الأستاذة: لرقط مليكة -مقياس التشريع الحضري
السنة أولى ليسانس
تخصص تسيير تقنيات حضرية
سداسي الأول
السنة الجامعية 2025-2026

المحاضرة: المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية

تتدخل مجموعة من المصالح التابعة للدولة على مستوى الولاية في مجال التعمير من بين أهم المصالح مايلي:

1- المصالح التابعة لوزارة السكن والعمران:

تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 13/13 الذي يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران الجريدة الرسمية عدد 03 الصادرة في 16-01-2013 على أنه:

يتم تجميع المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران في ثلاث مديريات ولائية متمثلة في:

1-1- مديرية البناء، الهندسة المعمارية والتعمير: مهمتها تتمثل فيما يلي:

في مجال التعمير:

- تتضمن تنفيذ أدوات التهيئة ومراقبتها ومتابعتها بالتنسيق مع الهيئات المعنية
- المحافظة على المواقع والمناطق ذات الطابع الخاص
- السهر على إحترام القواعد في مجال التعمير
- تنظيم تدخلات إعادة تنشيط الأنسجة الحضرية الموجودة
- برمجة وضمان توفر العقار القابل للتعمير على المدى القريب والمتوسط والبعيد.
- دراسة طلبات عقود التعمير وإبداء الأراء التقنية الضرورية لإعداد مختلف السندات المتعلقة بها.

في مجال الهندسة المعمارية:

- تفضيل الإبداع المعماري وتقنيات البناء الملائمة للمواقع وإطار مبني متناسق وجميل حسب الخصائص الجغرافية المناخية والإجتماعية المحلية
- ضمان التناسق في تطور السكن والتجهيزات العمومية والخدمات والنشاطات
- ضمان التحكم في الأشغال بصفة صاحب مشروع مفوض لبرامج التهيئة الحضرية والإعداد الدوري لحالة تقديمها

في مجال البناء:

- التأكد من تطبيق الوثائق التقنية والتنظيمية ومقاييس البناء المعمول بها
- إحصاء قدرات إنتاج المحاجر مع تحديد المواد المستعملة في البناء
- المبادرة بكل نشاط يتعلق بالبحث ويهدف إلى ترقية وتطوير أنظمة البناء ومواد البناء
- السهر على رقابة التنظيم في مجال البناء

2-1- مديرية السكن:

تتولى مهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالسكن على المستوى المحلي وتكلف بما يلي:

- إقتراح برامج السكن المبادر بها من الدولة والجماعات المحلية ومتابعة حالة تقدمها بالإتصال مع السلطات المحلية والهيئات المعنية.
- المشاركة في مراقبة النوعية التقنية الخاصة بإنجازات القطاع وتنسيق النشاطات من أجل تطوير برامج الترقية العقارية
- متابعة ومراقبة النشاط العقاري الممارس من طرف الوكلاء العقاريين
- متابعة ومراقبة النشاط العقاري الممارس من طرف المرقين العقاريين والمقاولين العقاريين
- السهر على تنفيذ ومراقبة الإعانات العمومية وضمان متبعة الإنجازات المتعلقة بها
- ضمان التحكم في الأشغال بصفة صاحب مشروع مفوض لبرامج السكن التي بادرت بها الدولة والجماعات المحلية
- ضمان متابعة البطاقية المحلية في مجال توزيع السكن بالإتصال مع الجماعات المحلية والهيئات المعنية
- ضمان متابعة وتقييم إنجازات برامج السكنات

3-1- مديرية التجهيزات العمومية:

مهمتها تتمثل في:

- ضمان التحكم في الإشغال بصفة صاحب مشروع مفوض لبرامج التجهيزات العمومية
- المشاركة في تحديد الإحتياجات من التجهيزات العمومية بالتوافق مع برامج السكنات
- ضمان متلبعة وتقييم إنجازات برامج التجهيزات العمومية
- المساهمة في تحديد إجراءات حماية الإطار المبني
- المشاركة في تحضير الملفات التنظيمية المتعلقة بصفقات الأشغال والدراسات
- ضمان جمع وإستغلال المعطيات المتعلقة بالدراسات والإنجازات في مجال التجهيزات العمومية
- ضمان تسليم المشاريع المنجزة لأصحاب المشاريع
- القيام بتحديد النسيج الحضري الموجود وإقتراح عمليات لتكييفه بالإتصال مع الهيئات المعنية.

2- مفتشية البيئة الولائية:

إستحدثها المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 60-96 المؤرخ في 26-01-1996 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 494/03 المؤرخ في 17 ديسمبر 2003

حيث تعد الجهاز الرئيسي التابع للدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بحماية البيئة أو التي تتعلق بها.

تتكفل المفتشية الولائية للبيئة بتنفيذ برنامج لحماية البيئة على كل تراب الولاية وذلك بالإتصال مع الأجهزة الأخرى في الدولة والبلدية ووضع التدابير اللازمة والرامية إلى الوقاية من كل أشكال تدهور البيئة ومكافحتها لاسيما التلوث والتصحر وإنجراف التربة والحفاظ على التنوع البيولوجي وتنميته وصيانة الثروات الصيدية وترقية المساحات الخضراء

وتبقى مشاركة مديرية البيئة في إعداد مخططات التهيئة والتعمير مجرد وثيقة أخلاقية ومعنوية تحسس الجماعات المحلية بضرورة الإعتناء بالبيئة ولا تفوض عليها أي تبعات قانونية مباشرة.

