الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الحاج لخضر باتنة

رقم التصنيف: .....

رقم التسلسلي: .....

معهد الهندسة المدنية والري والهندسة المعمارية
قسم هندسة معمارية

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران
تخصص المدن ومظاهره

تحت عنوان:

# دور قانون مطابقة البنايات 08/15 في ترقية المشهد الحضري للمدينة
# دراسة حالة مدينة باتنة

إعداد الطالب:
بوذراع حسام الدين

تحت إشراف:
الاستاذ الدكتور الديب بلقاسم

لجنة المناقشة:

| | | | |
|---|---|---|---|
| - د/ حجاب مخلوفي | أستاذ التعليم العالي | جامعة المسيلة | رئيس |
| - د/ الديب بلقاسم | أستاذ التعليم العالي | جامعة باتنة | مقرر |
| - د/ عمري براهيم | أستاذ محاضر "أ" | جامعة باتنة | ممتحن |
| - د/ حمودة عبيدة | أستاذة محاضرة "أ" | جامعة باتنة | ممتحنة |

السنة الجامعية 2014-2015


وقل رب زدني علما

# الاهداء

**أُهدي عملي هذا الى عائلتي،**
**أُمي وأبي وإخوتي الذين لم يدخروا جُهداً من أجل تشجيعي**
**لكي أتقدم للأمام،**
**والى كل اولئك الذين ألهموني من أجل أن أتقدم**
**وأن أُقدم أفضل ما لدي.**

**حسام الدين**



# شكر وتقدير


- **بداية أتقدم بالشكر إلى الله عز وجل على إنهائي لهذه الرسالة، كما أتقدم بأسمى الشكر والامتنان إلى من حملوا أعظم رسالة في الحياة..**

**إلى الذين أناروا طريق العلم والمعرفة... وكانوا رمز العطاء دون كلل**

**أو ملل..... إلى جميع الأساتذة الأفاضل.**

- **وليسعدني في مثل هذه اللحظات إلى أن أتقدم بوافر شكري وعظيم امتناني لأستاذي الدكتور الديب بلقاسم ... الذي بذل جهدا "عظيما "ووقتا "كبيرا وثمينا "لمتابعتي والإشراف على بحثي هذا**

**كان الناصح والمرشد بكل صدق وأمانة**

- **كما أتقدم بعظيم امتناني وشكري إلى عائلاتي ممثلة بوالدي الاستاذ الدكتور أحمد بوذراع ووالدتي واخوتي، الذين تحملوني كثيرا "لأخذ وقتهم والتقصير معهم لانشغالي بهذا البحث، ولتوفير الراحة والوقت والمعلومة كل حسب قدرته لإنجاح هذا العمل.**

- **ولا أنسى كل من ساعدني بالحصول على مخطط وكتاب وبحث ساعدني على إتمام هذا البحث، والى جميع المؤسسات والأصدقاء الذين قدموا لي أي مساعدة من أي نوع كان.**

# الفهرس

## فهرس الموضوعات


| | |
|---|---|
| **مقدمة عامة** | |
| **المقدمة.** | 01 |
| I- الإشكالية. | 02 |
| II- الفرضيات. | 02 |
| III- أهمية موضوع الدراسة. | 03 |
| IV- أهداف موضوع الدراسة. | 03 |
| V- أسباب اختيار موضوع الدراسة. | 04 |
| VI- تحديد مفاهيم موضوع الدراسة. | 04 |
| VII- منهجية البحث. | 05 |
| VIII- أدوات و تقنيات البحث. | 05 |
| IX- محتويات موضوع الدراسة. | 07 |
| **الفصل الأول: التشريع العمراني وتنظيم المدينة - الأدوار والانعكاسات** | |
| **مقدمة.** | 09 |
| I-1- ماهية القانون. | 09 |
| I-1-1- القاعدة القانونية. | 09 |
| I-1-2- جوهر القاعدة القانونية. | 10 |
| I-1-3- التقنين. | 12 |
| I-1-4- العلاقة التاريخية بين القانون وأرض الحضر. | 12 |
| I-1-5- بداية أرض الحضر. | 13 |
| I-1-6- التحكم في بعض استخدامات أرض الحضر. | 14 |
| I-1-7- القوانين المبكرة. | 15 |
| I-1-8- تحديد المناطق. | 15 |
| I-1-9- التشريعات المتقدمة. | 16 |
| I-2- مفهوم قانون العمران. | 16 |
| I-2-1- تعريف قانون العمران وخصائصه. | 16 |
| I-2-2- التعريف الاصطلاحي. | 17 |
| I-2-3- المدينة. | 18 |
| I-2-4- التهيئة العمرانية. | 18 |
| I-2-5- المدينة الجديدة. | 19 |
| I-2-6- خصائص قانون العمران. | 19 |
| I-2-6-1- قانون العمران قانون مرن متطور. | 19 |
| I-2-6-2- قانون العمران قانون متميز. | 20 |
| I-2-6-3- قانون العمران "مكاني" متعلقة بالفضاء. | 20 |
| I-3- المراحل التي مرت بها التشريعات المتعلقة بالعمران في الجزائر بعد الاستقلال. | 20 |
| I-3-1- قبل دستور 1989. | 21 |
| I-3-2- بعد دستور 1989. | 22 |
| I-3-2-1- أدوات التخطيط في هذه المرحلة. | 23 |

| | |
|---|---|
| I-3-2-2- السكنات الحضرية الجديدة. | 24 |
| I-3-3- المرحلة الثالثة بعد 1990. | 24 |
| I-3-4- المدن الجديدة. | 27 |
| I-4- أهم الأنظمة القانونية المتحكمة في التعمير. | 28 |
| **خاتمة** | 31 |
| **الفصل الثاني: القوانين المتحكمة في البناء في الجزائر.** | |
| **مقدمة.** | 32 |
| II- 1- رخصة البناء. | 32 |
| II- 1-1- تعريف رخصة البناء. | 33 |
| II- 1-2- صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة. | 33 |
| II- 1-3- أن يكون قرارا قبليا. | 33 |
| II- 1-4- أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم. | 34 |
| II- 1-5- أن يحترم قرار الرخصة الأدوات ورخص العمران. | 34 |
| II- 1-6- أن يضمن قرار الرخصة الرفاهة والسلامة والجمال. | 35 |
| II- 1-7- منح قرار الرخصة في ظل احترام حقوق الغير. | 35 |
| II- 1-8- التطور التشريعي لرخصة البناء. | 35 |
| II- 1-9- أهمية رخصة البناء. | 37 |
| II- 1-10- نطاق تطبيق رخصة البناء. | 40 |
| II- 1-10-1- النطاق الموضوعي لرخصة البناء. | 40 |
| II- 1-10-2- النطاق المكاني لرخصة البناء. | 43 |
| II- 1-11- إجراءات منح رخصة البناء. | 44 |
| II- 1-11-1- طلب الحصول على رخصة البناء. | 44 |
| II- 1-11-2- مضمون الطلب ومكوناته. | 45 |
| II- 1-12- كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء. | 49 |
| II- 1-12-1- الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء. | 50 |
| II- 1-12-2- التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء. | 52 |
| II- 1-12-3- إصدار القرار المتعلق برخصة البناء. | 53 |
| II- 1-12-4- شكل قرار رخصة البناء. | 57 |
| II- 1-13- الإجراءات الإدارية التالية لصدور قرار رخصة البناء. | 59 |
| II-2- رخصة التجزئة. | 59 |
| II- 2-1- تعريف رخصة التجزئة ومجال تطبيقها. | 59 |
| II- 2-2- التمييز بين رخصة التجزئة ورخصة التقسيم. | 59 |
| II- 2-3- نطاق تطبيق رخصة التجزئة. | 60 |
| II- 2-4- إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة. | 60 |
| II- 2-5- طلب الحصول على رخصة التجزئة. | 60 |
| II- 2-6- التحقيق في الطلب. | 63 |
| II- 2-7- مضمون القرار المتعلق برخصة التجزئة. | 64 |
| II-3- رخصة الهدم. | 65 |

| | |
|---|---|
| II- 3-1- التعريف برخصة الهدم ونطاق تطبيقها. | 65 |
| II- 3-2- خصائص رخصة الهدم. | 66 |
| II- 3-3- دوافع إحداث رخصة الهدم ونطاق تطبيقها. | 66 |
| II- 3-4- إجراءات منح رخصة الهدم. | 66 |
| II- 3-5- ملف رخصة الهدم. | 67 |
| II- 3-6- إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم. | 68 |
| II- 3-7- شروط الإدارة عند تسليم رخصة الهدم. | 69 |
| **خـاتـمـة.** | 70 |
| **الفصل الثالث: قانون مطابقة البنايات وتسويتها 15-08** | |
| **المقدمة.** | 71 |
| III-1- قانون مطابقة البنايات. | 71 |
| III-1-1- تعريف شهادة المطابقة. | 71 |
| III-1-2- طبيعة شهادة المطابقة. | 71 |
| III-1-3- كيفية إجراء المطابقة. | 72 |
| III-1-3-1- حالة التصريح بانتهاء الأشغال. | 73 |
| III-1-3-2- حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال. | 73 |
| III-1-4- البنايات المعنية بالمطابقة. | 74 |
| III-1-5- البنايات غير القابلة للمطابقة. | 75 |
| III-1-6- الشروط المتعلقة بمطابقة البنايات. | 76 |
| III-1-7- معايير المطابقة. | 77 |
| III-1-8- الإجراءات القانونية للحصول على شهادة المطابقة. | 81 |
| III-2- التسوية. | 82 |
| III-2-1- إجراءات التسوية المتخذة على مستوى البلدية. | 82 |
| III-2-2- البنايات المعدة لممارسة عمل. | 83 |
| III-2-3- الإجراءات المتخذة على مستوى الدائرة. | 84 |
| III-2-4- إجراءات التسوية المتخذة على مستوى الولاية. | 85 |
| III-2-5- الإجراءات المتخذة على مستوى مصالح أملاك الدولة والشؤون العقارية. | 86 |
| III-2-6- تبليغ القرار وتنفيذه. | 86 |
| III-2-7- مبررات التسوية القانونية قبل 2008. | 88 |
| III-2-8- التسوية القانونية ومبرراتها طبقا للمرسوم رقم 15/08. | 88 |
| III-2-9- البت في ملفات التسوية. | 92 |
| III-2-10- أنماط البنايات المصنفة للإزالة. | 96 |
| III-2-11- إجراءات إزالة البنايات. | 98 |
| III-2-12- مبررات التسوية القانونية طبقا للقانون رقم 15/08. | 99 |
| **خـاتـمـة.** | 101 |
| **الفصل الرابع: الخلفية المعرفية للمشهد الحضري وإدراكه للمدينة.** | |
| **المقدمة.** | 102 |
| IV-1- المشهد الحضري. | 102 |

| | |
|---|---|
| IV-1-1- تعريف المشهد الحضري. | 102 |
| IV-1-2- طروحات سبريرغن (Spreiregen)حول المشهد الحضري. | 103 |
| IV-1-3- طروحات كولن (Gordan Cullen) عن المشهد الحضري. | 105 |
| IV-1-4- طروحات برودبنت (Broadbent) عن المشهد الحضري. | 106 |
| IV-1-5- المشهد الحضري من وجهة نظر الباحث. | 108 |
| IV-2- إدراك المشهد الحضري | 109 |
| **مقدمة.** | 109 |
| IV-2-1- مفهوم الإدراك. | 109 |
| IV-2-2- مراحل عملية الإدراك | 111 |
| IV-2-3- أهم المناهج والنظريات التي فسرت الإدراك. | 112 |
| IV-2-4- منهج السلوكيين. | 112 |
| IV-2-5- المنهج الظاهراتي. | 113 |
| IV-2-6- النظريات الإدراكية. | 115 |
| IV-2-7- شكل الفضاءات الحضرية Urban Spaces Form. | 121 |
| IV-3- المدينة. | 124 |
| IV-3-1- مفهوم المدينة. | 124 |
| IV-3-2- تعريف المدينة. | 127 |
| IV-3-3- وظائف المدينة. | 130 |
| IV-3-4- مورفولوجيا المدينة. | 131 |
| IV-3-5- مظهر المدينة. | 132 |
| IV-3-6- النظريات الحديثة لتخطيط المدن. | 133 |
| IV-3-6-1- نظرية المدن الحدائقية. | 134 |
| IV-3-6-2- نظرية المدن التابعة. | 135 |
| IV-3-6-3- نظرية الأماكن المركزية. | 136 |
| IV-3-6-4- نظرية مدينة الغد (la cité de demain). | 137 |
| IV-3-6-5- نظرية المدينة المثالية (ville idéale). | 137 |
| IV-3-6-6- نظرية المدينة ذات الخلايا المختلفة. | 138 |
| IV-3-6-7- نظرية السوبر بلوك (Super bloc). | 138 |
| IV-3-6-8- نظرية المجاورة السكنية (L'unité de voisinage). | 139 |
| IV-3-7- الحاجيات الفيزيائية للمدينة. | 139 |
| IV-3-8- المدينة في الفكر الاجتماعي. | 141 |
| IV-3-9- أنواع المدن. | 146 |
| IV-3-10- وظائف المدن. | 147 |
| **الخاتمة.** | 149 |
| **الفصل الخامس: دور تطبيق قانون مطابقة البنايات 08/15 وأثره على المشهد الحضري لمدينة باتنة.** | |
| **المقدمة.** | 150 |
| V-1- مجال الدراسة مدينة باتنة. | 150 |
| V-1-1- الموقع Situation. | 150 |

| | | |
|---|---|---|
| V-1-2- | الموضع Site. | 154 |
| V-1-3- | المعطيات السكانية والسكنية لمدينة باتنة. | 155 |
| V-1-3-1- | مراحل نمو السكان وتطور حضيرة السكن بمدينة باتنة. | 155 |
| V-1-3-2- | العوامل المؤثرة في النمو السكاني والسكني بمدينة. | 159 |
| V-1-4- | التطور العمراني لمدينة باتنة وعلاقته بتطور التشريعات وآليات التعمير. | 162 |
| V-2- | تحليل الوضع القائم لقانون مطابقة البنايات والمشهد الحضري في مدينة باتنة. | 170 |
| V-2-1- | الاعتبارات الرئيسية لدراسة قانون مطابقة البنايات. | 170 |
| V-2-2- | حصر وتجميع التشريعات المتعلقة بقانون مطابقة البنايات وتسويتها. | 173 |
| V-3- | تحليل نقاط الضعف والقوة في قانون مطابقة البنايات. | 174 |
| V-3-1- | الجوانب السلبية في قانون مطابقة البنايات. | 174 |
| V-3-2- | الجوانب الإيجابية في قانون مطابقة البنايات. | 176 |
| V-3-3- | الأطر التحسينية المقترحة لتطوير تشريعات وقوانين خاصة بمطابقة البنايات. | 177 |
| V-3-4- | الدور التوجيهي والاستراتيجي لقانون مطابقة البنايات في رقي المشهد الحضري للمدينة. | 177 |
| V-3-5- | دور قوانين مطابقة البنايات في رقي بالمشهد الحضري للمدينة. | 178 |
| V-3-6- | الدور التشجيعي لقانون مطابقة البنايات. | 182 |
| V-3-7- | آلية تحسين قانون مطابقة البنايات على مستوى المشهد الحضري. | 183 |
| V-4- | المسح الاستبياني والمقابلات الشخصية. | 184 |
| V-4-1- | المسح الاستبياني. | 184 |
| V-4-1-1- | منهجية وخطة المسح الاستبياني. | 184 |
| V-4-1-2- | أهداف المسح الاستبياني. | 185 |
| V-4-1-3- | اختيار العينة المستهدفة للمسح الاستبياني. | 185 |
| V-4-1-4- | أسئلة المسح الاستبياني. | 187 |
| V-4-2- | المقابلات الشخصية. | 188 |
| V-4-3- | الاستنتاجات. | 189 |
| V-4-3-1- | غياب قانون يحمي المشهد الحضري. | 190 |
| V-4-3-2- | الآثار المترتبة على عدم وجود قانون يحمي و يرقي المشهد الحضري. | 191 |
| V-4-3-3- | ضعف المرجعية القانونية لمهام الرقابة العمرانية. | 193 |
| V-4-3-4- | ضعف قانون مطابقة البنايات لمراقبة المشهد الحضري. | 194 |
| V-4-3-5- | ضعف الإجراءات المتبعة في عملية المطابقة والتسوية في عملية الرقي بالمشهد الحضري. | 195 |
| V-4-3-6- | عدم وجود تعديلات دورية لقانون مطابقة البنايات وتسويتها. | 197 |
| V-4-3-7- | ضعف تطبيق المواد المنصوص عليها في قانون مطابقة البنايات | 198 |
| V-4-3-8- | افتقار قانون مطابقة البنايات البعد التراثي والاجتماعي | 198 |
| **خلاصة الجانب التطبيقي** | | 201 |
| **الخاتمة** | | 202 |
| **النتيجة** | | 202 |

| | |
|---|---|
| التوصيات | 202 |
| المراجع | 205 |
| الملاحق | 212 |


## فـهــرس الــجــداول


| الـجـدول | عــنــوان الــجــدول | الـصـفـحـة |
|---|---|---|
| 01 | النمو السكاني وتطور عدد المساكن بمدينة باتنة | 160 |
| 02 | اختصاص عينة البحث | 185 |
| 03 | المستوى التعليمي | 186 |
| 04 | مستوىالخبرة العملية لعينة الاستبيان | 186 |
| 05 | مدى فاعلية قانون مطابقة البنايات في رقي المشهد الحضري | 193 |
| 06 | مادي فالية العقوبات | 194 |
| 07 | فاعلية قانون مطابقة البنايات على المشهد الحضري | 195 |
| 08 | تأثير قانون مطابقة البنايات على المشهد الحضري | 195 |
| 09 | تعديلات دورية على قانو مطابقة البنايات | 197 |
| 10 | صرامة قانون المطابقة البنايات على المخالفين | 198 |


## فـهــرس الأشــكــال


| الـشـكـل | عــنــوان الــشــكــل | الـصـفـحـة |
|---|---|---|
| 01 | تعريف(Spreiregen) للمشهد الحضري | 105 |
| 02 | تعريف (Gordan Cullen) للمشهد الحضري | 106 |
| 03 | تعريف برودبنت للمشهد الحضري | 108 |
| 04 | منهج السلوكيين في تفسير عملية الإدراك. | 113 |
| 05 | الوعي والإدراك. | 113 |
| 06 | يبين تفسير المنهج الظاهراتي للإدراك. | 115 |
| 07 | العلاقة بين التناسب والإدراك البصري. | 120 |
| 08 | مدينة ليتشورث. | 135 |
| 09 | نطاق النفذ المدن المتماثلة وشبكة كريستلر. | 136 |

| | | |
|---|---|---|
| **10** | موضع مدينة باتنة. | 155 |
| **11** | التعداد العام للسكن والسكان لسنوات 1954-1966-1977-1987-1998-2008. | 161 |
| **12** | التعداد العام للسكن والسكان لسنوات 1954-1966-1977-1987-1998-2008. | 162 |
| **13** | المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المرحلة الأولى. | 164 |


## فـهـرس الـصـور


| الصورة | عنوان الصورة | الصفحة |
|---|---|---|
| **01** | المدينة المثالية عند أفلاطون أطلنطس | 142 |
| **04 03 02** | صور لمباني استفادت من رخص المطابقة | 191 |
| **06 05** | صور لمباني استفادة من التسوية | 193 |
| **09 08 07** | صور تبين عدم تجانس بين الواجهات الحضرية | 196 |


## فـهـرس الـخـرائـط


| الخريطة | عنوان الخريطة | الصفحة |
|---|---|---|
| **01** | الخريطة الطبوغرافية لمدينة باتنة | 151 |
| **02** | خريطة التقسيم الاداري لمدينة باتنة | 153 |
| **03** | مراحل تطور النسيج العمراني لمدينة باتنة | 172 |

# مقدمة عامة

## مـــقدمة:

يمثل المشهد الحضري عصارة الانتاج المعماري العمراني للمجتمع الذي يصبه في المدينة، ليدلل على مدى صفاء نظرتها للبعد الجمالي للمدينة والحضارة من جهة، ومن جهة ثانية يؤثر بالإيجاب او السلب على الانسان من النواحي الصحية والثقافية...مما يجعله عنصرا بالغ الأهمية يحتاج للمعالجة الجادة من حين لآخر اعتبارا لتطور المجتمع المستمر وتداخل الوظائف والعمليات الإيكولوجية التي تعرفها للمدينة في نموها...

ويعتبر من أهم المشكلات التي تواجهها غالبية مدن العالم، حيث تلعب مكوناتها المختلفة ادوارا بالغة في تحريك الإنسان الذي بدوره يدخل في عملياتها الإيكولوجية، والتي لا تسلم عادة من الكثير من المظاهر المشوهة التي تنزع عن المدينة عن مكوناتها العمرانية المعمارية رداءها الحضاري، وبالتالي تشويه مشهدها العام، مما يدفع الدول إلى تبني طرائق وحلولا لدرأ هذا الخلل الذي يتعدى أثره للأبعاد الصحية والثقافية...للمجتمع

المدينة في الجزائر لا تشذ عن ذلك، خاصة مع الحركة المستمرة في البناء والتعمير التي تعرفها والعناصر التكنولوجية المعتبرة الموظفة في البناء والتسيير والتخطيط التي تحرك المدينة والتي تفرز عصارتها السلبية والإيجابية على المجتمع المديني، مما يعطي صورا عمرانية ومعمارية معقدة المشاهد تتطلب المعالجة والدراسة الدقيقة لإعادة المشهد الحضري اللائق بمدننا والارتقاء بها لما يخدم كل ابعاد الإنسان...

ويلعب القانون والتشريع اهمية بالغة في ضبط العمليات التي تعرفها المدينة في الميدان من بناء وتهيئة وأشغال اخرى تتعلق بالعمليات العمرانية الأخرى التي تتوج بصورة عمرانية معمارية تعبر عن الوجه الجمالي لمكون من مكونات المدينة، ولعل التطور الذي تعرفه المنظومة التشريعية في الجزائر دليل على نشاط قطاع البناء والتعمير وما بتعلق به من عقار وأنظمة للتهيئة والتعمير مما يتطلب الرجوع للمنظومة وتحينها كما استجدت مستجدات جديدة يفرزها عادة تطر المجتمع ونموه...خاصة وأن القانون يعتبر بمثابة الموجه والمنظم للعملية التي تنتج المشهد الحضري للمدينة في كل أجزائها وعلى ذلك تتوقف درجة رقيها وصفاء بعدها الجمالي، ويمكن من ترقية المشهد الحضري للمدينة ويساهم في درأ الخلل بين الانسان وفضائه ومن ثم تعبته والاهتمام به فتطويره.

ومحاولة لإيجاد حلول واقعية تتماشى مع الوضع الحالي للمدينة فقد تم إصدار قانون مطابقة البنايات وتسويتها 08/15 لعام 2008 الذي يهدف اساسا للنهوض بالناحية الجمالية للمدينة وترقية مشهدها، بتسوية الاختلالات التي تواجه المدينة الجزائرية في مجال الانتاج المعمار ي العمراني لا سيما العملياتي (النتاج النهائي) الذي تنتهي الصورة العمرانية المعمارية إليه.

**الإشكالية:**

تعد مدينة باتنة من بين أكبر المدن الجزائرية التي تعاني من اختلالات في مشهدها الحضري بسبب التمدد الحضري والتوسعات العمرانية التي تعرفها والتي تفرز انماطا عمرانية واشكالا معمارية متمايزة، تطبعها تشوهات واختلالات مست مشهدها الحضري، مما يتطلب البحث العميق والدقيق لبحث الحلول الممكنة لدرأ هذا الخلل الذي يبدو انه في اتساع مستمر، ويكرس العديد من الممارسات التي تحول الجمال المعماري إلى قبح منفر للمستعمل مما يفضي للصراع بين المستعمل وفضائه وبالتالي استشراء التلوث بكل انواعه.

إن هذه الوضعية التي تعيشها مدينة باتنة على غرار مدن الجزائر، تطرح تساؤلا ت تحتاج للمعالجة:

**فهل نجح قانون مطابقة البنايات وتسويتها 08/15 في ترقية المشهد الحضري للمدينة الجزائرية؟ وهل ان الآليات المعتمدة على مستوى الهيئات المحلية كفيلة بالتطبيق الناجع لمضامينه؟ وما دور المستعمل في إحداث الخلل الملحوظ في الصورة المعمارية العمرانية للمدينة؟**

للإجابة عل هذه التساؤلات تبدو الفرضيات التالية ممكنة:

## II- الفرضيات :

**الفرضية الاولى:**

يساهم القانون 15-08 في إعادة التوازن للمشهد الحضري للمدينة بنجاعة تطبيقه ا

**لفرضية الثانية:**

تخلي المتدخلين عن ادوارهم في تكريس الممارسات التي تضمنها القانون 15-08 يؤدي إلى استشراء الممارسات العشوائية التي تفضي لتشويه المشهد الحضري.

## III- أهمية موضوع الدراسة :

يمكن تحديد أهمية موضوع الدراسة كما يلي:

1- عرض واقع المدينة الجزائرية ومدى ارتباطها بالمشهد الحضري.

2- وصف حالة المشهد الحضري لمدينة باتنة نموذج باعتباره يمثل الى حد ما بعض المدن الجزائرية.

3- إظهار أهمية القانون كـأداة صارمة في ترقية المشهد الحضري للمدينة الجائرية.

4- تحديد موقف القائمين على تطبيق القانون مطابقة البنايات ومدى فاعليته اتجاه ترقية المشهد الحضري للمدينة الجزائرية.

## IV- أهداف موضوع الدراسة :

يمكن تحديد أهداف موضوع الدراسة كما يلي:

1- معرفة نتائج تطبيق قانون مطابقة البنايات على المشهد الحضري للمدينة الجزائرية.

2- ابراز مدى قدرة قانون مطابقة البنايات وتسويتها **08/15** في ترقية المشهد الحضري للمدينة الجزائرية.

3- الكشف على رأي وتقييم مدى الالتزام بقانون مطابقة البنايات وتسويتها **08/15** على مستوى الفاعلين في المشهد الحضري للمدينة.

## V- أسباب اختيار موضوع الدراسة :

الأسباب الدافعة لاختيار الموضوع هي:

1- محاولة معرفة المعوقات الكامنة وراء تدهور المشهد الحضري للمدينة الجزائرية.

2- تحديد الأسباب والعوامل المؤدية لعدم نجاح قانون مطابقة البنايات **08/15** على المشهد الحضري.

3- معرفة الأسباب المؤثرة في عرقلة قانون مطابقة البنايات في رقي المشهد الحضري للمدينة.

## VI- تحديد مفاهيم موضوع الدراسة :

1- **مفهوم المشهد الحضري:** يقصد بالمشهد الحضري هو تنظيم لعناصر ومكونات البيئة الفيزيولوجية للمدينة، وصولا إلى صورة حسية متكاملة تعطي للمدينة شخصيتها وهويتها بالاستناد إلى مجموعة من المحددات التصميمية والتنظيمية والأنشطة المرئية [1].

**2- مفهوم المدينة:**

يقصد بها كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية، اقتصادية، اجتماعية وثقافية [2] فهي شكل من التجمعات البشرية بالغ الكثافة والتنظيم والتعقيد، كما أنها التحام بين مقومات روحية ومعنوية ومكونات مادية مجسدة للأولى لا يمكن الفصل بينهما [3].

3- **مفهوم القانون**:

يقصد بها مجموع قواعد السلوك الملزمة للأفراد في المجتمع وبذلك يشمل اصطلاح القانون في هذا المدلول العام كل ما قد يوجد في الجماعة من قواعد تحكم سلوك الأفراد حكما ملزما بقصد إقامة نظام هذه الجماعة [4].

**4- مفهوم قانون مطابقة البنايات:**

هي تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية (اللاحقة) وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمّنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة [5].

---

[1] سيف محمد طاهر السامرائي، المشهد الحضري والمعنى، ماجستير قسم هندسة معمارية، جامعة بغداد 2004 ص 24.
[2] المادة 3 من القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية، العدد 15.
[3] إبراهيم بن يوسف، إشكالية العمران والمشروع الإسلامي، مطبعة أبو داوود، الجزائر، الحراش، 1992، ص. 63.
[4] حسن كيرة، "المدخل إلى القانون"، الاسكندرية - منشأة المعارف – 1974، ص. 11 و12.
[5] عبد الرحمان عزاوي، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، دكتوراه دولة قانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2005-2006، ص 633.

## VII- منهجية البحث :

من أجل تحقيق الأهداف المرجوة منهجيا اعتمد الباحث على المنهج الوصفي التحليلي لمعالجة المعطيات المتحصل عليها عن طريق الملاحظة، المقابلة والاستبيان، وكذلك المعلومات المتوفرة ومعرفة دور قانون مطابقة البنايات في رقي المشهد الحضري للمدينة، وقد ارتكزت منهجية الدراسة على جانبين رئيسيين:

أولهما الجانب النظري: والذي يتناول بصورة عامة:

- تحديد المفاهيم العامة حول القانون، ماهية القانون بصفة عامة، القانون العمراني بصفة خاصة وجميع رخص البناء في القانون الجزائري.
- قانون مطابقة البنايات وتسويتها وإبراز أهدافه وجميع العمليات التي تمس التسوية.
- المشهد الحضري وإدراكه للمدينة، معرفة المشهد الحضري وكيفية إدراك ذلك المشهد.
- عرض النظريات المتعلقة بالمشهد الحضري.
- دراسة السياسات المتبعة من طرف الدولة لتنظيم المجال العمراني.

ثانيهما الجانب الميداني أو التطبيقي:

- جمع جميع التعليمات والقرارات المتعلقة بقانون مطابقة البنايات.
- تحليل قانون مطابقة البنايات على مستوى المشهد الحضري.
- إبراز مدى فاعلية قانون مطابقة البنايات على المشهد الحضري.
- اقتراح مواد وقوانين تحمي المشهد الحضري للمدينة.

## VIII- أدوات وتقنيات البحث

نظرا لأهمية موضوع الدراسة من حيث تداخل قانون بالمشهد الحضري، قام الباحث بالاعتماد على التقنيات التالية:

1- **الملاحظة:** حاول الباحث الاستفادة باستخدام تقنية الملاحظة في الخرجات الميدانية لبعض البنايات التي قام أصحابها بعملية التسوية والتحليل المعمق للمشهد الحضري.

2- **المقابلة:** استخدم الباحث المقابلة والتي تعتبر من أهم تقنيات البحث، حيث قام من خلالها بطرح مجموعة من الأسئلة مباشرة على المسؤولين وفاعلين في المجال العمالي وذلك فيما يتعلق بعملية التسوية ومدى انعكاسها على المشهد الحضري للمدينة.

حيث قام الباحث بالاتصال المباشر بالمصالح المعنية بتطبيق قانون مطابقة البنايات، فقد تم جمع جزءا هاما من المعطيات من خلال الاتصال المباشر بالمصالح المعنية بالتسوية، متمثلة في بلدية باتنة المصلحة التقنية، دائرة باتنة، مكاتب الدراسات في الهندسة المعمارية، وذلك للأخذ بآرائهم وتوجيهاتهم فيما يخص عملية التسوية وانعكاسها على المشهد الحضري للمدينة.

3- **الاستبيان**: قام الباحث بتصميم استمارة بحث موجهة لذوي الاختصاص والتقنيين والمختصين بالمشهد الحضري والإداريين وذوي الخبرة ومكاتب الدراسات، حيث تم توزيع استمارات على مستوى المصالح التقنية ولجنة التسوية وكذا الأساتذة الجامعيين المختصين في المجال العمراني والفاعلين في المدينة وخاصة المسئولين عن التأطير في المجال العمراني، وذلك بطرح مجموعة من الأسئلة المتعلقة بفرضيات موضوع الدراسة.

4- **عينة الدراسة:** اعتمد الباحث في اختيار عينة بحثه بالطريقة العمدية وهناك من يسمي هذه الطريقة بالطريقة المقصودة، أو الاختيار بالخبرة وهي تعني ان أساس الاختيار خبرة الباحث ومعرفته بأن هذه المفردة أو تلك تمثل مجتمع البحث[6].

حيث حاول الباحث الاعتماد على عينة العمدية لدراسة مجتمع بحثه حددها بمئة شخصية لكل الاختصاصات المتعلقة بالدراسة الميدانية، من أساتذة جامعيين، لجنة التسوية التابعة لدائرة باتنة **08/15**، مكاتب دراسات، مهندسين معماريين، إداريين، الفاعلون في المدينة ورجال القانون.

[6] فضيل دليو، أسس البحث وتقنياته في العلوم الاجتماعية، قسنطينة، الجزائر،1997 ص 198.

## IX- محتوى الدراسة :

قام الباحث بتحديد محتويات موضوع دراسته، وفق طبيعة ومتطلبات عرضه النظري وبحثه الميداني وذلك في نطاق خمسة فصول:

- **مقدمة عامة** يتضمن مسائل علمية ذات صلة بموضوع الدراسة منها المقدمة والإشكالية وفرضية الدراسة وأهمية وأهداف، وأسباب اختيار الموضوع إضافة إلى تحديد المفاهيم ومنهج وتقنيات الدراسة كالملاحظة والمقابلة والاستمارة والعينة.
- **الفصل الأول:** التشريع العمراني وتنظيم المدينة - الأدوار والانعكاسات.

تناول الباحث في هذا الفصل مجموعة من المفاهيم الأساسية للقانون والقانون العمراني وجميع المراحل التي مرت عليها الجزائر في التشريع العمراني.

- **الفصل الثاني:** القوانين المتحكمة في البناء في الجزائر.

تناول الباحث في هذا الفصل جميع أنواع رخص المتعلقة بالبناء في الجزائر وكذلك جميع المراحل المتعلقة باستخراجها، وطرق البث فيها ومتعلقة كلا من رخصة البناء، رخصة التجزئة ورخصة الهدم.

- **الفصل الثالث:** قانون مطابقة البنايات وتسويتها.

حيث تم من خلاله عرض قانون مطابقة البنايات وتسويتها من تعريف للقانون، المراحل المتبعة لاستخراج شهادة المطابقة، البنايات القابلة للتسوية، والبنايات الغير قابلة للتسوية وجميع النقاط المتعلقة بشهادة المطابقة والتسوية.

- **الفصل الرابع:** الخلفية المعرفية للمشهد الحضري وإدراكه للمدينة.

تم في هذا الفصل عرض ماهية المشهد الحضري والتعريف به من ناحية، وربطه ببعض النظريات المعرفية المتعلقة به من ناحية اخرى، وكيفية إدراك المشهد الحضري من طرف المشاهد لصورة العامة للمدينة، والمدينة.

- **الفصل الخامس: دور** تطبيق قانون مطابقة البنايات **08/15** وأثره على المشهد الحضري لمدينة باتنة.

تم في هذا الفصل عرض الدراسة التطبيقية للبحث من جمع وتبويب وتحليل واستنتاج للبيانات الميدانية المتعلقة باستمارة البحث، ضمن محاورها الرئيسة المتعلقة بالبيانات العامة، قانون مطابقة البنايات والمشهد الحضري ومدى انعكاس قانون مطابقة البنايات على المشهد الحضري ودور قانون المطابقة على رقي المشهد الحضري للمدينة، ثم التوصيات.

# الـــفـــصـــل الأول

# التشريع العمراني وتنظيم المدينة

# الأدوار والانعكاسات

**أولا:** **القانون**

**ثانيا:** **قانون العمراني**

**ثالثا:** **المراحل التي مرت بها التشريعات المتعلقة بالعمران في الجزائر بعد الاستقلال**

**رابعا:** **أهم الأنظمة القانونية المتحكمة في التعمير**

## مقدمة:

يعتبر القانون والتشريع ضرورة لحفظ كيان المجتمع ملازما له في نشأته مسايرا له في تطوره، حيث يقوم المجتمع منذ تكوينه الأول على وضع النظام التشريعي والقواعد القانونية لضبط علاقات الأفراد فيما بينها، وسنقوم في هذا الفصل بدراسة عن ماهية التشريعات العمرانية وجميع القوانين المتعلقة بالقانون العمراني الجزائري.

## I-1- ماهية القانون :

### - القانون:

استحوذت اللغة القانونية على هذا الاصطلاح ورصدته أساسا للدلالة - بوجه عام - على "مجموع قواعد السلوك الملزمة للأفراد في المجتمع" وبذلك يشمل اصطلاح القانون في هذا المدلول العام كل ما قد يوجد في الجماعة من قواعد تحكم سلوك الأفراد حكما ملزما بقصد إقامة نظام هذه الجماعة. [1]

وتلك هي فكرة القانون في نشأتها وبساطتها: إنسان لا يعيش إلا في مجتمع، ومجتمع لا يقوم إلا على نظام، ونظام لا يستوي إلا على قواعد آمرة ملزمة يحمل الأفراد على طاعتها بما تملك الجماعة من سلطة القهر والإجبار، ويقول الفيلسوف الفرنسي **"بوسويهBOSSUIT"** [حيث يملك الكل فعل ما يشاؤون.. لا يملك أحد فعل ما يشاء، وحيث لا سيد فالكل سيد، وحيث الكل سيد فالكل عبيد[2]].

### I-1-1- القاعدة القانونية :

هي قاعدة عامة مجردة تحكم سلوك الأفراد في المجتمع حكما ملزما بما تملك الجماعة من سلطة القهر والإجبار. [3]

---

[1] حسن كيرة، "المدخل إلى القانون"، الاسكندرية - منشأة المعارف – 1974، ص. 11 و12.
[2] حسن كيرة، المرجع السابق، ص. 11.
[3] عماد الشربيني، "المدخل للعلوم القانونية"، الاسكندرية – 1989، ص. 138.

## I-1-2- جوهر القاعدة القانونية :[4]

والمقصود منه بيان المادة الأولية التي تتكون منها القاعدة القانونية، والاختلاف كبير بين الفلاسفة وفقهاء القانون بشأن النظر إلى جوهر القانون، فمدرسة لا تبصر من هذا الجوهر إلا المثل الأعلى الذي يكشف عنه العقل، ومدرسة أخرى لا تبصر منه إلا الحقائق التي تزخر بها الحياة الاجتماعية.

وباختصار شديد سوف نتعرض لكل من مذهب المدرسة المثالية ومذهب المدرسة الواقعية، وما انتهى إليه جمهور الفقهاء اليوم من ضرورة الجمع بين فقه ونهج كلا المدرستين على السواء.

**- المدرسة المثالية:**

سادت المدرسة المثالية حتى مطلع القرن التاسع عشر فكان الاعتقاد السائد عن جوهر القانون حتى ذلك الحين أنه مثل أعلى يستخلصه العقل وتتلخص الفكرة التي كان يقوم عليها مذهب تلك المدرسة في وجود قانون مثالي نموذجي يتضمن قواعد تفصيلية ويضع حلولا مثالية لكل ما يتعرض له من المشاكل ويصدر عن طبيعة الأشياء ليعبر عن نزعة الإنسان إلى الكمال.

ولكن هذا الاتجاه قد لاقى الكثير من النقد إذ أن المشاكل لا تعرض دائما بنفس الصورة في كل الجماعات حتى يمكن الإدعاء بوجود قانون مثالي يضع لكل المشاكل قواعد واحدة مشتركة تكون ثابتة لا تتأثر باختلاف الزمان أو المكان.

ومن أجل ذلك اتجهت حركة إحياء هذا المذهب في مطلع القرن الحالي إلى العدول عن هذا الشطط في تصور تلك الفكرة فقصرت مذهبها على بضعة مبادئ مثالية ثابتة تمثل الحد الأدنى للمثل الأعلى، وهكذا تنحدر وظيفة القانون في مذهب تلك المدرسة بأنه لا يضع حلولا عملية مثالية لمشاكل الحياة ولكنه يكتفي بالتوجيه إلى تلك الحلول على أساس وجود قدر مشترك من الأصول العامة الناتجة عن تشابه الطبيعة الإنسانية على اختلاف الزمان والمكان.

**- المدرسة الواقعية:**

شهد القرن التاسع عشر مع تقدمه فلسفة جديدة تظهر وتنتشر.. تلك هي الفلسفة الواقعية التي تناقض الفلسفة المثالية ولا تؤمن إلا بالواقع المحسوس الملموس الذي تسجله المشاهدة وتؤيده التجربة.

---

[4] حسن كيرة، الرجع السابق، ص. 85-301.

وتكاد تنحصر مبادئ تلك المدرسة في مذهبين أساسيين:

**أ- المذهب التاريخي:**

ينادي هذا المذهب بأن القانون يخضع في تكوينه وتطويره لعوامل بيئية مختلفة ومتعددة ويكون موافقا ومسايرا لتطور البيئة نفسها، وعلى هذا، فالقانون في منطق المذهب التاريخي ليس من خلق إرادة إنسانية ولا هو مثل أعلى يوجه إلى إدراك غاية معينة، ولكنه من صنع الزمن ونتاج التاريخ، وهو بذلك يعتبر العرف - القواعد التي أَلِف الناس على إتباعها فترة طويلة من الزمن حتى استقرت بينهم وأصبحت ملزمة - هو الشكل الأكمل والأصدق للقانون.

**ب- المذهب الاجتماعي:**

ينادي هذا المذهب بأن القاعدة القانونية ليست هي القاعدة التي توضع بالتطبيق لأصل أو مثل أعلى وإنما هي القاعدة التي تتبع من الواقع المحسوس والتي يشعر جمهور الأفراد والمكونين للجماعة أنها ضرورية ولازمة لصيانة التضامن الاجتماعي.

ومن الواضح أن كلا المذهبين يرتكز على عنصر الواقع سواء كان واقع تاريخي أو واقع اجتماعي ولكم من غير المذكور.. أن الحقائق المثالية لا تتمتع بنفس الحجية التي تتمتع بها الحقائق الفعلية المقامة على أساس من الواقع الاجتماعي وضوء من التاريخ، إلا أنه من فوق عوامل الواقع الاجتماعي والتاريخي يوجد وعي الإنسان وعقله وهو ما يبصر بالغاية التي يجب على القانون أن يستهدفها.. حيث يفرض القانون واجبا بتحقيق غاية، ويقوّم سلوك الأفراد تقويما يوافق تلك الغاية فهو لا يقرر إذًا ما هو كائن، وإنما يقوّم ما هو كائن بالانتقال من الواقع إلى الواجب، ولا يتأتى هذا إلا من خلال المثل الأعلى الذي يستخلصه العقل فيما وراء دائرة المشاهدة والحث.

وبناء على ما سبق فإن تكوين القاعدة القانونية إنما يقوم على معرفة الواقع والبصر بمقتضياته وحاجاته بعدا صحيحا عن طريق المشاهدة والتجربة، وعلى فرض الواجب في شأن هذا الواقع وفق ما يمليه العقل من غاية أو مثل أعلى، وعلى ذلك فالجمع بين عنصري الواقع والمثال يعتبر الأساس الصحيح لتكوين القاعدة القانونية، وهذا ما ينادي به فلاسفة وفقهاء القانون اليوم.

### I-1-3- التقنين :

لا يخرج التشريع في صورة واحدة على الدوام.. فقد يخرج مجزءا لا يتناول إلا مسألة بعينها، وقد يخرج مجمعا تجميعا علميا منطقيا يضم في وثيقة رسمية واحدة القواعد المتعلقة بفرع من فروع القانون، ويطلق على عملية التجميع هذه اسم [التقنين]. [5]

ويعرف التقنين على أنه تجميع القواعد القانونية الخاصة بفرع من القانون بعد أن ترتب وتُبوَّب بحسب المسائل التي تنظمها في مجموعة قائمة بذاتها. [6]

وعملية التقنين ضرورة تقتضيها تقدم المدنية، ونشاط حركة التشريع نشاطا كبيرا لا يؤمّن مع وفرته.. التعارض والتضارب بين نصوص التشريع المتناثرة فيحتاج الأمر إلى جمع - ما يخص من هذه النصوص - كل فرع مستقل من فروع القانون في وثيقة واحدة جامعة. [7]

ومن مزايا التقنين أنه: [8]

1- يسهل على الأفراد معرفة الأحكام القانونية بدلا من الدخول في دوامة من التشريعات المختلفة.

2- يؤدي إلى إزالة التعارض والتنافر بين النصوص مما يجعلها متناسقة.

3- يؤدي إلى الإلمام بوحدة القوانين في الدولة بدلا من تركها لقواعد متفرقة.

### I-1-4- العلاقة التاريخية بين القانون وأرض الحضر :

قال الفيلسوف اليوناني "**Heraclitus**" أن مشكلة المجتمع الإنساني تنحصر في كيفية جمع.. تلك الدرجة من القانون والتي بدونها تصبح الحرية انحلال.. مع تلك الدرجة من الحرية والتي بدونها يصبح القانون استبدادا [9]، وهكذا كان تاريخ الأرض ولاسيما أرض الحضر والتشريعات التي تحكمها تاريخ طويل مر بمراحل مختلفة حتى وصل إلى الوضع الحالي.

---

[5] حسن كيرة، "المدخل إلى القانون"، المرجع السابق، ص. 259، 260.
[6] عماد الشربيني، "المدخل للعلوم القانونية"، المرجع السابق ذكره، ص. 145، 146.
[7] حسن كيرة، "المدخل إلى القانون"، المرجع السابق، ص. 259، 260.
[8] عماد الشربيني، "المدخل للعلوم القانونية"، المرجع السابق، ص. 145، 146.
[9] Arthur Gallion, Simon Eisner: The Urban Pattern, Second Edition. New York, 1963.

### I-1-5- بداية أرض الحضر :

كان الإنسان البدائي يبحث عن غذائه في الطبيعة فيجمع القوت من الأشجار والنباتات أو يصطاد الحيوانات إلى أن تعلم الزراعة من 10 آلاف سنة، فكان لذلك أثرا بالغا في تطور الجنس البشري وكانت بداية التفاهم والمشاركة والتجمع في قرى أو في مستعمرات.

وبمرور الزمن تطورت الأمور وامتد التفاهم والتعاون من القرية الواحدة إلى القرى المجاورة فنشأت طرق القوافل للتبادل التجاري حتى إذا تقاطعت الطرق كانت نقطة هامة تجذب إليها الناس.. بعضهم جاء للتبادل والشراء والبعض الآخر يتخذها مقرا دائما له، ويعتمد في معيشته على خدمة المسافرين أو على حرف يدوية، وهنا تتكون مراكز التبادل التجاري، وإذا كبرت واشتهرت جذبت إليها أعدادا أكبر من الناس فتنمو من قرية إلى بلدة ثم إلى مدينة، وفي هذه البلدان تتكون العلاقات وتتشابك، وتسن القوانين، وتوضع أصول المعاملة والأخلاق ويتكون المجتمع. [10]

### I-1-6- التحكم في بعض استخدامات أرض الحضر :

إن بداية التحكم في استخدامات أرض الحضر تعتبر لغز مدفون في فترة ما قبل التاريخ [11] فمنذ القدم كانت أرض الحضر تدخل في نطاق استعمال حق الملكية بحيث لا يجوز أن تكون محلا لقيود خاصة أو قاصرة على استخدام معين، وكانت قطعة الأرض التي يمتلكها الفرد تكمن فيها عدة خصائص منها: [12]

أ- الحق في قدرة صاحبها على أن يمنع الآخرين عن أرضه.

ب- سلطة صاحبها في أن ينقل ملكيتها إل شخص آخر.

ج- قدرة صاحبها على أن يستعملها كيف يشاء بما يعود عليه من فوائد ومزايا.

وهكذا ظلت أرض الحضر لفترة طويلة لم يتم فيها فرض أي قيود على استخدامات الأرض، ولكن مع النمو الحضاري وبناء المدن أدرك الحكام أنه لابد من اتخاذ بعض الإجراءات بتخصيص بعض الأماكن من أرض الحضر لاستعمالات معينة. [13]

---

[10] عرفان سامي، نظريات العمارة، مقرر الفرقة الأولى، القاهرة، دار نافع للطباعة والنشر، 1978.

[11] Arthur Gallion,Op. Cit. p, 167.

[12] أحمد خالد علام، التشريعات المنظمة للعمران، مصدر سبق ذكره، ص. 19.

[13] Arthur Gallion,Op. Cit. p, 168.

- **ففي اسبانيا**: نجد أن الملك فيليب عندما كان يوضح الخطوط العريضة لبناء المجتمعات في العالم الجديد قد أمر معاونيه أن تكون أماكن ذبح الماشية على حافة البلدة حتى لا تكون الروائح الكريهة مزعجة للسكان.
- **وفي بوسطن بالولايات المتحدة الأمريكية**: تم عزل أماكن تخزين البارود عن وسط البلدة وكان هذا أول مرسوم أمريكي مسجل بخصوص عملية استخدامات أرض الحضر.
- **وفي فرنسا وروسيا**: وجدت بعض القرارات والمراسيم المعنية بذلك.
- **وفي بعض الدول** تم تحديد أماكن خاصة بالأسواق كما تم تخصيص بعض الأماكن للتوسع في إقامة مساكن لعلية القوم.

ويعتبر هذا التخصيص لبعض الأماكن من أرض الحضر بداية لقصر استخدام أرض معينة على استعمال معين في سبيل الصالح العام.

### I-1-7- القوانين المبكرة :

معظم القوانين المبكرة كانت مهتمة فقط بالاستخدامات التي تشكل خطرا أو تهديدا للحياة نفسها، وقد كانت القوانين التي تشرع ضد هذه الاستخدامات أو الاستعمالات الخطرة تشرع على أساس تقديم الدليل في المحكمة على أن هذه الاستخدامات موجودة بالفعل، وقد ثبت أنها خطرة، ومثل هذه القضايا التي تتعامل مع الاستخدامات المسببة للإزعاج قد عاملتها المحاكم كمسائل فردية ومنفصلة، وفي كل قضية كانت المحكمة تقرر ما إذا كان الاستخدام يعتبر مضرا للصحة أو للسلامة أو للصالح العام للناس. [14]

وبمرور الوقت فإن المحاكم طلبت أدلة أكثر كأساس للرجوع إليه، وكذلك أدلة تحدد نوعية وسمات المجتمع قبل أن تصدر قرارا بخصوص صلاحية الاستخدام، وكان عليها الإجابة على العديد من الأسئلة [15] **مثل:** ما هو الصالح العام؟، ومتى كانت الصحة مهددة؟، أو كانت الحياة مهددة؟، وما هو الاستخدام الضار؟، ومتى يكون بناء منطقة معقولا؟، ومتى يصبح استبدادا؟، ومتى يستطيع مجتمع أن يسمح باستخدام معين في منطقة معينة عن غيرها؟

---

[14] Ibid, P. 173.
[15] Ibid, P. 171.

وهذه الدعوة من المحاكم بوجود خطة شاملة للمدينة تمت الاستجابة لها، وساهمت في وضع أساس قانون تحديد المناطق أو القانون الذي ينظم توزيع المناطق ويسمى [**Zoning Law**] وكان ذلك بمثابة بداية لتطوير التشريعات المبكرة.

### I-1-8- تحديد المناطق :

بعد أن كان المتبع هو فرض القوانين لوقف أعمال رأت المحكمة أنها مخالفة أصبح المتبع هو وضع القوانين للعمل على إحباط وعدم تشجيع مثل هذه الأعمال مسبقا، والتي يمكن منعها قبل حدوثها عن طريق قانون تحديد المناطق [Zoning Law]. [16]

ولم يشمل هذا القانون الاستخدامات الضارة فقط التي تشكل خطرا على حياة السكان، وإنما تعدى ذلك إلى الاستعمالات الأخرى، وأصبحت المسئولية ليس فقط الحفاظ على حياة السكان وقيمة الممتلكات، وإنما أيضا مسئولية إنشاء مدينة أفضل وأمة أكثر رخاءً.

### I-1-9- التشريعات المتقدمة [17]:

تطور مفهوم تحديد المناطق [**Zoning**] وأصبح أدق وأكثر تفصيلا، وعرف على أنه عملية تقسيم المدينة إلى مناطق.. كل منها لها متطلبات قانونية وداخل كل منطقة تنظيم خاص يحدد حجم وشكل المباني التي يمكن أن تقام فيها، وكذلك الاستخدامات الممكنة لهذه المباني.

وقد ظهر أول تشريع بهذا الشأن في نيو يورك سنة **1916** بهدف:

- توفير الحد الأدنى من الضوء والهواء للشوارع.
- فصل الأنشطة غير المتوافقة مثل المصانع عن المتاجر والمنازل.
- تنظيم الأنشطة التي يمكن أن تقام في كل منطقة.
- ارتداد المباني التي يزيد ارتفاعها عن حد معين لكي يسمح للهواء والضوء بالدخول إلى المباني.
- وضع قيود مطلقة على حجم المباني في مناطق معينة لعمل المناطق المركزية.

---

[16] Ibid, P. 174.
[17] Jonathan Barnett: An Introduction to Urban Design, First Edition. New York. 1982.

وبمرور الزمن زادت سلطة الحكومات في التحكم في استعمالات أرض الحضر والمباني التي تُقام عليها فصدرت التشريعات الخاصة بالمباني والتي تفرض قيودا واشتراطات تتعلق بسلامة وأمن المبنى وحمايته من الأخطار، وكذا التشريعات الخاصة بالإسكان والتي تتعلق بصحة السكان، وكذلك التشريعات التي تتحكم في الأرض المطلوب ضمها للحضر - قانون تقسيم الأراضي – والتي يرغب أصحابها في تقسيمها إلى قطع وبيعها للأهالي لإقامة مساكن عليها، كما صدرت التشريعات التي تمنح المجالس المحلية سلطة تخطيط المدن وتجديد أحيائها وسلطة نزع الملكية لأغراض التخطيط، وسلطة فرض رسوم بلدية على العقارات والمنشآت نظير الخدمات التي يقدمها مجلس المدينة [18] ، وغير ذلك العديد من التشريعات التي تحكم أرض الحضر اليوم.

## I-2- مفهوم قانون العمران :

بما أن قانون العمران يُعد أحد الفروع التي تم إدراجها حديثا ضمن القانون الإداري فإن الأمر يتطلب منا توضيح المفاهيم المتعلقة بهذا القانون، وعليه سنحاول الوقوف على تعريف قانون العمران وخصائصه، ثم ندرس الفرق بين قانون العمران وبعض فروع القانون الأخرى وطبيعة العلاقة بينها، ثم نستعرض المراحل التي مر بها قانون العمران في الجزائر.

### I-2-1- تعريف قانون العمران وخصائصه :

سنتطرق في هذا الجزء إلى تعريف قانون العمران (أولا)، ومن خلال التعاريف المقدمة نستخلص الخصائص التي تميز قانون العمران عن غيره من القوانين (ثانيا).

**أولا: تعريف قانون العمران:**

لتوضيح تعريف قانون العمران يستلزم التطرق للتعريف اللغوي **(1)** ثم التعريف الاصطلاحي **(2).**

**1/ التعريف اللغوي:** العمران من الناحية اللغوية مشتق من كلمة لاتينية **(urbs)** والتي تعني المدينة. وكلمة العمران **(Urbanisme)** حديثة العهد، إذ يعتبر المهندس الإسباني **IdelfonsoCedrà** مبتكر الكلمة اللاتينية **Urbs** والتي تعني المدينة حيث ألّف سنة **1967**

[18] أحمد خالد علام، التشريعات المنظمة للعمران، مصدر سبق ذكره، ص. 20.

كتابا حمل عنوان النظرية العامة للعمران[19]، غير أن العمران كفن وكأسلوب لبناء المدن له جذوره التاريخية[20].

## I-2-2- التعريف الاصطلاحي :

وردت مجموعة من التعريفات بشأن العمران نذكر منها ما يلي:

يقصد بالعمران (البيئة التي يغلب عليها ويميزها إضافات الإنسان في صراعه المستمر مع البيئة الطبيعية لتحقيق أهدافه وغاياته وتمتد من المسكن إلى المدينة)[21].

أما قانون العمران باعتباره فرع من فروع القانون العام والمتعلق أساسا بالقانون الإداري، يقصد به (مجموعة القواعد المتعلقة بتنظيم وتهيئة المجال).[22]

وعرف أيضا بأنه (مجموعة قواعد متعلقة بالتهيئة والتوسع العمراني)[23]، ما يمكن ملاحظته على التعريفين المذكورين أعلاه بشأن قانون العمران أنهما مختصرين، ويتفقان على أن قانون العمران يهدف إلى تنظيم وتهيئة المجال العمراني، ويمكن أن نقترح التعريف الآتي: **"يقصد بقانون العمران مجموعة القواعد القانونية والتقنية المنظمة للنشاط العمراني"**.

بعد أن وضحنا تعريف قانون العمران يجدر بنا في هذا المقام تحديد وضبط بعض المصطلحات التي لها علاقة بقانون العمران نذكر منها:

---

[19] Pierre Merlin et Françoise Choay, Dictionnaire de l'urbanisme et l'aménagement,Quadring 2e édition, 2009, p 911.

[20] عرف العمران بمفهومه المعاصر نقطة انطلاقه مع الثورة الصناعية، حيث عرفت أوربا الغربية حركة تمدن على نطاق واسع، الأمر الذي ساعد على استقطاب يد عاملة من البوادي، فظهرت عدة مساكن وأحياء كتجمعات سكنية تستقر فيها حيث أصبحت تشكل تلك الأحياء نواة لتجمعات سكنية ضخمة مما دفع السلطات العمومية لدول أوربا الغربية إلى التفكير في ضرورة تنظيم المدن، كما أن الحربين العالميتين الأولى والثانية كانتا فرصتين للسلطات الإدارية المختصة بقطاع التعمير لبلورة الإطار القانوني والمؤسساتي على أسس ومبادئ حديثة كما وردت في مؤتمر أثينا حول التعمير سنة 1933.
وتجدر الإشارة إلى أن التعمير كتشريع عصري قد مر بأكثر من مرحلة، ففي فرنسا مثلا انتقل من سن ما يعرف بالتعمير التنظيمي الذي هو عبارة عن أوامر ونواهي وأذون خلال الخمسينيات إلى ما يسمى بالتعمير العملياتي الذي يعد بمثابة مناهج وآليات لتنفيذ المخططات العمرانية وتجسيدها ميدانيا خلال الستينيات ليتم في السبعينيات الأخذ بمفهوم التعمير التشاوري الذي ينجم عن تشاور يتم بين الدولة والجماعات المحلية، وبينهما وبين المنعشين العقاريين، إلى الأخذ في الثمانينيات باللامركزية على مستوى الاختصاص، بعدما تم نقل قضايا التعمير إلى المجالس البلدية بمقتضى قانون 07 يناير 1983 بشأن توزيع الاختصاص بين المجالس والمحافظات والجهات والدولة، لمزيد من المعلومات، انظر: أحمد مالكي، **التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب**، بحث لنيل درجة الدكتوراه، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، المغرب، 2007-2008، ص. 1، 2، وأيضا:
- Bernard Drobenko, Droit de l'Urbanisme, 3ème éd, Gualino Editeur, Paris, 2006, p. 33, 34.

[21] سيد محمد التوني ونسمات عبد القادر، عن الإسكان والعمران، أبحاث مختارة من المؤتمرات الدولية، العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الثانية، 1992، ص. 10.

[22] Jacqueline Morand-Deviller, , Droit de l'Urbanisme, Dallloz, Paris, 7e édition, 2006, P. 01.

[23] Henri Jacquot et François Priet, , Droit de l'Urbanisme,, Dallloz, Paris, 3e édition, 1998, P. 08.

### I-2-3- المدينة :

يقصد بها كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية [24] فهي شكل من التجمعات البشرية بالغ الكثافة والتنظيم والتعقيد، كما أنها التحام بين مقومات روحية ومعنوية ومكونات مادية مجسدة للأولى لا يمكن الفصل بينهما[25].

ووفقا لنص **المادة 2** من **القانون 06-06** المتضمن القانون التوجيهي فسياسة المدينة تقوم على المبادئ العامة الآتية:

التنسيق والتشاور بين مختلف القطاعات والفاعلين المعنيين بسياسة المدينة، اللاتمركز، اللامركزية، التسيير الجواري، التنمية البشرية، التنمية المستدامة، الحكم الراشد، الإعلام، الثقافة، المحافظة، الإنصاف الاجتماعي[26].

### I-2-4- التهيئة العمرانية :

التعريف القانوني للتهيئة العمرانية جاء به **القانون** رقم **87-03** في **مادته الثانية** على أنه: **"تشكل التهيئة العمرانية الإطار الاستدلالي للحفاظ على المجال الجغرافي وحمايته واستعماله وتقيم علاقة بين نشاطات القطاعات المختلفة للاقتصاد الوطني"**. كما تمت الإشارة إلى مصطلح التهيئة العمرانية في **القانون 90-29** والذي يشير إلى أنها الوسيلة المثلى التي تضمن للدولة التوزيع العقلاني للقوى الإنتاجية والموارد الطبيعية على مستوى الإقليم وهذا يأخذ بعين الاعتبار احتياجات السكان وتوزيعهم في هذا الإطار.

---

[24] المادة 3 من القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية، العدد 15.
[25] إبراهيم بن يوسف، إشكالية العمران والمشروع الإسلامي، مطبعة أبو داوود، الجزائر، الحراش، 1992، ص. 63.
[26] يقصد بالمبادئ الأساسية للمدينة وفقا لنص المادة 2 من القانون رقم 06-06 فيما يلي:

- **التنسيق والتشاور**: وذلك بمساهمة مختلف القطاعات والفاعلين المعنيين في تحقيق سياسة المدينة بصفة منسجمة وناجحة.
- **اللا تمركز**: وذلك بإسناد المهام والصلاحيات القطاعية إلى ممثلي الدولة على المستوى المحلي.
- **اللامركزية**: بموجبه تكتسب الجماعات الإقليمية سلطة وصلاحيات ومهام بحكم القانون.
- **التسيير الجواري**: وذلك ببحث ووضع المناهج التي بموجبها يشارك المواطن في تسيير البرامج والأنشطة المتعلقة بمحيطه المعيشي وكذا تقدير الآثار المترتبة على ذلك وتقييمها.
- **التنمية البشرية**: الإنسان هو المصدر الأساسي للثروة، والغاية من كل تنمية.
- **التنمية المستدامة**: يقصد به أن تساهم المدينة في التنمية التي تلبي الحاجات الآتية دون رهن حاجات الأجيال القادمة.
- **الحكم الراشد**: بموجبه تكون الإدارة مهتمة بانشغالات المواطن وتعمل للمصلحة العامة في إطار الشفافية.
- **الإعلام**: بموجبه يتمكن المواطن من الحصول على معلومات حول وضعية مدينتهم وتطورها وآفاقها.
- **الثقافة**: حيث تشكل المدينة فضاء للإبداع والتعبير الثقافي في إطار القيم الوطنية.
- **المحافظة**: تتم بموجبها صيانة الأملاك المادية والمعنوية للمدينة والمحافظة عليها وحمايتها وتثمينها.
- **الإنصاف الاجتماعي**:حيث يشكل التعاون الانسجام والتماسك الاجتماعي العناصر الأساسية لسياسة المدينة.

كما نصت **المادة 07** من **القانون** رقم **87- 03**: **"تجسد التهيئة العمرانية اختيارات توزيع النشاطات الاقتصادية والسكان في المجال الجغرافي وتندرج في إطار تسيير إداري ومنسجم للتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية التي تنبغي أن تخضع لها جملة الأعمال"**.

وعليه فإن الاستراتيجية التي تشكلها التهيئة العمرانية من الصعب إدراكها إلا من خلال آفاق طويلة الأجل.

### I-2-5- المدينة الجديدة :

يقصد بالمدينة الجديدة كل تجمع حضري مبرمج بكامله في موقع خال أو انطلاقا من خلية أو خلايا السكنات المجاورة [27] ، أما التعريف الوارد في نص **المادة الثانية** من **القانون 08-02** المؤرخ في **8 مايو 2002** المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها [28] أكثر وضوحا وهو كالآتي: «**تعد مدنا جديدة كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة**» فهي تشكل توازن اجتماعي واقتصادي وبشري بما يوفره من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز يمكن تقليص الحاجة إلى التردد على المركز القديم، وهذا ما نصت عليه **الفقرة الثانية** من **المادة** نفسها **2/2** من **القانون** رقم **08-02** المذكور أعلاه.

والملاحظ على المشرع الجزائري من خلال النص القانوني المذكور أعلاه أنه لم يستقر على استعمال عبارات محددة بذاتها، فهو متذبذب في استعمالها، ففي التعريف الأول استخدم عبارة تجمع حضري، وفي الثاني استخدم عبارة تجمع بشري ذي طابع حضري.

### I-2-6- خصائص قانون العمران :

تتمثل خصائص قانون العمران فيما يلي [29]:

**I-2-6-1- قانون العمران قانون مرن متطور:** يطرح ميدان العمران عدة مشاكل تتزايد مع مرور الزمن، وهذا ما يتطلب البحث عن أفكار جديدة من شأنها وضع معطيات جديدة

---

[27] المادة 3 من القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 77، وأيضا:

- Pierre Merlin et Françoise Choay, Chpay, op. cit, P. 944.

[28] القانون 02-08 المؤرخ في 8 ماي 2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة، الجريدة الرسمية العدد 34.

[29] Pierre Merlin et Françoise Choay, op. cit, p. 09, p. 10.

وإيجاد حلول لهذه المشاكل، كما هو الشأن بالنسبة للوقاية من الأخطار الكبرى وكذا جانب حماية البيئة، حيث تم تبنيها في شكل تشريعات وقواعد من قبل السلطة المختصة، وفي وقتنا الحاضر يتم العمل على تحقيق التوازن بين الحاجيات الأساسية للأفراد والمصلحة العامة دون إهمال التغيرات والتطورات الحاصلة في الميدان، فأدوات التعمير المقررة في إطار السياسة العمرانية الوطنية تبقى متجددة قابلة للمراجعة متأثرة بعدة عوامل كالنمو الديموغرافي والاقتصادي على المستوى الوطني.

**I-2-6-2- قانون العمران قانون متميز :** إلى جانب ميزة المرونة فقانون العمران يتصف بالتميز، كونه يختص بالفضاء الذي يختلف تبعا لخصائص منطقة موقع البناء ونوع البناء ووجهة استعماله، ومن هنا تتولد صفة التميز، فقيمة الأراضي مثلا في المنطقة الساحلية أو التلية تختلف عن قيمتها في المنطقة الجنوبية، وكذلك طريقة البناء وشكله يختلف باختلاف الأخطار المحيطة بموقع البناء ومحيطه في كل منطقة.

**I-2-6-3- قانون العمران "مكاني" متعلقة بالفضاء :** ميدان قانون العمران واسع جدا ويشهد حاليا حركة نمو سريعة سواء من جانب المواد المستعملة أو المظهر الخارجي للبناء، وقانون العمران يعمل على تكييف قواعده مع الفضاء المحدد، كما أنه يرتكز على تجزئة الفضاء إلى مناطق تخصص للاستعمالات المختلفة، ويسهر على احترام استعمالات كل منطقة، حيث تكلف الإدارة المختصة بمنح التراخيص لشغل الأراضي بما يضمن حكايتها والمحافظة عليها.

صدر **القانون 06-06** المؤرخ في **20 فبراير 2006** يتضمن القانون التوجيهي للمدينة [30] الذي يهدف إلى التعريف بسياسة المدينة في إطار سياسة تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

## I-3- المراحل التي مرت بها التشريعات المتعلقة بالعمران في الجزائر بعد الاستقلال:

مرت سياسة التعمير منذ الاستقلال ومن خلال الحكومات المتعاقبة بمراحل عدة، حاولت من خلالها وضع الوسائل الكفيلة بتنظيم النشاط العمراني، يمكن إعطاء لمحة عن هذه المحاولات بتقسيمها إلى مرحلتين: مرحلة ما قبل **دستور1989** ومرحلة ما بعده.

[30] انظر المادة 9 وما بعدها من القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية، العدد 15.

### I-1-3- قبل دستور 1989 :

استمر العمل غداة الاستقلال بأحكام **المرسوم الفرنسي** المؤرخ في **1958/12/31** باستثناء ما يتنافى والسيادة الوطنية بموجب **الأمر 62-157** المؤرخ في **1962/12/31**، وأهم مرحلة مر بها قطاع التعمير بعد الاستقلال تمثلت في صدور **الأمر** رقم **74-26** المؤرخ في **1974/02/20** المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات [31]، فبموجبه منحت صلاحيات واسعة للبلدية وجعلها المحتكر الوحيد للمعاملات العقارية في إطارها العمراني، وترتب عنها العديد من المشاكل أبرزها [32]:

- لقد تسبب دمج الأراضي الزائدة عن الحاجات العائلية ضمن الاحتياطات العقارية، وعدم تسديد البلديات ما عليها من تعويضات إلى أصحاب الملكية الأصلية في نشوب نزاعات عقارية دامت سنوات.
- توحيد سعر جميع القطع الأرضية المعدة للبناء بغض النظر عن خصائص كل منها.
- إثقال كاهل ميزانية البلدية بالديون التي أصبحت عبئا عليها.

وفي هذه المرحلة نفسها صدر أول نص تشريعي في مجال التعمير وهو **الأمر** رقم **75-67** المؤرخ في **1975/09/26** المتعلق برخصة البناء والتجزئة.

إلى جانب ذلك اعتمدت الحكومة سياسة المخططات التنموية لمساعدتها على النهوض بالبلاد في شتى الميادين، غير أن المخططات المعتمدة [33] من سنة **1967** إلى غاية **1979** ركزت في مجملها على بناء قاعدة قوية من الصناعات الثقيلة بغية الانطلاق في المجال الاقتصادي ومحو الفوارق الجهوية، ولم يحظ قطاع السكن والعمران بالاهتمام الكافي وبالأخص الجانب التقني منه.

أما المخططان التنمويان [34] من سنة **1980** إلى غاية **1989** فالأول بدايته على وقع كارثة الشلف **1980** (زلزال الأصنام) الذي ألحق خسائر بشرية ومادية خطيرة [35] الأمر الذي

---

[31] الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية العدد 19.
[32] شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر طبعة 2002، ص. 22.
[33] تتمثل المخططات هذه في: المخطط الثلاثي 1967-1969، المخطط الرباعي الأول 1970-1973، المخطط الرباعي الثاني 1974-1977.
[34] وتتمثل في: المخطط الخماسي الأول 1980-1984، المخطط الخماسي الثاني 1985- 1989.
[35] بتاريخ 1980/10/10 وقعت الهزة في بني راشد (الشلف) بقوة 7,5، خلفت 3.500 قتيل وتشريد أكثر من 200 ألف شخص وتدمير شبه كامل لمدينة الشلف، للمزيد من المعلومات حوله، انظر: محمد الهادي لعروق وعلي علي درويش، الهزات الزلزالية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ص. 65 وما بعدها، وأيضا: المديرية العامة للحماية المدنية، الوقاية من الكوارث الكبرى بالجزائر، الجزائر، ص. 5 وما بعدها.

جعل من المشرع يعيد النظر في المنظومة التشريعية المتعلقة بالبناء والتعمير من جهة، والنصوص المتعلقة بالوقاية من الكوارث من جهة أخرى.

ومن بين التشريعات الصادرة في هذه المرحلة نذكر:

- **القانون 82-02** المؤرخ في **1982/02/26** المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الذي ألغى جميع الأحكام القانونية المخالفة له.
- **القانون 83-03** المؤرخ في **1983/02/05** المتعلق بحماية البيئة.
- الأمر **85-01** المؤرخ في **1985/08/13** الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.
- **المرسوم 85-71** المؤرخ في **1985/04/13** الذي يتضمن إنشاء مركز وطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل.
- **الأمر 85-211** الذي يحدد كيفية تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المخصصة للبناء.
- **المرسوم 85-212** المتعلق بتسوية البناءات الفوضوية.
- **المرسوم 85-232** المؤرخ في **25** غشت **1985** المتعلق بالوقاية من أخطار الكوارث.
- صدور **القانون 87-03** المؤرخ في **1987/01/27** المتعلق بالتهيئة العمرانية، هذا الأخير الذي تضمن أدوات تعمير جديدة استمر العمل بها إلى غاية **1990**.

### I-3-2- بعد دستور 1989 :

في ظل الإصلاحات العامة التي جاء بها **دستور 1989** تغيرت سياسة الحكومة الجزائرية في شتى الميادين منها ميدان التعمير الذي أصبح أحد أولوياتها وتجسد ذلك بصدور مجموعة من القوانين المنظمة لحركة العمران بدءا:

- **بقانون** رقم **90-08** المؤرخ في **1990/04/07** المتعلق بالبلدية.
- **قانون 90-09** المؤرخ في **1990/04/07** المتعلق بالولاية.

- **قانون 90-25** المؤرخ في **1990/11/18** المتعلق بالتوجيه العقاري الذي جاء بأدوات جديدة لتنظيم النشاط العقاري عموما والعقار العمراني خصوصا ملغيا بذلك الأدوات المعمول بها قبل سنة **1990**.

### I-1-2-3- أدوات التخطيط في هذه المرحلة :

- **المخطط البلدي للتنمية PCD:**

اعتمادات مالية تعطيها الدولة للبلديات حسب أهميتها لتلبية الحاجيات والمرافق المختلفة.

- **مخطط التحديث العمراني PMU:**

وهو مخطط ملحق باعتماد مالي يخصص للمدن الكبيرة والمتوسطة الحجم بغرض ترقية وصيانة مكتسباتها العمرانية العمومية بالطرق والأرصفة والمساحات الخضراء والمنتزهات والحدائق للأطفال وغيرها.

- **المخطط العمراني الموجه PUD:**

استمر العمل بهذا المخطط العمراني إلى غاية **1990** حيث كان يوضع للمدن الكبيرة والمتوسطة، برسم حدودها آخذا بعين الاعتبار توسع النسيج العمراني مستقبلا على المدى المتوسط ويحدد استخدامات الأرض مستقبلا حسب الاحتياجات الضرورية للتجمع السكاني من سكن ومرافق وهياكل ومساحات خضراء وتجهيزات ومنشآت اقتصادية وغيرها.

- **المخطط العمراني المؤقت PUP:**

انتهت صلاحيته في سنة **1990** وهو يشبه المخطط العمراني الموجه من حيث أبعاد التهيئة العمرانية وأهدافها إلا أن هذا الأخير خاص بالمراكز الحضرية الصغيرة أو شبه حضرية 36 والفرق بين الاثنين يتمثل في قصر المدة الزمنية المخصصة لمخطط العمران المؤقت، كما أن المخطط العمراني المؤقت لا يحتاج إلى مصادقة وزارية كما هو الحال بالنسبة إلى مخطط العمران الموجه.

وقد عرفت هذه الفترة بآليتين في استهلاك العقار الحضري لإنتاج المجال السكني هما:

### I-3-2-2- السكنات الحضرية الجديدة :

بدأ العمل بهذه السياسة العمرانية في الجزائر منذ **1975** بهدف التحكم في النسيج العمراني بالمستوطنات الحضرية من أجل توفير السكن لأعداد سكانها المتزايدة، وحسب التوجيهات العمرانية الجزائرية يمكن للمناطق السكنية الحضرية الجديدة أن تنشأ بشكل اختياري وعندما تكون طاقة المشروع إنتاج **400** سكن فما فوق، وقد شهدت أغلب المدن الجزائرية بمختلف أنماطها وأحجامها توسعا في نسيجها الحضري بواسطة هذه الوسيلة المعمارية، وقد قدر عدد السكنات المنجزة بواسطة هذه الوسيلة المعمارية إلى غاية **1990** بحوالي مليون سكن جماعي على النمط العمودي (عمارات) وإن نجحت هذه الوسيلة العمرانية في توفير السكن الجماعي وحل جزء مهم من أزمة السكن في البلاد زيادة على التحكم العمراني المنظم فإنها لم تنجو من الانتقادات حول نقائصها في ما يتعلق بإخفائها في توفير جميع الهياكل والتجهيزات الضرورية لسكانها بحيث لا تزال هذه المناطق السكنية الحضرية عبارة عن مراقد للسكان فقط، كما وجه الانتقاد إلى الوعاء العقاري الذي أقيم في هذه المناطق السكنية والذي اقتطع في أكثر الحالات من الأراضي الفلاحية الخصبة.

- **التجزئة:**

توجد وسيلة عمرانية أخرى تهدف إلى توفير السكن الحضري الفردي المنظم والمنسجم مع النسيج العمراني وقد ساهم نمط التجزئة في توفير السكن الفردي بشكل ملموس إذ يشير الديوان الوطني للإحصائيات في وثائقها المتعلقة بموضوع السكن عن انجاز ما يقارب 1.5 مليون وحدة سكنية في المدة ما بين **1966** و **1992** ما يمكن تسجيله عن هذه الوسيلة المعمارية هو التأخير من طرف البلديات ووكالاتها العقارية في توفير الهياكل الأساسية من ماء وكهرباء وغاز، كما لوحظ في أغلب التجزئات غياب الوعي المعماري ومخالفة كل البيوت للمقاييس والتصاميم المتفق عليها مع مديرية التعمير والبناء الأمر الذي أدى إلى غياب الانسجام بين البيوت المنجزة من حيث الشكل الخارجي والارتفاع وعدم احترام المساحات المخصصة للحدائق داخل البيوت.

### I-3-3- المرحلة الثالثة بعد 1990 :

وفي بداية التسعينات وفي ظل الإصلاحات العامّة التي شرع فيها تطبيقا **للدستور 1989**، حيث شهدت الجزائر، تحولات سياسية، اقتصادية واجتماعية جوهرية، بدخولها النظام اللبرالي واقتصاد السوق، والتعددية السياسية، والانفتاح على الاقتصاد العالمي، وبالتالي التخلي عن النمط

المركزي في التخطيط فعرفت سياسة التعمير تحوّلا كبيرا وعميقا تجسد بصدور قانون الولاية والبلدية **08/90** المؤرّخين في **1990/04/07** واللذان حددا الصلاحيات ومجال تدخلهما في هذا المجال كهيئات إدارية لضمان الرقابة وصدور **قانون 90-25** المؤرّخ في **1990/11/18** المتعلق بالتوجيه العقاري، الذي صنف الأراضي من حيث طبيعتها ووضع الأحكام التي تنظم الإطار العام للتحكم في العقار الحضاري **29/90** المؤرخ في **1990/12/01** ثم يليه **القانون 61** المتعلق بالتهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية المطبقة له والذي يعد بداية لمرحلة جديدة فعلية وحاسمة لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد التعمير بوضع قواعد وآليات للرقابة ولاسيما تلك المتعلقة بالرقابة وتقنين أدوات التهيئة والتعمير.

غير أن الأزمة الأمنية الحادة والأوضاع التي عاشتها البلاد أفرزت تعقيدات كبيرة حالت دون الاستمرار في تطبيق السياسة العمرانية الجديدة، مما جعل بعض القوانين الهامة لاسيما المتعلقة بالمدينة وبالرقابة البعدية تتأخر، ويمكن ذكر أهم المراسيم التنفيذية والقوانين الخاصة بالتعمير نذكر منها ما يلي:

- **المرسوم التنفيذي** الأول رقم **91-175** يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.
- **مرسوم تنفيذي** رقم **91-177** يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، معدل ومتمم **بالمرسوم التنفيذي** رقم **2005-317** المؤرخ في **2005/09/10.**
- **مرسوم تنفيذي** رقم **91-178** يحدد إجراءات إعداد المخطط شغل الأراضي والمصادقة على محتوى الوثائق المتعلقة به، معدل **بالمرسوم التنفيذي** رقم **2005-318** المؤرخ في **2005/09/10.**
- وفي سنة **1992** صدور قرار وزاري مشترك يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات.
- **مرسوم تنفيذي** رقم **95-370** يتضمن لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة المبنية في الولاية وعملها.
- **القانون** رقم **98-04** المؤرخ في **1998/06/05** يتعلق بحماية التراث الثقافي.
- **القانون** رقم **99-01** المؤرخ في **1999/12/06** محدد لقواعد الفندقة.
- **القانون** رقم **01-02** المؤرخ في **2000/02/24** المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

- **القانون** رقم **02-08** المؤرخ في **2002/05/08** يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها.

