

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة محمد بوضياف-المسيلة

ميدان: هندسة معمارية و عمران

و علوم المدينة

فرع: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: تسيير المدينة



معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدينة

رقم:

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر اكايمي

اعدادالطبة: بن مرزوق وليد

عريوة بوزيان

تحت عنوان

مخالفة التشريع العمراني و آثاره على المدينة

دراسة حالة مخطط شغل الارض رقم (02) ببلدية اولاد منصور

لجنة المناقشة:

رئيسا
مشرفا ومقررا
مناقشا

جامعة المسيلة
جامعة المسيلة
جامعة المسيلة

أ. اعراب وليد
أ. خميسي منصور
أ. شيكوش شوقي

السنة الجامعية: 2017 / 2018

شكر و عرفان

قال جل و علا في محكم تنزيله بعد بسم الله الرحمن الرحيم

" و لئن شكرتم لأزيدنكم " (إبراهيم/الآية 07)

و قال صلى الله عليه و سلم " من لم يشكر الناس لم يشكر الله "

فاللهم لك الحمد و الشكر على توفيقك و تيسيرك هذا العمل المتواضع كما
ينبغي لجلال وجهك و عظيم سلطانك.

بطيب العرفان و جزيل الامتنان و بأسمى معاني الشكر نتوجه لكل من مد لنا يد
المساعدة من قريب او بعيد ولو بكلمة طيبة, و نتقدم بخالص شكري و امتناني
لأستاذنا الفاضل الذي اشرف على هذا البحث الاستاذ " خميسي منصور "
سائلين الله ان يجعل ما قدم لنا في ميزان حسناته.

كما لا ننسى بالذكر مسؤولي كل من بلديتي اولاد منصور و بن زوه و عمالهما
سائلين الله لهم التوفيق و السداد, و الشكر موصول لكل من سلك طريقا يبتغي به
علما و صادف ان اطلع على هذا العمل المتواضع.

اهداء

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات و صلى الله على نبينا محمد النبي الامي و
على اله و صحبه اجمعين

الى والدي الكريمين اهدي هذا العمل, فاللهم ارحمهما و اغفر لهما و اجعلهما
ممن طال عمره و حسن عمله.

الى كل الاخوة و الاخوات و ابنائهم و بناتهم بدون استثناء

الى كل صديق و زميل

الى كل من يعرفني من قريب او بعيد

اهدي هذا العمل المتواضع

بن مرزوق وليد

اهداء

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات و صلى الله على نبينا محمد النبي الامي و
على اله و صحبه اجمعين

الى روح ابي الطاهرة و والدتي الغالية و اخوتي و اخواتي و جميع الاصدقاء

و الى زوجتي الغالية و فلذات اكبادي اولادي بنات و بنين

كما لا انسى ان اخص بالذكر عديلي "عريوة منير" و عائلته

اهدي هذا العمل المتواضع

عريوة بوزيان

❖ الملخص

يعاني قطاع التعمير في الجزائر بصفة عامة و في ولاية المسيلة بصفة خاصة العديد من المشاكل و

العراقيل التي تمس مختلف جوانب المدينة و التي تؤثر بصفة مباشرة على دور المدينة و مختلف

وظائفها.

ان تعدد الاثار السلبية و تنوعها لمختلف المخالفات العمرانية و ما ينجر عنها يطرح الكثير من

التحديات و يجب معالجتها بطريقة علمية و عملية , لذا تناولنا في هذه الدراسة اليات تطبيق التشريع

العمراني على ارض الواقع و رصد ما يتخلله من مخالفات و كذا دور مختلف المتدخلين الفاعلين على

مستوى المدينة من اجل حماية النسيج العمراني.

❖ الكلمات المفتاحية

التشريع العمراني - المخالفات العمرانية - POS - PDAU

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
الفصل التمهيدي	
01	1. مقدمة عامة
02	2. الاشكالية
03	3. فرضيات البحث
03	4. الهدف العام من البحث
03	5. اسباب اختيار الموضوع
04	6. المنهج المتبع
04	7. التقنيات المستعملة
04	8. هيكلة المنكرة
الفصل الاول: السياسة العمرانية في الجزائر	
07	مقدمة الفصل
08	السياسة العمرانية في الجزائر
09	1. الخطة الوطنية الإقليمية للتهيئة (SNAT)
09	2. الخطة الجهوية للتهيئة الإقليمية (SRAT)
10	3. مخطط التهيئة الولائي (PAW)
10	4. الأدوات الجديدة للتهيئة والتعمير
11	1.4. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)
11	أ. تعريفه
11	ب. أهدافه
12	ج. مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
15	د. مراحل انجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
17	هـ. المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
19	و. الوثائق التي يعتمد عليها أثناء دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
20	ن. محتواه
22	ي. مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

الصفحة	العنوان
23	2.4. مخطط شغل الأراضي (POS)
23	أ. تعريفه
23	ب. أهدافه
24	ج. مراحل إعداد مخطط شغل الأرض
28	د. مراحل انجاز مخطط شغل الأرض (POS)
29	هـ. المصادقة على مخطط شغل الأرض
29	و. محتوى مخطط شغل الأرض
33	ي. مراحل إعداد مخطط شغل الأرض:
34	3.4. عقود التعمير
34	1.3.4. شهادة التعمير
35	2.3.4. رخصة التجزئة
36	3.3.4. رخصة البناء
36	5. مخالفات التشريع العمراني
36	1.5. البناء بدون رخصة
38	2.5. حالة عدم المطابقة
38	3.5. تجاوز الاجل المحدد للمشروع
39	4.5. عدم احترام اشتراطات الامن و السلامة
39	6. الجهات المعنية بفرض احترام التشريع العمراني
39	1.6. البلدية
41	2.6. مدير التعمير و البناء
41	7. طريقة تحرير و تسجيل المحضر المخالفة
خاتمة الفصل	

الفصل الثاني: دراسة حالة مخطط شغل الاراضي رقم (02) - بلدية اولاد منصور

43	مقدمة
44	1. تقديم مدينة اولاد منصور
44	1.1. الموقع
45	2.1. التضاريس
45	3.1. جيوتقنية التجمع الرئيسي اولاد منصور
46	أ. اراضي قابلة للتعمير
46	ب. أراضي متوسطة القابلية للتعمير
46	ج. أراضي غير قابلة للتعمير
47	4.1. السكان
47	أ. مناطق التركيز القوي
47	ب. مناطق التركيز المتوسط
47	ج. مناطق التركيز الضعيف
47	د. تطور السكان
47	هـ. نسبة التحضر
48	2. التحليل العمراني لمدينة أولاد منصور
48	1.2. تطور الحظيرة السكنية عبر الزمن (1998-2008)
48	1.2. تطور الحظيرة السكنية عبر الزمن (1998-2008)
48	2.2. خطة المدينة ونمطها المعماري
48	1.2.2. تحديد القطاعات العمرانية في التجمع الرئيسي اولاد منصور
48	أ. القطاع المعمر (SU)
49	ب. القطاعات المبرمجة للتعمير (SAU)
49	ج. القطاعات القابلة للتعمير
49	3.2. السكن
50	1.3.2. السكن الجماعي والنصف جماعي
50	2.3.2. السكن الفردي

الصفحة	العنوان
52	4.2. تحديد مخططات شغل الاراضي
52	3. التحليل العمراني لمخطط شغل الاراضي رقم (02)
52	1.3. مخطط شغل الاراضي رقم (02)
52	أ. الموقع و المساحة
53	ب. الطبيعة العقارية لمخطط شغل الاراضي رقم (02)
53	ج. الوضعية الحالية لمخطط شغل الارض رقم (02)
54	د. برنامج مخطط شغل الاراضي
55	هـ. مطابق الوضعية الحالية مع مخطط شغل الارض رقم (02)
56	4. نتائج الدراسة التحليلية
56	1.4. المخالفات التي تم ارتكابها من طرف البلدية:
57	2.4. مخالفات من طرف المواطنين
58	3.4. مخالفات من طرف مكاتب الدراسات المكلفة بإنجاز مخطط التهيئة
59	5. التوصيات و الاقتراحات المقدمة لمعالجة هذه المخالفات
خاتمة الفصل	
خاتمة عامة	

فهرس الصور , المخططات , الرسيمات و الخرائط

الصفحة	الرسيمات	الرقم
22	مراحل اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (نظرة عامة)	الرسيمة رقم (01)
33	مراحل اعداد مخطط شغل الارض (نظرة عامة)	الرسيمة رقم (02)
الصفحة	المخططات	الرقم
46	مخطط الوضعية الحالية	المخطط رقم (01)
48	مخطط التهيئة العام (القطاعات)	المخطط رقم (02)
51	مجالات تدخل مخططات شغل الارض	المخطط رقم (03)
52	موقع مخطط شغل الارض رقم (02) بالنسبة لمدينة اولاد منصور	المخطط رقم (04)
53	الوضعية الحالية لمخطط شغل الارض رقم (02)	المخطط رقم (05)
54	مخطط التهيئة العام (م ش أ رقم (02))	المخطط رقم (06)
55	مطابقة الوضعية الحالية مع م ش أ رقم (02)	المخطط رقم (07)
الصفحة	الخرائط	الرقم
44	موقع بلدية اولاد منصور بالنسبة لولاية المسيلة	الخريطة رقم (01)
45	موقع مدينة اولاد منصور بالنسبة للبلدية	الخريطة رقم (02)
الصفحة	الجداول	الرقم
47	تطور عدد السكان	الجدول رقم (01)
47	نسبة التحضر	الجدول رقم (02)
48	تطور الحظيرة السكنية	الجدول رقم (03)
50	البنائيات الهشة	الجدول رقم (04)
51	تحديد مخططات شغل الاراضي	الجدول رقم (05)
54	برنامج مخطط شغل الاراضي رقم (02)	الجدول رقم (06)
الصفحة	الصور	الرقم
56	توتيد البنائيات بطريقة عشوائية	الصورة رقم (01)
57	انجاز طريق ليس في المخطط	الصورة رقم (02)
57	انجاز طريق ليس في المخطط	الصورة رقم (03)
58	عدم الاخذ بالحسبان الملكيات الخاصة	الصورة رقم (04)
59	عدم احترام الارتفاقات	الصورة رقم (05)

1. مقدمة عامة

يعد العقار ثروة اقتصادية لا غنى عنها و له مكانة خاصة عند الافراد فالرغبة في تملك العقار او حيازته او استغلاله او حتى الاستحواذ عليه تتزايد بهدف تكوين رصيدهم الاقتصادي او تحقيق مصالحهم الخاصة و هذا بشتى الطرق القانونية او غير القانونية.

فهذه الرغبة لدى الافراد ولدت تعارضا في المصالح و كانت النتيجة نشوب نزاعات بينهم من اجل الاستيلاء على بقعة معينة من الارض و قد ادى كذلك الى استقطاب مجموعات من عدة اماكن الى المدينة التي تعيش هذه الحالة مما ينجر عليه اختلال في البعد الوظيفي لعمران المدينة و كذا تهيئة الفضاء المجالي لها و خلق بنايات غير قانونية و فوضوية.

ولقد تكفل المشرع الجزائري بإيجاد وسائل قانونية للخروج من هذه الوضعية المتشعبة و لعل اهم هذه الوسائل انتهاج سياسة التهيئة و التعمير المنظمة و المقننة للعقار.

ولكن رغم اصدار قوانين تشريعية و تنظيمية و عقابية تبقى المخالفات تتجسد في ارض الواقع ولم يتم القضاء عليها مما يجعلنا نتساءل عن المتسبب في تزايد هذه الاخيرة بالرغم من كل الجهود المبذولة ماديا و معنويا.

2. الإشكالية

على الرغم من اهتمام المشرع الجزائري بتنظيم الحركة العمرانية عبر مراحل زمنية متعاقبة , فان قانون العمران ظل مجرد نصوص لم تحض بالاهتمام الكبير , على اعتبار أن قانون العمران هو فرع من فروع القانون يرتبط أساسا بالقانون الإداري لان أحكامه تتكيف و المصلحة العامة , كما تتداخل أحكامه مع باقي أحكام فروع العام كقانون البيئة , قانون أملاك الدولة , قانون العقوبات , قانون نزع الملكية, فهو تتعايش فيه مختلف مصالح بشكل مثالي دون الاصطدام بينها.

كما أن انتهاج الجزائر للسياسة العمرانية عبر فتراتها الزمنية منذ الاستقلال إلي يومنا هذا كان إلزاما من اجل استغلال الأمثل للمجال العقاري وتنظيمه ، فقامت بتقنين هذه السياسة بنصوص تشريعية تضبط وتحدد القواعد العامة التي تنظم الأراضي القابلة للتعمير في إطار الاستهلاك العقلاني للعقار خفازا على الأراضي الفلاحية و الأثرية والغابية ومناطق الأخطار الطبيعية والصناعية وكل ذلك في إطار الموازنة بين الوظائف والأنشطة التي تضمنتها نصوص التقنين كتحديد القواعد العامة للتهيئة والتعمير وكيفية البناء (أدوات التهيئة و التعمير وكيفية إعدادها)

و بالرغم من هذا نلمس ميدانيا مظاهر البناء مخالفة تماما للتشريع الموجود سواء من جانب المواطن أو من جانب الهيئة المكلفة بتطبيق هذا التشريع كالبلدية مما جعلنا نتساءل :

- ❖ لماذا لم تحترم توجيهات أدوات التهيئة و التعمير (PDAU-POS).
- ❖ عدم التقيد باشتراطات رخصة البناء .
- ❖ ما هو السبب الرئيسي لهذه المخالفات.
- ❖ كيف يمكن الحد من هذه المخالفات.

