

1.3 مقدمة:

لاشك ان الإطار القانوني والمؤسساتي أهمية كبيرة في صياغة النظرية لأي بحث او دراسة من ناحية وتوجيه سيرها من ناحية اخر، ذلك لان القوانين والمراسيم والتشريعات دور كبير في تحديد الإطار التطبيقي الذي يستند بالضرورة الى الاطار القانوني والذي يعتبر الدعامه الرئيسية لأي تخطيط في هذا الفصل سوف نتطرق الى السياسة العمرانية للجزائر والقوانين المعنية بالدراسة بالإضافة الى مختلف المتدخلين على المجال الحضري .

2.3 التطور التاريخي لقوانين التهيئة العمرانية في الجزائر منذ الاستقلال:

صدر الأمر 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 الذي نص على مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية السائدة وبذلك تم الاستمرار في العمل بالمرسوم الفرنسي الصادر في 1958/12/31 إلى غاية صدور الأمر 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة وهو أول نص تشريعي صدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال وبعدها صدرت مجموعة من النصوص القانونية حاول من خلالها المشرع التدخل وعلاج المسائل المتعلقة بالبناء أمام ظاهرة النمو الديموغرافي الكبير والتوسع العمراني الضخم والبناء الفوضوي. فصدر القانون 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة والذي ألغى جميع الأحكام القانون المخالفة له وكذا القانون 30/83 المؤرخ في 1983/02/05 المتعلق بحماية البيئة.

ثم حدد بعدها المشرع الجزائري قواعد شغل الأراضٍ قصد المحافظة عليها وحمايتها بموجب الأمر 01/85 المؤرخ في 1983/08/13 ليصدر في نفس التاريخ الأمر 211/85 الذي يحدد كيفية تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراض المخصصة للبناء والمرسوم 212/85 المتعلق بتسوية البناءات الفوضوية ثم صدر قانون 03/87 المؤرخ في 1987/01/27 والمتعلق بالتهيئة العمرانية.

وفي بداية التسعينات عرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة والتعمير تحولا عميقا تجسد بصدور القانونين الخاصين بالولاية والبلدية 08/90 و 09/90 المؤرخين في 1990/04/07 وصدور قانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري. ويليه قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة العمرانية والذي يعتبر البداية الحاسمة لتطبيق وضبط قواعد النشاط العمراني وذلك بوضع قواعد واليات للرقابة وتقنين أدوات التهيئة والتعمير.

غير ان الازمة الامنية الحادة التي مرت بها البلاد افرزت عدة تعقيدات حالت دون تطبيق السياسة العمرانية الحديثة، مما اخر صدور بعض القوانين مثل الرقابة البعدية وضبط قواعد البناء في المناطق المحمية الى سنة 1998 وهي كما يلي:

القانون المتعلق بحماية التراث 04/ 98 الصادر في 1998/04/05.

القانون المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة 01/20

المرسوم التنفيذي رقم 90/2000 المؤرخ في 24/04/2000 الذي يتضمن التنظيم الحراري في البناءات.

3.3 التهيئة العمرانية في الجزائر الاستراتيجية و الأدوات:1

1.3.3 السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتميمته المستدامة:

تهدف الى تنمية مجموع الإقليم الوطني تنمية منسجمة على أساس خصائص و مؤهلات كب فضاء جهوي و تهدف الى تحقيق و تجسيد الآتي :

- 1- خلق الظروف الملائمة لتنمية الثروة الوطنية و التشغيل
- 2- تساوي الحظوظ في الترقية و الازدهار بين جميع المواطنين
- 3- الحث على التوزيع المناسب بين المناطق و الأقاليم لدعائم التنمية و وسائلها باستهداف تخفيف الضغوط على الساحل و الحواضر و المدن الكبرى و ترقية المناطق الجبلية و الهضاب العليا و الجنوب
- 4- دعم الأوساط الريفية و الأقاليم و المناطق و الجهات التي تعاني صعوبات و تفعيلها من أجل استقرار سكانها

