



جامعة محمد خيضر - بسكرة -



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم العلوم السياسية

دور شرطة العمران في ضبط المخططات العمرانية
دراسة حالة - بلدية طولقة -

مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم السياسية

تخصص: سياسة عامة و إدارة محلية

إشراف الأستاذة

مريم براهيمى

إعداد الطالبة

كريمة الغربى

الاسم و اللقب	الرتبة	الصفة
مريم براهيمى	مشرفا	مقررا

السنة الجامعية 2015/2016

الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله وحده لا شريك له الواحد الفرد الصمد خالق السماء بلا عمد

خالقنا وارزقنا

إلى خير مبعوث إلى خير أمة وإلى من صل الله عليك يا خير الوري إلى سراج هذه الأمة

"سيدنا محمد عليه ألف صلاة وازكي تسليم"

إلى التي لن توفيهما الكلمات ولا العبارات حقها إلى الشمعة التي أنارت دربي وسهرت الليالي على راحتني

إلى سر وجودي في هذه الدنيا

إلى التي علمتني فنون القراءة وفك شفرة الكتابة إلى التي لا يغلى عليها غال ولا نفيس إلى من أرضعتني

قوة وأطعمتني صبرا واسقتني من بحر الأخلاق

إلى رمز الحب وبلسم الشفاه إلى القلب الناصع بالبياض أمي الحبيبة

إلى من جرع الكأس فارغا ليسقيني قطرة حب

إلى من كلت أنامله ليقدم لنا لحظة سعادة إلى من حصد الأشواك عن دربي ليمهد لي طريق العلم إلى

من علمني ان الدنيا امتحان وحياة تضحية وكفاح ونهايته نجاح

إلى القلب الكبير أبي الغالي

إلى القلوب الطاهرة الرقيقة والنفوس البريئة إلى رياحين حياتي إلى من شملوني بالعطف..... وأمدوني

بالعون وحفزوني للتقدم أخواتي رعاهم الله

وإلى أحب الناس أخوالي وخالاتي وأعمامي وعماتي

إلى اعز واحن على قلبي جدتي العزيزة أطال الله في عمرها

إلى روح جدي الطاهرة رحمه الله

والى كل صديقاتي التي عشت معهن الكلمة الطيبة وخاصة إلى رزيقة، هناء، فريال، سليمة، فاطمة،
نادية، عائشة، لامية

عبر نفحات النسيم وأريج الأزاهير وخيوط الأصيل أرسل شكرا من أعماق قلبي لك صديقتي الحبيبة
والغالية والتي رافقتني طوال مشواري الجامعي " روفية "

إلى كل أستاذة العلوم السياسية الذين أكن لهم الاحترام والتقدير والى كل من كتبهم قلبي ولم يكتبهم قلبي
والى من أحب وسوف أحب اهدي ثمرة عملي لكم

الاهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله وحده لا شريك له الواحد الفرد الصمد خالق السماء بلا عمد
"خالقنا ورزقنا"

إلى خير مبعوث إلى خير أمة وإلى من صل الله عليك يا خير الوري إلى
سراج هذه الأمة

"سيدنا محمد عليه ألف صلاة وازكي تسليم"

إلى التي لن توفيقها الكلمات ولا العبارات حقها إلى الشمعة التي أنارت دربي
وسهرت الليالي على راحتي إلى سر وجودي في هذه الدنيا

إلى التي علمتني فنون القراءة وفك شفرة الكتابة إلى التي لا يغلى عليها
غال ولا نفيس إلى من أرضعتني قوة وأطعمتني صبورا واسقنتني من بحر الأخلاق
،إلى رمز الحب ويلسم الشفاه إلى القلب الناصع بالبياض أُمي الحبيبة

إلى من جرع الكأس فارغا ليسقيني قطرة حب إلى من كلت أنامله ليقدم لنا
لحظة سعادة إلى من حصد الأشواك عن دربي ليمهد لي الطريق العلم إلى
من علمني ان الدنيا امتحان وحياة تضحية وكفاح ونهايته نجاح" إلى
القلب الكبير أبي الغالي"

إلى القلوب الطاهرة الرقيقة والنفوس البريئة إلى رياحين حياتي إلى من
شملوني بالعطف..... وأمدوني بالعون وحفزوني للتقدم أخواتي رعاهم الله

والى أحب الناس أخوالي وخالاتي وأعمامي وعماتي إلى اعز واحن على قلبي جدي
العزيزة أطل الله في عمرها إلى، روح جدي الطاهرة رحمه الله

والى كل صديقاتي التي عشت معهن الكلمة الطيبة وخاصة إلى رزيقة، هناء،
فريال،سليمة،فاطمة،نادية،عائشة،لامية

عبر نفحات النسيم وأريج الأزاهير وخبوط الأصيل أرسل شكرا من أعماق قلبي
لك صديقتي الحبيبة والغالية والتي رافقتني طوال مشواري الجامعي " روفية"

إلى كل أستاذة العلوم السياسية الذين أكن لهم الاحترام والتقدير وإلى كل من
كتبهم قلبي ولم يكتبهم قلبي وإلى من أحب وسوف أحب، اهدي لكم ثمرة عملي

///

مقدمة:

يختلف تسيير السياسة العمرانية من دولة إلى أخرى نتيجة اختلاف العوامل الطبيعية، الاقتصادية، السياسية، والثقافية، وقد عرفت الجزائر عدة سياسات في التسيير والتنظيم العمراني، منذ الاستقلال إلى يومنا هذا. لكن من المهم الإشارة إلى أن هناك مخططات عمرانية خلال فترة الاستعمار على غرار مخططات قبل مخطط العمران الموجه، مخطط العمران المؤقت، مخطط التحديث العمراني.

ارتبط العمران في الجزائر بألويات السياسة العامة لكل مرحلة، حيث اعتمد أسلوب المركزية في التخطيط والتنفيذ في ظل نظام اشتراكي (1962_1989)، بداية من سنة 1986 شهدت موارد الدولة ضعفا كبيرا نتيجة انخفاض أسعار النفط بسبب الأزمة العالمية، ثم تلتها أحداث أكتوبر 1988 وهي بداية المرحلة الانتقالية، ورافق ذلك تفكيك جزئي للنظام المركزي (البلدية، الولاية)، الذي أعطى صلاحيات أكثر للمنتخبين وبذلك اتجهت الجزائر لأن يكون لها نظام إداري لا مركزي في إدارة الولايات (المدن، البلديات)، إذا أصبح هذا النظام من مظاهر الدولة الحديثة.

ومع هذا التحول عرف العالم العديد من المستجدات الدولية المتمثلة في العولمة، الطفرة التكنولوجية، الثورة الرقمية (المعلومات، الاتصالات) والتي غيرت المفاهيم، الإدارية والعمرانية، حيث تحاول الجزائر الاستفادة من هذا التطور العلمي والبحثي لمواجهة الإشكاليات التي يعيشها العمران في الجزائر إذ تحاول الهيئات المختصة التعامل معها من بينها (التوسعات الفوضوية، أزمة النقل، تهمة الضواحي، افتقاد الجانب الجمالي والبيئي لأغلب المراكز الحضرية) الأمر الذي ينعكس على النسق الاجتماعي الجزائري ككل، حيث اهتمت الجزائر وبالخصوص بكيفية الحد من أزمة السكن الخائفة التي كانت تزيد بتزايد عدد السكان دون الأخذ بعين الاعتبار في الكثير من الأحيان أهم المعايير ومقاييس التخطيط الخاصة بالتهيئة والتعمير، التي الأمن والرفاهية وراحة المواطن هدفها الأساسي

مقدمة

أهمية الموضوع:

يعد العمران بصفة عامة مرآة عاكسة لتطور المجتمعات والدول وتراجعها لعلاقته المباشرة برفاهية الأفراد وحياتهم. لذا يمكن القول أن عمل شرطة العمران من أهم الأولويات المرتبطة باستقرار المجتمعات من حيث الأمن والراحة على جميع الأصعدة النفسية والاجتماعية وهذا من خلال قيامها بمهام المنوطة بها في هذا المجال والعمران هو محل اهتمام التشريع والقضاء وحتى الإدارة، فإن تقاوم الطلب واحتياجات السكان للمسكن أدى ذلك إلى ظهور البناءات الفوضوية بمختلف أنماطها على أطراف المدن مما شوه جمال المدن. ففرضت الحكومة الجزائرية جملة من القيود على تشييد البناءات، حيث أن أي بناء في محيط عمراني أو منطقة عمرانية جديدة، يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة مسبقا من قبل المشرع مضبوطة بقواعد تنظيمية

فعلى سبيل لفت انتباه المواطن الجزائري إلى خطورة المشاكل العمرانية تم تجنيد جهاز للحفاظ على العمران وهو جهاز شرطة العمران وكذلك أجهزة وهيئات الدولة الأخرى من أجل المشاركة والمساهمة كل في مجال اختصاصها ولمحاربة المشاكل العمرانية.

أسباب اختيار الموضوع:

إن خوضي في هذا الموضوع نابع من عدة أسباب ذاتية وجملة من العوامل الموضوعية يمكن حصرها في النقاط التالية:

أسباب موضوعية:

غياب الوعي لدى المواطن والتجاوزات القانونية وإشكالية العلاقة بين المواطن والإدارة المحلية أدى إلى سوء السلوك المتبع من قبل المواطن والمثابرة في تدمير العمران والبيئة واستغلال العقار في البناءات الغير

مقدمة

الشرعية والمحظورة والتهاون في عمليات الرقابة في ميدان التعمير، الأمر الذي يعد خطير على المواطن ورفاهيته واستقرار المجتمع ككل

أسباب ذاتية:

- رغبتني في معرفة الأسباب الفعلية لانتشار ظاهرة البناء الفوضوي التي تشوه صور مدننا وتقوض معالم الجانب الجمالي فيها
- يعد الموضوع فيه عنصر الجدة والحدثة في الجزائر ولا يزال حديثا في بعض جوانبه ولم يتطرق له الكثير من الباحثين

أهداف الدراسة:

- التعرف على أهم مهام وصلاحيات الممنوحة لشرطة العمران
 - دراسة مفهوم المخططات العمرانية وكذا علاقتها بعمل الشرطة العمران من خلال البحث في الصلاحيات
 - معرفة أهم مراحل إعداد المخططات العمرانية، والمخططات العمرانية المعمول بها في الفترة الراهنة.
- الدراسات السابقة: من خلال ما تم الحصول عليه من أبحاث ودراسات حول الموضوع هناك بعض الأطروحات والرسائل الجامعية التي تناولت شرطة العمران والتخطيط العمراني
- ومن بين الدراسات التي تطرقت لهذا الموضوع مذكرة ماستر بعنوان "دور شرطة العمران والبيئة في حماية النسيج العمراني والبيئي في الجزائر" لمريم بودهان شهادة ماستر جامعة محمد خيذر بسكرة قسم الحقوق 2011 ركزت هذه الدراسة على دور شرطة العمران في حماية كل من العمران والبيئة وفي ردع المخالفين للقوانين والتنظيمات الجاري العمل بها في مجال العمران وحددت أهم أدوات التخطيط العمراني

مقدمة

➤ أما الدراسة الثانية مذكرة باللغة الفرنسية بعنوان: NEDJAI FATIHA” LES INSTRUMENTS D URBANISME ENTRE propriétaire foncier et application case Detude la Ville Batna” diplom de magister {university Mohamed khider Biskra faculte der sciences et de la technologies department d architecture

تطرق هذه الدراسة إلى مجموعة القوانين خاصة ما تعلق منها بالعقار والتهيئة والتعمير ،قانون توجيه العقاري قانون التعمير للتهيئة والأدوات الجديدة للتهيئة والتعمير فهذه الأدوات تهدف إلى التحكم أكثر في المجال وإعادة تنظيمه وهذه الدراية كذلك تحاول عبر حالة باتنة إن تبرهن العلاقة بين أدوات التعمير القابلة للمعارضة من قبل الغير و الملاك العقاريين الذين يحوزون الأراضي التي تعتبر مفتاح تطبيق أدوات التعمير

إشكالية الدراسة:

تسعى الجزائر بشكل دائم إلى ضبط وحماية المخططات العمرانية لمدنها ومناطقها الحضرية لأمن ورفاهية الشعب والحفاظ على النظام في ظل تزايد النمو الديمغرافي و الحاجة لتوسيع مخططات الإسكان ،شبكات الطرقات ،وجميع متطلبات على غرار محلات تجارية الخ ، لكن من خلال ما سبق فهناك عدة تجاوزات تحدث في إطار التوسع العمراني ، وضعت الجزائر شرطة خاصة بالعمران لحماية نظام هذه المخططات فالإشكالية التي تثار من خلال الموضوع تتمثل فيما يلي: **كيف ساهمت شرطة العمران في ضبط المخالفات الخاصة بالمخططات العمرانية في بلدية طولقة؟**

وتندرج تحت هذه الإشكالية تساؤلات فرعية وهي كالاتي:

- ماهي مهام وصلاحيات شرطة العمران؟
- ما هي علاقة شرطة العمران بمختلف الهيئات المحلية؟

مقدمة

- فيما تتمثل أنواع المخططات العمرانية؟
- ما هي أهم صور الإخلال بالمخططات العمرانية في بلدية طولقة؟

فرضيات الدراسة:

- ✓ كلما زادت الصلاحيات الممنوحة لشرطة العمران كلما ساهم ذلك في استقرار وتنظيم المخططات العمرانية الأمر الذي يعود بالأمن والرفاهية على السكان.
- ✓ إنجاز مشاريع السكنية بعيدا عن متطلباتها التخطيطية يؤثر سلبا على السكان (عدم الراحة، الانحرافات) وكذا على النمط والشكل المعماري.
- ✓ عدم الاعتماد على مخطط عمراني من أهم أسباب تفشي البناءات الفوضوية

المقاربة المنهجية:

لدراسة هذا الموضوع سوف نعتمد على:

منهج الوصفي: وهو أول خطوة يقوم بها الباحث في وصف الظاهرة التي يريد دراستها وجمع المعلومات عنها، وقد تم استخدامه في هذه الدراسة من خلال وصف كل من السياسة العامة والمخططات العمرانية وشرطة العمران

منهج دراسة حالة: لإسقاط الجانب النظري على واقع المؤسسة محل الدراسة

مقرب القانوني: لتحليل مختلف التشريعات العمرانية التي تضم هذه السياسية ومنها على الخصوص أدوات التخطيط العمراني والتشريعات القانونية

مقدمة

كما تمت الاستعانة بأداة المقابلة التي تتم بين الباحث والمبحوث في البلدية، قصد الحصول على المعلومات حول رخص البناء وأهم المخالفات الواقعة في العمران، فتكون المقابلة مفتوحة بأسئلة غير محددة الإجابة يبدي فيها الباحث رأيه الشخصي حول الموضوع

ولمعالجة الموضوع قمنا بتقسيم الدراسة إلى ثلاث فصول

الفصل الأول تضمن بعض التعاريف لكل من السياسة العمرانية والمخططات العمرانية وشرطة العمران والمعنون ب: الإطار المفاهيمي للدراسة إذ قسمناه إلى ثلاث مباحث المبحث الأول تحدثنا فيه عن تعريف السياسة العامة والسياسة العمرانية أما المبحث الثاني فتناولنا فيه مفهوم المخططات العمرانية ومراحلها وأنواع المخططات العمرانية أما المبحث الثالث فتطرقنا فيه مفهوم شرطة العمران ومهام والصلاحيات ومراحل تطور شرطة العمران وعلاقتها بالهيئات المحلية

أما الفصل الثاني خصصناه إلى الآليات القانونية الممنوحة لشرطة العمران في ضبط المخططات العمرانية المبحث الأول تناولنا فيه أهم أشكال الإخلال بالمخططات العمرانية أما المبحث الثاني تكلمنا فيه صلاحيات الممنوحة لشرطة العمران أما المبحث الثالث تحدثنا فيه عن آليات المراقبة والتحكم في العمران

الفصل الثالث: تحت عنوان واقع وأفاق العمران في بلدية طولقة ويتكون من ثلاث مباحث المبحث الأول يتضمن الهيكل التنظيمي والعمراني لبلدية طولقة ، أما المبحث الثاني فقد خصصناه إلى التنسيق بين البلدية وشرطة العمران أما المبحث الثالث يتناول مكافحة البلدية وشرطة العمران للمخالفات العمرانية.

صعوبات الدراسة:

هناك بعض الصعوبات التي تواجه جميع الباحثين في المواضيع التي يحاولون فيها الوصول إلى نتائج توصف بالعلمية والموضوعية من خلال قلة الدراسات خاصة ما تعلق بجانب شرطة العمران

مقدمة

طبيعة الموضوع المركبة، حيث فرض علينا ذلك الربط بين عناصر موضوع شرطة العمران وعناصر المخططات العمرانية

على غرار نقص المراجع خاصة في مجالات معينة وصعوبة الحصول على المعلومات خاصة مثلاً: في دراسات الحالة التي تربط بين جميع المجالات السياسية و الاقتصادية مثل شرطة العمران والمخططات العمرانية كدراسة سياسية

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للدراسة

تمهيد الفصل الأول:

نظرنا للأهمية الكبيرة التي يكتسبها موضوع العمران وكذلك الأهمية التي تجسدها مصالح شرطة العمران في حماية هذا المجال تم الفصل الأول لإعطاء نظرة حول السياسية العمرانية وكذا التعريف بالمخططات العمرانية وأنواع المخططات العمرانية والتطرق كذلك إلى تعريف شرطة العمران من خلال التعرض إلى المفاهيم الأساسية المرتبطة بهذا المجال

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للدراسة

المبحث الأول: مفهوم السياسة العامة وطبيعة السياسة العمرانية

تتأثر السياسات العامة، ومنها السياسة العمرانية، بالتسيير الإداري في الدولة بشكل كبير قد يتوقف والقول إلى أي فئة من السياسات العامة تنتمي السياسة العمرانية ، اذ تم تقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب، خصص الأول لتعريف السياسة العامة ، أما المطلب الثاني خصص لطبيعة السياسة العمرانية أما الثالث أساليب تسيير السياسة العمرانية

المطلب الأول: تعريف السياسة العامة

لقد صيغت العديد من التعريفات للسياسة العامة ويمكن ذكر بعض منها فيما يلي:

عرفها روبرت ايستون " تعريفا واسعا بقوله بأنها" العلاقة بين الوحدة الحكومية وبيئتها "

أما توماس داي" فيرى أن السياسة العامة هي "ما تفعله وما لا تفعله الحكومة"¹

تعريف آخر عرفها كارل فردريك الذي يقول "إن السياسة هي برنامج عمل مقترح لشخص أو جماعة أو حكومة في نطاق بيئة محددة لتوضيح الفرص المستهدفة والمحددات المراد تجاوزها سعيا للوصول إلى هدف أو لتحقيق غرض مقصود"¹

¹ ثامر كامل محمد الخزرجي، النظم السياسية الحديثة والسياسات العامة. عمان: دار مجدلاوي، 2004، ص ص 27، 28.

السياسة العامة هي "تلك السياسة التي يضعها الجهاز العام، كالحكومة، الذي يمثل مصلحة المجتمع الأكبر"

كلمة السياسة العامة دائما ترجع إلى أفعال (أعمال) الحكومة والأهداف (النوايا) التي تحدد هذه الأعمال²

تعرف السياسة العامة من منظور ممارسة القوة :

عرفها أوستن ريني بأنها "علاقة التبعية والطاعة من جانب والسلطة والسيطرة من جانب آخر"³

السياسة العامة من منظور أداء النظام:

لقد وصف العديد من علماء السياسة النظام بشكل عام وذلك باعتباره مجموعة من الأجزاء تشكل فيما بينها نسقا من العلاقة المتبادلة في إطار تلك الوحدة الكلية ومن هذه الزاوية يولي "ديفيد أستون" اهتماما بالسياسة العامة أي من وجهة تحليل النظام كنتاجة ومحصلة في حياة المجتمع من منطلق تفاعلها الصحيح مع البيئة الشاملة التي تشكل فيها المؤسسات والمرتكزات والسلوكيات والعلاقات أصولا للظاهرة السياسية التي يتعامل معها النظام السياسي ، وعليه فهو يعرفها " توزيع القيم الإلزامية الموزعة لتلك القيم في إطار عملية تفاعلية بين المدخلات والمخرجات والتغذية العكسية"⁴

المطلب الثاني : طبيعة السياسة العمرانية وانتماؤها إلى إحدى أصناف السياسات العامة

¹ جيمس أندرسون، صنع السياسات العامة. تر : عامر الكبيسي، عمان: دار المسيرة لنشر 1999ص15

² Clarke Cochrane. American Public Policy an Introduction, Ninth edition, 2009.

³ ابتسام قرقاح "دور الفواعل غير الرسمية في صنع السياسة العامة في الجزائر (1989.2009) شهادة الماجستير، (جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم العلوم السياسية) 2011، ص19.

⁴ -عبد النور ناجي ، مقدمة في دراسة السياسة العامة. عناية : دار العلوم للنشر والتوزيع 2014، ص21، 22

تعريف السياسة العمرانية: بأنها الإستراتيجية التي تعدها الدولة للتحكم في العمران¹

تعد من السياسات العامة الكلية "Macro" وهي تلك السياسة العامة، التي تحضى باهتمام جماهيري واسع النطاق وتجذب إليها شرائح كبيرة من المجتمع ، واشتراك الأقطاب المتعددة فيها ، كالأحزاب السياسية وأعضاء البرلمان ، والإدارات الحكومية ، ووسائل الإعلام وجماعات المصلحة بالشكل الذي يعبر فيه كل منهم عن موقفه

وتتميز السياسات العامة الكلية بالآتي:

- ✓ أنها سياسات عامة تتسم بالوضوح النسبي لموضوعاتها
- ✓ تعدد الجهات الرسمية الحكومية الداخلة في مناقشتها الحكومية
- ✓ أنها سياسات عامة ، تتطلب التوفيق بين "الخيار العام" الذي يمثل رغبة وتوجه غالبية شرائح المجتمع من جهة، "وخيار السياسة" الذي يمثل توجهات صانعي السياسة العامة بوصفه الخيار المتوقع من حيث نتائجه لطرفي التعامل مع القضايا الخلافية ، بطريقة تبرز الاستفادة من الجهود والموارد المتاحة، وتحليل انعكاساتها بصورة منظمة استنادا إلى نتائج المتوقعة عن ذلك الخيار²

المطلب الثالث : أساليب تسيير السياسة العمرانية

أولاً: أسلوب التسيير المركزي

مفهوم المركزية:

¹ -عقاقة عبد العزيز مرجع سابق ص104

² فهمي خليفة الفهداوي ، السياسة العامة من منظور كلي في البيئة والتحليل . عمان : دار المسيرة للنشر والتوزيع ، 2001، صص 59، 60

نعني المركزية في المقام الأول توحيد الإدارة في الدولة وقصر الوظيفة الإدارية على السلطة التنفيذية المركزية بمهمة ممارستها بواسطة أجهزة إدارية متخصصة، فمفهوم المركزية بعيدة تماما عن أن يكون بمعنى احتكار شخص واحد أو هيئة واحدة داخل الدولة لجميع الأعمال الإدارية

ولكن المعنى السليم والصحيح والمتفق عليه بين الفقهاء جميعا هو الذي يحمل معنى احتكار السلطة الواحدة في الدولة وان كثرت فروعها وتعددت¹

وهناك صورتان للمركزية الإدارية هما:

1. التركيز الإداري: ويسميه البعض بالتركيز المطلق أو المركزية الوحشية ويقصد به أن تتركز السلطة الإدارية في جزئياتها وعمومياتها في يد الوزراء في العاصمة ، حيث يجرى كل ممثلي الأقاليم والهيئات من سلطة القرار ويتحتم عليهم الرجوع للوزير المختص في كل شأن من شؤون الإقليم والمرفق²

2. عدم التركيز الإداري: ويطلق عليه أيضا الأسلوب المركزي المبسط، ومن مقتضاه أن يخول بعض الموظفين الحكوميين سواء أكانوا مقيمين في العاصمة أم في الأقاليم اختصاصات خاصة تمكنهم من إصدارات قرارات نهائية في بعض المسائل دون الحاجة للرجوع للوزير

على أننا لو تأملنا تطبيقات هذين الأسلوبين، لا تضع لنا استحالة إيجاد تنظيم إداري يقوم على احد هذين الأسلوبين دون الآخر³

¹ جعفر انس قاسم انس، التنظيم الإداري والإدارة المحلية بالجزائر. ط2، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 1988، ص12.

² عمار بوضياف ، شرح قانون البلدية. الجزائر: جسر للنشر والتوزيع، 2012، ص24.

³ حسين مصطفى حسين ، الإدارة المحلية المقارنة. ط2، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 1982، صص 9، 10.

ثانيا: أسلوب التسيير اللامركزي

إن الطريقة التي تعتمدها الدولة في تنظيمها الإداري تتأثر بالنظام السياسي الذي تنتهجه، ففي الدول التي تسودها أنظمة ديمقراطية تكون اللامركزية هي المبدأ المتبع في التنظيم الإداري وفي التسيير المرافق العامة في الدولة

❖ تعريف اللامركزية الإدارية:

توجد اللامركزية عندما يمنح القانون للهيئة المنتخبة من قبل مجموعة شخصية، سلطة القرار في كل الشؤون المحلية أو جزء منها على الأقل عناصر اللامركزية¹

اللامركزية الإدارية تعتمد على أساس توزيع الوظائف الإدارية بين الحكومة المركزية من جهة ، وهيئات إدارية أخرى متخصصة على أساس إقليمي أو مرفقي من جهة أخرى ، بحيث تمارس هذه الهيئات اختصاصاتها في النطاق المحدد لها في القانون تحت رقابة السلطة المركزية وإشرافها ، ولذلك فغالبا ما يقترن موضوع اللامركزية بنظرية الإدارة المحلية ، أو نظام الحكم المحلي . ونتيجة ذلك فان اللامركزية الإدارية تعتبر طريقة من طرق الإدارة تتضمن توزيع الوظيفة الإدارية بين الحكومة وبين هيئات منتخبة محلية أو مرفقية²

¹ عبيد لخضر، التنظيم الإداري للجماعات المحلية. الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، [د س ن]، ص29

² عبد الله طلبه، محمد الحسين ، مهند نوح ، المدخل إلى القانون الإداري. دمشق: مركز التعليم المفتوح، 2004، ص122

ويقصد باللامركزية الإدارية توزيع الوظائف الإدارية بين الحكومة المركزية في العاصمة وبين الهيئات المحلية أو مصلحة منتخبة ، بحيث تكون هذه الهيئات في ممارستها لوظيفتها الإدارية تحت إشراف ورقابة الحكومة المركزية¹

إذا كانت المركزية تعني في الأساس حصر وتركيز السلطة أو الوظيفة الإدارية في يد جهة إدارية واحدة ، فان اللامركزية على العكس من ذلك تعني توزيع هذه الوظيفة واختصاصاتها بين أجهزة الحكم المركزية وأشخاص معنوية عامة أخرى²

ثانيا : صور اللامركزية

توجد صورتان للامركزية الإدارية هما:

1. اللامركزية الإقليمية:

يعرفها الأستاذ waline اللامركزية الإقليمية بأنها نقل أو تحويل سلطة إصدار قرارات إدارية إلى مجالس منتخبة بحرية من المعنيين، ويعرف الأستاذ Bebbash اللامركزية الإقليمية بأنها عبارة عن اعتراف الدولة للأشخاص الإقليمية بسلطة إصدار قرارات إدارية في بعض المجالات³

2. اللامركزية المرفقية:

¹ سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري دراسة مقارنة . القاهرة: دار الفكر العربي، 2007، ص83.

² سامي جمال الدين، أصول القانون الإداري. مصر : منشئة المعارف، 2004، ص180.

³ علي خطار شطناوي، الإدارة المحلية . ط2، الأردن: دار وائل، 2007، ص97

الصورة الثانية من صور اللامركزية الإدارية المرفقية أو المصلحية وتعني الاعتراف بالشخصية المعنوية لأحد مرافق العامة في الدولة حتى يتمكن من إدارة شؤونه بحرية ويتبع الأساليب التي تتفق مع طبيعة نشاطه لكي ترتفع كفاءته الإدارية¹

المبحث الثاني: مفهوم المخططات العمرانية

يعتبر التخطيط عملية تنظيمية لخدمة المجتمع أو بمعنى آخر فإن التخطيط هو دراسة التي يقوم بها مجموعة متكاملة من المتخصصين وذوي الخبرة لمسح منطقة عمرانية بها مشكلة ما يراد حلها وذلك للحصول على أفضل قدر ممكن لإنتاجيتها ولراحة سكانها

فالتخطيط العمراني مهم جدا فهو مجموعة المراحل التي تصل بها إلى وضع مخطط عمراني لمدينة او قرية ما، ومن خلال هذا المبحث سنحاول التعرف على مفهوم المخططات العمرانية ومراحل أعدادها وأنواع المخططات العمرانية

المطلب الأول: تعريف المخططات العمرانية

تعريف مخطط أو التخطيط: يدل على مسار الذي يتدرج على طريقة الفضاء والنشاط تحت السلطة² بقواعد قانونية للتعمير والتهيئة ويعبر عن إرادة للتنظيم التاطير، وتوجيه النشاط العمراني¹

¹ محمد علي الخلايلة ، الإدارية المحلية وتطبيقاتها في كل من الأردن وبريطانيا وفرنسا دراسة تحليلية مقارنة . عمان : دار الثقافة ، 2009، ص41.

