ASJP
Algerian Scientific Journal Platform

مجلة افاق للعلوم
Issn: 2507-7228 – Eissn: 2602-5345
https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/351

المجلد: 07 العدد: 04.(2022)

ص477-489

المدن الجديدة وآليات تسوية البنايات الغير مطابقة في الجزائر

New cities and settlement mechanisms for non-conforming buildings in algeria

زغلامي نعيمة *
جامعة الشلف (الجزائر)
zoghlaminaima33@gmail.com

عايلي رضوان
جامعة الشلف (الجزائر)
ailiredouane@gmail.com

معلومات المقال

تاريخ الارسال:
30 ديسمبر 2021
تاريخ القبول:
01 فيفري 2022

الكلمات المفتاحية:
- ✓ المدن الجديدة
- ✓ البنايات غير شرعية،
- ✓ شهادة المطابقة

الملخص:

لقد ساهم اهتمام السلطات العمومية في تركيز مختلف الأنشطة السياسية والإدارية والاستثمارات والمشاريع الاقتصادية بالمدن الكبرى في جعلها مركز استقطابيا، مما أدى إلى نموها بصورة كبيرة وسريعة وفوضوية أحيانا.

ونظرا للوضعية التي تشهدها المدن الجزائرية من تشوه في البنية العمرانية بسبب تزايد البنايات الغير شرعية، والمخالفة لقواعد التعمير التي مست بالمظهر الجمالي للمدينة عمد المشرع الجزائري إلى سن مجموعة من القوانين لمعالجة هذا الوضع، والتي يعتبر من أهمها القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها المعدل والمتمم.

Article info

Received
30 December 2021
Accepted
01 February 2022

Keywords:
- ✓ *new cities*
- ✓ *aesthetic appearance,*
- ✓ *certificate of conformity*

Abstract :

The public authorities' interest in concentrating various political and administrative activities, investments and economic projects in major cities made them a polarizing center, which led to their rapid and sometimes chaotic growth.

In view of the situation in the Algerian cities of deformation in the urban structure due to the increase in illegal buildings, and in violation of the rules of reconstruction that affected the aesthetic appearance of the city, the Algerian legislator deliberately enacted a set of laws to address this situation, the most important of which is Law 08-15 related to the rules of matching buildings and completing Completed and modified completion.

* المؤلف المرسل

Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International (CC BY-NC-ND 4.0)

مقدمة:

المدينة أفضل بيئة استطاع الإنسان إقامتها مسخرا كل ابدعاته ومهارته البيئية والموارد الطبيعية في تحقيق ذلك، لذا تحولت مركز للاختراع والازدهار العلمي والتكنولوجي ، و تزامن ذلك مع النمو السكاني السريع الذي عرفته مدن العالم وبالخصوص المدن العربية ، بارتفاع عدد المدن المليونية في المنطقة العربية سنة 1990 إلى 15 مدينة ضمت حوالي 38 مليون نسمة ، وقد ساهمت الآثار المترتبة عن التضخم السكاني للتجمعات الحضرية الكبرى ، إلى ضعف البنية التحتية وهشاشة الخدمات في الدول عامة والجزائر خاصة ، مما أدى للبحث عن حلول للتوسع الحضري وتخفيف الضغط على هذه المجتمعات ومعالجة أزمة السكن عن طريق إنشاء مجتمعات جديدة أو ما يسمى سياسة المدن الجديدة[1].

ونظرا لكثرة التجمعات السكانية في غياب سندات ملكية تارة و حيازتها تارة أخرى ، و لوجود بنايات غير مكتملة سواء من حيث الواجهة الخارجية (الجمالية) أو الداخلية ، فضلا عن انتشار العقار الفوضوي الذي أدى لوجود تجمعات غير مهيأة وغير منظمة ولا تتوفر على مختلف الشبكات (التطهير، الماء، الكهرباء) ، إذ أصبحت الدولة عاجزة عن مراقبة حركة هذه العقارات ، ورغبة في تسوية هذه البنايات تدخل المشرع الجزائري محاولا تسوية وضعيتها القانونية ، بإصدار القانون 15-08 المؤرخ في 2008/07/20 المعدل و المتمم ، الذي يحدد مطابقة البنايات و/أو إتمام انجازها[2] ، إلى جانب الترسانة القانونية المنظمة للمدن الجديدة .

فما مدى فعالية الإستراتيجية التي تبناها المشرع لحل إشكالية البنايات الفوضوية ، أمام سعيه لإعادة تنظيم المحيط العمراني في شكل مدن جديدة ؟ .

و للإجابة على الإشكالية السابقة، تم تناول هذه الورقة البحثية في فكرتين أساسيتين :

أولا – النظام القانوني و الإداري للمدن الجديدة في الجزائر .

ثانيا – الآليات التنظيمية و القضائية لتسوية البنايات الغير مطابقة .

المبحث الأول : النظام القانوني و الإداري للمدن الجديدة في الجزائر

شكلت المدن الجديدة موضوع نقاش حول عوامل ظهورها ، ومدى استجابتها لحاجيات الساكنة، بحيث يشكل برنامج المدن الجديدة جزءا من التخطيط المبتكر لممارسة التخطيط العمراني ، وصيرورة تاريخية لتطور السياسات العمرانية بالجزائر، وتطور منطقي لمستوى التدخل المؤسساتي لمعالجة المشكل الحضري[3].

المطلب الأول: الإطار التشريعي للمدن الجديدة في الجزائر

عرفت بعض بلدان العالم تجربة المدن الجديدة بهدف خلق التنظيم والتوازن في المجال الوطني لهذه البلدان، ففي بداية الثورة الصناعية في أوروبا وازدياد حركة توطين الصناعات وجذب السكان من المجتمعات الريفية إلى المراكز الصناعية ،كان لذلك تأثيرا واضحا في ظهور حركة إنشاء التجمعات الجديدة لتكون مكتفية ذاتيا من حيث فرص العمالة والإسكان والخدمات اللازمة للعاملين، وبنهاية الحرب العالمية الثانية انتعشت حركة المدن الجديدة في دول أوروبا ، ثم انتقلت الفكرة في فترة السبعينات إلى بعض البلدان العربية منها الجزائر[4] ، بمقتضى القانون 02-08 المؤرخ في 2002/05/08 المتضمن شروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها.[5]

الفرع الأول: نشأة ومفهوم المدن الجديدة في الجزائر

ظهرت المدن الجديدة في الجزائر كرد على الحالة التي آلت إليها المدن من عدم التجانس في توزيع التنمية، وعلى الانتهاكات الصارخة للأراضي الفلاحية جراء غزو الاسمنت لها[6].