5- إعادة توازن البنية الحضرية و ترقية الوظائف الجهوية و الوطنية و الدولية للحواضر و المدن الكبرى

6- حماية الفضاءات و المجموعات الهشة ايكولوجيا و اقتصاديا و تثمينها

7- حماية الأقاليم و السكان من الأخطار المرتبطة بالتقلبات الطبيعية

8- الحماية و التثمين و التوظيف العقلاني للموارد التراثية و الطبيعية و الثقافية و حفظها للأجيال القادمة

2.3.3 الأدوات:

1.2.3.3 المخطط الوطني للتهيئة العمرانية S.N.A.T :

يرتكز على عمل منسق يشمل جميع قطاعات الدولة و مراعات ضرورات التنمية الدائمة و متطلبات التضامن الوطني و كذلك خصوصيات أقاليمنا و عوائقها يحدد المخطط التوجيهات الآتية :

- 1- يحدد الاستراتيجية العامة لعملية شغل التراب الوطني و قواعد إعادة التوزيع المتوازن للأششطة و التعمير
- 2- يضبط المبادئ التي تحكم تنظيم الهياكل الأساسية الكبرى الفكرية و المادية و تحديد مواقعها و

¹محاضرات الأستاذ شريف محمد لمين لسنة 3 جامعي.

الاتصالات و الخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية.

- 3- يحدد الكيفية التي ينبغي أن تتضافر بواسطتها سياسة التنمية الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية و التربوية و التكوينية و حماية البيئة و السكن و تحسين إطار الحياة.
- 4- يضمن التوزيع المالي و الجبائي بالتساوي.
- 5- يحدد محاور التنمية عبر الحدود في اطار تنمية المجموعة المغاربية.

2.2.3.3 المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم S.R.A.T:

يتولى المخطط في حدود مجاله شرح و توضيح التوجيهات و المبادئ المقررة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
يبين كل مخطط جهوي للتهيئة العمرانية تفاصيل الصورة المستقبلية لإقليم الجهة :

- 1- يحدد الأهداف الأساسية لتثمين الإقليم الجهوي
 - 2- يوضح بالنسبة للمجموعات الفرعية التابعة لهذا المجال قواعد التوزيع المتوازن و توطين السكان
 - 3- يفصل البرامج و تنظيم الهياكل الأساسية و التجهيزات المهيكلة
 - 4- يحدد تنظيم البنية الحضرية و توزيعها
 - 5- يحدد المناطق ذات التضامن الكبير بين الولايات
 - 6- ينسق مختلف المبادرات في مجال العمل الاقتصادي
- *المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية تبادر به الدولة باعتبارها المسطر لسياسة التهيئة و التنمية الإقليمية
بالتشاور مع الندوة الاقتصادية و الاجتماعية للجهة .

3.2.3.3 المخطط الولائي لتهيئة P.A.W :

تبادر كل ولاية بإعداد مخططها المتميز للتهيئة بالتشاور مع المعنيين منهم الأعوان الاقتصاديين
والاجتماعيين للولاية ومختلف المجالس الشعبية وممثلي الجمعيات المهنية. يهدف المخطط الولائي للتهيئة الى
توضيح لتوجيهات المعدة في المخططين و شردها فيما يخص الإقليم الذي تتعلق به و إدخال التوجيهات
الخصوصية لكل مساحة من التخطيط بين البلديات التي تهيكّل الولاية فهو يضبط على هذا النحو :

1- التوجيهات البلدية الرئيسية

- 2- توجيهات التنمية و الأعمال الواجب القيام بها من أجل إعادة التوازن الضروري على مستوى توزيع الأنشطة و توطين السكان بين مختلف المساحات المخططة و مختلف بلديات لكل منها
 - 3 - تنظيم الهياكل الأساسية و مناطق الأنشطة الإقتصادية أو الخاصة بالاستصلاح
 - 4- بنية التجمعات الحضرية و الريفية مع تحديد السلم التصاعدي العام و وئثر العمران و ذلك بالانسجام
 - 5- قواعد التماسك القطاعي و الزمني لتطوير الولاية من خلال علاقاتها مع المخطط الجهوي
- * التنظيم الإقليمي للولاية في شكل مساحات مخططة بين البلديات وفق كيانات جيو اقتصادية متجانسة من شأنه أن يدفع ميكانيزمات التضامن و التكامل التي هي أساس التنمية المحلية الفعلية و المنسجمة .

