الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة وهران 2 محمد بن أحمد

كلية علوم الأرض والكون

قسم جغرافيا وتهيئة الإقليم

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر

تخصص: المدن، الديناميكية المجالية والتسيير.

المخالفات العمرانية وأثرها على النسيج العمراني ، حالة مدينة مازونة

إعداد الطالبين :

- مشاشة أمين
- بصديق عابد

تحت إشراف الأستاذة :

- مزياني عائشة

لجنة المناقشة :

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
بوعلام صانع	أستاذ مساعد أ	رئيسا
عائشة مزياني	أستاذ محاضر ب	مقررا
خليفة بن زخروفة	أستاذ مساعد أ	ممتحنا

السنة الدراسية : 2024 – 2025



شكر وتقدير

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

قال تعالى: ﴿ وَقُلِ اعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ ﴾

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، وبتوفيقه تتحقق الغايات، وتفتح أبواب العلم، وتُيسر السبُل نحو الإنجاز، فما كان لهذا العمل أن يُكتمل لولا عونه وتوفيقه.

نتقدم بجزيل الشكر وخالص العرفان إلى أساتذتنا الأفاضل، لما قدموه لنا من علم وتوجيه كريم،

وما أبدوه من حرص على دعم مسارنا العلمي والبحثي بكل مسؤولية واقتدار.

كما لا يسعنا إلاّ أن نُعبّر عن امتناننا العميق لكل من وقف إلى جانبنا خلال مسيرتنا الدّراسية زملاء وأصدقاء وأفراد العائلة، الذين كانت كلماتهم ودعواتهم الصادقة دافعاً لنا للاستمرار وبذل الجهد.

راجين من الله أن يُكتب لهذا العمل القبول، وأن يُسهم في إثراء المعرفة وخدمة الباحثين والمهتمين.



إهداء

الحمد لله الذي بنعمته تتمّ الصالحات، وبفضله تكتمل الخطى، والصلاة والسلام على سيدنا محمد أشرف الخلق والمرسلين.

إلى من غرست في قلبي بذور الإيمان، وسقتني بدعواتها كل حين، وكانت ولا تزال نبع الحنان ونور المكان إلى أمي الحبيبة، أيتها الروح الطاهرة، لك كل التقدير، وتعجز الكلمات عن وصف مكانتك في قلبي.

وإلى السند، الجبل الذي احتميت بظلّه، والقدوة التي تعلمت منها الصبر والعمل ...

إلى أبي العزيز، جزاك الله عني خير الجزاء، وبارك في عمرك وصحتك.

إلى أخواتي الذين كانوا لي عونا وملجأ في كل لحظة، إليكم يا من شاركتموني الحلم والدرب، كل الحب والامتنان.

إلى أصدقائي وزملائي يا من كنتم رفقاء الدرب، صانعي الذكريات، ورفقاء اللحظات الصعبة والجميلة، أدامكم الله في حياتي.

إلى أساتذتي الكرام الذين منحوني من علمهم ونصحهم الكثير، فكان لهم الأثر الطيب في مسيرتي العلمية.

وإلى أرواح غادرتنا لكنها باقية في الذاكرة والوجدان، جدي وجدتي رحمكم الله وأسكنكم فسيح جناته.

هذا العمل، ثمرة جهد وسهر، أهديه إليكم جميعا، راجيا من الله أن ينال رضاكم، وأن يكون خالصاً لوجهه الكريم.

عابد بصديق



إهداء

إلى من منحني نعمة السعي، وألهم قلبي الصبر والثبات... إلى الله، أرفع حمداً لا يُنضب، وشكراً لا يعد، فقد كان النور حين أظلم الدرب.

إلى والدّي، نبض روحي وملاذي الآمن بفضل حبكما ودعمكما صعدت سلالم هذا الحلم خطوة بخطوة، كل إنجاز أحقّ الناس به... أنتما.

إلى عائلتي، أول حضن عرفته، وأقرب من فهمني، كنتم السند حين ضعفت، والفرح حين ابتسم الحظ، وجودكم حولي كان الأمان الحقيقي.

إلى خالي العزيز، من لم يكن فقط أستاذا بل رفيقا في هذا الدرب العلمي، شكراً لعلمك، لصبرك، ولثقتك في قدرتي على الإكمال، لك في كل صفحة من هذه المذكرة أثر لا يمحى.

إلى أصدقائي في الجامعة، أنتم التفاصيل الصغيرة التي جعلت هذه الرحلة أجمل، ذكرياتنا ستظل تعيش في قلبي، تماما كما عشناها معا، بكل صدق وبهجة.

هذا العمل لا يحمل اسمي وحدي، بل يحمل أثر كل من ساند، شجع، ووقف معي ولو بصمت.

أمين مشاشة

العنـــــوان	الصفحة
شكر وتقدير.	
إهداء.	
المدخل العام	
مقدمة.....	07
الإشكالية.....	09
الفرضيات.....	11
أسباب اختيار الموضوع ومجال الدراسة.....	11
أهداف الدراسة.....	12
مراحل ومنهجية البحث.....	12
لمحة تاريخية لمنطقة الدراسة.....	17
الفصل الأول: مدينة مازونة، موضع جبلي بحصانة طبيعية، وتزايد سكاني مستمر	
تمهيد.....	22
I. الموقع الجغرافي، مؤهلات وعراقيل	22
1. تقديم عام لولاية غليزان.....	22
2. مازونة، موقع جبلي أنتج عراقيل طبوغرافية.....	23
3. تضاريس وطبوغرافية بلدية مازونة	24
4. الانحدارات.....	25
5. الزلازل.....	26
6. الهيدروغرافيا والتساقط: خطر طبيعي يهدد مازونة.....	27
II. تزايد سكاني مستمر	28
1. التطور السكاني	28
1.1. تطور السكان لبلدية مازونة من سنة 1966 إلى غاية 2020.....	28
2.1. تطور السكان لمدينة مازونة من سنة 1966 الى غاية 2020.....	30
2. الكثافة السكانية	31
3. التوزيع السكاني في المدينة حسب الأحياء.....	33
III. الدراسة السكنية لمدينة مازونة.	35
1. التطور السكني	35
1.1. تطور السكن ببلدية مازونة بين 1966 و2020.....	35

2.1. تطور السكن لمدينة مازونة بين 1966 و2020.....	36
2. التوزيع السكني.....	37
1.2. توزيع الحظيرة السكنية لمدينة مازونة	37
2.2. التوزيع السكني في المدينة حسب الاحياء.....	38
3. أنماط تملك المساكن وأشكال العقود القانونية	40
1.3. طبيعة الملكية للمسكن	40
2.3. طبيعة عقد الملكية	41
4. الأنماط السكنية بمدينة مازونة.....	43
1.4. النمط القديم.....	43
2.4. النمط التقليدي	43
3.4. النمط الفيلات.....	44
4.4. نمط السكنات الجاهزة.....	44
5.4. النمط الجماعي.....	45
5. خصائص البناء	45
1.5. تاريخ البناء	46
2.5. أشغال البناء	46
6. حالة المساكن بمدينة مازونة	47
7. التجهيزات	48
8. الشبكات.....	50
خلاصة الفصل.....	52
الفصل الثاني: الملكية الخاصة للعقار، سهلت التوسع الأفقي وساهمت في انتشار المخالفات العمرانية	
تمهيد.....	54
I. مدينة مازونة: ملكية عقارية خاصة غير مسجلة	55
طبيعة الملكية للأراضي لمدينة مازونة ولاية غليزان 2025.....	55
1. الأراضي التابعة للدولة.....	56
2. أراضي تابعة للبلدية.....	56
3. أراضي الملكية الخاصة.....	56
II. التوسع العمراني وآليات إنتاج العقار في مدينة مازونة	57
مازونة من القصبة إلى المدينة المشتتة عمرانيا.....	57

1. المرحلة الأولى: نشأة مازونة بين التأثيرات العثمانية والهيمنة الاستعمارية.....	57
2. المرحلة الثانية: التوسع العمراني لمدينة مازونة ما بين 1962 و1990.....	60
3. المرحلة الثالثة: من 1990 إلى 2004 (التوجيه العقاري)	63
4. المرحلة الرابعة: من 2004 إلى 2024 (تشكل المدينة الحالية)	66
III. المخالفات العمرانية في مدينة مازونة بين الحتمية ونقص الوعي لدى السكان	68
1. تعريف للمخالفات العمرانية.....	68
1.1. التعريف الفقهي للمخالفات العمرانية.....	68
2.1. التعريف التشريعي للمخالفات العمرانية.....	68
2. التطور التشريعي للمخالفات العمرانية في الجزائر.....	68
1.2. الفترة التي تلت الاستقلال مباشرة.....	70
2.2. القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 جوان 1984	71
3.2. الأمر رقم 01-85 المؤرخ في 13 أوت 1985 المتعلق بشغل الأراضي	71
4.2. القانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990	72
5.2. المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991.....	73
6.2. المرسوم التشريعي 94 – 04 المؤرخ في 06 أفريل 1994	76
7.2. المرسوم التشريعي 94 – 07 المؤرخ في 18 ماي 1994	77
8.2. قانون 04-05 المؤرخ في 14 اوت 2004	79
9.2. المرسوم التنفيذي 06-55 مؤرخ في 30 يناير 2006.....	81
10.2. المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 27 ماي 2009.....	82
11.2. حسب السند القانوني لشرطة العمران وحماية البيئة.....	84
3. المخالفات العمرانية في مدينة مازونة.....	85
1.3. تطور المخالفات العمرانية المسجلة بمدينة مازونة.....	85
2.3. المخالفات حسب الأحياء.....	87
3.3. أنواع المخالفات الموجودة في مدينة مازونة.....	89
1.3.3.البناء بدون رخصة البناء.....	90
2.3.3.عدم الشروع في البناء من أجل القيام بالمضاربة العقارية.....	92
3.3.3.مخالفة قواعد التهيئة العمرانية في مازونة: بين شغل الأرض والاستيلاء.....	92
4.3.3.عدم وضع اللافتات.....	93
5.3.3.ترك مخلفات وبقايا البناء.....	94
6.3.3.عدم احترام المخطط المعماري	94

7.3.3.اجراء التغييرات على المباني.....	95
8.3.3.توظيف المباني لأغراض غير سكنية.....	96
9.3.3.التعدي على الرصيف.....	97
10.3.3. عدم احترام الارتفاق الموجود.....	98
11.3.3. عدم احترام العلو المرخص به.....	98
4. المخالفات على مستوى المخططات.....	99
1.4. المخالفات العمرانية المرتبطة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية مازونة....	99
2.4. المخالفات العمرانية المرتبطة بمخططات شغل الأراضي في بلدية مازونة.....	99
5. الاجراء المتخذ ضد المخالفات.....	100
6. أسباب المخالفات العمرانية في مدينة مازونة.....	101
7. تأثير المخالفات العمرانية على مدينة مازونة.....	104
خلاصة الفصل.....	105
الفصل الثالث: المخالفات العمرانية بين المحاربة والتسوية القانونية	
تمهيد.....	107
I. آليات الحد من المخالفات العمرانية	107
1. الهيئات والمصالح المكلفة بمراقبة العمران.....	107
1.1. الأجهزة الإدارية.....	108
1.1.1.الرقابة على المستوى الولائي.....	108
2.1.1.الرقابة عن طريق البلدية.....	109
2.1. شرطة العمران.....	111
3.1. الهيئات الاستشارية الداعمة لرقابة العمران.....	112
2. كيفية الرقابة للأشغال.....	112
1.2. الزيارات الميدانية لورشات الأشغال.....	112
2.2. تنظيم الخرجات الميدانية.....	113
1.2.2.أوقات تنفيذ الزيارات.....	114
2.2.2.آلية تنفيذ الزيارة الميدانية.....	114
3.2. تبليغ المحاضر للجهات المختصة.....	114
3. التشريع آلية للرقابة.....	116
1.3. عقود التعمير.....	116
2.3. القانون رقم 23-18 (حماية أراضي الدولة والمحافظة عليها) كآلية للرقابة.....	118

4. العقوبات القانونية.....	121
II. آليات التطهير العقاري كوسيلة لتسوية المخالفات العمرانية	125
1. التدخل الوقائي.....	125
2. التدخل العلاجي.....	125
3. التسوية كخيار أنجع.....	127
1.3. التسوية والإزالة وفقًا للقانون 15/08.....	129
1.1.3.المراحل الأولية لدراسة ملفات طلبات التسوية.....	129
2.1.3.البنايات غير القابلة للتسوية والمصنفة للإزالة.....	135
3.1.3.دراسة ملفات التسوية لمدينة مازونة وفق القانون 15/08.....	135
4.1.3.الملفات المودعة على مستوى بلدية مازونة في اطار القانون 15/08: نصف الملفات المقدمة تمت تسويتها	142
2.3. المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 2 فيفري 2022: آلية للتسوية.....	144
3.3. إتمام الواجهات بموجب التعليمة 2: كآلية للرقي بالمظهر الخارجي للمدينة الجزائرية.....	148
4.3. المسح العقاري كأليةللتسوية.....	151
4. اقتراحات وتوصيات.....	154
خلاصة الفصل.....	155
الخلاصة العامة	157
المصادر والمراجع.....	160
فهرس الجداول.....	166
فهرس الأشكال.....	167
فهرس الصور.....	167
فهرس الخرائط.....	168
الملاحق	
الملخص باللغة العربية	
الملخص باللغة الإنجليزية	

المدخل العام

مقدمة:

يُعد العمران أحد المؤشرات البارزة التي تُجسد واقع المجتمعات والدول، فهو لا يُختزل فقط في الجانب الفيزيائي المتمثل في البنايات، الطرقات، والمرافق، بل يُمثل انعكاسًا مباشراً لمستوى التنظيم الحضري، ودرجة الانسجام بين مكونات المدينة، ومدى التزام الأفراد والمؤسسات بالقوانين والضوابط التي تؤطر المجال العمراني. كما أن العمران يُعبّر عن تطور الإنسان في تعامله مع المجال، ويعكس بوضوح كيفية استثماره للفضاء في ضوء حاجاته اليومية وتطلعاته المستقبلية، وهو ما جعله أحد المحددات الأساسية لفهم التغيرات الاجتماعية والاقتصادية والثقافية داخل أي مجتمع.

ولهذا، لم يكن من الغريب أن تولي مختلف الدول عبر العالم اهتمامًا بالغًا بالتخطيط العمراني، باعتباره أداة محورية لتوجيه نمو المدن وضمان استعمال عقلاني ومتوازن للموارد والمجال. وتُعَدُّ السياسات العمرانية من بين الركائز التي تُعتمد عليها الدول من أجل تحقيق تنمية حضرية مستدامة تستجيب لمتطلبات الحاضر وتحديات المستقبل. فهي تسعى إلى تنظيم العلاقة بين الإنسان والمجال، وتوفير إطار منظم للأنشطة الحضرية، وتحديد أولويات التدخلات حسب الإمكانيات والاحتياجات، مع العمل على الحد من التوسع الفوضوي وتحقيق العدالة المجالية.

وعلى مستوى الواقع الجزائري المعاصر، ومنذ الاستقلال الوطني سنة 1962، شهدت المدن تحولات عمرانية متسارعة وعميقة، فرضتها جملة من العوامل المركبة، على رأسها النمو السكاني الكبير، والهجرة الداخلية من الأرياف نحو المدن، والتوسع الحضري الذي أصبح واقعًا متناميًا في ظل البحث عن السكن وتحسين ظروف المعيشة. وقد أفرز هذا الواقع تحديات معقدة أمام الدولة في تسيير المجال الحضري وضبط آليات تطوره، حيث لم تكن السياسات العمرانية المطبقة دائمًا قادرة على استباق أو مواكبة هذا النمو المتسارع، مما أدى إلى ظهور مظاهر متعددة من الاختلالات في الشكل والمضمون داخل النسيج الحضري.

وتجدر الإشارة إلى أن المنظومة العمرانية الجزائرية لم تكن معزولة عن السياق التاريخي والسياسي الذي مرّت به البلاد، بل تأثرت بعدّة مراحل متتالية. فمن التنظيمات التقليدية التي وسمت المدن الجزائرية في الحقبة العثمانية، إلى التحولات الجذرية التي أحدثها الاستعمار الفرنسي في بنية المدينة وعلاقتها بمجالها، ثم إلى الحقبة الاشتراكية التي تميزت بالمركزية الشديدة في اتخاذ القرار، وأخيرًا مرحلة

اقتصاد السوق التي فتحت المجال لفاعلين جدد في ميدان التعمير، خاصة القطاع الخاص والمجتمع المدني. كل هذه التحولات تركت بصماتها على شكل المدن الجزائرية، وعلى كيفية تسييرها وتوسعها.

ورغم سعي الدولة إلى تطوير أطر تنظيمية وتشريعية لضبط النمو الحضري، إلا أن الواقع الميداني أفرز تحديات متزايدة، تمثلت أساسًا في صعوبة التحكم في الامتداد العمراني، وظهور أنماط توسع غير مهيكلة، خاصة على أطراف المدن الكبرى، وهوما يعرف بالسكن الفوضوي الذي يعتبر ظاهرة تاريخية متعددة الأبعاد، مرتبطة بعدة عوامل تاريخية واقتصادية واجتماعية. ويعتبر هذا الأخير من بين الظواهر التي تعاني منها دول العالم على حد سواء المتقدمة منها والنامية، فهي من المشاكل المعقدة والخطيرة. تعاني الجزائر من هذه الظاهرة نتيجة تراكم العديد من العوامل التي ساهمت في تمددها في مختف نواحي البلاد خصوصا في الحواضر الكبرى، وقد بدأت الظاهرة في فترة الاستعمار الفرنسي، واستمرت بعد الاستقلال نتيجة تحديات في مجال السكن وفي البنية التحتية. وقد ساهمت هذه التوسعات سواء القانونية أو غير القانونية في إحداث نوع من اللاتوازن داخل النسيج الحضري، حيث بدأ يظهر تفاوت واضح في توزيع التجهيزات والخدمات، وفي نوعية البيئة العمرانية من حي إلى آخر.

وأمام هذا الواقع برزت التوسعات الفوضوية بصفة عامة والمخالفات العمرانية على وجه الخصوص كواحدة من أبرز الإشكالات المعبرة عن هشاشة آليات الرقابة، وضعف التنسيق بين الجهات المعنية، وقصور تطبيق القوانين المنظمة للعمران. إذ لم تعد هذه المخالفات مجرد تجاوزات فردية أو حالات استثنائية، بل أصبحت تشكل ظاهرة بنيوية ذات تأثير عميق على المدينة وسكانها، وعلى جودة الحياة الحضرية بوجه عام، مما يفرض فتح نقاش جدي حول أسبابها وسبل معالجتها في إطار رؤية عمرانية متكاملة.

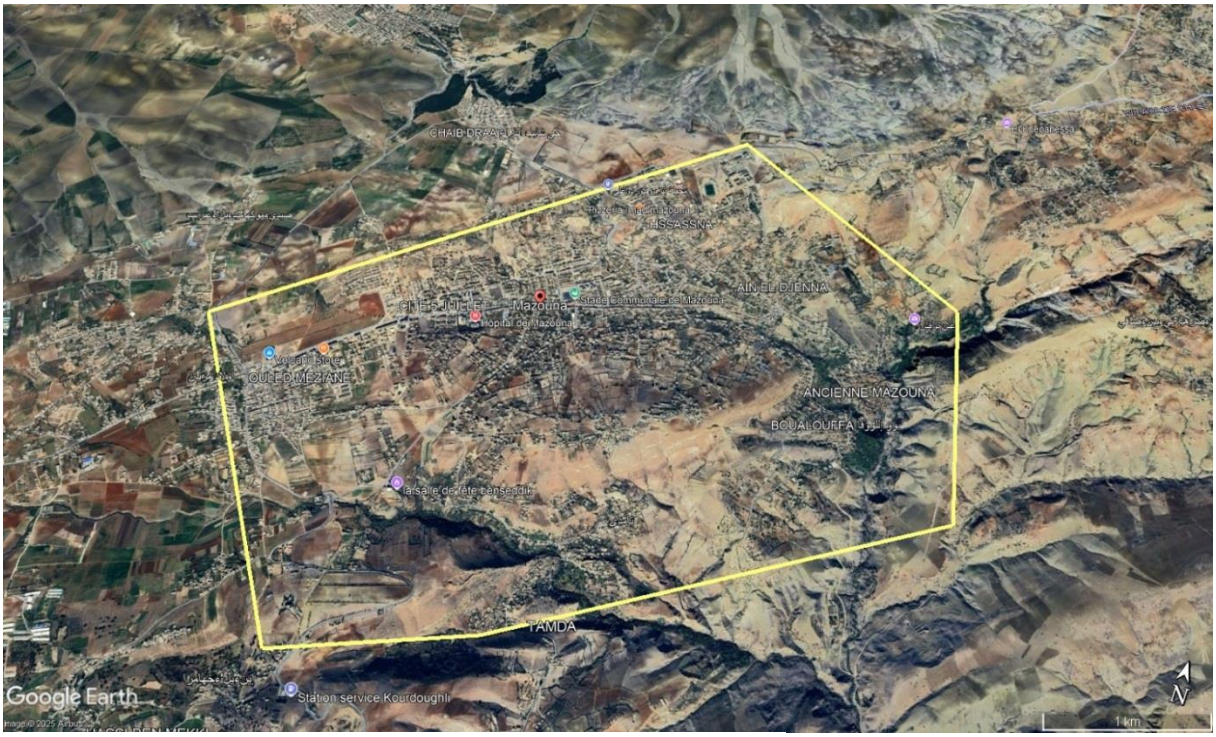
ولتشخيص ظاهرة المخالفات العمرانية وانعكاساتها على النسيج الحضري، وقع اختيار مدينة مازونة كنموذج للدراسة، باعتبارها مدينة متوسطة شهدت خلال السنوات الأخيرة توسعًا عمرانيًا صاحبته تجاوزات على القوانين والتنظيمات العمرانية. وتتميز مازونة بموقعها الجغرافي وتاريخها الإداري، مما منحها طابعًا حضريًا محليًا مميزًا. ومن خلال هذه الدراسة، سنسعى إلى تحليل المدينة من الجوانب الطبيعية والديموغرافية، إلى جانب دراسة مختلف أشكال المخالفات العمرانية التي تعرفها.

الإشكالية:

تُعد مدينة مازونة إحدى أعرق المدن التاريخية بالجزائر عامة وبولاية غليزان على وجه الخصوص، وقد عُرفت بمكانتها العلمية والثقافية منذ العهد العثماني، مما منحها طابعًا حضريًا تقليديًا لا يزال بارزًا في معالمها إلى اليوم. ومع تطور الأطر الإدارية والاجتماعية، وبفضل موقعها الجغرافي الذي يربطها بعدة مناطق مجاورة، حيث جلبت اهتمام الحكام عبر مختلف العصور لما تتميز به من استراتيجية للموقع والحصانة الطبيعية باعتبارها تحتل قلب جبال الظهرة (الصورة رقم 1)، الى جانب وفرة المياه والموارد الطبيعية، مركزها القديم هو عبارة عن مدينة عتيقة مصممة على الطراز الإسلامي، شيدت على هضبة تحيط بها الوديان من كل جهة مما جعلها عرضة لخطر الفياضان عدة مرات، ترتب عنه أضرار بالمساكن القريبة من الوديان مما جعل السكان يتدخلون عليها بطرق مختلفة مرخصة أو غير مرخصة ، هذه الوديان تتقدم السور الذي لم يبق منه إلاّ جزء ضئيل في الجهة الغربية للمدينة، ومجموعة من الأبواب والمداخل لا أثر لها حاليا، توسعت المدينة نحو الشمال الغربي على أراضي فلاحية ضعيفة المردودية، نظرا لوجود العوائق الطبيعية خاصة الوديان والانحدار الكبير الذي يتراوح من 15- 25%في باقي الاتجاهات، أصبحت المدينة تشهد حركة عمرانية متنامية ساهمت في تعزيز دورها المحلي، غير أن هذا التعمير أنتج مدينة مشتتة وغير متجانسة عمرانيا (خليط بين بناء قديم تقليدي وأخر حديث).

التوسع العمراني لم يكن دائمًا خاضعًا للضوابط التنظيمية، إذ بدأت تظهر تحولات عمرانية عشوائية تطرح تساؤلات حول واقع التعمير ونمط إنتاج الفضاء الحضري، خاصة مع تزايد المخالفات العمرانية في مختلف أحياء المدينة. أمام هذا الواقع، تبرز الحاجة إلى فهم أعمق لأسباب هذه التجاوزات العمرانية، والجهات الفاعلة فيها، وأثرها على البنية الحضرية للمدينة.

الصورة رقم (01): موقع مدينة مازونة (ولاية غليزان)



المصدر: صورة جوية مأخوذة من برنامج قوقل أرث ملتقطة بتاريخ 2025

تُعد الخصائص الجغرافية والديموغرافية عاملاً أساسياً لفهم تطور أي مدينة. فالموقع، والموارد، والنمو السكاني عوامل تؤثر على توجهات التوسع العمراني وطبيعته. فكيف ساهمت الخصائص الطبيعية والديموغرافية لمدينة مازونة في توجيه توسعها العمراني خلال العقود المختلفة؟

يرتبط إنتاج العمران بمجموعة من العوامل، من بينها سياسات التخطيط، وتوفر العقار، وتعدد الفاعلين في المجال. وفي ظل غياب التنسيق الفعّال، قد تظهر أنماط توسع لا تحترم الأطر التنظيمية ولا القواعد العامة للتهيئة والتعمير وهو ما يجعلنا نتساءل عن طبيعة العلاقة بين ملكية العقار وتنظيمه، آليات التهيئة والتعمير، وظهور المخالفات العمرانية في مدينة مازونة؟

تشكل المخالفات العمرانية تحديًا حقيقيًا أمام الجهات المكلفة بتسيير المدينة، وهو ما أدى بالمشرع الجزائري لسن العديد من القوانين من أجل تفعيل دور الأجهزة المتدخلة للحد من المخالفات العمرانية بشكل عام، كما قام بتفعيل دور الأعوان المؤهلين للمراقبة العمرانية، ولكن رغم هذه الجهود لا تزال مدينة مازونة ليومنا هذا تعاني من هذه مشكلة وهذا راجع لعدة أسباب منها المتعلقة بالسياسات المتخذة ومنها ما يتعلق بنقص الوعي لدى الأفراد بخطورة هذه الظاهرة ، هذا ما فرض وضع مقاييس

وفرز آليات متنوعة تسعى كلها لتحقيق حماية فعالة للعقار الحضري من جهة و للعمران من جهة أخرى إيجاد آليات قانونية ومؤسساتية لمعالجة هذه الظاهرة والحد من تفاقمها. فما مدى نجاعة الآليات القانونية والمؤسساتية المعتمدة في محاربة المخالفات العمرانية بمدينة مازونة وتسوية وضعياتها غير القانونية؟

الفرضيات:

الفرضية الاولى: الطبيعة العقارية الخاصة بمدينة مازونة ساهمت بشكل كبير في انتشار المخالفات العمرانية وعدم احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير، من منظور الأفراد، ان الملكية الخاصة تكسب حرية التصرف في العقار في غياب الرقابة الصارمة وضعف تطبيق القانون من طرف السلطات المحلية.

الفرضية الثانية: التخطيط الحضري بمدينة مازونة لم يأخذ بعين الاعتبار التدخل على الأنسجة القديمة والهشة، مما أضعف القدرة في التحكم في المجال العمراني بصفة عامة الذي أصبح ينمو بطريقة عفوية.

الفرضية الثالثة: يُعدّ غياب ثقافة التعمير لدى المواطنين من بين العوامل التي تُساهم في انتشار المخالفات العمرانية داخل مدينة مازونة، حيث يدرك العديد منهم مسبقًا أن السلطات المحلية غالبًا ما تتغاضى عن هذه التجاوزات أو لا تتخذ إجراءات ردعية فعّالة.

أسباب اختيار الموضوع ومجال الدراسة:

- **أسباب اختيار الموضوع:**

تكتسب هذه القضية أهمية كبيرة نظرًا لتفشي المخالفات العمرانية في النسيج الحضري، حيث أصبحت من أبرز المشكلات التي تواجه السلطات المحلية والهيئات المسؤولة. إذ تترك هذه الظاهرة آثارًا سلبية على المجال الحضري بسبب الاستهلاك غير العقلاني للعقار الحضري المحدود، مما يعطل تنفيذ المشاريع التنموية والتخطيطية الخاصة بتطوير وتنظيم الأراضي. بالإضافة إلى ذلك، يبرز التحدي في تصميم مخططات وأدوات حضرية تأخذ في اعتبارها كافة العوامل الاقتصادية، الاجتماعية، والثقافية لضمان تحقيق تنمية مستدامة ومتوازنة.

- **أسباب اختيار مجال الدراسة:**

تم اختيار مدينة مازونة كمجال للدراسة لارتباطها المباشر بموضوع البحث، كون مدينة مازونة ذات موضع جبلي متضرس وشبكة هيدروغرافية مهمة، جعل منها مدينة مشتتة عمرانيا، إذ تشهد المدينة عدد كبير من المخالفات العمرانية التي تؤثر على معظم أحيائها بشكل مستمر. كما أن معرفتنا بالتدخلات والتوسعات التي شهدها المجال الحضري لمدينة مازونة، كونها مكان إقامتنا، تسهم في تسهيل الدراسة. إضافة إلى ذلك، تم اختيار المدينة لتفادي العوائق والصعوبات التي قد تواجهنا أثناء القيام بالعمل الميداني، فضلاً عن سهولة التواصل مع مختلف الإدارات، مقارنةً بالمناطق الأخرى التي قد تصادفنا صعوبات في التعامل معها.

أهداف الدراسة:

- التعرف على الأسباب الحقيقية التي أدت الى انتشار المخالفات العمرانية في مدينة مازونة.
- توضيح أهم أنواع واشكال المخالفات العمرانية المنتشرة في مدينة مازونة.
- تحسيس الفاعلين المحليين (بلدية، مواطنين، إدارات) بخطورة الظاهرة على المدى الطويل وتأثيرها على جودة الحياة والنسيج الحضري.
- توفير قاعدة معرفية تساعد صناع القرار المحليين على فهم أسباب تنامي المخالفات العمرانية واقتراح سبل التصدي لها بفعالية.
- إيجاد آليات عملية قابلة للتطبيق من شأنها الحد من ظاهرة المخالفات العمرانية بمدينة مازونة.

مراحل ومنهجية البحث:

نظرا لارتباط موضوع المخالفات العمرانية بعدة عوامل مثل العقار الحضري ومراحل التعمير والتوسع بالإضافة للتخطيط وجوانب الردع والتسوية المختلفة. ومن أجل الإجابة عن الإشكالية وتحقيق الأهداف المرجوة من البحث فقد اعتمدنا في دراستنا على المصادر التاريخية والكمية، متبعين المنهج الوصفي والتحليلي في مختلف مراحل البحث تجسدت فيما يلي:

1- مرحلة العمل النظري (المرحلة الاستطلاعية):

تعنى هذه المرحلة بالاطلاع على ما كتب عن المخالفات العمرانية ، فهي مرحلة القراءة من أجل تكوين خلفية نظرية عن الموضوع والإلمام بمختلف الجوانب التي درست في هذا الإطار، ولا سيما من الجانب القانوني ، ونظرا للكم الهائل من القوانين التنظيمية والتشريعية والأوامر والتعليمات الوزارية فقد حاولنا قدر الإمكان الإلمام بها في مختلف المراحل وتبعا لسياسات التعمير التي اختلفت مع اختلاف الفترات، حيث توالت على مازونة، الفترة العثمانية ثم الاستعمارية وبعد الاستقلال، بالإضافة لمحاولة البحث عن أصل ملكية العقار في المدينة في دراسات تاريخية قديمة من أجل فهم كيفية انتقاله والمعاملات التي جرت عليه، وأيضا القيام بالاطلاع على البحوث الجامعية والمذكرات ذات الصلة، كتب أكاديمية ودراسات علمية تخص موضوعنا، نضيف إليها الاعتماد على المخططات والوثائق الرسمية للتعمير بمازونة مثل مخططات شغل الأراضي ومراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تم الحصول عليها من خلال فرع مديرية التعمير لمازونة وبعض المخططات للفترة الاستعمارية من فرع مديرية أملاك الدولة بمازونة.

2- مرحلة العمل الميداني:

تعد هذه المرحلة من أهم وأصعب مراحل البحث العلمي فهي بمثابة العمود الفقري للبحث لأنها تغذي نسبة عالية جدا من المعطيات، بالإضافة للوقت الكبير التي تستغرقه.

2-1- جمع المعطيات من مختلف المصالح الإدارية:

نظرا لتعدد مختلف هاته المصالح والتي نذكرها في:

- المصلحة التقنية البلدية مازونة
- فرع مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء بدائرة مازونة
- شرطة العمران التابعة للبلدية
- القسم الفرعي لمديرية أملاك الدولة بمازونة
- الديوان الوطني للإحصاء (جهوية الغرب –وهران).

من خلال زيارة هاته المصالح تم جمع مختلف المعطيات الإحصائية حول السكان، التعمير، عدد المخالفات حسب نوعها وموقعها (من خلال الاطلاع على محاضر المخالفات) مع تسجيل ملاحظات

نوعية حول أسبابها واثارها على التنظيم العمراني. وأيضا فيما يخص ملفات التسوية حيث تم الحصول على أرقام دقيقة لها.

إلا أن عملية جمع المعطيات من خلال العمل المكتبي والإداري لا يسد وحده متطلبات البحث مما استدعى القيام بتحقيق ميداني عن طريق المقابلة والاستجواب لمختلف الفاعلين العموميين؛ ولاسيما أحد اعضاء المجلس الشعبي البلدي لبلدية مازونة، مفتش فرع البناء والتعمير والهندسة المعمارية، ومهندسي البلدية، مفتش أملاك الدولة وحتى بعض المواطنين المتضررين أو المخالفين للحصول على وجهات نظر ميدانية لفهم الأسباب والدوافع وراء انتشار المخالفات.

مع استخدام الملاحظة المباشرة والمسح الميداني، حيث اعتمدنا تقنية الملاحظة الميدانية الدقيقة والمسح الدوري لتحديد وتصنيف أنواع المخالفات المنتشرة، وذلك في إطار ملاحظات تشاركية استندت إلى معرفة ميدانية بطبيعة المدينة وتاريخها ونموها الحضري، ما ساعد في تحليل الظواهر في سياقها المحلي الحقيقي.

ولترجمة ما توصلنا إليه من معطيات في بحثنا استعملنا بعض الوسائل منها

- استخدام صور الأقمار الصناعية عالية الدقة (مثل صور Google Earth أو Landsat) لرصد التغيرات العمرانية واهم مراحل التوسع.
- توثيق المخالفات ميدانيا باستخدام صور فوتوغرافية مباشرة من مناطق الدراسة، مما يسهم في تشخيص دقيق للبيئة الحضرية وإبراز أماكن الخلل العمراني.
- تحليل المعطيات الإحصائية إما يدويا أو عبر استخدام برمجيات نظم المعلومات الجغرافية (GIS) من أجل تمثيل بؤر المخالفات والاختلالات العمرانية بشكل خرائطي، وتحديد التوزيع المكاني للظاهرة بشكل دقيق.

2-2- إدارة الاستمارة:

قمنا بالتحقيق الميداني عن طريق الاستمارة والتي كان عددها الإجمالي 200 استمارة استعملت حسب الغرض منها، توزيعها على أحياء المدينة لم يكن عشوائيا، بل جاء وفقا لدراسة مجالية مسبقة للمدينة فقد تم طرح 200استمارة شملت كل احياء المدينة (18 حي)، تم تقسيم الاستمارات بشكل متساوي بين الأحياء (10استمارات لكل حي)، باستثناء كل من حي الحساسنة وحي أولاد مزيان، حيث تم توجيه

20 استمارة لكل منهما وهذا بسبب العدد الكبير للمخالفات بهما مقارنة بالأحياء الأخرى. تم التحقيق الميداني بشكل مباشر مع أرباب الأسر معظمهم من الذكور.

تهدف هذه الاستمارة إلى جمع بيانات دقيقة حول ظروف السكن، طبيعة الملكية، مدى الالتزام برخص البناء والمخططات، بالإضافة إلى مدى الاستجابة لبرامج التسوية التي أقرتها الدولة، وذلك من أجل تحليل سلوكيات السكان العمرانية وفهم أسباب انتشار المخالفات وتجاوزات التعمير.

وقد شملت اسئلة الاستمارة لمختلف الجوانب القانونية والفنية والاجتماعية التي تساهم في نشوء المخالفات العمرانية، على أن تُستعمل نتائجها كمصدر لتوجيه التوصيات المستقبلية والإسهام في تحسين سياسات التهيئة الحضرية ومراقبة البناء. كما أجرينا أيضا عددا من المقابلات شبه موجهة مع السكان وعدد من الفاعلين (رؤساء مصالح ومنتخبين...)

من أهم الصعوبات التي اعترضتنا في هذا البحث:

- نقص المعلومات والمعطيات الدقيقة:

تمثلت أهم الصعوبات في قلة الدراسات السابقة حول منطقة الدراسة (مدينة مازونة)، إلى جانب ندرة المعطيات الإحصائية الدقيقة المتعلقة بإحصاء المخالفات وخاصة بعد دخول القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 الذي أعطى لإحصاء المخالفات والقضاء عليها عن طريق الهدم طابعا خاصا، كما أننا لم نتمكن من الحصول على المعطيات الخاصة بإحصاء السكن الهش بمدينة مازونة ولا المعطيات المتعلقة بكيفية تعامل السلطات المحلية مع هذه الحالات، لأن السكن المحصي من خلال إحصاء 2007 شمل البنايات الفوضوية أيضا وهي تمثل شطر مهم من موضع المخالفات العمرانية. إضافة إلى أن المعطيات المتحصل عليها تحمل بعض التناقض أحيانا، مما توجب علينا التحقق من صحتها ميدانيًا.

- غياب الوثائق والمخططات العمرانية:

نقص أدوات التهيئة والتعمير القديمة ولاسيما مخطط العمران الموجه (PUD)، إضافة إلى عدم توفر المخططات العمرانية (PDAU-POS) الحديثة والمراجعة.

- العراقيل الإدارية وصعوبة التعاون المؤسساتي:

واجهنا صعوبات كبيرة في التعامل مع المصالح الإدارية المختلفة، حيث اتسم بعضها بعدم التعاون أو رفض تزويدنا بالمعلومات المطلوبة رغم توضيح طبيعة البحث وأهدافه الأكاديمية.

تعقد الإجراءات الإدارية وبطء الاستجابة أثّر أيضًا على سير عملية جمع المعلومات.

- غياب بيانات الملكية العقارية وما يتعلق بمسح الأراضي:

لم تتوفر معلومات رسمية كافية حول الوضعية القانونية وملكية بعض الأراضي، وهو ما اضطرنا إلى الاعتماد على شهادات السكان المحليين واستشارات من مصالح البلدية لتكوين تصور أولي حول ملكية الأراضي ووضعها العمراني، عدم التمكن من الحصول على المعطيات حول التطهير العقاري عن طريق مسح الأرضي وهي جزئية مهمة في دراستنا، رغم أن مدينة مازونة ممسوحة بنسبة 100 %.

بالإضافة إلى:

- ✓ قدم الإحصاءات.
- ✓ انزعاج بعض السكان أثناء التقاط بعض الصور للمباني.

3- مرحلة معالجة المعطيات والتحرير:

تعد هذه المرحلة حلقة الوصل والربط بين مختلف المعطيات المتحصل عليها لتحليل الموضوع وإسقاطه على منطقة البحث ومن أجل ذلك انتظم عملنا في ثلاث فصول كالتالي:

الفصل الأول:

تم التطرق إلى دراسة مدينة مازونة في بعديها الجغرافي والديموغرافي، حيث تناولنا موقعها الطبيعي والإداري وما يترتب عن ذلك من خصائص مجالية تؤثر على نمط توسعها وتطورها. كما تم التطرق إلى الخصائص الطبيعية للمنطقة من تضاريس ومناخ وموارد مائية، فهي منطقة معرضة للفيضانات مما يستدعي التدخل على الأنسجة العمرانية والبنى التحتية المتضررة، إلى جانب دراسة التركيبة السكانية والبنية السكنية، لفهم العلاقة بين المعطيات الطبيعية والبشرية ومدى تأثيرها على دينامية المدينة.

الفصل الثاني:

يتناول هذا الجزء من البحث طبيعة الملكية العقارية في مدينة مازونة، باعتبارها عاملاً مؤثرًا في تنظيم المجال الحضري. كما يتناول التوسع العمراني وآليات إنتاج العقار، لفهم كيفية تشكل المجال وتوزيع البنية الحضرية. وامتد التحليل ليشمل المخالفات العمرانية، من حيث أشكالها وأسبابها، لما تطرحه من إشكالات على مستوى انسجام النسيج العمراني والتخطيط الحضري العام.

الفصل الثالث:

يُعنى هذا الجزء من البحث بدراسة الجهود المبذولة للحد من المخالفات العمرانية في مدينة مازونة، من خلال تحليل الأدوات التنظيمية والإجرائية المعتمدة في ضبط النشاط العمراني. كما يتناول مختلف آليات التسوية القانونية المعتمدة لمعالجة هذه التجاوزات، مع التركيز على الأطر التشريعية والإدارية التي تسعى إلى إعادة إدماج البناءات المخالفة ضمن المنظومة العمرانية الرسمية، بما يضمن تحقيق التوازن بين متطلبات التنظيم ومقتضيات الواقع المجالي.

لمحة تاريخية لمنطقة الدراسة: مازونة، مدينة حضرية وتاريخية بمعالم أثرية

التسمية والنشأة[1]: تضاربت المصادر الشفوية والكتابة التاريخية منها والجغرافية في ضبط تسمية المدينة، فهناك من اعتبر كلمة "مازونة" مصطلحًا بربريًا يعني "أرض الرجال الأوفياء"، وهناك من يرجعها إلى أن ملكًا حطّ الرحال بالمنطقة رفقة ابنته تُسمى "زونا"، وطلب من رجاله أن يُحضِروا لها ماء، فلما وجدوا المنبع حرّموه على الغير، وقالوا: "هذا ماء زونا". ويرى آخرون أن المنطقة كانت تحكمها ملكة تملك كنزًا كله قطع نقدية تُسمى "موزونة". أما في دليل الحيران، فيرى محمد بن يوسف الزياني أن "مازونة" هي اسم لرئيس قبيلة يُدعى "ماسون" (Mazun)، وحسب إحدى الأبحاث فإن اسم المدينة مشتق من كلمة "مزنة" (Mazna) أو "مزونة" (Mouzouna)، أو "ماطا" (Mata) أو "زونا" (Zouna). بينما يرى بطليموس سنة 146 ق.م أنها مملكة تابعة لنوميديا ومشتقة من "ماسينيسا" الذي أسس لنفسه مدينة بمنطقة الظهرة، وأنها تعني "أرض الرجال الأقوياء". ويرى آخرون أن "مازونة" أسسها "مانع" الذي تزوج أميرة بربرية تُدعى "المدينة مازونة"، وتعني أيضًا أسماء لأخوين بربريين، أحدهما "مازونا" والآخر "مديونا".

1 عبد الله خي، دور مازونة الثقافي والعلمي في تاريخ الجزائر، المجلة التاريخية الجزائرية، المجلد 04 العدد 1،جوان 2020، ص59-62.

يصعب تحديد تاريخ دقيق لتأسيس مدينة مازونة بسبب قلة المصادر التاريخية وندرة الوثائق. وقد أشار بعض الباحثين إلى أن أصل المدينة بربري، وكانت موجودة خلال الفترة الرومانية، حيث ذكر الإدريسي أنها مدينة مزدهرة تضم أنهارًا ومزارع وأسواقًا عامرة[1]، مما يرجّح أنها من تأسيس البربر. ويُجمع عدد من المؤرخين على أن الأصل الروماني للمدينة هو الأرجح، بالنظر إلى موقعها الاستراتيجي بين الشرق والغرب. وذكر مارمول كربخال أنها مدينة قديمة تقع بين تنس ومستغانم، وتحتوي على بقايا مدن رومانية وكتابات لاتينية[2]. كما أشار بلحميسي إلى دراسة لاتينية تعود للقرن الأول الميلادي تؤكد جودة قمح منطقة الظهرة، ومنها مازونة. أما فلورنشي فقد نفى وجود آثار رومانية بين شلف وتنس، وذكر أن المدينة ظهرت فقط على خرائط طرق القوافل خلال التنقل بين شلف وتنس ثم الأصنام. ومن جانب آخر، يرى بعض المؤرخين العرب، وعلى رأسهم ابن خلدون، أن مازونة أسسها "بنو منديل عبد الرحمن المغراوي" من بني توجين، وكانوا من دعاة الدولة الحفصية خلال القرن السادس الهجري (الثاني عشر الميلادي)[3].

تتعدد المعالم الأثرية في مازونة، فنجد:

قصبة مازونة: مدينة مازونة العتيقة من المدن الإسلامية العثمانية التي تتميز بنسيج عمراني إسلامي التي استعملت في بنائها مواد مستمدة من المحيط الطبيعي، وبالإضافة إلى القيم التاريخية والمعمارية، فقد قامت هذه المدينة بدور بالغ الأهمية في مجال العلم والفكر بفضل علمائها الذين ساهموا في كتابة تاريخ المنطقة.

حيث توجد المعالم المكونة للمدينة الإسلامية العثمانية، تتكون من خمسة أحياء عتيقة وهي حي أولاد السايح، حي بوذلول، حي القصبة، حي تيسارت، حي بوماتع حيث تحتوي هذه الأحياء على مجموعة من المعالم الأثرية تتمثل في المسجد، المدرسة الفقهية، المحكمة العثمانية، السوق، الساحة العمومية (ساحة توتة)، الأضرحة، الحمامات، بالإضافة إلى الأسوار الخارجية التي تحمي المدينة.

تقع المدينة العتيقة في الجهة الشمالية الشرقية لعاصمة الولاية حيث تبعد عنها حوالي 70كلم، يعود تاريخها إلى الفترة العثمانية، عينت عاصمة لبايلك الغرب من خلال التقسيم الإداري في عهد البايلري

1 الإدريسي، نزهة المشتاق في اختراق الأفاق،ط1،عالم الكتب، بيروت، 1989،ص521.

2 فمارمول كربخال ، إفريقيا، تحقيق محمد حجي، ج2، دار المعارف، الرباط، 1989، ص359.

