

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: هندسة معمارية، عمران ومهن المدينة

فرع: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: ماستر تسيير المدينة



معهد: تسيير التقنيات الحضرية

قسم: تسيير المدينة

رقم:

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي

إعداد الطالب: بركاوي عبد العزيز.

تحت عنوان

واقع البيئة العمرانية بين أهداف النظام التشريعي

والممارسات الميدانية

دراسة حالة مدينة تمنظيط

لجنة المناقشة:

اسم ولقب الأستاذ: طهراوي إلياس

جامعة محمد بوضياف

رئيسا

اسم ولقب الأستاذ: تاشريفت عبد المالك

جامعة محمد بوضياف

مشرفا و مقررا

اسم ولقب الأستاذ: الحاج حفصي لحسن

جامعة محمد بوضياف

مناقشا

السنة الجامعية: 2016 / 2017

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى ملاكي في الحياة إلى من أضاف لحياتي حياة إلى معنى الحب والحنان إلى بسمة الحياة وسر الوجود إلى أغلى الحبايب أمي الحبية

إلى من حمل الهيبة والوقار إلى من علمني العطاء إلى من أحمل اسمه بكل افتخار إلى من كانت كلماته نجوما اهتدي بها طول المشوار (ابي رمضان)

إلى استاذي الفاضل المشرف الذي هداني سبيل اتمام هذا البحث المتواضع طيلة اطواره . البروفيسور (تاشريفت عبد المالك) .

إلى الاخوة والاخوات من تميزو بالوفاء والعطاء من كانوا معي على طريق النجاح والخير إلى من علموني انهم ثمرة الحياة التي لا تضيع .

إلى اخي ورفيق دربي إلى من امتلأت عينه بالتفاؤل وغزت السعادة ضحكاته من تطلع لنجاحي بنظرات امل وتقدير إلى رونق الابداع والجمال مدير اعماله (عبد القادر)

إلى اخوالي وخالاتي واعمامي وزوجات اخوتي وكل من يحمل اسم عائلة بركاوي وإلى كل قذواتي في الحياة من كانوا بمثابة الاب المرشد.

إلى من تعلمت منهم ابجديات الحياة من زرعو والتفاؤل على طول مشواري إلى ينابيع الصدق الصافي وياسمين العطر الشافي لهم مني أسمى التحيات .

إلى من وجدت كلماته طريقا لقلبي إلى من عرفت احرفه خبايا روحي إلى من ارتاحت النفس برفقته إلى من كان طيفه ضيف احلامي.

إلى اصدقائي الذين تقاسمو معي مر الايام و حلوها طيلة مشواري الجامعي وإلى كل زملائي في دفعة جوان 2017.

التشكر

قال تعالى (واذ تأذن ربكم لئن شكرتم لأزيدنكم ولئن كفرتم فإني لعذابي لشديد)

سورة ابراهيم اية 8

وقال رسول الاله صلى الله عليه وسلم (من لم يشكر الناس لا يشكر الله)

صحيح البخاري

الحمد لله والشكر لله الذي وفقنا لإتمام هذا العمل المتواضع فنسأله عز وجل أن يتقبله منا ويجعله لنا في ميزان حسناتنا ويجد في نفوس المطلعين عليه راحة واطمئنان

أميين

نتقدم بالشكر الجزيل الى كل من ساهم من قريب او بعيد

وعمل معنا بنزاهة وصدق من زملاء وأساتذة و مسؤولين طيلة مشوارنا الدراسي

اعانهم الله

جزيل الشكر وعظيم الامتتان والتقدير الى الاستاذ المشرف :

البروفيسور / عبد المالك تاشريفت الذي أمدنا بيد العون ولم يبخل علينا بتوجيهاته ونصائحه القيمة

جزاه الله خيرا

جزيل الشكر والعرفان الى عمال بلدية تمنطيط ومدير مديرية التعمير والبناء لولاية ادرار الذين استقبلونا رغم انشغالاتهم بحسن الترحيب واثرونا بمعلومات قيمة فنرجو من المولى عز وجل ان يجعله في ميزان حسناتهم.

المخلص :

للموضوع أهمية بالغة من حيث إبراز الأسباب التي آلت دون توازي أهداف النظام التشريعي والممارسات الميدانية في المجال العمراني .

حيث يعتبر التشريع العمراني الضابط الرئيسي لكل النشاطات العمرانية مهما كان نوعها وفقاً لمخططات تقنية تسهر عليها الجهات الإدارية أهمها على المستوى المحلي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك مخطط شغل الأرض وما يتبعهما من تراخيص وشهادات

في موضوعنا هذا اتخذنا مدينة تمنطيط كمنطقة للدراسة فهي تحتل مركز استراتيجي بولاية أدرار تتجمع بها الواحات وتتمتع بخصائص مرفولوجية كالواحة ، العرق ، الفقارة ، السبخة ، تطور نسيجها على فترات زمنية مختلفة ، أما بالنسبة لمساكنها فهي تشهد حركة مجالية واسعة .

من خلال تحليل المدينة استخلصنا عدة ممارسات مخالفة لمساعي النظام التشريعي كالإنتشار الكبير للبنىات الفوضوية والتوزيع العشوائي للسكنات من التهاون في تطبيق أحكام الرخص والشهادات الخاصة بالعمران والتعمير ومن ما سبق اقترحنا مايلي :

- الرقابة المستمرة للنشاطات العمرانية و فرض عقوبات صارمة على المخالفين .
- النظر في تطبيق بعض القوانين التي لها دور في تنظيم المجال العمراني كالقانون 08-15 .
- زرع الثقافة العمرانية و أهداف النظام التشريعي .

الكلمات المفتاحية : البيئة العمرانية ، الممارسات العمرانية ، التشريع العمراني

فهرس المحتويات:

الصفحة	المحتويات
I	الاهداء
II	التشكرات
III	الملخص
IV	المحتويات
V	قائمة الجداول
VI	قائمة الاشكال
VII	قائمة الخرائط والمخططات
VIII	قائمة المراجع والمصادر
IX	قائمة الملاحق
الفصل التمهيديمدخل عام للدراسة	
01	1-مقدمة عامة
02	2-الإشكالية.
03	3-الفرضيات.
03	4-اهداف الدراسة.
03	5-اسباب اختيار الموضوع .
04	6-منهجية الدراسة.
05	7-الادوات المستعملة.
06	8-هيكله الدراسة
الفصل الأول.....مفاهيم ومصطلحات	
07	مفاهيم ومصطلحات التشريعات العمرانية والممارسات الميدانية
08	تمهيد
08	1- مفاهيم ومصطلحات.
08	1-1-البيئة العمرانية
08	1-2-المخالفة العمرانية.
09	1-3-مصطلحات قانونية.
09	1-3-1-النصوص التشريعية.

09	1-3-1-1-القانون .
09	1-3-1-2-الأمر .
09	1-3-2-النصوص التنظيمية.
09	1-3-2-1-المرسوم.
09	1-3-2-2-القرار .
09	1-3-2-3-المقرر .
10	1-3-2-4-المنشور .
10	1-4-التدخلات العمرانية.
10	1-4-1-الهيكلة.
10	1-4-2-إعادة الهيكلة.
10	1-4-3-إعادة التنظيم الحضري.
10	1-4-4-الترميم الحضري.
10	1-4-5-التهيئة الحضرية.
11	1-4-6-التوسع العمراني.
11	1-4-7-التجديد الحضري.
11	2-السياسات العمرانية في الجزائر .
11	2-1-الإصلاح العقاري الجزائري.
11	2-2-تجديد السكنات القديمة.
11	2-3-القانون الجهوي.
12	2-4-تطور السياسات العمرانية في الجزائر .
12	3-السياسات العمرانية في الجزائر .
12	3-1-مرحلة الإستعمار .
12	3-2-مرحلة ما بعد الإستعمار .
13	4-المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
15	5-مخطط شغل الأرض .
16	6-رخص الرقابة على المجال .
16	6-1-رخصة البناء .
17	6-2-رخصة التجزئة .
	1-1-تقديم ولاية ادرار .

18	6-3-رخصة الهدم.
18	7- شهادات الرقابة على المجال.
18	7-1-شهادة التعمير.
19	7-2- شهادة التقسيم.
19	7-3-شهادة المطابقة.
20	خلاصة.
الجزء التطبيقي	
الفصل الثاني تقديم المدينة	
22	تمهيد.
22	1- تقديم ولاية أدرار.
23	2- تقديم مدينة تمنطيط.
23	2-1- لمحة تاريخية عن مدينة تمنطيط.
23	2-1-1- التسمية.
23	2-1-2- أصل السكان.
23	2-1-2- موقع مدينة تمنطيط.
25	3- التطور التاريخي لمدينة تمنطيط.
25	3-1- الفترة الجيوتيلية (100 UTILE) لسنة قبل الميلاد.
25	3-2- فترة اليهود من 100 إلى 600م
26	3-3- فترة الزناتة البربر من 600 إلى 1146م.
27	3-4- فترة المرابطين بعد 1147م.
27	- المرحلة الأولى: (1146-1147)م.
28	- المرحلة الثانية (1147-1316).
28	- المرحلة الثالثة: (1316م- 1438 م).
29	- المرحلة الرابعة 1962 - 1975.
30	- المرحلة الخامسة 1975 - 1990م
30	- المرحلة السادسة: (1990م إلى يومنا هذا)
31	4- الدراسة الطبيعية و الطوبوغرافيا
32	5- الدراسة المرفولوجية
32	6- الخصائص العمرانية والمعمارية للمدينة

32	1-6- الدراسة السكانية
33	2-6- دراسة السكن
34	7- اتجاهات توسع وعواقب المدينة
35	8- المساكن
36	9- العوامل المؤثرة في تكوين نسيج مدينة تمطيط
36	1-9- العامل المكاني والطبيعي
36	2-9- العامل الاقتصادي
37	3-9- العامل الثقافي
38	خلاصة الفصل
الفصل الثالثتحليل المدينة	
40	تمهيد
41	1- على مستوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
44	1-1- البناءات الفوضوية
46	1-2-1- الإرتفاعات
46	1-2-1-1- الإرتفاعات العامة
46	1-2-1-1-1- الإرتفاعات الطبيعية
47	1-2-1-2-1- الإرتفاعات الإصطناعية
48	1-2-2-1- الإرتفاعات الخاصة
51	2- على مستوى مخطط شغل الأرض
51	1-2- على مستوى الإطار المبني
51	1-2-1- التوزيع العشوائي للبنىات
52	1-2-2- السكنات المشوهة
52	ممارسات أنشطة مزعجة
53	2-2- على مستوى الإطار الغير مبني
53	1-2-2-1- صورة تواجد الأحياء القصديرية
56	2-2-2- صورة الربط السيئ للشبكات
58	3-2- ممارسات عمرانية تخص أشغال البناء
58	1-3-2- التصريح بفتح الورشة أو انطلاق الأشغال
59	2-3-2- وضع السياج واللافتة للورشة

60	2-3-3-التصريح بانتهاء الأشغال
60	2-3-4-آجال المشروع
63	خلاصة الفصل
64	خاتمة عامة

فهرس الجداول :

الصفحة	الجدول
33	الجدول رقم (01): عدد السكان بمدينة تمنطيط (1998-2008) .
33	الجدول رقم (02): عدد السكنات لمدينة تمنطيط (1998-2008) .
35	الجدول رقم (03): أنواع المساكن بتمنطيط .
42	الجدول رقم (04): يوضح تباين المساحات بمنطقة الدراسة .
58	الجدول رقم (05): يوضح عدد السكنات ذات التصريح بانطلاق الاشغال وغير المصرح لها .
60	الجدول رقم (06): يوضح عدد البنائيات ذات التصريح بانتهاء الأشغال وغير المصرح لها

فهرس الاشكال :

الصفحة	الأشكال
42	الشكل رقم (01): يمثل النسب المئوية لمساحات المساحات المبنية والغير مبنية بمنطقة الدراسة
44	الشكل رقم (02): يوضح نسب السكنات الفوضوية والسكنات النظامية
59	الشكل رقم (03): نسب البنائيات المصرح لها بفتح ورشة العمل
60	الشكل رقم (04): نسبة المصرحين بانتهاء الأشغال

فهرس الخرائط والمخططات :

الصفحة	الخرائط
22	الخريطة (01) : موقع الولاية من الوطن
24	الخريطة (02) : موقع مدينة تمنطيط من الولاية
25	الخريطة (03) : الفترة الجبوتيلية
26	الخريطة (04) : الفترة اليهودية
26	الخريطة (05) : الفترة الزناتية
27	الخريطة (06) المرحلة الأولى من فترة المرابطين
28	الخريطة (07) : المرحلة الثانية من فترة المرابطين
29	الخريطة (08) : المرحلة الثالثة من فترة المرابطين
29	الخريطة (09) : المرحلة الرابعة من فترة المرابطين
30	الخريطة (10) : المرحلة الخامسة من فترة المرابطين
51	الخريطة (11) : توضح التوزيع العشوائي للسكنات
31	المخطط رقم (01) : المرحلة السادسة من فترة المرابطين
32	المخطط رقم (02) : طوبوغرافية مدينة تمنطيط
34	المخطط رقم (03) : يوضح إتجاه التوسع والعائق
41	المخطط رقم (04) : يوضح صورة جوية لمدينة تمنطيط عن طريق (Google earth)
43	المخطط رقم (05) : يوضح إستعمالات الأرض
45	المخطط رقم (06) : تصنيف البنايات من الناحية القانونية
50	المخطط رقم (07) : يبين الإرتفاعات في منطقة الدراسة
55	المخطط رقم (08) : يبين تموضع السكنات القصديرية الفوضوية.
57	المخطط رقم (09) : يوضح مختلف الشبكات بمنطقة الدراسة

فهرس الصور:

الصفحة	الصـور
47	1_ الصورة رقم (01) : تبين مظهر البساتين بالمنطقة.
48	2_ الصورة رقم (02): توضح سلسلة فقارات بالمنطقة .
48	3_ الصورة رقم (03) : عدم احترام الإرتفاق الخاص بالأعمدة الكهربائية.
49	4_ الصورة رقم (04) توضح الإستيلاء على الرصيف.
49	5_ الصورة رقم (05) : توضح الإفراط في على المبنى.
52	6_ الصورة رقم (06) : توضح تباين في السكنات.
53	7_ الصورة رقم (07) : تبين هدم لأحد السكنات القديمة
54	8_ الصورة رقم(08) : سكن قصديري
59	9_ الصورة رقم(09) : مشروع سوق تجاري
59	10_ الصورة رقم(10) : تبين مشروع مسبح
61	11_ الصورة رقم(11) : مشروع سوق تجاري
61	12_ الصورة رقم(12) : مشروع تهيئة فضاء

فهرس الملاحق:

الصفحة	الملاحق
69	1_ مختلف قوانين التشريع العمراني واهدافه.
70	2_ ادوات التهيئة والتعمير .
79	4_ قانون التسوية 15/08.

1- مقدمة عامة :

يعتبر العمران المرآة العاكسة لأي دولة ، كما يبين مدى تطورها ومستوى الحضارة فيها لذلك تسهر جميع الدول من أجل وضع مقاييس تستجيب لها البناءات بغية إظهار الوجه الحسن لها ومتى كانت الدولة متطورة كان مستوى العمران فيها متطور ، والعكس في حالة الدول المتخلفة التي تعرف حالة من الفوضى في المجال العمراني .

و الجزائر لا تخرج عن هذا النسق ، فمنذ الإستقلال ورثت الجزائر العديد من النصوص القانونية بغرض تنظيم العمران ومنحه النسق الجمالي الذي يعبر عن الهوية الجزائرية العمرانية ، والتي تشكلت بمرور العصور والأزمنة وكذا تراكم الخبرات و الإحتكاك بالسكان الذين استوطنوا الجزائر وتركوا موروثهم وآثارهم في المجال العمراني سواءً في العصر الروماني الذي ما تزال آثاره شاهدةً أو في فترة الفتوحات الإسلامية التي خلفت هندسة جميلة وعمرانا راقيا وحتى الفرنسيون رغم استعمارهم إلا أنهم ساهموا في وضع مخططات لبعض المدن التي لا تزال أبنيتها قائمة إلى لحد اليوم .

موازاة مع ذلك فقد فرضت الحكومة الجزائرية جملة من القيود على تشييد البناءات ، حيث أن أي بناء في المحيط العمراني أو منطقة عمرانية جديدة يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة مسبقاً من قبل المشرع مضبوطة بقواعد تنظيمية ، وفي ذلك الإطار فإن أي توسع في التجمعات السكانية أو إنشاء المدن الجديدة يكون وفقاً لمخططات تقنية تسهر عليها الجهات الإدارية أهمها على المستوى المحلي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وكذلك مخطط شغل الأراضي ، لتأتي بعد ذلك عملية البناء مع ما يتبعها من تراخيص و شهادات عن طريق القرارات التي تصدرها الجهات الإدارية ، كل هذا بغرض إقامة عمران نظامي ومخطط في إطار التنمية المستدامة والمحافظة على المحيط وعناصره الطبيعية ومن أجل مكافحة البناء الفوضوي وما يصاحبه من أخطار وكوارث ومن تحسين الوجه الجمالي للمدن والتجمعات السكانية الحضرية .

يكتسي موضوع البحث أهمية بالغة من حيث إبراز الأسباب التي آلت دون توازي مختلف الممارسات العمرانية مع هذه الجملة من الضوابط القوانين ، ومدينة تمنظيط تعتبر من المدن الجزائرية التي تعاني من بعض الممارسات العمرانية المخالفة لما جاء به المشرع الجزائري .

2- الإشكالية :

بعد الإستقلال لم يكن للجزائر اهتمام بالجانب العمراني منذ البداية ولم يتم التحكم بزمام الأمور منذ الوهلة الأولى للاستقلال وهو ما أدى لتراكم الأزمة وظهور عدة اختلالات بالبيئة العمرانية ، فكان لا بد للدولة الجزائرية من السعي نحو حلول من شأنها توفير الحد الأدنى لشروط الراحة في الحياة العصرية من خلال وضع سياسات وسن مجموعة من القوانين والتشريعات العمرانية والبيئية لتنظيم المجال العمراني تنظيماً موازياً لمتطلبات السكان الحاضرة والمستقبلية ، ورغم كل هذه الجهود إلا أن البيئة العمرانية لم تسلم من المشاكل والتحديات الناتجة عن مختلف الممارسات الميدانية والتي بدت جلية على المدن الجزائرية ، من بين هذه المشاكل :

- تدهور النسيج الحضري
- عشوائية إستعمال الأراضي
- مشاكل السكن
- تدهور النسيج الحضري

إن الحاجة لمعرفة أسباب ما آلت إليه البيئة العمرانية في المدن الجزائرية عامة و مدينة تمنظيط خاصة في ظل وجود ترسانة من القوانين والتشريعات تسوقنا إلى طرح السؤالين الآتيين :

- إلى ماذا يرجع اختلال توازي أهداف النظام التشريعي مع الممارسات الميدانية ؟
- هل وضع القوانين والتشريعات العمرانية يكفي لتحقيق بيئة عمرانية منظمة ومنسجمة ؟

3- الفرضيات :

إنطلاقاً من ما سبق نستخلص الفرضيتين التاليتين :

❖ الفرضية الاولى :

يرجع اختلال توازي أهداف النظام التشريعي مع الممارسات الميدانية إلى التهاون في تطبيق القوانين في

مختلف الممارسات

❖ الفرضية الثانية :

للوصول إلى بيئة عمرانية حسنة يكفي سن قوانين وتشريعات عمرانية محكمة مع الإلتزام بتطبيقها

4- الهدف من الدراسة :

إيجاد العلاقة بين أهداف وطموحات النظام التشريعي ومختلف الممارسات الميدانية ومدى تأثير تلك

العلاقة على البيئة العمرانية .

5- أسباب إختيار الموضوع :

- المشاكل والتحديات التي تعانيها البيئة العمرانية في المدن الجزائرية
- الأهمية البالغة للقوانين والتشريعات العمرانية في عمليات التنظيم والتسيير
- ضعف وإهمال الجانب الثقافي لدى السكان خاصة من ناحية التشريعات العمرانية
- قلة الدراسات والبحوث في هذا الموضوع

6- منهجية البحث :

تعتبر منهجية البحث من بين أهم أسباب نجاح نجاح العمل العلمي ، لذلك تكتسي أهمية كبيرة في البحث ، ويوليها الباحث قسطاً كبيراً من عمله وتفكيره قصد اختيار المنهجية التي تتلاءم مع طبيعة عمله .
و إنطلاقاً من ذلك ، عمدنا إلى اختيار المنهج الوصفي التحليلي منهجاً عاماً للبحث ، حيث لاحظنا أنه يتلاءم مع طبيعة عملنا ، إذ يركز أساساً على دراسة الموضوع وتحليله من الناحية الوظيفية الوصفية ، والذي يساعد على الوصف الدقيق والشامل لمشكل موضوع البحث .

❖ مرحلة البحث النظري :

وذلك من خلال الإطلاع على الوثائق الإدارية والإحصائيات الرسمية والأطروحات الجامعية وبعض الكتب التي تخدم موضوعنا سواءً بطريقة مباشرة أو غير مباشرة وذلك من أجل تقريب مفهوم الموضوع بالنسبة لنا و بالتالي فهم جميع العناصر المرتبطة بالموضوع والسيطرة عليها .

❖ مرحلة البحث الميداني :

تم في هذه المرحلة إجراء عدة مقابلات وذلك بالإتصال العديد من بمختلف الجهات ومصالح الدولة التي لها صلة بالموضوع و المتمثلة في :

- المصالح التقنية لبلدية تمنطيط .
- مديرية البناء والتعمير لولاية أدرار .
- مكاتب دراسات والإنجاز العمراني .

❖ **مرحلة التحليل والتحرير :**

وفي هذه المرحلة تم صب كل المعلومات المنتقاة من ما سبق واستعمالها في تحليل الجداول والخرائط والمخططات التوضيحية ، وقد تم تقسيم الموضوع إلى أربعة فصول :

الفصل الأول : تناول هذا الفصل مجموعة من المفاهيم النظرية الخاصة بموضوع الدراسة

الفصل الثاني : وفيه تم تقديم مدينة مدينة أدرار ومنطقة الدراسة والمتمثلة في مدينة تمنطيط

الفصل الثالث : تتضمن هذا الفصل الدراسة التحليلية لمدينة تمنطيط وانتهى بخاتمة تتضمن أهم نتائج

الفصول السابقة وجملة من الحلول و الإقتراحات

أدوات جمع البيانات (تقنيات البحث) : هناك مصدرين لجمع البيانات والمعلومات هما :

المصادر الأولية : إعتدنا في البحث على بعض المصادر الأولية نذكر منها الملاحظة والمقابلة .