أولا: نشأة المدن الجديدة

تبنت الجزائر في مطلع التسعينات مبدأ المدن الجديدة والتي تعود كاستجابة من نوع جديد ، بصفتها قطب محدد المعالم والأهداف لتنظيم توسع المدن وتوجيهها ، بإعتبارها إحدى

Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International (CC BY-NC-ND 4.0)

الركائز التي تعمل على تحقيق لا مركزية الأنشطة و السكن ، و تساعد على فك الاختناق المضروب على مدنها الكبرى والذي يعود في الأصل إلى جملة من التحولات والتغيرات التي عرفها المجال الوطني بدءا من استرجاع السيادة الوطنية عام 1962، حيث انتهجت الدولة الجزائرية سياسة التهيئة العمرانية بهدف معالجة الاختلافات و الفوارق المجالية الموروثة عن المستعمر ، و التصدي لمختلف التحديات التي كانت بطبيعة الحال أكبر بكثير من إمكانيتها في ذلك الوقت[7].

وفي سنة 1995 صادقت الحكومة الجزائرية برئاسة **مقداد سيفي** على عدة مشاريع مدن جديدة تنشأ بالقرب من مدينة الجزائر والمتمثلة في: المعالمة، الناصرية والعفرون، ومشاريع مماثلة لمدينة وهران وقسنطينة ، ومدينة مماثلة في الهضاب العليا كمشروع مدينة بوغزول لتحقيق التوازن في الشبكة الحضرية والتخفيف من أزمة السكن والقضاء على الأحياء القصديرية ، زيادة على بعث التنمية الاقتصادية في الهضاب العليا والجنوب من أجل استقطاب الفائض السكاني الموجود في شمال الجزائر، وتخفيف الضغط على المستوطنات البشرية الواقعة عبر الشريط الساحلي والتل، والتي وصلت إلى درجة التحضر بها حد الإشباع[8].

وتجدر الإشارة بأن العشرية السوداء التي عانت منها البلاد انعكست أيضا على قانون التعمير بسنوات قحط ، حالت دون تبلور فكرة المدن الجديدة على أرض الواقع كمشاريع ذات منفعة وطنية، بل تم تبنيها في البداية بطريقة جد محتشمة على المستوى المحلي.

وظل هذا الفراغ القانوني إلى غاية سنة 2002 أين جاء القانون 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها ، حاملا فكرة إنشاء المدن الجديدة كسياسة واضحة المعالم ، من حيث التعريف والشروط ولا سيما التسيير ، ومن خلاله بدأت هذه الفكرة ترى النور وخص بها الهضاب العليا والجنوب واستثناءا مدينة الجزائر ، وهران ، قسنطينة و وهران .[9]

وفي سنة 2004 تمت المصادقة على القوانين المنشأة لمدن الجيل الأول، وبدأت هذه السياسة تتجسد على أرض الواقع[10].

ثانيا: مفهوم المدن الجديدة

تعتبر المدن الجديدة من أهم معالم التغيير والتجدد في أنماط العمران الحضري في العالم، وواحدة من أفضل الخيارات التي حظيت بالاهتمام والعناية في أوساط المهتمين بالتخطيط الحضري والتهيئة العمرانية خلال الثلاثين سنة التي أعقبت الحرب العالمية الثانية، وفي كثير من الدول المتباينة في الثقافات والظروف السياسية والاقتصادية .

وعن مفهوم المدن الجديدة ، فلقد كانت المدن الحدائقية[11] النواة الأولى لمفاهيم المدن الجديدة في العالم، ولكن تختلف دوافع إنشاءها حسب الهدف الذي يراد لها أن تلعبه[12].

فحسب p.Merlin فإن المدن الجديدة هي مدن مخططة يتم إنشاءها بقرار اداري بصفة شاملة في إطار سياسة تهيئة الإقليم ، وتكون المدن الجديدة مكتفية ذاتيا من حيث فرص العمالة والإسكان والخدمات اللازمة للعاملين ، كما تضم مختلف التجهيزات والأنشطة[13].

أما المشرع الجزائري عرف المدن الجديدة في القانون 01-20 المؤرخ في 2001/12/12 والمتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة ، بأنها :" تجمع حضري مبرمج بكامله في موقع خال أو انطلاقا من خلية أو خلايا السكنات الموجودة"[14].

وعرفتها المادة 03 من القانون رقم 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها ، بأنها كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة ، وتشكل المدن الجديدة مركز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري لما يوفره من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز "[15].

كما عرفها القانون رقم 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، بموجب المادة 03 منه على أنها:" كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية "[16].

Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International (CC BY-NC-ND 4.0)

وعلى كل يبقى مفهوم المدن الجديدة غامضا من بلد لآخر وذلك لعدم وجود نقاط تشابه بين المدن الجديدة في العالم ،والاختلاف قد يرجع لأسباب حضرية تتعلق بحجم المدينة والتكتل وطبيعة صاحب المشروع والعلاقة مع الجماعات المحلية وغيرها من المشاكل التمويلية[17].

الفرع الثاني: أهداف وشروط إنشاء المدن الجديدة في الجزائر

تعتبر المدن الجديدة في التشريع الجزائري مشروع ذو منفعة وطنية ، تقرر في المخططات القطاعية المنبثقة عن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، إذ ثمة شروط ينبغي احترامها في انجازها وأدوات يجب مراعاتها في تهيئتها[18].

أولا: أهداف إنشاء المدن الجديدة

من الطبيعي أن تتباين الأهداف والأساليب تبعا لتباين الظروف الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، فيرجى من المدن الجديدة إعادة توزيع السكان داخليا في منطقة مكتظة بالسكان لتكون نواة اقتصادية تساعد على تحفيز النشاط الاقتصادي لإقليم ما ، أو تكون عاصمة جديدة أو مركزا إداريا ، لأن الهدف الأساسي من إنشاء المدن الجديدة في الوقت الحالي هو محاولة الخروج من الأزمة الحضرية و تصميم العواصم والمدن الرئيسية .

وتتمثل أهداف المدن الجديدة فيما يلي :

01-استيعاب الزيادة السكانية وخلق فرص عمل جديدة.

02-تخفيف الضغط السكاني على المدن الكبرى من أجل الوصول دفع التنمية الاجتماعية والاقتصادية[19].

03-ترقية المناطق الجبلية والهضاب العليا والجنوب.

04-دعم الأنشطة الاقتصادية بهذه الأماكن وضمان توزيعها وانتشارها وتدعيمها في كافة تراب الإقليم الوطني.

