

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



جامعة محمد بوضياف - المسيلة  
Université Mohamed Boudiaf - M'sila

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة  
معهد تسيير التقنيات الحضرية  
قسم: تسيير المدينة  
شعبة: تسيير التقنيات الحضرية  
تخصص: تسيير المدينة

مذكرة تخرج مكتملة لنيل  
شهادة ماستر

العنوان

استهلاك المجال الحضري والتنمية المستدامة

دراسة ميدانية مدينة برج بوعريريج

إشراف الأستاذ:  
د. لخضر يوسف حمينة

إعداد الطالب:  
- حمادة رفيق

السنة الجامعية : 2015/2014

## شكر وتقدير

الحمد والشكر لله عز وجل على عظيم نعمه وفضله وعلى أن يسر لي إتمام هذا العمل الذي أقدمه وأنا راجيا الله العلي القدير أن يجعله في ميزان حسناتي خالصا لوجهه الكريم ويتقبله مني

وأن تجد فيه أمتي ما ينفعها ويصلح من أحوالها.

اتفضل بالشكر الى موطن هذا البحث استاذي الكريم يوسف لخير حمينة، اشكر كل من زودني ولو بكلمة لفائدة هذا البحث، اتقدم للجميع بالشكر

والعرفان.

الفهرس

## الفهرس العام

### الفصل التمهيدي

01	مقدمة
03	الاشكالية
03	الفرضيات
03	اهمية الدراسة
04	اهداف البحث
04	المنهج المتبع
05	مخطط العمل

### الفصل الاول

06	1. مفاهيم عامة
09	2. ادوات التهيئة والتعمير
09	1.2 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
16	1.2 مخطط شغل الارض
21	3. التنمية المستدامة
22	1.3 اهداف التنمية المستدامة
22	2.3 ابعاد التنمية المستدامة
25	3.3 مبادئ التنمية المستدامة
26	4.3 واقع التنمية المستدامة في الجزائر
28	5.3 افاق التنمية المستدامة في الجزائر
32	4. العقار
32	1.4 تعريف العقار
32	2.4 اهمية العقار
33	3.4 انواع العقار
34	4.4 الخواص المميزة للعقار
35	5.4 المصالح المتدخلة في تسيير العقار

<b>القصل الثاني</b>	<b>تخطيط المجال الحضري والتنمية المستدامة</b>
---------------------	---

40	..... مقدمة	
40	..... 1. المجال الحضري	
41	..... 2.1 المجال الحضري العام والخاص	
41	..... 3.1 العوامل المتكئة في تكون المجال الحضري	
43	..... 4.1 استعمالات المجال الحضري	
47	..... 5.1 التغير في استعمالات المجال الحضري	
47	..... 6.1 ضوابط التغير في استعمالات المجال الحضري	
50	..... 2. تخطيط المجال الحضري و التنمية المستدامة	
50	..... 1.2 التخطيط المستدام للمدن	
52	..... 2.2 التخطيط المستدام للمجال الحضري	
53	..... 3.2 التخطيط المستدام لاستعمالات الاراضي والمواصلات الحضرية	
55	..... 4.2 التخطيط المستدام للمناطق الحضرية المختلفة	
57	..... خلاصة الفصل	

<b>القصل الثالث</b>	<b>تطور العقار وسياسة التعمير في الجزائر</b>
---------------------	--

59	..... مقدمة	
60	..... I. مراحل تطور العقار في الجزائر	
60	..... 1. المراحل التاريخية لتطور العقار	
60	..... 1.1 مرحلة عهد الخلافة	
61	..... 2.1 مرحلة الاستعمار الفرنسي	
62	..... 3.1 مرحلة ما بعد الاستقلال	
63	..... 4.1 الفترة ما بين 1993 و 2002	
64	..... 2. الانظمة القانونية المتكئة في العقار في الجزائر	
71	..... II. مراحل سياسة التعمير في الجزائر	
71	..... 1. في زمن العثمانيين	
72	..... 2. اثناء فترة الاستعمار	
73	..... 3. فترة ما بعد الاستقلال	

75	.....	4. العمران بعد 1990
77	.....	III. علاقة ادوات التعمير بالعقار
78	.....	خلاصة الفصل

## الدراسة التحليلية لمدينة برج بوعريريج

## الفصل الرابع

80	.....	مقدمة
80	.....	1. الاطار التاريخي و الاداري
80	.....	1.1 لمحة تاريخية عن نشأة المدينة
80	.....	2.1 الموقع الجغرافي
81	.....	3.1 الموقع الاداري
81	.....	2. الاطار الفيزيائي والطبيعي
81	.....	1.2 تضاريس وطبيعة المنطقة
82	.....	2.2 جيولوجية المنطقة
85	.....	3.2 العوامل المناخية
87	.....	4.2 الاخطار الكبرى
87	.....	3. الاطار الديمغرافي
87	.....	1.3 التحليل الديمغرافي
88	.....	2.3 التركيز السكاني وتوزيعه
88	.....	1.2.3 التركيب العمري
88	.....	2.2.3 التركيب النوعي
89	.....	4. الاطار الاقتصادي
89	.....	1.4 التحليل الاقتصادي
90	.....	5. السياحة
91	.....	خلاصة الفصل

## دراسة المجال الحضري لمدينة برج بوعريريج

## الفصل الخامس

94	.....	مقدمة
94	.....	1. مراحل تطور المجال الحضري في برج بوعريريج
100	.....	2. استخدامات الارض في مدينة برج بوعريريج
100	.....	1.2 استخدامات الارض للسكن

103	2.2 استخدامات الارض للتجارة
104	3.2 استخدامات الارض للطرق و النقل
105	4.2 استخدامات الارض للمرافق والتجهيزات
110	خلاصة
111	3. الوضعية القانونية للعقار في المدينة
112	4. استهلاك العقار في المدينة
112	1.4 الاستهلاك القانوني
114	2.4 الاستهلاك الغير قانوني
115	خلاصة
116	5. مدى تحقيق التنمية المستدامة في المدينة
120	6. اليات استهلاك المجال الحضري في المدينة
120	1.6 الاليات القانونية
127	2.6 الاليات الغير قانونية
129	3.6 خلاصة اليات استهلاك المجال الحضري
130	تحليل المقابلة
132	خلاصة الجانب التطبيقي

## نتائج الدراسة

133	التحقق من الفرضيات
134	خلاصة عامة
135	اقتراحات وتوصيات
	المراجع
	الملاحق

## فهرس الجداول

الصفحة	موضوع الجدول	الجدول
82	جدول يبين التوزيع الشهري والفصلي للحرارة	01
83	جدول يبين التوزيع الشهري والفصلي للتساقط_	02
83	جدول يبين التوزيع الشهري لتساقط الجليد	03
88	جدول يبين توزيع سكان بلدية برج بوعريريج	04
88	جدول يوضح عدد السكان في السنوات 1987-1998-2008	05
89	جدول يوضح التركيب العمري للسكان في برج بوعريريج	06
89	جدول يوضح التركيب النوعي للسكان في برج بوعريريج	07
106	جدول يوضح المرافق الرياضية في مدينة ب.ب.ع	08
106	جدول يوضح التجهيزات الدينية في مدينة ب.ب.ع	09
106	جدول يوضح المرافق الثقافية في مدينة ب.ب.ع	10
106	جدول يوضح المرافق الترفيهية في مدينة ب.ب.ع	11
109-107	جدول يوضح الجداول تمثل تقسيم المجال بين (السكن، التجهيزات، الطرقات، المساحات الحرة) بالتفصيل بالنسبة لكل قطاع	12
114-112	جدول يوضح الاستهلاك القانوني: السكن الجماعي من (2000 الى 2015)	13
114	جدول يوضح التجزيئات (السكن الفردي) من (2000 الى 2015)	14
114	جدول يوضح الاستهلاك الغير قانوني : البناء الفوضوي	15
117	جدول يوضح جدول يبين كمية النفايات اليومية في كل قطاع خلال الفترة (من 2002 الى 2015)	16
118	جدول يوضح مناصب الشغل التي وفرتها المنطقة الصناعية	17
127	جدول يبين شهادات الحياة الممنوحة في الفترة (2010 الى 2014)	18
128	جدول يبين امثلة عن التجاوزات في مدينة برج بوعريريج	19
128	جدول يبين الحياء العشوائية وعدد السكان فيها	20

## فهرس الصور والخرائط

الصفحة	موضوع الجدول	الجدول
81	صورة توضح التقسيم الاداري لولاية برج بوعريريج	01
85	صورة توضح الشبكة الهيدروغرافية لمدينة برج بوعريريج	02
86	صورة توضح المناطق الزلزالية	03
87	صورة توضح الاحياء المتضررة بفيضان 23 سبتمبر 1994	04
94	صورة توضح المرحلة الاولى لتطور المجال الحضري ببرج بوعريريج	05
96	صورة توضح المرحلة الثانية لتطور المجال الحضري ببرج بوعريريج	06
96	صورة توضح المرحلة الثالثة لتطور المجال الحضري ببرج بوعريريج	07
97	صورة توضح المرحلة الرابعة لتطور المجال الحضري ببرج بوعريريج	08
98	صورة توضح المرحلة الخامسة لتطور المجال الحضري ببرج بوعريريج	09
99	صورة توضح المرحلة السادسة لتطور المجال الحضري ببرج بوعريريج	10
101	صورة توضح انماط البناء الذاتي في ب.ب.ع	11
102	صورة توضح توزيع مناطق السكن الجماعي في ب.ب.ع	12
104	صورة توضح المناطق التجارية في ب.ب.ع	13
105	صورة توضح شبكة الطرقات الرئيسية في ب.ب.ع	14
110	مخطط يوضح تقسيم مدينة ب.ب.ع الى قطاعات	15
116	صورة توضح التطور العمراني لب.ب.ع 1980 - 1990	16
117	صورة توضح مركز مدينة ب.ب.ع 2008	17
122	صورة توضح العقارات المخصصة للترقية العقارية	18

# مدخل عام

❖ مقدمة

❖ الإشكالية

❖ الفرضيات

❖ أهمية الدراسة

❖ أهداف البحث

❖ المنهج المتبع

❖ مخطط العمل

## مقدمة :

تعتبر الاستدامة من أكثر المفاهيم حداثة وشيوعا حاليا في وقت تقل فيه المصادر. والاستدامة ليست نتيجة واحدة واضحة ومحددة المفهوم، وليست معادلة رياضية نتعامل معها بالفرضيات والمعطيات والمعادلات، فبالتالي لا يمكن أن نتوقع منها نتائج محددة تتحقق بعد فترة زمنية معينة، بل هي في الأساس طريقة ونهج سياسي ومنهج حياة مستمر ديناميكي ومتطور أكثر منها مشكلة تصميمية بحاجة إلى بعض الحلول السحرية لتطبيقها على أرض الواقع، ويختص الحديث وبشكل كبير في هذا الموضوع عن الموارد غير المتجددة وبما أن الأرض هي أهم الموارد المحدودة وهي عنصر غير متجدد لذلك تظهر أهمية المحافظة عليها واستخدامها بالشكل الأنسب دون استهلاكها واستنفادها فلا مجال هنا لضياح أو إهمال أي من أجزائها أو إساءة استعمالها.

و الجزائر من بين الدول التي تواجه تحديات كبرى يتطلب منها أن ترفعها لتلتحق بركب الدول المتحضرة ومن بين هذه التحديات تسيير المجال الحضري وفق اليات ومبادئ التنمية المستدامة، ولكن هناك عدة عوامل تقف دون تحقيق هذه التحديات، ارتفاع نسبة نمو السكان تعد من أكثر العوامل التي تقف في وجه هذه الاستراتيجية حيث رافق هذا الارتفاع استمرار النزوح الريفي للسكان نحو المدن، ولاستيعاب هؤلاء السكان قامت السلطات العمومية في التسرع بإنجاز عمليات تعمير ضخمة. هذه العمليات التعميرية التي أقيمت في ضواحي المدن القائمة، استنزفت العقار الحضري الذي يعتبر إحدى أهم الثروات الطبيعية لتلك المدن وأخلت بالتوازن الداخلي لتلك المدن حيث يزداد الاحتشاد وتناقص الحاجة إلى الشغل والسكن ويحتدم الصراع على مجال الحياة وتتولد عن هذه الحالة وضعيات تأزم تساعد على انتشار أعمال المضاربة حول السكن والعقار والتجهيزات العمومية، مما يتقل ميزانية التجهيزات والتدخلات العمومية .

هذا التغيير الذي تكون نتيجته توسع أفقي للمدن الجزائرية عادة ما يكون غير منظم بشكله: العشوائي (غير خاضع لأدوات التهيئة والتعمير) والمخطط (مخالفة الرخص الصادرة) بسبب صعوبة في التحكم ومراقبة استهلاك العقار الحضري لهذه المدن، فمع تزايد النمو الديموغرافي وكذلك اتساع رقعة المدن وانتشارها وزيادة وتيرة سرعة نموها، وهذا الارتفاع ارغم الهيئات والسلطات المحلية على التفكير في إيجاد أوعية عقارية لإنجاز المشاريع التنموية بكل أنواعها (سكنية، تجهيزات وتهيئة حضرية) لسد العجز في طلبات الاحتياج من جهة، ومن جهة تلبية الطلب المتزايد على العقار الحضري للبرامج المستقبلية، وغالبا ما يتم تلبيته باستحداث مخططات جديدة أو مراجعة المخططات الموجودة، وذلك باقتطاع الاراضي داخل المحيط العمراني من ضواحي المدن أو من الاراضي الزراعية التي انخفضت بأكثر من 60% منذ

الاستقلال لسد العجز المسجل في العقار الحضري ، إضافة إلى هذه العوامل أصبح الطلب على العقار الحضري لأغراض صناعية وتجارية يعرف تزايدا كبيرا، نظرا للرهانات الاجتماعية و الاقتصادية الكبيرة التي تعرف نمو مستمر ، مما يطرح إشكالية الحصول عليه والتحكم في آليات استهلاكه وضمان مراقبته والحرص على الاستغلال العقلاني له وتطوير أنماط تسييره.

ونظرا للعلاقة التي تربط بين العناصر الثلاثة "التعمير, العقار و التنمية المستدامة" وضرورة التنسيق بينهما للاستهلاك الأمثل للمجال الحضري وتحقيق الاستدامة وخلق التوازن و التجانس لضمان الحاجيات المستقبلية , تطرقنا لعكس ضوء هذه الاستراتيجية على دراسة ميدانية لمدينة برج بوعريبيج التي تعرف نموا كبيرا في الآونة الاخيرة وقد شهدت زيادة كبيرة في الطلب على العقار الحضري وارتفاع غير مبرر لأسعاره والتي تتعرض كذلك لاستهلاك عشوائي لمجالها الحضري.

## الإشكالية :

تزداد اشكالية العقار في الجزائر وخاصة ولاية برج بوعريبيج حدة من سنة الى اخرى في ضل نقص الاراضي القابلة للتعمير وسببه الاستهلاك العشوائي و الغير عقلاني لهذه الاخيرة في غياب تطبيق التشريعات العمرانية نتج عنه مجال فوضوي لا يعكس ثقافة التعمير الخاضع لمبادئ الاستدامة ما يستوجب علينا طرح تساؤلات عدة:

- ماهي اليات استهلاك المجال الحضري في المدينة الجزائرية وخاصة مدينة برج بوعريبيج بما يتوافق مع مبدا الاستدامة ؟
- ما مدى نجاعة التشريعات العمرانية المتخذة من طرف الدولة في مجال استهلاك المجال الحضري؟
- هل استجابة الدولة و الجماعات المحلية للحاجيات المتزايدة للسكان ينجر عنه و بالضرورة استهلاك عشوائي وغير عقلاني للمجال الحضري؟

## الفرضيات :

تم الاعتماد في الدراسة على الفرضيات التالية :

- عدم نجاعة الاجراءات المتخذة من طرف الدولة في مجال تطبيق القانون من ناحية ترشيد استهلاك العقار الحضري.
- غياب تطبيق اليات استهلاك المجال الحضري او تجاوز نصوصها من قبل المستهلكين للعقار.

## اهمية الدراسة :

الاستغلال المفرط للأراضي القابلة للتعمير وبالتالي الأخلال بأحد اهداف التنمية المستدامة المتمثل في الاستجابة لاحتياجات الأجيال الحاضرة دون ان نعرض للخطر قدرة الأجيال اللاحقة في الاستجابة لحاجياتهم انطلاقا من كون العقار ثروة غير متجددة، وانتهاك القطاعات الغير قابلة للتعمير التي تحددها المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير وكذا استحواذ بعض المستثمرين على عقارات حضرية هائلة في اطار اللجان الوطنية والولائية للاستثمار دون انجاز برامجهم ومشاريعهم ، مما ادى الى تسريع نفاذ الأراضي القابلة للتعمير في فترة وجيزة. مع نقص الدراسات العمرانية المتعلقة بالعقار الحضري وكيفية تسيره واستغلاله وانتاجه، كلها اسباب تدعو الى دراسة هذا الموضوع نظرا لأهميته، هذا ما دفعنا لدراسة مدينة برج بوعريبيج كنموذج للتعرف الى ما ال اليه عقارها ودرجة استهلاكه.

## اهداف البحث :

- \* معرفة اسباب التدهور المتزايد للمجال الحضري واستهلاكه العشوائي والغير عقلاني له.
- \* معرفة مبادئ التنمية المستدامة في استهلاك العقار ومقارنتها بالواقع في مدينة برج بوعريريج.
- \* محاولة وضع سياسة عقارية تهدف الى تدعيم قدرة هذه المدينة وتأمين تنميتها المستدامة حتى تكون قادرة على مواكبة التحولات و التحديات.

## منهجية الدراسة :

## - المنهج المتبع :

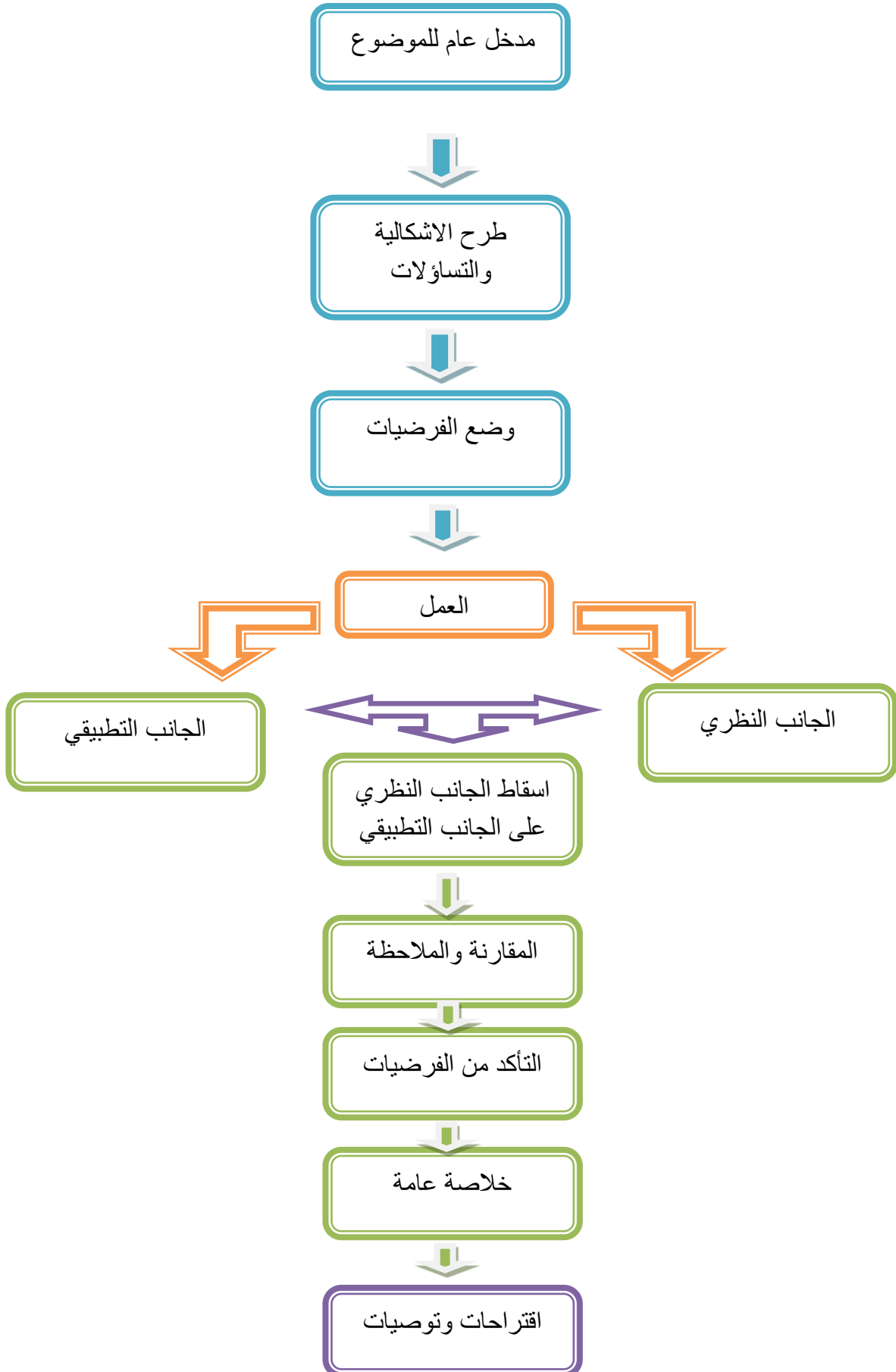
بناءا على طبيعة الموضوع تم الاعتماد على مجموعة من المناهج العلمية المكملة لبعضها البعض، و لدراسة موضوعنا بطريقة جيدة استخدمنا المنهج الوصفي الذي يركز على الوصف الدقيق و التفصيلي للظاهرة او موضوع الدراسة وصفا كميا و وصفا نوعيا كما تم الاعتماد على المنهج التحليلي و ذلك من اجل تحليل البيانات و المعطيات المتوفرة عن الموضوع محل الدراسة والمنهج المقارن لمقارنة الوضع الحالي للظاهرة في الواقع مع ما يجب ان تكون عليه.

- الوسائل المستعملة:

استكمالا لمتطلبات مختلف المناهج فقد اعتمدنا على الوسائل العلمية التالية لجمع المعلومات :

- \* تحليل الوثائق البيانية (مخططات.....)
- \* تحليل الوثائق والسجلات الادارية (تقارير.....)
- \* الجداول الاحصائية.
- \* الدراسات التقنية.
- \* الكتب و المطبوعات.
- \* الصور الفوتوغرافية.
- \* المعاينة الميدانية.

## مخطط العمل



# الفصل الأول

## السند النظري

❖ مفاهيم عامة

❖ ادوات التهيئة والتعمير

❖ التنمية المستدامة

❖ العقار

❖ خلاصة الفصل

## 1. مفاهيم عامة

سنحاول أن نقدم في هذا العنصر، بعض المفاهيم الأساسية، و نترك البعض إلى الفصول الاخرى؛ لأنه هناك من المفاهيم ما يحتاج إلى تفصيل وتحليل دقيقين لا يسمح به في هذا الفصل. والمفاهيم التي سنتطرق لها في الفصول القادمة هي:

- التنمية المستدامة.
- المجال الحضري.
- العقار.
- ادوات التهيئة و التعمير.
- استعمالات المجال.

## المدينة :

يعرفها راتزل (RETZEL) : المدينة بمثابة ناتج أو محصلة ذات تفاعل إيكولوجي الصادر عن فعل الإنسان ودائرة العمراني في البيئة الطبيعية وتغيرها الدائم والدائب لأنماط حياته ، المدينة هي رمز التعاون الودي والعلاقات الوطيدة بين السكان، و(العلم ، الفن ، الثقافة والدين).

المدينة هي مركز التبادل والملتقيات ومكان تواجد العمل ومقر السلطات لفضل كثافة بناياتها وتحركاتها العمرانية التي تخلق قدرة ارتباطيه سطحية، فليست التجهيزات وحدها هي التي تكون المدينة، وإنما حركتها وكثرة الآثار القديمة والمعالم التاريخية للمدينة التي تعطيها قيمتها الحقيقية بمعنى القيمة التي لا يمكن أن تقاس بالمعايير الاقتصادية.<sup>1</sup>

## الاستهلاك المجالي :

إن استهلاك المجال له عالقة بالتغيرات والتحولات التي تعرفها الحاجيات السكانية حيث أن هجرة السكان إلى المدينة تؤدي إلى زيادة الطلب على المساكن والتجهيزات والعمل وهذا ينتج مجالا حضريا أكثر اتساعا مما يؤدي إلى استهلاك المجال تلبية لهذه الحاجيات.<sup>2</sup>

## النسيج الحضري:

هو عبارة عن نظام مكون من عناصر فيزيائية تتمثل في شبكة الطرق، الفضاء المبني، الفضاء الحر، الموقع، والتجاوب بين هذه العناصر يعرف بخصائص الفضاء الحضري الذي يعرف تحولات ثابتة وراجعة للتطور الذي تتعرض له هذه العناصر المكونة عبر مرور الزمن.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - robert retzel. La ville de demain. Page 117

<sup>2</sup> - Alberto Zuchelli, l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine. EPAU. Vol 2-3p1993 p50

<sup>3</sup> - مصطفى بوعيطة، العمران في البلاد الإسلامية، ص51

**التهيئة العمرانية :**

هي نوع من أساليب وتقنيات التدخل المباشر سواء بواسطة الافكار أو القرارات أو بواسطة وسائل الدراسات ووسائل التنفيذ والانجاز لتنظيم وتحسين ظروف المعيشة في المستوطنات البشرية سواء أكان ذلك على المستوى المحلي الاقليمي أو الوطني، وتعتبر التهيئة العمرانية كأسلوب جديد لتطوير وتنمية الشبكة العمرانية بصفة عامة والاستيطان البشري الحضري بصفة خاصة كتكملة للمخططات العامة للمدن التي تكفي برسم حدود المدن ومحاور توسعها واستخدام المجال فيها خلال فترة زمنية معينة بالإضافة إلى الطابع الاداري للمخططات العمرانية الذي ينتهي بالحدود الادارية للمخطط دون النظرة الشاملة والوسطية للمجال الذي يقع فيه النسيج العمراني ويتفاعل معه.<sup>4</sup>

**التسيير العمراني :**

يعبر التسيير العمراني عن محاولات التحكم في التوسع المجالي داخل المدن وتوجيهه نحو الاهداف العمرانية والمعمارية والتهيئة المسطرة، وتشرف الجماعات المحلية والهيئات المتخصصة على ذلك عن طريق أدوات التهيئة والتعمير.<sup>5</sup>

**التوسع العمراني :**

هو عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة، وهو أيضا عملية زحف النسيج نحو خارج المدينة سواء كان أفقيا أو رأسيا.<sup>6</sup>

**التكثيف العمراني :**

تعتبر عملية التكثيف استهلاك للمجال، وذلك من خلال استغلال الجيوب العمرانية الشاغرة الموجودة داخل النسيج العمراني، وهي أيضا عملية رفع في كثافة المباني وعدد الطوابق داخل النسيج العمراني وتهدف هذه العملية إلى إنتاج المجال الحضري واستغلاله بطريقة فعالة لتلبية طلبات السكان المتنوعة.<sup>7</sup>

**مورفولوجية المدينة:**

هي دلالة على وصف شكل المدينة وتركيبها ومظهرها الخارجي ونسيجها الحضري من جهة ، وتحديد انماط استعمال الاراضي ومتابعة التغيرات السكانية التي تطرا على تلك الاستعمالات وتطورها من جهة اخرى.<sup>8</sup>

<sup>4</sup> - د الدكتور بشير التجاني:التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر ،ديوان المطبوعات الجامعية 2008ص.2

<sup>5</sup> - د خلف الله بوجمعة. العمران والمدينة ،دار الهدى.الجزائر 2005 ص 37

<sup>6</sup> - Alberto Zuchelli, introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine.. Vol 2-3p1993 p42

<sup>7</sup> - Alberto Zuchelli, introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine.. Vol 2-3p1993 p41

<sup>8</sup> - احمد علي إسماعيل ، دراسات في جغرافية المدن ، ص 97

## الملكية العقارية :

هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من اجل استعمال الاملاك وفق طبيعتها أو غرضها .وهي سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والانظمة المعمول به<sup>9</sup>.

## الاحتياطات العقارية:

هو عمل قانوني يمكن للجماعات المحلية من الحصول على الأملاك العقارية اللازمة لإنشاء مشاريعها المبرمجة في المدى المتوسط والبعيد ، ويفضله 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 القيمة العقارية ، إخضاع مجمل الأملاك إلى الرسوم العقارية المناسبة وهي تعني الأساليب التي سلكها المشرع الجزائري قبل أخذه المحفظة العقارية بالأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974<sup>10</sup>.

<sup>9</sup> - حمدي باشا عمر . نقل الملكية العقارية . دار هومة 2000 ص 5

<sup>10</sup> - بن خالد الحاج .دراسة اضطرابات السوق العقاري الحضري والعوامل المتحكمة فيه جامعة المسيلة 2008 ص 41

## 2. ادوات التهيئة والتعمير

تتمثل أدوات التهيئة والتعمير أساسا ووفقا لما نصت عليه المادة 10 من قانون 90-29 فيما يأتي: "تتكون أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير ومخططات شغل الأراضي وتكون أدوات التهيئة والتعمير وكذلك التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة أمام الغير. حيث تحدد هذه الأدوات التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات، وقاية النشاطات الفلاحية، حماية المساحات الحساسة، المواقع والمناظر، ومن جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة، البنايات المرصودة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة، النشاطات، المساكن وتحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية.

## ا. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

تطرق المشرع الجزائري للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة و التعمير في مواده من المادة 16 إلى المادة 30 و النصوص التطبيقية له، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بدوره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317.<sup>1</sup>

## - تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

إن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو أداة للتخطيط الالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.<sup>2</sup>

عرفت المادة 10 من قانون 90-29 المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كأداة للتعمير بوجهين قانوني من جهة وتقني من جهة أخرى<sup>3</sup>:

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 177-91، الجريدة الرسمية، العدد 62.

<sup>2</sup> - المادة 16 من قانون 29-90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب قانون 05-04، الجريدة الرسمية، العدد 51.

<sup>3</sup> - Cf. Adja (Djillali), Drobenko (Bernard), op.cit, p137.

■ الجانب القانوني:

- هو تجميع لعدة مفاهيم ذات طبيعة قانونية مثل:
- مخطط أو تخطيط: يدل على المسار الذي يندرج عن طريقه الفضاء والنشاط العمراني تحت سلطة القواعد القانونية للتعمير والتهيئة ويعبر عن إرادة للتنظيم، التأطير وتوجيه النشاط العمراني.
- توجيهي: يعبر عن خصائص المخطط ويعكس مستواه الهرمي مقارنة بأدوات أخرى للتعمير ويوصف عن طريق المادة 16 من قانون 29-90 المعدل و المتمم كقاعدة فوقية محلية فهو مرجعية لمخطط شغل الأراضي.
- التهيئة: تحدد تطورا منسجما لمجموع الإقليم مغطى بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب خصوصيات ومكاسب كل إقليم.
- التعمير: يدل على التنظيم المتعلق بالنشاط العمراني و البناء حسب القواعد التي جاء ا قانون التعمير.

■ الجانب التقني:

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو تنظيم يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مدمجة في القطاعات المعمرة، القابلة للتعمير، مستقبلية التعمير أو غير قابلة للتعمير .