إضافة إلى كل هذه القوانين فإن ما يثير الانتباه في ميدان التعمير هو تعدد التعليمات والمذكرات المنظمة لقطاع التعمير وعادة ما يستند عليها بدل النصوص التشريعية والقوانين، الأمر الذي يطرح التساؤل حول القيمة القانونية لهذه التعليمات ومدى الزاميتها بالنسبة للإدارة المعنية.

إن هذه الترسانة والحجم الكبير من القوانين تعبر على أهمية مجال التعمير واحتلاله مكانة بارزة من حيث صدور القوانين والأهمية الكبرى التي توليها الدولة لهذا المجال.

أما بالنسبة لأدوات التخطيط لهذه المرحلة فشهدت صدور مخططات التخطيط على المستوى الوطني والجهوي والولائي ونوردهم كما يلي:

**المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT:** وهو مخطط يرسم الخطوط العريضة للسياسة الوطنية للتهيئة من أجل إنجاز المشاريع الكبرى ذات البعد الوطني ويحدد توجيهات أساسية في مجال تنظيم التراب الوطني وتنمية وتحديد الاستراتيجية العامة لعملية شغل التراب الوطني كتحديد الأماكن، المناجم، الحقول البترولية، وتفرض المشاريع نفسها على مخططات أخرى جهوية كانت أو ولائية.

**المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT:** يعتبر أداة استراتيجية لتنفيذ المخطط الوطني للتهيئة العمرانية يتولى في حدود مجاله شرح وتوضيح التوجيهات والمبادئ لمخطط **SNAT**، ويبين كل مخطط جهوي تفاصيل الصور المستقبلية للإقليم أو الجهات وهذا حسب المعطيات الجهوية لكل منطقة، حيث بجمع عدة ولايات ذات طابع اقتصادي واجتماعي موحد لهدف تثمين الإقليم الجهوي وتفرض المشاريع نفسها على المخططات ذات البعد الولائي والمحلي.

**مخطط التهيئة الولائي PAW:** باعتباره الإطار المرجعي للتنمية المحلية واعتبار المجالات الجهوية وحركيتها (الهياكل الأساسية الكبرى فغن الولايات تعتبر إطار التماسك الطبيعي الذي ساعد على تنمية الإقليم وحسب التوجيهات والمبادئ المحددة في المخطط **SNAT** والمخطط الجهوي **SRAT** الذي يبادر بإعداد المخطط **PAW** ويهدف إلى توضيح التوجيهات المعدة في المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية.

**مخطط تهيئة البلدية PAC:**

باعتبار البلديات مجالات قاعدية فهي المجالات التي ينبغي أن تنقض إليها وتتجسد فيها الأساسيات التي تحملها استراتيجية التهيئة العمرانية المختلفة.

**المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:** ظهر بموجب **القانون** رقم **29/90** الصادر في **1990/12/01** هو وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة كانتشار النسيج العمراني كمستوطنة عمرانية عبر عدة بلديات واشتراك عدة بلديات في شبكة أنابيب الماء الشروب ووسائل النقل الحضري العمومية وغيره من الهياكل والتجهيزات الأساسية كما يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويحافظ على توجيهات مخطط شغل الأراضي ويحترمها ويضبط صيغة المرجعية للتهيئة والتعمير من تقرير تقني وخرائط ورسوم بيانية وإحصائيات.

**مخطط شغل الأراضي:** ظهر بموجب **القانون** رقم **29/90** الصادر في **1990/12/01** هو عبارة عن وثيقة عمرانية قانونية، ووسيلة لتخطيط المجال الحضاري، يهدف إلى تحديد القواعد العامة بالتفصيل، وكذا حقوق استخدام الأرض والبناء، وذلك بمراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما أنه حدد نوع التدخل في الأنسجة العمرانية الموجودة وقد تميزت هذه الفترة بسياسة جديدة لاستهلاك العقار الحضري لإنتاج المجال السكني ولتوسيع المدن وهي:

### I-3-4- المدن الجديدة :

تبنت الحكومة الجزائرية استراتيجية المدن الجديدة لمواجهة التحضر السريع خاصة عبر الشريط الساحلي والتل وقد وصل التشبع الحضري أقصاه في المدن الكبرى، حيث صادقت الحكومة الجزائرية برئاسة مقداد سيفي سنة 1995 على عدة مشاريع مدن جديدة تنشأ بالقرب من المدن المتروبولية الجزائر، وهران، قسنطينة مثل مشاريع المدن الجديدة بالقرب من مدينة الجزائر كالعفرون، وفي الهضاب العليا كمشروع مدينة بوغزول وعين الباي بقسنطينة، وقد اعتقد الكثير أن المدن الجديدة هي الحل الأمثل لمعالجة إشكالية سرعة التحضر التي تعيشها الجزائر، إلا أن واقع الأمر أن الفكرة تحتاج إلى استثمارات ضخمة لإنجاز مثل هذه المشاريع الطموحة، غير أن المدن الجديدة بالمفهوم العمراني المعاصر يقتصر على إنشاء مراقد للبشر فقط بالقدر ما يشترط في مخططاتها العمرانية أن توفر جميع الهياكل الأساسية والتجهيزات التجارية والاجتماعية والثقافية والإدارية الضرورية فمع بروز أزمة السكن والتي تجلت بوضوح في الاختلال المسجل بين العرض والطلب قياسا بمعدل النمو الديموغرافي وحجم الأسرة، دفع الهيئات المعنية للاهتمام أكثر بقطاع البناء والتعمير اعتمد فيه أساسا على وضع برامج هامة لإنجاز السكن مسايرة لنمو المجتمع الجزائري وتطوره، إذ قرر خلال إنجاز 700 ألف مسكن وكذا 542 ألف مسكن خلال فترة

الخماسي الثاني المخطط الأول هذا التوسع غير العقلاني والاستهلاك المفرط للأرض فضلا على ما ينجز من مجموعات سكنية لنفس المنطقة الحضرية تتضارب في أشكالها، رغم الدراسة الموحدة للمنطقة ككل من قبل الهيئات المعنية إذ شكلت مدنا جديدة، بمحاذاة الأنسجة العمرانية العتيقة دون مراعاة لأي إدماج عمراني أو معماري أو وظيفي.

ودعم هذا التوسع التطور التقني والعلمي التمايز في النسيج الحضري للمدينة الجزائرية، وهو تمايز يغلب عليه الطابع الغربي لمجتمع تسيطر عليه الآلة والقانون الاقتصادي المادي النفعي في استغلال وحدة المساحة بأكبر مردود ممكن يضاف إلى ذلك الأهمية النسبية في قطاع التشييد باعتماده على مواد بناء جديدة كالإسمنت وهي في مجملها من نمط العمارات ذات الطوابق المتعددة المبنية على الطراز المعماري الأوروبي، حيث ارتفعت نسبة هذه المباني أو الأبنية لحداثتها، ويضاف إلى التغيير في مواد البناء التطور في وسائل النقل والذي يمثله أساسا دخول السيارة وقطار الأنفاق في النسيج الحضري، ومما يتطلب من شق الطرق داخل المدن والجسور المعلقة ومواقف السيارات، وبالتالي تغيير مورفولوجية النسيج الحضري التقليدي وبروز نمط.

كما أن التكنولوجيا من أكثر العوامل التي أثرت على الملامح العمرانية للمدينة العتيقة والتي بدأت في التغير من ناحية النسيج الداخلي وشبكة الطرق وتوزيع استعمالات الأراضي تخطيطا ومساحة وكان هذا نتيجة للتطور في استخدام الطاقة ووسائل المواصلات والتحول من المقياس الإنساني في التعامل مع المدينة إلى مقياس الآلة ومع التطور في مواد البناء وأساليب الإنشاء فقد انعكس ذلك على الطابع المعماري والعمراني العتيق.

كما استدعت النظم الحديثة في إمداد المدن بالمرافق والخدمات العامة وبنية الأساسية إلى ظهور أنماط جديدة من التصميم والتخطيط العمراني تختلف عن الأنماط التقليدية وبذلك دخلت المدينة عصرا من التحول العمراني، كل هذا ساهم في غياب تعبئة للأنسجة العمرانية العتيقة فتفاقمت مشاكلها وتدنت بيئتها العمرانية والمعمارية.

### I-4- أهم الأنظمة القانونية المتحكمة في التعمير :

- **قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01:** أول قانون متخصص ومتكامل في مجال التشريع والتخطيط العمراني في الجزائر وقد تكون من ثمانية فصول:
  - الفصل الأول : تناول المبادئ العامة للقانون.
  - الفصل الثاني : التطرق للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

- الفصل الثالث : تناول أدوات التهيئة والتعمير.
- الفصل الرابع : نص على أحكام خاصة بتطبيق على بعض الأجزاء من التراب الوطني.
- الفصل الخامس : حدد فيه عقود التعمير.
- الفصل السادس : وضح الحالات التي يقدم فيها السياج.
- الفصل السابع : تطرق للعقوبات التي نص عليها هذا القانون.
- الفصل الثامن : أحكام خاصة وانتقالية.

وقد اهتم هذا القانون بتحديد القواعد الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحوير المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي الموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي، على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية، وبالرغم من الوسائل الردعية، وصرامة التقييد التي وضعها القانون، فإن التطبيق الميداني لا يزال محدودا، حيث يتزايد يوميا، وعلى مرأى من السلطات البلدية، عدد المباني المخالفة للقانون أدى بالمشرع إلى تعديله لاحقا.

كما نود أن نشير أنه وفقا للنص العربي لقانون التهيئة والتعمير يشير إلى التعمير كعملية لإعداد الأراضي للتوسع والبناء في حين أن المصطلح باللغة الفرنسية تشير إلى كلمة عمران أي التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة.

- **قانون 05/04 المؤرخ في 2005/08/14 المعدل والمتمم لقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير:**

نظرا للكوارث الطبيعية والتكنولوجية زلازل، فيضانات، أنفجارات وحرائق في المناطق الصناعية وكذا الاعتداء على المعالم التاريخية والثقافية والمواقع الطبيعية ذات التوازنات البيئية المحمية ونظرا لتدهور الإطار المبني من خلال تعدد المخالفات العمرانية، أصدر المشرع الجزائري قانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 وذلك بتعديل وإتمام بعض المواد، إذ عدلت 14 مادة في القانون السابق وكان الهدف منها إعطاء حماية أكثر للنسيج العمراني من مختلف الكوارث الطبيعية والتكنولوجية وزيادة المراقبة والتحري لرصد المخالفات التي تشوه الإطار المبني وذلك بتحديد وتوضيح لدور كل من مفتشو التعمير وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير.

- **قانون 06/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة:**

إن الفوضى الكبيرة السائدة في مجال التعمير، وكذلك حالة المدن في حد ذاتها وتسييرها من العوامل التي تزيد من تعقيد الإشكالية الحضرية وهو ما دفع بالجزائر إلى التأسيس لسياسة جديدة للمدينة في العام 2006، وذلك لأول مرة منذ الاستقلال، استوحت مبادئها وأسسها من المبادئ العالمية الحديثة والقائمة على أسس "التنسيق والتشاور بين كل من فاعلين عموميين وخواص ومجتمع مدني"، ضمن مبادئ اللامركزية واللامركزي، وعملا بالتسيير الجواري والحق في الإعلام، وترقية الثقافة والمحافظة والإنصاف الاجتماعي، في منظور التنمية البشرية المستدامة، والتمكين للحكم الراشد إلا أن تأخر صدور مراسيم هذا القانون وتغييب هيكل وزارة المدينة وإلحاقها بوزارة البيئة أجل تطبيق هذا القانون.

## خـاتـمـة:

إن ما تم عرضه في هذا الفصل من قوانين وتشريعات هي في الحقيقة لها صلة وطيدة بالمشهد الحضري للمدينة، باعتبار أن القوانين تعتبر السلاح والدرع الواقي لجميع الانزلاقات والمشاكل التي تواجهها الدول والحكومات، والتي تحاول إعداد سياسات حضرية لحماية المدينة وتنظيمها وتهيئتها وترقيتها عمرانيا من خلال المشهد الحضري لتصبح لها سمة جمالية على اعتبار أن القانون هو صمام الأمان من خلال ما يتمتع به من مواد تسمح بتسيير المدن بطريقة حضارية.

# الـفـصـل الـثـانـي

# القوانين المتحكمة في البناء في الجزائر

**أولا: رخصة البناء**

**ثانيا: رخصة التجزئة**

**ثالثا: رخصة الهدم**

## مقدمة:

سيتم في هذا الفصل عرض مجموعة من التعاريف المتعلقة بقوانين البناء والتعمير من ناحية وناحية أخرى خصائص القانون العمراني، بالإضافة إلى عرض الإجراءات المتعلقة برخصة البناء ونطاق تطبيقها وأهميتها ونفس الشيء متعلق برخصة التجزئة والهدم.

## II-1- رخصة البناء :

### II-1-1- تعريف رخصة البناء :

هناك عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء، منها مثلا، تعريفها بأنها:

"هي رخصة مسبقة وهي إجراء جوهري ينبغي المرور به قبل الشروع في عملية البناء أو التغيير في البناية أو تحويل البناية فكل هذه العمليات تشترط الحصول على رخصة البناء.[1]

وعرفت أيضا: "الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته، حتى ولو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على ساحة أو طريق عمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم".[2]

"الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء".[3]

وعرفت أيضا على أنها "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران".[4]

"رخصة البناء عبارة عن قرار إداري فردي وترخيص إداري يسمح بالقيام بأعمال البناء، فالمشروع المقدم يجب أن يحترم القوانين والقيود المفروضة في مجال البناء".[5]

ويبدو لنا أن التعريف ينبغي أن يكون بذكر خصائص المعرّف، وعليه يمكن أن نورد تعريف الأستاذ الدكتور عزري الزين لرخصة البناء وهو:

---

[1] محمد جبري، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، ص 70.

[2] بورويس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، ص 11.

[3] Henri Jacquot, François Priet, Droit de l'urbanisme, Dalloz, Delta,3e édition, 1998, p547.

[4] محمد الصغير بعلي، «تسليم رخصة بناء في القانون الجزائري»، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، العدد الأول، مارس 2007، ص18.

[5] Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme,3e édition, gualino éditeur, 2006, p117.

"رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران".[6]

ومن هذا التعريف يتضح أن عناصر رخصة البناء هي:

## II- 1-2- صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة :

إن رخصة البناء لا تمنح إلا من سلطة إدارية مختصة بموجب القانون فلا يمكن لأي جهة إدارية أن تمنح هذه الرخصة وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص، وهي إما أن تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب **المادة 41** من **المرسوم التنفيذي 91-176** "عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلا للدولة..." أو من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب **المادة 42** من **المرسوم التنفيذي 91-176** "عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير...".

## II- 1-3- أن يكون قرارا قبليا :

يتطلب القانون قبل الشروع في البناء أن يحصل على رخصة قبلية تسلمها السلطة الإدارية المختصة سواء رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.[7]

إن رخصة البناء، من حيث الأصل، تمنح بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة، إذ كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع للإدارة سلطة إجبار صاحبه على إزالته ففرض الرخصة قبل البناء، من أجل ألا يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون رخص ووضع الإدارة أمام أمر واقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك، إذ أن ضمان احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزمع إقامته وليس بعد إقامته.[8]

---

[6] عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 16.
[7] أعمر يحياوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومه، الجزائر، 2004، ص 30.
[8] عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، ص 12.

### II-1-4- أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم :

لا يمكن أن تقتصر التراخيص بالبناء على مجرد إنشاء البنايات الجديدة، بل تشمل أيضا عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة، وكلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه الأعمال الأخيرة، كان رفضها امتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص فلا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة.[9]

تشترك جميع التعريفات والمفاهيم التي أعطيت للبناء والمبنى التي تستوجب للقيام بها الحصول على ترخيص إداري بالبناء في وجود ثلاث خصائص للمبنى تتمثل في الآتي:

1/ تماسك مادة المبنى أو مواده، أيا كانت طبيعتها ومصدرها من الطوب أو الحجارة أو الإسمنت المسلح أو الطين والخشب.

2/ اتصال المبنى بالأرض اتصال قارا بحيث لا يمكن فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به.

3/ أن يكون المبنى من حيث وجوده من صنع الإنسان وإيجاده، فإذا أدت العوامل الطبيعية الجوية والترسبات إلى تكوين حائط مثلا فلا يعتبر مبنى بالمعنى المادي والقانوني.

### II-1-5- أن يحترم قرار الرخصة الأدوات ورخص العمران :

تعد رخصة البناء آلية تدخل ضمن سلسلة آليات الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي فهناك ترابط وتواصل بين الآليات وحتى لا يكون هناك انقطاع في السلسلة وللمزيد من المردودية يجب أن تمنح رخصة البناء في ظل احترام:

- القوانين المنظمة لحركة البناء والتعمير.
- المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي ومخططات التجزئة.
- شهادة التعمير ورخصة التجزئة.

[9] محمد حسين منصور، المسؤولية العمرانية، دار المفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2006، ص 17.

## II- 1-6- أن يضمن قرار الرخصة الرفاهية والسلامة والجمال :

إن المعيار الفاصل الذي نحكم من خلاله على أن البناء فوضوي أو نظامي هو المعيار الإداري، والذي يتمثل في وجود الوثائق الإدارية من عدمها والمتمثلة أساسا في رخصة البناء، غير أن هناك معايير أخرى والمتمثلة في معيار الصحة وهو خاص بالبيئة والمعيار التقني والخاص بالهندسة المعمارية ومعيار الأمن والسلامة والخاص بالهندسة المدنية... فالمعيار الإداري والمتمثل في رخصة البناء هو معيار شامل يتضمن كل هذه المعايير الجزئية، فالحصول على رخصة البناء يعني أن البناية ستكون آمنة وسليمة وذات شكل هندسي جميل وتتماشى مع قواعد البيئة.

## II- 1-7- منح قرار الرخصة في ظل احترام حقوق الغير :

أن قرار رخصة البناء لا تسلم لصاحبها إلا بعد إجراء التحقيق في ملف الطلب من قبل مصالح تقنية مختصة، ويصدر قرار رخصة البناء بعد ذلك بملاحظة مهمة وهي أنه يحق لطالب رخصة البناء مباشرة الأشغال مع ضرورة احترام حقوق الغير، غير أن ذلك لن يتأتى إلا من خلال احترام المخططات التقنية المرفقة مع رخصة البناء والمصادق عليها من قبل المصالح التقنية المعنية إذ أن قرار الرخصة جاء لتدعيم وتأطير المخطط التقني.[10]

## II- 1-8 التطور التشريعي لرخصة البناء :

إن رخصة البناء ظلت كرخصة إدارية مواكبة لحركة البناء في بلادنا ولن تنقطع يوما في ساحة البناء، فهي آلية دائمة ومستمرة قادرة على الجمع بين المصلحتين الخاصة والعامة وعلى حمايتها والحفاظ عليها، هذا ما ندركه ونلمسه من خلال تتبع مسار التطور التشريعي لرخصة البناء، حيث هذه الأخيرة تتطور في كل مرة وفي محطات تاريخية من خلال نصوص قانونية جديدة تجعلها أكثر ملائمة وأكثر صلاحية وأكثر تماشيا مع الأوضاع والرهانات الجديدة للبلاد.

ففي **1962**، امتد تطبيق القانون الفرنسي في مجال رخصة البناء، في انتظار بناء مؤسسات الدولة والقانون الذي كان ساريا آنذاك هو **قانون 15 جوان 1943.**

[10] كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة باتنة 2009 ص. 97.

في سنة **1975** صدر **أمر 75-67** المؤرخ في **6** سبتمبر **1975**، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، هذا الأمر أصبح المرجع الأول لقواعد رخصة البناء بعد أن ألغي بمقتضى **المادة 49** منه القوانين المخالفة له.[11]

في سنة **1982** صدر **قانون 82-02** المؤرخ في **06 فيفري 1982**، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء الذي ألغى **الأمر 75-67** بشكل غير مباشر عن طريق **المادة 60** منه التي ألغت جميع الأحكام المخالفة له.[12]

بعدها صدر **أمر 85-01** المؤرخ في **13 أوت 1985** الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها[13] ، المصادق عليه بمقتضى القانون رقم **85-08**[14] حيث أن هذا **الأمر** لم يلغ **قانون 82-02** تماما وإنما مواد محددة منه وهي **المواد 4 و6 و1/13 و14 و02/18 و38** فقرة أخيرة **و42 و43 و44و45.**

وتجدر الإشارة أن تطبيق هذا القانون قد أثار صعوبات كبيرة ولم يلبث العمل به طويلا حتى صدر **القانون** رقم **1987/01/87** المتعلق بالتهيئة العمرانية الذي جاء كشريعة عامة في مادة العمران على الرغم من أنه لم يلغ العمل بأحكام **القانون 85-08** إلى أن صدر **القانون 90-29** المؤرخ في **1990/12/01** المتعلق بالتهيئة والتعمير[15] الذي ألغي صراحة في **المادة 80** منه كل الأحكام المخالفة لاسيما **القانون** رقم **82-02** والأمر **85-01** وبذلك أصبح **القانون 09-29** المصدر التشريعي الأساسي لقواعد العمران، على الرغم من أن المشرع عاد مرة أخرى وأصدر **المرسوم التشريعي** رقم **94-09** المؤرخ في **1994/05/18**[16] والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري الذي ألغى العمل **بالمادتين 76 و78** من **القانون 09-29.**

وفي سنة **2004** صدر القانون **04-05** المؤرخ في **14** أوت **2004** يعدل ويتمم القانون رقم **90-29** المتعلق بالتهيئة والتعمير، والتعديل مس **المواد** التالية **76، 11، 4،7** مكرر، **76** مكرر**1، 76** مكرر **2، 76** مكرر **3، 76** مكر **4، 76** مكرر **5، 81.**

---

[11] الجريدة الرسمية رقم 83 لسنة 1975.
[12] الجريدة الرسمية رقم 06 لسنة 1982.
[13] الجريدة الرسمية رقم 84 لسنة 1985.
[14] الجريدة الرسمية رقم 47 لسنة 1985.
[15] الجريدة الرسمية رقم 52 لسنة 1990.
[16] الجريدة الرسمية رقم 32 لسنة 1994.

وأخيرا في سنة **2008** تم إصدار **القانون** رقم **08-15** المؤرخ في **20** جويلية **2008** والذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها والذي يهدف أساسا إلى:

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البنايات.
- تحقيق مطابقة البنايات المنجزة والتي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.
- تحديد شروط شغل واستغلال البنايات.
- ترقية الإطار المبني وجعله ذو مظهر جمالي.
- تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير.

والملاحظة المسجلة من خلال قراءة هذه الترسانة من النصوص، أن القواعد المنظمة لحركة البناء والتعمير هي قواعد موجودة في بعدها الزماني وهي مرنة تتكيف مع تقلبات الظروف والمحيط وما يطرأ من وضعيات جديدة.[17]

## II- 1-9 أهمية رخصة البناء :

تكمن أهمية رخصة البناء كرخصة من الرخص العمرانية وكآلية للوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي في النقاط التالية:

أ- إن أهمية رخصة البناء كقرار إداري تتجسد في تحقيق غرض مشروع، وهو تمكين طالب الرخصة من البناء مع ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير والبناء المنبثقة من السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير، وذلك بإقامة نسيج عمراني متناسق وملائم للحياة وخالي من مظاهر وشوائب البناء الفوضوي الطفيلي، حيث أن هذا الأخير يربك مشاريع التنمية والتعمير بالمدينة[18] ، التي تفتقر إلى حلول سريعة[19] ، وتنمو بسرعة كبيرة بسبب نزوح أهل الريف إليها بأعداد كبيرة متزايدة يسكن من لا يجد منهم ضواح فقيرة من العشش تتحول إلى مدن كئيبة تسيء إلى كل ما تعنيه المدينة الحديثة من تقدم ورقي[20] ، ومن هنا

---

[17] كمال تكواشت، المرجع السابق، 100.
[18] كمال تكواشت، المرجع السابق، 97، 98.
[19] عبد الحميد دليمي، "المدينة الجزائرية بين استحالة الهروب وصعوبة الصراع"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثاني عشر، نوفمبر 2007، منشورات جامعة بسكرة، ص 175.
[20] عبد الفتاح محمد وهيبة، في جغرافية العمران، دار النهضة العربية، بيروت، 1980، ص 261.

تتدخل الدولة بطريق مباشر أو غير مباشر في توجيه العمران المدني وتنظيمه وتجهيزه بالمرافق العامة من أجل منع الفوضى التي تنجم عن حرية الفرد في التعمير والبناء.[21]

**ب-** كما أن القواعد القانونية المنظمة لعملية إصدار رخصة البناء تهدف من خلال الشروط والإجراءات التي تقوم عليها إلى ضمان التوازن بين:

**المصلحة العامة:** باحترام قانون العمران والحفاظ على مقتضياته من جهة.

**المصلحة الخاصة:** من حيث تلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات في مجالات السكن والتجارة والصناعة وغيرها.

**ج-** إن القواعد القانونية التي على أساسها تدرج منح رخصة البناء فهي تتعلق إما بمخططات التهيئة والتعمير أو بالرخص الأخرى.[22]

**مخططات التعمير:** يجب ألا تخرج رخصة البناء عن إطار مخططات التعمير التالية:

- **المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.**
- **مخطط شغل الأراضي.**

**الرخص الأخرى:** كما ترتبط رخصة البناء أيضا بالحصول مسبقا على شهادات ورخص إدارية أخرى تتمثل أساسا في شهادة التعمير ورخصة التجزئة:

**شهادة التعمير:** وهي الشهادة التي تبين حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض حسب نص **المادة 02** من **المرسوم التنفيذي 91-176.**

**رخصة التجزئة:** وهي شهادة ضرورية لكل عملية تقسيم ملكية أرض إلى قطعتين أو أكثر بغرض البناء **المادة 57** من **القانون 90-29.**

**د-** تكمن أهمية الحصول على قرار رخصة البناء بأن صاحب مشروع البناء سواء كان فردا أو مؤسسة أنه قد تعهد مسبقا على أنه سيقوم بعملية أو مباشرة البناء طبقا لأحكام قانون التعمير ومراسيمه التطبيقية وللمخططات المصادق عليها من قبل المصالح المعنية والمرفقة مع قرار الرخصة، وبالتالي فقرار رخصة البناء يشكل اتفاق أو وثيقة إجماع بين إدارة البلدية وإدارة مديرية التعمير وصاحب المشروع والقائم بالأشغال سواء كان مهندس أو مقاول أو بناء بسيط، وعلى هذا يجب الالتزام بما جاء في وثيقة رخصة البناء والمخططات التقنية المصاحبة لها فكل إخلال بذلك يترتب عنها إجراءات

---

[21] نفس المرجع، ص 154، 155.

[22] كمال تكواشت، المرجع السابق، ص. 98.

عقابية رادعة تمس الأشخاص المخلين كما أن هناك إجراءات مصححة لآثار البناء المخالف لأحكام وقواعد رخصة البناء.

هـ- إن أهمية ومنافع رخصة البناء تتجلى في كونها تعد كوسيلة أولية تسمح بالمراقبة المسبقة والتحقق من مدى تناسق وتماشي المشروع المراد إنجازه كفكرة، كما تسمح بالمراقبة أثناء الانجاز وبعد الانجاز وتتبع خطوات ومسار البناء خطوة بخطوة بغرض تفادي انحرافه عن مساره المرسوم مسبقا والوقوع في فخ مخالفة قواعد رخصة البناء وبالتالي الخروج عن دائرة البناء النظامي ودخوله في دائرة البناء الفوضوي، فرخصة البناء تمثل عين الدولة على ما يتم من أشغال وتدخل ضمن أعمال الضبطية الإدارية.[23]

و- كما أن رخصة البناء جاءت معبرة على أن طالب رخصة البناء قد اختار نمط معين من البناء يتوافر فيه المواصفات التقنية الهندسية والقانونية وتتقاسم فيه رغباته في إشباع حاجاته في البناء مع ما يتطلبه القانون من مادة البناء والعمران والذي على أساسه منحت الرخصة، وبالتالي على هذا الأخير أن يتمسك برخصة البناء والمخططات المرافقة لها والتي جاءت كصورة معبرة عن أفكاره ورغباته ويترتب على هذا التمسك والاحترام للرخصة والمخططات المرافقة لها أن تكون نهاية الأشغال أو نتاجها عبارة عن بناية التي تعد في النهاية تحفة عمرانية تزيد من جمال وتناسق الحي والنسيج العمراني للمدينة ككل[24] ، خاصة عند الأخذ بالتصاميم العمرانية التراثية التي تعطي دروسا في الفن والتصميم الراقي التي يجب الأخذ بها في العصر الصناعي الحديث الذي فقد فيه الإنسان قسطا كبيرا من الذوق الجمالي ومن قدرته على الإبداع الأصيل.[25]

---

[23] كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 98.
[24] كمال تكواشت، المرجع السابق، ص. 100.
[25] معاوية سعيدوني، "من أجل محافظة واعية على تراثنا العمراني (قراءة في مفهوم التراث العمراني)" مجلة دراسات إنسانية، جامعة الجزائر، العدد الأول، سنة 2001، ص 235.

## II- 1-10 نطاق تطبيق رخصة البناء :

يمكن دراسة مجال تطبيق رخصة البناء على مستويين، الأول موضوعي تحدد من خلاله الأعمال البنائية محل الترخيص، والثاني مكاني أي من حيث المناطق التي تستلزم فيها الرخصة مهما كان نوع البناء والغاية منه، وهو ما نوضحه كما يلي:[26]

### II- 1-10-1 النطاق الموضوعي لرخصة البناء :

ونعني به كما ذكرنا تحديد مجال تطبيق رخصة البناء من حيث موضوع هذه الرخصة أي كونها تتعلق بإنشاء مبنى أو تعليته أو تعديله، أو غيرها، وإلا أضحت مخالفة لأحكام قانون العمران، وقد نص المشرع الجزائري في أول قانون متعلق برخصة البناء ألا وهو **القانون** رقم **82-02** (المؤرخ في **06** فبراير **1982** المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي) على ذلك، محددا أعمال البناء التي تكون موضوع ترخيص إداري وهي كما ورد ذكره **بالمادة الثانية** من هذا **القانون**:

- بناء محل أيا كان تخصيصه.
- أشغال تغيير واجهة أو هيكل بناية.
- الزيادات في العلو.
- الأشغال التي ينجز عنها تغيير في التوزيع الخارجي.[27]

وبما أن هذا القانون قد ألغي العمل به بموجب **القانون** رقم **90-29** المتعلق بالتهيئة والتعمير، فإن هذا الأخير قد حدد أيضا الأعمال التي تستلزم رخصة بناء وهي كالتالي:

- كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها.
- كل تمديد لنايات موجودة.
- كل تغيير للبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العامة
- كل إنجاز لجدار صلب بقصد التدعيم أو التسييج.[28]

---

[26] عزري الزين، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، الفكر البرلماني، العدد التاسع، جويلية 2005، ص 137، 138.
[27] عزري الزين، نفس المرجع، ص 138.
[28] المادة 52 القانون 90-29.

كما تخضع الأعمال التالية للترخيص: كل عمليات الترميم العقاري وإعادة التأهيل أو التجديد العمراني أو إعادة هيكلة أو التدعيم.[29]

وعليه فإن مباشرة أي عمل من هذه الأعمال قبل الحصول على رخصة بناء من الجهة الإدارية المختصة يجعلها أعمالا مخالفة لأحكام القانون، مما يستوجب معه إنزال العقوبة المناسبة على المخالفين.

ومن خلال الاطلاع على **القانون 90-29** يمكن حصر أعمال البناء التي تستلزم رخصة إدارية في:

- إنشاء المباني.
- تمديد البنايات الموجودة.
- تعلية الحيطان أو تغيير الواجهة على الساحة العمومية.
- تدعيم المباني.[30]

ويمكن تفصيل هذه الأعمال كما يلي:

**أولا: إنشاء المباني:**

عرفت محكمة النقض المصرية المبنى باعتباره نتيجة مادية لعملية البناء بأنه:

"كل عقار مبني يكون محلا للانتفاع والاستغلال، أيا كان نوعه"[31] ويقصد بالإنشاء، الإحداث والإيجاد، فإنشاء المباني يعني استحداثها وإيجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة.[32]

فنحن نكون أمام مبنى بالمعنى الذي يريده المشرع العمراني إذا كان من مواد متماسكة وأن تتدخل يد الإنسان في إقامته وأن يكون بناء مستقرا ثابتا بالأرض.

**ثبات البناء واستقراره:** يشترط في المبنى أن يكون ثابتا ومستقرا ومندمجا في الأرض بحيث لا يمكن عزله أو فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به ومنه فلا يعتبر بناء مجرد وضع الطوب فوق بعضه أو رص الحجارة في هيئة سور لعدم اتصاله بالأرض اتصال ثبات

---

[29] المادة 06 القانون 11-04 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14.
[30] المادة 52 القانون 09-29.
[31] عبد الرحمان عزاوي، مرجع السابق، ص 563.
[32] عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 16.

وقارا وعدم تماسك هذا السور، وإذا توافرت هذه العناصر، كان هو المبنى الذي قصده المشرع لا يتأثر بعد ذلك لا بنوعه، ولا بالغرض منه ولا بكونه كاملا أو ناقصا.[33]

**ثانيا- تمديد البنايات الموجودة:**

وهي أعمال التمديد أو التوسيع التي تجري على المباني الموجودة، بإضافة مساحات إلى الأجزاء الموجودة من قبل، بغرض الزيادة أو التنويع في الاستفادة من طرق وحجم استعمال العقار المبني.[34]

**ثالثا- تغيير البناء:**

هي أعمال التدعيم والتغيير أو التعديل في البناء أي تقوية الحيطان أو الجدران العادية والضخمة المتصدعة وتهديمها وإعادة بنائها أو إنجاز جدار صلب، الأمر الذي من شأنه الزيادة في عمر العقار المبني ومردوديته من الناحية الاقتصادية أو المساهمة في إعادة تخصيصه لوظيفة أخرى أجدى وأكثر نفعا.

**رابعا- إقامة جدار للتدعيم أو التسييج:**

المقصود بتدعيم المباني هو تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل ولذلك استلزم القانون الحصول على ترخيص قبل إجرائها لخطورتها البالغة أو لحاجتها لرقابة إدارية وفنية خاصة من سلطات الضبط.

وإذا كان المشرع قد أخضع عملية إقامة جدران بقصد تقوية وتثبيت المبنى لرخصة بناء قبلية، فإنه قد تدخل في مواطن أخرى بقواعد آمرة للمطالبة بترميم وصيانة المنشآت الآيلة للسقوط، غير أن هذه الأخيرة (أعمال الترميم والصيانة) لا تخضع لترخيص إداري مسبق، حيث أن المشرع في **المادة 52** حصر عملية تدعيم المباني في شكل إقامة جدار صلب دون شكل آخر وقد يكون هذا الأخير ليس بغرض التدعيم وإنما بهدف تسييج المبنى، وعليه فلا يمكن إقامة جدار إلا بهدف إما تدعيم المبنى أو تسييجه.[35]

---

[33] عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، ص 139، ص 140.
[34] عبد الرحمان عزاوي، مرجع سابق، ص. 565.
[35] عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 18.

### II- 1-10-2 النطاق المكاني لرخصة البناء:

حددت **المادة 3** من المادة **82-02** المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء وهي:

- المساحات الحضرية ومناطق التوسيع في:

مراكز البلديات، المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها **2500 نسمة**.[36]

وفي المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها **2500 نسمة** والقابلة للتوسيع.

- المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية العالية.
- المناطق ذات الطابع المميز أو في المناطق المميزة المهيأة.
- المناطق المطلوب حمايتها والمصنفة من قبل الإدارات المعنية.[37]

وقد استثني من هذه المناطق، أماكن أخرى فلا تكون رخصة البناء إلزامية فيها، وهي ما أورده في المادة الرابعة من القانون المذكور أعلاه وهي:

- المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن **2500 نسمة** والتي ليست مراكز لبلديات ما عدا تلك المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من **ال مقطع 1** من **المادة 03** من هذا القانون.
- بالنسبة لأشغال ترميم وإصلاح وتمليط القصور الوطنية والآثار التاريخية والبنايات المدنية المصنفة.
- بالنسبة للأشغال الباطنية للصيانة والإصلاح الخاصة بمختلف شبكات ومنشآت (نقل المحروقات السائلة والغازية، الكهرباء، المواصلات السلكية، التزويد بمياه الشرب، صرف المياه).
- فيما يخص البنايات التابعة لوزارة الدفاع الوطني ذات الفائدة الإستراتيجية.

---

[36] عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 20.
[37] عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 24.

- المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية والتي لم تكن محل تحديد ولا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز.[38]

## II- 1-11- إجراءات منح رخصة البناء :

هناك عدة شروط مطلوبة لمنح الترخيص تستند بشكل أساسي إلى موقع العقار ومساحته وما يفرض عليه من حقوق ارتفاق.[39]

قبل التوصل إلى منح رخصة البناء لا بد من توفر مجموعة من الشروط منها ما هو خاص بطالبها ومنها ما هو متعلق بالعقار محل البناء المراد إنجازه[40] ، حيث أن المشرع فرض رخصة البناء على كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية دون النظر إلى المستفيد من هذا المبنى أيا كان شخصا عاما أو خاصا ولم يفرد إجراءات خاصة لكل منهما للحصول على رخصة البناء.

وتشترط جميع تشريعات العمران في العالم، إتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء، تتمثل هذه الإجراءات في تقديم طلب من ذوي الصفة إلى الجهة المختصة بمنح الرخصة والتي تقوم بدورها بالتحقيق والدراسة في هذا الطلب وتقرر منح الرخصة أم لا بناء على مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون.[41]

وعلى الرغم من أن هذه الإجراءات على طولها وتشابكها، تحقق مزايا كثيرة تتمحور في الحفاظ على المصلحة العامة العمرانية، إلا أن هناك من ينادي بضرورة تبسيطها وتيسير طرق الحصول على الرخصة وإلغاء هذه الإجراءات واستبدالها بإجراءات أبسط.[42]

### II- 1-11-1- طلب الحصول على رخصة البناء :

ليس طلب رخصة البناء طلبا عاديا كغيره من الطلبات، فلئن كان الطلب منهجيا يشكل الواقعة المادية والسبب الحقيقي في وجود القرار الإداري الصادرة به رخصة البناء كعمل قانوني، وهذا انطلاقا من مركز كل من الإدارة والمتعامل معها.[43]

---

[38] عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 21.
[39] نعيم مغبغب، مقاولات البناء الخاصة، الطبعة الرابعة، منشورات الحلبي، لبنان، 2009، ص28.
[40] رمزي حوحو، "رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الرابع، ص 218.
[41] عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص23 .
[42] السيد أحمد مرجان، مرجع سابق، ص 163.
[43] عبد الرحمان عزاوي، مرجع سابق، ص 577.

*** صفة طالب الرخصة:**

صفة طالب رخصة البناء في التشريع الجزائري جاءت حصرا في هذه المادة وهم:

1/ **المالك:** سواء كانت ملكيته بالطرق العادية فعليه أن يقدم عقد الملكية، أو كانت ملكيته عن طريق التقادم فيقدم شهادة الحيازة طبقا لما ينص عليه **القانون** رقم **90-25** المؤرخ في **18 نوفمبر 1990** المتضمن التوجيه العقاري.[44]

2/ **وكيل المالك:** ويمكن أن يوكل المالك شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء فيصح ذلك بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني ولم يشترط المشرع نوعا معينا للوكالة، فطالما أن النص عاما فيجوز أن تكون وكالة عامة أم خاصة.

3/ **المستأجر لديه المرخص له قانونا:** فيمكن للمستأجر الذي يرغب في إنجاز أعمال بناء أن يطلب رخصة بناء بشرط أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة.

4/ **الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:** كالجهات التي يمكنها الاستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة، وأصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية أو بعض الأشخاص الخاصة المكلفة بمهمة ما من جانب إحدى الإدارات العامة، وكذلك بعض الأشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية قطع أراضي أو بنايات غير تامة بموجب عقود إدارية فهم الذين يقدمون طلبات رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود.[45]

**II- 1-11-2 مضمون الطلب ومكوناته :**

إذا كانت القواعد الشكلية في إصدار القرارات الإدارية على درجة كبيرة من الأهمية بوجه عام، حيث تقوم كحواجز لسلطات الإدارة الخطيرة في مجال القرارات الإدارية، لأن المقصود بها حماية المصلحة العامة والمصلحة الخاصة على حد سواء، وتجنب الإدارة مواطن الزلل والتسرع، وتمنحها فرصة كافية للتروي والتدبر، ودراسة وجهات النظر المختلفة، فتقل بالتالي القرارات الطائشة أو المتسرعة.[46]

---

[44] عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 28.
[45] عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص28.
[46] عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، ص 148.

وبخصوص طلب رخصة البناء، فإنه بالنظر إلى ما يترتب على هذه الرخصة من القيام بأعمال بناء قد تشكل آثارا خطيرة، تلحق الضرر بالآخرين إذا ما قامت على نحو مخالف للقانون، ولمقتضيات الأمن، والقواعد الصحية، ولتحديد الشخص المسؤول، مالك الأرض أو مهندس المشروع أو مهندس البناء، وذلك عند نشوب أي منازعة بمناسبة الترخيص بالأعمال أو بمناسبة تنفيذها، وهذا الشكل اللازم في كل أعمال البناء، مهما كان نوعها، إنشاء أو تعلية أو تدعيم أو توسيع، ولأجل كل ذلك لا بد من توافر الوثائق والبيانات التالية في الطلب:[47]

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة.
- أو توكيل طبقا لأحكام **الأمر** رقم **75-58.**
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.[48]

1- تصميم للموقع يعد على سلم **1/2000** أو **1/5000** يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

2- مخطط كتلة البناءات والتهيئة المعد على سلم **1/200** أو **1/500** ويشتمل على البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها، وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطيح، والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
- نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
- ارتفاع البنايات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية.
- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.
- بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.[49]

3- تصاميم معدة على سلم **1/50** للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشتملة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب، وصرف المياه القذرة والكهرباء والتدفئة، والواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية.

---

[47] عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص26، ص 27.
[48] المادة 34 المرسوم التنفيذي 91-176.
[49] المادة 35 مرسوم تنفيذي 2006-03 مؤرخ في 07 يناير 2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 جريدة رسمية رقم 01.

ينبغي أن يوضح تخصيص مختلف المحلات على التصاميم، ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو هدمها أو الأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات الكبرى تتضمن مذكرة كشف المقايسة التقديري للأشغال وآجال إنجاز ذلك.

4- مستندات رخصة التجزئة بالنسبة لأرض مجزأة لغرض السكن أو لغرض آخر.

5- مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيدية إذا كان البناء لغرض صناعي أو لاستقبال الجمهور تتضمن البيانات التالية:

- وسائل العمل وطاقة استقبال كل محل.
- طريقة بناء الهياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة.
- شرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة وجر المياه الصالحة للشرب، والتطهير والتهوية.
- شرح مختصر لأدوات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها.
- الوسائل الخاصة بالدفاع ومحاربة الحرائق.
- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط والموجودة في المياه القذرة المصرفة وانبعاث الغازات وتراتيب المعالجة، والتخزين والتصفية.
- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

6- قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.[50]

7- دراسة مدى التأثير المنصوص عليها في أحكام **المرسوم** رقم **90-78** المؤرخ في **27** فيفري **1990** وذلك بالنسبة للمشاريع الملحقة.

8- دراسة الهندسة المدنية.

9- دراسات أجزاء البناء الثانوية للمشاريع غير الموجهة للسكن الفردي.[51]

---

[50] المادة 35 المرسوم التنفيذي 2006-03.
[51] المادة 36 المرسوم التنفيذي 2006-03.

كما يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليميا دراسة الملف المعماري لمشاريع البناء من أجل الحصول على قرار مسبق قبل إنجاز الدراسات التقنية التي تحتوي على الهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية.[52]

وتستثنى تأشيرة المهندس المعماري إذا كانت المباني المراد تشييدها أو تحويلها توجد في المناطق التالية:

- في إقليم بلديات محددة أو مصنفة طبقا للأحكام التشريعية أو التنظيمية التي تطبق عليهم.
- لا يتعدى غرض استعمال زراعي مساحة أرضيته **500 متر مربع** خارج المبنى.
- لا يتعدى غرض استعمال آخر غير زراعي مساحة أرضيته **160 متر مربعا** خارج المبنى.[53]

وإذا استكمل طالب رخصة البناء الملف ببياناته ووثائقه المذكورة آنفا، قدمه في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض.[54]

أما في التشريع الفرنسي فإن طلب الحصول على رخصة البناء ينبغي أن يتم في نموذج معين تعده الإدارة طبقا **للمادة A.421 -1** من قانون التعمير، وطبقا للفقرة الثانية من هذه المادة يجب أن يشمل الطلب البيانات التالية:

- هوية طالب الحصول على الرخصة.
- هوية المالك (إن لم يكن هو طالب الرخصة).
- حدود ومساحة الأرض.
- طبيعة أعمال البناء المزمع القيام بها.
- تفاصيل تتعلق بالبناء.[55]

وأغلب المشاريع يجب أن يشرف عليها مهندس معماري معتمد ويجب أن يكون الطلب موقعا من الشخص مقدم الطلب كما يجب أن يرفق بالوثائق التالية:

- مخطط موقع الأرض.
- مخطط يتضمن حجم البناء وارتفاعه وحدوده.

---

[52] المادة 36 المرسوم التنفيذي 2006-03.
[53] عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 28.
[54] المادة 34 المرسوم التنفيذي 91-176.
[55] عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، ص 151.

- مخطط لواجهة البناء، ويجب أن يكون تاريخ هذه المخطط هو تاريخ توقيع الطلب من مقدمه، كما يجب أن يعد هذا الطلب ومرفقاته في ثلاث نسخ، ونسخة إضافية في حالة كون الطلب يعني أكثر من جهة إدارية **(Art R.421-8)**.[56]

وكذلك الأمر في مصر، حيث اشترطت **المادة 51** من اللائحة التنفيذية لقانون المباني، أن يقدم طلب الترخيص مرفقا بمستندات حسب نوع العمل البنائي المزمع القيام به أي إنشاء أو تدعيم أو تشطيبات خارجية أو أعمال هدم، حيث فرضت مستندات تناسب طبيعة المحل.[57]

إن الوثائق المطلوبة في ملف رخصة البناء تعد وثائق جد مهمة، لذلك تبرز أهميتها في صدورها من ذوي الاختصاص[58] فهي وثائق تقنية تتطلب جانب الدقة في مراعاة الطابع الجمالي والحضري في البناية المراد إنجازها، وكذلك جانب الاقتصاد والثبات والاتزان للبناية وحمايتها من كل أخطار انزلاق التربة وهزات الزلازل وغيرها من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.[59]

أما الاستثناء فإن بعض المشاريع القليلة الأهمية المذكورة حصرا في **المادة 36** من **المرسوم** رقم **91-176** إذ يمكن لصاحب طلب رخصة البناء الحصول على قرار رخصة البناء دون إرفاق طلب رخصة البناء بالمخططات الهندسية من قبل مكتب الدراسات.[60]

## II- 1-12 كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء :

أول إجراء تستهل به عملية منح رخصة البناء هو استلام طلب لهذه الرخصة يعد على نموذج خاص مرفق بالملف من خمس نسخ والمشتمل على الوثائق والمستندات والبيانات والرسومات المعمارية الإنشائية المطلوبة، والتحقق من استجماعها كلها ومن صحتها ومن صلاحيتها من قبل السلطة الإدارية المختصة وهي هنا رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقعة في دائرة اختصاصه قطعة الأرض المعنية بالبناء، لاسيما عندما يتعلق الأمر بالبناءات ذات الاستعمال السكني والحرفي، ليمنح مودع الطلب مقابله وصل استلام يدون فيه تاريخ إيداع الطلب، يشهد من خلاله رئيس المجلس الشعبي البلدي بأن صاحب المصلحة والصفة قد أودع لدى المصالح الإدارية التقنية البلدية طلبا بالترخيص له بالبناء على أرضه أو الأرض التي يشغلها شغلا قانونيا

---

[56] عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 33.
[57] عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 29.
[58] كمال تكواشت، مرجع سابق، ص 104.
[59] Patrick Gerard, op. cit, p 84.
[60] كمال تكواشت، مرجع سابق، ص 104، ص 105.

وخلال مهلة زمنية كعينة[61] ، فالإدارة ملزمة قانونا بفحص محتوى الملف حسب ما تقتضيه القوانين والتنظيمات وإصدار قرارها المتعلق بهذا الطلب.[62]

وللوصول إلى القرار النهائي المتعلق برخصة البناء، ينبغي أولا، تحديد الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة، ثم ثانيا كيفية التحقيق في الملف، وثالثا وأخيرا إصدار القرار، وذلك كما يلي:[63]

## II- 1-12-1 الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء :

لقد وزع القانون الاختصاص بمنح رخصة البناء إلى جهات وسلطات إدارية متعددة مركزية ولامركزية بناء على معيار مركب يستند إلى طبيعة البناء ومدى أهميته المحلية والجهوية والوطنية[64] ، حيث أن المبدأ في التشريع الجزائري وفي أغلب التشريعات، أن تسليم رخصة البناء يكون من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، غير أنه يمكن أن يختص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات حددها القانون.[65]

### II- 1-12-1- أ- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء :

جعلت **المادة 65** من **قانون 90-29** المتعلق بالتهيئة والتعمير من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الأصلي بمنح رخصة البناء، بصفتين كممثل للبلدية في حالات وكممثل للدولة في حالات أخرى.[66]

#### 1- بصفته ممثلا للبلدية:

وذلك في الحالات التي تكون فيها الاقتطاعات أو البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، فيكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي منح رخصة البناء، ويلزم فقط، بإطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة.[67]

#### 2- بصفته ممثلا للدولة:

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء حتى وإن لم يكن الاقتطاع أو البناء واقع ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، وعندها يصدر القرار المتعلق

---

[61] عبد الرحمان عزاوي، مرجع سابق، ص 596.
[62] عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، ص 152.
[63] عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 30.
[64] كمال تكواشت، مرجع سابق، ص 107.
[65] عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 34.
[66] عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، ص 153.
[67] Patrick Gérard, Pratique du droit de l'urbanisme, 3e édition, Eyrolles, 1993, p. 104.

بالرخصة، ولكن ليس بصفته ممثلا للبلدية بل بصفته ممثلا عن الدولة ويكون إطلاع الوالي قبل اتخاذ هذا القرار الذي يجب أن يكون موافقا لرأي الوالي، على عكس الحالة السابقة.

**II- 1-12-1- ب- اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء :**

يختص الوالي بمنح رخص البناء في الحالات التالية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنايات التالية: الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية، والثقافية البارزة، والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.[68]

**II- 1-12-1- ج- اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء :**

إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، فإن الوزير المكلف بالتعمير يكون مختصا بمنح رخصة البناء بعد أخذ رأي الوالي أو الولاة المعنيين.[69]

ومن خلال هذا يتضح أن المشرع الجزائري يوزع الاختصاص في منح رخص البناء بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، والوزير المكلف بالتعمير، وهو تقسيم يراعي كثافة الأنشطة العمرانية (أعمال البناء) حيث تزداد في الحدود الجغرافية للبلديات، وخاصة مشاريع البناء الخاصة فمن منطق تقريب الإدارة من المواطن (مبادئ اللامركزية الإدارية) يمنح الاختصاص الواسع في منح رخص البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي، ويتدرج الاختصاص بعد ذلك للوالي ثم الوزير المكلف بالتعمير، ولعل هذا ينعكس على مستوى منازعات مشروعية القرارات المتعلقة برخصة البناء في احترام طرق وكيفيات الطعن في هذه القرارات.[70]

وإذا تحددت لدينا الجهات المختصة بمنح رخصة البناء فما هي إجراءات الدراسة والتحقيق في الملفات المتعلقة بطلب الحصول على هذه الرخصة أمامه؟[71]

---

[68] المادة 66 القانون 90-29.
[69] المادة 67 القانون 90-29.
[70] عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، ص 155.
[71] عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 33.

## II- 1-2-12- التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء :

### II- 1-2-12- أ- مضمون التحقيق وأهميته :

إن مخطط شغل الأراضي (P.O.S) أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) **وبقية** التعليمات المتعلقة بالعمران كأدوات للتهيئة والتعمير في الجزائر، لا بد من أن يشمل التحقيق في ملفات طلبات رخص البناء مدى مطابقة مشاريع البناء مع هذه الأدوات من حيث موقع البناية ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام، وتناسقها مع المكان، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.

كما يجب أن يشمل التحقيق مدى احترام مشاريع البناء للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن والنظافة، والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.[72]

أي أن التحقيق في طلب رخصة البناء هو إجراء جوهري مهم جدا يهدف إلى التأكد من مدى مطابقة انسجام المشروع موضوع طلب رخصة البناء مع مخططات العمران، إذ أنه حسب **المادة 44** من **المرسوم التنفيذي** رقم **91-176** لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان مشروع البناء جاء موافقا:

- لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.
- لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتوجيهات المنصوص عليها طبقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير وهذا في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.
- ولا يمكن الترخيص بالبناء على أرض مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة.

والأشخاص العموميون الذين يستشارون بصفة خاصة هم:

- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبصفة عامة جميع البنايات التي سوف تستعمل لاستقبال الجمهور، وكذا لتشييد بنايات سكنية هامة من شأنها أن تطرح تبعات خاصة لاسيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.

[72] عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 33.

- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية.
- مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.[73]

**II- 1-12-2-ب- ميعاد التحقيق :**

عندما يرسل المعني طلب رخصة البناء مرفقا بالملف المطلوب في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض، فإنه يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومنذ هذا التاريخ يبدأ ميعاد التحقيق في هذا الطلب.[74]

أما إذا كان الاختصاص بمنح رخصة البناء للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فبنفس الإجراءات، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال الملف في أربع **(04)** نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير وذلك في أجل **08** أيام من تاريخ إيداع الملف، والتي تقوم بدورها بإرسال أربع نسخ من ملف الطلب مرفقة بجميع الآراء المستسقاة إلى السلطة المختصة قصد إصدار رخصة البناء.[75]

وإذاكانت مواعيد التحقيق هذه لها أهميتها من حيث بداية سريان مواعيد إصدار القرار المتعلق برخصة البناء وما يستتبعها من حق طالب الرخصة في الطعون القضائية.[76]

**II- 1-12-3- إصدار القرار المتعلق برخصة البناء :**

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق في الملف، فإنه يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على الرخصة، حيث أن كل من مديرية البناء والتعمير والجهات الإدارية المتخصصة (الحماية المدنية، الآثار، السياحة، التجارة، الصناعة، البيئة، الفلاحة، الغابات، الصحة والسكان، وكل الجمعيات المعنية) والتي تم استشارتها في مرحلة تحضير ملف رخصة البناء يجب أن تأخذ بعين الاعتبار عند إصدار القرار، حيث خول قانون التعمير الجزائري الإدارة المعنية النظر في طلب رخصة البناء حق إصدار عدة أنواع من القرارات[77] فالقرار قد يكون بالموافقة إذا توافرت الشروط المطلوبة في الطلب وقد يكون برفض الطلب بسبب عدم توافر الشروط القانونية في الطلب وقد يكون بتأجيل البت في الطلب أو بسكوت الإدارة تماما.

---

[73] عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، ص 156.
[74] عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 34.
[75] عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، ص157، ص 158.
[76] عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 35.
[77] عبد العزيز نويري، "رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء- دراسة تطبيقية"، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص المنازعات المتعلقة بالعمران، 2008، منشورات الساحل، ص 72.

**II- 1-12-3 - أ- قرار الموافقة بمنح الرخصة :**

إذا كان الطلب مستوفيا للشروط المنصوص عليها قانونا، فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة، حيث تنص **المادة 47** من **المرسوم التنفيذي 91-176** على ما يلي:[78]

إن إعلام الجمهور من خلال نشر نسخة من قرار رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي هو من أجل تمكين أي شخص من الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب والذي يدوم نشره مدة سنة وشهر، حسب ما نصت عليه **المادة 48** من **المرسوم 176/91.**

**II- 1-12-3 - ب- صدور القرار برفض الطلب :**

يمكن أن يكون القرار الذي تتخذه السلطة المختصة هو رفض منح رخصة البناء، وتنحصر صورة الرفض في حالتين، الأولى رفض وجوبي بنص القانون، والثانية رفض يصدر بناء على السلطة التقديرية للإدارة.

**1- الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء:**

لقد نص قانون التعمير وبالأخص المرسوم التنفيذي رقم **91-175** على الحالات التي يتم فيها رفض طلب رخصة البناء، وذلك في حالة ما إذا أبرزت دراسة التحقيق لمصلحة التعمير مخالفات ونقائص تتعلق بـ:[79]

**موقع البناء :من** حيث خطورة الزلازل وانزلاق التربة والضجيج والإضرار بالآثار التاريخية والبيئة و ...

**الطرق المؤدية إلى البناء:** من حيث عدم احترام المسافة القانونية بين مشروع البناء والطريق العمومي حسب أحكام **المواد 8 و10 و11** من **المرسوم التنفيذي** رقم **91-175** وعلى كل حال تختلف حالات رفض طلب رخصة البناء بين فرضية وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو وثيقة تحل محل ذلك أو انعدامها.

---

[78] عزري الزين، "تنظيم النشاط العمراني تشريعا وقضاء في الجزائر"، مداخلة مقدمة للمشاركة في الملتقى الدولي حول التسيير العقاري يومي **10، 11** جوان **2008**، وزارة السكن، الجزائر، ص 6.

[79] كمال تكواشت، مرجع سابق، ص 108.

**أولا: رفض الترخيص بالبناء في حالة وجود مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محل ذلك:**

**حالة وجود مخطط شغل الأراضي:** مصادق عليه ومنشور منذ **60** يوما على الأقل مع مخالفة مشروع البناء لهذا المخطط، كمثال على ذلك رفض مشروع بناية لا يتماشى شكلها المنبثق من حضارة أجنبية ولا لونها أو المواد المستعملة للبناء مع القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات المحددة في مخطط شغل الأراضي.

**حالة وجود مخطط التجزئة مصادق عليه من المصالح التقنية للولاية:** إذ لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أرض مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة، وهكذا فمشروع البناء الذي يشيد على أرض مجزأة يمكن أن يرفض إذا جاء مخالفا لرخصة التجزئة أو لدفتر الشروط المتعلق بها والذي يحدد بعض الشروط التي تستجيب لها البنايات التي تبرمج على هذه التجزئة.

**ثانيا: رفض الترخيص بالبناء في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محل ذلك:**

ويكون ذلك في حالة كون مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير والتوجيهات المنصوص عليها طبقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

وتجدر الإشارة إلى أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة عمرانية تكتفي بتحديد التوجيهات الأساسية للتهيئة والتعمير وهو يشكل بذلك مرجعا لمخطط شغل الأراضي[80] فهو لا يحدد بدقة حقوق البناء ومداها، ولذا لا يتصور بت الإدارة في طلب رخصة البناء على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وحده، بل أنها تحتكم أيضا للقواعد العامة للتهيئة والتعمير[81]

**2- الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء:**

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

---

[80] كمال تكواشت، مرجع سابق، ص 109.
[81] نفس المرجع، ص 111.

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

**3- منح قرار رخصة البناء مصحوب بتحفظ أو التزام:**

إن القرار الثاني الاستثنائي الذي يمكن أن تصدره الإدارة بعد نظرها في طلب رخصة البناء هو قرار منح رخصة البناء مصحوبا بتحفظ أو التزام.[82]

أ- **منح الرخصة بتحفظ:** إن منح الرخصة مع التحفظ هو في واقع الأمر قبول مبدئي لإنجاز مشروع البناء لكن مع تعديل جزئي له، من أجل جعله متناسقا مع التنظيم العمراني للبلدية.[83]

ب- **منح رخصة البناء بالتزام:** إن منح الرخصة مع التزام يكون في حالة كون مشروع البناء بطبيعته أو بموقعه يحتاج إلى تهيئة خاصة، هنا يمكن للإدارة أن تمنح رخصة البناء مع إلزام صاحبها بالقيام بأعمال التهيئة المطلوبة.[84]

**4- صدور قرار بتأجيل البت في طلب الرخصة:**

قد يكون موقف الإدارة المختصة بمنح رخصة البناء ليس بالموافقة ولا بالرفض وإنما ترى تأجيل اتخاذ القرار المناسب للطلب المقدم أمامها فللإدارة الحق في تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة واحدة[85] ، وهذا ما نصت عليه **المادة 64** من **قانون 90-29:** "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 الإعداد".[86]

وعليه فالقرار الصادر من الإدارة بتأجيل البت في طلب الرخصة، ينبغي أن يكون معللا أي أن يكون أساس التأجيل مثلا، لكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية على ألا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة (**المادة 45** من **المرسوم التنفيذي 91-176**).

---

[82] كمال تكواشت، مرجع سابق، ص 109.
[83] المادة 27 من المرسوم التنفيذي 91-175.
[84] المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-175.
[85] عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة التاسعة، دار هومه، الجزائر، **2009**، ص 171
[86] عزري الزين، "دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، "مجلة الاجتهاد القضائي"، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد السادس، ص 08.

وفي الجزائر أغلب الفقهاء يذهب إلى أن السكوت يعني الموافقة، لإرغام الإدارة على النظر في مختلف طلبات رخصة البناء وإجابة أصحابها في المواعيد القانونية، إلا أن هذه الموافقة الضمنية قد لا تكون في بعض الأحيان كما في:[87]

الحالة الأولى: وهي حالة إجراء تحقيق عمومي مسبق، إذ هنا لا يمكن الاحتجاج بالموافقة الضمنية.

الحالة الثانية: وهي حالة المشاريع التي تخضع لقواعد خاصة مثل المشاريع التي تتطلب دراسة مضادة للزلازل حيث لا يأخذ بالموافقة الضمنية في هذه الحالة.

الحالة الثالثة: وهي حالة كون مشروع البناء يقع في المواقع المحمية إذ لا بد من موافقة مديريات الغابات والفلاحة والسياحة والآثار.

الحالة الرابعة: وهي وجود بناية قائمة وأراد صاحبها التغيير فيها من خلال المساس بهيكلها وأساساتها أو سقفها أو جدرانها الأساسية، فلابد من رخصة صريحة من البلدية ومعتمدة على تقرير خبرة الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناءات إذ في هذه الحالة لا يحتج بالرخصة الضمنية.[88]

ولذا يجب على الإدارة عدم التهاون والتقاعس في إصدار رخصة البناء حتى لا يلجأ الأفراد إلى البناء بدون رخصة[89] وكذا يجب عليها الرد الصريح على طلباتهم.

**II- 1-12-4- شكل قرار رخصة البناء :**

يفرغ قرار رخصة البناء في قالب مادي صريح ويبرر بتسبيب معين حتى لا يتعرض للطعن بالإلغاء.

**II- 1-12-4- أ- القالب المادي للقرار :** يقصد بالشكل المظهر الخارجي الذي يتخذه القرار الإداري، أي القالب المادي الذي يفرغ فيه رخصة البناء في قرار مكتوب صادر عن السلطة الإدارية المختصة وهو يتضمن مجموعة من البيانات المتعلقة بـ :

- الجهة الإدارية المصدرة له.
- النصوص والأسانيد القانونية المتعلقة بالتعمير والبناء.

---

[87] كمال تكواشت، مرجع سابق، ص 110.
[88] نفس المرجع، ص 110.
[89] محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001.2002، ص 88.

- المراجع الإدارية المتعلقة بآراء واقتراحات مختلف المصالح التقنية المساهمة في إثراء دراسة وتحضير الملف التقني لطالب رخصة البناء.
- الإشارة إلى أهم الالتزامات والقيود المتعلقة بعملية التهيئة والبناء الخاصة بالمشروع.
- آجال صلاحية الرخصة (تاريخ سريان الرخصة وتاريخ انقضائها)،

**II- 1-12-4- ب- صراحة القرار :** إن **القانون** رقم **90-29** المعدل والمتمم بموجب **القانون** رقم **04-05** و**المرسوم التنفيذي** رقم **91-176** المعدل والمتمم بموجب **المرسوم التنفيذي** رقم **06-03** يفرضان معا أن يصدر أي قرار في مادة رخصة البناء في شكل قرار إداري صريح.

**II- 1-12-4- ج- تسبيب القرار :** فهنا يجب أن نميز بين حالتين، الحالة العادية البسيطة والحالة الاستثنائية.

- في حالة قرار منح رخصة البناء البسيطة: فهو الوضع العادي فهي تحتاج إلى تبرير.
- لاسيما القرارات الاستثنائية ولكونها اتخذت خلافا للوضع العادي فهي تحتاج لما يبررها، طالما الأن القانون والتنظيم قد قاما بحصرها في نطاق وشروط معينة، فيجب تبيان احترامها نتيجة لذلك، فالفقرة **2** من **المادة 62** من **القانون** رقم **90-29** تشترط صراحة أن يكون قرار الرفض والتحفظ معللا قانونا.

وتجدر الإشارة، أن رقم **91-176** "عندما تمنح الرخصة أو تشتمل على تحفظات فيجب أن يكون القرار الذي تتخذه السلطة معللا".[90]

سلطة رئيس البلدية، في حالة الرفض أو في حالة الموافقة ولكن بشروط إضافية، تكون مقيدة ولا يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي بالسلطة التقديرية المعتادة، بل عليه تسبيب القرار وإلا عدّ ذلك تعسف من طرفه في حق طالب رخصة البناء، إذ تنص **المادة 44** الفقرة الرابعة من المرسوم أما قرار تأجيل البت في طلب رخصة البناء، فرغم عدم النص على ضرورة التبرير أو التسبيب صراحة بالنسبة له، إلا أن هذا الشرط يبدو واضحا من خلال النصوص التي تناولت تحديد شروط اتخاذه.

[90] كمال تكواشت، مرجع سابق، ص 111.

### II- 1-13- الإجراءات الإدارية التالية لصدور قرار رخصة البناء :

وهي تتمثل في التبليغ والنشر.

**أ. التبليغ:**

**ب. النشر:**

### II-2- رخصة التجزئة :

رخصة التجزئة هي ثاني القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير ودورها لا يقل عن دور رخصة البناء من حيث الأهمية في المحافظة على النسق العمراني وكذا محاربة البناء الفوضوي.

### II- 2-1- تعريف رخصة التجزئة ومجال تطبيقها :

إذا كانت رخصة البناء تشكل محورا رئيسيا في النشاط العمراني بوجه عام، وهو ما لمسناه من خلال العناية التي أولاها المشرع الجزائري وكذا كل التشريعات في العالم لهذه الرخصة، فإن رخصة التجزئة ليست أقل أهمية من رخصة البناء، ولذا وحّد المشرع بين هاتين الرخصتين من حيث الإجراءات والكثير من الأحكام.

حيث تعرض المشرع في **المرسوم التنفيذي 91-176**، لأحكام رخصة التجزئة بادئا بمجال تطبيقها دون تحديد مفهومها، لذا من الضروري الوقوف على تعريف لهذه الرخصة من أجل أن تتحدد لدينا الطبيعة القانونية لهذا العمل القانوني للإدارة بكيفية يسهل معها تصور قواعد وأحكام هذه الرخصة.[91]

### II- 2-2- التمييز بين رخصة التجزئة ورخصة التقسيم :

الملاحظ أن التعريف المذكور في نص **المادة 57** من القانون **90-29** يثير لبس بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم حيث ينص المشرع في **المادة 59** من **القانون** السابق الذكر "تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام ..." والحقيقة أن الفرق بينهما هو أن يكون العقار أو الأرض شاغرة في رخصة التجزئة أما شهادة التقسيم فإن المشرع اشترط أن يكون العقار مبني.

وما يلاحظ أن المشرع في **القانون 90-29** عالج شهادة التقسيم في قسم رخصة التجزئة وهو ما يزيد الأمر لبسا وغموضا في مدى فهم الفرق بينهما.

---

[91] عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 42.

### II- 2-3- نطاق تطبيق رخصة التجزئة :

خلافا للنطاق المكاني والزماني الذي حدده المشرع لتطبيق رخصة البناء، فإن رخصة التجزئة هي لازمة في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كانت الغاية منها تشييد بنايات عليها، وعليه فيمكن الترخيص لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها.

ومع هذا فإن المشرع، وحماية للمصلحة العامة العمرانية، فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، والامتناع عن منح رخصة التجزئة هنا، من النظام العام أي لا يجوز للإدارة مخالفته وليست لها أية سلطة تقديرية، ويعد قرارها الصادر بالموافقة أي بمنح الرخصة قرارا معيبا يمكن الطعن فيه لمخالفة القانون، غير أنه يمكنها أن تقدر عدم منح الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تقوم مقامه إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير **(P.D.A.U)** أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

### II- 2-4- إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة :

إن التجزئة كعملية عقارية لا تتم إلا بموجب قرار إداري صادر من سلطة مختصة بناء على طلب المالك أو موكله، الذي عليه أن يرفق طلبه بملف كامل يضمنه جملة من الوثائق الثبوتية أو التوضيحية تتعلق بالقطعة المجزأة ومشروع التجزئة والجوانب التقنية له، لتباشر الجهة المختصة دراسة هذا الملف والتحقيق فيه لتصدر قرارها في النهاية بمنح الرخصة أو رفض منحها.[92]

### II- 2-5- طلب الحصول على رخصة التجزئة :

لكي تصدر الجهة المختصة قرارها المتعلق برخصة التجزئة، يجب أن يتقدم أمامها المالك أو موكله بطلب مرفق بملف يحتوي كل الوثائق المطلوبة، وذلك كما يلي:[93]

---

[92] عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 49، ص 50.
[93] عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 49، ص 50.

**II- 2-5- أ- صفة طالب الرخصة :**

طلب رخصة التجزئة يقدمه مالك الأرض أو من ينوب عنه فقط [94] ، على خلاف الصفة التي منحها المشرع لطالب رخصة البناء، فإنه اقتصر بشأن طالب رخصة التجزئة على كل من المالك أو موكله فقط دون المستأجر لديه أو الهيئة المستفيدة من قطعة الأرض، وذلك في **المادة 08** من **المرسوم التنفيذي 91-176** فالمالك الذي يثبت ملكيته العقارية بموجب عقد ملكية طبقا للقوانين ومما كان سبب هذه الملكية، يمكنه تقديم طلب للحصول على رخصة تجزئة ملكيته سواء كانت قطعة أو عدة قطع أرضية.

**II- 2-5- ب- الملف المرفق بطلب الرخصة :**

رخصة التجزئة مثلها مثل رخصة البناء تحتوي على ملف طويل يغلب عليه الطابع التقني حيث يحتوي هذا الملف على ما يلي:[95]

1- تصميم للموقع يعد على سلم **1/2000** أو **1/5000** يشمل على الوجهة والهياكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها وكذا نقاط الاستدلال والتي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم **1/200** أو **1/500** تشتمل على البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- منحنيات المستوى وسطح التسوية، مع المواصفات التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.
- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق، وصرف المياه القذرة، وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.
- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الخدمات الخاصة.
- موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.[96]

---

[94] عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 46.

334- Jacqueline Morand-Deviller, la commune l'urbanisme et le droit, DEXIA, Paris, 2002, p. 60.

[95] محمد جبري، التأطير القانوني في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير فرع إدارة مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص 84.

[96] المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-176.

3- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يلي:

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط.
- طرق المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية.
- تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة.
- للاستعمال الصناعي.

4- مذكرة تشتمل على البنايات التالية:

- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.
- نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب العمل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.
- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.
- دراسة مدى التأثير على المحيط، عند الاقتضاء.

5- برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وآجال ذلك، عند الاقتضاء.

6- دفتر الشروط يعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات.[97]

ويبدو أن المشرع قد جمع بين الغرض من التجزئة وبين مقتضيات مشروع البناء المزمع القيام به بعد عملية التقسيم، وهو ما جعله يتشدد في الوثائق المذكورة آنفا وجعلها إلزامية كلها، ولم يجعل بعضها إجباري وبعضها اختياري.[98]

---

[97] المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-176.

[98] عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 48.

**II- 2- 6- التحقيق في الطلب :**

إذا استكمل المالك أو موكله ملف طلب الحصول على رخصة التجزئة وفقا للوثائق المذكورة سالفا، عليه أن يقدمه في خمس **(5)** نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي عليه أن يتثبت من مطابقة الملف على النحو المنصوص عليه قانونا ويكون ذلك موضحا في الوصل الذي يقدم للمعني عند إرسال طلبه.[99]

**II- 2- 6- أ- مضمون التحقيق :**

في خضم دراسة وإعداد رخصة التجزئة من قبل المصلحة المختصة حسب كل حالة فإن **المادة 1** من **المرسوم التنفيذي 91-176** في فقرتها الرابعة تنص على إمكانية إجراء تحقيق عمومي حول التجزئة وهذا ما يفيد أن مشروع التجزئة مشروع هام وخطير في نفس الوقت ويمس بالمصلحة العامة، الأمر الذي يجعل إجراء تحقيق حول التجزئة أمر ضروري ومهم.[100]

حيث إن أهم ما يتناوله التحقيق هو التأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حال انعدام ذلك، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

**II- 2- 6- ب- الجهات المختصة بمنح القرار المتعلق برخصة التجزئة :**

إن إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة لا يكون من جهة واحدة في كل الحالات، بل قد ينعقد الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية وممثلا للدولة، وقد يختص بها الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

**II- 2- 6- ب-1- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي :** طبقا **للمادة 65** من **قانون 90-29**، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، وعليه هنا أن يوافي الوالي بنسخة من الرخصة، كما قد يسلم الرخصة بصفته ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي.

---

[99] لمادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-176.
[100] محمد جبري، مرجع سابق، ص 90.

**II- 2- 6- ب-2- اختصاص الوالي والوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة :**

يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة في الحالات التالية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في **المواد**: **45، 46، 48، 49** من **قانون 90-29** التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.

كما تسلم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالتعمير، بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية وذلك بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاة المعنيين.[101]

**II- 2- 6- ج- ميعاد إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة :**

يختلف ميعاد إصدار قرار رخصة التجزئة بحسب اختصاص كل جهة بذلك، فإذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية فإن القرار المتضمن رخصة التجزئة يبلغ إلى صاحب الطلب خلال الثلاثة أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب، أمّا إذا كان اختصاصه بتسليمها باعتباره ممثلا للدولة، أو كان الاختصاص للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فإن تسليم القرار يكون خلال أربعة أشهر من تاريخ إيداع الطلب.[102]

غير أن هذا الأجل لا يسري، إذا كان ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات على صاحب الطلب أن يقدمها، أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي، فيتوقف الأجل ويبدأ سريانه من تاريخ استلام هذه الوثائق أو تلك المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي.

**II- 2-7- مضمون القرار المتعلق برخصة التجزئة :**

تنص **المادة 20** من **المرسوم 91-176** على أن رخصة التجزئة تتضمن وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال من خلال إحداث ما يلي:

---

[101] المادة 67 من قانون 90-29.
[102] المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-176.

- شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف.
- مساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه.

وقد أجاز المشرع الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل.[103]

## II- 3 رخصة الهدم :

تعتبر رخصة الهدم من القرارات الجديدة والمستحدثة في قانون التهيئة والتعمير حيث لم تكن معروفة ومنصوص عليها في القوانين السابقة.[104]

حيث تنص **المادة 60** الفقرة الأولى من **القانون** رقم **90-29** المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في **المادة 46** أعلاه، أو كلّما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية".

حيث اخضع المشرع كل هدم كلي أو جزئي للبناء للحصول على رخصة مسبقة للهدم من الهيئات ذات الاختصاص.

وانطلاقا من هذا النص، فإن رخصة الهدم على غرار البناء والتجزئة، يجب أن تصدر في شكل قرار إداري، ولذلك ينبغي أن نتعرف عليها وعلى خصائصها، وعلى إجراءات إصدار القرار المتعلق بها، ثم أن هذه الرخصة ليست لازمة لكل عملية هدم مهما كان موقع البناء، بل أن هناك مناطق محدّدة يمنع هدم البنايات بها دون الحصول على رخصة الهدم وذلك لاعتبارات واردة **بالمادة 60** من **القانون 90-29**.[105]

### II- 3-1- التعريف برخصة الهدم ونطاق تطبيقها :

تشترك رخصة الهدم مع نظيرتيها، البناء والتجزئة، في كون كل منها تصدر بموجب قرار إداري مضمونه القيام بعملية عمرانية (بناء، تجزئة أو هدم) ولكن تختلف عنهما من حيث النطاق والإجراءات.[106]

---

[103] المادة 20 من المرسوم التنفيذي 91-176.
[104] جبري محمد، مرجع سابق، ص 99.
[105] عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 56.
[106] عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 57.

### II- 3-2- خصائص رخصة الهدم :

لرخصة الهدم خاصيتين هما:

#### II- 3-2- أ- أن تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة مختصة :

فلا يصح قانونا القيام بعملية هدم، وفق الشروط المبينة في التعريف، إلاّ استنادا إلى قرار إداري، ثم لا يقبل أي ترخيص إداري لم يكن في شكل قرار صادر عن الجهة المختصة بمنحه وهي، رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا **للمادة 68** من **قانون 90-29**، فلا يجوز قانونا أن يرخص هذا الأخير بهدم بناية بموجب أمر شفوي، أو إذن إداري لم يحترم الإجراءات والأشكال المنصوص عليها، وإلاّ تعرض قراره لعيب مخالفة القانون أو مخالفة الشكل والإجراءات.[107]

#### II- 3-2- ب- أن يكون مضمون القرار إزالة كل أو جزء من بناية :

ومفهوم الإزالة إمّا محو أثر البناء القائم تماما وهي إزالة كليّة، أو جزء منه متى كان هدم هذا الجزء مؤثرا على مجموع البناء، أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذفا لبعض الزوائد من البناء والذي يكون من قبيل التحسين والتعديل لا الهدم.[108]

### II- 3- 3- دوافع إحداث رخصة الهدم ونطاق تطبيقها :

لقد تعرض المشرع لنقاط عديدة تعد دوافع لإحداث وإيجاد هذه الرخصة ومن ضمن هذه الدوافع ما يلي:

- حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.
- حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سندا لهذه البناية المجاورة.[109]

### II- 3- 4- إجراءات منح رخصة الهدم:

إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم هي تقريبا نفس الإجراءات المتعلقة بإصدار باقي الشهادات والرخص العمرانية الأخرى فهي تتم على مستوى المجلس الشعبي البلدي التابع له

---

[107] عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 57.
[108] عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد الثالث فيفري 2008، ص 23.
[109] محمد جبري، مرجع سابق، ص 99، ص 100.

العقار، فرئيس المجلس الشعبي البلدي هو صاحب الاختصاص في منح رخصة الهدم دون الوالي أو الوزير.

**II- 3-5- ملف رخصة الهدم :**

تنص **المادة 61** من **قانون 90-29** على أنه: "يودع طلب رخصة التجزئة أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني".

**II- 3- 5- أ- صفة طالب الرخصة :**

تنص **المادة 62** من **المرسوم التنفيذي 91-176** على أنه: "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم والتوقيع عليه من مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة" فمالك البناية الآيلة للهدم له أن يقدم طلبا للترخيص له بهدمها، وعليه أن يثبت ملكيته إمّا بعقد ملكية أو شهادة الحيازة طبقا لأحكام **القانون** رقم **90-25** المؤرخ في **ديسمبر 1990** ويمكن أن يقوم بذلك الوكيل بموجب وكالة رسمية طبقا لأحكام القانون المدني.