05-تصحيح التفاوت في الظروف المعيشية من خلال نشر الخدمات العمومية ومحاربة كل أسباب التهميش والإقصاء ، إلى جانب السعي الدائم لتطوير نوعية الحياة الإنسانية بتلبية احتياجات ومتطلبات الأجيال الحاضرة دون المساس بحقوق الأجيال القادمة[20] ، و يبقى تحقيق الهدف من إنشاء المدن الجديدة مرهون بإنشائها في بيئة ذات شروط خاصة .

ثانيا: شروط إنشاء المدن الجديدة

حدد المشرع الجزائري شروط إنشاء المدن الجديدة بموجب أحكام القانون 02-08 المتضمن شروط إنشاء المدن الجديدة فيما يلي:

1-الموقع : لقد خصصت مواقع معينة لإنشاء المدن الجديدة بموجب أحكام المادة 04 من القانون 08/02 المذكور أعلاه ، و حصرتها أصلا في موقعين و هما : **الهضاب العليا و الجنوب** ، إعتبارات عدة منها خلق التوازن الجهوي ، جذب السكان لهذه المناطق ...إلخ ، و جعل المشرع من إنشاء هذه المدن في الشمال إستثناء ، لأن إنشائها مرهون بشرط فك الخناق عن المدن الكبرى (الميتروبولية) [21].

وعليه نلاحظ أن المشرع الجزائري أراد من وراء ذلك خلق الظروف الملائمة لتنمية الثروة والحث على التوزيع المناسب بين المناطق والأقاليم[22].

2-العقار : عرف المشرع الجزائري العقار بأنه :" كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه، ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"[23] ، لذلك كان المشرع صارما عندما منع انجاز المدن الجديدة فوق أرض فلاحية ولو جزئيا ، إذ يمكن إنشاؤها فوق أرض بور، أو غير صالحة للزراعة كالمناطق الصخرية، الجبلية...الخ ، وهذا ما نصت عليه المادة 03/08 من القانون 02-08 :" لا يمكن إنشاء مدن جديدة بصفة كلية أو جزئية فوق أرض صالحة للزراعة"[24] ، وذلك مراعاة للأحكام القانونية المتعلقة بالتهيئة العمرانية الرامية إلى تحديد القواعد العامة التي تنظم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، وفي إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والغابات والتراث التاريخي[25].

3-الإجراء : يقرر إنشاء مدينة جديدة بموجب مرسوم تنفيذي ، استنادا إلى أدوات تهيئة الإقليم الموافق عليها، وهذا بعد أخذ رأي الجماعات الإقليمية المعنية[26]، ويحدد نص الإنشاء على الخصوص ما يأتي:

أ-تعيين أو ذكر البلدية أو البلديات المعنية.

Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International (CC BY-NC-ND 4.0)

ب-تحديد محيط تهيئة المدينة الجديدة الذي يشمل كامل تراب البلدية أو البلديات المعنية أو جزء منها.

ج-تحديد محيط حماية المدينة.

د-البرنامج العام للمدينة الجديد ووظائفها الأساسية[27].

المطلب الثاني: الإطار الإداري للمدن الجديدة

يتم تأطير المدن الجديدة في الجزائر بمؤسستين وهما : هيئة المدينة الجديدة ، و المرصد الوطني للمدينة .

الفرع الأول: هيئة المدينة الجديدة

أخذت الجزائر بنمط الهيئة المستقلة بصفتها هيئة خاصة لإدارة المدن الجديدة، تستمد سلطتها من جهة إدارية عليا تسمى هيئة المدينة الجديدة.

أولا: التعريف بالهيئة وتحديد مهامها :

تؤسس بموجب مرسوم تنفيذي، ولكل مدينة جديدة هيئة خاصة بها تسمى " هيئة المدينة الجديدة ".

و ما يجب التنويه إليه، أنه وابتداءً من سنة 2006 ، أن بعض المدن الجديدة شرع في انجازها قبل صدور القانون 02-08، ونذكر منها على سبيل المثال المدينة الجديدة "سيدي عبد الله" ، و التي كانت تابعة لولاية الجزائر ، و هي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتدعى في صلب النص" المؤسسة".[28]

و يسند للمدينة الجديدة إعداد وإدارة أعمال الدراسة والانجاز لهذه المدينة الجديدة، وانجاز عمليات المنشآت الأساسية والتجهيزات ، وفي هذا الإطار تبرم المؤسسة عقودا واتفاقيات وصفقات من أجل الوصول للأهداف المنوطة بها[29] .

فتهدف الهيئة إذا لحسن سير انجازات المدينة الجديدة وتخفيف عبء سيرها عن وزارة تهيئة الإقليم والبيئة [30]، وذلك بتمتعها باستقلال قانوني على المستويين المالي والإداري ، إذ تتمتع بذمة مالية مستقلة تشكل وعاء حقوقها و إلتزاماتها الخاصة المترتبة عن نشاطها .

أما إستقلالها المادي فيظهر في الأجهزة و التنظيمات و هيئات خاصة بها سواء للمداولة أو التنفيذ[31].

ثانيا: قواعد تسيير هيئة المدينة الجديدة

إن الطابع الصناعي والتجاري لهذه المدينة ، جعل من قواعد تسييرها تأخذ طابع خاص ، يظهر في قواعد تسييرها ، و هذا مانصت عليه المراسيم التنفيذية المحددة لمهام هيئة المدن الجديدة ، إذ تسير المؤسسة حسب القواعد الإدارية في علاقتها مع الدولة ، و تخضع للقواعد التجارية مع الغير ، و ذلك طبقا لنص المادة 45 من القانون رقم 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات الإقتصادية .[32]

الفرع الثاني: المرصد الوطني للمدينة

نصت المادة 26 من القانون رقم 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة على إنشاء مرصد وطني للمدينة، وهو بمثابة هيئة لمراقبة سياسة المدينة وتقييمها ، إذ يقوم بإعداد دراسات يقيم بها المدن وآداءاتها ومدى ملاءمتها للوظائف المنوطة بها ، وهو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي[33].

أولا: التعريف بالمرصد وتحديد مهامه

المرصد الوطني للمدينة هو إطار للرصد والتحليل والاقتراح وإعداد دراسات حول تطور المدن في إطار سياسة تهيئة الإقليم، والمساهمة في ترقية التعاون الدولي في ميدان المدينة، بالإضافة إلى متابعة كل إجراء تقرره الحكومة في إطار ترقية سياسة وطنية للمدينة[34].