نلاحظ أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ليس فقط الأداة القانونية الرئيسية للتخطيط الطويل المدى من 15 إلى 20 سنة بل هو أيضا أداة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية يحدد التوجيهات العامة في الميدان الفلاحي، الصناعي والسياحي وبشكل تحديثا للمخطط العمراني التوجيهي (PUD).

فهو مخطط توجيهي يوجه التهيئة وتوسع التجمعات السكانية ،يشكل دليلا لتسيير المجال العمراني موضوع في يد المسيرين المحليين ووثيقة تقديرية مستقبلية للتنبؤ يشمل تقدير الاحتياطات في شتى المجالات الاقتصادية و الاجتماعية.

- موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

حدد موضوعه بموجب المادة 16 و المادة 18 من قانون 90 - 29 المعدل و المتمم كما يأتي:

- تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة البلديات وهذا بتقسيم إقليمها إلى أربع قطاعات هي: القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية والقطاعات غير القابلة للتعمير<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> -، المادة 20 و 21 من قانون 25 -90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري ،الجريدة الرسمية، العدد49 ورد فيها تعريف الأرض العمارة و الأرض القابلة للتعمير وكذا المواد من 20 إلى 23 من قانون 29 -90 المعدلان و المتممان

- تحديد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.
- تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها.

جاء المشرع بالمواضيع المذكورة أعلاه التي تمثل مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بصفة شاملة وترك أمر تحديدها للتنظيم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل و المتمم.

#### – اهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

إن الأهداف المنتظرة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تتمثل فيما يأتي<sup>5</sup>:

- تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية أو البلديات المعنية انطلاقا من التوجهات العامة التي تقدمها أدوات التهيئة الإقليمية واعتمادا على مخططات التنمية.
- يحدد شروط عقلنة استعمال المجال ويهدف إلى الاستغلال العقلاني والأمثل للموارد الاقتصادية.
- يحدد آجال إنجاز مخططات شغل الأراضي ومناطق التدخل على النسيج العمراني.
- يقسم المجال المعني إلى قطاعات معمرة، قطاعات قابلة للتعمير على المدى القريب والمتوسط، وقطاعات مستقبلية التعمير وأخرى غير قابلة للتعمير.
- الحفاظ على البيئة، الأوساط الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي.
- الحفاظ على النشاطات الفلاحية.
- تحديد المناطق التي تتطلب حماية خاصة كالمواقع والمناظر والمحيطات الحساسة.
- يحدد توقعات التعمير وقواعده.

تظهر أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في أنه الوثيقة المرجعية لكل أعمال التدخل في العقار وبعد المصادقة عليه يعتبر ملزما لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية حتى للجهة المعدة له.

#### – محتويات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تطبيقا للنصوص القانونية التي تحدد إطاره القانوني المكونات التالية<sup>6</sup>:

أولاً: التقرير التوجيهي.

<sup>5</sup> -Cf.Manuel:"Les instruments et les actes d'aménagement et d'urbanisme en Algérie",synthèses des textes en vigueur,wilaya d'Alger, Agence URBANIS,Juin,2002,pp4-5.

<sup>6</sup> - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177-91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدلة و المتممة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 05-317، الجريدة الرسمية، العدد 62

تحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية ذلك بعد تقديم شرح للوضع الحالي وآفاق التنمية العمرانية و الوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه، حيث يضبط فيه ما يلي:

- تحليل الوضع القائم، تقييمه وتشخيصه بجميع عناصره ووضع الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي، الديمغرافي، الاجتماعي والثقافي للتراب المعني وتحديد إمكانات التنمية التي تتضمن الإطار الفيزيائي والطبيعي للأماكن، التحليل الديمغرافي والسوسيواقتصادي، تعيين الشبكة العمرانية الحضرية والريفية واقتراح آفاق التنمية في البلدية أو البلديات المعنية التي تشمل آفاق السكن والعمل والمرافق على المدى الطويل والمتوسط والقصير.
- قسم التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة في مجال التهيئة العمرانية، حماية الساحل وتخفيف المخاطر الطبيعية والتكنولوجية.

ثانيا: لائحة التنظيم.

إن هذه اللائحة بمثابة تقنين أو تنظيم يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد من 20 إلى 23 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، تحدد فيها الترتيبات القانونية الإجبارية التي يمكن الاحتجاج بها لدى الغير بالنسبة لكل المناطق الواقعة داخل مختلف القطاعات وتشتمل على ما يأتي<sup>7</sup>:

- التخصيص الغالب للأراضي وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة، لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون 02-02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه.
- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.
- الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها، تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها.
- فضلا عن ذلك يحدد شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب الوطني كما وردت في الفصل الرابع من قانون 90-29 المعدل و المتمم تتمثل في: الساحل، الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد.
- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية لاسيما التصدعات الزلزالية أو الانزلاقات الانهيارات التربة والتدفقات الوحلية و ارتصاص التربة و التميع و الفيضانات.

<sup>7</sup> - المواد من 20 إلى 23 قانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المعدل والمتمم، المتعلق بالتهيئة والتعمير.

- مساحات حماية المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات و المنشآت الأساسية لاسيما منها المنشآت الكيماوية و البتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات و الغاز و الخطوط الناقلة للطاقة.
- المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل.
- الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل.

ثالثاً: الوثائق و المستندات البيانية: تشتمل خاصة على المخططات وهي:

- مخطط الوضع القائم: يبرز فيه الإطار المشيد حالياً وأهم الطرق والشبكات المختلفة.
- مخطط التهيئة: يبين حدود ما يأتي:
- القطاعات المعمرة، القابلة للتعمير وتلك المخصصة للتعمير في المستقبل.
- بعض أجزاء الأرض: الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية البارزة.
- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي التي تأتي تنفيذاً له.
- مخطط الارتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
- مخطط تجهيز: يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.
- مخطط يحدد مساحات المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية و المخططات الخاصة للتدخل.
- تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل والدراسات الجيوتقنية أو الخاصة.
- تحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية طبقاً للإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها.
- إجراءات انشاء وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا بعد إتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 على النحو الآتي:

#### 1. إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية:

يتم إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية حيث تتضمن هذه المداولة النقاط التالية<sup>8</sup>:

<sup>8</sup> - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317-05 المؤرخ في 10/09/2005

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى تراب البلدية المقصود (اتجاه التوسع، الطابع الاقتصادي المميز للبلدية، الاحتياجات في جميع القطاعات والعوائق الواجب أخذها بعين الاعتبار).
- كيفية مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية.

## 2. تبليغ المداولة.

يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً للمصادقة عليها و تنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>9</sup>.

### 3. إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط يسمى بقرار ترسيم الحدود:

يتخذ هذا الأخير على أساس مذكرة تقديم ومخطط يرسم حدود البلدية التي يشملها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوباً بالمداولة المتعلقة به حسب الحالات التالية<sup>10</sup>:

- ✓ الوالي: إذا كان الإقليم المعني بإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يمس ولاية واحدة.
- ✓ الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية (وزير الداخلية): بموجب قرار وزاري مشترك إذا كان إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس أقاليم عدة بلديات لولايات مختلفة.
- ✓ إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المراد إعداده يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إنجاز هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات هذا ما أكده أيضا القانون المتعلق بالبلدية.

### 4. إبلاغ بعض المؤسسات و الهيئات العمومية:

كي يتسنى للمؤسسات و الهيئات العمومية الاطلاع على القرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من أجل المشاركة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإبلاغ كل من رؤساء الغرف التجارية، الغرف الفلاحية، رؤساء المنظمات المهنية و رؤساء الجمعيات المحلية كتابيا هذا القرار<sup>11</sup>.

### 5. قرار إجراء التحقيق العمومي:

يعد التحقيق العمومي صورة من صور مشاركة الجمهور حيث يتبنى رئيس المجلس الشعبي البلدي المشروع التمهيدي للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عن طريق مداولة الاعتماد و لإطلاع الرأي العام عليه يعرض المشروع للتحقيق العمومي لمدة 45 يوما لتمكين السكان من إبداء آرائهم وملاحظاتهم حوله يكون ذلك بموجب قرار إداري يتخذ من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني

الرسمية، العدد 62.

<sup>9</sup> - المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 177-91 المعدل والمتمم.

<sup>10</sup> - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 177-91 المعدل والمتمم

<sup>11</sup> - أنظر، المادة 15 من قانون 29-90 المعدل و المتمم وكذا المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 177 - 91 المعدل و المتمم

أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية.

بعد انقضاء مهلة 45 يوما يقفل محضر التحقيق بعد توقيعه من قبل المفوض المحقق، حيث يقوم هذا الأخير خلال مهلة 15 يوما الموالية بإعداد ملف كامل عن التحقيق والنتائج المتوصل إليها يحوله مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>12</sup>.

#### 6. مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على ثلاث مستويات عملا بأحكام المادة 27 من القانون 90-29 حسب الحالة وتبعا لأهمية البلديات كما يأتي<sup>13</sup>:

- بقرار من الوالي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي و البلديات المعنية التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن

- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني للبلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن و يقل عن 500.000 ساكن.

- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلدية أو البلديات المعنية والتي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مما يأتي :

- مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
- رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية المعنية.
- سجل الاستقصاء العمومي والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون.
- الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المبينة في المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل و المتمم.

#### 7. مرحلة مراجعة المخطط وتعديله :

لا يمكن مراجعة أو تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا للأسباب المذكورة في المادة 28 من القانون 90-29 المعدل و المتمم كما يأتي<sup>14</sup>:

- إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها المشار إليها في المادة 19 في طريق الإشباع.
- إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعنية لها.
- يصادق على مراجعة وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بنفس الشروط المنصوص عليها للمصادقة عليه، فمراجعته لا تتم إلا بشروط معينة و باحترام قاعدة توازي الأشكال.

<sup>12</sup>- أنظر، المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 177-91 المعدل و المتمم

<sup>13</sup>- المادة 15 من المرسوم التنفيذي 177-91 المعدل و المتمم.

<sup>14</sup> - Cf. Hafiane (Abderrahim): "Les projets d'urbanisme récents en Algérie", 43rd ISOCARP

## II. مخطط شغل الأراضي :

لقد نص المشرع الجزائري على مخطط شغل الأراضي في قانون التهيئة والتعمير وعلى وجه التحديد في "القسم الثالث" من "الفصل الثالث" الذي جاء بعنوان التهيئة و التعمير أما التفصيل فقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318<sup>15</sup>

### - تعريف مخطط شغل الاراضي:

عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي على النحو التالي: "هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق استخدام الأراضي و البناء عليها." يتضح من خلال هذا التعريف أن مخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة، تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد و حقوق استخدام الأراضي و البناء في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير . يجب إنجازها على صعيد البلدية من أجل توجيه و تنظيم استعمال الأرض طبقا لأحكام القانون 29-90. تمنح قرارات التعمير على أساسه، يكتسب قوة القانون، قابل للمعارضة أمام الغير و يشكل مرجعا تنظيميا للسلطات العمومية المحلية<sup>16</sup>.

### - أهداف مخطط شغل الأراضي:

لقد أكد القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أهداف مخطط شغل الأراضي طبقا لما يلي<sup>17</sup>:

- تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري بالنسبة للقطاع أو القطاعات المعنية، حقوق البناء واستعمال الأراضي.
- تعيين الكمية القصوى و الدنيا المسموح بها في البناء المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البناء المسموح بها و استعمالاتها.
- ضبط المظهر الخارجي للبناءات.
- تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذا تخطيطات و ميزات طرق المرور .
- تحديد الارتفاعات.
- تحديد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و إصلاحها.

<sup>15</sup>- المواد من 31 إلى 38 من قانون 29-90 المعدل والمتمم.

<sup>16</sup>- المادة 31 من قانون 29-90 المعدل و المتمم.

<sup>17</sup>- المادة 31 من القانون 29-90 المعدل والمتمم.

- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها.
- بيان خصائص القطع الأرضية.
- بيان موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها، وموقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة، تحديد إرتفاع المباني و المظهر الخارجي، بيان موقف السيارات أو المساحات الفارغة و المغارس،
- تحديد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية وموقعها وتحديد الطرق و الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذلك آجال إنجازها.

أضاف القانون 04-05 بعض الأهداف الأخرى التي لا بد أن يسعى إلى تحقيقها من خلال إعداد مخطط شغل الأراضي كتحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء من الأهداف ما يمكن استخلاصها أيضا في التنظيم مثل بيان المنافذ والطرق وكيفية وصول الشبكات إليها يهدف أيضا إلى جعل مختلف قرارات التعمير الفردية موافقة لأهداف وتوجيهات المشروع البلدي المحتوى في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفيه تلتقي مصالح الأفراد وإرادة الجماعات المحلية فيرشد الأفراد إلى ما هو مرخص به وما هو ممنوع ويدلهم على الشروط الأساسية وخصائص التعمير والبناء لهذا فهو يحدد بالتفصيل وكما يدل عليه اسمه صعوبات شغل الأراضي.

#### - محتويات مخطط شغل الأراضي:

يعتمد قوام مخطط شغل الأراضي على لائحة التنظيم والوثائق والمستندات البيانية فهو يتكون من جزء تنظيمي مكتوب وجزء بياني (مخططات)<sup>18</sup>:

أولاً: لائحة التنظيم:

تشتمل لائحة التنظيم على ما يأتي:

- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.
- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من قانون التهيئة والتعمير: نوع المباني المرخص لها أو المحظورة و وجهتها، وحقوق البناء.

<sup>18</sup>- المادة 03 من المرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 10/09/2005 المعدلة للمادة 18 من المرسوم التنفيذي 178-91.

تبين لائحة التنظيم بالإضافة إلى ذلك نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية، وكذلك آجال إنجازها.

ثانيا: الوثائق و المستندات البيانية:

تتكون الوثائق و المستندات البيانية مما يأتي:

- مخطط بيان الموقع (بمقياس 2000/1 أو 5000/1).
- مخطط طوبوغرافي (بمقياس 500/1 أو 1000/1).
- خارطة (بمقياس 500/1 أو 1000/1) تبين العوامل الجيوتقنية لتعمير التراب المعني، مصحوبة بتقرير تقني.
- مخطط الواقع القائم (بمقياس 500/1 أو 1000/1) يبرز الإطار المشيد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة و الارتفاقات الموجودة.
- مخطط تهيئة عامة (بمقياس 500/1 أو 1000/1) يحدد ما يأتي:
- المناطق القانونية المتجانسة،
- موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.
- خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحملة الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وما تتحملة الجماعات المحلية.
- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.
- مخطط التركيب العمراني (بمقياس 500/1 أو 1000/1) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم مصحوبا باستحوار يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود أو القطاعات المقصودة.
- باستثناء مخطط بيان الموقع، فإن جميع المخططات المذكورة تعد وجوبا بمقياس 500/1 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية.

- إجراءات إنشاء مخطط شغل الأراضي وتعديله<sup>19</sup>:

#### 1. إجراء المداولة.

- إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية تتضمن ما يأتي :
- الحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي وفقا للتوجيهات التي جاء ا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

<sup>19</sup>- المادة 2 إلى المادة17 من المرسوم التنفيذي رقم 178- 91 المعدل و المتمم

■ بيان كيفية مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية والجمعيات في إعداد هذا المخطط.

تبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليميا وتنتشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

## 2. إصدار قرار إداري تحدد بموجبه الحدود الجغرافية التي سوف يتدخل فيها المخطط:

يصدر هذا القرار عن الجهة المخول لها هذه الصلاحية على النحو الآتي:

✓ الوالي: إذا كان تراب البلدية المعني بإعداد المخطط تابع لولاية واحدة،

✓ الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية (قرار وزاري مشترك):

إذا كان التراب المعني بإعداد مخطط شغل الأراضي تابع لولايات مختلفة.

✓ إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية

البلدية المعنية إسناد مهمة إعداد هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات.

غير أن المقررات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات تدخل في إطار الإجراءات المحددة في القانون لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

## 3. التشاور:

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسات العمومية المشتركة ما بين البلديات بإبلاغ كل من رؤساء غرف التجارة، الفلاحة، المنظمات المهنية والجمعيات المحلية كتابيا بالقرار القاضي بإعداد المخطط.

## 4. تبليغ مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات والهيئات العمومية:

يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات، الهيئات والمصالح الموافقة على إعداد هذا المخطط، تمنح لها مهلة (60) يوما لتقديم آرائها و ملاحظاتها، وإذا انقضت هذه المهلة ولم تجب اعتبر رأيها موافقا.

## 5. عرض المخطط للتحقيق العمومي :

يعرض مخطط شغل الأراضي للتحقيق العمومي لمدة 60 يوما على أن ينشر القرار الذي يعرض المخطط للتحقيق بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة هذه المدة مع ضرورة تبليغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا، ويفتح سجل خاص بالتحقيق ليتمكن المواطنون القاطنون بالمناطق المعنية هذه الأدوات من إبداء آرائهم وملاحظاتهم واعتراضاتهم إن وجدت، على أن تعدل مشاريع المخططات عند الاقتضاء لكي تؤخذ بعين الاعتبار هذه التحقيقات.

### 6. قفل سجل الاستقصاء و تحويله إلى الوالي المختص إقليمياً:

يقفل سجل التحقيق العمومي عند انقضاء مهلة هذا الأخير، يكون ذلك بمحضر و خلال مهلة 15 يوماً الموالية يحوله إلى المجلس الشعبي البلدي المعني ليحول بعد ذلك كل من مشروع مخطط شغل الأراضي مصحوباً بسجل التحقيق والمحضر إلى الوالي المختص إقليمياً كي يدلي برأيه خلال مهلة 30 يوماً ابتداء من تاريخ استلام الملف، إذا انتهت هذه المدة اعتبر رأيه موافقاً.

### 7. مرحلة المصادقة:

هي المرحلة النهائية لإعداد مخطط شغل الأراضي، حيث يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي بعد أن يأخذ بعين الاعتبار نتائج التحقيق العمومي و رأي الوالي المختص إقليمياً. يبلغ إلى الوالي المختص والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية والغرفة الفلاحية.

يوضع تحت تصرف المواطنين عن طريق قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي. إذا لم يكن هناك أي اعتراض، فإن مخطط شغل الأراضي يثبت بصفة فعلية و قانونية و يصبح نافذاً.

### 8. مرحلة المراجعة و التعديل:

- لا يمكن مراجعته مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه إلا للأسباب الآتية:
- عدم إنجاز مخطط شغل الأراضي في الأجل المقرر لإتمامه، سوى الثلث من البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة من التقدير الأولي.
- إذا كان الإطار المبني في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا طلب ذلك وبعد مرور 5 سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.
- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية

## 3. التنمية المستدامة

"بدأت فكرة التنمية المستدامة بالانتشار منذ نشر تقرير Brundtland عام 1987، حيث عرفت التنمية المستدامة بأنها التنمية التي تلبى الاحتياجات الحالية دون أن تساو على قدرة الأجيال القادمة أو تزامها على تلبية احتياجاتها الخاصة. ويشير هذا التعريف إلى ثلاث نقاط رئيسة وهي التنمية أو التطور، الاحتياجات، والأجيال القادمة. فالتنمية وهي مرتبطة بالنمو ذات بعد فيزيائي وكمي إضافة للأبعاد الاقتصادية والثقافية والاجتماعية. أما بالنسبة لتلبية الاحتياجات فهي ذات جانب أخلاقي متعلق بإعادة توزيع المصادر والذي يأخذ عدة أشكال تتضمن الموارد المالية والتقنية والحفاظ على البيئة وعلى أم الموارد "الأرض" بما فيها من مصادر غير متجددة وغابات ومزروعات وغيرها بحيث يتم المحافظة عليها وعدم استنفادها للأجيال الحالية والمستقبلية . كما أنه على الأجيال الحالية ألا تعقد ديونا تقوم بتحميلها للأجيال القادمة، فالأرض والموارد يجب أن تعود إلى كل جيل لوحده وبالكامل بعيدا عن الأعباء والديون والآثار المتركمة".<sup>1</sup>

وتسعى التنمية المستدامة لتحسين البيئة الطبيعية والمبنية عن طريق الحفاظ على الطبيعة وترشيد استهلاك مصادرها، والمحافظة على النظام البيئي وتوازنه ومحاولة تحقيق أكبر قدر ممكن من العدالة الاجتماعية والتقليل من الكلفة والمخاطر التي تنتظر الأجيال القادمة.

كما أن التنمية المستدامة هي القدرة على اعادة الإنتاج. فإعادة الإنتاج هي ليست عملية مضاعفة فقط ولكنها إعادة إحياء كذلك، وهي عملية ديناميكية تغير احتياجات الأجيال الحالية والمستقبلية بطرق تعيد إنتاج وتوازن النظم الاقتصادية والاجتماعية المحلية والبيئية وتصل النشاطات المحلية بالمصالح العالمية . وذلك كله بحيث يستطيع المجتمع والنظام البيئي أو أي نظام مستمر آخر أن يعمل بلا نهاية ودون أن ينهار في النهاية من شدة الإعياء.<sup>2</sup>

وفي حديثنا عن التنمية لا بد من التنويه إلى أن التنمية يجب ألا تتعارض مع النمو. فالنمو له بعد فيزيائي كمي اقتصادي، فيما تأخذ التنمية بعدا نوعيا يتعلق بالتحسين والتقدم بما في ذلك من أبعاد اقتصادية اجتماعية وثقافية.

<sup>1</sup>- مداخلة بعنوان اشكالية التنمية المستدامة و ابعادها كلية العلوم الاقتصادية و التسيير بجامعة سطيف 2008 ص 12.

<sup>2</sup>- نفس المرجع السابق ص13.

## أهداف التنمية المستدامة :

تسعى مبادئ التنمية المستدامة إلى توجيه السياسات العمرانية المستقبلية الفاعلة بحيث تعمل على تحقيق مجموعة من الأهداف<sup>3</sup>، وأهمها:

(1) المحافظة على المصادر واستمرار تزويدها للأجيال القادمة عن طريق الاستخدام الفعال للطاقة غير المتجددة وللمصادر المعدنية من خلال الإنتاجية العالية وإعادة التشغيل وتطوير تقنيات بديلة غير مؤذية للبيئة مع المحافظة على التنوع البيولوجي.

(2) تحسين وتطوير البيئة المبنية ، فالمحافظة على المصادر الطبيعية والمصنعة تحتاج إلى تقليل استهلاك الطاقة والمحافظة على إنتاجية الأرض وتشجيع إعادة استخدام المباني. ومنه لا بد من تطوير تقنيات في الطاقة والبناء والتصنيع والمواصلات ولتحقيق هذه الاستدامة لابد من التنمية واستعمال البيئة المبنية ان يحترما البيئة الطبيعية وينسجما معها وتصمم العلاقة بين الاثنتين لتكون واحدة متوازنة محسنة.

(3) تحسين نوعية البيئة، فالتنمية يجب أن تحترم البيئة بحيث تقلل من التلوث وتحمي النظام البيئي وصحة الإنسان.

(4) تحقيق العدالة الاجتماعية، والحد من سياسات التنمية التي تزيد حجم الفجوة بين الغني والفقير .

(5) تفعيل مبدأ المشاركة السياسية، كلما زاد حجم المساواة زاد حجم التغيرات الأساسية في الاستهلاك ومواقع المصادر وأنماط الحياة. كما أن الاستدامة البيئية لا يمكن تحقيقها دون التزامات سياسية لإحداث التغيير من الأعلى والمشاركة من الأسفل.

## ابعاد التنمية المستدامة :

للتنمية المستدامة ثلاث أبعاد متكاملة ومترابطة والتي يجب التركيز عليها جميعها بنفس المستوى والأهمية، وهي:<sup>4</sup>

▪ البعد البيئي: يتمثل في الحفاظ على الموارد الطبيعية والاستخدام الأمثل لها على أساس مستديم والتنبؤ لها بغرض الاحتياط والوقاية، ويتمحور البعد البيئي حول مجموعة من العناصر نذكر منها:

- الطاقة

- التنوع البيولوجي

<sup>3</sup>- نفس المرجع السابق ص23

<sup>4</sup>- مراد ناصر ، التنمية المستدامة وتحدياتها في الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير ، مجلة التواصل ، العدد 26 جوان 2010 ، ص

- القدرة على التكيف

- الإنتاجية البيولوجية

وتتمثل أهم الاهتمامات البيئية في ظاهرة ارتفاع درجة حرارة المناخ، اختلال طبقة الأوزون، الاستغلال المفرط للموارد الطبيعية والعديد من المشاكل المتعلقة بتلوث الهواء.

▪ البعد الاقتصادي: يتمحور البعد الاقتصادي للتنمية المستدامة حول الانعكاسات الراهنة والمستقبلية للاقتصاد على البيئة، اذ يطرح مسألة اختيار وتمويل وتحسين التقنيات الصناعية في مجال توظيف الموارد الطبيعية. وتمثل العناصر التالية البعد الاقتصادي :

- النمو الاقتصادي المستديم.

- العدالة الاقتصادية.

- اشباع الحاجات الأساسية.

وتوفق التنمية المستدامة بين البعدين السابقين من خلال ضرورة المحافظة على الطبيعة من جهة وضرورة تقدير نتائج الأعمال البشرية على الطبيعة من جهة أخرى.

▪ البعد الاجتماعي: تتميز التنمية المستدامة بهذا البعد الذي يمثل البعد الإنساني، اذ تجعل من النمو وسيلة للالتحام الاجتماعي وضرورة اختيار الإنصاف بين الأجيال. اذ يتوجب على الأجيال الراهنة القيام باختيارات النمو وفقا لرغباتها ورغبات الأجيال القادمة، وهكذا فان كل من البعد البيئي والاقتصادي يرتبط بشكل كبير بالبعد الاجتماعي، ونذكر فيما يلي أهم عناصر البعد الاجتماعي :

- المساواة في التوزيع

- المشاركة الشعبية

- التنوع الثقافي

- الإنصاف والعدل في اختيارات النمو .

ومثال على كيفية التكامل ما بين ابعاد التنمية المستدامة في القضايا التنموية، محددة بوضوح في الجدول التالي للأهداف الرئيسية من تحقيق التنمية المستدامة في (07) قضايا تنموية هامة :

قضية	الاستدامة الاقتصادية	الاستدامة الاجتماعية	الاستدامة البيئية
المياه	ضمان الإمداد الكافي و رفع كفاءة استخدام المياه في التنمية الزراعية و الصناعية و الحضرية	تأمين الحصول على الحياة النظيفة الكافية للاستعمال المنزلي و الزراعة الصغيرة للأغلبية الفقيرة	ضمان الحماية الكافية للمجمعات المائية و المياه الجوفية و موارد مياه العذبة و أنظمتها الايكولوجية.
الغذاء	رفع الإنتاجية الزراعية و الإنتاج من اجل تحقيق الأمن الغذائي الوطني و الإقليمي والتصدير	تحسين إنتاجية الأرياح الزراعة الصغيرة و ضمان الأمن الغذائي المنزلي	ضمان الاستخدام المستدام و الحفاظ على الأراضي و الغابات و المياه والحياة البرية و الاسماك و موارد المياه
الصحة	الرعاية الصحية و الوقائية و تحسين الصحة و الأمن في مواقع العمل	فرض معايير للهواء و المياه والضوضاء لحماية صحة البشر و ضمان الرعاية الصحية الأولية للأغلبية الفقيرة	ضمان الحماية الكافية للموارد البيولوجية و الأنظمة الايكولوجية و الأنظمة الداعمة للحياة
المأوى و الخدمات	ضمان الإمداد الكافي واستعمال الكفاء لموارد البناء و نظم المواصلات	ضمان الحصول على السكن المناسب بسعر المناسب بالإضافة إلى الصرف الصحي و المواصلات للأغلبية الفقيرة	ضمان استخدام المستدام و المثالي للأراضي و الغابات و الطاقة و الموارد المعدنية
الطاقة	ضمان الإمداد الكافي و الاستعمال الكفاء للطاقة في مجال التنمية الصناعية و المواصلات و للاستعمال المنزلي	ضمان الحصول على الطاقة الكافية للأغلبية الفقيرة خاصة وبدائل الوقود الخشبي	خفض الآثار البيئية للوقود الحفري على النطاق المحلي و الإقليمي و العالمي و التوسع في التنمية و استعمال الغابات و البدائل المتجددة الأخرى
التعليم	ضمان و فرة المتدربين لكل القطاعات الاقتصادية الأساسية	ضمان الإتاحة الكافية للتعليم للجميع من اجل حياة صحية ومنتجة	دخال البيئـة في المعلومات العامة و البرامج التعليمية
الدخل	زيادة الكفاءة الاقتصادية و النمو و فرص العمل في القطاع الرسمي	دعم المشاريع الصغيرة و خلق وظائف للأغلبية الفقيرة في القطاع الغير الرسمي	ضمان الاستعمال المستدام للموارد الطبيعية الضرورية للنمو الاقتصادي في قطاعات الرسمية و غير الرسمية

## مبادئ التنمية المستدامة :

## ▪ مبدأ الاحتياط:

عرف القانون الدولي للبيئة منذ السبعينات، تطورا ملحوظا لمسايرة مختلف الأخطار الجديدة، فبعدها كان مجرد قانونا في حالات الاستعجال لمواجهة الكوارث حيث دخل مرحلة جديدة إذ أصبح قانونا موجهها أيضا نحو المستقبل في إطار التنمية المستدامة.<sup>5</sup>

و في هذا السياق ظهر مبدأ الحيطة الذي بموجبه اتخاذ التدابير اللازمة لاستدراك التدهور البيئي، حتى في حالة غياب اليقين العلمي القاطع على الأنشطة الملزم القيام بها. فمبدأ الحيطة يتصرف بميزة التنسيق و التوقع و هو موجه كليا أو جزئيا نحو المستقبل، واستنادا للمعطيات العلمية الحالية يجب العمل قبل الحصول على أي دليل لاحتمال تحقق الضرر. و من الناحية القانونية فمبدأ الاحتياط منصوص عليه ضمن مبدأ الخامس عشر من إعلان ريو حول البيئة و التنمية ، و هو بذلك يعطي المعنى الأولي للمبدأ على انه لا يفتقر إلى اليقين العلمي.<sup>6</sup>

## ▪ مبدأ المشاركة:

التنمية المستدامة عبارة عن ميثاق يقر بمشاركة جميع الجهات ذات العلاقة في اتخاذ القرارات الجماعية من خلال الحوار، خصوصا في مجال التخطيط و وضع السياسات و تنفيذها، فالتنمية المستدامة تبدأ في المستوى المحلي، و هذا يعني أنها تتطلب في تحقيقها بشكل مناسب من أشكال اللامركزية، و التي تمكن الهيئات الرسمية و الشعبية بوجه عام من المشاركة في خطوات الإعداد و التنفيذ و المتابعة خطط التنمية.<sup>7</sup>

## ▪ مبدأ الإدماج:

وفي الإطار القانوني نلمس هذا المبدأ بدمج الأبعاد البيئية عند صنع القرار، بما في ذلك المسائل المتعلقة بالبيئة و التنمية على مستويات السياسة و التخطيط و الإدارة، و الإطار القانوني و التنظيمي له صلة بالاستخدام الكفء للأدوات الاقتصادية و حوافز السوق.<sup>8</sup>

## ▪ مبدأ الملوث الدافع:

<sup>5</sup> حسونة عبد الغني، " الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة"، مذكرة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق تخصص قانون اعمال، جامعة

محمد خيضر، بسكرة، 2012، ص 25

<sup>6</sup> حسونة عبد الغني، المرجع السابق، ص 25

<sup>7</sup> - حسونة عبد الغني، المرجع السابق، ص 26

<sup>8</sup> حسونة عبد الغني، المرجع السابق، ص 27

يعد مبدأ الملوث الدافع من بين أهم المبادئ القانونية التي تحقق التنمية المستدامة بشكل كبير و فعال و كونه مرتبط بالجانب الاقتصادي للنشاطات الملوثة، و امتد تأثير هذا المبدأ إلى القوانين الداخلية للدول و منها القوانين الجزائرية، حيث اقره المشرع ضمن المادة 03 من قانون 01/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، و تم تطبيقه و تكريسه من خلال العديد من القوانين المالية.<sup>9</sup>

### واقع التنمية المستدامة في الجزائر :

ان واقع التنمية المستدامة في الجزائر يظهر من خلال التنمية الاقتصادية والتنمية السياسية والتنمية الاجتماعية فالتنمية الاقتصادية في الجزائر ركزت على القطاع الصناعي كأساس لتحقيق التنمية الاقتصادية، وخصي باهتمام واسع وخصصت له مبالغ طائلة ، وبذلك أصبح يشغل حيزا كبيرا في الاقتصاد الجزائري يسعى خلاله لتحقيق تنمية للبلاد وتلبية الحاجات الوطنية المتزايدة ، لكن من خلال الاستغلال اللاعقلاني واللا رشيد لموارده وطاقاته جعل تسييره سلبي، ويظهر ذلك في أن مردوده غير مقبول ، والكم الهائل من الفضلات والنفايات وتأثيرها السلبي على المجتمع والاقتصاد و البيئة .

