



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الحاج لخضر - باتنة
معهد الهندسة المدنية والري والهندسة المعمارية



رقم التصنيف :

مذكرة مكملة لنيل ماجستير في الهندسة المعمارية
تخصص : المدينة والمجتمع

الموضوع :

أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق - دراسة حالة مدينة باتنة -

* إعداد : سنوسي رفيقة

* إشراف : د. ذيب بلقاسم

نوقش بتاريخ : 2012/05/31

أمام اللجنة :

- د. قاله مهدي : أستاذ التعليم العالي بجامعة باتنة رئيسا
- د. الذيب بلقاسم : أستاذ محاضر. أ. بجامعة باتنة مقرا
- د. عيشور بوجمعة : أستاذ محاضر. أ. بجامعة باتنة ممتحنا
- د. علقمة جمال : أستاذ محاضر. أ. بجامعة بسكرة ممتحنا

السنة الجامعية : 2010-2011

الإهداء

إلى من وصى الحبيب بطاعتها ثلاثا ، إلى التي رفعت لي أبجل دعائها دائما ، إلى التي لم يهنأ لها
بال إلا بعد إتمام هذا العمل أُمي فأُمي ثم أُمي الغالية .
إلى الذي بذل كل مجهوده ليكون مني الإنسان القادر على إنجاز هذا العمل ، إلى والدي الغالي .
إلى الذي وقف بجاني وشجعني ودفعني إلى الأمام أثناء كل تحاذل مني ، إلى زوجي .
إلى التي استهلكت هذه الحياة بإشرافها البريئة لتنير حياتي وتملأها بالبسمة ، إلى ابنتي الحبيبة مارية .
إلى إخوتي وأخواتي الأعزاء بدون استثناء ، وإلى أبنائهم وأزواجهم .
إلى جميع أفراد عائلتي الثانية ، عائلة زوجي .
إلى جميع صديقات مشوار دربي ، أخص بالذكر صديقتي سمية .
إلى كل من ساعدني في إنجاز هذا العمل من قريب أو بعيد ولو بدعاء .
إلى الجميع ... أهدي هذا العمل المتواضع

رفيقة

شكر وعرفان

بادئ ذي بدء أحمد الله سبحانه وتعالى على آلائه وجزيل عطائه وفضله أن وفقني لتمام هذا العمل .

أشكر مؤطر هذا العمل على تعاونه ونصائحه ، أستاذي المحترم ذيب بلقاسم .
أشكر كل من زودني ولو بكلمة لفائدة هذا البحث .
أتقدم إلى الجميع بالشكر والعرفان

فهرس الموضوعات :

مقدمة عامة

1. مقدمة 1
2. الاشكالية 1
3. الفرضيات 2
4. أهمية اختيار الموضوع 2
5. الأهداف المسطرة 3
6. منهجية البحث 3
7. مراحل البحث 3
8. محتوى البحث 4
9. صعوبات البحث 5

الفصل الأول : سياسة التعمير في الجزائر مشاريع أم تشريعات

- مقدمة 6
- أولا : مراحل تطور التشريع العمراني في الجزائر قبل الاستقلال 6
1. المرحلة التي تسبق الاحتلال الفرنسي (قبل 1830 م) 6
- 1.1. المدن الرومانية 6
- 2.1. المدن ذات النشأة الإسلامية 7
- 3.1. المدن الجزائرية خلال الحكم العثماني 7
2. مرحلة الاحتلال الفرنسي (1830 - 1962) 8
- 1.2. الفترة : 1830 - 1919 8
- 2.2. الفترة : 1919 - 1948 8
- 3.2. الفترة 1948 - 1962 9
- ثانيا. مرحلة محاولات النهوض بالتشريع العمراني بعد الاستقلال 10
1. الفترة 1962-1966 : النهوض بالتنمية في إطار النظام الاشتراكي 10
2. الفترة 1967-1977: إعادة التوازن الجهوي والتخطيط السوسيواقتصادي 11

13	 1.2. أدوات التخطيط السوسيو اقتصادي
16	 2. الفترة 1978 - 1988 : بداية ظهور التهيئة العمرانية
17	 1.3. أدوات التهيئة العمرانية
18	 3. الفترة 1988 – 1990 : تراجع سياسة التهيئة العمرانية
19	 4. الفترة 1990 إلى يومنا هذا : نشأة أدوات التهيئة والتعمير
20	 خلاصة

الفصل الثاني أدوات التهيئة والتعمير حسب التشريع المعمول به

21	 مقدمة
21	 أولا. مضمون أدوات التهيئة والتعمير ، إجراءات المصادقة عليها وحالات المراجعة
21	 1. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU
21	 1.1. تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
23	 2.1. أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
23	 3.1. آلية التخطيط المستقبلي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
25	 4.1. محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، والوثائق المتعلقة به
27	 5.1. إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه
27	 1.5.1. مداولة الإعداد
27	 2.5.1. قرار تحديد المحيط
	 3.5.1. قرار قائمة الهيئات والمصالح والإدارات العمومية والجمعيات المشاركة في إعداد المخطط
27	 التوجيهي للتهيئة والتعمير
29	 4.5.1. مداولة التبني
29	 5.5.1. قرار فتح الاستقصاء العمومي
29	 6.5.1. المصادقة النهائية
30	 5.1.1. حالات مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
30	 2. مخطط شغل الأراضي POS
31	 1.1. تعريف مخطط شغل الأراضي POS
31	 2.2. أهداف مخطط شغل الأراضي POS
32	 3.2. محتوى مخطط شغل الأراضي POS ، والوثائق المتعلقة به

34	4.2. إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي POS والمصادقة عليه
34	1.4.2. مداولة الإعداد
34	2.4.2. قرار تحديد المحيط
35	3.4.2. قرار قائمة الهيئات والمصالح والإدارات العمومية والجمعيات المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي
35	4.4.2. مداولة التبني
35	5.4.2. قرار فتح الاستقصاء العمومي
35	6.4.2. المصادقة النهائية
35	5.2.1. حالات مراجعة مخطط شغل الأراضي
37	ثانيا. كيفية تحويل أدوات التهيئة والتعمير من الصيغة المعنوية الإدارية إلى الصيغة المادية التقنية
38	ثالثا. مكانة أدوات التهيئة والتعمير بين القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتشريعات الأخرى
39	1. مكانة أدوات التهيئة والتعمير بين القانون 29/90 والقانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري
40	2. مكانة أدوات التهيئة والتعمير بين القانون 29/90 والقوانين الخاصة بالأراضي الفلاحية ..
40	3. مكانة أدوات التهيئة والتعمير بين القانون 29/90 والقانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة
41	البنائيات وإتمام إنجازها
42	رابعا. أدوات جديدة في ميدان التعمير : مخطط التناسق الحضري أداة مجهولة الهوية
42	1. تعريفه
43	2. أهدافه
43	3. مراحل
44	4. مصيره وهويته
46	خامسا. أدوات التهيئة والتعمير بين التشريعين الجزائري والفرنسي
52	1. من حيث التسمية والزمن
48	2. من حيث مكانة الدولتين
48	3. من حيث مبدأ التغيير
48	خلاصة
	الفصل الثالث: معطيات مدينة باتنة مؤهلات لتحقيق تنميتها المستدامة أم استدامة مدينة بواقعها
51	مقدمة

52	 أولاً : المعطيات الطبيعية والجغرافية لمدينة باتنة
52	 1. الموقع
55	 2. الموضع
57	 ثانيًا: الدراسة السكانية والسكنية لمدينة باتنة
57	 1. مراحل نمو السكان و تطور حظيرة السكن بمدينة باتنة
57	 1.1. المرحلة الأولى : قبل 1954
57	 2.1. المرحلة الثانية : 1954 - 1966
58	 3.1. المرحلة الثالثة : 1966 - 1977
58	 4.1. المرحلة الرابعة : 1977 - 1987
58	 5.1. المرحلة الخامسة : 1987 - 1998
59	 6.1. المرحلة السادسة : 1998 - 2008
59	 2. العوامل المؤثرة في النمو السكاني والسكني بمدينة باتنة
59	 1.2. الزيادة الطبيعية
60	 2.2. الهجرة
62	 ثالثًا. التطور العمراني لمدينة باتنة وعلاقته بتطور التشريعات وآليات التعمير
62	 1. مراحل التطور العمراني لمدينة باتنة وكيفية مساهمة التشريعات وآليات التعمير
62	 أ. المرحلة الأولى : مرحلة الاحتلال الفرنسي قبل 1962
62	 1. أ. الفترة 1844 - 1870
64	 2. أ. الفترة 1871 - 1923
64	 3. أ. الفترة 1924 - 1945
64	 4. الفترة 1946 - 1961
65	 ب. المرحلة الثانية : مرحلة الاستقلال بعد 1962
65	 1. ب. الفترة 1962 - 1973
65	 2. ب. الفترة 1974 - 1984
66	 3. ب. الفترة 1985 - 1994
67	 4. ب. الفترة 1994 - 2005
67	 5. ب. الفترة 2005 - 2011

70	2. أشكال التوسع المجالي بمدينة باتنة وعوائقه
70	1.2. أشكال التوسع المجالي بمدينة باتنة
70	2.2. عوائق التوسع المجالي بمدينة باتنة
73	رابعاً. العقار وأثره على الوضعية العمرانية لمدينة باتنة
73	1. العناصر المتدخلة في الوضعية العقارية بمدينة باتنة
73	1.1. المعطيات التاريخية والاجتماعية
76	2.1. التشريعات المعمول بها ومنهجية التسيير
77	3.1. طبيعة الملكية العقارية في مدينة باتنة
81	2. تأثير الوضعية العقارية على الأشكال الحضرية الناتجة بمدينة باتنة وهيكله نسيجها العمراني
81	1.2. تأثير الوضعية العقارية على الأشكال الحضرية الناتجة بمدينة باتنة
88	2.2. تأثير الوضعية العقارية على هيكله النسيج العمراني بمدينة باتنة
94	خلاصة

الفصل الرابع : مدينة باتنة بين الاستراتيجية المفترضة لإعداد وتطبيق أدوات التهيئة والتعمير

وبين الواقع

96	مقدمة
97	أولاً: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة باتنة سنة 1998 : تجربة تطبيق ناجحة أم فاشلة
97	1. الآفاق المستقبلية لمدينة باتنة في ظل أدوات التهيئة والتعمير
97	1.1. المخططات العمرانية الموجهة (PUD)
97	2.1. أدوات التهيئة والتعمير (PDAU ، POS)
98	2. مدى تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 1998
	ثانياً : مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة باتنة سنة 2005 (الاستدراك للسلبات أم قضاء على آمال التنمية المستدامة)
104	1. ظروف نشأة عملية مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة باتنة
104	2. مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة ضمن الهيكلة الخاصة ب مخططات وأدوات التهيئة والتعمير حسب مستويات التخطيط
104	1.2. نشأة وأهداف مخططات التهيئة العمرانية التي تشمل إقليم مدينة باتنة
105	1.1.2. نشأة وأهداف المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT

105	2.1.2. نشأة وأهداف المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم SRAT للهضاب العليا الشرقية
105	3.1.2. نشأة وأهداف مخطط التهيئة الولائي لولاية باتنة
107	2.2. العلاقة الزمنية بين مخططات التهيئة العمرانية وأدوات التهيئة والتعمير لمدينة باتنة
109	3. الفاعلون والمتدخلون في إعداد وتطبيق مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة باتنة
109	1.3. الدولة.....
109	1.1.3. الدولة كمشرع.....
109	أ. القوانين الخاصة بالأراضي الفلاحية.....
109	أ.1. المنشور الوزاري رقم 553/أو المؤرخ في 2009/11/11 الخاص بإجراءات تحويل أو إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لاستعمالها كأوعية عقارية لانجاز مشاريع التجهيزات التنموية
109	أ.2. التعليمات الوزارية رقم 2010/523 المؤرخة في 2010/04/20 بخصوص اقتطاع الأراضي
110	الفلاحية لحاجيات أساسية مرتبطة بانجاز مشاريع عمومية للتنمية.....
110	ب. القانون التوجيهي للمدينة رقم 06/06.....
111	2.1.3. الدولة المسؤول الأول عن تطبيق أدوات التهيئة والتعمير والمحرك الرئيسي للعقار
113	2.3. الجماعات المحلية (بلدية باتنة).....
113	1.2.3. بلدية باتنة المسؤول الأول عن مجالها العمراني.....
114	2.2.3. بلدية باتنة والخبرة الفنية والتقنية.....
115	3.2.3. بلدية باتنة المسؤول عن مراقبة أدوات التهيئة والتعمير
115	3.3. مكتب الدراسات (مكتب الدراسات والانجازات في التعمير - URBA - باتنة)
115	1.3.3. مضمون دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
115	أ. الوضعية الحالية.....
116	ب. نوعية المخططات.....
116	ج. طبيعة التدخل على مجال مدينة باتنة.....
116	ج.1. من خلال مفهوم تجمع البلديات.....
117	ج.2. من خلال مبدأ التهيئة المقترح.....
117	ج.3. من خلال محتوى المخططات.....
117	2.3.3. الآجال المفترضة لانجاز دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
117	4.3. مديرية التعمير والبناء لولاية باتنة.....

118	5.3. الهيئات والمصالح والإدارات المشاركة في إعداد المخطط
118	6.3. الجمعيات.....
119	7.3. المواطن.....
120	4. مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة والإجراءات الإدارية
120	1.4. مكتب الدراسات وتأخير الإجراءات الادارية.....
120	2.4. البلدية و تأخير الإجراءات الادارية.....
120	5. الغلاف المالي المخصص لعملية المراجعة.....
121	6. مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة بين توجيهاتها والقرارات السياسية ..
121	أ. المخطط الخماسي (le plan quinquennal) 2010 - 2014
121	اختيار الأرضية (les choix de terrain)
122	7. مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة والاجراءات الردعية
124	8 مقارنة بين المخططات العمرانية الموجهة (PUD) ومراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة.....
126	ثالثا : مخطط شغل الأراضي رقم 1و2 حملة بلدية باتنة : إشكالية متفردة واستثنائية
126	1. ظروف نشأة مخطط شغل الأراضي رقم 1و2 حملة
126	2. موقع مخطط شغل الأراضي رقم 1و2 حملة.....
128	3. طبيعة الأرض المستغلة في تجسيد مخطط شغل الأراضي رقم 1و2 حملة
128	4. البعد المعماري والعمراني لمخطط شغل الأراضي رقم 1و2 حملة
128	5. أثر القرار السياسي على طبيعة مخطط شغل الأراضي رقم 1و2 حملة
128	1.5. أثر القرار السياسي على المعايير العمرانية المعتمدة في مخطط شغل الأراضي رقم 1و2 حملة
129	1.1.5. الدراسة العمرانية لمخطط شغل الأراضي رقم 1و2 حملة
129	2.1.5. مخطط شغل الأراضي رقم 1و2 حملة المقترح والمطبق.....
131	2.5. أثر القرار السياسي على تجسيد مخطط شغل الأراضي رقم 1و2 حملة
135	خلاصة.....
137	خلاصة عامة.....

فهرس الجداول :

الرقم	العنوان	الصفحة
01	تجارب سياسة التعمير في فرنسا قبل الاستقلال ومحاولات إسقاطها في الجزائر بعد الاستقلال.....	10
02	مقارنة أدوات التهيئة والتعمير بين التشريعين الجزائري والفرنسي من ناحية التسمية والزمن.....	47
03	النمو السكاني وتطور عدد المساكن بمدينة باتنة (قبل 1954 - 2008)	60
04	مراحل نمو النسيج العمراني بمدينة باتنة ومساهمة التشريعات وآليات التعمير ..	68
05	عوائق التوسع المجالي بمدينة باتنة.....	71
06	المدة الزمنية المفترضة لمراجعة المخططات العمرانية لمدينة باتنة والمدة الفعلية	98
07	البنيات الفوضوية المعيقة لبرامج التجهيزات المقترحة بمخططات شغل الأراضي لمدينة باتنة.....	99
08	الإجراءات الردعية والعقوبات المتعلقة بأدوات التهيئة والتعمير	123
09	دراسة مقارنة بين سلبيات المخططات العمرانية الموجهة و دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة.....	124
10	التجهيزات المقترحة بمخطط شغل الأراضي رقم 1 و 2 حملة بين الفرضية المقترحة من طرف مكتب الدراسات والفرضية المطبقة.....	130

فهرس الأشكال :

الرقم	العنوان	الصفحة
01	أدوات التهيئة والتعمير حسب مستويات التخطيط	22
02	قطاعات التعمير حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	25
03	إجراءات الإعداد والمصادقة على أدوات التهيئة والتعمير .	36
04	تصنيف مخطط التناسق الحضري ضمن الهراكية الحضرية	45
05	موضع مدينة باتنة	56
06	تطور عدد السكان والمساكن بمدينة باتنة	61
07	معدلات النمو السكاني وصافي الهجرة وشغل المسكن	61
08	النواة الأولى لمدينة باتنة	63
09	وضعية الملكية العقارية في مدينة باتنة	80
10	التجهيزات المهيكلية بمدينة باتنة	82
11	الأشكال الحضرية الناتجة بمدينة باتنة	87
12	الهرم الوظيفي لمراكز ولاية باتنة حسب الرتبة	106
13	أدوات التهيئة والتعمير ضمن الهراكية المتبعة في التخطيط حسب التشريع المعمول به	108
14	مدينة باتنة ضمن الهراكية الخاصة بمخططات وأدوات التهيئة والتعمير حسب مستويات التخطيط	108

فهرس الخرائط :

الرقم	العنوان	الصفحة
01	الموقع الجغرافي لمدينة باتنة	53
02	الموقع الإداري لبلدية باتنة	54
03	مراحل تطور النسيج العمراني بمدينة باتنة	69
04	عوائق التوسع بمدينة باتنة واتجاهه نحو محاور الطرق الرئيسية	72
05	الطبيعة القانونية للأراضي لمدينة باتنة	79
06	الأحياء الفوضوية على أطراف مدينة باتنة	89
07	الموقع الجغرافي لمخطط شغل الأراضي رقم 2 و 1 حملة	127

فهرس الصور :

الرقم	العنوان	الصفحة
01	بناية استعمارية بحي كشيدة	85
02	تحصيل بحى كموني على شكل ورشة غير منتهية	85
03	بنايات فردية فوضوية ذات شكل عادي بحى بوزوران	86
04	بنايات فردية فوضوية من نوع راق (فيلا) بحى عرار	86
05	بنايات فردية فوضوية في حالة سيئة بحى عرار	86
06	سكنات جماعية ذات 10 طوابق بحى عدل	87
07	سكنات جماعية بحى سوناتيا	87
08	بناية فوضوية موصولة بجسر بحى تامشيط	90
09	بناية على حافة الواد بحى تامشيط	90
10	بناية فوضوية معروضة للبيع بحى تامشيط	90
11	نسيج عمراني فوضوي بحى تامشيط	91
12	بناية على قمة الجبل بحى طريق تازولت	91
13	تراصف البنايات بحى طريق تازولت	91
14	مرفق واحد بحى بوخريص	92
15	مصنع بمحاذاة مسكن بحى كشيدة	92
16	التعدي على ارتفاع الضغط العالي بحى أولاد بشينة	92
17	بناية داخل الواد بحى طريق تازولت	93
18	التخلص من النفايات داخل الواد بحى تامشيط	93
19	الواد مفرغة عمومية بحى بارك أفراج	93
20	السكنات التساهمية لمقولة عدل	132
21	السكنات التساهمية لمقولة لمباركية	132
22	السكنات التساهمية لمقولة لمباركية	132
23	السكنات التساهمية لديوان الترقية والتسيير العقاري	133
24	أشغال خاصة بالشبكات المختلفة	133
25	الأشغال الخاصة بمؤسسة سونلغاز	133
26	الأشغال الخاصة بمركز البريد والمواصلات	134
27	عمود كهربائي	134
28	مركز صحي لمكافحة المخدرات	134

- مقدمة عامة :

1. مقدمة :

انتشرت ظاهرة التحضر في المدن على مستوى جميع دول العالم لتطرح إشكالاتها المتعددة على الصعيد السياسي والاقتصادي والاجتماعي والثقافي ، ولتشكل تلك الظاهرة الشغل الشاغل لجميع الهياكل التنظيمية من أجل إيجاد الاطار المهيكل لها وطريقة محكمة في التسيير ، إلا أن دول العالم الثالث هي التي عانت أكثر من صعوبات تلك الظاهرة خاصة في خلق القوانين الصارمة والأدوات التخطيطية الفعالة من بينها الجزائر .

شهدت المدن الجزائرية تراكم المشاكل العمرانية منذ بداية نشأتها وما زالت تعاني منها نتيجة تفاعل عدة عوامل تاريخية ، سياسية ، اقتصادية و اجتماعية ، فقد مرت مدننا بفترة استعمارية استغلالية طبعت المظاهر العمرانية المتدنية والفوارق الجهوية التي تميز شمال البلاد عن جنوبه ، لتمر بعد ذلك بتجربة نهوض واجهتها صعوبات الوضعية الموروثة وغياب الخبرة اللازمة لتحدي أزمة التعمير ال فوضوي الذي نتج عن تسارع وتيرة التحضر وخاصة بعد الاستقلال .

ومحاولة لإيجاد استراتيجية قادرة على التحكم والتسيير تم انتهاج عدة سياسات وطرق للتنظيم والتخطيط، وتشريع عدة قوانين عمرانية انتهت في مطافها بخلق قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹ الذي كان له ظهورا بارزا في هذا المجال كونه دعم بأدوات تطبيقية مباشرة ومحددة ألا وهي أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في :

* المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير "PDAU" .

* مخطط شغل الأراضي "POS" .

هذه الأدوات كبقية الوسائل السابقة في ميدان العمران واجهت إشكالية في تطبيقها ، فإن كان التشريع أوجد حلا لنفذات ونقائص التشريعات السابقة وقام بتصحيحها في نص القانون الذي جاء بالأداتين، فإن تطبيقهما الفعلي على الميدان يبقى إشكالية مطروحة .

تعتبر مدينة باتنة إحدى كبريات المدن الجزائرية مجالا مناسباً لدراسة هذه الإشكالية فديناميكيته الحضرية المتطورة باستمرار عبر الزمن ، والتجارب التي مرت بها في تطبيق أدوات التهيئة والتعمير منذ إنشاء هذه الأخيرة سنة 1990 تمكننا من التعرف على أبعاد الإشكالية المطروحة .

2. الإشكالية:

إن أدوات التهيئة والتعمير المعمول بها رغم تنسيقها في إطار تنظيمي مقنن وواضح ورغم تحديدها لأدوار مختلف الفاعلين في تسيير وتنظيم المجال الحضري وإبرازها لمختلف التدخلات المعمارية والعمرانية إلا أنها تواجه صعوبات التطبيق ال فعلي الذي يصل بالأهداف المرجوة منها إلى المستوى المطلوب .

إن الوضعية التي يشهدها مجال الدراسة المتمثل في مدينة باتنة تعبر بوضوح على أهمية الإشكالية المطروحة ، فمدينة باتنة مرت بتجربة في ميدان التعمير ظهرت بقوة في كل مرحلة منها تزايدت البناءات الفوضوية ، بل أحياء فوضوية بأكملها مما يطرح التساؤل عن القدرة في التحكم والتسيير المنظم للمجال .

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، رئاسة الجمهورية ، القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 هـ الموافق 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير

إن تلك التجربة انتهت بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 1998 الذي تمت مراجعته سنة 2005 ،
إذ أن الدراسة المتعلقة بعملية المراجعة مازالت في طور الانجاز ، وكذا بخلق مخطط شغل الأراضي رقم
1 و2 حملة الذي يتميز بخصوصياته وإشكاليته المتفردة والاستثنائية ، مما يطرح التساؤل التالي :

فهل المشكلة نتاج لعدم تطبيق أدوات التهيئة والتعمير ، أم لأسباب أخرى ؟

وضمن التساؤل الرئيسي يتم طرح عدة أسئلة أخرى :
- هل إشكالية تطبيق أدوات التهيئة والتعمير متصلة مباشرة بنقص وغموض التشريع أم بصعوبات التطبيق ؟

- ما مدى تفاعل مختلف الفاعلين والمتدخلين مع هذه الأدوات وما هو دورهم في إعدادها وتطبيقها ؟
- هل أعاققت الوضعية العمرانية لمدينة باتنة تطبيق أدوات التهيئة والتعمير أم أن تطبيق هذه الأدوات شكل
إعاققة لتنميتها وتطورها ؟

يمكن معالجة الإشكالية المطروحة والاجابة التساؤلات عبر اقتراح الفرضيات التالية :

3. الفرضيات :

*** الفرضية الأولى :**

يوجد خلل في العلاقة بين مختلف الفاعلين الذين يساهمون في إنتاج وتسيير المجال الحضري مما يحول بين
الأهداف المرجوة من أدوات التهيئة والتعمير وبين تطبيقها الفعلي على الميدان .

*** الفرضية الثانية :**

الوضعية الراهنة لمجال مدينة باتنة بمعطياتها : الطبيعية ، السكانية ، العمرانية ، العقارية تعيق تطبيق
أدوات التهيئة والتعمير

*** الفرضية الثالثة :**

أدوات التهيئة والتعمير لئفص قانوني تحتمل الغموض ، مما قد يؤثر سلبا على قراءتها وبالتالي تطبيقها على
أرض الواقع .

4. أهمية اختيار الموضوع :

إن أصل إنشاء أدوات التهيئة والتعمير هو البحث عن إيجاد إطار قانوني يحكم تنظيم وتسيير المدينة
ويضمن تنميتها المستدامة ، لذا فإن الخلل في تطبيق هذه الأدوات يعتبر من أهم المشاكل التي تعيق التنمية
بأبعادها : المجالية ، الاقتصادية ، الاجتماعية ... الخ ، وهذا ما تعكسه المشاكل العمرانية التي تواجهها مدينة
باتنة كمجال للدراسة

وبهذا ارتأينا ضرورة معالجة هذه الإشكالية ومحاولة الإحاطة بمختلف جوانبها ، لأنها تمس مجال
تخصصنا بعناصره الثلاثة : المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة

أ. **المدينة :** إن أدوات التهيئة والتعمير تعتبر من أهم الآليات المتحكممة في تكوين ملامح المجال في

المدينة لذا فإن تطبيق هذه الأدوات أو عدمه له علاقة مباشرة بالإنتاج الحضري .

ب. **المجتمع :** يعتبر المجتمع فاعلا ومت دخلا رئيسيا في إشكالية تطبيق أدوات التهيئة والتعمير سواء :

- كون المجتمع الغاية والهدف الرئيسي الذي تم من أجله إنشاء هذه الأدوات ، فإن كان الهدف من إعداد أدوات التهيئة والتعمير هو رقي المدينة فإن الهدف الأصلي هو رقي المجتمع .
أو

- لأن المجتمع عيأهم بشكل كبير في إشكالية تطبيق هذه الأدوات بعد إنشائها ، فوعيه بأهمية احترام توجيهاتها من بين العناصر الأساسية في الحصول على مدينة مهيكله العمران .
ج. **التنمية المستدامة :** إن أصل إنشاء أدوات التهيئة والتعمير هو البحث عن إيجاد إطار قانوني يحكم تنظيم وتسيير المدينة ويضمن تنميتها المستدامة ،لذا فإن إشكالية تطبيق هذه الأدوات يستدعي فعلا دراسة هذا الموضوع بجدية ، فسير أدوات التهيئة والتعمير ضمن المعايير اللازمة يضمن التنمية المستدامة للمدينة.

5. الأهداف المسطرة :

- توضيح دور أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم العمران كأدوات قابلة للمعارضة بها أمام الغير .
- التوصل إلى إعطاء مقاربة بخصوص الإشكالية المطروحة ، إذ أنها ظاهرة تعم معظم المدن الجزائرية ، فأشكالية تطبيق أدوات التهيئة والتعمير في مدينة باتنة يمكن إسقاطها على بقية المدن .
- إعطاء مقترحات مناسبة لاستدراك ما تبقى من إمكانات مدننا الجزائرية كون تطبيق أدوات التهيئة والتعمير يعبر عن رهان التنمية المستدامة لها ، خاصة ونحن في صدد مراجعة معظم المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير على مستوى الوطن من بينها مدينة باتنة ، لعل عمليات المراجعة تحظى بأهمية أكثر من الدراسات السابقة .

6. منهجية البحث :

من أجل إنجاز هذه الدراسة و معالجة الإشكالية المطروحة تم الاعتماد على مختلف المناهج والطرق الضرورية : الوصف ، التحليل ، النقد ، المقارنة ... ، كل في الوضع المناسب والذي تكون فيه إحدى هذه الطرق فعالة في إعطاء المعلومة .

7. مراحل البحث :

سيتم المرور بعدة مراحل خلال هذه الدراسة واستعمال عدة وسائل وتقنيات حيث أن لكل منها ميزتها وفائدتها في إيجاد حل لإشكالية أو تساؤل معين :

1.7. مرحلة البحث النظري :

تعتبر مرحلة البحث المكتبي جد ضرورية ، ففيها يتم استعمال مختلف الوثائق والمراجع من أجل فهم الموضوع ، وتدعيمه بمختلف الأفكار والمعلومات ، وتتمثل تقنيات البحث المكتبي فيما يلي :

1.1.7. الكتب والمراجع المختلفة :

تتمثل في مختلف المراجع والكتب والمذكرات والمجلات ، بالإضافة إلى مختلف الملفات المتعلقة بأدوات التهيئة والتعمير .

2.1.7. تحليل الخرائط :

إن للخرائط دورا فعالا في التزويد بمختلف المعطيات المجالية ودراسة مختلف الظواهر والمظاهر العمرانية .

2.7. مرحلة البحث الميداني:

تعتبر مرحلة البحث الميداني الركيزة الأساسية في إثبات مختلف الفرضيات ، وتتمثل الوسائل والتقنيات المستعملة في هذه المرحلة فيما يلي :

1.2.7. الملاحظة:

وهي جزء من تقنيات البحث، فهي تمكن من معرفة الأشياء بدقة، وتبقى موجودة منذ بداية الدراسة حتى النهاية، فهي تسمح بمعرفة عادات السكان، تصرفاتهم، كيفية استغلال الأرض، حالة النسيج العمراني... الخ.

2.2.7. المحادثات وسبر الآراء :

هناك أسئلة يفضل طرحها بطريقة مباشرة على بعض السكان الذين يتم اختيارهم وفق معايير معينة .

3.2.7. الاتصال بالهيئات المختلفة :

بعض المعطيات والتساؤلات استلزمت الاتصال بالهيئات المعنية : مديرية التعمير والبناء ، المصلحة التقنية للبلدية ، مديرية السكن والتجهيزات العمومية ، مديرية مسح الأراضي ، المحافظة العقارية ، مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية ، مديرية الري ، مديرية الفلاحة ، الديوان الوطني للإحصاء ، مكتب الدراسات والانجازات في التعمير URBA - باتنة - .

3.7. مرحلة العمل المكتبي:

هذه المرحلة تم من خلالها تحليل المعلومات ، و تمثيلها في جداول و أشكال و خرائط وتوظيفها في عملية التحرير المكتبي.

8. محتوى البحث :

تم تقسيم محتوى البحث إلى أربع فصول كالتالي :

* الفصل الأول : سياسة التعمير في الجزائر : مشاريع أم تشريعات

في هذا الفصل يتم التعرف على سياسة التعمير المنتهجة في الجزائر ومراحل تطور التشريع العمراني بدءا بعرض المرحلة التي تسبق الاحتلال وكيفية تأثيرها على السياسة المنتهجة ثم مرحلة ما بعد الاستقلال ومحاولات إيجاد تشريعات تناسب الوضعية الموروثة وتسائر مبدأ التنمية المستدامة للمدينة إلى غاية التوصل إلى خلق أدوات التهيئة والتعمير .

* الفصل الثاني : أدوات التهيئة والتعمير حسب التشريع المعمول به .

يتم في هذا الفصل التعرف على أدوات التهيئة والتعمير ، ماهيتها ، أهدافها ، صفتها القانونية ، كيفية إعدادها والمصادقة عليه ، وكل ما يتعلق بمحتوى هذه الأدوات حسب التشريع المعمول به .

* الفصل الثالث : معطيات مدينة باتنة مؤهلات لتحقيق تنميتها المستدامة أم استدامة مدينة بواقعها غير القابل للتغيير

هذا الفصل خاص بعرض معطيات مدينة باتنة : الموقع ، الموضع ، مختلف المعطيات الطبيعية والتاريخية والبشرية والعمرانية التي تتوفر عليها المدينة ، مراحل نمو النسيج العمراني ومدى مساهمة التشريعات وآليات التعمير في تشكيله ، أثر الوضعية العقارية على الهيكل العام للنسيج العمراني بالمدينة .

*** الفصل الرابع : مدينة باتنة بين الإستراتيجية المفترضة لإعداد وتطبيق أدوات التهيئة والتعمير وبين الواقع**

في هذا الفصل يتم تسليط الضوء على تجربة مدينة باتنة في تطبيق أدوات التهيئة والتعمير كواقع تطبيقي ومقارنته بالنص النظري الذي جاء به التشريع من أجل إبراز إشكالية هذه الأدوات بين التشريع والتطبيق .

*** خلاصة عامة متبعة بلاحق .**

9. صعوبات البحث :

أثناء إنجاز هذا البحث تم الاصطدام بعائقين رئيسيين :

1.9. خصوصية موضوع البحث :

موضوع البحث ليس كبقية المواضيع المتداولة بصفة عامة ، فهو خاص بأدوات التهيئة والتعمير المعمول بها فقط في الجزائر من ناحية ، ومن ناحية أخرى فهذا الموضوع يتضمن دراسة مقارنة بين التشريع والتطبيق مما يستوجب نوعا من الدقة في إبراز الإشكالية ، خاصة مع تدخل أدوار مختلف الفاعلين وتداخل مختلف الجوانب السياسية ، الإدارية ، الاجتماعية وتأثيرها على الناحية التطبيقية .

2.9. ندرة المراجع :

موضوع البحث خاص بعنصر محدد ألا وهو أدوات التهيئة والتعمير المعمول بها في التشريع الجزائري ، مما يستلزم الحصول على مراجع محددة على هذا النحو ، فبقية المواضيع المتوفرة حول الأدوات والوسائل المعمول بها في الدول الأخرى لا تخدم موضوع بحثنا ، مما حال دون إيجاد المراجع الكافية ، مما قادني إلى الاعتماد على الميدان وعلى تجربتي الخاصة التي مكنتني من اطلاعي على كيفية التعامل مع أدوات التهيئة والتعمير على أرض الواقع وسمحت لي بالتعرف على بعض السلوكيات المتعلقة بتطبيق تلك الأدوات وكيفية تعامل المسؤولين والإداريين معها .

الفصل الأول : سياسة التعمير في الجزائر : مشاريع أم تشريعات ؟

- مقدمة .

أولا : مراحل تطور التشريع العمراني في الجزائر قبل الاستقلال

1. المرحلة التي تسبق الاحتلال الفرنسي (قبل 1830 م)

1.1. المدن الرومانية .

2.1. المدن ذات النشأة الإسلامية .

3.1. المدن الجزائرية خلال الحكم العثماني .

2. مرحلة الاحتلال الفرنسي (1830 - 1962) .

1.2. الفترة : 1830-1919 .

2.2. الفترة 1919-1948 .

3.2. الفترة 1948 - 1962 .

1.3.2. الأدوات التي تم إنشاؤها أثناء هذه الفترة .

ثانيا. مرحلة محاولات النهوض بالتشريع العمراني بعد الاستقلال

1. الفترة 1962 - 1966 : النهوض بالتنمية في إطار النظام الاشتراكي.

2. الفترة 1967-1977: إعادة التوازن الجهوي والتخطيط السوسيو اقتصادي.

1.2. أدوات التخطيط السوسيو اقتصادي .

3. الفترة 1978 - 1988 : بداية ظهور التهيئة العمرانية .

1.3. أدوات التهيئة العمرانية .

4. الفترة 1988 – 1990 : غياب سياسة التهيئة العمرانية .

5. الفترة 1990 إلى يومنا هذا : نشأة أدوات التهيئة والتعمير.

- خلاصة .

مقدمة :

مرت سياسة التعمير في الجزائر بعدة مراحل ، حيث أنها كانت مرهونة بوضعية عمرانية موروثية من المراحل المتعلقة بالاحتلال والحضارات السابقة من جهة مع امتزاج التعمير العشوائي من طرف السكان من جهة أخرى ، وبعد الاستقلال تبينت ضرورة تنمية الاقتصاد الوطني وانتهاج سياسة تمكنه من النهوض ، مما أدى إلى شروع الدولة في إنجاز مشاريع نقطية مستعجلة لم تأخذ بعين الاعتبار قاعدة عمرانية واضحة في التخطيط ، ولم يتم الانتباه إلى ضرورة خلق تشريع عمراني ينظم مختلف التدخلات العمرانية ويهيكل التخطيط المستقبلي للمدينة الجزائرية ويساير مبدأ التنمية المستدامة لها .

وفي هذا الفصل نستعرض مراحل تطور التشريع العمراني في الجزائر من أجل التعرف على الأسس والمبادئ و العوامل المؤثرة على قوام المدينة الجزائرية على العموم، وإسقاط انعكاساتها فيما بعد على مدينة باتنة على وجه الخصوص، إلى غاية التحكم فيها بأدوات التعمير المتمثلة في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ، ومخطط شغل الأراضي POS .

- فهل سياسة التعمير في الجزائر مجرد مشاريع أم تحولت فيما بعد إلى تشريعات ؟

- ماهي مختلف مراحل تطور التشريع العمراني في الجزائر؟ وكيف ساهمت كل مرحلة من التاريخ في ترك أثرها على المجال الحضري ؟

- هل تم التحكم في المجال الحضري الموروث بعد الاستقلال ؟ وكيف كانت أول خطوة في التشريع ؟

- كيف تم ظهور أدوات التهيئة والتعمير ؟

أولا : مراحل تطور التشريع العمراني في الجزائر قبل الاستقلال

في هذا المبحث نتعرف على مراحل تطور التشريع العمراني في الجزائر ، وكيفية مساهمة كل مرحلة من التاريخ في ترك أثرها ومؤثراتها على المجال الحضري : سياسيا واجتماعيا واقتصاديا ، وعلاقة جميع تلك العوامل بالمجال العمراني ووضعيته الحالية .

1. المرحلة التي تسبق الاحتلال الفرنسي (قبل 1830 م):

تميزت هذه المرحلة بتعاقب عدة حضارات على المجال الجزائري فقد تم تأسيس عدة مدن في الجزائر من طرف الفينيقيين ، الرومان و البيزنطيين وكذا العثمانيين إلى غاية مرحلة الغزو الفرنسي ، فمن هذه المدن ما لم يتبق سوى آثار تدل على وجودها في وقت ما ، ومنها مدن أخرى نشأت في ذلك الوقت ثم نمت وتطورت وما زالت قائمة إلى يومنا هذا ، فالتشريع الحضري في هذه المرحلة إن لم يكن قد ظهر منذ البداية ، فهناك أسس ومبادئ ، قامت عليها المدن والحضارات آنذاك إلى غاية ظهور التشريع بمعناه الحقيقي .

1.1. المدن الرومانية :

اجتاحت الإمبراطورية الرومانية أنحاء الجزائر لأهداف عسكرية وتوسعت فيها (نوميديا و موريطانيا القيصرية) فشيدت قلاعا ومراكزا لتحصين الجنود الذين واجهوا مقاومة شديدة من طرف الأهالي ، ونظرا

لما يزخر به المجال الجزائري من إمكانات فقد جعل الإمبراطورية الرومانية تشيد فيه مدنا ضخمة مازالت آثارها موجودة إلى يومنا هذا مدينة تيمقاد ، مدينة جميلة

فقد أقيمت عدة مستوطنات ومدن رومانية انطلاقا من الشريط الساحلي إلى الداخل ، بعض هذه كان أصلها الاجتياح الفينيقي قبل الميلاد لأغراض تجارية ، ثم تطورت في العهد الروماني ما بين عام 42 ق.م لتستمر أثناء الغزو الوندالي ما بين 429 م إلى حدود 534 م ثم الغزو البيزنطي الذي دام حتى منتصف القرن 7م لينتهي مع وصول الفتوحات الإسلامية إلى شمال إفريقيا¹.

2.1. المدن ذات النشأة الإسلامية :

انتعشت الشبكة العمرانية في الجزائر مع الفتوحات العربية الإسلامية وأنشئت الكثير من المدن أو طورت على نمط الحضارة العربية الإسلامية وتمدنها في مختلف المجالات مستمدة كيائها ومضمونها من الشريعة الإسلامية ووفقا للمقاييس العمرانية والمعمارية للفكر الإسلامي من حيث التركيب المورفولوجي والوظائف المتنوعة والمنسجمة في شتى المجالات التي يتطلبها المجتمع الإسلامي من مساكن ومساجد وأمن... إلخ² وقد تزايد عدد المدن ذات النشأة العربية الإسلامية مع تعاقب الدويلات الإسلامية التي حكمت الجزائر ، والتي ارتبط إنشاؤها في بادئ الأمر بقواعد عسكرية أقيمت في النقاط الإستراتيجية ، -أغلبها في المدن الداخلية- ، ثم سرعان ما تطورت وتحولت إلى مدن ضخمة ، تركت بصمتها عبر التاريخ ، ومن بين المدن العديدة ذات النشأة العربية الإسلامية : مدينة تيهرت ، القلعة ، تلمسان ، المنصورة ، الجزائر... إلخ³ ، دون أن ننسى بأن هناك مدن عريقة أنشأها المسلمون ذوي أصول غير عربية مثل مدينة غرداية .

3.1. المدن الجزائرية خلال الحكم العثماني :

في نهاية القرن الخامس عشر ميلادي ، ظهرت الحياة الحضرية في الجزائر بشكل بارز وبدأ ظهور المفهوم الإقليمي وتأثير المجالات فيما بينها اقتصاديا واجتماعيا ، وتنوعت الحياة الحضرية وأنشطة المدن في مختلف المجالات الثقافية والاقتصادية والسياسية بفضل هجرة العرب المسلمين من الأندلس بعد سقوط غرناطة في يد الاسبان ، حيث ساهموا بأنشطتهم الحضرية في تقوية الطابع الحضري للمدن الجزائرية خاصة الساحلية منها ، فأصبحت المدن الجزائرية آنذاك ذات مستوى يسمح لها بالمنافسة على المستوى العالمي مثل مدينة تلمسان في الغرب ، وقسنطينة في الشرق التي كان عدد السكان في كل منهما لا يقل عن 50000 نسمة⁴ ، بالإضافة إلى مدينة الجزائر ، البليدة ، المدية ، بجاية ، وهران ، معسكر ، وغيرها من المدن الجزائرية التي كانت تؤدي وظائف حضرية وإقليمية في مجالاتها وكان لها أدوار مهمة في المجالين الإداري والعسكري ، فمدينة الجزائر كانت دائما العاصمة الإدارية للبلاد ومقرا للداي ، في حين قسمت البلاد إلى أقاليم إدارية تابعة للعاصمة يدير شؤونها البايات المعينون من طرف الداوي ، فكانت الجزائر مقسمة إداريا إلى أربعة أقسام : دار السلطان أو الداوي ومقرها مدينة الجزائر ، يليها إقليم التيطري في الوسط وعاصمته الجهوية مدينة المدية ثم بايلك الشرق ويدير شؤونه الباي المقيم بمدينة قسنطينة ، وبايلك الغرب وعاصمته تناوبت عليه كل من مدينة معسكر ، ثم مدينة وهران بعد جلاء الاسبان عنها⁵.

2. مرحلة الاحتلال الفرنسي (1830 - 1962) :

¹ بشير تجاني ، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000 ، ص 10

² جرجي زيدان ، تاريخ التمدن الاسلامي ، الجزء الأول ، دار مكتبة الحياة ، بيروت ، 1967 ، ص 35

³ الميلي مبارك محمد ، تاريخ الجزائر في القديم والحديث ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، 1989 ، ص 88-90 .

⁴ بشير تجاني ، نفس المصدر ، ص 11

⁵ Fontaine, J, L'Algérie volontarisme, Etatique et Aménagement du territoire, OPU, Alger, 1990, p 106-109

تم احتلال مدينة الجزائر العاصمة سنة 1830 ثم باقي المدن الجزائرية الأخرى بدءا بالواقعة منها على الشريط الساحلي ثم الانتقال إلى الداخل ، فتم توجيه المدن الجزائرية وحتى الأرياف لخدمة الاقتصاد الفرنسي وذلك بربط أهم المدن الجزائرية وأقاليمها بواسطة شبكة من السكة الحديدية وأقيمت مخازن حبوب على امتدادها ثم أنشئت الموانئ بالمدينة الساحلية مثل ميناء الجزائر ، ميناء وهران وعنابة وبجاية ومستغانم وبني إنصاف والغزوات وسكيكدة وغيرها ، لنقل المنتج الزراعي والثروات المعدنية إلى فرنسا¹ فهذه الشبكة من السكة الحديدية ساهمت في تنمية الهيكل الحضري في الجزائر ، إلا أن ذلك لم يكن هدف المحتلين الفرنسيين ، وإنما تم ذلك من أجل تلبية حاجياتهم وأغراضهم المسطرة وتمكينهم من نقل القوات والجنود عبر مختلف جهات القطر لإخماد المقاومة الوطنية .

إن مرحلة الاحتلال الفرنسي تركت طابعها على المجال الحضري الجزائري بشكل بارز ، إذ انعكست آثارها من خلال محاولة إسقاط تجارب سياسة التعمير الفرنسية وأدواتها قبل و بعد الاستقلال مباشرة ومازالت كذلك إلى يومنا هذا .

ومن أجل معرفة الطرق والوسائل المستعملة في التخطيط الفرنسي بالجزائر ، نتطرق إلى السياسة المنتهجة في كل فترة :

1.2. الفترة : 1830 - 1919 :

تميزت سياسة التعمير في هذه الفترة تميزت بتطبيق **مخطط التصنيف والاحتياطات (Plan d'alignement et de réserves)** ، حيث أنشأت لجنة معنية بذلك ، هذا المخطط خاص بتنظيم وتصنيف الطرقات و عرضها ، المجالات العمومية ، المساحات الخضراء ، وكذا الاحتياطات العقارية الواجب تركها من أجل إنشاء التجهيزات والمعالم ، كما أن هذا المخطط يحدد الارتفاقات وبالأخص العسكرية منها ، ويهتم أيضا بإنشاء مختلف التخصيصات² .

2.2. الفترة : 1919 - 1948 :

بعد الحرب العالمية الأولى نشأ لأول مرة التخطيط الحضري في فرنسا ومستعمراتها ومن بينها الجزائر من خلال قانون " كورنيدات " (la loi CORNUDAT) ، الذي طبق خلال الفترة 1919 - 1924 ، حيث تم إنشاء **مخططات التهيئة وتوسيع وتحسين المدن** ، والتي تم تطبيقها في الجزائر من خلال المرسوم المؤرخ في 1922/01/05 ، وبهذا الشأن تم تأسيس مخابر في الجزائر متخصصة في تطبيق هذه المخططات³ .

3.2. الفترة 1948 - 1962 :

بعد الحرب العالمية الثانية تم إلغاء مخططات التهيئة وتحسين وتوسيع المدن ، وقد تم خلق مخطط تعمير خاص بالجزائر العاصمة سنة 1948 من طرف وكالة التخطيط حيث تم إعداد ملف خاص بإحصاء مشاكل التعمير ، واعتماد طريقة عملية تنطلق من استعمال النسب (ratios) ، وشبكة التجهيزات (la grille des équipements) ، وقد تم الاهتمام أيضا بتخطيط الشبكات المختلفة وبالأخص شبكة النقل .

¹ Weexteen ,R, Aspects spécifiques de la recherche urbaine en Algérie, Etatique et Aménagement, Régionalisation au Maghreb, N°03, Tours,p.p.13-23

² , 4 Maouia Saidouni, Elément d'introduction a l'urbanisme : histoire, méthodologie, réglementation, Alger, 2000 , p201-205.

في نهاية الخمسينات أوجد التشريع الفرنسي أدوات تعمير جديدة من أجل الاستجابة للتحضر الناتج بفرنسا¹ ومناهضة النمو الديموغرافي والاقتصادي ، وقد تم تطبيق نفس الأدوات بالجزائر سنة 1958 في إطار مخطط قسنطينة وذلك من أجل النهوض بالجانب الاجتماعي والاقتصادي وتهذبة الثورة التحريرية الجزائرية ، وقد تم إنشاء عدة أدوات للتخطيط أثناء هذه الفترة :

• المخطط العمراني الموجه PUD :

وقد تميز ببرنامج عام لا يحتوي على تفاصيل معينة ، وهو مخطط وقتي مدته 20 سنة . ويعتمد أساسا على الإحصاءات الديموغرافية (عدد السكان)، والبنية الاقتصادية (التوازن بين عدد السكان وفرص العمل المتوفرة) ، كما يهتم بالمواقع والمساحات المخصصة للوظائف الاقتصادية ، وكذا البنية المجالية والتنطيق (zonage).

• المخططات التفصيلية (Plans de détail):

وقد تم تأسيسها على مستوى البلديات ، وهي تأخذ توجهات المخططات التوجيهية للتعمير PUD ، بعين الاعتبار ودورها الأساسي يتمثل في تنظيم القطاعات العمرية والقابلة للتعمير وكذا تعيين مواقع التجهيزات .

• مخططات التعمير وإعادة الهيكلة :

وهي مخططات خاصة بمراكز المدن وكذا المناطق المتضررة .

• برنامج التجهيزات الحضرية ومخطط التحديث والتجهيزات (PME):

وهي عبارة عن غلاف مالي مخصص لتمويل برنامج التجهيزات وتنمية القطاع الاقتصادي .

• برنامج التعمير والمناطق القابلة للتعمير حسب الأولوية (ZUP):

عبارة عن برنامج خاص بضواحي المدينة ومجالات توسعها ، حيث يعتمد على عنصر أساسي وهو شبكة التجهيزات (la grille des équipements) التي تم إعدادها أول مرة سنة 1959 ، وهذه الأخيرة تعتمد على معايير خاصة من أجل برمجة التجهيزات حسب الأولوية انطلاقا من وحدة الجوار (800 إلى 1200 مسكن) ، ثم الحي (2500 إلى 4000 مسكن) وصولا إلى المجمعات الكبيرة (10000 مسكن) .

إن كل هذه المحاولات في التخطيط كان معظمها من أجل تهذبة الثورة الجزائرية ضد الاحتلال من جهة ، وكذا من أجل خدمة الاقتصاد الفرنسي من جهة أخرى وأحسن دليل على ذلك هو تكثيف الاستغلال وتركيز مختلف المشاريع على الساحل الجزائري من أجل تسهيل النقل عن طريق الموانئ وخلق اللاتوازن بين باقي مجالات الشبكة العمرانية للتراب الوطني ، إلا أن ما سبق له أثر مباشر على سياسة التعمير في الجزائر من خلال محاولات إسقاطها وتقليدها - الجدول رقم 01 -

¹ Maouia Saidouni, OP.CITE, p 206

الجدول رقم 01 : تجارب سياسة التعمير في فرنسا قبل الاستقلال ومحاولات إسقاطها في الجزائر بعد الاستقلال

الأدوات والوسائل المعمول بها في فرنسا	الأدوات والوسائل المعمول بها في الجزائر
- في الفترة 1830 - 1919 تم الاهتمام بإنشاء مختلف التخصيصات في فرنسا.	- نفس المبدأ تم انتهاجه في سياسة التعمير بالجزائر سنة 1974 ، إذ انتشرت عدة وسائل للتخطيط من بينها التخصيصات .
- الفترة 1948 - 1962 : تم إنشاء عدة مخططات وأدوات ووسائل في التخطيط من بينها : * شبكة التجهيزات (la grille des équipements) * المخطط العمراني الموجه (PUD) . * مخطط التحديث والتجهيزات (PME)	- نفس الوسائل تم إنشاؤها في الجزائر في فترات لاحقة : * شبكة التجهيزات (la grille des équipements) تم تطبيقها في الجزائر ، ولا زال العمل بها إلى يومنا هذا * المخطط العمراني الموجه PUD ، تم إنشاؤه في الجزائر كأداة للتخطيط سنة 1974 . * مخطط التحديث العمراني (PME) ، تم العمل به في الجزائر مع تغيير طفيف في التسمية : مخطط التحديث العمراني (PMU) بدل مخطط التحديث والتجهيزات (PME)

المصدر : الباحثة ، 2011 .

ثانيا. مرحلة محاولات النهوض بالتشريع العمراني بعد الاستقلال .

إن الفراغ الذي تركه الاحتلال الفرنسي داخل وجنوب البلاد شكل أزمة إضافية على ضرورة إعادة تأهيل ما تم خرابه من طرف الفرنسيين من جهة ، وتنمية ما يجب تنميته مستقبلا من جهة أخرى ، حيث شهدت فترة الاستقلال موجة هجرة واسعة من داخل البلاد والمناطق الجبلية والهضاب العليا نحو الشمال ، ولمواجهة مخاطر استفحال الفوارق الموروثة والمتوقعة ، تم الشروع على سبيل الاستعجال في عمليات إعادة التوازنات المجالية عن طريق بعث برامج مجالية خاصة لفائدة أكثر الجهات حرمانا في إطار السياسة المسماة آنذاك **سياسة التوازن الجهوي** معتمدة أساسا على التخطيط الاقتصادي وسياسة التصنيع

1. الفترة 1962-1966 : النهوض بالتنمية في إطار النظام الاشتراكي :

فقد انصب اهتمام الدولة آنذاك على المعالجة المستعجلة للقضايا السياسية والاجتماعية والاقتصادية معتمدة على قانون التعمير الموروث (قانون 1958)، الذي حاولت فرنسا تطبيقه في الجزائر سنة 1960 ، مع حرص الدولة الجزائرية على مطابقة نصوصه مع الأوضاع الوطنية بصورة تدريجية كما جاء في المادة الأولى من القانون " يمدد التشريع المعمول به إلى غاية 1962/12/31 باستثناء النصوص المخالفة للسيادة الوطنية " ، كما صدر الأمر المؤرخ في 1962/08/24 المتعلق بحماية و تسيير الأملاك الشاغرة جراء الهجرة الجماعية للفرنسيين ونظمت هذه الأملاك بموجب المرسوم المؤرخ في 1963/03/18 .

ركزت الجزائر في هذه الفترة على القطاع الفلاحي الحكومي¹ المتمثل في الأراضي الخصبة المتواجدة في الأقاليم المجاورة للمراكز العمرانية الكبرى بالشمال الجزائري كسهل متيجة وبالغرب سهول كل من وهران والشلف وغيرها وبالوسط سهول قسنطينة وسهول الحضنة الواقعة بالقرب من المدن الداخلية تلمسان وسطيف ، حيث تم استعمال النموذج اليوغسلافي المعروف بالتسيير الذاتي وجذب العمال الفلاحين من الأرياف حيث كان أغلبهم ينتمون إلى الأرياف الواقعة في الشمال الجزائري وكانوا يمتحنون الزراعة في القطاع الخاص ، وكانت النتيجة أن أخفق هذا النموذج إذ أدى إلى :

- * تراجع الإنتاج الزراعي في القطاع الفلاحي المسير ذاتيا .
- * تدهور القطاع الفلاحي التقليدي (القطاع الخاص) .
- * استقطاب عدد كبير من الفلاحين نحو باقي المؤسسات الاقتصادية المسيرة ذاتيا مما أدى إلى تزايد سكان المدن على حساب الأرياف .
- كما أن الدولة الجزائرية انتبهت إلى مدى أهمية القطاع الصناعي في التنمية الاقتصادية² مما أدى إلى خلق المناطق الصناعية ZI في هذه الفترة .

* المناطق الصناعية (ZI) :

تم خلقها سنة 1965 ، حيث تسيير من طرف الصندوق الوطني للتهيئة القطرية (CADAT) ، التي تقوم بشراء الأراضي من أجل تهيئتها وتزويدها بمختلف الشبكات ثم تعيد بيعها لغرض إنجاز المناطق الصناعية وقد تم إدماج مساحة 10000 هكتار³ آنذاك في هذه العملية .

تعتبر المناطق الصناعية وسيلة تم استعمالها في تهيئة وتنظيم المجال العمراني ، فبالإضافة إلى كونها تشكل جزءا مهما من النسيج العمراني فإنها المحرك الرئيسي للنشاط الاقتصادي ، ويشترط عادة في تكوين منطقة صناعية تواجد 5 وحدات صناعية على الأقل ، وقادرة على توفير 1000 منصب شغل فأكثر ، ومساحة تقدر ب 50 إلى 2000 هكتار حسب المناطق المنجزة ، وتدمج هذه المناطق في المخططات العمرانية ، وقد تم إنجاز معظم المناطق الصناعية (ZI) في فترة التخطيط الاقتصادي بالجزائر حيث أنشئ جلها بين سنة 1966 و 1977 ، ووصل عددها سنة 1990 إلى 120 منطقة صناعية حيث أنجز عدد كبير منها من طرف الصندوق الوطني للتهيئة القطرية CNAT⁴ .

- كانت السلسلة الجزائرية في هذه الفترة على العموم تعالج القضايا المختلفة لكل قطاع على حدى دون إيجاد نظرة شاملة تنطلق من مبدأ معين ، وانحصرت معظم الاستثمارات على مناطق محددة مما أدى إلى إيجاد أزمة على مستوى المجال الوطني.

2. الفترة 1967-1977: إعادة التوازن الجهوي والتخطيط السوسيواقتصادي.

بدأ التأكيد على حقيقة الاهتمام بإعادة التوازن الجهوي من خلال تطبيق نمط جديد من التنظيم الاقتصادي الموجه ، حيث استعملت فيه وسائل التخطيط المركزي وأهم هذه المخططات الاقتصادية الوطنية :

1 , 2 Benachenhou .A , L'expérience algérienne de planification et de développement 1962 – 1982 , deuxième édition , office des publications universitaires , p23- 30

3,4 Mohamed Gherbi, Proposition d'une méthodologie du plan d'occupation des sols en site à urbaniser, mémoire de magister, option urbanisme, 2002 , p 47-50

* المخطط الاقتصادي الثلاثي الانتقالي (1967-1969) :

تمت برمجة هذا المخطط من أجل تكوين قاعدة جديدة للتنمية تنطلق من توجيه الاهتمام إلى المناطق الفقيرة من البلاد عبر مجموعة من المخططات الخاصة ، التي تهتم بدرجة أولى بالتجهيزات والبنية القاعدية¹

* المخطط الرباعي الأول (1970-1973) :

من بين أهم ما جاء به هذا المخطط مبدأ اللامركزية في سياسة التهيئة العمرانية واهتم بإعداد أشغال البرمجة الحضرية للمدن الكبرى " ، وتم من خلال هذا المخطط إنشاء عدة مناطق صناعية .

* المخطط الرباعي الثاني (1974-1977) :

في هذا المخطط بدأ بروز اهتمام الدولة بالعمران ، فظهرت سياسة إنتاج السكن المتعلق بالمجموعات الكبرى (les grands ensembles) من خلال إنشاء المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN)² ، إلا أن هذه السياسة اهتمت بالحجم (أكبر عدد من السكنات) دون النوع (النوعية الجيدة والمعايير المعمارية والعمراني الصحيحة في إنجاز المسكن).

إن هذه المخططات مهما كانت ماهيتها ، فهي لم تساير النصوص القانونية التي تم تشريعها في تلك الفترة ، ولم تكن متناسقة معها (قانون الاحتياطات العقارية سنة 1974 ، قانون رخصة البناء ورخصة التجزئة سنة 1975 ، قانون التعاونيات العقارية سنة 1976)³

- كما تم ظهور أنماط التخطيط الإقليمي المحلي (البرامج الخاصة) التي شملت 10 ولايات : الواحات

، الأوراس ، تيزي وزو ، التيطري ، تلمسان ، سطيف ، سعيدة ، قسنطينة ، الشلف و عنابة .

- وقد أحدثت هذه المخططات والبرامج الخاصة تغييرا جذريا في الخريطة الصناعية بالجزائر ، وذلك

بإضافة سلسلة من الوحدات الصناعية ومناطق و أقطاب صناعية مهمة

- كما شهدت هذه الفترة عدة إجراءات وقوانين في ميدان التعمير متمثلة في :

* تشييد عشرات القرى الفلاحية في الأوساط الريفية ، من أجل تثبيت اليد العاملة الفلاحية ، وتطوير و

تثمين هذا القطاع.

* صدور قانون الاحتياطات العقارية (الأمر رقم 74 - 26 المؤرخ في 27 محرم 1394 هـ الموافق لـ 20

فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات) والذي ساهم بشكل كبير في تسهيل

إنجاز المشاريع الكبرى ذات المنفعة العمومية و التخصيصات والمناطق السكنية الحضرية الجديدة

الخ.

* صدور تشريع يمكن من نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (أمر رقم 48/76 المؤرخ في

25/05/1976 الذي يحدد إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية)، وقد ساعد على نزع الملكية

الخاصة وتحويلها إلى الدولة من أجل إنجاز المشاريع ذات المنفعة العمومية.

* خصصت عدة عمليات على المستوى المحلي : المخططات الولائية والمخططات البلدية ومخططات

التجديد العمراني الخ .

¹ Rachid Sidi Boumediene , Messaoud Taieb, La recherche urbaine en Algérie , Un état de la question, Urbama, Ura N°365, Université de Tours , 1996 , P43.

² , ³ Salah Bouchmal, colloque international, la production de l'urbain en Algérie, entre planification et pratiques, Laboratoire RNAMS centre universitaire Larbi Ben Mhidi, Algérie

* خصصت عدة استثمارات هامة لـ 39 مدينة كبيرة ضمن مخططات التحديث العمراني وجهت لانجاز البنى التحتية وتهئية الأراضي للبناء ، وتشديد المرافق لتحسين ظروف الحياة في المدن ، من بينها : الجزائر العاصمة ، عنابة ، وهران
- وقد تم إنشاء عدة أدوات ووسائل في هذه الفترة .