² - حسينة غواس ، " الآليات القانونية لتسيير العمران " ، شهادة الماجستير . (جامعة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق)، 2012.

التخطيط: كلمة شاملة تشمل كل نواحي الحياة الإنسانية وهو تفكير مسبق للقيام بفعل أو سلسلة أفعال في المستقبل أي انه يخلق قبل أن يكون فعلا واقعيا¹

عرف التخطيط كممارسة كمنشأ إنساني منذ العصور ما قبل التاريخ إلا أن التخطيط كعلم قائم بذاته له أسسه ونظرياته لم يبرز للوجود إلا قبل فترة ليست بطويلة²

أول من استعمل مصطلح التخطيط هو علماء الاقتصاد قبل مائتي عام من خلال معالجة النمو الاقتصادي وقد تعددت التعريفات لنفس الكلمة وهو الأسلوب العلمي الذي يهدف إلى تقديم الحلول أو البدائل للحلول للمشكلات الحالية أو المتوقعة للمجتمع³

هناك عدة تعريف لتخطيط العمراني منها :

يمكن إعطاء تعريف مبسط للتخطيط العمراني: وذلك باعتباره أداة ووسيلة لتحقيق المصلحة العامة لكافة القطاعات وفئات المجتمع من خلال وضع تصورات ورؤى لأوضاع مستقبلية مرغوبة ومفضلة، لتوزيع الأنشطة والاستعمالات المجتمعية في مكان الملائم في الوقت المناسب وبما يحقق التوازن بين احتياجات

¹ - محمد الطعاني ، دور العمل الهندسي في تأهيل وتطوير البنية التحتية ،التخطيط الحضري والإقليمي ،مؤتمر العمل الهندسي الاستشاري في فلسطين ، عمان: [دندن] 2009. ص3.

² - الطاهر لدرع، الاتجاهات الحديثة في نظرية التخطيط العمراني من عموميات النظريات المعيارية الى خصوصيات الممارسة يحكمه في الواقع: جامعة الملك سعود،كلية العمارة والتخطيط 2013،ص110.

³ شفق الوكيل ، التخطيط العمراني مبادئ أسس وتطبيقات ،ج1، [د م ن]:[دندن]2006

التنمية في الحاضر والمستقبل القريب من ناحية وبين احتياجات التنمية للأجيال المستقبل البعيد من ناحية أخرى¹

التخطيط العمراني: هو مجموعة من الإجراءات المتكاملة بغرض تحديد الإسكان بمفهومه الشامل والتوزيع المتناسق المتبادل في المنطقة وهذه لابد أن تشمل الاقتصاد والأعمار التخطيطي والهندسة.....الخ ويجب على المخطط أن يتبع خطة الاقتصاد الوطني لتطوير أي إقليم بحيث ينجح في تطوير الاقتصاد لخدمة السكان بمختلف مستوياتهم المعيشية².

ويعرف كذلك **التخطيط العمراني:** يهتم بالتنظيم الشامل للمدن والحوضر، بغية توفر ظروف حقيقية وكاملة للإنسان ليعيش وينسجم وينتج ويتم التخطيط على مرحلتين مرحلة المخطط العمراني العام والثانية مرحلة المخططات التفصيلية التي تدخل في تفاصيل مختلف أجزاء المدينة التي حدد المخطط العام لها صفة عمرانية³

ويرتكز كذلك على معالجة كل من المدينة والقرية كوحدات عمرانية يرمي التخطيط هنا إلى السيطرة على كيان المدينة أو القرية أما دراسات التخطيط العمراني:

¹فائق جمعة المنديل، "السياسات التخطيط العمراني ودورها في التنمية المستدامة والشاملة للمجتمعات الغربية"، المؤتمر الإقليمي التنموي في المدينة المبادرات والإبداع العربية، عمان

²مؤمن محمد ذيب نصر، التخطيط العمراني من منظور جغرافي. غزة: [د م ن]، 2013، ص11

³فانته الوتار ووفاء الوتار، الملاحم التخطيطية لتحقيق أفق التنمية المستدامة. عمان: [د ن]، 2008، ص6.

- استعمالات الأرض، الكثافة السكانية، ارتفاع المباني تخطيط الموقع، نسبة تغطية الأرض بالمباني تصميم مشروعات البنية الأساسية، مشروعات الإسكان، شبكات الطرق¹

المطلب الثاني: مراحل التخطيط العمراني

تعتبر المخططات العمرانية الشاملة أو التفصيلية والمخططات العامة إحدى أهم أدوات ووسائل التخطيط العمراني الشائعة في وقتنا الحاضر ، ورغم وجود اختلاف في المفاهيم عند الكثير من العاملين في الحقل التخطيط العمراني حول مفاهيم للمخططات العمرانية، وفي هذا المطلب سنذكر بصورة مبسطة وواضحة مراحل التخطيط العمراني و كل مرحلة بالتفصيل وفيما يلي هذه المراحل

أولاً: مرحلة دراسة الوضع القائم:

تعتمد هذه المرحلة على البيانات الإحصائية الرسمية المكتبية أو الالكترونية أو يمكن الاعتماد على الجرد أو المسح الحقلية أو الاثنين معا ، وينصح هنا الاعتماد على الجرد الحقلية الذي تقوم به فرق الخاصة. ولذلك ينصح هنا تدريب فرق من الكفاءات للقيام بالجرد الحقلية لكل مبنى أو مباني المدينة، وتقوم هذه الفرق بتعبئة استمارة خاصة عن كل مبنى وذلك اعتمادا على الخرائط الطبوغرافية والمرئيات الفضائية ذات مقياس الرسم 1:1000 او 1:5000 ويقوم فريق العمل بتعبئة استمارة خاصة لكل مبنى تشمل المعلومات التالية :

الرقم التسلسلي . عدد طوابق المبنى . الحالة الفنية للمبنى (جيدة، متوسطة ، رديئة)المساحة الإجمالية لقطعة الأرض المقام عليها المبنى ، عدد الشقق وعدد الغرف في كل شقة، عدد الأسر المقيمة. يتم تجميع

الاستمارات من قبل فريق العمل ويتم إدخالها من قبل فني قواعد البيانات إلى قاعدة البيانات الجغرافية وذلك وفق الأرقام المتسلسلة للقطاعات

كذلك يقوم فريق التخطيط بالتعاون مع فني نظام المعلومات الجغرافي بإعداد تقرير الوضع القائم للمدينة والذي يتضمن ما يلي:¹

الخصائص العامة الاقتصادية والطبيعية والبيئية والسكانية والعمرانية للإقليم الذي تقع فيه المدينة المستهدفة السمات العامة للمدينة المستهدفة من حيث موقعها الجغرافي والفلكي وأهميتها ومساحتها ووظائفها وتطورها وعدد سكانها

السكان : من حيث تطور أعداد السكان ومعدلات النمو السكاني والتركيب النوعي ، الكثافة السكانية

الإسكان : أعداد وأنواع المساكن في المدينة في الوضع القائم ، الرصيد السكاني ، عجز ام فائض مقارنة بأعداد الأسر في المدينة ، الارتفاعات المباني

استعمالات الأرض: تطور استعمالات الأرض في المدينة في المخططات العمرانية السابقة من حيث النوع والمساحة ونسبة ذلك من إجمالي مساحة المدينة . مراحل التطور الزمني لتوسع المدينة العمراني²

مرحلة التخطيط العام: يقصد بالتخطيط العام للمدينة أو القرية رسم الخطوط العريضة التي توجه عمليات التنمية العمرانية موضحة استعمالات الرئيسية للأراضي من استعمال سكني وتجاري وسياحي وترفيهي

¹ عثمان محمد غنيم ، المخططات الإقليمية والعمرانية . عمان: دار الصفاء للطباعة ، 2012، ص216، 215، 203

² مرجع نفسه ص 220، 217.

خدمات وغيرها من الاستعمالات التي تتفق مع طبيعة المدينة او القرية وظروفها واحتياجات القاطنين بها مع الحفاظ على النواحي الجمالية بهدف توفير بيئة سكنية صحية آمنة

ويراعي في إعداد المشروعات العام للمدن أو القرى أن يكون شاملا ومتكاملا ومحققا لاحتياجات العمرانية على المدى الطويل وان يكون قائما على الدراسات المتكاملة البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية التخطيط الهيكلي: وهي المرحلة التخطيطية التي تسبق التخطيط العام لمعرفة القوى المؤثرة التي تعمل على تحريكه ويعني ذلك تحديد الأهداف والاستراتيجيات العسكرية والسياسات الطويلة المدى ومحددات النمو في المدينة او في القرية والمناطق المحيطة بها.

التصميم العمراني: يسمى أيضا التخطيط التفصيلي حيث يتم فيها إعداد مشروعات التخطيط التفصيلي للمناطق التي يتكون منها التخطيط العام للمدينة او القرية كذلك فانه يضع القواعد التي تشترطها المناطق والبرامج التنفيذية التي توجه عمليات التنمية في كل منطقة من المناطق التي يتكون منها التخطيط العام¹

حيث يصمم المدينة أو القرية ويترجم لتخطيط العام سابق ذكره إلى مخططات تفصيلية

التصميم البيئي : وهو التصميم الذي يدرس تنسيق المواقع في المدينة او القرية مثل تصميم أنواع الممرات والمواد المستخدمة لأرضيات المدينة وأنواع التشجير فيها حسب وظائفها مثل استعمال مصدات للرياح أو الأشجار مثمرة أو استعمال أشجار للتضليل

¹ فاروق عباس حيدر، تخطيط المدن والقرى. الإسكندرية : توزيع منشأة المعارف 1994، ص 21، 24، 25.

بالإضافة إلى ذلك يدرس كيفية ري مسطحات الخضراء والأشجار و توزيعها في الشوارع ، كما يتم في هذه المرحلة أي دراسة المقاعد العامة في الحدائق والطرق والميادين مع إمكانية استخدام التماثيل والأعمال النحتية¹

ثانيا: مرحلة التطوير المستقبلي او البدائل التخطيطية

يتم تركيز في مرحلة التطوير المستقبلي على الحلول البديلة او البدائل التخطيطية التي قد يصل عددها أحيانا إلى عدة بدائل ،والشائع هو ثلاث بدائل وعادة تتناول هذه البدائل مايلي:

✓ إستراتيجية التنمية للإقليم الذي يقع فيه المجتمع العمراني

✓ أهداف التنمية العمرانية للتجمع العمراني

✓ إستراتيجية التنمية العمرانية للتجمع العمراني

✓ وظائف التجمع العمراني القائمة والمقترحة مستقبلا

البديل الأول ويشمل:

توجهات التنمية للتجمع العمراني وهي عبارة عن الخطوط والمسارات العريضة المقترحة لتنمية التجمع

في هذا البديل

التوقعات السكانية المستقبلية في التجمع

أعداد السكان المتوقعين مستقبلا في التجمع العمران لكل خمس سنوات حتى سنة الهدف

¹مرجع نفسه ص 27.

متوسط عدد أفراد الأسرة لكل خمس سنوات وحتى سنة الهدف¹

المعطيات الاقتصادية:

أ/ النشاط الاقتصادي القائم في التجمع والنشاطات الاقتصادية المقترحة مستقبلا في التجمع العمراني

ب/ المشاريع الاقتصادية المقترحة تنفيذها مستقبلا وحتى سنة الهدف

ينتهي البديل الأول بجدول يبين سلبيات وإيجابيات البديل الأول اضافة لجدول يبين أنواع ومساحات استعمالات الأرض ونسبتها من المساحة الكلية للتجمع العمراني وفق مخطط المقترح للتجمع في هذا البديل يضاف إليها مساحات الأراضي الزراعية والأرض والفضاء يتم إعداد البديل الثاني والثالث للتجمع العمراني بنفس الطريقة والمنهجية السابقة التي اعتمدت في إعداد البديل الأول مع بعض الفروق والاختلاف في ما يلي:

▪ توجهات التنمية المقترحة

▪ سيناريو معدل النمو السكاني

المشاريع والأنشطة الاقتصادية المقترحة

وفي الجزء الأخير من تقرير البدائل أو التطوير المستقبلي يتم تقييم البدائل الثلاثة وفق معايير يتم اشتقاقها

من إستراتيجية التنمية العمرانية²

ومن شروط التخطيط العمراني المتكامل ما يلي ان يكون:

¹ محمد غنيم ، مرجع سابق ص 224،225.

² مرجع نفسه ص227.

منظومة متكاملة

التكامل والتناسق والتناغم بين عناصر المنظومة العقارية

الاستفادة من الموقع

التركيز على حاجات البشر

الأماكن الخضراء

التراخيص

أسماء الشوارع والجمال الهندسي

الصيانة الدورية (المانعة الوقائية والعلاجية)¹

المطلب الثالث: أنواع المخططات العمرانية

استعملت الجزائر منذ استقلالها في مجال التهيئة والتعمير عدة وسائل تقنية لتنظيم مجالها العمراني تمثلت في مخططات مختلفة وهي أربعة أنواع وهي مخطط العمران الموجه:

استمر العمل بهذا المخطط العمراني إلى غاية 1990 حيث استبدل بوسيلة عمرانية أخرى سنتطرق إليها فيما بعد. ومخطط العمران الموجه كان يوضع للمدن الكبرى والمتوسطة. يرسم حدودها ويأخذ بعين الاعتبار توسع النسيج العمراني مستقبلا على مدى المتوسط، ويحدد استخدام الأرض مستقبلا حسب الاحتياجات

¹فريد النجار، الاستثمار والتمويل والرهن العقاري. الإسكندرية: دار الجامعية، 2009، ص 257.

الضرورية للتجمع السكاني من مسكن ومرافق وهياكل أساسية ومساحات خضراء وتجهيزات ومنشآت اقتصادية وغيرها

مخطط العمران المؤقت:

انتهت صلاحيته في سنة 1990، وهو يشبه مخطط العمران الموجه من حيث أبعاد التهيئة العمرانية وأهدافها إلا إن هذا الأخير خاص بالمراكز الحضرية الصغيرة أو الشبه حضرية، والفرق بين الاثنين يتمثل في قصر المدة الزمنية المخصصة لمخطط العمران المؤقت. كما إن المخطط العمراني المؤقت لا يحتاج إلى مصادقة وزارية كما هو الحال بالنسبة إلى مخطط العمران الموجه، فمصادقة الوصاية على المستوى المحلي (الولاية) كافية لهذا النوع من المخططات العمرانية المؤقتة.

مخطط التحديث العمراني:

هو في الحقيقية مخطط ملحق باعتماد مالي يخصص للمدن وبالأخص المدن الكبيرة والمتوسطة الحجم لغرض ترقية وصيانة مكتسباتها العمرانية العمومية كالطرق والأرصفة والمساحات الخضراء والمنتزهات والحدائق العمومية وغيرها

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: استبدل المخطط العمراني الموجه سنة 1990 بوسيلة جديدة مماثلة تعرف بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. وهذا المخطط المعماري الجديد يختلف عن مخططات التعمير التي سبق التطرق إليها في كونه، لا يهتم بالتهيئة العمرانية داخل حدود المخطط العمراني للتجمع الحضري

فقط بقدر ما يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي، وينظم العلاقات بينه وبين باقي نقاط الوسط الأخرى الموجودة على مستوى المحلي والإقليمي¹

لكن المهم في دراستنا هو مخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي لأنهم هم المستعملين حاليا وسيتم شرحهم بالتفصيل

ولتحديد مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يجب تحديد المقصود منه اولا وتحديد موضوعه وثم بيان محتواه وذكر أهدافه

تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: et plan directeur d'aménagement et d'urbanisme

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يدرس ويهيئ مجال كل بلدية بما فيها المجال الزراعي عكس ما كان معمول به في مخطط التعمير التوجيهي² (pup)

فالمخطط التوجيهي لتهيئة الإقليم PDAU يمكن أن يضم مجموعة من البلديات تجمع بينهم مصالح اقتصادية واجتماعية وهو « أداة لتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية³ »

¹ بشير تجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر. الجزائر : ديوان المطبوعات الجامعية 2000، ص66، 65.

² سعيدة مفتاح علي حجيج ، المسار التاريخي للتطور العمراني المدينة الجزائر خلال فترة 1999. الجزائر: كنوز الحكمة، 2011، ص176.

³ كريمة كتاف " مفهوم المدن الجديدة من خلال قانون 08/02 ". شهادة ماجستير ، (جامعة قسنطينة 01، كلية الحقوق) 2013، ص46.

يعرف المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير على انه «أداة تعمير ذات وجهين قانونية وتقنية في نفس الوقت من الناحية القانونية فهو يواجه به الغير ، إذ لا يمكن استعمال الأرض وبناءها على نحو يناقض او يخالف ما جاء في مضمون المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير ، وإلا تعرض لعقوبات كما انه المصادقة على هذا المخطط يصبح ملزما للجميع، أما من الناحية التقنية فهو يحدد القواعد الواجب تطبيقها في كل منطقة من المناطق المتواجدة في قطاع التعمير والتعمير المستقبلي والغير المعمر¹»

مشمات المخطط : يشمل المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير على ما يلي:

أ/ **تقرير توجيهي:** تحدد فيه التوجهات العامة للسياسة العمرانية بعد تقديم شرح للوضع الحالي وأفاق التنمية العمرانية والمناطق التي سوف يطبق فيها. ويمكن أن يضع بلدية او مجموعة من البلديات مع تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية باقتراح من رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المعنية وبقرار من الوالي المختص ويتضمن التقرير التوجيهي تحديد للموقع الجغرافي للبلدية موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالإضافة إلى تحديد الخصائص الطبيعية والفيزيائية للمنطقة موضوع المخطط.

ب/ **نظام تضبط فيه القواعد المطبقة حسب كل منطقة وحسب الأولويات وعليه:**

- يحدد التخصيص العام للأراضي على تراب البلدية او مجموعة من البلديات حسب القطاع
- يحدد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وموقع التجهيزات
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها كما يقسم المنطقة التي يتعلق بها كالاتي :

¹ عبد الله لعويجي ،"الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي " . مجلة الحقوق والحريات . جامعة محمد خيذر بسكرة ،كلية الحقوق ، العدد تجريبي ، 2013،ص257.

- قطاعات المعمره حاليا

-القطاعات المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في أفق عشر سنوات

- قطاعات غير قابلة للتعمير

- قطاعات التعمير المستقبلية على المدى البعيد في أفق عشرين سنة¹

ج/ الوثائق والمستندات والبيانية

أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

1. دراسة تحليلية للوضع العام التنموي والاقتصادي و الديموغرافي للجهة المعنية وكذا دراسة

هذه الجوانب دراسة تقديرية توقعية مستقبلية

2. تحديد دوافعه وأهدافه مع تحليلها وتحديد مدة انجازها

3. دراسة شاملة للأرض حاضرا ومستقبلا ، وتحديد كفاءات استخدامها الأمثل

4. تحديد مختلف الوظائف العمرانية وطرق توسع المدروسة وتحديد كفاءات حمايتها²

المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

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

وبمحضّر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق، وبعد المصادقة عليه بمداولة

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

¹ اميرة شكال ، " حماية النظام العام في مجال التهيئة والتعمير " شهادة الماستر . (جامعة محمد خيذر بسكرة ، كلية الحقوق

والعلوم السياسية ، قسم الحقوق) 2014،ص23.21

² صافية اقلولي اولد رابح ، قانون العمران الجزائري. الجزائر : دار هومه ،2014،ص69

يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال الخمسة عشر (15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف)

يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي عملا بالمادة 27 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المذكورة أعلاه حسب الحالة بقرار من الوالي وبقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني او الولاية المعنيين .

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

- مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس التقنية للبلدية المعنية
- رأي المجلس الشعبي الولائي او المجالس الشعبية الولائية
- سجل استقصاء العمومي ومحضر قفل استقصاء العمومي والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق او المفوضون المحققون
- الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- ثم يبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه و الموضوع تحت تصرف الجمهور وفقا لأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في ديسمبر 1990 المذكور أعلاه للجهات الآتية:

- الوزير المكلف بالتعمير

- الوزير المكلف بالجماعات المحلية

- رئيس المجلس الشعبي والمعني

– الغرف التجارية¹

إجراءات الإعداد:

تتم الموافقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي، أو المجالس الشعبية البلدية في حالة ما إذا كان المخطط يغطي بلديتين أو أكثر. ويترشح هذا المشروع الموافق عليه لتحقيق عمومي من طرف المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة 45 يوم، ويمكن تعديله ليأخذ بعين الاعتبار عند الاقتضاء خلاصات التحقيق ثم يوجه اثر الموافقة عليه من قبل المجلس الشعبي البلدي لسلطة المختصة من اجل المصادقة²

مخطط شغل الأراضي: (POS) plan d'occupation des sols

تعريفه: مخطط شغل الأراضي هو أداة حديثة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري وهو من أدوات التهيئة والتعمير ووجوده قبل 1990 كان منعما، ظهر بموجب قانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 للتحكم في تسيير المجال³

على عكس PDAU الذي هو مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، POS هو خطة التفاصيل كان على أعلى مستوى للبحث عن التخطيط الحضري وهو وثيقة أساسية من لوائح التخطيط.

إنها تأتي من توجيهات ومتطلبات تنمية المخطط وتخطيط المدن تحدد حقوق استخدام الأراضي والبناء¹

¹ عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار. الجزائر: دار هومه، 2005، ص 435.

² عبد العزيز عقاقبة، " تسيير السياسة العمرانية في الجزائر- مدينة باتنة نموذجا - " شهادة الماجستير، (جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم السياسية) 2010، ص 66 و 67.

³ مدونة العمران المتحصل عليه من الموقع التالي: digurbs . Blog Spot

تهدف مخططات شغل الأراضي إلى:

1. تحديد قطاعات التعمير المستقبلي
2. تخصيص بالنسبة لكل منطقة الاستعمال الرئيسي للأرض
3. تحديد بالنسبة لكل منطقة معامل شغل الأرض تحديد حدود الأحياء الواجب تميمتها²
4. مخطط شغل الأراضي POS يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء، ولهذا فان مخطط شغل الأراضي - يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية او مجموعة من البلديات حسب القطاع - يحدد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية

- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها³

إن مخطط شغل الأراضي ينظم استخدام الأرض وفقا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فهو ملزم لكل بلدية ويهدف إلى ما يلي :

✓ تحديد المناطق السكنية - المناطق الطبيعية والغابات - المساحات الخضراء

¹ NEDJAI FATIHA , " INSTRUMENTS D URBANISME ENIRE propriétaire FONCIER ET APPLICAION CAS DETUDE LA VILLE BATNA " diplom de magister (UNIVERITY MOHAMAED KHIDER BISKRA . FACULTE DER SCIENCES ET DE LA TCHNOLOGIE DEPERTE MENT D'ARCHITECTURE)

² بشير ريبوح، تنظيم المجال المعماري والعمراني في المدينة الجزائرية العوامل والفاعلون، [د م ن]: دار مداد 2009، ص87،85.

³ باية بوزغاية" المخططات العمرانية كأحد عوامل التوسع ، المجال الحضري من اجل تحقيق تنمية مستدامة - مدينة بسكرة نموذجا - مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة العدد 15 ، جوان 2014،ص44.

- ✓ يحدد مخطط شبكات الطرق والمواصلات
- ✓ يحدد الأراضي التي تخصص للتجهيزات العمومية
- ✓ يحدد الأحياء التي سيتم تحديثها وتطويرها
- ✓ يحدد أنماط البناءات المسموح بها ويضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات ويحدد ارتفاعها.....الخ¹

مكونات المخطط:

يتكون مخطط شغل الأراضي حسب المادة 18 من مرسوم التنفيذي رقم 91- 178 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، ويتكون من نوعين من الوثائق:

❖ **وثائق المكتوبة:** وهي عبارة عن لائحة تنظيم

❖ **وثائق بيانية:** وهي عبارة عن مخططات بيانية وتصاميم

الوثائق المكتوبة وتسمى لائحة تنظيم ويشمل على الخصوص على تقرير تقديمي او ما يسمى بمذكرة تقديم

أ/ **التقرير التقديمي:** مذكرة تقديم يثبت في هذه المذكرة ثلاث أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية او للبلديات المعنية ، تبعا لأفاق تنميتها الذي يترجم بمخطط التهيئة العمرانية .

¹ فريدة مزياي ، " المجالس الشعبية المحلية في ظل نظام التعددية السياسية في التشريع الجزائري " شهادة دكتوراه . (جامعة منتوري قسنطينة ، كلية الحقوق) 2005، ص 223

ب/التنظيم : أي مجموعة القواعد تبين بكل دقة طبيعة شروط وإمكانات استعمال الأراضي ، كما تحدد لكل

منطقة متجانسة نزع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض

2. الوثائق البيانية: تتمثل في المخططات البيانية المرفقة للمخطط شغل الأراضي تتمثل في:

✚ مخطط بيان الموقع : يبين هذا المخطط بيان كل موقع حسب طبيعته ، سواء منطقة عمرانية

الموجهة لتعمير، طبيعية ويكون المخطط بمقياس 2000/1، يبين فيه الطرق والشبكات المختلفة

والارتفاعات الموجودة بمقياس 500/1 أو 1000/1

✚ مخطط تهيئة عامة: يحدد هذا المخطط الذي يعد بمقياس 500/1 أو 1000/1 المناطق القانونية

المتجانسة، موقع إقامة المنشآت ذات مصلحة العمدة والمنفعة العمومية

✚ مخطط طبوغرافي: بمقياس 200/1 ، 5000/1 خارطة بمقياس 500/1، 1000/1 تحدد مناطق

والأراضي المعرضة للإخطار الطبيعية والتكنولوجيا مصحوبة بالتقارير المتصلة بذلك

✚ مخطط تركيب العمراني: يعد بمقياس 500/1 أو 1000/1 يتضمن على الخصوص عناصر لائحة

التنظيم ويبين الأشكال التعميرية والمعمارية لكل قطاع¹

أهداف مخطط شغل الأراضي:

1. يحدد بصفة مفصلة تنظيم استعمال الأراضي وتحديد حقوق البناء فيها

2. يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر مربع من الأرضية المبنية

خارج البناء او بالمتر مكعب من الأحجام ، وتحديد أنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها

3. يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي الجمالي للبناءات

¹ نورة منصورى ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع . الجزائر : دار الهدى ، 2010، ص32-30.

4. يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات

المصلحة العامة

5. يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها¹

المصادقة على مخطط شغل الأراضي:

يرسل مخطط شغل الأراضي بعد تعديله عند الاقتضاء، مصحوبا بالسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف

وإذا اقتضت هذه المهلة ، عد رأي الوالي موافقا ، ثم يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء الأخذ بنتائج الاستقصاء العمومي بعد اخذ رأي الوالي في الحسبان ليبلغ مخطط شغل الأراضي للجهات الآتية على الخصوص:

- الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا
- المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية
- الغرفة التجارية
- الغرفة الفلاحية
- يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين ما يأتي:

¹ صافية اقلولي اولد رايح، مرجع سابق، ص 86 و87

- تاريخ بدء عملية الوضع تحت تصرف

- المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها¹

المبحث الثالث: مفهوم شرطة العمران

قبل التطرق إلى تعريف شرطة العمران يجب التنويه إلى تعريف العمران فإعطاء تعريف دقيق وشامل للعمران هذا من الصعب لكونه العامل الذي يشمل الدراسة في عدة مجالات من الحياة البشرية لغاية الوصول إلى تناسق واستخدام واستغلال المجال بجميع مكوناته من أجل خدمة وتوفير الراحة لسكان ، وهنا يمكن إعطاء تعريف تقريبي للعمران

معنى العمران في معجم المعاني الجامع معجم عربي:

على أنه: ما يعمر به البلد ويحسن حاله بواسطة الفلاحة والصناعة والتجارة وكثرة الأهالي ، ونجاح الأعمال والتمدن²

تعريف العمران لغة: وكلمة العمران تعني: "البنيان وتعني السكنى، فيقال عمر الدار أي بناها أو سكنها"³

وكما قد جاء تعريف العمران في اللغة الفرنسية حيث استخدمت كلمة urbanisme والتي تعني:-

¹ مرسوم تنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي سنة 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها الجريدة الرسمية العدد 26.