ف نجد أن اقتصاد الجزائر يعتمد على قطاع المحروقات دون غيره وهو اقتصاد هش بالرغم من توفر الإمكانيات<sup>10</sup> .

- أما التنمية السياسية فنجد أن الجزائر عملت على تحقيقها من خلال مجموعة من السياسات وذلك من خلال إدراكها لمشاكل التي تواجه تحقيق التنمية السياسية من بينها : عدم قيام مجتمع مدني حقيقي وعدم توفر العقلانية والرشادة في الإدارة ، ووجود التسلطية في الممارسة السياسية.

- أما بالنسبة للتنمية الاجتماعية: فنجد أنه من بين الوقائع الاجتماعية سياسية التشغيل ، عملت الجزائر بالاهتمام بالجانب البشري والمادي، وذلك لتوفير كل وسائل العيش الكريم للمواطن الجزائري. حيث تواجه الجزائر عدة تحديات من اجل تحقيق التنمية المستدامة وهي :

#### • ضعف معدل النمو الاقتصادي:

يعتبر هذا الضعف من أهم المؤشرات في التحليل الاقتصادي، والذي يتعلق بالارتفاع المتواصل للإنتاج، المداخيل و ثروة الأمة. حيث أن اعتماد الجزائر لعوائد البترول كمصدر تمويلي لبرامج التصنيع، جعل الاقتصاد الجزائري يرتبط بنقلبات أسعار هذه المادة وتغيرات المحيط الدولي، والتي لا تعتبر محصلة إنتاج حقيقي للثروة. وقد اتخذت الجزائر عدة إصلاحات اقتصادية بهدف تصحيح الاختلال وإعادة توجيه الاقتصاد الوطني نحو اقتصاد السوق. ومن أهم هذه الإجراءات التصحيحية إخضاع المؤسسات العمومية للقانون التجاري في معاملاتها، وتشجيع المؤسسات على التصدير من خلال اعتماد صيغة ميزانيات

<sup>9</sup> - حسونة عبد الغني، المرجع السابق ص 27

<sup>10</sup> - عكاش فضيلة، الآثار السياسية للانفتاح الاقتصادي في الجزائر، كراسات الملتقى الوطني الأول حول التحول الديمقراطي في الجزائر المنعقد بتاريخ 11/10 ديسمبر 2005، الجزائر: دار هومة للنشر ، 2006 ، ص 90.

العملة الصعبة، بالإضافة إلى مراجعة نظام الأسعار من خلال تحريرها وجعلها معتمدة على قواعد السوق.<sup>11</sup>

لكن وبالرغم من هذه الإصلاحات، إلا أن الأوضاع الاقتصادية لم تتحسن في نهاية الثمانينات، وعلى وجه الخصوص بالنسبة لمعدلات النمو الاقتصادي والتي شهدت معدلات سالبة. ولتحسين مستوى النمو الاقتصادي، ينبغي تعميق الإصلاحات الهيكلية من خلال ترقية الاستثمارات والنشاط الاقتصادي للدولة، عن طريق تشجيع بعض القطاعات الاقتصادية ذات الأولوية مثل قطاع الفلاحة، إضافة إلى إصلاح النظام الجبائي في سياق تحفيز وتشجيع الاستثمار، وضرورة تجنب تبذير الموارد العمومية في الإدارات والمؤسسات الاقتصادية العمومية، وذلك من خلال عصنة التسيير.

#### • تفشي البطالة:

بدأت مشكلة البطالة تتفاقم منذ 1985م، وهذا نتيجة الانكماش الاقتصادي وقلة الموارد المالية للدولة، الأمر الذي أدى إلى اتخاذ العديد من الإجراءات الهادفة لمحاربة البطالة ودعم التوظيف والتشغيل وذلك عن طريق عدة أجهزة مختلفة، حيث تقلص الاستثمارات الخالقة لمناصب العمل، وبالتالي الاختلال في سوق العمل بين عارضيه وطالبيه. ولزيادة فعالية مكافحة البطالة، يجب بناء استراتيجية شاملة تركز على ترقية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وتحسين نظم المعلومات الإحصائية حول التشغيل، إضافة إلى إقامة المنشآت القاعدية والتأهيل مع احتياجات سوق العمل الاقتصادية، وتحسين مناخ الاستثمار المشجع لتوفير فرص عمل كافية وضرورة وجود التنسيق بين مراكز التكوين والتعليم.<sup>12</sup>

#### • تفاقم الفقر:

يعد تفاقم الفقر من أعظم المشكلات الاقتصادية والاجتماعية التي تواجه الجزائر واستقرارها، فقد ساهمت الإصلاحات الاقتصادية المتخذة من طرف الدولة الجزائرية سنوات الثمانينات وبرنامج التعديل الهيكلي في التسعينيات إلى زيادة حدة هذه الظاهرة، خصوصا في ظل التحول من اقتصاد اشتراكي إلى اقتصاد السوق الذي يضبطه قانون المنافسة، لنجد 14 مليون جزائري في حاجة إلى مساعدة. ولمكافحة الفقر في الجزائر، تم اسناد هذه المهمة الجديدة إلى وزارة التضامن الوطني والمتعلقة أساسا بمحاربة الفقر والاقصاء الاجتماعي، حيث تتمركز الاستراتيجية المنتهجة في نشاطات التضامن الوطني، الشبكة الاجتماعية، برامج المساعدة على العمل. ونتيجة لكل ذلك عرّف مؤشر الفقر تحسنا ملحوظا، و للتقليل من حدة هذه الظاهرة، يجب تفعيل دور المنظمات غير الحكومية في محاربة الفقر، وتشجيع الاستثمار وتحقيق الانعاش الاقتصادي، إضافة إلى تكيف تدخل الدولة لضمان حماية المجتمع من الانعكاسات الاجتماعية

<sup>11</sup> - محمد بوديسة ونور الدين عسلي، نحو بناء استراتيجية متكاملة للحد من البطالة وتحقيق التنمية المستدامة. ص 28

<sup>12</sup> - محمد بوديسة ونور الدين عسلي، مرجع سابق. ص 28 1

المنجرة عن الانتقال إلى اقتصاد السوق وتبني سياسة اجتماعية سليمة تتركز على حاجيات الفقراء، تترسخ في عقد اجتماعي مدعوم بعقد اقتصادي.<sup>13</sup>

#### • التلوث البيئي:

ارتبطت مشكلات التلوث البيئي في الجزائر بطبيعة سياساتها التنموية المنتهجة منذ الاستقلال إلى غاية الثمانينات؛ حيث أهملت هذه المخططات الاقتصادية والاجتماعية الاعتبار البيئية، الأمر الذي نتج عنه زيادة حدة التلوث الصناعي بشتى أشكاله، ومخاطر التصحر وتدهور الغطاء النباتي، إضافة إلى تدهور الإطار المعيشي للأفراد، وهذا راجع أساسا إلى إهمال قضايا البيئة في البرامج التنموية، وسوء استغلال موارد الطاقة، إضافة إلى قيام صناعة تعتمد على الاستهلاك المكثف للطاقة التقليدية وعدم التوسع في استعمال الطاقات النظيفة.

#### افاق التنمية المستدامة في الجزائر:

شرعت الجزائر في سبيل تحقيق التنمية المستدامة إلى وضع آفاق تنموية على المدى البعيد لضمان حاجيات الحاضر ومستقبل الأجيال القادمة ، فرات في ظل تحقيق التنمية المستدامة وضع استراتيجية لل عشرية من 2001 إلى 2011 تدرج حوله تحقيق بعض أهداف من بينها ، إدماج الاستمرارية البيئية في برامج التنمية الاجتماعية والاقتصادية ، والعمل على النمو المستدام عن طريق مشاريع :

#### ✓ مشروع تهيئة الاقليم الجزائري :

صدر المشرع الجزائري قانون يتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة<sup>14</sup> الذي صدر في 2001 يهدف إلى:

- مكافحة أسباب النزوح الريفي وانعاش المناطق المهمشة.
- اعداد استراتيجية لإعادة التوازن في توزيع النشاطات ووسائل التنمية
- المحافظة على البيئة وتثمين الأنظمة البيئية.
- وضع بنية حضرية حقيقية وتنظيم سياسة المدينة.
- دمج البعد المغاربي والمتوسطي وترقية التنمية المحلية والتسيير التساهمي.

أما بالنسبة للاستراتيجية الوطنية فهي ترمي إلى تكريس التنمية المستدامة عن طريق ثلاث محاور:

- بعث التنمية الاقتصادية لإنشاء الثروات ومناصب الشغل ومكافحة ظاهرة الفقر .
- الحفاظ على الموارد الطبيعية المحدودة كالمياه والأراضي الفلاحية والتنوع البيئي.
- تحسين الإطار المعيشي للسكان من خلال تسيير أمثل للنفايات وعملية تطهير لمختلف الشبكات.

<sup>13</sup> -conseil national économique et social en coopération avec le programme des nations unies pour le développement, rapport national sur le développement humain, Alger, 2006, p : 35.

<sup>14</sup> - يحي وناس ، دليل المنتخب المحلي لحماية البيئة ، الجزائر : دار العرب للنشر والتوزيع ، 2001 ، ص 340

ومن اجل تحقيق هذه الأهداف تم وضع برنامج يتمثل في المخطط الوطني المتعلق بالتهيئة التنموية المستدامة، ويتطلب هذا المخطط وضع تدابير قانونية ومؤسسية وكذا طرق المتابعة والمراقبة . فقد وزع المشرع الجزائري برامج الجهات لتهيئة الاقليم والتنمية المستدامة بحسب التجانس الطبيعي على المستوى الوطني.

✓ مشروع قانون التنمية المستدامة للسياحة ومناطق التوسع والمواقع السياحية :

صادق مجلس الشعبي الوطني يوم الاثنين 2003/01/06 على القانون التنمية المستدامة ومناطق التوسع والمواقع السياحية، وقد أخذت التعديلات المقترحة على المشروع بعين الاعتبار ضرورة الارتقاء بقطاع السياحة إلى مصاف القطاعات المدرة للثروة وتسييره عقلانيا<sup>15</sup>.

وتتمحور التعديلات حول ضرورة وضع حد للفوضى وعدم الانسجام الموجودين في التنمية السياحية الذي تعرفهما المؤسسات السياحية الوطنية ، عن طريق تبني أسلوب جديد في تسيير هذه المؤسسات يضمن الاستمرارية في العمل ، ويعتمد على تهمين الثروات الطبيعية والثقافية والحضارية المتاحة، وكذلك حول إعادة الاعتبار إلى المؤسسات الفندقية والسياحية قصد رفع مستواها وقدرتها الإيوائية والاستقبلية مع تنوع العرض السياحي وتطور أشكال جديدة من الأنشطة السياحية .

وفي الأخير اجمعوا على الأهمية التي تتضمنها عملية ضبط استراتيجية وطنية واضحة في ميدان السياحة ، وتحديد أولويات السياحة المراد تطويرها على المستوى الدولي.

صادق المجلس على مشروع القانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية مع تسجيل تعديل على نص المشروع وتركزت التعديلات حول العقار السياحي الذي يعرقل الاستثمار السياحي عبر مختلف ولايات الوطن ، وتمثلت التعديلات في إلغاء أو تعديل بعض المواد الواردة في المشروع كذلك المتعلقة بالولايات ومخطط التهيئة السياحية وآليات المراقبة.

✓ مشروع الصرف الصحي للنفايات :

الجزائر تنتج سنويا ما يقدر بـ 200 ألف طن من النفايات الخاصة الخطيرة الناتجة أساسا عن النشاطات الصناعية والزراعية والعلاجية، هذه الأخيرة كانت تخزن ضمن وحدات انتاجية أو يتم التخلص منها بطرق غير قانونية في المزابل العمومية المخصصة أساسا للنفايات المنزلية ، وفي الحالة تكون مصدر خطر دائم يتسبب في تلوث المياه السطحية والجوفية ، وقد شرعت الجزائر في وضع استراتيجية بيئية وطنية معتمدة على التقرير الوطني حول وضعية البيئة والمخطط الوطني للنشاطات البيئية والتنمية المستدامة، بحيث تتمكن من التسيير النفايات الخاصة تسييرا جبريا يخضع لمقاييس بيئة عالمية ، هذه التنمية المعلن عنها في كل ولايات الجزائر تسمح ببقاء على الأخطار المتعلقة بتسيير الموارد الكيماوية

<sup>15</sup>- يحي وناس ، دليل المنتخب المحلي لحماية البيئة ، الجزائر : دار العرب للنشر والتوزيع ، 2001 ، ص 340

الخطرة والنفايات الخاصة وقد انطلقت وزارة تهيئة البيئة والأقاليم في إحصاء وطني شامل لكل النفايات الخاصة من خلال تنظيم ورشات عمل لتدريب اشخاص من قطاعات المنتجة لهذا النوع من النفايات يقومون بعملية الإحصاء وفق منهجية مدروسة. وبالفعل شهدت 07 ولايات في البلاد هي الجزائر، سكيكدة ، غرداية ، تلمسان ، مسيلة ، باتنة ، تنظم ورشات دراسة ، كل واحدة منها يومين تحت إشراف خبراء دوليين وشملت المهندسين المكلفين بملف النفايات الخاصة على مستوى المفتشيات الولائية للبيئة ولدا مسؤولي الخلايا البيئية داخل المؤسسات التي تفرز النفايات الخاصة في الجزائر، وقد تضمن جدول أعمال الورشات الوضعية العالية لتسيير النفايات الخاصة في الجزائر تسهيلات التي يقدمها قانون جديد وكذلك وضع مخطط لتنسيق العمل بين مختلف الجهات.

وقد صادق المجلس الشعبي الوطني أثناء مناقشة قانون الميزانية 2002 في مشروع قانون مراقبة و تسيير النفايات وطرق التخلص منها، وتجدر الإشارة إلى أن المخطط الوطني للنفايات الخاصة يسمح بتقرير كميتها وخصائص النفايات التي يمكن إعادة تدويرها وتلك التي يتم التخلص منها كما تسمح بتحديد عدد مراكز ومواقع معالجة الموجودة في أنحاء البلاد ومن ثمة استنتاج الأولويات اللازمة لإنشاء مراكز جديدة واختيار أنظمة الجمع والتفريغ والفرز مع الأخذ بالإمكانات المالية والاقتصادية في عين الاعتبار.<sup>16</sup>

#### ✓ مشروع الطاقات المتجددة :

جمع مشاركون في ملتقى حول موضوع الطاقة والتنمية المستدامة الذي انطلقت أشغاله بولاية أدرار على ضرورة ترشيد استعمال الطاقات المتجددة لضمان تنمية مستدامة حيث ابرز باحثون و أساتذة جامعيون خلال أشغال اليوم الأول الذي تحتضنه الجامعة الإفريقية "العقيد أحمد دراية" بأدرار أكد بأهمية الطاقات المتجددة باعتبارها عاملا أساسيا لتحقيق التنمية المنشودة وضرورة استغلالها بشكل عقلاني لأنها كفيلة بمواجهة تحديات التنمية، وأكد في هذا الخصوص مدير مركز تطوير الطاقات المتجددة ببوزريعة بالجزائر العاصمة ، "ياسع نورالدين" أن ترشيد استعمال الطاقة المتجددة تضمن أيضا التقليل من الأضرار التي تلحق بالبيئة كالاختباس الحراري الذي يؤدي إلى تغيرات مناخية.<sup>17</sup>

ان مركز الطاقات المتجددة ووحداته الفرعية الثلاثة بكل من بو سماعيل وغرداية ، وأدرار يعكف على انجاز مشاريع بحثية هامة في هذا المجال على غرار المشروع الضخم المتمثل في إنجاز مشروع مولد كهربائي هجين ( طاقة شمسية ، غاز وقطب تكنولوجي بالمدينة الجديدة بوغزول (ولاية المدية) لتمكين الباحثين من إجراء بحوث وتكوين الطلبة في مجال الطاقة المتجددة، ويشارك في هذا الملتقى باحثون

<sup>16</sup> - خبايا عبد الله ، بوقرة رابع ، الوقائع الاقتصادية والعولمة الاقتصادية والتنمية المستدامة ، ص 370.371  
<sup>17</sup> - وزارة الطاقة والمناجم ، مديرية الطاقة الجديدة والمتجددة ، " دليل الطاقات المتجددة" الجزائر: 2007 ، ص 41.

من دول أجنبية كاليابان بالاضافة إلى مجموعة أخرى من السعودية والإمارات والمغرب وتونس وفرنسا  
واسبانيا .<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup>- وزارة الطاقة والمناجم ، مديرية الطاقة الجديدة والمتجددة ،نفس المرجع ص 41.

## 4. العقار

## - تعريف العقار:

هناك عدة تعريفات للعقار نذكر منها ما يلي:

قد عرف المشرع الجزائري العقار في المادة 683 من القانون المدني والتي تنص: " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهي عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.<sup>1</sup> ويؤخذ من التعريف السابق أن القانون يقسم الأشياء إلى عقار ومنقول، وقد عرف العقار بأنه كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف كالأرض والمباني، ثم بين أن المنقول هو كل شيء ما عد العقار كالنقود والملابس ومع ذلك جعل القانون بعض المنقولات عقارات بالتخصيص، كما سنرى فيما بعد، كما جعل بعض العقارات منقولات بحسب المأل.

- تعريف التشريع العقاري: هو مجموعة من الأحكام والإجراءات والنصوص القانونية الصادرة عن السلطات التشريعية، وتتعلق هذه الأخيرة بالتسيير والتنظيم المحكم الخاص بالمجال العقاري.<sup>2</sup>

- تعريف العقار الحضري: يمكن القول بان العقار الحضري هو الواقع ضمن المحيط العمراني المشكل للبلدية والذي تستعمله الدولة مباشرة أو بواسطة مصلحة عمومية تلبية لاحتياجات المواطنين والمؤسسات ويتكون من:<sup>3</sup>

- المباني: يمكن أن تشمل العقارات الحضرية مجموعة المباني العمومية المتواجدة بها في الإدارات والمصالح وباقي هيئات الدولة.
- التجهيزات العمومية: هي مجموع المؤسسات العمومية التي تقدم خدماتها للمواطنين من خلال محطات ومراكز مخصصة .
- السكنات الاجتماعية: المساكن الفردية والجماعية التي تقيمها المؤسسات العمومية بدعم من الخزينة.

## أهمية العقار:

- الأهمية الاجتماعية :  
تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية للوضعية الاجتماعية للأفراد.
  - الأهمية الاقتصادية :
- الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد ولذلك ارتبطت الحضارات

<sup>1</sup>- القانون المدني الجزائري مادة 688

<sup>2</sup>- زهدي يكن - شرح مفصل لقانون الملكية العقارية - الجزء الأول - ص 46.

<sup>3</sup>- زهدي يكن- مرجع سابق ص 46.

الإنسانية قديما وحديثا بهذا الموروث وجعلته أساسا في تقدمها ورقبها فبقدر تنظيم وتوجيه الاستثمار العقاري يمكن التحكم في الاتساعات الاقتصادية بمختلف أشكالها (صناعية، فلاحية، عمرانية).

#### ■ 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 مدلولاً واحداً هو إخضاع الملكية العقارية في الجزائر للقانون الفرنسي وبالتالي التحكم في مصدر الرزق ومن تم السيطرة على النسيج الاجتماعي والاقتصادي والديني للأهالي.

#### ■ الأهمية العمرانية:

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

### أنواع العقار:

#### العقارات ثالثة أنواع:

- 1- العقارات بطبيعتها: هي كل الاشياء المادية التي لا يكون بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل ، فتشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني ونباتات وأشجار .
- 2- العقارات بحسب موضوعها: عرفتها المادة 684 من القانون المدني بقولها: يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.<sup>4</sup>
- 3- العقارات بالتخصيص: إن العقارات بالتخصيص هي منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار لانها معده لخدمة عقار أو استغلاله أو مخصصة له، ولهذا جاء في الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني تعريفا لها : "غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه بين عقار يملكه، رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".<sup>5</sup>

- شروط صيرورة المنقول عقار بالتخصيص: يضع القانون أربعة شروط ليصبح المنقول عقارا بالتخصيص:

#### ■ أن يكون لدينا منقول بطبيعته وعقار بطبيعته.

<sup>4</sup> - أمين السيد أحمد لطفي - معايير أخلاقيات المحاسبين المهنيين - الدار الجامعية للنشر ، الطبعة الأولى - 2007 - مصر - ص 74

<sup>5</sup> - محمد حسنين - الموجز في نظرية الحق - الوجه العام - SNED 1980 - ص 206

- أن يكون مالك العقار هو مالك المنقولات في الوقت نفسه.
- أن ترصد هذه المنقولات لخدمة العقار.
- توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابطة بين المنقول والعقار.

### الخواص المميزة للعقار:

#### 1- الخواص الملموسة:

- الثبات: حتى وان استخراج المعادن والثروات الطبيعية من الأرض أو العقار، فان الموقع الجغرافي للعقار يظل دائما كما هو.
- المتانة والدوام: إذ لا يمكن تدمير الأراضي أو استهلاكها على الرغم من إمكانية تغيير مظهرها إلا أنها تظل قائمة.
- عدم التجانس وتفرد العقارات: حيث لا يوجد عقار مثل الآخر في المادة والشكل والحجم والرتبة والمعادن حتى وان بدا عقاران متشابهان في كل النواحي فسوف يكونا مختلفين في الموقع الجغرافي.

#### 2- الخواص الاقتصادية:

- يتميز العقار بخاصية الندرة أي أن عدد العقارات محدودة فنتيجة لذلك اوجد طلب قوى في منطقة استراتيجية ستزداد قيمة العقارات.
- التبدل: إذ بإمكان التعديلات التي تحدث في العقار ان تغير من قيمته إما بالإيجاب أو السلب.
- الثبات: يعني أن الاستثمار في العقارات هو استثمار طويل المدى، وذلك بسبب الخصائص الطبيعية التي تتضمن الثبات وعدم التدمير ، أيضا فبالاستثمار في الملكية يصبح ثابتا أيضا ، حيث لا يمكن نقل العقار من مكان إلى آخر إذا أصبح السوق مناسباً في مكان آخر.

#### 3- خواص اخرى للعقار:

- ترتب على العقار حقوق كحق الإرتفاق وحق الرهن الرسمي وحق التخصيص بينما الحقوق التي ترد على منقول تعتبر أموالا منقولة.
- الحقوق العينية الواردة على عقار تعتبر أموالا عقارية كذلك الدعاوي العقارية
- يمكن تنظيم إجراءات التسجيل والقيود بالنسبة إلى العقار لأن له مقرا ثابتا، ولا يمكن ذلك بالنسبة إلى المنقول فليس له مقر ثابت، ومن ثم تسري قواعد التسجيل والقيود على العقار، أما المنقول فتسري عليه قواعد الحيابة لأنه لا يحتويه مكان ثابت ولا ينضبط التعامل في شأنه إلا بالحيابة.
- يجوز تملك العقار بالشفعة، بينما لا شفعة في المنقول، كما يجوز تملك المنقول بمجرد الحيابة، بينما لا يجوز تملك العقار بمجرد الحيابة إلا إذ استمرت الحيابة 10سنوات بشروط معينة، كما أن هناك بعض العقارات يمنع القانون تملكها لإعتبارات معينة.

- في السابق كانت الأعمال التجارية تقتصر على المنقولات فقط أما الأعمال المتعلقة بالعقارات فإنها لا تعتبر أعمالا تجارية ويبرر ذلك أن الأعمال التجارية تقتضي سرعة تداول المال وتبسيط الإجراءات, وهذا ما تستجيب له طبيعة المنقول إذ الحركة من خصائصه, وما تستعصي عليه طبيعة العقار الثابت المستقر, ولكن هذا التبرير أخذ في الوقت الحاضر يفقد كثيرا من وزنه, وهناك ميل واضح في الفقه التجاري إلى إدخال أعمال تتعلق بالعقار ضمن الأعمال التجارية, وهذا ما أخذ له المشرع الجزائري في المادة 2 من القانون التجاري من الأمر 96/27 والمادة 04 من المرسوم التشريعي 93/03 الصادر في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري.
- في قانون الإجراءات المدنية, الإختصاص المحلي يكون للمحكمة الذي يوجد العقار بدائرتها كما أن إجراءات الحجز على العقار تختلف عن إجراءات الحجز على المنقول والسبب في ذلك أن العقار له مقرا ثابتا يتميز معه تحديد المحكمة المختصة على هذا الوجه, أما المنقول فليس له مقر ثابت فيتعذر أن تكون المحكمة التي يوجد في دائرتها موطن المدعى عليه. المختصة في شأنه المحكمة التي توجد في دائرتها المنقول<sup>6</sup>.
- في القانون الدولي الخاص, القانون الواجب التطبيق بالنسبة إلى العقار واحد لا يتغير, إذ هو قانون موقعه (Lex reistae) وموقع العقار ثابت في مكان واحد, أما بالنسبة إلى المنقول فإن القانون الواجب التطبيق يتغير بتغير الجهة التي يوجد فيها.
- إذا كان الحائز حسن النية ولديه سبب صحيح, فإنه يمتلك المنقول بمجرد الحيازة, ولا يمتلك العقار إلا بحيازة تدوم 10 سنوات بحسن نية وهذا طبق النص 828 من القانون المدني الجزائري<sup>7</sup>.

### تميز العقار عن غيره من الأموال الأخرى:

تقوم التفرقة بين العقارات والمنقولات أصلا على أساس طبيعي هو " ثبات الشيء أو عدم ثباته ", فالأشياء الثابتة عقارات والأشياء القابلة للحركة منقولات وهذا ما جاءت به المادة 683 الفقرة الأولى من القانون المدني الجزائري. غير أن الفقرة الثانية من المادة المذكورة أعلاه أوردت استثناء على هذه القاعدة فالشيء يعتبر عقارا بحسب طبيعته أي على أساس كونه ثابتا لا يمكن نقله دون تلف وهو ما يطلق عليه " العقار بالطبيعة." أما الإستثناء فهو أن الشيء يعتبر عقارا بحسب تخصيصه إذا كان منقولا بطبيعته يتخصص بخدمة العقار أو استغلاله فهذه منقولات أصلا واعتبرها المشرع عقارات حكما.

### المصالح المتدخلة في تسيير العقار:

#### 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 صدر امر تحت رقم 26/74 المؤرخ

<sup>6</sup> - محمد حسنين - الموجز في نظرية الحق - الوجه العام - SNED 1980 - ص 206 .  
<sup>7</sup> - القانون المدني الجزائري.

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 عمومية.

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 احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات.

## 2. الوكالة العقارية :

نشأة الوكالة العقارية واختصاصها:

نظرا للعبء الملقى على عاتق البلدية، ونظرا للتطور الذي تشهده البلديات كان من الضروري وجود هيئات ومؤسسات أخرى بجانب البلدية تساعد على تنفيذ برامجها الإنمائية في مجال الاحتياطات العقارية وهذا لغرض صدر المرسومان التنفيذيان تحت رقم 03/86 و 04/86 بتاريخ 1986/11/07 ويتعلقان على التوالي بإنشاء : الوكالة العقارية الوطنية - الوكالة العقارية المحلية<sup>8</sup> 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 هذا 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.

<sup>8</sup> - المرسومان التنفيذيان تحت رقم 03/86 و 04/86 بتاريخ 1986/11/07

## 3. إدارة أملاك الدولة :

تعتبر إدارة أملاك الدولة من المصالح الأولى التي أنشأها المستعمر الفرنسي وقت دخوله الجزائر وبالضبط في سنة 1848 ومنذ ذلك التاريخ الى يومنا هذا لا تزال ادارة املاك 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. كذلك تتمتع بحق المراقبة الدائمة على استعمال أملاك الدولة العامة والخاصة المخصصة والغير مخصصة 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.

## مهام ادارة أملاك الدولة :

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

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

## - صلاحيات مصالح أملاك الدولة:

تتميز مصالح أملاك الدولة بتعدد صلاحياتها التي تبرز في:

- المراقبة الدائمة للأملاك 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- 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<sup>9</sup>.  
- مهامها:

- إشهار جميع العمليات 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).
- صلاحياتها:

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

- القيام بالقيود 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 (الع..... المتضمنة للملكيات العقارية وحقوق عينية أخرى).

## 5- الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

- النشاطات الرئيسية للوكالة:

بصفتها وكالة مسح الأراضي للدولة فهي مكلفة بإنشاء المسح العام لكل البلديات الريفية والحضرية على المستوى الوطني والمسح العام للبلدية يعطي: الوضعية الطبوغرافية والقانونية لكل ملكية عقارية للبلدية مهما كانت عمومية أو خاصة.

- المسح العام للأراضي يتكون من:

- مخطط مسح الأراضي ( المخطط الطبوغرافي لقطع الأراضي التي تعطي التمثيل البياني لكل الملكيات).
- مصفوفة مسح الأراضي قائمة ومواصفات جميع الملكيات العقارية التابعة لنفس المالك في البلدية .
- قائمة الملكيات.

<sup>9</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02

- جدول الجرد لقائمة المالكين للعقارات.

- الأهداف:

- تقوم بمسح كل الأراضي للبلديات على المستوى الوطني.
- تسليم عنوان الملكية إلى كل مالك دفتر عقاري.
- الأعمال الطبوغرافية المختلفة لمصالح الجماعات والهيئات العمومية.
- الرفع الطبوغرافي
- جرد العقارات التابعة للأملاك الوطنية.
- دراسة الملفات المعتمدة للمساحين الخواص.
- مراقبة الوثائق التقديرية .

### خلاصة الفصل:

لقد ارتأينا في هذا الفصل الى تعريف بعض المفاهيم التي لها صلة بموضوع الدراسة والتي يبني عليها الجانب النظري لكي لا يكون هناك سوء فهم او خلط في المصطلحات وهذا بهدف اصال المعلومة كاملة لتحقيق الهدف العلمي لهذه المذكرة، اما الفصل الثاني سنعرف فيه العلاقة بين التخطيط الحضري والتنمية المستدامة وكذلك استعمالات الارض وشروط التغير في استعمالاتها وفق مبادئ التنمية.