1.2. أدوات التخطيط السوسيو اقتصادي :

• مخطط التنمية البلدي (PCD) :

تم إصداره من خلال المخطط الرباعي الثاني سنة 1974 ، وهو عبارة عن وسيلة لإعادة توزيع العائدات للطبقة المعوزة من السكان ، وهدفه تطوير المرافق الاجتماعية وتنمية الزراعة والصناعة على المستوى المحلي وخصوصا المدن الداخلية ، وهو برنامج مالي متجدد سنويا .
كل بلدية لها مخطط تنمية بلدي خاص بها يتكفل بتمويل مشاريعها، أما المشاريع الصناعية ذات المستوى الوطني فليس للبلديات علاقة بها وإنما يتم توقيعها حسب مخطط إجباري دون مراعاة شروط لاختيار الأرضية أو رخصة للبناء.

• مخطط التحديث الحضري (PMU):

هو مخطط ملحق باعتماد مالي ، يحدد كفاءات التدخل داخل المدن وبالأخص منها الكبرى والمتوسطة ، وقد تم تخصيصه آنذاك لـ 33 مدينة ، ويفترض أنه يتدخل حتى على مستوى النسيج الحضري المتواجد ، إلا أنه تطبيقيا ينحصر على كونه وسيلة لتوقيع المرافق والتوزيع المجالي للاستثمارات المدعمة من طرف مخططات التنمية البلدية (PCD) ، أي أنه " أداة تسمح بتنظيم وتخطيط تحولات المدن " ¹ ، كما تعرفه النصوص التشريعية ، وقد تم استعمال هذا المخطط لمدة زمنية بسيطة ثم تلاشى بسرعة .

- إن البرامج التي تم وضعها في إطار مخطط التنمية البلدي (PCD) و مخطط التحديث الحضري (PMU) ، أثرت على الأنسجة الحضرية للمدن الجزائرية و أدت إلى النمو السريع والاستهلاك المفرط للمجال الحضري ، مما أدى إلى ضرورة إيجاد وسيلة تتحكم وتسير المجال الحضري وتكون قاعدة لبرمجة وتنظيم وتوزيع مختلف البرامج والاستثمارات على الأمدية الثلاثة (القريب والمتوسط والبعيد) ، مما أدى إلى التفكير في أداة جديدة تمثلت في المخطط العمراني الموجه (PUD)

• المخطط العمراني الموجه (PUD) :

هو أداة للتخطيط والتنظيم الحضري ، تم العمل بها سابقا في الفترة الاستعمارية بفرنسا عام 1958 عن طريق المرسوم رقم 58-1463 المؤرخ في 1958/12/31 ² ، أما في الجزائر فقد تم إنشاؤها عن طريق الأمر رقم 29/73 المؤرخ في 1973/07/08 المتعلق بتأسيس المخطط العمراني الموجه ، ثم تم صدور المنشور الوزاري رقم 2174/PU/1181 المؤرخ في 1974/10/16 الذي يؤسس رسميا المخطط العمراني الموجه ويحدد إجراءات إعداده والمصادقة عليه

يخصص المخطط العمراني الموجه للمدن الكبرى والمتوسطة ، يرسم الحدود العمرانية للمدينة ويهدف إلى توضيح مجالات التوسع العمراني ، ويحدد استخدامات الأرض مستقبلا حسب الاحتياجات الضرورية للتجمع السكاني من : سكن ، مرافق ، هياكل أساسية ، مساحات خضراء ، تجهيزات ومنشآت قاعدية
يعتبر المخطط العمراني الموجه هو أداة قانونية لتنظيم المجال على مستوى كل بلدية ، مدته الزمنية من 10 إلى 15 سنة ، يصبح بمثابة قانون عمراني بمجرد المصادقة عليه من طرف الوزارة الوصية .

¹ Rapport général du 2^{ème} plan quadriennal (74-77) , SEP , Mai 1974 , p176 .

² Maouia Saidouni, Op.cite, p 210-211

أما في حالة معاناة بلدية معينة من عجز مالي أو تقني فإنها تلجأ إلى مخطط عمراني مؤقت (PUP).
- فالتعريف السابق هو الشكل النظري أو الذي يفترض أن يكون عليه الخطط العمراني الموجه أما في الواقع ومن الناحية التطبيقية فإن المخطط العمراني الموجه له عدة سلبيات .

* سلبيات المخطط العمراني الموجه (PUD) :

- رغم محاولة التنسيق من طرف الدولة ، فالمخطط العمراني الموجه نظريا يعتبر مجرد أداة للتوزيع المجالي لمكونات المدينة ، أما في الواقع فإن البرامج الحقيقية للتنمية ، ومختلف الاستثمارات تسير من طرف المخططات المزودة بغلاف مالي : PMU و PCD
- إن التخطيط المنتهج من طريق المخطط العمراني الموجه (PUD) على المستوى المحلي، دون الأخذ بعين الاعتبار المستوى الإقليمي والولائي، و الوطني¹.
- يتم إنجاز المخطط العمراني الموجه على مستوى المكاتب دون تحليل ميداني ، مما يؤدي إلى إعطاء نتائج ومخططات لا تمس بصلة بأرض الواقع .
- يركز المخطط العمراني الموجه على دراسة المجال الخاص بالمركز العمراني الرئيسي ، أما المراكز الثانوية فيتم التطرق لها بسطحية ، وفيما يخص المناطق المبعثرة (zones éparées)، فإنها مهمة أصلا مما يجعل المجال العمراني كوحدة متقطعة لا يتم دراسة علاقة العناصر فيها بعضها ببعض .
- يهتم المخطط العمراني الموجه بالمجال القابل للتعمير مستقبلا، ويهمل المجال العمراني الموجود ، مما يجعل مبدأه ينطلق أصلا من قاعدة عمرانية هشة ، إذ لا يعالج المشاكل الأصلية للمدينة الأم .
- يفترض أن يكون هناك انسجام بين المخطط العمراني الموجه والاحتياجات العقارية الناتجة عن الأمر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20 فيفري 1974، بحيث يتم عن طريقها استغلال المجال بعقلانية إلا أن البلدية في الواقع تقوم باستنفاد الوعاء العقاري الذي بحوزتها دون مراعاة التوجهات المستقبلية لاستخدام الأرض المحددة من طرف المخطط العمراني الموجه .
- يوجد تأخر كبير في الإجراءات المتعلقة بإنجاز المخطط العمراني الموجه والمصادقة عليه ، مع بقاء المحيط العمراني في ديناميكية مستمرة مما أدى إلى ضرورة مراجعتها قبل الآجال المحددة لها ، واستعمال المجال الخارج عن المحيط العمراني المحدد .
- في معظم الأحيان يتم اتباع نفس المنهجية في إنجاز الدراسات الخاصة بالمخطط العمراني الموجه ، وذلك بسبب هيمنة نفس مكتب الدراسات عليها دون إجراء مسابقة لاختيار المنهجية والمحتوى الأفضل .
- لم يتم إيجاد إجراءات ردعية في التشريع الخاص بالمخطط العمراني الموجه ، مما أدى إلى ارتكاب عدة مخالفات قللت إن لم نقل أقصت فاعلية هذه الأداة

• المخطط العمراني المؤقت (PUP) :

هو مخطط عمراني يخصص للتجمعات التي لم تحظ بالاستفادة من مخطط عمراني موجه PUD² ، تم خلق عن هذا المخطط عن طريق القانون البلدي ، حيث يختص بالمراكز الحضرية الصغيرة ، وله نفس أبعاد وأهداف المخطط العمراني الموجه ، والفرق بينهما يتمثل في قصر المدة الزمنية المخصصة للمخطط العمراني المؤقت ، كما أنه يصادق عليه على المستوى المحلي ولا يحتاج إلى مصادقة وزارية .

• المناطق السكنية الحضرية الجديدة ZHUN:

¹ SEMMOUD B , Planification ou blocage ? Quelques aspects de la planification urbaine en Algerie , Les Cahiers d'URBAMA, Université de Tours, 1998, P 62-72

² الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، رئاسة الجمهورية، القانون رقم 09-81 المؤرخ في 1981/07/04 المتعلق بالقانون البلدي .

أدت صعوبة العمل بالمخطط العمراني الموجه (PUD)، إلى البحث عن أداة عمرانية عملية لتنظيم المجال خاصة ما يتعلق بمجال السكن ، مما أدى إلى التفكير في خلق المناطق السكنية الحضرية الجديدة ZHUN ، التي تم إنشاؤها عن طريق المنشور رقم 75/355 المؤرخ في 1975/02/19، حيث تهدف إلى استدراك التأخر في مجال السكن الحضري إضافة إلى تنسيقه وإدماجه مع المرافق والتجهيزات المتواجدة على ضواحي وأطراف المدن ، ويمكن اعتبار المناطق السكنية الحضرية الجديدة بأنها تتميز بكونها :

- 1 - أداة للبرمجة والانجاز القطاعي
 - 2 - أداة للتدخل على أطراف وضواحي المدن .
- إلا أن عدم التناسق بين مختلف المتدخلين في برنامج المناطق السكنية الحضرية الجديدة ، وتعلقها مباشرة بالجانب المالي ، جعلها محدودة من ناحية المعايير التقنية ، مما أدى إلى التأخر في إنجازها إلى غاية الانطلاق في المخطط الخماسي (1980-1984) .

• التحصيصات :

عبارة عن برنامج سكني يتميز بالتوسع الأفقي عكس البرنامج الأول (المناطق السكنية الحضرية الجديدة). تم إنشاء التحصيصات عن طريق القانون رقم 82-02 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة ، فالتحصيصات تدخل ضمن عمليات التعمير التي خلقتها الدولة في إطار ضرورة إنشاء مناطق سكنية منظمة ، تشرف عليها الدولة ووكالاتها العقارية .

إلا أنه تم بعد ذلك الاصطدام بالجانب السلبي لها والمتمثل في استهلاك الأراضي الزراعية والاستهلاك المفرط للمجال الحضري عن طريق التوسع الأفقي ، لذا تم منع إنشاء التحصيصات على الأراضي الزراعية عن طريق المنشور الوزاري رقم 5628 المؤرخ في 1983/03/05 .

ففي سنة 1989 تم إحصاء حوالي 50000 قطعة أرض تم إنشاؤها وبيعها ، وكذا حوالي 600000 قطعة أرض قابلة للبناء ، تم إنشاؤها من طرف البلديات ، و 500000 أخرى من طرف الخواص ، كل هذه التحصيصات تعاني من غياب الشبكات المختلفة¹

- فبالرغم من مساهمة التحصيصات في توفير السكن الفردي الحضري المنظم إلا أن هذه الوسيلة العمرانية لم تخلو من النقد بسبب :

- * تأخر البلدية ووكالاتها العقارية في إنجاز عمليات التهيئة وتزويدها بالشبكات المختلفة .
- * إنعدام المرافق والتجهيزات الضرورية .
- * الاستهلاك المفرط للعقار .
- * غياب المراقبة والمتابعة أدى إلى غياب الانسجام بين السكنات من حيث الشكل الخارجي و الارتفاع و معامل شغل الأراضي COS و معامل استهلاك الأرض CES ، وما إلى ذلك مما يتضمنه دفتر الشروط .

• مناطق التهيئة المجهزة (zone d'aménagement concerté) " ZAC " :

¹ Mohamed Gherbi, OP.CITE, P 60

برنامج خصصته الدولة لانجاز عمليات التهيئة والتزويد بالشبكات المختلفة وكذا تجهيز المناطق القابلة للتعمير من أجل بيعها فيما بعد سواء للدولة أو الخواص ، بمعنى آخر يمكن القول بأن مناطق التهيئة المجهزة (zone d'aménagement concerté) " ZAC " تعتبر وسيلة لإنتاج العقار المجهز - تم العمل بهذه الوسيلة إلى غاية ظهور الأمر رقم 26-74 المؤرخ في 1974/02/20 المتعلق بإنشاء الاحتياطات العقارية البلدية (RFC) أين أصبح العقار ملكا للدولة .

إن التخطيط الاقتصادي والإيديولوجية الاشتراكية والاجتماعية في هذه الفترة والتي عرفت بمرحلة التخطيط الاقتصادي وسياسة التصنيع كان له تأثير كبير في سرعة التحضر (l'urbanisation)، واتجاه السكان من الأرياف والمناطق الجبلية و المهمشة ، نحو المدن التي تتوفر فيها فرص الشغل ، فالمحاولة المستعجلة للنهوض باقتصاد البلاد لم يتم فيها التفكير بالنتائج السلبية الناتجة من التعمير العفوي دون تخطيط مسبق ودون وضع خطة محكمة في توزيع السكان

3. الفترة 1978 - 1988 : بداية ظهور التهيئة العمرانية

نظرا لقصر مدة المخطط الثلاثي والمخططات الرباعية في الفترة السابقة التي لم يتم فيها اكتمال المشاريع المبرمجة ، تم إنشاء المخطط الخماسي (1980-1984) ، إلا أن له نفس أهداف وأبعاد المخططات السابقة فهو يهتم بإعادة التأهيل القطاعي دون مراعاة النظرة الشاملة والمتناسقة بين مختلف المستويات ، وموازة مع هذا المخطط شهدت هذه الفترة عدة تغييرات وتعديلات في ميدان التهيئة العمرانية فهي تعتبر من أهم المراحل ، ومن بين مميزاتها :

- ظهور التهيئة العمرانية لأول مرة ضمن صلاحيات دائرة وزارية ، وذلك بإحداث وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية سنة 1980 ، كما تم إنشاء المركز الوطني للدراسات والبحث العمراني وفقا

للمرسوم رقم 276/80 المؤرخ في 1980/11/12

- في سنة 1981 تم تأسيس الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية تتكفل بإعداد المخطط الوطني للتهيئة العمرانية على وجه الخصوص .

- وكذا في سنة 1981 صدر قانونين يعدلان ويتمان قانوني الولاية والبلدية وينصان على صلاحيات الجماعات المحلية ويزودانها بأدوات خاصة : المخطط الولائي للتهيئة PAW ، المخطط البلدي للتهيئة PAC .

إن التجربة التي مرت بها الجزائر في المرحلة السابقة (عشرية التخطيط السوسيواقتصادي) شهدت غياب نظرة شاملة في التخطيط ، ولم يتم فيها التحكم في ظاهرة التحضر ، بل نتجت عدة عمليات تعمير عشوائية غير مراقبة ، وتم التأكيد على ضرورة التفكير في إيجاد تخطيط لا ينحصر على المستوى المحلي بل يبدأ من الأعلى انطلاقا من المستوى الوطني ثم الإقليمي ثم المستويات الأقل إلى غاية الوصول إلى المستوى الحضري ، فقد أدركت الدولة أهمية الترابط العضوي بين التخطيط الحضري والتخطيط الإقليمي

تم ظهور أول قانون في الجزائر بهذا الخصوص ، والمتمثل في القانون رقم 03/87 المؤرخ في 1987/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية ، وقد جاء بأداتين جديدتين هما :

* المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT .

* المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT .

1.3. أدوات التهيئة العمرانية:

أ. المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT :

يكون على المستوى الوطني ، تؤسسه السلطة المركزية (الدولة) ¹ ، وهو يعكس المنظور المستقبلي لشغل التراب الوطني بالنظر إلى استراتيجية التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، على الأمد الطويل (20 سنة) ، إلى غاية سنة 2000 - وهو حاليا في طور المراجعة - ، ويشكل إطار استدلالي لتوزيع الاستثمارات التنموية والنشاطات والسكان والثروات حسب ما يتطلبه تحقيق التوازن بين المناطق الساحلية والداخلية ، ويحدد التوجيهات الأساسية للتنظيم والتنمية كالآتي ² :

* يحدد الاستراتيجية العامة لعملية شغل التراب الوطني وقواعد إعادة التوزيع المتوازن للأنشطة والتعمير على الأمد المستقبلي

* يضبط المبادئ التي تتحكم في تنظيم الهياكل الأساسية الكبرى ويحدد مواقعها .

* يحدد الكيفية التي ينبغي بواسطتها تحقيق التنمية الوطنية في كل المجالات .

* يضمن التوزيع المالي والجباي بالتساوي

* يحدد محاور التنمية عبر الحدود في إطار التنمية المغاربية

من خلال هذه التوجيهات يتضح بأن المخطط الوطني للتهيئة العمرانية له ثلاثة (03) أبعاد أساسية: بعد وطني وعالمي أي التنمية الوطنية في إطار تدعيم مكانة الجزائر الدولية ، وبعد زمني حتى آفاق 2000 ، فأهمية هذا المخطط تستوجب إشراك جميع المتعاملين الاقتصاديين والاجتماعيين والإقليميين المعنيين في إعداداته ، كما ينبغي أن يعرض قبل اعتماده على كل هؤلاء لمناقشته وإبداء رأيهم فيه .

ب. المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT :

يكون على المستوى الجهوي ما بين الولايات - حوالي 09 ولايات - ، تؤسسه السلطة المركزية (الدولة) بالتشاور مع الندوة الاقتصادية والاجتماعية للجهة وهو أداة استراتيجية تتبع التوجيهات والمبادئ المقررة في المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT ويبين الصورة المستقبلية لإقليم الجهة ، ويهدف إلى القضاء التدريجي على الاختلالات والفوارق الجهوية ويشجع التنمية والتكامل بين الجهات . ، ويحدد عموما ما يلي ³:

* يوضح بالنسبة لكل مجموعة إقليمية قواعد التوزيع المتوازن للأنشطة وتوطين السكان .

* تنظيم البنية الحضرية وتوزيعها

* يفصل البرامج وينظم الهياكل الأساسية والتجهيزات المهيكلية .

* ينسق مختلف المبادرات في مجال العمل الاقتصادي .

ج. مخطط التهيئة الولائية PAW:

يكون على المستوى الولائي ، تؤسسه الولاية بالتشاور مع الأعران الاقتصاديين والاجتماعيين للولاية والمجالس المداولة بالولاية والبلديات وممثلي الجمعيات المهنية والمستعملين ، يأخذ هذا المخطط بعين الاعتبار توجيهات المخطط الوطني والجهوي للتهيئة العمرانية SNAT و SRAT ، يحدد المخطط الولائي كل من ⁴ :

* التوجيهات الرئيسية لكل بلدية ووظيفتها المهيمنة .

* يحدد مواقع الهياكل الكبرى ومناطق النشاطات ومناطق الأنشطة الاقتصادية الخاصة بالاستصلاح

¹ Maouia Saidouni, OP.CITE , p 141

² الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، رئاسة الجمهورية ، القانون رقم 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة .

³ الشريف رحمان ، الجزائر ، وزارة التجهيز والتهيئة العمرانية ، ملفات التهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، ص 326

⁴ الشريف رحمان ، مصدر سابق ، ص 65

* توزيع السكان والأنشطة المختلفة بما يتوافق مع توجيهات التنمية والأعمال الواجب القيام بها من أجل إعادة التوازن الجهوي .

* تحديد الهراكية الحضرية للولاية (التجمعات الحضرية والريفية) ، ومعدلات التحضر (Taux d'urbanisation) ، ويعرف مجال التخطيط للمجموعات البلدية ويوزع الخدمات والتجهيزات العمومية في الولاية .

على العموم كان تطبيق أحكام القرارات في إطار سياسة التهيئة العمرانية محدودا جدا لأسباب¹ :

* إجراءات التخطيط المطبوعة بثقل القرار المركزي (الدولة هي المتدخل الرئيسي)، مما أحال ضرورات التهيئة العمرانية إلى درجة ثانية .

* عدم استقرار مهمة التهيئة العمرانية وربطها بالتعاقب بعدة سلطات وزارية (وزارة التخطيط ، وزارة الإسكان ... الخ) .

* إعطاء الأولوية للنظرة القطاعية على حساب النظرة المحلية والمجالية ، مما أدى إلى تحقيق نتائج في الأمد القصير (مجرد مشاريع نقطية) ، وإهمال المدى البعيد (النظرة المستدامة والتشريع الحقيقي الذي يتحكم في التخطيط المستقبلي)

* إضفاء الطابع الاجتماعي وشبه المجالي على الموارد الطبيعية (ماء ، عقار) ساهم في تبذيرها واستبعادها من مجال التنمية الاقتصادية

* غياب المناقشة العامة والتشاور ساهما أكثر في تهميش الخصوصيات المحلية .

4. الفترة 1988 – 1990 : تراجع سياسة التهيئة العمرانية .

تزامنت هذه الفترة مع الأزمة الاقتصادية وانخفاض سعر البترول ، وكذا حرب أكتوبر سنة 1988 ، مما أثر سلبا على سياسة الدولة وبالتالي التخلي عن سياسة التهيئة العمرانية فهذه الأزمة أدت إلى التفكير في الاتجاه نحو الاقتصاد الحر² وزوال الوظائف المهيكلية للسلطة والجماعات المحلية التي ثقل كاهلها من كونها سابقا المتدخل الرئيسي والوحيد تقريبا في كل المجالات (المسير ، المنجز ، المالك الممول ... الخ)، فالوضعية الجديدة أدت إلى ضرورة القيام بإصلاحات سياسية واقتصادية جديدة كرس في دستور 1989 الذي أقر النظام الاقتصادي الحر ، واعترف بحق الملكية الفردية وحمايتها .

5. الفترة 1990 إلى يومنا هذا : نشأة أدوات التهيئة والتعمير.

شهدت هذه الفترة قفزة في ميدان التعمير فرضتها متطلبات المصلحة العامة والحفاظ على النظام العام وضرورة تغيير المخططات العمرانية المعمول بها ، وفي هذا السياق تم ظهور قوانين جديدة في مجال العقار والعمران ، نذكر منها ثلاثة :

1. القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري .

2. القانون رقم 30/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .

3. القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 هـ الموافق 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي جاء بأداتين جديدتين هما :

^{1, 3} Salah Bouchmal, colloque international, la production de l'urbain en Algerie, entre planification et pratiques, Laboratoire RNAMS centre universitaire Larbi Ben Mhidi, Algerie ,

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

شهدت الساحة الدولية تغيرات وتطورات هامة في هذه الفترة كنهاية الحرب الباردة وانهيار الاتحاد السوفياتي (قائد النظام الاشتراكي) ، مما فصح المجال أمام الرأسمالية والنظام الاقتصادي الحر .
فقد تغير مسار الأوضاع الدولية بأكملها، ومن بينها الجزائر التي تأثرت بالعوامل السياسية والاقتصادية والاجتماعية الجديدة والتي أثرت مباشرة على القوانين العمرانية ، فقد تم الانتقال من التعمير المركزي المنمط إلى التعمير التشاوري المتنوع ، ومن الدولة التي كانت المتدخل الرئيسي والوحيد تقريبا في ميدان التعمير (De l'état)

(constructeur à l'état régulateur)

وتم تغيير الأوضاع بظهور القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، وبالتحديد المادة 11 منه - تم تعديلها بالمادة من القانون رقم 05/04 المؤرخ في 27 جمادى الثانية 1425 هـ الموافق 14 أوت 2004 المعدل والمتمم - ، فهذه المادة تنص على أن أدوات التهيئة والتعمير تحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده ، وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر ومن جهة أخرى ، تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية وذات المنفعة العامة والبنائيات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات والمساكن، وتحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية¹ .

خلاصة :

تم التعرف في هذا الفصل على دور كل مرحلة ومساهمتها ولو بجزء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في الوضعية الحالية للسياسة المنتهجة في التعمير بالجزائر ، فقد تم استعراض بداية نشأة العمران منذ اجتياح الفينيقيين والرومان فالوندال ثم البيزنطيين ، لتنتهي تلك الحضارات مع وصول الفتوحات الإسلامية ، ثم شاهدنا كيف بدأ ظهور مبدأ التقسيم الإقليمي في فترة الحكم العثماني ، وكذا الاهتمام بالمجال العمراني أثناء فترة الاحتلال الفرنسي بغض النظر عن الأهداف التي ساهمت في ذلك ، لتأتي بعدها مرحلة الاستقلال التي أصبحت محل مختلف التجارب والمخططات وتطبيق عدة وسائل وأدوات لعل المجال العمراني ينهض من جديد ويجد له أساسا واضحا وقادرا على ترقيته للمستوى المطلوب .
ومن خلال هذا الفصل يمكن أن نستخلص النقاط التالية :

- تعاقب المدن والحضارات على الجزائر ، وتنوع المظاهر العمرانية التي ارتكزت على المجال الجزائري وبالأخص منه الشريط الساحلي كدليل على الهدف الإستراتيجي والاستغلالي من طرف المحتلين للبلاد على عكس المدن إسلامية التي امتدت على طول الشبكة العمرانية ووصولها إلى غاية المناطق الجنوبية من البلاد كدليل على الهدف الديني (الفتوحات) من طرف المسلمين ليأتي

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، رئاسة الجمهورية ، القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، المادة 11

- دور الاحتلال الفرنسي الذي كان له أثرا واضحا في تنمية الهيكلة الحضرية في الجزائر رغم أهدافه الشخصية الواضحة ، وبداية ظهور عدة أدوات ووسائل في ميدان التعمير .
- استقلال الجزائر أمام موقف مواجهة الوضع الموروث وضرورة تنمية الاقتصاد الوطني مما أدى إلى الشروع في مشاريع مستعجلة لم تأخذ بعين الاعتبار قاعدة عمرانية واضحة في التخطيط أدت إلى اختلالات جهوية ليتم التوصل إلى ضرورة إعادة التوازن الجهوي سنة 1967 وتطبيق نمط جديد من التنظيم الاقتصادي الموجه والتخطيط المركزي الذي كانت له عدة آثار إيجابية ، رغم السلبيات التي تغلب عليه .
 - ظهور عدة أدوات للتخطيط سنة 1974 لم تؤدي دورها كما ينبغي بسبب التشريع الناقص الذي لم يحتسب عدة أبعاد ومبادئ ليتم الانتباه سنة 1980 إلى مجال أساسي ألا وهو التهيئة العمرانية، وإجراء عدة تغييرات في هذا المجال رغم غياب النظرة الشاملة في التخطيط مما أدى إلى عدم التحكم في ظاهرة التحضر وبعدها تراجعت سياسة التهيئة العمرانية سنة 1988 وتأثرت بالأوضاع السياسية والاقتصادية التي شهدت أزمة عالمية آنذاك .
 - القفزة الهائلة في ميدان التعمير سنة 1990 في إطار نظام جديد وظهور تشريع من نوع آخر أتى بأداتين أساسيتين تتعلقان بالمجال الحضري مباشرة ، هما محل دراسة الفصل الثاني .

فالجزائر إذن انتقلت من فترة المشاريع المستعجلة إلى محاولة إيجاد تشريع عمراني

يساير مبدأ التنمية المستدامة للمجال الحضري

فما هي المبادئ والأهداف التي جاء بها التشريع الجديد ؟

وما مدى نجاحه؟

الفصل الثاني : أدوات التهيئة والتعمير حسب التشريع المعمول به.

- مقدمة .

أولاً. مضمون أدوات التهيئة والتعمير وإجراءات المصادقة عليها وحالات المراجعة .

1. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU .

1.1. تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

2.1. أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

3.1. آلية التخطيط المستقبلي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

4.1. محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والوثائق المتعلقة به .

5.1. إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه .

6.1. حالات المراجعة .

2. مخطط شغل الأراضي POS .

1.2. تعريف مخطط شغل الأراضي .

2.2. أهداف مخطط شغل الأراضي .

3.2. محتوى مخطط شغل الأراضي والوثائق المتعلقة به .

4.2. إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه .

5.2. حالات المراجعة .

ثانياً . كيفية تحويل أدوات التهيئة والتعمير من الصيغة المعنوية الإدارية إلى الصيغة المادية التقنية

ثالثاً. مكانة أدوات التهيئة والتعمير بين القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتشريعات الأخرى

1. مكانة أدوات التهيئة والتعمير بين القانون 29/ 90 والقانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري.

2. مكانة أدوات التهيئة والتعمير بين القانون 29/90 والقوانين الخاصة بالأراضي الفلاحية

3. مكانة أدوات التهيئة والتعمير بين القانون 29/90 والقانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام

إنجازها.

رابعاً. أدوات جديدة في ميدان التعمير : مخطط التناسق الحضري (SCU) أداة مجهولة الهوية .

1. تعريفه

2. أهدافه

3. مراحلـه

4. مصيره وهويته

خامساً. أدوات التهيئة والتعمير بين التشريعين الجزائري والفرنسي .

مقدمة :

في هذا الفصل نستعرض أدوات التهيئة والتعمير حسب التشريع الجزائري المعمول به ، تعريفها محتواها وأهدافها ، حالات مراجعتها ، وذلك قصد التعرف عليها قبل التعرض إلى مدى تطبيقها في المجال الحضري وماهي الإشكالية المطروحة بالنسبة لها : هل هي غموض النص القانوني ومحتواه المنهجي أم سوء فهمه واستعماله بالنسبة للمتدخلين في التطبيق ؟

تعتبر أدوات التهيئة والتعمير حقا قفزة جديدة في ميدان التعمير حيث تهتم بالمجال الحضري سواء بتنظيمه وتوضيح توجهاته الكبرى - عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU - ، أو بإعطاء أدق التفاصيل المعمارية والعمرانية لكل جزء من المجال - عن طريق مخطط شغل الأراضي POS- فهاتين الأدوات يمكن اعتبارهما كحجة قانونية قابلة للمعارضة بهما أمام الغير¹ ، وذلك بعد المصادقة عليهما .

أولا. مضمون أدوات التهيئة والتعمير و إجراءات المصادقة عليها وحالات المراجعة :

1. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU :

جاء هذا المخطط بموجب القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 هـ الموافق 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير من أجل تعويض المخطط العمراني الموجه الذي سبق وتم ذكر سلبياته .

1.1. تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

- يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري ، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو مجموعة من البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي² .

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو عبارة عن أداة توجيه :

* توجه السلطات المحلية والبلديات بالنسبة لكيفية التسيير وتحديد الاحتياجات المستقبلية من جهة .
* تحدد برنامج التجهيزات والهياكل القاعدية للمدينة وتوزيعها على مستوى مجال البلدية من جهة أخرى .

- يمكن أن يكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إما على مستوى مجال بلدية معينة أو على مستوى مجموعة من البلديات التي تشترك في مقوماتها الاجتماعية والاقتصادية و المرفولوجية بحيث تكون مجاورة لبعضها وتشترك في الحدود الإدارية .

- يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة قانونية يخضع لها أي نوع من أنواع استعمال الأرض ، يمكن المعارضة به أمام الغير ، ولا يجب مخالفة توجيهاته وإلا خضع صاحب المخالفة لعقوبات وإجراءات ردعية (Opposable aux tiers) .

- يجب تغطية كل بلدية بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته³ ، وفي حالة غياب هذا المخطط يخضع المجال حينئذ للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المذكورة في الفصل الثاني من القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 هـ الموافق 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

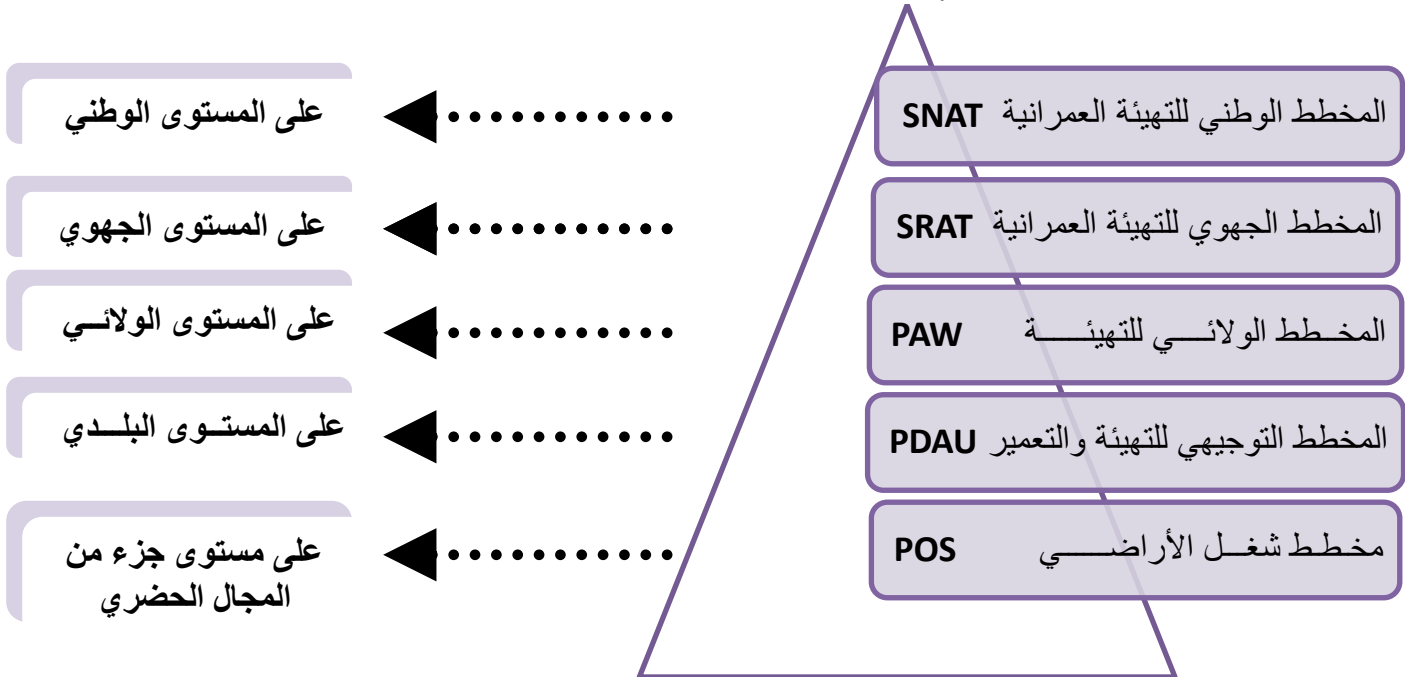
¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، رئاسة الجمهورية ، القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 هـ الموافق 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، المادة 16.

² الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، رئاسة الجمهورية ، القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 هـ الموافق 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، المادة 16.

³ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، رئاسة الجمهورية ، القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 هـ الموافق 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، المادة 24 .

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط على المدى المستقبلي أي أن له صلاحيات لتقدير حاجيات التعمير المستقبلي (15 - 20 سنة) .
- يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعين الاعتبار توجيهات الأدوات والمخططات ذات المستوى الأعلى منه المتعلقة بالبلدية أو مجموع البلديات المعنية والمتمثلة في :
 - * المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT .
 - * المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT .
 - * مخطط التهيئة الولائي PAW .
- كما يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بدوره محيطات تدخل مخططات شغل الأراضي التي سيتم إنجازها - الشكل رقم 01 -

الشكل رقم 01 :
أدوات التهيئة والتعمير حسب مستويات التخطيط



المصدر : الباحثة اعتمادا على القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

2.1. أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

تتجسد الأهداف الأساسية التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيما يلي :

- الاستغلال العقلاني للمجال العمراني : وذلك بتحديد كيفية استعمال الأرض كما وكيفا ، وترشيد المساحات من خلال :

- * تحديد طبيعة الاستغلال لكل جزء من المجال ، الحجم ، المساحة ، الكثافة ، ... الخ .
- * المحافظة على الأراضي الفلاحية المحيطة بالمجال الحضري من أجل ضمان التوسع التدريجي للعرمان .

- الحماية والوقاية : يقصد بها :

- * حماية المواقع الحساسة (الطبيعية والثقافية)، والمناظر، ومختلف المناطق الأثرية والسياحية والغابية .
- * الوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية : الفيضانات ، الزلازل ، انزلاقات التربة ، المخاطر الناتجة عن خطوط الكهرباء والغاز ... الخ.

- **المنفعة العمومية** : فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمكن من إنجاز المشاريع ذات المنفعة العمومية :
* يتم برمجة مختلف التجهيزات الكبرى والبنائات الجماعية والهياكل الأساسية وتوفير المساحات الضرورية لتوقيعها .

- **التقديرات المستقبلية** : بحيث يتم تقدير آفاق التعمير المستقبلي :
* يعتبر تقدير آفاق التعمير المستقبلي من أهم أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حيث يتم وضع برنامج للتخطيط على مختلف الأمدية : القريب ، المتوسط والبعيد ، وسيتم توضيحها بالتفصيل من خلال شرح آلية التخطيط المستقبلي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

3.1 : آلية التخطيط المستقبلي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :
إن من أهم أهداف و مميزات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هي نظراته المستقبلية للمجال التي يتم إدراجها عن طريق تقسيمه إلى قطاعات للتعمير - **الشكل رقم 02** - وبالتالي يحدد آلية توسع المجال الحضري تدرجيا أي أنه يحد من التبدل والإهدار المفرط للعقار ، ويحدد طبيعة استغلاله حسب الزمن والمكان .

* **الزمن** : بحيث يتم تقسيم المجال الحضري إلى عدة قطاعات للتعمير: المدى القريب (5 سنوات) والمتوسط (5- 10 سنوات) ، وكذا المدى البعيد (10- 20 سنة).

* **المكان** : بتحديد مواقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية ذات المنفعة العمومية .
وتتمثل قطاعات التعمير حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في 04 قطاعات :

1.3.1. القطاع العمر :

يشمل الأراضي التي تم تعميرها مسبقا أو هي في طور التعمير بحيث يتميز بوجود أنسجة عمرانية وتركز عدة نشاطات ، فهذه القطاعات غالبا ما يكون التدخل فيها حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق : التكثيف ، إعادة الهيكلة ، التجديد ، إعادة التأهيل ، الحماية (في حالة أماكن ذات قيمة تاريخية ومعمارية) .وتقدر المدة المحددة لهذه العمليات بـ 05 سنوات .

2.3.1. القطاع المبرمج للتعمير :

يشمل الأراضي المعرضة للتعمير في آجال لا تتعدى 10 سنوات ، لذا يتم تقنينها من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، قبل اجتياحها عن طريق التعمير الفوضوي

3.3.1. قطاع التعمير المستقبلي :

يشمل الأراضي الموجهة للتعمير المستقبلي على المدى البعيد المقدر حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بـ 20 سنة ، فإدراج هذه القطاعات في المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير له بعد ذو أهمية كبيرة من خلال إدراج فكرة التنمية المستدامة للمجال الحضري بصفة عامة والعقار بصفة خاصة ، بحيث يضمن إمكانات التوسع مستقبلا ويحد من إهدار العقار واستنزافه في مدة زمنية قصيرة لأن هذا القطاع حسب القانون " خاضع مؤقتا للاتفاق بعدم البناء ، ولا يرفع هذا الاتفاق في الآجال المنصوص عليها ، إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه " ¹ .
غير أن القانون يخصص في هذه القطاعات استعمالات محدودة متمثلة في :

- تجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي .
- البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية .
- البناءات التي تبررها المصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معلل من رئيس المجلس الشعبي البلدي .

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، رئاسة الجمهورية ، القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 هـ الموافق 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، المادة 22.

4.3.1. القطاع غير القابل للتعمير:

يشمل هذا القطاع جزءا من الأراضي التي تكون داخل المحيط العمراني إلا أنه يمنع فيها البناء منعا باتا بسبب وجود عوائق وارتفاعات خاصة بـ :

- * الأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية
 - * الأراضي ذات الاستغلال المنجمي .
 - * المناطق التي تحتوي مناظر طبيعية ذات قيمة عالية .
 - * المناطق الساحلية الحساسة .
 - * المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية (الفيضانات ، الزلازل ، انزلاقات التربة ، المخاطر الناتجة عن خطوط الكهرباء والغاز ... الخ) .
 - * المناطق الأثرية والسياحية والغابية .
- هذه المناطق يمنع فيها البناء وفي حالة إمكانية فبنسبة ضعيفة جدا واستثنائية مثل إمكانية إنجاز مسكن صغير يسهل لصاحبه استغلال ومراقبة قطعه الأرضية الفلاحية
- فالقطاعات الأربعة المذكورة هي القطاعات التي يحددها القانون بصفة رسمية داخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، إلا أن هناك مناطق أخرى تم خلقها من طرف المخطط العمراني الموجه سابقا ، غالبا ما تترك بأسمائها الأصلية ، مثل : مناطق النشاطات التجارية (ZAC) ، مناطق التوسع السياحي (ZET) ، المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN).
- هذا بالإضافة إلى مناطق أخرى تخصص للمفارغ العمومية ، المقابر ... الخ .
-

الشكل رقم 02 :

قطاعات التعمير حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

05 سنوات	القطاع المعمّر " Secteur urbanisé "
10 سنوات	القطاع المبرمج للتعمير "Secteur à urbaniser "
20 سنة	قطاع التعمير المستقبلي "Secteur d'urbanisation future"
إلى غاية زوال الارتفاع	القطاع غير القابل للتعمير "Secteur non urbanisable "

المصدر : الباحثة اعتمادا على القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

4.1. محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، والوثائق المتعلقة به :

يحتوي ملف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على وثائق كتابية وأخرى بيانية على النحو التالي :

أ. **التقرير التوجيهي (كتابي) :** يتم فيه تشخيص الوضع القائم وإعطاء تحليل شامل حول وضعية البلدية أولاً ثم المحيط الحضري الذي يتم تحديده من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب ما تتطلبه الدراسة والنتائج المحصل عليها ثانياً ، فيتطرق التقرير الكتابي إلى الإشكالية المتعلقة بمجال الدراسة من مختلف الجوانب: الديموغرافية ، الاقتصادية ، الاجتماعية ، الثقافية ، البيئية ، العقارية ، العوائق الطبيعية والتكنولوجية ، التجهيزات والهياكل القاعدية المتواجدة ... الخ ، ثم يتم دراسة علاقات كل تلك المجالات ببعضها البعض ، مدى تحقيقها لمتطلبات السكان ، وما هي الاحتياجات المستقبلية والاحتمالات الرئيسية للتنمية نسبة إلى التطور السكاني والمعطيات الموجودة .

ثم يتم التوصل إلى نمط التهيئة المقترح بالنظر طبعاً إلى التوجيهات الخاصة بالمخططات الأعلى مستوى : PAW، SRAT، SNAT .

يمكن للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أن يقترح فرضيتين أو أكثر للتهيئة يتم اختيار الأفضل منها بعد التشاور بين الهيئات والإدارات المعنية ، ليتم فيما بعد تقنينها في المرحلة التالية .

ب. **التقنين (كتابي):** يعني بخلق قواعد خاصة بكل قطاع من قطاعات التعمير (U، AU، UF، NU) ، بحيث يحدد ما يلي¹ :

* جهة التخصيص الغالبة للأراضي ونوع الأعمال التي يمكن حظرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة .

* الكثافة الناتجة عن معامل شغل الأرض POS.

* الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها .

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

* تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية ، والخدمات والأعمال ونوعها .

* شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب الوطني التي تعتبر مناطقاً حساسة والتي حددها الفصل الرابع من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 بـ :

- الساحل .

- الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة .

- الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد .

ج. **الوثائق البيانية (الخرائط) :** هي عبارة عن المخططات التي توضح ما هو موجود في الملف الكتابي

بيانياً ، يجب أن تعد وفق مقياس ملائم بحيث تكون واضحة ومقروءة ، غالباً ما يكون 20000/1

ويمكن أن يكون 50000/1 إذا زادت مساحة البلدية المدروسة عن الحد المعتاد أو في حالة المخططات

التوجيهية للتهيئة والتعمير التي تكون على مستوى مجموعة من البلديات ، تشمل هذه المخططات ما

يلي² :

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، رئاسة الحكومة ، المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق 28 ماي 1990 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ، ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، الفصل الثالث ، المادة 17

² الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، رئاسة الحكومة ، المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق 28 ماي 1990 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ، ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، الفصل الثالث ، المادة 17

* مخطط الواقع القائم (الوضعية الحالية) ، يبرز فيه الإطار المشيد حاليا ، وأهم الطرق والشبكات المختلفة .

* مخطط تهيئة يبين ما يأتي :

- القطاعات المعمرة، والقابلة للتعمير، والمخصصة للتعمير المستقبلي، وغير القابلة للتعمير
- بعض أجزاء الأرض : الساحل ، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة ، و الأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة - إن وجدت - .
- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي .
- مخطط الارتفاقات التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.

5.1. إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه :

تم تحديد الإجراءات الإدارية للإعداد والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بصفة دقيقة من خلال :

- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق 28 ماي 1990 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10 ديسمبر 2005 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ، ومحتوى الوثائق المتعلقة به

فهذه الإجراءات تتم عبر عدة مراحل على النحو التالي :

1.5.1. مداولة الإعداد:

هي المداولة التي تقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بحيث يعدها المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية في حالة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الخاص بمجموعة من البلديات.

تبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليميا، وتنتشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

يجب أن تبين المداولة ما يأتي :

- * التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود
- * كفاءات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
- * القائمة المحتملة للتجهيزات ذات المنفعة العمومية .

2.5.1. قرار تحديد المحيط :

بعد مداولة الإعداد يصدر القرار الذي يرسم محيط تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إستنادا إلى ملف يتكون من :

- * مداولة الإعداد المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- * مذكرة تقديم: يتم فيها شرح المعطيات الخاصة بمساحة المخطط، حدوده، أهدافه... الخ.
- * مخطط يوضح حدود التراب الذي يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- يتم إصدار القرار من طرف :
- * الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة .

* الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة .

3.5.1. قرار قائمة الهيئات والمصالح والإدارات العمومية والجمعيات المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

هذا القرار يتم إعداده في إطار التنسيق و التشاور من أجل تحسين وتأمين دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حيث تنقسم هذه الهيئات إلى قسمين :

أ. الهيئات المستشارة وجوبا : من الضروري أن يستشير رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1990 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ، ومحتوى الوثائق المتعلقة به كل من الهيئات التالية :

1. الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية : تتمثل في :

- التعمير
 - الفلاحة
 - التنظيم الاقتصادي
 - الري
 - النقل
 - الأشغال العمومية
 - المباني والمواقع الأثرية والطبيعية
 - البريد والمواصلات
- وقد أضاف المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10 ديسمبر 2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي السابق الذكر رقم 177/91 ثلاثة هيئات أخرى وهي :
- البيئة .
 - السياحة .
 - التخطيط والتهيئة العمرانية .

2. الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي : تتمثل في :

- توزيع الطاقة .
 - النقل .
 - توزيع الماء .
- ب. الهيئات المستشارة اختاريا : يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يستشير بعض الهيئات الأخرى اختاريا إن كان ذلك يدعم فائدة الدراسة ، وقد حدد القانون هذه الهيئات متمثلة في :
- غرف التجارة .
 - غرف الفلاحة .
 - المنظمات المهنية .
 - الجمعيات المحلية .

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي لهذه الهيئات كتابيا من أجل إبداء رأيهم في الموافقة على المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بحيث تعطى مهلة 15 يوما¹ للإفصاح برأيهم وتعيين ممثلهم في حالة الموافقة .

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، رئاسة الحكومة ، المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق 28 ماي 1990 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ، ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، الفصل الأول ، المادة 07

بعد هذه الاستشارة يتم إصدار قرار قائمة الهيئات والمصالح والإدارات العمومية والجمعيات المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، بحيث يكون هؤلاء هم المشرفين على متابعة وتصحيح وتأمين دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
ينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للهيئات والمصالح والإدارات العمومية والجمعيات المعنية بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

4.5.1. مداولة التبرني :

هذه المداولة تعتبر مداولة مصادقة مؤقتة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، حيث تصدر بعد الموافقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من الناحية التقنية ثم تبلغ هذه المداولة للهيئات والمصالح والإدارات العمومية والجمعيات المعنية وتمهل لهم مدة 60 يوما¹ لإبداء الآراء والملاحظات ، وفي حالة عدم إيجابتها عد رأيها بالموافقة .

5.5.1. قرار فتح الاستقصاء العمومي :

بعد موافقة الهيئات والمصالح والإدارات العمومية على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من الناحية التقنية يأتي دور المواطن في المشاركة وإعطاء آرائه كفاعل رئيسي في هذا المشروع ، حيث يخضع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للاستقصاء العمومي لمدة 45 يوما² فيصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا بهذا الصدد، ومن أجل توعية المواطن وإعلامه بهذا المشروع ، ينشر القرار في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية وحتى في الصحف الوطنية ، مبينا مايلي :

* المكان الذي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيه .

* المفوض المحقق الذي يتم تعيينه .

* تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.

* كفايات إجراء التحقيق العمومي .

- يبلغ قرار فتح الاستقصاء العمومي للوالي المختص إقليميا .

- تدون جميع ملاحظات المواطنين في سجل خاص مرقوم وموقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية ، ثم يغلق سجل الاستقصاء عند المهلة القانونية عن طريق محضر غلق الاستقصاء العمومي الذي يتم إمضاؤه من طرف المحافظ المحقق ، ويرسل في مدة 15 يوما³ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع جميع الاستنتاجات

6.5.1. المصادقة النهائية :

- في حالة وجود آراء خاصة بالمواطنين أو معارضات تستوجب تعديل المخطط يتم أخذها بعين الاعتبار ، ويصادق عليه بمداولة رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية ثم يرسل المخطط مصحوبا بسجل الاستقصاء العمومي وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى بدوره رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوما⁴ من تاريخ استلام الملف .

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، رئاسة الحكومة ، المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق 28 ماي 1990 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ، ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، الفصل الأول ، المادة 09

² نفس المرسوم ، الفصل الأول ، المادة 10

³ نفس المرسوم ، الفصل الأول ، المادة 13

⁴ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، رئاسة الحكومة ، المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق 28 ماي 1990 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ، ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، الفصل الثاني ، المادة 14

- بعد إعطاء المجلس الشعبي الولائي رأيه ، تتم المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من طرف الجهة المختصة حسب الحالات التالية ¹ :
- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200000 ساكن .
- بقرار من الوزير المكلف بالتعمير ، مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات التي يفوق عدد سكانها 200000 ساكن ويقل عن 500000 ساكن .
- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يتجاوز عدد سكانها 500000 ساكن .

فيصبح المخطط حينئذ أداة قانونية قابلة للمعارضة بها أمام الغير، ولا يجب إجراء أي تدخل على المجال من طرف الدولة أو السلطات المحلية أو المواطن إلا باحترام التهيئة التي يقترحها .

5.1.1. حالات مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا في حالتين :

- أ. تشبع قطاعات التعمير : U ، AU ، UF .
- ب. إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها .

2. مخطط شغل الأراضي POS :

جاء هذا المخطط أيضا بموجب القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 هـ الموافق 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، من أجل تكملة المخطط السابق الذي يحدد محيطات تدخل مخططات شغل الأراضي ويعطي توجيهاتها العامة ، ليتم فيما بعد إعطاء دراسة تفصيلية ، حيث أن مخطط شغل الأرض لم يكن موجودا قبل التسعينات ، ففي السبعينات كان التخطيط يقتصر فقط على إعطاء توجيهات هامة فيما يخص المجال العمراني مما أدى إلى وجود عدة اختلالات كون الأداة الوحيدة المستعملة هي المخطط العمراني الموجه PUD ، لتأتي سنة 1990 هذه الأداة الجديدة التي تتطرق إلى أدق التفاصيل والمتمثلة في مخطط شغل الأراضي .

1.2. تعريف مخطط شغل الأراضي :

- يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة للتخطيط والتسيير الحضري ، يمكن أن يشمل قطاع أو مجموعة من القطاعات حسب محيطات تدخله التي يحددها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، ويستوجب على كل بلدية أن تخلق مخططات شغل الأراضي التي تشمل مجالها العمراني من أجل تنظيمه وتحديد قواعد البناء فيه ، حيث أن مخطط شغل الأراضي :
- يتطرق إلى أدق التفاصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، ويوضح التركيبة العمرانية لكل قطاع فهو :

- * يحدد الشكل الحضري وحقوق البناء واستعمال الأراضي
- * يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها
- (معامل استهلاك الأرض CES ، ومعامل شغل الأرض COS) .
- * يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات .

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، رئاسة الجمهورية ، القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 هـ الموافق 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، المادة 16.

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

* يحدد الارتفاقات .

* يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها

* يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها .

- يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة قانونية مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يخضع لها أي نوع من أنواع استعمال الأرض، يمكن المعارضة بها أمام الغير ولا يجب إصدار أي رخصة (رخصة تجزئة ، رخصة بناء ، رخصة هدم) إلا باحترام توجيهاته .

- يعتبر مخطط شغل الأراضي آخر مستوى من مستويات التخطيط وعليه الأخذ بعين الاعتبار توجيهات المخططات والأدوات ذات المستوى الأعلى منه ، والمتمثلة في :

* المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT .

* المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT .

* مخطط التهيئة الولائي PAW .

* المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU .

- يعتبر مخطط شغل الأراضي حلقة ربط بين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يعطي توجيهاته العامة على المستوى البلدي وبين عقود التعمير التي يتم العمل بها على مستوى الأحياء (رخصة التجزئة ، رخصة البناء ، رخصة الهدم) .

- تقدر آجال إنجاز مخطط شغل الأراضي ب 05 سنوات على الأقل وإلا يمكن لملاك البناء أن يطالبوا بمراجعته .

2.2. أهداف مخطط شغل الأراضي :

- التنظيم المجالي :

يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة فعالة في تنظيم المجال الحضري ، فتبعا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتم التدخل على كل قطاع أو مجموعة من قطاعات التعمير التي يشملها مخطط شغل الأراضي حسب الضرورة التي يفرضها ، حيث تتمثل مختلف هذه التدخلات في : إعادة الهيكلة الحضرية ، التجديد الحضري ، التهيئة وإعادة التهيئة الحضرية ، إعادة التأهيل الحضري ، التكتيف الحضري

- التخطيط التفصيلي :

لا يكتفي مخطط شغل الأراضي بإعطاء توجيهات عامة مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بل يتطرق إلى أدق التفاصيل : أشكال القطع الأرضية ومساحاتها والطرق الثالثة التي تفصلها ، معامل الاستحواذ على الأرض CES ، معامل شغل الأرض ، مداخل البناءات وواجهاتها... الخ .

- أداة قانونية للسلطات والمواطن :

لا يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة عمرانية فحسب ، بل يصبح بعد المصادقة عليه أداة قانونية تقرر على الدولة والسلطات المحلية والمواطن وجميع المتدخلين التقيد به في ما هو مسموح وما هو ممنوع ، فعلى الهيئات المعنية أخذه بعين الاعتبار في توقيع مختلف المشاريع والتجهيزات ، وعلى المواطن أيضا مراعاة ما إذا كان مخطط شغل الأراضي يسمح له باستغلال قطعه الأرضية حسب حاجياته .

3.2. محتوى مخطط شغل الأراضي والوثائق المتعلقة به :

يتم تجسيد أهداف مخطط شغل الأراضي من خلال ملف يتكون من تقرير كتابي ومجموعة من المخططات خاصة بكل مرحلة من مراحله (مرحلة تشخيص الوضع القائم ، مرحلة التهيئة ، مرحلة التقنين) ، حيث يتكون الملف من :

أ. مذكرة تقديم :

تثبت تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لأفاق تنميتها .

ب. التقنين :

بعد تشخيص المجال المعني يتم اقتراح التهيئة المناسبة التي يتم تحويلها مباشرة إلى قواعد وقوانين يجب التقيد بها عند إجراء أي تدخل على المجال ، حيث يتم تقسيم مخطط شغل الأراضي إلى مناطق متجانسة ، كل منطقة تقنن وتطبق عليها القواعد الخاصة بها : طبيعة شغل الأراضي ، شروط البناء ، الممرات والطرق ، المساحات الحرة ، أشكال البنايات وكثافتها ، الارتفاعات المحتملة... الخ.

ب.1. طبيعة شغل الأراضي :

يحدد مخطط شغل الأراضي طبيعة استغلال الأرض ، النشاطات المهيمنة والملائمة لمميزات المجال ، النشاطات الممنوعة التي لا تتسائر الأهداف المرجوة ولا تتلاءم مع المخطط المقترح سواء من حيث شكلها أو بسبب إصدارها لتلوثات أو أخطار أخرى ... الخ

ب.2. شروط البناء :

يتم تحديد شروط البناء لكل منطقة متجانسة من مخطط شغل الأراضي فيما يخص :
- الممرات والطرق : يتم تحديد العرض الأدنى والأقصى لشبكة الطرق حسب المستوى (طرق أولية ، طرق ثانوية ، طرق ثالثة) ويتم الأخذ بعين الاعتبار عدد العربات المارة وحجمها ، ضمان الموصولية في حالة الحرائق ... الخ .

- التزويد بشبكات المياه الصالحة للشرب والصرف الصحي : مساراتها ، أحجامها .. الخ
- المساحات الحرة : يجب ترك نسبة معينة للمساحات الحرة كمتنفس للبنايات وتنقل الأشخاص
- المساحات الخضراء : تعتبر المساحات الخضراء ضرورية بين البنايات ، على الأرصفة ، كما يمكن استغلال المناطق غير القابلة للبناء كمساحات خضراء ... الخ
- مواقف السيارات : يتم تحديد مواقف السيارات بالأخذ بعين الاعتبار عدد السكان والسكنات ، وأماكن تركزهم ، من أجل تحديد مواقعها ، عددها ... الخ.

ب.3. أشكال البنايات : يحدد التقنين الخاص بمخطط شغل الأراضي أشكال البنايات بحيث يحدد مساحاتها ، توزيعها ، التراصف بينها وبين الطريق ، علوها ، مظهرها الخارجي ... الخ.

ب.4. كثافتها :

يتم تحديد كثافة البنايات من خلال معامل استهلاك الأرض CES ومعامل شغل الأرض COS ، بحيث يعبر عن هذين المعاملين بما يلي :

* معامل استهلاك الأرض CES : هو نسبة المساحة المبنية من الأرض على المساحة العقارية الاجمالية *
معامل شغل الأرض COS : هو نسبة المساحة المبنية لأرضيات جميع الطوابق على المساحة العقارية الاجمالية .

فهذين المعاملين يمكن بهما تنظيم مساحات البنايات وكثافتها حيث أن معامل استهلاك الأرض CES يعطي مساحات ثابتة للآطار المبنى أما بالنسبة لمعامل شغل الأرض COS فهو يحدد الارتفاع ليس بصفة ثابتة وإنما يعطي العلو الأقصى للبنايات ¹ .

ب.5. الارتفاعات المحتملة :

يعبر عن الارتفاع في مجال العمران بإمكانية بناء أو تهيئة أو استعمال قطعة أرضية دون الحاق ضرر بالفائدة العامة والمنفعة العمومية ، أي أنه مجال حماية ² .
ومن أجل عدم الخوض في استعمال هذا التعريف بصفة عامة يجب تحديد الارتفاعات المعنية في مخطط شغل الأراضي ويقصد بها مجالات الحماية الخاصة بمختلف العوائق الطبيعية والتكنولوجية مثل : الارتفاعات

¹ Alberto Zuckelli, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, volume 03, OPU, Alger, 1984, p103.

² Maouia Saidouni, Elément d'introduction à l'urbanisme : histoire, méthodologie, réglementation, Alger, 2000 , p 161 .

- الخاصة بالطرق الأولية ، خطوط الكهرباء والغاز ، الواد ، المناطق العسكرية ، المناطق الصناعية ، المقابر ، المناطق الأثرية...الخ ، وهي تتمحور أساسا في ثلاثة أنماط رئيسية ¹ :
- الارتفاقات الضرورية لضمان الأمن .
 - الارتفاقات الضرورية لضمان الظروف الصحية والمعيشية الجيدة .
 - الارتفاقات المتعلقة بحماية ووقاية واحترام بعض المناطق أو المواقع ذات الأهمية التاريخية والثقافية .

زيادة عما سبق، فإن لائحة التنظيم تبين طبيعة ومواقع المنشآت والتجهيزات العمومية وتحدد الطرق والشبكات المختلفة ، كما تحدد المتدخلين في إنجازها (الدولة ، الجماعات المحلية ...)، وكذا مراحل وأجال الانجاز .

ج. الوثائق البيانية :

- يتم تجسيد محتوى دراسة مخطط شغل الأراضي على شكل وثائق بيانية تتمثل في ² :
- * مخطط موقع بمقياس 2000/1 أو 5000/1.
 - * مخطط طبوغرافي بمقياس 500/1 أو 1000/1.
 - * مخطط جيوتقني بمقياس 500/1 أو 1000/1، مصحوب بتقرير تقني
 - * مخطط الواقع القائم 500/1 أو 1000/1 يبرز الاطار المشيد ، والطرق والشبكات المختلفة وكذا الارتفاقات الموجودة .
 - * مخطط التهيئة العامة 500/1 أو 1000/1 يحدد ما يلي :
 - المناطق القانونية المتجانسة .
 - مواقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية .
 - خطوط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وما تتحمله الجماعات المحلية .
 - المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها .
 - * مخطط التركيبة العمرانية بمقياس 500/1 أو 1000/1.
- 4.2. إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه :
- تم تحديد الإجراءات الإدارية للإعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي من خلال المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق 28 ماي 1990 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ، ومحتوى الوثائق المتعلقة بها .
- تتم هذه الإجراءات عبر نفس المراحل التي يمر بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مع بعض الاختلافات :
- 1.4.2. مداولة الإعداد:
- تقرر إعداد مخطط شغل الأراضي بحيث يعدها المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية في حالة مخطط شغل الأراضي الذي تشمل حدوده جزء من مجال بلديتين أو أكثر
 - تُبلّغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليميا، وتنتشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
 - يجب أن تبين المداولة ما يأتي :

¹ Maouia Saidouni, Elément d'introduction à l'urbanisme : histoire, méthodologie, réglementation, Alger, 2000 , p 161

² الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، رئاسة الحكومة ، المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق 28 ماي 1990 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ، ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، الفصل الثالث ، المادة 18

* تذكيرا بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به
* كيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

2.4.2. قرار تحديد المحيط :

تتم إجراءات قرار تحديد محيط تدخل مخطط شغل الأراضي بنفس الطريقة فيما يخص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

3.4.2. قرار قائمة الهيئات والمصالح والإدارات العمومية والجمعيات المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي :

يتم إصدار هذا القرار مرورا بنفس الإجراءات التي يخضع لها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما هي مذكورة في الصفحتين 38 - 39 باستثناء الهيئات التي أضافها القانون مؤخرا فيما يتعلق بالبيئة ، السياحة ، التخطيط والتهيئة العمرانية ، فقد حددها فيما يخص مخطط شغل الأراضي المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10 ديسمبر 2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي السابق الذكر رقم 178/91 .

4.4.2. مداولة التبرني :

تخضع إجراءات تبرني مخطط شغل الأراضي لنفس الشيء المذكور في الصفحة 41 المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

5.4.2. قرار فتح الاستقصاء العمومي :

كل ما هو مذكور في الصفحتين 40 - 41 بخصوص الاستقصاء العمومي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ينطبق على مخطط شغل الأراضي ماعدا المدة المحددة لهذا الأخير فهي تقدر بـ 60 يوما¹ بدلا من 45 يوما .