² معجم المعاني الجامع: [http:// www. Almaany. Com](http://www.Almaany.Com)

³ ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء التشريعات. الإسكندرية: الدار الجامعية الجديدة، 2015، ص576.

¹« Science se rapportant à la construction et à ville et villages »

التعريف

الواسع لل عمران: ا ناول من استخدم مصطلح العمران العلامة العربي عبد الرحمان ابن خلدون في كتابه المقدمة وقد عرفه بأنه" الت ساكن والتنازل في مصر او حلة للإنسان بالعشير واقتضاء الحاجات بما في طباعهم من التعاون على المعاش"²

التعريف القانوني لل عمران:

ال عمران من الناحية القانونية هو" مجموعة من القوانين التي تربط استعمال الأرض بتنظيم وتهيئة للإقليم للمدينة"³

التعريف الاصطلاحي لل عمران: تعريف العمران "تلك المباني التي تشغل قسما من المجال الحضري وبفعلها تحدث نشاطات محددة ومنظمة لها تشكيلها وطرق للعمل"⁴

بعد أن أوضحنا تعريف العمران يجدر بنا كذلك تحديد وضبط مفهوم شرطة العمران ، فهناك تعاريف مختلفة لشرطة العمران وهي:

المطلب الأول: تعريف شرطة العمران

¹ La rousse. Dictionnaire. De français. France Maury eurolivers à monchecourt. 2005. P 439.

² عبد الرحمان بن خلدون، المقدمة. ج 1، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1984، ص74.

³ Djillali adja. Droit de l'urbanisme. Alger : Berti éditions.2007.p25.

⁴ عبد الحميد دليبي ، دراسة في السكن والإسكان . مخبر الإنسان والمدينة ، 2007، ص42.

شرطة العمران هي فرع من فروع الشرطة الإدارية تهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتحويل المبنى في إطار تسيير الاقتصادي للأراضي ، تأسست بموجب المادة 73 من القانون 29/90 مدعمة بالمرسوم التشريعي 7/94 المؤرخ في 18/5/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسات المهندس المعماري وكذا المرسوم التنفيذي رقم 318/95 المؤرخ في 14/10/1995 الذي يحدد كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث وتقصي المخالفات في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير ، ولذلك فإن الدور المخول لشرطة العمران يتمثل في البحث والتقصي المخالفات وكذا تثبيت وتحرير المحاضر في الميدان لصاحب المشروع ، وفي غيابه يحزر إلى المهندس المعماري أو المقاول الذي يضمن إدارة¹

تعريف آخر لشرطة العمران : عبارة عن جهاز تنفيذي يسهر على تطبيق النصوص القانونية التي يجعل بعض الأفعال الماسة بالعمران أفعال غير مشروعة فهي تختص بتجسيد النصوص القانونية التي جاءت في هذا المجال حيث تم إنشاؤها بموجب قانون رقم 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 والقانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 01/02/1990 وتعمل وفقا لإجراءات قانونية محددة لكن تم إلغاء نشاطها في 1982² تعرف كذلك على أنها ذلك الجهاز التابع للشرطة القضائية المنوطة به حماية النسيج العمراني والبيئي من كافة أنواع المساس الذي يلحق به الإنسان وردع الاستغلال غير قانوني سواء للنسيج العمراني أو البيئي وذلك من خلال تطبيق كل النصوص التشريعية والتنظيمية في مجال العمران.

¹فتحي أبي عياد، مقياس لشرطة العمران وحماية البيئة، سيدي بلعباس : مديرية التعليم والمدارس ، مدرسة الشرطة طيبوي العربي، 2014، ص1

² كاهنة مزوزي ، " مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر " شهادة الماجستير . (جامعة الحاج لخضر باتنة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق) ، 2012، ص110.

تأسست شرطة العمران والبيئة بقرار المديرية العامة للأمن الوطني رقم 83/5078 المؤرخ في 1983/05/09، وتنفيذا لتعليمات وزارة الداخلية تم الانطلاق في مخطط تنشيط وحدات شرطة العمران وذلك بإنشاء أول فصيلة على مستوى امن ولاية الجزائر الكبرى ، وبداية من شهر افريل 2000 تمت إعادة تنشيط هذه الوحدات على مستوى كل تراب الوطني ابتداء من شهر أوت 2000

تنص المادة76 مكرر التي أدرجها المشرع في قانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 على ان الموظفين والأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات المتعلقة بالبناء والتعمير وهم:

- ضباط واعون الشرطة القضائية

- مفتشوا التعمير

- أعوان البلدية المكلفون بالتعمير

- موظفوا إدارة التعمير والهندسة المعمارية

وتتمثل مهمة شرطة العمران في البحث عن مخالفات المرتكبة والتي تنص عليها القوانين ولاسيما القانون

29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير. المعدل بالقانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/04¹

التعداد البشري: بلغ التعداد البشري لوحدات شرطة العمران وحماية البيئة المتواجدة عبر كامل التراب الوطني 1500 موظف شرطة بمختلف الرتب وتجدر الإشارة في هذا الإطار إن مصالح الأمن الوطني تنوي تدعيم التشكيلية البشرية لوحدات شرطة العمران لضمان التغطية الأمنية الشاملة لأهم المراكز الحضرية

¹أمال حليّتم، " الرقابة الإدارية على حركة العمران في التشريع الجزائري " شهادة ماستر. جامعة محمد خيذر بسكرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،قسم الحقوق 2011، ص91 و 92

والمناطق الصناعية التي تشكل خطرا على البيئة ، كما سيتم توسيع عملية تاطير هذه الفرق من طرف إدارات لها مؤهلات وكفاءات متناسبة مع طبيعة عمل هذه الوحدات¹

أما تكوينهم: يتم تلقين دروس خاصة لأعوان التابعين لمصلحة شرطة العمران وحماية البيئة من طرف مختصين من مختلف المديريات الولائية بمشاركة إدارات مديرتي الأمن العمومي والتعليم ومدارس الشرطة ويتم في مقابل ذلك وضع برنامجا ودروسا يقتدي بها إدارات وأعوان المصلحة. والتي يتلقونها على شكل ندوات وملتقيات ، تریصات، محاضرات

الهدف الأساسي لهذا التكوين المتخصص والمتواصل بالدرجة الأولى هو تحسين أداء مهام شرطة العمران ورفع مستوى المعرفي والمهني لضمان الرؤية الواضحة لدور أعوان الوحدات المذكورة والتجسيد الفعلي للنتائج الموجودة في الميدان²

المطلب الثاني: مهام وصلاحيات شرطة العمران

تضطلع مصالح شرطة العمران كغيرها من فروع شرطة القضائية بالعديد من المهام التي من شأنها تأمين الحماية لكل من العمران وحتى البيئة تختص شرطة العمران وحماية البيئة بحماية لكل المجالين البيئة والعمران ولكن في بحثي هذا نتحدث عن العمران فقط

وتتمثل في المهام الآتية:

1. السهر بالتنسيق مع المصالح التقنية المحلية على تطبيق القوانين والتنظيمات في مجال العمران

¹ فتحي ابي عياد ، مرجع سابق ،ص2

² فائزة أمباركة ، " الآليات القانونية لحماية البيئة العمرانية في الجزائر " ، شهادة الماستر . (جامعة محمد خيذر بسكرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية)، 2011ص19.

2. مد يد المساعدة في إطار تطبيق واحترام القوانين ، في هذا الصدد فهي مكلفة ب :

✓ تطبيق لأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال تطور عمراني وحماية البيئة

✓ فرض رخص البناء لكل أشكال البناء

✓ الحفاظ على جمال المدن والتجمعات والأحياء

✓ تبليغ السلطات المختصة عن كل أشكال البناء الفوضوي

✓ تمارس وحدات شرطة العمران نشاطها بالتنسيق مع المصالح المختصة (البلدية ، الولاية)¹

السهر على احترام الأحكام في مجال الملصقات المنصوص عليها فيما يخص البناءات الفوضوية والاحتلال وفتح ورشات

تشمل مهام شرطة العمران أيضا البحث عن المخالفات المرتكبة والتي تنص عليها القوانين ولاسيما القانون 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04، حيث نصت المادة 73 من قانون 29/90 على وجوب زيارة رئيس المجلس الشعبي والأعوان المؤهلين قانونا للبناءات في طور الانجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية ، وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت بينما كانت أحكام المادة السابقة تنص على جواز ذلك فقط. وتتم معاينة مخالفة التعمير من طرف الأعوان المؤهلين بتحرير محضر يسجل فيه بالتدقيق الوقائع المكونة للمخالفة والتصريحات التي تلقوها ويوقع محضر المعاينة من قبل

¹ المنتدى العربي للدفاع والتسلح متحصل عليه من الموقع الالكتروني : [http:// defense . arab . com](http://defense.arab.com)

العون الذي حرره ومرتكب المخالفة. وإذا رفض هذا الأخير التوقيع يشار إلى ذلك في المحضر وهذه التي

نصت عليها المادة 216 من قانون الإجراءات الجزائية¹

ومن مهامها كذلك:

- مراقبة عملية الحفر والهدم والأعمال التي تسيء إلى الصحة والسكن
- إيقاف أعمال غير شرعية (أي غير المرخص بها إداريا مع استعمال القوة العمومية إذا تطلب الأمر ذلك ، مع إحالة المنتهكين لقوانين العمران على العدالة)
- محاربة التوسع العمراني غير القانوني كيف ما كان نوعه
- القيام بمراقبة جميع التغيرات التي تقع في النسيج العمران بالأخص البنايات التي تجري تشييدها²

المطلب الثالث: مراحل تطور شرطة العمران

مرت شرطة العمران في تطورها بثلاث مراحل منذ استحداثها سنة 1983 وهي :

المرحلة الأولى: نشأة شرطة العمران والبيئة سنة 1983 :

ان انتشار البنايات غير الشرعية والتجمعات السكنية غير القانونية فوق قنوات نقل المحروقات، وشبكة الكهرباء، وبالقرب من مناطق حقول الغاز والبتروول وبجانب محطات توزيع البنزين، الأمر الذي انعكس سلبا على المواطن الجزائري، ما أدى إلى التفكير الجدي في إنشاء جهاز مهمته الأساسية كمحاربة الجرائم الواقعة على العمران ، وهنا كانت بداية ظهورها وكانت أولى مهامها بمقتضى القانون الملغي رقم 02/82 المؤرخ

¹ رندة صياد ، " دور الجماعات المحلية في حماية البيئة و العمران في الجزائر " شهادة الماستر . (جامعة محمد خيذر بسكرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق) 2013، 46.

² فائزة مباركة ، مرجع سابق ، ص 20

في 06 فبراير 1982 والمتعلق برخصة البناء ورخص التجزئة لأراضي البناء وجاء قرار المديرية العامة لأمن الوطني رقم 83/5078 المؤرخ في 09/05/1983 تجسيدا لذلك وكانت شرطة العمران تمارس نشاطها عبر 17 ولاية

المرحلة الثانية: تجميد مهام شرطة العمران والبيئة 1992:

رغم الدور الفعال الذي لعبته شرطة العمران في ضبط مختلف المخالفات الواقعة في مجال العمران وحتى البيئة إلا أنها جمدت مهامها، وهذا راجع لما كانت تعيشه بلادنا من تهديد امني كبير بسبب الإرهاب، ورغم الجدل الكبير واختلاف الرؤى حول الموضوع الإرهاب، وما يثيره من مشكلات إلا انه يمكن تعريفه بأنه كل استخدام للقوة أو العنف أو التهديد به أو الترويع يلجا إليه الجاني تنفيذا لمشروع إجرامي فردي أو جماعي يهدف الإخلال بالنظام العام أو تعريض سلامة المجتمع وأمنه للخطر إذا كان من شأن ذلك إيذاء الأشخاص أو إلقاء الرعب بينهم وإلحاق الضرر بالبيئة أو المباني أو بالأموال العامة أو الخاصة ، حيث إن الإرهاب أول ما قام به بتخريب كل من شأنه زرع الخوف و اللااستقرار في نفوس المواطنين خاصة تخريب المساكن والمرافق العامة ذات الأهمية البالغة كالمدارس والمستشفيات

الأمر الذي أدى إلى انتقال المواطنين خاصة سكان الأرياف منهم من مقر إقامتهم الأصلية إلى مناطق أخرى أكثر أمانا واستقرارا ، الأمر الذي أدى إلى تفشي ظاهرة البناءات القصدية حول المدن الجزائرية ، هذا

من جهة أخرى إدماج موظفي شرطة العمران ضمن مصالح الأمن المختلفة لتدعيم المجهودات لمعالجة الوضع الأمني ، وكانت هذه من أهم الأسباب التي أدت إلى تجميد مهام شرطة العمران والبيئة¹

مرحلة الثالثة : إعادة تنشيط وحدات شرطة العمران سنة 1997:

تنفيذا لتعليمات وزارة الداخلية تم الانطلاق في مخطط إعادة تنشيط وحدات شرطة العمران، وذلك بإنشاء أول فصيلة سنة 1997 في العاصمة وتوسيعها عام 1999 على كافة دوائر التابعة لها بداية من شهر افريل 2000 ، تم إعادة تنشيط هذه الوحدات على مستوى أهم المدن الكبرى للوطن وهي: وهران ، قسنطينة ، عنابة ، لينتهي الأمر بتعميم هذه الفرق على مستوى كل التراب الوطني ابتداء من شهر أوت سنة 2000²

المطلب الرابع : علاقة شرطة العمران بمختلف الهيئات المحلية

تعتبر مختلف الهيئات المحلية (البلدية - الولاية) الخلية الأولى التي تتكون منها الدولة ، لذا فان اي إصلاح مهما كان نوعه ومجاله يبدأ العمل به من قاعدة التنظيم الإداري، فهذه الهيئات تضطلع في سبيل تحقيق التنمية المحلية بالعديد من الصلاحيات التي خولها إياها القانون

ومن خلال هذا المطلب سيتم ذكر العلاقة التي تجمع بين شرطة العمران والجماعات المحلية

¹ مريم بودهان ، " دور شرطة العمران و البيئة في حماية النسيج العمراني والبيئي في الجزائر" ، شهادة ماستر . (جامعة محمد خيذر بسكرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق)، 2011، ص 67-69

² فتحي ابي عياد ، مرجع سابق ص 1

التمثلة في البلدية والولاية

علاقة شرطة العمران برئيس المجلس الشعبي البلدي:

تعد البلدية الخلية الأساسية اللامركزية، فهي تلعب دورا هاما في التكفل باحتياجات المواطنين وتحسين وضعيتهم الاجتماعية والاقتصادية والصحية، وكذا ترقية المحيط الذين يعيشون فيه ،

فالمواطن يعاني يوميا من مشاكل شتى كالسكن، العمل، نقص المرافق الصحية..... إلى غيرها

من المتطلبات¹

عرفت المادة الأولى من قانون البلدية لسنة 1967 البلدية بأنها "البلدية هي جماعة الإقليمية السياسية"

ولا شك أن هذا التعريف يعكس الوظائف الكثيرة للبلدية ومهامها المتنوعة في ظل الفلسفة الاشتراكية²

وقد نص في المادة الأولى من القانون رقم 08/90 المؤرخ في 17 افريل 1990 المتضمن قانون البلدية ان

البلدية "هي الجماعة الإقليمية الأساسية التي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ، والبلدية من

خلال المجلس الشعبي البلدي ورئيس المجلس الشعبي البلدي تضطلع بالعديد من المهام سواء في مجال

التهيئة ، التعمير ، الصحة ، السكن"³

¹ مريم بودهان ، مرجع سابق ،ص77

² عمار بوضياف ، الوجيز في القانون الإداري . ط3، الجزائر: جسور لنشر والتوزيع، 2013، ص345.

³ الجريدة الرسمية 1990 ، العدد 15 المتضمن قانون رقم 08/90 الموافق 7 افريل سنة 1990 المتعلق بالبلدية .

وكذلك يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي رسم النسيج العمراني للبلدية مع مراعاة مجموعة النصوص القانونية والتنظيمية السارية المفعول وخاصة النصوص المتعلقة بالتشريعات العقارية وعلى هذا الأساس اعترف المشرع للبلدية بممارسة الرقابة الدائمة للتأكد من مطابقة عمليات البناء¹

وكل المجالات السابقة هي نقاط التقاء والمهام الموكلة إلى مصالح شرطة العمران والبيئة ، إذ انه من صلاحيات البلدية إعداد مخططاتها التنموي قصير ومتوسط وطويل المدى، والمصادقة عليه ، تسهر على تنفيذه في إطار الصلاحيات المسندة لها قانونا ، وذلك بالتوافق مع مخططات التهيئة العمرانية² كما تشارك البلدية في الإجراءات المتعلقة بعمليات التهيئة العمرانية³

كما أن على البلدية أن تحقق احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء⁴ كما تشترط الموافقة القبلية قبل إنشاء أي مشروع على تراب اي البلدية يتضمن مخاطر من شأنها الأضرار بالبيئة⁵

اذ انه ومن اجل ضمان التنفيذ الأحسن للمخططات المسطرة في هذه المجالات لابد من تضافر جهود كل من مصالح شرطة العمران والبيئة وأعضاء المجلس الشعبي البلدي

زيادة على ذلك فانه يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على تسخيره محررة من قبله أن يأمر شرطة بمباشرة مهامها

¹ أعمار بوضياف ، مرجع سابق، ص 378

² المادة 86 من قانون رقم 08/90 من قانون البلدية

³ المادة 87 من قانون رقم 08/90

⁴ المادة 91 من قانون رقم 08/90

⁵ المادة 92 من قانون رقم 08/90

كما تتولى مصالح شرطة العمران تنفيذ القرارات الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمتعلقة بالتحري عن مخالفات الواقعة في مجال العمران وحتى البيئة
علاقة شرطة العمران بالوالي:

عرفت المادة الأولى من القانون 09/90 الولاية بأنها : " جماعة إقليمية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي"¹

وتعرف كذلك الولاية بأنها : جماعة لامركزية ودائرة ، حائزة على السلطات المتفرقة للدولة تقوم بدورها على الوجه الكامل وتعبر على مطامع سكانها لها هيئات خاصة اي مجلس شعبي وهيئة تنفيذية فعالة²
وتحدث الولاية طبقا لقانون الحالي أو القديم بموجب قانون بالنظر لأهميتها وطبقا للمادة الثامنة من قانون الولاية فان هذه الأخيرة تتكون من هيئتين هما :

المجلس الشعبي الولائي الذي يمثل هيئة المداولات، والوالي الذي يعتبر سلطة إدارية وسلطة سياسية في نفس الوقت ويستخلص من النصوص القانونية بأنه يشكل السلطة الأساسية في الولاية ، وعلى هذا الأساس فانه يتمتع بصلاحيات هامة جدا تتمثل في كونه من جهة ممثلا للدولة ومن جهة أخرى ممثل للولاية

¹ الجريدة الرسمية 1990، العدد 15 المتضمنة القانون رقم 09/90 المتعلق بقانون الولاية.

² فريد قصير مزياني ، القانون الإداري ، ج 1 ، باتنة : مطبعة سخري ، 2011 ، ص 177.

وتتجلى علاقة الوالي بشرطة العمران من خلال إمكانية تسخير هذه الأخيرة عن طريق تسخيره رسمية من طرف الوالي أو الوالي المنتدب أو رئيس الدائرة ، كون هذا الأخير يمثل الوالي في إقليم عدد من البلديات وذلك من اجل التحري عن جميع المخالفات المرتبطة بالعمران في إقليم الولاية¹

خلاصة الفصل الأول:

أهم ما توصلنا إليه من خلال تعرضنا إلى الجانب المفاهيمي للدراسة ما يلي:

هو أهمية دور شرطة العمران كجهاز يحمي النسيج العمراني والبيئي من أي استغلال غير قانوني للنسيج

العمراني وهذا من خلال تطبيق لكل النصوص التشريعية والتنظيمية في مجال العمران

لشرطة العمران مهام كثيرة في مجال العمران متمثلة في البحث عن المخالفات المرتكبة التي تنص عليها

القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير

¹مریم بودهان ، مرجع سابق ص80

إن أي بناء في محيط عمراني أو منطقة عمرانية جديدة يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة مسبقا من قبل المشرع مضبوطة بقواعد تنظيمية وان أي إنشاء مدن جديدة يكون وفقا لمخططات عمرانية تقنية تسهر عليها الجهات الإدارية

تطور عمل شرطة العمران مع تطور أنواع المخططات من خلال التوجه التسيير اللامركزي، فمن خلال ما سبق ذكره النماذج التخطيطية في الفترة الإيديولوجية الاشتراكية الذي اتبعها النظام الجزائري عن المخططات التي جاءت مع التوجه الرأسمالي واللامركزية في التسيير من خلال مقارنة كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي يكون المخطط الأول مركزي في إعداد والتنفيذ

الفصل الثاني:

الآليات القانونية الممنوحة لشرطة العمران في ضبط المخططات العمرانية

تمهيد الفصل الثاني:

في هذا الفصل تم التطرق إلى أهم الآليات القانونية الممنوحة لشرطة العمران في ضبط المخططات العمرانية من خلال ذكر أهم المخالفات المتعلقة بالتعمير والتي هي متعددة ومتنوعة، مع ذكر صلاحيات الشرطة العمران الممنوحة لها لتقليل من تجاوزات العمرانية التي تقع يوميا وذلك يكون بوسائل مختلفة، والتطرق إلى آليات الرقابة والتحكم في العمران والتي تكون عن طريق الرخص والشهادات

الفصل الثاني: الآليات القانونية الممنوحة لشرطة العمران في ضبط المخططات العمرانية.

المبحث الأول: أهم أشكال الإخلال بالمخططات العمرانية

تنوعت المخالفات المتعلقة بالتعمير وتعددت ، مما قد لا يمكن حصرها وتعدادها إلا أن المشرع حاول قدر الإمكان تجريم الأعمال والأشغال المتعلقة بالتعمير والمقامة خارج الإطار القانوني تحت طائلة عقوبات مقررّة

المطلب الأول: صور عدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

غالبا ما يبرز عدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في مجموعة البنائيات الفوضوية والتي انجرت بطريقة مخالفة لقواعد وأحكام المخطط التوجيهي ومن أهم هذه المخالفات التي تبرز في الميدان نذكر ما يلي:

1. تغيير موقع المشروع: تتمثل هذه الصورة في عدم التقيد بما جاء في مخطط الموقع للمشروع

المراد انجازه وذلك بنقل وتحويل وعاء البناء إلى مكان آخر في المجال الإقليمي وهذا يتنافى مع مخطط التهيئة والتعمير والذي على أساسه تم استخراج واستنباط مخطط موقع المشروع تجدر الإشارة ان لكل موقع من الإقليم وظيفته الخاصة، فكل إخلال بالموقع يعني احتمال المساس بالأراضي المحمية الأثرية أو التاريخية أو الثقافية أو الطبيعية وبالأخص منها الأراضي الفلاحية والغابية التي تعد من الأراضي غير قابلة للتعمير، إذ لا تمنح رخصة البناء فوق الأراضي الفلاحية إلا بعد التحقيق من أن مساحة الأرض المراد

بناؤها جاءت متطابقة مع المساحات المرجعية المذكورة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية فيما يخص البناء ذات الاستعمال السكني

II. الإخلال بالارتفاقات: تنقسم الارتفاقات إلى ارتفاعات عامة و أخرى خاصة

• الارتفاقات العامة: وتنقسم بدورها إلى ارتفاعات صناعية وارتفاعات طبيعية¹

الارتفاعات الصناعية: وتتجسد أساسا في الأراضي المخصصة لمرور قنوات الغاز الطبيعي وقنوات المياه الشروب وقنوات صرف المياه القذرة وشبكة الكهرباء، إذا بالنسبة لاستغلال الكهرباء ذات الضغط المتوسط فإنه يتطلب قانونا عدم البناء على جانبي هذه الأسلاك بعرض قدره 15 مترا أي يمنع البناء مهما كان نوعه وطبيعته على مساحة أو رواق عرضه يقدر ب30 مترا وطوله هو طول الأسلاك الكهربائية

الارتفاعات الطبيعية: وهي الأراضي التي يمنع فيها البناء بأي شكل ونوع كان ويعتبرها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من المناطق غير القابلة للبناء سواء تواجدت داخل المحيط العمراني أو خارجه وهذه الارتفاعات قد تتواجد في صورة منحدرات كبيرة تكون أرضيتها مهددة بخطر الانزلاق أو في صورة حوافي أودية تكون أرضيتها مهددة بخطر الفيضانات إلى جانب كون هذه الأراضي ليست صلبة وضعيفة المقاومة

• الارتفاقات الخاصة: وهي كل الارتفاعات المنصوص عليها في القانون المدني من

¹ عبد الله لعويجي ، " قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري " شهادة الماجستير . (جامعة الحاج لخضر باتنة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق) 2012،ص33.