# الفصل الثاني

## تخطيط المجال الحضري والتنمية المستدامة

❖ المجال الحضري

❖ استعمالات المجال الحضري

❖ التغير في استعمالات المجال الحضري

❖ تخطيط المجال الحضري والتنمية المستدامة

## مقدمة

يهتم التصميم الأساسي بدراسة مكونات المدينة (الفعاليات والأنشطة والسكان) من حيث توزيع استعمالات الأرض وتغيراتها المستقبلية، وتوزيع السكان ونموهم والتغيرات التي تحصل لهم، وشبكات الشوارع وأنظمة النقل اللازمة لربط الفعاليات وسهولة الوصول فيما بينها. أي أن التصميم الأساسي يعتبر إطار عمل يتعامل مع وحدتي الزمان والمكان لهذه المتغيرات. وبالتالي فإن أي تغير في مكونات النسيج الحضري لابد وان ينسجم مع ما حدده التصميم الأساسي للمدينة، أما إذا حدث عكس ذلك فإن من شأنه أن يربك هذا النسيج.

إذن احد صفات التصميم الأساسي هي الدينامكية في التخطيط والتصميم وليس الجمود، لان النمط الحضري لابد بالضرورة أن يغير موقعه أو أن يتوسع، وهذا يجعل من المهم أن نتساءل عما إذا يكون التكيف للوظائف الجديدة الناتجة عن تغيير استعمالات الأرض سهلا نسبيا، أو أن يكون التوسع والتغير أمرا يمكن تحقيقه بأدنى حد من السيطرة وبأقل قدر من الإخلال في التصميم الأساسي المعد للمدينة وهنا يجب الاعتماد على مبادئ التنمية المستدامة في التصميم للمحافظة على التناسق بين البيئة المبنية والبيئة الطبيعية.

## 1. المجال الحضري

## تعريف :

هي كل الأراضي الواقعة في القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير (المحيط العمراني) حسب أدوات التهيئة والتعمير إذ تنص المادة 20 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 الأراضي العامرة "هي كل قطعة ارض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها ، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات" ويتركب المجال الحضري من المجال الحضري الخاص والمجال الحضري العام<sup>1</sup>.

- **المجال الحضري الخاص** : لا يمكن لمفهوم المجال الحضري الخاص أن يتأسس وفق مفهوم واحد، بل إن محتواه يتشكل من التقاء و تقاطع العديد من العناصر غير المتجانسة؛ بعضها يتعلق بالنشاطات و أخرى بالمكان و أخرى بالأفراد" يمكن تلخيص هذه العناصر فما يلي<sup>2</sup>:
- الحق في عدم تدخل السلطات الخارجية: أي أن الأماكن و النشاطات الخاصة، لا يحق فيها للجهات الخارجية (رسمية أو غير رسمية) أن تتدخل في تنظيمها و تسييرها، لأن ذلك من صلاحيات مالكيها الخاص، و يرجع له تحديد من يدخل إليها، و من بإمكانه أن يطلع عليها.
- عدم وجود إمكانية الرؤية الاجتماعية *non visibilité sociale* : يقصد المؤلفين بهذا المعيار، أنه لا يمكن لعامة الناس أن يشاهدوا ما يجري في المجالات الخاصة أو كيف تجري النشاطات الخاصة لأنها محجوبة عن أعينهم و لا يمكن رؤيتها.
- التحكم الثقافي *la maîtrise culturelle* : تمتاز المجالات الخاصة بأنها متحكم فيها ثقافياً، بحيث عدد الثقافات التي يمكن أن تتواجد فيها دفعة واحدة، يمكن لصاحبها أن يتحكم فيه حسب رغباته و قدراته. ولذلك فإن للفرد الحرية الكاملة في الظهور بشخصيته الحقيقية دون الحاجة إلى " التظاهر" أو إخفاء عناصر معينة منها، لأنه ليس مطالب باحترام الذوق العام؛ إن المجال الخاص يعطي للفرد استقلالية ذاتية واسعة تسمح له بممارسة أهواءه و تحرير رغباته المكبوتة في بعض الجوانب.

- **المجال الحضري العام** : مفهوم نشأ في الغرب وتطور فيه ليأخذ معاني مختلفة في اللغة الفرنسية والإنكليزية، و الدراسات العربية قليلة هي التي تناولته و حاولت أن تبين إلى أي مدى يتطابق مفهوم public مع "العام".

المجال الحضري العام هو المجال المفتوح في جميع الأوقات، أي ليس له وقت فتح و إغلاق، مثل الساحات العامة و الشوارع، بحيث يكون الدخول إليها متاح لجميع الفئات الاجتماعية دون تمييز،

<sup>1</sup> - الموسوعة العربية للمعرفة من اجل التنمية المستدامة. كتاب التنمية البشرية و البناء. عبد الحسن الحسيني ص211

<sup>2</sup> - Anne Rolin(2001), « Anthropologie urbaine », p 69.

ويمكن أن تقام فيه أنشطة ليست بالضرورة محددة، بشرط أن تتوافق مع شروط استعمال المجال التي وضعتها السلطات العامة وخصائصه هي<sup>3</sup>:

- الاستعمال العام 'usage public': من خلالها، يتبين لنا أن المجالات العامة، وجدت لتستعمل من طرف عامة الناس، و للمنفعة العامة. و نلاحظ أن هذا الاستعمال يختلف من مجال إلى آخر.
- المعاشرة الاجتماعية 'la sociabilité': إن الحركية التي تضمنها المجالات العامة، و الاستعمال العام الذي يميزها، يؤدي إلى تحولها لفضاء للمعاشرة الاجتماعية.
- الهوية 'identité': الاستعمال العام والمعاشرة الاجتماعية، هي من يؤدي إلى تشكيل هوية و صورة المدينة و سكانها، لذلك تسعى المجتمعات المحلية الحضرية، إلى تشكيل هوية خاصة بها و تميزها عن غيرها، وتجعلها مستقطبة وجذابة؛ كلما اشترك سكان مدينة ما في هوية واحدة كلما كان التناغم الاجتماعي أفضل، و كانت علاقتهم بالمدينة و استعمالهم لها أكثر إيجابية.
- الأجواء 'les ambiances': تنتج الأجواء المميزة للمجالات العامة، من تفاعل العناصر و الأبعاد التي سبق الإشارة إليه.
- ضمان الحركية 'la mobilité': إن تميز الإنسان الحضري المعاصر، بالحركية والانتقال المكثف، و تنوع وسائل النقل التي يستخدمها في المدينة المعاصرة، يجعل الحاجة إلى مجالات عامة تستطيع أن تضمن هذه الحركية السلسة، في تزايد مع تزايد حجم المدينة عمرانيا و ديمغرافيا.

#### العوامل المتحكمة في تكون المجال الحضري:

- العوامل الجغرافية: يقول علماء الجغرافيا أن المناطق الحضرية تنشأ على الأرض في بيئة جغرافية معينة وأنها تستمد وجودها وبقائها من هذه البيئة، وأن المهندسين عندما يخططون لإنشاء مدينة فإنهم يلاحظون إذا كان الموقع معرض للزلازل أو البراكين أو الفيضانات أو السيول الجارفة أو لطغيان البحر أو لتحركات الكتلان الرملية. كما يهتمون بوجود المياه العذبة وبمشكلات امتداد المدينة في المستقبل والنقل والاتصال بالريف وبالمدن الأخرى<sup>4</sup>.
- التقدم الصناعي: مما لاشك فيه هو أن نمو الصناعة يؤدي إلى زيادة الحاجة للعمل وزيادة حجم المدن و المناطق الحضرية ويؤكد "لويس مفورد" أن هذه الاخيرة تدين في وجودها إلى حد كبير للثورة الصناعية وما صاحبها من تقدم صناعي ترك آثارا مادية وإنسانية تمثلت بوضوح في مدن سانت لويس وشيكاغو" ويرتبط التصنع بالتحضر من حيث كونه سببا أساسيا من أسباب عمران المدينة ونموها السريع مساحة وسكانا<sup>5</sup>.
- العوامل الاقتصادية: من العوامل الاقتصادية كذلك نجد إنشاء قنوات أو طرق برية أو سكك حديدية تقوم عليها مجتمعات محلية ما تلبث أن تتحول إلى مدن وحسب بعض العلماء هناك عدة عوامل

<sup>3</sup> - Anne Rolin(2001), « mem références. p 68

<sup>4</sup> - عبد المجيد عبد الرحيم، علم الاجتماع الحضري، مكتبة الانجلو المصرية، ص53

<sup>5</sup> - عبد المجيد عبد الرحيم، نفس المرجع السابق، ص53

تستخدم لتفسير نمو المناطق الحضرية ودرجة التحضر فيها العوامل التي أثرت مباشرة فيما نسميه الآن بـ "المجتمع الحديث" هي تقدم التجارة وتقدم الصناعة و توفر العمل<sup>6</sup>.

• الهجرة : الهجرة ظاهرة اجتماعية وجدت منذ القديم وهي تعني الترحال عن موطن وتركه إلى غيره مدة قد تطول أو تقصر وقد تكون الهجرة أما مؤقتة أو دائمة هذه الأخيرة التي يمكن تقسيمها إلى داخلية وخارجية ويتجه المهاجرين دائما إلى حيث تكون الظروف الاقتصادية مواتية وفرص العمل مواتية للكسب ورفع مستوى المعيشة وقد تكون هذه الظاهرة من الاسباب الرئيسية لتكون المناطق الحضرية.

• العوامل السياسية والحربية: يرى "وليام فورم" أن بناءات القوة السياسية لعبت دوراً مميزاً في تشكيل المدن وتحديد بنائها إذ تختار الحكومات عادة مراكزها في المدن" فقد كانت المدة بمثابة مراكز سياسية يناط إليها أداء الوظائف الإدارية والعسكرية فهي تهتم بسن القوانين التي تنظم حياة الأفراد وتسيير شؤونهما كما تضمن لهم الأمن فالنزاع على الحدود في المراحل الأولى لتكوين المدن و المناطق الحضرية كان من العوامل التي ساعدت على نزوح عدد كبير من السكان على المدن وبالتالي أدت إلى نموها واستمر ذلك حتى بداية القرن 18.<sup>7</sup>

• العوامل الثقافية: وتشمل الظروف السائدة للفنون والاتجاهات الأخلاقية والبعد التاريخي والعقيدة والمحرمات والمقدسات والنمو التكنولوجي الذي يؤثر في توزيع السكان والخدمات وهي تلعب دورا كبيرا في ظهور المناطق الحضرية فقد عملت ثقافة الإنسان على خلق المدن وتغيير الشكل الفيزيقي للمدينة التي نمت بفضل التراكمات الثقافية منذ القدم.<sup>8</sup>

<sup>6</sup> - عبد المجيد عبد الرحيم، نفس المرجع السابق، ص54.

<sup>7</sup> - عبد المجيد عبد الرحيم، نفس المرجع السابق، ص 54

<sup>8</sup> - عبد المجيد عبد الرحيم، نفس المرجع السابق، ص54

## استعمالات المجال الحضري

ان ظاهرة استعمالات المجال الحضري تعد من الظواهر المكانية التي شغلت كثيرا من الباحثين بوصفها تمثل فعاليات ونشاطات الانسان وتفاعلاتها مع المتغيرات البشرية و الطبيعية وتتظم الموارد واستعمالات الارض داخل المدينة ودراستهما لغرض توظيف الإمكانيات المتوفرة بالاستعمال الامثل، وتعد المدينة المعاصرة مدينة معقدة الحياة من خلال تشابك الوظائف بها وتعد الاحتياجات نتيجة للتحولات الاقتصادية والاجتماعية والحياتية . الخ، الامر الذي استدعى ممارسة النشاطات المدنية المختلفة منها تقليدية وأخرى غير تقليدية حيث تنوعت الاستخدامات ما بين السكنية والتجارية والصحية والتعليمية والترفيهية واستخدامات اخرى، ويرتبط كل منها بالآخر نتيجة تلك العلاقات المتبادلة حيث ظهرت جملة من المتغيرات التي تشير الى نمو المدينة، منها سلبية وأخرى ايجابية.

## 1- استعمالات المجال للوظيفة السكنية:

يعد الاستعمال السكني من الوظائف المهمة التي تكون وتبني المدينة حيث يكون لها النصيب الاكبر ضمن مجموع الاستعمالات اذ ينظم هذا الاستعمال جميع فعاليات الانسان التي تكون عادة كثيفة وواضحة. ان الحاجة الى السكن هي من الحاجات الفسيولوجية التي يحتاجها الانسان والمرتبطة بصمام الامان والراحة، والمسكن على الرغم من انها متشابهة من الخارج في كثير من الاحيان الا انها تتمتع بخصوصية من الداخل فضلا عن ان تلك الدور او الوحدات السكنية الرتيبة هي على شكل قطع اراض متلاصقة متجاورة تربطها الشوارع حيث تكون على شكل بلوكات متجاورة وتختلف الشوارع في عرضها تبعاً للمخطط الاساس وذلك بحسب العوامل الاجتماعية والاقتصادية الموجودة في المنطقة<sup>9</sup>.

## 2- استعمالات المجال لأغراض النقل:

قد زادت أهمية النقل في المدينة مع التطور الذي شهدتها هذه الاخيرة ونموها حيث تمثل استعمالات النقل كمرفق مهم لما تقدمه من خدمات حيث تكون الشوارع على شكل شرايين داخل المدينة تفصل المناطق السكنية عن بعضها البعض. وتتنوع الشوارع داخل المدينة بعدة أنواع، منها الشوارع الرباعية والشوارع الدائرية والشوارع الإشعاعية والشوارع العضوية. الخ وهي ذات جدوى اقتصادية حيث توزع على جوانب شوارع المناطق السكنية والتجارية والترفيهية<sup>10</sup>.

## 3- استعمالات المجال للأغراض التجارية :

يعد استعمال المجال لأغراض التجارة من الاستعمالات المهمة التي تكون الإطار الرئيسي للمدينة حيث تحتاج المدينة إلى الفعاليات التجارية من خلال جمع البضائع من المصادر ونقلها و تخزينها والحفاظ عليها ثم تقديمها مصنفة ومصنعة إلى المستهلك ولا بد من الإشارة إلى أن هذا الاستعمال يحتاج إلى أعداد كبيرة من العاملين لغرض الشحن والنقل والخزن والعمليات الأخرى التي تتعلق بالأموال والمصارف والمحاسبة.

<sup>9</sup>- أحمد حلواني المدينة العربية و مجال تطوير فضاءاتها الحياتية. مجلة الباحث الاجتماعي. منشورات جامعة قسنطينة. ص219

<sup>10</sup>- أحمد حلواني، نفس المرجع السابق، ص219

وعلى الرغم من ان مساحة الأرض المخصصة للاستعمال التجاري لا تقارن مع بقية الاستعمالات الموجودة في المدينة فهي لا تتجاوز 5% من مساحة الارض بالنسبة الى المدن الكبيرة وحتى في المدن التقليدية فهي لا تتجاوز 10% من مساحة المدينة وعلى الرغم من النسبة القليلة لهذا الاستعمال ان لها اهمية كبيرة من خلال عمليات التبادل وعلاقتها بالسكان حيث يعمل في هذا القطاع اكثر من 40% من مجموع العاملين في المدن وتتزايد حتى تزيد عن هذه النسبة في الاقطار النامية التي تصل الى 70% من مجموع العاملين. وهناك عدة اسباب تؤثر على توزيع استخدامات الارض لأغراض التجارة والتي تعلق بقانون سهولة الوصول وعادات الناس وتقاليدهم في التسوق ونوع البضاعة التي يحتاجها السكان والخدمات المقدمة لها. وتكاد تنقسم البضائع التي يحتاجها الناس الى الحاجات اليومية والشهوية والفصلية والسنوية. ولقد ذهب الباحثين الى عدة تصنيفات للمناطق التجارية والتي تعتمد على المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية في اعلاه. فضلا الى وجود دراسات تركز على<sup>11</sup> :

1. CBD منطقة الأعمال المركزية
2. المناطق التجارية الخارجية.
3. الطرق التجارية.
4. شوارع المحلات التجارية.
5. تجمعات المخازن المعزولة.

وهناك العديد من المعايير التي يمكن من خلالها تصنيف استخدامات الارض التجارية على الرغم من تفاوتها في مناطق معينة في التصنيفات السابقة الذكر ومنها: سعر الأرض، الايجارات، عدد المحلات التجارية، نوع المحلات التجارية، رؤوس الاموال المستثمرة، ارتفاع المباني، طرق النقل.

#### 4- استعمالات الأرض للصناعة:

تشتمل المناطق الصناعية على نوعين من الصناعات ألا وهي الصناعات الخفيفة وهي تلك الصناعات التي تقع داخل المدينة والتي تتميز بصغر حجمها قياساً بالصناعات الثقيلة، فضلاً عن انخفاض مخلفاتها سواء كانت الصلبة أو السائلة، تشتمل على المصانع الصغيرة ومصانع الحرف اليدوية ومصانع البلاستيك ومصانع النسيج والمصانع الغذائية والمشروبات الغازية. الخ اما الصناعات الثقيلة فهي تعتبر اكبر من الصناعات الخفيفة وهي تتسم بكبر حجمها وموادها الأولية الكبيرة الحجم والتي تحتاج الى مخازن وساحات فضلاً عن مخلفاتها المطروحة التي تكون عالية جداً قياساً الى الصناعات الخفيفة واهم ما يمثلها هو مصنع الحديد الصلب ومصانع الاسلحة ومصانع السيارات و. الخ. وهناك العديد من الأساليب التي اعتمد عليها الباحثون التي تناولت الخصائص الجغرافية والموقعية<sup>12</sup> :

1. ينبغي ان تكون الارض واضحة حتى تكون لها المرونة في التخطيط.

<sup>11</sup> - أحمد حلواني، نفس المرجع السابق، ص220

<sup>12</sup> - أحمد حلواني، نفس المرجع السابق، ص221

2. قريبة من المدينة للاستفادة من الخدمات.
3. قريبة من مصادر الطاقة ولاسيما النفط.
4. قريبة من مصادر الطاقة ولاسيما الغذائية.
5. رخيصة الثمن.
6. ينبغي توفر وسائل الاتصال السريعة
7. طبوغرافية المدينة.

#### 5- استعمالات المجال للترفيه:

تنوع استعمالات الأرض الترفيهية فيما تقدمه إلى السكان من خلال الخدمات العامة الثقافية الترفيهية ومن أبرزها دور السينما والمسرح والملاعب والفنون فضلاً عن المناطق المفتوحة المتمثلة بالمناطق الخضراء والحدائق المنزلية حيث عمل المناطق الخضراء داخل المدينة بث جو من الارتياح وتقليل نسبة الحرارة والتلوث داخل المدينة لما تعمله تلك النباتات من سحب غاز ثاني اوكسيد الكاربون وبث غاز الاوكسجين في النهار فضلاً على أنها متنفس المدينة وربتها بالإضافة إلى ان الملاعب والقاعات تساعد على الترفيه ثم بناء الأجسام السليمة والمحافظة على صحة السكان. وتصنف المراكز الترفيهية حسب ملائمتها للترويج، فمنها مناطق للترفيه الخارجي وأخرى للترفيه الداخلي<sup>13</sup>.

#### 6- استعمالات الأرض للتعليم والصحة والثقافة:

يتزايد الاهتمام إلى تلك الاستعمالات الثلاثة المهمة في دراسة استعمالات الارض لما تشكله من اهمية في تنظيم استعمالات الارض حيث اخذ الاهتمام بها يتزايد حتى انها" تأخذ من المدينة مساحات من الارض تقدر ب 8% - 4% من مجموع المساحة الكلية للمدينة"<sup>14</sup> . وتشكل المدينة عنصراً مهماً لما تشكله من وظيفة رئيسية في تقديمها للسكان من حيث السكن والنوم والعمل فضلاً عن إطفاء وتلبية الحاجات الضرورية للسكان مثل التعليم والثقافة والخدمات.

#### - استعمالات الأرض لأغراض التعليم والثقافة:

تبرز أهمية هذا الاستعمال من خلال ما ترك من مؤشرات قوية حول تطور وثقافة المدينة من خلال اختلاف مستويات التعليم بها حيث يبدأ من رياض الاطفال الى الجامعات . وان تلك الخدمات تمنح خدماتها الى خمس سكان المدينة الذين يشكلون طلبة المدارس .ان ترتيب المدارس ترتيب هرمي وان توزيع المدارس وتوزيعها في مواضيع معينة لا يتم الا بشكل يضمن اداء هذه المدارس لوظائفها التعليمية وفق اسلوب يسهل وصول الطلبة الى مكان المدرسة دون تعرضهم للتعب والحوادث وبما يتلاءم مع قدرتهم الجسدية، وبذلك سوف يقلل الضغط على المؤسسات الصحية أولاً وعلى التقليل من استخدام وسائل النقل ثانياً، فطلاب المدارس الابتدائية ينبغي الا يقطعوا اكثر من عشر دقائق للحركة مشياً عن مدارسهم،

<sup>13</sup> - أحمد حلواني، نفس المرجع السابق ص223

<sup>14</sup> - أحمد حلواني، نفس المرجع السابق ص225

اما دون العبور على الطرق الرئيسية، المدارس المتوسطة فينبغي ان لا يمشوا اكثر من 20 دقيقة عن مكان اقامتهم الى المدرسة.

- استعمالات الأرض للخدمات الصحية :

يشكل هذ الاستخدام اهمية بالنسبة للمواطنين, لذا فأنها تتشأ دائماً على مواقع متميزة من المدينة حيث توزع بشكل رتب بحسب مراتبها واهميتها ومستوى خدماتها، فهي تتوع بين المستشفيات الحكومية والأهلية الى المستوصفات الطبية والمراكز الصحية والعيادات الشعبية وبأخذ هذا الاستخدام عدة عوامل ومتغيرات ينبغي للمخط والباحث مراعاتها لغرض تنظيم هذا الاستخدام ومن اهمها الموقع الجغرافي والسكان والنقل، ان استعمالات قوانين الجذب والتنافر الوظيفي تحت تأثير قوانين سعر الارض والإيجارات. الارض الصحية لما تقدمه من خدمات تخضع عادةً كالاستخدامات الاخرى للأرض, الى قوانين الجذب والتنافر الوظيفي تحت تأثير قوانين سعر الارض والإيجارات.

7- استعمالات أخرى:

تشمل هذه الاستعمالات: الاستعمالات الدينية (المساجد والمقابر) ، ومحطات الوقود ، ومحطات توزيع الكهرباء وخطوط الضغط العالي ، وتشكل نسبة قليلة لا تؤثر على المساحة الكلية للأرض الزراعية.

**نتيجة:**

يأخذ استعمالات المجال الحضري عدة معايير ، ولكنه يرتبط في أنه يظهر اهتمام الإنسان المباشر ونشاطه ومدى تفاعله مع البيئة المحيطة. ويعرف بأنه : الأعمال التي يقوم بها الإنسان على مساحة معينة من الأرض مستغلاً إمكانياته الطبيعية عن طريق استغلال أفضل للإمكانيات البشرية ويعرف أيضاً بأنها متطلبات الإنسان من الأرض للعيش عليها واستعمالها لأغراض الحياة الأخرى زيادة على السكن أو أنه الوسائل المتبعة من قبل مجموعة من السكان يهدف منها الحصول على تلبية متطلباتهم الضرورية، وإنه نشاط الإنسان في الأرض التي يرتبط بها استعماله لها على مساحة معينة من الأرض.

## التغير في استعمالات المجال الحضري :

يهتم التصميم الأساسي بدراسة مكونات المدينة (الفعاليات والأنشطة والسكان) من حيث توزيع استعمالات الأرض وتغيراتها المستقبلية ، وتوزيع السكان ونموهم والتغيرات التي تحصل لهم، وشبكات الشوارع وأنظمة النقل اللازمة لربط الفعاليات وسهولة الوصول فيما بينها أي أن التصميم الأساسي يعتبر إطار عمل يتعامل مع وحدتي الزمان والمكان لهذه المتغيرات .وبالتالي فإن أي تغير في مكونات النسيج الحضري لابد وان ينسجم مع ما حدده التصميم الأساسي للمدينة ، أما إذا حدث عكس ذلك فإن من شأنه أن يربك هذا النسيج.

إذن احد صفات التصميم الأساسي هي الديناميكية في التخطيط والتصميم وليس الجمود، لان النمط الحضري لابد بالضرورة أن يغير موقعه أو أن يتوسع ،وهذا يجعل من المهم أن نتساءل عما إذا يكون التكيف للوظائف الجديدة الناتجة عن تغيير استعمالات الأرض سهلا نسبيا ،أو أن يكون التوسع والتغير أمرا يمكن تحقيقه بأدنى حد من السيطرة وبأقل قدر من الإخلال في التصميم الأساسي المعد للمدينة. خاصة وان المحافظة على الاستقرار أمر يقرب من المستحيل في ظل التطورات الجارية، بيد أن بالإمكان تأهيل الاستقرار في حالة أن يكون التغير أمرا لا محالة منه. أي أن يكيف وان يهيمن عليه للحيلولة دون حدوث رد فعل عنيف وللحفاظ على الاستمرارية الممكنة في تطور النسق الحضري .وحيث أن يكون لمثل هذا التغير تخمينات مهمة في كيفية نمو المدينة وتطورها .

## - ضوابط التغير في استعمالات الأرض الحضرية :

تعتبر الأرض سلعة خاصة في المدينة ،وهي قابلة للعرض والطلب، وبالتالي هي ذات قيمة نسبية ،والذي يحدد قيمتها هو نمط الاستعمال الذي يشغلها ،وهذا الأخير يتأثر بعوامل عديدة تتمثل بالعوامل الجغرافية والاقتصادية والاجتماعية وهذه العوامل يتفاوت تأثيرها بين موضع وآخر ضمن الحيز الحضري لأسباب تتبع لخصوصية الموضع تارة ولمتغيرات النمو والتخطيط الحضري والإدارة الحضرية تارة أخرى .

إذ أن لكل استعمال حضري للأرض متطلبات خاصة قد يتلاءم مع عناصر الموقع أو يتعارض مع حاجته<sup>15</sup> وينطبق الحال نفسه بالنسبة للعوامل الاقتصادية التي تؤدي دورها في طبيعة استثمار الأرض الحضرية وتحديد النمط الاستثماري الذي يستطيع منافسة الاستثمارات الأخرى وبالتالي تترك أثرها المباشر في تقييم الأرض.

وان فعل العوامل الاجتماعية متمثلا بالغزو والتكتل والتتابع والتركز والتشتت والسيطرة والتدرج يخضع لشخصية المدينة بكل جوانبها، الأمر الذي قد يشتد أثرها في مدينة ويضعف في مدينة أخرى، لكن لا تخلو مدينة من آثاره في اغلب الأحوال .

<sup>15</sup> - صلاح حميد الجنابي ،التغير في استعمالات الأرض حول المدينة العراقية ،رسالة دكتوراه ،كلية الآداب -جامعة بغداد ،1977،ص103

ولما كانت استعمالات الأرض الحضرية هي انعكاس لأنشطة السكان وفعاليتهم داخل المدينة، هذه الأنشطة تتأثر بعلاقات اقتصادية واجتماعية غير مستقرة فأى تغير وتبدل بنمط هذه العلاقات يصاحبه حتما تغير في الأنشطة والفعاليات أي تغير في استعمالات الأرض<sup>16</sup>.

فالتغير في العوامل الديموغرافية للمجتمع يتولد عنه تعدد وتنوع في الحاجات الأساسية والكمالية، ويصاحب ذلك تعدد في الرغبات والأذواق والحاجات، ويستدعي كل ذلك بالضرورة تغيرات كبيرة في استعمالات الأرض لتتسجم مع النهج الجديد لمجتمع المدينة. كما أن زيادة عدد السكان ينتج عنه خلخلة في التوزيع والكثافة بين مناطق المدينة، وهذا يقود من جديد إلى إعادة توزيع وتغير في استعمالات الأرض لتتسجم مع النهج الجديد لمتطلبات السكان من حيث الكم والنوع.

وتحصل التغيرات في استعمالات الأرض حينما تتلأ الإدارة المحلية في تنفيذ مخططات التصميم الأساسي كضعف في كفاءتها أو ضعف في صلاحيتها حينما يكون النظام المركزي هو السائد، ومن ثم تضعف سيطرتها في التحكم بالعلاقات المكانية للأنشطة المختلفة الذي يرمي كل منها لتحقيق الاستثمار الأمثل بقصد الربح.

كما أن التغير في أنظمة النقل أو وسائل الحركة أو تغير بأنماط النقل (نقل عام ونقل خاص ونقل حكومي) يحدث تغير في استعمالات الأرض، إذ يتجه بعض الفعاليات نحوها وفقا لقوة جذبها ومميزاتها الفنية.

وتأسيسا على ما تقدم، يمكننا بناء حقيقة هي إن التغير في استعمالات الأرض الحضرية ليس بالضرورة أن يكون ذا نواتج سلبية، بل انه حالة طبيعية تتماشى مع نمو وتطور المدن بشرط أن يراعى في عملية التغير الاعتبارات الآتية<sup>17</sup>:

- 1- أن لا يؤدي التغير في استعمالات الأرض إلى أضرار بيئية مثل تلوث الهواء والماء والضجيج، خاصة وان لبعض استعمالات الأرض خصوصية معينة كالسكن والتعليم والصحة والتي تقتضي بالضرورة أن تكون بعيدة عن مواطن التلوث.
- 2- أن يراعى وبدقة حجم واتجاهات المرور إلى الاستعمال الجديد إلى درجة أن لا يخل بتوازن حركة المرور وكثافتها بين مناطق المدينة.
- 3- الأخذ بنظر الاعتبار حجم السكان الذين يسكنون المنطقة المرشحة لتغير استعمالات الأرض فيها أو الذين سيعملون فيها، تلافيا لما يرافق ذلك من إرباك يضر بمستوى تقديم الخدمات.
- 4- مراعاة حجم الموقع الذي سيتم تبديل الاستعمال فيه من حيث قدرة استيعابه للحركة المرورية والمتسوقين معا، وما يرافق ذلك من تطورات أخرى مصاحبة للتغير.

<sup>16</sup> - صلاح حميد الجنابي، التغير في استعمالات الأرض حول المدينة العراقية، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الآداب - جامعة بغداد، 1977، ص 106

<sup>17</sup> - صلاح الجنابي، مصدر سابق، ص 112.



## 2. تخطيط المجال الحضري والتنمية المستدامة

## - التخطيط المستدام للمدن:

أشار Herbert Girardet وهو اقتصادي حضري إلى أن "المفتاح يكمن في أن الاستهلاك في المدن يقلل من فعالية إعادة استخدام المصادر. فيجب إعادة تشغيل المواد وتقليل النفايات والمحافظة على الطاقات المستنفذة والتحول إلى المتجددة والتقليل من التأثيرات السيئة على البيئة. وعلى ذلك يجب أن نحقق إدارة جيدة لاستعمال المصادر في تخطيط مدننا وبالتالي نحتاج إلى تطوير شكل جديد من التخطيط الحضري الشامل والمراقب".<sup>1</sup> فالمدينة قالب متغير ومعقد من الأنشطة الإنسانية والتأثيرات البيئية، وحتى نخطط لمدينة مستدامة نحتاج إلى فهم كبير للعلاقة بين الناس والخدمات وسياسات المواصلات ومنتجات الطاقة.

