الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة فرحات عباس ـسطيف1
معهد الهندسة المعمارية وعلوم الأرض
قسم الجغرافيا وتهيئة الاقليم



مذكرة

مقدمة لنيل شهادة الماستر

في: الجغرافيا و تهيئة الاقليم

تخصص: المدينة، الديناميكية المجالية والتسيير

الموضوع:

تقييم تأثير القانون 08-15 على النسيج الحضري للتجزئات السكنية

دراسة حالة مدينة عين- الروى، ولاية سطيف

من اعداد الطالبة:

بلحسين مروة

أمام لجنة المناقشة المتكونة من السادة:

الاستاذة: حركات خديجة	جامعة فرحات عباس سطيف 1	رئيسا
الاستاذة: شايب عائشة	جامعة فرحات عباس سطيف 1	مشرفا
الأستاذ: بن محمد حميد	جامعة فرحات عباس سطيف 1	ممتحنا

السنة الجامعية 2026/2025

فهرس المواضيع

المقدمة **2**

الإشكالية **2**

فرضيات البحث: **3**

اهداف الدراسة **3**

أهمية الدراسة **3**

هيكلة المذكرة **5**

الفصل الأول: المفاهيم الأساسية **8**

مقدمة: **8**

المبحث الأول: مفاهيم النسيج الحضري **8**

المطلب الاول: النسيج الحضري 8

المطلب الثاني: التجزئة السكنية 8

المطلب الثالث: الإطار المبني 8

المطلب الرابع: الإطار غير المبني 8

المبحث الثاني: المفاهيم القانونية **9**

المطلب الاول: البناء القانوني أو الشرعي 9

المطلب الثاني: المخالفة العمرانية 9

المطلب الثالث: التسوية 9

المطلب الرابع: المطابقة 10

المبحث الثالث: المفاهيم العقارية **10**

المطلب الاول: العقار 10

المطلب الثاني: الملكية العقارية 11

المطلب الثالث: رخصة البناء 11

المطلب الرابع: رخصة التجزئة 11

المطلب الخامس: رخصة الهدم 12

خلاصة الفصل 12

الفصل الثاني: الإطار المفاهيمي للقانون08 -15 14

مقدمة: 14

المبحث الأول: القانون 08-15، النشأة والمضمون 14

المطلب الاول: ظروف الصدور والدوافع 14

المطلب الثاني: أهداف ومبادئ القانون 15

الفرع الاول: اهداف القانون 08-15 15

الفرع الثاني: مبادئ القانون 16

المطلب الثالث: محتوى القانون والمراسيم التنفيذية 16

المطلب الرابع: وضعية البنايات الواردة في إطار القانون 08-15 17

الفرع الاول: البنايات المعنية بالمطابقة 17

الفرع الثاني: البنايات غير المعنية بالمطابقة في إطار القانون 08-15 18

المبحث الثاني: اليات وإجراءات التسوية 19

المطلب الأول: إجراءات منح شهادة المطابقة 19

الفرع الاول: تنفيذ التصريح بالمطابقة 19

الفرع الثاني: الجهات المعنية بدراسة ملفات التحقيق في مطابقة البنايات وتثبيت إتمام إنجازها 21

الفرع الثالث: البت في تحقيق المطابقة 22

الفرع الرابع: تسليم شهادة المطابقة 23

المطلب الثاني: إجراءات إتمام البنايات غير المكتملة 24

المطلب الثالث: معالجة البنايات المخالفة 24

الفرع الاول: الجهات المهنية بمعالجة البنايات المخالفة 24

الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة من طرف الجهات المعنية لمعالجة البنايات المخالفة 26

