الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
Ministère de l'enseignement Supérieur et de la Recherche scientifique

جامعة محمد بوضياف - المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'sila
جامـــــعة محمد بوضياف بالمسيـــــلة
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم : تسيير المدينة
شعبة : تسيير التقنيات الحضرية
تخصص: تسيير المدينة

مـــــــــذكرة تخرج مكملة لنيل شهـــــــــادة ماستر

العـــــــــــــنوان

المخالفات العمرانية وأثرها على استنزاف العقار
- دراسة حالة مخطط شغل الأرض رقم 26- مدينة البويرة

إعداد الطالبة:
- باشا نعيمة

اشراف الاستاذ :
- د. لحسن فلوسية

السنة الجامعية: 2015/2014

إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله الذي وفّقنا لإنجاز هذا العمل وأتمنى أن

يكون خالصا لوجهه الكريم .

إلى التي وضعت الجنة تحت قدميها إلى نبع الرحمة والحنان إلى التي أفنت عمرها من أجلي إلى التي نورت إلي طريقي لكي أصل إلى هذا المستوى أغلى جوهرة إمتلكها رمز الطيبة و الحنان الغالية أمي .....أمي .....أمي أطال الله في عمرها .

إلى من كلله الله بالهيبة والوقارإلى من علمني الصبر وحب النجاح إلى من أحمل إسمه بإفتخارأرجو من الله أن يمد في عمرك لترى ثمارا قد حان قطفها بعد طوال إنتظار أبي العزيز

الى من يجري في عروقي حبهم و ينبض قلبي بحبهم أخواتي فضيلة، كهينة، سعاد،

و خاصة أخي العزيز رفيق حفضه الله ورعاه.

وإلى إبني أختي الكتكوت محمد الأمين.

إلى جميع زميلاتي اللواتي عشت معهم أيام لا تنسى : داودية، سيلية، صارة، حسيبة، نصيرة حفيظة، مريم، نزيهة، فطيمة،عبد الله،وإلى جميع الصديقات .

وكافة طلبة معهد تسيير التقنيات الحضرية دفعة2015

تشكرات

بسم الله والصلاة والسلام على رسول الله صلى الله عليه وسلم.

قال تعالى {وإذ تأذن ربكم لئن شكرتم لأزيدنكم ولئن كفرتم إن عذابي لشديد }

قال رسول الله صلى الله عليه و سلم { من لم يشكر الناس لم يشكر الله }

بدايةأنحمد الله عزوجل وأنشكره على عنايته وعونه على إتمام هذا العمل فلك الحمد كما ينبغي لجلال وجهك وعظيم سلطانك ويا ربي لك الحمد حتى ترضى ولك الحمد اذا رضيت ولك الحمد بعد الرضا وتقبل ربنا ولا تحرمناأاجره وأاجر من يستفيد منه

أولاأتقدم بأسمى عبارات التقدير والعرفان للأستاذ الفاضل: الدكتور فلوسية لحسن الذي أشرف علي طيلة إنجاز هذا البحث بنصائحه و إرشاداتها القيمة.

كما أتقدم بجزيل الشكرإلى جميع الأساتذة *ة الكرام الذين رافقونا طيلة المشوار الدراسي فنسال الله عزوجل ان يجعلهم من أهل الجنة.*

كما لا أنسى كل من قدم لي يد العون سواء من قريب أو بعيد

كما لاأنسى كل طلبة معهد تسيير التقنيات الحضرية خاصة دفعة 2015

المقدمة..... أ

❖ **مدخل عام.**

1- الإشكالية..... 02

2- الفرضيات..... 03

3- أهداف 03

4- أسباب اختيار الموضوع..... 03

5- منهجية البحث..... 03

6- التقنيات المستعملة..... 03

7- هيكلة المذكرة..... 04

8- الدراسات السابقة 03

9- تحديد بعض المفاهيم..... 07

❖ الفصل الأول: مراحل تطور السياسة العقارية في الجزائر.....12

تمهيد..... 12

1- **أنواع العقار،مشتملاته،أهميته،خواصه**.....12

1-1 أنواع العقار 12

1-2 مشتملات العقار..... 12

1-3 أهمية العقار.....12

1-4 أهم خصائص العقار.....14

2- **السياسة العقارية في الجزائر**..... 13

2-1 الساسة العقارية في العهد العثماني..... 15

2-1-1 أراضي البايلك 15

2-1-2 أراضي المخزن 5

2-1-3 أراضي الملك 13

2-1-4 أراضي العرش 15

2-1-5 أراضي الوقف أو الحبوس..... 16

2-2 النظام العقاري فيا لعهد الفرنسي 1830-1962 16

2-1 المصادرة التعسفية..... 16

2-2 المصادرة القانونية 17

2-3 التهيئة العقارية 19

3- **السياسة العقارية بعد الاستقلال** 19

3-1 السياسة العقارية من سنة 1962- 1990.....19

3-1-1 مسار الدولة الأول اتجاه العقار.....19

3-1-2 استعادة الأملاك الوطنية بعد الاستقلال..... 20

3-1-3 طلائع تراجع الدولة..... 21

3-2 السياسة العقارية بالجزائر بعد سنة 1990 (الليبرالية)..... 22

3- القوانين المتحكمة في تسيير واستهلاك العقار..... 23

3-1 القوانين المتحكمة في تسيير واستهلاك العقار أثناء مرحلة الاستعمار.....23

3-1-1 قانون 1863/04/21 لسيناتوس كونسيلت.SenatusConsult 23

3-1-2 قانون 1873/07/29 المسمى قانون وارنيWarnier..... 23

3-1-3 مرسوم 1956/03/26 المتعلق بتهيئة العقارات.....23

3-2 القوانين المتحكمة في تسيير و استهلاك العقار أثناء مرحلة الاستقلال..... 23

3-2-1 الثورة الزراعية 23

3-2-2- المرسوم رقم 74 - 26 المتعلق بالاحتياطات العقارية... 25

3-2-3مرسومرقم 76 – 48 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.....25

4-2-3 الأمر 82-02 المؤرخ في 06-02-1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض....26

5-2-4 القانون 01-12-1990 المتعلق بالأملاك الوطنية العامة والخاصة 26

6-2-4 القانون رقم 90 – 25 المتعلق بالتوجيه العقاري..... 27

7-2-4 القانون 90 - 29 المؤرخ في 01 - 12- 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير..... 27

خلاصة 28

❖ الفصل الثاني: اليات تسيير واستهلاك العقار في الجزائر

تمهيد 30

1- **استهلاك العقار في الجزائر**..... 30

1-1- التوسع العمراني 30

2-1 المضاربة العقاري 30

3-1 النزوح الريفي 30

2- **آليات استهلاك العقار في الجزائر**.....31

2-**1الآليات القانونية** 31

2-1-1المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 31

1- القطاعات المعمرة 32

2- القطاعات المبرمجة للتعمير 32

3- قطاعات التعمير المستقبلية 32

4- القطاعات الغير قابلة للتعمير..... 32

2-1-2 مخطط شغل الأراضي 32

2-2 **الآليات غير القانونية** 33

2-2-1 الأحياء العشوائية 33

3- المصالح المتدخلة في تسيير العقار..... 34

3-1 المتدخلون العموميون 34

3-1-1 البلدية 34

3-1-2 الوكالة العقارية 35

3-1-3 إدارة أملاك الدولة 35

3-1-4 مديرية الحفظ العقاري 37

3-1-5 ديوان الترقية والتسيير العقاري 37

3-1-6 الوكالة العقارية الولائية 38

3-2 الفاعلون في المدينة 39

3-2-1 التعاونيات العقارية. 39

3-2-2 الوكلاء العقاريون 39

3-2-3 المرقون العقاريون 39

3-2-4 المواطن..... 39

خلاصة 40

❖ الفصل الثالث: دراسة تحليلية

1- دراسة تحليلية لمدينة البويرة 42

تمهيد 42

1-1 تقديم الولاية..... 42

2-1 تقديم مدينة البويرة..... 43

3-1 نبذة تاريخية عن مدينة البويرة 44

1-3-1 أصل كلمة البويرة 44

2-3-1 المراحل التاريخية لتطور مدينة البويرة 45

1-2-3-1 فترة ما قبل التاريخ 45

2-2-3-1 فترة العصور القديمة 45

3-2-3-1 الفترة الرومانية 45

4-2-3-1 الفترة الإسلامية..... 45

5-2-3-1 الفترة العثمانية..... 46

6-2-3-1 الفترة الاستعمارية 1830..... 46

7-2-3-1 بعد الاستقلال..... 47

أ- الفترة ما بين1962-1974..... 47

ب- الفترة ما بين1974- 1990 74

ج- الفترة ما بين 1990 الى يومنا هذا 48

4-1 الدراسة الطبيعية 49

1-4-1 التضاريس..... 49

1-4-1 طبوغرافية المنطقة 49

2-4-1 الانحدارات 49

1-4-3 المناخ 50

1-5 الدراسة السوسيو اقتصادية 53

1-5-1 تطور السكان .....,.....53

1-5-2 التوقعات المستقبلية لعدد سكان مدينة البويرة 55

1-5-3 الدراسة السكنية 55

1-6 التجهيزات 56

1-7 الدراسة الاقتصادية 59

1-8 الشبكات التقنية 60

أ- شبكة الطرقات 60

ب- شبكة المياه الصالحة للشرب 61

ت- شبكة المياه المستعملة 61

ث- شبكات الطاقة 61

د- شبكة الغاز..... 61

شبكة الكهرباء..... 61

العوائق 61

العوائق الطبيعية 61

العوائق الاصطناعية..... 62

2- **تقديم مخطط شغل الأرض**.....64

2-1-1الموقع..... 64

2-1-2العوائق 65

2-1-3 الطبيعة القانونية للعقار 67

2-2الإطارالمبني وغير المبني 69

2-2-1 دراسة الإطار المبني 71

2-2-1-1 دراسة السكنات 71

2-2-1-2 دراسة التجهيزات..... 72

2-2-2 الإطار الغير مبني 75

2-2-2-1 الطرقات 75

2-2-2-2 المساحات الخضراء..... 78

2-2-2-3 المساحات الحرة..... 79

2-3 رصد المخالفات في مخطط شغل الارض رقم 26..... 79

2-3-1 المرحلة الأولى:2000- 2004..... 79

2-3-2 المرحلة الثانية:2004-2008..... 81

2-3-3 المرحلة الثالثة: 2008 –2014..... 83

تحليل ومناقشة الفرضيات.....85

خلاصة الفصل..... 86

النتائج المستخلصة 88

التوصيات و الأقترحات..... 89

خاتمة 90

المراجع 92

مقدمة

مقدمة :

إن ظهور الثورة الصناعية في أواخر القرن 18 دور كبير في ارتفاع عدد سكان المدن فظهرت مدن كبيرة بأحجام مختلفة ووصل الكثير منها إلي حد التضخم ففي سنة 1800 كانت مدينة لندن أكبر المدن من حيث عدد السكان بحوالي 1 مليون نسمة ثم تليها مدينة باريس بحوالي 600 ألف نسمة .

ففي سنة 1950 كان سكان المدن لا يتعدى 30% من اجمالي سكان العالم أي ما يعادل 750 مليون نسمة بينما في سنة 2000 وصل عددهم إلي حوالي 48% أي ما يعادل 2.9 مليار، في الربع الاخير من القرن الماضي توصل المجتمع الدولي إلى أن هناك علاقة ارتباط بين عدد سكان و العقار إذ أن تكاثر أعداد السكان وكثافتهم تعتبر من أشد الأسباب المهددة للعقار باستخدامه اجتماعيا و اقتصاديا وفي ظل ما يسمي بالإنتاج في الحدود القصوى [1].

ونمو الظاهرة المستمر الناتج عن تزايد السكان والهجرة نحو المدن مما جعلها تشكل أكبر اهتمام المعمرين من أجل ايجاد حلول مناسبة وانظمة تسيير لنمو عمراني منسجم ونمو الظاهرة صاحبها استنزاف مجالي كبير والذي اصبح يشكل خطر على العقار .

فإذا كان المشهد الذي يسود العالم اليوم هو ازدياد عدد السكان و المهاجرين نحو المدن و العواصم الكبرى وخاصة دول العالم الثالث ومنها الدول العربية التي تشهد ظاهرة تحضر بشكل سريع و ملفت الانتباه وذلك بنمو مدنها اكثر من مدن العالم وتضخمها بتكدس سكان بها

و الجزائر من بين هذه البلدان النامية التي يزيد عدد سكان مدنها في الآونة الأخيرة بمعدل يفوق 5% بحيث وصل التحضر بها إلي 58.3% عام 1998 وهي متفاوتة من منطقة لأخري علي مستوي مجالها الفزيائي بحيث تصل بالشريط الساحلي 75% وتقل عنها في المناطق وهي تختلف من ولاية لأخري وقد ترتب علي ذلك امتداد العمران داحل وخارج حدود المدن بمعدلات تفوق معدلات التنمية مما ساهم في بروز عدة مشاكل منها ارتفاع سعر أرض الحضر ، ونقص السكن وانتشار الأحياء الفوضوية وتداخل في استخدامات الأرض ونقص الخدمات العامة واشاكل اجتماعية واقتصادية [2] .

ومدينة البويرة بحكم موقعها الجغرافي المهم وامتلاكها مجموعة من الثروات الطبيعية بالإضافة إلي أنها محل جذب لما لها من مميزات اقتصادية وخدماتية بكل هذه المميزات فهي تعرف امتداد عمرانيا واسعا و تشهد تزايد في عدد السكان سواء بالزيادة الطبيعية أو بالهجرة الريفية مما أفرز اختلال وظيفي داخل المدن وطهور الأحياء الفوضوية .

لذا سنقف في هذا البحث علي معرفة اليات استهلاك العقار الحضري في مدينة البويرة وكيف يؤثر ذالك علي النسيج الحضري للمدينة وعليه قمنا بتقسيم العمل إلي :

---

[1] - بن يحي رابح ، أثر النمو الحضري علي المحيط العمراني – دراسة حالة مدينة باتنة – من أجل مدينة مستديمة ، جامعة منتوري قسنطينة 2005 ص95

[2] - http://omaria.mountada.biz/t13600-topic

مدخل عام

1- الإشكالية.

2- الفرضيات.

3- الأهداف.

4- أسباب اختيار الموضوع.

5- منهجية البحث.

6- التقنيات المستعملة.

7- هيكلة المذكرة.

8- الدراسات السابقة.

9- تحديد بعض المفاهيم التي تخدم الموضوع.

:

1- الإشكالية :

عرفت معظم دول العالم الثالث حركة جذرية خاصة في العصر الحديث من كل الجوانب الاقتصادية الاجتماعية و الثقافية وخاصة العمرانية منها مما أدي إلي زيادة عدد طلبات السكان على مختلف الاحتياجات الضرورية والكمالية ومن أهم الاحتياجات التي اصبحت ضرورة ملحة لسكان هاته المدن العقار الحضري الذي يعد حجر الأساس لقيام أي مدينة وتحت هذه الظروف ونظرا للعوائق الكثيرة التي أثرت سلبا علي توسع المدن في العالم وجب علي الباحثين والمختصين في هذه المجال إيجاد حلول لهذه الوضعية الحرجة التي أصبحت تعاني منها دوال العالم الثالث حيث عرفت هذه المدن نموا حضريا مكثف ترجع أسبابه إلي زيادة النمو الطبيعي للسكان من ناحية وارتفاع معدل الهجرة من ناحية أخري مما نتج عنه تضخم غير مسبوق للسكان علي مستوي المراكز الحضرية الذي أدي إلي استهلاك غير عقلاني للعقار. وسبب كل هذا هو غياب التناسب بين عدد سكان هذه المدن ومساحتها وهذا ما يعني استنزاف للمجال الحضري الذي ينعكس بالضرورة علي النمو وتطور في مختلف مجالات الحياة و بذلك أصبحت المدن غير قادرة علي مواجهة المتطلبات لجميع السكان فيلجأ الكثير إلي الإقامة في المناطق العشوائية و إقامة أحياء فوضوية.

عرفت الجزائر إسرافا كبير في استغلال العقار في إطار عملية التنمية التي بدأتها في السبعينات إضافة إلى النمو الديمغرافي السريع وعامل الهجرة مما أدي إلى استهلاك مساحات مهمة قدرت ب 70.000 هكتار في الفترة الممتدة من 1974 إلى غاية 1987 و 78.000 هكتار في الفترة الممتدة من 1986 إلى غاية 1996 منها 750 هكتار في الفترة ما بين جوان 1995 إلى مارس 1996 رغم صدور التعليمة الرئاسية المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية[1] وذلك لتلبية الحاجيات السكانية المتزايدة اللازمة من سكن وتجهيزات و مختلف المرافق الضرورية للحياة في المدينة يضاف إلي ذلك رغبة السكان في الاقتراب ما أمكن من المراكز الكبرى أو الحيوية وكذا مقرات عملهم مما ادي إلى نقص في الحقيبة العقارية .

ومدينة البويرة عرفت حركة عمرانية سريعة وغير مراقبة ، ومن بين أهم أسبابها النزوح الريفي الناتج عن انعدام الأمن والذي أدى إلى إنشاء أنويه حضرية تتراكم عشوائيا لتلتحم تدريجيا بالتجمع الرئيسي للمدينة ، مما انجر عنه استهلاك لا عقلاني للمجال الحضري للمدينة وتقلص المساحات القابلة للتعمير داخل المحيط الحضري

وعلي ضوء ما ذكر سابقا نطرح التساؤلات التالية:

- ما هو أثر المخالفات العمرانية في استنزاف العقار؟

[1] - عليان بوزيان ، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04/11 ، جامعة تيارت الجزائر ص 7

- ما هي الأسباب التي أدت استنزاف العقار في الجزائر ؟

2- الفرضيات

1- انعدام الأمن في الأرياف والقرى هو الذي أدى إلى وضع اليد على الأراضي غير المعمرة

2- المضاربة العقارية من أسباب تحويل المجال العمراني وتوسيعه على حساب الاحتياطات العقارية و أراضي الفلاحية.

3- الأهداف :

1- محاولة معرفة مدي نجاعة الآليات و الوسائل القانونية و الإدارية الممنوحة للهيئات والجماعات المحلية للحد من ظاهرة استنزاف العقار.

2- معرفة الأسباب الحقيقية لاستنزاف الاحتياطات العقارية و الأراضي الزراعية ومدي تأثيرها على المجال الحضري.

4- أسباب اختيار الموضوع:

- تقلص العقار الحضري بالرغم من أنه عنصر غير متجدد وجب استعماله بعقلانية
- باعتبار العقار المحرك الاساسي للتنمية العمرانية وتطور المدينة ولا يمكن الاستغناء عنه
- مدينة البويرة تعاني من مشكل استنزاف العقار وانتشار الاحياء العشوائية في بغض الاطراف

5- منهجية البحث:

اعتمدنا في بحثنا علي المنهج الوصفي التحليلي لكوننا نسعي لوصف أليات استهلاك العقار الحضري ومن ثم إجراء عملية التحليل للمعلومات والمعطيات الكمية والإحصاءات التي تم جمعها و تحديثها وتوظيفها في التحليل للخروج بالاستنتاجات و الخلاصات بهدف تأسيس موضوع البحث.

6- التقنيات المستعملة:

بناء علي طبيعة النتائج المراد التوصل إليها والاهداف المسطرة ، قمنا بتحديد التقنيات والوسائل التي تساعدنا علي جمع المعلومات والمعطيات الازمة للتحليل وتتمثل فيما يلي :

- **الملاحظة:** اعتمدت بشكل كبير في هذا البحث علي المعاينة والملاحظة الميدانية خاصة فيما يتعلق في رصد المخالفات علي مستوي منطقة الدراسة
- **المخططات:** نقد و تحليل الوسط الحضري
- **الصور الفوتوغرافية:** لأنها أقرب ألي تشخيص الواقعي للوضعية الحالة
- **الوثائق المختلفة :**كتب ،مذكرات حاصة بالموضوع للتزويد بالمعلومات النظرية .

- **المقابلة:** استعملت المقابلة مع الهيئات المشرفة علي تسيير المدينة .

7- هيكلة المذكرة:

احتوت المذكرة على مدخل عام وثلاثة فصول بحيث :

مدخل عام : يتكون من مقدمة ، إشكالية ،فرضيات ،الأهداف ،اسباب اختيار الموضوع ، منهجية و تقنيات البحث و هيكلة المذكرة.

- **الفصل الأول**: تحت عنوان مراحل تطور السياسات العقارية في الجزائر ويتكون من الناصر التالية:

1 - العقار أنوعه و تصنيفاته وخصائصه وأهميته.

2 - السياسة العقارية في الجزائر.

3 - الأنظمة القانونية المتحكمة في تسيير العقار.

- **الفصل الثاني**: تحت عنوان ال ويتكون من :اليات تسيير و استهلاك العقار في الجزائر

1 - استهلاك العقار في الجزائر.

2 - آليات استنزاف العقار.

3 - المصالح المتدخلة في تسييره.

- **الفصل الثالث :** وهو عبارة عن دراسة تحليلية لمدينة البويرة .

8- الدراسات السابقة:

سنتعرض إلى دراسة بعض المذكرات التي تناولت الموضوع، من زواياه المختلفة، وثانيا نحدد والتي سوف نستعملها.

الدراسة الأولى:

تحت عنوان " التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية – دراسة حالة مدينة ورقلة . "

من اعداد الباحث مدور يحي للحصول على شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران تحت اشراف الدكتور الذيب بلقاسم ،قسم الهندسة المعمارية ،جامعة الحاج لخضر باتنة ،الجزائر ،سنة 2012 , جاءت المذكرة في 191 صفحة حيث احتوت مدخل عام وجزأين مقسمة إلى أربعة فصول و خلاصة عامة .

حيث تتلخص الإشكالية بأن العقار الحضري في الجزائر يمثل الوعاء الذي يستقبل مختلف البرامج التنمويةمن سكن ومرافق وصناعة ...الخ و إن أي غموض في استهلاكه يؤدي إلى انعكاسات سلبية على مختلف النشاطات المذكورة وعائق في تجسيدها.

وكانت التساؤلات كالاتي:

- ماهي آليات الاستهلاك والتحكم في العقار الحضري في المدينة الجزائرية بما يتوافق مع مبدأ؟
- هل العوائق وطبيعة أي منطقة تعطي الشكل العام للمدينة وتساعد على استهلاك عقارها ؟
- هل النصوص القانونية الحالية كافية لمعالجة المشكلة العقارية أو تستكمل باستصدار نصوص قانونية جديدة؟
- ما مدى نجاعة الإجراءات المتخذة من طرف الدولة والجماعات المحلية في مجال تطبيق القانون من ناحية ترشيد استهلاك العقار الحضري؟

أما من حيث المنهجية فقد اعتمد الباحث علي المنهج الوصفي التحليلي و المنهج التاريخي المقارن

أما من جانب الهيكلة فقد تكون البحث من:

- **مقدمة عامة** :وتشمل مدخل للموضوع والإشكالية واسئلة البحث وفرضيات واهداف البحث ثم تناولت المنهجية المتبعة وحدود المنطقة التي نشملها ومصادر المعلومات و أليات البحث .
- **جزء نظري ويتكون من :**

- الفصل الأول: بحيث تناول التطور التاريخي لسياسة التعمير واهم الأنظمة القانونية المتحكمة في التعمير وابرز الفاعلين فيه.

- الفصل الثاني: وتناول فيه التطور التاريخي للسياسة العقارية في الجزائر وأهم الأنظمة القانونية المتحكمة فيها والمتدخلون فيها حيث أبرز مراحل تطور العقار بالجزائر، الأنظمة القانونية المتحكمة في العقار الحضري وكذا المصالح المتدخلة في تسيير العقار.

- الجزء التطبيقي فيحتوي على فصلين:

- الفصل الثالث : تطرق فيه إلى الدراسة الجغرافية والإدارية والطبيعية والديموغرافية والعمرانية لمدينة ورقلة

- **الفصل الرابع:** تطرق فيه إلى آليات استهلاك العقار الحضري من آليات قانونية وغير القانونية.
- تناول الباحث في هذه الدراسة إلي أليات استهلاك العقار الحضري من أليات قانونية وغي قانونية بحيث تعرض إلي تاريخ انشاء الأليات القانونية ودورها وكيفية استهلاكها للعقار الحضري أما الأليات الغير قانونية فتطرق لعملها ومدي استهلاكها للعقار الحضري في غياب الرقابة العمرانية وربط ذلك بأدوات التهيئة والتعمير وذلك علي مستوي مدينة ورقلة أما نحن فسوف نتطرق في بحثنا إلي كيف يؤثر الاستهلاك غير قانوني في استنزاف العقار.

الدراسة الثانية:

تحت عنوان " البناء المعماري العمودي كخيار. " للسكن الاجتماعي وانعكاساته على استهلاك العقار وتسيير المدينة حالة المدينة الجديدة-علي منجلي – قسنطينة."

من اعداد الباحث معنصر عماد للحصول على شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية تحت اشراف الدكتور عداد محمد الشريف ،قسم الهندسة المعمارية ،جامعة الحاج لخضر باتنة ،الجزائر ،سنة 2012 ,جاءت المذكرة في 168 صفحة حيث احتوت مدخل عام وجزأين مقسمة إلى ستة فصول و خلاصة عامة .

حيث تتلخص اشكالية البحث علي المدن الجزائرية التي تعرف نموا ديمغرافيا سريعا وتطورا صناعيا اضافة إلي عامل الهجرة مما أدي إلي استهلاك المجال بإفراط رغم ندرته وذلك لتلبية حاجيات السكان المتزايدة وأهمها السكن والتجهيزات مما جعلت من التوسع العمودي خيارا مهما لحل أزمة السكن والحفاظ علي العقار بحيث كانت التساؤلات كالآتي :

هل الاستغلال العمودي الأقصى للعقار هو الحل الناتج لأزمتي السكن و العقار أم أنه نتاج عنهما؟ وماهي انعكاسات هذا النمط من البناء علي تسيير المدينة ؟

اما من حيث المنهج فقد اعتمد الباحث علي المنهج الوصفي التحليلي ، كما تم انتهج المقارنة في بعض الأحيان بين نظام تسيير المدن بشكل عام التي تنتهج البناءات العمودية وكذا بين الوحدات السكنية نفسها التي تحتوي علي نمطين الأفقي والعمودي .

أما من حيث الهيكلة فقد احتوي البحث علي جزأين هما:

الجزء الأول: نظري:

ويشمل ثلاثة فصول:

- **الفصل الأول**: تناول فيه التوسع العمودي وتأثيره على المدن.
- **الفصل الثاني:** تطرق إلي دراسة نظرية السياسة العقارية في الجزائر.
- **الفصل الثالث**: يتعلق بدراسة للسكن الاجتماعي ضمن السياسة السكنية بالجزائر

الجزء الثاني: التحليلي:

ويشمل ثلاثة فصول:

- **الفصل الرابع:** تناول فيه الدراسة التحليلية لمدينة علي منجلي بقسنطينة .
- **الفصل الخامس**: تناول السكن الاجتماعي للمدينة المدروسة.
- **الفصل السادس**: هو كان يخص تسيير المدينة الجديدة على منجلي و انعكاسات البناء المعماري العمودي علي مجالها وكذا التسيير بها.

تناول الباحث في هذه الدراسة إلي طرق المحافظة علي العقار حيث اعتبر السكن العمودي واحدة منها رغم وجود انعكاسات كثيرة خاصة في ظل ما تعانيه المدن من نفاذ الاحتياطات العقارية سوف نقوم باستغلال البحث لكن من جانب اليات استهلاك العقار في المدينة

9- تحديد بعض المفاهيم التي تخدم الموضوع:

9-1 تعريف العقار:[1]

لغة: العقار هو كل ملك ثابت له أصل كالأرض والمنزل.

اصطلاحا : العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه، غير قابل للنقل من مكان إلي اخر.

حسب المشرع الجزائري :المادة 683 من القانون المدني العقار هو:

كل شيء مستقر بحيزه، ثابت ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ماعدا ذلك من شيء فهو منقول.

حسب القانون التوجيهي 25/90.

المادة 2 من القانون التوجيه العقاري 90 /25 المؤرخ في 18/11/ 1990 فالعقار أو الأملاك العقارية هي كل لأراضي أو كل الثروات العقارية غير المبنية.

كما يعبر عنه باللغة اللاتينية بالمصطلح Foncier وهو الأرض المخصصة للاستعمال الحضري(فضاء غير مبني) بينما يعني المصطلح Immobilier العقار المبني أي (الأرض+الإطار المبني

9-2 المدينة : هي شكل من أشكال التجمعات البشرية بالغ الكثافة والتنظيم والتعقيد ،كما أنها التحام بين مقومات

روحية ومعنوية ومكونات مادية مجسدة للأولى ولا يمكن الفصل بينهما

هي عبارة عن تصميمات مبنية على تشكيلات رياضية و هندسية وفلسفية وإيديولوجية ورمزية، و هي تعبر

عن تطور الفن العمراني الذي حاول على مر العصور إبراز الجماليات التي تجذب الناس ، و المهابة التي تعبر عن سلطة وقوة الحكام[2].

[1] - بن خالد الحاج ،اضطرابات سوق العقاري والعوامل المتحكمة فيه – حالة مدينة المسيلة - مذكرة ماجستير، جامعة محمد بوضياف المسيلة 2009 ص 35

[2]- مدور يحي ،التعمير و آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية – حالة مدينة ورقلة –مذكرة ماجستير جامعة محمد خيضر باتنة 2012 ص 11

3-9 المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية:P .D .A .U

نظم أحكامه القانون29/90 في المواد 16 إلي 30 وهو أداة للتخطيط و التسيير المجالي والحضري تحدّد فيه التوجيهات الأساسية للسياسة العمرانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي . وكأصل عام يجب تغطية كلّ بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير ؛ يتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تتمّ الموافقة على مشروع المخطط بعد مداولة المجلس الشعبي للبلدية أو البلديات المعنية .أو بعد مصادقة الوزير في المكلف ويوضع تحت تصرّف الجمهور وينشر باستمرار في الأمكنة المخصّصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين بالبلديات[1]

4-8 مخطط شغل الأراضي:P.O.S

ظهر بموجب القانون رقم 29/90 الصادر 1990/12/01 في هو عبارة عن وثيقة عمرانية قانونيه و وسيلة لتخطيط المجال الحضري ، يهدف إلى تحديد القواعد العامة بالتفصيل ، و كذا حقوق استخدام الأرض و البناء و ذلك بمراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما أنه يحدد نوع التدخل في الأنسجة العمرانية الموجودة[2].