3 أبو القاسم الزياني، الترجمانة الكبرى في أخبار المعمورة برا وبحرا، تحقيق:الفيلالي عبد الكريم، دار نشر المعرفة، الرباط ،1967،ص48.

حسن بن خير الدين بربوس، وتداولت عليها سبعة عشر بابا خلال قرن ونصف أولهم ابن خديجة سنة 1563م وأخرهم الباي شعبان الزناقي الذي توفي محاصرا بوهران 1686م.

صورة رقم (02): الحي العتيق (القصبة) مدينة مازونة



المصدر: مخطط شغل الأراضي (بوعلوفة – القصبة) مازونة الصفحة 56

أنشأ القطاع المحفوظ للمدينة العتيقة مازونة بموجب المرسوم التنفيذي بمساحة تزيد عن 36 هكتار، ويشكل هذا القطاع المحفوظ ساحة عمومية تؤدي إلى خمسة أحياء وهي حي القصبة، وحي بوماتع، وحي اولاد سايح، وحي بوذلول، وحي تيسارت، ويضم مساجد كمسجد "سيدي عيسى أوعزوز" ومجموعة من الاضرحة وأسوار ومنابع مائية ومنازل ذات ساحة مفتوحة تدعى "وسط الدار" أو الصحن, بالإضافة إلى حمامات ترمز إلى المحافظة على العادات والتقاليد الراسخة لدى سكان هذه المدينة.

المدرسة الفقهية[1]: تعد على درجة كبيرة من الأهمية في الغرب الجزائري، وهي متعددة توحي بعمق أصالة هذه المدينة، فهي متخصصة في العلوم النقلية والعقلية، وشهدت تخرج علماء مقدرين في تخصصات دينية 1029 ه ومازالت تحتفظ على الكثير من معالمها ولها خزانة كاملة من المخطوطات اليدوية في حالة جيدة ومنها ستة أجزاء كبيرة من شرح صحيح البخاري ومسلم. وتعد المدرسة من أقدم

1 عطابي جمال، أعلام ومعالم مدينة مازونة التاريخية، مجلة الحكمة للدراسات التاريخية، المجلد 5 العدد 10، جوان 2017 ص 247.

المدارس التي أسست في العهد العثماني حيث تشير لوحة التدشين الموجودة بمدخلها إحدى الوثائق التاريخية إلا أنها تأسست من طرف الشيخ محمد بن الشارف المازوني سنة 1619 م فدرس بها مؤسسها حوالي أربع وستين سنة الحافظ مصطفى الرصاص وقد توارث أبنائه المدرسة وتداولوا على التدريس بها وأبرزهم الشيخ محمد بن علي المعروف بابي طالب والذي أصبح على رأسها 1775 م وبقي مدرسا بها أربعين سنة

المساجد: لقد تعددت المساجد منذ القدم في مدينة مازونة الأثرية ومنها:

-مسجد سيدي عزوز تأسس سنة 1100 م

-مسجد الهدى بوذلول سنة 1450 م

-مسجد سيدي علي بن لحسن بوماتع 1400

-مسجد محمد بن الشارف 1700 م

-مسجد المدرسة بوسويقا 1029 م 2

الزوايا ومراكز حفظ القرآن: لمدينة مازونة زوايا لتلقين العلوم وتوعية العقول وتربية النفوس وتحقيق الازدهار الثقافي ولمازونة مجموعة من الزوايا زاوية سيدي غلام الله

أعمال **البناء** :تشتمل على أعمال بناء متنوعة من فترات تاريخية مختلفة.

قصر كاوة :يعتبر قصر كاوة معلمًا أثريًا مهمًا، وهو جزء من تاريخ المدينة.

أرسوناريا :تعتبر أرسوناريا موقعًا أثريًا آخر في المنطقة، ويحظى باهتمام خاص من الباحثين.

الفصل الأول

مدينة مازونة، موضع جبلي بحصانة طبيعية، وتزايد سكاني مستمر

تمهيد:

تعد دراسة المجال الطبيعي والذي يعتبر عنصرا هاما في الدراسات التحليلية للمدن، مرحلة أولية لا يمكن تخطيها، فالتشخيص الجيد لها يمكننا من فهم إمكانيات وعوائق التعمير بمدينة مازونة، اما دراستها ديمغرافيا وسكانيا فتمكننا من فهم مراحل نموها وتطورها بالإضافة لفهم مراحل توسعها و أهم التحولات التي تزامنت معها ، دراسة هاته الجوانب يمكننا من فهم جيد لمنطقة دراسة .

I. الموقع الجغرافي، مؤهلات وعراقيل:

1. تقديم عام لولاية غليزان:

تُعد ولاية غليزان واحدة من الولايات الجزائرية التي عرفت تطورًا ملحوظًا على المستويين الإداري والاجتماعي–الاقتصادي، خاصة منذ ترقيتها إلى ولاية كاملة سنة 1984. وقد ساهم موقعها الاستراتيجي في تعزيز دورها كقطب اقتصادي وتجاري مهم، ما جعلها تعرف توسعًا عمرانيًا متزايدًا.

وتتمتع الولاية ببنية تحتية معتبرة في مجال النقل، حيث تضم شبكة من الطرق الوطنية الحيوية، إلى جانب خطوط السكك الحديدية التي تسهّل الربط بينها وبين باقي مناطق البلاد.

تقع ولاية غليزان في شمال غرب الجزائر، وتشكّل نقطة وصل بين جهتي الوسط والغرب. فهي تتربع على الطريق الوطني رقم 4، على بُعد حوالي 288 كيلومترًا من العاصمة الجزائر، و135 كيلومترًا من مدينة وهران، عاصمة الغرب الجزائري.

أما من حيث حدودها الإدارية، فهي تحدّ شمالًا بولايتي الشلف و مستغانم، وجنوبًا بولايتي معسكر وتيارت، وشرقًا بولاية تيسمسيلت، وغربا بولاية معسكر أيضا. وتغطي مساحة تُقدّر بـ 4851,21 كيلومتر مربع، أي ما يعادل حوالي 0.2% من إجمالي المساحة الوطنية[1].

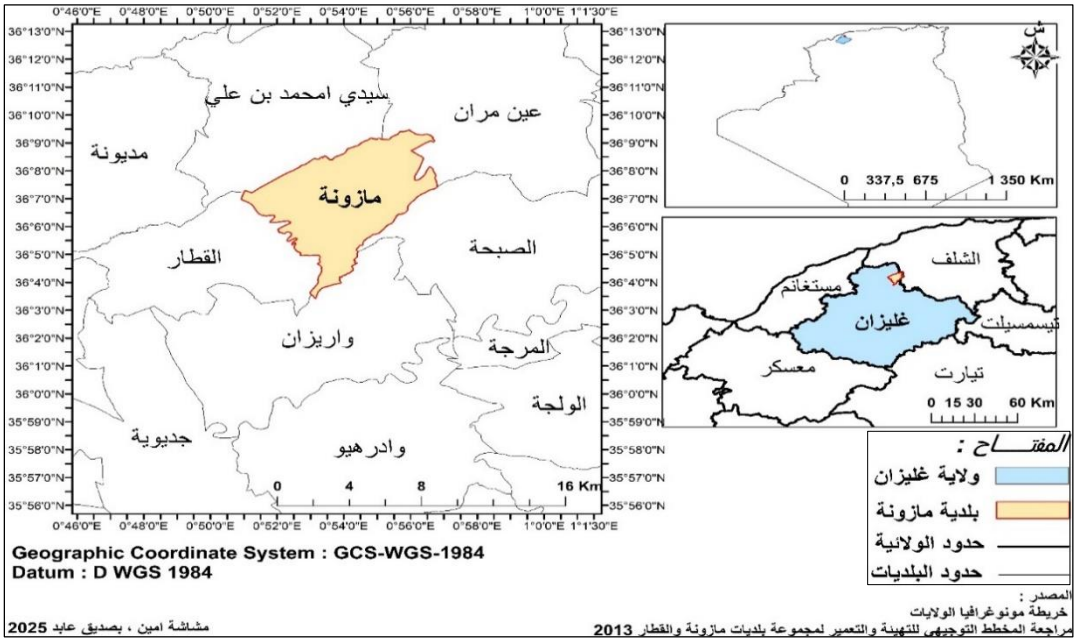
1 مراجعة مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجموعة بلديات (مازونة – القطار) 2013.

2. مازونة، موقع جبلي أنتج عراقيل طبوغرافية:

تقع مدينة مازونة بين الإقليمين الغربي والأوسط للجزائر يتحدد موقعها من ولاية غليزان في الجزء الشمالي من الناحية الشرقية إذ تبعد عن عاصمة الإقليم الغربي وهران 200 كلم، و 66 كلم عن مركز ولاية غليزان، وأما عن عاصمة الإقليم الأوسط الجزائر العاصمة 230 كلم، كما تبعد بمسافة 55 كلم عن قرية "القلتة" الساحلية (البحر الأبيض المتوسط) .

وتتحدد فلكيا بين دائرتي عرض 36.03 و 36.07 شمال خط الاستواء وخطي طول 0.45 و0.53 ، شرق غرينيتش.

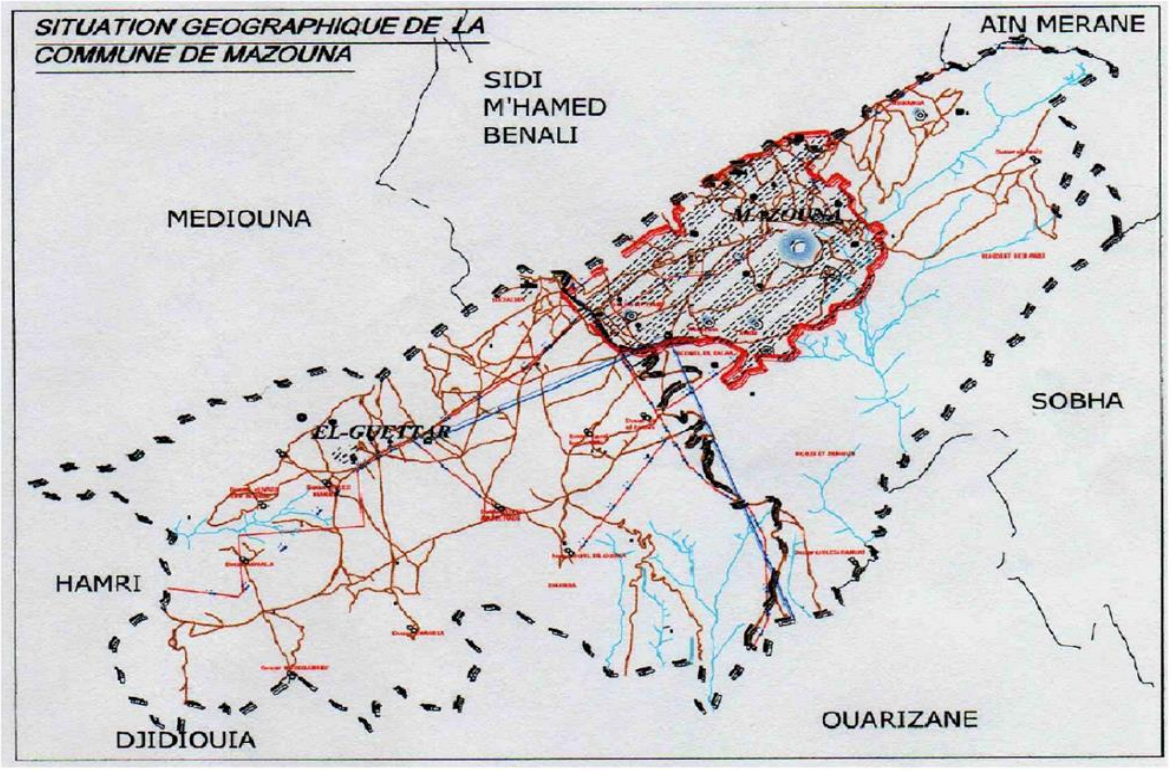
خريطة رقم(01): الموقع الجغرافي لبلدية مازونة



تمثل مدينة مازونة حوالي 27% من المساحة الاجمالية لبلدية مازونة ، هاته الأخيرة ، تتصل حدودها إداريا بثلاث بلديات وهي : سيدي امحمد بن علي من الشمال والقطار من الغرب و واريزان من الجنوب إلى جانب بلديتي الصبحة و عين امران التابعتين لولاية الشلف ما يجعلها تحتل موقعا إقليميا استراتيجيا هاما في المنطقة[1].

1 مخطط شغل الأراضي (بوعلوفة – القصبة) مازونة الصفحة 36.

الصورة رقم (03): الموقع الجغرافي لمدينة مازونة



المصدر: مخطط شغل الأراضي (بوعلوفة – القصبة) مازونة الصفحة 36

3. تضاريس وطبوغرافية بلدية مازونة[1]:

تتميز بلدية مازونة بتنوع تضاريسها واختلاف طبيعتها الجغرافية، حيث يمكن تقسيمها إلى ثلاث وحدات طبوغرافية رئيسية:

- السلاسل الجبلية :تضم المنطقة سلسلتين جبليتين تُعرفان باسم جبال الظهرة، تمتد من الشمال نحو الجنوب، و يتراوح ارتفاعها ما بين 400 إلى 700 متر، وتُغطي هذه الجبال النسبة الأكبر من مساحة البلدية بما يعادل حوالي 72.15 %من المساحة الإجمالية.

- الهضاب :تتواجد الهضاب بين السلسلتين الجبليتين، ويبلغ ارتفاعها المتوسط حوالي 500 متر عن سطح البحر، وتقدر مساحتها بـ حوالي 14.19 %من مساحة البلدية، أي ما يعادل 595 هكتارًا.

- السهول :تمثل السهول القسم الثالث من تضاريس البلدية، وتغطي مساحة تقدر بـ 13.62%، أي ما يقارب 571هكتارًا من إجمالي مساحة مازونة.

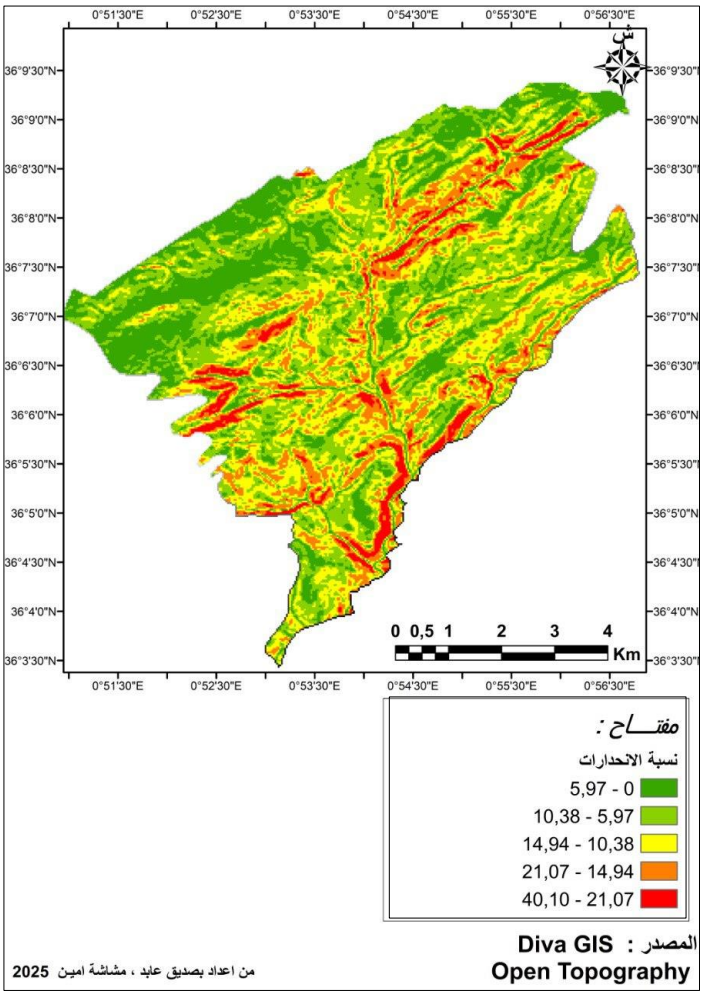
1 مخطط شغل الأراضي، أولاد مزيان، مازونة، 2018

4. الانحدارات[1]:

تتميّز مدينة مازونة بتضاريس وعرة نسبيًا، مما يؤثر بشكل مباشر على خيارات واستراتيجيات التهيئة والتخطيط العمراني. فوفقًا لخطوط التسوية ، فإن الجزء الشمالي من المنطقة يحتوي على منحدرات تتراوح بين 8% و14%، وتتجه عمومًا من الشمال نحو الجنوب.

أما الجزء الجنوبي، فتُظهر انحدارًا أكثر حدة، حيث تتراوح نسبة الميل بين 20% و23%، وتتجه من الجنوب نحو الشمال. بينهما يوجد شريط ضيق بعرض حوالي 60 مترًا بمحاذاة الطريق الولائي CW 29، بالإضافة إلى الطرف الجنوبي الأقصى، يتميّزان ببسط نسبي في التضاريس، حيث تتراوح الانحدارات فيهما بين 0% و5.% والجهة الغربية نحو أولاد مزيان فتتميز بانحدارات معتدلة تتراوح بين 8% و14%.

خريطة رقم (02): الانحدارات لبلدية مازونة



1 مخطط شغل الأراضي بوعلوفة والقصبة مازونة، ص 8-9.

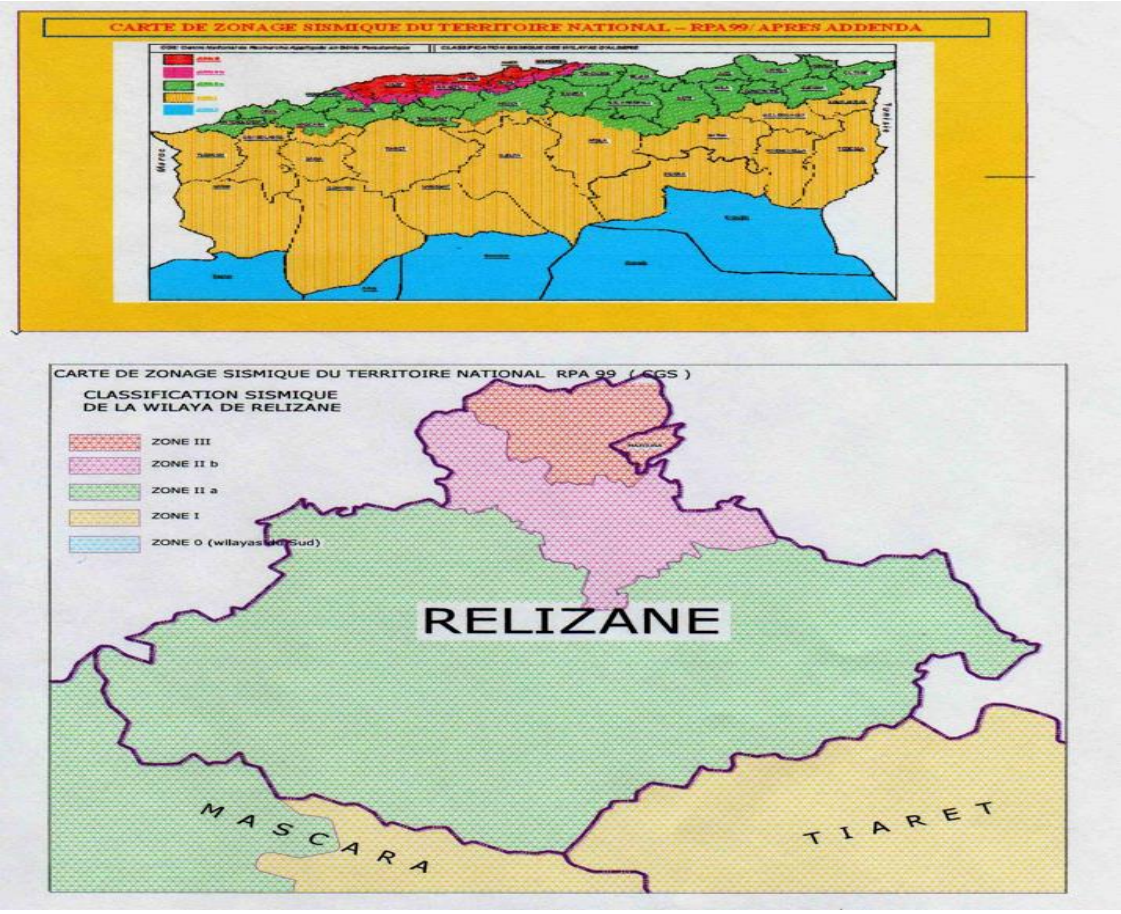
5. الزلازل[1]:

وفقًا للقواعد الجزائرية للبناء المقاوم للزلازل (RPA 99– النسخة 2003)، يُصنَّف موقع التجمع السكني ضمن المنطقة الثالثة (Zone III) ، وهي منطقة ذات نشاط زلزالي قوي، حيث يمكن أن تصل شدة الزلازل فيها إلى 7 درجات على سلم ريختر. ويُعدّ هذا العامل من العوامل الأساسية التي يجب أخذها بعين الاعتبار عند تنفيذ أي نوع من البناء، سواء كان سكنيًا أو مرفقًا عموميًا.

وبالتالي، من الضروري اعتماد تدابير تصميمية وتنفيذية مطابقة للقواعد الزلزالية الجزائرية، وذلك لضمان مستوى مقبول من الحماية ضد المخاطر الزلزالية.

كما أن إجراء دراسة جيوتقنية مخبرية للتربة يعد أمرًا إلزاميًا قبل الشروع في الأشغال، وذلك لضمان ملاءمة تصميم المنشآت لخصائص التربة وتحقيق السلامة الإنشائية.

صورة رقم (04): توضح موضع بلدية مازونة وفق الخريطة الزلزالية للجزائر



المصدر : المركز الوطني للبحث المطبق لهندسة مقاومة الزلازل CGS

1 مخطط شغل الأراضي بوعلوفة والقصبة مازونة.

6. الهيدروغرافيا والتساقط: خطر طبيعي يهدد مازونة:

يُعد توفر الماء والمجرى من الشروط الأساسية لحدوث الفيضانات، وهي من الأخطار الموسمية التي تواجه مدينة مازونة. لتحليل هذه الظاهرة، لا بد من التطرق إلى الخصائص الهيدروغرافية ونمط التساقطات في المدينة.

تحتوي المدينة على مجرى مائي أساسي تشكل نتيجة الانحدارين الحادين لشمال المدينة وجنوبها (أنظر الانحدارات)، ويقسّم المدينة إلى قسمين شمالي وجنوبي. يمتد هذا المجرى في اتجاه طولي عبر المنطقة المركزية، من الشمال الغربي إلى الجنوب الشرقي، ويُلاحظ أن مساره حالياً معمر كليًا.

أما من حيث التساقطات، فيمتد الموسم الأكثر رطوبة في مازونة قرابة ثمانية أشهر، من 22 سبتمبر إلى 22 مايو، حيث تزداد فرص تساقط الأمطار اليومية لتتجاوز 12% خلال هذه الفترة. وتشير المعطيات المناخية إلى أن شهر جانفي هو الأكثر هطولًا للأمطار، بمتوسط 10 أيام ممطرة، أي أكثر من 9.2 يومًا يُسجل فيها ما لا يقل عن 1 ملم من الأمطار.
ويُلاحظ أن النمط الأكثر شيوعًا للتساقط في مازونة طوال السنة هو "تساقط الأمطار فقط"، دون امتزاجه بأشكال أخرى مثل الثلوج أو البرد، وتبلغ ذروة هذا النمط يوم 21 فبراير بنسبة احتمال تصل إلى 23%. وتتركز التساقطات بشكل أساسي خلال فصل الشتاء وبداية الربيع، بينما تشهد أشهر الصيف، خصوصًا يوليو وأغسطس، أدنى معدلات التساقط بمعدل لا يتجاوز 1 ملم لكل شهر.

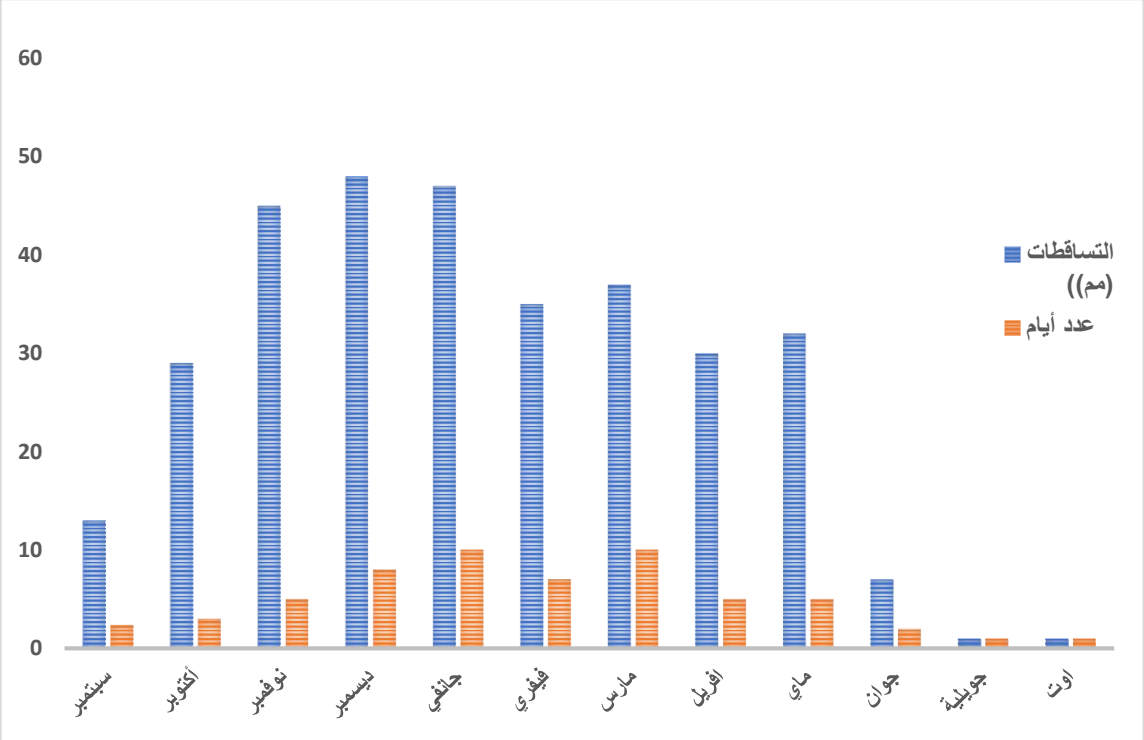
وتعكس هذه المؤشرات الطابع المتوسطي للمناخ المحلي الذي يتميز بشتاء رطب وصيف جاف، ما له تأثير مباشر على الأنشطة الزراعية وتخطيط الموارد المائية، فضلاً عن دوره في زيادة خطر الفيضانات خلال فترات ذروة الأمطار، خاصة في ظل وجود المجرى الذي يشق المدينة ويُعد عنصرًا محفزًا لتجميع المياه الجارفة من المرتفعات المحيطة.

جدول رقم (01) : كمية تساقط لبلدية مازونة بدلالة الأشهر

الشهر	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	جانفي	فبراير	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	اوت	المجموع
التساقطات (مم)	13	29	45	48	47	35	37	30	32	07	01	01	325
عدد أيام	03	05	08	08	10	07	10	05	05	02	01	01	65

المصدر : محطة غليزان ، 2021

الشكل رقم (01): توزيع التساقطات في بلدية مازونة



المصدر : محطة غليزان 2021

II. تزايد سكاني مستمر.

1. التطور السكاني:

1.1. تطور السكان لبلدية مازونة من سنة 1966 إلى غاية 2020:

بلغ عدد سكان بلدية مازونة حسب إحصاء سنة 1966 حوالي 9371 نسمة، ليرتفع في سنة 1977 إلى 11258 نسمة، مسجّلًا معدل نمو يقدّر بـ 1.68% خلال هذه الفترة. ثم واصل عدد السكان ارتفاعه ليصل إلى 17049 نسمة عام 1987، مسجلًا أعلى معدل نمو في الفترات المتعاقبة والذي قُدّر بـ 4.24%، ويُعزى هذا الارتفاع الكبير إلى الهجرة الداخلية نحو البلدية بهدف البحث عن الاستقرار وتحسن الظروف الاقتصادية والاجتماعية.

وفي إحصاء 1998، بلغ عدد السكان 22555 نسمة، أي بزيادة معتبرة مقارنة بالفترة السابقة، مع تسجيل معدل نمو يُقدر بـ 2.58%. بعد ذلك، استمر تزايد السكان بوتيرة أبطأ، ليصل العدد إلى 26044 نسمة سنة 2008، بمعدل نمو بلغ 1.5%، وهو نفس المعدل الذي سُجل خلال الفترة الممتدة من 2008 إلى 2017، حيث بلغ عدد السكان حينها 29778 نسمة.

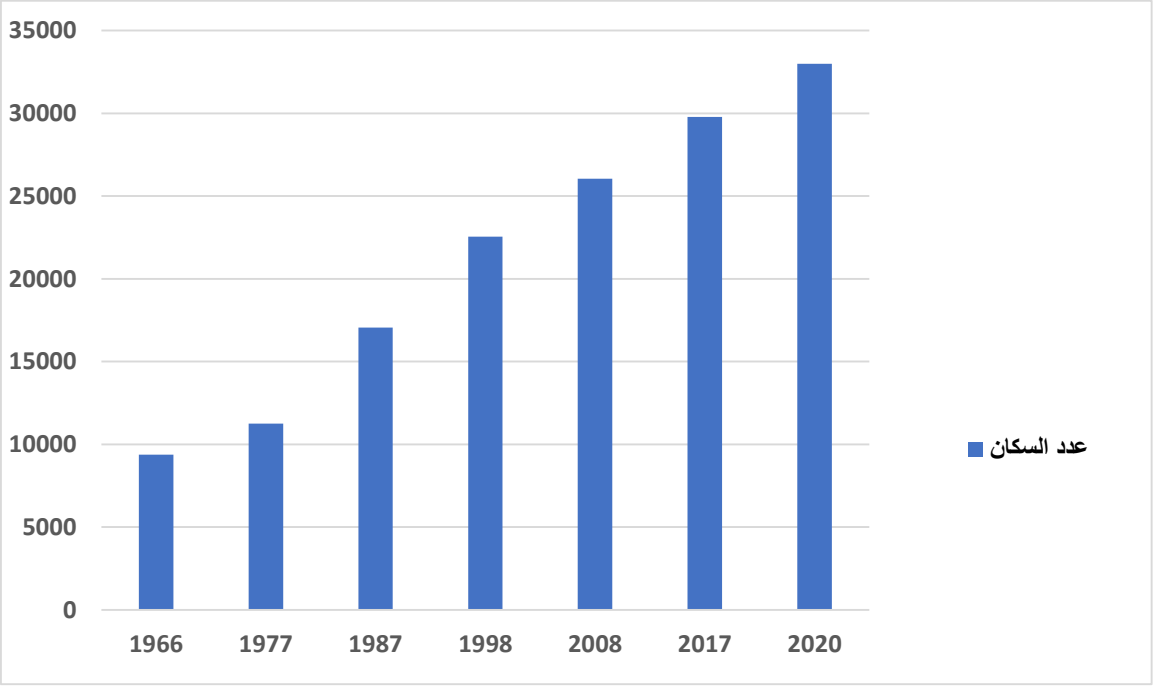
أما آخر الإحصائيات التقديرية المسجلة في جانفي 2020، فقد أظهرت بلوغ عدد السكان 32986 نسمة، مع تسجيل انتعاش كبير في معدل النمو ليصل إلى 3.5% خلال الفترة (2017 – 2020)، مما يشير إلى عودة بعض الديناميكية الديمغرافية في السنوات الأخيرة.

جدول رقم (02) : تطور عدد السكان لبلدية مازونة (1966 – 2020)

السنوات	1966	1977	1987	1998	2008	2017	2020
عدد السكان	9371	11258	17049	22555	26044	29778	32986
معدل النمو		1.68%	04.24%	02.58%	1.5%	1.5%	%3.5

المصدر : الديوان الوطني للإحصائيات + مكتب الإحصاء لبلدية مازونة 2020

الشكل رقم (02): تطور عدد السكان لبلدية مازونة (1966 – 2020)



المصدر : الديوان الوطني للإحصائيات + مكتب الإحصاء لبلدية مازونة 2020

2.1. تطور السكان لمدينة مازونة من سنة 1966 الى غاية 2020:

بلغ عدد سكان مدينة مازونة حسب إحصاء سنة 1966 حوالي 6036 نسمة، ليرتفع في سنة 1977 إلى 7324 نسمة، مسجلًا معدل نمو قدره 1.77% خلال هذه الفترة. تواصل النمو السكاني بوتيرة أسرع خلال العقد التالي، حيث ارتفع عدد السكان إلى 11703 نسمة عام 1987، محققًا معدل نمو مهم بلغ 4.79%، ويعود ذلك غالبًا إلى عوامل الاستقطاب الداخلي، كتحسن الخدمات والمرافق الحضرية التي شجعت السكان على الاستقرار داخل النسيج العمراني للمدينة.

وفي سنة 1998، بلغ عدد السكان 15977 نسمة، مع تسجيل معدل نمو يقدّر بـ 2.87% خلال هذه المرحلة، وهو ما يعكس استمرار التوسع الديمغرافي، لكن بوتيرة أقل من سابقتها. ثم ارتفع عدد السكان إلى 18870 نسمة عام 2008، بمعدل نمو سجّل انخفاضًا طفيفًا إلى 1.67%.

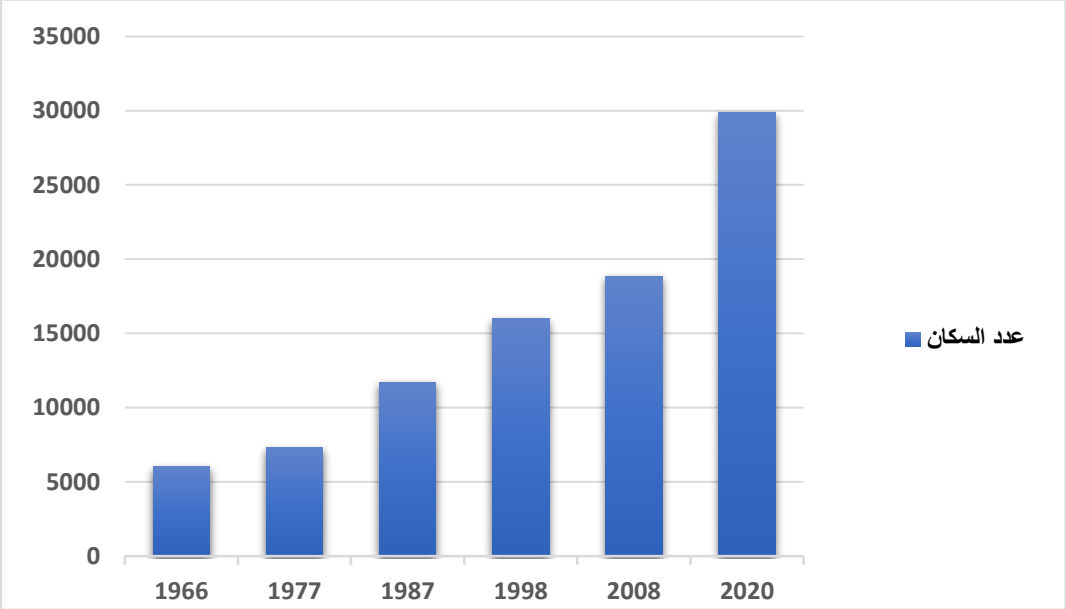
أما في التقديرات الأخيرة لسنة 2020، فقد بلغ عدد سكان المدينة 29882 نسمة، بمعدل نمو مرتفع نسبيًا قُدّر بـ 3.9% خلال الفترة (2008 – 2020)، مما يدل على استئناف وتيرة التوسع السكاني وربما يعود إلى الامتداد العمراني وتحول بعض المناطق المحيطة إلى أحياء سكنية حضرية تابعة للمدينة.

جدول رقم (03): تطور عدد السكان لمدينة مازونة (1966 – 2020)

السنوات	1966	1977	1987	1998	2008	2020
عدد السكان	6036	7324	11703	15977	18870	29882
معدل النمو		%1.77	% 4.79	% 2.87	%1.67	% 3.9

المصدر : الديوان الوطني للإحصائيات + مكتب الإحصاء لبلدية مازونة 2020

الشكل رقم (03): تطور عدد السكان لمدينة مازونة (1966 – 2020)



المصدر: الديوان الوطني للإحصائيات + مكتب الإحصاء لبلدية مازونة 2020

2. الكثافة السكانية:

تطور الكثافة السكانية لبلدية مازونة من سنة 1966 الى غاية 2020:

شهدت المدينة خلال الفترة الممتدة من سنة 1966إلى 2020 تطورًا تدريجيًا وملحوظًا في الكثافة السكانية، حيث ارتفعت من 223.65نسمة/كلم² سنة 1966 إلى 787.25نسمة/كلم² سنة 2020، أي ما يقارب أكثر من ثلاثة أضعاف خلال 54 سنة.

ويُلاحظ أن هذه الزيادة كانت مستمرة عبر مختلف الفترات، لكنها بدأت تتسارع تدريجيًا، لا سيما بعد سنة 1987، حيث بلغت الكثافة 406.89نسمة/كلم²، لترتفع بعدها إلى 538.3في سنة 1998، ثم إلى 621.57سنة 2008، وصولًا إلى 787.25سنة 2020.

هذا التطور يُظهر علاقة مباشرة بين النمو السكاني وارتفاع الكثافة السكانية، حيث إن تزايد عدد السكان ضمن نفس المجال الحضري يؤدي بالضرورة إلى ارتفاع معدلات التركز السكاني، خصوصًا في ظل محدودية التوسع العمراني الأفقي أو بطئه. كما يمكن ربط هذا الارتفاع بعوامل عديدة مثل الهجرة الداخلية، النمو الطبيعي للسكان، والتوسع في الخدمات والمرافق الذي يجذب مزيدًا من السكان نحو المدينة.

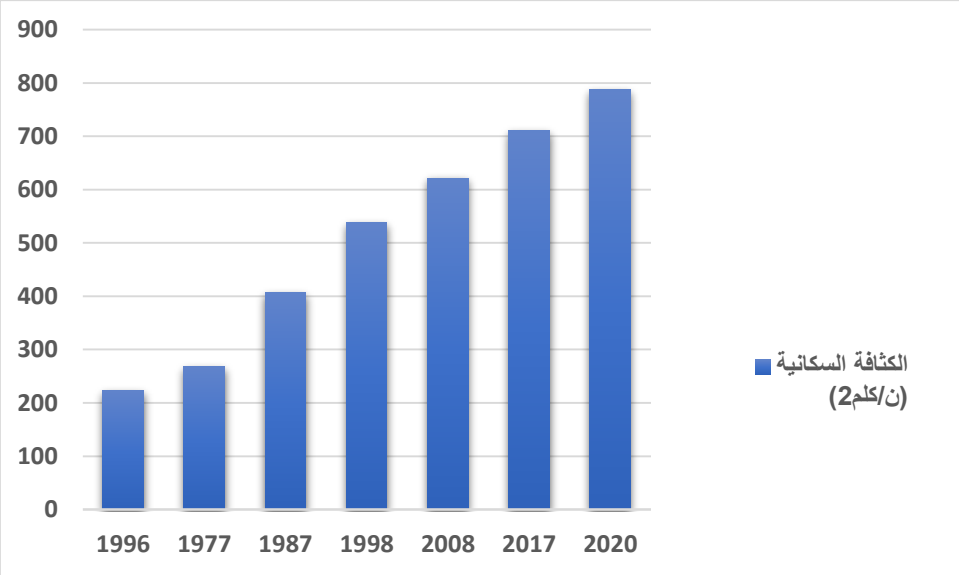
ومما يُلاحظ أيضًا، أن الكثافة السكانية ارتفعت خلال فترة قصيرة (من 2008 إلى 2020) بحوالي 165.68 نسمة/كلم²، أي بمعدل متسارع مقارنة بالسنوات السابقة، وهو ما يعكس زيادة الضغط على النسيج الحضري وتزايد التحديات المتعلقة بالتخطيط العمراني وإدارة الموارد.

جدول رقم (04): تطور الكثافة السكانية لبلدية مازونة (1966 – 2020)

السنوات	1966	1977	1987	1998	2008	2017	2020
الكثافة السكانية (ن/كلم2)	223.65	268.68	406.89	538.3	621.57	710.69	787.25

المصدر : الديوان الوطني للإحصائيات + مكتب الإحصاء لبلدية مازونة 2020

الشكل رقم (04): تطور الكثافة السكانية لبلدية مازونة (1966 – 2020)



المصدر: الديوان الوطني للإحصائيات + مكتب الإحصاء لبلدية مازونة 2020

تجدر الإشارة إلى أن الكثافة السكانية المحسوبة بوحدة الهكتار في مدينة مازونة لسنة 2020 تُقدّر بـ 26.6 نسمة/هكتار.

3. التوزيع السكاني في المدينة حسب الأحياء:

عدد السكان من أهم العناصر التي يجب أخذها بعين الاعتبار في أي دراسة من أجل معرفة توزيعهم عبر أحياء المدينة، فمن خلال الجدول والشكل الآتي، اللذان يمثلان توزيع السكان عبر أحياء مدينة مازونة

جدول رقم (05) : التوزيع السكاني في المدينة حسب الأحياء 2020

رقم الحي	الحي	عدد السكان نسمة	المساحة هكتار	الكثافة السكانية(ن/هـ)
1	حي 5 جويلية	1164	19.77	58.89
2	حي غرنوط	1028	21.31	48.25
3	حي المعازيز	1002	59.79	16.76
4	حي سيدي عدة	2342	26.96	86.90
5	حي بوعلوفة	1009	18.67	54.03
6	حي حيونة	1151	16.36	70.37
7	حي عوينة الذيب	1147	17.99	63.78
8	حي سيدي لكحل	2250	34.18	65.84
9	القواسم	1132	37.05	30.55
10	حي معروف	1101	13.6	80.96
11	بوسرور	2098	21.75	96.42
12	حي اولاد مزيان	3268	43.15	75.75
13	حي تامدة	2160	55.09	39.21
14	حي عين الجنة	3465	90.91	38.12
15	حي القادوس	1104	5.95	185.38
16	حي حساسنة	2158	86.42	24.96
17	سيدي بلمهل	1200	40.52	29.62
18	مازونة قديمة	1103	11.24	98.10
المجموع		29,882	620.71	

المصدر : مكتب الإحصاء لبلدية مازونة 2020

نلاحظ أن حي عين الجنة يحوي أكبر نسبة من عدد السكان بنسبة 11.59% وذلك راجع إلى مساحته الكبيرة وتوفره على كل النمطين من المباني، الجماعي والفردي، إضافة لتوفره على بعض

التجهيزات الهامة ، بينما أقل نسبة عدد سكاني من بين الاحياء فتعود لحي المعازيز ب 3.35% على الرغم من أن الحي من الأكبر مساحات في المدينة وهذا راجع الى أن الحي يعتبر من اقدم الاحياء مما يؤدي إلى انتقال معظم سكانه إلى احياء أخرى وتواجد 100% مباني فردية ذات مساحات كبيرة جدا مما ينتج كثافة سكانية قليلة تقدر ب 16.7 نسمة في الهكتار الواحد (الأقل في المدينة) .

الكثافة السكانية بالأحياء : تعتبر دراسة الكثافة السكانية من أهم المعايير المعرفة توزيع السكان بالنسبة للمدينة وهي تمثل العلاقة بين عدد السكان ومساحة المدينة، وبالاعتماد على معطيات السكان نجد مدينة مازونة تنقسم إلى ثلاث فئات رئيسية وهي كالتالي (الجدول السابق) :

- **كثافة سكانية عالية :** تشمل هذه الفئة أحياء القادوس، بوسرور ومازونة القديمة بكثافة سكانية 100 نسمة/ هكتار بالنسبة للحيين، وتصل إلى أقصى حد ب 185.6 نسمة /هكتار في حي القادوس ، والتي تعكس مناطق الضغط الحضري وتداخل للبنايات والتي أغلبها مباني فردية في مساحات صغيرة مثل حي القادوس الذي يمثل حوالي 5 هكتارات فقط.
- **كثافة سكانية متوسطة :** تضم أحياء حيونة وسيدي لكحل وعين الذيب بالإضافة لأحياء أخرى تنتمي لمجال متوسط يقدر ب 65 نسمة /هكتار، يعود سبب ذلك إلى أنها أحياء حديثة النشأة .
- **كثافة سكانية منخفضة :** يضم كل من أحياء المعازيز، الحساسنة وسيدي بلمهل. تتراوح النسبة من 15 نسمة /الهكتار و30 نسمة / الهكتار يعود سبب ذلك إلى المساحة الكبيرة للاحياء وعدد سكاني أقل وما تمثل امكانية للتوسع المستقبلي.

III. الدراسة السكنية لمدينة مازونة.

1. التطور السكني:

1.1. تطور السكن ببلدية مازونة بين 1966 و2020:

عرف عدد المساكن في بلدية مازونة تزايدًا ملحوظًا عبر العقود، حيث انتقل من 1450مسكن سنة 1966 إلى 1983مسكن سنة 1977، ثم واصل ارتفاعه ليبلغ 2873مسكن سنة 1987، و 4836 مسكن سنة 1998 .ووفقًا لإحصاء 2008، بلغ عدد المساكن 5959مسكنًا، ثم 6694مسكنًا في 2017، ليصل في بداية عام 2020 (جانفي) إلى 9075مسكنًا، أي بزيادة قدرها 3116مسكنًا خلال 12 سنة فقط (2008–2020). هذا التطور يعكس ديناميكية عمرانية واضحة ونموًا حضريًا مستمرًا داخل المنطقة.

أما فيما يخص معدل شغل المسكن، فقد عرف انخفاضًا تدريجيًا، إذ كان مرتفعًا في الستينات والسبعينات، حيث بلغ 6.46فردًا لكل مسكن سنة 1966، ثم 5.67سنة 1977 .رغم حدوث ارتفاع طفيف سنة 1987 إلى 5.93، إلا أنه انخفض بوضوح في الفترات اللاحقة، حيث بلغ 4.66سنة 1998، و 4.37سنة 2008، ليصل إلى 3.63سنة 2020 .هذا الانخفاض يدل على تحسن في الظروف السكنية وتقلص في حجم الأسر داخل المسكن الواحد، نتيجة زيادة العرض السكني وتراجع الكثافة الأسرية.