أما الهيئة العمومية المخصصة فعليها تقديم نسخة عن العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.

**II- 3- 5- ب- التحقيق في الملف :**

يشمل الملف المرفق بطلب رخصة الهدم على ما يلي:

- تصميم للموقع يعدّ على سلّم **2000/1** أو **5000/1.**
- تصميم للكتلة بعدّ على سلّم **500/1** من البناية الآيلة للهدم، أو المعدّة للحفظ في حالة الهدم الجزئي.
- عرض لأسباب العملية المبرمجة.
- المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال أو للشغل.
- حجم أشغال الهدم ونوعها.
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.
- خبرة تقنية، عند الاقتضاء، لتحديد شروط الهدم المتوقع.

وعند الاقتضاء تقدم الوثائق التالية:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة طبقا لأحكام **القانون** رقم **90-25** المتضمن قانون التوجيه العقاري.
- توكيل طبقا لأحكام **الأمر** رقم **75-58**.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.[110]

وعلى طالب الرخصة أن يرسل الطلب مرفقا بهذا الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية، والذي يسلّمه وصلا يثبت تاريخ الإيداع.[111]

ثم يحال الملف إلى المصالح المختصة بالتعمير في البلدية لتحضيره باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي.

وترسل نسخة من الطلب خلال الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداعه، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التي لديها شهر واحد لإبداء رأيها.[112]

وطبقا **للمادة 67** من **المرسوم 91-176**، تجمع المصلحة المكلفة بتحضير الطلب المقدم، آراء الشخصيات العمومية أو المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المتوقع، وعلى هذه الأخيرة إبداء رأيها خلال أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، وينبغي أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض[113] أو متجانسا مع توجيهات خاصة، ومهما كان رأيها عليها أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه (خلال شهر واحد).

وقد حدّد المشرع أجل الثلاثة أشهر للتحقيق في ملف الطلب يبدأ من تاريخ إيداعه.[114]

### II- 3- 6- إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم :

جعل المشرع الاختصاص الحصري في منح رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا **للمادة 68** من **القانون 90-29**[115]، وهذا يعني أنه لا ينعقد الاختصاص بشأنها لغيره، فكل قرار يتضمن رخصة الهدم صادر من جهة إدارية أخرى، غير رئيس المجلس الشعبي البلدي،

---

[110] المادة 62 من المرسوم التنفيذي 91-176.
[111] المادة 63 من المرسوم التنفيذي 91-176.
[112] المادة 64 من المرسوم التنفيذي 91-176.
[113] المادة 62 من قانون 90-29.
[114] المادة 65 من المرسوم التنفيذي 91-176.
[115] المادة 68 من المرسوم التنفيذي 91-176.

يعرض هذا القرار لعيب عدم الاختصاص، وهذا خلافا لما هو موجود في فرنسا، حيث يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة الهدم إذا كانت البلدية الواقع بها البناء الآيل للهدم يغطيها مخطط شغل الأراضي **(P.O.S)** أو المخطط المحلي للعمران **(P.L.U)** طبقا للمادة **(R.430-15-1)**، أمّا في باقي البلديات فإن الاختصاص يعود إلى الوالي في إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم باسم الدولة بعد موافقة رئيس المجلس الشعبي البلدي.[116]

## II- 3- 7- شروط الإدارة عند تسليم رخصة الهدم :

حفاظا على أوضاع معينة قد تضع الإدارة شروطا لتسليم رخصة الهدم عبر عنها بـ (تحفظات) في نص **المادة 69** من **المرسوم التنفيذي 91-176** ومن تلك الشروط:

أن يشترط على طالب رخصة الهدم توفير سكنات للمستأجرين أو محلات بديلة بالنسبة للتجار ذوي الإيجارات التجارية.

كما يجب على المستفيد من رخصة الهدم تعليق لافتة في ورشة الهدم تتضمن ما يلي:

* مراجع رخصة الهدم.
* طبيعة البناية موضوع الهدم.[117]
* تاريخ فتح الورشة.
* تاريخ احتمال نهاية الأشغال.
* مكتب الدراسات أو المهندس المعماري أو المقاول المكلف بالهدم.[118]

وهذه التحفظات أو الشروط هي في الحقيقة في خدمة الطرفين الإدارة والمتضررين من الهدم.[119]

---

[116] عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 61.
[117] عمراوي فاطمة، مرجع سابق، ص 84.
[118] نفس المرجع، ص 84.
[119] محمد جبري، مرجع سابق، ص 101.

## خـاتـمـة:

ان غياب واستبعاد وتهميش القوانين يؤدي إلى ظهور الكثير من المشاكل الحضرية للمدن منها على سبيل المثال بروز تشوهات المؤثرة على المشهد الحضري والتي تنعكس سلبيا بصورة مباشرة على المظهر الخارجي للمدينة وبالتحديد غلى المشهد الحضري الذي يبرز الوجه الحقيقي للمجتمعات الحضرية المتقدمة.

# الفصل الثالث

# قانون مطابقة البنايات وتسويتها 15-08

## أولا: قانون مطابقة البنايات

## ثانيا: تسوية البنايات

## المقدمة:

تعتبر القوانين الأداة الفاعلة في حماية المدينة من جميع المشاكل والمخاطر التي تواجهها، فالمشرعون قاموا بإنشاء مجموعة من القوانين واللوائح التي تحمي المدينة، ومن بينها قانون مطابقة البنايات وتسويتها 15-08 من إحدى أهداف قانون مطابقة البنايات 15-08 هو الرقي بالجانب الجمالي للمدينة الجزائرية، لذلك أعطى أهمية بارزة في تطبيقه. ففي هذا الفصل قام الباحث بتعريف قانون مطابقة البنايات وإبراز جميع الجوانب للحالات المنصوص عليها في هذا القانون.

## III-1- قانون مطابقة البنايات :

### III-1- 1- تعريف شهادة المطابقة :

هي تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية (اللاحقة) وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة. [1]

### III-1- 2- طبيعة شهادة المطابقة :

تخول رخصة البناء الترخيص بتشييد البنايات لكن هذا لا يعني أنها تثبت انجازها ومطابقتها للمعايير التقنية. [2]

حيث يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وأشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء[3] فهي ملازمة لرخصة البناء، حيث تنص **المادة 54** من **المرسوم التنفيذي 91-176** تطبيقا لأحكام **المادة 75** من القانون رقم **90-29** المؤرخ في **أول** ديسمبر سنة **1990**، يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

---

[1] عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، دكتوراه دولة قانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2005-2006، ص 633.
[2] حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2009، ص 94.
[3] حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومه، الجزائر، 2009، ص 103.

وكذا **المادة 75** من **القانون 90-29** التي تنص "يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي" حيث يتم التأكد من مطابقة الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة.[4]

يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلاّ بعد الحصول على شهادة المطابقة [5] ، حيث أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربوية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.

الواقع أن السبب في عدم حصول الملاك الذين انتهوا من أشغال البناء وشرعوا في استغلاله على شهادة المطابقة هذه إنهم لم يحترموا مواصفات مخطط البناء، مما يجعلهم يحجمون عن طلبها لأنهم يعلمون مسبقا أن طلبهم سيحظى بالرفض، وربما سيسفر عن متابعات قضائية نتيجة للتجاوزات التي سيكتشفها التقنيون عند المعاينة التي دعاهم إليها المعني بطلبه لهذه الشهادة وبالتالي يكون منجز البناء قد جنى على نفسه.

حتى أن إقامة بناء بدون ترخيص مع القيام بالبناء مطابقا للأصول الفنية والمبادئ القانونية والاشتراطات البنائية تعد مخالفة تقتصر على مجرد عدم استخراج الترخيص الأمر الذي لا يمكن معه الحكم بالإزالة أو التصحيح أو الاستكمال. [6]

## III-1- 3- كيفية إجراء المطابقة :

باستقراء النصوص القانونية المنظمة لعملية المطابقة، نجد هناك حالتين لإجراء المطابقة حالة أولى يصرح فيها صاحب البناء بانتهاء الأشغال، وحالة ثانية يمتنع فيها صاحب البناء عن التصريح بانتهاء الأشغال.

---

[4] المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 يناير 2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة جريدة رسمية رقم 06.

[5] المادة 10 من القانون 08-15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو **2008**، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها جريدة رسمية عدد 44.

[6] حامد الشريف، الطعن في القرارات الإدارية في المباني أمام محاكم مجلس الدولة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1996، ص 14.

### III-1-3-1- حالة التصريح بانتهاء الأشغال :

في هذه الحالة وبعد انتهاء أشغال البناء يودع المستفيد من رخصة البناء خلال **30** يوم الموالية لتاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحا يشهد من خلاله على الانتهاء من الأشغال، يودع هذا التصريح على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء في نسختين يستلم مقابلها وصلا.

بعدها يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من التصريح إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية.[7]

تحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وممثلين عن المصالح المعنية الأخرى.[8]

حيث يستدعي رئيس المجلس الشعبي البلدي هذه اللجنة بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها، وذلك في أجل ثلاثة **(03)** أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة ومرور اللجنة، وذلك قبل ثمانية **(08)** أيام على الأقل من أجل إعطاء فرصة للمستفيد من أجل تحضير نفسه والحضور لموقع البناء.

بعد عملية مراقبة المطابقة، يعد محضر الجرد ويذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات ويسند رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، بعدها يوقع أعضاء اللجنة المعنيون على هذا المحضر.[9]

### III-1-3-2- حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال :

في حالة عدم تصريح المستفيد بانتهاء الأشغال تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا من طرف إمّا رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من طرف مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، فعند تسليم رخصة البناء لطالبها تحدد له آجال لإتمام الأشغال حسب نوعية كل بناء من البنايات.

---

[7] المادة 57 من الأمر 91-176.
[8] أهم المصالح المعنية بتشكيل اللجنة: مصلحة الحماية المدنية ومصلحة البيئة.
[9] المادة 58 من الأمر 91-176.

وفي حالة عدم إيداع التصريح حسب الشروط وفي تلك الآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد لتاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء بنفس الكيفيات في حالة التصريح بانتهاء الأشغال. [10]

## III-1- 4- البنايات المعنية بالمطابقة :

تشكل البنايات المعنية بالمطابقة[11] فيما يلي:

### 4-1- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء:

في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد تحصل على رخصة البناء غير أنه لم يتمكن من إتمام الإنجاز لسبب من الأسباب، ونظرا لتجاوز المدة المحددة في هذه الرخصة أصبحت عديمة المفعول، وقد لا يكون في وسع المعني طلب تجديد رخصة البناء لاعتبارات تتعلق بقواعد التعمير والبناء.

### 4-2- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة:

في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد أتم الإنجاز غير أن مواصفات الإنجاز لا تتطابق مع الرخصة الممنوحة للمعني، أي أن البناية مخالفة لمحتوى رخصة البناء أو مخالفة لأدوات التعمير من حيث المخططات الوصفية أو المحيط أو الارتفاقات المحتملة.

### 4-3- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:

في هذه الحالة يكون صاحب البناية شرع في الإنجاز بدون رخصة، وقام بإتمام البناية، وقد تكون ملكية العقار بسند رسمي أو بدون سند، غير أنه لم يتمكن من الحصول على الرخصة بسبب غياب سند الملكية أو بسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير والبناء.

### 4-4- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:

كذلك في هذه الحالة قد يكون صاحب البناية غير حائز على سند الملكية وشرع في البناء بدون رخصة أو لسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير.

---

[10] المادة 57 من الأمر 91-176.

[11] أنظر، المادة 15 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج. ر. العدد 44 لسنة 2008.

**4-5- الموقع الذي أقيم فيه البناء:**

يجب التفرقة بين البناء المتواجد بمكان يتوافر على التهيئة والمشيد بمكان لا تتوافر فيه، فالبنايات المشيدة فوق مكان هيئت مرافقه لا بد أن يتوافر على العناصر التقنية الضرورية للحياة لأجل تسويته، فيجب على مصالح أملاك الدولة عند التقييم إدماج المصاريف التي أنفقتها الجماعات المحلية للتهيئة، بالإضافة إلى فرض رسوم وحقوق أخرى من قبل مصالح أملاك الدولة. [12]

أما البنايات التي شيدت على مكان لم تهيأ مرافقه فتترتب على عاتق الباني مهمة التكفل بأشغال التهيئة ويتحمل جميع المصاريف، وتمنح له مدة **12** شهرا لمباشرة الأشغال.

فإذا اجتمعت في الحي عشر بنايات أو أكثر، يتم إحداث جمعية بقرار من الوالي وتعتبر هذه الجمعية بمثابة الجهاز التنفيذي الذي يطبق عمليات تهيئة المرافق. [13]

## III-1-5- البنايات غير القابلة للمطابقة :

نحدد في البداية البنايات غير القابلة للمطابقة **(الفرع 6-1-)** ثم إلى النتائج المترتبة على عدم مطابقتها، وهي الهدم وإعادة الحالة إلى ما كانت عليها **(الفرع 6-2-)**.

### III-1-5- 1- تحديد البنايات غير القابلة للمطابقة :

لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة في إطار أحكام هذا القانون البنايات الآتية: [14]

**01-** مساحات حماية المنشآت الاستراتيجية أو الخطرة كالمساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة.

**02-** المساحات المصنفة الغير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير والجيوتقنية، الدراسات الزلزالية، دراسات الأراضي، أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضان أو لانزلاق التربة.

---

[12] آسيا جرورو، المباني المقامة على اراضي الغير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون فرغ المسؤولية –جامعة الجزائر 2003-2004، ص. 86.

[13] اعزوي حازم، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري جامغة باتنة 2009-20010، ص. 80.

[14] انظر، المادة 16 من القانون 08-15 السابق الذكر.

03- البنايات التي تعيق أو تضر بتشييد المنشآت العمومية والتي يعتبر تحويل موقعها مستحيلا على سبيل المثال (خط الطريق السيار أو أحواض سفوح السدود ومواقع التنقيب على المحروقات، ومواقع توسيع الموانئ والمطارات).

04- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها: كالبنايات المنجزة تحت أعمدة التيار الكهربائي أو المنجزة على ممر مخصص لشبكات المياه أو الأسلاك الهاتفية أو شبكة الصرف الصحي.

05- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.

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

07- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع، أو التي تضر بالمحيط والمظهر العام للمواقع ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبنايات العشوائية والفوضوية والتي لا تضمن فيها شروط البناء متانة واستقرار المنشآت.

وجدير بالإشارة إليه أنه يجب أن تكون البنايات المذكورة في **المادة 16** من القانون المذكور أعلاه، بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين موضوع هدم طبقا لأحكام **المادة 76 مكرر**[15] من قانون التهيئة والتعمير [16] مع العلم أن أعباء عملية الهدم تقع على عاتق المخالف.

## III-1- 6- الشروط المتعلقة بمطابقة البنايات :

كما أضافت **المادة 18** من نفس القانون شروط أخرى لحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها يتم حسب وضعية حالة كل بناية، وذلك من خلال مراعاة الحالات الآتية:

---

[15] «... تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية، وفي حالة عدم وجودها، يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي، يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية...».

[16] انظر، قانون رقم 04-05 مؤرخ في 2004/08/14، يعدل ويتمم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد 51، صادر في2004/08/15.

**1- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري:**

ويتعلق الأمر بملكية العقار، أي ضرورة توفر سند الملكية لدى صاحب البناية وهو شرط أساسي لتحصل المعني على الرخصة أو الشهادة المطلوبة.

**2- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء:**

بمعنى أن يكون مشروع البناية يتطابق مع المعايير المعمول بها في أدوات التعمير والبناء، بالإضافة إلى ضرورة توفر شروط البناء والوسائل المستعملة فيه.

**3- تخصيصها أو استعماله:**

لاسيما فيما يتعلق بالنشاط الممارس وعلاقته بالمحيط المجاور، أي ألا يتنافى النشاط مع موقع البناية.

**4- موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات:**

وذلك من حيث تهيئة الموقع وقابلية توفر الشروط الضرورية للربط بمختلف الشبكات كالكهرباء والغاز والماء وشبكات الصرف الصحي والطرق والمواصلات السلكية واللاسلكية ... الخ

ولكي تتم عملية التسوية بشكل صحيح يستوجب على المكلفين بعملية التسوية أن يكونوا على دراية تامة بجميع العناصر التي يتكون منها كل صنف من البنايات، من خلال الاستعانة بالتقارير والتحقيقات التي يقوم الأعوان المؤهلين وأن يقوموا بدراستها ليتمكنوا من الحكم على بناية بأنها قابلة للتسوية أم لا [17]، وهذا ما سنتطرق له في الفرع الموالي.

## III-1-7- معايير المطابقة :

من أجل تسوية العقار لا بد من مراعاة معايير جد جوهرية هي:

الصفة القانونية للقاعدة العقارية، احترام قواعد البناء والتعمير، تحديد الهدف من البناء واستعماله والموقع الذي أقيم فيه البناء.

[17] انظر، تعليمة رقم 1000/أ. خ. و/و. س. و/2009، بتاريخ 2009/09/10، تبين تطبيق أحكام القانون 15/08.

### III-1-7-1- الصفة القانونية للقاعدة العقارية :

يقصد بالصفة القانونية للقاعدة العقارية الطبيعة القانونية للأرض المقام عليها البناء، هل هي أرض تابعة للأملاك العمومية أو أرض تعود ملكيتها للخواص، وتبعا لهذا التمييز يتم تحديد نوعية الأراضي التي تقبل البنايات المشيدة فوقها للتسوية، ولذلك يميز بين نوعين من البنايات؛ البنايات المشيدة فوق أراض عمومية غير تابعة للأملاك العمومية ولا لمزارع فلاحية عمومية والبنايات المشيدة فوق أراض يملكها الخواص.

### III-1-7-1-2- البنايات المشيدة فوق أراض عمومية غير تابعة للأملاك العمومية ولا لمزارع فلاحية عمومية :

تنقسم الأراضي العمومية إلى عدة أقسام منها:

- الأملاك العامة التابعة للأملاك الوطنية فلا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها، وهي غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز، ومن ثم فإن البناء على هذه الأراضي يعتبر بناء غير شرعي لا يقبل التسوية، ولذلك يهدم البناء وتعاد الأماكن إلى حالتها حتى ولو كان البناء مطابقا للمقاييس والقواعد المعمول بها.
- يتعلق النوع الثاني بالأراضي التابعة لمزارع عمومية فلاحية، في حالة قام بعض الموطنين بالبناء فوقها، وهذا النوع من الأراضي تحكمه نصوص خاصة ترمي جميعها إلى منع التصرف في هذا النوع من الأراضي التابعة للتسيير الفلاحي وعليه لا يمكن اكتسابها بالتقادم ولا إيجارها حيث تكون طريقة استغلالها جماعية، ولذلك لا تقبل البنايات المشيدة فوقها التسوية وتخضع لنفس الحكم المطبق على البناء المقام على الأراضي التابعة للأملاك العمومية.
- أما النوع الثالث المتضمن الأراضي العمومية غير الأراضي المذكورة آنفا وهي التي تقبل وضعيتها التسوية، ويميز بين ما إذا كان شغل الأراضي بسند أو رخصة وبين ما إذا كان شغلها بدون سند ولا رخصة وتبعا لذلك تختلف طريقة التسوية سب كل حالة من الحالات التي تسويتها لا تطرح أي إشكال تقني أو قانوني.

### III-1-7- 3- البنايات المشيدة فوق أراض يملكها الخواص :

وفي هذه الحالة يجب التفرقة بين ما يلي:

إذا كان الباني مالكا للأرض وشيد البناء دون الحصول على رخصة، فيتعين التمييز بين ما إذا كانت في حوزة الباني وثائق يثبت بها ملكيته للأرض وبين ما إذا لم تكن في حوزته هذه الوثائق، ففي الفرض الأول تتم التسوية وتسلم له رخصة بناء لاحقة لأن البناء قد تم تشييده، ويتعين على المالك أن يقوم بتقديم طلب رخصة البناء، وتكون التسوية على أساس مطابقة البناية لمقاييس التعمير وقواعد البناء، أما إذا لم تكن في حوزته وثائق تثبت ملكيته للأرض تسلم له رخصة بعنوان التسوية، ولكنها لا تقوم مقام سند الملكية، لذلك ينبغي عليه تصحيح وضعيته فيما يخص ملكية الأرض وذلك باللجوء إلى الموثق لتحرير عقد الملكية. [18]

### III-1-7- 4- البنايات المشيدة فوق أراض يملكها الخواص وكانت محل صفقة غير مشروعة :[19]

وفي هذه الحالة تطبق أحكام **المادة 14** من **الأمر** رقم **01/85** المؤرخ في **1985/08/13**[20] وبموجبها تحل البلدية محل المالك السابق وتدمج الأرض التي كانت محل صفقة غير مشروعة ضمن الأملاك الخاصة للبلدية دون دفع تعويضات للحائز، أي أنها تمتلك الأرض دون دفع تعويض ثم تتنازل البلدية عن ملكية الأرض للحائز الذي يجب عليه تسديد رسم عن قيمة الأرض يحدد من طرف مصالح أملاك الدولة، ويكون عليه أن يرجع على المالك الأصلي للحصول على التعويض، ويكون هذا الإجراء بمثابة ردع حتى لا يقدم الأفراد على مخالفة القواعد القانونية.

وتتم تسوية وضعية الأراضي لفائدة من يحوز الأرض حيازة فعلية كما جاء في قانون الاحتياطات العقارية وتتخذ البلدية أي إجراء يستهدف تثبيت الذين يشغلون فعلا هذه الأراضي، وعليه إذا كان المستفيد من المعاملة لا يتوفر فيه شرط الحيازة سقط حقه في التسوية وهذا من أجل حماية الحائز من جهة وحماية استقرار الوضع الظاهر حتى لا تثور نزاعات، وكذا دفع المواطنين إلى عدم ترك ملكيتهم شاغرة. [21]

---

[18] انظر، آسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع المسؤولية، جامعة الجزائر كلية الحقوق بن عكنون 2003-2004، ص. 74.

[19] نعني بالصفقات الغير مشروعة هي تلك الصفقات التي تم بموجبها نقل ملكية الأراضي خرقا للقواعد القانونية السارية المفعول.

[20] انظر، قانون رقم 01/85 مؤرخ في 13 أوت 1985 يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، ج. ر العدد 47.

[21] انظر، عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2010/2009، ص. 17.

وتقوم البلدية بالتنازل لصالح الحائز عن ملكية الأرض التي أدمجت وهذا بعد دفع مقابل متى كانت المباني التي شيدت تتوفر فيها الشروط والمقاييس الجاري بها العمل في مجال البناء.

**III-1-7- 5- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء :**

يجب أن تراعى في عملية تسوية المباني الأمور التقنية من حيث احترام الباني لقواعد التعمير ومقاييس البناء، وفي هذه الحالة نميز بين:

**- البنايات المطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء:**

إذا أثبتت المصالح التقنية المختصة أن البناية مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء تسلم رخصة البناء بعنوان التسوية، وذلك مع مراعاة أحكام القانون المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء.

**- البنايات التي يمكن أن تصبح مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء:**

ونعني بها البنايات التي تتوفر على حد أدنى من قواعد التعمير ومقاييس البناء سواء قبل أو بعد إنجاز الأشغال التي تجعلها مطابقة، ومن هنا يتم إصدار أمر بإتمام الأشغال قصد جعل هذه المباني متوفرة على الحد الأدنى من قواعد التعمير مع منح مهلة لصاحب البناء لتنفيذ هذه الأشغال [22] ، وبعد إجراء التعديلات اللازمة والتأكد من طرف المصالح التقنية مطابقة البناية لقواعد التعمير تسلم له رخصة البناء بعنوان التسوية.

والواضح أن المشرع من خلال اشتراطه مطابقة البناء لقواعد التعمير يهدف إلى القضاء على البنايات الفوضوية التي تمس بالوجه العام للمحيط وتؤدي إلى تشويهه.

**III-1-7- 6- تحديد الهدف من البناء واستعماله :**

يراعى في عملية تسوية البنايات الهدف من البناء، فإذا كان البناء مخصصا للسكن فتسوى وضعيته، أما إذا كان الهدف من البناء هو ممارسة نشاط ما وكان هذا النشاط ينطوي على إزعاج فيتعين الفصل في هذه الحالة بين العمل والبناية، فتسوى وضعية الأرض والبناء، أما النشاط فلا يرخص به حتى يتم التأكد من تغييره أو تعديله وجعله مطابقا للنصوص القانونية المعمول بها، ومن ثمة تلغى كل رخصة سلمت مسبقا لممارسة هذا النشاط. [23]

---

[22] انظر، تعليمة وزارية مشتركة رقم 2012/04 مؤرخة في 2012/09/06 تتضمن تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

[23] انظر، تعليمة رقم 1000/أ. خ. و/و. س. ع/2009 السابقة الذكر.

### III-1-7-7- هدم البناء وإعادة الأماكن إلى حالتها :

كل بناء لا يقبل التسوية معرض للهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها، ويكون ذلك بقرار تتخذه لجنة ولائية التي تحدد الأجل الذي يتعين أن يقوم خلاله الشاغل بعملية الهدم.

هذا وتختلف إجراءات الهدم باختلاف قطعة الأرض المشيد عليها البناء بحسب ما إذا كانت أرضا عمومية أو ملكا للخواص وهو ما نوضحه فيما يلي:

- **البنايات المشيدة فوق أراض عمومية:**

على لجنة الولاية أن تنذر الشاغل في أجل محدد من قبل بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، فإذا انقضى الأجل ولم يبادر إلى هدم البناء، يأمر رئيس المجلس الشعبي تلقائيا بالهدم مع تحمل الشاغل مصاريف الهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها.

- **البنايات المشيدة فوق أراض تابعة للخواص:**

في هذه الحالة نكون أمام بناية شيدت فوق أرض ملك للخواص وكانت الأسباب التي تمنع تسويتها تقوم على أساس المصلحة العامة، فإنه يتعين تنفيذ إجراء نزع الملكية ولا يترتب على نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إلا تعويض الأرض العارية أما البناية فلا يتم التعويض عنها لأنها غير مشروعة [97].

وبعد التطرق للشروط الواجب توفرها للتسوية يبقى أن نبحث الإجراءات الواجب إتباعها للتسوية وكذا الأجهزة المكلفة بهذه العملية، وهو ما سأتناوله في المبحث الموالي.

### III-1-8- الإجراءات القانونية للحصول على شهادة المطابقة :

للحصول على شهادة المطابقة والتسوية لا بد من إتباع إجراءات بداية من التصريح وإلى غاية صدور قرار اللجان المختصة، وعلى ذلك فإن للخواص دور بارز في هذه العملية، وتستعين الدولة بمصالح وأعوان للقيام بالتحقيقات قبل البدء في الإجراءات على مستوى اللجنتين.

## III-2- التسوية :

لتبسيط الإجراءات المتبعة لاتخاذ إجراء التسوية نتناول الموضوع كما يلي:

### III-2-1- إجراءات التسوية المتخذة على مستوى البلدية :

تقوم البلدية بإحصاء البنايات غير الشرعية المتواجدة على ترابها، وذلك بتخصيص لجنة تقنية مكلفة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي[24] وتكون مؤهلة للقيام بعملية الإحصاء اللازمة والمتعلقة بكل ما يتصل بالبنايات الفوضوية من حيث:

- الطبيعة القانونية لقاعدة البناية: وذلك بالتحقق من ملكية الأرض هل هي ملكية خاصة، أو ملكية عامة أو تابعة لأملاك البلدية.
- موقع البناية ومدى احترامها لارتفاقات التعمير المحددة في مخططات التعمير للبلدية.

كل ما يتعلق بأرضية البناية، مواد البناء المستعملة، عدد الطوابق المكونة لها وتختم هذه الزيارة بتكوين ملف يشتمل على تقرير يتضمن معلومات حول البنايات الفوضوية ومستغليها.

ولأجل إبداء الرأي حول موضوع التطهير العمراني من كل الشوائب الضارة بالمحيط على رئيس المجلس الشعبي البلدي إعداد مداولة بموضوع التسوية القانونية للبناءات الفوضوية، وطرحها على أعضاء المجلس الشعبي البلدي لإبداء الرأي، وبعدها تعد المداولة رفقة الملف المعد من قبل اللجنة بالإحصاء لمباشرة الخطوة الموالية المتمثلة في قيام البلدية بإعلام المواطنين بأن الإدارة تباشر إجراء التسوية القانونية للبنايات الفوضوية المستغلة من قبل الأشخاص المذكورين في القائمة الاسمية المرفقة مع الإعلان الموجه للجمهور وتدعوهم إلى ضرورة الاتصال بمصالح البلدية خلال الآجال المحددة في الإعلان، مرفقين بملف إداري تقني الذي سوف نتعرض له في النقطة الموالية، حيث يختلف الملف باختلاف أصناف البنايات ونتناولها في ما يلي:

#### III-2-1-1- البنايات ذات الاستعمال السكني الخاضعة لرخصة البناء :

يقدم ملفا في أربعة نسخ يحتوي على الوثائق التقنية والإدارية التالية:

- **الوثائق التقنية:** [25]

---

[24] التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 1985/08/13، الفقرة 6.
[25] التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 1985/08/13.

- تصميم يحدد الموقع بمقاييس **2000/1**، **5000/01** يحدد الاتجاه ونقاط الاستدلال التي تسمح بتحديد موقع القطعة.
- تصميم كتلة البنايات والتهيئات الأرضية يعد بمقياس **200/01** ويشمل على البيانات الآتية: الاتجاه وحدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- نوع البنايات المجاورة وعدد طوابقها.
- المساحة الكلية للأرضية والمساحة المبنية للأرض.
- بيان شبكة منافع المدينة الموصلة بالبناية.
- تصميم التوزيع الداخلي للبناية بمقياس **50/01** بمختلف مستويات البناية الأرضية والعلوية.

- **الوثائق الإدارية:** وتتضمن:

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من قرار تخصيص الأرض.
- العقد الذي يثبت قيام الصفقة بين الأفراد.
- نسخة من السند أو رخصة شغل القطعة تسلمها الإدارة.
- القطع الأرضية.
- عقد شهرة للقطع الأرضية غير المدعمة بعقد رسمي طبقا للمرسوم **83-352.**

## III-2- 2- البنايات المعدة لممارسة عمل :

**الوثائق التقنية:**

زيادة على الوثائق المطلوبة في البنايات ذات الاستعمال السكني تضاف مذكرة مصحوبة بالرسوم البيانية اللازمة توضح:

- مجموع المستخدمين والقدرة الاستيعابية لكل مبنى.
- الوسائل الخاصة بالحماية والحرائق والإسعاف.
- نمط بناء الجدران الرئيسية والسقوف.

**الوثائق الإدارية:**

زيادة على الوثائق الإدارية المطلوبة في البنايات السكنية لإثبات الملكية أو شغل القطعة الأرضية:

- نسخة من قرار الوالي الذي يرخص بإنشاء المعمل أو بتوسيعه.

- نسخة من الاعتماد الذي تسلمها السلطة المختصة للمعني.

بعد نهاية الأجل المحدد في الإعلان يتم جمع الملفات المودعة على مستوى البلدية الخاصة بأصحاب البناءات الفوضوية وإرسالها رفقة المداولة المتعلقة بعملية التسوية إلى لجنة الدائرة لغرض الدراسة وإتمام إجراءات التسوية، وبهذه الخطوة نكون قد أنهينا الإجراءات المتخذة على مستوى البلدية لتقوم لجنة الدائرة [26] بدراسة الملفات المرسلة إليها وذلك طبقا لما نصت عليه **المادة 05** من **المرسوم** رقم **85-212** القائمة على مدى مطابقة البناية المراد تسويتها لقواعد التعمير ومقاييس البناء سواء من حيث احترام ارتفاقات البناء والمناطق المحمية وقواعد الأمن، وسنتناول في النقطة إجراءات التسوية المتخذة على مستوى الدائرة.

### III-2- 3- الإجراءات المتخذة على مستوى الدائرة :

تتم على مستوى الدائرة دراسة الملفات واتخاذ القرارات من طرف اللجنة مع مراعاة الجوانب الآتية:

**في مجال القاعدة العقارية:**

تحدد اللجنة الدائرية الحل الذي تختاره من بين الحلول المذكورة سابقا وتأمر بتطبيقه على الحالة المعنية.

**في المجال التقني:**

تبت لجنة الدائرة في تسوية الوضعية مع اشتراط أشغال المطابقة اعتمادا على عناصر التقرير واستخلاص أراء مختلف المصالح التقنية المعنية بكل حالة [27]، وتعمل الجنة على إيجاد الحل المناسب لتسوية وضعية البناية غير الشرعية أو الإقرار بعدم قبولها للتسوية.

**في المجال المالي:**

طبقا لأحكام **التعليمة الوزارية المشتركة** المؤرخة في **13 أوت 1985** تقرر لجنة الدائرة الحقوق والرسوم المتعلقة بالحل المحدد، وبعد الانتهاء من العمل الذي تقوم به اللجنة، يرسل الملف مصحوبا بالحل المتخذ إلى البلدية المعنية، وتقوم البلدية بإعداد رخصة البناء إذا كان البناء مطابق لقواعد التعمير، وأما إذا كان البناء يحتاج إلى أشغال المطابقة فلا تسلم له رخصة بناء إلا بعد القيام

---

[26] المادة 10 من المرسوم رقم 05-212 تنص على أنه: "لجنة الدائرة تتكون من رئيس الدائرة رئيسا، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ممثلي المصالح التقنية في التعمير، ممثلي المصالح التقنية في الفلاحة، الممثلين المعنيين في المصالح المالية".

[27] الأصل في الحالة العادية هو الحصول المسبق على رخصة البناء - إنجاز - مراقبة - الحصول على شهادة المطابقة، والاستثناء (حالة التسوية القانونية للبناءات الفوضوية) القبول المسبق لشهادة المطابقة - مراقبة - الحصول على رخصة البناء بعنوان التسوية.

بهذه الأشغال المطلوبة، والحصول على شهادة المطابقة [28] كما أنه لا تقدم للمعني رخصة البناء إلا بعد دفعه للرسوم المطلوبة [29]، ويتعين على لجنة الدائرة أن تخبر لجنة الولاية شهريا بحالة تقدم الأشغال والصعوبات التي يحتمل أن تعترض تنفيذ العمليات التي ينص عليها هذا المرسوم [30]، وفي حالة ما اعترضت لجنة الدائرة صعوبة للفصل في ملف يتم إرساله إلى لجنة الولاية لاتخاذ الإجراءات اللازمة وهو ما سنتطرق له في الفقرة الموالية.

### III-2- 4- إجراءات التسوية المتخذة على مستوى الولاية :

طبقا لنص **المادة 09** من **المرسوم** رقم **85-212** تتكون لجنة الولاية من:

- الوالي رئيسا.
- النائب العام.
- مديرية التهيئة التنفيذية المكلف بالفلاحة.
- رؤساء مصالح الأمن في الولاية.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- مدراء الهيئة التنفيذية.

وتقوم لجنة الولاية بالإضافة إلى متابعة تطور أشغال لجنة الدائرة وتقويمها تحت سلطة الوالي، اتخاذ الإجراءات المناسبة للفصل في الملفات المرفوعة لها من لجنة الدائرة وكذا الطعون المقدمة إليها، حيث تقوم بدراستها واتخاذ الإجراء المناسب، ويمكن لهذه اللجنة أن تطلب إذا اقتضى الأمر استكمال الملفات وإجراء الخبرة أو الرقابة أو أي إجراء تراه مفيدا قبل اتخاذ القرار النهائي [31] لأن الخبرة هي وسيلة للتحري في جميع فروع القضاء سواء منها المدني أو الجزائي أو الإداري وهذا ما يفسر أن عمل هذه اللجنة يمكن أن يؤكد قرار لجنة الدائرة أو يبطله بعد تفحص الملف، وطلب المستندات التي تراها ضرورية، ونصت التعليمة الوزارية المشتركة أنه في حالة تعرض اللجنة الولائية للصعوبات إخبار المصالح المركزية المعنية للفصل في الموضوع.

### III-2- 5- الإجراءات المتخذة على مستوى مصالح أملاك الدولة والشؤون العقارية :

---

[28] المادة 12 من المرسوم رقم 85-212.

[29] المادة 10 من المرسوم رقم 85-212.

[30] التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985.

[31] محمود توفيق إسكندر، الخبرة القضائية، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2002، ص. 7.

حسب نص **المادة 03** من **المرسوم 85-212** فإن مجال تدخل مصالح أملاك الدولة والشؤون العقارية لا يكون إلا في تقييم البنايات اللاشرعية (في إطار التسوية) وكذلك تحرير العقود الإدارية وتقرير الحقوق المستحقة والتعويضات لكلفة البناءات مخصوم منها مواد البناء التي جلبها الشاغل، وذلك بعد إتمام عملية دراسة الملف من كل جوانبه، وبعد تنفيذ صاحب البناء كل الشروط التي تحددها اللجنة المختصة، يبلغ القرار للمعني وينفذ، لكن كيف يتم التنفيذ ومن المسؤول عن التبليغ وتحصيل الحقوق والرسوم؟، ذلك ما سنتطرق له في النقطة الموالية.

## III-2-6- تبليغ القرار وتنفيذه :

حسب ما نصت عليه **التعليمة الوزارية المشتركة** المؤرخة في **13 أكتوبر 1985** فإنه يتم تبليغ المعني بالقرار المتخذ في كل حالة من الحالات باستثناء إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، ويتم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي مع ملاحظة صريحة بالإمكانية المتاحة للمعني كي يمارس حقه في الطعن على مستوى اللجنة الولائية خلال شهرين على الأكثر ابتداء من تاريخ تبليغ القرار [32] ، أما قرارات الهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، فيقوم الوالي بتبليغ قرارات إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية تبعا لإجراء الإنذار المنصوص عليه في **المادة 1/6** من التعليمة أعلاه، وهي كما يلي:

- **البنايات المشيدة فوق أراضي عمومية:**

يوجه للشاغل إنذار يطلب منه إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية في أجل تحدده لجنة الولاية وبعد انتهاء الأجل يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالهدم حسب الوسائل المتوفرة، ويكون ذلك على نفقة الباني. [33]

- **البنايات المشيدة فوق أراضي خصوصية:**

إذا تعلق الأمر ببنايات غير مشروعة مشيدة فوق هذا النوع من الأراضي، وكانت الأسباب التي تمنع تسويتها تقوم على أساس المصلحة العامة، تعين إجراء نزع الملكية، الذي يتم حسب

[32] طبقا للمادة 278 من الأمر 145/66 المؤرخ في 08 يوليو 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 08.09 المؤرخ في 2008/11/15.
[33] التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985.

الشروط المحددة في **الأمر 48/76** المؤرخ في **20 ماي 1976** ولا يترتب عن هذا الإجراء إلا تعويض الأرض العقارية أما البناية فلا يتكفل بها نظرا لطابعها غير المشروع.

- **تحصيل الحقوق والرسوم المطلوبة:**

ويكون هذا التحصيل إما لصالح الدولة أو لصالح البلدية.

**1- التحصيل لصالح الدولة:**

لإدارة أملاك الدولة الحق في تحصيل الإيرادات والتعويضات الناتجة عن عملية التسوية لصالح خزينة الدولة، مع تحرير سندات التحصيل، ويقدم للمعني بالتسوية عقد إداري من طرف مصلحة أملاك الدولة، ويشهر بالمحافظة العقارية وهذا في حال تنازل الدولة عن قطعة أرض عمومية شيد عليها بناء غير مشروع ولهم في ذلك رفع دعوى تحصيل مداخيل أملاك الدولة. [34]

**2- التحصيل لصالح البلدية:**

نصت **المادة 174** من قانون البلدية [35] على أن: **"يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي جميع كشوف الرسوم والتوزيعات الفرعية والآداءات إلى القابض قصد التحصيل إلا فيما أتى فيه نص قانوني أو تنظيمي مخالف، تنفذه هذه الكشوفات تنفيذا إجباريا".**

يتبين من هذه المادة أن قابض الضرائب المختلفة يقوم باتخاذ كافة الإجراءات الخاصة بالتحصيل.

وبعد الانتهاء من عملية التسوية ودفع الحقوق والرسوم، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرجاع النسخة الأصلية من كل وثيقة أو عقد رسمي إلى المعني بعد أخذ نسخة من ذلك إذا اقتضى الأمر [36]، ويقدم للمعني عقد إداري محرر من طرف البلدية يثبت ملكية الأرض، في حالة تنازل البلدية عن القطعة الأرضية التي شيد عليها العقار غير الشرعي، مع العلم أن معالجة البناء غير المشروع تكون تحت سلطة الوالي الذي يتابع عمل أجهزة البلدية ولجنة الدائرة ويتولى تقييمها ونخلص بأن إجراء التسوية كان وفق منهجية مدروسة معتمد على مبررات مختلفة نتناولها كما يلي:

---

[34] أعمر يحياوي، منازعات أملاك الدولة، الجزائر، دار هومة للطباعة والتوزيع، 2005، ص. 83.

[35] قانون 08/90، المؤرخ في 07 أفريل 1990، المتعلق بالبلدية، ج. ر العدد 15.

[36] التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985.

### III-2-7- مبررات التسوية القانونية قبل 2008:

كان لعملية التسوية القانونية قبل **2008** مبررات منها:

**مبررات سياسية:**

من الأهداف المرسومة لترقية السياسة العمرانية في الجزائر هي استرجاع مكانة البلاد وإعادة بناءها وفق ما تنص عليه قوانين العمران، هذا ما أدى إلى محاولة القضاء على البناءات الفوضوية المنتشرة والمشوهة للساحة العمرانية في الجزائر، لأنه مثل هذه المظاهر أصبحت غير مقبولة في عهد ما بعد الاستقلال، وما الانتشار الواسع لظاهرة البناء الفوضوي إلا دليلا على فشل السياسات العمرانية.

**مبررات عمرانية وتقنية:**

إن انتشار السكنات غير الشرعية في البلاد دليل على غياب ثقافة عمرانية عند المواطنين وكذا ضرورة تدخل الدولة لمعالجة الوضعية بالعمل على إيجاد آليات تقنية مدروسة للعمل على تنظيم ميدان البناء والتعمير داخل البلاد، من أجل فر ثقافة عمرانية من جهة، والعمل على تنظيم النشاط العمراني المتزايد بكثرة من جهة أخرى لذلك سيتم تسوية هذه البناءات غير القانونية ثم فرض رقابة إدارية محكمة على عمليات التغير.

**مبررات إنسانية اجتماعية:**

إن البحث عن آلية من آليات التسوية لأصحاب البنايات الفوضوية والعمل على إيجاد مخرج لأراضيهم وبناياتهم من أجل استخراج سندات إدارية تمكنهم من إثبات ملكيتها من جهة، وإمكانية مطابقة بعض البنايات للقواعد المعمول بها من قواعد العمران، لمزية اجتماعية إنسانية تترك هؤلاء السكان يحافظون على أراضيهم وبناياتهم، خاصة والبلاد لا زالت حديثة عهد بالاستقلال، أين يبحث السكان في ذلك الوقت على مأوى يحفظ لهم كرامتهم، فتدخل الدولة بآلية التسوية لسبيل ناجح لإعادة الاعتبار والجميل لجيل الاستقلال.

### III-2-8- التسوية القانونية ومبرراتها طبقا للمرسوم رقم 15/08:

النسيج العمراني أو المدينة في عمومها كائن متحرك، السمة البارزة فيه هي التطور والنماء وهذه الميزة في مجملها تخضع لآليات الدراسة والتخطيط التي كانت لا تزال محل اهتمام الدارسين الباحثين ورجال التخطيط غير أنه وبالرغم من الجهود المبذولة في هذا الشأن، إلا أن مظاهر شبيهة

تميزت بالطفرة والفردانية في كثير من الأحيان أثر سلبا في النسق المعماري والعمراني وشوهت المنظر الجمالي للمدينة بشكل عام، ولأجل تدارك الوضع ومحاولة لإعادة تأهيل الطابع العمراني وإرساء ثقافة التمدن لدى المواطن، عرف التشريع الجزائري عدة قوانين ومراسيم أهمها:

- القانون رقم **01/85** المؤرخ في **10 أوت 1985** المحدد انتقاليا لقواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها لتسوية وضعية البنايات الفوضوية في إطار ما تسمح به التنظيمات العمرانية والمعمارية.

- **القانون** رقم **29/90** المتعلق بالتهيئة والتعمير والمؤرخ في **01 ديسمبر 1990** المعدل والمتمم **بالقانون** رقم **04/05** المؤرخ في **14أوت** أي بعد الزلزال الذي عرفته ولاية بومرداس وما نتج عنه من ضوابط تشريعية مست في عمومها الجوانب التقنية من الدراسات الجيوتقنية، إنشاءات الهندسة المدنية... إلخ وبالخصوص البناءات الفوضوية فقد أبدى التشريع صرامة أكثر حيث صنفت إلى قسمين الأول:
  - بناء غير مطابق لرخصة البناء مآله التعديل.
  - بناء بدون رخصة مآله الهدم.

غير أنه ورغم ما تم اتخاذه من إجراءات لمحاربة ظاهرة البناء الفوضوي، لوحظت تصرفات من خلالها تم اتخاذ **القانون 15/08**المتعلق بتسوية هذه البنايات، الذي جاء لإيجاد حل لما تعيشه البلاد من فوضى في العمران، وعلى هذا الأساس فإن فكرة التسوية القانونية التي دعت إليها الدولة طبقا **للقانون 15/08** المؤرخ في **20 جويلية 2008** تتم وفق الفروع الآتية:

**الإجراءات الأولية قبل البت في ملف طلب التسوية:**

وتتم وفق المراحل التالية:

- **مرحلة إعداد ملف التسوية:**

وهنا نفرق بين البناءات المنتهية وغير المنتهية:

**وثائق ملفات طلب التسوية للبناءات المنتهية:**

طبقا **للمادتين 24** و25 من **القانون** رقم **15/08** فإن ملف التسوية يتشكل كما يلي:

- يتم إعداد التصريح في خمسة **(05)** نسخ طبقا للاستمارة، ويتضمن المعلومات المتعلقة بصاحب البناية [37]، وطبيعة الطلب (تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز)، عنوان البناية وحال تقدم الأشغال بها، مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها إن وجدت، الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة بناء وتاريخ بداية الأشغال وتاريخ إتمامها عند الاقتضاء، ويجب أن يرفق التصريح بالملف الذي يعد في خمسة **(05)** نسخ يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون.

- **وثائق ملف طلب التسوية للبناءات غير المنتهية:**

تضاف الوثائق الآتية إلى الوثائق المذكورة أعلاه:

- وثيقة تعهد والتزام بتوقف الأشغال لعدم عرقلة التحقيقات الإدارية والتقنية وإتمام إجراءات المطابقة طبقا لما هو مدون في الوثائق.
- شهادة من مهندس معماري معتمد يقيم فيها الأجل الذي يمنح في رخصة إتمام الإنجاز طبقا **للمادة 29** من نفس القانون التي تنص على أن: "... غير أنه لا يمكن في أي حال أن يتجاوز الأجل المدة الآتية:
- **24** شهرا بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال السكني.
- **12** شهرا بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي.
- **24** شهرا بالنسبة للبناية ذات الاستعمال المزدوج السكني أو التجاري أو الخدماتي.
- **24** شهرا بالنسبة للبناية الخاصة بتجهيز عمومي.

ويسري حساب الآجال المذكورة أعلاه ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي "... مخططات تقنية للهندسة المدنية والهندسة المعمارية مع كشف كمي ونوعي لكافة أشغال البناية المنجزة منها والمتبقية هذا فيما يخص الأشغال غير المنتهية دون وجود رخصة بناء، أما البنايات المنتهية أو قيد الانجاز والمخصصة لممارسة الوظيفة السكنية والتجارية معا أو التجارية أو المهنية فقط، فيجب تدعيم وثائق ملف طلب التسوية المذكور أعلاه بالوثائق الثبوتية المدعمة

[37] المادة 25 من القانون 15/08 ذكرت (اسم ولقب المالك) ما يعني أن هذا القانون يأخذ بفكرة الملكية، في تسوية البناء الفوضوي على خلاف المرسوم رقم 212/85 الذي يأخذ بفكرة الحيازة.

لممارسة النشاط التجاري أو الخدماتي[38]، ويجب إتمام الإجراءات المطلوبة في تسوية هذه البنايات في أسرع وقت، لأن هذا **القانون** له عمر زمني قصير لا يتجاوز **05 سنوات**، وبعد جمع الملف وتحضيره من طرف صاحب البناية يسلمه إلى مكتب التعمير بالبلدية وذلك ما سنتطرق له فيما يلي:

- **مرحلة تسليم الملف إلى مكتب التعمير بالبلدية:**

يتم في هذه المرحلة استقبال الملفات، يتم في هذه المرحلة استقبال الملفات، ومراقبتها والتدقيق فيها من ناحية الوثائق المطلوبة، ليتم تدوينها في سجل خاص يرقم ويؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا مقابل تسلم المعني وصل استلام، وطبقا لنص **المادة 27** من **القانون** رقم **08-15** التي تنص على أن: "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 ..." وعلى أساس هذه الزيارة يتأكد أعوان البلدية من مدى مطابقة البناية لما جاء في تصريح المعني بذلك، وليتم بعد ذلك تحرير محضر في حالة تسجيل عدم المطابقة، وفي جميع الحالات يبدي مكتب التعمير على مستوى البلدية رأيه الخاص بخصوص التسوية حول الملف، ويسلمه إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الدائرة.

- **مرحلة التحقيق في الملف:**

طبقا لنص **المادة 28** من **القانون** رقم **08-15** والتي حددت أجل **15** يوم الموالية لإيداع الملف لدى مصالح البلدية يتم إرسال الملف إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الدائرة لتقوم بإفادة المصالح والإدارات والهيئات المؤهلة نسخ من ملف التسوية[39] ، لجمع الموافقات والآراء التي تصدرها هذه الهيئات خلال الآجال القانونية، وفي جميع الحالات تقوم هذه الأخيرة بإبداء رأيها المعلل في أجل **15** يوما من تاريخ إخطارها طبقا **للمادة 12** من **المرسوم التنفيذي** رقم **154/09** المؤرخ في **02 ماي 2009** والذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات والتي تنص على أن: "يجب على المصالح التي تمت استشارتها في **المادة 11** أعلاه، أن ترسل في جميع الحالات موافقتها ورأيها في أجل **15 يوما** ابتداء من تاريخ إخطارها، تعد المصالح التي لم ترد موافقة على الطلب..."

---

[38] تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص. 172.

[39] الغرض من طلب المادة 05 نسخ من ملف التسوية هو إفادة كل جهة إدارة معنية بنسخة لإبداء رأيها.

وكمثال على ذلك اطلعت على ردود بعض المصالح لأحد الملفات بمصلحة التعمير والبناء بدائرة الطيبات ولاية ورقلة فوجدت من بين الردود: "لم نرد لعدم توفر وسيلة نقل"، "عند اتصالنا بالمعني وجدنا الباب مغلق".

ففي نظر القانون تعتبر ردود بالموافقة على الطلب، رغم أن الواقع يثبت عدم تمكن الجهات المعنية من المعاينة، فمن جهة فهناك إيجابية في قصر الأجل للتمكن من دراسة الملفات وموافاة أصحابها بالرد في وقت قصير ومن جهة أخرى هناك تقصير في الوصول إلى حقيقة البناء محل المعاينة، كما يجب على مصالح القسم الفرعي للبناء والتعمير[40] **SUC** ممثلا لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير إيفاد أحد أعوانه للتحقيق ميدانيا من مدى صحة ومطابقة ما جاء في الملف من شهادات، وكذا من توقف صاحب الأشغال وذلك بالنسبة لحالتي أشغال البناء غير المنتهية بدون رخصة وبرخصة، وحسب ما جاءت به **المادة 30** من نفس القانون فإنه يتم تشكيل ملف يحتوي على:

- التصريح كما تقدم به المصرح.
- الرأي المعلل لمصالح التعمير للبلدية.
- الرأي المعلل للإدارات والهيئات التي تمت استشارتها.
- رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

مع وجوب أن يأخذ الملف رقما ترتيبيا يبرر فهرسته في سجل خاص لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، وبعد تكوين الملف يتم إيداعه على مستوى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المنشأة طبقا **للمادة 32** من **القانون** رقم **15/08** في أجل شهر **(01)** ابتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير للبت في الملف.

### III-2-9- البت في ملفات التسوية :

تقوم لجنة الدائرة بعقد اجتماع لدراسة الملف المتعلق بطلب التسوية على أساس المعلومات المقدمة من طرف صاحب التصريح، وآراء الهيئات والمصالح الإدارية التي تمت استشارتها، كما تعد اللجنة مؤهلة لأن تأمر مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الدائرة أو البلدية المكلفة بالتعمير بالقيام بالخبرة التي تقررها، ويمكنها أيضا أن تستعين بأي شخص طبيعي أو معنوي

[40] القسم الفرعي للبناء والتعمير SUC هو فرع تابع لمديرية التعمير والبناء "DUC" يتواجد بمقر بلدية عاصمة الدائرة ويتكلف بالمهام التطبيقية دون التصميمية، لمشاريع الدولة والبلدية على مستوى إقليم الدائرة.

يساعدها في إطار أشغالها[41] ، كما يجب على هذه اللجنة من خلال دراستها وتحليلها لهذه الملفات، أن تأخذ بعين الاعتبار المسائل المذكورة في **المادة 18** من نفس القانون والمتمثلة في:

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري.
- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء.
- موقع تواجد البناء بالشبكات.
- تخصيص البناية أو استعمالها.

وتبت لجنة الدائرة في غضون 03 أشهر ابتداء من تاريخ استلامها لملفات التسوية بعد تجميع كل الآراء الواردة من الهيئات المختلفة، في طلب تحقيق المطابقة، وتفصل في النهاية بإصدار قرار الموافقة أو قرار الموافقة المقيدة بشرط أو بالرفض.[42]

### III-2-9-1- حالة الموافقة :

نميز بين حالتين هما حالة الموافقة البسيطة والموافقة بتحفظ:

#### حالة الموافقة البسيطة:

وتتفرع إلى حالتين:

- **الإنجاز برخصة:**

نصت **المادة 35** من **القانون 15/08** على أن: "عندما يكون لمالك الوعاء العقاري أو لصاحب المشروع مالك لوعاء عقاري الذي شيدت عليه البناية عقد الملكية أو شهادة حيازة أو 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، 2، 22** أعلاه، وفي هذه الحالة يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من صاحب التصريح استيفاء الملف طبقا للأحكام المذكورة والأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

- **الإنجاز بدون رخصة:**

---

[41] المادة 33 من القانون رقم 15/08.
[42] المادة 41 من القانون رقم 15/08.

نصت **المادة 36** من **القانون 15/08** على أن: "... وفي حالة ما شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري بتحديد الطبيعة القانونية للعقار..." وهنا يمكننا أن نميّز بين حالتين:

**الحالة الأولى:**

تتمثل في إعداد الملف لتسوية الوضعية بالنسبة لحالة البناية المنتهية أو قيد الانجاز والمشيدة فوق أرض عمومية، وسواء كانت تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو أملاك البلدية مع تسليم صاحب البناية أسانيد إدارية والتي لا ترقى إلى رتبة عقد إداري ناقل للملكية مسجل ومشهر، فأول خطوة للتسوية تبدأ بالتحقيق العقاري (بإعداد عقود إدارية خاصة مسجلة ومشهرة بالمحافظة العقارية) لتجديد وضعية قطعة الأرض وعلى أثر التحقيق الذي تجريه مصالح أملاك الدولة تقوم لجنة الدائرة بإخطار حسب الحالة:

- أما الوالي من أجل تسوية وضعية شغل الأرض عن طريق تسليم عقد طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وفي هذه الحالة يجب على صاحب التصريح أن يتقدم بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- وإما إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من أجل القيام بهدم هذه البناية تطبيقا لأحكام **المادة 76 مكرر 4** من **القانون 90-29** المؤرخ في **أول ديسمبر سنة 1990** المعدل والمتمم **بالقانون 05/04**، كما أن طبيعة هذا التنازل تكون بالتراضي بين الهيئة الإدارية صاحب ملكية الأرض من جهة ومالك أو صاحب المشروع من جهة أخرى، ويكون سعر التنازل بالقيمة التجارية لأرضية القاعدة العقارية للبناء ويجب أن تتناسب بمساحة قطعة الأرض المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية.[43]

**الحالة الثانية:**

حالة البناية المنتهية أو قيد الإنجاز المشيدة فوق أرضية ذات ملكية خاصة هي حالة لم يتطرق لها المشرع وهي حالة عدم وجود سند ملكية للأرض التي شيد فوقها البناء أو هو قيد الإنجاز على الأرض ملك خاص غير أنه بالرجوع إلى **القانون** رقم **02/07** المؤرخ في **27 فبراير2007** المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري من أجل الحصول على سند ملكية الأرض وذلك طبقا لنص **المادة 04**

[43] المادة 04/40 من القانون رقم 15/08.

من **القانون** رقم **02/07** المؤرخ في **27 فبراير 2007** في أن: "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي ممارسة حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند الملكية كما هو مبين في **المادة 02** أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية".

وبعد إعداد ملف تسوية الوضعية يتم إعادة الملف ويتضمن نسخة من وثيقة العقد الرسمي المذكور من قبل لجنة الدائرة خلال **ستة (06)** أشهر من تاريخ تحرير العقد الرسمي[44] إلى إدارة البلدية لغرض إما إعداد رخصة بناء على سبيل التسوية فيما يخص البيانات المنتهية وليس لها رخصة بناء مسبقة أو إعداد رخصة إتمام الانجاز فيما يخص البنايات غير المنتهية.

### III-2-9-2- حالة الموافقة بشروط :[45]

في هذه الحالة تكون الموافقة موقوفة بشرط وهو ما تم تسجيله من تحفظات من طرف لجنة الدائرة من خلال الوثائق والمخططات البيانية والمحاضر الموجودة في الملف بالإضافة إلى التحفظات التي تسجل أثناء الزيارات التي تقوم بها لجنة الدائرة أو تأمر بها الهيئات التقنية المختصة مثل الهيئة التقنية لمراقبة البناء **"CTC"**، وطبقا لنص **المادة 44** من **القانون 15/08** المؤرخ في **2008/07/20** فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم بتبليغ المعني كتابيا بالتحفظات المسجلة من قبل أعضاء لجنة الدائرة وتطلب منه رفعها خلال الآجال المحددة من قبل اللجنة، وبعد ما يتم تبليغ المعني من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي وتعطى المهلة القانونية المحددة لتنفيذ واستدراك التحفظات المنصوص عليها من قبل اللجنة للمعني، تعد زيارة ميدانية من طرف القسم الفرعي للبناء والتعمير **SUC** لورشة مكان تواجد البناية، للتأكد من مدى مطابقة البناء طبقا لما جاء في تحفظات لجنة الدائرة، وتحرير محضر لهذا الغرض وتعلم به لجنة الدائرة، لتثبت موافقتها على ذلك وترسله لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لتسلم للمعني وثيقة تحقيق المطابقة والتي تكون إما رخصة بناء أو شهادة مطابقة أو رخصة الانتهاء من الأشغال.

### III-2-9-3- حالة الرفض:

وهي الحالة التي نصت عليها **المادة 45** من نفس **القانون** على أن: " في حالة الرفض وبعد استلامها لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية، موضوع التصريح تقوم لجنة الدائرة

---

[44] المادة 42 من القانون رقم 15/08.
[45] المادة 41 من القانون رقم 15/08.

بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر واحد، ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ المصرح برفض لجنة الدائرة المعلل في أجل **خمسة عشر (15)** يوما بعد استلامه، ويمكن للمصرح أن يودع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن في أجل **30 يوما** من تاريخ تبليغه قرار الرفض[46] ، ويودع الطعن مرفوقا بتبريرات قرار لجنة الدائرة لدى لجنة الطعن، لتلزم اللجنة البت فيه في أجل لا يتجاوز **ثلاثين (30)** يوما ابتداء من تاريخ الإيداع.[47]

وعند الانتهاء من أعمال التحقيق ودراسة الطعون المقدمة لها تبلغ لجنة الطعن قرارها إلى لجنة الدائرة وعلى أساس هذا القرار تفصل اللجنة الدائرية بصفة نهائية في طلب التحقيق المطابقة وتسلمه للمعني[48] ، ليفسح المجال أمام المحكمة الإدارية خلال الشهر الموالي طبقا لما جاء في نص المادة **52** من نفس القانون.

### III-2-10 - أنماط البنايات المصنفة للإزالة :

نصت **المادة 16** من **القانون 15/08** على أن: "لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة في إطار أحكام هذا القانون البنايات الآتية:

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها.
- البنايات الموجودة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي، والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع لموانئ والمطارات 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 والمنظر العام للموقع.

البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها.

ونتطرق لها كما يلي:

---

[46] المادة 46 من القانون رقم 15/08.
[47] المادة 48، 49 من القانون رقم 15/08.
[48] المادة 50، 51 من القانون رقم 15/08.

### III-2-10-1- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات:

لا يمكن التسامح مع البنايات الفوضوية المنجزة في مساحات شاغرة مخصصة لتجهيزات عمومية، أو منجزة فوق الرصيف وكذا المساحات العمومية والحدائق لأن بناء مرآب وأكشاك واستغلالها بطريقة فوضوية تعد من قبيل الاعتداء المادي على ملكية عمومية مشوهة للمنظر العام من جهة ومعرقل للسير الحسن بالمنطقة من جهة أخرى، وهي مناظر تعبر عن ضعف الرقابة الإدارية المفروضة على مثل هذه التصرفات.

### III-2-10-2 - البنايات الموجودة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية:

فهذه البنايات تعد مخالفة لقواعد العمران والتشريع المعمول به، لأن هذه المناطق تحظى بحماية وطنية أو دولية طبقا للقوانين والمراسيم المنظمة في هذا الشأن، نحو **القانون** رقم **03/83** المؤرخ في **09 فيفري 1983** المتعلق بحماية البيئة، كذا **القانون 10/03** المؤرخ في **2003/07/19** المتعلق بحماية البيئة وفي إطار التنمية المستدامة و**القانون** رقم **06/07** المؤرخ في **2007/10/07** المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها.

### III-2-10-3- البنايات الفوضوية المشيدة فوق أراضي فلاحية:

وهو ما يطلق عليه "غزو الإسمنت المسلح للأراضي الفلاحية"، لكن لا يعد غزوا ذلك الذي تمليه الضرورة وفق مقاييس تقنية ومشاورات بين الجهات المعنية، ولكن ما نقصده هو البناء الفوضوي على الملكية العامة وكذا الاستيلاء غير الشرعي للأراضي، لأنه يمنع على الأفراد وضع اليد على المال العمومي بنية التملك مهما طالت الإقامة لعدم جوازها للتملك الخاص[49] ولأن ذلك يمس بثروة وطنية ويساهم في التقليل من الأراضي الخصبة التي تحوي عليها البلاد، لذا يجب هدم هذه البنايات وإزالتها من فوق الأراضي.

### III-2-10-4 - البنايات الفوضوية المشيدة خرقا لقواعد الأمن:

هي التي تمس بقواعد البيئة والصحة والمياه، والتي تؤثر بصفة مباشرة بحياة المواطنين، كالبناءات التي تقام دون مراعاة قواعد العمران وشروط المحافظة على البيئة وصحة الإنسان، والتي قد تفرز غبار أو دخان أو غازات ضارة، فهذا النوع من البناء يجب هدمه.

---

[49] حمدي باشا، عمر وزروقي ليلى، المنازعات العقارية، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ص. 100.

**III-2-10-5- البنايات الفوضوية التي تشوه المنظر العام للموقع بشكل خطير:**

فهذا النوع من البنايات يشوه المنظر الجمالي للمدن والأرياف، لأنه أقيم بطريقة فوضوية مخالف لقوانين العمران والتشريع المعمول بهما، لذا يجب إزالته وإعادته إلى حالته الأصلية لتقام مكانه بنايات عصرية وفق مقاييس تقنيات حديثة، وتعد البنايات الفوضوية القصديرية من قبيل هذا الصنف لأنها لا تتوفر على أدنى حد من معايير البناء ومقاييس التعمير ومن هنا فهي عرضة للهدم بحكم القانون، بالإضافة إلى أنها تشكل خطر بمختلف جوانبها على المحيط بصفة عامة وعلى مستعمليها بصفة خاصة، فالقضاء عليها هو أنجع حل لتفادي أي ضرر قد يحدث جراء بقائها.

**III-2-10-5 - البنايات الفوضوية المتواجدة في موقع تعرقل تشييد وإنجاز المباني ذات المنفعة العامة التي يستحيل نقلها:**

كالبنايات المتواجدة في مكان مرور طريق وطني يعمل على فك العزلة بين الولايات وتشجيع حركة التجارة والاستثمار، نحو الطريق السيار (شرق غرب) أو في طريق إنجاز قنوات الغاز الطبيعي الذي يستفاد منه المواطنين.

**III-2-11- إجراءات إزالة البنايات :**

من الإجراءات المتخذة لإزالة البنايات ما يلي:

**III-2-11-1- تشكيل الملف :**

يقوم أعوان المراقبة المؤهلين المسخرين طبقا **للمرسوم** رقم **06-55** بإعداد الملف الخاص بالبناءات المصنفة للإزالة وذلك بعد معاينتها وجمع كل المعلومات المتعلقة بحالتها ويحتوي الملف على ما يلي:

**III-2-11-2 - مخطط بياني :**

يعد بمقياس رسم مصغر للأشكال، يوضح مختلف البنايات الفوضوية وحتى القصديرية التي يجب هدمها وإزالتها، ويعمل على تسهيل عملية التخطيط للإزالة.

**III-2-11-3 - تقرير مفصل :**

يحتوي على جملة من المعلومات المهمة والتي على أساسها تتم عملية الإزالة والهدم ومن هذه المعلومات:

- معلومات متعلقة بموقع البناية من حيث الخطورة وما قد يحدث عنها في حالة عدم إزالتها.
- معلومات متعلقة بالبناية من حيث المساحة ومواد البناء.
- معلومات تحول الطبيعة القانونية للأوعية العقارية للبناءات محل المعاينة.
- معلومات بخصوص مستغل البناية وحالته الاجتماعية.[50]

### III-2-11-4 - دراسة الملف:

يرسل الملف بعد جمعه إلى لجنة الدائرة للدراسة والتحليل، ويحقق فيه بالاستعانة بمكتب دراسات خاص أو خبير مؤهل لغرض إعداد تقرير يقدم للجنة الدائرة يثبت وضعية هذه البنايات، وإرسال الملف إلى لجنة الولاية لأنها المختصة في البت في البنايات المصنفة للإزالة، ويمكنها إجراء تحقيق ثالث للتأكد من صحة ما ورد في الملف، وإذا ثبت ذلك يأمر الوالي المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البنايات المشيدة في الأجل الذي يحدده، وإذا لم يمتثل يتولى الوالي القيام بأشغال الهدم.[51]

### III-2-12 - مبررات التسوية القانونية طبقا للقانون رقم 15/08:

تحرك المشرع لتنظيم حركة التشريع والعمران والقضاء على البناء الفوضوي أكثر من أي وقت مضى بعد سنة **2003**، وهي المعروفة بحادثة الزلزال الذي عرفته ولاية بومرداس، لتقوم بعدها الدولة بتقييم مدى نجاعة هذه القوانين المعدة في إيجاد حل لهذه البنايات الفوضوية من جهة، وغير المتممة من جهة أخرى، لتصل المشاورات إلى ضرورة صياغة قانون يسوي كل البنايات غير الشرعية للقضاء نهائيا على ظاهرة البناء الفوضوي أو البناء بدون رخصة وإعطاء منظر خارجي لائق للبنايات، ومن هذه المبررات:

### III-2-12-1- مبررات عمرانية :

توصلت الجلسات التقييمية وورشات التحليل التي أقيمت على مستوى مديرية الهندسة المعمارية والعمران بالوزارة الوصية بخصوص نوعية الإنتاج العمراني والمعماري في السنوات الأخيرة، تزامنا مع ضخامة المشاريع السكنية بمختلف صيغها ومنها مشروع (مليون وحدة سكنية **1.000.000**) والوتيرة المشاركة لحركة العمران حيث أبرزت الملاحظات التالية:

---

[50] المادة 68 من القانون 15/08.
[51] المادة 73 من القانون 15/08.

- ورشات أبدية غير منتهية.
- الافتقاد الشبه كلي للتناسق المعماري لمدننا.
- غياب الجاذبية والمناظر الجمالية لها.[52]

مما دفعت على القائمين على القطاع إلى إعادة صياغة وبلورة النصوص التشريعية فكان صدور **القانون 15/08** المؤرخ في **20 جويلية 2008** المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الذي تلي بالمراسم التنفيذية التالية:

- **المرسوم التنفيذي** رقم **154.09** المؤرخ في **02 ماي 2009** والذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات.
- **المرسوم التنفيذي** رقم **155.09** المؤرخ في **02 ماي 2009** والذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات وكيفية سيرها.
- **المرسوم التنفيذي** رقم **156.09** المؤرخ في **02 ماي 2009** والذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرقة المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.

ويهدف هذا القانون إلى:

- إعادة الاعتبار لمظاهر الحضارة العمرانية الحديثة وما يتناسب وقيم وثقافة وخصوصيات المجتمع.
- إرسال ثقافة المدن والتحضر لدى المواطن.

الحد من الورشات الأبدية المفتوحة وغير المتحكم فيها.

### III-2-12-2 - مبررات سياسية :

إن الدولة الجزائرية وهي تستقبل الألفية الثالثة يجب عليها إيجاد حل للنهوض بالمستوى العمراني للبلاد، والقضاء على البيوت القصديرية والهشة التي كانت محل هدف دائم لبرامج رئيس الجمهورية، فجاء هذا القانون لرسم معالم عمران الدولة الحضارية العصرية.

[52] مديرية التعمير بولاية باتنة.

### III-2-12-3 - مبررات اجتماعية :

إن الحكومة من وراء اقتراح هذا القانون وعرضه على البرلمان كانت تقصد إضافة إلى مبررات اجتماعية، تهدف من ورائها تسوية البنايات المخالفة للتشريع والمشوهة للمنظر الجمالي للمدينة، لأن غياب الرقابة الإدارية في وقت سابق أعطى الفرصة للمواطن للقيام بالبناء الفوضوي وبدون رخصة، وتوسعت هذه الظاهرة لأن أصبحت تشمل أحياء كبرى بأكملها، فليس من السهل هدم هذه البنايات لاسيما من كان منها قد استهلك قيم مالية كبرى لانجازه، لذلك حدد المشروع تاريخ **2008/07/20** كوضع حد لهذه التجاوزات وتسوية وضعية البنايات التي أنجزت قبل صدور هذا القانون.

## الخاتمة:

يعتبر قانون مطابقة البنايات وتسويتها من أهم وأبرز القوانين العمرانية التي قامت الدولة الجزائرية بإصداره، ويهد هذا القانون إلى الحد من الانزلاقات والمشاكل التي تعاني منها مددنا، وإعطاء حلول لتلك البنايات التي لم تستكمل ولم تسوى وضعيتها العقارية، بشرط إنهاءها، وباستكمال عملية التسوية وإنهاء الورشات، ينتج لنا مباني مشطبة مما ينعكس وبصورة مباشرة على المشهد الحضري للمدينة، فيساعد في ترقيته وتطويره.

# الفصل الرابع

# الخلفية المعرفية للمشهد الحضري وإدراكه للمدينة

**أولا:** **المشهد الحضري**

**ثانيا:** **إدراك المشهد الحضري**

**ثالثا:** **المدينة**

## المقدمة:

يتضمن هذا الفصل في مبحثه الأول عن ماهية المشهد الحضري ومجموعة من التعريفات من قبل عدد من المفكرين، أما المبحث الثاني فيتضمن مفهوم الإدراك وجميع العوامل المؤثرة عليه وبعض النظريات التي كتبت في تفسير عملية الإدراك وكيفية إدراك المشهد الحضري للمدينة، كما نجد في المبحث الثالث ماهية المدينة، كيفية نشأتها وأنوعها.

## IV-1- المشهد الحضري :

### IV-1-1- تعريف المشهد الحضري :

يعرف بأنه تنظيم عناصر البيئة الفيزيائية للمدينة التي تبلور الصورة الحسية المتكاملة للعلاقات بين العناصر، فتعطي للمنطقة شخصيتها الحضرية المميزة، وتستند في ذلك إلى سلسلة من المحددات والعناصر التصميمية[1] ، وكل ما يظهر من المدينة، وتشاهده العين، وتدركه الأحاسيس، وتتفاعل معه في الهيئة الحضرية عن طريق الإحساس بالوحدة **sense of unity**، وبالمكان **sense of place**، وبالتجربة الإنسانية **sense of experience** عبر مفاهيم عدة: كالتجانس، التكامل والتنظيم الحسي والبصري.[2]

إن شبكة الفضاءات العامة تخلق سلسلة من التأثيرات في مشهد المدينة والتي تتضمن على سبيل المثال المشاهد المتغيرة والمشاهد المؤطرة، التداخل في العلامات الدالة الأحداث الصورية والملامح التصميمية والتغير والتناقض في الاحتواء، وأن صورة المدينة ناتج عن مزج ونسج المباني وكل العناصر الأخرى للنسيج الحضري ومشهد الشارع (بما يحتويه من الأشجار والطبيعة والماء والحركة والإعلانات والتي أصبحت آفة تقصم جمالية الشوارع في المدن) مع بعضها البعض لتصل بالنتيجة على حد تعبير **(Cullen)** إطلاق الدراما البصرية **(visualdrama)**، إن الفكرة الرئيسية لـ **(Cullen)** هي أن المباني التي ينظر إليها مجتمعة تمنح متعة بصرية لا يمكن أن تمنحها كل بناية بشكل منفصل، فإن المبنى الذي يقف بمفرده يقال عنه

[1] Cullen G, **The Concise Townscape,** The Architectural Press, London, Cullen,(1961) (p.1-3).
[2] Op.cit. 33.

عمارة، ولكن مجموعة مباني مع بعضها تكون فنا أكثر من كونها عمارة فهي فن العلاقات ويرى **(Cullen)** أن مشهد المدينة لا يمكن تقييمه بأسلوب تقني، وإنما تحتاج إلى تحسس جمالي وبصري.[3]

وهي الصورة الكلية التي يستخلصها الناس عن مكونات المدينة الحقيقية، وهي الانطباع عن المدينة ومحتوياتها من الأبنية، الفضاءات، التجارب، الذكريات، الروائح، دراما الحياة والموت ويتأثر بها كل شخص وفقا إلى ميوله ونزعاته، ويكوّن كل شخص صورته الشخصية عن أجزاء المدينة عن طريق علاقات فيزيائية بين تلك الأجزاء،[4] فالمشهد الحضري إذا هو الوجه البصري المرئي من التكوين الحضري، إذ يتشكل المشهد من التنظيم البصري للعناصر المؤلفة المتعددة التي يصنعها الإنسان بنفسه ضمن التجمع الحضري.[5]

الشارع هو فضاء حركي يربط الفضاءات المستقرة، ويكون محددا بالكتل الموجودة على جانبيه بحيث يصبح الفضاء الحركي للشارع هو المشهد الحضري والهيئة الشكلية للشارع، وتصبح الأبنية الخلفية لتلك الهيئة، ويحتوي مجموعة عناصر هي الأرضية، التشجير والنباتات، وأثاث الشارع (العلامات، الإعلانات، المقاعد، ... الخ)، وإمدادات خدمات البُنى الإرتكازية.

وعلى الرغم أن البحوث والدراسات أشارت إلى وجود تعاريف متنوعة لا تختلف في جوهرها بالتعبير عن مفهوم المشهد الحضري، لكن اختلاف تلك البحوث يكمن في إعطاء صورة شاملة لعناصر ذلك المشهد ومكوناته، وقد اختارت الباحثة ثلاثة طروحات تتفق مع توجه البحث:

## IV-1-2- طروحات سبريرغن (Spreiregen)[6] حول المشهد الحضري :

عرف (**Spreiregen**) المشهد الحضري: بأنه يمثل الصورة الكلية التي استخلصها الناس عن مكونات المدينة الحقيقية، هذه الصورة المستخلصة هي صورة المدينة أو الانطباع عن المدينة، وأن انطباع الناس عن كل المدينة يكون من الطبيعي أكثر من حالة الإبصار حيث يمثل محتويات المدينة من الأبنية والفضاءات والتجارب والذكريات والروائح ودراما الحياة والموت ويتأثر بها

---

[3] Op.cit, (p.147).
[4] Spreiregen, P.; Urban **Design: The Arch of Towns and Cities**; Mc. Graw Hill Book Company, (1981), (p.50).
[5] Ward, Pamela; Conservation**&Development in HistoricTowns&Cities** ; Oral Presslimited, London,(1968), (p.76).
[6] (Paul D. Spreiregen) هو أحد المهتمين في التصميم الحضري، له عدة مؤلفات منها كتابه (The Architecture of towns and cities) الذي يتألف من (12) فصلا، نشرت على شكل مقالات في مجلة AIA المعهد الامريكي للمهندس المعماري للفترة 1962 – 1964.

كل شخص وفقا لميوله ونزعاته. ويكون كل شخص صورته الشخصية عن أجزاء المدينة من خلال علاقات فيزياوية بين تلك الأجزاء.[7]

ويرى هذا الباحث أن الشكل الفيزيائي للمشهد الحضري: هو نظام من المكونات الفيزيائية، والفضاءات والأنشطة وأنظمة الحركة وأن عملية ترتيب تلك المكونات وتشكيلها الموضعي واستلامها من قبل المتلقي، وعلاقاتها البصرية وتأثيراتها يجب أن تعتمد مبادئ في التصميم الحضري. [8]

أكد الباحث (**Spreiregen**)على أن عملية تحليل المحتوى الحضري للمدينة تتم من خلال التعرف على:

1. مكونات المدينة وخصائصها البصرية.
2. اعتبارات المظهر الفيزيائي وخصائص أشكال الأبنية، كثافة المبنية، العلاقات، المواد، الساحات الخضراء، الطوبوغرافية، التقسيمات ... الخ.
3. طبيعة الأنشطة والفعاليات في كل منطقة ونوع الناس وطبيعة حركتهم والعناصر البصرية ذات الجذب الجيد.
4. التهديدات التي تهدد تشكيل المدينة وتغير أشكالها وتأثيرها على تغير مراكزها، عمرها، حافاتها مثل التهديدات الصحية.
5. الظهور مثل ظهور الأبنية الجديدة في قطاعات المدن السكنية وتأثيرها على التشكيل العام للمدينة.
6. العلاقات: من خلال تفاعل هذه الأجزاء بعلاقات مع بعضها.