المصادر الثانوية : إعتدنا في البحث على مجموعة من المصادر الثانوية وهي (الكتب ، الرسائل

العلمية ، الصور ، المخططات ، الخرائط والإحصائيات) .

7- أدوات التحليل : إستخدمنا مجموعة من الأدوات وهي برامج الإعلام الآلي المختلفة وهي :

❖ **برنامج أوتوكاد (AUTOCAD) :** وهو برنامج للرسم والتصميم الهندسي ثنائي الأبعاد .

❖ **برنامج نظم المعلومات الجغرافية (ARCGIS) :** وهو برنامج خاص بالخرائط الجغرافية يسهل

عمليات صنع قاعدة البيانات للمناطق

❖ **برنامج الفوتوشوب (PHOTOSHOP) :** وهو برنامج يساعد في تعديل الصور وتصميمها كما

يساهم في الإخراج الجيد للمخططات والخرائط .

8- هيكل الدراسة :



تمهيد :

في هذا الفصل سنحاول التطرق لبعض المصطلحات والمفاهيم التي تخدم الموضوع وكذلك مختلف النصوص القانونية المهمة التي جاء بها النظام التشريعي والتي توضح بنود ضبط مسار مختلف الممارسات العمرانية من خلال الضوابط والشروط الواجب مراعاتها عند الإقدام على تهيئة عمرانية أو تشييد أي بناية ومختلف مراحل إنجازها وإتمامها ، وكذلك الوثائق الإدارية التي تنظم و تهيكّل النسيج الحضري .

1- مفاهيم ومصطلحات :**1-1 البيئة العمرانية¹ :**

تتمثل البيئة العمرانية في مجموعة المناطق المختلفة التي تتكون منها المدينة بما تحتويه من أنشطة ومباني وطرق وخدمات وبنية أساسية بالإضافة إلى أحجام السكان وكثافتهم وتوزيعاتهم وخصائصهم فجميعها تشارك في خلق البيئة العمرانية بالمدينة والتي تتأثر بشكل مباشر بمدى الإنسجام والتوافق بين استخدامات الأرض والتخطيط العمراني والتصميم والتنسيق بين المباني والطرق والفراغات وعلاقتها البصرية المتبادلة بينها وبين العناصر المعمارية الأخرى ومدى توافر الخدمات والبنية الأساسية كماً وكيفاً .

2-1 المخالفة العمرانية :

هي كل عملية إنجاز أشغال بناء تساهم في تشويه وعدم تجانس النسيج العمراني (أشغال الأرض ، البناء ، الواجهات ...) حيث تتجاوز بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية وقواعد البناء السارية المفعول في مجال التهيئة العمرانية².

¹ - د/ حسن حمزة عاطف ، تخطيط المدن أسلوب ومراحل ، ص 62 ، مطابع قطر الوطنية ، رقم الإيداع 395 لسنة 1992
² - حميش عبد الوهاب وآخرون ، رسالة تخرج ، إشكالية القوانين المتعلقة بالعمران والعقار 2005

3-1 مصطلحات قانونية : تنقسم النصوص إلى قسمين تشريعية وتنظيمية¹

1-3-1 النصوص التشريعية :

1-1-3-1 القانون :

هو القانون الذي يقره المجلس الشعبي الوطني ويصدره رئيس الجمهورية ، يحدد القانون القواعد والمبادئ الأساسية في المجالات المذكورة في الدستور ، وهو المصدر النصي الأكثر أهمية ، لا يلغى ولا يعدل القانون إلا بقانون آخر .

2-1-3-1 الأمر :

هو النص التشريعي الثاني الذي يتخذه رئيس الجمهورية في القضايا المستعجلة التي من اختصاص الرئيس .

2-3-1 النصوص التنظيمية :

1-2-3-1 المرسوم :

هو النص الذي يتخذه رئيس الجمهورية (مرسوم رئاسي) أو رئيس الحكومة (مرسوم تنفيذي) في مسائل تنظيمية ليس لها مجال وطني ، لا يلغى ولا يعدل المرسوم إلا بمرسوم آخر أو بنص أعلى منه درجة .

2-2-3-1 القرار :

هو النص الذي يتخذه الوزير أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص تسيير وزارته في دائرة النصوص السارية المفعول .

يعتمد القرار على مرسوم يحدد كيفية تنفيذه ، لا يلغى ولا يعدل القرار إلا بقرار أو نص أعلى منه درجة .

3-2-3-1 المقرر :

هو نص تنظيمي مثل القرار الذي يتخذه الوزير أو من فوض له الحق في الإمضاء في قضايا مختلفة .

¹ - حبيب إبراهيم الخليلي ، مدخل للعلوم القانونية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الساحة المركزية الجزائر ، ط9 ، 2008 ، ص132

4-2-3-1 المنشور :

هو وثيقة إدارية توجه لعدة مراسلين من طرف السلطة العليا بغرض موضوع أو تبليغ توجيهات أو تحديد
كيفية تطبيق نصوص تنظيمية .

4-1 التدخلات العمرانية :

1-4-1 الهيكلية¹ : هي تحديد مكونات المجال العمراني ، مواقعها الفعالة ، الأشكال الملائمة لها ،
القواعد العمرانية والمعمارية لإبرازها وكيفية التجسيد الفعلي لها مع الإحتفاظ بخاصية الإدماج في المحيط
العمراني .

2-4-1 إعادة الهيكلية² : هي إعطاء تنظيم لمختلف الوظائف العمرانية الموجودة بحيز عمراني وخلق
وظائف أخرى بهيكل جديد يسمح بتوزيع الشبكات المكونة للفراغ العمراني .

3-4-1 إعادة التنظيم الحضري³ : هو مجموعة من العمليات والترتيبات المختلفة الموجهة لمجال عمراني
معين على المدى المتوسط وهذا من أجل تحسين وتوزيع استعمال المجال العمراني الحالي وذلك بتهديم
بعض البنايات وتهيئة بعض الأراضي وتصحيح للبنية التحتية .

4-4-1 الترميم الحضري⁴ : الهدف منه الوصول إلى نوع من التجانس والتناسق للنسيج العمراني مع
الحفاظ على نمطه القديم في شكله العام .

5-4-1 التهيئة الحضرية⁵ : هي مجموعة من العمليات التي تقوم بها السلطات المعنية من أجل تحقيق
الإحتياجات السكانية في مرحلة معينة ، وهذا بتنظيم ، تحسين وهيكلية فضاء عمراني معين وجعله يتماشى
مع متطلبات السكان على المدى الطويل .

¹ - لعروق محمد الهادي ، مدينة قسنطينة دراسة جغرافية المدن ص 106 .

² - نفس المرجع السابق

³ - M.Saidouni, "Elements d introduction a l urbanisme" ; Ed Casbah , 2000 pag128. -

⁴ - جغرافية المدن ص 106

⁵ - M.Saidouni, "Elements d introduction a l urbanisme" ; Ed Casbah , 2000 pag128. -

1-4-6 التوسع العمراني¹: هو عملية خلق وحدات سكنية جديدة التي تندمج في النسيج الكلي للمدينة ، وهو عملية حتمية في جميع التجمعات السكانية ، فهي إما تستمر بصفة منتظمة وموجهة وإما تختار الطريق العشوائي .

1-4-7 التجديد الحضري² :تكون هذه العملية على مستوى الأحياء القديمة ، وتتطلب هدم البنايات القديمة لتحل محلها بنايات جديدة مدروسة وفق متطلبات تقنية عمرانية ومعمارية .

2- السياسات العمرانية في الجزائر :

إن السياسة العمرانية في الجزائر كان لها دورا مهما في التنمية الوطنية كما أنها عرفت تطورا محسوسا إذ أنها شملت عدة ميادين وكانت تعتمد على عدة ركائز أساسية من أهمها :

1-2 الإصلاح العقاري الجزائري : الذي جاء لحل مشكلة الملكية العقارية التي كانت تحت حوزة

المستوطنين وكبار الملاك الجزائريين وذلك عن طريق القانون (74/26) المؤرخ في 1974/02/07 الذي ينص على إنشاء احتياطات عقارية لصالح البلديات حتى تتمكن من تجسيد ما جاء في التوجيهات العامة للمخطط الحضري التوجيهي PUD ونجد أنه من أهم القوانين الصادرة قانون نزع الملكية للفائدة العامة حسب شروط وقواعد معينة التي جاء بها المرسوم الرئاسي 76/29 المؤرخ في 1976/02/07 .

2-2 تجديد السكنات القديمة : إن سياسة الجزائر كانت دوما تسعى إلى توفير الحد الأدنى لشروط الراحة للحياة العصرية ، وكان هدف العمران تثبيت الأصالة الجزائرية والانتماء الحضري والتاريخي ، وفي هذا الصدد أصدر الأمر 76/29 لتجديد السكنات القديمة والمحافظة على المعالم التاريخية والتقاليد ، ومن هذا وجدت مشاريع تجديد الأحياء القديمة في الجزائر العاصمة ، قسنطينة ، وهران .

3-2 القانون الجهوي : وهو محاولة إيجاد توازن في الشبكة الحضرية عن طريق إستغلال الطاقات

البشرية ، الإقتصادية و الطبيعية في مختلف مناطق الوطن ، وتجسد ذلك في اتباع سياسة تهيئة إقليمية

¹ - نفس المرجع السابق

² - لعروق محمد الهادي ، مدينة قسنطينة دراسة جغرافية المدن ص 106 .

واضحة وهو ما تجسده المخططات الموضوعية من أجل هذا الغرض ، ونذكر من بينها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU أما عملية التوازن فتكون عن طريق التوزيع العقلاني للسكان والنشاطات حسب الإمكانيات الاقتصادية التي يوفرها الإقليم

3- تطور السياسات العمرانية في الجزائر :

1-3 مرحلة الإستعمار :

طبقت في هذه الفترة سياسة عمرانية تهدف إلى استنزاف الثروات الوطنية وتشويه التاريخ والثقافة الجزائرية ، حيث أنها لم تراعي الأنماط المعمارية والعمرانية التاريخية ، بالإضافة إلى إهمال الجوانب الاقتصادية والاجتماعية الجزائرية من تقاليد وقيم ، وهو ما يلاحظ بشكل واضح في الإنقطاع الموجود بين الأنماط القديمة والأنماط المستوردة خاصة في المدن الكبرى حيث في سنة 1958 ، حاول الفرنسيون تغليب الرأي العام العالمي والوطني بخصوص الحرب التحريرية باعتبارهم أن الثورة الجزائرية لا تهدف الى الحرية بل قامت من أجل الرفع من المستوى المعيشي للمواطنين ومحاربة ما يسمى بالجهل والفقر وتجسدت هذه السياسة في إنجاز أكبر مشروع تنموي ألا وهو مشروع قسنطينة الذي يرمي إلى انتهاج سياسة تنموية على مستوى كبريات المدن بالإضافة الى وضع قانون التخطيط الحضري في الجزائر والذي لم يطبق في سنة 1960 واشتمل هذا القانون على :

- المخطط التوجيهي العمراني الذي وضع كمشروع برنامج لتوجيه التهيئة والتنمية في البلديات .
- المخطط العمراني المفصل الذي وضع من أجل توضيح وتطبيق التوجيهات الأساسية الموجودة في المخطط الأول .

2-3 مرحلة ما بعد الإستعمار :

وجدت الجزائر نفسها بعد الاستقلال مباشرة أمام مجال عمراني واقتصادي موروث تسوده الفوضى العقارية وقلة المرافق وإهمال من طرف الجزائريين ، ومن بين الخطوات الأولى التي انتهجتها الجزائر هي انشاء

ما يسمى بالمخطط العمراني المبدئي للبلديات ، التي يزيد عدد سكانها 10 آلاف نسمة ولم تأخذ بعين الإعتبار في الفترة الإستعمارية وفي سنة 1965 تزايد الإهتمام بهذا المجال وذلك بإنشاء وزارة الأشغال العمومية والبناء للإهتمام بهذا المجال حيث قامت بإنشاء مكتب الدراسات العمومية و الهندسة المعمارية والبناء سنة 1968 ، ثم تلتها مكاتب الدراسات وهيئات أخرى تسهر على تطوير وتنظيم العمران في الجزائر ، حيث أوكلت إليها مهمة إنجاز مخططات توجيهية حضرية لكل المدن الجزائرية نذكر من بينها (CADAT) والتي أنشأت سنة 1970 واستمرت إلى الثمانينات ومكتب (COMEDOR) وهو مكتب وطني أوكلت إليه مهمة إنشاء المخطط العمراني التوجيهي لمدينة الجزائر 1970-1976 وقد اعتمد على بعض الأفكار والدراسات الخارجية ، أين حاولو تطبيقها على الجزائر من بينها مناطق التعمير الأولية والمناطق الحضرية السكنية الجديدة (ZUHN) ونظرا للتغيرات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية التي حدثت في الجزائر انتهجت سياسة التخطيط الحضري إلى نمط حديث ودراسة المدينة بالعلاقة مع المحيط وتجسد ذلك بصدور قانون التهيئة والتعمير 1990 والتوجيه العقاري في نفس السنة وتم تطبيقه عن طريق المراسيم التالية :

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU المرسوم التنفيذي 91-176 .
- مخطط شغل الأرض POS المرسوم التنفيذي 91-178 .

4- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير : PDAU

- القانون 90-29 المواد 16 إلى 30
- المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28-05-1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه .

❖ التعريف :

هو أداة للتخطيط والتسيير المجالي والحضري ، تحدد فيه التوجيهات الأساسية للسياسة العمرانية وضبط التوقعات المس-تقبلية للتعمير آخذا بعين الإعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية¹ و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأرض .

❖ مشتملاته : يشتمل هذا المخطط على ما يلي :

أ) **تقرير توجيهي** : تحدد فيه التوجهات العامة للسياسة العمرانية بعد تقديم شرح للوضع الحالي وآفاق التنمية العمرانية والمناطق التي سوف يطبق فيها ، ويمكن أن يضم بلدية أو مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية باقتراح من رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المعنية وبقرار من الوالي المختص إقليمياً .

ب) نظام تطبيق فيه القواعد المطبقة حسب كل منطقة وحسب الأولويات وعليه :

- يحدد التخصيص العام للأراضي على تراب البلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع .
- يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وموقع التجهيزات الكبرى و الأساسية .
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها .

كما يقسم المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي :

- القطاعات المعمرة الحالية .
- القطاعات المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات .
- قطاعات التعمير المستقبلية على المدى البعيد في آفاق 20 سنة .
- القطاعات الغير قابلة للتعمير .

¹ - أنظر المادة من القانون 90-29 ومشروع تعديل قانون العمران بالملحق

كما تحدد فيه أيضاً الإرتفاعات والبناءات الممنوعة ، كثافة التعمير ، المساحات التي يشملها مخطط شغل الأراضي ، مناطق إنجاز المنشآت الكبرى والمرافق العامة وشروط البناء في المناطق المحمية .

5- مخطط شغل الأرض : POS

- القانون 90-29 المواد 31 إلى 38
- المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28-05-1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به .

❖ التعريف :

هو أداة من أدوات التهيئة والتعمير ، يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة ، تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء¹ من حيث الشكل الحضري للبنىات الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمعبر عنه بالمتر المربع أو المتر المكعب من الأحجام ، المظهر الخارجي للبنىات ، لا المساحات العمومية والخضراء ، الإرتفاعات ، الشوارع ، النصب التذكارية ، مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها... الخ وفي إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

❖ المشتملات :

- طبقاً للمرسوم التنفيذي المذكور أعلاه فإن مخطط شغل الأرض يشمل الوثائق التالية :
- مذكرة إيضاحية وتقديم ، تبرز فيها مطابقة ما يتضمنه مخطط شغل الأراضي مع الضوابط التي حددها المخطط التوجيهي وبرامج التنمية للبلدية أو البلديات المطبق فيها في شكل لائحة تنظيم .

¹ - أنظر عمار عباس - المرجع السابق

- نظام يحدد بالتفصيل حقوق البناء وكيفية إستخدام الأرض بالنسبة لكل منطقة ويضبط فيه الشكل الحضري أو العمراني وتحدد الشوارع و الإرتفاعات والأحياء والحد الأدنى والأقصى للبناء المسموح به في المتر المربع والمتر مكعب الحجمي و القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي إلى غير ذلك .
- المستندات البيانية والمخططات الطبوغرافية والخرائط لتبين المنافذ ، الطرق ، وصول الشبكات إليها ، موقع المباني ، إرتفاعها ، مواقف السيارات ، وهي تجسيد تقني لما تضمنه النظام من قواعد واحكام بمختلف المقاييس .

6- رخص الرقابة على المجال :

وهي التصاريح المسلمة من طرف المجلس الشعبي البلدي لكل شخص مادي أو معنوي ذو صيغة جماعية أو فردية لتنفيذ أي كتلة من الأشغال محددة بواسطة ملك تنفيذ للمشروع وهي على النحو التالي :

1-6 رخصة البناء : PERMIS DE CONSTRUIRE

إن قانون 90-29 لم يعرف رخصة البناء وإنما اكتفى بذكر أنها ترخيص تسلمه سلطة مختصة بذلك كما حدد أعمال البناء الخاضعة إليها مما يتحتم علينا الرجوع إلى الفقه من أجل وضع تعريف دقيق لها فوجدنا أن هناك من يعرفها على أنها :

ترخيص المباني عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه¹.

كما عرفت على أنها عبارة عن إذن أو ترخيص إداري لإنجاز أي بناء جديد مهما كان نوعه بما فيه الجدران الإحاطة ، أداء أو أي تعديل في البناية يتعلق بالمظهر الخارجي².

¹ - الدكتور أشرف توفيق شمس الدين . شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء - دار الطبع -1996 ص15

² - الأستاذ بورويس زيدان . المرجع السابق ص 11

كما أعطي لها التعريف : أنها الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة بناء جديدة مهما كانت أهميته حتى ولو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على الساحة أو الطريق العمومي أو تغطية أو توسيع بناء قائم ¹.

وهناك من عرفها بأنها : قرار إداري ترخص بموجبه السلطة الإدارية المختصة بالبناء بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية ².

ومهما تعدد التعاريف الفقهية ، فإنه يمكن تعريف رخصة البناء بأنها تصرف إداري صادر عن جهات إدارية مختصة غايتها الأصلية أن تثبت الإدارة وتتيقن من ان مشروع أو أشغال البناء والتشييد موضوع طلب الرخصة لا تخالف الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير وباستعمال الأرض وما تقتضيه من صرامة وحزم في ذلك ، طبقاً لنص المادة 50 من القانون 90-29 والمراسيم المطبقة له .

2-6 رخصة التجزئة : PERMIS DE LOTIR

المواد 57-58-59 من القانون 90-29 المواد 7 إلى 12 :

التعريف : هي تلك الوثيقة الإدارية التي تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها والتي من شأنها أن تستعمل في تشييد بناءات جديدة ، وتنشئ بالنسبة لكل قطعة حقوق بناء جديدة ³، وعليه فإنه تبدو أوجه الاختلاف بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم من حيث أمرين :

- أن شهادة التقسيم تخص إمكانية تقسيم ملكية العقارات المبنية بينما رخصة التجزئة فتشترط لكل عملية تجزئة لقطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات ⁴.

¹ - عبد الناصر توفيق العطار : تشريعات تنظيم المباني . مطبعة السعادة .1977. ص 08

² - عبد الوهاب معوض . الوسيط في شرح تشريعات البناء . القاهرة . دارالفكر العربي

³ - زروقي ليلي نفس المرجع

⁴ - الأستاذ بورويس زيدان - المرجع السابق -11

- أن شهادة التقسيم لا تغير من حقوق البناء أو الإرتفاقات المتعلقة بالعقار ولا تصلح كشهادة للتعيمير بينما رخصة التجزئة تهدف إلى تجزئات الملكية إلى جزئين أو أكثر قصد إنجاز بنايات جديدة وتنشئ بالنسبة لكل قطعة حقوق بناء جديدة¹.

3-6 رخصة الهدم : PERMIS DE DEMOLIR

المادة 60 ق 29-90 ، المواد 61-74 مرسوم أعلاه

❖ التعريف :

هي الوثيقة الإدارية التي تشترط في كل عملية هدم لضمان تنفيذها في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة سواء كان الهدم كلياً او جزئياً وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية او السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً للأحكام في القواعد القانونية المعمول بها وكذلك عندما تكون البناية موضوع الهدم سندا لبنايات المجاورة .

7- شهادات الرقابة على المجال :

1-7 شهادة التعيمير : CERTIFICAT D'URBANISME

المواد 2-6 المرسوم التنفيذي 176/91 :

❖ التعريف : هي تلك الوثيقة الإدارية التي تبين حقوق البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية

حيث تبين :

- أنظمة التهئية والعمير المطبقة على القطعة الأرضية .
- الإرتفاقات المتداخلة مع القطعة الأرضية كتوقعات نزع الملكية .
- الإرتفاقات الإدارية الأخرى لا سيما منع البناء أو تحديده .
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة

¹ - الأستاذ زروقي ليلي - المرجع السابق

❖ أهميتها :

- إحاطة السكان بالوضع القانوني والإدارية للقطعة الأرضية المعنية .
- لا يمكن طرح أنظمة التعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا صدر طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة خلال مدة صلاحية الشهادة

7-2- شهادة التقسيم : CERTIFICAT DE MORCLEMENT

المواد 26-32 من المرسوم التنفيذي 91-176 :

- ❖ **التعريف :** هي الوثيقة الإدارية التي تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام ودون تغيير في حقوق البناء أو الإتفاقات المفروضة عليها¹، ولا تصلح كشهادة للتعمير² .

7-3 شهادة المطابقة : CERTIFICAT DE CONFORMITE

- تنص المادة 56 من القانون 90-29 على أنه " يجب على الملك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي لتسلم له شهادة المطابقة " . كما تنص المادة 75 منه كذلك على انه " يتم عند إنتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال على رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي " . كما تعرض المرسوم التنفيذي 91-176 لشهادة المطابقة بالمواد 54-60 .