ومن هنا فإن المدن هي نظم بيئية اقتصادية يجب أن تؤخذ بالاعتبار عند تصميمها وإدارة مصادرها المستعملة. والتنمية المستدامة تنمية اقتصادية بيئية اجتماعية، بما في ذلك من تنمية الاستعمالات السكنية والتجارية، وتصميم والشوارع الآمنة والمواصلات العامة بشكل أفضل والمحافظة على الفراغات المفتوحة والمتنزهات. كما أن سياسات تحسين البيئة يمكن أن تحسن الحياة الاجتماعية للناس فالحلول الاجتماعية والبيئية تشجع بناء مدن صحية منفتحة وأكثر حيوية. كما أن المباني التقليدية متعددة الاستخدامات (محلات تحت السكنات ...) تجلب الحياة للشارع وتقلل من احتياجات السكان لاستعمال السيارة وتحافظ على حيوية المنطقة، مع أن البعض يرى أنها تخلق تعقيدا في الملكية وتجدها العديد من السلطات صعبة في الإدارة وصعبة في التمويل والبيع. أما المخططون فيفضلون المواقع المفتوحة والكبيرة والتي تكون سهلة في التخطيط والبناء. ومن هنا بدأت السيارة تلعب دورا رئيسا في إنشاء وبناء المدن كما ساهمت في تشكيل الفراغات العامة وفي تشجيع بناء الضواحي وبالتالي انتشار المدن وتوسعها.

ومنه نستخلص " إن فكرة المدن المستدامة تتلخص في أن المدن تحتاج إلى تلبية الأهداف الثقافية والسياسية والبيئية والاجتماعية إلى جانب تلك الاقتصادية والفيزيائية. فهي تنظيم ديناميكي معقد ومتجاوب مع المتغيرات" ، ولخلق مدن مستدامة يمكن الاعتماد على البرامج التالية<sup>2</sup> :

- المحافظة على البيئة الطبيعية بما فيها المحافظة على الطاقة والقياسات للسيطرة على المواد السامة وعلى الملوثات التي تؤثر على الماء والهواء...

<sup>1</sup> - كتاب تخطيط التنمية المستدامة، مصطفى ابو محمود، الراقي للنشر، ص 90

<sup>2</sup> - كتاب تخطيط التنمية المستدامة، نفس المرجع السابق، ص 91

- المحافظة على البيئة المبنية وإطالة عمرها بتحسين متانتها وصيانتها كصيانة الطرق والمركبات إضافة إلى إعادة الاستخدام كبناء الحطام أو الأنقاض.
- إعادة تشكيل البيئة المبنية لتحسين الضغط الذي يقع على البيئة الطبيعية بما فيها كل من قرارات استعمالات الأراضي والمواصلات الحضرية .

- كما يمكن اقتراح عدد من الاستراتيجيات المتعلقة بتحقيق استدامة مدن القرن الواحد والعشرين ومنها<sup>3</sup>:

- أن تلبي منتجات المدينة طلبات السكان الخاصة وطلبات السكان المستقبليين.
- انتهاج المشاركة والتعاون لحل المشاكل.
- إعادة تشكيل أجزاء المجتمع الموجودة لتواكب التغيير في الأعمال والاحتياجات السكنية.
- توفير البدائل ليجد السكان خيارات أوسع في طرق السفر والاتصال وتوجيه الخدمات.
- تلبية مصالح السكان المتنوعة بحيث يكون التنوع مصدر قوة وليس مصدر تناقض أو تعارض.

" بناء على ذلك يمكن القول أن الاستدامة هي طريقة وليست نتيجة محددة. كما أن الاستدامة بشكل أساسي عملية سياسية أكثر منها مشكلة تصميمية أو تقنية والحاجز الأعظم للاستدامة يقع في غياب التصاميم المقامة لتعريف وإعداد وتجهيز ممارسة الاستدامة محليا"<sup>4</sup>

إن التخطيط هو الذي يحدد شكل التنمية المستقبلية ويعرف الاحتياجات ويعمل على تحقيقها ويحدد مدى قدرة المجتمعات على استمرارية الإنتاج وعلى إعادة إحياء نفسها، وعلى المخططات المستدامة أن تعمل على إيجاد التوازن في البيئة والاقتصاد والقيم الاجتماعية حتى تلبي هذه الأماكن الجديدة احتياجات العمل والحياة للسكان المحليين واهتماماتهم، وعلى هذه المخططات كذلك أن تصل الاهتمامات المحلية بالعالمية فتنتظر إلى اهتمامات المجتمع وأهدافه ضمن النظام البيئي والاقتصادي والاجتماعي العالمي. إضافة إلى أن التنمية المستدامة عملية ديناميكية مستمرة من التحليل وتشجيع مشاركة الأفراد والنقاش وعملية تجديد المخططات.

- ومن أهم المبادئ التي يجب أن توفرها مثل هذه المخططات المحلية الشاملة هي<sup>5</sup>:

1. أن تعمل بشكل متوازن مع الطبيعة بحيث تدعم نشاطات التنمية واستعمالات الأراضي النظم البيئية وتحترم وتحمي التنوع الحيوي البيئي.

<sup>3</sup>-كتاب تخطيط التنمية المستدامة، نفس المرجع السابق، ص101

<sup>4</sup>- الدليمي، خلف حسين: التخطيط الحضري-أسس ومفاهيم، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع / عمان /الأردن2002 . ص23

<sup>5</sup>- التنمية المستدامة وتحدياتها في الجزائر، مجلة التواصل، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة البليدة ، ص35

2. إن الموقع والشكل والكثافة والخلط والنسب ونوعية التنمية يجب أن تحسن وتتناسب لخلق فراغات فيزيائية تلبي أنشطة السكان وتشجع تلاصق المجتمع عن طريق تسهيل الوصول لاستعمالات الأراضي المختلفة وزيادة الإحساس بالمكان لحماية الخصائص الفيزيائية الخاصة بالأشكال الحضرية.
3. تحقيق اقتصاد معتمد على المكان فلا يتسبب باستهلاك المصادر الطبيعية أو بزيادة إنتاج الفضلات بسرعة أكبر مما تستطيع الطبيعة استيعابه.
4. تحقيق المساواة بحيث تحسن ظروف السكان ذوي الدخل المنخفض وتحد من حرمانهم من المستويات الأساسية للصحة البيئية وكرامة الإنسان والتساوي في الوصول إلى المصادر الاقتصادية والاجتماعية ضروري لاستئصال الفقر.
5. دفع الملوثات التي تؤثر بشكل كبير على المجتمعات كما يجب أن يتم الحد منها مع الأخذ بالحسبان أن الملوث يجب أن يتحمل تكلفة التلوث.

#### - التخطيط المستدام للمجال الحضري:

واكب ظهور الثورة الصناعية وتطورها كعامل جذب للأفراد نموا متزايدا في حجم المدن واتساعها أفقيا وعموديا نتيجة الهجرة من الريف للمدن وما صاحبها من زيادة غير متوقعة أو مخططة في أعداد السكان مما ساعد على انتشار الأحياء المتخلفة وانتشار الأمراض والأوبئة وتداخل استعمالات الأراضي المختلفة. ومنذ ذلك الوقت بدأت مشاكل استعمالات الأرض في التزايد وظهرت العديد من الدراسات التي تهتم بالأرض واستعمالاتها والعوامل المؤثرة فيها سواء منها الطبيعية أو الاقتصادية أو الاجتماعية وما يرافق كل ذلك من تأثير على الأرض واتجاهات نموها وحجم هذا النمو والتغيير المصاحب في تشكيلها أو عملها كمحددات وعوائق للتطور.

ولقد أوجدت الثورة الصناعية الحاجة لفصل استخدامات الأراضي (وذلك في أواخر القرن التاسع عشر وأوائل القرن العشرين).<sup>6</sup> فالمناطق السكنية لا بد أن تفصل عن الصناعة وذلك لحمايتها من التلوث الكبير الناتج عن هذه المصانع الأولى. ومنذ ذلك الحين أصبحت عملية الفصل بالاستخدامات في التخطيط قاعدة، فالعديد من هكتارات الأراضي السكنية مفصولة عن مثلها من الأراضي المخصصة للتجارة أو الخاصة بالمؤسسات وهكذا.

وعادة ما يتم وصل هذه المناطق المنفصلة بطريق رئيسي واحد. وعندئذ تبرز الحاجة للاعتماد على السيارة لإنجاز أبسط الأعمال. فعلى الفرد مثلا وفي عدد من البلدان أن يقطع العديد من الأميال يوميا حتى يقوم بالأعمال الروتينية اليومية فقط مما يجعل الحياة مستحيلة بدون السيارة، كما أن كل من

<sup>6</sup> - أحمد خالد، علام، 1991، تخطيط المدن، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة ص65.

الأطفال والمراهقين وكبار السن إضافة لأي شخص لا يملك السيارة يغدو مستثنى من المشاركة المستقلة في المجتمع. ومما يزيد من تعقيد المشكلة أن الطرق التي تصل هذه الأجزاء المنفصلة تعج بحركة السير وذلك بما أن الجميع لابد وأن يستخدم السيارة في الحركة. وأكثر الحلول شيوعاً في هذه الحالات هو إنفاق ملايين الدولارات على إنشاء وتوسيع طرق أكثر، هذه الطرق الجديدة التي لا تلبث حتى تعود إلى حالتها السابقة من الاكتظاظ وذلك لأن الحل لم يخاطب جذور المشكلة، فعملية فصل استعمالات الأرض هي المسبب للازدحام وليس قلة الشوارع .

ويلعب تخطيط المدن والبلدات دوراً هاماً في المساعدة على تغيير أنماط استعمال الأرض وتقليل الاعتماد على السيارة وفي تحقيق استدامة استعمالات الأراضي والتنمية الحضرية لتضم مزيجاً من الاستعمالات المتكاملة مع مدى من نظم المواصلات العامة. إلا أن تقليل استعمال السيارات الخاصة سوف يحتاج إلى مجموعة من سياسات التخطيط مع السياسات المالية إضافة استراتيجية شاملة للمواصلات.

- ومن أهم السياسات الممكنة إتباعها في إطار استعمالات الأراضي للعمل على التقليل من المشاكل المذكورة يمكن التنويه إلى كل مما يلي :

- ✓ عمل حزام أخضر يحتضن المناطق الحضرية.
- ✓ إتباع سياسات الكثافة الحضرية للتأكد من فعالية استعمال الأرض الحضرية.
- ✓ بعض الاستراتيجيات الأخرى كالفقرى الحضرية والتجمعات الجديدة لتقليل استعمال السيارة بتوفير الوظائف والمسكن والمحلات في مكان محدد.
- ✓ تشجيع التنمية التي تعنى باستعمالات الأرض المختلطة بشكل فعال بحيث تدمج الأنشطة السكنية والتجارية والصناعية والترفيهية والخدماتية والمؤسسية مع بعضها لتقليل استخدام السيارة.
- ✓ تشجيع بدائل المواصلات وتشجيع المشي كوسيلة للتنقل بين الأنشطة عن طريق تقليل المسافات بين الاستعمالات واستخدام قاعدة الخمس دقائق التي يمضي فيها الفرد مسافة لا تزيد عن خمس دقائق مشياً على الأقدام من أي مكان في المدينة باتجاه المركز الذي تقع فيه الخدمات.
- ✓ إضافة لسياسات إعادة استعمال الأرض في محاولة لاستغلال الأرض بالشكل الأنسب وعدم إهمالها.

#### - التخطيط المستدام لاستعمالات الأراضي و المواصلات الحضرية :

إن من المهم تحقيق تخطيط متكامل للمواصلات واستعمالات الأرض، فكل من المواصلات واستعمالات الأرض مكملان لبعضهما البعض، كما أن الشوارع والمسارات تعد استعمالات الأراضي المتعددة. فاستعمال الأرض هو التوزيع الفراغي للأنشطة، يقوم بتحديد أنماط ومقياس الرحلات التي

تستخدم نظام المواصلات الذي يتحكم بمستوى القدرة على الوصول وجعل مناطق أسهل في الوصول من منطقة الى أخرى والذي تزيد فعاليته حيث تحدث التنمية. كما أن استعمال الأرض يتغير تبعاً للبنية التحتية للمواصلات مما يؤثر على الطلب على الرحلات بالإضافة للتأثير المباشر الناتج عن التحول في المسارات والطرق والذي ينتج عنه استخدام طرق جديدة بدرجة أكبر من المخطط له. إضافة لأن استجابة استعمال الأرض يمكن أن تسبب حركة مرور كبيرة دون أن يوازيها حدوث أي تنمية. وقد يختار الناس أماكن للعمل وأخرى للسكن متباعدة عن بعضها بسبب سهولة توفر المواصلات مما يزيد من عدد الرحلات وعدد المركبات بسبب تغير نمط المواصلات والمسارات. فتغير المسارات وتغير مواقع السكن وأماكن الوظائف والتسوق وتوزيع الرحلات جميعها تزيد من حدة مشاكل المواصلات.

- ولقد تسببت سياسات المواصلات الحالية بظهور عدد من المشاكل الناجمة عن إتباع مثل هذه السياسات، ومن أبرز هذه المشاكل :

- 1) الازدحام: وذلك بسبب زيادة الاعتماد على السيارات وتملكها، فيعمل الازدحام على زيادة مدة السفر وصعوبة التخطيط للرحلات بسبب زيادة المتغيرات فتبرز سياسات خاصة بتقليل الازدحام.
- 2) هدر الطاقة: بخروج السكان إلى خارج المدن يزداد طول الرحلات ويزيد استخدام السيارة واستهلاك الطاقة وبالتالي استفادها.
- 3) انعدام الأمن والسلامة المرورية : فلا بد من تطبيق سياسات خاصة بتقليل الحوادث واستخدام المواصلات العامة.
- 4) تلويث البيئة: تأثير السيارات من ملوثات متعددة وإزعاج صوتي فلا بد من محاولة التقليل من هذه الآثار باستخدام وسائل تقنية جديدة.
- 5) رداءة نوعية الحياة: فالمواصلات وسيلة للوصول إلى الخيارات المتعددة الموزعة في الفراغ وبتحسين المواصلات وسهولتها يتم تحسين نوعية الحياة.
- 6) عدم وجود عدالة اجتماعية وزيادة الفجوة بين الأغنياء والفقراء: مما يسهل وصول الأغنياء للخدمات على حساب الفقراء الذين يجب توفير مواصلات عامة مناسبة لهم لتزويدهم بالفرص التي يحتاجونها ومن ثم ملاحظة تأثير هذه السياسات على تقليل الفجوة بين الغني والفقير.
- 7) ارتفاع المصروفات العامة: والمواصلات عنصراً هاماً ورئيساً من هذه المنصرفات لذا يلزم إيجاد سياسات عاملة على التقليل منها.

- ونشير هنا إلى بعض السياسات المساعدة للحد من حدة المشاكل المتعلقة بالمواصلات ومنها:

- تحديد تكاليف التنمية والمكان الأنسب لحدوثها.
- وضع ضرائب على الوقود. مما يقلل من استخدام السيارة وتملكها.
- دعم المواصلات العامة ماديا، لتقليل استخدام السيارة ومحاولة تحقيق العدالة الاجتماعية.
- الاستثمار في الطرق السريعة. فالتنمية التي تؤثر على استعمالات الأراضي تؤثر بالتالي على الطلب على الطرق السريعة.
- الاستثمار في البنية التحتية للمواصلات العامة.
- إدارة نظام المواصلات. عن طريق التغيير في الخصائص العملية للنظام لزيادة فعاليته مثل وصل إشارات المرور وعمل مسارات خاصة بالباصات... الخ
- إدارة الطلب على المواصلات. مثل تشجيع ساعات العمل المرنة، وتوفير منح خاصة للموظفين أو إعانات مالية لشراء تذاكر للمواصلات العامة لتغيير سلوك ركاب السيارات.
- تسعير الطريق. وضع ضرائب على استعمال الطريق لتحقيق عدد من الأهداف بما فيها تقليل الازدحام وتقليل المصاريف العامة وبالتالي تقليل استخدام السيارات.
- الخصخصة. خصخصة المواصلات لتحسين فعاليتها والتأكد من التزويد حسب الطلب.
- تنظيم خدمات المواصلات المحلية بحيث تشجع المنافسة وتقلل الكلفة والتأكد من التزويد حسب الطلب.

"لذلك لابد من وجود تكامل بين تخطيط المواصلات والطلب عليها وشكل استعمالات الأراضي بحيث تقلل من الحاجة إلى السفر وتعمل على إيجاد شوارع ومناطق خاصة للمشاة في المناطق المركزية وتشجع حركة الناس مشيا أو بالدراجات أو الترانزيت وتصمم الشوارع والممرات والأعمال بشكل جذاب ليستمتع الجميع بالرحلات". و بالتخطيط الجيد لاستعمالات الأراضي يمكن أن تقلل المجتمعات اعتمادها على المركبات الفردية وبالتالي يقل عدد الأميال التي تقطعها المركبة وبذلك يمكن تحسين نوعية البيئة".<sup>7</sup>

#### - التخطيط المستدام للمناطق الحضرية المختلفة:

- **مراكز المدن** : بقيت الكثير من مراكز المدن مركزا مهما للأعمال في قلب المدن الكبرى، وبسبب الأنشطة المتعددة وحركة المرور الكثيفة أصبحت هذه المراكز مصدرا رئيسا للتلوث واستهلاك الطاقة. وبالنسبة لاستعمالات الأرض هناك فتركز الأنشطة المختلفة في مراكز المدن مما يخلق ظروف مناسبة لزيادة الاعتماد على المواصلات العامة والمشى واستعمال الدراجات.

ومن أهم التغييرات اللازمة للاستدامة المستقبلية أن تصبح مراكز المدن جذابة للسكن كما هي للعمل وأن يقلل الاعتماد على الرحلات الطويلة للوصول للعمل إلى جانب زيادة عدد مساكن العمال والتوزيع

<sup>7</sup> - التنظيم الهيكلي للمدينة العربية، تقرير منشور ، 1995 ، قسم الهندسة 1995 - ص55

المناسب والمنقح للعمال، تحسين نوعية الاسكانات بتقليل الكثافة وإعادة تصميم الفراغات، إضافة لزيادة العناصر الطبيعية والتخضير والفراغات المحلية المفتوحة، تحسين المداخل عن طريق المواصلات العامة عالية الجودة، تقليل مواقف السيارات، التقليل المنتابح لازدحام الطرق وإبطاء حركة المرور، رفع مستوى الاكتفاء الذاتي للمناطق المحلية بالحصول على الخدمات اليومية، زيادة ممرات المشاة والدراجات وزيادة جاذبيتها، زيادة المناطق الخاصة بالمشاة بشكل كلي أو جزئي، زيادة فعالية الطاقة في المباني وزيادة استعمال الطاقة الشمسية وتقليل استهلاك الوقود، تقليل الفضلات وزيادة نسبة تكريرها.

- **الضواحي** : وفي هذا المجال يمكن العمل على تطوير مسارات المواصلات العامة، زيادة مناطق الاستعمال المختلط للسكن والعمل وتطوير الاستعمالات المختلطة بشكل أكثف في مراكز المجاورات السكنية ومراكز المواصلات العامة، التنمية المستمرة لتحقيق تنوع أكبر في أنماط الاسكانات والكثافات السكنية مع زيادة كثافة الأماكن التي يسهل وصول المواصلات العامة والخدمات إليها، نمو شبكات من المسارات الآمنة للمشبي والدراجات. إضافة للعمل الجاد على تقليل تأثير المركبات على المجاورات المحلية من خلال عدة طرق لمقاييس تهدئة حركة السير، والسياسات الخاصة بتحسين الفراغات المفتوحة والتوازن البيئي والمخلوقات البرية والغابات لزيادة الكتلة البيولوجية للحد من التلوث، وتطوير ممرات خضراء تصل الفراغات المفتوحة بمساحات من النباتات الطبيعية .

- **البلدات الصغيرة والتجمعات الجديدة** : هنا يمكن القول أن تقليل المسافات التي تقطعها السيارات على الطرق يساعد بشكل أو بآخر على تحقيق الأفكار الخاصة بالاستدامة. كما يمكن العمل على تشجيع المواصلات العامة وزيادة الحركة عن زيادة كثافة الأنشطة القريبة من مراكز وتقاطعات المواصلات العامة، تقليل استهلاك الطاقة في المباني وتقليل استهلاك الوقود وزيادة نسبة المصادر المتجددة، إدارة ذكية للموارد وللماء للمحافظة عليه، زيادة زراعة الأشجار وتحسين الكتلة الحيوية، زيادة مشاركة المجموعات في العمل على تحقيق أهداف الاستدامة.

### خلاصة الفصل

لقد رأينا في هذا الفصل ان ضرورة الأخذ بنظر الاعتبار تأثير التغيرات في استعمالات الأرض على الاستعمالات المجاورة، إذ أن لكل استعمال خصوصيته وعلاقاته المكانية التي ينبغي أن تكون علاقاته ايجابية مع الاستعمال المجاور حفاظا على النسق العام المتوازن لاستعمالات الأرض لتجنب حدوث اي تذبذب في هذا النسق المتوازن . اما الفصل الثالث سنتطرق فيه الى فهم تاريخ السياسة العمرانية في الجزائر و مراحل تطور العقار فيها تمهيدا للجانب التطبيقي.

# الفصل الثالث

## تطور العقار وسياسة التعمير في الجزائر

- ❖ مقدمة
- ❖ مراحل تطور العقار في الجزائر
- ❖ الانظمة القانونية المتحكمة في العقار في الجزائر
- ❖ مراحل سياسة التعمير في الجزائر
- ❖ علاقة ادوات التعمير بالعقار
- ❖ خلاصة الفصل

## مقدمة :

مرت سياسة التعمير في الجزائر بعدة مراحل، حيث انها كانت مرهونة بوضعية عمرانية موروثية من المراحل المتعلقة بالاحتلال والحضارات السابقة من جهة و من امتزاج التعمير العشوائي من طرف السكان من جهة اخرى، وبعد الاستقلال تبينت ضرورة تنمية الاقتصاد الوطني وانتهاج سياسة تمكنه من النهوض، مما ادى بالدولة الشروع في انجاز مشاريع نقطية مستعجلة لم تأخذ بعين الاعتبار قاعدة عمرانية واضحة في التخطيط ولم يتم الانتباه الى ضرورة خلق تشريع عمراي ينظم مختلف التدخلات العمرانية ويهيكل التخطيط المستقبلي للمدينة الجزائرية ويساير مبداء التنمية المستدامة لها. وفي هذا الفصل سنستعرض مراحل تطور السياسة العمرانية في الجزائر وكذا تطور العقار من اجل التعرف على الاسس و العوامل المؤثرة في قيام السياسة التي تنتهجها الدولة الان.

## 1. مراحل تطور العقار في الجزائر

## 1- مرحلة عهد الخلافة العثمانية:

يمكن تصنيف العقار في هذه المرحلة إلى ما يلي:

أ- أراضي البايلك :

تمثل أخصب الأراضي وهي تتواجد بالقرب أهم المناطق الحضرية وعلى حافة أهم طرق المواصلات وهي بدورها تنقسم إلى دار السلطان والتي كانت تشمل مدينة الجزائر وما جاورها من ، أراضي بايلك الشرق التي كانت عاصمته قسنطينة، أراضي بايلك الغرب والتي كانت عاصمته معسكر قبل انتقالها إلى وهران والتي كانت محتلة من طرف الإسبان وأراضي بايلك التيطري التي كانت عاصمته المدية وكل هذه الأراضي كانت خاضعة للإدارة المركزية بالجزائر العاصمة الممثلة في شخص الداى.

ب- ارضي الملك:

وهي كثيرة الانتشار داخل المدن الكبرى او على حواشيتها وكذلك في المناطق الجبلية كمنطقة القبائل، وكان استغلالها يتم وفق الأعراف على طريقة الشيوخ التي كانت هي المبدأ وهذا لاعتبارات سوسولوجية وكانت تميز المجتمع وأهمها وحدة العائلة التي كان لها مفهوم واسع يشمل كافة الأفراد الذين هم من صلب واحد تحت سلطة أكبرهم سنا، وعلية فالأراضي تمثل ثروة العائلة (valeur refuge) والتي يسعى كل وفق جهده وتحت سلطة رب العائلة بالمحافظة عليها وتثمينها.

ج- أراضي الحبوس:

وتعرف أيضا بالأراضي الوقفية، وقد انفرد الفقه الاسلامي بهذا النوع من الأراضي التي تجمد طبيعتها القانونية بحيث لا يجوز تغيير طبيعتها وهي نوعان، حبس خيرى (عام)، يحبس فيه العقار لفائدة جهة خيرية (جامع، ضريح ولي صالح، زاوية، الحرم المكي، الحرم النبوي وبيت المقدس...الخ)

د- أراضي العرش :

هي الأرض الداخلية المتواجدة على حافة الأراضي الشبه الصحراوية وهي خاضعة للاستغلال من طرف القبائل والعائلات المشكلة للاعراش وفقا للأعراف المتوارثة منذ قرون على أن يتم استعمالها جماعيا وبصفة مشتركة فهي لا تقبل لا القسمة ولا البيع ولا الإرث.

## 2- مرحلة الاستعمار الفرنسي:

تميزت هذه المرحلة بالاستيلاء على أراضي الجزائريين بشتى الطرق والوسائل المادية والقانونية، ومن بين النصوص الصادرة في هذا الشأن أمر 01 /10/ 1844 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 التي يمكن الاستناد عليها في إثبات الملكية العقارية التي نحن بصدد دراستها هي:
- قانون 1863/04/21 لسيناتوس كونصول المستوحى من الامبراطور نابوليون الثالث والخاص بتقسيم أراضي العرش بين سكان القبائل لتصبح ملكا للأفراد وبذلك ضمان تحويلها إلى المعمرين الاوروبيين بواسطة تنازلات فردية ويمكن إلزام المالك ببيع عقاره عن طريق الضغط والتهديد والتفكير أو التحايل الأمر الذي يصعب على الملكية الجماعية.
  - قانون 1873/07/29 المسمى قانون فارني وهذا القانون يقضي بفرنسة كل الأراضي الجزائرية والغي بذلك القوانين الإسلامية التي كانت تحكم العقارات في الجزائر وادى هذا للاستيلاء على الملكية الفردية التي تمت وفقا لقانون 1963/4/21 القاضي بقسمة أراضي العروش.
  - مرسوم 1956/05/26 الذي يهدف إلى تهيئة العقارات وتشجيع التبادل الودي بغية تنظيم وتجميع الملكية، وطبعا الفكرة تهدف إلى تجميع الملكية في يد الأوروبيين دون ذكرها صراحة.

### 3- مرحلة ما بعد الاستقلال :

إن التمعن في التغيرات التي طرأت على طبيعة النظام العقاري في الجزائر بعد الاستقلال يؤدي بنا إلى التمييز بين فترتين أي الفترة التي طبعتها سياسة اشتراكية للاقتصاد الوطني والتي امتدت إلى حين صدور دستور 1989 والفترة التي أعقبتها والتي تميزت بتحولات هامة ذات طابع ليبرالي من الناحية السياسية والاقتصادية .

#### ▪ الفترة السابقة لدستور 1989 :

بعد الاستقلال حافظ المشرع الجزائري على بعض الأصناف العقارية الموروثة عن العهد الاستعماري، وأحدث بعض التصنيفات العقارية في إطار الإصلاح الزراعي كالمستثمرات الفلاحية (نموذج التسيير الذاتي).

وخلال عقد السبعينات (1971، 1975) في إطار الإصلاح الزراعي استحدث ما كان يسمى صندوق الثورة الزراعية كإصلاح جديد عن طريق تأميم الأراضي لفائدة الثورة الزراعية وإنشاء الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات، وأصبحت الحالة العقارية تبعا للنظام السياسي والاقتصادي حتى أواخر الثمانينات مصنفة إلى:

- أراضي الملكية الخاصة .
- أراضي الدولة وصندوق الثورة الزراعية وتشتمل على: أراضي البلدية، أراضي الدولة، أراضي العرش، أراضي الملك، أراضي الحبوس.

#### ▪ فترة بعد 1989

ولإحداث القطيعة مع النظام السياسي والاقتصادي السائد جاء دستور 1989 ليقر الملكية الخاصة مسايرة للنظام السياسي والاقتصادي الحر، فاستحدث المشرع الجزائري القوانين التي تتماشى معه والتوجه الجديد كقانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري والذي يلزم البلديات القيام بجدد عام للأماكن العقارية الواقعة بترابها بما في ذلك الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية، وقد أصبح التصنيف العقاري الحالي ممثل في:

- الأملاك الوطنية: تتمثل في الأملاك العمومية والخاصة التابعة (الدولة، البلدية، الولاية).
- أملاك الملكية الخاصة: وهي التي يمتلكها الأشخاص الطبيعيون.
- الأملاك الوقفية: وهي الأملاك المحبوسة عن التصرف فيها كالبيع أو الشراء أو التنازل.

#### 4- الفترة ما بين 1993 و2001 :

أولا : النشاط العقاري:

أصدر المشرع الجزائري المرسوم التشريعي رقم 93-03 بتاريخ 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، وهو النشاط الذي يشتمل على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو لتلبية حاجيات المواطنين الخاصة، وتتمثل في محلات ذات استعمال سكني أو حرفي أو صناعي أو تجاري. ويمكن أن يقوم بنشاط الترقية العقارية من طرف تجار، أو أن يقوم به أشخاص في إطار فردي أو في إطار تعاونيات لتلبية احتياجاتهم الخاصة، و في هذه الحالة يبقى نشاطهم مدني، ولا تلحق بهم صفة التاجر.

أهم ما جاء به هذا المرسوم يتمثل في الشفافية التي أدخلها على علاقة المتعامل في الترقية العقارية بالمشتري و الضمانات التي وفرها لكل طرف من التعاقد وكذلك تنظيمه لعلاقة المؤجر بالمستأجر على أسس جديدة

ثانيا: تنظيم الأملاك الوقفية:

لقد أصدر المشرع الجزائري قانون رقم 91-10 في 27/04/1999 المتعلق بالأوقاف سبق وأن تعرضنا له في الفترة ما بين 1981 و1993، غير أن المشرع الجزائري أدخل تغييرات جوهرية على هذا القانون بموجب القانون رقم 01-07 الصادر بتاريخ 22/05/2001، ومن هذه التعديلات ما يلي:

- إضافة فترة تتعلق بشروط وكيفية استغلال واستثمار الأملاك الوقفية.
- إخضاع الأملاك الوقفية لعملية الجرد العام، وأحداث سجل عقاري خاص بهذه الأملاك لدى مصالح أملاك الدولة، تسجل فيه العقارات الوقفية.

- سن مواد مكررة تبين كيفية استعمال واستثمار وتنمية الاملاك الوقفية، سواء بتمويل ذاتي او بتمويل وطني او خارجي وبين انواع العقود التي يمكن ابرامها لاستغلال واستثمار وتنمية كل نوع من انواع العقارات و منها :
  - عقد المزرعة التي يقصد به اعطاء الارض للمزارع واستغلالها مقابل حصة من المحصول.
  - عقد المساقاة، ويقصد به اعطاء الشجر للاستغلال لمن يصلحه مقابل جزء معين من ثمره.

### الأنظمة القانونية المتحكمة في العقار الحضري :

#### 1- الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتعلق بالاحتياطات العقارية :

أعطى فرصة لتحديد المحيط العمراني للبلديات ،وتأسيس وتسليم سندات ملكية تخص الأراضي المدمجة فيه .