9- 5 الاستنزاف:

يعني التقليل من قيمة المورد أو اختفائه عن أدائه لدوره المحدد له من قبل الخالق العليم في منظومة الحياة، بالتالي تقليل قيمة المورد استنزاف جزئي واختفائه استنزاف كلي، وهو أخطر درجات الاستنزاف.

ويعتبر استنزاف الموارد الطبيعية مشكلة خطيرة من منطلق أن الموارد الطبيعية رصيد التنمية المستدامة الذي يجب صيانته والمحافظة عليه ، وتختلف أسباب الاستنزاف تبعا لنوعية الموارد ، وهي متجددة أم غير متجددة [3].

9- 6 الاستهلاك المجالي:

الاستهلاك المجالي مرتبط بالتغيرات والتحولات التي تعرفها الحاجيات السكانية إذ أن نسبة هجرة السكان إلى المدينة يؤدي إلى زيادة الطلب على السكن والتجهيزات والعمل...الخ، وهذا ينتج مجالا حضريا أكثر اتساعا مما يؤدي إلى استهلاك المجال[4]

[1]- دكتور عليان بوزيان ، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04/11 ، استاذ محاضر أ جامعة تيارت ص 16

[2] - دكتورعليان بوزيان ، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04/11 ، استاذ محاضر أ جامعة تيارت ص16 مرجع سابق

[3] - http://omaria.mountada.biz/t13600-topic

[4] - http://omaria.mountada.biz/t13600-topic

7-8 العقار الحضري:

هو كل الأراضي الواقعة في القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير(المحيط العمراني)حسب أدوات التهيئة والتعمير إذ تنص المادة 20 من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 [1].

9- 9 الأراضي العامرة:

هي كل قطعة ارض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها و أنشطتها ، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات [2]"

10-9 المخالفة العمرانية:

هي كل محالفة في المجال الحضري إذا لم تطابق للقوانين المتعلقة بالعمران و الذي يحدث نتيجة لعدم إمكانية الحصول علي رخصة البناء و المخالفات التي تحدث رغم وجود الرخصة

11-9 العقوبات العمرانية:

هي تلك الإجراءات الأمنية التي تقوم بها المصلحة المكلفة بالتعمير ضد مرتكبي المخالفات أي هي جزاء التي تفرضه السلطة العام على الساكن نتيجة لمخالفة ما سواء كانت عمومي أو ملكية وذلك لعدم التماشي مع الرخص المنصوص عليها[3]

12-9 المضاربة القانونية:

وهي رفع سعر الأرض وبيعها بثمن أكبر من قيمها الفعلية بسب وضعيتها الحضرية[4]

13-9 الاحتياطات العقارية :[5]

هو عمل قانوني يمكن للجماعات المحلية من الحصول على الأملاك العقارية اللازمة لإنشاء مشاريعها المبرمجة في المدى المتوسط والبعيد ، وبفضله تمكنت الجماعات المحلية من الاستحواذ على ثروات عقارية معتبرة ، منتهجة بذلك الأساليب التقليدية الاستثنائية للحيازة والملكية كنزع الملكية من اجل المنفعة العامة ، التأميم ممارسة الاحتكار على المعاملات العقارية ، توجيه عملية استعمال الأراضي في التجمعات الحضرية لصالح المشاريع العمرانية ، فرض الضريبة على فائض

[1] - مدور يحي ،التعمير و آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية – حالة مدينة ورقلة –مذكرة ماجستير جامعة محمد خيضر باتنة 2012 ص 14

[2] - دكتور عليان بوزيان ، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04/11 ، استاذ محاضر جامعة تيارت ص19 مرجع سابق

[3] - http://ns1.ingdz.com/vb/shhttp://bu.umc.edu.dz/theses/amenagement/ABEN2647.pd

[4]- دكتور عليان بوزيان ، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04/11 ، استاذ محاضر جامعة تيارت ص 21 مرجع سابق

[5] - - دكتور عليان بوزيان ، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04/11 ، استاذ محاضر جامعة تيارت ص19 مرجع سابق

القيمة العقارية ، إخضاع مجمل الأملاك إلى الرسوم العقارية المناسبة وهي تعني الأساليب التي سلكها المشرع الجزائري قبا أحذه المحفظة العقارية بالأمر رقم 1974/20/20.

9-14 التوسع العمراني:[1]

هو عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة، وهو أيضا عملية زحف النسيج خارج المدينة سواء كان أفقيا أو عموديا وبطريقة عقلانية.

9- 15التكثيف العمراني:[2]

تعتبر عملية التكثيف استهلاك للمجال و هذا من خلال استغلال الجيوب العمرانية الشاغرة الموجودة داخل النسيج العمراني، و هي تتمثل في رفع قدرة المدينة و ذلك بزيادة عدد الطوابق و كذا زيادة الإطار المبني للوصول إلى مدينة ذات كثافة معقولة

[1] - http://ns1.ingdz.com/vb/showthread

[2] - http://ns1.ingdz.com/vb/showthread

الفصل الأول

مراحل تطور السياسات العقارية في الجزائر.

تمهيد.

1- انواع العقار ، مشتملاته ، أهميته ،خواصه.

2- السياسة العقارية في الجزائر.

3- الأنظمة المتحكمة في تسيير و استهلاك العقار.

خلاصة الفصل.

تمهيد:

يعتبر العقار من أهم عناصر المجال الحضري و الاكثر دواما باعتباره عنصر فريائي وهو ضروري لكل انجاز أو توطين لأي نشاط فهو الوعاء الذي يحوي كل المشاريع بمختلف انواعها ، فمنذ الاستقلال عرفت الجزائر عدة محاولات من أجل إرساء سياسة عقارية قادرة على حل اشكالية العقار كملكية من جهة ورأس مال اقتصادي من جهة أخري لتوفير مجال البناء وهذا لحمايتها من الاستغلال لاعقلاني والمضاربة وهذه السياسة عرفت سن عدة قوانين جاءت في ظروف وفترات مختلفة من تاريخ الجزائر تبعها تغيير على جميع الاصعدة .

1- أنواع العقار ، مشتملاته ، أهميته وخواصه

1- 1 أنواع العقار:[1]

أنواع العقارات كثيرة جدا يزيدها كثرا نوعية العملية التي تتم عليها هل هي بيع و شراء ، أو تأجير ، أو إدارة أملاك أو رهن عقاري

1-1-1 الأراضي : شاغرة أو لها خصوصية أكثر (أن تكون الأرض بها آبار ماء ، أو تكون تنبأ بوجود بترول تحتها ، أو أنها حتما ستدخل في تعويض)

1- 1-2 المباني السكنية :البيوت الشعبية، الفيلات بأنواعه ، الشقق الأدوار ، القصور ، الملاحق. ...

1-1 –3 المباني التجارية :العمارات التجارية، الأبراج الاستثمارية، المحلات التجارية. ...

1-1-4 المشاريع الاستثمارية :مصانع، مستشفيات، شركات، مطارات، مدن بأكملها.

1-2 مشتملات العقار:[2]

يمكن القول بأن العقار الحضري هو الواقع ضمن المحيط العمراني المشكل للبلدية والذي تستعمله الدولة مباشرة أو بواسطة مصلحة عمومية لتلبية احتياجات المواطنين والمؤسسات ويتكون من:

1-2-1 المباني : يمكن أن تشتمل العقارات الحضرية مجموعة من المباني العمومية المتواجدة بها في الإدارات والمصالح وباقي هيأت الدولة.

1-2-2 التجهيزات: هي مجموع المؤسسات العمومية التي تقدم خدماتها للمواطنين من خلال محطات ومراكز مخصصة.

1-2-3 السكنات الاجتماعية : المساكن الفردية والجماعية التي تقيمها المؤسسات العمومية بدعم من الخزينة

1-3 أهمية العقار:

1-3-1 الأهمية الاجتماعية: تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية للوضعية الاجتماعية للأفراد.

1-3-2 الأهمية الاقتصادية :

[1] - باني جاب الله ، إجراء التنطيق المجال وفق أسعار العقار المبني بمدينة قسنطينة – حالة البنيات ذات الملكية المشتركة والبنيات الفردية – مذكرة ماجستير جامعة منتوري قسنطينة 2011 ص9

[2] - http://omaria.mountada.biz/t13600-topic: مرجع سابق

الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد ولذلك ارتبطت الحضارات الإنسانية قديما وحديثا بهذا الموروث وجعلته أساسا في تقدمها ورقيها فبقدر تنظيم وتوجيه الاستثمار العقاري يمكن التحكم في الاتساعات الاقتصادية بمختلف أشكالها (صناعية ، فلاحية ، عمرانية).

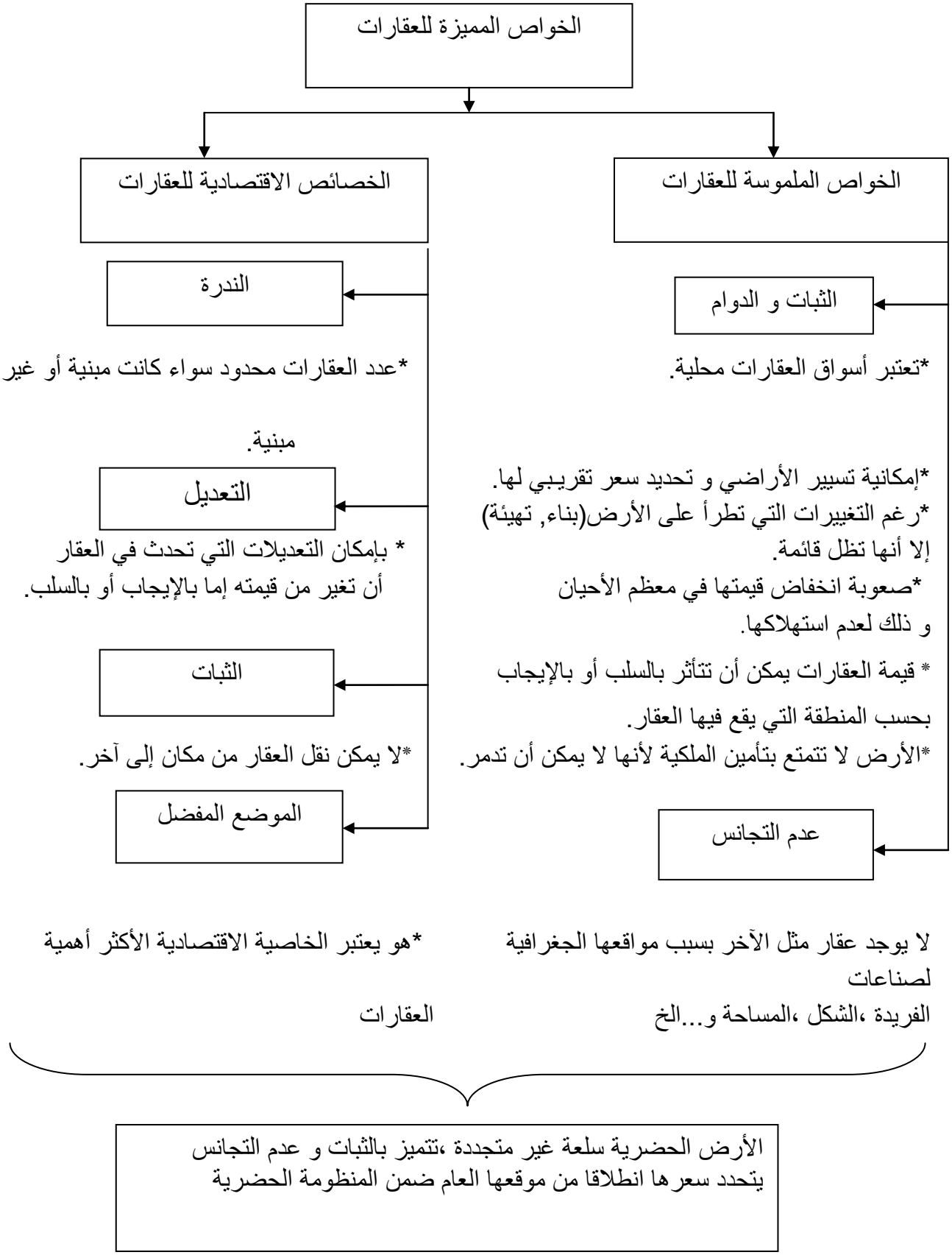
1-3-3 الأهمية السياسية :

أن طبيعة الأنظمة السياسية تؤثر وتتأثر بالتنظيم السائد في الملكية العقارية كما كان عليه في أنظمة الاقطاع والعرق والرأس مالية والاشتراكية ، وفي هذا المضمار فان الجزائر ومن خلال المراحل التاريخية التي مرت بها ، تجد العلاقة الرامية بين الملكية العقارية وبين طبيعة العلاقات السائدة آنذاك. ومما لاشك أن التشريعات التي أصدرتها الحكومة الفرنسية تحمل مدلولا واحدا هو إخضاع الملكية العقارية في الجزائر للقانون الفرنسي وبالتالي التحكم في مصدر الرزق ومن تم السيطرة على النسيج الاجتماعي والاقتصادي والديني للأهالي.

1-3-4 الأهمية العمرانية:

إن القيام بأي مشروع وعملية تعمير لمدينة او حتى بناء، تستلزم توفير المجال الذي سيقام عليه بالإضافة إلى وضع سياسة عمرانية تتماشى ومقاييس التهيئة والتعمير حتى تبرز الأهمية العمرانية للعقار.

4.1 الشكل رقم 01 :أهم خصائص العقار



المصدر: بن خالد الحاج ،اضطرابات سوق العقاري و العوامل المتحكمة فيه – حالة مدينة المسيلة- 2009 ص 36

2- السياسة العقارية في الجزائر:

2- 1 - السياسة العقارية في العهد العثماني: [1]

إن السلطة المركزية التي كان مقرها الجزائر العاصمة تخت قيادة الباي ، لم تسطع بسط نفوذها علي كافة الإقليم إذ انحصرت في الشريط الساحلي وبعض المدن الداخلية بينما تمتعت غالبية الأقاليم الداخلية بالاستقلالية في إطار الحكم القبلي.

كانت القوانين التي تحكم الملكية العقارية هي الشريعة الإسلامية ، وعلى العموم كانت الملكية الجماعية الشكل السائد في الإقليم ومن هذا المنطلق نجد عدة اصناف للملكية العقارية :

2-1 -1- أراضي البايلك:

أخصب الأراض تتواجد قرب أهم المناطق الحضرية وعلى حافة أهم الطرق والمواصلات ، تعود ملكيتها أساسا إلى الباي و مؤسسات الدولة العثمانية أما استغلالها فإلى الفلاحين العاملين بها.

وكانت هذه الأراضي تتربع على مساحة 1.5 مليون هكتار من الأراضي الزراعية و 3 ملايين هكتار من الغابات.

2- 1 -2- أراضي المخزن:

كانت أراضي المخزن متروكة للتجمعات العسكرية التي أقامها الأتراك لتامين المراقبة على منطقة معينة ، وتجمع هذه التجمعات في ذات الوقت بين الطابع الزراعي والعسكري.

2- 1 -3- أراضي الملك:

كل الأراض " ملك " في الجزائر أصلها بربري بصفة عامة قبائلي بصفة خاصة التي كانت تشغل معظم أجزاء منطقة التل بين البحر والمرتفعات الأولى من سلسلة جبال الأطلس ،كما أن أراضي الملك كانت تشمل كل أراضي الواحات في منطقة الصحراء.،وكانت حيازة أراضي الملك تتم في ملكية تامة طبقا للشريعة الإسلامية أو للعرف المحلي.

2 -1 -4- أراضي العرش:

العرش يعني القبيلة قبل عام 1830 كانت أراضي شاسعة(سهول الشلف بصفة جزئية ، سيدي بلعباس، وهران، بني سليمان) تحوزها العشائر في شكل ملكية جماعية ينتفع أفرادها من استغلالها الدائم وبصورة تقليدية ،أنها أراضي العرش أو التي مازالت تسمى في وهران وضواحيها "السباغا "وتمثل مساحة 5 ملايين هكتار.

بحث يتم استغلالها بصفة جماعية لا تقبل القسمة فكل فرد من أفراد القبيلة لُّة له حق الانتفاع من المساحات التي تقدر له ، و ينتقل حق الانتفاع إلى ورثته الذكور ولا سُمح ببيعها أو تبديلها.

[1] -http://omaria.mountada.biz/t13600-topic مرجع سابق

إذا أرادت العائلة البيع فيطلق حينئذ قانون الشفعة وهي قاعدة قانونية في الإسلام لإبعاد الغرباء وضمان استمرار الطائفة.

2- 1 -5- أراضي الوقف أو الحبوس:

لقد تميز التشريع العقاري الإسلامي بنظام الحبوس بحث يتم إبرام عقد تأسيسي ، تمنع من خلاله الملكية للشخص الاعتباري الديني (مدينة مقدسة، مسجد زاوية،....) ولا تُبقى في يد المؤسس إلا الانتفاع فتصبح الأراضي المحبوسة غير قابلة للتصرف وغير قابلة و يتوقف خضوعها لقانون المراث ، هدفه البدائي عمل البر إلا أن من ورائه أهدافا أخرى تتمثل في:

- منع الإناث من الميراث للحفاظ على الملكية ضمن العائلة.
- وضع العقارات في مأمن من المصادرة وتسلط الحكام.

2- 2 النظام العقاري في العهد الفرنسي 1830-1962:[1]

حاولت الإدارة الفرنسية الاستيلاء على أكبر قدر من المساحات العقارية من خلال إيجاد سلسلة من النصوص القانونية والتنظيمية ففي بداية الأمر تمت مصادرة الأراضي بطريقة تعسفية، ثم انتقلت في مرحلة أخرى إلى مصادرة قانونية ثم محاولة تهيئتها.

2-2-1 المصادرة التعسفية:

2- 2-1-1 القوانين التي تشملها:

*** أمر 1 أكتوبر 1844:**

كانت الإدارة الاستعمارية تهدف من نص هذا الأمر إلى تحقيق هدفين هما:

- إلغاء قاعدة عدم التصرف في أملاك الحبوس لفائدة المشتري الأوروبي.
- حصول المستفيد من الأهالي على سند ملكية مكتوب للأرض وإلا أدمجت كأملاك فرنسية.

***الأمر المؤرخ في 21 جويلية 1846:**

نص على مصادرة الأملاك التي هي بدون صاحب ، أو ذات السندات الغير كافية وضمها إلى الأملاك الفرنسية، شملت أراض بور وأراض الرعي التابعة للعرش.

***قانون 16 جوان1851:**

جاء هذا القانون ليحدد تشكيلة الملكية العقارية في الجزائر وبيان أصنافها القانونية ، ويعد أول نص في النظام القانوني يميز بين" الدومين "العام و"الدومين "الخاص للدولة.

و أوجد التمييز المذكور من أجل خدمة مصالح المعمرين وهذا بوضع قاعدة قابلية التصرف في الأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة والتي استطاعت الإدارة الفرنسية أن تدمج ضمنها ثروة معتبرة ، وعليه يكون النص القانون المذكور وسيلة تسمح للإدارة بإعادة توزيع تلك الثروة المقتطعة من الأهالي على المعمرين.

[1] معنصر عماد، البناء المعماري العمودي كخيار للسكن الاجتماعي وانعكاساته علي استهلاك العقار وتسيير المدينة - حالة المدينة الجديدة علي منجلي قسنطينة- مذكرة ماجستير - جامعة باتنة 2012 ص43- 46

هذا وقد تضمن القانون سلسلة من القواعد التي تهدف إلى:

- حماية الملكية العقارية الخاصة (وبالتالي إخضاعها للقانون الفرنسي)
- تأكيد حرية المعاملات العقارية.
- اختصاص القاضي الفرنسي للنظر في كل معاملة عقارية تتم بين الأهالي و المعمرين.
- تحديد قواعد نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة.

وتهدف هذه المصادرة لأملاك الدولة العثمانية إدماج أراضي البايلك وأراضي الحبوس لصالح الدولة الفرنسية ، تلتها أراضي العرش بالإضافة إلى أراضي الأوقاف أو الحبوس والأراضي البور كما حددت هذه القوانين مصادرة الأملاك المنقولة وغير المنقولة للسكان المحليين.

2- 2-1-2 تأثيرها على العقار:

-المصادرة تعلقت بأخصب الأراضي الفلاحية المتمثلة في أراضي العزل و البايلك كما حددت هذه القوانين الأراضي المصادرة وكذا تلك المنتزعة ملكيتها فأصبح الاستيطان على حساب القبائل.

-ضمان الحقوق للحائزين الفرنسيين.

بطلان قابلية شراء الأراضي بين الأوروبي والجزائري.

توسيع دائرة المصادرة التعسفية ، ففي الفترة الممتدة ما بين 1842 - 1945 تم توزيع 105000 قطعة مقسمة إلى ملكيات صغيرة على الفرنسيين وبالمجان

-فقدان القبائل لملكيات شاسعة من أراضيهم مقابل اعتراف السلطات الفرنسية بتحويل هذه الملكيات لها.

2- 2- 2 المصادرة القانونية :

2- 2-2-1 القوانين التي تشملها:

***قانون 22 أفريل 1863**

يحدد نص القانون إجراءات الاعتراف بالملكية العقارية وتسليم عقود الملكية وهذا في مرحلتين:

المرحلة الأولى: الاعتراف بحق الملكية للقبائل الجزائرية على أراضي العرش التي يستغلها و هذا عن طريق الاعتراف للقبيلة بملكيتها الجماعية للأرض.

المرحلة الثانية: تحويل حق الملكية الجماعية إلى ملكية فردية لكل عائلة أو فرد وهذا عن طريق تسليم سندات ملكية لأصحابها.

وبهذا يكون الهدف الحقيقي(الغير المعلن عليه) للنص هو البحث عن طرقة قانونية لإدخال أراضي العرش ضمن نظام السوق وهذا عن طريق تسليم عقود ملكية انفرادية تسمح لحائزيها بالتنازل عليها .

***قانون 26 جويلية 1873(المتمم بقانون 1887)**

ويهدف هذا القانون إلى إنشاء مكاتب (محافظات) الرهون العقارية بالجزائر إضافة إلى تسليم سندات الملكية للأهالي وهذا من أجل إخضاع أملاكهم العقارية للقانون الفرنسي ومن ثمة إلى سلطة القاضي الفرنسي للنظر والفصل في النزاعات المتعلقة بها ، وهذا في إطار سياسة فرنسة الملكية العقارية التابعة للأهالي.

يهدف المشرع الفرنسي من النصوص القانونية المذكورة أعلاه خدمة سياسة الاستيطان الهادفة إلي استبدال الملاك الأهالي بملاك من أصل أوروبي.

- **قانون 16 فيفري1897:**

بدأ المشرع الفرنسي يبتعد شيئا ما على سياسته القديمة بعد أن حققت له النتائج المنشودة، وأصبح في ظل هذا القانون يعطي الأولوية إلى عمليات التطهير العقاري وهذا عن طريق استحداث لجان تحقيق حول هوية الملاك تمهيدا لتسليمهم سندات تثبت ملكيتهم.

جاءت هذه القوانين من أجل تشكيل الملكية الفردية الخاصة والخروج من قانون الشيوع ، والذي يمنح سيادة الملكية إلا أنه في الحقيقة أدت إلى فقدان الفلاحين لملكياتهم بسبب تحولهم إلى خماسين بعد عجزهم عن تسديد الضرائب بسبب المضاربة بواسطة سندات الديون التي تفقدهم ملكيتهم بقوة القانون ، كما يهدف هذا التشريع إلى انتزاع الأرض من المنتجين المباشرين بإدخال استقصاء داخلي من أجل إنشاء سندات ملكيات فردية داخل القبائل غير أن هذه الأخيرة حكم عليها أنها طويلة جدا وبالتالي تم التصميم على انتزاع ملكية الجزائريين لصالح المعمرين وهذا ما كان معبرا عنه بكل وضوح كما يهدف إلى اكتمال تهديم نظام الجماعية " القبيلة " وخلق رأسمالية في الأرياف وتمركز للملكية البرجوازية الأوروبية وهذا سرع بشدة عملية الفرنسة وخاصة أراضي العرش العائدة إلى القبائل كما أن هذه الأخيرة شكلت هجوما عنيف ضد الشيوخ وألغت حق الشفعة في كل عمل بيع يكون للأوروبي علاقة بها .

2-2-2-2 تأثيرها على العقار :

تم الاستيلاء على 3 ملا يين هكتار من أيدي فلاحين و طردهم منها وكانت هذه الأرض إذا لم توزع على المستعمر ين تقسم على الشركات الاحتكارية الاستعمارية ومنها:

- شركة" جان فواز "الت تحصلت على 25000 هكتار عام 1853 م
- الشركة العامة الجزائرية التي تحصلت على 100000 هكتار

تقلص عدد القبائل إذ وصل إلى 118 قبيلة ونفس الشيء بالنسبة للدواوير، إذ بلغ 167" دوارا" وأصبحت الحصيلة العقارية كالتالي:

- ملكية خاصة مثبتة بموجب سند فرنسي 414.904 هكتار
- ملكية خاصة مشكلة بموجب سند ملكية فرنسي 436.826 هكتار
- ملكية خاصة ناتجة عن قرار إداري283.57 هكتار

- تقليص الملكيات الجماعية غير الموثقة حيث أصبحت موضع وعد بالبيع لصالح الأوروبيين
- إمكانية شراء أرض العرش أو الملك بحيث أصبح بإمكان الجزائري أن يطّلب تطبيق قرار مجلس الشيوخ من أجل البيع لأوروبي أو لمواطن مثله.

2- 2- 3 التهيئة العقارية:

***المرسوم رقم 290/56 المؤرخ في 26 مارس 1956 :** المتعلق بالتهيئة العقارية بالجزائر يهدف أساسا إلى:

- تشجيع عمليات التبادل الودي لتوقيف تجزئة الأراضي
- إعادة تنظيم الملكية العقارية
- إعادة ضم المستثمرات الفلاحية

*** الأمر رقم 41/59 الصادر في 3 جانفي 1959:**

المتعلق بالإصلاح العقاري وتوسيع انتشار مكاتب حفظ الرهون العقارية واعتماد الشهر الشخصي لكافة المعاملات العقارية مع تسليم دفاتر عقارية للملاك.

3- السياسة العقارية بعد الاستقلال:[1]

1-3 السياسة العقارية من سنة 1962 إلى سنة 1990 :

إن الرهان المتعلق بالعقار بالنسبة للجزائريين بدأ منذ سنة 1962 ، مع شغل المواطنين بعد رحيل الفرنسيين لما كان يعتبر آنذاك " بالأملاك الشاغرة " سواء كانت هذه الأملاك ذات طبيعة سكنية ، فلاحية ، صناعية أو أخرى . إضافة إلى هذا فإن ظاهرة التعمير و البناء اكتسحت مساحات معتبرة ، وبات العقار محل اهتمام كبير ، و هكذا ازداد الطلب على الأموال العقارية في الجزائر من طرف أغلب فئات المجتمع إن لم نقل كلها فهيا علامة للترقية الاجتماعية و الاقتصادية.

1-1-3 مسار الدولة الأول اتجاه العقار:

بعد الاستقلال كان على الحكومة تجسيد ميلادها بواسطة إعادة النظر في تسييرها العقاري منذ الاستعماري فتوضيح الملكية الخاصة كميراث استعماري يتوافق مع الاختيارات الكبرى لتطور النموذج الاشتراكي ، و يترجم بملكية الدولة للأراضي المؤهلة للبناء والذي أصبح ممكنا بواسطة إجراء قانوني أعاق السوق العقاري أمام احتياجات برامج التطور و الجماعات المحلية ، هذه الأخيرة التي في أمس الحاجة إلى نفوذ عقاري سهل الاستعمال. .

و لم يمس قانون السوق العقاري البسيط إلا القطع الحضرية الصغيرة الموجهة للاحتياجات العائلية.

[1] - باني جاب الله ، إجراء التنطيق المجالي وفق أسعار العقار المبني بمدينة قسنطينة – حالة البنيات ذات الملكية المشتركة والبنيات الفردية – مرجع سابق ص10-14

أما الوزارات ، أجهزة الدولة ، و المؤسسات العمومية فهي تستفيد من قطع أرضية كبيرة لمشاريعها بواسطة قرارات إدارية . هذه السياسة العقارية أدت إلى توسع حضري مماثل بمفتاح أكبر ، دون الأخذ بعين الاعتبار إلى الأراضي ذات المردودية الزراعية العالية المحاذية للمدن الكبرى و المتوسطة و بالتالي نتائج حضرية غير مرضية .

2-1-3 استعادة الأملاك الوطنية بعد الاستقلال :

تميزت هذه الفترة بما يأتي:

* استرجاع الدولة لكل الأملاك العقارية بعد هجرة المستوطنين (ملك الدولة) .

*ملكية المجالات الريفية في ضوء الثورة الزراعية كما قامت الدولة بإجراءات التسيير العقاري ، حيث أسس مسح الأراضي كدساتير(أملاك الدولة لإتمام وسيلة الجرد) تقنية لترتيب الممتلكات العقارية تبقى سلطة الدولة غير تامة ، لأنها لم تمس النطاقات الحضرية ، فبالمدن و حولها يزيد الضغط على العقار و يصبح أكثر أهمية ، كون الأراضي ذات قيمة و كثرة متطلبات الدولة لمشاريعها الاقتصادية و الاجتماعية .و على هذا المنطلق خلقت الاحتياطات العقارية البلدية هذه الأخيرة التي أعطت حق استغلال الأرض الحضرية ريثما توزع لصالح مؤسسات و أجهزة الدولة التي تحتاجها.