- ❖ **التعريف :** هي وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود وأحكام رخصة البناء ويرخص بموجبها فتح الأماكن للجمهور أو السكن حسب نوعية البناء³ .

¹ - أنظر محاضرات غير المنشورة -الأستاذ زروقي ليلي - أقيت على الطلبة القضاة الدفعة 12 .

² - علاقة التوثيق بالنشاط العمراني - بوريس زيدان - مجلة الموثق - ماي 2000 ص 13 .

القاضي بلعيد فرحات - شهادة القسمة في مجال التعمير - الدفعة 3 التخصص عقاري - 2003 ص 26 .

³ - الأستاذة زروقي ليلي نفس المرجع

خلاصة :

تطرقنا في هذا الفصل إلى السياسات العمرانية في الجزائر وإلى مختلف النصوص القانونية وبعض الوثائق الإدارية الخاصة بالتدخل المباشر على النسيج الحضري وكذا أدوات الرقابة على المجال ونخص بالذكر لا الحصر وفي ما يخص التحكم في المجال الحضري :

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

- مخطط شغل الأرض .

أما في ما يخص تنظيم المجال الحضري والحد من الممارسات الغير قانونية نجد :

- رخصة البناء

- رخصة التجزئة

- رخصة الهدم

- شهادة التعمير

- شهادة التقسيم

- شهادة المطابقة

هذه الشهادات والرخص وضعت من أجل وضع ترتيبات ملائمة للحد من الممارسات العمرانية المخالفة

لتطلعات التشريع العمراني .

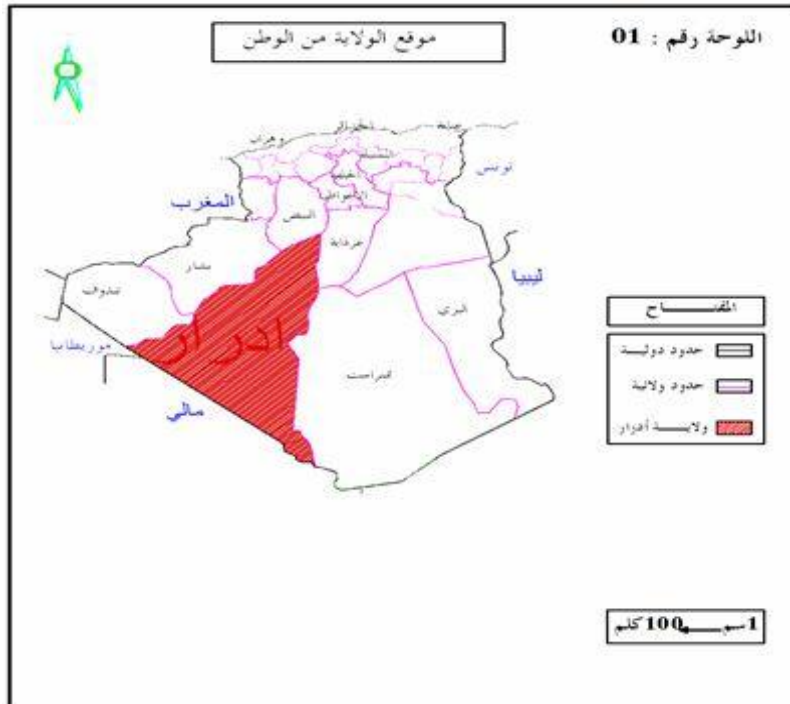
تمهيد:

تعتبر المدن كائن حي ينمو ويزدهر باستمرار، وقد شهدت مدينة تمنطيط خلال تطورها عبر فترة من الزمن العديد من المشاكل وسنتطرق خلال هذا الفصل إلى تحديد موقع المدينة، وكذا مراحل توسعها كما نقوم بالدراسة الطبيعية، السكانية، الخصائص المعمارية و العمرانية لهذه المدينة.

1- تقديم ولاية أدرار:

تقع ولاية أدرار في الجنوب الغربي للدولة الجزائرية، انبثقت عن التقسيم الإداري سنة 1974، تتربع على مساحة تقدر بـ: 427968 كلم² أي ما يعادل 17.97% من مساحة الجزائر ، مكونة من 11 دائرة و 28 بلدية ، ذات مناخ بارد في الشتاء، حار وجاف في الصيف، ويحدها من الشمال ولايتي البيض و غرداية و من الجنوب دولتي مالي و موريتانيا و من الشرق ولايتي تمنراست و غرداية و من الغرب ولايات البيض ، بشار و تندوف .

الخريطة (01) : موقع الولاية من الوطن



المصدر: إعداد الطالب 2017

2- تقديم مدينة تمنظيط:

2-1- لمحة تاريخية عن مدينة تمنظيط:¹

2-1-1 التسمية:

لفظ تمنظيط اسم عجمي تركيب لاسمين هما "تما" و "تيط" أصلها بربري هما "تما" وتعني حجب و "تيط" تعني العين باللغة العربية، وبتركيب الكلمتين نحصل على حجب العين. وقد اختلف الباحثون حول هذا الاسم، هل جاء نتيجة صفة أطلقت على المدينة وأخذت منها التسمية، أو تشبيه لمدينة تمنظيط بالحاجب، أم لاسم يعمل لدلالة وظيفية هي المدينة حجبت العين والمقصود هنا هي عين الماء التي حجبتها المدينة .

2-1-2 أصل السكان :

كما ذكرنا في السابق أن الأقباط هم المهندسون الأوائل لعمارة تمنظيط وهم أول من انشأ "الفقارة" في القطر التواتي، ولا تزال بعض آثارها باقية إلى اليوم مثل فقارة "هنو" وهو اسم لأحد الفراعنة القدامى كما تروي بعض الكتب التاريخية.

ومن القبائل الأولى التي نزلت إلى تمنظيط هم "أللمتون وأولاد يعقوب وأولاد إهمالي وتايلوت" وغيرها تم توالى بعض القبائل العربية وذلك في أزمنة متباعدة، تم نزلت بعد ذلك "قبيلة أولاد بن موسى" الذين ينتمون إلى الأدارسة في نسبهم. ومع مرور الأيام انصهرت القبائل في بوتقة واحدة لتكون اليوم سكان تمنظيط

2-1-2 موقع مدينة تمنظيط :

تقع مدينة تمنظيط بالجنوب الغربي لمقر ولاية أدرار ، على مسافة تقدر بـ 12 كلم يحدها من الشمال أدرار وسيع و من الجنوب فنوغيل و من الشرق أوقروت ، من الغرب بودة

بن بابا حيدة ، القول البسيط في أخبار تمنظيط مخطوط ، تحقيق فرج محمود فرج، الجزائر، 1977، ص11. أحمد¹

الخريطة (02) : موقع مدينة تمنطيط من الولاية



المصدر : إعداد الطالب

تضم مدينة تمنطيط أكبر موروث عمراني، تاريخي وثقافي ، و هي عبارة عن مجموعة من القصبات الاثرية ذات بعد تاريخي .تمثل تمنطيط عاصمة اقليم توات منذ نشاته حتى القرن 17م، وهي مدينة متميزة عن باقي المدن حيث تميزت بانتشار عمرانها وكثرة سكانها ، إلى جانب مركزها الديني "الزاوية".وتبلغ مساحتها 6937 كلم²، وبتعداد سكاني 9578 نسمة . (حسب إحصائيات 2008).

الخريطة (04) : الفترة اليهودية

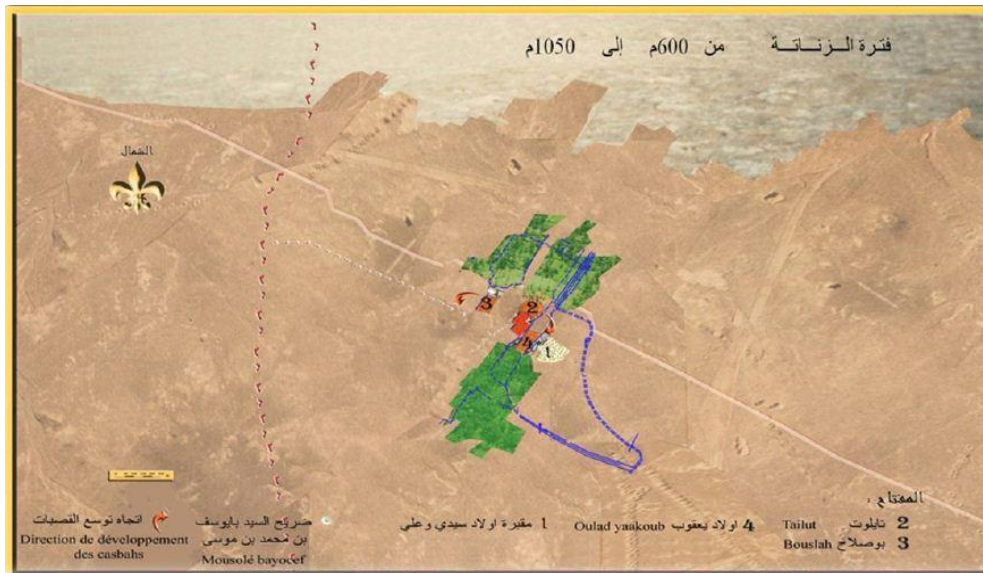


المصدر : مكتب دراسات لكل أدرار

3-3 فترة الزناتة البربر من 600 الى 1146م¹

دخلوا توات في 618 م ، وهم ينتمون إلى عقبة بن نافع واستقروا بتمنطيط لتبليغ رسالة الإسلام .

الخريطة (05) : الفترة الزناتية



المصدر : مكتب دراسات لكل أدرار

¹ فرج محمود فرج، مرجع سابق ص14.

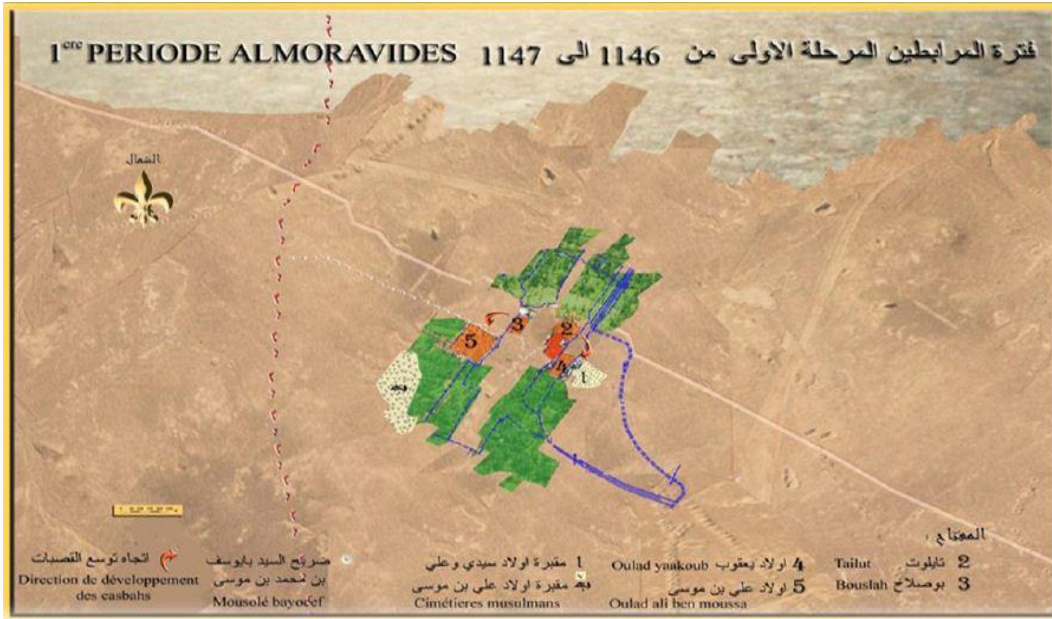
3-4 فترة المرابطين بعد 1147م: ¹

بعد وصول واستقرار المرابطين بدأت المعالم والخطوط العريضة لتكوين مدينة تمنطيط تظهر جليا حسب بعض المؤرخين (Echalier, MRTIN, VALLET) يمكن وضع التسلسل التالي لمراحل تكوين مدينة تمنطيط".

- المرحلة الأولى: (1146-1147م)

نزول الصنهاجيين أولاد الملك يوسف بن تشفين وهم من المرابطين، وبنو بها قصر تايلوت وقريه مسجد يسمى تزنكيت نسبة إلى الزناتي ثم قسبة أولاد يعقوب وفقارة هنوا ثم قسبة بوصول وضريح سيدي يوسف بن محمد وقسبة أولاد علي بن موسى .

الخريطة (06) المرحلة الأولى من فترة المرابطين



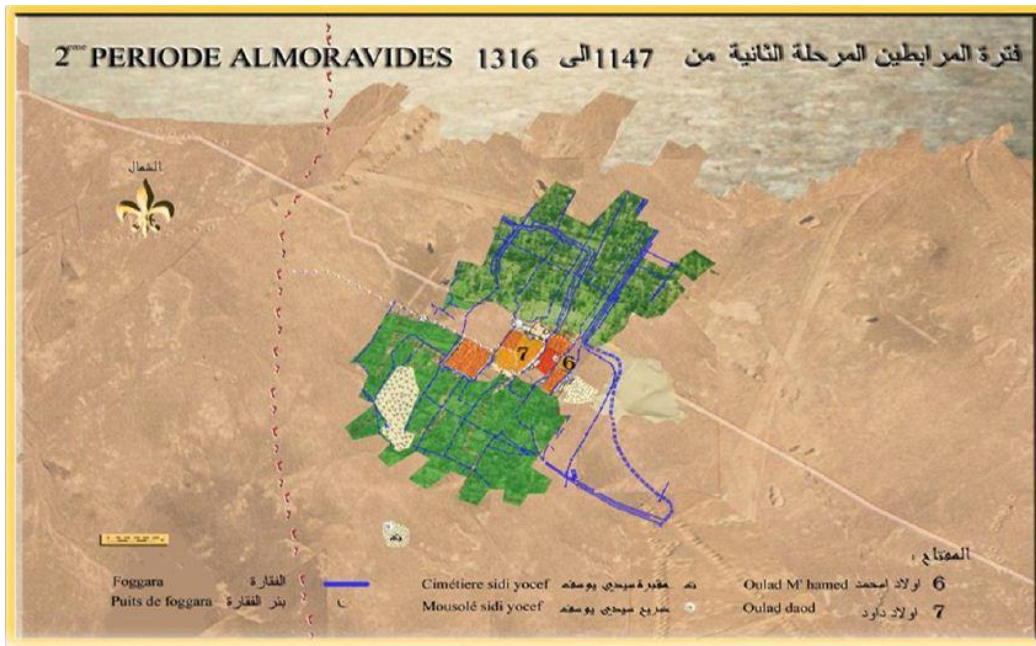
المصدر : مكتب دراسات لكلل أدرار

فرج محمود فرج، مرجع سابق ص15. ¹

- المرحلة الثانية (1147-1316)¹

بناء قصبة أولاد أمحمد ثم قصبة أولاد إهمالي ، وعرفت هذه الفترة استقرار قبيلة أولاد داود بن عمر حيث بنوا قصبتهم وهي الفترة الأوسع في تكوين مدينة تمنطيط حيث عرفت تطورا في كل المجالات الاقتصادية ، السياسية ، الاجتماعية ، حيث وجد بها كل من الحدادين والخرازين والنجارين وبها الحوانيت والخباطين والجزارين."

الخريطة (07) : المرحلة الثانية من فترة المرابطين



المصدر : مكتب دراسات لكل أدرار

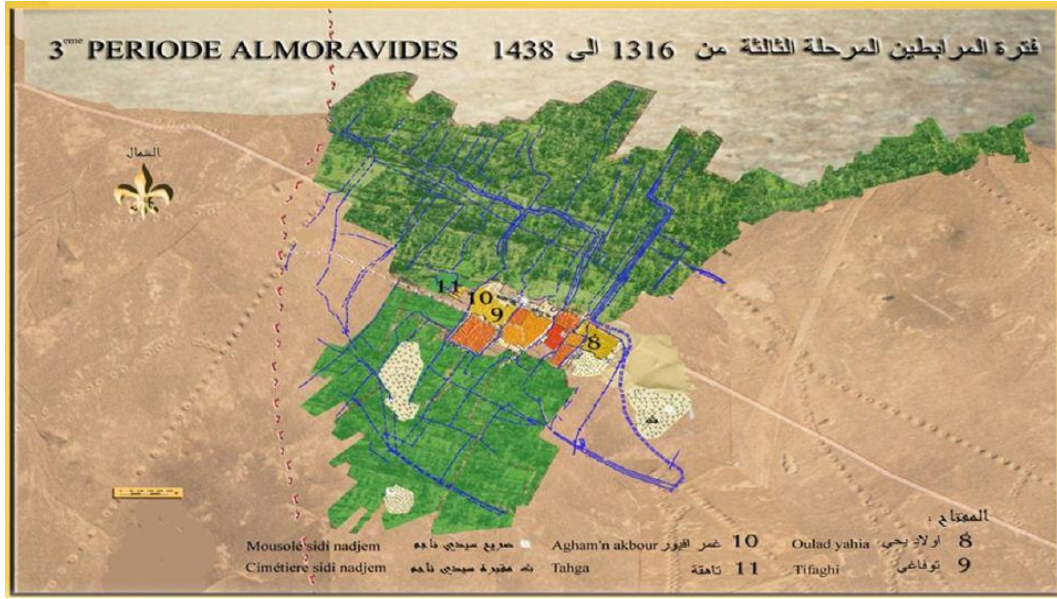
- المرحلة الثالثة: (1316م-1438 م) :²

عرفت هذه المرحلة بنزول قبيلة " أولاد يحيى " وبنو قصور باسمهم وكذلك قصور " اغام أقبور ، تاهقة ، توافغي" كما أن المسجد الكبير بتاهقة أسس من طرف العالم الكبير سيدي سالم العصموني سنة 1459م. وكذلك عرفت تمنطيط في هذه الفترة نظاما دفاعيا يتماشى والتطور الحضاري وهكذا أنشئت مراكز لتدريب الجيش ومخازن للسلاح ، وتم بناء سور عظيم من الناحية الشرقية للمدينة.

¹ فرج محمود فرج، مرجع سابق ص16.

² فرج محمود فرج، مرجع سابق، ص17.

الخريطة (08) : المرحلة الثالثة من فترة المرابطين

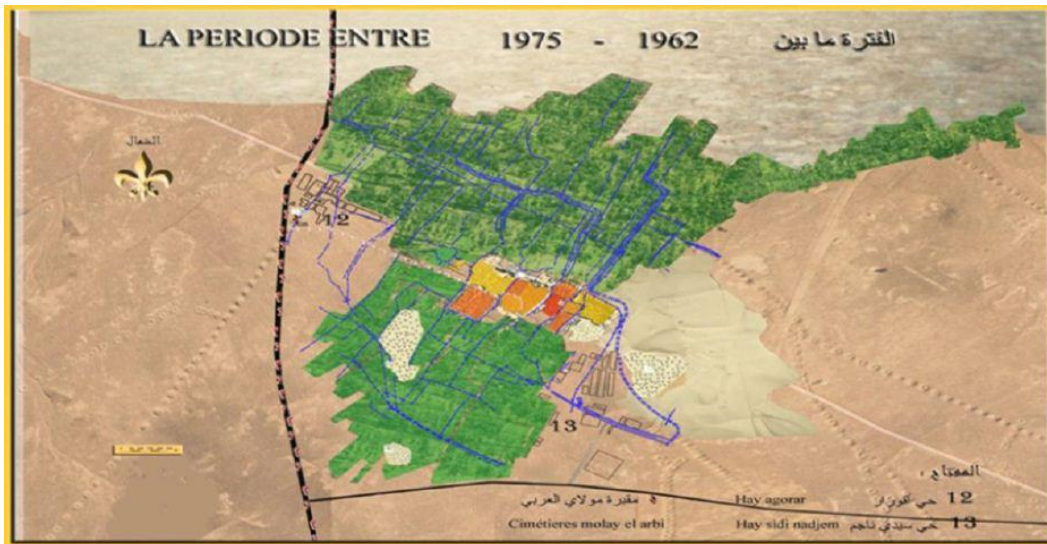


المصدر : مكتب دراسات لكل أدرار

- المرحلة الرابعة 1962 - 1975¹ :

خلال هذه الفترة تم إنشاء حي أقورار غرب القصر وحي سيدي ناجم شرق القصر .

الخريطة (09) : المرحلة الرابعة من فترة المرابطين



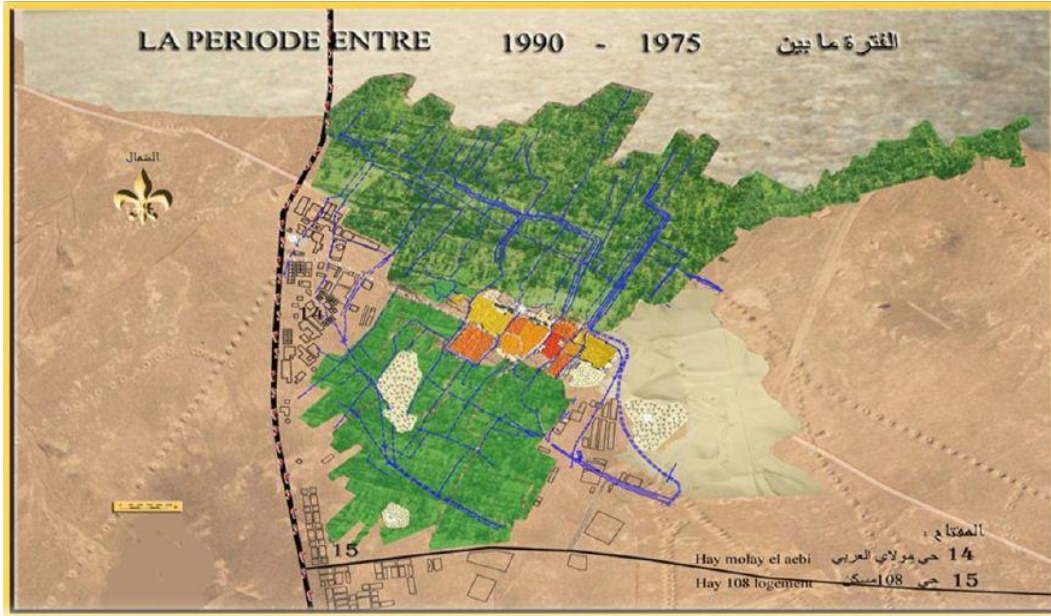
المصدر : مكتب دراسات لكل أدرار

فرج محمود فرج، مرجع سابق، ص18.1

- المرحلة الخامسة 1975 - 1990م :¹

في هذه المرحلة عرفت مدينة تمنظيط أهم توسع في نسيجها العمراني وهذا من خلال استفادتها من بعض برامج السكنات حيث تشكل حي سيدي يوسف وحي مولاي العربي وهو أكبر حي في تمنظيط . كما تم إنشاء مقر البلدية سنة 1985 م وكذلك مدرستين للطور الابتدائي وبعض التجهيزات الإدارية والاجتماعية، دار البلدية، المدرسة، قاعة علاج... الخ ، لتعرف خلال سنوات الثمانينات إنشاء تجمع سكني جديد على الطريق الوطني رقم - 06 - من الجهة الشرقية."