وقد تضمن هذا الأمر، استثناء الأراضي المعدة للبناء والتي تقع داخل المنطقة العمرانية من التداول بين الأشخاص مالم تكن البلدية طرفا في العقد. حيث نصت :

المادة 06 : الأراضي الخاصة الموجودة في حدود التصميم العمراني للبلدية تخصص بالولاية لسد الاحتياجات العائلية لمالكها ،وكل ما زاد على هذه الحاجة يدمج في احتياط البلدية العقاري، ولا يجوز التصرف في هذه الأراضي بأية صفة كانت إلا لصالح البلدية ويستثنى من هذا الحضر نقل الملكية بموجب الإرث .

المادة 07 : يتم إدماج أراضي الدولة أو الخاصة في رصيد البلديات مقابل ثمن حسب تقويم من مصلحة الدومين .

ومن هنا يمكن معرفة الغرض الذي كان يهدف إليه المشرع من إصدار هذا الأمر وهو منع المضاربة في الأراضي المعدة للبناء، وحماية المواطنين من جشع مالكيها إذ نص في المادة 11 "يجوز للبلديات أن تقوم بتقسيم الأراضي قطعا المعدة للبناء وان تبيعها حسب تقويم من مصلحة الدومين، ويتم البيع بصفة علنية بمشاركة المترشحين المسجلين في قائمة مفتوحة ومعلنة للجمهور" وقد نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية يوم 1974/03/05 تحت رقم 19 ومنذ ذلك التاريخ أصبح بيع الأراضي المعدة للبناء محظورا .

المنشور الرئاسي المؤرخ في 1976/06/30 : لقد جاء هذا المنشور لتصحيح العقود الثابتة التاريخ والمبرمة قبل 1974/03/05 تاريخ العمل بقانون الاحتياطات العقارية وسن هذا المرسوم إجراءات خاصة ، فكلف المحاكم بإجراء تحقيق للمتناقضين عن صحة البيع وتاريخه إذ أصدرت الأمانة العامة للرئاسة تعليمات تتعلق بإثبات المعاملات التي أبرمت قبل نشر الأمر 74/26 المؤرخ في 1974 /02/20 جاء فيه ما يلي :

إن الأمر التشريعي رقم 74/26 الصادر في 1974/02/20 المتعلق بالرصيد العقاري للبلديات قد وضع حد لكل المعاملات في الأراضي التي يملكها الخواص والموجودة في المنطقة العمرانية وذلك ابتداء من 1974/03/05 .

#### 2- مرسوم رقم 28/76 المتضمن لتحديد كفيات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين

للأراضي فيما يخص البناء:

تحدد الاحتياجات العائلية فيما يخص الإسكان بالمساحة المبنية بتطبيق مقياس 20م<sup>2</sup> للشخص الواحد العضو في العائلة المعتبرة، وهذه المساحة تحسب بالنسبة لعائلة مكونة من رئيس العائلة ومجمع

الأشخاص الذين هم في كفالتهم على أساس مقداره ثمانين شخصاً على الأقل ومقدار عشرين شخصاً على الأكثر.

تحدد مساحة الأرض المعدة لإقامة نشاط بنفس المقاييس التالية:

20م<sup>2</sup> لمنصب شغل واحد إذا كان النشاط لا يحتاج إلى مساحات ملحقة.

20 م<sup>2</sup> لكل منصب شغل إذا كان النشاط يحتاج إلى مساحات ملحقة.

إلا أنه لتطبيق هذه الأحكام فإن عدد مناصب الشغل تحدد بـ 30 منصبا .

وتحدد قائمة نشاطات كل من الأنواع المشار إليها بموجب قرار مشترك من وزارة الداخلية والوزير

المكلف بالتعمير الحضري ووزير الصناعة والطاقة ووزير التجارة.

إذا كانت قطعة أرض يمكن أن يحتفظ بها تطبيقاً لأحكام هذا المرسوم، وكانت الزمة لتهيئة أو لإنشاء

منفعة عامة فإنها تدرج ضمن الاحتياطات العقارية البلدية ويقترح في هذه الحالة على مالكها استبدالها

بقطعة أرض تقع في نفس البلدية وتكون مطابقة لاحتياجاته المحددة لأحكام هذا المرسوم.

### 3- المرسوم 29/76 المتضمن تحديد الكيفيات المالية لامتلاك الأراضي المكونة للاحتياطات العقارية البلدية.

يتم امتلاك كل أنواع الأراضي التي يجب إدراجها ضمن الاحتياطات العقارية البلدية، يعوض من قبل

البلدية المعنية على أساس تقديم تقوم به مصلحة أمالك الدولة :

إن الأراضي التابعة للمالك الدولة بما فيها الأملاك الآيلة إليها بموجب الأمر 66-02 والمتضمن

أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة باستثناء الأراضي التابعة للمالك الدولة العمومية.

✓ الأراضي التابعة للولايات.

✓ الأراضي التابعة للمزارع المسيرة ذاتياً .

✓ الأراضي التابعة لقدماء المجاهدين .

✓ الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية.

✓ أراضي الحبوب .

✓ الأراضي التابعة للمالك المؤسسات العمومية.

✓ الأراضي التابعة للمالك المؤسسات الاشتراكية عندما تكون مخصصة لاستعمالها المباشر .

" إن الأراضي المستعملة أساساً للتجهيزات الجماعية والممولة بمساعدة نهائية من الولاية أو مؤسسة

عمومية، يتم التنازل عنها للبلديات بسعر يحدد بناءً على تقرير تقوم به مصلحة أمالك الدولة.

إن الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية المعدة للاحتياطات الذاتية للدولة أو الجماعات العمومية

والمؤسسات الاشتراكية والمؤسسات العمومية والمؤسسات المسيرة ذاتياً والتعاونيات والأشخاص

الخواص الطبيعيين أو المعنويين يتم امتلاكها من قبل البلدية مقابل قرض بناءً على طلبها لدى المؤسسة

المالية .

إن اكتساب الأراضي المعد استعمالها للبرامج المحققة بمساعدات نهائية تكون على كلفة الدولة في إطار المخططات البلدية للتنمية والتطوير العمراني الحضري.

يتم تمويل اكتساب الأراضي المعدة للتجهيزات والاستثمارات المحققة بمساعدات مؤقتة بناء على طب البلدية، ضمن المبلغ الإجمالي للقرض المقدم من قبل البلدية<sup>1</sup>.

#### 4- مرسوم 107/79 يتضمن تحديد الشروط المتعلقة بتقدير أسعار بيع الأراضي الداخلة في الاحتياطات العقارية البلدية وتحديد الربح عن تدخل البلدية :

يحدد سعر الأراضي الداخلة في الاحتياطات العقارية البلدية بثمن الأرض، مضافة إليه تكاليف عمليات التهيئة وبيع تدخل البلدية ، غير أن سعر بيع الأراضي التي تمتلكها البلدية للدولة بالدينار الرمزي، يحدد بحساب عمليات التهيئة وبيع تدخل البلدية ، وتشغل حسب كل حالة التكاليف التأسيسية لثمن التهيئة ماعدا ما مول منها بمساعدات نهائية على ما يلي :

✓ مصاريف الدراسة.

✓ أشغال تهيئة الطرق والشبكات المختلفة.

✓ أشغال التهيئة الخاصة بالحدائق ومواقف السيارات.

كما يكون الربح عن التدخل المنصوص عليه في المادة 02 من المرسوم رقم 27/76 مطابقا

لمصاريف الإدارة المنجزة عن تدخل البلدية ولاسيما مصاريف النشر والإجراءات .

ويحدد معدله ب 7% من سعر التنازل عن الأرض المهيأة غير انه عندما يكون التنازل لصالح الدولة يحدد ربح تدخل البلدية ب 3%<sup>2</sup>.

#### 5- مرسوم 108/79 يتضمن تأسيس نظام تسبيقات الخزينة العامة لامتلاك وتهيئة الأرض المقرر إدماجها في الاحتياطات العقارية :

يمكن للبلديات أن تحصل على تسبيقات من الخزينة العامة لشراء ارض تدخل في إطار الاحتياطات

العقارية وتهيئتها ، تخصص هذه التسبيقات لتمويل ما يلي :

- شراء الأرض مهما كان مصدرها أو تخصيصها.

- تهيئة الأراضي باستثناء ما كان منها مخصصا لتأسيس الاستثمارات المخططة وتغطي تكاليف تهيئة

الأراضي المخصصة للاستثمارات المخططة بالاعتمادات المقررة لهذا الغرض يتم التنازل عن

الأراضي التابعة للمالك الدولة أو المالك الولاية في إطار الاحتياطات العقارية كما يلي :

- مقابل دينار واحد رمزي من البلديات المحرومة والمحددة قائمتها بقرار مشترك يصدر عن وزير

المالية و وزير التخطيط والتهيئة العمرانية.

<sup>1</sup> - كتيب القانون العقاري، موجه للمتربصين، المديرية العامة للملاك الوطنية، خلية التكوين المركزية سبتمبر 8002 ص8

<sup>2</sup> - كتيب القانون العقاري، نفس المرجع السابق ص 12

لكن بصدور المرسوم رقم 332/82 المؤرخ في 16/11/1982 ألغت تماما التشريعات السابقة وحددت بالضبط سعر اكتساب وبيع الأراضي التابعة للاحتياجات العقارية البلدية ، وعند رفض المالك لإبرام عقد الملكية مع البلدية بطريقة ودية تلجا هذه الأخيرة إلى الاستيلاء عليها بالقوة.

#### 6- قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 :

يهدف هذا القانون إلى تحقيق تطابق التنوع العقاري مع الأحكام الدستورية الجديدة التي تضمنت حق الملكية والتعويض العادل والمنصف لكل العمليات، نزع الملكية لفائدة المنفعة العمومية من جهة والقوانين 08/90 و 09/90 الصادران بتاريخ 07/04/1990 والمتعلقان على التوالي بالبلدية والولاية . إن الاحتكار الممنوح للبلدية فيما يخص المعاملات العقارية في المجال الحضري المنشئ بمقتضى الأمر المتعلق بالاحتياجات العقارية قد الغي.

قانون التوجيه العقاري قد ادخل منظورا جديدا فيما يتعلق بكيفية تدخل الدولة والجماعات المحلية المتعاونون العموميون والخواص وكذا المواطنون في الميدان العقاري وبذلك وضع حدا للاحتكار العقاري، هذا المنظور الذي أدى غالى تجديد وتوضيح أحسن لمختلف الأنشطة العقارية منها على الخصوص:

- تحديد النظم القانونية للأراضي وذلك وفقا للدستور والقانون المدني.
- توضيح الشروط وكيفيات التصفية العقارية خاصة تسليم شهادة الحياة.
- التوجيهات الخاصة بحق استعمال الأرض التي ترمي إلى حماية الأراضي ومكافحة تبذيرها
- طرق تدخل الدولة والجماعات المحلية ووسائل التنظيم التي بموجبها تضمن هذه الأخيرة مستقبلا لتطوير وتسيير المجال العقاري.
- شروط وكيفيات تصفية المنازعات التي نشئت من خلال تطبيق أحكام الأمر 73/71 المتضمن للثورة الزراعية .
- شروط وكيفيات تسوية أوضاع المدمجة داخل المحيط العمراني التي لم تدمجها الاحتياطات العقارية. إن الشيء الذي يميز قانون التوجيه العقاري بالمقارنة مع التشريع السابق هو الدور الذي يجب أن تلعبه الجماعات المحلية لضمان استعمال عقلاني للأراضي في ظل اقتصاد السوق بالاستعمال المائل لكل الميكانيزمات التنظيمية المنصوص عليها في هذا الشأن.
- لذلك فان الهدف من هذا التطرق لقانون التوجيه العقاري من الجانب الحضري هو إبراز التغييرات الجديدة التي جاء بها ، وتمكين الجماعات المحلية من تسيير أحسن للانتقال من نظام الاحتكار المطلق المنصوص عليه في الأمر 26/74 إلى نظام السوق العقارية الحرة الجديدة.

#### 7- قانون الأملاك الوطنية 31/01 :

يهدف هذا القانون إلى تحديد معايير تصنيف المالك الوطنية، ضمن المالك العمومية و الأملاك الخاصة و كذا نظامها القانوني العام و تدابير المحافظة عليها و حمايتها، كما يقوم بتعريف لقوام الأملاك الوطنية سواء تعلق الأمر بتعريف و تكوين الأملاك العمومية، و الأملاك الخاصة التابعة للدولة و الولاية و البلدية بالإضافة إلى التطرق التفصيلي لمكونات الأملاك العمومية و الخاصة، كما يكرس هذا القانون القواعد المطبقة على استعمال و استغلال و حماية الأملاك العمومية الوطنية، كما أن إدارة و تسيير الأملاك الوطنية العمومية مضمونة من طرف المصالح التقنية التابعة للدوائر الوزارية المعنية، بالإضافة إلى وضع أحكام تحدد القواعد العامة المطبقة على تسيير و استعمال الممتلكات التابعة للأملاك الوطنية، كما يحدد القواعد المطبقة على كل المعاملات العقارية و المتمثلة في شراء و استئجار الأملاك العقارية من طرف المصالح و الهيئات العمومية، التبادل، القسمة، التنازل، التأجير، التحصيل الإجباري و ختاماً البيع.

#### 8- القانون المتعلق بالأوقاف 91-18 المؤرخ في 27/04/1991 :

يحدد هذا القانون القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية و تسييرها و حفظها، و حمايتها كما نصت ليه المدة الأولى من القانون المذكور أعلاه.

فالمالك الوقف يرجع إلى أحكام الشريعة الإسلامية و الوقف هو حبس العين عن التملك و التصديق بالمنع على الفقراء، أو على وجه من وجوه البر و الخير، كما يعرف الوقف على أنه عقد التزام تبرع صادر عن إرادة منفردة، و الوقف ليس ملكاً للأشخاص الطبيعيين و ال اعتباريين و يتمتع بالشخصية المعنوية و تسهر الدولة على احترام إدارة الوقف و تنفيذه، كما يعرف الوقف على أنه نوعان عام و خاص.

#### 9- قانون 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل

##### المنفعة العمومية :

يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و شروط تنفيذه و الإجراءات المتعلقة بها و كفاءات التعويض القبلي العادل والمنصف.

"يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، و زيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكناً إذا جاء تنفيذ العمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية، مثل التعمير وتهيئة العمرانية و التخطيط. تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية".<sup>3</sup>

يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العمومية لإجراء يشمل ما يلي :

- التصريح بالمنفعة العمومية .
- تحديد كامل للأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزعها و تعريف هوية المالكين و أصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الملكية .

<sup>3</sup> - المادة 10 من القانون 11/91 المؤرخ في 27/04/1991.

▪ تقرير عن تقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها

▪ قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها .

وقد نص الفصل الثاني "التصريح بالمنفعة العمومية " من القيام بالتحقيقات وقرار فتح التحقيق ثم التصريح والاعلان بالمنفعة العمومية.

بعدها تطرق الفصل الثالث " تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المعنيين " ومن مضمون الحديث عن التصميم الجزئي بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق المعنية، أما الفصل الرابع " تقدير تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها ".<sup>4</sup>

تعد مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقريرا تقييما للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها بواسطة ملف يشتمل على ما يأتي :

▪ قرارا لتصريح بالمنفعة العمومية .

كما انه يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا منصفا بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية .

وإذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءا من العقار يمكن للمالك ان يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل .

وفي الأخير إذا كان نزع الملكية يتم خارج الحالات والشروط التي حددها هذا القانون يكون باطلا وعهدي مالاثر ويعد تجاوزا يترتب عنه التعويض المحدد عن طريق القضاء فضال عن العقوبات التي ينص عليها التشريع المعمول به.

#### 10- قانون رقم 08/02 المؤرخ في 08/05/2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة :

يهدف هذا القانون إلى تعريف وتحديد شروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها والسياسة الوطنية التي تدرج فيها مع تحديد وظائفها وموقعها.

- كل عقارات المدن الجديدة التي تتخذها المدن الجديدة وعاءا لها تتولى الدولة تكوين جزء منه أوكله مما لا يطرح الطبيعة القانونية للأراضي في انجاز المشاريع .

- لا يجوز لهيئة المدينة الجديدة التنازل عن العقارات المكتسبة إلا بعد انجاز التهيئات وإتمام البرامج والمنشآت المختلفة ووضعها قيد الاستعمال الفعلي

- لمالكي العقارات الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة أن يشاركوا في انجاز مشاريع خاصة معرفة في إطار مخطط تهيئة المدينة الجديدة.

<sup>4</sup> - المادة 10 من قانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27.

### 11- مرسوم تنفيذي 152/09 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية :

نظرا لتغيير وجهة استعمال بعض قطع الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط، صدر هذا المرسوم للحفاظ على هذه العقارات. الهدف من القانون :

- تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز، بالمزاد العلني المفتوح أو المحدد أو بالتراضي ، على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة أو الموجهة لنجاز مشاريع استثمارية لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين خاضعين للقانون العام أو الخاص .
  - تعريف المشاريع الاستثمارية المعنية بالاستفادة من منح الامتياز .
- مدة الامتياز لا تقل عن 33 سنة ولا تتجاوز 99 سنة.<sup>5</sup>

<sup>5</sup>- الاستاذ سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة 2004 ، ص 140

## II. مراحل سياسة التعمير في الجزائر

## - العمران في زمن العثمانيين :

رافق حركة التمدن الواسعة التي شهدتها الدولة العثمانية، تشريع عمراني يتناسب والمتطلبات التفصيلية لأنشاء التمدن وإدارتها الحضرية، حيث خلف العثمانيون ورائهم من الارث المرتبط بالتشريعات العمرانية والمعمارية ما يوازي في أهميته المآثر المادية والشواهد المعمارية ( قسبة العاصمة، قسبة تلمسان، قسبة قسنطينة....(التي مازالت شاهدة على ذلك في شتى البقاع الإسلامية التي حكمها العثمانيون.

فقد نشرت مئات الوثائق المتعلقة بالتشريعات العمرانية والتي يعود اغلبها إلى الاوامر السلطانية العثمانية، ومنها ما كتبه عصمان نوري عن الامور البلدية 1922، كما صنف الاستاذ يرلسيموز وثائق تعود إلى القرنين السادس والتاسع عشر تشمل العديد من المواضيع العمرانية المتداولة في أيامنا هذه. وعلى الرغم من عدم بلوغ هذه التشريعات إلى حد التقنين وإرسائها ضمن منظومة تشريعية عمرانية رسمية، على غرار قوانين التخطيط العمراني المعاصرة والتي تعني بتنظيم المدن والنشاط العمراني الحضري، إلا أن التدقيق في محتوى المخطوطات العثمانية المرتبطة بهذا المجال يكشف الطريقة العلمية السليمة لمناقشة مسائل النشاط العمراني بمختلف مستوياتها ابتداء من إنشاء المدن وانتهاء بأدق مسائل التخطيط العمراني التفصيلية. ويمكن للمطلع على هذه المخطوطات والوثائق، أن يعرف مدى ارتباطها بالقضايا التخطيطية والعمرانية المعاصرة، ومن هذه الوثائق ما كان يحمل العناوين التالية :

- مميزات المباني : وهي المتعلقة بتحديد الارتفاعات المسموحة للأبنية، والارتدادات والبروزات والاجنحة والمضلات.
- أسلوب البناء ومواد البناء والمعايير المستعملة .
- إجراءات أعمال البناء والمتابعة.
- تخطيط الشوارع والاماكن العامة والارصفة وتنظيفها.
- بيع قطع الاراضي لغير المسلمين.
- مسألة تصنيف الاحياء للمسلمين وغير المسلمين.
- مسائل المياه: وتشتمل على مسائل توريد مياه الشرب، ومسائل تصريف المياه المستعملة.
- مسائل الامن : كتخصيص مناطق سكن للعزاب، وامن الاحياء السكنية، ومنع الهجرة إضافة إلى ذلك، مرت في السنوات الاخيرة مذكرات لمشاهير المعماريين العثمانيين /ومنهم المعماري سنان باشا الذي نشر له تذكرة البنيان و تحفة المعماران<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - محمود حميدان قديد، التخطيط الحضري ودور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية، امارة دبي نموذجاً كاية الاقتصاد امارة دبي الامارات العربية المتحدة 2010، ص93

## - العمران أثناء فترة الاستعمار:

إن الحديث عن التعمير كسياسة وقانون لم يبدأ في الجزائر إلا مع دخول الاستعمار الفرنسي، الذي عمل على استصدار سلسلة من القوانين التي كانت ترمي لبلورة توجهات وأهداف الاستعمار في مجال التعمير والاسكان بالجزائر.

فمع احتلال فرنسا لمدينة الجزائر سنة 1830 ثم احتلالها لباقي المدن الجزائرية الأخرى سواء منها الواقعة على الشريط الساحلي أو الداخلية، بدأ عدد سكان المدن يتقلص بحيث أصبح يزيد عن 5% من مجموع السكان الجزائريين آنذاك والذي قدر بـ 3 ملايين نسمة<sup>2</sup>، ويعود السبب في تناقص عدد السكان الحضر في هذه الفترة إلى سياسة التقتيل الجماعي خلال مقاومة الأهالي للاحتلال، وسياسة الطرد والنفي التي اتبعتها الاستعمار ضد سكان المدن، الأمر الذي دفع هؤلاء إلى الاعتصام بالأرياف والجبال أو الهجرة إلى البلدان المجاورة والمشرق العربي.

تميزت المدن الجزائرية في مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي بنوع من الاكتفاء الذاتي واللامركزية في علاقاتها بأقاليمها في المجالات الاقتصادية والتجارية ..

بحيث كانت الأرياف تعتمد على المدن في اقتناء السلع الصناعية من ألبسة وأدوات صناعية وحرفية، وتمون المدن بالمنتوج الزراعي والحيواني بشكل وفير ومستمر ويصدر الفائض منه (وخاصة الحبوب) إلى الخارج ... إلا أن العالقة سرعان ما كسرت من طرف المستعمر الذي وجه الشبكة العمرانية في الجزائر ووسطها الريفي والطبيعي لخدمة الاقتصاد الفرنسي، وذلك بربط أهم المدن الجزائرية وأقاليمها بواسطة شبكة من السكك الحديدية وأقيمت سبلو هات خزن الحبوب على امتداد هذه الشبكة ثم أنشئت الموانئ بالمدن الساحلية مثل ميناء الجزائر وميناء وهران، وعنابة وبجاية ومستغانم، وبني صاف، والغزوات وسكيكدة وغيرها لنقل المنتج الزراعي والثروات المعدنية إلى فرنسا.

ومن جهة أخرى فإن الشبكة من السكك الحديدية تمكن المستعمر من نقل قواته وجنوده عبر مختلف جهات القطر لإخماد المقاومة الوطنية التي استمرت طيلة القرن التاسع عشر.

وللتذكير فإن الإطار العام للشبكة العمرانية الجزائرية الموجود حاليا كان موجودا قبل الاحتلال الفرنسي متمثلا في المدن ذات الأصل الجزائري، ولكن لا ينبغي أن ننكر مساهمة المستعمرين في تنمية الهيكلة الحضرية بالجزائر حسب أغراضه المسطرة في مجال الاستيطان الأوروبي من جهة وتوجيه الشبكة العمرانية وهياكلها الأساسية لخدمة الاقتصاد الفرنسي من جهة أخرى، بالإضافة إلى الأهداف العسكرية والجيوبوليتيكية للهيمنة على التراب الوطني بصفة مستمرة ودائمة، إذ نجد الإدارة الفرنسية وضعت مخططات عمرانية لمختلف المدن الجزائرية سواء منها الساحلية أو الداخلية من أجل توسيع نسيجها العمراني حسب مقاييس غربية محضة إلى جانب المدن الجزائرية التقليدية التي كانت تأوي الأهالي، وذلك بإنشاء أحياء جديدة بهذه المدن لإقامة الأوروبيين وتجهيزها بالمرافق الإدارية والهياكل الأساسية.

<sup>2</sup> - د بشير التجاني، مرجع سابق ص15

### ■ العمران بعد الاستقلال :

غير انه مع بداية الاستقلال برزت إلى الوجود العديد من المتغيرات المتمثلة أساسا في تفاقم المشاكل و عدم إمكانية بناء القرى المهدامة إبان الثورة التحريرية وعودة عدد كبير من الجزائريين إلى أرض الوطن و سرعة النمو الديموغرافي وتزايد ظاهرة التمدن بالجزائر ،بسبب ارتفاع نسبة الهجرة من القرية نحو المدينة ،مما ترتب عنه تزايد الحاجة إلى السكن والخدمات العمومية والتجهيزات الأساسية. وإذا كان ازدياد الطلب على العقار دافعا للدولة من أجل التدخل لإيجاد الحلول لمعالجة الإشكالات التي يطرحها واقع ما بعد الاستقلال ،فان ما يسجل بخصوص هذه المرحلة هو اكتفاء الجزائر بالعمل بالقوانين والمراسيم الفرنسية ، باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو يشمل قواعد التمييز العنصري، و بذلك تم الاستمرار في العمل بالمرسوم الفرنسي الصادر في 31/12/1958 إلى غاية صدور الامر 75-67 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة وهو أول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال وبعدها صدرت مجموعة من النصوص القانونية حاول من خلالها المشرع التدخل و عالج المسائل المتعلقة بالبناء أمام ظاهرة النمو الديمغرافي الكبير والتوسع العمراني الضخم والبناء الفوضوي الا مسؤول ،ومن هذه النصوص:

- القانون رقم 82-08 المؤرخ في 10 فبراير سنة 1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة.

- القانون رقم 84-09 المؤرخ في 10 فيفري سنة 1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلد.

- الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 13 اوت 1985 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي قصد وقايتها و حمايتها. والمصادق عليها بموجب القانون رقم 85-08 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1985 .

- القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 يناير سنة 1987 والمتعلق بالتهيئة والتعمير .

أما بالنسبة إلى أدوات التخطيط في هذه المرحلة فهي:

- مخطط البلدي للتنمية (PCD) : اعتمادات مالية تغطيها الدولة للبلديات حسب أهميتها لتلبية الحاجيات والمرافق المختلفة<sup>3</sup>.

- مخطط التحديث العمراني (PMU): وهو مخطط ملحق باعتماد مالي يخصص للمدن الكبيرة والمتوسطة الحجم بغرض ترقية و صيانة مكتسباتها العمرانية العمومية بالطرق و الأرصفة والمساحات الخضراء و المنتزهات و حدائق الأطفال و غيرها<sup>4</sup>.

- مخطط العمراني الموجه (PUD): استمر العمل بهذا المخطط العمراني إلى غاية 1990 وهو كان يوضع للمدن الكبرى و المتوسطة ، برسم حدودها آخذا بعين الاعتبار توسع النسيج العمراني مستقبلا

<sup>3</sup>- د بشير التجاني ،مرجع سابق ص 65

<sup>4</sup>- د بشير التجاني ،مرجع سابق ص 65

على المدى المتوسط و يحدد استخدامات الأرض مستقبلا حسب الاحتياجات الضرورية للتجمع السكاني من سكن و مرافق و هياكل و مساحات خضراء وتجهيزات و منشآت اقتصادية و غيرها.

- مخطط العمراني المؤقت (PUP) : انتهت صالحيته في سنة 1990 وهو يشبه مخطط العمراني الموجه من حيث أبعاد التهيئة العمرانية وأهدافها إلا أن هذا الأخير خاص بالمراكز الحضرية الصغيرة أو شبه حضرية<sup>5</sup>.

والفرق بين الاثنين يتمثل في قصر المدة الزمنية المخصصة لمخطط العمران المؤقت، كما ان المخطط العمراني المؤقت لا يحتاج إلى مصادقة وزارية كما هو الحال بالنسبة إلى مخطط العمران الموجه.

وقد عرفت هذه الفترة بآيتين في استهلاك العقار الحضري لإنتاج المجال السكني هما:

#### ▪ السكنات الحضرية الجديدة :

بدا العمل بهذه السياسة العمرانية في الجزائر منذ 1957 بهدف التحكم في النسيج العمراني بالمستوطنات الحضرية من اجل توفير السكن لأعداد سكانها المتزايدة "وحسب التوجيهات العمرانية الجزائرية يمكن للمناطق السكنية الحضرية الجديدة أن تنشأ بشكل اختياري وعندما تكون طاقة المشروع إنتاج 400 سكن فما فوق ،وقد شهدت اغلب المدن الجزائرية بمختلف أنماطها وأحجامها توسعا في نسيجها الحضري بواسطة هذه الوسيلة المعمارية ،وقد قدر عدد السكنات المنجزة بواسطة هذه الوسيلة المعمارية إلى غاية 1990 بحوالي مليون سكن جماعي على النمط العمودي (عمارات). وان نجحت هذه الوسيلة العمرانية في توفير السكن الجماعي وحل جزء مهم من أزمة السكن في البلاد زيادة على التحكم العمراني المنظم فإنها لم تتجو من الانتقادات حول نقائصها فيما يتعلق بإخفاقها في توفير جميع الهياكل والتجهيزات الضرورية لسكانها بحيث ال تزال هذه المناطق السكنية الحضرية عبارة عن مرآد للسكان فقط ،كما وجه الانتقاد إلى الوعاء العقاري الذي أقيمت فيه هذه المناطق السكنية والذي اقتطع في أكثر الحالات من الأراضي الفلاحية الخصبة.

#### ▪ التجزئة :

توجد وسيلة عمرانية أخرى تهدف إلى توفير السكن الحضري الفردي المنظم والمنسجم مع النسيج العمراني وقد ساهم نمط التجزئة في توفير السكن الفردي بشكل ملموس إذ يشير الديوان الوطني لإحصائيات في وثائقه المتعلقة بموضوع السكن عن انجاز ما يقارب 1.5 مليون وحدة سكنية في المدة ما بين 1966 و1992.

ما يمكن تسجيله عن هذه الوسيلة المعمارية هو التأخير من طرف البلديات ووكالاتها العقارية في توفير الهياكل الأساسية من ماء وكهرباء وغاز ،كما لوحظ في اغلب التجزئات غياب الوعي المعماري ومخالفة كل البيوت للمقاييس والتصاميم المتفق عليها مع مديرية التعمير والبناء الأمر الذي أدى إلى غياب

<sup>5</sup> - د بشير التجاني، مرجع سابق ص 66

الانسجام بين البيوت المنجزة من حيث الشكل الخارجي والارتفاع وعدم احترام المساحات المخصصة للحدائق داخل البيوت .