ومن المهام المنوطة به ، اقتراح نشاط يسمح بترقية مشاركة واستشارة المواطن على الحكومة[35]، وجاء في المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 07-05 المؤرخ في 2007/01/05، المتضمن تشكيلة المرصد الوطني للمدينة وتنظيمه وسيره. أن من مهام المرصد أيضا تطوير أنماط جديدة للتسيير من شأنها مساعدة الدولة والجماعات الإقليمية على تحسين الإطار المعيشي وتثمين دور المدينة في التنمية المستدامة ، بالإضافة إلى إعطاء أو تكليف من يعد كل الدراسات والمؤشرات والإحصائيات والمعلومات المتعلقة بالمدينة ، لاقتراح كل تدبير من شأنه ترقية السياسة الوطنية للمدينة .

كما يمكن له رصد التطور والهيكلة الحضرية للمدينة ، و وظيفة استعمال الفضاءات العمومية والعقار الحضري، وتحليل

Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International (CC BY-NC-ND 4.0)

توجهات ذلك ، و كذا اقتراح كل التدابير أو البرامج الموجهة إلى تحسين ظروف معيشة المواطنين داخل المدينة[36].

كما يمكن للمرصد اللجوء للخبرة الخارجية الوطنية والدولية[37]، والمشاركة في الملتقيات والمنتديات الوطنية والدولية ، ويعمل على تشكيل أفواج عمل متخصصة أو موضوعية وتنسيق أشغالها[38].

ثانيا: تسيير المرصد الوطني للمدينة

تطبيقا لما جاء بالمرسوم التنفيذي رقم 07-05، يسير المرصد مجلس توجيه ويديره مدير عام ، و يزود بمجلس علمي .

1-مجلس التوجيه: يكلف مجلس التوجيه بالمداولة في التدابير التي تتصل على وجه الخصوص بمشاريع تنظيم المرصد من مخططات وبرامج تساهم في تسييره العام، واقتراح أي تدبير بهدف إلى تحسين نشاط المرصد، يترأسه الوزير المكلف بالمدينة أو ممثله، ويعين أعضاؤه لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد بقرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم والبيئة والمدينة بناءا على اقتراح من السلطة التي ينتمون إليها[39].

2-المجلس العلمي : تشكيلة المجلس العلمي ذات طابع علمي متخصص ذي علاقة مباشرة بشؤون المدينة يبرز فيها العنصر الجامعي بامتياز في المجالات ذات العلاقة بنشاطات المرصد، وطبقا للمادة 17 من المرسوم التنفيذي 07-05 يمكن للمجلس العلمي الاستعانة بأي شخص يمكن مساعدته في أشغاله[40].

3- المدير العام : يعين بموجب مرسوم بناءا على اقتراح من الوزير المكلف بالمدينة، وتنهي مهامه بنفس الأشكال، ويتصرف في إطار النشاطات العامة للسلطة الوصية، وهو المسؤول عن المرصد في إطار احترام صلاحيات مجلس التوجيه، ويمارس السلطة السلمية على كل مستخدمي المرصد، ويعين في كل المناصب التي لم تقرر طريقة أخرى للتعين فيها، ويعد التقارير التي تقدم لمداولات مجلس التوجيه ويرسلها إلى السلطة الوصية، وينفذ نتائج المداولات، كما يبرم كل الصفقات والارتفاقات، ويلتزم بنفقات المرصد[41].

المبحث الثاني: الآليات التنظيمية والقضائية لتسوية البنايات الغير مطابقة

يلعب العقار دورا مهما في الحياة الاقتصادية والاجتماعية، لذلك نجد تملكه غاية كل مواطن، وتعتبر الجزائر من بين الدول المغاربية التي تسعى إلى تنظيم الملكية العقارية نظرا لدورها المهم في الطابع الجمالي للمدينة وبغية فرض رقابة على حركتها بإخضاعها لمواصفا و شروط ضرورية لحمايتها و مراقبة حركتها ، لذلك تدخل المشرع بإصدار عدة نصوص لتنظيمها، ومن هذه الآليات عملية التطهير التي يمكن من خلالها تسوية بعض البنايات الفوضوية التي تستوفي شروط[42] نص عليها قانون 08-15 المتعلق بمطابقة البنايات.[43]

وقد سمح المشرع الجزائري بموجب هذا الإجراء المستحدث للمواطنين، تسوية وضعية بناياتهم بالحصول على سندات الملكية لا لشيء إلا محاولة منه لمطابقة الواقع الفوضوي و تأطيره قانونا ، بهدف تسوية بنايات و المحافظة على منظر مدينة يليق بالنظام القانوني للمدن الأخرى .

وتجد الإشارة بأن للقاضي الإداري دور رقابي على القرارات الإدارية برفض التسوية الصادرة عن لجنتي الدائرة و الولاية[44] ، أو قرارات رفض منح الرخص والشهادات، عن طريق الطعن القضائي بواسطة دعوى الإلغاء، لبسط رقابة المشروعية عليها .

.المطلب الأول: تسوية البنايات الغير مطابقة في إطار قانون 08-15

نظرا للأهمية التي تشهدها المدن الجزائرية من تشوه في البيئة العمرانية ، بسبب تزايد عدد البنايات الغير شرعية والمخالفة لقواعد التعمير التي مست بالمظهر الجمالي للمدينة، عمد المشرع الجزائري إلى سن مجموعة من القوانين لمعالجة هذا الوضع ، والتي يعتبر من أهمها القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها [45].

جاء هذا القانون بإجراءات جديدة لتسوية وضعية البنايات المخالفة لأحكام قانون التهيئة والتعمير وكذا البناءات التي لم يكتمل انجازها كقانون مؤقت مكمل للقانون 90-29 ، بهدف تسوية أوضاع مباني أصبحت كاملة ومتكاملة وقائمة ونهائية يستحيل إزالتها نظرا لما ينتج عن ذلك من أضرار ومساس بحقوق مكتسبة، فبدل هدم كل مبنى مخالف للقانون

Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International (CC BY-NC-ND 4.0)

ارتأى المشرع مراعاة مصلحة المواطن و الحفاظ على المراكز القانونية المكتسبة ، و ذلك بتسوية وضعية بعض البنايات التي يرى أنها قابلة للتسوية ، بغية إدماجها في المحيط العمراني و مطابقته للقانون ، للقضاء على البناءات غير القانونية من جهة، والتخفيف من أزمة السكن من جهة أخرى، وسعيا من خلال تطبيقها إلى تحديد شروط الشغل واستغلال البنايات، وكذا ترقية الإطار المبني ذو مظهرا جمالي ومهيأ بانسجام ، بالإضافة إلى وضع تدابير ردعية في حالة الإصرار على عدم احترام الآجال المحددة لتسوية البناء والاستمرار في مخالفة النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير[46].

الفرع الأول: تسوية البنايات في إطار القانون 08-15

لقد عدد القانون المذكور أعلاه مجموعة من المخالفات في أحكامه تجعل من البناء في وضعية تصنف إلى صنفين، يتمثل الأول في المخالفات التي يرى أنها قابلة للتسوية، أما الصنف الثاني من المخالفات فانه يضع البنايات في وضعية غير قابلة للتسوية .

