص الوسائل المجسدة لأدوات التعمير حيث أنها تعطي معلومات من خلالها ، أو تعد قيودا يجب إستفاؤها قبل الشروع في أي بناء أو إحداث تغيير أو هدم ، وقد تكون حتى لاحقة كشهادة المطابقة و التي تمثل وسيلة الرقابة البعدية.

و من ثمة ، سنتعرض لها حسب أهميتها بالنسبة للجانب الرقابي منها و الأمر يتعلق أساسا برخصة البناء ، رخصة الهدم و شهادة المطابقة .

إلا أن أهم وسيلة رقابة نركز عليها هي رخصة البناء التي تعد وسيلة الرقابة القبلية والتي سيتم شرحها بالتفصيل.

أولا / رخصة البناء: PERMIS DE CONTRUIRE (الملحق رقم 01).

سنتناول في رخصة البناء الجانب المتعلق منها بالرقابة من حيث دورها في عملية البناء كونها تعد قيدا عليها وباعتبارها من أهم ما جاء به القانون 90-29 حيث اشترطها من أجل تشييد البناء الجديد مهما كان استعماله أو لتمديد بناء موجود أو لتغييره إذا مس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية وحتى لانجاز اي جدار صلب للتدعيم أو التسييج ، وهذا حسب ما نصت عليه المادة 52 من القانون 90-29

إلا أن المشرع أعفى البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني من الخضوع لرخصة البناء مع إلزام صاحب المشروع بالسهر على توافقها مع الأحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التعمير والبناء.

1. تعريف رخصة البناء :

عرفت بأنها :" قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي الذي يصدر بشأنه". (عايدة دريم ،2011 ، ص 62).

و عرفت بأنها :" هي رخصة مسبقة و إجراء جوهري ينبغي المرور به قبل الشروع في عملية البناء أو التغيير أو تحويل البناية ، فكل هذه العمليات يشترط فيها الحصول على رخصة البناء ". (عبد الله لعويجي ،2011 - 2012 ، ص 81).

وعرفت رخصة البناء أيضا بأنها :"القرار الإداري الصادر عن السلطة المختصة قانونا تمنح بمقتضاها الحق للشخص طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في اعمال البناء التي يجب ان تحترم قواعد قانون العمران. **"**.(الزين عزري ، 2008 ،ص 12).

ونجد المادة 55 من قانون 90-29 قد خصت طلب رخصة البناء بشرط تقديمه من طرف مهندس معماري معتمد.

وقد فصلت المادتين 34 و 35 من المرسوم التنفيذي 91 / 176 المؤرخ في 28 - 05 – 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم ، وتسليم ذلك. المعدل والمتمم. (ج ، ر رقم 26 المؤرخة في 01 – 05 – 1991) .

حيث اشترطت هاتين المادتين تقديم طلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، هذا مع تقديم كل الوثائق التي تثبت الصفة القانونية له سواء في الملكية أو التخصيص بحسب ما نص عليه هذا المرسوم .

2. اجراءات تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري :

إن المشرع الجزائري قد وضع قواعد آمرة لمنح رخصة البناء وذلك طبقا لقانون التهيئة و التعمير و النصوص التنظيمية المطبقة له ، و التي تخضع لها جميع البناءات سواء داخل المناطق المحمية أو خارجها ، إذ أنه حدد الشروط التي يجب توافرها في كل من طالب رخصة البناء ، و كذا شروط الخاصة بالعقار محل البناء ، كما حدد كيفيات إيداع الطلب و الإجراءات الخاصة بذلك ، و الجهات المختصة بمنح رخص البناء .

وعليه سأتناول كيفية تقديم طلب رخصة البناء ، و كذا تحديد اجراءات منح رخصة البناء.

3. تسليم رخصة البناء:

إصدار رخصة البناء أو تسليمها يكون من اختصاص رئيس البلدية وهذا في إطار الصلاحيات المخولة له باعتباره ممثلا للدولة، و تسلم رخصة البناء بعد التحقق من أن المبنى

المراد إقامته تتوفر فيه الشروط التي تفرضها الإحكام التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها. (القانون 90 /08 ، 1990 ، المادة 76)

والرخصة لا تسلم إلا إذا كان مشروع البناء ينص على إقامة الخطوط العريضة من التجهيزات الضرورية ، كما يتم تسليمها إذا كان أيضا البناء المزمع إقامته يتلاءم مع إحكام مخطط توجيهي للتهيئة العمرانية.

وطلب رخصة البناء يكون من طرف المالك أو الشخص الذي يريد إقامة مشروع البناء، أو موكله أو المستأجر لديه المرخص لهم قانونيا أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية بمعنى أنه يشترط لكل تشييد لبناية أو تحويل بناية أو ترميمها أو **إجراء أي تغييرات على البناء** رخصة للبناء . وفي حالة عدم استكمال البناء في الآجال المحدد في القرار المتضمن الرخصة هنا لابد من تقديم طلب جديد لرخصة البناء وهو إجباري لكل مشروع أو لاستئناف الأشغال ، لأنه لا يسمح بإنجاز المشروع أو مواصلة البناء بدون إظهار رخصة البناء.(المرسوم 176/91، 2006، المادة 34)

4. الجهة المعنية باستلام رخصة البناء

يرسل طلب رخصة البناء والوثائق المرفقة به في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود الأرض أو الأراضي المراد انجاز البناءات عليها؛ لأن البلدية من أهم مكونات اللامركزية في النظام الإداري الجزائري، وتعتبر البلدية من أبرز الهيئات التي تتصل بشكل مباشر بالمصالح العامة، وتعتبر بالضرورة من أهم الوحدات الإدارية اللامركزية والتي يقع على عاتقها تحقيق وانجاز البرامج التنموية المحلية ومدى إشباع الحاجات المادية الملحة للمواطنين وتحقيق الأهداف المسطرة للتنمية الوطنية بالنظر إلى تشكيلها ، وكذا طريقة عملها (البلدية) تعتبر الأسلوب الأمثل للقيادة الجماعية التي تعمل على تلبية مطالب السكان لأن أعضاؤها المنتخبون هم من بين المواطنين والبلدية بحكم الصلاحيات المخولة لها تمثل البلدية في كل جوانبها وتمثل الدولة أيضا في بعض المهام من إبداء الرأي في جميع المشاريع المتعلق بتقسيم وتجزئة الأراضي وإقامة المجموعات السكنية والمباني عندما تكون في طور الانجاز وذلك للتحقق من مطابقتها لأحكام النصوص

التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها ، كما تقوم البلدية بانجاز عمليات إصلاح القطاعات الحضرية وتجديد وإعادة هيكلة الأحياء الفقيرة (المفتقرة للتجهيزات الأساسية) ، وانجاز الدراسات وامتلاك الأراضي اللازمة لذلك. (القانون 90 /08 ، 1990 ، المادة 73)

كما دفع بالإدارة الى تدارك الثغرات الموجودة في القانون الجزائري بواسطة مشروع تعديل قانون 90 / 29 المذكور آنفا اين اقترحت تعديل المادة 55 منه على أن تصبح : حسب المادة 04 منه : " ....المادة 55 :يجب اتمام اعداد المشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندسين معتمدين في اطار عقد ادارة المشروع بحيث يحتوي أي مشروع معماري وجود تصاميم تبين موقع المشاريع ، تنظيمها ،حجمها ، نوع الواجهات وكذا مواد البناء والمواد المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية والوطنية و تحتوي الدراسات التقنية على الهندسة المدنية للهياكل وكذا التجزيئات الثانوية التابعة للدولة وتحدد كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم " .

5. شروط تسليم رخصة البناء.

تسلم رخصة البناء بعد التحقق من أن المبنى المراد إقامته تتوفر فيه الشروط التي تفرضها الأحكام التشريعية و التنظيمية الجاري بها العمل وهي:

- ✓ مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي و في حالة غياب أو انعدام ذلك ؛ فما مدى مطابقته لمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو وفق القواعد العامة للعمران.
- ✓ تبيان موقع البناءات و نوعها و محل إنشائها ، خدماتها ، حجمها ومظهرها العام ، أو مدى تناسقها مع المكان اعتبارا لتوجيهات التعمير.
- ✓ كما يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها في ميدان الأمن ، والنظافة والبناء والفن الجمالي ، وفي مجال حماية البيئة و المحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

ترسل أربع نسخ من قبل رئيس البلدية إلى المصلحة المكلفة بالتعمير لإبداء الرأي حول مدى المطابقة ، وهذا الملف يتبع برأي رئيس البلدية حول مشروع البناء (خلال شهر واحد

من تاريخ إيداع الملف) ومصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل قدره ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف وتعاد ثلاث نسخ من الملف مرفقة برأيها وهذا ابتداء من تاريخ استلام الملف،والقرار المتضمن طلب رخصة البناء يبّلغ لصاحب الطلب في ثلاثة أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب وإصدار الرخصة يكون من اختصاص رئيس البلدية باعتباره ممثلا للبلدية حسب المادة 76 من قانون البلدية" يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصا للبناء...حسب الشروط والطرق المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما ."

كما يقوم أيضا رئيس البلدية بعد دراسة ملف طلب رخصة البناء بأخذ رأي الجهات المختصة خاصة الأشخاص العموميين لإبداء رأيهم في البناء المراد إنجازه كل من:

- استشارة المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في هذه المناطق أو أماكن مصنفة في إطار التشريع الجاري به العمل.
- استشارة مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري وبصفة عامة لجميع البناءات التي سوف تستعمل لاستقبال الجمهور ، وكذا لتشييد بنايات سكنية هامة من شأنها أن تطرح تبعات خاصة لا سيما فيما يتعّلق بمحاربة الحرائق.
- استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة (الوزارة المكلفة بالفلاحة) على مستوى الولاية في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه الترخيص بـ:
  - البنايات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي.
  - البنايات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.
  - التعديلات في البنايات الموجودة.

وهذه الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات التي تمت استشارتها إذا لم تصدر ردا في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي تعد كأنها أصدرت رأيا بالموافقة. (ز. أبرباش ، 2011 ، ص 75-76)

يبّلغ المقرر المتضمن رخصة البناء إلى كلّ من:

- صاحب إيداع الطلب ، وهذا في غضون ثلاثة أشهر الموالية لتاريخ إيداع طلبه عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس البلدية ، ولكن إذا كان إصدار الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير يكون إبلاغ قرار رخصة البناء في غضون أربعة أشهر الموالية لتاريخ إيداع طلب الرخصة.
- كما يتم إبلاغ قرار رخصة البناء إلى المصلحة المكلفة بالتعمير.
- توضع نسخة أيضا تحت تصرف كافة المواطنين وهذا بمقر البلدية حتى يتسنى لهم الاطلاع على الوثائق البيانية.
- وتحفظ نسخة من رخصة البناء لدى البلدية ، التي سلمت رخصة البناء. وإذا سلمت رخصة البناء وانقضت سنة من تاريخ تسّلمها أو من تاريخ انتهاء أجل الشهرين دون أن يشرع في الأشغال المتعلقة بأسس البناء المنصوص عليها وفق ما رخص في شأنه ، هنا رخصة البناء المسّلمة تسقط سواء (ضمنيا أو صراحة).

كما تلغى في حال ما لم يستكمل البناء في الآجال المحددة المقررة في الطلب بمعنى آخر أن رخصة البناء تلغى ويوقف العمل بها في حال توقفت الأشغال لمدة طويلة أي في الآجال المقررة في الطلب ، وهنا على صاحب المشروع أن يتقدم بطلب جديد للحصول على رخصة جديدة ويكون إجباريا لكل مشروع أو استئناف الأشغال. وهذا الطلب للحصول على رخصة البناء يعد دون إجراء دراسة جديدة ولكن بشرط ألا تكون هذه الرخصة المحددة مخالفة لإجراءات وتوجيهات قانون التهيئة والتعمير المعدل أو (المطور). (المرسوم التنفيذي رقم 03/06 ، 2006 ، المادة 49)

في كلّ ما سبق نستخلص أن رخصة البناء واجبة في :

- ✓ في كل بناء جديد.
- ✓ في كل تغيير مدخل على بناء قائم.
- ✓ جميع الأشغال المتعلقة بترميم الآثار.

6. <u>عناصر رخصة البناء.</u>

- ✓ **صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة.**

✓ **أن يكون قرارا قبليا :**

إن رخصة البناء من حيث الأصل، تمنح بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء. **فهي تعتبر وثيقة مراقبة قبلية** لا تمنح لتسوية بنايات قائمة، إذ كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع وللإدارة سلطة إجبارية تلزم صاحبه بإزالته.

ففرض الرخصة قبل البناء ، من أجل ألا يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون رخص ووضع الإدارة أمام أمر واقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك ، إذ أن ضمان احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزمع إقامته وليس بعد إقامته.

✓ **أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم :**

لا يمكن أن تقتصر التراخيص بالبناء على مجرد إنشاء البنايات الجديدة بل تشمل أيضا عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة ، وكلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه الأعمال الأخيرة ، كان رفضها امتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها ألزام الإدارة بمنح الترخيص ، فجاء في المادة 52 /02 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي نصت على أنه " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ، ولإنجازها جدار صلب للتدعيم أو التسييج ". وبهذا يكون المشرع هنا ، قد وضح معنى أعمال البناء ، في حين نجده في نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 176/91 قد اكتفى بذكر " يشترط كل تشييد لبناية على حيازة رخصة البناء ".

7. <u>الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء:</u>

تنص المادة 44 من المرسوم التنفيذي 176/91 على أنه لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك.

وبمقتضى هذا النص فعلى الإدارة أن **تصدر قرارها برفض رخصة البناء كلما كان مشروع البناء مخالفا لأحكام مخطط شغل الأراضي** ، وبمفهوم المخالفة يعتبر قرارا إداريا

غير مشروع ذلك الذي يصدر بالموافقة على البناء الذي يخالف مقتضيات مخطط شغل الأراضي ويمكن أن يكون محل طعن الإلغاء.

وكذلك الحال إذا كان مشروع البناء سيقام على أراضي مجزأة، وكان هذا المشروع مخالفا لتوجيهات رخصة التجزئة.

8. الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء:

منح المشروع سلطة تقديرية للإدارة في اتخاذ قرار الرفض في الفقرة الثانية من المادة 44 من المرسوم التنفيذي 176/91 ، وذلك عندما يكون مشروع البناء واقع في بلدية ليس بها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله ، وكان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو للتوجيهات المنصوص عليها طبقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

وهنا ، متى قدرت الإدارة مخالفة مشروع البناء لهذه التوجيهات وأصدرت قرار رفض بمنح الرخصة كان قرارا سليما ، طالما أن أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الصدد.

واعتبارا أن هذه الدراسة تهتم أساسا بالرقابة فإن أهم مظهر لها بالنسبة لرخصة البناء هي حالات رفض منح رخصة البناء ، و الذي يكون مبررا علما أنها تخضع لرقابة القاضي .

ثانيا / رخصة الهدم : PERMIS DE DEMOLIR (الملحق رقم 02)

1. تعريف رخصة الهدم:

نصت المادة 60 من القانون 90 / 29 على أن يخضع كل هدم كلي أو جزئي لرخصة الهدم في المناطق المحددة في المادة 46 التي تركز على الأقاليم ذات الميزة الطبيعية الخلابة و التاريخية و الثقافية البارزة بسبي طبيعة موقعها.

فرخصة الهدم من بين أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه ، فلا يمكن القيام بعملية هدم كلي أو جزئي لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم ، و ذلك

عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التنصيف في قائمة الملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو لما تكون البناية الآيلة للهدم سند لبنايات مجاورة. (نورة منصوري ، 2010 ، ص 54) .

و عرفت بأنها ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء (لأن الهدم هو إزالة البناء القائم) أو جزء منه في حالة ما إذا لم يعد قابلا للاستعمال. (عايدة دريم ، المرجع السابق ،ص 89) .

و عرفها الاستاذ الزين عزري بأنها : " هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة و التي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف ".

و عليه فإن رخصة الهدم قرار إداري يتضمن إزالة كلية أو جزئية لبناء قائم بسبب أنه أصبح غير معد للاستعمال أو أنه آيل للسقوط ، و بذلك تكون رخصة الهدم تشتمل على عملية الازالة للجزء أو كل من البناية و تفكيكها متى كانت هذه البناية غير معدة للاستعمال لأي سبب كان أو أصبحت تشكل خطرا على الأفراد و البنايات المجاورة .

و رخصة الهدم بهذا المفهوم تختلف عن قرار الهدم و هو عبارة عن قرار إداري صادر بالإرادة المنفردة للإدارة (أنظر الملحق رقم) بناء على محاضر المخالفات المحددة قانونا ، و التي تتمثل في عدم الحصول على رخصة البناء أو عدم مطابقة البناء حسب نص المادة 76 من القانون 90 / 29 (رمزي حوحو ، 2009 ،ص 227).

وعليه من خلال التعريف يمكن استخلاص خصائص رخصة الهدم :

- ✓ **أن يصدر قرار إداري من جهة إدارية مختصة :** لا تباشر عملية الهدم للبناء إلا بعد الحصول على قرار إداري صادر عن الجهة المختصة و هو رئيس المجلس الشعبي البلدي ، و يجب أن يراعي هذا القرار الإداري جميع الشروط القانونية لإصدار القرار الإداري بصفته عمل انفرادي صادر عن الإدارة .
- ✓ **أن يتضمن القرار إزالة كل أو جزء من بناية :** يجب أن يتضمن القرار أثر قانوني و هو محو أثر البناء القائم تماما بإزالة كلية أو إزالة جزئية ، متى كان هدمه مؤثر على مجموعة البناء أي تشكل عملية الهدم الجزئي حذفا لزوائد من البناء و الذي يكون من قبيل التحسين و التعديل .

2. خصائص رخصة الهدم.

✓ **أن تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة مختصة:**

فلا يصح قانونا القيام بعملية هدم ، وفق الشروط المبينة في التعريف ، إلا استنادا إلى قرار إداري ، ثم لا يقبل أي ترخيص إداري لم يكن في شكل قرار صادر عن الجهة المختصة بمنحه وهي : رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 68 من قانون 29/90 ، فلا يجوز قانونا أن يرخص هذا الأخير بهدم بناية بموجب أمر شفوي ، أو إذن إداري لم يحترم الإجراءات والأشكال المنصوص عليها ، وإلا تعرض قراره لعيب مخالفة القانون أو مخالفة الشكل والإجراءات.

✓ **أن يكون من مضمون القرار إزالة كل أو جزء من بناية:**

ومفهوم الإزالة إما محو أثر البناء القائم تماما وهي إزالة كلية ، أو جزء منه متى كان هدم هذا الجزء مؤثرا على مجموع البناء ، أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذفا لبعض الزوائد من البناء والذي يكون من قبل التحسين والتعديل لا الهدم.

وحق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس هذا الحق مع الاحترام الصارم لأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض ويخضع هذا الحق لرخصة البناء أو رخصة التجزئة أو الهدم.

3. إجراءات تحضير وتسليم رخصة الهدم.

أ) **الطلب:** يجب إن يتقدم بطلب رخصة الهدم والتوقيع عليه من مالك البناية الآيلة للسقوط أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم عند الاقتضاء الوثائق التالية:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة.
- توكيل.
- نسخة من العقد الإداري الذي بنص على تخصيص البناية المعنية.

يشتمل الملف المرفق بطلب الهدم على ما يأتي:

- تصميم للموقع يعد على سلم 2000/1 أو 5000/1.

- تصميم للكتلة يعد على سلم 500/1 من البناية الآلية للهدم أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي.
- عرض لأسباب عملية الهدم المبرمجة.
- المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال أو للشغل.
- حجم أشغال الهدم و نوعها.
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.
- عند الاقتضاء خبرة تقنية لتحديد شروط الهدم المتوقع. (المرسوم التنفيذي رقم 176/91، 1991، المادة 62)

ب) دراسة الطلب: يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية ،فيسلم هذا الأخير وصل يسجل فيه تاريخ الإيداع.

تقوم المصالح المختصة بالتعمير في البلدية بتحضير طلب رخصة الهدم باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي،فترسل نسخة من الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية خلال ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداعه ولديها شهرا واحدا لإبداء رأيها،يحدد اجل التحضير بثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب. (المرسوم التنفيذي رقم 176/91، 1991، المادة 65)

4. تسليم رخصة الهدم.

رخصة الهدم تسلم في شكل قرار من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة مصالح الدولة المختصة بالتعمير على مستوى الولاية والشخصيات العمومية والمصالح والهيئات التي تتم في إطار التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل في الإقرار بالرفض أو إبداء الرأي بالموافقة مكيف بتحفظات خاصة ويبلغ القرار والرأي معللين إلى صاحب الطلب.(القانون 08/90، 1990، المادة 76). ويمكن للمواطنين الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا وحالة إذ كان الاعتراض غير مبرر أو مدعم بوثائق شرعية مرفقة بالعريضة فالاعتراض لا يقبل.

- من جهة أخرى لا يمكن لصاحب طلب رخصة الهدم القيام بإشغال الهدم إلا بعد عشرين يوما من تاريخ الحصول على رخصة الهدم بعد إعداد تصريح بفتح الورشة،في غضون ذلك تصبح رخصة الهدم منقضية أو تنتهي صلاحياتها في الحالات التالية:
  - إذا لم تحدث عملية الهدم خلال اجل خمس سنوات.
  - إذا توقفت أشغال الهدم خلال السنوات الثلاث الموالية.
  - إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

يشترط استصدار رخصة الهدم في حالتين:

إذا كان الهدم كليا أو جزئيا يخص بناية واقعة في مكان مصنف أو طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، طبقا الأحكام التشريعية و التنظيمية المطبقة عليها.

أما الحالة الثانية فهي إذا كانت البناية الآيلة للسقوط سندا مجاورة وقد اشترط المشرع نفس الوثائق لإثبات صفة طالب رخصة الهدم بالنسبة لباقي الرخص إضافة إلى أنه مطالب بعرض لأسباب إجراء العملية المبرمجة و كذا المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال أو الشغل ، حجم أشغال الهدم و نوعها إضافة إلى خبرة تقنية عند الاقتضاء لتحديد شروط الهدم المتوقع .

و من هذا يستنتج أن الرقابة الواردة فيما يخص هذه الرخصة تتم على الملف طبقا للإجراءات الوقائية لتفادي أي أضرار تحدثها عملية الهدم ، بأن تتم وفق طرق تقنية مدروسة ، وعلى أن لا يتعرض أي عقار للهدم إذا لم تنطبق عليها الشروط المنصوص عليها.

وفيما يخص البناءات الآيلة للسقوط ، فقد أفرد لها المشرع فصلا كاملا ، من حيث أنه أوجد صلاحية الأمر بترميم المباني أو هدمها ،وهذا في إطار المادة 75 من المرسوم التنفيذي 175/91 وفي حالة وجود صلاحية الأمر انهيار مبنى فلا بد من تبليغ المالك بذلك فإذا لم يتخذ إجراءاته تتدخل المصالح التقنية للبلدية أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، للمعاينة و إعداد التقرير و يرسل التقرير و تقرير الخبرة إلى جهة القضائية المختصة أين يتخذ القاضي قراره خلال 08 أيام من تاريخ إيداعه بكتابة الضبط ، ويبلغ إلى

صاحب الملكية عن طريق الإدارة ، وفي حالة خطورة المبنى يصدر رئيس المجلس الشعبي قرار لمنع الإقامة بذلك المبنى.

فإذا كان الخطر وشيكا يستشير رئيس البلدية مصالحه التقنية أو مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية خلال 24 ساعة الموالية وبعد توجيه إنذار لصاحب الملكية و تتحمل البلدية مصاريف اتخاذ كل الإجراءات الأمنية في حالة عدم تنفيذها من طرف صاحب الملكية ، والتي تحصلها لاحقا في مجال الضرائب المباشرة ، دون الإخلال بتطبيق العقوبات التي تنص عليها قانون العقوبات. (المواد 76 ،77 ، 78 من المرسوم التنفيذي رقم 91 – 176)

وهنا يطرح إشكال حول المسؤولية بين صاحب الملكية و كذا البلدية عن العقار في حالة وقوع كارثة و بداية الإجراءات الأمنية قبلها مع تعنت صاحب الملكية في التنفيذ.

إلا أن صاحب الملكية يعفى من كل مسؤولية و تتحملها البلدية إذا تنازل لها على العقار الآيل للسقوط.

وقد تثير هذه الرخصة إشكالا في حالة وقوع كارثة طبيعية باعتبارها وسيلة رقابة ، في حالة رفض منحها و يكون العقار مهدد بالسقوط لأي سبب ، منها عيب من عيوب البناء ، حيث أن المشرع وضع إمكانية رفض منحها أو حتى وضع الإدارة لتحفظات على تسليمها ، حيث اشترط أن تسبب الإدارة قرار رفضها لمنح هذه الرخصة ، غير أن المشرع وضع حدا لذلك في المادة 02/67 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 176 على أنه لا يمكن للإدارة في أي حالة من الأحوال رفض تسليم رخصة الهدم إذا كان الهدم هو الوسيلة الوحيدة لمنع انهيار البناية حتى و إن كانت البناية مصنفة كمعلم تاريخي.

ومن ثمة ، لا يمكن للإدارة التعنت في منح هذه الرخصة ، في هذه الحالة ، علما أن هذه الرخصة وضعت كقيد على عملية الهدم حماية للبنايات المصنفة تاريخيا أو معماريا أو سياحيا أو ثقافيا و حتى طبيعيا ، و كذا حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تدعم هذه الأخيرة ، و هذا حسب المادة 61 من نفس المرسوم.

إلا أن كل ما يقال بالنسبة لرخصة الهدم هو محاولة لتفعيل الإجراءات المتخذة من أجل تفادي الآثار المترتبة عن الكوارث الطبيعية خاصة وأن العديد من ورشات الهدم توقف رغم خطورتها ، وقد تزيد من تفاقم الأضرار و التي تكون تحت مسؤولية البلدية ، كون رئيس

البلدية يبقى صامتا للسلامة و الأمن على تراب بلديته حسب المادة 11 من القانون 90 - 08 المتعلق بالبلدية .

ثالثا / شهادة المطابقة :CERTAFICAT DE COMFOMETE (ملحق رقم 03)

تعتبر هذه الشهادة أهم وسيلة رقابة بعدية إن لم نقل الوحيدة بالإضافة إلى رخصة البناء و التي تعتبر مرجعا لها.

نص عليها المشرع في المادة 56 من قانون 90 - 29 على أنه " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة ".

1. **تعريف شهادة المطابقة:**

تعرف شهادة المطابقة بأنها: " تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الادارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها تشهد فيها الادارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية اللاحقة ، وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض و المرفق بطلب الترخيص بالبناء مدعما بالوثائق والمستندات الادارية والتقنية اللازمة . (عايدة ديرم ، المرجع السابق ، ص 107)

وتعرف على أنها أيضا :" وثيقة تعلن بعد انشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به ، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء". (

عبد الله لعويجي ،الرقابة القبلية و البعدية و دورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي ، المرجع السابق ، ص 276 .)

2. **اجراءات تسليم شهادة المطابقة:**

تمر بثلاث مراحل:

أ) **التصريح بانتهاء أشغال البناء أو التهيئة .**

نظم المرسوم التنفيذي رقم 91 /176 دراستها أين ألزم المستفيد من رخصة بناء أن يخطر البلدية حسب الاختصاص ، لاستخراج شهادة المطابقة عند انتهاء أشغال البناء أو التهيئة و التي تكون من إختصاص رئيس البلدية الذي تقع الأشغال في إقليمه.

كما تعد هذه الشهادة ترخيصا للسكن أو لاستقبال الجمهور إذ أنها الشهادة التي تمنحها البلدية على أن الأشغال تمت طبقا لمحتوى رخصة البناء أين يضع المستفيد طلبه قصد استخراجها في أجل 30 يوما من تاريخ الانتهاء.

ترسل نسخة من هذا التصريح بانتهاء الأشغال إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و التي تناط بها مراقبة المطابقة.

إلا أنه إذا لم يودعه التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط و الآجال المطلوبة ، و التي يمكن في غياب هذا التصريح الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء.

ب) المراقبة و التأكد من المطابقة .

تقع عملية المطابقة وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية حسب ما نصت عليه المادة 57 من المرسوم التنفيذي 91 / 176.

يستنتج من هذا ، أن شهادة المطابقة تتم بإخطار المستفيد برخصة البناء بإنتهاء الأشغال و إلا فإن مسؤولية الرقابة هنا تنتقل إلى البلدية و مصلحة التعمير على مستوى الولاية للقيام بها بمبادرة منها ، ومن ثمة ، فهاتين الأخيرتين تكونان مسؤولتان على مطابقة البنايات تلقائيا ، و التي تحدد آجال إنتهاء الأشغال فيها تقريبا بتلك المحددة في رخص البناء.

و أضافت نفس المادة 57 على أن :" تشكل لجنة تضم مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و ممثلين عن المصالح المعنية الأخرى ، لا سيما الحماية المدنية في الحالات المنصوص عليها في هذا المرسوم .

و تتناول مراقبة المطابقة كذلك عن حالات البنايات المشيدة أشغال التهيئة التي يتكفل بها المستفيد من رخصة البناء ".

هذا يعني ، أن هذه الرقابة تشمل عملية البناء و التهيئة و لكن طبقا لما جاء في رخصة البناء ومن طرف مختصين في مجال التعمير و كذا التهيئة ، حيث نصت المادتين 58 و 59 من المرسوم 91/ 176 على أن لجنة المراقبة هذه تجتمع باستدعاء من رئيس

المجلس البلدي المعني بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها وذلك في أجل (03) أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال - إذا تم ذلك - يرسل المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة و ذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل.

و يعد محضر الجرد فورا بعد عملية مراقبة المطابقة و يذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات و يبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها و يتم توقيع المحضر من طرف أعضاء اللجنة.

حسب ما رأينا ، تعد هذه المرحلة معيبة من ناحية فعالية هذه الرقابة إذ أن القانون نص على إخطار المستفيد بإجراء المراقبة ، في حين أن الفعالية تكون في عنصر المفاجأة وهذا للتوصل إلى معاينة حقيقية.

ت) تسليم شهادة المطابقة:

وأخيرا يرسل هذا المحضر إلى السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة و التي لن تسلمها إلا إذا أثبت المحضر مطابقة الأشغال المنجزة .

وفي حالة عدم المطابقة تخطر المستفيد بضرورة أن يجعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها ، ويذكر بالعقوبات المذكورة في قانون 90-29 ، وتحدد له أجلا لا يتجاوز ثلاثة أشهر للقيام بإجراء المطابقة و تصحيح مظاهر الخلل وعدم التطابق مع أحكام القانون ورخصة البناء. (عبد الله لعويجي ، المرجع السابق ، ص 279 .)

إلا أنه في حالة عدم صدور رأي قرار يفصل في المطابقة خلال 03 أشهر الموالية لإبداع التصريح يمكن الطعن سلميا بواسطة رسالة موصى عليها مع وصل الاستلام ، إما إلى الوزير أو الوالي حسب الاختصاص ، وعلى السلطة المطعون أمامها أن تبلغ قرارها خلال الشهر الموالي و إلا اعتبرت المطابقة ممنوحة ، وهذا حسب المادة 60 من المرسوم 91/ 176.

من كل ما سبق نجد أن هذه الرقابة ليست لها القوة الإلزامية الكافية كرخصة البناء مثلا إذ أن المستفيدين لا يقومون بالمطابقة إلا إذا كانوا مجبرين كحالة المتعاملين في الترقية العقارية كما أن السلطة المناط بها تسليمها لا تبادر بها رغم أن القانون ألزمها بذلك إضافة الى هذا

فإن نفس الإشكال يطرح بالنسبة لشهادة المطابقة فيما يخص نوعيتها و التي تعد عمرانية أو معمارية فقط قياسا على رخصة البناء ، إلا أن الحل يكون بالنسبة لتعديل قانون 90 - 29 والذي أدخل الجانب التقني في رخصة البناء و من ثمة ستكون المطابقة كذلك في هذا الجانب.

IV. الأجهزة المختصة في الرقابة على أعمال البناء.

من خلال استقراء قانون التهيئة والتعمير و المراسيم التنفيذية له يظهر أن المشرع الجزائري خول بموجب نص المادة 73 من القانون 90 / 29 لرئيس المجلس الشعبي وكذا الأعوان المؤهلين **(المرسوم التنفيذي 06 / 55 ،المؤرخ في 30 -01- 2006 المحدد لشروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخلفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها كذا اجراءات المراقبة ، ج.ر عدد 06 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 343/06 المؤرخ في 22 /2009/10 ج.ر عدد 61.)** قانونا زيارة كل البنايات في طور الإنجاز و القيام بالمعاينات الضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء و الاطلاع عليها.

وأنشأ المشرع الجزائري من خلال أجهزة التنفيذ بموجب الفصل السادس بالمادة 79 وما يليها من المرسوم التنفيذي 91 / 176 التي أدرجت بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي 06 / 03 المؤرخ في 01/07 /2006. (الجريدة الرسمية رقم 01) المعدل وللمرسوم التنفيذي 176/91 وأضافت فصل سادس يتعلق بأجهزة التنفيذ ، وتنفيذا للمادة 81 /ف 02 من المرسوم التنفيذي 91 / 176 المعدل و المتمم صدر القرار المؤرخ في 28 /10 / 2006 . (القرار المؤرخ في 28 - 10 - 2006 ، المحدد للجان مراقبة عقود التعمير ، ج. ر عدد 11 .) . المحدد لتشكيلة اللجان مراقبة التعمير باعتبارها أحد الهيئات المختصة بمراقبة البناء و مدى تطابقه مع عقود التعمير (عقود التعمير حسب نص المادة من المرسوم التنفيذي 09 / 276 المؤرخ في 30 - 08 - 2009 المتعلق البطاقة الوطنية للتعمير للمخالفات المتعلقة بها وكذا كيفيات مسكها .) .

وفي المجال التقني لمراقبة البناء توجد العديد من اللجان المنشأة بموجب قوانين خاصة

أولا : لجان مراقبة عقود التعمير:

حددت المادة 73 من القانون 90 / 29 صلاحية مراقبة رئيس المجلس الشعبي البلدي لعملية البناء بعد منح رخص البناء بزيارة كل البنايات في طور الإنجاز و القيام بالمعاينات اللازمة

، وعليه حمل المشرع الجزائري رئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤولية تنظيم حركة العمران وفق ما ينص عليه القانون و يلتزم بمراقبة كل بناء يقع على إقليم بلديته (الصادق بن عزة ، المرجع السابق ، ص 141). وقد منحه القانون مجموعة من الادوات تتمثل في أجهزة التنفيذ لتسهيل ما هو مكلف به من مراقبة ، وهي **لجنة مراقبة عقود التعمير** التي أقرتها المادة 79 من المرسوم التنفيذي 91 / 176 المعدل و المتمم التي تنشأ لدى كل الجهات المختصة بمنح عقود التعمير و هي الوزير المكلف بالتعمير (يكلف أعوان اللجنة المنتمين للوزير المكلف بالمراقبة الدورية لأشغال و ورشات البناء) . و الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي ، و سأركز عليها بالدراسة باعتبارها تعد أساسية في عملية المراقبة لعقود التعمير و مدى تطابق أشغال البناء مع ما ورد فيها .

وعليه أدرس هذه اللجنة على مستوى رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره السلطة الأوسع التي أعطاها المشرع الجزائري صلاحية منح عقود التعمير من رخص عمرانية و شهادات التهيئة و التعمير ، لذا سنتطرق الى تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير أول ، و مهام لجان مراقبة عقود التعمير في مجال مراقبة عملية البناء المرخص لها .