3. الفرضيات

1.3. عدم تجسيد القوانين المنظمة للتعمير على أرض الواقع يؤدي إلى حدوث المخالفات العمرانية على مستوى مخططات POS/ PDAU.

2.3. قد يكون غياب دور الهيئات العمرانية القائمة على تنظيم التعمير على مستوى المدينة سببا في عدم التحكم الجيد في التسيير و التنظيم.

4. الهدف العام من البحث

إن الهدف العام من البحث هو محاولة الحد من ظاهرة المخالفات العقارية وخاصة على مستوى الاوعية العقارية المدروسة وكذا معرفة مدى تطبيق مختلف العقوبات وهل هي كافية من ناحية الكم والنوع للحد من هذه المخالفات.

5. أسباب اختيار الموضوع: إن من أسباب اختيار الموضوع مايلي:

1.5. أسباب ذاتية

- ❖ التشوه العمراني الذي اثر بصورة مباشرة علي الشكل العام لمدننا كظهور الأحياء الفوضوية.
- ❖ البناء الفوضوي على مجالات مخصصة للتعمير وفق أدوات التهيئة والتعمير.
- ❖ اختيار مجال التشريع العمراني كونه ذو أهمية بالغة في عملية تنظيم و تخطيط المجال.
- ❖ وجود المخالفات بمنطقة الدراسة.

2.5. أسباب علمية

- ❖ المساهمة في إثراء البحث العلمي في هذا المجال.
- ❖ تقديم حلول في شكل توصيات للحد من هذه الظاهرة.

6. المنهج المتبع

المنهج الذي سوف نتبعه في هذه الدراسة هو المنهج الوصفي التحليلي الذي يخدم طبيعة الموضوع

وفق الخطوات التالية:

❖ مرحلة البحث النظري

❖ مرحلة البحث الميداني و تنقسم إلى:

✓ جمع المعطيات الخاصة بالوثائق و المخططات.

✓ المسح الميداني بجمع المعطيات من الميدان.

✓ مرحلة فرز المعطيات و التحليل.

✓ استخلاص النتائج

7. التقنيات المستعملة

بناءً على المنهج المختار سوف يتم الاعتماد على التقنيات المناسبة لهذا المنهج والتي تساعدنا في

إعداد بحثنا هذا والتي تتمثل في (الملاحظة، التحليل، الصور، الاستمارة).

8. هيكلية المذكرة

لقد تناولنا هذا الموضوع من خلال خطة بحث اشتملت على:

❖ الفصل التمهيدي

احتوى على مقدمة للموضوع، ثم الإشكالية والفرضية المقترحة، وكذا أسباب اختيار الموضوع،

والهدف من البحث، ثم التطرق بعد ذلك إلى المنهجية المتبعة وتقنيات البحث المستعملة.

❖ الفصل الأول

خصص لإعطاء نظرة عامة عن التشريع العمراني بالجزائر ثم الأدوات المعتمدة في تنظيم المجال العمراني بالجزائر مركزين على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الارض (POS) - (PDAU) ومراحل إعدادهما.

❖ الفصل الثاني

يتضمن قراءة عامة لمدينة أولاد منصور يليها دراسة تحليلية لمخطط شغل الأراضي رقم (02) كدراسة حالة مستخلصين منها اهم مخالفات التشريع العمراني المرتكبة، موضحين في آخر الفصل الاقتراحات و التوصيات الواجب اتخاذها للحد من هذه المخالفات.

مخالفات التشريع العمراني - دراسة حالة م. ش. أ رقم (02) بلدية اولاد منصور

الفصل التمهيدي:

1. مقدمة عامة
2. الاشكالية
3. فرضيات البحث
4. الهدف العام من البحث
5. اسباب اختيار الموضوع
6. المنهج المتبع
7. التقنيات المستعملة
8. هيكلية المذكرة

الفصل الأول:

- السياسة العمرانية في الجزائر
1. الخطة الوطنية الإقليمية للتهيئة (SNAT)
 2. الخطة الجهوية للتهيئة الإقليمية (SRAT)
 3. مخطط التهيئة الولائي (PAW)
 4. الأدوات الجديدة للتهيئة والتعمير
 - 1.4 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)
 - 2.4 مخطط شغل الأراضي (POS)
 - 3.4 عقود التعمير
 5. مخالفات التشريع العمراني
 6. الجهات المعنية بفرض احترام التشريع العمراني
 7. طريقة تحرير و تسجيل المحضر

الفصل الثاني:

1. تقديم مدينة اولاد منصور
 - 1.1 الموقع
 - 2.1 التضاريس
 - 3.1 جيوتقنية التجمع الرئيسي اولاد منصور
 - 4.1 السكان
2. التحليل العمراني لمدينة أولاد منصور
 - 1.2 تطور الحظيرة السكنية عبر الزمن (1998-2008)
 - 2.2 خطة المدينة ونمطها المعماري
 - 3.2 السكن
 - 4.2 تحديد مخططات شغل الاراضي
3. التحليل العمراني م. ش. أ رقم (02)
4. نتائج الدراسة التحليلية
5. التوصيات و الاقتراحات

الخاتمة

مقدمة

يعد الاستهلاك المجالي المخصص للتشييد وبناء مختلف الأوعية العقارية وفق ما تضبطه أدوات التخطيط العمراني (PDAU – POS) كفيّلين بحماية هذه الأوعية المصادق عليها إلا أنه دائما يصادفنا وجود انتهاكات عديدة ومتنوعة من أجل استنزافها ، كما أن التتبع الدقيق لمراسيم وقوانين العمران يبرز في طياتها قوانين كفيلة بحماية الأوعية العقارية المخصصة لعملية البناء التي من شأنها أن تحد من ظاهرة المخالفات وما تعكسه بصورة مباشرة على المدينة من جميع النواحي السكنية و الوظيفية والجمالية وغيرها من وظائف المدينة .

السياسة العمرانية في الجزائر

بعد حصولها على الاستقلال واجهت الجزائر عدة مشاكل موروثة عن العهد الاستعماري نذكر منها:

- ❖ التوسع العشوائي الغير منتظم للسكن .
- ❖ تدمير وخراب في القرى والمداشر .
- ❖ أراضي وأملاك مجهولة الملكية .
- ❖ نزوح ريفي وأحياء قصديرية .
- ❖ التريف الحاصل بعد خروج الأجانب من الوطن .

أول ما قامت به الجزائر في إطار الجزارة إنشاء مكتب الدراسات والأشغال العمومية والهندسة

العمرانية والمعمارية سنة 1968 مكلف بإعداد المخططات الكبرى بالمدن الكبرى الجزائرية ويهدف إلى :

- ❖ إبقاء التشريعات المعمول بها قبل 1962.
- ❖ الجزارة المتتالية للنصوص .
- ❖ اصدار نصوص قانونية لكل المشاكل الريفية والحضرية .
- ❖ استمرارية الترتيب والتخطيط.

سنة 1975 استخدمت الدولة هذه المخططات إضافة إلى المخطط العمراني المؤقت وفي سنة 1980

تم تجسيد سياسة التهيئة العمرانية فظهرت لأول مرة ضمن صلاحيات دائرة وزارية وذلك بإحداث وزارة

التخطيط و التهيئة العمرانية ، وفي سنة 1981 تأسست اللجنة الوطنية للتهيئة العمرانية المكلفة بإعداد

المخطط الوطني للتهيئة والتعمير وتزويدها بأدوات خاصة بالتهيئة كالخطة الجهوية للتهيئة الإقليمية

ومخطط التهيئة الولائي ، و في سنة 1987 تخلت الدولة وانسحبت عن كل عمليات التهيئة العمرانية إلى غاية مجيء « قانون التسيير العقاري 25/90 » نشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 49 ص 1560 ، السنة السابعة والعشرون ، 18 نوفمبر 1990م والذي جاء بأدوات جديدة سنتعرض لها فيما يلي :

1. الخطة الوطنية الإقليمية للتهيئة (SNAT)

« تحدد المنظور المستقبلي لشغل التراب الوطني استنادا لإستراتيجية التنمية الاقتصادية الاجتماعية على المدى الطويل تحدد القواعد التي تعتمد عليها كل المخططات الوطنية والمخططات المتعددة للتنمية في بعدها الاقتصادي والمجالي ويتم اعدادها من طرف الهياكل المكلفة بالتهيئة العمرانية بالاتصال مع الإدارات المعنية حيث يتم المصادقة عليها وفق نفس الأشكال والإجراءات الخاصة بآفاق التنمية الاقتصادية على الأمد الطويل »⁽⁰¹⁾

2. الخطة الجهوية للتهيئة الإقليمية (SRAT)

« تقوم بتكليف وتبسيط توجيهات التهيئة العمرانية الواردة ضمن SNAT قصد تشجيع التكامل بين الجهات وتعد على الأمد الطويل ولنفس الفترة الخاصة بـ SNAT ، ويتم إعداده من طرف الهياكل المكلفة بالتهيئة الإقليمية وبالاتصال والتشاور مع الإدارات والجماعات المحلية المعنية »⁽⁰²⁾

(01) مذكرة تخرج سنة 5 بعنوان مخطط شغل الأرض بين النظري والتطبيقي دراسة حالة المسيلة، دفعة 2001.

(02) نفس المرجع السابق ص 13

3. مخطط التهيئة الولائي (PAW)

« يعد الوسيلة الحقيقية لتطبيق السياسة الوطنية في ميدان التهيئة والتعمير عن طريق تطبيقه لبنود SNAT وتفصيله لـ SRAT التي تنتمي إليها الولاية المعنية ، غير أننا لا نجد له أي سند قانوني ضمن قوانين التهيئة والتعمير 3/87 – 29/90 ، ولرسم PAW فإنه يتم إعداد مجمل الخرائط التي تحتاجها الولاية لمعرفة شغل المجال لتلبية حاجيات السكان وهي:

- ❖ خرائط الحدود الإدارية ، البلديات والدوائر .
- ❖ الخريطة الفيزيائية وتضم التضاريس .
- ❖ الخريطة المناخية .
- ❖ خريطة الشبكات والطرق وتمركز المناطق الصناعية .

4. الأدوات الجديدة للتهيئة والتعمير

« بعد فشل المخططات السابقة في ميدان التخطيط والتهيئة وخاصة منها (PUD) المخطط العمراني الموجه، الذي لا يأخذ الطبيعة القانونية للأراضي ولا يستجيب للاحتياجات في ميدان التهيئة ، ومن هنا أضى من الواجب البحث عن أدوات جديدة تعالج الأخطاء السابقة التي وقعت فيها المخططات وهذا ما أقره القانون 29/90 المؤرخ في 90/12/01 الذي جاء بـ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ومخطط شغل الأرض POS ، والمرسوم التنفيذي المتعلق بكيفية الإعداد والمصادقة عليهما. «⁽⁰¹⁾

(01) نفس المرجع السابق ص15

1.4. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)

أ. تعريفه:

« المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري ،يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي»⁽⁰¹⁾

ب. أهدافه:

يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى :

- ❖ وضع الجماعات المحلية والعمومية أداة للتخطيط العقاري لبلدية أو عدة بلديات .
- ❖ يبين الحدود المرجعية لمخطط شغل الأرض .
- ❖ يضع القوانين الخاصة بالمنطقة .
- ❖ يقترح تنمية التجمعات السكنية وذلك للحد من النزوح الريفي إلى مراكز المدن .
- ❖ يحافظ على الأراضي الفلاحية والمناطق الريفية مثل المناطق السياحية والمناطق الطبيعية .
- ❖ يقترح مناطق للنشاطات الاقتصادية سواء لبلدية أو لعدة بلديات .
- ❖ تقسيم محيط الدراسة إلى عدة قطاعات (قطاعات معمرة ، قطاعات مبرمجة للتعمير ، قطاعات مخصصة للتعمير المستقبلي ، قطاعات غير قابلة للتعمير)

(01) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، قانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير ،العدد52 .

ج. مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

1- يقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية .

يجب أن تبين هذه المداولة ما يأتي:

- ❖ التوجهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود
- ❖ كفاءات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
- ❖ القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية في إطار تنفيذ المادة 13 من الفانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 م .

2- تبلغ المداولة المذكورة للوالي المختص إقليميا وتنتشر مدة شهر في المجلس الشعبي البلدي أو

المجالس الشعبية البلدية المعنية .

3- يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير استنادا

إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم، ومخطط يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة و

التعمير، و المداولة المتعلقة ب:

- ❖ الوالي إذا كان التراب المعني تابعة لولاية واحدة .
- ❖ الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعة لولايات مختلفة .

4- إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والعمران يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات يمكن لرؤساء

المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات .

5- يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو

المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، فيما يخص متابعة

الدراسات وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية

والجمعيات المعتمدة لهذا الغرض ، غير أن المقررات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين

البلديات والتي تدخل في إطار الإجراءات التي لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي

البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية .

6- يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسة

العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء غرفة التجارة ورؤساء غرفة الفلاحة ، ورؤساء المنظمة

المهنية ، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة

والتعمير ، ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا

يريدون أن يشاركوا في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعيين ممثليهم في حالة ثبوت إرادتهم

هذه .

7- يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية عند انقضاء

المهلة بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت

استشارتها بشأن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويستشار وجوبا :

- ❖ الإدارات العمومية والمصالح التابعة المكلفة على مستوى الولاية: مديرية البناء والتعمير - مديرية الفلاحة - مديرية التنظيم الاقتصادي - مديرية الري - مديرية النقل - مديرية الأشغال العمومية - مديرية المباني والمواقع الأثرية والطبيعية - مديرية البريد والمواصلات.
- ❖ الهيئات والمصالح المكلفة في المستوى المحلي: مديرية توزيع الطاقة - مديرية النقل - مديرية توزيع المياه.

ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح التابعة للدولة المعنية .

8- يبلغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة ، وتمهل مدة (60يوما) لإبداء آرائها وملاحظاتها ، وإذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها أعلاه يعد رأيها موافقا .

9- يخضع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة (45يوما)

ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار بهذا الصدد:

- ❖ يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيه أو فيها .
- ❖ يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين .
- ❖ يبين تاريخ انطلاق التحقيق وتاريخ انتهائه .
- ❖ يحدد كفاءات إجراء التحقيق العمومي .

10- ينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي ، وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليميا .

11- يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقوم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ، أو يعبر عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين .

12- يقفل سجل الإستقصاء عند انقضاء المهلة القانونية ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون ، يقوم المفوض المحقق أو المفوضون المحققون خلال 15 يوما الموالية لإعداد محضر قفل الإستقصاء ، ويرسلونه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للإستقصاء و استنتاجه . « الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 26 ، ص 975 ، مرسوم تنفيذي 91-177 ، المؤرخ في 28 مايو سنة 1991 يحدد إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به

د. مراحل انجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

تقسم إلى 03 مراحل مختلفة و ذلك للاستجابة إلى تصوراتنا المستقبلية والوصول إلى الأهداف المسطرة وهذه الخطوات هي كالتالي :

المرحلة 1: تشخيص الوضعية الحالية (تحليل واقعي) ، توقعات التنمية (تحليل نظري).

المرحلة 2: وضع مخطط التهيئة النهائية .

المرحلة 3 : القانون العام للمخطط + تقرير توجيهي .

المرحلة 1:

أ. التحليل الواقعي: الإستغلال الكلي للمعطيات الحالية وهذه الدراسة تستنتج منها بطاقة تحليلية للمنطقة

المعنية

ب. التحليل النظري : توقع نمو السكان توقع النشاطات الاقتصادية

(أ) + (ب) = تعطينا مميزات المنطقة المدروسة .

❖ من الناحية الطبيعية : تتم دراسة خصائص المناخ بصفة عامة (الرياح ، الحرارة ، الرطوبة) و

التضاريس (السهول و المرتفعات) الأودية ... الخ .

❖ من الناحية البشرية : تتم دراسة :

✓ تطور السكان .

✓ تقسيم السكان من ناحية العمر و الجنس ، المهنة ، التمدرس ، تصنيفها من ناحية النشاطات

✓ السكن بصفة عامة (رديء ، متوسط ، جيد) .

❖ ومن ناحية التجهيزات و المساحات .

❖ من الناحية الاقتصادية : تشمل قدرة الإنتاج ، الاستثمار و التجهيزات .

المرحلة 2:

❖ وضع مخطط يكون حسب الوضعية الحالية لشغل الأرض وهذا يعطينا فكرة مجمعة .

❖ وضع المخطط النهائي للتوزيع المجالي مع تعيين مختلف الأزمنة (المدى القريب ، المتوسط و البعيد)

❖ تعيين مختلف الأراضي يتم حسب توقع النمو لكل منطقة متجانسة وذلك لتحديد عمليات التدخل

على شكل مخططات شغل الأرض بكثافة مميزة ومحددة لكل منطقة.

المرحلة 3:

❖ القانون العام + التقرير التوجيهي الذي يحتوي على ملخص المراحل الأولى.

يعد القانون العام للمخططات أداة قانونية لاستعمال الأرض وهو يحدد لكل منطقة مميزاتها

وخصائصها كالآتي:

- ✓ القطاعات المعمرة .
- ✓ القطاعات المبرمجة للتعمير .
- ✓ قطاعات التعمير المستقبلية .
- ✓ القطاعات الغير قابلة للتعمير .
- ✓ تعيين المساحات المسموح بها للبناء والغير مسموح بها والمسموح بها بشروط استثنائية.
- ✓ تحديد الكثافة تبعا لمعامل شغل الأرض.
- ✓ حق الارتفاقات الموجودة حاليا والتي ستنشأ في المستقبل .
- ✓ تعيين الحدود المرجعية لمخطط شغل الأرض.
- ✓ قانون عام يخصص كيفية البناء في كل منطقة .

هـ. المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

« يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بسجل الاستقصاء

وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق وبعد المصادقة عليه بمدولة

المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليميا الذي

يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف .

يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي، عملا بالمادة

27 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المذكورة أعلاه حسب الحالة :

❖ بقرار من الولي .

❖ بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارات

الوالي المعني أو الولاية المعنيين.

❖ بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارات الوالي المعني أو الولاية المعنيين وبناء على تقرير من

الوزير المكلف بالتعمير .

يجب أن يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مما يأتي:

❖ مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس البلدية.

❖ سجل استقصاء العمومي ومحضر قفل الاستقصاء العمومي والنتائج التي يستخلصها المفوض

المحقق أو المفوضون المحققون.

❖ رأي المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية.

❖ الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

يبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه تحت تصرف الجمهور للجهات الآتية:

❖ الوزير المكلف بالتعمير .

❖ الوزير المكلف بالجماعات المحلية .

❖ مختلف الأقسام الوزارية المعنية.

❖ رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني .

❖ المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير في الولاية.

❖ الغرف التجارية .

❖ الغرف الفلاحية .

و. الوثائق التي يعتمد عليها أثناء دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعتمد على الوثائق و المخططات التالية:

❖ مخطط الموقع

❖ مخطط التهيئة الولائي P.A.W

❖ الخرائط الجيولوجية والجيوتقنية

❖ مخطط التنمية للولاية P.D.W

❖ المخطط العمراني المؤقت P.U.P

❖ مخططات تصنيف التربة.

❖ الخرائط والصور الجوية

❖ المخطط الوطني للتهيئة العمرانية S.N.A.T

❖ المخطط الإقليمي للتهيئة العمرانية S.R.A.T

❖ الإحصاء العام للسكن والسكان للسنوات السابقة 66- 77- 87- 98 R.G.P.H

ولهذا فان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتكفل بإعادة التهيئة المعنية وتنقسم منهجيته إلى ثلاث

مراحل مختلفة « (01)

(01) نفس المرجع السابق .

ن. محتواه

« حسب المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 28 ماي 91 . و الذي يحدد إجراءات إعداد ال PDAU والمصادقة عليه فإنه يحتوي على : - تقرير توجيهي - تقنين - وثائق بيانية »⁽⁰¹⁾

❖ التقرير التوجيهي: يبين ما يلي

- ✓ تحليل الوضع الحالي و الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر للتطورات الاقتصادية ، الاجتماعية و الثقافية للتراب المعني .
- ✓ نمط التهيئة المقترحة بالنظر لما يتعلق بالتهيئة الإقليمية .

❖ التقنين :

« حددته المواد 20-21-22-23 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير » نفس المرسوم السابق.

وقد حددت القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشغولة في القطاعات ولهذا الغرض يجب تحديد:

- ✓ جهة التخصيص الغالبة للأراضي ونوع الأعمال التي يمكن حصرها أو إخضاعها لشروط خاصة .

✓ الكثافة العامة المعبر عنها بمعامل شغل الأرض .

✓ الارتفاقات الواجب الحفاظ عليها ، تعديلها ، أو إنشائها .

✓ مجال تدخل مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية الخاصة بها بتوضيح وإبراز

مناطق التدخل على النسيج العمراني الموجود وكذا تلك الواجب حمايتها .

(01) نفس المرجع السابق .

✓ تحديد شروط البناء داخل بعض الأجزاء الترتيبية .

❖ الوثائق البيانية: تحتوي المخططات الآتية

✓ مخطط الوضع القائم يبرز فيه الإطار المبنى حاليا ، الطرق والشبكات المختلفة .

✓ مخطط التهيئة ويحدد ما يلي :القطاعات المعمرة ، القابلة للتعمير ، المخصصة للتعمير

المستقبلي غير القابلة للتعمير .

✓ بعض أجزاء الأرض : الساحل ، الفلاحية ذات الإمكانيات العالية والأراضي ذات الصبغة

الطبيعية والثقافية البارزة.

✓ مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي

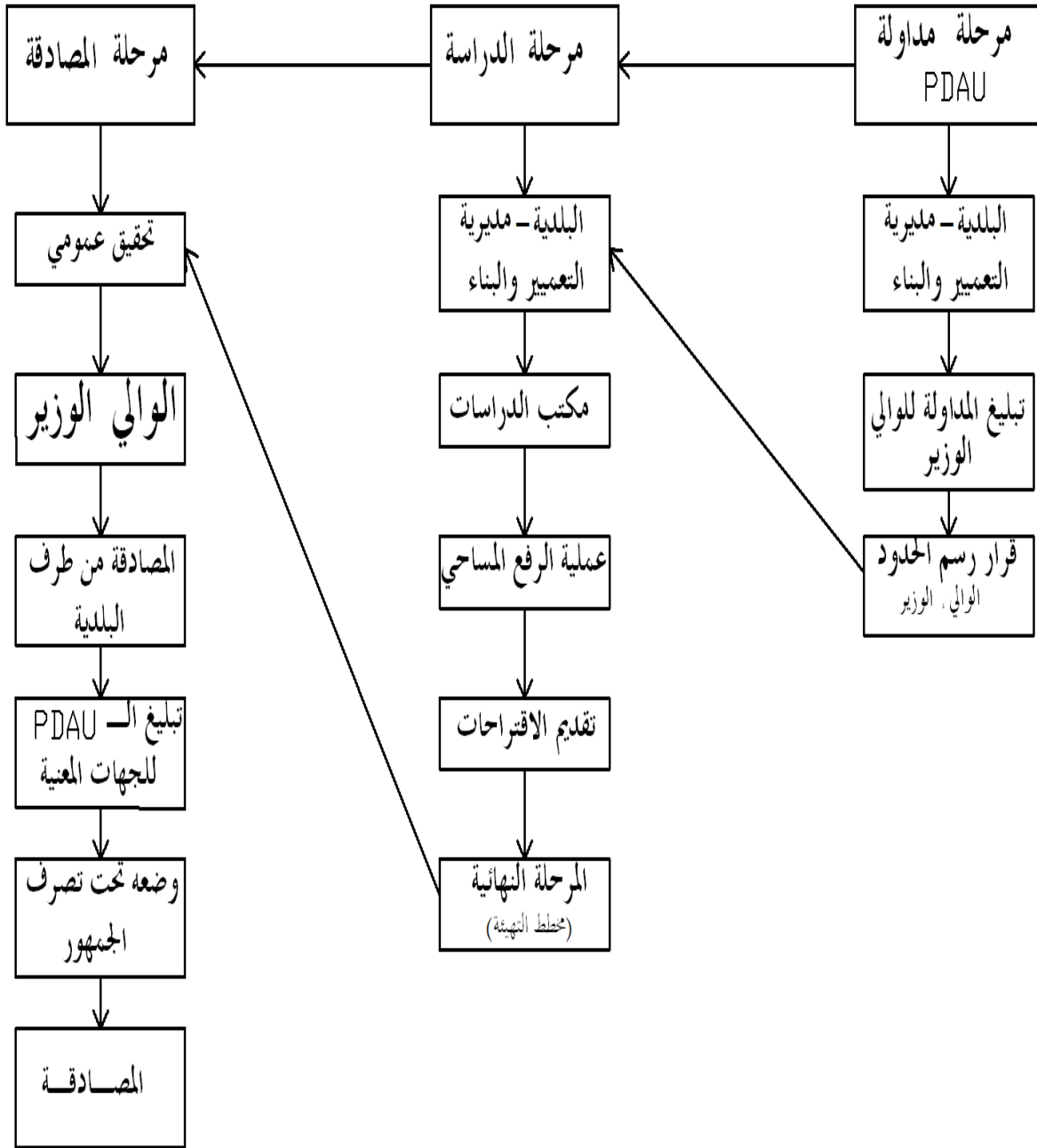
✓ مخطط الارتفاقات الواجب الإبقاء عليها تعديلها أو إنشائها

✓ مخطط التجهيز يبين سبل المرور لمختلف الشبكات و كذا مواقع التجهيزات الجماعية

المنشآت ذات المنفعة العمومية

ي. مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

الرسيمة رقم (01): مراحل اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (نظرة عامة)



المصدر: من اعداد الطلبة

2.4. مخطط شغل الأراضي (POS)

أ. تعريفه

«مخطط شغل الأرض هو وثيقة قانونية تحدد في إطار توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

القواعد العامة لاستعمال الأرض، وتطبق على مجال معلوم كبلدية أو جزء من بلدية» (01)

ب. أهدافه

«يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق استخدام الأراضي

و البناء، و لهذا فانه:

- ❖ ينظم المناطق الحضرية .
- ❖ يحدد بصفه مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري ، و التنظيم وحقوق البناء و استعمال الأراضي .
- ❖ يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنه بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام ، وأنماط البناء المسموح بها و استعمالاتها .
- ❖ يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات .
- ❖ يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة ، وكذلك تخطيطات و مميزات طرق المرور .
- ❖ يحدد الارتفاعات.