أولا: وضعية البنايات القابلة للتسوية في إطار القانون 08-15

حصر المشرع الجزائري من وضعية البنايات المخالفة للقانون و القابلة للتسوية في حالات محددة ، وتتمثل في [47]:

1- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.

2- البنايات المتممة غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.

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

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

ثانيا: وضعية البنايات الغير القابلة للتسوية في إطار القانون 08-15

استثنى المشرع بنص المادة 16 من القانون 08-15 حالة بنايات غير قابلة للتسوية ، كما يلي :

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

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

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

4- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير على البيئة والمنظر العام للموقع.

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

الفرع الثاني: إجراءات تسوية البنايات في إطار القانون 08-15

نص القانون 08-15 على مجموعة من الإجراءات لتسوية طلبات التسوية على ثلاث مستويات بداية على مستوى البلدية ثم على مستوى مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء وفي الأخير يتم إصدار القرار على مستوى الدائرة القابلة للطعن في حالة ما كان بالرفض على مستوى الولاية.

أولا: على مستوى البلدية : ألزم نص المادة 23 من القانون 08-15 ملاك البنايات المتممة أو غير المتممة بالحالات المنصوص عليها بالمادة 15 من نفس القانون بتقديم ملف على مستوى البلدية حول البناية يتضمن تصريح في خمس نسخ مرفق بباقي الوثائق المنصوص عليها في المادة 04 في المرسوم التنفيذي 09-154 ويتمحور مضمون الملف حول الوثائق البيانية المرفقة برخصة البناء المسلمة سابقا في حالة ما كانت البناية حائزة على رخصة بناء، مخططات الهندسة المدنية المعمارية، مناظر فتوغرافية للواجهة والمساحة الخارجية، أجال إتمام البناية، بيان وصفي للأشغال المنجزة والمزمع انجازها، مخططات الكتلة

Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International (CC BY-NC-ND 4.0)

والموقع، شهادة توقف الأشغال بالإضافة إلى سند ملكية رسمي أو عقد العرفي، حيث يتم تدوين التصريح في سجل خاص على مستوى مصالح التعمير بالبلدية ومرقم ومؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا مقابل وصل استلام[48].

وبعد إيداع التصريح المرفق بالملف على مستوى البلدية تقوم مصالح التعمير لبلدية والمكونة من أعوان فرق المتابعة والتحقيق المشكلة من 3 إلى 4 أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحضيرة السكنات والتي تعين من طرف الوالي باقتراح من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بالقيام بما يأتي:

- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها.
- البحث ن مخالفات القانون 08-15 ومعاينتها
- معاينة حالة عدم مطابقة البنايات وتحرير محضر عدم المطابقة.[49].

ثانيا: على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء : تلتزم مديرية التعمير والبناء بإتمام دراسة تحقيق المطابقة خلال شهر واحد من الاستلام وجمع الموافقات على تحقيق المطابقة من مصالح الأملاك الوطنية والحماية المدنية فيما يخص البنايات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، وعلى العموم كل البنايات المخصصة للسكن التي يمكن أن تخضع لشروط خاصة، وكذا مصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحة عندما تكون مشاريع السكن موجودة في المناطق أو المواقع المصنفة ، وأيضا مصالح الفلاحة على مستوى الولاية، وتلتزم هذه المصالح بالرد في أجل 15 يوما من تاريخ إخطارها وإلا اعتبر سكوتها قبولا[50].

و عليه تعتبر مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية ملف تحقيق المطابقة يحتوي على رأيها في طلب التصريح موضوع الدراسة مرفقة بكل محضر المعاينة والرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية، والرأي المعلل للمصالح المعنية التي تمت استشارتها مع إرفاق نسخة الدراسة والأعمال التقنية التي تم القيام بها، على أن يودع طلب تحقيق المطابقة من قبل مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية لدى الأمانة العامة التقنية للجنة الدائرة باعتبارها الهيئة العامة المكلفة بمهمة الفصل في تحقيق طلب المطابقة.[51]

ثالثا: على مستوى الدائرة : تتولى لجنة الدائرة مسألة البت في مدى قابلية طلب المصرح لتحقيق المطابقة بناءا على الملف المقدم في أجل ثلاثة(3) أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها مع الأخذ بعين الاعتبار الطبيعة القانونية للوعاء العقاري ، احترام مقاييس البناء وقواعد التعمير ، تخصيصها أو استعمالها، و موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات .

عندما يكون لملك العقار عقد ملكية، شهادة حيازة، أي عقد رسمي آخر وصادقت لجنة الدائرة على طلبه: فإن هذه الأخيرة ترسل الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إعداد رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام الانجاز، أو شهادة تحقيق المطابقة.

و عندما يكون صاحب المشروع حائزا لوثيقة إدارية ورخصة بناء وتشييد البناية في إطار التجزئة ، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار والتأكد من صحة أن البناء لم يكن ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 من القانون 08-15، وبعد التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأملاك الوطنية، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية العقار.

و نتهي لجنة الدائرة أعمالها بالفصل في الملفات بإصدار قرار الموافقة ، أو الموافقة المقيد بشروط ، أو قرار الرفض ، ثم ترسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي .

1-في حالة الموافقة: يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على قرار لجنة الدائرة بتسليم صاحب التصريح، إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الانجاز أو شهادة المطابقة ، أو يخطر السلطات الأخرى بالغرض المطلوب إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها[52].

2-في حالة الموافقة المقيدة بشروط: يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح، ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة

Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International (CC BY-NC-ND 4.0)

في أجل يحدده له ، وفي حالة رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة، تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك[53].

3-في حالة الرفض : تقوم لجنة الدائرة بإرسال نتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في اجل شهر، وعليه تبليغ المصرح بقرار الرفض المعلل في أجل 15 يوم بعد استلامه.[54]

رابعا: على مستوى الولاية : أنشأ القانون 08-15 و بموجب المادة 47 منه ، لجنة طعن تكلف بالبت في الطعون المودعة من طرف المصرح ضد قرار الرفض الصادر عن لجنة الدائرة ، ونصت على تشكيلة لجنة الطعن المادة 13 من المرسوم التنفيذي 09-155 المتعلق بتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات وكيفية سيرها.

تجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية بناءا على استدعاء من رئيسها كلما دعت الحاجة إلى ذلك، لا تصحّ مداولاتها إلا بحضور ثلثي3/2 أعضائها على الأقل، وتتخذ اللجنة قراراتها بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم من المصرح، على أن تسجل مداولاتها في محاضر يوقعها أعضاؤها وتدون في سجل ومؤشر عله الرئيس ويوقعه.