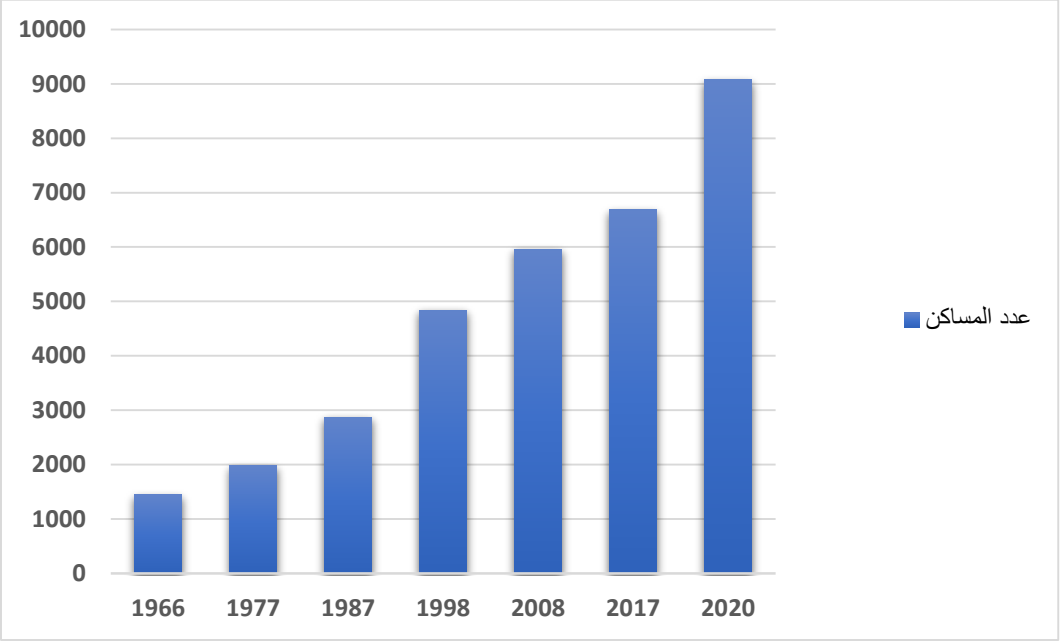
وفي السياق نفسه، عرفت الكثافة السكنية (عدد المساكن لكل كيلومتر مربع) ارتفاعًا مستمرًا، حيث كانت 34 مسكن/كم² سنة 1966 لتصل إلى 216 مسكن/كم² سنة 2020، وهو ما يعكس ارتفاع الضغط العمراني على الأرض والتوسع الحضري السريع.

جدول رقم (06) : تطور السكن ببلدية مازونة بين 1966 و2020

السنوات	1966	1977	1987	1998	2008	2017	2020
عدد المساكن	1450	1983	2873	4836	5959	6694	9075
معدل شغل المسكن	6.46	5.67	5.93	4.66	4.37	4.44	3.63
الكثافة السكنية	34.6	47.32	68.56	115.41	142.21	159.76	216.58

المصدر : الديوان الوطني للإحصائيات + مكتب الإحصاء لبلدية مازونة 2020

الشكل رقم (05): تطور السكني لبلدية مازونة (1966-2020)



المصدر : الديوان الوطني للإحصائيات + مكتب الإحصاء لبلدية مازونة 2020

2.1. تطور السكن لمدينة مازونة بين 1966 و2020:

شهدت مدينة مازونة توسعًا عمرانيًا ملحوظًا خلال الفترة الممتدة بين 1966 و2020، حيث ارتفع عدد المساكن من 957 مسكنًا سنة 1966 إلى 1340 سنة 1977، ثم إلى 2099سنة 1987 .وقد استمر هذا النمو السكني ليبلغ 3255مسكنًا سنة 1998، ثم 4098مسكنًا سنة 2008، وأخيرًا قفز إلى 8288 مسكنًا سنة 2020، أي تضاعف العدد خلال 12 سنة فقط، بزيادة قدرها 4190 مسكنًا بين 2008 و2020، ما يدل على تسارع ملحوظ في النشاط العمراني داخل المدينة.

أما معدل شغل المسكن، فقد شهد بدوره انخفاضًا تدريجيًا مع مرور الزمن، حيث بلغ 6.3 فردًا لكل مسكن سنة 1966، ثم انخفض إلى 5.46 سنة 1977، و 5.57 سنة 1987، قبل أن يواصل تراجعه إلى 4.9 سنة 1998، و 4.6سنة 2008، وصولًا إلى 3.6 سنة 2020 .هذا التراجع المستمر يعكس تحسنًا في شروط الإقامة وتقلص عدد الأفراد الذين يشغلون نفس المسكن، وهو ما يرتبط عادة بتوفر المساكن وتغير نمط العيش داخل المدينة.

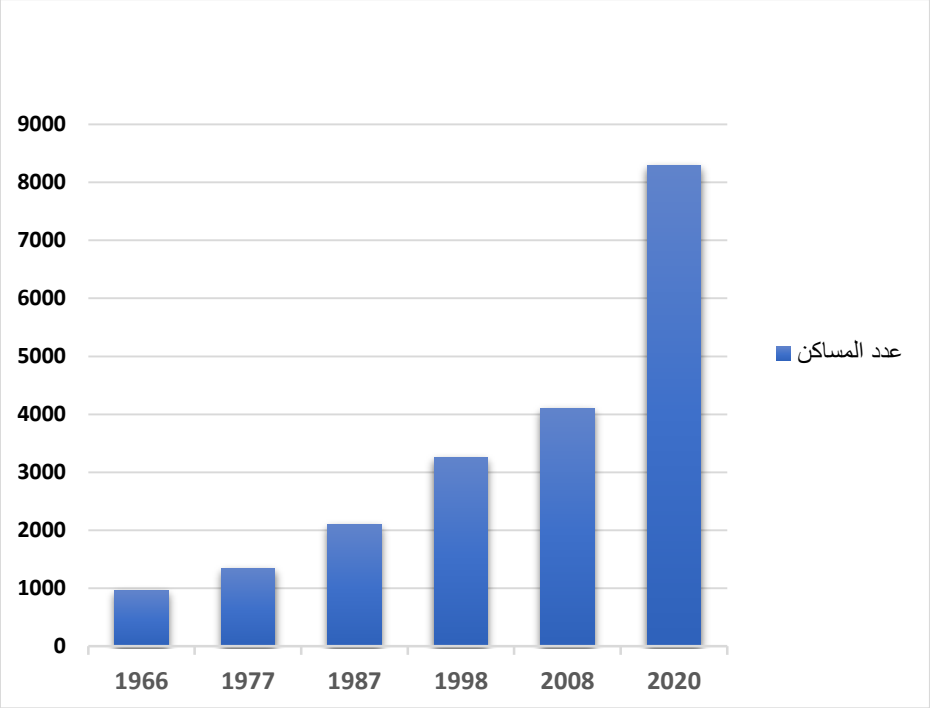
تجدر الإشارة ان الكثافة السكنية في مدينة مازونة لسنة 2020 تقدر ب 740 مسكن/كلم مربع.

جدول رقم (07) : تطور السكن بمدينة مازونة بين 1966 و2020

السنوات	1966	1977	1987	1998	2008	2020
عدد المساكن	957	1340	2099	3255	4098	8288
معدل شغل المسكن	6.3	5.46	5.57	4.9	4.6	3.6

المصدر: الديوان الوطني للإحصائيات + مكتب الإحصاء لبلدية مازونة 2020

الشكل رقم (06): التطور السكني لمدينة مازونة (1966-2020)



المصدر: الديوان الوطني للإحصائيات + مكتب الإحصاء لبلدية مازونة 2020

2. التوزيع السكني:

1.2. توزيع الحظيرة السكنية لمدينة مازونة:

من خلال المعطيات المجمعة من إحصاءات 2008 والاحصاء العام للسكن والسكان (تقديرات) لبلدية مازونة في جانفي 2020 نلاحظ بأن برامج السكن في المدينة عرفت تطور ملحوظ حيث بلغ عدد

المساكن المشغولة 3279 سنة 2008 بنسبة 80% وعدد المساكن الشاغرة 819 بنسبة 20% اي بمجموع 4098 مسكن. ارتفع عدد المساكن المشغولة الى 5796على حسب تقديرات سنة 2020 بنسبة 69.63 % أي زيادة ملاحظة في عدد الساكن مقارنة بسنة 2008على الرغم من انخفاض النسبة من المجموع الكلي، بينما قدر عدد المساكن الشاغرة ب 2492 بنسبة 30.06 % (زيادة عدد المساكن الشاغرة وارتفاع بالنسبة للمجموع الكلي للمساكن في 2020مقارنة ب 2008) بمجموع كلي للمساكن في عام 2020 قدر ب 8288 مسكن .

جدول رقم (08): توزيع الحظيرة السكنية لمدينة مازونة 2008-2020

السنوات	2008			2020		
طبيعة المساكن	المساكن المشغولة	المساكن الشاغرة	المجموع	المساكن المشغولة	المساكن الشاغرة	المجموع
عدد المساكن	3279	819	4098	5796	2492	8288
النسبة(%)	80	20	100	69.63	30.06	100

المصدر: الديوان الوطني للإحصائيات + مكتب الإحصاء لبلدية مازونة 2020

2.2. التوزيع السكني في المدينة حسب الاحياء:

تتوزع المساكن بالأحياء الحضرية بأعداد ونسب مختلفة ولتحديد معرفة كيفية توزيعها على المجال نوظف الكثافة السكنية التي تعتبر عنصرا مهما من عناصر التحليل العمراني لأنها تؤثر على التخطيط العمراني كما أنها تساهم في تحديد الأحياء التي تعرف نقصا أو كثافة سكنية مرتفعة وهي تعبر عن العلاقة الموجودة بين عدد المساكن ومساحة الأحياء.

جدول رقم (09): التوزيع السكني في المدينة حسب الاحياء 2020

رقم الحي	الحي	عدد المساكن	المساحة هكتار	الكثافة السكنية(م/هـ)
1	حي 5 جويلية	433	19.77	21.91
2	حي غرنوط	303	21.31	14.22
3	حي المعازيز	180	59.79	3.01
4	حي سيدي عدة	581	26.96	21.55

5	حي بوعلوفة	310	18.67	16.60
6	حي حيونة	391	16.36	23.90
7	حي عوينة الذيب	274	17.99	15.23
8	حي سيدي لكحل	583	34.18	17.06
9	القواسم	310	37.05	8.37
10	حي معروف	307	13.6	22.57
11	بوسرور	1032	21.75	47.44
12	حي أولاد مزيان	859	43.15	19.90
13	حي تامدة	433	55.09	7.86
14	حي عين الجنة	521	90.91	5.73
15	حي القادوس	323	5.95	54.28
16	حي حساسنة	734	86.42	8.49
17	سيدي بلمهل	324	40.52	8.00
18	مازونة قديمة	390	11.24	34.69
المجموع		8288	620,71	

المصدر: مكتب الإحصاء لبلدية مازونة 2020

من خلال نتائج الجدول نلاحظ أن توزيع السكن يختلف من حيث الكثافة السكنية من حي إلى آخر حيث تتراوح الكثافة بين 3 مسكن/ هكتار و 50 مسكن/هكتار ويمكن أن نقسمها إلى :

- كثافة سكنية عالية : تشمل أحياء القادوس وبوسرور بنسب تفوق 45 مسكن/هكتار وحي مازونة القديمة ب 34 مسكن/هكتار، هذه الأحياء تشمل بنايات ذات نمط تقليدي وفردي متداخلة ومتكاثفة في بعضها البعض في مساحة جد محدودة.
- كثافة سكانية متوسطة : تضم أحياء حيونة وعوينة الذيب وسيدي لكحل وبقية الاحياء ذات الكثافة المتوسطة بين 10مسكن/هكتار و 20 مسكن/هكتار ، وهي محيطة بمركز المدينة ونمط البناء فيها متنوع الفردي والجماعي، بالإضافة لانخفاض المخاطر والارتفاقات بها.
- كثافة سكانية منخفضة : تضم أحياء ذات الكثافة أقل من 10مسكن/هكتار مثل أحياء الحساسنة سيدي بلمهل وحي المعازيز، كون هذه الاحياء بنايات فردية بمساحات كبيرة جعل الكثافة منخفضة إضافة إلى انعدام التهيئات الخارجية.

3. أنماط تملك المساكن وأشكال العقود القانونية:

تُعد أنماط التملك وأشكال العقود القانونية مؤشراً مهماً على واقع السكن، حيث تعكس مدى استقرار الملكية وتنظيمها القانوني، وتكشف عن الفوارق بين التملك الرسمي وغير الرسمي داخل النسيج العمراني.

1.3 طبيعة الملكية للمسكن:

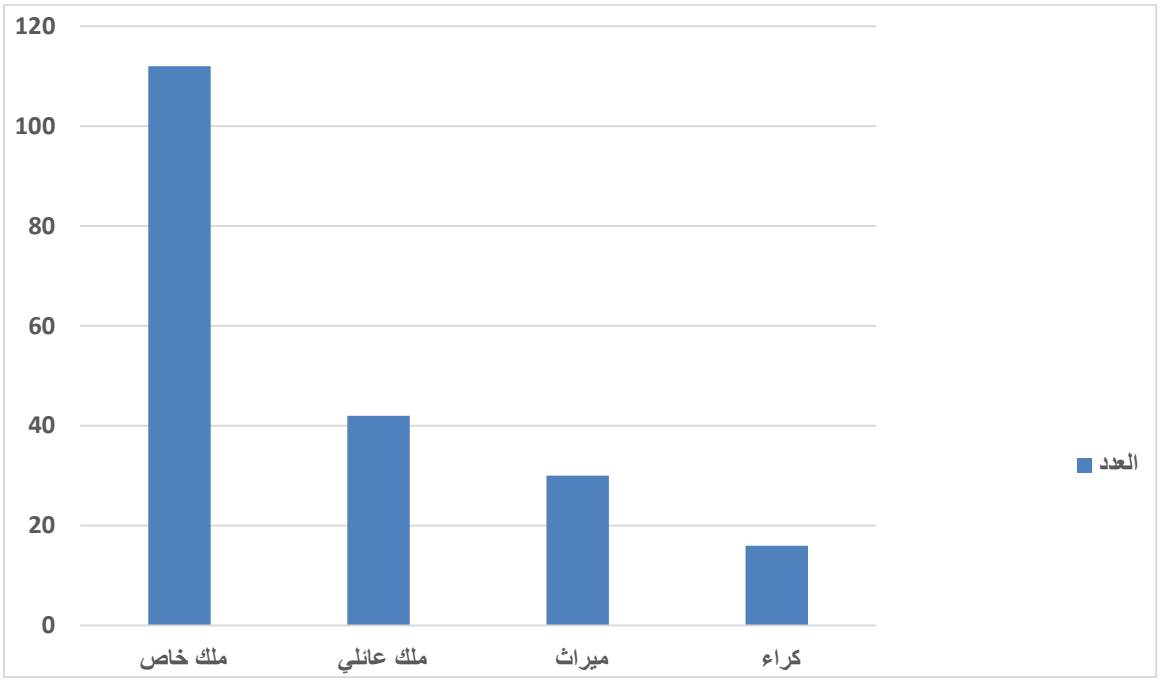
نلاحظ أن نمط التملك الفردي للمساكن يهيمن بشكل واضح، حيث تمثل الملكية الخاصة النسبة الأكبر بـ 56%، ما يعكس توجهاً عاماً نحو امتلاك السكن إما عبر الشراء أو البناء الذاتي، وهو ما يدل على أهمية التملك كخيار مفضل لدى السكان. وتأتي الملكية العائلية في المرتبة الثانية بنسبة 21%، مما يشير إلى وجود مساكن مشتركة بين أفراد العائلة الممتدة أو ورثة لم يقم بينهم تقسيم رسمي. أما المساكن الموروثة، فتُشكل 15%من مجموع الحالات، ما يؤكد استمرار انتقال الملكية عبر الأجيال، وإن كانت قد تترافق مع بعض التعقيدات القانونية مثل الشيوع. في المقابل، تسجل الملكية عن طريق الكراء نسبة متدنية لا تتجاوز 8%، ما يعكس ضعف سوق الإيجار أو قلة المساكن المتاحة للكراء، وربما يبرز اعتماد السكان بشكل أكبر على التملك بدل الاستئجار كحل سكني دائم.

جدول رقم (10): طبيعة الملكية للمسكن.

طبيعة الملكية	العدد	النسبة
ملك خاص	112	56
كراء	16	8
ملك عائلي	42	21
ميراث	30	15

المصدر: تحقيق ميداني 2025

الشكل رقم (07): طبيعة الملكية للمسكن



المصدر : تحقيق ميداني 2025

2.3 طبيعة عقد الملكية:

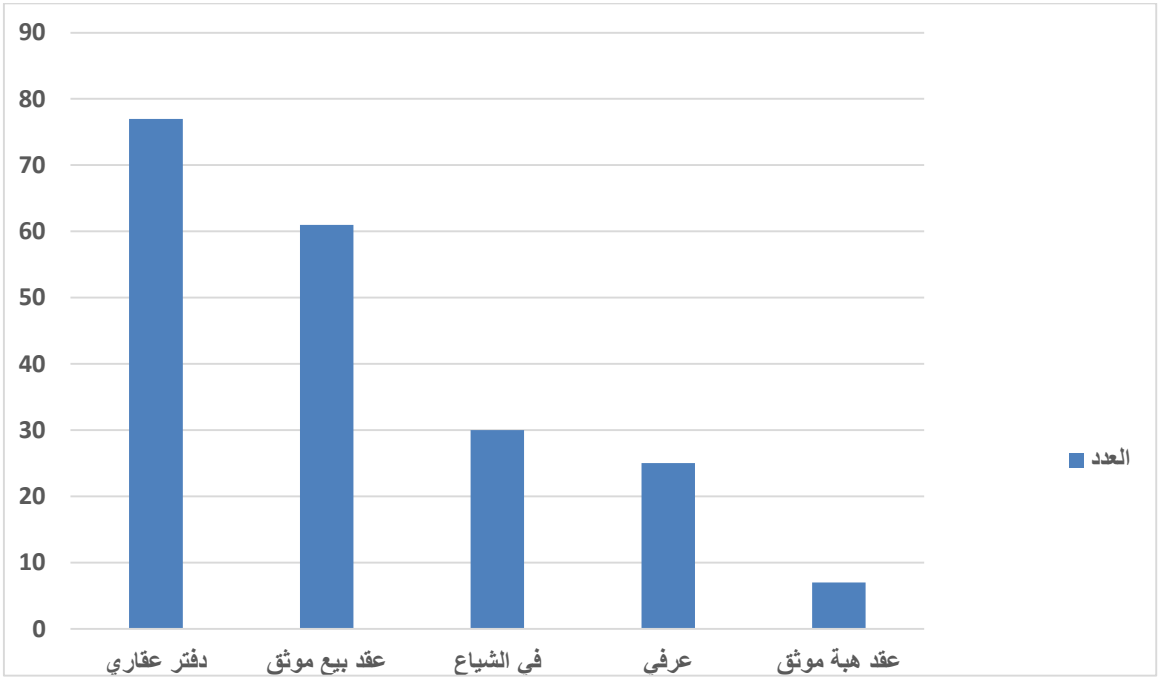
نلاحظ تعدد أشكال التوثيق القانوني للملكية العقارية، حيث يُعد الدفتر العقاري الشكل الأكثر شيوعًا بنسبة 38.5%، ما يدل على وجود نسبة معتبرة من الملكيات المنظمة والمسجلة رسميًا في السجل العقاري، مما يمنح أصحابها حماية قانونية وحق التصرف الكامل. وتأتي عقود البيع الموثقة في المرتبة الثانية بنسبة 30.5%، ما يشير إلى انتشار المعاملات الرسمية بين المواطنين، رغم احتمال عدم استكمال إجراءات التسجيل في المحافظة العقارية، وهو ما قد يُضعف القيمة القانونية لهذه العقود. في المقابل، تُسجل الملكية في الشياع بنسبة 15%والعقود العرفية بنسبة 12.5%، وهي نسب تعكس وجود عدد من الحالات غير المنظمة قانونيًا، مما قد يخلق صعوبات في إثبات الملكية أو الاستفادة من برامج الدعم والإعانات السكنية. أما عقود الهبة الموثقة فلا تتجاوز نسبتها 3.5%، ما يدل على محدودية هذا الشكل من نقل الملكية، وربما ارتباطه بعدد قليل من الحالات الخاصة أو العلاقات الأسرية

جدول رقم (11) : طبيعة عقد الملكية

طبيعة عقد الملكية	العدد	النسبة
دفتر عقاري	77	38.5
عقد بيع موثق	61	30.5
عقد هبة موثق	7	3.5
في الشياع	30	15
عرفي	25	12.5

المصدر : تحقيق ميداني 2025

الشكل رقم (08): طبيعة عقد الملكية



المصدر: تحقيق ميداني 2025

4. الأنماط السكنية بمدينة مازونة:

توسعت مدينة مازونة بوتيرة سريعة نظرا لعدة عوامل أهمها الزيادة الطبيعية للسكان والهجرة الشديدة التي شاهدتها المدينة في العشرين سنة الأخيرة، مما نتج عنه نسيج عمراني متباينا في الأنماط السكنية، وسنتطرق إلى هذه الأنماط كما يلي:

1.4. النمط القديم:

يحوي عدد كبير من السكنات في الأحياء القديمة لمازونة (قصبة مازونة) ، ويتميز هذا النمط بشوارعه الضيقة والعشوائية في اغلب الأحياء والممرات المغلقة ويحوي على بنايات ذات الطابق الأرضي مبنية بمواد بناء تقليدية مثل الحجارة والقرميد.

صورة رقم (05): سكنات ذات النمط القديم بحي القصبة.



المصدر: من التقاط الطلبة، افريل 2025

2.4. النمط التقليدي:

وعادة تكون عربية الطراز من نوع الحوش يتواجد هذا النوع من السكنات التقليدية بالقرب من المركز القديم يتكون المسكن من طابق أرضي فقط بالإضافة إلى أن تصميمه يراعي عادات وتقاليد سكان المنطقة حيث يتميز بوجود فناء داخلي وسور محيطة بالخارج وفتحات المسكن غير مطلة على الخارج في الغالب.

صورة رقم (06): حوش في حي القصبة



المصدر: من التقاط الطلبة ،افريل 2025

3.4. النمط الفيلات:

يمتاز النمط السكني بلمسات فنية في بناءه، يعتمد في بناءه على الجدران الحاملة المصنوعة من الحجارة والأسقف القرميدية، يتوزع في مركز المدينة (حي غرنوط).

صورة رقم (07): سكنات راقية بحي غرنوط



المصدر : من التقاط الطلبة افريل 2025

4.4. نمط السكنات الجاهزة:

يعتمد في بنائه على الحديد ومشتقاته والإسمنت والخشب يتميز هذا النمط من البناء بغرفة الضيقة التي لا تتعدى ثلاثة أو أربعة غرف، إذ تتوفر على جميع التجهيزات، يتكون هذا النمط من مستوى أرضي ماعدا المساكن المخصصة للأساتذة والمعلمين تتكون من طابقين، تقع هذه السكنات على مستوى حي البناءات الجاهزة في شرق المدينة وعددها قليل 4 مساكن تستعمل ومملوكة من طرف الادارات ومن بينها القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء لدائرة مازونة.

صورة رقم (08): سكنات جاهزة في حي البناءات الجاهزة .



المصدر: من التقاط الطلبة ، افريل 2025

5.4. النمط الجماعي:

يتميز هذا النمط بكثافة سكانية كبيرة، يتمثل في المناطق السكنية الحضرية الجديدة ، ينتشر هذا النمط في مناطق متفرقة من المدينة إذ يتواجد بحي اولاد مزيان ،حي 05 جويلية، حي الحساسنة والكاريار.

صورة رقم (09): سكنات جماعية بحي 5 جويلية وأولاد مزيان.



المصدر: من التقاط الطلبة، افريل 2025

5. خصائص البناء :

تُعد خصائص البناء مؤشراً أساسياً لفهم طبيعة النسيج العمراني ومستوى التأهيل السكني في المنطقة. فهي تعكس طريقة إنجاز المساكن، وزمن تشييدها، ومدى تطورها أو تقادمها. ويساعد تحليل هذه الخصائص على تقييم جودة البناء، وتحديد مدى مطابقة المساكن للمعايير التقنية والعمرانية.

5.5. تاريخ البناء :

نلاحظ أن الجزء الأكبر من البناء تم قبل سنة 2000، حيث تمثل هذه الفئة نسبة 52%من مجموع المساكن، ما يعكس قدم النسيج العمراني في المنطقة المدروسة، وربما يشير إلى حاجة بعض البنايات لأشغال ترميم أو تأهيل. أما الفترة الممتدة بين 2000و2008، فقد شهدت نسبة بناء معتبرة بلغت 33%، مما يدل على وجود نشاط عمراني ملحوظ خلال هذه المرحلة، قد يكون مرتبطًا ببرامج سكنية أو توسع حضري. في المقابل، تسجل فئة ما بعد 2008 أدنى نسبة بـ 14.5%فقط، ما قد يُفسَّر بتراجع نسق البناء خلال السنوات الأخيرة، إما لأسباب اقتصادية أو لندرة العقار القابل للبناء أو تشديد الإجراءات التنظيمية. هذا التوزيع الزمني يُبرز تطور الكتلة العمرانية عبر المراحل ويُساعد في فهم خصائص العمران من حيث التقادم والحاجة للتحديث.

جدول رقم (12) : يوضح تاريخ البناء .

تاريخ البناء	قبل 2000	2000 – 2008	بعد 2008
العدد	105	66	29
النسبة	52	33	14.5

المصدر : تحقيق ميداني 2025

2.5. أشغال البناء:

تُظهر بيانات الجدول أن البناء التقليدي يُمثل النمط الغالب في المنطقة المدروسة بنسبة 59%، ما يعكس اعتماد السكان بشكل واسع على الطرق التقليدية في تشييد مساكنهم، سواء من حيث المواد أو أساليب البناء، وهو ما قد يرتبط بانخفاض التكاليف أو توفر اليد العاملة المحلية. في المرتبة الثانية يأتي البناء الشخصي بنسبة 29.5%، مما يشير إلى مساهمة الأفراد بشكل مباشر في بناء مساكنهم، إما بدون اللجوء إلى مهنيين أو في إطار مبادرات ذاتية، وهو ما يعكس مستوى من الاستقلالية في إنجاز السكن. أما البناء عن طريق المقاولين فلا تتجاوز نسبته 11.5%، ما يدل على ضعف اللجوء إلى المؤسسات أو الشركات المتخصصة، وربما يعود ذلك إلى اعتبارات اقتصادية أو إلى ضعف ثقافة البناء المنظم في المنطقة. ولا تُسجَّل أي نسبة ضمن فئة "أخرى"، ما يعني أن أنماط البناء تندرج كلها تقريبًا ضمن الفئات الثلاث المذكورة. هذا التوزيع يعكس بوضوح الطابع التقليدي والعفوي للبناء في المنطقة المدروسة.

جدول رقم (13) : يوضح اشغال البناء

أشغال البناء	مقاول	تقليدي	شخصي	أخرى
العدد	23	118	59	0
النسبة	11.5	59	29.5	0

المصدر : تحقيق ميداني 2025

6. حالة المساكن بمدينة مازونة :

تعكس الحالة الإنشائية للمساكن في مدينة مازونة مستوى تضرر البنايات وقابليتها لمواجهة الأخطار المحتملة، مثل التشققات والانهيارات الجزئية أو الكلية. وترتبط هذه الحالة بعوامل رئيسية تشمل عمر المباني، نوعية المواد المستخدمة في البناء، وحالة الجدران والأسقف.

1.6. أقل من نصف المساكن في حالة جيدة:

تنتشر المساكن الحديثة بمدينة مازونة في كل من وسطها وأطرافها، حيث تقع أحياء مثل 5جويلية، غرنوط، المعازيز، معروف، وحيونة ضمن النسيج العمراني للوسط الحضري، وتمتاز هذه المساكن بحداثة البناء، استخدام مواد بناء حديثة، واحترام نسب معتبرة من المعايير العمرانية الحديثة. أما في الأطراف العمرانية، فتتوزع المساكن الحديثة في أحياء مثل بوسرور، أولاد مزيان، وسيدي بلمهل، حيث يغلب نمط السكنات الجماعية والتحصيصات الفردية الحديثة على الطابع العمراني لهذه المناطق.

2.6. أكثر من نصف المساكن في حالة متوسطة:

تتركز أساسًا في الأحياء المتاخمة للنواة القديمة للمدينة، مثل تامدة، القواسم، سيدي عدة، القادوس، عين الجنة، وحساسنة.

وتتميز هذه المساكن بأنها مبانٍ قديمة نسبيًا، خضعت لعمليات ترميم جزئية لتحسين ظروف العيش، لكنها لم تصل إلى معايير البناء الحديث من حيث الجودة والمتانة، مما يضعها ضمن فئة السكن المتوسط من حيث الحالة الإنشائية والاستقرار الهيكلي.

3.6. عدد ضئيل من المساكن في حالة متدهورة:

تسجل المساكن المتدهورة بمدينة مازونة انتشارًا ملحوظًا في بعض الأحياء الأقدم والأكثر تضررًا، خاصة في مازونة القديمة وحي بوعلوفة. وتمتاز هذه المساكن بقدم بنائها، تآكل موادها الأساسية، وظهور واضح لمظاهر التدهور كالتشققات والانهيارات الجزئية.

7. التجهيزات[1]:

تتميز مازونة بوجود عدد معتبر من التجهيزات في مختلف المجالات نذكرها فيما يلي:

جدول رقم (14) : توزيع التجهيزات على مستوى بلدية مازونة 2020

التجهيزات	النوع	العدد
التعليمية	الابتدائي	13
	المتوسطي	6
	الثانوي	3
الصحية	مستشفيات	1
	مراكز صحية	6
	قاعات العلاج	2
	عيادات التوليد	1
	عدد الصيدليات في المستشفى	4
الدينية	مرافق دينية	30
إدارية	الدائرة	1
	البلدية	1
	ملاجق البلدية	2
	الاداراة الجبائية	1
	وكالة التشغيل	1
	فندق	1
	وكالة عقارية	2
	البنك	2
	مكتب البريد	2
	مكاتب دراسات	1
	تامينات اجتماعية	1
	البناء والتعمير	1
	الاشغال العمومية	1

1 مكتب الإحصاء للبلدية، 2020+ تحقيق ميداني.

	السكن و التجهيز	1
خدماتية	اتصالات الجزائر	1
	قطاع المياه	1
تجارية	السوق	3
	محطات الوقود	3
	مصانع	9
	مركز تجاري اصيل	1
ثقافية	المركز الثقافي	1
	جمعية خيرية	1
	مكتبة البلدية	1
رياضية	ملعب بلدي	1
	ملعب جواري	1
	نادي رياضي	1
	مركب رياضي جواري	6
أمنية	الأمن الحضري	1
	الدرك الوطني	1
	الثكنة العسكرية	1

المصدر : مكتب الإحصاء التابع لبلدية مازونة 2020

المساحات الخضراء[1]:

تعاني مدينة مازونة من قلة المساحات الخضراء، الا أنها تحتوي على مساحات خضراء وحدائق عمومية لا بأس بها تتموضع في أحياء المدينة بمساحات مختلفة ، تضم في المجموع حوالي 3 ساحات عمومية تتموقع بـ :

- حي سيدي عدة ملتقى الطرق مازونة بمساحة 93 م²
- حي عن الجنة بمساحة 587.16 م²
- حي المعازيز بمساحة 2607.33 م²

ومساحات خضراء بعدد يقدر ب 26 مختلفة المساحات، تتموضع بمختلف الاحياء نذكر منها ما يلي:

1 مكتب الإحصاء للبلدية، 2020.

- مقابل مقر الدائرة مساحتها 200 م²
- أمام مركز بريد مازونة مساحتها 468 م²
- سكنات LSP POS1 مساحتها 1720 م²
- جانب هيكل الشباب مساحتها 1182 م²

8. الشبكات[1]:

وهي لتي تُمكِّن من تشغيل وتطوير الحياة الحضرية وتلبية احتياجات السكان. هذه الشبكات تتنوع وتشمل ما يلي:

شبكة الطرق: وتتمثل في الطرق الحضرية التي يبلغ الطول الإجمالي لها 30.6 كلم وتمكن من الربط بين أحياء مدينة مازونة.

شبكة الصرف الصحي: بلدية مازونة وبالأخص المدينة تصرف مياهها المستعملة عن طريق محطة تصفية الغراس معدل التوصيل 99% وحجم النفايات 3780 مترا مكعبا يوميا.

أما الشبكة الكهربائية فيقدر معدل التوصيل بنحو 96.91%، شبكة الغاز تقدر نسبة توصيلات بنحو 84.88%، حيث تم توصيل 4980 منزلا بشبكة الغاز، بالإضافة إلى شبكة الهاتف والإنترنت يقدر عدد مشتركي الهاتف الأرضي ب 4,121 مشتركا ويوجد أيضا 10 مراكز هاتفية، وتم تركيب 396 خطأ في عام 2016، وتبلغ كثافة الهاتف 0.20 خط لكل 100 نسمة، ويقدر عدد المشتركين بحوالي 6589 مشتركاً على الإنترنت.

أما بخصوص شبكة المياه الصالحة للشرب، فتزود بلدية مازونة بالمياه الصالحة للشرب انطلاقا من سد قرقر، عبر محطات ضخ تقع بمحاذاة الطريق الوطني رقم 90 وادي رهيو – مازونة). ويقدر معدل التوصيل ب 99.5%، في حين يبلغ معدل تغطية مياه الشرب 46%. أما متوسط الاستهلاك اليومي، فيقدر ب 129 لترا لكل نسمة قدرة التخزين : مدينة مازونة تمون بشبكة المياه الصالحة للشرب انطلاقا من 12 خزان مائي بمختلف القدرات هي :

خزان مائي بحي سيدي بلمهل 01 بسعة 2000 م³ .

خزان مائي بحي سيدي بلمهل 02 بسعة 150م³ .

1 مكتب الإحصاء للبلدية، 2020+ تحقيق ميداني.

خزان مائي يحي الحساسنة 01 بسعة 700 م³ .

خزان مائي بحي الحساسنة 02 بسعة 500م³ .

خزان مائي بحي 05 جويلية 01 بسعة 200م³ .

خزان مائي بحي 05 جويلية 02 بسعة 500م³ .

خزان مائي بحي مازونة القديمة بسعة 400م³.

خزان مائي يحي بوعلوفة بسعة 2500م³.

خزان مائي يحي الخنانسة 01 بسعة 200م³ .

خزان مائي بحي الخنانسة 02 بسعة 50م³ .

خزان مائي بحي سيدي عزايز بسعة 50م³ .

خزان مائي بحي سيدي لكحل بسعة 1000م³ .

جدول رقم (15) : الربط بالشبكات المختلفة

الشبكات	نعم	لا	النسبة (%)
الماء الصالح للشرب	200	0	100
الكهرباء	200	0	100
الغاز	200	0	100
الصرف الصحي	200	0	100

المصدر : تحقيق ميداني 2025

خلاصة الفصل:

من خلال هذا الفصل، يتبيّن أن مدينة مازونة تتميز بخصوصيات مجالية تميزها عن العديد من الحواضر الأخرى. إذ تلعب الانحدارات والعوائق الطبيعية الأخرى، إلى جانب الخصائص المناخية ولا سيما التساقطات المطرية، دورًا بارزًا في تحديد موضع المدينة الحالي الذي يتسم بطابع جبلي. وقد ساهم هذا الوضع الطبيعي في توجيه نمط الامتداد العمراني والتحكم فيه.

أما من الجانب الديموغرافي، فإن توزيع السكان يتأثر بشكل مباشر بطبيعة التموقع الجغرافي وتوزيع السكن، حيث يُعدّ النمط الفردي الشكل السكني السائد بنسبة تُقدّر بحوالي 80%. وفيما يخص التجهيزات والبنى التحتية، فإن توفر الطرقات وشبكات الربط المختلفة يلبي الحاجيات الأساسية للساكنة، مما يُسهم بدوره في تشكيل ملامح النسيج العمراني للمدينة بصورة واضحة ومتكاملة.

الفصل الثاني

الملكية الخاصة للعقار، سهلت التوسع الأفقي وساهمت في انتشار المخالفات العمرانية

تمهيد:

يُعد العقار الحضري أحد الركائز الأساسية لنمو وتوسع المدن، إذ أن غيابه أو سوء تنظيمه يؤدي إلى إشكالات عمرانية معقدة تؤثر سلبًا على مستقبل المدينة وعلى أداء الفاعلين المحليين. ونظرًا لأهميته البالغة، عملت الدولة على وضع جملة من التشريعات لحمايته وتنظيمه. فالعقار الحضري هو العنصر الحاسم في رسم معالم التوسع العمراني، وتحديد اتجاهات النمو الحضري.

ولفهم ديناميكية توسع مدينة مازونة عبر مراحلها التاريخية وحتى المرحلة الراهنة، يتوجب أولًا دراسة وضعية الملكية الحالية للعقار، من خلال تصنيف أنواعه والوقوف عند طبيعة الملكية (عمومية، بلدية، خاصة)، بالإضافة إلى تحديد أصولها. ثم تأتي دراسة مسار التعمير الذي شهدته المدينة في المراحل المختلفة لتشكلها، بمختلف أشكاله وآلياته، ما يسمح برسم صورة شاملة عن كيفية تطورها العمراني بالإضافة لفهم مراحل ومسار التوسع الحالي للمدينة .

ويُجسد العمران الشكل النهائي لهذا التطور، بدءًا من مرحلة التهيئة وإجراءات الحصول على رخصة البناء، وصولًا إلى شهادة المطابقة واستخراج الدفتر العقاري. غير أن هذه المراحل القانونية غالبًا ما ترافقها تدخلات غير نظامية من طرف المواطنين، تتمثل في مخالفات تعميرية تتعارض مع النصوص التنظيمية.

سنتطرق إلى تطور المخالفات العمرانية في الجزائر عمومًا، مع التركيز بشكل خاص على واقعها وأسبابها في مدينة مازونة، وذلك لفهم طبيعة هذه الظاهرة والآليات المعتمدة للحد منها.

I. مدينة مازونة: ملكية عقارية خاصة غير مسجلة.

للمخالفات العمرانية ارتباط وثيق بالعقار الحضري وبالتالي بآليات التعمير وعقود التعمير كونه إحدى آليات التحكم في تسييره. ولا يمكن دراسة المخالفات العمرانية التي هي محصلة نهائية لآليات التعمير (لأن البناء هو محصلة التعمير) إلا بدراسة الوضعية القانونية للعقار (المبني وغير المبني)، وإنتاجه بشكل عام، مراحله ونربط سياسة السكن أي التعمير كيف تم؟ ووفق أي آليات؟

❖ طبيعة الملكية للأراضي لمدينة مازونة ولاية غليزان 2025:

في هذا المحور، نُحاول تحليل الوضع القانوني للعقار داخل النسيج الحضري لمازونة، بالاعتماد على عدة مؤشرات كطبيعة الملكية، الأراضي الموجهة للتوسع العمراني، وغيرها، قصد الإحاطة بالواقع العقاري للمدينة وفهم خصائصه الأساسية.

من خلال دراسة الحالة الراهنة، يتضح أن غالبية العقارات في مازونة تندرج ضمن الملكيات الخاصة، سواء من حيث حق الملكية المباشر أو الحقوق التبعية كالرهن الرسمي والامتيازات، ما جعل السلطات المحلية تعتمد بشكل كبير على هذا النوع من الأراضي في توطين المشاريع التنموية المختلفة.

جدول رقم (16) :أصل الملكية (الأرضية) بمدينة مازونة

اصل الملكية (الأرضية)	العدد
ملك خاص	92
ملك بلدية	59
ملك الدولة	49

المصدر : تحقيق ميداني 2025

وتُصنف الملكية العقارية في مازونة إلى ثلاث فئات رئيسية[1]:

1. الأراضي التابعة للدولة:

تشكل هذه الأراضي نسبة تُقدّر بـ 25% من إجمالي مساحة المدينة، وهي موزعة عبر مختلف الأحياء والمناطق. تشمل هذه الفئة العقارات التي أُقيمت عليها مرافق عمومية كبناية المستشفى، المركب الرياضي الجواري، وبعض المؤسسات الإدارية، إلى جانب مساحات زراعية تقع في الأطراف، والتي تُعد خيارًا مطروحًا لاستيعاب مشاريع مستقبلية، نظرًا لشُح العقار داخل المدينة.

2. أراضي تابعة للبلدية:

مع صدور قانون الاحتياطات العقارية، تم تحويل جزء كبير من الأراضي الواقعة ضمن النطاق العمراني لصالح البلدية، التي بدورها استغلتها في إطار التخصيصات العقارية والتعاونيات، بهدف تحسين البنية التحتية والخدمات الحضرية. حاليًا، لم يتبق للبلدية سوى الممتلكات الإدارية كالمدارس الابتدائية، الحظيرة، وبعض المرافق كالمقر البلدي والملعب، وتمثل هذه الأراضي نسبة تُقدر بـ 10% من المساحة الإجمالية.

3. أراضي الملكية الخاصة:

تُعد هذه الفئة الأكثر انتشارًا، إذ تُشكل حوالي 65% من مجموع العقارات. وقد شهدت هذه الأراضي استغلالًا واسعًا، سواء عبر البيع أو من خلال مشاريع الترقية العقارية، ما يطرح تحديات قانونية وتنظيمية تتعلق بكيفية ضبط السوق وتفادي المضاربة العقارية التي قد تؤثر سلبًا على أسعار العقارات واستقرار السوق المحلية.

1 مقابلة مع مفتش رئيسي لفرع مديرية الأملاك الدولة مازونة.

خريطة رقم (03) : طبيعة الملكية للأراضي لمدينة مازونة ولاية غليزان 2025



II. التوسع العمراني وآليات إنتاج العقار في مدينة مازونة.

❖ مازونة من القصبة إلى المدينة المشتتة عمرانيا:

مر تطور مدينة مازونة عبر مراحل تاريخية مختلفة ليصل إلى الشكل الحالي لها، لذلك سنقوم بإبراز هذه المراحل وذكر أهم آليات التعمير بها وتتبع مسار توسعها، تتمثل هذه المراحل في:

1. المرحلة الأولى: نشأة مازونة بين التأثيرات العثمانية والهيمنة الاستعمارية

تتميز مدينة مازونة بتاريخ عريق يمتد إلى عصور قديمة، حيث لا تُعد نتاجًا للفترة الاستعمارية الفرنسية فقط، بل جذورها تعود إلى العهد الروماني كما ورد في مؤلفات أبرز المؤرخين. وقد شهدت

المدينة تطورًا ملحوظًا خلال الحكم العثماني، حيث كانت عاصمة لـ"بايلك الغرب"، مما منحها مكانة إدارية واستراتيجية مهمة.

✓ **الفترة العثمانية ونمو المدينة:**

خلال الفترة العثمانية، تطورت مازونة وفق السياسة العمرانية التي اعتمدت على تنظيم المجال الحضري انطلاقًا من المدن كمراكز سلطة وإدارة، حيث كانت المدينة مركزًا للسيطرة على الإقليم المحيط بها. على الرغم من قلة الوثائق التفصيلية، فإن قراءة النسيج العمراني الموروث تكشف أن المدينة نمت وفق مبادئ العمران العربي الإسلامي، مستجيبة لاحتياجات تركيبتها الاجتماعية المتعددة.

كانت الملكية الخاصة للأراضي منتشرة، مما سهّل اقتناء الأراضي وتوسيع البناء حتى خارج أسوار المدينة القديمة. كما كان السوق العقاري يعمل وفق نظام تقليدي يوثق فيه العقود والمعاملات على يد القضاة أو المختصين المحليين، بما يتماشى مع الأعراف السائدة.

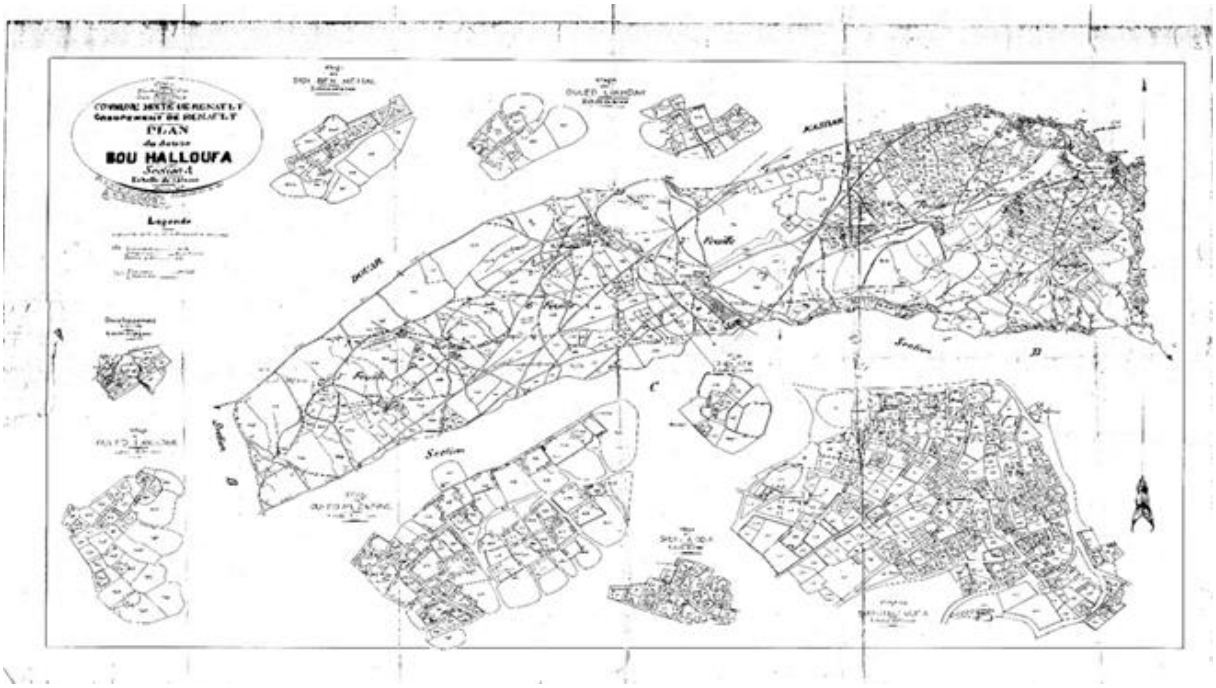
✓ **الاحتلال الفرنسي والتغيرات العمرانية:**

دخلت مازونة تحت السيطرة الفرنسية بتاريخ 18 نوفمبر 1869، بعد القضاء على الثورات المحلية في المنطقة. وبداية من هذه المرحلة، شهدت المدينة تغييرات إدارية وعمرانية كبيرة، إذ تم تقسيمها إلى ثلاثة أحياء رئيسية[1]:

- حي بوماتع.
- حي بوعلوفة.
- حي القصبة.