المادة 867 إلى غاية المادة 881 منه والتي تشكل قيود تلحق بحق الملكية والمنصوص عليها في المواد 690 إلى غاية المادة 712 من نفس القانون والتي تنص على إجبارية المالك في مراعاة استعمال حقه ما تقصد به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة وكذا المصلحة الخاصة وان يحترم بالأخص القواعد المنظمة لحق المرور وحق المسير وغيرها من الحقوق الجوار كل ذلك متعلق باختيار أرضية للبناء ونمط حجم وشكل البناية المراد انجازها¹

المطلب الثاني : صور عدم احترام مخططات شغل الأراضي

تختلف صور عدم احترام مخططات شغل الأراضي بالبناء الفوضوي باختلاف الإطار الذي تمت فيه المخالفة . فهناك تجاوزات تتم على مستوى الإطار غير المبني وأخرى تتم على مستوى الإطار المبني أولاً: تجاوزات الإطار الغير المبني: وهي تأخذ صور التواجد المستمر للإحياء القصدية وصور الاستيلاء على المساحات الحرة والربط السيئ لشبكات التهيئة

1. صور التواجد المستمر للإحياء القصدية : نظرا لاعتبار البنائات القصدية في حكم البنائات المعدومة ، إذا لا تصنف من ضمن العقارات التي تطبق عليها أحكام المادة 683 من القانون المدني المتعلقة بالعقارات المبنية ، وان مخططات المسح الحضري العام لا يأخذها بعين الاعتبار ويعتبر الاعتبار ويعتبر

¹مرجع نفسه، ص 34

مجمل بناءات الأحياء القصدية عبارة عن أراضي جرداء ونفس الشيء بالنسبة لمخطط شغل الأراضي الذي يعتبرها كأراضي خالية ويقترح فيها مشاريع عمرانية جديدة سكنية أو غير سكنية

2. صور الاستيلاء على مساحات العمومية: إن هذه المساحات قد تكون في صورة مساحات للعب

الأطفال أو مساحات خضراء أو أماكن لتوقف السيارات وغيرها ، من الفضاءات الحرة التي تدخل ضمن الإطار غير المبني للأحياء المخططة للمصلحة العامة ، ونظرا لعدم اهتمام المصالح التقنية بتهيئة هذه المساحات المتردية تشجع وتحفز بعض السكان على الاستحواذ والاستيلاء على مساحات عمومية وتغيير وظيفتها من خلال تسيبها بأسلاك غرسها أو بنائها وضمها إلى مساكنهم الخاصة¹

3 / صور الربط السيئ لشبكات التهيئة: إن الشبكات التابعة للمصالح التقنية لإدارة البلدية وضعت

أساسا لفائدة سكان المدينة وهي تشمل (شبكات قنوات المياه الشروب ، قنوات الصرف الصحي، شبكات الكهرباء ، الغاز الطبيعي) حيث يجب على المستفيد من هذه الشبكات إن يلتزم بما جاء في مخطط شغل الأراضي ومخططات التجزئة وان لا يغير أماكن او المواقع المحددة للربط والاستعمال الخاص بهذه الشبكات ، إذ أن كل إخلال بذلك سيؤدي حتما إلى الإخلال بمخطط شغل الأراضي ومصداقيته ما ينجر على ذلك من تعطيل السير الحسن لشبكات هذه القنوات وجعل الشوارع والأحياء ورشة مفتوحة تسيء بالمنظر العام للمدينة²

ثانيا : تجاوزات الإطار المبني: تتبلور مخالفات البناء الفوضوي ، طبقا للمهام والمقاييس المحددة من قبل

المخطط شغل الأراضي في التشوهات التي تتعرض لها عمارات والتوزيع العشوائي غير المخطط

¹ سهلي المسعود الغزالي، "الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر" شهادة الماستر ، (جامعة محمد خيذر بسكرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق) 2013، ص 34. 35

² حامد شريف ، المشكلات العلمية في جريمة البناء بدون ترخيص . مصر: دار المطبوعات الجامعية ، 1994، ص 29

▪ صور العمارات المشوهة : إن العمارات تعد من الأنماط السكنية المخططة من طرف الدولة (النمط الجماعي، النمط النصف الجماعي) والتي تتكون من مجموعة من الطوابق قد تصل إلى عشر طوابق فأكثر يشترك سكانها في مدخل واحد، وفي مجال خارجي واحد ، غير أن هذا النمط من السكن لم يتجاوب مع خصوصيات المجتمع الجزائري في كثير من الحالات مما أدى ببعض السكان إلى القيام ببعض التصرفات تمثلت فيما يلي:

أ/ التغيير على مستوى الواجهات: وذلك بفتح منافذ جديدة في الطابق الأرضي

ب/الاستيلاء على المساحات التابعة للعمارات

▪ صور التوزيع العشوائي للبناءات: إن الأحياء غير المخططة التابعة للخواص تتميز بمخالفات تتجسد في الصور التالية:

أ/ ممرات الراجلين: لقد أنجزت الأحياء الفوضوية غير المخططة والقصديرية بدون تخطيط وبسرعة فائقة وبدون إشراف تقني في الميدان يؤدي في نهاية المطاف إلى توضع البناءات بشكل فوضوي عشوائي

ب/ممارسة أنشطة مزعجة: يتم عادة في الأحياء غير المخططة ممارسة أنشطة لا تتماشى مع الوظيفة السكنية لأحياء، من خلال إجراء تعديل في تصميم المبنى¹

المطلب الثالث: صور عدم احترام رخصة البناء

ان صور عدم احترام أحكام رخصة البناء تخص جميع أنواع البناء الفوضوي ولتوضيح هذه المسألة نتعرض إلى أنواع صور مخالفة أحكام رخصة البناء

¹سهلي مسعود الغزالي، مرجع سابق، ص ص36.37

أ/ أنواع صور مخالفة أحكام رخصة البناء: حسب المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 07-94 فان صور مخالفة أحكام رخصة البناء متضمنة في فئتين من الصور:

(1) فئة صور البناء غير المطابق لرخصة البناء: ان البناء غير مطابق لرخصة البناء، هو

ذلك البناء الذي يقوم به ذوي الشأن (صاحب المشروع او المهندس او المقاولين) رغم استفادتهم من رخصة البناء للقيام بالأفعال المنصوص عليها في المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتمثلة في البناء أو التمديد أو التعديل، ولكن بطريقة مخالفة لمقتضيات رخصة البناء

(2) فئة صور البناء المنجز دون رخصة البناء: إن اخطر صور المخالفات هو البناء دون رخصة ، ذلك

ان المخالف في هذه الحالة يتجاوز القانون ضاربا بأحكامه عرض الحائط ويلجا إلى السوق السوداء في تدبير المواد اللازمة له.¹

ويتم البناء بعيدا عن أعين القانون ، لذا فانه لا توجد وسيلة فنية للتأكد المطلق من صلاحية

المبنى وسلامته مهما بدا متفقا مع الشروط التي يتطلبها التشريع

ب/ صور مخالفة قرار رخصة البناء من حيث التحفظات والأجال:

1/ صور مخالفة قرار رخصة البناء من حيث التحفظات: قد يصدر قرار رخصة البناء من الإدارة المعنية

وتتضمنه مجموعة من التحفظات أو الالتزامات وكل مخالفة لهذه التحفظات او لهذه الالتزامات يعد بناء

فوضوي يستحق الهدم و الإزالة

¹ رندة صياد ، مرجع سابق ،ص39

✚ منح الرخصة بتحفظ: يعني ذلك إن هناك قيود خاصة يجب الأخذ بها خلال انجاز الأشغال وهذه

القيود تتعلق بموقع البناية أو حجمها أو مظهرها الخارجي

✚ منح الرخصة بالتزام: في هذه الحالة يتطلب من صاحب الرخصة القيام بأعمال التهيئة الخاصة

كانجاز صاحب العمارة السكنية طرق وشبكات لتوزيع المياه أو تطهير أو تركيب مصعد في بناء

المباني الجماعية

2/ صور مخالفة قرار رخصة البناء من حيث الأجل:

إن قرار رخصة البناء يصدر لمدة معينة يصاحبها حق محدد في البناء طبقا لما جاء في محتوى

رخصة البناء ومضمون المخططات الهندسية المرافقة له، ويحدد قرار الرخصة مرة ثانية مع إعطائه مدة

قانونية جديدة لإتمام ما تبقى من أشغال، غير انه بعد انتهاء هذه المدة، فانه ينتج تبعا لذلك زوال الحق في

البناء¹

مطلب الرابع: صور عدم احترام مخططات الهندسة المعمارية

تجاوزات تشكل في مجملها صور تشييد بناية لا تطابق المواصفات المنصوص عليها في مخططات الهندسية

المعمارية وهي كالتالي :

أ/ صور عدم احترام مخطط الكتلة:

إن عدم التقيد بما جاء في مخطط الكتلة plan de masse " بالنتيبت السيئ للقطعة الأرضية في الميدان

يترتب عليه :-

¹ مرجع نفسه ، ص 40

أولاً : التعدي على الرصيف وعلى ملكية الغير : وهو تغيير في الحدود المرسومة للمشروع بتموضع جزء من وعاء مشروع البناء على الرصيف أو الملكية المجاورة للغير

ثانياً : المساس بخط التنظيم: ويتمثل ذلك في إقامة مباني على جانبي الطريق دون احترام الشروط القانونية لذلك، إذ لكل طريق سواء كان طريق سريع أو وطني أو ولائي أو بلدي مسافة قانونية يجب احترامها

ثالثاً : الإخلال بأماكن التوقف للسيارات: وهي صورة من البناءات الفوضوية ترتكب في حالة : التجمعات السكنية ذات الملكية المشتركة " مجمع عمارات " ، المباني الإدارية والخدماتية والتجارية "مرافق اقتصادية"

ب/ صور عدم احترام مخططات الواجهات : ان عدم التقيد بما جاء في مخططات الواجهات plan de façades يترتب على ذلك مجموعة من التجاوزات تتمثل في عدم احترام علو المسموح به وتغيير في منافذ الواجهات وتجاوز في كل من معاملي الاستيلاء على الأراضي وشغل الأراضي

أولاً: عدم احترام العلو المسموح به: وذلك باضافة طابق أو أكثر فوق البناء القائم وبدون ترخيص إداري مسبق ويلجا عادة إلى هذا النوع من البناءات الفوضوية لغرض إشباع حاجات السكان في مادة السكن والتي تشهد أزمة كبيرة وحادة

ثانياً : التغيير في منافذ الواجهات :

كان يفتح أبواب أو منافذ إضافية مفضية على ساحة عمومية أو هدم جدار شقة أو شقتين وتحويل حيزها إلى مراب أو محل تجاري

أو استهلاك المساحة الأمامية للأرضية المخصصة لانجاز حديقة في إطار عمل بناء فوضوي ، مما يؤدي إلى تشويه واجهة المبنى بإزالة ما هو مخصص لتزيين المحيط¹

المبحث الثاني: الصلاحيات الممنوحة لشرطة العمران

إن المشاكل العمرانية التي تعاني منها الجزائر تأخذ بالتفاقم يوما بعد يوم ، ما يتطلب بذل المزيد من الجهود من أجل الحد من هذه المشاكل ، الأمر الذي أمد شرطة العمران بالعديد من الصلاحيات التي تهدف أولا وأخيرا إلى تقليل من هذه التجاوزات التي تقع يوميا في مجال قوانين العمران خاصة فيما يتعلق بالبناء القانوني الذي أصبح ظاهرة منتشرة خاصة في القرى ، فما هذه الصلاحيات الممنوحة لشرطة العمران في مجال العمران والتي ستكون الإجابة عنها من خلال التطرق إلى العناصر التالية :

- البناء الغير القانوني على العقار المملوك او ملك الغير

- أنواع المخالفات الواقعة في العمران

- أشكال البناء الغير القانوني

المطلب الأول : البناء الغير قانوني على العقار المملوك او ملك الغير

¹كمال تكواشت ، "الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر" شهادة ماجستير . (جامعة الحاج لخضر باتنة ، كلية الحقوق ، قسم العلوم القانونية) 2009 ، ص 35. 36.

❖ البناء غير القانوني على العقار المملوك:

تسعى شرطة العمران للحد من البناء غير القانوني على العقار المملوك ، ويمكن تعريف العقار بأنه: هو كل شيء ثابت في مكانه ، او يشغل حيزا معيناً ولا يمكن نقله منه إلى مكان آخر إلا بتلف

وهو كل شيء ثابت مستقر بحيزه ثابت فيه، أي الأشياء التي تتصل بالأرض¹

ويعتبر العقار المملوك من الحقوق العينية المرتبطة بالإنسان ، وبذلك فان الملكية العقارية تتيح

لصاحبها

ممارسة مختلف الوضعيات القانونية من حق في التمتع أو التصرف²

وان الواهب عندما يتصرف في ماله أو جزء منه فان ذلك يكون بلا عوض أي انه لا يبقى من تصرفه

مقابلا لما وهبه³

إذ أن صاحب العقار في كثير من الأحيان يلجأ لحجة الملكية لتبرير البناء الذي أقامه ، وهنا يأتي دور

شرطة العمران كون هذه الأخيرة مكلفة بمنع أي بناء على عقار مملوك دون استصدار رخصة البناء وإيقاف

جميع الأشغال ، حيث نصت المادة 76 مكرر 03 على ضرورة مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه⁴

¹ محمد حجازي ، " إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي و تأثيرها على الاستثمار بالجزائر " مجلة الواحات للبحوث والدراسات العدد 16 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة معسكر ، 2012، ص316.

² ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ، الجزائر : دار هومه، 2010، ص25 و 26

³ نورة منصور ، هبة العقار في التشريع . الجزائر : دار الهدى، 2010، ص22.

⁴ الجريدة الرسمية 1990، العدد 52، المتضمنة القانون رقم 29.90 المتعلق بالتهيئة والتعمير

ومن ثم فان شرطة العمران لها صلاحية إيقاف الأشغال بالبناء دون رخصة حتى لو كانت تلك الأشغال على عقار مملوك، ولا يمكن لصاحب العقار الاحتجاج بحق الملكية

البناء غير القانوني على ملك الغير :لا يجوز في أي حالة من الحالات ومهما تكن الظروف اللجوء إلى البناء على العقار مملوك للغير لان هذا البناء في الأصل غير قانوني كونه مقام على ملك غير مستحق وغير قانوني ما يستلزم من مصالح شرطة العمران والبيئة الإيقاف الفوري لهذه الأشغال، إلى غاية بت السلطات المختصة في هذا الشأن، وتحرر مصالح شرطة العمران محضرا تضمنه جميع المخالفات التي قام بها المستفيد من البناء غير القانوني على ملك الغير

ويمكن تقسيم العقارات ملك الغير إلى عقارات تابعة لملك الدولة، والعقارات الوقفية

أ/ العقارات التابعة للأملك الدولة : تنص المادة 12 من قانون رقم 16/84 المؤرخ في 30 جوان 1984 على أن الأملك الوطنية العمومية تتكون من الحقوق والأملك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع الموضوعة تحت تصرف الجمهور ولذلك لا يمكن ان تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها او غرضها وهي قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز¹

كما تدخل ضمن أملك الدولة العقارات المنتزعة من الخواص من اجل المنفعة العامة ، ففي حالة قيام الدولة بمشروع أو تسيطرها لمشروع مستقبلي ، تلجا السلطات المختصة إلى مثل هذا الإجراء مع تعويض المالك ، كذا الممتلكات الواقعة تحت طائلة الاستيلاء المؤقت مثلا تلجا الإدارة إلى الاستيلاء المؤقت الخدمة هذا المشروع ، بدلا من نزع ملكيته بصفة نهائية، وذلك كما في حالة الاستيلاء على ارض فضاء مملوكة لبعض

¹ الجريدة الرسمية ، 1984 العدد27، المتضمنة القانون رقم 16/84 المؤرخ في 1984/06/30 المتعلق بالأملك الوطنية

الأفراد لاستخدامها في إعداد مواد البناء اللازمة لإقامة مباني احد المرافق العامة او كحالة وجود مخزن مجاور للمشروع تحتاجه الإدارة لتخزين مستلزمات، فتلجأ إلى الاستيلاء المؤقت على هذا المخزن¹

ب/ الأملاك الوقفية:

الوقف في اللغة معناه الحبس والمنع والإمساك

يقال : وقفت الدار إذا منعتها عن التمليك ولا يقال : أوقفنها لأنها لغة رديئة ، فالوقوف بهذا الشكل هو الحبس او التحبيس هي وصف للوقف

" لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به بأي صفة من صفات سواء بالبيع او الهبة او التنازل أو الهبة أو التنازل او غيرها

عرف قانون التوجيه العقاري الوقف على العقار وحده في المادة 31 والتي جاء فيها " الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية"

وان الأملاك الوقفية كغيرها من الأموال ، تحتاج على الدوام إلى يد ترعاها وتحافظ عليها وتصونها .

الأملاك الوقفية تشمل كلا من العقارات والمنقولات والمنافع حسب ما خصا على ذلك المشرع الجزائري ، ومن حيث ملكية هذه الأملاك ، فقد عرفنا أيضا أنها ليست ملكا للواقف ولا للموقوف بمعنى ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا للأشخاص المعنوية المتمثلة في الدولة وفروعها (الولاية ، البلدية ، المؤسسات العمومية ذات طابع الإداري

¹ صونية بن طيبة، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري. الجزائر : دار الهدى ، 2010، صص 60. 61.

ومن هنا فإنه لا يجوز قانونا البناء على أراضي الوقف ويتوجب على شرطة العمران منع كل بناء على هذا النوع من العقارات ومكافحته بكل وسائل المتاحة وضرورة مجابهة الشرطة لهذا النوع من التجاوزات بحزم اكبر ومكافحته بكل الوسائل

البناء غير قانوني على الأراضي الفلاحية :

نظرا للأهمية الكبيرة التي تمثلها الأراضي الفلاحية في الإنتاج والنهوض بالاقتصاد الوطني تبرز أهمية حمايتها من أي استغلال غير القانوني، خاصة إذا تعلق الأمر بإنشاء بنايات عليها ، حيث جاء في نص المادة 04 من قانون 29.90 قانون توجيه العقاري " الأرض الفلاحية او ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل ارض تنتج بتدخل الإنسان سنويا او خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر او الحيوان او يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا او بعد تحويله¹

ومن خلال نص المادة نتوصل إلى الأهمية التي تكتسبها الأراضي الفلاحية وضرورة المحافظة عليها إلا أن الملاحظ في هذه الفترة الزيارة الكبيرة لأشغال البناء في القرى وما تحتويه من مرافق صحية ، تربية ، ثقافية ، أدى إلى تراجع مستوى الإنتاج لهذه الأراضي²

وعليه فإن شرطة العمران ملزمة بوقف اي أشغال بناء غير قانونية مقامة على أراضي فلاحية بخاصة الخصبة منها

وهناك حالات قد يسمح فيها بالبناء على الأراضي الفلاحية شريطة استصدار نص تشريعي يحدد قطعة الأرض المعنية بالعملية ، وكذا القيود المالية والتقنية التي يجب أن ترافق العملية والتعويض الواجب دفعه

¹ نبيل صقر، العقار الفلاحي نسا وتطبيقا . الجزائر : دار الهدى ، 2008، ص130

² عجة الجيلاني ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها . الجزائر : دار الخلدونية ، [د س ن]، ص 95

عن نقص القيمة ، وبذلك يكون المشرع قد أحاط هذا النوع من الأراضي بالحماية بغرض المحافظة على طابعها الفلاحي إما بالنسبة لبقية الأراضي الفلاحية الواقعة خارج صنف الأراضي الخصبة او الخصبة جدا فقد قيد قانون التوجيه العقاري من حق البناء فوق هذه الأراضي، وذلك بان يكون الهدف من كل انجاز يتم فوق الأراضي الفلاحية هو رفع الطاقات الإنتاجية للمستثمر القائمة عليها، أي خدمة لأهداف¹ فلاحية إن البناء على الأراضي الفلاحية هي بنايات أقيمت على ارض الغير وترتب عليها إتلاف كبير للأراضي الزراعية ، ولما كان القانون يمنع البناء على هذا النوع من الأراضي فان البنائات المشيدة فوقها لا تقبل وضعيتها التسوية وعليه يجب هدمها حتى ولو كانت هذه البنائات مطابقة لقواعد التعمير

المطلب الأول : أنواع المخالفات الواقعة في العمران

إن المخالفات الواقعة في مجال العمران عديدة فهناك مخالفات تتعلق بالبناء ، ومخالفات أخرى مرتبطة بالهدم

1/ المخالفات في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير :

أ/ الصنف الأول : تشييد بناية بدون رخصة بناء وتدخل ضمن هذا الصنف حالتين وهي :

الحالة الأولى : تشييد بناء بدون رخصة بناء على ارض تابعة لأملك الوطنية عمومية كانت او خاصة

¹ آسيا جرورو ، "المباني المقامة على ارض الغير في القانون الجزائري "شهادة الماجستير". (جامعة الجزائر، كلية الحقوق بن عكنون ، 2004 ص ص 113. 114.

الحالة الثانية : تشييد بناء على ارض ملك للغير سواء كانت ارض ملك للغير سواء كانت ارض ذات عقد ملكية أم لا ، أي أن القائم بالبناء عاجز على إثبات ملكيته بسند رسمي فهو محتل غير شرعي

ب/ الصنف الثاني: تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء المسلمة وتدخل ضمن هذا الصنف الحالات التالية :- تجاوز معامل شغل الأراضي

- تجاوز معالم شغل أرضية الطريق¹

- الاستيلاء على ملكية الغير - تعديل الواجهة

عدم احترام الارتفاع المرخص له

ج/ الصنف الثالث: عم القيام بإجراء التصريح والإشهار

وتدخل ضمن هذا الصنف الحالات التالية :

- عدم وضع اللافتة التي تبين مراجع رخصة البناء

- عدم التصريح بالانطلاق الأشغال

- عدم التصريح بانتهاء الأشغال²

تشيد بناية بدون رخصة :

¹ سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وضعية تحليلية ، الجزائر: دار هومه ، 2003،ص 225.226

² المرجع نفسه، ص226.

اشترط المشرع لإقامة بناء أو تغييره استخراج رخصة بذلك من الجهة المختصة ، وإلا عد ذلك مخالفة يتوجب إخضاع القائم بها العقوبات المقررة قانونا لهذه المخالفة وهذه المخالفة هي إنشاء مبان جديدة او إقامة أعمال مثل التعلية او التوسيع او التعديل او التدعيم قبل الحصول على رخصة بذلك من الجهة الإدارية المختصة وفقا لما تميله قوانين التهيئة والتعمير¹

وتعرف جريمة البناء بدون رخصة : هي التي يقوم فيها الجاني بإنشاء المباني والمنشآت الجديدة او إقامة أعمال مثال الأسوار والسيارات وما شابهها او توسيعا او تعلية او هدم المباني الغير خاضعة لقانون هدم المباني غير الآيلة للسقوط جزئيا أو كليا او إجراء أي تشطيبات خارجية مثل تغطية واجهات المباني بالبياض²

جريمة تشييد بناية غير متطابقة و مواصفات رخصة البناء:

تعد رخصة البناء شرط ضروري قبل الشروع في انجاز البناءات ، لكل في حالة قيام بناء لا يطابق هذه الرخصة، فتكون بصدد جريمة تشييد بناية لا تطابق رخصة المطابقة وعقوبتها هي تعرض صاحبها للغرامات المنصوص عليها في المادة 50 الفقرة الثانية ، فإذا تجاوز البناء معمل شغل الأرضية بنسبة نقل 10% المقررة فالغرامة تكون 400 دج³

جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار :

¹ عايدة ديرم، "مخالفات التعمير في التشريع الجزائري" مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون ، العدد 39 ، كلية الحقوق جامعة باتنة ، 2014، ص151.

² عبد الناصر عبد العزيز علي السن ، "المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء" درجة الدكتوراه . (جامعة المنصورة، كلية الحقوق) 2011، ص4

³ راضية بن زكري ، " الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة " شهادة الماجستير ، (جامعة الحاج لخضر باتنة ، قسم العلوم القانونية ، كلية الحقوق)

يقصد بإجراءات التصريح والإشهار هو قيام المالك أو القيام بالأشغال بمجموعة من الإجراءات تتمثل في وضع لافتة تبين مراجع البناء طبقاً لرخصة البناء الممنوحة له وإخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً حسب المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم إذ قام المستفيد من الأشغال بالبناء دون القيام بهذه الإجراءات تقوم المخالفة ويتعرض صاحبها لعقوبة الغرامة المقدرة ب 200 دج من كل مخالفة

اما العقوبات المترتبة عن مخالفة الأحكام المتعلقة برخص البناء : يتعين على كل من رئيس البلدية والوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل حسب اختصاصه إن يأذن بمقتضى قرار فوري :

- بإيقاف الأشغال التي تتجز بدون احترام مقتضيات رخصة البناء
- بحجز مواد البناء ومعدات الحضيرة
- بوضع الأختام عند الاقتضاء

يقع تبليغ القرار للمعني بالأمر بواسطة عدل منفذ طبقاً لأحكام الفصل 83 من القانون الأساسي للبلديات¹

تتم معاينة مخالفات التعمير من طرف الأعوان المؤهلين بتحرير محضر يسجل فيه بالتدقيق الوقائع المكونة للمخالفة والتصريحات التي تلقونها ويوقع محضر المعاينة من قبل العون الذي حرره ومرتكب المخالفة وإذا رفض هذا الأخير التوقيع يشار إلى ذلك في المحضر

ولهذا النوع من المحاضر حجية إلى إن يثبت العكس

¹ مصطفى صخري ، النزاعات الإدارية نصوصها القانونية . عمان : مكتبة دار الثقافة لنشر والتوزيع ، 1989، ص 160.

وطبقا لمادة 76 مكرر 4 من القانون 29-90 مدرجة بموجب القانون رقم 04-05 فان المخالفة المتعلقة بانجاز بناء دون رخصة تكون محل تحرير محضر إثبات من طرف العون المؤهل قانونا يرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في اجل لا يتعدى 72 ساعة بناء على ذلك يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي في اجل ثمانية أيام قرار بالهدم تحسب من تاريخ استلام المحضر¹ في حالة البناء دون رخصة فان المادة 77 من قانون 29-90 تسمح للإدارة رفع شكوى ضد الباني ولها الحق في القيام بالهدم دون اللجوء الى القضاء بعد إثبات المخالفة من طرف شرطة التعمير نصت المادة 77 من قانون 29-90 " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 3000.000 دج عن تنفيذ أشغال او استعمال ارض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه او الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها. ويمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود"²

الوسائل القانونية المقررة لمعابنة المخالفات:

أ/ الأمر بمطابقة الأشغال لقواعد التهيئة والتعمير: يتولى التحقيق في مطابقة الأشغال لجنة مشكلة من ممثلين مؤهلين قانونا من طرف رئيس المجلس الشعبي طبقا للمادة 58 من مرسوم التنفيذ رقم 176/91 " تجتمع لجنة مراقبة المطابقة المذكورة في المادة 57 اعلاه..... يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يحظر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل 8 أيام على الأقل " ويعد رئيس البلدية محضر الجرد فورا بعد مراقبة المطابقة ويذكر فيه جميع ملاحظات ويبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معابنتها

¹ احمد غاي ، الوجيز في التنظيم ومهام الشرطة القضائية ، ط2 ، الجزائر : دار هومه ، 2006 ، ص167.

² نوال ريمة بن نجاعي ، "المنازعات العادية في مجال العمران القضاء الكامل أمام القضاء الجزائي مخالفات التعمير " مجلة الحقوق والحريات ، عدد تجريبي، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2013، ص407.

ب/ الأمر بوقف الأشغال: للجهة الإدارية إصدار قرار إداريا بوقف الأشغال المخالفة للقواعد القانونية التنظيمية ، وفي حالة عدم الاستجابة يحرر ضد المخالف الأمر بوقف الأشغال ويبلغ الى الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير وعلى الجهة الإدارية المختصة إخطار رئيس الغرفة الإدارية لاتخاذ التدابير الاستعجالية اللازمة¹

المطلب الثالث: أنواع البناء غير قانوني

يجب على مصالح شرطة العمران الحد من جميع أنواع البناء غير قانوني لما لها من تأثير سلبي على البيئة الطبيعية من جهة ومن جهة أخرى المساس بالمظهر الجمالي للمدينة ، كما ان البناء الغير القانوني في القرى والأرياف له تأثير سلبي على الأراضي الفلاحية من ناحية الإنتاج والمردودية وتقليص الأراضي الفلاحية

ضف إلى هذا كله ما يمثله هذا البناء غير قانوني من خطر على الحياة المواطن وصحته

لهذه الأسباب كلها يتوجب على مصالح شرطة العمران بذل المزيد من الجهود من اجل الحد من هذه الظاهرة التي أصبحت واسعة الانتشار في مجتمعنا

أولا : البناء الفوضوي "البناء العفوي":

إن البناء الفوضوي هو ذلك النمط من البناء الذي ينجز أو أنجز دون احترام القواعد التشريعية والتنظيمية السارية المفعول والمنظمة والظابطة للنشاط وحركة البناء والتعمير سواء بعدم حصول على رخصة البناء

¹ فتيحة جباري، " ضمانات حماية الأملاك العقارية الخاصة في التشريع الجزائري "، شهادة الماجستير . (جامعة بسكرة ، كلية الحقوق ، قسم قانون الأعمال) ، 2009، ص127

المسبقة قبل الشروع في عملية البناء او بعدم الالتزام بأحكامها أثناء تنفيذ الأشغال أو بعدم الإمكانية القانونية ، للحصول على شهادة المطابقة بعد انتهاء من الأشغال

ثانيا : البناء القصديري :

إن البناء القصديري من الظواهر السلبية التي بدأت تتفشى حول المدن الكبرى في الجزائر وقد سميت بأحياء القصديرية او البناءات القصديرية نسبة إلى المواد المستعملة في هذا النوع من البناء

فالبناء القصديري : هو عبارة عن سكن هش أنجز عن طريق مواد تشكل أساسا من بقايا أجزاء الدلاء والمتحصل عليها بالقرب من حواف بعض المدن الصناعية¹

ثالثا:البناء دون ترخيص:

هذا النوع من البناء قد رأيناه سابقا ويلجا إليه المواطن في حالتين هما: الحالة الأولى عند رفض السلطات المختصة منح رخصة البناء ،إما الحالة الثانية فهي تتعلق أساسا بطول المدة التي تمنح فيها رخصة البناء ، وكذا تعقيد الإجراءات المتعلقة بهذه الرخصة

رابعا : مصير البناء الغير القانوني

إذا ما تم إقامة بناء بطريقة غير قانونية، فان مصالح شرطة العمران والبيئة تحرر محضرا تضمنه جميع البيانات والمعلومات المرتبطة به من المعلومات المتعلقة بمالك البناء غير قانوني ، ونوع البناء والغرض منه إلى غيرها من المعلومات الواجب توافرها في محضر التحريات

¹ سناء صنديد ، " تسوية وضعية البناءات الفوضوية في تشريع الجزائري " شهادة الماستر . (جامعة محمد خيذر بسكرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق) 2012،ص4،10

وان المحاضر المحررة ، من قبل مصالح شرطة العمران لها حجية القانونية في إثبات المخالفات الواقعة في مجال العمران، وعليه فان الجهات الإدارية والقضائية المختصة وبعد الاطلاع على محضر التحريات المحرر من قبل مصالح شرطة العمران

واستنادا إلى قوانين والتنظيمات المعمولة بها من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير فان مصير هذا النوع من البناءات هو الهدم. نظرا لعدم توفره على مقاييس المعمولة بها

هذا من الناحية القانونية أما من ناحية العملية فلو طبقنا ما ذكرناه سابقا سنكون أمام الآلاف من العائلات التي أصبحت دون مأوى¹