(01) قانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 ، - الجريدة الرسمية - العدد 52-جوان 1990 .

❖ يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و إصلاحها.

❖ يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها .

❖ يحمي المساحات أو الفضاءات الطبيعية .

❖ تقديم معلومات قانونية حقيقية للمستعملين .

❖ يحدد القواعد المتعلقة بحقوق تموضع البناءات وواجباتها ، طبعتها ومظهرها الخارجي ، أبعادها وتهيئة محيطها «(01)

ج. مراحل إعداد مخطط شغل الأرض

1- يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني .

يجب أن تتضمن هذه المداولة مايلي:

❖ تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأرض الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي

للهيئة والتعمير المتعلق به .

❖ بيانا لكيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات في إعداد POS.

2- تبلغ المداولة المذكورة أعلاه للوالي المختص إقليميا ، وتنتشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي

المعني .

(01) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 52، قانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990.

3- يصدر القرار الذي يرسم حدود المخطط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأرض كما هو منصوص عليه في المادة 12 من قانون رقم (29/90) المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المذكور أعلاه استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة التقديم ، والمخطط على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشملته .

مخطط شغل الأرض والمداولة المتعلق به حسب الحالة:

❖ الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

❖ الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لعدة ولايات .

4- إذا كان مخطط شغل الأرض يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات كما هو منصوص عليه في المادتين 9 و 10 من القانون رقم (80/90) المؤرخ في 7 افريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية .

5- يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية

المشتركة بين الولايات بإعداد مخطط شغل الأرض كما هو مبين، وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية والجمعيات المعتمدة لهذا الغرض.

غير أن القرارات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات والتي تدخل في إطار

الإجراءات المحددة في هذا المرسوم لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية.

6- يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية

المشترك بين البلديات باطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية

ورؤساء الجمعيات المحلية المرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأرض .

و لهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما كانوا يريدون أن

يشاركوا في إعداد مخطط شغل الأرض.

7- يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية عند انقضاء المهلة

المنصوص عليها في الفقرة أعلاه إصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية

أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الأرض ويستشار وجوبا:

بعنوان الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية : مديرية التعمير -

مديرية الفلاحة - مديرية التنظيم الاقتصادي - مديرية الري - مديرية النقل - مديرية الأشغال العمومية -

مديرية المباني والمواقع الأثرية - مديرية البريد والمواصلات.

بعنوان الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي:

مديرية توزيع الطاقة - مديرية النقل - مديرية توزيع المياه.

ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية

ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية و الجمعيات.

8- يبلغ مشروع مخطط شغل الأرض للتهيئة والتعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي

أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والهيئات العمومية والمصالح العمومية والجمعيات

والمصالح المعنية التابعة للدولة وتمهل 60 يوما لإبداء آرائها أو ملاحظاتها.

إذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها أعلاه يعد رأيها موافقاً.

9- يخضع مشروع مخطط شغل الأرض التهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة ستين يوماً، ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار بهذا الصدد:

- ❖ يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الأرض فيها
- ❖ يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- ❖ يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهائها.
- ❖ يحدد كفاءات إجراء التحقيق العمومي.

10- ينشر القرار الذي يعرض مخطط شغل الأرض للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليمياً.

11- يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقوم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية ، أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابياً إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين .

12- يقفل سجل الاستقصاء عند انقضاء المهلة القانونية ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون خلال الخمسة عشرة 15 يوماً الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوباً بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجها « (01)

(01) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 26 ، مرسوم تنفيذي 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991.

د. مراحل انجاز مخطط شغل الأرض (POS)

المرحلة الأولى:

❖ الدراسات الفيزيائية : المعطيات المرفولوجية ، الجغرافية ، البيئية للتجمع السكني او البلدية او لعدة بلديات .

❖ الدراسة المناخية والدراسة الاقتصادية مثل نمو السكان ، التوزيع السكاني ...الخ.

❖ دراسة ما هو موجود من المساكن، أنواع المباني، جودة متوسطة، رديئة.

المرحلة الثانية:

❖ كل المعطيات السابقة تسمح لنا بالبرمجة كتحديد المساحات الخضراء ومساحات التشجير وتحديد السكنات ... الخ .

المرحلة الثالثة:

❖ ترجمة ما كتب إلى الرسومات .

المرحلة الرابعة:

❖ مرحلة القوانين أو ما يسمى بالمخطط الذي يتبع بالضرورة كل المخططات المعدة للتهيئة و التعمير .

فنسبة نجاح هذا المخطط القائم على هذا المراحل تعتمد على توجيهات PDAU لأن POS يستعمله

كإطار مرجعي في إعدادة « (01)

(01) مذكرة تخرج سنة 5 بعنوان مخطط شغل الأرض بين النظري والتطبيقي دراسة حالة المسيلة، دفعة 2001.

هـ. المصادقة على مخطط شغل الأرض

1- يرسل مخطط شغل الأرض بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بسجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظاته، وإذا انقضت المهلة عد رأي الوالي موافقا.

2- يصادق المجلس الشعبي البلدي بالمدولة على مخطط شغل الأرض المعدل عند الاقتضاء لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد اخذ رأي الوالي في الحسبان .

3- يبلغ مخطط شغل الأرض للجهات الآتية:

الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا - المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية - الغرفة التجارية - الغرفة الفلاحية.

4- يوضح مخطط شغل الأرض المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين ما يأتي:

- ❖ تاريخ بدأ عملية الوضع تحت التصرف.
- ❖ المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها .
- ❖ قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون الملف منها « (01)

و. محتوى مخطط شغل الأرض

حسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 91/05/28 الخاص بإجراء الإعداد و المصادقة على POS فان هذا الأخير يتكون من تقرير تقديمي، وثائق بيانية ، تقنين ، ملحق .

(01) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 26 ، مرسوم تنفيذي 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991.

❖ **التقرير التقديمي:** يجب أن يدرج في هذا التقرير:

- 1- عرض لمستقبل النمو الديمغرافي ، الإقتصادي، الإجتماعي للإقليم الذي سيغطيه الـ POS وكذلك تلك المتعلقة بالمسكن ، النشاطات الاقتصادية والتجهيزات العمومية .
- 2- تحليل للوضع الأولية والمحيط .
- 3- تحديد مستقبل تطور الأجزاء المعمرة للبلدية المعنية .
- 4- التعليل بان التنظيم المعمول به متلائم مع قوانين التهيئة والتعمير وتوجيهات الـ PDAU و احترام الارتفاقات ذات الإستعمال العمومي «(01)

• **ملاحظة:**

إن المفوض إذا لاحظ غياب أو عدم كفاية تحليل المحيط المعبر عنه في التقرير فإنه يقرر إلغاء أو الإعلان عن عدم شرعية الـ POS .

❖ **التقنين :**

يعتبر الجزء المهم المكون لملف الـ POS وهو يحدد القواعد العامة المطبقة على الأراضي التابعة لمختلف مناطق الإقليم الذي يغطيه الـ POS ويحتوي على ما يلي :

- 1- مذكرة التقديم يبين فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأرض مع توجيهات PDAU ، وكذا البرامج المعتمدة عليه لتصميم البلدية أو البلديات .
- 2- يحدد بالنسبة للقطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري .
- 3- يحدد معامل شغل الأرض COS و العلاقة بين مساحة الأرض وارتفاع البناء .

(01) نفس المرجع السابق .

4- يعين أنماط البناءات و استعمالاتها .

5- يبين بصفة عامة :

✓ الطرق والممرات

✓ وصول الشبكات المختلفة إلى منطقة الدراسة .

✓ خصائص الأرضية .

✓ موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية .

✓ موقع المباني بالنسبة إلى بعضها البعض .

✓ ارتفاع المباني .

✓ مواقف السيارات و الحافلات .

✓ المساحات الخضراء ، و مساحات اللعب ، والمساحات العمومية .

✓ يحدد الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها .

✓ يحدد المناطق الواجب حمايتها و ترميمها .

6- بالإضافة إلى ذلك يحدد نوع المنشآت و التجهيزات العمومية ومواقعها وكذلك يحدد

الطرق و الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة .

❖ الوثائق البيانية:

المخططات التي يتكون منها POS:

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

2- مخطط طبوغرافية بمقياس 1/500 أو 1/200 .

3- مخطط جيوتقني بمقياس 500/1 أو 1000/1. يبين نوعية التربة ومدى مقاومتها ويكون مرفق بتقرير تقني مفصل .

4- مخطط الوضعية الحالية بمقياس 500/1 أو 1000/1 يبين فيه الشبكات المختلفة والبنىات الموجودة حاليا .

5- مخطط التهيئة بمقياس 500/1 أو 1000/1 يحدد ما يلي :

✓ المناطق المتجانسة .

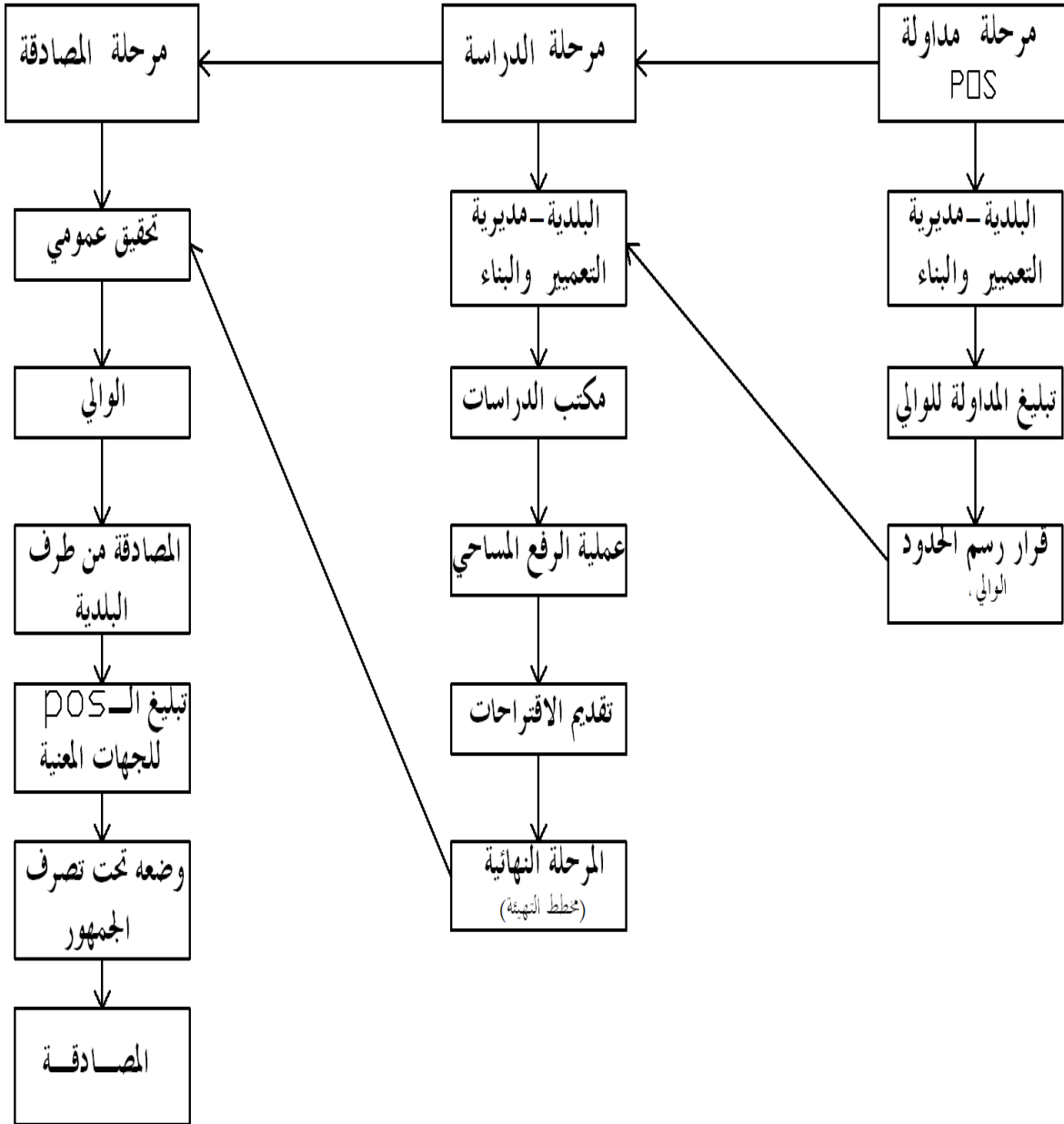
✓ موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة .

✓ المساحات الواجب حمايتها نظرا لخصوصيتها .

6- مخطط التركيب العمراني بمقياس 500/1 أو 1000/1 ، وهذا الأخير يجسد الأشكال العمرانية و المعمارية المراد إقامتها بالنسبة إلى القطاع المقصود أو عدة قطاعات .

ي. مراحل إعداد مخطط شغل الأرض:

الرسيمة رقم (02): مراحل اعداد مخطط شغل الارض (نظرة عامة)



المصدر: من اعداد الطلبة

3.4. عقود التعمير

تخضع الإجراءات المتعلقة بتسليم الشهادات و الرخص المذكورة في المرسوم 91/176 لمعدل والمتم بالمرسوم 06/03 الوؤرخ في 07/01/2006 المتعلق بكيفيات تحضير شهادة خصه التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك

1.3.4. شهادة التعمير

تتم وفق الاجراءات المنصوص عليها في المرسوم المذكور اعلاه وفقا للتعديل يوضح طلب شهادة التعمير هوية الشخص وينبغي ان يشمل البيانات التالية:

❖ موضوع الطلب

❖ اسم مالك الارض

❖ العنوان والمساحة والمراجع المسحية ان وجدت

❖ تصميم حول الارضية

ينبغي ان تسلم شهادة خلال الشهرين المواليين لتاريخ ايداع الطلب القطعة الب ويجي ان يتبين مايلي:

❖ احكام التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الارضية

❖ الارتفاقات المدخلة على القطعة الارضية و الاحكام التقنية الخاصة بها

❖ ايصال القطعة الارضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة او المتوقعة

❖ الاخطار الطبيعية التي يمكن ان تمس الموقع المعني وكذا الاخطار التي يمكن التعرف عليها

وتحديدها من خلال دراسات جيوتقنية لاسيما منها :

- ✓ الأراضي المعرضة لظهور شروخ زلزالية نشطة على سطح الأرض
- ✓ الأراضي المعرضة لحركات التربة والفيضانات
- ✓ الأخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسات الصناعية الخطرة وقنوات نقل المواد البيترولية والغاز وكذا خطوط نقل الطاقة

2.3.4. رخصة التجزئة

تسلم وفقا للإجراءات المنصوص عليها في المادة (07 - 24) من المرسوم 91 / 176 يجب ان

يدعم المعني طلبه بـ:

- ❖ نسخة من عقد الملكية
- ❖ تصميم الموقع يعد على سلم 2000/1 او 5000/1 يشمل الواجهة و الهياكل القاعدية
- ❖ تصاميم معدة على سلم 200/1 أو 500/1 تشمل حدود القطعة الأرضية ومساحتها
- ❖ منحنيات المستوى و سطح التسوية
- ❖ تحديد القطعة المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وشبكة المياه الصالحة للشرب و صرف المياه
- ❖ القدرة وكذا توزيع مختلف الشبكات
- ❖ تحديد موقع مساحات التوقف و المساحات الحرة ومساحات الخدمات
- ❖ موقع البناءات المبرمجة وشكلها العمراني
- ❖ مذكرة تشمل البيانات التالية:

✓ قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها

✓ الاحتياجات في مجال الماء و الغاز

✓ دراسة مدى التأثير على المحيط

✓ برنامج الاشغال يوضح المواصفات التقنية

✓ دفتر الشروط معد وفق الشروط والنموذج المعمول به

3.3.4. رخصة البناء

تخضع للاجراءات المنصوص عليها في المواد (33- 52) من المرسوم 176 /91 المعدل والمتمم

بالمرسوم 03/06 يرفق طلب رخصة البناء بملف يشتمل الوثائق النصوص عليها في المادة 35 من

المرسوم المنصوص اعلاه يدرج اضافة اليها دراسات الهندسة المدنية و دراسات اجزاء البناءات الثانوية الموجهة للسكن الفردي.

يجب ان تعد الوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء و المحددة في المادة 35 بالاشتراك ما بين المهندس

المعماري ومهندس في الهندسة المدنية الممارسين لمهنتيهما حسب الاجراءات القانونية المعمول بها و

تؤشر من طرفهما كل فيما يخصه طبقا لأحكام المادة 55 من القانون 29/90.

5. مخالفات التشريع العمراني

1.5. البناء بدون رخصة

كل البناءات المنجزة او المشيدة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء حسب المادة 16 من

قانون 15/08 يصدر رئيس البلدية قرار هدم البناية او البناءات وتقع اعباء عملية الهدم على عاتق

المخالف مع غرامة تتراوح ما بين 3000 دج الى 300.000 دج حسب المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم

05/04 ، ويعاقب بغرامة من 50.000 دج الى 100.000 دج كل من يقوم بالربط المؤقت او النهائي

للبنائة غير القانوني بشبكات الالنتفاع العمومي كالتزويد بماء الشرب او قنوات الصرف الصحي...الخ

حسب المادة 88 من القانون 15/08 دون الحصول المسبق على رخصة البناء او شهادة المطابقة مع مضاعفة الغرامة في حالة العود.

ونفس العقوبة تطبق على المقاول الذي انجز اشغال الربط او اي عون مؤسسة الذي رخص بذلك ،كما يمكن ان تصدر الجهة القضائية امرا للمخالف بإعادة الاماكن الى حالتها الاصلية مع تحمل هذا الاخير كامل المصاريف .

يخول لرئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قرار هدم البناء المنجز بدون رخصة وذلك خلال 08 أيام من تاريخ استلام محضر المخالفة.

وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى 30 يوم او تنفذ أشغالاً لهدم من قبل مصالح البلدية و في حالة عدم وجودها، تنفذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من طرف الوالي.

يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم الجدران او المباني او البنايات الآيلة للسقوط او عند الاقتضاء الأمر بترميمها في إطار إجراءات الأمن التي تقتضيها الظروف طبقاً لاحكام المادة 71 من القانون 08/90 وفي حالة عدم احترام صاحب الملكية لقرار الهدم يتخذ رئيس البلدية وجوباً وعلى نفقة المخالف الاجراءات الضرورية مع غرامة تقدر من 8000 دج الى 16000 دج كما يجوز ان يعاقب بالحبس من عشرة ايام على الاقل الى شهرين على الاكثر طبقاً للمادة 441 مكرر من قانون العقوبات .

2.5. حالة عدم المطابقة

في حالة عدم المطابقة يرسل العون المؤهل إلى الجهة القضائية المختصة محضر المخالفة مع تبليغ الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي خلال 72 ساعة الموالية لتحضير المحضر وفي هذه الحالة تقرر الجهة القضائية المختصة القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا.

كل الأشغال والبناءات التي تخالف قواعد العمران والتهيئة وضوابط البناء من حيث البناء دون رخصة او عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة او التعدي على الأملاك العمومية او الأملاك الخاصة او تجاوز البناء للقواعد العامة للتهيئة والعمران من حيث الحجم والعلو حسب القانون 15/08 والقرار الوزاري مشترك المؤرخ في 1992/09/13. او ان التهيئة مقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية ، يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي ان يقوم بإيقاف الاشغال وحجز مواد البناء ووضع الأختام عند الاقتضاء.

يقع تتبع أصحاب الأشغال و كذلك المهندسين والمقاولين وكل شخص مسؤول عن احترام الأحكام والشروط المتعلقة بموقع البناية او علوها او المسافة الواجب احترامها بين الجوار ان يعاقب بالحبس من شهر الى ستة اشهر او بغرامة ما بين 3000 دج الى 300000 دج حسب المادة 80 من قانون 15/08

3.5. تجاوز الاجل المحدد للمشروع

كل انجاز لم يتم في الاجل المحدد في رخصة البناء حسب المادة 78 من القانون 15/08 فالمخالف يعاقب من 50.000 دج الى 100.000 دج او لم يتم صاحب المشروع او المالك اشغال الانجاز في الآجال المحددة في رخصة اتمام الانجاز مع تسديد غرامة من 20.000 دج الى 50.000 دج في حالة عدم احترامه رخصة الانجاز.

4.5. عدم احترام اشتراطات الامن و السلامة

كل من يضع مواد البناء او الحصى او فضلات البناء على الطريق العمومي طبقا للمادة 91 من القانون 15/08 فالمخالف يعاقب بغرامة 5000 دج الى 20.000 دج وفي حالة العود تضاعف الغرامة مع غلق ورشة البناء لكل من لم يوقف فورا الاشغال طبقا للمادة 86 من القانون 15/08.

6. الجهات المعنية بفرض احترام التشريع العمراني

1.6. البلدية

ضمن الشروط المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما (المواد 115-116-117 الفصل الثاني من قانون البلدية 10/11) وبمساهمة المصالح التقنية للدولة تتولى البلدية:

- ✓ التأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها .
- ✓ السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء، ذات العلاقة ببرامج التجهيز و السكن
- ✓ السهر على احترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة غير القانونية.
- ✓ في إطار حماية التراث المعماري وطبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما المتعلقين بالسكن والتعمير والمحافظة على التراث الثقافي وحمايته، تسهر البلدية بمساهمة المصالح التقنية المؤهلة، على المحافظة وحماية الأملاك العقارية الثقافية والحماية والحفاظ على الانسجام الهندسي للتجمعات السكنية.
- ✓ كما تسهر البلدية على الحفاظ على وعائها القاري ومنح الأولوية في تخصيصها لبرامج التجهيزات العمومية والاستثمار الاقتصادي وتسهر أيضا على الحفاظ على الأملاك العقارية التابعة للأملاك العمومية للدولة.

✓ وفقا للتشريع المعمول به حسب القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل
 بالقانون 05/04 المؤرخ في 14: أوت 2004 خاصة المادة السادسة منه التي تعدل
 المادة 73 من القانون 29/90 والتي خولت لرئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان
 المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات في طور الإنجاز و القيام بالمعاينات التي يرونها
 ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها كما أنا لمادة السابعة من
 القانون 05/04 أدرجت المادة 76 للقانون 29/90 مضمونها منع الشروع في أشغال
 البناء بدون رخصة أو انجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول
 على هذه الرخصة.

كما تم توسيع مجال الأعوان المؤهلين لتقصي المخالفات و فق المادة 08 من القانون المعد لإضافة
 إلى ضباط و أعوان الشرطة من :

✓ مفتش التعمير

✓ أعوان البلدية المكلفين بالتعمير

✓ موظفي إدارة التعمير و الهندسة

والذين يتم تعيينهم وفقا المرسوم التنفيذي 05/06 المؤرخ في 30 جانفي 2006 الذي يحدد شروط
 وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير و
 معاينتها وإجراءات المراقبة.

و تكون المراقبة وفقا لجدول زمني يعده رئيس المجلس الشعبي البلدي بخصوص أعوان البلدية و
 يرسل هذا الجدول إلى مديرية التعمير و البناء وإلى الوالي.

2.6. مدير التعمير و البناء

يخول القانون لمديرية التعمير و البناء مراقبة عمليات التعمير و ما ينجر عنها من مخالفات عن طريق المفتشين و الأعوان المؤهلين التابعين لمصالحها و توضع سجلات على مستوى مديرية التعمير و البلدية لمتابعة الأشغال و معاينة المخالفات و تحرير المحاضر.

7. طريقة تحرير و تسجيل المحاضر المخالفة

يقوم مفتشو التعمير و موظفو إدارة التعمير و أعوان البلدية المكلفون بالتعمير المؤهلين للبحث عن مخالفات القانون أثناء ممارسة وظائفهم بتكليف مهني يسلم من الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص إقليميا و يصادق على هذا التكليف كاتب الضبط لدى الجهة القضائية المختصة أما بخصوص محاضر المخالفات فيتم تسليمها وفقا للنماذج الموضحة في المرسوم التنفيذي السالف الذكر و تسجل بالسجل الذي يؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا .

تحرر وترسل المحاضر في خلال 72 ساعة إلى السيد الوالي وإلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و ترسل من المحاضر و التقرير إلى مدير التعمير و البناء للسهر على تطبيقها.