1 رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في التاريخ والحضارة الإسلامية بعنوان حضيرة مازونة دراسة تاريخية وحضارية في العصر الحديث 1500-1900 م من طرف احمد بحري جامعة وهران 1 كلية علوم الإنسانية قسم الحضارة الإسلامية سنة 2013.

صورة رقم (10): مخططات استعمارية لأحياء مدينة مازونة



المصدر : فرع مديرية أملاك الدولة مازونة.

وفي عام 1871، أُنشئت بلدية جديدة أُطلق عليها اسم "رونو (Renault) "على أراضٍ مقتطعة من قبائل مديونة، وأصبحت هذه البلدية مركزًا للسلطة الفرنسية في المنطقة[1]. أسهم هذا التنظيم الإداري الجديد في تعزيز هيمنة الاستعمار على المدينة وإرساء نظام عمراني حديث يختلف عن الفترات السابقة.

مع استمرار الاحتلال للمدينة لم تشهد أي تشييدات عمرانية للاستعمار على المدينة من غير القوة العسكرية والاعتقالات والعنف حيث عرفت في مجال دوار بوعلوفة التابع لبلدية رونو، سيدي امحمد بن علي حاليا، وهذا ما يوضحه المخطط الذي يوضح مسح الأراضي في سنة 1882 للمنطقة، وما يدافع عن معلومة نوع التعمير في تلك الفترة والذي اعتمد على التجزئة كنمط لإنتاج السكن الفردي خاصة وأن الأرض ملك خاص منذ الفترات العثمانية.

1 نفس المصدر السابق..

2. المرحلة الثانية: التوسع العمراني لمدينة مازونة ما بين 1962 و1990

عقب استقلال الجزائر سنة 1962، دخلت مدينة مازونة مرحلة جديدة من التحولات العمرانية والعقارية، تأثرت بتغيرات جذرية في أنماط التسيير، نتيجة للتوجه الاشتراكي الذي تبنته الدولة الجزائرية المستقلة. في هذا الإطار، تم تأميم الأملاك الشاغرة واسترجاع ممتلكات المستعمر، ما ساهم في توسيع الرصيد العقاري للجماعات المحلية، وجعل الدولة هي الفاعل الرئيسي المسؤول عن تنظيم المجال العمراني وتوزيع الأراضي.

في البداية، استمرت مدينة مازونة في الاعتماد على المخططات العمرانية الموروثة من الحقبة الاستعمارية، والتي بقيت سارية المفعول حتى سنة 1974 دون تغييرات جوهرية. ثم ظهرت فكرة وضع مخططات عمرانية جديدة لتنظيم التوسع العمراني وهي المخطط العمراني المؤقت PUP والمخطط العمراني الموجه PUD، حيث أُعد سنة 1975 مخطط توجيهي للعمران (Plan Directeur d'Urbanisme) من قبل مكتب الدراسات BULGARE CROSET، لكنه لم يُنفذ على أرض الواقع بسبب عدم توافقه مع خصوصيات المدينة المحلية[1].

في المناطق الفلاحية غرب المدينة، التي كانت مخصصة سابقًا لزراعة الكروم والزيتون، إنشاء أحياء مثل 5 جويلية، حي بن سرور، وامتداد حي أولاد مزيان. وقد سمح في هذه المناطق بالبناء الفردي دون وجود تسوية قانونية واضحة، مما أدى إلى توسع عمراني غير منظم على حساب الأراضي الزراعية الخصبة.

مع صدور الأمر 74-23 المتعلق بتنظيم التسيير العقاري ضمن سياسة اللامركزية، أصبحت البلديات، ومنها بلدية مازونة، مسؤولة عن توزيع الأراضي وتنظيم العمليات العمرانية[2]. لكن غياب الخبرة والوسائل أدى إلى تسيير مرتجل، حيث تم توزيع الأراضي عبر التجزئات دون الاعتماد على أدوات تخطيط فعالة. فقد أُنشئت سنة 1979 أربعون قطعة خلف الملعب، وتبعتها سنة 1983 تجزئة بـ186 قطعة بحي أولاد مزيان.

1 مراجعة مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مازونة 2013

2 الأمر رقم 74-23 المؤرخ في 20 ديسمبر 1974، والمراسيم التطبيقية له (رقم 76-27، 76-28، 76-29).

في عام 1983، أعيد إطلاق دراسة جديدة للPUD ، أسندت إلى مكتب الدراساتURBOR ، حيث تناول هذا المشروع من خلال التحليل كل من التجمع السكني الرئيسي والمراكز الثانوية. لكن التخصيصات العقارية المقترحة ضمن هذه الدراسة، سواء للسكن أو للتجهيزات، لم تُحترم ولم تُنفذ[1].

وفي عام 1986، تأسست الوكالة العقارية المحلية بموجب القانون 86/04 لتأطير السوق العقارية[2]، إلا أن دورها في مازونة ظل محدودًا، حيث استمرت البلدية في إدارة العقار دون تنسيق فعلي مع هذه الهيئة. وبين عامي 1986 و1990، بدأت الوكالة تلعب دورًا محدودًا في إعداد بعض المخططات التنظيمية، لكن البلدية بقيت الفاعل الرئيسي في توزيع العقار، في ظل تزايد الطلب على السكن الناتج عن النزوح الريفي والنمو الديمغرافي.

نتيجة لاستمرار وتيرة التعمير، شهدت مدينة مازونة خلال هذه الفترة توسعًا عمرانيًا سريعًا وغير مهيكل شمل مختلف أطراف المدينة، ما أدى إلى بروز مظاهر التوسع العشوائي، خاصة بفعل تدخل الخواص واستغلالهم المفرط للعقار. وأسفر هذا الوضع عن استنزاف الرصيد العقاري القابل للتعمير، وتفاقم البناء خارج إطار التخطيط الحضري.

كما عرفت المدينة خلال هذه الفترة إنشاء مجموعة من التجهيزات العمومية التي ساهمت في إعادة تشكيل الفضاء العمراني وتوجيه التوسع. فقد تم إنشاء مرافق إدارية (كالبلدية وملحقاتها)، ومؤسسات تعليمية بمختلف أطوارها (ابتدائيات، متوسطات، وثانويات)، بالإضافة إلى مكتب بريد وتجهيزات خدمية أخرى. وقد تمركزت هذه التجهيزات غالبًا في محيطات عمرانية جديدة، مما شجع على إقامة بنايات سكنية بجوارها. غير أن معظم هذه المشاريع أُنجزت على حساب أراضٍ فلاحية خصبة، ما ساهم في تقليص المساحات الزراعية لفائدة التوسع العمراني غير المراقب.

وبحلول سنة 1980، بلغ عدد سكان مدينة مازونة حوالي 9,000 نسمة، موزعين على ما يقارب 1,500 وحدة سكنية، وهو ما يعكس تطورًا ملحوظًا مقارنة بالسنوات الأولى بعد الاستقلال.

1 مراجعة مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مازونة 2013

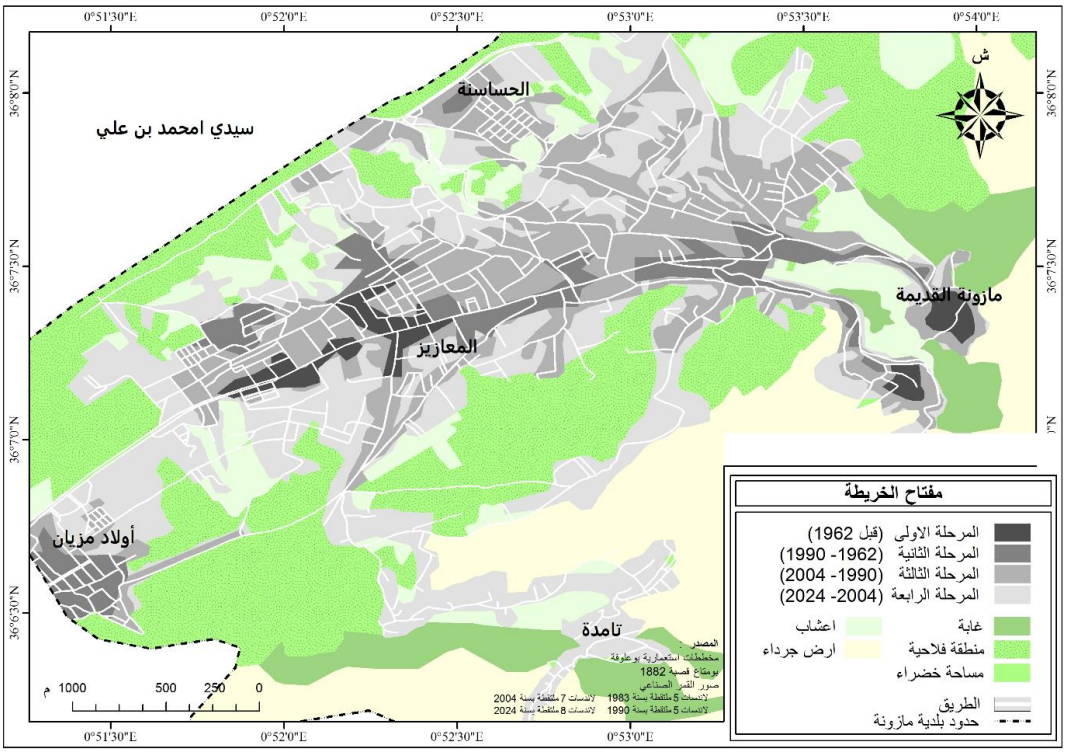
2 القانون رقم 86-04 المؤرخ في 7 يناير 1986.

في هذا السياق، شُيدت تجهيزات عمومية مهمة ساهمت في تعزيز جاذبية المدينة، شملت تجهيزات صحية (مستشفى، مراكز صحية)، تجهيزات إدارية (محكمة)، وأمنية (مرافق تابعة للأمن الوطني ومفرزة الحرس البلدي). رغم وجود انحدارات طبوغرافية في الشمال والجنوب، والتي قلّلت من فرص التوسع في تلك المناطق، إلا أن الجهة الشرقية واجهت صعوبات أكبر بسبب تضاريسها الوعرة ووجود الأودية التي تشكل عوائق طبيعية أمام البناء، مما حدّ من نمو العمران شرقًا. ولهذا السبب، تركز التوسع العمراني بشكل رئيسي نحو الغرب، حيث كان التضاريس أكثر ملاءمة لبناء مساكن فردية متفرقة على رقع واسعة من الأرض، وانتشار الأحياء الجديدة، من أبرزها: الحي الإداري، حي غرنوط، حي الحساسنة، والتوسع الملحوظ بحي أولاد مزيان، الذي أصبح الامتداد الغربي الرئيسي للمدينة.

ومن أهم العوامل التي ساهمت في هذا التوسع خلال هذه الفترة:

- **النزوح الريفي** من المناطق المجاورة نحو المدينة،
- **الظروف الأمنية** التي دفعت السكان إلى البحث عن مناطق أكثر استقرارًا،
- **النمو الطبيعي للسكان** الذي ساهم في الضغط على الحيز الحضري.

خريطة رقم (04) : مراحل التوسع العمراني لمدينة مازونة ولاية غليزان



3. المرحلة الثالثة: من 1990 إلى 2004 (التوجيه العقاري).

عرفت سنة 1990 تطورًا هامًا في تاريخ قوانين التعمير الجزائري، حيث ظهر قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 الصادر في 18 نوفمبر 1990، وهو القانون الأساسي الذي يحكم الملكية العقارية في الجزائر. يتميز هذا القانون بكونه يوفر إطارًا قانونيًا للملكية العقارية، ويحدد حقوق وواجبات أصحاب العقارات، كما يحدد كيفية نقل الملكية وتسهيل المعاملات العقارية.

مع هذا القانون، عرفت الجزائر مخططات بهيكلة جديدة للتخطيط الحضري شملت المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والذي يُعرف على أنه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات العامة للتهيئة والتعمير على مستوى البلدية أو ما بين البلديات، ويأخذ بعين الاعتبار توجهات التهيئة الإقليمية ومخططات التنمية، كما يضبط الصيغة المرجعية لمخطط شغل الأراضي، وذلك حسب ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 177/91 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

✓ التخطيط الحضري والإنتاج العمراني ببلدية مازونة من خلال آليات التهيئة والتعمير[1]:

تعد الدراسة الحالية للمخطط التوجيهي لبلدية مازونة مراجعة للمخطط التوجيهي لمجموعة بلديات (مازونة والقطار) الذي أُنجز سنة 2013 من طرف مكتب URBAT للدراسات والبحوث في التخطيط الحضري، وحدة سيدي بلعباس، للمخطط السابق المصادق عليه سنة 1997، والذي لم يعد يلبي حاجيات البلدية.

- الهدف وأسباب مراجعة المخطط التوجيهي لبلدية مازونة جاءت كالتالي:

أصبح المخطط متجاوزًا لأنه أُنجز في سياق صعب، مما أدى إلى إعادة النظر في كل التخطيط المكاني والخيارات التنموية التي تم اعتمادها. وخلال العقد الأخير، الذي تميز بانعدام الأمن، شهدت المدينة نزوحًا ريفيًا كبيرًا، مما أدى إلى تعرضها لضغط عمراني غير مسبوق.

ترتبط إشكالية مراجعة مخطط التهيئة والتعمير (PDAU) أساسًا بالحاجة إلى تحقيق استمرارية عمرانية بين الكيانات الحضرية الكبرى، وعلى رأسها مازونة وأولاد مزيان وصولًا إلى القطار، وذلك على

1 مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مازونة 2013

المدى البعيد على محور الطريق الولائي. وتشير المعطيات الحالية إلى وجود أراضٍ شاغرة على مستوى هذا التكتل الحضري، تُقدَّر بأكثر من 24 هكتارًا كفراغات داخل منطقة النشاط العمراني (ACL) لمازونة.

تشهد بلدية مازونة، وبالأخص منطقةACL ، نموًا ديمغرافيًا مستمرًا، إلى جانب توسّع نمط سكني هشّ، وتدهور في نوعية السكن بالنسبة لغالبية السكان، وذلك نتيجة عدة عوامل. كما يُلاحظ تدهور تدريجي في النسيج العمراني القديم، نتيجة التحويلات العشوائية التي تُهدد بانهيار الانسجام المعماري العام. ومن بين أبرز النقائص المسجلة، غياب مخطط هيكلي منسجم يضمن الربط الجيد بين مختلف المراكز الحضرية.

بالإضافة إلى ذلك، فإن معدل النمو السكاني الذي تم اعتماده في دراسة PDAU ، والمُقدَّر بـ 3.2%، لا يعكس الواقع الحالي للبلدية وتوصيات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حيث تشير الإحصائيات الحقيقية إلى أن المعدل لا يتجاوز 1,94%.

يُعد مخطط شغل الأراضي (POS) أداة تنفيذية للتعمير تهدف إلى تحديد شروط وطرق البناء على مستوى القطع الأرضية المخصصة للعمران، وتنظيم مختلف استعمالات الأرض تفصيليًا، وفق ما تم ضبطه في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .(PDAU) غير أن واقع بلدية مازونة يكشف عن وجود اختلالات متكررة ومخالفات عمرانية واضحة تعكس ضعف تطبيق هذا المخطط أو تجاوزه من طرف السكان والمستثمرين وحتى بعض الجهات الرسمية أحيانًا.

قُدِّر عدد سكان مدينة مازونة سنة 1990 بحوالي 13000 نسمة، في حين بلغ عدد المساكن ما يقارب 3000 وحدة سكنية، ما يعكس تزايدًا ديمغرافيًا وعمرانيًا ملحوظًا مقارنة بالفترة السابقة، ويُترجم هذا النمو في ارتفاع الطلب على السكن، الخدمات، والبنية التحتية. خلال هذه المرحلة، شهدت المدينة توسعًا أفقيًا واضحًا باتجاه الضواحي والمناطق غير المستغلة سابقًا، حيث أصبحت سياسة التوسع العمراني ترتكز أساسًا على تعبئة الأراضي الشاغرة وتوزيعها ضمن مخططات سكنية منظمة.

وقد ساهمت عدة عوامل في تسريع هذا التوسع، أبرزها نزوح السكان من المناطق الريفية نحو المراكز الحضرية نتيجة الظروف الأمنية التي ميزت البلاد خلال تسعينات القرن الماضي، إلى جانب السياسات العمومية التي شجعت على توسيع رقعة البناء الحضري لاستيعاب الطلب المتزايد. وتم خلال هذه الفترة اعتماد الوكالة العقارية كمؤسسة رئيسية لتسيير الأراضي وتوزيعها، وهو ما أسهم في تغيير نمط

إنتاج السكن، حيث انتقل من النمط البلدي التقليدي إلى نموذج أكثر تنظيمًا يخضع لدفاتر شروط واضحة تتعلق بالتجزئة، البناء، وشروط التهيئة.

منذ سنة 1990، أصبحت الوكالة العقارية هي الجهة الرئيسية لتسيير العقار، وتم سحب هذه الصلاحيات من البلدية. ثم تطوّرت لاحقًا لتصبح ما يُعرف اليوم بـ "الوكالة المحلية لتسيير وتنظيم العقار الحضري" وشهدت المدينة في هذه المرحلة توسعات عمرانية مهمة، منها:

- تقسيم 70 قطعة سنة 1990 بـ عوينة الذيب
- تقسيم 72 قطعة بجوار الملعب سنة 1987,
- تقسيم 31 قطعة فوق الملعب سنة 1999.
- تقسيم 55 قطعة سفلية + 53 قطعة علوية بحي 108 (حيونة) سنة 2000.
- تقسيم 110 قطعة ضمن تعاون R.G.B.H سنة 1997، ثم 45 قطعة و10 قطع حتى 2000 لحماية الأراضي من التعديات.
- تقسيم 70 قطعة سنة 1990.

وتجدر الإشارة إلى أن الوكالة العقارية كانت تبيع الأراضي مع البناء، وهو نموذج إنتاجي مختلف عن نموذج البلدية. كما أصبحت الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري أهم فاعل في إنتاج وتسيير العقار، وهي هيئة عمومية تقوم بتسيير الممتلكات الموجودة أو التي تعتزم اكتسابها، طبقًا لدفتر الشروط المنصوص عليه في القانون. وقد تم إنشاء هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، حيث أُسندت لها مهام تسيير المحفظة العقارية للبلدية. وتُعد هذه الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تقوم بشراء وبيع الأراضي وتهيئتها، وتنشأ من طرف المجالس الشعبية البلدية أو الولائية[1].

O.P.G.I ديوان الترقية والتسيير العقاري : مثّل جهة إضافية في إنتاج العقار، خاصة عبر السكنات الجاهزة أو نصف الجاهزة. ومن أبرز تدخلاته:

- تقسيم 200 قطعة سنة 1983 بحي معازيز.

1 لمرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22/12/1990.

- تقسيم 36 قطعة سكنات جاهزة سنة 1987.
- تقسيم 60 قطعة بحي بوسرور سنة 1997.
- تقسيم 122 قطعة بحي حيونة سنة 1997.

ومثلها مثل الوكالة، كانت OPGI تبيع أرضًا مع السطح أو الشقق الجاهزة ضمن نمط سكني جماعي(حي 5 جوليلة في سنوات الثمانينات).

جدول رقم (17): يوضح كيفية الحصول على قطعة الأرض

كيفية الحصول على قطعة الأرض	العدد	النسبة
الوكالة العقارية	66	33
البلدية	57	28.5
الخواص	63	31.5
حيازة حرة	14	7
أخرى	0	0

المصدر: تحقيق ميداني 2025

4. المرحلة الرابعة: من 2004 إلى 2024 (تشكل المدينة الحالية)

حافظت مدينة مازونة على نسق التوسع العمراني ذاته خلال هذه الفترة، مع تسجيل توسعات عشوائية للبناء الفردي في مختلف الاتجاهات، مما أدى إلى تشبّع عمراني واستهلاك مفرط للعقار. وقد نتج عن ذلك ظهور مناطق سكنية مشتّتة، وهو ما منح المدينة ميزة "المدينة المشتتة".

كما أسهمت عمليات التحصيص في تعزيز هذا النمط، لا سيما تحصيص أحياء حيونة، النخلة، وعوينة الذيب ، وتواصل النسيج العمراني للمدينة في التوسع من خلال بنايات حديثة في أحياء القواسم، تامدة، والقادوس، ما يدل على ديناميكية عمرانية متواصلة.

رافق هذا التوسع تطوّرٌ ملحوظ في التجهيزات الخدماتية والتجارية، من بينها[1]:

- السوق المغطى.
- المذبح البلدي.
- ملاعب جوارية.
- مساحات خضراء وساحات عمومية.
- بالإضافة إلى مرافق أخرى تعزز من جودة الحياة الحضرية.

ويمثل هذا التوسع والتطور العمراني التجسيد الحالي لمدينة مازونة، التي باتت تشهد تحولًا تدريجيًا في بنيتها ووظيفتها الحضرية استجابةً للضغوط الديمغرافية والاجتماعية والاقتصادية المتزايدة.

شهد المجال العمراني لمدينة مازونة خلال الفترة الممتدة من 2004 إلى 2024 توسعًا ملحوظًا تمثل في اندماج فعلي بين مركز المدينة ومنطقة أولاد مزيان، بفعل المشاريع السكنية المتعددة التي أُنجزت بصيغ متنوعة، من بينها: السكنات الاجتماعية(Social) ،السكنات الترقوية المدعمة LSP سابقًا، LPA حاليًا، السكنات الترقوية الحرة LPP ، السكنات نصف الجماعية، السكنات الفردية.

وقد توزعت هذه المشاريع على عدة أحياء، أبرزها[2]:

- حي 5 جويلية (مشاريع سكن اجتماعي منذ 2004، وسكن مدعّم سنة 2019).
- حي القادوس (سكن اجتماعي سنة 2017).
- حي حيونة (سكن تساهمي سنة 2004 وسكنات نصف جماعية).
- حي المعازيز (سكنات نصف جماعية).
- أولاد مزيان (سكن اجتماعي سنة 2009، سكن تساهمي سنة 2006، سكن مدعّم 2022–2023، وسكن ترقوي حر سنة 2022).

وقد أسهمت هذه المشاريع، التي أشرفت على إنجازها جهات متعددة (ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI، ومرقون خواص) في تشكيل نسيج عمراني متنوع من حيث الشكل والمضمون.

1 ملاحظة التشاركية+ مقابلة شخصية تمت مع المصالح التقنية للبلدية.

2 نفس المصدر السابق.

إذ يتولى OPGI عادة إنجاز مشاريع السكن الاجتماعي بصفته مرقيًا عموميًا، بينما تُنفّذ باقي الصيغ من طرف مرقيين خواص أو مختلطين، وفقًا لبرامج الدعم السكني التي ترعاها الدولة.

لكن هذا التعدد في أنماط السكن واختلاف الفاعلين لم يخلُ من آثار سلبية، حيث ساهم في نشوء نسيج عمراني غير متجانس، وظهور فوارق على مستوى التهيئة والتنظيم، بل وبرزت مخالفات عمرانية ناتجة عن غياب التنسيق وفعالية الرقابة في بعض الفترات.

III. المخالفات العمرانية في مدينة مازونة بين الحتمية ونقص الوعي لدى السكان.

1. تعريف للمخالفات العمرانية:

1.1. التعريف الفقهي للمخالفات العمرانية:

كل فعل مخالف لأحكام القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران، ويشمل ذلك الحالات التي يتم فيها القيام بأشغال البناء دون الحصول على الرخصة القانونية، أو حتى تلك التي تتم رغم وجود الرخصة ولكن بطريقة مخالفة لما تم الترخيص به[1].

2.1. التعريف التشريعي للمخالفات العمرانية:

أ- عرّفت المادة 76 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المخالفة العمرانية كما يلي:

"كل حـــالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحـكام القانــونية والتنظيمية السارية المفـعول في هذا المجال، يمكن للســلطة الإدارية أن ترفع دعــوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال، طبقًا لإجراءات القضاء الاستعجالي، المنصوص عليها في الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 8 يونيو 1966[2]".

1 سعاد بوزيدي، المخالفات العمرانية و سبل الوقاية منها، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، شعبة الحقوق، تخصص قانون اعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013/2014، صفحة 07.

2 القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، والمتعلق بالتهيئة والتعمير، في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52 لسنة 1990. وقد تم تعديله وتتميمه بالقانون رقم 52 المؤرخ في 14 أوت 2004، والمنشور في الجريدة الرسمية العدد 41 لنفس السنة.

ب- كما حددت المواد من 74 إلى 92 من القانون رقم 08-15 مختلف صور المخالفات العمرانية، ومن بينها[1]:

- ✓ إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون الحصول على رخصة التجزئة.
- ✓ تشييد بناية داخل تجزئة غير مرخص لها.
- ✓ بيع قطعة أرض ضمن تجزئة أو مجموعة سكنية غير مرخصة أو لم يتم استلام أشغال الانتفاع بها مؤقتًا.
- ✓ عدم إنجاز البناية ضمن الآجال المحددة في رخصة البناء.
- ✓ تشييد أو محاولة تشييد بناية دون رخصة بناء.
- ✓ عدم إتمام الأشغال وفق ما هو محدد في رخصة إتمام الإنجاز.
- ✓ عدم القيام بتحقيق المطابقة ضمن الآجال القانونية.
- ✓ شغل أو استغلال بناية قبل الحصول على شهادة المطابقة.
- ✓ الإدلاء بتصريح كاذب بخصوص إتمام الأشغال.
- ✓ استئناف الأشغال قبل تحقيق المطابقة القانونية.
- ✓ عدم إيداع طلب إتمام الإنجاز أو رخصة البناء التسوية ضمن الآجال المحددة.
- ✓ الربط المؤقت أو النهائي بالبنى التحتية وشبكات الانتفاع العمومي بدون رخصة أو قبل إتمام الأشغال.
- ✓ عدم مباشرة أشغال البناء ضمن الآجال المحددة في رخصة الإنجاز.
- ✓ وضع مواد البناء أو الحصى أو النفايات على الطريق العمومي.
- ✓ عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال.

1 القانون ،08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44.

2. التطور التشريعي للمخالفات العمرانية في الجزائر:

عرفت المخالفات العمرانية في الجزائر تطورات تشريعية حيث ارتبطت بالتحولات السياسية والاجتماعية والاقتصادية التي عرفتها البلاد وهو ما يعكس التدخلات الدولة في مسار التنظيم العمراني حيث سنعرض أهم التشريعات القانونية منذ الاستقلال إلى الفترة الحالية:

1.2. الفترة التي تلت الاستقلال مباشرة:

عقب الاستقلال، تم اعتماد التشريع الفرنسي الصادر سنة 1962 المتعلق بالتعمير، إلى جانب المرسوم المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 الخاص برخص البناء والتجزئة[1]. وقد تم آنذاك تنظيم رقابة المخالفات العمرانية وفق ما يلي:

- **محضر معاينة المخالفة:**

بموجب المادة 33 من المرسوم المذكور، يتولى ضباط الشرطة أو أعوانها، إلى جانب موظفي المصالح العمومية، تبليغ المخالفات إلى الجهات المختصة التي تُشكل لجنة المعاينة وفق الاختصاص (وزارية، ولائية، أو بلدية).

- **العقوبة الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي:**

يملك رئيس المجلس سلطة إصدار أمر بوقف الأشغال أو اتخاذ تدابير تتعلق بالإخلال بشروط الرخصة، وتُميز حالتان رئيسيتان:

  - في حال عدم مطابقة البناء لما هو منصوص عليه في رخصة البناء، يُلزم صاحب البناء بتسوية الوضع.
  - في حال غياب رخصة البناء، يُفرض على المخالف إعادة الحالة إلى ما كانت عليه.

- **تنفيذ القرار:**

إذا لم يقم المعني بالأمر بتسوية المخالفة خلال أجل شهرين، يُعدّ محضر قضائي يُرفع إلى الوزير المختص في غضون عشرة أيام للفصل في القضية أو إحالتها إلى المحكمة، ويُعاقب المخالف بغرامة مالية والحبس من 15 يومًا إلى 3 أشهر عند الامتناع عن التنفيذ.

1 الأمر 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 الجريدة الرسمية العدد 83 سنة 1975.

- **حالة تكرار المخالفة:**

في حال تكرار المخالفة، تُنفذ الأشغال المطلوبة من طرف السلطات المحلية، بالإضافة إلى الحبس من شهر إلى 6 أشهر بحق صاحب المشروع.

2.2. القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 جوان 1984 المتعلق بالنظام العام للغابات[1]:

ينص هذا القانون على منع القيام بأي نشاطات إنشائية أو صناعية داخل الأملاك الغابية الوطنية أو بمحاذاتها دون الحصول على رخصة مسبقة من الجهة الوصية، وذلك من أجل حماية الغطاء الغابي من التعديات والمخاطر. من بين الأنشطة المحظورة دون ترخيص:

- إقامة ورشات أو مخازن لتجارة الأخشاب ومنتجاتها ضمن أو قرب الأملاك الغابية.
- إنشاء أفران للجير أو الجبس أو مصانع الآجر.
- بناء أكواخ أو حظائر أو مصانع لنشر الخشب، خاصة إذا كانت تبعد أقل من كيلومترين عن المجال الغابي.

3.2. الأمر رقم 01-85 المؤرخ في 13 أوت 1985 المتعلق بشغل الأراضي[2]:

يحدد هذا الأمر القواعد الإدارية المتعلقة بحماية واستغلال الأراضي ضمن مجال التعمير، ويؤكد على ما يلي:

- يُمنع الشروع في أي أشغال بناء دون الحصول على رخصة رسمية صادرة عن السلطة المؤهلة.
- لا تُعوّض رخص البناء بأي نوع آخر من الرخص الإدارية مهما كانت الجهة المصدرة لها.
- يُهدم كل بناء تم إنشاؤه دون رخصة بناء، وتُعاد الحالة إلى ما كانت عليه، على نفقة الشخص المخالف، دون الإخلال بالإجراءات القانونية الأخرى.
- تؤكد أحكام هذا الأمر ضرورة ملاءمة طبيعة البناءات مع أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية والوثائق التنظيمية المعمول بها.

1 لقانون 84-12 المؤرخ في 23 جوان 1984

2 الأمر رقم 01-85 المؤرخ في 13 أوت 1985

4.2. القانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 [1]المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير[2]:

- **حالة البناء بدون رخصة:**

يشترط في كل عمليات البناء الحصول على رخصة مسبقة و في غيابها فإن المشرع لا يعترف بأي حق مكتسب أو الحق في التسوية أو التصحيح بل يخول للإدارة الحق في رفع دعوى أمام القاضي الإداري الاستعجالي طلب هدم البناء طبقا لأحكام المادة 78 من القانون قبل الغاؤها.

- **حالة عدم تطابق البناء مع الرخصة:**

نصت المادة 78 على أنه : تامر الجهة القضائية المختصة في إطار أحكام المادتين 76 – 77 إما بمطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء وإما بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل.

وعليه ففي هذه الحالة وقبل إلغاء المادتين 76 و 77 . كان المشرع ينص على أنه في حالة معاينة الإدارة لعدم تطابق البناء المنجز مع الرخصة فإنه يحق للوالي أو لرئيس البلدية أن يرفعا دعوى قضائية استعجالية أمام القاضي الإداري طبقا للقواعد العامة من أجل الحصول على أمر بتوقيف الأشغال وفي حالة ثبوت عدم المطابقة يمكن للقاضي الإداري أن يأمر بهذه التدابير ونفس هذه الصلاحيات أعطيت للقاضي الجزائي في حالة الحكم بالإدانة.

إلا أن هذه التدابير لم تطبق بالكيفية والسرعة المطلوبة من قبل الإدارة والقضاء وكثيرا ما كانت تفرض سياسة الأمر الواقع خاصة إذا رفعت الدعوى متأخرة أمام القضاء وكان البناء قد تم إنجازه هذا ما جعل المشرع يتدخل بموجب المرسوم التشريعي 94 – 07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري وألغى أحكام المادتين 76 و 78 ونص على قواعد وإجراءات جديدة لغرض احترام قواعد التعمير ومتابعة المخالفين.

1 القانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990.

2 القانون 04-05 في 14 أوت المؤرخ 2004 الجريدة الرسمية العدد 51 سنة 2004.

5.2. المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء[1]:

يُحدد هذا المرسوم الإطار التنظيمي العام لمجالات التهيئة والتعمير والبناء، وذلك تطبيقا لأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990. ويتضمن هذا المرسوم جملة من الشروط التقنية والتنظيمية الواجب توفرها في مشاريع تقسيم الأراضي الموجهة للبناء. ويؤدي الإخلال بهذه القواعد إلى ارتكاب عدة مخالفات عمرانية، من أبرزها:

✓ مخالفات تتعلق بموقع البناء والطرق المؤدية إليه[2]:

تُعد سلامة الموقع وربطه بشبكة الطرق من المتطلبات الأساسية لقبول طلبات رخص البناء أو رخص التجزئة. وقد تُرفض هذه الرخص أو تُمنح بشروط خاصة في الحالات التالية:

- عندما تؤدي طبيعة الموقع أو حجم البناء أو طريقة استخدامه إلى الإضرار بالأمن أو السلامة العامة.
- في حال إقامة البناء على أراضٍ معرضة لمخاطر طبيعية كالفيضانات، أو الانجرافات، أو الزلازل.
- إذا كانت طبيعة المشروع تُلحق أضرارًا بالبيئة نتيجة موقعه أو حجمه.
- عند تعارض المشروع مع الأحكام التنظيمية المعمول بها.
- يُمنع الترخيص ببناء عمارات لا تتصل بشبكة الطرق العمومية أو الخاصة.

كما يُشترط، لأسباب صحية وأمنية، ألا تقل المسافة الفاصلة بين البناء ومحور الطريق عن ستة (6) أمتار في حالة غياب مخطط تصفيف مصادق عليه، إلا إذا تعلق الأمر بتجزئة أو مشروع سكني تمت المصادقة عليه.

1 المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الجريدة الرسمية العدد 26 ، 1991.

2 المواد من 2 إلى 8 من نفس المرسوم .

✓ مخالفات تتعلق بموقع البناءات وحجمها[1]:

لتفادي هذه المخالفة، ينبغي الالتزام بالضوابط التالية:

- يجب ألا تحجب أي بناية الفتحات المُخصّصة للإنارة والتهوية في الغرف المجاورة.
- لا بد أن تتمتع نصف الوحدات السكنية على الأقل بواجهة تحتوي على فتحات تُستخدم لإضاءة الغرف.
- يجب أن يُصمّم كل مسكن بطريقة تسمح بإطلالة نصف عدد الغرف على الواجهة.

✓ مخالفة معامل شغل الأرض (الكثافة العمرانية)[2]:

يُقاس الحد الأقصى للكثافة العمرانية من خلال نسبة مساحة البناء الصافي إلى مساحة الأرض، حيث يُحدد المعامل الأقصى بقيمة واحدة (1). وتختلف هذه النسبة بحسب طبيعة المناطق خاصة تلك الواقعة خارج النسيج الحضري، ويتم ضبطها وفق تنظيمات خاصة تراعي طبيعة المنطقة والمخططات العمرانية المعتمدة.

في هذا الإطار، يعتمد التنظيم العمراني على نوعين من المعاملات الأساسية[3]:

- **معامل شغل الأرض:(COS)**

وهو العلاقة بين مساحة الأسطح المبنية (SP) والمساحة العقارية الصافية (SF) يُحسب هذا المعامل وفق الصيغة:

COS = SP / SF

يمثل هذا المؤشر النسبة بين المساحات المبنية فوق الأرض **وبين** المساحة الإجمالية للعقار.

معامل الاستيلاء على الأرض:(CES)

يعبر عن نسبة المساحة المبنية (SB) إلى المساحة العقارية(SF) ، ويُحسب كما يلي:

CES = SB / SF

---

1 المواد من 21 إلى 25 من نفس المرسوم.

2 المادة 26 من المرسوم ذاته.

3 ربيعة دباش، إشكالية الاستخدامات السكنية في مدينة قسنطينة، الحصيلة والأفاق، ماجستير قسم التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة 2005، ص40.

هذا المعامل يحدد نسبة المساحة المبنية فعليًا من إجمالي العقار، وهو عنصر أساسي في ضبط حجم التشييد على القطع الأرضية المختلفة.

تحفظ هذه النسب وفق ما تحدده التشريعات الخاصة بالتعمير، كما تخضع لارتفاقات استعمال الأرض المعتمدة قانونًا، بهدف تحقيق توازن بين الحاجة إلى البناء والحفاظ على الطابع العمراني السليم للمناطق.

تعكس طريقة البناء في مدينة مازونة (المحقق معهم) تفاوتًا واضحًا في كيفية استغلال المساحة داخل الأراضي السكنية. حيث تشير المعطيات إلى أن 56%من المساكن تم بناءها على 80%من مساحة الأرض، ما يعني أن أغلب السكان يستغلون الجزء الأكبر من قطعهم الأرضية للبناء، لكنهم يتركون جزءًا صغيرًا فقط غير مبني. أما 21%من المساكن فتم بناؤها على 100%من مساحة الأرض، أي أن كامل القطعة الأرضية أصبحت مغطاة بالبناء دون ترك أي فراغات مثل الساحات أو الحدائق. وهذا النوع من البناء قد يؤثر على التهوية الطبيعية والراحة داخل السكن. في المقابل، لا تمثل المساكن المبنية على 60%من الأرض –وهي النسبة التي تحددها القوانين كحد أقصى – سوى 13.5%فقط . وهذا يعني أن أقلية قليلة فقط تلتزم بالقانون في ما يتعلق بنسبة البناء داخل الأرض. أما المساكن التي لا يتجاوز البناء فيها 40%من مساحة الأرض، فهي تمثل 9.5%فقط، وغالبًا ما تكون منازل قديمة أو يملكها أشخاص فضلوا ترك مساحات فارغة داخلية مثل الحدائق أو الساحات.

بشكل عام، 77%من المساكن في مازونة تتجاوز النسبة القانونية المسموح بها للبناء داخل الأراضي، وهو ما يعكس واقعًا عمرانيًا فيه الكثير من المخالفات، ويستدعي التفكير في تنظيم عمراني جديد يوازن بين استغلال الأرض وتوفير ظروف سكنية مريحة.

جدول رقم (18) : يوضح المساحة المبنية مقارنة بالمساحة الكلية

المساحة المبنية %	40	60	80	100
عدد المساكن	19	27	112	42
النسبة %	9.5	13.5	56	21

المصدر: تحقيق ميداني 2025

مخالفة المواصفات التقنية لطبيعة الأماكن (الطابع العمراني)[1]:

تختلف الأحكام التنظيمية باختلاف الخصائص الطبيعية والمعمارية للمناطق. وقد تُرفض رخصة البناء أو تُقيّد بشروط خاصة إذا ثبت أن المشروع يمس بمظهر الأماكن أو المشهد الطبيعي أو التراثي، أو يخلّ بالانسجام المعماري العام. كما يُشترط أن تراعي البنايات البساطة في الشكل، وتوحيد المواد والواجهة، بما يحقق التماسك الجمالي للمدينة.

✓ مخالفة حدود العلو المسموح به:

تُرفض رخصة البناء إذا تجاوز ارتفاع المشروع الحدّ المتوسط لعلو البنايات المجاورة، خصوصًا في المناطق ذات المخططات العمرانية قيد الاعتماد والتي تُشكل وحدة عمرانية متجانسة.

✓ عدم إنجاز السياج وفق الضوابط المعمارية:

يُشترط إنجاز السياج بانسجام تام مع الطابع المعماري للبناء الرئيسي، مع عدم تجاوز ارتفاعه الإجمالي (2.40م)، ويُحدد الحد الأدنى للجزء المبني منه بـ (1.50م) من منسوب الرصيف.

✓ التعدي على المساحات الخضراء:

تُرفض رخصة البناء إذا تضمن المشروع إضرارًا واضحًا بالمساحات الخضراء ذات الأهمية، أو عند اقتلاع عدد معتبر من الأشجار دون تعويض أو حماية بديلة.

6.2. المرسوم التشريعي 94-04 المؤرخ في 06 أفريل 1994 المتعلق بالتطبيق السليم للقانون[2]:

المشرع حاول تفادي الثغرات التي تضمنها قانون 90 – 29، وجعل تدخل الإدارة أكثر فعالية ونجاعة على حساب تدخل القضاء فبالإضافة إلى المتابعة الجزائية في حالة مخالفة قواعد البناء فإن المشرع خول للإدارة مراقبة جميع عمليات البناء عن طريق التقصي والمعاينة و تحرير المحاضر من طرف الأعوان المؤهلين وكذا في توقيع الغرامات المالية على المخالفين والزامهم بتوقيف الأشغال أو القيام

1 المواد 29، 30، 31 من المرسوم ذاته.

2 المرسوم التشريعي 94 – 04 المؤرخ في 06 أفريل 1994.

بمطابقتها أو هدمها وهذا أثناء إنجاز الأشغال أو بعد إتمامها وفي حالة استمرار المخالف في الأشغال بعد إنذاره بوقف الأشغال من قبل شرطة التعمير فإن المادة 53 منه أجازت للإدارة حق الهدم وعلى نفقة المخالف ودون اللجوء الى القضاء.

وما على الإدارة سوى إخطار الجهة القضائية الاستعجالية من أجل تثبيت أمر توقيف الأشغال وتحقيق المطابقة وذلك إضافة إلى المتابعات والعقوبات الجزائية. وبعد دراسة آليات الرقابة على العمران من طرف السلطات المعنية وجدنا أنها تتدرج وفق مرحلتين الا وهما الرقابة القبلية والرقابة البعدية وكل منها يحتوي على عناصر وأي خلل في هذه الأخيرة سوآءا كان في الرقابة القبلية أو البعدية لا يسمح بأن تتم الرقابة بالشكل المطلوب مما يبقي اختلالات داخل المجال العمراني.

7.2. المرسوم التشريعي 94 – 07 المؤرخ في 18 ماي 1994 الذي يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري[1] المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-106 المؤرخ في 14 أوت سنة 2004:

نص القانون 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير على اختصاص القاضي الجزائي بالنظر إلى جميع الجرائم الناجمة عن مخالفات القانون رقم 29-90 والنصوص القانونية المتعلقة به إلى أن نصت المادة 77 من هذا القانون على جرائم البناء أو المخالفات العمرانية بصفة عامة دون تعدادها وتبعا لذلك جاء المرسوم التشريعي 5 07-14 المؤرخ في 15 ماي 1994 ليوضح غموض المادة 77 من قانون 29-90 إلا أنه جاء بمادة وحيدة هي المادة 50 والتي تحصي أنواع المخالفات كما يلي:

- **أنواع المخالفات حسب المرسوم التشريعي 94 -07 المؤرخ في 18 ماي 1994 الذي يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل والمتمم:**
  - **تشييد بناية بدون رخصة بناء:**

بعد البناء دون رخصة من أهم الجرائم الواقعة على العقار المبني، نظرا لأهميتها في ردع مخالفات العمران ونظرا لكثرة النزاعات حولها سواءا أمام القضاء الإداري أو القضاء العادي فرخصة البناء

1 المرسوم التشريعي 94 – 07 المؤرخ في 18 ماي 1994.

تعد وسيلة استحدثها المشرع لبسط رقابته الإدارية على المجال العمراني، و ذلك بإلزام كل من يريد القيام بالبناء، التعرية أو إعادة البناء ..... إلخ، أن يتحصل من الإدارة المختصة على رخصة تبيح له ذلك.

الغرض من رخصة البناء هو مراقبة مدى مطابقة أعمال البناء لما ينص عليه القانون أو ما يتطلب من أجل السير الحسن لإنجاز المباني، وعليه تقوم مخالفة تشييد بناية دون رخصة بناء.

- **تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء:**

إذا كانت رخصة البناء شرط ضروري قبل الشروع في إنجاز البنايات، فإن كل شخص تحصل على رخصة البناء واجب عليه التقيد بها ، وقد عمل المشرع على وضع عقوبات لمن يخالف القواعد التي تفرضها رخصة البناء وعدم احترام الارتفاع المرخص به يعرض صاحبه لغرامة مالية تحددها الهيئات المختصة في ذلك ، و في حالة الاستيلاء على ملكية الغير و في حالة تعديل الواجهة أيضا يتعرض لعقوبة مالية .

- **عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار:**

ألزم المشرع القائم بالأشغال أن يقوم بالتصريح والإشهار، و تتمثل هذه الإجراءات في وضع لافتة تبين مراجع البناء طبقا لرخصة البناء الممنوحة، و تشتمل اللافتة على: افتتاح الورشة، تاريخ الانتهاء، اسم صاحب المشروع، مكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنجاز ..... الخ.

فإن لم يضع المستفيد من الأشغال هذه اللافتة يتعرض لعقوبة مالية، وإن لم يصرح المستفيد من الأشغال يفتح الورشة أو إتمام الأشغال يتعرض أيضا لعقوبة مالية، وقد تكون المخالفة في حالة وضع اللافتة إذا لم تستوفي جميع البيانات اللازمة، أو تكون اللافتة الموضوعة مخالفة للنموذج المقرر، والهدف من وضع اللافتة هو ضمان قيام المقاول والمهندس بالتنفيذ طبقا للرسومات والمواصفات و إجراء يسمح بالمراقبة للهيئات المختصة.

8.2. القانون 04-05 المؤرخ في 14 اوت 2004 [1]المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير:

جاء هذا القانون استجابةً للثغرات والصعوبات التي ظهرت في تطبيق التشريع السابق، خاصة فيما يتعلق بانتشار ظاهرة البناء بدون رخصة، وعدم مطابقة بعض المباني للرخص الممنوحة، مما أدى إلى تفشي الفوضى العمرانية وتشويه النسيج العمراني في مختلف المدن الجزائرية

ضرورة الحصول على رخصة البناء

أكد القانون بشكل صريح على ضرورة الحصول المسبق على رخصة البناء قبل الشروع في أي عملية بناء. فالرخصة تشكل الوثيقة القانونية الأساسية التي تضمن أن المشروع مطابق لمخططات التهيئة العمرانية وللقواعد التقنية والمعمارية.