6.4.2. المصادقة النهائية :

بعد انتهاء فترة الاستقصاء العمومي يتم تعديل مخطط شغل الأراضي إذا اقتضى الأمر ثم يصادق رئيس المجلس الشعبي البلدي على المخطط بمداولة المصادقة النهائية ليصبح بدوره أداة قانونية مكملة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، قابلة للمعارضة بها أمام الغير ، ولا يجب إجراء أي تدخل على المجال من طرف الدولة أو السلطات المحلية أو المواطن إلا باحترام التهيئة التي يقترحها هذا الأخير .

- الشكل رقم 03 -

5.2.1. حالات مراجعة مخطط شغل الأراضي :

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا للأسباب التالية² :

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولي .
- إذا كان الإطار المبنى الموجود في حالة خراب أو حالة من القدم تدعو إلى تجديده .
- إذا كان الإطار المبنى الموجود قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية .
- إذا طلب ذلك ، وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه ، أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي .
- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية .

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، رئاسة الحكومة ، المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق 28 ماي 1990 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ، ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، الفصل الأول ، المادة 09

² الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، رئاسة الجمهورية ، القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 هـ الموافق 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، المادة 37.

إجراءات الإعدام والمصافحة على أبواب التبين والتعبير



ثانيا . كيفية تحويل أدوات التهيئة والتعمير من الصيغة المعنوية الإدارية إلى الصيغة المادية التقنية :

- يتم تسجيل دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي من طرف هيئة تنفيذية مختصة متمثلة في مديرية التعمير والبناء ، باعتبارها المتدخل الرئيسي في الإشراف على هذه الدراسات ، وهي التي تقوم بالتنسيق بين المسؤول الأول عن مجال الدراسة : رئيس المجلس الشعبي البلدي ، والمكلف بالدراسة : مكتب الدراسات ، هذا الأخير الذي يتم اختياره حسب ما يمتلكه من إمكانيات، ولدى مديرية التعمير والبناء صلاحية انتقاء الأفضل في إطار الجودة والقيمة الجيدة للدراسة .

- بعد أن تقرر مديرية التعمير والبناء إعداد أدوات التهيئة والتعمير تعلن عن ذلك عن طريق مناقصة وطنية أو استشارة مفتوحة (لجميع مكاتب الدراسات) ، أو استشارة محدودة (تقوم مديرية التعمير والبناء باختيار مجموعة من مكاتب الدراسات)
- تقوم مديرية التعمير والبناء بإعداد دفتر الشروط الذي يحدد الشروط اللازمة لانجاز الدراسة وعلى أساسه يمكن اختيار مكتب الدراسات الأكثر تأهيلا في إطار المنافسة وينقسم دفتر الشروط إلى جزأين : عرض تقني وعرض مالي ، يحددان ما يلي : ¹ - الملحق -

* الجزء الأول (العرض التقني) : يحدد الشروط التقنية لتأهيل مكاتب الدراسات وإمكانياتها حسب المعايير التالية :

1. ضرورة حيازة مكتب الدراسات على فريق عمل يتكون من مجموعة متكاملة تتضمن مختلف التخصصات :

- مهندس معماري أو مختص في التهيئة (architecte ou aménageur urbaniste)
 - مهندس متخصص في البنية التحتية
 - مهندس في التهيئة
 - متخصص في الجغرافيا
 - متخصص في الديموغرافيا
 - متخصص في الجيولوجيا أو الجيوتقنية
 - متخصص في الاقتصاد
 - متخصص في الجغرافيا
 - متخصص في المناظر (paysagiste)
 - متخصص في القانون .
 - متخصص في الطرق والشبكات المختلفة .
 - تختلف المجموعة السابقة حسب اختلاف أدوات التهيئة والتعمير وحسب طبيعة المجال.
2. الخبرة و التجارب السابقة في انجاز الدراسات (كلما زاد عدد الدراسات المنجزة سابقا كلما زادت درجة التأهيل).
3. الإمكانيات والوسائل المادية اللازمة لانجاز الدراسة .
4. مخطط ومنهجية العمل المقترحة (يكون تقييمه على أساس المعلومات والمعطيات المقدمة) .

¹ République algérienne démocratique et populaire, ministère de l'habitat et de l'urbanisme, cahier des charges type, Janvier 2010 .

- * **الجزء الثاني (العرض المالي):** يحدد الشروط المالية لتأهيل مكاتب الدراسات ، والقاعدة المعتمدة هي اختيار مكتب الدراسات الذي يقترح أقل مبلغ في إنجاز الدراسة .
- وبالإضافة إلى ما سبق فإن دفتر الشروط يشترط عدة إمكانيات أخرى تمكن مكتب الدراسات من اختياره لإنجاز الدراسة ، من بينها تقديم عرضه باستعمال وسيلة رقمية جديدة ألا وهي النظام المعلوماتي الجغرافي (systeme d'information géographique " SIG ") .
- تقوم مكاتب الدراسات التي ترغب في المشاركة في إنجاز الدراسة (في حالة المناقصة الوطنية أو الاستشارة المفتوحة) ، أو مكاتب الدراسات المنتقاة من طرف مديرية التعمير والبناء (في حالة الاستشارة المحدودة) باستلام دفتر الشروط .
- تقدم مكاتب الدراسات المشاركة كل الوثائق المطلوبة مع إعطاء جميع الأدلة التي تثبت هويتها وإمكانياتها المادية والمعنوية .
- تقوم مديرية التعمير والبناء بتحديد لجنة مختصة في تقييم العروض ، يتم من خلالها اختيار مكتب الدراسات الذي ينجز الدراسة بعد استيفائه للشروط السابقة .
- تتابع مديرية التعمير والبناء الدراسات الخاصة بأدوات التهيئة والتعمير من كل الجوانب، وتقوم في كل مرحلة بالتنسيق مع الهيئات المختصة من أجل جمع الآراء وتصحيح وإثراء الدراسة ، كما تنبه رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد الإجراءات الإدارية اللازمة .
- مما سبق تتبين كيفية تحويل دراسة أدوات التهيئة والتعمير من الصيغة المعنوية الإدارية إلى الصيغة المادية التقنية ، فبعد اختيار مكتب الدراسات الذي ينجز الدراسة يقوم بإعداد الملف التقني لها

فهل هذه الاجراءات تمكن فعلا من اختيار مكتب الدراسات المؤهل ؟

ثالثا. مكانة أدوات التهيئة والتعمير بين القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتشريعات الأخرى : أعطى القانون 29/90 صيغة قانونية خاصة لأدوات التهيئة والتعمير بحيث أصبحت وسيلة تدخل مباشر على العمران الحضري ، بل ولا يمكن إجراء نوع من أنواع استعمال الأرض إلا باحترام توجيهاتها ، وإلا يخضع صاحب المخالفة لعقوبات وإجراءات ردية .

فهل القوة القانونية التي منحها القانون 29/90 لهذه الأدوات تبقى فاعليتها ثابتة في ظل تطبيق القوانين في الميادين الأخرى أم أنها مجرد قوة نظرية ؟

1. **مكانة أدوات التهيئة والتعمير بين القانون 29/ 90 والقانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري:** في إطار سياسة النظام الاقتصادي الحر ولا مركزية القرار التي ظهرت سنة 1990 في الجزائر ، تمثلت العلاقة بين القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة العمرانية والقانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري ، فبعدما كانت الدولة هي التي تتحكم وتبني وتمول وتهيمن على معظم التدخلات العمرانية في إطار النظام الاشتراكي السابق قبل سنة 1990 ، بل وكانت السلطة الوحيدة المتمكنة من التسيير العقاري ، حيث كان للدولة كل الحق في تكوين محفظة عقارية من أجل إنجاز المشاريع ذات المنفعة العامة عن طريق اقتناء البلديات للعقارات التي تحتاجها لهذا الغرض مهم كان نوعها حتى وإن كانت ملكا للمواطن ، وتقوم بنزع

تلك العقارات مقابل سعر رمزي بسيط ، وذلك بموجب الأمر رقم 74 - 26 المؤرخ في 27 محرم 1394 هـ الموافق لـ 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات

أما التعاملات العقارية في النظام الجديد فقد أصبحت تتمتع بحرية ومرونة أكثر تكتفي فيها الدولة بالتنظيم والمراقبة ، حيث أن القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري أعطى للعقار صبغة معينة تسهل التعامل معه ولمالك القطعة الأرضية عدة صلاحيات في التحكم به ذه الأخيرة ، بل ويترتب في حالة نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية تعويضاً قالياً (قبل استعمال القطعة الأرضية) ، وعادلاً (بسر السوق)، وذلك حسب المادة 72 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ، إلا أن الدولة في إطار تنظيم ومراقبة العقار أتمت القانون 25/90 بالقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي بموجبه ومن خلال المرسومين التنفيذي رقم 178/91 و 179/91 ظهرت أدوات التهيئة والتعمير من أجل أن لا يتسبب هذا القالب الجديد للصبغة العقارية في انتشار الفوضى العمرانية ، وفي هذا السياق نتجت العلاقة بين القانونين .

إن أدوات التهيئة والتعمير لها دور فعال في تنظيم كيفية استهلاك العقار الحضري والحد من الاستغلال العشوائي له ، فباعتبارها أدوات قانونية يجب احترامها في كل تدخل على المجال كما سبق الذكر، فهي تتحكم في الملكية العقارية، بحيث يصبح مالك الأرض التي تشملها أدوات التهيئة والتعمير يتمتع بحق الملكية إلا أنه لا يتمتع بحق الاستغلال ، ماعداً إن كان يأخذ بعين الاعتبار توجيهاتها ، بل ويمكن لهذه الأدوات أن تقيد الملكية العقارية إلى حد جعلها غير قابلة للبناء ، وعلى سبيل المثال القطاعات التي يحددها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنها غير قابلة للتعمير (NU).

وقد ذكر قانون التوجيه العقاري في نصه الصريح وبالضبط في المواد 66، 67، 68، 69، 70، مكانة أدوات التهيئة والتعمير في تحديد وتنظيم الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، كدليل على محاولة التنسيق بين القانونين .

- إن الهدف من قراءة أدوات التهيئة والتعمير من خلال القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والقانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري ، هو معرفة أنه بقدر العلاقة الوطيدة بين القانونين في تنسيق عنصر أساسي " العقار " بأدوات التهيئة والتعمير ، بقدر ما يشكل هذا العنصر عائقاً كبيراً أمام تطبيق هذه الأخيرة .

فلاطبيعة القانونية للأراضي أصبحت هاجسا حقيقيا أمام تطبيق أدوات التهيئة والتعمير

2. مكانة أدوات التهيئة والتعمير بين القانون 29/90 والقوانين الخاصة بالأراضي الفلاحية :

- المنشور الوزاري رقم 553 الخاص بإجراءات تحويل أو إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لاستعمالها كأوعية عقارية لانجاز مشاريع التجهيزات التنموية .

- التعليمات الوزارية رقم 2010/523 المؤرخة في 2010/04/20 بخصوص اقتطاع الأراضي الفلاحية لحاجيات أساسية مرتبطة بانجاز مشاريع عمومية للتنمية .

بعدما كانت أدوات التهيئة والتعمير لها قيمتها و حجتها القانونية التي أكسبها إياها القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة العمرانية والمرسومين التنفيذي رقم 178/91 و 179/91 ، حيث لا يمكن إنجاز أي مشروع أو إجراء أي تدخل عمراني في القطاعات التابعة لها إلا طبقاً لتوجيهاتها ، يأتي تشريع جديد متمثلاً في المنشور الوزاري رقم 553/أو المؤرخ في 2009/11/11 الخاص بإجراءات تحويل أو إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لاستعمالها كأوعية عقارية لانجاز مشاريع التجهيزات التنموية ، ينص المنشور على ضرورة الحفاظ على الأراضي ذات الطابع الفلاحي مهما كانت مردوديتها حتى وإن كانت مدمجة في قطاعات التعمير للمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير المصادق عليها.

أي أن قيمة أدوات التهيئة والتعمير وطبيعتها كأدوات قانونية لا يمكن لأي كان مخالفة توجيهاتها لم تعد سارية المفعول بعد صدور هذا المنشور الوزاري، لأن معظم المخططات المصادق عليها قامت بالتدخل على الأراضي الفلاحية ، خاصة منها ذات المردودية الضعيفة .

- فهل استفاقت الدولة حاليا إلى أهمية الأراضي الفلاحية في تكريس الأمن الغذائي للبلاد بعد أكثر من 50 سنة من التنذير وإهدار الأراضي الفلاحية ؟
- أم أن هناك إغفال لمبدأ التنسيق والتشاور في إصدار القوانين ؟
- أم أن هناك إشكالات سياسية أخرى مبهمة ؟

إن المنشور رقم 553 الخاص بإجراءات تحويل أو إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لاستعمالها كأوعية عقارية لانجاز مشاريع التجهيزات التنموية ، صدر من وزارة واحدة (وزارة الفلاحة والتنمية الريفية) إذ أنه منشور وزاري ، وليس صادرا من طرف مجموعة من الوزارات ، وبالرغم من ذلك فلم يتم الانتباه أو ربما هو إغفال من طرف السلطة الوصية إلى أن هناك إلغاء مهام وزارة من طرف وزارة أخرى ، فيفترض أن يكون هذا المنشور الوزاري له علاقة فقط بالقطاع الفلاحي وليس من صلاحياته التدخل في أدوات التهيئة والتعمير مادام أنه لم يتم التنسيق مع وزارة السكن والعمران.

بل ويجب التنبيه إلى الإشكالية الأكثر تعقيدا حيث أن هذا المنشور جاء في نفس الفترة التي تتم فيها حاليا مراجعة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير لمعظم البلديات على المستوى الوطني من بينها مدينة باتنة - كما سيتم التوضيح في الفصول التالية- ، علما أن مراجعة تلك المخططات تستدعي التوسع على أراضي معظمها - إن لم تكن كلها- ذات طابع فلاحي ، فكيف سيتم إعداد هذه المخططات لاحقا ؟

كيف يمكن إلغاء صلاحية أدوات التهيئة والتعمير كأدوات قانونية لا يمكن لأي كان مخالفة توجيهاتها بهذه البساطة عن طريق منشور وزاري صادر من هيئة غير تلك المسؤولة عن إنشاء هذه الأدوات ؟

يبدو أنه تم الانتباه إلى المشكلة التي طرحها صدور المنشور السابق لذا تم إلغاؤه ، لكن ماهو الحل الذي تم اللجوء إليه ؟

تم استبدال المنشور بتعليمية وزارية رقم 2010/523 المؤرخة في 2010/04/20 الخاصة باقتطاع الأراضي الفلاحية لحاجيات أساسية مرتبطة بانجاز مشاريع عمومية للتنمية .

تنص هذه التعليمية على إمكانية استعمال الأراضي الفلاحية كأوعية عقارية لانجاز المشاريع التنموية ذات المنفعة العمومية في حالة الضرورة الحتمية مع البدء باختيار الأراضي ذات المردودية الضعيفة ، وفي حالة توفر أراضي قابلة للتعمير في بلديات أخرى يتم تحويل تلك المشاريع إليها

والسؤال المطروح :

ماهي فائدة أي بلدية إذا كانت بأمس الحاجة إلى تجسيد مشروع معين إذا تم تحويله إلى بلدية أخرى ؟

3. مكانة أدوات التهيئة والتعمير بين القانون 29/90 والقانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها:

طبقا لأحكام القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، والمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المتعلق بكيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء

وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، فإنه لا يمكن لأي شخص أن ينجز أي بناية إلا إذا حاز على رخصة البناء (تمنح طبقا لتوجيهات أدوات التهيئة والتعمير) ، وعليه أن يحترم جميع الشروط المرخصة له (عدد الغرف ، مساحاتها ، عدد الطوابق ، ... الخ) ، كما يجب على الشخص المتحصل على رخصة البناء أن يكمل أشغاله في الأجل الذي تحدده له هذه الرخصة ليحصل بعدها على شهادة المطابقة التي تمكنه من الاستغلال النهائي للبنائية (سكن ، تجارة ...)، حيث تمنح له بعد التحقيق من تطابق البناية المنجزة مع مخططات رخصة البناء المسلمة إلا أن هناك تعديلات دائمة وواضحة على أرض الواقع في ظل غياب المراقبة الصارمة وعمليات الردع الفعلية التي تمنع تلك التجاوزات الدائمة في هذا الميدان .

كل هذا أدى إلى ظهور القانون رقم 15/08 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق لـ 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها ، ومرسومه التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 07 جمادى الأولى 1430 الموافق لـ 02 ماي 2009 المحدد لإجراء تنفيذ التصريح بمطابقة البناء حيث جاء بـ أربع (04) رخص جديدة¹ متمثلة في :

▪ رخصة الإتمام : تمنح لأصحاب البنائيات غير المكتملة في الأجل القانونية ، وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة .

▪ شهادة المطابقة : وهي مختلفة عن شهادة المطابقة السابقة ، حيث تمنح لأصحاب البنائيات المتممة وغير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة .

▪ رخصة البناء على سبيل التسوية : تسلم لأصحاب البنائيات المتممة التي أنجزت بدون رخصة بناء .

▪ رخصة الإتمام على سبيل التسوية : تسلم لأصحاب البنائيات غير المكتملة التي أنجزت بدون رخصة بناء .

وإضافة إلى إنشاء هذه الرخص يصدر القانون عقوبات وأحكام أخرى ردعية لمن يخالف القانون من بينها غرامات مالية تتراوح بين 100000 د.ج إلى 1000000 د.ج والسجن من 06 أشهر إلى سنتين حسب طبيعة المخالفة² .

- فما مدى إمكانية نجاح هذه الرخص في تطبيقها على الميدان، بعد التجاوزات السابقة اللامحدودة في إنجاز بنائيات بدون رخصة البناء ، وفي حالة وجودها فبدون شهادة مطابقة ؟
- إذا كانت القوانين الردعية السابقة من بينها هدم البنائيات المخالفة للقوانين العمرانية، لم تتمكن من وضع حد للبنائيات الفوضوية التي اجتاحت المجالات الحضرية ، فهل الإجراءات الحالية ستتمكن من ذلك ؟

بل الحقيقة هي أن صدور هذا التشريع الجديد (القانون + مرسومه التنفيذي) ، يثبت عجز التشريع السابق (الذي أتى بأدوات التهيئة والتعمير وملحقاتها "الرخص والشهادات") في تنظيم العمران، لتصبح الوضعية الناتجة محلا للتسوية ، كدليل على الرضوخ للتعديلات العمرانية الدائمة ، والفشل المستمر في وضع حد ردعي ناجع في هذا الميدان .

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، رئاسة الجمهورية ، القانون رقم 15/08 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق لـ 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، المواد 15-22

² الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، رئاسة الجمهورية ، القانون رقم 15/08 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق لـ 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، المواد 74-92.

رابعاً. أدوات جديدة في ميدان التعمير : مخطط التناسق الحضري أداة مجهولة الهوية :
في إطار القانون التوجيهي للمدينة رقم 06-06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق ل 2006/02/20 ،
ووفقاً لأهم الأهداف التي جاء بها ألا وهي التنمية المستدامة للمدينة بأبعادها الحضرية والاجتماعية
والاقتصادية والثقافية والبيئية ... ، فقد تم تجسيد الإستراتيجية المتبعة بخلق أداة توافق فكرة المدينة المستدامة
المتناسقة متمثلة في مخطط التناسق الحضري " SCU "

1. تعريفه :

يعتبر مخطط التناسق الحضري " SCU " أداة للتخطيط والتوجيه القطاعي ، كما يسمح حسب الأهداف
المנוطة به بإنجاز مشروع حضري شامل ومتناسق يتم فيه التخطيط على المدى البعيد " 20 سنة " ويأخذ
بعين الاعتبار علاقة المدينة بإقليمها المجاور الذي لها به علاقة تأثير على مستوى العناصر المتعلقة بتنمية
نمط العيش الحضري .
وتتمحور طبيعة مخطط التناسق الحضري حول أربع (04) عناصر أساسية ¹ :

* مشروع استراتيجي :

فمخطط التناسق الحضري يحدد التوجيهات المستقبلية للمدينة بالتنسيق مع مختلف الهيئات مع الأخذ
بعين الاعتبار توجيهات المخططين الوطني والإقليمي للتهيئة العمرانية (SNAT ,SRAT).

* مشروع متناسق :

ينسق مخطط التناسق الحضري بين مختلف السياسات القطاعية المعمول بها ويأخذها بعين الاعتبار .

* مشروع سياسي :

يساير مخطط التناسق الحضري السياسة الوطنية على مستوى المجالات السكنية ، البيئية ، الاقتصادية
، الاجتماعية ، الصحية ، الهياكل القاعدية ، التعليمية ...

* مشروع للتكامل المجالي :

يشمل مخطط التناسق الحضري مجال المدينة مع مجالات تأثيرها وإقليمها المجاور بهدف تحقيق
التكامل مع البلديات المحيطة بها

2. أهدافه :

- تحديد رهانات وأهداف التنمية الحضرية للمجال المعني
- صياغة مشروع حضري على المدى البعيد (نظرة مستقبلية مستدامة) ، وذلك على مستوى الأبعاد
الاقتصادية والاجتماعية والبيئية .
- تحقيق تناسق المشروع بتصوره من الناحية المجالية ، من ناحية التنمية السوسيواقتصادية و من
ناحية إدماج العنصر الثقافي والبيئي .
- تحديد الشروط اللازمة لتجسيد وتطبيق المشروع .
- تحديد الإمكانيات الضرورية لضمان متابعة المشروع.

3. مراحله :

يمر إعداد مخطط التناسق الحضري عبر خمسة (05) مراحل :

* المرحلة الأولى : تحديد محيط الدراسة :

¹ Schéma de cohérence urbaine de la ville de Batna, Mission 1 , 2008, P 10.

- يتم في هذه المرحلة تحديد محيط الدراسة المتمثل أساسا في التجمع الرئيسي للمدينة المعنية مع مجال تأثيرها على مستوى مختلف الجوانب ، كما أن مخطط التناسق الحضري يحدد عدة مجالات للتدخل :
- **مجال التدخل الأساسي :** وهو التجمع الرئيسي .
 - **مجال التدخل الإداري :** يأخذ في الحسبان الحدود الإدارية
 - **مجال التأثير :** هو المجال الذي له علاقة تأثير على المستوى الولائي .

* المرحلة الثانية : مرحلة تحليل الوضع الحالي :

يعتبر تحليل الوضع الراهن تشخيص لما هو موجود ووضع صورة إجمالية عن المعطيات والعناصر الأساسية المتعلقة بمجال الدراسة.

* المرحلة الثالثة : مرحلة التشخيص الاستراتيجي أو تحليل الرهانات :

يتم تحديد رهانات ديناميكية المدينة (العمل والاقتصاد، نمط الحياة اليومية، التماسك الاجتماعي، التهيئة الإقليمية ، المحيط) ، حيث تمثل هذه الرهانات العناصر الأساسية لمحتوى مخطط التناسق الحضري ولتحديد أهداف التخطيط المستقبلي للمدينة .

* المرحلة الرابعة : مخطط العمل :

يتم تحديد مخطط العمل بالتعاون مع مختلف مصالح الولاية والبلدية المعنية من أجل هيكلة مخطط عمل شامل و متناسق .

* المرحلة الخامسة : استخلاص عناصر التقييم :

يتم في هذه المرحلة استخلاص العناصر الأساسية للتقييم والتجسيد الفعلي لمشروع مخطط التناسق الحضري من خلال تحديد المتدخلين ، الأولويات ، الغلاف المالي ، المدة الزمنية لانجاز المشروع ... ، ثم يتم إشراك الجمعيات والسكان بإعلامهم وإدماجهم في إنجاز محتوى المخطط .

4. مصيره وهويته :

إذا تم اعتبار مخطط التناسق الحضري كأداة للتخطيط وتجسيد أهداف التنمية المستدامة للمدينة وفقا للأهداف المنوطة به ، فالأسئلة المطروحة :

- ما هي الهوية الحقيقية لهذه الأداة وماهو تصنيفها ضمن الهيراركية الحضرية ؟
- كيف سيتم تجسيدها تطبيقيا ؟
- إذا كان هدف مخطط التناسق الحضري هو التنظيم المجالي على المستوى الجهوي والإقليمي ، فهناك مخططات أخرى تتكفل بهذا الدور (المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية "SRAT" ، ومخطط التهيئة الولائي "PAW")؟
- وإن كان دورها تنظيم المدينة بحيث تتدخل على مستوى المجال الحضري ، فينتج تناقض بين دور مخطط التناسق الحضري "SCU" والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير "PDAU" الذي تتم فيه الدراسة على المستوى البلدي وبالتالي فهو يأخذ بعين الاعتبار المجال الحضري ؟
- أما إن كان ترتيب هذه الأداة في مستوى وسط بين الجهوي والحضري كما هي مصنفة من طرف الهيئة المسؤولة عن إعدادها ، فالسؤال إذا ، هل هناك إشكالية في تطبيق أدوات التهيئة والتعمير المعمول بها بسبب غياب أداة تنسيقية كمخطط التناسق الحضري في الهيراركية المعروفة ، لذا تم إدراجه من أجل إيجاد حل لهذا الخل ؟

- أم أن اختلاف الهيئات المسؤولة عن إعداد كل من أدوات التهيئة والتعمير (من طرف مديرية التعمير والبناء تحت إشراف وزارة السكن والعمران) ، ومخطط التناسق الحضري (من طرف مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية تحت إشراف وزارة التهيئة العمرانية والبيئة والسياحة) ، له علاقة بغموض هوية هذه الأداة بسبب غياب مبدأ التنسيق والتشاور الفعلي ؟

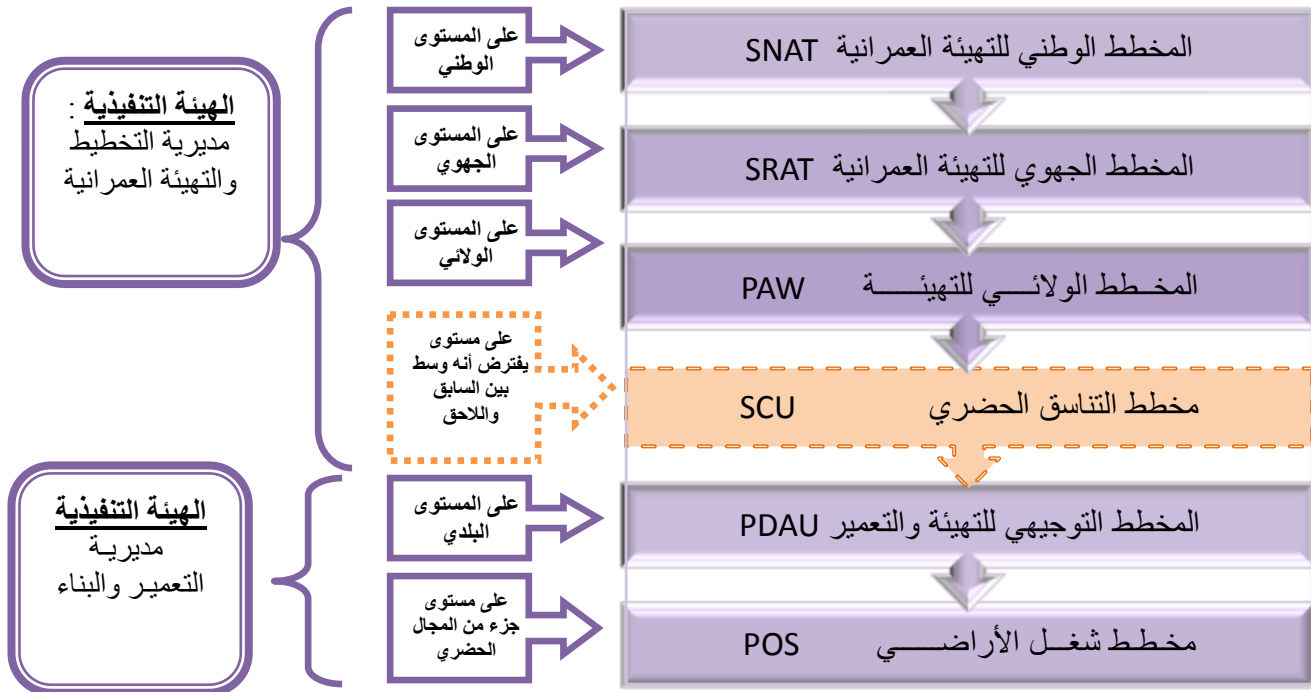
- الشكل رقم 04-

- أم أنها مجرد وجهة سياسية جاءت بمخطط التناسق الحضري رغم عدم ضرورته من أجل مسايرة الدول الأخرى في نزعة إدراج مبدأ التنمية المستدامة ؟
- كيف سيكون مصير هذه الأداة ذات الهوية المجهولة ؟
- هل سيتم العمل بها في الميدان بطريقة أو بأخرى ؟
- أم أنها مجرد مخططات يتم إنجازها للأرشفة ؟

فمختصر القول عن مخطط التناسق الحضري هو أنه عبارة عن أداة تم خلقها لأغراض سياسية ، ليس له أية هوية حقيقية ولا دور واضح ، وذات مصير مجهول إذ أنها لن تضيف شيئا في مجال التخطيط الحضري .

الشكل رقم 04

تصنيف مخطط التناسق الحضري ضمن الهراركية الحضرية



المصدر : الباحثة

خامسا. أدوات التهيئة والتعمير بين التشريعين الجزائري والفرنسي :
تمتثل أهمية مقارنة أدوات التهيئة والتعمير بين التشريعين الجزائري والفرنسي في العلاقة الوطيدة التي تربط بينهما كون أدوات التعمير المستعملة في الجزائر هي عبارة عن نقل أو بالأحرى تقليد دائم لتلك المستعملة في فرنسا .

تم خلق قانون التوجيه العقاري (loi d'orientation foncière "LOF") في فرنسا بتاريخ 30 ديسمبر 1967، وقد جاء بأداتين أساسيتين هما :
أ. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
(Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme "SDAU").

ب. مخطط شغل الأراضي (Plan d'Occupation du Sol "POS") .

تعتبر الأهداف المسطرة للأداتين متطابقة تقريبا مع أهداف أدوات التهيئة والتعمير المستعملة والمعمول بها إلى يومنا هذا في الجزائر ، إلا أن تجربة الأداتين في فرنسا تبينت من خلالها سلبياتهما التي تكمن أساسا في الميزة العقارية الغالبة عليهما¹ ، والاهتمام أكثر بالتوسعات المتعلقة بالتجمعات الحضرية ، كما أنها أصبحت بمرور الوقت لا تتماشى تماما مع رهانات النمو الحضري المطلوب .
كل هذا أدى إلى التفكير في ضرورة إيجاد صيغة أخرى تخدم مبدأ المشروع الحضري الاستراتيجي والعودة إلى التجديد الحضري للمدينة في إطار التناسق، التنمية المستدامة ، الديمقراطية واللامركزية² [*]، ومن هذا المنطلق تم استبدال قانون التوجيه العقاري "LOF" بالقانون رقم 2000-1208 المؤرخ في 13 ديسمبر 2000 المتعلق بالتضامن والتجديد الحضري (loi de solidarité et "SRU " renouvellement urbain) ويهدف أساسا إلى³ :
- خلق التوازن بين التجمعات الحضرية .
- تحقيق التنوع والامتزاج الحضري
- ترقية مجال السكن وضمان النوعية الجيدة والتنوع .

[*] ملاحظة : نلاحظ أن المبادئ المسطرة أعلاه هي نفسها التي جاء بها القانون رقم 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة .

على العموم استبدل قانون التضامن والتجديد الحضري أدوات التعمير السابقة بعد استدراك نقائصها بأداتين جديدتين متمثلتان في :
أ. مخطط التناسق الإقليمي (Schéma de Cohérence Territoriale "SCOT") وقد جاء بدلا من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

ب. المخطط المحلي الحضري (Plan Local d'Urbanisme "PLU") ، ويحل هذا المخطط محل مخطط شغل الأراضي السابق .

¹ Isabelle Cassin , le Plan Local d'Urbanisme, guide juridique, deuxième édition, éditions le moniteur, Paris , 2003 , p 11.

^{2,3} Xavier Desjardins, Gouverner la ville diffuse, La planification territoriale à l'épreuve, Thèse de doctorat, Université Paris I Panthéon-Sorbonne, Institut de géographie. 2007, P 93-94

فللمحة المختصرة عن الأدوات المذكورة في التشريع الفرنسي ومقارنتها بأدوات التهيئة والتعمير المستعملة في التشريع الجزائري تعطينا ثلاث 03 ملاحظات أساسية :

1. من حيث التسمية والزمن:

تتضح محاولات التقليد المستمرة في ميدان العمران من خلال نقل أدوات التعمير الفرنسية لتطبيقها في الجزائر كما هي بالضبط أو بتغيير طفيف في إسمها ، أما من ناحية الزمن ، فنجد للأسف تأخرا دائما إذ لا يتم تطبيقها في الجزائر إلا بعد اكتشاف عدم صلاحيتها في

- الجدول رقم 02-

الجدول رقم 02 : مقارنة أدوات التهيئة والتعمير بين التشريعين الجزائري والفرنسي من ناحية التسمية والزمن

التشريع الجزائري			التشريع الفرنسي			القوانين و أدوات التعمير المستعملة حسب الزمن
السنة	الأدوات التي جاء بها	القانون	السنة	الأدوات التي جاء بها	القانون	
1990	أ. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ب. مخطط شغل الأراضي " POS "	1. قانون التوجيه العقاري + قانون التهيئة والتعمير	1967	أ. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير SDAU ب. مخطط شغل الأراضي " POS "	1. قانون التوجيه العقاري "LOF"	
2006	مخطط التناسق الحضري "SCU"	2. القانون التوجيهي للمدينة	2000	أ. مخطط التناسق الإقليمي "SCOT" ب. المخطط المحلي الحضري "PLU"	2. قانون التضامن والتجديد الحضري "SRU"	

المصدر: الباحثة، 2011

2. من حيث مكانة الدولتين:

تم نقل أدوات التعمير التي جاءت في التشريع الفرنسي كما هي رغم أنه لا يجدر اقتباس تلك الآليات والأدوات من طرف دولة لا نضاهي نموها ولا مستواها الاقتصادي ، فحتى إن نجحت أدوات التعمير المستعملة في فرنسا كدولة نامية ، فالجزائر قبل كل شيء هي دولة في طريقها إلى النمو تحتاج بدءا إلى إعادة تنمية من القاعدة ، وخلق ركيزة لها أولا ، ثم بعد ذلك يتم خلق مبادئ ومحاور للتنمية ، كما أن لها قيمها و خصوصياتها والاجتماعية والثقافية التي تختلف كل الاختلاف وتتطلب دراسة خاصة وشاملة من أجل خلق الأدوات المناسبة لمجالاتنا الحضرية .

3. من حيث مبدأ التغيير:

عند التمعن الجيد في التغيير الذي طرأ على القوانين العمرانية في فرنسا واستبدال قانون التوجيه العقاري "LOF" والأدوات التي جاء بها : "POS ، SDAU" بقانون التضامن والتجديد الحضري "SRU" الذي استبدل الأدوات السابقة بأداتين جديدتين: "SCOT" ، "PLU" ، نجد أن هناك مبدأ هادف في التغيير ودراسة دقيقة أثبتت عدم صلاحية الأدوات القديمة وضرورة تجديدها ، أما التقليد الذي حدث في الجزائر في خلق القانون التوجيهي للمدينة والذي جاء في إطاره مخطط التناسق الحضري "SCU" ، فهو يفضح مبدأ التغيير من أجل التغيير وبدون هدف فعال ، مما خلق اللاتوازن في توظيف أداتين بالتوازي كلاهما معني بنفس المجال أي بالمدينة (PDAU و SCU)

كل هذا ساهم في الهوية المبهمة لمخطط التناسق الحضري كما سبق وأن ذكرنا وعدم إيجاد مكانته الحقيقية ضمن الهراركية الحضرية المعمول بها، وبقائه كملف نظري لا يمكن تطبيقه على الميدان في ظل العمل بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حاليا .

خلاصة :

1. تبدو أدوات التهيئة والتعمير المعمول بها في التشريع الجزائري (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير " PDAU" ، ومخطط شغل الأراضي " POS ") من الناحية النظرية متوافقة مع المعايير النظامية المثالية ، ووسيلة فعالة للتدخل العملي المباشر على المجال الحضري :

* من حيث الأهداف المنوطة بها :

- التخطيط والتنظيم المجالي، وتحديد الآفاق و التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية والحضرية على المدى المستقبلي .
- الاستغلال العقلاني والتدريجي للمجال العمراني والحد من التبذير والإهدار المفرط للأراضي في إطار التنمية المستدامة للمجال الحضري بصفة عامة، والعقار بصفة خاصة.
- حماية الأراضي الفلاحية والمواقع الحساسة (الطبيعية والثقافية).
- ضمان مواقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية ذات المنفعة العمومية مهما كانت الطبيعة القانونية للأراضي.
- التطرق إلى أدق التفاصيل العمرانية مع تحديد حقوق البناء لكل بناية .
- الخضوع للهراركية الحضرية والترتيب في مستويات التخطيط بدءا باحترام توجيهات المخطط الأول على المستوى الوطني (المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT)، انتقالا إلى الأدوات المتعلقة بالمستويات الإقليمية والولائية (المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT و مخطط التهيئة الولائي PAW) إلى غاية الوصول للمستوى المحلي .

فهل هناك أي خلل في الأهداف المسطرة لأدوات التهيئة والتعمير؟

* من حيث محتواها :

- يبدو محتوى أدوات التهيئة والتعمير وافيا كافيا لتجسيد الدراسة التي تحدد اقتراحات التهيئة لمجال تدخلها (مخططات + تقرير كتابي توضيحي + تقنين)

فهل من وثائق تنقص محتوى هذه الدراسات لتكتمل مردوديتها ؟

*** من حيث صفتها القانونية :**

1. تعتبر أدوات التهيئة والتعمير أدوات قانونية قابلة للمعارضة بها أمام الغير ، ولا يجب إجراء أي تدخل على المجال من طرف الدولة أو السلطات المحلية أو المواطن أو أي من الفاعلين والمتدخلين في إنجازها إلا باحترام التهيئة التي يقترحها فلها صلاحية تحديد ماهو مسموح من البناء وماهو ممنوع ، ومن يخالفها يخضع لعقوبات وإجراءات ردية (Opposable aux tiers).

- أما مراجعة أدوات التهيئة والتعمير فهي غير ممكنة إلا في حالات استثنائية جدا
أليست القوة القانونية التي يمنحها التشريع المعمول به لأدوات التهيئة والتعمير كافية لسهرها على كل المعاملات العمرانية وتنظيمها ؟

*** من حيث إجراءاتها الادارية:**

- تخضع أدوات التهيئة والتعمير لإجراءات إدارية صارمة يشرف عليها رئيس المجلس الشعبي البلدي و يبلغ مختلف الهيئات والإدارات المعنية في إطار التنسيق والتشاور وقبل المصادقة عليها تعطى فرصة حتى للمواطن البسيط والمجتمع المدني للمشاركة .
فماذا يجب إذن تزويد هذه الإجراءات الادارية ؟

*** من حيث الهياكل المسؤولة عن إنجازها :**

- تسهر الهيئة المسؤولة على إختيار وانتقاء مكتب الدراسات الأفضل والذي يمكنه تقديم النوعية الجيدة لدراسات أدوات التهيئة والتعمير ، ليتم فيما بعد إشراك مختلف الهيئات والإدارات لتقييمها وتصحيحها وتثمينها .

هل يجب تغيير المنهجية المتبعة في إنجاز هذه الدراسات ؟ أو إشراك أطراف أخرى ؟

- إن الإطار النظري الذي يهيكل أدوات التهيئة والتعمير يبدو متوافق مع المعايير النظامية المثالية ، فهل ساهم ذلك في التطبيق الفعلي لأدوات التهيئة والتعمير ؟

2. تصطدم أدوات التهيئة والتعمير مع التشريعات الأخرى لتجد نفسها أمام 04 وضعيات مختلفة :

* تشريعات تمنحها أهمية بالغة وتحاول التنسيق معها إلا أنها تعتبر حاجزا يعيق تطبيق

أدوات التهيئة والتعمير (قانون التوجيه العقاري).

* تشريعات أخرى تتخطاها بكل بساطة وتلغي صلاحياتها (القوانين الخاصة بالأراضي

الزراعية).

* وتشريعات أخرى تثبت فشل أدوات التهيئة والتعمير وتمثل رضوخا أمام الأمر

الواقع عن نتائجها (قانون مطابقة البناء).

* لتأتي في الأخير تشريعات أخرى تخلق نوعية أخرى من أدوات التعمير تناقض دور

أدوات التهيئة والتعمير المعمول بها من جهة ، وتثبت المسؤولية الغامضة للمشرع من جهة

أخرى بل هي في الواقع لا مسؤولية تثبت نقل وتقليد من طرف الدول الأخرى بدون أي

أهداف مسطرة (القانون التوجيهي للمدينة).

فالتشريع المعمول به إذن يطرح عدة تساؤلات عن الصورة الحقيقية

لأدوات التهيئة والتعمير ودورها الفعلي في الميدان ،

ذلك ما ينبغي إبراز هذه الإشكالية بإسقاطها على مجال الدراسة

المتمثل في مدينة باتنة

الفصل الثالث : معطيات مدينة باتنة مؤهلات لتحقيق تنميتها المستدامة أم استدامة مدينة بواقعها غير القابل للتغيير

- مقدمة .

أولا : المعطيات الطبيعية والجغرافية لمدينة باتنة

1. الموقع .

2. الموضع .

ثانيا: الدراسة السكانية والسكنية لمدينة باتنة

1. مراحل نمو السكان و تطور حظيرة السكن بمدينة باتنة

2. العوامل المؤثرة في النمو السكاني والسكني بمدينة باتنة

ثالثا. نمو النسيج العمراني بمدينة باتنة : مراحل ، أشكاله ، عوائقه ، وكيفية تفاعله
مع تطور التشريعات وآليات التعمير

1. التطور العمراني لمدينة باتنة وعلاقته بتطور التشريعات وآليات التعمير

2. أشكال التوسع المجالي بمدينة باتنة وعوائقه .

رابعا. العقار وأثره على الوضعية العمرانية لمدينة باتنة

1. العناصر المؤثرة في الوضعية العقارية بمدينة باتنة

2. تأثير الوضعية العقارية على الأشكال الحضرية الناتجة بمدينة باتنة وهيكله نسيجها العمراني

- خلاصة .

مقدمة :

إن أدوات التهيئة والتعمير غدت الوسيلة الفعالة للتدخل العملي والمباشر على المجال الحضري ، فهي أدوات تقنية تطبيقية ، إلا أن التطرق إلى اصطدام هذه الأدوات مع مختلف السياسات والتشريعات الأخرى التي تزامنت معها في نفس الفترة ، اتضح من خلاله بداية ظهور خلل في تطبيق أدوات التهيئة والتعمير ، مما يستدعي إضافة مؤشر آخر وهو التطبيق المجالي الفعلي لهذه الأدوات واختيار مجال للدراسة ، والذي وقع على مدينة باتنة التي تعتبر ذات أهمية تاريخية من خلالها كونها عاصمة للأوراس ، كما أنها تشكل نقطة ربط إستراتيجية تلتقي عندها أهم محاور الطرق الرئيسية ، مما أكسبها دور وظيفيا و اجتماعيا و عمرانيا معتبرا ، دون أن ننسى التجربة التي خاضتها مدينة باتنة في تطبيق مختلف السياسات العمرانية في الجزائر إلى غاية الوصول إلى تجربتها في تطبيق أدوات التهيئة والتعمير التي تمثل الإشكالية الرئيسية لموضوع البحث.

- فما هي مختلف معطيات مدينة باتنة : الطبيعية والتاريخية والبشرية والعمرانية ؟ هل هي مؤهلات أم عوائق ؟

- ماهي مراحل التطور العمراني لمدينة باتنة ؟ وما مدى مساهمة التشريعات وآليات التعمير في تشكله؟ هل كان تطورا منتظما أم عشوائيا ؟

- هل الموروث العمراني والمعماري للمجال الحضري الباتني أثر إيجابا أو سلبا على تطبيق أدوات التهيئة والتعمير ؟

- كيف كان أثر الوضعية العقارية على الهيكل العام للنسيج العمراني بمدينة باتنة ؟ وكيف ساهم العقار كعنصر أساسي في تشكل مختلف الأشكال الحضرية ؟

من خلال التعرف في هذا الفصل على مكونات ومعطيات مدينة باتنة كمجال لدراسة الإشكالية المطروحة، وإسقاط كل ما سبق على تجربة هذه الأخيرة في تطبيق أدوات التهيئة والتعمير يمكننا الإجابة على الأسئلة السابقة ومعرفة ما إذا كانت :

تجربة نهوض بمدينة نحو التقدم وتحقيق تنميتها المستدامة أم استدامة مدينة ممتصة الطاقات بواقعها غير

القابل للتغيير ؟

أولا : المعطيات الطبيعية والجغرافية لمدينة باتنة :

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 الاستراتيجية وهيمنتها المجالية¹

- فمدينة باتنة تقع في الجهة الشمالية الشرقية للولاية ضمن السلاسل الجبلية للأطلس التلي والصحراوي يحدها:

- من الجهة الشمالية الشرقية : جبل بوعريف بارتفاع يصل إلى 1960 م.

- من الجهة الشمالية الغربية : جبل كاسرو بارتفاع يصل إلى 1780 م

- من الجهة الجنوبية : جبل إيش علي بارتفاع 1815 م

- من الجهة الغربية : جبل توقر بارتفاع 1792 م

- من الجنوب الشرقي: التجمع الحضري لمدينة تازولت.

فموقعها يشكل نقطة ربط إستراتيجية تلتنى عندها أهم المحاور الرئيسية الكبرى المساهمة في الديناميكية الحضرية للإقليم مما يجعلها بمثابة همزة وصل بين شمال البلاد و جنوبها بواسطة أربع (04) طرق رئيسية:

- الطريق الوطني رقم (31) الذي يربط مدينة باتنة بولاية بسكرة من الجهة الجنوبية الشرقية مروراً ببلدية تازولت.

- الطريق الوطني رقم (03) الذي يربطها بولاية قسنطينة من الجهة الشمالية الشرقية مروراً ببلدية فسديس ، ويربطها بولاية بسكرة من الجهة الجنوبية الغربية مروراً ببلدية لمبريدي .

- الطريق الوطني رقم (77) يربط مدينة باتنة بولاية سطيف من الجهة الشمالية الغربية مروراً ببلدية مروانة.

إضافة إلى استفادة المدينة من عبور خط السكة الحديدية شمال جنوب الرابط بين قسنطينة و بسكرة، هذا ما جعل موقع المدينة يتمتع بصفة الأهمية البالغة مما أهلها أن تكون من أهم الأقطاب المشكلة للشبكة الحضرية في الإقليم الشرقي للبلاد، كما يسمح لها بتأدية دور ديناميكي في مواكبة الحركة الاقتصادية والاجتماعية - الخريطة رقم 01-

- 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 11641 هكتار ، والتي يحدها :

- من الجهة الشمالية الشرقية بلديتي سريانة وفسديس .

- من الجهة الشمالية الغربية بلدية واد الماء .

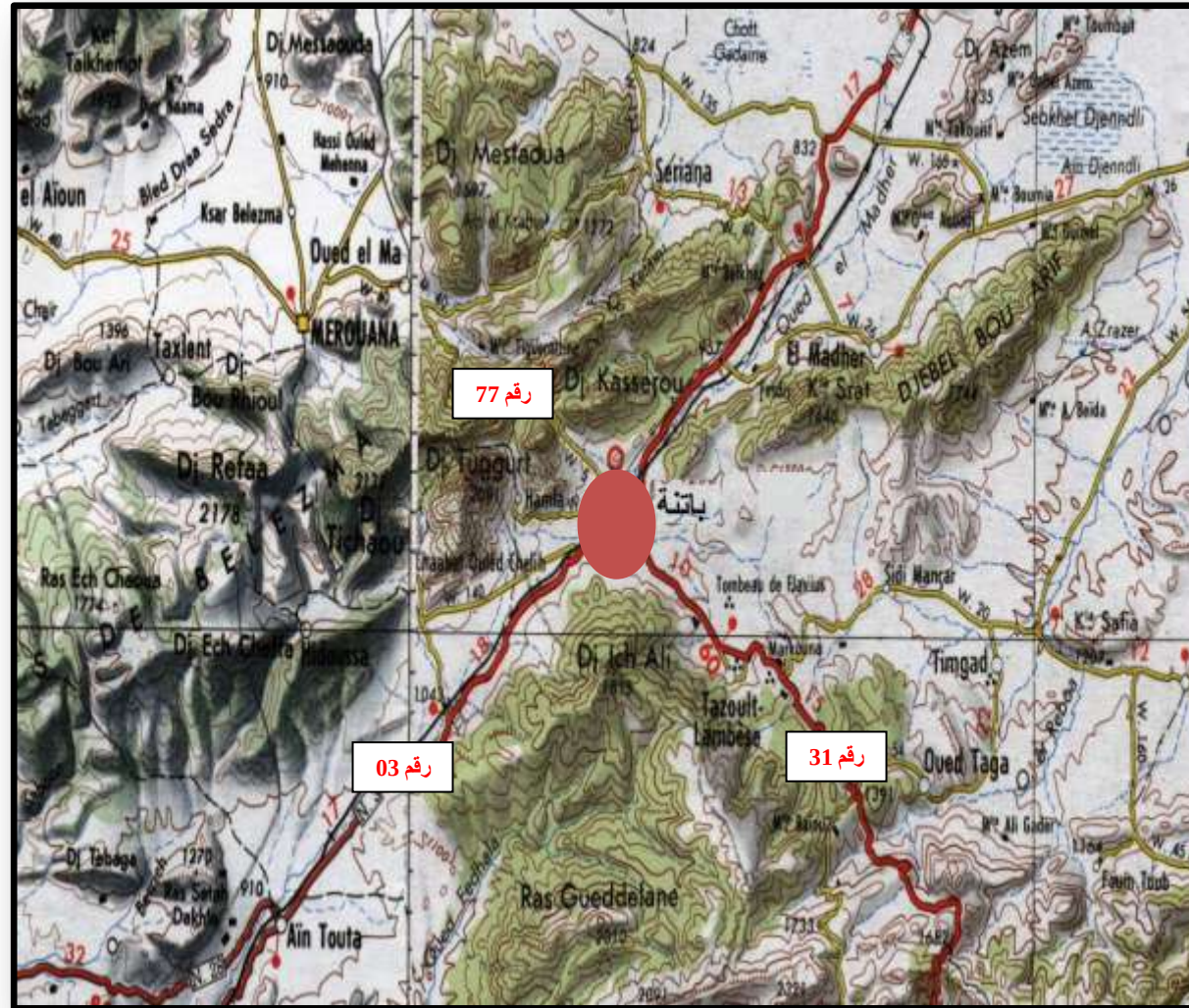
- من الجهة الجنوبية الشرقية بلديتي تازولت و عيون العصافير .

- من الجهة الجنوبية الغربية بلدية واد الشعبة .

- الخريطة رقم 02-

¹ Pierre Merlin et Françoise Choay, dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, edition Quadrillage, Paris, 2005, P 830

الموقع الجغرافي لمدينة باتنة



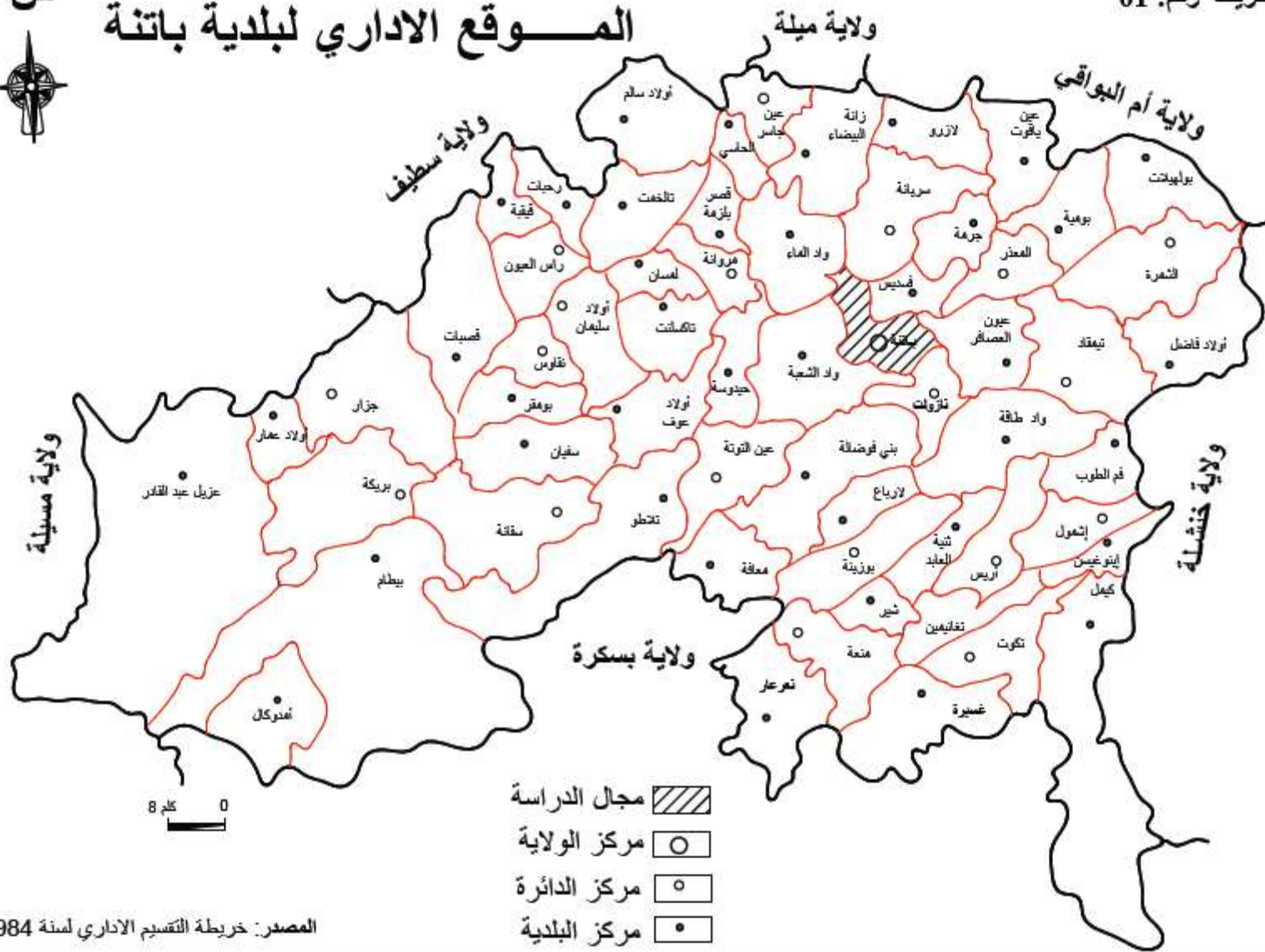
طرق وطنية

مدينة باتنة

المصدر: الخريطة الطبوغرافية لمدينة باتنة

خريطة رقم: 01

الموقع الاداري لبلدية باتنة



المصدر: خريطة التقسيم الاداري لسنة 1984

الموضع : Site

يعرف الموضع على أنه المكان الذي تقوم عليه المدينة ويرتبط بالميزات الطبوغرافية لها ، فالموضع هو الذي يحدد شكل المدينة ومسار نموها وتوسعها مستقبلاً¹ ، كما يرتبط الموضع بدراسة مختلف الظواهر الطبيعية المتعلقة بالتضاريس والانحدارات والشبكة المائية ...²

بالنسبة لمدينة باتنة فهي تتوضع على منطقة سهلية منبسطة ضمن حوض ترسيبي على ارتفاع ما بين 1030 - 1050 م فوق سطح البحر³ . وكون موضعها محاط بالجبال جعلها مصباً للأودية ، التي تخترقها من الشرق إلى الغرب بواد باتنة لتصب بوادي القرزي الذي ينطلق بدوره من روافد جبل توقر غرباً .

إذ أن نشأة 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

- الشكل رقم 05 -

فالشكل رقم 03 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 محدوداً .

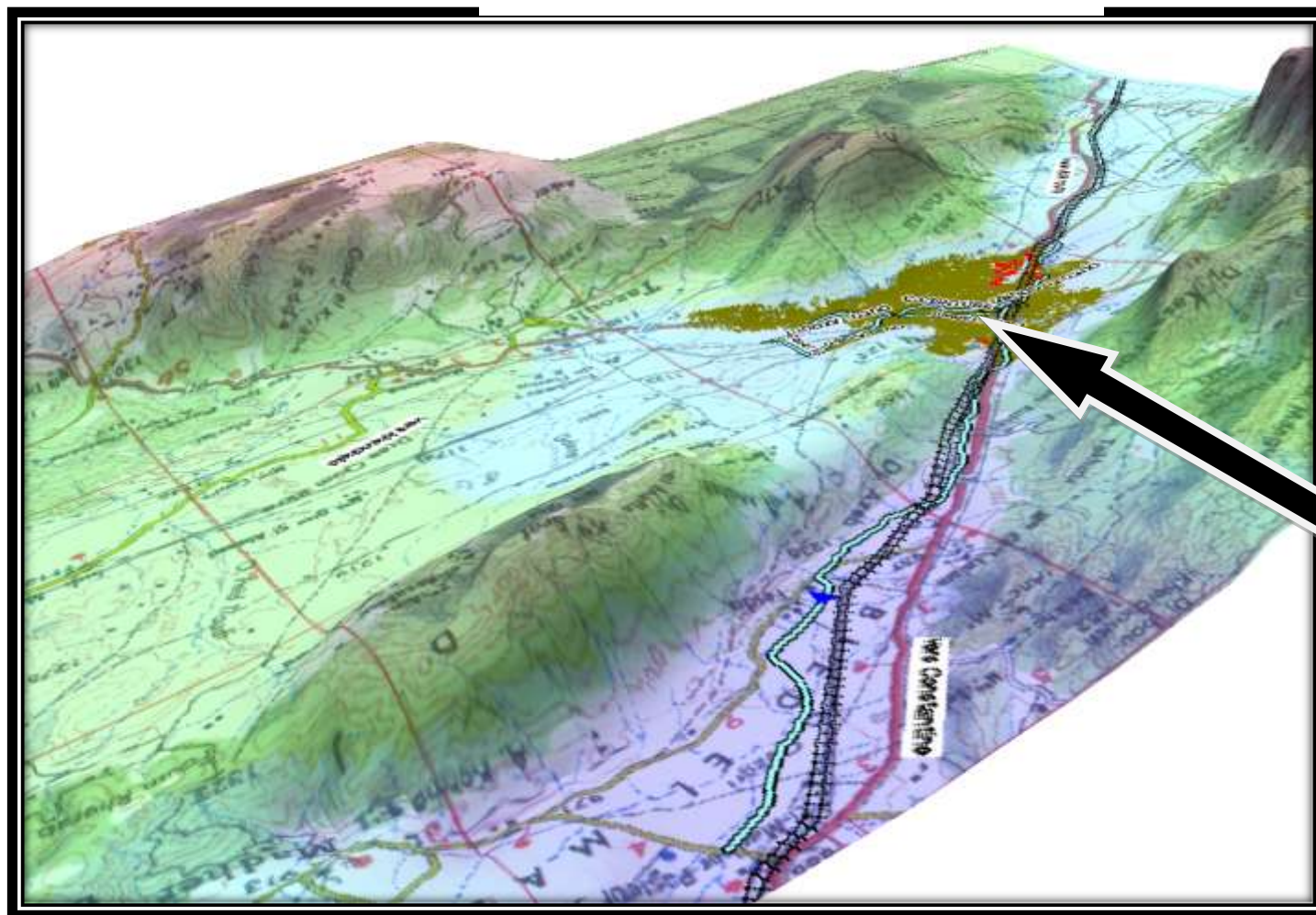
**فمدينة باتنة ذات موقع استراتيجي يؤهلها للنمو والتطور لكن بموضع محدود
لا يحتمل عشوائية استغلال الوعاء العقاري المتوفر**

¹ Pierre Merlin et Françoise Choay, IDEM, P 829-830

² الدكتورين صبري فارس الهبتي ، صالح فليح حسن ، جغرافية المدن ، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي ، جامعة بغداد ، ص 103 .

³ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة ، المرحلة الأولى ، 1998 ، ص 37

موضع مدينة باتنة



مدينة باتنة

المصدر: مديرية الري لولاية باتنة

ثانياً: المعطيات السكانية والسكنية لمدينة باتنة :

يعتبر السكان من بين أهم العناصر المشكلة للمدينة ، فنمو وتطور السكان يعني بالضرورة احتياجهم لعدد متزايد من السكنات وأيضاً لمجموعة من الخدمات الحضرية 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 :

1. مراحل نمو السكان و تطور حظيرة السكن بمدينة باتنة :

قمنا بتقسيم مراحل نمو السكان والسكن 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 .

1.1. المرحلة الأولى : قبل 1954 :

عرفت مدينة باتنة في هذه المرحلة نمواً بطيئاً حيث قدر عدد سكانها بـ **15000 نسمة**¹ سنة 1935 ، ليصل إلى **18504 نسمة**² 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 منتشرًا 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 **1190 مسكن**³ ، منها **100 مسكن** 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 .

2.1. المرحلة الثانية : 1954- 1966 :

تميزت هذه المرحلة بنمو سكاني كبير بمدينة باتنة قدر بـ **55751 نسمة**⁴ 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 الإمكانات وظروف العيش الأفضل في المدينة على مستوى السكن ، العمل ، التعليم ... ، لذا وصل عدد المهاجرين آنذاك **24184 مهاجر**⁵ ، أي بنسبة **43.38 %** ، هذا إضافة إلى مساهمة الزيادة الطبيعية بشكل كبير نظراً لانتهاء الحرب وانخفاض نسبة الوفيات .

^{1,2,3,4,5} التعداد العام للسكن والسكان، الديوان الوطني للإحصاء، قسنطينة

أما بالنسبة لعدد المساكن فقد ارتفع خلال هذه الفترة إلى **9111 مسكن¹** ، أي بمعدل **6.11 فرد/مسكن** وكانت معظم السكنات عبارة عن بنايات فوضوية أو محتشدات أقامتها فرنسا للأغراض السابقة الذكر .