و حسب المخطط الرئيسي ، و المخطط العمراني المؤقت (PUP – PUD) تعرف الاحتياطات العقارية البلدية أنها كل المجالات العقارية الكائنة بالتجمعات الحضرية (المحيط الحضري و التوسعات المستقبلية المتوقعة) إلى التوسع بالمناطق المبعثرة.

و بواسطة الاحتياطات العقارية فإن البلدية هي التي تتحكم في تسجيل الأراضي الموجودة داخل محيطها الحضري ،كما أنها تحدد أراضيها من حيث:

- أراضي البلدية.
- أراضي البلديات المجاورة.
- الأراضي التي تتخلى عنها مؤسسات ، و أجهزة الدولة التي كانت تمتلكها ، و الأراضي الزراعية الموجودة داخل المحيط الحضري.
- أراضي الحبوس أو الوقف.
- أراضي الخواص الموجودة داخل محيط مشاريع المنفعة العامة (و لم يكن للخواص سوى الاستفادة بمساحة محدودة لصالح الاحتياجات العائلية و المقدرة بحوالي 180م^{2}للعائلة)
- المجالات العسكرية التي لم تعد مستغلة.

كما تكون الدولة وعاء عقاري توزعه على:

- إنجاز مشاريع كبرى للسكنات الجماعية(Zone d'habitat Urbain Nouvelle) .
- منح أراضي للسكنات الفردية (بناء ذاتي) على شكل تخصيصات وفق شروط خاصة للمترشحين ، إشهار

و دفتر الشروط .و منه طريقة غير مباشرة لإعادة توزيع الملكية.

- تسهيل أولوية توطن مشاريع و برامج التجهيزات ، الهياكل القاعدية و الاستثمارات المبرمجة من قبل الدولة ، الولاية أو بالبلدية .وهنا تتخلى البلدية على الأراضي لصالح المشاريع العمومية المطلع عليها من طرف أجهزة الدولة.

و مما سبق ذكره يمكن القول أنه خلال الفترة الممتدة من 1974 إلى 1990 كانت الاحتياطات العقارية البلدية هي المحرك الرئيسي للتحضر بالجزائر ، حيث توصلت إلى الأهداف ، و التطور ،و الخيارات الحضرية المهيمنة خلال تلك الفترة مع تطبيق مشاريع حضرية كبرى خاصة في ميدان الصناعة و السكن .

كما كان للاحتياطات العقارية نقائص لا يستهان بها نذكر اهمها :

- ألغت الإرتفاقات العقارية ، و غطت القيمة الحقيقية للمجالات الحضرية و السائرة في طريق التحضر و ذلك بتجميد سوق العقار.

- تبذير مهم في استهلاك العقار ، فوضى في الأشكال الحضرية مؤكدا باحتكار التسيير العقاري من طرف إدارة أحيانا تجاوزتها ظاهرة التحضر، و أحيانا أخرى غير كفؤة و غير مهمة بالمنفعة العامة ، و عديمة الربط بين مختلف مؤسساتها مما نتج عن ذلك انتشار البناء الفوضوي ، غير شرعي. ...

3-1-3 طلائع تراجع الدولة:

رغم مجهوداتها للتحكم في العقار لم يعد باستطاعة الدولة تجاهل الحقيقة التي آل إليها المجال الحضري من تبذير في العقار ، لاعقلانية في استغلال الأرض ، تحضر عشوائي على حساب أراضي زراعية و خلق النزوح الريفي ، رغم وجود قوانين تتحكم في العقار الحضري.

و منه كان على الدولة سن قوانين للكف من الأخطاء السابقة الذكر و ذلك ب:

* تحديد حق ملكية الدولة و ذلك بتخليها عن جزء من ملكيتها العقارية للسكن الوظيفي أو التجارة أو الحرف بأسعار معقولة

*ملكية الأرض الزراعية أصبحت ممكنة بإعادة تقييم الأرض ، أما المناطق الصحراوية أو الجافة فالملكية تعود لأصحابها.

* خلق طريقة خاصة لتسيير الأراضي الزراعية العمومية ، بمعنى أن الفلاحين صار بإمكانهم الاستفادة من أراضي الدولة الزراعية

* في مجال الاستثمارات الاقتصادية يسمح للمستثمرين الجزائريين أو الأجانب إنجاز مشاريعهم وفق دفتر شروط معين .

*ظهور الترقية العقارية تبعا لقانون 07 /8- المؤرخ في 04 مارس 1986 بهدف بناء بنايات فردية أو جماعية لغرض خاص بالسكن على أراضي خاصة أو مكتسبة ، جرداء أو مهيئة ،وهده البنايات موجهة إلى الاحتياجات العائلية أو البيع أو الكراء ثم تنجز على حساب التسجيل أو اقتناء الوعاء العقاري و تجنيد

الادخار و بالتالي فخلال الثمانينات رغم سيادة الدولة في مجال السياسة العقارية إلا أنها بدأت تدريجيا تتخلى على التسيير العقاري ، هذا الأخير لن يكون فعليا إلى في التسعينات جراء القانون العقاري و تحولات عميقة في السياسات الاقتصادية و الاجتماعية متوجة بترك النظام الاشتراكي الطوعي (1989).

2-3 السياسة العقارية بالجزائر بعد سنة 1990 (الليبرالية) :

إن السياسة العقارية الجديدة عرفت منذ بداية التسعينات هجرة النظام الاشتراكي ، حيث لم تعد تحتكر البلديات الوعاء العقاري الذي اكتسبته عن الاحتياطات العقارية ، و هناك عنصران أساسيان في هذه السياسة العقارية الجديدة هذان قانون التوجيه العقاري ، وقانون التهيئة العمرانية و التعمير و مراسيم أخرى تحدد كيفيات تقييم العقار و من أهم أهدافها :

1- تصنيف و ترتيب الأراضي من حيث :

* الاستغلال : أراضي زراعية بمعرفة مردوديتها ، طاقاتها ، و حمايتها من التعمير.

أراضي رعوية

غابات و أراضي مشجرة

أراضي صحراوية.

أراضي محمية.

أراضي معمرة أو سائرة في طريق التحضر .

* الملكية : أراضي عمومية (تابعة للدولة ، الولاية ، البلدية).

أراضي خاصة.

أراضي الوقف أو الحبوس.

أراضي عسكرية.

2 - تبنى قواعد صارمة لنزع الملكية و أكثر احتراما لحق الملكية ، حيث طبقت حقوق نزع الملكية لأجل المنفعة العامة لصالح الدولة و الجماعات المحلية لمشاريع التنمية (التجهيزات العامة و الهياكل القاعدية و كذا حماية الملك الطبيعي أو الثقافي ، هذا بما تحدده أدوات التعمير (مع التعويض بالسعر الحقيقي لقيمة الأرض و بالتالي التفكير الجيد قبل إقامة أي مشروع على أي أرض) .

3 - إن قلة أموال شراء أراضي التعمير ، الاعتراف بحق الملكية ، و تحرير سوق العقار أوجب تأسيس أدوات التهيئة و التعمير(PDAU – POS) موجهة لعقلنة استغلال الأراضي الحضرية (البناء ، التحصيص ، الهدم) لمختلف المتدخلين.

4 - ظهور متدخلين جدد في التسيير العقاري هم أصحاب الأراضي (البناء الذاتي ، الترقية العقارية) و تدخلهم يتم وفق مراسيم قانونية

تحرير سوق العقار أعطى ميلاد الوكالات العقاري ، و تشريعات جديدة.

على البلدية كمتدخل تكوين حافظتها العقارية باللجوء إلى السوق العقاري ، باستعمال حقوق نزع الملكية و بالتالي تحقيق المضاربة العقارية ، كما عليها سرد أملاكها العقارية و تحديدها (الملف العقاري البلدي) ، و لها أجهزة مختصة في التسيير العقاري (الوكالة العقارية المحلية" AFL " و التي تحولت فيما بعد إلى الوكالة العقارية الولائية "AFW " و وكالة عدل" AADL ") .

5 - توقف هيمنة الدولة : بإمكان الدولة التخلي على أراضيها في حالة منفعة عامة ، سكن ، استثمارات . في حالة وجود أراضي الدولة في نطاقات ترقية استثمارية توجد إجراءات تسمح بنزع هذه الأراضي طبق دفتر شروط خاص

3- القوانين المتحكمة في تسيير و استهلاك العقار: هو طابع قانون يعط للسلطات العمومية الوسائل والإمكانيات التي تضمن نموا عقلانيا للمدن وحفاظا على المورثات الطبيعية والعمرانية والبيئية خضعت بدورها إلي مراحل وهي:

3 -1 القوانين المتحكمة في تسيير و استهلاك العقار أثناء مرحلة الاستعمار[1]:

تميزت هذه المرحلة بالاستيلاء على أراضي الجزائريين بشتى الطرق والوسائل المادية و القانونية ومن بين النصوص الصادرة في هذا الشأن أمر 01 /1844/10 ثم أمر 1846/07/02 ، الأول يتعلق برفع كل اعتراض على أموال الحبوس، وإخضاع المنازعات المتعلقة بها للمحاكم الفرنسية. والثاني يعتبر الأراضي الغير مملوكة لأشخاص معينين بدون مالك ، وبالتالي تؤول ملكيتها للدولة الفرنسية. وكان الغرض من هذين الأمرين الاستيلاء على أراضي الحبوس وأراضي المواطنين الذين لا يملكون حينها عقود الملكية ، لان الأراضي كانت تستغل في معظمها جماعيا من طرف سكان القرية أو القبيلة أو العرش وهناك قانون 1856/06/16 الذي ميز بين أراضي المعمرين الأوروبيين وأراضي المسلمين الجزائريين.

غير أن أهم القوانين التي كان لها بالغ الاثر على الملكية العقارية وكانت مصدرا لسندات الملكية العقارية الاستناد عليها في إثبات الملكية العقارية هي :

3-1-1 قانون 1863/04/21 لسيناتوس كونسيلت Senatus Consulte :

و هو قانون مستوحى من الامبراطور نابوليون الثالث والخاص بتقسيم أراضي العرش بين سكان القبائل لتصبح ملكا للأفراد وبذلك ضمان تحويلها إلى المعمرين الاوروبين بواسطة تنازلات فردية ويمكن إلزام المالك ببيع عقاره عن طريق الضغط والتهديد والتفقير أو التحايل الأمر الذي يصعب على الملكية الجماعية .

[1] -http://omaria.mountada.biz/t13600-topi مرجع سابق

3-1-2 قانون 1873/07/29 المسمى قانون وارني Warnier :

وهذا القانون يقضي بفرنسة كل الأراضي الجزائرية وألغي بذلك القوانين الإسلامية التي كانت تحكم العقارات في الجزائر ومهد هكذا للاستيلاء على الملكية الفردية التي تمت وفقا لقانون 1963/4/12 القاضي بقسمة أراضي العروش.

3-1-3 مرسوم 1956/03/26 المتعلق بتهيئة العقارات :

يهدف إلى تهيئة العقارات وتشجيع التبادل الودي بغية تنظيم وتجميع الملكية، وطبعا الفكرة تهدف إلى تجميع الملكية في يد الأوروبيين دون ذكرها صراحة.

3- 2 القوانين المتحكمة في تسيير و استهلاك العقار أثناء مرحلة الاستقلال :

تميزت هذه المرحلة بالحفاظ على القوانين القديمة سارية المفعول إلي غاية صدور الأمر 20-1962 المؤرخ في 1962/08/24 المتعلق بالأملاك الشاغرة وقد حدد هذا الأمر مهلة ثلاثة أشهر للأشخاص الذين غادروا ممتلكاتهم أن يعودوا إليها في الآجال المذكورة والى اعتبرت أملاكهم شاغرة وتؤول ملكيتها للدولة.

وبعد ذلك تم سن مجموعة من القوانين وهي:

3-2-1 الثورة الزراعية .[1]

هذه الفترة تبدأ من تاريخ صدور الأمر المتضمن الثورة الزراعية رقم 71-173 المؤرخ في1971/11/08 وهو الأمر الذي أحدث تغييرا جذريا في تنظيم الملكية العقارية حيت الغي جميع القوانين والأنظمة الزراعية السابقة.

كما كان نقطة بداية لصدور نصوص لاحقة تتعلق بالملكية العقارية وتنظيمها على أسس حديثة .وينص هذا الأمر في مادته 19 بان الصندوق الوطني للثورة الزراعية يتكون من الأراضي آلاتية :

- الأراضي الفلاحية البلدية.
- الأراضي الفلاحية أو ذات طبيعة فلاحيه التابعة لأملاك الولاية أو الدولة بما فيها الأراضي التابعة للمؤسسات العمومية ما عدا المخصصة للبحث أو التعليم.
- الأراضي الفلاحية أو ذات الطبيعة الفلاحية المؤممة في إطار الأمر المتضمن الثورة الزراعية.
- أراضي العرش الفلاحية أو ذات الطبيعة الفلاحية.
- الأراضي الفلاحية أو ذات الطبيعة الفلاحية التي يهملها أصحابها بعد اختتام عمليات الثورة الزراعية.

وتقضي المادة 21 من نفس الأمر على أن القرارات أو عقود تخصيص الأراضي لصندوق الثورة الزراعية يلغي بقوة القانون كل الحقوق العينية والتبعية السابقة على العقارات التي أدمجت في هذا الصندوق ، ويزول كل ما كان يثقل هذه العقارات التي تصبح ملكا للدولة عملا بالمادة 22 من الأمر غير قابلة للتصرف ولا للتقادم المكسب ولا للحجز.

[1] - http://omaria.mountada.biz/t13600-topic مرجع سابق

مع العلم أن أراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية مقسمة على الصناديق البلدية للثورة الزراعية أو نقول بالعكس فيضم كل الأراضي الفلاحية الداخلة في الصناديق البلدية للثورة الزراعية (مادة 18 من الأمر) .
و تجدر الملاحظة إلى أن عمليات الثورة الزراعية و ما ترتب عنها من تأميم و تخصيص أراضي فلاحيه أدخلت في صندوق الثورة الزراعية إلى غاية سنة 1979 ، بلغت مساحة الأراضي التي يشملها الصندوق 1733689 هكتار ، وزعت على 95369 مستفيدا تم تنظيمها في تعاونيات فلاحيه مختلفة.
و هكذا نستنتج أن الأمر المتضمن الثورة الزراعية كان يهدف إلى تجميع الملكية العقارية الفلاحية، لتصبح ملكا للمجموعة الوطنية أي ملكا للدولة ، وتستغل من طرف المواطنين جماعيا في إطار التعاونيات الفلاحية ، ما عدا القطع الأرضية الهامشية التي لا يمكن استغلالها جماعيا ، فتستغل بصفة فردية . و من ثمة فان هذا النظام الجديد لاستغلال الأراضي ، يعاكس تماما الأهداف التي كان قانون سيناتوس كونسولت الصادر بتاريخ 1863/04/21 يرمي إلى تحقيقها و المتمثلة في القضاء على الاستغلال الجماعي للأرض و إنهاء حالة الشيوع بتقسيم أراضي العرش بين السكان.

3- 2-2 المرسوم رقم 74 - 26 المتعلق بالاحتياطات العقارية:

أن الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/20 والمراسيم التطبيقية له رقم 76-27 ،76-28 و 76-29 المتعلقة بالاحتياطات العقارية البلدية كانت الوسيلة القانونية وسبب في إحداث تغييرات عقارية بالمناطق الحضرية ، حيث أوجب هذا الأمر تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات. وإذا كان هذا الأمر منع المواطنين من التصرف في هذه الأراضي باعتبارها تابعة للبلديات ، إلا أن الأمر المشار إليه أعلاه والمراسيم التطبيقية ، حددت إجراءات تقوم بها البلديات كدمج هذه الأراضي في احتياطاتها العقارية ، مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك مع مراعاة احتياجاته العائلية. هذه الإجراءات تتمثل في مسح العقارات وتقييم تقوم به مصلحة أملاك الدولة التي تقدر مبلغ أو مبالغ التعويض عن الأراضي المقرر أدراجها ضمن الاحتياطات العقارية ، ثم مداولة المجلس الشعبي البلدي بشان العقارات التي تقرر إدماجها ، وهذه المداولة يصادق عليها الوالي باعتباره السلطة الوصية. وأخيرا قرار الدمج والتعويض ، وتسجيل العقارات وشهرها في مصلحة الشهر العقاري .

3- 2-3 مرسوم رقم 76 – 48 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية :

لقد اصدر المشرع الجزائري الامر رقم 76-48 بتاريخ 25 ماي 1976 يتعلق بقواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ، وهي طريقة استثنائية لامتلاك العقارات او الحقوق العينية العقارية ، وفقا لشروط وإجراءات دقيقة ، ومقابل تعويض عادل. وبما ان نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية يتم وفقا للقانون ، بقرارات ادارية من الجهة الادارية او الجهات الادارية المختصة ، فان الاثبات في حالة وجود نزاع سواء في وجود او عدم وجود منفعة عمومية او في الاجراءات التي تمت او في مبالغ التعويض ، يتم دائما بوثائق مكتوبة يجب تفحصها بعناية ، للوصول الى مدى مطابقة اجراءات الملكية للأحكام القانونية ، لاسيما وان اجراء نزع ملكية

الاشخاص هو اجراء خطير يمس بحقوق الملكية التي يحميها الدستور والقانون ، ولذلك اخضعها الدستور والقانون لإجراءات دقيقة وصارمة ينبغي احترامها وتطبيقها نصا وروحا.

هذا الامر الغي بموجب المادة 35 من قانون 91-11 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ، كما صدر مرسوم رقم 93-186 في 1993/07/27 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11.

3-2-4 الأمر 82-02 المؤرخ في 06-02-1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض :

جاء لإلغاء القانون 75-67 المؤرخ في 26-09 - 1975 الذي يعد أول نص قانوني جزائري ينظم عملية البناء بعد الاستقلال فقد استمر قبل ذلك العمل بالقوانين الفرنسية المتمثلة في 58-1463 المؤرخ في 31 – 12 - 1958 المتعلق بمخططات التعمير و المرسوم 58 - 1473 المؤرخ في 31 -12-1958 المتعلق برخصة البناء و المرسوم 58-1466 المؤرخ في 31-12-1958 المتعلق بالتجزئة.

ولقد ألزم هذا القانون كل شخص يرغب ببناء مكان للسكن أو غيره ، بما في ذلك تغيير الواجهة أو هيكل البناية بالحصول على ترخيص مسبق بالبناء باستثناء أعمال البناء الواقعة في البلديات التي يقل سكانها عن 2000 ساكن ، والبلديات المرتبة في المناطق الثقافية ومختلف عمليات الترميم وإصلاح البنايات .كما أقر الأمر السابق بمبدأ رخصة البناء الضمنية المسلمة تلقائيا في حالة عدم رد الإدارة على الطالب.

3-2-5 القانون 01-12-1990 المتعلق بالأملاك الوطنية العامة و الخاصة :

إن هده الأملاك كان ينظمها قانون رقم 84-16 المؤرخ في 30-05-1984 الذي ألغي بقانون المصدر في 01-12-1990 المتعلق بالأملاك الوطنية . يحدد هذا القانون مكونات الأملاك الوطنية و القواعد الخاصة بتكوينها و تسيرها و مراقبة استعمالها. وتشمل الاملاك الوطنية جميع العقارات التابعة للدولة والمجمعات المحلية وتتكون الأملاك العمومية و الخاصة.

فلأملاك العمومية لا يمكن أن تكون ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها . أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي الوظيفة الإمتلاكية و المالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة.

فأولى الأملاك العمومية غير قابلة للتصريف ولا للتقادم. أما الأملاك الوطنية الخاصة فيمكن التصرف فيها من الهيئات المختصة وفقا لأحكام هذا القانون و الأحكام التشريعية المعمول بها.

و تتكون الأملاك الوطنية من طرق ووسائل الامتلاك القانونية منها عقود الشراء ؛ التبادل ؛ التقادم الحيازة الشفعة الشركات التي لا وراث لها و نزع الملكية من أجل المنفعة العامة و بصفة عامة كل العقارات التي لا مالك لها و التي تقع في الإقليم الجزائري هي ملك للدولة بقوة القانون و هذا ما تتضمنه المادة 48 من القانون 90-30 التي تنص على أن الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها مللك للدولة طبقا للمادة 773 - من القانون المدني .

كما أن المادة 51 منه تقضي بانه اذا لم يكن للعقار مالك معروف او توفي مالكه دون ان يترك وارثا يحق

للدولة المطالبة أمام الجهات القضائية المختصة بإثبات انعدام الوارث او الورثة، وإعلان الشغور حسب الأشكال والإجراءات القانونية ثم تسليم أموال التركة عقارات و منقولات لمديرية أملاك الدولة ، ليتم جردها وأدراجها في الممتلكات الوطنية الخاصة.

وعلى أية حال فان هذا القانون يتميز بالدقة والوضوح وأزال التناقض الذي كان موجودا في نصوص مختلفة ، كما استبعد الأملاك التابعة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي وأخضعها للقانون التجاري ، واكتفى بالإبقاء على تصنيف الممتلكات التابعة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري مثل الجامعات والمستشفيات والبريد.

6-2-3 القانون رقم 90 – 25 المتعلق بالتوجيه العقاري:

في 1990/11/18 أصدر المشرع الجزائري قانون رقم 90-25 يتضمن التوجيه العقاري، وهو القانون الذي حدد القوام التقني و النظام القانوني للأملاك العقارية بمختلف أنواعها ، وأدوات تدخل الدولة والجماعات و الهيئات العمومية. وجاء في مادته الثانية أن الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية وهي الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية ، والأراضي الرعوية ، و الغابية والأراضي الحلفائية ، والأراضي الصحراوية والأراضي العامرة والقابلة للتعمير ثم المساحات والمواقع المحمية.

هذا القانون جاء ليبن الملكية العامة أو الأملاك الوطنية العقارية ، والملكية العقارية الخاصة ، وتصنيف الملكية والقيود التي ترد عليها ، ويهدف إلى استقرار الملكية العقارية وتوجيه كيفية استخدامها واستغلالها. لكن الأهم في هذا القانون بالنسبة لحسم النزاعات العقارية يتمثل

- في إنشاء الفهرس العقاري البلدي الذي يستوجب القيام بجرد عام لكل الأملاك العقارية الواقعة على تراب كل بلدية،
- إعادة الاعتبار للملكية الخاصة
- التزام كل شاغل أو حائز لعقار أن يصرح به للبلدية ، في إطار هذا الجرد العام ، وتسليم البلدية لكل حائز حيازة قانونية شهادة الحيازة تطبيقا للمادة 38 وما يليها من هذا القانون.

هذا القانون جاء ليضع حد ا نهائيا للمضاربات والمنازعات المتعلقة بالأراضي المؤممة في إطار أحكام قانون الثورة الزراعية ، حيث الغي أحكام هذا الأمر.

7-2-3 القانون 90 - 29 المؤرخ في 01 - 12- 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير:

مثل هذا القانون نقطة تحول أعلن المشرع من خلالها انتقال الدولة من الدور المتحكم في العقار إلى دور المنظم بواسطة أدوات التعمير كوسائل التنظيم و الضبط العقاري ، حيث مثل القطيعة مع مرحلة سابقة تميزت بالفوضى العمرانية في مجال انتشار البناء غير الشرعية.و في ظله أصبح حق البناء مرتبطا « بملكية الأرض و يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض و يخضع وجوبا لرخصة

البناء والرقابة على حسن تنفيذه عن طريق ممارسة حق الزيارة و المعاينة الذي اعتبر في هذه الفترة حقا يمكن أن يمارسه رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان.

خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا لهذا الفصل استخلصنا أن تسير العقار مر بعدة مراحل تمثلت في مرحلة العهد العثماني تميزت الملكية العقارية بالتنظيم المستوحى من أحكام الشريعة ثم جاءت مرحلة الاستعمار والتي اتسمت بإصدار المشرع الفرنسي لمجموعة من النصوص القانونية وكان هدفه هو الاستلاء على أكبر قدر من الأراضي لصالح المعمرين ثم تلتها مرحلة ما بعد الاستقلال والتي تميزت بعدة إصلاحات وتعديلات من أجل التحكم في العقار وتميزت بتعدد السياسات المنتهجة.

والقوانين الخاصة بالعقار تعمل جاهدة في طرح الكيفيات التي تساعد على التسيير الحسن والحفاظ عليه إلا أنها تفتقد لصبغة الردعية وهذا ما وجدناه عند دراستنا لأهم القوانين التي تحكم العقار في الجزائر لأن الجانب التقني هو الغالب عليها.

الفصل الثاني

أليات تسيير واستهلاك العقار في الجزائر.

تمهيد.

1- استهلاك العقار في الجزائر.

2- أليات استهلاك العقار في الجزائر.

3- المصالح المتدخلة في تسيير العقار في الجزائر.

خلاصة الفصل.

تمهيد :

هناك اسباب عديدة لاستهلاك العقار،واليات قانونية وغير قانونية لاستهلاكه هي المحرك لتنامى ظاهرة استهلاك العقار الحضري فى مختلف المدن الجزائرية .

1- استهلاك العقار في الجزائر :

1-1 التوسع العمراني:

إن تزايد حجم سكان المدن بسب النمو الطبيعي والهجرة الريفية للبحث عن فرص العمل وتحسين مستوي المعيشة يؤدي إلي ارتفاع معدل الكثافة السكانية ، وعليه نجد أن هذه الزيادة تتطلب انجاز مشاريع سكنية وبسب افتقار المدن إلى المخططات الهيكلية التي تأخذ بعين الاعتبار امتداد و نمو التجمعات العمرانية وهو الشيء الذي يؤدي إلى استهلاك العشوائي للأراضى سواء كانت قابلة للتعمير المستقبلي أو أراضي فلاحية مما يؤدي الى امتداد النسيج العمراني الحضري.

وكذالك تقدم وسائل النقل و المواصلات وتوسيع في الأنشطة التجارية والصناعية للمدينة على حساب الأراضى المحيطة وزحف العمران عليها نتيجة شق طرق المواصلات وإقامة المصانع و الإنشاءات الصناعية .

1-2 المضاربة العقارية:

هي نتيجة حتمية للتنافس الذي يميز مجموعات المتعاملين ذلك أن كل واحد يسعى إلي تحقيق أقصى ربح ممكن ،فهذه المنافسة مع قلة العرض وكثرة الطلب تجعلان أسعار العقارات المطبقة بالسوق مرتفعة بصفة خيالية مما يخلق جمودا بالمعاملات العقارية وركود السوق العقاري ،وهذا راجع إلى ابطال مفعول قانون العرض والطلب الذي تسبقه المضاربة العقارية ، فتتعطل المشاريع و الاستثمارات كما أن الملكية الخاصة تعتبر عنصرا مشجعا لظهور المضاربة العقارية لأنها تؤدي إلى تحويل المجال العمراني للمدينة وتوسيعه على حساب المجال الريفي المجاور له [1].

1-3 النزوح الريفي: [2]

لقد حدثت هجرة كبيرة في الجزائر لسكان الأرياف إلي المراكز الحضرية وخاصة المدن الكبري وهي هجرة مستديمة في أغلب الأحيان ، واشتدت هذه الظاهرة منذ سنة 1948 حيث بلغت نسبة سكان المدن

[1]- بن خالد الحاج ،اضطرابات سوق القاري و العوامل المتحكمة فيه –حالة مدينة المسيلة – ص 49 - 50 مرجع سابق

[2] -http://bu.umc.edu.dz/theses/amenagement/ABEN2647.pdf

في ذلك الوقت 22 % من مجموع السكان فارتفعت إلى ما يقارب 30% سنة 1960 ومن الملاحظ أن نسبة النمو الحضري في الجزائر في تزايد مستمر سكان المدن حيث انتقلت نسبة النمو من 31%سنة 1966 إلى 41% سنة 1977 و 49% سنة 1989 وإلى حوالي 50% سنة 1998 و يقال أن الهجرة الريفية في الجزائر بلغت 130000 الف نسمة مابين عامين 1973 و 1977 مما أدي إلي زيادة الأعباء على المدن والمركز الحضرية ويمكننا تحديد ثلاثة مراحل للهجرة :

- **المرحلة الأولى 1954-1962** : تضاعف عدد سكان المدن وهذا بسبب تدمير الريف واعتبار معظمه مناطق محرمة من طرف فرنسا
- **المرحلة الثانية 1962- 1970 :** شهدت نزوحا ريفيا كبيرا بسبب تمركز الأنشطة الاقتصادية في
- **المرحلة الثالثة 1970- إلى يومنا هذا** : ازدادت عملية النزوح وخاصة بسبب الظروف الأمنية في التسعينات مما أدى إلى تضخم المدن

امام هذا النمو الحضري السريع انتج العديد من المشكلات مما ينجر عنه التطور العكسي للتجمع الحضري ونمو عشوائى غير مخطط الذي ترك بدوره فراغ للجيوب العمرانية التي حل محلها الأحياء المتخلفة .

وعليه نجد أن الهجرة نحو المدن تؤدي إلى نشوء تجمعات فوضوية وغير مهيكلة في ضواحي المدينة وهو الشيء الذي يؤدي الى استهلاك العقار.

2- آليات استهلاك العقار في الجزائر :

2-1 الآليات القانونية :

2-1-1 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

وهو وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة[1] تجمعها عوامل مشتركة لا يهتم بالتهيئة العمرانية داخل حدود المخطط العمراني للتجمع الحضري فقط بقدر ما يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي ، وينظم العلاقات بينه وبين نقاط الوسط الأخرى الموجودة على المستوى المحلي والإقليمي من أجل الانسجام والتناسق لجميع المراكز الحضرية المجاورة، ويهدف أساسا إلى تحديد آفاق توسع وعلاقات المنطقة المدروسة إقليميا.