نستنتج من هذه الطروحات أن (**Spreiregen**) يؤكد على أن المشهد الحضري يتكون من عنصرين أساسيين هما:

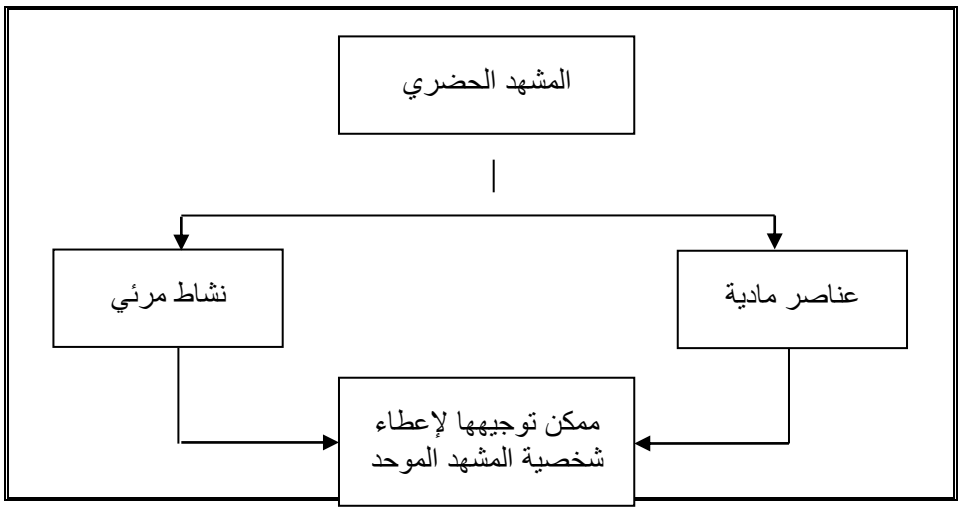
1. تراكيب مادية (عناصر ثابتة) وتتمثل في الشكل الفيزياوي **(Physicalform)** للمشهد الحضري.

---

[7] Spreiregen,1965, p. 50.
[8] Spreiregen,1965, p. 50.

**2.** نشاط مرئي (عناصر متحركة) **(Visible Activity)** وتتمثل في الفعاليات من حركة وأصوات الناس والمركبات والازدحام التي تعرف المكان لنا وتحدد هويته. [9]

و**الشكل (1)** يبين تعريف سبريرغن للمشهد الحضري.



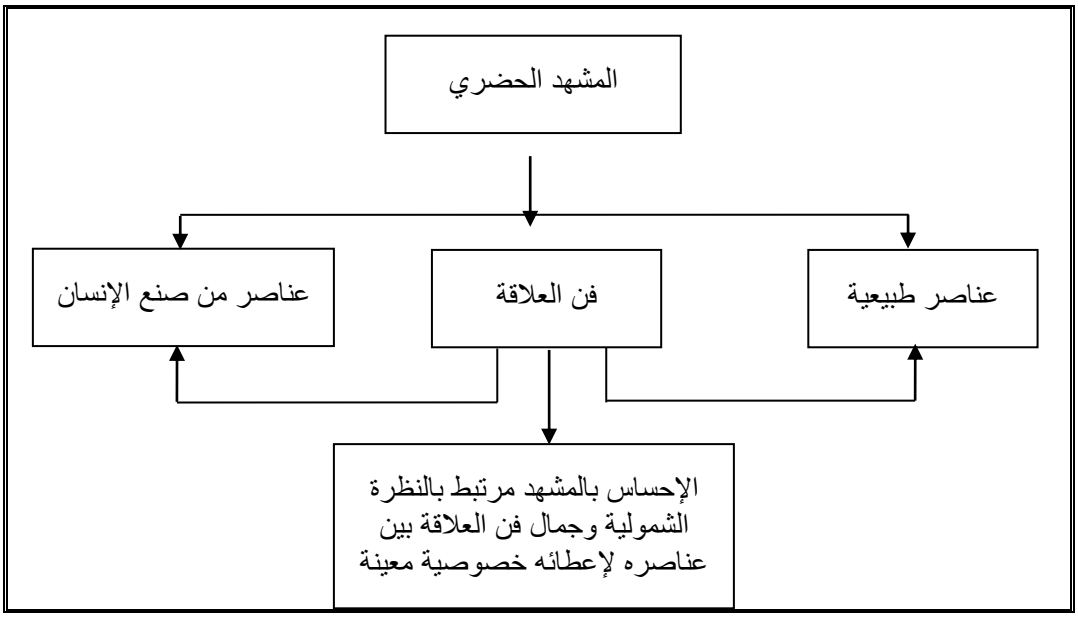

**الشكل (1) يوضح تعريف(Spreiregen) للمشهد الحضري**

## IV-1-3- طروحات كولن (Gordan Cullen) عن المشهد الحضري :

يؤكد **(Cullen)** على أن تنظيم المشهد الحضري والإحساس به مرتبط بالنظرة التنظيمية الشمولية لكل عناصر المشهد الحضري مجتمعة ولا يقتصر على النواحي المعمارية للأبنية فحسب، بقوله: "أنه في البناية المستقلة نستشف جمال هذه العمارة ولكن في مجموعة العناصر الفيزيائية: أبنية، أشجار، ماء ... فإننا نستشف جمال فن العلاقة بين هذه العناصر لتعطي مشهدا واحدا متناغما".

إن فن العلاقة **(The Art Relationship)** الذي أكد عليه **كولن** هو فن تجميع الأبنية لتعطي مشهدا واحدا ذا بعد جمالي وخصوصية معينة و**الشكل** (2) يوضح تعريف **كولن** للمشهد الحضري.

[9] Spreiregen,1965, p. 58.




**الشكل (2) يوضح تعريف (Gordan Cullen) للمشهد الحضري**

## IV-4-1-4- طروحات برودبنت (Broadbent) عن المشهد الحضري :

تناول **(Broadbent)** في كتابه **(Emerging concepts in Urban Design)** وجهات نظر المعماريين المهتمين بالمدينة ومشهدها الحضري منها: ألدو روسي **(Aldo Rossi)** وكيرير**(Krier)**.

يرى **(Aldo Rossi)** من خلال تحليله للمدينة ومكوناتها الفيزيائية وجود حقائق فيزيائية تتكون منها المدينة لها قيم وخصائص فردية وأن وضوح تلك الحقائق واستمرارية التعامل معها تحقق مشهدا حضريا يمتلك وحدة بصرية، وأكد على دور الأبنية النصبية في تشكيل الذاكرة الجمعية للمدينة.

وأما **(Krier)** فقد أكد على أن تشكيل المدينة واستمرارية المشهد الحضري يتم من خلال الفضاءات الحضرية والأبنية المحيطة بها، وهذه الفضاءات أساسها المربع والدائرة والمثلث ويتحدد الشكل الفيزياوي للمشهد الحضري من خلال العلاقات البصرية بين الواجهات والقطاعات المحيطة وبين تلك الفضاءات، وخلص بالنتيجة إلى أن المشهد الحضري يتكون من عنصرين مهمين هما:

**1- مكونات فيزياوية (Physical components):** وهي جزءان أيضا:

1-1 مكونات الموقع الحضري (**Urbanphysical components**) وتشمل كلا من:

- التوقيع (**Areal location**).
- العلاقات الفضائية (**Spatial relationships**).
- البروز (**Prominence**).
- التركيز (**Scope**)
- الفعالية (**Activity**).
- المعالم (**Associatedfeatures**).
- الإشارات والدول (**Sign& Markers**).

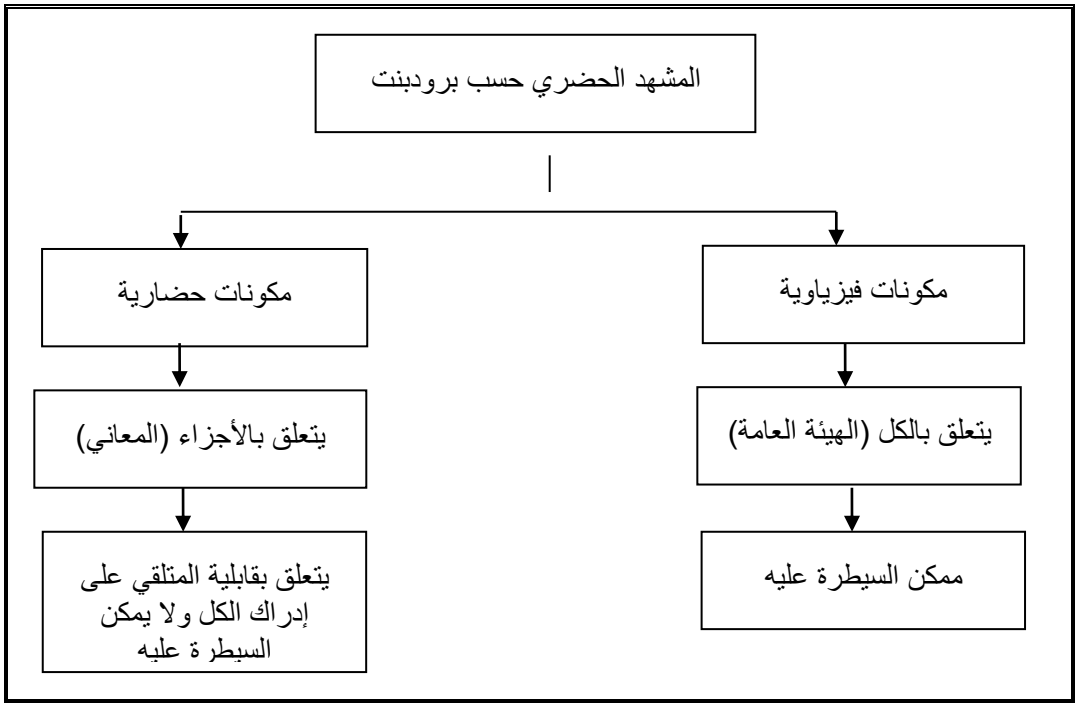
1-2 مكونات المظهر الحضري (**Urban Appearance components**) وتشمل مكونات كلا من:

- العمر (**Age**) ويمثل المدة الزمنية التي مرت على الأبنية.
- الحجم (**Size**) ويتمثل بالعلاقة التناسبية بين المباني التي تحدد المقياس.
- اللون (**Color**) الذي يميز مبنى عن آخر.
- التصميم (**Design**) ويمثل النمط التصميمي الذي يميز مبنى عن آخر.
- الشكل (**Shape**) وتمثل الحدود الخارجية للشكل.
- المواد البنائية (**Construcation Materials**) وتمثل المظهر الخارجي للشكل.
- الحالة (**Condidtion**).
- مكونات بصرية عامة (**General Physical Components**).
- عناصر متعلقة أخرى (**Other Related Factors**).

**2- مكونات حضارية (Cultural components): وهذه المكونات تختص بالمعاني**

نرى مما تقدم في طروحات **برودبنت** أن المشهد الحضري يتكون من نوعين من المكونات النوع الأول: المكونات الفيزياوية وهو نوع يرتبط بالكل (أو الهيئة العامة)، والنوع الثاني: المكونات

الحضارية وهو نوع يرتبط بالجزء، الأول ممكن السيطرة عليه وتوجيهه لأنه مألوف، أما النوع الثاني فلا يمكن السيطرة عليه لأنه يتعلق بجوانب التفرد وانسجامها وتوافقها مع الكل وهو يتعلق بقابلية المتلقي على إدراك الكل والتفاعل معه، و**الشكل (3)** يوضح تعريف برودبنت للمشهد الحضري:




**الشكل (3) يوضح تعريف برودبنت للمشهد الحضري**

## IV-1-5- المشهد الحضري من وجهة نظر الباحث :

سيعتمد الباحث (بعد الاطلاع على الطروحات السابقة) التعريف الإجرائي الآتي:

**المشهد الحضري:** هو إحساس يعبر عن تنظيم مجموعة من العناصر والمكونات للفضاء الحضري الفيزيائي للمدينة والتي ينتج لنا صورة حسية التي تبرز لنا العلاقات بين تلك العناصر، فتبين لنا الفضاء أو الحيز بطبيعة المكان، وكلما كانت تلك العناصر متماسكة ومتجانسة ومنتظمة تعطي لنا صورة جميلة ومتكاملة لفضاء المدينة.

## IV-2- إدراك المشهد الحضري :

### مقدمة:

بعد أن تم التعرف في المبحث الأول على المفاهيم المعتمدة لدى البحث حول المدينة والمشهد الحضري يتم في هذا المبحث التعرف على الميكانيكية التي يستجيب إليها المتلقي من خلالها للمعلومات البيئية المستلمة من المشهد الحضري والمدينة التي يسكن فيها المتلقي ودور كل من حاسة البصر والذهن في تحديد نوع الاستجابة وصولا إلى بحث دور الإدراك في فهم المشهد الحضري وتفسيره والعوامل المؤثرة عليه متمثلة بالصورة البيئية على شكل صورة ذهنية تعمل على إدراك المشهد من قبل المتلقي على وفق الأهداف الآتية:

1. تقضي العناصر الإدراكية المؤثرة في ذهن الإنسان لبيان ما يمكن استثماره في توجيه البحث.
2. إن محاولة الكشف عن تفسير ارتباطات الصورة البيئية بالصورة الذهنية يتطلب البحث في النظريات الإدراكية التي وفرت مجالا لاشتقاق مفاهيم فكرية أمكن توظيفها في عدة دراسات (ومن ضمنها هذا البحث) للخروج بمؤثرات الإدراك البصري (تعدّ حاسة البصر هي الحاسة الأولى في الإدراك وفي تلقي الإدراك) لدى المتلقي.

## IV-2-1- مفهوم الإدراك :

يعرّف قاموس (المورد) كلمة **(Preception)** بأنها: (الإدراك الحسي، المدرك الحسي، ملاحظة، نفاذ بصيرة، القدرة على الفهم).

ويظهر هذا التعريف بأن للإدراك محورين، أحدهما: يبين بأن الإدراك يعني أساسا مع وظائف الحواس لدى الإنسان وبقية الكائنات فهي تعبر عن اكتساب المعلومات ونقلها من المحيط خلال الحواس ولاسيما البصر وإيصالها إلى الدماغ وينعكس هذا المحور في تعبيري (الإدراك الحسي، المدرك الحسي)، أما الآخر: فيوضح بأن الإدراك يتأثر بمؤثرات سايكولوجية وفكرية وذهنية حيث يحول الدماغ ما يستقبله من معلومات إلى خبرات ذات معنى، يرتبط هذا المحور بالعقل والذهن ويتأثر بالخبرات والتجارب الماضية وينعكس في تعبيرات (ملاحظة، نفاذ بصيرة، القدرة على الفهم) فالعملية الإدراكية فيها مرحلتان: الإدراك الحسي والإدراك العقلي، وكلمة الإدراك مشتقة من الفعل **(Perceive)**

والذي عرفه قاموس (**The Advanced learner's Dictionary of current English**) بأن(يستقبل ويستلم إلى العقل والذهن، يفهم ويستوعب، ويصبح عارفا "أو داريا" بالشيء من خلال إحدى الحواس وخاصة البصر).

لذا يعرف الإدراك بناءا" على ذلك بأنه محصلة عمليات النظام العصبي المتعلقة بتنظيم المعلومات المستلمة عبر الحواس ومعالجتها، وقدرة الإنسان على استخدام ميكانيزماته الحسية بقصد تفسير البيئة المحيطة به وفهمها أو أنه عملية توسطية لاستخلاص النتائج المنظمة عن العالم الحقيقي للزمان والمكان والأشياء أو (أنه مخرجات عمليات الأنظمة الحسية للمعلومات المستلمة عبر الإحساسات).[10]

يختلف مفهوم الإدراك (**Perception**) عن مفهوم الإدراك المعرفي (**Cognition**) فالإدراك مصطلح عام يعطي الأساليب المختلفة للتعرف (**Knowing**) فهو يغطي التذكر، التصور، التخيل، الفهم، الاستيعاب، التقويم. .. وهو يصف الطريقة التي يفهم بها الناس هيكل البيئة وتعلمها باستخدام المخططات الإدراكية (**Mental maps**)، فهو يتعامل مع كيفية تنظيم المعلومات، وهو اختياري بشكل كبير وأقل استقرارا، متغير واستنتاجي، أي يستنتج الفرد المدرك (المعلومة أو الخاصية أو صفة) الجسم منطقيا.[11]

فالإدراك فعالية، وكأي فعالية تمتاز بمجموعة خصائص أهمها:

التجريد والتعميم والخرائط الذهنية[12] ، فالتجريد: عزل الصفات الأساسية التي تهتم بالظاهرة وتجميعها لتكوين صورة ذهنية (**images**) تتم مقارنتها مع محتويات الذهن للتعرف عليها، أما التعميم: فعملية تكوين مجاميع متشابهة وتفريقها عن باقي المجاميع الأخرى وتتم من خلال عمليتي الانتقاء والتجميع وأخيرا فإن الخرائط الذهنية (**Mental maps**) هي تجريدات يتمكن من خلالها العقل من التعامل مع الواقع ذي العدد الكبير من المتغيرات.[13]

---

[10] قاسم حسين صالح، سيكولوجية إدراك اللون والشكل، وزارة الثقافة والاعلام بغداد 1982، ص 14.

[11] Forgus, Ronald H, &Melamed, Laurence, E: Perception: Acognitive- stage Approach, second edition, McGraw-Hill book company, 1976, p. 30.

[12] احمد غزت راجح، اسس غلم النفس التربوي،المكتب المصري الحديث،القاهرة، 1987، ص.225.

[13] Krier,Rob , Architectural Compontion, Academy Editions , LOnder 1988, p.87.

### IV-2-2- مراحل عملية الإدراك :

تمر عملية الإدراك بمراحل متسلسلة وهي ثلاث مراحل كلها تتعامل مع المعرفة:

1. **مرحلة الإدراك الأولي:** وتسمى أيضا (مرحلة الإحساس والانتباه) وهي العملية التي يستلم بها الإنسان (المتلقي) المعلومات من بيئته.
2. **مرحلة التعلم (Learning):** وتدعى أيضا (الإدراك الحسي) وهي العملية التي تصبح بوساطتها المعلومات المطلوبة (من خلال الخبرة والتجارب السابقة) جزءا من مخزن الحقائق في ذاكرة الإنسان. فالتذكر يتمثل في أشياء كانت موجودة في الذهن وتوقظها في الذاكرة مواقف أو مقتطفات مشابهة لها، إذ يشعر الفرد بالألفة تجاه أشياء أدركها قبلا يتذكرها في ملامح مختصرة **(Cues)** ويكفي لإدراكها سمة واحدة بسيطة منها ولهذا يختلف الناس في إدراكهم لنفس الشيء بسبب فرق السن والخبرة والذكاء والمعتقدات والثقافة في ذلك. ومن الجدير بالذكر أن عملية التذكر جزء من عملية التأويل **(Combahantion)** التي تأخذ بالاعتبار ما يحيط بالشيء المدرك، ونفس الشيء قد يختلف معناه لاختلاف الكل الذي يحتويه فلا يمكن فهم المبنى إلا في السياق الذي يوجد فيه، فالتأويل يتوقف على الموقف الكلي الذي يوجد الشيء فيه والإدراك يسير من الكل إلى الجزء، فأول ما ترى في الشارع شكله العام ثم التفاصيل. [14]
3. **مرحلة التفكير (Thinking):** وتدعى أيضا (الإدراك العقلي): هو الأعقد بين المراحل السابقة عندما يرتبط بحل مشكلة ما باستخدام اللغة **(Language)** وتزداد المشكلة صعوبة كلما قلت المعلومات الكامنة في ذاكرة الإنسان أو ازدادت تجريدا، وهو يمثل نشاطا عقليا أدواته الرموز **(Symbols)** أي الاستعاضة عن المواقف والأحداث برموزها بدلا من معالجتها معالجة فعلية واقعية أي بالتجربة الذهنية وليس التجربة الفعلية. [15]

---

[14] 34، المرجع السابق، ص.192.

[15] Op. cit, 1976, P. 3.

## IV-2-3- أهم المناهج والنظريات التي فسرت الإدراك :

هناك مجموعتان رئيسيتان من مناهج الإدراك هما:

المجموعة الأولى: تركز على استلام الخبرة التحسسية الإدراكية.

المجموعة الثانية: ترمز على الحواس بوصفها نظاما متفاعلا نشطا هذه المناهج وسرعان ما ظهر تضاد حاد بين مناهج هاتين المجموعتين، فقد استمرت النقاشات الحادة فيما بينهم لفترة طويلة ثم تحولت إلى منهجين هما:

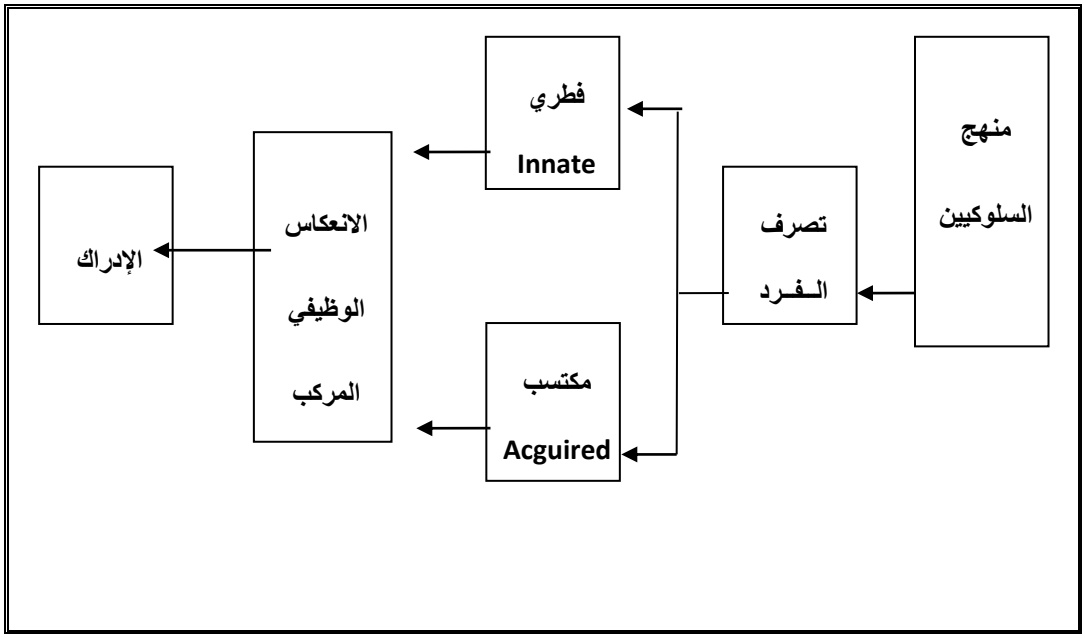
I. منهج السلوكيين (**Behaviorists**) المتطور عن العمليين (**Empirisists**).

II. منهج الظواهريين (**Phenomenologists**) المتطور عن العقلانيين. [16]

## IV-2-4- منهج السلوكيين :

لقد تجسدت فكرة منهج السلوكيين بعد تجارب حسية وسلوكية على الحيوانات أن لبعض جوانب السلوك والحس للحيوانات تتطابق مع البشر وأكدوا كذلك على أن كل تصرف يتعلق بأواصر فيزياوية (**Physicalconnexious**) في النظام العصبي، قسم منها فطري (**Innate**) وقسم آخر منها مكتسب (**Acguired**) كناتج من الخبرة وهذا الاكتساب سمي فيما بعد بالانعكاس الوظيفي المركب (**Aditioned Reflex Function**) فكل مظهر للتصرف البشري هو وظيفي وفي بعض الأوضاع يمكن أن يفسر بصورة فيزياوية، وبصورة عامة يعتمد التصرف على الأوضاع (**Conditions**) خارج الفرد التي تشكل المتغير المستقل للتجارب السلوكية، والشكل (**4**) يوضح ذلك.

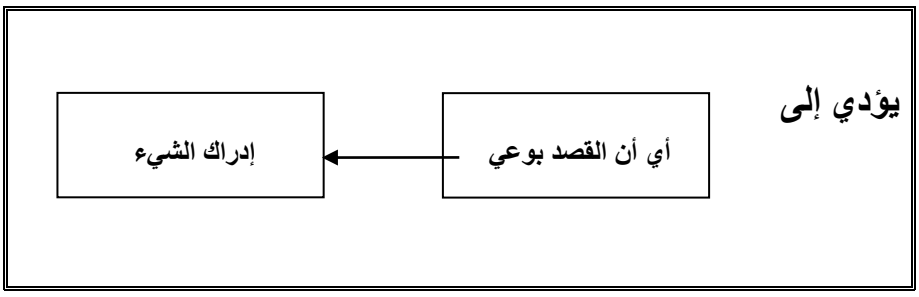
[16] Broodbent, Geoffery, Design in Architecture ; Architecture and Human Sciences David fulton, Publishers, London, 1988, P. 64.




**الشكل (4) يوضح منهج السلوكيين في تفسير عملية الإدراك**

## IV-2-5 المنهج الظاهراتي :

حيث كتب أدموند هوسرل **(ADMUND HUSSERL)** تحت عنوان **(TheIdea of phenomonlogy)** ما يلي: (يتكون فعل النظر من جزأين: البصر نفسه والفعل الذهني **(Congnitation)** وأن الأشياء لا تعد أشياء بذاتها بل أشياء مفترضة أو مقصودة بوعي[17] والإدراك مركزا بذلك على نقطتين جوهريتين هما القصدية بالمعنى والوعي باللغة.




**الشكل (5) يبين الوعي والإدراك**

[17] نظرية الوعي المقصود عند هوسرل توصي بأن الكينونة والمعنى يرتبطان دائما ببعضهما ولا يوجد شيء من دون شخص ولا شخص من دون شيء، وينظر منهج الظاهراتية إلى الشخص على أنه مصدر كل المعاني وأصلها وهذا يقود إلى أن المعاني ليست مرتبطة بالأشياء ذاتها وإنما مرتبطة بالذات وتنتج من تفاعل الشيء المدرك بالذات، انظر المصدر: هوسرل: أدموند، 1969، تأملات ديكارتية - مدخل إلى الظاهراتية، ترجمة حسن نازلي إسماعيل، دار المعارف، دار الكتاب للطباعة، الطبعة الأولى ص 38.

وتعني اللغة أداة التعبير كأن تكون إشارة أو صوتا أو رمزا أو عنصرا معماريا في اللغة المعمارية، وهو ذلك يقودنا إلى الثنائية الظاهراتية لهوسرل: وهي الظاهرة والشعور أي أنك تدرك جوهر الظاهرة من خلال الرجوع بالإحساس إلى الشعور وأن إدراك الظاهرة وحقيقة جوهرها مرتبطة بالتجربة الفردية ومدى تقبلها واستيعابها للظاهرة.

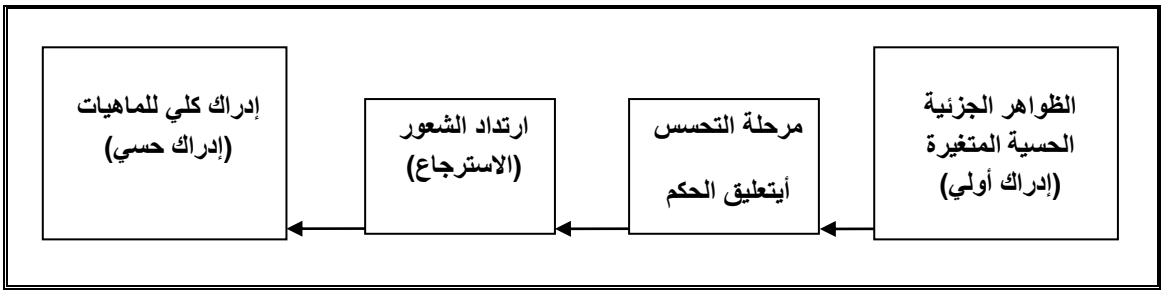
وهو يؤكد بذلك على دور الخبرات السابقة في إدراك الظواهر، وأفترض أن هناك عمليتين تكوّن الإدراك الأولي، أحدهما التحسس والأخرى الإسترجاع، إذ عدّ أن أغلبية الأشخاص يتفقون في الهيكل الأول الذي هو التحسس، لكن خاصية الاسترجاع تتباين من شخص لآخر حسب البيئة والتجارب الشخصية والتصورات الذاتية للفرد، هذا من حيث كون خاصية التحسس تحدث خارج الفكر (الشعور) معتمدة على المستلمات الحسية للفرد، أما عملية الاسترجاع فتحدث داخل الفكر (الشعور) معتمدة على التصور وعمليات الإضافة والحذف والتركيب لخزين من المعلومات وهذا يختلف من فرد لآخر.

أي أن الفرد يسقط المعاني على الأشياء ويجعلها بمثابة رموز لمعانيه المسقطة وكلما كانت هذه المعاني المسقطة ذات تمثيل أكبر لجوهر الأشياء أصبحت هذه الأشياء ذات رمزية عالية تعبر عن تلك المعاني بشكل أكثر موضوعية منه ذاتية، هنا نلحظ كمال الشيء المدرك واضحا في عملية صنع المعنى، وهنا نستطيع القول أن المعنى ينتج من تفاعل الذات مع الظاهرة في زمن ومكان معينين.

وقد ربطت عملية الإدراك وناتج الإدراك في داخل الشعور بجوهر الظاهرة الذي هو بمثابة المعنى الجوهري للشيء أو الحقيقة المطلقة له وبذلك يكون المنهج الظاهراتي[18] قد دخل بعمق شديد في إيجاد الحقيقة المطلقة الثابتة للأشياء وإمكانية إدراكها وهذا يمكن تمثيله **بالشكل (5).**

[18] مزيد من المعلومات انظر المصادر التالية:

- محمد، سماح رافع، (1991) الفينومولوجيا عند هوسرل - دراسة في التحديد الفلسفي المعاصر، بغداد، دار الشؤون الثقافية العامة، ط 1 ، ص 144.
- السلام ومحمود، سامي، دار المعارف، القاهرة، سارتر، جان بول، 196، نظرية في الانفعالات، ترجمة التفاش، عبد، ص 122.




**الشكل (6) يبين تفسير المنهج الظاهراتي للإدراك**

## IV-2-6- النظريات الإدراكية :

وهناك عدة نظريات في علم النفس البيئي **(Environment alpsychology)** تحاول تفسير طبيعة العلاقة الإدراكية بين الإنسان وبيئته الحضرية، إذ تمتلك البيئة الحضرية القدرة على بث رسائل متعددة ومتزامنة وتتراوح مضامينها وأشكالها من المفاهيمية المعقدة أو اللفظية إلى البدائية التجريدية ولا تتألف هذه الرسائل والتلميحات من معلومات موضوعية مباشرة بقدر ما تعكس أسلوبا معنويا داخليا لتجميع الرموز والصور والمعاني، حيث يمكن للمتلقي أن يقرأ رسائل بيئته ويفهمها لأن ذهنه متمرس في اللغة وتشمل النظريات ما يلي:

### IV-2-6-1. النظرية التفاعلية في الإدراك (Transactional Theory):

تؤكد النظرية التفاعلية على دور الخبرة في الإدراك وتركز على ديناميكية العلاقة بين الفرد والبيئة وتفسر الإدراك على أنه التفاعل الناتج عن علاقة ثلاثة عناصر: الفرد، البيئة وعملية الإدراك التي تشترك باعتماد بعضها على بعض.

تؤشر هذه النظرية أن المعلومات التي يستيقنها الفرد من بيئته هي ذات طبيعة احتمالية **(Probabilistic)** لا يتم تأكيدها إلا من خلال الفعل والتجربة، فالعلاقة بين الفرد وبيئته هي علاقة ديناميكية تعتمد فيها الصورة البيئية التي يحملها الفرد على التجارب السابقة فضلا عن الدوافع والسلوكيات الآنية مع إسقاط الماضي على مواقف وأوضاع الحاضر وتوقعات المستقبل، وبذلك تتحكم التوقعات والميول الذاتية للأفراد في طبيعة إدراكهم للبيئة وبفعل الطبيعة الانتقائية للجهاز العصبي - الحسي عند الإنسان.

وتمتلك المعلومات المستقاة من البيئة الحضرية خصائص رمزية **(Symbolic)** تعطيها المعنى وخصائص محيطية **(Ambient)** تولد استجابات عاطفية ودوافع حثية تحفز الحاجات أو تشبعها، ولما كان الإنسان يحاول إدراك البيئة كنمط من العلاقات أو بنية ذات معنى فلابد للتجربة المكانية السابقة أن تشكل أساسا لفهم التجربة المكانية اللاحقة.

### IV-2-6-2. النظرية البيئوية (Ecological Theory):

وهو اتجاه مختلف نظريات الإدراك ويتعارض تماما مع النظريات الأخرى ولاسيما نظرية الكشتالت، فهي ترفض التفسير التبادلي لدور الخبرة في الإدراك، وترى الحواس بحد ذاتها أنظمة إدراكية **(Perceptualsystems)** وليست مجرد قنوات للإحساس، وتشمل: منظومة التوجيه، والمنظومة السمعية ومنظومة التذوق - الشم ومنظومة الإبصار. [19]

### IV-2-6-3. نظرية الكشتالت (Gestalt Theory):

الكشتالت **(Gestalt)** كلمة ألمانية تعني الصيغة، الهيئة، الشكل، نمط الكل **(Configuration, Structure, Pattern, Figure, Form)** وهي تشير إلى مدرسة سايكولوجية ظهرت في ألمانيا ركزت اهتمامها على موضوع الإدراك واستنتجت أن الإدراك ليس إدراكا لجزيئات أو عناصر اجمع بعضها إلى بعض لتكوين المدرك الحسي، إنما هو إدراك لكليات ثم تأخذ هذه الجزيئات تتمايز وتتضح داخل الكل الذي ينتمي إليه، وأن الكل يختلف عن مجموع أجزائه.

تطورت هذه النظرية من المنهج الظاهراتي **(Phenomennology)** وهي مبادئ لتشكيل المجموعات وتتضمن نظرية الكشتالت ثلاثة جوانب: [20]

الجانب الأول: الشكل **(Form).**

الجانب الثاني: التشاكلية **(Isomorphism).**

الجانب الثالث: قوى الحقل **(Field Forces).**

---

[19] هشام عدنان عبود العزاوي، أثر التغير البيئة الفكرية غلى هيئة النسيج الحضري المطبعة العالمية بغداد 1998، ص 61.

[20] غادة أشرف البكر، الاستيعاب البصري للاروقة، رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، الحامعة التكنولوجية 1993، ص 24.

**IV-2-6-3-1. الجانب الأول: الشكل (Form) في النظرية الكشتالتية:**

وهو ما يطلق عليه (قانون الشكل المسيطر) حيث أننا ندرك ونستوعب الشيء كـ (كل) و(شكل) وقد يكون للشيء الواحد أحيانا أكثر من شكل واحد، ولكننا ندرك شكلا مسيطرا من بين الأشكال العديدة، هو الشكل الذي يخضع الجميع ويفرض طابعه على سائر الأشكال المحتملة كما أن هناك مبدأين أساسيين في هذا الجانب:

أ. مبدأ الشكل أساسي **(For mis Fundement)** إذ يتجزأ جانبا على حدة إلى أجزاء متفرقة كعنصر هيكلي مغلق على العالم البصري.

ب. مبدأ الهيئة المشخصة الصلدة **(The Solid figure)** وهي التي ترينا شيئا جانبيا على حدة ليغلق حيث تظهر الأرضية تمتد بدون انقطاع مثل مستوى متجانس.

يلخص هذين المبدأين عملية أساسية هي (عزل العناصر ذاتها على الخلفية الموضوعة عليها) لتحديد ما يدرك من أجزاء النموذج البصري للمصمم والذي يكون بطريقتين:

1. مكان اتجاه العين: ويقصد به توجيه الانتباه إلى أجزاء معينة من الشكل المصمم أي تنظيم الشكل وأرضيته لأن التناوب في الإدراك يحدث حين تكون النماذج مستقرة على شبكية العين ليتحرك باقي النموذج مع العين محافظا على وضعه النسبي ذاته.
2. تضاد العناصر في تنظيم شكل الأرضية: ويعتمد على استخراج الشكل المشخص ويحكم هذين المبدأين ثلاثة قوانين:

القانون الأول: الكل للشيء يزيد عن مجموع أجزائه ويختلف عنه صفة (المربعية والمثلثية) غير موجودة في كل مستقيم يتألف منه المربع أو المثلث.

تأخذ الأجزاء صفاتها من (الكل) الموجودة فيه ذلك أن الكل هو الذي يحدد ويحتم معنى عناصره أو أجزائه.

القانون الثاني والثالث: وهما قانونا هويلر **(Wheeler):**

- قانون الحد الأدنى للعمل: أي أنه لابد من وجود رغبات أو ميول لكي يكون الإدراك متحققا.

- قانون الحد الأعلى للعمل: عدم تحديد إدراك الإنسان بمجموعة ثابتة مجردة من الصفات المكتسبة أو (العادات).

**IV-2-3-6-2. الجانب الثاني: التشاكلية (Isomorphism) في النظرية الكشتالتية:**

وهي مماثلة صورية بين النظائر المتشابهة الأجزاء مع اختلاف الأصل وهي من أهم مبادئ هذه النظرية المتعلقة بتنظيم العناصر، فالتشاكلية توازي الفرضيات بين شكل العمليات العصبية الأساسية الكامنة وبين شكل الخبرة الإدراكية **(The form of perceptual Experience)** فما موجود في الداخل هو أيضا في الخارج وبذلك يجد الشكل ما يوازيه في الجهاز العصبي، ويربط الكشتالتيون بين الداخل والخارج بواسطة الكشتالت (الشكل) ويربطون الذات والموضوع في هذا المفهوم أيضا فلا مادة بلا شكل ولا تستوعب شكلا، ثم تضع مادة فيه، والتشاكلية عبارة عن قائمة من العوامل **(Factors)** تؤثر على إدراك الشكل والتي يعبر عنها بقوانين التشاكلية وهي:

- قانون التحاور والتقارب **Law of Proximity.**
- قانون التشابه **Law of Similarily.**
- قانون الشكل المشخص الجيد **Law of good figure.**
- قانون الاحتواء **TheLaws of cliuser.**
- قانون التواصل الحسن **Law of good continuce.**
- قانون تناقل الشكل.
- قانون الانغلاقية **Law of closedness.**
- قانون المساحة **Law of area.**

**IV-2-3-6-3. الجانب الثالث: قوى الحقل (Field Forces) في النظرية الكشتالتية:**

وهو ما يسمى بحقل الإدراك **(Perceptual Field)** وهو مفهوم مستعار من مصطلحات الفيزياء للدلالة على مجموعة الشروط في الخبرة أو الترتيب المكاني للمدركات التي تؤثر في عملية الإدراك فالمجال بمعطياته ينطوي على شروط الإدراك ومضامينه والإدراك مشروط بالمجال.

يمكن عد القوى التي تجري عند النظر إلى جسم ما مساوية سايكولوجيا للقوى الفيزيولوجية النشطة في مركز الدماغ الخاصة بالبصر ذلك كما فسرها ((**85, Kohler, 1929**و**59, Arnhem, 1965**)و**58, Arnhem, 1949, P. 22**).

والحقل هو نتيجة كل القوى الموجودة في الدماغ كما فسرها **(84, Koffa, 1935)** وكل هذه القوى يحكمها مبدأ التنظيم السايكولوجي **(Paragnanz)** وبالاعتماد على هذا المبدأ يأخذ الإدراك الشكل الأكثر ثباتا **(84, Koffa, 1925, P. 10)** يتحدد الإدراك حسب قوى الحقل إلى نوعين من العوامل:

أ. العوامل الداخلية: أي اتجاهات الفرد وإرادته والأفعال الوجدانية التي تكون دافعا نحو إعادة الاتزان والاستقرار ولا تزول إلا عند حصول هذا الاتزان.

ب. العوامل الخارجية: موجودة في الحقل الإدراكي وقد تؤلف وحدات بمعزل عن العوامل الداخلية وهذا ما يسمى بالخصائص المميزة للأشياء أي قيمتها **(Its values)** وهنا نلحظ ما يأتي:

1. أن في الأشياء ذات القيمة الإيجابية خاصية الجذب وهو ما يسمى بالجذب الموجب.
2. في الأشياء ذات القيمة السالبة خاصية منفردة لا تخدم هدف المتلقي من عملية الإدراك.

وفي الحالتين فإن الموجه يولد تحركا نحو الشيء أو عنه.

نلحظ مما سبق أن النظرية الكشتالتية تؤكد كل إدراكنا منظم إلى أشكال مشخصة **(Figures)** إضافة **(Addition)**، نقشات خطوط **(Pattern of lines)** سطوح **(Planes)**، أجسام **(Objects)** تظهر لتملك مواصفات ديناميكية معينة، تظهر لتتحرك أو تكون ثقيلة أو خفيفة، فرحة أو حزينة، وهذا يفسر بواسطة التشاكلية بين خبرة الإدراك والعمليات العصبية لجسم الإنسان ( **89, Levi, 1974, P. 50)** أما أهم مبادئ التكوين حسب النظرية الكشتالتية فهي:

أ- الترتيب واللاترتيب (**Order&Disorder**):

حسب النظرية الكشتالتية تكون البيئة مرتبة (**Ordered – Environment**) عندما تشكل أجزاؤها (كلا) بطريقة مسهبة (**Redundancy**) ومتناقضة (**Self-Contradication**) ومتجنبة للتضارب (**contrast**) بين عناصرها، واعتمادا على (**59, Arnheim**) يحدث عدم الترتيب في التكوين عندما لا يوجد مبدأ أساسي (**FundemantalPrinciple**) ينظم مكوناته، فالبيئة الغير مرتبة هي التي تمتلك عددا من المكونات أو عددا كبيرا من المبادئ المرتبة وكما يعرف فنتوري (يكون التكوين مرتبا عندما تنتظم مبادئه، وبذلك يكون التعقيد مترافقا مع عدم الترتيب.

**ب-** الترتيب الإدراكي والخطة التناسبية **&Propotionalschemata** PerceptualOrder**:**

تتعلق فكرة التناسب وفكرة الترتيب من خلال الإيقاع (**Rytherm**) في العمارة والتناسب هو النسبة بين المسافات والأطوال والحجوم والمساحات وهي حالة لبعدين أو ثلاثة أما المقياس (**Scale**) فهو الذي يعطي إحساسا بالإرتباط والانتماء لمبنى ويؤثر في تعزيز القيم البصرية عن المبنى ويستعمل للمقارنة بين العناصر الثنائية والثلاثية الأبعاد في التصميم والجدول (**1-1**) يبين ذلك.

| المشاهدة | التناسبات |
|---|---|
| - تكوين ساكن **(Static).**<br>- تكوين حركي **(dynamic)**.<br>- تكوين ممتع **(Pleasing).**<br>- الإحساس بمقياس إنساني. | (2:3)، (5:4)، 8:5)<br>(3:2)، (8:5)، 13:8)<br>القطاع الذهبي<br>الأكبر/الأصغر = الأكبر + الأصغر/الأكبر<br>موديولركوربوزيه استنادا إلى جسم الإنسان |

**الجدول (7) يبين العلاقة بين التناسب والإدراك البصري**

وعلى العموم بينت التناسبات في **جدول (6)** على ما يلي:

- أنها عملية انتقائية تتعلق في الشعور واللاشعور.
- مستوى التعود والألفة هما عاملان مهمان لفهم توجهات المتلقي نحو النسب الشكلية للبيئة المبنية.

**ج- النمط (Pattern):** ويصنف حسب النظرية الكشتالتية إلى نوعين:

- النمط المستقر **(Static-pattern)** الذي يملك توازنا بين العناصر الأفقية والعمودية المكونة له.
- النمط الموجه **(Direction – pattern)** الذي يملك اتجاها معينا (أفقيا أو عموديا أو مائلا).

**د- الظل والظليل (Shade & Shadow):** وهما حالتان تساعدان العين على تعريف الأشكال وإدراك العلاقات بين السطوح المختلفة.

**ه- الملمس (Texture)**: وهو الانطباع الذهني على حالة مدركة ماديا والذي يتغير بتغير المسافة وقوة واتجاه الضوء الساقط والمنعكس.

### IV-2-7- شكل الفضاءات الحضرية Urban Spaces Form:

ويعد شكلها جزءا من وظائفها، لذا يجب الأخذ بالاعتبار دراستها، وهي تتبع شكل الأرض الذي يأخذ بالعادة أحد الأشكال الهندسية الرئيسة مربع أو دائرة أو مثلث وهذه الأشكال تكون على عدة أشكال هي:[21]

#### IV-2-7-1- الفضاءات الطبيعية Natural Spaces:

وهو يتشكل جراء العناصر الطبيعية (جبال، تلال، سواحل، أنهار، ...إلخ) حيث تشكل وجود إحدى هذه العناصر الأساس في تشكل المدينة وتطوعها معه، مثلا وجود نهر يخترق المدينة يؤدي إلى التفاف وتركز العمران حول هذا النهر، مما يؤدي دورا مهما في التشكيل البصري للمدينة.

---

[21] Op. cit. (p.4).

### IV-2-7-2- فضاءات من صنع الإنسان Man Made Spaces:

هي الفضاءات التي يقوم الإنسان بصنعها وتشكيل عناصره مثل (المباني، البحيرات الاصطناعية، الأشجار) سواء كانت هذه العناصر تشكل جزءا من الفضاء أم بشكل مستقل، هذا وينقسم الفضاء الذي يصنعه الإنسان إلى فضاء خارجي وفضاء داخلي كما يلي:

### IV-2-7-3- الفضاءات الخارجية External Spaces:

هي الفضاءات التي تمثل الحياة العامة، ويخدم مجموعة كبيرة ومتنوعة من الناس يتكون من:

1. المسارات: وهي فضاءات ثلاثية الأبعاد، والتي عن طريقها نشاهد المباني والمناظر الطبيعية من حولنا، كما أن لها سمات بصرية وجمالية، ووظائف خاصة بها، وتقسم إلى (شوارع، ميادين، أماكن انتظار الباصات، الأرصفة)، والشارع **(The Street)** هو تكوين خطي ذا طبيعة استطالية، وحركية إتجاهية، ولا يشترط أن يكون مستقيما بالضرورة، ويمكن أن يتكون من تجمعات لفضاءات لا تتوحد في توجه واحد بل تشكل بمجموعها المترابط أو المتعاقب الفضاء الإتجاهي التسلسلي للشارع، يعبر الشارع عن الحيز من الفضاء سواء" أكان في مدينة أم قرية يحتوي عدد من الممرات أو المسارات، ويمتد ما بين خطين من الكتل العمرانية تقسم المسالك إلى مسالك للمشاة ومسالك للمركبات.[22]

2. الحدائق العامة والمناطق الخضراء: وهي المناطق المخصصة لإضفاء البهجة والراحة النفسية للناس، وهي اليوم ليست مجرد حديقة للعب والنزهة والمتعة، بل يجب أن تكون متعددة الوظائف، وتعزز الأداء بيئيا وثقافيا وليس من الضروري أن تكون صورة واحدة موحدة ومتماسكة فإنها يمكن أن تكون متنوعة، ومنتجة بيئيا، ويمكن أن تعمل أيضا مزرعة للأغذية، أو الزهور، وبالتالي تدعم المجتمع، فضلا عن أن تكون مفتوحة لعامة الجمهور[23]، كما أنها تساهم في تحديد نوعية الأحياء الحضرية المادية والجمالية، ويجب أن تراعي القيمة التقليدية والأصول البصرية للمجتمعات.[24]

---

[22] Ibid..http://www.websters-online-dictionary.org/definition/street.

[23] JusuckKoh, Anemone Beck, **Parks, People and City,** in: Topos June 2006. (P35)

[24] Chris Walker, **The Public Value of UrbanParks,** The Urban Institute, e Wallace Foundation, Washington, 2004, (p1).

3. الملاعب: وهي قطعة من الأرض تستخدم للترويح عن النفس، منطقة حيث يذهب كثير من الناس للاستجمام أو الفضاءات المخصصة لممارسة أنواع مختلفة من الألعاب، وحسب نوع النشاط الذي يوفره والفئة التي يخدمها يتحدد نوع وشكل الملعب (ملاعب أطفال، ملاعب شباب، ...إلخ).[25]

4. الأماكن المفتوحة: يقصد بها الفضاءات والمساحات الفارغة المحيطة بالمدينة، وتعدّ الفضاءات الحضرية عنصرا أساسيا في تشكيل التكوين البصري للمدينة عن طريق تأثيرها في علاقة كل عنصر من العناصر التي تشترك في تكوين التأثير البصري للمدينة مع بعضها البعض، فمثلا تعكس علاقة الكتل المعمارية (المساحات المبنية) مع الفضاءات المجاورة لها، مثل الساحات، الشوارع والمسطحات المائية، ... إلخ، وهكذا يدخل تأثير الفضاءات الحضرية في جميع أجزاء المدينة، وذلك لأنها تتخلل كافة استعمالات الأرض، فهي تعدّ بمثابة الرئة أو متنفس المدينة.[26]

### IV-2-7-4- الفضاءات الداخلية Interior Spaces:

هي الفضاءات المخصصة لتقديم أنشطة معينة، والذي يتواجد فيه مجموعة من الناس، يتمتع بالخصوصية، كما في ساحات الأسواق والمراكز والتي تخصص للأغراض التجارية، أي يستخدمها الناس للتسوق، وساحات المساجد، وساحات محطات النقل العام، وهي إما أن تكون ساحات الركوب أو الوصول، بالإضافة إلى أفنية المساكن التي تستخدم لأغراض سكنية.[27]

[25] Ibid. http://www.websters-online-dictionary.org/definition/playground.

[26] المصدر السابق. (ص1)

[27] المصدر السابق. (ص 24)

## IV-3- المدينة :

### IV-3-1- مفهوم المدينة :

تعد المدينة خلاصة تاريخ الحياة الحضرية، فهي الكائن الحي كما عرفها **لوكوريزيه**، فهي الناس والمواصلات وهي التجارة والاقتصاد، والفن والعمارة، والصلات والعواطف، والحكومة والسياسة، والثقافة والذوق، وهي أصدق تعبير لانعكاس ثقافة الشعوب وتطور الأمم، وهي صورة لكفاح الإنسان وانتصاراته وهزائمه، وهي صورة للقوة والفقر والحرمان والضعف.

وللمدينة ذاكرة مجسمة تغوص في المستقبل مثلما تغوص في الماضي رغم أنها دائما تعبر عن الواقع الحاضر، أن المدينة المعاصرة تقع تحت ضغوط حضرية تجعلها في حالة فقدان دائم للكثير من المكتسبات الحضارية، الأمر الذي يدفعها إلى المزيد من التشوه، وفقدان القيمة الجمالية والتاريخية التي يفترض أن تعبر عنها هذه المدن وكثير من أجزاء المدينة القديمة تختفي يوما بعد يوم تحت ضغوط التمدن، دون الشعور بمسؤولية أن المدينة هي فضاء للحياة ولا يمكن التفكير في قلب المدينة كمتحف يجب المحافظة عليه بل يجب المحافظة على مساره الزمني ومن طبائع المدن أنها تحتفظ بكل حلقاتها الزمنية. [28]

يعتبر تخطيط المدينة، العامل الرئيسي الذي ينعكس على شكلها وتركيبها الداخلي، والمدينة بدون تخطيط، يعني تطور عمراني عشوائي يتصف بالفوضى والارتباك، ولهذا فكل مدينة تمارس نشاطها ضمن إطار خطتها الموضوعة آنيا ومستقبلا، وهناك فرق بيّن في مورفولوجية المدينة التي أنشئت على خطة وتلك التي لم تنشأ على خطة.

وقد تصور بعض العلماء في الماضي شكل المدينة المخططة وهي المدينة المستديرة، أو المستطيلة، أو المربعة، وأدركوا بأن خطة المدينة المستديرة هي أكمل الأشكال. [29]

وهناك نوعان من النقاط والعلامات الجغرافية والعمرانية التي تحدد مفهوم المدينة من حيث الموقع، والعمران، فالنوع الأول يتمثل في النقاط الجغرافية، التي تتضمن البيئية (خطوط الساحل، وبحر وسلسلة جبال، وأنهار وتلاقي فروع)، وأيضا عقد تلاقي طرق النقل (مواصلات، وسكك حديد، وسيارات)، وكذلك النقاط الإستراتيجية التي تجمع بين مزايا البر والبحر (أنفاق ومواقع نقل

---

[28] نعيم، مشاري عبد الله، **التراث العمراني تحت ضغوط التمدن**، مجلة البناء العدد 196، السعودية، الرياض، 2007م.
[29] الشواورة، علي سالم، **جغرافية العمران الريفي والحضري**، دار الفكر، فلسطين، ص. 140، 2002م.

جوي وبحري ومضائق)، أما النوع الثاني يتمثل في النقاط العمرانية، التي تشمل وجود المباني المرتفعة والمتقاربة والمنازل ومكاتب الإيجار، وكذلك كثرة وكثافة السكان العالية، والمهن والحرف المتعددة، والهيئات الاجتماعية غير الموجودة في الريف، وكذلك تميز المدينة بالحركة، وأيضا تتعدد الأقليات في المدينة، وتعتبر مركز إشعاع ثقافي وفني وعلمي. [30]

وبناء على ما سبق يرى الباحث أن للمدينة عدة ميزات جغرافية، وعمرانية، ومعمارية، الأمر الذي يقودنا إلى القول إن المدينة حقيقة تراكمية، يمكن تحديدها والتعرف عليها من خلال مظهر مبانيها، وكتلتها وطبيعة شوارعها ومؤسساتها المختلفة.

ومع التطور الذي حصل في مختلف العلوم العمرانية أخذ مفهوم المدينة يتطور كذلك شيئا فشيئا، ودخلت إليه العديد من الإضافات وحسب الباحث فإن المدينة عرفت حسب اختصاصات متعددة، حيث تعتبر المدينة عبارة عن "قطعة من الأرض يبنى عليها المساكن لتعيش فيها مجموعة من السكان، وتختلف عن القرية في وجوه عدة أهمها عدد السكان والتطور التاريخي، وطريقة البناء والأهم من ذلك في وظيفتها وفي أسلوب حياة سكانها". [31]

ويلاحظ أن التعريف السابق يشمل جوانب المدينة المتعددة، ويرتبط بالتطور الديموغرافي، والتاريخي، والمعماري، وفي سياق هذا المفهوم هناك العديد من التعريفات التي خاضت في خصائص المدينة للوصول إلى فهم دقيق لها.

فقد عرف عاطف غيث فيعرف المدينة على أنها "المكان الذي يعمل أغلب سكانه في مهن غير زراعية، وما يجعل المدينة شيئا محددا، هو ذلك التكامل الوظيفي لعناصرها المختلفة على هيئة وحدة كلية". [32]

ويتبين من خلال هذا التعريف أن المدينة لا يوجد لها وظيفة واحدة بل لها عدة وظائف، أي أنها وحدة عمرانية ذات تكامل وظيفي، بمعنى لا تشمل قطاع الزراعة فحسب، بل تتعداه للصناعة والتبادل التجاري، والحرف وكل ماله علاقة بوصول تطورها إلى العالم، وتسمى هذه الصناعات بالصناعات الحضرية.

---

[30] نعيم، مشاري عبد الله، **التراث العمراني تحت ضغوط التمدن**، مجلة البناء العدد 196، السعودية، الرياض، 2007م، مصدر سبق ذكره.
[31] الصقار، فؤاد محمد، **التخطيط الإقليمي**، ط 2، منشأ المعارف، ص. 300، 1977م.
[32] القباني، هبة فاروق، **دراسة التجمعات الحضرية في سوريا**، جامعة دمشق، 2007م.

أما **ممفورد** فقد عرف المدينة على بأنها "حقيقة تراكمية في المكان والزمان، ويمكن استقراء تاريخها من مجموعة التراكمات التاريخية، والأخذ بالمبدأ التاريخي الذي يقول أن المدينة تاريخ قديم، وأن التعرف عليها يتم من خلال الشواهد العمرانية القديمة، وبالتالي فإن الحكم عليها من هذا المنطلق غير مقبول". [33]

أما **راتـزل (Ratzil)**، عرّف المدينة على أنها "اتحاد طويل الأمد بين الجماعة والمساكن البشرية، وتغطى مساحة كبيرة وتوجد عند تقاطع طرق ومفترقات الطرق التجارية". [34]

وبناء على ما سلف فإن المدن تتجمع فيها نشاطات عديدة لا يمكن أن تكون في القرية، كما أن المدن تنشأ في مواقع مختارة تتمتع بأفضليتها عن سواها من المدن الأخرى، يمكن تحديدها والتعرف عليها من خلال مبانيها وكتلتها وطبيعة شوارعها الكبيرة ومؤسساتها، ويمكن اعتبار عدة أسس رئيسة في تحديد مفهوم المدينة.

أما أسس المدن فتعتمد على الأساس الإحصائي، الذي يعتمد على حجم السكان في المدينة وعلى كثافتها، ويختلف حجم السكان في المدينة من قطر إلى آخر حتى أن هذا الحجم يتغير في القطر من فترة زمنية إلى أخرى، ويمكن اعتماد الكثافة السكانية أساسا آخر لتحديد مفهوم المدينة، والأساس الإداري، يتم بموجبه تحدد المدينة بقرار إداري (قضائي) حيث تعلن المدينة بموجب مرسوم يمنحها حقوقا ويفرض عليها واجبات تميزها عن الريف، ويستعمل هذا الأساس في بريطانيا والنرويج واليابان. [35]

أما الأساس التاريخي، فالمدينة تتميز بتاريخ قديم، مهما كان حجم السكان وكثافتهم ووظائفهم.

ويضاف إلى ذلك الأساس الشكلي أو اللاندسكيبي، وتشكل المدينة من طبقة مرتبة في اللاندسكيب يمكن أن نحددها بإحساساتنا الخارجية، أما الأساس الوظيفي (الاقتصادي)، يتعلق هذا الأساس بالوظائف التي يقوم بها سكان المدن، يعتبر البعض أن المدينة مركز عمراني غير زراعي إلا أن هذا الأساس يتميز بصعوبة في تحديد الوظائف التي يقوم بها سكان المدينة،

---

[33] القباني، هبة فاروق، **دراسة التجمعات الحضرية في سوريا**، جامعة دمشق، 2007م، مصدر سبق ذكره.
[34] حمدان، جمال، **جغرافيا المدن**، ط 2، القاهرة، علم الكتب، ص. 15، 1977م.
[35] حمدان، جمال، جغرافيا المدن، ط 2، القاهرة، علم الكتب، ص. 15، 1977م، مصدر سبق ذكره.

لأن بعض سكان القرى يقومون بوظائف تجارية ودينية وتعليمية وغيرها من الوظائف التي يقوم بها سكان المدن. [36]

## IV-3-2- تعريف المدينة :

اختلف العلماء في إعطاء تعريف محدد وواضح للمدينة حيث اختلفت الاتجاهات والأيديولوجيات في إعطاء مفهوم شامل لتعريف المدينة كما عرف بعض الباحثين المدينة بتعاريف مختلفة طبقا للنظرة أو الاتجاه الذي ينظر منه الباحث إلى المدينة، مثلا هناك من:

- عرف المدينة من الناحية السوسيولوجية الفنية البحتة حيث عرفت المدينة على أنها "عبارة عن فكرة مجردة ولكن العناصر التي تتكون منها، مثل الإقامة والبناءات الداخلية ووسائل المواصلات ... إلخ، عبارة عن موجودات مشخصة لها طبائع مختلفة ولذلك فإن ما يجعل المدينة شيئا محددا هو ذلك التكامل الوظيفي لعناصرها المختلفة على هيئة وحدة كلية ومع ذلك لا يكون للمدينة وظيفة واحدة". [37]

- كما عرفت المدينة أيضا وفقا للاصطلاحات القانونية، حيث أن أي مكان ما قد يطلق عليه اسم مدينة عن طريق إعلان أو وثيقة رسمية تصدر عن سلطة عليا.

- وعرفت أيضا المدينة من الناحية الإحصائية، كما هو عليه الحال في الولايات المتحدة الأمريكية، بحيث "يعتبر كل مكان به **2.500** نسبة فأكثر فهو مدينة".

- ومن جهة أخرى عرف كل من "**سوروكن**" **Sorken** "**وزيمرمات**" المدينة على أساس ثمان خصائص أين يختلف العالم الحضري عن العالم الريفي، هذا التعريف يعتبر من أكثر التعاريف وضوحا في هذا المجال، بحيث كانت الخصائص الثمانية كالآتي: **1-** المهنة. **2-** البيئة. **3-** حجم المجتمع المحلي. **4-** كثافة السكان. **5-** التمايز والتشريع الاجتماعيات. **6-** التنقل والحركة. **7-** نسق التفاعل "عدد وأنماط الاتصالات"، كما عرف العديد من المفكرين والفلاسفة المدينة ونذكر منها تعريف "لويس ويرث" حيث يقول "**لويس ويرث** **Lwiswirth**" إن العالم المعاصر لم يعد هذا العالم الذي يتكون من جماعات

---

[36] أبو صبحة، كايد عثمان، **جغرافيا المدن**، دار الأوائل، ص. 40-41، 2002م.
[37] دكتور غريب محمد سيد أحمد، 2006، علم الاجتماع الحضري، جامعة الإسكندرية، دار المعرفة الجامعية، ص. 129.

صغيرة منعزلة من الناس ينتشرون على رقعة واسعة من الأرض كما كان "**سومر**" **(Sumer)** يصف المجتمع البدائي، إن المظهر المميز لأسلوب حياة الإنسان في العصر الحديث هو تركيزه في تجمعات هائلة تقام في مراكز محددة تعمل على إشعاع الأفكار والممارسات التي تطلق عليه اسم المدينة.

إن التعريف السوسيولوجي لمدينة لابد أن يسعى لانتقاء العناصر الحضارية التي تميزها كأسلوب متميز لحياة الإنسان ولهذا فإن وصف المجتمع المحلي بناء على الحجم ليس صائبا، كما ينطبق ذلك أيضا على بعض المقاييس الأخرى مثلا عدد السكان والإمكانات الفيزيائية المتاحة والنظم وأشكال التنظيم السياسي إن أهمية هذه المقاييس ليس في وجودها في المدينة ولكن في قدرتها على توجيه وتعديل وصياغة طابع معين للحياة الاجتماعية في شكل حضري.

- حيث خلص "لويس ويرث" إلى أن التعريف الحضري الذي يمكن استخدامه ليس هو التعريف الذي يركز على الخصائص أو المتغيرات المشتركة بين كل المدن بل هو التعريف الذي يمكن أن يكتشف اختلافاتهما.

- إذن وعلى حسب "لويس ويرث" يمكن تعريف المدينة للأغراض السوسيولوجية على أنها مكان دائم للإقامة يتميز نسبيا بالكبر والكثافة. [38]

أما "روبرت بارك" **(Robert Park)** فيقول "أن المدينة ليست مجرد تجمعات من الناس مع ما يجعل حياتهم فيها أمرا ممكنا مثل الشوارع والمباني والكهرباء ووسائل المواصلات كما أنها ليست مجرد مجموعة من النظم والأدوات مثل المحاكم والمستشفيات والمدارس والشرطة وخدمات المدينة من أي نوع، إن المدينة فوق هذا كله تمثل اتجاها عقليا ومجموعة من العادات والتقاليد إلى جانب تلك الاتجاهات المنظمة والعواطف المتصلة في هذه العادات والتي تنتقل عن طريق هذه التقاليد".

كما يضيف "روبرت بارك" بأن المدينة ليست مجرد ميكانيزم فيزيائي أو بناء صنفه الإنسان وذلك لأنها منظمة في العمليات الحيوية التي تنظم الناس الذين يكونوها، بل أنها نتائج الطبيعة وذات طبيعة إنسانية على وجه الخصوص.

---

[38] دكتور محمد عاطف غيث، 1995، علة الاجتماع الحضري، جامعة الإسكندرية، دار المعرفة الجامعية، ص. 199.

كما أن وسائل الانتقال أو الاتصال التي تعمل على الوصول إلى درجة كبيرة من التنقل وتعمل في نفس الوقت على تركيز أكبر للسكان الحضريين تعتبر من العوامل ذات الأهمية الكبرى في التنظيم الأيكولوجي للمدينة، بحيث أن هذه الأخيرة ليست مع ذلك مجرد وحدة جغرافية أو إيكولوجية لأنها في نفس الوقت هي أيضا وحدة اقتصادية، والتنظيم الاقتصادي للمدينة يقوم على تقسيم العمل ويعزز هذا الرأي ويعتبر في نفس الوقت من الوجوه غير المفهومة في المدينة، هذا التصاعد الواضح في المهن والحرف داخل نطاق السكان الحضريين.

ويمكننا أن نلخص فكرة **(Robert Park)** أن المدينة مكان إقامة طبيعي للإنسان المتمدن ولهذا السبب فإنها تعتبر منطقة ثقافية تتميز بنظمها الثقافي المتميز، أما **"جورج زيمل" (George Zimel)** لم يقدم تعريفا محددا للمدينة لكنه تعرض للمشاكل العميقة للحياة في المدينة والتي تنبع من مطلب الفرد أن يحافظ على استقلاله وفرديته ووجوده في وجه القوى الاجتماعية الهائلة وللتراث التاريخي والثقافة الخارجية وفي تكتيك الحياة، حيث أن الحرب التي كان يخوضها الإنسان البدائي ضد الطبيعة من أجل الحفاظ على وجوده الجدي قد وصلت في هذا الوقت إلى آخر تحولاتها بحيث حفز القرن الثامن عشر الإنسان ليحرر نفسه من كل الروابط التاريخي في الدولة أو الدين أو الأخلاقيات أو الاقتصاديات ذلك لأن طبيعة الإنسان الخيرة والمشتركة بين الجميع يجب أن تنمو دون أن يعوقها عائق، أما القرن التاسع عشر إلى جانب مزيد من الحرية... إلخ على مزيد من التخصص الوظيفي للإنسان في العمل لأن هذا التخصص يجعل الأفراد لا يقارنون بعضهم ببعض في الوقت الذي لا يمكن الاستغناء عن أيهم ولكن هذا التخصص مع ذلك يجعل كل إنسان يعتمد مباشرة على أوجه النشاطات المكملة للآخرين.

ويمكننا هنا أن نلاحظ أن **"زيمل"** يحاول أن يبحث عن الأسس السيكولوجية التي تكمن وراء الطابع "المتروبولتي" للحياة حيث أنه يدرس التوترات والعواطف ونوع الذكاء الذي يجب أن يتمتع به الأفراد الذين ينجحون في الحياة في مثل هذا النوع من المدن الكبرى كما أنه يدرس في نفس الوقت التنظيم الاجتماعي في التعقيد الذي يؤدي إلى قيام الروابط والجماعات المتعددة التي تعتمد على تقسيم دقيق للعمل ويعتقد أن أهم خاصية في "المتروبوليس" هي امتدادها الوظيفي أبعد من حدودها الطبيعية [39]، وفي هذا الإطار دائما يعتبر **"ماكس فيبر"** من الأوائل الذين حاولوا وضع تعريف محدد لمدينة، حيث يقول **"ماكس فيبر"** أن هناك عنصرا واحدا مشتركا بين التعريفات

[39] دكتور محمد عاطف غيث، 1995، علة الاجتماع الحضري، جامعة الإسكندرية، دار المعرفة الجامعية، ص. 199. مصدر سبق ذكره.

العديدة للمدينة، بحيث أنها تتكون من مجموعة أو أكثر من المساكن المتفرقة، لكنها نسبيا تعتبر مكان إقامة مغلق، وعادة ما تبنى المنازل في المدن قريبة بعضها من بعض، فيكون الحائط لصيق الحائط.

- ومن جانب آخر فإن تعريف المدينة من الجانب الاقتصادي بأنها مكان إقامة يعيش السكان فيها أساسا على التبادل والتجارة أكثر مما يعيشون على الزراعة، حيث يركز **"ماكس فيبر"** في تحديد المدينة هو وجود سوق محلية تشكل جزءا أساس من حياة الناس اليومية ولهذا فإن المدينة عند **"ماكس"** هي عبارة عن سوق.

- كما يدعم أيضا تصور المدينة عن طريق استعراض الخصائص المتعددة التي ميزت المدينة تاريخيا، حيث يعتقد أنها كامنة في طبيعتها، فيركز من حيث فكرته الاقتصادية للمدينة على أنماط المنتج والمستهلك، ويربط بين نمو المدينة وبين الزراعة كما يعرض للمفهوم الإداري والسياسي للمدينة ذلك المفهوم الذي يمكن نتبعه تاريخيا حيث كانت تمثل مراكز السلطة أو أنها كانت مكان إقامة الحاكم أو الأمير الذي يمارس من خلالها سيطرته على بقية أملاكه التي تقع في الأراضي الزراعية ولذلك كانت المدينة مكان القلاع التي تمثل نقطة الدفاع الأولى عن الإقطاعيات القديمة.

وللتعمق أكثر في مفهوم المدينة لابد من التعرف على هذا المفهوم في الفكر الاجتماعي للإنسان عبر التاريخ، من أجل التعرف على أسلوب التفكير الذي عمل به الإنسان للوصول بالمدينة إلى أسماء معاني الرفاهية المنشودة.

## IV-3-3- وظـائـف الـمـديـنـة :

إن المدينة تقوم بأداء أدوار ووظائف مختلفة ومتعددة الجوانب وفقا لطبيعة وظروف نشأتها وتطورها وتنمو كلما اختلفت الوظائف التي تؤديها المدينة، وتتجلى الوظيفة في تحديد الحياة الاجتماعية والاقتصادية للمدينة وتؤثر في إقليمها وتنشأ المدينة الوسائل التالية:

1/- النمو الطبيعي وتختلف الأنشطة التي تقدمها المدينة لإقليمها فإذا كبرت القرية ووصلت إلى حجم معين تتحول إلى مدينة فتعتبر هي لحظة الميلاد، وإذا اختلفت وتنوعت وظائفها أشار ذلك إلى نموها.

2/- المدن التي تنشأ بسبب قرار سياسي أو إداري مثل مدن العواصم، وتقوم بتقديم مختلف الخدمات على مستوى الدولة وتتصف بتنوع الوظائف وتعددها.

3/- التجمعات الحضرية وظيفتها تقديم الخدمات إلى التجمعات المجاورة والمحيطة، وهي تحتل حيزا متوسطا وتقوم بتقديم الخدمات بسهولة للتجمعات الحضرية المحيطة.

4/- مدن حضرية تقع على طرق المواصلات الرئيسية وتكون وظيفتها ربط العالم الخارجي أي أن خدماتها تصل أو تتعدى دول خارج نطاق الدولة.

5/- المدن الحضرية التي تقع على مورد طبيعي والتي تجذب إليه الناس وهي ذات قيمة اقتصادية كبيرة مثل مدن البترول والمعادن. [40]

## IV-3-4- مورفولوجيا المدينة :

مورفولوجيا المدينة: وهي تبحث في الحيز الذي تشغله المدينة ونظام مبانيها وتخطيطها وأساس ذلك التخطيط وهذه الطريقة تساعد على معرفة أصل المدينة وتطويرها ووظائفها وترتيبها الداخلي، وضمن هذه الطريقة تدرس استعمالات الأرض في المدينة والعوامل التي أدت إلى توزيعها بالطريقة التي هي عليها وعلاقاتها المتبادلة وما ترتب عليها من نتائج، تعتمد مورفولوجية المدينة على الملاحظة المباشرة، فالمدينة تختلف في مظهرها البنائي وشكل شوارعها والميادين وحركة المواصلات، لذلك يمكن التعرف على الشخصية المحلية العمرانية عن طريق الواقع والمظهر العام، والشكل هو الناتج النهائي لتفاعل عناصر عديدة داخل المحلة العمرانية، فوجود منطقة مركزية تتركز فيها الحياة والنشاط، تعتبر نواة المدينة ممثلة في المنطقة المركزية **(C.B.D)**، وعادة يكون في المدينة ساحات وميادين، وتكون المباني مرتفعة وشوارعها واسعة. [41]

ومن خلال ما سبق، وإذا ما حاولنا تطبيق ذلك على مدينة طوباس، فإن فيها سوقا مركزية، حيث يمر الشارع العام الذي يربط المدينة بالمدن والقرى المجاورة لها، وتزدحم المحلات التجارية، وتمتاز أسعار الأراضي والإيجارات بالارتفاع، بالإضافة إلى تعدد الطوابق والأبنية، وهذا ما يميز المدينة عن غيرها من التجمعات السكنية المجاورة.

أما في الوقت الحاضر فقد ميز المخططين ثلاثة أنماط رئيسة من الخطط، والتي يمكن إجمالها فيما يلي:

---

[40] أحمد صادق، دولت، وآخرون، جغرافية السكان، دار الطبعة الثانية، عالم الكتاب، القاهرة، ص. 28-35، 1977م.
[41] إسماعيل، أحمد علي، دراسات في جغرافية المدن، الطبعة الثانية، ص. 27، 1982م.

1/- خطة الزوايا القائمة، تشبه هذه الخطة في تقسيماتها لوحة الشطرنج، وقد لاقت إقبالا منذ القدم ومن الأمثلة عليها مدينة سوهنجوادرو وقد فضل الرومان هذا النوع من الخطط على غيره فأنشأوا مدنهم ومعسكراتهم وفق هذه الخطة، ولكن من سلبياتها هو أن الشمس والرياح يؤثران في الشوارع المتوازية في وقت واحد. [42]

2/- الخطة الإشعاعية ذات الحلقات الدائرية، تقوم هذه الخطة على أن المدينة تنشأ على شكل حلقات متتابعة حول نقطة مركزية، ومن هذه النقطة تخرج طرق إشعاعية يسهل عن طريقها الوصول إلى أطراف المدينة، ومن المآخذ على هذه الخطة البطء على مفترقات الطرق الحلقية الإشعاعية بسبب محدودية الرؤية التي تؤدي للتأني في حركة المرور ولهذا تسعى السلطات المحلية فيها لحل هذه المشكلة عن طريق تحويل الأشكال السداسية الناجمة عن تقاطع الشوارع الدائرية بالطرق الشعاعية إلى أشكال دائرية قدر الإمكان حتى يجد السائقون أمامهم مجالا أوسع للرؤية والحركة السريعة.

3/- الخطة الشريطية، تقوم هذه الخطة على أن المدينة في أبسط صورها شريحة طويلة من خطط الزوايا القائمة، وقد وجدت هذه الخطة قبولا من قبل المخططين وصانعي القرار عند تصميم خطط المدن المعنية، وقد اقترح بعض بناة المدن الفرنسيين أنه يمكن بناء مدينة باريس على نمط الخطة الشريطية حيث تقام الأبنية في خطوط توازي نهر السين.

ومن هذا المنطلق ظهر ما يعرف بالخطة المرنة، تأخذ خططها الرئيسية من إحدى الخطط المشار إليها، ثم يضيف إليها المهندس ما يرتئي من خطط مبتكرة، وقد واجه مخططو المدن صعوبة تعديل هذه الخطط وتعزي هذه الصعوبة إلى الرغبة في المحافظة على المظهر القديم، خاصة وأن النواة القديمة ثروة كبيرة من الأبنية الأثرية التي تعكس مورفولوجية قلب المدينة القديم، الأمر الذي يقتضي المحافظة على هذه الثروة المعمارية. [43]

## IV-3-5- مظهر المدينة :

يعتبر الشكل الحضري أحد المفاهيم المرادفة لمورفولوجية المدينة، وهو غالبا ما يمثل مرادفا لغويا لمفهوم النسيج الحضري، وقد أعطى **(K-Lynch)** تعريفا لمفهوم الشكل الحضري بكونه يمثل طبيعة التوزيع المكاني، والزماني لفعاليات الإنسان ومن هذا سعى المعماريون والمخططون

[42] الشواورة، علي سالم، جغرافية **العمران الريفي والحضري**، دار الفكر، فلسطين، ص. 141-143، 2002م، مصدر سبق ذكره.
[43] وهيبة، عبد الفتاح، **جغرافية العمران**، منشأة المعارف، الإسكندرية، ص. 141-145.

الحضريون إلى محاولة تحسين وتطوير البيئة الحضرية عن طريق التعامل مع مفردات ومكونات الشكل الحضري لتلك البيئة وسعيا منهم وهو إيجاد الحلول المنطقية للمشاكل الحضرية القائمة.[44]

وقد قام **(K-Lynch)** بمحاولات مهمة في مجال دراسة الشكل الحضري وبنيته وكيفية إدراك المتلقي لهذا الشكل ومراحل تكوين الخارطة الذهنية لدى المتلقي للحدث، ومن هنا فقد حدد **(Lynch)** خمسة أجزاء رئيسية للبنية الحضرية وهي:

1/- المسارات: وهي قنوات الحركة الرئيسية التي تدرك من خلالها المدينة وقد تكون طرق رئيسية أو ممرات مشاة أو مجاري مياه ... إلخ.

2/- الحدود: وهي تزود الأحياء بحدود تميزها وتفصلها عن غيرها وتكتسب تلك الحدود تأكيدا وقوة حينما يسهل تمييزها أو رؤيتها عن بعد.

3/- العقد: وهي نقاط هامة بطول المسار مثل تقاطعات الطرق والميادين ونقط تجمع الأنشطة.

4/- الأحياء: والحي هو منطقة ذات طابع متجانس والتي يمكن تمييزها من خلال التجانس والاستمرارية وقراءة الأجزاء جميعا وكأنها شيء واحد متكامل.

5/- العلامات المميزة: هي العناصر الساكنة التي يمكن تمييزها والتعرف عليها والتي تستخدم لإعطاء إحساس بالمكان والتعرف عليه من خلاله.

## IV-3-6- النظريات الحديثة لتخطيط المدن :

أثرت الثورة الصناعية التي ظهرت في أوروبا على المدن بشكل كبير حيث نتج عن ذلك مشاكل بيئية واجتماعية كثيرة مما دفع المفكرين والسياسيين والفنانين إلى التفكير بجدية في إيجاد الحلول وتفادي المشاكل التي نجمت عن الثورة الصناعية وفي ميدان العمران حدثت تغيرات جذرية في مبادئ التخطيط العمراني بهدف وضع تصاميم جديدة لمدن معبرة على حقيقة المجتمع الجديد، أي معبرة على قيم العالم الصناعي وهكذا برزت نظريات جديدة في العمران والعمارة نتيجة هذا التطور والتفاعل في المجتمع، ومن رواد هذه النظريات الحديثة كل من هوارد **(Howard)** وقيدس **(Geddes)** وسوريا، ماطا **(S. Matta)** وكريستالر

---

[44] الموسوي، هاشم، وآخرون، **التخطيط الحضري، دراسة نظرية تطبيقية حول المشاكل الحضرية**، عمان، دار ومكتبة الحامد للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، ص. 96، 2005م.

**(W. Christaller)** وآخرين، ويمكننا هنا وفي هذا الإطار أن نعرض بعض النظريات الحديثة للتخطيط العمراني وهي كما يلي:

### IV-3-6-1- نظرية المدن الحدائقية:

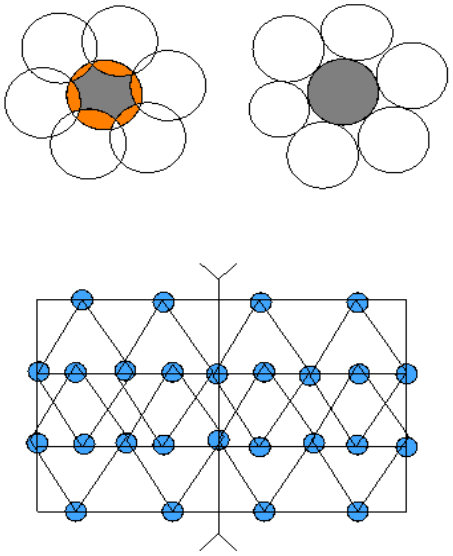
وضع **(Ebenzer Howard)** تصوره لهذه المدينة في أواخر القرن التاسع عشر عند ظهور كتابه الشهير مدينة "الغد الحدائقية" عام **1898 م** هذا المؤلف الذي احتوى على المبادئ الأساسية الجديدة لتصور مدينة المستقبل، حيث انطلق من فكرة مركزية مفادها التساؤل التالي: "المدينة والقرية أيهما يمكن أن يوفر الحياة المتكاملة، حيث أن لكل منهما ميزاته وعيوبه؟" وقد رأى في هذا الشأن أن لكل منهما إيجابيات يستحسن توظيفها وسلبيات يستحسن تفاديها وانتهى إلى أن إيجابيات المدينة تتلخص في الحياة الاجتماعية الثرية وتوفر أماكن الاسترجاع والراحة والترفيه المميزة والتنظيم المجالي المقبول والشوارع المحسنة التصميم، أما السلبيات فمن أهمها، بعد المسافات بين أماكن السكن وأماكن العمل، التلوث البيئي، والمشاكل الصحية الوقائية، والتواجد السكاني غير اللائق.

أما الريف فتتمثل إيجابياته الأساسية في نقاء الهواء وجمال الطبيعة وتوفر أسباب الراحة والعيش البسيط ... إلخ، أما السلبيات فتتمثل في ركود الحياة الاجتماعية ونقص فرص العمل وانعدام وسائل الترفيه وأماكن الراحة والبنى التحتية الأساسية.