3.1. 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 **102756 نسمة²** ، 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 بعدة 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 **23835 مهاجر³** ، 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 **15376 مسكن⁴** ، بمعدل شغل المسكن يصل إلى **6.68 فرد/المسكن** ، فيلاحظ وجود أزمة سكنية الرغم عدة محاولات في تغطية هذه الأخيرة مثل إنشاء 375 مسكن حضري آنذاك في إطار البرنامج الخاص بالأوراس .

4.1. المرحلة الرابعة : 1977- 1987 :

في هذه المرحلة انتقل عدد سكان مدينة باتنة من **102756 نسمة سنة 1977 إلى 181601 نسمة²** سنة 1987 ، حيث زاد معدل النمو الذي قدر بـ **5.86 %** وهو أكبر من المعدل الوطني الذي بلغ في تلك الفترة **5.86 %⁵** ، 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 **42429 مهاجر⁶** .

أما فيما يخص عدد المساكن فقد وصل **23101 مسكن⁷** 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 .

5.1. المرحلة الخامسة : 1987- 1998 :

1 2 3 4 5 6 7 التعداد العام للسكن والسكان، الديوان الوطني للإحصاء، قسنطينة .

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 **242917 نسمة¹** 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 **13462 مهاجر²** ، 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 .

وقد بلغ عدد المساكن في هذه المرحلة **46064 مسكن³** ، وانخفض معدل شغل المسكن إلى **5.31 فرد/المسكن** ، بسبب استنفاد الاحتياطات العقارية ، وانتقال السكان إلى مناطق قريبة من المدينة .

6.1. 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 **297814 نسمة⁴** ، وقد بلغ عدد المهاجرين في هذه الفترة **13010 مهاجر⁵** ، بمعدل صافي 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 **64099 مسكن⁶** ، بمعدل شغل المسكن **4.64 فرد/المسكن** ، مما يؤكد انخفاض عدد الساكنين بمدينة باتنة وانتقالهم إلى خارجها .

فهل هذا المعدل المنخفض لشغل المسكن يترجم حقا حل أزمة السكن بمدينة باتنة ؟
هل هي حلول تقنية أم حجمية ؟

2. العوامل المؤثرة في النمو السكاني والسكني بمدينة باتنة:

يتم التأثير على النمو السكاني والسكني بمدينة باتنة عبر عاملين أساسيين هما :

1.2. الزيادة الطبيعية :

وهي عبارة عن ظاهرة طبيعية ناتجة عن الفارق بين مجموع المواليد و الوفيات، 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) .

^{1 2 3 4} التعداد العام للسكن والسكان، الديوان الوطني للإحصاء، قسنطينة .

2.2. الهجرة :

يعتبر هذا العامل عكس سابقه عاملا غير طبيعي ، إلا أن له دورا فعالا في تطور السكان ، حيث أن عامل الهجرة هو الذي يبين التحولات والتغيرات 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 استنفاد 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 معد صافي الهجرة في التراجع في الفترات الموالية .

- الجدول رقم 03 والأشكال رقم 06 ، 07 -

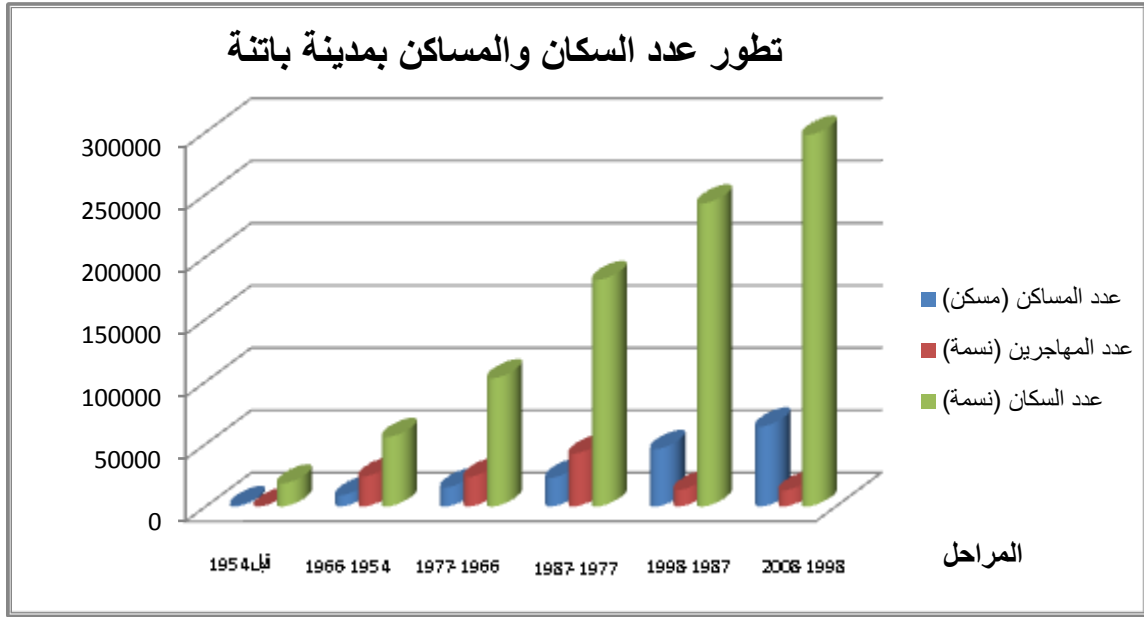
- فمدينة باتنة شهدت نموا سكاني وسكنيا معتبرا ، أثر ذلك على تطور نسيجها العمراني عبر مراحل مختلفة .

الجدول رقم 03 : النمو السكاني وتطور عدد المساكن بمدينة باتنة (قبل 1954 - 2008)

المرحلة	عدد السكان (نسمة)	معدل النمو %	عدد المهاجرين (نسمة)	صافي الهجرة %	عدد المساكن (مسكن)	معدل شغل المسكن (فرد/المسكن)
المرحلة 01 قبل 1954	18504	1.1	/	/	1190	0.06
المرحلة 02 1966-1954	55701	7.89	24184	43.38	9111	6.11
المرحلة 03 1977-1966	102756	5.72	23835	23.19	15376	6.68
المرحلة 04 1987-1977	181601	5.86	42429	41.29	23101	7.69
المرحلة 05 1998-1987	242917	2.7	13462	7.41	46064	5.31
المرحلة 06 2008-1998	297814	1.7	13010	4.36	64099	4.64

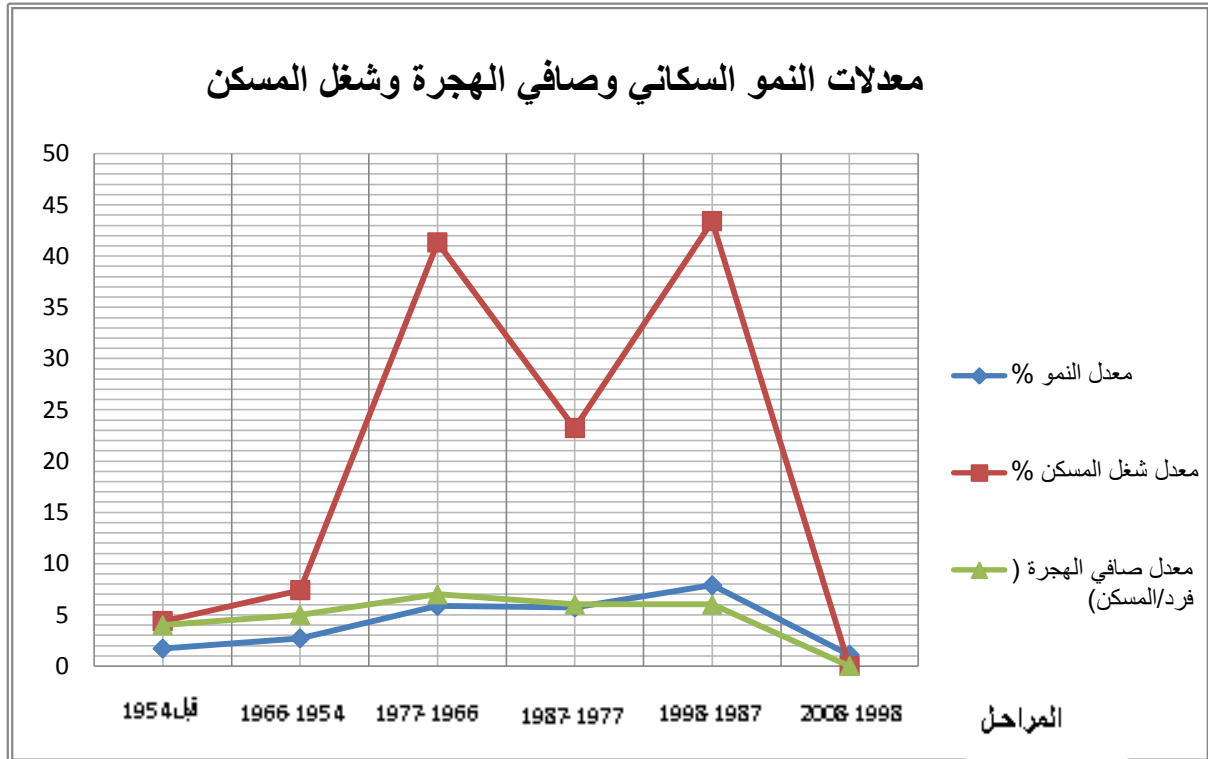
المصدر : الباحثة عن التعداد العام للسكن والسكان لسنوات 1954 - 1966 - 1977 - 1987 - 1998 - 2008 ، الديوان الوطني للإحصاء ، قسنطينة .

الشكل رقم 06



المصدر : الهاحدة عن التعداد العام للسكن والسكان لسنوات 1954 – 1966 – 1977 – 1987 – 1998 – 2008 الديوان الوطني للإحصاء ، قسنطينة .

الشكل رقم 07



المصدر : الهاحدة عن التعداد العام للسكن والسكان لسنوات 1954 – 1966 – 1977 – 1987 – 1998 – 2008 الديوان الوطني للإحصاء ، قسنطينة .

ثالثا. 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:

1. مراحل التطور العمراني لمدينة باتنة وكيفية مساهمة التشريعات وآليات التعمير :

مدينة باتنة ذات نشأة حديثة " استعمارية " ، فالهدف من إنشائها كان تمثلا في خلق نقطة ربط بين مدينتي بسكرة وقسنطينة ، وقد تم ذلك في إطار حملة من طرف الحاكم " Duc D'aumale " لإصلاح الأمور في الزيبان 1 ، فخيم معسكر بالمدينة سنة 1844 ، ليحل منه نقطة انطلاق نحو المناطق الأخرى ، وسميت المدينة بموجب مرسوم صدر سنة 1854 بـ " لمباز الجديدة " ، غير أن هذه التسمية استبدلت بتسمية جديدة "باتنة" رجوعا إلى لفظ بتنا الذي كان يعتقد أنه يراد به لفظ المبيت 2 ، 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 هي :

1.أ. 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 تهيكّل على محورين رئيسيين هما " شارع الجمهورية " و " شارع فرنسا "

- الشكل رقم 08 -

وفي نفس الفترة صدر مرسوم تنفيذي في 12/09/1844 يتضمن ترقية مدينة باتنة إلى مركز حضري

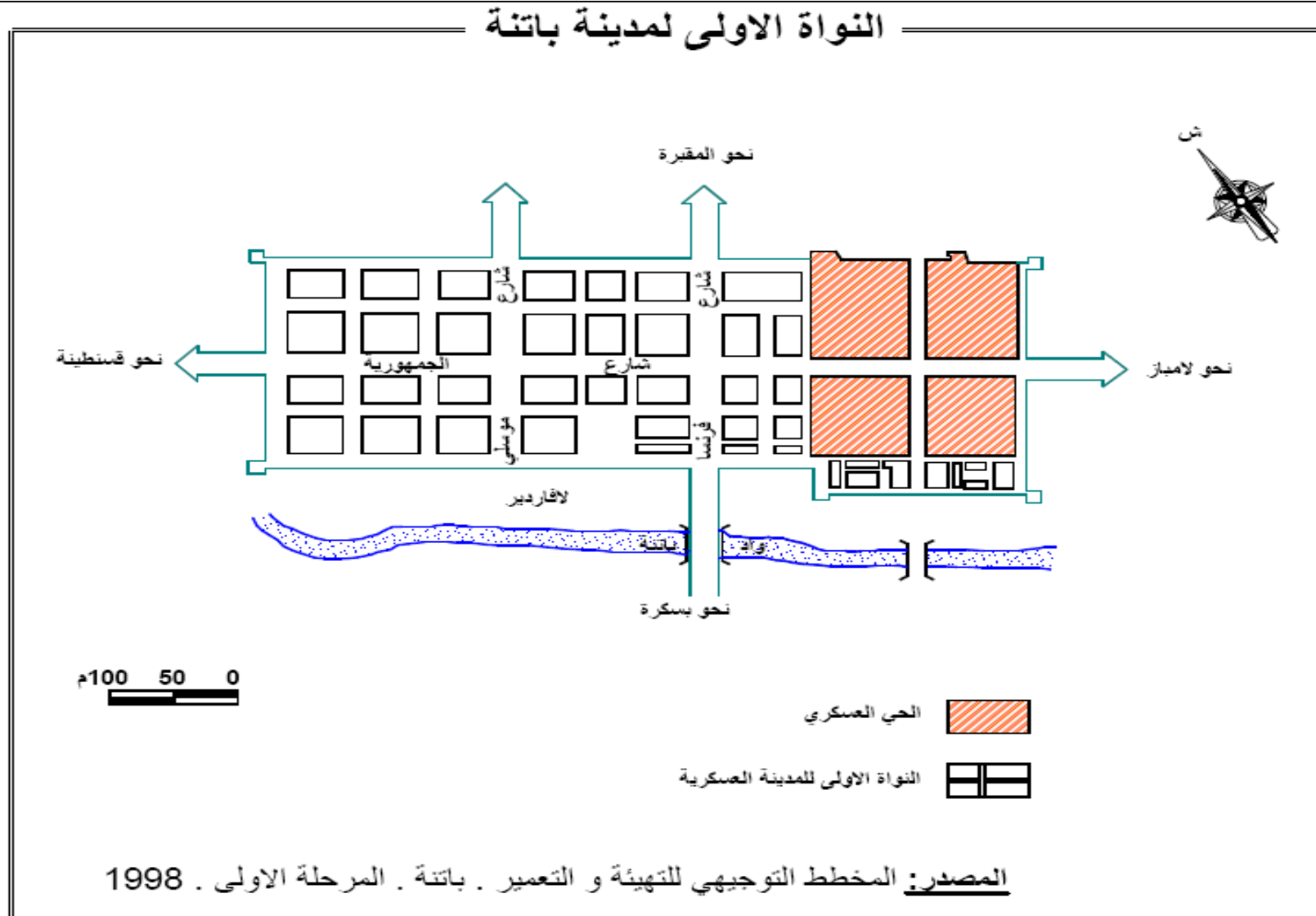
بمساحة 12 هكتار 3 وخلال سنة 1860 بدأت المدينة تعرف توسعا بطيئا ظهر على إثره حي "الزمالة" جنوب شرق المركز عام 1870، وهو من أقدم أحياء المدينة ، شيده السكان الأصليون .

1 بوراس شهرزاد، الديناميكية المكانية والأشكال الحضرية لمدينة باتنة، ماجستير في التهيئة العمرانية، معهد علوم الأرض، جامعة قسنطينة، 2001، ص 23

2 الهادي سعيداني ، دليل باتنة ومنطقة الأوراس ، دار الشهاب ، باتنة ، 1980 ، ص 21 .

3 أحمد محمد بوزراع ، المناطق المتخلفة بمدن العالم الثالث ، دراسة ميدانية بمدينة باتنة ، دكتوراه في علم الاجتماع ، جامعة القاهرة ، 1989، ص 156

شكل رقم : 08



أ.2. الفترة 1871-1923 :

بدأت المدينة تعرف نوعا من التوسع حيث وصلت مساحتها إلى 26 هكتار 1 ، وقد تم توقيع مجموعة من المرافق متمثلة في : مدرستين ، سوق ، مسرح ، مقر البلدية ، مقبرة مسيحية ، محكمة ، وقد لعب كل من الشارعين " فرنسا " و " موسلي " دورا هاما في هيكلة المدينة ، وكانت المدينة تنقسم 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. الفترة 1924 - 1945 :

في هذه المرحلة تمكنت مدينة باتنة من أن تلعب دورها كمركز إداري وتجاري نظرا لارتقاء مستوى المشاريع والمرافق المنجزة من بينها مشروع محطة السكة الحديدية التي تمتد غرب النواة العسكرية من الشمال نحو الجنوب (تقرت) ، والذي نتج عنه استقطاب الكثير من المستوطنين، وكذا إنجاز مطار عسكري مكان إكمالية المطار حاليا، فقد تم تسجيل 11000 ساكن 2 سنة 1925 ، ليصل إلى 15000 ساكن 3 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 ظهور المباني الأولى للأحياء المستقلة "بوعقال و شيخي"

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 ب 180 مسكن على طول ممرات بن بولعيد ، وحي 158 مسكن ، وحي الفوريار ب 100 مسكن ، وقد تم أيضا تعزيز القوة العسكرية للاحتلال عن طريق بناء ثكنات في الشمال الشرقي للنواة أين يتواجد مستشفى " السوناطور يوم " حاليا .

*** من الناحية الجنوبية (الأحياء الذاتية) :**

وبالمقابل عكس العمران المنظم في الجهة الشمالية الخاصة بالأوربيين ، ظهرت مجموعة من أنوية السكن الفوضوي و التي كانت نتيجة لاستقرار الأهالي الفارين من الاضطهاد حول أحياء المحتشدات " Cités de recasements " المتمثلة في حي شيخي ب 252 مسكن، الحي التطوري ب 192 مسكن وحي كشيدة ب 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"

1 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، المرحلة الأولى ، باتنة ، 1998 ، ص 92 .
2 ، 3 التعداد العام للسكن والسكان، الديوان الوطني للإحصاء، قسنطينة .

شمالاً، مع استمرار التوسع الأحياء التقليدية السابقة " الزمالة ، و بوعقال " ، وقد وصلت مساحة المدينة في هذه الفترة 209 هكتار¹.

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 الاحتلال فيمكن استعراض التغيرات 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)² ، وأخرى خاصة بالبنية التحتية والذي ظهرت في إطاره المنطقة الصناعية لمدينة باتنة ، مما أدى إلى زيادة عدد السكان والمساكن ، ووصلت مساحة المدينة إلى 1227 هكتار³.

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 بوزوارن، 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 الجديتين (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:

* **التحصيلات :** بعدد 1308 تحصيل⁴.

1 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، المرحلة الأولى ، باتنة ، 1998 ، ص 96

2 أحمد محمد بونزراع ، مصدر سابق، ص 159-160

3 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، المرحلة الأولى ، باتنة ، 1998 ، ص 97.

4 3، 2، 1 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، المرحلة الأولى ، باتنة ، 1998 ، ص 98 ، 99

* **التعاونيات :** 21 تعاونية بـ 535 قطعة 1 .

* **السكن الجماعي:** متمثل في المنطقتين السكنيتين الحضريتين الجديتين (ZHUN2,ZHUN1) بـ 3094 مسكن 2 ، 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 2200 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 والتدريس والخدمات المتوفرة ، إذ لم يكن مهما بالنسبة إليها إيجاد مسكن في إطار قانوني بل لمأوى 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 بملاك الأراضي بتجزئتها بطريقة فوضوية وبيعها للاجئين إلى المدينة أو للفئات البسيطة بأسعار مقترن 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 إنجازها 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، براك أفوراج وتامشيط ...

فيبدو أن بداية أول محاولات للدولة في التشريع والتنظيم وإنشاء المخططات العمرانية أنتجت نسيج عمراني فوضوي بمدينة باتنة بدلا من مدينة مخططة ومهيكله العمران

ب.3. الفترة 1985 - 1994 (تشبع النسيج الحضري و تشريع 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 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 3383 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 العصفير ، واد الشعبة ، إلا أن الدراسة ألغيت ولم تكتمل لصعوبة تطبيق فكرة مخطط عمراني خاص بمجموعة من البلديات ، وكذا لأسباب أخرى سياسية وإدارية ، فباتت المدينة تعاني من مشاكل إضافية :
- تشبع النسيج العمراني خاصة مع الاستهلاك المفرط للعقار عن طريق بنايات 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 1994 - 2005 (أول تجربة لتطبيق أدوات التهيئة والتعمير):

خلال سنة 1994 تم تعويض المخطط العمراني السابق بالذكر 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 ب 20 سنة (إلى غاية عام 2008) ، لم تكن في محلها كالعادة ، إذ تم استنفاد 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 ، واد الشعبة ، تازولت ، عيون العصافير ، سريانة ، جرمة .

فرغم أن تجربة مخطط عمراني خاص بمجموعة من البلديات سنة 1990 باءت بالفشل إلا أنه تمت إعادتها مجددا ، والسؤال المطروح : ما هو مصير المخطط الجديد ؟ وماهي الظروف التي نشأ فيها ؟ وماذا أضاف لمدينة باتنة ؟ هل كان حلا للأزمات العمرانية السابقة ؟

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 المسؤولين السياسيين ويأسهم 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 الامكانيات والانطلاق من البداية على ركيزة صحيحة ومجال شاغر خالي من العيوب العمرانية والمعمارية .

- الجدول رقم 04 و الخريطة رقم 03 توضح أكثر المراحل السابقة -

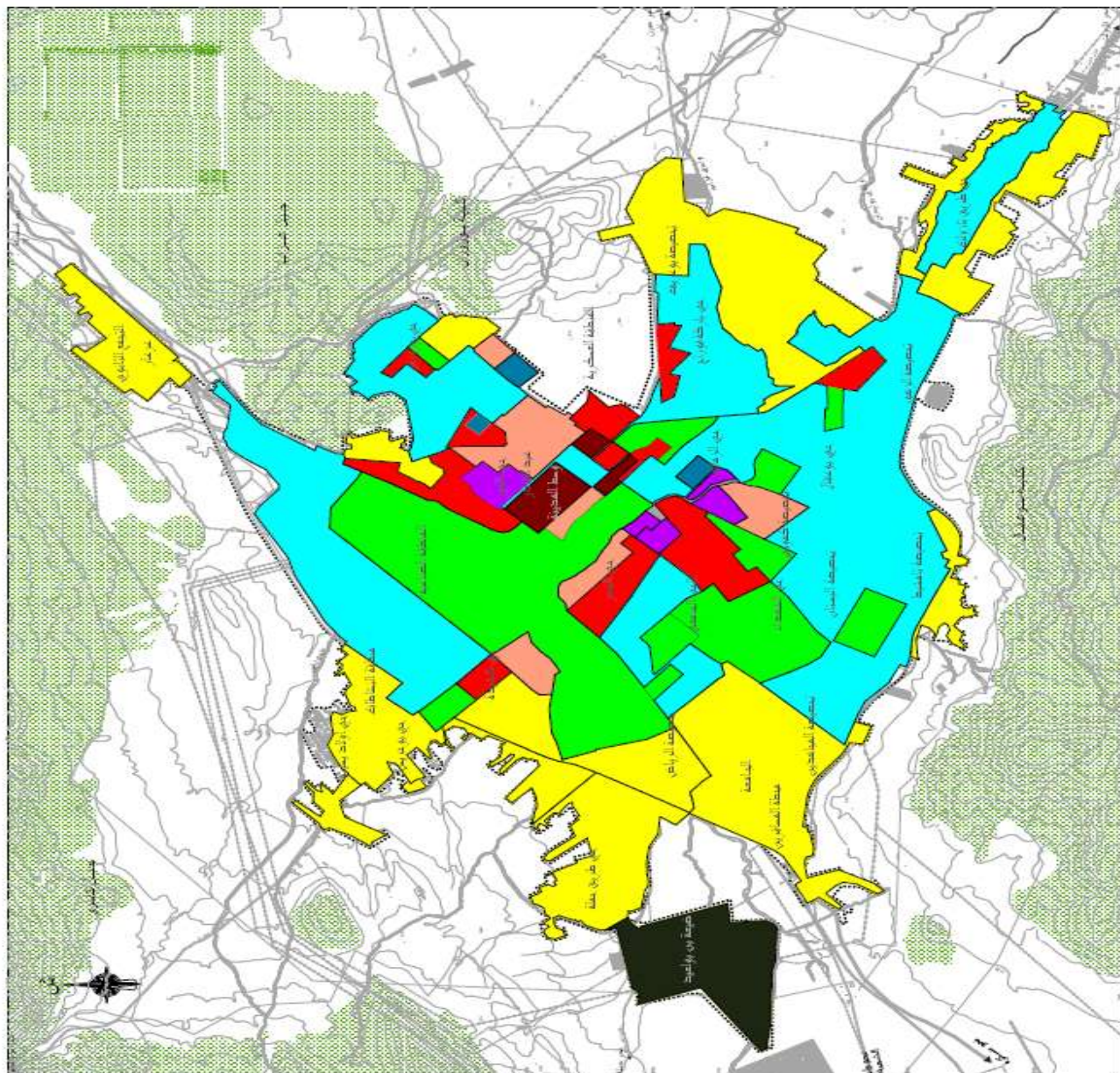
الجدول رقم 04: مراحل نمو النسيج العمراني بمدينة باتنة ومساهمة التشريعات وآليات التعمير

مراحل التوسع	الفترات	أهم الأحداث والتطورات	تطور التشريعات وآليات وأدوات التعمير
المرحلة الأولى : مرحلة الاحتلال الفرنسي قبل 1962	الفترة 1870-1844	نشأة النواة الأولى المعروفة حاليا بالحي العسكري "CAMP"	تشريعات فرنسية
	الفترة 1923-1871	تهيكلت المدينة إلى منطقتين رئيسيتين يقسم بينهما واد: - قسم شمال الواد: المتمثل في النواة العسكرية - قسم جنوب الواد: المتمثل في حي الزمالة ذو الطابع التقليدي.	تشريعات فرنسية
	الفترة 1924-1945	- إنجاز مشروع السكة الحديدية -إنجاز المطار العسكري - خلق ديناميكية وامتداد لحركة التعمير في مختلف الاتجاهات مما خلق أحياء جديدة : حي STAN، حي المحشر ، شيخي وبوعقال	تشريعات فرنسية
	الفترة 1961-1946	- اندلاع الثورة التحريرية لسنة 1954 - انطلاق مخطط قسنطينة سنة 1958 - ترقية تجمع باتنة إلى دائرة خلق أحياء جديدة : * من الناحية الشمالية : الأحياء الأروبية * من الناحية الجنوبية الأحياء التقليدية * بداية ظهور أنوية السكن الفوضوي	تشريعات فرنسية مع بداية ظهور إرادة في التخطيط من خلال مخطط قسنطينة
المرحلة الثانية : مرحلة الاستقلال بعد 1962	الفترة 1973-1962	- مرحلة انتقالية تتمحور فيها أهداف الدولة على تحقيق الاستقرار السياسي والاقتصادي على حساب الجانب العمراني - برنامج الأوراس سنة 1968 - نمو الأحياء بطريقة فوضوية	غياب التشريعات العمرانية ، محاولات لإعادة الاستقرار السياسي والاقتصادي
	الفترة 1984-1974	- إنشاء مخطط عمراني سنة 1978 يحدد مناطق التوسع للمدينة - إنشاء مجموعة من التحصيصات والتعاونيات والمناطق السكنية الحضرية الجديدة - تجسيد عدد معتبر من التجهيزات الكبرى - إنشاء قانون الاحتياطات العقارية سنة 1974 - تعمير فوضوي في جميع الاتجاهات : بوعقال ، كشيدة ، برك أفوراج	- أول مخطط عمراني لمدينة باتنة "PUD" سنة 1978 - ظهور قانون الاحتياطات العقارية
	الفترة 1994-1985	- تعمير فوضوي رغم إنشاء مخطط عمراني جديد سنة 1985 - إنشاء أول أداة للتهيئة والتعمير في إطار القانون 29/90 خاصة بمجموعة من البلديات من بينها مدينة باتنة باءت تجربتها بالفشل - محاولة التحكم في العقار من خلال إنشاء القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري - تشبع النسيج العمراني وظهور أحياء فوضوية جديدة :حي طريق تازولت وحي أولاد بشينة	- المخطط العمراني الثاني لمدينة باتنة "PUD" سنة 1985 - قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير - أول أداة للتهيئة والتعمير "PDAU" - لمجموع بلديات باتنة، فسديس ، تازولت - عيون العصافير و واد الشعبة سنة 1991 - القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري
	الفترة 2004-1994	- إنشاء مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير سنة 1994 خاص فقط بمدينة باتنة ، لم يتم المصادقة عليه إلا بعد سنة 1998 ورغم التوجهات الكبرى التي حددها إلا أن تقديراته المستقبلية لم تكن في محلها ليتم مراجعته سنة 2005 قبل انتهاء أجاله المحددة - ظهور أحياء فوضوية جديدة متمثلة في حي عرار	- مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير - PDAU سنة 1998 خاص فقط بمدينة باتنة
	الفترة 2011-2005	- إعادة اقتراح مخطط توجيهي خاص بمجموعة من البلديات من بينها بلدية باتنة رغم فشل هذا النوع من المخططات سنة 1990 - سياسة تفريغ السكان نشأة أقطاب حضرية جديدة من بينها القطب الحضري حملة	- مراجعة المخطط السابق بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير PDAU سنة 2005 خاص بمجموع بلديات : باتنة ، فسديس ، واد الشعبة ، تازولت ، عيون العصافير ، سريانة ، جرمة

المصدر : الباحثة

مراحل تطور النسيج العمراني بمدينة باتنة

خريطة رقم: 02



المفتاح

المرحلة الأولى : مرحلة الاحتلال الفرنسي قبل 1962

- مرحلة 1870- 1844 (النواة الأولى)
- مرحلة 1923- 1871
- مرحلة 1945- 1924
- مرحلة 1962- 1946

المرحلة الثانية : مرحلة الاستقلال بعد 1962

- مرحلة 1973- 1963
- مرحلة 1984- 1974
- مرحلة 1995- 1985
- مرحلة 2005- 1996
- مرحلة 2010- 2006 (القطب الجديد حديثة)

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتخطيط والتعمير لمجموع بلديات: باتنة، واد السبعة، قسنطين، تياروكت، عين الحصاديق، سريانة، حومة. سنة 2005 - معالجة شخصية

2. أشكال التوسع المجالي بمدينة باتنة وعوائقه :

تم التوسع المجالي بشكل معين فرضته عدة ظروف وعوامل ، فبالإضافة إلى النمو السكاني الذي يفرض نمو المجال ، كان من أهم العوامل المساهمة أيضا طبيعة المجال والعوائق التي تحيط به والتي أثرت مباشرة على شكل التوسع :

1.2. أشكال التوسع المجالي بمدينة باتنة:

عرف التوسع المجالي بمدينة باتنة نموا بشكليين :

* الشكل الأول : النمو الحلقي :

يعتبر نمطا من أنماط التوسع الذي يأخذ شكل دوائر ابتداء من مركز المدينة ¹، فقد أخذت مدينة باتنة هذا الشكل من النمو العمراني خلال المراحل الأولى من تطور نسيجها العمراني ابتداء بتشكيل النواة الاستعمارية ثم الأحياء الاستعمارية المحيطة ثم من بعدها الأحياء الفوضوية المحيطة التي تشكلت بطريقة تدريجية : كشيدة ، بوزوران ، بوعقال ، بارك أفوراج ...

* الشكل الثاني : النمو الخطي :

يعتمد هذا النوع من النمو في انتشاره على اتساع وامتداد المدن الرئيسية الكبرى والمراكز الحضرية على طول الطرق التي تربط فيما بينها ، مكونة بذلك مراكز حضرية صغيرة وتجمعات ثانوية تظهر على امتداد الخطوط الطولية القريبة من شبكة الطرق الرئيسية ²، فمدينة باتنة أخذت هذا الشكل من النمو بعد تشبع نسيجها العمراني واصطدام المجال بعدة عوائق طبيعية واصطناعية ، فأخذ التوسع يمتد على محاور الطرق والمواصلات مما أدى إلى ظهور عدة تجمعات عمرانية : حي طريق تازولت ، تجمع عرعار بطريق قسنطينة ، حي طريق حملة

2.2. عوائق التوسع المجالي بمدينة باتنة:

عدة عوائق أثرت على نمو مدينة باتنة وتحكمت في شكله ، وتتمثل في :

أ.العوائق الطبيعية :

تتمثل في الجبال والغابات والأراضي الفلاحية المحيطة بالمدينة وكذا الأراضي المعرضة للفيضانات في الجهة الشرقية الجنوبية والمنطقة الصخرية بالجهة الشمالية ، إلا أنه بالنسبة للأراضي المعرضة للفيضانات فقد تم إيجاد حلول لها تمتد مدة تطبيقها إلى آجال 2015 ³ ، فحسب مديرية الري فإن المدينة ستصبح بعد 05 سنوات محاطة بقنوات الحماية وبكل الحلول الضرورية لخطر الفيضانات . أما الأراضي الفلاحية فقد أصبح من السهل على المسؤولين إجتياح أراضي ذات إنتاجية و جودة عالية والتعدي عليها ببساطة لتحويل إلى أراضي قابلة للتعمير .

- فهل المدينة حقا عاجزة عن إيجاد حل للتعمير إلا بالمجازفة بمورد غذائي لا يعوض ؟

- هل هو تعمير مستدام ؟ أو استدامة مدينة بدون مراعاة أي عواقب ؟

^{1, 2} Marc COTE, L'espace Algérien , Les prémices d'aménagement , OPU , 1993 , P 224

³ مديرية الري لولاية باتنة ، مصلحة الصرف الصحي ، 2010

ب. العوائق الاصطناعية :

تتضمن كل من المنطقة العسكرية التي تستحوذ على مساحة تقدر بـ 234 هكتار ، وتعتبر حاجزا أمام توسع مدينة باتنة من الجهة الشمالية الشرقية ، إضافة إلى المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات والتي تقدر مساحتها بـ 251.15 هكتار ، وتمثل هي الأخرى عائقا أمام توسع المدينة من الجهة الشمالية الغربية

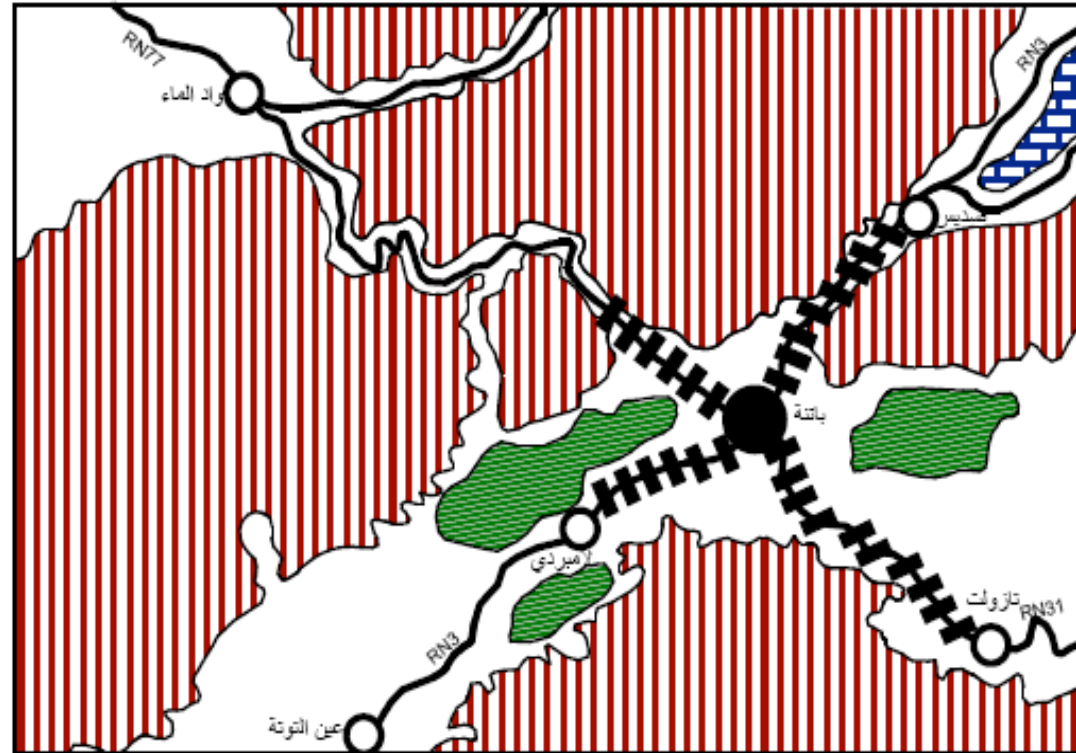
- الجدول رقم 05 والخريطة رقم 04 - .

الجدول رقم 05: عوائق التوسع المجالي بمدينة باتنة :

الجهة	طبيعة العائق	قابلية التعمير
الشمالية	-منطقة صخرية	غير قابلة للتعمير
الشمالية الغربية	- جبل كاسرو - المنطقة الصناعية - منطقة النشاطات	غير قابلة للتعمير
الغربية	- جبل توفّر	غير قابلة للتعمير
الجنوبية الغربية	- أراضي فلاحية	يفترض أنها غير قابلة للتعمير إلا أنها أصبحت حاليا قابلة للتعمير بعد التعدي على أراضي فلاحية منتجة وذات جودة عالية
الجنوبية	- جبل إيش علي (غابات)	غير قابلة للتعمير
الشرقية الجنوبية	- أراضي معرضة للفيضانات - واد تازولت ، واد بوغدن - أراضي فلاحية	يفترض أنها غير قابلة للتعمير إلا أنها أصبحت حاليا قابلة للتعمير بعد التعدي على أراضي فلاحية منتجة وذات جودة عالية وكذا بعد إيجاد حل لخطر الفيضانات
الشمالية الشرقية	- جبل بو عريف (غابات) - المنطقة العسكرية	غير قابلة للتعمير

المصدر : الباحثة بالاعتماد على معطيات المخطط ات التوجيهية للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة ، سنوات 1994 - 1998 - 2005.

عوائق توسع مدينة باتنة و اتجاهه نحو محاور الطرق الرئيسية



ش



المفتاح

جبال



اراضي زراعية



منطقة صخرية



طرق



محاور التوسع



مراكز عمرانية



مجال الدراسة



0 4 8 كم

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير, المرحلة الاولى, باتنة, 1998 + معالجة شخصية

رابعاً. العقار وأثره على الوضعية العمرانية لمدينة باتنة :

يعتبر العقار موردا نادرا وغير متجدد ، وقد أصبح من بين أكبر العوائق التي تواجه النمو الاقتصادي ¹ ، بل إن العقار هو رهان التنمية المستدامة في جميع الميادين ، فبدون وعاء عقاري لا يمكن تحقيق أي إنجاز أو مشروع حضري، وطريقة استغلال العقار الحضري صورة لإمكانية استدامته .
تواجه مدينة باتنة بدورها إشكالية عقارية شائكة ، إضافة إلى وعائها العقاري المحدود من الناحية الطبيعية كما سبق الذكر ، فقد ساهمت ثلاثة (03) عناصر أساسية أخرى في نتاج الوضعية العقارية للمدينة .

1. العناصر المؤثرة في الوضعية العقارية بمدينة باتنة :

تتمثل العناصر المتدخلة في الوضعية العقارية بمدينة باتنة أساسا في :

أ. المعطيات التاريخية والاجتماعية .

ب. الملكية العقارية .

ج. التشريعات المعمول بها ومنهجية التسيير

1.1. المعطيات التاريخية والاجتماعية :

نمت لدى الإنسان فطرة التملك الفعلي للأرض منذ القدم بصفة فردية أو جماعية ، وبقيت كذلك إلى يومنا هذا ، فالعقار في الجزائر يطرح إشكالية معقدة من ناحية إثبات الملكية العقارية التي مازالت محل نزاعات حتى اليوم ، بسبب تعاقب التنظيمات العقارية عبر المراحل التاريخية المختلفة ، حيث كانت ذات أهداف خاصة في الفترات الاستعمارية ، خلفت وراءها وضعية عقارية معقدة مازالت تعاني منها المدن الجزائرية .
- مرحلة الحكم العثماني : الذي سمي بعهد الشيوخ ، وضعف الدولة في ميدان التعمير² ، وقد ظهرت 05 أصناف من الملكية العقارية في هذه المرحلة 3 : أراضي البايك ، أراضي العرش ، أراضي العزل ، أراضي الملك و أراضي الوقف .
- المرحلة الفرنسية : حاولت الإدارة الفرنسية الاستيلاء على أكبر قدر من المساحات العقارية من خلال إيجاد سلسلة من النصوص القانونية والتنظيمية، ففي بداية الأمر تمت مصادرة الأراضي بطريقة تعسفية، ثم انتقلت في مرحلة أخرى إلى مصادرة قانونية وقد تم خلال هذه المرحلة نقل مجموعة من العقارات إلى ملكية الأوروبيين المستوطنين ، وتشتمل شمل الجزائريين من خلال تقسيم العديد من أراضي العرش إلى ملكيات خاصة ليسهل انتزاعها فيما بعد من طرف الفرنسيين.

وفي سنة 1897 أولت الإدارة الفرنسية أهمية بالغة لعمليات التطهير العقاري APUREMENT FONCIER من خلال قانون 16 فيفري 1897⁴ ، وهذا عن طريق استحداث لجان تحقيق حول هوية الملاك تمهيدا لتسليمهم سندات تثبت ملكيتهم ، توقفت هذه العملية عند اندلاع الثورة الجزائرية سنة 1954 .
وبعد الاستقلال أخذ المشرع الجزائري الموروث الاستعماري من التحقيقات العقارية كقاعدة لاستكمال إجراءات إثبات الملكية ، ومن بينها تلك التي بقيت على شكل عرش ، هذه الأخيرة التي تطرح أكبر إشكال في الملكية العقارية .

- فالأملك التي كانت ملكا للمعمر آلت إلى الدولة الجزائرية عن طريق الأمر رقم 154/66 المؤرخ

¹ Rapport CNES, La configuration du foncier en Algérie , Une contrainte au développement économique, 24ème session plénière, P 04.

² عبد الوهاب برتمة ، تطور المنظومة القانونية للعقار الحضري مع التركيز على المرحلة الانتقالية للاحتياجات العقارية ، الملتقى الدولي الأول حول العقار الحضري ، قسم الهندسة المعمارية ، باتنة ، الجزائر، 2010 .

³ سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002، ص9

⁴ سماعين شامة، نفس المصدر، ص13

- في 06 ماي 1966 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة (المسماة حاليا ملك الدولة).
- أما الأملاك المرفقة بسندات الملكية الناتجة عن قانون 16 فيفري 1897 ، فقد بقيت على شكل ملك للخواص إلى يومنا هذا.
 - في حين أراضي العرش باتت الضحية من جانبين ، إما من طرف الاحتلال الفرنسي الذي لم يمسه عمليات التطهير العقاري لعدة أسباب أهمها عسكرية ، أو من طرف الدولة الجزائرية التي حولتها إلى ملك للدولة بموجب المادة 83 من القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالقانون 95-26 المؤرخ في 30 ربيع الثاني 1416هـ الموافق لـ 25 سبتمبر 1995م وبالتحديد المادة 13 منه ، حيث لم تبق لأصحابها سوى حق استغلال الأرض لا ملكيتها.

هذا بالإضافة إلى إشكالات أخرى تتعلق بملكية الأراضي أهمها:

- حيازة العقارات بعقود عرفية غير موثقة
- حيازة عقارات غير محددة حيث أنها ملك على الشياح .
- إضافة إلى عدة أشكال أخرى من وثائق الملكية العقارية .

علما أن آخر ما أوجده المشرع الجزائري فيما يخص الملكية العقارية هو القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري

فمختصر مضمون هذا القانون هو أنه من يملك قطعة أرضية بدون سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل 1961/03/01 ، ولم يخضع لعملية مسح الأراضي فإنه بإمكانه وضع ملف تحقيق (dossier d'enquête) لدى مصالح المحافظة العقارية ، إذ يتكون الملف من وثائق يحددها المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ، وهي : طلب فتح تحقيق عقاري ، مخطط طبوغرافي ، كل وثيقة من شأنها أن تسمح لصاحب الطلب بإثبات حقه بها ؟؟

فرغم أن الإجراءات تبدو بسيطة إلا أن الإشكالية تعد جد معقدة عندما نعلم أن نسبة قبول الملفات لا تتعدى 10%¹

- فهل الاشكالية متعلقة بمضمون النص القانوني؟ أم أن المسألة العقارية الشائكة بمضمونها التاريخي والاجتماعي والسياسي والاقتصادي والثقافي هي المتدخلة في ذلك ؟

فالمسألة العقارية تعتبر فعلا من أكثر المسائل تعقيدا و حلها هو حل لأصعب المشاكل المعيقة لتطبيق أدوات التهيئة والتعمير

¹ المحافظة العقارية لولاية باتنة ، 2010 .

باتت مشكلة العقار مؤثرة سلبا على تطبيق أدوات التهيئة و التعمير نظرا لعدم إيجاد حل لإثبات الملكية العقارية ، علما أن عملية مسح الأراضي إلى يومنا هذا لم تمس سوى 40 %¹ من المدينة ، وبالنسبة للمناطق الممسوحة فهي مبنية أما المناطق المحيطة ومناطق التوسع التي يفترض أن تحوز بأهمية كبيرة نظرا لأنها مجالا للتنمية المستقبلية ، فلم تستفد من أي عملية مسح ولا يوجد حاليا أي برنامج لذلك رغم أنه.

فعملية مسح الأراضي إذن لن تحل مشكل العقار بل ستنتظر تعميرا فوضويا جديدا لتقوم بمسح المناطق المعنية به أي أنها أصبحت أشبه بعملية إحصاء الملكيات للأحياء الفوضوية

وهنا يمكننا أن نتساءل :

- أصحاب الملكية عرش : هل من السهل انتزاع أراضيهم بقوة القانون التي منحت لهم فقط حق الاستغلال ؟ أم يجب اللجوء لقوة من نوع آخر ؟

- صاحب العقد العرفي : عدم تمكنه من إنجاز أي بناية إلا برخصة تتطلب وجود عقد رسمي ، هل ينتظر مسح الأراضي الذي لن يمس قطعتة الأرضية إلا بعد زمن مجهول ؟ أم يخضع للقانون رقم 07/02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعانة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري (إذ لا تتعدى نسبة قبول 10%) ، أم يقوم بإيجاد حل سريع بإنجاز بناية فوضوية، خاصة في ظل غياب المراقبة الصارمة من طرف الدولة ؟ أم يرضخ لانتزاعها منه من طرف الدولة التي تستغلها لمشاريع عمومية بدون تعويضات مالية بحجة عدم حيازة وثائق ملكية رسمية ؟

- صاحب الملكية على الشياخ: في حالة وفاة الأصول وبقاء الفروع، كيف يمكنهم توثيق ملكيتهم خاصة في حالات البيع بين عدد كبير من الأطراف، أم يلجأ لنفس الطرق التي وجدها أصحاب العقود العرفية ؟

فالمعطيات التاريخية والاجتماعية ساهمت في تعقيد مسألة الملكية العقارية ، وبقيت هذه الأخيرة محل صراع بين الدولة والخواص ، فالعقار بمدينة باتنة مرهون بهذا المبدأ ، ويتأرجح دائما بين رغبة الدولة في تحقيق المصلحة العامة ورغبة الملاك الخواص في الاحتفاظ بملكيتهم واستغلالها للأغراض الخاصة ، مهما كانت النتيجة و بدون مراعاة كيفية تحقيق بقية متطلباتهم غير السكن ، وكانت النتيجة عدم احترام أدوات التهيئة والتعمير وإنشاء مجموعات من السكنات الفوضوية ، بل أحياء فوضوية بأكملها أصبحت تمثل الطابع السائد في المدينة ؟

¹ مديرية مسح الأراضي ، 2010.

2.1. التشريعات المعمول بها ومنهجية التسيير :

حدد الجانب التشريعي بدوره مصير العقارات الحضرية المتوفرة في المدن الجزائرية ، عن طريق مجموعة من النصوص التشريعية سواء قبل الاستقلال والتي تم التطرق إليها في العنصر السابق أو بعد الاستقلال أين عرفت الجزائر عدة محاولات من أجل إرساء سياسة عقارية بديلة لتلك الموروثة عن الحقبة الاستعمارية ، وتم إصدار عدة قوانين تميز منها كل من :

- قانون الإحتياطات العقارية سنة 1974 .

- قانون التوجيه العقاري سنة 1990 .

فكلا القانونين جاء في ظرف وفي فترة إيديولوجية مختلفت تماما من تاريخ الجزائر ، تبعها تغيير على جميع الأصعدة منعكسا على طريقة الطرح التي جاء بها كل منهما .

أ. قانون الإحتياطات العقارية ممثلا بالأمر رقم 74 - 26 المؤرخ في 27 محرم 1394 هـ الموافق لـ 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات :

في إطار التحرر المطلق ، واعتقادا من السياسة الجزائرية بضرورة تبني نظام معاكس تماما لأنظمة السياسة الفرنسية، تم انتهاج سياسة التسيير الذاتي في إطار النظام الاشتراكي ، لذا جاء هذا القانون من أجل تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ، ومختصر مضمونه هو إمكانية حيازة البلدية على أي عقار حضري من أجل استغلاله في انجاز مشاريعها مهما كانت طبيعة ملكيته السابقة (ملك دولة ، ملك الجماعات المحلية ، ملك خواص ...) ، وقد وضعت الدولة سعرا رمزيا لتعويض الأشخاص فيما يخص الملكية الخاصة ، ولها كل الحق في نزع ملكيته لاستغلالها من أجل المنفعة العمومية مع مراعاة ترك جزء خاص بالاحتياجات العائلية.

ولقد انجر على تطبيق عدة سلبيات كما يلي:

* إنعكاساته السلبية :

- عدم إيجاد طريقة فعالة في تسيير الأملاك العقارية وعدم تحقيق النتائج المنتظرة .
- احتكار البلدية لجميع المعاملات العقارية وغلق السوق العقارية على نفسها .
- تبذير الأراضي الفلاحية والحضرية واستهلاك غير عقلاني للمجال حيث تم توزيع أراضي تتجاوز مساحتها 500 م² ¹ .
- إنتشار البناءات الفوضوية وخاصة مع غياب المراقبة الصارمة من طرف الدولة.
- الصراعات الاجتماعية الناجمة عن عدم التعويض المسبق للأراضي المدمجة .
- منازعات وديون أثقلت كاهل البلديات وجعلتها عاجزة عن تسديدها .
- مشاكل ناجمة عن منح حصص عقارية على أساس عقود إدارية غير مشهورة تتطلب هذه الوضعية تسوية كلية .

- وضع سعر إداري موحد (غير قابل للمراجعة حتى قضائيا) لجميع القطع المعدة للبناء رغم اختلاف موقعها ووضعيته ، فكثيرا ما سوت الإدارة بين ثمن قطعة أرض تقع على واجهة شارع تجاري رئيسي مع قطعة واقعة في منطقة سكنية ، وأحيانا مع قطعة أرض تحتاج تسويتها وتهيتها إلى أضعاف سعرها ² .

بناء على هذه النتائج والانعكاسات صدر قانون جديد ألا وهو قانون التوجيه العقاري .

¹ ، ² سماعيل شامة ، مصدر سابق ، ص 22

ب. قانون التوجيه العقاري ممثلاً بالقانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 1 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري :

هذا القانون يلغي سابقه ، فبعد ظهور عدم فاعلية القانون السابق في تسيير العقار وظهور سلبياته تم خلق قانون التوجيه العقاري ، حيث تم فيه الانتقال من نظام الاحتكار المطلق المنصوص عليه في قانون الاحتياطات العقارية إلى نظام السوق العقارية الحرة ، فتغيرت موازين المعاملات العقارية وأصبح بإمكان أي شخص اعتباري أو معنوي اكتساب قطعة أرضية بالمساحة التي يريدتها حسب سعر السوق وإرادة الأطراف المتعاقدة.

أما البلديات فبقي لها حق تكوين محفظة عقارية من أجل إنجاز مشاريعها، ولكن بطرق أخرى وبشريطة تقديم مبرر وتعويزات للأشخاص المنزوعة ملكيتهم ، حيث تكون قبليّة (قبل استعمال القطعة الأرضية) ، وعادلة (بسر السوق).

- ومن أجل عدم خلق فوضى عقارية من خلال قانون التوجيه العقاري ، والحد من الاستغلال العشوائي لممتلكات الخواص، تم خلق قانون آخر في نفس الوقت وهو القانون 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي جاء بأداتي التعمير: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS) ، وقد تم التطرق للعلاقة بين القانونين في الفصل السابق ، وكيف تقيد أدوات التهيئة والتعمير المالك لأي قطعة أرضية في الاحتفاظ فقط بحق الملكية لا بحق الاستغلال ، كون هذه الأدوات هي التي تقسم المحيط العمراني إلى مخططات يتم فيها تعيين طبيعة إشغال الأرض ، بل وبإمكانها أن تقيد الملكية العقارية إلى حد جعلها غير قابلة للبناء (المساحات الخاصة بالارتفاقات، الأراضي الفلاحية) .

ويبقى السؤال المطروح :

- هل تمكنت فعلاً أدوات التهيئة والتعمير من التحكم في استغلال العقار ؟
- إلى ماذا صارت الوضعية العقارية الناتجة بمدينة باتنة من خلال التطبيق الفعلي لقانون الاحتياطات العقارية وقانون التوجيه العقاري ؟
- وما تأثيرها على طبيعة الملكية العقارية ؟

3.1. طبيعة الملكية العقارية في مدينة باتنة:

- رغم صعوبة تحديد الطبيعة القانونية للأراضي بدقة إلا أنه يمكن القول بأن طبيعة الملكية العقارية في مدينة باتنة تنقسم إلى 04 أنواع :

* أراضي البلدية :

- بدأت البلدية ككل بلديات الوطن التطبيق التدريجي لقانون الاحتياطات العقارية من أجل تكوين محفظتها العقارية ، حيث تم اكتساب الأراضي بطريقة تدريجية وبمراعاة الاحتياجات العائلية للملاك، فقد بلغت

مساحة أراضي البلدية نسبة 66.8 % من مجموع مساحة المدينة البالغ 3393.97 هكتار¹ وهي نسبة عالية مقارنة بالملكيات الأخرى .

* أراضي الملك الخاص:

- هذا النوع من الملكية يحتل المرتبة الثانية من حيث المساحة ، حيث يحتل 657.08 هكتار من مساحة المدينة بنسبة 19.3 %² وهي عبارة عن تلك الإحتياجات العائلية لملاك الأراضي ، بالإضافة إلى الأراضي التي شكلت الملكيات الخاصة في الفترات السابقة .

- وفي الوقت الذي كانت فيه البلدية تقوم بإدماج الأراضي لم يتوقف القطاع الخاص من بيع الأراضي التي كانت تستغل غالبا في البناء الفردي . وسببا لعجز البلدية في توفير السكن نظرا لضعفها ماديا ، وجد الخواص فرصة لبيع الأراضي مع تحقيق أقصى حد من الربح ، مما أدى إلى ظهور الأحياء الفوضوية المتمثلة في : حي بوعقال، كشيدة، بارك أفوراج، بوزوران ...

- علما أن ملكية الخواص أصبحت حاليا تشكل معظم المساحات الشاغرة التي تمثل مجال التوسع المستقبلي للمدينة .

* أراضي الدولة :

- تمثل في الأراضي التي لا يمكن أن يملكها شخص أو جماعة ، وتحتل مساحة 339.88 هكتار ، أي بنسبة تقدر بـ 10.01 %³

* أراضي الجيش :

- يحتل هذا النوع من الملكية مساحة 130 هكتار بنسبة 3.83 %⁴ ، تقع في الشمال الشرقي من المدينة وهي أراضي ذات استخدامات عسكرية كالثكنات ومنها مجالات فارغة مخصصة للإستخدام المستقبلي

- الخريطة رقم 05 -

من خلال ماسبق نلاحظ ترابط جميع العناصر فيما بينها وتأثيرها على وضعية العقار في مدينة باتنة ، حيث نتجت مجموعة من الملكيات العقارية تبدو ظاهرا بأن للبلدية قسما كبيرا منها (نسبة 66.8 % من مساحة المدينة) ، خاصة من خلال تطبيق قانون الاحتياطات العقارية الذي أعطى للبلديات كل الصلاحيات والتسهيلات لتكوين محفظة عقارية ، إلا أن طبيعة استغلالها في الواقع لا تعكس طبيعة الملكية العقارية الأصلية ، لسببين رئيسيين :

1. استغلال البلدي لمجموعة كبيرة من العقارات التابعة لها في إنجاز التخصيصات وبيعها للخواص

حيث تم بناؤها على شكل بناءات فردية ، بدلا من الاستهلاك العقلاني والمستدام للعقار عن طريق تثمينه واستغلاله عموديا (السكنات الجماعية) .

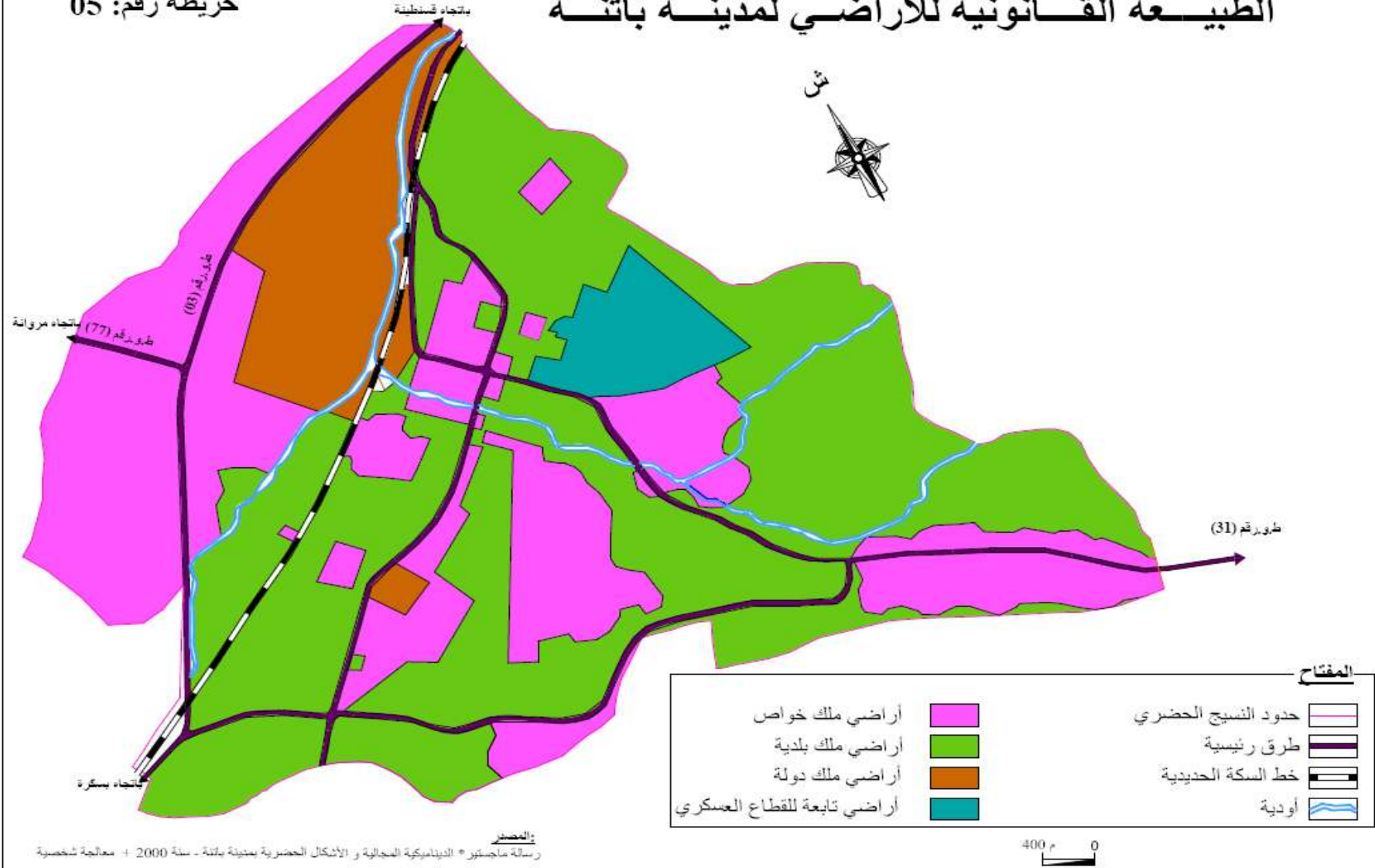
2. تغيير الأبعاد بعد سنة 1990 مكن الخواص من امتلاك العقارات وفتح مجالا أمام إنجاز السكنات الفردية ، سواء بطريقة شرعية أو فوضوية .