الخريطة (10) : المرحلة الخامسة من فترة المرابطين



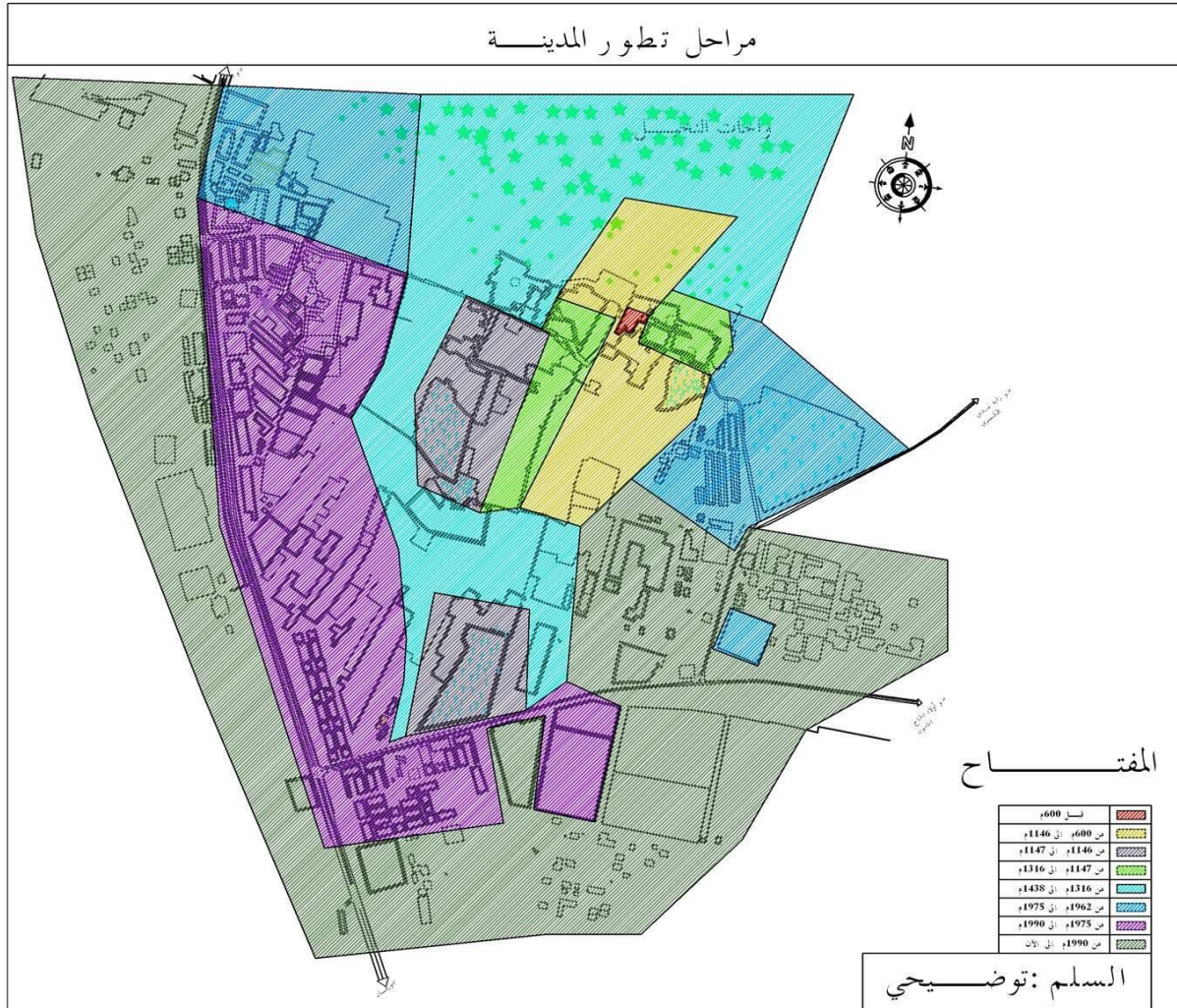
المصدر : مكتب دراسات لكل أدرار

- المرحلة السادسة:(1990م إلى يومنا هذا)

عرفت تمنظيط زيادة في التوسع المجالي باتجاه بوقادي و أولاد الحاج المامون، حيث تشكلت عدة أحياء ومرافق منها حي المصالحة الوطنية ، وثانوية وبلدية جديدة ومكتبة بحي محمد المغيلي ، و إكمالية سنة 1994 وبيت للشباب سنة2008 بحي سيدي يوسف.

فرج محمود فرج، مرجع سابق ص18.¹

المخطط (01) : المرحلة السادسة من فترة المرابطين

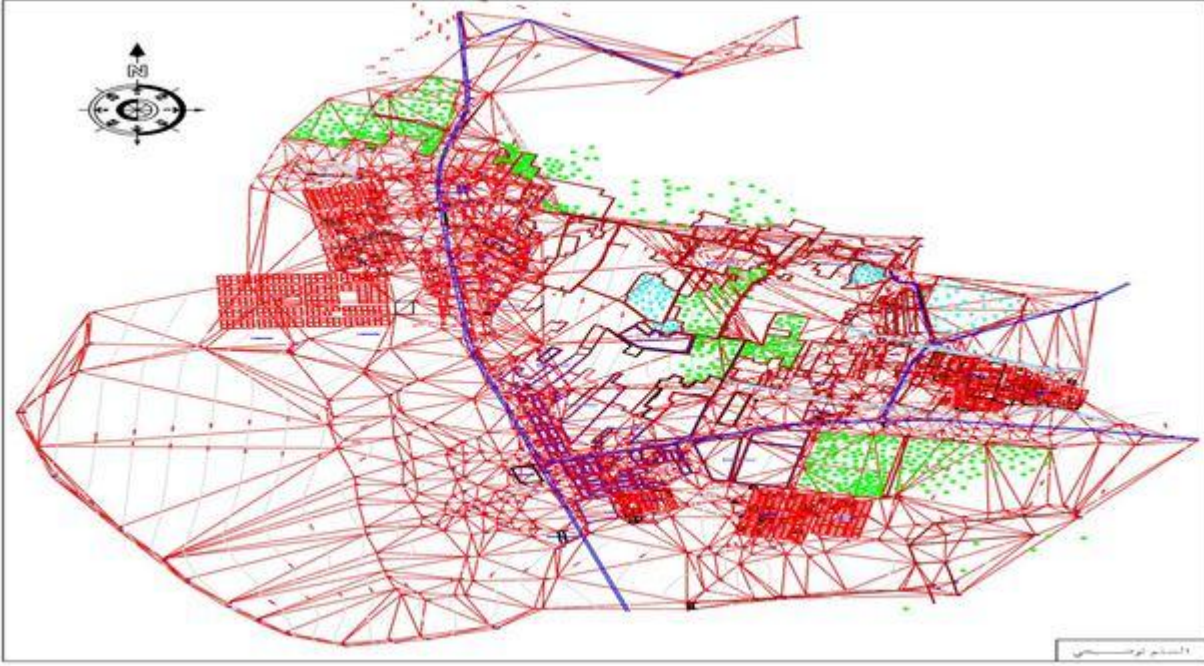


المصدر : إعداد الطالب

4 - الدراسة الطبيعية و الطبوغرافيا : الشكل الطبوغرافي الذي تتموقع عليه مدينة تمنطيط يعكس

مباشرة أسباب اختيارها من طرف السكان القدامى حيث إن شكل موقع مدينة تمنطيط اختير بدقة وبذكاء ليحقق هدفين أساسيين في تلك المرحلة :الأول يتمثل في الدفاع عن المدينة ،بينما الثاني الاستفادة من المنتج الزراعي عن طريق الزراعة المحلية المسقية بواسطة الفقارة حيث إن موقع هذه البساتين الزراعية موجودة في الجانب السفلي للمنحدر.ومنه يمكن الاستخلاص بان الشكل الطبوغرافي لموقع المدينة هو عبارة عن مكان شبه مسطح تماما بحيث يوجد فيه منطقة مرتفعة بشكل طفيف.

المخطط (02) : طوبوغرافية مدينة تمنظيط



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أل PDAU

5- الدراسة المرفولوجية :

إن دراسة أي مدينة في مجالها المرفولوجي يفرض التطرق إلى عدة نقاط لتحديد مؤهلاته وخصائصه العمرانية والمعمارية وفهم طريقة نشأته وتطوره ومجالات توسعه .ولإدراك هذه النقاط سننتقل إلى دراسة الخصائص العمرانية والمعمارية لمدينة تمنظيط والأنسجة المكونة لها والأنظمة التي مرت بها من سكنات وطرقات والهياكل التي ارتكزت عليها والعوامل المؤثرة في هذا النسيج والخصائص التي تتميز بها.

6- الخصائص العمرانية والمعمارية للمدينة :

1-6 الدراسة السكانية: إن دراسة السكان لها أهمية كبيرة في تخطيط وتسيير المدينة، إذ لا يمكن التكلم عن المدينة بمعزل عن السكان ، لأنهم هم المسؤولون عن تطورها وازدهارها .

الجدول رقم 01: عدد السكان بمدينة تمنظيط (1998-2008)

السنة	عدد الأسر	عدد السكان
1998	1434	7922 (ن)
2008	1782	9578 (ن)
2017	1967	11345 (ن)
معدل النمو	-	1.9

المصدر ال PDAU+ معالجة الطالب

من خلال الجدول نلاحظ أن الزيادة في عدد السكان متوسطة في المدينة وهذا راجع إلى نقص

في المرافق وإهمال الموروث الثقافي والتاريخي للمدينة من طرف السكان المحليين والسلطات المعنية.

2-6 دراسة السكن: تعتبر الدراسة السكنية من أهم الدراسات التي تمكننا من معرفة الطابع العام

المميز للمدينة ، فمن خلالها نعرف عدد السكنات ، مواد بنائها ، نمطها وحالتها.

الجدول رقم 02: عدد السكنات لمدينة تمنظيط (1998-2008) :

السنة	عدد السكنات
1998	1586
2008	1730
2017	1890

المصدر ال PDAU+ معالجة الطالب

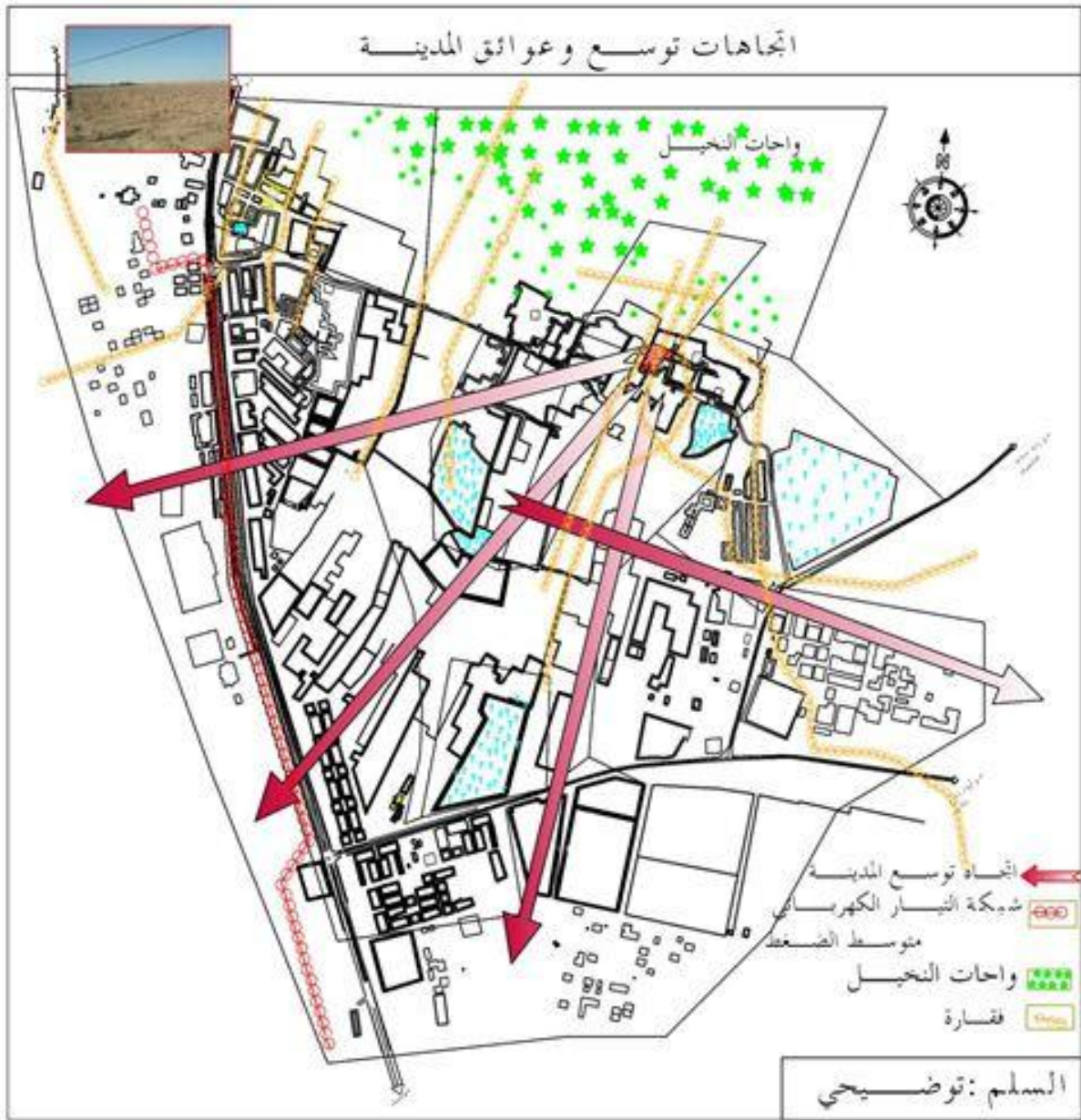
نلاحظ أن هناك تطور كبير في الحظيرة السكنية بالمدينة مما نتج عنه توافق بين عدد السكان

والسكنات تقريبا ولا يوجد عجز .

7- اتجاهات توسع وعوائق المدينة :

تحتوي المدينة على 03 اتجاهات للتوسع ، و إن من أهم العوائق التي تواجه التوسع العمراني للمدينة هي: العوائق الطبيعية، والتقنية. أما الأولى فتتمثل في السبخة، الفقارة ، وواحة النخيل من ال جهة الشمالية . وخط التيار الكهربائي العالي الضغط المار بالجهة الغربية للمدينة .

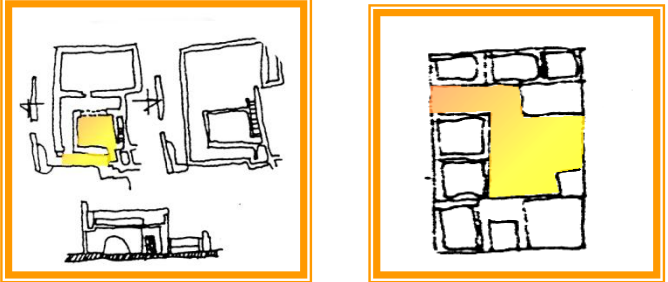
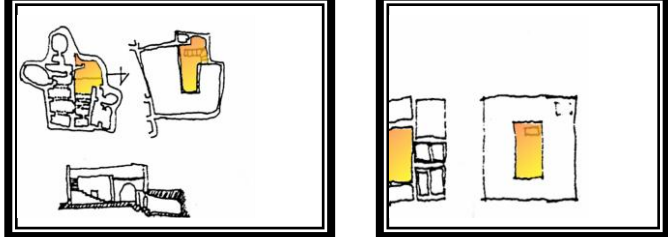
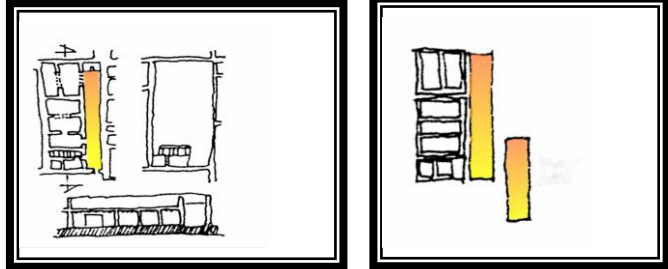
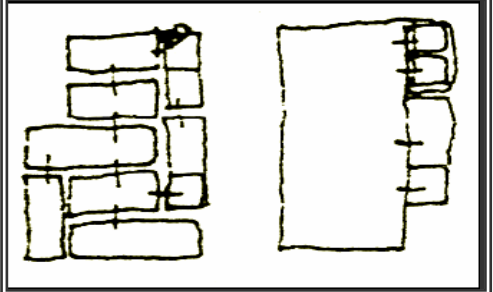
المخطط (03) : يوضح إتجاه التوسع والعائق



المصدر: إعداد الطالب

8- المساكن: يوجد بتمنيط أربعة أنواع من المساكن وذلك حسب نوعية الفضاءات الموزعة

الجدول رقم 03 : أنواع المساكن بتمنيط :

الملاحظة	أنواع المساكن
<p>1- هذا النوع مركب من عنصرين موزعين لمختلف فضاءات الدار، هما السباط (الرواق) و الرحبة ويأخذ شكل مربع تقريبا</p>	<p>01</p> 
<p>2- و تكون الرحبة عنصر موزع ومنظم للفضاء داخل الدار</p>	<p>02</p> 
<p>3- و يمثل السباط في هذه الحالة العنصر الموزع و المنظم لفضاءات الدار و يتميز بالضيق و الطول.</p>	<p>03</p> 
<p>4- ويتميز هذا النوع بعدم وجود أي عنصر منظم وموزع لفضاءات الدار فهو نتاج تداخلها ويتميز هذا النوع بالضيق والطول .</p>	<p>04</p> 

المصدر: إعداد الطلبة

9- العوامل المؤثرة في تكوين نسيج مدينة تمطيط :

9-1 العامل المكاني والطبيعي:

وجود تمطيط على مرتفعات صخرية، مما يؤدي إلى إعطاءها أهمية دفاعية وذلك لغرض محاربة العدو، ولها موقع استراتيجي لوجودها في طريق الذهب ومرور التجار بها في القرون الماضية، بالإضافة إلى مجاري المياه (الفقارة) التي كانت تمر على المدينة لتزويدها بالمياه الصالحة للشرب، ثم تسيل إلى المنخفض الذي توجد به الواحة إي عبارة عن تدرج في المستويات، منبع الفقارة ثم المدينة، و تأتي الواحة في الدرجة الثالثة لسهولة وصول الماء إليها لغرض السقي .

ومن العوامل المناخية المؤثرة على التصميم إذا كان الهدف هو التعرف على السمات التي يفرضها المناخ على التصميم في المناطق الحارة ، كالرياح الموسمية التي تصل سرعتها 100 كلم/سا بتمطيط وهذا ما أدى الى تصحر المنطقة الجنوبية الشرقية، والتي لم تتوسع المدينة بها حيث تعاني من عدم وجود النخيل وسرعة قوة رياح السيروكو .اما الجهات الأخرى فهي محمية ضد الرياح بواحات النخيل .

9-2 العامل الاقتصادي:

إن العامل الاقتصادي كما جاء في كتاب القول البسيط لابن بابا حيدة " إن مدينة تمطيط انتصبت بها الأسواق والصنائع و التجارات والبضائع وكان لا يستغني عنها غني ولا زاهد ولا يقنع ذو سلعة عرضها إلا بسعرها" مما يؤدي إلى جذب التجار وأصحاب الحاجات إليها كما للزراعة دورا هاما في الاقتصاد ولم يكن هناك صعوبات أمام توسع الزراعة وخاصة النخيل التي كان لها دور في التوسع العمراني وذلك باستغلال مكوناتها في تغطية أسقف المنازل.

3-9 العامل الثقافي:

" مدينة تمنظيط تهيأ فيها العبادة والديانة والرياضة والزهادة"¹ تزهر بكثرة مساجدها وزواياها مما زادها علوا ومكانة ، ورود العلماء إليها وانشغالهم فيها بالافتناء والتدريس، وبالفضل ما كانوا عليه من العلم الوفير والضبط التام للمسائل الشرعية والفقهية فقد عينوا قضاة للمنطقة"². وكذلك وفود الطلبة إليها من هنا وهناك لتلقي العلوم واهتمت الزوايا بفعل الخير والاعتناء بعبابر السبيل، فاعتبرت بذلك مرفق للراحة والأمانة ومطلبا للسلامة وبذلك ازداد عمرانها وتنوع لكثرت تنوع سكانها

أحمد بن بابا حيدة، مرجع سابق، ص20.¹
عبد الحميد بكري، النيزة في تاريخ توات وأعلامها من القرن التاسع الى القرن الرابع عشر هجري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الاولى، عين مليلة الجزائر، 2005، ص12.²

خلاصة الفصل :

نستخلص من كل ما تطرقنا إليه من دراستنا التحليلية لمدينة تمطيط أنها تحتل موقع استراتيجي بولاية أدرار وهي نقطة ربط بين المدن الشمالية والدول الإفريقية وتتجمع بها الواحات ،وتتميز بخصائصها المورفولوجيا المتمثلة في السبخة، الواحة ،العرق ، و الفقارة التي هيكله هذا الفضاء الصحراوي عبر مراحل من الزمن.

ومدينة تمطيط اعتبرها بعض المؤرخين أن عمرانها الأول كان من تصميم الأقباط حيث أسسوا ونحتوا سماتها المعمارية وتكيفوا مع مناخها القاسي.

ومن تتبعنا لمختلف تطور مراحل النسيج العمراني عبر فترات زمنية مختلفة استنتجنا انه يرجع إلى عدة عوامل أساسية هي: وفرة المياه، وجود الواحات ، العوامل الاقتصادية التي تقتصر على الصناعة الحرفية و التجارة و الزراعة....الخ.