في حالة البناء دون رخصة:

- يتم تحرير محضر مخالفة من طرف الأعوان المؤهلين قانونًا.
- يُبلغ المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي من أجل اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة.
- هذه الإجراءات تأتي لمنع التعدي على الأراضي أو إنشاء بنايات عشوائية وغير مطابقة للمعايير المعتمدة.

إجراءات في حالة البناء بدون رخصة

في حالة ثبوت القيام ببناء بدون رخصة، منح القانون للإدارة صلاحيات واسعة من أجل التعامل مع هذه الحالة بسرعة وفعالية:

- يمكن إصدار قرار إداري بالهدم من طرف رئيس البلدية أو الوالي، يتم تنفيذه على نفقة المخالف.
- كما يمكن اللجوء إلى القضاء الإداري الاستعجالي، حيث ترفع الإدارة دعوى مستعجلة أمام القاضي الإداري لطلب توقيف الأشغال الجارية أو إصدار أمر بهدم البناء المنجز دون ترخيص.
- هذا الإجراء جاء لسد ثغرة كانت تعاني منها الإدارة سابقًا، خاصة في مواجهة البناء العشوائي.

1 القانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004. الجريدة الرسمية ، العدد 51.

- إجراءات في حالة عدم مطابقة البناء للرخصة

في حال قيام صاحب المشروع بتغيير مواصفات البناء أو عدم احترام محتوى الرخصة الممنوحة له:

- يمكن للقاضي المختص أن يصدر أمرًا:
  - إما بإعادة الأشغال إلى المطابقة مع محتوى الرخصة الأصلية.
  - أو بهدم الجزء أو المنشأة غير المطابقة.
  - أو إعادة تخصيص الأرض واسترجاع الوضعية الأصلية.
- كما يحق للإدارة رفع دعوى استعجالية أمام القضاء الإداري للمطالبة باتخاذ الإجراءات المناسبة ضد المخالف.
- هذه الإجراءات تهدف إلى حماية النظام العمراني وضمان احترام قواعد التعمير والتهيئة.

إلغاء بعض الأحكام السابقة

حرص المشرع في هذا القانون على إلغاء الأحكام السابقة التي أثبتت عدم فعاليتها، خاصة تلك التي كانت تعيق العمل الإداري في ميدان ضبط التعمير:

- تمت إعادة ترقيم المواد 79، 80 و81 من القانون رقم 90-29 بأحكام جديدة أكثر تنظيمًا ووضوحًا.
- كما تم إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بالإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، بهدف توحيد النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير وجعلها أكثر انسجامًا وفاعلية.

الهدف من القانون:

- ضبط عمليات البناء من خلال تنظيم إجراءات منح رخص البناء والمتابعة الدقيقة للأشغال.
- منع البناء الفوضوي والعشوائي الذي يتسبب في تشويه النسيج العمراني ويخلق مشاكل اجتماعية وقانونية.
- تعزيز الرقابة الإدارية والقضائية في مواجهة مخالفات التعمير وتوفير أدوات قانونية فعالة للبلديات والولايات.
- إرساء نظام قانوني أكثر صرامة ووضوحًا يلزم الأفراد والمؤسسات باحترام القوانين المنظمة للبناء والتعمير.

9.2. المرسوم التنفيذي 06-55 مؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1426 الموافق 30 يناير 2006[1]:

صدر هذا المرسوم التنفيذي لتحديد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في مخالفات التهيئة والتعمير، بالإضافة إلى إجراءات المراقبة ذات الصلة. ويأتي هذا التنظيم ضمن الجهود الرامية إلى تفعيل الرقابة على النشاطات العمرانية ومكافحة المخالفات في مجال البناء والتخطيط الحضري، في إطار القوانين المنظمة لمجال التعمير والتهيئة.

✓ **شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين (المادة 1 إلى المادة 3):**

- يتم تعيين الأعوان المؤهلين بناءً على قائمة اسمية مشتركة بين عدة وزارات (الداخلية، الجماعات المحلية، العدل، السكن والعمران).
- الأعوان المعنيون ينقسمون إلى فئات مختلفة، مثل:
  - مهندسون معماريون.
  - مهندسو الدولة في البناء.
  - تقنيون سامون في البناء.
  - موظفو مصالح التعمير البلدية.
- يشترط فيهم توفر خبرة ميدانية لا تقل عن سنتين إلى خمس سنوات حسب الرتبة.

1 المرسوم التنفيذي التنفيذي 06-55 مؤرخ في 30 يناير2006 ، الجريدة الرسمية ، العدد 6.

✓ **المراقبة في ميدان التهيئة والتعمير(المادة 4 إلى المادة 9):**

- المراقبة تشمل التحقق من وجود الوثائق القانونية (رخص البناء، الهدم، التجزئة، وما إلى ذلك).
- يحق للأعوان المؤهلين زيارة الورشات ومواقع البناء والتحقق من مطابقة الأشغال للقوانين المعمول بها.
- تبرمج زيارات مفاجئة أو مبرمجة، ويقوم بها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من ينوب عنه.

✓ **إجراءات الردع والتحقيق(المادة 10 إلى المادة 21):**

- تحرَّر محاضر معاينة المخالفات ترسل إلى الجهات المختصة (رئيس البلدية، الوالي، وكيل الجمهورية).
- يمكن للأعوان تعليق الأشغال في حالة وجود مخالفة، وترفع تقارير مفصلة حول طبيعة المخالفة وهوية المخالف.
- يعاقب على إنجاز بناء بدون رخصة بصرامة وفقًا للقوانين.
- تلغى أحكام المرسوم التنفيذي السابق رقم 95-318 المؤرخ في 14 أكتوبر 1995.

يأتي هذا المرسوم في إطار تنظيم أفضل لميدان التهيئة والتعمير من خلال ضبط آليات تعيين الأعوان المكلفين بالمراقبة، وتحديد صلاحياتهم، وضمان التنسيق بين مختلف الفاعلين المحليين والوطنيين لضبط النشاطات العمرانية ومنع التجاوزات.

10.2. المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 27 ماي 2009[1]:

صدر هذا المرسوم تطبيقًا لأحكام المادتين 68 و70 من القانون 08-15 المتعلق بمطابقة البنايات وإنهاء الأشغال. الهدف الأساسي من هذا المرسوم هو تنظيم كيفية إنشاء فرق خاصة للمتابعة والتحقيق في مجال البناء لضمان احترام القوانين وتفادي المخالفات في ورشات البناء والمجموعات السكنية.

1 المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 2 ماي 2009، الجريدة الرسمية، العدد27.

أهداف المرسوم:

- تنظيم عمل فرق المتابعة والتحقيق لضمان تطبيق قواعد البناء.
- مراقبة البنايات ومتابعة مدى مطابقتها مع الرخص والقوانين التنظيمية.
- اتخاذ الإجراءات اللازمة ضد البنايات المخالفة.

تشكيل فرق المتابعة والتحقيق:

- يتم تشكيل الفرق من 3 إلى 4 أعضاء على الأقل يمثلون الإدارات المعنية بالبناء (التعمير، الهندسة المعمارية، الأشغال العمومية...).
- مهامها الأساسية:
  - متابعة ورشات البناء والتجزئات السكنية.
  - إعداد تقارير تقنية حول مدى مطابقة البنايات للقوانين.
  - رفع التقارير للسلطات المختصة (الوالي، مدير التعمير، رئيس البلدية).
  - التدخل عند الضرورة لاتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة في حالة وجود مخالفات.

اختيار وتعيين الأعوان:

- يتم اختيار الأعوان من بين الموظفين المختصين في التعمير والهندسة.
- يُعيّنون رسميًا بقرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مدير التعمير.

كيفيات المراقبة:

- الأعوان يجب أن يكونوا مزودين بـ تصريح رسمي أو أمر بمهمة من السلطات.
- لهم الحق في:
  - دخول الورشات.
  - طلب الوثائق والمستندات من أصحاب المشاريع.
  - تحرير تقارير بالملاحظات والمخالفات.
- تتم المراقبة بشكل عادي خلال أيام العمل، ويمكن القيام بها في العطل إذا استدعت الحاجة.
- توثيق العمليات :يتم مسك سجلات خاصة لكل عملية مراقبة لضمان المتابعة الدقيقة.

أهمية هذا المرسوم:

- فرض رقابة ميدانية فعلية على المشاريع العمرانية.
- المساهمة في محاربة البناء غير الشرعي.
- تحسين جودة العمران والاحترام الصارم للقوانين التنظيمية.

11.2. حسب السند القانوني لشرطة العمران وحماية البيئة[1]:

وفقًا للنصوص القانونية المنظمة لشرطة العمران وحماية البيئة، تُصنَّف بعض الأفعال ضمن مخالفات عمرانية تستوجب التدخل القانوني والإداري، وذلك كما يلي:

- **البناء بدون رخصة على ملك خاص أو ملك للغير:**

يُمنع قانونًا الشروع في أشغال البناء على أي ملكية خاصة أو عامة دون الحصول المسبق على رخصة بناء صادرة عن الجهات المختصة. وفي حال ثبوت المخالفة، يحرر مفتش التعمير محضرًا رسميًا يُرسل إلى كل من المجلس الشعبي الولائي، رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومديرية التعمير والبناء. تتابع المخالفة لمدة 30 يومًا، وبعدها يُصدر قرار الهدم الذي يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي تنفيذه خلال مدة لا تتجاوز ثمانية أيام.

- **القيام بأشغال دون ترخيص (كالهدم أو التجزئة):**

تُعد أي تدخلات إنشائية أو تعديلات على واجهات المباني دون الحصول على ترخيص مسبق من الجهات المختصة مخالفة عمرانية. ويترتب على ذلك إصدار قرار بالهدم ينفذه رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- **تجاوز معامل شغل الأرض أو معامل البناء:**

يُعد تجاوز النسب المحددة في رخصة البناء المتعلقة بمعامل شغل الأرض أو المساحة المبنية مخالفة لقوانين التعمير، ويترتب عنها إعداد محضر معاينة وصدور قرار الهدم عند التأكد من المخالفة.

1 مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، قبايلية عبد الوهاب وشرايطية مراد ،سنة 2015 /2016 ،جامعة قالمة، دور شرطة العمران في حماية البيئة في الجزائر.

- **الاستيلاء على جزء من ملك الغير:**

يُمنع قطعًا إقامة أي أشغال على ملكية لا تعود للمُنجز. وفي حال وقوع التعدي، يتم تحرير محضر وتقرير تفصيلي يحدد كيفية الهدم واسترجاع الوضعية الأصلية.

- **تغيير الواجهات أو فتح منافذ غير مصرح بها:**

تستوجب هذه المخالفات التوقف الفوري عن الأشغال وإعادة المبنى إلى حالته الأصلية طبقًا للمخططات التقنية المعتمدة.

- **عدم وضع لافتة توضح بيانات رخصة البناء:**

يُشترط قانونًا وضع لافتة واضحة بموقع البناء تتضمن مرجع رخصة البناء وجميع البيانات المتعلقة بالمشروع. ويُعد إغفال ذلك مخالفة تنظيمية.

3. المخالفات العمرانية في مدينة مازونة.

عرفت مدينة مازونة العديد من المخالفات في النسيج الحضاري لها كغيرها من المدن الجزائرية فمن خلال عملنا الميداني سنبرز تطور المخالفات بها وأهم أنواعها والأحياء التي تتواجد بها بالإضافة إلى أسبابها وآثارها على النسيج الحضري للمدينة.

1.3. تطور المخالفات العمرانية المسجلة بمدينة مازونة:

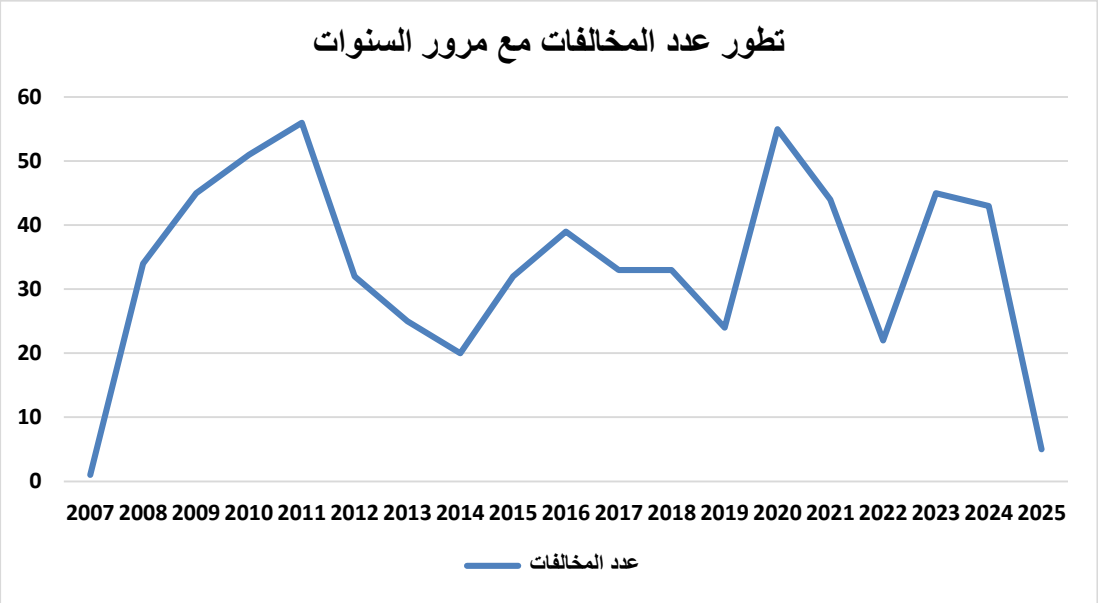
عن طريق المعطيات التي تحصلنا عليها من قبل القسم الفرعي لمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لبلدية مازونة تمكنا من تصنيف المخالفات العمرانية المسجلة في الفترة الممتدة ما بين 2007-2025 والجدول التالي يوضح ذلك:

جدول رقم (19) : تطور المخالفات العمرانية المسجلة بمدينة مازونة خلال الفترة 2007-2025

السنة	عدد المخالفات	السنة	عدد المخالفات
2007	1	2017	33
2008	34	2018	33
2009	45	2019	24
2010	51	2020	55
2011	56	2021	44
2012	32	2022	22
2013	25	2023	45
2014	20	2024	43
2015	32	2025	5
2016	39		

المصدر: القسم الفرعي لمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء مازونة، مارس 2025

الشكل رقم (09): تطور المخالفات العمرانية المسجلة بمدينة مازونة خلال الفترة 2007-2025



المصدر: القسم الفرعي لمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء مازونة، مارس 2025

من خلال الجدول والشكل نلاحظ أن عدد المخالفات شهد تذبذب في الارتفاع والانخفاض مع مرور السنوات حيث في البداية أي سنوات 2008 حتى 2011 شهدت معدل سنوي ب 45 مخالفة وسبب ذلك هو التعمير الكبير التي عرفته المدينة في تلك الفترة (بداية توسع المدينة) ، فلقد بلغ ذروته في 2011 ب 56 مخالفة ومع تكثيف الدور الرقابي للفاعلين إضافة لتجاوب السكان مع قانون التسوية 15- 08 بدأ المعدل السنوي للمخالفات في انخفاض في الفترة (2012 -2019) ليصل لمعدل 30 مخالفة سنويا ، لكن بعد فترة 2020 والتي تزامنت مع الأوضاع الصحية للبلاد والتي كانت كفرصة لزيادة عمليات التعمير من قبل المواطنين لانشغال الرقابة الردهية بالأمور الصحية تم زيادة معدل المخالفات بشكل كبير وصل حتى 55 مخالفة في عام 2020 ، بعد ذلك انخفض تدريجيا حتى يصل إلى 2024 بمعدل 40 مخالفة، وآخر النتائج 5 مخالفات في بداية عام 2025 .

2.3. المخالفات حسب الأحياء:

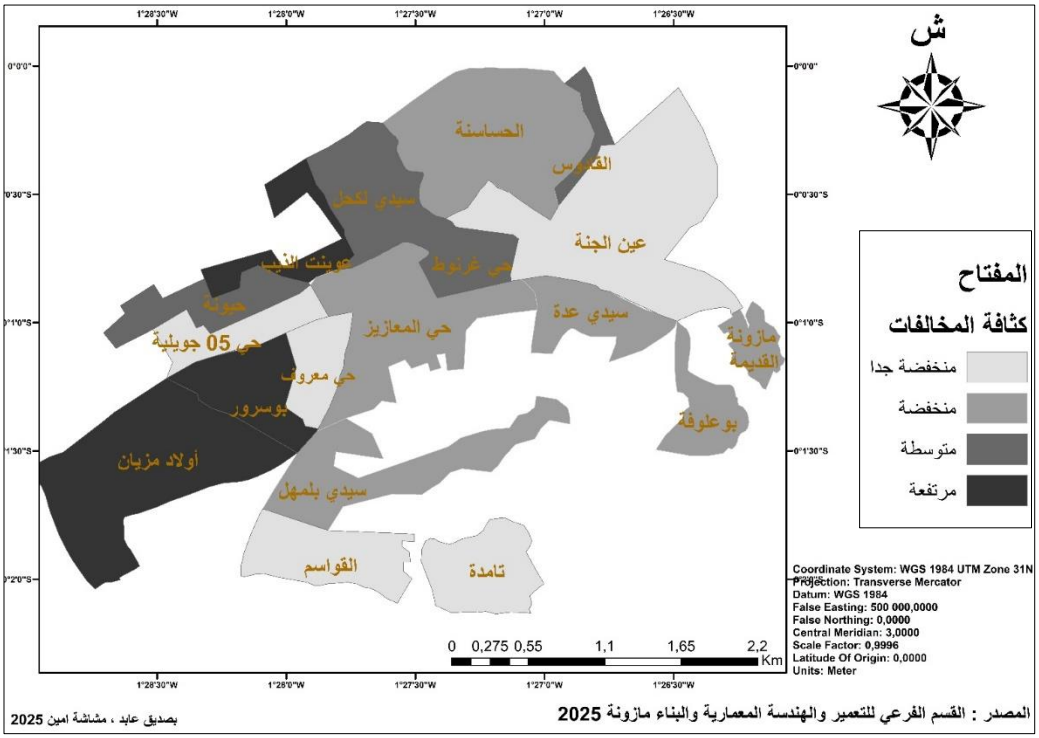
جدول رقم (20): المخالفات حسب الأحياء خلال الفترة 2007-2025

رقم الحي	الحي	عدد المخالفات	المساحة هكتار	الكثافة المخالفة
1	حي 5 جويلية	4	19.77	0.2
2	حي غرنوط	29	21.31	1.36
3	حي المعازيز	55	59.79	0.91
4	حي سيدي عدة	29	26.96	1.07
5	حي بوعلوفة	8	18.67	0.42
6	حي حيونة	21	16.36	1.28
7	حي عوينة الذيب	75	17.99	4.16
8	حي سيدي لكحل	43	34.18	1.25
9	القواسم	14	37.05	0.37
10	حي معروف	2	13.6	0.14
11	بوسرور	79	21.75	3.63
12	حي ولاد مزيان	109	43.15	2.52

13	حي تامدة	12	55.09	0.21
14	حي عين الجنة	26	90.91	0.28
15	حي القادوس	9	5.95	1.51
16	حي حساسنة	98	86.42	1.13
17	سيدي بلمهل	20	40.52	0.49
18	مازونة قديمة	6	11.24	0.53
المجموع		639	620.71	1.02

المصدر: القسم الفرعي لمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء مازونة2025

خريطة رقم (05) : كثافة المخالفات حسب الاحياء لمدينة مازونة ولاية غليزان من 2007 الى 2025



تظهر الخريطة تفاوتًا ملحوظًا في كثافة المخالفات حسب الاحياء في مدينة مازونة ، حيث تتركز الكثافة المرتفعة في أحياء اولاد مزيان ، عوينة ذيب، بوسرور وهذا راجع لعدد المخالفات المرتفع بها و توافقه مع مساحات كبيرة لهاته الاحياء . وأيضا احياء مثل حي القادوس عبر الرغم من أن عدد

المخالفات أقل به مقارنة بالمذكورة سابقا إلا أن مساحته صغيرة جدا (5 هكتارات) مما أنتج كثافة عالية إلا جانب احياء غرنوط وسيدي لكحل .في المقابل، تسجّل أحياء مثل بوعلوفة وج سيدي عدة كثافة متوسطة المخالفات بها، بالإضافة إلى احياء ذات كثافة أقل مثل 5جويلية ومعروف، على الرغم من المساحة الكبيرة إلا أن عدد المخالفات أقل بها مقارنة باحياء أخرى. من خلال الاختلاف البصري لألوان الخريطة نلاحظ أن الكثافة تتركز في الجهة الغربية للمدينة أي مناطق التوسع الجديدة أين ينتشر البناء الحديث النشئة بكثرة وهو ما أنتج عدد مخالفات أكبر.أنواع المخالفات الموجودة في منطقة الدراسة :

3.3. أنواع المخالفات الموجودة في مدينة مازونة:

من خلال المعاينات الميدانية التي قمنا بها في مدينة مازونة، وبالتنسيق مع الهيئات المكلفة بمراقبة العمران، تم تسجيل عدد كبير من المخالفات، ما يعكس الهفوة الكبيرة بين النصوص القانونية التي تضبط قطاع التعمير والواقع الفعلي للمدينة نبرزها فيما يلي:

جدول رقم (21) : أنواع المخالفات العمرانية بمدينة مازونة خلال الفترة 2007-2025

نوع المخالفة العمرانية	عددها	النسبة
إنجاز بناء دون رخصة	302	47.26
عدم احترام محتوى رخصة البناء المسلمة	32	5
نهاية صلاحية رخصة البناء	16	2.5
بدون رخصة هدم	24	3.75
إنجاز أشغال تهيئة دون رخصة	27	4.22
عدم احترام معالم البناء والتجزئة	59	9.23
عدم احترام قواعد الصحة والنظافة	23	3.59
تغيير معالم البناء المرخص به	27	4.22
البناء في منطقة غير قابلة للبناء	43	6.72

البناء فوق ملك عمومي	35	5.47
البناء فوق ملك الغير	15	2.34
البناء بدون احترام الضوابط التقنية	36	5.63
المجموع	**639**	**100**

المصدر: القسم الفرعي لمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء مازونة 2025

1.3.3. البناء بدون رخصة البناء:

يُقصد بالبناء بدون رخصة تشييد المباني أو إجراء تغييرات هيكلية على العقارات دون الحصول على الموافقات الرسمية من الجهات المختصة. وفي مدينة مازونة، يُشكّل هذا النوع من المخالفات حوالي 47% من إجمالي المخالفات المسجلة بين سنتي 2007 و2025، أي ما يقارب نصف المخالفات خلال هذه الفترة.

من خلال التحقيق الميداني نجد أن 61.5% من البناءات في مازونة تمت برخصة قانونية، ما يعكس التزامًا نسبيًا بالإجراءات الإدارية من طرف جزء معتبر من السكان. في المقابل، فإن 38.5% من البناءات أُنجزت بدون رخصة، وهي نسبة لا يُستهان بها، تُظهر عدم احترام قواعد التهيئة والتعمير

جدول رقم (22): هل تم البناء برخصة أو بدون رخصة؟

هل تم البناء	برخصة	بدون رخصة
العدد	123	77
النسبة	61.5	38.5

المصدر: تحقيق ميداني 2025

من خلال التحقيق الميداني أن البناء بدون رخصة في مازونة يرتبط أساسًا بدوافع شخصية واختيارية، حيث يمثل "التصرف الطوعي" بنسبة 42,85%، مما يعكس تجاهلًا متعمدًا للقانون. كما

تُظهر المعطيات أن صعوبة الإجراءات الإدارية تشكل عائقًا حقيقيًا بنسبة (51.94%)، وهو ما قد يدفع البعض للبناء دون ترخيص، أما الأسباب الأخرى فتبقى محدودة جدًا (5.19%).

جدول رقم (23): أسباب البناء بدون الرخصة

إذا كان بدون رخصة	تصرف طوعي	صعوبة الإجراءات	أخرى
العدد	33	40	4
النسبة	42.85	51.94	5.19

المصدر: تحقيق ميداني 2025

شهدت مدينة مازونة في السنوات القريبة الماضية ، ظهور بشكل كبير التجزئات غير المرخصة، وهو نوع يُمنع فيه قانونيًا منح رخص البناء داخلها، ما يدفع السكان إلى البناء دون إمكانية التسوية القانونية، وتنتشر بشكل كبير في الاحياء المحيطية الجديدة مثل حيونة وعوينة الذيب، لها نوعين هما :

- ✓ البناية المتممة بدون رخصة: هي منشأة أُنجز بناؤها بالكامل دون ترخيص رسمي، وتُستغل عادة للسكن أو النشاط، لكنها تظل غير قانونية.
- ✓ البناية غير المتممة بدون رخصة: هي بناية في طور الإنجاز تم تشييدها دون رخصة، ولم تكتمل أشغالها بعد، مما يُصعّب تسويتها لاحقًا ويعرّضها للإيقاف أو الهدم.

صورة رقم (11): بناية متممة



صورة رقم (12): بناية غير متممة



المصدر : من التقاط الطلبة، أفريل 2025

2.3.3. عدم الشروع في البناء من أجل القيام بالمضاربة العقارية:

يشهد حي سيدي لكحل ببلدية مازونة انتشار ظاهرة المضاربة العقارية، حيث يُقدم بعض المالكين على تجميد الأراضي أو الإبقاء على البنايات في وضع غير مكتمل، بهدف رفع قيمتها وإعادة بيعها لاحقًا بسعر أعلى .هذا السلوك يُعيق الدورة العمرانية الطبيعية، ويُسهم في احتكار العقار وتعطيل التنمية الحضرية.

صورة رقم (13): عدم الشروع في البناء من أجل القيام بالمضاربة العقارية



المصدر: من التقاط الطلبة، أفريل 2025

3.3.3. مخالفة قواعد التهيئة العمرانية في مازونة: بين شغل الأرض والاستيلاء:

معامل شغل الأرض: ينتشر هذا النوع بكثرة في مدينة مازونة حيث أغلبية المباني تعدت معدل المعمول بيه في مخططات شغل الأراضي للأحياء، مثل أحياء أولاد مزيان والحساسنة أين ينتشر النمط الفردي بكثرة وبنايات تشغل كل المساحة الكلية للعقار ، وهذا ما يجعلها عرضة للأخطار خاصة وأن المدينة تعرف موسميا الفيضانات.

معامل الاستيلاء على الأرض: من خلال التحقيق الميداني والمسح الذي قمنا به لغالبية الاحياء وجدنا بعض المباني تعدت المساحة العقارية و الإجمالية المملوكة لتصل حتى التعدي على الرصيف العمومي مما ينتج عدم تراصف بين المباني ، نجد بعضها في احياء جانبية ولا تعرف حركية كبيرة.

صورة رقم (14): تجاوز معامل شغل الأرض



صورة رقم (15): تجاوز معامل الاستيلاء على الأرض



المصدر : من التقاط الطلبة، أفريل 2025

4.3.3. عدم وضع اللافتات:

من خلال التحقيق الميداني ، تمت معاينة بعض المباني التي هي في طور الإنجاز، لكن مع التقرب من هاته البنايات نلاحظ غياب للافتات وهذا ما يعني أن أصحابها لا يثبتون اللافتات الإلزامية، مثل لوحة رخصة البناء أو المعلومات التقنية ، في مخالفة واضحة للقوانين العمرانية. هذا السلوك يؤدي إلى فرض عقوبات قانونية على المخالفين.

صورة رقم (16): عدم وضع اللافتات



المصدر: من التقاط الطلبة، أفريل 2025

5.3.3. ترك مخلفات وبقايا البناء :

من خلال التحقيق الميداني، وزيارة للأحياء التي تعرف تشييدات جديدة للمباني مثل (احياء عوينة الذيب وحيونة) نجد بعض الأشخاص الذي يقومون ببناء منازلهم لا يقومون بنقل مخلفات البناء والمتمثلة في أكياس الاسمنت و الحصى والرمل بأنواعه ،،بعيدا عن موقع البناء وفي الأماكن المخصصة للرمي بل يتركونها في محيط المبنى . هذا الفعل ناتج عن قلة أماكن رمي المخلفات التي تخصصها البلدية، مما يزيد من نسبة ترك الأشخاص لها بمحيط البناء.وبالتالي تشويه وتلويث لمحيط المدينة واحيائها .

صورة رقم (17): ترك مخلفات وبقايا البناء



المصدر : من التقاط الطلبة، أفريل 2025

6.3.3. عدم احترام المخطط المعماري:

من خلال التحقيق الميداني ، تبين أن 44.5%صرّحوا بعدم احترامهم للمخطط المعماري أثناء إنجاز البناء، مقابل 55.5% فقط أكدوا التزامهم به. هذه المعطيات تُبرز خللاً واضحًا في مدى الالتزام بالضوابط المعمارية، مما يعكس إما غياب الوعي بأهمية هذه المخططات، أو ضعف الرقابة التقنية أثناء التنفيذ، أو حتى وجود تعديلات لاحقة على التصاميم الأصلية دون الرجوع إلى الجهات المختصة. هذا الوضع قد يؤدي إلى تشويه الصورة العمرانية للمدينة، ويفتح الباب أمام انتشار أنماط عشوائية للبناء تُعرقل تحقيق الانسجام المعماري والوظيفي في النسيج الحضري.

جدول رقم (24) : احترام المخطط المعماري

هل تم احترام المخطط معماري في البناء	نعم	لا
العدد	111	89
النسبة	55.5	44.5

المصدر: تحقيق ميداني 2025

7.3.3. اجراء التغييرات على المباني :

من خلال التحقيق الميداني نلاحظ أن 82% من السكان قاموا بتعديلات على مساكنهم، وهو ما يشير إلى انتشار ظاهرة التغيير الذاتي في البناء، سواء لأغراض التوسعة أو التهيئة حسب الاحتياجات الخاصة. غير أن اللافت أن 56.71% من هذه التعديلات تمت دون رخصة، مقابل 43.29% فقط بترخيص، ما يعكس ضعف الالتزام بالإجراءات القانونية ويطرح إشكالية في احترام الضوابط التنظيمية. هذا الوضع يُظهر خللاً في نظام الرقابة أو ضعفًا في وعي المواطنين بأهمية الترخيص، ويؤكد الحاجة إلى تعزيز التوعية والتسهيل في منح الرخص لتقنين هذا النوع من التدخلات ضمن الإطار القانوني.

صورة رقم (18): احداث مرأب ونافذة



المصدر: من التقاط الطلبة، أفريل 2025

✓ **أنواع التغييرات:**

نلاحظ أن أكثر التعديلات شيوعًا هي تغيير الواجهة بنسبة 34.14%، ما يعكس رغبة السكان في تحسين المظهر الخارجي دون بالضرورة احترام المخطط الأصلي. تليها الفتوحات غير المبررة بنسبة 21.34%، وهي تعديلات قد تخل بالخصوصية أو السلامة المعمارية. كما سُجّلت نسب متفاوتة لتغييرات أخرى، منها إضافة طابق (12.8%) وتحويل المرآب إلى مسكن (10.36%)، مما يشير إلى ضغط سكني أو رغبة في الاستغلال الأمثل للمساحة. أما التعدي على الرصيف (9.14%) وإضافة محل (7.9%) فهي تدل على تجاوزات في المجال العام واستغلال غير قانوني للمساحات. تمثل هذه التغييرات مؤشرات واضحة على غياب الرقابة الكافية، وتؤكد انتشار ممارسات فردية خارج الإطار التنظيمي، مما قد يؤثر سلبًا على جودة النسيج العمراني وتناسق الواجهة الحضرية في مدينة مازونة.

جدول رقم (25) : أنواع التغييرات

ماهي هذه التغييرات	فتوحات غير مبررة	تحويل المرآب إلى مسكن	إضافة طابق	إضافة محل	تغيير الواجهة	التعدي على الرصيف	أخرى
العدد	35	17	21	13	56	15	7
النسبة	21.34	10.36	12.8	7.9	34.14	9.14	4.26

المصدر: تحقيق ميداني 2025

8.3.3. توظيف المباني لأغراض غير سكنية:

من خلال التحقيق الميداني، تمت ملاحظة بعض البنايات التي تم تغيير في وظيفتها الأساسية والمتمثلة في السكن إلى أغراض أخرى بالكامل دون الحصول على تراخيص أو ليس على كل التراخيص في حال تعدد المحلات، مثل الوظائف التجارية من خلال فتح محلات في الطابق الأرضي وجعل الطابق الأعلى لغرض آخر مثل عيادات طبية.

صورة رقم (19): مبنى متعدد الوظائف(تعدد المحلات)



المصدر : من التقاط الطلبة، أفريل 2025

9.3.3. التعدي على الرصيف:

هو استغلال أو بناء غير مرخص على الرصيف، باعتباره من الأملاك العمومية المخصصة للمشاة، وعن طريق التحقيق الذي قمنا به تم رصد العديد من المباني في مختلف الاحياء تم بها التعدي على الرصيف ، اما من تشييد الدرج، أو محيط سياجي وحتى بناء كامل على الرصيف مثل ما تظهره الصورة (حي المعازيز).

صورة رقم (20): مباني متعدية على الرصيف بالكامل



المصدر: من التقاط الطلبة، أفريل 2025

10.3.3. عدم احترام الارتفاق الموجود:

من خلال التحقيق الميداني، نجد بعض التجاوزات في الارتفاقات حيث تم ملاحظة مباني تداخلت مع الأعمدة الكهربائية، حيث العمود مندمج بشكل كلي في البناء مما يشكل خطر على المجتمع (الصورة من حي الحساسنة).

صورة رقم (21): تداخل العمود الكهربائي كليا داخل المبنى



المصدر: من التقاط الطلبة، أفريل 2025

11.3.3. عدم احترام العلو المرخص به:

هو تجاوز الارتفاع المسموح به في رخصة البناء، مما تؤثر على النسيج العمراني، الإضاءة، والتهوية على البنايات المجاورة، من خلال التحقيق الميداني، تم معاينة بعض المنازل التي تعدت الارتفاع المسموح به حيث في مخطط شغل الأراضي للحي نفسه نجد معدل R+2 أقصى ارتفاع ، إلا أن الصورة تظهر بناء طابق آخر R+3 ، (الصورة من حي أولاد مزيان).

صورة رقم (22): مبنى غير محترم للعلو المسموح به



المصدر : من التقاط الطلبة، أفريل 2025

4. المخالفات على مستوى المخططات:

1.4. المخالفات العمرانية المرتبطة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية مازونة:

رغم اعتماد مخطط توجيه التهيئة والتعمير (PDAU) كأداة قانونية وتنظيمية تهدف إلى ضبط التوسع العمراني وتنظيم استعمالات الأرض، إلا أن الواقع الميداني بمدينة مازونة يشهد تزايدًا ملحوظًا في حجم المخالفات العمرانية، مما يحد من فعالية هذا المخطط ويقوض أهدافه.

تتمثل أبرز هذه المخالفات في التعدي على الأراضي الفلاحية والمحمية، حيث تم تسجيل عمليات بناء غير مرخصة على أراضٍ مصنفة ضمن مناطق النشاط الفلاحي أو الغابات، ما يتعارض مع توجيهات المخطط الذي يهدف إلى حماية هذه المساحات من التعمير العشوائي. وقد تفاقمت هذه الظاهرة رغم التعليمات الوزارية الصادرة سنة 2019، والتي نصّت على تجميد القانون المتعلق بالتوسع العمراني أو البناء على حساب الأراضي الزراعية، وذلك حفاظًا على الطابع الفلاحي والمجال الطبيعي الذي يُعدّ ركيزة من ركائز التنمية المستدامة. كما ساهمت البرامج السكنية المنجزة في فترات زمنية متتالية، دون مراعاة دقيقة للضوابط العمرانية أو لطبيعة الأراضي المستغلة، في تعميق هذه المخالفات، خصوصًا عند غياب آليات رقابة صارمة أو ضعف التنسيق بين الجهات المكلفة بالتخطيط والتجسيد.

من جهة أخرى، فشلت العديد من الأجهزة التقنية في تفعيل محتوى المخطط على أرض الواقع، ما أدى إلى تشكّل أحياء غير مهيكلة لا تستجيب لمعايير السلامة والتهيئة. ويُعزى ذلك أيضًا إلى عدم تحيين المخطط العمراني وعدم مواكبته للديناميكية السكانية المتسارعة، مما ساهم في اتساع الفجوة بين واقع التوسع الحضري وما هو مبرمج نظريًا، إذ أن العديد من القطع الأرضية المبرمجة للسكن لم تُنجز بعد، في حين توسعت المدينة نحو اتجاهات غير مبرمجة أصلاً، دون إطار قانوني واضح أو بنية تحتية مرافقة.

2.4. المخالفات العمرانية المرتبطة بمخططات شغل الأراضي في بلدية مازونة:

رغم اعتماد بلدية مازونة لمخططات شغل الأراضي (POS) كأداة لتنظيم النمو العمراني وضبط استعمالات العقار، إلا أن الواقع الميداني يكشف عن فجوة واضحة بين التصاميم النظرية والتجسيد الفعلي

على الأرض. فقد سُجلت تجاوزات متعددة في مختلف الأحياء، سواء من حيث البناء دون احترام المعايير التنظيمية، أو من حيث تغيير استعمالات الأراضي.

فعديد المستفيدين من القطع الأرضية، سواء عبر الوكالة العقارية أوOPGI ، قاموا بتوسيع مساكنهم أو تحويل وظائفها دون الرجوع إلى الجهات المختصة، مما أدى إلى اختلال في النسق العمراني وصعوبات في ربط الشبكات التقنية.

كما تم تسجيل تحويل أراضٍ مبرمجة كمرافق عمومية، كالمؤسسات التعليمية أو الفضاءات الرياضية، إلى سكنات جماعية أو محلات تجارية، إضافة إلى التعدي على المساحات الخضراء وتحويلها إلى مواقف سيارات أو استعمالات خاصة، ما يُخل بالتوازن البيئي والاجتماعي داخل الأحياء.

ويُعزى هذا الوضع أيضًا إلى تأخر المصادقة أو غياب تحيين المخططات، مما أدى إلى فراغ قانوني استُغل للبناء دون مرجعية تنظيمية، خاصة في الأحياء الحضرية المتوسعة كـ "حيونة" و"عوينة الذيب". كل هذه الاختلالات تُفرغ أدوات التهيئة من فعاليتها وتُعرقل جهود التنمية العمرانية المتوازنة في المدينة.

5. الاجراء المتخذ ضد المخالفات:

من خلال التحقيق الميداني نلاحظ أنّ الإجراء الأكثر اتخاذًا من طرف البلدية في حال تسجيل مخالفات هو توقيف الأشغال، حيث يمث 50%من الحالات (39 حالة)، يليه الإحالة إلى العدالة بنسبة 31 %(24 حالة)، ما يعكس توجّهًا إداريًا نحو المعالجة القانونية للمخالفات الجسيمة.

في المقابل، تبرير المخالفة سُجِّل في 18.18 %من الحالات (14 حالة)، ما يدل على وجود نوع من المرونة أو التساهل في بعض الحالات، خاصة عندما يتم تقديم مبررات تقنية أو اجتماعية. أما الهدم الكلي أو الجزئي، فلم يُسجَّل له أي إجراء، وهو ما قد يشير إلى تردد في تطبيق العقوبات الصارمة، أو لجوء السلطات إلى الحلول البديلة كالتوقيف أو الإحالة القضائية.

كما يُلاحظ غياب تام لرد فعل الإدارة (سكوت الإدارة)، مما يعكس نوعًا من المتابعة الإدارية الفعلية للمخالفات دون تجاهلها. هذه الأرقام تسلط الضوء على طبيعة تعامل بلدية مازونة مع المخالفات

العمرانية، حيث تُمثّل العقوبات الإدارية والقضائية الوسيلة الأبرز للرد على التجاوزات، في ظل غياب إجراءات ميدانية صارمة كالهدم.

جدول رقم (26) : الاجراء المتخذ ضد المخالفات

ما هو الاجراء الذي اتخذته البلدية ضدكم	هدم كلي	هدم جزئي	توقيف الأشغال	الإحالة إلى العدالة	تبرير المخالفة	سكوت الإدارة
العدد	0	0	39	24	14	0
النسبة	0	0	50.64	31.16	18.18	0

المصدر: تحقيق ميداني 2025

6. أسباب المخالفات العمرانية في مدينة مازونة:

1.6. الأسباب التسييرية[1]:

- ✓ **الطابع العرفي للأراضي:**

يُعد الطابع العرفي لغالبية الأراضي في مدينة مازونة من أبرز العوامل التسييرية التي تُعرقل جهود مراقبة وتنظيم المجال العمراني. إذ أن غياب الوثائق الرسمية للملكية يَحول دون تعامل المصالح التقنية مع هذه الأراضي ضمن الإطار القانوني، خاصة فيما يتعلق بإصدار رخص البناء وتسوية الوضعيات العقارية. كما أن عدم اعتماد الوثائق العرفية من طرف الجهات المختصة يدفع العديد من المواطنين إلى تجنب الإجراءات القانونية، واللجوء إلى البناء خارج الأطر النظامية.

- ✓ **ضعف الإمكانيات اللوجستية لمراقبة المخالفات العمرانية على المستوى المحلي :**

يُلاحظ قصور في الوسائل المادية المخصصة للمراقبة الإدارية على مستوى مدينة مازونة ، من ذلك غياب وسيلة نقل ميدانية تُمكّن الأعوان من تتبع ورصد المخالفات العمرانية داخل النسيج الحضري.

1 مقابلة مع مفتش فرع التعمير والهندسة المعمارية والبناء مازونة.

✓ **التمييز في التعامل مع المخالفات العمرانية حسب موقعها الجغرافي:**

يُلاحظ أن الاهتمام بمراقبة وضبط المخالفات العمرانية ينصبّ بشكل أكبر على البناءات المُقامة بمحاذاة الطرقات والأماكن العمومية، باعتبارها مرئية للعموم وتمس بالمظهر الحضري العام. في المقابل، يُقلّل من أهمية المخالفات الواقعة في المناطق الداخلية أو البعيدة عن الأنظار، وهو ما يخلق نوعًا من صعوبات في المتابعة. هذا التفاوت في المعالجة يُستغل من طرف بعض المواطنين للقيام بتعديات عمرانية في أماكن أقل مراقبة، مما يؤدي إلى تفشي المخالفات وتوسعها داخل النسيج العمراني بشكل غير منضبط.

2.6. الأسباب الاقتصادية[1]:

✓ **التأخر في تسوية الوضعيات القانونية للعقارات:**

تؤدي البيروقراطية وتعقيد الإجراءات الإدارية إلى تجميد الكثير من الملفات العقارية، مما يدفع البعض إلى تجاوز الإجراءات القانونية ومباشرة البناء دون انتظار.

✓ **ارتفاع تكاليف إعداد عقود التعمير الرسمية:**

يُشكل الغلاء الملحوظ في رسوم استخراج شهادات ورخص البناء من المصالح التقنية عائقًا أمام المواطنين، إذ يؤدي إلى عزوفهم عن المسارات الرسمية للبناء، ويدفعهم إلى تجنب المراقبة الإدارية، مما ينتج عنه انتشار البنايات العشوائية وغير القانونية داخل النسيج الحضري.

✓ **ضعف الموارد المالية لتأطير أعوان الرقابة العمرانية:**

تُعد الظروف الاقتصادية الراهنة من بين العوامل التي حالت دون توفير الوسائل المادية واللوجستية اللازمة لعمل مفتشي التعمير وأعوان شرطة العمران، الأمر الذي يحد من قدرتهم على أداء مهامهم الرقابية في ظروف مهنية مناسبة، ويُضعف من فعالية تدخلاتهم الميدانية.

1 تحقيق ميداني.

3.6. الأسباب الاجتماعية[1]:

✓ **ضعف الوعي المدني بقوانين التعمير:**

يعاني عدد كبير من المواطنين من نقص في الوعي بأهمية الالتزام بقوانين التهيئة والتعمير، حيث يُنظر إلى هذه القوانين على أنها مجرد تعقيدات إدارية، مما يشجع على تجاوزها وعدم احترامها.

✓ **توقيت ارتكاب المخالفات:**

تُرتكب أغلب المخالفات خارج أوقات العمل الإداري، وفي عطلات نهاية الأسبوع أو خلال العطل المدفوعة الأجر، مثل الأعياد والمناسبات الرسمية، مما يصعب من عملية المراقبة والمتابعة.

✓ **عدم الالتزام بشروط الرخص:**

يعزف بعض المواطنين عن احترام الشروط المحددة في رخص البناء، خاصة فيما يتعلق بأوقات العمل ومدد الإنجاز، مما يؤدي إلى تجاوزات في التنفيذ.

4.6. الأسباب الثقافية:

✓ **عدم مراعاة معامل شغل الأرض:**

المواطن الجزائري غالبًا لا يأخذ في اعتباره معامل شغل الأرض، حيث يعتقد أن المساحة المبنية تساوي المساحة الكلية. كما أنه لا يترك مسافة بينه وبين جاره أو حتى الحديقة الخاصة به، مما يؤدي إلى تكدس المباني.

✓ **عدم الاهتمام بالجانب الجمالي للمدينة:**

غالبًا ما يهمل المواطنون الجانب الجمالي للمباني والمنظر العمراني العام للمدينة. حيث يقومون بتعلية البنايات دون مراعاة للبيئة المحيطة، ويفضلون إتمام الأشغال بسرعة دون الاهتمام بمخلفات البناء التي تترك على الواجهات، ما يشوه البيئة الحضرية.

✓ **الاهتمام بالخصوصية في تصميم المساكن:**

يركز السكان في تخطيط المساكن على الحفاظ على الحرمة والخصوصية، إذ يتبعون نظامًا محافظًا في تهوية المسكن وتصميم الشرفات بحيث تكون موجهة نحو الشوارع، مما يؤثر في التنسيق العمراني.

1 تحقيق ميداني

7. تأثير المخالفات العمرانية على مدينة مازونة:

1.7. التأثير على الجانب العمراني والجمالي:

- غياب الطابع المعماري الموحد في المدينة، المتمثل في عدم توحيد شكل الواجهات والارتفاعات، وتوحيد الألوان ومواد البناء. وهذا يؤدي إلى إحداث فوضى هندسية في المدينة.
- للمخالفات العمرانية تأثير على تخطيط الشوارع بسبب التقسيم العشوائي للأراضي، والتعدي على الأملاك العامة مثل الطرق والمساحات الخضراء. كما نلاحظ في بعض المناطق عدم مراعاة التدرج الهرمي للطرقات (رئيسية، ثانوية، ثالثية)، وفي مناطق أخرى وجود شوارع تختلف في عرضها.
- افتقار العمارة لهويتها، وعدم تمثيلها للقيمة المعمارية التي تتميز بها المدينة.