ثانيا : تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير :

نصت المادة 79 من المرسوم التنفيذي 91 / 176 المعدل و المتمم في الفصل السادس المتعلق بأجهزة التنفيذ على انشاء لجان مراقبة عقود التعمير (تتمثل عقود التعمير في الرخص العمرانية المذكورة سابقا كرخصة البناء و رخصة التجزئة و رخصة الهدم ، شهادات التهيئة و التعمير كشهادة التقسيم و شهادة التعمير و شهادة المطابقة) . ، تنشأ حسب الحالة لدى الوزير المكلف بالتعمير و لدى الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي ، و حددت المادة 81 من نفس المرسوم على أنه يرأس اللجنة حسب حالة الوزير المكلف و الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي ، و هذه الجهات الادارية هي المختصة قانونا بمنح عقود التعمير .

وبالفعل صدر قرار وزاري مؤرخ بتاريخ 06-10-2006 يحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير. (ج.ر، عدد 11 صادرة بتاريخ 15-02-2007)

وسنقوم بدراسة لجان المراقبة وفق هذا القرار على ثلاث مستويات وهي كما يلي :

أ) اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير.

ب) اللجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير.

ت) اللجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير.

أ) اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير:

من خلال المادة 81 من المرسوم التنفيذي 91 / 176 أن صلاحيات منح عقود التعمير من اختصاص رئيس المجلس البلدي ، و لا تكون من صلاحيات الوزير أو الوالي إلا في حالات تم ذكرها سابقا . في حين نصت المادة 81 / فقرة 2 من نفس المرسوم على أن تحدد تشكيلة كل لجنة من اللجان وفق قرار صادر عن الوزير المكلف بالتعمير و في نفس الوقت يرأس لجنة مراقبة عقود التعمير على مستواها وتعهد الأمانة التقنية للجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير لمصالح وزارة السكن والعمران .

وقد حدد هذا القرار أن تشكيلة اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير على الادارة المركزية تتكون من الأعضاء التاليين:

- ممثل وزير السكن و العمران رئيسا.
- ممثل وزير الدفاع الوطني قيادة الدرك الوطني.
- ممثل وزير الدولة و وزير الداخلية والجماعات المحلية
- ممثل وزير التهيئة العمرانية والبيئية .
- ممثل وزير الفلاحة و التنمية الريفية.
- ممثل وزير الأشغال العمومية .
- ممثل وزير الثقافة.

وكل هؤلاء ممثلي الوزارات ذات أهمية بالغة في مجال مراقبة البناء، واشترطت المادة 03 من القرار أن يكون ممثلي الوزارات برتبة مدير على الأقل بالإدارة المركزية. كما يمكن لهذه اللجنة أن تستعين بأي شخص بإمكانه المساعدة في مهامها.

كما نصت المادة 75 من القانون 29/90 أنها منحت الوالي ايضا سلطة تسليم شهادة المطابقة ولم يمنح الاختصاص للوزير المكلف بالتعمير خلاف الأمر بالنسبة لرخصة البناء.(الرجوع لرخصة البناء)

ب) اللجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير:

أما المادة 05 من القرار المؤرخ في 06 -11 - 2006 المذكور سابقا فقد حدد تشكيلة اللجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير وهي :

- الوالي رئيسا.
- مدير التعمير والبناء.
- ثلاثة منتخبين من المجلس الشعبي الولائي.
- مدير التنظيم و الشؤون العامة للولاية.
- مدير الإدارة المحلية.
- قائد مجموعة الدرك الوطني للولاية.
- رئيس الأمن الولائي.
- مدير أملاك الدولة.
- مدير المناجم و الصناعة.
- مدير التخطيط و التهيئة العمرانية.
- مدير المصالح الفلاحية.
- مدير الأشغال العمومية.
- مدير الثقافة.
- ممثل شركة سونلغاز.

كما يمكن لهذه اللجنة أن تستعين بأي شخص بإمكانه المساعد في أشغالها و تعهد الأمانة التقنية للجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير لمصالح مديرية التعمير والبناء .

ت) اللجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير:

كما ذكرنا آنفا في المادة 73 من القانون 90 / 29 صلاحية مراقبة رئيس المجلس الشعبي البلدي لعملية البناء بعد منح رخص البناء بزيارة كل البنايات في طور الإنجاز و القيام بالمعاينات اللازمة من خلال طلب الوثائق التقنية للإطلاع عليها. وبالتالي يلزم مراقبة عمليات البناء في طور الانجاز **كرقابة ادارية اثناء الانجاز** لتدارك الأخطاء

المحدثة بالإضافة اذ كانت غير مطابقة لرخصة البناء ، ولم تحدد فترة المراقبة أو وقتها بل تركت ذلك مفاجئة الجهات المعنية.

ويستعين رئيس المجلس الشعبي البلدي في صدد دراسة و منح عقود التعمير باللجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير والتي تتشكل قانونا من:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي رئيسا.
- ثلاثة منتخبين من المجلس الشعبي البلدي.
- رئيس قسم التعمير والبناء.
- قائد فرقة الدرك الوطني للبلدية.
- رئيس الأمن الحضري.
- ممثل مصالح المياه.
- ممثل عن مصالح أشغال العمومية.
- ممثل مصالح الثقافة.
- ممثل مصالح شركة سونلغاز.

وتستعين اللجنة بصدد القيام بمهامها بأي شخص قد يساعدها قي انجاز أشغالها في حين تعهد الأمانة التقنية للجنة التقنية البلدية لمراقبة عقود التعمير لمصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي.(المادة 07 و 08 من القرار المؤرخ 28-10-2006).

ونستنتج أن القرار حدد فقط تشكيلة اللجان الثلاثة ولم يحدد أي قانون آخر طريقة عمل هذه اللجنة.

ثالثا:أهم المخالفات والعقوبات المقررة لها في التشريع الجزائري:

من خلال استقراء نص قانون التهيئة والتعمير في الجزائر رقم 90 / 29 والمراسيم التطبيقية له نجد أن المشرع الجزائري حدد نوعين من المخالفات وهي **مخالفة البناء بدون رخصة (ملحق رقم 05)**حسب نص عليها المادة 76 مكرر 4 ، **ومخالفة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء (ملحق رقم 06)** طبقا لنص المادة 76 مكرر 5 ،وحددت المادة 77 العقوبات المقررة لهذه المخالفات.

من خلال هذه المواد يتبين أن هذه المخالفتين من المخالفات العمدية التي يقوم بها الجاني فمنها ما يستغرق وقت طويل ومنها ما يستغرق وقت قصير.(نوال ريمة ، 2013 ،ص 409.)

وتكون **العقوبات لمخالفات بناء أشغال دون رخصة (الملحق رقم 05)** حسب ما نصت عليه المادة 76 مكرر 4 على اجراءات المتابعة من خلال تحرير مخالفة من طرف العون المؤهل قانونا ويرسل الى رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء في أجل 8 أيام ابتداءا من تاريخ استلام محضر اثبات مخالفة.

القانون أو المرسوم	المادة		العقوبة
قانون رقم90-29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 1 ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير. JORA , N52 du 02-12-1990 P1652	76	إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في مجال التهيئة والعمران	ترفع السلطة الإدارية دعوى أمام القضاء الاستعجالي للآمر بوقف الأشغال.
	77	تنفيذ أشغال أو تجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامه سواء قام بهذا التجاهل مستعملي الأرض أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال المذكورة.	غرامة تتراوح ما بين 3000دج و 300.000 د.ج . الحبس لمدة شهر إلى 6 اشهر في حالة العودة إلى المخالفة.
	78	مخالفة المادتين 76 – 77	تأمر الجهة القضائية المختصين إما بمطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء وإما بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الأرض بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل.
المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذو القعدة 1411 الموافق 18 ماي 1991 يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة الهدم وتسليم ذلك.	75 76 77 78	-عدم الاستجابة للآمر بهدم الجدران أو المباني أو البناءات الآيلة للانهيار. -عدم الاستجابة للآمر بترميمها في الأجل المحدد. -عدم تعيين خبير لمعاينة حالة المبنى.	- حسب السلطة التقديرية للقضاء. - منع الإقامة بذلك المبنى القيام بالأشغال على نفقة المالك. تطبيق العقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات الجزائري

مرسوم تشريعي رقم 94- 07 مؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 ماي 1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري JORA N32 du 25/05/1994 P4.	50	- تشييد بناية بدون رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك العمومية الوطنية. - تشييد بناية على أرض تابعة للأملاك الخاصة الوطنية أو ملكية خاصة تابعة للغير. - تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء. -عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار . -عدم وضع اللافتة المبينة لمراجع رخصة البناء. -عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال.	2000دج 1500دج من 400إلى 900دج 200دج 200 دج
	53	انتهاك الأمر بتوقيف الأشغال	هدم القسم من الأشغال المرتبطة بموضوع أمر توقيف الأشغال على نفقة مرتكبي المخالفة ودون اللجوء إلى قرار من العدالة.

رابعا:النظام القانوني للأعوان المؤهلين قانونا لمراقبة أشغال التعمير و البناء.

تطبيقا للمواد المستحدثة بموجب قانون 04 / 05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 90 / 29 ، صدر المرسوم التنفيذي رقم 06 / 55 المؤرخ في 30 - 01 – 2006 المحدد لشروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين قانونا ومهامهم في اطار مراقبة عملية البناء وتحرير محاضر المعاينات لأشغال البناء المخالفة لقانون التهيئة و التعمير ، وحدد تشكيلة الأعوان المؤهلين قانونا وصلاحياتهم المنوطة بهم في مجال مراقبة اشغال البناء والتعمير.

أ) **تشكيلة الأعوان المؤهلين قانونا لمراقبة أشغال التعمير والبناء.**

حددت المادة 73 من القانون 90 / 29 صلاحية مراقبة رئيس المجلس الشعبي البلدي للمتابعة الميدانية مطابقة الأشغال وهي بصدد لما أقرته رخصة البناء والإطلاع على الوثائق التقنية ولهم الاطلاع على الوثائق في أي وقت.

في المادة 02 من المرسوم التنفيذي 06 / 55 المعدل و المتمم (حيث تم تعديل المادة 02 بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09 / 343 ،السابق الذكر). فصلت في تشكيلة الأعوان المؤهلين و أضافت إلى ضباط و أعوان الشرطة القضائية كل من :

- مفتشي التعمير المعينين طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 91 / 225 المؤرخ في 1991/07/14 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز و السكن ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 95 / 314 المؤرخ في 1995/10/10 (الجريدة الرسمية عدد 34.) و الذي حدد هذا المرسوم مهام كل هذه الأصناف و حصرها في الرقابة على أشغال البناء ، وقد صدر تنفيذا لذلك القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1997/01/15 (القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1997/01/15 الجريدة الرسمية عدد 34) . يتضمن إجراء المسابقات و الامتحانات و الاختبارات المهنية للالتحاق بالمناصب الخاصة بالإدارة المكلفة بالتجهيز و التهيئة العمرانية ليحدد كيفية الالتحاق بهذه المناصب للمستخدمين الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية و التابعين لإدارة وزارة السكن و العمران ، و الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية و الذين يعينون من بين :
  - رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.
  - المهندسين المعماريين الرئيسين و المهندسين في الهندسة المدنية الرئيسين .
  - المهندسين المعماريين و المهندسين في الهندسة المدنية .
  - المهندسين التطبيقيين في البناء الذين يحوزون خبرة سنتين على الأقل في التعمير .
  - التقنيين السامين في البناء الذين يحوزون خبرة 3 سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

و يتم تعيين هؤلاء الأعوان المؤهلين عن طريق قائمة إسمية من طرف الوالي المختص إقليميا بعد اقتراح من مدير التعمير و البناء بالولاية فيما يخص المستخدمين الذين يمارسون عملهم بالإدارة المحلية التابعة لوزارة السكن و العمران ، ورئيس الشعبي البلدي

المختص اقليميا فيما يخص الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية (المادة 03 المعدلة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09 / 343 ، السابق الذكر) .

و يلاحظ أن المشرع الجزائري قد عدل المادة 03 من المرسوم التنفيذي 06 / 55 بموجب المادة 03 من المرسوم 09 / 343 ، و اقتصر التعيين للأعوان على مستوى الجماعات المحلية بالنسبة للأعوان المذكورين في المادة 02 / فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 06 / 55 المعدل و المتمم ، وترك فراغ في مسألة الجهة التي تقوم بتعيين ضباط الشرطة القضائية و مفتشي التعمير و البناء ، لأن قوانينهم الخاصة تنظم مهامهم الأصلية التي تختلف عن مهمتهم كأعوان مؤهلين في مجال مراقبة مخالفات التعمير و البناء .

و تجدر الإشارة الى أن المشرع الجزائري حرص على الصرامة في عمل هؤلاء الموظفين المكلفين بمراقبة البناء فقد فرض عليهم أداء اليمين حتى يكونوا محلفين و ذلك لتحمل المسؤولية بسبب تقصيرهم أمام الخالق سبحانه و تعالى أولا ثم أمام القانون (الصادق بن عزة ، المرجع السابق ، ص 156) .

و نصت المادة 76 مكرر من القانون 90 / 29 على أن يِؤدي الموظفون المؤهلون اليمين الآتية أمام المحكمة المختصة : " **أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة و صدق و أن أراعي في كل الأحوال الواجبات التي يفرضها علي** " .

أما المادة 68 من القانون 08 / 15 المؤرخ في 20 – 07 - 2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناية وإتمام انجازها على أن تحقيق المطابقة حددت أنه ينشأ لدى المصالح المكلفة بالتعمير و مصالح البلدية ، فرق و أعوان مكلفين بالمتابعة و التحري حول انشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات انجاز البنايات ، وصدر في هذا الاطار المرسوم التنفيذي رقم 09 / 156 المؤرخ في 02 – 05 – 2009 المحدد لشروط و كيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في انشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها.(الجريدة الرسمية عدد 27).

حيث حددت المادة 07 من المرسوم تشكيلة هذه الفرق و هي :

- مفتشي التعمير.
- المهندسين المعماريين.
- المهندسين المدنيين.
- المهندسي التطبيق في البناء.
- التقنيين الساميين في البناء.
- المتصرفين الاداريين.

أما المادة 08 من المرسوم التنفيذي 09 / 156 السابق ذكره فإن فرق المتابعة يتم تعيينها بموجب قرار من الوزير المكلف بالتعمير باقتراح من مدير التعمير و البناء وبقرار من الوالي باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ونلخص مما ما سبق أن المشرع الجزائري في تشكيلة الأعوان المكلفين قانونا بالمراقبة الميدانية لأشغال التعمير و البناء ،رفقة رئيس المجلس البلدي قد وسع من دائرة الأعوان المؤهلين من أجل الوصول الى مراقبة فعالة ، حيث بعد ما كان في المرسوم التنفيذي 95 / 318 والذي يحدد شروط تعيين الأعوان المؤهلين لتقصي المخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية و التعمير.(ج.ر عدد 61) الملغى بموجب المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 06 / 55 ، يقتصر على تعيين هؤلاء ضمن الأعوان التابعين لوزارة السكن والعمران سواء على مستواها أو مستوى مختلف المديريات المركزية المتواجدة بالولايات.

جاء المرسوم 06 / 55 لتوسيع هذه الدائرة وذلك بضم الموظفين المؤهلين التابعين لإدارة البلدية العاملين في مصلحة التعمير حيث هؤلاء أكثر احتكاك وقربا من المواطن و إمكانية تحسسيهم بأهمية البناء.(الصادق بن عزة، المرجع السابق ، ص158.) المطابق لقواعد التهيئة والتعمير وبمخاطر البناء الفوضوي من جهة ،ومن أخرى فالمشرع الجزائري من خلال الأخذ بفكرة توسيع دائرة الأعوان المِؤهلين في اطار استراتجيته للحد من البناء الفوضوي من خلال المهام التي أسندها لهم كان الأفضل أن يوسع من نطاق آلية اتصالهم بالجهات القضائية

مباشرة وليس اقتصارها على المجلس الشعبي البلدي ، وتوفير الحماية القانونية في مقابل ما يعترض القيام بمهامه على أحسن الظروف

خامسا :الحماية القانونية المقررة للأعوان المؤهلين قانونا.

يعترض العمل الميداني لتعقب وتتبع المخلفات في أشغال البناء العديد من المشاكل و الصعوبات خاصة في مواجهة المخالفات والتصدي لهم لإجبارهم على احترام قانون التعمير الذي أقر بالحماية القانونية للأعوان المؤهلين للقيام بمهام تحت مظلة القانون و حمايته ضد كل أشكال التعدي ضدهم أثناء القيام بمهامهم ، و لضمان سير عملية المراقبة كما هو مخطط لها وفق برنامج الزيارات الميدانية لورشات أشغال البناء للأعوان المؤهلين برفقة رئيس المجلس الشعبي البلدي .

ونعد أهم ضمان للحماية القانونية للأعوان المؤهلين خاصة مفتشي التعمير و موظفو إدارة التعمير و أعوان البلدية لما لهم من الق في الحصول على التكليف المهني لمراقبة مخالفات التعمير وأثناء ممارسة وظائفهم ، يسلمه حسب الحالة كل من الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص ويتعين عليهم إظهاره قبل البدء بمهمة المراقبة ، و يصادق كاتب الضبط على هذا التكليف المهني .(المادة 11 من المرسوم التنفيذي 06 / 55 المعدل و المتمم ، السابق الذكر) .

و لزيادة الحماية نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 06 / 55 المعدل والمتمم على انه يمكن للأعوان الاستعانة بتسخير القوة العمومية في حالة عرقلة مهامهم في مراقبة المخالفات والبحث عنها ومعاينتها .

من خلال هذه المادة أن التسخير يتطلب الخروج لمعاينة ثانية برفقة القوة العمومية ، في حين أن الاعتراض يكون في المعاينة الأولى التي يكون فيها العون مهدد في شخصه من طرف صاحب المشروع ، لأن المراقبة ستكون دون رضاه و قد يصل معها الى هدم البناية محل المعاينة الأولى وأثناء الزيارات الفجائية الميدانية التي يقوم بها الأعوان خارج أوقات العمل فيكون الاعتداء على العون من طرف صاحب المشروع بحجة أنه هو السبب في الهدم بسبب محضر معاينة (الصادق بن عزة ،المرجع السابق ، ص 162) .

لذا يستوجب تعديل المادة 12 من المرسوم التنفيذي 06 / 55 المعدل و المتمم وذلك بجعل تسخير القوة العمومية مرافقا لكل معاينة للمخالفات وأثناء أداء الأعوان المؤهلين لمهامهم خاصة في الزيارات الفجائية التي تتم خارج أوقات العمل لما يضمن سلامة الأعوان ضد كل أشكال الاعتداء وكذا يضمن المراقبة الفعالة للمخالفات التعمير.

سادسا : الزيارة الميدانية لورشات أشغال البناءات فى طور الإنجاز.:

من أجل ضمان احترام قانون التهيئة و التعمير فرض المشرع الجزائري على الأعوان المؤهلين القيام بزيارات ميدانية لتفقد أشغال البناء و إجراء معاينة و مراقبة أعمال البناء الواقعة على الحدود الاقليمية للبلدية ، لذا يتعين عليهم زيارة كل الورشات و المنشآت الاساسية و البنايات الجاري إنجازها و تتم هذه الزيارة عن طريق ضبط كل أنواع البنايات الي يتم زيارتها و كيفية الانتقال الى ورشات البناء و الأوقات المناسبة للزيارات التي لم تحدد لأوقات معينة و تركت المجال للأعوان بالزيارات المفاجئة.(الصادق بن عزة ، المرجع السابق ، ص 163)

من خلال المادة 05 من القانون 29/90 فإن المشرع الجزائري حدد فقط البنايات التي تكون في طور الانجاز فالنص لم يميز بين البنايات المنجزة والتي تكون في طور الانجاز

و هذا ما أكدته المادة 05 من القانون 55/06 التي نصت على أن: ".....يتعين على الرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا و الأعوان المؤهلين أن يقوموا بزيارة الورشات و المنشآت الأساسية و البنايات الجاري انجازها و كذلك الفحص و المراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق الخاصة بها لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع المعمول به."

وعليه فهنا مهمة الأعوان تقتصر على مراقبة أشغال البناء للبنايات في طور الانجاز بحسب كل مرحلة كمن مراحل الأشغال ، أما الزيارة بعد الانجاز فهي أيضا مهمة كلفت بها لجنة مراقبة المطابقة لأشغال البناء مع رخصة البناء مع رخصة البناء.(المادة 51 من المرسوم التنفيذي 91 / 176)

و الهدف الرئيسي من هذه الزيارات هو مطابقة البناء للوثائق التقنية الخاصة به لذا فإنه يتوجب أن تكون الزيارة قبل الانطلاق في الأشغال لمراقبة الأرضية والأساسات ، وتسمى هذه المراقبة **بالمراقبة القبلية للبناء** ، ثم الزيارة أثناء الإنجاز لمعاينة كيفية الانطلاقة ، وتطلق عليها **بالمراقبة أثناء الإنجاز للبناء** ، وتختم بزيارة بعد الانتهاء من الأشغال للتأكد من انهاء المشروع وفق متطلبات الوثائق المسلمة التي تنطبق مع أحكام تشريع العمران ، و أيضا تسمى **بالمراقبة البعدية للبناء.**

وحددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 06 / 55 أوقات الزيارات الميدانية التي تكون ليلا أو نهارا و أثناء أيام الراحة و أيام العطل ويتم الإعلان عنها أو تكون مفاجئة ، وحددت المادة 09 من المرسوم التنفيذي 06 / 55 ضرورة أن تكون الزيارات وفق جدول زمني يعده كل من :

- رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية ، و تبلغ نسخة منه الى المدير المكلف بالتعمير و البناء والى الوالي المختص إقليميا .
- مدير التعمير و البناء فيما يخص المفتشين و الأعوان المؤهلين التابعين لمصالح ادارة التعمير وتبلغ نسخة منه إلى الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

من خلال هاتين المادتين يتضح أن الزيارات قد تكون منظمة أو تكون فجائية.

- **الزيارات المنظمة:** هي الزيارات التي تتم برمجتها وفق جداول محددة طوال الأسبوع لزيارة أشغال البناء في طور الإنجاز والتي تضبط من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير ويتحكم في تحديدها توافر الوسائل المادية و البشرية مع عدد الورشات المفتوحة و المبرمجة للزيارة ، وتظهر أهمية هذا الإجراء في بسط رقابة الادارة على أعمال البناء أثناء الأشغال لتفادي حالات التوسع العمراني غير المشروع عن طريق البناءات الفوضوية خاصة في بداية أشغال البناء.

(الصادق بن عزة ، المرجع السابق ، 167)

- **الزيارات المفاجئة :** وهي زيارة لا تكون مبرمجة وفق جداول منتظمة وإنما تكون فجائية في عطلة نهاية الأسبوع الجمعة و السبت و أيام العطل وكذا خارج أوقات العمل وحتى ليلا ، ورغم أن هذه الزيارات تظهر أكثر فاعلية لاكتشاف المخالفين للبناءات أيام العطل إلا في حالة تبليغ المواطنين.

وعليه مما سبق يظهر لنا أن الزيارات المفاجئة تكون أحسن من الزيارات المنظمة لذا من الأحسن تفعيلها من طرف المشرع الجزائري أكثر و فرضها بنصوص ملزمة في اطار توفير الحماية اللازمة للأعوان المؤهلين بمرافقة الشرطة والدرك لتفعيل الردع ، إلا أن خلال دراستنا الميدانية تبين لنا أن هذه الزيارات نادرة من طرف الهيئة المختصة إلا في حالة الشكاوي التي تصل من طرف المواطنين أو جهات مختصة تلزم مفتشي التعمير و أعوان المؤهلين وكذا شرطة العمران للخروج الى المعاينة.

ومن خلال قانون التهيئة والتعمير و المراسيم التنفيذية له وكذا مرسوم 06 / 55 فقد حدد المشرع الجزائري مراحل منظمة للزيارة الميدانية من طرف الأعوان المؤهلين برفقة رئيس المجلس الشعبي البلدي ، و ذلك لأن مهمة فرض احترام قواعد التهيئة و التعمير من مقتضيات النظام العام ، و قد حمل قانون البلدية مهمة تسليم التراخيص وباسم البلدية وعليه في الفاعل الرئيسي في ميدان المحافظة على قواعد التعمير و ملزمة بامتياز تطبيق قواعد السياسة الوطنية للتعمير.(عادل بن عبد الله ، 2010 ، ص 209 .)

وعليه لابد على الأعوان احترام الخطوات التالية:

- ضبط رزنامة الزيارة الميدانية لورشات الأشغال ، بحيث قبل البدء في الزيارة المنظمة لابد من إعداد برنامج مضبوط للزيارات يتضمن كافة الورشات المفتوحة.
- ويجب أن يراعي الأعوان مراقبة عدد رخص البناء المسلمة و التصريحات بالأشغال المسجلة على مستوى البلدية ، عدد الورشات المفتوحة وأماكن تواجدها داخل المحيط العمراني أو خارجه ، حالات مخالفات البناء غير المشروع المسجلة من الزيارة ، اقتراحات رئيس المجلس الشعبي البلدي و توجيهاته وهذا بعد ضبط جدول زمني

محدد للزيارة الميدانية حسب المادة 09 من المرسوم التنفيذي 06 / 55 المعدل و المتمم.

- استظهار التكليف المهني قبل الشروع في المراقبة ، بحيث يجب على الأعوان المؤهلين استظهار التكليف الذي يظهر الصفة القانونية عند طلبهم للوثائق اللازمة من صاحب المشروع لغرض التحقق منها ومدى مطابقة الأشغال لما ورد فيها حسب نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 06 /55 المعدل و المتمم وهذا ما أكدته المادة 70 من القانون 08 / 15 .(هذه المادة تنص على تأدية مهامهم يمنح الأعوان المؤهلين قانونا تكليف مهني يسلمه لهم حسب الحالة الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص إقليميا ويلزمون باستظهاره أثناء أداء مهمة المراقبة ، يسحب هذا التكليف المهني في حالة توقف الأعوان على العمل هذه المادة تتفق تماما مع المادة 11 من المرسوم التنفيذي 06 /55 المعدل و المتمم لزيادة التأكيد على أهمية هذا التكليف.) من خلال المادتين يظهر أن التكليف مهم جدا وإلزامي قبل البدء في عملية المراقبة طبقا للمعارضة التي سيواجهها الأعوان من صاحب المشروع ، ويكون بالتكليف المهني استظهار الصفة القانونية للأعوان لصاحب البناء باعتبار أنهم مكلفين من طرف الجهة الوصية للقيام بعملية المراقبة الادارية وهو اجراء يكفل الحماية القانونية للأعوان.(الصادق بن عزة ، المرجع السابق ، ص 169)
- فحص الوثائق المكتوبة و البيانية حسب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 06 / 55 المعدل و المتمم ، فيتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلين أثناء الزيارة أو المراقبة الميدانية أن يطلبوا من المالك أو من وكيله أو ممثل صاحب المشروع الوثائق التالية : رخصة البناء و الهدم و المخططات التقنية (مخطط الهندسة المدنية والمعمارية تصادق من طرف المصالح التقنية وعلى رأسهم مديرية التهيئة و التعمير).
- التأكد من مطابقة البناية للمواصفات المطلوبة ومدى تقدم نسبة الانجاز ، أين يتعين على الأعوان مراقبة أيضا المواد التي تستخدم في البناء ، وكذلك المواصفات الخاصة بالبناية نفسها من حيث المداخل و المنافذ وغيرها ، مما يتطلب عون متخصص في هذه المسائل و هذا ما أغفله المشرع الجزائري رغم درجة أهمية مواد البناء و الاسمنت وما تشكله من خطورة على المواطنين إذا كانت أقل جودة أو منتهية

الصلاحية وغيرها ، وكذا مراقبة انهاء و اتمام الأشغال في البناية ذلك أن المشرع الجزائري ربط بين استغلال البناية بضرورة الحصول على شهادة المطابقة ، و أكدت المادة 07 من القانون 08 / 15 على أنه :" يعد الزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها و يفرض على كل مالكي و أصحاب المشاريع أو كل متدخل اتخاذ الاجراءات اللازمة لهذا الغرض"و تعد هذه المادة مهمة جدا لأنها تفرض على أصحاب البنايات اتمام انجاز البناء وعدم ترك البناء عبارة عن ورشات مفتوحة.

غير أنه يلاحظ على المشرع الجزائري أنه لم يحدد أي عقوبات ردعية على مثل هذه الأفعال في إطار غياب رقابة من طرف الأعوان المؤهلين على البناءات المنجزة و اقتصرت فقط على البناءات في طور الانجاز.

سابعا:<u>تحرير محاضر المخالفات المرتكبة في مجال البناء و التعمير:</u>

بعد القيام بإجراء المراقبة من طرف الأعوان المؤهلين وعند معاينة مخالفة فإنه يلتزم العون المؤهل قانونا تحرير محضر مخالفة يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا تصريحات التي تلقاها من المخالف ، ويوقع على المحضر كل من العون المؤهل والمخالف و في حالة الرفض يسجل ذلك في المحضر ، وفي كل الحالات يبقى المحضر صحيحا ما لم يثبت العكس بحسب نص المادة 76 مكرر 2 من القانون 90 / 29 المعدل والمتمم ، وهو ما أكدته المادة 65 من القانون 08 / 15 على أن :"يتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة يدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة و التصريحات التي تلقاها. "

وحددت المادة 15 من المرسوم التنفيذي 06 / 55 المعدل و المتمم تحرير المحاضر في استمارات تحمل الأختام و الأرقام التسلسلية وتسجل في سجل مفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص اقليميا ، وهنا تظهر الرقابة القضائية على المحاضر بما يزيد من حجتها في اثبات واقعية المخالفة لأحكام البناء والتعمير.

في حين المادة 16 من الرسوم 06 / 55 المعدل والمتمم حددت أنواع المحاضر وهي:

أ) محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء (أنظر الملحق رقم 07):

نصت عليه المادة 76 مكرر 04 من القانون 90 / 29 المعدل و المتمم (و هو ما أكدت عليه المادة 17 من المرسوم التنفيذي 06 / 55 المعدل و المتمم ، السابق الذكر) . و حددت الاجراءات بشأنه حيث أنه بعد معاينة المخالفة و هي جنحة البناء بدون رخصة يتوجب على العون تحرير محضر دقيق حول وقائع المخالفة و يرسل مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في أجل 72 ساعة .

و يكون على رئيس المجلس الشعبي البلدي اتخاذ الاجراءات اللازمة وهي اصدار قرار بهدم البناء خلال أجل 8 أيام من تاريخ استلام محضر اثبات المخالفة و عند التقصير يتم اتخاذ قرار هدم من طرف الوالي خلال أجل 30 يوما .

من خلال هذه المادة يتبين أن المشرع الجزائري فتح المجال لرئيس المجلس الشعبي البلدي للتنصل من مهامه في السهر على احترام و تطبيق قانون التهيئة و التعمير و ذلك بفتح المجال للوالي بالتدخل في اتخاذ اجراء هدم البناء دون ترخيص و خلال آجال قصيرة جدا ، و لم يحدد مسؤولية البلدية على هذا الاجراء فهو لم يحدد الحالات التي تحول دون اتخاذ قرار الهدم ، وبالتالي جعل هذا الفراغ القانوني لإدارة البلدية أن تتهرب من مسؤولياتها في الهدم كإجراء ردعي ضد البناءات غير المشروعة .

وقد حدد القانون إجراءات الهدم و الطرق التي تتم فيها تحت مسؤولية المخالف رغم معارضته لعملية الهدم ، و يتحمل تكاليف الهدم المخالف التي يحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية .(عايدة دريم ،المرجع السابق ، ص 152).

ب) محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.

نصت على هذه المخالفة المادة 76 مكرر 5 من القانون 90 / 29 المعدل والمتمم التي تخول بموجبها للعون المؤهل أن يحرر محضر المخالفة و يرسل الى الجهات المختصة و ترسل نسخة منه لرئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين خلال أجل 72 ساعة ،

وتقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للفصل في الدعوى إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده الجهات القضائية و في حالة عدم الامتثال للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.

فمن خلال هذه المادة يتضح أن المشرع الجزائري في حالة البناء المخالف لرخصة البناء يتم اللجوء مباشرة إلى القضاء حيث أنَ تدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي يكون في المرتبة الثانية للقيام بتنفيذ الأشغال المقررة بالهدم ،ولم يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة التنفيذ الإداري المباشر بالهدم كما فعل في مخالفة البناء دون رخصة لأن المخالف في البناء دون رخصة لم يعترف بالقانون إطلاقا.(صادق بن عزة ، مرجع سابق ، ص 175)

بينما في الحالة الثانية استجاب للقانون بالحصول على رخصة إلا أنه خالف ما تتضمنه من توجيهات.

ولكن يلاحظ أنه من المفروض أن يتم عكس ذلك لأن في مخالفة البناء دون رخصة هو مخالفة لقانون التهيئة والتعمير وبالتالي يحال محضر البناء دون رخصة للجهات القضائية التي تصدر بموجبه قرار الهدم.

غير أنه في البناء غير المطابق لرخصة البناء فإن المخالف خالف قرارا إداريا لابد أن ينظر فيه رئيس المجلس الشعبي البلدي أولا ، واتخاذ قرار مطابقة البناء أو الهدم الكلي أو الجزئي حسب الحالة.

وتجدر الإشارة أن الحالة الاولى في البناء غير المرخص له مُنح للجماعات المحلية البلدية حسب ما نصت عليه المادة 76 مكرر 4 من القانون 90 / 29 ،أو الوالي سلطات اتخاذ التدابير اللازمة بالهدم نظرا لعنصر الوقت الضروري ذلك أن الأحكام القضائية قد تأخذ مدة في دراسة ملف القضية في حين يتطلب عنصر الاستعجال بوقف البناء غير المرخص له اتخاذ إجراء الهدم في أسرع وقت.

ت) محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة الهدم :

نصت عليها المادة 16 من المرسوم التنفيذي 06 / 55 المعدل و المتمم ، غير أن قانون التهيئة و التعمير 90 / 29 المعدل و المتمم لم يحدد ماهية هذه المخالفة و تم النص فقط على أن يحرر محضر بشأنها رغم درجة أهمية و خطورة القيام بعملية الهم دون رخصة هدم و ما تشكله من مخاطر على المواطنين و البناءات المجاورة .

و نصت المادة 76 مكرر 03 من القانون 90 / 29 على أنه : " يترتب على المخالفة حسب الحالة مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه " ، فنصوص القانون تحدثت على القرار الانفرادي من جهة الادارة بهدم البناء في حالة البناء دون رخصة أو البناء غير المطابق لرخصة البناء (الزين عزري ، رخصة البناء و اجراءات الهدم في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 227).،ولم تتحدث في أي مادة على المخالفة القانونية لأشغال الهدم دون الحصول على رخصة الهدم ولم يحدد اجراءاته القانونية من خلال محاضر المعاينة.

وفي كل الحالات سواء في حالة البناء غير المرخص له أو البناء غير المطابق لرخصة البناء أو الهدم دون ترخيص، فيجب على العون المؤهل قانونا أن يرفق محضر المخالفة بتقرير يوضح طبيعة المخالفة وكذا هوية المخالف وعنوانه وترسل نسخة من كل محضر ومن كل تقرير إلى مدير التعمير والبناء للسهر على تطبيقهما حسب نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 06 / 55 المعدل والمتمم.

وفي الأخير خلال دراستنا الميدانية حاولنا الحصول على بعض محاضر المخالفات من مديرية البناء والتعمير التي تضيف للموضوع أكثر وضوح (الملحق 07 ، 08 ، 09 ، 10 ، 11)

خلاصة الفصل:

إن المدينة الجزائرية تعاني من مشاكل كبيرة في هذا الميدان خاصة للتوفيق والمحافظة على مجال توسعها وعلى طابعها العمراني الذي يهدد يوما بعد يوم حيث أنها تحتاج إلى تدعيم الأجهزة الرقابية بل تحتاج إلى أجهزة رقابية قوية واضحة المعالم من حيث الصلاحيات والمهام المكلفة بها على جميع المستويات من حيث الاستقلالية أو التبعية العضوية أو الوظيفية التي تعطى لها خاصة في المحيط المعقد والغامض الذي تعيش فيه أو تعاني منه هاته المدينة، فكثيرا ما تعوق أجهزة الرقابة صعوبات وعراقيل تشل نشاطهم وتجعلهم مرغمين على الوقوف في حالة المتفرج الذي لا يملك سوى التأسف أو قد لا يتحرك إطلاقا مما يجعل من الضرورة إيجاد الصيغ القانونية المختلفة تجعل هاته الأجهزة متحررة و فعالة.