يودع الطعن مرفقا بتدبيرات قرار لجنة الدائرة لدى الأمانة التقنية للجنة الطعن، ويسلم وصل استلام لطالب الطعن ، على أن تلتزم لجنة الطعن بالبت في الطعن المعروض عليها في أجل لا يتجاوز ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، ويمكن للجنة الطعن القيام بكل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة.

بعد نهاية أعمال التحقيق ودراسة طلبات الطعن والمعلومات والوثائق المقدمة فيها ترسل لجنة طعن القرارات التي تم اتخاذها إلى لجنة الدائرة في أجل ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ استلامها الطعن.

وعلى أساس قرار لجنة الطعن تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة و يبلغ المعني ، ويمكن لهذا الأخير اللجوء للمحكمة الإدارية المختصة وذلك خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية.[55]

المطلب الثاني: منازعة قرارات الرفض أمام القضاء الإداري .

كثيرا ما حاول القضاء الإداري بدرجتيه التصدي للنزاعات في مجال التهيئة والتعمير ، بمناسبة رفض منح وتسليم مختلف الرخص والشهادات في هذا المجال .

تخول مختلف رخص وشهادات التعمير لصاحبها الحق في البناء والهدم وباقي الحقوق التي ترتبها هذه الرخص والشهادات في هذا المجال ، وكضمانة لذلك تعلق رخصة البناء مثلا في مقر البلدية أين يكون للغير التظلم من قرار منح الرخصة طبعا مع الإشارة أيضا إلى حق المعني في التظلم في حالة رفض منح الرخصة أو الشهادة إداريا أو قضائيا.

والجهة القضائية التي ينعقد لها الاختصاص بالفصل في دعوى الإلغاء هي المحكمة الإدارية المختصة إقليميا كدرجة أولى للتقاضي ، ومجلس الدولة كجهة استئنافية بالنسبة للطعون القضائية في الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية المعنية .

وفيما يخص حالات وأوجه عدم مشروعية القرار الإداري عموما وتحديدا في مجال التعمير، فلم يحددها المشرع على سبيل الحصر، بل كرستها مختلف التطبيقات والاجتهادات القضائية للقضاء الإداري والتي تندرج ضمن التعسف والتجاوز والانحراف في استعمال السلطة ومخالفة الواقع، من أهمها رفض منح الرخصة لعدم مراعاة المهلة القانونية، وسحب قرار منح رخصة البناء الصريح، وفوات المدة القانونية لتأجيل منح رخصة البناء[56].

ولا يفوت التذكير، بأن الطعن القضائي في قرار رفض التسوية (الصادر عن لجنة الدائرة) أو رفض تسليم إحدى الرخص و الشهادات ، لا يخرج عن القواعد العامة المقررة لرفع الدعوى المقررة بأحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، إلى جانب شروط خاصة تتمثل أساس في إلزامية تمثيل الأطراف الأشخاص الطبيعية بمحامي [57]، مع إفاسء الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون العام من هذا الإجراء [58] ، زيادة على إلزامية إرفاق عريضة الدعوى بالقرار الإداري المطعون فيه ، تحت طائلة عدم قبول الدعوى [59].

Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International (CC BY-NC-ND 4.0)

الفرع الأول: الطعن المرفوع من طالب الرخصة أو الشهادة

أجاز المشرع لطالب الرخصة أو الشهادة(البناء-المطابقة) في حالة صدور قرار برفض منحها رفع دعوى إلغاء ضد قرارها سواء كان القرار صريحا أو ضمنيا في حالة سكوت الإدارة بعدم الرد في الآجال القانونية.

كما يجوز كذلك أن يكون قرار تأجيل منح الرخصة البناء أو شهادة المطابقة للمعني محل لدعوى الإلغاء ، ويكون مآل دعوى الإلغاء (طبعا في حالة عدم مشروعية القرار الإداري) إلغاء قرار رفض منح الرخصة لفائدة المعني ،و هذا ما قضى به مجلس الدولة في قراره 069789 المؤرخ في 2012/06/26 بتأييد القرار المستأنف لصالح الإدارة، حيث جاء فيه:"...حيث أنه ومن جهة أخرى فإن رفض البلدية منح رخصة البناء ليس تعسفا أو تجاوزا وإنما بسبب مبرر قانوني وهو وجود نزاع قضائي على القطعة موضوع طلب رخصة البناء...".

والملاحظ عمليا ، أنه في حالة إلغاء القرار الإداري عن طريق الحكم القضائي الإداري ، ثمة موقفين في القضاء الإداري الجزائري ، الأول على إعتبار أنه لا يمكن للقاضي إلزام الإدارة بمنح الرخص أو الشهادات أو قرارات التسوية ، على أساس مبدأ الفصل بين السلطات و زيادة على أن الرخص و القرارات وكذا الشهادات تخضع لتقديم ملف إداري و تقني يكون تحت رقابة تقنية محضة ، أما الرأي الثاني و السائد مؤخرا ، أنه يجب على القاضي توجيه الأمر للإدارة في حالة تعنتها و مخالفتها القاعدة القانونية ، لا سيما وأنه يتعين عليها تسبيب قرارها بمبرر قانوني ، و بالتالي تصير سلطتها مقيدة .

الفرع الثاني: الطعن المرفوع من الغير

للغير المتضرر من رخصة البناء أو شهادة المطابقة الاعتراض على قرار المنح ، ويكون الاعتراض في شكل تظلم أمام الجهة الإدارية المصدرة له، إلى جانب حقه في رفع دعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة في أجل سنة و شهر ، طبقا لأحكام المادة 56 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، إذ ترخص النسخة من القرار المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب إلى غاية انقضاء أجل سنة وشهر ، و إلا حصن القرار الإداري (رخصة البناء) من هذا الطعن ، و كان مصير الدعوى عدم القبول لسقوط آجال بسط الحماية القانونية على المركز القانوني المدعى به ، و المطالب ببسط الحماية القضائية عليه .

الخاتمة

وعليه نستنتج بأن سياسة المدن الجديدة في نظر السلطات العمومية والهيئات المتخصصة الوسيلة الأفضل لإمكانية توجيه ظاهرة الهجرة من الشمال إلى المناطق الداخلية وفك الخناق عن الحواضر الكبرى وخاصة العاصمة، وبالتالي تحقيق الفوارق الجهوية والحفاظ على الثروات الطبيعية وإذابة الفوارق والحفاظ على الثروات الطبيعية وإعادة التوازن الجمالي.