2.7. التأثير على الجانب الاجتماعي:

- تظهر آثار اجتماعية تتمثل في فقدان حسن الجوار بين المواطنين، خاصة عند حدوث تعديات على أملاك الغير، مما يؤدي إلى المنازعات والخصومات بين السكان.
- فقدان الثقة بين السكان والبلدية، بسبب عجزها عن تطبيق القانون والاكتفاء بتغريم المواطنين، خاصة فيما يتعلق بتنفيذ قرارات الهدم التي من شأنها الحد من هذه المخالفات.

3.7. التأثير على الجانب البيئي والصحي:

- سوء الإضاءة والتهوية والتشمس نتيجة للتفاوت في الارتفاعات وتموضع البنايات بالنسبة لبعضها البعض.
- الخلط بين الاستخدامات، حيث تظهر استعمالات غير مرخصة لا تتناسب مع وظيفة المنطقة.
- القضاء على المساحات الخضراء حول المنازل وأمامها.

4.7. التأثير على الجانب الطبيعي والاقتصادي:

- يؤدي الاستغلال غير العقلاني للعقارات والتوسع غير المنظم إلى التعدي على الأملاك العامة، مما يسبب القضاء على المساحات العامة، مثل المساحات الخضراء، والمساحات المخصصة لمواقف السيارات. وتنتشر هذه المخالفات بشكل كبير في المدينة، مما يساهم في خلق مدينة إسمنتية تفتقر إلى المساحات الخضراء.
- كما أن المخالفات العمرانية تشوه المناظر الطبيعية وتشكل خطرًا على السكان.

خلاصة الفصل:

بعد التطرق إلى دراسة الملكية العقارية في مدينة مازونة، تبيّن أن الملكية الفردية تُشكّل النسبة الأكبر، وهو ما يعكس بوضوح طبيعة البنية العقارية للمدينة ويدعم النتائج المستخلصة في الفصل الأول التي أبرزت هيمنة النمط الفردي وما يرافقه من إشكالية أساسية تتمثل في ندرة العقار القابل للاستغلال. كما تم تحليل مسار إنتاج التعمير في المدينة بأشكاله المختلفة، حيث خلصنا إلى أن مازونة تعاني اليوم من تفرّق عمراني وبلوغ مرحلة الإشباع العقاري، في حين يتجه التوسع العمراني العام نحو الجهة الغربية التي تمثل المجال المحتمل للتوسع المستقبلي. كما تناولنا بالدراسة والتحليل واقع المخالفات العمرانية في المدينة، من خلال عرض أشكال تطورها مدعّمة بإحصائيات رسمية دقيقة صادرة عن الجهات المحلية، مع تصنيف أبرز أنواع هذه المخالفات وتحديد أسبابها المتعددة، والتي تتراوح بين ضعف الرقابة، وتعقيدات الإجراءات الإدارية، إلى غياب الوعي لدى المواطنين. وقد بيّنت الدراسة الأثر السلبي لهذه المخالفات على النسيج الحضري لمازونة، حيث تساهم في خلق بيئة عمرانية غير منظمة وتعيق جهود التخطيط والتسيير الحضري السليم.

الفصل الثالث

المخالفات العمرانية بين المحاربة والتسوية القانونية

تمهيد:

لمواجهة ظاهرة المخالفات العمرانية، أولى المشرّع الجزائري اهتمامًا كبيرًا بضرورة وضع آليات للحد منها ومحاربتها وذلك من خلال الرقابة القبلية والبعدية على العمران وأيضا الرقابة الميدانية بضبط المخالفات وهدمها، ثم من خلال آليات التسوية القانونية والعقارية المختلفة.

سنتطرق في هذا الفصل إلى محاولة شرح هاته الآليات وإسقاطها على مدينة مازونة منطقة دراستنا بعرض أهم المعطيات المتحصل عليها من الإدارات المحلية على الرغم من أنّ هاته الأخيرة ناقصة جدا وغير مفصلة ولا تمكن من فهم سيرورة التسوية القانونية حسب القانون رقم 08-15، وغياب المعطيات المتعلقة بالمسح ونتائجه، لذلك اعتمدنا على ما جمعناه من المسح الميداني والمقابلة مع السكان فقط.

I. آليات الحد من المخالفات العمرانية

1. الهيئات والمصالح المكلفة بمراقبة العمران:

نظرا لانتشار المخالفات العمرانية بشكل كبير كان لابد من وجود عدة هيئات فاعلة في المراقبة البعدية للعمران.

نصت المادة 73 من قانون 90/29 ضمن القسم الخاص بالمراقبة على أنه يمكن الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الأعوان المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء وعليه يتضح إن هيئات الرقابة البعدية في مجال العمران هي نوعان:

الأجهزة الإدارية وشرطة التعمير. ومن أجل السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير والتشريعات المتعلقة بها حاول المشرع توسيع دائرة المكلفين بالمراقبة مما جعله يخول مهمة معاينة هذه المخالفات الأشخاص متخصصين والمتمثلين في الأعوان المؤهلين قانونا للبحث عن هذه الأخيرة فكان لابد من إنشاء جهاز ضمن مصالح الشرطة القضائية يكون أكثر تأهيلا للبحث والمتمثل في شرطة العمران ...

1.1. الأجهزة الإدارية :

تلعب الإدارة دورا في مراقبة مختلف المنشئات والبناءات ومدى مطابقتها واحترامها للقانون، وتتمثل الهيئة اللامركزية في الولاية متمثلة في الوالي ويوجد على مستواها مديريتان: مديرية التعمير والبناء ومديرية السكن والتجهيزات العمومية، وكذلك البلدية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث يلعب كل منهما دورا كبيرا في مجال الرقابة العمرانية وحماية الإطار المبني:

1.1.1. الرقابة على المستوى الولائي:

تُعتبر الرقابة الولائية أداة أساسية لضبط العمران وتطبيق القوانين التنظيمية، وتُمارس من خلال هيئتين متخصصتين هم:

- **مديرية البناء والتعمير**[1]: تتمثل مهام مديرية التعمير والبناء فيما يلي:
  - ✓ التجسيد على المستوى المحلي السياسة التعمير والبناء.
  - ✓ السهر بالاتصال مع مصالح الجماعات المحلية على وجود أدوات التعمير وتنفيذها.
  - ✓ السهر على تنفيذ تدابير نظام التعمير واحترام النوعية المعمارية للبناء وحماية المعالم التاريخية والثقافية والطبيعية الهامة.
  - ✓ القيام بكل الأعمال من أجل تحسين الإطار المبني وتطوير سكن مطابق للمتطلبات الاجتماعية والجغرافية والمناخية وتهيئة العقار.
  - ✓ تتولى جمع مجمل المعطيات المستغلة والمتعلقة بالدراسات وإنجاز البناء واقتصاده.
  - ✓ إبداء آراء فنية من أجل إعداد مختلف أعمال التعمير وضمان مراقبتها.
  - ✓ متابعة الدراسة التهيئة والتعمير الراهنة إلى التحكم في تنمية الإقليم البلدي بالاتصال مع الهيئات المعنية.
  - ✓ تدعيم عملية التجديد الحضري والتهيئة العقارية ومتابعتها.
  - ✓ القيام بجرد العناصر المهمة المكونة للهندسة المعمارية المحلية من أجل الحفاظ عليها وإدماجها.
  - ✓ ترقية أعمال إدماج الأنسجة الفوضوية والمجمعات السكنية الكبيرة في مجال التعمير والهندسة المعمارية.

1 القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 22 أفريل 1998 – الذي يحدد الأعمال المنوطة بالمديريات الولائية التابعة الوزارة السكن والمصالح المكونة لها الجريدة الرسمة عند 54.

❖ **مديرية السكن والتجهيزات العمومية**[1]: تكلف مديرية السكن والتجهيزات العمومية بما يلي:

- ✓ اقتراح بناء على تقييم دوري عناصر سياسية السكن تتكيف مع الظروف وخصوصيات الولاية لاسيما فيما يتعلق بالنموذجية.
- ✓ توفير الاتصال مع الهيئات المعنية والجماعات المحلية الظروف الحيوية التي تخص إنجاز عمليات السكن الاجتماعي وتشجيع الاستثمار الخاص في ميدان الترقية العقارية والمبادرة بدراسات حول المقاييس في مجال السكن الريفي والسكن التطوري اللذان يتكيفان مع الخصوصيات المحلية وتشجيع المبادرات في ميدان البناء الذاتي عن طريق توفير تأطير دائم.
- ✓ تكوين مختلف الملفات التنظيمية الضرورية للاطلاع على الدراسات والأشغال وكذا تسليم رخص البناء وتولي تسيير عمليات التجهيزات العمومية في إطار السلطة المخولة لها والاعتمادات الممنوحة.
- ✓ تولي متابعة وجمع عمليات الدراسة واستغلالها وانجاز التجهيزات العمومية وكذا اقتصاد البناء.
- ✓ السهر على تطبيق النصوص التشريعية والتنظيمية في مجال المحاسبة العمومية والصفقات والإشراف على الدراسات.

2.1.1. الرقابة عن طريق البلدية[2]:

تُعدّ البلدية الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة، وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتمثل الإطار الذي يمارس فيه المواطنون حقوقهم في المشاركة في تسيير الشؤون العمومية على المستوى المحلي.

إن المجلس الشعبي البلدي يشكل لجانا دائمة ومؤقتة من بينها:

- **لجنة التهيئة والتعمير:**

لجنة التهيئة والتعمير هي لجنة دائمة منبثقة عن المجلس الشعبي البلدي، تُنشأ بموجب مداولة، وتُكلّف بمتابعة شؤون العمران والتعمير داخل الإقليم البلدي. يرأسها عضو منتخب يعيّنه المجلس، ويمكنها الاستعانة بأشخاص ذوي كفاءة (مثل المهندسين والمخططين الحضريين) لتقديم المشورة التقنية حول مختلف الملفات.

1 منشور صادر عن وزارة السكن الحامل الرقم 56 و99 مؤرخ في 09/10/1999 المتضمن المهام المنوطة بالمديريات الولائية التابعة لقطاع السكن ومجال اختصاصها.

2 القانون 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، العدد 37.

مهام اللجنة:

- ❖ متابعة البناءات ومراقبة مدى مطابقتها للقوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال التعمير.
- ❖ تكثيف الرقابة الميدانية اليومية بالتنسيق مع مفتشي التعمير وشرطة العمران لضبط أي تجاوزات أو مخالفات.
- ❖ رصد ومنع البناءات غير الشرعية والتدخل السريع لمنع تطورها، خاصة على الأراضي العمومية أو الشبكات التقنية.
- ❖ مراقبة الإيصالات غير الشرعية بشبكات الكهرباء، الماء، والصرف الصحي واتخاذ الإجراءات المناسبة.
- ❖ محاربة ظاهرة التعدي على الأرصفة والشوارع بوضع مواد بناء أو إنشاءات مؤقتة غير مرخصة.
- ❖ تشجيع المواطنين على احترام المخططات التوجيهية ومقاييس البناء، خصوصًا في المناطق ذات البناء الذاتي.
- ❖ تقديم التوصيات لرئيس المجلس الشعبي البلدي حول تسليم رخص البناء والهدم، أو التجميد المؤقت لبعض المشاريع عند الضرورة.

- **الهيئة التنفيذية:**

تتمثل الهيئة التنفيذية في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يُعتبر ممثل الدولة على مستوى البلدية، ويُكلّف بتنفيذ مداولات المجلس الشعبي البلدي ومتابعة سير المصالح البلدية، ويضطلع بالمهام التالية:

- ✓ تنفيذ السياسات المحلية المقررة من طرف المجلس الشعبي البلدي ضمن حدود صلاحياته القانونية.
- ✓ السهر على احترام التنظيمات القانونية في مجال التعمير والعمران، خاصة فيما يتعلق بتسليم رخص البناء والهدم، الشهادات الإدارية، وضمان مطابقة الأشغال للمعايير التقنية المعمول بها.
- ✓ ضمان نظافة المحيط الحضري، بما في ذلك العمارات، الشوارع، المساحات والطرق العمومية، واتخاذ التدابير الكفيلة بضمان الصحة والراحة العامة للسكان.
- ✓ الرقابة على تخصيص واستعمال الأراضي، والتأكد من مطابقتها لمخططات التهيئة والتنمية المحلية المعتمدة.

- ✓ المراقبة الدائمة لأشغال البناء والتوسع الحضري لضمان الالتزام بالشروط التقنية والمعمارية المنصوص عليها في النصوص القانونية والتنظيمية.
- ✓ حماية الطابع الجمالي والمعماري للبلدية، والحفاظ على المعالم والمواقع الطبيعية والأثرية، باعتبارها جزءًا من التراث المحلي وذا قيمة تاريخية وثقافية.
- ✓ اتخاذ التدابير الوقائية والتنظيمية في حالات الإخلال بالنظام العام على المستوى المحلي، والتدخل بالتنسيق مع المصالح الأمنية عند الضرورة.

2.1. شرطة العمران[1]:

هي عبارة عن فرقة تتشكل من الأعوان المؤهلين يقر لهم القانون صفة الضبطية القضائية ويتم تعيينهم للبحث عن مخالفات التهيئة والتعمير. هذه الفرق كانت متواجدة منذ سنة 1984 عبر أهم الولايات إلى غاية 1991، وجمد نشاطها فيما بعد بسبب أوضاع أمنية أنذاك، وفي عام 2000 تم إعادة تنشيط هذه الفرق على مستوى كل ولايات القطر الوطني.

❖ مهام شرطة العمران:

تعمل وحدات شرطة العمران وحماية البيئة على مستوى كل ولايات القطر الوطني بالتنسيق مع المصالح التقنية المحلية مصالح البلدية، مصالح الولاية المصالح الصحية، مصالح الغابات، مصالح بيئية، ومصالح أملاك الدولة على السهر على تطبيق القانون في مجال العمران وحماية البيئة، تتمثل مهامها عامة في:

- ✓ تبليغ السلطات المختصة عن كل أشكال البنايات غير المطابقة.
- ✓ محاربة كل مظاهر التجاوزات التي تؤثر على البيئة والصحة العمومية.
- ✓ المعاينات الميدانية للمخالفات.
- ✓ تحرير محاضر المخالفات بعد المعاينة الميدانية والأمر بإجراء المطابقة وتوفيق الأشغال واخبار السلطات القضائية بتلك المخالفات.
- ✓ مراقبة رخص البناء لمختلف أشكال البناءات.
- ✓ السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التنمية العمرانية وحماية البيئة.

1 مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، قبايلية عبد الوهاب وشرايطية مراد ،سنة 2015 /2016 ،جامعة قالمة، دور شرطة العمران في حماية البيئة في الجزائر.

- ✓ منع كل أشكال البناءات الفوضوية والاحتلال اللاشرعي للأراضي والطريق العمومي أو تحويل العقار ذو الاستعمال السكني والتجاري.
- ✓ محاربة كل مظاهر الأخطار التي تؤثر على راحة المواطن والمساس بالنظافة والسكنية العامة.

3.1. الهيئات الاستشارية الداعمة لرقابة العمران:

تلعب بعض الهيئات الاستشارية دورًا مكمّلًا في رقابة التوسع العمراني وضبطه من خلال مهامها القطاعية المرتبطة بالتعمير. تسهم مديرية السياحة في حماية المناطق ذات القيمة السياحية من التعدي العمراني، لا سيما على مستوى الشريط الساحلي، تطبيقًا لأحكام القانون 02-02. أما مديرية الفلاحة، فتعمل على تحديد وحماية الأراضي الفلاحية الخصبة من الزحف العمراني، وفقًا للقانون 90-25. وتساهم مديرية الري في ضمان ربط المشاريع الجديدة بشبكات المياه والصرف الصحي، بالتنسيق مع المصالح التقنية. كما تلعب مديرية البيئة دورًا مهمًا في احترام البعد البيئي عند منح رخص البناء، من خلال الحرص على حماية المساحات الخضراء، ومراعاة تشريعات الصرف الصحي والساحل، بما يضمن تحقيق التوازن بين التنمية العمرانية والحفاظ على الموارد الطبيعية.

2. كيفية الرقابة للأشغال[1]:

من المهام الأساسية للأعوان المؤهلين هي المراقبة لأشغال البناء اثناء الإنجاز وتتمثل هذه المهمة في الزيارة الميدانية لورشات الاشغال وتحرير محاضر معاينة المخالفات وتبليغها

1.2. الزيارات الميدانية لورشات الأشغال:

تتم الزيارة الميدانية لورشات البناء وفق تنظيم دقيق يشمل تحديد أنواع البنايات التي تستوجب المعاينة، وتخطيط كيفية التنقل إلى مواقع الأشغال، واختيار الأوقات المناسبة للتدخل. كما يواجه الأعوان المكلفون بالرقابة عددًا من التحديات أثناء أداء مهامهم.

أنواع البنايات التي تتم زيارتها :

هل البنايات التي زيارتها هي البنايات المنجزة فقط ام تلك قيد الإنجاز أيضا؟ وهل ان الزيارة تمتد الى كل أنواع البناءات التابعة للقطاع الخاص والقطاع العام أيضا ؟

1 مرسوم تنفيذي 06-55 المؤرخ في 30-01-2006 يحدد شروط تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير وكذا إجراءات المراقبة ج و عدد 06 2006

أ- من حيث البنايات المنجزة أو قيد الإنجاز

بالرجوع إلى المادة 73 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05، فإن الأعوان مكلفون "بزيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية."
كما تنص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 06-05 على أنه "يتعين على الأعوان المؤهلين أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنايات الجاري إنجازها، وكذلك القيام بالفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة."

نلاحظ من خلال هذه النصوص القانونية أن هناك تركيزًا واضحًا على إلزامية زيارة البنايات قيد الإنجاز، من خلال القيام بالتحقيقات الميدانية اللازمة، والتأكد من وجود الوثائق المطلوبة، ومدى مطابقة الأشغال لها. أما فيما يخص البنايات المنجزة، فلا يوجد نص قانوني يُلزم الأعوان بزيارتها أو مراقبتها.

ب-من حيث البناءات التابعة للقطاع أو الخاص

من خلال الرجوع إلى الأحكام القانونية التي تؤطر عمليات الرقابة، نلاحظ أن المعاينة الميدانية تشمل جميع البنايات بغض النظر عن القطاع الذي تنتمي إليه، سواء أكانت تابعة للقطاع العام أو الخاص. وتؤكد المادة 73 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-04، أن رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونًا، مطالبون بالقيام بزيارات ميدانية لجميع البنايات قيد الإنجاز، بما يشمل الأنماط السكنية الفردية، الجماعية، شبه الجماعية، وكذا البنايات ذات الطابع التجاري، الصناعي، أو الخدمي.

2.2. تنظيم الخرجات الميدانية[1]:

تُنفذ الزيارات الميدانية من قبل فرق مختصة تابعة لمديريات التعمير والبناء على مستوى الولاية، وكذا مصالح التعمير بالبلديات. وتتكون كل فرقة من 3 إلى 4 أعوان، يتم توزيعهم حسب خصوصية النسيج العمراني لكل بلدية. ويتولى مسؤول الفرقة إعداد برنامج دوري للزيارات الميدانية، يتضمن جدولين:

- **الجدول الأول** :مخصص لزيارات الأعوان التابعين للبلدية، يتم إعداده تحت إشراف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

1 المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 2 ماي 2009، الجريدة الرسمية، العدد27.

- **الجدول الثاني** :خاص بالأعوان التابعين لمديرية التعمير والبناء، ويعد تحت إشراف مدير التعمير، مع إلزامية تبادل نسخ من هذه الجداول بين الهيئتين لضمان التنسيق المشترك.

1.2.2. أوقات تنفيذ الزيارات:

وفقًا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 2 ماي 2009، تُجرى عمليات المراقبة خلال الفترة النهارية، بما في ذلك أيام الراحة والعطل، مما يعكس مرونة في تنفيذ الزيارات التي قد تكون:

- **زيارات منتظمة** :تتم برمجتها مسبقًا ضمن جداول زمنية تمتد عبر أيام الأسبوع.
- **زيارات فجائية** :تُنفذ دون إشعار مسبق، غالبًا في عطلات نهاية الأسبوع أو خلال الأعياد الوطنية والدينية.

2.2.2. آلية تنفيذ الزيارة الميدانية:

لضمان فعالية عملية التفتيش الميداني، ينبغي اتباع مجموعة من الخطوات التنظيمية:

أ- **إعداد برنامج الزيارة** :يتم وفق معايير تأخذ بعين الاعتبار عدد رخص البناء والتصريحات بالأشغال، وعدد الورشات المفتوحة، ومواقعها، ومدى تسجيل مخالفات البناء غير الشرعي.

ب-**إبراز التكليف الرسمي** :يتعين على الأعوان المكلفين بالمراقبة تقديم الوثائق الرسمية التي تُخول لهم مباشرة المهام، حسب ما تنص عليه المادة 6 من المرسوم 09-156.

ج- **التحقق من الوثائق** :تشمل عملية المراقبة مراجعة رخصة البناء والمخططات التقنية المرفقة، ومدى تطابقها مع الأشغال المنجزة.

د- **إثبات المخالفات** :تُوثق جميع التجاوزات العمرانية في محاضر رسمية وفق النماذج المعتمدة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-156.

3.2. تبليغ المحاضر للجهات المختصة:

يمثل تبليغ محاضر المعاينة مرحلة جوهرية في التصدي لمخالفات التعمير. وتُوجه نسخ من هذه المحاضر، حسب طبيعة المخالفة، إلى الجهات التالية:

- **رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي** :في حالات البناء دون رخصة، يجب إرسال المحضر في أجل أقصاه 72 ساعة، وفقًا للمادة 76 مكرر 4 من القانون 90-29 المعدل، والمادة 17 من المرسوم 06-55.
- **الجهة القضائية المختصة** :في حالة عدم مطابقة البناء لأحكام رخصة البناء، يُرسل المحضر مباشرة إلى وكيل الجمهورية دون الحاجة لوساطة إدارية، مما يُعد إجراءً فعالًا لتسريع معالجة المخالفات.
- **مديرية التعمير والبناء** :تُرسل نسخة من المحضر لتتبع المخالفات في إطار إعداد بطاقية وطنية حول ظاهرة البناء غير القانوني.
- **المخالف** :تجدر الإشارة إلى أن غالبية النصوص القانونية لم تُلزم بإبلاغ المخالف بنسخة من محضر المعاينة، وهو ما قد يشكل ثغرة في مسار المعالجة القانونية[1].

جدول رقم (27) : يوضح تلقي الزيارة من طرف المراقبين

هل تلقيتم زيارة من طرف المراقبين اثناء البناء	نعم	لا
العدد	39	125
النسبة	23.78	76.22

المصدر: تحقيق ميداني 2025

من خلال المحقق معهم تعود أسباب الزيارة إلى عدة عوامل، منها متابعة شكاوى الجيران أو المواطنين بعد التبليغ عن وجود مخالفة، أو من أجل تحرير محاضر عند تسجيل تجاوزات، والتي قد تترتب عنها إجراءات قانونية كوقف الأشغال أو توجيه إنذارات. كما تقوم المصالح المختصة أحيانًا بـ زيارات دورية روتينية في إطار مراقبة مشاريع البناء، بهدف التأكد من مدى احترام القوانين والضوابط العمرانية المعتمدة.

1 مرسوم تنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 02 ماي ،2009 يحدد تعين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجزاءات السكنية المادة 03 العدد ،27 ص32.

3. التشريع آلية للرقابة:

1.3. عقود التعمير:

- **تعريف الرخص والشهادات:**

حسب المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والذي يعتبر الرخص والشهادات كآلية للرقابة تحد من المخالفات.

- **الرخص** [1]:

رخصة التجزئة :

تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أرضية من ملكية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها حيث تخضع رخصة التجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي في حالة انعدامها تخضع للتعليمات التي تحددها القاعدة العامة للتهيئة والتعمير. و كما تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كانت خصائصها.

رخصة البناء:

رخصة البناء هي وثيقة إدارية تقرر بموجبها السلطة المختصة إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم مع احترام القواعد القانونية والتنظيمية في ميدان التعمير، وهي من تقنيات المراقبة المتعمدة من طرف السلطات عند استخدام الأرض.

رخصة الهدم :

هي وثيقة إدارية تشترط في كل عملية هدم للبناء كليا أو جزئيا لضمان تنفيذها في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة، و هذا عندما تكون البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية والمعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقا للقوانين المعمول بها وكذا عندما تكون تتواجد البناية على بعد أقل من 3 أمتار من البنايات المجاورة.

1 المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، الجريدة الرسمية العدد 07 سنة 2015.

- **الشهادات**[1]:

شهادة التعمير:

هي وثيقة اختيارية تحتوي على مجموعة من المعلومات التي تساعد صاحب الأرض من تحديد حقوقه في البناء و الإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية ومدى ملائمتها و رخصة البناء التي قد يطلبها لاحقا من أجل إنجاز أي مشروع، و لا تسلم هذه الشهادة إلا بطلب المعني أو من طرف موكله أو أي شخص معني.

شهادة التقسيم:

هي وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.

شهادة المطابقة :

هي وثيقة أو وسيلة من وسائل الرقابة من بعد تثبت عدم وجود تجاوزات في الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها في رخصة البناء ، حيث تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور.

شهادة قابلية الاستغلال:

هي شهادة تقدم بناء: على طلب المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و هي ثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.

- **لجان مراقبة عقود التعمير**[2]:

حسب المدة 90 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 التي تنص على أن المشرع الزم كل من الوزير المكلف بالعمران والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي على إنشاء لجنة لمراقبة عقود التعمير تكلف اللجنة بما يلي:

- ✓ مراقبة الأشغال طبقا للرخص المسلمة.
- ✓ متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير.
- ✓ ويرأس هذه اللجنة حسب الحالة إما الوزير المكلف بالعمران أو الوائي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي.

1 المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير2015، الجريدة الرسمية العدد 07 سنة 2015.

2 المادة (91) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الجريدة الرسمية رقم 07.

2.3. القانون رقم 23-18 [1](حماية أراضي الدولة والمحافظة عليها) كآلية للرقابة:

عمل المشرع الجزائري على وضع أحكام قانونية ترمي إلى حماية أراضي الدولة والمحافظة عليها بموجب القانون 23-18 المؤرخ في28 نوفمبر 2023 من خلال تضمينه مجموعة من التدابير الإدارية للتصدي لظاهرة التعدي على أراضي الدولة بمختلف أصنافها، سواء تعلق الأمر بالأملاك التابعة للدولة أو الاملاك التابعة للجماعات الإقليمية، بالإضافة للعقوبات الجزائية المرصودة لجرائم التعدي والتي يمكن من خلالها أن نستنبط كل الأفعال المادية المشكلة للركن المادي لهذه الجرائم، تتمثل مظاهر التعدي على أراضي الدولة وآثارها في:

بين المشرع الجزائري من خلال الأحكام القانونية المتضمنة بالقانون 23-18 المذكور والمدرجة ضمن الفصل الخامس منه تحت عنوان " أحكام جزائية العقوبات الجزائية المرصودة الجرائم التعدي على أراضي الدولة والتي يمكن من خلالها أن نستشف ونستنبط كل الأفعال المادية المشكلة للركن المادي لهذه الجرائم تطبيقا لمبدأ لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون المكرسة بموجب أحكام المادة الأولى من قانون العقوبات الجزائري،(الأمر 66-156، المؤرخ في 08/06/1966) ومنه حصر كل مظاهر التعدي على أراضي الدولة وأثاره السلبية، وخاصة وفقا لما جاء بنص المادة 17 من القانون المذكور، بالإضافة إلى أحكام المادة الثامنة الأمر 01-85 المؤرخ في13 أوت 1985 من هذا القانون كذلك دون أن يعرف المقصود بالتعدي على أراضي الدولة ومكتفيا فقط بتوضيح مظاهره والتي تفصلها في الآتي:

- **تشييد البنايات والمنشآت دون ترخيص:**

يعتبر الترخيص بالبناء إجراء ضروريا لأسباب تتعلق بالتخطيط العمراني ولاعتبارات بيئية من أجل المحافظة على الأفراد وسلامتهم وتتطلب عملية إقامة البنايات أو المنشآت الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات الإدارية المخولة قانونا وفقا للقوانين السارية المفعول، والمتمثل في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 15/01/2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها (المرسوم 15-19) وهو ما أكدته المادة 08 في فقرتها الأولى من القانون 23-18 التي نصت على ضرورة استنفاذ كافة الإجراءات اللازمة للحصول على رخص البناء وإلا عدت كل بناية أو منشأة مقامة

1 القانون 23-18 المؤرخ في 28 نوفمبر 2023، الجريدة الرسمية العدد 76.

دون الحصول على ذلك مظهرا من مظاهر التعدي على أراضي الدولة وذلك بقولها: " يمنع تشييد أي بناية أو منشآت على أراضي الدولة دون الحصول على الرخص التي تصدرها السلطات الإدارية المختصة وفقا للأحكام المحددة في التشريع والتنظيم الساري المفعول". والملاحظ أن إقامة البنايات والمنشآت دون ترخيص يعد أهم صور ومظاهر التعدي على أراضي الدولة ولذلك فقد نصت الفقرة الثانية من المادة الثامنة على ضرورة هدم هذه البنيات والمنشآت المقامة دون ترخيص وكذا منع ربطها بشبكات النفع العمومية، وكل ما يعتبر إجراء مستحدثا لقطع الطريق أمام المعتدين من وضع الدولة أمام الأمر الواقع.

- **الاستحواذ دون وجه حق على أراضي الدولة واستغلالها لأغراض شخصية أو لفائدة الغير:**

تناولت المادة 17 في فقرتها الأولى مظهرا أخرا من مظاهر التعدي على أراضي الدولة والمتمثل في استحواذ المعتدي دون وجه حق أو سند قانوني على أراضي الدولة على اختلاف إشكالها سواء كانت أملاكا عقارية عامة أو خاصة تابعة للدولة أو أملاكا عامة أو خاصة تابعة للجماعات المحلية وكذا استغلالها لأغراض شخصية أو لفائدة الغير، حيث أن الملاحظ على هذه الفقرة أنها ربطت الاستحواذ بمسألة الاستغلال فقط والذي يعد عنصرا وحيدا من عناصر الملكية العقارية، وعلى سبيل المثال أراضي الدولة ذات الطبيعة الفلاحية أو الغابية تستغل دون رخص قانونية مناسبة .

- **تشييد بنايات أو منشآت على أراضي الدولة التي تم الاستحواذ عليها دون وجه حق:**

تناولت المادة 17 في فقرتها الثانية مظهرا أخرا من مظاهر تطور التعدي واستمراره على أراضي الدولة والمتمثل في تشييد بنايات أو منشآت على أراضي الدولة التي تم الاستحواذ عليها دون وجه حق أو سند قانوني على اختلاف أشكالها سواء كانت أملاكا عقارية عامة أو خاصة تابعة للدولة أو أملاكا عامة أو خاصة تابعة للجماعات المحلية، إذ أن الأمر يختلف عما تناولته الفقرة الأولى من المادة 17 المذكورة أعلاه ويتعد مسألة الاستغلال العادي إلى القيام بأفعال مادية ظاهرة على أراضي الدولة والمتمثلة في القيام بأعمال البناء وتشييد المنشآت والتي حتما ستكون دون الحصول على أي تراخيص قانونية من الجهات الإدارية المختصة قانونا بمنحها.

- **التصرف في أراضي الدولة :**

يخول حق الملكية لصاحبه سلطات معينة على الشيء وهي حق التمتع والاستغلال والتصرف وبعد التصرف أهم عنصر من عناصر الملكية العقارية، إذ يخول لصاحبه القيام بتصرفات قانونية قد تصل إلى نقل الملكية كالبيع والمبادلة، وهو العنصر الجوهري الذي يتميز به المالك للعقار بوجه حق، الا أنه سجلت بعض حالات تصرف في أراضي الدولة لاسيما منها أراضي ذات طبيعة عرش بالبيع واكتتابها عرفيا دون مراعاة الطبيعة القانونية لتلك الأراضي ، الأمر الذي يشكل خرقا للقوانين والتنظيمات السارية المفعول.

- **تغيير طبيعة أراضي الدولة أو وجهتها :**

صنف المشرع الأعمال العمدية التي ترمي إلى تغيير طبيعة أراضي الدولة أو تحويل وجهتها على أنها تشكل صورة من صور التعدي على أراضي الدولة وفقا للمادة 19 من القانون 23-18، ويتجلى ذلك في قيام الأشخاص المعنوية أو الطبيعية بتغيير طبيعة أراضي الدولة أو وجهتها والممنوحة لهم بترخيص سواء كانت ذات طبيعة فلاحية أو صناعية أو سياحية أو حضرية بمعني يكمن التعدي في عدم احترام وتحويل طبيعة ووجهة الأرضية فمثلا أرض مصنفة فلاحية، ويتم البناء عليها دون التقيد بالتشريعات المنظمة لهذا الصنف من الأراضي كتشييد مصنع.

من خلال ما سبق بيانه المظاهر التعدي على أراضي الدولة يمكن القول أن استفحال هذه يؤدي إلى ترتيب مجموعة من الآثار السلبية من بينها:

- التوسع العشوائي للعمران من خلال انتشار البنايات الفوضوية دون الحصول على التراخيص القانونية اللازمة من طرف المعتدين على أراضي الدولة بسبب عدم امتلاكهم سندات الملكية ما يصعب عملية التنمية المحلية توطين المشاريع العمومية على الإقليم.
- تشويه المظهر الجمالي للمدينة بسبب تشيد بنايات ومنشآت دون مراعاة ضرورة التقيد بالمعايير الهندسية اللازمة.
- استنزاف أراضي الدولة التي تعتبر ملكية جماعية بالإضافة إلى أنها ثروة غير متجددة، مما يدفع بالدولة للبحث عن آليات لتسوية هذه الوضعيات الغير قانونية مثلا قانون مطابقة البنايات وتسويتها (08-15) بدلا من معاقبة المعتدين.

- إعاقة برامج التنمية الاقتصادية للدولة التي تستلزم توفر الأوعية العقارية لتوطين المشاريع الاستثمارية على اختلاف أنواعها كالتجهيزات والسكنات، لأن التعدي على أراضي الدولة سيؤدي بالضرورة إلى محدودية تفعيل التنمية الاقتصادية
- بروز عدة مشاكل وآفات اجتماعية خطيرة كتعاطي المخدرات السرقة، عصابات الأحياء، متلازمة في الغالب بالأحياء العمرانية الفوضوية المجسدة في أغلبها على أراضي الدولة.

4. العقوبات القانونية:

نظرًا لاعتبار مخالفات التعمير جُنحًا تُعاقب عليها القوانين الجزائرية، فقد نص المشرع في عدة قوانين ومراسيم تنفيذية على أنواع العقوبات المرتبطة بكل مخالفة، وفق تصنيف قانوني يميز بين البناء بدون رخصة، والبناء المخالف لشروط الرخصة، وكل خرق لأحكام قانون التهيئة والتعمير.

جدول رقم (28): العقوبات القانونية

الأمر	نوع المخالفة	العقوبة
حسب القانون 84-12 المؤرخ في 23 جوان 1984 المتضمن النظام العام للغابات	يؤدي البناء الغير المرخص في الاملاك الغابية الى تعرية الأراضي	يعاقب من 1000 دج الى 3000 دج .
حسب الامر رقم 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 م المتعلق بتحديد قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة	تشييد بناء دون رخصة بناء	غرامة ب 10000دج الى 50000 دج ويعاقب ب سنتين الى خمس سنوات .
حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-175المؤرخ في28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء	مخالفة موقع البناء والطرق المؤدية اليه	غرامة ب 200 دج
	مخالفة موقع البناءات وحجمها	الغرامة المالية هي 200 دج
	تجاوز معامل شغل الأرض (كثافة البناءات في الأرض)	اذا كان التجاوز يقل عن 10% فان الغرامة 400 دج و اذا كان التجاوز يفوق فالغرامة 900 دج
	مخالفة المواصفات التقنية لطبيعة الاماكن (مظهر	غرامة مالية ب 500 دج

	البنايات)	
	عدم احترام العلو المرخص به	غرامة مالية تقدر ب 900 دج على كل مستوى
	عدم اقامة سياج	الغرامة المالية 200 دج
	التعدي على المساحات الخضراء	غرامة تقدر ب 200 دج
حسب المرسوم التنفيذي رقم 94-07 المؤرخ في 15 ماي 1994	تشييد بناية دون رخصة بناء	الغرامة المالية من 1000 دج الى 2000دج
	تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء	الغرامة المالية من 400 دج الى 900 دج
	عدم القيام بإجراءات التصريح والاشهار	الغرامة تقدر ب 200 دج
حسب السند القانوني الشرطة العمران	البناء دون رخصة بناء على ملك خاص او ملك للغير	ملك خاص الغرامة 1000 دج، ملك وطني عمومي الغرامة 200 دج، املاك وطنية خاصة او املاك تابعة للغير الغرامة 1500 دج
	القيام بانجاز اشغال دون ترخيص (الهدم-التجزئة)	الغرامة تتراوح بين 600 دج و800
	تجاوز معامل شغل الأرض بمقياس معين في النسب المقررة	الغرامة المالية تتراوح بين 400 دج و 900 دج
	الاستيلاء على جزء من ملكية الغير	الغرامة هي 800 دج
	تعديل الواجهة او انجاز منافذ غير مقررة أو غير قانونية	غرامة مالية من 500 دج إلى 700 دج
	عدم وضع لافتة تبين مراجع رخصة البناء	الغرامة هي 200 دج

المصدر: الجرائد الرسمية + معالجة الطلبة

كما نص قانون 08-15 على العقوبات المتعلقة بالمخالفات العمرانية كما يلي:

جدول رقم (29): العقوبات الخاصة بالمخالفات حسب القانون 08-15 المتعلق بمطابقة البنايات واتمام إنجازها.

نوع المخالفة		العقوبة
المخالفات المتعلقة برخصة التجزئة	إنشاء تجزئة سكنية أو مجموعة سكنية بدون رخصة تجزئة.	الحبس من 6 أشهر إلى سنتين زائد غرامة من 100.000 الى 1.000.000
	تشيد بناية داخل تجزئة سكنية لم يتحصل لها على رخصة تجزئة	غرامة 100.000 دج إلى 1.000.000 دج
	بيع قطع أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذ كانت غير مرخصة أولم يستلم بها حق الانتفاع المؤقت لأشغال الانتفاع	الحبس من 6 أشهر إلى سنة زائد غرامة من 100.000 دج إلى 1.000.000
المخالفات المتعلقة برخصة البناء	عدم البناية في الآجال المحددة في رخصة البناء	غرامة بـ 50.000 دج الى 100.000 دج
	تشيد أو محاولة تشيد بناية دون رخصة بناء	غرامة بـ 50.000 دج الى 100.000 دج في حالة العودة يعاقب ب 6 أشهر الى سنة وتضاعف الغرامة
المخالفات المتعلقة برخصة المطابقة	عدم تحقيق مطابقة البناية في الأجال المحددة	غرامة مالية من 5.000 دج الى 20.000 دج
	استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها	غرامة مالية من 20.000 دج الى 50.000 دج
	عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة	غرامة من 100.000 دج الى 300.000 دج
	الإدلاء بتصريح كاذب	وفقا لأحكام قانون العقوبات
	الربط المؤقت أو النهائي للبناية الغير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول على	غرامة من 50.000 دج الى 100.000 دج

	التوالي على رخصة البناء أو المطابقة	
	عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال في الآجال المحددة	غرامة من 10.000 دج الى 50.000 دج في حالة العودة تضاعف الغرامة
	عدم إيداع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية بعد تسوية وضعيته في الآجال المحددة	غرامة من دج 50.000 الى 100.000 دج
	عدم وضع سياج الحماية للورشة لافتة تدل على إتمام أشغال الإنجاز	غرامة 5.000 دج إلى 10.000 دج في حالة العودة تضاعف الغرامة
	وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي	غرامة 5.000 دج إلى 20.000 دج

المصدر: القانون 08-15 المؤرخ في 20 / 07 / 2008 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها الجريدة الرسمية عدد 44

من خلال تحليل الجدولين السابقين، يتضح أن المشرّع الجزائري قد أدرك أهمية تفعيل الردع القانوني من خلال تشديد العقوبات.

ففي حين كانت الغرامات في النصوص القانونية السابقة رمزية ولا تحقق الهدف الردعي المرجو، جاء القانون 08-15 ليُحدث قفزة نوعية من خلال رفع قيمة الغرامات المالية إلى حدود 1.000.000 دج كحد أقصى، إلى جانب استحداث عقوبة الحبس في عدد من المخالفات.
غير أن الاكتفاء بالغرامات لا يبدو كافياً لردع المخالفين والحد من تكرار هذه الانتهاكات.

II. آليات التطهير العقاري كوسيلة لتسوية المخالفات العمرانية

لمواجهة ظاهرة التعدي العمراني، التي أصبحت تشكل تهديدًا للتنظيم العمراني، فإن التصدي لها يستدعي اعتماد تخطيط استراتيجي محكم يقوم على تحديد الأهداف والمبادئ، ورسم آليات وطرق التدخل المرتبطة بإطار زمني محدد لمعالجة جذور المشكلة.

في هذا السياق، ترتكز الاستراتيجية المتبعة في مكافحة المخالفات العمرانية، خاصة البناء الفوضوي، على مستويين رئيسيين:

1. التدخل الوقائي:

يتمثل في منع وقوع المخالفات من خلال الرقابة الصارمة على استعمالات الأراضي، وتوفير الأوعية العقارية الصالحة للبناء، وتنظيم سندات الملكية لتمكين الأفراد من البناء بطريقة قانونية. كما يستوجب الأمر انتهاج سياسة سكنية فعالة تستهدف الفئات الهشة وذوي الدخل المحدود، عبر تشجيع إنتاج السكن الاجتماعي.

2. التدخل العلاجي:

يُعنى بمعالجة الوضعيات غير القانونية القائمة، إما من خلال الهدم وهو الإجراء الأقدم والأكثر صرامة، أو عبر إدماج هذه البنايات ضمن النسيج العمراني المنظم، بما يقلل من الأضرار الاجتماعية والمجالية.

الهدم كآلية للقضاء على فوضى العمران والحد من المخالفات العمرانية:

يشكل الهدم أحد الآليات الردعية التي نص عليها التشريع الجزائري من أجل حماية الأراضي التابعة للأملاك العمومية، والحد من البناء غير المرخص. فقد ورد في مشروع القانون المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الجهة المخولة بإصدار قرار الهدم خلال أجل أقصاه 8أيام من تاريخ استلام محضر المعاينة، وفي حالة تقاعسه، يتدخل الوالي المختص إقليميًا خلال أجل لا يتجاوز 10أيام إضافية. ويُلزم المخالف بتنفيذ قرار الهدم بنفسه خلال أجل يتراوح بين 48 ساعة و8 أيام، مع إمكانية الطعن القضائي دون أن يُوقف ذلك مبدئيًا تنفيذ القرار، إلا في حال صدور حكم قضائي بإيقافه.

وقد تم تعزيز هذا الإجراء من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتعلق بكيفيات تسوية وضعية البنايات المنجزة بدون رخصة بناء، والذي أكد على أن الهدم يُعتبر الخيار الأول والأساسي عند تعذر التسوية، خاصة عندما يكون البناء مشيدًا فوق أراضي تابعة للأملاك العمومية أو دون احترام الضوابط التقنية والعمرانية.

والأخطر من ذلك، أن القانون ينص على أن المخالف هو من يجب أن يقوم بهدم البناية محل التعدي، وهذا الإجراء قلّما يُطبق، لأنه يصب غالبًا في مصلحة المخالف الذي يسوّف أو يمتنع، ما لم يكن معتديًا على ملكية تابعة للدولة، ففي هذه الحالة، قد يبادر بالهدم بنفسه خوفًا من تفاقم المتابعة القضائية أو الترحيل القسري، خاصة إذا كان قد شيّد سكناه بدون رخصة قانونية.

عدم تنفيذ عملية الهدم بمدينة مازونة، سمح بالتجاوزات والتعدي على العقار العمومي[1]:

في مدينة مازونة، لا يختلف الوضع كثيرًا عن باقي المدن الجزائرية، غير أن خصوصية هذه المنطقة تتمثل في ضعف ملحوظ جدًا لتطبيق إجراءات الهدم، رغم تعدد المخالفات والتعديات على الأراضي العمومية والبلدية. فعلى سبيل المثال، تم تسجيل أكثر من 60 حالة تجاوزات على العمران خلال السنوات الأخيرة في أحياء أولاد مزيان ، حساسنة و عوينة الذيب إلا أن عدد قرارات الهدم التي تم تنفيذها لا يتجاوز 7حالات فقط، أي بنسبة لا تتعدى 11.6% من إجمالي الحالات.

واللافت أن بعض البنايات التي صدرت بشأنها قرارات هدم منذ سنوات لا تزال قائمة إلى اليوم، دون تنفيذ، رغم توثيقها في محاضر المعاينة. بل الأكثر من ذلك، أن بعض المخالفين قاموا بتوسيع بناياتهم أو إعادة تأهيلها دون أي تدخل من السلطات، ما يعكس غياب الرقابة الدورية، وضعف التنسيق بين المصالح البلدية والأجهزة الأمنية.

ويُسجل كذلك نوع من التباين أو الانتقائية في التطبيق، حيث تُهدم بعض الأكواخ أو البنايات الصغيرة التي يملكها مواطنون بسطاء في المناطق الهامشية، في حين تُغضّ الطرف عن بنايات مشيدة في قلب المدينة على أراضٍ تابعة للأملاك البلدية، تعود لأشخاص معروفين محليًا. هذا الأمر يكرّس ممارسات التمييز واللاعدالة، ويشجع على تكرار المخالفات.

1 مقابلة شفهية مع إداري بالمصالح البلدية .

كما أن بعض قرارات الهدم يُفترض تنفيذها بحضور القوة العمومية، لكن هذه الأخيرة لا تُسخر دائمًا من طرف الجهات المعنية، ما يجعل السلطات المحلية عاجزة عن فرض القانون. وهناك حالات أخرى يتم فيها تأجيل التنفيذ بحجة عدم وجود آلة الهدم، رغم أن الأمر لا يتطلب أحيانًا سوى إزالة حائط صغير أو بناء طارئ.