أما بالنسبة لمساكنها فهي تشهد حركة مجالية واسعة ، بسبب البحث عن المسكن العصري والتخلي عن النمط التقليدي،

فمدينة تمطيط تعاقبت عليها عدة أجناس من البشر عبر مراحل معينة تختلف أصولهم وعاداتهم وثقافتهم مما أدى إلى تنوع عمرانها .

تمهيد :

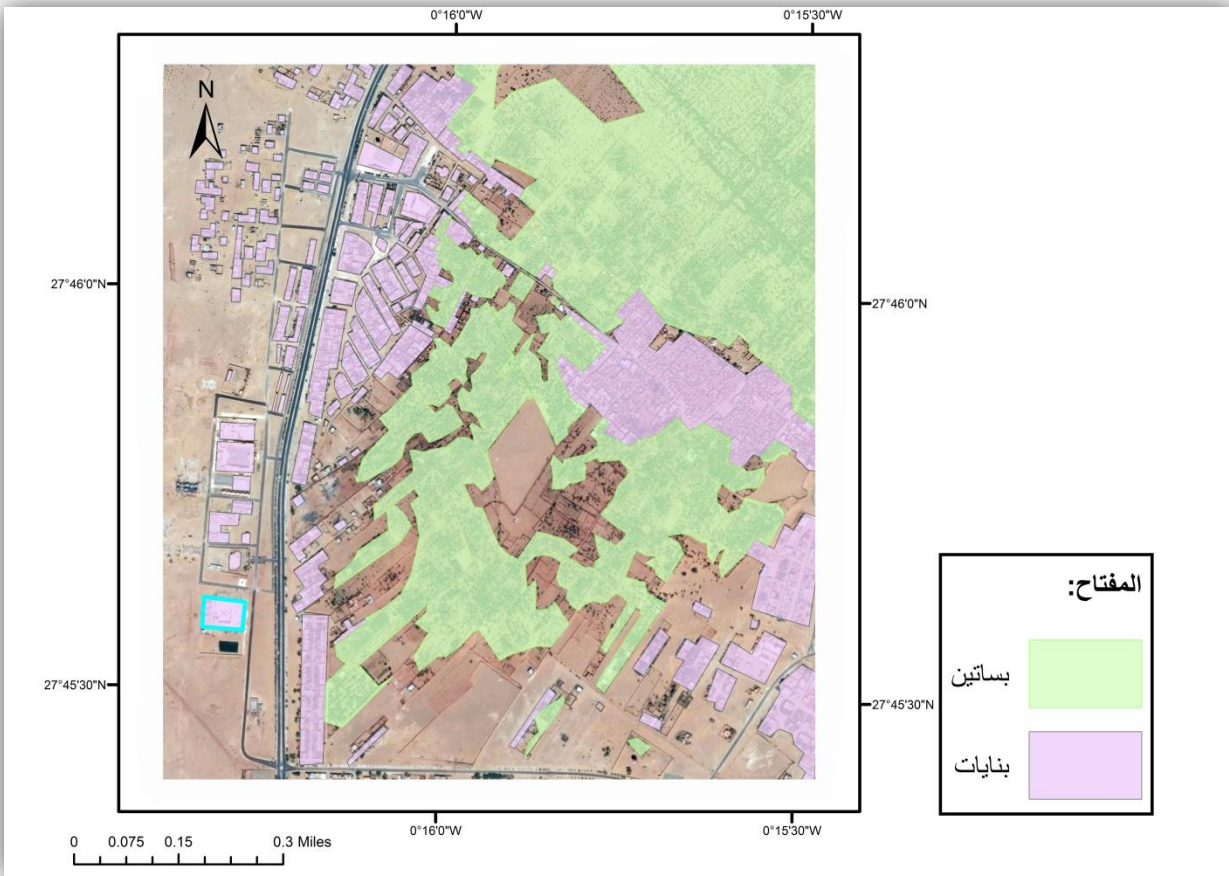
عرفت مدينة تمنطيط تطوراً عمرانياً وسكانياً كبيراً منذ نشأتها إلى غاية اليوم ، حيث نتج عن التطور عدة أشكال للتوسع منها ما مخطط نتيجة للمشاريع السكنية التي استفادت منها المدينة لسد حاجيات سكانها من الطلب المتزايد على السكن ، ومنها ما هو غير مخطط كظهور الأحياء الفوضوية والتي تؤثر على الصورة العامة للمدينة .

سنحاول من خلال هذا الفصل إبراز مختلف ممارسات السكان والتي تؤثر على البيئة العمرانية للمدينة مع اتخاذ الجانب التشريعي كمرجع لتحليل بعض التجاوزات على مستوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلى مستوى مخطط شغل الأرض .

1- على مستوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية كما يحدد توسع المباني السكنية و تمركز المصالح و النشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية كما هو موضح في الملحق .

المخطط رقم (04) : يوضح صورة جوية لمدينة تمنطيط عن طريق (Google earth)



المصدر : من إعداد الطالب Arcgis 2017

نلاحظ من خلال المخطط منطقة الدراسة عبارة عن بنايات محصورة بين مساحة كبيرة من تغطيتها

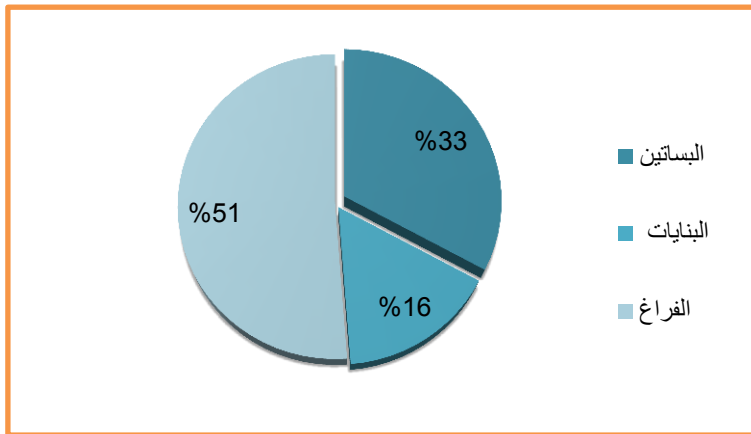
البساتين وذلك نظراً للمراحل الزمنية التي مرت بها المدينة أثناء نشأتها .

الجدول رقم (04) : يوضح تباين المساحات بمنطقة الدراسة

النسبة (%)	المساحة (هـ)	
33	86.074	البساتين
16	41.676	البنائات
51	133.98	الفراغ
100	261.73	المساحة الإجمالية

المصدر : إعداد الطالب 2017

الشكل (01) : يمثل النسب المئوية لمساحات المساحات المبنية والغير مبنية بمنطقة الدراسة



المصدر : إعداد الطالب 2017

من خلال الجدول و الدائرة النسبية نلاحظ أن مساحة البساتين تغطي ضعف المساحة المبنية المتمثلة

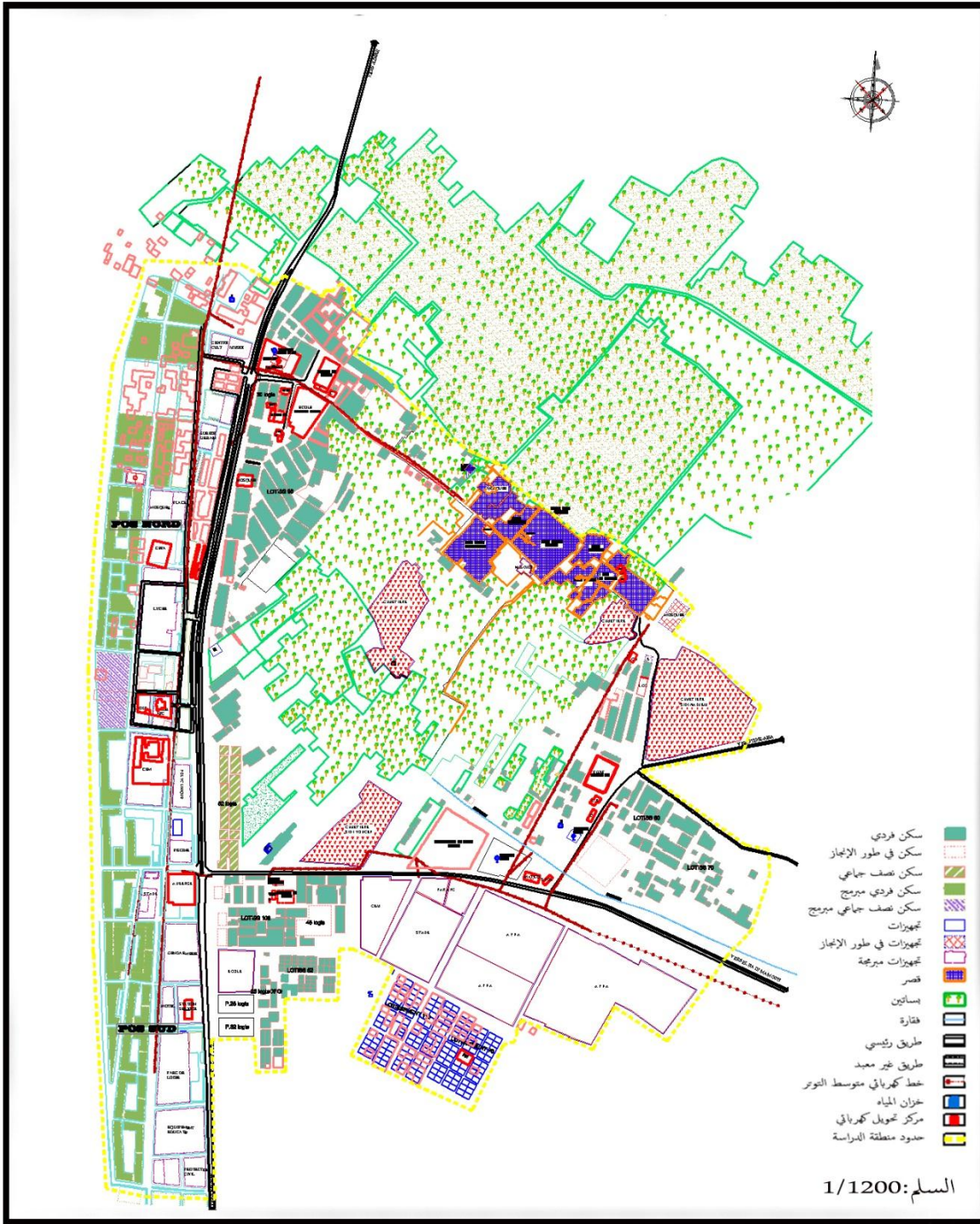
في السكنات والتجهيزات ، ويمثل الباقي الطرقات و المقابر و المساحات الحرة .يرجع ذلك إلى ظروف

الحياة التي كان يعيشها سكان المنطقة حيث كانت معظم السكنات في وسط البساتين ، إلا أننا نلاحظ

النسبة الكبيرة من إلتفت حول الطريق الوطني رقم 06 أين صارت الجهة الغربية منطقة توسع جديدة وهذا

راجع إلى متطلبات الحياة العصرية .

المخطط رقم (05) : يوضح إستعمالات الأرض



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير آل PDAU + معالجة الطالب 2017

عادة ما يبرز عدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في مجموعة الممارسات التي أنجزت بطريقة

مخالفة لقواعد و أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومن أهم ما نلاحظ بمنطقة الدراسة :

1-1 البناءات الفوضوية :

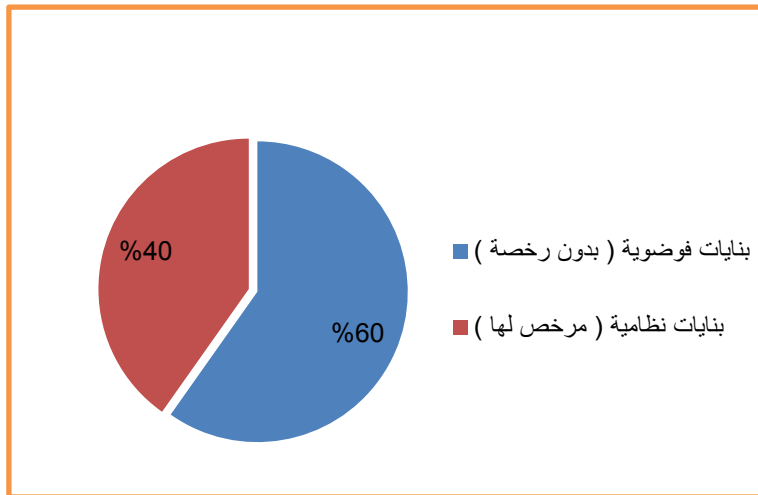
إن المعيار الفاصل الذي نحكم من خلاله على أن البناء فوضوي أو نظامي هو المعيار الإداري ، و الذي يتمثل في وجود الوثائق الإدارية من عدمها والمتمثلة أساساً في رخصة البناء وهي المعيار الشامل الذي يتضمن المعايير الجزئية و المتمثلة في معيار الصحة و الأمن و السلامة

الجدول رقم (05) : يوضح عدد السكنات الفوضوية والنظامية

العدد	
1130	البنائات فوضوية والقديمة (بدون رخصة)
760	البنائات النظامية (مرخص لها)
1890	المجموع

المصدر : إعداد الطالب 2017

الشكل (02) : يوضح نسب السكنات الفوضوية والسكنات النظامية



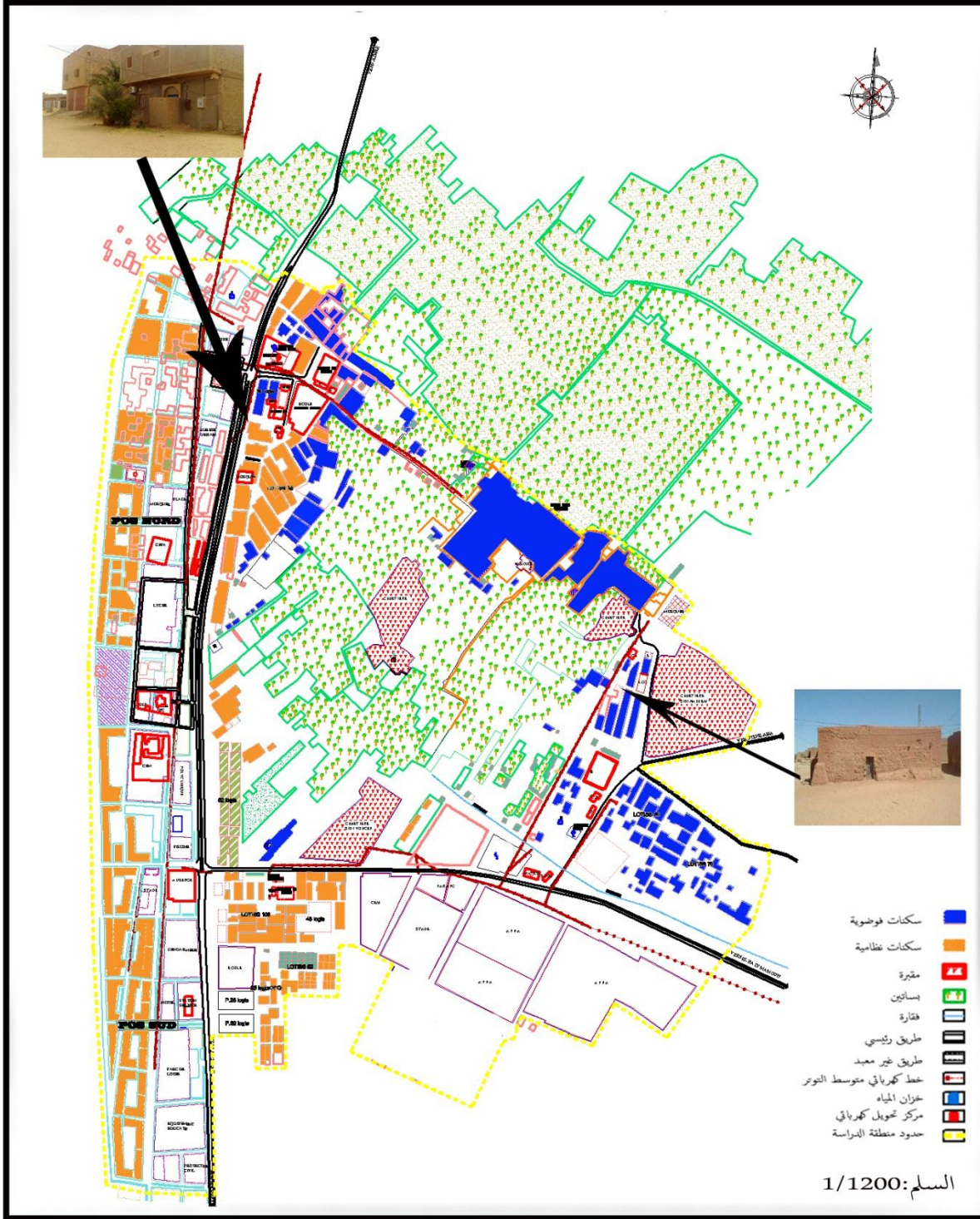
المصدر المصلحة التقنية لبلدية تمنظيط +معالجة الطالب

من خلال الجدول و الدائرة النسبية نلاحظ أن هناك نسبة كبيرة من البنائات الفوضوية تتخللها

السكنات و القصور القديمة والمنشأة قبل التسعينات حيث أين كان الإعتماد على البناء العرفي وهو ما

يبقى التساؤل عن وضعيتها القانونية أنظمية أم فوضوية ، ومن خلال المقابلات الميدانية اتضح أن أغلب السكان لا يهتم برخصة البناء إلا إذا كانت سبيلاً لمقابل مادي أو غيره .

المخطط رقم (06) : تصنيف البنايات من الناحية القانونية



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير آل PDAU + معالجة الطالب 2017

2-1 الإرتفاقات :

إن إرتفاقات التعمير تستمد شرعيتها من فكرة المحافظة على المصلحة العامة وهي الإرتفاقات المنصوص عليها في القانون المدني من المادة 867 إلى غاية المادة 881 منه . وهي قسمين :

1-2-1 الإرتفاقات العامة :**1-1-2-1 الإرتفاقات الطبيعية :**

ينص القانون على الحد من استعمال المجال والمحافظة على النشاط الفلاحي والحماية الغابية والمناظر الطبيعية

• **الواحة :** نلاحظ أن مساحة الواحة تسيطر على مساحة المنطقة وهو ما يساهم في حمايتها من حركة الرياح و ما يوفر راحة بصرية للناظر .

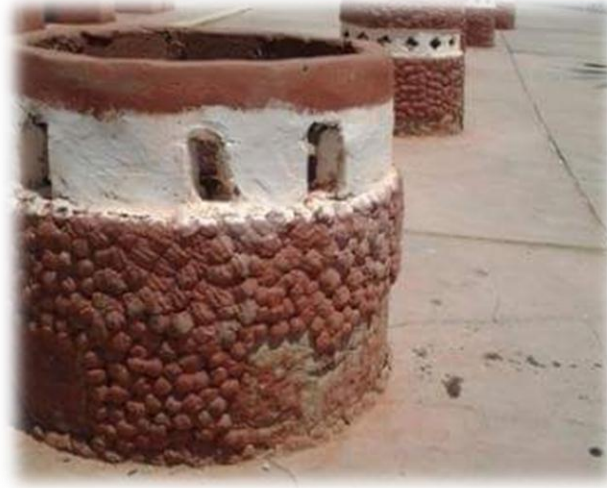
من خلال الزيارة الميدانية وجدنا أنها صارت تعاني زحف عمراني من بعض السكنات المجاورة لها كما أنها صارت معرضة لبعض الأخطار كالحرائق رغم اعتبارها من المناطق المحمية .

الصورة رقم (01) : تبين مظهر البساتين بالمنطقة

المصدر : إلتقاط الطالب

- **الفقارة** : تعتبر الفقارة من أبرز ما في المنطقة من إرث طبيعي وثقافي حيث تعتبر المنبع الرئيسي لخدمة البساتين إلا أنها باتت تعاني من الإهمال و اللامبالاة ، كما أننا نسجل حالات عدم احترام للإرتفاق الخاص بها أين توجد بعض الفقائير على أدنى حافة للطريق .

الصورة رقم (02): توضح سلسلة فقارات بالمنطقة



المصدر: إنقاط الطالب 2017

2-1-2-1 الإرتفاقات الإصطناعية :

- **خطوط الكهرباء:**

توجد ارتفاقات عدم البناء والتي تتمثل في وجود مانع قانوني يمنع بمقتضاه إنجاز الأشغال في بعض المناطق نظراً للخطر الذي قد ينجر عن ذلك من الإرتفاقات التي نص عليها القانون المتعلق بتوزيع الكهرباء والغاز ، وكذلك يمنع البناء في الأماكن التي تمر منها خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي .

من خلال الزيارة الميدانية للمنطقة لاحظنا وجود احترام نسبي للإرتفاعات الخاصة بخطوط الكهرباء العالية الضغط إلا ان هناك بعض الحالات المتمثلة في الأعمدة الكهربائية التي تشكل خطراً على السكنات المجاورة لها .

الصورة (03) : عدم احترام الإرتفاق الخاص بالأعمدة الكهربائية



المصدر : إنقاط الطالب 2017

1-2-2 الإرتفاقات الخاصة :

إن عملية البناء تضبطها قوانين عمرانية منصوص عليها في دفا تر شروط رخصة البناء الخاصة بكل بناية ، ويظهر ذلك من خلال الإنسجام في المباني وتموقع البنايات بالنسبة للطرق وتوفير مجالات عمرانية (طرق ، رصيف ، مساحات خضراء ، مساحات لعب ...) .

عندما تنتشر ظاهرة الفردية في استغلال المجال الخارجي لأغراض شخصية يتنافس الأفراد على احتلال المجال العام بشتى الطرق حيث طرأت على مدينة تمنطيط عدة تجاوزات بالقوانين العمرانية وذلك لغياب الرقابة .