كما يأخذ بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويحافظ على توجيهات مخطط شغل الارض ويضبط الصيغ المرجعية للتهيئة والتعمير [1].

ويقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطق التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة و هي:

---

[1] - بشير التجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية – الجزائر – ص 67.

1- القطاعات المعمرة:

وتشمل على كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية،أو على مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات.

2- القطاعات المبرمجة للتعمير:

تشمل هذه القطاعات الأراضي المخصصة للتعمير على المدى القصير والمتوسط في أفاق 10 سنوات،حسب أولويات المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

3- قطاعات التعمير المستقبلية:

تشمل الأراضي المخصصة للتعمير في أفاق 20سنة حسب الآجال المحددة في المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير.[1]

4- القطاعات الغير قابلة للتعمير:

هي القطاعات التي تكون فيها حقوق البناء محددة كيفية وبنسب تتلأم مع الاقتصاد العام لهذه المناطق هذا يعني أن هذه المناطق يشملها عدم الارتفاق كقاعدة لكن إن وجدت حقوق البناء فيها تكون مقيدة ومبنية بدقة.

2-1-2 مخطط شغل الأراضي:

مخطط شغل الأراضي وثيقة قانونية تحدد في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير "PDAU" في حالة وجود القواعد العامة وحقوق ارتفاق الأراضي و استعمالها يطبق على مجال معطى مثل جزء من بلدية،أو جزء من مجال ريفي[2]

يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية للشكل الحضري و التنظيم وحقوق البناء و استعمال الأراضي و من اهدافه :

- يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به و المعبرّ عنها بالمتر المربع من الأراضي المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب بالأحجام و أنماط البيانات المسموح بها واستعمالاتها.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبيانات.
- يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
- يحدد الارتفاقات.

[1] - منصوري نورة ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري ،دار الهدى للطباعة والنشر و التوزيع ، عين مليلة الجزائر 2010 ،ص18

[2] - المادة 15 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم

- يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية والمواقع و المناطق الواجب حمايتها [1].

- تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق عند إعداد

أدوات التهيئة والتعمير ، تخضع إجراءات تحديد أو منع البناء التي يتم تحديد أو منع البناء التي يتم تحديدها عن طريق التنظيم.

- تبيين المنافذ والطرق وكيفية وصول الشبكات إليها [2].

- تبين خصائص القطع الأرضية .

- تبيين موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها ، وموقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة .

- تحديد ارتفاع المباني ومظهره الخارجي.

- تبيين موقع السيارات والمساحات الفارغة والمغارس .

- تحديدا نوع المنشآت والتجهيزات العمومية و موقعها.

- تحديد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك آجال إنجازها [3].

2-2 الآليات غير القانونية:

2-2-1 الأحياء العشوائية :

إن التحولات الاقتصادية التى شهدتها البلاد أوجدت عوامل جذب قوية في الأقاليم العمرانية و المدن وساهمت من جهة أخري في بروز عوامل طرد في القرى والأرياف مما أدي إلى تحريك ظاهرة الهجرة الريفية نحو المدن التى ادت إلى سوء التوزان بين التزايد السريع لعدد السكان في المدن وجمود حظيرة السكن و هذا الاختلاف أدى إلى تواجد ظاهرة الأحياء القصديرية وهي من اليات الغير قانونية لاستهلاك العقار فى المحيط الحضرى وهذه الاحياء لا تتوفر على مرافق او خدمات والتى يقوم فيا المهاجرين الذين ذوي الدخل الضعيف الذي لا يمكنهم من الحصول على سكنات لائقة فيلتجئون إلى اطراف المدينة

[1] - المادة 31 من القانون 90-29 مرجع سابق

[2] - المادة 11 من القانون 90-29 السابق الذكر

[3] - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178

أثر الأحياء العشوائية في تشويه العمران:

يعتبر تشوه المباني والنسيج العمراني من بين الظواهر العمرانية التي أصبحت تميز المدن الحديثة ، ذلك أن أهميته زادت بازدياد التصنيع والتحضر الكبير عن طريق النزوح الريفي وفي غياب التوجيه والتخطيط نشأ العمران تلقائيا في ضواحي المدن وأطرافها،بمرور الزمن أصبح المجال الذي يحتوي عمرانا مشوها يعيق التطور المخطط للمدينة سواء أثناء تجزئة المنطقة وتهيئتها من اجل البناء والسكن ، شكلت الأحياء المتخلفة ظاهرة أخرى لتشويه العمران ذلك بانتشار المباني المتداخلة التصديرية في معظمها ، وانعدام المرافق الحيوية كدور التعليم و الصحة وغيرها،لهذه الأسباب ،و غيرها أصبح التشوه العمراني في المدن يحظى بانشغال القائمين على عمليات التعمير سواء على مستوى التخطيط أو التسيير أو التنفيذ نظرا لتفاقم الأزمة حيث انه في مدن العالم الثالث والجزائر كشاهد على ذلك يشكل العمران المشوه حزاما حول جل المدن الكبرى وقرب الوديان هذا بانتشار واسع للأحياء المترامية الأطراف والمنتشرة جنبا إلى جنب بالنمو العمراني حيث تشكل هذه التجمعات العمرانية مناطق غير مريحة ليست خاضعة للمراقبة ، باعتبارها قد نشأت وترعرعت وتطورت بعيدا عن مراقبة السلطات المسئولة عن ضبط وإنشاء المساكن والتهيئة [1].

3- المصالح المتدخلة في تسيير العقار :

3- 1 المتدخلون العموميون :

3-1-1 البلدية

بعد فترة الاستقلال لم تضع الدولة الجزائرية قوانين خاصة ومضبوطة تنظم العقار لكن بعد تراجع احتياجاتها من الأراضي نتيجة إقامة مشاريع أو توسيع مدينة ما صدرا مر تحت رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/26 المتضمن قانون الاحتياطات العقارية للبلديات واعتمد هذا الأمر على إعطاء السلطة المطلقة للبلديات في مجال التهيئة والتعمير وذلك بالتحكم والتصرف في الأراضي الصالحة للبناء وهذا لتلبية الاحتياجات من الأراضي لإقامة مشاريع عموميه .

وقد نقل بموجب المرسوم 04/86 المؤرخ في 1986/01/07 والمنشور الوزاري رقم 02 المؤرخ في 1986/09/20 الاختصاصات في مجال الاحتياطات العقارية لصالح البلديات من هيئة البلدية إلى الوكالة العقارية المحلية لتتفرغ البلدية لتنفيذ مشاريع أخرى لا تقل أهمية عن تلك التي تتعلق بالاحتياطات العقارية ومن صلاحيات البلدية وذلك وفقا لقانون رقم 08/90 المؤرخ في 90/04/07 المتضمن " قانون البلدية " وذلك في مجال التهيئة والتعمير والهياكل الأساسية والتجهيز يتعين على البلدية أن تتزود بكل وسائل التعمير المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها ،وعلى البلدية أن تتحقق من

[1] - سلاطنية رظا الاحياء المتخلفة والنمو العمراني – دراسة ميدانية لحي الديار الزرقاء – مدينة سوق هراس –مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري ، جامعة قسنطينة – الجزائر – 2005

احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات طبقا للمادة (115) من قانون البلدية كما نصت المادة 117 من نفس القانون انها ملزمة بالحفاظ علي وعائها العقاري[1] .

3-1-2 الوكالة العقارية:

نظرا للعبء الملقى على عاتق البلدية،ونظرا للتطور الذي تشهده البلديات كان من الضروري وجود هيئات ومؤسسات أخرى بجانب البلدية تساعدها على تنفيذ برامجها الإنمائية في مجال الاحتياطات العقارية وهذا لغرض صدر المرسومان التنفيذيان تحت رقم 03/86 و 04/86 بتاريخ 86/11/07 ويتعلقان على التوالي بإنشاء الوكالة العقارية الوطنية و الوكالة العقارية المحلية وطبقا لنص المادة من المرسوم 04/86 تنحصر اختصاصات الوكالة فيما يلي :

- تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين مجموع الاحتياطات العقارية تطبيقا لتوجيهات مخطط التعمير وتعليماته
- تعد الملفات التقنية والإدارية السابقة لقرارات برامج التهيئة.
- تكليف من يقوم بالدراسات والأشغال بتهيئة المناطق السكنية والصناعية.
- تضع تحت تصرف المتعاملين العموميين أو الخواص الأراضي التي وقع التنازل لهم عنها بعد القيام بالعمليات التي تسبق هدا التنازل.
- تساعد السلطات المحلية والمصالح المعنية في مراقبة تنفيذ المتعاملين الموجودين في مناطق التهيئة التي تتكفل بها الوكالة لتعليمات مخطط التهيئة.

- تسهر على برمجة الأعمال بين المتدخلين في المناطق التي تتكفل بها وعلى تنفيذها

3-1-3 إدارة أملاك الدولة :

تعتبر إدارة أملاك الدولة من المصالح الأولى التي أنشاها المستعمر الفرنسي وقت دخوله الجزائر وبالضبط في سنة 1848 ومنذ ذلك التاريخ إلى يومنا هذا لا تزال إدارة أملاك الدولة قائمة ،وهذا نظرا للدور البالغ الأهمية الذي تلعبه في الحياة اليومية والعادية للفرد والمجتمع باعتبارها إدارة عامة. حيث أنها هي الهيئة المكلفة بالحماية والمحافظة على أملاك الدولة وتسييرها

و كذلك تتمتع بحق المراقبة الدائمة على استعمال أملاك الدولة العامة والخاصة المخصصة والغير مخصصة.

[1]- http://omaria.mountada.biz/t13600-topi مرجع سابق

كما نستطيع القول أن إدارة أملاك الدولة تقوم بدورين الخبير والموثق لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية كخبير عند قيام أعوانها بتقييم كل الممتلكات العقارية والمنقولة التي تمتلكها الدولة والمجموعات العمومية الأخرى.

1-3-1-3 مهام إدارة أملاك الدولة :

أن دور ومهمة إدارة أملاك الدولة لا تحصر في تحصيل الموارد المالية للدولة أو تنفيذ نفقات عمومية بل ترمي إلى:

- تنظيم وتسيير الممتلكات العمومية في ظل الشروط التي تتضمن حماية حقوق الدولة.
- السهر على تفادي كل تصرف من شانه المساس بالأملاك الوطنية .
- مراقبة الشروط الشكلية والموضوعية للوثائق المتعلقة بالملكية العقارية العمومية والخاصة.

2-1-3-3 صلاحيات مصالح أملاك الدولة :

تتميز مصالح أملاك الدولة بتعدد صلاحياتها التي تبرز في:

- المراقبة الدائمة لأملاك الدولة
- التسيير الإداري لها.
- مسك سجلات قوام ممتلكات الدولة والجرد العام لها.
- المساعدة القانونية للجماعات في مجال العمليات العقارية.
- القيام بعمليات الخبرة و التقييم العقاري في عمليات الاكتساب (البيع، الإيجار، نزع الملكية من اجل المنفعة العامة لفائدة المصالح والهيئات العمومية).
- تسيير التركات الشاغرة والممتلكات الخاضعة للحراسة القضائية.
- القيام ببيع العقارات و المنقولات.
- تحصيل عائدات أملاك الدولة.
- تمثيل الدولة أمام المحاكم إذا تعلقت الدعاوى بأملاك الدولة.

ومن كل هذا نستنتج إن إدارة أملاك الدولة هي المتصرف الوحيد في أملاك الدولة من حيث حمايتها مراقبتها وتمثيلها أمام المحاكم.

4-1-3 مديرية الحفظ العقاري :

أنشئت مديرية الحفظ العقاري كهيئة إدارية مستقلة عن إدارة أملاك الدولة في 1991/03/02 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري.

1-4-1-3 مهامها :

- إشهار جميع العقود المتعلقة بالملكية العقارية.

- تثبيت الملكية العقارية لكل شخص.
- إعطاء المعلومات العقارية لطالبيها.
- تحصيل إيرادات مالية عن كل عملية إشهار وتسليم المعلومات.
- إعداد تقارير دورية وسوية للوزارة المعنية (وزارة المالية) .

3-1-4-2 صلاحياتها:

وفقا لأحكام الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 والمعدل المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تقوم ب:

- القيام بالقيد العقاري كلما انتهت عمليات مسح الأراضي في بلدية ما، بإنشاء الدفتر العقاري الذي يسلم للأشخاص الذين أثبتت حقهم في الملكية العقارية.
- تطبيق الأحكام المتعلقة بالشهر العقاري والسهر على احترامه من طرف المحررين (الموثق ، السلطات الإدارية ، كاتب الضبط ، الوثائق (العقود المتضمنة للملكيات العقارية وحقوق عينية أخرى)[1] .

3-1-5 ديوان الترقية و التسيير العقاري:

سمي سابقا بديوان السكن ذي الكراء المعتدل HLM و هو هيئة موروثة عن الاستعمار و يعود تاريخ تأسيسه إلى فترة ما بين الحربين العالميتين . و قد ازداد دوره بعد ظهور أزمة السكن و بالتالي أصبح يسمى ديوان الترقية و التسيير العقاري.

و بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم91 -147 المؤرخ في 12 ماي 1991 تغيرت الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري ، و حددت كيفيات تنظيمها و عملها . حيث أصبحت تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير و تخضع للقوانين التجارية .و تكلف على سبيلا لتبعية بما يلي:

- ترقية البناءات.
- الإنابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليه.
- الترقية العقارية.
- عمليات تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية و إعادة الاعتبار إليها و صيانتها.

كما تكلف بما يلي :

- تأجير المساكن و المحلات ذات الاستعمال المهني و التجاري و الحرفي ، أو التنازل عنها.

[1]- http://omaria.mountada.biz/t13600-topi مرجع سابق

- تحصيل مبالغ الإيجار و الأعباء المرتبطة بالإيجار و كذا ربوع التنازل عن الأملاك العقارية التي تسيرها
- المحافظة على العمارات و ملحقاتها قصد الإبقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن.
- إعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسيرها ، و ضبطها ، و مراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلي الشقق و المحلات الكائنة بهذه العمارات.
- تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل للمجمعات العقارية التي تسيرها و تنسيق ذلك
- ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو سوف تلحق بها ، حسب شروط خاصة ، في إطار و حدودية قواعد تسيير الممتلكات العقارية.

3-1-6 الوكالة العقارية الولائية :

نظرا للعبء الملقى على عاتق البلدية ونظرا للتطور التي تشهده البلديات كان من الضروري وجود هيئات ومؤسسات أخرى بجانب البلدية تساعدها على تنفيذ برامجها الإنمائية في مجال الاحتياطات العقارية ولهذا الغرض صدر المرسوم التنفيذي رقم 04/86 بتاريخ86/11/07 والمتعلق بإنشاء "الوكالات العقارية المحلية للتنظيم والتسيير العقاري وتنحصر اختصاصات الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري في ميدان العقار فيما يلي:

- تضع تحت تصرف المتعاملين العموميون أو الخواص الأراضي التي وقع عليها التنازل لهم عنها بعد القيام بالعمليات التي تسبق هذا التنازل.

3-1-6-1 مهامها:

- حيازة جميع العقارات والحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية.
- لا تقوم بنقل ملكيتها وتنفيذ العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري طبقا للتنظيم الجاري.
- كما يمكنها أن تبادر لعمليات حيازة العقارات أو الحقوق العقارية لحسابها أو التنازل عنها[1].

[1]- http://omaria.mountada.biz/t13600-topi مرجع سابق

2-3 الفاعلون في المدينة:

3-**2-1 التعاونيات العقارية :** ظهرت بموجب الأمر 92/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن تنظيم التعاونيات العقارية والتي يعرفها ، على أنها شركة مدنية هدفها الرئيسي انجاز مساكن شخصية وعائلية لفائدة أعضائها ضمن الشروط المنصوص عليها بموجب التشريع المتعلق باقتناء الملكية.
تتأسس التعاونيات العقارية وفق إصدار قانون أساسي ، بعقد توثيقي يحضره المؤسسون ويصادق عليه المجلس الذي يحدد مهامها ، يرأسها رئيس ولها أعضاء و كيفيات الانخراط والانسحاب ، الحقوق والواجبات وشروط البيع ، ولكل تعاونية اسم ، اعتماد ، مقر وقانون أساسي.

2-2-3 الوكلاء العقاريون : وهي تلعب دور الوسيط في مختلف المعاملات العقارية من بيع وكراء ، تتلقى مقابل ذلك نسب فوائد حسب صنف المعاملة ، المبلغ المحدد ، وفي الجزائر وضع الاتحاد الوطني للوكالات العقارية جدولا لتعيين قيمة الأتعاب التي تستفيد منها الوكالات.

3-2-3 المرقون العقاريون : ظهرت بموجب القانون 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 وتتمثل الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن ،في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا ، وتشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري تقام على أراضي خاصة أو مقتناة أو مهيأة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد.

4-2-3 المواطن:

وذلك من خلال العمليات العقارية التي يقوم بها على الملكية العقارية كشهادة التقسيم ورخصة التجزئة أو انه المساهم في تشكيل مناطق واسعة من السكن اللاشرعي حول أو داخل المدن.

خلاصة :

من خلال لهذا دراستنا لهذا الفصل نستنتج أن هناك أسباب عدة أدت إلى استهلاك العقار منها :التوسع العمراني ، النزوح الريفي ، المضاربة العقارية ...

عدم توفير السكن وغياب الرقابة ادت الى ظهور الأحياء العشوائية التى بدورها الى استنزاف العقار بطريقة غير عقلانية .

رغم وجود عدة فاعلين في القطاع العقاري إلا انها لم تستطع السيطرة على ظاهرة الاستهلاك غير عقلاني للعقار سواء بالطرق القانونية وذلك حسب توجيهات مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي أو بالطرق غير القانونية وذلك عن طريق وضع اليد سواء

الفصل الثالث

دراســة تحليــليــة

تمهيد .

1- دراسة تحليلية عمرانية لمدينة البويرة .

1-1 تقديم الولاية.

1-2 تقديم مدينة البويرة .

1-3 نبذة تاريخية عن مدينة البويرة .

1-4 الدراسة الطبيعية

1-5 الدراسة السوسيو اقتصادية

1-6 التجهيزات

1-7 الدراسة الاقتصادية

1-8 الشبكات التقنية

1-9 العوائق

1- دراسة تحليلية لمدينة البويرة :

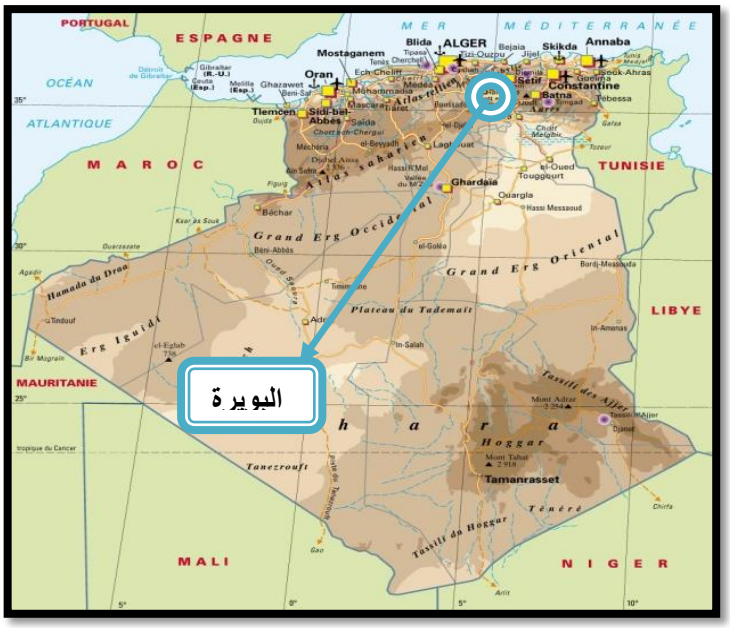
تمهيد :

إن استنزاف العقار الحضري هو ظاهرة تعاني منها أغلب المدن الجزائرية ومدينة البويرة واحدة من هذه المدن لكنها تختلف شدتها من مدينة لأخرى.
سوف نتطرق في دراستنا إلى ابراز الخصائص الطبيعية ، العمرانية ، السكانية و الاقتصادية لمدينة البويرة التي ستساعدنا في دراستنا لما لها من علاقة في استهلاك المجال الحضري وتنامى هذه الظاهرة..

1- 1- تقديم الولاية:

انشئت ولاية البويرة اثر التقسيم الاداري رقم 74069 في تاريخ 2 جويلية سنة 1974م اذ تحتل الولاية موقعا جغرافيا هاما إذ أنها تعتبر همزة وصل بين الشرق و الغرب و بين الشمال و الهضاب العليا بمساحة إجمالية تقدر بحوالي 4454 كلم^2 حيث أنها تمثل 0.19 % من الإقليم الوطني تقع وسط البلاد، إذ تبعد إلى الشرق عن الجزائر العاصمة بمسافة 120 كلم.

شكل رقم 02: موقع ولاية البويرة



المصدر: www .wikipédia.com

الشكل 03:الحدود الجغرافية لولاية البويرة

المصدر: www .wikipédia.com

حيث يحدها من:

- الشمال :تيزي وزو و بومرداس
- الجنوب: ولاية المسيلة
- الشرق: بجاية و برج بوعريريج
- الغرب: ولايتي البليدة و المدية

و تتألف ولاية البويرة من 12 دائرة و 45 بلدية منها بلدية البويرة التي تتربع على مساحة 9524 هكتار من المساحة الاجمالية للولاية.

الشكل رقم 04: حدود مدينة البويرة

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

1-2- تقديم مدينة البويرة

يقع مقر البلدية في وسط المدينة ويحدها من:

- الشمال: بلدية ايت العزيز
- الشرق : بلدية حيزر وتغوزت
- الجنوب :بلدية الاسنام وبلدية واد البردي
- الغرب: بلدية عين الترك وعين حجر

شكل رقم 02: تمثل الموقع الجغرافي لولاية البويرة .

الصورة رقم01 : تجمعات المدينة

المصدر: www .google earth.com

وتنقسم المدينة الى التجمعات التالية:

- التجمعات الرئيسية وهي مركز المدينة
- التجمعات الثانوية : اولاد بوشيه – راس البويرة.
- التجمعات الريفية.

3-1 نبذة تاريخية عن مدينة البويرة:

إن الهدف الرئيسي من ذكر هذه اللمحة التاريخية و التي لها علاقة مباشرة مع موضوع الدراسة ستساعدنا على فهم الظواهر و الأحداث التي تأسست من خلالها التركيبة العمرانية للمدينة في حد ذاتها.

1-3-1-أصل كلمة البويرة:

تعتبر ولاية البويرة مهدا للحضارات الأولى ومختلف الآثار القديمة التي لا تزال قائمة إلى يومنا هذا والتي تعتبر شاهدا على تواجدها منذ القدم .حيث ارتبط اسم البويرة حسب الروايات ببئر سمّي على اسم "حمزة"، حيث ارتبط الاسم القديم للمدينة" برج حمزة" بشخصية إسلامية.

ويذكر البكري أبو عبيد الله في كتاب" **المسالك والممالك** " في الجزء الثاني، أنّ حمزة مدينة نزلها وبناها حمزة ابن الحسن بن سليمان بن الحسن بن علي بن أبي طالب رضي الله عنهم، والحسن بن سليمان هو الذي دخل المغرب وكان له من البنين حمزة حيث قام بتكوين إمارة صغيرة في الجزائر .و في عهد الدولة الإدريسية في منتصف القرن التاسع ميلادي أنشاء برج يحمل اسم حمزة ، ولقد تطوّرت التسمية بعد ذلك إلى سوق حمزة، بعد أن أصبح ذلك البرج مكان لاستقطاب سكان الأعراش المجاورة من أجل التبادل التجاري الذي أعطى ازدهارا وساعدها على التوسع العمراني.

وفي عهد الدولة الحمادية استقل حماد بسوق حمزة وبهذا أصبحت المدينة إحدى مدن المملكة الحمادية (وحماد أصله من حمزة).

وبعد الاحتلال الفرنسي للجزائر وقيام ثورة الأمير عبد القادر الجزائري ضد الاحتلال جعل من مدينة حمزة ولاية من الولايات الثمانية، وتطوّرت تسميتها في هذه الفترة حسبما ذكرت النصوص التاريخية، وأصبح اسمها " برج البويرة." التسمية الحالية لمدينة البويرة فلقد ظهرت في القرن 19 م حيث قرّر

الماريشال ماكماهون إنشاء بلدية البويرة في 1868/09/28 ، ولكن لم ينفذ القرار إلا في 1872/06/07.

لكن العديد من المؤرخين يقولون ان كلمة البويرة مشتقة من اسمها الامازيغي توفير ست thouvirest وهي مختصر لكلمة "ايفور" l'vour و الذي يرمز إلى " ارض النور". حيث بنيت توفير ست على ارضية طولها 525م . و يعود اصل مدينة البويرة حسب المؤرخ الكبير 'ابن خلدون تعود أصولها إلى قبيلة **الكوتا ماس** إحدى فروع قبيلة صنهاجة البربرية، التي كانت تعيش جنوب جبال جرجرة و جبال ألبيبان وصولا إلى جيجل وجبال البابور حتى أعتاب سطيف لعل اسم توفرست هو اقدم اسم للمدينة.

1-3-2 المراحل التاريخية لتطور مدينة البويرة:

تعتبر ولاية البويرة مهدا للحضارات الأولى و ما الآثار المادية التي لا تزال قائمة إلى يومنا هذا شاهد قوي على وجودها منذ القدم تزخر ولاية البويرة بمواقع أثرية عديدة.

1-2-3-1 فترة ما قبل التاريخ:

هناك مغارة الأخضرية التي تعود إلى فترة العصر الحجري بالإضافة الى موقع أحنيف و أولاد إبراهيم بامشدالة أين عثر على تحفة أثرية تعود إلى أكثر من 500000 سنة قبل الميلاد.

2-2-3-1 فترة العصور القديمة

لعل من اهم العوامل التاريخية التي تعود الى هذه الحقبة التاريخية غرفة اولاد سلامة التي هي امتداد مدينة للمدينة سور الغزلان، فتوجد مواقع عديدة خاصة في المنطقة التي تتمثل في كتابات و قطع اثرية قديمة تعود الى هذه الفترة الزمنية ،وكذلك سجل غني بالنصب التذكارية ومنها رسومات وكتابات، التي تعود الى منطقة أوزيا الرومانية .وكذلك موقع تاشيشت الذي يتكون من أنصاب رومانية التي تتميز بالمسكوكات القديمة و الفسيفساء و يوجد هذا الاخير ببلدية العجيبة.

3-2-3-1 الفترة الرومانية:

ويدل علي هذه المرحلة بقايا آثار موجودة ببعض مناطق بلدية سوق الخميس (آبار وأسوار لقلعة) وفي كتاب" تاريخ الجزائر لمبارك ألميلي رحمه الله إشارة لتمركز "الهلاليون" القادمون من مصر في عهد الدولة الفاطمية، ، وكذلك عثر أحد المواطنين علي قطعة نقدية نقش عليها اسم احد الخلفاء العباسيين

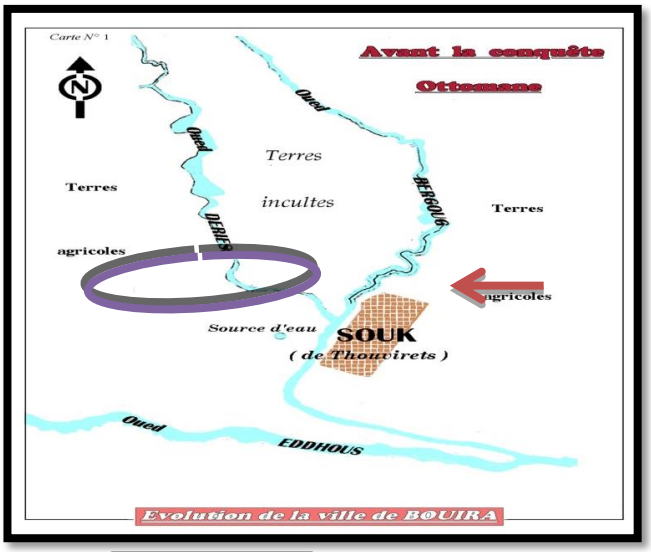
4-2-3-1 الفترة الإسلامية:

سميت البويرة في هذه الفترة " بحمزة" نسبة للذي بناها و هو حمزة بن سليمان بن الحسن بن علي بن أبي طالب رضي الله عنه، و عرفت منطقة البويرة في تلك الفترة ازدهارا علميا و ثقافيا و من أهم علمائها الشيخ المنصور بن أحمد بن عبد الحق المشدالي و ناصر الدين المشدالي و عمران المشدالي مؤسس المدرسة التاشفينية (نسبة إلى يوسف بن تاشفين) بتلمسان كما نذكر الشيخ ابن آجروم (وقيل أنه صاحب كتاب الأجرومية) نسبة إلى قرية "جرومه" في ولاية البويرة وكذلك عبد الرحمن الثعالبي العالم في الفقه و الدين و الولي الصالح المشهور الموجود ضريحه ومسجد يحمل اسمه بالعاصمة. وقد ترك أكثر من تسعين مؤلفا منها (الجواهر الحسان في تفسير القرآن 4 أجزاء ومعجم لغوي) .

1-3-2-5 الفترة العثمانية:

عرفت البويرة حضورا مكثفا للأتراك العثمانيين حيث لا تزال آثارهم قائمة إلى اليوم نذكر منه البرج العثماني حمزة الموجود في المدينة موقع هذا البرج لم يكن بعيدا عن السوق كان يحتوي علي مدخلين يجب علي الأشخاص المارين دفع مستحقات المرور. العمران في هذه الفترة لم يتجاوز التمثال الموجود في السوق أثناء الفترة الداخلية للاستعمار الفرنسي.