هكذا بنى **"هوارد"** قواعد لتصميم مدينته على أساس تفادي السلبيات وتوظيف الإيجابيات من الفكرة السابقة، بحيث تمكن "هوارد" من وضع تصميم مدينة جديدة سماها (المدينة الحدائقية) والتي وصفها بأنها مدينة الحياة السليمة، هذه المدينة ليست مستعمرة سكنية مغلقة وإنما مدينة كاملة العناصر يسكنها عدد محدود من السكان ولا يزيد ولا ينقص يكفل لها حياة اجتماعية كاملة كما تكون ملكية الأراضي ملكا لسكانها تفاديا للاستغلال الشديد للعقارات مما قد يؤثر في الكثافة السكانية بتكاثف المباني كما اقترح "هوارد" مركزا لمدينة بمساحة يقطنه حوالي 22.000 نسمة تحيط به أراض زراعية ومساحات خضراء بمساحة تقدر بخمس مرات مساحة المركز أما النشاطات الغالبة للسكان فتتمثل في الصناعة التي ترتبط ارتباطا وثيقا بالزراعة المحيطة به، أيضا أن "المدينة الحدائقية" تتكون من خمسة شوارع دائرية تبدأ برقم واحد من الخارج بحيث تكون ملاصقة للمنطقة الصناعية الدائرية أيضا وتنتهي بالخامس من الداخل، بحيث تكون ملاصقة للسوق

التجاري وفي الوسط الساحة المركزية المحاطة بحدائق وترتكز حولها المباني العامة مثل المكتبات والمباني الحكومية ودور القضاء والمسرح والمتاحف والدوائر الحكومية ... إلخ.

ويلي الحدائق سوق تجاري وضعت بعده المناطق السكنية في نطاقات دائرية ممتدة يتوسطها طريق دائري واسع توجد على حوافه المدارس والمباني الدينية، أما المصانع فهي على الطريق الدائري الذي يلف المدينة من الخارج، كما ينطلق من المركز ستة طرق رئيسة مارة على الساحة المركزية وبذلك تنقسم المدينة إلى ستة أقسام رئيسة، ونذكر مثالا على تصورات **(Ebenzer Howard)** وهي مدينة ليتشورث (أين طبقت نظرية المدن الحدائقية لهوارد) بنيت مدينة ليتشورث على بعد حوالي 50 كلم على مدينة لندن وقد صممت لتسع 35.000 نسمة ولم تكن عملية إعمار هذه المدينة من طرف السكان في مستوى طموحات المصممين وذلك لعدة أسباب فنية.



شكل رقم **(8)** مدينة ليتشورث

المصدر: **J.pelletier et ch.Delfante** ضمن العمران والمدينة، د. خلف الله بوجمعة.

### IV-3-6-2- نظرية المدن التابعة :

ظهرت فكرة المدن التابعة على يد المنظر إنوين **(Raymond Unwin, 1922)** الذي تأثر بفكرة المدن الحدائقية ولهذا اقترح في هذا العام مدنا صغيرة الحجم على نفس المبدأ شريطة أن تكون مرتبطة ارتباطا وثيقا وتتبع بمدينة رئيسة.

### IV-3-6-3- نظرية الأماكن المركزية :

طرح المنظر الألماني كريستلر **(Walter Christaller)** نظرية الأماكن المركزية كفكرة مبنية على توزيع المدن على إقليم معين وفق نظام ميكانيكي يحدد المسافات بين المدن المتفاوتة في أحجامها ومراتبها في شبكة المدن **(Armatue urbaine)** حيث بنى أفكاره على حسب الفرضيات التالية:

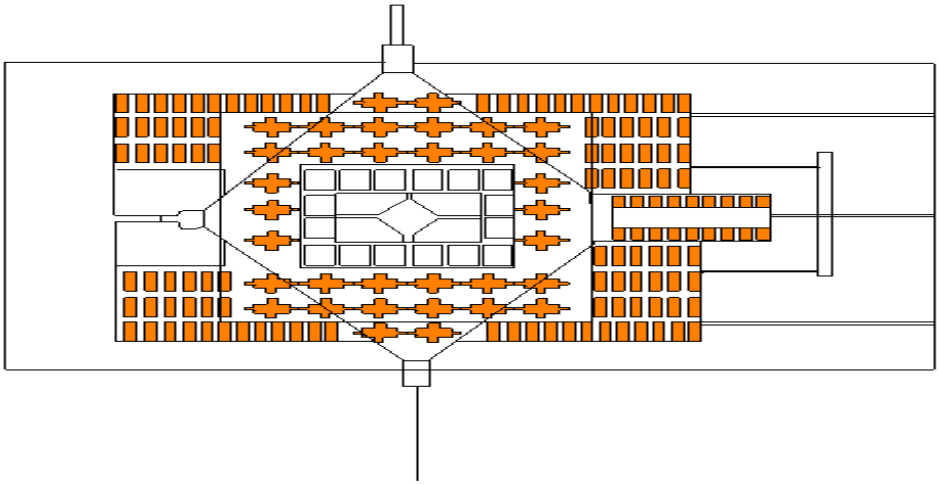
- تجانس الأقاليم وخلوه من التضاريس والعوائق الطبيعية الصعبة.
- تصنيف الاحتياجات المطلوبة في مناطق الإقليم المختلفة.

ويتشكل نطاق نفوذ الأماكن المركزية حسب أشكال مختلفة هي:

أ- مدن متماثلة تمثلها دوائر متساوية وبين فراغ وظيفي يتنازعه نفوذ المدن المختلفة.

ب- مدن متماثلة مثل سابقاتها لكن الدوائر في هذه الحالة لا تتماس بل تتقاطع حتى تتلاشى الفراغات البيئية وبالتالي تكون مناطق النفوذ مضلعة الشكل.

حيث يرى **كريستلر** أن الشكل السداسي هو الشكل المضلع المناسب والمثالي لتحديد نطاق النفوذ والتباعد بين المراكز المتماثلة ويكون التباعد بين المراكز ذات المستوى الأعلى خاضعا لنظام الشكل السداسي وهكذا إلى أعلى المراتب في الإقليم المتجانس الواحد ومن هنا فإن المدينة تعتبر مركزا نطاق نفوذه عبارة عن شكل سداسي تتناسب أهميته مع المساحة الإجمالية.



**شكل رقم (9) نطاق النفذ المدن المتماثلة وشبكة كريستلر**

**المصدر: فاروق عباس حيدر، ص. 88 وبتصرف من الباحث 2013.**

### IV-3-6-4- نظرية مدينة الغد (la cité de demain) :

إن صاحب هذه النظرية هو متصدر المدرسة الحديثة في العمران المعماري **(le Corbosier)** هذا الأخير الذي اقترح تصميم لمدينة إشعاعية ذات حدائق واسعة يتكون وسطها من ناطحات سحاب تحتوي كل عمارة منها على **60** طابقا وتحوز مساحة قدرها **05 %** من مساحة المدينة وتستغل كمكاتب وفي مركز المدينة توجد محطة تحت الطرق الفرعية بغرض تحويل السير وفي الطابق السفلي من المركز وعلى ثلاثة مستويات توجد محطات لخطوط النقل والمواصلات العامة، ويمكننا أن ملاحظة ذلك في المخطط المسمى **(Plan voisin)** المقترح عام **1925 م**، كما يحيط بناطحات السحاب عمارات سكنية على شكل خطوط منحنية تتكون من سنة طوابق تتخللها مساحات خضراء وهي بكثافة أقل بكثير من ناطحات السحاب وتقدر كثافتها بعشر كثافة سابقاتها ونجد أيضا مساحة مخصصة للفيلات وهي أقل كثافة من باقي الأجزاء كما أن هذه المدينة تتسع إلى ثلاثة ملايين نسمة وتسمى المدينة المعاصرة وهذا على حسب المقترح التصميمي لـ **(le Corbosier)** وفي هذا الشأن جاء المخطط المقترح في عام **1922** من طرف **(le Corbosier)** بالتفاصيل التالية:

- يقسم المكان إلى مليون ساكن في المركز حيث التركيز العالي للكثافة السكانية ومليونين في الضواحي الأقل تركيزا.
- تقوم العمارات على الجوانب العريضة.
- عمارات المركز العالية تكون على شكل صليب أما العمارات الأخرى فهي منعرجة الشكل في المسقط الأفقي.
- الشوارع الرئيسة بعرض **50 متر** وتبعد مسافة بينية قدرها **400 متر**.

### IV-3-6-5- نظرية المدينة المثالية (ville idéale):

اقترح المنظر **إيريك جلودن (Erick Gloden)**عام **1923 م** مدينة مثالية على أساس تكوين المدينة من خلايا دائرية متساوية المساحة بقطر **2.40 كلم** تسع كل منها **100.000 نسمة** وكل من هذه الخلايا مصمم لتأدية وظيفة معينة من برنامج محدد لوظائف كل خلايا المدينة مع مراعاة أن تكون هذه الخلايا مكتفية ذاتيا من حيث الخدمات كما حددت أيضا المسافة الملائمة بين المسكن وموقع العمل وبين المسكن والخدمات وخاصة المدارس بالمدة التي تستغرقها أي رحلة

على أن لا يتجاوز ذلك **15 دقيقة** سيرا على الأقدام بالإضافة إلى وضع في مركز كل خلية ما يناسب من مؤسسات وخدمات لتأدية وظائفها على أن يحيط بالمركز حلقات من المساكن المتدرجة الكثافة، كما تم اختيار مواقع الصناعات في أماكن مناسبة بالنسبة للمركز أما بالنسبة لحركة المواصلات في هذه المدينة فإنها تتكون من شبكة من السكك الحديدية لتحقيق التنقل السريع ومن شبكة من الطرق لتربط مراكز الخلايا فيما بينها واعتمد هذا النظام العضوي للمدينة بإنشاء خلايا مستجدة لنمو المدينة.

إن الباحثين أعابوا على هذه النظرية لأنها مستحيلة التحقيق في الواقع نظرا لتساوي الخلايا.

### IV-3-6-6- نظرية المدينة ذات الخلايا المختلفة :

جاءت هذه النظرية على أساس دراسات وتحليلات وإحصاءات تناولت كلا من تكوين المدينة وسكانها، عام **1939** من طرف "باردية" **(Gaston Bardet)**، فقد أدرك هذا الأخير بأن التخطيط المجالي ليس مجرد إجراء رسم تنظيمي، ولكنه يتعدى ذلك ليصبح معبرا عن تكوين وتجميع المجموعات السكنية والفراغات بشكل يعطي للمدينة كيانها ومعالمها.

وتنطلق هذه النظرية من فرضية مفادها أت كل حي وكل منطقة في المدينة لها حياتها الخاصة وطابعها المميز الذي يجب أن ينعكس على مستوى التصميم، كما أن تنمو هذه المدينة يجب أن يكون بشكل تظهر فيه معالمها الأصلية وتتم المحافظة على مراكزها مع إنشاء مراكز جديدة من خلايا مختلفة متفاوتة الحجم حسب الضرورة ولكل واحد من هذه المراكز مركزه أيضا.

### IV-3-6-7- نظرية السوبر بلوك (Super bloc):

هذه النظرية من أشهر النظريات التي جاء بها علماء التخطيط العمراني حيث تجلت معلمها في التخطيط لمدينة "راد بورن" بولاية "نيو جرسي" بالولايات المتحدة الأمريكية عام **1929 م** المقترحة من طرف المنظرين رايت وشتاين **(Henry Wright et Clarence Shtein)**، حيث جاءت هذه النظرية بأفكار جديدة تمثلت فيما يلي:

- وضع الشوارع الرئيسة على حدود الأرض المراد تخطيطها.
- انطلاق الشوارع المحلية من الشوارع الرئيسة خدمة لمساكنها على أن ينتهي كل شارع منها بميدان صغير يسمى **(Cul-de-sac)** في خطوة لجعل قلب المنطقة بعيدا عن حركة

ومسارات السيارات والتي يمكن استغلالها في إقامة المنتزهات وإمكانية وضع عناصر تخطيطية أخرى بعيدة عن ازدحام الحركة والتلوث.

### IV-3-6-8- نظرية المجاورة السكنية (L'unité de voisinage):

ترجع هذه النظرية إلى **(Clarence Perry 1927)** وأطلق عليها هذا الاسم عام **1929 م**، حيث تقوم هذه النظرية على أساس أن مساحة وحدة الأرض المجاورة السكنية تحدد ببعد معين من السكان لهم متطلبات معيشية متميزة وقد أخذ **"بيري" (Perry)** المدرسة الابتدائية كنموذج حيث اعتبرت مركزا يسع من **1.000** إلى **1.200** متمدرسا مما ينتج عنه عدد سكان المجاورة السكنية يساوي **5.000** إلى **6.000** ساكنا اعتبارا من أن التلاميذ يمثلون **5/1** من المجتمع، تتم عملية تخطيط وتوسيع وتعمير هذه المجاورة السكنية حسب هذه النظرية ببناء مساكن ذات كثافة متوسطة ومساحة معقلنة بحيث أن التلميذ لا يسير من منزله إلى مدرسته الابتدائية أكثر من نصف كيلومتر كما تخصص مساحة تقدر بعشر من المساحة الإجمالية للمجاورة السكانية لتكون منتزهات وحدائق وهكذا تم تنظيم شوارعها الرئيسة واستغلال شوارعها المحلية الداخلية لخدمة مبانيها والتركيز على وضع المحلات التجارية وأماكن العبادة والمكتبة في مواضع مميزة ووضعت بها أشياء مميزة.

ويكون للمجاورة السكنية نواة تقع في وسطها لجذب جميع سكانها والتكفل بمشاكلها والترويح عنهم وتعليمهم مما يساعد على تأكيد الأساس الاجتماعي في عملية تنظيم عناصر المدينة وتخطيطها العمراني.

### IV-3-7- الحاجيات الفيزيائية للمدينة :

تحتاج المدينة من أجل استمرار وظيفتها إلى عدد من البنى التحتية وتظهر في أدوات التعمير تحت تسمية (طرقات وشبكات مختلفة VRD)، هذه البنايات التحتية قد يتجاوز عمرها عمر البنايات والعمارات في المدينة وتحتاج المدينة إلى مجالات تزيد من تحسين مناظرها الطبيعية وتنقية هوائها وتقليل المناظر الضارة على صحة سكانها كما تحتاج إلى عناصر تحسن من الإطار الحياتي وتسهل تأدية الأعمال المنزلية والصناعية والخدماتية ويمكننا أن نلخص هذه الحاجات الفيزيائية للمدينة في:

**1-** المياه المنزلية. **2-** الصرف الصحي. **3-** النفايات المنزلية. **4-** توفير الطاقة.
**5-** المساحات الخضراء. **6-** المقابر، وفي إطار أهداف البحث سوف نخص بالدراسة

المساحات الخضراء، ولذلك للدور الكبير الذي تقوم به المساحات الخضراء في تحسين مستوى الرفاهية المحقق داخل النسيج العمراني.

### IV-3-7-1- المساحات الخضراء :

تعتبر المساحات الخضراء من الحاجات الفيزيائية الضرورية للمدينة حيث أنها تساعد على تنقية الهواء وتصفيه من ثاني أكسيد الكربون وتنتج الأكسجين الصافي إلى الهواء ودائما ومن الجانب العمراني نستطيع أن نقول أن المناطق الخضراء داخل النسيج العمراني تحدث تقطعات تسمح بتخفيف التركيز الحضري وتعطي صبغة جمالية على المناظر الطبيعية المفضلة من طرف غالبية السكان كأماكن الراحة والتنزه، تتشكل المساحات الخضراء في المدينة من الغابات الحضرية والمتنزهات والحدائق العامة الصغيرة والساحات المغروسة وهي عادة ما تكون مملوكة للبلدية أو لمصلحة خاصة تشرف على تسييرها ويتغير المظهر حسب حجمها من الجنينة الصغيرة إلى الغابات الواسعة ذات المئات من الهكتارات كما هو الحال في غابة بولون بباريس **(Bois de Bolougne)**، أما من الناحية الجمالية فإن المنتزهات والحدائق الكبرى لها دور أساس في عملية التزيين الحضري كما تكون جزءا مهما من مكونات المنظر العمراني **(paysage urbain)** ويتنوع توضع المساحات الخضراء العمومية في النسيج العمراني في أشكال عديدة بحيث يمكننا أن نذكر الأنماط الأكثر شيوعا وهي كالآتي:

- التركز في مجال أو مجالين مركزيين كما هو الحال في السنترال بارك بنيويورك أو جولدن ڤيت بارك في سان فرانسيسكو.
- التوزيع في مساحات خضراء صغيرة ومتناثرة ولو في وسط العمران عالي التركيز الحضري كما هو الشأن في باريس العتيقة **(Intra-muros)** أين نجد شبكة من حدائق تسمح بمسار مستمر، ومثال هذا غابتي بارسي في تولون **(Boulogne et Vincennes)** كذلك في مراكز مدينتي هانوفر وشتوتغارت بألمانيا.

المساحات الخضراء التي تختص بها السفارات والقنصليات والقصور الرسمية والزراعة الحضرية داخل المدن **(Agriculture Urbain).**

## IV-3-8- المدينة في الفكر الاجتماعي :

اهتم المفكرون والفلاسفة عبر العصور بمفهوم المدينة منذ فجر التاريخ وحاولوا إعطاء "كل على حسبه" التصورات الفلسفية لمنظور المدينة من وجه النظر الخاصة لهم، حيث احتلت أهمية كبيرة في عقول الفلاسفة والمفكرين الاجتماعيين الذين حاولوا فحص الدور وأهميته في العصور المختلفة من الحضارات الإنسانية. [45]

إن دراسة المدينة جاءت كتجسيد للمجتمع وليست قطاعا منه ومجرد وحدة مورفولوجية ولقد عبر عن هذا التصور أغلب المفكرين الاجتماعيين على مر العصور وحتى قيام الثورة الصناعية.

ومن خلال تطرقنا لآراء الفلاسفة والمفكرين عبر التاريخ نستعرض كل من آراء **1-** أفلاطون **(427-347 ق.م) 2-** أرسطو **(384-322 ق.م) 3-** القديس أوغسطين **"354م-430م"** في القرون الوسطى وأيضا آراء بعض الفلاسفة الإسلاميين نذكر منهم –أبو نصر الفارابي **"209هـ - 339 هـ"** وأيضا ابن خلدون **"1332-1406 م"** وصولا إلى فلاسفة القرن الثامن عشر ومدن الثورة الصناعية نذكر منهم - فولتير- آدم سميث – فيشته.

### IV-3-8-1- فكر أفلاطون حول المدينة "427-347 ق.م":

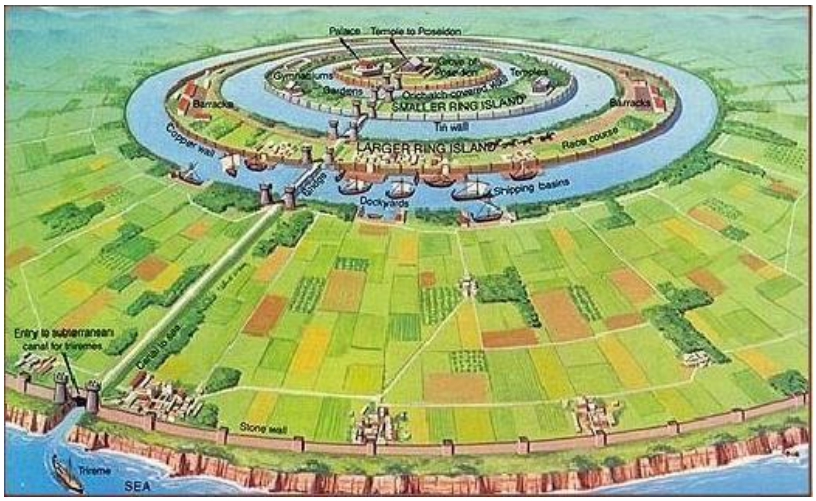
رأى أفلاطون أن الاستقرار المتكامل للمدينة هو الهدف الأعلى الذي يحافظ على الانسجام والتناسق بين السكان، فجعل المدينة شبه مستقرة خوفا من تعرضها للتغير والهزات الاجتماعية والحروب الأهلية لمدينة الفاضلة، حيث دعا إلى وضع التحديدات الصارمة ضد زيادة التل، كما أراد أن يتخلص من الاضطرابات الاقتصادية، فقام بتقسيم السكان إلى أصحاب الأصناف من المهن والحرف تقسيما وراثيا مغلقا وأرجع سبب القلق الاجتماعي إلى الروح المبدعة، الروح الشعرية.

كما أكد أفلاطون على ضرورة طرد الشعراء من جمهوريته بعد أن يتوجوا بأكاليل الفأر، بحيث كانت جمهورية أفلاطون عبارة عن تصورات عقلية راكدة وساكنة بكل ما فيها من مساحة وسكان. [46]

---

[45] دكتور السيد حنفي عوض، 1997، سكان المدينة بين الزمان والمكان، جامعة الزقازيق، المكتب العلمي للكمبيوتر للنشر والتوزيع، الإسكندرية، ص. 51.

[46] دكتور السيد حنفي عوض، 1997، سكان المدينة بين الزمان والمكان، جامعة الزقازيق، المكتب العلمي للكمبيوتر للنشر والتوزيع، الإسكندرية، ص. 56. مصدر سبق ذكره.




**صورة رقم (1) المدينة المثالية عند أفلاطون أطلنطس**

**المصدر: Encarta 2013.**

ويمكننا أن نخلص نظرة أفلاطون للمدينة على أنه قد ربط بين التغير والفوضى وانتقد بشدة قلق المدن الكبيرة التجارية مثل "أثينا" و "كوزنيت" وتأثر بشكل واضح من كثرة الاضطرابات والقلاقل والفتن بين سكان أثينا فاعتبر "أطلنطس" نموذجا مثاليا للاستقرار واقترح تجميد كل حركة في الأنظمة السياسية والاقتصادية والعقلية وفضل العودة إلى البناء التقليدي للمدينة الفاضلة اليونانية القديمة، كما أرجع أفلاطون كل تلك الاضطرابات إلى الزيادة السكانية والتغيرات التي تحدث في تركيبها وإتباع السياسة التوسعية ذات المظهرين الأساسيين وهما: السيطرة على الأسواق والتجهيز.

### IV-3-8-2- فكر أرسطو حول المدينة "384-322 ق.م" :

قام أرسطو بوصف مائة وثمانية وخمسين مدينة إغريقية وأجنبية، حيث كان يبحث عن كل واقع يقترب من الكمال في الكائن الحقيقي فيها، وحسب أسباب نهائية وكافية، خاصة التي تصحب الإنسان باعتباره كائنا أساسيا.

ومن خلال دراسة أرسطو لأنماط السلوك الفردية والاجتماعية في المدينة حدد أربعة مظاهر للواقع الاجتماعي وهي:

1- التضامن أو الروح الاجتماعية.

2- التجمعات الخاصة.

3- الدولة، المجتمع الأكبر الذي يتوج كافة المجتمعات.

4- مجموعة القواعد الخاصة بالسلوك الاجتماعي والتي تحيط بالتقاليد والأعراف والتطبيقات والآداب والقانون والأخلاق وما يدعى بوسائل السيطرة الاجتماعية.

ويمكننا القول أن "أفلاطون" و"أرسطو" وضع تصورهما للمدينة الفاضلة التي يستطيع أن يعمل فيها كل مواطن وفق القوانين ويكفل لنفسه فيها أكبر قدر من السعادة والرفاهية.

### IV-3-8-3- فكر القديس أوغسطين حول المدينة "354م-430م" :

قام القديس أوغسطين بتقسيم النوع البشري إلى نوعين أو مجموعتين في كتابه الشهير (مدينة الله) مجموعة الذين ارتضوا حياة الدنيا فعاشوا في المدينة الدنيوية ومجموعة الذين ارتضوا أن يعيشوا وفق تعاليم الله في مدينة الله، كما يضيف القديس أنه يمكن تحقيق الخيرات الحقيقية القانون والنظام والسلام والرخاء، ولكن إذا تناسى سكان المدينة الدنيوية الخيرات الطيبة التي تتمتع بها مدينة الله وطمعوا بتلك الخيرات واعتبروها الخيرات الوحيدة، حينئذ ومن الضروري أن يبرز الشقاء ويزداد البؤس.

ويضيف أيضا أنه إذا لم ينذر السكان ولاءهم وإخلاصهم الأول إلى مدينة الله فإن المدينة الأرضية تنقسم على نفسها فيكون كل قسم ضد الآخر.

ويمكننا تلخيص الفكرة الأساسية عند أوغسطين بأن "الله قد اختار الكنيسة لتكون رمزا على الأرض" [47] ومن ثم اتبع الخطوط الأساسية في فكر أفلاطون.

### IV-3-8-4- فكر أبو نصر الفارابي حول المدينة "259هـ-339هـ":

حاول أبو نصر الفارابي أن يضع الأسس التي يجب أن يقوم عليها المجتمع الفاضل وخصائص النفس البشرية في كتابه "أراء أهل المدينة الفاضلة"، حيث يقول الفارابي "لا يستطيع الإنسان أن يبقى وأن يبلغ أفضل كمالاته إلا في المجتمع".

والمجتمعات البشرية منها ما هو كامل ومنها ما هو غير كامل، والكامل منها ثلاثة العظمى المعمورة، والوسطى الأمة، والصغرى المدينة، وغير الكاملة هي:

---

[47] دكتور السيد حنفي عوض، 1997، سكان المدينة بين الزمان والمكان، جامعة الزقازيق، المكتب العلمي للكمبيوتر للنشر والتوزيع، الإسكندرية، ص. 56. مصدر سبق ذكره.

القرية والمحلة والسكة والمنزل، والخير الأفضل والكمال الأقصى ينال بالمدينة لا بالاجتماع الذي أنقص منها والمدينة الفاضلة تضاد المدينة الجاهلة والمدينة الفاسقة والمدينة المتبدلة والمدينة الضالة، وقد وصف الفارابي الحاجة إلى الاجتماع السياسي في المدينة الفاضلة بمعنى أن الإنسان لا يستطيع فيها أن يحقق أهدافه منعزلا ومستقلا عن الآخرين.

### IV-3-8-5- فكر ابن خلدون حول المدينة "1332م-1406م" :

قام ابن خلدون بتناول المدن في دراسة الخط العام الدائري لمسيرة المجتمعات البشرية، بحيث وضع المدن في مرحلة الحضارة بعد البداوة التي تقوم على العصبية والملك وهي غاية العصبية والحضارة عند ابن خلدون هي التفنن في الترف وأنها غاية العمران في مرحلة العيش الرغيد والفراغ ويقول "ابن خلدون" أنه في ظل هذه الحضارة ينصرف الحكام إلى جمع الثروات وبناء القصور والنصب التذكارية وفرض الضرائب لدفع الرواتب للجنود من أجل أن يؤثر في حلفائه ويخيف قلوب أعدائه.

ويصف ابن خلدون أهل الحضر بأن منهم من ينتحل في معاشه الصنائع ومنهم من ينتحل التجارة وتكون مكاسبهم أنمى وأرقى من أهل البدو لأن أحوالهم زائدة على الضروري ومعاشهم على نسبة وجدهم. [48]

ويمكننا أن نلخص فكرة أو نظرة "ابن خلدون" للمدينة من خلال تفسير نظريته في حركة المجتمعات البشرية ومسيرتها في الخط الدائري على أنها مبنية على مبدأ التميز بين البداوة وحضارة المدن والتي تشير إلى أهمية العوامل الاقتصادية بصراحة في حياة المجتمع المنظم في دولة العصور الوسطى حيث يعني ذلك ضرورة وجود موازنة لاقتصاد سليم في بناء المجتمع كشكل حضري وريفي وهذه الموازنة هي مفتاح الاستقرار السياسي وبالتالي المحافظة على الهوية والثقافة المحلية والنمو بمستوى الرفاهية للمدينة.

---

[48] دكتور السيد حنفي عوض، 1997، سكان المدينة بين الزمان والمكان، جامعة الزقازيق، المكتب العلمي للكمبيوتر للنشر والتوزيع، الإسكندرية، ص. 56. مصدر سبق ذكره.

**IV-3-8-6- مفكري القرن الـ 18 "فولتير، أدم سميث، فيشته" :**

جاءت أفكار هؤلاء المفكرين في ثلاثة اتجاهات متباينة وهي:

- المدينة الفاضلة.
- المدينة كرذيلة.
- المدينة بين الفضيلة والرذيلة.

**أ.المدينة الفاضلة:**

فهي مدينة تعكس احترام مجتمع المدينة لمواهب الفرد وممارسته في الحرية والتجارة والثقافة وفي هذه المدينة تبدو الفضيلة المتفاعلة مع التقدم الاجتماعي.

**ب. المدينة كرذيلة:** فهو وصف لأثار نمو التصنع على النمو الحضري وتخلف الاقتصاد الريفي من ناحية وتحول النمط الديني إلى النمط القائم على الكشف العلمي، وبداية صور التناقض والصراع بين المصالح الذاتية المتبادلة بين الأثرياء من جانب وبين الفقراء من جانب آخر.

**ت.المدينة بين الفضيلة والرذيلة:**

حيث جاء هذا التصور على أن المدينة هي نتاج للحضارة العقلية وأنها تمتص الحياة من الريف.

وفي الأخير وبعد عرض الفكر الإنساني الاجتماعي عبر التاريخ حول المدينة فقد تغير التصور بين المدينة والمجتمع إبان القرن الـ 18 فنظرا للتغيير الذي حل على المدن ذاتها إذ تضخمت أحجامها واتسعت مساحاتها بصورة لم تعرف من قبل ولم تعرف المدن هذه التبادلات نتيجة مجرد عوامل داخلية كالتغيرات السكانية بل نتيجة التغيير الذي طرأ على الزراعة ودفع بأهل الريف إلى ترك قراهم لُلإقامة بالمدن لا سعيا وراء العمل ولكن دافعهم البحث عن شيء جديد يجدون فيه إنسانيتهم وذاتيتهم خصوصا بعد أن عرفت العصور الوسطى وعصر النهضة نظام المصانع الكبرى.

ومن خلال تعريف المدينة عند المفكرين والفلاسفة يتبين لنا الاختلاف والتنوع الشديد في التعاريف آنفة الذكر مما أدى إلى تنوع واختلاف المدن وبالتالي تنوع وظائفها.

## IV-3-9- أنــواع الــمــدن :

قام "جيمس و هاليرت" باستعمال تقسيم سداسي للمدن من حيث الأعمال التي تقوم بها المدينة وهي **1-** مدن صناعية. **2-** مدن تجارية. **3-** مدن سياسية. **4-** مدن ثقافية.
**5-** مدن صحية ترويجية. **6-** مدن متعددة الأغراض.

ويعتبر هذا التقسيم تقسيما من حيث الوصف كما أنه لا يعبر عن الدقة لأن كل المدن تقريبا تعتبر متعددة الأغراض. [49]

-كما قسم "هاريس" المدن تسعة أنواع بناء على دراسته لأنواع العمل التي تقوم بها الأهالي في كل من مدينة:

**1-** مدن صناعية. **2-** مدن تجارية بالقطاعي. **3-** مدن تجارية بالجملة.
**4-** مراكز للمواصلات. **5-** مدن إستخراجية (المناجم). **6-** مدن جامعية.
**7-** مدن ترويجية. **8-** مدن سياسية. **9-** مدن متعددة الأغراض.

-ويربط "ممفورد" بين حال المدينة وبين القوى التراكمية التي بدأت تتضح فاعليتها مع قيام صورها المعاصرة مما يؤدي إلى تعميدها إذا ما استمرت تلك القوى أو العوامل على حالها بالانهيار والانحلال ومن هنا تقوم دورة للنمو الحضري حيث يرى "ممفورد" قيامها ويرتب مراحلها على النحو التالي.

1- مرحلة النشأة.
2- المدينة بالمعنى الصحيح.
3- المدينة الكبيرة.
4- المدينة العظمى.
5- المدينة الطاغية.
6- المدينة المنهارة.

[49] دكتور غريب محمد سيد أحمد، 2006، علم الاجتماع الحضري، جامعة الإسكندرية، دار المعرفة الجامعية، ص. 130.

### IV-3-10- وظائف المدن :

تقوم المدينة بعدة وظائف تشمل كافة الجوانب الحياتية ولكن هناك بعض المدن التي تطغى فيها وظيفة على الوظائف الأخرى، نذكر منها الوظيفة الإدارية والوظيفة التجارية.

### IV-3-10-1- الوظيفة الإدارية :

تكون المدينة في هذه الحالة هي مقر السلطة العامة والتي لا يقتصر حكمها على المدينة وحدها بل تشمل المنطقة التي حولها أو يتسع إلى وحدة قومية أكبر، ولكي تفي تلبية المدينة بالحاجات الإدارية، يجب أن تختلف تبعا لنمط الإدارة ويمكن أن نقول بصفة عامة إن وجود الحكومة المركزية وقواتها العسكرية والممثلين الأجانب المعتمدين لديها أو المتعاملين معها وعدد من الموظفين الإداريين والموظفين العموميين ورجال الأعمال كل أولئك يحدثون في المدينة طلبا، وعليها أن تواجهه بمختلف التقنيات، فتنشأ القوة الشرائية من الإنفاق العام ومن إنفاق الجماعات المتمثلة بالسلطات الإدارية في المدينة وهذه القوة الشرائية حين توجه أي السلع والخدمات الاجتماعية والمرافق الترفيهية وغيرها، إنما تساعد على تنمية المدينة كما يمكننا القول إن كفاءة المدن لا تقتصر على الجوانب الاقتصادية فحسب، ولكنها تمنح الفرصة لتراكم الأموال والخبرات واستثمارها في مجالات العلم والتعليم والفن والصحة ...إلخ، يضاف إلى هذا أنها ستتيح الفرصة للتعمق في مجالات التخصصية العميقة وتبادل الأفكار والمعارف والثقافات ولكن نمو المدن وكثرة الناس في مناطق سكنية بدرجات عالية من الكثافة السكانية، تثير من ناحية أخرى العديد من المشكلات الاقتصادية والاجتماعية مثل مشكلات الإسكان والجريمة والصحة والتفكك الاجتماعي واختلال المعايير والصراع وهكذا وبسبب هذه المشاكل التي تدفع إلى الابتكار والاختراع للتغلب على هذه المشاكل تدخل المدينة في حركة النمو الاقتصادي هذا ما يفسر الترابط الوثيق بين عجلة التحضر والنمو الاقتصادي في العديد من مجتمعات دول العالم. [50]

### IV-3-10-2- الوظيفة التجارية:

المدينة مركز لتجمع السكان تؤدي وظيفة تجارية، بإتباع منتجات المنطقة الريفية لسكان المناطق الريفية الأخرى التي لا تنتج نفس المحصلات، كما يعرض الصناع والمستوردون في أسواق المدينة سلعهم ويشترون السلع المحلية لتصديرها وتختلف المؤسسات التجارية في المدينة

[50] دكتور غريب محمد سيد أحمد، 2006، علم الاجتماع الحضري، جامعة الإسكندرية، دار المعرفة الجامعية، ص. 131. مصدر سبق ذكره.

ما بين أسواق أسبوعية للخضر وبين المراكز المصرفية الحديثة فالتاجر البدائي يباشر بنفسه عمليات البيع والشراء والنقل والتمويل ولكن التجارة الحديثة قد كونت أخصائيين لشتى هذه الوظائف.

فأصبحت هناك تجارة جملة وتجارة تجزئة وأصبح هناك تجارة في الداخل وتجارة في الخارج وأسواق للنقد وشركات للتأمين وأخرى للنقل ومخازن ومصارف وبورصات وغرف تجارية وشركات تجارية وهكذا.

إن اختلاف أنواع المدن وتنوع وظائفها كان كنتيجة طبيعية للآراء المختلفة والاتجاهات السياسية والفكرية المتنوعة ولكن هناك أنماطا أخرى من أنماط المدن يعرف المدن الإسلامي هذا الأخير تتشارك فيه معظم مدن الحضارة الإسلامية، إن هذا النمط لم يخضع لأفكار المنظرين أو للنظريات الحديثة التي ظهرت بعد الثورة الصناعية وإنما خضع لأسس الشريعة الإسلامية.

## الخاتمة:

يعبر المشهد الحضري عن عناصر البيئة الفيزيائية للمدينة والتي تكون الصورة الحسية التي تدركها عن طريقة المشاهدة، وتبني لنا العلاقة الحسية بين العناصر وكل ما تراه العين وتدركه الأحاسيس وتتفاعل معه، وبذلك يعد المشهد الحضري هو نتيجة لمجموعة من العوامل التي تتكون من خلالها الصورة لمكان أو موقع ما، فمن ثم يتضح بأن المشهد الحضري يدرك من خلال مجموعة من العناصر الفيزيائية والتي بدورها تقوم بإعطاء صورة ذهنية وبالتالي فإن أي خلل أو تشوه في تلك العناصر الفيزيائية ينتج خللا في المشهد الحضري ولذلك لابد من معرفة تلك العناصر الفيزيائية التي يدركها العقل البشري لتفسير ذلك الاختلال.

# الفصل الخامس

# دور تطبيق قانون مطابقة البنايات 08/15 و اثره على المشهد الحضري لمدينة باتنة

**أولا:** **مجال الدراسة مدينة باتنة**

**ثانيا:** **واقع وتحليل الوضع القائم لقانون مطابقة البنايات وتسويتها 08/15.**

**ثالثا:** **جمع و تبويب و تحليل نتائج الدراسة الميدانية**

## المقدمة:

يحتوي هذا الفصل في جزءه الأول على معلومات حول مجال الدراسة والمتمثلة في مدينة باتنة من حيث الموقع والسكان ومراحل تطور المدينة، أما في الجزء الثاني يحتوي على تحليل قانون مطابقة البنايات وتسويتها على مستوى تأثيره على المشهد الحضري، أما في الجزء الأخير فهي الدراسة الميدانية المتعلقة بتحليل النتائج المتحصل عليها في عملية الاستبيان.

## V-1- مجال الدراسة مدينة باتنة :

### المعطيات الطبيعية والجغرافية لمدينة باتنة:

#### V-1-1- الموقع Situation :

يقصد بموقع المدينة وضعيتها الجغرافية بالنسبة لإقليمها، فموقع المدينة هو الذي يبين أهميتها عن طريق العلاقات التي تربطها بالمجال المجاور وكذا المبادلات التجارية ومختلف العناصر التي توضح قوتها الإستراتيجية وهيمنتها المجالية.[1]

- فمدينة باتنة تقع في الجهة الشمالية الشرقية للولاية ضمن السلاسل الجبلية للأطلس التلي والصحراوي يحدها:

- من الجهة الشمالية الشرقية: جبل بوعريف بارتفاع يصل إلى **1960م.**

- من الجهة الشمالية الغربية: جبل كاسرو وبارتفاع يصل إلى **1780م.**

- من الجهة الجنوبية: جبل إيش على ارتفاع **1815م.**

- من الجهة الغربية: جبل توقر بارتفاع **1792 م.**

- من الجنوب الشرقي: التجمع الحضري لمدينة تازولت.

[1] Pierre Merlin et Françoise Choay, dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, édition Quadrillage, Paris, 2005, P. 830.

فموقعها يشكل نقطة ربط إستراتيجية تلتقي عندها أهم المحاور الرئيسية الكبرى المساهمة في الديناميكية الحضرية للإقليم مما يجعلها بمثابة همزة وصل بين شمال البلاد وجنوبها بواسطة أربع **(04)** طرق رئيسية:

- الطريق الوطني رقم **(31)** الذي يربط مدينة باتنة بولاية بسكرة من الجهة الجنوبية الشرقية مرورا ببلدية تازولت.
- الطريق الوطني رقم **(03)** الذي يربطها بولاية قسنطينة من الجهة الشمالية الشرقية مرورا ببلدية فسديس، ويربطها بولاية بسكرة من الجهة الجنوبية الغربية مرورا ببلدية لمبريدي.
- الطريق الوطني رقم **(77)** يربط مدينة باتنة بولاية سطيف من الجهة الشمالية الغربية مرورا ببلدية مروانة.

إضافة إلى استفادة المدينة من عبور خط السكة الحديدية شمال جنوب الرابط بين قسنطينة وبسكرة، هذا ما جعل موقع المدينة يتمتع بصفة الأهمية البالغة مما أهّلها أن تكون من أهم الأقطاب المشكّلة للشبكة الحضرية في الإقليم الشرقي للبلاد، كما يسمح لها بتأدية دور ديناميكي في مواكبة الحركة الاقتصادية والاجتماعية.

**- الخريطة رقم 01 -**

الخريطة رقم 01 الموقع الجغرافي لمدينة باتنة



**- الخريطة رقم -01-**

**المصدر: الخريطة الطبوغرافية لمدينة باتنة**

- أما على المستوى الإداري فمدينة باتنة تقع وسط المجال الترابي الذي تحتله الولاية في جهتها الشمالية الشرقية ممثلة عاصمتها ومقرها الإداري، ضمن البلدية التي تتربع على مساحة **11.641هكتار**، والتي يحدها:

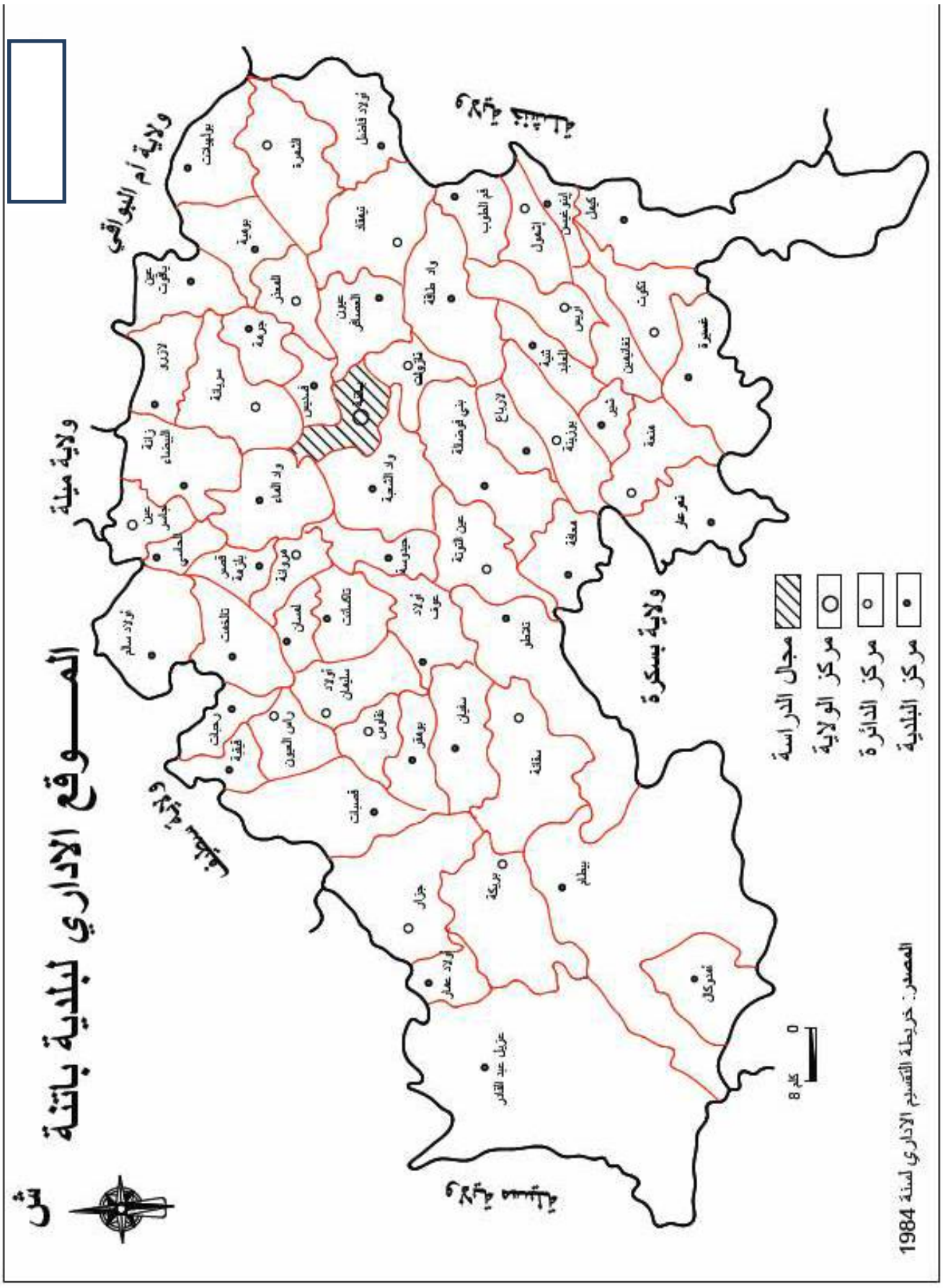
- من الجهة الشمالية الشرقية: بلديتي سريانة وفسديس.

- من الجهة الشمالية الغربية: بلدية وادي الماء.

- من الجهة الجنوبية الشرقية: بلديتي تازولت وعيون العصافير.

- من الجهة الجنوبية الغربية: بلدية وادي الشعبية.

خريطة رقم -02-


الموقع الاداري لبلدية باتنة
ولاية أم البواقي
ولاية ميلة
ولاية بسكرة
مجال الدراسة
مركز الولاية
مركز الدائرة
مركز البلدية
0
8 كلم
المصدر: خريطة التقسيم الاداري لسنة 1984

### V-1-2- الـمـوضـع Site :

يعرف الموضع على أنه المكان الذي تقوم عليه المدينة ويرتبط بالمميزات الطبوغرافية لها، فالموضع هو الذي يحدد شكل المدينة ومسار نموها وتوسعها مستقبلا [2] ، كما يرتبط الموضع بدراسة مختلف الظواهر الطبيعية المتعلقة بالتضاريس والانحدارات والشبكة المائية ...[3]

بالنسبة لمدينة باتنة فهي تتموضع على منطقة سهلية منبسطة ضمن حوض ترسيبي على الارتفاع ما بين **1030 - 1050م** فوق سطح البحر. وكون موضعها محاط بالجبال جعلها مصبا للأودية، التي تخترقها من الشرق إلى الغرب بوادي باتنة لتصب بوادي القرزي الذي ينطلق بدوره من روافد جبل توقر غربا.

إذ أن نشاة مدينة باتنة ونموها أخذ شكل مثلث محاط بالعوائق الطبيعية من جهة (الجبال) والاصطناعية من جهة أخرى (المنطقة الصناعية، والثكنة العسكرية)، مما أدى بالمدينة إلى التوسع نحو الطرق السابقة الذكر.

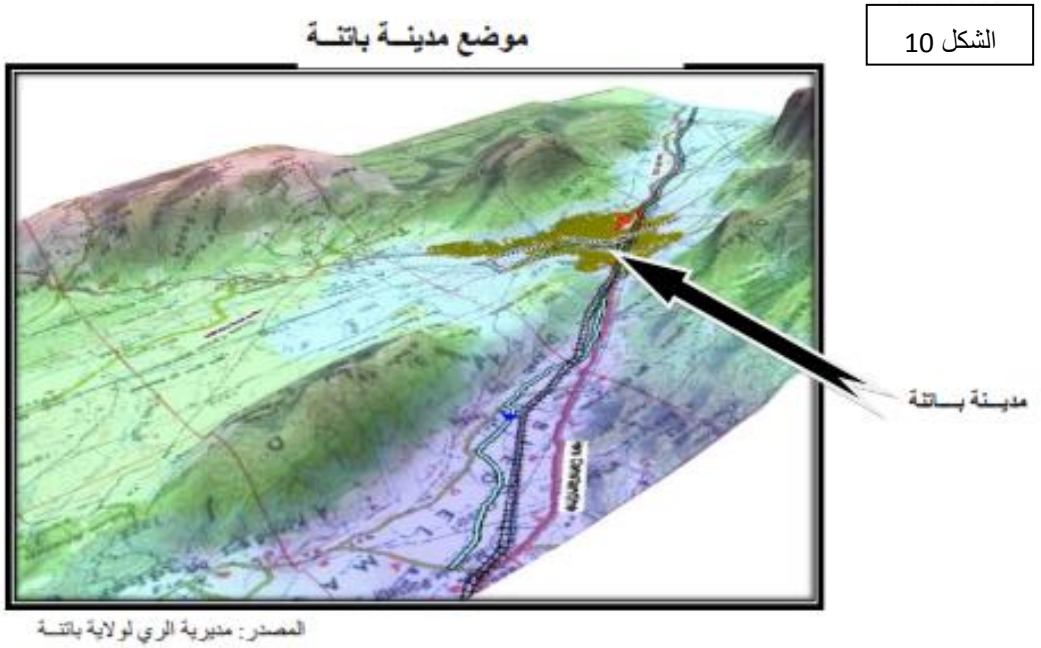
فالشكل رقم 08 يوضح موضع مدينة باتنة في منطقة سهلية منبسطة محاطة بالتضاريس الصعبة والكتل الجبلية على مختلف الجوانب، مما يعيق توسعها ويجبرها على النمو باتجاه الطرق السالفة الذكر، ويجعل موضع المدينة محدودا.

---

[2] صبري فارس الهيتي، صالح فليج حسن، جغرافية المدن، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، جامعة بغداد، ص 103.
[3] المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة، المرحلة الأولى، 1998، ص 37.

**- الشكل رقم 10-**

الشكل 10




المصدر: مديرية الري لولاية باتنـــة

## V-1-3- المعطيات السكانية والسكنية لمدينة باتنة :

يعتبر السكان من بين أهم العناصر المشكلة للمدينة، فنمو وتطور السكان يعني بالضرورة احتياجهم لعدد متزايد من السكنات وأيضا لمجموعة من الخدمات الحصرية وبالتالي ينتج نمو وتطور المدينة.

وعلى ضوء هذا نتطرق لدراسة مراحل النمو السكاني وتطور عدد المساكن في مدينة باتنة، بالإضافة إلى الأسباب والعوامل المؤدية إلى ذلك:

### V-1-3-1- مراحل نمو السكان وتطور حضيرة السكن بمدينة باتنة :

قمنا بتقسيم مراحل نمو السكن والسكان بمدينة باتنة إلى **06** مراحل أساسية حسب السنوات التي تم فيها التعداد العام للسكن والسكان، ورغم أن التعداد الأول قبل **1954** لم يعترف به بصفة رسمية بسبب بعض الغموض الذي يختل هذه الفترة بسبب تكوين السكان من فئتين: جزائريين وأوروبيين، إلا أننا نرى ضرورة التعرض لإحصائيات هذه الفترة لأن لها أثر في رسم المعالم الأولى والنواة الأساسية للمدينة.

- **المرحلة الأولى: قبل 1954:**

عرفت مدينة باتنة في هذه المرحلة نموا بطيئا حيث قدر عدد سكانها بـ **15.000 نسمة**[4] سنة **1935**، ليصل إلى **18.504 نسمة**[5] سنة **1954**، أي بمعدل نمو قدر بـ **1.1 %**، ويعود ذلك لعدة أسباب من بينها سياسة القمع الفرنسية المطبقة على السكان الجزائريين والأمراض والفقر الذي كان منتشرا هذا بالإضافة إلى أن النواة الأولى لمدينة باتنة كانت عبارة عن مركز عسكري آنذاك، وعدد السكان كان جد قليل سواء بالنسبة للجزائريين الذين كانوا متمسكين بالقرى وممارسة النشاط الفلاحي أو بالنسبة للأوروبيين الوافدين.

أما بالنسبة لعدد المساكن فقد بلغ في هذه المرحلة **1.190مسكن**[6] ، منها **100مسكن** مخصصة لموظفي الإدارة الفرنسية، ثم استمرت الانجازات السكنية بوتيرة بطيئة، والتي كانت تتم من طرف السكان الجزائريين النازحين من الأرياف نتيجة سياسة الأرض المحروقة ليقوموا بإنجاز مساكنهم بجهودهم الذاتية، ثم ظهرت بمدينة باتنة مجموعة من المحتشدات **"Cités de recasement"** أقامتها فرنسا لتجميع السكان ومراقبتهم، ونجد تلك المحتشدات في كل من أحياء الزمالة، كشيدة، شيخي.

- **المرحلة الثانية: 1954 - 1966:**

تميزت هذه المرحلة بنمو سكاني كبير بمدينة باتنة قدر بـ **55.751 نسمة**[5][6][7] حسب تعداد سنة **1966**، أي بمعدل نمو **7.89 %**، وهو يفوق المعدل الوطني للنمو الحضري الذي قدر في تلك الفترة بـ **4.7 %**، وتعتبر هذه الفترة من أهم الفترات التي شهدت فيها مدينة باتنة تدفقات سكانية بسبب النزوح الريفي الكبير الذي استمر سواء قبل الاستقلال بسبب تزايد عمليات حرق الأراضي وتدمير القرى، أو بعد الاستقلال سنة **1962** بسبب الإمكانيات وظروف العيش الأفضل في المدينة على مستوى السكن، العمل، التعليم ...، لذا وصل عدد المهاجرين

[4] التعداد العام للسكن والسكان، الديوان الوطني للإحصاء، قسنطينة.مصدر ذكر سابقا
[5] التعداد العام للسكن والسكان، الديوان الوطني للإحصاء، قسنطينة.مصدر ذكر سابقا
[6] التعداد العام للسكن والسكان، الديوان الوطني للإحصاء، قسنطينة.مصدر ذكر سابقا
[7] التعداد العام للسكن والسكان، الديوان الوطني للإحصاء، قسنطينة.مصدر ذكر سابقا

آنذاك **24.184 مهاجر**[8] ، أي بنسبة **43.38 %**، هذا إضافة إلى مساهمة الزيادة الطبيعية بشكل كبير نظرا لانتهاء الحرب وانخفاض نسبة الوفيات.

أما بالنسبة لعدد المساكن فقد ارتفع خلال هذه الفترة إلى **9.111 مسكن**[589] ، أي **بمعدل 6.11 فرد/مسكن** وكانت معظم السكنات عبارة عن بنايات فوضوية أو محتشدات أقامتها فرنسا للأغراض السابقة الذكر.

- **المرحلة الثالثة: 1966 - 1977:**

تراجع معدل النمو السكاني في هذه الفترة من **7.89 %** إلى **5.72 %**، وهو قريب من المعدل الوطني **5.40 %**، إذ قدر عدد السكان بـ **102.756 نسمة**[10] ، ويعود هذا التراجع إلى كون مدينة باتنة من بين المدن الداخلية التي لم تحظ بالاهتمام من طرف السلطات بالمقارنة مع المدن الساحلية، رغم استفادة المدينة سنة **1986** بالبرنامج الخاص بالأوراس الذي جاء لعدة مشاريع تنموية على المستوى الحضري والريفي في إطار سياسة التوازن الإقليمي، وكذا المخططات التنموية "الخطة الاقتصادية الثلاثية الانتقالية **(1967-1969)**، والمخططان الرباعيان **(1970-1973)** و **(1974-1977)**".

ساهمت الهجرة بقوة في الزيادة السكانية لهذه الفترة بـ **23.835 مهاجر**[11] ، أي بمعدل **23.19 %**، وتعود هذه الزيادة في أعداد المهاجرين إلى استقرار الأوضاع الأمنية والصحية والاجتماعية إضافة إلى عمليات التنمية السابقة الذكر، وكذا استفادة المدينة من منطقة صناعية سنة **1971**.

أما بالنسبة للسكن، فقد قدر عدد المساكن بـ **15.376 مسكن**[12] ، بمعدل شغل المسكن يصل إلى **6.68 فرد/المسكن**، فيلاحظ وجود أزمة سكنية رغم عدة محاولات في تغطية هذه الأخيرة مثل إنشاء **375** مسكن حضري آنذاك في إطار البرنامج الخاص بالأوراس.

---

[8] التعداد العام للسكن والسكان، الديوان الوطني للإحصاء، قسنطينة.مصدر ذكر سابقا
[9] التعداد العام للسكن والسكان، الديوان الوطني للإحصاء، قسنطينة.مصدر ذكر سابقا
[10] التعداد العام للسكن والسكان، الديوان الوطني للإحصاء، قسنطينة.مصدر ذكر سابقا
[11] التعداد العام للسكن والسكان، الديوان الوطني للإحصاء، قسنطينة.مصدر ذكر سابقا
[12] التعداد العام للسكن والسكان، الديوان الوطني للإحصاء، قسنطينة.مصدر ذكر سابقا

- **المرحلة الرابعة: 1977 - 1987:**

في هذه المرحلة انتقل عدد سكان مدينة باتنة من **102.756 نسمة** سنة **1977** إلى **181.601** نسمة [59] سنة **1987**، حيث زاد معدل النمو الذي قدر بـ **5.86 %** وهو أكبر من المعدل الوطني الذي بلغ في تلك الفترة **5.86 %**[13] ، ويرجع هذا الارتفاع إلى إنشاء عدة مشاريع سكنية واقتصادية وتنموية، مما أدى إلى جلب السكان والإطارات واليد العاملة، إذ أن نسبة الهجرة ساهمت بمعدل **41.29 %** أي بـ **42.429 مهاجر**[14].

أما فيما يخص عدد المساكن فقد وصل **23.101 مسكن**[15] سنة **1987**، بمعدل شغل المسكن **7.69 فرد/المسكن**، فالملاحظ في هذه الفترة هو تفاقم أزمة السكن وعجز الدولة في تحقيق الاحتياجات اللازمة في هذا الميدان رغم تطبيق عدة سياسات من بينها قانون **1981/02/07** الخاص ببيع الأملاك العمومية، إلا أن هذه السياسة لم تكن ناجحة لعدة أسباب من بينها الأسعار المرتفعة.

- **المرحلة الخامسة: 1987 - 1998:**

عرفت مدينة باتنة خلال هذه المرحلة انخفاضا في معدل النمو السكاني الذي قدر بـ **2.7 %** مقارنة بالمعدل الوطني لنفس الفترة الذي قدر بـ **3.5 %**، إذ بلغ عدد سكانها **242.917 نسمة**[16] حسب تعداد **1998**، ويرجع الانخفاض في معدل النمو السكاني إلى الأزمة الاقتصادية والسكنية التي كانت تعاني منها البلاد بصفة عامة والمراكز الحضرية بصفة خاصة مما أدى إلى نقص الوافدين نحو المدينة حيث بلغ عدد المهاجرين **13.462 مهاجرا**[17]، بمعدل صافي الهجرة **7.41 %** كما أن هناك سبب ذو أهمية كبيرة في تراجع معدل النمو السكاني هو بداية تشبع النسيج الحضري للمدينة، أي أن هناك تراجع في المجال العقاري الذي يستقبل السكن والسكان.

---

[13] التعداد العام للسكن والسكان، الديوان الوطني للإحصاء، قسنطينة.مصدر ذكر سابقا
[14] التعداد العام للسكن والسكان، الديوان الوطني للإحصاء، قسنطينة.مصدر ذكر سابقا
[15] التعداد العام للسكن والسكان، الديوان الوطني للإحصاء، قسنطينة.مصدر ذكر سابقا
[16] التعداد العام للسكن والسكان، الديوان الوطني للإحصاء، قسنطينة.مصدر ذكر سابقا
[17] التعداد العام للسكن والسكان، الديوان الوطني للإحصاء، قسنطينة.مصدر ذكر سابقا

وقد بلغ عدد المساكن في هذه المرحلة **46.064 مسكن**[18] ، وانخفض معدل شغل المسكن إلى **5.31 فرد/المسكن**، بسبب استنفاذ الاحتياطات العقارية، وانتقال السكان إلى مناطق قريبة من المدينة.

- **المرحلة السادسة 1998 - 2008:**

استمر معدل النمو السكاني بمدينة باتنة في الانخفاض، فقد قدر بـ **1.7 %** حسب تعداد سنة **2008**، إذ بلغ عدد السكان **297.814 نسمة**[19] ، وقد بلغ عدد المهاجرين في هذه الفترة **13.010 مهاجرا**[20]، بمعدل صافي الهجرة **4.36 %**، ويبدو أن معدل النمو يستمر في الانخفاض كون المدينة تشهد انتقال السكان إلى خارجها بدلا من استقطابها لهم كما كانت في السابق، خاصة وأنه في هذه الفترة تم إنشاء القطب الحضري السكني حملة خارج المدينة، فعملية النزوح أصبحت عكسية.

أما عدد المساكن فقد قدر بـ **64.099 مسكن**[21]، بمعدل شغل المسكن **4.64 فرد/المسكن**، مما يؤكد انخفاض عدد الساكنين بمدينة باتنة وانتقالهم إلى خارجها.

## V-1-3-2- العوامل المؤثرة في النمو السكاني والسكني بمدينة باتنة :

يتم التأثير على النمو السكاني والسكني بمدينة باتنة عبر عاملين أساسيين هما:

- **الزيادة الطبيعية:**

وهي عبارة عن ظاهرة طبيعية ناتجة عن الفارق بين مجموع المواليد والوفيات، إذ أنه من المنطقي أن نجد تزايد مستمر لعدد السكان في مدينة باتنة وذلك بأعداد متفاوتة حسب كل مرحلة، في ظل توفر الاستقرار وأقل الشروط الطبيعية اللازمة للعيش (عدم وجود حروب، كوارث طبيعية، ...).

[18] التعداد العام للسكن والسكان، الديوان الوطني للإحصاء، قسنطينة.مصدر ذكر سابقا
[19] التعداد العام للسكن والسكان، الديوان الوطني للإحصاء، قسنطينة.مصدر ذكر سابقا
[20] التعداد العام للسكن والسكان، الديوان الوطني للإحصاء، قسنطينة.مصدر ذكر سابقا
[21] التعداد العام للسكن والسكان، الديوان الوطني للإحصاء، قسنطينة.مصدر ذكر سابقا

- **الـهـجـرة:**

يعتبر هذا العامل عكس سابقه عاملا غير طبيعي، إلا أن له دورا فعالا في تطور السكان، حيث أن عامل الهجرة هو الذي يبين التحولات والتغييرات التي من شأنها أن تجذب أو تطرد السكان من المدينة، فقد لاحظنا كيف أثرت العمليات والبرامج التنموية في جذب السكان إلى مدينة باتنة، ثم تراجعهم بعد ظهور المشاكل التي بدأت توجهها المدينة من بينها استنفاذ وعائها العقاري، وكأحسن دليل مساهمة عدد المهاجرين في زيادة عدد سكان المدينة في الفترة **(1954-1987)**، إذ يكاد أن يشكل نصف عدد السكان، ومع تغير الظروف والمعطيات السابقة بدأ معدل صافي الهجرة في التراجع في الفترات الموالية.

**- الجدول رقم 01 والأشكال رقم 09، 10-**

- فمدينة باتنة شهدت نموا سكاني وسكنيا معتبرا، أثر ذلك على تطور نسيجها العمراني عبر مراحل مختلفة.

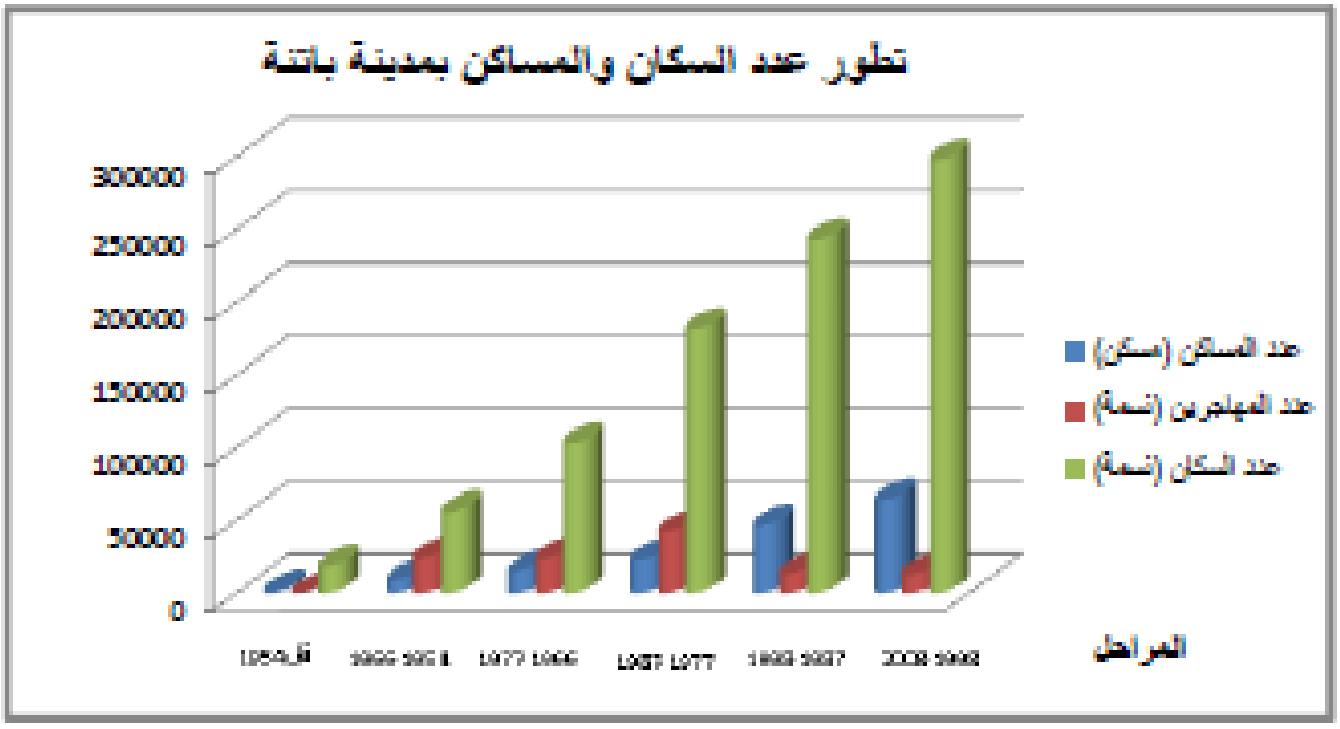
**الجدول رقم 01: النمو السكاني وتطور عدد المساكن بمدينة باتنة**

**( قبل 1954 – 2008)**

| المراحل | عدد السكان (نسمة) | معدل النمو % | عدد المهاجرين (نسمة) | صافي الهجرة % | عدد المساكن (مسكن) | معدل شغل المسكن (فرد/المسكن) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **المرحلة 01 قبل 1954** | 18.504 | 1,1 | / | / | 1.190 | 0,06 |
| **المرحلة 02 1954-1966** | 55.701 | 7,89 | 24.184 | 43,38 | 9.111 | 6,11 |
| **المرحلة 03 1966-1977** | 102.756 | 5,72 | 23.835 | 23,19 | 15.376 | 6,68 |
| **المرحلة 04 1977-1987** | 181.601 | 5,86 | 42.429 | 41,29 | 23.101 | 7,69 |
| **المرحلة 05 1987-1998** | 242.917 | 2,7 | 13.462 | 7,41 | 46.064 | 5,31 |
| **المرحلة 06 1998-2008** | 297.814 | 1,7 | 13.010 | 4,36 | 64.099 | 4,64 |

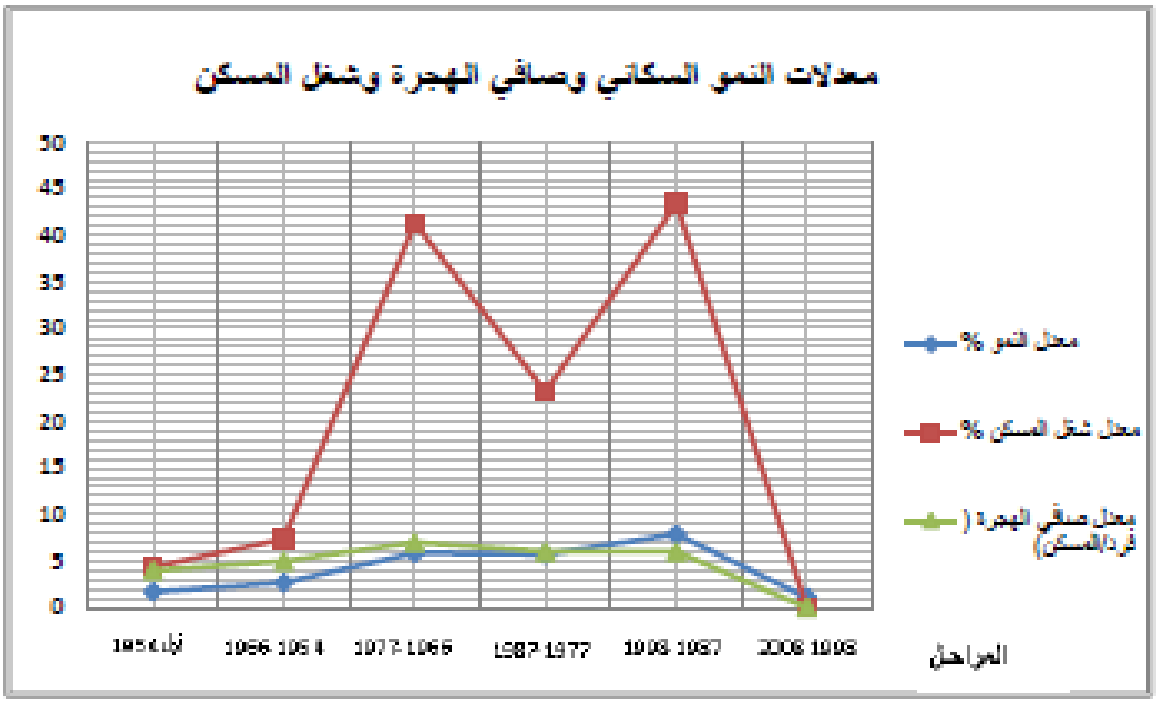
**المصدر: التعداد العام للسكن والسكان لسنوات 1954-1966-1977-1987-1998-2008، الديوان الوطني للإحصاء، قسنطينة.**

**الشكل رقم 11**




**المصدر: التعداد العام للسكن والسكان لسنوات 1954-1966-1977-1987-1998-2008، الديوان الوطني للإحصاء، قسنطينة.**

**الشكل رقم 12**




**المصدر: التعداد العام للسكن والسكان لسنوات 1954-1966-1977-1987-1998-2008، الديوان الوطني للإحصاء، قسنطينة.**

## V-1-4- التطور العمراني لمدينة باتنة وعلاقته بتطور التشريعات وآليات التعمير :

إن التطور السكاني والسكني تفاعلا مع عناصر أخرى أدى إلى ضرورة حتمية متمثلة في تطور النسيج العمراني لمدينة باتنة، حيث أن نمو المدينة تم عبر مراحل متعاقبة، وبشكل معين يقتضيه تموضع المدينة في منطقة سهلية منبسطة محاطة بالجبال ومجموعة من العوائق الطبيعية والاصطناعية، إلا أن هذا التطور كان أيضا على علاقة مباشرة بالظروف والقرارات الخاصة بكل فترة وكذا بآليات وأدوات التعمير المنتهجة، لذا نستعرض التغييرات والتطورات مرحلة تلو الأخرى:

### V-1-4-1- مراحل التطور العمراني لمدينة باتنة وكيفية مساهمة التشريعات وآليات التعمير :

مدينة باتنة ذات نشأة حديثة "استعمارية"، فالهدف من إنشائها كان متمثلا في خلق نقطة ربط بين مدينتي بسكرة وقسنطينة، وقد تم ذلك في إطار حملة من طرف الحاكم "Duc D'aumale" لإصلاح الأمور في الزيبان[22]، فخيّم معسكرا بالمدينة سنة 1844، ليجعل منه نقطة انطلاق نحو المناطق الأخرى، وسميت المدينة بموجب مرسوم صدر سنة 1854 بـ "المباز الجديدة"، غير أن هذه التسمية استبدلت بتسمية جديدة "باتنة" رجوعا إلى لفظ بتنا الذي كان يعتقد أنه يراد به لفظ المبيت[23]، وبعد ذلك تطورت المدينة عبر مراحل مختلفة، ويمكن تقسيم مراحل تطور النسيج العمراني لمدينة باتنة إلى مرحلتين أساسيتين:

#### أ. المرحلة الأولى: مرحلة الاحتلال الفرنسي:

يمكن قراءتها من خلال أربع فترات:

##### أ.1. الفترة 1844-1870:

شهدت هذه الفترة نشأة النواة الأولى لمدينة باتنة من طرف الاحتلال الفرنسي سنة 1844، حيث استقر بها، وتم بناء الحي العسكري المعروف بـ "CAMP" والذي تهيكل على محورين رئيسيين هما "شارع الجمهورية" و "شارع فرنسا".

وفي نفس الفترة صدر مرسوم تنفيذي في 1844/09/12 يتضمن ترقية مدينة باتنة إلى مركز حضري بمساحة 12 هكتار[24] وخلال سنة 1860 بدأت المدينة تعرف توسعا بطيئا ظهر على إثره حي "الزمالة" جنوب شرق المركز عام 1870، وهو من أقدم أحياء المدينة، شيده السكان الأصليون.

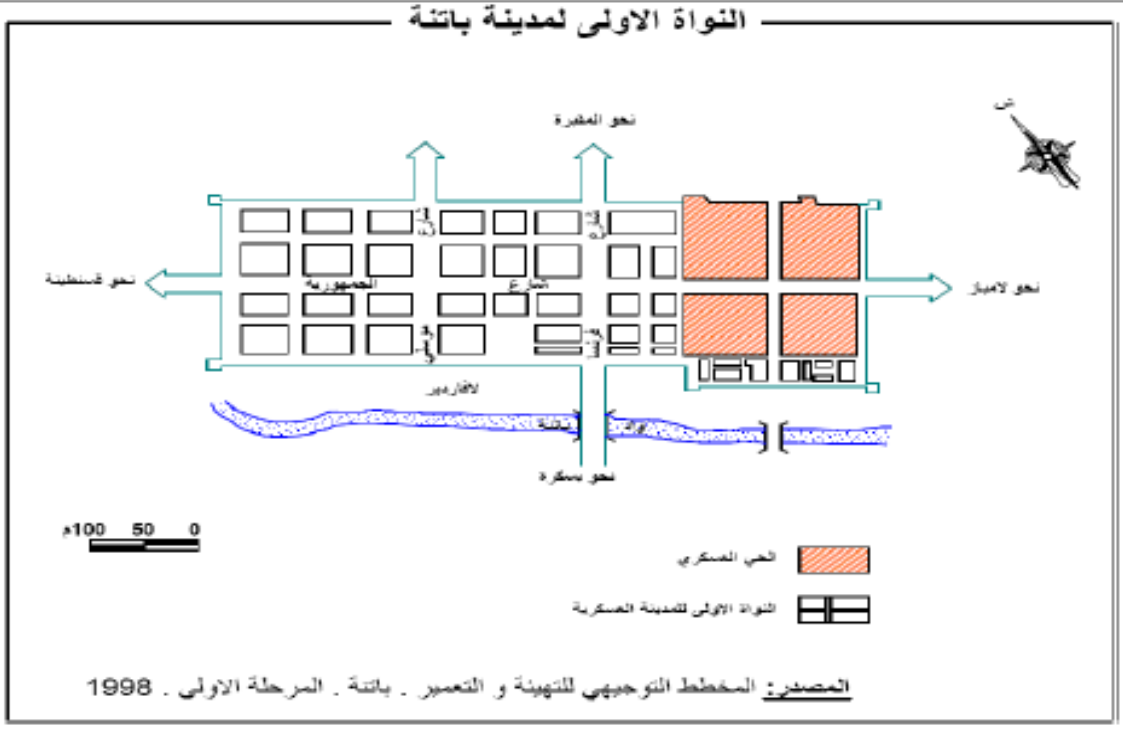
---

[22] بوراس شهرزاد، الديناميكية المجالية والأشكال الحضرية لمدينة باتنة، ماجستير في التهيئة العمرانية، معهد علوم الأرض، جامعة قسنطينة، 2001، ص. 23.

[23] الهادي سعيداني، دليل باتنة ومنطقة الأوراس، دار الشهاب، باتنة، 1980، ص. 21.

[24] أحمد محمد بوذراع، المناطق المتخلفة بمدن العالم الثالث، دراسة ميدانية بمدينة باتنة، دكتوراه في علم الاجتماع، جامعة القاهرة، 1989، ص 156.

شكل رقم : 13




### أ.2. الـفـتـرة 1871-1923:

بـدأت المدينـة تعـرف نوعـا مـن التوسـع حيـث وصلـت مساحتهـا إلـى **26 هكتار**[25] ، وقـد تـم توقيـع مجموعـة مـن المرافـق متمثلـة فـي: مدرستيـن، سـوق، مسـرح، مقر البلديـة، مقبـرة مسيحيـة، محكمـة، وقـد لعـب كـل مـن الشارعيـن "فرنسـا" و "موسلـي" دورا هـامـا في هيكلـة المدينـة، وكانـت المدينـة تنقسـم إلى منطقتين أساسيتين يقسم بينهما واد باتنة هما:

- النواة الاستعمارية داخل المعسكر من الناحية الشمالية.
- حي الزمالة من الجهة الجنوبية، وتمثل الحي التقليدي.

### أ.3. الـفـتـرة 1924-1945:

في هذه المرحلـة تمكنـت مدينـة باتنـة مـن أن تلعـب دورهـا كمركـز إداري وتجـاري نظـرا لارتقـاء مستـوى المشاريـع والمرافـق المنجـزة مـن بينهـا مشـروع محطـة السكـة الحديديـة التـي تمتـد غـرب النـواة العسكريـة مـن الشمـال نحـو الجنـوب (تـقـرت)، والـذي نتـج عنـه استقطـاب الكثيـر مـن المستوطنيـن، وكـذا إنـجـاز مـطـار عسـكـري

[25] المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، المرحلة الأولى، باتنة، 1998، ص. 92.

مكان إكمالية المطار حاليا، فقد تم تسجيل **11.000 ساكن**[26] سنة **1925**، ليصل إلى **15.000 ساكن**[27] سنة **1940**، إذ أن هذه المعطيات الجديدة أدت إلى اتساع مساحة المدينة إلى **150 هكتار** وامتداد حركة التعمير في اتجاهات مختلفة، حيث ظهرت أحياء جديدة متمثلة في:

- الاتجاه الشمالي الشرقي: حي **"STAN"** على طول امتداد شارع موسلي.

- الاتجاه الشمال الغربي: ظهر حي المحشر **(quartier fourrière)** بالقرب من محطة القطار.

- الاتجاه الجنوبي: عن طريق ظهور المباني الأولى للأحياء المستقلة "بوعقال وشيخي".

**أ.4. الفترة 1946-1961:**

تزامنت هذه الفترة مع الثورة التحريرية سنة **1954** وما خلفته من نزوح ريفي من الأرياف إلى المدن هروبا من قمع الاحتلال، وكذا انطلاق مشروع قسنطينة عام **1958** والمشاريع التي جاء بها، والتي كان لها التأثير الكبير على المجال العمراني، إضافة إلى استقلال مدينة باتنة إداريا عن مدينة قسنطينة حيث أصبحت تمثل دائرة لإقليمها، مما أدى إلى توسع المدينة وخلق أحياء أخرى متمثلة في:

*** من الناحية الشمالية (الأحياء الأوروبية):**

تميزت النواة بتوقيع المساكن الجماعية بـ **180 مسكن** على طول ممرات بن بولعيد، وحي **158 مسكن**، وحي الفوريار بـ **100 مسكن**، وقد تم أيضا تعزيز القوة العسكرية للاحتلال عن طريق بناء ثكنات في الشمال الشرقي للنواة أين يتواجد مستشفى "السوناطوريوم" حاليا.