و دراسة أجهزة الرقابة على البناء و التعمير أمر في غاية الأهمية نظرا للحالة المزرية التي يعيشها الميدان وحتى نسلط الأضواء على النقص والضعف الذي تعاني منه هاته الأجهزة محاولين استدراك ذلك وإعطاء تصورات وتوجيهات مختلفة للوصول بهذه الأجهزة إلى درجة الفعالية و النجاعة المنشودة لمواجهة استئصال كل ما هو دافع و مسبب للمخالفات الكبرى و الخطيرة في ميدان البناء والتعمير ، والجزائر في كل مرة كانت تحاول تدعيم جهازها الرقابي في هذا الميدان وحاولت إيجاد آليات واستحداث هيئات ولجان مختلفة في ميدان التعمير و البناء خاصة عندما علمت و تكونت لديها القناعة بان التعمير و البناء أصبح من المجالات الحيوية الهامة التي تدخل في إطار التحضر العام للأمة بل تعد مظهرا من مظاهر رقيها و تطورها و ازدهارها.

دراسة تحليلية لمدينة برج بوعريريج :

1) الموقع :

1-1. تقديم ولاية برج بوعريريج :

تقع في الشرق الجزائري ، تعتبر همزة وصل بين الشرق ، الغرب و الجنوب . يقدر عدد سكان الولاية 667555 نسمة ، حسب احصائيات 2012 ، تتربع على مساحة اجمالية تقدر بـ : 3920,42 كلم مربع أي ما يقارب 1 \ 600 من المساحة الاجمالية للوطن . موقعها جعل منها قطبا اقتصاديا مهما في إطار التنمية بالجزائر ، كونها تضم وحدات اقتصادية وصناعية هامة ففي إطار عملية الخوصصة ، اقتصاد السوق ، أصبحت هذه الولاية قبلة لبعض الشركات الأجنبية قصد الاستثمار ، خاصة في مجال الصناعات الإلكترونية والكهرومنزلية .

1- 2.لمحة تاريخية عن نشأة المدينة و تطورها:

تمثل مدينة البرج والمناطق المجاورة لها مجالا تاريخيا يضرب بجذوره في العصور القديمة ، بالنظر لمختلف المعالم الأثرية التي وجدت بالمنطقة ، فتاريخ مدينة برج بوعريريج مرتبط بشكل وثيق بقبيلة بني عباس التي تنتمي إليها عائلة الحاج محمد المقراني

أ- برج بوعريريج قبل الاستقلال:

المرحلة(1930-1962): عرفت المدينة في هذه المرحلة نموا عمرانيا نحو الجنوب و الشمال ، وظهرت أحياء فوضوية خارج المدينة. وعرفت المدينة نزوحا ريفيا كبيرا سنة 1954، وبذلك تضاعف عدد سكانها 16400 سنة 1954 إلى 32240 نسمة سنة 1960 مما أدى إلى تطور المدينة في جميع الاتجاهات وظهور الأحياء الفوضوية منها : في الشمال (حي الجباس ، حي دوار السوق ،حي فيبور، حي لاقراف) – وفي الجنوب (حي الباطوار 8 ماي 1945) . حي الحدائق القديم على طريق برج زمورة .

ومن أهم التجهيزات التي ظهرت في هذه المرحلة: ثكنة الدرك المتنقل (1955)، نزل البلدية، محكمة، دار البريد، مسجد العتيق، مستشفى الأمومة والطفولة.

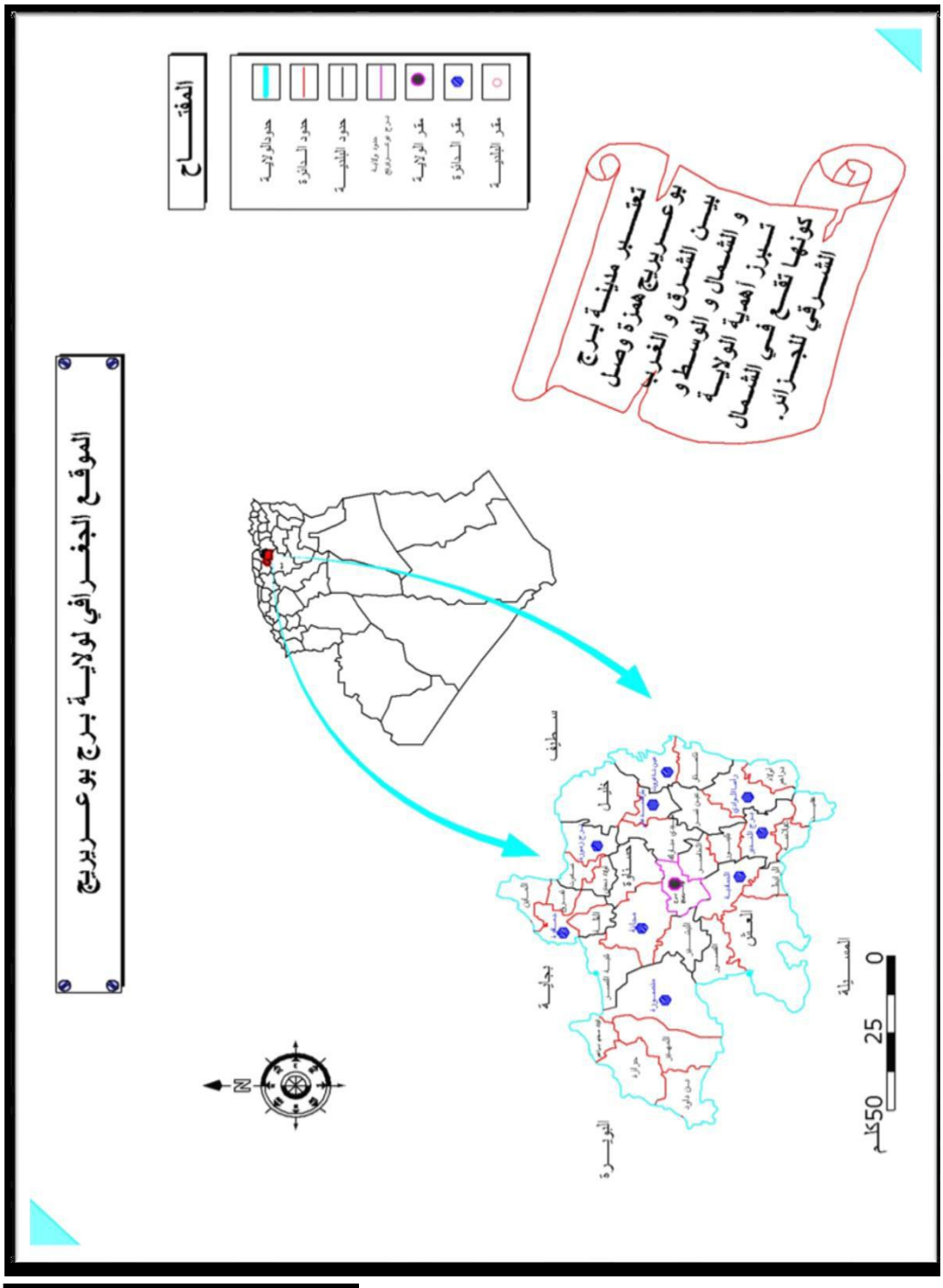
ب- برج بوعريريج بعد الاستقلال:

بعد الاستقلال وأثناء التقسيم الإداري لعام 1964 أصبحت دائرة البرج تضم عدة بلديات هي(مجانة ، المهير ، جعافرة ، برج زمورة ، العناصر و يشير). أما على مستوى المدينة فقد حدثت تطورات كثيرة ، كانت سببا في زيادة وتيرة نمو المدينة و يرجع ذلك الى زيادة الهجرة الوافدة ، بسبب زيادة عملية النزوح الريفي والسياسة الوطنية المتبعة بعد الاستقلال المتمثلة في سياسة التصنيع التي خصت بها كثيرا من المدن الداخلية وكانت من بينها مدينة برج بوعريريج وذلك بتوطين المنطقة الصناعية أواخر سنة 1976 لتشهد نموا سكانيا وسكنيا هائلا أهلها لترتقي الى مركز ولاية اثر التقسيم الإداري لسنة 1984 نظرا لموقعها الاستراتيجي.

3-1 الموقع الجغرافي لولاية برج بوعريريج :

ولاية برج بوعريريج من أهم ولايات الهضاب العليا الشرقية لما لها من مكانة استراتجية في العلاقات الإقليمية وحتى الإقليمية ، اذ تمثل همزة وصل بين الشرق و الوسط . وتبرز أهمية برج بوعريريج في كونها تقع في الشمال الشرقي للجزائر ، تبعد عن العاصمة الجزائرية بـ :243 كلم وعن مدينة ولاية سطيف بـ :67 كلم غربا وعن ولاية المسيلة بـ :58 كلم شمالا وعن ولاية بجاية 175 كلم جنوبا وعن ولاية البويرة بـ :100 كلم شرقا كما يبينه المخطط رقم (01) التالي :

المخطط رقم 01 : الموقع الجغرافي لولاية برج بوعريريج



المصدر: إنجاز الطالبة 2015

1- 4 الموقع الفلكي :

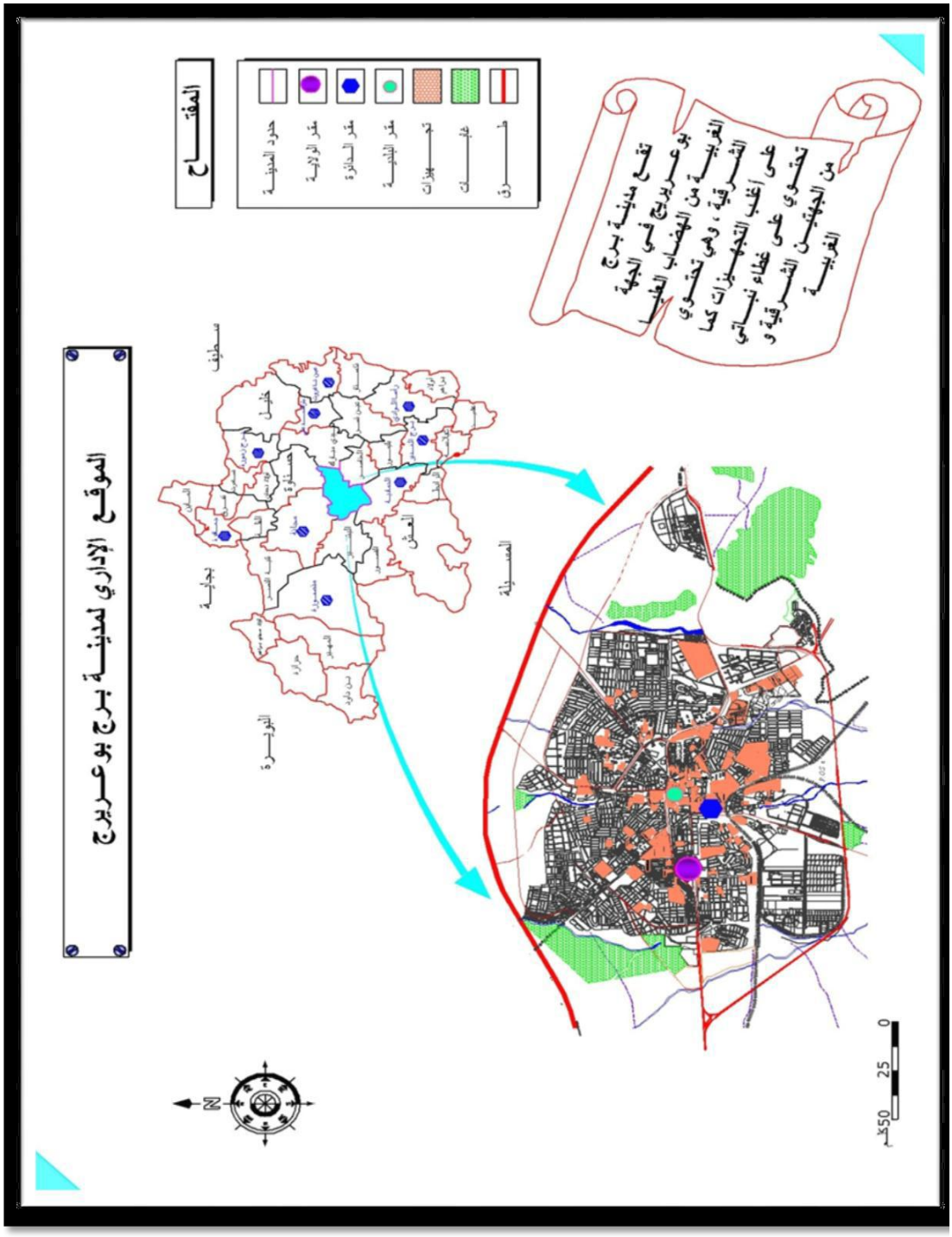
تقع ولاية برج بوعريريج بين خطي طول 4° و 5° شرق غرينيتش ، وخطي عرض 35° و 37° شمال خط الاستواء ، أما المدينة فتقع في النقطة الجغرافية 36° خط عرض 4° و 30° خط طول شرق .

1- 5 الموقع الإداري لولاية برج بوعريريج :

تقع مدينة برج بوعريريج في الجهة الغربية من الهضاب العليا الشرقية بارتفاع متوسط عن سطح البحر يقدر بـ : 960 م وبمساحة 1810 هكتار و يحدها :

- ✓ شمالا بلديتي حسناوة و مجانة .
- ✓ جنوبا بلدية الحمادية .
- ✓ من الشرق والجنوب الشرقي سيدي مبارك والعناصر.
- ✓ غربا بلدية اليشير. انظر المخطط رقم (02).

المخطط رقم 02 :الموقع الإداري لبلدية برج بوعريريج

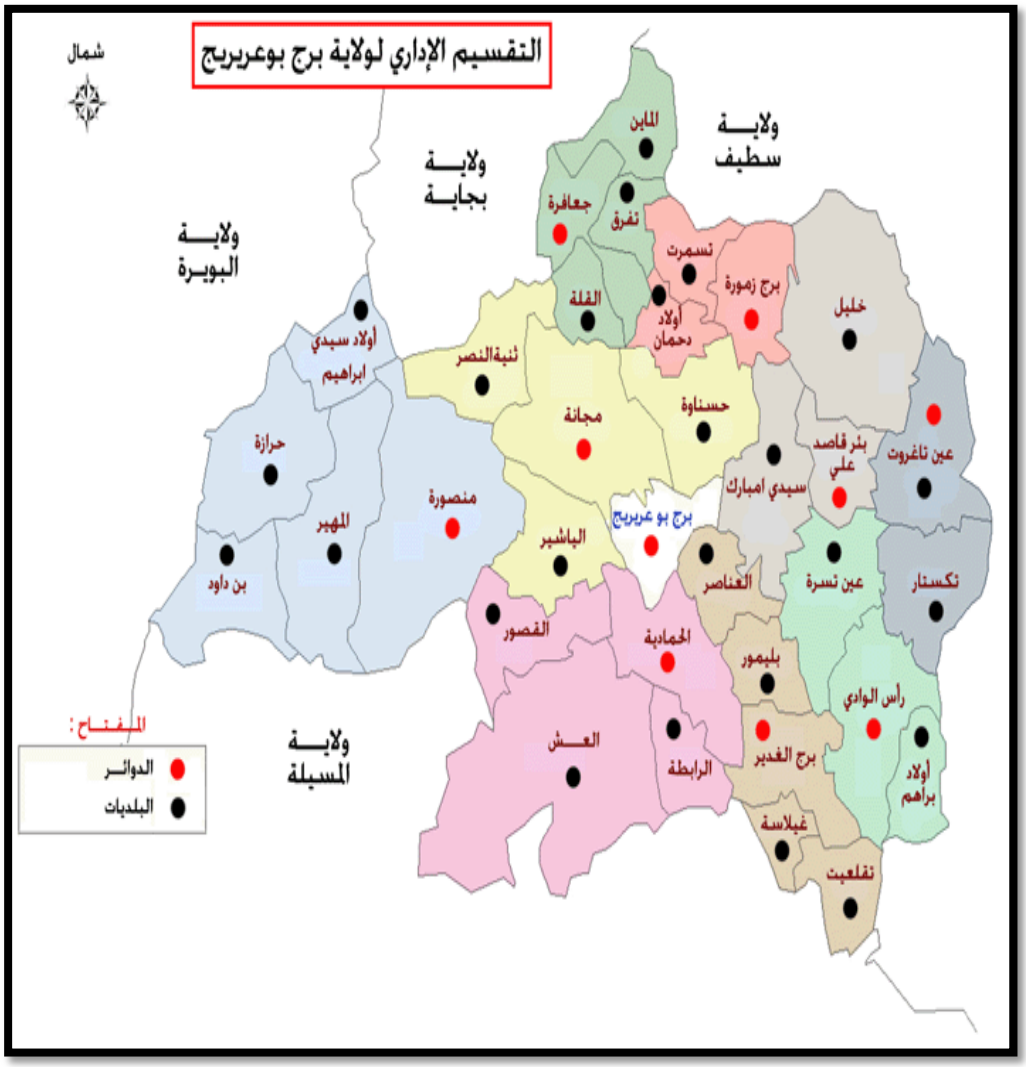


المصدر : إنجاز الطالبة 2015.

1- 6 التقسيم الإداري :

أصبحت مدينة برج بوعريريج منذ التقسيم الإداري لسنة 1984 مقر الولاية ، تضم 10 دوائر و 34 بلدية كما يبينه المخطط الموالي ، وهي تتوسط إقليمها الولائي وتضم تجمعين ثانويين وهما بئر صنب و عين زريقة و المخطط رقم (03) يوضح ذلك:

المخطط رقم 03 :التقسيم الإداري لولاية برج بوعريريج.



المصدر: إنجاز الطالبة 2015.

2) الحظيرة السكنية لمدينة برج بوعريريج :

إن السكن مسألة معقدة الفهم ، فهي تعبر عن احتياج جماعي و انتاج ثقافي لذا يجب التطرق الى الحظيرة السكنية (1998-2008) :

جدول رقم (02) : تطور الحظيرة السكنية .

البلدية	إحصاء 1998			إحصاء 2008		
	عدد السكان	عدد المساكن	معدل اشغال المسكن	عدد السكان	عدد المساكن	معدل اشغال المسكن
	134296	21448	6.26	168346	37159	6.2

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

3) السكن :

وهو يمثل الصفة الغالبة على المجال وتعد البنية العمرانية لهذا النسيج بسيطة بمجملها منها ما هو قديم ما يمثل النواة القديمة وهي عبارة عن سكنات هشة و قديمة و بها تغيرات خارجية متعددة و شملت كل أنواع السكن و هذه الأخيرة أدت الى تشوه النسيج العمراني والصورة الجمالية ، ومنها ما هو حديث النشأة حتى هذا الأخير لم يسلم من التغيرات الحاصلة على السكنات خاصة الجماعية منها حيث أخذنا نموذج على هذه الظاهرة للتطرق لأكثر التفاصيل و شرح هذه الظاهرة في الفصل التالي.

1-3 التوزيع المجالي للمساكن :

جدول رقم (03) : التوزيع المجالي للمساكن حسب التجمعات السكانية .

التجمع الحضري الرئيسي.	35 434
التجمعات الثانوية.	1 380
المناطق المبعثرة.	347
البلدية.	37 161

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير تقديرات 2014 .

جدول رقم (04) : توزيع حظيرة السكن حسب حالة شغل المسكن و معدل اشغال السكن

مشغول.	27 366
مسكن ثانوي.	1 394
شاغر.	8 244
ذو استعمال مهني.	157
المجموع.	37 161
TOL	6.2

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير تقديرات 2014 .

2-3 الأنماط السكنية :

جدول رقم (05) : نوع الأنماط السكنية .

مسكن جماعي	8 354
مسكن فردي.	17 810
مسكن تقليدي.	638
مسكن فاخر.	30
بناية قصديرية.	50
غير محددة.	484
المجموع.	27 366

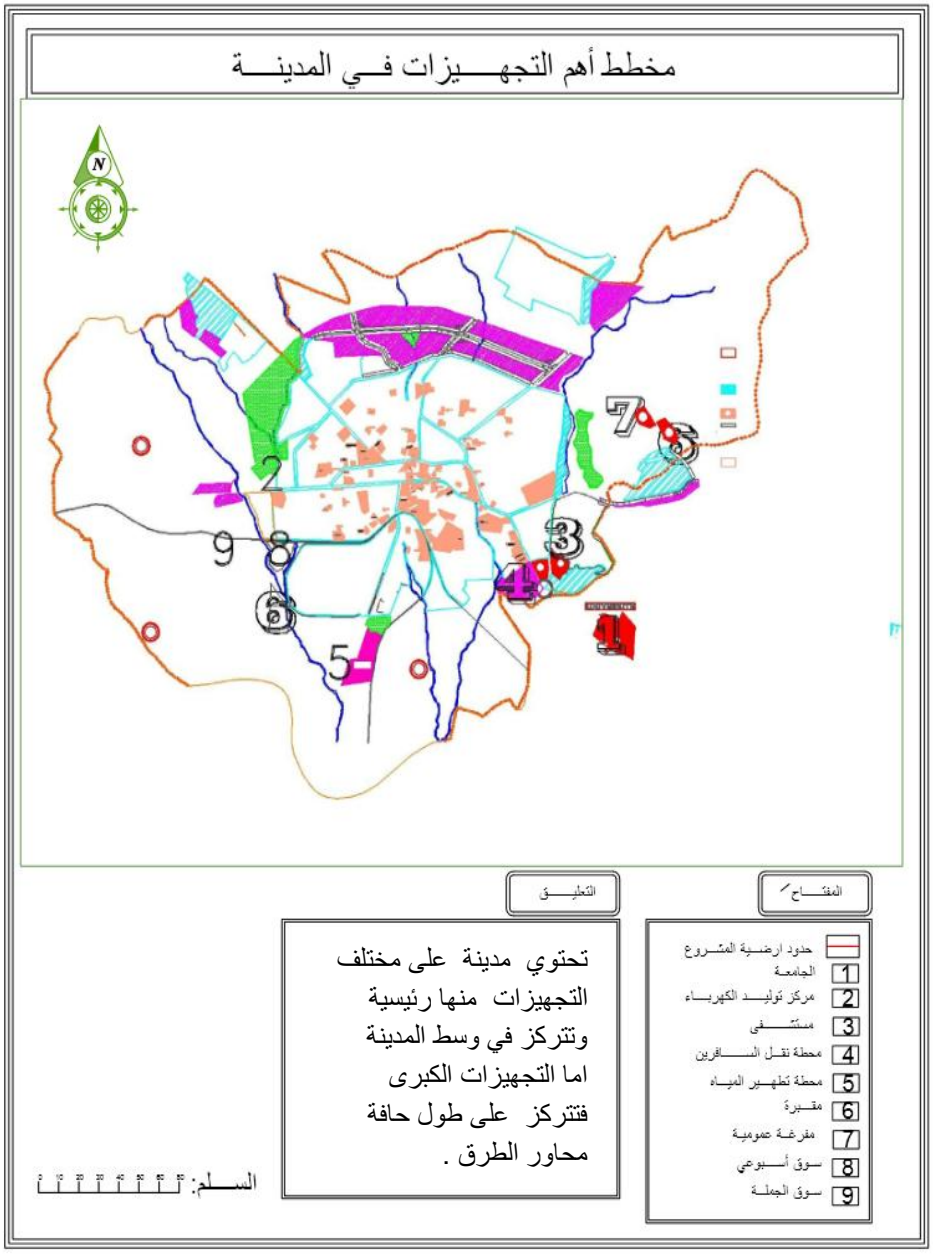
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير تقديرات 2014.

4) التجهيزات : تحتوي مدينة برج بوعرريج على مختلف التجهيزات المختلفة وهي تضم مركزين حضريين رئيسي و ثانوي كما يوضحه المخطط رقم ( ) :

1-4 مركز حضري رئيسي : ممثلا في مركز المدينة ، يضم الأنشطة و الوظائف ذات المستوى العالي مشكلا بذلك القطب المهيمن للمدينة .

2-4 مركز حضري ثانوي : تشكله مجموعة التجهيزات الكبرى الواقعة على محاور الطرق .

المخطط رقم 04 : التجهيزات الموجودة في المدينة



المصدر : انجاز الطالبة 2015

5) <u>النشاطات:</u> تحتوي مدينة برج بوعريريج على عدة نشاطات كم يبينه الشك(01) ومن أهمها :

- **قطب للخدمات :** مكونا من التجهيزات والمرافق الواقعة على شارع الهواري بومدين ، حيث يعد هذا المركز الحضري امتداد للمركز الحضري الرئيسي.
- **قطب صناعي :** تشكله المنطقة الصناعية التي تلعب دور مهم في حياة المدينة و الدينامكية المجالية لها .
- **قطب تجاري :** ممثلا في حي طارق بن زياد ، وحي 1 نوفمبر يتميز بتمركز النشاط التجاري بمجال نفوذ يغطي كامل أحياء المدينة مم أهله الى احتلال مكانة وظيفية ضمن البنية الحضرية للتجمع .

رسم بياني 01 : النشاطات الموجودة في المدينة.

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

6) <u>شبكة الطرقات المهيكلة بالمدينة :</u>

تعتبر محاور الطرق الركيزة الأساسية لتنظيم المجال وكذا الربط بين مختلف النقاط الموجودة بالمدينة وكما سبق ذكره فان مدينة برج بوعريريج تعتبر منطلق العديد من المحاور في كل اتجاهات الولاية ويمكن تقسيم هذه المحاور الى ثلاث مستويات حسب هيكلتها للمجال .

أ- **محاور مهيكلة ذات درجة أولى :**تتمثل في الطرق ذات الأهمية الوطنية وتخص الطرق الثلاث وهي :

1) المحور (الجزائر – قسنطينة) الطريق الوطني رقم 05 .
2) المحور (البرج – المسيلة) الطريق الوطني رقم 45.
3) المحور (البرج – بجاية) الطريق الوطني رقم 76.

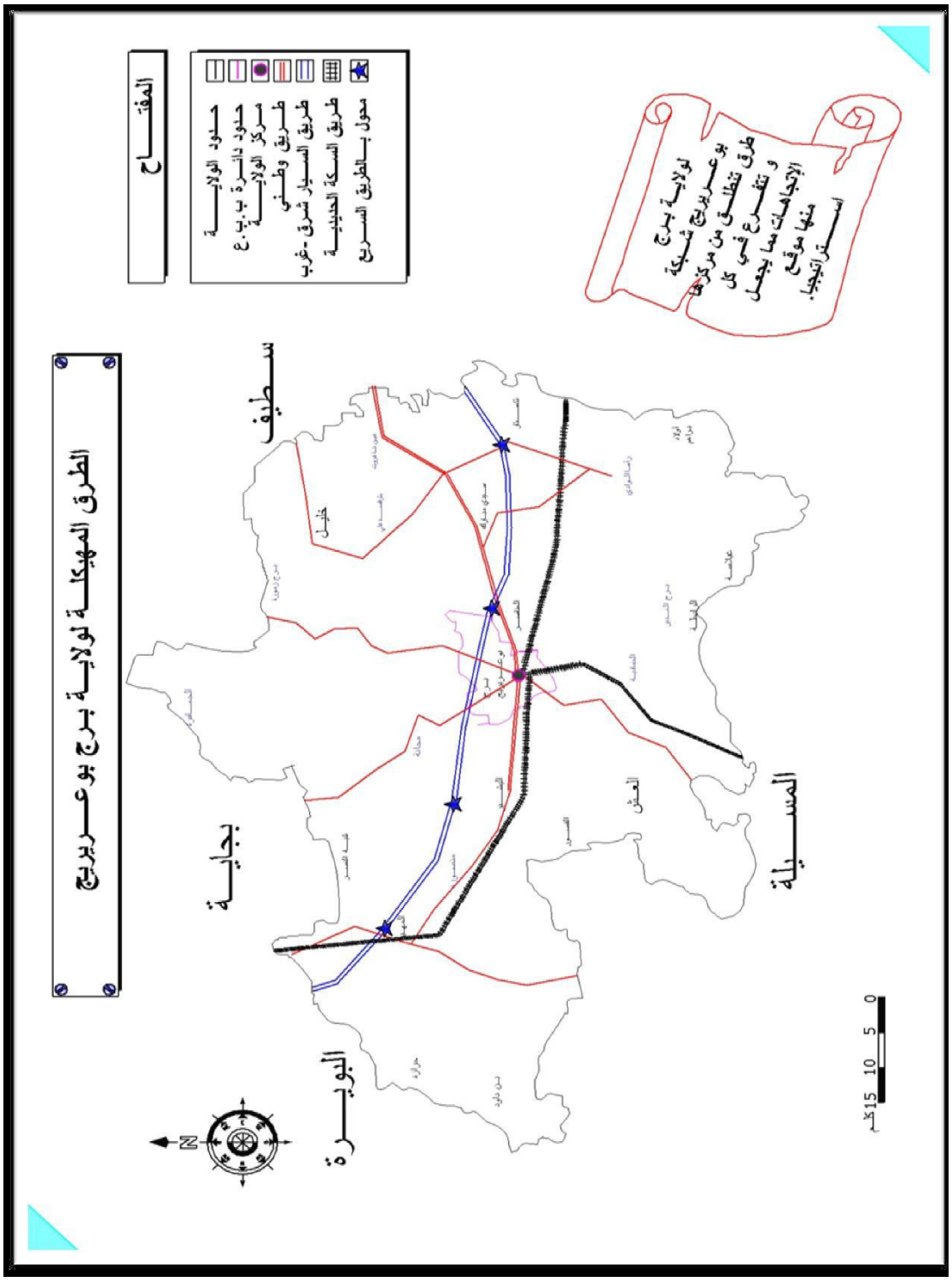
ب- **محاور مهيكلة ذات درجة ثانية:**هيكلتها لا تتعدى حدود المجال الإقليم الولائي وتتمثل في الطرق الولائية حيث تربط الجنوب والشمال بمركز الولاية و يتمثل في :

- الطريق الولائي رقم CW42 الرابط بين مجانة ، البرج ، العناصر وهو الطريق الولائي الوحيد الذي يمر بمدينة البرج .

ت- **محاور مهيكلة ذات درجة ثالثة :** تتمثل في كل الطرق التي تتفرع من الطرق الولائية و الوطنية السابقة الذكر ، والتي تلعب دور كبير في ربط التجمعات القريبة بالمدينة مثل طريق البرج ، عين السلطان المتفرع عن الطريق رقم 76 ، و طريق البرج ، بئر الصنب .

ث- **السكة الحديدية:** إضافة الى الطرق و المحاور التي ذكرناها هناك خط السكة الحديدية الرابط بين الشرق والغرب (عنابة – الجزائر) مرورا بمدينة برج بوعريريج و هو يكتسب أهمية وطنية كبيرة في بعث حركة النقل و التنمية الاقتصادية . والمخطط رقم (05) يوضح ذلك :

مخطط رقم 05 : الطرق المهيكلة للمدينة .



المصدر :انجاز الطالبة 2015

الخلاصة:

جاءت دراستنا التحليلية لمدينة برج بوعريريج للتعرف على معظم مكوناتها بالتطرق لكل من السكن والتجهيزات و النشاطات و الطرق المهيكلة للمدينة و تم استخلاص ما يلي:

- قدم السكنات الموجودة في وسط المدينة ما أدى به الى احداث عدة تغيرات نتج عنها تشوه النسيج العمراني للمدينة.
- واجهات السكن الجماعي الذي هدا الأخير لا يلبي الحاجة ما أدى بالسكان الى اللجوء الى سلوك عمراني غير حضاري يؤدي الى اختلال المنظر الجمالي للمدينة.
- تمركز معظم التجهيزات وسط المدينة.

سنتعرض خلال هذا الفصل ، إلى دراسة و تحليل المعطيات العمرانية للإطار المبني والغير المبني ، داخل حي 450 مسكن. وهدفنا من هذا التحليل ، هو إعطاء صورة واضحة عن وضعية الحي ، من الجوانب الفيزيائية ، مع تركيزنا على الجانب العمراني بدراسة وتحليل التغيرات والتشوهات التي تعرفها واجهات العمارات وفضاءها الخارجي.

الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة :

I. تقديم حالة الدراسة:

1) أسباب اختيار منطقة الدراسة :

من خلال الدراسة تم اختيار منطقة الدراسة للأسباب التالية :

- كونها تقع في المنطقة الموجهـــــة للتعميــر.
- كونها تقع في مدخل المدينة من الجهة الشرقية (منظر نسيجها هو منظر الجمالي للمدينة).
- كثرة و تنـوع التغيرات الخارجية بها من طرف السكان.

2) موقع حي 450 مسكن من مدينة برح بوعريريج:

إن المعلومات الواردة تحت هذا العنوان ، استنتجناها من المستندات القليلة المحصل عنها بعد جهد وعناء كبير من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري ، وبلدية برج بوعريريج ، من جهة (وهذا بسبب الإهمال وعدم المبالاة بهذه الوثائق من طرف الجهات المعنية) ، وكذا من استغلال مخطط الكتلة كما اعتمدنا خاصة على الملاحظات الميدانية التي قمنا بها في هذا الحي ، من جهة ثانية.

أ. موقع الحي وحدوده:

يقع حي 450 مسكن في الجهة الشرقية لمدينة برج بوعريريج (صورة رقم 05) و (المخطط رقم 06)، وهو يتربع على مساحة عقارية تقدر بحوالي : 3.44 هكتار، وتعد الطبيعة القانونية له ضمن أملاك الدولة ، حيث يحده كما يبينه (المخطط رقم 07)

- من الجهة الجنوبية الطريق الوطني رقم 05 الرابط بين مدينة البرج و ولاية سطيف.
- من الجهة الشمالية : حـــي 250 مــسكن.
- من الجهة الغربية : حـــي 80 مــسكن.
- أما من الجهة الشرقية فيحده : ملعــب 20 أوت 1955 .

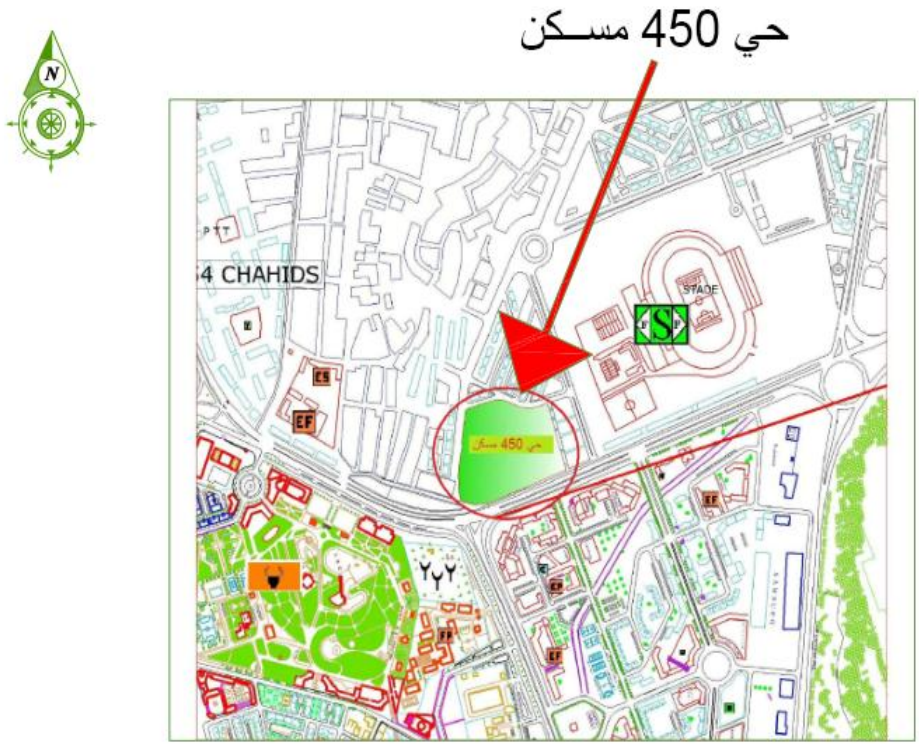
صورة رقم 05 : موقع حي 450.