وبالتالي تحولت الملكية العقارية كلها إلى الخواص - كما هو موضح في الشكل رقم 09 -

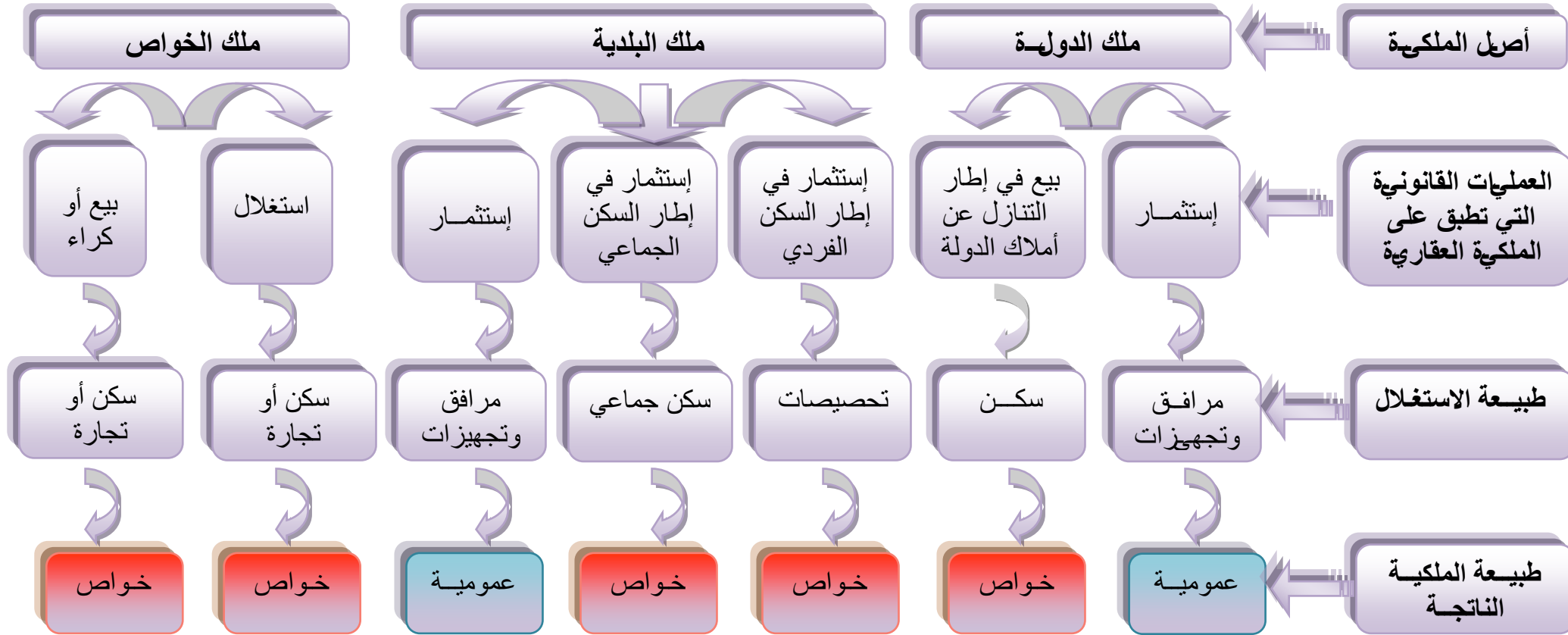
^{1, 2, 3, 4} مديرية مسح الأراضي لولاية باتنة .

الطبيعة القانونية للأراضي لمدينة باتنة

خريطة رقم: 05



الشكل رقم 09 : وضعية الملكية العقارية في مدينة باتنة



المصدر : من إنجاز الطالبة

فما مدى مساهمة الملكية العقارية الناتجة للخواص ، تفاعلا مع نزعتهم الفردية في استغلالها للمصلحة الخاصة دون مراعاتهم للوضعية الناتجة فيما يخص النسيج العمراني للمدينة وتمييزها المستدامة ؟

2. تأثير الوضعية العقارية على الأشكال العمرانية الناتجة بمدينة باتنة وهيكله نسيجها العمراني:

1.2. تأثير الوضعية العقارية على الأشكال الحضرية الناتجة :

إن حجم البناءات وطريقة توزيعها تمثل الشكل الحضري للوحدة المجالية إذ تعرف الأشكال الحضرية بحجم البناءات وطريقة إنشائها عبر النسيج الحضري¹.

إن الأشكال الحضرية هي التي تحدد المظهر العام للمدينة وترسم هيكل نسيجها العمراني، ويمكن قراءة ذلك في حالة دراستنا من خلال :

أ. التجهيزات :

تعتبر التجهيزات ذات علاقة وطيدة بالعقار ففي فترة الاحتلال الفرنسي تم توقيع عدة تجهيزات تخدم أساسا المجتمع الفرنسي متمثلة في : مدرستين، كنيسة، السوق، المسرح، بالإضافة إلى البلدية، المقبرة المسيحية والمحكمة .

وبعد الاستقلال تمت برمجة وإنجاز عدة تجهيزات حسب ظروف كل مرحلة والأهداف المسطرة بها ، وكان توقيعها في الفترة التي تسبق سنة 1990 يتم إما على أراضي ملك الدولة أو على مستوى الأراضي التي اكتسبتها البلدية من أجل إنجاز المشاريع ذات المنفعة العمومية في إطار قانون الاحتياطات العقارية أما بعد سنة 1990 فقد اقتصر على أراضي ملك الدولة ، لأن الحالات الاستثنائية التي تتم على أراضي الخواص في إطار قانون نزع الملكية تكلف الدولة أثمنا باهضة (الدولة أصبحت تشتري بسعر السوق) ، لذا كان اختيار مواقع التجهيزات متعلق أساسا بالطبيعة القانونية للأراضي ولم يتم على أسس تخطيطية وتقنية صحيحة .

ومن بين أهم التجهيزات المهيكلية بمدينة باتنة : المستشفى المركزي ، جامعة الحاج لخضر، المركز الثقافي الإسلامي، متحف المجاهدين، فندق شيليا، مسجد أول نوفمبر، الحي الإداري ...

- الشكل رقم 10 -

¹ Jean -Claude DOUBRERE, Cours d'urbanisme appliqué, 2^{eme} edition corrigé, Editions EYROLLES, Paris, 1979.

التجهيزات المهيكلية بمدينة باتنة



المصدر : مخطط التناسق الحضري لمدينة باتنة ، المرحلة الثانية ، أفريل 2010

ب. السكن :

يمثل السكن أكبر مساحة من مدينة باتنة مما يجعله العنصر الأكثر تعبيرا عن الأشكال الحضرية السائدة بها ، والملاحظ هو انتشار السكنات الفردية حيث نجد أن 87.3%¹ من المساحة السكنية مستغلة لصالح السكن الفردي بأشكاله المختلفة

وقد ساهم في انتشار السكنات الفردية عنصرين أساسيين :

* قانون الاحتياطات العقارية : والذي ساهم في تمكين البلديات من تشكيل محفظة عقارية ، قامت من خلالها بانجاز عدد كبير من التخصيصات .

* الاشكالية العقارية : حيث تم في العناصر السابقة التطرق إلى عدم إيجاد حلول ناجعة للتحكم بالعقار خاصة فيما يتعلق بإثبات الملكية العقارية مما حث المواطن على اللجوء إلى بناء قطعهم الأرضية على شكل بنايات فردية بطريقة فوضوية .

فيمكن تقسيم أنماط السكن إلى نمطين رئيسيين :

ب.1. نمط السكن الفردي : وهو بدوره ينقسم إلى :

- نمط السكن الفردي الاستعماري .
- نمط السكن الفردي المنتظم .
- نمط السكن الفردي الغير منتظم (الفوضوي).

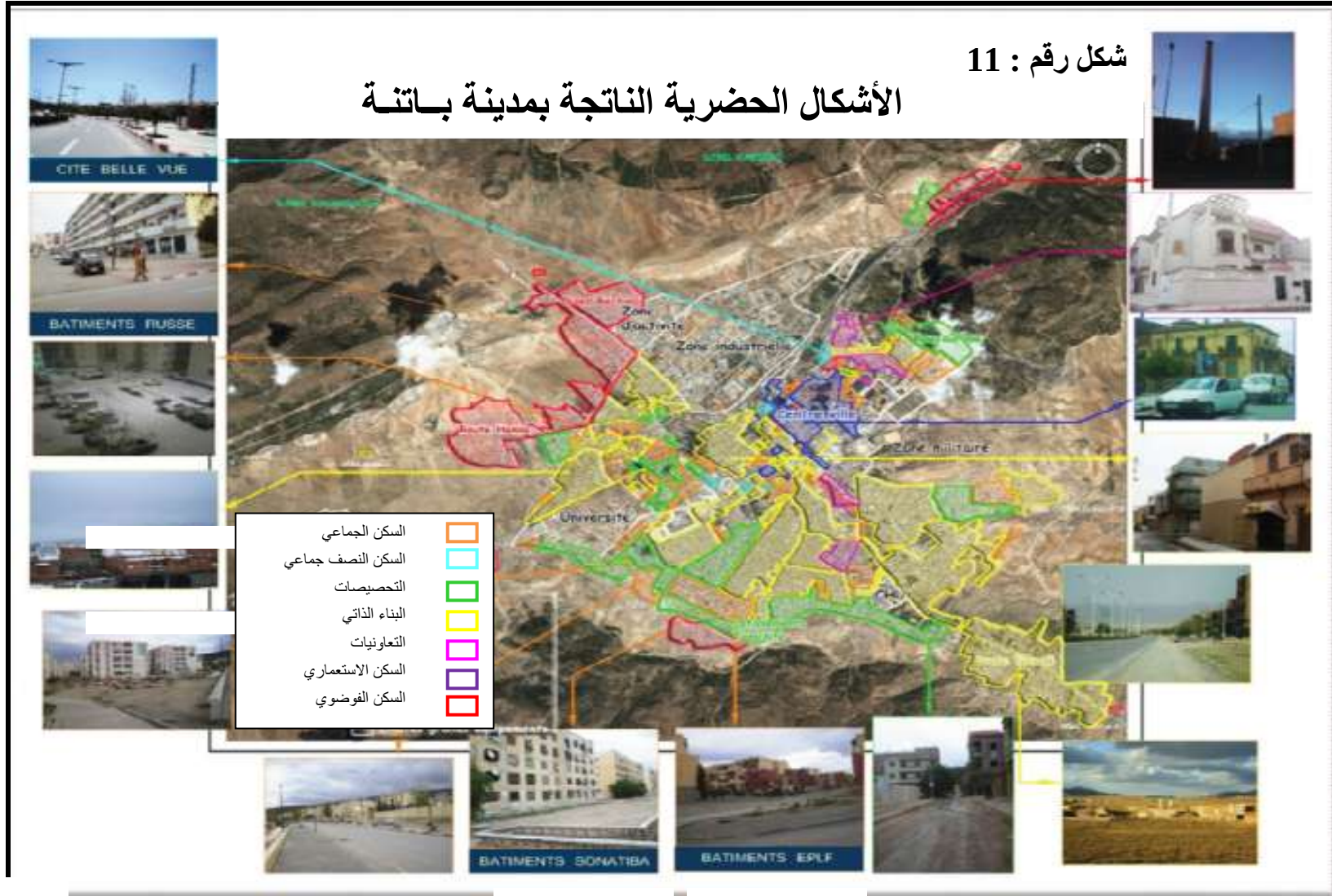
ب.2. السكن الجماعي والنصف الجماعي .

- الشكل رقم 11 والصور من 01 إلى 07-

¹ مديرية التعمير والبناء لولاية باتنة ، مصلحة التعمير ، 2010 .

شكل رقم : 11

الأشكال الحضرية الناتجة بمدينة باتنة



ب.1. نمط السكن الفردي : و هو ينقسم بدوره إلى :

الصورة رقم 01 : بناية استعمارية
بحي كشيدة



المصدر : الباحثة 2010

1. نمط السكن الفردي الاستعماري :

وهو يتميز بالأخص النواة الأولى للنسيج العمراني نظرا لكون مدينة باتنة ذات نشأة عسكرية ، وقد تم إنجازها أيضا في بعض أحياء مدينة باتنة ، يحتل مساحة 91.11 هكتار، ويتميز بلشكال هندسية منتظمة ومتناسقة ، عادة ما تتميز بسقوف قرميدية .

2. نمط السكن الفردي المنتظم:

وتتمثل في التخصيصات والتعاونيات العقارية فقد مكن قانون الاحتياطات العقارية البلديات من إنجاز عدد كبير من التخصيصات وذلك بدلا من استغلال العقار وتثمينه بإنجاز السكنات الجماعية ، فهي تحتل مساحة 386.24 هكتار. كما أن معظم التخصيصات رغم نشأتها في إطار منظم إلا انها تضيف على المدينة منظرا مشوها كون البنايات دائما على شكل ورشة غير منتهية وبمستويات مختلفة الطوابق والطابق الأخير دائما غير مكتمل ومبني فقط بالأجر الأحمر أو الطوب.

الصورة رقم 02 : تخصيص بحى
كموني على شكل ورشة غير منتهية



المصدر : الباحثة 2010

الصورة رقم 03 : بنايات فردية فوضوية ذات شكل عادي بحي بوزوران



المصدر : الباحثة 2010

الصورة رقم 04 : بنايات فردية فوضوية من نوع راق (فيلا) بحي عرار



المصدر : الباحثة 2010

الصورة رقم 05 : بنايات فردية فوضوية في حالة سيئة بحي عرار



المصدر : الباحثة 2010

3. نمط السكن الفردي الغير منتظم (الفوضوي):

تعتبر السكنات الفوضوية الحل الذي أوجده المواطن لذاته من أجل إشباع رغباته من الناحية السكنية ، خاصة الذين لا يملكون وثائق ملكية رسمية كونها شرط أساسي في رخصة البناء ، وبالتالي اللجوء إلى البناء الفوضوي خاصة مع غياب المراقبة الصارمة من طرف الدولة وقد أصبحت تحتل مساحة 511.44 هكتار أي بنسبة 55.72%

فأصبح هذا النوع من البنايات يعبر عن واقع مدينة باتنة ويمثل الطابع الغالب على نسيجها العمراني .

وكثيرا ما يتميز البناء الفوضوي بشكله العادي ، إلا أن ذلك لا يمنع من أن يكون على أشكال أخرى :

- إما جد راقية (فيلا)
- أو في حالة سيئة (بنايات هشة) .

الصورة رقم 06 : سكنات جماعية
ذات 10 طوابق بحي عدل



المصدر : الباحثة 2010

الصورة رقم 07 : سكنات جماعية
بحي سوناتيا



المصدر : الباحثة 2010

يحتل هذا النوع من السكن في مدينة باتنة مساحة 184.79 هكتار بنسبة 112.70 ، وهو لا يتعدى أرضية وطابق واحد بالنسبة للسكن النصف جماعي ، ويتراوح بين 3 إلى 12 طوابق بالنسبة للسكن الجماعي ، ويعتبر السكن الجماعي وسيلة جيدة للاستغلال العقلائي للعقار على عكس السكن الفردي ، ويوجد على عدة أشكال بمدينة باتنة : السكنات الحضرية الجديدة ، الاجتماعي ، التساهمي ، الترقوي ...

2.2. تأثير الوضعية العقارية على هيكله النسيج العمراني بمدينة باتنة :

من خلال الأشكال الحضرية الناتجة بمدينة باتنة نجد استحواذ السكن الفردي على أكبر نسبة من المجال (87.3%) ، منها 55.72% مستغلة للسكن الفردي ذو الطابع الفوضوي ، فالبنائات الفوضوية أصبحت تحتل مساحة 511.44 هكتار بنسبة 15.53%¹ من المساحة الإجمالية للمدينة.

إن ظروف المجتمع و النزعة الفردية للسكان في الحصول على سكنات فردية خاصة ، الإشكالية العقارية المعقدة كما سبق الذكر ، سياسات الدولة في التسيير كل هذه العوامل جعلت النسيج العمراني بمدينة باتنة يتشكل بمجموعة من الأحياء الفوضوية ، خاصة على أطرافها وضواحيها ، أهمها :

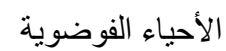
- * حي أولاد بشينة
- * حي طريق حملة
- * حي طريق تازولت
- * حي تامشيط
- * حي باريك أفوراج الشرقي
- * حي عرعار

- الخريطة رقم 06 -

- بل إن السكنات الفوضوية أصبحت تمثل الطابع السائد والمهيمن ولم تعد عنصرا دخیلا في بعض الأحياء بل أصبحت عنصرا مكونا لها وواقعا عمرانيا واجتماعيا غير استثنائي و خاصة الأحياء المحيطة بالمدينة التي غدت بؤرة الأزمات الاجتماعية ومركزا للفوضى العمرانية بجميع مظاهرها

- الصور من رقم 08 إلى 19 توضح بعض الأحياء الفوضوية الضاحوية لمدينة باتنة -

¹ مديرية التعمير والبناء لولاية باتنة ، مصلحة التعمير ، 2010 .



المصدر : مديرية التعمير لولاية باتنة

الصورة رقم 09 : بناية على حافة
الواد بحي تامشيط



المصدر : الباحثة 2010

الصورة رقم 08 : بناية فوضوية
موصولة بجسر بحي تامشيط



المصدر : الباحثة 2010

بنايات على حافة الواد
وحتى عملية التوصيل
بشبكة الطرق وجد لها
المواطن حلا :
جسور فوضوية

الصورة رقم 10 : بناية فوضوية
معروضة للبيع بحي تامشيط



المصدر : الباحثة 2010

أرض للبيع بما فيها الواد:
التعدي على أملاك الدولة
لم يقتصر على العقارات
المتعارف عليها
بل حتى الوديان

**الصورة رقم 11 : نسيج عمراني
فوضوي بحي تامشيط**



المصدر : الباحثة 2010

مظهر عمراني مشوه :
- بنايات غير مكتملة ولا
متناسقة مع بعضها على شكل
ورشة فوضوية غير منتهية
- انعدام المرافق و شبكة الطرق

**الصورة رقم 12 : بناية على قمة
الجبل بحي طريق تازولت**



المصدر : الباحثة 2010

بناية في قمة الجبل معروضة للبيع :
بالأحرى أربع جدران معروضة
للبيع ، فتبقى كيفية التوصيل
بالشبكات المختلفة ، والاستفادة من
أقل الهياكل القاعدية الضرورية
إشكالية مطروحة؟

**الصورة رقم 13 : تراصف البنايات
بحي طريق تازولت**



المصدر : الباحثة 2010

تراصف البنايات آخر ما يفكر فيه المواطن:
ما يهمه هو بناء قطعه الأرضية التي قام
بشرائها بأكملها ، أين تمت عملية البيع
فوضويا دون رخصة تجزئة ، وأحيانا يقوم
بالتعدي على أمتار مربعة إضافية من
العقار الخاص بالمنفعة العمومية

الصورة رقم 14 : مرفق واحد بحي
بوخريص



المصدر : الباحثة 2010

النزعة الفردية في استغلال
الملكية العقارية للمنفعة الخاصة:
حي بأكمله يتضمن مرفق واحد
متمثل في مدرسة ابتدائية .

الصورة رقم 15 : مصنع بمحاذاة
مسكن بحي كشيدة



المصدر : الباحثة 2010

مسكن بمحاذاة مصنع : تعبير
واضح لعشوائية توزيع
الوظائف الحضرية،
هل هي منطقة سكنية أم
صناعية ؟

الصورة رقم 16 : التعدي على ارتفاع
الضغط العالي بحي أولاد بشينة



المصدر : الباحثة 2010

بنائية في طور الانجاز لا تتجاوز المسافة
بينها وبين الخط الكهربائي ذو الضغط العالي
مترين 02 بدلا من ارتفاع 35 متر حسب
المعايير العمرانية المعمول بها : هل تعدي
صاحبها على حق الارتفاع أم تعدي على
نفسه دون مراعاة المخاطر التي يمكن أن
تلقح به ؟

الصورة رقم 17 : بناية داخل الواد
بحي طريق تازولت



المصدر : الباحثة 2010

بناية داخل الواد ، هل هو
عدم وعي المواطن بخطر
الفيضانات ، أم مجازفة في
ظل الحصول على مسكن

الصورة رقم 19 : الواد مفرغة
عمومية بحي بارك أفوراج



المصدر : الباحثة 2010

الصورة رقم 18 : التخلص من
النفايات داخل الواد بحي تامشيط



المصدر : الباحثة 2010

الواد أصبح مفرغة
عمومية للبقايا والنفايات
الناتجة عن المساكن
الفوضوية

خلاصة :

- من خلال استعراض المعطيات والإمكانات التي تتوفر عليها مدينة باتنة نجد بأنها :
- مدينة ذات موقع استراتيجي يؤهلها للنمو والتطور ، لكن بموضع محدود لا يحتمل عشوائية استغلال الوعاء العقاري المتوفر.
 - مدينة باتنة شهدت نموا سكانيا وسكنيا معتبرا أثر مباشرة على تطور النسيج العمراني بوتيرة سريعة ، نتج عنها تزايد المتطلبات السكنية ، ومختلف الوظائف الحضرية .
 - الاضطراب إلى خلق أقطاب حضرية خارج المدينة يطرح إشكالية تشبع النسيج العمراني ونفاذ الاحتياجات العقارية أم هو هروب من المدينة الأم المثقلة بالأمراض الحضرية وإن توفر بها بعض الجيوب الشاغرة إلى مجال جديد يزخر بكل الإمكانيات وخال من العيوب العمرانية والمعمارية .
 - عوائق طبيعية وأخرى اصطناعية تحيط بالمدينة فرضت شكل نموها باتجاه الطرق والمحاور الرئيسية لينتقل من نمو حلقي إلى نمو خطي يميزه شريط من البناءات الفوضوية على مستوى هذه المحاور .
 - اجتياح أراضي فلاحية ذات مردودية عالية محيطة بالمدينة والمجازفة بمورد غذائي لا يعوض مقابل إيجاد حلول للتعمير .
 - محاولات الدولة في التشريع والتنظيم وجدت نفسها أمام إرث سياسي واقتصادي استعماري يستوجب إعادة الاستقرار ، ثم أمام نسيج عمراني فوضوي ينمو ويتطور مع كل محاولة جديدة للتشريع والتخطيط .
 - إشكالية عقارية مطروحة بمدينة باتنة خاصة الملكية العقارية التي تعتبر من أكبر المشاكل المؤدية إلى الوضعية العمرانية الحالية في ظل غياب عملية جادة وفعالة في مسح الأراضي.
 - صراع دائم بين الدولة والخواص فيما يخص طبيعة استغلال الأرض :
 - * من جهة ، النزعة الفردية للمواطن واقتناعه بالاحتفاظ بملكياته العقارية لاستغلالها للأغراض الخاصة دون مراعاة كيفية تحقيق بقية مطالبه الحضرية .
 - * من جهة أخرى ، محاولة الدولة توفير المتطلبات ذات المنفعة العمومية على حساب بعض الخواص الذين يتضررون فيما يخص التماطل في تعويضهم ماديا أو عدم تعويضهم أصلا في حالة عدم الحيازة على عقود ملكية معترف بها .

- المنتج العمراني بمدينة باتنة أو بالأحرى الأشكال الحضرية السائدة توضح استحواذ السكن الفردي على أكبر نسبة من المجال (87.3%) ، منها 55.72% مستغلة للسكن الفردي ذو الطابع الفوضوي، ليصبح النسيج العمراني بالمدينة مهيكّل بمجموعة من الأحياء الفوضوية ، خاصة على أطرافها وضواحيها ، خلقت هذه الأخيرة أعباء إضافية على جميع الأصعدة الاجتماعية ، الاقتصادية ، العمرانية

- فمدينة باتنة إذن لها مؤهلات تمكنها من التنمية المستدامة إلا أن منهجية التسيير واشتراك مختلف الفاعلين : دولة ، بلدية ، خواص ... ساهم في استنزاف العقارات بالمدينة وأعطى فرصة لخلق مدينة تهيكّلها مجموعة من الأحياء الفوضوية التي أصبحت واقعا غير قابل للتغيير فإنما هي محاولات لمسيرة الوضعية الناتجة .
- جميع الظروف نتج عنها استدامة مدينة بواقها غير القابل للتغيير .

والسؤال الذي يبقى مطروحا :

- ماهو دور أدوات التهيئة والتعمير؟ وما مدى فاعليتها ؟
- هل تطبيقها هو المسؤول عن الوضعية الناتجة ؟ أم هو عدم تطبيقها ؟

الفصل الرابع : مدينة باتنة بين استراتيجية إعداد أدوات التهيئة والتعمير ، التطبيق والواقع .

- مقدمة .

أولا : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة باتنة سنة 1998 : تجربة تطبيق فاشلة .

1. أدوات التهيئة والتعمير لمدينة باتنة والنظرة المستقبلية
 - 1.1. المخططات العمرانية الموجهة (PUD) .
 - 2.1. أدوات التهيئة والتعمير (POS ، PDAU) .
2. مدى تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 1998

ثانيا : مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة باتنة سنة 2005

(مراجعة من أجل التصحيح والاستدراك أم قضاء على آمال التنمية المستدامة لمدينة باتنة)

1. ظروف نشأة عملية مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة باتنة .
2. دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة ضمن الهيراركية الخاصة بمخططات وأدوات التهيئة والتعمير حسب مستويات التخطيط .
 - 1.2. نشأة وأهداف مخططات التهيئة العمرانية التي تشمل إقليم مدينة باتنة .
 - 2.2. العلاقة الزمنية بين مخططات التهيئة العمرانية وأدوات التهيئة والتعمير لمدينة باتنة .
 3. الفاعلون والمتدخلون في إعداد وتطبيق مراجعة المخطط التوجيهي لمدينة باتنة .
- 1.3. الدولة .
- 2.3. الجماعات المحلية (بلدية باتنة) .
- 3.3. مكتب الدراسات (مكتب الدراسات والانجازات في التعمير - URBA - باتنة) .
- 5.3. الهيئات والمصالح والإدارات المشاركة في الإعداد .
- 6.3. الجمعيات .
- 7.3. المواطن .

4. مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة والإجراءات الإدارية.
- 1.4. مكتب الدراسات وتأخر الإجراءات الإدارية .
- 2.4. البلدية وتأخر الإجراءات الإدارية .
5. الغلاف المالي المخصص لعملية المراجعة .
6. مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة بين توجيهاتها والقرارات السياسية .
7. مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة والإجراءات الردعية .
8. مقارنة بين المخططات العمرانية الموجهة (PUD) ومراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة .

ثالثا : مخطط شغل الأراضي رقم 2و1 حملة بلدية باتنة : إشكالية متفردة واستثنائية .

1. ظروف نشأة مخطط شغل الأراضي رقم 2و1 حملة .
2. موقع مخطط شغل الأراضي رقم 2و1 حملة .
3. طبيعة الأرض المستغلة في تجسيد مخطط شغل الأراضي رقم 2و1 حملة .
4. البعد المعماري والعمراني لمخطط شغل الأراضي رقم 2و1 حملة .
5. أثر القرار السياسي على طبيعة مخطط شغل الأراضي رقم 2و1 حملة .
- 1.5. أثر القرار السياسي على المعايير العمرانية المعتمدة في مخطط شغل الأراضي رقم 2و1 حملة .
- 1.1.5. الدراسة العمرانية لمخطط شغل الأراضي رقم 2و1 حملة .
- 2.1.5. مخطط شغل الأراضي رقم 2و1 حملة بين المقترح والتطبيق .
- 2.5. أثر القرار السياسي على تجسيد مخطط شغل الأراضي رقم 2و1 حملة .

- خلاصة .

مقدمة :

في الفصول السابقة تعرفنا على الفترات السياسية التي مر بها تاريخ الجزائر و كيفية الانتقال من فترة المشاريع المستعجلة إلى محاولة إيجاد تشريع عمراني يساير مبدأ التنمية المستدامة للمجال الحضري ، أين تم إنشاء القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي جاء بأداتين أساسيتين هما : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير " PDAU "، ومخطط شغل الأراضي " POS " .

تبدو هاتين الأداتين من خلال الإطار النظري الذي يشملها بأنها متوافقة مع المعايير النظامية المثالية، ووسيلة فعالة للتدخل العملي المباشر على المجال الحضري خاصة مع القوة القانونية التي يمنحها لها التشريع .

إن تطرقنا لبعض التشريعات التي تصطدم بطريقة مباشرة مع التشريع المعمول به في أدوات التهيئة والتعمير يوضح تداخلات توحى بلأن الإشكالية معقدة حيث تطرح عدة تساؤلات عن الصورة الحقيقية لهذه الأدوات ودورها الفعلي في الميدان ، مما يدفعنا لدراسة ميدانية نحاول من خلالها استجلاء ملامح تلك الاشكالية والبحث في حيثيات مجال الدراسة .

إن المعطيات التي تتوفر عليها مدينة باتنة تبين أن لها مؤهلات تمكنها من تنمية مجالها الحضري واستدامته ، إلا أن منهجية التسيير واشتراك مختلف الفاعلين : دولة ، بلدية ، خواص... ساهم في استنزاف العقارات وأعطى فرصة لخلق مدينة تهيكلاها مجموعة من الأحياء الفوضوية التي أصبحت واقعا صعبا يفرض نفسه ويتلزم مساهمته والعمل على توفير أقل ما يمكن من الهياكل القاعدية ، وبالتالي استدامة المدينة العاجزة المستنزفة ومواكبة ما تبقى من إمكاناتها .

من خلال ما جاء في الفصول السابقة يمكن طرح الاشكال الأساسي للبحث المتمثل في **دور أدوات التهيئة والتعمير و علاقتها بالوضعية الراهنة ؟**

في هذا الفصل سيتم تسليط الضوء على تجربة مدينة باتنة في التعامل مع أدوات التهيئة والتعمير ميدانيا، وذلك من خلال دراسة حالة فيما يخص كل من أداتي التعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مخطط شغل الأراضي) : من ناحية مضمونها و طبيعة وكيفية تدخلها على المجال .

- فماهي قيمة أدوات التهيئة والتعمير من حيث مضمونها ؟ وما مدى تطبيق محتواها هذه الأدوات على أرض الواقع ؟

- هل تخضع أدوات التهيئة والتعمير فعلا للهراركية المنصوص عليها في القانون ؟ أي هل تتبع توجيهات المخططات ذات المستوى الأعلى منها ؟

- هل الأهداف التي تتضمنها الوثائق والملفات المتعلقة بهذه الأدوات والمبادئ المحددة لانجازها مجسدة فعليا في الميدان ؟

- ما هو دور مختلف الفاعلين الذين ساهموا في تجسيد وتطبيق هذه الأدوات ؟

- هل مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة باتنة لسنة 1998 واستبداله بالمخطط الذي انطلق سنة 2005 سيكون حلا للفوضى العمرانية التي وصلت إليها المدينة

ومن أجل الإحاطة بالإشكالية المطروحة تم اختيار التطرق إلى واقع أدوات التهيئة والتعمير بمدينة باتنة من خلال دراسة نقدية لكلا أداتي التهيئة والتعمير:

*** فيما يخص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)، تم اختيار مخططين للأسباب التالية :**

1. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة لسنة 1998 ، ومخططات شغل الأراضي التي جاء بها ، كونها قد تم تطبيقها على الميدان ، دون أن ننسى الإشارة إلى المخططات التوجيهية التي سبقته.
 2. دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي انطلق سنة 2005 باعتباره أحدث وآخر مخطط توجيهي، وبسبب إشكاليته البارزة قبل البدء بتطبيقه ، هذا المخطط جاء على شكل مخطط خاص بمجموعة بلديات : باتنة ، فسديس، واد الشعبة، تازولت ، عيون العصافير ، سريانة ، جرمة .
- * فيما يخص مخطط شغل الأراضي (POS) :**
- تم اختيار دراسة مخطط شغل الأراضي رقم 1 و2 حملة بلدية باتنة باعتباره له خصوصياته وإشكاليته المتفردة والاستثنائية .

أولا : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة باتنة سنة 1998 : تجربة تطبيق ناجحة أم فاشلة

قبل التعرض لتجربة تطبيق محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمدينة سنة 1998 ميدانيا نتطرق إلى آفاق المخطط المستقبلية مع إلقاء لمحة على المخططات التي سبقته ومدى نجاحها في هذا المبدأ .

1. **الآفاق المستقبلية لمدينة باتنة في ظل أدوات التهيئة والتعمير:**
- في الفصل الثاني تم التطرق إلى أن المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير التي تحدد توجيهات لتهيئة المجال على مدى 20 سنة ، في هذا الفصل نسقط ذلك على مجال الدراسة اعتبارا من المخططات العمرانية السابقة حتى ظهور أدوات التهيئة والتعمير ودراسة مدى تطبيق ذلك ميدانيا .

- 1.1. **المخططات العمرانية الموجهة (PUD) :**
- قبل سنة 1990 لم تنشأ أدوات التهيئة والتعمير (PDAU ، POS) بهذه الصيغة ، بل كان المجال الحضري يسير عن طريق المخططات العمرانية الموجهة (PUD) ، وفي هذا الإطار استفادت مدينة باتنة من المخطط الرئيسي الأول (PUD) سنة 1974 والذي تمت المصادقة عليه سنة 1978 ، هذا المخطط وقبل انتهاء مهلته القانونية المحددة بـ 15 سنة أعيدت مراجعته بعد 07 سنوات ، وذلك من خلال انطلاق المخطط الرئيسي الثاني (PUD) لسنة 1985، بسبب عجز المخطط الأول في تحقيق الأهداف المسطرة من طرفه ، هذا الأخير بدوره لم يتم تجسيده ، حيث ظهر القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير سنة 1990 والذي ينص على إنشاء أدوات التهيئة والتعمير وفي هذا الإطار تم إنشاء أول مخطط لمدينة باتنة سنة 1991

- 2.1. **أدوات التهيئة والتعمير (PDAU ، POS) :**
- في إطار القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير تم تسجيل دراسة أول مخطط توجيهي سنة 1991 لمجموع بلديات : باتنة، فسديس، تازولت، عيون العصافير و واد الشعبة .
- هذه الدراسة لم تكتمل بسبب عدم تجسيد المبدأ الذي جاءت في إطاره ألا وهو دراسة المجال الحضري لكل مدينة ضمن التجمع العمراني المتكامل، وإنما تم عزل كل مدينة عن الكلية الحضرية ودراستها بصفة منفصلة ، فألغيت الدراسة وتم إعادة إنشاء مخطط كل تجمع حضري على حدى، وفي هذا الإطار استفادت مدينة باتنة من مخطط توجيهي سنة 1994 ، تمت المصادقة عليه سنة 1998، وقبل انتهاء المدة الزمنية المفترضة (20 سنة) ، تمت مراجعته بدوره في ظرف 17 سنة من خلال انطلاق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 2005 - الجدول رقم 06 -

جدول رقم 06 : المدة الزمنية المفترضة لمراجعة المخططات العمرانية لمدينة باتنة والمدة الفعلية

المدة الفعلية للمراجعة	المدة الزمنية المفترضة للمراجعة	المخططات التي استفادت منها مدينة باتنة
07 سنوات	15 سنة	المخطط الرئيسي الأول لسنة 1974 المصادق عليه سنة 1978
ألغي	15 سنة	المخطط الرئيسي الثاني لسنة 1985
ألغي	20 سنة	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 1991
17 سنة	20 سنة	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 1994 المصادق عليه سنة 1998
في طور الانجاز	20 سنة	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 2005

المصدر: الباحثة بالاعتماد على معطيات المصلحة التقنية لبلدية باتنة

من خلال الجدول يتضح بأن مراجعة المخططات العمرانية بمدينة باتنة إما أن تكون في مدة زمنية أقل من المدة المفترضة لذلك ، أو يتم إلغاؤها ، مما يعني :

المخططات العمرانية بمدينة باتنة منذ نشأتها لم تكتسب الخبرة اللازمة، إذ يثبت ذلك إلغاء المخططات، وفي حالة إنجازها فهي تقتقد للتقديرات المستقبلية الصحيحة التي تعتبر إحدى مميزات أدوات التهيئة والتعمير حسب التشريع

2. مدى تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 1998 :

مما سبق لاحظنا أن المخطط التوجيهي لسنة 1998 هو أداة للتهيئة والتعمير الأولى والوحيدة التي تم العمل بها على أرض الواقع ، فما مدى تطبيق محتوى هذا المخطط ؟

اعتمادا على مخططات شغل الأراضي التي اقترحها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 1998 نحاول دراسة هذه الإشكالية .

أفرز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 1998 ، إحدى عشر (11) مخطط شغل أراضي ، كل مخطط اقترح برنامج تهيئة متكون من مجموعة من السكنات والتجهيزات ، حيث نقوم بمقارنة هذا البرنامج بين ماهو مقترح وماهو مجسد على أرض الواقع آخذين بعين الاعتبار متغيرا واحدا ألا وهو التجهيزات المقترحة (الجدول رقم 07)

فمن خلال الجدول نلاحظ اجتياح البنايات الفوضوية لمعظم المجالات الخاصة بالتجهيزات المقترحة في مخططات شغل الأراضي مما يطرح إشكال عدم تطبيق تلك المخططات ، علما أن الغلاف المالي المخصص لإعدادها قدر ب 29.643.491,47 دينار جزائري¹.

هذا الكم من البنايات الفوضوية يثبت سهولة الاعتداء على توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة باتنة ، ويلغي صلاحية أدوات التهيئة والتعمير للمعارضة بها أمام الغير ، لتبقى هذه القاعدة نظرية فقط ، رغم الأموال الهائلة التي تصرفها الدولة

¹ مديرية التعمير والبناء ، مصلحة التعمير ، مكتب آليات التعمير

جدول رقم 07 : البنايات الفوضوية المعيقة لبرامج التجهيزات المقترحة بمخططات شغل الأراضي لمدينة باتنة

مخطط شغل الأراضي	المساحة (هكتار)	مصادق عليه بتاريخ	الطبيعة القانونية للأراضي	التجهيزات المقترحة			
				الطبيعة	العدد	المساحة (م ²)	الوضعية الراهنة
رقم 01 أولاد بشينة	198	2002/06/09 تحت رقم 12	خواص	ساحة عمومية	1	16900	بنايات فوضوية
				حضيرة تر فيهية	1	65676	بنايات فوضوية
				ملاعب جوارية	2	43700	بنايات فوضوية
				مستشفى	1	175000	بنايات فوضوية
				مدرسة ابتدائية	7	15058	2 منجرة ، 5 بنايات فوضوية
				متوسطة	2	11478	منجرة
رقم 02 المحول الجنوبي	150	2001/07/09 تحت رقم 52	خواص	مقر الجمارك	1	2300	منجر
				مدرسة أساسية طور 1 و 2	3	7264.05	مساحة شاغرة
				مدرسة أساسية طور 03	3	12446.7	مساحة شاغرة
				دار الشباب	1	2319.34	مساحة شاغرة
				ساحة رياضية	1	9030.34	مساحة شاغرة
				روضة و حديقة أطفال	5	2240.47	بنايات فوضوية
				مركز تجارى	1	6427.46	بنايات فوضوية
				مسجد	1	6744.81	مساحة شاغرة
				مجمع إدارى	1	8512.98	مساحة شاغرة
				أمن حضرى	1	2397.7	مساحة شاغرة
				مقر البلدية	1	4770.3	مساحة شاغرة
				مقر البريد	1	2099	مساحة شاغرة
				مركز ثقافى	1	5831.94	مساحة شاغرة
				ثانوية	1	17398.24	مساحة شاغرة
				وحدة علاج	1	3885.52	مساحة شاغرة
				عيادة متعددة الخدمات	1	11041.72	مساحة شاغرة
				محلات تجارية	1	10135.6	مساحة شاغرة
				حضيرة حضرية	1	42116.8	مساحة شاغرة
				الحماية المدنية	1	6081.27	مساحة شاغرة
				ساحة عمومية	1	19081.85	مساحة شاغرة
				مركز هاتفى	1	2571	مساحة شاغرة

التجهيزات المقترحة				الطبيعة القانونية للأراضي	مصادق عليه بتاريخ	المساحة (هكتار)	مخطط شغل الأراضي
الوضعية الراهنة	المساحة (م ²)	العدد	الطبيعة				
مساحة شاغرة	25250	1	حضانة	ملك البلدية + ملك الخواص		66.2	رقم 03 المحول الجنوبي
مساحة شاغرة	72000	1	مدرسة				
مساحة شاغرة	84000	1	متوسطة				
مساحة شاغرة	12000	1	قاعة علاج				
مساحة شاغرة	12000	1	ملحق بريدي				
بنايات فوضوية	58000	1	قاعة رياضية				
مساحة شاغرة	20000	1	مسجد				
بنايات فوضوية	5000	1	مكتبة				
منجز	69000	1	متحف الآثار				
منجز	50000	1	متحف الفنون التقليدية				
منجز	46000	1	متحف الفنون الجميلة				
منجز	396000	1	ملعب				
ثانوية	15000	1	ساحة لعب				
مساحة شاغرة	1700	1	حضانة	خواص	2002/11/13 تحت رقم 304	160	رقم 04 طريق تازولت " الجزء الأول "
مساحة شاغرة	2000	1	مركز تجاري				
مساحة شاغرة	3600	1	ساحة عمومية				
بنايات فوضوية	2000	1	مركز صحي + عيادة توليد				
مساحة شاغرة	6000	1	متوسطة				
بنايات فوضوية	10000	1	ساحة رياضية				
بنايات فوضوية	1800	1	دار الشباب				
بنايات فوضوية	1800	1	قاعة رياضية				
01 منجزة ، 01 بنايات فوضوية	9900	2	مدرسة				

التجهيزات المقترحة				الطبيعة القانونية للأراضي	مصادق عليه بتاريخ	المساحة (هكتار)	مخطط شغل الأراضي
الوضعية الراهنة	المساحة (م ²)	العدد	الطبيعة				
1 مساحة شاغرة ، 1 بنايات فوضوية	2580	2	مدرسة	خواص	2002/11/13 تحت رقم 304	66.9	رقم 04 طريق تازولت " الجزء الثاني "
1 مساحة شاغرة ، 1 بنايات فوضوية	26000	2	قاعة متعددة التخصصات				
بنايات فوضوية	2580	1	حضانة وحديقة أطفال				
بنايات فوضوية	2000	1	أمن حضري				
بنايات فوضوية	2000	1	دار الشباب				
بنايات فوضوية	2000	1	مقر البلدية				
بنايات فوضوية	1500	1	مسجد				
بنايات فوضوية	4400	1	مركز تجاري				
بنايات فوضوية	2000	1	أمن حضري				
بنايات فوضوية	2400	1	مقر بريدي				
بنايات فوضوية	3330	1	فندق				
بنايات فوضوية	8500	1	متوسطة				
بنايات فوضوية	2580	1	عيادة متعددة الخدمات				
بنايات فوضوية	900	1	مكتبة				
منجزة	3471	1	مدرسة أساسية	خواص	2003/04/04 تحت رقم 304	76.8	رقم 05 بارك أفوراج
1 منجز ، 1 مستبدل بساحة عسكرية	6294	2	ملحق مدرسي				
بنايات فوضوية	1707	1	حضانة وحديقة أطفال				
مساحة شاغرة	808	1	مركز صحي				
بنايات فوضوية	2009	1	قاعة متعددة الرياضات				
منجزة	1492,7	1	ساحة رياضية				
منجزة	1627	1	قاعة متعددة التخصصات				
منجز	881	1	أمن حضري				
منجز	1866	1	ملحق إداري				
منجزة	11000	1	ثانوية				

التجهيزات المقترحة				الطبيعة القانونية للأراضي	مصادق عليه بتاريخ	المساحة (هكتار)	مخطط شغل الأراضي
الوضعية الراهنة	المساحة (م ²)	العدد	الطبيعة	خواص	2002/06/09 تحت رقم 11	58.8	رقم 06 بارك أفوراج " الجزء الأول "
بنايات فوضوية	2400	1	دار الشباب				
1 مساحة شاغرة ، 1 بنايات فوضوية	3350	2	حضانة				
مساحة شاغرة	7200+9000	2	مدرسة ابتدائية طور 1 و 2				
مساحة شاغرة	14400	1	مدرسة ابتدائية طور 3				
مساحة شاغرة	6000	1	حديقة				
بنايات فوضوية	6075	1	ملعب				
مساحة شاغرة	900	1	مكتبة	خواص	2002/06/09 تحت رقم 11	46	رقم 06 بارك أفوراج " الجزء الثاني "
مساحة شاغرة	400	1	ملحق إداري				
بنايات فوضوية	3600	1	مدرسة ابتدائية طور 3				
بنايات فوضوية	1700	1	حديقة أطفال				
بنايات فوضوية	10000	1	ساحة رياضية				
بنايات فوضوية	2400	1	مسجد				
مساحة شاغرة	1440	1	أمن حضري				
1 مساحة شاغرة ، 2 بنايات فوضوية	9000	3	مدرسة ابتدائية طور 1 و 2				
مساحة مشغولة بالسكنات القديمة	43100	1	مركب للسباحة والترفيه	ملك البلدية + ملك الخواص	2005/02/07 تحت رقم 49	52,6	رقم 08 مركز المدينة " الشطرين الأول والثاني "
	2808.3	1	مركز أعمال				
	20485	1	مجمع ثقافي				
	2287	1	متحف				
	5860	1	مركز متعدد الأعمال				
	1025	1	مركز البحوث الجامعية				
	4456	1	محطة				
	11000	1	ثانوية				
	43100	1	مرفق إداري				
	2808.3	1	فندق				
	20485	1	مركز تجاري				

التجهيزات المقترحة				الطبيعة القانونية للأراضي	مصادق عليه بتاريخ	المساحة (هكتار)	مخطط شغل الأراضي
الوضعية الراهنة	المساحة (م ²)	العدد	الطبيعة	ملك البلدية + ملك الخواص	2004/12/25 تحت رقم 99	76,1	رقم 10 UB المنشأ
1 مساحة شاغرة ، 1 بنايات فوضوية	11000	1	ملعب				
1 مساحة شاغرة ، 1 بنايات فوضوية	4(5000)	4	مدرسة ابتدائية				
بنايات فوضوية	2(6500)	2	متوسطة				
بنايات فوضوية	3000	1	مسجد				
بنايات فوضوية	4500	1	دار الشباب				
بنايات فوضوية	1300	1	مركز تجاري				
بنايات فوضوية	2000	1	حضانة				
بنايات فوضوية	900	1	مركز بريد				
بنايات فوضوية	100	1	مركز صحي				
بنايات فوضوية	750	1	أمن حضري				
بنايات فوضوية	540	1	ملحق بلدي				
بنايات فوضوية	1800	2	حديقة أطفال				
بنايات فوضوية	1200	1	ملحق بريدي	خواص	2004/12/25 تحت رقم 100	76.8	رقم 02 UC بارك أفوراج
بنايات فوضوية	2700	1	مدرسة ابتدائية طور 1 و 2				
بنايات فوضوية	2400	1	مسجد				
بنايات فوضوية	900	1	حضانة				
بنايات فوضوية	2400	1	مركز صحي				
بنايات فوضوية	700	1	دار الشباب				
بنايات فوضوية	1500	1	مقر بريدي				
بنايات فوضوية	1000	1	ملحق بلدي				

المصدر : مديرية التعمير والبناء لولاية باتنة

ثانيا : مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة باتنة سنة 2005 : استدراك للسلبات أم قضاء على آمال التنمية المستدامة :

يبدو أن فشل تجربة تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 1998 ، دفع لمراجعته من جديد بالشروع في دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي انطلق سنة 2005 والذي جاء على شكل مخطط لمجموع بلديات : باتنة ، فسديس ، واد الشعبة ، تازولت ، عيون العصافير ، سريانة ، جرمة .

1. ظروف نشأة عملية مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة باتنة :

قبل انتهاء الآجال المحددة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير السابق الذكر ب 03 سنوات ، أي أنه كان يفترض مراجعته بعد 20 سنة (عام 2008) ، إلا أن هذه العملية تمت قبل ذلك (بعد 17 سنة) ، وهنا نتساءل :

- فهل هذه المراجعة كانت ضرورية ؟ وماهي الأسباب الحقيقية التي دفعت لذلك ؟ هل عملية المراجعة ستكون حلا للمشاكل العمرانية التي عرفها المجال الحضري للمدينة

حدد القانون أسباب مراجعة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير- أنظر ص رقم 34- ، من بينها تشبع النسيج العمراني ، هذا السبب الذي نجده مدونا في ملف دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق بمدينة باتنة شكليا فقط ¹ ، لنجد نفس الملف يناقض نفسه بذكر توفر جيوب شاغرة داخل المحيط العمراني بمساحة 2804 هكتار ²

فعملية المراجعة جاءت في ظروف غامضة ، تبدو من ورائها أسباب سياسية لا علاقة لها بالاشكالات الأساسية لمدينة باتنة المطروحة على أرض الواقع ، فأى نتيجة يمكن أن تحققها دراسة انطلقت بهذا الأساس ؟

2. مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة ضمن الهيراركية الخاصة ب مخططات وأدوات التهيئة والتعمير حسب مستويات التخطيط :

في الفصل الثاني تم التطرق إلى الهيراركية التي تخضع لها أدوات التهيئة و التعمير حسب التشريع المعمول به حيث نأخذ بعين الاعتبار توجيهاات الأدوات والمخططات ذات المستوى الأعلى والمتمثلة في مخططات التهيئة العمرانية :

* المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT .

* المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT .

* مخطط التهيئة الولائي PAW .

1.2. نشأة وأهداف مخططات التهيئة العمرانية التي تشمل إقليم مدينة باتنة :

تم إنشاء مخططات التهيئة العمرانية (SNAT ، SRAT ، PAW) في إطار القانون رقم 03/87 المؤرخ في 1987/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية بهدف إيجاد مبادئ عامة للتخطيط المستقبلي واستراتيجية لتنظيم الشبكة العمرانية (حضرية ، ريفية) على المستوى الوطني عن طريق المخطط

¹ دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلديات باتنة ، فسديس ، واد الشعبة ، تازولت ، عيون العصافير ، سريانة ، جرمة ، المرحلة الأولى، ص12 .
² دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلديات باتنة ، فسديس ، واد الشعبة ، تازولت ، عيون العصافير ، سريانة ، جرمة ، المرحلة الثالثة ، ص24 .

الوطني للتهيئة العمرانية SNAT ، ثم على المستوى الجهوي عن طريق المخططات الجهوية للتهيئة العمرانية SRAT ، ثم على المستوى الولائي عن طريق المخططات الولائية PAW¹.

وبعد تغير مسار الأوضاع السياسية والاقتصادية والاجتماعية بعد سنة 1990 والتي أثرت مباشرة على القوانين العمرانية ، تم صياغة هذين المخططين في قالب جديد وذلك في إطار القانون رقم 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة

1.1.2. نشأة وأهداف المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT :

يتعلق المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT بالتراب الوطني ، ويحدد استراتيجية لتخطيطه على مدى 20 سنة ، ثم يتم مراجعته بعد انتهاء هذه المدة ، حيث أن آخر مخطط وطني تم إنشاؤه سنة 2005² ، وصودق عليه سنة 2007³

و يهدف المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT إلى إيجاد خطة عمرانية لتحقيق التنمية المستدامة للمجال في الوطن وإيجاد استراتيجية للتوزيع العادل لموارد التنمية وتحقيق التوازن الإقليمي على مستوى التراب الوطني

2.1.2. نشأة وأهداف المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم SRAT للهضاب العليا الشرقية :

يقسم المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT المجال إلى عدة أقاليم يندرج ضمنها إقليم الهضاب العليا الشرقية الذي يشمل مجموعة من الولايات من بينها ولاية باتنة ، هذا المجال تمت تغطيته

بالمخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT الخاص بولايات : باتنة ، سطيف ، أم البواقي ، برج بوعريريج ، خنشلة ، تبسة ، وقد تم إنشاؤه سنة 2007⁴ ، وصودق عليه سنة 2009⁵

يهدف المخطط الجهوي (SRAT) للهضاب العليا الشرقية - الذي يشمل مدينة باتنة - إلى التوزيع المجالي لموارد التنمية للمجال التابع له وتنظيم الشبكة الحضرية والريفية لإقليمه ، وقد تم وضع خطة لذلك من خلال خلق قطبين رئيسيين : باتنة وسطيف ، يتحكم كل منهما في مجموعة من الأقطاب الثانوية التابعة له والمتمثلة في كل من : برج بوعريريج ، العلة ، تبسة ، عين مليلة ، أم البواقي ، خنشلة⁶

3.1.2. نشأة وأهداف مخطط التهيئة الولائي لولاية باتنة :

في نفس العام الذي انطلقت فيه دراسة المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT السابق الذكر ، تم إنشاء مخطط التهيئة الولائي PAW لولاية باتنة (بثويخ 2007/10/20)⁷ ، وصودق عليه بتاريخ 2008/08/17⁸

يهدف مخطط التهيئة الولائي لولاية باتنة إلى تحقيق التنمية المستدامة على مستوى جميع قطاعات ولاية باتنة : الاجتماعية والاقتصادية والتاريخية ، وكذا تحقيق توازن الشبكة الحضرية والريفية التي تعاني من خلل واضح ، حيث يضع مخطط التهيئة لولاية باتنة هرما تحتل فيه مدينة باتنة الرتبة التاسعة (قمة الهرم) ، أي أنها تعاني وحدها من ثقل وأعباء الشبكة العمرانية التابعة لها وظيفيا ، تليها الرتبة

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، رئاسة الجمهورية ، القانون رقم 03/87 المؤرخ في 1987/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية .
^{2,3} جريدة وقت الجزائر ، 2011/08/28 .

^{4,5} République Algérienne Démocratique et populaire, Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement et du Tourisme, la mise en œuvre du schéma national d'aménagement du territoire (SNAT) 2025, Document de Synthèse, Février 2008

⁶ Schéma Régional d'Aménagement du Territoire des Haut Plateaux Est , Phase 2, p17

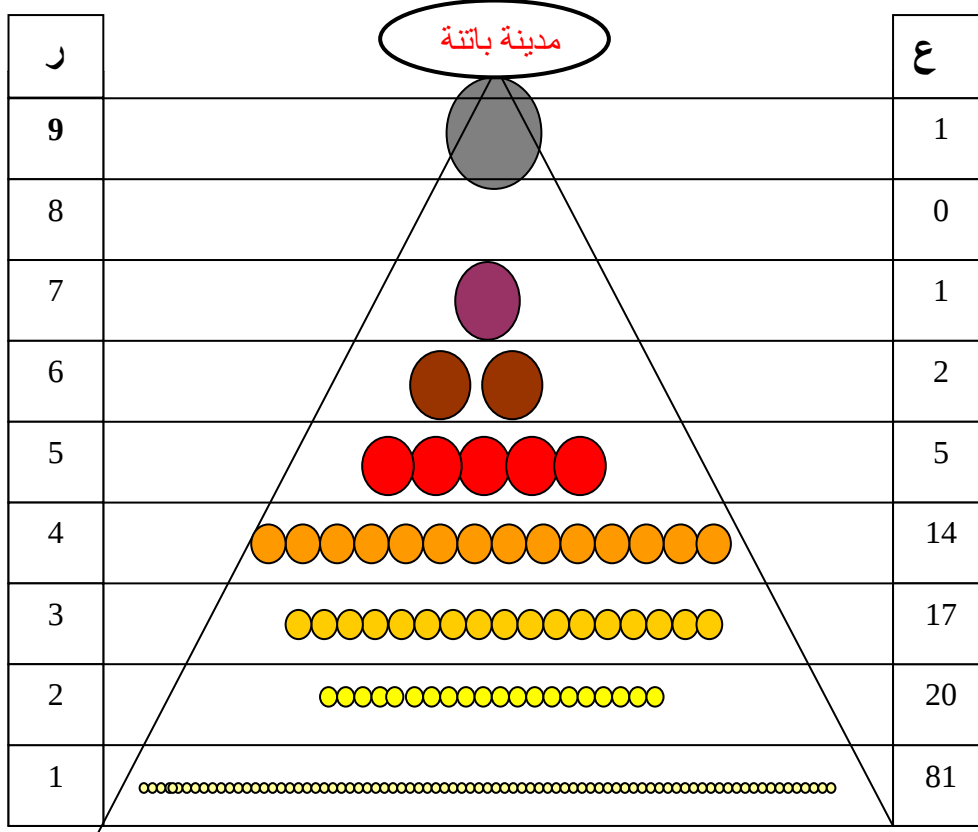
^{7,8} Direction de planification et d'aménagement de territoire de la wilaya de Batna .

الثامنة خالية من أي مركز عمراني يخفف الضغط عن مدينة باتنة ، ثم تأتي مختلف المراكز العمرانية في المستويات التي بعدها ¹ - الشكل التوضيحي رقم 12 -
 إن الهدف من استعراض التواريخ السابقة - تواريخ إنشاء المخططات العمرانية والمصادقة عليها - هو معرفة التسلسل الزمني لها ومقارنتها بلفتات التي تم فيها إنشاء أدوات التهيئة والتعمير ذات المستوى الأقل (POS ، PDAU) ، أما أهداف كل مخطط فالغاية من التطرق إليها هو معرفة فاعليتها والفائدة الفعلية من تحديدها .

فهل يتم احترام الهيراركية السابقة الذكر ؟ وإلى أي مدى تم تحقيق الأهداف المسطرة ميدانيا ؟

الشكل رقم: 12

الهرم الوظيفي لمراكز ولاية باتنة حسب الرتبة



المصدر : مخطط التهيئة لولاية باتنة ، سنة 2008 ، ص 102

¹ Plan d'aménagement de la wilaya de Batna , phase 1 , 2008 ; P 100-101-102

2.2. العلاقة الزمنية بين مخططات التهيئة العمرانية وأدوات التهيئة والتعمير لمدينة باتنة :

تقول العلاقة النظرية بين مخططات التهيئة العمرانية وأدوات التهيئة والتعمير بالخضوع للتسلسل الزمني في إعدادها وذلك حسب التشريع المعمول به ، حيث أن كلا منها تنطلق بعد المصادقة على الأداة الأعلى منها مباشرة في المستوى ، وتتبع توجيهاتها ، أي أنها تخضع لهراركية منتظمة ، إلا أننا نلاحظ مما سبق انطلاق دراسة المخطط الولائي لولاية باتنة PAW قبل المصادقة على دراسة المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT ، حيث تم إعدادها في نفس العام ، وكذا فيما يخص المصادقة أما الخلل الأكبر فنلمسه فيما يخص دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة الذي انطلق سنة 2005 ، فليس قبل المصادقة على المخططات ذات المستوى الأعلى منه (SRAT ، PAW) فحسب، بل قبل انشائها أصلا ، دليلا على أن هذه الأخيرة تخضع أدوات التهيئة والتعمير لأي من توجيهاتها من الناحية التطبيقية - الأشكال التوضيحية رقم 13 ورقم 14 -

من خلال الأشكال الموضحة أدناه يتبين الفرق بين المنحنيين إذ تتبين في المنحنى الأول سيرورة أدوات التهيئة والتعمير بانتظام إذ تخضع لهراركية خاصة وذلك من الناحية النظرية ، إلا أن المنحنى الثاني والممثل لهذه الأدوات بمجال الدراسة فنقرأ من خلاله تراجعاً واضحاً يدل على أن أدوات التهيئة والتعمير بمدينة باتنة لاتخضع فعلاً للهراركية المعمول بها لدرجة أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يفترض أن يكون في آخر مستوى تم إنشاؤه قبل جميع المخططات التي وجب أن تسبقه .

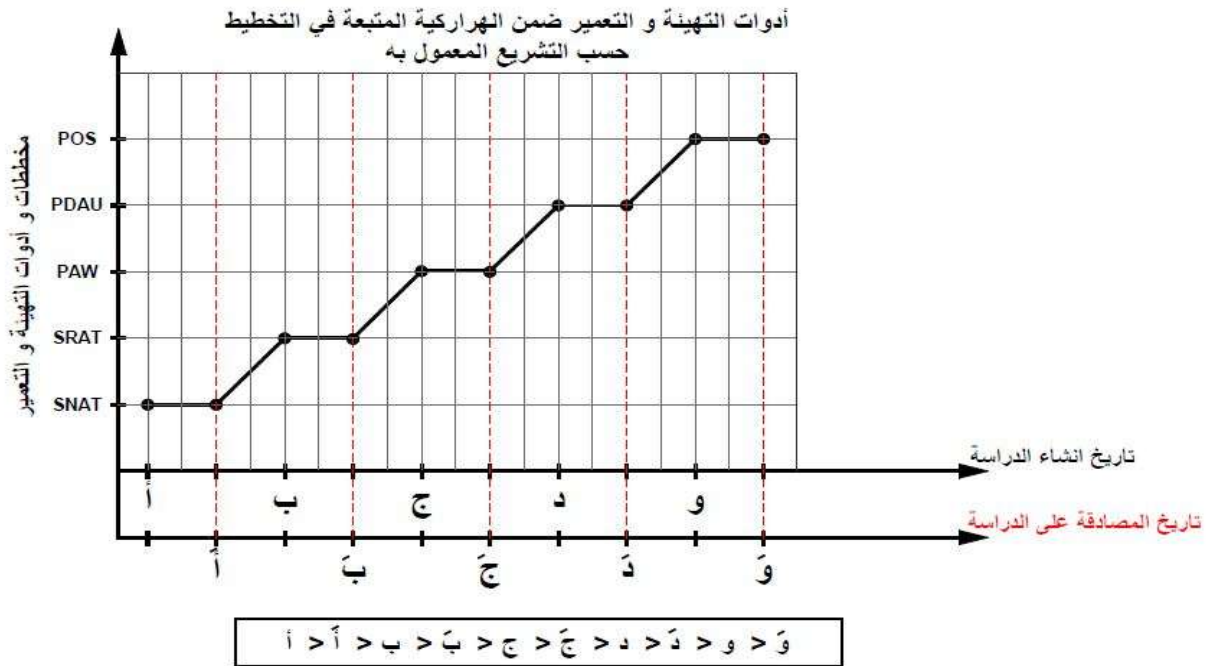
فإن كان التخطيط المنتهج من طرف المخططات العمرانية الموجهة (PUD) المعمول بها في السبعينات يكون على المستوى المحلي، دون الأخذ بعين الاعتبار المستوى الإقليمي والولائي، و الوطني ¹ ، فهذا الخطأ تم الانتباه له في التشريع الجديد لأدوات التهيئة والتعمير فقط في محتوى النص ، دون أن نلمس ذلك فيما يخص التطبيق الميداني لمجال مدينة باتنة .