الشكل رقم 05: مدينة البويرة في الفترة العثمانية



المصدر: أرشيف الولاية

1-3-2-6 الفترة الاستعمارية 1830:

أ- قام أهالي المنطقة بمقاومة عنيفة للاستعمار ، سجلها التاريخ بأحرف من ذهب حيث كانت البويرة عاصمة للمقاطعة الثامنة للتقسيم الإداري و العسكري للدولة الجزائرية المعاصرة التي أنشأها الأمير عبد القادر و عين على رأسها أحمد الطيب بن سالم الدبيسي و ذلك سنة1837 م أثناء زيارته الأولى للمنطقة ، ثم تداول على هذه المقاومة الأمجد بن عبد المالك المدعو بشريف بوبغلة من

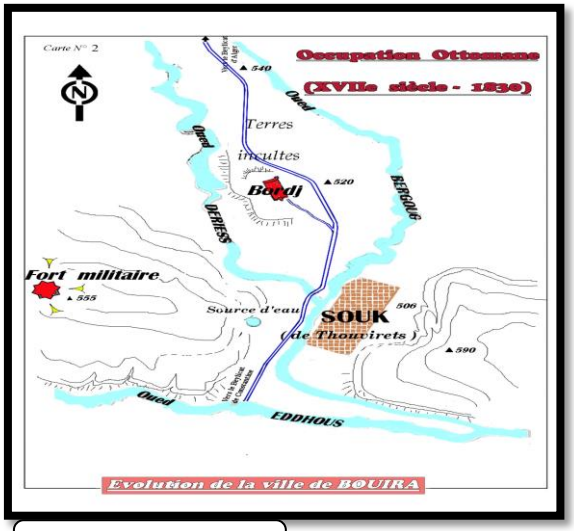
منطقة سور الغزلان الذي قاوم الاستعمار رفقة البطلة "لالة فاطمة نسومر" من منطقة القبائل بالبويرة و بعد ذلك جددها" الحاج محمد المقراني" الذي استشهد بوادي سوفلات و أثناء ثورة التحرير كانت البويرة همزة وصل بين الولاية الثالثة و الرابعة حيث استشهد فيها صالح زعموم و البطلة مليكة قايد بمنطقة الصهاريج بدائرة امشدالة "وقدمت الولاية آلاف الشهداء دفاعا عن الوطن المفدى أثناء الثورة التحريرية الكبرى".

ب-الفترة الممتدة بين 1868 الى غاية 1962:

في هذه المرة تم انشاء البويرة المشتركة من طرف المارشال مكماهون و ذلك في 28 سبتمبر 1868 و قام المستعمر ب:

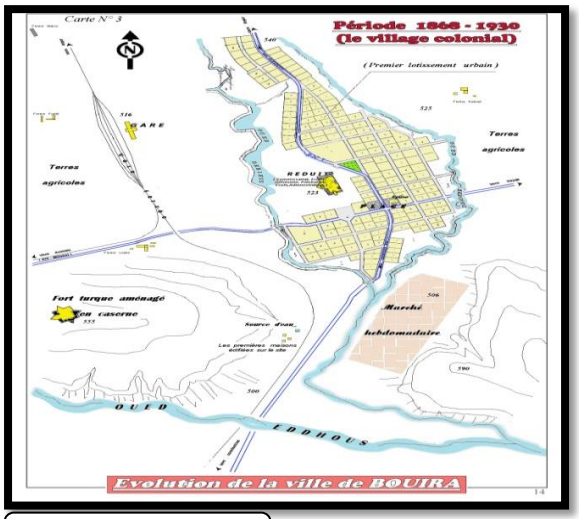
- بتشييد برج الاتراك من قبل المركز الاداري الفرنسي.
- تشييد اول تجمع عمراني بالمنطقة او كما سميت ان ذاك بالقرية الاستعمارية.

الشكل رقم 06:البويرة في 1830



المصدر: ارشيف الولاية

الشكل رقم 07 :مدينة البويرة في الفترة 1868- 1930



المصدر: ارشيف الولاية

1-3-2-7 بعد الاستقلال:

بعد الاستقلال عرفت الولاية توسعا عمرانيا في مختلف النواحي و أصبحت ولاية عام 1974 و تنقسم حاليا الى 45 بلدية و 12 دائرة و هي موزعة على كل تراب الولاية وتنقسم هذه المرحلة الى الفترات التالية:

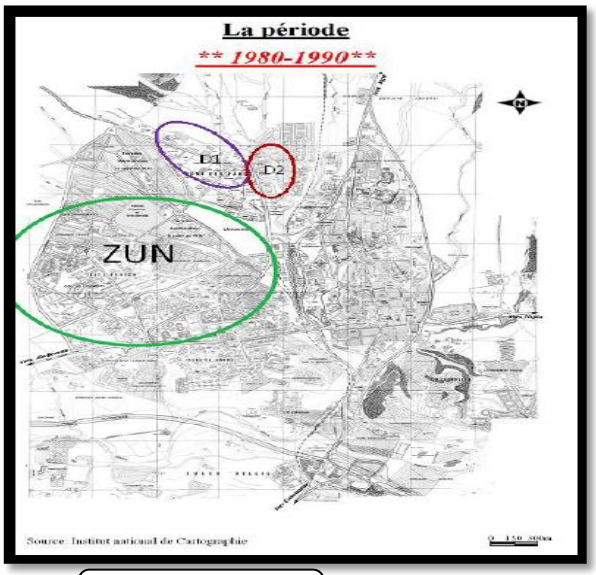
أ- الفترة ما بين1962-1974

امتازت المرحلة الأولي بعد الاستقلال بملكية المجال لمتابعة بناء الأحياء في إطار مخطط قسنطينة للرد علي التجمعات الريفية لمعرفة المدينة من صور جميع المراكز الحضرية للوطن توسع المدينة كان نحو المواقع الأقرب لمركز المدينة , تم الإعلان عنها في التقسيم الإداري 1974 وعرفت فوائد واسعة لبرامج التجهيزات (مقر الولاية والمحكمة) وفي هذه المرحلة أيضا تم التوسيع في الطريق الوطني رقم05 من جهة الشرق والغرب إضافة إلي إنشاء جسر الرابط بين النسيج العمراني القديم والمنطقة السكنية الجديدة.

ب- الفترة مابين1974-1990:

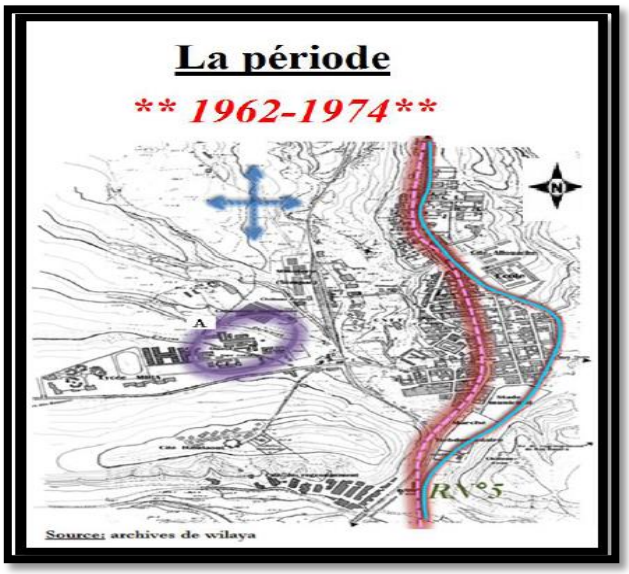
إنشاء المنطقة العمرانية السكنية الجديدة (ZHUN)في الجهة الغربية للمدينة وأيضا مجموعة من التجهيزات المختلفة مثل الحي الإداري ,المستشفى ,منطقة النشاطات, في سنة 1988تميزت بأخر عملية عمرانية علي مستوي المدينة قبل مباشرة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بظهور تجمعات ثانوية أولاد بوشيه ورأس البويرة إضافة إلي بعض التجهيزات مثل مركز الرياضي والإقامة الجامعية ,محطة التصفية

الشكل رقم 08: مدينة البويرة في الفترة 1980–1990



المصدر: أرشيف الولاية

الشكل رقم 09: مدينة البويرة في الفترة 1962–1974



المصدر: أرشيف الولاية

الصورة رقم 02:مدينة البويرة بعد 1990

المصدر: www .google earth.com

ج- الفترة ما بين 1990 الى يومنا هذا:

في هذه الفترة أصبح التخطيط للمدينة أمر لابد منه خاصة بعد صدور المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير سنة 1990م وامتازت هذه المرحلة بإنجاز العديد من المشاريع الحيوية تقريبا في كل أنحاء المدينة وكما شهدت المدينة توسعا بتجاه الشمال والشمال الغربي ،بسرعة بفضل عمليات الوكالات العقارية (140مسكن ذراع البرج الشرقي, و166مسكن)، و نحو الغرب حي حركات و حي عمر خوجة.

وكما شهدت المدينة انجاز عدة مشاريع كبناء العديد من التجهيزات(كالمركز الجامعي ، المركز الجديد للدائرة، دار الثقافة بالإضافة للحي الجامعي وتغيير محطة المسافرين باتجاه الشرق ودار الشباب والبنك , وفندق...) وكما انشأت بعض المساحات الخضراء مثل حديقة عيقون علي ، حديقة الولاية ،حديقة قويزي سعيد حظيرة الريش ...الخ. وبالإضافة الى الطريق السيار شرق غرب، والعديد من المشاريع الاخرى التي قامت الولاية بإنجازها وكذلك المشاريع التي في صدد الانجاز.

1-4- الدراسة الطبيعية:

تعد الدراسة الطبيعية ذات أهمية بالغة و ذلك من أجل معرفة الخصائص الطبيعية للأرض وكذا مواردها إذ تعد من اهم الدراسات المصمم والمخطط من اجل توظيفها في مخططات التهيئة العمرانية وفق أسس و معايير واقعية ومدروسة وتتمثل هذه الدراسة في العناصر التالية:

1-4-1 التضاريس : تعد التضاريس من بين العوامل المشكلة للنسيج المدينة وبالتالي يمكن لنا تضاريس مدينة البويرة كما يلي :

الصورة رقم 03 : طبوغرافية المدينة

المصدر: www .google earth.com

1-1-4-1 طبوغرافية المنطقة:

تتموضع بلدية البويرة على سطح منطقة اتصال بين السهول و الجبال حيث نجد المدينة القديمة بنيت على تل صغير منحصر بين واد برقوق و واد الدريس على ارتفاع 525 م عن مستوى البحر ، أما النسيج الحضري الجديد فيتموضع على علو 560 م عن مستوى سطح البحر فوق سهول منبسطة تمتد من الجهة الشرقية نحو الغرب باتجاه غابة الريش وعلى المحور المؤدي إلى عين بسام ، منحصرة بجبال جرجرة وهضبتي ذراع البرج ورأس البويرة من الشرق و الجنوب .

كما توجد الهضبتين:

1- الهضبة التي بني عليها حي ذراع البرج حيث يصل ارتفاعها إلى 550 م عن مستوى سطح البحر

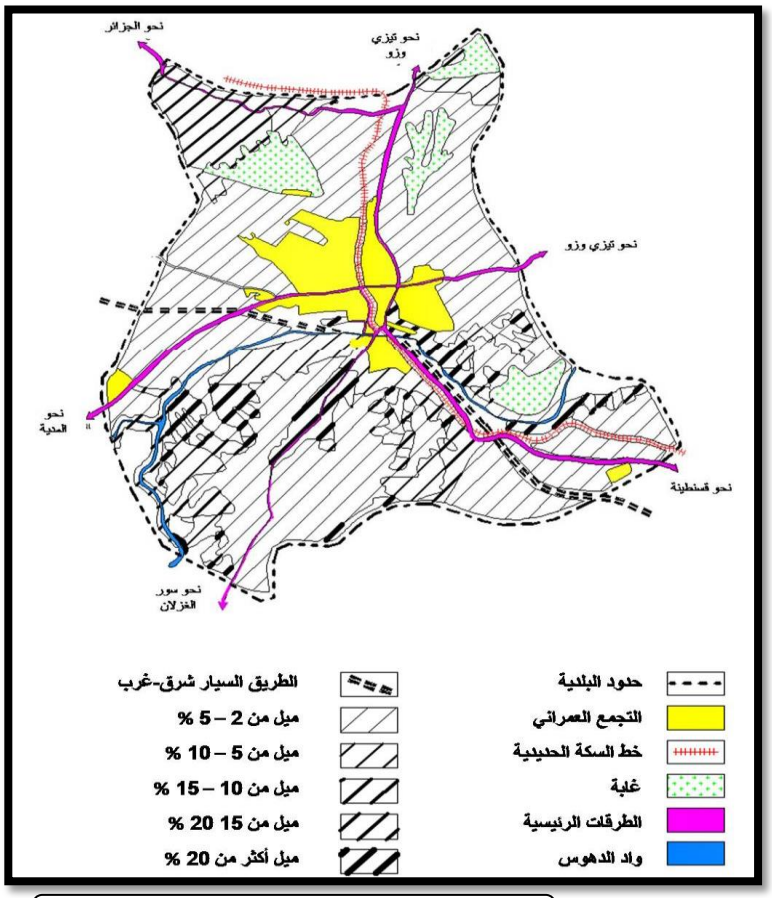
2- وهضبة رأس بويرة التي يصل ارتفاعها إلى 590 م عن مستوى البحر .

2-4-1 الانحدارات :

تتميز مدينة البويرة بوجود انحدارات مختلفة ، وتم تقسيم هذه الانحدارات إلى عدة فئات رئيسية تبعا لمدى صلاحيتها للبناء وامكانية ربط الشبكات وشق الطرقات :

- **فئة الانحدار الضعيف 2%-5 %** :نجدها ادنى المنحدرات على هضبة البويرة تقدر مساحتها ب 1540 هكتار
- **فئة الانحدار المتوسط 5%-10 %** :تبرز هذه الفئة جنوب واد الدهوس ، وجنوب ذراع البرج والجهة الغربية الشمالية لذراع الخميس
- **فئة الانحدار الشديد 10%- 15 %**: هذه الفئة تمثل مساحة صغيرة من المدينة حيث تتواجد في الجهة الجنوبية للمدينة ، وشمال غرب .
- **الانحدار من 15% - 20 %:** تبرز هذه الجهة الشمالية الغربية للمدينة
- **فئة الانحدار الشديد جدا اكبر من 20%** :تبرز هذه الفئة فى بعض المساحات في الجهة الجنوبية لواد دهوس و هي تمثل مناطق جبلية غير صالحة للبناء .

شكل رقم 10:مخطط الأميال و الانحدارات



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

3-4-1 المناخ :

إن معرفة العوامل المناخية التي تمتاز بها أي منطقة شيء ضروري لإعطاء الحلول المناسبة ومدي تلاءمها مع راحة الإنسان مع الوسط الذي يعيش فيه وبالتالي يمكن ندرسها كالتالي:

4-4-1 الحرارة:

تتميز مدينة البويرة حسب موقعها بامتدادها في منطقة شبه جافة صيفا وباردة وممطرة شتاء .

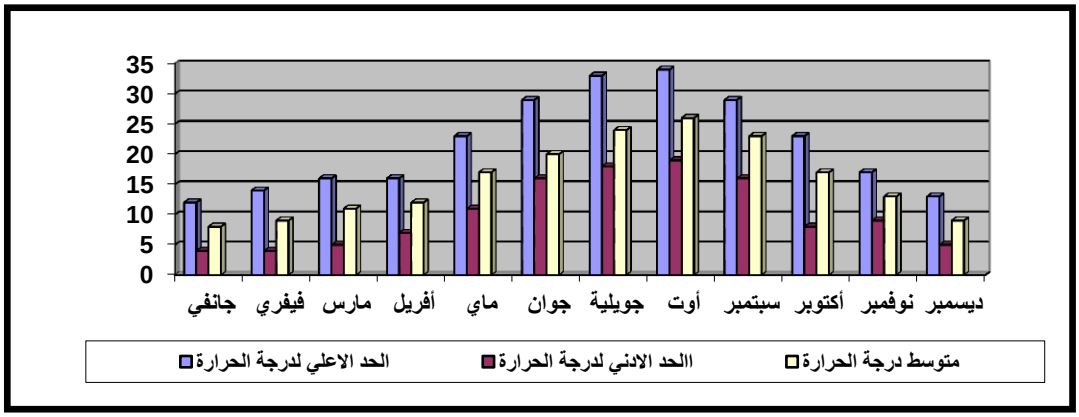
الجدول رقم 01: معدلات الشهرية للحرارة في المدينة

	جانفي	فيفري	مارس	افريل	ماي	جوان	جويلية	اوت	سبتمبر	اكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
الحد الاعلى لدرجة الحرارة	12.5	14.1	16.4	16.4	23.9	29.7	33.9	34.7	29.4	23.1	17.8	13.8
الحد الادنى لدرجة الحرارة	4.4	4.65	5.8	7.2	11.3	16.0	18.7	19.6	16.8	8.4	8.4	5.6
متوسط درجة الحرارة	8.55	9.35	11.1	12.8	17.6	20.5	24.95	26.7	23.1	17.85	13.1	9.7

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

تتميز منطقة البويرة بدرجات حرارة متغيرة و حسب المعطيات نلاحظ أن أعلى درجة حرارة سجلت في شهر أوت حيث بلغت 34,7° وادني درجة سجلت في شهر جانفي حيث بلغت 4.4° .

الرسم البياني رقم 01: معدلات الشهرية للحرارة في المدينة



المصدر : من اعداد الطالبة 2015

5-4-1 الرطوبة:

تمتاز مدينة البويرة بدرجات عالية من الرطوبة تصل حتى 84° في فصل الشتاء، وخي موضحة في الجدول التالي:

جدول رقم 02: تغيرات معدلات الرطوبة الشهرية في المدينة

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	افريل	ماي	جوان	جويلية	اوت	سبتمبر	اكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
الرطوبة	84	77	75	69	69	61	54	56	66	74	77	82

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير2014

6-4-1 التساقط:

تتميز مدينة البويرة بعدم انتظام التساقط حيث تصل الكمية إلى 450 ملم سنويا، و تصل إلى حوالي 600 ملم في بعض السنوات.

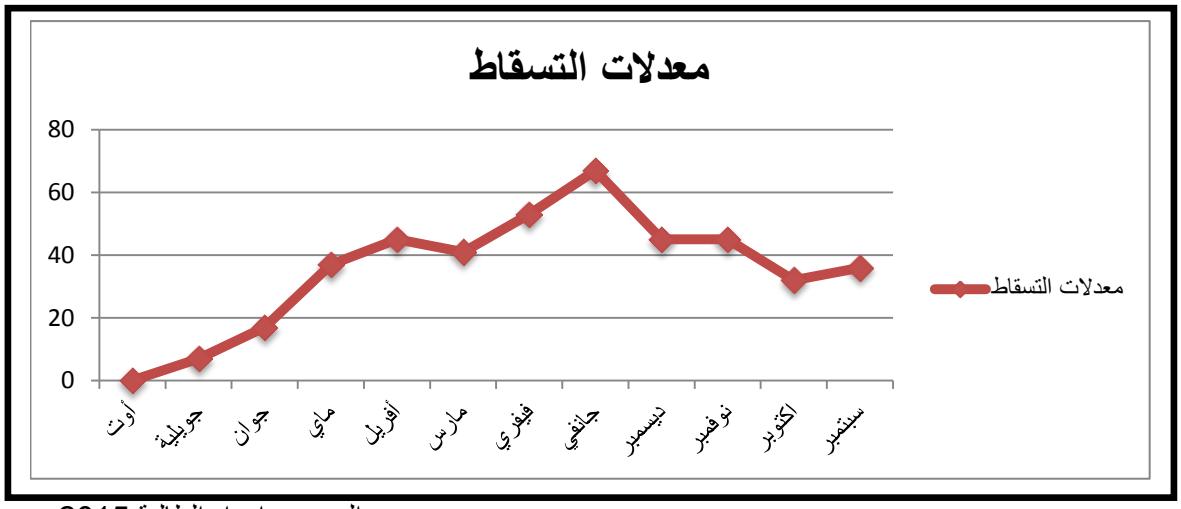
جدول رقم 03: معدلات التساقط الشهري لمدينة البويرة

الشهر	اوت	جويلية	جوان	ماي	أفريل	مارس	فيفري	جانفي	ديسمبر	نوفمبر	أكتوبر	سبتمبر
التساقط (مم)	5.1	7.3	17.5	37.7	45.1	41.6	53.4	67.7	45.8	45.2	32.7	36

المصدر: مديرية التعمير و البناء لولاية البويرة 20014 .

نلاحظ من خلال الجدول أن معدلات التساقط بالمدينة تتميز بالتذبذب طوال أشهر السنة ـ حيث تزيد في الفترة الممتدة بين شهر نوفمبر إلي غاية شهر ماي وتقل عند دخول شهر جوان إلي غاية سبتمبر

الرسم البياني رقم 02: معدلات التساقط الشهري لمدينة البويرة



المصدر: اعداد الطالبة 2015.

1-4-7 الرياح:

تتميز برياح شرقية وغربية ، بمعدل سرعة سنوي مسجل في محطات البويرة وعين بسام على التوالي على 0.5 م/ثا و3.5 م.ثا الريح العادية ، التي تهب بمعدل 25 يوم /سنة (خاصة في شهر جويلية و أوت)

جدول رقم 04: متوسط سرعة الرياح لمدينة البويرة .

الأشهر	ديسمبر	نوفمبر	أكتوبر	سبتمبر	أوت	جويلية	جوان	ماي	افريل	مارس	فيفري	جانفي
سرعة الرياح م/ثا	02.0	02.3	02.4	02.5	02.7	02.9	01.8	02.7	02.6	03.0	03.5	01,8

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 20014

1-5 الدراسة السوسيو اقتصادية :

الدراسة السكانية: إن للدراسة السكانية أهمية بالغة وكبيرة فب اعطاء تصور واضح عن التطور الحاصل في المدينة ، وسوف نعتمد على الدراسة البشرية التي لها علاقة بكل الانشطة العمرانية والاقتصادية والاجتماعية كما أنها تعتبر من إحدى المؤشرات الهامة في تسيير التجمع العمراني .

1-5-1 تطور السكان :

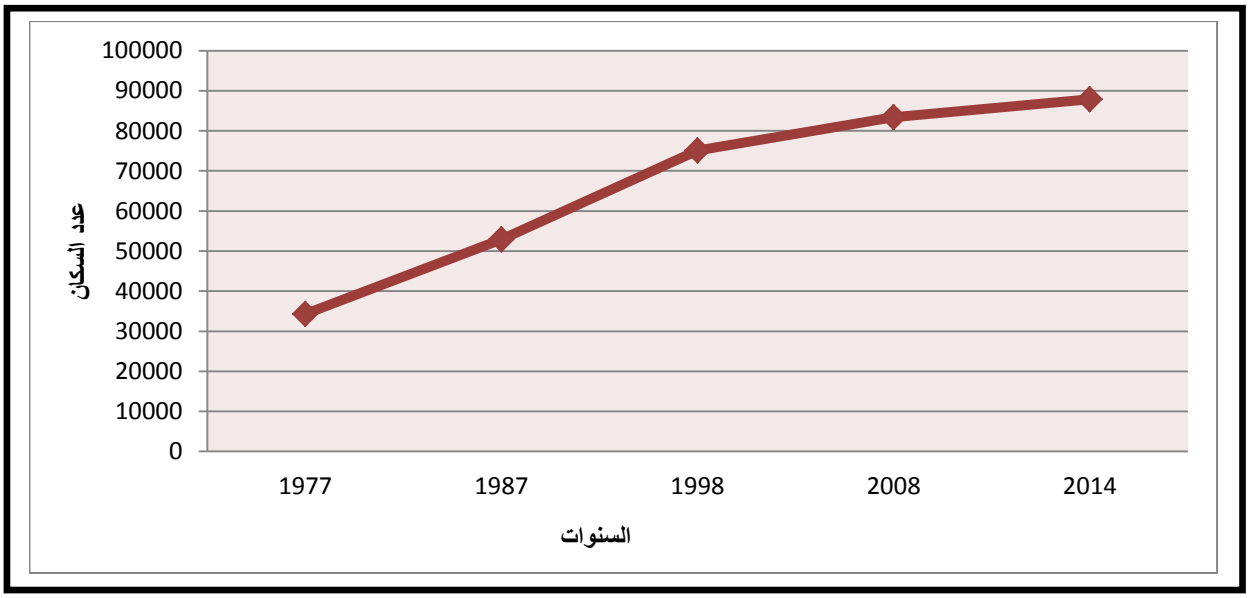
عرف سكان المدينة منذ الاستقلال إلي يومنا هذا تطور سريع في عدد السكان ويتبين ذبك من خلال مختلف الإحصائيات التي أجريت علي السكان ابتداء من 1977 كما موضحة في الجدول التالي :

جدول رقم 05:تطور عدد سكان مدينة البويرة

السنة	عدد سكان بلدية البويرة	نسبة الزيادة السكانية
1977	34347	/
1987	52873	%3.165
1998	75086	%3.56
2008	83388	%1.78
2014	87859	%1.05

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 20014 .

الرسم البياني رقم 03: تطور عدد سكان مدينة البويرة



المصدر: اعداد الطالبة 2015

من خلال الجدول والمنحني البياني يتبين لنا ان عدد سكان بلدية البويرة في زيادة مستمرة حيث نجد أن معدل الزيادة في السنوات الأولي فاق المعدل الوطني الذي قدر بـ 2.71% .

حيث نجد أن عدد سكان في سنة 1977 كان 34347 ساكن وقد بلغ 83388 ساكن سنة 2008 والذي وصل إلي 87859ساكن سنة 2014.

2-5-1 التوقعات المستقبلية لعدد سكان مدينة البويرة:

حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فان التقديرات المستقبلية لعدد سكان ستصل إلي 102203 في أفاق 2028 مما يصعب توفير العقار والجدول التالي يوضح ذلك

جدول رقم06: التوقعات المستقبلية لعدد سكان مدينة البويرة

السنة	عدد السكان	نسبة زيادة السكان
2014	87859	%1,05
2018	92523	%1,04
2028	102203	%1.00

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 20014

3-5-1 الدراسة السكنية:

يعتبر السكن من أهم مكونات المجال الحضري، باعتباره وحدة أساسية تقوم عليها، حيث يسعي المخططون لإيجاد سكن يراعي كل الجوانب، لذا من الضروري مراعاتها أثناء عملية التهيئة والتخطيط وسنحاول معرفة نسبة و نمط السكن لمدينة البويرة.

جدول رقم07: نسب أنماط السكنات الموجودة في المدينة

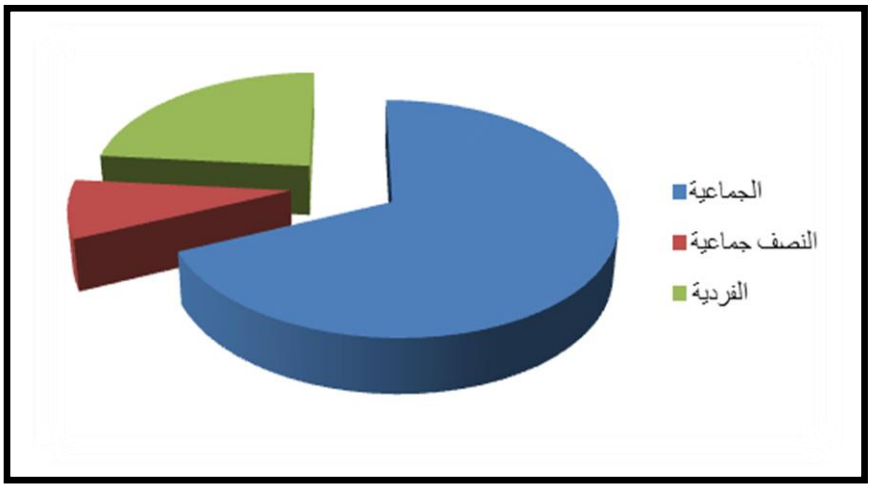
السكنات	العدد	النسبة%
الجماعية	13307	67,56
النصف جماعية	1674	8,50
الفردية	4713	23,93
المجموع	19694	100

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 20014

من خلال الجدول و نلاحظ أن هناك تفاوت بين السكنات الفردية و الجماعية و النصف جماعية حيث أن السكنات الجماعية تسيطر علي الحظيرة السكنية للمدينة بنسبة قدرت بـ 67.56% بعدد سكنات 13307 نظرا لسياسة الدولة و السلطات المحلية في هذا المجال خاصة في الآونة الأخيرة حيث عرفت اهتماما كبيرا بالسكن الجماعي.

و السكنات الفردية فقد بلغت نسبتها 23.39% أما السكنات النصف جماعية فهي تمثل نسبة قليلة بلغت 08.50%.

الرسم البياني رقم 04: نسب أنماط السكنات



المصدر :من اعداد الطالبة 2015

6-1 التجهيزات :

يعد توفر التجهيزات والمرافق بالمدينة المحرك الأساسي في تطويرها عمرانيا واقتصاديا ويمكن تلخيص أهم التجهيزات في مدينة البويرة فيما يلي:

أ- التجهيزات التعليمية :

الجدول رقم 08:التجهيزات العلمية في المدينة

التجهيز	العدد
مدرسة ابتدائية	41
مركز التوجيه	01
مدرسة الصم والبكم	01
متوسطة	11
ثانوية	06
مركز جامعي	01
قطب جامعي	01

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 20014

ب- التجهيزات الثقافية:

تلعب التجهيزات الثقافية دورا هاما في التعريف بالعادات والتقاليد للمنطقة.