المصدر: google earth + تعديل الطالبة

ا

مخطط رقم 06 : موقع حالة الدراسة.

موقع حي 450 مسكن



المفتـــاح

حدود ارضـية المشـروع

حي 450 مسـكن

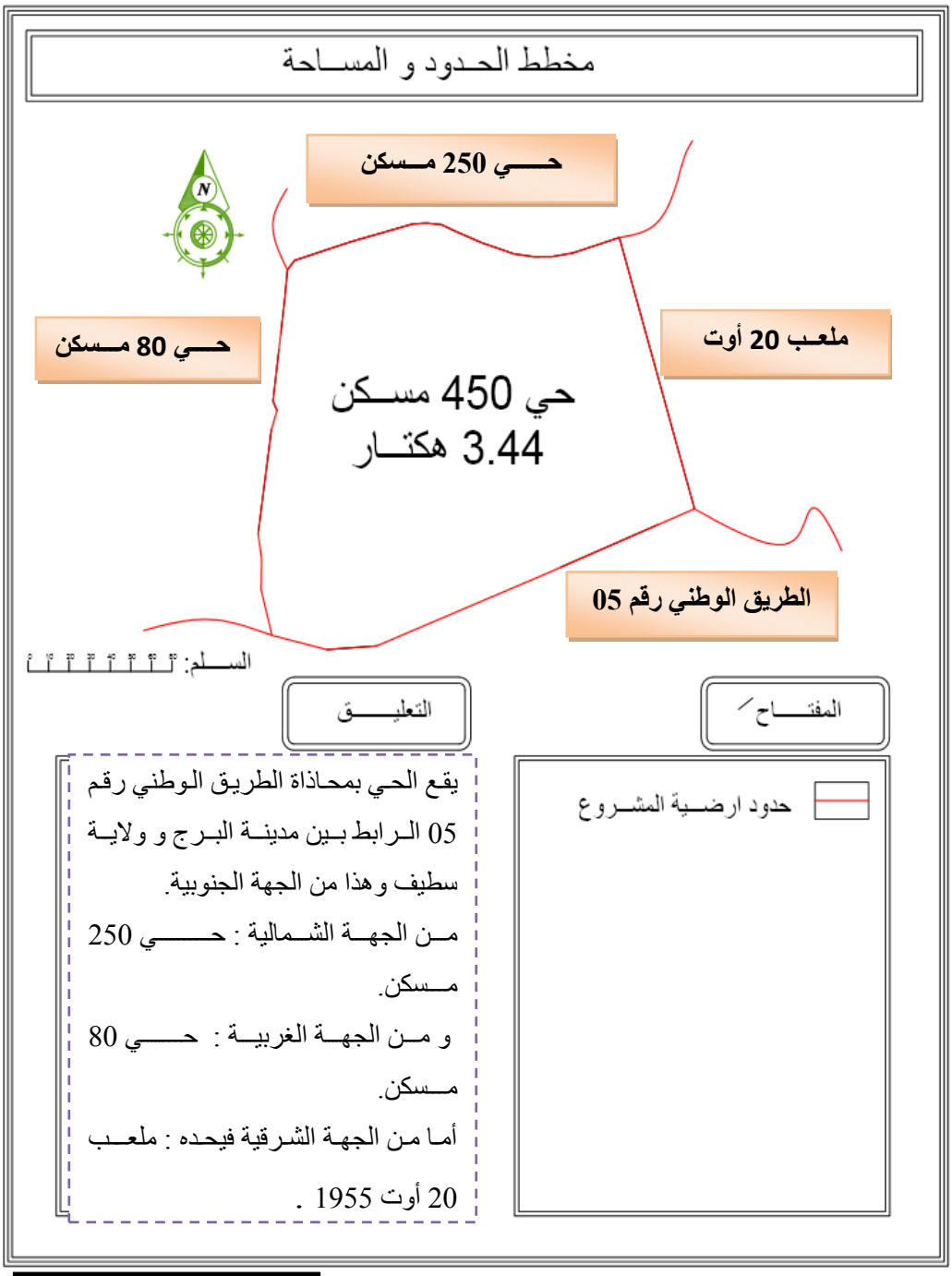
التعليـــق

يقع حي 450 مسكن في الجهة الشرقية لمدينة برج بوعريريج وهو يتربع على مساحة عقارية تقدر بحوالي : 3.44 هكتار

السـلم:

المصدر : انجاز الطالبة 2015

مخطط رقم 07 : الحدود و المساحة .



المصدر : انجاز الطالبة

ب. تاريخ إنجاز حي 450:

هو من الأحياء الجماعية الاجتماعية ، التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري ببرج بوعريريج . ويعد هذا الحي من المساكن العمومية الإيجارية تمنح في اطار لجنة الدائرة (مستغل بعقد ايجار) ، وكان تاريخ بداية إنجازه في سنة 2000 وقد تابع إنجازه مكتب الدراسات من ولاية بجاية . أما بالنسبة لمدة الإنجاز استمرت حتى أواخر سنة 2002 و كان تاريخ تسليم هذا الحي الى السكان في 1 أفريل 2003 .

ت. مساحة الحي (المبنية والغير مبنية):

كما أشرنا سابقا، إن المساحة العقارية تبلغ 3.44 هكتار أي 34400 م²، تمثل المساحة المبنية فيها نسبة 19.74 %، وهي تقدر بـ 6788.60م² أما مساحة الفضاء الغير مبني فتقدر بـ 27611.4 م² أي بنسبة تقدر بـ 80.26 % . كما يبينه المخطط رقم (08)

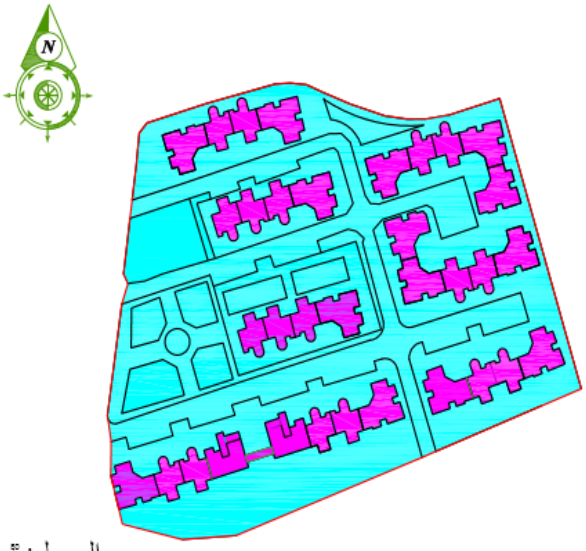
جدول رقم 06 : توزع مساحة الحي.

التعيين	المساحة (م²)	النسبة (%)
المساحة المبنية (للسكن)	6788.6	19.74
المساحة الغير مبنية	27611.4	80.26
المساحة الإجمالية	34400	100

المصدر : انجاز الطالبة 2015 .

مخطط رقم 08 : المساحة المبنية و الغير مبنية

مخطط الإطار المبـــني و الغـــير مبـــني



السـلم:

المفتـــاح	التعليـــق
حدود ارضـية المشـروع الإطار المبـــني الإطار غـير مبـــني	تمثل مساحة المبنية للحي بـ : 19.74 % بينما تمثل المساحة غير مبنية بـ : 80.26 %.

المصدر : انجاز الطالبة 2015

II. الإطار المبني (العمارات) :

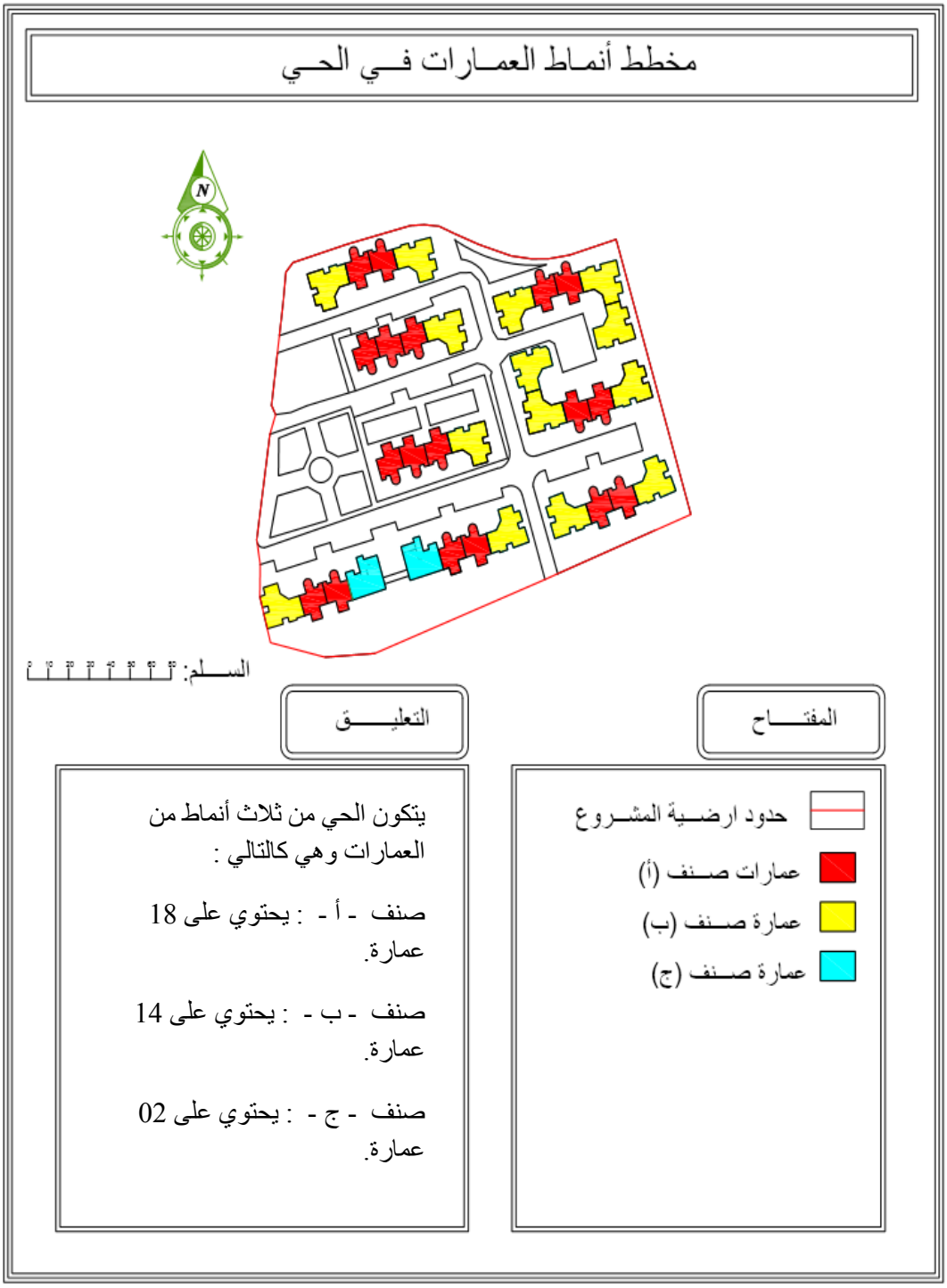
1. تموضع العمارات : يتكون حي 450 مسكن من 34 عمارة وهي مرقمة بالتسلسل من 01 إلى 34 على شكل وحدات تتكون من أربعة عمارات ، وأخرى من خمسة عمارات ،بواسطة هذه الوحدات تم انشاء ستة مجموعات سكنية ثانوية كما يوضحه المخطط رقم (09) مقسمة على ثلاثة أنماط أ ، ب ، ج وهو موضح في المخطط رقم (10) و هذه العمارات تحتوي على :

- 90 مسكن من نوع F1 .
- 135 مسكن من نوع F2 .
- 225 مسكن من نوع F3 .
- 48 محل تجـــاري.

مخطط رقم 09 : وحدات المجموعة السكنية و الرقم التسلسلي لها

المصدر : انجاز الطالبة 2015

مخطط رقم 10 : أنماط العمارات في الحي .

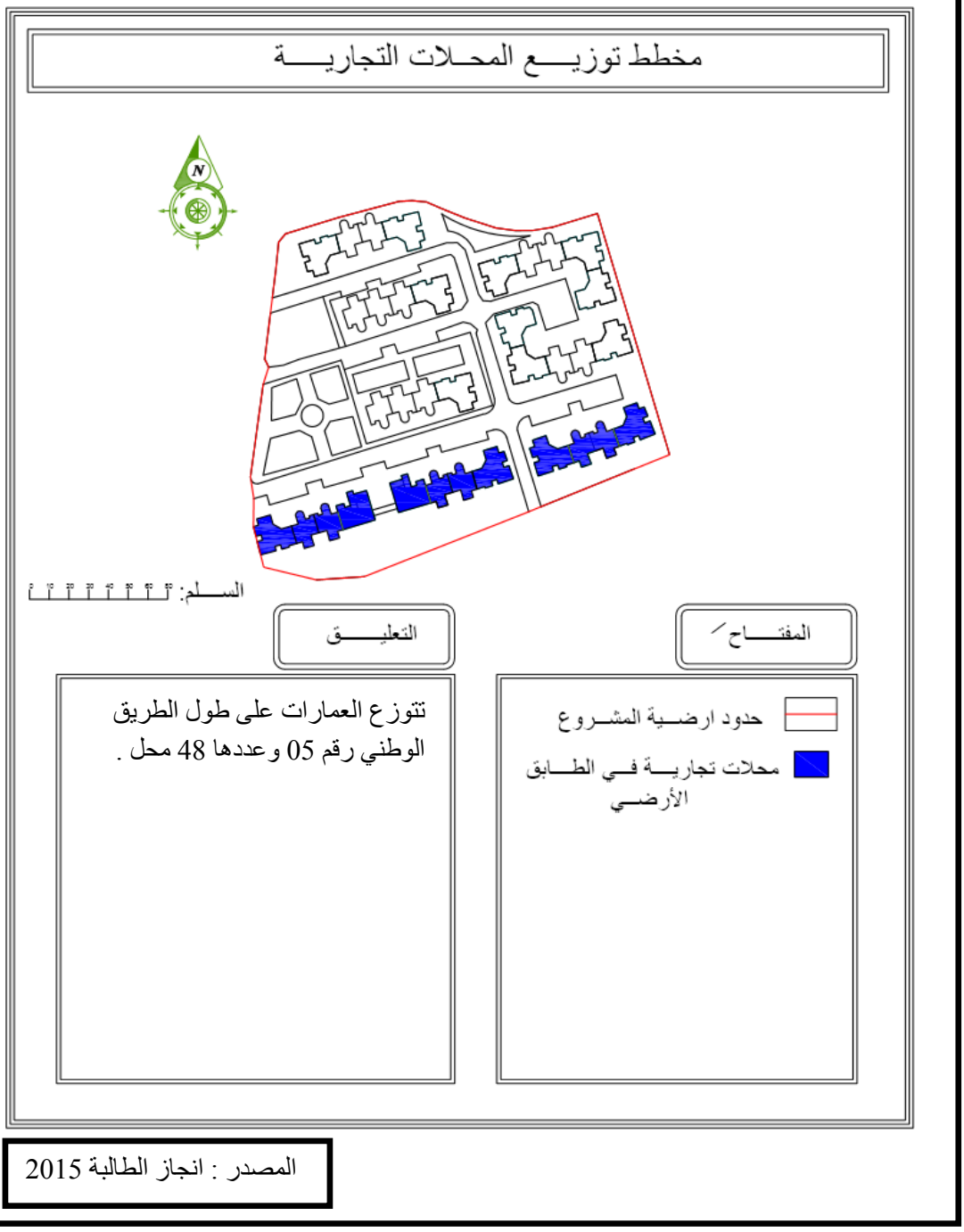


المصدر : انجاز الطالبة 2015

2. توزع المحلات عبر العمارات :

تتوزع المحلات عبر العمارات على طول الطريق الوطني رقم 05 و هي موزعة على اثني عشر عمارة كما يوضحه المخطط رقم (11) :

مخطط رقم 11 : توزع المحلات التجارية.

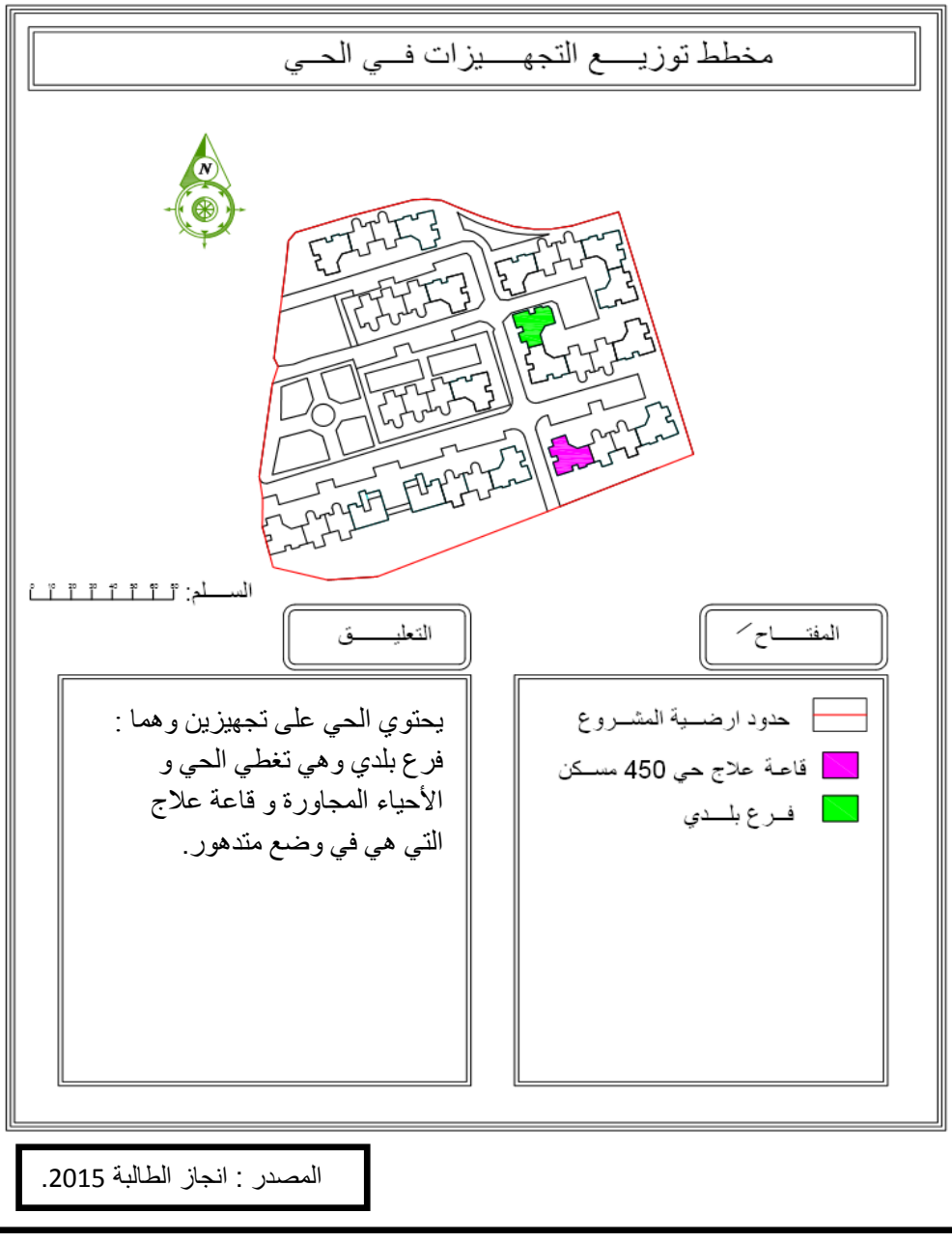


المصدر : انجاز الطالبة 2015

3. التجهيزات :

إن الحي المدروس بعدد سكانه فإنه يفتقر لأدنى التجهيزات الضرورية و المرافق فهو يحتوي على فرع بلدي و قاعة علاج كما يوضحه المخطط رقم(12) وبعض المحلات التجارية أم باقي الخدمات وخاصة التعليمية تلبى خارج الحي.

مخطط رقم 12 : توزع التجهيزات في الحي .



المصدر : انجاز الطالبة 2015.

صورة رقم 06 :قاعة علاج

صورة رقم 07 : فرع بلدي

المصدر : انجاز الطالبة

III. **الاطار الغير مبني :**

يتمثل الاطار غير المبني في كل من الطرق ، المساحات الخضراء ، مساحات اللعب والنفايات وجميعها تفتقر للتهيئة .

أ. **منافذ الحي :** إن موقع الحي متميز ، جعل إمكانية الوصول إليه بالحركة الميكانيكية سهلة وذلك لإحاطته بـ:

- طريق وطني وهي تغذي 12 عمارة بصفة مباشرة.
- المنافذ الموجودة في الجهات الثلاث كما تبينه الصور رقم (08) ، (09) ، (10).

صورة رقم 08 : المنفذ الجنوبي

صورة رقم 09 : المنفذ الشمالي

المصدر : انجاز الطالبة 2015 .

صورة رقم 10 : المنفذ الشرقي

المصدر : انجاز الطالبة 2015 .

ب. الطرق :

يحتوي الحي على طرق غير مهيأة وتتمثل في الطرق الثانوية (من الجهة الجنوبية والشرقية المحاذية للطريق الوطني أما من الجهة الغربية فهي مهيأة وتحتاج للصيانة الطريق الطريق الوطني رقم 05 فهو في حالة جيدة كما تبينه بعض الصور رقم (11) و (12).

الصورة رقم 11 : طريق من الجهة الجنوبية

الصورة رقم 12 : طريق من الجهة الشرقية

المصدر : انجاز الطالبة 2015

ت. المساحات الخضراء:

إن نقص العنصر الجمالي في الأحياء ينعكس سلبا على المحيط العمراني، ومن خلال ملاحظتنا لا يوجد داخل الحي أي مساحة خضراء مهيأة من طرف مصالح الدولة. والمساحة الوحيدة الموجودة تقع في الحدود الجنوبية عبارة عن أشجار فاصلة بين الطريق والعمارات وهي في حالة متدهورة نتيجة الاهمال من الهيئات والسكان وكذا بعض المساحات وهي عشوائية من السكان ،

ما نتج تشوه المنظر الخارجي للحي ، وهذا ما توضحه الصور التالية رقم (13) و (14)

صورة رقم 13 : مساحة خضراء منجزة من طرف السكان

صورة رقم 14 : مساحة خضراء منجزة من طرف مصالح الدولة .

المصدر : انجاز الطلبة 2015

ث. <u>مساحات اللعب</u>:

لا يتوفر الحي على مساحة مهيأة ، لاستقبال أي نشاط ، ترفيهي مخصص للأطفال أو الكبار ، و إنما هي عبارة عن أرضية ترابية ، تستعمل من طرف الأولاد للعب ، مع كل ما يسببه ذلك من خطر، وأخرى ساحة للجلوس غير مكتملة و تفتقر للتأثيث العمراني فهي تحتوي إلا على كرسي واحد. وهذا ما توضحه الصور التالية رقم (15) و (16).

صورة رقم 15 : مساحة لعب

صورة رقم 16 : ساحة جلوس

انجاز الطالبة 2015 .

ج. النفايات:

من خلال زيارتنا الميدانية لاحظنا أن الحي في حالة مزرية وهذا لافتقاره لحاويات القمامة وهو يحتوي على ثلاثة ، بالإضافة الى عدم احترام السكان ذلك كما تبينه الصور رقم (17) و (18).

صورة رقم 17 :تموضع الخاطئ للحاويات.

صورة رقم 18: عدم احترام السكان لأماكن النفايات

انجاز الطالبة 2015 .

IV. التغيرات المحدثة في حـي 450 مسكن:

1. التغيرات التي أحدثت من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري:

أحدثت ديوان الترقية و التسيير العقاري عدة تغيرات على حي 450 بحذفها نمط F1 كما أوضحنا سابق

إلا أن وبعد الزيارات الميدانية المتكررة لهذا الحي، وجدنا مشاكل كثيرة فيه وهذه المشاكل تمس الموضوع الذي نحن بصدد دراسته ، فتوجهنا للمصالح المعنية (ديوان الترقية) التي قامت لنا بالإيضاح وكان كالتالي:

بعد انجاز الحي وقبل تسليمه للسكان جاءت تعليمة وزارية في 2002 التي تنص على إلغاء المساكن من نوع F1 - حاولنا الحصول على هذه التعليمة ولكن لم نجد عنها معلومات أكثر حتى من مصلحة الديوان حيث تم معرفة إلا السنة - التي كان عددها 90 مسكن فتم تنفيذ الأمر من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري وهذه المدة التي تم فيها التغيير من أواخر سنة 2002 حتى 2003 ، فقامت مصلحة الديوان بإحداث عليه عدة

تغييرات داخلية بإلغاء F1 وإضافة مساكن من نوع آخر و هيF4 والتي كان عددها 18 مسكن وهذا بجمع مسكنين سواء F1 مع F1 أو مع F1 أو مع F3 أو F2 مع F2 وهكذا وهذه التغيرات أدت إلى نقص عدد المساكن الذي كان 450 مسكن وأصبح يتكون الحي 298 مسكن كما هو موضح في الجدول رقم (07) . وكذا سنوضح بالتفصيل نمط وعدد العمارات و عدد السكنات في النمط الواحد ...الخ في الجدول رقم (08) وكذا الجدول رقم (09) .

جدول رقم (07) : التغيرات المحدثة في حي 450 مسكن من طرف ديوان الترقية.

التعيين	العدد قبل التغيرات	العدد بعد التغيرات
F1	90	00
F2	135	80
F3	225	200
F4	00	18
المجموع	450	298
العمارات	34	34

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري.

الجدول رقم (08) : عدد السكنات في النوع

نوع العمارة	عدد العمارات		عدد السكنات في النوع	مجموع السكنات
أ	18	06	05	30
		12	10	120
ب	14	04	08	32
		10	10	100
ج	02		08	16
المجموع	34		/	298

المصدر : انجاز الطالبة 2015 .

الجدول رقم (09) : التفصيل الكلي للعمارات

نمط العمارة	عدد المحلات	عدد العمارات		عدد السكنات في النوع	مجموع السكنات في النوع	نوع السكن في العمارة			المجموع		
						F2	F3	F4	F2	F3	F4
أ	04	18	06	05	30	02	03		12	18	
			10	10	100	05	05		50	50	
			02	10	20	05		05	10		10
ب	04	14	04	08	32		08			32	
	/		10	10	100		10			100	
ج	04	02		08	16	04		04	08		08
المجموع	48	/		/	298	/	/	/	80	200	18

المصدر : انجاز الطالبة 2015

بعد التعرف على هذه التغيرات وكما عرفنا سابقا أن هذا الحي مستغل بعقود الايجار وتكون هذه العقود حسب الظروف الاجتماعية للسكان إما بكراء هذه المساكن أو الشراء وذلك بإيداع ملف في الدائرة من أجل الشراء ، ويكون كراء هذه المساكن كراء رمزي لأنه من طرف الدولة أي من ديوان الترقية والتسيير العقاري لبرج بوعريريج وكذا يكون حسب النوع المطلوب F2 أو F3 أو F4 (يسلم هذا المبلغ الكراء كل شهر بالإضافة إلى مصاريف أعمال الصيانة التي تقدر بـ: 250 دج وهي الكل الأنواع) وهذا ما يوضحه الجدول رقم (10) التالي:

جدول رقم (10) : المبلغ المالي لإيجار مسكن حي 450 من طرف ديوان الترقية.

النوع	المساحة م^2	المبلغ المالي للإيجار.
F2	41	1270 دج
F3	60	1650 دج
F4	74,35	2044 دج

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري.

2. التغيرات التي أحدثت من طرف السكان :

تشمل التغيرات من طرف السكا ن على الإطار المبني وغير المبني.

1.2 الاطار المبني : (العمارات) :

يشمل **الواجهات الخارجية** بحيث تتميز العمارات بواجهات ذات نوافذ و شرفات على شكل مستطيل متوسطة الحجم صورة رقم (19) ، بحيث تختلف من حيث الألوان والأشكال ، ومن خلال دراستنا الميدانية لاحظنا أنه لا تخلو واجهة من التغيير مما أثر على مظهر وجمالية الحي ويعود هذا الأخير من جهة لفقدان الحس الجمالي لدى السكان بالإحساس بالملكية لا تتعدى المسكن ، وغياب الرقابة العمرانية

لهذه الأحياء من جهة ثانية ، و سنقوم بالتطرق لكل التغيرات الخارجية الموجودة على مستوى واجهات الحي وهو موضوع بحثنا .

صورة رقم 19 : نموذج واجهات

المصدر : انجاز الطالبة 2015.

وتتمثل التغيرات الخارجية في كل ما يمس الواجهة العمرانية للعمارة وهي كالتالي:

أ. **إضافة شبابيك :**

تتميز كل واجهات العمارات بإضافة شبابيك على مستوى الشرفة والنوافذ ولم تسلم من هذه الظاهرة حتى الطوابق الأخيرة كما توضحه الصورة رقم (20) .

صورة رقم 20 : إضافة شبابيك

المصدر : انجاز الطالبة 2015.

ب. ادخال شرفة :

من خلال ملاحظنا الميدانية لاحظنا معظم واجهات العمارة يقوم سكانها بإدخال شرفة وهذا من أجل لاستغلال الفضاء في وظائف أخرى كم تبينه الصورتين رقم (21) و (22).

صورة رقم 21 و 22 : ادخال شرفة .

المصدر : انجاز الطالبة 2015

ح. فتح أو غلق نافذة :

من خلال ملاحضتنا الميدانية تبين أن هناك العديد الذين قاموا بالتغييرات الداخلية ما استلزم عليهم غلق أو فتح نوافذ على واجهات العمارة انظر الصورتين رقم (23) و (24) تبين ذلك.

صورة رقم (23) و (24) : فتح نافذة

المصدر : انجاز الطالبة 2015

خ. غلق المحلات التجارية :

خلال دراستنا الميدانية لحضنا وجود بعض من السكان قاموا باستغلال المحلات كما في الصورتين رقم (25) و(26) وتحويلها ، سواء بضمها مع محلات أخرى أو استغلالها مع المسكن.

صورة رقم (25) و (26) : غلق المحلات

المصدر : انجاز الطالبة 2015

2.2 الإطار غير مبني :

إن التغيرات في الاطار الغير مبني تشمل الاستيلاء على الفضاءات الخارجية ، وتشمل:

أ. إضافة مدخل خاص:

إن هذا التغير أو الظاهرة يشمل إلا السكان المقيمين في الطابق الأرضي وهذه بعض الصور توضح ذلك الصورة رقم (27) و (28).

صورة رقم (27) و (28) : إضافة مدخل

المصدر : انجاز الطالبة 2015

ب. <u>الاستيلاء على الفراغات بين العمارات و الأرصفة</u> :

إن عدم تهيئة الفراغات الموجودة بين العمارات من طرف الهيئات تؤدي بالاستيلاء عليها من طرف السكان وهذا ما لحظناه خلال دراستنا الميدانية ، وهذا يرجع لبيئة الفرد و كذا أحواله الاجتماعية ، بالإضافة الى ظاهرة التعدي على حق الرصيف من طرف أصحاب المحلات التجارية وهذا بوضع أسلعة ثم سياج وبالتالي يقوم بإنجاز جدار كما توضحه الصور رقم (29) ، (30) .

صورة رقم 29 : الاستيلاء على الأرصفة .

صورة رقم 30 : الاستيلاء على الفراغات بين العمارات .

المصدر : انجاز الطالبة 2015

ت. **إضافة فناء بسياج أو جدار :**

ما لحضناه أن كثير من السكان لجأ الى انشاء فناء سواء كان بسياج أو جدار وهذا من طرف سكان الطابق الأرضي بحكم ضيق المساحة من جهة ، و الحرمة من جهة ثانية ،إذ أن الطابق الأرضي يكون أكثر احتكاك مع المارين في الطريق فيلجأ الفرد الى التغيير بإضافة هذا الفناء أو حديقة وكذا لمنع الجلوس أمام النوافذ والشرفات وهذا ما توضحه لنا الصورتين رقم (31) و(32) .

صورة رقم 31 : إضافة فناء بسياج

صورة رقم 32 : إضافة فناء بجدار.

المصدر : انجاز الطالبة 2015

3. نسبة التغيرات الموجودة في حي 450 مسكن:

من خلال دراستنا الميدانية قمنا بتسجيل مختلف التغيرات الموجودة في الحي بأخذ كل عمارة وتسجيل التغيرات الموجودة فيها بكل طابق (أنظر الملحق رقم) وبعد ذلك أخذ كل نوع على حدى (كما ذكرنا سابقا يوجد ثلاث أنواع أ – ب – ج) و تسجيل جميع التغيرات في النوع الواحد وفي كل طابق وفي الأخير جمع التغيرات الموجودة في كل الحي والتعبير عن كل منها بجدول و منحنى كالتالي :

ويمكن أن نحصر التغيرات الموجودة في العمارة كمايلي:

1- اضافة شبابيك .
2- اضافة حديقة أو فناء.
3- اضافة مدخل خاص .
4- فتح أو غلق نوافذ .
5- إدخال الشرفة .
6- محلات تجارية.

كما نعتبر مايلي :

4 تغيرات أو ما فوق تمثل نسبة 100 %

3 تغيرات تمثل نسبة 75 %

2 تغيرات تمثل نسبة 50 %

1 تغير واحد تمثل نسبة 25 %

أولا: (نوع أ):

جدول رقم (11): نوع التغيرات فى (نوع أ

رقم العمارة	الطـــــــوابـــــــق					
	الأرضي	الأول	الثاني	الثالث	الرابع	الخامس
2	/	5 + 1	5 + 1	/	/	
3	/	5 + 1	5 + 1	/	/	
6	6	1	5 + 1	1	/	
7	/	5 + 1	5	5		
9	1	1	5 + 1	5 + 1	5 + 1	
10	1	1	1	1	1	
11	1	5 + 1	5	5 + 1	5 + 1	
13	1	1	1	1	/	
14	1	1	/	/	5 + 1	
15	1	1	1	1	1	
18	1	1	1	1	5	
19	1	1	1	1	1	
22	1	5 + 1	5 + 1	/	/	
23	5 + 1	5 + 1	1	4 + 1	1	
28	/	5 + 1	5 + 1	5 + 1	5 + 1	5
29	/	1	5 + 1	5 + 1	5 + 1	1
32	/	5 + 1	1	1	/	
33	/	2 + 1	5 + 1	/	/	

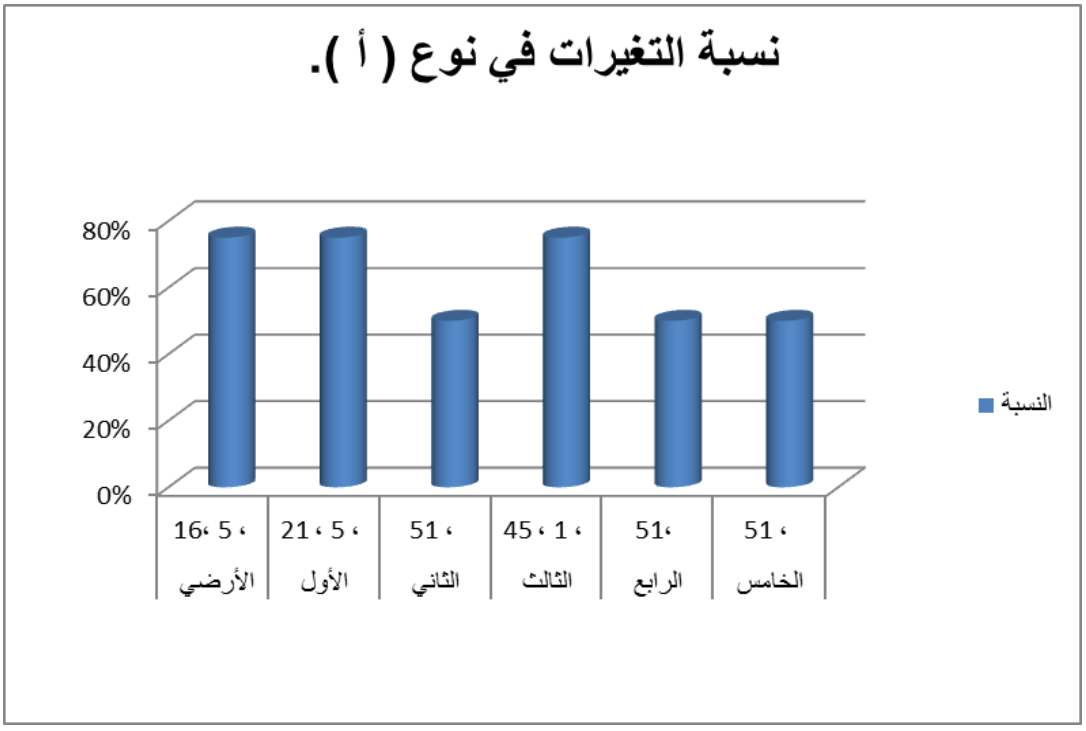
المصدر : انجاز الطالبة 2015

جدول رقم (12) : نسبة التغيرات في نوع (أ)

نوع أ	الطـــوابـــــق					
	الأرضي	الأول	الثاني	الثالث	الرابع	الخامس
التغيرات الموجودة	1 + 5 + 6	1 + 2 + 5	1 + 5	1 + 4 + 5	1 + 5	1 + 5
النسبة	75	75	50	75	50	50

انجاز الطالبة 2015

منحنى رقم (02) :نسبة التغيرات في الحي بالنسبة للنوع - أ –



المصدر : انجاز الطالبة 2015 .