4.2.3.3 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير P.D.A.U:

هو أداة التخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات العامة للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، ويضبط الصيغ المرجعية للمخطط شغل الأراضي، يقترح نظام التهيئة العمرانية في المدى القصير 5 سنوات المدى المتوسط من 10 إلى 15 سنة، المدى البعيد من 15 إلى 20 سنة، هذا المخطط يتكون من تقرير توجيهي ووثائق بيانية وخرائط.

تقسم المنطقة إلى قطاعات حسب طبيعة النشاط وكذلك يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية (عمليات لتحديد إعادة الهيكلة...الخ) و المناطق الواجب حمايتها مثل الأراضي الفلاحية، حماية البيئة والموارد الطبيعية، حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي، ويقسم المنطقة إلى قطاعات المعمرة القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية و القطاعات القابلة للتعمير .

5.2.3.3 مخطط شغل الأرض P.O.S:²

يتم في هذا المخطط تحديد شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وحقوق استخدام الأراضي و البناء عليها، يحتل الطابق الأخير في المنظومة التخطيط العمراني في، ويحدد ما يلي:
-يحدد بصفة مفصلة الشكل الحضري و كذا حقوق البناء.

² https://digiurbs.blogspot.com/2012/12/pos_1.html

-يحدد الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به.

أهداف مخطط الأراضي :

- * تحديد المناطق العمرانية فهو وثيقة رسمية لتنظيم النمو الحضري على مدى متوسط .
- * تحديد استخدام الرئيسي لكل مجال ضمن ما توضحه القوانين .
- * وضع معادلة لاستعمال الأرض .
- * تحديد مخطط شبكة الطرق والمواصلات .
- * تحديد شبكات الهياكل الأساسية .
- * تحديد الأحياء المهيكلة والتي تخضع للتحديث .
- * تحديد الأماكن المخصصة للتجهيزات العمومية .
- * تحديد الأحياء والشوارع والمواقع التي يجب حمايتها و ترميمها او تجديدها .
- * تعيين الأراضي الفلاحية الغابات الواجب حمايتها .
- * تحديد مقياس العمران كالمساحات والعلو والأحجام وأنماط البناء .
- * تحديد الارتفاقات .

إعداد مخطط شغل الأراضي :

يتم إعداد مخطط شغل الأراضي مداولة من المجلس الشعبي البلدي في حالة بلدية أو المجالس الشعبية البلدية في حالة عدة بلديات وبأغلبية الأصوات ، وهذا بمبادرة من رؤساء المجالس الشعبية البلدية وتحت مسؤوليته ، ويعهد بانجازه إلى مكاتب دراسات متخصصة ومعتمدة ، وهذا تحت إشراف ومراقبة المصالح البلدية التقنية ومديرية التعمير والبناء لوزارة التجهيز التهيئة .

نسخة من المداولة ترسل إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة على محيط تدخل مخطط شغل الأراضي استنادا إلى ملف من مذكرة التقديم ومخطط يعين تراب الذي يشمل المخطط ، وينشر قرار المصادقة لمدة شهر في مقر البلدية .

ملف المداولة :

تتم المداولة من خلال مايلي :

* تذكرة بالحدود المرجعية للمخطط وتذكرة بالتوجيهات العامة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتنتشر لمدة شهر في البلدية .

* مشاوراة الإدارات العمومية والمصالح والهيئات بعد المداولة تبعث نسخة للوالي.