الجدول رقم 09:التجهيزات الثقافية في المدينة

التجهيز	**العدد**
مركز ثقافي اسلامي	**01**
معهد الموسيقي	**01**
متحف المجاهد	**01**
جامع	**09**
المسرح البلدي	**01**
دار الثاقفة	**02**

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 20014

ت- التجهيزات الرياضية:

تحتوي بلدية البويرة على تجهيزات رياضية و هياكل شباب مختلفة:

الجدول رقم 10:التجهيزات الرياضية في المدينة

التجهيز	العدد
مركب رياضي أولمبي	01
مركب رياضي مجاور	01
قاعة متعددة الرياضات	01
نزل الشباب	01
دار الشباب	02
مسبح نصف أولمبي	01

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 20014

ث- التجهيزات الصحية:

الجدول رقم 11:التجهيزات الصحية في المدينة

تجهيز	العدد
مستشفى	01
قاعة علاج	08
مستوصف	01
عيادة خاصة	02
مركز صحي	03

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 20014

ج - التجهيزات الادارية: يوجد بمدينة البويرة العديد من التجهيزات الادارية وهي خدمات تتمثل في المؤسسات ذات الطابع الاداري وتقوم بتقديم خدمات ادارية ومعضمها مرتمركزة في الحي الاداري الواقع في مركز المدينة بالاضافة الى العديد من المؤسسات الادارية الموزعة عبر تراب المدينة ، وهذه التجهيزات يستفسد منها جميع سكان الولاية.

الصورة رقم 04: مقر الولاية

الصورة رقم 05: ثانوية

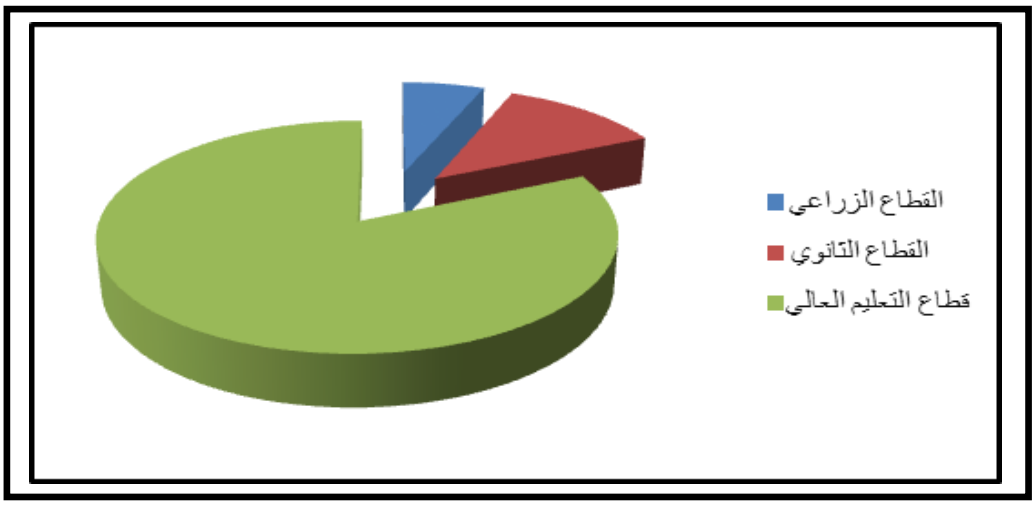
المصدر: الطالبة 2015

7-1 الدراسة الاقتصادية:

الجانب الاقتصادي من المؤشرات الهامة للكشف عن مستوى القوى الناشطة وغير الناشطة، على مستوى مجال الدراسة حيث ان النشاط الاقتصادي يرتكز غلى ثلاثة مجالات رئيسية وهي:

- **القطاع الزراعي**: تمثل الزراعة بنسبة 6.5%
- **القطاع الثانوي**: ويشمل البناء والصناعة بنسبة 12.1%
- **قطاع التعليم العالي**: الخدمات الحكومية والتجارية وغيرها من الخدمات ويمثل نسبة 81.4%.

الرسم البياني رقم 05:نسب عدد العمال لسنة 2014 حسب القطاعات.



يهيمن قطاع التعليم العالي على الجانب الاقتصادي بنسبة 81.4% ثم البناء والصناعة بنسبة 12.1 % فتليها فالفلاحة بنسبة 6.5 .

8-1 دراسة الشبكات التقنية:

إن دراسة الشبكات من العناصر الهامة في الدراسة العمرانية لأنها تؤدي دورا هاما في حياة السكان اليومية.

أ- شبكة الطرقات:

تمر علي مدينة البويرة 3 طرق وطنية وتعتبر محاور مهيلة للمدينة وكذلك أساسية لمرور السيارات وهي:

أ- الطريق الوطني رقم 05 الرابط بين الجزائر و قسنطينة.

ب- الطريق الوطني رقم 18 الرابط بين المدية و تيزي وزو.

ت- الطريق الوطني رقم 33 الرابط بين البويرة و تيكجدة.

- بالإضافة إلى خط للسكة الحديدية الذي يمر بوسط المدينة.
- الطريق السيار شرق-غرب الذي يمر من الجهة الجنوبية الغربية للمدينة ، ولديه منفذين الأول في المدخل الجنوبي والثاني في المدخل الشمالي الغربي للمدينة.
- وفي الداخل مهيكلة بأربعة محاور أساسية :

ث- محور شرق غرب يمر بوسط المدينة.

ج- المحور شمال غرب يمر بجسر الشمالي المجاور للجامعة.

ح- المحور شمال جنوب يمر بالنسيج العمراني القديم والطريق الوطني رقم 05.

خ- المحور الآخر موازي للسكة الحديدية.

وهذه الهيكلة الأولية تجعل المحاور تربط بين مختلف أحياء المدينة.

الصورة رقم06: الطريق السيار شرق

المصدر: www .google earth.com

الصورة رقم07: خط السكة الحديدية

المصدر: الطالبة 2015

ب- شبكة المياه الصالحة للشرب:

المصدر الرئيسي للتزويد بالمياه الصالحة للشرب بمدينة البويرة آبار مركالة بالشرق، وسيدي زيان بالغرب ، وواد الدهوس بالجنوب وسد تيلزديت ، وهذه المصادر ملبية لحاجيات السكان.

ب- شبكة المياه المستعملة :

تصرف المياه المستعملة في شبكة جامعة تحت الأرض تعبر جميع أنحاء المدينة و تتكون هذه الشبكة من 3 مصبات أساسية، وشبكة الصرف الصحي لمدينة البويرة هي من النوع الموحد (unitaire) حيث تجمع كل المياه المستعملة المنزلية و الصناعية و مياه الأمطار في شبكة واحدة تتجه نحو المصب النهائي بواد الدهوس أين تتم عملية التصفية.

ت- شبكات الطاقة

تعد شبكة الطاقة أهم العناصر المهيكلة للمدينة و المعبرة على مدى تطورها و نقصد بشبكة الطاقة كل من شبكة الطاقة الكهربائية و شبكة الغاز الطبيعي.

د- شبكة الغاز:

تعد التغطية بهذا النوع من الشبكات ضعيفة مقارنة بالشبكات الأخرى. وهذا على مستوى القطر الوطني بكامله. ويرجع السبب في هذا إلى التكاليف المرتفعة لهذه الشبكة إضافة إلى طبيعة التضاريس لمدينة البويرة التي جعلتها تفتقر لهذه الشبكة.

ذ- شبكة الكهرباء:

تتميز مدينة البويرة بشبكة كهربائية متنوعة ذات خطوط متفاوتة الضغط حيث تبلغ مساحة ارتفاق عالي التوتر91.77 هرتز و متوسط التوتر 212.21 هرتز. السكنات تربط عن طريق خطوط ذات ضغط منخفض..

1-9 العوائق:

هي عبارة عن مجموعة من العوائق في توزيع النسيج، تنقسم إلى عوائق طبيعية أو جغرافية (تتمثل في: مجرى مائي – البحيرات – الغابات – تغير في طبيعة الأرضية) عائق البناء (طريق – مسارات – سياج – حفرة).

ومن أهم العوائق التي تواجه مدينة البويرة :

1-9-1 العوائق الطبيعية:

في الجنوب : واد الدهوس ، طبيعة العارض (انزلا قات التربة) ، انحدارات الرضية.

في الشمال : انحدارات الأرض و غابة الريش.

الشرق والشمال الشرقي : انحدارات الأرض و الأراضي الزراعية من الرتبة الأولى.

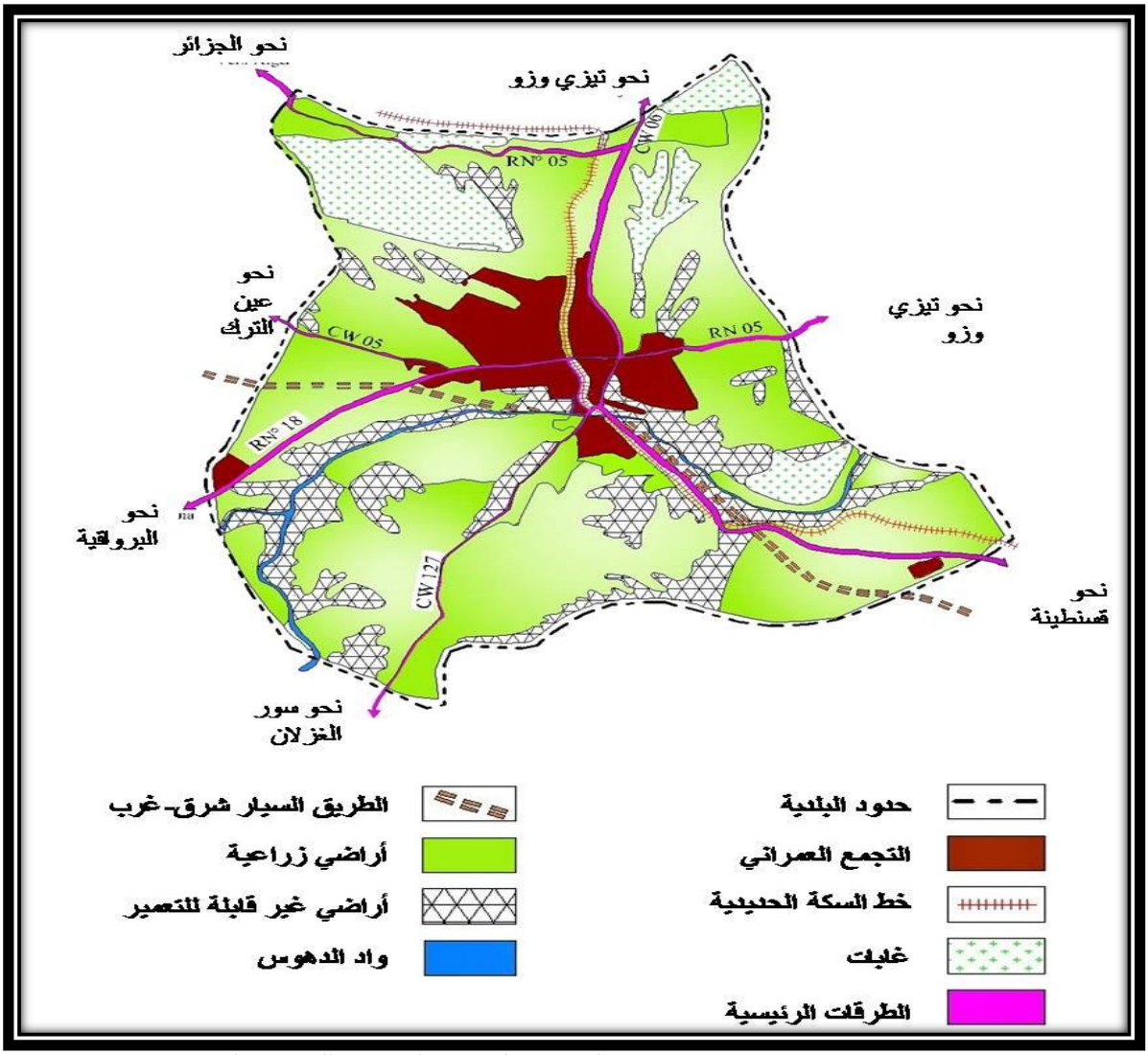
في الغرب أو الشمال الغربي : الأراضي الزراعية من الرتبة الثانية.

2-9-1 العوائق الاصطناعية

في الجنوب: الطريق السيار شرق – غرب.

في المركز: المسارات و المنافذ التي تمر على الولاية، المنطقة الصناعية، بالإضافة إلى الأسلاك الكهربائية ذات التوتر العالي و المتوسط. و وهي موضحة في المخطط التالي:

الشكل رقم 11: مخطط العوائق



المصدر :المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 201

2- دراسة تحليلية ونقدية لمخطط شغل الأرض رقم26 :

2-1 تقديم مخطط شغل الأرض رقم26: (الموقع، الحدود، العوائق)

2- 2 الطبيعة القانونية لأراضي المخطط

2- 3 رصد المخالفات العمرانية علي مستوي الواقع

2-5 تحليل الفرضيات

2-5-1الفرضية الأولى

2-5-2الفرضية الثانية

خلاصة الفصل

تم اختيار منطقة الدراسة لأنها منطقة التوسع المستقبلي للمدينة من جهة ولأن توسعها خارج عن قواعد التهيئة والتعمير من جهة أخري .

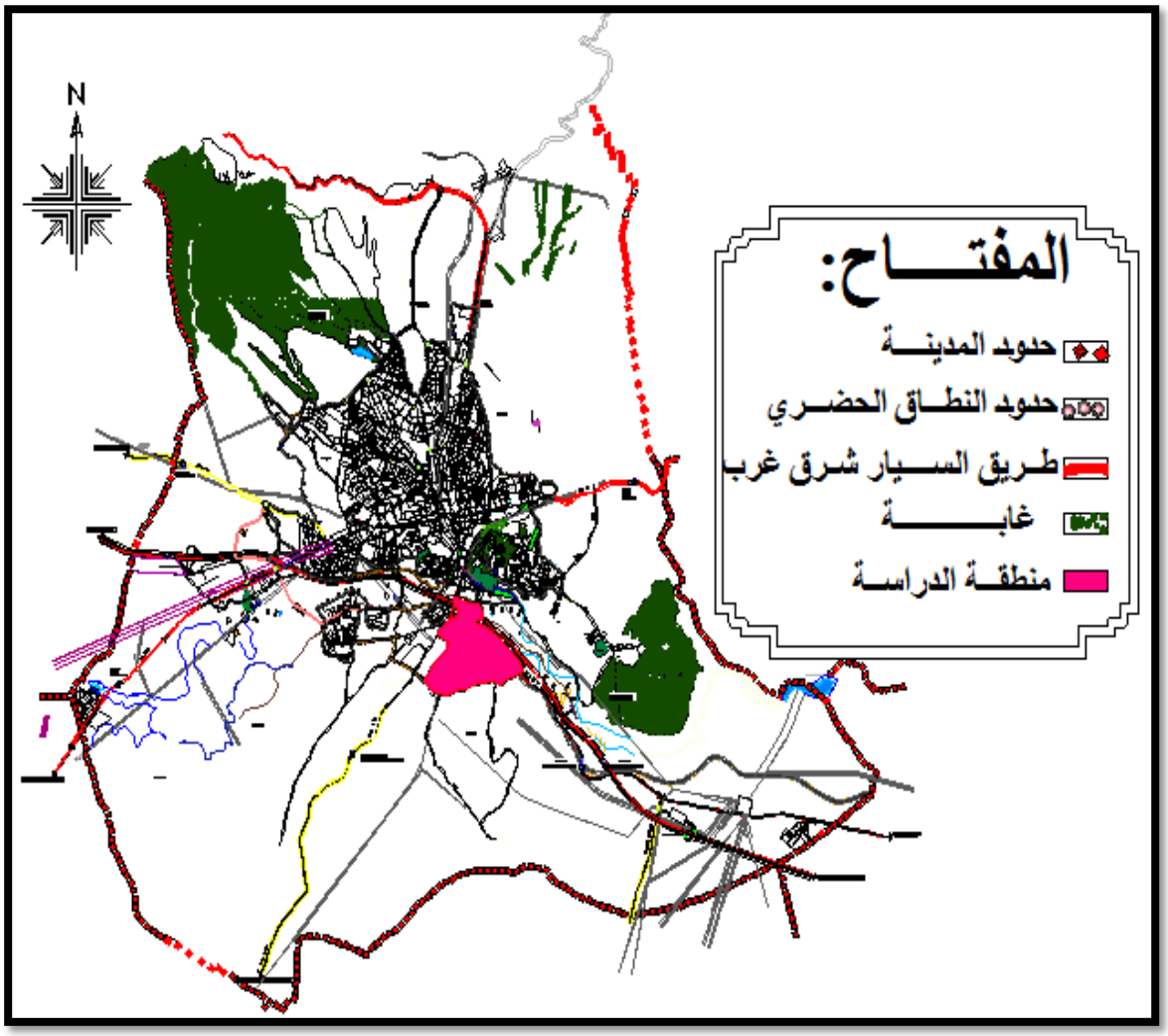
2- تقديم مخطط شغل الأرض :

2-1 الموقع:

تقع منطقة الدراسة في الجهة الجنوبية الشرقية لمركز المدينة بساحة تقدر ب 140 هكتار ،بحيث يحدها:

- ✓ **شمالا:** مخطط شغل الأرض رقم 05
- ✓ **جنوبا:** أراضي فلاحية من الدرجة.
- ✓ **شرقا:** الطريق الوطني رقم 05 + أراضي زراعية.
- ✓ **غربا:** مخطط شغل الأرض 12+ أراضي زراعية .

شكل رقم 12:موقع مخطط شغل الأرض



المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير+ معالجة الطالبة 2015

2-2 العوائق:

العوائق الموجودة علي مستوي الحي كاها اصطناعية والمتمثلة في:

- خط السكة الحديدية الرابط بين الجزائر و قسنطينة في الجهة الشمالية حيث يؤخذ حق الارتفاق في هذه الحالة 20 متر.
- الطريق السريع شرق غرب من الجهة في الجهة الشمالية وحق الارتفاق هو 50 متر.
- 5 خطوط الكهرباء متوسط الشدة في الوسط وحق الارتفاق في هذه الحالة 3 متر.

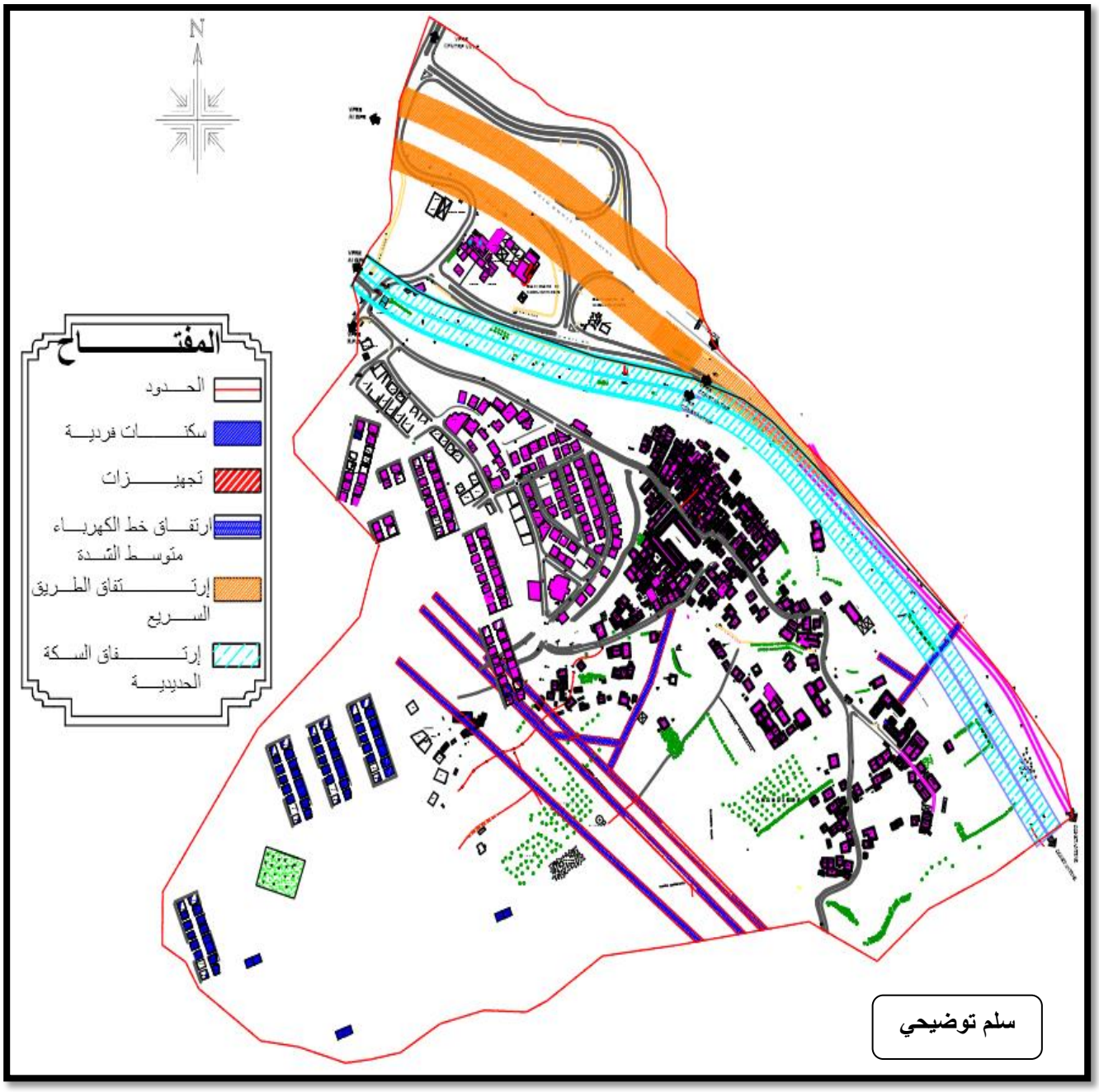
الصورة رقم 08: خط السكة الحديدية

المصدر: الطالبة 2015

الصورة رقم 09: الطريق السيار شرق غرب

المصدر: الطالبة 2015

شكل رقم 13:العوائق و الإرتفاقات



المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير+ معالجة الطالبة 2015

3-2 الطبيعة القانونية للعقار:

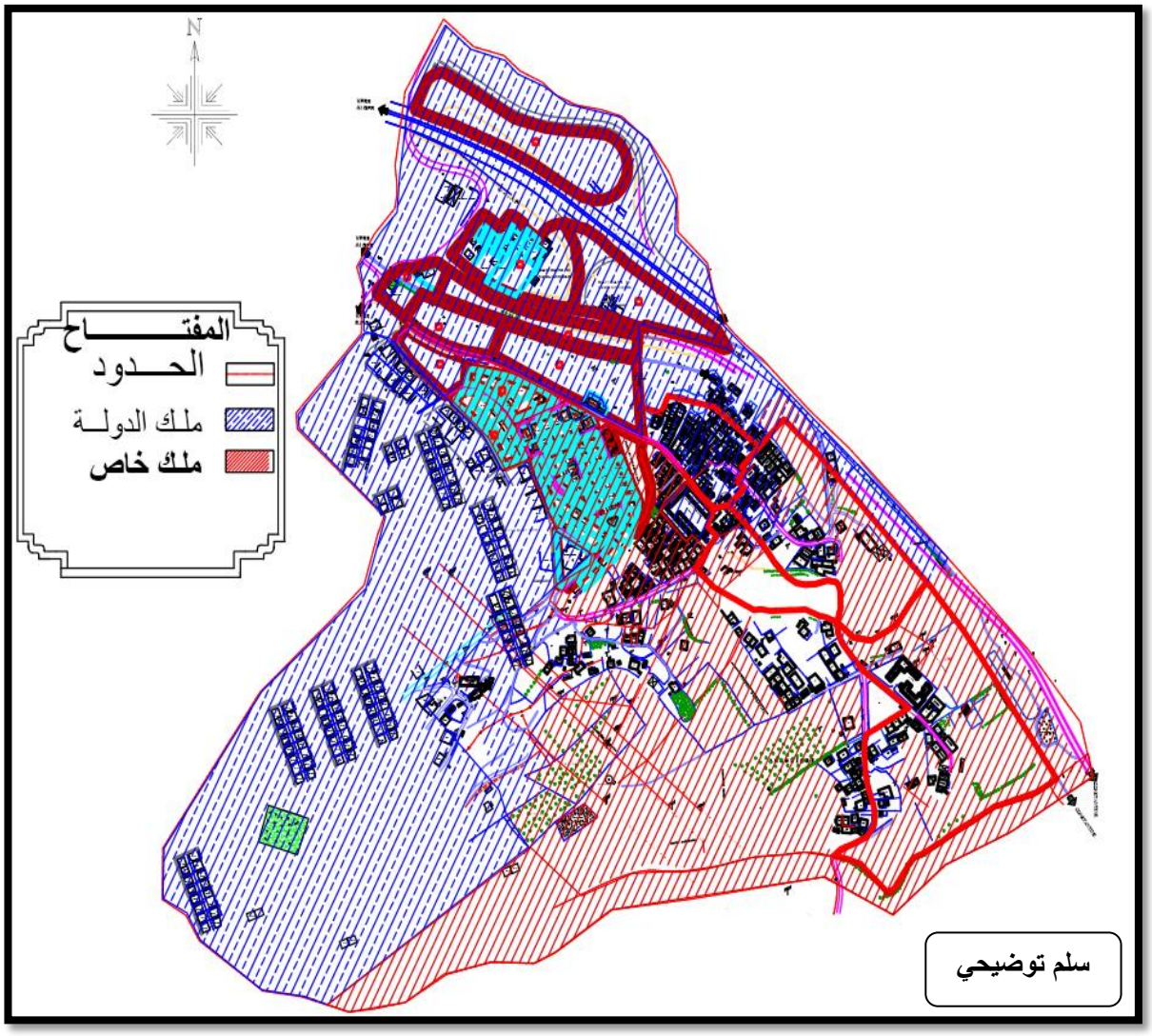
حسب المخطط التوجيهي للتهيئى والتعمير فإن 75.08 من منطقة الدراسة ملك لدولة و 24.92 ملك خاص و ذلك بعقود ملكية .

الجدول رقم 12: الملكية العقارية للأراضي.

الملكية	منطقة الدراسة	
	المساحة بـ (هـ)	النسبة%
ملك دولة	105.1	75.08
ملك خاص	34.90	24.92
المجموع	140	100

المصدر: من اعداد الطالبة 2015

شكل رقم 14: الملكية العقارية للأراضي



المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير+ معالجة الطالبة 2015

2-2 الإطار المبني وغير المبني:

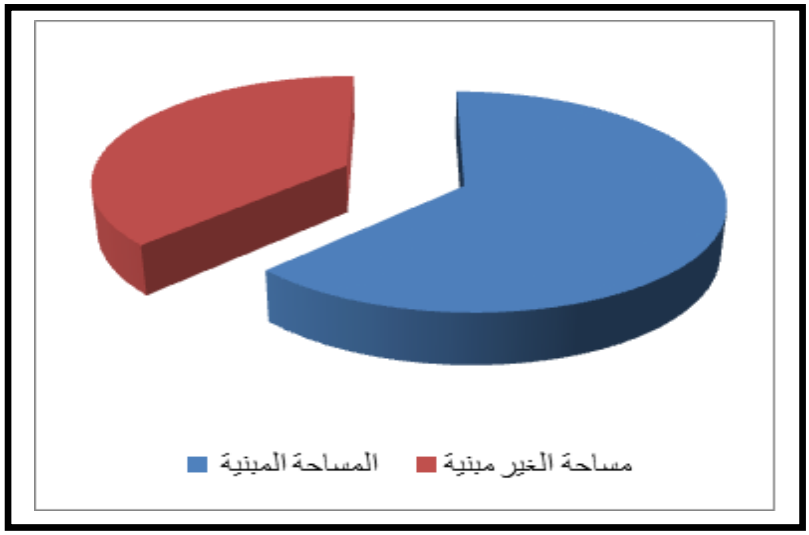
تبلغ مساحة الإطار العقارية بـــــ 140 هكتار حيث يشكل الإطار المبنى حوالي 87,11 هكتار أي ما يعادل نسبة 62,23% من المساحة الإجمالية ،أما بالنسبة للإطار غير المبني فتقدر مساحته حوالي 69.52 هكتار أي ما يعادل 37.77 % من المساحة الإجمالية.