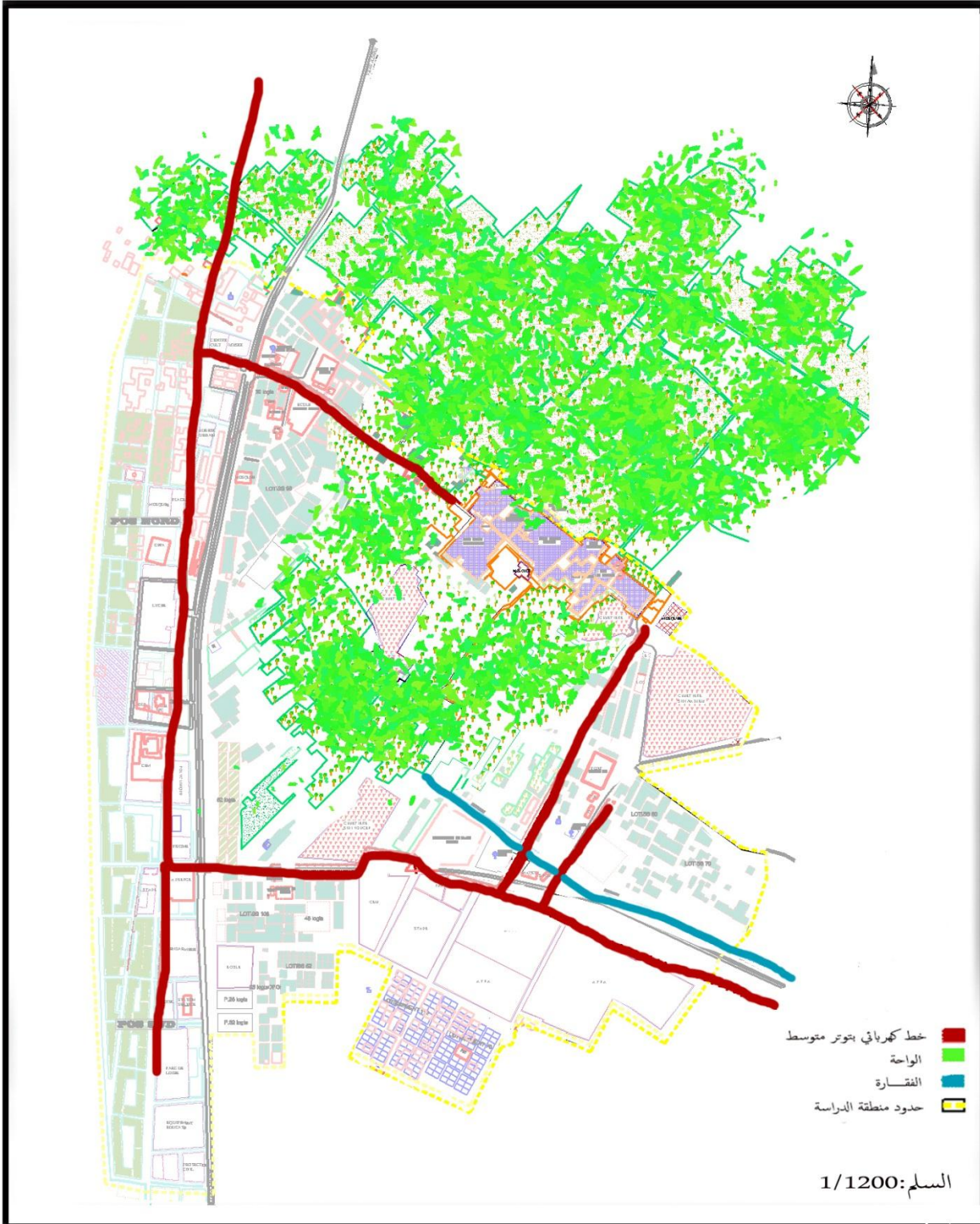
الصورتين (04) و (05) : توضح الإستيلاء على المجال العمومي



المصدر : إلتقاط الطالب 2017

- تمثل الصورة رقم (04) إستيلاء على عرض الرصيف لغرض شخصي سترة مدخل البيت والحماية من الرياح وهذا على حساب المصلحة العامة والمتمثلة في حق المرور .
- تمثل الصورة رقم (05) تبين عدم احترام الارتفاع الخاص بارتفاع المباني والمحدد بطابقيين كأقصى حد .

المخطط رقم (07) : يبين الإرتفاعات في منطقة الدراسة



المصدر: إعداد الطالب 2017

2- على مستوى مخطط شغل الأرض :

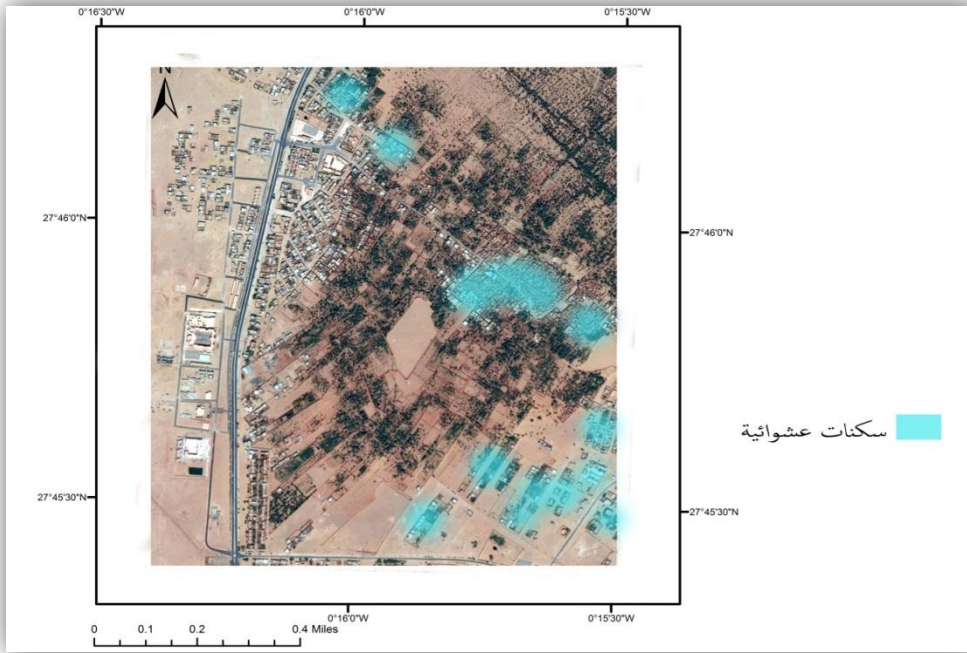
تختلف صور عدم احترام مخطط شغل الأراضي باختلاف الإطار الذي تمت فيه الممارسة ، فهناك تجاوزات تتم على مستوى الإطار المبني وأخرى على تتم على مستوى الإطار الغير مبني .

1-2 على مستوى الإطار المبني :

1-1-2 التوزيع العشوائي للبنىات :

نلاحظ بمنطقة الدراسة مجموعة من البنىات الفوضوية الغير مخططة و القصديرية بدون تخطيط والتي أنشأت بسرعة فائقة وبدون إشراف تقني في الميدان يؤدي في نهاية المطاف إلى تموضع البنىات بشكل فوضوي عشوائي يخل بقاعدة التصريف وكذا إلى تحويل وجعل المسالك عبارة عن ممرات خاصة بالراجلين أو ممرات صماء أو عبارة عن أزقة ملتوية لا تمكن حركة السيارات أو إيصال قنوات الغاز الطبيعي مما يؤدي إلى خلق كتل كبيرة من السكنات المكدسة والغير معرضة للتهوية و التشميس .

الخريطة (11) : توضيح التوزيع العشوائي للسكنات



المصدر : إعداد الطالب 2017+برنامج Arcgis

2-1-2 السكنات المشوهة :

توجد بعض السكنات المشوهة بسبب عدم قدرة مالكيها على إتمامها ، كما توجد مجموعة من السكنات المنشأة من طرف الدولة تتميز بالتوحد والإنسجام في الشكل إلا أن هذا النمط من السكنات قد لا يوافق خصوصيات ومتطلبات بعض السكان بالمنطقة ، وهذا ما أدى ببعض السكان إلى القيام ببعض التصرفات التي تشوه الصورة العامة للنسيج العمراني للمدينة .

الصورة (06) : توضح تباين في السكنات



المصدر : إلتقاط الطالب 2017

3-1-2 ممارسات أنشطة مزعجة :

تتم عادة في الأحياء الغير المخططة ممارسة أنشطة لا تتماشى مع الوظيفة السكنية للأحياء ، وهذا ما نلاحظه في منطقة الدراسة من خلال ممارسات كعمليات الهدم والبناء ، أو التعديل في تصميم المبنى وتخصيص جزء منه لنشاط تجاري كالنجارة أو الحدادة أو غيرها من الأنشطة المزعجة ، أما الغير مزعجة فإنها تأخذ صورة الإستيلاء على الرصيف.

الصورة رقم (07) : تبين هدم لأحد السكنات القديمة



المصدر: التقاط الطالب 2017

2-2 على مستوى الإطار الغير مبني :

وهي تأخذ صورة التواجد المستمر للأحياء القصديرية وصورة الإستيلاء على المساحات الحرة والربط السيئ لشبكة التهيئة .

1-2-2 صورة تواجد الأحياء القصديرية :

نظراً لاعتبار البنايات القصديرية في حكم البنايات المدومة ، إذ لا تصنف ضمن العقارات التي تطبق عليها أحكام المادة 683 من القانون المدني المتعلق بالعقارات المبنية كما أن مخططات المسح العام الحضري لا تأخذها بعين الإعتبار ، وتعتبر مجمل بناءات الأحياء القصديرية عبارة عن أراضي جرداء ونفس الشيء بالنسبة لمخطط شغل الأراضي الذي يعتبرها كأراضي خالية ويقترح فيها مشاريع عمرانية جديدة سكنية أو غير سكنية ، غير أن هذه السكنات الفوضوية القصديرية تضل جاثمة على مساحة شاسعة من المجال الإقليمي والتي تعطي من خلاله صورة معبرة عن فشل تنفيذ وتجسيد محتوى نتائج وتوصيات أدوات التهيئة والتعمير وعلى رأسها مخطط شغل الأراضي ، وبالتالي فشل السياسة والإستراتيجية الوطنية المعتمدة للتهيئة والتعمير .

وتجدر الإشارة إلى ان البناءات القصديرية الفوضوية هي بنايات تتشابه في المظهر الخارجي والذي يفتقر للجانب الجمالي بكل أبعاده مع غياب تام لكل المواصفات العمرانية المطلوبة في ساحة البناء .
ومن خلال الزيارة الميدانية لمنطقة نلاحظ وجود لهذا النوع من السكنات القصديرية تتمركز أغلبها في الجهة الشرقية الغربية ومنها السكنات القديمة المحصورة في واحة النخيل .

الصورة (08) : سكن قصديري



المصدر : إنقاط الطالب 2017

المخطط رقم (08) : يبين تموضع السكنات القصديرية الفوضوية



المصدر : إعداد الطالب 2017

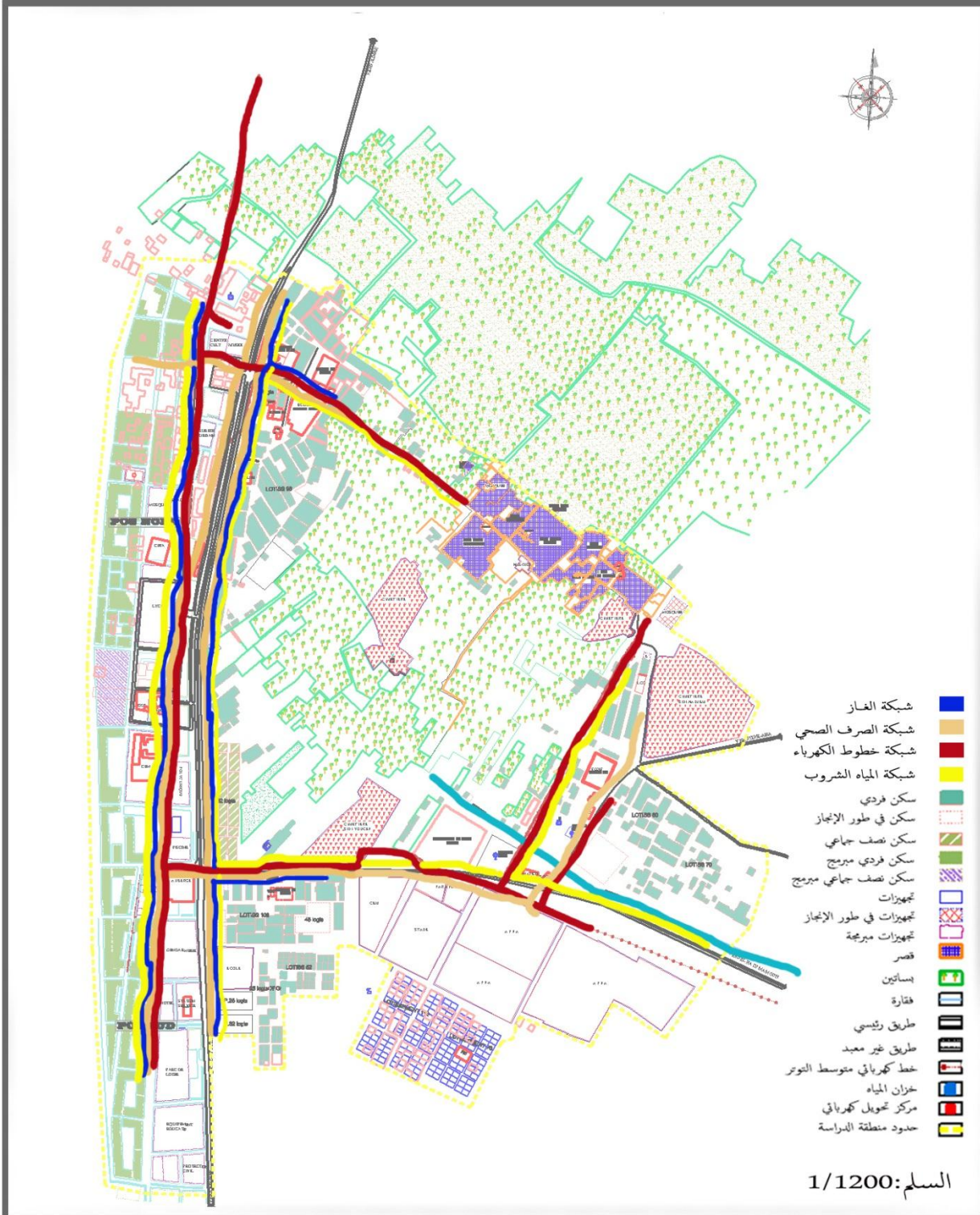
2-2-2 صورة الربط السيئ للشبكات :

إن الشبكات التابعة للمصالح التقنية لإدارة البلدية وضعت أساساً لفائدة سكان المدينة وهي تشمل شبكات قنوات الصرف وشبكة المياه الصالحة للشرب والغاز الطبيعي وشبكة خطوط الكهرباء والهاتف ، حيث يجب على المستفيد من هذه الشبكات أن يلتزم بما جاء بخطط شغل الأرض ومخططات التجزئة وأن لا يغير أماكن أو المواقع المحددة للربط و الإستعمال الخاص بهذه الشبكات إذ أن أي إخلال بذلك سيؤدي إلى الإخلال بمخطط شغل الأرض ومصادقيته وما ينجر عن ذلك من تعطيل السير الحسن لشبكات هذه القنوات .

تحتوي منطقة الدراسة على مختلف الشبكات تتواجد معظمها في الجهة الغربية من المدينة تمتد مع امتداد الطريق الوطني رقم 06 حيث التوسع العمراني الجديد للمدينة ، إلا أننا نلاحظ نقص حاد في الشبكات من جهة السكنات القديمة المغمورة خاصة تلك الموجودة بجهة البساتين .

يرجع هذا النقص في الشبكات إلى الفوضى السكنية لهذه المناطق حيث الشوارع والأزقة الضيقة وغياب الإستقامة والتوازي الذي يسهل عملية إيصال الشبكات .

المخطط (09) : يوضع مختلف الشبكات بمنطقة الدراسة



المصدر : إعداد الطالب 2017

2-3 ممارسات عمرانية تخص أشغال البناء :

يشترط كل تشييد لبنائية أو تحويل لبنائية على حيازة رخصة البناء لأحكام المواد 49 و52 و55 من القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، هذه الرخصة تحتوي على أسس وقواعد تنظيمية أثناء أشغال البناء والتي تتمثل في :

- التصريح بفتح الورشة أو انطلاق الأشغال .
- وضع لافتة مبنية لمراجع رخصة البناء .
- وضع سياج للورشة .
- التصريح بانتهاء الأشغال .
- مطابقة البناء لرخصة البناء .

ومن خلال نتائج المقابلة و البحث الميداني وبناء على ما سبق نستطيع أن نبين المخالفات التي

تخص أشغال البناء و المتمثلة في :

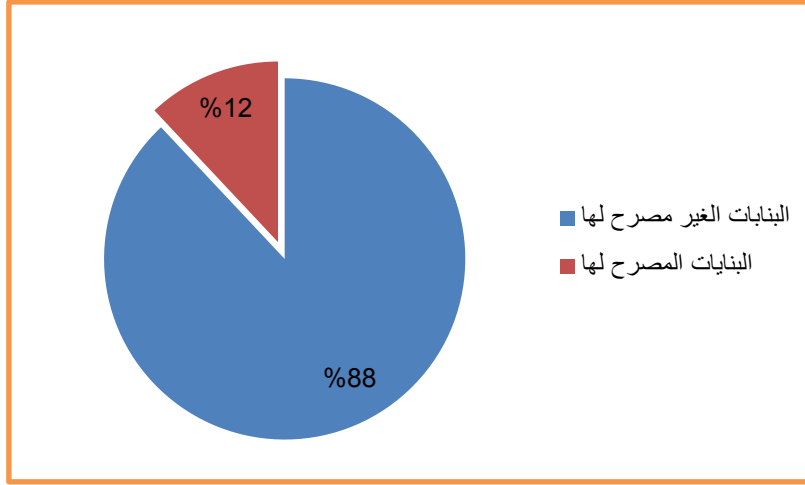
2-3-1 التصريح بفتح الورشة أو انطلاق الأشغال :

الجدول (06) : يوضح عدد السكنات ذات التصريح بانطلاق الاشغال والغير مصرح لها

النسبة %	العدد	
88	1663	البنائيات الغير المصرح
12	227	البنائيات مصرح لها

المصدر : المصلحة التقنية لبلدية تمنطيط + إعداد الطالب

الشكل (03) : نسب البناءات المصرح لها بفتح ورشة العمل



المصدر : المصلحة التقنية لبلدية تمنطيط + معالجة الطالب

تبين لنا أن عدد البناءات التي لم يصرح لها بفتح الورشة أثناء انطلاق الأشغال تمثل نسبة 88% تتمثل في البناءات القديمة و أغلبها التي لا تحمل رخصة بناء ، أما 12% المتبقية فتمثل البناءات المصرح لها بفتح الورشة وتتمثل غالباً في التجهيزات .

2-3-2 وضع السياج و اللافتة للورشة : رغم الأهمية البالغة لعملية تسييج الورشة إلا أن سكان المنطقة لا يولونها اهتمام نظراً لغياب الرقابة ونقص الثقافة العمرانية لدى السكان . ويتعلق الأمر نفسه بغياب اللافتات الإشهارية المبينة لبيانات رخصة البناء .

الصورة (10) : تبين مشروع مسبح

الصورة (09) : مشروع سوق تجاري



المصدر : إلتقاط الطالب 2017

- تبين الصورة (09) : مشروع لسوق تجاري متوقف عند نسبة أشغال تقدر ب 50% محاط بسياج ولكن بدون لافتة .

- تبين الصورة (10) : تبين مسبح بلدي غير مكتمل بدون لافتة وبدون سياج

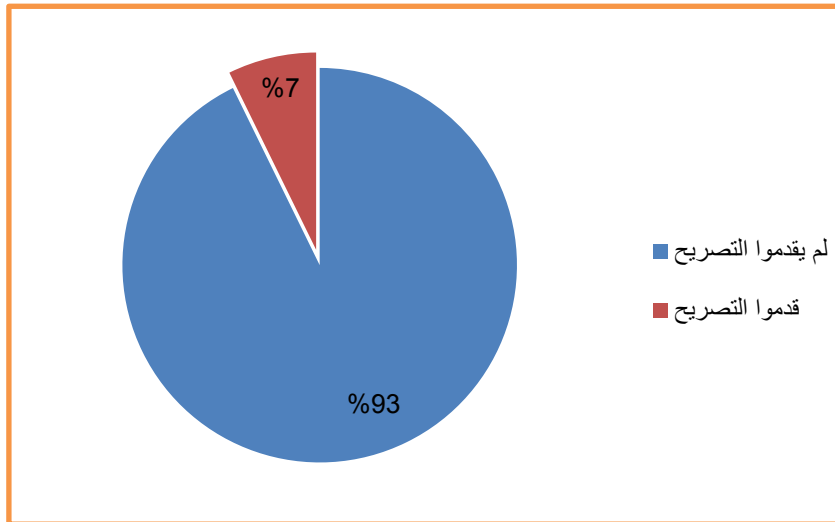
2-3-3 التصريح بانتهاء الأشغال :

الجدول (07) : يوضح عدد البنايات ذات التصريح بانتهاء الأشغال والغير مصرح لها

النسبة %	العدد	
93	1753	عدد البنايات الغير مصرح لها
7	137	عدد البنايات المصرح لها

المصلحة التقنية لبلدية تمنطيط + إعداد الطالب

الشكل (04): نسبة المصرحين بانتهاء الأشغال



المصدر : المصلحة التقنية لبلدية تمنطيط + معالجة الطالب

إن عملية التصريح بانتهاء الأشغال تعني استلام رخصة المطابقة في حالة مطابقة البناء لما هو موجود في مخطط رخصة البناء ، لكن ما وجدناه و من خلال الجدول و الدائرة النسبية أعلاه أن أغلبية السكان أي بنسبة 92.75 % لم يقدموا هذا التصريح و 7.25 % المتبقية من قاموا بتقديم التصريح .

2-3-4 آجال المشروع :

ما بين التصريح بفتح الورشة و التصريح بانتهاء الأشغال يحدد أجل لإتمام المشاريع ، من خلال الزيارة الميدانية والمقابلة لاحظنا توقف عدة ورشات مشاريع عن النشاط وبالتالي التأخر في آجال إنهاء الأشغال وتسليم المشروع .

ومن خلال المقابلة وجدنا أن السبب الرئيسي في تأخر هذه المشاريع هو سياسة الدولة والمتمثلة في اتباع الأولويات في إنجاز المشاريع نظراً لتدني الوضع الإقتصادي في السنتين الأخيرتين .