المبحث الثالث: آليات الرقابة والتحكم في العمران

يلعب قانون التهيئة والتعمير في الجزائر دورا في تحديد الضمانات القانونية الهادفة الى تنظيم النسيج العمراني ، ولا يتم ذلك إلا بتجسيد قواعد العمران ميدانيا ، فالتوسع الوعاء التشريعي والتنظيمي يدل على المشاكل الكثيرة التي يطرحها العقار ، واتجاه المشرع إلى تنظيمه. ولضمان تحقيق الأهداف المتوقعة في المنشآت العمرانية. وضع المشرع ميكانيزمات تضمن تجسيد الفعلي والتي تتمثل في الرخص الإدارية من خلال هذا المبحث يتم التطرق لكل من هذه الرخص والشهادات والتي تتجسد في الرقابة سواء القبلية او البعدية للتعمير

المطلب الأول: الرقابة عن طريق رخص البناء

¹ مريم بودهان ، مرجع سابق ص10

إن المشرع الجزائري قد وضع قواعد عامة لمنح رخصة البناء وذلك طبقا لقانون التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية المطبقة له والتي تخضع لها الجميع البناءات سواء كانت داخل المناطق المحمية أو خارجها ، إذ انه حدد الشروط التي يجب توفرها في كل طالب لرخصة والإجراءات الخاصة بذلك وكذلك أي بناء لا بد من الحصول وكشروط مسبق على ترخيص بالبناء من الجهة المختصة وفي هذا المطلب سيتم التعريف بهذه الرخصة والشروط والإجراءات الواجب توافرها واحترامها للحصول على هذه التراخيص وهذا فيما سيأتي:

1/ تعريف رخصة البناء: إن القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير لم يعرف رخصة البناء وإنما اكتفى بذكر أنها ترخيص تسلمه السلطة المختصة بذلك كما حدد أعمال البناء الخاضعة إليها مما يحتم علينا الرجوع إلى الفقه من أجل وضع تعريف دقيق لها فوجدنا انه هناك من يعرفها:

عرفها الدكتور توفيق شمس الدين على أنها " ترخيص المباني عن قرار تصدره الجهة المختصة بتنظيم المباني تأذن بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه

كما عرفها برويس زيدان على أنها " عبارة عن إذن او ترخيص إداري لانجاز أي بناء جديد مهما كان نوعه بما فيه أداء أو تعديل في البناية يتعلق بالمظهر الخارجي"¹

تعريف اخر : تعد رخصة البناء وسيلة استحدثها المشرع لبيسط رقابة الإدارة على المجال العمراني وذلك بإلزام كل من يريد القيام بالبناء أو التعلية أو إعادة البناء.... الخ ، ان يتحصل من الإدارة المختصة على رخصة تبيح له ذلك . والغرض من هذه الرخصة هو مراقبة مدى تطابق أعمال البناء لما ينص عليه القانون او ما يتطلبه السير الحسن لانجاز المباني وعليه تقوم مخالفة تشييد بناية دون رخصة بناء في حالة مخالفة هذا

¹سلطان عبد العزيز ، " رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها" ، شهادة الماستر . (جامعة محمد خيذر بسكرة، كلية الحقوق، قسم الحقوق) ، 2013، ص7

الإلزام و رخصة البناء التي فرضتها المادة 52 من القانون رقم 90-29 وسيلة وقائية وهي شرط ضروري قبل الشروع في انجاز البناءات¹

وكذلك هي الإذن أو القرار الخطي الذي يجيز لصاحبه المباشرة بتنفيذ أشغال التشييد أو التحويل

أو الترميم أو التجديد الأبنية على اختلاف الإدارات والمؤسسات العامة والبلديات والأشخاص المعنويين وهي تعطي مع حفظ حقوق الغير وفقا لشروط قانون وأنظمة البناء²

كما تعتبر تلك الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة بناء جديد حتى لو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على الساحة أو الطريق العمومي أو التعلية أو توسيع بناء قائم³

خصائص رخصة البناء: يمكن تحديد طبيعة رخصة البناء على أنها قرار إداري لرخصة البناء مجموعة من الخصائص التي تميزها عن باقي الرخص الأخرى وهي تشمل:

❖ **صدر قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة:**

لا يعد ترخيص بالبناء أي شكل من التصرفات القانونية التي لا تتم في صورة قرار إداري على إدارة احترام الشكليات والإجراءات اللازمة في إصدار قراراتها كما أن رخصة البناء لا تمنح الا من سلطة إدارية مختصة بموجب القانون، كما ان رخصة البناء ليست عملا تقديريا فحسب بل هو اختصاص مفيد في الجهة الإدارية

❖ **ان يكون القرار الصادر برخصة البناء قبلية:**

¹الفاضل خمار ، الجرائم الواقعة على العقار . الجزائر : دار هوميه ، 2006، ص105 و106.

² نزيه نعيم شلالا ، دعوى رخص البناء . لبنان : منشورات الحلبي الحقوقية ، 2006.

³ Henri jacquot, droit de l'urbanisme, 3^e édition Dalloz, paris, 1998, p10

إن رخصة البناء تمنح البناء بموجب قرار قبل الشروع في اي أعمال البناء من حيث الأصل ، فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة . اذ كل بناء قائم دون رخصة يعني بناء غير مشروع للإدارة السلطة إجبار صاحبه لإزالته. ففرض الرخصة قبل البناء من اجل إلا يفسح للأفراد المجال لإقامة أبنية دون رخص ووضع الإدارة أمام أمر الواقع وإجبارها على منح تراخيص

❖ أن يشمل الترخيص على إقامة بناء جديد او تغير بناء قائم :

لا يمكن أن تقتصر التراخيص بالبناء على مجرد إنشاء البنايات الجديدة بل تشتمل أيضا العمليات التغيير والتحيين في المباني القائمة ، وكلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه الأعمال الأخيرة كان رفضها امتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح تراخيص¹

شروط الحصول على رخصة البناء:

لقد حدد قانون التهيئة والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الشروط الخاصة بطالب رخصة وكذا أعمال البناء المعنية بالرخصة وشكل إيداع الطلب وإجراءاته وما يجب ان يحتويه من وثائق المثبتة للملكية

❖ الشروط المتعلقة بالطالب :لقد نصت المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير على أن حق البناء مرتبط

بحق الملكية ، وبالتالي لا يجوز لغير مالك الأرض ان يحصل على هذه الرخصة ، كما أضاف المرسوم

التنفيذي رقم 176/ 91 أشخاص آخرين منحهم الحق في طلبها باعتبارهم يستمدون هذا الحق من

المالك الأصلي أو بغرض تدعيم الاستثمارات والأنشطة الاجتماعية، اذ نصت المادة 34 منه على انه

¹ نهلة كعبوش " دور رخصة البناء في مجال البيئة " شهادة الماستر . (جامعة محمد خيذر بسكرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق)، 2011، ص ص27،28

ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء ، والتوقيع عليها من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له

قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية¹

❖ **أولا : المالك أو وكيله:** إن تكريس المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير وكذا المادة 34 من المرسوم

التنفيذي رقم 91/176 لمبدأ ملكية الأرض من أجل ممارسة حق البناء، وذلك بإرفاق ملف طلب رخصة

البناء بنسخة من عقد الملكية ، المحرر في الشكل الرسمي المشهر طبقا لنص المادة 324 مكرر من

القانون المدني

ثانيا: المستأجر المرخص له: يمكن لمستأجر العقار سواء كان هذا الأخير عبارة عن قطعة أرضية

أو بناية أن يطلب رخصة البناء وذلك بعد الموافقة الصريحة من المالك، على ان يكون الاستغلال باسم

المستأجر ولحسابه

ثالثا : الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية

رابعا : الحائز: وهو طبقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري يمكنه طلب رخصة بناء إذ أنها تنص على انه

يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من القانون المدني يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم

تحرر عقودها بشرط أن تكون هذه الحيازة مستمرة ، غير متقطعة هادئة وعلائية لا تشوبها شبهة أن يحصل

على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة"

خامسا : صاحب حق الامتياز : لم يتطرق إليها قانون التهيئة والتعمير ولا مرسوم التنفيذي 91/176

ونصت عليه المادة 51 من قانون رقم 97/02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 على انه " يمكن التنازل

¹ رمزي حوجو ، " رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري " مجلة المفكر ، العدد الرابع، جامعة محمد خيذر بسكرة، ص221.

أو منح بامتياز للأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة أو الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية أو المعترف لمنفعتها العمومية¹ وإلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي والمؤسسات ذات الطابع الاقتصادي والأشخاص الطبيعيين¹

محتويات ملف رخصة البناء: انظر الملحق رقم 01 و02

كما سنلاحظ أن محتويات ملف رخصة البناء كثيرة حيث تحتوي على وثائق متعددة يغلب عليها الطابع التقني حيث ان طالب الرخصة ينبغي أن يدعم لطلبه بالوثائق التالية :

❖ عقد الملكية او نسخة من شهادة الحيازة كما سبق بيانه او توكيلا طبق لأحكام القانون المدني (وثيقة توكيل)

❖ نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البيانية

❖ تصميم للموقع على سلم 1/2000، و 1/500

❖ مخطط الكتلة معد على سلم 1/200، و 1/500

❖ تصاميم معدة على سلم 1/50

❖ مستندات رخصة التجزئة بالنسبة: البيانات المبرمجة على قطعة الارض تدخل ضمن ارض مجزأة لغرض السكن او لغرض آخر

❖ مذكرة ترفق بالمرسوم البيانية الترشيدية

❖ قرار الوالي المرخص بإنشاء او توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنعة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة وهذا في طلب رخصة البناء بالنسبة لهذا الصنف الصناعي

¹مرجع نفسه، ص221

❖ دراسة مدى التأثير وذلك بالنسبة للمشاريع الملحقة

وهكذا نلاحظ أن هذه الوثائق التقنية لا بد أن تؤشر من طرف المهندس المعماري معتمد حتى تكون

مصدقية يودع لدى الجهة المختصة بدراسة الملف¹

الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء:

تنص المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176 على انه لا يمكن إن يرخص بالبناء إلا اذا كان

المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي او مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك وبمقتضى هذا

النص فعلى الإدارة أن تصدر قرارها برفض الرخصة كلما كان مشروع البناء مخالفا لأحكام شغل

الأراضي وبمفهوم المخالفة يعتبر قرارا إداريا غير مشروع ذلك الذي يصدر بالموافقة على البناء الذي

يخالف مقتضيات مخطط شغل الأراضي ويمكن ان يكون محل طعن بالإلغاء

وكذلك الحال اذا كان مشروع البناء سيقام على أراضي مجزأة وكان هذا المشروع مخالفا لتوجيهات

رخصة التجزئة²

الحالات التي يجوز فيها لإدارة رفض رخصة البناء:

منح المشرع سلطة تقديرية للإدارة في اتخاذ قرار الرفض في الفقرة الثانية من المادة 44 من المرسوم

التنفيذي 91-176 وذلك عندما يكون مشروع البناء واقع في بلدية ليس لها مخطط شغل الأراضي أو

وثيقة تحل محله ، وكان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير وهنا، متى

¹ جبري محمد ، "التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر " شهادة الماجستير . (جامعة الجزائر ، كلية الحقوق، فرع ادارة

ومالية)صص 71. 72.

² الزين عزري، "دور الجماعات المحلية في مجال تهيئة والتعمير" مجلة الاجتهاد القضائي. العدد السادس ، جامعة محمد

خيزر بسكرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية،2010،ص34

قدرت الإدارة مخالفة مشروع البناء لهذه التوجيهات وأصدرت قرار رفض لمنح الرخصة كان قرار سليما طالما أن أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الصدد¹

القبول الضمني لطلب رخصة البناء:

من المقرر قانونا ان السكوت الذي تلتزم به السلطات البلدية اتجاه البت في طلب تسليم رخصة البناء يعد قرار ضمنا بالقبول

وان الرخصة الضمنية المستخلصة من سكوت الإدارة تنتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة صريحة، ومن ثم فان القضاء بما يخالف هذه المقتضيات يعد خطأ في تطبيق القانون

تأجيل تنفيذ رخصة البناء:

من المقرر قانونا انه عندما يتحصل على رخصة إدارية حتى ولو كانت ضمنية ، لا يحق للإدارة إعادة النظر فيها عن طريق اتخاذ قرار ناطق بوقف التنفيذ ومن ثم فان المقرر الأمر بتأجيل تنفيذ المقرر الأول يعد مشوبا بعيب تجاوز السلطة ولما كان من الثابت في قضية الحال إن الطاعن تحصل بموجب مقرر صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي على رخصة تركيب باب حديدي قصد تسييج مستودعه، ثم صدر من نفس السلطة مقرا اخر بموجبه ثم تأجيل تنفيذ المقرر الأول ، فان المقرر الثاني يعد مشوبا بعيب تجاوز السلطة²

لا يجوز المباشرة بأعمال البناء أو بأعمال الهدم أو الحفر أو التسويات الترابية الممهدة للبناء ، الا بعد الحصول على الرخصة أو بعد تقديم التصريح ودفع الرسوم المتوجبة، وعليه يتوجب العمل بأحكام الرخصة

¹ الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري " مجلة العلوم الإنسانية . جامعة محمد خيذر بسكرة ، العدد الثامن،ص27

² عمر باشا حمدي ، القضاء العقاري. ط9، الجزائر : دار هومه ، 2009،ص172.

مدة الرخصة أربع سنوات:

يعمل بالرخصة لمدة أربع سنوات قابلة للتجديد لمرة واحدة ولمدة أربع سنوات معفاة من الرسوم شرط تقديم التجديد خلال الأشهر الأخيرة قبل الانتهاء مدة مفعولها ، وان يكون هناك مانعا قانونيا يحول دون التجديد¹

تسليم رخصة البناء:

يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، حيث يتم تحديد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 58 من هذا المرسوم في هذه الحالة ، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب ان المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، في اجل ثمانية أيام التي تلي تاريخ ، يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في اجل خمسة عشر يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب

عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي او الوزير المكلف بالعمران ، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع نسخ، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في اجل 8 أيام الموالية لتاريخ الإيداع الطلب

يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية ، حيث تحدد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 59 من هذا المرسوم

¹ نعيم مغيب ، عقود مقاولات البناء والأشغال الخاصة والعامة دراسة في القانون المقارن. ط3، 2001، لبنان: [دندن]، ص 22، 21

ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثلها في الشباك الوحيد للولاية

يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية

مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية

لا يمكن ان يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق

عليه أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه¹

المطلب الثاني : الرقابة عن طريق رخصة الهدم

تتشارك رخصة الهدم مع نظيرتها البناء في كون كل منها تصدر بموجب قرار إداري مضمونة القيام بعملية

عمرانية (البناء ، الهدم) ولكن تختلف عنها من حيث النطاق و الإجراءات ، فما تعريف رخصة الهدم وما

نطاقها

تعريف رخصة الهدم وخصائصها:

لم ترد تعاريف تشريعية، لرخصة الهدم ، وإنما اكتفى اغلب التشريعات بذكر نطاق رخصة الهدم ، وإجراءات

منحها ولم نجد على مستوى الفقه من خص هذه الرخصة بالتعريف وعليه فعلى غرار ما فعلناه مع رخصة

البناء نورد التعريف التالي لرخصة الهدم " هي قرار الإداري الصادر من الجهة المختصة ، والتي تمنح

بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقفا ضمن مكان المصنف او في

طريق التصنيف"

¹ مرسوم تنفيذي رقم 19.15 الموافق 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها

ومن خلال هذا التعريف تبدو لنا خصائص هذه الرخصة كما يلي:

1/ ان تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من الجهة المختصة:

فلا يصح قانون القيام بعملية هدم، وفق الشروط المبنية في التعريف إلا استنادا إلى قرار إداري، ثم لا يقبل أي ترخيص إداري لم يكن في شكل قرار صادر عن الجهة المختصة بمنحه وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 68 من قانون 90-29 فلا يجوز قانونا أن يرخّص هذا الأخير بهدم بناية بموجب أمر شفوي أو إذن إداري لم يحترم الإجراء والأشكال المنصوص عليها وإلا تعرض قرار لعيب مخالفة القانون أو مخالفة الشكل أو الإجراءات

2/ ان يكون مضمون القرار إزالة كل أو جزء من البناية:

ومفهوم الإزالة إما محو اثر البناء القائم تماما وهي إزالة كلية أو جزء منه متى كان هدم هذا الجزء مؤثرا على مجموع البناء أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذف لبعض الزوائد من البناء والذي يكون من قبيل التحسين والتعديل لا الهدم¹

يخضع الهدم الكلي أو الجزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها سابقا وكلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية. وتحضر رخص الهدم وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم²

¹ عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري" مجلة المفكر. (جامعة محمد خيضر بسكرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية) العدد الثالث، ص23،22

² ميدني شايب ذراع ، " واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة . مدينة بسكرة نموذجا. شهادة دكتوراه . (جامعة محمد خيذر بسكرة ، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية قسم العلوم الاجتماعية) 2014، ص69.

تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية او كلية لبنائية دون الحصول على رخصة الهدم وذلك لضمان انجازها في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة

وتجدر الملاحظة انه يجوز لرئيس البلدية حسب الإجراءات الخاصة التي نصت عليها المادة 75 وما يليها من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات الأعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي ومحتوى وثائق خاصة به بالنسبة للبناءات الآيلة للسقوط أن يأمر بالهدم ، لان البلدية في هذه الحالة مسئولة على ضمان امن وسلامة الأشخاص¹

صفة طالب رخصة الهدم :

ينبغي أن يتقدم لطلب رخصة الهدم والتوقيع عليه من مالك البناء الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم عند الاقتضاء الوثائق التالية :

نسخة من عقد الملكية او شهادة الحيازة، طبقا للأحكام القانون والمرسوم

يمكن للوكيل القيام بذلك بموجب توكيل طبقا لأحكام القانون المدني ، أما الهيئة العمومية فعليها تقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص بناية المعنية²

مضمون قرار رخصة الهدم : انظر ملحق رقم 03

¹ عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحداث الأحكام . جزائر: دار هومه ، 2002، ص 94
² سعاد مقلد ، "قرارت التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري " شهادة الماستر . (جامعة محمد خيضر بسكرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق) 2014، ص 60

إذا كان ملف طلب الرخصة مطابق للشروط القانونية فإنه يتوجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي منح الرخصة عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية وكذلك في باقي الحالات التي نصت عليها المادة 61 من المرسوم 176/91 وطيلة مدة تحضير رخصة الهدم يتم نشر الطلب بمقر المجلس الشعبي البلدي يسلم المجلس الشعبي البلدي الرخصة اذا توافرت فيها الشروط القانونية ، غير أن المستفيد لا يستطيع مباشرة أشغال الهدم إلا بعد عشرين يوما من تاريخ الحصول عليها وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة . والعبرة من هذا الأجل (20 يوم) هو تمكين المواطنين من الاعتراض على مشروع الهدم متى توافرت المبررات المدعمة بالوثائق الشرعية حسب نص المادة 71 من مرسوم 176/91، وهو ما نص عليه المشرع الفرنسي حيث مكن الجيران من منازعة هذه الرخصة أمام القضاء إذا كان الهدم المقرر يمس بالمحيط البيئي أو بالجانب الجمالي للحي

وحدد المشرع بموجب نص المادة 74 من المرسوم 176/91، حالات انقضاء رخصة الهدم وهي:

إذا لم تحدث عملية الهدم خلال اجل 5 سنوات

إذا توقفت أشغال الهدم خلال 3 سنوات الموالية

إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب صراحة بموجب قرار من العدالة ، يتبين أن المشرع الجزائري لم يترك

الرخصة على إطلاقها بل قيدها لمدة محددة حيث إذا تجاوزت المدة المذكورة فيستوجب على المستفيد منها

أن يعيد الإجراءات القانونية التي مرت بها الرخصة من جديد¹

التحضير رخصة الهدم وتسليمها :

¹ يزيد عربي باي " إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري " شهادة الدكتوراه . (جامعة الحاج لخضر باتنة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق) ص 207 و 208

تطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكورة أعلاه ، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية للبنائية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية ، طبقاً لأحكام التشريعية أو التنظيمية المطبقة عليها ، أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات المجاورة

ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم والتوقيع عليه من مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة التي عليها إن تقدم عند الاقتضاء الوثائق التالية : انظر ملحق رقم 04

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة طبقاً لأحكام القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 ديسمبر سنة 1990 و المذكورة أعلاه
- توكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكورة أعلاه
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية، يشتمل الملف المرفق بطلب الهدم على ما يلي :

- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000

- تصميم للكتلة يعد على سلم 500/1 من البناية الآيلة للهدم، أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي

- عرض لأسباب إجراء العملية المبرمجة

- المعطيات حول الشروط الحالية لاستعمال أو للشغل

- حجم أشغال الهدم ونوعها

يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في خمس نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناء، تحضر المصالح المختصة بالتعمير في البلدية طلب رخصة الهدم ، باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي ترسل نسخة من طلب خلال الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداعه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التي لديها شهر واحد لإبداء رأيها، يحدد اجل التحضير بثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب تسلم رخصة الهدم في شكل قرار

تطبيقا لأحكام المادة 68 من القانون رقم 29.90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكورة أعلاه ، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد استشارة المصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية والشخصيات العمومية والمصالح والهيئات التي تتم استشارتها في إطار التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل

ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بإلصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس

الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم¹

إجراءات إصدار رخصة الهدم:

الهيئة المصدرة الخاصة بإصدار القرار:

لقد خص المشرع الجزائري أمر إصدار قرار الهدم من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، وهذا طبقا لنص المادة 68 من القانون 29-90، التي تنص على تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ، من خلال نص المادة يتضح ان المشرع خص إصدار الرخصة من طرف رئيس المجلس

¹ بلعروسي احمد التيجاني ، رشيد وابل ، المنازعات الإدارية . الجزائر: دار هومه ، 2005، ص ص343،344

البلدي وهذا يعني انه لا ينعقد الاختصاص بها لغيره ، وكل قرار صادر بالهدم من أي جهة أخرى غير رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار القرار بالموافقة او الرفض فإذا كان قرار الرئيس المجلس البلدي الموافقة يجب ابلاغ صاحب الطلب بصفته مالك أو وكيل او مؤسسة عمومية مخصصة لها البناية¹

المطلب الثالث: الرقابة عن طريق الشهادات العمرانية

نظم المشرع الجزائري ثلاث أنواع من الشهادات ، وذلك رغبة في ضبط مجال العمران بصورة دقيقة وهي شهادة التعمير ، وشهادة القسمة ، وشهادة المطابقة

شهادة التعمير:

نظرا لأهمية هذه الشهادة ودورها الرقابي في مجال العمران سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف هذه الشهادة ومضمونها وإجراءات إعدادها

اولا: شهادة التعمير :

شهادة التعمير هي وثيقة الإدارية التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني ، تبين حقوق بناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية²

¹ محمود بوشمال ، " نظام تراخيص البناء في التشريع الجزائري " شهادة الماستر . (جامعة محمد خيذر بسكرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق) 2014، ص 39.

² بلخير حلبي ، " دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة " شهادة الماستر . (جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق) 2013، ص 50.

لم يلزم المشرع المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الشهادات بل جعلها اختيارية طبقاً لنص المادة 51 من القانون رقم 60 / 29 المؤرخ في 01/12/1999 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 التي جاء بها " يمكن لكل شخص طبيعي او معنوي قبل الشروع في الدراسات

أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعينة

مضمون طلب شهادة التعمير: يوضح طلب شهادة التعمير هوية الشخص المعني وينبغي أن يشتمل على انظر ملحقو 06 و05 البيانات التالية: - موضوع الطلب

- اسم مالك الأرض

- العنوان والمساحة والمراجع المساحية ان وجدت

- تصميم حول الوضعية

يودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة به بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً مقابل وصل إيداع¹

كيفية تحضير شهادة التعمير وتسليمها:

في إطار أحكام المادة 51 من القانون رقم 90-29 الموافق في أول ديسمبر سنة 1990، فإن شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع

¹ شافية بن عيسى، " الرقابة العمرانية والمسؤوليات الناجمة عنها " شهادة الماستر . (جامعة محمد خيذر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق) 2013، ص40.

الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية، يودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة به بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع

يدرس هذا الطلب ويسلم حسب الأشكال نفسها المنصوص عليها في هذا المرسوم والمتعلقة برخصة البناء

تبلغ شهادة التعمير خلال الشهرين المواليين لإيداع الطلب، ينبغي أن تبين شهادة التعمير ما يلي :

- أنظمة تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية

- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية

- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة او المتوقعة ، تحدد مدة صلاحية

شهادة التعمير بسنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ¹

لا يمكن أن تطرح أنظمة تهيئة التعمير المذكورة في شهادة التعمير ، للبحث من جديد اذا صدر طلب

رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة خلال مدة صلاحية شهادة التعمير²

شهادة التقسيم :

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء، وهي تخول المستفيد منها القيام

بعمليات التقسيم للعقارات المبنية ، وقد أشارت إلى هذه الوثيقة المادة 59 من قانون 90-29 ووضحت المادة

26 من المرسوم التنفيذي 91-176 طبيعتها ، حيث اعتبرتها مجرد وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم

ملكية عقارية مبنية على قسمين او عدة أقسام ، وتجدر الإشارة هنا إلى أن شهادة التقسيم تختلف عن رخصة

¹ نبيل صقر، سلسلة نصوص التنظيمية وتشريعية النشاط العقاري البناء والسكن والتعمير. الجزائر: دار الهدى، 2014، ص240.