إن الأحكام التي جاء بها القانون 02-08 من شأنها أن عكس بصورة مشرفة الجهود التي تبذلها الدولة لتحسين النسيج العمراني وتحقيق التنمية المستدامة للإقليم إذ حاول هذا القانون تحديد القواعد التي تجعل من المدينة كيانا قادرا على تسيير التحولات الاقتصادية والاجتماعية في إطار التنمية الشاملة الرامية إلى مجابهة التحديات والأفاق المسطرة إلى غاية 2025 والرامية إلى مواجهة تدفق السكان المرتقب نحو المدن.

وتجدر الإشارة بأن المشرع الجزائري أولى أهمية كبيرة لحماية المظهر الجمالي للإطار المبني وترقيته، وذلك عن طريق ما جاء به القانون 08-15 من خلال تسوية وضعية البنايات غير الشرعية، على إعتبار أن المشرع صار يسقط الوضع الواقعي المخالف للقوانين في قالب قانوني، بهدف مطابقة الواقع للقانون .

وفي الأخير توصلت هذه الورقة البحثية إلى مجموعة من الاقتراحات فيما يلي:

1-تعديل قانون 08-15 بتوضيح الحالات المبهمة فيه بدقة كتحديد الإجراءات المتبعة في حالة التسوية بشرط وامتناع صاحب البناية عن تحقيق هذا الشرط وتحديد الجهة المختصة بإصدار القرار في حالة قبول الطعن من طرف لجنة الطعن.

Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International (CC BY-NC-ND 4.0)

2- فرض غرامات مالية معتبرة على طلبات التسوية المخالفة للقانون إلى جانب عقوبات جزائية صارمة، بغرض التقليل من الظاهرة الفوضوية التي صارت وجه من أوجه العمران في الجزائر .

3-ضرورة تشجيع السكنات الريفية في المناطق الريفية، وبلورتها بصيغة جديدة في المدن .

قائمة المصادر والمراجع:

أولا: المقالات

-زردوم صورية، دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، المجلد1، العدد1، 2013.

عزري الزين، كاهنة مزوزي، تسوية البنايات المخالفة للتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون 08-15، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد35/34، مارس 2014.

-شريف بحماوي، مجال تدخل رقابة قانون المطابقة(08-15) في تسوية البنايات الفوضوية، دفاتر السياسة والقانون، العدد11، جوان2014.

-جميلة دوار، المدن الجديدة في التشريع الجزائري، التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، العدد38، جوان 2014.

سميرة ديب، سياسة التخطيط الحضري عبر فكرة شبكة المدن الجديدة في الجزائر، دراسات وأبحاث، جامعة زيان عاشور، الجلفة، المجلد4، العدد8، 2016.

-منصر نصر الدين، نعيمة ذيابية، إجراءات وإشكالات تسوية البنايات في إطار القانون 08-15 ، مجلة التشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الثالث، 2017.

-بلجيلالي خالد، الاليا القانونية لتسوية البنايات غير الشرعية وفقا لأحكام القانون 08-15، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، ديسمبر 2017.

عبد العزيز عايش، شهناز قب، مستقبل المدن الجديدة بالجزائر في سياسة التوسع الحضري، مجلة المفاهيم للدراسات الفلسفية والإنسانية المعمقة، جامعة زيان عاشور، الجلفة، العدد الرابع، ديسمبر 2018.

عبد الرؤوف مشري، تسيير المدن الجديدة بين نص التشريع وواقع التطبيق، مجلة البدر،جامعة بشار، المجلد10، العدد06، 2018.

فايزة جروني، مليكة بطينة، التدابير المتبعة لتسوية البنايات غير المطابقة في إطار القانون 08-15، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد09، العدد03، ديسمبر 2018.

-مصطفى عوفي، المدن الجديدة حلم الأمس وأزمة المستقبل، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 1، 2019.

-جبري محمد، آليات تسيير المدن الجديدة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية، جامعة المدية، المجلد5، العدد1، جانفي 2019.

-منال بن شناف، محمد بن اعراب، مشاركة المواطن في تجسيد سياسة المدينة من أجل مدن تشاركية، مجلة الآداب والعلوم الاجتماعية، المجلد17، العدد03، 2020.

-عواطف محي الدين، إشكالية البنايات غير الشرعية: إجراءات التصدي التسوية على ضوء القانون 08-15، مجلة القانون العام الجزائري المقارن، المجلد06، العدد02، ديسمبر 2020.

-ياسين قوتال، خذيري حنان، البناءات العمرانية ذات الطابع الفوضوي الأسباب والحلول، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور الجلفة، المجلد6، العدد2، جوان 2021.

-عبد القادر مزاري، مصطفاوي عايدة، دور المدن الجديدة في السياسة التنموية، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة02، المجلد7، العدد13، بدون سنة نشر.

ثانيا: الرسائل:

- حفيظي ليليا، المدن الجديدة ومشكلة الإسكان الحضري، دراسة ميدانية بالوحدة الجوارية رقم 07 المدينة الجديدة-علي منجلي-، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008-2009.

Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International (CC BY-NC-ND 4.0)

- كتاف كريمة، مفهوم المدن الجديدة من خلال قانون 02-08، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في القانون العام، تخصص القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة01، 2012-2013.

- الصادق عزة، دور الإدارة المحلية والقضاء الإداري في الرقابة على منازعات التعمير والبناء، مجلة البدر، جامعة بشار، المجلد06، العدد06، 2011 .

النصوص القانونية

1-القوانين

-القانون 01-20 المؤرخ 2001/12/12، المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد77، المؤرخة في 2001/12/15.

-القانون 02-08، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، الجريدة الرسمية العدد34، الصادرة بتاريخ 2002/05/14.

-القانون 06-06 المؤرخ في 2006/02/20 المتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد15، المؤرخة في 2006/03/12.

القانون 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، المتضمن مطابقة البنايات وإتمام انجازها، الجريدة الرسمية العدد44، الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008.

2-المراسيم التنفيذية

- المرسوم التنفيذي رقم 07-05 المؤرخ في 2007/01/05، المتضمن تشكيلة المرصد الوطني للمدينة وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية العدد03، لسنة 2007، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 17-94 المؤرخ في 2017/02/26، الجريدة الرسمية العدد14 لسنة 2017.

- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، جريدة رسمية عدد 05 لسنة 2015 .

- المرسوم التنفيذي رقم 305/06 المؤرخ في 2006/09/15 المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لسيدي عبد الله و تنظيمها و كيفيات سيرها ، جريدة رسمية عدد 56 سنة 2006 .

قائمة الهوامش

1 -مصطفى عوفي، المدن الجديدة حلم الأمس وأزمة المستقبل، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 1، 2019، ص70.