إذن فالهراركية التي تخضع لها أدوات التهيئة والتعمير هي مجرد هيراركية نظرية ، فمن الناحية التطبيقية لا يوجد أي تسلسل في عمليات التخطيط، ولم يتم تحقيق الأهداف المسطرة من طرف مخططات التهيئة العمرانية للإقليم المتضمن مدينة باتنة، إذ لا تخضع أدوات التهيئة والتعمير فعلاً لتوجيهاتها

فمكانة مدينة باتنة بهذه المعايير ليس لها أي قيمة ضمن الهيراركية الخاصة بمخططات وأدوات التهيئة والتعمير حسب مستويات التخطيط

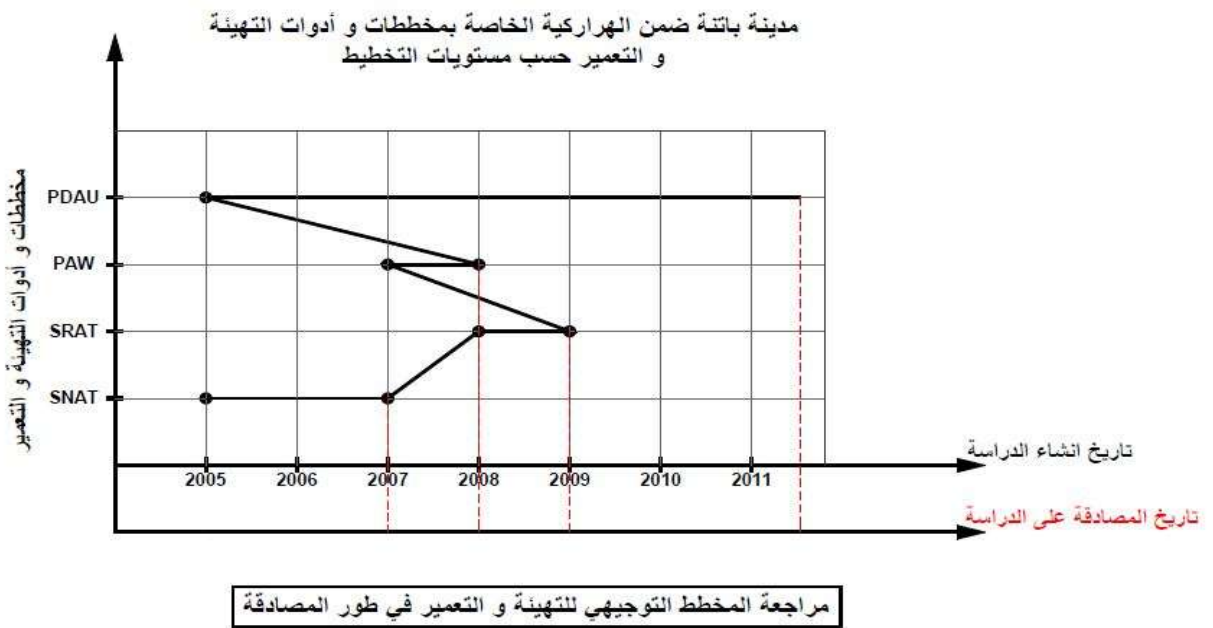
¹ SEMMOUD B , Planification ou blocage ? Quelques aspects de la planification urbaine en Algerie , Les Cahiers d'URBAMA, Université de Tours, 1998, P 62-72

الشكل رقم 13:



المصدر : الباحثة

الشكل رقم 14:



المصدر : الباحثة

3. الفاعلون والمتدخلون في إعداد وتطبيق مراجعة المخطط التوجيهي لمدينة باتنة :
من أجل دراسة إشكالية إعداد وتطبيق مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة باتنة يجب التطرق إلى دور مختلف الفاعلين والمتدخلين ، وكيفية مساهمتهم في إعطاء الصيغة العامة لهذا المخطط

1.3. الدولة:

الدولة تمثل المنتج والمنظم والمراقب الأول للمجال العمراني بدول العالم الثالث بصفة عامة ¹ ، وفي الجزائر بصفة خاصة ، وقد تم في الفصل الثاني التطرق إلى الخط الواقع بين القوانين التي تصدرها الدولة فيما يخص المجال العمراني ، والمجالات ذات الصلة.
الدولة فاعل رئيسي في تطبيق أدوات التهيئة والتعمير ، وفيما يخص إسقاط الإشكالية على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 2005 الخاص بمدينة باتنة، يتم الإشارة إلى دورين رئيسيين للدولة :
الدولة كمشرع لهذه الأداة ، والدولة كمسؤول أول عن تطبيقها .

1.1.3. الدولة كمشرع :

إن التطرق للدولة كمشرع يقودنا إلى اختيار قانونين رئيسيين ، ودراسة علاقتهما وكيفية تأثيرهما على إعداد و تطبيق دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة باتنة .

أ. القوانين الخاصة بالأراضي الفلاحية :

1. المنشور الوزاري رقم 553/أو المؤرخ في 2009/11/11 الخاص بإجراءات تحويل أو إلغاء

تصنيف الأراضي الفلاحية لاستعمالها كأوعية عقارية لانجاز مشاريع التجهيزات التنموية :

ينص المنشور على ضرورة الحفاظ على الأراضي ذات الطابع الفلاحي مهما كانت مردوديتها حتى وإن كانت مدمجة في قطاعات التعمير للمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير المصادق عليها. أثناء صدور هذا المنشور كانت دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة باتنة في المرحلة الثانية ، أي أنه تم تحديد التوجيهات العامة للتهيئة وبالتالي محيط التوسع العمراني ، وحيث أن معظم المساحات الخاصة بالتوسع تعتبر أراضي فلاحية ، علما أنه لا توجد إمكانية أخرى للتوسع ، فبقيت المصالح المعنية في حيرة بين اكمال الددراسة أو إلغائها .

وذلك نتيجة لغياب التنسيق والتشاور بين وزارة الفلاحة ووزارة السكن والعمران

علما أن الفترة التي صدر فيها المنشور تميزت بمراجعة معظم المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير على مستوى الوطن ، بل وقد تم المصادقة على بعضها

وبالتالي فإن هذا المنشور أعاق استمرارية مشروع دراسة المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة باتنة ، وزاد من تأخره نظرا لغياب

التنسيق والتشاور بين السلطات الوصية ، فأين هو دور الدولة ؟

¹ Raoul Pajoni , la question urbaine, débat international , proposition pour les ONG françaises ,2006.

أ.2. التعليمات الوزارية رقم 2010/523 المؤرخة في 20/04/2010 بخصوص اقتطاع الأراضي الفلاحية لحاجيات أساسية مرتبطة بانجاز مشاريع عمومية للتنمية :

نظرا لحجم الإشكالية التي أثارها المنشور السابق التفتت الدولة إلى ضرورة إلغائه، وقد تم استبداله بالتعليمات الوزارية رقم 2010/523 المؤرخة في 20/04/2010 بخصوص اقتطاع الأراضي الفلاحية لحاجيات أساسية مرتبطة بانجاز مشاريع عمومية للتنمية

تنص هذه التعليمات على إمكانية استعمال الأراضي الفلاحية كأوعية عقارية لانجاز المشاريع التنموية ذات المنفعة العمومية في حالة الضرورة القصوى مع البدء باختيار الأراضي ذات المردودية الضعيفة ، وفي حالة توفر أراضي قابلة للتعمير في بلديات أخرى يتم تحويل تلك المشاريع إليها

وهنا يتم طرح سؤال : مادامت بلدية باتنة لا تتوفر على عقارات كافية للتعمير ، هل تحول مشاريعها التنموية المبرمجة في دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة إلى بلدية بركة وعين جاسر وعين التوتة و...؟ ، وكيف تكون مدينة باتنة إذن مركزا للولاية دون مشاريع تنموية ؟

بناء على هذا يمكن القول أن الدولة ألغت قانونا لتصدر آخر لم يزد أدوات التهيئة والتعمير سوى إضعافا

خاصة إذا علمنا أن الهيئة المعنية بدراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة (مديرية التعمير والبناء) ارتأت إعادة النظر في المحيط المقترح للتوسع العمراني من جديد بسبب صدور هذه التعليمات وذلك سنة 2011 أي بعد 06 سنوات من تسجيل الدراسة ، بالرغم من وصول المخطط إلى مرحلة المصادقة ، أي أن هذه القوانين غير المدروسة زادت من تأخر المصادقة على المخطط أكثر فأكثر

ب. القانون التوجيهي للمدينة رقم 06/06 :

القانون التوجيهي للمدينة رقم 06-06 المؤرخ في 20/02/2006 جاء بعدة مبادئ في إطار تجسيد فكرة التنمية المستدامة للمدينة بأبعادها الحضرية والاجتماعية والاقتصادية والثقافية والبيئية ... ، وقد جاء بأداة جديدة متمثلة في مخطط التناسق الحضري (le schéma de coherence urbaine) " SCU "

إن المضمون الذي جاء به القانون لم يتم التفكير فيه بهوية وتصنيف هذه الأداة ضمن أدوات التهيئة والتعمير المعمول بها ، ويمكن توضيح ذلك بمخطط التناسق الحضري لمدينة باتنة

ب.1 مخطط التناسق الحضري لمدينة باتنة ضمن الهيراركية المعمول بها في أدوات التهيئة والتعمير :

حسب التشريع المعمول به فإن أدوات التهيئة والتعمير تتبع توجيهات المخططات العمرانية ذات المستوى الأعلى منها ، والمعروف أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يسبقه مباشرة المخطط الولائي للمدينة ، إلا أن الهيئات المعنية تدرج أداة جديدة بين هذين الأخيرين ألا وهي مخطط التناسق الحضري وذلك حسب الملف الخاص به¹ ، رغم أن هذا الأخير تم تسجيله فيما يخص مدينة باتنة بتاريخ 2009/03/30² ، أي بعد تسجيل المخطط التوجيهي للمدينة ب 04 سنوات.

فأي أداة من الأدوات تخضع لوجيهات الأخرى ؟

¹ Schéma de cohérence urbaine de la ville de Batna, Mission 1 , 2008, P 28

² مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لولاية باتنة .

ب.2. العلاقة بين مخطط التناسق الحضري و أدوات التهيئة والتعمير :

من خلال تصفح ملف مخطط التناسق الحضري لمدينة باتنة نجد فقرة بعنوان " التنسيق بين مخطط التناسق الحضري ومراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة باتنة " ¹ ، إلا أن دراسة محتوى الفقرة لا يعالج أي علاقة بين المخططين ويكتفي بذكر لمحة عن المخطط التوجيهي للمدينة ومخططات شغل الأراضي ، أي أن مضمون الفقرة لا يعبر على عنوانه دليلا على أن :

مخطط التناسق الحضري لمدينة باتنة لم يجد لنفسه علاقة
بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

ب.3. مصير مخطط التناسق الحضري لمدينة باتنة :

يفترض أن مخطط التناسق الحضري يهدف إلى دراسة مدينة باتنة ضمن الاقليم الذي يحيط بها أي أنه ذو بعد إقليمي حسب ما تقرر به في البداية (المرحلة الأولى والثانية) ، إلا أنه في مراحله التالية أصبح يتطرق إلى مدينة باتنة كمجال منفرد ، وكانت نتائجه عبارة عن توجيهات عامة لسياسة المدينة ، دون أي تدخل مباشر عليها .

فلم يحتفظ لا بالبعد الإقليمي ، ولا هو بديل للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة باتنة
ليبقى هذا الأخير المعمول به حاليا على أرض الواقع - بغض النظر عن صعوبات التطبيق -
فمخطط التناسق الحضري لمدينة باتنة تم إنشاؤه لأغراض سياسية من أجل مسايرة الدول الأخرى في دعم مبدأ التنمية المستدامة رغم عدم ضرورته كأداة تنسيقية بين المستوى المحلي والإقليمي ، ووجوده دليل على غياب التنسيق والتشاور بين الهيئات المسؤولة (مديرية التعمير والبناء لولاية باتنة تحت إشراف وزارة السكن والعمران و مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية تحت إشراف وزارة التهيئة العمرانية والبيئة والسياحة)

**فمصير مخطط التناسق الحضري لمدينة باتنة يبقى مجهولا في ظل العمل بالمخطط
التوجيهي للتهيئة والتعمير
وهنا يمكن التساؤل أيضا عن دور الدولة كمشرع لتترك مجال لهذه التناقضات**

2.1.3. الدولة المسؤول الأول عن تطبيق أدوات التهيئة والتعمير والمحرك الرئيسي للعقار :

إن الدولة هي المسؤول الأول عن تطبيق أدوات التهيئة والتعمير ، فالهيئات التي تمثلها على المستوى المحلي لا تستطيع فعل شيء أمام القرارات العليا التي تصدرها الدولة .
يعتبر العقار ذو أهمية كبيرة سواء كعنصر أساسي في تطبيق أدوات التهيئة والتعمير أو كعنصر للتعبير عن دور الدولة في التطبيق .

يمثل العقار أكبر عائق في تطبيق أدوات التهيئة والتعمير بمدينة باتنة ، خاصة وأن معظم الملكية العقارية بالمدينة تعود إلى الخواص ، حتى أن النسبة الضئيلة المقدرة ب 15 % ² ، والتي تم فيها احترام توجيهات مخططات شغل الأراضي المصادق عليها تعتبر ملكا للدولة ، أما الجزء المتعلق بالخواص فقد تم استهلاكه بطريقة فوضوية كما سبق الذكر ، ويبقى التساؤل مطروحا حول المساحات

¹ Schéma de cohérence urbaine de la ville de Batna, Mission 2 , 2010, P 30 – 32 .

² المصلحة التقنية لبلدية باتنة .

الشاغرة داخل المخططات السابقة والمقدرة بـ 2804 هكتار¹ ، خاصة وأنها تعود إلى الخواص بنسبة كبيرة ، بل إن البناءات الفوضوية انتشرت بمدينة باتنة حتى بالنسبة لملكيات الدولة إذ يتم التعدي عليها من طرف المواطنين في ظل غياب الرقابة الصارمة ، ثم يتم استغلالها للسكن الغير قانوني (منطقة النشاطات، المحول الجنوبي)²

إن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة باتنة بقيت عاجزة عن استيعاب الجيوب الشاغرة التي ستكون ضحية التعمير الفوضوي .

إجابة عن هذا الانشغال يأتي دور الدولة كفاعل رئيسي وأول في إيجاد القرارات اللازمة ، فعند ذكر العقار وخاصة ماهو ملك للخواص يتبادر في الذهن الصراع الدائم بين الدولة والمواطن، و بين رغبة الدولة في تحقيق المصلحة العامة ورغبة الملاك الخواص في الاحتفاظ بملكيتهم واستغلالها للأغراض الخاصة ، خاصة مع عجز الدولة في تعويضه مقابلها في حالة استعمالها .

فعند صدور القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري الذي خلق مرونة في المعاملات العقارية ، وأصبح بإمكان أي شخص اعتباري أو معنوي اكتساب قطعة أرضية بالمساحة التي يريدها حسب سعر السوق وإرادة الأطراف المتعاقدة ، ولم يبق للبلدية إلا حق تكوين محفظة عقارية من أجل إنجاز مشاريعها، بشريطة تقديم مبرر وتعويضات للأشخاص المنزوعة ملكيتهم ، حيث تكون قبلية (قبل استعمال القطعة الأرضية) ، وعادلة (بسر السوق).

- فمن يزود البلدية بتلك المحفظة العقارية التي تفتقد إليها بلدية باتنة³ حسب تصريح مسؤوليها ؟
فالمسألة العقارية بمدينة باتنة تبقى شائكة ، وحلها ليس من صلاحيات مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، ولا بيد البلدية التي تعجز عن تسديد المواطنين مقابل عقاراتهم ، بل تحتاج إلى تدخل صارم وفعال من طرف الدولة .

فتكوين حافظة عقارية وميزانية خاصة باقتناء العقارات ذات الطبيعة ملك خاص تقع على عاتق الدولة وحدها ، حيث يجب أخذ إشكالية هذه الاشكالية بالحسبان للتشريع

لم ينته دور الدولة إلى هذا الحد فهناك إشكالية أخرى تتمثل في عملية مسح الأراضي التي تعتبر على الأقل حلا في إثبات الملكية العقارية ، فلم تعط لها الدولة الأهمية التي تستحقها، وإلى يومنا هذا لم تمس سوى 40 %⁴ من مساحة مدينة باتنة، وبالنسبة للمناطق الممسوحة فهي مبنية أما المناطق المحيطة ومناطق التوسع التي حددتها دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتضمن مدينة باتنة ، فلم تستفد من أي عملية مسح ولا يوجد حاليا أي برنامج لذلك

¹ دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلديات باتنة ، فسديس ، واد الشعبة ، تازولت ، عيون العصافير ، سريانة ، جرمة ، المرحلة الثالثة ، ص24

² دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلديات باتنة ، فسديس ، واد الشعبة ، تازولت ، عيون العصافير ، سريانة ، جرمة ، المرحلة الثانية ، ص41

³ المصلحة التقنية لبلدية باتنة

⁴ مديرية مسح الأراضي ، ، 2011 .

فعملية مسح الأراضي بمدينة باتنة ليست إلا عملية إحصاء الملكيات المستغلة فوضويا ، والسبب يعود إلى القرارات الصادرة من طرف الدولة بهذا الشأن

2.3. الجماعات المحلية (بلدية باتنة):

جاء النص في المادة 15 من الدستور على أن الجماعات الإقليمية للدولة الجزائرية هي البلدية والولاية ، وأكدت المادة 16 من الدستور دائما على أنه يمثل المجلس المنتخب قاعدة اللامركزية ، فمن خلال النصين نقف على أن كل من البلدية والولاية هما الهيئتان الإقليميتان اللتان تمثلان نظام اللامركزية الإدارية في الجزائر¹ ، والذي يهتما في دراستنا والمسؤول المباشر في إعداد وتطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة باتنة هو البلدية ، التي نتعرض إليها من خلال ثلاث نقاط أساسية :

1.2.3. بلدية باتنة المسؤول الأول عن مجالها العمراني :

إن اللامركزية الإدارية تعني توزيع الوظيفة الإدارية بصفة أساسية وبعض المهام الاجتماعية والاقتصادية والثقافية بين السلطة المركزية والهيئات المحلية المنتخبة عبر الأقاليم ، حيث تمارس هذه الأخيرة ما يؤول إليها من اختصاص بصفة مستقلة وفقا لما يحدده القانون² إن هذا الحق الذي يمنحه الدستور للجماعات المحلية ، إضافة إلى الغلاف المالي الذي تستفيد منه البلديات في هذا الإطار PCD من أجل تدعيم البلديات لبرامجها التنموية بصفة مستقلة ، جعل البلديات تتعدى صلاحياتها أو بالأحرى لا تقوم بالتنسيق بين هذا الحق و دورها كفاعل ومتدخل أساسي في تطبيق أدوات التهيئة والتعمير رغم أنه المسؤول والراعي الأول لمجالها العمراني :

- بلدية باتنة قامت بتوطين 15 تجهيزا³ خارج المحيط العمراني لمدينة باتنة المحدد من طرف مخططها التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وكانت تنتظر عملية المراجعة لتسوية هذه الوضعية ،

فبدل أن تحمي البلدية أدوات التهيئة والتعمير وتكون المسؤول الأول عن احترام توجيهاتها الخاصة بمجالها العمراني ، أصبحت المتعدي الأول عليها .

- قامت بلدية باتنة بهدم 190 بناية⁴ بأحياء سلسبيل وأولاد بشينة بطريقة فوضوية ، فصحیح أن القانون أعطى لرئيس البلدية صلاحية الأمر بالهدم وتنفيذه دون اللجوء إلى القضاء⁵ ، إلا أنه لم يعط له حق تنفيذه بطريقة فوضوية من جهتين :
- أ. عدم وضع برنامج لهدم جميع البنايات الفوضوية ، وإنما تم اختيار هذين الحيين بطريقة عشوائية⁶ ، مما أثار ردة فعل قوية من طرف السكان - الملحق -

¹ د. عبد الحليم بن مشري، نظام الرقابة الإدارية على الجماعات المحلية بالجزائر، الملتقى الدولي الخامس حول دور الجماعات المحلية في الدول المغاربية.

² مصطفى دريوش ، الجماعات المحلية بين القانون والممارسة ، مجلة النائب ، الجزائر ، المجلس الشعبي الوطني ، العدد 01 ، ص 46 ، 2003 .

³ المصلحة التقنية لبلدية باتنة .

⁴ المصلحة التقنية لبلدية باتنة .

⁵ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، رئاسة الجمهورية ، القانون 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري .

⁶ المصلحة التقنية لبلدية باتنة .

ب. الفترة التي تمت فيها عملية الهدم هي نفس الفترة التي كان يطبق فيها القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، والذي جاء من أجل تسوية البناء التي تم بناؤها بطريقة فوضوية ، حيث يمكن من خلال القانون منح رخصة البناء على سبيل التسوية لأصحاب البناء المتممة التي أنجزت بدون رخصة ، حيث تودع الملفات الخاصة بذلك لدى مصالح البلدية ، أي أن البلدية تعلم بهذا القانون ومسئولة عن تطبيقه .

هل البلدية لا تميز بين صلاحياتها ؟ أين هو دور البلدية كمسؤول أول عن مجالها العمراني ؟

2.2.3. بلدية باتنة والخبرة الفنية والتقنية :

يعطي القانون صلاحية إعداد مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمبادرة من رئيس البلدية بعد إصداره لمداولة إعداد بهذا الشأن ، وبعد انتهاء دراسة المخطط يجب أن يوافق عليها أيضا ، وذلك عن طريق إصداره لمداولة المصادقة ¹ ، فالإشراف الأول على إعداد مثل هذه المخططات والموافقة عليها يعود إلى البلديات ، إلا أن معظمها في الواقع يفتقد إلى الخبرة الفنية والتقنية ، ففي دراسة قام بها المركز الوطني لدراسات التخطيط والسكان CENEAP سنة 2000 ، تم تحديد نسبة التأطير الفني والتقني في البلديات ب 0.2 % بالنسبة للمهندسين المعماريين ، و 0.5 % بالنسبة لمهندسي الدولة في التخصصات التقنية والفنية ²

أما بلدية باتنة فهي أيضا تفتقر لهذه الخبرات فاختصاصات موظفي البلدية لا تتضمن أي مهندس معماري، بينما تحتوي على مهندس دولة واحد في التهيئة العمرانية ³ ، علما أن أصحاب هذه الاختصاصات زيادة عن قلتهم لا يحضرون جلسات الاثراء والمناقشة لدراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة ، بل يحضرها رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي ليس من ذوي الاختصاص ⁴.

فكيف ستمكن بلدية باتنة من القيام بدورها في إعداد وتطبيق أدوات التهيئة والتعمير في ظل غياب الخبرة التقنية والفنية في هذا المجال ؟

3.2.3. بلدية باتنة المسؤول عن مراقبة أدوات التهيئة والتعمير:

أسند التشريع صلاحيات القوة العمومية للبلديات، في ميدان تنظيم ومراقبة العمران، ومكن البلدية من إخضاع كل عمليات التعمير والتهيئة، لتدقيق قانوني صارم وردعي ، والسهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العمران، بما يضمن تطبيق معايير ومواصفات وضوابط حيز كل استخدام، ومطابقة العمران مع أهداف مخططات التهيئة والتعمير إلا أنه من خلال ما سبق نجد ان البلدية مقصرة أصلا في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، فكيف يمكن الاعتماد عليها في عملية المراقبة ؟

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، رئاسة الحكومة ، المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق 28 ماي 1990 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ، ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، الفصل الثالث ، المواد 2- 14

² CENEAP, Etude sur 'encadrement de la wilaya, Daira et commune, Alger, Juillet, 2000

³ المصلحة التقنية لبلدية باتنة

⁴ محاضر الاجتماعات الخاصة بدراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة ومجموع البلديات الأخرى.

فغياب الإجراءات الردعية الصارمة ، جعل مدينة باتنة عبارة عن مجموعة من الأحياء الفوضوية إلى حد أصبح هدمها أو ردع أصحابها شيئا مستحيلا .

وهنا يمكن التقدير أن عملية المراقبة مجرد هيكل تنظيمي لا مكان له من التطبيق و يبقى دور البلدية في هذا المجال شكليا

3.3. مكتب الدراسات (مكتب الدراسات والانجازات في التعمير - URBA - باتنة):

تملك مكاتب الدراسات مهارات تقنية ووسائل مادية تجعلها المجسد والصانع الأساسي لأدوات التهيئة والتعمير وإعطائها الطابع التقني ، فعلى هذا المنوال يفترض أن يكون مكتب الدراسات والانجازات في التعمير URBA - باتنة - الذي أوكلت له مهمة إنجاز دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة ، فهل كان في المستوى المطلوب ؟

1.3.3. مضمون دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إن كانت مختلف الظروف التي جاءت فيها دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة ومساهمة مختلف الفاعلين في التقليل من أهميتها ، فإن الأخطاء التي ارتكبها مكتب الدراسات بحق هذه الدراسة كان أثرها السلبي بشكل أكبر ، ومن بينها ما يلي :

أ. الوضعية الحالية :

تم ارتكاب عدة أخطاء في مخططات الوضعية الحالية الخاصة بالدراسة ولم يتم تصحيحها من طرف مكتب الدراسات ، بل انطلق في إنجاز المرحلة الثانية الخاصة ببرنامج التهيئة دون أن يأخذ بعين الاعتبار للتخلفات الصادرة من طرف مختلف الهيئات المشاركة في إعداد المخطط أثناء الجلسات المعدة لهذا الشأن، وحسب أحد مسؤولي مكتب الدراسات فإنه تم الاعتماد على خرائط قديمة لـ "Google earth" بدل استعمال فرقة الرفع الطبوغرافي التابعة للمكتب¹ وذلك لغرض التخفيض من تكاليف الدراسة.

فأي مستقبل تنتظره مدينة قامت دراستها منذ البداية على ركيزة خاطئة ؟

ب. نوعية المخططات :

إن المخططات الخاصة بالمرحلة الأولى رغم أنها القاعدة الأساسية للدراسة فهي غير واضحة ، وغير مقروءة سواء من ناحية نوعية طباعتها أو الرموز المستعملة بها ، كما أنها غير معبرة عن محتوى المخطط ، مما أعاق مختلف الهيئات في تقديم تحفظاتها أثناء جلسة تقديم المرحلة الأولى ، ورغم ذلك فإن مكتب الدراسات انطلق في إنجاز المرحلة الثانية دون أن يقوم بتصحيح هذه المخططات.

وبالتالي لم تتمكن الهيئات المعنية من تصفح المخططات ، والسبب هو الدور الغير

فعال لمكتب الدراسات؟

¹ مكتب الدراسات والانجازات في التعمير -URBA- باتنة

ج. طبيعة التدخل على مجال مدينة باتنة :

ج.1. من خلال مفهوم تجمع البلديات :

ورد في ملف دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة ما يلي :

- "يتميز مجال الدراسة بأكبر معدلات نمو وكثافة سكانية على مستوى الولاية هذه المعدلات نسبية ولا تعبر عن الظواهر الحقيقية في كل تجمع حيث تمثل منها مدينة باتنة النسبة الكبرى. لذا توجب دراسة كل ظاهرة ديمغرافية في كل تجمع على حدى"¹.

- "فقد أخذنا بعين الاعتبار معطيات الديوان الوطني للإحصاء (ONS) والتقديرات السكانية عبر المديات الثلاث (قريب، متوسط، بعيد) معتبرين في ذلك الأساس التخطيطي ذو الصلة الحتمية و معطيات كل بلدية على حدى و احتياجاتها وإمكاناتها"²

مما يعني أن دراسة مدينة باتنة ضمن إقليم مجموعة البلديات المحيطة بها هي مجرد فكرة نظرية ، لم يأخذها مكتب الدراسات بعين الاعتبار

ج.2. من خلال مبدأ التهيئة المقترح :

إن برنامج التهيئة الذي اقترحه مكتب الدراسات كان دون المستوى ، لدرجة أنه جعل المبدأ الأساسي له هو الطبيعة القانونية للأراضي : فمعظم أراضي الخواص خصصها للسكنات الفردية ، والمساحات القليلة إن لم نقل النادرة التابعة للدولة خصصها للسكن الجماعي والتجهيزات العمومية ، دون بذل أي مجهود في استخدام المعايير العمرانية التقنية .

فمكتب الدراسات لم يعتمد أي مبادئ تهيئة واضحة ، وأي معايير عمرانية تقنية في إنجاز الدراسة

ج.3. من خلال محتوى المخططات :

- أثناء إنجاز مكتب الدراسات للمرحلة الثانية لم يلتزم بأدنى شروط العقد المبرم بينه وبين مديرية التعمير والبناء ، حيث أنه لم ينجز أي مخطط يتعلق بمدينة باتنة واكتفى بانجاز المخططات على المستوى البلدي ، وبعد تلقيه هذا التحفظ لم ينجز سوى مخطط التهيئة دون المخططات الأخرى (مخطط تقسيم المجال العمراني إلى مخططات شغل أراضي ، مخطط الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها ، مخطط شبكات المياه الصالحة للشرب والصرف الصحي) هذا إضافة إلى عدم اهتمامه إطلاقا بالتجمعات الثانوية التابعة للبلديات الخاصة بالدراسة من بينها التجمع الثانوي عرار التابع لبلدية باتنة

فهل السبب في ذلك هو قلة الخبرة التقنية والفنية اللازمة لمكتب الدراسات ؟

¹ دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلديات باتنة ، فسديس ، واد الشعبة ، نازولت ، عيون العصفير ، سريانة ، جرمة ، المرحلة الثانية ، ص12

² دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلديات باتنة ، فسديس ، واد الشعبة ، نازولت ، عيون العصفير ، سريانة ، جرمة ، المرحلة الثالثة ، ص67

2.3.3. الآجال المفترضة لانجاز دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

إن الآجال المفترضة لانجاز دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة تقدر ب 15 شهرا¹ ، إلا أنه مضت ست (06) سنوات على تسجيل الدراسة منذ سنة 2005 ولم تكتمل إلى يومنا هذا ، رغم أن هناك عدة ظروف ساهمت في تأخر الدراسة إلا أن مكتب الدراسات يعتبر المسؤول الرئيسي عن ذلك ، خاصة وأن مدينة باتنة ذات أهمية كبيرة إذ أصبحت لها مكانة قطب جهوي ومركزا للولاية .

فدور مكتب الدراسات سلبي من جهتين سواء كيفية إنجازها لمحتوى الدراسة أو بالنسبة للآجال المحددة لإتمامها

4.3. مديرية التعمير والبناء لولاية باتنة:

تعتبر مديرية التعمير والبناء مت دخلا مهما في إعداد وتطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة باتنة كونها صاحبة مشروع الدراسة والمشرفة على إعدادها فهي التي تقوم ب :

- تحضير دفتر الشروط الخاص بدراسة المخطط التوجيهي .
- اختيار مكتب الدراسات المؤهل لانجاز الدراسة وتسديد جميع أتعابه .
- مراقبة سير الدراسة من الناحية الإدارية (الإجراءات الإدارية) والتقنية (الملف التقني المتضمن تقرير كتابي ومجموعة من المخططات والخرائط)
- تنظيم الجلسات التنسيقية بين الهيئات المعنية المشاركة في إعداد الدراسة من أجل مناقشة محتواها .

ساهمت مديرية التعمير والبناء بشكل كبير في إشكالية إعداد وتطبيق دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة باتنة ، حيث أنها المسؤول على اختيار مكتب دراسات ليس في المستوى المطلوب لانجاز الدراسة - كما سبق الذكر - ، كما أن لها صلاحية فسخ العقد واختيار مكتب دراسات آخر لانتهاء الدراسة إلا أنها لم تقم بهذه الخطوة بالرغم من تحفظاتها المتعددة حول محتوى الدراسة ، وكذا انذاراتها وتقاريرها المتكررة لمكتب الدراسات - أنظر الملحق -

فلو قامت مديرية التعمير والبناء بدورها حسب ما تخوله لها صلاحياتها ، كان من الممكن التخفيف من السلبات المتعلقة بدراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة

5.3. الهيئات والمصالح والإدارات المشاركة في الإعداد :

حدد القانون الهيئات والمصالح والإدارات المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المستشارة وجوبا² سواء على المستوى الولائي : التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي ، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية ، البريد والمواصلات ، البيئة، السياحة، التخطيط والتهيئة العمرانية، أو على المستوى المحلي : توزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء . وكذا المستشارة اختياريا : غرف التجارة، غرف الفلاحة، المنظمات المهنية والجمعيات المحلية .

¹ مديرية التعمير لولاية باتنة ، دفتر الشروط الخاص بدراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلديات باتنة ، فسديس ، واد الشعبة ، تازولت ، عيون العصفير ، سربانة ، جربة ، المرحلة الأولى.

² المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1990 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ، ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم ، المادة 08

إلا أنه خلال الجلسات التنسيقية الخاصة بدراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة بخصوص تصحيح الدراسة وإثرائها وتثمينها لوحظ غياب مختلف الهيئات والإدارات¹، خاصة ما يتعلق بالمستشارة منها وجوبا حسب القانون، وفي حالة حضورها كثيرا ما يكون ذلك شكليا دون أن تضيف شيئا في إثراء الدراسة.

فغياب دور الهيئات والإدارات المشاركة في إعداد مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة تعتبر غيابات فعلية ومعنوية ما أعاق تصحيح وتحسين الدراسة

6.3. الجمعيات :

إن الجهود الحكومية بمفردها لا تكفي لتحقيق طموحات المجتمع وتلبية احتياجاته وحل مشكلاته، مهما توفرت الإمكانيات والموارد المادية أو البشرية، لهذا يعتبر العمل الجماعي والتطوعي من أهم الجهود المكتملة والضرورية لتحقيق أهداف التنمية المستدامة²

تلعب الجمعيات في الدول المتقدمة دورا فعالا في مختلف المجالات، وكذا في مجال العمران، ففي أمريكا تعد الجمعيات هي المصدر الأول للرعاية والتكفل بالقضايا الاجتماعية، حتى أصبح " فن إنشاء الجمعيات " في البلدان الديمقراطية يعني التقدم، بفضل التنظيم الاجتماعي والعمل الجماعي التطوعي³. تعد الجمعيات في الجزائر وعلى غرار البلدان العربية حديثة النشأة، حيث لا يتعدى تاريخ ظهورها أواخر القرن التاسع عشر⁴ إضافة إلى أنها في مجال العمران نادرة، أما في مدينة باتنة بصفة خاصة فهي غير موجودة إطلاقا رغم أن القانون يعتبرها أحد الفاعلين وأعطى لها دورا في هذا المجال، إذ جعلها من بين الهيئات المستشارة اختياريا كما سبق الذكر، فمن بين 126 جمعية⁵ بمدينة باتنة، ليس هناك أيا منها متخصصة في مجال العمران، أما جمعيات الأحياء فرغم وجودها على مستوى المدينة، فلم يتم حضور أي منها.

فدور الجمعيات في المشاركة بأعداد دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة ينعدم تماما

7.3. المواطن :

يعتبر المواطن في مدينة باتنة المسبب الرئيسي في عدم تطبيق أدوات التهيئة والتعمير وذلك لملكية العقار التي تعود في الغالب إلى الخواص والتي يستغلونها عموما في السكنات الفردية وغالبا ما تكون فوضوية أي أنها لا تضيف شيئا لمدينة باتنة سوى الاستغلال المفرط للعقار والطابع المشوه للعمران، رغم أن التعمير العمودي أو الرأسي هو النمط الذي أصبح سائدا في الوقت الحالي، إذ لا يقتصر وجوده على جهة من الجهات الحكومية التي تقيمه للأغراض العامة فحسب، بل أصبح ملكا للأفراد والشركات الخاصة والاستثمارية، كما أنه أصبح الاستعمال الأساسي في الإسكان سواء في الدول المتقدمة أو النامية⁶

¹ محاضرات الاجتماعات الخاصة بدراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلديات باتنة، فسدس، واد الشعبة، تازولت، عيون العاصفير، سريانة، جزمة

² عبد الله بوصنوبر، دور الجمعيات في رعاية وتأهيل ذوي الاحتياجات الخاصة، ولاية قالمة نموذجاً، مجلة الباحث الاجتماعي، عدد 10، 2010

³ علي مجيد الحمادي، فلسفة العمل التطوعي ومتلازمة الأمن والتنمية، مجلة شؤون عربية، الشارقة، الإمارات، عدد 177، 2004، ص 113

⁴ عبد الناصر جابي، النظام السياسي الجزائري: المجتمع الجزائري بين الأزمة والانتقال، دار توبقال للنشر، المغرب، 1998، ص 218-199

⁵ مديرية التنظيم والشؤون العامة لولاية باتنة.

⁶ د ذيب بلقاسم، البيئة العمرانية الحديثة والمرضى الاجتماعي في المدينة بالجزائر (دراسة ميدانية لمدينة باتنة، مجلة جامعة دمشق، المجلد 25، العدد الأول + الثاني، 2009.

وإن كان تفكير المواطن في مدينة باتنة بالشكل السابق الذكر - استغلال ملكيته للسكن أو لأغراض خاصة - فإن الأسباب والظروف التي جعلته كذلك ، تعطي له بعض الحق :

- فمعظم مواطني مدينة باتنة وأصحاب الملكيات بها ، لا يملكون سندات ووثائق رسمية تثبت ملكياتهم ، إذ يلزم وجودها من أجل تعويضهم في حالة استعمال ملكياتهم للمنفعة العمومية .
- عدم إشراك المواطن في مخططات التهيئة بصفته فاعلا رئيسيا بها وعدم إعلامه واستشارته وفي حالة قبوله استعمال ملكيته للمنفعة العمومية فالسلطات تخضعه لإجراءات إدارية معقدة، وهذا في حالة توفر غلاف مالي لذلك ، وإلا فليس أمامه إلا الانتظار لمدة طويلة ، في ظل عدم إيجاد البلديات حل في اقتناء العقار وتشكيل حافطة عقارية .
- في معظم الأحيان يتم وضع برامج للتهيئة تعتبر مجحفة بحق المواطن ، إذ لا يتم تطبيقها من طرف الدولة ، وفي نفس الوقت يمنع صاحب الملكية من استغلالها بسبب توجيهها للمنفعة العمومية ، فتبقى بهذا الوضع لعشرات السنوات .

كل هذه الأسباب حرّضت الملاك الخواص بمدينة باتنة على عدم احترام توجيهات أدوات التهيئة والتعمير ، حتى أن دراسة مراجعة المخطط التوجيهي أثناء مرحلة الاستقصاء العمومي، اصطدمت بـ 74 طعنا¹ من طرف ملاك الأراضي الذين وجهت ملكياتهم للمنفعة العمومية ، دليل على رفضهم لتوجيهات المخطط ، وعدم تحقيق مطالبهم بالتأكيد سيكون بنايات فوضوية من جديد .

فعدم تحقيق طلب المواطن في ظل توجيه أملاكه العقارية للمنفعة العمومية دون إعطائه حلا مناسباً ، لن ينتج سوى بنايات فوضوية من جديد

4. مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة والإجراءات الإدارية :

ساهم مختلف الفاعلين في تأخير الإجراءات الإدارية الخاصة بدراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة وبالأخص كل من مكتب الدراسات والبلدية.

1.4 مكتب الدراسات وتأخر الإجراءات الإدارية:

يعتبر مكتب الدراسات المسؤول الأول عن تأخر دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة بسبب عدم جديته في طريقة إنجازها من جهة ، وعدم رفعه للتحفظات في كل مرة يتلقاها من طرف الهيئات المختصة من جهة أخرى حتى أن الدراسة مازالت في طور الانجاز إلى يومنا هذا (سنة 2011) بعد ست (06) سنوات من انطلاقها ، رغم أن الآجال المفترضة لاتمامها تقدر بـ 12 شهرا، كل هذا أدى إلى تعطل الاجراءات الادارية لدراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة.

2.4 البلدية وتأخير الإجراءات الإدارية:

إن البلدية هي المسؤولة عن إعداد الإجراءات الإدارية المتعلقة بدراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة (مداولات الاعداد والتبني الخاصة بالدراسة وفتح الاستقصاء العمومي..) إلا أنها تتأخر كثيرا في إصدارها وخاصة فيما يخص فتح الاستقصاء العمومي فرغم مراسلات مديرية التعمير والبناء بهذا الشأن منذ ماي 2009 ، إلا أنها لم تقم بفتحه إلا بتاريخ 2010/09/27²

¹ مديرية التعمير والبناء لولاية باتنة ، مكتب أليات التعمير .
² مديرية التعمير والبناء ، قرار فتح الاستقصاء العمومي

كما أن المدة الخاصة بالاستقصاء العمومي تقدر ب 45 يوما ، إضافة إلى 15 يوما لإبداء رأي المحافظ المحقق – كما سبق الذكر في الفصل الثاني - ، إلا أن البلدية بعد فتحها للاستقصاء العمومي لم ترسل ملف غلقه إلى مديرية التعمير والبناء من أجل دراسته إلا بتاريخ 2011/08/28¹ ، أي بعد عام تقريبا ، فالبلدية ساهمت بدورها في تأخير الإجراءات الإدارية لدراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة.

والإشكال المطروح : إن كانت الإجراءات الإدارية تأخذ كل هذا الوقت ، فما مدى صلاحية دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة ؟
إن المدة الطويلة التي استغرقتها الإجراءات الإدارية لمدينة باتنة جعلت الوضع الراهن يتعرض لعدة تغييرات على أرض الواقع، ما أثر سلبا على برنامج التهيئة المقترح .

فالمخططات التي سنتجها دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة ستكون غير صالحة للاستعمال ، والإشكالية ستكون في تطبيقها لا في عدم تطبيقها .

5. الغلاف المالي المخصص لعملية المراجعة :

إن الدولة تصرف أموالا هائلة في مجال إعداد أدوات التهيئة والتعمير ويتأكد ذلك، إذا ما عرفنا أن وزارة السكن والعمران قررت مراجعة 780 مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير ، من جملة 1541 مخطط على المستوى الوطني أي نحو 50% منها، بين 2007 و 2009 لأنها أصبحت غير ملائمة، وتجاوزها الواقع ، وقد خصصت الوزارة لذلك ميزانية قدرها 223 مليار دينار لتمويل هذه الدراسات (بمتوسط 3 مليار)²

أما بالنسبة لمدينة باتنة فقد تم تخصيص غلاف مالي قدره 8.900.000 د.ج³ ، من أجل دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة ومجموع البلديات ، لنحصل على دراسة يستحيل أن تكون حلا للسلبات التي نتجت عن المخطط السابق بل بإمكانها أن تقضي على آمال التنمية المستدامة المتبقية لمدينة باتنة .

فلو تم خلق ودعم وتمويل هيكل متخصص في تطبيق أدوات التهيئة والتعمير لما اضطرت مدينة باتنة أصلا إلى مراجعة مخططها التوجيهي الذي يتطلب منذ الآن عملية مراجعة أخرى .

6. مراجعة المخطط التوجيهي لبلدية باتنة بين توجيهاتها والقرارات السياسية :

في الفصول السابقة عرفنا بأن أدوات التهيئة والتعمير قانونية وقابلة للمعارضة بها أمام الغير ، فلا يجب إجراء أي تدخل على المجال من طرف الدولة أو السلطات المحلية أو المواطن إلا باحترام التهيئة التي يقترحها فهذا من الناحية النظرية ، إلا أننا نجد الفاعل الأول والرئيسي في إنشاء أدوات التهيئة والتعمير والمسؤول عن تطبيقها هو المتعدي الأول على هذه الخاصية ، ونقصد هنا القرارات السياسية المفاجئة التي يتم تطبيقها على حساب توجيهات أدوات التهيئة والتعمير ، وللتوضيح أكثر نأخذ مثالين على أرض الواقع :

¹ مديرية التعمير والبناء ، محضر غلق الاستقصاء العمومي
² د. محمد الهادي لعروق ، التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية ، مخبر المغرب الكبير الاقتصاد والمجتمع ، 2008 .
³ مديرية التعمير لولاية باتنة ، مكتب آليات التعمير .

أ. المخطط الخماسي (le plan quinquennal) 2010 - 2014 :

المخطط الخماسي عبارة عن برنامج تنموي يتضمن برنامج لمجموعة من المشاريع التنموية الاجتماعية والاقتصادية ، مزود بغلاف مالي ومدة محددة 2010 - 2014 ، هذه المشاريع موزعة على مستوى ولايات الوطن حسب القطاعات - أنظر البرنامج الخماسي الخاص بمدينة باتنة في الملحق - أما عن كيفية ومكان توطين هذه المشاريع فلا يتبعه أي تخطيط ، إذ يجب تجسيد هذا البرنامج لأنه صادر من رئيس الدولة شخصيا .

فهذه المشاريع يتم توطينها حتى وإن كانت متعارضة مع برامج أدوات التهيئة والتعمير

ب. اختيار الأرضية (les choix de terrain) :

اختيار الأرضية هي عملية تقوم بها لجنة معينة من طرف الوالي تمثلها مختلف الهيئات تحت إشراف رئيس الدائرة ، حيث تقوم هذه الأخيرة باختيار المساحة التي تراها ملائمة لتوطين إحدى التجهيزات أو المشاريع التي ترى الجهات المعنية بضرورة تعيينها ، وفي كثير من الأحيان تكون متعارضة مع توجيهات أدوات التهيئة والتعمير ، بل يتم تعيينها في بعض الأحيان خارج المحيط العمراني في حالة عدم وجود المكان الملائم .

أثناء انطلاق مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة تم توطين عدة مرافق وتجهيزات عن طريق عملية اختيار الأرضية (les choix de terrain) ، وعددها سبعة¹ ، وقد تم ذلك دون مراعاة توجيهات هذا المخطط، وقبل المصادقة عليه ، فرغم إدلاء مديرية التعمير والبناء برأيها بعدم الموافقة على توطين تلك المرافق والتجهيزات كونها عضو في اللجنة المعنية باختيار الأرضية والمشرف على إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، إلا أنه تم تجاوز رأيها وتوطين تلك المشاريع بحجة طول مدة المصادقة على المخطط وضرورة الإسراع في تجسيد المشاريع التنموية لمدينة باتنة ، وهنا نسجل أن :

القرار السياسي محل صراع دائم بينه وبين توجيهات أدوات التهيئة والتعمير ينتهي فيه أخذ الأول بعين الاعتبار على حساب الثاني ، وينزع منه قيمته كأداة قانونية قابلة للمعارضة بها أمام الغير

ومن أجل التطرق أكثر لمفهوم تعدي القرار السياسي على صلاحية أدوات التهيئة والتعمير كأدوات قانونية قابلة للمعارضة بها أمام الغير ، سنستعرض لاحقا لحالة استثنائية في مدينة باتنة ، بخصوص خلق مخطط شغل أراضي بأكمله دون اقتراحه من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

7. مراجعة المخطط التوجيهي لبلدية باتنة والإجراءات الردعية :

في التشريع الجزائري لا يمكن لأي شخص أن ينجز أي بناية إلا إذا حاز على رخصة البناء² (تمنح طبقا لتوجيهات أدوات التهيئة والتعمير) ، وعليه أن يحترم جميع الشروط المرخصة له (عدد الغرف ، مساحاتها ، عدد الطوابق ، ... الخ) ، كما يجب على الشخص المتحصل على رخصة البناء أن يكمل أشغاله حسب الشروط و الآجال التي تحددها له رخصة البناء الممنوحة ليحصل بعدها على شهادة المطابقة التي تمكنه من الاستغلال النهائي للبنائية (سكن ، تجارة ...)، حيث تمنح له هذه الأخيرة بعد التحقيق من تطابق البناية المنجزة مع مخططات رخصة البناء المسلمة ، وفي حالة عدم احترام القانون

¹ دائرة باتنة .

² المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المتعلق بكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك

وارتكاب مخالفة معينة فالمشرع الجزائري أوجد قوانين أخرى ردية في هذا المجال وعقوبات مختلفة تتمثل في : * هدم البناية

* غرامات مالية

* سلب الحرية " الحبس "

- كما هو مبين في الجدول رقم 08 -

فمن خلال الجدول يتضح بأن التشريع من الناحية النظرية أعطى أهمية للإجراءات الردية في مجال العمران ، فهل يتم تطبيقه فعلا على أرض الواقع ؟

تتم الإجابة عن السؤال إذا علمنا أنه خلال فترة إعداد مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (2005-2011) تم تحرير 669 قرار هدم¹ ، لم يطبق منها سوى 202 ، هذا بالنسبة للبنائات الفوضوية التي تم رصدتها من طرف مفتشي التعمير والأعوان المكلفين بهذه المهمة ، أما عدد البنائات الفوضوية التي تم إنجازها في هذه الفترة ولم يتم تحرير قرارات هدم بشأنها ، فعددتها ليس بحيازتنا ، والمؤكد أنه عدد هائل في ظل غياب المراقبة الصارمة وعدم دعم الهيكل التنظيمي لهذه العملية .

فالتشريع في مجال العمران يبقى دائما مجرد قوة قانونية فاشلة من ناحية التطبيق ، ومستقبل دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة يبقى سلبيا في ظل هذه التجاوزات .

1 مديرية التعمير والبناء لولاية باتنة ، مكتب عقود التعمير.

جدول رقم 08 : الإجراءات الردعية والعقوبات المتعلقة بأدوات التهيئة والتعمير

القانون أو المرسوم	المادة	المخالفة	العقوبة
قانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.	76	إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في مجال التهيئة العمران	ترفع السلطة الإدارية دعوى أمام القاضي المختص للأمر بوقف الأشغال.
	77	تنفيذ أشغال أو تجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامه سواء قام بهذا تجاهل مستعملي الأرض أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال المذكورة.	- غرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 د.ج. - الحبس لمدة شهر إلى 6 اشهر في حالة العودة إلى المخالفة.
	78	عدم مطابقة المواقع والمنشآت مع رخصة البناء في إطار المادتين 76 - 77	تأمر الجهة القضائية المختصة بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الأرض بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل.
المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 18 ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة الهدم وتسليم ذلك.	75	عدم الاستجابة للأمر بهدم الجدران أو المبانى أو البناءات الآيلة للانهيار.	حسب السلطة القضائية:
	76	عدم الاستجابة للأمر بترميمها في أجل المحدد .	- منع الإقامة بذلك المبنى
	77	عدم تعيين خبير لمعاينة حالة المبنى.	- القيام بالأشغال على نفقة المالك. - تطبيق العقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات الجزائري
المرسوم التنفيذي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 الذي يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري	50	- تشييد بناية بدون رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك العمومية الوطنية. - تشييد بناية على أرض تابعة للأملاك الخاصة الوطنية أو ملكية خاصة تابعة للغير. - تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء. - عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار . - عدم وضع اللافتة المبينة لمراجع رخصة البناء. - عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال	غرامات مالية من 200 إلى 200 د.ج
	53	انتهاك الأمر بتوقيف الأشغال	هدم القسم من الأشغال المرتبطة بموضوع أمر توقيف الأشغال على نفقة مرتكبي المخالفة ودون اللجوء إلى قرار من العدالة.

المصدر : الباحثة بالاعتماد على الجريدة الرسمية للجزائر

8. مقارنة بين المخططات العمرانية الموجهة (PUD) ومراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة:

تم التطرق في الفصل الثاني إلى سلبيات المخططات العمرانية الموجهة (PUD) المعمول بها في السبعينات ، مما أدى إلى استبدالها بالمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير (PDAU)، وفي هذا الفصل يتم مقارنة تلك السلبيات بوضعية مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة لمعرفة ما إذا تم هذا الأخير استدراكها وتصحيحها - الجدول رقم 09 -

جدول رقم 09 : مقارنة بين المخططات العمرانية الموجهة و مراجعة المخطط التوجيهي لبلدية باتنة

المخططات العمرانية الموجهة (PUD)	مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة
يوجد تناقض بين التخطيط الاقتصادي المنتهج من طرف الدولة في فترة السبعينات (المخططات الثلاثية والرابعة)، وبين المخطط العمراني الموجه (PUD) رغم محاولة التنسيق من طرف الدولة ، فالمخطط العمراني الموجه يعتبر مجرد أداة للتوزيع المجالي لمكونات المدينة نظريا ، أما في الواقع فإن البرامج الحقيقية للتنمية ، ومختلف الاستثمارات تسير من طرف المخططات المزودة بغلاف مالي: مخطط التحديث الحضري (PMU) بالنسبة للمدن المتوسطة و مخطط التنمية البلدي (PCD) ، بالنسبة للمدن الأقل أهمية .	نفس التناقض يوجد بين توجيهات مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة ، وطريقة توطين برامج تنموية أخرى لا تتطابق مع توجيهاتها ، سواء المتعلقة بالبلدية من خلال الغلاف المالي الذي تزود به في هذا الاطار (PCD) ، أو القرارات السياسية التي تأتي ببرامج وعمليات لا تخضع لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المخطط الخماسي "le plan quinquennal" 2010 – 2014 ، اختيار الأرضية (les choix de terrain)
يكون التخطيط المنتهج عن طريق المخطط العمراني الموجه (PUD) على المستوى المحلي، دون الأخذ بعين الاعتبار المستوى الولائي، والإقليمي و الوطني	تم معالجة هذا الاشكال في التشريع الجديد بخلق مخططات تتكفل بالمستويات الولائي، والإقليمي و الوطني (PAW) ، (SNAT، SRAT) ، إلا أنه بقيت معالجة نظرية ، لم تأخذها دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة بعين الاعتبار.
يتم إنجاز المخطط العمراني الموجه على مستوى المكاتب دون تحليل ميداني ، مما يؤدي إلى إعطاء نتائج ومخططات لا تمس بصفة بأرض الواقع	نفس الشيء قام به مكتب الدراسات الذي وكلت إليه دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة ، حيث لم يتم بدراسة ميدانية ولا بعملية الرفع الطبوغرافي بل اعتمد على خرائط "Google earth"
يركز المخطط العمراني الموجه على دراسة المجال الخاص بالمركز العمراني الرئيسي (L'agglomération chef lieu)، أما المراكز الثانوية (agglomérations secondaires) فيتم التطرق لها بسطحية ، وفيما يخص المناطق المبعثرة (zones éparées)، فإنها مهملة أصلا مما يجعل المجال العمراني كوحدة مقطعة لا يتم دراسة علاقة العناصر فيها بعضها ببعض.	رغم أن التشريع الخاص بالمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ينص على ضرورة دراسة جميع المراكز الحضرية بما في ذلك المراكز الثانوية والمناطق المبعثرة إلا أن ذلك بقي نصا قانونيا نظريا ، لم تأخذه دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة بعين الاعتبار ، إذ لم يتم إنجاز مخططات التهيئة المتعلقة بالتجمع الثانوي عرعار .
في معظم الأحيان يتم اتباع نفس المنهجية في إنجاز الدراسات الخاصة بالمخطط العمراني الموجه ، وذلك بسبب هيمنة نفس مكتب الدراسات عليها دون إجراء مسابقة لاختيار المنهجية والمحتوى الأفضل .	خلق التشريع الجديد إمكانية اختيار مكتب الدراسات الكفاء والأفضل في إطار المنافسة من خلال دفتر الشروط الذي تعده السلطة الوصية ، إلا أن مكتب الدراسات الذي وكلت إليه دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة كان دون المستوى .

المخططات العمرانية الموجهة (PUD)	مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة
يوجد تأخر كبير في الإجراءات المتعلقة بإنجاز المخطط العمراني الموجه والمصادقة عليه ، مما يخلق واقعا ميدانيا جديدا ، يجعل الدراسة تستمر بوضع حالي ليس بحالي ، وإنما أصبح قديما لا يجاري الأوضاع العمرانية المتجددة .	تأخرت الإجراءات الإدارية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة لمدة 06 سنوات منذ إنجازه إلى يومنا هذا ومازال لم يصادق عليه ، مما جعل الوضع الراهن تعرض لعدة تغييرات على أرض الواقع، فتوجهات التهيئة المتفق عليها ستكون مبنية على وضعية حالية خاطئة ، والواقع أنها وضعية قديمة تلغي صلاحية الدراسة .
إن اشتراك مختلف الفاعلين في انجاز المخططات العمرانية الموجهة ساهموا في إعطائها لنتائج وتقديرات وتوجيهات لا تجاري الأوضاع العمرانية على الميدان مما يجعلها تراجع قبل الآجال المحددة لها ، مما يؤدي إلى استعمال المجال الخارج عن المحيط العمراني المحدد .	تمت مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 1998 قبل آجاله المحددة ، وقد تم توطيئ عدة تجهيزات خارج المحيط العمراني ثم تم إدماجها في دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة ، وحاليا ساهم مختلف الفاعلين والمتدخلين في إعداد هذه الدراسة في إلغاء مصداقيتها لتستحق بدورها مراجعة أخرى .
يفترض أن يكون هناك تنسيق بين المخطط العمراني الموجه والاحتياطات العقارية الناتجة عن الأمر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20 فيفري 1974، بحيث يتم عن طريقها استغلال المجال بعقلانية إلا أن البلدية في الواقع تقوم باستنفاد الوعاء العقاري الذي بحوزتها دون مراعاة التوجهات المستقبلية لاستخدام الأرض المحددة من طرف المخطط العمراني الموجه .	يفترض أن يكون هناك تنسيق بين دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة والقانون 29/90 المتعلق بالتوجيه العقاري الذي يمنح حرية المعاملات العقارية ، لذا كان على بلدية باتنة أن تقتني أراضي الخواص وتشكل حافظة عقارية لاستغلالها للمنفعة العامة والمرافق العمومية ، إلا أنها لم تقم بأي خطوة بهذا الشأن ، مما عرض دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة لمواجهة نفس مصير المخطط السابق
وفي الأخير فإنه لم يتم إيجاد إجراءات ردعية في التشريع الخاص بالمخطط العمراني الموجه ، مما أدى إلى ارتكاب عدة مخالفات قللت إن لم نقل أقصت فاعلية هذه الأداة	الإجراءات الردعية في التشريع الجديد ذات منظومة محكمة لا أساس لها من التطبيق على أرض الواقع

المصدر : الباحثة

فمن خلال الجدول يتضح بأن السلبيات التي ميزت المخططات العمرانية الموجهة لم يتم تصحيحها إلا في النص التشريعي النظري ، أما من الناحية التطبيقية فتبقى أدوات التهيئة والتعمير مجرد تجربة نظرية مثالية يتم تجديدها بين الحين والآخر ، ويبقى الواقع بنفس الصورة ، ونفس الظروف ونفس النتائج العمرانية الفوضوية دون الاستفادة من التجارب السابقة ، فأشكالية دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة باتنة لا تكمن في عدم تطبيقه ، بل المشكل الحقيقي يكمن في حالة ما إذا تم تطبيق هذه الدراسة التي يمكن أن تحول بين تحقيق آمال المدينة في التنمية المستدامة .

ثالثا : مخطط شغل الأراضي رقم 2و1 حملة بلدية باتنة : إشكالية متفردة واستثنائية .
تم اختيار التطرق إلى مخطط شغل الأراضي رقم 2و1 حملة بلدية باتنة بسبب خصوصياته وإشكاليته المتفردة والاستثنائية من شتى الجوانب .

1. ظروف نشأة مخطط شغل الأراضي رقم 2و1 حملة :

من أجل احتواء الأزمة السكنية بمدينة باتنة وتجاوز مختلف المشاكل العمرانية التي تعرفها المدينة تم أخذ قرار بخلق قطب حضري جديد متمثلا في مخطط شغل الأراضي رقم 2و1 حملة لاستقبال أكثر من 120000 ساكن ، إذ لم يكن مقترحا من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، بل تم اقتراحه بمجرد قرار سياسي ، وذلك بصدر القرار الوزاري رقم 05/457 المؤرخ في 2005/10/30 المتعلق بتحويل مساحة 417 هكتار من المزرعة النموذجية بن بولعيد إلى قطاع قابل للتعمير ، فهل مدينة باتنة حقا تحتاج إلى إدماج هذه المساحة ذات الطبيعة الفلاحية وتحويلها لكتلة خرسانية صماء ؟
إن الجيوب الشاغرة داخل مدينة باتنة تقدر مساحتها بـ 2804 هكتار¹ ، أي أن مدينة باتنة ليست عاجزة من ناحية العقارات اللازمة لانجاز مختلف المشاريع ، وإنما تم إصدار هذا القرار من أجل تجاوز الاشتباكات القائمة مع الأفراد المالكين الذين تعود إليهم معظم ملكية هذه المساحة العقارية، وتفاذي إجراءات التعويضات المالية التي لا تحوز عليها بلدية باتنة أصلا ، خاصة مع إلزامية اقتنائها بسعر السوق² ، هذا بالإضافة إلى احتياج مساحة قادرة على الاستجابة للبرنامج الرئاسي الخاص بضرورة إنجاز مليون مسكن على مستوى ولاية باتنة .

فكأنما هي ظاهرة رضوخ المسؤولين السياسيين ويأسهم وتخليهم عن كل المشاكل الحضرية الناتجة هروبا منها بعيدا إلى مجالات خارج المدينة الأم العاجزة وتركها مع أمراضها الحضرية ومحاولة إيجاد حلول خارجها تزيد الاشكالات المطروحة استفحالاً وتعقيدا ، فالقرار السياسي قادر على خلق قطب حضري بأكمله حتى وإن لم يتم اقتراحه من طرف أدوات التهيئة والتعمير .

2. موقع مخطط شغل الأراضي رقم 2و1 حملة :

يقع مخطط شغل الأراضي رقم 1 و2 حملة جنوب غرب مدينة باتنة ، يحده كل من :
* الطريق الرابط بين حي كشيدة وحملة شمالا .
* حي كشيدة شرقا .

* الثكنة العسكرية والطريق الولائي رقم 161 غربا .

الطريق الوطني رقم 72 و رقم 03 جنوبا - الخريطة رقم 07 -

إذا كان المتعارف عليه هو أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو الذي يحدد مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي³ فإن مخطط شغل الأراضي رقم 2و1 حملة تم خلقه دون اقتراحه من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بل أثناء خلقه كان يقع خارج المحيط العمراني التابع للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير السابق ، ولم يتم إدماجه إلا بعد مراجعة هذا الأخير خلافا للتشريع المعمول به.