و قد اتخذت هذه المحاضر مجرى جديد حيث الغي القانون 06/04 المؤرخ في 14 اوت 2004

الأحكام المتعلقة بتقصي المخالفات التي كانت مدرجة في المرسوم التنفيذي 94/07 المؤرخ في

1994/05/18 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة المهندس المعماري المواد من 50 إلى 54

حيث أصبحت الصبغة الجديدة للمحاضر وفقا للمادة 76 مكرر 2 إلى المادة 76 مكرر 5.

الخاتمة

نظرا لتغلب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة في ميدان التعمير، وما لحق بهذا القطاع من تشوه على المستوى الميداني وما لحق من أضرار عمد المشرع الجزائري إلى إيجاد حلول وآليات قانونية للحد من حماية مختلف الأوعية العقارية المخصصة لعملية البناء والتشييد وفق ما تنص به أدوات التعمير وكذا مختلف الشهادات الخاصة بعملية التعمير المسلمة من طرف مختلف المصالح المنطوية تحت مجال التعمير و البناء.

مقدمة

إن اتخاذ حالة للدراسة الميدانية من شأنه إثراء البحث وفتح المجال لمعرفة الأسباب الحقيقية لإشكاليته، و طرح الحلول المناسبة بعد جمع و تحليل المعطيات الخاصة بحالة الدراسة، من هذا المنطلق ارتأينا انه من الضروري القيام بدراسة ميدانية على مخطط شغل الاراضي رقم (02) ببلدية اولاد منصور الذي اتخذناه حالة للدراسة لأسباب تم ذكرها في المدخل، وقمنا بجمع أكبر قدر من المعلومات حول مراحل و كفاءات انجاز هذا المخطط و كذا الوضع الراهن له، و مقارنتها بالجانب النظري (الذي تطرقنا له في الفصل الأول)، للخروج باستنتاجات حول مدى الواقع لمخطط شغل الاراضي.

موقع مدينة اولاد منصور بالنسبة للبلدية



2.1. التضاريس

تتميز بلدية اولاد منصور من الناحية الطبوغرافية بالنسب بحدوث تقع في منطقة السهول العليا بالمسيلة ترتفع على مستوى سطح البحر 400م.

3.1. جيوتقنية التجمع الرئيسي اولاد منصور

من خلال معطيات الجيولوجيا، طبوغرافية المجال الخرجات الميدانية وبعض نتائج المخبر قسمت اراضي مجال الدراسة الى الاراضي التالية :

أ. اراضي قابلة للتعمير

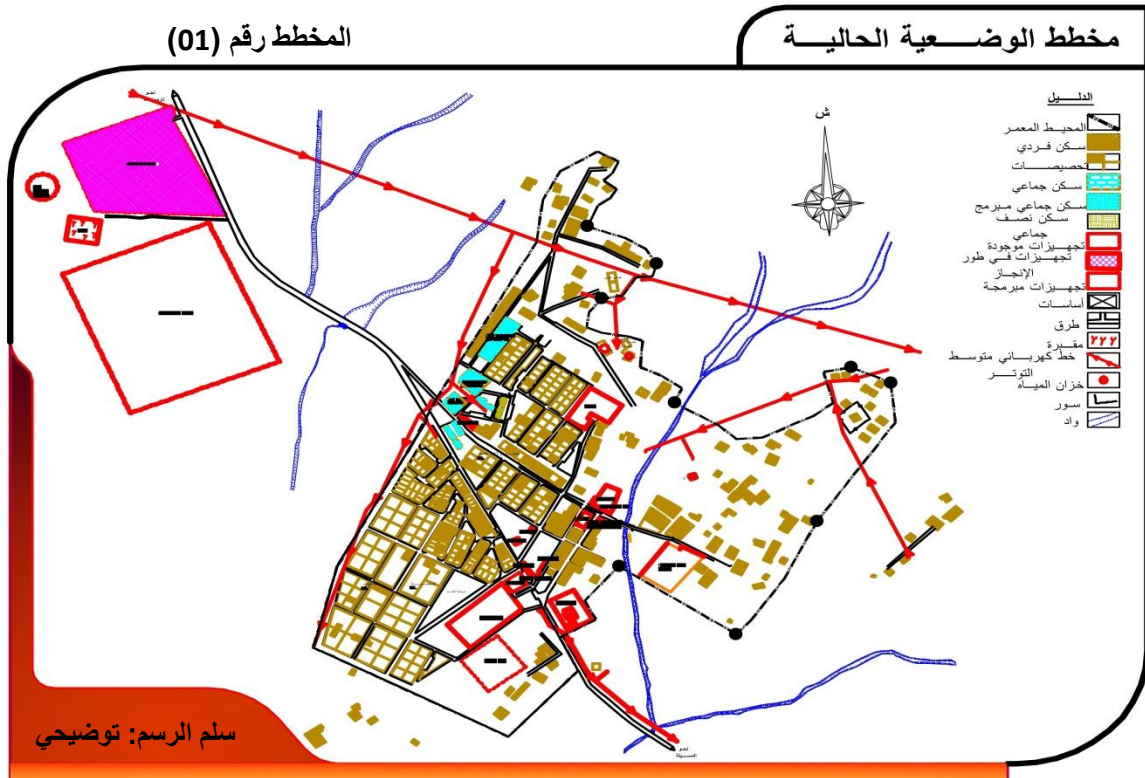
وتشمل اراضي الجهة الغربية والجهة الشمالية الغربية ذو تركيبة ليمونية رملية حصوية انحدارها ضعيف خصائص جيوتقنية متوسطة انحدار ضعيف يجب الاعتماد على نتائج المخبر واحترام التوصيات

ب. اراضي متوسطة القابلية للتعمير

وتشمل اراضي الجهة الجنوبية والجهة الشمالية، انحدار ضعيف، تركيبة ليمونية دو لون بني من الحصى تتخللها مجموعة من الشعاب والادوية مما يجعل خصائصها الجيوتقنية تتناقص وذلك تحت تاثير الماء ولذلك يجب القيام بالحماية وجعل مصاطب ويجب الاعتماد على نتائج المخبر واحترام التوصيات.

ج. اراضي غير قابلة للتعمير

وتشمل منطقة الوديان ذو تركيبة هشة (اتربة رمل حصى... الخ) نواتج عملية التعرية بفعل المياه خصائصها الجيوتقنية ضعيفة منطقة معرضة للفيضانات وتوجد في الجهة الجنوبية.



4.1. السكان

أ. مناطق التركيز القوي

تتحصر في المناطق المبعثرة بحيث بلغ عدد سكان هذه الاخيرة بـ 3311 نسمة اي بنسبة 57.19 % من مجموع سكان البلدية والمقدر بـ 5789 نسمة

ب. مناطق التركيز المتوسط

و تتحصر في المركز الرئيسي للبلدية بعدد سكان 1668 نسمة أي بنسبة 28.81 %.

ج. مناطق التركيز الضعيف

وتتحصر في التجمع الثانوي للبلدية بعدد سكان 753 نسمة أي بنسبة 13 %

د. تطور عدد السكان

الجدول رقم (01)

معدلات النمو		احصاء 2008	احصاء 1998	احصاء 1987	التعيين
2008/98	98/87				
1.60	2.86	5789	4941	3623	اولاد منصور

المصدر احصاء 2008+1998

هـ. نسبة التحضر

الجدول رقم (02)

نسبة التحضر %	المجموع	سكان الريف	سكان الحضر	التعيين
28.81	5789	4121	1668	اولاد منصور

المصدر احصاء 2008

من خلال الجدول نلاحظ ان البلدية لم ترتقي الى مجتمع تمديني حسب نسبة التحضر التي لم تصل 50 % وفي هذه الحالة تصنف بلدية ريفية.

2. التحليل العمراني لمدينة أولاد منصور

ان تطور الحضيرة السكنية عبر مختلف مراحل التعداد الوطني للسكن والسكان المنجزة تسمح بتحليل هذا التطور داخل مجال الدراسة بهدف اظهار الدور الذي يلعبه هذا الاخير في عملية تنظيم المجال.

1.2. تطور الحضيرة السكنية عبر الزمن (1998-2008)

الجدول رقم (03)

احصاء 2008			احصاء 1998			التعيين
T.O.L. الخام	عدد المساكن	عدد السكان	T.O.L. الخام	عدد المساكن	عدد السكان	
5.51	1049	5789	5.91	836	4941	اولاد منصور

المصدر احصاء 2008

2.2. خطة المدينة ونمطها المعماري

يقصد بخطة المدينة المخطط العام والشكل الذي يفرضه الموضع على المخطط والتجمع الرئيسي اولاد موسى لا يتميز بشكل ثابت او واضح الا انه قد تم تعديله عن طريق تخصيص 143 قطعة وبالإضافة الى مخطط شغل الاراضي رقم 02 جعلاً منه تنظيماً للمخطط العام للمدينة .

1.2.2. تحديد القطاعات العمرانية في التجمع الرئيسي اولاد منصور

أ. القطاع المعمر (SU)

يتربع على مساحة تقدر بـ 73.01 هـ تحتوي على المساكن الموجودة بكل انواعها بالإضافة الى

المرافق، الطرقات، المساحات الخضراء وكذلك المساحات الحرة

ب. القطاعات المبرمجة للتعمير (SAU)

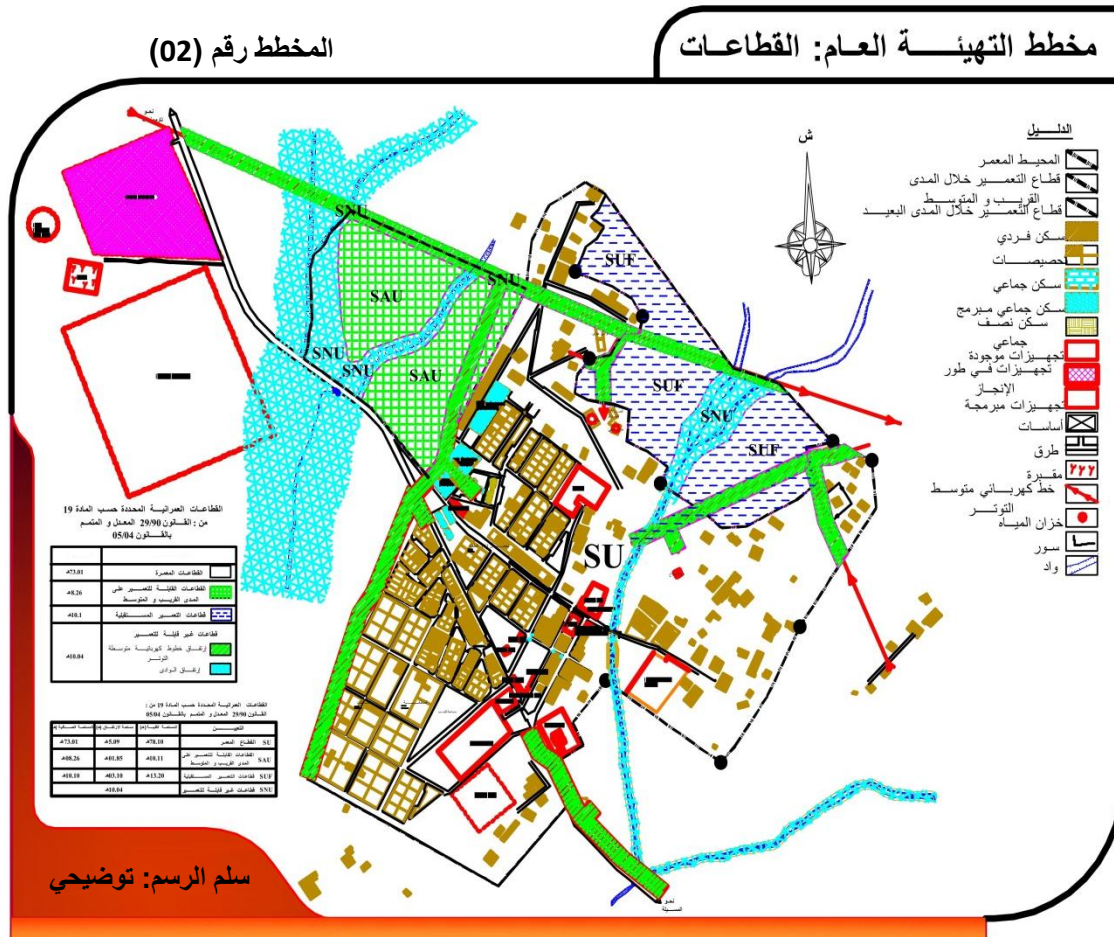
وهي المساحات المخصصة للتوسع على المدى القريب والمتوسط وتتواجد هذه المساحات في الجهة

الشمالية والشمالية الغربية والتي تقدر بـ 8.26 هـ

ج. القطاعات القابلة للتعمير

وهي المساحات المخصصة للتوسع على المدى البعيد وتتواجد هذه المساحات في الجهة الشمالية

والشمالية الشرقية والتي تقدر بـ 10.1 هـ



المصدر: من إنجاز الطلبة

3.2. السكن

1.3.2. السكن الجماعي والنصف جماعي

تم التوزيع في بعض المناطق دون اللجوء الى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بحجة عدم وجود

الشبكات المختلفة

2.3.2. السكن الفردي

وهو في معظمه مبعثر غير منظم مليئ بالجيوب والمساحات الشاغرة خاصة بمنطقة الدراسة وهو مخطط شغل الارض رقم 02 ماعدا تلك التي لم تنجز بعد المخصصة في التجزئة الترابية 134 المعدلة

أ. الحالة الانشائية للبنىات: لقد تم تصنيف المساكن الموجودة بالتجمع الرئيسي اولاد موسى

الى اربع اصناف (جيدة , متوسطة، رديئة) وهي في الغالب تعتبر متوسطة.