#### ▪ العمران بعد 1990:

و في بداية التسعينات وفي ظلّ الإصلاحات العامّة التي شرع فيها تطبيقا للدستور 1989 ، حيث شهدت الجزائر، تحولات سياسية واقتصادية واجتماعية جوهرية، بدخولها النظام اللبرالي واقتصاد السوق، والتعددية السياسية، والانفتاح على الاقتصاد العالمي، وبالتالي التخلي عن النمط المركزي في التخطيط، فعرفت سياسة التعمير تحولا كبيرا وعميقا تجسّد بصدور قانون الولاية و البلدية، 08/90 و 09/90 المؤرخين في 1990/04/07 واللذان حدّدا الصلاحيات و مجال تدخلهما في هذا المجال كهيئات إدارية لضمان الرقابة و صدور قانون 25-90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلّق بالتوجيه العقاري، الذي صنف الاراضي من حيث طبيعتها ووضع الأحكام التي تنظم الإطار العام للتحكم في العقار الحضاري ثم يليه القانون 29-90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلّق بالتهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية المطبقة له والذي يعدّ بداية لمرحلة جديدة فعلية وحاسمة لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد التعمير بوضع قواعد وآليات للرقابة ولا سيما تلك المتعلقة بالرقابة وتقنين أدوات التهيئة والتعمير. غير أن الأزمة الأمنية الحادة والأوضاع التي عاشتها البلاد أفرزت تعقيدات كبيرة حالت دون الاستمرار في تطبيق السياسة العمرانية الجديدة ، مما جعل بعض القوانين الهامة لاسيما المتعلقة بالمدينة والرقابة البعيدة تتأخر، ويمكن ذكر أهم المراسيم التنفيذية و القوانين الخاصة بالتعمير نذكر منها ما يلي:

- ✓ مرسوم تنفيذي رقم 91-175 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
- ✓ مرسوم تنفيذي رقم 91-175 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 2005-317 المؤرخ في 2005/09/10
- ✓ مرسوم تنفيذي رقم 91/178 يحدد إجراءات إعداد المخطط تشغل أرضي و المصادقة و محتوى الوثائق المتعلقة به، معدل بالمرسوم تنفيذي رقم 318-2005 المؤرخ في 01 سبتمبر 2005.
- ✓ و في سنة 1992 صدور قرار وزاري مشترك يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات.
- ✓ مرسوم تنفيذي رقم 95-370 يتضمن لجنة الهندسة المعمارية و التعمير و البيئة المبنية في الولاية وعملها.
- ✓ القانون رقم 98-04 المؤرخ في 06-06-1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي.
- ✓ القانون رقم 99-01 المؤرخ في 06-12-1999 محدد لقواعد الفندقية.
- ✓ القانون 01-02 المؤرخ في 24-04-2000 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة .
- ✓ القانون 02-02 المؤرخ في 05-02-02 المتعلق بحماية الساحل و تنميته .

- ✓ القانون رقم 08-02 صدر في 08-05-2002 يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها.
- ✓ القوانين 01-03 المتعلقة بالتنمية المستدامة للسياحة .
- ✓ القانون 02-03 يحدد القواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحي للشواطئ.
- ✓ القانون 02-03 يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية و المؤرخة في 17-02-2003
- ✓ مرسوم تنفيذي رقم 55-06 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتهما و كذا إجراءات المراقبة.
- ✓ التعليمات الوزارية المؤرخ في 24/04/2004 المتعلقة بالفاعلين المكلفين بمراقبة التعمير و البناء.
- ✓ القانون 06-06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة .
- ✓ القانون 15/08 المؤرخ في 20/08/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء و إتمام انجازها.

إضافة إلى كل هذه القوانين فإن ما يثير الانتباه في ميدان التعمير هو تعدد التعليمات والمذكرات المنظمة لقطاع التعمير وعادة ما يستند عليها بدل النصوص التشريعية والقوانين، الأمر الذي يطرح التساؤل حول القيمة القانونية لهذه التعليمات ومدى إلزاميتها بالنسبة للإدارات المعنية.

إن هذه الترسانة و الحجم الكبير من القوانين تعبر على أهمية مجال التعمير واحتلاله مكانة بارزة من حيث صدور القوانين والأهمية الكبرى التي توليها الدولة لهذا المجال .

أما بالنسبة لأدوات التخطيط لهذه المرحلة فشهدت صدور مخططات التخطيط على مستوى الوطني والجهوي و الولائي و نوردهم كما يلي :

- المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT : و هو مخطط يرسم الخطوط العريضة للسياسة الوطنية للتهيئة من أجل إنجاز المشاريع الكبرى ذات البعد الوطني و يحدد توجيهات أساسية في مجال تنظيم التراب الوطني و تنمية و تحديد استراتيجية العامة لعملية شغل تراب الوطني كتحديد الأماكن المناجم حقول البترولية و تفرص مشاريع نفسها على مخططات اخرى جهوية كانت أو ولائية.
- المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT: يعتبر أداة استراتيجية لتنفيذ المخطط الوطني للتهيئة العمرانية يتولى في حدود مجاله شرح و توضيح التوجيهات و المبادئ لمخطط SNAT , و يبين كل مخطط جهوي تفاصيل الصور المستقبلية للإقليم أو الجهات و هذا حسب المعطيات الجهوية لكل منطقة ، حيث بجمع عدة واليات ذات طابع اقتصادي و اجتماعي موحد لهدف تثمين الإقليم الجهوي و تفرص المشاريع نفسها على مخططات ذات البعد الولائي و المحلي.
- مخطط التهيئة الولائي PAW : باعتباره الإطار المرجعي للتنمية المحلية و اعتبار المجالات الجهوية و حركتها . فإن الولايات تعتبر إطار التماسك الطبيعي الذي ساعد على تنمية الأقاليم و حسب التوجيهات و المبادئ المحددة في المخطط SNAT و المخطط الجهوي SRAT الذي يبادر بإعداد هذا المخطط PAW ويهدف إلى توضيح التوجيهات المعدة في المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية.

- مخطط تهيئة البلدية PAC: باعتبار البلديات مجالات قاعدية فهي المجالات التي ينبغي أن تنقض إليها و تتجسد فيها الأساسيات التي تحملها استراتيجية التهيئة العمرانية المختلفة.
- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :ظهر بموجب القانون رقم(29/90 ) الصادر في 1990/12/01 هو وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة كانتشار النسيج العمراني كمستوطنة عمرانية عبر عدة بلديات، واشترك عدة بلديات في شبكة أنابيب الماء الشروب ووسائل النقل الحضري العمومية وغير من الهياكل والتجهيزات الأساسية، كما يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويحافظ على توجيهات مخطط شغل الأراضي ويحترمها ويضبط صيغة المرجعية للتهيئة والتعمير من تقرير تقني وخرائط ورسوم بيانية وإحصائيات.
- مخطط شغل الأراضي : ظهر بموجب القانون رقم 29/90 الصادر في 1 ديسمبر 1990 هو عبارة عن وثيقة عمرانية قانونية، 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.

#### علاقة ادوات التعمير بالعقار :

لا يخفى على احد الدور الهام الذي تلعبه ادوات التهيئة والتعمير من خلال تصاميمها في التأثير على العقار الحضري وفي تحديد استعمال الاراضي لكل بلدية مما يضفي على وثائق التعمير اهمية قصوى، فالنصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير تعير بالغ الاهتمام للمسالة العقارية ،حتى انها تعتبر ادوات التعمير وسيلة فعالة لتنصيف المشاكل العقارية العالقة ،ويمكن توضيح علاقة ادوات التعمير بالعقار فيمايلي :

- تنظيم ومراقبة عمليات التجزئة والبناء وتقسيم العقارات.
- تنظيم ومراقبة عمليات استعمال الارض من اجل خلق نسيج متكامل يساير حاجيات المجتمع المتجددة.
- معرفة القيمة العقارية لعقارات الخواص.
- معرفة الاستعمالات المستقبلية للعقارات.
- التنظيم الحضري والجمالية العمرانية.
- التخطيط لإحداث المرافق والتجهيزات العمومية.
- المساهمة في الحفاظ على العقار الاثري.
- كما انها معيار وسلم لتقييم العقارات (المبنية وغير المبنية )بالنسبة لأملاك الدولة وللخبراء العقاريين ومعيار لمديرية الضرائب في فرض الضريبة على العقار.

- أن تكون وثائق التعمير وسيلة للحد من المضاربة العقارية : النظر في إمكانية أن تحدد الوثيقة القيمة التجارية للأراضي بتحديد قيمة دنيا وقيمة قصوى وذلك من خلال دراسة خاصة وموازية حيث يمكن بذلك توجيه التعمير نحو أراضي دون أخرى ومنع المضاربة العقارية وتوفير وعاء عقاري كافي.

### خلاصة الفصل:

إن تتبع مسار وتاريخ تسيير السياسة العمرانية وتنظيم المكسب العقاري منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، من خلال مخططات التوجيه والبرامج المسطرة، أفضى إلى استخلاص عدة نقائص ومشاكل منها ما يخص التسيير، ومنها ما يخص المشاكل الناتجة عن السياسات المتعاقبة، التي تعتبر مشاكل مشتركة بين أغلب المدن الجزائرية ومدينة برج بوعريريج احد هذه المدن التي تعاني من هذه المشاكل، وسنتطرق الى دراسة مجالها الحضري في الجانب التطبيقي لمعرفة الاسباب والعوامل التي ادت الى هذه الحالة و معرفة طريقة تطبيق سياسات التعمير فيها و استهلاك المجال.

# الفصل الرابع

## الدراسة التحليلية لمدينة برج بوعريريج

❖ مقدمة

❖ الاطار التاريخي و الاداري

❖ الاطار الفيزيائي والطبيعي

❖ الاطار الديمغرافي

❖ الاطار الاقتصادي

❖ خلاصة الفصل

## مقدمة:

سنتعرض في هذا الفصل الى الدراسة التحليلية لمدينة برج بوعريريج وتحليلها من ناحية الموقع والمناخ والطبيعة الطبوغرافية ومن حيث المخاطر التي تهددها، وكذلك دراسة الاطار الديمغرافي والاقتصادي للسكان، وستكون هذه الدراسة التحليلية كأرضية مهيئة للدخول للفصل الرابع ودراسة المجال الحضري للمدينة.

## تحليل مدينة برج بوعريريج

## اولا - الاطار التاريخي والاداري

## ❖ لمحة تاريخية عن نشأة المدينة:

شهادة مدينة برج بوعريريج تعاقب حكم عدة اجناس بشرية تنتمي الى كل من الحضارات التالية النومية الرومانية التركية الفرنسية ويؤول اسمها الى احد ضباط الاتراك وهو عروج الذي بنى المدينة على بقايا حصن صغير يشبه قلنسوة كان يحملها عروج على راسه ويسمى الحصن بالبرج وفي سنة 1959 نسبة اليه اصبح يسمى ببرج عروج ومع مرور الزمن اصبح الاسم الاصلي للمدينة برج بوعريريج.

## ❖ الموقع الجغرافي

تبرز اهمية ولاية برج بوعريريج في كونها تقع في الشمال الشرقي للجزائر تبعد عن العاصمة ب 243 كم وعن مدينة سطيف ب 67 كم غربا وعن مدينة المسيلة ب 58 كم شمالا وعن ولاية بجاية ب 175 كم جنوبا وعن ولاية البويرة ب 100 كم شرقا.

وهي جزء من الهضاب العلا الشرقية تقع بين سلسلتي جبال الاطلس التلي متمثلة في سلسلة جبال البيبان التي تضهر كوحدة جيو مور فولوجيا متجانس يتراوح ارتفاعها 1200 م و 1750 م ومن الجنوب سلسلة جبال الحضنة وهي تضم اساسا النهاية الشمالية الغربية لكتلة المعاضيد التي تبلغ اعلى قمة بها 1885 م عند جبال تشلنج بلدي تاغلايت اضافة لجبال العش وجبل برج لغدير ويفصل بين هاتين المجموعتين واد القصب اما من الشرق فيحيط بها منطقة السهول العليا والموقع الجغرافي لمدينة برج بوعريريج ذو اهمية كبيرة كونه يحتل مكانا وسطا بين اقاليم الوطن:

- اقليم شمال شرق شمال وسط الهضاب العليا الشرقية الهضاب العليا الوسطى وهي تمثل نقطة وصل

بين الشرق والغرب الشمال و الجنوب كذلك هي نقطة التقاء وتقاطع لعدة طرق اهمها:

- الطريق الوطني رقم 05 الرابط بين الجزائر و قسنطينة مرورا بمركز المدينة
- الطريق الوطني رقم 45 الرابط بين المدينة وولاية المسيلة
- الطريق الوطني رقم 76 الرابط بين المدينة وولاية بجاية
- هذا اضافة ال خط السكة الحديدية ( الجزائر\_ عنابة ) والخط المبرمج ( البرج\_ المسيلة ) الذي سيساهم في حيوية المدينة وفتح ابواب اخري للتعاملات الاقتصادية مع ولايات الجنوب.

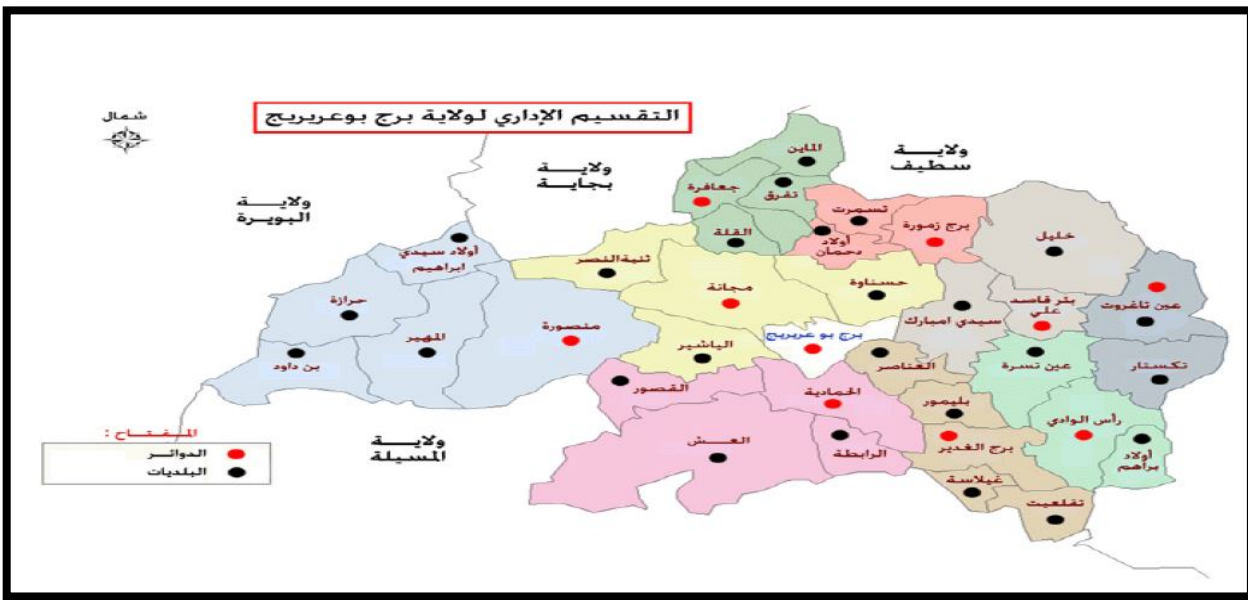
- الطريق الوطني السيار شرق - غرب الذي يحد المدينة من الشمال.

#### ❖ الموقع الإداري

مدينة برج بوعريريج تتوسط اقليمها الولائي يحدها:

- شمالا بلديتي حسناوة و مجانة.
- جنوبا بلدية الحمادية.
- من الشرق و الجنوب الشرقي سيدي مبارك و العناصر.
- غربا تحدها بلدية اليشير.

صورة توضح التقسيم الإداري لولاية برج بوعريريج (1):



#### ❖ التطور الإداري

اصبحت مدينة برج بوعريريج منذ التقسيم الإداري لسنة 1984 مقر الولاية تضم 10 دوائر و 34 بلدية وهي تتوسط اقليمها الولائي وتضم تجمعين ثانويين وهما بئر صنب وعين زريقة<sup>1</sup>.

#### ثانيا - الاطار الفيزيائي والطبيعي

##### ❖ تضاريس وطبوغرافية المنطقة:

تندرج ولاية برج بوعريريج على المستوى الجهوي ضمن المنطقة المخصصة ضمن برنامج التهيئة و التنمية المستدامة ( هضاب عليا شرق ) التي تضم بالاضافة الى و لاية برج بوعريريج الولايات التالية: سطيف، باتنة، ام البواقي، خنشلة و تبسة.

وطبيعيًا ولاية برج بوعريريج تنقسم الى ثلاث مجموعات :

- المنطقة الجبلية الشمالية التي تضم مرتفعات البيبان ومرتفعات سطيف.
- الهضاب العليا.

<sup>1</sup> - ويكيبيديا الموسوعة الحرة، 2015

- المنطقة الجبلية الجنوبية التي تضم مرتفعات الحضنة. وتنتهي بلدية برج بوعريبرج الى المنطقة الهضاب العليا حيث تحد الجبال الجهة الشمالية الغربية للبلدية متمثلة في جبل بن هارون بحيث يصل ارتفاعه الى 1042م، كذلك الجهة الشرقية للبلدية متمثلة في جبل جحيفة يصل ارتفاعه الى 1019م فيم تبقى تحتل الهضاب معظم تراب البلدية تغلب عليها الارتفاعات التي يتراوح ارتفاعها ما بين 850م و 960 م وتصل حتى الى 1043م.<sup>2</sup>

❖ جيو تقنية المنطقة :

- من وجهة النظر الجيوتقنية فان الطبيعة الجيولوجية لأرضية مجال الدراسة تسمح لنا باستنتاج ما يلي:
- ارضية غير ضارة للبناء ( عدم وجود الجبس بكثرة والاملاح ).
  - ارضية صالحة للبناء ( الطين الموجود بالموقع ليس من النوع المنتفخ ).
  - ارضية غير معرضة لصعود المياه.
  - ارضية تحتوي بعض الفوالق المحلية.
  - الارضية معرضة للفيضانات خاصة مع وجود الاودية التي تحمل خلال الامطار الغزيرة.
- ❖ العوامل المناخية

تتميز بلدية برج بوعريبرج بمناخها القاري الشبه جاف حيث تبلغ كمية التساقط السنوي ما بين 300 ملم 400 ملم وتعرف هاته الكمية تذبذبا في التساقط على مدار السنة.<sup>3</sup>

🌡 الحرارة :

- جدول يبين التوزيع الشهري والفصلي للحرارة (1):

السنة	الصيف			الربيع			الشتاء			الخريف			الفصل الشهر
	سبتمبر	أوت	جويلية	جوان	ماي	أفريل	مارس	فيفري	جانفي	ديسمبر	نوفمبر	أكتوبر	
28.96	36.8	39.8	41.7	38.5	33.9	25.0	24.6	16.9	15.2	20.7	24.1	30.3	درجة الحرارة القصوى
4.06	8.2	14.1	15.1	11.2	4.0	0.05	1.3-	3.0-	3.3-	0.8-	1.0	3.5	درجة الحرارة الدنيا

PHASE N°2 : ANALYSE DE L'ETAT DES LIEUX

من خلال المعطيات المبينة في الجدول اعلاه نلاحظ ان اعلى درجة حرارة مسجلة في شهر جويلية ب 41.7 و اخفضها مسجلة في شهر جانفي ب 3.3 درجة وبالتالي فان قيمة المدى الحراري مرتفعة جدا وبحكم هذا المدى الكبير فهو يؤثر مباشرة على المنشآت العمرانية ويتدخل في نمط الهيئة.

🌡 التساقط :

<sup>2</sup>- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مرحلة مراجعة، برجبوعريبرج، 2014

<sup>3</sup> -PHASE N°2 : ANALYSE DE L'ETAT DES LIEUX, CARACTERISATION ET DELIMITATION DES MONTS DES BIBANS, MONOGRAPHIE 2012

- جدول يبين التوزيع الشهري والفصلي للتساقط\_ ملم (2):

السنة	الصيف			الربيع			الشتاء			الخريف			الفصل
	سبتمبر	أوت	جويلية	جوان	ماي	أفريل	مارس	فيفري	جانفي	ديسمبر	نوفمبر	أكتوبر	الشهر
378.9	49	33	24.7	3	10.2	66	32	29	55	34	34	9	التساقط
100	106.7			79.2			116			77			المجموع
	28.16			20.90			30.61			20.32			%

PHASE N°2 : ANALYSE DE L'ETAT DES LIEUX; MONOGRAPHIE

من خلال معطيات الجدول والذي يبين كمية التساقط حسب الأشهر والفصول نلاحظ ان هناك تباين في تساقط الامطار من فصل الى اخر حيث نلاحظ في الفترات الممطرة اين تكون كمية التساقط كثيفة فإنها تعمل على تحليل ترسبات مختلفة الملوثات المحملة بقنوات الصرف الصحي كما انها تعمل على تنظيف هذه القنوات وبالتالي التقليل من نسبة الانسدادات خلافا عن هذا فان الفترات التي تشهد تساقط كمية امطار ضئيلة تعمل على خلق مشاكل على مستوى تصريف مياه قنوات الصرف الصحي خصوصا مع غياب صيانتها.

كذلك لها تاثيرها على مستوى المناطق الغير مهياة وهذا ما تشهد الطرق الغير معبدة والتي عادة ما تكون محلة بالأتربة مما يؤدي الى انسداد البالوعات و قنوات الصرف الصحي.

✚ الجليد :

- جدول يبين التوزيع الشهري لتساقط الجليد (3):

الفصل	الخريف			الشتاء			الربيع			الصيف		الشهر
	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	يون	جويلية	أوت	
عدد أيام التساقط	4	5	10	16	9	8	10	6	2	3	8	12
عدد أيام الجليد	1	3	9	11	7	5	2	0	0	0	0	0

PHASE N°2 : ANALYSE DE L'ETAT DES LIEUX ; MONOGRAPHIE

ايام الجليد تكون ما بين شهري ديسمبر و جانفي.

✚ الرياح :

الرياح المهيمنة على المنطقة هي الرياح الشمالية والرياح الجنوبية الغربية والضعيفة منها هي الرياح الشرقية والجنوبية الشرقية.

❖ هيدرولوجية المنطقة :

للشبكة الهيدروغرافية دور كبير في تنظيم الجريان داخل الحوض والتحكم في كيفية تصريف مياه الامطار وبذلك تكون المسؤولة عن حدوث الفيضانات خاصة عند التساقطات الوابلية وذلك بوجود عوامل مساعدة كالانحدارات الشديدة والتركييب الصخري ( تكوينات غير منفوذة ) وانعدام الغطاء النباتي وكذا تدخل الانسان، هذه العناصر تؤثر على المجاري المائية وذلك بزيادة تعمقها وكذا كثافتها، ويحتوي حوض

سوليت على شبكة هيدروغرافية كثيفة رغم ان معظمها مؤقتة وسطحي حيث تاخذ منابعها من الجبال وتنصب في لودية رئيسية تصب بدورها في واد سوليت الذي يصب بدوره في واد القصب ومن اهم هذه الاودية واد بومرقد واد سليب واد لشبور و واد عريبرج لما انه كل من واد سليب واد عريبرج وواد بومرقد وواد مرجة الوسط يخترقون النسيج العمراني لمدينة برج بوعريبرج مما يجعلها عرضة للفيضانات<sup>4</sup> (انظر خريطة الشبكة الهيدروغرافية )

#### 1. واد بومرقد

ينبع منخط تقسيما المياه لجبل موريسا على علو 1190 م لواد بومرقد و1305ممرجة الوسط الذي يلتقي ببومرقد عند علو 871 م ياخذ اسمه من اهم الشعاب التي تغذيه شعبة الحلفاء شعبة طالقا التي تتبع من جبل جحيفة في الجنوب الشرقي للحوض وهذا الوادي يخترق النسيج العمراني لمدينة برج بوعريبرج من الناحية الشرقية يتميز بطول مراه الرئيسي وقلة مجاريه وهو ذو جريان مؤقت.

#### 2. واد برج بوعريبرج

ينبع من علو 1470 م يتميز بجريان دائم كونه يتغذى من عدة عيون اهمها عين السلطان وعين البابوش وهو ذونظام جريان شمال جنوب يلتقي بواد بومرقد عند علو 853 م ليشكلا واد الصبيحي. يعد هذا الواد من اهم الاودية على الاطلاق كونه يخترق النسيج العمراني لمدينة برج بوسطها من الشمال الى الجنوب يتميز بجريانه يتركز جريانه نتيجة الفارق في الارتفاع بين المنبع والمصب (انحدارات قوية) تؤهل لجريان قوي وبالتالي زيادة خطر الفيضان خاصة ان مجراه ضيق بفعل احاطته بالبنيات.

#### 3. واد سليب

ينبع من علو 1257 م يصب فيه كل من واد مبارك و واد ملاح يتميز بنظام جريان شمال \_ جنوب كما انه ذو جريان مؤقت نتيجة لضعف شبكته الهيدروغرافية يقطع مدينة البرج من الناحية الغربية يتميز بضيق مجراه والتواءاته الكثيرة.

#### 3. واد لشبور

يعد من اهم اودية الحوض على الاطلاق وهو يقطع مدية مجانة كونه يتميزجريانه الدائم من جهة وكثافة شبكة تصريف من جهة اخرى، هذه الاخيرة تتغذى من عدة ينابيع وعيون من اهم روافده واد وردي الذي ينبع من كاف قارة واد موسي الذي ينبع من جبل طرش الذي يتميزجريانه الدائم وكثرة الينابيع التي تمونه وكذلك واد الجديان الذي ينبع من الجبال الغربية للحوض ( جبل اغبول ) وكدا واد سنادة الذي ينبع من دراع الكسكاس.

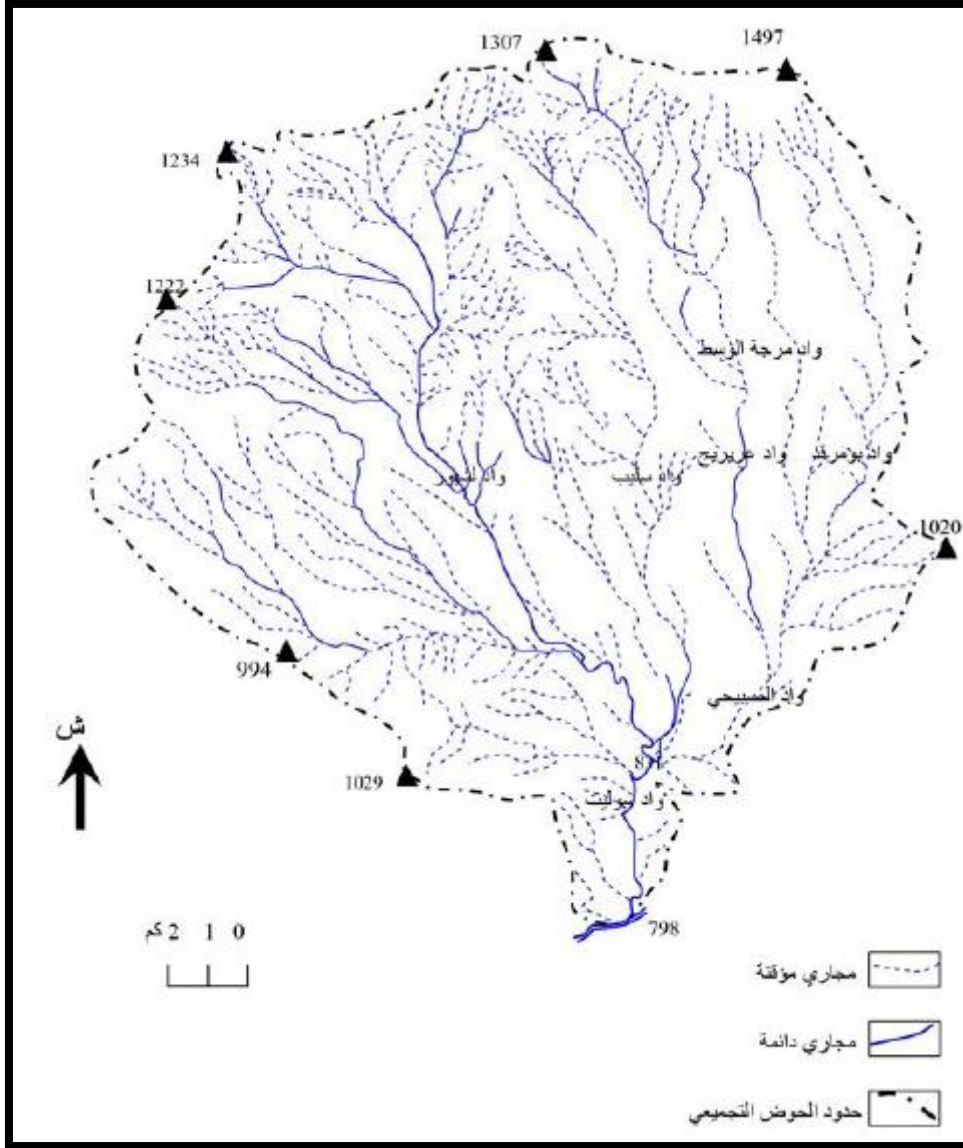
#### 4. واد البوادي

الذي بدوره يتغذى من عدة مجاري اهمها واد اليشير الذي يقطع مدينة اليشيرواد حمادة واد فروج

<sup>4</sup> - المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مرحلة مراجعة، برجبوعريبرج، 2014

واد لاغرف شعبة عين الفروج ان التقاء كل من الصبيحي وواد سليب وواد لشبور يشكل واد سلويت الذي يصب في واد بيطة مغيرا اسمه لواد القصب.

صورة توضح الشبكة الهيدروغرافية لمدينة برج بوعريرج (2)



PHASE N°2 : ANALYSE DE L'ETAT DES LIEUX ; MONOGRAPHIE

❖ الاخطار الكبرى:

▪ الزلازل:

يقسم التراب الوطني الى خمس مناطق زلزالية حسب القوانين الزلزالية الجزائرية ( 1993 RPA 2003 version) محددة على خريطة المناطق الزلزالية هذه الاخيرة تحدد توزيع الزلازل بدقة حسب كل ولاية

لدينا : المنطقة 0 = = = = = زلزال مهمل

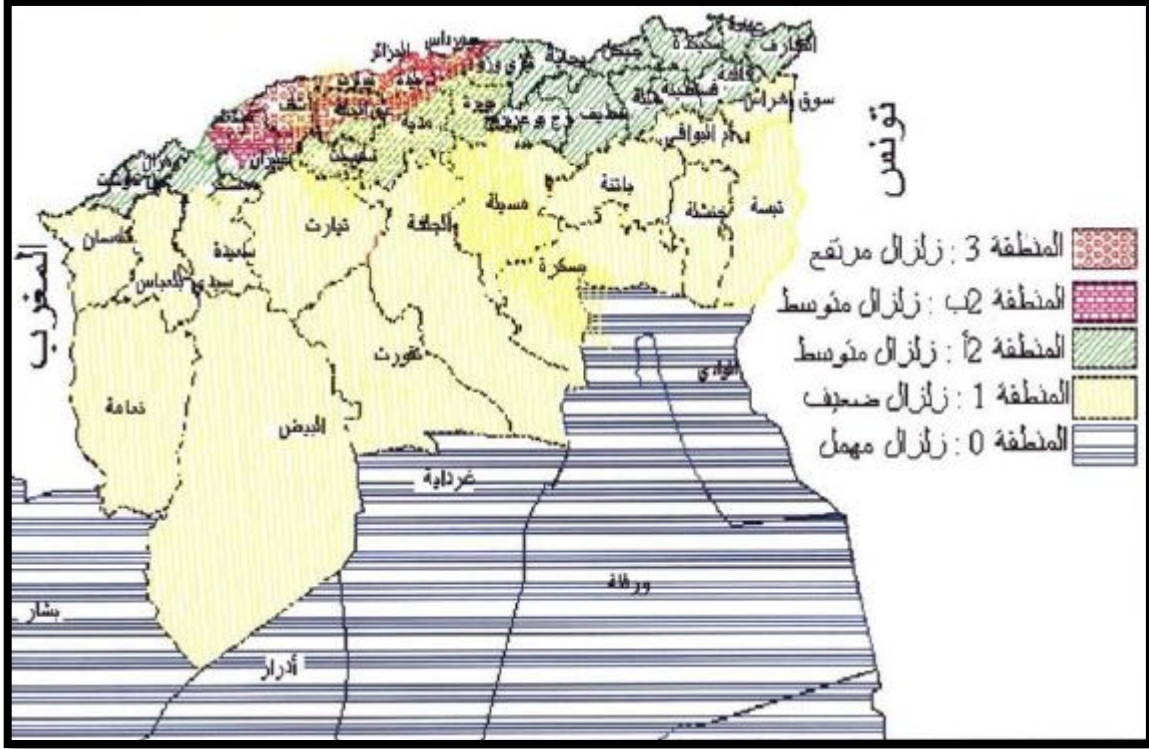
المنطقة 1 = = = = = زلزال ضعيف

المنطقة ١2 = = = = = زلزال متوسط

المنطقة 2ب = زلزال متوسط

المنطقة 3 = زلزال مرتفع

صورة توضح المناطق الزلزالية (3)



القوانين الزلزالية الجزائرية ( version 2003 RPA 1993 )

#### ■ الفيضانات

من خلال الفيضانات المسجلة عبر تراب الولاية تم تحديد المناطق المعرضة للفيضان كالاتي: مدينة برج بوعرييج - برج الغدير - غيلاسة - حسناوة - مجانة - العش - سيدي مبارك - عين تاغروت - عين السلطان - راس الواد - الحمادية - خليل - المهير .