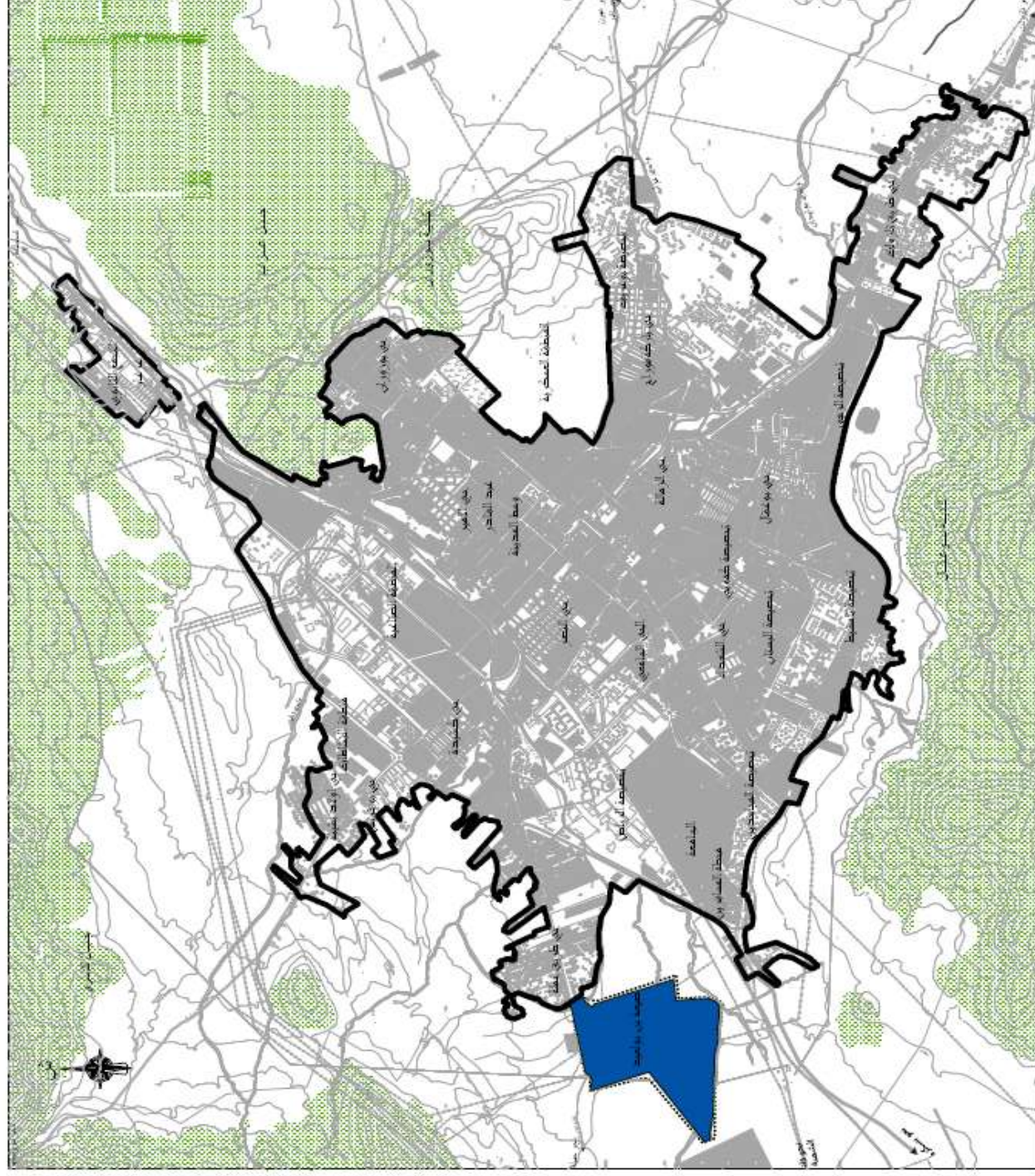
¹ دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلديات باتنة ، فسديس ، واد الشعية ، تازولت ، عيون العصفير ، سريانة ، جرمة ، المرحلة الثالثة ، ص24

² الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، رئاسة الجمهورية ، القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري ، المادة 72 .

³ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، رئاسة الحكومة ، المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق 28 ماي 1990 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ، ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، الفصل الأول ، المادة

موقع مخطط شغل الاراضي رقم 1 و 2 حملة

خريطة رقم: 07



المفتاح

المخطط العمراني

موقع مخطط شغل الاراضي رقم 1 و 2 حملة

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجموع بلديات: باتنة، واد الشعبة، قسنطين، تياروت، عيون العاصيفر، سريانة، جرمة - سنة 2005 + معالجة شخصية

3. طبيعة الأرض المستغلة في تجسيد مخطط شغل الأراضي رقم 2و1 حملة :

وقع الاختيار على المزرعة النموذجية بن بولعيد لتجسيد مخطط شغل الأراضي رقم 2و1 حملة ، هذه الرقعة التي تعتبر أرض فلاحية خصبة ذات مردودية عالية ¹ ، والهدف من استغلاله هو كونها ملكا للدولة، تهربا من الاجراءات المعقدة المتعلقة باستعمال أراضي الخواص، فهل يعتبر هذا حلا لمشاكل السكان الذين استفادوا من هذا العقار على حساب القيمة الفلاحية للأرض ؟ هل هذا القطب الحضري حل للإشكالية العقارية للمدينة أم عبء إضافي عليها (سياسة تفريغ أم تحميل) ؟ فهل المدينة حقا عاجزة عن إيجاد حل للتعمير إلا بالمجازفة بلأراضي فلاحية خصبة ذات مردودية عالية ؟

إن استغلال أرض فلاحية من هذا النوع يدل على عدم الاهتمام بسياسة تعمير مستدام ، إنما هي محاولة استدامة مدينة بدون مراعاة أي عواقب ؟

4. البعد المعماري والعمراني لمخطط شغل الأراضي رقم 2و1 حملة :

إن الطابع المعماري والعمراني لمخطط شغل الأراضي رقم 2و1 حملة يتميزه الرتابة بصفة عامة، بسبب طبيعة السكنات الجماعية السائدة والتي يهيمن عليها السكن الاجتماعي التساهمي "LSP" ، (باستثناء 450 مسكن اجتماعي بالايجار "LSL"، و 280 مسكن خاص بامتصاص السكنات الهشة "RHP")² ، مع غياب السكنات الترفوية ، فخاصية هذه السكنات التي تتساوى في المساحات و الأسعار ، يدل على عدم تنوع طبيعة المساكن ، إذ يلاحظ عدم وجود السكنات الفردية و النصف جماعية .

فهل هذه الرتابة في الطابع السائد للمساكن تترجم بحل أزمة السكن بمدينة باتنة دون مراعاة الجانب العمراني والمعماري ؟ هل هي حلول تقنية أم حجمية ؟

5. أثر القرار السياسي على طبيعة مخطط شغل الأراضي رقم 2و1 حملة :

إن القرار السياسي هو الذي ميز مخطط شغل الأراضي رقم 2و1 حملة باشكاليته الاستثنائية إذ كان له اثر كبير على المخطط سواء من ناحية المعايير العمرانية التقنية أو من ناحية الانجاز .

1.5. أثر القرار السياسي على المعايير العمرانية المعتمدة في مخطط شغل الأراضي رقم 2و1 حملة :

تم تكليف مكتب الدراسات والانجازات في التعمير - URBA - باتنة بانجاز مخطط شغل الأراضي رقم 2و1 حملة (نفس المكتب الذي أنجز دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة).

إن إلقاء نظرة عامة على مخطط شغل الأراضي رقم 2و1 حملة يدل على عدم اعتماد أي مبدأ معين في التهيئة وإنما تم توقيع البنايات بشكل عشوائي فالمهم هو خلق أكبر حجم ممكن ، ما يدل على وجود خلفية تعبر عن الدور المهيمن للقرار السياسي ، إذ تم رسم هذا المخطط من طرف المسؤولين السياسيين في مكاتبهم وحسب رغباتهم دون مراعاة الجانب التقني ، ثم تم تقديمها لمكتب الدراسات من أجل تنظيمها على شكل مخططات

¹ مديرية الفلاحة لولاية باتنة .

² Hamdi Djamel A/Nasser , la promotion immobilière face aux enjeux du foncier , cas de la ville de Batna , mémoire de magistère, 2009 ; P 187

كل هذا أثر سلبا على طبيعة المخطط وخلق تناقضا بين المخطط الأول الذي أعده مكتب الدراسات والمخطط الثاني الذي تم تطبيقه على الواقع والخاص بهؤلاء المسؤولين .

1.1.5. الدراسة العمرانية لمخطط شغل الأراضي رقم 2و1 حملة:

أثر القرار السياسي سلبا على مخطط شغل الأراضي رقم 2و1 حملة من الناحية العمرانية نذكر من بينها :

- توطين عدة تجهيزات في مكان غير مناسب (مثال: حضانة على طول الطريق السريع).
- عدم الاستغلال الأمثل للعقار (عدد الطوابق لا يتجاوز 04 رغم إمكانية تحمل التربة لأكثر من ذلك)
- عدم تنوع الأشكال العمرانية والمعمارية ما يخلق رتابة مميزة لأغلبية مجال الدراسة .
- قلة مساحات اللعب والمساحات الخضراء التي تمثل عنصرا أساسيا في استدامة المجال والحفاظ على البيئة

- إن المعايير التقنية العمرانية تحدد مسافات محددة بين البنايات من أجل توفير الشروط اللازمة للتهوية و الإنارة وتوفير المساحات الحرة ... ، إلا أنه في حالة مخطط شغل الأراضي رقم 2و1 حملة ، نسجل غياب هذا المعيار إذ أنه بعد إعداد مخطط التهيئة ، تم القيام بعملية تكثيف (إنجاز البنايات في المساحات الشاغرة التي تم تركها لهذا الغرض).
- إن جميع هذه السلبيات نتجت عن التخطيط العشوائي من طرف المعنيين، وتقديمه فيما بعد لمكتب الدراسات من أجل رسمه .

فالتخطيط المعتمد في مخطط شغل الأراضي رقم 2و1 حملة عملية عكسية استثنائية ، تم فيها رسم مخطط عشوائي دون مراعاة المعايير التقنية من طرف المسؤولين السياسيين ، ثم تم تقديمه لمكاتب الدراسات من أجل تنظيمه ، بدل أن يتم العكس

2.1.5. مخطط شغل الأراضي رقم 2و1 حملة بين المقترح والتطبيق :

إن عدم اعتماد مبادئ تهيئة محددة في مخطط شغل الأراضي رقم 2و1 حملة خلق مخططين غير متطابقين أحدهما مجرد مخطط نظري اقترحه مكتب الدراسات ، لم يتم تطبيقه على الميدان والآخر مخطط رسمه المسؤولون السياسيون ، وهو الذي فرض نفسه وتم تطبيقه ، بل واضطر مكتب الدراسات إلى تغيير مخططه الأول ورسم الثاني ، ثم تمت المصادقة على هذا الأخير الذي أصبح معمولا به حتى وإن كان مخالفا لجميع المقاييس والمعايير العمرانية والمعمارية التقنية ، علما أن المبلغ الذي حصل عليه مكتب الدراسات مقابل إعداد الدراسة قدر ب 3.844.816 د.ج¹

لتوضيح الفروق تم اختيار متغيرة واحدة متمثلة في " برنامج التجهيزات " - الجدول رقم 09- فمن خلال الجدول نلاحظ أنه تم تغيير العدد المقترح فيما يخص 04 تجهيزات (مجمع مدرسي ، مركز رياضي ، مركز التضامن الجماعي ، محلات تجارية) ، وعدم تجسيد 04 تجهيزات مقترحة (مركز تسجيل عمليات الاستثمار، مؤسسة الصحة ، الأمن الوطني ، مسبح) ، واستبدال وظائفها بتجسيد 03 تجهيزات أخرى (مدرسة ، مركز الدفع ، مخبر نوعي) .

فقد تم منح مكتب الدراسات مبالغ مالية هائلة ليتم فيما بعد تطبيق فرضية وفرض المسؤولين السياسيين فالتنظيمات العمرانية لم تعد تمثل سوى نصوصا قانونية ، أما الممارسات الفعلية فتفسير بخلفيات أخرى

¹ مديرية التعمير والبناء ولولاية باتنة ، مكتب آليات التعمير

الجدول رقم 10 : التجهيزات المقترحة بمخطط شغل الأراضي رقم 1 و 2 حملة
بين الفرضية المقترحة من طرف مكتب الدراسات والفرضية المطبقة

العدد	التجهيزات المطبقة على الواقع	العدد	التجهيزات المقترحة من طرف مكتب الدراسات
01	ثانوية	01	ثانوية
02	متوسطة	02	متوسطة
01	مجمع مدرسي	03	مجمع مدرسي
01	مركز بريد	01	مركز بريد
01	فرع إداري	01	فرع إداري
01	مسجد	01	مسجد
01	مركز نقل الدم	01	مركز نقل الدم
01	قاعة متعددة النشاطات	01	قاعة متعددة النشاطات
01	مركز توزيع المياه	01	مركز توزيع المياه
01	عيادة متعددة الخدمات	01	عيادة متعددة الخدمات
02	مركز رياضي	01	مركز رياضي
01	وكالة سونلغاز	01	وكالة سونلغاز
01	مكتبة	01	مكتبة
01	حظيرة تعليم السياقة	01	حظيرة تعليم السياقة
01	مركز التضامن الجماعي	02	مركز التضامن الجماعي
01	الوكالة الوطنية للقياسات	01	الوكالة الوطنية للقياسات
02	قطعة أرضية غير مخصصة	02	قطعة أرضية غير مخصصة
102	محلات تجارية	40	محلات تجارية
01	مركز تكنولوجي	01	مركز تكنولوجي
01	/	01	مركز تسجيل عمليات الاستثمار
01	/	01	مؤسسة الصحة
01	/	01	الأمن الوطني
01	/	01	مسبح
01	مدرسة	01	/
01	مركز للدفع	01	/
01	مخبر نوعي	01	/

المصدر : الباحثة بالاعتماد على ملف دراسة مخطط شغل الأراضي رقم 1 و 2
حملة + تحقيق ميداني 2010

2.5. أثر القرار السياسي على تجسيد مخطط شغل الأراضي رقم 2و1 حملة :

تم القيام بتأخر كبير في إنجاز الأشغال المتعلقة بمخطط شغل الأراضي رقم 2و1 حملة ، تسببت فيه مختلف المقاولات المكلفة بها ، إلا أنه بمجرد إصدار قرار سياسي بضرورة إتمام الأشغال قبل تاريخ 2009/12/19 ، حتى قامت جميع المقاولات بتنفيذ الأمر ، وتجسيد الأشغال بطريقة مستعجلة. ألزم القانون تحديد مسؤوليات كل هيئة وكذا الأعباء التي يتحملها مختلف المتخلفين (الدولة ، الجماعات المحلية ...) في إنجاز مخطط شغل الأراضي خاصة ما يتعلق بالتجهيزات والطرق والشبكات المختلفة ، وكذا بالنسبة لآجال إنجازها ¹ ، إذ يفترض وضع برنامج خاص بملف مخطط شغل الأراضي من أجل توضيح ذلك ، إلا أن خروج مخطط شغل الأراضي رقم 2و1 حملة عن نطاق التشريع المعمول به وتفرد بتخطيط استثنائي وتقرير كل ما يتعلق به من طرف المسؤولين السياسيين خلق فوضى عمرانية فيما يتعلق بإنجازها .

فنفذوا للزيارة التي قرر وزير السكن والعمران القيام بها إلى القطب الحضري حملة بتاريخ 2009/12/19 ، لذا تم الإسراع بتعديل المظهر الخارجي للبنيات والقيام بعمليات التهيئة الخارجية : بنايات مطلية ، طرق معبدة ، أرصفة ، مساحات للترفيه ، مساحات خضراء ... ، وذلك دون إنجاز الهياكل القاعدية الضرورية التي وجب أن تسبق هذه العمليات والمتمثلة في شبكات المياه الصالحة للشرب والصرف الصحي ، شبكات الغاز والكهرباء ، إضافة إلى ارتكاب عدة أخطاء عمرانية تقنية بسبب استعجال المشروع ، مما أدى فيما بعد إلى إعادة حفر ما تم تعبئته من أجل إنجاز تلك الأشغال رغم المبالغ الهائلة التي تم صرفها بهذا الشأن ، والتي قدرت ب : 275441001 د.ج²

فعلمية إنجاز وتجسيد مخطط شغل الأراضي رقم 1 و 2 حملة سبقت عملية التخطيط خلافا للتشريع المعمول به في أدوات التهيئة والتعمير ، هذا التناقض أثر سلبا على ما تم تجسيده إذ تم تخريب وإتلاف عدة هياكل من أجل إصلاح واستدراك الأخطاء المرتكبة .

- الصور رقم 20 إلى رقم 28 -

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، رئاسة الحكومة ، المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق 28 ماي 1990 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ، ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، الفصل الثالث ، المادة 18

² مديرية التعمير والبناء لولاية باتنة ، مصلحة البناء

الصورة رقم 20 : السكنات التساهمية
لمقولة عدل



المصدر : تحقيق ميداني 2010

هدم الأساسات كونها غير
صالحة بسبب الانجاز
المستعجل لها، ورمي البقايا
على الرصيف وإتلافه رغم
انتهاء عمليات التهيئة

الصورة رقم 21 : السكنات التساهمية
لمقولة لمباركية



المصدر : تحقيق ميداني 2010

بعد انتهاء عمليات التهيئة
المتعلقة بتعبيد الطريق تم
حفره مرة أخرى بسبب عدم
تزويد البنايات بشبكة الغاز

الصورة رقم 22 : السكنات التساهمية
لمقولة لمباركية



المصدر : تحقيق ميداني 2010

رمي النفايات لمتعلقة ببقايا
مواد البناء على الأرصفة
رغم انتهاء عمليات التهيئة
الخاصة بها

**الصورة رقم 23 : السكنات التساهمية
لديوان الترقية والتسيير العقاري**



المصدر : تحقيق ميداني 2010

بعد انتهاء عمليات التهيئة
المتعلقة بتعبيد الطريق تم
حفره مرة أخرى بسبب عدم
تزويد البنايات بشبكة الغاز

**الصورة رقم 24 : أشغال خاصة
بالشيكات المختلفة**

إعادة حفر الطريق بسبب
أخطاء ارتكاب أخطاء تقنية
في التوصيل بشبكة المياه
الصالحة للشرب وشبكة الغاز



المصدر : تحقيق ميداني 2010

**الصورة رقم 25 : الأشغال الخاصة
بمؤسسة سونلغاز**



المصدر : تحقيق ميداني 2010

خطأ تقني خطير من طرف
مؤسسة سونلغاز ، تتم عملية
الحفر من أجل إصلاح
الأنابيب التالفة .

**الصورة رقم 26 : الأشغال الخاصة
بمركز البريد والمواصلات**

تم إنجاز الطريق قبل عملية
تزويد البنايات بشبكة
الهاتف، لذا تم حفرها مرة
أخرى .



المصدر : تحقيق ميداني 2010

الصورة رقم 27 : عمود كهربائي



المصدر : تحقيق ميداني 2010

تخطيط العمود الكهربائي
بسبب عدم احترام المعايير
الخاصة بارتفاع الخط
الكهربائي بينه وبين البنايات

**الصورة رقم 28 : مركز صحي
لمكافحة المخدرات**



محيط هذا المركز عبارة عن
ورشة متعددة الأشغال ، إذ
لم يتم تزويده بالشبكات
المختلفة

المصدر : تحقيق ميداني 2010

خلاصة :

في هذا الفصل تعرضنا لأدوات التهيئة والتعمير لمدينة باتنة بين الاستراتيجية المفترضة لإعدادها وتطبيقها وبين الواقع الملموس ، انطلاقا من إعطاء لمحة عن المخططات التي مست مدينة باتنة سابقا مروراً بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 1998 كتجربة فعلية مجسدة على الميدان ، ثم إلى مراجعة آخر مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير نظرا لاشكاليته البارزة قبل الانطلاق في تطبيقه ، وفي الأخير لمخطط شغل الأراضي حملة 1 و 2 الذي يتميز بلشكالي استثنائية من نوعها .

*** بالنسبة لأدوات التهيئة والتعمير المعمول بها سابقا إلى غاية الوصول لتجربة تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 1998 :**

اتضح من خلالها بأن المخططات العمرانية بمدينة باتنة منذ نشأتها عبارة عن تجارب مستمر لم يتم خلالها اكتساب الخبرة إلى يومنا هذا ، إذ يثبت ذلك إلغاء المخططات ، وفي حالة إنجازها فهي تفتقد للتقديرات المستقبلية التي تعتبر إحدى مميزات أدوات التهيئة والتعمير حسب التشريع المعمول به نظريا ، بالإضافة إلى الكم الهائل من البناءات الفوضوية أثناء كل مرحلة من مراحل إعداد هذه المخططات إلى غاية الوصول لتجربة تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 1998 التي ثبت من خلالها سهولة الاعتداء على توجيهاتها وإلغاء صلاحيتها كأدوات قابلة للمعارضة بها أمام الغير ، حيث بقيت مجرد وثائق للأرشفة ليس لها أي قيمة من الناحية التطبيقية رغم الغلاف المالي الهائل المخصص لها .

*** بالنسبة لدراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق بمدينة باتنة :**

هذه الدراسة مازالت في طور المصادقة ، إلا أن إشكالية تطبيقها بارزة منذ الآن نظرا لسلبياتها المتعددة :

- فهذه الدراسة جاءت في ظروف غامضة تبدو من ورائها أسباب أخرى لا علاقة لها بالاشكالات الأساسية لمدينة باتنة المطروحة على أرض الواقع .
- إذا تمت محاولة وضع هذه الدراسة ضمن الهاركية التي تخضع لها أدوات التهيئة والتعمير لا نجد أي تسلسل في عمليات التخطيط ، إذ لا تخضع هذه الدراسة لأي من توجيهات المخططات ذات المستوى الأعلى منها
- المضمون دون المستوى لهذه الدراسة ومحتوى مخططاتها يطرح تساؤلا عن مستقبل مدينة باتنة التي تعبر هذه الأخيرة عن مصيرها .
- مساهمة مختلف الفاعلين في إلغاء أهمية الدراسة بدءا من القاعدة الأساسية التي تسيطر عليها الدولة خاصة التشريعات والنصوص القانونية التي تضعها بدون تنظيم هياكل أساسية لتفعيلها ، مروراً بمشاركة كل جهة متدخلة في إعداد وتطبيق الدراسة ، إلى غاية المواطن البسيط الذي لا يهتم سوى استغلال قطعه الأرضية لمصلحته الخاصة ولو بطريقة فوضوية لتبقى دائما محل صراع بينه وبين الدولة خاصة مع غياب الإجراءات الردعية الصارمة التي خصص لها التشريع قوة قانونية نظرية لا مجال لها من ناحية التطبيق ، فمستقبل دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة يبقى سلبيا في ظل مختلف التجاوزات .
- وفي الأخير فإن مقارنة دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق بمدينة باتنة مع المخططات العمرانية الموجهة المعمول بها في السبعينات يثبت بأن لهما نفس السلبيات ، إذ أن التشريع قام بتحسين أدوات التهيئة والتعمير من الناحية النظرية لا من الناحية التطبيقية .

- كل العوائق والسلبيات المميزة لدراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق بمدينة باتنة تجعلها ليست حلا للاشكالات التي شهدتها مرحلة تطبيق المخطط التوجيهي السابق ، بل وإن كان الاشكال المتعلق بهذا الأخير هو عدم تطبيقه ، فإن الإشكال الرئيسي في دراسة مراجعته هو العكس ، أي أنه يكمن في تطبيقها مستقبلا إذ من شأنه القضاء على آمال التنمية المستدامة لمدينة باتنة ، لا عدم تطبيقها .

*** بالنسبة لدراسة مخطط شغل الأراضي حملة 1 و 2 :**

هذه الدراسة لها إشكالية خاصة متمثلة في تأثير القرار السياسي والاداري على المخطط من شتى الجوانب : من ناحية اختيار الموقع ، من الناحية العمرانية والمعمارية ، من ناحية الانجاز ... ، فالتخطيط المعتمد في القطب الحضري حملة عملية عكسية استثنائية ، إذ تم رسم مخطط مخالف لجميع المعايير العمرانية التقنية من طرف المسؤولين السياسيين ثم تم تقديمه لمكتب الدراسات من أجل تنظيمه بدل أن يتم العكس ، بهدف تحقيق الكم لا الكيف .

خلاصة عامة :

من خلال الفصول السابقة تبين أن التشريع الخاص بأدوات التهيئة والتعمير لم يصدر إلا بعد تعاقب عدة تشريعات وتجارب أخرى في ميدان التعمير، فسياسة التعمير في الجزائر كانت مرهونة بوضعية عمرانية موروثة من المراحل المتعلقة بالاحتلال والحضارات السابقة ، وبعد الاستقلال تبينت ضرورة تنمية الاقتصاد الوطني مما أدى إلى الشروع في إنجاز مشاريع نقطية مستعجلة لم تأخذ بعين الاعتبار قاعدة عمرانية واضحة في التخطيط ولم تأخذ في الحسبان إلزامية إيجاد تشريع يهيكل مختلف تلك التدخلات العمرانية ، أي أن سياسة التعمير آنذاك كانت عبارة عن مشاريع لا تشريعات . وبعد سنة 1974 ظهرت عدة أدوات ووسائل للتخطيط (PUD ، PMU ، PUP ، ZHUN ،...) ¹ لم تأخذ بعين الاعتبار عدة أبعاد ومبادئ ضرورية ، مما جعلها عرضة لعدة انتقادات وبروز العديد من سلبياتها .

وفي سنة 1980 تم الانتباه إلى مجال أساسي ألا وهو التهيئة العمرانية ، وتم إجراء عدة تغييرات في هذا المجال إلا أنها افتقدت للنظرة الشاملة في التخطيط مما أدى إلى عدم التحكم في ظاهرة التحضر . أما في سنة 1988 تأثرت سياسة التهيئة العمرانية بالأوضاع السياسية والاقتصادية التي شهدت أزمة عالمية فتم تسجيل غياب كامل في هذا المجال .

في سنة 1990 وفي إطار نظام جديد وتغيير الاديولوجيات، تم ظهور تشريع جديد من أجل تصحيح سلبيات التجارب السابقة في ميدان العمران والغاية منه إنشاء أدوات تطبيقية يتم بها التدخل على المجال الحضري بطريقة مباشرة ، وبالتالي تم تحقيق قفزة هائلة من الناحية النظرية من خلال خلق أدوات التهيئة والتعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير " PDAU " ، ومخطط شغل الأراضي " POS ") تبدو هذه الأدوات حسب التشريع المعمول به متوافقة مع المعايير النظامية المثالية نظريا، ووسيلة فعالة للتدخل العملي المباشر على المجال الحضري إلا أنها في الواقع تصطدم مع عدة تشريعات أخرى لتجد نفسها أمام 04 وضعيات مختلفة :

* تشريعات تمنحها أهمية بالغة وتحاول التنسيق معها إلا أنها تعتبر حاجزا يعيق تطبيق أدوات التهيئة والتعمير (قانون التوجيه العقاري).

* تشريعات أخرى تتخطاها بكل بساطة وتلغي صلاحياتها كأدوات قابلة للمعارضة بها أمام الغير (القوانين الخاصة بالأراضي الفلاحية).

* وبعض التشريعات تثبت فشل أدوات التهيئة والتعمير وتمثل رضوخا أمام الأمر الواقع عن نتائجها (قانون مطابقة البناءات).

* لتأتي تشريعات أخرى تخلق أدوات جديدة في ميدان التعمير تناقض دور أدوات التهيئة والتعمير المعمول بها من جهة ، وتثبت المسؤولية المبهمة للمشرع من جهة أخرى بل هي في الواقع لا مسؤولية تثبت نقل وتقليد من طرف الدول الأخرى بدون أي أهداف مسطرة (القانون التوجيهي للمدينة).

كضرورة حتمية لإسقاط المعطيات وجب اختيار مجال للدراسة وقع على مدينة باتنة المتميزة بأهميتها التاريخية كعاصمة للأوراس ، وتشكيلها لنقطة ربط إستراتيجية تلنقي عندها أهم محاور الطرق الرئيسية ، مما أكسبها دورا وظيفيا واجتماعيا و عمرانيا معتبرا ، دون أن ننسى التجربة التي خاضتها المدينة في تطبيق مختلف السياسات العمرانية منذ نشأتها إلى غاية الوصول إلى تجربتها في تطبيق أدوات التهيئة والتعمير .

فمدينة باتنة ذات موقع استراتيجي يؤهلها للنمو والتطور ، لكن بموضع محدود لا يحتمل عشوائية استغلال الوعاء العقاري المتوفر ، كما أن العوائق الطبيعية والاصطناعية التي تحيط بالمدينة فرضت شكل نموها باتجاه الطرق والمحاور الرئيسية لينتقل من نمو حلقى إلى نمو خطي يميزه شريط من البناءات الفوضوية على مستوى هذه المحاور .

¹ PUD : المخطط العمراني الموجه

PMU : مخطط التحديث العمراني

PUP : المخطط العمراني المؤقت

ZHUN : المناطق السكنية الحضرية الجديدة

شهدت مدينة باتنة نموا سكانيا وسكنيا معتبرا أثر مباشرة على تطور النسيج العمراني بوتيرة سريعة ، نتج عنها تزايد المتطلبات السكنية ، ومختلف الوظائف الحضرية مما أدى إلى الاضطراب لخلق أقطاب حضرية خارج المدينة لا لتشبع النسيج العمراني ونفاذ الاحتياجات العقارية ، بل لانتشار الفوضى العمرانية مع كل محاولة جديدة للتشريع والتخطيط ، مما أدى إلى صعوبة التدخل على النسيج العمراني الموجود ، إضافة إلى ملكية الخواص التي تميز المساحات الشاغرة المنتشرة بين هذا النسيج مما يجعلها صعبة الاستغلال خاصة مع غياب حافظة عقارية لدى البلدية لاقتناء هذه العقارات ، وعدم وجود غلاف مالي مخصص لذلك .

فتلك الأقطاب في الواقع تعبر عن هروب من المدينة الأم المثقلة بالأمراض الحضرية إلى مجال جديد يزخر بالإمكانات ويخلو من العيوب العمرانية والمعمارية رغم اجتياح أراضي فلاحية ذات مردودية عالية محيطة بالمدينة والمجازفة بمورد غذائي لا يعوض مقابل إيجاد حلول للتعمير . إن العقار يعتبر عنصرا أساسيا في نتاج الوضعية العمرانية بمدينة باتنة ، خاصة وأن الملكية العقارية تعود في معظمها للخواص ، فالنزعة الفردية للمواطن واقتناعه بالاحتفاظ بملكياته العقارية لاستغلالها للأغراض الخاصة دون مراعاة كيفية تحقيق بقية مطالبه الحضرية من جهة ، ومحاولة الدولة توفير المتطلبات ذات المنفعة العمومية على حساب بعض الخواص دون تعويضهم من جهة أخرى ، يخلق صراعا دائما بين هؤلاء فيما يخص طبيعة استغلال الأرض ، إذ يلجأ المواطن في معظم الأحيان إلى تحقيق رغبته بطريقته الخاصة حتى وإن كانت غير قانونية ، كل هذا أثر سلبا على المنتج العمراني بمدينة باتنة أو بالأحرى الأشكال الحضرية السائدة ، إذ يستحوذ السكن الفردي على أكبر نسبة من المجال (87.3%) ، منها 55.72% مستغلة للسكن الفردي ذو الطابع الفوضوي ، ليصبح النسيج العمراني بالمدينة مهيكلا بمجموعة من الأحياء الفوضوية ، خاصة على أطرافها وضواحيها ، خلقت هذه الأخيرة أعباء إضافية على جميع الأصعدة الاجتماعية ، الاقتصادية ، العمرانية

فالمسألة العقارية تعتبر فعلا من أكثر المسائل تعقيدا و حلها هو حل لأصعب المشاكل المعيقة لتطبيق أدوات التهيئة والتعمير ، ورغم ذلك فهي لم تحظى بالاهتمام ، على سبيل المثال فإن عملية مسح الأراضي إلى يومنا هذا لم تمس سوى 40 % من المجال الحضري لمدينة باتنة ، وبالنسبة للمناطق الممسوحة فهي مبنية أما المناطق المحيطة ومناطق التوسع فلم تستفد من أي عملية مسح ولا يوجد حاليا أي برنامج لذلك ، فهذا المنوال لن تحل مشكل العقار بل ستنتظر تعميرا فوضويا جديدا لتقوم بمسح المناطق المعنية به ، أي أنها أصبحت أشبه بعملية إحصاء الملكيات للأحياء الفوضوية ، هذا إضافة إلى مشكلة عدم حيازة معظم ملاك الأراضي الخواص على سندات رسمية تثبت ملكيتهم العقارية .

فرغم الإمكانات والمؤهلات التي تحوز عليها مدينة باتنة والتي تمكنها من التنمية المستدامة ، إلا أن منهجية التسيير واشتراك مختلف الفاعلين : دولة ، بلدية ، خواص ... ساهم في استنزاف العقارات وأعطى فرصة لخلق مدينة تهيكلاها مجموعة من الأحياء الفوضوية التي أصبحت واقعا غير قابل للتغيير تتم محاولة استدامته بدل العكس ، هذه الوضعية تستدعي معرفة دور أدوات التهيئة والتعمير وما مدى فاعليتها و علاقتها بالوضعية الناتجة .

إن أدوات التهيئة والتعمير رغم صفتها كأدوات قانونية قابلة للمعارضة بها أما الغير ، إذ لا يجب مخالفة توجيهاته وإلا خضع صاحب المخالفة لعقوبات وإجراءات ردية ، إلا أن هذه القوة القانونية تبقى نظرية إذا علمنا بعدم تطبيق هذه الأدوات على أرض الواقع ، ف المخططات العمرانية بمدينة باتنة منذ نشأتها عبارة عن حقل تجارب مستمر لم يتم فيه اكتساب الخبرة إلى يومنا هذا ، إذ يتم في كل مرة إلغاء المخططات (المخطط الرئيسي الأول سنة 1974 ، المخطط الرئيسي الثاني لسنة 1985 ، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجموع البلديات سنة 1991) ، وفي حالة إنجاز هذه المخططات فهي تفتقد للتقديرات المستقبلية الصحيحة التي تعتبر إحدى مميزات أدوات التهيئة والتعمير حسب التشريع ، حيث يتم مراجعتها دائما قبل الأجل المحددة . مثلما هو الحال فيما يخص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة باتنة سنة 1998 الذي يبرز بوضوح مشكلة عدم تطبيق أدوات التهيئة والتعمير على أرض الواقع ، حيث جاء تحت توجيهاته 11 مخطط شغل أراضي ، كل مخطط يحتوي مجموعة من التجهيزات المقترحة ، تم التعدي على المساحات المخصصة لهذه التجهيزات واستحوذها من طرف البنايات الفوضوية فيما

يخص جميع تلك المخططات، مما حال دون تطبيقها لتبقى مجرد وثائق للأرشفة رغم المبالغ المالية الهائلة المخصصة من أجل إعدادها .

فسهولة الاعتداء على توجيهات أدوات التهيئة والتعمير وإلغاء صلاحيتها كأدوات قابلة للمعارضة بها

أمام الغير يوضح جانباً من الفرق بين التشريع والتطبيق الخاص بهذه الأدوات
هذه النتيجة أدت بالمصالح المعنية باتخاذ قرار مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير السابق ، وبالتالي انطلاق دراسة مراجعة المخطط للتهيئة والتعمير سنة 2005 على شكل مجموعة من البلديات : باتنة ، فسديس ، واد الشعبة ، تازولت ، عيون العصافير ، سريانة ، جرمة ، هذا المخطط رغم كونه مازال في طور الدراسة ، ولم تتم المصادقة عليه إلى يومنا هذا إلا أن إشكالية تطبيقه واضحة قبل إتمامه :

- جاءت هذه المراجعة بحجة تشبع النسيج العمراني لنجد ملف الدراسة يناقض نفسه بذكر توفر جيوب شاغرة داخل المحيط العمراني بمساحة 2804 هكتار .
- لا تخضع هذه الدراسة للهراكية المعمول بها من الناحية النظرية من خلال الأخذ بعين الاعتبار توجيهات المخططات ذات المستوى الأعلى منها : الولائي، و الإقليمي و الوطني، فمن الناحية التطبيقية لا يوجد أي تسلسل بينها حيث انطلقت هذه الدراسة سنة 2005 أي قبل المصادقة على المخطط الولائي التي تمت سنة 2008 ، أما المخطط الإقليمي فتمت المصادقة عليه سنة 2009 ، أما المخطط الوطني فقد تمت المصادقة عليه سنة 2007 .
- هذه الدراسة ذات مستوى متدني من شتى النواحي ، وقد ساهم في ذلك اشتراك مختلف الفاعلين و المتدخلين :

* سيتم إعادة النظر في المحيط العمراني المقترح لتدخل هذه الدراسة بسبب إصدار الدولة لقوانين متعلقة بحماية الأراضي الفلاحية أي أنها ستعود إلى البداية رغم تأخرها أصلاً وعدم المصادقة عليها بعد مرور 06 سنوات منذ انطلاقتها .

* معظم المساحات العقارية التي تم إدماجها في محيط تدخل هذه الدراسة تابعة للخواص رغم عدم توفير ميزانية خاصة باقتناء العقارات ذات ملكية الخواص

* ساهمت البلدية في التقليل من أهمية الدراسة من عدة جوانب أهمها دورها الشكلي في عملية المراقبة دون اتخاذ هيكل تنظيمي محكم يمنع انتشار البناءات الفوضوية التي أثرت سلباً على سير الدراسة .

* نظراً لافتقار مكتب الدراسات الخبرة التقنية فقد أنجز دراسة دون المستوى سواء من ناحية المضمون أو الآجال المحددة لانجازها، فلم يعتمد أي مبادئ تهيئة واضحة ، وأي معايير عمرانية تقنية إضافة إلى الأخطاء الكثيرة في ملف الدراسة ومخططاتها مما أفقدها فاعليتها لتمثيل وتهيئة مجال مهم كمدينة باتنة .

* فهذا يدل على أن مفهوم دراسة مدينة باتنة ضمن إقليم مجموعة البلديات المحيطة بها هي مجرد فكرة نظرية ، لم يأخذها مكتب الدراسات في الحسبان ، حيث تم دراسة كل بلدية على حدى .

* مديرية التعمير والبناء كفاعل رئيسي زادت بدورها تأزيم الوضعية السيئة التي توصلت إليها الدراسة نظراً لاختيارها مكتب دراسات غير كفؤ إضافة لعدم فسح العقد مع هذا الأخير رغم أنها تملك هذه الصلاحية

* غياب مختلف الهيئات والإدارات أثناء الجلسات التنسيقية المتعلقة بتصحيح وإثراء الدراسة خاصة ما يتعلق بالمستشارة منها وجوبا حسب القانون ، وفي حالة حضورها كثيراً ما يكون ذلك شكلياً دون أن تضيف شيئاً في إثراء الدراسة .

* دور الجمعيات في المشاركة بأعداد هذه الدراسة يعتبر ملغياً .

* هذه الدراسة أثناء مرحلة الاستقصاء العمومي، اصطدمت ب 74 طعناً من طرف ملاك الأراضي الذين وجهت ملكياتهم للمنفعة العمومية ، دليل على رفضهم لتوجيهات المخطط ، وعدم تحقيق مطالبهم بالتأكيد سيكون بنىات فوضوية من جديد .

- إن المدة الطويلة التي استغرقتها الإجراءات الإدارية لمدينة باتنة جعلت الوضع الراهن يتعرض لعدة تغييرات على أرض الواقع، أي أنه بعد الاتفاق على توجهات التهيئة ، ستكون مبنية على وضعية حالية لم تعد حالية بل قديمة فالمخططات التي ستننتجها دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة ستكون غير صالحة للاستعمال ، والإشكالية ستكون في تطبيقها لا في عدم تطبيقها .

- بالنسبة للغلاف المالي المخصص من أجل دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة ومجموع البلديات فقد قدر بـ 8.900.000 د.ج ، لنحصل على دراسة يستحيل أن تكون حلا للسلبات التي نتجت عن المخطط السابق بل بإمكانها أن تقضي على آمال التنمية المستدامة المتبقية لمدينة باتنة

- أثناء انطلاق مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة تم توطئ عدة مرافق وتجهيزات عن طريق عملية اختيار الأرضية (les choix de terrain) ، وقد تم ذلك دون مراعاة توجهات هذا المخطط دليلا على تعديلات القرارات السياسية والغاء صلاحية الدراسة كأداة قانونية قابلة للمعارضة بها أمام الغير.

- نظرا لعدم وجود إجراءات ردعية صارمة خلال فترة إعداد مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (2005-2011) تم تحرير 669 قرار هدم ، لم يطبق منها سوى 202 .

- إن هذه الدراسة بعد مقارنتها بالمخططات العمرانية الموجهة يتضح أن لهما نفس السلبات مما يؤكد عدم الاستفادة من التجارب السابقة

فالمستوى المتدني لدراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة يثبت الجانب الثاني المتعلق بإشكالية أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق ألا وهو تطبيقها الذي من شأنه أن يقضي على آمال التنمية المستدامة للمدينة لا عدم تطبيقها .

- أما بالنسبة لدراسة مخطط شغل الأراضي حملة 1 و 2 فإن لها إشكالية خاصة متمثلة في دخل القرار السياسي وكيفية تأثيره على المخطط من شتى الجوانب : من ناحية الموقع ، من الناحية العمرانية والمعمارية ، من ناحية الانجاز ... ، فالتخطيط المعتمد في القطب الحضري حملة عملية عكسية استثنائية ، إذ تم رسم مخطط مخالف لجميع المعايير العمرانية التقنية من طرف المسؤولين السياسيين ثم تم تقديمه لمكتب الدراسات من أجل تنظيمه ورسمه بدل أن يتم العكس ، والهدف الأساسي في إنجازها هو الحجم لا النوع

هذا المخطط يعبر عن الجانب الثالث لأدوات التهيئة والتعمير بعيدا عن تطبيقها أو عدمه، ألا

وهو تخطيط من نوع جديد مغطى في الأخير بصورة أدوات التهيئة والتعمير

وفي الأخير يتم طرح انشغالين جديدين للبحث نظرا لعدم فعالية أدوات التهيئة والتعمير من الناحية التطبيقية على عكس التشريع النظري المثالي ، يستدعيان دراسة معمقة :

1/ الاستغناء عن أدوات التهيئة والتعمير المعمول بها واستبدالها بوسائل وأدوات أخرى تتماشى مع الممارسات العمرانية والوضعية السائدة بمدننا .

2/ إعادة النظر في الهيكل العام لأدوات التهيئة والتعمير وتفعيل كل إمكانات التسيير النموذجي لهذه الأدوات ، والتنسيق بين التشريع وطريقة التطبيق

قائمة المراجع

المراجع باللغة العربية :

*** كـتـب :**

- 1- الشريف رحمانى، الجزائر غدا، وزارة التجهيز والتهيئة العمرانية، ملفات التهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
- 2- الملي مبارك محمد، تاريخ الجزائر في القديم والحديث، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1989 .
- 3- بشير تجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000 .
- 4- د. جورجى زيدان، تاريخ التمدن الإسلامى ، الجزء الأول، دار مكتبة الحياة، بيروت، 1967 .
- 5- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2006 .
- 6- د. خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2005.
- 7- د. خلف الله بوجمعة ، المدينة الإسلامية بين الوحدة والتنوع ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر، 2007 .
- 8- الدكتورين صبري فارس الهيتي، صالح فليج حسن، جغرافية المدن، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، جامعة بغداد .
- 9- الدكتور عبد الرزاق عباس حسين، جغرافية المدن، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، جامعة بغداد
- 10- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002 .
- 11- عبد الناصر جابي، النظام السياسي الجزائري: المجتمع الجزائري بين الأزمة والانتقال ، دار توبقال للنشر ، المغرب، 1998 .
- 12- عمار علوي، المكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2002 .
- 13- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري دار هومة، الجزائر، 2006 .
- 14- د. فتحي مصيلحي، تخطيط المدينة العربية بين الإطار النظري و الواقع و المستقبل، مصر، 1995 .
- 15- الهادي سعيداني ، دليل باتنة ومنطقة الأوراس، دار الشهاب ، باتنة ، 1980.

*** رسائل جامعية :**

- 1- أحمد محمد بوذراع ، المناطق المتخلفة بمدن العالم الثالث ، دراسة ميدانية بمدينة باتنة ، دكتوراه في علم الاجتماع ، جامعة القاهرة ، 1989 .
- 2- السعدي إسماعيل، معوقات التنمية العمرانية، دراسة في ثقافة سكان مناطق البناء الفوضوي لمدينة باتنة ، أطروحة ماجستير في علم الاجتماع الريفي و الحضري ، جامعة قسنطينة، 1991 .
- 3- بوراس شهرزاد، الديناميكية المجالية والأشكال الحضرية لمدينة باتنة، ماجستير في التهيئة العمرانية، معهد علوم الأرض، جامعة قسنطينة، 2001 .
- 4- رفيقة سنوسي وآخرون، إشكالية تطبيق أدوات التهيئة والتعمير في الأطراف الحضرية، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة، فرع تهيئة حضرية، معهد علوم الأرض، جامعة باتنة، 2005 .
- 5- كاتب ح ، الديناميكية العمرانية وأدوات التعمير في الجزائر ، رسالة ماجستير في العمران ، المعهد الوطني للهندسة المعمارية ، الجزائر ، 1989 .

**** ملتقيات**

- 1- عبد الوهاب برتومة ، تطور المنظومة القانونية للعقار الحضري مع التركيز على المرحلة الانتقالية للاحتياجات العقارية ، الملتقى الدولي الأول حول العقار الحضري ، قسم الهندسة المعمارية ، باتنة ، الجزائر ، 2010 .
- 2- عبد الحليم بن مشري، نظام الرقابة الإدارية على الجماعات المحلية بالجزائر، الملتقى الدولي الخامس حول دور الجماعات المحلية في الدول المغاربية.
- 3 - د.محمد الهادي لعروق ، التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية ، مخبر المغرب الكبير للاقتصاد والمجتمع ، 2008 .

**** مجلات :**

- 1- د.خلف الله بوجمعه ، أ.عائشة الشايب ، أدوات التهيئة والتعمير والتهيئة المستدامة للفضاءات الخارجية، مجلة العمران والتقنيات الحضرية ، العدد الثالث . 2007
- 2- د.ذيب بلقاسم ، البيئة العمرانية الحديثة والمرض الاجتماعي في المدينة بالجزائر ، دراسة ميدانية لمدينة باتنة ، مجلة جامعة دمشق ، المجلد 25 ، العدد الأول و الثاني ، 2009.
- 3- د.ذيب بلقاسم ، شوية.م.العيد ، المدينة العربية وإشكالية الهوية بين العولمة والإقليمية ، مجلة العمران والتقنيات الحضرية ، العدد الثاني . 2007 .
- 4 - د.ذيب بلقاسم ، العقل المعماري العربي في مفترق طرق، مجلة العمران والتقنيات الحضرية ، العدد الأول ، 2007 .
- 5- عبد الله بوصنوبرة ، دور الجمعيات في رعاية وتأهيل ذوي الاحتياجات الخاصة ، ولاية قالمة نموذجا ، مجلة الباحث الاجتماعي ، عدد 10 ، 2010 .
- 6- علي مجيد الحمادي، فلسفة العمل التطوعي ومتلازمة الأمن والتنمية، مجلة شؤون عربية، الشارقة، الإمارات، عدد177 ، 2004 .
- 7- د.غانم عبد الغني، إشكالية التعمير في الجزائر بين القانون والتطبيق، مجلة التهيئة العمرانية، مخبر التهيئة العمرانية، العدد 01، 2003 .
- 8- مصطفى دريوش ، الجماعات المحلية بين القانون والممارسة ، مجلة النائب ، الجزائر ، المجلس الشعبي الوطني ، العدد 01 ، 2003 .

**** تقارير و ملفات :**

- 1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، المرحلة الأولى ، باتنة ، 1998 .
- 2- دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلديات باتنة ، فسديس ، واد الشعبة ، تازولت ، عيون العصفير ، سريانة ، جرمة ، المراحل الأولى والثانية والثالثة .
- 3- الملف النهائي لدراسة مخطط شغل الأراضي رقم 1 و 2 حملة ، 2010 .
- 4- دفتر الشروط الخاص بدراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلديات باتنة ، فسديس ، واد الشعبة ، تازولت ، عيون العصفير ، سريانة ، جرمة.
- 5- محاضر الاجتماعات الخاصة بدراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة ومجموع البلديات الأخرى.

**** نصوص قانونية :**

- 1 - القانون رقم 81-09 المؤرخ في 04/07/1981 المتعلق بالقانون البلدي .
- 2 - القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري .
- 3 - القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم .
- 4 - القانون 94/07 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل والمتمم
- 5 - القانون رقم 01/20 المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة .
- 6 - القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20/02/2006 المتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة
- 7 - القانون رقم 08/15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .
- 8 - قانون التوجيه العقاري ("LOF" loi d'orientation foncière) في فرنسا بتاريخ 30 ديسمبر 1967
- 9 - المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق 28 ماي 1990 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ، ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم.
- 10 - المرسوم التنفيذي رقم 91/178 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق 28 ماي 1990 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ، ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، المعدل والمتمم
- 8- الأمر رقم 74 - 26 المؤرخ في 27 محرم 1394 هـ الموافق لـ 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات .
- 9- الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم .
- 10- أمر رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المتعلق بتأسيس الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين
- 11- الأمر رقم 95 - 26 المؤرخ في 30 ربيع الثاني 1416 الموافق لـ 25 سبتمبر 1995 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري.
- 12- المنشور الوزاري رقم 553/أو المؤرخ في 11/11/2009 الخاص بإجراءات تحويل أو إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لاستعمالها كأوعية عقارية لانجاز مشاريع التجهيزات التنموية .
- 13- التعليمات الوزارية رقم 2010/523 المؤرخة في 20/04/2010 بخصوص اقتطاع الأراضي الفلاحية لحاجيات أساسية مرتبطة بانجاز مشاريع عمومية للتنمية .

المراجع باللغة الفرنسية :

**** Livres :**

- 1- Alberto Zuckelli, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, volume 03, OPU, Alger, 1984 .
- 2- Benachenhou .A , L'expérience algérienne de planification et de développement 1962 – 1982 , deuxième édition , office des publications universitaires ,
- 3- Cherif Rahmani, La croissance urbaine en Algérie, Office des publications universitaires, Alger, 1982.
- 4 - Claude chaline , les villes du monde arabe, Masson , Paris , 1990.
- 5 - Djillali Adja , Bernard Drobenko , Droit D'urbanisme , Berti Edition Alger, 2007 .
- 6 -Fillip Cumuchdjan , Des villes pour une petite planète, le moniteur, 1997.
- 7 - Fontaine, J, L'Algérie volontarisme, Etatique et Aménagement du territoire, OPU, Alger, 1990 .
- 8 - _Hadjiedj. A et autres: les 5 instruments d'urbanisme en Algérie, entre théorie et pratique, Alger ,les nouveaux défis de l'urbanisation, l'Harmattan, France , 2004 .
- 9 - Isabelle Berry , Chikhaoui et Agnes deboulet , les compétences des citadin dans le monde arabe , penser, faire et transformer la ville , karthala , 2000 .
- 10 - Isabelle Cassin , le Plan Local d'Urbanisme, guide juridique, deuxième édition, éditions le moniteur, Paris , 2003 .
- 11 - Jean -Claude Doubrere, Cours d'urbanisme appliqué, 2^{eme} edition corrigé, Editions EYROLLES, Paris, 1979.
- 12 -Maouia Saidouni, Eléments d'introduction a l'urbanisme, Casbah Editions, Alger, 2000.
- 13- Nicolle Haumont et Alain marie , Politique et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement ; tome1 et 2 , l'harmattan , tome 2 , 1987
- 14 - Navez-Bouchanine.F, Compétences , collectives, émergence de la société civile et intermédiation sociale dans la gestion urbaine, Les compétences des citoyens dans le monde arabe, édition urbama, France, 2000 .
- 15 - Philippe Ppanerai, Jean Charles Depaule , Marcelle demorgon , analyse urbaine , editions parentheses , 2005.
- 16- Pierre Merlin et Françoise Choay, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, édition Quadrillage, Paris, 2005.
- 17 - Pierre Laborde - Les espaces urbains dans le monde – Nathan 1989 - 239 pages.
- 18 - Patrizia Inglina , le projet urbain , presses universitaires de France , 2001.

- 19 - Marc Cote , l'algerie espace et societe , editions media, Constantine, 2005.
- 20 - Rachid Sidi Boumediene, Messaoud Taieb, La recherche urbaine en Algérie , Un état de la question, Urbama, Université de Tours , 1996 .
- 21 - Weexteen ,R, Aspects spécifiques de la recherche urbaine en Algérie, Etatique et Aménagement, Régionalisation au Maghreb, , Tours.

**** Dictionnaires :**

- 1- Châteaureynaud Philipe - Dictionnaire de l'urbanisme : 800 mots, actes et procédures- monteur 2003 .
- 2- Pierre Merlin, Françoise Choay -Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement - Presses universitaires de France, 2005 .

**** Colloques :**

- 1- Hafiane Abderrahim, Les projets d'urbanisme récents en Algérie, colloque international , 43rd ISOCARP , 2007 .
- 2- Raoul Pajoni , la question urbaine, débat international , proposition pour les ONG françaises ,2006.
- 3- Salah Bouchmal, colloque international, la production de l'urbain en Algerie, entre planification et pratiques, Laboratoire RNAMS centre universitaire Larbi Ben Mhidi, Algerie .

**** Theses :**

- 1- Baiteche Hassiba , Identification des causes de défaillance des instruments d'urbanisme a savoir PUD et PDAU , Cas de la ville de Bejaia , mémoire de magister, option urbanisme, 1999 .
- 2 - Hamdi Djamel A.Nasser ,la promotion immobilière face aux enjeux du foncier , cas de la ville de Batna , Thèse de magistère, 2009 .
- 3- Mohamed Gherbi, Proposition d'une méthodologie du plan d'occupation des sols en site à urbaniser, mémoire de magister, option urbanisme, 2002.
- 4- Saidi tahar, Quartier informel et nouvel centralité, Cas de Bouakal, Batna, Algerie, mémoire de magister, Département d'architecture et d'urbanisme, faculté des sciences de la terre et de géographie et de l'aménagement du territoire, université de Constantine.
- 5- Xavier Desjardins, Gouverner la ville diffuse, La planification territoriale à l'épreuve, Thèse de doctorat, Université Paris I Panthéon-Sorbonne, Institut de géographie. 2007 .

**** Revues :**

- 1- Semmoud B , Planification ou blocage ? Quelques aspects de la planification urbaine en Algerie , Les Cahiers d'URBAMA, Université de Tours, 1998 .

**** Textes législatives :**

- 1- Décret N° 76 – 27 du 7 février 1976 fixant les modalités financières de cession par les communes des terrains faisant partie de leurs réserves foncières .
- 2- Décret N° 76 – 28 du 7 février 1976 fixant les modalités de détermination de besoins familiaux des particuliers propriétaires de terrains en matière de construction .

**** Rapport et documents officiels :**

- 1- Rapport CNES, La configuration du foncier en Algérie , Une contrainte au développement économique, 24ème session plénière .
- 2- CENEAP, Etude sur 'encadrement de la wilaya, Daira et commune, Alger, Juillet, 2000.
- 3- Rapport général du 2 ème plan quadriennal (74-77), SEP , Mai 1974 .
- 4- la mise en œuvre du schéma national d'aménagement du territoire (SNAT) 2025, Document de Synthèse, Février 2008
- 5- Avant projet du schéma régional d'aménagement et du développement durable de la région programme « Hauts Plateaux Est », Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement .2004 .
- 7- Plan d'aménagement de la wilaya de Batna , phase 1 , 2008 .
- 8- Schéma Régional d'Aménagement du Territoire des Haut Plateaux Est , Phase1 et 2 .
- 9- Schéma de cohérence urbaine de la ville de Batna, Mission 1 , 2008 .
- 10 - Schéma de cohérence urbaine de la ville de Batna, Mission 2 , 2010 .

**** Cahiers des charges :**

- 1- République algérienne démocratique et populaire, ministère de l'habitat et de l'urbanisme, cahier des charges type, Janvier 2010 .
- 3- Direction de planification et d'aménagement de territoire de la wilaya de Batna , cahier de charge du plan d'aménagement de la wilaya .

**** Internet :**

- 1- www.terredeliens.org , animation@terredeliens.org, L'accès collectif et solidaire au foncier et au bâti, Guide méthodologique, juridique et financier .
- 2- www.mate.gov.dz .
- 3- www.djazairas.com
- 4- www.joradp.dz

الملاحق

1. قوانین

قوانين

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

إن رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور،

- ويمقتضى الامر رقم 64 - 244 المؤرخ في 13 ربيع الثاني عام 1384 الموافق 22 غشت سنة 1964، المتعلق بالمطارات والارتفاعات لقاعدة الأمن،

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

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

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

- ويمقتضى الامر رقم 67 - 281 المؤرخ في 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967، المتعلق بالجفريات وحماية المساكن والآثار التاريخية والطبيعية،

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

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

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

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

الفصل الثاني

القواعد العامة للتهيئة والتعمير

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

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

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

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

تضبط كفايات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

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

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

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

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

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

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 01 المؤرخ في 22 جمادى الاولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988، والمتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية،

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 02 المؤرخ في 22 جمادى الاولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988، المعدل والمتمم، والمتعلق بالتخطيط،

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

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

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

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية،

- وبناء على ما أقره المجلس الشعبي الوطني،

يصدر القانون التالي نصه :

الفصل الاول

مبادئ عامة

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

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

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

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

المادة 14 : ينشر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي للمصادقة عليهما باستمرار في الامكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين التابعين للادارة، وتلتزم السلطة التي وضعتهما باحترام محتواه.

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

القسم الثاني

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

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

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

المادة 18 : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.
- يحدد توسع المباني السكنية وتركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.
- يحدد مناطق التدخل في الانسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

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

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

الفصل الثالث

ادوات التهيئة والتعمير

القسم الأول

احكام عامة

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

تضبط كفايات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

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

- القطاعات المعمرة

- القطاعات المبرمجة للتعمير

- قطاعات التعمير المستقبلية

- القطاعات غير القابلة للتعمير

القطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضي لاستعمالات عامة وأجال محددة للتعمير بالنسبة للاصناف الثلاثة الأولى من القطاعات المحددة أعلاه والمسماة بقطاعات التعمير.

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

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

المادة 21 : تشمل القطاعات المبرمجة للتعمير القطاعات المخصصة للتعمير على الامدين القصير والمتوسط في أفاق عشر سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

المادة 22 : تشمل قطاعات التعمير المستقبلية الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في أفاق عشرين سنة، حسب الأجل المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

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

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

غير أنه يرخّص في هذه القطاعات :

- بتجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.

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

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

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

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

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

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

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

المادة 37 : لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا بالشروط التالية :

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

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

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

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

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

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

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

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

القسم الثالث

مخطط شغل الأراضي

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

ولهذا فان مخطط شغل الأراضي :

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

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

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.

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

- يحدد الارتفاقات،

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

- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

القسم الأول

الساحل

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

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

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

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

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

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

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

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

يحدد التنظيم كفايات تطبيق هذه المادة.

القسم الثاني

الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة

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

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

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

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

القسم الرابع

قوام الأراضي المعمرة والقابلة للتعمير

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

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

يخضع تسيير هذه المحافظة العقارية للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول.

المادة 41 : تتكون المحافظة العقارية البلدية من :

- الأراضي التي تملكها البلدية

- الأراضي المقتناة في السوق العقارية.

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

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

الفصل الرابع

أحكام خاصة تطبق على بعض الأجزاء من التراب الوطني

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

القسم الثالث

الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد

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

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

- البناءات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي.

- البناءات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.

- التعديلات في البناءات الموجودة يحدد التنظيم شروط وكيفيات تطبيق أحكام هذه المادة.

الفصل الخامس

رخصة التجزئة - رخصة البناء - رخصة الهدم

القسم الأول

أحكام عامة

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

وينحصر لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم.

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

يحدد التنظيم شروط وكيفيات تسليم شهادة التعمير.

القسم الثاني

رخصة البناء

المادة 52 : تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البناءات الجديدة مهما كان استعمالها ولتعميد البناءات

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

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

المادة 53 : لاتخضع لرخصة البناء البناءات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء.

المادة 54 : يحدد التنظيم القواعد للبناء المطبقة على العمارات السكنية، وتدابير الصيانة الرامية إلى تأمين احترام القواعد الأمنية، وأيضا كيفيات تبرير تنفيذ واجب الصيانة.

كما يحدد التنظيم قواعد بناء وتهئية المحلات، ومعايير التجهيز والتسيير ومراقبة أجهزة التهوية والتسخين.

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

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

يحدد التنظيم تطبيق أحكام هذه المادة.

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

القسم الثالث

رخصة التجزئة

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

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

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

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

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

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

- البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.

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

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

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

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

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

يحدد التنظيم كفايات تطبيق هذه المادة.

الفصل السادس

التسييج

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

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

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

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

القسم الرابع

رخصة الهدم

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

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

القسم الخامس

الإجراءات المختلفة

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

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

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

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

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

القضاء الاستعجالي التي ينص عليها الامر 66 - 154 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 المشار إليه أعلاه.

المادة 77 : يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها.

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر الى ستة اشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الاراضي أو المستقيدين من الاشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الاشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الاشغال المذكورة.

المادة 78 : تأمر الجهة القضائية المختصة في إطار احكام المادتين 76 و 77 أعلاه إما بمطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء، وإما بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الاراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل.

الفصل الثامن

احكام خاصة وانتقالية

المادة 79 : يستمر تطبيق ادوات التهيئة والتعمير المصادق عليها في اطار الاجراءات السابقة الى تاريخ صدور هذا القانون عندما تكون احكامها غير مخالفة لأحكام هذا القانون على أن يعمل في جميع الحالات على توفيقها معها بالتدريج.

المادة 80 : تلغى كافة الاحكام القانونية والتنظيمية المخالفة لهذا القانون ولا سيما :

- القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 6 فبراير سنة 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء.

- الامر رقم 85 - 01 المؤرخ في 13 غشت سنة 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضي قصد وقايتها وحمايتها والمصادق عليه بموجب القانون رقم 85 - 08 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1985، مع مراعاة احكام المادة 79 المذكورة أعلاه.

المادة 81 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرد بالجزائر في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990.

الشلافي بن جديد

غير أن الاسيجة الغابية أو الزراعية لاتخضع لهذا الالتزام.

المادة 71 : يمكن لاقامة سياج أن يكون موضوع مواصفات خاصة تتعلق بطبيعته وارتفاعه ومظهره الخارجي، صادرة عن السلطة المؤهلة طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

المادة 72 : في حالة إجراء أشغال البناء أو الهدم على حافة الطرق وممرات الراجلين والارصفة ومساحات توقف السيارات ومساحات اللعب والمساحات العمومية المجهزة أولا، لا بد من انجاز حاجز فاصل مادي ومرئي ليلا ونهارا ما بين هذه المساحات ويمكن الاشغال.

يجب أن يكون هذا الحاجز مصاننا باستمرار.

الفصل السابع

العقوبات

القسم الأول

المراقبة

المادة 73 : يمكن الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الاعوان المخلصين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء.

المادة 74 : يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الاساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لاحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير.

المادة 75 : يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الاشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي.

تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم.

القسم الثاني

المخالفات

المادة 76 : في حالة انجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الاحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال، يمكن السلطة الادارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الامر بوقف الاشغال، طبقا لاجراءات

دون الاخلال بتطبيق العقوبات التي ينص عليها قانون العقوبات.