أمام هذا الواقع، فإن تفعيل الهدم في مازونة يمرّ عبر إرادة سياسية محلية قوية، وتنسيق محكم بين الجهات المعنية، وتحييد منطق العلاقات والمحاباة، حتى لا يتحول القانون إلى مجرد شعارات فارغة، وتظل الأراضي العمومية عرضة للاستحواذ والفوضى العمرانية

3. التسوية كخيار أنجع:

لقد أثبتت التجارب في عدة دول أن الهدم العشوائي وغير المدروس لم يكن حلاً ناجعًا، خاصة في ظل أزمة السكن التي دفعت العديد من الأسر إلى البناء على أراضٍ غير مخصصة، دون مراعاة للمعايير العمرانية أو البيئية. ونتيجة لذلك، أصبحت هذه الظاهرة أمرًا واقعًا، فرضته الحاجة وندرة الأراضي الصالحة للبناء.

كما أن هذا الحل قد أفضى في كثير من الحالات إلى تدمير النسيج الاجتماعي، الذي تطلب سنوات لتكوينه. من هنا، برز توجه بديل يتمثل في تسوية الوضعيات المخالفة، عبر ترقية البنايات ودمجها ضمن المحيط العمراني والاجتماعي، وهي السياسة التي تبنتها الجزائر أيضاً، حيث أقرّت وزارة السكن والعمران بسلبية خيار الهدم.

بناءً عليه، تم اعتماد نهج يرتكز على تسوية الوضعيات غير الشرعية، من خلال مجموعة من النصوص القانونية الخاصة بالملكية العقارية والتعمير، تهدف إلى تصحيح الوضعيتين العقارية والعمرانية للبناء المخالف.

❖ أصناف قوانين التسوية:

تصنف قوانين التسوية وفق نطاق تدخلها إلى نوعين:

- **التسوية الجزئية:**

تقتصر على تسوية الوضعية العقارية للبناء من خلال منح سند ملكية للوعاء العقاري، دون تصحيح الوضعية العمرانية للبناء حسب قانون التعمير. هذا النوع من التسوية يُفيد في حالات معينة مثل حيازة رخصة بناء دون ملكية الأرض، ويُمكن الشخص من إعادة البناء أو تسوية وضعيته وفقًا لقواعد التعمير.

كما تشمل التسوية الجزئية التدخل في الأنسجة الحضرية التلقائية، وإدماجها تدريجيا ضمن المخططات العمرانية، مع الإشارة إلى أن نطاق هذا التدخل يبقى محدودًا جغرافياً ونوعياً.

- **التسوية الشاملة:**

نتيجة الانتشار الواسع للبنايات غير القانونية وتحولها إلى سمة بارزة في المشهد العمراني، ومع محدودية التسويات الجزئية، تم استحداث قانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، والذي يهدف إلى تسوية الوضعية القانونية والعمرانية للبنايات من خلال تحقيق المطابقة، بعد التأكد من تسوية وضعية الأوعية العقارية التي أُقيمت عليها هذه البنايات.

من خلال التحقيق الميداني نلاحظ أن نسبة كبيرة من سكان مازونة لم تبادر بوضع ملف تسوية البناء، حيث بلغت نسبة من أجابوا بـ "لا63.5% "، مقابل 36.5% فقط قاموا بإيداع ملفات التسوية. تعكس هذه المعطيات ضعف الاستجابة المحلية للإجراءات القانونية المرتبطة بتسوية البنايات، وهو ما قد يكون راجعًا لعدة عوامل مثل نقص الوعي بأهمية التسوية، أو تعقيد الإجراءات الإدارية، أو حتى غياب المتابعة الفعالة من طرف الجهات المعنية. هذا الواقع يطرح تحديات كبيرة أمام بلدية مازونة في ما يخص تنظيم النسيج العمراني وضمان مطابقة البنايات للقوانين السارية.

جدول رقم (30): المبادرة بوضع ملف التسوية

هل بادرتم بوضع ملف التسوية؟	نعم	لا
العدد	73	127
النسبة	36.5	63.5

المصدر: تحقيق ميداني 2025

نلاحظ أن السبب الرئيسي لعدم مبادرة سكان مازونة بوضع ملفات تسوية هو تعقيد الإجراءات الإدارية، بنسبة 60.62% (77 حالة)، مما يعكس وجود صعوبات بيروقراطية تعرقل انخراط المواطنين في مسار التسوية. تليها الأسباب المالية بنسبة 29.13%(37 حالة)، ما يؤكد تأثير الجوانب الاقتصادية على قدرة السكان على تحمل تكاليف التسوية. أما الأسباب الأخرى، التي تمثل 10.23%(13 حالة)، فقد تعود إلى نقص المعلومات حول الإجراءات أو تردد البعض في اتخاذ الخطوة. وتُبرز هذه النتائج ضرورة أن تعمل بلدية مازونة على تبسيط المسار الإداري، وتكثيف التوعية، وفتح آفاق دعم مالي لتشجيع المواطنين على تسوية وضعياتهم القانونية.

جدول رقم (31): أسباب عدم المبادرة.

إذا كانت لا ماهي أسباب عدم المبادرة	أسباب مالية	تعقيد الاجراءات	أخرى
العدد	37	77	13
النسبة	29.13	60.62	10.23

المصدر: تحقيق ميداني 2025

1.3.التسوية والإزالة وفقًا للقانون 08-15:

ينطوي هذا القانون على معالجة جذرية لأشكال البناء غير المكتمل أو المخالف، والتي ظلت عبارة عن ورشات مفتوحة دون آجال محددة، بسبب انتهاء صلاحية رخص البناء أو ضعف مراقبة أشغال البناء.

وتتم المعالجة من خلال آلية "تحقيق المطابقة"، والتي تُعيد للبناء وضعه القانوني عبر رخص جديدة تُمنح ضمن آجال محددة، مع ضمان تتبع الأشغال من قبل الجهات المختصة.

1.1.3. المراحل الأولية لدراسة ملفات طلبات التسوية:

- **مرحلة إعداد ملف التسوية:**

تتضمن هذه المرحلة جمع الوثائق الضرورية وتحديد نوعية البناية (مرخصة أو غير مرخصة، مكتملة أو غير مكتملة).

الوثائق المطلوبة حسب طبيعة الطلب:

عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام حسب المادة 19:

✓ **فيما يخص البناية غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء المسلمة:**

✓ الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

✓ بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يعده مهندس معماري معتمد.

✓ مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية.

✓ أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد طبقا لأحكام المادة 29 من القانون رقم 08-15.

- **فيما يخص البناية غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة:**

✓ الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

✓ مخطط الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها.

✓ وثائق مكتوبة و بيانية يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان فيما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات.

✓ مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية. أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد ، طبقا لأحكام المادة 29 من القانون 08-15 .

عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة المطابقة لبناية متممة و غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة كما جاء في المادة 20 :

✓ الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة .

✓ مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم 500/1.

✓ المخططات لكل طابق و الواجهات كما اكتملت بسلم 1/50 .

✓ مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع أخذ الخصوصيات الفيزيائية والميكانكية للأرض بعين الاعتبار .

✓ مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة على رخصة بناء : كما جاء في المادة 21 :

✓ وثائق مكتوبة و بيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناية كما اكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري و المهندس المدني، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.

✓ بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها .

✓ مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية .

عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية غير متممة و غير حائزة على رخصة البناء كما جاء في المادة 22 :

- الوثائق المكتوبة و البيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناية تبين الأجزاء الباقي إنجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري و المهندس المدني المعتمدين كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.
- أجل إتمام البناية يتم تقديره من قبل مهندس معماري معتمد طبقا لأحكام المادة 29 من القانون رقم 08-15 مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.
- أجل عند إبداع التصريح بمطابقة البناية الذي يخص بناية غير متممة ، يجب أن يعلم المصرح رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال ويسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق الأشغال من أجل المطابقة حسب النموذج الملحق بهذا المرسوم.
- يودع التصريح لتحقيق مطابقة بناية مرفقا حسب الحالة بأخذ الملفات الذكورة في المادة 4 ، لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناية ، مقابل وصل استلام يبين فيه تاريخ الايداع و هوية المصرح.
- يدون التصريح بمطابقة البناية في سجل خاص تسيره مصالح التعمير التقنية التابعة للمجلس الشعبي للبلدي، يرقمه و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا.
- يجب على أعوان البلدية المكلفين بالتعمير أن يقوموا بزيارة البناية في خلال ثمانية (08) أيام التي تلي إيداع التصريح ، على أساس المعلومات والوثائق التي قدمها المصرح.

ويحررون في هذا الشأن ، محضر عدم مطابقة البناية الذي تبين فيه بصفة دقيقة حالتها أو مكان وجودها وكل الأوضاع التي يمكن أن تعطي معلومات حول حالة هذه البناية يلحق النموذج الخاص بمحضر عدم المطابقة بهذا المرسوم.

- **مرحلة إيداع الملف بمكتب التعمير في البلدية:**

يتم فحص الملف مبدئيًا، وتسجيله في سجل خاص، مع منح المعني وصل إيداع. ثم تقوم المصالح التقنية بمعاينة ميدانية للتحقق من مطابقة المعلومات الواردة في التصريح مع الواقع، وفي حال وجود مخالفات تُحرر محاضر تثبت ذلك.

- **مرحلة التحقيق من قبل مصلحة الدولة للتعمير:(SUC)**

تُحال الملفات على المصالح التقنية المعنية لإبداء آرائها، ويتم التحقيق ميدانيًا من قبل أعوان SUC للتأكد من توقف الأشغال ومدى صحة التصريحات.

تُمنح الملفات رقماً تسلسليًا وتُجمّع الآراء التقنية ضمن الملف، ثم تُحوّل إلى الأمانة التقنية للجنة الدائرة خلال شهر من استكمال الملف.

- **مرحلة البحث في ملفات التسوية:**

تتكفل لجنة الدائرة بدراسة الملفات، استنادًا إلى المعلومات المقدمة من صاحب الطلب والآراء التقنية المختلفة.

وقد تستعين اللجنة بتحقيقات إضافية أو خبرات تقنية متخصصة. ويجب عليها، أثناء الدراسة، مراعاة ما تنص عليه المادة 18 من القانون، خاصة فيما يتعلق بالوعاء العقاري، واحترام مقاييس التعمير والبناء.

يتم الفصل في الملفات خلال أجل أقصاه 3 أشهر من تاريخ استلامها، وذلك بإصدار قرار بالموافقة، أو الموافقة المشروطة، أو الرفض.

حالة الموافقة: في هذه الحالة، يجب التمييز بين حالتي الموافقة البسيطة والموافقة المشروطة.

<u>الموافقة البسيطة:</u> يُميز فيها بين حالتين: الإنجاز بدون رخصة، والإنجاز برخصة.

أولاً: حالة الإنجاز برخصة بناء:

تتعلق هذه الحالة بالبنايات المنتهية الأشغال أو التي ما زالت قيد الإنجاز، كما نصت عليها المادة 35 من القانون رقم 08-15، والتي تكون فيها الأرضية أو قاعدة البناء محل عقد ملكية أو شهادة حيازة أو أي عقد رسمي آخر يتيح الحصول على رخصة بناء. في هذه الحالة، تُحيل لجنة الدائرة الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميًا قصد إعداد شهادة المطابقة بالنسبة للبنايات المنتهية، أو إصدار رخصة إتمام الإنجاز للبنايات غير المكتملة.

ثانياً: حالة البناء بدون رخصة:

وهي الحالة التي لا تكون فيها الأرضية أو البناية نفسها مسوّاة قانونيًا. وطبقًا للمادة 36 من نفس القانون، تتم عملية التسوية عبر مرحلتين أو دورتين متتاليتين:

الدورة الأولى:

تتمثل في إعداد ملف خاص واتباع الإجراءات القانونية لتسوية وضعية القطعة الأرضية، مع التمييز بين حالتين:

- **حالة البناية المنتهية أو قيد الإنجاز المشيدة فوق أرض ذات ملكية عمومية:**

سواء كانت الأرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو للبلدية، ويُسلم لصاحب البناية مستندات إدارية لا ترقى إلى مستوى عقد إداري ناقل للملكية (مسجل ومشهر)، كما هو الحال في حالات تسليم وثائق إدارية للمستفيدين من قطع أرضية بتجزئات تابعة للبلدية، قبل إنهاء التسوية الإدارية.

في هذه الحالة، تتمثل أول خطوة في التعجيل بعملية التحقيق العقاري، عبر إعداد عقود إدارية مشهّرة بالمحافظة العقارية. ووفقًا للمادة 04 من نفس القانون، تُسوى الأرضيات عبر التنازل، وذلك كما يلي:

- **سعر التنازل** :يتم تحديده بناءً على القيمة التجارية للقاعدة العقارية للبناية.
- ومع ذلك، لم يتطرق القانون إلى كيفية تسوية حالة الاستيلاء على أراضٍ تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية (بلدية أو ولاية)، والبناء عليها بصفة غير قانونية.

- **حالة البناية المنجزة أو قيد الإنجاز فوق أرض ذات ملكية خاصة:**

في هذه الحالة أيضًا لم يوضح المشرّع كيفية التسوية. ولكن، يمكن معالجة الوضعية باللجوء إلى أحكام القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007، المتعلق بإجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، من خلال تحقيق عقاري يهدف إلى الإسراع في توثيق الملكية والحصول على السند الرسمي.

الدورة الثانية:

وهي مكملة للدورة الأولى، وتهدف إلى تسوية البناية نفسها.

تُعاد إحالة ملف طلب التسوية الذي يتضمن نسخة من العقد الرسمي للقاعدة العقارية إلى لجنة الدائرة، وذلك في أجل لا يتجاوز (06) أشهر من تاريخ تحرير العقد الرسمي.

ثم يُحال الملف إلى إدارة البلدية بهدف:

- إعداد رخصة بناء على سبيل التسوية بالنسبة للبنايات المنتهية التي لم تتحصل على رخصة مسبقة.
- أو إعداد رخصة إتمام الأشغال بالنسبة للبنايات غير المنتهية، والتي لم تكن مرخصة سابقًا.

حالة الموافقة المشروطة:

تحدث عندما تسجل لجنة الدائرة تحفظات تقنية استنادًا إلى ملف التسوية، سواء من حيث الوثائق المكتوبة أو البيانية، أو المحاضر الإدارية الصادرة عن الإدارات والمصالح التقنية المختصة. وبموجب المادة 44 من القانون 08-15، يُبلّغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني كتابيًا بالتحفظات المسجلة من قبل لجنة الدائرة، ويُطلب منه رفعها خلال الآجال المحددة. وبعد زيارة ميدانية من أحد أعوان قسم البناء والتعمير (SUC) لموقع البناية، وإذا تم التأكد من مطابقة الأشغال لما ورد في التحفظات، يتم تحرير محضر رسمي يُرسل إلى لجنة الدائرة، التي تُصدر قرار الموافقة النهائي، وتحيله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لتسليم المعني أحد الخيارين:

- **رخصة بناء على سبيل التسوية** :في حالة البنايات المنتهية دون رخصة بناء.
- **شهادة المطابقة** :في حالة البنايات المنتهية برخصة بناء لكنها غير مطابقة لأحكام الرخصة الأصلية.

حالة الرفض:

نصّت عليها المادة 45 من القانون 08-15، حيث يمكن للمعني بقرار الرفض تقديم طعن أمام لجنة الولاية، على أن يُرفق الطعن بالوثائق التبريرية اللازمة.

وبعد التحقيق في الوثائق، تفصل لجنة الولاية بقرار تُبلّغه للجنة الدائرة، التي تتخذ القرار النهائي بشأن طلب تحقيق المطابقة وتُبلغه للمعني بالأمر.

2.1.3. البنايات غير القابلة للتسوية والمصنفة للإزالة:

بالرجوع إلى أحكام المواد 16، 37، و39 من القانون 08-15، يمكن تحديد أنماط البنايات غير المؤهلة للتسوية والمصنفة للإزالة، وذلك لعدم توفر الشروط التقنية اللازمة التي تؤهلها للحصول على قرار التسوية من طرف لجنة الدائرة المختصة. وتشمل هذه الحالات ما يلي:

- البنايات المشيدة فوق أراضٍ زراعية.
- البنايات المشيدة بطرق تخالف قوانين الأمن.
- البنايات التي تشوه المنظر العام للموقع بشكل خطير.
- البنايات الموجودة في مواقع تعرقل تشييد وإنجاز مباني ذات منفعة عامة يستحيل نقلها.
- البنايات المنجزة فوق الأرصفة، والمساحات العمومية، والحدائق، والمساحات الشاغرة المحيطة بالعمران.
- البنايات المنجزة في مناطق التوسع السياحي، والمناطق الثقافية، والأثرية، والتاريخية، والموانئ، والمطارات، والأراضي الفلاحية والغابية.

3.1.3. دراسة ملفات التسوية لمدينة مازونة وفق القانون 08-15:

من خلال التحقيق الميداني (المحقق معهم) تبين أن من وضعوا ملفات للتسوية، 94.5% من الملفات كانت في إطار القانون 08-15 ، مما يوضح أن المواطنين في المدينة على دراية بهذا القانون، وأنه معمول به بشكل كبير لدى المواطنين كتسوية لبناياتهم

عدد ملفات التسوية المدروسة لمدينة مازونة خلال الفترة 2011-2024:

قدر العدد الإجمالي للملفات المدروسة خلال هاته الفترة ب 465 ملف ، تمثل نسبة الملفات المقبولة 80% ، مما يؤكد بأن تقريبا كل الملفات تمت دراستها والمصادقة عليها، هاته الملفات المودعة على مستوى البلدية في اطار القانون 08-15 شهدت تباين واختلاف خلال نفس الفترة، ففي السنوات الأولى للعمل به على مستوى البلدية أي أعوام 2011 و 2011، شهدت معدل ب 26 ملف وذلك راجع إلى عدم علم أغلب الناس به وفهم كيفية تقديم الملفات ليرتفع العدد في السنوات الآتية 2013 حتى 2016 بمعدل 65 ملف ليصل إلى ذروته في عام 2016 ب 86 ملف تمت دراسته، وهذا بسبب

انتشاره وتقبل الناس له كحل لوضعية مبانيهم وامتثالهم للقانون، ثم من 2017 لغاية 2020 شهدت معدل 30 ملف لتنخفض في عام 2021 ل 4 ملفات فقط وهذا بسبب جائحة كورونا والاوضاع الصحية للبلاد، بعد الجائحة حتى 2024 تمت دراسة ملفات بمعدل 18 ملف في السنة.

أما بالنسبة الملفات المرفوضة فنسبتها سجلت ب 16% أي ما يعادل 75 ملف خلال نفس الفترة المدروسة من 2011 إلى غاية 2024 ، شهد عام 2016 أكبر عدد من الملفات المرفوضة ب 16 ملف وذلك راجع إلى أن عام 2016 أكبر سنة سجلت بها دفع للملفات على مستوى البلدية، أما الأقل فيعود لعام 2024 ب 2 ملفات مرفوضة فقط.

19 ملف هو عدد الملفات المؤجلة لنفس الفترة أي ما يمثل 4% ، شهدت بعض السنوات لانعدام التأجيل أي أما القبول أو الرفض مثل أعوام 2011 ، 2012 ، 2018 ...، تمثل سنة 2013 أكبر عام تم من خلال تأجيل للملفات ب 6 ملفات، مع تباين السنوات المتبقية في العدد المرفوض ب ملفين، 3 ملفات.

جدول رقم (32): العدد الإجمالي لملفات تسوية البنايات في الفترة 2011-2024

السنة	عدد الملفات المدروسة	عدد الملفات المقبولة	عدد الملفات المرفوضة	عدد الملفات المؤجلة
2011	25	21	4	0
2012	29	25	4	0
2013	79	64	9	6
2014	52	46	5	1
2015	32	23	8	1
2016	86	73	13	0
2017	28	23	4	1
2018	24	19	5	0
2019	36	29	7	0
2020	18	8	5	5
2021	4	2	2	0

2022	21	15	4	2
2023	16	12	3	1
2024	15	11	2	2
المجموع	**465**	**371**	**75**	**19**

المصدر: القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء لدائرة مازونة

✓ **نوع الطلب لملفات التسوية في مدينة مازونة:**

يختلف نوع الطلب لملفات التسوية فنميز وجود 04 شهادات تسلم للمعني بالأمر حسب طبيعة البناية، لاحظنا ما يلي :

تصدرت البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء على عدد الملفات ب 176 ملف أي 38% متحصلة على رخصة إتمام على سبيل التسوية، حيث سجلت سنة 2013 أعلى عدد من الملفات المقدر عددهم ب 35 ملف ، تليها سنة 2016 ب 27 ملف، ثم 2019 ب 22 ملف، اما بقية السنوات المتبقية فلم تتعدى حاجز 15 ملف وأقل عدد في عام 2021 ب ملفين فقط.

في المرتبة الثانية جاءت البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء بعدد من الملفات قدره 104 ملف، متحصل على رخصة إتمام ، حيث سجلت سنتي 2013 و 2014 أعلى عدد من الملفات في هاته الفئة ب 17 و19 ملف على التوالي، فيما لم تتعدى معدل 5 ملفات في السنوات الأخيرة مقارنة بمعدل بحدود 12 ملف في السنوات الأولى للعمل بهذا القانون.

في المرتبة الثالثة جاءت البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة ب 95 ملف أي أن شهادة المطابقة سلمت ل 95 بناية وهي موزعة كما يلي : أكبر عدد من الملفات سجل سنة 2016 ب 31 ملف أي ثلث العدد الكلي و16 و13 ملف على التوالي لسنوات 2014 و 2017 فيما لم تتعدى باقي السنوات 01 ملفات وانعدام الملفات في عامي 2011 و 2022.

في المرتبة الاخيرة كانت من نصيب البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء ب 90 ملف وبهذا تحصل أصحاب هذه البنايات على رخصة بناء على سبيل التسوية ، بحيث سجلت سنوات 2013 و 2016 ، 18 و13 ملف على التوالي، أمت باقي السنوات فلم تتعدى عتبة 10 ملفات.

جدول رقم (33): عدد ملفات التسوية حسب نوع الطلب خلال الفترة 2011-2024

السنة	البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء	البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة	البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء	البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء
2011	9	0	4	12
2012	9	3	4	13
2013	17	9	18	35
2014	19	16	6	11
2015	12	6	6	8
2016	15	31	13	27
2017	2	13	3	10
2018	9	2	7	6
2019	3	4	7	22
2020	2	4	2	10
2021	0	1	1	2
2022	1	0	8	12
2023	4	4	5	3
2024	2	2	6	5
المجموع	**104**	**95**	**90**	**176**

المصدر: القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء لدائرة مازونة

✓ **ملفات التسوية المقبولة حسب نوع الطلب خلال الفترة 2011 – 2024:**

مثلت نسبة الملفات المقبولة والتي قدر عددها 371 ، 79% من مجموع الملفات المدروسة، مثلت البنايات غير المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء 131 ملف من المجموع الكلي الملفات المقبولة ، حيث سجلت سنة 2013 أكبر عدد من الملفات ب 32 ملف تليها 2016 و2019 بملفات عددها 16 و19 على التوالي ، أما بقية السنوات المتبقية في بمعدل أقل من 10 ملفات مع انعدام الملفات في عامي 2021 و 2023 .

أما البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء فقدر على الملفات المقبولة منها 93 ملف كثاني أكثر الحالات، سجلت معدلات سنوية أكثر من 10 ملفات من الفترة 2011 لغاية 2018 ، أما السنوات المتبقية من 2018 لغاية 2024 فسجلت معدلات أقل من 10 ملفات.

– البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة فقدر عدد الملفات منها ب 81 ملف أي ما تمثل 21% من مجموع الملفات المقبولة، سجلت أعلى عدد في سنة 2016 ب 21 ملف و14 ملف لعام 2014، اما باقي السنوات فهي أقل من 10 ملفات، وانعدام لسنوات 2011 و 2023 .

– وأخيرا لبنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء فقدر عدد الملفات ب 69 ملف تمثل نسبة 18% من المجموع الكلي سجلت أعلى عدد في سنتي 2013 و 2016 ب 13 و 11 ملف على التوالي، أما السنوات المتبقية فقسم العدد المتبقي بنسب بمعدل أقل من 5 ملفات مع انعدامه في سنة 2023 .

جدول رقم (34): ملفات التسوية المقبولة حسب نوع الطلب خلال الفترة 2011-2024

السنة	البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء	البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة	البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء	البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء
2011	11	0	4	9
2012	9	3	3	11
2013	11	9	13	32
2014	17	14	5	13
2015	8	2	9	2
2016	7	21	11	16
2017	2	6	2	9
2018	15	1	6	4
2019	2	9	7	19
2020	1	2	2	3
2021	0	1	1	0

2022	7	7	2	9
2023	2	0	0	0
2024	1	6	4	1
المجموع	**93**	**81**	**69**	**131**

المصدر: القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء لدائرة مازونة

✓ **ملفات التسوية المرفوضة حسب نوع الطلب خلال الفترة 2011-2024**

تعبر نسبة عدد الملفات للبنايات الغير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء 42% من مجموع الملفات المرفوضة ب 31 ملف من أصل 75 كلي، سنة 2016 هي أكبر سنة تم رفض ملفات فيها ب 7 ملفات مع 44 ملف متبقي مقسم للسنوات الاخرى بمعدل ملفين لكل عام باستثناء عام 2023 الذي سجل انعدام للملفات.

- فيما يخص الملفات للبنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء قدر عددهم ب 18 ملف بنسبة 24% من المجموع الكلي للملفات المرفوضة سجلت من 2012 لغاية 2020 مع انعدام للسنوات المتبقية.

- أما بالنسبة للبنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء ووهي غير مطابقة فقدر عددها ب 14 ملف، 12 ملف منهم سجلت في عام 2016 و2017 وملف لكل من عام 2015 و2023 مع انعدام لكل السنوات المتبقية.

- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء مقدر عددها ب 12 ملف قسمت على الفترة من 2012 ل 2018 مع انعدام للسنوات المتبقية.

جدول رقم (35): ملفات التسوية المرفوضة حسب نوع الطلب خلال الفترة 2011-2024

السنة	البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء	البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة	البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء	البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء
2011	0	0	0	3
2012	1	0	2	1
2013	6	0	5	6
2014	2	0	0	2

2015	2	1	1	1
2016	4	7	2	7
2017	0	5	1	1
2018	1	0	1	2
2019	1	0	0	3
2020	1	0	0	2
2021	0	0	0	1
2022	0	0	0	1
2023	0	1	0	0
2024	0	0	0	1
المجموع	**18**	**14**	**12**	**31**

المصدر: القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء لدائرة مازونة

✓ ملفات التسوية المؤجلة حسب نوع الطلب خلال الفترة 2011-2024

تُعد فئة **البنايات غير المتممة الحاصلة على رخصة بناء (رخصة إتمام)** الأقل عددًا من حيث الملفات المؤجلة، حيث تم تسجيل ملفين فقط، الأول سنة 2013 والثاني سنة 2024، بنسبة تمثل 10% من إجمالي الملفات المؤجلة.

أما فئة **البنايات غير المطابقة رغم حصولها على رخصة بناء (شهادة مطابقة)**، فقد سجلت أكبر عدد من الملفات المؤجلة بواقع 7 ملفات، منها ملفان في 2013، وملف واحد في كل من السنوات: 2014، 2015، 2017، 2020، و2022، ما يعكس وجود مشاكل واضحة في مطابقة البنايات خلال تلك الفترات، وخاصة في 2013 بنسبة 37.%

بالنسبة لـ **البنايات المتممة دون رخصة بناء (رخصة تسوية)**، فقد تم تسجيل 6 ملفات مؤجلة، موزعة على السنوات 2013، 2019، 2022، 2023، و2024، بمعدل ملف واحد في كل سنة تقريبًا، وتشكل 31% من المجموع الكلي، ما يدل على استمرار هذه المخالفة حتى السنوات الأخيرة.

أما فئة **البنايات غير المتممة دون رخصة بناء (رخصة إتمام على سبيل التسوية)**، فقد سُجل فيها 4 ملفات مؤجلة، منها ملفان في 2013 وملف واحد في كل من سنتي 2021 و2024، بنسبة 21%، وتُعد ثاني أقل فئة بعد البنايات غير المتممة الحاصلة على رخصة.

جدول رقم (36): ملفات التسوية المؤجلة حسب نوع الطلب خلال الفترة 2011-2024

السنة	البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء	البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة	البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء	البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء
2011	0	0	0	0
2012	0	0	0	0
2013	1	2	1	2
2014	0	1	0	0
2015	0	1	0	0
2016	0	0	0	0
2017	0	1	0	0
2018	0	0	0	0
2019	0	0	1	0
2020	0	1	0	0
2021	0	0	0	1
2022	0	1	2	0
2023	0	0	1	0
2024	1	0	1	1
المجموع	2	7	6	4

المصدر: القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء لدائرة مازونة

4.1.3. الملفات المودعة على مستوى بلدية مازونة في اطار القانون 08/15: نصف الملفات المقدمة تمت تسويتها

يشير تحليل البيانات المتعلقة بالملفات المودعة على مستوى بلدية مازونة في إطار القانون 08/15 خلال الفترة من 2010 إلى 2024 إلى وجود تفاوت ملحوظ في نسب الحصول على عقود رخص البناء. فقد عرفت بعض السنوات نسبًا ضعيفة رغم عدد الملفات الكبير، مثل سنة 2011 التي لم تتجاوز فيها نسبة التحصل 19.6%، في حين شهدت سنوات أخرى تحسنًا ملحوظًا مثل 2014 بنسبة

67.9%، وسنة 2024 بنسبة 100%، ما يعكس تطورًا إيجابيًا في معالجة الملفات أو تيسير الإجراءات. بالمقابل، سُجّلت نسب ضعيفة جدًا في سنوات مثل 2022 (9.1%)، مما قد يدل على تشدد في المعايير أو عراقيل إدارية. أما سنة 2013، فشهدت تسليم لـ 55 عقدًا مقابل 36 ملفًا، والذي يمثل هنا التسوية التراكمية أي تم تسوية الملفات للسنوات السابقة في هذه السنة.

ومن خلال التحقيق الميداني، تبين أن من بين الأسباب الرئيسية لرفض الملفات أو عدم تسويتها:

- تعقيدات إدارية وبيروقراطية حالت دون استكمال الإجراءات في آجال معقولة.
- أسباب مادية تتعلق بعدم قدرة المواطنين على إتمام الدراسات التقنية أو توفير الوثائق المطلوبة.
- مخالفات في وضعية الأرض، مثل عدم وجود سندات الملكية أو وجود الأرض في مناطق غير قابلة للبناء (أراضٍ فلاحية أو خارج التغطية التخطيطية).
- إلى جانب ذلك، فإن بعض الملفات تم التخلي عنها من طرف أصحابها نتيجة طول الإجراءات أو صعوبات فنية في تصميم المشاريع.

وعمومًا، فإن النسبة العامة للمتحصلين على العقود خلال الفترة من 2010 إلى 2024 قُدّرت بحوالي 50.92%، ما يعني أن نصف الملفات تقريبًا لم تُسوَّ، بسبب عدم التفصيل للمعطيات وحسب الأحياء مثلا لتوصلنا لنتائج أدق، خاصة وأنّ المعنيين بدراسة الملفات يعزلون التسوية عن باقي القوانين والإجراءات وتحصر فقط في 08-15 وهو ما جعل هذا القانون يفق رغم التمديدات التي تلجأ لها الوزارة كل مرة.

جدول رقم (37): عدد العقود المسلمة (رخص البناء) في إطار القانون 08-15

السنة	الملفات المودعة	عدد العقود المسلمة لرخص البناء
2010	11	
2011	46	9
2012	38	15
2013	36	55
2014	56	38

2015	43	23
2016	100	41
2017	31	21
2018	22	10
2019	33	9
2020	12	5
2021	16	5
2022	22	2
2023	08	3
2024	11	11
المجموع	485	247

المصدر: القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء لدائرة مازونة

2.3.المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 2 فيفري 2022[1]: آلية للتسوية

في ظل تفاقم ظاهرة المخالفات العمرانية في الجزائر، وبروز فئة واسعة من البنايات المشيّدة خلافاً لرخص البناء الممنوحة، أو دون رخصة أصلًا، برزت الحاجة إلى وضع إطار قانوني ينظم تسوية هذه المخالفات بما يحافظ على النسيج العمراني، ويقلل من الأضرار البيئية والاجتماعية الناتجة عن البناء العشوائي. ومن هذا المنطلق، جاء المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 2 فيفري 2022 ليحدد بوضوح الشروط والإجراءات والمعايير القانونية التي تسمح بتسوية وضعية البنايات المنجزة خلافًا لرخص البناء المسلّمة، وذلك إما بمنح رخصة بناء معدّلة إذا كانت الأشغال غير مكتملة، أو شهادة مطابقة إذا كانت البناية منجزة. كما نصّ على تقدير غرامات مالية وفقًا لقيمة وطبيعة المخالفة، وحدد حالات قابلية أو عدم قابلية التسوية تبعًا لمعيار تأثير المخالفة على قواعد العمران والأمن والجوار.

ويهدف هذا المرسوم إلى إيجاد حل وسط بين واقع قانوني صارم وواقع عمراني معقّد، من خلال تمكين الدولة من ضبط المخالفات دون اللجوء إلى الهدم في جميع الحالات، بل منح فرصة التسوية وفق ضوابط محددة صارمة.

1 المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 2 فيفري 2022 الجريدة الرسمية العدد 9.

من خلال التحقيق الميداني (المحقق معهم) تبين أن من وضعوا ملفات للتسوية، 5.5% من الملفات كانت في إطار المرسوم 22-55 ، مما يوضح أن التسوية من خلاله دخلت الحيز لمدينة مازونة على الرغم من ندرته عدم توفر معطيات عنه من طرف المصالح.

شروط وإجراءات طلب تسوية البنايات المخالفة:

أولاً: شروط قبول طلب التسوية

1. أن تكون البناية محل رخصة بناء صادرة قبل تاريخ صدور المرسوم.
2. أن تكون البناية منجزة أو في طور الإنجاز.
3. احترام القواعد العامة للعمران (عدم التعدي على الملكيات، احترام المسافات القانونية، إلخ).
4. احترام معايير البناء والأمن خاصة في المناطق الزلزالية.
5. أن لا تكون المخالفة تمس بالسلامة أو الجوار بشكل خطير.

ثانياً: تشكيل اللجنة المختصة

تُشكَّل اللجنة المختصة بدراسة ملفات رخص البناء أو شهادات المطابقة تحت إشراف ممثل عن مصالح التعمير، والذي يتولى رئاستها. وتضم هذه اللجنة مجموعة من الممثلين عن قطاعات مختلفة، من بينهم ممثل عن الحماية المدنية، وآخر عن الهندسة المعمارية، إلى جانب ممثلين عن مصالح تقنية أخرى تُستدعى حسب طبيعة البناية أو المشروع المعني، كالكهرباء، الغاز، المياه، أو البيئة. يهدف هذا التشكيل المتعدد التخصصات إلى ضمان دراسة شاملة ودقيقة للملف، من الناحية الأمنية، التقنية، والجمالية، بما يضمن مطابقة المشروع للمعايير القانونية والتنظيمية المعمول بها.

ثالثاً: مكونات ملف طلب التسوية

- رخصة البناء الأصلية.
- مخططات معمارية محدثة.
- تقارير تقنية (خاصة في حال تعديل الهيكل الحامل).
- تقرير هندسي + تقرير بالصور.
- كشف وصفي وتقديري للأشغال.

- ملفات إضافية في حالة البنايات المخصصة للاستثمار أو التي تستقبل الجمهور.

إجراءات دراسة الملف وتحديد الغرامة

أولاً: إعداد رخصة البناء المعدّلة أو شهادة المطابقة

تُعتبر رخصة البناء المعدّلة أو شهادة المطابقة وثيقة إدارية تُسلّم لصاحب المشروع بعد خضوع ملفه للدراسة من قبل اللجنة المختصة، والتي تُصدر قرارها بالموافقة في حال استيفاء جميع الشروط. غير أن إصدار هذه الوثيقة لا يتم مباشرة بعد الموافقة، بل يشترط أولاً رفع جميع التحفظات التي قد تكون أُبديت أثناء الدراسة، إن وُجدت. كما يُعدّ دفع غرامة مالية – عادة ما تكون مرتبطة بمخالفات أو تغييرات غير مرخص بها في الأشغال – شرطاً أساسياً قبل إصدار الرخصة المعدّلة أو شهادة المطابقة. هذه الإجراءات تندرج ضمن إطار تنظيم العمران وضمان احترام القوانين المعمارية والعمرانية الجاري بها العمل.

ثانياً: كيفيات تقدير قيمة البناية لتحديد الغرامة

- **حسب طبيعة البناية واستعمالها:**
  - السكنات الريفية والاجتماعية: 5000 – 10000 دج/م² + نسبة غرامة 10.%
  - السكنات الفردية والجماعية: 10000 – 30000 دج/م² + غرامة 15.%
  - البنايات الاستثمارية: 15000 – 50000 دج/م² + غرامة 20.%

قابلية البناية للتسوية حسب طبيعة المخالفة

أولاً: التعدي على المساحات

يُقصد بالتعدي على المساحات قيام صاحب المشروع أو البناء باستغلال مساحة خارج ما هو مرخص له قانوناً، سواء بالبناء أو الإضافة أو التوسعة. وإذا كان هذا التعدي واقعاً داخل حدود الملكية الخاصة بصاحب المشروع، فإن الحالة تُعتبر قابلة للتسوية، بشرط أن لا تُخلّ بالقوانين العمرانية أو شروط التهيئة، ويتم ذلك غالباً عبر تعديل رخصة البناء ودفع الغرامات اللازمة. أما في حالة ما إذا كان التعدي واقعاً على الملك العام (كالطرق، الأرصفة، المساحات الخضراء) أو على ملكية الغير دون إذن،

فإن هذا التعدي يُعد غير قانوني وغير قابل للتسوية، ويُوجب إصدار قرار بالهدم الفوري للمخالفة، حفاظاً على الحقوق العامة والخاصة، وتطبيقاً للقوانين المنظمة للعمران.

ثانياً: ا الفتحات (النوافذ، الشرفات)

تُعد الفتحات مثل النوافذ والشرفات من العناصر التي تخضع لمعايير دقيقة في قوانين البناء، خاصةً فيما يتعلق بعلاقتها بالجوار. فإذا تم إنجاز هذه الفتحات بطريقة لا تُسبب إزعاجاً أو اعتداءً على خصوصية الجيران – كأن تكون مطلة على فضاء داخلي أو غير موجّهة مباشرة نحو ممتلكات الغير – فإنها تُعتبر مخالفة قابلة للتسوية، شريطة دفع غرامة مالية محددة. أما إذا كانت الفتحات تُطلّ مباشرة على ممتلكات الجيران أو تُخلّ بخصوصيتهم، فإنها تُعدّ مخالفة جسيمة وغير قابلة للتسوية، وتستوجب إزالتها أو تعديلها، حمايةً للحقوق الفردية وامتثالاً لضوابط البناء الحضري التي تضمن التعايش السلمي بين السكان.

ثالثاً: الطوابق المضافة

تُعتبر إضافة طوابق إلى بناية قائمة من المخالفات العمرانية الشائعة، ويتم تقييمها وفق مدى احترامها للمعايير القانونية والمعمارية المعتمدة. فإذا كانت الطوابق المضافة لا تُخلّ بمعايير التهيئة والتعمير، كأن تحترم الارتفاعات المسموح بها ولا تؤثر سلباً على التهوية أو الإضاءة أو استقرار البنية، فإنها تُعتبر قابلة للتسوية، غالباً بعد دفع غرامة مالية. أما إذا تسببت هذه الإضافات في تجاوز الارتفاعات المسموحة أو ألحقت ضرراً بالمحيط العمراني أو الجوار، فإنها تُعد مخالفة غير قابلة للتسوية ويجب إزالتها.

رابعاً: تجاوز مساحة شغل الأرض

يقصد بتجاوز مساحة شغل الأرض بناء مساحة أكبر من تلك المسموح بها قانوناً ضمن حدود القطعة الأرضية. فإذا لم يترتب عن هذا التجاوز إخلال واضح بمعايير التهيئة – مثل احترام المساحات الخضراء، التهوية، أو التراجع عن الحدود – فإن الوضعية قد تكون قابلة للتسوية بشرط دفع الغرامات المقررة. أما إذا كان التجاوز يُخلّ بالتوازن العمراني، كأن يغطي كامل الأرض دون احترام المسافات

القانونية أو يشكل ضغطاً على البنية التحتية، فإن الحالة تكون غير قابلة للتسوية ويُتخذ بشأنها قرار بالهدم أو التعديل.

- **القرار الإداري وإجراءات الطعن:**

أولاً: قرار الشباك الوحيد

عند تقديم ملف رخصة البناء أو شهادة المطابقة، يُعرض على الشباك الوحيد المختص بدراسة ملفات التعمير، والذي يُصدر أحد ثلاثة قرارات: إما موافقة صريحة على الملف، أو موافقة بتحفظات تتطلب تعديل بعض الجوانب قبل إصدار الترخيص، أو رفض إذا تبين أن المشروع لا يحترم المعايير التنظيمية أو القانونية. هذا القرار يُعد الخطوة الأولى في مسار المعالجة الإدارية للملف.

ثانياً: طرق الطعن

في حال كان القرار غير مرضٍ لصاحب الطلب (سواء كان رفضاً أو موافقة بتحفظات غير قابلة للتنفيذ)، يحق له الطعن إدارياً أمام لجنة الولاية المختصة خلال مدة 15 يوماً من تاريخ استلام القرار. وإذا لم يتم الرد خلال فترة معقولة، يمكن للمعني بالأمر أن يقدّم طعناً لدى الوزارة المكلفة بالعمران على المستوى المركزي. وفي حال صدور رفض نهائي من جميع الجهات الإدارية، يبقى لصاحب المشروع الحق في اللجوء إلى القضاء عبر الطعن القضائي أمام المحكمة الإدارية المختصة، وذلك للدفاع عن حقوقه وطلب إعادة النظر في القرار الإداري المتخذ.

3.3.إتمام الواجهات بموجب التعليمة 2[1]: كآلية للرقي بالمظهر الخارجي للمدينة الجزائرية.

في إطار تحسين المحيط العمراني وترقية المظهر الجمالي للمدن والمناطق الحضرية، أصدرت السلطات العمومية التعليمة الوزارية المشتركة رقم 08 بتاريخ 21 فيفري 2016، والتي تندرج ضمن مساعي الدولة لتسوية وضعية البنايات غير المكتملة، خاصة تلك الواقعة على المحاور الرئيسية ومداخل المدن والمواقع ذات الأولوية

1 الجريدة الرسمية اعدد 9 المؤرخ في 2 فيفري 2022

وتهدف هذه التعليمة إلى وضع إطار تنظيمي دقيق لمعالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنايات، سواء كانت خاضعة لعملية المطابقة أو في طور الإنهاء، وفقًا لما نصت عليه تعليمة الوزير الأول رقم 219 المؤرخة في 4 سبتمبر 2014

وتضع التعليمة جملة من الإجراءات التنظيمية والتقنية التي تشمل تصنيف البنايات المعنية، تحديد كيفيات التدخل، آليات المراقبة، شروط منح شهادة إتمام الأشغال، ودور الفرق متعددة الكفاءات في المتابعة الميدانية. كما تؤكد على إلزامية إنهاء الواجهات ضمن آجال محددة، وتضع العقوبات المنصوص عليها في حال المخالفة، مع مراعاة استثناءات خاصة مثل البنايات التابعة لوزارة الدفاع الوطني.

وتُعد هذه التعليمة أداة قانونية وتنظيمية هامة تساهم في استكمال البنايات غير المنتهية وتحسين جودة الإطار المبني بشكل منظم ومنسجم مع تطلعات التنمية العمرانية المستدامة. تهدف التعليمة الوزارية المشتركة رقم 08 المؤرخة في 21 فيفري 2016 إلى تحديد الإجراءات التنظيمية والتقنية الخاصة بإتمام

الغلاف الخارجي للبنايات غير المكتملة، ولا سيما تلك الواقعة في المواقع ذات الأولوية مثل مداخل المدن، المحاور الرئيسية، والساحات العمومية، وذلك في إطار تنفيذ تعليمات الوزير الأول رقم 219 الصادرة في 04 سبتمبر 2014. وترمي هذه التعليمة إلى ترقية المظهر الجمالي العام وتحقيق تناسق الواجهات العمرانية بما يعزز جودة المشهد الحضري.

تعتمد التعليمة مجموعة من المفاهيم الأساسية، أبرزها تعريف "المواقع ذات الأولوية" التي تُحدّد من قبل الجماعات المحلية حسب أهميتها داخل النسيج العمراني، إضافة إلى مفهوم "إتمام الغلاف الخارجي" الذي يشمل إنجاز وتجميل الواجهات الأمامية والجانبية وكذا المرافق الملحقة، و"شهادة إتمام الغلاف الخارجي" التي تُسلّم عند الانتهاء من هذه الأشغال وتُخوّل للمالك استغلال البناية تجارياً أو تأجيرها، دون أن تُعادل شهادة المطابقة.