* تحديد محيط التدخل إذا كان المخطط تابع داخل تراب.

. يعطي مجال تابع لبلدية واحدة فان التحديد يكون من طرف الوالي.

يغطي مجال تابع لعدة بلديات أو ولايات فالتحديد يكون من طرف قرار مشترك بين وزير التعمير ووزير الداخلية والجماعات المحلية ، فالمخطط يندرج ضمن التهيئة العمرانية .

انه من اجل ضمان التنسيق بين الولايات وحتى لا يتنافى مع مشاريع التهيئة العمرانية المبرمجة في إطار المخطط الوطني للتهيئة .

الدراسة:

تتم الدراسة عبر حالتين:

1 . إذا كان المخطط يغطي تراب بلدية واحدة فان الهيئة المكلفة بالدراسة هي مكاتب دراسات خاصة.

2 . إذا كان مخطط يغطي تراب أكثر من بلديتين فان الهيئة المكلفة بالدراسة هي مؤسسة عمومية مشتركة.

المشاوره:

بعد اشتراك اكبر من المعنيين بالمخطط فان القانون يجبر ويلزم البلدية بالمشاوره بحيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي والمؤسسات المعنية بالمشاوره جميع الجمعيات والمصالح المعتمدة وهذا الإعلام يقوم به رئيس المجلس الشعبي البلدي الأشخاص المختصين عن طريق رسالة مضمونه بوصل استلام بمهلة 15 يوم فإذا لم ترسل المصالح بممثليها للمشاوره فان الرئيس يعين الأشخاص المعنيين بالمشاوره وفق قرار إجباري، وتتمثل الهيئات المعنية بالمشاوره في:

مصالح التعمير ، مصالح الفلاحة، مصالح الري، مصالح النقل، مصالح السكن، مصالح المواقع الأثرية والطبيعية، مصالح البريد والمواصلات مصالح التنظيم الاقتصادي.
. الجمعيات المحلية ورؤساء الغرف التجارية.

التحقيق العمومي:

ونقصد بها المشاوره الشعبية والتي تتم خلال 45 يوما ويعين مكان التحقيق والمحقق المفوض ومدة التحقيق وسجل التحقيق والذي يجب أن يكون مرقما من طرف رئيس البلدية.

ملف المصادقة:

- . يتكون ملف المصادقة من الوثائق التالية : -مداولة المجلس الشعبي البلدي .
- . -رأي المجلس الشعبي الولائي .
- . -سجل الاستقصاء العمومي .
- . - التقرير التوجيهي .

المصادقة:

إن المصادقة على مخطط شغل الأراضي تخضع تقريبا إلى نفس إجراءات التي خضع لها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بداية من مجلس الشعبي البلدي إلى الوصاية على مستوى الولاية محليا فالوزارة أو عدة

وزارات معنية بالأمر على المستوى المركزي وهذا تبعا لأهمية البلدية او مجموع البلديات التي يغطيها المخطط من الناحية العمرانية السكانية والاقتصادية وانه عادة ما يتم المصادقة على مخطط شغل الأراضي ومخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نفس الوقت .

محتوى المخطط:

يتم انجاز المخطط على المدى القصير والمتوسط ويتضمن قانونيا جزأين أحدهما:

1 الجزء المكتوب. 2 . الجزء الخرائطي

4.3 القوانين:

1.4.3 قانون 01/20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة:

يعتبر هذا القانون بمثابة قفزة عملاقة فيما يخص التنمية المستدامة في الجزائر حيث تم التأكيد فيه على قرن البيئة بالتهيئة العمرانية فبعد لثمانينات عرفت الجزائر مشاكل كبيرة اجتماعية، ثقافية واقتصادية، فكان خطر نهيار الدولة وتفكك الوحدة الوطنية والسلطة السياسية بعد التسعينات، و منه فلا بد من مواجهة هذه الأوضاع التي أدت إلى تنبيه الدولة للمطالب الشعبية فالمشاكل الاقتصادية وبالدرجة الأولى اجتماعية، فكلفت الـ CNES المجلس الاقتصادي والاجتماعي لتصور الجزائر 2020 وهذه الدراسات بينت بعد إحصاء 98، والتي أعطتنا صورة على الاختلالات الموجودة و التي منها:

➤ زيادة التحضر (3.58).