² مرجع نفسه ص240

التجزئة ، وهذه الأخيرة لازمة في كل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر ، بينما تشترط الأولى لعمليات تقسيم العقارات المبنية دون قطع الأراضي

مضمون الملف ومحتوياته: انظر ملحق رقم 07

للحصول على شهادة التقسيم ينبغي على طالبها ان يشكل الملف التالي:

عقد ملكية او التوكيل

تصميم للموقع على سلم 1/2000 او 1/5000 يشمل على الوجة وشبكات الخدمة

التصاميم الترشيدية معدة على سلم 1/200 او 1/500

مخطط الكتلة للبناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية

اقتراح تقسيم المساحة الأرضية

تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم

يرسل الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود القطعة الأرضية

الجهة المختصة بتسليم الشهادة:

إن تسليم شهادة التقسيم يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو¹

¹ زين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها . القاهرة : دار الفجر ، 2005.ص106و107

باعتباره ممثلاً للدولة وذلك بعد إرسال نسخة من ملف الطلب الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وذلك لإبداء الرأي بالموافقة هذا في حالة إصدار الشهادة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للدولة ، كما قد يكون تسليمها من اختصاص الوالي او الوزير المكلف بالتعمير¹

تحضير شهادة التقسيم وتسليمها:

ينبغي ان يتقدم المالك او موكله بطلب شهادة التقسيم والتوقيع عليه ويجب على المعني ان يدعم طلبه بما يلي:

- إما بنسخة من عقد الملكية

- او بالتوكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر لسنة 1975، يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يشتمل على الوثائق التالية :

1/ تصميم للموقع عد على سلم 1/2000 او 1/5000 يشتمل على الوجهة ، وشبكات الخدمة مع بيان تسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض وحدود القطعة الأرضية ومساحتها ، ثم يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق في الوثائق الضرورية الي ينبغي ان تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه

¹ مرجع نفسه، ص 107

يحضر طلب شهادة التقسيم وتسلم بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة التجزئة وتبلغ شهادة التقسيم خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب، تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بسنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها¹

شهادة المطابقة :

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء الأشغال البناء وأشغال التهيئة التي يتكفل بها ان اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء واذ حدث وان رفضت الإدارة منح شهادة المطابقة بعد الانتهاء من عملية البناء فلها ان تأمر المخالف بالقيام بعملية المطابقة عن طريق " شرطة العمران " او ترفع دعوى أمام الجهات القضائية الإدارية لإلزام المخالف للقيام بعملية المطابقة او طلب الهدم اذا كانت قواعد العمران قد خرقت بشكل لا يمكن معه الإصلاح²

إجراءات الحصول على شهادة المطابقة:

تنص المادة 2/75 من قانون رقم 90-29 على أن: " تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم" يعني هذا إن إجراءات وشروط وكيفية الحصول على شهادة المطابقة قد حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-176 في القسم الثاني من الفصل الثالث منه ومن المادة 54 إلى المادة 60 والذي عنوانه بدراسة شهادة المطابقة ، بدراسة شهادة المطابقة كآلية لمراقبة الإدارة الخاصة بالتعمير بعد انجاز أشغال البناء على مدى مطابقتها مع أحكام رخصة البناء وللحصول على شهادة المطابقة يجب إتباع ثلاث مراحل متتالية وهي :

¹نبيل صقر ، مرجع سابق،ص249،248

²عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة . الجزائر : دار هومه ، 2009،ص103

أولاً: التصريح بانتهاء الأشغال:

يلتزم المستفيد من رخصة البناء ، بعد انجاز أشغال البناء ، إعلام الإدارة بذلك ، ويكون بإيداع تصريح يعد في نسختين في مهلة ثلاثين يوماً ابتداء من تاريخ انتهاء الأشغال ، بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع ، وترسل نسخة من هذا التصريح الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية¹

ثانياً : جهة الرقابة المطابقة

تحقق لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء عن:

1/ رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لدى الولاية

2/ ممثلين عن مصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية

3/ممثلين عن مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية

4/ مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد بنايات ذات استعمال صناعي او تجاري

تجتمع لجنة المراقبة ببناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها وذلك في اجل ثلاثة أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال طبعاً اذا حصل ذلك ، وبعدها يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال أشعار بالمرور يحضر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية أيام على الأقل ويعد محضر الجرد فوراً بعد عملية المطابقة

¹صافية اقلولي اولد رايح ، مرجع سابق ،ص181و182

ثالثاً: تسليم شهادة المطابقة :

بعد قيام اللجنة بالبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء وإعداد محضر الجرد الذي يثبت مطابقة الأشغال المنجزة ، يتم تسليم شهادة المطابقة

أما إذا أبرزت عملية الجرد عدم انجاز الأشغال

طبقاً للتصاميم المصادق عليها ووفقاً لأحكام رخصة البناء ، فيتم رفض تسليم شهادة المطابقة وإشعاره بذلك وإلزامه بجعل البناء مطابقاً للتصاميم المصادق عليها ووفقاً لأحكام رخصة البناء . مع تذكيره بالعقوبات التي لها بموجب أحكام القانون رقم 29-90 سالف الذكر ، لقد حدد القانون أجل إجراء المطابقة بثلاثة أشهر من تاريخ التالي لا يداع التصريح بالانتهاء من البناء ، فعند انقضاء هذه المهلة القانونية تقوم السلطة المختصة ببناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بتسليم شهادة المطابقة لصاحبها¹ انظر ملحق رقم 08

¹ مرجع نفسه ص ص 183.185

خلاصة الفصل:

من خلال ما سبق نخلص أن هناك العديد من المخالفات المقامة خارج الإطار القانوني منها ما يتعلق بالمخططات ومنها ما يتعلق بالرخص ، فالمخالفات المتعلقة بالمخططات كالمخالفات في مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مثلا كتغيير موقع المشروع والإخلال بالارتفاقات وصور توزيع العشوائي للبناءات

أما المخالفات المتعلقة برخصة البناء هو عدم احترام أحكام رخصة البناء مثلا : يكون بناء غير مطابق لرخصة البناء وهناك صور عدم احترام مخططات الهندسة المعمارية منها التعدي على الرصيف وملكية الغير والإخلال بأماكن توقف السيارات

ومن خلال هذا كله تكون هناك مشاكل عمرانية الأمر الذي أمد لشرطة العمران العديد من الصلاحيات والتي تهدف أولا وأخيرا إلى تقليل من هذه التجاوزات او المخالفات التي تقع يوميا والتي أصبحت ظاهرة منتشرة وجب تدخل هذه الأخيرة في وقف هذه المخالفات أما يوقف الأشغال البناء الغير القانونية او القيام بالهدم

الفصل الثالث:

واقع وافاق العمران في بلدية طولقة

تمهيد الفصل الثالث:

تم التركيز في هذا الفصل على دراسة حالة واقع المخططات العمرانية لبلدية طولقة ونشاط قسم شرطة العمران في حمايتها، حيث سيعالج هذا الفصل دراسة حالة والتي تتمثل في بلدية طولقة وشرطة العمران والتي ستفصل فيه المعلومات حولها بمختلف الجوانب من اجل معرفتها بصفة جيدة

المبحث الأول : تقديم عام لبلدية طولقة - ولاية بسكرة -

كلمة طولقة قد تعود في أصلها إلى اللغة الرومانية وهذا ما توحى به مقابلتها بأسماء بعض الأماكن مع تغيير بعض الأحرف ك: تولقة (بحيرة طيور المتواجدة في ولاية الطارف ومدينة طنجة في المغرب الأقصى ، ومدينة طبنة عاصمة الزاب) كما ان اسم طولقة يتسمى به الكثيرون من الأوروبيون حتى الآن ، المهم ان طولقة كانت أيام الرومان عبارة عن مركز عسكري متقدم في الضفة الشمالية لوادي جدي الشهير وهو الحد الجنوبي للخط الدفاعي الروماني المعروف ، وقد اقام الرومان على طول هذا الوادي مراكز عسكرية منها : الدوسن ، طولقة ، مليلي.....الخ

المطلب الأول : تعريف بلدية طولقة

تعتبر بلدية طولقة من أهم بلديات ولاية بسكرة تقع في الناحية الغربية منها مساحتها 1225 كيلو متر مربع سكانها 65000,00 ساكن وتقع على محور الطريق الوطني 46 ومقسمة ب7%منطقة عمرانية و 93منطقة فلاحية ورعوية ، وتعتبر من أهم البلديات الموجودة في ولاية بسكرة نظرا لموقعها الاستراتيجي وطابعها الفلاحي الذي جعلها تحتل الصدارة في إنتاج التمور ، يحدها من الشمال : بلدية امدوكال ، بيطام ، باتنة ومن الجنوب : بلدية ليوة ، برج بن عزوز ومن الغرب: فوغالة ، واد زرزور ، الشعبية ، اولاد سليمان (انظر الملحق الخرائط 01 و02).

تشتهر مدينة طولقة بجودة تمورها ، فهي تنتج أجود أنواع التمور في العالم ، خاصة تمر "دقلة نور " ، مدينة طولقة تقع جنوب الجزائر ، حيث تبعد عن الجزائر العاصمة مسافة 363كلم وعن مدينة بسكرة مقر الولاية 37كلم، وتشتهر بكثرة ابارها الارتوازية، وأرضيها الخصبة الزراعية ، هي البلديات القريبة منها : لغروس ،ليوة ، وليشانة والمخادمة

طولقة مدينة قديمة تاريخيا تدخل في في النطاق الفلاحي للزاب الغربي¹،

مدينة طولقة تمتاز بالموقع الاستراتيجي الفلاحي بالدرجة الأولى المتمثل في غراسة النخيل حيث يبلغ العدد الإجمالي 370 ألف نخلة منها 75 دقلة نور والباقي أنواع أخرى منها 270 ألف نخلة منتجة والباقي في طور الفتى.

النخيل يتركز في المناطق التالية : المقطوفة الشمالية والغربية ذراع البطيخ وفرفار ولبداع عين بن طرشة وبوعياش.

أما مصادر المياه : تتمتع طولقة بالمياه الجوفية المتوفرة في مختلف المناطق والعمق يتراوح ما بين 120 متر إلى غاية 500 متر حسب المنطقة بالاضافة الى الفلاحات موسمية متمثلة في الزراعة البيوت البلاستيكية حيث بلغ 7775 بيت منتشرة عبر المناطق التالية : مازوشية ، واد البسباس وسلقة

أنواع المحاصيل: تحتوي البيوت البلاستيكية على : الطماطم ، كوسة ، فلفل ... الخ، محاصيل الكبرى : متمثلة في القمح، الشعير، يوجد هذا النوع من الزراعة في منطقة الماوزوشية ، حيث أصبحت قطبا هاما

الجانب الرعوي : تعتبر بلدية طولقة من البلديات الرائدة على مستوى الولاية في مجال الرعي المتمثل في تربية الأغنام بالدرجة الأولى، تعتبر هذه الثروة الحيوانية في تطور مستمر بالرغم من ظروف الجفاف التي تعيشها المنطقة²

¹ - مقابلة مع لزهرة فرج الله ، رئيس مصلحة العمران ، يوم الأحد 13 فيفري 2016 ، على الساعة 10:00

² - مقابلة مع عبد العزيز سوداني ، مصلحة الفلاحة ، يوم الاثنين 21 مارس 2012 ، على الساعة 11:30

المطلب الثاني : الهيكل التنظيمي لبلدية طولقة

لمحة موجزة حول مصالح ومكاتب البلدية طولقة

الأمانة العامة: هي إدارة ينشطها الأمين العام للبلدية ويعتبر المساعد المباشر والأساسي لرئيس

البلدية ويقوم بعدة مهام تحت سلطة رئيس البلدية ونذكر البعض منها:

- القيام بتبليغ المصالح الإدارية محاضر مداورات المجلس الشعبي البلدي

- ممارسة السلطة السلمية على موظفي البلدية

- تحقيق إقامة المصالح الإدارية التقنية ومهام أخرى

- يقوم بجميع مسائل الإدارة العامة

- مراقبة المكاتب والمصالح التابعة له والتي تحت سلطته

المكاتب التابعة للأمانة العامة :

1/مكتب الصيانة والنظافة:

✓ يتولى هذا المكتب بالاتصال مع المصالح المعنية بما يأتي على الخصوص

✓ يدرس ويقترح كل التدابير الرامية إلى ضمان المحافظة الدائمة على الصحة والنقاوة العمومية في

جميع أنواع المؤسسات والأماكن العمومية

✓ وتضم محاربة الحيوانات الضارة ويأمر بتنفيذ عمليات التطهير وإبادة الجرذان والحشرات والكلاب

المسعورة

- ✓ يقترح ويطبق عند الاقتضاء أي تدابير أو برنامج يخص حماية الصحة الجماعية المحلية وترقيتها
- لا سيما مجال مكافحة الأمراض المتنقلة ومقاومة ناقلة الأمراض
- ✓ يسهر على تحقيق وتنفيذ ومراقبة ما يلي أن اقتضى الأمر
- ✓ مراقبة النوعية البكتيرية للماء المعد للاستهلاك المنزلي ويتولى معالجة عندما لا يتعلق ذلك بمهمة هيئات العمومية أو الخصوصية

مكتب المنازعات:

- إن أهم القضايا التي تكون هي (العقار، وظيف عمومي، صفقات، مخالفات)
- القيام بالرقابة المسبقة للقرارات الإدارية التي تصدرها مصالح البلدية
- تمثل البلدية أمام الجهات التي تطلبها
- إعداد مذكرات الدفاع عن مصالح البلدية
- تقديم الاستشارات القانونية للجهات التي تطلبها¹
- وإن أهم القضايا التي تظهر بصفة متعددة بمكتب هي قضايا (ملفات) البناء دون رخصة والاستيلاء على الأراضي العمومية ثم تأتي بعد ذلك قضايا النزاع العقاري (عقار فلاح)²

وخاصة منازعات بالعقار الفلاحي

3/ مكتب الأرشيف:

¹ صباح شبيش، مصلحة المستخدمين، يوم الثلاثاء 22 مارس 2016، الساعة 10:00

² عبد العالي حشاني، مصلحة المستخدمين، يوم الثلاثاء 22 مارس 2016، على الساعة 9:40

استقبال وحفظ الأرشيف البلدية للملفات التي مدتها خمس سنوات للمكاتب الا ملفات مصلحة المحاسبة عشر سنوات وتسييرها

وضع الأرشيف تحت تصرف مصالح البلدية وفي أي وقت

4/ مكتب التمهين:

إحصاء الحرفيين على مستوى البلدية ونوعية الممتهين

المصادقة على عقود التمهين وهذا بالتنسيق مع المركز التكوين المهني والتمهين

إحصاء البطالين على مستوى البلدية وتسجيلهم

5/ مكتب الانتخابات والعلاقات مع الجمعيات السياسية:

- يقوم المكتب بتسجيل و مراقبة وشطب المواطنين من القوائم الاسمية في حالة تحويل أو وفاة المواطن أو عدم انتخابه

- إعداد وتحضير وتنظيم كل ما يلزم للانتخابات من وسائل مادية

- تقديم للمواطنين بطاقة الناخب

مصلحة تسيير العقارات :- يهتم بما يلي :

✚ إعداد حصيلة المواد الجبائية والرسوم

✚ تحرير الإعلانات

✚ بيع المنتوجات والخدمات

✚ تأجير العقارات

✚ الرسم العقاري

✚ التنازل على أملاك الدولة

تتكون هذه المصلحة حسب الهيكل التنظيمي من مكتب وحيد وهو مكتب العقود يرأسها رئيس

المصلحة تتمثل مهامه فيما يلي :

- تحرير دفتر الشروط

- تحرير عقود الإيجار

- ضمان الاتصال مع مختلف المصالح الداخلية والخارجية التي لها علاقة

- ضمان تنظيم المزادات

مصلحة تسيير المستخدمين :

(1) السهر على تطبيق القوانين الأساسية للمستخدمين

(2) التجهيز والتخطيط للعمليات التوظيف في إطار المخطط السنوي لتسيير الموارد البشرية

(3) تنظيم المسابقات والامتحانات ودورات التكوين للموظفين

(4) المتابعة والضبط اليومي للقوائم والجداول الإحصائية للمستخدمين

(5) الترقية في الدرجة والرتبة وعقود العمال المؤقتين

مصلحة الحالة المدنية:

يشرف عليها ضابط الحالة المدنية وهو بطبيعة الحال رئيس المجلس الشعبي البلدي وباستطاعته تعويض احد الموظفين للإمضاء وبصفة عامة فهذه المصلحة تضم :

مكتب التسجيلات:

- إعداد وتسليم الوثائق الحالة المدنية والتنظيم الساري المفعول

- ضبط سجلات الحالة المدنية والمتمثلة في المواليد ووفيات . عقود الزواج وكل سجل من نسختين يحتفظ بنسخة والنسخة الثانية ترسل إلى كاتب الضبط بالمجلس القضائي

مصلحة المحاسبة:

تضم هذه المصلحة مكتبين هما : مكتب أجور المستخدمين ومكتب الصفقات العمومية والمخططات التنموية وبصفة عامة فان هذه المصلحة تقوم بما يلي:

❖ إعداد الميزانية الأولية: وهي عبارة عن ميزانية تقديرية متوازنة وحسب تصريحات رئيس

المصلحة غالبا ما يخصص القسم الأكبر من الإيرادات إلى قسم التسيير 90 بالمئة

❖ إعداد الميزانية الإضافية : والتي تعتبر تعديل للميزانية الأولية في شهر جوان من كل سنة

❖ إعداد الحساب الإداري

❖ إعداد أجور المستخدمين ومختلف أعبائهم وهذا مع مصلحة المستخدمين

❖ تنفيذ قرار الخصم من الرتب

❖ المتابعة المستمرة للمشاريع المختلفة

مصلحة الفلاحة :

هي مصلحة تتعامل مع الفلاح بشكل خاص ومتابعة كل انشغالاته ومن مهامها:

❖ والعمل على تطبيق القانون 18/83 المؤرخ 1983/08/13 المتضمن الحيابة على الملكية

الفلاحية بواسطة الاستصلاح

❖ طلب رفع الشرط الفاسخ من اجل تحرير عقد الملكية

❖ متابعة وضعية الاستصلاح على مستوى مختلف المحيطات

❖ متابعة مشاريع تنمية المتمم المتمثلة في (تزويد الكهرباء ، المسالك الفلاحية ، التزود

بالمناقب المخصصة للري)

❖ المساهمة في تشجيع صغار الفلاحين ومرابي المواشي التي تمول عن طريق صندوق التنمية

الريفية¹

❖ رفع انشغالات الفلاحين الى السلطات العليا الممثل في (التزود بالكهرباء الفلاحية ، مسالك

خنادق وصرف المياه الزائدة.....الخ

❖ السهر على تطبيق القرارات الواردة من طرف السلطات المحلية الدائرة والولاية

❖ حل المشاكل والنزاعات بين الفلاحين بطريقة ودية في اغلب الحالات

❖ المساهمة في مكافحة آفات النخيل بالتنسيق مع مديرية المصالح الفلاحية

المصالح التقنية للبلدية :

تتمثل في مصلحة العمران والورشات والعتاد:

مصلحة العمران :

¹ محمد منصر ، رئيس مصلحة المستخدمين ، يوم الأربعاء 23 مارس 2016، على الساعة 9:30

1/ مكتب الدراسات:

محاضر اختيار الأراضي للمشاريع

رخص البناء لمشاريع الكهرباء والغاز

متابعة البريد الصادر والوارد

استلام المشاريع والمناقصات الخاصة

انجاز المخططات

2/ مكتب الاحتياطات العقارية:

تسجيل وإشهار العقود الإدارية

رخص التجزئة

تسوية وضعية العقارات والتجزئات

تسوية البناءات الغير الشرعية

3/ مكتب رخص البناء:

يهتم بملفات رخص البناء وقرارات رخص البناء وتجديدها

مصلحة الورشات والعتاد: وتضم هذه المصالح ما يلي :

حاضرة عتاد البلدية

فرقة الكهرباء والإنارة العمومية

فرقة النظافة العمومية

فرقة الأشغال العمومية والإصلاح

1/حاضرة عتاد البلدية:

تتولى ورشة صيانة العتاد عملية الصيانة بصفة دائمة تقوم بعملية المراقبة الدورية لكل لواحق العتاد

سواء الوزن الخفيف أو الثقيل بالاضافة الآليات والتجهيزات التابعة للبلدية

صيانة شبكة الكهرباء

صيانة الحدائق العمومية والمساحات الخضراء وساحات الألعاب

2/ فرقة الكهرباء والإنارة العمومية :

تقوم بمهمة صيانة شبكة الإنارة العمومية أينما وجدت عبر تراب البلدية

3/ فرقة الأشغال العمومية والإصلاحات :

- صيانة بيانات البلدية
- الترقيم
- الدهن الدوري
- صيانة شبكة الكهرباء
- صيانة الحدائق العمومية والمساحات الخضراء وساحات الألعاب

4/ فرقة النظافة العمومية :

رفع القمامة المنزلية والصناعية وتتم بصورة يومية وتمس تقريبا جميع الأحياء والشوارع
صيانة قنوات الصرف الصحي رفع الأتربة ودهن الأرصفة وتقليم الأشجار... الخ، نظافة السوق
الأسبوعي المغطاة والمدارس والمقابر والحدائق العمومية بالاضافة إلى المهام المذكورة أعلاه فان
المصلحة تشارك في أعمال إنقاذ والإسعاف في حالة الحوادث الطبيعية ونذكر على سبيل المثال
المساهمة الفعالة لعمال المصلحة في مقاومة آفة الجراد الأخير¹

الهيكل التنظيمي لبلدية طولقة:

انظر الملحق رقم 09

المطلب الثالث: أهداف بلدية طولقة

- البلدية تعمل على تطوير النسيج العمراني وفق احتياجات السكانية (انجازات السكنات
الاجتماعية والهياكل الضرورية ، المدارس ، المؤسسة الصحية الرياضية الثقافية)
- المحافظة على النسيج العمراني بما هو مسطر في أدوات التعمير وكذا التكفل بانشغالات
العامة المتعلقة بالعمران
- تنمية جميع القطاعات بما فيها الفلاحة ، الاقتصاد كتشجيع المستثمرين لإقامة المشاريع في
جميع المجالات ، كذلك التنمية الاجتماعية

أما ادوار رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال التهيئة والتعمير :

¹ - نفس المقابلة

الإشراف على انجاز المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير وتجسيدها والسعي في انجاز المشاريع الموجودة ضمن هذه المخططات للحفاظ على التوسع العمراني بطريقة علمية وتقنية منظمة فيه عدة لجان من بينها لجنة التهيئة والتعمير هذه اللجنة مكلفة بكل ما يتعلق بالتهيئة على مستوى البلدية وتعمل على تطبيق ما هو مسطر في مخطط التهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي من ضمنها : اقتراح المشاريع ، متابعة المشاريع ، التكفل بالانشغالات المواطنين فيما يخص بالتهيئة والتعمير من بينها (توفير مياه الصالحة لشرب ، صرف الصحي ، الطرقات ، الإنارة العمومية محاربة البناءات اللاشعرية تسوية البنايات وكل ما يتعلق بالعمران¹

المبحث الثاني: مكافحة البلدية وشرطة العمران للمخالفات العمرانية

ارتباط شرطة العمران كهيئة محلية بالبلدية من ناحيتين من ناحية الإدارية التنسيق ومن ناحية تنظيم البلدية كإطار جغرافي أو إقليم جغرافي فيه من الثروات المهمة ومن السكان الذي يعيشوا فيه في وضع امن

المطلب الأول : أنواع المخططات المستخدمة في بلدية طولقة

تعد الدراسة العمرانية من الضروريات الملحة للتحكم الأمثل في استهلاك المجالي للمدن وفق ضوابط علمية تقنية، مع توفير جميع الظروف الملائمة لتنمية وتهيئة الفضاء وفق الإمكانيات المتوفرة وهذا لخلق توازي حيوي وإقليمي عبر جميع بلديات الوطن

¹السبتي كلاتمة ، نائب رئيس المجلس الشعبي البلدي، يوم الخميس 24 مارس 2016 ، على الساعة 9:00

ومن بين المخططات المستخدمة في بلدية طولقة من خلال المقابلة التي أجريت معهم : هو مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي يهدف إلى توفير العوامل الضرورية لتنمية المجال الحضري والريفي في شتى المجالات ، وتعود أسباب الدراسات ومراجعاتها إلى عوامل الزيادة السكانية التي أدت إلى انفجار سكاني وعمراني اثر سلبا على الاستهلاك المفرط في العقار بعيدا عن الضوابط التقنية وبلدية طولقة عموما ومقر البلدية خصوصا واحدة من ولاية بسكرة شهدت في العشرية الأخيرة تطورا ملحوظا لا سيما في مجالها الحضري أدى إلى استهلاك الأراضي القابلة للتعمير

تستخدم بلدية طولقة مخططين هما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي

أولا مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU يصادق عليه رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية طولقة تمر المصادقة من البلدية ثم المجلس الولائي ثم السيد الوالي له قرار المصادقة وضعت بلدية طولقة المخطط PDAU كأساس لتنفيذه رغم انه تم إضافة جزء لم يكن مدرج في المخطط وبعد تكميلته تم إضافته للمخطط وتركو POCHE جيوب احتياطية وهذا لسبب متطلبات المواطنين كإضافة مستشفى صغيرة أو مدرسة وغيرها من المنشآت العمرانية

والمخطط الثاني هو مخطط شغل الأراضي وهو خاص بمنطقة وليس المدينة ككل عوائق تنفيذ مخطط شغل الأراضي الأرضية غير مناسبة ، تخصيص الأراضي للمشاريع، طبيعة الأرضية طبيعة خواص أملاك خاصة ونزع الملكية تستغرق وقت

أما إذا كان التنفيذ صحيح لا توجد عوائق¹

المطلب الثاني:التنسيق بين البلدية وشرطة العمران

¹ نفس المقابلة ، السبتي كلاتمة

أولاً : علاقة البلدية بشرطة العمران

علاقة رئيس المجلس الشعبي البلدي بشرطة العمران بما أن الشرطة تابع إشرافها للجنة العمران فان رئيس البلدي يتابع كل صغيرة وكبيرة فيما يتعلق بسير هذه المصلحة التي تعمل على محاربة الاستيلاء على الأراضي وكذا محاربة البناءات اللاشعرية ونظافة المحيط

ثانياً: علاقة شرطة العمران بالبلدية:

التنسيق فيما يخص معاينة المخالفات والجرح خاصة البناءات الفوضوية والاستيلاء على الملكية العقارية ، اضافة أن للبلدية الحق بتسخير القوة العمومية لتوفير الحماية لتنفيذ عمليات الهدم والإخلاء السكنات ، كذلك عند وجود مخالفة تقوم شرطة العمران بكتابة تبليغ ترسله إلى البلدية ، إما تقوم بهدم البناية وإذا كان هناك اعتراض تحيله إلى الوالي ثم إلى العدالة

شرطة العمران الجهاز الأمني للبلدية فيما يرتبط بحماية المخططات العمرانية لها ، حيث انه من الضروري إرفاق رجال الأمن في حالات تدخل البلدية السريع عند حدوث مخالفة للمخطط العمراني أو البناء المتجاوز.¹

قرارات رخصة البناء: الجدول رقم 01

السنوات	رخصة البناء	رخصة الهدم	رخصة التجزئة
2009-2008	182	00	02
2011-2010	136	06	00

¹. مقابلة أجريت مع حكيم حرمة ، ملازم الأول للشرطة ، رئيس مصلحة الأمن العمومي بأمن دائرة طولقة ، يوم الخميس 24 مارس 2016 على الساعة 10:30

00	01	253	2013-2012
01	03	149	2015-2014

من إعداد الطالبة والمعلومات من مصدر مصلحة العمران ببلدية طولقة

قرارات الشهادات التعمير: جدول رقم 02

السنوات	شهادة التعمير	شهادة المطابقة	شهادة التقسيم
2009-2008	02	03	01
2011-2010	01	06	00
2013-2012	02	19	04
2015-2014	05	16	01
2016	01	01	01

من إعداد الطالبة والمعلومات من مصدر مصلحة العمران ببلدية طولقة

من خلال الإحصائيات هذا الجدول يتضح أن لرخصة البناء أهمية كبيرة وهذا بسبب الطلب

الكثير عليها والتي تطلب في كل مرة وانعدام الطلب على رخصة التجزئة وشهادة التقسيم

المطلب الثالث: أهم المخالفات التي تقع في العمران وكيفية التعامل معها

قبل التكلم على المخالفات التي تقع في العمران نحاول التكلم أولاً على مراقبة البناءات والقصد

بالمراقبة في ميدان التهيئة والتعمير حسب المادة 04: يقصد بالمراقبة ، في مفهوم هذا المرسوم

التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها أو مطابقة هذه

الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة

المادة 06: يتعين على رئيس المجلس الشعبي والأعوان المؤهلين أثناء قيامهم بالمراقبة أن يطلبوا من المالك أو من موكله أو صاحب المشروع الوثائق التالية: التصريح بفتح ورشة ، رخصة البناء وكذلك رخصة الهدم عند الاقتضاء¹

ومن خلال تحليل المقابلة الأعوان الذين يرافقون رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراقبة البناءات سواء المنجزة أو في طور الانجاز هم مهندسين تابعين للبلدية ممثل البلدية ، مصلحة السكن والتجهيز العمومية ، إما رئيس المجلس الشعبي البلدي فقليل ما يذهب إلى مكان المعاينة بل أشخاص ينبوه من المختصين في المجال²

وأما العناصر التي ترافق الشرطة العمران عند المعاينة البناءات اضافة لعناصر الشرطة فهي عبارة عن لجنة فيها ممثل عن دائرة طولقة وشرطة العمران التابعة للبلدية طولقة أما عند معاينة البناء الذي تم انجازه أو في طور الانجاز الوثائق التي نطلبها من صاحب البناءة هي رخصة البناء ، وعقد الملكية ومخطط البناء إما المراقبة تتم مفاجئة وفي أي وقت

واهم القوانين التي يستعملونها في تنظيم العمران هي:

25-90 قانون التوجيه العقاري مؤرخ في 18/11/1990

29-90 مؤرخ في 1/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير

30-90 مؤرخ في 1/12/1990 المتعلق بالأماكن الوطنية

¹ الجريدة الرسمية العدد 06، المرسوم التنفيذي رقم 55.06 الموافق 30 يناير 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير

² سبتي كلاتمة نفس المقابلة

الفصل الثالث | واقع وأفاق العمران في بلدية طولقة

مرسوم تنفيذي 91/177 مؤرخ في 28/05/1991 متضمن إعادة مخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير

مرسوم تنفيذي 91/178 مؤرخ في 28/05/1991 متضمن إعادة مخطط شغل الأراضي والمصادقة

عليه

مرسوم تنفيذي 19/15 مؤرخ في 25/10/2015 يحدد كفاءات عقود التعمير¹

أما المخالفات الواقعة في المجال العمراني فهي: انظر ملحق 12

الجدول رقم 03:

السنة 2015	نوع المخالفة	عدد المخالفات المرتكبة
/1	عدم وضع لافتة تدل على الأشغال	76
/2	وضع مواد البناء والحصى على الطريق العمومي	148
/3	عدم اجراء تحقيق المطابقة في الاجل المحدد	23
/4	عدم البناية في الاجل المحدد في الرخصة	932
/5	تشبيد بناية بدون رخصة البناء	148

¹ حكيم حرمة مقابلة مرجع سابق

	البناء	
25	تشديد بناية بدون رخصة بناء على ارض تابعة للأملاك الوطنية	/6
168	تشديد بناية بدون رخصة بناء على ارض خاصة	/7