التعليق:

نلاحظ أن نسبة التغيرات في النوع " أ " تقدر بنسبة 75 في كل من الطابق الأرضي و الأول و الثالث و بنسبة 50 في كل من الطابق الثاني والرابع والخامس وتتمثل هذه التغيرات في إضافة شبابيك ، ويرجع هذا لعدم احساس السكان بالأمن و الراحة جراء المشاكل الاجتماعية التي يعيشها السكان وتتمثل في السرقة والسطو على المساكن ....الخ . وكذا التغيرات التي يلجأ فيها السكان الى تشويه الواجهة بشكل كبير ومتفاوت كالبناء والهدم وهذا للنمط الموجود في هذا النوع (f2 و f3) وتتمثل هذه التغيرات كإدخال شرفة ، غلق محلات تجارية ، إضافة فناء وفتح وغلق نوافذ وهذا لاستغلال أي فضاء في وظيفة جديدة من أجل تلبية الحاجة.

ثانيا: (نوع ب):

جدول رقم (13): نوع التغيرات في (نوع ب)

رقم العمارة	الطـــــــوابـــــــق					
	الأرضي	الأول	الثاني	الثالث	الرابع	الخامس
1	/	1 + 4 + 5	5 + 1	4 + 1	4 + 1	
8	/	1	1	5 + 1	5	
12	1	1	1	2	5 + 1	
16	3 + 1	1	1	5	5 + 1	
17	4 + 1	1	5 + 1	5	5	
20	2 + 1	5 + 1	1	1	1	
21	5 + 1	5 + 1	5 + 1	5 + 1	5 + 1	
24	5 + 1	1	1	5 + 1	/	
25	3 + 1	1	1	/	1	
26	/	5 + 1	1	5 + 1	5 + 1	
27	/	5 + 1	5 + 1	5 + 1	1	5
30	/	2 + 1	5 + 1	1	5	1
31	/	3 + 1	5	1	1	
34	/	2 + 1	1	5	1	

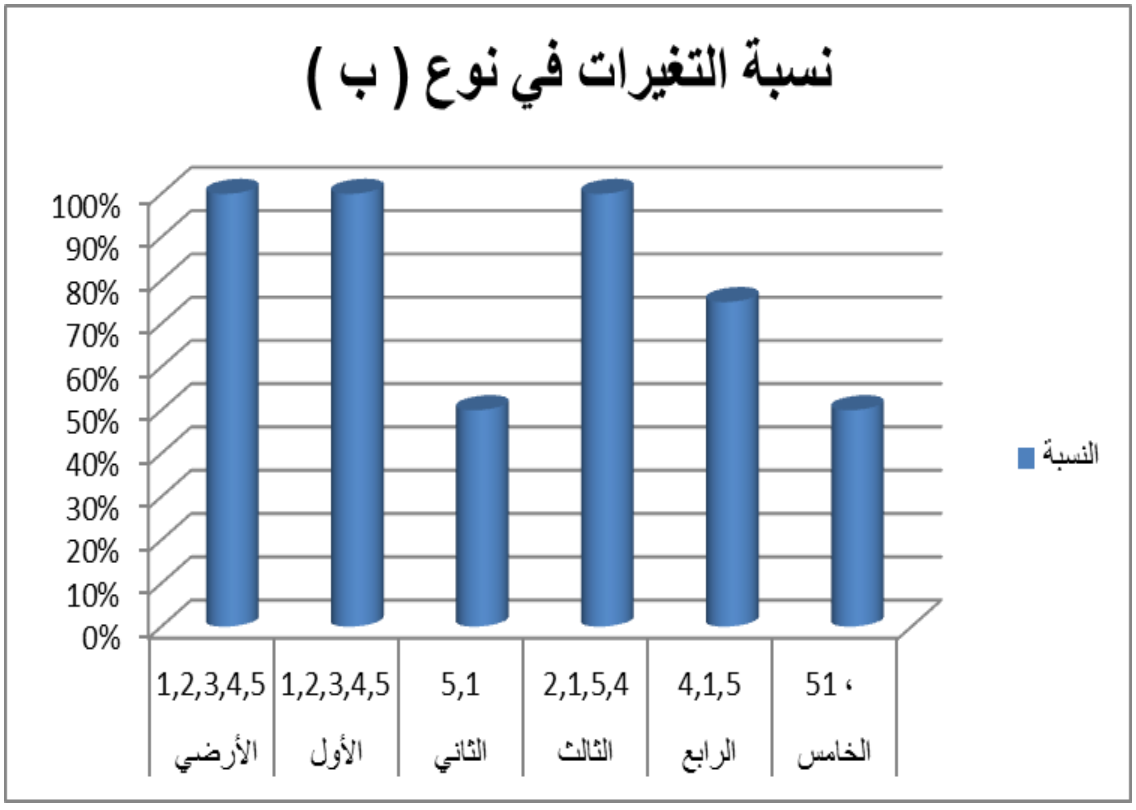
انجاز الطالبة 2015 .

جدول رقم (14) : نسبة التغيرات في نوع (ب)

نوع ب	الطـــوابـــــق					
	الأرضي	الأول	الثاني	الثالث	الرابع	الخامس
التغيرات الموجودة	1 + 2 + 3 + 4 + 5	1 + 2 + 3 + 4 + 5	1 + 5	1 + 2 + 4 + 5	1 + 4 +5	1 + 5
النسبة	100	100	50	100	75	50

لمصدر : انجاز الطالبة 2015.

منحنى رقم (03) :نسبة التغيرات في الحي بالنسبة للنوع - ب



المصدر : انجاز الطالبة 2015 .

التعليق:

نلاحظ أن نسبة التغيرات في النوع " ب " أكبر من النوع " أ "وهذا في كل من الطابق الأرضي و الأول و الثالث التي تقدر نسبتها 100 و بنسبة 75 في الطابق الرابع و 50 في الطابقين الثاني والخامس و اسباب هذه التغيرات هي نفس الاسباب النوع "أ " ولكن بشكل متباين . فنجد في هذا النوع أن السكان قاموا بتغيير كبيير والمتمثل في اضافة فناء و حديقة و مدخل خاص بالإحساس بالملكية الخاصة حتى في الأجزاء المشتركة وهذا يرجع لبيئة الفرد التي كان يعيش فيها .

ثالثا: (نوع ج):

جدول رقم (15): نوع التغيرات في (نوع ج

رقم العمارة	الطـــــــوابـــــــق					
	الأرضي	الأول	الثاني	الثالث	الرابع	الخامس
4	/	1	1	5	1	/
5	6	1	5 + 1	5	5	/

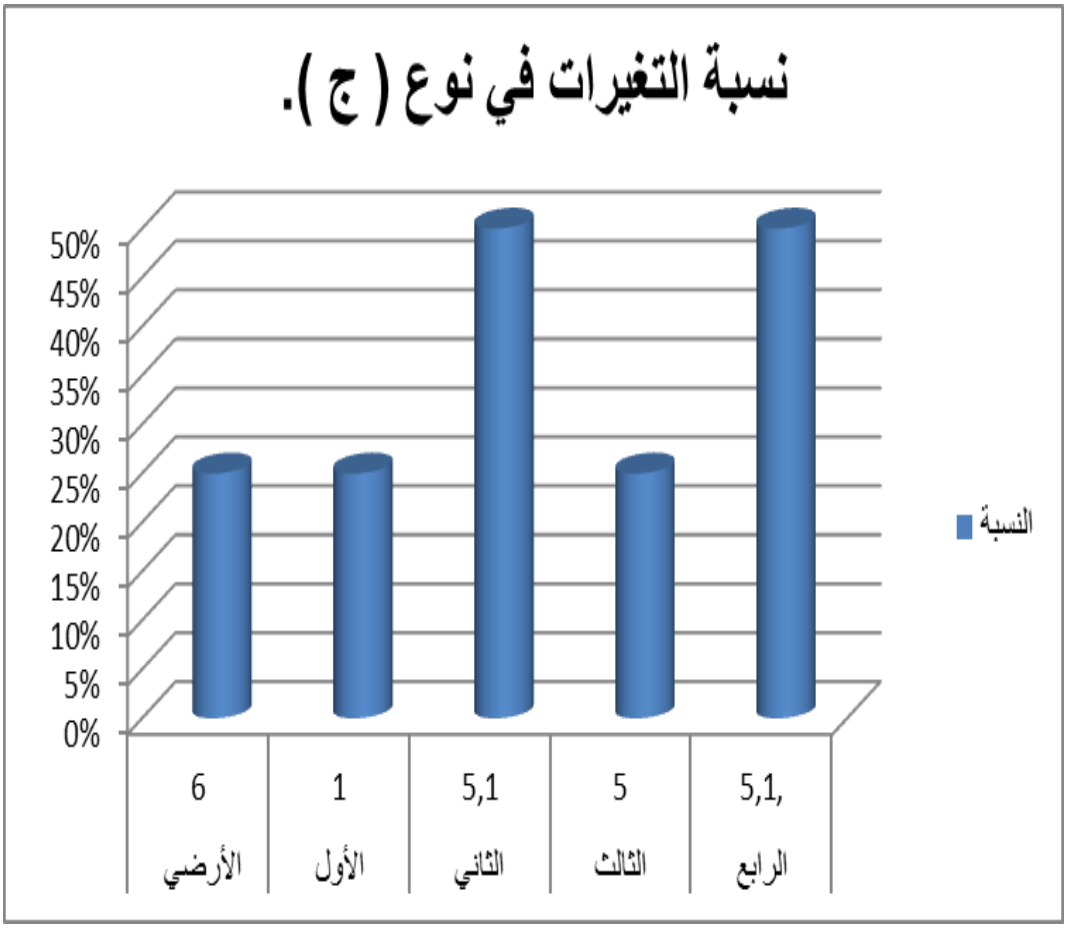
المصدر : انجاز الطالبة 2015.

جدول رقم (16) : نسبة التغيرات في نوع (ج

	الطـــوابـــــق					
	الأرضي	الأول	الثاني	الثالث	الرابع	الخامس
التغيرات الموجودة	6	1	5 + 1	5	5 + 1	/
النسبة	25	25	50	25	50	/

المصدر : انجاز الطالبة 2015.

منحنى رقم (04) :نسبة التغيرات في الحي بالنسبة للنوع - ج -



المصدر : انجاز الطالبة 2015

التعليق :

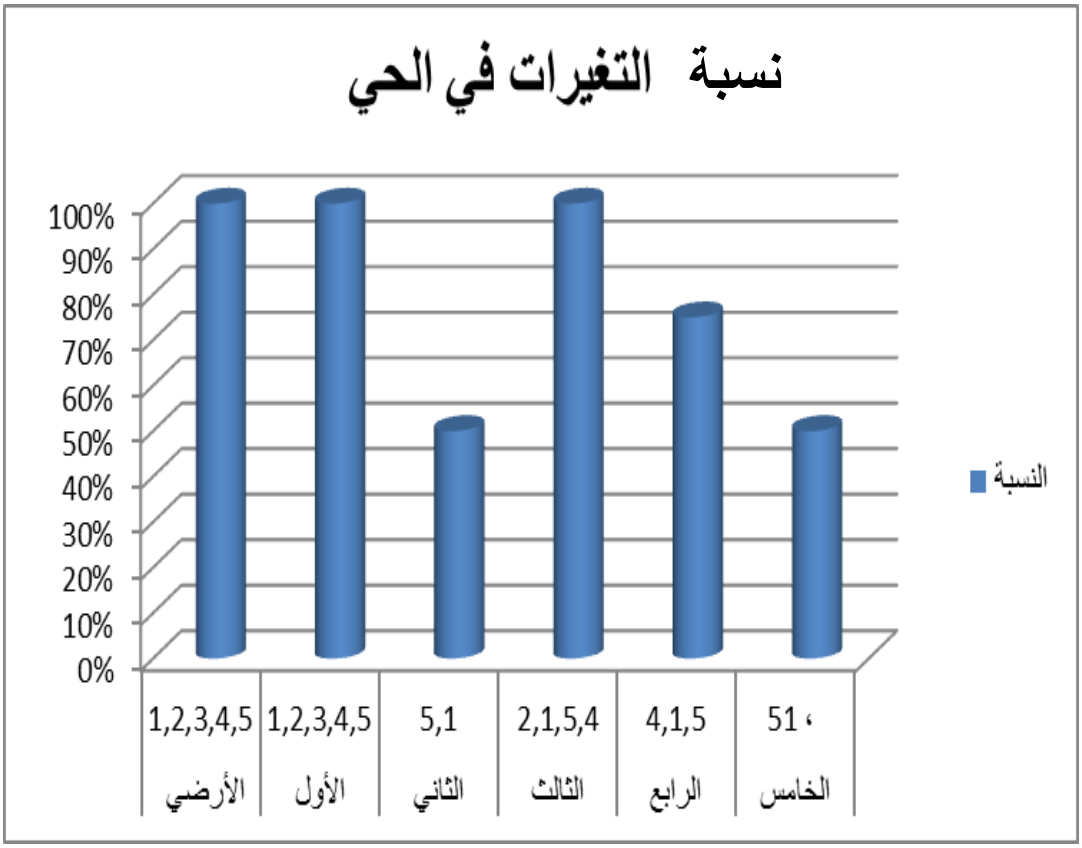
نلاحظ من خلال المنحنى أن التغيرات على مستوى النوع "ج " أقل من التغير في النوعين " أ " و " ب " و هذا بنسبة 25 في كل من الطابق الأرضي و الأول و الثـالـث و بنسبة 50 وهذا راجع للنمط السكن الموجود فالنوع " ج " يحتوي عى نمط f4 الذي هذا الأخير يلبي حاجة السكان أكثر من الأنماط الأخرى.

جدول رقم (17) : نوع التغيرات في الحي.

رقم العمارة	الطـــوابـــــق					
	الأرضي	الأول	الثاني	الثالث	الرابع	الخامس
مجموع التغيرات في الحي	1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6	1 + 2 + 3 + 4 + 5 +	1 + 5	1 + 2 + 4+ 5 +	1 + 4 + 5	1 + 5
النسبة	100	100	50	100	75	50

المصدر : انجاز الطالبة

منحنى رقم (05) :نسبة التغيرات الموجودة في الحي



المصدر : انجاز الطالبة 2015.

التعليق :

نلاحظ أن نسبة التغيرات في الحي بنسب متفاوتة و أكثر الطوابق عرضة لهذه التغيرات هي كل من الطابق الأرضي و الأول و الثالث ، كما يبينه المنحنى حيث تمثل نسبتها 100 ،و هذا يرجع من جهة لاحتكاك هذه الطوابق خاصة الأرضي و الأول مع الطريق ؛ لذا يلجأ السكان لإضافات غير قانونية كالفناء أو حديقة من أجل الفصل بين المسكن والطريق و الشعور و لو بالقليل بالحرمة والأمن و من جهة ثانية البيئة التي كان يعيش فيها الفرد ، سواء من خارج المدية كالسكن الريفي و القصديري أو السكنات الفردية داخل المدينة فلا تستطيع هذه الفئة أن تندمج وتتلاءم مع السكن الجماعي ، فتلجأ لإحداث هذه التغيرات أم الطابق الرابع فنسبة التغيرات فيه تمثل بـــ : 75 و في الأخير الطابقين الثاني و الخامس التي تمثل نسبتهما بـــ : 50 وعموما أن هذه التغيرات من طرف السكان ترجع لعدم الاحساس بين السكان حتى في العمارة الواحدة بالراحة و الأمن (اضافة شبابيك حديدية في جميع العمارات بدون استثناء في كل من الشرفات ، النوافذ و المداخل) ،و كذا التغيرات التي تلزم السكان بالهدم أو البناء كغلق أو فتح نوافذ ، ادخال شرفة ، للاستغلال أي فضاء خارجي أو تعديلات في وظيفة تلبي حاجة السكان وهذا للظروف الاجتماعية بعدم تناسب حجم الأسرة مع المسكن.

الخلاصة:

إن المتجول في حي 450 مسكن يلاحظ تمييز الحي عن باقي أحياء المدينة ، حيث يعتبر مدخل المدينة من الجهة الشرقية .

و يمكن أن نسجل أهم الملاحظات فيما يلي:

1- عدم احترام ديوان الترقية والتسيير العقاري للقانون حيث قامت بإحداث عدة تغيرات قبل تسليم المساكن للسكان أدى الى انخفاض عدد المساكن من 450 إلى 298 مسكن .

2- تواجد العديد من الفضاءات الغير الوظيفية الناتجة عن عدم التهيئة مما أدى الى استغلالها من طرف السكان و تلبية حاجياتهم بطريقتهم الخاصة ، ومواردهم المحدودة مما ادى الى غياب المنظر الجمالي للحي .

3- احساس السكان بالملكية لا تتعدى المسكن أي الاحساس بالجمال الا في داخل المسكن و عدم الاهتمام واللامبالاة بالفضاء الخارجي سواء واجهة العمارة أو المسحات الخارجية ما أدى الى تدهور الحي.

4- غياب المراقبة العمرانية للحي 450 مسكن من طرف الهيئات بسبب عدم القدرة على مراقبة جميع الأحياء خاصة منها الأحياء القديمة.

I. مقدمة:

تكملة لتحليل معطيات الحي ، سنتعرض في هذا الفصل ، إلى جمع وتحليل العناصر الهامة ، عن مجتمع الدراسة. و لا نهدف من وراء هذا التحليل ، التعرض بالتفصيل على الواقع الاجتماعي للمجتمع المدروس (التحليل الاجتماعي) ؛ بقدر ما نريد التعرف عن بعض المعطيات التي تخدم البحث ، من جهة ، وتحديد أسباب التغيير من طرف السكان ، وكذا المراقبة الواجب اتخاذها من جهة أخرى.

ومن خلال دراستنا الميدانية المتكررة التي قمنا بها على عدة مراحل ، الأولى و التي اعتمدنا فيها على الملاحظة البسيطة و أخذ لمحة عن الحي الذي تعذر علينا الحصول على المعلومات من الجهات المختصة بحيث كانت حجتها أن الحي مرت عليه 15 سنة لذا يعد من الأحياء القديمة ولا يوجد أي وثيقة له ،و لكن هذه الأسباب تكون إلا الإهمال من طرف الإدارات والهيئات ككل وعدم تناسقها ، فسجلنا بعض المعلومات ولو بالبسيطة التي اعتمدنا عليها في بحثنا هذا ، كما قمنا بأخذ الصور وهذا من أجل معرفة التغيرات وكذا حالة الحي ،و أيضا سجلنا بعض الملاحظات التي ساعدتنا بإنجاز قائمة اسمية لسكان حي 450 الذي أصبح 298 مسكن (وهذا بسبب التغيير التي أحدثه ديوان الترقية والتسيير العقاري حيث انخفض عدد المساكن من 450 مسكن إلى 298 مسكن الذي ذكرناه سابقا) . القائمة الإسمية لسكان الحي مرتبة حسب أرقام المساكن من 1 إلى 298 (الملحق رقم 11) . وفي الأخير فقد قمنا بالاتصال مباشرة بالسكان ، عن طريق توجيه استمارة أسئلة وكذا بإجراء مقابلة مع المصالح المختصة وهذا من أجل الوصول للهدف المرجو.

II. تحديد وحدات العينة:

ولكوننا تحصلنا على القائمة الاسمية لكل سكان حي 450 مسكن، فالتقنية الملائمة و التي نستعملها لتعيين وحدات العينة، هي المعاينة العشوائية المنظمة (د. فضيل دليلو ، د. علي غربي وآخرون ، 1999 ، 156-157).هذه المعاينة تعتمد أولا على ترتيب وحدات مجتمع الدراسة ، ترتيبا تسلسليا ، حسب الحالات التي نريد

دراستها ، في هذه الحالة فقد رتبنا السكنات من 1 إلى 298 حسب الملحق (رقم 11).إن شاغلي هذه السكنات هم الذين يمثلون مجتمع الدراسة ، و قد حددنا منه عينة بنسبة 30 % ثم نحدد العينة وإذا كان كل مسكن يمثل عينة فإن وحدات العينة يكون كتالي : (298 × 30) ÷ 100 = 89.4 نأخذ تقريب 89 . ثم نشرع في تحديد معامل الرفع الذي بواسطته يتم تحديد وحدات العينة بواسطة "معامل الرفع" الذي نحصل عليه حسب المعادلة التالية (د. فضيل دليلو، IBID) : **ك = ن / ع** بحيث:

ك = معامل الرفع.

ن = عدد وحدات المجتمع = **298** .

ع = عدد وحدات العينة = **89 .**

إذن : **ك = 298 ÷ 89 =3.34 نأخذ 3 .**

بمعنى أن الفرق بين كل وحدة و رقم الوحدة التي تليها = 3 . مما يتطلب إعداد قائمة بأسماء وحدات المجتمع، ويعطي لكل وحدة رقم يدل على اسم الوحدة ، ثم نختار الرقم الأول عشوائيا و ليكن رقم 05 ، فيصبح هذا الرقم هو الوحدة الأولى ، ثم يعمل بمعامل الرفع و هو 5 .

وعليه فوحدات العينة تكون كالتالي : 3 + 5 = 08 و بالتالي فاختيار وحدات العينة تكون كما يلي : 08- 16 - 24 –32 - 40 - 48 – 56 – 64 – 72 - 80 – 88– 96– 104 –112 – 120– 128 –136 – 144 – 152 – **160** – 168– 176– 184 –192 – 200 – 208 - 216 – 224 – 232 - 240 – 248 –256– 264 272 - 280 - 288 - 296 . وهنا كما هو موضح فالوحدة الأخيرة تكون **296** لأن الرقم التالي يكون 304 أكبر من وحدات المجتمع التي تمثل 298 حسب الملحق (رقم 12)

III. إعداد وسائل البحث:

يعتمد منهج التحقيق الذي اتبعناه في هذا البحث، على العينة (Echantillonnage)، التي تم تحديدها بطريقة **المعاينة العشوائية المنتظمة.** وتم

الاتصال بها مباشرة عن طريق توجيه استمارة (Questionnaire) شملت (23) سؤالا. وقد مست محورين (أنظر الملحق 13) .

محور الأول : من أجل الحصول على معلومات حول الأسرة (من السؤال 1 إلى 6).

المحور الثاني : من أجل تحديد وضعية المسكن و أسباب وكيفية التغيير(من السؤال 7 إلى 20). ، أما المحور الثالث من (السؤال 20 إلى 23)من أجل معرفة علاقة الساكن الاجتماعية .

IV. تحليل المعطيات:

إن اتصالنا بالسكان (وحدات العينة)، مكننا من الحصول على الإجابات الموافقة للأسئلة المطروحة ، وبعد تدقيقها وترتيبها في جداول خاصة ؛ لتسهيل استغلالنا للمعلومات المتوفرة ، وبالتالي نستطيع تحليل المعطيات الظاهرة ، واستنتاج ما خفي منها. وقد صيغت هذه الأسئلة بحيث تغطي كل جوانب موضوع البحث ، من جهة ، وتساعدنا على تحليل الفرضيتين المطروحتين ، من جهة أخرى.

أولا : الاستمارة المقدمة لعينة من السكان.

1. **المحور الأول:** من أجل الحصول على معلومات حول الأسرة (من السؤال 1 إلى 6).

سؤال 01: أين كنتم تسكنون من قبل؟

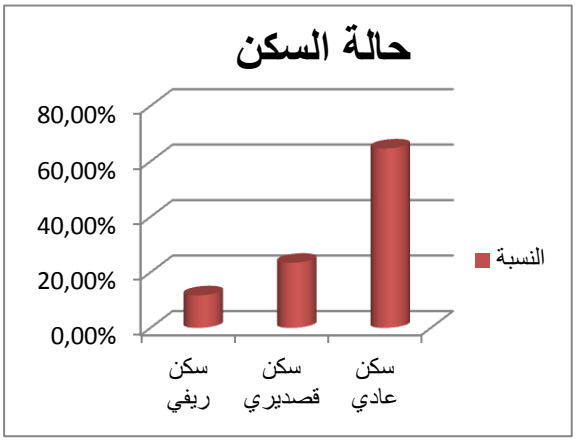
أ. حالة السكن :

جدول رقم 18 : حالة السكن

التعيين	العدد	النسبة %
سكن ريفي	04	11.77
سكن قصديري	08	23.5
سكن عادي	22	64.70
المجموع	34	100

المصدر : انجاز الطالبة 2015

رسم بياني رقم 06 : حالة السكن



المصدر: انجاز الطالبة 2015

إن أغلبية السكان أي بنسبة 64.70 % ، كانوا يسكنون في بناءات عادية (نمط قديم من عهد الاستعمار) ، في أحياء قديمة كحي الجباس ، و حي 08 ماي 1945 وقد استفادوا من السكن في حي 450 مسكن ، وتليها نسبة 23.50 % من السكان الذين كانوا يقيمون في الأحياء القصديرية ، وأخيرا السكن الريفي الذي يمثل نسبة 11.77 % أيضا تم كلاهما الاستفادة من السكن في حي 450 مسكن .

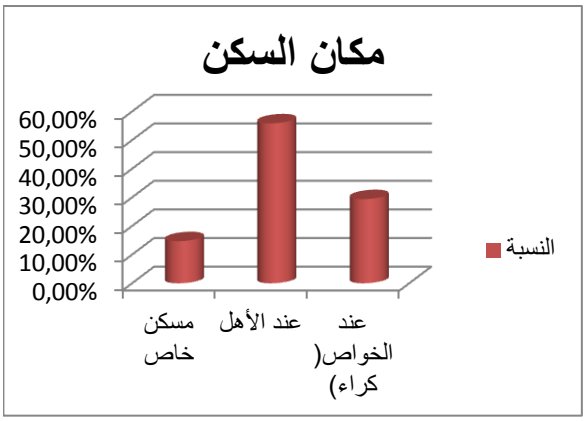
ب. مكان السكن :

جدول رقم 19 : مكان السكن.

التعيين	العدد	النسبة %
مسكن خاص	05	14.71
عند الأهل	19	55.88
عند الخواص (كراء)	10	29.41
المجموع	34	100

المصدر : انجاز الطالبة 2015

رسم بياني رقم 07 : مكان السكن



المصدر : انجاز الطالبة 2015

إن نسبة 55.88 % من السكان كانوا يسكنون في مساكن عند الأهل ، منتشرة عبر الأحياء القديمة للمدينة ، ونسبة 29.41 % (حوالي الثلث) كانوا يسكنون (عن طريق الكراء)، إذ أن نسبة 14.71 % منهم كانوا يسكنون في مساكن خاصة .

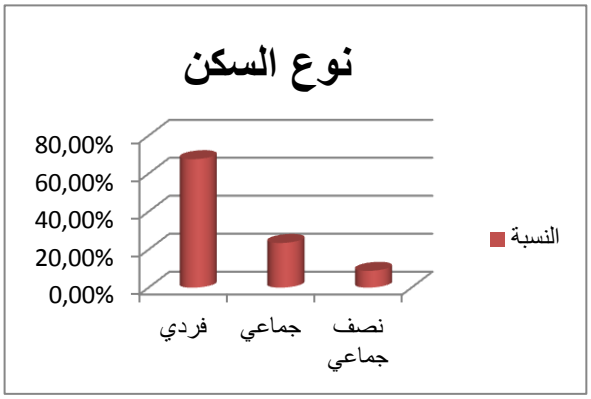
ت. نوع السكن :

جدول رقم 20 : نوع السكن

التعيين	العدد	النسبة %
فردي	23	67.65
جماعي	08	23.53
نصف جماعي	03	8.82
المجموع	34	100

المصدر : انجاز الطالبة 2015

رسم بياني رقم 08 : نوع السكن



المصدر : انجاز الطالبة 2015

إن أغلبية السكان أي بنسبة 67.65 % كانوا يسكنون في مساكن فردية مع أهليهم مما أدى إلى عدم انسجامهم في السكن الجماعي ، و نسبة 23.53 % كانوا مقيمين في مساكن جماعية ، ونسبة 8.82 % وهذا لسبب نقص هذا النوع في المدينة.

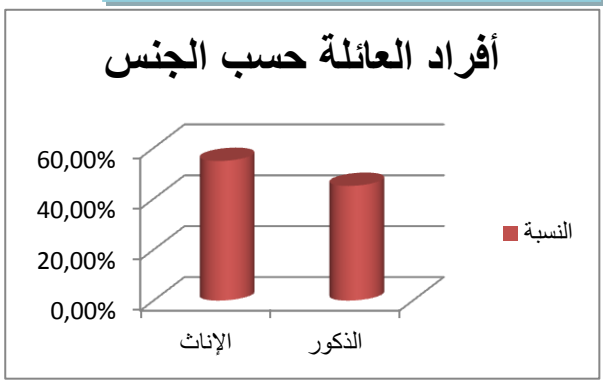
سؤال 02: كم عدد أفراد الأسرة ؟

جدول رقم 21 : أفراد العائلة حسب الجنس.

التعيين	العدد	النسبة %
الإناث	84	54.90
الذكور	69	45.10
المجموع	153	100

المصدر : انجاز الطالبة 2015 .

منحنى رقم 09 : أفراد العائلة حسب الجنس.



المصدر : انجاز الطالبة 2015 .

عدد أفراد مجموع وحدات العينة المدروسة يساوي 153 فرد و بذلك فإن معامل شغل السكن (T.O.L) يساوي 7 وهو يناسب المعطيات الوطنية والمحلية

(TOL = 6.7) بينما جاءت نسبة الذكور 45.10 % ونسبة الإناث 54.90 % تؤكد الظاهرة الوطنية حيث نسبة الإناث تفوق نسبة الذكور.

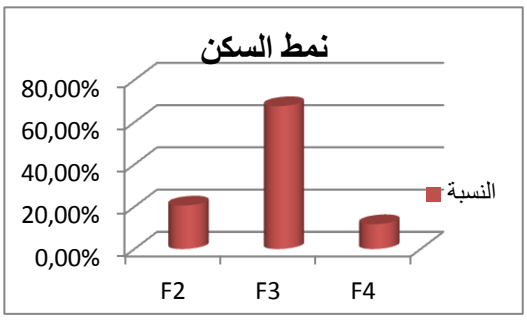
سؤال 03 : نمط السكن (المخطط الأصلي) ؟

جدول رقم 22 : نمط السكن

التعيين	العدد	النسبة %
F2	07	20.59
F3	23	67.64
F4	04	11.77
المجموع	34	100

المصدر : انجاز الطالبة 2015 .

رسم بياني رقم 10 : نمط السكن.



المصدر : انجاز الطالبة 2015

إن أكبر نسبة لنمط السكن هي F3 التي تمثل 67.64 % وهذا ما أكدته لنا مسبقا مصلحة الديوان ، تليها نسبة 20.59 % التي تمثل نمط السكن من نوع F2 ، وفي الأخير نمط السكن وهو من نوع F4 الذي يشكل أقل نسبة وتمثل 11.77%.

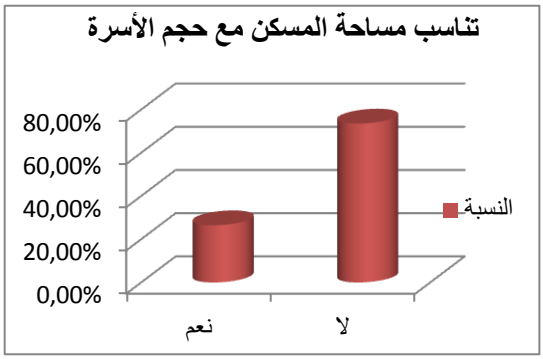
سؤال 04: هل تتناسب مساحة المسكن مع حجم الأسرة ؟

جدول رقم 23 : تناسب مساحة المسكن مع حجم الأسرة.

التعيين	العدد	النسبة %
نعم	09	26.47
لا	25	73.53
المجموع	34	100

المصدر : انجاز الطالبة 2015

رسم بياني رقم 11 : تناسب مساحة



المصدر : انجاز الطالبة 2015

إن أكبر نسبة من المستجوبين التي تمثل 73.53 % كانت إجابتهم أن مساحة المسكن لا تتناسب كليا مع حجم الأسرة وهذا حسب معامل شغل السكن (T.O.L) في العائلات الجزائرية ككل، أما النسبة الباقية والتي تمثل 26.47 % فكانت إجابتهم أن مساحة المسكن مناسبة و تتناسب مع حجم أسرتهم وهذه الفئة هي من الأسر الصغيرة وعدد أفرادها الكل لا يتجاوز 3 أو 4 أفراد وكذا بعض العائلات التي لا تملك أولاد.

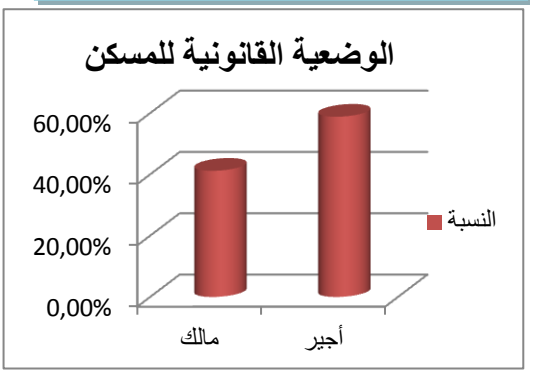
سؤال 05 : ما هي الوضعية القانونية لمسكنكم ؟

جدول رقم 24 : الوضعية القانونية للمسكن

التعيين	العدد	النسبة %
مالك	14	41.18
أجير	20	58.82
المجموع	34	100

المصدر انجاز: الطالبة 2015

رسم بياني رقم 12 : الوضعية القانونية



المصدر : انجاز الطالبة 2015

إن نسبة 58.82 % من المستجوبين كانت أنه مجرد أجير وهذا راجع لمداخيل العائلات الذي كان هذا الموضوع حساس ولم نكمل فيه، فتوجهنا لمصلحة الديوان حيث بينت لنا أن هذا النوع من السكن موجه للعائلات المعوزة والتي دخلها أقل من 20.000 دج و تبين أن نسبة الكراء رمزية كما وضحنا مسبق و نسبة المالكين تمثل 41.18 % .

سؤال 06 : ما هي مدة اقامتكم في هذا المسكن ؟

إن المدة كانت متباينة بين السكان فهي تتراوح من سنة توزيع السكنات 2003 أي مدة 12 سنة فقمنا بحصر هذه المدة والتي هي كالتالي :من 6 أشهر حتى 12 سنة مدة اقامة السكان في هذا الحي .

المحور الثاني: من أجل تحديد وضعية المسكن و أسباب وكيفية التغيير(من السؤال 7 إلى 19).

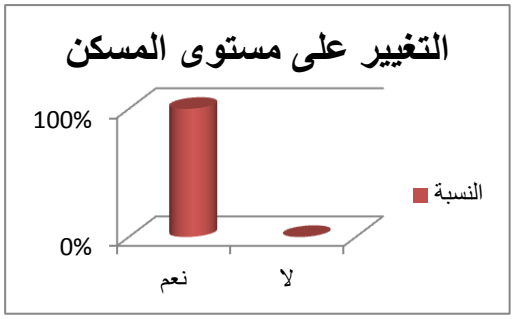
سؤال 07: هل قمت بتغيير على مستوى مسكنك ؟

جدول رقم 25 : التغيير على مستوى المسكن

التعيين	العدد	النسبة %
نعم	34	100
لا	00	00
المجموع	34	100

المصدر : انجاز الطالبة 2015 .