➤ عجز كبير في السكن يقدر (بـ 2 مليون مسكن).

➤ البطالة سنة 2020 ستبلغ 4 مليون نسمة.

➤ فيما يخص الفقر هناك 17 مليون جزائري فقير.

وبالتالي كان لا بد من وضع سياسة جديدة للتهيئة العمرانية وهو ما تم فعلا سنة 2001 والتي جاءت في شكل قانون جديد " قانون تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة " الذي من خلاله :

-تم ربط التنمية المستدامة بالتهيئة حيث أن التهيئة العمرانية تراعي عمل الاستدامة، نصيب لنا و نصيب للأجيال القادمة أو بعبارة أدق الحفاظ على الموجود بأكبر قدر ممكن و البحث عن البديل قدر المستطاع مثل البترول و الطاقة.

جاء هذا القانون ب 62 مادة و 3 فصول، تحدد أحكامه التوجيهات والأدوات المتعلقة بتهيئة الإقليم، التي من طبيعتها ضمان تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة ومستدامة .

2.4.3. المرسوم التنفيذي 27/14 المتعلق بالموصفات التقنية للبناء في الجنوب:³

يعتبر هذا المرسوم بمثابة الفاصل في التخطيط والبناء في الجنوب حيث تم التأكيد فيه على الجمع بين البيئة والتهيئة العمرانية فبعد العديد من المحاولات للتخطيط عرفت المدن الصحراوية مشاكل كبيرة اجتماعية، ثقافية واقتصادية، فكان خطر انهيار العمران الصحراوي، لذلك استحدث هذا المرسوم للمحافظة على هذا الموروث الثقافي.

جاء هذا المرسوم ب 42 مادة فصلين رئيسيين و 3 ملاحق للفصول، تحدد المواصفات والقواعد لبناء في الجنوب والتي من طبيعتها ضمان تنمية الفضاء الحضري تنمية منسجمة ومستدامة وهي كالتالي:

الفصل الأول : المواصفات العمرانية.

الفرع (1.2): تحدث عن تنظيم الاطار المبني وعن استعمال الأرض محددًا مساحات قطع الأرض (250م²) بالإضافة الى ارتفاعات المباني (عدد الطوابق 3).

الفصل الثاني: المواصفات المعمارية والتقنية.

الفرع الأول: حدد تموضع بنايات، ابعاد النوافذ، منع استعمال الستار الزجاجي على الواجهات، بالإضافة الى اللون الطلاء.

الفرع الثاني: حدد نمط السكن بالفردى وحدد التصميم الداخلي بما يتوافق مع خصوصيات المنطقة.

³الجريدة الرسمية العدد 06 الصادر 2014/02/12.

ملاحق الفصول :

الفصل الأول: تنظيم الاطار المبني واستعمال الأراضي.

الفرع الأول: استعمال الأراضي.

✓ التصميم وفق الظروف المناخية واعتماد الاشكال التقليدية.

الفرع الثاني: من الفضاء الجماعي الى القطعة الأرضية.

✓ تصميم المساحات العمومية والطرق والممرات الضيقة داخل الاحياء وتكون مضللة بالإضافة الى ان

يكون التبليط فيها محلي .

✓ تطبيق العرف المحلي في التصميم العمراني .

✓ تفضيل مبدا التنظيم الفضائي المغلق قصد التقليل من استعمال الطاقة.

✓ تطبيق مبدا التصميم المدمج المتضام (تلاصق البناءات)

✓ تخصيص أماكن لراحة مختلف شرائح المجتمع.

✓ توفير أماكن توقف السيارات.

الفرع الثالث: التهيئات الخارجية، النباتات.