تشدد التعليمة على إلزامية أصحاب البنايات الواقعة ضمن هذه المواقع بإتمام واجهاتها خلال آجال محددة، مع استثناء البنايات العسكرية التابعة لوزارة الدفاع الوطني من مجال تطبيقها وقد تم تصنيف البنايات المعنية إلى ثلاث أصناف بحسب درجة إنجازها: الصنف الأول يخص البنايات التي تحتاج فقط إلى الطلاء والتشطيبات السطحية؛ الصنف الثاني يتطلب أشغال تشطيب أعمق تخص البناء والواجهات؛ أما الصنف الثالث فيستلزم إعادة تهيئة الهيكل قبل معالجة الواجهات. وتشمل البنايات المعنية

بالإجراءات تلك غير المكتملة والتي انتهت صلاحية رخصتها أو حصلت على رخص غير مطابقة، وكذا البنايات المعنية بالقانون 08-15 التي لم تُسوّى وضعيتها بعد، مع استثناء البنايات غير القابلة للمطابقة

وتُحدّد إجراءات المعالجة من خلال تشكيل ملف إداري يتضمن طلباً خطياً، ومخططاً للواجهات، ووثيقة ملكية، بالإضافة إلى ملف للهندسة المدنية في حال تعلق الأمر ببنايات من الصنف الثالث، ويُحرّر محضر معاينة أولي يُلزم المالك بالشروع في الأشغال، ثم تُجرى معاينة ثانية لتقييم مدى الالتزام، ومن ثم تسليم شهادة الإتمام أو تحرير محضر مخالفة في حال التقاعس وتُناط مهمة المتابعة والتنفيذ بالفرقة متعددة الكفاءات، التي تتكوّن من ممثلين عن مديرية التعمير، ومصالح التعمير على مستوى البلدية، وشرطة التعمير والبيئة، حيث تتولى هذه الفرقة إحصاء البنايات المعنية، إعداد المحاضر، تحديد طبيعة الأشغال المطلوبة والآجال الممنوحة، بالإضافة إلى تسليم الشهادات أو تحرير المخالفات ولضمان فعالية الرقابة، تُمنح لأعوان هذه الفرقة صفة قانونية تخوّلهم أداء مهامهم تحت الحماية القانونية، كما يُزوّدون بتكليف مهني رسمي يُقدّم أثناء المهمات، مع التزام الدولة بتوفير الظروف الملائمة لممارسة مهامهم في كنف الحياد والاستقلالية.

من خلال التحقيق الميداني (المحقق معهم) نسبة المباني التي أتمت واجهاتها بالكامل تصل إلى 94مبنى، بينما لم تُتم الواجهة 106مبانٍ .هذا يعني أن حوالي 47% فقط من المباني أتمت واجهاتها بشكل كامل، مقابل 53%لم تستكمل هذا الجانب من البناء. يعكس هذا التوزيع وجود نسبة كبيرة من المباني غير المكتملة من حيث الواجهة، ما قد يؤثر على المظهر الجمالي للحي ويشير إلى احتمالية وجود مشاكل مالية أو تنظيمية أدت إلى تأخير استكمال البناء. كما قد يعكس تفاوتًا في قدرة السكان أو الملاك على إنهاء الأعمال وفق الخطط الأولية، وهو مؤشر مهم لفهم واقع التطوير العمراني في المنطقة.

جدول رقم (38): إتمام الواجهات

إتمام الواجهة	نعم	لا
العدد	94	106
النسبة	47	53

المصدر: تحقيق ميداني 2025

4.3.المسح العقاري كألية للتسوية:

تعتبر عملية مسح الأراضي عملية تقنية فنية بالدرجة الأولى، فهي تمثل الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري تهدف إلى تحديد المساحة المادية و الموقع الطبوغرافي لكل الأملاك العقارية و كذا تحديد أوصافها و حدودها إضافة التحديد الملاك الظاهرين و أصحاب الحقوق العينية و ربط الملكية العقارية بأصحابها، وأخذ صورة واقعية عن واقع العقار على ضوء خرائط مساحية وتصاميم المسح مع منح كل عقار رقما مساحيا معينا خاصا به يعبر تعبيرا حقيقيا عن وضعيته الواقعية، و ذلك من أجل إنشاء البطاقات العقارية التي تنتهي حتما بالتسجيل والقيد النهائي في السجل العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة للمنطقة التي خضعت لإجراء المسح ، وتسليم الدفتر العقاري الذي يعد السند الرسمي والقانوني المثبت للملكية العقارية، فيكون المرجع الأول لجميع التصرفات المنصبة على العقار[1].

أ- أنواع مسح الأراضي : بالرجوع إلى مختلف التشريعات التي تنظم عملية مسح الأراضي نجد منها التي اعتبرت عملية المسح إجبارية و منها من اعتبرتها اختيارية.

- **المسح الإجباري :**

المسح الإجباري مفاده أن تعمد الدولة بمبادرة منها و من دون أي طلب من أصحاب الحقوق إلى تقرير إحصاء و وضع حدود الأراضي الواقعة في منطقة معينة بالإضافة إلى بيان الحقوق الجارية عليها بهدف إخضاعها لنظام السجل العقاري (9) ، حيث تسهر على القيام بالعملية السلطات المكلفة بذلك، و من دون أن يعترض على ذلك أحد و لأنه يتم في نطاق أوسع من الأول، فإن القيام به يحتاج إلى جهد أكبر و وقت أطول[2].

إن الأخذ بنظام المسح الإجباري يتطلب مراعاة وضعية البلاد من الناحية الاقتصادية بحيث تسمح ميزانيتها بتغطية نفقات المسح لذلك قد يشمل المسح الإجباري كل إقليم الدولة، كما قد يشمل مناطق محددة فقط بحيث يكون المسح فيها إجباريا دون أن يمنع المسح اختياريا في باقي المناطق.

1 عملية مسح ألراضي كآلية للتطهير العقاري الشامل ،كعباش عائشة، جامعة الإخوة منتوري- قسنطينة – الجزائر، 2019 .

2 جورج ن شدراوي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، ط3، 2010، ص 27.

و المسح الإجباري لا يختلف عن المسح الاختياري من حيث النتيجة إلا أنه يمتاز عنه بمجانية و سرعة وسائله الفنية، فليس على المواطن في ظل المسح الإجباري أن يتكبد الإجراءات وبساطتها المصاريف الباهظة بل الدولة هي التي تتحمل كامل المصاريف.

- **المسح الاختياري :**

المسح الاختياري هو نظام يمكن أصحاب العقارات التي لم تصلها أعمال المسح الإجباري من مسح عقاراتهم. و بهذا يحاول المشرع أن يوفق بين العمل في حدود إمكانيات الدولة بشريا وماليا و حماية المتعامل الحريص الذي يريد صون حقوقه في غير الأماكن الخاضعة للمسح الإجبار يهذا من جهة، ومن جهة أخرى فضلت بعض الدول التخلي عن مبدأ اختيارية المسح وذلك نظرا لضعف النتائج المسجلة حيث لم يشمل إلا قليل من المساحة فالعقار لا يتم مسحه إلا إذا أراد صاحبه مما يؤدي إلى تضيع الوقت لذلك اتجهت إرادة تلك الدول إلى تعميمه و جعله إجباريا.

إن المسح الاختياري يتم بناء على طلب صاحب حق معين سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا و هذا الطلب هو الذي يعطي الانطلاقة الأولى في الشروع في أعمال المسح في المناطق التي لم تشملها عملية المسح الإجباري وعندندا تطال العقار موضوع الحق المذكور فقط، حيث يمكن لأصحاب العقارات التي لم تصلها أعمال المسح الإجباري مسح عقاراتهم على نفقتهم الخاصة و بذلك يستفيدون من المزايا التي يوفرها لهم نظام السجل العقاري[1].

ب-الجهات المؤهلة لإجراء عملية مسح الأراضي[2]:

تضم الهيئة المكلفة بعملية المسح والمتمثلة في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ثم للجنة مسح الأراضي لما لها من دور فعال في عملية المسح.

- **الوكالة الوطنية لمسح الأراضي [3]:**

تعتبر الوكالة الوطنية لمسح الأراضي الهيئة المكلفة بعملية المسح، وهي مؤسسة ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وهي مكلفة بإنجاز العملية التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني.

1 أسعد دياب والقاضي طارق زيادة، أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 1994، ط 2، ص

2 عملية مسح الأراضي كآلية للتطهير العقاري الشامل ،كعباش عائشة، جامعة الإخوة منتوري- قسنطينة – الجزائر، 2019 .

3 فيروز براني مسح الأراضي، مذكرة ماجستير، غير منشور 2001-2002 كلية الحقوق ، جامعة بن عكنون، الجزائر، ص 50.

- **لجنة مسح الأراضي:**

يتم إنشاء لجنة ترعى عمليات المسح منذ انطلاقها إلى غاية اختتامها[2]، عملا بنص المادة 9 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي نصت على انه تؤسس لجنة بلدية لمسح الأراضي و يحدد تشكيل هذه اللجنة و اختصاصاتها و سيرها بموجب النصوص التطبيقية لهذا الأمر[1] .

و ذلك بموجب قرار صادر عن الوالي بناءا على اقتراح المدير المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

تتكون لجنة المسح من أعضاء دائمين و غير دائمين كما هو مبين في المادة 7 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134.

ج- إجراءات إعداد مسح الأراضي:

إن إجراءات مسح الأراضي تتم عبر عدة مراحل، وذلك نظرا للطابع التقني الدقيق الذي تتسم به، ويقوم بها موظفون اختصاصيون وفق أصول فنية وقانونية محددة، تكفل سلامة العمليات ونزاهتها وذلك بدءا بالمرحلة التحضيرية و هي المرحلة الإدارية والفنية البحتة مرورا إلى مرحلة التحقيق العقاري التي تعتبر من أهم المراحل التي تمر بها عملية مسح الأراضي، وأخيرا المرحلة النهائية المتمثلة في مرحلة الإيداع و تلقي لاعتراضات[2].

مثلما أشرنا سابقا بأن مازونة، قد عرفت هذه الأخيرة عدة مراحل من المسح العقاري، انطلقت أولها سنة 1980 ثم تواصلت سنة 1990، لتستأنف مجددًا خلال سنتي 2011 و 2012، مما سمح بتغطية معظم الأراضي، قبل أن تستكمل العملية بشكل نهائي. ومنذ سنة 2015 ، لا يزال المواطنون يقومون بدفع ملفاتهم وتسوية وضعياتهم العقارية بشكل منتظم. وبالتالي، فإن بلدية مازونة تعد

1 يعتبر المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 7 أفريل سنة 1992 المنشيء للجنة مسح الأراضي و الذي تضمن تنظيمها وحدد تشكيلها و مهامها عملا بنص المادة 9 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

2 عملية مسح ألراضي كآلية للتطهير العقاري الشامل ،كعباش عائشة، جامعة الإخوة منتوري- قسنطينة – الجزائر، 2019 .

من المناطق التي تم مسحها بالكامل، خلافا لما هو مسجل في بعض المناطق الأخرى التي ما تزال العملية فيها جارية أو تعاني من عراقيل تنظيمية وتقنية[1].

من خلال التحقيق الميداني (المحقق معهم) بين ان المسح الطبوغرافي مس جميع أحياء المدينة.

د- النتائج:

أظهرت نتائج المسح الطبوغرافي دورًا حاسمًا في تسوية الوضعيات العقارية، حيث مثّل خطوة أساسية نحو تسليم العقود الرسمية للمواطنين. فقد مكّن هذا المسح من تحديد حدود الملكيات بدقة، وتثبيت مواقعها على المخطط العام، مما سهّل على المصالح المختصة إعداد الوثائق القانونية وتحرير العقود وفق بيانات مضبوطة ومعتمدة. وبالتالي، ساهم هذا الإجراء في تقنين وضعيات سكنية كانت غير موثقة، وأتاح لأصحابها الحصول على عقود رسمية تخول لهم حق التصرف القانوني في ممتلكاتهم.

4. اقتراحات وتوصيات:

- **تفعيل المراقبة الحضرية بانتظام:** ضرورة تكثيف حملات التفتيش والمراقبة الحضرية بشكل دوري لضمان احترام قوانين التعمير والبناء، وتطبيق العقوبات القانونية على المخالفين بشكل صارم للحد من البناء الفوضوي والعشوائي.
- **تحديث التشريعات العمرانية وتبسيط الإجراءات:** مراجعة وتحديث القوانين المتعلقة بالبناء والتعمير لجعلها أكثر وضوحًا ومرونة، مع تبسيط الإجراءات الإدارية للحصول على التراخيص، مما يشجع المواطنين على الالتزام بالقانون بدلًا من اللجوء للبناء العشوائي.
- **استخدام التكنولوجيا في إدارة المدينة:** اعتماد تطبيقات رقمية لتلقي شكاوى المواطنين حول المخالفات أو الأعطاب في البنية التحتية، مع نظام تتبع لتطورات المعالجة، مما يعزز الشفافية وسرعة الاستجابة.
- **برامج توعية وتحسيس للمواطنين:** تنظيم ورشات توعوية وحملات إعلامية حول أهمية احترام القوانين العمرانية والحفاظ على البيئة الحضرية، وشرح الأضرار الناتجة عن المخالفات العشوائية على الجميع.

1 مقابلة مع مفتش فرع المحافظة العقارية لمازونة.

- **تشجيع مشاريع الإسكان المنظم والمخططات العمرانية المدروسة:** توفير بدائل قانونية ومخططات سكنية موجهة لمحدودي الدخل، للحد من ظاهرة السكن العشوائي، مع تشجيع الاستثمار في مشاريع الإسكان الاجتماعي.

خلاصة الفصل:

يتناول الفصل الثالث من الدراسة آليات الحد من المخالفات العمرانية والتسوية القانونية، حيث يشير الى أهمية تفعيل وتنسيق دور مختلف الهيئات المكلفة بالرقابة العمرانية، كمديريات التعمير والبناء، شرطة العمران ، والبلديات، بهدف رصد وتتبع التجاوزات والتدخل في الوقت المناسب. كما يشير إلى ضرورة تحسين أداء هذه الأجهزة من خلال توفير الموارد البشرية المؤهلة وتعزيز التنسيق بينها لضمان نجاعة التدخلات. وفي السياق نفسه، يُبرز الفصل أهمية الإجراءات القانونية المتعلقة بتسوية وضعية البنايات غير المطابقة، لاسيما القانون 08-15 ، الذي يمثل إطارًا تشريعيًا يسمح بإدماج هذه البنايات في النسيج العمراني الرسمي وفق شروط معينة، أبرزها السلامة واحترام أدوات التهيئة. كما يؤكد الفصل على ضرورة اعتماد مقاربة شاملة تدمج بين الردع والتسوية، بما يضمن احترام قواعد التعمير ويحدّ من الفوضى العمرانية، مع التركيز على ضرورة تحيين أدوات التخطيط والتكيّف مع التحولات الاجتماعية والديموغرافية المتسارعة لضمان تنمية عمرانية متوازنة ومستدامة.

الخلاصة العامة

الخلاصة العامة:

تبيّنت من خلال هذه الدراسة حول المخالفات العمرانية في مدينة مازونة العلاقة المعقدة بين الخصائص الجغرافية والديموغرافية من جهة، والاضطرابات التي يشهدها النسيج العمراني من جهة أخرى. فالطبيعة الجبلية والانحدارات البارزة التي تطبع المشهد الطوبوغرافي للمدينة، إلى جانب تأثيرات التساقطات المطرية، ساهمت في تشكيل نمط توسع عمراني محدود وغير متجانس. وقد انعكس هذا الإطار الطبيعي بشكل واضح على توزع السكان ونمط الاستقرار، حيث يسود السكن الفردي بنسبة عالية، مدعومًا بتوفر نسبي للبنى التحتية والخدمات، ما أفرز نسيجًا يبدو مترابطًا من حيث الشكل، غير أنه يفتقر إلى التوازن في الأداء والتوزيع المجالي.

وفي السياق الديموغرافي، تشير التقديرات الرسمية لسنة 2020 إلى أن عدد سكان المدينة بلغ 29,882 نسمة، بمعدل نمو سكاني مرتفع نسبيًا قُدّر بـ 3.9% خلال الفترة الممتدة من 2008 إلى 2020، وهو ما يعكس ديناميكية سكانية متسارعة تشكل ضغطًا مستمرًا على الموارد الحضرية والبنية التحتية.

من جانب آخر، تمثل أزمة العقار عاملاً جوهريًا في تكريس حالة التبعثر العمراني. فسيطرة الملكية الخاصة على معظم الأراضي أدّت إلى تقلّص المساحات القابلة للبناء، مما ولّد ضغطًا ديموغرافيًا وأوصل بعض المناطق إلى حدود الاكتظاظ. ويبدو أن الامتداد الحضري يتجه اليوم نحو الجهة الغربية، باعتبارها الفضاء الوحيد المتبقي نسبيًا لتوسيع النسيج العمراني. هذا الامتداد ترافق مع تنامٍ ملحوظ في المخالفات، سواء من حيث الكم أو النوع، كالبناء دون ترخيص أو تجاوز الارتفاعات المحددة، وهي مظاهر تعبّر عن خلل في آليات المراقبة ونقص في الوعي المجتمعي بمبادئ التهيئة الحضرية. كما أسهمت البيروقراطية الإدارية وضعف التنسيق المؤسساتي في تفاقم هذا الوضع، مؤدّيةً إلى تشوّه بصري ومعماري يؤثر على صورة المدينة ووظيفتها الحضرية.

وعلى المستوى التشريعي، ورغم وجود قوانين تنظيمية كالقانون 08-15 الذي يتيح تسوية وضعية البنايات غير القانونية، فإن التفاعل المجتمعي معها ظل محدودًا. فقد قُدِّرت النسبة العامة للمتحصلين على عقود (رخص البناء) خلال الفترة الممتدة من 2010 إلى 2024 بحوالي 50.92% فقط، ما يعني أن قرابة نصف الملفات لم تُسوَّ بعد، وهو مؤشر على وجود عراقيل إدارية أو اجتماعية تعيق فعالية هذه

الإجراءات. ويبرز ذلك الحاجة إلى تفعيل السياسات المعتمدة من خلال حملات توعوية فعّالة وإجراءات زجرية حازمة. كما أن النقص في الكفاءات البشرية وغياب الإمكانيات اللازمة للرقابة الميدانية يفرضان تحديات إضافية في وجه ضبط الوضع.

لذا، فإن مواجهة هذه الظاهرة تتطلب تبنّي رؤية متكاملة تُعطي الأولوية للجانب الوقائي والتحسيسي إلى جانب البُعد التنظيمي، من خلال مراجعة أدوات التخطيط العمراني وتكييفها مع التحوّلات الاجتماعية والديموغرافية المتسارعة، مع السعي إلى تبسيط الإجراءات وتعزيز الثقافة العمرانية في الأوساط المحلية.

وبهذا المعنى، تمثل مازونة نموذجًا مصغرًا لتحديات التعمير التي تعرفها عدة مدن جزائرية، حيث تتقاطع الإكراهات البيئية والديموغرافية مع هشاشة التنظيم العقاري وضعف فعالية الإدارة الحضرية. ولتجاوز هذه الإشكالات، تُعد إعادة بناء آليات الرقابة، وتقوية الوعي العمراني، وإصلاح أدوات التخطيط من بين الأولويات لتحقيق تنمية حضرية متوازنة ومستدامة.

المصادر والمراجع

I. باللغة العربية

أ- الكتب و المجلات :

1- خلف الله بوجمعة، 2005، العمران والمدينة، دار الهدى، عين مليلة، ص 12.

2- عزري الزين، 2005، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر، ص 64 و68.

3- شدراوي جورج ن، 2010، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، الطبعة 3، ص 27.

4- دياب أسعد، القاضي طارق زيادة، 1994، أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، الطبعة 2.

5- الإدريسي،1989 ، نزهة المشتاق في اختراق الأفاق، ط 1 ، عالم الكتب، بيروت، ، ص 521.

6- أبو القاسم الزياني،1967 ، الترجمانة الكبرى في أخبار المعمورة برا وبحرا، تحقيق : الفيلالي عبد الكريم، دار نشر المعرفة 48 الرباط، ، ص48.

7- فمارمول كربخال، 1989، إفريقيا، تحقيق: محمد حجي، ج 2، دار المعارف، الرباط، ص 359

8- خي عبد الله، 2020، ، المجلة التاريخية الجزائرية، المجلد 04، العدد 1، جوان 2020، ص 36.

9- عطابي جمال، أعلام ومعالم مدينة مازونة التاريخية، مجلة الحكمة للدراسات التاريخية، المجلد 5 العدد 10، جوان 2017 ص 247.

10- حجوج كلثوم،"المجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية"، جامعة البليدة، العدد 8، ص 307.

ب-مذكرات تخرج واطروحات دكتوراه:

1- بالواعر صفاء، وجبلي سناء، 2015، *المخالفات العمرانية وانعكاساتها على المظهر العمراني: حالة مدينة القرارم قوقة – أم البواقي*، مذكرة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي – تحت اشراف ثابت أحمد امين – 123 صفحة .

2- يوجوجو مهدي، وركروك عبد السلامة، 2015، *المخالفات العمرانية وأثرها على النسيج الحضري: حالة مدينة الطاهير – ولاية جيجل*، مذكرة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي – ص 9.

3- زرقة دليلة، 2015، *سياسة السكن والإسكان بين الخطاب والواقع – دراسة ميدانية بمدينة وهران*، أطروحة دكتوراه في علم الاجتماع، جامعة وهران – ص 35 .

4- بحري أحمد، 2013، *حاضرة مازونة، دراسة تاريخية وحضارية في العصر الحديث 1500-1900م*، أطروحة دكتوراه في التاريخ والحضارة الإسلامية، كلية العلوم الإنسانية، قسم الحضارة الإسلامية، جامعة وهران 1 – تحت اشراف الدكنور محمد بن معمر- ص 59 .

5- بوزيدي سعاد، 2014، *المخالفات العمرانية وسبل الوقاية منها*، مذكرة لنيل شهادة الماستر في قانون الأعمال، شعبة الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة – بجاية- ص7 .

6- قبايلية عبد الوهاب، شرايطية مراد، 2016، *دور شرطة العمران في حماية البيئة في الجزائر*، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة قالمة – تحت اشراف الدكتورة بوخميس سهيلة – ص 38 .

7- دباش ربيعة، 2005، *إشكالية الاستخدامات السكنية في مدينة قسنطينة، الحصيلة والآفاق*، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية ، كلية علوم الأرض، جامعة قسنطينة – ص 40 .

8- مزياني عائشة، 2014، *استراتيجيات الإنتاج ورهانات التحكم في العقار الحضري بمجمعة فرندة*، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الجغرافيا والتهيئة العمرانية، تخصص تهيئة قطرية وتنمية مستدامة، جامعة وهران 2 تحت اشراف تللو غياث -382 صفحة.

9- براني فيروز، 2002، *مسح الأراضي*، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون – الجزائر-ص 50.

10- كعباش عائشة، 2019، *عملية مسح الأراضي كآلية للتطهير العقاري الشامل*، جامعة الإخوة منتوري – قسنطينة – ص 243.

11- مسكر سهام، شايب باشا كريمة، بدون تاريخ، *إشكالات توفير الأوعية العقارية داخل المدن والتوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية*، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2 – الجزائر.

12- بوزرواطة محمد الأمين، 2021، *تسوية البنايات غير المطابقة كوسيلة لتنظيم النشاط العمراني*، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الإداري، قسم الحقوق، جامعة مولاي الطاهر – سعيدة – تحت اشراف الأستاذ نابي عبد القادر.

13- جعيجع علاء، قلاوي حمزة، بن عمر عبد المالك، مريشيش حسام، بريكات عادل، 2014، *المخالفات العمرانية وأثرها على المشهد العمراني: دراسة حالة حي المويلحة بالمسيلة*، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية، تخصص تسيير المدن، جامعة المسيلة تحت اشراف فايد البشير – 146صفحة.

14- حموي عبد الهادي، 2022، *من التهميش إلى الإدماج الحضري للسكن غير القانوني في الجزائر: دراسة حالة مدينة قسنطينة عبر أي استراتيجية*، أطروحة دكتوراه الطور الثالث، جامعة قسنطينة تحت اشراف الدكتور بن لخلف إبراهيم 273 صفحة.

15- بلجودي أكرم، 2018، *المخالفات العمرانية بالتحصيصات السكنية: حالة تحصيصات مدينة حامة بوزيان*، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في تسيير المدن والحوكمة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، قسم

تسيير المدن والتعمير، جامعة قسنطينة 3 – صالح بوبنيدر تحت اشراف مروك مسعود– 216صفحة.

16– زروالي لينة، حواس هاجر، 2018، *المخالفات العمرانية وأثرها على تنظيم النسيج الحضري: حالة مدينة عين البيضاء – تحصيص المستقبل 1*، مذكرة لنيل شهادة الماستر في التهيئة الحضرية، تخصص تهيئة ومشاريع المدن، جامعة العربي بن مهيدي – أم البواقي تحت اشراف خنشول التوفيق – 119 صفحة.

17– ولد قاسي تيزيري، حدادي ياسمين، 2020، *المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري*، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري – تيزي وزو تحت اشراف زقان نبيل – ص6 .

18– بن عبدي منال، 2025، *مساهمة نظم المعلومات الجغرافية كأدوات لاتخاذ القرار في الحفاظ على الأراضي الزراعية: دراسة حالة مازونة – ولاية غليزان*، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في التهيئة الإقليمية، تخصص تسيير الأخطار والأمن المدني، كلية علوم الأرض والكون، قسم الجغرافيا وتهيئة الإقليم، جامعة وهران 2 – محمد بن أحمد – تحت اشراف الدكتور بوتريد محمد لمين – 107 صفحة.

II. باللغة الفرنسية :

1. Henri Jacquot et François Priet, 1998, « Droit de l'urbanisme », Dalloz Delta, 3ème édition, Paris, 547 p.
2. Djillali Adja et Bernard Drobenko, 2006, « Droit de l'urbanisme : les conditions de l'occupation du sol et de l'espace, l'aménagement, le contrôle, le financement, le contentieux », Éditions Galino – EJA, Paris ; Berti éditions, Alger, 2007, 190 p.

النصوص التشريعية :

أ– القوانين :

1– القانون رقم 84–12 المؤرخ في 23 جوان 1984، المتعلق بالنظام العام للغابات في الجزائر– الجريدة الرسمية العدد 26.

2– القانون رقم 90–25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري.

3– القانون 90–29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل أول ديسمبر سنة 1990، الذي يتعلق بالتهيئة و التعمير– الجريدة الرسمية العدد 52.

4- القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير -الجريدة الرسمية العدد 51.
5- القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات و اتمام انجازها -الجريدة الرسمية عدد 44 .
6- القانون 11-10 المؤرخ في 22جوان 2011 ، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية ، العدد 37.
7- القانون رقم 23-18 المؤرخ في 28 نوفمبر 2023 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها. الصادر بالجريدة الرسمية عدد 76.

ب-**الأوامر** :

1- الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 – الجريدة الرسمية- العدد 83 سنة 1975.
2- الأمر رقم 01-85 المؤرخ في 13 أوت 1985، المحدد لقواعد شغل الأرض والذي يهدف إلى حماية الأراضي والمحافظة عليها .

ت-التعليمات :

1- تعليمة وزارية مشتركة رقم: 02 المؤرخة في 21 فيفري 2016, التي تحدد كيفيات معالجة اشغال اتمام الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة و/او الاتمام.

ث-**القرارات** :

1- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 22 أفريل 1998 ،الذي يحدد الأعمال المنوطة بالمديريات الولائية التابعة الوزارة السكن والمصالح المكونة لها -الجريدة الرسمة عدد 54 .
2- منشور صادر عن وزارة السكن الحامل الرقم 56 و 99 مؤرخ في 1999/10/09 ، المتضمن المهام المنوطة لمديريات الولائية التابعة لقطاع السكن ومجال اختصاصها.

ج- **النصوص التنظيمية** :
1- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 1990/12/22، المحدد لقواعد إحداث الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك.
2- المرسوم تنفيذي رقم: 91-175 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل 28 مايو سنة 1991، الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، الجريدة الرسمية- العدد 26.

3- المرسوم التنفيذي رقم 92-13 المؤرخ في 7 أفريل سنة 1992، المنشيء للجنة مسح الأراضي و الذي تضمن تنظيمها وحدد تشكيلها و مهامها عملا بنص المادة 9 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

4- المرسوم تشريعي رقم: 94-07 المؤرخ في 07 ذي الحجة عام 1414 الموافق ل 18 مايو سنة 1994، الذي يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ، الجريدة الرسمية- العدد 32 .

5- المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 30-01-2006 يحدد شروط تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية عدد 06.

6- المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد تعين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات و المجزاءات السكنية المادة 03 ، الجريدة الرسمية العدد 27 ص 32.

7- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 ، الجريدة الرسمية رقم 07 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

8- المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 7 أفريل سنة 1992، المنشيء للجنة مسح الأراضي و الذي تضمن تنظيمها وحدد تشكيلها و مهامها عملا بنص المادة 9 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

التقارير والدراسات التقنية :

1- مخطط شغل الأراضي، ولاد مزيان، مازونة، 2018.

2- مخطط شغل الأراضي (بوعلوفة – القصبة)، مازونة، المرحلة الثانية، الصفحتان 8-9، ص 36.

3- مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجموعة بلديات (مازونة – القطار)، 2013.

الفهارس

فهرس الجداول:

الرقم	عنوان الجدول	الصفحة
1	كمية تساقط لبلدية مازونة بدلالة الأشهر	27
2	تطور عدد السكان لبلدية مازونة (1966 – 2020)	29
3	تطور عدد السكان لمدينة مازونة (1966 – 2020)	30
4	تطور الكثافة السكانية لبلدية مازونة (1966 – 2020)	32
5	التوزيع السكاني في المدينة حسب الأحياء 2020	33
6	تطور السكن ببلدية مازونة بين 1966 و2020	35
7	تطور السكن بمدينة مازونة بين 1966 و2020	37
8	توزيع الحظيرة السكنية لمدينة مازونة (2008–2020)	38
9	التوزيع السكني في المدينة حسب الأحياء 2020	38
10	طبيعة الملكية للمسكن	40
11	طبيعة عقد الملكية	42
12	تاريخ البناء	46
13	اشغال البناء	47
14	توزيع التجهيزات على مستوى بلدية مازونة 2020	48
15	الربط بالشبكات المختلفة	51
16	أصل الملكية (الأرضية) بمدينة مازونة	55
17	كيفية الحصول على قطعة الأرض	66
18	المساحة المبنية مقارنة بالمساحة الكلية	75
19	تطور المخالفات العمرانية المسجلة بمدينة مازونة خلال الفترة (2007–2025)	86
20	المخالفات حسب الأحياء خلال الفترة (2007–2025)	87
21	أنواع المخالفات العمرانية بمدينة مازونة خلال الفترة (2007–2025)	89
22	هل تم البناء برخصة أو بدون رخصة؟	90
23	أسباب البناء بدون الرخصة	91
24	احترام المخطط المعماري	95
25	أنواع التغييرات	96
26	الاجراء المتخذ ضد المخالفات	101
27	تلقي الزيارة من طرف المراقبين	115

28	العقوبات القانونية	121
29	العقوبات الخاصة بالمخالفات حسب القانون 08/15 المتعلق بمطابقة البنايات واتمام إنجازها.	123
30	المبادرة بوضع ملف التسوية	128
31	أسباب عدم المبادرة	129
32	العدد الإجمالي لملفات تسوية البنايات في الفترة(2011-2024)	136
33	عدد ملفات التسوية حسب نوع الطلب خلال الفترة(2011-2024)	138
34	ملفات التسوية المقبولة حسب نوع الطلب خلال الفترة(2011-2024)	139
35	ملفات التسوية المرفوضة حسب نوع الطلب خلال الفترة(2011-2024)	140
36	ملفات التسوية المؤجلة حسب نوع الطلب خلال الفترة(2011-2024)	142
37	عدد العقود المسلمة (رخص البناء) في إطار القانون 08-15	143
38	إتمام الواجهات	150

فهرس الأشكال:

الرقم	عنوان الشكل	الصفحة
1	توزيع التساقطات في بلدية مازونة.	28
2	تطور عدد السكان لبلدية مازونة (1966 – 2020).	29
3	تطور عدد السكان لمدينة مازونة (1966 – 2020).	31
4	تطور الكثافة السكانية لبلدية مازونة (1966 – 2020).	32
5	تطور السكني لبلدية مازونة (1966-2020).	36
6	تطور السكني لمدينة مازونة (1966-2020).	37
7	طبيعة الملكية للمسكن.	41
8	طبيعة عقد الملكية.	42
9	تطور المخالفات العمرانية المسجلة بمدينة مازونة خلال الفترة 2007-2025.	86

فهرس الصور:

الرقم	عنوان الصورة	الصفحة
1	منطقة الدراسة مدينة مازونة ولاية غليزان.	10
2	الحي العتيق مدينة مازونة.	19
3	الموقع الجغرافي لمدينة مازونة	24

4	موضع بلدية مازونة وفق الخريطة الزلزالية للجزائر	26
5	سكنات ذات النمط القديم بحي القصبة.	43
6	حوش في حي القصبة	44
7	سكنات راقية بحي غرنوط	44
8	سكنات جاهزة في حي البناءات الجاهزة	45
9	سكنات جماعية بحي 5 جويلية وأولاد مزيان.	45
10	مخططات استعمارية لأحياء مدينة مازونة	59
11	بناية متممة بدون رخصة	91
12	بناية غير متممة بدون رخصة	91
13	عدم الشروع في البناء من أجل القيام بالمضاربة	92
14	تجاوز معامل شغل الأرض	93
15	تجاوز معامل الاستيلاء على الأرض	93
16	عدم وضع اللافتات	93
17	ترك مخلفات وبقايا البناء	94
18	احداث مرأب ونافذة بدون رخصة	95
19	مبنى متعدد الوظائف (تعدد المحلات) بدون رخصة	97
20	مباني متعدية على الرصيف بالكامل	97
21	تداخل العمود الكهربائي كليا داخل المبنى	98
22	مبنى غير محترم للعلو المسموح به	98

فهرس الخرائط:

الرقم	عنوان الخريطة	الصفحة
1	الموقع الجغرافي لبلدية مازونة.	23
2	الانحدارات لبلدية مازونة.	25
3	طبيعة الملكية للأراضي لمدينة مازونة ولاية غليزان 2025.	57
4	مراحل التوسع العمراني لمدينة مازونة ولاية غليزان.	62
5	كثافة المخالفات حسب الاحياء لمدينة مازونة ولاية غليزان من 2007 الى 2025.	88

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
جامعة وهران2 محمد بن أحمد
كلية علوم الأرض والكون
قسم الجغرافيا وتهيئة الإقليم

استمارة البحث الميداني

استمارة بحث جامعي قصد إنجاز مذكرة ماستر للتخرج ، مساعدتكم تهمنا
ضع علامة (×) في المكان المناسب واملء الفراغات :

1 - معلومات حول الساكن :

الجنس : ذكر Δ أنثى Δ المهنة :
الحي : عدد أفراد الأسرة :

2- معلومات حول المسكن :

- أصل الملكية (الأرضية): ملك خاص ☐ ملك بلدية ☐ ملك الدولة ☐
- طبيعة الملكية (المسكن): ملك خاص ☐ كراء ☐ ملك عائلي ☐ ميراث ☐
- طبيعة عقد الملكية: دفتر عقاري ☐ عقد بيع موثق ☐ عقد هبة موثق ☐ في الشياع ☐ عرفي☐
- كيفية الحصول على قطعة الأرض: وكالة عقارية☐ بلدية ☐ خواص ☐ حيازة حرة ☐ أخرى Δ اذكرها :..... ....
- هل تم المسح الطبوغرافي بحييكم؟ نعم ☐ لا ☐ ما هي نتائجه؟.....

3- الخصائص :

تاريخ البناء : ..... تاريخ شغل المسكن: ....
أشغال البناء : مقاول ☐ تقليدي ☐ شخصي ☐ أخرى (اذكرها) .....
المساحة المبنية 40% ☐ 60% ☐ 80% ☐ 100% ☐ ...
إتمام الواجهة : نعم ☐ أو لا ☐ عدد الطوابق : 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐

- هل المسكن مزود بالشبكات :

الماء الصالح للشرب : نعم لا الكهرباء : نعم لا
الغاز: نعم لا الصرف الصحي : نعم لا

4- معايير البناء :

- هل تم البناء برخصة ☐ أو بدون رخصة ☐
- إذا كان بدون رخصة فلماذا؟ : تصرف طوعي ☐ صعوبة الإجراءات ☐ أخرى ☐
- هل تم احترام المخطط معماري في البناء؟ نعم ☐ أو لا ☐
- هل تحصلت على شهادة المطابقة؟ نعم ☐ لا ☐

- هل قمت باجراء تغيير على بناءكم : نعم ☐ أو لا ☐
- هل التغير مرخص؟ نعم ☐ لا ☐

أسباب ذلك إذا كان نعم .....

ماهي هذه التغييرات :

فتوحات غير مبررة ☐، تحويل المرآب إلى مسكن☐ ، إضافة طابق ☐، إضافة محل ☐ ، تغيير الواجهة ☐ ، التعدي على الرصيف ☐ أخرى☐ اذكرها .....

- هل تلقيتم زيارة من طرف المراقبين اثناء البناء: نعم ☐ أو لا ☐

إذا كان نعم ماهي أسباب زيارتهم.

.....

ما هو المحضر الذي حرر ضدكم؟ عدم احترام الرخصة ☐ بناء بدون رخصة ☐

ما هو الاجراء الذي اتخذته البلدية ضدكم؟ هدم كلي ☐ هدم جزئي ☐ توقيف الأشغال ☐ الإحالة إلى العدالة ☐ تبرير المخالفة ☐ سكوت الإدارة ☐

5- معلومات حول التسوية :

- هل بادرتم بوضع ملف التسوية : نعم ☐ أو لا ☐
- في أي اطار؟ 08-15 ☐ 22-55 ☐
- في حالة نعم: ما هي نتيجة التسوية؟ ملف مقبول ☐ مرفوض ☐ مؤجل ☐
- في حالة القبول: ما هو العقد الذي تحصبت عليه: بناء على سبيل التسوية ☐ مطابقة ☐ إتمام ☐ إتمام على سبيل التسوية ☐
- في حالة مرفوض: هل قدمت طعن للولاية؟ نعم ☐ لا ☐ ما هو الرد الذي تلقيته.....
- في حالة مؤجل: ما هو تبرير التأجيل؟.....

إذا كانت لا ماهي أسباب عدم المبادرة: أسباب مالية ☐ تعقيد الاجراءات ☐ أخرى ☐ اذكرها؟.....

6 - اسئلة للسكان :

- ماهي المشاكل التي تعاني منها المدينة والحي الذي تسكنه؟

.....

.....

- كيف أثرت التغييرات التي يجريها السكان على المدينة

.....

.....

- ما رأيك فيما يخص اشغال الأرصفة بالنشاط التجاري؟

.....

.....

- اقتراحات وتوصيات

.....

.....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

الولاية : .....

مديرية التعمير والبناء : .....

البلدية : .....

محضر رقم : ..... مؤرخ في .....

نموذج محضر معاينة مخالفة

التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

في سنة: .....، وفي يوم: ..... من شهر: .....، على الساعة :.....و.....دقيقة

نحن (الاسم) و (اللقب)..... المؤهل قانوناً بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير والمتمم قد قمنا بمراقبة الاشغال البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة اسفله حسب المعلومات الخاصة بها:

طبيعة الأشغال التي شرع فيها :

.....

.....

الكائنة بـ (العنوان، الحي، المدينة).....

المخالف:

الاسم .....

اللقب.....

تاريخ ومكان الازدياد.....

عنوان الإقامة.....

تصريحات محتملة .....

.....

إمضاء العون المؤهل **إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله**

الأشغال الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

- الوالي
- رئيس المجلس الشعبي البلدي
- مدير التعمير والبناء

ملاحظة :رفض الإمضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن والعمران

الولاية.....
مديرية التعمير والبناء.....
البلدية.....
محضر رقم .....حرر في.....

نموذج محضر معاينة مخالفة
أشغال غير مطابقة لرخصة البناء

في سنة: .....، وفي يوم: ..... من شهر: .....، على الساعة: ..... ودقيقة.....

نحن (الاسم) و (اللقب).....
المؤهل قانوناً بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير والمتمم قد قمنا بمراقبة أشغال البناء، وقد عاينا المخالفة المعرفة أدناه حسب المعلومات الخاصة بها:

انطلاق في أشغال غير مطابقة لرخصة البناء :رقم ..... المسلمة يوم .....
من طرف.....
الكائنة بـ (العنوان، الحي، المدينة) .....
.....

المخالف:
الاسم.....
اللقب.....
تاريخ ومكان الازدياد.....
عنوان الإقامة.....
تصريحات محتملة :
.....
.....

يرسل محضر المعاينة هذا من طرفنا إلى وكيل الجمهورية المختص بمحكمة: .....
.....

إمضاء العون المؤهل
الذي عاين المخالفة

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

.....

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

- الوالي
- رئيس المجلس الشعبي البلدي
- مدير التعمير والبناء

ملاحظة :رفض الإمضاء

نموذج لشهادة توقف الأشغال
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية..... :
بمقتضى القانون رقم 90-08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق لـ 07 أبريل سنة 1990 و المتعلق بالبلدية المتمم ،
وبمقتضى القانون رقم 2008-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بالمطابقة للبنايات،

يشهد

بناء على هذه الوثيقة، بأن أشغال البناية:

غير المتممة شرع فيها:
برخصة البناء المسلمة بقرار رقم ..... بتاريخ.....
لمدة ..... سنوات.
☐مطابقة لأحكام رخصة البناء
☐غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

غير المتممة شرع فيها:
☐بدون رخصة بناء

الكائنة بالعنوان التالي .....

قد أوقفت تطبيقا للتصريح بتحقيق المطابقة المسجل تحت رقم.....
المودع من طرف :
الاسم و اللقب.....
اسم الشركة.....
العنوان.....

توقف الأشغال تم التأكد منه بعد الزيارة الميدانية بتاريخ..... : من قبل أعوان التعمير التابعين للدولة /مصالح التعمير التابعة للبلدية.

حرر بـ: ..... في..... :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملخص:

تتسم مدينة مازونة بموقع جبلي يفرض مجموعة من القيود الطبيعية مثل الانحدارات والتضاريس الوعرة، مما ساهم في توجيه نمط الامتداد العمراني والتحكم في توسعه. وقد أثرت هذه الخصوصيات الطبوغرافية والمناخية، خاصة التساقطات المطرية، في تنظيم النسيج العمراني للمدينة وحدت من توسعها العشوائي. هذا الوضع الجغرافي كان له تأثير واضح على التوزيع السكاني، حيث يسود النمط الفردي للسكن بنسبة تقارب 80%، بما ينسجم مع الطبيعة غير المستوية للمجال. وبالرغم من هذه التحديات ساعد توفر شبكات الطرق والمرافق الأساسية في تشكيل نسيج عمراني مترابط إلى حد ما، يستجيب الحاجيات السكان ويعكس نوعا من التنظيم ضمن المجال الجبلي المحدود.

من جهة أخرى تشهد المدينة صعوبات متزايدة مرتبطة بالعقار، إذ أن هيمنة الملكية الفردية أنت إلى ندرة الأراضي الصالحة للتوسع، وهو ما خلق ضغطا على مشاريع التعمير وزاد من تشتت الامتداد العمراني. وقد بلغ هذا الوضع مستوى الإشباع في بعض الجهات، مما دفع التوسع المستقبلي للاتجاه نحو الجهة الغربية التي تمثل المتنفس الوحيد المتبقي.

في هذا السياق، ظهرت بشكل جلي ظاهرة المخالفات العمرانية، والتي باتت تشكل إحدى التحديات الكبرى التي تواجه التسيير الحضري في مازونة تتنوع هذه المخالفات بين البناء بدون رخصة التعدي على الأملاك العمومية، والبناء خارج أدوات التهيئة وتعزى أسبابها إلى ضعف الرقابة الميدانية تعقيد الإجراءات الإدارية، وغياب الوعي لدى فئات من المواطنين. وقد كشفت الإحصائيات الرسمية عن تصاعد هذه الظاهرة في السنوات الأخيرة، ما ساهم في خلق بيئة عمرانية فوضوية يصعب التحكم بها، وأثر سلبا على جمالية المدينة وتنظيمها لمواجهة هذه الوضعية، تم التركيز على آليات محاربة المخالفات العمرانية من خلال تعزيز الرقابة الحضرية، وتفعيل دور الهيئات المسؤولة عن التعمير والبناء، مع ضرورة تحسين التنسيق بينها وتوفير كفاءات بشرية مؤهلة لمواجهة التحديات الميدانية. كما أعير اهتمام خاص للتسوية القانونية لوضعية البنايات المخالفة، وذلك بالاعتماد على القانون 08-15 الذي يتيح إمكانية إدماج هذه البنايات في النسيج الرسمي وفق معايير السلامة واحترام أدوات التهيئة. ويُعد اعتماد مقاربة مزدوجة، تقوم على الردع من جهة والتسوية من جهة أخرى، خيارًا ضروريًا لضمان احترام قواعد التعمير وتحقيق تنمية عمرانية متوازنة تتماشى مع التحولات الاجتماعية والديموغرافية التي تعرفها المدينة.

الكلمات المفتاحية: مدينة مازونة، العقار الحضري، التوسع العمراني، المخالفات العمرانية، أدوات التهيئة، التسوية القانونية.

Abstract:

The city of Mazouna is characterized by a mountainous location that imposes a range of natural constraints such as slopes and rugged terrain, which have contributed to shaping the pattern of urban expansion and controlling its development. These topographical and climatic characteristics, particularly rainfall, have influenced the organization of the urban fabric of the city and limited its uncontrolled expansion. This geographical context has had a clear impact on the population distribution, where the individual housing pattern prevails at a rate of approximately 80%, in line with the uneven nature of the area. Despite these challenges, the availability of road networks and basic facilities has contributed to forming a relatively cohesive urban fabric that responds to the needs of the population and reflects a certain degree of organization within the limited mountainous space.

On the other hand, the city is facing increasing difficulties related to land tenure, as the dominance of private ownership has led to a scarcity of land suitable for expansion, creating pressure on urban development projects and increasing the dispersion of urban sprawl. This situation has reached a saturation point in some areas, pushing future expansion towards the western side, which represents the only remaining outlet.

In this context, the phenomenon of urban violations has become clearly evident and now constitutes one of the major challenges facing urban management in Mazouna. These violations vary between construction without permits, encroachment on public property, and building outside the scope of planning tools. Their causes are attributed to weak field supervision, complex administrative procedures, and a lack of awareness among segments of the population. Official statistics have revealed a rise in this phenomenon in recent years, contributing to the creation of a chaotic urban

environment that is difficult. To control and negatively affecting the city's aesthetics and organization. To address this situation, efforts have focused on mechanisms to combat urban violations by enhancing urban monitoring, activating the role of the bodies responsible for planning and construction, improving coordination among them, and providing qualified human resources capable of facing field challenges. Special attention has also been given to the legal regularization of non-compliant buildings, based on Law 08-15, which allows the integration of these buildings into the official urban fabric according to safety standards and compliance with planning tools. Adopting a dual approach, based on deterrence on one hand and regularization on the other, is considered a necessary option to ensure respect for planning regulations and to achieve balanced urban development that aligns with the social and demographic transformations the city is experiencing.

Keywords: City of Mazouna, urban land, urban expansion, urban violations, planning tools, legal regularization.