وهذه صور توضح بعض المخالفات في مدينة طولقة:

صورة رقم 01:



1. صورة توضح غرب تجزئة 324حي سيدي رواق مخالفة تشييد بناية بدون رخصة

صورة 02:



صورة توضح جنوب تجزئة 226حي سيدي رواق مخالفة الاستيلاء على الأراضي العمومية

صورة رقم 03:



صورة توضح تجزئة 226حي سيدي رواق مخالفة تشييد بناية بدون رخصة

صورة رقم 04:



صورة توضح غرب تجزئة 226 حي سيدي رواق بناء بدون رخصة

أما الإجراءات المتخذة على هذه المخالفات هي البناء في الصورة الأولى والثالثة والرابعة هي : تحرير قرار التوقف الفوري عن الأشغال البناء بدون رخصة أما الصورة الثانية تحرير قرار هدم ما تم انجازه

انظر ملحق رقم 10 و 11







هذه صور المخالفات تشييد بنايات بدون رخص ومنها الاستيلاء على الأراضي العمومية في مدينة طولقة¹

حسب المادة 76 مكرر 2: عند معاينة المخالفة يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة ، وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف

يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخالف وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في محضر

في كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس

¹ عثمان لعمرى احمد ،مكلف بمكتب شرطة العمران البلدية ، يوم الخميس 14 افريل 2016، على الساعة 9:30

المادة 76 مكرر 3: يترتب على المخالفة، حسب الحالة إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه¹

المطلب الرابع : تحديات وأفاق سياسة الضبط العمراني لبلدية طولقة وقسم شرطة العمران

أولا : أهم المشاكل التي تواجه شرطة العمران

رغم الأهمية الكبيرة للدور الذي تقوم به مصالح شرطة العمران إلا أنها تواجه الكثير من العقبات والصعوبات التي من شأنها أن تؤثر على هذه المهام ، وعرقلت دورها في هذا المجال، الأمر الذي يمنع قيامها بمهامها على الوجه المطلوب ، مما يستتبع عدم تمكنها من ضبط جميع المخالفات الواقعة في المجال العمراني ، مما ينتج عنه زيادة في هذه المخالفات والمخالفين للقوانين والتنظيمات المعمول بها في المجال العمراني

يمكن حصر المشاكل التي تعاني منها الشرطة والتي تقف عائق في مسار الأداء الأحسن لمهامها

المشاكل القانونية: تعد المشاكل القانونية من أهم المشاكل التي تواجه مصالح شرطة العمران في سبيل الأداء الأفضل لهذه المشاكل ولعل أهمها ضعف الجزاءات القانونية المطبقة على المخالفين ، صعوبة الانتقال إلى موقع المخالفات

1/ عدم تطبيق النصوص القانونية على وجه المطلوب :

إن الجزاءات القانونية المطبقة على المخالفين للقوانين والتنظيمات الجاري والعمل بها في مجال العمران والبيئة غير كافية لردعهم ، فالجزاءات الموقفة على كل من تشييد بناء غير قانوني تتراوح

¹ الجريدة الرسمية العدد 51 ،قانون رقم 05-04 الموافق في 14 غشت سنة 2004 ويتم القانون رقم 29.90

الموافق ل1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير

العقوبة المقررة ما بين 3000 دج إلى 300,000 دج إما تشييد بناء على أرض الغير العقوبة تتراوح ما بين 800 دج و 1000 دج وقد تتجاوز العقوبة إلى الحبس لمدة شهرين أو ستة أشهر فقط

2/ صعوبة الانتقال إلى موقع الجريمة: إن المشاكل القانونية التي تعاني منها مصالح شرطة العمران صعوبة الانتقال إلى موقع الجريمة، نظرا للاستحالة اطلاعها على كافة المخالفات والجرائم الواقعة وهذا بسبب التسخيرة الموجهة من قبل الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي وهذه التسخيرة بمثابة أمر للتنقل إلى موقع الجريمة وكأنما هذه التسخيرة تحول دور شرطة العمران من دور إيجابي تلقائي في التحري عن الجرائم إلى دور سلبي أي انتظار الأمر بالتوجه إلى موقع الجريمة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي ما من شأنه القضاء على روح المبادرة والتقصي عن هذا النوع من الجرائم والسبب الثاني هو عدم إبلاغ المواطنين عن هذه المخالفات المرتكبة و يعود هذا إلى نقص الوعي القانوني في هذا المجال

ثانيا : المشاكل العملية:

وتتلخص المشاكل العملية التي تواجه مصالح شرطة العمران في مشكلتين أساسيتين هما : عرقلة المواطنين لمهام شرطة العمران من جهة ، وقيامهم بالمخالفات العمرانية وحتى البيئية في أيام العطل

1) عرقلة المواطنين لمهام شرطة العمران :

من المشاكل التي تواجه مصالح شرطة العمران المتعلقة بتنفيذ قرارات الهدم ، هي عقبات مادية تتمثل في مقاومة المعنيين بالأمر بعملية الهدم في حد ذاتها مما يؤدي إلى الإخلال والمساس بالنظام العام وهو ما يحصل غالبا في تنفيذ مثل هذه القرارات ، وقد يكون السكان المجاورين لمحل الهدم بمؤازرة الشخص المخالف وقد تصل الأمور إلى حد ارتكابهم لجرم التجمهر وهذا ما يؤدي إلى استعمال القوة

لتفريق المتجمهرين وربما تخرج الأمور عن السيطرة ويصبح أمر تنفيذ قرار الهدم صعب التحكم فيه وخاصة إذا تعلق الأمر بمجموعة من السكنات

(2) ارتكاب الجرائم العمرانية أثناء أيام العطل :

إن القيام بأشغال البناء غير القانوني وكذا الجرائم العمرانية خلال أيام العطل وفي أيام الراحة وليلا وخلال المناسبات الدينية والوطنية أي خارج أوقات العمل الإداري بصفة عامة ، تجعل من مهام شرطة العمران في ضبط الجرائم أمرا صعبا ، كون هذه المصالح في هذه الأيام تكون في عطلة رسمية ، هذه العطلة التي تعد حقا من حقوق أي موظف عام ، وبالتالي فان الكثيرين يستغلون ذلك من اجل القيام بأعمالهم غير القانونية¹

أما الأفاق المستقبلية في قسم شرطة العمران هي :

مؤخرا تم عقد اجتماع مع السيد رئيس الدائرة بلجنة مكافحة البناءات الفوضوية وهذا لزيادة من وتيرة العمل وتكثيف العمل الميداني والاستمرار في محاربة هذه الظاهرة

كذلك مخطط شغل الأراضي رقم 07 والذي سيتم شرحه فيما بعد²

أما الإشكاليات التي تواجه بلدية طولقة وهي :

من أهم المشاكل التي تواجه بلدية طولقة أهمها :

- الاستيلاء على الأراضي
- عدم احترام رخص البناء بالأخص في الواجهات

¹مريم بودهان ، مرجع سابق ، ص

² حرمة عبد الحكيم ، قسم شرطة العمران نفس المقابلة

- استيلاء على الأراضي الفلاحية أكثر
- ضعف الوعي العقاري
- عدم وعي المواطن بالقوانين الضابطة للعمران

وهناك مشاكل مست كل من طولقة وفوغالة وبرج بن عزوز هي

من المشاكل المطروحة بقطاع الفلاحة :

- صرف المياه من المناطق المعرضة لصعود المياه

- الاستغلال الغير العقلاني لأبار المياه

- الحالة الرديئة للمسالك الفلاحية

المشاكل المطروحة في قطاع الري :

- نوعية المياه الغير الجيدة

- رداءة شبكة الصرف الصحي مما يجب تجديدها

- الاستغلال العشوائي للمياه من طرف الخواص

المشاكل المطروحة بالمرافق العمومية :

مركزية المرافق بوسط مدينة طولقة فقط دون المناطق المجاورة

المشاكل المطروحة بقطاع التعمير :

غياب التوازن المجالي إذ أن الجهة الجنوبية لبلدية طولقة تشهد تطورا إما الجهة الشمالية فهي مهملة

تشبع النسيج العمراني داخل مدينة طولقة

التوجه نحو الظاهرة التلاحم الحضري مع البلديات المجاورة

تزايد عدد السكان داخل غابات النخيل التي تهدد النظام البيئي

تواجد العديد من المساكن المهذمة الرديئة مما يستوجب عمليات التجديد

المساحات المخصصة لانجاز مرافق سياحية بمنطقة التوسع السياحي عرفت بناء سكنات غير شرعية

الأفاق المستقبلية في بلدية طولقة:

من المشاكل السابقة طرح المخطط التوجيهي 1998 جملة من الاقتراحات في كافة المجالات أهمها

نذكر : التطور السكاني

جاءت دراسة الجانب الديمغرافي في ثلاث فرضيات:

الفرضية الاولى :

الجدول رقم 04:

معدل النمو			عدد السكان						البلدية
2015/2010	2010/2000	2000/1987	2015	2010	2005	2000	1995	1987	
1.5	2.29	2.46	56420	51350	46280	40940	36220	29857	طولقة

الفصل الثالث | واقع وأفاق العمران في بلدية طولقة

المصدر: من مصلحة العمران

الفرضية الثانية: الجدول رقم 05:

معدل النمو			عدد السكان						البلدية
2015/2010	2010/2000	2000/1987	2015	2010	2005	2000	1995	1987	
3.00	3.20	3.56	74760	64480	55340	47060	39620	29857	طولقة

الفرضية الثالثة: الجدول رقم 06:

معدل النمو			عدد السكان						البلدية
2015/2010	2010/2000	1987	2015	2010	2005	2000	1995	1987	
2.75	2.89	3.15	68070	59440	51670	44690	38320	29857	طولقة

اقتراحات المخطط بالنسبة لشبكة مياه الشرب والتطهير جاء كما يلي:

المحافظة على الثروة المائية للمنفعة العامة

تحقيق وانجاز شبكة المياه الصالحة للشرب وشبكة الصرف للبلدية ككل

انجاز خزانات ووسائل لتجمع المياه

قطاعات التعمير المقترحة:

تم اقتراح مجموعة من القطاعات الحضرية الموجهة للمدى القريب و المتوسط والبعيد وهذا في

المخطط السابق

قطاعات التعمير للمدى القريب والمتوسط

جدول رقم 07:

قطاع التعمير	الفترة	معدل شغل المسكن	المساحة الكلية		الاحتياج من		معامل شغل		معامل استغلال		المرافق المقترحة
			العادي	الصافي	السعة	النوع	العادي	الصافي	العادي	الصافي	
منطقة رقم: 01	2000	7	4.1	3.91	94	فردى	0.55	1.2	0.3	0.62	- ساحة عمومية - وكالة بريدية - ساحة لعب - متوسطة

ملعب											
مساحة	0.62	0.3	0.83	0.55	فردى	61	2.57	2.65	7	2000	منطقة رقم: 02
خضراء					فردى	16	-	1.8	-	200	
ابتدائية					ن	12					
- مساحة خضراء					جماعى جماعى	12					
- محلات	0.5	0.27	0.96	0.4	فردى	14	0.63	0.84	7	2000	
تجارية					فردى	148	6.13	6.31	6.5	2005	
- مسجد					فردى	86	-	6.5	6.5	2005	
					ن	120					
					جماعى	43					
					جماعى						
ملعب	0.62	0.3	1.2	0.55	فردى	23	0.95	1	7	2000	منطقة رقم 03
جوارى											

منطقة	2005	6.5	13	11.8	310	فردى	0.45	0.72	0.34	0.48	فرع
رقم 04											بلدى
											- مسجد
											- مركز
											صحي
											فرع
											سونغاز
											فرع
											التامين
											محطة
											خدمات
											اكمالية
											- مسجد

مصدر مصلحة العمران

قطاعات التعمير للمدى البعيد:

جدول رقم 08:

الفصل الثالث | واقع وأفاق العمران في بلدية طولقة

يتواجد بالبلدية قطاعين للتعمير للمدى البعيد

المرافق المقترحة	معامل استغلال الارض		معدل شغل الارض		الاحتياج من السكن		المساحة الكلية		معدل شغل المسكن	الفترة	قطاعات التعمير
	الصافي	العادي	الصافي	العادي	النوع	السعة	الصافي	العادي			
مكتبة	0.4	0.34	0.6	0.45	فردى	1142	39.31	45.71	5.5	2015	منطقة رقم 01:
بيت شباب	-	-	-	-	جماعى	14.21	-	20.3	5.5	2015	
ابتدائىة	-	-	-	-							
	-	-	-	-	جماعى	918	-	15.3	5.5	2015	منطقة رقم 2
	0.4	0.34	0.6	0.45	فردى	380	12.18	14.17	5.5	2015	

دراسة عمرانية لمخططات شغل الأراضي POS:

تم اقتراح في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير السابق 06 مخططات لشغل الأراضي في مقر البلدية تمت دراسة 03 مخططات منها إجراء بعض التغييرات في الحدود السابقة مع دراسة مخطط شغل الأراضي للمنطقة الجديدة المعنية بالتوسع في المقطوفة

مخططات شغل الأراضي المقترحة :

مخطط شغل الأراضي 01 (pos1):

يخص بالدراسة حي سيدي رواق يشغل مساحة تقدر ب 133.55 هـ واقتراح فيه إعادة هيكلة والتحديد في المدى القريب

مخطط شغل الأراضي 02 (pos):

ويمس الجانب الشمالي الغربي للمنطقة السكنية الحضرية الجديدة يشغل مساحة تقدر ب :45.23 هـ وتم اقتراح إعادة هيكلة للمباني بالاطافة إلى اقتراح عدة مرافق تم اقتراح 75 مسكن في المدى القريب 1489 في المتوسط والتي كانت كلها سكنات فردية في المدينين

مخطط شغل الأراضي 03 (pos03):

يخص جنوب حي رسوطة أي : حي لبداع وداخل غابات النخيل يشغل مساحة 43.48 هـ اقتراح فيه عملية إعادة هيكلة موجهة للدراسة في المدى القريب معظم مساكنه فردية ، امن حضري ، متوسطة ، ساحة لعب وقاعة علاج

مخطط شغل الأراضي رقم 04 (pos4):

يضم مساحة المدينة القديمة لطولقة أين تتواجد الزاوية العثمانية ، يشغل مساحة تقدر ب:35.10هـ اقترح فيه التجديد وإعادة الهيكلة موجة للدراسة في المدى المتوسط ، سكناته فردية

مخطط شغل الأراضي رقم 05(POS5): يضم النواة الأولى لفرفار القديمة يشغل مساحة 4.58 هـ

والتدخل المقرر كان التجديد الحضري وإعادة هيكلة دراسته اقترحت في المدى القريب

مخطط شغل الأراضي 06 (POS6):

يتواجد بمنطقة مقطوفة بمساحة تقدر ب50هـ عملية التدخل هي التهيئة، وهو مخطط في التعمير للمدى القريب والمتوسط والبعيد

كذلك هناك أفاق تطور **بمخطط شغل الأراضي رقم 07 (pos7)** لمدينة طولقة انظر الملحق رقم

03 و04

هذا المخطط شغل الأراضي 07 فيه عدة اقتراحات لتطوير مدينة طولقة واقترح تجهيزات لكن قاموا بمخططين مخطط 01 شغل الأراضي 07 فيه اقتراحات ومتغيرات لكن تم الجمع بين المخططين واستعملوا أو اضافوا الأشياء المهمة وفيما يلي عرض للمتغيريتين مخطط شغل الاراضي 07

التجهيزات المقترحة:

تعتمد في تقدير المرافق الضرورية بمجال الدراسة والتي ستلبي حاجات السكان مستقبلا، وتخفف

الضغط على مركز المدينة

➤ شبكة التجهيزات النظرية والوظيفية، والتي يتحكم بها الزيادة السكانية

➤ نتائج الدراسة التحليلية

➤ آراء وتوجيهات مختلف المصالح التقنية

➤ توجيهات مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية بسكرة

وعليه تكون قائمة برنامج التجهيزات كالتالي:

التجهيزات المقترحة في الفرضية الأولى:

جدول رقم 09:

المساحة (م ²)	التجهيز
8775.62	01 اكمالية
5268.23	02 مركز تكوين مهني
6146.36	03 دار شباب + مكتبة بلدية
2334.38	04 قاعة متعددة النشاطات
19147.18	05 مسجد
1633.07	06 مركز تجاري
7598.92	07 مركب سياحي
2636.69	08 محطة خدمات
1791.01	09 امن حضري

الفصل الثالث | واقع وأفاق العمران في بلدية طولقة

6296.73	مجمع رياضي	10
6143.07	سوق أسبوعي	11
1523.53-1411.41-2355.22	ملعب جوارى	12
1305.46-3181.67-2937.49-3799.39	حديقة عمومية 04	13

جدول رقم 10:

التجهيزات المقترحة في الفرضية الثانية:

المساحة (م ²)	التجهيز	رقم
10753.39	اكمالية	01
2804.72	دار الشباب	02
2032.22	قاعة متعددة النشاطات	03
724.93	دار حضانة	04
9756.55	مركب سياحي	05
4391.28	مسجد	06
2921.28	متحف	07

الفصل الثالث | واقع وأفاق العمران في بلدية طولقة

3375.50	امن حضري	08
1753.76	مركب تجاري	09
6143.07	سوق اسبوعي	10
5084.71-4114.21-2506.11	ملعب جوارى	11
2709.9-4685.9-3120.8-1605.3	حديقة عمومية 04	12

قدرة استيعاب مجال الدراسة :

- مساحة السكن 55%

- مساحة التجهيزات 20%

- مساحة الطرق 15%

- المساحة الخضراء 10%

ربما أن مساحة مجال الدراسة (POS) 73هـ المساحة الشاغرة المخصصة للتهيئة 53.85هـ ،

بالإضافة إلى إن المساحة السكن المبرمج 7.96هـ ما بين سكن فردي مبرمج وسكن جماعي مبرمج

وتقدر هذه النسب الموجهة للتهيئة ب:

قدرة استيعاب مجال الدراسة:

المتغيرات مكونات المجال	النسبة (%)	المساحة (هـ)
-------------------------	------------	--------------

السكن	55	29.61
التجهيزات	20	10.77
الطرق	15	10.77
المساحات الخضراء	10	05.85

ينحصر المجال السكني في هذا المخطط في السكن الجماعي بكثافة 80م/هـ ، والسكن الفردي 30م/هـ. ولكن ستكون قدرة الاستيعاب في كل متغيرة حسب فكرة التهيئة وطريقة معالجة المجالات الأمنية للعوائق وعليه فان عدد المساكن المقترح هو: 2424 مسكن

التهيئة المقترحة:

تم اقتراح متغيرتين لتهيئة أرضية مخطط شغل الأراضي رقم 07 ببلدية طولقة ، وقد جاءت هذه المتغيرتين كالآتي:

المتغيرة الأولى:

✓ تعتمد هذه المتغيرة على جملة من المبادئ تتمثل فيما يلي: اعتماد المخطط الشطرنجي، والذي تتعامد فيه المحاور الرئيسية والثانوية ، بحيث يكون شكل التخصيصات منتظم ، وكذا المخطط الشعاعي والحلقي وسط مجال الدراسة ، وهذا لخلق مجال مركزي لتجمع المرافق المهمة للسكان

✓ خلق عدة أقطاب في كامل محيط الدراسة، والتي تشمل عدة مرافق وساحات عمومية ومساحات خضراء، وذلك لأجل التوازن الوظيفي

✓ الأخذ بعين الاعتبار التباين في الانحدارات لأرضية مجال الدراسة وانجاز مخطط تسوية

المجال

✓ اقتراح السكن الجماعي والسكن الفردي ، مع دمج نشاطات تجارية وأقواس على المحاور

الرئيسية

✓ كما ان اقتراح الواجهات يكون بمراعاة العوامل المناخية السائدة بالمنطقة ، لذا توجيه الواجهات

الرئيسية يكون نحو الجهة الجنوبية او الشمالية لسهولة التحكم في التشميس مع التجنب التام

للاوجهات الغربية خاصة في السكنات والمدارس

المتغيرة الثانية:

هذه المتغيرة حاولت أن تحافظ على نفس الهدف، لكن بالاعتماد على مبادئ تختلف نوعا ما عن

مبادئ المتغيرة الأولى التي تمثل في :

✚ اعتماد مخطط شطرنجي والشعاعي عبر كامل مجال الدراسة

✚ الاعتماد على التوزيع المركزي للمرافق وهذا لتسهيل الديناميكية أكثر بين السكن والتجهيز

✚ الحفاظ على النمط السكني الجماعي والفردي

✚ اقتراح 2 طرق مزدوجة مهيكلة للمجال ، وذلك لخلق نوع من الحركة والديناميكية داخل النظام

العمراني المقترح، اضافة إلى تهيئة المحور الرئيسي المتمثل في الطريق الوطني رقم 46

✚ إدماج النشاطات التجارية على حافة المحاور الرئيسية لإضفاء انسجام وظيفي معماري

وأقواس لتساهم في الظل العمراني¹

¹ عبد الغني لاغة بن لعراس، مهندس معماري . ممثل مصلحة العمران لبلدية طولقة، الثلاثاء 03 ماي 2016 على

الساعة 11:00

خلاصة الفصل الثالث:

تم في هذا الفصل من البحث دراسة تطبيقية والتي كانت عبارة عن إسقاط واقع دور شرطة العمران في ضبط المخططات العمرانية في البلدية وقسم شرطة العمران فتوصلنا أن دور شرطة العمران في البلدية لها ادوار مختلفة حسب طبيعة المخالفة المرتكبة ولها علاقة بينها وبين البلدية وتضطلع بالعديد من المهام والصلاحيات الواسعة في مجال العمران ، وإذ خول لها القانون استعمال كل الوسائل التي من شأنها أن تحد من المخالفات الواقعة في مجال العمران

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد خيضر بسكرة

قسم العلوم السياسية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

تخصص: سياسة عامة وإدارة محلية

استمارة مقابلة حول موضوع:

دور شرطة العمران في ضبط العمرانية المخططات - دراسة حالة بلدية طولقة

تحت إشراف الأستاذة:

إعداد الطالبة:

مريم براهيمي

الغربي كريمة

ملاحظة: ان المعلومات التي سوف تقدمونها في هذه الاستمارة هي لغرض إكمال الجانب الميداني من البحث الذي نحن بصدد انجازه لا غير، لذلك نرجو منكم ملاءمة بدقة وعناية حتى تكون لها الفائدة المرجوة منها، ونحن جهتنا نعدكم بالسرية التامة في التعامل مع كل ما سوف تقدمونه، ولكم منا جزيل الشكر

السنة الجامعية: 2016/2015

شرطة العمران:

طبقا لدور شرطة العمران في حماية البيئة والعمران ومحاربة جميع أنواع البناءات الفوضوية والذي تنتج عليه عدة عوامل من خلال هذا نطرح الأسئلة التالية:

كيف يتم محاربة البناءات الفوضوية الذي يكون نتيجة لعدم تطبيق أو عدم الاطلاع على القوانين الخاصة بالتعمير؟

.....

ماهي المقاييس أو المعايير الذي يتم من خلالها معرفة أن البناء الذي تم انجازه انه مخالف للمخططات العمرانية؟

.....

عند معاينة البناء الذي تم انجازه أوفي طور الانجاز ماهي الوثائق التي تطلب من صاحب البناء؟

.....

.....

ما هي العناصر التي ترافق شرطة العمران عند مراقبة او معاينة البناءات؟

.....

.....

ما هي علاقة شرطة العمران بالبلدية ؟

.....
.....
المراقبة كيف تتم؟ الإعلان عنها أو تكون مفاجئة؟

.....
.....
ماهي أهم المخالفات الواقعة في مدينة طولقة في مجال العمران؟

.....
.....
اذكر اهم المخالفات وكل مخالفة واهم الجزاءات المطبقة على هذه الجرائم؟

العقوبة	المخالفة

في أيام العطل والراحة، هل تكون هناك متابعة ومراقبة المشاريع؟ نعم لا

الإشكاليات والتحديات التي تواجه شرطة العمران؟

.....

.....

.....

ماهي اهم الانجازات المحققة على مستوى قسم شرطة العمران؟

.....

.....

ماهي المعوقات التي تعترض سبيل عملكم؟

.....

.....

.....

ماهي الاستراتيجية المستقبلية والاتفاق في 2016؟

.....

.....

.....

نموذج واقعي عن المخالفات عن مدينة طولقة؟

.....

.....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد خيضر بسكرة

قسم العلوم السياسية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

تخصص: سياسة عامة وإدارة محلية

استمارة مقابلة حول موضوع:

دور شرطة العمران في ضبط العمرانية المخططات - دراسة حالة بلدية طولقة

تحت إشراف الأستاذة:

إعداد الطالبة:

مريم براهيمية

الغربي كريمة

ملاحظة: إن المعلومات التي سوف تقدمونها في هذه الاستمارة هي لغرض إكمال الجانب الميداني من البحث الذي نحن بصدد انجازه لا غير، لذلك نرجو منكم ملاءمة بدقة وعناية حتى تكون لها الفائدة المرجوة منها، ونحن جتهنا نعدكم بالسرية التامة في التعامل مع كل ما سوف تقدمونه، ولكم منا جزيل الشكر

السنة الجامعية: 2016/2015

تعد البلدية الخلية الأساسية اللامركزية، فهي تلعب دوراً هاماً في التكفل باحتياجات المواطنين وتحسين وضعيتهم الاجتماعية والاقتصادية والصحية وكذا ترقية المحيط الذين يعيشون فيه، فهي عنصر فعال في تنظيم مدننا ومن خلال هذا نطرح الأسئلة التالية:

ما تعريف بلدية طولقة؟ موقع الجغرافي والعمران في طولقة عدد السكان

.....
.....

ما هي أهداف الرئيسية لبلدية طولقة؟

.....
.....

ما هي أدوار رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال التهيئة والتعمير؟

.....
.....

ما هي اختصاصات البلدية في مجال التهيئة والتعمير؟

.....
.....

ما هي علاقة رئيس المجلس الشعبي البلدي بشرطة العمران؟

هل يذهب رئيس المجلس الشعبي البلدي لمعاينة ومراقبة البناءات سواء المنجزة أو في طور الانجاز؟

نعم لا

إذا كان بنعم ماهي الوثائق التي تطلب من صاحب

البنائة؟.....

في حالة عدم وجود وثائق تثبت أن هذا البناء مرخص له ، ماهي الإجراءات المتخذة لتسوية هذا الأمر؟

ماهي الأعوان التي تصاحب رئيس المجلس الشعبي البلدي الى مكان المعاينة ومراقبة البناءات؟

عند وجود مخالفة في البناء سواء المنجز أو في طور الانجاز ، ماهي أهم الإجراءات المتخذة ضد

الشخص المخالف؟

ماهي المقاييس أو المعايير الذي يتم من خلالها معرفة أن البناء الذي تم انجازه انه مخالف للمخططات

العمرانية؟.....

.....

كيف تتم المراقبة ؟ مراقبة مفاجئة أو يتم الإعلان عنها؟

.....

.....

في حالة وجود مخالفة من هو المسؤول عن وضع العقوبات؟

.....

.....

أدوات التهيئة والتعمير:

1/مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

من يصادق على مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير؟

.....

.....

هل يمكن الاعتماد على هذا المخطط في تنمية بلدية

طولقة؟.....

.....

.....

هل هناك عوائق تصادفكم عند تنفيذ هذا

المخطط؟.....

.....

.....

/ مخطط شغل الاراضي:

هل يقوم هذا المخطط على أسس ذات علاقة بالواقع؟

هل مخططات شغل الأراضي التي أقيمت على مستوى مدينة طولقة قابلة للتنفيذ؟ نعم لا

ماهي عوائق تنفيذ مخطط شغل الأراضي في الميدان؟

هل يمكن الاعتماد على هذا المخطط في تنمية مدينة طولقة؟

هل هناك مخططات أخرى بخلاف مخطط POS و PDAU في بلدية طولقة؟ نعم لا

إذا كانت الإجابة بنعم ماهي هذه المخططات؟

وهل مازالت تستعمل هذه المخططات حتى يومنا هذا؟

مخطط POS ومخطط PDAU من يصادق عليهما؟

ماهي أهم القوانين التي تستعملونها في تنظيم العمران؟

كيف يتم تسليم رخصة الهدم؟

.....

شهادات التعمير:

نظم المشرع الجزائري ثلاث أنواع من الشهادات ، وذلك رغبة في ضبط مجال العمران بصورة دقيقة

وهي شهادة التعمير ، شهادة القسمة ، وشهادة المطابقة

نظرا لأهمية شهادة التعمير ودورها الرقابي في مجال العمران ما مضمون طلب شهادة

التعمير؟.....

.....