الصورة (12) : مشروع تهيئة فضاء

الصورة (11) : مشروع سوق تجاري



المصدر : التقاط الطالب 2017

تمثل الصورتين (11) و (12) مشروعين متأخرين عن الآجال المحددة لكليهما ولذات السبب والمتمثل في سياسة الدولة في تسيير المشاريع وانتهاج قاعدة الأولويات .

خلاصة الفصل:

نطرقنا في هذا الفصل لتحليل مختلف الممارسات العمرانية والتي لها تأثير مباشر على الصور العامة للبيئة العمرانية للمدينة والتي وجدنا معظمها معاكس لطموحات التشريعات العمرانية بصفة عامة والمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأرض بصفة خاصة ، واستخلصنا ما يلي :

- تسيطر البساتين على معظم مساحة المدينة .
- أغلب السكنات والأنشطة مركزة من الجهة الغربية للمدينة مع امتداد الطريق الوطني رقم 06 .
- كثرة البنايات الفوضوية الغير مرخصة مقارنة بالنظامية .
- عدم إحترام الإرتفاعات العامة والمتمثلة في (الواحة ، خطوط الكهرباء ، الفقارة) وكذلك الأمر مع الإرتفاعات الخاصة (حق الممر ، حق المطل) .
- التوزيع العشوائي للسكنات مع ظهور السكنات المشوهة وبعض الممارسات المزعجة (الهدم ، تغيير الواجهات ...) .
- نقص في التزويد بالشبكات وتركيزها على الجهة الغربية من المدينة .
- التهاون مع مختلف الرخص والوثائق الخاصة بأشغال البناء .

خاتمة عامة :

تعتبر البيئة العمرانية المحيط الذي يعيش فيه الإنسان ويمارس فيه مختلف نشاطاته اليومية ، فهي تتأثر بمختلف الممارسات التي يقوم بها ، فنظراً لاحتياجاته المستمرة و المتطورة مع تطور حجم المدينة يضطر السكان لاستعمال شتى السبل من أجل الراحة و توفير الحاجيات المناسبة و الملائمة للعادات و التقاليد ، ولضبط كل هذه الممارسات شرع المشرع الجزائري ترسانة من القوانين والتشريعات التي من شأنها أن تحافظ على الصورة العامة للمدن .

تمحورت دراستنا على منطقة تمنطيط و التي لا تخلو هي كذلك من الفوارق الموجودة بين مختلف الممارسات العمرانية و أهداف النظام التشريعي ومن أهم النتائج المستخلصة من مراحل التحليل :

- التنوع العمراني في المدينة لتنوع الثقافات الناتج عن المراحل التاريخية لنشأتها .
- الحركة المجالية الواسعة بحثاً عن السكن العصري والتخلي عن النمط التقليدي .
- جهل السكان لجانب التشريع العمراني وتجاهل الرخص و الشهادات و الوثائق التي جاء بها المشرع لضبط التوسعات العمرانية .
- لغياب الرقابة دور في تفشي التجاوزات العمرانية .
- تساهم الإدارة في بعض الممارسات المخالفة للقانون .

يؤكد لنا ما سبق صحة الفرضية الأولى المطروحة في أول البحث حيث أن اختلال التوازن بين بين أهداف النظام التشريعي والممارسات الميدانية إلى التهاون في تطبيق القوانين العمرانية ، كما أنه لا يكفي سن قوانين وتشريعات عمرانية من أجل تحقيق بيئة عمرانية حسنة وهذا نفياً للفرضة الثانية ، و رغبة منا في تحقيق ذلك نقترح ما يلي :

- إعادة النظر في بعض القوانين التي لها دور في تنظيم المجال العمراني ونخص بالذكر القانون 15-08 المؤرخ في 20/07/2008 والمتعلق بالتسوية ومطابقة البناءات وإتمام إنجازها والمذكورة بالملحق .

- زرع الثقافة العمرانية وأهداف النظام التشريعي لدى المواطنين .

- الرقابة المستمرة للأنشطة العمرانية .

- فرض عقوبات صارمة على المخالفين لما جاءت به التشريعات العمرانية .

هذا و يبقى مجال التشريع العمراني مجالاً واسعاً جداً يحمل في طياته من القوانين ما يكفي لخلق بيئة

عمرانية منسجمة ومتكاملة ومناسبة لما يحتاجه المواطن ، و هذا إن جسد تطبيقياً لا نظرياً .

المصادر والمراجع :

- 1- أشرف توفيق شمس الدين . شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء - دار الطبع -1996 ص15
- 2- د/ أشرف توفيق شمس الدين . شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء - دار الطبع -1996 ص15
- 3- أحمد بن بابا حيدة، ص20.
- 4- أنظر المادة من القانون 90-29 ومشروع تعديل قانون العمران بالملحق
- 5- برياش هجيرة محاضرات أقيمت على طلبة 2017
- 6- بن بابا حيدة ، القول البسيط في أخبار تمنطيط مخطوط ، تحقيق فرج محمود فرج، الجزائر، 1977، ص11.¹
- 7- د/ حسن حمزة عاطف ، تخطيط المدن أسلوب ومراحل ، ص 62 ، مطابع قطر الوطنية ، رقم الإيداع 395 لسنة 1992
- 8- حبيب إبراهيم الخليلي ، مدخل للعلوم القانونية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الساحة المركزية
- 9- حميش عبد الوهاب وآخرون ، رسالة تخرج ، إشكالية القوانين المتعلقة بالعمران والعقار 2005
- 10- زروقي ليلي - محاضرات أقيمت على الطلبة القضاة ، الدفعة 12
- 11- علاقة التوثيق بالنشاط العمراني - بوريس زيدان - مجلة الموثق - ماي 2000 ص 13 القاضي بلعيد فرحات - شهادة القسمة في مجال التعمير - الدفعة 3 التخصص عقاري - 2003 ص 26
- 12- عبد الناصر توفيق العطار : تشريعات تنظيم المباني . مطبعة السعدة .1977. ص 08
- 13- عبد الوهاب معوض . الوسيط في شرح تشريعات البناء . القاهرة . دارالفكر العربي
- 14- عمار عباس ،المقال المنشور ، أسباب تشويه النسيج العمراني

15- عبد الحميد بكري، النبذة في تاريخ توات وأعلامها من القرن التاسع الى القرن الرابع عشر هجري،

دار الهدى للطباعة والنشر و التوزيع ، الطبعة الاولى، عين مليلة الجزائر،2005، ص12

16- لعروق محمد الهادي ، مدينة قسنطينة دراسة جغرافية المدن ص 106 .

17- فرج محمود فرج، إقليم توات خلال القرنين الثامن عشر والتاسع عشر الميلاديين، الجزائر،

1977، ص12.¹

16- M.Saidouni, "Elements d introduction a l urbanisme" ; Ed Casbah

, 2000 pag128.

قوانين

- ويمقتضى الامر رقم 76 - 29 المؤرخ في 24 ربيع
الاول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976. والمتعلق
بامتلاك وتسيير ملك شبكة الحديد.

- ويمقتضى الامر رقم 76 - 48 المؤرخ في 25
جمادى الاولى عام 1396 الموافق 25 مايو سنة 1976.
المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

- ويمقتضى القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 12 ربيع
الثاني عام 1402 الموافق 6 فبراير سنة 1982. المعدل والمتمم.
والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء.

- ويمقتضى القانون رقم 83 - 03 المؤرخ في 22 ربيع
الثاني عام 1403 الموافق 5 فبراير سنة 1983. المتعلق
بحماية. البيئة.

- ويمقتضى القانون رقم 83 - 18 المؤرخ في 4 ذي
القعدة عام 1403 الموافق 13 غشت سنة 1983. المتعلق
بجيازة الملكية العقارية الفلاحية.

- ويمقتضى القانون رقم 84 - 12 المؤرخ في 23
رمضان عام 1404 الموافق 23 يونيو سنة 1984. المتضمن
النظام العام للغابات.

- ويمقتضى الامر رقم 84 - 02 المؤرخ في 12 ذي
الحجة عام 1404 الموافق 8 سبتمبر سنة 1984. المتضمن
تعريف الاملاك العسكرية وتشكيلها وتكوينها وتسييرها
الموافق عليه بموجب القانون رقم 84 - 19 المؤرخ في 6
نوفمبر سنة 1984.

- ويمقتضى الامر رقم 85 - 01 المؤرخ في 26 ذي
القعدة عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985. الذي
يحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها
وحمايتها والموافق عليه بموجب القانون رقم 85 - 08
المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1985.

- ويمقتضى القانون رقم 86 - 14 المؤرخ في 13 ذي
الحجة عام 1406 الموافق 19 غشت سنة 1986. المتعلق بأعمال
التنقيب والبحث عن المحروقات واستغلالها ونقلها بالانابيب.

- ويمقتضى القانون رقم 87 - 03 المؤرخ في 27
جمادى الاولى عام 1407 الموافق 27 يناير سنة 1987.
والمتعلق بالتهيئة العمرانية.

قانون رقم 90 - 29 مؤرخ في 14 جمادى الاولى عام
1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 يتعلق
بالتهيئة والتعمير.

إن رئيس الجمهورية.

- بناء على الدستور.

- ويمقتضى الامر رقم 64 - 244 المؤرخ في 13 ربيع
الثاني عام 1384 الموافق 22 غشت سنة 1964. المتعلق
بالمطارات والاتصالات لغاثة الامن.

- ويمقتضى الامر رقم 66 - 62 المؤرخ في 4 ذي
الحجة عام 1385 الموافق 26 مارس سنة 1966. المتعلق
بالمناطق والمواقع السياحية والنصوص اللاحقة.

- ويمقتضى الامر رقم 66 - 154 المؤرخ في 18 صفر
عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966. المتضمن قانون
الاجراءات المدنية. المعدل والمتمم.

- ويمقتضى الامر رقم 66 - 155 المؤرخ في 18 صفر
عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966. المتضمن قانون
الاجراءات الجزائية. المعدل والمتمم.

- ويمقتضى الامر رقم 67 - 281 المؤرخ في 19
رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967. المتعلق
بالحفرات وحماية الاماكن والاثار التاريخية والطبيعية.

- ويمقتضى الامر رقم 75 - 43 المؤرخ في 7 جمادى
الثانية عام 1395 الموافق 17 يونيو سنة 1975. المتضمن
قانون الرعي.

- ويمقتضى الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20
رمضان عام 1395 الموافق 26 ديسمبر سنة 1975. المعدل
والمتمم. والمتضمن القانون المدني.

- ويمقتضى الامر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي
القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975. المتضمن
إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

- ويمقتضى الامر رقم 75 - 79 المؤرخ في 12 ذي
الحجة عام 1395 الموافق 15 ديسمبر سنة 1975. والمتعلق
بدفن الموتى.

وفي حالة أراضي بلدية تابعة لولايات مختلفة تحدد محيطات تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات الإقليمية.

المادة 13 : يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلى مخطط شغل الأراضي.

المادة 14 : ينشر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي للمصادقة عليهما باستمرار في الإمكانة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين التابعين للإدارة، وتتزم السلطة التي وضعتها باحترام محتواهما.

المادة 15 : يجب استشارة الجمعيات المحلية للمستعتمين والغرف التجارية والفلاحية والمنظمات المهنية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

القسم الثاني

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المادة 16 : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

المادة 17 : يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية.

المادة 18 : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.

- يحدد توسع المباني السكنية وتعمير المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.

- يحدد مناطق التدخل في الانسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

المادة 8 : يجب تصميم المنشآت والبنيات ذات الاستعمال المهني والصناعي بكيفية تمكن من تفادي رمي النفايات الملوثة وكل العناصر الضارة خارج الحدود المنصوص عليها في التنظيم.

المادة 9 : يجب تنظيم استغلال المحاجر ومواقع التفريغ بكيفية تضمن بعد الاستغلال أو نهاية فترة الاستغلال صلاحية استعمال الأراضي وتعيد للموقع مظهره النظيف.

الفصل الثالث

أدوات التهيئة والتعمير

القسم الأول

أحكام عامة

المادة 10 : تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وتكون أدوات التهيئة والتعمير وكذلك التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير.

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

المادة 11 : تحدد أدوات التهيئة والتعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح، من جهة بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية وحماية للمسطحات الحساسة والمواقع والمناظر، ومن جهة أخرى، تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة والبنيات المرصودة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتلفة بالخدمة والنشاطات والسكن وتحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الاخطار الطبيعية.

المادة 12 : يمكن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي أن يضم مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية أو بلدية أو بالنسبة لمخطط شغل الأراضي جزءا من بلدية.

يحدد الوالي المختص إقليميا، في حالة مجموعة من البلديات بقرار منه وباقتراح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، بعد مداولة من المجالس الشعبية المذكورة، مخطط تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي.

- بالبناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.

- بالبناءات التي تبررها المصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معطل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.

المادة 23 : القطاعات غير القابلة للتعمر هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها محددة بدقة وينسب تتلام مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.

المادة 24 : يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمر، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.

المادة 25 : تتم الموافقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية في حالة ما إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر يغطي بلديتين أو أكثر.

المادة 26 : يطرح مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر الموافق عليه لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة خمسة وأربعين (45) يوما.

يعدل مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر بعد التحقيق العمومي ليأخذ بعين الاعتبار عند الاقتضاء خلاصات التحقيق ثم يوجه إثر الموافقة عليه من قبل المجلس الشعبي البلدي للسلطة المختصة من أجل المصادقة.

المادة 27 : يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر وحسب الحالة وتبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية :

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.

- بقرار من الوزير المكلف بالتعمر، مشترك حسب الحالة مع وزير أوجدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.

- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمر بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

تضبط كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 19 : يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي :

- القطاعات المعمرة

- القطاعات المبرمجة للتعمر

- قطاعات التعمر المستقبلية

- القطاعات غير القابلة للتعمر

القطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة وأجال محددة للتعمر بالنسبة للاصناف الثلاثة الأولى من القطاعات المحددة أعلاه والسماة بقطاعات التعمر.

المادة 20 : تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة.

كما تشمل القطاعات المعمرة أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.

المادة 21 : تشمل القطاعات المبرمجة للتعمر القطاعات المخصصة للتعمر على الأمدين القصير والمتوسط في أفق عشر سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر.

المادة 22 : تشمل قطاعات التعمر المستقبلية الأراضي المخصصة للتعمر على المدى البعيد، في أفق عشرين سنة، حسب الأجل المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر.

كل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمر المستقبلية خاضعة مؤقتا للارتفاق بعدم البناء، ولايرفع هذا الارتفاق، في الأجل المنصوص عليها، إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

- تمنع، في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بهذه القطاعات المستقبلية كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الأجل المنصوص عليها للتعمر، وكذلك التعديلات أو الإصلاحات الكبرى للبنائيات المعنية بالهدم.

غير أنه يرخص في هذه القطاعات :

- بتجديد وتعويض وتوسيع المباني الفريدة للاستعمال الفلاحي.

القسم الأول الساحل

المادة 44 : يضم الساحل بالنظر إلى هذا القانون كافة الجزر والجزيرات وكذلك شريطا من الأرض عرضه الأدنى ثمانمئة (800) متر على طول البحر ويشمل :

- كافة الأراضي ومنحدرات التلال والجبال المرتفعة من البحر والتي لا تكون مفصولة من الشاطئ بسهل ساحلي.

- السهول الساحلية التي يقل عرضها عن ثلاثة (3) كيلومترات.

- كامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل كما هو محدد أعلاه.

- كامل " المناطق الرطبة " وشواطئها على عرض ثلاثمئة (300) متر بمجرد ما يكون جزء من هذه المناطق على الساحل كما هو محدد أعلاه.

المادة 45 : يجب أن يحافظ التوسع العمراني بالساحل على المساحات، وأن يبرز قيمة المواقع والمناظر المميزة للتراث الوطني الطبيعي والثقافي والتاريخي للساحل والبيئات اللازمة للتوازنات البيولوجية، ويجب أن يتم هذا، طبقا لأحكام شغل الأراضي.

يمنع كل بناء على قطعة أرض تقع على شريط من منطقة عرضه 100 متر ابتداء من الشاطئ، وتقاس هذه المسافة أفقيا من نقطة أعلى المياه.

غير أنه يمكن الترخيص بالبناءات أو النشاطات التي تتطلب الجوار المباشر للمياه.

يحدد التنظيم كيفية تطبيق هذه المادة.

القسم الثاني

الإقليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة

المادة 46 : تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية، طبقا للأحكام التشريعية التي تطبق عليها.

المادة 47 : تضبط النصوص التشريعية والتنظيمية الالتزامات الخاصة التي تطبق على المناطق المشار إليها في المادة أعلاه، في مجال استخدام الأراضي وتسييرها لاسيما فيما يخص البناء والموقع والخدمة وإقامة البنايات والهندسة وطريقة التسيير وتهيئة محيط التراث الطبيعي والثقافي والتاريخي وحمايته وتنميته.

- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعات المخطط الساري المفعول في نفس الظروف والأشكال المنصوص عليها لاعداد مخطط شغل الأراضي.

المادة 38 : تضبط عند الاقتضاء إجراءات الاعداد والموافقة على مخططات شغل الأراضي وكذلك محتوى المستندات المتعلقة بها عن طريق التنظيم.

القسم الرابع

قوام الأراضي المعمرة والقابلة للتعمير

المادة 39 : يتمثل قوام الأراضي المعمرة والقابلة للتعمير كما تحددها أدوات التهيئة والتعمير، من الأراضي التي يقتضيهما التشريع حسب طبيعتها القانونية.

المادة 40 : يمكن البلدية، في إطار تطبيق أدوات التهيئة والتعمير، أن تكون محافظة عقارية قصد إشباع حاجاتها للأراضي من أجل البناء.

يخضع تسيير هذه المحافظة العقارية للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول.

المادة 41 : تتكون المحافظة العقارية البلدية من :

- الأراضي التي تملكها البلدية

- الأراضي المكتناة في السوق العقارية.

- الأراضي المتحصل عليها من ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به.

المادة 42 : تعد البلدية، من أجل إنجاز برامجها الاستثمارية المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، برنامجا لاقتناء الأراضي منسجما مع مخططات التنمية البلدية والولائية والوطنية.

الفصل الرابع

أحكام خاصة تطبق على بعض الأجزاء من التراب الوطني

المادة 43 : يخضع الساحل والإقاليم التي تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية بارزة وكذلك الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد للأحكام الخاصة أدناه.

- بالبناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.

- بالبناءات التي تبرزها المصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معقل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.

المادة 23 : القطاعات غير القابلة للتعمر هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها محددة بدقة وينسب تتلام مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.

المادة 24 : يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمر. يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.

المادة 25 : تتم الموافقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية في حالة ما إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر يغطي بلديتين أو أكثر.

المادة 26 : يطرح مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر الموافق عليه لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة خمسة وأربعين (45) يوما.

يعدل مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر بعد التحقيق العمومي ليأخذ بعين الاعتبار عند الاقتضاء خلاصات التحقيق ثم يوجه إثر الموافقة عليه من قبل المجلس الشعبي البلدي للسلطة المختصة من أجل المصادقة.

المادة 27 : يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر وحسب الحالة وتبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية :

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.

- بقرار من الوزير المكلف بالتعمر، مشترك حسب الحالة مع وزير أوجدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.

- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمر بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

تضبط كليات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 19 : يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي :

- القطاعات المعمرة

- القطاعات المبرمجة للتعمر

- قطاعات التعمر المستقبلية

- القطاعات غير القابلة للتعمر

القطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة وأجال محددة للتعمر بالنسبة للأصناف الثلاثة الأولى من القطاعات المحددة أعلاه والمصنفة بقطاعات التعمر.

المادة 20 : تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة.

كما تشمل القطاعات المعمرة أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.

المادة 21 : تشمل القطاعات المبرمجة للتعمر القطاعات المخصصة للتعمر على الأمدين القصير والمتوسط في أفق عشر سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر.

المادة 22 : تشمل قطاعات التعمر المستقبلية الأراضي المخصصة للتعمر على المدى البعيد، في أفق عشرين سنة، حسب الأجل المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر.

كل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمر المستقبلية خاضعة مؤقتا للارتفاق بعدم البناء، ولا يرفع هذا الارتفاق، في الأجل المنصوص عليها، إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

- تمنع، في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بهذه القطاعات المستقبلية كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الأجل المنصوص عليها للتعمر، وكذلك التعديلات أو الإصلاحات الكبرى للبنائيات المعنية بالهدم.

غير أنه يرخص في هذه القطاعات :

- تجديد وتعويض وتوسيع المباني الفريدة للاستعمال الفلاحي.

المادة 32 : يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية.

المادة 33 : لاتخضع القواعد والارتفاقات المحددة بموجب مخطط شغل الأراضي لاي ترخيص بالتعديل إلا ما يتعلق بالتكيفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض، أو شكل قطع الأراضي أو طابع البناءات المجاورة.

المادة 34 : يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي، يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.

المادة 35 : تتم الموافقة على مشروع مخطط شغل الأراضي بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية في حالة ما إذا كان مخطط شغل الأراضي يغطي بلديتين أو عدة بلديات.

المادة 36 : يطرح مشروع مخطط شغل الأراضي الموافق عليه لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة ستين (60) يوما.

يعدل مخطط شغل الأراضي بعد التحقيق العمومي ليأخذ في الحسبان عند الاقتضاء خلاصات التحقيق العمومي ثم يصادق عليه عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية.

يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور ويصبح فاقد المفعول بعد ستين (60) يوما من وضعه تحت تصرفه.

المادة 37 : لايمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا بالشروط التالية :

- إذا لم يتجز في الأجل المقرر لاتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولي.

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

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

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

المادة 28 : لايمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا اذا كانت القطاعات المزمع تعميمها المشار إليها في المادة 19 اعلاه في طريق الأشباع أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لاتستجيب أساسا للأهداف المعينة لها.

يصادق على مراجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الاشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

المادة 29 : تضبط حسب الحاجة إجراءات الاعداد والموافقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا محتوى المستندات المتعلقة به عن طريق التنظيم

المادة 30 : يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس المعنية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كل اجراء ضروري لحسن الانجاز المستقبلي لهذا المخطط.

