قائمة المحتويات

مقدمة.....أ

الفصل التمهيدي

1-الاشكالية.....03

2-الفرضيات.....04

3-اهداف البحث.....04

4-اسباب اختيار الموضوع.....04

5-الوسائل المستعملة في البحث.....04

6-منهجية البحث.....05

7-هيكلة البحث.....06

الفصل الاول: السند النظري

1-مفاهيم ومصطلحات.....08

1-1-الاشكالية.....08

1-2-المخالفة.....08

1-3-مصطلحات قانونية.....08

أ-النصوص التشريعية 08

أ-1-القانون.....08

أ-2-الامر.....08

ب-النصوص التنظيمية.....08

ب-1-المرسوم.....08

ب-2-القرار.....08

ب-3-المقر 08

ب-4-المنشور.....08

ب-5-التعليمة.....09

1-4-التشريع العمراني.....09

1-5-التعمير.....09

1-6-أدوات التعمير.....10

1-7-العمران.....10

1-8-التخطيط.....10
1-9-التوسع العمراني.....10
1-10-التدخلات العمرانية.....11
إعادة الاعتبار.....11
إعادة التهيئة.....11
التجديد.....11
اعادة التنظيم.....11
اعادة الهيكلة.....11
الترميم.....11
1-11-تعاريف بعض الرخص والشهادات الخاصة بالبناء والتعمير.....11
رخصة البناء.....11
رخصة التجزئة.....12
رخصة الهدم.....12
شهادة التعمير.....12
شهادة التقسيم.....12
شهادة المطابقة 12
1-12-الملكية العقارية 12
1-13-وثائق الملكية.....12
عقد الملكية.....12
العقد الاداري.....13
شهادة الحيازة.....13
2-السياسة العمرانية في الجزائر.....13
مرحلة 1962-1978 سياسة التوازن الجهوي.....14
مرحلة 1978-1986 الاستعمال الجديد للتهيئة العمرانية.....14
مرحلة 1986-1994 انحطاط السياسة المجالية 15
3-قوانين وأدوات التهيئة العمرانية والتعمير.....15
3-1-حسب القانون 87-03-المتعلق بالتهيئة العمرانية.....15
3-1-1-المخطط الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT).....15

3-1-2-المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية (SRAT).....16
3-1-3-مخططات التهيئة المحلية.....16
3-2-حسب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.....17
3-2-1-المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(PDAU).....17
3-2-1-1-محتواه.....18
3-2-2-مخطط شغل الاراضي (POS).....19
3-3-هيئة ضبط المخالفات.....19
3-3-1-لجنة الهندسة المعمارية والتنظيم.....20
3-4-التدابير الوقائية في مجال التعمير.....21
3-5-قوانين مرابقة البناء والتعمير.....22
3-5-1-القرار المتعلق برخصة البناء.....22
3-5-1-1-عناصر رخصة البناء.....22
3-5-1-2-اجراءات منح رخصة البناء.....23
3-5-1-2-1-طلب الحصول على رخصة البناء.....23
3-5-1-3-كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء.....25
3-5-1-4-الجهة المختصة بقرار منح الرخص 26
3-5-1-5-التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء..... 27
3-5-1-6-إصدار القرار المتعلق برخصة البناء 28
3-5-1-6-1-قرار الموافقة بمنح الرخصة.....28
3-5-1-6-2-صدور القرار بالرفض.....38
3-5-2-القرارات المتعلقة برخصة الهدم والتجزئة وباقي التراخيص.....29
3-5-2-1-رخصة التجزئة.....30
3-5-2-1-1-نطاق تطبيق رخصة التجزئة.....30
3-5-2-1-2-إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة.....31
3-5-2-1-3- طلب الحصول على رخصة التجزئة.....31
3-5-2-1-4-التحقيق في الطلب.....33
3-5-2-2-رخصة الهدم.....36
3-5-2-2-1-نطاق تطبيق رخصة الهدم.....36