✓ غرس أنواع نباتية خاصة بالمنطقة سواء كان التشجير نفعي او للمنظر الجمالي او للحماية .

الفصل الثاني: اشكال البناءات:

الفرع الأول: نمط البناءات.

✓ ضمان تصفص البناءات على طول الطريق.

✓ السكن المغلق لتجنب عوامل الرياح.

✓ التفصيل الداخلي يكون حسب عادات المجتمع.

✓ تمكين الإضاءة الطبيعية الكافية للسكن.

✓ التقليل من المساحات المعرضة للشمس.

الفرع الثاني: توجيه البناءات.

- ✓ حماية البناءات بتوجيهها على محورها الطولي شرق غرب مما يسمح بتوجيه النوافذ للجهة الشمالية الجنوبية.
- ✓ حماية الاسطح والواجهات.
- ✓ استغلال العناصر الطبيعية قصد التوفير الرفاهية.

الفرع الثالث: نوع الفتحة.

- ✓ التهوية والاضاءة لكل غرفة.
- ✓ تقليل ابعاد النوافذ قدر الإمكان للحماية من الشمس.
- ✓ استعمال الزجاج المزدوج للعزل الحراري .
- ✓ استعمال نجارة تستجيب للمتطلبات التقنية (مقاومة، أداء، استدامة، أداء حراري وصوتي).

الفرع الرابع: الغلاف الخارجي .

- ✓ حماية الجدران الخارجية للبناء بما يتطلب الحد من التسرب الحراري وتقليل احتياجات الطاقة.
- ✓ تصميم البناء حسب الحجب والتعرض للشمس ولا يكون ذلك الا الخرائط الشمسية.

الفرع الخامس: اللون والزخرفة.

- ✓ استعمال اللون الطبيعي للطلاء للمواد المستعملة ويوصى باستعمال اللون الفاتح او لون الطين.
- ✓ استعمال النمط المحلي في الزخرفة.

الفرع السادس: الارتفاع والمقاسات.

- ✓ السكنات لا تتجاوز 9 م والتجهيزات العمومية 12 م.

الفصل الثالث: المواصفات التقنية.

الفرع الأول: أنظمة البناء واستعمال المواد.

- ✓ استعمال الطابوق المدعم للبناء.
- ✓ دراسة الكتل للجدران الداخلية والخارجية وفقا للمعطيات المناخية الخاصة بالموقع.
- ✓ استعمال الطين والاجر لتشكيل الجدران المدعمة لضمان استقرار حراري.
- ✓ استعمال الطلاء حسب نوع الجدران:
- استعمال الطين المثبت بالنسبة لجدران الطين.
- استعمال خليط الاسمنت اللين بالنسبة للجدران بالحجارة.
- استعمال خليط الجبس بالنسبة للجدران بالجبس.
- ✓ يجب استعمال مواد البناء التي توفر: الامن الاستقرار، المقاومة، الديمومة، شروط الرفاهية الحرارية والصوتية.

الفرع الثاني: الاسطح.

- ✓ يجب ان تكون الاسطح مستوية او قيب.
- ✓ يجب ان تكون سهلة المنفذ ومقاومة للمياه ومتكونة من اجسام مجوفة والبلاط الضاغط.

الفرع الثالث: التهوية.

- ✓ التهوية وفق ما يضمن انتشار الهواء وسرعة الرياح وتكون في كافة الأجزاء الرئيسية للمسكن.

5.3 الهيئات المتدخلة في المجال الحضري:⁴

1.5.3 الدواوين:

1.1.5.3 دواوين الترقية و التسيير العقاري (OPGI):

مهام:

- إن دواوين الترقية و التسيير العقاري مؤسسات عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي .تعد تجارة في علاقاتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري.
- بإمكان دواوين الترقية والتسيير العقاري ممارسة نشاطاتها على مستوى التراب الوطني.
- تتول دواوين الترقية والتسيير العقاري في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا. وتكف فضلا على ذلك على سبيل التبعية بما يلي:
- الترقية العقارية،
- الإنابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليه،
- ترقية العقار،
- أعمال تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية وإعادة الاعتبار إليها وصيانتها
- جميع الأعمال التي تهدف تحقيق مهامها.
- تخول دواوين الترقية والتسيير العقاري فضلا على ذلك، تسيير الأملاك العقارية المسندة إليها. وتحدد اتفاقية نموذجية شروط وكيفيات التكفل بهذه المهمة وتوضح بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن والتعمير .