[26] التعداد العام للسكن والسكان، الديوان الوطني للإحصاء، قسنطينة. مصدر ذكر سابقا
[27] التعداد العام للسكن والسكان، الديوان الوطني للإحصاء، قسنطينة. مصدر ذكر سابقا

*** من الناحية الجنوبية (الأحياء الذاتية):**

وبالمقابل عكس العمران المنظم في الجهة الشمالية الخاصة بالأوروبيين، ظهرت مجموعة من أنوية السكن الفوضوي والتي كانت نتيجة لاستقرار الأهالي الفارين من الاضطهاد حول أحياء المحتشدات "**Cités de recasements**" المتمثلة في حي شيخي بـ **252** مسكن، الحي التطوري بـ **192** مسكن وحي كشيدة بـ **260**مسكن، فالتوسع التدريجي لهذه الأنوية شكل أحياء جديدة تمثلت في: حي كشيدة وحي شيخي غربا، هذا بالإضافة إلى ظهور أنوية جديدة لأحياء فوضوية متمثلة في: "بارك فوراج" شرقا، و"بوزوران" شمالا، مع استمرار توسع الأحياء التقليددية السابقة "الزمالة وبوعقال"، وقد وصلت مساحة المدينة في هذه الفترة **209 هكتار**.[28]

**ب. المرحلة الثانية: مرحلة الاستقلال بعد 1962:**

من الملاحظ أن معظم الأحياء الرئيسية والمعروفة بمدينة باتنة تشكلت في المرحلة السابقة (مرحلة الاحتلال)، أما بالنسبة لمرحلة ما بعد الاستقلال فيمكن استعراض التغييرات التي شهدتها مدينة باتنة في خمس فترات:

**ب.1. الفترة 1962-1973 (الفترة الانتقالية):**

تعتبر هذه الفترة هي بداية مرحلة الاستقلال أي أنها المرحلة الانتقالية التي حدث فيها تغير جذري لجميع الأوضاع السياسية والاقتصادية للبلاد بصفة عامة، ولمدينة باتنة كإحدى المدن الجزائرية بصفة خاصة، وقد سبق وتحدثنا في الفصل الأول عن توجهات الدولة في هذه الفترة والتي كانت مركزة على تحقيق الاستقرار السياسي والتنمية الاقتصادية على حساب الجانب العمراني، وهذه الوضعية ظهر تأثيرها بصفة مباشرة على مدينة باتنة التي لم تشهد تنمية عمرانية ملحوظة واقتصرت على استمرار نمو الأحياء السابقة بطريقة فوضوية وبشكل عشوائي، كما تميزت هاته المرحلة باستفادة المدينة من برنامج الأوراس الخاص سنة **1968** الذي تضمن عدة مشاريع سكنية (**375** مسكن)[29] ،

[28] المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، المرحلة الأولى، باتنة، 1998، ص. 96.
[29] أحمد محمد بوذراع، مصدر سابق، ص 159-160

وأخرى خاصة بالبنية التحتية والذي ظهرت في إطاره المنطقة الصناعية لمدينة باتنة، مما أدى إلى زيادة عدد السكان والمساكن، ووصلت مساحة المدينة إلى **1.227** هكتار.[30]

ويمكن القول أن مدينة باتنة اكتمل إطارها الحضري العام وأصبحت شبكة نسيجها العمراني بارزة متمثلة في الأحياء التالية: مركز المدينة (النواة الأصلية)، حي شيخي، حي النصر، حي المجزرة (**Battoire**)، حي بوعقال بأجزائه الثلاثة، حي كشيدة، حي بوزوران، حي بارك أفوراج.

**ب.2. الفترة 1974-1984 (محاولة تنمية عمرانية مخططة):**

في ظل إنشاء المخططات العمرانية الموجهة **"PUD"** في الجزائر سنة **1974**، استفادت مدينة باتنة بدورها من أول مخطط عمراني لها سنة **1978**، والذي كان من بين أهم أهدافه الرئيسية تحديد مناطق توسع المدينة والتي تتمثل في ثلاثة **(03)** قطاعات:

- القطاع الأول (شمال شرق): يضم المنطقة العسكرية باحتياط عقاري مساحته **243** هكتار (على المدى الطويل)، إضافة إلى توسيع حي بارك أفوراج (على المديين القصير والمتوسط).

- القطاع الثاني (جنوب وجنوب غرب): خاص بإنشاء المنطقتين السكنيتين الحضريتين الجديدتين **(ZHUN2, ZHUN1).**

- القطاع الثالث (شمال غرب): يشمل التوسع الخاص بالمنطقة الصناعية بمساحة **22** هكتار.

وبذلك انطلق تجسيد عدة مشاريع مبرمجة في إطار المخطط العمراني الموجه لمدينة باتنة من بينها:

* **التحصيصات:** بعدد **1.308** تحصيص.[31]

* **التعاونيات:21** تعاونية بـ **535** قطعة.[32]

---

[30] المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، المرحلة الأولى، باتنة، 1998، ص. 97.
[31] المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، المرحلة الأولى، باتنة، 1998، ص. 98، 99
[32] المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، المرحلة الأولى، باتنة، 1998، ص. 98، 99

* **السكن الجماعي:** متمثل في المنطقتين السكنيتين الحضريتين الجديدتين **(ZHUN2, ZHUN1)** بـ **3.094** مسكن[33] ، بالإضافة إلى حي **742** مسكن.

* **التجهيزات:** تم تجسيد عدد كبير من التجهيزات في هذه الفترة منها: المركز الثقافي الإسلامي، الحي الإداري، مسجد أول نوفمبر، ثانوية البنات، **08** متوسطات، المتقنة، الحي الجامعي **2.200** سرير، متحف المجاهدين، مقر **SAA**، فندق شليا، ...

كل هذه المشاريع استقطبت عددا كبيرا من السكان خاصة النازحين الريفيين، بحثا عن ظروف معيشية أفضل، إلا أن المخطط العمراني الموجه لم يفلح في تقديراته السكانية والاجتماعية، أي أنه لم يضع في الحسبان هذه الفئة التي أتت إلى مدينة باتنة بحثا عن العمل والتمدرس والخدمات المتوفرة، إذ لم يكن مهما بالنسبة إليها إيجاد مسكن في إطار قانوني بل المأوى من أي نوع.

كما يوجد عامل آخر لا يقل أهمية ألا وهو قانون الاحتياطات العقارية لسنة **1974**، والذي يعطي كل الحق للبلديات في نزع الأملاك العقارية من أجل تكوين حافظات عقارية مقابل أسعار بسيطة، مما أدى بملاّك الأراضي بتجزئتها بطريقة فوضوية وبيعها للاجئين إلى المدينة أو للفئات البسيطة بأسعار مقتدر عليها بعيدا عن مراقبة الدولة التي تنزعها منهم بقوة القانون وتستفيد منها مجانا، فتلك القطع العقارية المجزأة عشوائيا تستلزم حتما بنايات فوضوية ناتجة عن مخطط خاص لا يمكن إنجازه إلا من طرف البائعين...

وإن ركبنا هذه المعادلة مع كون الشارين ذوي فئات بسيطة فلن يخفى أن أنماط المساكن الناتجة ستكون إضافة إلى أنها فوضوية فهي رديئة ...

فالنتيجة هي تعمير فوضوي في جميع الاتجاهات: بوعقال، كشيدة، بوزوران، بارك أفوراج وتامشيط..

### ب.3. الفترة 1985-1994 (تشبع النسيج الحضري وتشريع عمراني جديد):

رغم محاولة أخرى من طرف السلطات المعنية في استدراك الأخطاء التي حدثت في الفترة السابقة وخلق مخطط عمراني آخر سنة **1985**، إلا أن مدينة باتنة استمرت

[33] المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، المرحلة الأولى، باتنة، 1998، ص. 98، 99

في التوسع بطريقة فوضوية، فبالإضافة إلى توسع الأحياء السابقة التي نتجت بطريقة عشوائية فقد تم ظهور أحياء أخرى متمثلة في: حي طريق تازولت وحي أولاد بشينة، لتصل مساحة المدينة إلى **3.383 هكتار**، هذا إضافة إلى تزامن هذه الفترة مع صدور **القانون 29/90** المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي استفادت مدينة باتنة في إطاره من أول مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يضم مجموع البلديات: باتنة، فسديس، تازولت، عيون العصافير، وادي الشعبة، إلا أن الدراسة ألغيت ولم تكتمل لصعوبة تطبيق فكرة مخطط عمراني خاص بمجموعة من البلديات، وكذا لأسباب أخرى سياسية وإدارية، فباتنة المدينة تعاني من مشاكل إضافية:

- تشبع النسيج العمراني خاصة مع الاستهلاك المفرط للعقار عن طريق البنايات الفردية الفوضوية.

- أحياء هامشية مهمشة على الضواحي تعاني من غياب التجهيزات والهياكل القاعدية الضرورية وكذا مشكل اندماجها مع المركز.

- واجهات عمرانية سيئة.

- مجالات غير وظيفية تفتقد إلى أبسط المعايير العمرانية والمرافق الضرورية.

علما أن هذه المرحلة تزامنت أيضا مع ظهور قانون جديد في ميدان تنظيم العقار ألا وهو **القانون 25/90** المتضمن التوجيه العقاري.

**ب.4. الفترة 1995-2005 (أول تجربة لتطبيق أدوات التهيئة والتعمير):**

خلال سنة **1994** تم تعويض المخطط العمراني السابق الذكر بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الخاص فقط بمدينة باتنة ولم يتم المصادقة عليه إلا سنة **1998**، وتم خلاله تحديد التوجهات الكبرى للتطور العمراني والاقتصادي وتحديد قطاعات جديدة للتوسع على المدى القريب والمتوسط والبعيد، مثل هذا المخطط أول تجربة لتطبيق مخططات التهيئة والتعمير ميدانيا، إلا أن التقديرات المستقبلية لهذا المخطط المقدرة بـ **20** سنة (إلى غاية عام **2008**)، لم تكن في محلها كالعادة، إذ تم استنفاذ معظم القطاعات العمرانية

المحددة للتوسع المستقبلي قبل الآجال المحددة، وظهرت أحياء فوضوية جديدة متمثلة في حي عرعار (طريق قسنطينة)، مع ظهور عدة مشاكل أخرى.

- ليتم مرة أخرى مراجعة المخطط العمراني السابق قبل انتهاء الفترة الخاصة به وذلك سنة **2005**.

**ب.5. الفترة 2005-2011 (مراجعة المخطط التوجيهي وظهور الأقطاب الحضرية):**

في عام **2005** تم تسجيل دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يضم سبع **(07)** بلديات من بينها بلدية باتنة: باتنة، فسديس، وادي الشعبة، تازولت، عيون العصافير، سريانة، جرمة.

وأهم ما يجب ذكره عن تطور النسيج العمراني لمدينة باتنة في هذه المرحلة هو نشأة الأقطاب الحضرية الجديدة، التي خلقت بمدينة باتنة كل من القطب الجديد حملة (ذو وجهة سكنية)، والقطب الجامعي فسديس (ذو وجهة علمية)، فقد تم خلقها من أجل تفريغ السكان والتجهيزات؟، إذ أن هذه السياسة الجديدة المنتهجة لم تخص فقط مدينة باتنة وإنما عمت العديد من المدن الجزائرية.

فكأنما هي ظاهرة رضوخ المسئولين السياسيين وتخليهم عن كل المشاكل الحضرية الناتجة هروبا منها بعيدا إلى مجالات خارج المدينة الأم العاجزة وتركها مع أمراضها الحضرية من أجل خلق مجال جديد يزخر بكل الإمكانات والانطلاق من البداية على ركيزة صحيحة ومجال شاغر خالي من العيوب العمرانية والمعمارية.

## V-2- تحليل الوضع القائم لقانون مطابقة البنايات والمشهد الحضري في مدينة باتنة :

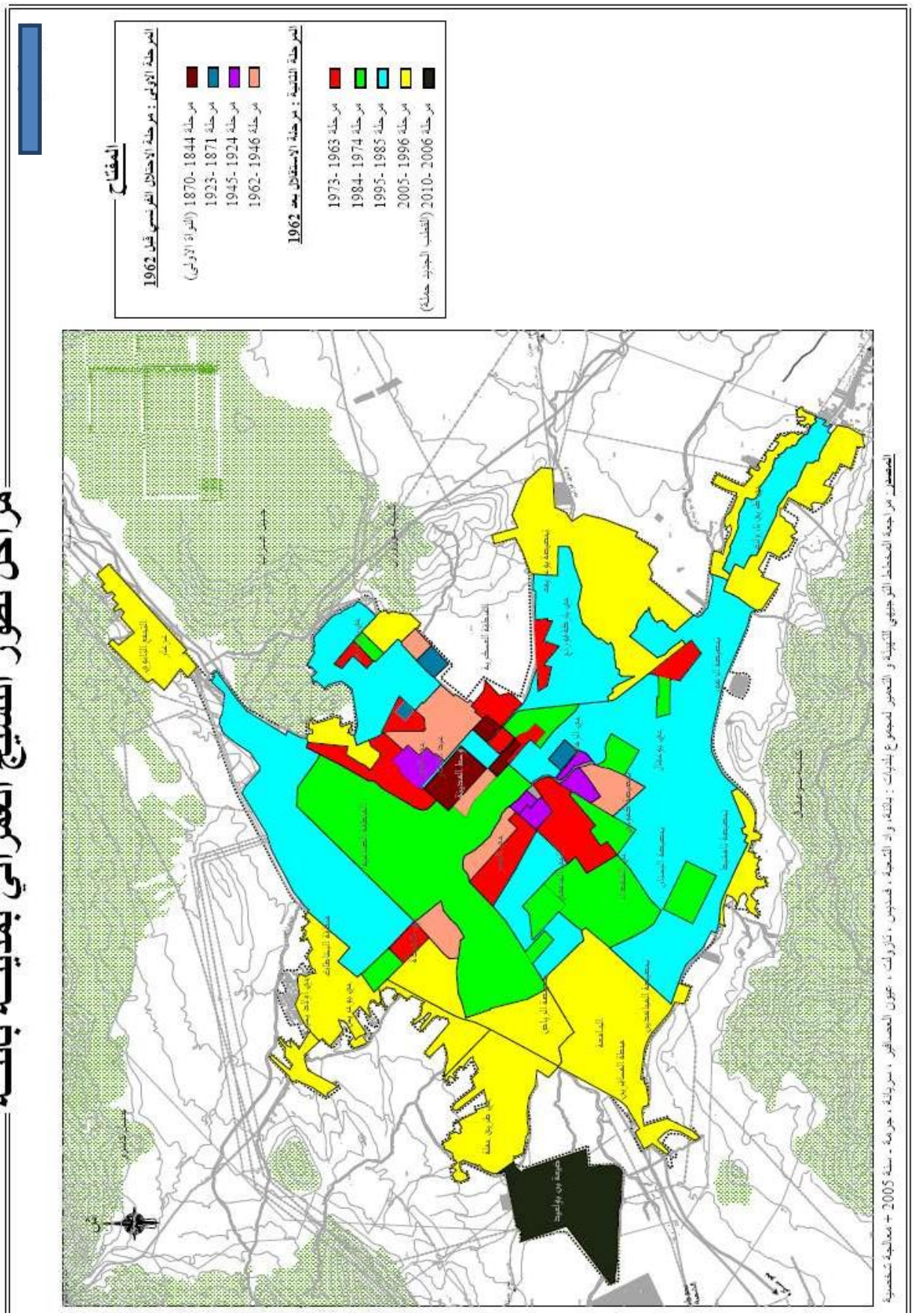
### V-2-1- الاعتبارات الرئيسية لدراسة قانون مطابقة البنايات :

إن الهدف الأساسي من وراء دراسة قانون مطابقة البنايات في مدينة باتنة، ينطلق من عدة اعتبارات أهمها:

1- بيان طبيعة العلاقة بين الفرضيات المتعلقة بالقضايا المشهد الحضري التي قامت عليها الدراسة من جهة وارتباطها بالتشريعات العمرانية ودورها المؤثر بتلك القضايا من جهة أخرى.

محاولة التعرف على الأبعاد التنظيمية للتشريعات العمرانية القائمة في الجزائر، ودورها في ترقية المشهد الحضري في مدينة باتنة، وذلك على اعتبار أن تفسير وجود الظواهر السلبية ونقاط الضعف القائمة، ومحاولة الحد من انتشارها وعلاجها، يمكن أن يبدأ من دراسة هذه التشريعات ومحاولة الكشف عن العوامل التي أدت إلى انخفاض فاعليتها في تحقيق الأهداف التنموية المنشودة وتوفير مشهد حضري يليق بالمدن الجزائرية.

الكشف عن أوجه القصور في التشريعات العمرانية وصياغتها في بعدين رئيسيين هما:




**الخريطة رقم 03 توضح أكثر المراحل السابقة –**

- البعد التشريعى: أي القصور في التشريعات القائمة ذاتها كنصوص أو عدم تحديثها.
- البعد التنفيذى: ويقصد به آثار هذا القصور في الإجراءات والعمليات التنفيذية للتشريعات القائمة فيما يخص عملية ترقية المشهد الحضري.

2- التوصية ببعض المقترحات أو الإجراءات التحسينية، التي يتم بموجبها معالجة أوجه القصور في منظومة التشريعات العمرانية القائمة، وتدعيمها للارتقاء بها وتفعيلها، بالشكل المطلوب.

ومن أجل دراسة وتحليل الوضع القائم لقانون مطابقة البنايات والمشهد الحضري، والتوصل إلى الصورة الحقيقية، والتي يمكن من خلالها رصد الأهداف، تم القيام بالإجراءات التالية:

- القيام بعملية تجميع وحصر كافة القوانين والمراسيم والأوامر المحلية وغير ذلك من التشريعات المرتبطة بقانون مطابقة البنايات، وتحليلها لاستخلاص النتائج المتعلقة بالدراسة.
- إعداد استبانة خاصة لهذا الغرض (ولأغراض البحث عموما)، تم بموجبها القيام بعملية استطلاع رأي أهل الاختصاص من المشتغلين بالتخطيط العمراني في مدينة باتنة، حول موضوع قانون مطابقة البنايات، ومدى أهميتها للنهوض بالمشهد الحضري.
- مقابلة بعض المسؤولين لدى الهيئات المختصة بالتخطيط العمراني في مدينة باتنة، للوقوف على بعض القضايا التفصيلية والتثبت من الحقائق المرتبطة بفرضيات ومداخلات الدراسة.

### V-2-2- حصر وتجميع التشريعات المتعلقة بقانون مطابقة البنايات وتسويتها :

تم القيام بعملية جمع وحصر لكافة القوانين والتشريعات التخطيطية القائمة، والمؤلفة من عدد من المراسيم والقوانين والقرارات والأوامر المحلية، على النحو التالي:

- **قانون** رقم **08 - 15** مؤرّخ في **17** رجب عام **1429** الموافق **20** يوليو سنة **2008** يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.
- مشروع تعليمة الوزارية المشتركة تخص تطبيق أحكام القانون **08/15**.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في مايو **2009**.

- المذكرة رقم **1005 وم / م ع ا و / م ت ا د / م ف ع ع** المؤرخة في **03** فيفري **2011**.
- المذكرة رقم **4132 وم / م ع ا و / م ت ا د / م ف ع ع** المؤرخة في **16** أفريل **2011**.
- المذكرة رقم **3476 وم / م ع ا و / م ت ا د / م ف ع ع** المؤرخة في **08** أفريل **2011**.
- قانون رقم **08-13** مؤرّخ في **30** ديسمبر سنة **2013**.
- التعليمة رقم **20** المؤرخة في **30** جانفي سنة **2012** من وزارة السكن.
- التعليمة رقم **85** المؤرخة في **17** جانفي **2013** للسيد وزير السكن والعمران.
- تعليمة السيد الوالي رقم **1653** المؤرخة في **17** أكتوبر **2012**.
- التعليمة الوزارية المشتركة رقم **04** المؤرخة في **06** سبتمبر **2012** تتضمن تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام انجازها.
- التعليمة رقم **219** المؤرخة في **04** سبتمبر **2014** الصادرة عن الوزير الأول بخصوص إتمام الانجاز والتخلص من الصورة السلبية والفوضوية.

**ملاحظة:**

تم حصر وجمع هذه القوانين والمراسيم واللوائح والنظم من خلال دائرة باتنة.

## V-3- تحليل نقاط الضعف والقوة في قانون مطابقة البنايات :

تم تحليل نقاط الضعف والقوة.

### V-3-1- الجوانب السلبية في قانون مطابقة البنايات :

لدى تحليل مجموعة القوانين والمراسيم والأوامر المحلية والأنظمة المرتبطة بموضوع قانون مطابقة البنايات، يتبين لنا عدد من القضايا التي تستدعي الوقوف عليها وهي كالآتي:

**أولا** – ضعف المستوى القانون مطابقة البنايات وذلك من ناحية أن أنها صادرة من جهة واحدة.

**ثانيا** – افتقار قانون مطابقة البنايات لمواد تطبيقية تهدف إلى رقي المشهد الحضري وإعداد ومراقبة وتنفيذ خططه وبرامجه، حيث نجد ارتباط تلك القوانين والأنظمة بقضايا فرعية ذات علاقة بالتخطيط العمراني.

**ثالثا** – إن معالجة القضايا المشهد الحضري بشكل منفرد ومستقل، يترتب عليه عدم شمولية التشريعات القائمة لكافة الجوانب المرتبطة بمهام الرقي بالمشهد الحضري، والحاجة الدائمة إلى سن القوانين أو إصدار الأوامر المحلية لمعالجة كل قضية مستجدة على حدي، دون وجود أساس تنظيمي عام وشامل يحكم ويوجه عملية التخطيط الحضري، وفق الأسس والضوابط العلمية والمنهجية الصحيحة.

**رابعا** - إن تعدد الجهات المختصة بالتخطيط العمراني، يترتب عليه ازدواجية وتعدد التشريعات والمعايير والضوابط التخطيطية، ويزداد الأمر صعوبة إذا ما كانت تلك التشريعات والمعايير غير متوافقة أو غير منسجمة مع بعضها.

وقد قام الباحث بهذا الشأن بطرح المقترح التالي على والمتمثل في:

- أنه في حالة إبقاء الوضع على ما هو عليه من ناحية تعدد الجهات المختصة بالتخطيط العمراني فإنه يجب توحيد التشريعات والضوابط التخطيطية المتعلقة بعملية الرقي بالمشهد الحضري وإصدار نوع من الموحد للتشريعات والأنظمة العمرانية، تلتزم بتنفيذه كافة الجهات المسؤولة عن التخطيط العمراني.

ويتم ذلك عن طريق إعداد قوانين ومواد أو نظامية شامل وموحد للتشريعات، يتم تقنينه بشكل قانون، تكون مرجعيته العلمية والمنهجية للإدارات المتخصصة / مثلا بلدية باتنة، حيث تكون لها المبادرة على اعتبارها صاحبة الاختصاص، وبالتنسيق مع الشؤون القانونية من جهة، والجهات المعنية الأخرى كمديرية البناء والتعمير من جهة أخرى، وذلك عن طريق لجان خاصة تنشأ لهذا الغرض، ويصدر هذا القانون أصولا عن السلطة التشريعية حسب الإجراءات المتبعة.

وتتجلى أهمية هذا المقترح بالنقاط التالية:

1 - أن يتضمن القانون تحديد الجهات المراد بها عملية الرقي بالمشهد الحضري وبيان مسؤولياتها وصلاحياتها في إدارة العملية، والدور الذي تقوم به كل من هذه الجهات، وتنظيم العلاقة وتحديد آليات التنسيق فيما بينهم لعدم تداخل أو تضارب الأدوار.

2 - جمع وتقنين كافة المعايير والضوابط التخطيطية، وتحويلها إلى نصوص قانونية موحدة وملزمة لترقية المشهد الحضري للمدينة.

3 – اكتساب الصفة القانونية لمراحل تأهيل المشهد الحضري ونطاق تطبيقه والإجراءات التي تتطلبها أجهزة التخطيط العمراني ضمن مراحل وعمليات التخطيط.

4 - تحقيق العدالة التخطيطية: حيث أن إتباع الفاعلون لإجراءات محددة مرتكزة على نصوص وتشريعات تخطيطية موحدة، يؤدي إلى تحقيق نوع من العدالة التخطيطية في المجتمع، وبالتالي تكون قرارات واحدة، فيما يتعلق بالقضايا المشهد الحضري مما ينتج لنا مشهد حضري متناسق.

5 - وهذا يؤدي بدوره إلى ترسيخ وتدعيم النظام الحضري على المستوى القطاعي والانسجام والتوازن في الأنماط العمرانية على مستوى المناطق أو الأحياء.

## V-3-2- الجوانب الإيجابية في قانون مطابقة البنايات :

إن مراجعة قانون مطابقة البنايات القائمة يظهر بوضوح أن الأمر ترقية المشهد الحضري وتعديلاته اللاحقة، يعتبر باكورة المنظومة التشريعية التخطيطية، وهو التشريع الذي يتناول القضايا التخطيطية مباشرة ويتحكم بجزء منها بشكل شامل ومتكامل، حيث يتحكم بكافة الاشتراطات والأنظمة التخطيطية على مستوى المشهد من حيث الوضعية، وغيرها من المحددات التخطيطية المتعلقة بها.

وكذلك بشأن تنظيم أعمال البناء في مدينة باتنة وتعديلاته اللاحقة، وهي بمثابة التشريعات العمرانية المنظمة لأعمال البناء في الجزائر وتسوية البنايات الفوضوية وهي من التشريعات العمرانية التي تتضمن الضوابط والمعايير والأنظمة البنائية، التي تتحكم وتوجه أعمال البناء داخل قطعة الأرض من الناحية الإنشائية والمعمارية.

ويعتبر كلا من قانون مطابقة البنايات، وقانون رخصة البناء من أهم القوانين التي ترتكز عليها عمليات التخطيط والبناء في الجزائر، واللذان يعتبران بحق، من أفضل القوانين والتشريعات العمرانية من حيث المضمون.

وسوف يتم تناول الإطار التحليلي للتشريعات بشكل تفصيلي أكبر، وذلك في معرض بيان الاستنتاجات التي خلص إليها هذا البحث.

## V-3-3- الأطر التحسينية المقترحة لتطوير تشريعات وقوانين الخاصة بمطابقة البنايات :

### V-3-3-1- منهجية تطوير قانون مطابقة البنايات :

في هذا الفصل سأشير إلى منهجية تطويرية يمكن من خلالها لقوانين وتشريعات المتعلقة بقانون مطابقة البنايات النهوض بالمشهد الحضري لمدينة باتنة، ويمكن بيان الأدوار الرئيسية وفقا لما يلي:

- التوجيه.
- الإصلاح.
- المحافظة.
- الرقابة.
- التشجيع.

## V-3-4- الدور التوجيهي والاستراتيجي لقانون مطابقة البنايات في رقي المشهد الحضري للمدينة :

يعتبر قانون مطابقة البنايات من أهم أدوات تنفيذ السياسة الإستراتيجية المكانية التي يتم من خلالها ترقية المشهد الحضري وتحسينه.

حيث ظهر مفهوم المشهد وكيفية إدراكه، الذي أصبح ملازما لاصطلاح التنمية الحضرية أو التخطيط الحضري، ومفهوم المشهد الحضري ينطلق من خلال اعطاء صورة تعكس الوجه الحقيقي للمدينة، دون المساس العلاقات الاجتماعية القائمة في المجتمع، والحصول على بيئة حضرية مماثلة، من خلال تطبيق القوانين المتعلقة بالعمران، والمحافظة عليها لخدمة الأجيال اللاحقة.

ويمكن أن تقوم التشريعات العمرانية بدور رئيسي في ترقية المشهد الحضري للمدينة البعيدة المدى وإعداد البرامج التخطيطية التي تهدف ترقية المدينة وتحسين مشهدها الحضري، وذلك كله يؤدي إلى دعم مشروع قانون مطابقة البنايات، والتي تتطلب ضرورة تطوير التشريعات والقوانين العمرانية، التي تتبنى منهجية جديدة للتنمية والتخطيط الحضري.

وذلك بالإضافة إلى وضع قواعد قانونية جديدة لمشروعات التنمية العمرانية الكبرى في الجزائر، وإعادة الهيكلة الإدارية للجهات المسؤولة عنها، بما يؤمن الحفاظ على وتيرة تنفيذ جيدة لهذه المشروعات، التي تعتبر إحدى أهم الدعائم التنموية.

ويشير قانون مطابقة البنايات إلى بعض أهدافه المرتبطة بهذا الدور والتي يجب أن تهتم بها المخططات المحلية وفقا لما يلي:

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البنايات.
- تحقيق مطابقة البنايات المنجزة أو التي هي في طور الانجاز.
- تحديد شروط شغل أو استغلال البنايات.
- ترقية إطار مبني ذي مظهر الجمالي ومهيأ بانسجام.
- تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام أجال البناء وقواعد التعمير.

## V-3-5- دور قوانين مطابقة البنايات في رقي بالمشهد الحضري للمدينة :

إن الدور الذي تقوم به قوانين مطابقة البنايات في رقي وإصلاح المشهد الحضري القائم، يأتي كمرحلة لاحقة، لعملية غاية في الأهمية وهي مرحلة (تقييم نظام التخطيط العمراني القائم)، ومن ثم وضع التشريعات العمرانية اللازمة لمعالجة ذلك القصور.

فالقوانين تعتبر بمثابة الأداة الرئيسية بيد الدولة، والتي تستطيع بموجبها إصلاح أي نظام عمراني قائم، أو وضع الدعائم الأساسية الكفيلة بتحسين المشهد الحضري للمدن الجزائرية، يعدل أو يغير النظام القائم، ومن ذلك على سبيل المثال:

1- يهدف أولا إلى انسجام الأشكال ونوعية الواجهة البنائية بما في ذلك المساحات الخارجية لإعطاء مشهد متناسق وجميل للواجهات العمراني فينتج لنا مشهد حضري يليق بالمدينة.

2- يعبر المشهد الجمالي للمبنى أولية لصالح العام ولذلك لا بد من المحافظة عليه، عن طريق تطبيق قوانين العمران التي تتحكم في عملية البناء والتعمير حتى يتسنى الوصول إلى مشهد حضري متكامل.

3- زيادة كفاءة الأجهزة التقنية القائمة لدى الجهات المختصة العمران عن طريق وضع الهيكلية الفنية اللازمة لإدارة العمران وتحديد المؤهلات العلمية والخبرات العملية الواجب توفرها في الجهاز التخطيطي، لتأمين أهلية الكوادر التي تقوم بمهام العمل التخطيطي، والصلاحيات الممنوحة لها، ومحاولة تشكيل فريق من المختصين الأكفاء ذوي الخبرة الفنية اللازمة لقيادة وتوجيه العمل ومراقبة تنفيذه.

4- وضع الآليات الخاصة بتشكيل اللجان اللازمة لقيادة بعض المهام، خاصة فيما يتعلق باتخاذ بعض القرارات العمرانية الحساسة ومنها اللجان الخاصة بإعداد الخطط والبرامج، وقد دأبت معظم قوانين العمرانية على هذا النهج.

5- وضع آلية لمراجعة وتعديل القوانين بشكل دوري وبما تستلزمه مستجدات قضايا، وتعديل الأنظمة التخطيطية القاصرة التي يشوبها بعض القصور أو إلغاء الأنظمة غير المجدية.

### V-3-5-1 دور قانون مطابقة البنايات في تفعيل وتنظيم جهاز الرقابة العمرانية على المشهد الحضري :

يجب أن يستند جهاز الرقابة العمرانية إلى إطار من التشريعات والقوانين المنظمة لعمله، فلا توجد رقابة بدون نص قانوني يحدد وينظم تلك الرقابة وبيان المخالفات التخطيطية والعقوبات المترتبة عليها، وأن يكون هناك توازن بين المخالفات والعقوبات المترتبة عليها، وبهذا تتحقق زيادة فاعلية جهاز الرقابة العمرانية لدى مختلف الإدارات المتعلقة بالعملية، وتأمين الإطار التشريعي والقانوني اللازم لقيامه بمهامه الرقابية، ودعمه بالمؤيدات الجزائية الكفيلة بتحقيق مفهوم الردع العام والخاص معا.

كما يجب أن يشمل ذلك تفعيل وتنظيم وإحكام الرقابة على تنفيذ مشروعات التنمية العمرانية الكبرى، من خلال إحكام الرقابة على جميع المباني والإنشاءات الواقعة ضمن المشروع، وكذلك جميع الأنشطة الأخرى المتعلقة بالمشروع والمحيطة به.

ذلك أن مراقبة أنشطة التخطيط والبناء، تعتبر من أفضل السبل في التحكم في المجال العقاري وتحسين إدارة تنمية الأراضي والتخطيط العمراني في العالم المعاصر.

**V-3-5-2- دور قانون مطابقة البنايات في الحفاظ على المشهد الحضري للمدينة :**

ويتجلى ذلك في أمرين رئيسيين هما:

**V-3-5-2-1- دور قانون مطابقة البنايات في الحفاظ على المشهد الحضري وإعادة الهوية المكانية :**

أشار قانون مطابقة البنايات إلى أن مجموعة من المواد الردعية التي تقوم بحماية جميع البنايات والمناطق التي تحوي على تراث ثقافي مادي وذلك بتحديد تلك المناطق ورفض جميع الطلبات بالتسوية في تلك المنطقة حسب **المادة 16** من القانون.

إلا أن ذلك لا يكفي لحماية تلك المناطق فلا بد من إعداد قوانين أخرى لحماية الهوية الثقافية للمجتمع.

فالمناطق التراثية هي مناطق حياة مستمرة تتأثر بالتغيرات الإنسانية المحيطة بها على مر التاريخ، ومن هذه الرؤية يجب توفير الحماية المناسبة لتلك المناطق من تأثير التطور العمراني الحديث عليها والحفاظ عليها لأجيال المستقبل، وفي هذا المجال يمكن الإشارة إلى بعض التوصيات:

- إنشاء جهات تفتيشية لها صلاحيات مناسبة بالمناطق التراثية تتولى مهمة إيقاف تدهور تلك المناطق وإزالة التعديات عليها قبل أن تؤثر عليها بصورة دائمة.
- تحديد نطاق الحماية للمناطق التراثية والنظم والقوانين والتشريعات المنظمة للتعامل مع المناطق الأثرية ووضع أسس لتصميم المناطق والمباني المحيطة بالآثار عمرانيا ومعماريا.
- وضع نظام متكامل للحفاظ وليس قرارات منفردة، فالمحافظة على المناطق التراثية تتعطل بسبب تضارب قرارات الجهات الإدارية وتعدد جهات المسئولية والتعارض القانوني بين السلطات العامة المسئولة.

ولتحقيق ذلك لابد من مراجعة القوانين واللوائح القائمة، ووضع القوانين والتشريعات التي تعيد إلى نسيج المدينة عناصرها ومقوماتها البنائية التي تتفاعل مع وجوده وقيمته والتي تعيد له استقراره النفسي ووجوده الاجتماعي ضمن المدينة، وبذلك يمكن إعادة إنسانية المدينة وتفاعلها مع متطلباتها الاجتماعية، من خلال إفساح الطريق أمام المخطط المعاصر في تطبيق هذه القيم وهذه العناصر في التخطيطات الحديثة مع إعطاء الاعتبار الكامل للوسائل التكنولوجية واستعمالها بما لا يتعارض مع القيم الحضارية والتراثية للمدينة، وذلك تأكيداً لمبدأ المعاصرة مع الاستمرار الحضاري في بناء المدن.

ويرى البعض أن هذا هو الفكر الأساسي للتخطيط الحديث، فإذا كان الهيكل العام للمدينة العربية القديمة قد تشكل على أساس المقياس الإنساني المتولد عن الحركة الطبيعية للإنسان ولما كان الهيكل العام للمدينة المعاصرة يتأثر أساساً بالمقياس المتولد عن الحركة الآلية المتغيرة، فإن الفكر الأساسي للتخطيط الحديث يهدف إلى إيجاد اللقاء المناسب بين كلا المقياسين، عن طريق إظهار القيم الحضارية في تخطيط المناطق الجديدة، وربط عناصر الزمن والفراغ والمكان في التشكيل العام للمدينة.

**3-5-2-2- دور قانون مطابقة البنايات في استعادة البعد الاجتماعي والقيم الحضارية الأصيلة:**

فقد غيبت الأنماط العمرانية الحديثة مسألة الضبط الاجتماعي، وبناء سلوك الأفراد، ومراعاة ما يسمى العيب العام، وهي من الأمور المؤثرة في تحقيق الأمن الاجتماعي، الأمر الذي يتطلب إعادة صياغة مفاهيم الموازين الاجتماعية الدقيقة، المتمثلة بالأمر بالمعروف والنهي عن المنكر.

فكثيرا ما يمتنع الإنسان عن ممارسة أنماط من السلوك في حضرة من يعرفه من أب أو جد، أو جار أو صاحب، أو حي أو قبيلة، أو أسرة ممتدة، وبنفس الوقت كثيرا ما يتجرأ على كسر ما يسمى الموازين الاجتماعية عندما يكون في مجتمع غير مجتمعه، حيث يغيب الضبط الاجتماعي.

إن العودة إلى تكريس مبدأ الأصالة المجتمعية، الذي يؤدي إلى تحقيق مفهوم الضبط الاجتماعي، تتطلب وجود نوع خاص من التشريعات العمرانية، التي تساهم بتوفير أحياء سكنية تجمع فيما بين ساكنيها علاقات اجتماعية مشتركة تقوم على أساس من العادات والتقاليد المتجانسة

غير المتنافرة، والانسجام الثقافي والديني، بما يخدم المصلحة الاجتماعية للحي السكني ويوفر نوعا من الأمن الاجتماعي.

كما يجب أن تتميز تلك التشريعات بإعطاء قدر معين من سلطة الرقابة التخطيطية لساكني الأحياء السكنية أنفسهم، وضبط المخالفات العمرانية البسيطة التي لا تتطلب تدخل من قبل السلطة المختصة، كما كان عليه الأمر في عصور الدولة الإسلامية، تحقيقا لمبدأ الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر.

وبهذا الصدد يمكن أن نشير إلى الدراسة التي قامت بها إدارة التخطيط مؤخرا، والتي تحمل عنوان (فريجنا) والتي تهدف إلى تحقيق نوع من الرقابة التخطيطية المجتمعية، للحفاظ على أمن المجتمع وحماية المناطق الخضراء والأثاث الحضري من التخريب، ومحاولة القضاء على التشوهات البصرية (مثل الكتابة على الجدران خاصة العبارات غير الأخلاقية)، ويتم ذلك بموجب عدة إجراءات منها:

- إشراك أكبر عدد من سكان الحي بعملية الرقابة.
- نشر وتشجيع السكان على عادة التعارف فيما بين الجيران وتعميق الإحساس بروح المجتمع الواحد ضمن الحي.
- مراقبة سلوك الغرباء عن الحي، وضرورة التبليغ عن أي سلوك من شأنه الإضرار بأمن الحي أو عناصره الحضرية، مع الأخذ بالاعتبار تعريف السكان بنوعية السلوكيات السالبة التي تستدعي الإبلاغ عنها.

## V-3-6- الدور التشجيعي لقانون مطابقة البنايات :

وضعت تشريعات قانونية تشجع على ترقية المشهد الحضري، ضمن جميع المناطق داخل حدود المنطقة الحضرية، والحد من البناء الفوضوي في جميع مناطقها (مع مشاريع التنمية العمرانية) وإعداد التشريعات اللازمة لضبط ذلك.

ويتم ذلك مثلا عن طريق منح بعض التسهيلات الخاصة بمنح شهادة المطابقة لجميع أفراد المجتمع لتسوية الأوعية العقارية، مما يسهل في تنظيم الفضاءات العمرانية وترقيتها واستكمال كل الفضاءات والبنايات التي لم تسوى من قبل.

### V-3-7- آلية تحسين قانون مطابقة البنايات على مستوى المشهد الحضري :

يجب أن تكفل قوانين وتشريعات العمرانية، تطبيق كافة المعايير والقواعد لتحسين المشهد الحضري، المتعلقة بالواجهة العمرانية للمدينة، بحيث تنطلق من الصورة النهائية التي ستكون عليها المنطقة والتي من شانها تحقيق التوازن البيئي والاجتماعي والجمالي بين حجم المنطقة وساكنيها، وذلك بمراعاة عدة اعتبارات، ومن أهمها:

- بادئ ذي بدء يجب التقيد بالاستعمال العام للمنطقة كما هو معتمد في المخطط الهيكلي (سكني، تجاري استثماري، صناعي ...).
- الانطلاق من حجم ومساحة المنطقة، وعلاقتها بالمناطق المجاورة.
- دراسة نوعية الاستعمالات الرئيسية، والاستعمالات الفرعية المسموحة ضمن المنطقة.
- دراسة الكثافة البنائية بما يتوازن مع حجم وعدد سكان المنطقة، والتي من خلالها يتم تحديد التشريعات الخاصة بكل قطعة أرض ضمن المنطقة العمرانية.
- المحافظة على التدرج الهرمي للطرق وذلك بما يحقق التدفق والانسياب المروري الأمثل، وتهديم ورفض كل الطلبات التي تمس اتفاقات الطرقات.
- ضمان تحقيق الاشتراطات البيئية على مستوى المناطق، وبما ينسجم مع الاستعمال العام لكل منطقة.
- استعمالات الأراضي وأشغال المباني.
- ارتفاعات المباني وطابعها المعماري وكثافتها السكانية والبنائية وعدد الوحدات.
- الحد الأدنى لمساحات قطع الأراضي وأبعادها.
- النسبة المئوية القصوى للمساحة المشغولة بالمباني.
- شبكات الشوارع ومواقع الخدمات والمرافق العامة.
- الاشتراطات الخاصة بالمناطق التاريخية والسياحية والأثرية بما يكفل الحفاظ عليها وفقا للقوانين المنظمة لها.

- أي اشتراطات أخرى بغرض توجيه وتحديد الاستعمالات والكثافة السكانية للحفاظ على النواحي الجمالية ويقصد بالكثافة السكانية الإجمالية بالوحدة المحلية عدد السكان في الفدان الواحد وتبين اللائحة التنفيذية معدلاتها.
- ويجب أن يراعى في إعداد مشروعات التخطيط التفصيلية للمناطق أن تكون ملائمة ومتمشية مع الاستعمالات الغالبة بالمنطقة. وبالنسبة لما يكون قائما من حالات مخالفة للاستعمال الغالب للمنطقة أو الاشتراطات المناطق المعتمدة بها يسمح بإبقائها على ما هي عليه وقت اعتماد التخطيط التفصيلي بمراعاة ما يلي:

**أ-** منع التوسع أو الزيادة في الاستعمال أو في المباني المخالفة.

**ب-** تحديد مدة توقف بعدها الاستعمالات المخالفة.

**ج-** عدم الترخيص بإجراء أية تقوية أو دعم أو تعديل في المباني المخالفة للاشتراطات.

## V-4- المسح الاستبياني والمقابلات الشخصية :

### V-4-1- المسح الاستبياني :

تم إعداد المسح الاستبياني ووضع أهدافه انطلاقا من الفرضيات التي قامت عليها هذه الدراسة، وذلك بغرض تسليط الضوء على القضايا المرتبطة بتلك الفرضيات، وتحليلها، ومحاولة اقتراح الأطر التحسينية المناسبة لها، وبيان العلاقة الوثيقة بين تلك القضايا من جهة، قانون مطابقة البنايات ودورها في النهوض بالمشهد الحضري للمدينة من جهة أخرى.

#### V-4-1-1- منهجية وخطة المسح الاستبياني :

تم وضع خطة المسح الاستبياني وفقا لما يلي:

1- وضع الأهداف الرئيسية للمسح، والتي تشكل أساس ومنطلق لطبيعة أسئلة المسح.

2- طبيعة العينة المستهدفة بعملية المسح.

3- أسئلة المسح.

### V-4-1-2- أهداف المسح الاستبياني :

1- قياس مدى معرفة العينة بوجود قانون مطابقة البنايات.

2- قياس مدى معرفة العينة بمستوى التشريعات الموجودة من الناحية القانونية.

3- قياس مدى معرفة العينة بمستوى التشريعات الموجودة من العمرانية.

4- قياس مدى شمولية التشريعات القائمة على المشهد الحضري.

5- قياس مدى فعالية التشريعات القائمة المشهد الحضري.

6- قياس مدى فعالية الإجراءات المتبعة ومدى تنفيذها والتقيد بها على المشهد الحضري.

7- قياس نسبة الاستثناءات الممنوحة.

8- قياس نسبة المخالفات للتشريعات القائمة.

9- قياس نسبة تطبيق العقوبات المنصوص عليها إن وجدت.

### V-4-1-3- اختيار العينة المستهدفة للمسح الاستبياني :

لقد تم اختيار العينة المستهدفة لإجراء المسح الاستبياني عليها، من الكوادر التقنية المشتغلة في العمل العمراني لدى القطاعات المرتبطة بعملية التخطيط العمراني في مدينة باتنة، وذلك لتحقيق أغراض هذا المسح، وفقا لما هو مبين أدناه:

**- جدول رقم 02 يوضح اختصاص عينة البحث**

| الاختصاص | عمارة وعمران | إدارة | قانون | مجال آخر | المجموع |
|---|---|---|---|---|---|
| **التكرارات** | 64 | 20 | 02 | 14 | %100 |
| النسبةالمئوية % | 64 | 20 | 02 | 14 | 100 |

**الجدول رقم 02 يبين الاختصاص لعينات الاستبيان**

**المرجع: الباحث بناء على الدراسة الميدانية**

الجدول رقم **02** يوضح مجال الاختصاص لعينات البحث، حيث ان عدد المختصين في مجال العمارة و العمران يفوق عدد الاختصاصات الأخرى وذلك حسب طبيعة الموضوع و الإطارات المعنية بعملية الاستبيان.

**-جدول رقم 03 يشير المستوى التعليمي**

| المستوى | ليسانس | ماجستير | دكتوراه | المجموع |
|---|---|---|---|---|
| التكرارات | 94 | 4 | 2 | %100 |
| النسبةالمئوية % | 94 | 4 | 2 | 100 |

**الجدول رقم 03 يبين المستوى التعليمي لعينت الاستبيان**

**المرجع: الباحث بناء على الدراسة الميدانية**

الجدول رقم **03** يوضح المستوى التعليمي لعينة البحث حسب الشهادة المتحصل عليها.

**-الخبرة: جدول رقم 04**

| الخبرة | اقل من 5 سنوات | من 5 ال 10 سنوات | من 10 إلى 20 سنة | أكثر من 20 سنة | المجموع |
|---|---|---|---|---|---|
| التكرارات | 22 | 36 | 32 | 14 | 100 |
| النسبةالمئوية % | 22 | 36 | 32 | 14 | 100 |

**الجدول رقم 04 يبين مستوى الخبرة العملية لعينة الاستبيان**

**المرجع: الباحث بناء على الدراسة الميدانية**

الجدول رقم **04** يوضح سنوات الخبرة و عدد سنوات الخدمة في المجال العملي لعينة

كما تم وضع الأسئلة على أساس استطلاع رأي أهل الاختصاص من المشتغلين بمجال العمراني في كافة القطاعات المعنية بالعمراني، من القطاع الحكومي والخاص، والقطاع العقاري، وذلك على النحو التالي:

وتعتبر هذه الطريقة، من أفضل وأحدث طرق الاستبيان ذات العلاقة بموضوع البحث، في العالم المتحضر، وقد تم تطبيق هذه الطريقة على الأكاديميين وأهل الاختصاص في التخطيط الحضري في ولاية كاليفورنيا مؤخرا، للوقوف على بيان أهمية دور التشريعات وقوانين التخطيط العمراني، في تخطيط المدن، وتم التوصل من خلال ذلك إلى نتائج هامة تشير إلى أن قوانين وتشريعات وضوابط التخطيط العمراني من أهم العوامل التي تؤدي إلى تشكيل الهيكل العمراني للمدينة، ولا تقل أهمية عن العوامل السياسية والاقتصادية والاجتماعية ، المؤثرة في خطط وبرامج التنمية الحضرية والتخطيط العمراني.

### V-4-1-4- أسئلة المسح الاستبياني :

لقد تم إعداد أسئلة الاستبيان لتفي بتحقيق الأهداف المرجوة من الاستبيان، وكانت على النحو التالي:

1 - هل برأيك وجود قانون مطابقة البنايات، يساعد على الارتقاء بمستوى المشهد الحضري للمدينة، ورفع مستوى مفهوم المشهد الحضري لدى المتعاملين.

2- هل تعاملت مع قوانين أو تشريعات المتعلقة بقانون المطابقة البنايات، التي تتحكم عملية ترقية المشهد الحضري.

3- ما هو المستوى القانوني لقانون المطابقة البنايات (يمكن اختيار أكثر من بند).

4- ما هو المستوى المشهد الحضري الذي تنظمه تلك القوانين أو التشريعات (يمكن اختيار أكثر من بند).

5- ما مستوى فعالية القوانين مطابقة البنايات في ترقية المشهد الحضري.

6- ما مدى وضوح الإجراءات اللازمة لإتمام كل عملية قانونية لمطابقة البنايات على مستوى الإدارة عموما (أي هل هناك إجراءات مكتوبة ومعتمدة لكل عملية).

7 - هل ترى أن هناك تعديلات بشكل دوري على القوانين والتشريعات الحالية، وبصورة تتلاءم مع المشهد الحضري على الصعيد المحلي.

8 – هل تعتبر هذه الإجراءات في متناول كافة المتعاملين (أي هل هذه الإجراءات واضحة ومعلنة للجمهور).

9 – ما مدى تقيد المتعاملين بتلك الإجراءات والالتزام بتنفيذها.

10- هل هناك نظام عقابي يطبق بحق مخالفي قانون مطابقة البنايات غير الغرامات المالية أو إلزام المخالف بإعادة الحال إلى ما هو عليه قبل المخالفة.

11- ما مدى فاعلية العقوبات المنصوص عليها بموجب قانون مطابقة البنايات القائمة (من ناحية تطبيق الأنظمة والتشريعات وتحقيق ردع المخالفين).

12- ما هو مستوى الوضوح في إجراءات المطابقة والرد على الطلبات والتصاريح لدى الجهات المختصة.

13- هل يساهم قانون مطابقة البنايات وإجراءاتها، على ترقية المشهد الحضري للمدينة، (يمكن اختيار أكثر من بند).

14 – هل تعلم بوجود قانون مطابقة البنايات في الجزائر.

15 - ما هي الطريقة المثلى برأيك للتقيد بتنفيذ قانون مطابقة البنايات لترقية المشهد الحضري.

16 - ما هي العقوبات المقترحة من قبلك بهذا الشأن.

17 - ما هي العناصر التي تقترح أن يتضمنها قانون مطابقة البنايات.

### V-4-2- المقابلات الشخصية :

تمت مقابلة عدد من المسؤولين لدى الجهات المختصة بلجنة الدائرة المكلفة بالبث في تحقيق مطابقة البنايات وتسويتها على مستوى دائرة باتنة، حيث تم إعداد منهجية خاصة بتلك المقابلات ارتكزت أساسا على بعض الأسئلة المرتبطة بأهداف تلك المقابلات والغرض الرئيسي منها والمتمثل بدراسة المستوى المشهد الحضري والمستوى قانون مطابقة البنايات القائمة

وكانت أسئلة المقابلات الشخصية كما يلي:

1- ما هو تأثير قانون مطابقة البنايات على المشهد الحضري للمدينة.

2- ما هي التشريعات القائمة المتعلقة بفرض معايير للرقي بالمشهد الحضري.

3- هل هناك تغيير على المشهد الحضري بعد تطبيق قانون مطابقة البنايات.

4- ما مدى استجابة الأشخاص لقانون مطابقة البنايات.

5- ما هي التشريعات القائمة التي تعتبر مرجع لصلاحية البلدية أو أية جهة أخرى بترقية المشهد الحضري للمدينة.

6- ما هي التشريعات القائمة المتعلقة بإجراءات المراجعة والطعن بقرارات لجنة البث في تحقيق مطابقة البنايات.

7- ما هي التشريعات القائمة المتعلقة بإجراءات وممارسات جهاز الرقابة العمرانية.

8- ما هي التشريعات القائمة المتعلقة بمخالفات تشويه المشهد الحضري والعقوبات المترتبة عليها.

9- ما هو تأثير قانون مطابقة البنايات على البعد الثقافي والاجتماعي للمدينة.

### V-4-3- الاستنتاجات :

بعد القيام بعملية جمع وتحليل قانون مطابقة البنايات والمعايير ترقية المشهد الحضري، التي تحكم عمل الجهات المختصة بالتخطيط العمراني، وتقييم مدى شمولية وكفاءة هذه التشريعات في تحقيق رقي المشهد الحضري، ومدى وضوحها وعلانيتها لدى الجهاز التقني المختص أولا، ومن ثم العملاء أصحاب العلاقة.

وبالرجوع إلى نتائج المقابلات الشخصية والمسح الاستبياني وتحليلها وفق الفرضيات والأهداف الرئيسية لهذه الدراسة، تبين وجود العديد من القضايا، وأوجه القصور في منظومة التشريعات العمرانية القائمة، وذلك على المستوى القانوني والمستوى العمراني معا.

ويمكن تقديم ملخص لأهم نتائج تحليل لوضع المشهد الحضري في مدينة باتنة.

1- عدم وجود قانون شامل خاص بترقية المشهد.

2- الافتقار إلى التشريعات التخطيطية المتعلقة بالمحافظة ورقي المشهد الحضري على المستوى الاستراتيجي والشامل.

3- ضعف المستوى قانون مطابقة البنايات المرتبط بالمشهد الحضري التفصيلي للمناطق التخطيطية وتخطيط مشروعات التنمية العمرانية الكبرى.

4- قصور النصوص التشريعية الخاصة بالمحافظة على البيئة التراثية العمرانية، والمنطقة التراثية.

5- ضعف التشريعات العمرانية المتعلقة بالأنظمة العمرانية التي تهدف إلى النهوض بالمشهد الحضري للمدينة.

6- ضعف النصوص التشريعية المرتبطة بالمحافظة على الهوية الوطنية وتحقيق معيار الخصوصية ضمن الأنظمة العمرانية القائمة.

7- غياب النصوص التشريعية الخاصة بدور المشاركة الشعبية بترقية المشهد الحضري.

8- ضعف النصوص المتعلقة بموضوع الرقابة العمرانية ومتابعة المخالفين للقانون.

9- غياب النصوص المرتبطة بالبعد الاجتماعي، وإغفال مفهوم الرقابة المجتمعية في الأحياء.

10- عدم وجود مراجعة دورية للتشريعات القائمة واقتراح التعديلات والتشريعات اللازمة لتحقيق مواكبة الحركة الإدارية والتنظيمية مع سرعة التنمية الحضرية والعمرانية في المدينة.

### V-4-3-1- غياب قانون يحمي المشهد الحضري :

بعد جمع وتحليل مجموعة الأوامر المحلية والمراسيم والقوانين المتعلقة بقضايا والصادرة عن الجهات المختصة، إضافة إلى نتائج المسح الاستبياني، تبين أن منظومة التشريعات التخطيطية والقوانين المتعلقة بالتخطيط العمراني، وضعت لمعالجة بعض القضايا أو الاعتبارات التخطيطية المنفردة، أو تنظيم بعض الإجراءات التنفيذية.



صورة رقم 02



صورة رقم 03



صورة رقم 04

**تصوير: الباحث**

وبالتالـي الافتقار إلى وجود تشريع شامل ومتكامل خاص بموضوع المشهد الحضري، على غرار قوانين التخطيط العمراني المعمول بها لدى الكثير من الدول الإقليمية والعربية.

### V-4-3-2- الآثـار المترتبـة علـى عدم وجـود قانـون يحمـي و يرقـي المشهـد الحضـري :

إن غياب قانون يحمي ويرقي المشهد الحضري، يعني، عدم وجود تقنين شامل يضم كافة التشريعات التخطيطية التي تترجم الضوابط والمعايير العمرانية المنهجية والعلمية، وبالتالي الافتقار إلى العمود الفقري الذي تقوم عليه منظومة التشريعات العمرانية، الأمر الذي يترتب عليه

غياب الكثير من النصوص التي تحكم الكثير من القضايا من الناحية التشريعية، ذلك أن غياب الأصل يؤدي إلى غياب الفرع بالمحصلة.

ومن أهم الآثار الناجمة عن غياب قانون يحمي المشهد الحضري:

- **غياب قانون للإجراءات العمرانية:**

أو ما هو بمثابة اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمراني، والتي تتضمن الإجراءات الخاصة بتنفيذ مهام إدارة المرتبطة بإجراءات تنفيذ كل عملية تخطيطية من الناحية الزمنية والمستندات المطلوبة و.... مع تحديد رسوم كل عملية من تلك العمليات بما يتناسب مع طبيعتها العمرانية والتقنية والزمنية والموضوعية ومتطلبات تنفيذها.

وقد دلت نتائج المسح الاستبياني على ضعف مستوى وضوح الإجراءات المتعلقة بقانون مطابقة البنايات وعلانيتها للجمهور عموما، وذلك من خلال السؤال التالي:

- **ضعف فاعلية قانون مطابقة البنايات على المشهد الحضري:**

فقانون مطابقة البنايات لا يعتبر أداة تغيير للأفضل وتحسين وإصلاح إلا إذا استند إلى تشريعات وقوانين ملزمة وحاسمة تضعه موضع التنفيذ، ولا تكون لهذه التشريعات فاعلية وتأثير إلا إذا ارتبطت بعدد من المقومات، وبنفس الوقت خولت تلك الأجهزة العمرانية سلطات قانونية للقيام بواجباتها.

وقد أظهرت نتائج الاستبيان ضعف فاعلية التشريعات التخطيطية القائمة، وذلك من خلال السؤال التالي:

ما مستوى فعالية قانون مطابقة البنايات القائمة في ترقية المشهد الحضري للمدينة، ومدى شموليتها؟

فكانت النتائج كما هو موضح أدناه: **جدول رقم 05**

| مدى فاعلية | جيد | مقبول | لا يفي بالغرض | لا أعلم | المجموع |
|---|---|---|---|---|---|
| **التكرارات** | 4 | 12 | 60 | 24 | 100 |
| النسبةالمئوية % | 4 | 12 | 60 | 24 | 100 |

**جدول رقم 05 يبن ما مدى فاعلية قانون مطابقة البنايات في رقي المشهد الحضري**

**المرجع: الباحث بناء على الدراسة الميدانية**



صورة رقم 05



صورة رقم 06

**تصوير: الباحث**

**تمثل تلك الصور بعض البنايات التي استفادت من قانون التسوية دون أي تغيير في مظهرها الخارجي.**

### V-4-3-3- ضعف المرجعية القانونية لمهام الرقابة العمرانية :

وذلك نتيجة افتقار منظومة التشريعات التخطيطية القائمة للنصوص القانونية التي تشكل الإطار القانوني الذي ينظم ويضبط عمل جهاز الرقابة التخطيطية لدى جهات التخطيط العمراني المختصة التي تمتلك ضمن كوادرها مثل هذا الجهاز، ويعتبر هذا الأمر أيضا من أسباب ضعف فاعلية التشريعات التخطيطية القائمة لأن هذه الرقابة لا تستند على تشريع حاسم في ممارستها لمهامه في الرقابة وضبط المخالفات.

ويرتبط هذا الأمر أيضا بموضوع المرجعية القانونية للمخالفات التخطيطية نتيجة لغياب النصوص المتعلقة به وبالعقوبات المترتبة عليها أيضا.

وقد بينت نتائج المسح أيضا عدم كفاية العقوبات القائمة حاليا وضعف فاعليتها في ضبط المخالفات وذلك وفقا للسؤال التالي: ما مدى فاعلية العقوبات المنصوص عليها بموجب قانون مطابقة البنايات / من ناحية تطبيق الأنظمة والتشريعات وتحقيق ردع المخالفين، فكانت النتيجة التالية:

**جـدول رقم 06**

| مدى فاعلية | تام | جزئي | لا يفي بالغرض | لا اعلم | المجموع |
|---|---|---|---|---|---|
| **التكرارات** | 8 | 42 | 30 | 20 | 100 |
| النسبةالمئوية % | 8 | 42 | 30 | 20 | 100 |

**جدول رقم 06 نـتـائـج الاسـتـبـيـان تـمـثـل مـدى فـاعـلـيـة الـعـقـوبـات**

**المـرجـع: الـبـاحـث بـنـاء عـلـى الـدراسـة الـمـيـدانـيـة**

**V-4-3-4- ضـعـف قـانـون مـطـابـقـة الـبـنـايـات لـمـراقـبـة الـمـشـهـد الـحـضـري :**

ويرجع ذلك إلى افتقار القانون مطابقة البنايات المنصوص عليها إلى مواد حول المشهد الحضري للمدينة، ويرجع ذلك إلى أن القائمين على تنفيذ القانون يقومون بإجراءات إدارية ليست لها علاقة بالمراقبة الفعلية للمشهد الحضري فهي عبارة عن ملفات تدرس من قبل لجنة التسوية للمواطنين الذين يريدون تسوية البناءات أو الأوعية العقارية، وأما العقوبات أو متابعة المخالفين فهي بعيدة كل البعد عن الواقع نتيجة لعدم وجود نصوص ومواد تحمي المشهد الحضري.

وقد بين نتائج الاستبيان أيضا عدم كفاية العقوبات القائمة حاليا في ضبط المخالفات التي تؤثر على المشهد الحضري وكان السؤال كالتالي:

- ما مدى فاعلية العقوبات المنصوص عليها بموجب قانون مطابقة البنايات، من حيث المحافظة على المشهد الحضري للمدينة؟

وكانت النتائج كما يلي: **جدول رقم 07**

| فاعلية القانون | تـــام | جزئي | لا يفي بالغرض | لا أعلم | المجموع |
|---|---|---|---|---|---|
| **التكرارات** | 40 | 30 | 05 | 25 | %100 |
| النسبة المئوية % | 40 | 30 | 05 | 254 | 100 |

**جدول رقم 06 يبين مدى فاعلية قانون مطابقة البنايات على المشهد الحضري**

**المرجع: الباحث بناء على الدراسة الميدانية**

فالمواد العقابية المنصوص عليها في قانون مطابقة البنايات وتسويتها هي عبارة عن عقوبات للمخالفين للقانون الذين قاموا ببناء أو تشييد بنايات أو بناء دون رخصة تجزئة أي أنها لا تنعكس على المشهد الحضري القائم للمدينة.

والمراقبين المتمثلين في المجلس الشعبي البلدي ومديرية التعمير والبناء لا تقوم بعملية المراقبة الدورية على الفضاء العمراني مما ينتج لنا فوضى وتدهور على المشهد الحضري للمدينة.

**V-4-3-5- ضعف الإجراءات المتبعة في عملية المطابقة والتسوية في عملية الرقي بالمشهد الحضري :**

تعتبر عملية المطابقة من حيث الإجراءات عملية إدارية حيث أنه يقوم بها المعني وذلك بإعداد الملف مع مكتب دراسات في الهندسة المعمارية، فهي تعتبر عملية روتينية بالنسبة للإدارة الجزائرية.

فالاستبيان يبين حسب النتائج التالية:

| المستوى | ضعيفة | متوسطة | قوية | المجموع |
|---|---|---|---|---|
| **التكرارات** | 45 | 40 | 15 | %100 |
| النسبةالمئوية % | 45 | 40 | 15 | 100 |

**الجدول رقم 07 يبين مدى تأثير قانون مطابقة البنايات على المشهد الحضري**

**المرجع: الباحث بناء على الدراسة الميدانية**

فالملاحظ في عملية التقييم أن الجانب الجمالي للبناية لا يعطي أهمية كبيرة في عملية المراقبة، فلجنة الدائرة ترى أن الطلاء وعملية إنهاء البناء من أولويات فقط لا غير فالمشهد الحضري لا يقاس بالبناية الواحدة بل بمجموع البنايات المتصلة التي تنتج لنا الواجهة العمرانية للمدينة، فلوحظ أن كل مبنى له هندسة تختلف عن الأخرى من حيث الأنماط المعمارية فينتج لنا خليطا غير متجانس من الواجهات.



صورة رقم 07



صورة رقم 08



صورة رقم 09

**تصوير: الباحث**

الصور تبين عدم التجانس بين الواجهات لبنايات التي استفادت من عملية التسوية.

فلابد من وجود قانون خاص بالمشهد الحضري الذي ينسق ويحافظ على النمط المعماري والعمراني للمدينة لينتج لنا واجهة حضارية متماسكة ومتناسقة.

### V-4-3-6- عدم وجود تعديلات دورية لقانون مطابقة البنايات وتسويتها :

نشر قانون مطابقة البنايات وتسويتها في الجريدة الرسمية رقم **44** لسنة الخامسة والأربعون ليوم الأحد أول شعبان **1424** الموافق للثالث أوت **2008** ومن ذلك القانون لم يطرأ أي تغيير أو مراجعة لمواد القانون.

والاستبيان كذلك بين عدم وجود تغيرات في محتوى القانون **08/15** لحد هذا اليوم إلا بتمديد مدة القانون إلى خمسة سنوات أخرى: **جدول رقم 09**

| تغييرات | نعم | لا | لا أعلم | المجموع |
|---|---|---|---|---|
| **التكرارات** | 30 | 60 | 10 | %100 |
| النسبةالمئوية % | 30 | 60 | 10 | 100 |

**الجدول رقم 09 يمثل عدم وجود تعديلات دورية على قانون مطابقة البنايات**

**المرجع: الباحث بناء على الدراسة الميدانية**

كما أن القرارات هي عبارة عن توضيحات لعملية المطابقة فهي تشرح وتقوم بإعطاء تسهيلات لتلك العملية، فالمشرعون لم يقوموا بتجديدات دورية لقانون مطابقة البنايات ومما أدى إلى ظهور مجموعة من الإشكالات في قضية المطابقة والمشهد الحضري من حيث:

- الإجراءات المعقدة لعملية المطابقة.
- ظهور إشكالات في الأوعية العقارية وعدم تسويتها.
- ظهور مشاكل حول قضايا الارتفاقات "الوديان، الغاز، ...."

ومن ثم فلابد على المشرعين إعادة النظر في قانون المطابقة لكي يتماشى مع المطالب والمشاكل التي تواجه المواطن ولجنة التسوية وكذا المشهد الحضري للمدينة.

### V-4-3-7- ضعف تطبيق المواد المنصوص عليها في قانون مطابقة البنايات :

هناك مجموعة من المواد العقابية في قانون مطابقة البنايات وتسويتها وكذلك الحبس إلى غاية سنتين نافذا منصوص عليها في القسم الثاني للعقوبات للمخالفين لهذا القانون فهي تعتبر ردعية.

والاستبيان والمقابلة للمسؤولين عن العمران في مدينة باتنة يشيرون إلى أن معظم تلك المواد تطبق بطريقة حازمة.

**جدول رقم 10**

| المستوى | جيد | متوسط | لا يفي بالغرض | المجموع |
|---|---|---|---|---|
| **التكرارات** | 12 | 22 | 66 | %100 |
| النسبةالمئوية % | 12 | 22 | 66 | 100 |

**الجدول رقم 10 يمثل عدم صرامة قانون المطابقة البنايات على المخالفين**

**المرجع: الباحث بناء على الدراسة الميدانية**

ويرجع كل هذا إلى عملية المراقبة، فلجنة الدائرة لا تقوم بعمليات مراقبة دورية فهي إما تستعين بالتبليغ عن المخالفين، فهذا ما ينتج لنا هذا الخلل في عملية تطبيق القوانين والمنصوص عليها في قسم العقوبات.

فالبلدية ومصالح مديرية البناء والتعمير والهندسة المعمارية لا تقوم بمهمة المراقبة بالفضاء العمراني مما ينتج لنا هذا التشوه والاختلاف في المشهد الحضري للمدينة.

لذا فلابد من إعطاء صلاحيات أخرى حتى يتسنى لنا مراقبة النسيج العمراني من جميع الاختلالات ونشر الوعي بين أفراد المجتمع.

### V-4-3-8- افتقار قانون مطابقة البنايات البعد التراثي والاجتماعي :

ويندرج ضمن مفهوم البعد التراثي والاجتماعي عدد من القضايا وهي:

ضعف النصوص التشريعية الخاصة بالمحافظة على البيئة التراثية العمرانية، والمنطقة التراثية.

إن النقص المعرفي لطبيعة العلاقة بين القوانين العمرانية وأثرها في المحافظة على المشهد الحضري للمدينة، أدى إلى غياب المعايير العمرانية التي تحافظ على الخصوصية المحلية بيئياً واجتماعيا، الأمر الذي أدى بدوره إلى تدهور البيئة الحضرية، التي تحمل الطابع التقليدي المحلي.

فالطفرة العمرانية الأخيرة التي ظهرت والتي افرزها التطور الاقتصادي والاستثماري، غيبت الهوية المكانية وغمرت الكيانات العمرانية التراثية للمدينة.

وفي ظل غياب تطبيق التشريعات العمرانية التي تتحكم بطبيعة المشهد الحضري، وكنتيجة طبيعية لقلة الكفاءات المواطنة في مجال العمارة والتشييد، والانفتاح على الغرب دون أي تحفظات، فأصبحت المنطقة ملعبا ومختبرا للتجارب المعمارية وظهرت أنماط كثيرة من العمارة ذات طابع غربي واستخدمت مواد ونظم إنشاء حديثة لم تكن معروفة سابقا، ومن هنا دخلت القيم الغربية لتغير النمط المعماري ومشهد حضري للمدينة، وأتاح توافر العامل الاقتصادي إتمام المشروعات وظهورها على ارض الواقع بسرعة.

ويرتبط بذلك أيضا ضعف النصوص التشريعية المرتبطة بالمحافظة على الهوية الوطنية وتحقق معيار الخصوصية ضمن الأنظمة العمرانية القائمة، وبالتالي قصور التشريعات التخطيطية القائمة في تحقيق التوازن للبيئة الاجتماعية، ومعالجة الآثار السالبة الناتجة عن مشاكل التركيبة السكانية، التي تعاني منها مدينة باتنة ومن آثارها السالبة عموما، مما يترتب عليه الكثير من المشاكل الاجتماعية وارتفاع نسبة الجريمة، إضافة إلى الضغط الكبير على الخدمات والمرافق العامة، في تلك المناطق مما ينعكس على المشهد الحضري للمدينة.

غياب النصوص المرتبطة بالبعد الاجتماعي، وإغفال مفهوم الرقابة المجتمعية في الأحياء، حيث كانت الأنماط العمرانية التقليدية تسمح بنوع من الرقابة الداخلية للأحياء يمارسها سكان الحي فيما بينهم نتيجة تواصلهم الدائم وقربهم من بعضهم، مع وجود معايير الخصوصية لكل منهم ضمن الحي الواحد أما الأنماط العمرانية الحديثة، فقد غيبت هذا الدور.

ضعف التشريعات العمرانية المتعلقة بالأنظمة العمرانية التي تحقق التوازن بين العمارة والمناخ خاصة فيما يتعلق بواجهات المباني الزجاجية والكتل الخرسانية الضخمة، حيث أفرزت الطفرة العمرانية الأخيرة أنماطا عمرانية ومعمارية غير متجانسة مع المناخ الخاص بالمنطقة

عمومـا، وهنـاك قصـور فـي النصـوص التشريعيـة التي تمكن أجهزة الرقابة التخطيطية والبنائية من ضبط هذا الأمر.

ومن أوجه القصور المرتبطة بالعد الاجتماعي أيضا غياب النصوص التشريعية الخاصة بدور المشاركة الشعبية بمواضيع المشهد والمدينة، حيث تتم عمليات التخطيط العمراني للمناطق والمشاريع على كافة المستويات التخطيطية دون مشاركة أي من الجمهور في تلك العملية التخطيطية، لا بل لا يتم الكشف عن التخطيط للجمهور في اغلب الأحيان إلا بعد اعتماده.

## خلاصة الجانب التطبيقي:

من خلال دراسة الجانب التطبيقي تبين أن قانون مطابقة البنايات وتسويتها له انعكاس على المشهد الحضري للمدينة باتنة، إلا أنه ينتقص لهيكلة فعالة والتي بموجبها يتم ترقية المشهد الحضري للمدينة الجزائرية، فقانون مطابقة البنايات **15-08** يبرز النقائص التي تعاني منها مدننا من ناحية المشهد، فلترقية المشهد الحضري للمدينة لابد من إعطاء أهمية وإعادة النظر في مواد القانون وذلك بإنشاء لجان متخصصة في العمارة والعمران لمراجعة تلك المواد المنصوص عليها في قانون مطابقة البنايات، حتى نحسن ونرقي مشهدنا الحضري.

# الخاتمة العامة

# الخاتمة العامة

يعتبر المشهد الحضري أحد المواضيع التي تهتم بها دول العالم وتسعى دائما إلى الاهتمام بالجانب الجمالي للمدينة فهي تبرز وتعكس الصورة الحقيقية للحالة الاجتماعية لها، ومن أجل البحث في خلفيات هذا الموضوع، قام الباحث بطرح إشكالية الموضوع والمتمثلة في قدرة قانون مطابقة البنايات في الرقي المشهد الحضري للمدينة، من خلال ما سبق يتبين لنا أن ترقية المشهد الحضري يتطلب متابعة دائمة ودورية، فقانون مطابقة البنايات وتسويتها يعتبر أحد الحلول لحماية وترقية المشهد الحضري للمدينة.

## نتيجة:

يمكن أن نستنتج مما سبق نتيجة طبيعية مترتبة على مجمل النتائج التي تم سردها ضمن هذا المبحث ألا وهي: عدم وجود مراجعة دورية للقانون مطابقة البنايات القائمة واقتراح التعديلات والتشريعات اللازمة لترقية المشهد الحضري للمدينة.

الأمر الذي يؤدي بدوره إلى عدم إمكانية تلافي النقص أو تصحيح الخطأ في الوقت المناسب، ومن الملاحظ أن مرد ذلك إلى عدد من الأسباب منها، النقص المعرفي لدى الكوادر التخطيطية بمفهوم القوانين والتشريعات العمرانية من الناحية القانونية البحتة، وبالتالي الافتقار إلى الكوادر المؤهلة لاقتراح وتطوير التشريعات العمرانية من الناحية النظرية، الأمر الذي يؤدي بدوره إلى عدم التحكم بالمشهد الحضري للمدينة على الواقع بالشكل السليم.

## التوصيات:

إن المقترح الرئيسي لهذه الدراسة يتمثل في اقترح القيام بإعداد قانون لترقية المشهد الحضري للمدينة الجزائرية على غرار قوانين التخطيط العمراني المعمول بها إقليميا وعالميا، يتبعه اللائحة التنفيذية أو قانون الإجراءات التخطيطية.

كما نقترح بعض التوصيات (لتشكل العناصر الرئيسية التي يجب أن يتضمنها القانون المقترح) وهي:

1- العمل على إعداد مخطط قانون لترقية المشهد الحضري للمدينة يتم اعتماده بموجب، تتم دراسته في ضوء المستجدات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية الدولية والإقليمية والمحلية ويرتكز بشكل أساسي على الوضع القائم للمشهد الحضري للمدن الجزائرية، وما هو عليه الوضع القائم بالنسبة لمشروعات التنمية العمرانية، وبما يحقق لرقي المشهد الحضري، وذلك وفق المنهجيات العلمية والتخطيطية التي تتميز بها الخبرات القائمة بالتنسيق مع الجهات الحكومية الأخرى.

2- تضمين قانون مطابقة البنايات تخويل صلاحيات مباشرة مهام عمليات ترقية المشهد الحضري للمدينة، وحصرها التنسيق بذلك مع الجهات الحكومية الأخرى

3- يجب العمل على تضمين قانون مطابقة البنايات الالتزام بأسس ومفاهيم التخطيط والمشهد الحضري ومبادئ التنمية المستدامة.

4- إدراج البعد الجمالي ضمن أسس ومقومات قانون مطابقة البنايات وتسويتها في كافة مراحله ومستوياته، ووجوب الأخذ بأدوات التخطيط المتجانس والالتزام بها خاصة فيما يتعلق بدراسة تقييم الأثر الجمالي على مستوى الرقي بالمشهد الحضري، والتخطيط التفصيلي لجميع المناطق، وذلك أسوة بالكثير من البلدان العربية والأجنبية) مع الأخذ بمعايير معايير التخطيط البيئي متضمنا مفهوم المباني الخضراء او المناطق الخضراء، والإدارة البيئية للمشروعات.

5- تضمين قانون مطابقة البنايات و تسويتها 08/15 ضوابط ومعايير التخطيط التفصيلي وتقسيم الأراضي للمناطق التخطيطية، وإلزام الجهات المباشرة لتلك المهام، ومن العناصر الهامة الواجب التوصية عليها وجود حد أدني من المساحات الخضراء عند إعداد التخطيط التفصيلي للمناطق الحضرية، السكنية خاصة، ومن العناصر الهامة الواجب ضبطها أيضا، معايير البلوكات وأبعادها - القطع ومساحاتها- الخدمات العامة ضمن المنطقة وتوفير المرافق العامة اللازمة والتدرج الهرمي للطرق وعلاقتها بالشوارع المحيطة، وذلك ما يعكس على المشهد الحضري للمدينة.

6- العمل على تقنين المعايير والضوابط التخطيطية الواجب توفرها في مشاريع ترقية المشهد الحضري، مع حصر صلاحيات اعتمادها ببلدية، مع ضرورة التنسيق مع الإدارات التابعة لها

تلك المشاريع او الجهات الحكومية ذات الصلة مع تقنين الإجراءات والمتطلبات التخطيطية وماهية التقارير التقنية اللازمة لاعتماد المخططات العامة لتلك المشروعات.

7- أن يتضمن قانون مطابقة المباني وتسويتها 08/15 تقنين معايير وضوابط الخدمات العامة اللازم توفرها ضمن مشروعات التنمية العمرانية التي تستلزم تخصيص المساحات اللازمة لها ضمن المخطط العام لكل مشروع، مع وجود آلية ضبط تنفيذ مواقع تلك الخدمات وبما يتناسب مع الجدول الزمني لإنشاء وتشغيل تلك المشروعات، لكيلا يصار إلى تخصيص مساحاتها ضمن المشروع مع تركها دون إنشاء أو تنفيذ.

8- العمل على مراجعة وتقييم كافة اللوائح والأوامر الصادرة سابقا والمتعلقة بقانون مطابقة البنايات وذلك من أجل تضمين نصوص القانون الجديد التأكيد والإبقاء على ما هو ضروري ولازم، وإلغاء ما يجب إلغاؤه منها.

9- أن يتضمن قانون مطابقة البنايات فصلا خاصا بموضوع تقنين إجراءات الرقابة العمرانية اللازمة لضبط المخالفات مع العقوبات المتوازنة مع كل مخالفة تتم.

10- التوصية بإصدار قانون عام لاستملاك الأراضي في كافة مناطق متضمنا شروط الاستملاك للمصلحة العامة وطرق تنفيذه والتعويض والإجراءات المرتبطة بذلك، ليكون رديفا لقانون التخطيط العمراني ومكملا له، نظرا للأهمية الكبيرة التي تربط عمليات الاستملاك للأراضي بمواضيع التخطيط الحضري والتأثير على الأراضي والممتلكات القائمة.

11- أن يتضمن نصوص تفرض على الجهات المختصة التقيد بمتابعة تنفيذ الدراسات المعتمدة لديها، ومراجعتها وتقييم نتائجها بشكل دوري، من اجل ضمان تنفيذ تلك الدراسات من جهة، وقياس تلك النتائج في ضوء المستجدات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية من جهة أخرى.