ما هو مضمون محتوى ملف شهادة التقسيم؟

.....

ما أهمية شهادة التقسيم؟.....

ماهي اكثر أهمية هل شهادة التقسيم ام شهادة التعمير ام شهادة المطابقة ؟ ولماذا؟

.....

.....

ماهي اجراءات الحصول على شهادة المطابقة؟

.....

.....

.....

من هي الجهة التي تتحقق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة؟

.....

.....

ماهي الاشكاليات والتحديات التي تواجه بلدية طولقة؟

.....

.....

.....

كيف تقيمون وضع العمران في بلدية طولقة؟

.....

.....

نماذج عن مخالفات في الواقع

.....

.....

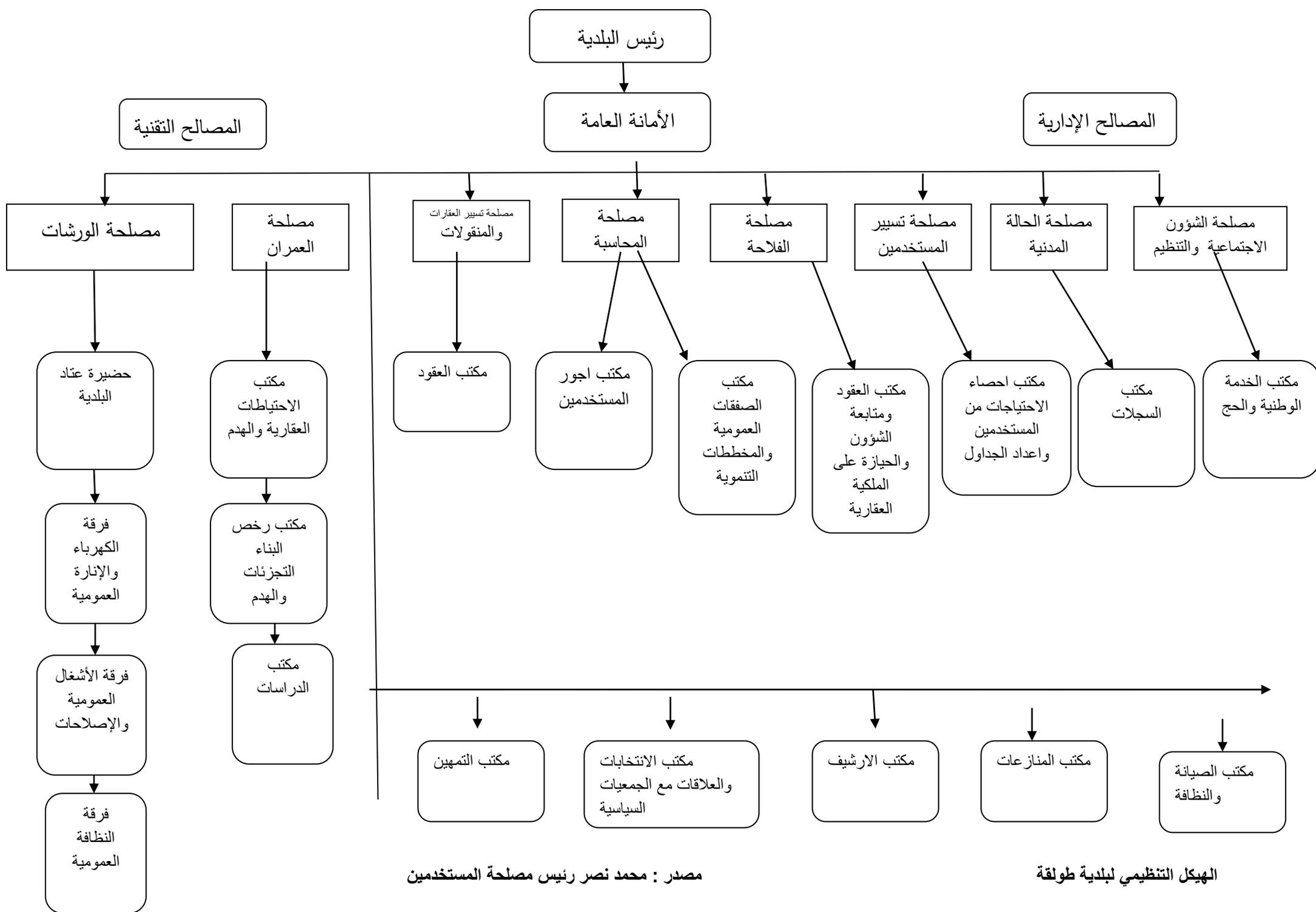
.....

قرارات الطلب على الرخص

السنوات	رخصة البناء	رخصة الهدم	رخصة التجزئة
2009-2008			
2011-2010			
2013-2012			
2015-2014			

قرارات طلب على الشهادات:

السنوات	شهادة التعمير	شهادة المطابقة	شهادة التقسيم
2009-2008			
2011-2010			
2013-2012			
2015-2014			
2016-2015			



قائمة المصادر والمراجع

قائمة المراجع

اولا : المراجع باللغة العربية:

❖ المصادر:

أ/ الوثائق الرسمية:

1. الجريدة الرسمية 1990 ، العدد 15 المتضمن قانون رقم 08/90 الموافق 7 افريل سنة 1990 المتعلق بالبلدية
2. الجريدة الرسمية 1990، العدد 15 المتضمنة القانون رقم 09/90 المتعلق بقانون الولاية
3. الجريدة الرسمية 1990، العدد 52، المتضمنة القانون رقم 29.90 المتعلق بالتهيئة والتعمير
4. الجريدة الرسمية ، 1984 العدد27، المتضمنة القانون رقم 16/84 المؤرخ في 30/06/1984 المتعلق بالأماكن الوطنية
5. . الجريدة الرسمية العدد 06، المرسوم التنفيذي رقم 55.06 الموافق 30 يناير 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير
6. مرسوم تنفيذي رقم 91. 178 المؤرخ في 28 ماي سنة 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها الجريدة الرسمية العدد 26
7. الجريدة الرسمية العدد 51 ،قانون رقم 05-04 الموافق في 14 غشت سنة 2004 ويتم القانون رقم 29.90 الموافق ل 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير
8. مرسوم تنفيذي رقم 19.15 الموافق 25 يناير سنة 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها

ب/ الكتب:

- 1/ أندرسون (جيمس)، صنع السياسات العامة. تر : عامر الكبيسي، عمان: دار المسيرة لنشر 1999.
- 2/ أنس جعفر انس (قاسم)، التنظيم الإداري والإدارة المحلية بالجزائر. ط2، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 1988.
- 3/ اقلولي أولاد رابح (صافية)، قانون العمران الجزائري. الجزائر : دار هومه ،2014.

- 4/التيجاني بلعروسي(احمد)، رشيد وابل ، المنازعات الإدارية . الجزائر: دار هومه ، 2005 .
- 5/ الحلو (ماجد راغب)، قانون حماية البيئة في ضوء التشريعات. الإسكندرية: الدار الجامعية الجديدة، 2015.
- 6/الخرجي(ثامر كامل محمد)، النظم السياسية الحديثة والسياسات العامة. عمان: دار مجدلاوي 2004،
- 7/ الخاليلة(محمد علي)، الإدارية المحلية وتطبيقاتها في كل من الأردن وبريطانيا وفرنسا دراسة تحليلية مقارنة . عمان : دار الثقافة ،2009.
- 8/ الطماوي(سليمان محمد)، مبادئ القانون الإداري دراسة مقارنة . القاهرة: دار الفكر العربي، 2007.
- 9/ الفهداوي فهمي (خليفة)، السياسة العامة من منظور كلي في البيئة والتحليل . عمان: دار المسيرة للنشر والتوزيع ، 2001.
- 10/ النجار (فريد)، الاستثمار والتمويل والرهن العقاري. الإسكندرية: دار الجامعية، 2009.
- 11/ الوتار (فاتنة) والوتار (وفاء)، الملامح التخطيطية لتحقيق أفاق التنمية المستدامة. عمان: [د ن] 2008.
- 12/ الوكيل (شفق)، التخطيط العمراني مبادئ أسس وتطبيقات ، ج1، [د م ن]: [د ن] 2006.
- 13/ بن خلدون (عبد الرحمان)، المقدمة. ج1، المؤسسة الوطنية للكتاب ،1984.
- 14/ بن طيبة (صونية)، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري. الجزائر : دار الهدى ، 2010.
- 15/بوضياف(عمار)، الوجيز في القانون الإداري . ط3، الجزائر: جسور لنشر والتوزيع، 2013.
- 16/ ——— ، شرح قانون البلدية. الجزائر: جسور للنشر والتوزيع، 2012.
- 17/ تجاني(بشير)، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر. الجزائر : ديوان المطبوعات الجامعية ، 2000.

- 18/ حامد (شريف) ، المشكلات العلمية في جريمة البناء بدون ترخيص . مصر : دار المطبوعات الجامعية
- 19/ حجيج مفتاح علي (سعيدة)، المسار التاريخي للتطور العمراني للمدينة الجزائرية خلال فترة 1999. الجزائر : كنوز الحكم، 2011.
- 20/ حسين مصطفى حسين ، الإدارة المحلية المقارنة. ط2، الجزائر : ديوان المطبوعات الجامعية، 1982
- 21/ حمدي (عمر باشا) ، القضاء العقاري. ط9، الجزائر : دار هومه ، 2009
- 22/ ———— ، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار . الجزائر : دار هومه، 2005
- 23/ ———— ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحداث الأحكام . الجزائر : دار هومه ، 2002.
- 24/ ———— ، حماية الملكية العقارية الخاصة . الجزائر : دار هومه ، 2009.
- 25/ حيدر (فاروق عباس)، تخطيط المدن والقرى. الإسكندرية : توزيع منشأة المعارف 199.
- 26/ خمار (الفاضل)، الجرائم الواقعة على العقار. الجزائر : دار هومه ، 2006.
- 27/ دليمي (عبد الحميد) ، دراسة في السكن والإسكان . مخبر الإنسان والمدينة ، 2007.
- 28/ ريبوح (بشير)، تنظيم المجال المعماري والعمراني في المدينة الجزائرية العوامل والفاعلون، [د م ن : دار مداد 2009.
- 29/ سامي (جمال الدين)، أصول القانون الإداري. مصر : منشأة المعارف، 2004
- 30/ شامة (سماعين) ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وضعية تحليلية ، الجزائر : دار هومه ، 2003
- 31/ شطناوي (علي خطار) ، الإدارة المحلية . ط2، الأردن : دار وائل، 2007.
- 32/ شلالا (نزيه نعيم) ، دعاوي رخص البناء . لبنان : منشورات الحلبي الحقوقية ، 2006.
- 33/ صخري (مصطفى) ، النزاعات الإدارية نصوصها القانونية . عمان : مكتبة دار الثقافة لنشر والتوزيع ، 1989.

34/ صقر (نبيل)، سلسلة نصوص التنظيمية وتشريعية النشاط العقاري البناء والسكن والتعمير . الجزائر : دار الهدى، 2014...

35/ ——— ، العقار الفلاحي نسا وتطبيقا . الجزائر : دار الهدى 2008.

36/ طالبة (عبد الله) ، الحسين (محمد) ، مهند (نوح) ، المدخل إلى القانون الإداري. دمشق: مركز التعليم المفتوح، 2004.

36/ طالبة (ليلي) ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ، الجزائر : دار هومه، 2010.

37/ عجة (الجيلاني) ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها . الجزائر : دار الخلدونية ، [د س ن].

38/ عزري (زين) ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها . القاهرة : دار الفجر ، 2005.

39/ غاي (احمد) ، الوجيز في التنظيم ومهام الشرطة القضائية ، ط2 ، الجزائر : دار هومه ، 2006.

40/ غنيم (عثمان محمد) ، المخططات الإقليمية والعمرانية . عمان: دار الصفاء للطباعة ، 2012.

41/ مزياني قصير (فريد) ، القانون الإداري ، ج 1 ، باتنة : مطبعة سخري ، 2011.

42/ مغبغب (نعيم) ، عقود مقاولات البناء والأشغال الخاصة والعامة دراسة في القانون المقارن. ط3 ، لبنان: [د دن]، 2001.

43/ منصور (نورة) ، هبة العقار في التشريع . الجزائر : دار الهدى، 2010.

44/ ——— ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع . الجزائر : دار الهدى ، 2010.

45/ عبید لخضر ، التنظيم الإداري للجماعات المحلية. الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، [د س ن] .

46/ ناجي (عبد النور) ، مقدمة في دراسة السياسة العامة. عنابة : دار العلوم للنشر والتوزيع 2014.

47/ نصر مؤمن (محمد ذيب) ، التخطيط العمراني من منظور جغرافي . غزة : [د م ن]، 2013.

المجالات:

1/ بن نجاعي نوال ريمة ، " المنازعات العادية في مجال العمران القضاء الكامل أمام القضاء الجزائري

مخالفات التعمير " مجلة الحقوق والحريات ، عدد تجريبي، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2013.

2/بوزغاية باية" المخططات العمرانية كأحد عوامل التوسع ، المجال الحضري من اجل تحقيق تنمية مستدامة . مدينة بسكرة نموذجا . مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة العدد 15 ، جوان 2014.

3/حجازي محمد ، " إشكاليات العقار الصناعي والفلاحي و تأثيرها على الاستثمار بالجزائر " مجلة الواحات للبحوث والدراسات العدد 16 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة معسكر ، 2012،

4/ حوحو رمزي ، " رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري " مجلة المفكر ، العدد الرابع، جامعة محمد خيذر بسكرة.

5/ديرم عايدة ، " مخالفات التعمير في التشريع الجزائري " مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون ، العدد 39 ، كلية الحقوق جامعة باتنة ، 2014

6/عزري الزين، "دور الجماعات المحلية في مجال تهيئة والتعمير" مجلة الاجتهاد القضائي. العدد السادس ، جامعة محمد خيذر بسكرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2010،

7/—، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري " مجلة العلوم الإنسانية . جامعة محمد خيذر بسكرة ، العدد الثامن.

8/—، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري " مجلة المفكر . (جامعة محمد خيضر بسكرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية) العدد الثالث

8/ديرم عايدة ، " مخالفات التعمير في التشريع الجزائري " مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون ، العدد 39 ، كلية الحقوق جامعة باتنة ، 2014

9/ لعويجي عبد الله،"الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي ". مجلة الحقوق والحريات . جامعة محمد خيذر بسكرة ، كلية الحقوق ، العدد تجريبي ، 2013

مؤتمرات:

1/فائق جمعة المنديل ،"السياسات التخطيط العمراني ودورها في التنمية المستدامة والشاملة للمجتمعات الغربية "، المؤتمر الإقليمي التنموي في المدينة المبادرات والإبداع العربية ، عمان

- 2/فتحي أبي عياد، مقياس لشرطة العمران وحماية البيئة، سيدي بلعباس : مديرية التعليم والمدارس ،
مدرسة الشرطة طيبي العربي، 2014،
3/ محمد الطعاني ، دور العمل الهندسي في تأهيل وتطوير البنية التحتية ،التخطيط الحضري والإقليمي
،مؤتمر العمل الهندسي الاستشاري في فلسطين ، عمان: [دند] 2009.

الدراسات غير المنشورة:

- 1/ أمباركة (فايزة)، " الآليات القانونية لحماية البيئة العمرانية في الجزائر " ، شهادة الماستر . (جامعة
محمد خيذر بسكرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية)، 2011.
- 2/ أمال (حلثيم) ، " الرقابة الإدارية على حركة العمران في التشريع الجزائري " شهادة ماستر . جامعة محمد
خيذر بسكرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق 2011.
- 3/ السن عبد الناصر عبد العزيز علي ، "المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء " درجة الدكتوراه .
(جامعة المنصورة، كلية الحقوق) 2011
- 4/ الغزالي سهلي(المسعود)، " الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر " شهادة الماستر ،
(جامعة محمد خيذر بسكرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق) 2013.
- 5/ باي (يزيد عربي) " إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري " شهادة الدكتوراه .
(جامعة الحاج لخضر باتنة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق) .
- 6/ بن زكري راضية، " الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة " شهادة الماجستير ، (جامعة
الحاج لخضر باتنة ، قسم العلوم القانونية ، كلية الحقوق) .
- 7/ بن عيسى (شافية)، " الرقابة العمرانية والمسؤوليات الناجمة عنها " شهادة الماستر . (جامعة محمد
خيذر بسكرة، كلية الحقوق) .
- 8/ بلخير (حلثمي) ، " دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة " شهادة الماستر . (جامعة قاصدي
مرباح ورقلة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق) 2013.
- 9/ بودهان (مريم)، " دور شرطة العمران و البيئة في حماية النسيج العمراني والبيئي في الجزائر "، شهادة
ماستر . (جامعة محمد خيذر بسكرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق)، 2011

- 10/بوشمال (محمود)، " نظام تراخيص البناء في التشريع الجزائري " شهادة الماستر . (جامعة محمد خيذر بسكرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق) 2014.
- 11/تكواشت(كمال)، "الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر" شهادة ماجستير . (جامعة الحاج لخضر باتنة ، كلية الحقوق ، قسم العلوم القانونية) 2009.
- 12/ جباري (فتيحة)، " ضمانات حماية الأملاك العقارية الخاصة في التشريع الجزائري "، شهادة الماجستير . (جامعة بسكرة ، كلية الحقوق ، قسم قانون الأعمال) ، 2009
- 13/ جرورو (اسيا) ، "المباني المقامة على ارض الغير في القانون الجزائري" شهادة الماجستير. (جامعة الجزائر، كلية الحقوق بن عكنون ،) 2004.
- 14/ ذراع ميدني(شايب)، " واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة . مدينة بسكرة نموذجا. شهادة دكتوراه . (جامعة محمد خيذر بسكرة ، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية قسم العلوم الاجتماعية) 2014.
- 15/ سلطان (عبد العزيز) ، " رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها" ، شهادة الماستر . (جامعة محمد خيذر بسكرة، كلية الحقوق، قسم الحقوق) ، 2013.
- 16/ شكال (اميرة)، " حماية النظام العام في مجال التهيئة والتعمير " شهادة الماستر . (جامعة محمد خيذر بسكرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق) 2014 .
- 17/ صياد (رندة)، " دور الجماعات المحلية في حماية البيئة و العمران في الجزائر " شهادة الماستر . (جامعة محمد خيذر بسكرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق) 2013.
- 18/صنديد سناء ، " تسوية وضعيات البناءات الفوضوية في تشريع الجزائري " شهادة الماستر . (جامعة محمد خيذر بسكرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق) 2012
- 19/ عقابة عبد العزيز ، " تسيير السياسة العمرانية في الجزائر- مدينة باتنة نموذجا - " شهادة الماجستير ، (جامعة الحاج لخضر باتنة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم العلوم السياسية) 2010.
- 20/ قرقاح (ابتسام) "دور الفواعل غير الرسمية في صنع السياسة العامة في الجزائر (1989.2009) شهادة الماجستير، (جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم العلوم السياسية)

21/كتاف (كريمة) " مفهوم المدن الجديدة من خلال قانون 08/02 " . شهادة ماجستير ، (جامعة قسنطينة
01، كلية الحقوق)2013.

كعبوش نهلة " دور رخصة البناء في مجال البيئة " شهادة الماستر . (جامعة محمد خيذر بسكرة ، كلية
الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق)، 2011.

22/لدرع(الطاهر)، الاتجاهات الحديثة في نظرية التخطيط العمراني من عموميات النظريات المعيارية الى
خصوصيات الممارسة يحكمه في الواقع: جامعة الملك سعود، كلية العمارة والتخطيط 2013.

23/لعويجي عبد الله ، " قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري " شهادة الماجستير . (جامعة الحاج
لخضر باتنة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق) 2012

24/مزياياني (فريدة)، " المجالس الشعبية المحلية في ظل نظام التعددية السياسية في التشريع الجزائري "
شهادة دكتوراه . (جامعة منتوري قسنطينة ، كلية الحقوق) 2005.

25/مزوزي (كاهنة)، " مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر " شهادة
الماجستير . (جامعة الحاج لخضر باتنة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق) ، 2012

26/مقليد(سعاد) ، "قرارت التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري " شهادة الماستر . (جامعة محمد
خيضر بسكرة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق) 2014 .

ثانيا: المراجع باللغة الاجنبية:

● **Les ouvrages:**

1/Clarke Cochrane. American Public Policy an Introduction, Ninth edition,2009.

2/Djillali adja. Droit de l'urbanisme. Alger : Berti éditions.2007.p25.

3/Henri jacquot, droit de l'urbanisme, 3^e édition Dalloz, paris, 1998

4/Djillali adja. Droit de l'urbanisme. Alger : Berti éditions.2007.p25.

● **Les dictionnaires:**

La rousse. Dictionnaire. De français. France Maury eurolivers à monchecourt.
2005. P 439

Mémoire n est pas publier :

¹ NEDJAI FATIHA, " INSTRUMENTS D URBANISME ENIRE propriétaire FONCIER ET APPLICAION CAS DETUDE LA VILLE BATNA " diplom de magister (UNIVERITY MOHAMAED KHIDER BISKRA. FACULTE DER DEPERTE MENT D'ARCHITECTUR,SCIENCES ET DE LA TCHNOLOGIE

❖ المواقع الالكترونية:

1/مدونة مخطط عمراني ، مدونة حسن محمد المتحصل عليه من الموقع الالكتروني التالي:، [www eng7sn com](http://www.eng7sn.com)

2/ معجم المعاني الجامع: [http// www. Almaany. Com](http://www.Almaany.Com)

3/ المنتدى العربي للدفاع والتسلح متحصل عليه من الموقع الالكتروني: [http// defense . arab . com](http://defense.arab.com)

❖ المقابلة:

1./مقابلة مع فرج الله (لزهر) ، رئيس مصلحة العمران ، يوم الأحد 13 فيفري 2016 ، على

الساعة 10:00

2/مقابلة مع سوداني (عبد العزيز) ، مصلحة الفلاحة ، يوم الاثنين 21مارس 2012 ، على الساعة

11:30

3/شبيشب (صباح) ،مصلحة المستخدمين ، يوم الثلاثاء 22 مارس 2016 ، الساعة 10:00

4/ حشاني (عبد العالي) ،مصلحة المستخدمين ، يوم الثلاثاء 22 مارس 2016 ، على الساعة 9:40

5/ منصر (محمد) ، رئيس مصلحة المستخدمين ، يوم الأربعاء 23 مارس 2016 ، على الساعة 9:30

6/كlatمة (السبتي) ، نائب رئيس المجلس الشعبي البلدي ، يوم الخميس 24 مارس 2016 ، على الساعة

9:00

7./مقابلة أجريت مع حرمة (حكيم) ، ملازم الأول للشرطة ، رئيس مصلحة الأمن العمومي بأمن دائرة

طولقة ، يوم الخميس 24 مارس 2016 على الساعة 10:30

8/لعمرى عثمان (احمد) ، مكلف بمكتب شرطة العمران البلدية ، يوم الخميس 14 افريل 2016 ، على

الساعة 9:30

9/ لاغة بن لعراس (عبد الغني) ، مهندس معماري . ممثل مصلحة العمران لبلدية طولقة ، الثلاثاء 03 ماي

2016 على الساعة 11:00.

فهرس الموضوعات

	مقدمة.....
	الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للدراسة.....
	المبحث الأول: مفهوم السياسة العامة والسياسة العمرانية.....
	المطلب الأول: تعريف السياسة العامة.....
	المطلب الثاني: طبيعة السياسة العمرانية.....
	المطلب الثالث: أساليب تسيير السياسة العمرانية.....
	المبحث الثاني: مفهوم المخططات العمرانية.....
	المطلب الأول: تعريف المخططات العمرانية.....
	المطلب الثاني: مراحل التخطيط العمراني.....
	المطلب الثالث: أنواع المخططات العمرانية.....
	المبحث الثالث: مفهوم شرطة العمران
	المطلب الأول: تعريف شرطة العمران.....
	المطلب الثاني: مهام شرطة العمران.....
	المطلب الثالث: علاقة شرطة العمران بمختلف الهيئات المحلية
	خلاصة الفصل الاول.....

	الفصل الثاني : الاليات القانونية الممنوحة لشرطة العمران في ضبط المخططات العمرانية
	المبحث الاول : اهم اشكال الاخلال بالمخططات العمرانية.....
	المطلب الاول : صور عدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
	المطلب الثاني : صور عدم احترام مخططات شغل الاراضي.....
	المطلب الثالث: صور عدم احترام احكام رخصة البناء.....
	المطلب الرابع : صور عدم احترام المخططات الهندسية.....
	المبحث الثاني : الصلاحيات الممنوحة لشرطة العمران.....
	المطلب الاول : انواع المخالفات الواقعة في العمران.....
	المطلب الثاني : البناء الغير قانوني على العقار المملوك او الغير المملوك.....
	المطلب الثالث: اشكال البناء الغير القانوني.....
	المبحث الثالث: اليات الرقابة والتحكم في العمران.....
	المطلب الاول : الرقابة عن طريق رخصة البناء.....
	المطلب الثاني : الرقابة عن طريق رخصة الهدم.....
	المطلب الثالث: الرقابة عن طريق الشهادات العمرانية.....
	خلاصة الفصل الثاني.....

	الفصل الثالث: واقع العمران في بلدية طولقة.....
	المبحث الاول: تقديم عام للبلدية طولقة.....
	المطلب الاول: تعريف بلدية طولقة
	المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي لبلدية طولقة
	المطلب الثالث: اهداف بلدية طولقة
	المبحث الثاني: مكافحة البلدية وشرطة العمران للمخالفات العمرانية
	المطلب الاول: انواع المخططات المستخدمة في بلدية طولقة
	المطلب الثاني: التنسيق بين البلدية وشرطة العمران
	المطلب الثالث: اهم المخالفات التي تقع في المخططات في بلدية طولقة وكيفية التعامل معها
	المطلب الرابع:
	الخاتمة.....
	الملاحق.....
	قائمة الجداول.....
	قائمة المراجع.....
	ملخص.....

ملخص الدراسة:

تعتبر السياسة العمرانية إستراتيجية التي تعدها الدولة للتحكم في العمران وهي جزء من السياسة العامة الكلية والتي مرت بعدة مراحل في تطورها منذ الاستقلال وفقا لاختلاف الأساليب المتبعة (مركزية، اللامركزية) ، فعلى سبيل لفت انتباه المواطن الجزائري إلى خطورة المشاكل العمرانية تم استحداث جهاز للحفاظ على العمران وهو جهاز شرطة العمران و أجهزة وهيئات محلية أخرى من اجل توعية المواطن وضبط المخططات العمرانية

وللبحث أكثر في هذا المجال تم طرح الإشكالية التالية: كيف ساهمت شرطة العمران في ضبط المخالفات الخاصة بالمخططات العمرانية في بلدية طولقة ؟

حيث تبين لنا أن شرطة العمران ساهمت نوعا ما في ضبط المخططات العمرانية وهذا لا يتم إلا مع وجود البلدية لان علاقة شرطة العمران بالبلدية هي إعلام البلدية عن المخالفة والبلدية بدورها تقوم بعملها القانوني، أما بالنسبة للبلدية طولقة فهناك نسب بسيطة في المخالفات وهذا لا يعني في طبيعة الحال التغاضي عليها والتساهل مع المخالفين، بل عملت شرطة العمران بالتنسيق مع بلدية طولقة بوقف الأشغال الغير مطابقة للرخصة البناء أو القيام بعملية الهدم إن تطلب الأمر ذلك أو دفع غرامة مالية أو الحبس او رفع ملفه للعدالة

The summary of study:

The urbanism policy is a strategy which the country presents it for control in the urban. and it is a part from the total public policy which it passing by a lot of stages in its development since the independence according to the difference and followed methods (centralized not centralized)for example to draw attention of the Algerian citizen for the danger of the urbanism problems its achieve a renew machine in order to protect on the urban.

This machine is the urban police and another machines and local institutions in order to conscious the citizen and to control the urbanism plans.

For researching more in this field we put a following question: How the urban police participated in the control of special wrongs by urbanism plans in the municipality of tolga ?

It appear for us that the urbanism police participated often in the control of urbanism plans and this not complete unless with existence of the municipality because the relation of the urbanism police by municipality is inform it by anything happened for example who don't respect the laws of building and this later by its role perform by its lawful working while for the municipality of tolga there is a simple amout in who don't mean in the natural case is disregard on it and indulgent with who don't respect the laws.

But the urbanism police is working by coordination with the municipality of tolga by stopping the works which not followed for building certificate or perform by operation of demolition if there is a necessity for this or paid a money or put their in prison or rising the dossier for justice.