⁴ <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=8>

- تكلف دواوين الترقية والتسيير العقاري في ميدان التسيير العقاري بما يلي:
- إيجار المساكن والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي أو التنازل عنها
- تحصيل مبالغ الإيجار والأعباء المرتبطة بالإيجار وكذا التنازل عن الأملاك العقارية التي تسييرها.
- المحافظة على العمارات وملحقاتها قصد الإبقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن.
- إعداد جرد للعمارات المكونة للحضيرة العقارية التي تتولى دواوين الترقية والتسيير العقاري تسييرها وضبطه ومراقبة النظام القانوني لشاغلي الشقق والمحلات كاتئة بهذه العمارات.
- تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل لمجمل المجمعات السكنية العقارية التي تسييرها وتنسيق ذلك.
- ضمان حسب الشروط الخاصة بتسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو التي سوف تلحق بها في إطار وحدوية قواعد تسيير الممتلكات العقارية.
- كل عمل آخر يدخل في إطار التسيير العقاري.

2.5.3 المصالح المركزية:

1.2.5.3 مديرية السكن:

- تتولى مديرية السكن مهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالسكن على المستوى المحلي وتكلف، بهذه الصفة، بما يأتي:
- اقتراح برامج السكن المبادر بها من الدولة والجماعات المحلية ومتابعة حالة تقدمها، بالاتصال مع السلطات المحلية والهيئات المعنية
 - المشاركة في مراقبة النوعية التقنية الخاصة بإنجازات القطاع وتنسيق النشاطات من أجل تطوير برامج الترقية العقارية
 - متابعة ومراقبة النشاط العقاري، الممارس من طرف الوكلاء العقاريين

- متابعة ومراقبة النشاط العقاري الممارس من طرف المرشحين العقاريين والمقاولين العقاريين
- السهر على تنفيذ ومراقبة الإعانات العمومية وضمان متابعة الإنجازات المتعلقة بها
- ضمان التحكم في الأشغال بصفة صاحب مشروع مفوض لبرامج السكن التي بادرت بها الدولة والجماعات المحلية
- ضمان متابعة البطاقة المحلية في مجال توزيع السكن بالاتصال مع الجماعات المحلية والهيئات المعنية
- ضمان متابعة وتقييم إنجازات برامج السكنات

تضم مديرية السكن من ثلاث (3) إلى أربع (4) مصالح :

1. مصلحة السكن العمومي الإيجاري
 2. مصلحة السكن الريفي وتأهيل الإطار المبني
 3. مصلحة لترقية العقارية وإعانات الدولة
 4. مصلحة الإدارة والوسائل
- ** تضم كل مصلحة أربعة (4) مكاتب على الأكثر وذلك حسب أهمية المهام الموكلة لها

2.2.5.3 مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء:

تتولى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء مهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالتعمير والهندسة المعمارية والبناء على المستوى المحلي. وتكلف، بهذه الصفة، بما يأتي:

في مجال التعمير:

- تضمن تنفيذ أدوات لتهيئة والتعمير، ومراقبتها ومتابعتها، بالتنسيق مع الهيئات المعنية
- المحافظة على المواقع والمناطق ذات الطابع الخاص
- السهر على احترام القواعد في مجال التعمير
- تنظيم تدخلات إعادة تنشيط الأنسجة الحضرية الموجودة
- برمجة وضمان توفر العقار القابل للتعمير على المدى القريب والمتوسط والبعيد
- دراسة طلبات عقود التعمير وإبداء الآراء التقنية الضرورية لإعداد مختلف المستندات المتعلقة بها

في مجال الهندسة المعمارية:

- التأكد من تطبيق اللوائح والتقنية والتنظيمية ومقاييس البناء المعمول بها
- إحصاء قدرات إنتاج المحاجر وتحديد مواقع المواد الملبيعية المستعملة في البناء
- المبادرة بكل نشاط يتعلق بالبحث ويهدف إلى ترقية وتملوير أنظمة البناء ومواد البناء
- السهر على رقابة التنظيم في مجال البناء .