القسم الثالث

مخطط شغل الأراضي

المادة 31 : يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء.

ولهذا فان مخطط شغل الأراضي :

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي.

- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالتر المكعب من الأحجام، وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.

- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.

- يحدد الارتفاقات.

- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.

- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولاتجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.

تحضر رخصة البناء وتسلم في الاشكال وبالشروط والأجال التي يحددها التنظيم.

المادة 53 : لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتفي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء.

المادة 54 : يحدد التنظيم القواعد للبناء المطبقة على العمارات السكنية، وتدابير الصيانة الرامية إلى تأمين احترام القواعد الامنية، وأيضا كفايات تيرير تنفيذ واجب الصيانة. كما يحدد التنظيم قواعد بناء وتهيئة المحلات، ومعايير التجهيز والتسيير ومراقبة أجهزة التهوية والتسخين.

المادة 55 : يجب أن توضع مشاريع البناء الخاضعة لرخص البناء من قبل مهندس معماري معتمد، ويجب أن يضمن المشروع المعماري التصاميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البنايات وتكوينها وتنظيمها وحجمها ومظهر واجهاتها وكذا اختيار المواد والألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع.

غير أن اللجوء إلى المهندس المعماري ليس ملزما بالنسبة لمشاريع البناء القليل الأهمية الذي يحدد التنظيم مساحة أرضيته وأوجه استعماله وأماكن توطينه عندما لا يكون موجودا بالمناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه.

يحدد التنظيم تطبيق أحكام هذه المادة.

المادة 56 : يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة.

القسم الثالث

رخصة التجزئة

المادة 57 : تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.

تحضر رخصة التجزئة وتسلم في الاشكال وبالشروط والأجال التي يحددها التنظيم.

القسم الثالث

الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد

المادة 48 : تنحصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البناءات الضرورية الحيوية الاستغلالات الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية، ويجب عليها في جميع الأحوال أن تدرج في مخطط شغل الأراضي.

المادة 49 : يمكن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيس بـ :

- البنايات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي.

- البنايات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة لتجهيزات الجماعة.

- التعديلات في البنايات الموجودة

يحدد التنظيم شروط وكيفيات تطبيق أحكام هذه المادة.

الفصل الخامس

رخصة التجزئة - رخصة البناء - رخصة الهدم

القسم الأول

أحكام عامة

المادة 50 : حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض.

ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم.

المادة 51 : يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية.

يحدد التنظيم شروط وكيفيات تسليم شهادة التعمير.

القسم الثاني

رخصة البناء

المادة 52 : تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتعدد البنايات

المادة 65 : مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادتين 66 و67 أدناه، تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوأي رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة.

- ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي.

المادة 66 : تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل الوالي في حالة :

- البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.

- منشآت الانتاج، النقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.

- اقتطاعات الأرض والبناءات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49 أعلاه التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه.

المادة 67 : تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع الهيكلية ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية.

المادة 68 : تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

المادة 69 : لا يرخص بأي بناء أو هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي أو يشكل خطرا، إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال وفقا للقوانين والتنظيمات السارية المفعول.

يحدد التنظيم كليات تطبيق هذه المادة.

الفصل السادس

التسييج

المادة 70 : تخضع إقامة سياج في المناطق المشار إليها في المواد 44، 46، 48، 49 لرخصة بالأشغال يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي.

المادة 58 : في تدعيمة لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفا يتضمن دفتر شروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو المالك بانجازها في أجل محددة، وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية والمواصفات التعميرية والهندسة المعمارية وغيرها التي يجب أن تستجيب لها البناءات المزمع تشييدها.

المادة 59 : تسلم مالك عقار مبني ويطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام. لاتصلح هذه الشهادة شهادة للتعمير.

تحضر شهادة التقسيم وتسلم في الأشكال وبالشروط والأجل التي يحددها التنظيم.

القسم الرابع

رخصة الهدم

المادة 60 : يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية.

تحضر رخصة الهدم وتسلم في الأشكال وبالشروط والأجل التي يحددها التنظيم.

القسم الخامس

الإجراءات المختلفة

المادة 61 : يودع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني.

المادة 62 : لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون.

وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا.

المادة 63 : يمكن طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له.

المادة 64 : يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الاعداد.

الفصل الثاني

القواعد العامة للتهيئة والتعمير

المادة 3 : مع مراعاة الاحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الاراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البناءات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة في المواد أدناه من هذا الفصل.

المادة 4 : لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الارضية :
- التي تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الاجزاء المعمرة للبلدية.

- التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على ارض فلاحية.

- التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الاثرية والثقافية.

تضبط كميّات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 5 : عدا المراسفات التكتية المصانفة لا يمكن تشييد أي بناء أو سياج داخل الاجزاء المعمرة من البلدية إلا اذا ابتعد بأربعة أمتار على الأقل من محور الطريق المؤدي إليه وفي حالة وجود هذه البناءات أو السياجات من الصلب من قبل على جانب من الطريق يعتبر محور الطريق كأنه يبعد بأربعة أمتار عن السياجات أو البناءات الموجودة.

المادة 6 : لا يمكن أن يتجاوز علو البناءات في الاجزاء المعمرة من البلدية متوسط علو البناءات المجاورة وذلك في إطار احترام الاحكام المنصوص عليها في التشريع المعمول به وخاصة مايتعلق بحماية المعالم التاريخية.

يجب أن يكون علو البناءات خارج الاجزاء المعمرة منسجما مع المحيط.

يحدد التنظيم كميّات تطبيق هذه المادة وكذا معاملي شغل الاراضي والمساحة المبنية.

المادة 7 : يجب أن يستفيد كل بناء صعد للسكن من مصدر للمياه الصالحة للشرب، كما يجب أن يتوفر على جهاز لصرف المياه يحول دون رمي النفايات على السطح.

- ويمقتضى القانون رقم 88 - 01 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988، والمتضمن القانـون التـوجيـهي للـعـؤـسـسـات العـمـومـية الاقتصادية.

- ويمقتضى القانون رقم 88 - 02 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988، المعدل والمتمم، والمتعلق بالخطيط.

- ويمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990، والمتعلق بالبلدية.

- ويمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990، والمتعلق بالولاية.

- ويمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990، المتضمن التوجيه العقاري.

- ويمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية.

- وبناء على ما اقره المجلس الشعبي الوطني،

يصدر القانون التالي نصه :

الفصل الاول

مبادئ عامة

المادة الاولى : يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الاراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبني في إطار التسيير الاقتصادي للاراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وايضا وقاية المحيط والاساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس استنزام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.

المادة 2 : يجري استغلال وتسيير الاراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل الاطار المبني في إطار القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وأدوات التهيئة والتعمير المحددة في هذا القانون.

المادة 41 : ينظر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008.

عبد العزيز بوتفليقة

قانون رقم 08 - 15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البيئات وإتصاف إنجازها.

إن رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور، لاسيما المواد 119 و120 و122 و 126 و127 منه.

- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم.

- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم.

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق 23 يونيو سنة 1984 والمتضمن النظام العام للمغايات، المعدل والمتمم.

- وبمقتضى القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتمديد حقوق المتسجلين وأجباتهم.

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتضمن قانون البلدية، المتمم.

المادة 36 : تعدل الفقرة 2 من المادة 123 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، وتحرر كما يأتي :

"المادة 123 : (بدون تغيير)....."

وتدفع المبالغ المحصلة على هذا التعمو والتي لا يمكن أن تؤدي إلى تسوية شغل بدون سند، حسب الضالة، إما للخزينة العمومية، وإما لبيانات الجماعة الإقليمية المعنية، وإما إلى المعلنة أو الهيئة العمومية المعنية إن كانت، تتمتع بالاستقلال المالي.

المادة 37 : تعدل المادة 131 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، وتحرر كما يأتي :

"المادة 131 : تمارس المؤسسات الوطنية وهيئات التصفية الإدارية وأسلاك الموظفين، ومؤسسات المراقبة، كل فيما يخصه، رقابة استعمال الأملاك التابعة للأموال الوطنية وفقا للقوانين والتنظيمات التي تعدد اختصاصاتهم."

المادة 38 : تنعم المادة 134 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، بفقرتين تحرران كما يأتي :

"المادة 134 : (بدون تغيير)....."

تتعارض الرقابة، من طرف أعوان ذوي كفاءة ومعلمين حائزين رتبة مقتضى على الأقل.

يجب على المصالح المستفيدة من التخصيص أو الحائزة أملاك تابعة للدولة الامتثال لكل استدعاء يوجه لها في إطار ممارسة حق الرقابة المذكور.

المادة 39 : تعدل المادة 137 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، وتحرر كما يأتي :

"المادة 137 : علاوة على ذلك، تبقى سارية المفعول الأحكام الجزائية المتعمم عليها في القوانين التي تمكّن تنظيم وسير المصالح العمومية والمؤسسات والهيئات العمومية وكذا أحكام التشريع الخاص بمختلف قطاعات الاقتصاد الوطني الذي يعاقب على المساس بالأملاك التي تتكون منها الأملاك الوطنية في مفهوم هذا القانون."

المادة 40 : تلغى المادة 107 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه.

- وبمقتضى القانون رقم 07 - 02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمتضمن تسييس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

- وبمقتضى القانون رقم 07 - 06 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 مايو سنة 2007 والمتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها.

- وبمقتضى القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- وبعد رأي مجلس الدولة.

- وبعد محافظة البرلمان.

يصدر القانون الآتي تصه :

المادة الأولى : يهدف هذا القانون إلى تحديث قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

ويهدف على الخصوص، إلى ما يأتي :

- وضع حد لطالعات عدم إنهاء البنايات.

- تحقيق مطابقة البنايات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.

- تحديد شروط شغل و/أو استغلال البنايات.

- ترقية إطار مهني ذي مظهر جمالي ومهني بانسجام.

- تأسيس تدابير رديعية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير.

الفصل الأول

أحكام عامة

القسم الأول

تعريف

المادة 2 : يفقد في مفهوم هذا القانون بما يأتي :

البناء : كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات.

تدخل البنايات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة.

الشغل : كل استعمال أو استغلال لبناية طبقا للوجهة المخصصة لها.

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتضمن قانون الولاية، المتمم.

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم.

- وبمقتضى القانون رقم 91 - 11 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بتزج الملكية من أجل المتفعة العمومية، المعدل والمتمم.

- وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94 - 07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل.

- وبمقتضى القانون رقم 98 - 04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي.

- وبمقتضى القانون رقم 02 - 01 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002 والمتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القوات.

- وبمقتضى القانون رقم 02 - 02 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002 والمتعلق بحماية الساحل وتنميته.

- وبمقتضى القانون رقم 03 - 03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003 والمتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

- وبمقتضى القانون رقم 03 - 10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

- وبمقتضى القانون رقم 06 - 02 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن تنظيم مهنة الموثق.

- وبمقتضى القانون رقم 06 - 06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

يمتد أيضا تطبيق كل بنشاية في أي تجرزة غير مرخصة.

المادة 4 : تمتد تطبيق كل بنشاية في أي تجرزة أنشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير، إذا لم تفتح بها أشغال الشبكات والتهيئة المتصوص عليها في رخصة التجرزة.

يمكن تمديد إنجاز أشغال الربط بشبكات خاصة بأجزاء متباينة في رخصة التجرزة بطلب من صاحب التجرزة.

يجب أن يرفق ملف طلب رخصة البناء بشهادة الربط بالشبكات والتهيئة، تسلّم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ونشبت إتمام هذه الأشغال.

تحدد كيميقيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 5 : يجب على مالكي القطع الأرضية الموجودة داخل التجرزة التي انتهت بها الأشغال وفقا لأحكام المادة 4 أعلاه، أن يتجزوا بنشائهم في الأجل المحدد في رخصة البناء.

المادة 6 : يمتد القيام بتطبيق أي بنشاية، مهما كانت طبيعتها، دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الأجل المحدد قانونا.

تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يطرح في البناء في أجل ستة (6) ابتداء من تاريخ تسليمها.

المادة 7 : يعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بنشاية مطبقة وتحقق مطابقتها ويفرض على كل مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض.

المادة 8 : لا يمكن أي مالك أو صاحب مشروع شغل أو استغلال بنشاية، قبل إتمام إنجازها وفقا لأحكام المادة 2 أعلاه.

المادة 9 : يثبت تحقيق مطابقة البنشايات عن طريق الحصول على شهادة مطابقة مسلمة في إطار احترام أحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم، والذکور أعلاه، وتصوره التطبيقية.

المادة 10 : يمتد شغل أو استغلال أي بنشاية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المتصوص عليها في هذا القانون.

الاستغلال : ممارسة نشاط تجاري أو خدماتي أو سياحي أو صناعي أو خاص بالصناعة التقليدية.

إتمام إنجاز البنشاية : الإنجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات والتهيئة التابعة لها.

تحقيق المطابقة : الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بنشاية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير.

الإطار البيئي : مجموعة بنشايات ومساحات خارجية عمومية، منتظمة طبقا لأحكام أدوات التعمير.

المظهر الجمالي : انسجام الأشكال وتوحيه واجهات البنشاية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية.

التجرزة : القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطبق لأحكام مخطط التعمير.

مجموعة سكنية : تشكل مجموعة من السكنات والبنشايات الفردية أو الجماعية التي تستعمل للسكن، وشيدت على قطعة واحدة أو على عدة قطع متلاصقة أو متجاورة في آن واحد أو بصفة متتالية من طرف المالك أو الملاك المشتركين في قطعة الأرض أو القطع المعنية.

شبكات : طرق السيارات وطرق الراجلين وصلقاتها وشبكات التزويد بالماء الطروب، وشبكة إخماد النار وقنوات التطهير وقنوات وتجهيزات الكهرباء والغاز والاتصالات التي تزود البنشايات.

التهيئة : أشغال معالجة سطح الأراضي وتدعيم المدرجات وغرس الأشجار ووضع أثاث حضري وإنجاز المساحات الخضراء وتشييد السياج.

المساحة الميتة : مساحة الأرض الميتة تضاف إليها مساحة الدخول ومساحات التبعية الخارجية.

رخصة إتمام الإنجاز : وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بنشاية قبل شغلها أو استغلالها.

القسم الثاني

مبادئ عامة

المادة 3 : يمتد إنشاء تجرزة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجرزة مسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للإرتفاعات ويمتد البناء عليها.

- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالواقع والمناطق الضيقة المتصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والواقع والمعاليم التاريخية والأثرية، وبصماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.

- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.

- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والنظر العام للموقع.

- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضررة لها والتي يستعمل ثقلها.

المادة 17 : يجب أن تكون البنايات المذكورة في المادة 16 أعلاه، بعد معابقتها من طرف الأعمان المؤهلين، موضوع هدم طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990. المعدل والتمم، والمذكور أعلاه.

تقع أعباء عملية الهدم على عاتق المالك.

المادة 18 : يتم تحقيق مطابقة البنايات، وإتمام إنجازها، حسب وضعية حالة كل بناية، مع الأخذ بعين الاعتبار :

- الطبيعة القانونية للمواد العقاري،
- احترام قواعد التصيير ومقاييس البناء،
- تخصيصها أو استعمالها،
- مواقع تواجد البناء وربطه بالشبكات.

المادة 19 : عند انتهاء الأجل المترح، يمكن صاحب البناية غير المتممة والمتعمل على رخصة البناء، أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز وفقا للكتيفيات المتصوص عليها في هذا القانون.

المادة 20 : دون الإخلال بأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والتمم، والمذكور أعلاه، يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة والمتعمل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون.

المادة 11 : دون الإخلال بالأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول في هذا الميدان، يمكن تسليم رخصة بناء قصد إنجاز بناية أو عدة بنايات على شكل حصة أو عدة حصص.

في هذه الحالة، يمكن أن تسلم شهادة المطابقة حسب الصفة المنجزة.

تعدد كتيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 12 : يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبنى من مصالح العام، ولهذا الغرض، يستلزم المحافظة عليه وترقيته.

تعدد كتيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 13 : لا تخضع لأحكام هذا القانون، شروط إنجاز وتهيئة واستغلال البنايات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لصالحها.

الفصل الثاني

تحقيق مطابقة البنايات

المادة 14 : يمكن تحقيق مطابقة البنايات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون.

القسم الأول

تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها

المادة 15 : يشمل تحقيق المطابقة، في مفهوم أحكام هذا القانون :

- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء،

- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة،

- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء،

- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

المادة 16 : لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة، في إطار أحكام هذا القانون، البنايات الآتية :

المادة 25 : يجب أن يذكر في هذا التصريح كما هو محرر ما يأتي :

- اسم ولقب المالك، أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع،

- طلب تطبيق مطابقة البناية أو رخصة إنعاش الإنجاز.

- عنوان البناية وحالة تقدم الأشغال بها،

- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها، إن وجدت،

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، بالتنسبة للمباني الشيدة بدون رخصة البناء،

- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها، عند الاقتضاء،

يجب أن يرفق التصريح بملف، يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناية في إطار هذا القانون.

يحدد محتوى الملف المرفق بالتصريح عن طريق التنظيم.

المادة 26 : يجب أن يدون التصريح في سجل خاص، يرقم ويؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا.

يمنح وحمل استلام للمصروع.

المادة 27 : يلزم أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البنايات، في مفهوم أحكام هذا القانون، على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح.

يترتب على معاينة عدم المطابقة، في جميع الحالات، تحرير محضر عدم المطابقة.

تحدد كميّيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 28 : يرسل التصريح المرفق بالملف، المتحوس عليه في المادة 25 أعلاه والرأي الممثل لمصالح التعمير التابعة للبلدية خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لإيداعه، إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بجمع الموافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة، التي تمدد قائمتها عن طريق التنظيم. وفي جميع الحالات، تقوم هذه الأخيرة بإبداء رأيها المثل في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إخطارها.

المادة 21 : يمكن أن يستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية وحسب الكميّيات المحددة في هذا القانون صاحب البناية المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة لبناء.

المادة 22 : يمكن أن يستفيد من رخصة إنعاش الإنجاز، على سبيل التسوية، حسب الشروط والكميّيات المتحوس عليها في هذا القانون، صاحب البناية غير المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل.

القسم الثاني

كميّيات تطبيق مطابقة البنايات

المادة 23 : يجب على ملاك البنايات غير المتممة وأصحاب المشاريع أو كل مستغل مؤهل أن يتحموا بتبانياتهم، ضمن الشروط والأجال المحددة في هذا القانون.

من أجل تحقيق مطابقة البنايات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز، يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل مستغل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية.

المادة 24 : تخضع البنايات المذكورة في المواد 19 و20 و21 و22 أعلاه لتصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

يتم إعداد التصريح في خمس (5) نسخ طبقا لاستمارة.

في حالة عدم إنعاش البناية أو إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فورا ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة.

تحدد طائفة العقوبات المتحوس عليها في هذا القانون، يمنح استثناء الأشغال قبل تحقيق مطابقة البناية.

إذا لم يتم الامتثال للالتزامات المتحوس عليها أعلاه، يقوم الأعوان المعيشون لهذا الغرض بالمعاينة وخلق الورشة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة، وهذا دون الإخلال بالعقوبات المتحوس عليها في هذا الشأن.

تحدد كميّيات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 33 : يجب أن تبت لجنة الدائرة في أجل ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدى قابلية الحق في طلب تحقيق المطابقة بالنظر للمعلومات المقدمة من صاحب التصريح والآراء المعللة للاعوان والإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها.

لجنة الدائرة مؤهلة لأن تأمر مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بالقيام بالخبرة التي تقرها.

يمكن لجنة الدائرة في إطار مهامها أن تستعين بأي شخص طبيعي أو معنوي يساعدتها في إطار أسفاتها.

المادة 34 : يجب أن تناخذ لجنة الدائرة بعين الاعتبار أحكام المادة 16 أعلاه، عند دراسة التصريح.

المادة 35 : عندما يكون مالكا الوعاء العقاري أو لصاحب مشروع مالكا لوعاء عقاري، الذي شيدت عليه البناية، عقد ملكية، أو شهادة حيازة، أو أي عقد رسمي آخر، وعند مصادقة لجنة الدائرة على طلبه، ترسل هذه الأخيرة الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، قصد إعداد إما رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام إنجاز البناية أو شهادة تحقيق المطابقة، وفقا لأحكام المواد 20 و 21 و 22 أعلاه.

في هذه الحالة، يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من صاحب التصريح استيفاء الملف طبقا للأحكام المذكورة أعلاه والأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

المادة 36 : عندما يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزا وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية، ورخصة للبناء، وفي حالة ما إذا شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتعميد الطبيعة القانونية للعقار.

على إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأحكام الوطنية، وما لم تكن هذه البنايات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 أعلاه، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار أحكام المادة 38 أدناه.

بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري، وإذا كانت البناية منضمة في مفهوم أحكام هذا القانون، يجب على المالك، أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للمعمول على شهادة المطابقة.

المادة 29 : يفيم الأجل الذي يمتد في رخصة إتمام الإنجاز من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنايات، غير المتممة في مفهوم المادتين 19 و 22 أعلاه، وهذا حسب حجم الأشغال الباقى إنجازها.

تغير أنه لا يمكن في أية حالة أن يتجاوز هذا الأجل، المدة الآتية :

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني،

- اثني عشر (12) شهرا، بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي،

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال المزدوج السكني والتجاري أو الخدماتي،

- أربعة وعشرين (24) شهرا، بالنسبة للبنايات الخاصة بتجهيز عمومي.

ويسري حساب الأجل المذكورة أعلاه ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

توضح أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 30 : تكون مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ملفا لكل تصريح، يحتوي على :

- التصريح كما تقدم به المصروح،

- الرأي المعلق لمصالح التعمير للبلدية،

- الرأي المعلق للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها،

- رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

يجب أن يعمل الملف، رقما ترتيبيا تبرر فهرسته في سجل خاص يتشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

المادة 31 : يودع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المتشأ طبقا للمادة 32 أدناه، في أجل شهر (1) ابتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

المادة 32 : تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البنايات، بمفهوم أحكام هذا القانون.

تمدد تشكيلها هذه اللجنة وسيرها عن طريق التنظيم.