2- القانون 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، المتضمن مطابقة البنايات وإتمام انجازها، الجريدة الرسمية العدد44، الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008 ، المعدل و المتمم .

3-بدر الدين الرواص، زهير النامي، المدن الجديدة بالمغرب بين متطلبات التنمية الترابية واكرهات التهيئة الحضارية، منشورة في كتاب جماعي، الطبعة الأولى، 2020، ص316.

4-جميلة دوار، المدن الجديدة في التشريع الجزائري، التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، العدد38، جوان 2014، ص227.

5-القانون 02-08، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، الجريدة الرسمية العدد34، الصادرة بتاريخ 2002/05/14.

6-كتاف كريمة، مفهوم المدن الجديدة من خلال قانون 02-08، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في القانون العام، تخصص القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة01، 2012-2013، ص17.

7-سميرة ديب، سياسة التخطيط الحضري عبر فكرة شبكة المدن الجديدة في الجزائر، دراسات وأبحاث، جامعة زيان عاشور، الجلفة، المجلد4، العدد8، 2016، ص168.

8-كتاف كريمة، المرجع السابق، ص11.

9 - المادة 04 من القانون رقم 08/02 المرجع السابق .

10-كتاف كريمة، المرجع السابق، ص12.

11- هي أسلوب تخطيط للمدن. طوّره السيد إبنيزر هوارد في عام 1898م في المملكة المتحدة .وكان القصد إنشاء مدن بمجتمعات مكتفية ذاتيا تحيط بها "الأحزمة الخضراء"، أي الحدائق، التي تحتوي على صناعية سكنية وزراعية متناسقة.

12-سميرة ديب، المرجع السابق، ص176.

13-جميلة دوار، المرجع السابق، ص228.

14- المادة 03 من القانون 01-20 المؤرخ 2001/12/12، المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد77، المؤرخة في 2001/12/15.

15-قانون 02-08، المرجع السابق.

Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International (CC BY-NC-ND 4.0)

16-القانون 06-06 المؤرخ في 2006/02/20 المتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية العدد15، المؤرخة في 2006/03/12.
17-جميلة دوار ، المرجع السابق، ص228.
18- جميلة دوار ، المرجع السابق، ص229.
19-حفيظي ليليا، المدن الجديدة ومشكلة الإسكان الحضري، دراسة ميدانية بالوحدة الجوارية رقم 07 المدينة الجديدة-علي منجلي-، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008-2009، ص12.
20-جميلة دوار، المرجع السابق، ص229.
21 - مصطلح يطلق على المدن الكبرى مع ضواحيها المدن والقرى المجاورة لها .هو مركز كبير يتألف من عدد كبير من السكان والعاملين المرتبطين بهذه المنطقة، ويمتد على مجال ترابي واسع، من العادة اتخاذ اسمها من المدينة الكبيرة .
22-القانون رقم 02-08، المرجع السابق.
23-المادة 674 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المعدل و المتمم ، المتضمن القانون المدني الجزائري.
24-القانون 02-08، المرجع السابق.
25- كتاف كريمة، المرجع السابق، ص-ص37-38.
26- المادة 06 من القانون 02-08، المرجع السابق.
27-جميلة دوار، المرجع السابق، ص230.
28 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 305/06 المؤرخ في 2006/09/15 المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة لسيدي عبد الله و تنظيمها و كيفيات سيرها ، جريدة رسمية عدد 56 سنة 2006 .
29 - المادة 07 من القانون رقم 08/02 المرجع السابق .
30 - حاليا وزارة السكن و العمران و المدينة .
31-عبد الرؤوف مشري، المرجع السابق، ص-ص588-589.
32 -قانون 01/88 مؤرخ في 1988/01/12 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات الإقتصادية ، جريدة رسمية عدد 02 لسنة 1988 .
33-منال بن شناف، محمد بن اعراب، مشاركة المواطن في تجسيد سياسة المدينة من أجل مدن تشاركية، مجلة الآداب والعلوم الاجتماعية، المجلد17، العدد03، 2020، ص-ص107-108.
34-بلعيدي نسيمة، الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر، مذكرة ماجيستر في القانون العام،كلية الحقوق، جامعة قسنطينة1، 2013-2014، ص121.
35-المادة 26 من القانون 06-06، المرجع السابق.
36- المرسوم التنفيذي رقم 07-05 المؤرخ في 2007/01/05، المتضمن تشكيلة المرصد الوطني للمدينة وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية العدد03، لسنة 2007، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 17-94 المؤرخ في 2017/02/26، الجريدة الرسمية العدد14 لسنة 2017.
37-المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 05/07 المرجع السابق .
38- بلعيدي نسيمة، المرجع السابق، ص122.
39-المرجع نفسه، ص122.
40- منال بن شناف، محمد بن اعراب، المرجع السابق، ص-108-109.
41- بلعيدي نسيمة، المرجع السابق، ص123.
42-الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة(08-15) في تسوية البنايات الفوضوية، دفاتر السياسة والقانون،جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، العدد 11، جوان 2014، ص165.
43. القانون 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، المتضمن مطابقة البنايات وإتمام انجازها، الجريدة الرسمية العدد44، الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008.
44 - المادة 52 من القانون رقم 15/08 ، المرجع السابق .
45-القانون 08-15، المرجع السابق.
46-عزري الزين، كاهنة مزوزي، تسوية البنايات المخالفة للتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون 08-15، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد35/34، مارس 2014، ص294.
47 - المادة 15 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق .
48- منصر نصر الدين، نعيمة ذيابية المرجع السابق، ص181-182.
49- المرجع نفسه، ص182.
50-عواطف محي الدين، إشكالية البنايات غير الشرعية: إجراءات التصدي التسوية على ضوء القانون 08-15، مجلة القانون العام الجزائري المقارن، المجلد06، العدد02، ديسمبر 2020، ص73.
51-بلجيلالي خالد، الاليا القانونية لتسوية البنايات غير الشرعية وفقا لأحكام القانون 08-15، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص263.
52- عزري الزين، كاهنة مزوزي، ص-ص296-297.
53-المادة 44 من القانون 08-15، المرجع السابق.
54- عزري الزين، كاهنة مزوزي، المرجع السابق، ص298.
55-فايزةجروني، المرجع السابق، ص-ص-752-753.
56-زردوم صورية، دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، المجلد1، العدد1، 2013، ص393 وما بعدها.
57 - المادة 826 من قانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .
58 - المادة 827 من القانون 09/08 المرجع السابق .
59 - المادة 819 من القانون 09/08 المرجع السابق .

Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International (CC BY-NC-ND 4.0)