# قائمة المراجع

# قـائـمـة الـمـراجـع

## الـمـراجـع بـالـلـغـة الـعـربـيـة

- **كـتـب:**

1- إبراهيم بن يوسف، إشكالية العمران والمشروع الإسلامي، مطبعة أبو داوود، الجزائر، الحراش، 1992.
2- حسن كيرة، "المدخل إلى القانون"، الاسكندرية - منشأة المعارف – 1974.
3- عماد الشربيني، "المدخل للعلوم القانونية"، الاسكندرية منشاة المعرفة – 1989،
4- عرفان سامي، نظريات العمارة، مقرر الفرقة الأولى، القاهرة، دار نافع للطباعة والنشر، 1978.
5- . أحمد خالد علام، التشريعات المنظمة للعمران، مكتبة الانجلو المصرية، القاهرة 1986.
6- سيد محمد التوني ونسمات عبد القادر، عن الإسكان والعمران، أبحاث مختارة من المؤتمرات الدولية، العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الثانية، 1992.
7- إبراهيم بن يوسف، إشكالية العمران والمشروع الإسلامي، مطبعة أبو داوود، الجزائر، الحراش، 1992.
8- شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر طبعة 2002.
9- نزيه نعيم شلالا، دعاوى رخص البناء، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006.
10- أعمر يحياوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومه، الجزائر، 2004،
11- محمد حسين منصور، المسؤولية العمرانية، دار المفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2006.
12- عبد الفتاح محمد وهيبة، في جغرافية العمران، دار النهضة العربية، بيروت، 1980.
13- نعيم مغبغب، مقاولات البناء الخاصة، الطبعة الرابعة، منشورات الحلبي، لبنان، 2009.
14- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة التاسعة، دار هومه، الجزائر، 2009.
15- حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2009.
16- حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومه، الجزائر، 2009.
17- حامد الشريف، الطعن في القرارات الإدارية في المباني أمام محاكم مجلس الدولة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1996.
18- محمود توفيق إسكندر، الخبرة القضائية، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2002.
19- أعمر يحياوي، منازعات أملاك الدولة، الجزائر، دار هومة للطباعة والتوزيع، 2005.
20- قاسم حسين صالح، سيكولوجية إدراك اللون والشكل، وزارة الثقافة والاعلام بغداد 1982.
21- محمد، سماح رافع، (1991) الفنولوجيا عند هوسرل - دراسة في التحديد الفلسفي المعاصر، بغداد، دار الشؤون الثقافية العامة، ط 1.
22- عبد السلام ومحمود، سامي، دار المعارف، القاهرة، سارتر، جان بول، 196، نظرية في الانفعالات، ترجمة التفاش.

23- الشواورة، علي سالم، جغرافية العمران الريفي والحضري، دار الفكر، فلسطين، 2002.
24- الصقار، فؤاد محمد، التخطيط الإقليمي، ط 2، منشأ المعارف، 1977.
25- القباني، هبة فاروق، دراسة التجمعات الحضرية في سوريا، جامعة دمشق، 2007.
26- حمدان، جمال، جغرافيا المدن، ط 2، القاهرة، علم الكتب، 1977.

27- أبو صبحة، كايد عثمان، جغرافيا المدن، دار الأوائل، 2002.

28- دكتور غريب محمد سيد أحمد، 2006، علم الاجتماع الحضري، جامعة الإسكندرية، دار المعرفة الجامعية.

29- دكتور محمد عاطف غيث، 1995، علة الاجتماع الحضري، جامعة الإسكندرية، دار المعرفة الجامعية.

30- أحمد صادق، دولت، وآخرون، جغرافية السكان، دار الطبعة الثانية، عالم الكتاب، القاهرة، 1977.
31- إسماعيل، أحمد علي، دراسات في جغرافية المدن، الطبعة الثانية، 1982.

32- الشواورة، علي سالم، جغرافية العمران الريفي والحضري، دار الفكر، فلسطين، 2002.
33- وهيبة، عبد الفتاح، جغرافية العمران، منشأة المعارف، الإسكندرية.

34- الموسوي، هاشم، وآخرون، التخطيط الحضري، دراسة نظرية تطبيقية حول المشاكل الحضرية، عمان، دار ومكتبة الحامد للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى.

35- دكتور السيد حنفي عوض، 1997، سكان المدينة بين الزمان والمكان، جامعة الزقازيق، المكتب العلمي للكمبيوتر للنشر والتوزيع، الإسكندرية.

36- دكتور السيد حنفي عوض، 1997، سكان المدينة بين الزمان والمكان، جامعة الزقازيق، المكتب العلمي للكمبيوتر للنشر والتوزيع، الإسكندرية.

37- دكتور غريب محمد سيد أحمد، 2006، علم الاجتماع الحضري، جامعة الإسكندرية، دار المعرفة الجامعية.

38- هشام عدنان عبود العزاوي، أثر التغير البيئة الفكرية غلى هيئة النسيج الحضري المطبعة العالمية بغداد 1998.

39- احمد غزت راجح، اسس غلم النفس التربوي، المكتب المصري الحديث، القاهرة، 1987.

- **رسـائـل بـحـث**

**أ- رسـائـل دكـتـوراه:**

1- عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، رسالة دكتوراه دولة، كلية الحقوق جامعة قسنطينة2006/2005.
2- عبد الرحمان عزاوي، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، دكتوراه دولة قانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2006/2005،
3- فضيل دليو، أسس البحث وتقنياته في العلوم الاجتماعية، قسنطينة، الجزائر 1998/1997.
4- عبد الرحمان عزاوي، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، دكتوراه دولة قانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2006/2005.
5- أحمد محمد بوذراع، المناطق المتخلفة بمدن العالم الثالث، دراسة ميدانية بمدينة باتنة، دكتوراه في علم الاجتماع، جامعة القاهرة، 1989.

**ب- مذكرات ماجستير:**

1- غادة أشرف البكر، الاستيعاب البصري للأروقة، رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، الجامعة التكنولوجية 1993.
2- عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2010/2009.
3- آسيا جرورو، المباني المقامة على اراضي الغير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون فرع المسؤولية –جامعة الجزائر 2004/2003.
4- عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء مالك البناء المهندس المعماري (المصمم المشرف على التنفيذ) والمقاول، مذكرة ماجستير في القانون الجنائي، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001/2000.
5- محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2002/2001.
6- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير كلية الحقوق جامعة قسنطينة 1999/1998.
7- كمال تكواشت، الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة باتنة 2010/2009.
8- محمد جبري، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر مذكرة ماجستير كلية الحقوق جامعة الجزائر2005 /2006.

- **مـــجـــلات:**

1- عزري الزين، "تنظيم النشاط العمراني تشريعا وقضاء في الجزائر"، مداخلة مقدمة للمشاركة في الملتقى الدولي حول التسيير العقاري يومي 10، 11 جوان 2008، وزارة السكن، الجزائر.

2- عبد الحميد دليمي، "المدينة الجزائرية بين استحالة الهروب وصعوبة الصراع"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثاني عشر، نوفمبر 2007، منشورات جامعة بسكرة.

3- معاوية سعيدوني، "من أجل محافظة واعية على تراثنا العمراني (قراءة في مفهوم التراث العمراني)" مجلة دراسات إنسانية، جامعة الجزائر، العدد الأول، سنة 2001.

4- عزري الزين، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، الفكر البرلماني، العدد التاسع، جويلية 2005.

5- محمد الصغير بعلي، «تسليم رخصة بناء في القانون الجزائري»، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، العدد الأول، مارس 2007.

6- عبد العزيز نويري، "رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء- دراسة تطبيقية"، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص المنازعات المتعلقة بالعمران، 2008، منشورات الساحل.

7- رمزي حوحو، "رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الرابع.

8- بورويس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، العدد العاشر 2000.

9- عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد الثالث فيفري 2008.

10- عزري الزين، "دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، "مجلة الاجتهاد القضائي"، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد السادس.

11- نعيم، مشاري عبد الله، التراث العمراني تحت ضغوط التمدن، مجلة البناء العدد 196، السعودية، الرياض، 2007

- **نـصـوص قـانـونـيـة:**

1- قانون رقم 08 - 15 مؤرّخ في 17 رجب عام 1429 الJ وافق 20 يوليو سنة 2008 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

2- مشروع تعليمة الوزارية المشتركة تخص تطبيق احكام القانون 08/15.

3- المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في مايو 2009

4- المذكرة رقم 1005 وم / م ع ا و / م ت ا د / م ف ع ع المؤرخة في 03 فيفري 2011.

5- المذكرة رقم 4132 وم / م ع ا و / م ت ا د / م ف ع ع المؤرخة في 16 افريل 2011.

6- المذكرة رقم 3476 وم / م ع ا و / م ت ا د / م ف ع ع المؤرخة في 08 افريل 2011.

7- قانون رقم08 -13 مؤرّخ في 30 ديسمبر سنة. 2013

8- التعليمة رقم 20 المؤرخة في 30 جانفي سنة 2012 من وزارة السكن.

9- التعليمة رقم 85 المؤرخة في 17 جانفي 2013 للسيد وزير السكن والعمران.

10- التعليمة السيد الوالي رقم 1653 المؤرخة في 17 اكتوبر 2012.

11- التعليمة الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 تتضمن تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام انجازها.

12- التعليمة رقم 219 المؤرخة في 04 سبتمبر 2014 الصادرة عن الوزير الأول بخصوص إتمام الانجاز والتخلص من الصورة السلبية والفوضوية.

13- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 يناير 2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة جريدة رسمية رقم 06.

14- قانون مطابقة البنايات 08-15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها جريدة رسمية عدد 44.

15- قانون رقم 04-05 مؤرخ في 2004/08/14، يعدل ويتمم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر عدد 51، صادر في2004/08/15.

16- قانون رقم 01/85 مؤرخ في 13 أوت 1985 يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، ج. ر العدد 47.

17- المرسوم رقم 05-212 تنص على أنه: "لجنة الدائرة تتكون من رئيس الدائرة رئيسا، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ممثلي المصالح التقنية في التعمير، ممثلي المصالح التقنية في الفلاحة، الممثلين المعنيين في المصالح المالية".

18- قانون 08/90، المؤرخ في 07 أفريل 1990، المتعلق بالبلدية، ج. ر العدد 15.

19- القانون 11-04 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية عدد 14.

20- مرسوم تنفيذي 2006-03 مؤرخ في 07 يناير 2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 جريدة رسمية رقم 01

21- القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية، العدد 15.

22- القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 77.

23- القانون 02-08 المؤرخ في 8 ماي 2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة، الجريدة الرسمية العدد 34.

24- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية العدد 19.

## المـراجـع بـاللـغـة الأجنـبـيـة

1- Jonathan Barnett: An Introduction to Urban Design, First Edition. New York. 1982.

2- Bernard Drobenko, Droit de l'Urbanisme, 3ème éd, Gualino Editeur, Paris, 2006.

3- Jacqueline Morand-Deviller, Droit de l'Urbanisme, Dallloz, Paris, 7e édition, 2006.

4- Henri Jacquot et François Priet, Droit de l'Urbanisme, Dallloz, Paris, 3e édition, 1998.

5- Henri Jacquot, François Priet, Droit de l'urbanisme, Dalloz, Delta,3e édition, 1998.

6- G.Peiser , Droit administratif –Edition Dalloz ,1971

7- Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme,3e édition, gualino éditeur, 2006.

8- Jacqueline Morand-Deviller,la commune l'urbanisme et le droit, DEXIA, Paris, 2002, .

9- Cullen G, The Concise Townscape, The Architectural Press, London, Cullen, (1961)

10- Spreiregen, P. Urban Design: The Arch of Towns and Cities ; Mc. Graw Hill Book Company,(1981)

11- Ward, Pamela; Conservation &Development in HistoricTowns&Cities ; Oral Presslimited, London,(1968)

12- Forgus, Ronald H, &Melamed, Laurence, E: Perception: Acognitive- stage Approach, second edition, McGraw-Hill book company, 1976.

13- Krier,Rob , Architectural Compontion, Academy Editions , LOnder 1988.

14- 1Broodbent,Geoffery, Design in Architecture ; Architecture and Human Sciences David fulton, Publishers, London, 1988.

15- JusuckKoh, Anemone Beck, Parks, People and City, in: Topos June 2006.

16- Chris Walker, The Public Value of UrbanParks, The Urban Institute, e Wallace Foundation, Washington, 2004.

17- Pierre Merlin et Françoise Choay, dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, édition Quadrillage, Paris, 2005.

18- Paul G. Lewis and Max Neiman. Georgetown University Press, Washington, DC, 2009 . **Published in:** Journal of the American Planning Association, Volume 76, Issue 1 Décembre 2010.

# الـــمـــلاحـــق

# ملحق رقم 01

متعلق باستمارة البحث

**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**

**وزارة التعليم العالي والبحث العلمي**

**جامعة باتنة**

**معهد الري والهندسة المدنية والهندسة المعمارية**

**قسم الهندسة المعمارية**

# استمارة استبيان

الاخ/ت الكريم/ة

السلام عليكم ورحمة الله تعالى وبركاته

تحية طيبة وبعد

يتشرف الباحث ان يضع لكم بين ايديكم استبانة بعنوان " دور قانون مطابقة البنايات 08/15 في ترقية المشهد الحضري للمدينة" لاستكمال متطلبات الحصول غلى درجة الماجستير في الهندسة المعمارية جامعة باتنة.

حيث عرفت المدن الجزائرية ومن بينها مدينة باتنة تطبيق قانون مطابقة البنايات وتسويتها (08/15) مما انعكس على المشهد الحضري للمدينة.

قدمت استمارة الاستبيان التي تهدف من خلالها إلى توضيح مجموعة من النقاط لمعرفة مدى فاعلية قانون مطابقة البنايات في ترقية المشهد الحضري للمدينة

الرجاء التكرم بقراءة كل عبارة من عبارات الاستبيان، ثم وضع علامة (X)في خانة التي تمثل وجهة نظرك نحو ما هو قائم فعلا، علما بان البيانات التي ستدلون بها ستعامل بسرية ولن تستخدم الا لأغراض البحث العلمي، شاكرا لكم حسن اهتمامكم وكرم مساعدتكم.

وتفضلوا مني فائق التقدير والاحترام

**الباحث**

**بوذراع حسام الدين**

**اولا: البيانات الشخصية:**

1- الجنس: ذكــر ☐ أنثى ☐

2- السن: .....

3- ما هو مجال اختصاصك الرئيسي؟

.....

4- ما هو المستوى التعليمي؟

.....

5- ما هي عدد سنين الخدمة؟

اقل من 5 سنوا ☐ من 5 – 10 سنوات ☐ من 11– 16 سنوات ☐

أكثر من 17 س ☐

6- ما هي الوظيفة الحالية؟

.....

**ثانيا: الأسئلة المتعلقة بقانون مطابقة البنايات وتسويتها:**

1- هل تعاملت مع قوانين أو تشريعات متعلقة بقانون مطابقة البنايات، التي تتحكم في عملية ترقية المشهد الحضري؟

نعم ☐ لا ☐

2- ما هو المستوى القانوني لقانون مطابقة البنايات (يمكن اختيار أكثر من بند).

جيد ☐ متوسط ☐ ضعيف ☐

3- ما مستوى فعالية القوانين والتشريعات العمرانية القائمة في ضبط وتوجيه ترقية المشهد الحضري، ومدى شموليتها؟

جيد ☐ متوسط ☐ ضعيف ☐

4- ما مدى وضوح الإجراءات اللازمة لإتمام كل عملية قانونية لمطابقة البنايات على مستوى الإدارة عموما (أي هل هناك إجراءات مكتوبة ومعتمدة لكل عملية)؟

واضحة ☐ نوعا ما ☐ مبهمة ☐

5- هل ترى أن هناك تعديلات بشكل دوري على القوانين والتشريعات الحالية، وبصورة تتلاءم مع المشهد الحضري على الصعيد المحلي؟

نعم ☐ لا ☐

6- هل تعتبر هذه الإجراءات في متناول كافة المتعاملين (أي هل هذه الإجراءات واضحة ومعلنة للجمهور)؟

نعم ☐ لا ☐

7- ما مدى تقيد المتعاملين بتلك الإجراءات والالتزام بتنفيذها؟

قوي ☐ متوسط ☐ ضعيف ☐

8- هل هناك نظام عقابي يطبق بحق مخالفي قانون مطابقة البنايات غير الغرامات المالية أو إلزام المخالف بإعادة الحال إلى ما هو عليه قبل المخالفة؟

نعم ☐ لا ☐

9- ما هو مستوى الوضوح والشفافية في إجراءات المطابقة والرد على الطلبات والتصاريح لدى الجهات المختصة؟

واضحة ☐ نوعا ما ☐ مبهمة ☐

**ثالثا: الأسئلة المتعلقة بالمشهد:**

1- هل برأيك وجود قانون مطابقة البنايات، يساعد على الارتقاء بمستوى المشهد الحضري للمدينة، ورفع مستوى مفهوم المشهد الحضري لدى المتعاملين؟

نعم ☐ لا ☐

2- ما هو مستوى المشهد الحضري الذي تنظمه تلك القوانين أو التشريعات؟

جيد ☐ متوسط ☐ ضعيف ☐

3- ما مدى فاعلية العقوبات المنصوص عليها بموجب قانون مطابقة البنايات القائمة (من ناحية المحافظة على المشهد الحضري وترقيته)؟

جيد ☐ متوسط ☐ غير فعالة ☐

4- هل يساهم برأيك، قانون مطابقة البنايات وإجراءاتها، على ترقية المشهد الحضري للمدينة، (يمكن اختيار أكثر من بند).

قوية ☐ متوسطة ☐ ضعيفة ☐

5- ما هي الطريقة المثلى برأيك للتقيد بتنفيذ قوانين مطابقة البنايات وترقية المشهد الحضري؟

.....

.....

6- ما هي العقوبات المقترحة من قبلك بهذا الشأن؟

.....

.....

7- ما هي العناصر التي تقترح أن يتضمنها قانون البنايات؟

.....

# ملحق رقم 02

خاص بقانون 15-08 الصادر في 17 رجب عام 1429 هـ الموافق 20 يوليو سنة 2008 يحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها الصادرة بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 44

Art. 36. — L'alinéa 2 de *l'article 123* de la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990, susvisée, est modifié comme suit :

*"Art. 123.* — …… (sans changement) .....……

Les sommes ainsi recouvrées, qui ne sauraient être considérées comme donnant lieu à une régularisation des occupations sans titre, sont versées, selon le cas, soit au Trésor public, soit au budget de la collectivité territoriale concernée, soit au service ou à l'organisme public concerné s'il est doté de l'autonomie financière ".

Art. 37. — *L'article 131* de la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990, susvisée, est modifié et rédigé comme suit :

*"Art. 131.* — Le contrôle de l'utilisation des biens du domaine national est effectué par les institutions nationales, les organes d'apurement administratif, ainsi que les corps de fonctionnaires et les institutions de contrôle agissant, chacun en ce qui le concerne, dans le cadre des lois et règlements fixant leurs attributions ".

Art. 38. — *L'article 134* de la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990, susvisée, est complétée par deux alinéas ainsi rédigés :

*"Art. 134.* — ……..... (sans changement) .....

Le contrôle est exercé par des agents qualifiés assermentés ayant au moins le grade d'inspecteur.

Les services affectataires ou détenteurs de biens du domaine de l'Etat doivent répondre à toute réquisition qui leur aura été notifiée à l'occasion de l'exercice du droit de contrôle susvisé ".

Art. 39. — *L'article 137* de la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990, susvisée, est modifié et rédigé comme suit :

*"Art. 137.* — Demeurent, en outre, applicables, les dispositions pénales édictées par les lois régissant l'organisation et le fonctionnement des services publics, établissements et organismes publics ainsi que les dispositions de la législation propre aux divers secteurs de l'économie nationale, réprimant les atteintes aux biens composant le domaine national au sens de la présente loi ".

Art. 40. — *L'article 107* de la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990, susvisée, est abrogé.

Art. 41. — La présente loi sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 17 Rajab 1429 correspondant au 20 juillet 2008.

Abdelaziz BOUTEFLIKA.

**Loi n° 08-15 du 17 Rajab 1429 correspondant au 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.**

———

Le Président de la République,

Vu la Constitution, notamment ses articles 119, 120, 122, 126 et 127 ;

Vu l'ordonnance n° 66-155 du 8 juin 1966 modifiée, complétée, portant code de procédure pénale ;

Vu l'ordonnance n° 66-156 du 8 juin 1966, modifiée et complétée, portant code pénal ;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil ;

Vu l'ordonnance n° 75-59 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code de commerce ;

Vu l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier ;

Vu la loi n° 84-12 du 23 juin 1984, modifiée et complétée, portant régime général des forêts ;

Vu la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987 déterminant le mode d'exploitation des terres agricoles du domaine national et fixant les droits et obligations des producteurs ;

Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990, complétée, relative à la commune ;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990, complétée, relative à la wilaya ;

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990, modifiée et complétée, portant orientation foncière ;

Vu la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et l'urbanisme ;

Vu la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, portant loi domaniale ;

Vu la loi n° 91-11 du 27 avril 1991, modifiée et complétée, fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le décret législatif n° 94-07 du 7 Dhou El Hidja 1414 correspondant au 18 mai 1994, modifié, relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte ;

Vu la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel ;

Vu la loi n° 02-01 du 22 Dhou El Kaada 1422 correspondant au 5 février 2002 relative à l'électricité et la distribution du gaz par canalisations ;

Vu la loi n° 02-02 du 22 Dhou El Kaada 1422 correspondant au 5 février 2002 relative à la protection et la valorisation du littoral ;

Vu la loi n° 03-03 du 16 Dhou El Hidja 1423 correspondant au 17 février 2003 relative aux zones d'expansion et sites touristiques ;

Vu la loi n° 03-10 du 19 Joumada El Oula 1424 correspondant au 19 juillet 2003 relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable ;

Vu la loi n° 06-02 du 21 Moharram 1427 correspondant au 20 février 2006 portant organisation de la profession de notaire ;

Vu la loi n° 06-06 du 21 Moharram 1427 correspondant au 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville ;

Vu la loi n° 07-02 du 9 Safar 1428 correspondant au 27 février 2007 portant institution d'une procédure de constatation du droit de propriété immobilière et de délivrance de titres de propriété par voie d'enquête foncière ;

Vu la loi n° 07-06 du 25 Rabie Ethani 1428 correspondant au 13 mai 2007 relative à la gestion, à la protection et au développement des espaces verts ;

Vu la loi n° 08-09 du 18 Safar 1429 correspondant au 25 février 2008 portant code de procédure civile et administrative ;

Après avis du Conseil d'Etat ;

Après adoption par le Parlement ;

**Promulgue la loi dont la teneur suit :**

Article 1er. — La présente loi a pour objet de fixer les règles de mise en conformité des constructions et de leur achèvement.

Elle a pour objectifs notamment :

— de mettre un terme à l'état de non achèvement des constructions ;

— de mettre en conformité les constructions réalisées ou en cours de réalisation antérieurement à la promulgation de la présente loi ;

— de fixer les conditions d'occupation et/ou d'exploitation des constructions ;

— de promouvoir un cadre bâti esthétique et harmonieusement aménagé ;

— d'instituer des mesures coercitives en matière de non-respect des délais de construction et des règles d'urbanisme.

## CHAPITRE I

## DES DISPOSITIONS GENERALES

### Section I

### Des définitions

Art. 2. — Au sens de la présente loi, il est entendu par :

— **construction :** tout édifice ou ouvrage dont l'usage est destiné à l'habitation, à l'équipement, à l'activité commerciale, à la production industrielle et traditionnelle, à la production agricole ou aux services ;

Les édifices, ouvrages et équipements publics entrent dans le cadre de la définition de cet article ;

— **occupation :** toute utilisation ou exploitation d'une construction, conformément à la destination qui lui est affectée ;

— **exploitation :** l'exercice d'une activité de commerce, de services, de tourisme, d'industrie ou d'artisanat ;

— **achèvement de la construction :** la réalisation complète de l'ossature, des façades, des viabilités et des aménagements y afférents ;

— **mise en conformité :** c'est l'acte administratif par lequel est régularisée toute construction achevée ou non achevée au regard de la législation et de la réglementation relative à l'occupation des sols et aux règles d'urbanisme ;

— **cadre bâti :** ensemble de constructions et d'espaces extérieurs publics, agencés selon les dispositions des instruments d'urbanisme ;

— **esthétique :** l'harmonie des formes et la qualité des façades d'une construction y compris celle des espaces extérieurs ;

— **lotissement :** la division pour la vente, la location ou le partage d'une propriété foncière en deux ou plusieurs lots destinés à la construction pour usage conforme aux prescriptions du plan d'urbanisme ;

— **groupe d'habitations :** constituent un groupe d'habitations et de constructions individuelles ou groupées à usage d'habitation, édifiées sur une seule ou sur plusieurs parcelles contiguës ou voisines, simultanément ou successivement par le propriétaire ou les copropriétaires de la ou des parcelles en question ;

— **viabilités :** les voies routières et piétonnières et leurs dépendances, les réseaux d'alimentation en eau potable et le réseau incendie, les canalisations d'assainissement, les conduits et les installations d'électricité, de gaz et de télécommunications qui desservent les constructions ;

— **aménagement :** les travaux de traitement de surface des sols, de consolidation des talus, de plantation d'arbres, de pose de mobiliers urbains, de réalisation des espaces verts et de construction de clôture ;

— **surface bâtie :** la surface au sol construite augmentée de la voie d'accès et des aires de dépendance extérieures ;

— **permis d'achèvement :** l'acte d'urbanisme nécessaire pour procéder à l'achèvement d'une construction avant son occupation ou son exploitation.

Section II

**Des principes généraux**

Art. 3. — Est interdite la création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations sans l'obtention préalable d'un permis de lotir délivré conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

Est également interdite l'édification de toute construction dans un lotissement non autorisé.

Art. 4. — Est interdite l'édification de toute construction dans tout lotissement créé en conformité aux prescriptions des instruments d'urbanisme, si les travaux de viabilité et d'aménagement prévus dans le permis de lotir ne sont pas achevés.

A la demande du lotisseur, le permis de lotir peut préciser la réalisation des travaux de viabilité par îlots distincts.

Un certificat de viabilité et d'aménagement, délivré par le président de l'assemblée populaire communale attestant leur achèvement, doit accompagner le dossier de demande de permis de construire.

Les modalités d'application du présent article sont définies par voie réglementaire.

Art. 5. — Les propriétaires de parcelles situées dans le lotissement dont les travaux sont achevés au regard des dispositions de l'article 4 ci-dessus, sont tenus de réaliser leurs constructions dans les délais fixés par le permis de construire.

Art. 6. — Il est interdit de procéder à l'édification de toute construction, quelle que soit sa vocation sans l'obtention préalable d'un permis de construire délivré par l'autorité compétente dans les délais fixés par la loi.

Le permis de construire est périmé si la construction n'a pas été entamée dans un délai d'un (1) an à compter de la date de sa délivrance.

Art. 7. — L'achèvement des travaux de réalisation de toute construction édifiée par sa mise en conformité, est obligatoire et impose à tous les propriétaires, maîtres d'ouvrages ou tout intervenant habilité, de prendre les dispositions nécessaires à cet égard.

Art. 8. — Tout propriétaire ou maître d'ouvrage d'une construction ne peut l'occuper ou la mettre en exploitation qu'après achèvement des travaux conformément à l'article 2 ci-dessus.

Art. 9. — La mise en conformité des constructions est attestée par l'obtention d'un certificat de conformité, délivré dans le respect des dispositions de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, susvisée, et ses textes d'application.

Art. 10. — Il est interdit d'occuper ou d'exploiter toute construction qu'après obtention du certificat de conformité prévu par la présente loi.

Art. 11. — Nonobstant les dispositions législatives et réglementaires en vigueur en la matière, le permis de construire peut être délivré en vue de la réalisation d'une ou de plusieurs constructions en une ou plusieurs tranches.

Dans ce cas, le certificat de conformité peut être délivré selon la tranche réalisée.

Les modalités d'application du présent article sont définies par voie réglementaire.

Art. 12. — L'esthétique du cadre bâti est d'intérêt public. A ce titre, il est fait obligation de la préserver et de la promouvoir.

Les modalités d'application du présent article sont définies par voie réglementaire.

Art. 13. — Les conditions de réalisation, d'aménagement et de mise en exploitation des constructions militaires, entreprises par le ministère de la défense nationale ou pour son compte, ne sont pas soumises aux dispositions de la présente loi.

CHAPITRE II

**DE LA MISE EN CONFORMITE DES CONSTRUCTIONS**

Art. 14. — Les constructions dont les travaux d'édification sont achevés ou en cours d'achèvement antérieurement à la publication de la présente loi au *Journal officiel* peuvent être mises en conformité, lorsqu'elles remplissent les conditions fixées par la présente loi.

Section I

**De la mise en conformité des constructions et leur achèvement**

Art. 15. — La mise en conformité, au sens des dispositions de la présente loi, comprend :

— les constructions non achevées pourvues d'un permis de construire ;

— les constructions pourvues d'un permis de construire et qui sont non conformes aux prescriptions du permis délivré ;

— les constructions achevées dont le propriétaire n'a pas obtenu de permis de construire ;

— les constructions inachevées dont le propriétaire n'a pas obtenu de permis de construire.

Art. 16. — Dans le cadre des dispositions de la présente loi, ne sont pas susceptibles de mise en conformité, les constructions :

— édifiées sur des parcelles réservées aux servitudes et non *aedificandi* ;

— existant habituellement sur les sites et les zones protégées prévus dans la législation relative à l'expansion touristique, aux sites et monuments historiques et archéologiques et à la protection de l'environnement et du littoral, y compris les sites portuaires et aéroportuaires ainsi que les zones de servitude qui leur sont rattachées ;

— édifiées sur des terres agricoles ou à vocation agricole ou à vocation forestière, à l'exception de celles pouvant être intégrées dans l'environnement urbanistique ;

— qui sont édifiées en violation des règles de sécurité ou qui affectent gravement leur environnement et l'aspect général du site ;

— qui ont pour effet de gêner ou de nuire à l'édification d'ouvrages d'intérêt public dont le transfert de l'implantation est impossible.

Art. 17. — Les constructions visées à l'article 16 ci-dessus doivent faire l'objet de démolition, après leur visite par les agents habilités, conformément aux dispositions de *l'article 76 sixies* de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, susvisée.

Les frais de la démolition sont à la charge du contrevenant.

Art. 18. — La mise en conformité des constructions et leur achèvement est effectuée selon chaque état de la construction, en tenant compte :

— de la nature juridique de l'assiette foncière ;

— du respect des règles d'urbanisme et des normes de construction ;

— de leur destination ou de leur usage ;

— du site d'implantation et de sa viabilisation.

Art. 19. — Au terme du délai accordé, le propriétaire de la construction non achevée mais qui a obtenu un permis de construire peut bénéficier, selon les modalités prévues par la présente loi, d'un permis d'achèvement.

Art. 20. — Nonobstant les dispositions de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, susvisée le propriétaire de la construction achevée ayant obtenu un permis de construire mais qui est non conforme aux prescriptions de celui-ci peut bénéficier, selon les modalités fixées par la présente loi, d'un certificat de conformité.

Art. 21. — Le propriétaire de la construction achevée n'ayant pas obtenu auparavant un permis de construire, peut bénéficier d'un permis de construire, à titre de régularisation, selon les modalités fixées par la présente loi.

Art. 22. — Le propriétaire de la construction non achevée n'ayant pas obtenu auparavant un permis de construire peut bénéficier, à titre de régularisation, d'un permis d'achèvement, dans les conditions et les modalités prévues par la présente loi.

Section II

**Des modalités de mise en conformité des constructions**

Art. 23. — Les propriétaires des constructions non achevées et les maîtres d'ouvrages ou tout intervenant habilité, sont tenus d'achever leurs constructions, dans les conditions et les délais fixés par la présente loi.

En vue de la mise en conformité des constructions achevées ou celles en voie d'achèvement, les propriétaires et les maîtres d'ouvrages ou tout intervenant habilité sont tenus de soumettre une demande en ce sens aux autorités concernées.

Art. 24. — Les constructions visées aux articles, 19, 20, 21 et 22 ci-dessus, doivent faire l'objet d'une déclaration au président de l'assemblée populaire communale territorialement compétent.

La déclaration est établie en cinq (5) exemplaires, conformément à un formulaire.

En cas de non achèvement des travaux de construction ou si la construction n'est pas conforme au permis de construire délivré, le déclarant est tenu de procéder à leur arrêt immédiat et d'en informer le président de l'assemblée populaire communale concerné qui lui délivre une attestation d'arrêt des travaux pour mise en conformité.

Sous peine de sanctions prévues par la présente loi, la reprise des travaux avant la mise en conformité de la construction est interdite.

Si les obligations prévues ci-dessus ne sont pas observées, les agents commissionnés à cet effet, constatent et procèdent à la fermeture du chantier en question en établissant un procès-verbal de non conformité et ce, sans préjudice des sanctions prévues à cet effet.

Les modalités d'application des dispositions du présent article sont définies par voie réglementaire.

Art. 25. — La déclaration ainsi établie doit mentionner ce qui suit :

— le nom et prénom du propriétaire, de l'auteur ou la raison sociale du maître d'ouvrage ;

— la demande de mise en conformité de la construction ou l'autorisation d'achèvement ;

— l'adresse de la construction et l'état d'avancement des travaux ;

— les références du permis de construire délivré et sa date d'expiration, lorsqu'il existe ;

— la nature juridique du terrain d'assiette, pour les constructions édifiées sans permis de construire ;

— la date de démarrage des travaux et de leur achèvement, le cas échéant.

La déclaration doit être accompagnée d'un dossier faisant ressortir l'ensemble des justificatifs écrits et graphiques nécessaires à la prise en charge de la construction dans le cadre de la présente loi.

Le contenu du dossier accompagnant la déclaration est fixé par voie réglementaire.

Art. 26. — La déclaration doit être consignée sur un registre spécial, coté et paraphé par le président du tribunal territorialement compétent.

Un accusé de réception est délivré au déclarant.

Art. 27. — Sur la base des informations fournies par le déclarant, les agents de l'Etat et communaux chargés de l'urbanisme, sont tenus d'effectuer une visite des lieux et de constater l'état de non conformité des constructions, au sens des dispositions de la présente loi.

La constatation de la non conformité, donne lieu dans tous les cas, à un procès-verbal de non conformité.

Les dispositions d'application du présent article sont définies par voie réglementaire.

Art. 28. — La déclaration accompagnée du dossier prévu à l'article 25 ci-dessus et de l'avis motivé des services de l'urbanisme de la commune est transmise dans les quinze (15) jours qui suivent son dépôt aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme au niveau de la wilaya.

Les services de l'Etat chargés de l'urbanisme recueillent les accords et avis auprès des administrations, des services et des organismes habilités dont la liste est fixée par voie réglementaire, lesquels doivent faire retour, dans tous les cas, de leurs avis motivés dans le délai de quinze (15) jours à compter de la date de leur saisine.

Art. 29. — Pour les constructions non achevées, au sens des articles 19 et 22 ci-dessus, le délai qui doit être accordé par le permis d'achèvement est évalué par un architecte agréé et ce, en fonction de la consistance des travaux restant à réaliser.

Toutefois, ce délai ne peut, en aucun cas, excéder :

— vingt-quatre (24) mois pour la construction à usage d'habitation ;

— douze (12) mois pour la construction à usage commercial, de services ou artisanal ;

— vingt-quatre (24) mois pour la construction à usage mixte d'habitation et de commerce ou de services ;

— vingt-quatre (24) mois pour la construction d'un équipement public.

Les délais susvisés courent à compter de la date de notification au concerné par le président de l'assemblée populaire communale.

Les dispositions du présent article sont précisées par voie réglementaire.

Art. 30. — Les services de l'Etat chargés de l'urbanisme constituent un dossier pour chaque déclaration, composé de :

— la déclaration telle que formulée par le déclarant ;

— l'avis motivé des services de l'urbanisme de la commune ;

— l'avis motivé des administrations, des services et des organismes consultés ;

— l'avis des services de l'Etat chargés de l'urbanisme.

Le dossier doit porter un numéro d'ordre justifiant son répertoire sur un registre spécial créé auprès des services de l'Etat chargés de l'urbanisme.

Art. 31. — Le dossier est déposé au secrétariat technique de la commission de daïra créée conformément à l'article 32 ci-dessous, dans le délai d'un (1) mois à compter de la date de saisine des services de l'Etat chargés de l'urbanisme.

Art. 32. — Il est créé une commission de daïra chargée de se prononcer sur la mise en conformité des constructions, au sens des dispositions de la présente loi.

La composition et le fonctionnement de cette commission sont fixés par voie réglementaire.

Art. 33. — La commission de daïra doit se prononcer dans le délai de trois (3) mois à compter de la date de saisine par le président de l'assemblée populaire communale sur la recevabilité de la demande de mise en conformité au regard des informations fournies par le déclarant et des avis motivés des agents, des administrations, des services et des organismes consultés.

Elle est habilitée à faire effectuer par les services de l'Etat ou de la commune chargés de l'urbanisme, les expertises qu'elle décide.

Elle peut faire appel dans le cadre de ses missions à toute personne physique ou morale pour l'éclairer dans le cadre de ses travaux.

Art. 34. — L'examen de la déclaration par la commission de daïra doit tenir compte des dispositions de l'article 16 ci-dessus.

Art. 35. — Lorsque le propriétaire ou le maître d'ouvrage de l'assiette foncière sur laquelle est édifiée la construction dispose d'un titre de propriété, d'un certificat de possession ou de tout autre acte authentique, et lorsque la commission de daïra valide sa demande, elle envoie son dossier au président de l'assemblée populaire communale concerné en vue de l'établissement, soit d'un permis de construire, à titre de régularisation, soit d'un permis d'achèvement, soit d'un certificat de conformité et ce, conformément aux dispositions des articles 20, 21 et 22 ci-dessus.

Dans ce cas, le président de l'assemblée populaire communale concerné demande au déclarant de compléter son dossier, conformément aux dispositions ci-dessus et aux dispositions législatives et règlementaires en vigueur.

Art. 36. — Lorsque le maître d'ouvrage ou l'auteur de la construction dispose d'un document administratif délivré par une collectivité territoriale et d'un permis de construire, et seulement dans le cas où la construction est édifiée dans le cadre d'un lotissement, la commission de daïra diligente une enquête foncière à l'effet de déterminer la nature juridique du site.

A l'issue de l'enquête effectuée par les services chargés des domaines, et lorsque les constructions n'entrent pas dans le cadre des dispositions de l'article 16 ci-dessus, la commission de daïra saisit les autorités concernées en vue de la régularisation de l'assiette foncière dans le cadre des dispositions de l'article 38 ci-dessous.

Si la construction est achevée, au sens des dispositions de la présente loi, le propriétaire ou le maître d'ouvrage, après la régularisation de l'assiette foncière, est tenu de déposer un dossier d'obtention d'un certificat de conformité.

Si la construction n'est pas achevée, au sens des dispositions de la présente loi, le propriétaire ou le maître d'ouvrage, après la régularisation de l'assiette foncière, est tenu de déposer un dossier d'obtention du permis d'achèvement.

Art. 37. — Toute construction édifiée sans permis de construire sur une parcelle du domaine public n'est susceptible de mise en conformité, au sens des dispositions de la présente loi, à l'exception de celle pouvant faire l'objet d'une reclassification conformément à la législation et la réglementation en vigueur, sous réserve des conditions fixées aux articles 16 et 36 ci-dessus.

Art. 38. — Dans le cadre des dispositions de l'article 37 ci-dessus, la commission de daïra diligente une enquête foncière à l'effet de déterminer la situation de la parcelle, au sens de l'article 18 ci-dessus.

A l'issue de cette enquête effectuée par les services des domaines, la commission de daïra saisit, selon le cas :

— soit le wali afin de régulariser l'occupation par la délivrance d'un titre, conformément à la législation et la réglementation en vigueur ; dans ce cas, une demande de permis de construire, à titre de régularisation ou de permis d'achèvement, doit être introduite par le déclarant auprès du président de l'assemblée populaire communale concerné ;

— soit le président de l'assemblée populaire communale concerné, pour procéder à la démolition de la construction, en application des dispositions de l'article *76 sixies* de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, susvisée.

Art. 39. — Toute construction édifiée sur une parcelle dépendant d'une exploitation agricole publique ou privée en violation des dispositions législatives et réglementaires en vigueur n'est pas susceptible de mise en conformité au sens des dispositions de la présente loi.

Dans ce cas, la commission de daïra est tenue de mettre le constructeur illicite en demeure de remettre les lieux dans l'état initial dans le délai qu'elle aura fixé.

A défaut, il sera fait application des dispositions de l'article 76 sixies de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, susvisée.

Art. 40. — Sous réserve des dispositions des articles 16 et 37 ci-dessus, lorsque la construction, achevée ou non achevée, est édifiée sur une parcelle du domaine privé de l'Etat, de la wilaya ou de la commune, en violation des dispositions législatives et réglementaires, la commission de daïra peut décider, en accord avec les autorités concernées, de la régularisation de l'assiette foncière par voie de cession de gré à gré conformément à la législation en vigueur.

Cette cession est réalisée à un prix correspondant à la valeur vénale du bien cédé telle que déterminée par évaluation de l'administration chargée des domaines.

La surface du terrain à céder doit correspondre à la surface bâtie, au sens de l'article 3 de la présente loi.

L'accord de régularisation est adressé à l'administration des domaines à l'effet d'établir l'acte de cession.

Dans ce cas, le déclarant régularisé est tenu, dans le délai de six (6) mois à compter de la date d'établissement de l'acte, de déposer une demande selon le cas, soit du permis de construire, à titre de régularisation, soit le permis d'achèvement.

Lorsqu'il n'effectue pas les démarches prévues ci-dessus dans le délai fixé, il lui est fait application des dispositions de l'article 87 ci-dessous.

Art. 41. — La commission de daïra se prononce, en fin de ses travaux, par une décision favorable ou une décision favorable assortie de conditions ou par un refus.

Art. 42. — Les décisions de la commission de daïra sont transmises au président de l'assemblée populaire communale territorialement compétent.

Art. 43. — Le président de l'assemblée populaire communale territorialement compétent délivre au déclarant, selon le cas, un permis de construire, à titre de régularisation, un permis d'achèvement ou un certificat de conformité.

Lorsque la délivrance du document relève d'autres autorités, le président de l'assemblée populaire communale les saisit aux fins requises.

Art. 44. — En cas d'accord assorti de conditions, le président de l'assemblée populaire communale concerné informe, dans la semaine qui suit sa saisine par la commission de daïra, le déclarant des conditions préalables à la délivrance de l'acte de mise en conformité en lui demandant de lever dans le délai qu'il lui aura fixé, les réserves émises par la commission de daïra.

Lorsque les réserves émises par la commission de daïra sont levées, l'autorité concernée délivre le document de mise en conformité en tenant informée la commission de daïra.

Art. 45. — En cas de refus, la commission de daïra adresse, dans un délai d'un (1) mois au président de l'assemblée populaire communale concerné, après leur réception, les résultats de l'enquête et les suites réservées à la construction, objet de la déclaration.

Le président de l'assemblée populaire communale est tenu de notifier au déclarant, dans un délai de quinze (15) jours après sa réception, le refus motivé de la commission de daïra.

Art. 46. — Le demandeur peut introduire un recours écrit auprès de la commission de recours créée en vertu de l'article 47 ci-dessous, dans le délai de trente (30) jours à compter de la notification de la décision de refus.

Art. 47. — Il est créé une commission de recours chargée de se prononcer sur les demandes de recours, présidée par le wali territorialement compétent.

La composition et le fonctionnement de la commission de recours sont fixés par voie réglementaire.

Art. 48. — Le recours, accompagné de justificatifs résultant de la décision de refus de la commission de daïra est déposé auprès de la commission de recours.

Un accusé de réception est délivré au demandeur.

Art. 49. — La commission de recours est tenue de statuer dans un délai n'excédant pas trente (30) jours à compter de la date de dépôt.

La commission peut engager toutes vérifications qu'elle juge utiles pour la prise de décision définitive devant confirmer ou modifier celle de la commission de daïra.

Art. 50. — Au terme des travaux de vérification et de contrôle des demandes de recours, des informations et des documents qui y sont fournis, la commission de recours transmet ses décisions à la commission de daïra.

Art. 51. — Sur la base de la décision de la commission de recours, la commission de daïra statue définitivement sur la demande de mise en conformité et informe l'intéressé.

Art. 52. — Les tribunaux administratifs locaux territorialement compétents se prononcent sur les recours présentés durant le mois qui suit la notification de la décision de la commission de recours de la wilaya.

Art. 53. — Sous peine de retrait, dans les délais fixés par le permis délivré, le bénéficiaire du permis de construire, à titre de régularisation ou du permis d'achèvement, est tenu de déposer une demande de certificat de conformité.

La date de retrait du permis est mentionnée sur l'acte d'urbanisme accordé.

Art. 54. — L'obtention du permis de construire, à titre de régularisation ou du permis d'achèvement, autorise le branchement provisoire de la construction aux réseaux publics de viabilité pour la période accordée dans le document d'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article 30 ci-dessus.

La demande de branchement est introduite auprès des services et des organismes habilités.

Dans ce cadre, le branchement en violation des dispositions du présent article, est interdit.

Art. 55. — Les conditions et les modalités de mise en œuvre des dispositions de la présente section sont définies, le cas échéant, par voie réglementaire.

Section III

**Des modalités de reprise des travaux d'achèvement**

Art. 56. — La reprise des travaux d'achèvement d'une construction est subordonnée au dépôt d'une demande d'ouverture de chantier par le propriétaire ou le maître d'ouvrage auprès du président de l'assemblée populaire communale territorialement compétent.

Lorsque la demande est acceptée, elle donne lieu à la délivrance, dans les huit (8) jours, d'une autorisation d'ouverture de chantier.

Le chantier doit être matérialisé par l'édification d'une clôture de protection et la pose du panneau signalétique des travaux d'achèvement.

Art. 57. — Le propriétaire ou le maître d'ouvrage est tenu de démarrer les travaux d'achèvement dans un délai de trois (3) mois à compter de la date de délivrance du permis d'achèvement.

Art. 58. — Pendant la durée impartie aux travaux par le permis d'achèvement, le président de l'assemblée populaire communale concerné est tenu d'effectuer par lui-même ou par les agents visés à l'article 27 ci-dessus, des contrôles annoncés ou inopinés, à l'effet de constater le démarrage et la réalisation des travaux d'achèvement.

Art. 59. — Le propriétaire ou le maître d'ouvrage doit maintenir le chantier dans un état de propreté permanent et veiller à évacuer les détritus, les gravats et les décombres à la décharge publique après l'achèvement de la construction.

Il est tenu également de préserver le voisinage de toutes formes de pollutions et nuisances.

Art. 60. — Lorsque les travaux sont achevés, le propriétaire ou le maître d'ouvrage est tenu de demander la délivrance du certificat de conformité.

La demande de certificat de conformité doit être introduite auprès du président de l'assemblée populaire communale dans un délai qui ne saurait dépasser trois (3) mois, à compter de la date limite fixée par le permis d'achèvement de la construction.

Art. 61. — L'obtention du certificat de conformité ouvre droit au branchement aux voiries et réseaux publics de viabilité.

Tout branchement effectué hors des dispositions du 1er alinéa ci-dessus est interdit.

Les catégories de voiries et de réseaux de viabilité et les modalités de leur prise en charge sont définies par voie réglementaire.

CHAPITRE III

**DES DISPOSITIONS PENALES**

Section I

**De la constatation des infractions**

Art. 62. — Outre les officiers et les agents de la police judiciaire et les personnels prévus par l'article *76 bis* de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, susvisée sont habilités à rechercher et à constater les infractions aux dispositions de la présente loi, les agents citées à l'article 68 ci-dessous.

Ces agents sont habilités également :

— à visiter les chantiers de lotissements, de groupes d'habitations et de constructions ;

— à procéder aux vérifications et enquêtes ;

— à se faire communiquer les documents techniques écrits et graphiques s'y rapportant ;

— et à fermer les chantiers irréguliers.

Art. 63. — Dans le cadre des dispositions de l'article 62 ci-dessus, le contrôle et l'enquête sont effectués suivant un calendrier de visite dressé par :

— le président de l'assemblé populaire communale, pour les agents communaux ;

— le directeur de l'urbanisme et de la construction, pour les inspecteurs et les agents habilités relevant des services de l'Etat chargés de l'urbanisme.

Art. 64. — Dans le cadre des dispositions de l'article 63 ci-dessus, des registres de suivi des travaux sont tenus respectivement par le président de l'assemblée populaire communale et le directeur chargé de l'urbanisme et de la construction territorialement compétents.

Art. 65. — La constatation de l'infraction donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal dans lequel l'agent verbalisateur légalement habilité relate les faits constatés et les déclarations reçues.

Art. 66. — Le procès-verbal est signé par l'agent verbalisateur et par l'auteur de l'infraction.

En cas de refus de signature du contrevenant, le procès-verbal fait foi jusqu'à preuve du contraire.

Il est transmis, dans les soixante-douze (72) heures, à la juridiction compétente.

Une copie du procès-verbal est transmise selon le cas, au président de l'assemblée populaire communale ou au directeur chargé de l'urbanisme et de la construction territorialement compétents, dans un délai n'excédant pas sept (7) jours à compter de la date de la constatation de l'infraction.

Art. 67. — En cas d'entrave à l'exercice de leurs missions, les agents de l'Etat et des communes mentionnés à l'article 62 ci-dessus, peuvent se faire assister par la force publique pour arrêter les travaux et/ou fermer les chantiers.

Art. 68. — Il est créé auprès des services de l'Etat chargés de l'urbanisme et des services de la commune, des brigades d'agents chargés de suivre et d'enquêter sur la création de lotissements, groupes d'habitations ou de chantiers de réalisation de constructions tels que définis par la présente loi.

Les modalités d'application du présent article sont définies par voie réglementaire.

Art. 69. — L'Etat et les collectivités territoriales mettent en œuvre tous les moyens pour faciliter la tâche aux agents habilités et protéger leur dignité.

Art. 70. — Dans l'exercice de leurs fonctions, les agents habilités sont pourvus d'une commission d'emploi délivrée, selon le cas, par le ministre chargé de l'urbanisme ou le wali territorialement compétent, qu'ils sont tenus de produire à l'occasion de l'accomplissement de la mission de contrôle.

La commission d'emploi est retirée en cas de cessation de fonction.

Les modalités d'application du présent article sont définies par voie réglementaire.

Art. 71. — Dans l'exercice de leur mission, les agents habilités sont protégés par l'Etat contre toute forme de pression ou d'intervention susceptible de nuire à l'accomplissement de leurs tâches ou de porter préjudice à leur intégrité.

Art. 72. — Les agents prévus ci-dessus ne sont pas habilités à instruire les dossiers de lotissements, de groupes d'habitations ou de constructions appartenant aux parents jusqu'au quatrième degré.

Art. 73. — Les travaux ayant pour objet la création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, sans permis de lotir, sur le domaine public ou sur une propriété privée non destinée à la construction, conformément aux dispositions des plans d'urbanisme en vigueur, doivent être interrompus sur ordre du wali, ou sur demande du président de l'assemblée populaire communale concerné.

Dans ce cas, le wali ordonne au contrevenant la remise en l'état initial des lieux et la démolition des constructions édifiées et ce, dans le délai qu'il aura fixé.

Passé ce délai, si le contrevenant n'a pas obtempéré, le wali fait procéder aux travaux de démolition aux frais de celui-ci.

L'interruption du chantier, la démolition des constructions et la remise en l'état des lieux n'excluent pas les poursuites judiciaires à l'encontre du contrevenant.

Section II

**Des sanctions**

Art. 74. — Est puni d'un emprisonnement de six (6) mois à deux (2) ans et d'une amende de cent mille (100.000) dinars à un million (1.000.000) de dinars, quiconque crée un lotissement ou un groupe d'habitations sans permis de lotir.

En cas de récidive, la peine est portée au double.

Art. 75. — Est puni d'une amende de cent mille (100.000) dinars à un million (1.000.000) de dinars, quiconque édifie une construction dans un lotissement non pourvu d'un permis de lotir.

En cas de récidive, l'amende est portée au double.

Art. 76. — Sont punis des peines prévues aux articles 74 et 75 ci-dessus l'entrepreneur qui a exécuté les travaux, l'architecte, l'ingénieur, le topographe, ou tout autre maître d'œuvre qui a donné les ordres qui sont à l'origine de l'infraction.

Art. 77. — Est puni d'un emprisonnement de six (6) mois à un (1) an et d'une amende de cent mille (100.000) dinars à un (1) million (1000.000) de dinars ou l'une des deux peines, quiconque procède à la vente d'un lot d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, si le lotissement ou le groupe d'habitations n'a pas été autorisé ou dont les travaux de viabilité n'ont pas été encore provisoirement réceptionnés.

En cas de récidive, il peut être prononcé une peine d'emprisonnement de un (1) an à cinq (5) ans et l'amende est portée au double.

Art. 78. — Est puni d'une amende de cinquante mille (50.000) dinars à cent mille (100.000) dinars quiconque ne réalise pas la construction dans le délai fixé par le permis de construire.

Art. 79. — Est puni d'une amende de cinquante mille (50.000) dinars à cent mille (100.000) dinars quiconque édifie ou tente d'édifier une construction sans permis de construire.

En cas de récidive, le contrevenant est puni d'un emprisonnement de six (6) mois à une (1) année et l'amende est portée au double.

Art. 80. — Le non achèvement des travaux dans le délai imparti par le permis d'achèvement expose le propriétaire ou le maître d'ouvrage au paiement d'une amende de vingt mille (20.000) dinars à cinquante mille (50.000) dinars.

Art. 81. — Est puni d'une amende de cinq mille (5.000) dinars à vingt mille (20.000) dinars quiconque ne met pas en conformité la construction dans le délai fixé.

Art. 82. — Quiconque occupe ou exploite une construction avant sa mise en conformité attestée par un certificat de conformité, est puni d'une amende de vingt mille (20.000) dinars à cinquante mille (50.000 DA) dinars.

La juridiction peut ordonner l'évacuation immédiate des lieux.

Si le contrevenant n'obtempère pas, il peut être prononcé à son encontre une peine d'emprisonnement de six (6) mois à douze (12) mois et l'amende est portée au double.

Art. 83. — Est puni d'une amende de cent mille (100.000) dinars à trois cent mille (300.000) dinars quiconque ne déclare pas une construction non achevée ou nécessitant une mise en conformité au sens de la présente loi.

Si le contrevenant n'obtempère pas, la démolition de la construction peut être prononcée à la charge du contrevenant.

Art. 84. — Est puni, conformément aux dispositions du code pénal, quiconque fournit une fausse déclaration relative à l'achèvement des travaux.

Art. 85. — Est puni d'une amende de cinquante mille (50.000) dinars à cent mille (100.000) dinars quiconque reprend les travaux de construction avant sa mise en conformité.

En cas de récidive l'amende est portée au double.

Art. 86. — Est puni d'une amende de cinq mille (5.000) dinars à vingt mille (20.000) dinars et de la fermeture du chantier quiconque ne procède pas, en application des dispositions de la présente loi à l'arrêt immédiat des travaux.

Art. 87. — Est puni d'une amende de cinquante mille (50.000) dinars à cent mille (100.000) dinars tout déclarant régularisé n'ayant pas déposé dans le délai fixé, une demande d'achèvement ou une demande de permis de construire, à titre de régularisation.

Art. 88. — Est puni d'une amende de cinquante mille (50.000) dinars à cent mille (100.000) dinars, quiconque procède au branchement illégal, provisoire ou définitif de la construction aux réseaux de viabilité publics sans l'obtention préalable, respectivement, du permis de construire ou du certificat de conformité.

Est puni de la même peine, prévue à l'alinéa ci-dessus, l'entrepreneur qui a exécuté les travaux de branchement ou le préposé de l'organisme qui a autorisé ce branchement.

En cas de récidive, l'amende est portée au double.

La juridiction peut ordonner, aux frais du contrevenant, la remise des lieux en leur état initial.

Art. 89. — Est puni d'une amende de cinq mille (5.000) dinars à dix mille (10.000) dinars quiconque procède à l'ouverture d'un chantier d'achèvement sans l'autorisation préalable ou ne procède pas à la pose de la clôture de protection du chantier ou du panneau signalétique des travaux.

En cas de récidive, l'amende est portée au double.

Art. 90. — Est puni d'une amende de dix mille (10.000) dinars à trente mille (30.000) dinars, quiconque ne démarre pas les travaux de la construction dans le délai fixé par le permis d'achèvement.

Art. 91. — Est puni d'une amende de cinq mille (5.000) dinars à vingt mille (20.000) dinars quiconque procède au dépôt de matériaux de construction, de gravats ou de détritus sur la voie publique.

En cas de récidive, l'amende est portée au double.

Art. 92. — Est puni d'une amende de dix mille (10.000) dinars à cinquante mille (50.000) dinars quiconque ne dépose pas, à l'achèvement des travaux, une demande de certificat de conformité, dans le délai fixé par la présente loi.

En cas de récidive, l'amende est portée au double.

## CHAPITRE IV

## DISPOSITIONS FINALES

Art. 93. — Il est institué auprès du ministre chargé de l'urbanisme un fichier national où sont inscrits les actes d'urbanisme délivrés en application des dispositions de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, susvisée et les dispositions de la présente loi ainsi que les infractions qui s'y rapportent.

A cet effet, les communes, les wilayas et le cas échéant les juridictions, sont tenues de rendre destinataire le ministre en charge du secteur de l'urbanisme des informations et renseignements cités ci-dessus.

Les modalités d'application du présent article sont définies par voie réglementaire.

Art. 94. — Les mesures de mise en conformité des constructions en vue de leur achèvement telles qu'édictées par les dispositions de la présente loi, prennent fin dans le délai de cinq (5) ans à compter de la date de sa publication au *Journal officiel.*

Toutefois, les dispositions du présent article ne concernent pas les dispositions des articles 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 54, 61, 68 et 93 de la présente loi qui restent en vigueur.

Art. 95. — La présente loi sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 17 Rajab 1429 correspondant au 20 juillet 2008.

Abdelaziz BOUTEFLIKA.

# ملحق رقم 03

الصادرة من وزارة السكن والعمران والمتعلق بتطبيق أحكام القانون رقم 15-08 والذي يحدد موضوع قواعد مطابقة البنايات واتمام انجاز

04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية باتنة
الديوان
رقم: 1985 /د و/ ي د م /2013

VCI off Batna n° 28275/28295 du 25/12/13
2/13:10

1

والي ولاية باتنة
إلى السادة/
- رؤساء الدوائر
- رؤساء المجالس الشعبية البلدية
تحت إشراف رؤساء الدوائر
- مدير التعمير والبناء
- مدير أملاك الدولة

دائرة باتنة
بتاريخ: 25 ديسمبر 2013
رقم: 1022

الموضوع: ف/ي إجراءات تسوية الملفات في إطار أحكام القانون 08.15

المرجع: إرسالي رقم 680 المؤرخ في 2012/09/30.
التعليمة الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 2012.09.06.

خلال استقبال مصالحي لمجموعة من المواطنين الذين أودعوا ملفات لتسوية بناياتهم في إطار أحكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها، طرح هؤلاء مسألة قيام لجان الدوائر المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البنايات بإعادة دراسة ملفاتهم مجددا على مستوى هذه اللجنة بعد أن تكون اللجنة الولائية المكلفة بالبت في طلبات الطعن قد فصلت نهائيا في طعونهم وبلغت قراراتها الى الهيئات المختصة.

في هذا الإطار، يجدر بنا التذكير، بأن الفقرة 2.4 من التعليمة الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كيفيات دراسة ملفات طلب تحقيق مطابقة البيانات و إتمام إنجازها والتي تلقيتم نسخة منها بموجب إرسالي المشار إليه بالمرجع أعلاه، تنص على ما يلي:

" يجب على لجنة الطعن التي يرأسها الوالي أو ممثله القيام بدراسة العرائض والبت فيها في أجل لا يتعدى الثلاثون 30 يوما.
ترسل قرارا لجنة الطعون إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وترسل نسخة من المحضر للإعلام إلى لجنة الدائرة".

على ضوء ما سبق، وتماشيا مع تعليمة السيد الوزير الأول رقم 366 المؤرخة في 28 جوان 2011 المتعلقة بتدابير تبسيط الإجراءات والملفات الإدارية لفائدة المواطنين، أطلب منكم التقيد بمضمون هذه التعليمة ومن ثمة دعوة مختلف المصالح المعنية لمتابعة مختلف الإجراءات اللاحقة في عملية التسوية مباشرة بعد تبلغها بقرارات اللجنة الولائية المكلفة بالبت في طلبات الطعون ودون إعادة دراسة الملفات مجددا على مستوى لجان الدوائر.

باتنة في: 25 ديسمبر 2013

الوالي
حازوز احسين

نسخة موجهة للسيد/
الأمين العام " للإعلام والمتابعة"

الجمهوريـــة الجزائريـــة الديمقراطيـــة الشعبيـــة
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

باتنة في .....

وزارة المالية

المديرية العامة للأملاك الوطنية

المديرية الولائية لأملاك الدولة
لولاية باتنة
رقم /ز.ب/م ا د/2014

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE DU
DOMAINE NATIONAL

DIRECTION DES DOMAINES
DE LA WILAYA DE BATNA

السيد / المدير الولائي لأملاك الدولة باتنة

إلـــــى

السيد/ رئيس دائرة باتنة

4283

**الموضوع :** **ف/ي تقويم القطع الأرضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 08-15 المؤرخ في :2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.**

يشرفني أن أحيل إلى سيادتكم ،لكل غاية مفيدة ، نسخة من مذكرة السيد المدير العام للأملاك الوطنية التي تناولت بعض التدابير التحفيـزية في إطار تقويم القـطع الأرضية المـــزمع تسويتها في إطار القانون 08-15 المؤرخ في :20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

المديـــر الولائـــــي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية والشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية — MINISTERE DES FINANCES

مديرية العامة — DIRECTION GENERALE

أملاك الوطنية — DU DOMAINE NATIONAL

مديرية تثمين أملاك الدولة

الجزائر، في 27 MARS 2014

ر/ م ع ا و/ م ت ا د/ م ف ع ع/ 03190

المدير العام للأملاك الوطنية

إلى السادة مديري أملاك الدولة ( كل الجهات)

بالتبليغ إلى:

السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة

و الحفظ العقاري (كل النواحي)

السادة مديري الحفظ العقاري ( كل الولايات).

**الموضوع:** ف/ ي تقويم القطع الأرضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها.

**المرجع:** - المذكرة رقم 1005 و م / م ع ا و / م ت ا د / م ف ع ع المؤرخة في 03 فيفري 2011.
- المذكرة رقم 04132 و م / م ع ا و / م ت ا د / م ف ع ف المؤرخة في 16 افريل 2012.
- المذكرة رقم 03476 و م / م ع ا و / م ت ا د / م ف ع ف المؤرخة في 08 افريل 2013.

بموجب مذكرتي المشار إليها بالمرجع الأول، أعطيت لكم توضيحات بخصوص شروط و كيفيات تحديد قيمة القطع الأرضية التابعة للبنايات موضوع التسوية في إطار القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها.

في هذا الصدد، و قياسا على الأراضي القابلة للتسوية في إطار الاحتياطات العقارية البلدية، لقد طلب منكم تطبيق، بهدف الإنصاف، جدول الاحتياطات العقارية البلدية ( المرسوم رقم 86 – 02 المؤرخ في 07 جانفي 1986) عندما يتعلق الأمر بالأوعية العقارية الممنوحة قبل 18 نوفمبر 1990 تاريخ صدور القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية والشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية

MINISTERE DES FINANCES

المديرية العامة

DIRECTION GENERALE

للأملاك الوطنية

DU DOMAINE NATIONAL

مديرية تثمين أملاك الدولة

رقم: م/ م ع ا و/ م ت ا د/ 03190

الجزائر، في 27 MARS 2014

المدير العام للأملاك الوطنية

إلى السادة مديري أملاك الدولة ( كل الجهات)

بالتبليغ إلى:

السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة

و الحفظ العقاري (كل النواحي)

السادة مديري الحفظ العقاري ( كل الولايات).

الموضوع: ف/ ي تقويم القطع الأرضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها.

المرجع: - المذكرة رقم 1005 و م / م ع ا و / م ت ا د / م ف ع ع المؤرخة في 03 فيفري 2011.
- المذكرة رقم 04132 و م / م ع ا و / م ت ا د / م ف ع ف المؤرخة في 16 افريل 2012.
- المذكرة رقم 03476 و م / م ع ا و / م ت ا د / م ف ع ف المؤرخة في 08 افريل 2013.

بموجب مذكرتي المشار إليها بالمرجع الأول، أعطيت لكم توضيحات بخصوص شروط و كيفيات تحديد قيمة القطع الأرضية التابعة للبنايات موضوع التسوية في إطار القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها.

في هذا الصدد، و قياسا على الأراضي القابلة للتسوية في إطار الاحتياطات العقارية البلدية، لقد طلب منكم تطبيق، بهدف الإنصاف، جدول الاحتياطات العقارية البلدية ( المرسوم رقم 86 – 02 المؤرخ في 07 جانفي 1986) عندما يتعلق الأمر بالأوعية العقارية الممنوحة قبل 18 نوفمبر 1990 تاريخ صدور القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري.

مفترض أن القطعة الأرضية ذات مساحة 120 م2 و السعر المنخفض على مستوى البلدية، الملاحظ عند دراسة الملف بعد الأخذ بعين الاعتبار لخصائصه كما هو موضح في المذكرة رقم 1005 المؤرخة في 03 فيفري 2011 السالفة الذكر،هو 50.000 دج / م2 ، فان السعر الإجمالي والنهائي للتنازل يجب أن يحدد كالتالي

- 50.000 دج x 120 م2 = 6.000.000 دج .
- تخفيض مقابل الازدحام ( نسبة تعادل أو تتجاوز 40 % من المساحة الإجمالية للأرضية ): 30 %.
اي قيمة 6.000.000 دج x 30 % = 1.800.000 دج.
- تخفيض مقابل الشغل ( 10 % ):
6.000.000 دج x 10 % = 600.000 دج .
- المبلغ الإجمالي للتخفيضات :
1.800.000 دج + 600.000 دج = 2.400.000 دج.
- السعر النهائي للتنازل:
6.000.000 دج – 2.400.000 دج = 3.600.000 دج.

أرجو منكم العمل بالترتيبات اللازمة بهدف التطبيق الحالي للتعليمات السالفة و حسب المنهجية التالية:

01- عدم الدفع:

إعادة التقويم حالا على أساس المعطيات المبينة في الأعلى و تبليغ مبالغ التسوية مع إعلام المواطنين حالة بحالة بإمكانية الدفع بالتقسيط لمدة عشر (10) سنوات و بدون فوائد طبقا لأحكام المادة 20 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

02- الدفع الجزئي:

عندما يكون المواطن قد اختار الدفع بالتقسيط و بالتالي يكون قد دفع مبلغ الحصة الاولية و احتمالا جزء من التقسيط، يتعين التقويم كما تم تبيانه في الأعلى ، وتحديد المبلغ الجديد و تبليغه للمواطن مرفوقا بجدول التقسيط التعديلي المعد تبعا لذلك.

في حالة ما كانت العقود معدة و بهدف تخفيف الإجراءات و مخطط تكفل مصالحكم، لا يتعين إعادة العقود و يتعين فقط الاعتماد على جدول الدفع بالتقسيط الجديد باعتبار أن عند إعداد شهادة رفع اليد بعد دفع سعر التنازل كلية، فان شهادة رفع اليد هذه يجب أن تتضمن المبلغ الأصلي كما تم تبيانه في العقد و المبلغ المصحح وفقا للمنهجية الجديدة، مع الإشارة إلى كل التقسيطات المستحقة و المسددة.

و يبقى معلوما أن كل دفع بالتسبيق من طرف المواطن يجب قبوله بدون أي شرط.

أخيرا، مهما كانت الوضعية، فانه لا يسترد أي مبلغ مدفوع.

أرجو منكم العمل بما سبق و إعلام المصلحة المركزية بكل تأثير ناتج عن تدابير التخفيف الجديدة من العبء المالي و بكل صعوبة محتملة قد تواجهكم.

المدير العام للأملاك الوطنية

فيما يخص القطع الأرضية الممنوحة أو المحازة بعد تاريخ 18 نوفمبر 1990، لقد طلب منكم الأخذ بالقيمة التجارية المستخرجة من السوق العقارية و كأراضي جرداء، و بالتالي سوف تطبيق التخفيض من أجل الإزدحام.

في هذا المنوال، يتعين التذكير أن طبقا لمذكرتي المشار إليها في المرجع الثالث، فان القيمة التجارية يجب أن يستمد من السعر الوحدوي المنخفض في السوق العقاري الملاحظ على مستوى البلدية الواقع فيها العقار و الملاحظ ليس وقت التقويم بل عند إيداع ملف التسوية من طرف المواطن ( وصل الإيداع كإثبات).

بالرغم من كل هذه التدابير المحفزة، إلا أن العملية تبقى دائما تواجه عائق مستوى سعر التسوية الذي يعتبر جد معتبرو الذي من شأنه عرقلة إرادة السلطات العمومية في تطهير هذه الوضعية.

بالفعل، الكثير من المواطنين الذين تحصلت ملفاتهم على الرأي بالقبول من طرف لجان الدائرة امتنعوا من مواصلة تسوية القطع الأرضية المعنية بمجرد تبليغ سعر التنازل الذي يتجاوز القدرات المالية للمعنيين بالرغم من الدفع بالتقسيط الممنوح لمدة عشر (10) سنوات.

إن دراسة هذه الإشكالية بين أن عدم تطبيق تخفيض مقابل الازدحام المحدد في المذكرة رقم 04132 المؤرخة في 16 افريل 2012 المشار إليها و كذا عدم الأخذ بعين الاعتبار لتاريخ منح القطعة الأرضية قد ساهم كثيرا في رفع أسعار التنازل.

هذا، وباعتبار أن الأمر يتعلق بأوعية عقارية مبنية أو في طور البناء و لا يمكن استرجاعها من طرف الدولة لان القانون ينص على إلزامية تسويتها، بدى من الملائم تطبيق تخفيض مقابل الازدحام مع تحديد هذه النسبة ب30 % و ليس 40 % كما هو متداول في التقويم الكلاسيكي و هذا بسبب أن وضعية الازدحام تعد ناتجة عن فعل المستفيد من التسوية.

وعليه، و بهدف التوافق يتعين العمل على تحديد سعر التنازل طبقا للمنهجية و الكيفيات التطبيقية الموضحة في المذكرة رقم 1005 المؤرخة في 03 فيفري 2011 و المشار إليها في المرجع الأول ( قطع أرضية محصورة، قابلة للبناء، غير قابلة للبناء، قطع أرضية غير محصورة قابلة للبناء، غير قابلة للبناء...) و الأخذ، إضافة إلى ذلك بنسب التخفيض التالية:

- 30 % تخفيض عندما تكون مساحة الأرض المبنية أو التي سيتم انجازها تساوي أو تتجاوز 40 % من المساحة الإجمالية للوعاء العقاري .
- 20 % تخفيض عندما تكون مساحة الأرض المبنية أو التي سيتم انجازها تقل على 40 % من المساحة الإجمالية للأرضية.

علاوة على التخفيض مقابل الازدحام، يتعين الأخذ كذلك بالتخفيض على شغل الأرضية الغير قابلة للاسترجاع و الذي يكون نسبته محدد إنصافا ب10 % .

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
PUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
ATERE DES FINANCES
IRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL
DIRECTION DE LA VALORISATION
DU DOMAINE DE L'ETAT
N° 003190 F/DGDN/DVDE

وزارة المالية
المديرية العامة
الأملاك الوطنية

Alger, le 27 MARS 2014

**LE DIRECTEUR GENERAL DU DOMAINE NATIONAL**
**A**
**MME & MM. LES DIRECTEURS DES DOMAINES (Toutes wilayas)**
**EN COMMUNICATION A**
**MM. LES INSPECTEURS REGIONAUX DES DOMAINES**
**ET DE LA CONSERVATION FONCIERE (Toutes régions)**
**MME & MM. LES DIRECTEURS DE LA CONSERVATION FONCIERE (Toutes wilayas).**

Objet : A/S de l'évaluation des terrains dont la régularisation est poursuivie dans le cadre de la loi n°08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et de leur achèvement.

REER : Note n°01005F/DGDN/DVDE/SDOI du 03 Février 2011.
Note n°04132 F/DGDN/DVDE/PPA du 16 Avril 2012.
Note n°03476 F/DGDN/DVDE/PPA du 08 Avril 2013.

Aux termes de ma note visée en première référence, des clarifications ont été apportées quant aux conditions et modalités de détermination de la valeur vénale des terrains dépendant des constructions objet de régularisation dans le cadre de la loi n°08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et de leur achèvement.

A cet égard et par analogie aux terrains éligibles à la régularisation dans le cadre des réserves foncières communales, il vous a été demandé d'appliquer par souci d'équité les barèmes des réserves foncières communales (décret n°86-02 du 07 janvier 1986) lorsqu'il s'avère qu'il s'agit d'assiettes foncières attribuées avant le 18 novembre 1990 date de promulgation de la loi n°90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière.

S'agissant des terrains attribués ou appréhendés après le 18 novembre 1990, il vous a été demandé de retenir la valeur vénale telle qu'elle découle du marché immobilier et en tant que terrains nus et donc sans application de l'abattement pour encombrement.

A ce propos, il paraît utile de rappeler que conformément à une [illegible] en troisième référence, la valeur vénale à retenir doit être celle découlant du unitaire le plus bas du marché immobilier relevé au niveau de la commune situation du bien et tel que constaté, non pas au moment de l'évaluation, mais à la date de dépôt du dossier de régularisation par le citoyen (le récépissé de dépôt faisant foi).

En dépit de toutes ces mesures incitatives, l'opération demeure toujours confrontée à la contrainte du niveau du prix de régularisation estimé très élevé et qui risque de mettre en échec la volonté des pouvoirs publics à apurer cette situation.

D'ailleurs, de nombreux citoyens dont les dossiers ont reçu un avis favorable des commissions de Daïra se sont abstenus de poursuivre la régularisation des terrains d'assiette concernés dès notification du prix de cession qui dépasse les capacités financières des intéressés en dépit des facilités de paiement accordées sur une période de dix (10) ans.

L'examen de cette problématique a révélé que la non application de l'abattement pout encombrement précisée dans ma note n°04132 du 16 avril 2012 susvisée ainsi que la non prise en considération de la date de prise de possession du terrain ont beaucoup contribué à l'aboutissement à des prix de cession élevés.

Aussi, compte tenu qu'il s'agit d'assiettes foncières consommées ou en voie de l'être et que leur récupération par l'Etat ne peut être envisagée du fait que la loi prescrit obligatoirement la régularisation, il est apparu judicieux de prévoir l'application d'un abattement pour encombrement avec toutefois, une limitation de ce taux à 30% et non pas à 40% comme cela est usité dans les évaluations classiques et ce au motif que la situation d'encombrement est le fait du bénéficiaire de la régularisation.

Ainsi et dans un souci d'harmonisation, il y a lieu de procéder à la détermination du prix de cession conformément à la méthodologie et aux modalités pratiques précisées dans ma note n° 01005 F/DGDN/DVDE/SDOI du 03 Février 2011 visée en première référence (parcelles enclavées, constructibles, inconstructibles, parcelles non enclavées constructibles, non constructibles.....) et de retenir, en outre, les taux d'abattement pour encombrement ci-après :

- 30% d'abattement lorsque la surface au sol déjà construite ou appelée à être construite est égale ou dépasse 40% de la superficie globale de l'assiette foncière ;
- 20% d'abattement lorsque la superficie au sol déjà construite ou appelée à être construite est inférieure à 40% de la surface globale du terrain.

En sus de l'abattement pour encombrement, il convient de retenir également un abattement pour occupation du terrain non récupérable et dont le taux doit être fixé équitablement à 10%.

/...

Il demeure entendu que tout paiement par anticipation entrepris [illegible] citoyen doit être accepté sans condition aucune.

Enfin et quelque soit la situation, aucun remboursement ne doit être envisagé.

Je vous prie d'agir en conséquence et de tenir le Service Central informé de l'impact généré par ces nouvelles mesures d'allégement de la charge financière et de toute difficulté éventuelle rencontrée.



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن و العمران

وزارة الداخلية و الجماعات المحلية

وزارة المالية

تعليمة وزارية مشتركة رقم 04 المؤرخة في 06.SEP.2012 ....تتضمن تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.

السيدة و السادة الولاة

للتبليغ للسيدات و السادة:

- رؤساء الدوائر؛
- رؤساء المجالس الشعبية البلدية؛
- مدراء التعمير و البناء للولايات؛
- مدراء الأملاك للولايات؛
- مدراء مسح الأراضي للولايات؛
- مدراء المحافظة العقارية للولايات؛
- مدراء الوكالات العقارية للولايات.

تطبيقا للتعليمة رقم 366 المؤرخة في 28 جوان 2011 للسيد الوزير الأول المتضمنة تدابير تبسيط الإجراءات و الملفات الإدارية لفائدة المواطنين، تهدف هذه التعليمة إلى إدخال تدابير تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.

على غرار التدابير المأخودة سابقا التي خصت تحقيق مطابقة البنايات المنجزة من طرف الإدارات و الهيئات العمومية، فإن الإجراءات العملية الجديدة المقترحة أدناه، التي ترمي إلى الإسراع في معالجة الملفات التي هي قيد الدراسة، تخص الأصناف الأخرى للبنايات.

يجب على السيدة و السادة الولاة، عبر مختلف المتدخلين المعنيين، السهر على ضمان تطبيق التدابير المقترحة التي تنص على كيفيات دراسة الملفات، التدابير التنظيمية المرافقة، تسوية الأوعية العقارية المبنية و كيفيات معالجة المواقع الحضرية ذات الأولوية.

## 1- تبسيط كيفيات دراسة ملفات طلب تحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.

### 1.1 - محتوى الملف التقني:

تم تبسيط الملف التقني المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 09- 154 المؤرخ في 2 مايو 2009، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بتحقيق مطابقة البنايات.

و عليه، يمكن الإستغناء على دراسات الهندسة المدنية المتعلقة ب:

- البنايات الخاضعة بانتظام لمراقبة الهيئة التقنية لمراقبة البنايات (C.T.C) .
- البنايات الفردية المبادر بها قبل صدور القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، بإستثناء البنايات التي تستقبل الجمهور.
- البنايات الفردية الحاصلة على رخصة البناء، المبادر بها بعد صدور القانون رقم 04 -05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

### 2.1 – دراسة الملفات:

تودع ملفات الطلبات لدى المصالح التقنية المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية.

#### 1.2.1 – البنايات التي يعد تسليم رخصة البناء الخاصة بها من اختصاص الوزير أو الوالي:

ترسل ملفات البنايات التي يعد تسليم رخصة البناء الخاصة بها من إختصاص الوزير أو الوالي و المودعة و المسجلة لدى مصالح التعمير التابعة للبلدية، مباشرة للدراسة إلى مديرية التعمير و البناء للولاية.

### 2.2.1 – البنايات التي يعد تسليم عقود التعمير الخاصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

تدرس ملفات البنايات التي يعد تسليم رخصة البناء الخاصة بها من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، بصفته ممثل للدولة أو للبلدية من طرف المصالح التقنية للتعمير التابعة للبلدية و ترسل مباشرة إلى لجنة الدائرة.
يجب أن ترسل نسخة من الملف للإعلام إلى مصالح التعمير التابعة للولاية.
فيما يتعلق بالبنايات التي تحمل خصوصيات، يجب أن تدرس الملفات المتعلقة بها من طرف مديرية التعمير و البناء للولاية.

تعتبر في إطار هذه التعليمة بنايات تحمل خصوصيات:

- البنايات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري و بصفة عامة البنايات المهمة التي من شأنها أن تستقبل الجمهور،
- البنايات الخاضعة لأحكام تشريعية و تنظيمية متعلقة بالسياحة و التراث الثقافي.

### 3.2.1 – البنايات السكنية الفردية المنجزة في إطار التعاونيات العقارية.

من أجل تبسيط إجراء تحقيق مطابقة البنايات السكنية الفردية المنجزة على وحدة عقارية غير مجزئة في إطار التعاونيات العقارية الحاصلة على رخصة بناء جماعية، يتبع الإجراء التالي :

**في المرحلة الأولى:**

- إيداع طلب رخصة تجزئة، من طرف أعضاء التعاونية لدى مصالح التعمير التابعة للبلدية.

- زيارة الموقع من طرف أعوان البلدية المكلفين بالتعمير لغرض تحرير محضر يظهر مطابقة مساحة التجزئة و كذا عدد القطع المبنية بالنظر للعدد الذي تحمله المخططات.

ترسل نسخة من الملف، للإعلام لمصالح التعمير التابعة للولاية.