3-5-2-2-2-إجراءات منح القرار المتعلق برخصة الهدم 37
3-5-2-3- شهادة التعمير..... 38
3-5-2-4- شهادة المطابقة 39
3-5-2-5- شهادة التقسيم..... 41
3-6-أحكام وقوانين أخرى..... 41
خلاصة
الفصل..... 48
الفصل الثاني: الدراسة التحليلية للمدينة
تمهيد 50
1-تقديم منطقة الدراسة..... 51
1-1-موقع ولاية غليزان..... 51
1-2-موقع بلدية وادي رهيو بالنسبة للولاية..... 51
1-3-موقع مدينة وادي رهيو..... 53
1-3-1-موقع المدينة بالنسبة للاقليم شمال-غرب..... 53
1-3-2-موقع المدينة بالنسبة للولاية..... 53
1-4-لمحة تاريخية عن مدينة وادي رهيو..... 54
2-الدراسة الطبيعية..... 55
2-1-التضاريس..... 55
2-1-1-الجبال والهضاب..... 55
2-1-2-السهول..... 55
2-2-الاودية والشعاب..... 56
2-2-1-الاودية..... 56
2-2-2-الشعاب..... 56
2-3-السدود..... 56
2-4-الغطاء النباتي..... 56
2-4-1-الغابات..... 57
2-4-2-الحقول والبساتين..... 57
2-5-المناخ..... 57

2-5-1-التساقط.....57
2-5-2-الحرارة.....59
2-5-3-الرطوبة.....60
2-5-4-الرياح.....60
2-6-الشبكة الهيدروغرافية.....60
2-7-الحركة الزلزالية.....60
2-8-الفيضانات.....60
2-9-طبوغرافية المنطقة.....61
2-9-1-الارتفاعات.....61
2-9-2-الانحدارات.....61
2-10-تقسيم المدينة حسب مخططات شغل الارض.....63
2-11-عوائق التوسع.....65
2-11-1-العوائق الطبيعية.....65
2-11-2-العوائق التقنية.....65
2-12-إتجاه التوسع.....67
3-الدراسة العمرانية.....69
3-1-التطور العمراني لمدينة وادي رهيو.....69
3-1-1-مراحل التوسع العمراني.....69
3-1-1-1-مرحلة ما قبل الاستعمار.....69
3-1-1-2-المرحلة الاستعمارية.....69
3-1-1-1-1-فترة ما بين 1877-1900.....69
3-1-1-1-2-فترة ما بين 1900-1962.....69
3-1-1-3-المرحلة ما بعد الاستقلال.....71
3-1-1-3-1-فترة ما بين 1963-1972.....71
3-1-1-3-2-فترة ما بين 1972-1990.....72
3-1-1-4-الفترة من 1990 الى يومنا هذا.....73
3-2-الطبيعة القانونية للعقار.....73
3-3-الاطار المبني.....76

3-3-1-السكن.....76
3-3-1-1-طبيعة السكنات.....77
3-3-1-1-1-السكن الاوروبي 77
3-3-1-1-2-السكنات الجماعية.....77
3-3-1-1-3-نمط الحوش(التقليدي).....77
3-3-1-1-4-السكنات الفردية.....77
3-3-1-2-حالة السكنات.....78
3-3-2-التجهيزات.....80
3-3-2-1-التجهيزات الادارية.....80
3-3-2-2-التجهيزات التعليمية.....81
3-3-2-3-التكوين المهني.....81
3-3-2-4-التجهيزات الصحية.....81
3-3-2-5-التجهيزات الثقافية و الرياضية.....82
3-3-2-6-التجهيزات الدينية.....82
3-4-الاطار غير المبني.....84
3-4-1-شبكة الطرق.....84
3-4-1-1-طرق رئيسية.....84
3-4-1-2-طرق ثانوية.....84
3-4-1-3-طرق فرعية.....84
3-4-1-4-المسالك.....84
3-4-2-الشبكات المختلفة.....86
3-4-2-1-شبكة المياه الصالحة للشرب.....86
3-4-2-2-شبكة الصرف الصحي.....86
3-4-2-3-شبكة الكهرباء.....86
3-4-2-4-شبكة الغاز.....86
3-4-3-المساحات الخضراء.....86
4-الدراسة السكانية.....87
4-1-تطور السكان.....87