المبحث الثالث: تقييم نقدي للإطار القانوني 28

المطلب الأول: نقاط القوة في القانون 28

المطلب الثاني: التحديات والمعوقات التي واجهت فعالية القانون 29

الفرع الاول: المعوقات القانونية 29

الفرع الثاني: المعوقات الميدانية 29

خلاصة الفصل 30

الفصل الثالث: الدراسة التحليلية لبلدية عين الروى..... 32

مقدمة 32

المبحث الأول: التعريف بمنطقة الدراسة 32

المطلب الأول: الموقع والخصائص الجغرافية 32

الفرع الاول: موقع بلدية عين الروى..... 32

الفرع الثاني: الخصائص الجغرافية 33

المطلب الثاني: التطور التاريخي لبلدية عين الروى..... 34

المطلب الثالث: الخصائص السكانية و الاجتماعية–اقتصادية..... 35

الفرع الأول: التطور السكاني لبلدية عين الروى 35

الفرع الثاني: تصنيف عدد السكان حسب الجنس..... 36

الفرع الثالث: التركيب الاقتصادي لسكان البلدية..... 37

المبحث الثاني: التشخيص العمراني 38

المطلب الأول: الإطار المبني 38

الفرع الأول: نمط السكن وخصائصه..... 38

الفرع الثالث: الكثافة البنائية 41

الفرع الرابع: التجهيزات والفضاءات العامة:..... 41

المطلب الثاني: الإطار غير المبني 42

الفرع الأول: شبكة الطرق والمواصلات..... 42

الفرع الثاني: الشبكات التقنية: 45

المبحث الثالث: وضعية البنايات قبل التسوية 47

المطلب الأول: أنواع المخالفات العمرانية: 47

خلاصة الفصل 52

الفصل الرابع: تطبيق القانون 08-15 وتقييم اثاره 54

مقدمة: 54

المبحث الاول: واقع تطبيق القانون على النسيج الحضري 54

المطلب الأول: واقع تطبيق القانون ببلدية عين الروى:..... 54

الفرع الأول: اجمالي عدد الملفات المودعة 2010-2025: 54
الفرع الثاني: تحليل نتائج معالجة الملفات المودعة 55
الفرع الثالث: الملفات المودعة حسب الطلب 2020-2025 57
المطلب الثاني: واقع تطبيق القانون بتجزئتي المينية وعين بنور 61
الفرع الأول: حصيلة معالجة الملفات المودعة..... 61
الفرع الثاني: أسباب التأجيل والرفض:..... 62
المطلب الثالث: المعالجة والصعوبات 64

المبحث الثاني: أثر التسوية على النسيج الحضري 64
المطلب الأول: المؤشرات الكمية..... 64
الفرع الاول: تحليل استمارة الاستبيان 65
الفرع الثاني: تحليل معلومات المقابلة 70
الفرع الثالث: تحليل النتائج:..... 71
المطلب الثاني: المؤشرات النوعية 72
الفرع الأول: التحسن في المظهر الجمالي..... 72
الفرع الثالث: احترام قواعد التعمير 73
المطلب الثالث: التحليل المقارن..... 73

المبحث الثالث: تقييم نقدي ومقترحات 75
المطلب الاول: الصعوبات المحلية 75
المطلب الثاني: التوصيات والمقترحات 75

خلاصة الفصل 76

الخاتمة العامة 77

المراجع 80

الملاحق 83

الملخص 96

الملخص

يقدم البحث تحليلاً متكاملاً للاختلالات والمشاكل التي مست العمران الجزائري وتأثيراتها على الإطار العمراني، حيث كشفت الدراسة أن هذه التغيرات جاءت نتيجة لتسارع النمو الديموغرافي، مما دفع بالسلطات إلى إيجاد حلول تشريعية علاجية، تجسدت أساساً في إصدار القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها. كما أظهر البحث أن هذا القانون لم يفلح في تحقيق كامل أهدافه المرجوة في الميدان، مما أدى إلى تراكم وتشابك في الآليات التشريعية واستمرار تسجيل المخالفات العمرانية. ولفهم هذه التحولات يقدم البحث تحليلاً متعدد الأبعاد متبنياً مقاربة منهجية مدمجة تجمع بين التحليل الكمي والتحليل الكيفي.