3- مديرية السياحة والثقافة:

3-1- مديرية السياحة:

- يعود الفضل لمديرية السياحة في مجال التعمير إلى تكريس القوانين بحيث القانون رقم 10/03 المؤرخ في 17-02-2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية الذي يهدف إلى:
  - تنمية مستدامة للمناطق السياحية
  - تطوير وترقية الإستثمار في قطاع السياحة
  - تلبية حاجيات المواطنين وطموحاتهم في مجال السياحة والترفيه والتسلية
  - المساهمة في حماية البيئة وتحسين أوضاع المعيشة وتثمين القدرات الطبيعية والتاريخية والثقافية
  - تثمين التراث السياحي

فحسب المادتين 02 و03 منه فإن السياحة بمفهومها الثقافي هي **" كل نشاط إستجمام يهدف من خلاله إلى البحث عن المعرفة وإكتشاف تراث عمراني كالمدن والمعالم التاريخية والمباني"**

وبالعودة للمادة 10 نحد أن:

المناطق السياحية تخضع إلى:

- إجراءات الحماية الخاصة بشغل وإستغلال الأراضي
- إحترام قواعد التهيئة والتعمير
- الحفاظ على مناطق التوسع والسياحة من كل أشكال تلوث البيئة وتدهور الموارد الطبيعية والثقافية
- منع كل نشاط غير ملائم مع النشاط السياحي

3-2- مديرية الثقافة:

القانون 98/04 مؤرخ في 15-06-1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي: تم تعيين الحظيرة الثقافية بمرسوم مشترك بين وزير الثقافة ووزير الجماعات المحلية البيئة والتهيئة العمرانية وإستشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية حيث ينشأ مخطط عام لتهيئة الحظيرة المدرجة في مخططات شغل الأراضي فهو أداة للحماية

يلتزم الأفراد قبل الشروع في عملية الهدم بالحصول على رخصة الهدم إذا كان البناء واقعا ضمن الأملاك التاريخية أو السياحية أو المعمارية أو الثقافية أو الطبيعية لأن المساس بهذه الأصناف ينجم تهديم البنايات من طرف الجهات الإدارية المختصة فنجد المادة 21 من المرسوم التنفيذي 323/03 مؤرخ في 2003/10/05 المضمن كيفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق التابعة لها تعتبر سند لبنايات مجاورة مما يستدعي ضرورة الحصول على رخصة الهدم في هذه الحالة وإستصلاحها ا التي تنص على ما يلي:

يمكن لرئيس المجلس الشعبي بعد إستشارة مديرية الثقافة للولاية وفيما يخص العقارات الايلة للسقوط أو التي تشكل خطرا وشيكا أن يأمر بإتخاذ التدابير المؤقتة من أجل ضمان سلامة الأشخاص الشاغلين عقارا موجودا داخل المنطقة المحمية.

ونفس الشيء ينطبق بالنسبة للايلة للهدم التي

تنص المادة 61 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم " لايمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف أو في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الطبيعية طبقا للأحكام التشريعية التنظيمية المطبقة عليها أو عندما تكون البناية الايلة للهدم سند لبنايات مجاورة

وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 324/03 المؤرخ في 2003/10/05 المتضمن كيفيات إعداد المخطط الدائم وإستصلاح القطاعات المحفوظة الجريدة الرسمية 2003 عدد60 المادة 02 تنص على : في إطار إحترام الأحكام المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة بالنسبة للمجموعات العقارية الحضرية أو الريفية المنشأ في شكل القواعد العامة وإرتفاقات إستخدام الأراضي التي يجب أن تتضمن الإشارة إلى العقارات التي لاتكون محل هدم أو تعديل أو التي فرض عليها الهدم أو التعديل كما يحدد الشروط المعمارية التي يتم على أساسها المحافظة على العقار والإطار الحضري

فقد نص هذا المخطط على إجراءات خاصة لاسيما ماتعلق بالممتلكات العقارية المسجلة في قائمة الجرد الإضافي ويتم إعداده بموجب مداولة المجلس الشعبي الولائي بناءا على طلب من الوالي بعد إخباره من الوزير المكلف بالثقافة ، يعلم الوالي رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية وتنشر المداولة لمدة شهر بمقر البلدية ثم ترسل نسخة منها من قبل الوالي إلى الوزير المكلف بالثقافة بعد موافقة المجلس الشعبي الولائي عليها مع العلم أن عملية الإعداد تسند إلى مكتب دراسات أو مهندس معماري مؤهل قانونيا طبقا للتنظيم المتعلق بالأعمال الفنية للممتلكات الثقافية المحمية بعدها يخضع المخطط للإستشارة والمصالح العمومية يليه الإستقصاء العمومي لمدة 60 يوم.

ينفذ المخطط بالتشاور مع رئيس المجلس الشعبي البلدي وبخصوص طلبات رخص البناء والتجزئة والهدم وكذا طلبات الترخيص التي تخص أشغال التعديل التهيئة وإعادة التهيئة على عقارات أو جزء منها تقع داخل القطاع المحفوظ.