جدول رقم 13 :التوزيع النسبي لمساحة الحي

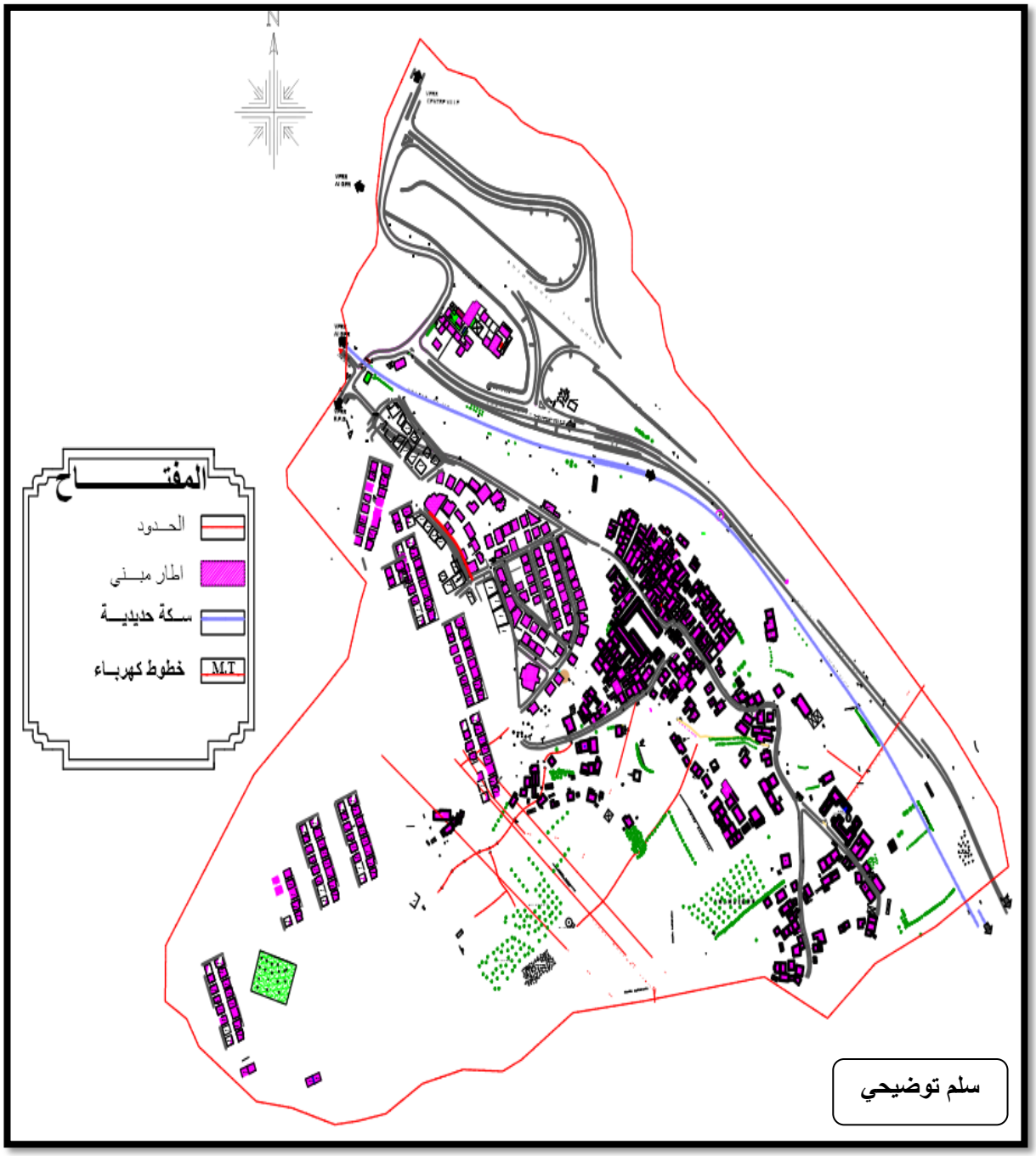
	المساحة هـ	النسبة %
المساحة المبنية	87,11	62,22
المساحة الغير مبنية	52,89	37,78
المساحة الكلية	**140**	100

المصدر: من اعداد الطالبة 2015

رسم البياني رقم 06 : نسبة الإطار المبني والغير مبني



شكل رقم 15: الإطار المبني والغير المبني



المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير+ معالجة الطالبة 2015

1-2-2 دراسة الإطار المبني:

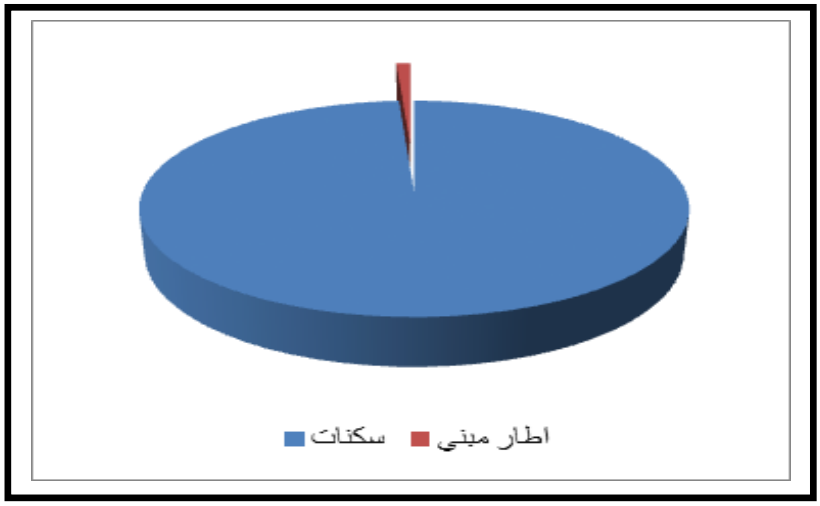
1-1-2-2 دراسة السكنات :

يقدر عدد السكنات الموجودة حالياً بـ 775 مسكن وهي كلها مساكن فردية بمساحة تقدر بـ 86.56 هكتار أي ما يعادل نسبة 61.82% من المساحة الإجمالية و99.36 % من المساحة المبنية.

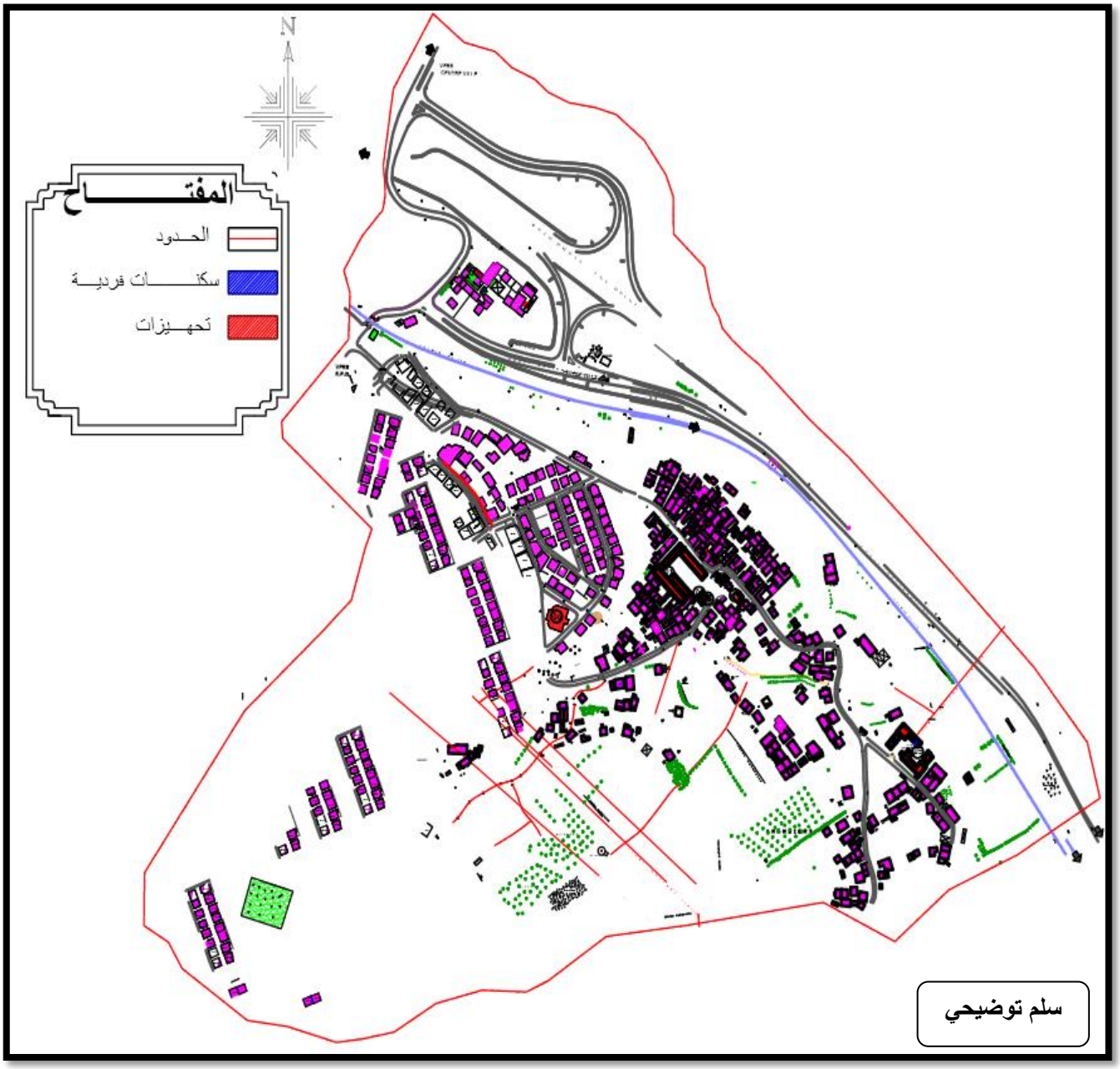
الصورة رقم 10 - 11 :نمط السكنات

المصدر: الطالبة 2015

رسم بياني رقم 07 : نسبة السكنات من الإطار المبني



شكل رقم 16: السكنات



المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير+ معالجة الطالبة 2015

2-1-2-2 دراسة التجهيزات :

تقاس أهمية أي حي بالتجهيزات النوعية و الكمية التي يحتويها و بالنضر لمنطقة الدراسة و مساحتها الكبيرة فهي لا تحتوي على العديد من التجهيزات من خلال معاينتنا لتوزيع التجهيزات داخل الحي وجدنا

انه يحتوي إلا على عدد قليل من التجهيزات وهي:

- ✓ مركز صحي
- ✓ جامع
- ✓ فرع بلدي
- ✓ متوسطة
- ✓ مدرسة ابتدائية

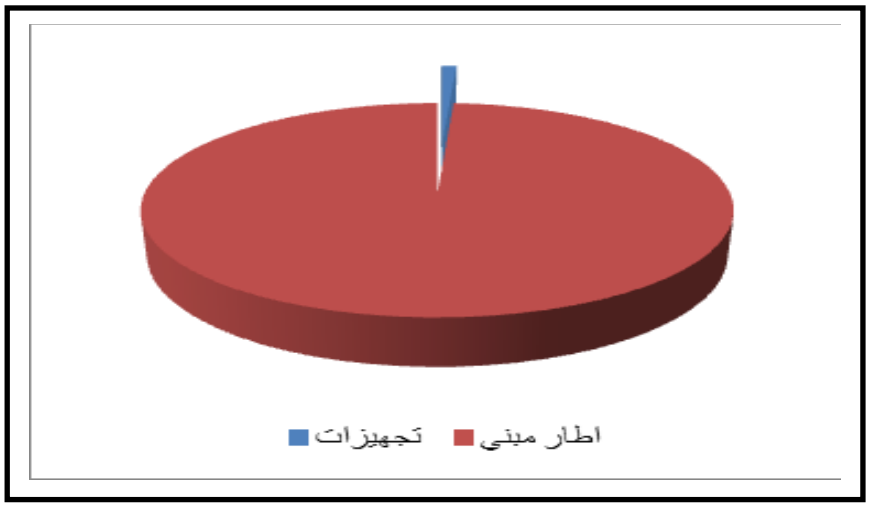
بحث تبلغ مساحة التجهيزات حوالي 0.4417 هكتار أي ما يعادل 0,61 % من المساحة الإجمالية ونسبة 0,5 من المساحة المبنية .

الجدول رقم14: توزيع التجهيزات

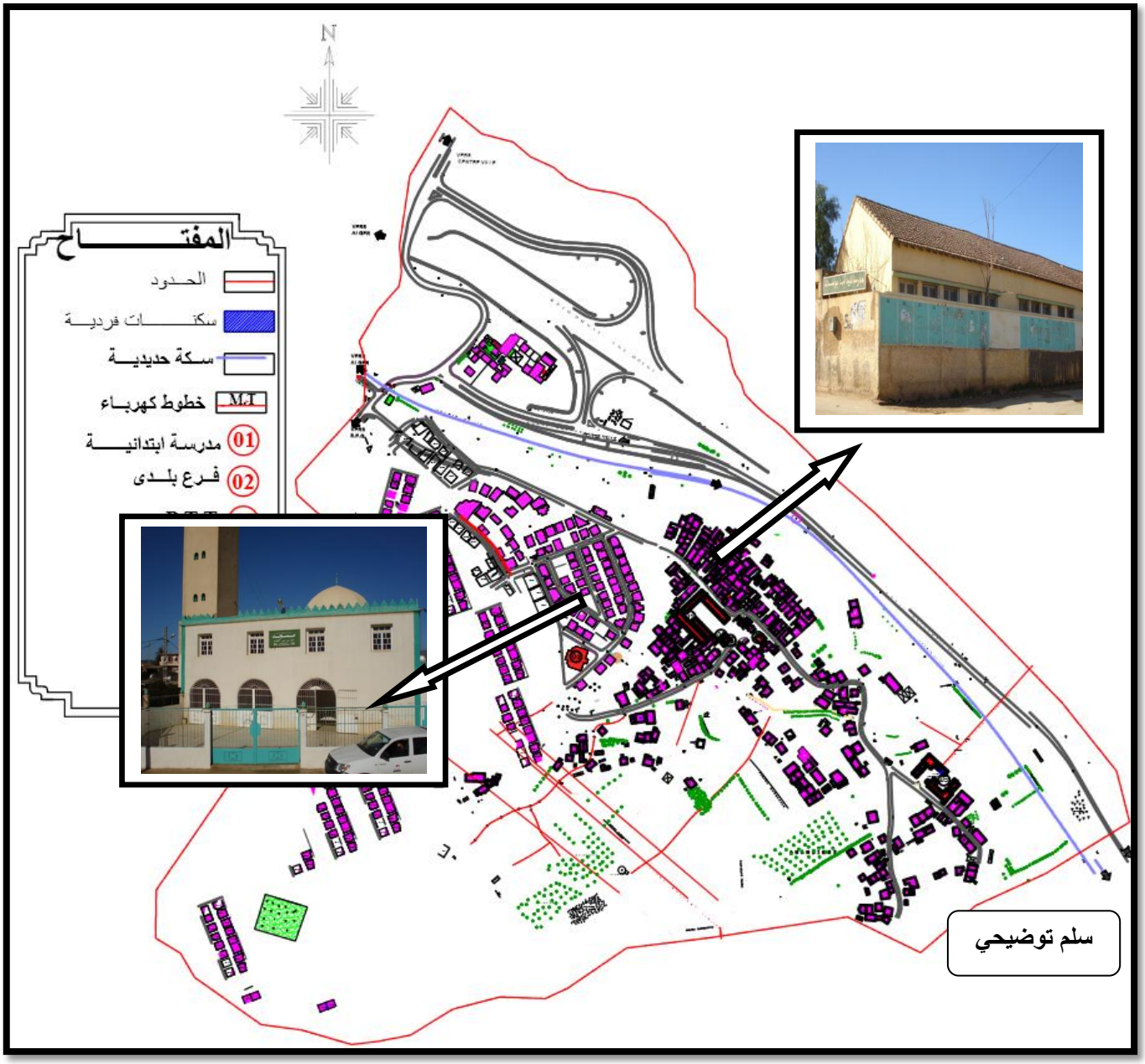
التجهيزات	العدد	المساحة ($م^2$)
مدرسة ابتدائية	01	1979
جامع	01	915
فرع بلدي	01	154
متوسطة	01	1210.78
مركز صحي	01	154
المجموع	05	4412.78

المصدر: من اعداد الطالبة 2015

رسم بياني رقم 08: نسبة التجهيزات من الإطار المبني



شكل رقم 17 :التجهيزات



المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير+ معالجة الطالبة 2015

2-2-2.الإطار الغير مبني:

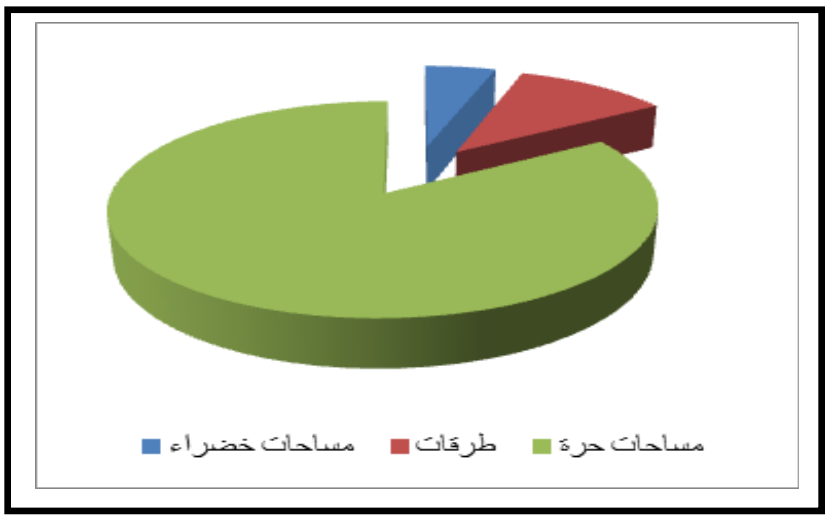
إن الإطار الغير مبني هو مجال يضم كل العناصر المكونة للمشهد العمراني والتي تتمثل في الطرقات ، والأرصفة المساحات الخضراء و مساحات اللعب....الخ ، و من هذا المنطق نستنتج بأنه مكون هام و أساسي للفراغات العمرانية ، فانطلاقا من المخططات المتوفرة قمنا بتحديد مساحة الإطار الغير المبني بـــ 69,52 هكتار أي بنسبة 37.77% من إجمالي مساحة الحي.

جدول رقم 15: مكونات الإطار الغي المبني

	المساحة هـ	النسبة %
الطرقات	7,92	11.39
مساحات الخضراء	3,25	5,05
المساحات الحرة	58,35	83,93
المجموع	69,52	100

المصدر: من اعداد الطالبة 2015

رسم بياني رقم 09 : مكونات الإطار الغير المبني



1-2-2-1الطرقات:

تعتبر الطرقات أول عنصر مهيكل للحي بحيث أنها تحدد التنظيم والتقسيم العام للحي، كما أنها تلعب دورا هاما في الربط بين مختلف أجزاء و أطراف المدينة.

بحيث تبلغ مساحة الطرق 7,92هـــ أي بنسبة 5,65% من المساحة الإجمالية و 11,39من المساحة الغير المبنية.

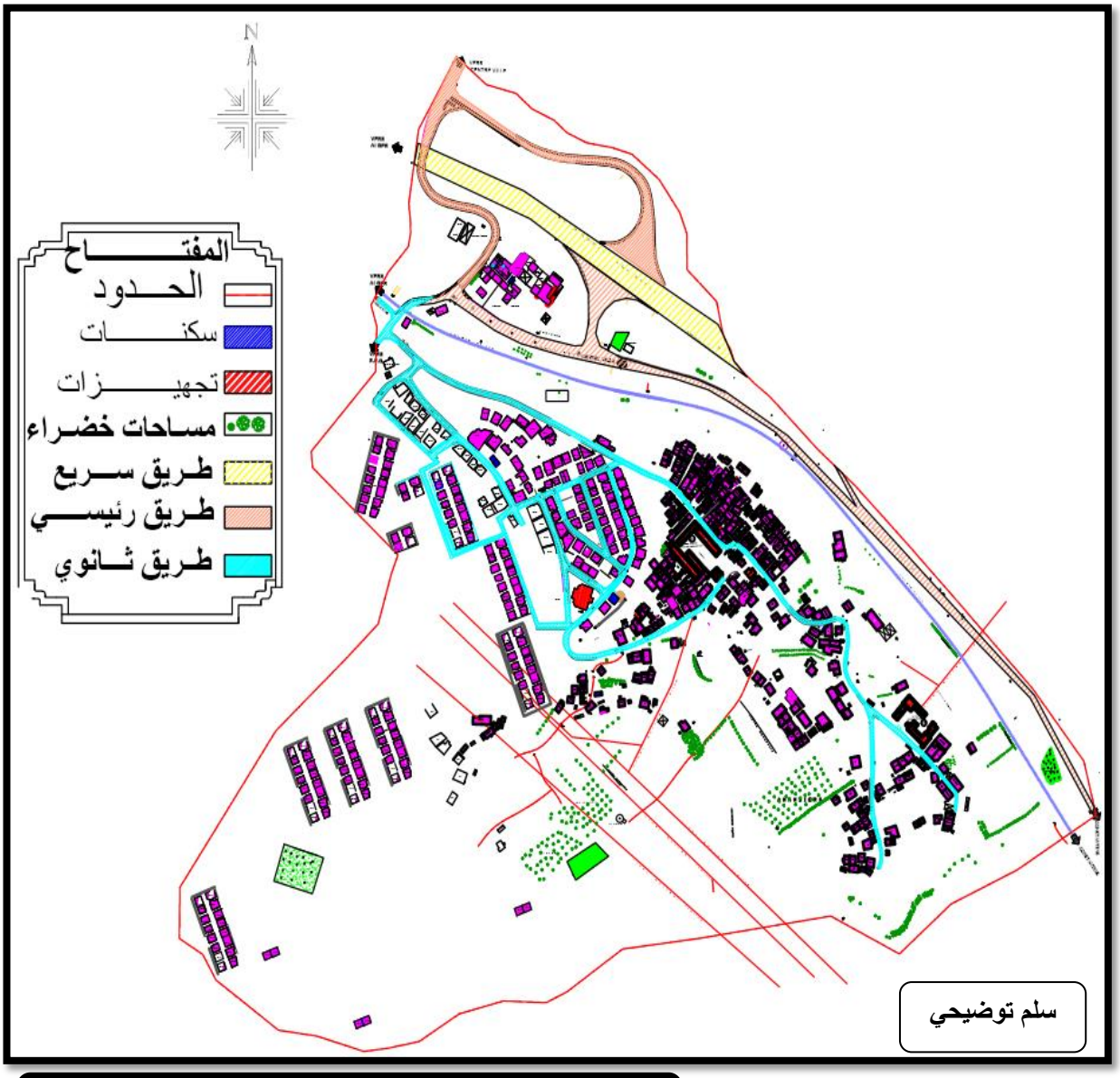
حيث تم رصد ثلاثة أنواع من الطرق وذلك حسب الكثافة المرورية إلى (طريق سريع ، طريق رئيسى ، طريق ثانوية)

- **طرق سريعة :** ذات كثافة مرورية كبيرة ، حيث يتراوح عرضها بين 15م إلى 20م
- **طرق رئسى :** وهي الطرق ذات كثافة مرورية كبيرة ، و يكون عرضها من 10م إلى 12م.
- **طرق ثانوية :** وهي الطرق ذات كثافة متوسطة والتى توصل إلي السكنات ويتراوح عرضها من 5 م إلى 6 م.

الصورة رقم 12- 13: طرقات

المصدر: الطالبة 2015

شكل رقم 18: الطرقات



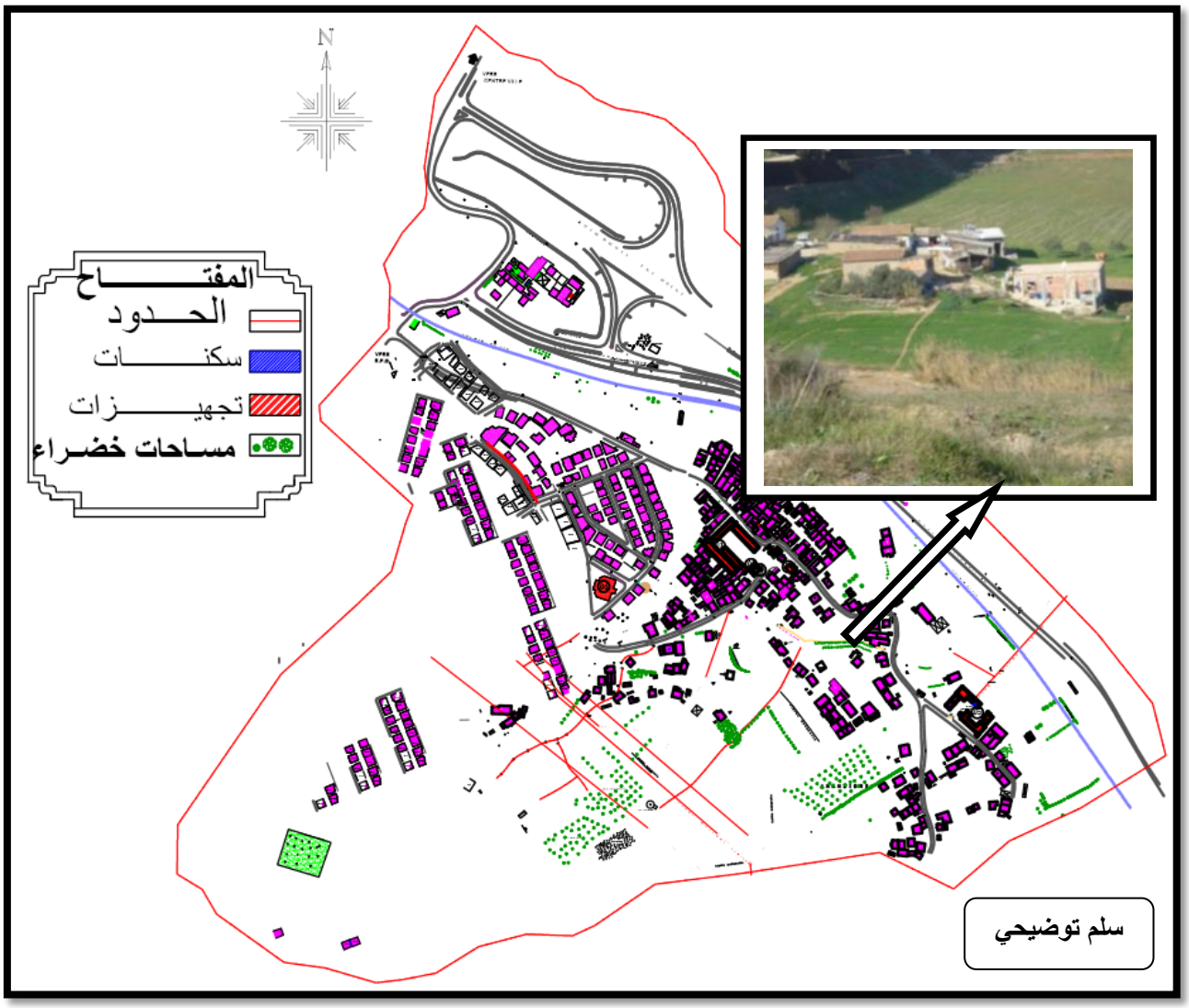
المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير+ معالجة الطالبة 2015

3-2-2-2 المساحات الخضراء:

تعبر المساحات الخضراء جزء من المجال الحضري حيث تعتبر أماكن للراحة والترفيه و تؤثر على الجانب النفسي للسكان بالإضافة إلى الدور الجمالي والحيوي الذي تلعبه ، والملاحظ في المنطقة النقص الشديد لهذه المساحات ، عدا بعض المساحات الموزعة على شكل أشجار في بعض الأماكن مع تسجيل بعض المساحات التابعة للسكنات و أربعة مقابر.

بالرغم من أهميتها ، إلا أن مساحتها تبلغ 3,25 هكتار أي بنسبة 2,32 % من إجمالي المساحة و 5.05 % من المساحة الغير المبنية.

شكل رقم 19: المساحات الخضراء



المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير+ معالجة الطالبة 2015

3-2-2-2 المساحات الحرة

المساحات الحرة هي أراضى غير مبنية بحيث يمكن استغلالها لمشاريع البناء والتعمير المستقبلية و التي تقدر 58,35 هكتار أي ما يعادل 83,93 % من المساحة الغير مبنية 41,67 % من إجمالى المساحة.

2-3 رصد المخالفات في مخطط شغل الأرضي رقم 26 :

من خلال الدراسة الميدانية والمقابلة الشخصية لمختلف الفاعلين في ميدان التعمير اتضح لنا استنزاف العقار في مخطط شغل الأراضي كان بطرق قانونية و بطرق غير قانونية محدثا خلل في النسيج الحضري للمدينة بحيث كثرت المخالفات العمرانية وتمثلت عموما في :

- تشييد بناية بدون رخصة
- تجاوز معامل شغل الأرض cos
- الاعتداء علي الملكيات العقارية العمومية و الخاصة
- انجاز منفذ غير قانوني للبناية المشيدة

بحيث تعتبر هذه المخالفات من المظاهر التي ساعدت استهلاك العقار الحضري بحيث يمكن تلخيص مراحل استنزاف العقار الحضري في مخطط شغل الأراضي في ثلاثة مراحل وهي :

1- المرحلة الأولى:2000- 2004

إن التحولات التي عرفتها المدينة بسب الهجرة الريفية والزيادة الطبيعية تؤدي إلي زيادة الطلب علي المساكن والتجهيزات والعمل مما انتج مجالا حضريا أكثر اتساعا

وهذا ما جعل الكثير يلتجأ إلى السكن في أطراف المدينة بطرق غير قانونية لعدم قدرتهم الشرائية حيث كانت مساحة هذه المنطقة في البداية 50 هكتار مما ادى إلى توسع المدينة و استهلاك الأراضي وخاصة أن طبيعة تلك الأراضى فلاحيه وهذا أدي إلى تشكيل الخطوة الأولى لظهور مخالفات عمرانية مما أنتج توسعات حضرية غير مخططة وغير خاضعة لقواعد التهيئة

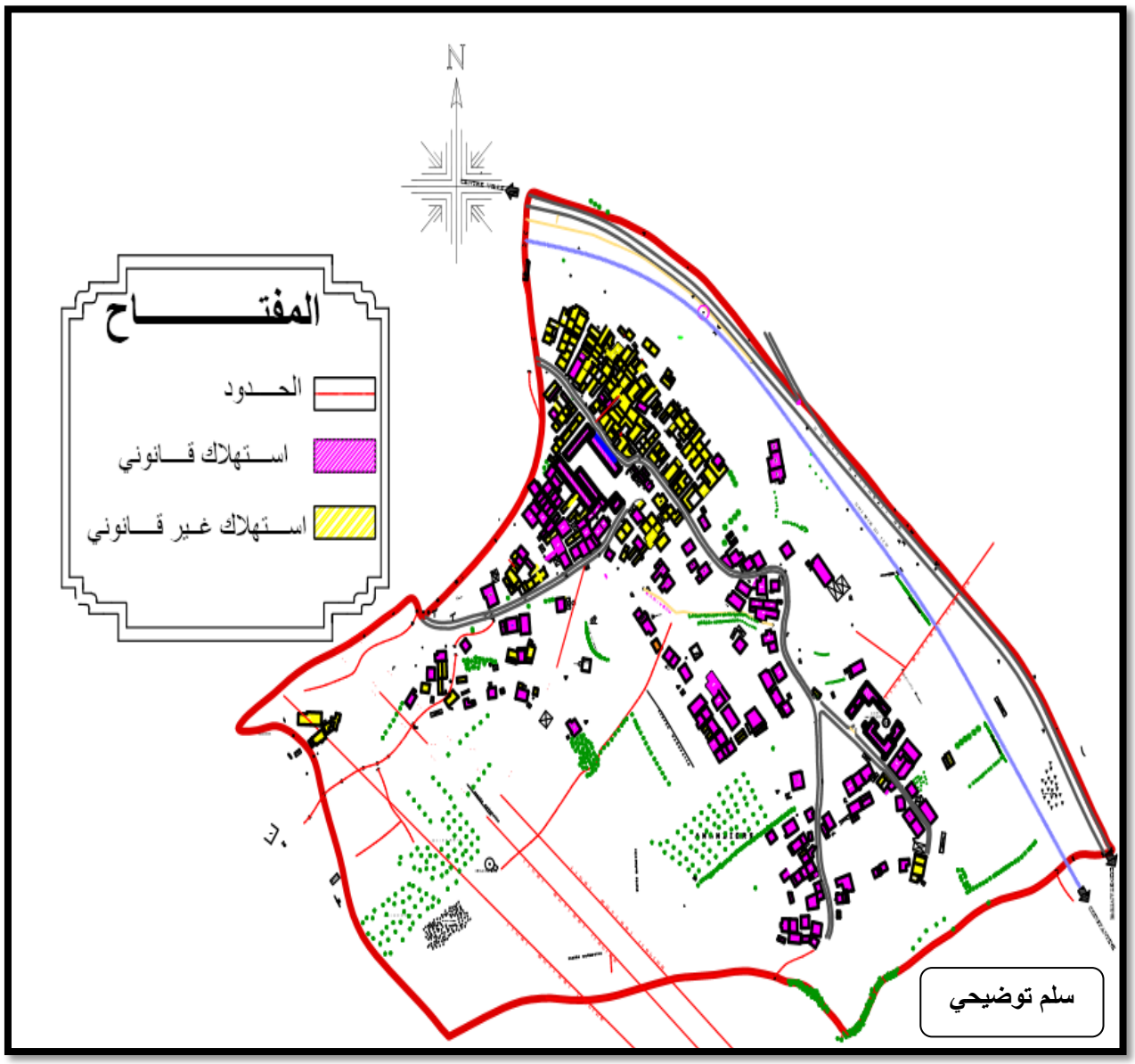
الجدول التالي يوضح نوعية الاستهلاك في المرحلة 2000-2004.