رسم بياني رقم 13: التغيير على مستوى المسكن.



المصدر انجاز : الطالبة 2015

كل السكان المستجوبون بنسبة 100 % كانت إجابتم بنعم أنه تم تغيير المسكن و هذا لأسباب متعددة و هذه النتيجة أن نسبة التغيرات تشمل الحي كله بدون استثناء.

سؤال 08: تحديد نوع التغيير؟

جدول رقم 26 : تحديد نوع التغيير

التعيين	العدد	النسبة %
إضافة شبابيك.	22	24.18
إضافة مدخل خاص.	07	07.69
إدخال شرفة.	19	20.88
فتح أو غلق نافذة.	08	08.79
إضافة فناء.	07	07.69
تعديل داخلي.	28	30.77
المجموع .	91	100

المصدر : انجاز الطالبة 2015 .

رسم بياني رقم 14 : تحديد نوع التغيير.

المصدر : انجاز الطالبة 2015 .

إن نسبة 30.77 % من المستجوبين أنه تم التعديل الداخلي للمساكن وذلك لأسباب متعددة سنبينها لاحقا ، وتمثل نسبة اظافة الشبابيك 24.18 % تليها نسبة إدخال الشرفة بـ : 20.88 % .

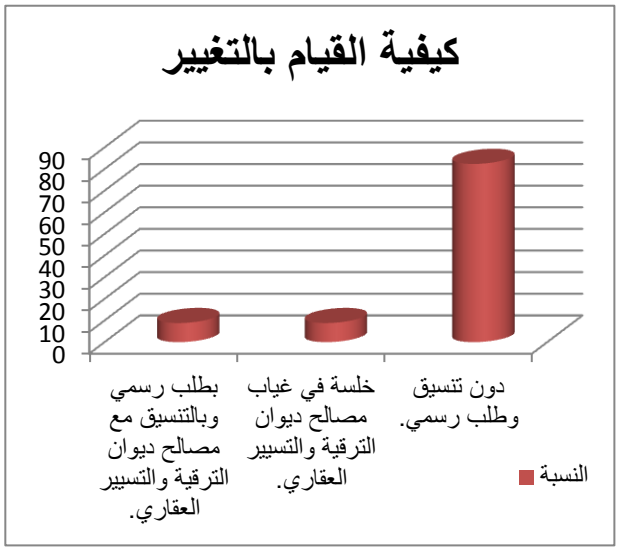
سؤال 09 : كيف قمت بالتغيير في مسكنك ؟

جدول رقم 27 :كيفية القيام بالتغيير.

التعيين	العدد	النسبة %
بطلب رسمي وبالتنسيق مع مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري.	03	08.82
خلسة في غياب مصالح ديوان الترقية والتسيير العقاري.	03	08.82
دون تنسيق وطلب رسمي.	28	82.36
المجموع	34	100

المصدر : انجاز الطالبة 2015

منحنى بياني رقم 15 :كيفية القيام بالتغيير.



المصدر : انجاز الطالبة 2015 .

إن نسبة 82.36 % من المستجوبين يقرون أنهم قاموا بالتغيير دون تنسيق وطلب رسمي وهذا يبين أن هذه النسبة المعتبرة قامت بتجاهل القانون ، كما بينت لنا فئة أخرى من المستجوبين والتي تمثل نسبة 08.82 % قامت بالتغيير وذلك خلسة في غياب مصالح الديوان وهذا ايضا تجاهل للقانون في حين تمثل نسبة 08.82 % أنها قامت بالإجراءات القانونية.

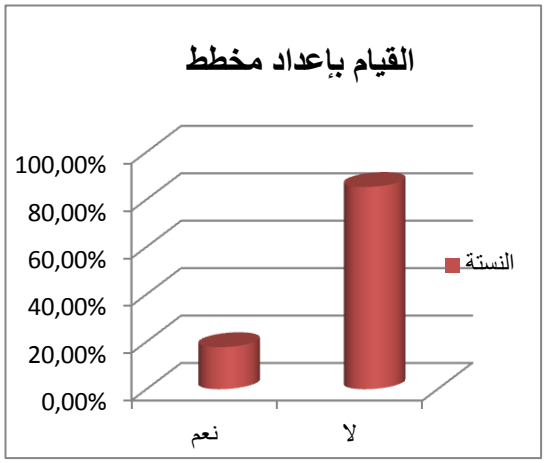
سؤال 10 : هل قمت بإعداد مخطط ؟

جدول رقم 28 : القيام بإعداد مخطط.

التعيين	العدد	النسبة %
نعم	05	14.70
لا	29	85.30
المجموع	34	100

المصدر : انجاز الطالبة 2015

رسم بياني رقم16 : القيام بإعداد مخطط



المصدر : انجاز الطالبة 2015 .

إن نسبة 85.30 % من المستجوبين يؤكدون أنهم لم يقوموا بإعداد مخطط للتغييرات التي قاموا بها وهذا يوضح عدم المبالاة في احترام القوانين و تجاهلهم له ، بينما تمثل نسبة 14.70 % من المستجوبين أنها قامت بإعداد مخطط .

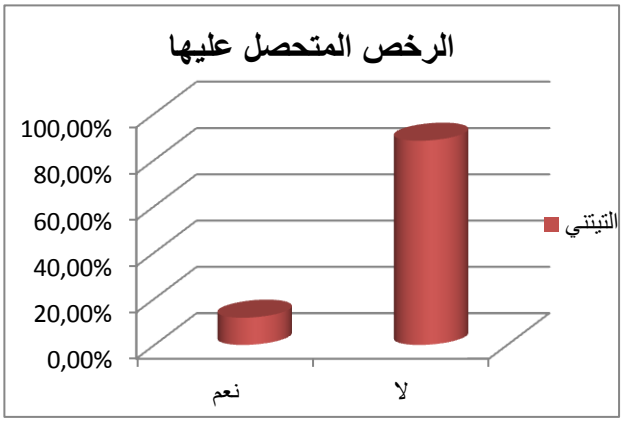
سؤال 11: هل تحصلت على رخصة ؟

جدول رقم 29 : الرخص المتحصل عليها .

التعيين	العدد	النسبة %
نعم	04	11.76
لا	30	88.24
المجموع	34	100

المصدر : انجاز الطالبة 2015 .

رسم بياني رقم 17 : الرخص المتحصل



المصدر : انجاز الطالبة 2015 .

إن نسبة 88.24 % من المستجوبين لم يتحصلوا على الرخص وتعد أعمالهم أشغال بدون رخصة وهذا لنقص وعي السكان بالقانون وتجاهله ، وأن نسبة 11.76 % قامت بالتحصل على الرخص .

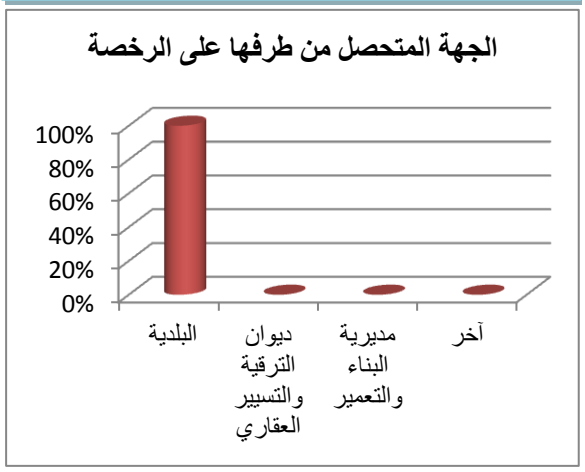
سؤال 12: إذا كان الجواب نعم : من أعطاك الرخصة ؟

جدول رقم 30 :الجهة المتحصل من طرفها على الرخصة

التعيين	العدد	النسبة %
البلدية	04	100
ديوان الترقية والتسيير العقاري	00	00
مديرية البناء والتعمير	00	00
آخر	00	00
المجموع	04	100

المصدر : انجاز الطالبة 2015

رسم بياني رقم 18 : الجهة المتحصل من طرفها على الرخصة



المصدر : انجاز الطالبة 2015

كل السكان المستجوبون بنسبة 100 % أكدوا لنا أن الجهة المتحصل من طرفها على الرخص هي البلدية .

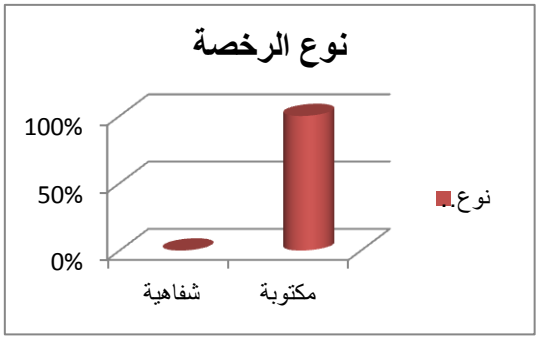
سؤال 13: نوع الرخصة التي تحصلت عليها؟

جدول رقم 31 : نوع الرخصة.

التعيين	العدد	النسبة %
شفاهية	00	00
مكتوبة	04	100
المجموع	04	100

المصدر : انجاز الطالبة 2015

رسم بياني رقم 19 : نوع الرخصة.



المصدر : انجاز الطالبة 2015 .

كل السكان المستجوبون بنسبة 100 % أكدوا لنا أن نوع الرخص المتحصل عليها رخص مكتوبة .

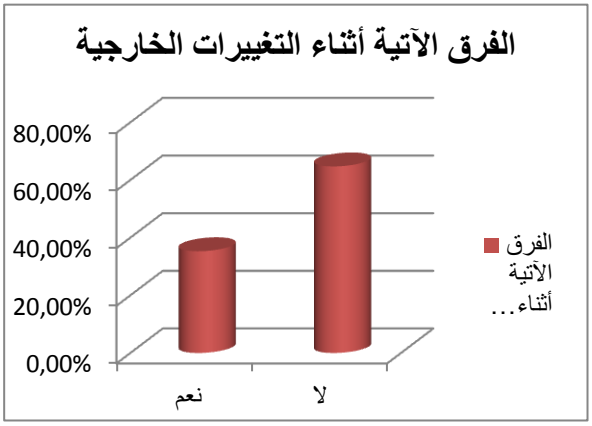
سؤال 14: هل أتتك فرقة الرقابة عندما شرعت في التغييرات الخارجية ؟

جدول رقم 32 : الفرق الآتية أثناء التغييرات الخارجية :

التعيين	العدد	النسبة %
نعم	12	35.29
لا	22	64.71
المجموع	34	100

المصدر : انجاز الطالبة 2015

رسم بياني رقم 20 : الفرق الآتية أثناء التغييرات



المصدر : انجاز الطالبة 2015 .

إن نسبة 64.71 % من المستجوبين بينوا لنا في عدم مجيئ أي فرقة من الرقابة أثناء إحداث التغيرات الخارجية مما تأكد لنا غياب الرقابة في السكنات الجماعية وعدم تناسق هذه الهيئات فيما بينهم . وأن نسبة 35.29 % تمت قدوم الفرق المراقبة لهم .

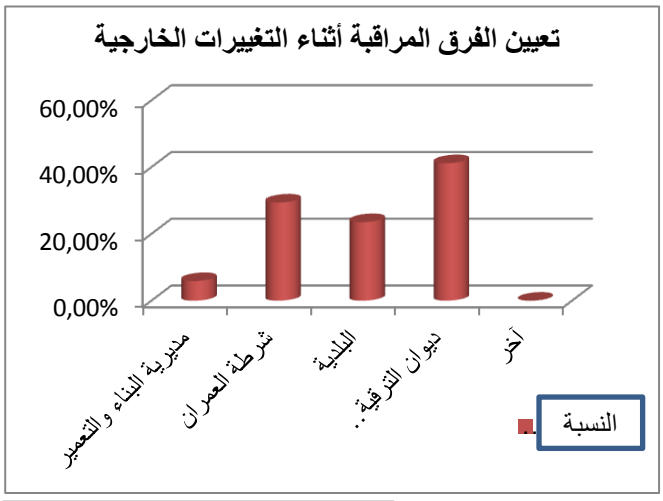
سؤال 15: إذا كان الجواب نعم من هي هذه الرقابة؟

جدول رقم 33 :تعيين الفرقة المراقبة

التعيين	العدد	النسبة %
مديرية البناء والتعمير	01	5.88
شرطة العمران	05	29.41
البلدية	04	23.53
ديوان الترقية والتسيير العقاري	07	41.18
آخر	00	00.00
المجموع	17	100

المصدر : انجاز الطالبة 2015

رسم بياني رقم 21 : تعيين الفرقة المراقبة أثناء التغييرات الخارجية :



المصدر : انجاز الطالبة 2015 .

إن نسبة 41.18 % من المستجوبين عينوا لنا أن فرقة المراقبة اثناء التغيرات الخارجية هي مصلحة ديوان الترقية والتسيير العقاري ، تليها نسبة 29.41 المتمثلة في شرطة العمران ،و بنسبة 23.53 % المتمثلة في البلدية و أخيرا مديرية البناء والتعمير بنسبة 5.88 %.

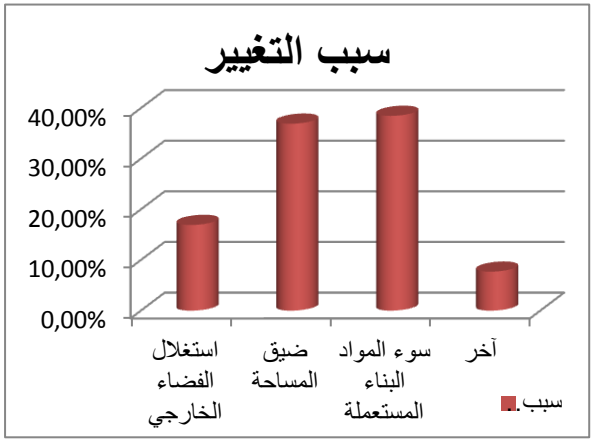
سؤال 16 : سبب التغيير الذي قمت به ؟

جدول رقم 34 **:** سبب التغيير

التعيين	العدد	النسبة %
استغلال الفضاء الخارجي	11	16.92
ضيق المساحة	24	36.92
سوء المواد البناء المستعملة	25	38.47
آخر	05	7.69
المجموع	65	100

المصدر : انجاز الطالبة 2015

رسم بياني رقم 22: سبب التغيير:



المصدر : انجاز الطالبة 2015

إن نسبة 41.18 % من المستجوبين أكدوا لنا أن نسبة التغيير راجع لسوء المواد المستعملة في البناء ، بينما بينت لنا فئة أجرى من المستجوبين والتي تمثل نسبة 36.92 % أن سبب التغيرات هي ضيق في المساحة بحكم عدد الأفراد تليها نسبة 16.92 % استغلال الفضاء الخارجي و يعود هذا السبب لطبيعة الفرد والبيئة التي نشأ فيها (سكن ريفي و القصديري)، أما نسبة السكان الذين كانت سبب تغييرهم سبب آخر فتمثل 7.69%.

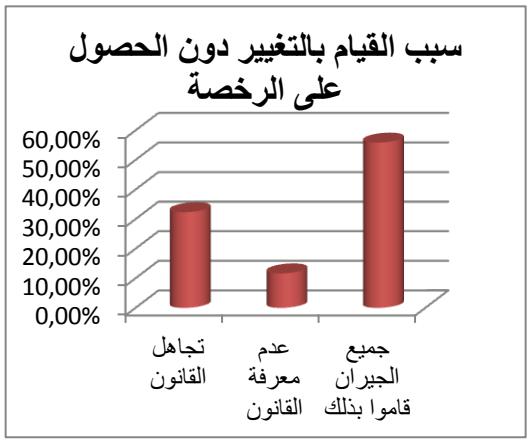
سؤال 17: لماذا قمت بالتغيير دون الحصول على الرخصة؟

جدول رقم 35 : سبب القيام بالتغيير دون الحصول على الرخصة :

التعيين	العدد	النسبة %
تجاهل القانون	11	32.35
عدم معرفة القانون	04	11.76
جميع الجيران قاموا بذلك	19	55.89
المجموع	34	100

المصدر : انجاز الطالبة 2015

رسم بياني رقم 23: سبب القيام بالتغيير دون الحصول على الرخصة:



المصدر : انجاز الطالبة 2015

إن نسبة 55.89 % من المستجوبين ، كانت إجابتهم أن سبب القيام بالتغيير دون الحصول على الرخصة أن الجيران جميعهم قاموا بالتغيير دون رخصة ، وعبروا عن هذه الحالة بالمثل : " إن عمت خفت " بقولهم القانون ليس بمقدوره معاقبة جميع السكان. تليها نسبة 32.35 % من المستجوبين التي أقرت أنها سبب قيامها بالتغيير بدون رخصة تجاهل القانون الذي لم يوفر لهم احتياجاتهم ، أما نسبة 11.76 % فكانت اجابتهم في عدم معرفة القانون.

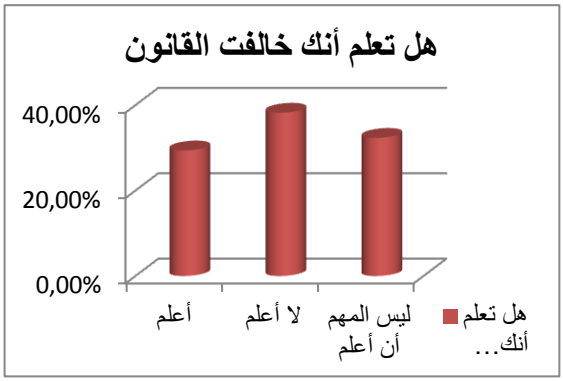
سؤال 18: هل تعلم أنك خالفت القانون بالقيام بهذا التغيير ؟

جدول رقم 36 : مخالفة القانون

التعيين	العدد	النسبة %
أعلم	10	29.41
لا أعلم	13	38.24
ليس المهم أن أعلم	11	32.35
المجموع	34	100

المصدر : انجاز الطالبة 2015

رسم بياني 24 : مخالفة القانون



المصدر : انجاز الطالبة 2015

إن نسبة 38.24 % من المستجوبين ، كانت اجابتهم أنهم لا يعلمون أنهم خالفوا القانون وكان سبب اجابتهم بهذا الشكل أننا لجنة من ديوان الترقية و التسيير العقاري أتينا من أجل التحقيق ، بينما 32.35 % منهم من بينوا أنهم ليس المهم أن يعلموا أنهم خالفوا ،أما نسبة المستجوبين أنهم يعلمون فتمثل 29.41 % وكل هذه الأجوبة تدل على تجاهل السكان للقانون.

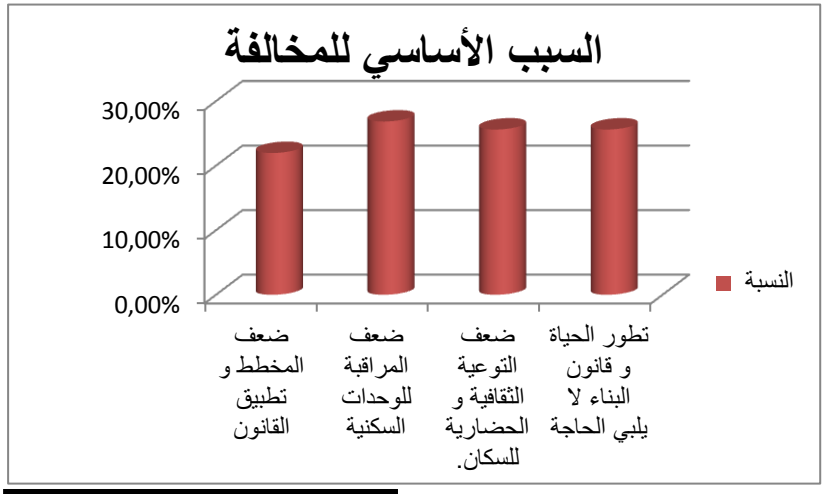
سؤال 19: برأيك ما هو السبب الأساسي للمخالفة ؟

جدول رقم 37 : السبب الأساسي للمخالفة :

التعيين	العدد	النسبة %
ضعف المخطط و تطبيق القانون	18	21.96
ضعف المراقبة للوحدات السكنية	22	26.84
ضعف التوعية الثقافية و الحضارية للسكان.	21	25.60
تطور الحياة و قانون البناء لا يلبي الحاجة	21	25.60
المجموع	82	100

المصدر : انجاز الطالبة 2015

رسم بياني رقم 25 :السبب الأساسي للمخالفة



المصدر : انجاز الطالبة 2015

جاءت الإجابات ، متقاربة حول سبب الأساسي للمخالفة فنسبة 26.84 % من المستجوبين يرون أن السبب هو ضعف المراقبة للوحدات السكنية ، بينما 25.60 % منهم ، يرون أن السبب هو ضعف التوعية الثقافية الحضارية للسكان وتطور الحياة في حين أن قانون البناء لا يلبي الحاجة و بنسبة 21.96 % ضعف المخطط وتطبيق القوانين وهذا للتساهل من طرف الجهات المعنية والتكاسل في المراقبة خاصة الأحياء القديمة وعدم وجود لجان الحي مما أدى الى الوضع الذي هي عليه .

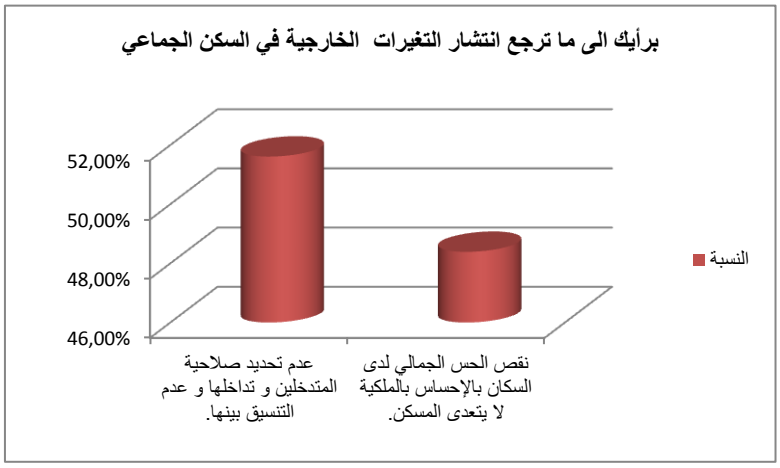
سؤال 20 : : برأيك الى ما تُرجع انتشار التغيرات الخارجية في السكن الجماعي ؟

جدول رقم 38 : سبب انتشار التغيرات الخارجية في السكن الجماعي

التعيين	العدد	النسبة%
عدم تحديد صلاحية المتدخلين و تداخلها و عدم التنسيق بينها.	32	51.61
نقص الحس الجمالي لدى السكان بالإحساس بالملكية لا يتعدى المسكن.	30	48.39
المجموع	62	100

المصدر : انجاز الطالبة 2015

رسم بياني رقم 26 : سبب انتشار التغيرات الخارجية في السكن الجماعي



المصدر : انجاز الطالبة 2015

إن نسبة 51.61 % من المستجوبين يرون أن عدم صلاحية المتدخلين والتنسيق بينها هي سبب انتشار التغيرات الخارجية في السكن الجماعي ، وهذا ما نراه في الواقع إذ أن الهيئات في بعض الأحيان تتلاعب بالسكان من إدارة إلى أخرى لتلبية حاجيتهم ، بينما فئة أخرى من المستجوبين التي تقدر بـ : 48.39 % أرجعوا السبب الى السكان لنقص الحس الجمالي لديهم و الملكية لا تتعدى المسكن وهذا عدم اللامبالاة من السكان في الجمال الخارجي للمسكن فالجمال يتعلق إلا داخل المسكن في مخيلتهم. .

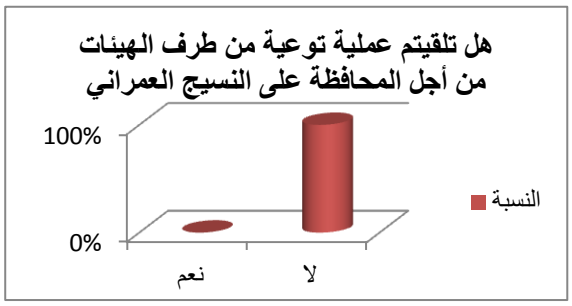
سؤال 20 : هل تلقيتم عملية توعية من طرف الهيئات من أجل المحافظة على النسيج العمراني ؟

جدول رقم 39 : تلقي عملية التوعية من طرف الهيئات

التعيين	العدد	النسبة %
نعم	00	00
لا	34	100
المجموع	34	100

المصدر : انجاز الطالبة 2015

رسم بياني رقم 27 : : تلقى عملية التوعية من طرف الهيئات



المصدر : انجاز الطالبة 2015

أكدوا المستجوبين التي تمثل نسبتهم 100 % في عدم تلقيهم أي عملية توعية من طرف الهيئات و هذا يدل على عدم اهتمامهم للحفاظ على نسيج المدينة و منظرها الجمالي .

المحور الثالث من السؤال (21 إلي 23) لمعرفة العلاقة الاجتماعية للفرد .

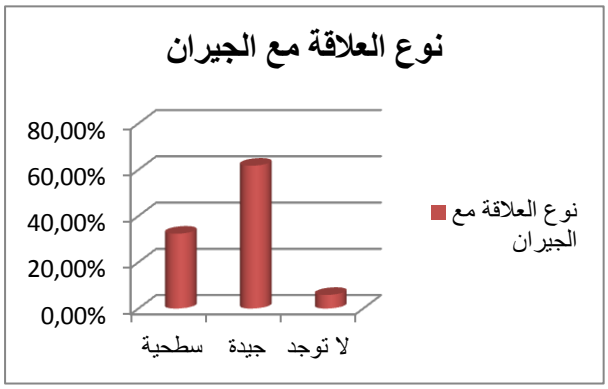
سؤال 21 : ما نوع العلاقة مع جيرانك ؟

جدول رقم 40 : نوع العلاقة مع الجيران.

التعيين	العدد	النسبة%
سطحية	11	32.36
جيدة	21	61.76
لا توجد	2	5.88
المجموع	34	100

المصدر : انجاز الطالبة 2015

رسم بياني رقم 28 : نوع العلاقة مع



المصدر: انجاز الطالبة 2015

إن نسبة 61.76 % من المستجوبين ، أكدوا أن علاقتهم مع الجيران جيدة ، أن نسبة 32.36 % أن العلاقة التي تربطهم مع الجيران هي علاقة سطحية.

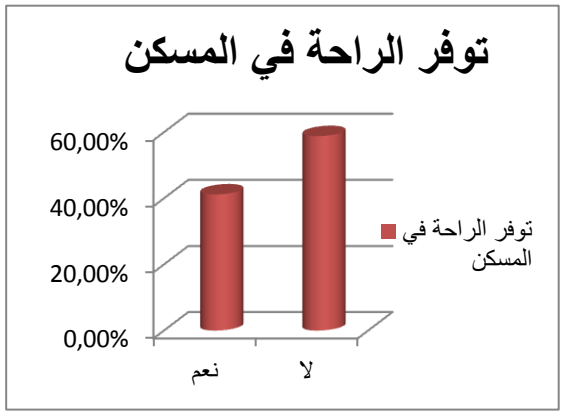
سؤال 22 : هل تجدون الراحة في مسكنكم؟

جدول رقم 41 : توفر الراحة

التعيين	العدد	النسبة %
نعم	14	41.18
لا	20	58.82
المجموع	34	100

المصدر : انجاز الطالبة 2015

رسم بياني رقم 29 : توفر الراحة



المصدر : انجاز الطالبة 2015

إن نسبة 58.82 % من المستجوبين ، أكدوا في عدم توفر الراحة في المسكن وهذا بسبب حجم العائلة ، وأن نسبة 41.18 % أنهم يجدون الراحة في مساكنهم مهما كانت الظروف.

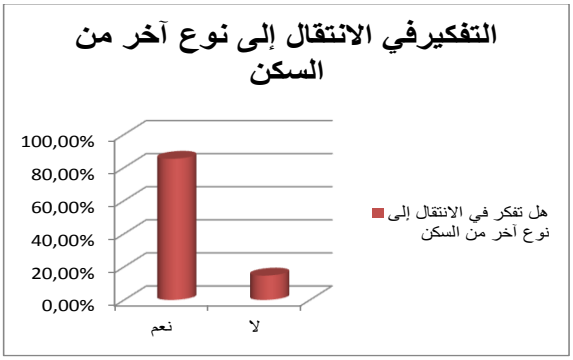
سؤال 23 : هل تفكر في الانتقال في نوع آخر من السكن؟

جدول رقم 42 : التفكير في الانتقال الى مسكن آخر

التعيين	العدد	النسبة %
نعم	29	85.30
لا	05	14.70
المجموع	34	100

المصدر : انجاز الطالبة 2015

رسم بياني رقم 30 : التفكير في الانتقال الى مسكن آخر



المصدر : انجاز الطالبة 2015

أكدت نسبة 85.30 % من المستجوبين ، أنهم يفكرون في الانتقال إلى نوعخر من السكن وهذا يرجع إلى حجم العائلة و زواج الأولاد إلا أن نسبة 14.70 % لا يفكرون في الانتقال وهذا للظروف المادية .

ثانيا : المقابلة الموجهة للمسؤولين.

تحديد المقابلات:

تكملة للاستمارات الموجهة للسكان ، ومن أجل معرفة وجهات نظر ألإدارات والإطلاع عن قرب عن كيفيات تنظيمها وعملها و آلية مراقبتها للأحياء ، وعن ميكانزمات التنسيق فيما بينها ، ضبطنا عدة مقابلات مع الإدارات التي نرى أن لها مسؤوليات على مستوى حي 450 مسكن وهي على التوالي : **ديوان الترقية والتسيير العقاري ، بلدية برج بوعريريج ، مديرية البناء و التعمير.**

لقد حددنا (18) ثمانية عشر سؤالا **لديوان الترقية والتسيير العقاري** و (24) أربعة وعشرون سؤالا لكلا من **بلدية برج بوعريريج و مديرية البناء و التعمير** ومنها بعض الأسئلة الموحدة و هي من (1 إلى 3) ليتسنى لنا مقارنة الأجوبة المحصل عليها (الملحق رقم 14) و (الملحق رقم 15) . وباقي الأسئلة سنقوم بتحليليها كل على حدى كالآتي : **بلدية برج بوعريريج و مديرية البناء و التعمير** و مقارنة الأجوبة المتحصل عليها و **ديوان الترقية والتسيير العقاري** كانت الأسئلة تدور حول ثلاثة محاور، حددناها وقسمناها كما يلي:

المحور الأول : عن طريق الأسئلة (1 إلى 3) وهي مشتركة بين ثلاث الهيئات المذكورة آنفا ، نطلع على المصلحة المعنية بالمراقبة .

باقي الأسئلة تكون منفصلة بين هيئة ديوان الترقية و الهيئتين (مديرية التعمير و البلدية) ،

المحور الثاني: عن طريق الأسئلة (04 إلى 18) والتي تكون نطلع فيها على كيفية تدخل الهيئات في عملية المراقبة والإطلاع عن الكيفية التي تتدخل بها كل هيئة .

المحور الثالث: عن طرق الأسئلة (19 إلى 21) نهدف في إطار هذا المحور، إلى الإطلاع عن الكيفية التي تتدخل بها الهيئتين ، في عملية المراقبة للحي المدروس.

المحور الرابع: عن طريق الأسئلة (22 إلى 24) نهدف لمعرفة عدد المحاضر و القضايا المودعة لدى المحكمة و المفصول فيها لسنتي 2014 و 2015 .

المحور الأول:

الهيئات المكلفة بالمراقبة ألعمرانية :

الإجابات المحصل عليها في المقابلات التي أجريناها مع الهيئات الثلاث ، التي تم الاتصال بها، عن طريق الأسئلة (من 1 إلى 3)، أوضحت لنا ؛ من خلال الأسئلة المطروحة والإجابات من طرف كل هيئة ، معلومات حول اسم المصلحة

المعنية بالمراقبة و عدد المفتشين العاملين فيها بالإضافة إلى تأهيلهم العلمي الذي يحمله كل منهم.

سؤال 1: ما هي المصلحة المعنية بالمراقبة ؟

جدول رقم 43 : المصلحة المكلفة بالمراقبة .

الهيـئة	الإجابة
ديوان الترقية والتسيير العقاري.	مصلحة متابعة المشاريع.
بلدية برج بوعريريج.	مصـــلحة التنظـــيم - مديريـــة التهيئـــة و التعمير-
مديرية البناء و التعمير.	مصـــلحة التعميـــر – مديريـــة التعميـــر و الهندسة المعمارية والبناء-

أكدت كل من الهيئات أن لها مصالح مكلفة بالمراقبة العمرانية ، وهي تحت تسميات مختلفة وهي تعمل على مستوى بلدية برج بوعريريج

سؤال 2 : كم عددالمفتشين الذين يعملون في المصلحة؟

جدول رقم 44 : عدد المفتشين.

الهيـئة	الإجابة
ديوان الترقية والتسيير العقاري.	12 (اثني عشر مفتش) ينقسمون مابين (تقني سامي ، مهندس مدني و مهندس معماري.)
بلدية برج بوعريريج.	01 (مفتش وحيد).
مديرية البناء و التعمير.	02 (مفتشان) + 15 عون مؤهل.

إن عدد المفتشين مختلف من هيئة إلى أخرى ، وما نلاحظه أن عدد المفتشين قليل خاصة في بلدية برج بوعريريج وهذا يؤدي الى عدم اللامبالاة وهذا ما تبين لنا من خلال اجراء هذه المقابلة وكذا الأجوبة اللاحقة .

سؤال 03: ما هو تأهيلك العملي (الشهادة التي تحملها)؟

جدول رقم 45 : التأهيل العملي.

الهيئة	عدد المفتشين	الاجابة (نوع التأهيل العلمي)
ديوان الترقية والتسيير العقاري.	12	ينقسم الى ما بين : تقني سامي ، تقني في البناء ، مهندس دولة مدني ، مهندس دولة معماري .
بلدية برج بوعريريج	01	مهندس دولة في الهندسة المدنية.
مديرية البناء والتعمير	02	مهندس دولة في السكن والعمران.

يتضح لنا أن كل المصالح لديها مفتشين ذات تأهيل علمي وهذا الأخير ضمن الهيئات التابعة لها.

المحور الثاني: تحليل المقابلة الخاصة ببلدية برج بوعريريج و مديرية البناء و التعمير.

تدخل الهيئات وكيفية المراقبة:

نهدف من خلال طرحنا لهذه الأسئلة (04 إلى 18)؛ في إطار هذا المحور ، إلى الإطلاع عن الاجراءات التي اتخذها مفتش التعمير لجعله مؤهل و وصول طلب عقود التعمير لهذه الهيئات و التحفظ في عدم الموافقة عليها ، و عن الكيفية التي تتدخل بها كل هيئة ، في عملية المراقبة وكذا التغيرات التي لا تستوجب التدخل و التغيرات التي تستلزم التدخل عليها والقيام بمحاربتها ومنعها.

السؤال 04 : قرار التعيين ؟

جدول رقم 46 : قرار التعيين.

الهيئة	الإجابة(قرار التعيين)
بلدية (مفتش واحد)	رئيس البلدية
مديرية البناء والتعمير(02 مفتشين)	الوزير

ما لحضناه أن قرار التعيين لمفتش البلدية كان من طرف رئيس البلدية ونستنتج أن لا تكون له صلاحيات تامة فهو غير مؤهل مما تعرقل مهامه عكس مفتشي التابعان لمديرية البناء والتعمير الذي كان تعيينهما من طرف الوزير مما يؤهلهما لأداء مهامهما.

السؤال 05 : هل أديت اليمين القانونية قبل مباشرة مهامك؟

جدول رقم 47 : أداء اليمين.