4-2-تحليل الجانب الاقتصـادي للمدينة.....87
4-2-1-التجارة والخدمـات.....88
4-2-2-الصناعـة.....88
4-2-3-الفلاحة.....89
4-3-الشغل والفئات الناشطة.....89
4-4-افاق التطـور والتوسع العمراني.....90
4-5-الكثافة السكانية.....90
5-المخالفات العمرانيـة.....92
5-1-المخالفات العمرانية المسجلة في مدينـة وادي رهيو.....92
5-2-المخالفات العمرانية المسجلة في مدينة وادي رهيو في الفترة الممتدة بين 2005-2012.....92
5-2-1-البناء الفوضـوي.....93
5-2-2-البناء بدون رخصة.....96
5-2-3-الهـدم بدون رخصة.....100
5-2-4-البنـاء على أراضي الارتفاق.....105
5-2-5-البنـاء على الأراضي الفلاحية.....105
5-2-6-الاعتداء على ملكية الغير.....105
5-2-7-عدم إتمام البناء في الأجل المحـدد.....105
5-2-8-عدم وضع لافتة تبين مراجع الاشغال.....105
5-3-تصنيف المخالفات حسب الضرر.....108
6-تحليل الاستمـارات.....109
6-1-دليل المقابلة الموجه للمسؤولين 109
6-2-الاستمارة الموجهة للمواطنين.....111
7-تحليل ومناقشة الفرضيـات.....117
8-تسوية وضعيـة البنايات وفقا للقانون 08-15.....118
8-1-ملفـات طلب التسوية طبقا للقانون 08-15.....118
خلاصة الفصل.....119
الفصل الثالث: المشروع التنفيذي

1-التدخل على مستوى الأحياء غير المخططة 122
1-1- تحليل الأرضية..... 122
1-1-1-تقديم منطقة الدراسة..... 122
1-1-2-الموقع..... 122
1-1-3- الشكل العام لمنطقة الدراسة..... 124
1-1-4-طبوغرافية المنطقة..... 125
1-1-5-الطبيعة القانونية للعقار..... 126
1-1-6-عوائق التوسع..... 127
1-1-7-منافذ منطقة الدراسة..... 128
1-1-8-المحيط المجاور..... 129
1-1-9-تموضع التجهيزات في المحيط المجاور..... 130
1-1-10-التحليل العمراني..... 131
1-1-11-تحديد نوع التدخل..... 138
1-2-البرمجة العمرانية..... 138
1-3-مبادئ التدخل..... 143
1-3-1-المبدأ العام. 143
1-3-2-توزيع السكنات..... 144
1-3-3-توزيع التجهيزات..... 145
1-3-4-هيكلة الطرق..... 146
1-3-5- توزيع المساحات الخضراء 147
1-3-6-الرسيمة النهائية..... 148
1-4- مخطط التدخل المقترح 149
2-إقتراح مخطط شغل أرض..... 150
2-1-اسباب ودوافع اختيار ارضية المشروع..... 150
2-2-التعريف بارضية المشروع..... 150
2-2-1-الموقع والمساحة..... 150
2-2-2-طبوغرافية أرضية المشروع..... 152
2-2-3-الطبيعة العقارية لأرضية المشروع..... 153

2-2-4-المنافذ..... 154
2-2-5 -المحيط المجاور..... 155
2-2-6-الوضعية الحالية..... 156
2-3-البرمجة العمرانية..... 156
2-4- مبادئ التهيئة..... 160
2-4-1-المبدأ العام..... 161
2-4-2-توزيع السكنات..... 162
2-4-3-توزيع التجهيزات..... 163
2-4-4-هيكلة الطرق..... 164
2-4-5- توزيع المساحات الخضراء 165
2-4-6-الرسيمة النهائية..... 166
2-5- مخطط التهيئة المقترح 167
3-دفتر الشروط..... 168
4-إقتراحات وتوصيات..... 175
خاتمة
الملاحق
قائمة المراجع
قائمة المحتويات