تضم مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء أربع (04) مصالح:

- 1 - مصلحة التعمير والتهيئة الحضرية
- 2 - مصلحة الهندسة المعمارية والبناء
- 3 - مصلحة متابعة الصفقات العمومية
- 4 - مصلحة الإدارة والوسائل. تضم كل مصلحة أربعة (4) مكاتب على الأكثر وذلك حسب أهمية المهام الموكلة لها

3.2.5.3 مديرية التجهيزات العمومية:

تتكفل مديرية التجهيزات العمومية بتنفيذ سياسة الدولة على المستوى المحلي في مجال إنجاز التجهيزات العمومية، وتكلف، بهذه الصفة، بما يأتي:

- ضمان التحكم في الأشغال بصفة صاحب مشروع مفوض لبرامج التجهيزات العمومية
- المشاركة في تحديد الاحتياجات من التجهيزات العمومية بالتوافق مع برامج السكنات
- ضمان متابعة وتقييم إنجازات برامج التجهيزات العمومية
- المساهمة في تحديد إجراءات حماية الإطار المبني
- المشاركة في تحضير الملفات التنظيمية المتعلقة بصفقات الأشغال والدراسات
- ضمان جمع واستغلال المعطيات المتعلقة بالدراسات وبالإنجازات في مجال التجهيزات العمومية
- ضمان تسليم المشاريع المنجزة لأصحاب المشاريع
- القيام بتحديد النسيج الحضري الموجود واقتراح عمليات لتكيفه، بالاتصال، مع الهياكل المعنية.

تضم مديرية ا لتجهيزات العمومية من ثلاث (3) إلى أربع (4) مصالح :

✚ مصلحة ا لدراسات والتقويم

✚ مصلحة ا لتسيير ومتابعة ا لعمليات المنجزة

✚ مصلحة الصفقات العمومية

✚ مصلحة الإدارة والوسائل تضم كل مصلحة أربعة (4) مكاتب على الأكثر وذلك حسب أهمية

المهام الموكلة لها

6.3 خلاصة الفصل:

إن أدوات التعمير قد استمر العمل بها وهذا من أجل التخطيط وتنظيم المجال إضافة إلى ضبط التوسع وكذا المحا فضاة على التراث العمراني، لتأتي بعد ذلك أدوات التعمير الحديثة وتلعب الدور الموجه لها في مراعاة الانسجام والتناسق بين المراكز ، وكذا رسم أفاق التوسع ومحاولة إيجاد حل لازمة السكن وبالتالي محاولة التحكم في التوسع العمراني المنظم إلا أنها مازالت تعاني من نقائص ، و بالرغم من كل محاولات في إثبات مدى فعالية أدوات التعمير وهذا في إطار التهيئة وإعادة الهيكلة للمجال والمراكز الحضرية إلا أنها في كل مرة تصطدم بواقع يحتم عليها إن تثبت في كل مرة فعالية الأدوات المتبعة .

لم تقم هذه الوسائل بدورها الأساسي ولعل قلة الوعي لدى الطرف المدني جعل أجهزة الدولة تتساهل في هذا الجانب والنتيجة لكل هذا التجاهل والتساهل ما نراه على أرضية الواقع وصعوبة التحكم في التوسع حين قررت الدولة إيقاف العشوائية قد اصطدمت بواقع مرعب وخطير يحتم عليها إعادة النظر في مخططاتها وملائمتها مع الوقت الراهن .