الهيئة	الإجابة
بلدية (مفتش واحد)	لا
مديرية البناء والتعمير(02 مفتشين)	نعم

من خلال ما تناولناه سابقا أن المشرع الجزائري حرص على الصرامة في عمل هؤلاء الموظفين المكلفين بمراقبة البناء فقد فرض عليهم أداء اليمين حتى يكونوا محلفين و ذلك لتحمل المسؤولية ، كما نص القانون 90 / 29 على ذلك إلا أن ما نلاحظه أن المفتش المخول من طرف البلدية خالف القانون وهذا يؤدي الى عدم تحمل المسؤولية وعدم القدرة علو تأدية مهامه.

السؤال 06 : هل يصل لمصلحتكم الرخص القانونية التالية ؟

(طلب رخصة البناء ، طلب رخصة المطابقة ، طلب رخصة الهدم ، طلب رخصة التسوية)

جدول رقم 48 : وصول الرخص القانونية للهيئات.

الهيئة	الإجابة
بلدية	نعم
مديرية البناء والتعمير	نعم

ما لاحظناه أن كلا من الهيئتين تصلها طلب كل الرخص القانونية ما نستنتج أن هذه الرخص هي من صلاحياتهما.

السؤال 07 : عند وصول هذه الطلبات لمصلحتكم هل تستغرق وقت للرد عليها؟

جدول رقم 49 : الوقت المستغرق.

الهيئة	الإجابة
بلدية	نعم
مديرية البناء والتعمير	نعم

كان جواب كلا من البلدية و مديرية البناء والتعمير أن هذه الطلبات تستغرق وقت للرد عليها وهذا لتداخل المصالح المعنية وعدم التنسيق بينها وتنظيمها حيث تأكدنا من هذه الحالة خلال زيارتنا المتكررة لهم لإتمام أسئلة المقابلة حيث رأينا طالبات لا تزال من العام الماضي لم يتم الرد عليها.

- ما هي المدة المستغرقة في حالة الجواب بنعم؟

جدول رقم 50 : المدة المستغرقة.

الهيئة	الإجابة
بلدية	من 45 إلى 60 يوم
مديرية البناء والتعمير	30 يوم أو أكثر

إن المدة المستغرقة طويلة نوعا ما كلا من الهيئتين على ما أملاه القانون وهذا أيضا من عدم تنسيق الهيئات وتنظيمها فتأجيل الرد على هذه الرخص يؤدي طاليبيها الى اتخاذ اجراءات أخرى تتمثل في تجاهل القانون .

السؤال 08 : ما هو التحفظ الغالب في عدم الموافقة على طلب الرخص التالية ؟

جدول رقم 51 : التحفظ الغالب في عدم الموافقة على طلب الرخص.

الهيئة (بلدية)	الإجابة
طلب رخصة البناء	عدم احترام دفتر الشروط أو مخطط شغل الأراضي.
طلب رخصة المطابقة	غير مطابقة للمخطط.
طلب رخصة الهدم	الجدران الحاملة للعمارات.
طلب رخصة التسوية	كل بناء برخصة أو بدونها بعد جويلية 2008

جدول رقم 52 : التحفظ الغالب في عدم الموافقة على طلب الرخص.

الهيئة (مديرية البناء والتعمير)	الإجابة
طلب رخصة البناء	تحفظ تقني + عقاري .
طلب رخصة المطابقة	تحفظ تقني.
طلب رخصة الهدم	تحفظ تقني + عقاري .
طلب رخصة التسوية	تحفظ تقني + عقاري.

إن كلا الهيئتين لديها تحفظ في عدم الموافقة على طلبات الرخص فتحفظات البلدية كانت أي مخالفة لما تنص عليه هذه الرخص بينما كان تحفظ مديرية البناء والتعمير تحفظ تقني أو تقني عقاري.

السؤال 09 : كيف تتم الرقابة من طرفكم؟

جدول رقم 53 : الرقابة من طرف الهيئات.

الهيئة	الإجابة
بلدية	بالمعاينة الميدانية و الاطلاع على الوثائق اللازمة.
مديرية البناء والتعمير	بالمعاينة الميدانية و الاطلاع على الوثائق اللازمة.

أكدت كلا من الهيئتين أن الرقابة تتم عن طريق المعاينة الميدانية و الاطلاع على الوثائق اللازمة لذلك.

السؤال 10 : ما هو السند القانوني الذي تعتمد عليه للقيام بالمهام الموكلة لكم ؟

جدول رقم 54 : السند القانوني المعتمد من طرف الهيئات.

الهيئة	الإجابة
بلدية	القانون 08 – 15 قانون التسوية المؤرخ في 20 -07 -2008 الذي يحدد مطابقة البنايات و انجازها.
مديرية البناء والتعمير	القانون رقم 04 – 05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل و المتمم للقانون 90 – 29 المؤرخ في 01 -12 – 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير. المرسوم التنفيذي 06 – 55 المؤرخ في 30 – 01 – 2006 المحدد لشروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة و التعمير. القانون 08 – 15 قانون التسوية المؤرخ في 20 -07 -2008 الذي يحدد مطابقة البنايات و انجازها.

أكدت كلا من الهيئات أنها تعتمد على قوانين للقيام بمهامها و تختلف القوانين بحسب الهيئة و المهام التي تقوم بها .

السؤال 11 : مما تتكون هيئة أو لجنة المراقبة ؟

جدول رقم 55 : تكوُّن هيئة المراقبة.

الهيئة	الإجابة
بلدية	مفتش التعمير + أعوان المؤهلين + + شرطة العمران.
مديرية البناء والتعمير	مفتش التعمير + أعوان المؤهلين + + الشرطة القضائية.

تتكون هيئة المراقبة في كلا الهيئتين من مفتش التعمير ، أعوان المؤهلين ، شرطة العمران و القضائية.

السؤال 12 : هل تتم المراقبة من طرفكم : تلقائيا أو بعد تلقي شكاوي الجيران.

جدول رقم 56 : كيفية المراقبة.

الهيئة	الإجابة
بلدية	بعد تلقي شكاوي الجيران.
مديرية البناء والتعمير	تلقائيا عند ملاحظة التغيرات و بعد تلقي شكاوي الجيران.

تتم المراقبة للأحياء من طرف البلدية حتى تتلقي الشكاوي سواء من طرف الجيران أو احدى الهيئات التي تتم تبليغهم بالمخالفة أما جواب مديرية البناء والتعمير كانت في كلتا الحالتين أي عند تلقي الشكاوي من الجيران وعند ملاحظة التغيرات .

السؤال 13 : هي الهيئات المرافقة لكم في عملية المراقبة؟

جدول رقم 57 : الهيئات المرافقة في عملية المراقبة.

الهيئة	الإجابة
بلدية	شرطة العمران و حماية البيئة.
مديرية البناء والتعمير	شرطة العمران و حماية البيئة + الدرك الوطني.

إن الهيئات المرافقة في عملية المراقبة للبلدية وكذا مديرية البناء والتعمير هي هيئات ذات قوة عمومية

السؤال 14 : ما هي الهيئات المرافقة لكم عند تنفيذ قرار المحضر ؟

جدول رقم 58 : الهيئات المرافقة عند تنفيذ قرار المحضر.

الهيئة	الإجابة
بلدية	شرطة العمران و حماية البيئة.
مديرية البناء والتعمير	المجلس البلدي (القوة العمومية)

ما لحضناه أن كلا الهيئتين ملزمة بمرافقة قوة عمومية خاصة عند تنفيذ قرار المحضر وهذا لتسهيل مهامها وعدم عرقلة عملها. وهذا من أجل حماية الأعوان و تسهيل مهامهم.

السؤال 15 : هل تلقيتم طلبات متمثلة في التغيرات الخارجية في السكن الجماعي؟

جدول رقم 59 : تلقي طلبات التغيرات الخارجية في السكن الجماعي .

الهيئة	الإجابة
بلدية	لا.
مديرية البناء والتعمير	نعم .

أكدت البلدية أنها لم تتلقى طلبات التغييرات الخارجية في السكن الجماعي بينما مديرية البناء والتعمير كان جوابها أنها تلقت طلبات في التغيرات الجماعية في السكن الجماعي.

السؤال 16 : ما هي التغيرات التي أنتم ملزمون بمحاربتها ومنعها؟

جدول رقم 60 : التغيرات الواجب محاربتها ومنعها.

الهيئة	الإجابة
بلدية	التغير في الواجهات ، الساحات الداخلية وبناء المساحات الخضراء و الأرصفة.
مديرية البناء والتعمير	التغير في الواجهات، الاستيلاء على المساحات الخضراء والمساحات المشتركة و الأرصفة التغييرات المخالفة لحقوق البناء.

ما لحضناه أن كلا الهيئتين لها تغيرات وهي ملزمة بمحاربتها ومنعها إلا أن ما لحضناه خلال دراستنا الميدانية أنها توجد مخالفات من هذا النوع خاصة في الحي الذي قمنا بدراسته إلا أن الرقابة نادرا ما تكون موجودة .

السؤال 17 : ما هي التغيرات التي لا تستوجب المراقبة وبالتالي التدخل؟

جدول رقم 61 : التغيرات التي لا تستوجب المراقبة.

الهيئة	الإجابة
بلدية	الأشغال الداخلية.
مديرية البناء والتعمير	التهيئات الداخلية .

أوضحت لنا كلا الهيئتين أن الأشغال الداخلية لا تستوجب المراقبة و بالتالي لا تستوجب التدخل وهذا ما استنتجناه من استجوابنا للسكان من خلال الاستمارة الموجهة لهم ان كل تغيير داخل المسكن ليست من شأن هذه الهيئات وإنما هي

شخصية وهذا التساهل من طرف الهيئات يؤدي إلى شعور السكان بالملكية الخاصة حتى في الفضاء المشترك وهذا ما يؤدي بالسكان لتجاهل القانون .

السؤال 18 : السكان الذين قاموا بالتغيير هل قمتم بالذهاب إليهم؟

جدول رقم 62 : مراقبة السكان الين قاموا بالتغيير.

الهيئة	الإجابة
بلدية	نعم
مديرية البناء والتعمير	لا

هنا بينت الهيئتين أنها قامت بزيارة السكان الذين قاموا بإجراءات التغيير واستنتجنا من الأجوبة أنها لا تقوم الهيئات بزيارة الأحياء القديمة لكثرة هذه الأحياء وخاصة الجماعية من جهة ، ومن جهة أخرى لأن السكان ليس لديهم حس جمالي و نقص التوعية وهذا يرجع للبيئة التي كان يعيش فيها.

المحور الثالث:

تدخل الهيئات وكيفية المراقبة على مستوى الحي: نهدف من خلال طرحنا لهذه الأسئلة (19 إلى 21)؛ في إطار هذا المحور، إلى الإطلاع عن الكيفية التي تتدخل بها كل هيئة ، في عملية المراقبة للحي المدروس و الإجراءات التي تم اتخاذها .

السؤال 19 : هل تعرفون حي 450 بمدينة البرج؟

جدول رقم 63 : معرفة الهيئات للحي المدروس .

الهيئة	الإجابة
بلدية	نعم
مديرية البناء والتعمير	نعم

كلا من الهيئتين تعرف الحي وهو حي 450 مسكن منطقة دراستنا.

السؤال 20 : هل تم الخروج لزيارة حي 450 لمراقبته؟

جدول رقم 64 : زيارة حي 450 .

الهيئة	الإجابة
بلدية	لا
مديرية البناء والتعمير	نعم

تبين لنا أن مديرية التعمير قامت بزيارة حي 450 مرة واحدة منذ نشأته أي من سنة 2003 وكانت زيارتها في سنة 2004 ، كما بينت لنا بلدية برج بوعريريج أنها لم تقوم بزيارة الحي لأن هذا الحي تقوم بزيارته مصلحة ديوان الترقية و التسيير العقاري خاصة أنه سكن عمومي ايجاري وهذا يدل أن تداخل مهام هذه الهيئات وعدم تناسقها مع بعضها البعض(كل هيئة توكل المهمة لهيئة أخرى) وهذا ما أدى للإهمال هذه الأحياء و بالتالي انتشار ظاهرة التغيرات الخارجية و تدهورها.

إذا كان الجواب نعم:

أ- ما هي المخالفات التي وجدتموها في هذا الحي؟

المخالفات التي وجدت في حي 450 من طرف مديرية البناء والتعمير : الاستيلاء على ملكيات عمومية و ذلك ببناء جدران واقية و تسييج مساحات عمومية لأغراض شخصية .

ب- ما هي الإجراءات التي قمتم بها ؟

بينت مديرية البناء والتعمير أنها قامت بتحرير مخالفة و ارسالها الى الهيئات المعنية لاتخاذ الاجراءات اللازمة وقمنا بطلب القاء نظرة عليه إلا أن الهيئة كان جوابها أن هذا المحضر قديم ومن المستحيل ايجاده ، كما قمنا بالذهاب الى البلدية وهي الهيئة التي تقوم بتنفيذ القرار إلا أنها أكدت لنا أنها لم تتلقى أي محضر ولم تمر عليها حالة 450 مسكن.

إذا كان الجواب لا :

لماذا لم يتم الخروج لهذا الحي لمراقبته ؟

كان الجواب من طرف البلدية أنها لم تتلقى شكاوي من طرف الجيران.

السؤال 21 : لماذا لا تتدخلون تلقائيا عند ملاحظتكم التغيرات ؟

أوضحت لنا البلدية أنها لم تتدخل تلقائيا لأن توجد هيئات أخرى تقوم بالتدخل كما أن هذا الحي خاصة تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري لأنه حي جماعي ايجاري فهي تتولى اجراءات كراء السكان وفي نفس الوقت تقوم بمراقبة التغيرات .

المحور الرابع:

عدد المحاضر و القضايا المودعة لدى المحكمة و المفصول فيها لسنتي 2014 و 2015.

نهدف من خلال طرحنا لهذه الأسئلة (22 إلى 24) ؛ في إطار هذا المحور ، لمعرفة عدد المحاضر و القضايا المودعة لدى المحكمة و المفصول فيها لسنتي 2014 و 2015.

السؤال 22 : ما هو عدد المحاضر لسنتي 2014 و 2015 ؟

جدول رقم 65 : عدد المحاضر لسنتي 2014 و 2015 .

الهيئة	الإجابة	
	سنة 2014	180سنة 2015
بلدية	126	59
مديرية البناء والتعمير	225	147

السؤال 23 : ما هو عدد القضايا المودعة لدى المحكمة لسنتي 2014 و 2015؟

جدول رقم 66 : عدد القضايا المودعة لدى المحكمة لسنتي 2014 و 2015.

الهيئة	الإجابة	
	سنة 2014	سنة 2015
بلدية	10	03
مديرية البناء والتعمير	45	13

السؤال 24 : ما هو عدد القضايا المفصول فيها من قبل المحكمة لسنتي 2014 و 2015

جدول رقم 67 : عدد القضايا المفصول فيها من قبل المحكمة لسنتي 2014 و 2015

الهيئة	الإجابة
بلدية	12 قضية
مديرية البناء والتعمير	20 قضية

إن القضايا المفصول فيها من قبل المحكمة لسنتي 2014 و 2015 قليل وخاصة من طرف البلدية .

تحليل مقابلة الديوان الترقية والتسيير العقاري

قمنا أيضا بتقسيم المقابلة الى أربعة محاور وهي كالتالي:

المحور الثاني:

تدخل الهيئة وكيفية المراقبة:

نهدف من خلال طرحنا لهذه الأسئلة (04 إلى 12)؛ في إطار هذا المحور ، إلى الإطلاع عن وصول طلبات التغييرات الخارجية و التحفظ في عدم الموافقة

عليها ، وكيفية المراقبة للأحياء التابعة للديوان وكذا الاجراءات التي اتخذتها و عن الكيفية التي تتدخل في عملية المراقبة وكذا التغيرات التي لا تستوجب التدخل و التغيرات التي تستلزم التدخل عليها والقيام بمحاربتها ومنعها.

السؤال 04 : هل يصل لمصلحتكم طلبات إحداث تغييرات ؟

الجواب 04 : لا يصل أي طلب إحداث تغييرات.

السؤال 05 : عند وصول هذه الطلبات لمصلحتكم هل تستغرق وقت للرد عليها؟ ما هي المدة المستغرقة في حالة الجواب بنعم ؟

السؤال 06 : ما هو التحفظ الغالب في عدم الموافقة على طلبات إحداث تغييرات ؟

الجواب 06 : لا توجد تحفظات على التغييرات ولكن توجد تحفظات تقنية أي أن التحفظات التقنية تدرس بالدرجة الأولى.

السؤال 07 : كيف تتم رقابة الأحياء التابعة لكم ؟

الجواب 07 : بينت لنا هيئة ديوان الترقية والتسيير العقاري أنها تتم رقابة الأحياء التابعة لهم عن طريق دائرة تسيير الممتلكات (مصلحة الصيانة)

السؤال 08 : هل تتم المراقبة من طرفكم :

تلقائيا عند ملاحظة التغيرات أو بعد تلقي شكاوي الجيران.

الجواب 08 : كان جواب الهيئة في كلتا الحالتين تقوم بالمراقبة أي أنها تقوم بالمراقبة تلقائيا و عند شكاوي الجيران.

السؤال 09 : هي الهيئات المرافقة لكم في عملية المراقبة؟

الجواب 09 : أكدت لنا ديوان الترقية والتسيير العقاري أنها تتم مراقبة الأحياء منفردة إلا في بعض الحالات التي تستوجب الاستعانة بمصالح الدرك الوطني.

السؤال 10 : ما هي التغيرات التي أنتم ملزمون بمحاربتها ومنعها؟

الجواب 10: كل تشويه للواجهة العمرانية – كل تغيير للتهيئة الخارجية – كل تغييرات التي تمس بوظيفة العمارة.

السؤال 11 : ما هي التغيرات التي لا تستوجب المراقبة وبالتالي التدخل؟

الجواب 11 : حدد الديوان التغيرات التي لا تستوجب المراقبة وبالتالي التدخل و الأشغال الداخلية التي لا تمس بوظيفة العمارة.

السؤال 12 : السكان الذين قاموا بالتغيير هل قمتم بالذهاب إليهم؟

الجواب 12 : أكدت مصلحة الديوان والتسيير العقاري أنها تذهب للسكان الذين قاموا بالتغيير ولكن ليست جميع الأحياء وهذا لكثرتها بينما الأحياء الجديدة من واجبها أن تراقبها ومدة مراقبة هذه الأحياء كما صرحوا لنا تدوم عامين الى ثلاث سنوات حيث بينت لنا أن في كل سنة تنجز نسبة من المشاريع ومنها السكن الجماعي فهي ليس من مقدورها أن تراقب جميع الأحياء خاصة الأحياء القديمة فهي تكتفي إلا بجمع مبالغ الكراء من السكان والتي أوضحت أنه مشكل شائك لها ويغطي على التغيرات التي يقوم بها السكان إلا نادرا عند شكوى الجيران أو التغيرات التي تشكل خطر على العمارة وتوكل المهمة للهيئات الأخرى التي من واجبها مراقبة هذه الأحياء.

المحور الثالث:

تدخل الهيئات وكيفية المراقبة على مستوى ألحي: نهدف من خلال طرحنا لهذه الأسئلة (13 إلى 15)؛ في إطار هذا المحور، إلى الإطلاع عن الكيفية التي تتدخل بها هيئة ديوان الترقية والتسيير العقاري ، في عملية المراقبة للحي المدروس و الإجراءات التي تم اتخاذها .

السؤال 13 : هل تعرفون حي 450 بمدينة البرج ؟

الجواب 13 : بين لنا الديوان أنه يعرف حي 450 بمدينة البرج.

السؤال 14 : هل تم الخروج لزيارة حي 450 لمراقبته؟

الجواب 14 : كان جواب الديوان نعم أنه تم الخروج لزيارة حي 450 لمراقبته ولكن في السنوات الأولى من توزيعه على السكان.

إذا كان الجواب نعم :

أ- ما هي المخالفات التي وجدتموها في هذا الحي؟

إن المخالفات التي وجدوها الاستيلاء على الملكية المشتركة ، هدم الجدران الحاملة للعمارة ، تشويه الواجهة .

ب-ما هي الإجراءات التي قمتم بها ؟

بينت الإجراءات التي اتخذتها اعادة هذه المخالفات الى حالتها الأصلية.

إذا كان الجواب لا : لماذا لم يتم الخروج لهذا الحي لمراقبته ؟

السؤال 15 : لماذا لا تتدخلون تلقائيا عند ملاحظتكم التغيرات ؟

الجواب 15 :أوضحت لنا مصالح الديوان أنها تتدخل ولكن بنسبة ضئيلة لكثرة الأحياء و أيضا أنه يوجد سبب آخر وهو فقدان الحس الجمالي لدى السكان مما يجعلهم يلجأون لإحداث هذه التغيرات الخارجية كما يستوحون هذه التغيرات من طبيعة البيئة التي نشأ فيها السكان وكما رأينا أن السكان قادمين من أنماط متعددة وهي السكن الريفي و القصديري التي من طبيعتهم الاستيلاء على الفضاءات الخارجية المشتركة وهذا بحكم طبيعتهم اضافة الى الذين كانوا مقيمين مع اهليهم في مساكن فردية فيجدون أنفسهم مقيدين في السكن الجماعي مما يجعلهم يستغلون أي فضاء خارجي مما يؤدي الى انتشار ظاهرة التغيرات الخارجية في المساكن الجماعية.

المحور الرابع:

عدد المحاضر و القضايا المودعة لدى المحكمة و المفصول فيها لسنتي 2014 و 2015.

نهدف من خلال طرحنا لهذه الأسئلة (16 إلي 18)؛ في إطار هذا المحور، لمعرفة عدد المحاضر و القضايا المودعة لدى المحكمة و المفصول فيها لسنتي 2014 و 2015.

السؤال 16 : ما هو عدد المحاضر لسنتي 2014 و 2015 الخاصة بالحظيرة التابعة لكم؟

الجواب 16 :بينت لنا ديوان الترقية والتسيير العقاري أن عدد المحاضر لسنتي 2014 و 2015 الخاصة بالحظيرة التابعة لهم 20 تدخل بخصوص احداث تغيرات على الأجزاء المشتركة

السؤال 17 : ما هو عدد القضايا المودعة لدى المحكمة لسنتي 2014 و 2015

الجواب 17 :إن عدد القضايا المودعة لدى المحكمة لسنتي 2014 و 2015 من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري 25 (خمسة وعشرون).

السؤال 18 : ما هو عدد القضايا المفصول فيها من قبل المحكمة لسنتي 2014 و 2015.

الجواب 18 :إن عدد القضايا المفصول فيها من قبل المحكمة لسنتي 2014 و 2015 من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري 11(احدى عشر قضية).

وفي الأخير نقوم تحليل و مناقشة الفرضيات:

انطلاقا من الدراسة التحليلية للحي 450 مسكن مع تحليل استمارة الاستبيان و المقابلة التي أجريناها مع الهيئات المعنية يمكننا مناقشة الفرضيات و التأكد من مدى تحققها.

الفرضية الأولى :

- قد يكون تداخل في مهام المصالح المعنية قانونا وعدم التنسيق بينها أدى الى انتشار ظاهرة التغيرات الخارجية في السكن الجماعي.

التحليل : إن انتشار ظاهرة التغيرات الخارجية في السكن الجماعي ، كما رأينا في تحليل الاستمارة أرجعها السكان الى تداخل مهام الهيئات و عدم التناسق فيما بينها كانت نسبة المستجوبين تقدر بنسبة 51.61 % ، بينما من خلال مقابلة التي قمنا بها مع الهيئات (المسؤولين) أقر البعض منهم أن كثرة الأحياء أدى الى اهمال بعضها خاصة القديمة ما شجع السكان الى أخذ كامل راحتهم و القيام بالتغيرات كما أوكل كل منهم (الهيئات) المسؤولية لغيره في مراقبة هذه الأحياء في غضون غياب المراقبة الفعلية من طرف الهيئات المسؤولة ، بالإضافة كما رأينا في الأجوبة أن الهيئات لا تقوم بالمراقبة إلا بعد شكاوي التي تصل إليهم هذا ما بينته المحاضر و القضايا المفصولة فيها من طرف الهيئات التي رأيناها ، 11 ، 12 ، 20 قضية مفصول فيها خلال عامين وهي قليلة جدا لما نراه من تغييرات في الواقع.

الفرضية الثانية:

- ❖ عدم احترام القانون وفقدان الحس الجمالي من طرف السكان يمكن ان يكونا سببا لانتشار ظاهرة التغيرات الخارجية في السكن الجماعي.

التحليل : من خلال تحليلينا للاستمارة تبين لنا أن السكان ليس لديهم حس جمالي باعتبار أن الجمال لا يتعدى المسكن وكانت نسبة السكان المستجوبين تقدر بـ : 48.39 % ، وكذا نسبة 25.60 % من المستجوبين الذين يرون أن سبب في التغيرات الخارجية هو ضعف التوعية الثقافية الحضارية . كما أوضحت لنا الهيئات أن انتشار هذه الظاهرة في السكن الجماعي تعود لطبيعة الفرد والبيئة التي كان فيها وفقدانهم للحس الجمالي في الحفاظ على مظهر المدينة وانسجام نسيجها العمراني واللامبالاة بذلك ، كما أنهم يقومون بتجاهل القانون و التستر بأنهم لا يعلمون حيث كانت نسبتهم تمثل 38.24 % ، ،بينما 32.35 % منهم من بينوا أنهم ليس المهم أن يعلموا أنهم خالفوا ،أما نسبة المستجوبين أنهم يعلمون و يقومون بتجاهل القانون فتمثل 29.41 % ، كما تمثل نسبة السكان الذين يقومون بالتغيرات دون الحصول على رخصة و القيام بمخطط تقدر بـ : 32.35 % وترجع هذه الأخيرة الى تجاهل وعدم احترام القانون الذي بدوره لم يلبي لهم حاجياتهم بينما من طرفنا نرجع هذه الأسباب انها تجاهل القانون من طرف السكان . وانطلاقا من هذا التحليل تتبين لنا صحة الفرضيتين المطروحتين.

I. توصيات و اقتراحات عامة:

على ضوء ما توصلت إليه الدراسة من استنتاجات ، حاولنا أن نضع جملة من التوصيات والاقتراحات التي ربما تكون مناسبة و تتماشى مع رفع العراقيل التي تعيق المصالح للتدخل في الوقت المناسب للحد من التغيرات الخارجية . وتساهم في تسيير المدن بالتحكم في التدخلات العمرانية مع احترام مختلف الرخص والتدخل وفق قوانين التهيئة والتعمير.وهذه الاقتراحات هي كالتالي :

1. توصيات قانونية و تسييرية

أ. المراقبة العمرانية الدورية للأحياء سواء جديدة أو قديمة بالتداول من طرف البلدية و ديوان الترقية والتسيير العقاري.

ب. القيام بعمليات تحسيسية من طرف الهيئات و تسليط عقوبات رادعة على كل المخالفين لقواعد البناء والتعمير سواء كانوا أشخاص عاديين أو جهات مسؤولة.

ت. إعطاء صلاحيات أكثر للبلديات في ميدان التهيئة والتعمير والتقليص من ضغط الوصاية عليها، الذي يجعل هامش تدخلها محدود، حتى يمكن لها أن تكون طرفا فاعلا أو على الأقل شريكا قويا في صناعة القرار المحلي المعنية به بالدرجة الأولى.

ث. حرص الدولة على تطبيق قوانين التعمير و البناء و كذا التقييم الجيد للدراسات المنجزة في الميدان من خلال الحرص على مطابقتها للمحيط الحضري المحلي.

ج. إيجاد آليات واستحداث هيئات ولجان مختلفة في ميدان التعمير و البناء خاصة عندما علمت و تكونت لديها القناعة بان التعمير و البناء أصبح من المجالات الحيوية الهامة التي تدخل في إطار التحضر العام للأمة بل تعد مظهرا من مظاهر رقيها و تطورها و ازدهارها.

ح. الالتزام بتوجيهات أدوات التهيئة و ألتعمير و تطبيق جميع أو جل التوجيهات للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

خ. التنفيذ الفعلي لأدوات التعمير القانونية ، عن طريق التطبيق الكامل للإجراءات و التنظيمات التي تترتب عليها بالنسبة إلى كل أعمال البناء ، فهي تتوقف إذن على حسن سير الإدارات المحلية المكلفة بإجراءات المراقبة و على فعالية شرطة العمران في أعمال تدخلها في محاربة كل أشكال التجاوز .

د. التكفل التدريجي أثناء تطبيق المخططات الرئيسية للتهيئة والتعمير التي يقتضيها التسيير الحضري بالتشاور مع المواطنين.

ذ. يجب مراعاة طبيعة و خصوصية أي مجال حضري أثناء إنشاء و إعداد آليات التحكم في المجال الحضري.

ر. وجوب الإشراك الفعلي للمواطنين في تسيير و تنظيم المجال الحضري من خلال :

- نشر توعية عمرانية من خلال تكوين لجان الأحياء السكنية و حركات جمعوية مختصة لديها وعي معماري .
- الأداء برأيهم أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي في مرحلة التحقيق العمومي.
- العمل على احترام أفكار المواطنين عند الإبداء بآرائهم عند القيام بإنجاز المشاريع.

ز. تعديل و تتميم بعض القوانين العمرانية و العقارية، و ذلك بجعلها تتماشى مع مستجدات الواقع الحضري للمدينة الجزائرية و التحكم الفعلي للمجال العمراني.إعادة النظر في مختلف القوانين و التشريعات العمرانية، و ذلك بجعلها بسيط و لينة ليسهل فهمها دون غموض لدى مستعملي المجال الحضري.

س. محاولة إصدار قانون جديد يكون صارما بمضاعفة العقوبات و تطبيقها الفعلي حيال التغيرات الخارجية خاصة في السكن الجماعي .

ش. دعم القاعدة التقنية والفنية للبلديات بالنسبة للمدن ، وذلك بالتأسيس لاستخدام التقنيات الحديثة في المراقبة القبلية و البعدية ، فالتحكم في الكمبيوتر واستعماله في كل مناحي الحياة أصبح من أبجديات المعرفة فانه من الضروري أيضا في خضم هذه التحولات الاهتمام بالبرامج المسهلة لعملية المراقبة عن بعد وتقلص مجال الضغط والإحراج لتزيد من حرية ونزاهة المراقب. وعلى سبيل المثال (برامج الاستشعار عن بعد مثل ARC GIS ، GLOBAL MAPPER، GOOGLE EARTH).

ص. برمجة مقياس المشهد الحضري للمدن في المدارس والجامعات لتكوين جيل واعي لديه حس جمالي معماري.

ض. السعي للحفاظ على البيئة بشتى طرق التهيئة العمرانية مع ازالة وترميم التجمعات العمرانية المشوهة بالتدريج .

ط. اضفاء لمسات الابداع والابتكار على السكنات الجماعية والنظر لهذا النوع من السكن لا كمأوى و حسب بل كمسكن يحفظ كرامة الساكن و نذكر بعض النقاط تأخذ بعين الاعتبار في مراحل التصميم والانجاز للكف من التغيرات الخارجية للسكن الجماعي :

- **الراحة** بانشاء هذه المساكن وفقا لمقومات المجتمع الجزائري ذي الأسرة الممتدة والتقاليد .
- **الأمن** باضافة الشبابيك موحدة عل كامل العمارات .
- **الحرمة** بعدم انشاء فتحات كبيرة في الواجهات وكذا احترام التباعد بين عمارة وأخرى و انشاء حدائق للفصل بين العمارة و الطريق.

2. توصيات على الصعيد الإجتماعي :

أ. ضرورة بث و تنمية وعي اجتماعي و عمراني ، و محاولة الإشراك الفعلي للمواطن من خلال التحسيس بضرورة المشاركة من خلال إبداء رأيه مع المحافظة على وزن القرار العلمي و الإداري و التقني الذي ينبغي أن يطغى على جميع القرارات و الآراء الأخرى في مجال التخطيط و التهيئة العمرانية .

ب. إدماج الأطر البيئية والاقتصادية في صنع القرار مع توسيع المشاركة الاجتماعية في إدارة المنظومة العمرانية من أجل تحقيق التنمية المستدامة وربطها ببعدها العمراني.

ت. العمل على إنجاح وتفعيل أدوات البناء والتعمير التي ظهرت فاشلة وذلك بالعمل على:

- تقليص عامل الزمن بين مدة جمع المعلومات ومدة الإعداد.
- تقوية عامل كفاءة البلدية الذي فتح باب واسع على سيطرة مكاتب الدراسات على المخططات ، وعدم ظهور الفوارق بين المناطق لنبذجة المخططات.
- فك تداخل الصلاحيات بتحديد الدور الواضح لكل من الهيئات (ديوان الترقية والتسيير العقاري و البلدية) .

3. توصيات لتوعية الإدارة والسكان :

نهدف من وراء هذه التوعية ، تكوين الإدارة وتوضيح حدود مسؤوليات كل منها ، و تبيان إيجابيات وفوائد المحافظة على إطار الحياة داخل الأحياء بصفة عامة ، و تحسيس السكان بضرورة المساهمة في تحسين إطار الحياة داخل الحي والمحافظة عليه.

لبلوغ هذه الأهداف ، يجب:

أ. تمكين جمعية الحي ، من الحصول على مقر لها ، داخل الأحياء ، لممارسة نشاطاتها ، لتسهيل التنسيق بين السكان و الإدارة.

ب. فتح مقر دائم ، لممثلي الإدارة (الديوان والبلدية) ، من أجل ضمان التوعية المستمرة و الاتصال المباشر بالسكان.

ج. برمجة لقاءات تكوين ، إعلام و توعية لمسيري الإدارة المعنية و السكان ، معا ، وذلك لتقريبهما من بعضهما ، بهدف التعاون على تسيير الحي ، كل حسب اختصاصاته.

II. توصيات و اقتراحات تتعلق بالتدخل على مستوى حي 450 مسكن :

من خلال الدراسة التحليلية التي قمنا بها على حي 450 مسكن تبين أنه يجب القيام بمجموعة من التدخلات من أجل تهيئة الحي و يمكن وضع مجموعة من التوصيات و الاقتراحات و تتمثل فيما يلي:

- ✓ تسوية وضعية السكان من طرف الهيئات المختصة (التغيرات الداخلية التي طرأت على السكنات من طرف السكان) .
- ✓ انشاء مقر لجمعية الحي لتسهيل التنسيق بين السكان و الإدارة.
- ✓ ضرورة تكوين وعي معماري لسكان الحي في إطار إشراك المواطن في تنظيم مجاله السكني وفق دفتر الشروط و مخطط التهيئة.

التدخل على مستوى الإطار المبني:

***العمارات :**

- ✓ القضاء على المخالفات التي يمكن القضاء عليها مثل فتح مداخل غير قانونية و التعدي على الأملاك المشتركة ، أما المخالفات التي لا يمكن القضاء عليها نقوم بالتسوية القانونية لها في إطار دفتر الشروط المقترح .
- ✓ يجب أن يكون هناك انسجام في المظهر الخارجي للمباني مع المظهر العام للمدينة.
- ✓ إعادة ترميم العمارات و خاصة واجهاتها التي هي في حالة سيئة.
- ✓ إعادة ترميم قاعة العلاج وتزويدها بالعتاد المناسب.
- ✓ وضع لوحات بها مخطط الحي، على مستوى مجموعات الحي، تتضمن تموضع كل التجهيزات الموجودة.

التدخل على مستوى الإطار غير المبني:

*** الطرق:**

- ✓ إتمام و هيكلة الطرق الأولية و الثانوية و الثالثية.
- ✓ تهيئة مواقف الموجودة على مستوى الحي.

- ✓ إعادة صيانة بالوعات مياه الأمطار الموجودة على مستوى الطرق.

*** على مستوى البيئة:**

- ✓ توفير عدد كافي من الحاويات لجمع النفايات بالحي و تكليف المصالح المعنية بعملية الجمع للنفايات يوميا.
- ✓ المراقبة و الصيانة الدورية لقنوات الصرف الصحي لتجنب أي تسربات للمياه القذرة.
- ✓ إنجاز مساحات خضراء ومساحات اللعب، طبقا لمخطط أخضر يصمم مسبقا. وكذا حزام أخضر بين العمارات والطريق الوطني رقم 05 .
- ✓ استعمال الأثاث العمراني (أثاث الراحة ، أثاث الصحة والنظافة ، أثاث التجميل ، أثاث اللعب للأطفال).