ب. البنىات الهشة : وقد تم تصنيف هذه السكنات الى اكواخ ،سكنات بدون هيكل سكنات

من التربة الضعيفة وقد قدرت بـ 94 مسكن على مستوى البلدية اي بنسبة 9.35% من اجمالي السكنات

الموجودة في البلدية وهي مفصلة اكثر في الجدول التالي :

الجدول رقم (04)

التعيين	عدد السكنات الهشة	عدد العائلات	عدد المستفيدين
التجمع الرئيسي	07	07	03
التجمع الثانوي (لقمان)	21	21	10
المناطق المبعثرة	66	66	20

المصدر: من انجاز الطلبة

4.2. تحديد مخططات شغل الاراضي

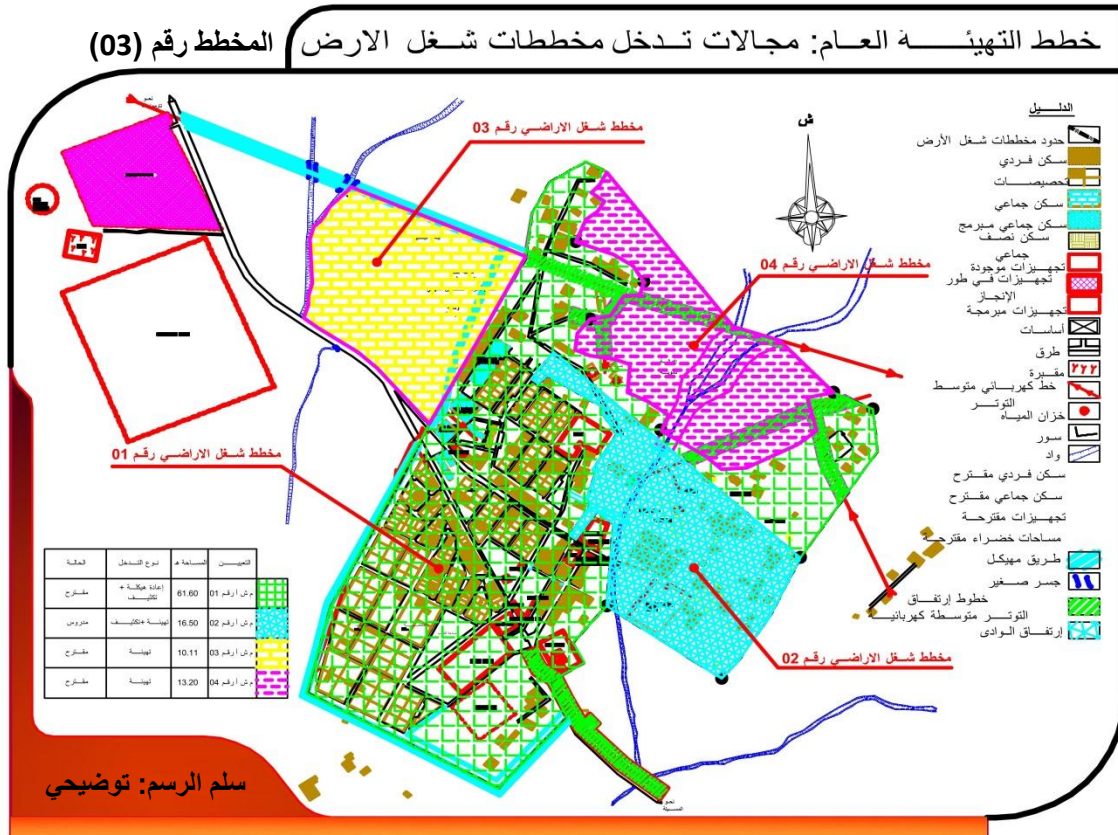
تم تقسيم التجمع الرئيسي اولاد منصور الى مخططات شغل الاراضي عددها اربعة -04- مخططات

وهي موضحة في الجدول التالي :

الجدول رقم (05)

التعيين	المساحة هـ -	نوع التدخل	المدى	الحالة
م ش أ -01	61.60	اعادة هيكلة + تكثيف	القريب والمتوسط	مقترح
م ش أ -02	16.50	اعادة هيكلة + تكثيف	القريب والمتوسط	مدرس
م ش أ -03	10.11	تهيئة	القريب والمتوسط	مقترح
م ش أ -04	13.20	تهيئة	البعيد	مقترح

المصدر: من انجاز الطلبة



المصدر: من انجاز الطلبة

3. التحليل العمراني لمخطط شغل الاراضي رقم (02)

1.3. مخطط شغل الاراضي رقم (02)

أ. الموقع و المساحة

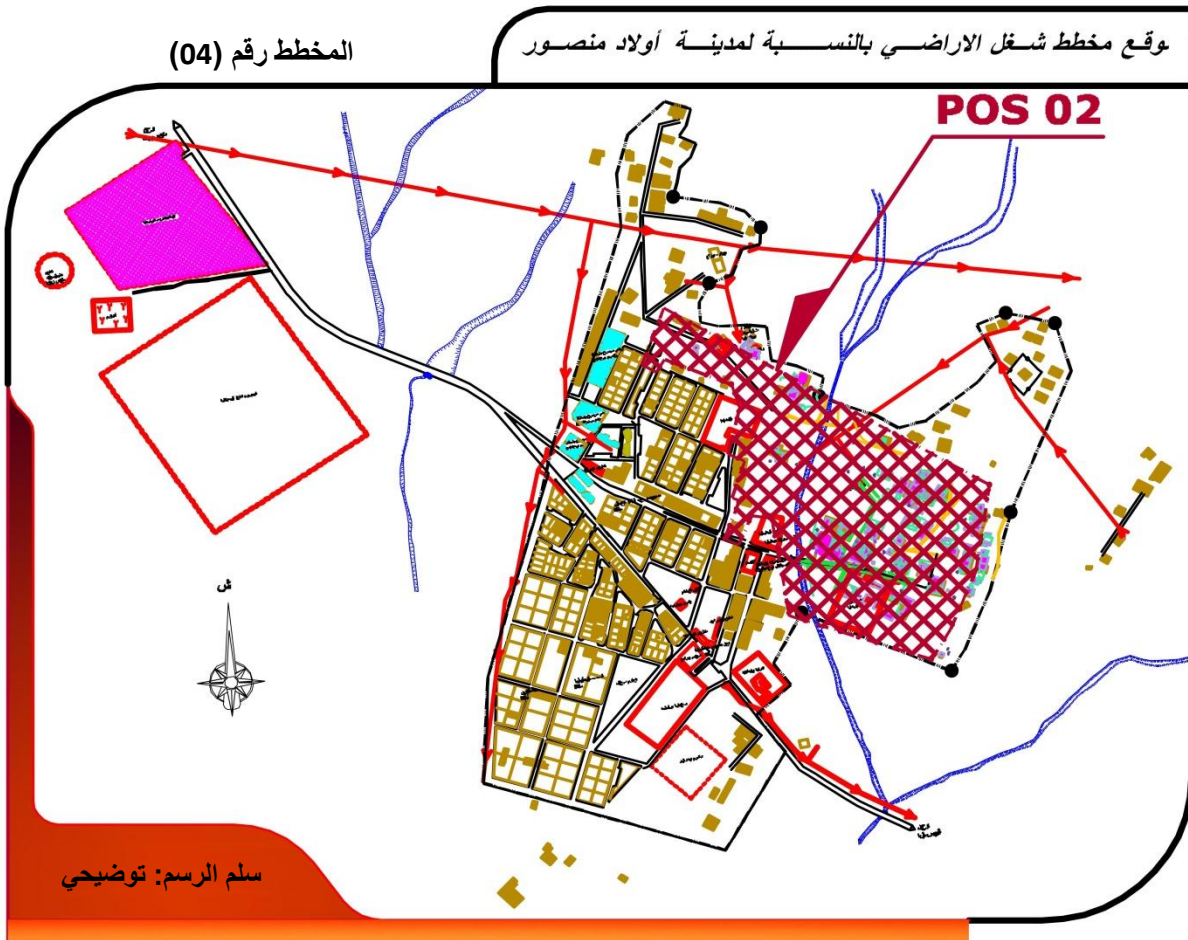
يقع مخطط شغل الاراضي رقم -02- في الجهة الشمالية الشرقية للتجمع الرئيسي لبلدية اولاد منصور

يبعد عن الطريق الولائي رقم 06 من الجهة الجنوبية بحوالي 200م حدوده كالتالي :

- الشمال : منطقة توسع مخطط شغل اراضي رقم (05) - الجنوب: ارض فلاحية

- الشرق: اراضي شاغرة - الغرب : نسيج عمراني موجود

يتربع المخطط على مساحة تقدر بـ 16.5 هـ .



ب. الطبيعة العقارية لمخطط شغل الاراضي رقم 02 :

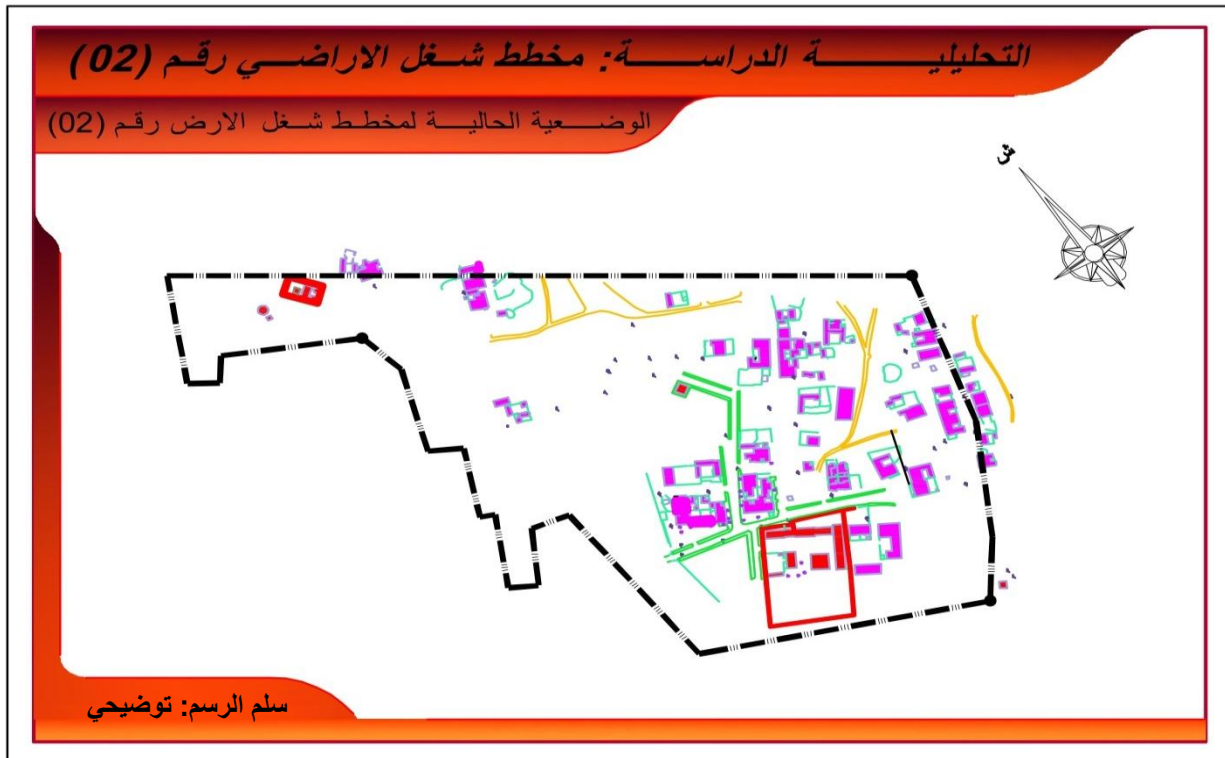
كل اراضي مخطط شغل الارض ملك بلدي حسب تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU

ج. الوضعية الحالية لمخطط شغل الارض رقم (02)

من خلال المخطط و المسح الميداني يتضح لنا نه:

- ✓ يوجد مساحات واسعة من المخطط لم تعمر بعد.
- ✓ سكنات فردية متفرقة غير منتظمة
- ✓ التجهيزات عبارة عن مدرسة ابتدائية , عيادة و خزان ماء شروب
- ✓ وجود شبكة الصرف الصحي و الماء الشروب على حسب التوزيع العشوائي للسكنات
- ✓ شبكة الطرق عبارة عن طريقان معبدان موصلان للتجهيزات المذكورة اعلاه و الباقي عبارة عن طرق غير معبدة.