ان دراستنا لحالة بلدية عين الروى بولاية سطيف مكنتنا من رصد الأثر الفعلي وتحديد مدى فعالية تطبيق القانون رقم 08-15 على النسيج الحضري للتجزئات السكنية. كشفت الدراسة التحليلية لملفات تسوية البنايات وعملية معالجتها عن وجود علاقة واضحة بين التمديد المستمر للقانون وبين استمرار التجاوزات العمرانية. وأكد المسح الميداني المرفق بأدوات تحقيق شملت استمارة استبيان وزعت على عينة من سكان المنطقة، وإجراء مقابلات مع الفاعلين في قطاع التعمير على مستوى البلدية، بالإضافة إلى الملاحظة الميدانية، أن نجاح هذا المسعى التشريعي يبقى رهيناً بالتخلي عن التدابير الردعية البيروقراطية، والتوجه نحو إيجاد حلول تنظيمية وتشاركية تضمن توجيه تحولات الشكل الحضري بما يخدم استقرار النسيج العمراني.

الكلمات المفتاحية: القانون 08-15، التجزئة السكنية، المطابقة، رخصة البناء، التسوية، بلدية عين الروى، النسيج الحضري

Résumé :
Cette recherche présente une analyse intégrée des dysfonctionnements et des problèmes qui ont affecté l'urbanisme algérien, ainsi que leurs répercussions sur la base urbaine. L'étude révèle que ces mutations résultent d'une croissance démographique accélérée, ce qui a poussé les autorités à adopter des solutions législatives curatives, concrétisées principalement par la promulgation de la loi n° 08-15 fixant les règles de mise en conformité des constructions et de leur achèvement. De plus, la recherche montre que cette loi n'a pas réussi à atteindre pleinement ses objectifs sur le terrain, entraînant une accumulation et un enchevêtrement des mécanismes législatifs, ainsi que la persistance des infractions urbanistiques. Pour comprendre ces transformations, la recherche propose une analyse multidimensionnelle en adoptant une approche méthodologique intégrée, combinant analyses quantitative et qualitative.

Notre étude de cas de la commune d'Aïn Roua, dans la wilaya de Sétif, nous a permis d'observer l'impact réel et de déterminer l'efficacité de l'application de la loi n° 08-15 sur le tissu urbain des lotissements residentiels. L'analyse détaillée des dossiers de régularisation des constructions et de leur traitement a révélé une relation claire entre la prolongation continue de la validité de cette loi et la persistance des dépassements urbanistiques. L'enquête sur le terrain, appuyée par des outils d'investigation comprenant un questionnaire distribué à un échantillon d'habitants de la région, des entretiens avec les acteurs du secteur de l'urbanisme au niveau communal, ainsi que l'observation directe, a confirmé que le succès de cette démarche législative reste tributaire de l'abandon des mesures répressives bureaucratiques. Il est essentiel de s'orienter vers des des mesures reglementaires et participatives garantissant l'orientation des transformations de la forme urbaine de manière à préserver la stabilité du tissu urbain.

Mots-clés : Loi 08-15, Lotissement résidentiel, Conformité, Permis de construire, Régularisation, Commune d'Aïn Roua, Tissu urbain.

.

Abstract :
This research presents an integrated analysis of the imbalances and issues affecting Algerian urbanism and their repercussions on the urban foundation. The study reveals that these transformations resulted from accelerated demographic growth, which prompted the authorities to seek curative legislative solutions, primarily embodied in the issuance of Law No. 08-15, which defines the rules for the conformity of buildings and their completion. Furthermore, the research demonstrates that this law failed to fully achieve its desired objectives on the ground, leading to an accumulation and entanglement of legislative mechanisms and the continuous recording of urban violations. To understand these shifts, the research offers a multidimensional analysis, adopting an integrated methodological approach that combines both quantitative and qualitative analyses.

Our case study of the municipality of Aïn Roua in the Sétif province enabled us to monitor the actual impact and determine the effectiveness of applying Law No. 08-15 to the urban fabric of residential subdivisions. The analytical study of building regularization files and their processing revealed a clear correlation between the continuous extension of the law and the persistence of urban violations. The field survey, supported by investigation tools including a questionnaire distributed to a sample of local residents, interviews with actors in the urban planning sector at the municipal level, and field observation, confirmed that the success of this legislative endeavor remains contingent upon abandoning bureaucratic deterrent measures. Instead, there is a need to move toward regulatory measures and participatory solutions that ensure the guidance of urban form transformations in a way that serves the stability of the urban fabric.

Keywords: Law 08-15, Residential Subdivision, Conformity, Building Permit, Regularization, Aïn Roua Municipality, Urban Fabric