غير أن صاحب الملكية المعني يعفى من تنفيذ هذه الاشغال عندما يتنازل للبلدية عن المبنى الأثيل للسقوط.

الفصل السادس

احكام ختامية

المادة 79 : تلغى جميع الاحكام المخالفة لهذا المرسوم.

المادة 80 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991.

مولود حمروش

مرسوم تنفيذي رقم 91 - 177 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 يحدد اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

إن رئيس الحكومة،

بناء على تقرير وزير التجهيز،

- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 81 (الفقرتان 3 و 4) و 116 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 62 المؤرخ في 4 ذي الحجة عام 1385 الموافق 26 مارس سنة 1966 والمتعلق بالمناطق والمواقع السياحية والنصوص اللاحقة به،

- وبمقتضى الامر رقم 67 - 281 المؤرخ في 18 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967 والمتعلق بالحفريات وحماية الاماكن والاثار التاريخية والطبيعية،

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

المادة 76 : تنفيذا للمادة السابقة، يبلغ القرار المتضمن الامر بترميم الجدار أو المبنى أو البناية الآيلة للانهيار أو هدمها الى صاحب الملكية مع وجوب القيام بالاشغال في أجل محدد وفي حالة منازعته في درجة الخطورة يتم تعيين خبير يكلف بالقيام حضوريا وفي اليوم الذي يحدده القرار، بمعاينة حالة الاماكن واعداد تقرير بذلك.

وفي حالة عدم قيام صاحب الملكية، بوضع حد للخطر في الاجل المحدد لذلك ولم يعين خبيرا، تتولى المصالح التقنية البلدية أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بمعاينة حالة الاماكن.

يرسل القرار وتقرير الخبير فوراً الى الجهة القضائية المختصة. ويتخذ القاضي قراره خلال الايام الثمانية (8) الموالية لتاريخ الابداع بكتابة الضبط.

يبلغ قرار الجهة القضائية المختصة الى صاحب الملكية عن طريق الادارة.

وزيادة على ذلك، عندما تلاحظ الجهة القضائية المختصة حالة خطورة المبنى، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراراً يتضمن منع الاقامة بذلك المبنى.

يجب أن يتضمن هذا القرار موافقة الوالي.

المادة 77 : في حالة الخطر الوشيك الحدوث، يستشير رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني مصالحه التقنية أو مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية خلال الساعات الاربع والعشرين الموالية وذلك بعد توجيه اذار لصاحب الملكية.

إذا لاحظ تقرير هذه المصالح حالة الاستعجال أو الخطر المحدق والوشيك، يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالاجراءات المؤقتة من أجل ضمان الأمن لاسيما قصد اخلاء المبنى.

يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليمياً قرار منع الاقامة بالمبنى.

إذا لم تنفذ الاجراءات الموصى بها خلال الاجل المحدد في الانذارات يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوباً وعلى نفقة صاحب الملكية، الاجراءات الامنية الضرورية.

المادة 78 : في حالة عدم تنفيذ صاحب الملكية للاجراءات الواردة في المادتين السابقتين، تدفع البلدية مبلغ المصاريف المترتبة عن تنفيذ الاشغال التي أمر بها رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحصلها في مجال الصرائب المباشرة

يرسم ما يلي :

المادة الاولى : يحدد هذا المرسوم الاجراءات الخاصة باعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والموافقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به وفقا لاحكام القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في اول ديسمبر سنة 1990 المذكور اعلاه.

الفصل الاول

اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المادة 2 : يقرر اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية البلدية المعنية.

يجب ان تبين هذه المداولة ما يأتي :

- التوجيهات التي تحددها الصورة الاجمالية للتهيئة او مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود،
- كفايات مشاركة الادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في اعداد المخطط التوجيهي والتعمير.

- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية في إطار تنفيذ المادة 13 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في اول ديسمبر سنة 1990 المذكور اعلاه.

المادة 3 : تبلغ المداولة المذكورة في المادة 2 اعلاه للوالي المختص اقليميا وتنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية البلدية المعنية.

المادة 4 : يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما هو منصوص عليه في المادة 12 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في اول ديسمبر سنة 1990 المذكور اعلاه استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم، ومخطط يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والمداولة المتعلقة به :

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

المادة 5 : إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية اسناد مهمة اعداده إلى مؤسسة

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري،

- وبمقتضى الامر رقم 76 - 04 المؤرخ في 20 صفر عام 1396 الموافق 20 فبراير سنة 1976 والمتعلق بالقواعد المطبقة في ميدان الأمن من أخطار الحريق والغرق وإنشاء لجان للوقاية والحماية المدنية، والنصوص المتخذة لتطبيقه،

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 03 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1403 الموافق 5 فبراير سنة 1983 والمتعلق بحماية البيئة،

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

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 17 المؤرخ في 23 رمضان عام 1408 الموافق 10 مارس سنة 1988 والمتضمن توجيه النقل البري وتنظيمه،

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

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

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في اول جمادى الاولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الاملاك الوطنية،

- وبمقتضى المرسوم رقم 87 - 91 المؤرخ في 22 شعبان عام 1407 الموافق 21 أبريل سنة 1987 والمتعلق بدراسة تأثير التهيئة العمرانية،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 90 - 78 المؤرخ في 2 شعبان عام 1410 الموافق 27 فبراير سنة 1990 والمتعلق بدراسات التأثير على البيئة،

عمومية مشتركة بين البلديات كما هو منصوص عليه في المادتين 9 و10 من القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية.

المادة 6 : يباشر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات باعداد المخطط التوجيهي للتنمية والتعمير كما هو مبين في هذا الفصل لاسيما فيما يخص متابعة الدراسات، وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والادارات العمومية والجمعيات المعتمدة لهذا الغرض.

غير أن المقررات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات والتي تدخل في إطار الاجراءات المحددة في هذا المرسوم لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

المادة 7 : يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات باطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي باعداد المخطط التوجيهي للتنمية والتعمير.

ولهؤلاء المرسل اليهم مهلة خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للافتصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في اعداد المخطط التوجيهي للتنمية والتعمير وتعيين ممثليهم في حالة ثبوت ارادتهم هذه.

المادة 8 : يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية عند انقضاء المهلة المنصوص عليها في المادة 7 اعلاه باصدار قرار يبين قائمة الادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط التوجيهي للتنمية والتعمير.

يستشار وجوبا :

1) بعنوان الادارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية :

- التعمير،

- الفلاحة،

- التنظيم الاقتصادي.

- الري،

- النقل،

- الاشغال العمومية،

- المباني والمواقع الاثرية والطبيعية،

- البريد والمواصلات.

ب) بعنوان الهيئات والمصالح العمومية المكلفة في المستوى المحلي :

- توزيع الطاقة،

- النقل،

- توزيع الماء.

ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية، وللجمعيات والمصالح التابعة للدولة المعنية بمقتضى هذه المادة.

المادة 9 : يبلغ مشروع المخطط التوجيهي للتنمية والتعمير المصادق عليه بمدولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة بمقتضى المادة 8 اعلاه وتمهل مدة (60) يوما لابتداء ارائها أو ملاحظتها.

وإذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها اعلاه، عد رايها موافقا.

المادة 10 : يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتنمية والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة خمسة وأربعين (45) يوما ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا بهذا الصدد :

- يحدد المكان أو الاماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتنمية والتعمير فيه أو فيها،

- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين،

- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها،

- يحدد كفايات اجراء التحقيق العمومي.

المادة 11 : ينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتنمية والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر

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

- مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية،
- رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية،
- سجل الاستقضاء العمومي، ومحضر قفل الاستقضاء العمومي والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون،
- الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المبينة في المادة 17 من هذا المرسوم.

المادة 16 : يبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه والموضوع تحت تصرف الجمهور وفقا لأحكام القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور اعلاه للجهات الآتية :

- الوزير المكلف بالتعمير،
- الوزير المكلف بالجماعات المحلية،
- مختلف الاقسام الوزارية المعنية،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين،
- رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنيين،
- المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير في تروية،
- الغرف التجارية،
- الغرف الفلاحية.

الفصل الثالث

محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المادة 17 : يتكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

من :

- 1 - تقرير توجيهي يقدم فيه ما يأتي :
- (1) تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني،

المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية طوال مدة الاستقضاء العمومي. وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليميا.

المادة 12 : يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقوم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

المادة 13 : يقفل سجل الاستقضاء عند انقضاء المهلة القانونية ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون.

يقوم المفوض المحقق أو المفوضون المحققون خلال الخمسة عشرة (15) يوما الموالية باعداد محضر قفل الاستقضاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقضاء مع استنتاجاته.

الفصل الثاني

المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المادة 14 : يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بعد تعديله عند الاقتضاء، مصحوبا بسجل الاستقضاء وبمحضر قفل الاستقضاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق، وبعد المصادقة عليه بمدولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ استلام الملف.

المادة 15 : يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي، عملا بالمادة 27 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور اعلاه حسب الحالة :

- بقرار من الوالي،
- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنية،
- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنية وبناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير.

- مساحات تدخل مخططات شغل الاراضي.

ج (مخطط ارتفاقات يجب الابقاء عليها او تعديلها او انشاؤها،

د (مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل ايصال ماء الشرب وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.

يجب ان تعد المخططات المذكورة في البند الثالث من هذه المادة وفق مقياس ملائم.

الفصل الرابع

مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعديله

المادة 18 : لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير او تعديله إلا للأسباب المذكورة في المادة 28 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور اعلاه، ويخضعان للأشكال نفسها المنصوص عليها في هذا المرسوم.

المادة 19 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991.

مولود حمروش

مرسوم تنفيذي رقم 91 - 178 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

إن رئيس الحكومة،

بناء على تقرير وزير التجهيز،

- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 81 (الفقرتان 3 و 4) و 116 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 62 المؤرخ في 4 ذي الحجة عام 1385 الموافق 26 مارس سنة 1966 والمتعلق بالمناطق والمواقع السياحية والنصوص اللاحقة به،

ب (نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية،

2 - تقنين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20 و 21 و 22 و 23 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور اعلاه.

ولهذا الغرض يجب أن يحدد ما يأتي :

1 (جهة التخصيص الغالبة للاراضي، ونوع الاعمال التي يمكن حظرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة،

ب (الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الارض، ج (الارتفاقات المطلوب الابقاء عليها أو تعديلها أو انشاؤها،

د (المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الاراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بابرار مناطق التدخل في الانسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها،

هـ (تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية، والخدمات والاعمال ونوعها،

يحدد، فضلا عن ذلك، شريط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب كما هي واردة في الفصل الرابع من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور اعلاه.

3 - وثائق بيانية تشمل خاصة على المخططات الآتية :

1 (مخطط الواقع القائم يبرز فيه الاطار المشيد حاليا، وأهم الطرق والشبكات المختلفة،

ب (مخطط تهيئة يبين حدود ما يأتي :

- القطاعات المعمرة، والقابلة للتعمير، والمخصصة للتعمير في المستقبل، وغير القابلة للتعمير كما هو محدد في القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور اعلاه،

- بعض أجزاء الارض : الساحل، الاراضي الفلاحية ذات الامكانات الزراعية المرتفعة أو الجيدة، والاراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة، كما هو محدد في القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور اعلاه.

التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الاراضي، والمداولة المتعلقة به حسب الحالة :

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

المادة 5 : إذا كان مخطط شغل الاراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية اسناد مهمة اعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات كما هو منصوص عليه في المادتين 9 و10 من القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 7 ابريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية.

المادة 6 : يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين الولايات باعداد مخطط شغل الاراضي كما هو مبين في هذا الفصل لاسيما فيما يخص متابعة الدراسات، وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والادارات العمومية والجمعيات المعتمدة لهذا الغرض.

غير أن المقررات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات والتي تدخل في إطار الاجراءات المحددة في هذا المرسوم لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

المادة 7 : يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات باطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي باعداد مخطط شغل الاراضي.

ولهؤلاء المرسل اليهم مهلة خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للافصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في أعداد مخطط شغل الاراضي.

المادة 8 : يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية عند انقضاء المهلة المنصوص عليها في المادة 7 اعلاه باصدار قرار يبين قائمة الادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الاراضي

يستشار وجوبا :

أ (بعنوان الادارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية :

- التعمير،
- الفلاحة،
- التنظيم الاقتصادي،
- الري،
- النقل،
- الاشغال العمومية،
- المباني والمواقع الاثرية والطبيعية،
- البريد والمواصلات.

ب (بعنوان الهيئات والمصالح العمومية المكلفة في المستوى المحلي :

- توزيع الطاقة،
- النقل،
- توزيع الماء.

ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية، وللجمعيات والمصالح التابعة للدولة المعنية بمقتضى هذه المادة.

المادة 9 : يبلغ مشروع مخطط شغل الاراضي للتهيئة والتعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة بمقتضى المادة 8 اعلاه وتمهل مدة (60) يوما لبدء ارائها أو ملاحظاتها.

وإذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها اعلاه، عد رأيها موافقا

المادة 10 : يخضع مشروع مخطط شغل الاراضي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة ستين (60) يوما ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا بهذا الصدد

بحد المكان أو الاماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الاراضي،

- الوالي المختص أو الولاية المختصة إقليميا،

- المصالح التابعة للدولة، المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية،

- الغرفة التجارية،

- الغرفة الفلاحية،

المادة 17 : يوضع مخطط شغل الاراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين ما يأتي :

- تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف،

- المكان الذي أو الاماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها،

- قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون الملف منها.

الفصل الثالث

محتوى مخطط شغل الاراضي

المادة 18 : قوام مخطط شغل الاراضي هو ما يأتي :

1 - لائحة تنظيم تتضمن :

أ (مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الاراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتنمية والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لافاق تنميتها.

ب (جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة ومع مراعاة الاحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور اعلاه : نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الارض التي يعبر عنها معامل شغل الارض ومعامل مساحة ما يؤخذ من الارض مع جميع الارتفاقات المحتملة.

يحدد معامل شغل الارض في هذه الحالة العلاقة القائمة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها من البناء ومساحة قطعة الارض.

يعبر عن مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها في أي بناء بما يأتي :

- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين،

- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها،

- يحدد كفايات اجراء التحقيق العمومي.

المادة 11 : ينشر القرار الذي يعرض مخطط شغل الاراضي للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي، وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليميا.

المادة 12 : يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقوم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو يعبر عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

المادة 13 : يقفل سجل الاستقصاء عند انقضاء المهلة القانونية ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون.

يقوم المفوض المحقق أو المفوضون المحققون خلال الخمسة عشرة (15) يوما الموالية باعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.

الفصل الثاني

المصادقة على مخطط شغل الاراضي

المادة 14 : يرسل مخطط شغل الاراضي، بعد تعديله عند الاقتضاء، مصحوبا بسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف.

وإذا انقضت هذه المهلة، عد رأي الوالي موافقا.

المادة 15 : يصادق المجلس الشعبي البلدي بعداولة على مخطط شغل الاراضي المعدل عند الاقتضاء، لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي في الحسبان.

المادة 16 : يبلغ مخطط شغل الاراضي للجهات الآتية على الخصوص :

2 - وثائق بيانية تتكون مما يأتي على الخصوص :

أ (مخطط بيان الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000) .

ب (مخطط طوبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000) .

ج (خارطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) تبين القواسم الجيوتقنية لتعمير التراب المعني، مصحوبة بتقرير تقني .

د (مخطط الواقع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يبرز الاطار المشيد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة .

هـ (مخطط تهيئة عامة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يحدد ما يأتي :

- المناطق القانونية المتجانسة .

- موقع اقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية .

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

- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها .

و (مخطط التركيب العمراني (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم كما هي محددة في البند 1 (ب) من هذه المادة مصحوبا باستحوار يجسد الاشكال العمرانية والمعمارية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود أو القطاعات المقصودة .

- وباستثناء مخطط بيان الموقع، فإن جميع المخططات المذكورة في البند 2 تعد وجوبا بمقياس 1/500 إذا كان مخطط شغل الاراضي يعني القطاعات الحضرية .

الفصل الرابع

مراجعة مخطط شغل الاراضي وتعديله

المادة 19 : لا يمكن مراجعة مخطط شغل الاراضي مراجعة جزئية او كلية بعد المصادقة عليه إلا للأسباب المذكورة في المادة 37 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور اعلاه وبعد مداولة المجلس الشعبي البلدي بهذا الشأن .

- مساحة ارضية مع ما يتصل بها من بناء خام تساوي مجموع مساحات ارضية كل مستوى من مستويات البناء منقوصا منها :

- مساحات ارضية مع ما يتصل بها من تخشيبات السقف وادوار ما تحت الارض غير القابلة للتهيئة السكنية او لانشطة ذات طابع مهني او حرفي او صناعي او تجاري .

- مساحات ارضية مع ما يتصل بها من سقوف وسطوح وشرفات ومقصورات، وكذلك المساحات غير المغلقة الواقعة في الطابق الارضي .

- مساحات ارضية مع ما يتصل بها من مبان مهيأة لتستعمل مواقف للسيارات .

- مساحات ارضية مع ما يتصل بها من مبان مخصصة لخبز المحاصيل او لايواء الحيوانات او العتاد الفلاحي وكذلك مساحات المسقوفات البلاستيكية للانتاج الزراعي .

يحدد معامل ما يؤخذ من الارض بالعلاقة القائمة بين مساحة المبنى الارضية ومساحة قطعة الارض .

يبين التقنين فضلا عن ذلك شروط شغل الاراضي المرتبطة بما يأتي :

1 - المنافذ والطرق .

2 - وصول الشبكات اليها .

3 - خصائص القطع الارضية .

4 - موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها .

5 - موقع المباني بالنسبة الى الحدود الفاصلة .

6 - موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة .

7 - ارتفاع المباني .

8 - المظهر الخارجي .

9 - موقف السيارات .

10 - المساحات الفارغة والمغارس .

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

طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي المختص أو المجالس الشعبية البلدية المختصة إقليميا، وبعد استشارة الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا.

المادة 21 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991.

مولود حمروش

تبليغ المداولة المتعلقة بذلك، مصحوبة بتقرير يثبت المبررات، للوالي.

يخضع اعداد مخطط شغل الاراضي والمصادقة عليه المطروح للمراجعة للشروط نفسها المنصوص عليها في الفصلين الثاني والثالث من هذا المرسوم.

المادة 20 : عملا باحكام المادتين 33 و37 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور اعلاه تتم كل مراجعة أو تعديل لمخطط شغل الاراضي عن

مراسيم فردية

- عيساوي شعيب المولود في سنة 1948 بقرية اغير جلمام، جماعة بوذينار (المغرب) واولاده القصر : عيساوي سليمان المولود في 29 يوليو سنة 1979 بالحطاطبة (تيزازة) عيساوي ابراهيم المولود في 2 مارس سنة 1981 بالحطاطبة، عيساوي فاطمة الزهراء المولودة 16 ديسمبر سنة 1982 بالحطاطبة، عيساوي حمزة المولود في 11 مايو سنة 1986 بالحطاطبة، عيساوي عيسى المولود في 25 يناير سنة 1989 بالقلية، عيساوي امينة المولودة في 12 يونيو 1990 بالحطاطبة (تيزازة).

- عبد الي رملاتو المولودة في 4 ديسمبر سنة 1966 بورقلة.

- عجان عزت المولود في سنة 1934 باللاذقية (سورية).

- الشبيخة محمد تمام المولود في سنة 1941 بحمص (سورية) واولاده القصر : الشبيخة خديجة المولودة في 21 نوفمبر سنة 1978 بخميس مليانة (عين الدفلى) الشبيخة محمد ربيع المولود في 24 فبراير سنة 1980 بخميس مليانة، الشبيخة ايمان المولودة في 4 مارس سنة 1982 بخميس مليانة، الشبيخة سميرة المولودة في 7 ديسمبر سنة 1983 بخميس مليانة (عين الدفلى).

- الدليمي عائذ المولود في سنة 1945 بالعمارة (العراق) واولاده القصر : الدليمي سلمى المولودة في 23 مايو سنة 1975 بوهرا، الدليمي بشرى المولودة في 5 غشت

مرسوم رئاسي مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 يتضمن التجنس بالجنسية الجزائرية.

بموجب مرسوم رئاسي مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 يتجنس بالجنسية الجزائرية ضمن شروط المادة 10 من الامر رقم 70 - 86 المؤرخ في 17 شوال عام 1390 الموافق 15 ديسمبر سنة 1970 المتضمن قانون الجنسية الجزائرية، الاشخاص الآتية اسماؤهم :

- عبد الله صفية، ارملة نعيجي حفناوي المولودة في سنة 1922 بالجزائر الوسطى.

- عبد القادر بن عمر المولود في 6 أكتوبر سنة 1952 بوهرا، ويدعى من الآن فصاعدا : جعوان عبد القادر.

- عبد القادر ولد محمد المولود في 21 يونيو سنة 1945 بسعيدة ويدعى من الآن فصاعدا : بوقرة عبد القادر.

- عبد الرحمن بن أحمد المولود في 17 يناير سنة 1961 بوهرا، ويدعى من الآن فصاعدا : عبدو عبد الرحمن.

- عبدو فؤاد المولود في 6 سبتمبر سنة 1959 بالقصبة (الجزائر).

2. دفتر الشروط

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT DE L'URBANISME
DIRECTION DE L'ARCHITECTURE ET DE
L'URBANISME

ELABORATION
DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME
DANS LE CADRE DU PROCESSUS DE REVISION
MODELE DE CAHIER DES CHARGES

MODELE CAH CHAR PDAU

MODELE DE CAHIER DES CHARGES RELATIF A LA REVISION DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

PREAMBULE :

La révision du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) est entreprise en application des dispositions de l'article 28 de la loi n°90-29 du 1^{er} décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et l'urbanisme.

A ce titre, la révision est initiée lorsque les secteurs d'urbanisation sont en voie de saturation ou lorsque l'évolution de la situation ou du contexte est telle que les projets d'aménagement de la commune ou de structuration urbaine ne répondent plus fondamentalement aux objectifs qui leurs sont assignés.

Dans ce contexte, les dispositions du PDAU en vigueur demeurent valides jusqu'à l'approbation de sa révision.

Par ailleurs, les droits en matière d'utilisation des sols et à construire acquis, au titre du PDAU en vigueur, ne doivent pas être remis en cause. Dans ce cadre, les actes d'urbanisme délivrés pour les projets réalisés, en cours ou à réaliser continuent à produire leurs effets.

Les principaux objectifs sont :

- 1- la définition des potentialités foncières à court, moyen et long termes ;
- 2- la correction éventuelle des dispositions non encore concrétisées au titre du plan en vigueur ;
- 3- les dispositions complémentaires à celles mises en œuvre afin de rendre celles-ci efficaces ;
- 4- la prise en charge des orientations découlant des schémas directeurs sectoriels et d'aménagement du territoire ;
- 5- la prise en charge des orientations découlant des orientations d'aménagement du territoire.

TITRE 1 : DES DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges fixe les règles de participation des Bureaux d'Etudes pluridisciplinaires spécialisés dans le domaine des études d'aménagement et d'urbanisme, pour l'élaboration, conformément à la réglementation en vigueur, des études de révision de plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Il porte sur les modalités de révision des études du Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, et présente les lignes essentielles de son contenu.

Les dispositions du présent cahier des charges concernent la révision du Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de (s) la (les) commune (s) de

..... Wilaya de :

Art. 2 : REFERENCES REGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES DE LA REVISION DU P D A U

La révision du **Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme** doit être entreprise dans les règles de l'art et des prescriptions techniques en vigueur conformément aux dispositions relevant :

- de la loi n° 90.29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, modifiée et complétée ;
- du décret exécutif n° 91-177 du 28 mai 1991, modifié et complété fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ainsi que le contenu des documents y afférents ;
- du décret présidentiel n°02-250 du 24 juillet 2002, modifié et complété, portant réglementation des marchés publics.

Il sera aussi tenu compte des dispositions législatives et réglementaires liées à l'occupation et à l'aménagement de l'espace, édictées notamment par :

- la loi n° 98-04 du 15 juin 1998 portant protection du patrimoine culturel, pour la délimitation des sites culturels et les mesures de leur préservation ;
- la loi n°01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire pour les orientations en matière de développement spatial ;
- la loi n°02.20 du 05 février 2002 relative à la protection et à la valorisation du littoral, pour les mesures de protection et de valorisation ;
- la loi n°02-08 du 08 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement, pour le choix de sites alternatifs d'urbanisation ;
- la loi n°03-01 du 17 février 2003 relative au développement durable du tourisme, pour la protection des zones et sites d'expansion touristique ;
- la loi n°04-02 du 25 décembre 2004 relative à la prévention des risques majeurs et à la gestion des catastrophes dans le cadre du développement durable, pour la délimitation des zones de servitudes.

Les incidences de ces textes ainsi que celles des instruments et schémas sectoriels qui en découlent, doivent être prises en compte et évaluées dans le contexte de chaque commune dont le développement futur doit intégrer leurs orientations et prescriptions.

Art. 3 : PARTIES AU CONTRAT

Est dénommé maître d'ouvrage :

- le Président de l'Assemblée Populaire Communale (P / APC) concerné.

Est dénommé maître d'ouvrage délégué :

- le Directeur de wilaya chargé de l'urbanisme.
- Est dénommé maître d'œuvre :
- le bureau d'études soumissionnaire.

Art.4. OBLIGATIONS DES PARTIES AU CONTRAT

A- Le maître de l'ouvrage.

Le maître d'ouvrage et /ou le maître d'ouvrage délégué fournira au maître d'œuvre en complément du présent cahier des charges, les informations ci-dessus, notamment :

- En matière de plans et de schémas directeurs d'aménagement de l'espace :
 - . l'étude du P D A U en vigueur accompagné de celles des POS élaborés ;
 - . les schémas directeurs en matière d'alimentation en eau potable, d'assainissement, de travaux publics, de transport, lorsqu'ils existent ;
 - . les études géotechniques d'urbanisation et celles liées à la sismicité se rapportant à la stabilité des sols ;
 - . les études d'impact réalisées au niveau de la commune.
- En matière de données statistiques et de normes :
 - . les données des derniers recensements (RGPH) ;
 - . les études monographiques établies aux périodes successives ;
 - . les grilles d'équipements publics ;
- En matière de données administratives :
 - . Les cartes des limites administratives ;
 - . Les levés topographiques existants ;
 - . La cartographie et la photographie aérienne anciennes et récentes (si elles existent) de la commune.

Outre la documentation nécessaire à l'élaboration des études, le maître d'ouvrage est tenu d'accomplir les missions et responsabilités suivantes :

- . Etablir les orientations en matière d'aménagement pour l'aire d'étude ;
- . Accompagner le maître d'œuvre tout au long de l'élaboration de l'étude ;
- . Assister le maître d'œuvre auprès des administrations, des services et des organismes concernés ;
- . Instruire les phases d'études et fournir les remarques, observations et réserves, éventuelles, dans le délai fixés ;
- . Procéder au règlement des situations financières dès l'accomplissement de chaque phase adoptée.

B - Le maître de l'œuvre.

Le maître d'œuvre doit :

- . Remplir avec précision les pièces écrites jointes en annexes (II à V) du présent cahier des charges ;

- .Formuler le dossier d'offre de services conformément aux dispositions du décret présidentiel n°02-250 du 24 juillet 2002 modifié et complété, portant réglementation des marchés publics.
- .Mettre en place l'équipe pluridisciplinaire, telle que convenue, en spécialistes et en compétences ;
- .Veiller à l'accomplissement des prestations dans les délais fixés.
- .Assurer les moyens matériels requis en matière de constitution de l'information, de cartographie et de déplacements.
- .Remettre au maître de l'ouvrage l'étude élaborée selon, le contenu, la forme et le nombre fixés.
- .Restituer les documents, cartes et photographies mis à sa disposition initialement pour les besoins de l'étude.
- .S'abstenir de diffuser ou de présenter sous toute forme, le contenu des études élaborées, sans l'autorisation préalable du maître de l'ouvrage, qui demeure l'unique propriétaire.

TITRE 2: SOUMISSION ET EVALUATION DES OFFRES

ART. 5 : MODE DE PASSATION

Le mode de passation retenu pour le lancement des études est l'appel d'offres ouvert conformément à l'article 24 du décret présidentiel n°02-250 du 24 juillet 2002 modifié et complété, portant réglementation des marchés publics.

ART. 6: OFFRE DE SERVICE

Chaque maître d'œuvre peut proposer ses services pour une ou plusieurs études de révision de PDAU.

Le dossier de soumission doit parvenir sous double pli fermé au format (à préciser) à (selon le cas) :

- La Direction de wilaya chargée de l'urbanisme.
- L'A P C concernée.

Le pli fermé et anonyme devra porter la mention :

D U C DE LA WILAYA de..... ou APC de, WILAYA de

SOUMISSION POUR L'ETUDE DE LA REVISION DU P D A U DE LA (DES) COMMUNE (S) de (à préciser)

Le dossier de soumission sous double pli fermé est constitué de 02 plis séparés ; le premier contient la proposition technique et les pièces écrites (annexes II à IV), le deuxième contient l'offre financière (annexe V).

ART.7 : REMISE DES OFFRES

Chaque soumissionnaire doit accompagner son offre par :

- la copie légalisée de l'agrément, conformément à la réglementation en vigueur ;
- les copies légalisées des pièces fiscales et parafiscales ;
- le casier judiciaire n°3 (copie originale) ;
- les annexes jointes au présent cahier des charges dûment signées ;
- Les justifications de l'équipe pluridisciplinaire (diplômes, déclarations CNAS et CV détaillés et signés) et du local (copie légalisée de l'acte de propriété ou du reçu de bail de location) et la liste des moyens matériels disponibles.

ART. 8 : DELAI DE SOUMISSION

Le délai de soumission est fixé à.....jours (à compléter 30 à 45 jours) à compter de la première date de parution du présent avis au BOMOP et/ou dans la presse nationale.
La date limite de dépôt des offres est fixée pour leà 12 Hr.

ART.9 : OUVERTURE DES PLIS

L'ouverture des plis se fera, le jour ouvrable de la date limite de dépôt des offres par la commission d'ouverture des plis.
Elle aura lieu leà 14 Hr au niveau de (Préciser le lieu exacte de la séance d'ouverture des plis).les soumissionnaires sont invités à assister à la séance.

ART. 9 : ENGAGEMENT DE L'OFFRE.

Les soumissionnaires sont engagés par leurs offres pendant une durée de...jours (à compléter entre 60 et 90 jours) à compter de la date limite de dépôt des offres.

ART.10 : SOUS TRAITANCE

Le maître d'œuvre n'est pas autorisé à sous traiter les prestations qui lui sont confiées.

En cas de besoin de recours éventuel à une expertise, le maitre d'œuvre doit recruter l'expert requis avec l'accord dûment notifié du maître d'ouvrage.

Le regroupement des compétences entre bureaux d'études de diverses disciplines avec un BET pilote est à encourager.

ART. 11 : DELAIS DES ETUDES

Le délai de réalisation des études est fixé en fonction notamment :

- .de l'étendue de l'aire d'étude ;
- .de l'importance de la population ;
- .des spécificités en matière d'urbanisation ;
- .de la disponibilité des informations et de la documentation requise.

Ce délai est décomposé selon le nombre de phases retenues.

Il prend effet à partir de la date de notification de l'ordre de service.

ART.12 : EVALUATION DES OFFRES

L'élaboration et le rendu du PDAU devra se faire, en plus des rendus traditionnellement connus, sur support numérisé (système ARC-GIS). Le bureau d'études devra présenter et remettre le PDAU sous un système d'information géographique.

Tout bureau d'études ne répondant pas à cette clause verra son offre rejetée et sera disqualifié.

L'évaluation des offres est effectuée en deux phases.

La première phase consiste en l'évaluation de la proposition technique pour laquelle il est attribué une note de 70 points sur 100.

Pour être retenue pour la phase suivante, la proposition technique doit recueillir au moins 50 points.

La deuxième phase consiste en l'évaluation de l'offre financière pour laquelle il est attribué une note de 30 points sur 100.

A - L'OFFRE TECHNIQUE :

L'offre technique est évaluée selon les critères suivants :

- **la qualification et la compétence de l'équipe directement intervenant dans l'étude** : 30 points.

L'équipe est conduite par un chef de projet de profil planificateur ou aménageur ; elle peut comprendre :

- un architecte urbaniste ;
- un ingénieur en infrastructures de viabilités
- un ingénieur en aménagement
- un géographe ;
- un démographe ;
- un géologue ou géotechnicien ;
- un économiste ;
- un paysagiste.

L'évaluation tient compte de l'expérience professionnelle acquise dans les travaux similaires (nombre d'études réalisées)

- **L'expérience générale du bureau d'études dans le domaine de l'aménagement et de l'urbanisme** : 10 points.

Elle est évaluée sur la base de l'expérience des membres de l'équipe constituée pour l'élaboration du PDAU.

Les réalisations effectuées doivent être justifiées par des copies d'attestation des maîtres d'ouvrage.

- **Les moyens matériels** : 10 points :

Les moyens matériels comprennent :

- une table traçante ;
- une tireuse de plans ;
- deux véhicules ;
- deux micro-ordinateurs ;
- un photocopieur ;
- un théodolite.

- **L'adéquation de l'approche et du plan de travail proposés** : 20 points

L'évaluation tient compte de l'adéquation la méthodologie d'approche et le plan de travail.

L'évaluation se fera sur la base des informations fournies dans le document intitulé "ANNEXE II PROPOSITION DE SERVICE".

B- L'OFFRE FINANCIERE :

Il est attribué 30 points à l'offre financière la moins élevée parmi les offres techniques retenues.

La note des autres offres retenues est calculée en divisant le prix de la proposition par le prix de l'offre considérée et en multipliant le résultat par 30.

Les points attribués pour les autres offres sont évaluées comme suit :

$$N = \frac{X}{Y} \times 30$$

N = note attribuée

X = Offre la moins élevée

Y = Offre considérée.

ART.13: CRITERES DE CHOIX

Le projet d'étude est attribué conformément à la réglementation en vigueur au maître d'œuvre ayant présenté l'offre la plus avantageuse possible prenant en considération la combinaison des paramètres et critères suivants :

- 1- avoir une bonne expérience dans le domaine des études objet de l'appel d'offres ;
- 2- disposer d'une équipe pluridisciplinaire compétente et spécialisée ;
- 3- disposer de moyens matériels adéquats ;
- 4- avoir présenté la meilleur offre de prix, de qualité et de délais d'exécution des études ;
- 5- avoir obtenu le maximum de points dans l'offre technique financière.

ART. 14: RECOURS

En application des dispositions de l'article n°101 du décret présidentiel n°02/250 du 24/07/2002, modifié et complété portant réglementation des marchés publics, et outre les droits de recours prévus par la législation en vigueur, le soumissionnaire qui conteste le choix opéré par le service contractant peut introduire un recours dans un délais de dix (10) jours.

Le recours devra être introduit après la publication de l'attribution provisoire du marché, auprès de la commission des marchés compétente aux seuils fixés aux articles 121 et 130 du décret présidentiel suscit.

La commission des marchés compétente donne un avis dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'expiration du délai de dix (10) jours fixé ci-dessus.

Cet avis est notifié au service contractant et au requérant.

TITRE 3: CONTENU DE L'ETUDE ET DOCUMENTS Y AFFERENTS

ART. 15 : OBJECTIFS ET CONTENU DE L' ETUDE

A. GENERALITES :

Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine qui :

-fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire, de la ou des communes concernées, en tenant compte des schémas d'aménagement et des plans de développement locaux ;

-définit les termes de référence des plans d'occupation des sols (POS) ;

-détermine la destination générale des sols sur l'ensemble du territoire d'une ou d'un ensemble de communes par secteur.

-identifie les zones et les terrains exposés aux risques naturels et/ou technologiques, et leur interdiction pour la construction ou sous conditions.

-définit :

.l'extension des établissements humains,

.la localisation des services et des activités,

.la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures.

- détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains et les zones à protéger.

- divise le territoire auquel il se rapporte en :

.secteurs urbanisés,

.secteurs à urbaniser,

.secteurs d'urbanisation future,

.secteurs non urbanisables.

-se traduit par :

.un rapport d'orientation,

.des documents graphiques,

.un règlement.

B. INITIATION :

Le PDAU est initié par délibération de l'Assemblée Populaire Communale.

C. APPROBATION :

.adoption par délibération de l'A P C concernée. Dans le cas où le PDAU couvre plusieurs communes, il est adopté par délibération de chaque commune concernée.

.soumis à l'enquête publique par le ou les présidents d'A P C pendant une durée de quarante cinq (45) jours,

.modifié, pour tenir compte, s'il y a lieu, des conclusions de l'enquête publique,

.approbation :

. Arrêté du wali pour les communes ou associations de communes de moins de deux cent mille habitants,

. Arrêté du ministre chargé de l'urbanisme, conjointement, le cas échéant, avec le ou les ministres concernés, pour les communes ou associations de communes de plus de deux cent mille habitants et de moins de cinq cent mille habitants,

. Décret exécutif pris sur rapport du ministre chargé de l'urbanisme pour les communes ou associations de communes de plus de cinq cent mille habitants.

D. CONDITIONS DE REVISION DU PDAU :

Conformément à l'article 28 de la loi relative à l'aménagement et l'urbanisme modifiée et complétée, le PDAU est révisé lorsque les secteurs d'urbanisation sont en voie d'être saturés ou lorsque l'évolution de la situation ou du contexte est telle que les projets d'aménagement de la commune ou de structuration urbaine ne répondent plus fondamentalement aux objectifs qui leurs sont assignés.

La révision et les modifications du plan en vigueur sont approuvées dans les mêmes conditions et formes que celles prévues pour l'élaboration du PDAU.

E. L'EXPOSE DES MOTIFS DES ETUDES :

Le démarrage des études est précédé par la connaissance des instructions préliminaires du maître de l'ouvrage qui précise :

- l'aire d'étude à aménager ;
- les évaluations, les appréciations et les insuffisances concernant le PDAU en vigueur soumis à révision ;
- les orientations d'aménagement et d'urbanisme souhaitées,
- les contraintes particulières éventuelles existantes ;

F. LA CONCERTATION :

Dans le processus d'élaboration du projet de PDAU, la concertation occupe une place importante. Celle-ci se traduit, lors de la délibération, par la fixation des administrations publiques, organismes, services publics et autres associations locales d'usagers représentant la société civile qui participent à l'étude.

La prise en compte des avis et observations recueillis, constitue le cadre de référence de leur engagement à la concrétisation du plan une fois approuvé.

G. CONTENU ET PHASAGE DES ETUDES DE PDAU

Le contenu du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, tel que défini par le décret exécutif n° 91/177 du 28 mai 1991 modifié et complété, fixant les procédures de son élaboration et de son approbation, est constitué de trois principales phases :

- le diagnostic de l'état existant de l'aire d'étude et les perspectives de son développement ;
- les propositions d'aménagement,
- le règlement.

Dans le cadre de la révision, la phase diagnostique doit évaluer l'impact du PDAU en vigueur en fonction de ses prévisions et des résultats obtenus.

Les distorsions, éventuelles, enregistrées dans son contenu et dans sa mise en œuvre doivent être mises en évidence pour des corrections à y apporter tel que détaillé au point suivant.

H. LE DIAGNOSTIC DE L'ETAT EXISTANT DE L'AIRE D'ETUDE ET LES PERSPECTIVES DE SON DEVELOPPEMENT

C'est une phase d'analyse et d'exploitation de tous les éléments d'information existants indispensables à la révision du PDAU communale ou intercommunale.

Les éléments d'information sont à rechercher principalement dans les études réalisées dans les domaines de l'urbanisme, de l'aménagement du territoire et par d'autres secteurs d'aménagement de l'espace (Hydraulique, Travaux Publics, Agriculture, Tourisme, Culture...).

La phase diagnostic permet de cerner une connaissance détaillée de l'aire à aménager, les visions de son évolution et les contraintes à lever.

L'examen de l'aire d'étude doit considérer les tendances ainsi que les orientations dans les domaines physiques, économiques et humains inhérents aux plans de la commune, de la wilaya, voire régional.

1. Le site naturel.

L'analyse consiste à la mise en évidence des caractères dominants du site (relief, hydrologie, bassins versants, sols, sous sols, climat, végétation...) Les sites naturels à préserver (historiques, culturels, touristiques, forêts, terres agricoles...) doivent également être mis en évidence.

Les zones sujettes à des risques naturels tels les séismes, les inondations, les glissements de terrain, les effondrements, les coulées de boue, les tassements, la liquéfaction, les remontées des eaux..., doivent être répertoriées et délimitées en vue de leur prise en considération dans la détermination des secteurs urbanisables et les zones non constructibles.

Les zones à risques technologiques, doivent également être recensées et délimitées avec la mise en évidence des espaces et couloirs de servitudes à prendre en considération dans les propositions d'aménagement.

2. Le cadre bâti.

Il s'agit de la nature et de l'intensité de l'occupation des sols, notamment de l'emprise des grands équipements et d'infrastructures.

L'analyse porte sur la localisation :

- de l'habitat selon la densité, la typologie, l'architecture ;
- des services, des commerces,
- des équipements publics relevant des divers secteurs ;
- des infrastructures de viabilités (voirie, assainissement, énergie, télécommunications) ;
- des réseaux de transport,
- des activités et de l'industrie.
- des espaces verts, de loisirs et de détente ;
- autres usages spécifiques des sols.

L'analyse permet de mettre en évidence le processus de l'urbanisation, d'évaluer le fonctionnement des équipements existants et leurs déficiences éventuelles, de cerner les zones homogènes selon leur vocation.

3. Le domaine économique.

Dans ce domaine, l'analyse s'articule particulièrement sur l'emploi dans ses diverses branches.

Elle donne des indications sur l'état des lieux, son évolution par secteur d'activité économique et par qualification professionnelle.

Elle constitue la base d'élaboration des perspectives aux divers horizons.

Le marché foncier et les valeurs immobilières sont estimés par zone à partir des données domaniales. Il permet de d'appréhender les conditions de mobilisation des terrains aptes à l'urbanisation.

4. Les équipements.

L'analyse descriptive des équipements collectifs (enseignement, santé, culture, sports...) en référence aux grilles et/ou normes en usage situe le taux de satisfaction des besoins.

Les commerces et les services sont analysés selon les catégories et les lieux d'implantation.

5. Le milieu humain.

Dans ce domaine, les tendances démographiques et les mouvements dans l'espace font ressortir le solde migratoire.

Les catégories socioprofessionnelles donnent des indications sur la disponibilité et le dynamisme de la main d'œuvre et de l'emploi.

I- LES PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT ET LA MISE AU POINT DEFINITIVE

La connaissance de l'état des lieux et des tendances d'évolution permet d'adopter un plan d'aménagement définissant :

- la destination générale des sols et les droits à construire y afférents,
- l'extension des établissements humains, la nature et l'implantation des grands équipements, des infrastructures et des services,
- les zones d'intervention sur les tissus urbains existants, les zones à protéger et celles où la construction n'est pas autorisée.

Dans le processus d'élaboration d'un parti d'aménagement, plusieurs hypothèses (trois) doivent être proposées pour être améliorées et développées après leur confrontation à un certain nombre de critères parmi lesquels :

- la faculté d'adaptation aux tendances d'évolution de l'aire d'étude concernée ;
- la cohérence dans les affectations du sol à établir à partir de la vérification des éléments d'analyse du site avec la capacité de chaque zone à recevoir les projets envisagés en tenant compte de sa nature juridique;
- les coûts et les implications financières induits.

Ainsi, un bilan comparatif de chaque hypothèse permet le choix de la variante définitive.

La mise en évidence des domaines d'investissement qui, dans le sens des hypothèses retenues, intéressent les opérateurs économiques dans l'industrie, le tourisme, la promotion immobilière, ... ;

Ces données, exprimées en ordre de grandeur, permet des choix comparatifs aux autorités et aux services consultés (administrations publiques, organismes, services publics...), pour les engagements à prendre pour la réalisation du PDAU approuvé.

Ainsi, la connaissance des avantages et des inconvénients mis en évidence, aide à la décision dans le choix de l'option définitive.

La détermination des périmètres des plans d'occupation des sols est basée sur des problématiques des zones homogènes et sur les priorités en matière de développement.

J. LE REGLEMENT.

Le règlement constitue la phase finale de l'étude.

Il fixe les dispositions réglementaires obligatoires, opposables aux tiers, dans les secteurs urbanisés, à urbaniser, d'urbanisation future et non urbanisables.

A ce titre, le règlement définit :

- l'affectation des sols, et s'il y'a lieu la nature des activités qui peuvent être interdites ou soumises à des conditions particulières ;
- la densité générale exprimée par les coefficients d'occupation et d'emprise du sol ;
- les servitudes à maintenir, à créer, ou à modifier ;
- les périmètres des plans d'occupation des sols avec les termes de référence y afférent, en distinguant les zones d'intervention sur les tissus urbains existants et celles à protéger ;
- les périmètres des zones de présence d'aléas naturels et technologiques prévisibles, en préconisant les conditions de leur urbanisation ;
- la localisation et la nature des grands équipements, des infrastructures, des services et des activités.

Le règlement du P D A U définit en outre, les conditions particulières de construction dans le littoral, les terres agricoles à potentialités élevées ou bonnes, et les sites culturels, touristiques ou historiques marqués.

Les droits à construire sont organisés par secteur d'urbanisation ci-après :

-Le secteur urbanisé.

Il inclut les terrains, même non dotés de viabilités, occupés par les constructions agglomérées, par leurs espaces de prospect et par l'emprise des équipements et des activités même non construites tels les espaces verts, les parcs urbains ainsi que les dessertes de ces constructions.

-Le secteur à urbaniser.

Il inclut les terrains destinés à être urbanisés à court et moyen termes, à un horizon de dix (10) ans, dans l'ordre de priorité prévue par le PDAU.

-Le secteur d'urbanisation future.

Il inclut les terrains destinés à être urbanisé à long terme, à un horizon de 20 ans, aux échéances prévues par le P D A U.

Les terrains situés dans les secteurs d'urbanisation future sont frappés d'une servitude temporaire de non aëdificandi. Celle-ci est levée pour les terrains entrant dans le champ d'application d'un plan d'occupation des sols (POS) approuvé.

Les investissements dont la durée d'amortissement dépasse les délais prévus pour l'urbanisation ainsi que les modifications ou grosses réparations des constructions destinée à être détruites, sont interdits dans ce secteur.

Toutefois sont autorisés dans ce secteur :

- .la rénovation, le remplacement ou l'extension des habitations liées à la viabilité de l'exploitation agricole,
- .les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et à la réalisation d'opération d'intérêt national ;
- .les constructions justifiées par l'intérêt de la commune et dûment autorisées par le wali sur demande motivée du président de l'APC après avis de l'APC.

-Le secteur non urbanisable.

Il inclut les terrains dans lesquels des droits à construire peuvent être édictés mais réglementés dans des proportions limitées, compatibles avec leur économie générale.

I. LES DOCUMENTS CARTOGRAPHIQUES.

Le PDAU est traduit par des plans qui matérialisent l'état de fait et l'aménagement de l'espace.

A cet effet le Décret 91-177 du 23 mai 1991 modifié et complété, relatif à la procédure d'élaboration et d'approbation du PDAU, énumère la liste de plans réglementaires à produire à chacune des phases.

L'échelle de ces documents sera fonction des dimensions de l'aire d'étude.

les échelles préconisées sont fixées au 1/10.000 ème pour les communes ou groupement de communes de moins de 200.000 habitants, au 1/25.000 ème pour les communes ou groupement de communes de 20.000 à 500.000 habitants et au 1/50.000 ème pour les communes ou groupement de communes de plus de 500.000 habitants.

L'élaboration des plans doit obéir à la normalisation de la représentation graphique des plans, jointe en annexe.

Cette mesure concerne les PDAU en cours ou à lancer en révision

.Le plan d'état de fait.

Il présente, sur plusieurs cartes, les résultats des investigations et d'analyse du site naturel et du cadre bâti. Il met en évidence l'état d'occupation des sols, les servitudes et les et contraintes éventuelles existantes.

. Le plan d'aménagement.

Il fixe et délimite, sur plusieurs cartes, l'organisation du développement du cadre bâti notamment :

- la délimitation des secteurs urbanisés, à urbaniser, d'urbanisation future et non urbanisables
- l'affectation des sols aux diverses fonctions,
- la localisation des équipements et des infrastructures de viabilités structurantes,
- les périmètres des zones à protéger,
- les périmètres d'intervention des plans d'occupation des sols avec les termes de référence y afférents.
- les périmètres des zones et des terrains exposés aux risques naturels et ou technologiques ainsi les servitudes particulières ;

ART. 16 : REMISE DES DOCUMENTS

La remise des documents finaux du PDAU se fera en vingt (20) exemplaires dont cinq (05) en contre calque et 20 exemplaires en CD- ROM contenant l'ensemble des pièces écrites et graphiques du PDAU.

ART.17. LE CONTRAT

Une fois le maître d'œuvre retenu, il est procédé à la signature du marché d'étude avec le maître d'ouvrage.

3. جرائد

Le calvaire des riverains

Accès de Hamla

Nouri Nesrouche

El Watan : 24 - 11 - 2010

Une ville nouvelle a été construite; elle est à moitié habitée et accueille chaque jour de nouvelles familles, ajoutant à l'animation engendrée par les résidents des cités universitaires.

Cette ville nouvelle, appelée Hamla, créée dans le cadre de la stratégie urbaine du gouvernement dans le but d'absorber l'excédent démographique de Batna, souffre cependant d'un défaut de conception qui cause des ennuis aux riverains et ajoute à leur dose de stress quotidienne. En effet, les concepteurs de Hamla, tout comme la commune -censée gérer la nouvelle agglomération- semble avoir oublié d'offrir à la population des accès à la mesure de la ville.

Entrer et sortir de Hamla est un casse-tête quotidien pour les milliers de personnes et leurs véhicules. Les deux accès existants sont insuffisants et se trouvent en très mauvais état. Le premier, celui de Kechida, est presque impraticable à cause des nombreuses crevasses et des nids de poule profonds sur un tronçon de plus d'un kilomètre. L'autre, celui de la route de Merouana, traverse un passage à niveau mal fait, qui ralentit sensiblement le trafic, en plus du danger que représente la jonction avec la double voie rapide de la RN3.

L'APC, tout comme la DUC et la DLEP, devraient se pencher rapidement sur ce problème avant que ne surviennent d'autres plus sérieux.

بعض البناءات الفوضوية المهدمة بباتنة تجاوزت الطابق الأول

قانونيون ”البلدية مسؤولة عن عدم توقيف البناء في مراحله الأولى“

الفجر ، 2010.12.11

تواصلت بباتنة إلى غاية نهاية الأسبوع الفارط عملية هدم البنايات الفوضوية في أحياء معينة بالمدينة، حيث مست في مرحلة ثانية أزيد من 115 سكنا بحي ”سلسبيل“ و”لمباركية“، وقد قبلت تسخيرة البلدية وأعوان الأمن المؤطرين لعملية الهدم باعتراض شديد من قبل أصحاب السكنات واحتكاكات كادت تؤدي إلى انزلاقات مماثلة لما حدث في حي أولاد بشينة خلال الأسبوع الفارط، لولا التغطية الأمنية المركزة التي مكنت من إخلاء البنايات وإبعاد المواطنين عنها

تواصلت بباتنة إلى غاية نهاية الأسبوع الفارط عملية هدم البنايات الفوضوية في أحياء معينة بالمدينة، حيث مست في مرحلة ثانية أزيد من 115 سكنا بحي ”سلسبيل“ و”لمباركية“، وقد قبلت تسخيرة البلدية وأعوان الأمن المؤطرين لعملية الهدم باعتراض شديد من قبل أصحاب السكنات واحتكاكات كادت تؤدي إلى انزلاقات مماثلة لما حدث في حي أولاد بشينة خلال الأسبوع الفارط، لولا التغطية الأمنية المركزة التي مكنت من إخلاء البنايات وإبعاد المواطنين عنها.

وأكدت مصالح بلدية باتنة أن العملية تطال كل بناء غير شرعي شيد بطريقة فوضوية دون رخصة أو حيازة عقد ملكية للعقار، تنفيذا لمخطط تخليص المدينة من المد القصديري واستعادة الأوعية العقارية لتنفيذ مشاريع ذات منفعة عامة. وكان رئيس البلدية، علي ملاخسو، قد أخطر الوالي الحسين معزوز في اجتماع علني لدى تعيينه على رأس ولاية باتنة بوجود أزيد من 850 قرار هدم للمساكن الفوضوية ينتظر التنفيذ، وقد بلغت نسبة التنفيذ خلال المرحلتين السابقتين أزيد من 30 بالمئة، حيث هدم في المرحلة الأولى أكثر من 110 سكنات فوضوية بتجمع ”أولاد بشينة“ في حي كشيدة وسط احتجاج كبير من قبل المواطنين دفعهم إلى حرق جزء من إكمالية الحي وإتلاف أغراضها وغلق بعض الطرق والمحاور بالأطر المطاطية للعجلات، وورق أعوان الشرطة بالحجارة ولبنات البناء وإصابة بعضهم بجروح بليغة وتخريب عدد من سيارات الأمن والكاسحات، وأسفر هذا عن توقيف 18 شخصا تنتظر محاكمتهم خلال هذا الأسبوع بتخريب الأملاك العمومية والاعتداء على رجال الشرطة أثناء تأدية مهامهم. وقد أكد مواطنون متضررون أن قرار الهدم غير شرعي لكونهم لم يتلقوا أية إعارات أو أمر بالإخلاء من قبل البلدية التي نفت ادعاءات المواطنين وصرحت ”بأنهم على علم بقرارات الهدم وأنهم لا يمتلكون عقودا للملكية ولا رخص بناء“. والمؤكد أن عددا من المساكن المهدمة بلغت طابقها الثاني، ما يطرح تساؤلا عن الدور الرقابي لمصالح شرطة العمران، وسط معلومات متطابقة تؤكد تواطؤ الأعوان المكلفين بمراقبة رخص البناء.

وفي اتصال لنا ببعض المحامين المختصين في الشأن العقاري بباتنة أجمعوا على تحميل مصالح البلدية جزءا كبيرا من المسؤولية، لعدم وضعها آليات جادة تمكنها من الاطلاع الدوري على وضعية الأوعية العقارية داخل المدينة ”إذ لا يعقل أن تغيب الرقابة ويشيد مواطنون سكنات من طابقين على قطع أرضية لا يمتلكونها“، وصرح البعض من رجال القانون لـ”الفجر“ بأنه يفترض أن السلطات المحلية تقوم بمراقبة عمل الشرطة العمرانية من خلال تقارير منتظمة تقدمها هذه الأخيرة في فترات زمنية محددة، تضبط فيها المخالفات، و تمكن من الردع الأنبي للمتجاوزين ومنع عملية البناء الفوضوي في مراحلها الأولى.

طارق رقيق

جرح 4 أعوان أمن واعتقال 13 محتجا

هدم بنايات فوضوية يتحول إلى اشتباكات بباتنة

2009.05.10

طاهر حليسي



أصيب أربعة أعوان أمن بجروح طفيفة صبيحة أمس بطريق حملة في باتنة إثر تعرضهم للرشق بالحجارة من طرف سكان محتجين على عملية تهديم أساسات وهياكل بناءات فوضوية، في إطار الحملة الواسعة التي يشنها المجلس الشعبي البلدي منذ أسابيع، وكانت المشادات وقعت بعدما أقدمت مجموعة من المحتجين على غلق الطريق بالحجارة والاطارات المطاطية المشتعلة

- ثم برشق عناصر الأمن بالحجارة باستخدام "المقالع" - المعقال - حيث أصيبت سيارة للشرطة وأخرى للاسعاف، ولم تدم المناوشات طويلا حيث سيطرت مئات من عناصر الشرطة والدرك على الوضع وتم اعتقال زهاء 13 شخصا، وكانت المصالح البلدية شرعت في غضون ذلك في تجريف وإزالة 16 بناية فوضوية وتهديم 600 حفرة أساسات البناء في المنطقة الواقعة بطريق حملة فوق السوق الأسبوعية للسيارات، لتطهير المنطقة من السكنات العشوائية المتنامية كالفطر في محيط مدينة حملة الجديدة المتوسعة باتجاه منطقة حملة (3) التي تنتهي لاستقبال مشاريع سكنية على مساحة 300 هكتار. وحسب نائب رئيس بلدية باتنة (ع. ملاخسو) فإن العملية تهدف إلى إدخال هذه المنطقة في آليات التعمير وضمن المخطط العمراني، فيما ينتظر أن تشمل العملية بناءات فوضوية بحي تامشيط وقرب حي سلسبيل، علما أن الحاصيلة بلغت منذ إطلاق العملية تهديم مابين 1600 بناية وهيكل بناية فوضوية.

الملخص:

إن التشريع الخاص بأدوات التهيئة والتعمير لم يصدر إلا بعد تعاقب عدة تشريعات وتجارب أخرى في ميدان التعمير، فسياسة التعمير في الجزائر كانت مرهونة بوضعية عمرانية موروثية من المراحل السابقة، وبعد الاستقلال تبينت ضرورة تنمية الاقتصاد الوطني وانتهاج سياسة تمكنه من النهوض، مما أدى إلى الشروع في إنجاز مشاريع نقطية مستعجلة لم تأخذ بعين الاعتبار قاعدة عمرانية واضحة في التخطيط، وبعد الانتباه إلى إلزامية إيجاد تشريع يهيكل مختلف تلك التدخلات العمرانية، انطلقت عدة محاولات في هذا المجال إنتهى بها المطاف إلى إيجاد أدوات التهيئة والتعمير.

تعتبر أدوات التهيئة والتعمير أدوات قانونية قابلة للمعارضة بها أمام الغير، إذ أن أي تدخل عمراني على مستوى المجال الحضري يجب أن يتم فيه احترام توجيهاتها، وكل من يخالفها يخضع لعقوبات وإجراءات ردية، إلا أن هذه القوة تبقى نظرية لا مجال لها من التطبيق.

مدينة باتنة كمجال للدراسة تعاني من التعديات الدائمة من طرف الخواص الذين تعود إليهم معظم ملكية العقار، فالنزعة الفردية للمواطن واقتناعه بالاحتفاظ بملكيتة العقارية لاستغلالها للأغراض الخاصة دون مراعاة كيفية تحقيق بقية مطالبه الحضرية من جهة، ومحاولة الدولة توفير المتطلبات ذات المنفعة العمومية على حساب بعض الخواص دون تعويضهم من جهة أخرى، يخلق صراعا دائما بين هؤلاء فيما يخص طبيعة استغلال الأرض، إذ يلجأ المواطن في معظم الأحيان إلى تحقيق رغبته بطريقته الخاصة حتى وإن كانت غير قانونية، مما حول المدينة إلى مجموعة من الأحياء الفوضوية.

فرغم الإمكانيات والمؤهلات التي تحوز عليها مدينة باتنة، إلا أن منهجية التسيير واشتراك مختلف المتدخلين و الفاعلين : دولة، بلدية، خواص ... ساهم في خلق الفوضى العمرانية، وأكد بأن أدوات التهيئة والتعمير ليست بنفس المعايير إذا تمت مقارنتها بين التشريع والتطبيق.

الكلمات المفتاحية : أدوات التهيئة والتعمير، سياسة التعمير، مدينة باتنة، التدخلات العمرانية، الفاعلون والمتدخلون، التشريع، التطبيق.

Resume

Depuis l'indépendance, l'état algérien n'a cessé de réglementer l'espace urbain dans le but de lutter contre la croissance galopante et anarchique des villes

Ces règles ne répondent souvent pas aux exigences de la population et à la réalité, l'état de fait hérité du colonialisme.

Après l'indépendance et face au rythme accéléré du développement du pays, l'état algérien est engagé à mettre en place différents programmes sans mettre en évidence une politique claire et cohérente du développement de l'espace urbain et de l'accroissement de la ville.

Les problèmes engendrés par cette urbanisation et la ségrégation de l'espace urbain ont poussé les autorités concernées à poser une série de lois terminées par la création des instruments d'urbanisme.

Les instruments d'urbanisme sont des instruments réglementaires opposables aux tiers, toute intervention sur le tissu urbain doit respecter les règles générales et les orientations relatives à celles-ci.

La ville de Batna objet de l'étude est l'exemple réel de non-respect aux règles de l'urbanisme, la spéculation foncière, le manque de justice dans les opérations de remboursement des terrains pris pour les équipements d'intérêt public et le manque d'une volonté de la part de l'administration de gérer le problème du foncier à l'amiable avec le citoyen, ont fait de la ville de Batna un grand village, construit et façonné un ensemble de quartiers illicites sans charme, sans âme et sans aucune forme urbaine.

Les problèmes dont souffre la ville de Batna sont liés essentiellement au manque de volonté par les différents acteurs de s'organiser et de mettre fin à toutes les formes d'anarchie.

Mots clés : Les instruments d'urbanisme, La politique urbaine, La ville de Batna, les interventions urbaines, les acteurs et les intervenants, la législation, la pratique.

Abstract :

The urban instruments appeared after the succession of several legislations and experiences relating to the urban field.

In Algeria, the urban policy faced an urban state inherited from the colonization and previous civilizations, but after the independence, the government tried to develop a dominant national economy, starting with many punctual and swift projects, regardless a well planned urban base, which led us to think in the obligation to create a law able to restructure the urban interventions. Therefore several attempts have been created, to finally achieve the creation of the urban instruments

The urban instruments are subject to be opposed by the others, we must respect these directions in each urban intervention, and each opponent will face repressive punishments, however this rules remain 'black on white'.

As a field of study, the city of Batna suffered from permanent infringements of the citizens who owned the majority of the landed area, on the one hand the citizen has the ambition to keep his piece of land for a private interest, regardless the other requirements that belong to him, the state on the other hand tried to assure a base for a public interest, which produce a dispute between them concerning the exploitation of the land.

The citizen, generally assure his need even if it's illegal, and this behavior transforms the city into a group of archaic districts. In spite of the abilities owned by the city of Batna, the managing method and intervention of various actors and intervenors (the state, Municipality 'APC', the citizens...etc) produces an urban disorder, which confirms the problem of non-concordance of the standards between legislation and application of the urban instruments.

Key words: The urban instruments, the urban policy , the city of Batna, the urban interventions , the actors and the intervenors ,the legislation , the application .