في المرحلة الثانية:

تودع طلبات تحقيق مطابقة البنايات بعد تسليم رخصة التجزئة على سبيل التسوية من طرف مصالح البلدية بصفة فردية من طرف أعضاء التعاونية من أجل دراستها في إطار أحكام هذه التعليمة.

## 2- إجراءات تنظيمية مرافقة:

قصد تبسيط شروط دراسة الملفات يجب أن تنفذ الإجراءات التنظيمية التالية:

### 1.2- إستقبال الملفات على مستوى البلدية:

نظرا للعدد الهام للطلبات، يجب وضع شباك خاص على مستوى المصالح التقنية التابعة للبلدية، لغرض إستقبالها و تسجيلها على سجل مخصص لهذا الغرض.

يجب قبول كل ملف كامل تم إيداعه في خمسة (5) نسخ.

ترسل أربعة (4) نسخ، مرفقة بمحضر التحقق الميداني، في الخمسة عشرة(15) يوما التي تلي، إلى مصالح التعمير التابعة للولاية أو للجنة الدائرة، طبقا للنقطة 2.1 أعلاه، يحتفظ بنسخة على مستوى البلدية.

يجب أن تشير المصالح التقنية للبلدية، عند الإمكان، في المحضر للطبيعة القانونية لقطع الأراضي المعنية.

### 2.2 – دراسة الملفات على مستوى مديرية التعمير والبناء التابعة للولاية:

يجب تنصيب لجنة خاصة لدى مديرية التعمير و البناء للولاية تكلف بدراسة الملفات.

تتكون من ممثلي المصالح التالية:

- التعمير.
- الأملاك الوطنية.
- الفلاحة.
- الثقافة.
- السياحة.

- الطاقة و المناجم.
- الري
- و الحماية المدنية.

يمكن للجنة أن تستدعي أيّ ممثل للهيئات المعنية الذي من شأنه مساعداتها في أشغالها.

### 3.2 – دراسة الملفات على مستوى لجان الدوائر:

يجب على لجنة الدائرة التي يرأسها حسب الحالة الوالي المنتدب أو رئيس الدائرة أو ممثليهم أن تبت في طلبات تحقيق المطابقة و/ أو إتمام الإنجاز في أجل شامل قدره ثلاثة أشهر بعد استلام الملفات.

يجب على لجنة الدائرة أن تعقد كل ما استلزم الأمر من جلسات لدراسة الملفات و إرسال في الآجال المحددة للبلدية المعنية القرارات الخاصة بها مع توضيح، حسب الحالة، الرأي بالموافقة، التحفظات أو أسباب الرفض.

يجب أن تحرر مداولات لجنة الدائرة في محضر يمضيه كافة الأعضاء الحاضرين و هذا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 2 مايو 2009.

ترسل نسخة من المحضر لكافة أعضاء لجنة الدائرة.

لما يكون ملف طلب تحقيق المطابقة و/أو إتمام الإنجاز المعروض على لجنة الدائرة يستوجب تسوية مسبقة للعقار، يجب على لجنة الدائرة أن تشير إلى ذلك في المحضر. في هذه الحالة يجب على رئيس لجنة الدائرة أن يطلب من مصالح الأملاك أو الوكالة العقارية للولاية إعداد عقود ملكية طبقا للنقطة 3 أعلاه.

### 4.2 – دراسة الطعون من طرف لجنة الولاية:

يجب على لجنة الطعون التي يرأسها الوالي أو ممثله القيام بدراسة العرائض التي قبلت في أجل لا يتعدى الثلاثون 30 يوما.

ترسل قرارات لجنة الطعون إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية و ترسل نسخة من المحضر للإعلام إلى لجنة الدائرة.

### 3- تسوية أوعية القطع الأرضية المبنية:

يمكن أن يتطلب مسبقا تحقيق المطابقة تسوية للأوعية العقارية المشغولة.

### 1.3. قطع الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة:

تجرى تسوية الوعاء العقاري المشغول عن طريق تسديد قيمة مالية في فترة عشر سنوات(10) بدون فائدة و يمنح تخفيض للبناءات التي تستفيد من تخفيض في السعر، طبقا للتنظيم المعمول به.

يأخذ بعين الإعتبار تقييم كلفة التنازل عن القطع الأرضية من أجل تسويتها، موقعها، حالة الشبكات و طبيعة البناية المنجزة.

يسهل هذا الإجراء تسديد كلفة القطعة الأرضية عند إنقضاء الآجال و تسليم سند الملكية الخاص بها عقب إعداد مقرر التسوية.

عندما تكون قطعة الأرض قد خصصت لفائدة المواطن قبل صدور القانون 90- 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، يحدد سعر التنازل من خلال تطبيق المعدلات المحددة بموجب المرسوم رقم 86 -02 المؤرخ في 7 جانفي 1986، المحدد لكيفيات تحديد أسعار الإقتناء و التنازل من طرف البلديات على قطع الأرض التابعة لإحتياطاتها العقارية.

يجب على مصالح الأملاك التابعة للولاية القيام عند الضرورة بتحديد حدود القطع الأرضية التي بها بنايات منجزة .

تشمل تركيبة قطعة الأرض المتنازل عنها على أرضية البناية، و إحتمالا مدخل و فضاء محيط ضروري لإستغلالها، لما تكون قطعة الأرض المشغولة بها سياج يستحوذ على مساحة عقارية هامة، يمكن لهذه الأخيرة أن تكون موضوع تقليص.

يجب أن تحدد المساحة النهائية لقطعة الأرض المتنازل عنها بصفة مشتركة من طرف المديرين المكلفين بالتعمير و بالأملاك الوطنية.

عندما تكون البناية قد أنجزت على قطعة أرض تابعة للأملاك العمومية، يسبق التسوية، إعادة تصنيف قطعة الأرض المعنية و تحويلها إلى الأملاك الخاصة للدولة، طبقا للتشريع المعمول به.

يتم إعداد رخصة البناء و/أو رخصة إتمام الإنجاز، على سبيل التسوية، الخاصة بها، إثر تسليم عقد الملكية من طرف مصالح أملاك الدولة.

### 2.3 – قطع أراضي البلدية المخصصة على أساس وثيقة إدارية:

يجب على الوكالات العقارية الولائية، تحت سلطة الوالي، القيام بتسليم عقود الملكية الرسمية لفائدة الحاصلين على العقود الإدارية.

في حالة تحويل للتنازل قد تم للغير، تعد التسوية لفائدة المستفيد الأخير، الذي يطالب بملكية قطعة الأرض و البناء، عند تقديم الأدلة التي تثبت هذا التحويل.

في حالة ما إذا كانت قطعة الأرض المخصصة من طرف البلدية يجب أن تكون موضوع تحويل لصالحها من قبل إدارة الأملاك الوطنية، يجب هذه الأخيرة القيام بهذه العملية في أفضل الآجال.

### 3.3 – القطع الأرضية الأخرى:

- يجب على صاحب البناية المشيدة على قطعة أرض دون سند ملكية، إما طلب تسليم شهادة حيازة أو طلب إعداد عقد شهرة، طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.

## 4 – كيفيات معالجة المواقع الحضرية ذات الأولوية:

### 1.4– المواقع ذات الأولوية:

تكلف مصالح التعمير التابعة للولاية بالقيام بتحديد المواقع التي معالجتها تشكل أولوية مع أخذ بعين الاعتبار موقعها في النسيج الحضري و/ أو بالنسبة لطرقات السير الرئيسية كما يلي:

- على طول المسالك الكبرى.
- عند مداخل المدن.
- على طول الطرق الحضرية الرئيسية.
- حول الأماكن العامة.
- بجوار المنشآت ذات السيادة.

## 2.4 – المتدخلين المعنيين و ما عليهم فعله:

يستوجب تنفيذ أحكام القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، تجنيد الجماعات المحلية و مصالح الدولة و المتعاملين العقاريين و مكاتب الدراسات و الحرفيين.

### – رؤساء المجالس الشعبية البلدية:

يجب أن يقوم السيدات و السادة رؤساء المجالس الشعبية البلدية بتحسيس أصحاب البنايات بكل الوسائل الضرورية ؛ من أجل القيام بإيداع ملفات طلبات تحقيق المطابقة و/أو إتمام الإنجاز.

لهذا الغرض، يجب أن يسهروا خاصة على:

- تسهيل تكييف دفاتر الشروط التجزئات.
- القيام بتسليم عقود التعمير التي هي من إختصاصهم.
- إرسال الملفات التي تحمل خصوصيات إلى مديرية التعمير و البناء.
- و إرسال الملفات التي يعد تسليم االعقود الخاصة بها من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير إلى مديرية التعمير و البناء.

### – الوكالات العقارية التابعة للولاية:

يمكن أن، تكلف الوكالة العقارية التابعة للولاية من طرف الوالي بالتنسيق، كل موقع على حدى، بتحضير ملفات طلبات عقود التعمير و إعداد مخططات لأجزاء قطع الأرض و تكييف دفاتر الشروط، و قيادة أشغال إتمام إنجاز الأجزاء الخارجية للبنايات.

- **المهندسين المعماريين و المهندسين المدنيين و الخبراء العقاريين المعتمدين:**

يمكن أن تشكل في إطار تنفيذ العمليات المجمعة، فرق من مهندسين معماريين و مهندسين مدنيين و خبراء عقاريين معتمدين من أجل تحضير الملفات الإدارية و التقنية.

و كذا لضمان متابعة عمليات تحقيق المطابقة و أشغال إتمام الإنجاز.

يتعلق الأمر على وجه الخصوص بمكاتب الدراسات المكلفة بعمليات التحسين الحضري التي يجب أن تجند من أجل التكفل بإتمام إنجاز الإطار المبني.

- **المؤسسات و حرفيي البناء:**

بمأن الأمر يتعلق أساسا بأشغال إتمام انجاز بنايات فردية، يجب أن ينظم تدخل المؤسسات الصغرى و الحرفيين في إطار منظومة تشغيل الشباب خاصة.

## 3.4 – كيفيات تمويل أشغال إتمام إنجاز البنايات:

- **القرض المخفض الفائدة للتوسعة لغرض إتمام إنجاز المسكن:**

يمكن للموظفين الذين يهمهم الأمر، الإستفادة من قرض مخفض الفائدة من طرف الخزينة من أجل توسعة بنايتهم لغرض إتمام الإنجاز، و هذا تطبيقا لأحكام :

- المرسوم رقم 10-166 المؤرخ في 30 جوان 2010 المحدد لكيفيات و شروط منح قروض من طرف الخزينة للموظفين للحصول أو بناء أو توسعة مسكن؛
- القرار رقم 27 المؤرخ في 31 مارس 2011 المحدد لكيفيات و شروط منح قروض للموظفين للحصول أو بناء أو توسعة مسكن.

- **الضريبة على السكن لفائدة أشغال تبليط الواجهات :**

يمكن أن تساهم الضريبة على السكن، طبقا لأحكام المرسوم رقم 05 -305 المؤرخ في 20 أوت 2005 المحدد لكيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 114 -302 الذي يدعى "صندوق إعادة تأهيل

الحظيرة العقارية البلديات التابعة للولاية" في أشغال تغطية واجهات (التلبيس، الدهن) البنايات التي تملكها أصناف الأسر ذات الدخل المحدود.

- **تحقيق مطابقة و إتمام إنجاز البنايات في إطار عمليات التحسين الحضري:**

يجب أن يشكل التكفل بموقع في إطار عملية التحسين الحضري فرصة سانحة لتحقيق مطابقة و إتمام إنجاز البنايات المعنية.

السيدة و السادة الولاة مدعوون لأخذ كل مبادرة يرونها مفيدة ترمي إلى معالجة الملفات الخاصة بالبنايات التي تستجوب تحقيق مطابقة و إتمام إنجاز.

يمكنهم، في هذا الصدد، المبادرة محليا، بكل الإجراءات المناسبة من أجل تجسيد الأهداف المسطرة بموجب القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 التي حددت مدة صلاحية تنفيذه بخمسة ( 5) سنوات.

وزير السكن و العمران

وزير الداخلية و الجماعات المحلية

وزير المالية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة السكن والعمران
MINISTERE DE L'HABITAT
ET DE L'URBANISME

**الوزير**
*Le Ministre*

الرقم 085 /و خ /و س ع/2013 17 JAN. 2013

ولاية باتنة
الديوان
البريد الوارد
تاريخ: 3 فيفري 2013
رقم: 39
المصلحة:

**وزير السكن والعمران**

**إلى**

**السيدة و السادة الولاة**

**بالتبليغ إلى السيدات و السادة:**

- **رؤساء المجالس الشعبية البلدية (APC)،**
- **مدراء التعمير و البناء (DUC).**

تهدف هذه التعليمة إلى تحديد كيفيات تسهيل عملية تسليم عقود التعمير من طرف السلطات المختصة، في ظل احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول.

تخص إجراءات التسهيل التي يتعين تجسيدها، على وجه الخصوص، تسليم شهادة التعمير، رخصة البناء، وكذا شهادة المطابقة.

وتتعلق هذه الإجراءات بمحتوى ملف الطلب المعني، كيفيات دراسته، و أجل تسليم عقود التعمير، وعند الاقتضاء، شروط الطعن المرتبطة به. إن استحداث إجراءات الطعن السلمي، يسمح بحماية الطالب، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، من الممارسات البيروقراطية التي من الممكن أن تعيق عملية تسليم العقد المطلوب في الآجال المحددة.

1. كيفيات إعداد وتسليم شهادة التعمير:

تتضمن شهادة التعمير، وجهة الموقع، وحقوق البناء الخاصة به.

- ملف الطلب:

يتكون الملف من طلب كتابي، موقع من طرف صاحب الطلب، مرفق بأي نوع من أنواع المخططات التي تسمح بتحديد موقع القطعة المعنية.

- الإيداع:

يودع ملف الطلب، بنسختين (2) ويسجل مقابل وصل استلام لدى مصالح التعمير البلدية المعنية.

- الإعداد و أجل التسليم:

تتم دراسة الملف من قبل مصالح التعمير البلدية، بالاستناد إلى الأحكام التي نصت عليها أداة التعمير السارية المفعول.

يحدد أجل تسليم العقد بسبعة (7) أيام.

في حالة عدم توفر هذه المصالح على الوسائل البشرية والوثائق الملائمة، يحول الطلب إلى مصالح التعمير التابعة للدولة على المستوى القسم الفرعي للدائرة من أجل دراسته.

تخص هذه الشهادة مدى مطابقة إقامة البناية، واجهاتها، وارتفاعها مع أحكام رخصة البناء سلمة. وتعتبر هذه الشهادة، بمثابة ترخيص للسكن في البناية المعنية واستغلالها.

- ملف الطلب:

يتكون الملف من تصريح كتابي يثبت إنهاء الأشغال.

- الإيداع:

يودع التصريح، مقابل وصل استلام، ويسجل لدى مصالح التعمير:

- التابعة للبلدية بالنسبة للمشاريع التي تدخل ضمن صلاحيات المجلس الشعبي البلدي،
- التابعة للدولة على مستوى الولاية بالنسبة للمشاريع التي تدخل ضمن اختصاص الوالي أو الوزير.

- الإعداد وأجل التسليم:

- في حالة المشروع الذي يدخل ضمن اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يدرس الملف من طرف مصالح التعمير البلدية.

في هذه الحالة، وعلى أساس المعلومات المفيدة المقدمة من قبل مصالح التعمير و البناء التابعة للولاية، يأمر الوزير بمنح الطالب عقد التعمير المطلوب أو إبلاغه الرفض المبرر، في مدة خمسة عشرة (15) يوماً، بعد إيداع الطعن.

إن السيدة والسادة الولاة، هم مدعوون إلى تنفيذ أحكام هذه التعليمة.

وزير السكن والعمران

عبد المجيد تبون

نسخة إلى:

- السيد الوزير الأول على سبيل عرض حال.
- السيد وزير الداخلية والجماعات المحلية للإعلام

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة السكن والعمران
الوزير

MINISTERE DE L'HABITAT
ET DE L'URBANISME

*Le Ministre*

N° 085 /SPM/MHU/2013

17 JAN. 2013

ولاية باتنة
الديوان
البريد الوارد
2013 فيفري 3

Le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme

A

Madame et Messieurs les Walis

En communication à Mesdames et Messieurs :

- *Les Présidents des Assemblées Populaires Communales (APC) ;*
- Les Directeurs de l'Urbanisme et de la Construction (DUC).

La présente instruction a pour objet de définir les modalités visant à faciliter la délivrance des actes d'urbanisme par les autorités compétentes dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les mesures de facilitation devant être mises en œuvre concernent, principalement, la délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de construire et du certificat de conformité.

Elles portent sur le contenu du dossier de la demande considérée, les modalités de son instruction, le délai de délivrance de l'acte d'urbanisme ainsi que les conditions de recours y afférent, s'il y a lieu. La mise en place d'un dispositif de recours hiérarchique permet la protection du demandeur, personne physique ou morale, contre les pratiques bureaucratiques qui sont de nature à entraver le processus de délivrance de l'acte demandé dans les délais requis.

## 1. LES MODALITES D'INSTRUCTION ET DE DELIVRANCE DU CERTIFICAT D'URBANISME :

Le certificat d'urbanisme renseigne sur la vocation du site et les droits à construire y afférents.

### - LE DOSSIER DE LA DEMANDE :

Le dossier est constitué d'une demande manuscrite, signée par le pétitionnaire accompagné par tout type de plan qui permet de localiser la parcelle concernée.

- L'INSTRUCTION ET LE DELAI DE DELIVRANCE :

▪ **Cas de projet relevant de la compétence du P/APC :**

Le dossier est instruit par les services de l'urbanisme de la commune en se référant aux dispositions de l'instrument d'urbanisme en vigueur.

Le délai de délivrance de l'acte par le Président de l'Assemblée Populaire Communale est de quarante cinq (45) jours, date limite.

▪ **Cas de projet relevant de la compétence du Wali ou du Ministre :**

Le dossier est instruit par les services de l'urbanisme de l'Etat en se référant aux dispositions de l'instrument d'urbanisme en vigueur.

Le délai de délivrance de l'acte par le wali ou le ministre est de deux (2) mois, date limite.

Dans les deux cas ci-dessus cités, il est institué au niveau des services de l'urbanisme de l'Etat et de la commune, un guichet unique regroupant les représentants des services et des organismes à consulter.

3. LES MODALITES D'INSTRUCTION ET DE DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE CONFORMITE :

Ledit certificat porte sur la conformité de l'implantation des façades et de la hauteur de la construction, aux dispositions du permis de construire délivré; il vaut permis d'habiter ou d'exploitation de ladite construction.

- LE DOSSIER DE LA DEMANDE :

Le dossier est constitué d'une déclaration manuscrite, attestant l'achèvement des travaux.

- LE DEPOT:

La déclaration est déposée et enregistrée, contre accusé de réception, auprès des services de l'urbanisme :

- de la commune pour les projets relevant de la compétence du Président de l'Assemblée Populaire Communale.
- de l'Etat au niveau de la wilaya pour les projets relevant de la compétence du wali ou du ministre.

- L'INSTRUCTION ET LE DELAI DE DELIVRANCE:

▪ **Cas de projet relevant de la compétence du P/APC :**

La demande est instruite par les services de l'urbanisme de la commune.

Dans le cas où ces services ne sont pas dotés de moyens humains, la demande est transmise aux services de l'urbanisme de l'Etat au niveau de la subdivision de la daïra.

Le délai de délivrance ou de refus motivé de l'acte sollicité, par le Président de l'Assemblée Populaire Communale, est d'un (1) mois.

- **Cas de projet relevant de la compétence du Wali ou du Ministre:**

La demande est instruite par les services de l'urbanisme de l'Etat.

Le délai de délivrance ou de refus du certificat de conformité par le wali est d'un (1) mois suivant la date du dépôt.

4. LE RECOURS:

Si le pétitionnaire ne reçoit pas de réponse de la part de l'autorité compétente dans le délai prescrit, il peut déposer un dossier de recours, contre accusé de réception, auprès des services de l'urbanisme et de la construction de wilaya.

Dans ce cas, la délivrance ou le refus motivé de l'acte d'urbanisme par le wali est :

- de sept (7) jours pour le certificat d'urbanisme ;
- d'un (1) mois pour le permis de construire ;
- de quinze jours (15) pour le certificat de conformité.

Si le postulant ne reçoit pas de réponse de la part du wali dans le délai prescrit qui suit le dépôt du recours, un second recours peut être introduit auprès de l'Inspection Générale de l'Urbanisme et de la Construction, au siège du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme.

Dans ce cas, sur la base des informations utiles transmises par les services de l'urbanisme et de la construction de wilaya, le Ministère instruira ces derniers à l'effet de délivrer au postulant l'acte d'urbanisme sollicité ou de l'informer du refus motivé, dans un délai de quinze (15) jours après le dépôt du recours.

Madame et Messieurs les Walis sont invités de mettre en œuvre les dispositions de la présente instruction.

Copie à : - Monsieur le Premier Ministre à titre de compte rendu.
- Monsieur le Ministère de l'Intérieur et des Collectivités Locales pour Information.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME
INSPECTION GENERALE DE L'URBANISME
ET DE LA CONSTRUCTION

N°...20.... : MHU / I.G.U.C / 2013

زارة السكن و العمران
تشية العامة للعمران و البناء
0561
رقم: و س ع.ا.م.ع.ب/ 2013

ALGER LE : 30 جانفي 2013

الجزائر في :

Mesdames et Messieurs

-les Directeurs de l'Urbanisme et de la Construction (48 Wilayas)

- les Inspecteurs Régionaux de l'Urbanisme et de la Construction :

Annaba –Djelfa- Sidi -Bel- Abbes - Ouargla

Objet : Orientations en matière d'application de la loi n°08-15 du 20-07-2008.

Réf : Envoi n°209/MHU/IGUC en date du 16-12-2012.

En réponse de l'envoi cité en référence, des DUC font part de contraintes persistantes dans la mise en œuvre de la loi n°08-15 du 20-07-2008.

Des instructions ministérielles et interministérielles et messages de l'Inspection Générale de l'Urbanisme et de la Construction ont traité de ces questions lesquelles semblent ne pas trouver de solutions finales au niveau local en raison de leur interprétation par les représentants des services chargés de l'instruction des dossiers y afférents.

En attendant une ultime instruction interministérielle portant sur les modalités finales d'examen des demandes notamment la question du foncier, j'ai l'honneur de vous faire part des éléments de réponse concernant les autres questions.

مديرية التعمير والبناء بالعفة
المكتب لسطح الجزائر
164

Superficie foncière rattachée à la construction à régulariser :

Selon l'article 2 de la loi 08-15 est définie comme « surface bâtie », la surface au sol construite, augmentée de la voie d'accès et des aires de dépendances extérieures.

Cette surface doit être arrêtée conjointement par les Directeurs de l'Urbanisme et des Domaines en tenant compte de la localisation de la construction à l'effet de rendre celle-ci exploitation.

2- Détermination de la date de réalisation de la construction :

L'absence d'une telle information ne permet pas de rejeter la demande. Il y a lieu de se référer à la déclaration introduite et procéder à son traitement.

3- Modification du cahier des charges :

S'agissant d'un permis de lotir approuvé par l'APC, la modification utile peut être suggérée par le DUC directement au PAPC lequel prendra un arrêté y afférent.

Il s'agit particulièrement de la détermination des droits à construire (COS et CES) et notamment le nombre d'étage.

4- Fausse déclaration :

Lorsqu' il est constaté une erreur dans la déclaration, la DUC doit saisir le déclarant pour apporter, les corrections nécessaires.

5- Désintéressement des citoyens à la régularisation :

Les autos constructeurs doivent être sensibilisés concernant l'intérêt de procéder à la régularisation. Ils devront être informés des conséquences qui résulteraient de l'abrogation de la loi.

6- Non respect des délais par les services consultés :

Lorsque la réponse ne parvient pas dans les délais prescrits, la réponse est considérée favorable

**Refus des services agricoles de donner un avis concernant les constructions implantées au sein des exploitations :**

A l' exception de celles des exploitants, toute construction implantée illicitement sur une exploitation fait l'objet de l'article 16 de la loi sus citée.

Par ailleurs, il est rappelé que la décision de la commission de daïra est prise à la majorité des membres.

**8- Le livret foncier :**

Une fois la commission de daïra a donné un avis favorable, la commune devant délivrer l'acte d'urbanisme sollicité doit exiger le titre de propriété du terrain d'assiette.

**9- Absence de modification du permis de lotir :**

Dans ce cas, seules les constructions dont les parcelles sont conformes aux superficies fixées dans le permis de lotir délivré sont régularisables.

**10- Dossiers traités par la commission de recours :**

La commission de recours peut demander tout complément d'information au requérant pour finaliser le traitement de sa demande.

**11- Constructions situées dans le secteur non urbanisable :**

Lorsque le PDAU en révision prévoit l'intégration des sites dans le secteur urbanisable, l'instruction des demandes est possible conformément à l'article 16 de la loi.

Dans ce contexte, les membres de la commission de daïra et de wilaya doivent être sensibilisés du devenir de ces constructions, une fois la loi arrive à échéance.

**12- Le périmètre de sécurité :**

Le périmètre de sécurité est évoqué dans l'article 16, comme une servitude.

Toute régularisation de construction est subordonnée à la levée de cette servitude (suppression ou déplacement).

**13- Moyens humains chargés de l'instruction :**

Plusieurs équipes peuvent être mises en place. L'allègement de la procédure doit contribuer à faciliter le traitement des dossiers.

**14- Construction sur des terrains du domaine public de l'Etat et forestiers :**

Il y a lieu de procéder au déclassement des parcelles concernées, tel que prévu par la loi.

**15- Constructions sur terrain dans l'indivision :**

Les auteurs des constructions à régulariser doivent procéder au partage des terrains concernés.

**16- Constructions individuelles dans « coopératives immobilières privées » sans permis de lotir ni de permis de construire :**

Il s'agit de terrains morcelés et vendus à des tiers sous forme de parcelles individuelles.

Il y a lieu de considérer ce cas comme un groupe d'habitations au regard de l'article 2 de la loi dont la régularisation peut se faire, individuellement, par dossier introduit.

**17- Programmes publics sans dossier de génie civil :**

Tous les projets publics sont sensés avoir été réalisés avec un dossier de génie civil et le contrôle CTC; le dossier de génie civil ne doit pas être sollicité.

**18- Acte de propriété publié après loi :**

L'acte de propriété doit être, certainement, pris en considération.

**19- Empiétement sur espace public :**

L'empiétement sur un espace public (trottoir, place, jardin, rue ...) n'est pas régularisable.

Cependant, lorsque l'empiétement est effectué sur un terrain du domaine privé de l'Etat ou privé, il y a lieu de procéder au préalable à la régularisation du foncier.

**20- Porte à faux sur espace public :**

Les balcons qui surplombent les espaces publics (rue ou place) ne sont pas considérés comme un empiétement.

21- Constructions objet d'un PV d'arrêt des travaux ou de démolition :

Les constructions ayant fait l'objet de décision d'arrêt des travaux ou de démolition non exécutée, dans le cadre des dispositions de la loi n°90-29 du 1er décembre 1990, sont susceptibles de régularisation.

La régularisation ne concerne pas les constructions, objet de décision judiciaire.

22- Ouvertures sur terrain public ou privé :

Lorsque des ouvertures ou des balcons sont pratiqués directement sur des terrains publics ou privés , sans le recul requis, ces ouvertures ou balcons doivent être supprimés, préalablement, à la régularisation.

Enfin, il est rappelé que l'objectif essentiel de la loi n°08-15 du 20 juillet 2008 est d'assainir sur le plan du foncier et de l'urbanisme une situation générée par un contexte de gestion urbaine difficile. A ce titre, la facilitation dans le traitement des dossiers de mise en conformité et d'achèvement des constructions est recommandée, lorsque cela n'affecte pas les droits des tiers.

Veuillez agréer, Mesdames et Messieurs, l'expression de mes salutations distinguées.



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

04 سبتمبر 2014
رقم...2.1.9.../و.ا.

الوزير الأول

إلى

السيدات والسادة أعضاء الحكومة

وللتبليغ إلى السادة الولاة

**الموضوع: بخصوص إتمام البنايات.**

لقد سجل مخطط عمل الحكومة تأهيل المدن وترقيتها كعملية ذات أولوية بغرض تحسين نوعية وإطار معيشة المواطن، من خلال عمليات إعادة التأهيل والتجديد الحضري وكذا تحسين نوعية الهندسة المعمارية للإنجازات العمومية الجديدة وترقية إطار مبني يتميز بطابع جمالي وتهيئة متناسقة.

غير أن الجهود المبذولة لهذا الغرض من قبل السلطات العمومية لا يمكن أن تحقق الأهداف المرجوة إذا أغفل المسعى المنتهج البنايات غير المكتملة المقامة في إطار البناء الذاتي والتي لا تزال تشوه مجمل النسيج الحضري لمدننا مما جعلها تعكس صورة بائسة للتجمعات السكانية.

وإنه لفي هذا الإطار أيضا، كانت الحكومة قد وضعت منذ سنة 2008، منظومة قانونية لمطابقة البنايات وإتمام إنجازها، حيث منح أجل مدته خمس (05) سنوات، قبل أن يتم تمديده مؤخرا بثلاث (05) سنوات إضافية من أجل السماح بتسوية وإتمام إنجاز هذا النوع من البنايات.

ومع ذلك، فقد لوحظ أنه رغم بعض النتائج المرضية إلى حدّ ما، والمسجلة بموجب تنفيذ القانون رقم 08. 15 المؤرخ في 2008/07/20، الذي سمح بإتمام إنجاز ومطابقة عدد من البنايات، لازلنا نسجل حظيرة عقارية هامة غير مكتملة.

وبهذا الصدد، فقد قررت الحكومة التخلص من هذه الصورة السلبية والفوضوية التي تطبع السكن الفردي غير المكتمل، من خلال وضع آلية وتدابير تكميلية للمنظومة المعمول بها، ترمي إلى تحفيز المواطنين على إتمام بناياتهم ولاسيما واجهاتها.

وفي هذا السياق، يجب أن تستهدف هذه الآليات في المقام الأول، البنايات التي تظل واجهاتها غير مكتملة والتي تحتضن أنشطة تجارية يمارسها المالك بنفسه، أو عن طريق التأجير، وذلك من خلال تطبيق التدابير الآتية:

1. يتعين أن يكون إعداد كل إيجار جديد للبناية و/أو سجل تجاري مشروطا باستظهار شهادة المطابقة وتقديم شهادة تسلمها المصالح المختصة لوزارة العمران تثبت إتمام إنجاز أشغال التهيئة الخارجية.
2. ومنح أجل سنة واحدة في حالة تجديد الإيجار أو السجل التجاري، على أن يتم بعد انقضاء هذا الأجل، تطبيق التدابير الجبائية القسرية على مداخيل الإيجار.

وللقيام بذلك، يكلف السيد وزير السكن والعمران والمدينة:

- باتخاذ الترتيبات لإدخال كل التعديلات القانونية الضرورية؛
- تعيين السلطة المحلية المختصة لتسليم هذه الشهادة؛
- وتنفيذ الترتيبات العملية ومخطط اتصال من أجل تعميم هذا الإجراء الذي يجب ألا يحمل صبغة بيروقراطية.

ويكلف السيد وزير العدل، حافظ الأختام، من جانبه، بالعمل، بالإتصال مع السيد وزير المالية، على اتخاذ كل الترتيبات الضرورية لجعل هذه الترتيبات ذات صبغة تنفيذية على مستوى الموثقين.

وفيما يخص التدابير الجبائية التي يتعين اتخاذها لفرض ضريبة على الدخل الإيجاري بالنسبة للمالكين العصاة، يكلف السيد وزير المالية بإدخال التعديلات الضرورية في إطار مشروع قانون المالية القادم، بما يجعل هذه الترتيبات عملياتية مباشرة مع مطلع سنة 2016. كما يجب هذه التعديلات أن تتكفل بإصلاح الجباية على الأملاك، ولاسيما الجوانب المرتبطة بهذه الإشكالية.

وفيما يتعلق بالبنايات الفردية غير المكتملة والتي ليس لها محلات موجهة للإيجار، يكلف السيد وزير السكن والعمران والمدينة بإقامة فوج عمل مشكل من ممثلي وزارات السكن، والعدل، والمالية، والداخلية والجماعات المحلية، حيث يجب أن يقترح على الحكومة في غضون شهر واحد، التدابير التحفيزية التي تسمح بإتمام إنجاز الأشغال الخارجية لهذه الفئة من البنايات.

أما بخصوص البنايات التابعة لأملاك الدولة والجماعات المحلية، فإن السادة أعضاء الحكومة مدعوون إلى الإيعاز لمصالحهم لحملها على القيام في أقرب الآجال وفي إطار الميزانية الممنوحة لها، بإتمام الأشغال الخارجية للبنايات قيد الانتظار بالإضافة إلى تنظيف الواجهات التي تتطلب هذا النوع من الأشغال.

وإني لأنتظر أن يعكف السادة الوزراء المعنيون، كل فيما يخصه، على التنفيذ الصارم والعاجل لمحتوى هذه التعليمة.

الوزير الأول

عبد المالك سلال

موافق
ارسال ... بلا ترميز
التاريخ ..... رقم ...

نسخة إلى: 06 سبتمبر 2014

- السيد رئيس الجمهورية (على سبيل عرض حال).

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

04 SEPT 2014

N° 219 - 3 /P.M.

الوزير الأول

**Mesdames et Messieurs**
**les Membres du Gouvernement**
**En communication avec**
**Messieurs les Walis.**

**Objet :** A/S du parachèvement des constructions.

Le plan d'action du Gouvernement a inscrit la mise à niveau des villes et leur promotion comme action prioritaire en vu d'améliorer la qualité et le cadre de vie du citoyen, à travers des opérations de requalification et de renouvellement urbain ainsi que l'amélioration de la qualité architecturale des nouvelles réalisations publiques et la promotion d'un cadre bâti esthétique et harmonieusement aménagé.

Cependant, les efforts consentis dans ce sens par les pouvoirs publics ne peuvent atteindre l'objectif escompté si la démarche adoptée occulte les constructions inachevées érigées dans le cadre de l'auto-construction qui continuent d'enlaidir l'ensemble du tissu urbain de nos villes donnant ainsi une image désolante de nos agglomérations.

C'est dans ce cadre d'ailleurs que le Gouvernement a mis en place depuis l'année 2008, un dispositif juridique pour la mise en conformité des constructions et leur achèvement et qui a accordé un délai de cinq (05) ans, prorogé récemment de trois (03) ans pour permettre la régularisation et l'achèvement de ce type de constructions.

Néanmoins, il a été constaté qu'en dépit de quelques résultats assez satisfaisants enregistrés par la mise en œuvre de la loi 08-15 du 20/07/2008 ayant permis l'achèvement et la mise en conformité d'un certain nombre de constructions, on continue à déplorer un important parc immobilier non achevé.

A cet égard le Gouvernement est décidé d'éradiquer l'image négative et anarchique qui caractérise l'habitat individuel inachevé, à travers la mise en place d'un mécanisme et de mesures complémentaires au dispositif déjà en vigueur, visant à inciter les citoyens à achever leurs constructions, notamment les façades.

Dans ce cadre, ces mécanismes devront viser **en premier lieu** les constructions dont les façades demeurent non achevées abritant des activités commerciales exercées soit par le propriétaire lui-même ou donné en location, et ce à travers la mise en œuvre des mesures suivantes :

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

04 سبتمبر 2014
رقم... 2.1.9... و.أ.

الوزير الأول

ولاية باتنة
الديوان
البريد الوارد
06 سبتمبر 2014
تاريخ:
رقم:
المصلحة:

## إلى
## السيدات والسادة أعضاء الحكومة
## وللتبليغ إلى السادة الولاة

**الموضوع: بخصوص إتمام البنايات.**

لقد سجل مخطط عمل الحكومة تأهيل المدن وترقيتها كعملية ذات أولوية بغرض تحسين نوعية وإطار معيشة المواطن، من خلال عمليات إعادة التأهيل والتجديد الحضري وكذا تحسين نوعية الهندسة المعمارية للإنجازات العمومية الجديدة وترقية إطار مبني يتميز بطابع جمالي وتهيئة متناسقة.

غير أن الجهود المبذولة لهذا الغرض من قبل السلطات العمومية لا يمكن أن تحقق الأهداف المرجوة إذا أغفل المسعى المنتهج البنايات غير المكتملة المقامة في إطار البناء الذاتي والتي لا تزال تشوه مجمل النسيج الحضري لمدننا مما جعلها تعكس صورة بائسة للتجمعات السكانية.

وإنه لفي هذا الإطار أيضا، كانت الحكومة قد وضعت منذ سنة 2008، منظومة قانونية لمطابقة البنايات وإتمام إنجازها، حيث منح أجل مدته خمس (05) سنوات، قبل أن يتم تمديده مؤخرا بثلاث (05) سنوات إضافية من أجل السماح بتسوية وإتمام إنجاز هذا النوع من البنايات.

ومع ذلك، فقد لوحظ أنه رغم بعض النتائج المرضية إلى حدّ ما، والمسجلة بموجب تنفيذ القانون رقم 08. 15 المؤرخ في 2008/07/20، الذي سمح بإتمام إنجاز ومطابقة عدد من البنايات، لازلنا نسجل حظيرة عقارية هامة غير مكتملة.

وبهذا الصدد، فقد قررت الحكومة التخلص من هذه الصورة السلبية والفوضوية التي تطبع السكن الفردي غير المكتمل، من خلال وضع آلية وتدابير تكميلية للمنظومة المعمول بها، ترمي إلى تحفيز المواطنين على إتمام بناياتهم ولاسيما واجهاتها.

وفي هذا السياق، يجب أن تستهدف هذه الآليات في المقام الأول، البنايات التي تظل واجهاتها غير مكتملة والتي تحتضن أنشطة تجارية يمارسها المالك بنفسه، أو عن طريق التأجير، وذلك من خلال تطبيق التدابير الآتية:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

04 SEPT 2014

N° 219 - 3 /P.M.

**Mesdames et Messieurs**
**les Membres du Gouvernement**
**En communication avec**
**Messieurs les Walis.**

**Objet :** A/S du parachèvement des constructions.

Le plan d'action du Gouvernement a inscrit la mise à niveau des villes et leur promotion comme action prioritaire en vu d'améliorer la qualité et le cadre de vie du citoyen, à travers des opérations de requalification et de renouvellement urbain ainsi que l'amélioration de la qualité architecturale des nouvelles réalisations publiques et la promotion d'un cadre bâti esthétique et harmonieusement aménagé.

Cependant, les efforts consentis dans ce sens par les pouvoirs publics ne peuvent atteindre l'objectif escompté si la démarche adoptée occulte les constructions inachevées érigées dans le cadre de l'auto-construction qui continuent d'enlaidir l'ensemble du tissu urbain de nos villes donnant ainsi une image désolante de nos agglomérations.

C'est dans ce cadre d'ailleurs que le Gouvernement a mis en place depuis l'année 2008, un dispositif juridique pour la mise en conformité des constructions et leur achèvement et qui a accordé un délai de cinq (05) ans, prorogé récemment de trois (03) ans pour permettre la régularisation et l'achèvement de ce type de constructions.

Néanmoins, il a été constaté qu'en dépit de quelques résultats assez satisfaisants enregistrés par la mise en œuvre de la loi 08-15 du 20/07/2008 ayant permis l'achèvement et la mise en conformité d'un certain nombre de constructions, on continue à déplorer un important parc immobilier non achevé.

A cet égard le Gouvernement est décidé d'éradiquer l'image négative et anarchique qui caractérise l'habitat individuel inachevé, à travers la mise en place d'un mécanisme et de mesures complémentaires au dispositif déjà en vigueur, visant à inciter les citoyens à achever leurs constructions, notamment les façades.

Dans ce cadre, ces mécanismes devront viser **en premier lieu** les constructions dont les façades demeurent non achevées abritant des activités commerciales exercées soit par le propriétaire lui-même ou donné en location, et ce à travers la mise en œuvre des mesures suivantes :

1. Conditionner l'établissement de tout nouveau bail de location et/ou du registre de commerce, en l'absence du certificat de conformité, à la présentation d'une attestation délivrée par les services compétents du ministère de l'urbanisme, certifiant l'achèvement des travaux de finition extérieurs.
2. Accorder dans le cas du renouvellement du bail de location et du registre de commerce un délai d'une année au-delà duquel, il sera appliqué des mesures fiscales coercitives sur les revenus locatifs.

Pour ce faire, Monsieur le Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville est instruit à l'effet de :

- Prendre les dispositions pour introduire, toutes les modifications réglementaires nécessaires.
- Désigner l'autorité locale compétente pour la délivrance de cette attestation.
- Mettre en œuvre des dispositions pratiques et un plan de communication pour la vulgarisation de cette procédure qui ne devra pas être bureaucratisée.

Pour sa part, Monsieur le Ministre de la Justice, Garde des Sceaux en relation avec Monsieur le Ministre des Finances est chargés de prendre toutes les dispositions nécessaires afin de rendre excrétoire ce dispositif au niveau des études notariales.

Quant aux mesures fiscales à introduire pour imposer le revenu locatif des propriétaires récalcitrants, Monsieur le Ministre des Finances est instruit à l'effet d'introduire les aménagements nécessaires dans le cadre du projet de la future loi de finances 2016. Ce réaménagement devra prendre en charge également, la réforme de la fiscalité du patrimoine, notamment les aspects liés à la présente problématique.

**S'agissant des constructions individuelles inachevées** qui ne comportent pas de locaux mis en location, Monsieur le Ministre de l'Habitat de l'Urbanisme et de la Ville est chargé de mettre en place un groupe de travail composé des représentants des départements de l'Habitat, de la Justice, des Finances, de l'Intérieur et des Collectivités Locales, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement, qui devra proposer au Gouvernement dans un délai d'un mois, des mesures incitatives permettant l'achèvement des travaux extérieurs de cette catégorie de constructions.

**Concernant les édifices relevant du patrimoine de l'Etat et des Collectivités Locales**, Messieurs les membres du Gouvernement sont appelés à instruire leurs services concernés à l'effet d'entreprendre dans les meilleurs délais et dans le cadre du budget qui leur est alloué, l'achèvement des travaux extérieurs des constructions en souffrance ainsi que le ravalement des façades nécessitant ce type de travaux.

J'attends de Messieurs les Ministres concernés, de s'attacher chacun en ce qui le concerne, à une mise en œuvre rigoureuse et diligente du contenu de la présente instruction.

**Abdelmalek SELLAL.**

**Ampliation :**

- **Monsieur le Président de la République : à titre de compte rendu.**

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

RÉPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'INTERIEUR ET DES COLLECTIVITES LOCALES

DIRECTION DES ETUDES ET DE DEVELOPPEMENT LOCAL

SOUS DIRECTION DES SERVICES ET DES ETABLISSEMENTS PUBLICS LOCAUX

32741/88

وزارة الداخلية و الجماعات المحلية

مديرية الدراسات و التنمية المحلية

المديرية الفرعية للمصالح و المؤسسات العمومية المحلية

الجزائر في .....

رقم ..... 537 .....م.د.ت.م /م.ف.م.م.ع.م/2011

**MADAME ET MESSIEURS LES WALIS**

**Objet /** A/S Projet d'Instruction interministérielle relative à la mise en œuvre des dispositions de la loi n°08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.

**P.Jointe /** Un projet.

J'ai l'honneur de vous faire parvenir, ci-joint, le projet d'instruction interministérielle relative à la mise en œuvre des dispositions de la loi n°08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.

Je vous demande de bien vouloir me faire part, dans le plus brefs délais, des remarques et observations que suscite l'examen de ce projet de texte.

الأمين العام

عبد القادر ولهي

موافق

الرئاسة النزيهة بلاتة ميز

التاريخ ...

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE**

**MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME**

**MINISTERE DE L'INTERIEUR ET DES COLLECTIVITES LOCALES**

MINISTERE DES FINANCES

# INSTRUCTION INTERMINISTERIELLE RELATIVE A LA MISE EN ŒUVRE DES DISPOSITIONS DE LA LOI N°08-15 DU 20 JUILLET 2008 FIXANT LES REGLES DE MISE EN CONFORMITE DES CONSTRUCTIONS ET LEUR ACHEVEMENT

**MADAME ET MESSIEURS LES WALIS**

En communication à Mesdames et Messieurs :

- les Chefs de Daïras ;
- les Présidents des Assemblées Populaires Communales ;
- les directeurs des domaines de wilaya;
- les Directeurs de l'Urbanisme et de la Construction de wilaya.

La présente instruction a pour objet d'édicter **des mesures exceptionnelles** destinées à dynamiser la mise en œuvre des dispositions prévues dans le cadre de la n°08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.

Madame et Messieurs les Walis sont invités à assurer une prise en charge du dispositif mis en place dans le cadre des orientations ci-après :

## 1.ALLEGEMENT DU CONTENU ET DE LA PROCEDURE D'INSTRUCTION DES DOSSIERS DE DEMANDE DE MISE EN CONFORMITE ET D'ACHEVEMENT DES CONSTRUCTIONS:

En raison du nombre élevé de demandes introduites pour la mise en conformité et l'achèvement des constructions et des lenteurs enregistrées dans leur instruction, **il est procédé à l'allègement, à titre dérogatoire, du contenu des dossiers et de la procédure de leur instruction** et ce, dans le respect des principes énoncés par la loi n°08-15 du 20 juillet 2008 sus citée.

**1.1.Le contenu du dossier de la demande :**

**Les études de génie civil** prévues par le décret n°09-154 du 2 mai 2009 fixant les procédures de mise en œuvre de la déclaration de mise en conformité des constructions ne sont pas exigées dans le dossier de la demande concernant:

- **les constructions régulièrement soumises au contrôle du CTC ;**
- **les constructions individuelles initiées avant la promulgation de la loi n°04-05 du 14 août 2004** modifiant et complétant la loi n°90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'Aménagement et l'Urbanisme.

**1.2.L'instruction du dossier de la demande :**

A l'effet d'éviter le double emploi dans l'instruction des dossiers, il est procédé, conformément aux dispositions de la loi n°90-29 du 1er décembre 1990 ci-dessus citée:

**-suppression de l'instruction, par les services de l'urbanisme de la commune, des dossiers des constructions dont la délivrance du permis de construire relève de la compétence du Ministre ou du Wali.**

Dans ce cas, les dossiers déposés et enregistrés auprès des services de l'urbanisme de la commune, sont transmis **directement** pour examen à la Direction de l'Urbanisme et de la Construction au niveau de la wilaya.

**-suppression de l'instruction, par les services de l'urbanisme de la wilaya, des dossiers des constructions, implantées dans un plan d'occupation des sols, dont la délivrance du permis de construire relève de la compétence du Président de l'Assemblée Populaire Communale.**

Dans ce deuxième cas, les dossiers sont instruits par les services techniques de la commune et transmis **directement** à la commission de la DaTra concernée.

Une copie du procès verbal d'instruction de ces dossiers, doit être adressée, pour information, aux services de l'urbanisme de wilaya.

## 2. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT:

En complément aux mesures d'allègement, objet du point n°1 ci-dessus, des mesures d'accompagnement sont préconisées comme suit :

### 2.1. La réception des dossiers au niveau de la commune :

Des difficultés sont signalées dans le dépôt des dossiers auprès des services de l'urbanisme des communes.

A cet égard, la réception des dossiers doit être assurée de manière régulière et permanente. **Un guichet spécial, dédié à cette opération,** doit être mis en place, pour enregistrer les demandes ainsi déposées.

**Tout dossier, introduit en cinq exemplaires, doit être accepté.**

### 2.2.L'examen de la demande par les services de l'urbanisme de la wilaya.

A l'effet d'accélérer l'examen des dossiers, **un guichet unique** constitué de représentants des services et des organismes concernés doit être mis en place auprès de la Direction de l'urbanisme et de la Construction et fonctionner selon un calendrier préétabli.

**Tout dossier, reçu en quatre exemplaires par les services de l'urbanisme de la wilaya, doit être également accepté.**

### 2.3.L'instruction de la demande par la commission de Daïra.

Les dossiers de demandes de mise en conformité des constructions et/ou de leur achèvement parvenus à la commission de Daïra doivent être instruits dans le délai prévu.

Pour ce faire, Mesdames et Messieurs les Chefs de Daïras sont invités à tenir autant de séances d'examen des dossiers que nécessaires.

La Commission de Daïra doit transmettre à la commune l'avis définitif concernant la suite réservée à toute demande, en précisant lorsque cela est le cas les réserves à lever ou le motif du refus.

Il est souligné, que pour les constructions en cours de traitement auprès des instances judiciaires, un sursis à statuer doit être prononcé par la Commission de Daïra.

**2.4.L'instruction des requêtes par la commission de wilaya.**

Les requêtes adressées à la wilaya doivent, également, être instruites dans un délai de **trente** jours à compter de sa saisine.
La commission de recours peut orienter et ou aider, en cas de besoin, les commissions de daïras quant à la prise en charge de l'objet des requêtes qui lui sont adressées.

## 3.LA REGULARISATION DU FONCIER.

La mise en conformité de la construction peut exiger, au préalable, l'obtention d'un titre de propriété, nécessaire à la délivrance du permis de construire ou du permis d'achèvement, à titre de régularisation.

**3.1.Les terrains du domaine public ou privé de l'Etat :**

Dans le cadre de la régularisation du foncier relevant du domaine public, il est prévu par l'article 20 de la loi des finances complémentaire pour 2011, des modalités de paiement, selon un échéancier d'une période maximale de 10 ans.

Cette mesure facilite le règlement, à terme, du coût de la parcelle de terrain et la délivrance du titre de propriété dès la décision de régularisation.

Les services des domaines de wilaya sont invités à l'effet d'établir les plans parcellaires y afférents et de procéder à la cession des parcelles des constructions réalisées au profit des occupants.

Dans ce cas, le permis de construire et le permis d'achèvement, à titre de régularisation, sont délivrés, dès l'accord des services des domaines pour la cession des parcelles concernées.

**La procédure de déclassement de terrains du domaine public de l'Etat, doit être effectuée, lorsque cela et nécessaire.**

**3.2.Les terrains communaux attribués avec un acte administratif :**

Les agences foncières de wilayas doivent procéder à l'établissement de titres de propriété authentiques au profit des détenteurs des actes administratifs.

Dans le cas ou une rétrocession à un tiers est intervenue, la régularisation doit être établie au profit du dernier acquéreur qui revendique la propriété du terrain et de la construction.

Dans le cas où le terrain attribué par la commune doit faire l'objet de transfert à celle-ci par l'administration des domaines, ces derniers sont instruits de procéder à l'opération dans les meilleurs délais. L'accord de principe de l'administration des domaines permet à l'agence foncière de procéder à la régularisation du titre de propriété au profit de l'attributaire.

**3.3. Les terrains de droit privé :**

L'auteur d'une construction érigée sur un terrain de droit privé, pour laquelle il ne détient pas un titre de propriété, peut se faire délivrer un certificat de possession.

Le certificat de possession, délivré en application des dispositions du décret exécutif n°91-254 du 27 juillet 1991 fixant les modalités de délivrance du certificat de possession, doit mentionner la construction existante, objet de demande de régularisation.

Il est rappelé, à ce titre, que la procédure de délivrance du certificat de possession peut être effectuée de manière collective.

## 4.LES MODALITES DE TRAITEMENT DES SITES URBAINS PRIORITAIRES.

La nécessité de mise en conformité des constructions et leur achèvement éventuel se présentent différemment d'un site à un autre.

Les services de l'urbanisme de wilaya sont chargés de procéder à l'identification des sites à traiter en priorité en tenant compte de leur position géographique dans les tissus urbains et de la nature des actions à entreprendre.

### 4.1. Les sites prioritaires :

Les constructions pouvant faire l'objet d'un traitement simultané sont celles situées dans des sites urbains stratégiques, notamment :

-le long des autoroutes ;
-l'entrée des villes ;
-le long des artères urbaines principales ;
-autour des places publiques.

### 4.2. Les intervenants concernés et les tâches respectives:

La mise en œuvre des dispositions de la loi n°08-15 du 20 juillet 2008, dont le délai de validité est de cinq années, requiert la mobilisation des Collectivités Locales, des services de l'Etat, des opérateurs, des bureaux d'études et des tâcherons.

Le pilotage des opérations de mise en conformité et d'achèvement d'un groupe de constructions implique la désignation d'un opérateur unique pour assurer la coordination actions requises aux plans administratifs et techniques.

Pour ce faire, le rôle de chacun est rappelé comme suit:

**-Les Présidents des Assemblées Populaires Communales :**

Mesdames et Messieurs les Présidents des Assemblées Populaire Communales doivent sensibiliser et inviter les initiateurs des constructions concernées en vue de procéder à l'introduction des dossiers de demandes de régularisation et/ou d'achèvement.
Suite aux décisions des commissions de Daïras, ils doivent procéder à la délivrance des actes d'urbanisme de leur compétence et transmettre au Wali ou au Ministre les décisions qui les dossiers qui relèvement de leur compétence respective.

**-Les Chefs de Daïras :**

Mesdames et Messieurs les Chefs de Daïras doivent diligenter l'instruction des dossiers de mise en conformité et/ou d'achèvement et suivre la procédure de délivrance des actes de propriétés par les servies des domaines et des agences foncières de wilayas, pour le compte des assemblées populaires communales concernées.

**-Les agences foncières de wilaya :**

L'Agence Foncière de Wilaya peut être désignée par le Wali, dans le cadre d'une convention, pour coordonner notamment les modalités d'élaboration des dossiers des demandes des actes d'urbanisme, l'établissement des plans parcellaires des terrains, l'adaptation des cahiers des charges et le pilotage des travaux d'achèvement des parties extérieures des constructions groupées.

**- Les architectes maîtres d'œuvre:**

Dans le cadre de la mise en œuvre des opérations groupées, une équipe d'architectes peut être désignée, par site, pour formaliser les dossiers administratifs et techniques nécessaires.

Cette équipe d'architectes doit assurer le suivi de l'opération jusqu'à l'achèvement des travaux.

-Les entreprises et les tâcherons

S'agissant de menus travaux d'achèvement des constructions, l'Agence Foncière de wilaya organisera l'intervention de petites entreprises et de tâcherons.

Le recours aux dispositifs d'emploi des jeunes doit être privilégié pour réduire les coûts et les délais d'intervention. A ce titre, les services du Travail de wilaya, doivent être mis à contribution pour organiser la mobilisation des équipes de tâcherons et d'ouvriers à travers les formules en vigueur en la matière.

**4.2.Les modes de financement:**

Le traitement des sites prioritaires peut faire l'objet de recours à divers financements :

**- Le financement des aménagements extérieurs :**

A l'effet de faire adhérer les auteurs des constructions concernées au processus d'intervention concerté, un engagement peut être pris pour procéder, en cas de besoin, aux travaux de viabilité et d'aménagement des espaces extérieurs dans le cadre de l'amélioration urbaine.

Ces travaux seront exécutés par la Direction de l'Urbanisme et de la Construction.

**- Le financement des travaux de ravalement des façades :**

La taxe d'habitation peut être sollicitée pour les travaux de ravalement des façades (enduit et peinture) des constructions appartenant à des catégories de ménages de conditions économiques modestes.

Lorsqu'il s'agit de constructions appartenant à des ménages de conditions économiques aisées, la prise en charge des travaux d'achèvement relève de leurs responsabilités.

Madame et Messieurs les Walis sont invités à prendre toute initiative utile dans le traitement des sites urbains qui nécessitent une mise en conformité.
Ils pourront, à ce titre, initier localement, toutes mesures jugées utiles pour la concrétisation des objectifs recherchées par la loi 08-15 du 20 juillet 2008.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة السكن والعمران
الوزير

MINISTERE DE L'HABITAT
ET DE L'URBANISME
*Le Ministre*

رقم : 1000 /أ.خ.و/و.س.ع/2009

10 SEP. 2009

السيدات والسادة
مديري التعمير والبناء

الموضوع : ب/خ تطبيق أحكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

لقد تم إصدار النصوص التطبيقية لتوضيح قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ويتعلق الأمر أساسا بالنصوص التالية :

- المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2 مايو 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنيات.
- مشروع مرسوم تنفيذي يتضمن تشكيلة فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية أو ورشات البناء وتحديد شروط و كيفيات تعيين الأعوان المكونين لها و كذا نشاطها.
- مشروع مرسوم تنفيذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات و كيفيات سيرهما.

في إطار دراسة ملفات طلب تحقيق مطابقة البنايات و/أو إتمام إنجازها، حالات مختلفة بمكنها أن تطرح ميدانيا.

وقد كانت هذه الحالات موضوع دراسة من طرف مديري التعمير والبناء، والبعض منها يتطلب توجيهات من أجل تسهيل معالجتها، أما البعض الآخر فيجد الجواب من خلال قراءة دقيقة للقانون ونصوصه التطبيقية.

يهدف هذا المشروع إلى تقديم الأجوبة المناسبة للتساؤلات الخاصة التي يمكن أن تواجه المصالح المكلفة بدراسة الطلبات الواردة إليها.

لذا، يجب أن يؤخذ بعين الاعتبار في ضبط هذه الأجوبة شروط العمران والبناء السائدة ميدانيا كما يجب تقييمها بالنظر لآراء المصالح والهيئات التي تمت استشارتها.

مع ذلك، يجب التوضيح، أن الحالات المشار إليها، التي غالبا ما تتطرق للتفاصيل، لا تمنع الدراسة الفورية للحالات المنصوص عليها بوضوح في القانون. وفي هذا الصدد، فإنه يجب دراسة الحالات الخاصة التي يمكن مصادفتها في إطار دراسة طلبات مطابقة البنايات و/أو إتمام إنجازها، حسب روح النص والمبادئ المنصوص عليها في القانون ونصوصه التطبيقية.

بالنسبة للحالات الخاصة، يمكن اللجوء للإدارة المركزية للحصول على أجوبة دقيقة، كلما اقتضى الأمر ذلك.

وعليه، ونظرا للظرف التاريخي والقانوني الذي تم فيه تشييد هذه البنايات، فإنه يجب الأخذ في الحسبان عند مطابقتها و/أو إتمام إنجازها ما يلي :

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري؛
- احترام قواعد التعمير ومعايير البناء؛
- وجهتها أو استعمالها؛
- موقع إقامتها ووضعية شبكات التهيئة.

## 1. تذكير بالبنايات القابلة للمطابقة و/أو إتمام الإنجاز.

تطبيقا للمادة **14** من القانون رقم **08-15** المؤرخ في **20** يوليو **2008**، يمكن تحقيق مطابقة البنيات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر القانون المذكور في الجريدة الرسمية إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون.

وعليه، يتعين على أصحاب البنايات إثبات قبول طلبهم (تواريخ محضر المخالفة، طلبات رخصة البناء المرفوضة المدرجة في إطار التعديل أو التسوية، الشهادة المسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ...).

البنايات المعنية بآلية التسوية هي البنايات العمومية والخاصة.

وبالتالي، فإن البنايات التي شرع في إنجازها أو تلك التي انتهت بها الأشغال بعد هذا التاريخ، بدون رخصة بناء أو ليست مطابقة لها، فتخضع لأحكام القانون رقم **90-29** المؤرخ في أول ديسمبر **1990**، المعدل والمتمم، المتعلق بالتهيئة والتعمير.

## 2. البنايات غير القابلة للمطابقة

تطبيقا للمادة **16** من القانون المذكور أعلاه، لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة في إطار أحكام هذا القانون البنايات المقامة في المواقع التالية :

- مساحات حماية المنشآت الإستراتيجية أو الخطرة، بما في ذلك الموانئ والمطارات والمساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة؛
- المصنفة غير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيوتقنية، الدارسات الزلزالية، دراسات الأراضي، أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضان أو لانزلاق التربة؛
- التوسع السياحي، المعالم التاريخية، الثقافية، الأثرية والسواحل؛
- الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي، الأراضي الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك المدمجة أو المقرر إدماجها في المحيط العمراني في إطار مراجعة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير.

كما تعتبر غير قابلة للمطابقة، البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تضر بالمحيط والمظهر العام للمواقع، ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبنايات العشوائية والفوضوية وتلك التي لا تضمن فيها شروط البناء متانة واستقرار المنشآت.

أخيرا، تعد غير قابلة للمطابقة، البنايات التي تعيق أو تضر بتشييد المنشآت العمومية والذي يعتبر تحويل موقعها مستحيلا (خط الطريق السيَّار، أحواض سفوح السدود، مواقع التنقيب على المحروقات، مواقع توسع الموانئ والمطارات).

بالنسبة لمحمل هذه الحالات، يجب الحصول على آراء المصالح والمؤسسات المعنية.

## 3. توفير استمارات التصريح للطالبين

يجب توفير الاستمارات الخاصة بالتصريح بمطابقة البنايات و/أو إتمام إنجازها على مستوى مقرات المجالس الشعبية البلدية، ومديريات التعمير والبناء، ومديريات السكن والتجهيزات العمومية ودواوين الترقية والتسيير العقاري وكذا المصالح غير الممركزة.

على أن ترفق هذه الاستمارات حتما بالوثائق المكتوبة والبيانية الخاصة بملفات طلب عقود التعمير المؤسسة حديثا، والتي نذكرها فيما يلي :

- **رخصة إتمام الإنجاز** : بالنسبة للبنايات المُطَابِقَة أو غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وغير المُتَمَّمَة في الآجال المحددة؛
- **شهادة المطابقة** : بالنسبة للبنيات المتممة لكنها غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة؛
- **رخصة البناء على سبيل التسوية** : بالنسبة للبنايات المتممة لكنها غير حائزة على رخصة بناء؛
- **رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية** : بالمسبة للبنايات غير المتممة وغير حائزة على رخصة بناء؛

يوضح المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2 مايو 2009 الذي حدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنيات، محتوى ملفات طلب عقود التعمير المذكورة أعلاه، وإجراءات دراستها.

## 4. وضع فرق الأعوان المؤهلين

يجب أن يتم تحضير قوائم الأعوان المؤهلين من طرف مدير التعمير والبناء وكذا رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل إعداد قرارات التعيين، على التوالي، من طرف الوزير المكلف بالبناء والوالي المختص إقليميا.

يمكن تعيين هؤلاء الأعوان تدريجيا حسب أهمية حظيرة البنايات الواجب معالجتها وحسب توظيف المستخدمين الضروريين.

في هذا الإطار، تعطى الأولوية لمناطق التوسع بأهم التجمعات الحضرية حيث توجد البنايات التي شيدت خلال العشريتين الأخيرتين.

يقود كل فرقة رئيسا، تكون لديه خبرة سنة على الأقل، على أن تستفيد هذه الفرق من تحضير أولي على مستوى مديرية البناء والتعمير.

تجدر الإشارة أن تدخلات الفرق التابعة لمصالح الدولة والبلديات تتم كالآتي :

- أثناء التحقيق المتعلق بدراسة ملفات طلب تحقيق المطابقة، تتدخل كل فرقة على حدة في المرحلة المناسبة لدراسة الملفات؛
- أثناء تحديد البنايات غير الشرعية أو غير المطابقة، يمكن تشكيل فرق مزدوجة والتدخل حسب رزنامة يعدها معا مدير التعمير والبناء ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

يجب أن تُزَوَّد فرق المتابعة بسيارات، آلات تصوير وأدوات القياس المناسبة.

## 5. سير لجنتي الدائرة والطعن

يجب على مدير التعمير والبناء السهر على تعيين ممثلين عن القطاع على مستوى لجان الدائرة والولاية المكلفة بدراسة طلبات تحقيق مطابقة و/أو إتمام إنجاز البنايات.

في هذا الإطار عليه ضمان تحضير الملفات الخاصة بها، من خلال جمع آراء المصالح والهيئات المعنية في الآجال المحددة.

## 6. اعتبارات عقارية في مجال تحقيق المطابقة و/أو إتمام إنجاز البنايات

يمكن أن تكون البنايات الواجب مطابقتها و/أو إتمام إنجازها، قد شيدت على أراضي ذات الطبيعة القانونية المختلفة.

### ➢ الأراضي التابعة للأملاك العمومية للدولة

طبقا لأحكام المادة 37 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المذكور أعلاه، فإن مطابقة البناية المشيدة على قطعة أرض تابعة للأملاك الوطنية العمومية، تستلزم إعادة تصنيفها مسبقا وذلك طبقا للتشريع المعمول به.

في هذا الإطار، وفي حالة موافقة لجنة الدائرة بخصوص تسوية شغل العقار، تكلف هذه الأخيرة بالاتصال بإدارة أملاك الدولة للشروع في عملية إعادة تصنيف قطعة الأرض.

## ➢ الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أوالبلدية

فيما يخص البنايات المشيدة على أراضي تابعة للأملاك الخاصة بالدولة، الولاية والبلدية، وطبقا لأحكام المادة **40** من القانون رقم **08-15** المؤرخ في **20** يوليو **2008**، المذكور أعلاه، فإن تسوية شغل العقار تكون موضوع تسليم عقود الملكية من طرف السلطات المعنية بعد إخطار لجنة الدائرة.

في كلتا الحالتين المذكورتين، فإن التسوية تؤدي إلى الدفع المسبق لثمن قطعة الأرض وفقا للشروط التالية :

- يتم البيع بالتراضي، لسعر يقدر ويحدد من طرف مصالح أملاك الدولة؛
- يتم تحديد الوعاء، طبقا للتعريف المنصوص عليه في المادة 2 من القانون المذكور أعلاه، وباقتراح من المهندس المعماري، من طرف مختص في مسح الأراضي معتمد بالتشاور مع مصالح الأملاك الوطنية،
- تُمنَح للطالب الذي تمت تسوية وضعيته، مهلة ستة (6) أشهر لإدراج طلب رخصة البناء أو إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.

## ➢ الأراضي الخاضعة للقانون الخاص

يجب على أصحاب البنايات التي أقيمت على أراضي خاضعة للقانون الخاص، أن يقدموا عقد الملكية كما ينص عليه التنظيم الساري المفعول.

## ➢ الأراضي التابعة للأوقاف

أما البنايات المقامة على أراضي تابعة للأوقاف، فهي تُسيَّر حسب الأحكام التشريعية الخاصة بها.

➢ **الأراضي المخصصة عن طريق عقد إداري**

فيما يخص البناية التي يحوز صاحبها على عقد إداري مسلم من طرف جماعة محلية وعلى رخصة بناء، وتكون مشيدة في إطار تجزئة وقابلة للمطابقة، تتصل لجنة الدائرة بالسلطة المعنية من أجل تسليم عقد موثق.

## 7. اعتبارات في ميدان حقوق البناء

في إطار عملية تحقيق مطابقة و/أو إتمام إنجاز البنايات، وعلاوة على الجانب المتعلق بملكية العقار، يجب الأخذ في الحسبان احترام قواعد التعمير ومعايير البناء وكذا جمال الهندسة المعمارية.

مع ذلك، فإن حالات عدم احترام معامل شغل الأراضي (COS) ومعامل المساحة المبنية وكذا معامل إقامة البناية والفتحات ...، لا تكون سببا لرفض طلب تحقيق المطابقة. حيث يجب تقييم هذه التجاوزات في المقرر الواجب تسليمه يتضمن، عند الاقتضاء، تحفظات يجب رفعها.

### 1.7 البنايات الواقعة في التجزئات:

يمكن للبنايات غير المطابقة والمقامة في تجزئات، أن تكون موضوع دراسة من أجل مطابقتها.

وفي هذا الإطار، يمكن تعديل حقوق البناء والتثبيتات المحددة في دفتر الشروط ومخطط التهيئة من أجل التكفل بالتجاوزات المسجلة.

* يجب تسليم دفتر الشروط المعدل من طرف السلطة المختصة بمبادرة من صاحب التجزئة أو المُلاّك المشتركين.

يمكن أن تشترط لجنة الدائرة تعديلات مسبقة لمطابقة البنايات المعنية.

## 2.7 مجموعات سكنية و/أو بنايات

في حالة البنايات المجمعة ذات الاستعمال السكني المنجزة بطريقة عشوائية، يجب إعداد مخطط للتهيئة مرفقا بدفتر الشروط متضمنة رخصة التجزئة. وتوكل هذه المهمة إلى الوكالة العقارية الولائية التي تقوم باقتناء و/أو تسوية القطع التابعة لكل سكن.

وبالتالي، فإن مخطط التهيئة يجب أن يوضح المُجَزَّأ، الطرق العمومية والمساحات المشتركة الأخرى، وعند الضرورة تبرمج أشغال التهيئة في إطار التحسين الحضري.

## 3.7 البنايات المعزولة

يجب أن تكون البنايات المعزولة مطابقة لاستعمال الأراضي الذي تنص عليه أدوات التعمير، بالإضافة إلى التقيد بتقييم مدى إدماج هذه البنايات في الموقع.

## 4.7 البنايات المقامة خارج القطاعات المعَمَّرَة

في المناطق الواقعة خارج القطاعات المُعَمَّرَة، تعد مُرَخَّصَة البنايات ذات الصلة بوجهة واقتصاد الأراضي المعنية.

### 1.4.7 حالات البنايات المنجزة داخل المستثمرات الفلاحية العمومية أو الخاصة

حددت حقوق البناء داخل المستثمرات الفلاحية بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في **13** سبتمبر **1992**.

لا يمكن مطابقة البنايات التي أنجزت بدون احترام الحقوق المحددة في هذا القرار.

## 2.4.7 حالات البنايات المخصصة ذات الاستعمال غير الفلاحي

تقدر حقوق البناء في المناطق غير القابلة للتعمير ذات الطابع غير الفلاحي (منجمي أو آخر)، في الحدود المتعلقة بوجهة واقتصاد هذه الأراضي، كما تنص عليه الأحكام التشريعية والتنظيمية الخاصة بها.

### 8. احترام معايير البناء

البنايات موضوع طلب تحقيق المطابقة و/أو إتمام إنجازها، يجب أن تكون قد أنجزت في ظل احترام معايير البناء.

لابد أن تتضمن الملفات التقنية الخبرات الخاصة بالأجزاء المنجزة وكذا دراسات الهندسة المدنية بالنسبة للأجزاء التي سيتم إنجازها.

### 9. البنايات الخاضعة لقرار العدالة

طبقا لأحكام المادة **76** مكرر **5** من القانون رقم **90-29** المؤرخ في أول ديسمبر **1990** المعدل والمتمم، المتعلق بالتهيئة والتعمير، يمكن للبنايات المشيدة دون احترام أحكام رخصة البناء المسلم، أن تكون موضوع متابعة قضائية.

عند إصدار القرار يصبح إلزاميا ويجب تنفيذه.

في هذا السياق أيضا، يجب تطبيق قرار المجلس الشعبي البلدي، المتخذ في إطار أحكام المادة **76** مكرر **4** من القانون رقم **90-29** المؤرخ في أول ديسمبر **1990**، المعدل والمتمم.

### 10. تخصيص واستعمال البناية

إذا كانت البناية موضوع طلب المطابقة، تستعمل لنشاط غير ذلك الذي أقيمت من أجله، في هذه الحالة تفصل دراسة هذه البناية عن النشاط الذي تأويه.

وتطبق في هذه الحالة المواصفات المنصوص عليها في التنظيم المعمول به.

## 11. قوام مشروع البناء موضوع طلب تحقيق المطابقة و/أو إتمام الإنجاز

قصد تسهيل مطابقة و/أو إتمام إنجاز البنايات في الآجال المعقولة، تقرر تسليم شهادة الشبكات والتهيئة وكذا شهادة المطابقة لكل حصة.

من هذا المنظور، يجب أن تُوَضّح ملفات طلب الإتمام أو المطابقة في عقود البناء الخاصة بها، الأشغال الواجب إنجازها في كل حصة.

تقيم آجال الإنجاز لكل حصة من طرف المهندس المعماري.

## 12. تحضير طلبات تحقيق المطابقة

تتم دراسة ملفات طلبات تحقيق مطابقة و/أو إتمام إنجاز البنايات على أربع مستويات:

- مصالح التعمير التابعة للبلدية؛
- مصالح التعمير الولائية التابعة للدولة؛
- لجان الدوائر؛
- وعند الاقتضاء، لجنة الطعن الولائية.

تعد الآراء الصادرة عن المستوى الأعلى هي المرجحة.

من جهة أخرى، فإن الرأي بالموافقة الصادر عن لجنة الدائرة أو لجنة الطعن، يسمح بإعداد عقد التعمير الخاص به من طرف السلطة المعنية، طبقا لأحكام القانون رقم **90-29** المؤرخ في أول ديسمبر **1990**، المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير.

فضلا عن ذلك فإن قرارات لجان الدائرة تؤخذ بأغلبية الأصوات كما ينص عليه المرسوم الخاص به في نسخته العربية.

## 13. تأويل محتوى النصوص

تم توضيح وتفصيل محتوى نص القانون رقم **08-15** المؤرخ في **20** يوليو **2008** وكذا نصوصه التطبيقية بدقة.

فالأحكام الذي يقترحها هذا القانون محددة في الزمان باستثناء بعض التدابير التي تبقى دائمة بالنظر للنقائص المسجلة في القانون الأساسي المتعلق بالتهيئة والتعمير.

لهذا السبب، من المهم جدا تنفيذها بطريقة متبصرة من أجل ضمان مطابقة وإتمام إنجاز أكبر عدد من البنايات.

## 14. التنظيم

إن تنفيذ أحكام هذا القانون يتطلب تنظيما محكما على مستوى مصالح مديرية التعمير والبناء.

لذا يجب تنصيب خلية مختصة على مستوى المدير تسند لها المهام التالية :

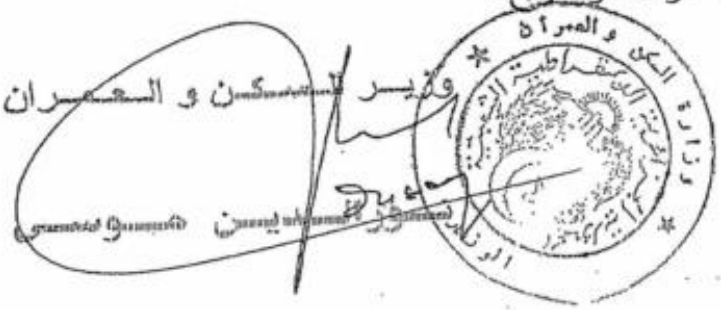
- إعلام الجمهور حول هذه الآلية؛
- استقبال وتسجيل الملفات الخاصة بطلب المطابقة المرسلة من طرف البلدية؛
- تنظيم تحضير ملفات الطلب والتحقيقات الخاصة بالتفقد الميداني؛
- طلب وجمع آراء المصالح والهيئات المعنية؛
- تحرير آراء مديرية التعمير والبناء؛
- إرسال الملفات للجان الدوائر؛
- متابعة القرارات المسلمة من طرف لجان الدوائر؛
- متابعة إعداد العقود المتعلقة بالموضوع، الصادرة عن السلطات المختصة؛
- السهر على التنفيذ الميداني للتدابير الخاصة بمطابقة وإتمام إنجاز البنايات في الآجال المحددة.

أخيرا، يجب اتخاذ كل الإجراءات الضرورية، وتطبيقها بكل صرامة من أجل وضع حد لهذه الوضعية التي تضر بالإطار المبني.

سوف تنظم لقاءات جهوية من أجل إعلام وتحسيس السلطات المحلية والمصالح التقنية والمواطنين حول أهداف وكيفيات تنفيذ هذه العملية التي يجب أن تُعنَى باهتمام وعناية خاصة.

أولي أهمية بالغة لتنفيذ هذه الآلية الخاصة بمطابقة وإتمام البنايات التي تم وضعها.

يجب إعداد حصيلة مفصلة كل ثلاثة أشهر حول الموضوع.




نسخة :

للسيد والسادة الولاة للاختصاص.

## الملخص

**تعبر المدينة عن الصورة الحقيقية لمجتمعاتها الحضرية، فهي تعكس الوجه الحقيقي لمستوى المجتمع الذي يسكنها، ومن ثم فان جميع دول العالم تسعى الى تطوير وترقية المشهد الحضري لمدنها، فتدهور المشهد الحضري يرجع الى مجموعة من العوامل المادية والمعنوية، التي تنتج لنا تلك التشوهات، فالجزائر وكبقية الدول تعاني من تدهور مشهدا الحضري.**

**ونظرا الى المشاكل التي تتخبط بها المدن الجزائرية، قامت الجزائر بإصدار مجموعة من القوانين قصد حماية مشهد مدنها وترقيته، ومن اهم تلك القوانين قانون مطابقة البنايات وتسويتها 15-08، الذي يهدف الى تسوية وضعية البنايات التي شيدت قبل 2008 وذلك لإتمام البنايات التي لم تستكمل بها الاشغال، فيترتب عن ذلك استكمال الاشغال بتلك البنايات مما يساعد على رقي المشهد الحضري للمدينة.**

**ولمعرفة مدى فاعلية قانون مطابقة البنايات على المشهد الحضري، قام الباحث بدراسة وتحليل قانون مطابقة البنايات بالاستعانة بالمقابلة، الاستبيان والملاحظ، تبين لنا ضعف فاعلية على المشهد الحضري، والخروج بمجموعة من التوصيات لتحسين مردود قانون مطابقة البنايات على المشهد الحضري للمدينة.**



## الكلمات المفتاحية:

**قانون مطابقة البنايات وتسويتها 15-08، المشهد الحضري وادراكه، المدينة، الرخص العمرانية، مدينة باتنة، قانون العمراني.**



## RESUMÉ :

**La ville exprime l'image véritable des communautés urbaines, car elle reflète le vrai visage du niveau de la société et de ses habitants, de cela, tous les pays du monde s'engagent pour développer et améliorer le paysage urbain de leurs villes. La dégradation du paysage urbain est due à plusieurs facteurs d'ordres matériels et moraux, ce qui mène à ces distorsions, et l'Algérie comme plusieurs autres pays souffre de la détérioration de son paysage urbain.**

**En raison des problèmes qui affligent les villes algériennes, l'Algérie a émis un ensemble de lois afin de protéger et promouvoir le paysage urbain de ses villes, la plus importante de ces lois est celle de la résolution 15-08 qui a pour objet de régulariser la situation des constructions réalisées avant l'année 2008, et ce dans le but d'achever les bâtiments non finis, et donc la contribution dans l'amélioration et le développement du paysage urbain de nos villes.**
**Pour vérifier l'efficacité correspondante à l'application de cette loi sur le paysage urbain, le chercheur a étudié et analysé cette loi, en utilisant la méthode de l'entrevue et celle du questionnaire, cela nous a montré la limite ainsi que la faiblesse de l'efficacité de son application sur notre paysage urbain.**
**Et conclure avec un ensemble de recommandations visant à améliorer l'efficacité de cette loi sur le paysage urbain de notre ville.**



## Mots clés :

**Loi n° 08-15 les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement, le paysage urbain et son identification, la ville, les permis de bâtir, la ville Batna, les lois de l'urbanisme**

## Summary:

**The city reflects the true picture of urban communities; it's the mirror that reflects the true face of the level of social, economic and urban life through the interaction of population.**

**All countries in the world are seeking to develop and upgrade the urban landscape of their cities, so the deterioration of the urban landscape is due to a group of material and moral factors that results to a total alteration of the urban landscape. Algeria is like other countries, especially in Third World countries, it suffers from the deterioration of the urban landscape, and this is due to problems which the cities are bearing. There fore, the state has developed a set of laws in order to protect the urban design of its cities and preserve it.**

**The most important of those laws is the conformity of buildings and their adjustment law 15/08, this law aims to settle the status of buildings constructed before 2008, in order to complete the buildings that are yet to be completed, bringing an accomplishment of works to those buildings ; this was very advantageous to the Algerian cities and their urban landscape form.**

**To know the effectively of this law on the urban landscape, the researcher did studies and analyzed the conformity of buildings law with the help of observations, interviews and questionnaires, however he found that this law was ineffective to the urban views. Bringing the researcher to the conclusion, finally he reaches to some steps and recommendations that will improve the quality of the law on our Cities and their urban views.**

## Keywords;

**Law No. 08-15 to the rules of compliance of construction and completion, the urban landscape, the city, Building Permits, BATNA city, the laws of urbanism**