المخطط رقم (05)



د. برنامج مخطط شغل الاراضي رقم (02)

✓ تهديم المساكن الرديئة

✓ تكثيف النسيج العمراني عن طريق اقتراح 172 مسكن.

✓ وضع شبكة منظمة للطرقات.

الجدول رقم (06)

الرقم	التعيين	الوحدة	العدد	المساحة
01	المساكن المقترحة	هكتار	367	6.79
02	المساكن المقترحة للهدم	هكتار	13	/
03	المرافق المقترحة	هكتار	/	0.37
04	الطرقات المقترحة	هكتار	/	3.87
05	الساحة العمومية	هكتار	/	0.45
06	المساحات الخضراء وساحات للعب	هكتار	/	2.39
07	اماكن التوقف	هكتار	/	0.51
08	محلات تجارية	هكتار	/	0.21
المجموع				14.59

المخطط رقم (06)

المصدر: من انجاز الطلبة



المصدر: من انجاز الطلبة

هـ. مطابقة الوضعية الحالية مع مخطط شغل الارض رقم (02)

من المطابقة بين مخطط الوضعية الحالية مع مخطط شغل الارض نلاحظ الاتي:

- ✓ تموضع العيادة المنجزة في مكان مخصص لمساحة خضراء حسب مخطط شغل الارض
- ✓ محلات تجارية حسب مخطط شغل الارض متموضعة فوق شارع و سكنات ذات ملك خاص
- ✓ تموضع لتجهيزات و شبكة طرق حسب المخطط في وسط شعبة و ارض ملك خاص دون مراعات حق الارتفاق
- ✓ التوتيد العشوائي للسكنات التطورية الموجودة اثر سلبا على شبكة الطرق من حيث العرض و

الاستقامة.

المخطط رقم (07)



المصدر: من انجاز الطلبة

4. نتائج الدراسة التحليلية

من دراسة مخطط شغل الأرض رقم (02) بأولاد منصور ومن خلال الزيارات الميدانية وكذا الاستجابات التي قمنا بها مع المواطنين والمسؤولين فيما يخص المخالفات التشريعية التي مست هذا المخطط بالرغم من انه مدروس لاحظنا أن المتسببين في هذه المخالفات هم كالتالي :

- ❖ مخالفات من طرف البلدية
- ❖ مخالفات من طرف مكتب المواطنين
- ❖ مخالفات من طرف مكاتب الدراسات
- ❖ مخلفات من طرف البلدية

1.4. المخالفات التي تم ارتكابها من طرف البلدية:

عدم احترام مجال التنظيمي وقواعد و التوجيهات التي حددها مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيما

الصورة رقم (01): توتيد البناءات بطريقة عشوائية



يخص مخططات شغل
الأراضي حيث لاحظنا أن
توتيد بعض المشاريع من بينها
التجهيزات مخالف لما هو
منصوص عليه في مخطط
شغل الأراضي رقم (02) كما
هو موضح في الصور.

كما لاحظنا تسجيل مشروع انجاز طريق معبد هو حاليا عبارة عنى مسلك يقطع حسب المخطط الأوعية المخصصة للمساكن الفردية والمساحات الخضراء كما هو موضح في الصور .

الصورة رقم (03): انجاز طريق ليس في المخطط



المصدر: من انجاز الطلبة

الصورة رقم (02): انجاز طريق ليس في المخطط



المصدر: من انجاز الطلبة

عدم التحكم والسيطرة في مخالفات المواطنين والتهرب من المسؤولية إلي حين انتهاء عهدة الرئاسة بالبلدية كما إن المسؤولين الحاليين يلقون اللوم على المسؤولين السابقين .

2.4. مخالفات من طرف المواطنين

سجلنا مخالفات قد تم التعامل معها قانونيا كتبليغ الاعذارات ورفعها إلى الهيئات المعنية وهذا حسب المفهوم التشريعي المعمول به ولكن دون تسجيل لمخاطر مخالفات وقرارات هدم بما أنها عبارة عن بنايات وأسيجة وأسوار وحفر بدون رخص بناء .

كما يوجد مخالفات لم يتم التعامل معها رغم أنها تمس المجال التنظيمي لمخطط شغل الأراضي وتمس الأهداف المسطرة له, وهذا لعدة أسباب تم التعرف عليها من خلال التحقيق والاستجواب نذكر منها:

✓ القناعة التامة من طرف المواطنين على أن البلدية لا تستطيع وان تقوم بأي إجراء ردي

من شأنه أن يجبر المخالفين للتوقف عن هذه التجاوزات

✓ القربة العائلية لبعض المسؤولين مع المخالفين

✓ نقص الوعي لدى بعض المخالفين مع مدى خطورة هذه التجاوزات في المستقبل بالرغم من

معرفتهم لمخالفاتهم

✓ الجانب المالي والمادي لبعض المخالفين خلق لديهم نوع من النفوذ و السلطة جعلهم يضربون

بالقوانين التشريعية عرض الحائط.

3.4. مخالفات من طرف مكاتب الدراسات المكلفة بإنجاز مخطط التهيئة

أما فيما يخص مكاتب الدراسات لاحظنا ان الطبيعية القانونية لمجال الدراسة لم تكن دقيقة ولم يتم

التعامل مع الأراضي التابعة للخواص و المنازل القديمة التابعة لهم كما هو موضح بالصورة.

الصورة رقم (04): عدم الاخذ بالحسبان الملكيات الخاصة



وكذا حقوق الارتفاق لبعض الشعاب و الوديان التي لم تحترم أثناء عملية تشيد بناءات ذات طابع

خاص حسب الصورة.

الصورة رقم (05): عدم احترام الارتفاقات



المصدر: من انجاز الطلبة

5. التوصيات و الاقتراحات المقدمة لمعالجة هذه المخالفات

قامت الدولة بمحاولة للحد من البناءات الفوضوية بإصدارها القانون 08/15 المتعلق بمطابقة البناءات و اتمام انجازها و قد مست السكنات التي بنيت قبل سنة 2008م و لكن رغم صدور القانون الا انه سجل عزوف من طرف المواطنين من اجل تسوية مساكنهم و تأخر كبير في تسوية الملفات المودعة لدى البلدية, كما فتح مجالا لبعض اصحاب النفوذ الذين لهم علاقة مباشرة مع المسؤولين لبناء مساكن فوضوية بعد السنة المحددة و تسويتها بطرق غير شرعية كل هذا يدخل في عدم القدرة على القضاء على المخالفات التشريعية.

و من خلال الملاحظات الميدانية و استمارة الاستبيان المنجزة استنتجنا ان هذه المخالفات أثرت سلبا في اتخاذ قرارات و إجراءات التنظيم المجالي بالنسبة للمكلفين بالمتابعة والمراقبة لدى مصالح البلدية, كما أثرت على نمط العام للنسيج العمراني الذي بدوره اثر على نوعية التهيئة شوارع ومختلف الشبكات لذا نقترح ما يلي:

- ✓ تطبيق ما جاء في قانون العقوبات يستدعي تدخل هيئات من خارج البلدية لها كامل الصلاحية في ردع المخالفين وإجبارهم على التوقف عن هذه التجاوزات فورا دون المماطلة في اتخاذ الإجراءات طويلة المدى وهذا لتفادي اي تصادمات بين مسؤولي البلدية والمواطنين
- ✓ استحداث هيئة مستقلة بالبلدية مكلفة بمراقبة الأوعية العقارية المخصصة للبناء وفق ما جاء به مخطط شغل الأراضي
- ✓ التثقيف من الملتقيات التحسيسية و التوعوية للمواطنين من اجل التعريف الكامل والشامل للمخططات العمرانية وكذا التشريعات الخاصة بأدوات التعمير كما لا يجب أن تقتصر على أعوان البلدية والتقنيين فقط.
- ✓ التشديد في الغرامات المطبقة و رفع قيمتها و مضاعفتها في حال عدم التسديد في الاجال المحددة

خاتمة

خلال هذا الفصل حاولنا قدر الإمكان توضيح المخالفات العمرانية لمخطط شغل الارض (02), إلا أن مثل هذا الموضوع لا يمكن اختزاله في الجانب النظري فقط لأن اغلب المشاكل المصاحبة للمشروع تكون نتاج تفاعل عدة عوامل مستترة لا تظهر إلا أثناء مراحل اعداد مخطط شغل الاراضي و التجسيد الفعلي له على ارض الواقع, محاولين في نهاية الفصل معالجة هذه المخالفات بتقديم بعض الاقتراحات و التوصيات.

خاتمة عامة

ختاما يمكن القول ان ما نقننه لا نتابعه ولا نطبقه في مواضع كثيرة و دائما نقع في اخطاء هذا التجاهل لنجد انفسنا نعيد التقنين او نعدله او نتممه فالأجيال القادمة تدفع ثمن هذه الاخطاء و الكل يشارك في هذا الثمن.

فليست البلدية هي المسؤولة وحدها ولا المواطن مسؤول لوحده فالكل يجب ان يحافظ على المدينة و رونقها و نظامها فمن خلال دراستنا لمخطط شغل الارض رقم (02) كدراسة حالة رأينا اوعية عقارية مخصصة لسكنات فردية علما ان البلدية لم تبادر بتخصيص هذه القطع لا للبيع ولا للاستغلال لتبقى اراضي فارغة لا نعلم مدة فراغها و متى تستغل و المواطن ينتظر و يشاهد لذا فان المدينة تبقى دائما تعاني مرض المخالفات التشريعية الى غاية الوصول الى نقطة ان ما يشرع و يقنن و يخطط له يتوافق مع حاجيات و متطلبات السكان و الى ان كل مخالف يعلم مدى خطورة مخالفته و الثمن الذي يدفعه هنا فقط نامل ان نضمن للأجيال القادمة مدينة منظمة و محمية من كل المخالفات العمرانية.

استمارة استبيان ميداني عن مخطط شغل الاراضي رقم(02) بأولاد منصور

جزء خاص بالسكان

تاريخ بناء المسكن :/.../..... الوثائق التي تثبت الملكية:

- هل تعلم الطبيعة القانونية للعقار: نعم لا
- هل اتصلت بالبلدية قبل البناء : نعم لا هل تملك رخصة البناء: نعم لا
- هل تعلم أنك مخالف للقانون : نعم لا هل تعلم عقوبة المخالفة: نعم لا
- هل اتصلت بالبلدية بعد البناء لتسوية الوضعية: نعم لا

جزء خاص بالإدارة (البلدية)

هل تتم مراقبة عمليات البناء و رصد المخالفين: نعم لا

هل يتم اتخاذ أي اجراء ضدهم: نعم لا

ان كان الجواب (نعم) يرجى تحديده:

ما الحلول التي تقترحونها بصفتمكم سلطات محلية:

.....

❖ قائمة المراجع

• رسائل الماجستير و الماستر

1. زهراء برياش, " البلدية في ميدان التهيئة و التعمير " , مذكرة ماجستير, معهد تسيير التقنيات الحضرية, جامعة المسيلة, 2011م.

2. قماري الياس, " دور قواعد التهيئة و التعمير في حماية البيئة في التشريع الجزائري " , مذكرة ماستر, كلية الحقوق, جامعة الوادي, 2015م.

3. مذكرة تخرج مهندس دولة تسيير تقنيات حضرية " مخطط شغل الارض بين النظري و التطبيقي – دراسة حالة مدينة المسيلة " , دفعة 2001م.

• الجرائد الرسمية و القوانين

1. القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير, المؤرخ في ديسمبر 1990, الجريدة الرسمية عدد 52.

2. القانون رقم 05/04 المعدل و المتمم للقانون 29/90, المؤرخ في 2004.

3. القانون 08/02 المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة و تهيئتها, المؤرخ سنة 2002, الجريدة الرسمية عدد 34.

4. القانون رقم 23/06 المتضمن قانون العقوبات, المؤرخ سنة 2006, الجريدة الرسمية عدد 84.

5. قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري, المؤرخ سنة 1990, الجريدة الرسمية عدد 49.

6. القانون 10/11 المتعلق بالبلدية, المؤرخ سنة 2011, الجريدة الرسمية عدد 37.

• المراسيم

1. المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في جانفي 2015, يحدد كفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها, الجريدة الرسمية عدد 07.

2. المرسوم التنفيذي 175/91, يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء, الجريدة الرسمية عدد 26

3. المرسوم التنفيذي 176/91, يحدد اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير, الجريدة الرسمية عدد 26.

4. المرسوم التنفيذي 178/91, يحدد اجراءات اعداد مخطط شغل الارض, الجريدة الرسمية عدد 26

• الوثائق و المخططات

1. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU) لبلدية اولاد منصور.

2. مخطط شغل الارض رقم (02)