الخاتمة العامة:

من خلال دراستنا و تحليلنا لمختلف أبواب هذا البحث من أجل معالجة المشكل المطروح على أرض الواقع و المتمثل في التغيرات الخارجية في السكن الجماعي و آليات مراقبته في المدينة ، وبعد الدراسة النظرية بهدف إعطاء صورة واضحة و فهم جيد لمشكل التغيرات و التعرف على مختلف النصوص و القوانين التشريعية ، و الدراسة التطبيقية التي قمنا بها ، و أخذ حي 450 مسكن ببرج بوعريريج كنموذج لمعالجة المشكل و هذا من أجل تبيين و تجسيد أكثر للمشكل المطروح على مستواه ، و عرض انعكاسات هذه التغيرات الخارجية على المحيط العمراني بمختلف جوانبه و إعطاء مجموعة من الاقتراحات لمحاولة التقليل من هذه الظاهرة. تمكنا من وضع مجموعة من الحقائق أهمها:

- ✓ الخلل في القوانين التشريعية والنصوص القانونية والسياسات المنتهجة ....، ولكن الخلل لا يكمن فيها بل في كيفية تطبيقها على أرض الواقع و على كيفية تدخل المسؤولين و مستعملي المجال والتنسيق بينهم.
- ✓ تأزم مشكل المخالفات و التجاوزات العمرانية بصفة عامة و التغيرات الخارجية في السكن الجماعي بصفة خاصة على أرض الواقع كنتيجة للتفاعل و التداخل بين عدة أسباب و سياسات و عدم احترام مستعملي المجال الحضري لأدنى القواعد و القوانين التي من شأنها أن تنظم و تسير المجال الحضري.
- ✓ غياب الرقابة العمرانية نتيجة تضاعف وانتشار المخالفات ما أدى المسؤولين الى التطرق الى المخالفات التي تمس الساكن بدرجة كبيرة و اهمال الأخرى منها التغيرات الخارجية في السكن الجماعي التي في حينها هذه الأخيرة أكبر خطر فهي تقضي على النسيج العمراني و المنظر الجمالي له.
- ✓ تجاهل القانون و ضعف الحس الجمالي للسكان وحتى المسؤولين .
- ✓ النمو السكاني الكبير الذي شهدته مدينة برج بوعريريج كباقي المدن بسب النزوح الريفي كان بداية لظهور مشاكل التغيرات في السكن الجماعي نتيجة طبيعتهم البيئية.

و في الأخير نشير إلى أنه مهما حاولنا أن نلم بالموضوع بكل جوانبه فإننا لن نفي بذلك نظرا لتشعبه و شموليته و كثرة ظاهرة التغيرات الخارجية في السكن الجماعي في المدن الجزائرية ، ونأمل أن تكون هذه الدراسة قد تناولت حيثيات هذه الظاهرة و محاولة التقليل منها.

فهرس المخططات

التعيين	العنوان	الصفحة
1	مخطط الموقع الجغرافي لولاية برج بوعريريج	102
2	مخطط الإداري لبلدية برج بوعريريج.	104
3	مخطط التقسيم الاداري لولاية برج بوعريريج	105
4	مخطط التجهيزات الموجودة في المدينة	108
5	مخطط الطرق المهيكلة للمدينة	111
6	مخطط موقع حالة الدراسة	115
7	مخطط الحدود و المساحة	116
8	مخطط المساحة المبنية و الغير مبنية	118
9	مخطط المجموعة السكنية و الرقم التسلسلي لها	119
10	مخطط أنماط العمارات في الحي	120
11	مخطط توزع المحلات التجارية	121
12	مخطط توزع التجهيزات في الحي	122
13	مخطط التقسيم الاداري لولاية برج بوعريريج	108
14	مخطط التجهيزات الموجودة في المدينة	111
15	مخطط الطرق المهيكلة للمدينة	114
16	مخطط موقع حالة الدراسة	118
17	مخطط الحدود و المساحة	119
18	مخطط المساحة المبنية و الغير مبنية	121
19	مخطط المجموعة السكنية و الرقم التسلسلي لها	122
20	مخطط أنماط العمارات في الحي	123

فهرس الاشكال:

التعيين	العنوان	الصفحة
1	دائرة نسبية تمثل النشاطات الموجودة في المدينة	109
2	التغيرات في الحي بالنسبة للنوع – أ–	140
3	التغيرات في الحي بالنسبة للنوع – ب –	142
4	التغيرات في الحي بالنسبة للنوع – ج –	144
5	نسبة التغيرات الموجودة في الحي	145
6	حالة السكن	150
7	مكان السكن	151
8	نوع السكن	152
9	أفراد العائلة حسب الجنس	152
10	نمط السكن	153
11	تناسب مساحة المسكن مع حجم الأسرة	153
12	الوضعية القانونية للمسكن	154
13	التغيير على مستوى المسكن	155
14	نوع التغيير	155
15	كيفية القيام بالتغيير	156
16	القيام بإعداد مخطط	157
17	الرخص المتحصل عليها	157
18	الجهة المتحصل من طرفها على الرخصة	158
19	نوع الرخصة	158
20	الفرق الاتية أثناء التغيرات الخارجية	159
21	تعيين الفرقة المراقبة أثناء التغيرات الخارجية	160

22	سبب التغيير	160
23	سبب القيام بالتغيير دون الحصول على الرخصة	161
24	مخالفة القانون	162
25	السبب الأساسي للمخالفة	163
26	سبب انتشار التغيرات الخارجية في السكن الجماعي	164
27	تلقي عملية التوعية من طرف الهيئات	165
28	نوع العلاقة الجيران	165
29	توفر الراحة	166
30	التفكير في الانتقال الى نوع آخر من السكن	166

فهرس الجداول

التعيين	العنوان	الصفحة
1	اهم المخالفات والعقوبات المقررة لها في التشريع الجزائري	85
2	تطور الحظيرة السكنية	106
3	التوزيع المجالي للساكن حسب التجمعات السكانية	106
4	توزيع حظيرة السكن حسب حالة شغل المسكن و معدل اشغال السكن	107
5	نوع الأنماط السكنية	107
6	توزع مساحة الحي.	117
7	التغيرات المحدثة في حي 450 مسكن من طرف السكان	129
8	عدد السكنات في النوع	130
9	التفصيل الكلي للعمارات الحي	130
10	المبلغ المالي لإيجار مسكن 450 من طرف الديوان	131
11	نوع التغيرات في النوع – أ –	139
12	نسبة التغيرات في النوع – أ –	140
13	نوع التغيرات في النوع – ب –	141
14	نسبة التغيرات في النوع – ب –	142
15	نوع التغيرات في النوع – ج –	143
16	نسبة التغيرات في النوع – ج –	143
17	نوع التغيرات في الحي	145
18	حالة السكن	150
19	مكان السكن	151

20	نوع السكن	152
21	أفراد العائلة حسب الجنس	152
22	نمط السكن	153
23	تناسب مساحة المسكن مع حجم الأسرة	153
24	الوضعية القانونية للمسكن	154
25	التغيير على مستوى المسكن	155
26	تحديد نوع التغيير	155
27	كيفية القيام بالتغيير	156
28	القيام بإعداد مخطط	157
29	الرخص المتحصل عليها	157
30	الجهة المتحصل من طرفها على الرخصة	158
31	نوع الرخصة	158
32	الفرق الأتية أثناء التغيرات الخارجية	159
33	تعيين الفرق المراقبة	159
34	سبب التغيير	160
35	سبب القيام بالتغيير دون الحصول على الرخصة	161
36	مخالفة القانون	162
37	السبب الأساسي للمخالفة	162
38	سبب انتشار التغيرات الخارجية في السكن الجماعي	163
39	تلقي عملية التوعية	165
40	نوع العلاقة مع الجيران	165
41	توفر الراحة	166

42	التفكير في الانتقال	166
43	المصلحة المكلفة بالمراقبة	168
44	عدد المفتشين	169
45	التأهيل العلمي	169
46	قرار التعيين	170
47	أداء اليمين	171
48	وصول الرخص القانونية للهيئات	171
49	الوقت المستغرق	172
50	المدة المستغرقة	172
51	التحفظ الغالب في عدم الموافقة على طلب الرخص	173
52	التحفظ الغالب في عدم الموافقة على طلب الرخص	173
53	الرقابة من طرف الهيئات	173
54	السند القانوني المعتمد من طرف الهيئات	174
55	تكّون هيئة المراقبة	175
56	كيفية المراقبة	175
57	الهيئة المرافقة في عملية المراقبة	176
58	الهيئات المرافقة عند تنفيذ قرار المحضر	176
59	تلقي طالبات التغيرات الخارجية في السكن الجماعي	176
60	التغيرات الواجب محاربتها و منعها	177
61	التغيرات التي تستوجب المراقبة وبالتالي التدخل	177
62	مراقبة السكان الدين قامو بالتغيير	178
63	معرفة الهيئات للحي المدروس	178
64	زيارة حي 450 مسكن	179

65	عدد المحاضر لسنتي 2014 و 2015	180
66	عدد القضايا المودعة لدى المحكمة لسنتي 2014 , 2015	181
67	عدد القضايا المفصول فيها فيها من طرف المحكمة لسنتي 2014 و 20915	181

فهرس الصور

التعيين	العنوان	الصفحة
1	انشاء مدخل مستقل	02
2	تحويل شرفة الى نافذة	02
3	إضافة فناء بسياج	02
4	إضافة فناء بجدار	02
5	موقع حي 450 مسكن (حالة الدراسة)	114
6	قاعة علاج	123
7	فرع بلدي	123
8	منفذ الجنوبي	124
9	منفذ الشمالي	124
10	منفذ الشرقي	124
11	طريق من الجهة الجنوبية	125
12	طريق من الجهة الجنوبية	125
13	مساحة خضراء من طرف السكان	126
14	مساحة خضراء من طرف مصالح الدولة	126
15	مساحة لعب	127
16	ساحة جلوس	127
17	تموضع الخاطئ للحاويات	128
18	عدم احترام السكان للبيئة الحي	128
19	نموذج واجهات	132
20	إضافة شبابيك	136
21 و 22	ادخال شرفة	134

23 و 24	**فتح نافذة**	**134**
25 و 26	**غلق محلات**	**135**
27 و 28	**إضافة مدخل**	**136**
29	**الاستيلاء على الأرصفة**	**137**
30	**الاستيلاء على الفراغات الموجودة بين العمارات**	**141**
31	**إضافة فناء بسياج**	**138**
32	**إضافة فناء بجدار**	**138**

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الملحق رقم 01

ة برج بوعريريــج

ة برج بوعريريــج

ية برج بوعريريــج

رية التهيئـة و التعميـر

لحـة التعميـر

ش رقم :...../2015

قـرار يتضمـن رخصـة البنـاء

رقم :...../2015

ئيس المجلس الشعبي البلدي لبلديـة برج بوعريريـج .

للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ :.....

طرف (السيدة ، الأنسة ، السيد) : .....

كن (ة) بـ : .....

وص أشغال : .....

مقتضي القانـون 25/90 المؤرخ فـي : 1990/11/18 المتضمـن التوجيـه العقـاري .

بمقتضي القانـون 29/90 المؤرخ فـي : 1990/12/01 المتعلـق بالتهيئـة و التعمير .

و بمقتضي القانـون 07/12 المؤرخ في : 2012/02/21 المتعلـق بالولايـة.

بمقتضى القانـون 10/11 المؤرخ فـي : 2011/06/22 المتعلـق بالبلديـة .

بمقتضي المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود مير و تسليمها.

و بنـاءا على القرار رقم : ********** المؤرخ في : ********** المتضمن وضع السيد : ********* في حالة ديمومة لدى بلدية برج بوعريريج بصفته رئيس المجلس الشعبي البلدي .

بنـاءا على القرار رقم :2015/614 المؤرخ في : 2015/05/13 و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير .

بمقتضي رأي الشباك الوحيد ..... بتاريخ : .....

بناءا على القرار رقم :..... بتاريخ في :..... و المتضمن المصادقة على .....

يقـرر ما يأتـي :

دة الأولي : تسلم رخصة البناء لإنجاز .....

.....

المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية

:.....

.....

.....

.....

المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء ابتداء من تاريخ تبليغها هي

:.....

.....

.....

.....

المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الآجال المحددة أعلاه .

المادة 5 : تلصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الإطلاع عليها من طرف كل شخص معني ، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) و شهر واحد (1) .

المادة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة و التعمير و مواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد ، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال و نهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق .

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب و المالكون و المقاولون و المهندسون المعماريون و المشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم بتحمل كل الأخطار .

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير .

المادة 10 :يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية .

برج بوعريريج في :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الملحق رقم 02

ولاية برج بوعريريــج

دائرة برج بوعريريــج

بلدية برج بوعريريــج

مصلحة التخطيط العمراني

.....في.....

قـرار يتضمن رخصـة الهـدم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها)

رقم :.....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية برج بوعريريج

إن رئيـس المجلس الشعبي البلـدي لبلدية برج بوعريريـج .

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ

.....

من طرف (السيدة ، الأنسة ، السيد) :

.....

الساكن (ة) بـ :

.....

بخصوص أشغال :

.....

...

- بمقتضي القانـون 25/90 المؤرخ فـي : 1990/11/18 المتضمـن التوجيـه العقاري .
- وبمقتضي القانـون 29/90 المؤرخ فـي : 1990/12/01 المتعلـق بالتهيئـة و التعمير .
- و بمقتضي القانون 07/12 المـؤرخ في : 2012/02/21 المتعلـق بالولايـة.
- و بمقتضى القانون 10/11 المـؤرخ في : 2011/06/22 المتعلـق بالبلدية .
- و بمقتضي على القرار رقم : ********** المؤرخ في : ********** المتضمن وضع السيد : ********** في حالة ديمومة لدى بلدية برج بوعريريج بصفته رئيس المجلس الشعبي البلدي .

- وبمقتضي القرار رقم : 2015/614 المؤرخ في : 2015/05/13 و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير

- وبمقتضي رأي الشباك الوحيد ..... بتاريخ :

.....

-و بمقتضى موافقة السيدة مديرة التعمير و الهندسة المعمارية و البناء تحت رقم :.....بتاريخ :

.....

-و بمقتضى موافقة السيد مدير البيئة تحت رقم :.....بتاريخ :

.....

يقـرر ما يأتي :

المادة الأولي : يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار ، و يخضع ذلك للتحفظات التالية :.....

.....

.....

.....

.....

المـادة 2 : **تصبح رخصة الهدم منقضية** :

– إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (6) أشهر .

– إذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (1).

– إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة .

المـادة 3 : لا يمكن صاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوما ، إبتداء من تاريخ الحصول على رخصة الهدم ، و بعد إعداد تصريح فتح الورشة .

المـادة 4 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال و نهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق .

المـادة 5 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم و يتحمل كل الأخطار .

المـادة 6 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير .

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الملحق رقم 03

ولاية برج بوعريريــج

دائرة برج بوعريريــج

بلدية برج بوعريريــج

هامش رقم :...../2015

قـرار يتضـمن شهـادة المطابقـة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها)

رقم :.....2015 .

إن رئيـس المجلـس الشعبـي البلـدي لبلديـة برج بوعريريـج .

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ :.....

من طرف (السيدة ، الأنسة ، السيد) : .....

الساكن (ة) بـ : .....

بخصوص أشغال : .....

- بمقتضي القانـون 25/90 المؤرخ فـي : 1990/11/18 المتضمـن التوجيـه العقاري .
- وبمقتضي القانـون 29/90 المؤرخ فـي : 1990/12/01 المتعلـق بالتهيئـة و التعمير .
- و بمقتضي القانون 07/12 المؤرخ في : 2012/02/21 المتعلـق بالولايـة.
- و بمقتضى القانـون 10/11 المؤرخ في : 2011/06/22 المتعلـق بالبلديـة .
- و بمقتضي على القرار رقم : ********** المؤرخ في : ********** المتضمن وضع السيد : ********** في حالة ديمومة لدى بلدية برج بوعريريج بصفته رئيس المجلس الشعبي البلدي .
- وبمقتضي رخصة البناء المسلمة تحت رقم :..... بتاريخ :.....
- وبمقتضي محضر جرد رقم : .....الذي تم إعداده بتاريخ : .....

بالنسبة للبنايات المسترجعة من الجمهور و البنايات ذات الإستعمال السكني الجماعي و التجهيزات .

- و بمقتضي محضر إستلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء .....

تحت رقم :..... بتاريخ :.....

يقـرر ما يأتـي :

المادة الأولي : تسلم شهادة المطابقة و تثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناية .....

.....

.....

.....

المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الأتية:

.....

.....

.....

.....

.....

المادة 3 : تتكون البناية التي تمت مراقبتها من .....مستويات و التي يكون تقسيمها كما يأتي :

1. .....
2. .....
3. .....
4. .....
5. .....
6. .....

برج بوعريريج في :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الملحق رقم 04

ولايـة برج بوعريريج
دائـرة برج بوعريريج
بلديـة برج بوعريريج

2015 / قرار رقم:

المتضمن.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية برج بوعريريج

- بمقتضى القانون رقم:09/84 المؤرخ في :1984/02/04 المتعلق بالتنظيم الاقليمي للبلاد
- بمقتضى القانون رقم:10/11 المؤرخ في :2011/06/22 المتعلق بالبلدية .
- بمقتضى القانون رقم:07/12 المؤرخ في :2012/02/21 المتعلق بالولاية .
- بمقتضى القانون رقم:25/90 المؤرخ في :1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري.
- بمقتضى القانون رقم:04/05 المؤرخ في :2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون 29/90

المؤرخ في 1990.12.01 والمتعلق بالتهيئة والتعمير .

- بمقتضى القانون رقم:10/03 المؤرخ في :2003/07/19 والمتعلق بحماية البيئة في إطار

البيئة المستدامة.

- **بناءا** على محضر تنصيب السيد **.....** رئيسا للمجلس الشعبي البلدي لبلدية ..... بتاريخ .....
- **بناءا** على محضر معاينة مفتش البناء والتعمير رقم ... بتاريخ ..... المتضمن .....

المتواجد بـ: .....

باقتراح من السيد الكاتب العام للبلدية

يقرر

المادة الأولى : يهدم المسكن المنجز بدون رخصة من طرف السيد:.....

المتواجد بـ: .....

المادة الثانية : يكلف كل من السيد الكاتب العام للبلدية ،محافظ الأمن الولائي، و قائد مجموعة الدرك الوطني بتنفيذ هذا القرار كل حسب اختصاصه و ينشر في نشرة القرارات البلدية.

برج بوعريريج في :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران والمدينة

الملحق رقم 05

مديرية التعمير والهندسة المعمارية

والبناء لولاية برج بوعريريج إلى السيد :

مصلحة التعمير والي ولاية برج بوعريريج

رقم :...../2015 - الديوان -

الموضوع : فيما يخص تبليغ محاضر مخالفة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان التعمير

المرجع : 05/04 المؤرخ في : 2004/08/14 المعدل و المتمم للقانون 90-29 المؤرخ في :1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

يشرفني أن أحيل إليكم محاضر المخالفة المحررة من طرف الأعوان المؤهلين المتعلقة **بأشغال بناء دون رخصة** ، و التي تم تبلي
تبليغها إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني طبقا للمادة 76 مكرر 04 من القانون المذكور أعلاه ، وذلك حسب الجدول التالي :

المخالف	الموقع	البلدية	نوع المخالفة	تـــاريخ تحريـــر المحضر

تقبلوا منا فائق الاحترام والتقدير .

برج بوعريريج في : .....

المديـرة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران والمدينة

الملحق رقم 06

مديرية التعمير والهندسة المعمارية

والبناء لولاية برج بوعريريج

إلى السيد :

مصلحة التعمير

والي ولاية برج بوعريريج

رقم :...../2015

- الديوان -

الموضوع : فيما يخص تبليغ محاضر مخالفة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان التعمير

القانون : 05/04 المؤرخ في : 2004/08/14 المعدل و المتمم للقانون 90-29 المؤرخ في :1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

يشرفني أن أحيل إليكم محاضر المخالفة المحررة من طرف الأعوان المؤهلين المتعلقة **بانجاز أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء** ، و التي تم تبليغها إلى السيد وكيل الجمهورية المختص طبقا للمادة 76 مكرر 05 من القانون المذكور أعلاه ، وذلك حسب الجدول التالي .

المخالف	الموقع	البلدية	نوع المخالفة	تاريخ تحرير المحضر
		برج بوعريريج	أشغال غير مطابقة	2015/

تقبلوا منا فائق الاحترام والتقدير .

برج بوعريريج في : .....

المديرة

بعض حالات من المخالفات

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن والعمران والمدينة

الملحق رقم 07

مديرية التعمير والهندسة المعمارية

والبناء لولاية برج بوعريريج

مصلحة التعمير

رقم :...../2015

إلى السيد :

والي ولاية برج بوعريريج

- الديـوان -

الموضوع : فيمـا يخـص تبليـغ محاضر مخالفـة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان التعم

المرجـع : القانون 05/04 المؤرخ في : 2004/08/14 المعدل و المتمم للقانون 90-29 المؤرخ في :1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

يشرفني أن أحيل إليكم محاضر المخالفة المحررة من طرف الأعوان المؤهلين المتعلقة **بأشغال بناء دون رخصة** و التي تم تبليغها إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني طبقا للمادة 76 مكرر 04 من القانــون المذكور أعلاه ، وذلك حسب الجدول التالي :

المخالف	الموقع	البلدية	نوع المخالفة	تاريخ تحرير المحضر
م /بلال	حي 50 مسكن	برج بوعريريج	أشغال بدون رخصة	2015/01/06
د/سليمان	شارع الجمهورية	برج بوعريريج	أشغال بدون رخصة	2015/01/06
ي /يونس	حوزة بلبعبوش	برج بوعريريج	أشغال بدون رخصة	2015/01/06

تقبلوا منا فائق الاحترام والتقدير .

برج بوعريريج في : .....

المديــرة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن والعمران والمدينة

الملحق رقم 08

مديرية التعمير والهندسة المعمارية

والبناء لولاية برج بوعريريج

مصلحة التعمير

رقم :...../2015

إلى السيد :

والي ولاية برج بوعريريج

- الديـوان -

الموضوع : فيمـا يخـص تبليـغ محاضر مخالفـة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان التعمير

المرجـع : القانون 05/04 المؤرخ في : 2004/08/14 المعدل و المتمم للقانون 90-29 المؤرخ في :1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

يشرفني أن أحيل إليكم محاضر المخالفة المحررة من طرف الأعوان المؤهلين المتعلقة بأشغال بناء دون رخصة التي تم تبليغها إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني طبقا للمادة 76 مكرر 04 من القانـون المذكور أعلاه، وذلك حسب الجدول التالي :

المخالف	الموقع	البلدية	نوع المخالفة	تاريخ تحرير المحضر
ي/ مراد	حي 120 مسكن تساهمي	برج بوعريريج	أشغال بدون رخصة	2015/02/08
ل / حكيم	حي 120 مسكن تساهمي	برج بوعريريج	أشغال بدون رخصة	2015/02/08
م /جمال	حي 100 مسكن تساهمي	برج بوعريريج	أشغال بدون رخصة	2015/02/08
11س/ فاطمة	حي 100 مسكن تساهمي	برج بوعريريج	أشغال بدون رخصة	2015/02/08
ك/ الحاج	حي 450 مسكن تساهمي	برج بوعريريج	أشغال بدون رخصة	2015/02/08

تقبلوا منا فائق الاحترام والتقدير

برج بوعريريج في : .....

المديــرة

الملحق رقم 09

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن والعمران والمدينة

مديرية التعمير والهندسة المعمارية

والبناء لولاية برج بوعريريج

إلى السيد :

مصلحة التعمير

والي ولاية برج بوعريريج

رقم :...../2015

- الديـوان -

الموضوع : فيمـا يخـص تبليـغ محاضر مخالفـة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان التعمير
المرجع: القانون 05/04 المؤرخ في : 2004/08/14 المعدل و المتمم للقانون 90-29 المؤرخ في :1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

يشرفني أن أحيل إلى سيادتكم محاضر المخالفة المحررة من طرف الأعوان المؤهلين المتعلقة بانجاز **بنايات غير مطابقة لأحكام رخصة البناء** طبقا للمادة 76 مكرر 05 من القانون المذكور أعلاه .

المخالف	الموقع	البلدية	نوع المخالفة	تاريخ تحرير المحضر
ج/ عاشور	1044 قطعة	البرج	أشغال غير مطابقة	2015/03/03
ج/ لوصيف	1044 قطعة	البرج	أشغال غير مطابقة	2015/03/03

تقبلوا منا فائق الاحترام والتقدير .

برج بوعريريج في : .....

المديــرة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران والمدينة

الملحق رقم

مديرية التعمير والهندسة المعمارية

والبناء لولاية برج بوعريريج

مصلحة التعمير

رقم :...../2015

إلى السيد :

والي ولاية برج بوعريريج

- الديـوان -

الموضوع : فيمـا يخـص تبليـغ محاضر مخالفـة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان التعمير

المرجـع: القانون 05/04 المؤرخ في : 2004/08/14 المعدل و المتمم للقانون 90-29 المؤرخ في :1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

يشرفني أن أحيل إليكم محاضر المخالفة المحررة من طرف الأعوان المؤهلين المتعلقة بانجاز **أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة** البناء ، و التي تم تبليغها إلى السيد وكيل الجمهورية المختص إقليميا طبقا للمادة 76 مكرر 05 من القانون المذكور أعلاه وذلك حسب الجدول التالي .

المخالف	الموقع	البلدية	نوع المخالفة	تـــاريخ تحريـــر المحضر
م/ لخضر	تجزئة 475 قطعة	برج بوعريريج	أشغال غير مطابقة	2015/06/28

تقبلوا منا تحياتنـا الخالصـة

برج بوعريريج في : .....

المديـــرة

ملحق رقم 11 : جدول أرقام السكنات التى تمثل مجتمع الدراسة.

رقم العمارة	الرقم التسلسلي للسكن									
	الطابق الأول	الطابق الثاني	الطابق الثالث	الطابق الرابع	الطابق الخامس	الطابق السادس	الطابق السابع	الطابق الثامن	الطابق التاسع	الطابق العاشر
1	1	2	3	4	5	6	7	8		
2	9	10	11	12	13					
3	14	15	16	17	18					
4	19	20	21	22	23	24	25	26		
5	27	28	29	30	31	32	33	34		
6	35	36	37	38	39					
7	40	41	42	43	44					
8	45	46	47	48	49	50	51	52		
9	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62
10	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
11	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82
12	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92
13	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102
14	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112
15	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122
16	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
17	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142
18	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152
19	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162
20	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172
21	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182
22	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
23	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202
24	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212
25	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222
26	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232
27	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242
28	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252
29	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262
30	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272
31	273	274	275	276	277	278	279	280		
32	281	282	283	284	285					
33	286	287	288	289	290					
34	291	292	293	294	295	296	297	298		

ملحق 12 : جدول السكنات التى تمثل وحدات العينة (298 وحدة).

رقم الباب المتحصل عليها : 08- 16 - 24 –32 - 40 - 48 – 56 – 64 – 72 - 80 – 88– 96 – 104– 112 – 120– 128– 136 – 144 – 152 – **160** – 168– 176– 184– 192 – 200 – 208- 216 – 224 – 232 - 240 – 248– 256–272 - 280 - 288 - 296 264 . وهنا كما هو موضح فالوحدة الأخيرة تكون **296** لأن الرقم التالي يكون 304 أكبر من وحدات المجتمع 298

قائمة المراجع

I. الكتب :

الكتب باللغة العربية :

1) أحمد موسى اللوزي ، علم الإجتماع ، دار وائل للنشر ، الأردن ، 1999.
2) إسماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية تحليلية ، دار البومة ، الجزائر ، 2004 .
3) الزين عزري ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، الطبعة الأولى, دار الفجر ، القاهرة ، 2005 .
4) د.رشيد زرواتي ، تدريبات على منهجية البحث العلمي في العلوم الاجتماعية ،2002 .
5) د.فضيل دليلو،علي غربي وآخرون،أسس المنهجية في العلوم الاجتماعية ،1999 .
6) سعيد يس عامر، علي محمد عبد الوهاب, "الفكر المعاصر في التنظيم والإدارة"، الطبعة الثانية، مركز وايد سيرفيس للاستثمارات والتطوير الإداري، مصر، 1998 .
7) عايدة دريم ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، دار قانة ، باتنة ، 2011 .
8) محمد علي محمد ، علم الإجتماع و المنهج العلمي ، دار المعارف الجامعية ، الإسكندرية ، 1986 .
9) نورة منصوري ، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع الجزائري ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، 2010 .

الكتب باللغة الأجنبية :

1) Cf.Adja (Djilali),Drobenko(Bernard),op.cit,p137.

2) Cf.Hafiane abdrahim :les projets d'urbanisme récent en Algérie 43rd.

3) Cf.khaledi Mokhtar :urbanisme et system sociaux ,la planification urbaine en Alg2rie ,p129.

4) Laborde pierre,92.

5) Cf.Larralde(Dominique):"Le plan d'occupation des sols (POS)", éditions Dalloz, Paris,1996,p29.

6) Cf.Manuel:les instruments et les actes d'am2nage;ent et d'urbanisme en algérie ;pp4-5.

7) Maouia Saidouni : Elément d' introduction à l' urbanisme ، Casbah Editions ، Alger 2000.

II. **المذكرات :**

1) الصادق بن عزة ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2011 – 2012 .

2) القاضي : مزياني . محمد لطفي ، مذكرة نهاية التكوين المتخصص في مادة العقاري دفعة 3 ، 2008 - 2003 تحت عنوان منازعات التعمير و ارتباطها بحماية البيئة .

3) زهرة أبرياش ، دور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير ، مذكرة ماجستير في الحقوق (فرع الإدارة المالية ، جامعة بن عكنون ، الجزائر، 2010 - 2011) .

4) عبد الله لعويجي ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2011 – 2012 .

5) Cf.Hattab.S et ziane M :Le coeffetient d’occupation du sol et lapromotion des techniques modernes de la gestion urbaine-cas de la ville de alger-universite du Biskra ,pp29-33.

III. المقالات :

1) الزين عزري ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية ، العدد 08 ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة – 2005 .

2) الزين عزري ، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة و التعمير ، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي لمحاضرة ألقيت بالملتقى الدولي الخامس دور و مكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية ، يومي 03 و 04 ماي 2009 ، قسم الحقوق ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2009 .

3) رمزي حوحو ، رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري ، مقال منشور بمجلة المفكر ، العدد الرابع ، صادرة عن جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2009 .

4) عبد الله لعويجي ، الرقابة القبلية و دورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي ، مقال منشور بمجلة الحقوق و الحريات العدد الخاص بالملتقى الوطني : إشكاليات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، سبتمبر2013 .

IV. الملتقيات :

1) عادل بن عبد الله ، تأثير اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها ، مداخلة بالملتقى المنعقد يومي 03 - 04 ماي 2009 منشور بمجلة مخبر الإجتهاد القضائي ، الصادرة عن جامعة محمد خيضر ،العدد 06 أفريل 2010 .

2) عبد الله لعويجي ، دور الجماعات المحلية الواقع في إعداد مخططات التهيئة و التعمير ، مداخلة مقدمة بالملتقى الوطني (تسيير الجماعات المحلية الواقع و التحديات ، دراسة بعض التجارب الدولية) ,يومي 17 ، 18 ماي 2010 ، جامعة سعد دحلب ،البليدة .

3) لعروق محمد الهادي ، التهيئة والتعمير و صلاحيات الجماعات المحلية ، مخبر المغرب الكبير للإقتصاد و المجتمع ، ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية يومي 09 - 10 جانفي 2008 .

V. القرارات الوزارية:

1) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 - 09 - 1992 يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلدية .

2) القرار المؤرخ في 28 - 10 - 2006 المحدد لتشكيلة للجان مراقبة عقود التعمير (الجريدة الرسمية العدد 11) .

3) القرار الوزاري المؤرخ في 06 - 10 - 2006 يحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير (الجريدة الرسمية العدد 11) ، الصادرة بتاريخ 15 - 02 - 2007 .

4) القرار المؤرخ في 06 - 11 - 2006 حدد التشكيلة للجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير .

5) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 - 01 - 1997 (الجريدة الرسمية العدد 34 يتضمن إجراءات المسابقات و الامتحانات المهنية للالتحاق بالمناصب الخاصة بالإدارة المكلفة بالتجهيز والتهيئة العمرانية ليحدد كيفية الالتحاق بهذه المناصب للمستخدمين الذين يمارسون عملهم لمصالح التعمير التابعة للبلدية .

6) تقرير اللجنة الوطنية لخبراء الجزائر 2005 ، أفريل 2003 .

VI. القوانين :

1) قانون 01 - 20 المؤرخ في 12 - 12 - 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة الجريدة الرسمية رقم 77 .

2) قانون 02 - 08 المؤرخ في 08 - 05 - 2008 يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها الجريدة الرسمية رقم 34 .

3) قانون 03 - 10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية رقم 43 .

4) قانون 04 - 05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم لقانون 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية رقم 49 المؤرخة في 18 - 11 - 1990 .

5) قانون 06 - 06 يتضمن القانون التوجيهي المدينة .

6) قانون 07 - 06 المؤرخ في 13 - 05 - 2007 يتعلق بتسيير المساحات الخضراء و حمايتها وتنميتها العدد 31 من الجريدة الرسمية .

7) قانون 08 - 15 المؤرخ في 20 - 07 - 2008 يتعلق بقواعد مطابقة البناية و اتمام إنجازها ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 09 - 156 المؤرخ في 28 - 05 - 2009 الذي يحدد شروط و كيفيات تعيين طرق المتابعة و التحقيق ، الجريدة الرسمية رقم 14 .

8) قانون 87 - 03 المؤرخ في 27 - 01 - 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية ، الجريدة الرسمية رقم 05 .

9) قانون 90 - 08 المؤرخ في 1990 المتعلق بالبلدية .

10) قانون 90 - 25 المتعلق بالتوجيه العقاري.

11) قانون 90 - 29 المؤرخ في 01 - 12 - 1990 متعلق بالتهيئة و التعمير .

VII. المراسيم التنفيذية :

1) **المرسوم التنفيذي رقم90 – 405** المؤرخ في 1990/12/22
2) **المرسوم التنفيذي 91 - 175** يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء
3) **المرسوم التنفيذي 91 -176** المؤرخ في 28 - 05 -1991 الذي يحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك .
4) **المرسوم التنفيذي 91 -177** المؤرخ في 28 - 05 - 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به .
5) **المرسوم التنفيذي 91 - 178** المؤرخ في 28 - 05 - 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به .
6) **المرسوم التنفيذي 91 - 225** المؤرخ في 14 - 07 - 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين الى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز و السكن المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 95 -314 المؤرخ في 10 - 10 -1995 .
7) **المرسوم التشريعي 94 - 07** المؤرخ في 18 - 05 - 1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري .
8) **المرسوم التنفيذي 95 - 318** الذي يحدد شروط تعيين الأعوان المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع و التنظيم و معاينتها في ميدان الهندسة المعمارية و التعمير الملغى بموجب المادة 20 من المرسوم التنفيذي 06 / 55 .
9) **المرسوم التنفيذي 05 - 318** المؤرخ في 10 - 09 - 2005 المعدلة للمادة من المرسوم التنفيذي 91 - 178 .
10) **المرسوم التنفيذي 06 - 03** المؤرخ في 07 - 01 - 2006

11) **المرسوم التنفيذي 06 - 55** المؤرخ في 30 - 01 - 2006 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم و معاينتها كذا إجراءات المراقبة المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09 - 343 المؤرخ في 22 - 10 - 2009 .

12) **المرسوم التنفيذي 09 - 156** المؤرخ في 02 - 05 - 2009 المحدد و كيفيات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزءات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و تسييرها .

13) **المرسوم التنفيذي 09 - 276** المؤرخ في 30 - 08 - 2009 المتعلق بالبطاقة الوطنية للتعمير للمخالفات المتعلقة بها وكذا كيفيات مسكها .

14) **المرسوم التنفيذي 10 - 236** المؤرخ في 07 - 10 - 2010 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية .

VIII. <u>المواقع الإلكترونية :</u>

1) http://www.almaany.com.