الجدول رقم 16: نوع الاستهلاك في المرحلة 2000-2004

	عدد السكنات	المساحة بالهكتار	النسبة%
استهلاك قانوني	175	19.98	46.54|
استهلاك غير قانوني	201	19.75	53.46
المجموع	376	39.73	100

المصدر: من اعداد الطالبة 2015

شكل رقم 20: استهلاك العقار في المرحلة 2000-2004



المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير+ معالجة الطالبة 2015

2- المرحلة الثانية :2004-2008

في هذه المرحلة وجب على الهيئات المختصة إدماج المنطقة في المجال المدروس حيث ارتفعت مساحة مخطط شغل الأراضي إلي 80.76 هكتار مما جعل المدينة تتوسع في الجهة الجنوبية وذلك برمجة 200 تجزئة ترابية وتسوية وضعية 50 تجزئة رغم ذلك لم تستطع أن تقضي عل السكنات الفوضوية الموجودة وهذا أدى إلى ارتفاع استهلاك المساحة العقارية حيث تم الاستحواذ على جزء من الأرضي الفلاحية .

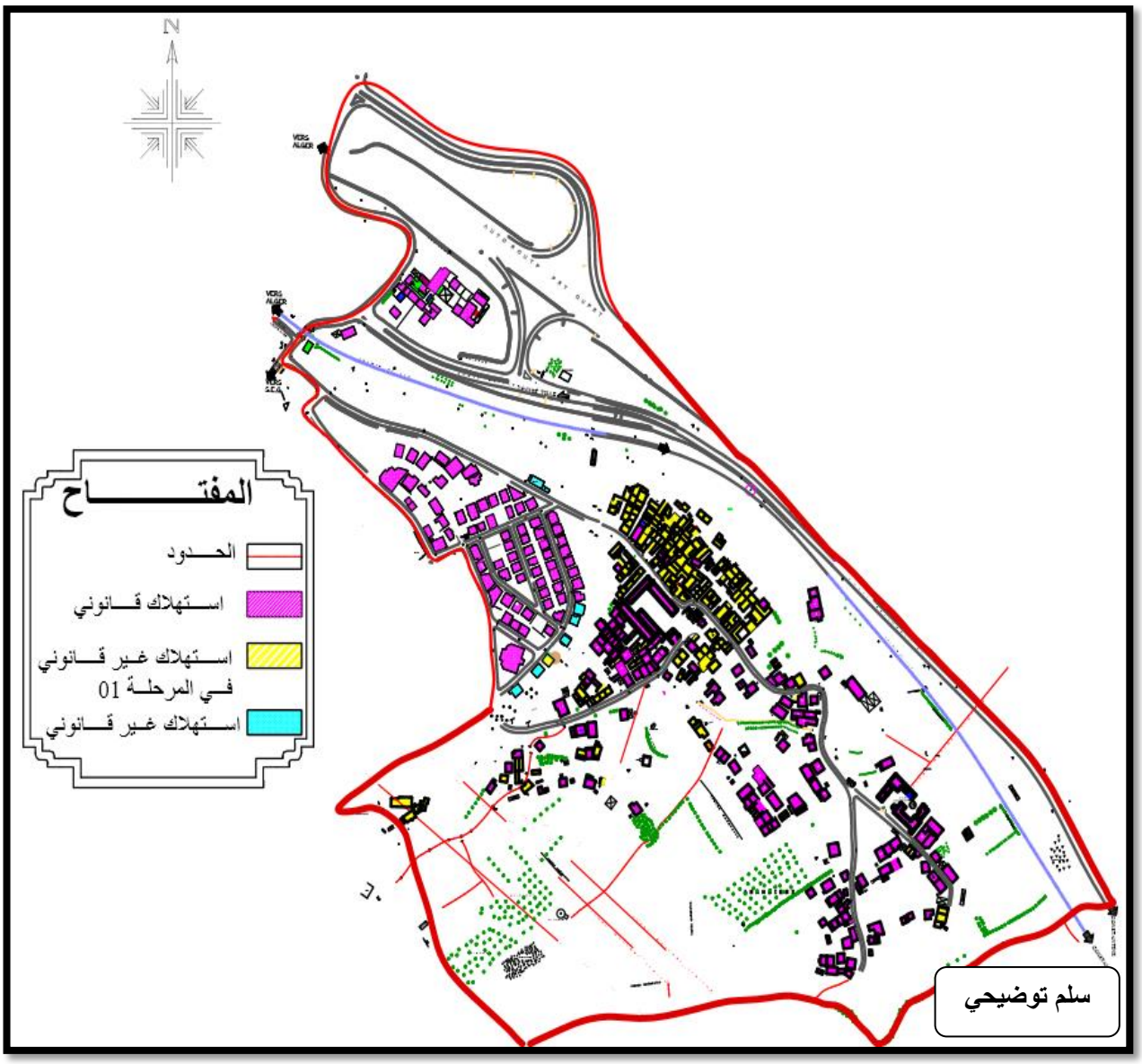
جدول التالي يوضح نوع الاستهلاك في هذه المرحلة 2004-2008:

جدول 17: نوع الاستهلاك في هذه المرحلة 2004-2008

	عدد السكنات	المساحة بالهكتار	النسبة%
استهلاك قانوني	200	20.63	93.02
استهلاك غير قانونى	15	6.08	6.97
المجموع	215	26.71	100

المصدر: من اعداد الطالبة 2015

شكل رقم 21: استهلاك العقار في المرحلة 2004-2008



المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير+ معالجة الطالبة 2015

3- المرحلة الثالثة : 2008 - 2014

في هذه المرحلة استمرت المدينة في توسعها العمراني حيث بلغت مساحة مخطط شغل الأرضي 140 هكتار مما أدى إلى استهلاك الأراضي الواقعة في أطراف المدينة بسب استمرار النزوح الريفي ومختلف البرامج التنموية التي تسعى لتلبية حاجيات السكان والذى زادا من استهلاك العقار حيث وجب على الهيئات المختصة إيجاد حل لازمة السكن مما شكل خلل في النسيج العمراني حيث أصبح سعر العقار في الأطراف ينافس سعر العقار في وسط المدينة مما أدي إلى استهلاك الأراض الفلاحية والأراضي المخصصة للتعمير المستقبلي و في هذه المرحلة أيضا حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تم برمجة مركز للحماية المدنية و مركز للشرطة لكنها لم تطبق و تم استغلال ذلك العقار في بناء سكنات فردية .

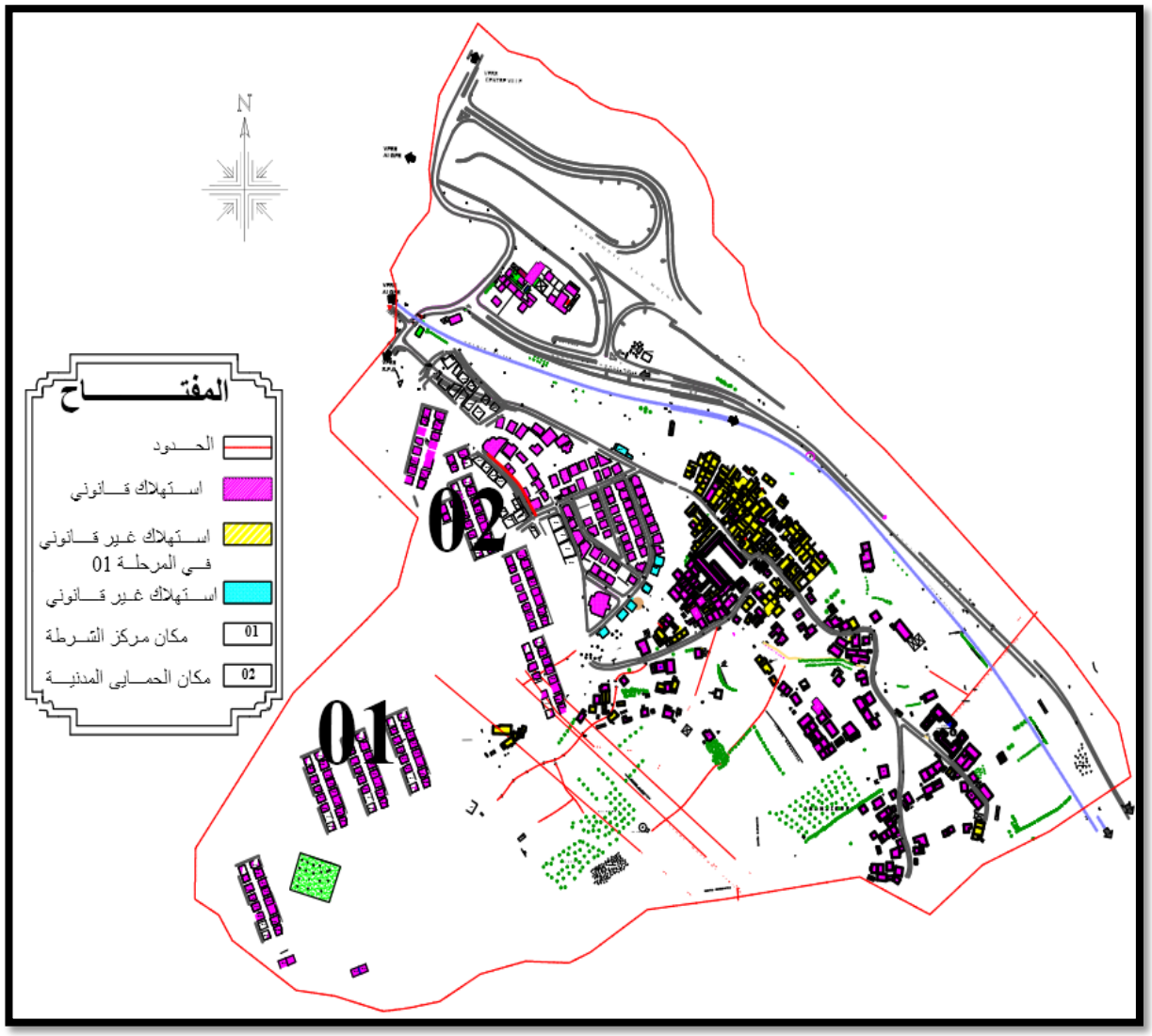
و جدول التالي يوضح نوع الاستهلاك في المرحلة 2008-2014:

جدول 18: نوع الاستهلاك في المرحلة 2008-2014

	عدد السكنات	المساحة بالهكتار	النسبة%
استهلاك قانوني	**184**	**18.57**	**100**
استهلاك غير قانوني	**00**	**00**	**00**
المجموع	**184**	**18.57**	100

المصدر: من اعداد الطالبة 2015

شكل رقم 22: استهلاك العقار في المرحلة 2008-2014



المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير+ معالجة الطالبة 2015

- من خلال المعطيات السابقة نلاحظ أن الفترة التي تم فيها استنزاف أكبر مساحة للعقار هي الفترة الأولي حيث قدت مساحة الاستنزاف بـ 19,75 هكتار تم تليها الفترة الثانية ب 6,8 هكتار أما الفترة الثالثة لم تطبق توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لكن المساكن التي تم تجسيدها في أرض الواقع كانت من طرف البلدية ، ويعود سبب استنزاف أكبر مساحة في المرحلة الأولي إلى زيادة سكان المدينة في تلك الفترة بسب الظروف الأمنية التي كانت تعيشها البلاد المسماة بالعشرية السوداء(1992-2002) وهي تعتبر أهم عامل في تفريغ الأرياف من سكانهم وكانت هذه الهجرة من أجل الاحتماء في المدن بحيث الكثير منهم ليس باستطاعتهم توفير سكن لائق مما جعلهم يلتجؤون إلى أطراف المدينة وانتشار الأحياء الفوضوية.

ويعود سبب الهجرة ايضا إلى هيمنة القطاع الخاص والانفتاح على العالم التي جعلت فكة التجمع والإقامة في المدن والمراكز الحضرية ظاهرة حتمية ومطلب وغاية أغلب الجزائريين حالي ومستقبلا .

تحليل و مناقشة الفرضيات:

- **الفرضية الأولي:**

انعدام الأمن في الأرياف والقرى هو الذي أدى إلى وضع اليد على الأراضي غير المعمرة

التحليل :

بعد تحليل مختلف جوانب المدينة ومخطط شعل الأراضي والمقابلة مع مختلف المسؤولين يمكن القول بأن موجة الهجرة التي عرفتها المدينة خاصة في العشرية السوداء أثرت كثيرا علي الجانب العمراني للمدينة وكانت سببا في ظهور الأحياء الفوضوية في ضواحي المدينة و الذي نتج عنه استغلال مفرط للعقار ومنه الفرضية الأولي محققة .

- **الفرضية الثانية:**

المضاربة العقارية من أسباب تحويل المجال العمراني وتوسيعه على حساب الاحتياطات العقارية و أراضي الفلاحية.

التحليل :

من خلال ما سبق دراسته بأن سعر المتر المربع الواحد من الأرض يرتفع كلما اتجهنا نحو مركز المدينة السبب الذي أدي إلي الصراع بين ملاك الأراضي نظرا للاحتياج و كثرة الطلب والذي يؤدي بدوره الي ارتفاع اسعار العقار المحيطة بالمدينة السبب الذي أدي استهلاك العقار الحضري ومنه نتأكد من صحة الفرضية الثانية .

خلاصة :

في هذا الفصل قمنا بوضع فكرة عن مدينة البويرة والتي توصلنا إليها من خلال دراسة المدينة الطبيعية والعمرانية انطلاقا من الإمكانيات التي تتمتع بها سواء كانت طبيعية أو بشرية والتي تساهم في تطوير المدينة.

فمن الجانب الطبيعي فإن المدينة تمتاز بمجموعة من الإمكانيات مما جعلها محل هجرة السكان إليها وهو من الذي ساعد في استهلاك عقارها من خلال توسعا على الأطراف واستهلاك الاحتياطات العقارية خلال الدراسة التي قمنا بها وجدنا أن المدينة تحتوي عل احتياطات عقارية كبيرة تحيط بها من الجهة الجنوبية الشرقية وهي كلها عبارة عن أراضي فلاحية مما شكل عائق في توسع المدينة لكنها بدأت تستهلك تدريجيا بطرق غير قانونية أو بطرق قانونية وذلك حسب توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وقد انعكس سلبا علي المجال الحضري للمدينة وظهور الأحياء الفوضوية في ضواحي المدينة والتي أدت إلي استنزاف العقار الخضري المحيط بالمدينة

نتائج المستخلصة.

التوصيات و الاقتراحات.

خاتمة.

❖ **نتائج المستخلصة:**

من خلال الدراسة التي قمنا بها علي مستوي مدينة البويرة والتي تضمنت مخطط شغل الارضي رقم 26 بحيث تم عرض مختلف المراحل التي تم فيها استنزاف العقار فيه بحيث استخلصنا ما يلي:

- إن زيادة عدد سكان في منطقة الدراسة عن طريق ارتفاع معدلات النمو يشير إلي زيادة حاجياتهم من سكن وتجهيزات وهذا يتطلب أراضي جديدة و هذا ما يؤدي إلي استهلاك العقار .

- لا يمكن اهمال عامل الهجرة في نمو المدن بسب العامل الأمني وخاصة في العشر سنوات الأخيرة التي كانت تعاني فيها البلاد من اضطرابات أمنية وكذا رغبة الأنسان في تحسين ظروف المعيشة في الريف وهذه الأسباب كلها سبب في استنزاف الحضري

- المضاربة العقارية : سعر العقار الحضري يتأثر بعدة عوامل منها استمرار نمو المدينة وتوسعها ، حيث يرتفع متر الواحد من الأرض كلما اتجهنا نحو مركز المدينة مما أدى الصراع على القطع الأراضي للبناء والمضاربة من طرف الملاك نظرا للاحتياج وكثرة الطلب ، مما سبب ارتفاع الأسعار على مستوى المناطق الحضرية الواقعة في المحيط الحضري بمحاذاة مناطق التوسع مما أدى إلى استهلاك العقار الحضري

- الأحياء الفوضوية: إن النمو الاقتصادي والاجتماعي يصاحبه نمو عمراني سريع غير مخطط ونجده أيضا يتحذ أشكالا من النمو الحضري الذى لا تلائم مع احتياجات الوافدين إلى المدن مما يجعلهم يلتجؤون إلى أطراف المدينة و إلى اماكن تتوفر فيها إلى حد ما بعض الخصائص التي تتطلبها علاقتهم مع الأماكن الفردية هذا ما يخالف قوانين تخطيط وتسير المدينة

إن تجمع عدد كبير من المهاجرين في مناطق كثيرة يجعل هذه الأماكن مجالات عمرانية سريعة الانتشار غير مرغوب فيها باعتبارها متخلفة وغير مخططة

- أن النمط السكن الغالب في منطقة الدراسة هو النمط الفردي أي ان هناك توسع أفقي وهذا التوسع يستهلك مساحات كبيرة من العقار مقارنة بالتوسع العمودي .

❖ **التوصيات و الاقتراحات** :

غلي ضوء النتائج المتوصل إليها نري أنه من بين الاقتراحات والتوصيات التي ستساهم في تنظيم المجال الحضري وتسييره باستغلاله بطريقة عقلانية من أجل الحفاظ علي العقار وذلك من عدة جوانب وهي :

- **من جانب القانوني والإداري** :

- وضع مخططات وقوانين للتحكم في استنزاف العقار .

- تفعيل القوانين وخصوصا منها الردعية للحد من المخالفات في مجال التعمير والبناء

- حصر عدد المتدخلين في ميدان التعمير والتخطيط الحضري .

- اخضاع المشاريع الجديدة للمراقبة و التقييم

- تشديد الرقابة العمرانية وخلق جهات مختصة في هذا المجال

- الاهتمام بالمناطق الريفية المجاورة للحدة من الهجرة الريفية ,

- **من جانب العقار:**

- التوازن بين المجال العمراني والمشاريع العمرانية الناتجة عن التوسع داخل المدن .

- رفع الكثافة السكنية وذلك بالاعتماد علي البناء العمودي .

- ضرورة القيام بمسح شامل للأراضي لتحديد الرصيد العقاري للمدينة .

- التحكم في ثمن الاراضي القابلة للتعمير من أجل تفادي اشكالية المضاربة العقارية

خاتمة

إن العقار بمختلف أنواعه يعتبر من الثروات الطبيعية التي تتحكم في تطوير ونمو الأمم بحيث يؤثر العقار في جميع أوجه الحياة العامة كالاقتصاد و التنمية خاصة فهو الركيزة الأساسية للقيام بأي مشروع ، فقد ارتبطت الأمم القديمة والحديثة بهذا الموروث و سعت للتحكم فيه ومحاولة تنظيمه والمحافظة عليه .

لهذا عرفت الجزائر منذ الاستقلال عدة محاولات لإرساء سياسة لحماية العقار كملكية من جهة ومجال للبناء من جهة اخرى من جهة أحري من الاستغلال غير عقلاني و المضاربة العقارية وعرفت هذه السياسة سن عدة قوانين حسب المراحل التي مرت بها البلاد.

ونجدنا أيضا أنه رغم وجود عدة فاعلين في القطاع العقاري إلا انها لم تستطع السيطرة على ظاهرة الاستهلاك غير عقلاني للعقار سواء بالطرق القانونية وذلك حسب توجيهات مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي أو بالطرق غير القانونية وذلك عن طريق وضع اليد سواء كانت أراضي خواص او تابعة للدولة وهذا ما أدى إلي ظهور الأحياء الفوضوية وتشويه المظهر العمراني وكذا المضاربة العقارية .

كانت مدينة البويرة عينة من المدن الجزائرية التي شهدت مرحلة نمو عمراني سريع بحيث عرفت انطلاقة سريعة نحو البناء والتشييد و التعمير وازداد عدد سكانها بشكل كبير وبإيقاع سريع ومرتفع ، نظرا لأسباب عديدة منا الزيادة الطبيعية و الهجرة الريفية وقد ترتب علي ذلك امتداد العمران داخل وخارج المدينة مما شكل محيط عمراني متنوع ومعقد يصعب تسييره والتحكم فيه .

فنمو المدينة بهذا الشكل أدي إلي اختلال في النسيج الحضري حيث أصبحت المدينة تعاني من مشاكل حضرية نتبجة الاستهلاك الغير عقلاني للعقار بطرق قانونية لتلبية احتياجات السكان ومختلف مشاريع التنمية أو بطرق غير قانونية مما نتج علي بروز عدة مشاكل منها ارتفاع سعر الأراضي داخل المجال الحضري ونقص السكن وبروز الأحياء الفوضوية وتداخل في استعمالات الأرض.

أن استهلاك الغير عقلاني للعقار له تأثيرات أخري كاختلال التوزان في تأدية المحال الحضري لوظائفه حيث بدأت تظهر مراكز جديدة أي بمعني أخر بدأ الاستغناء عن مركز المدينة المتشبع الذي يعتبر القلب النابض .

المراجع

المراجع

1- المراجع باللغة العربية :

1-1 الكتب :

1- منصوري نورة ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري ،دار الهدى للطباعة والنشر و التوزيع ، عين مليلة الجزائر 2010

2- بشير التجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية – الجزائر 2000

2-1 الرسائل الجامعية :

1- باني جاب الله ، إجراء التنطيق المجال وفق أسعار العقار المبني بمدينة قسنطينة – حالة البنيات ذات الملكية المشتركة والبنيات الفردية – مذكرة ماجستير جامعة متنوري قسنطينة 2011 .

2- بن خالد الحاج ،اضطرابات سوق العقاري و العوامل المتحكمة فيه –حالة مدينة المسيلة 2008

3- بن يحي رابح ، أثر النمو الحضري علي المحيط العمراني – دراسة حالة مدينة باتنة – من أجل مدينة مستديمة ، جامعة منتوري قسنطينة 2005

4- سلاطنية رضا الاحياء المتخلفة والنمو العمراني – دراسة ميدانية لحي الديار الزرقاء – مدينة سوق هراس –مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري ، جامعة قسنطينة الجزائر

5- معنصر عماد، البناء المعماري العمودي كخيار للسكن الاجتماعي وانعكاساته علي استهلاك العقار وتسيير المدينة - حالة المدينة الجديدة علي منجلي قسنطينة- مذكرة ماجستير - جامعة باتنة 2012

6- مدور يحي ،التعمير و آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية – حالة مدينة ورقلة –مذكرة ماجستير جامعة محمد خيضر باتنة 2012

3-1 التقارير والمنشورات :

1- النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04/11

2- مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

4-1 القوانين والمراسيم :

1- القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم

2- من المرسوم التنفيذي 91-178.

2- مواقع الانترنت :

1- http://omaria.mountada.biz/t13600-

http://bu.umc.edu.dz/theses/amenagement/ABEN2647.pdftopi

2- مؤسسات والهيئات الإدارية:

1 - ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية البويرة.

2 - مدرية البناء والتعمير لولاية البويرة .

3- الولاية .

-

الفهارس

قائمة الأشكال

العنوان	الصفحة
الفصل الأول	
شكل رقم 01: أهم خصائص العقار.....	26
الفصل الثالث	
شكل رقم02:موقع ولاية البويرة.....	42
شكل رقم03:الحدود الجغرافية لولاية البويرة	43
شكل رقم04:حدود مدينة البويرة.....	43
شكل رقم05:مدينة البويرة في الفترة العثمانية	46
شكل رقم06:البويرة في 1830.....	47
شكل رقم 07: مدينة البويرة في الفترة 1968 - 1930	47
شكل رقم08: مدينة البويرة في الفترة 1980-1990.....	48
شكل رقم09: مدينة البويرة في الفترة 1962-1974.....	48
شكل رقم 10: مخطط الأميال و الانحدارات.....	50
شكل رقم11: مخطط العوائق.....	62
شكل رقم:12 موقع مخطط شغل الأرض.....	64
شكل رقم 13: العوائق و الإرتفاقات	66
شكل رقم14: الملكية العقارية للأراضي	68
شكل رقم 15: الإطار المبني والغير المبني.....	70
شكل رقم16: السكنات.....	72
شكل رقم 17: التجهيزات.....	74
شكل رقم 18: الطرقات.....	77
شكل رقم 19: المساحات الخضراء.....	78
شكل رقم 20: استهلاك العقار في المرحلة 2000-2004.....	80
شكل رقم 21: استهلاك العقار في المرحلة 2004-2008.....	82
شكل رقم 22: استهلاك العقار في المرحلة 2008-2014	84

قائمة الجداول

العنوان	الصفحة
الفصل الثالث	
جدول رقم01: معدلات الشهرية للحرارة في المدينة.....	51
جدول رقم 02: تغيرات معدلات الرطوبة الشهرية في المدينة.....	52
جدول رقم 03: معدلات التساقط الشهري لمدينة البويرة	52
جدول رقم 04: متوسط سرعة الرياح لمدينة البويرة.....	53
جدول رقم05 : تطور عدد سكان مدينة البويرة	54
جدول رقم 06: التوقعات المستقبلية لعدد سكان مدينة البويرة	54
جدول رقم 07: نسب أنماط السكنات الموجودة في المدينة	55
جدول رقم 08 : التجهيزات العلمية في المدينة	55
جدول رقم 09: التجهيزات الثقافية في المدينة	57
جدول رقم 10: التجهيزات الرياضية في المدينة.....	57
جدول رقم 11: التجهيزات الصحية في المدينة.....	58
جدول رقم 12: الملكية العقارية للأراضي	58
جدول رقم 13: التوزيع النسبي لمساحة الحي.....	67
جدوب رقم 14: توزيع التجهيزات	69
جدول رقم 15: مكونات الإطار الغير المبني.....	73
جدول رقم 16: نوع الاستهلاك في المرحلة 2000-2004.....	75
جدول رقم 17: نوع الاستهلاك في المرحلة 2004-2008.....	79
جدول رقم 18: نوع الاستهلاك في المرحلة 2008-2014.....	81
	83

قائمة الرسومات البيانية

العنوان	الصفحة
الفصل الثالث	
رسم بياني رقم 01: معدلات الشهرية للحرارة في المدينة.....	51
رسم بياني رقم 02: معدلات التساقط الشهري لمدينة البويرة	53
رسم بياني رقم 03: تطور عدد سكان مدينة البويرة	54
رسم بياني رقم 04: بدلالة الارتفاع..: نسب أنماط السكنات.....:.....	56
رسم بياني رقم 05: نسب عدد العمال لسنة 2014 حسب القطاعات.....	59
رسم بياني رقم 06 نسبة الإطار المبني والغير مبني.....	69
رسم بياني رقم 07: نسبة السكنات من الإطار المبني	71
رسم بياني رقم 08: نسبة التجهيزات من الإطار المبني	73
رسم بياني رقم 09: مكونات الإطار الغير المبني	75

قائمة الصور

العنوان	الصفحة
الفصل الثالث	
صورة رقم 01: **:** تجمعات المدينة	44
صورة رقم 02: :مدينة البويرة بعد 1990.....	48
صورة رقم 03: طبوغرافية المدينة	49
صورة رقم 04:: مقر الولاية	59
صورة رقم 05: ثانوية	59
صورة رقم 06: الطريق السيار شرق.....	60
صورة رقم07: خط السكة الحديدية.....	60
صورة رقم08: خط السكة الحديدية.....	65
صورة رقم09: الطريق السيار شرق غرب	65
صورة رقم10::نمط السكنات	71
صورة رقم11::نمط السكنات	71
صورة رقم12:: طرقات	76
صورة رقم13:: طرقات.....	76