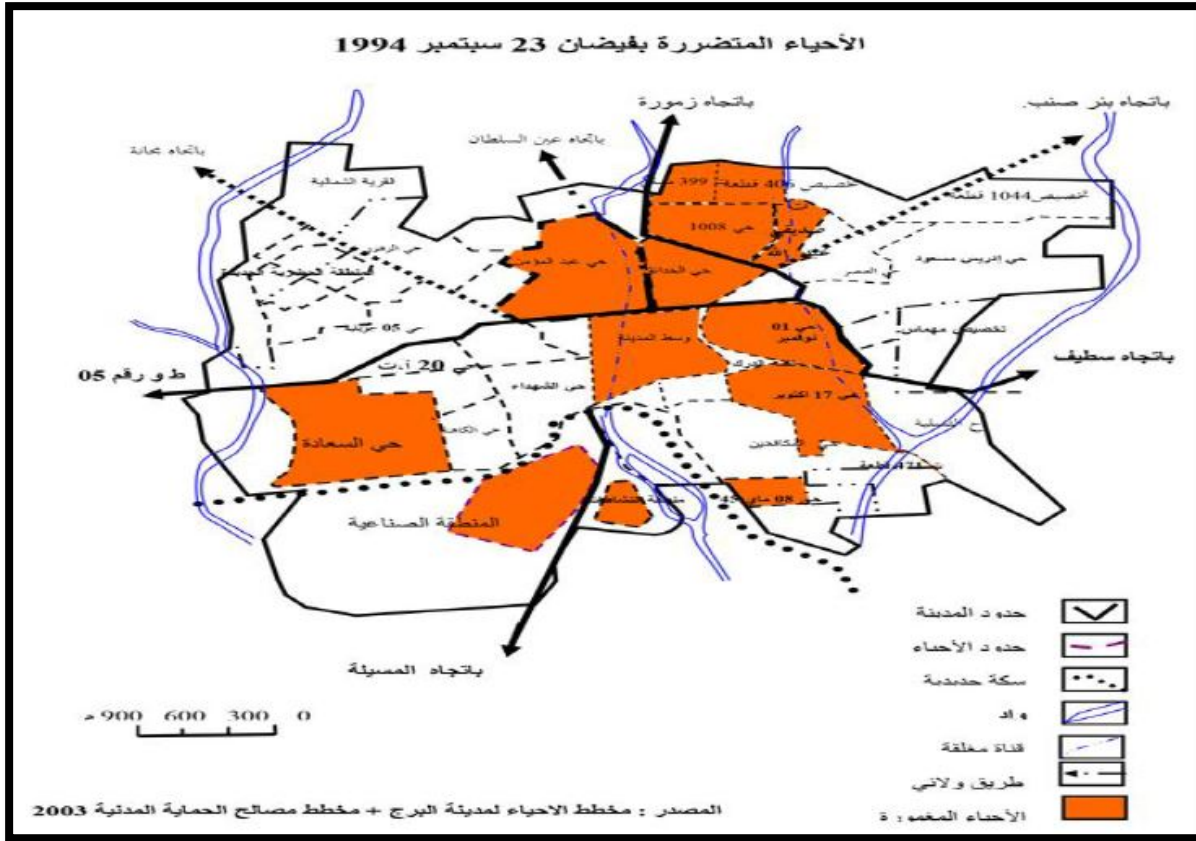
#### ■ العوامل المؤثرة:

العامل الاساسي المسبب للفيضانات هي الامطارالطوفانية المويمية التي ينجر عنها تدفق كبير في منسوب المياه يتسبب في فيضان الاودية.

#### ■ ترتيب الاودية حسب الخطورة :

- 1- واد برج بوعرييج : ينبع من سفح جبل مريضان وضواحي قرية السلطان ببلدية مجانة شمال الولاية يقطع المدينة عبر حي الاقراف وتسبب في فيضان 1994
- 2- واد مرج الوسط : ينبع من ضواحي بلدية حسناوة يقطع مدينة برج بوعرييج في جزئها الشرقي تسبب في فيضان 1994
- 3- واد الصليب : ينبع من شمال بلدية مجانة.
- 4- واد لشبور : ينبع غرب بلدية مجانة.

صورة توضح الاحياء المتضررة بفيضان 23 سبتمبر 1994 (4):



المصدر : مصالح الحماية المدنية 2003

### ثالثا الاطار الديمغرافي والاقتصادي

#### ❖ التحليل الديمغرافي

تعتبر الدراسة الديمغرافية ( دراسة السكان ) ذات اهمية كبيرة في عملية التخطيط وتحكمها في استعمالات الارض داخل التجمعات العمرانية وذلك لما تستلزمه من خدمات وتجهيزات تناسب حجم السكان وتركيبهم مع مراعاة النشاطات الخاصة للسكان حتى نتمكن من معرفة تاثير العوامل المختلفة في النمو وتقدير برمجة الحاجيات المستقبلية في جميع المجالات خاصة الاقتصادية و الاجتماعية من حيث :

- تطورهم حسب التعدادات السكانية.

- تراكيهم العمرانية و النوعية.

وقد اعتمدنا في هذه الدراسة على معطيات "ONS" الديوان الوطني للإحصائيات بالإضافة الى تقديراتنا وفق معدلات النمو.

▪ التركيز السكاني وتوزيعه على محيط البلدية :

يتوزع مجال برج بوعرييج توزيعا غير متجانس تختلف كثافته السكانية من منطقة الى اخرى.

▪ مناطق تركيز السكان :

يشكل السكان ظاهرة ديمغرافية تتأثر بالبيئة الطبيعية لاسيما من حيث توزيعهم الجغرافي وطبيعة استيطانهم من خلال الجدول نجد ان نسبة تركز السكان داخل المجال الحضري مرتفعة مقارنة بباقي تجمعات المدينة، و هذا راجع الى المميزات التي يتمتع بها التجمع الحضري الرئيسي.

جدول يبين توزيع سكان بلدية برج بوعريرج (4):

تقديرات 2014	إحصاء 2008			اسم التجمع
	المجموع	إناث	ذكور	
170107	157937	78079	79858	التجمع الرئيسي الحضري برج بوعريرج
8443	1952	958	994	التجمعات الثانوية
	3217	1527	1690	أخروف عين بني عمران + بئر الصنب
	2716	1258	1458	عوين زريقة
2587	1679	803	876	المنطقة المبعثرة
181134	167501	82625	84876	مجموع البلدية

Ons الديوان الوطني للإحصائيات+ تقديرات حسابية

#### التطور السكاني:

هو الصورة العددية التي نسجلها عن حركة السكان خلال فترة زمنية محدودة وعليه فهو يكتسب أهمية خاصة ويتجلى من خلال معرفة ميكانيزمات هذا النمو وخصائصه عبر مختلف الفترات اذ على ضوءه نعرف مكانة البلدية بالنسبة للمحيط.

جدول يوضح عدد السكان في السنوات 1987-1998-2008 (5):

عدد السكان	تقديرات 1977	تقديرات 1987	إحصاء 1998	إحصاء 2008	معدل النمو %	معدل النمو %
بلدية برج بوعريرج	57804	88063	134296	167501	98/95	08/98
					1.42	2.23

Ons الديوان الوطني للإحصائيات+ تقديرات حسابية

خلال التعداد الخامس للسكن والسكان وصل عدد سكان البلدية الى 134296 نسمة ليرتفع بعد 4 سنوات الى 167501 حسب التقديرات القائمة على اساس معدل النمو بين 1998-2008 و المقدر ب 400 نسمة<sup>5</sup>، كل هذه المعطيات تؤكد على مدى احتواء المجال على كل مقومات الجذب للسكان من مرافق وخدمات تزيد من رفع المستوى المعيشي.

#### التركيب السكاني:

<sup>5</sup> - Ons الديوان الوطني للإحصائيات، الجزائر، برج بوعريرج 2008

تعتبر دراسة التركيب السكاني من اهم العوامل المؤثرة في المعالم الديمغرافية نظرا لعلاقته المباشرة في توزيع السكان ونموهم وهذا حسب مؤشرين اساسيين هما: السن والجنس وتأثيرها على الزيادة الطبيعية من ناحية و الهجرة من ناحية اخرى.

1- التركيب العمري:

التركيب العمري لسكان بلدية برج بوعرييج حسب تقديرات مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية سنة 2014. جدول يوضح التركيب العمري في برج بوعرييج (6):

%		عدد السكان الممثلين للفئة		الفئات	الفئات السكانية
		إناث	ذكور		
10.49	19342	9353	9989	4-0	فئة الأطفال قبل سن الدراسة
29.35	54124	26686	27438	19-5	فئة السكان في سن الدراسة
55.04	101487	44899	51355	64-20	الفئة النشطة
5.11	9425	4632	4733	+65	فئة المسنين
100	181134	90861	93515	المجموع	
		56627			

Ons الديوان الوطني للإحصائيات

2- التركيب النوعي:

نلاحظ من خلال الجدول ان نسبة الذكور تبلغ 50.60 % وتبلغ نسبة الاناث 49.40 % سنة 1993 وتبلغ نسبة الذكور 64.01 % ونسبة الاناث 35.99 % سنة 2014.

جدول يوضح التركيب النوعي في برج بوعرييج (7):

2014			
المجموع	الإناث	الذكور	
134 181	276 89	858 91	العدد
100	35.99	64.01	النسبة

Ons الديوان الوطني للإحصائيات، الجزائر، برج بوعرييج 2008

3- معدل النمو:

اعتمادا على احصائيات السكن والسكان لسنة 1977-1987 فقد قدر معدل النمو ب 4.17 وهو معدل ضعيف، وقد بلغ خلال الفترة 1983 - 1993 ب 3.71 % .

❖ التحليل الاقتصادي:

يعتبر العامل الاقتصادي من اهم العوامل الاساسية والفعالة والمؤثرة في المجال، فبدون حركة او نشاط اقتصادي لا يمكن للمجال ان يتطور وينمو ومن اهم هذه العوامل الاقتصادية نجد التركيب الوظيفي

للسكان اي توزيع السكان على مختلف النشاطات الاقتصادية مما يمكن معرفة نمط الحياة ومعيشة المجتمع.

#### البنية الاقتصادية:

- الفلاحة: تعتبر بلدية برج بوعريرج منطقة زراعية اذ بلغت المساحة الرعوية بها حوالي 3907 هكتار اي بنسبة 50 % من اجمالي مساحة البلدية<sup>6</sup>.
- الصناعة: تتمركز الصناعة بولاية برج بوعريرج في 12 مقر نشاط صناعي، وتعتبر المنطقة الصناعية لمقر الولاية اهم قطب صناعي بالولاية، اين يلاحظ وجود مصانع ذات بعد وطني و جهوي، وكذا وحدات صناعية صغيرة خاصة، وهذه المنطقة تشهد اكتظاظا في مساحتها تطلب توسعتها وذلك بإنشاء منطقة صناعية اخرى، وتقدر المساحة الاجمالية والمهيأة والموضوعة تحت تصرف المستثمرين ب 260 هكتار<sup>7</sup>.
- الخدمات: يضم هذا القطاع عدة فروع (النقل، الادارة، الصحة، التجارة ... ) لكن تلعب التجارة والادارة دور المهيمن في تنمية قطاع الخدمات لانهما يشغلان يد عاملة معتبرة، عكس قطاع النقل الذي يعاني الاهمال.
- ❖ القطاع السياحي :
- السياحة الطبيعية:

غابة بومرقد تبعد عن مقر الولاية بحوالي 7 كلم وتتربع على مساحة قدرها 4000 هكتار اغلب تضاريسها مرتفعات ومنخفضات جبلية تتخللها بعض الوديان ويتنوع غطائها النباتي بين اشجار الصنوبر الحلي والاحراش وتسكنها بعض الطيور كالحمام والسمان والزرزور وبإمكان هذا الفضاء الطبيعي ان يحتضن مشاريع هامة مثل: مسرح الهواء الطلق، مسلك العدو والركض، حديقة تسلية، محلات تجارية<sup>8</sup>.

السياحة الثقافية:

ان الموقع المتميز للولاية كان له مكانة خاصة ومنذ القدم حيث تعاقبت على الولاية عصور تاريخية وحضارات مختلفة كلها خلفت شواهد اثرية منها:

#### ▪ برج المقراني:

تم بناء هذا البرج عام 1552م على يد حسان باشا بن خير الدين فوق اعلى هضبة بمدينة برج بوعريرج حتى تسهل عملية المراقبة، وبعد محاصرة جيوش الشيخ المقراني للقوات الفرنسية على محيطه اخذ هذا الاسم تسميته نسبة الى المقراني ويضم الان متحف الولاية ويعد من اهم واجمل معالم المدينة<sup>9</sup>.

6- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مراجعة، برج بوعريرج، 2014.

7- نفس المرجع

8- نفس المرجع

9- نفس المرجع

## خلاصة الفصل :

من خلال دراستنا في الفصل الاول الخصائص الطبيعية المميزة لمدينة برج بوعريريج خلصنا الى ماياتي:  
\* الموقع الهام اهله لان تلعب دورا بارزا في النشاطات الاقتصادية والتبادلات التجارية بين المناطق المجاورة اقليميا و جهويا.

\* تتوسط مدينة برج بوعريريج بين اقطاب حضرية هامة (سطيف، بجاية، مسيلة) جعل من هذا الموقع مركز عبور ضروري لكل العلاقات على المستوى مدن الشرق والوسط.

\* موضع المدينة الممتاز الذي يمتاز بخصائص طبيعية جيدة زادت من اهمية محوره الجهوي و هي:

- بساطة تضاريسه، حيث يمتد على سهل واسع يقع بين سلسلة جبال البيبان شمالا وسلسلة جبال المعاضيد جنوبا ويتراوح ارتفاعه ما بين 850م و 950م على مستوى البحر.
- شبكة هيدروغرافية غنية بأوديتها وروافدها تأخذ منبعها من سفوح جبال مريضان شمالا وتصب في الجنوب مارة ومخرقة بعضها النسيج العمراني اين يقسم واد بوعريريج المدينة الى جزئين شرقي و غربي.

• اراضي فلاحية ذات مردود جيد ومناخ مناسب ساعد على ممارسة الزراعة.

ان هذه الخصائص كانت المحرك الرئيسي في نشأة وتطور المدينة بشكل عام والمجال الحضري بشكل خاص، وسنحاول في الفصل الخامس التعرض بالتحليل والتفصيل للمرتكزات الفاعلة في تطوير المجال الحضري.

# الفصل الخامس

## دراسة المجال الحضري لمدينة برج بوعريريج

- ❖ مقدمة
- ❖ مراحل تطور المجال الحضري في برج بوعريريج
- ❖ استخدامات الارض في مدينة برج بوعريريج
- ❖ الوضعية القانونية للعقار في المدينة
- ❖ استهلاك العقار في المدينة
- ❖ مدى تحقيق التنمية المستدامة في المدينة
- ❖ آليات استهلاك المجال الحضري في المدينة
- ❖ خلاصة الجانب التطبيقي
- ❖ تحليل المقابلات
- ❖ التحقق من الفرضيات
- ❖ خلاصة عامة
- ❖ اقتراحات وتوصيات

## مقدمة:

تطور المجال ضرورة حتمية تفضيها التغيرات خاصة مع التطور الاقتصادي و الديمغرافي, فالمدينة بمثابة كائن حي ضروري لان ينمو ويتنفس. وقد تعاقبت مراحل كثيرة للتطور واستهلاك المجال عند انشاء النواة الاولى للمدينة وهناك عوامل عديدة لحتمية هذا النمو والتوسع ونذكر منها العامل الديمغرافي الذي يمثل اهم عامل خلال التزايد السكاني الطبيعي او من خلال النزوح الريفي نحو المدينة خاصة بعد الاستقلال, اضافة لعامل الترقية الادارية والذي كان له الاثر الواضح على نمو المدينة وتوسعها المجالي, ويمكن تقسيم مراحل تطور المدينة الى 6 مراحل.

## 1. مراحل تطور المجال الحضري:

## المرحلة الاولى - قبل 1870:

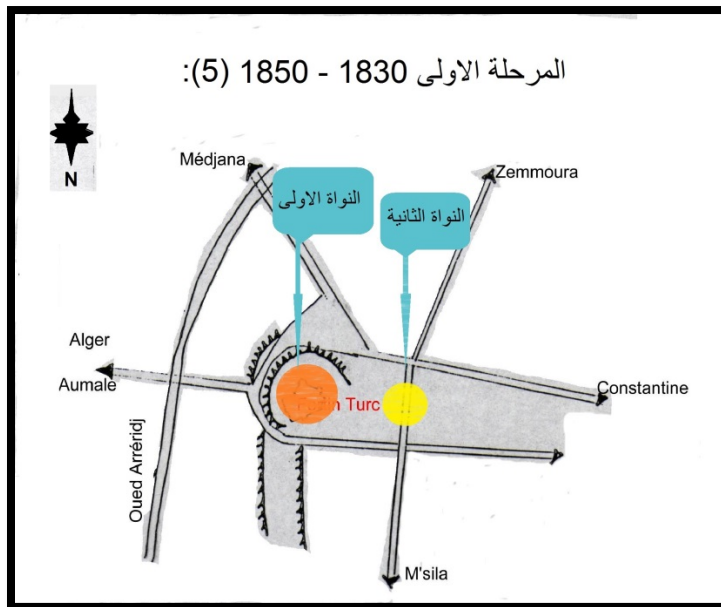
هذه المرحلة جزء من المرحلة الاستعمارية, وقد امتازت بتطور عمراني غير منتظم تمثل في احتياجات المستوطنين من السكن (نمط استعماري) ويمكن تقسيم هذه الفترة الى مرحلتين:

## ا- مرحلة 1830 - 1850م:

حيث امتازت بنشأة النواة الاولى للمدينة حول المحور الرئيسي الجزائر - قسنطينة والمحور الثاني برج زمورة - المسيلة وقد تكونت هذه النواة في حيين حي عسكري و الاخر مدني للمستوطنين

## ب- مرحلة 1850 - 1870م:

خلال هذه المرحلة سجل تضاعف للنواة الاولى باتجاه الجنوب مشكلة نواة ثانية حول محور برج زمورة - المسيلة تمثلت في ساحة الحرية وقاعة الحفلات.



**المرحلة الثانية 1870 - 1962م:**

هي مرحلة تزامنت مع ترقية المدينة الى محافظة كاملة الصلاحيات تنقسم هذه الفترة ايضا الى مرحلتين.

**ا- مرحلة 1870 - 1930م:**

نسجل فيها حدوث عمليتين في النواة الاستعمارية، العملية الاولى حدوث توسع باتجاه الحدود الجنوبية للنواة الثانية، اما العملية الثانية تمثلت في التحام الجهة الجنوبية للحي العسكري مع النواة الثانية، وهي مكان تواجد الكنيسة (إكماليه بعبوش حاليا) و السوق المغطى وسط المدينة، كما كان للمدينة 4 ابواب خلال هذه الفترة (باب الجزائر، باب قسنطينة، باب المسيلة، باب زمورة).

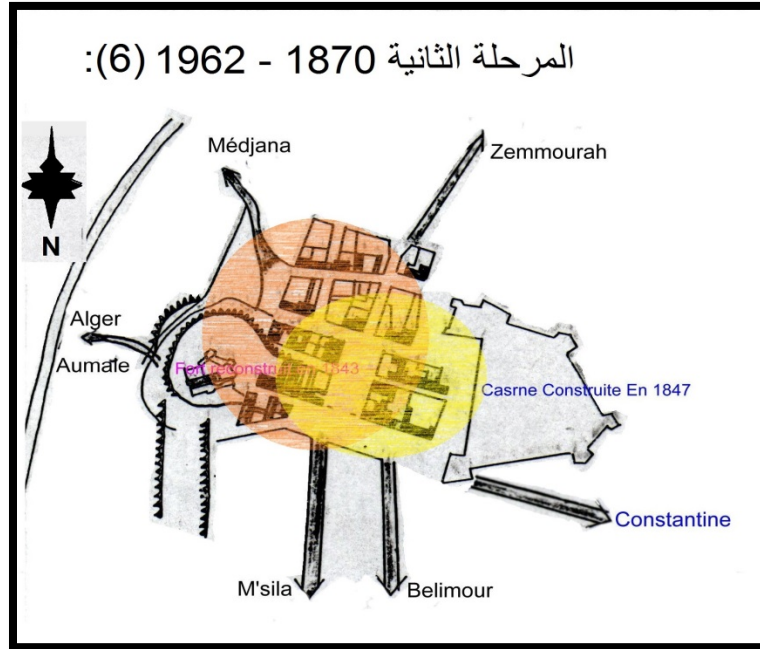


- صورة لباب قسنطينة 1920م

**ب- مرحلة 1930 - 1962م:**

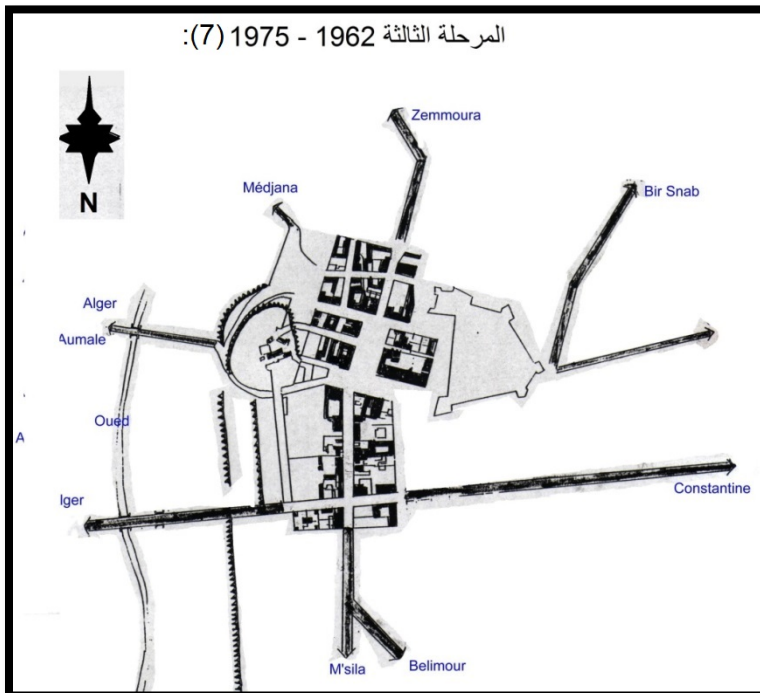
خلالها حدث تكاثف في النسيج العمراني والتحام الجيوب الفارغة وكذا تدمير الابواب الاربعة للمدينة وانشاء نسيج جديد اضافة لتضاعف للنواة الاستعمارية الذي نتج عنه حي الحدائق.

واثناء مد خط السكة الحديدية المار في الجهة الجنوبية للنواة المركزية تم انشاء احياء جديدة كحي المجاهدين حي دوار السوق بالجنوب الشرقي وهو حي فوضوي بالقرب من سوق المشية و الذي ازيل في المدة الاخيرة، حي الجباس، حي لاغراف، على شكل بنايات متناثرة، اضافة الحي الكوشة، حي 8 ماي 1954 وهي كلها احياء فوضوية آنذاك، وفي نهاية الخمسينيات ظهر نمط الفيلات و السكن الجماعي العمودي منها حي الشهداء حي المحطة اما السكن الاجتماعي فتمثل من خلال مشروع قسنطينة 1958، اضافة للاستخدامات التجارية المتمركزة في نواة المدينة و الاستخدامات الصحية والدرك وبذلك وصلت المساحة الاجمالية للمدينة 184.94 هكتار.



### المرحلة الثالثة 1962 - 1975 م:

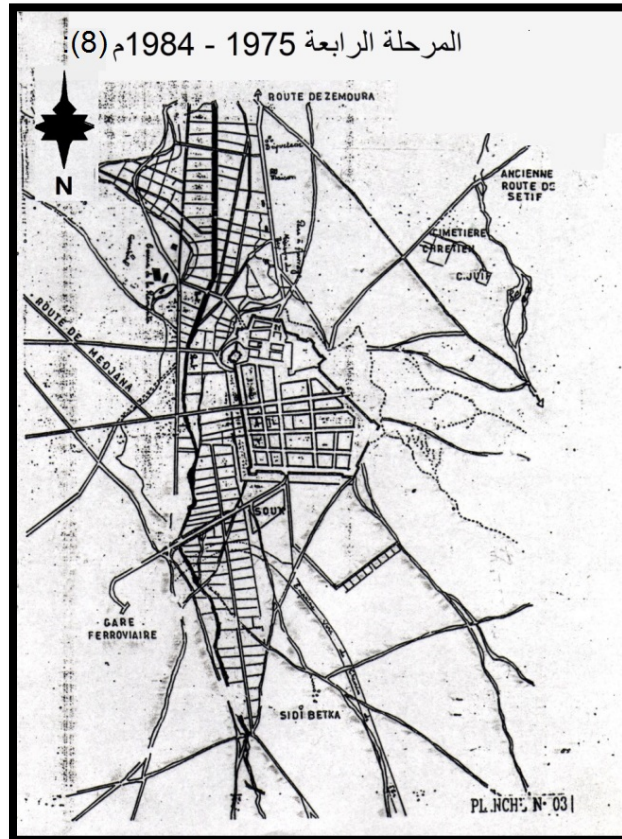
تزامنت هذه المرحلة مع مرحلة التخطيط (المخطط الثلاثي و المخطط الرباعي) وخلالها عرفت المدينة التقسيم الإداري الأول من نوعه منذ الاستقلال حيث رقيت مدينة برج بوعريبيج لدائرة تابعة لولاية سطيف بالإضافة للنزوح الريفي خلال الاستقلال، كلها عوامل ساهمت في استهلاك واسع و عشوائي للمجال، حيث ظهرت في الجهة الشرقية للمدينة على طول الطريق الوطني رقم 5 الجزء العلوي ل 17 أكتوبر وجنوب مركز المدينة أين تنتشر الخدمات التعليمية وجزء من حي طريق مجانية بالإضافة الى انتشار نمط السكن الفردي وتطور الاستخدامات التجارية و التعليمية فوصل استهلاك المجال الى 311.62 هكتار.



## المرحلة الرابعة 1975 - 1984م:

التوسع العمراني للمدينة في هذه المرحلة تتحكم فيها عدة عوامل ساعدت على استهلاك اكبر للمجال وهذه العوامل :

- العامل الديمغرافي المتمثل في الزيادة الطبيعية للسكان و الزيادة في عدد الوافدين اليها.
- العامل الاقتصادي و الوظيفي يتمثل في انشاء المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات التي ساهمت في تسريع النمو.
- العامل السياسي يتمثل في اعادة الهيكلة بظهور المخططات الوطنية (المخطط الرياعي الثاني 74-77 و المخطط الخماسي الاول 80-84) وفي هذه الفترة تم خلق وانشاء وسائل التي تتمثل في الاحتياطات العقاري 74-26 لصالح البلديات حيث يضمن هذا القانون للبلدية حرية التصرف في هذه الاحتياطات بوضع تخصصات موجهة للسكن الفردي وكذا لإقامة التجهيزات.
- كل هذه العوامل كان لها دور في توسع المدينة، فقد جاءت هذه السياسات في التوسع بهدف استغلال الجيوب الفارغة وتفاذي التطور الخطي للمدينة الذي شهدته في المراحل السابقة حيث كان التوسع العمراني على طول شبكة الطرق.
- في هذه المرحلة كان التوسع في جميع الاتجاهات بنسب متفاوتة وظهر مساكن جماعية مثل حي طارق بن زياد و حي 200 مسكن في الجهة الغربية واتجاه الجنوب ظهور المنطقة الصناعية بالإضافة الى تكثيف المنشآت التعليمية والصحية فوصل بذلك استهلاك المجال الى 733.23 هكتار .



## المرحلة الخامسة 1984 – 2003 م:

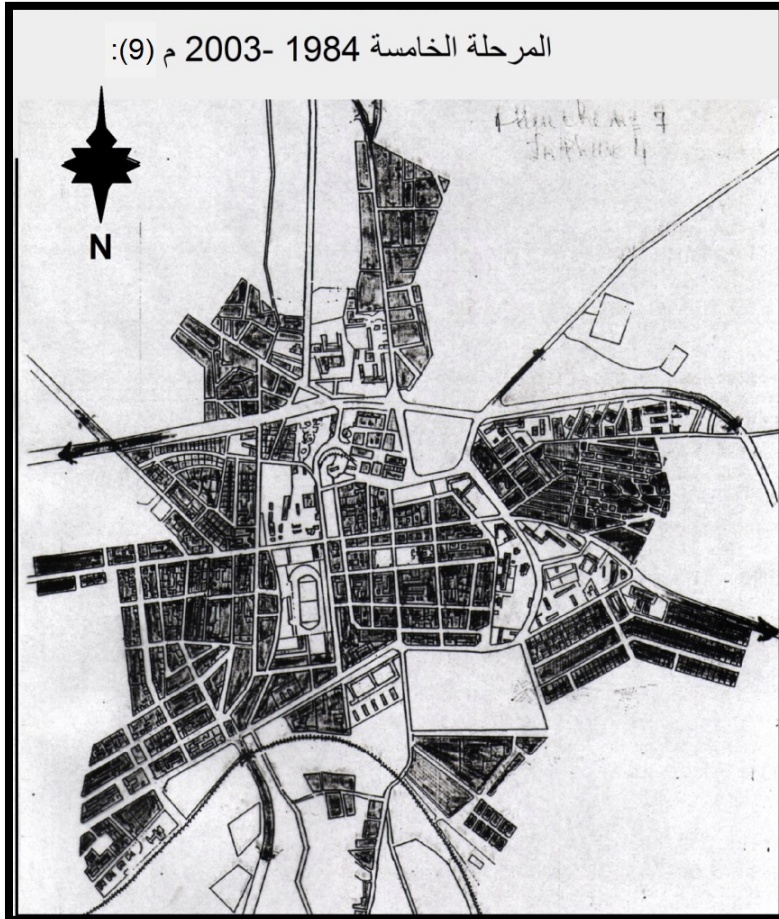
تعتبر هذه المرحلة انتقالية بالنسبة للمدينة من مقر دائرة الى مركز ولاية اثر التقسيم الاداري الثاني و الاخير 1984م، هذا ما جعلها تستفيد من عدة مشاريع وتجهيزات هامة حيث امتد توسع المدينة في الجهات الشرقية بظهور المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الاولى في الجهة الشرقية الشمالية و المنطقة الحضرية الجديدة الثانية في الجهة الشمالية الغربية.

- ظهور سياسة جديدة في ميدان التهيئة والتعمير بظهور مخططات التهيئة وذلك من خلال المخطط الحضري الموجه PDU حيث تم توقيع العديد من التخصيصات هي حي السعادة في الجنوب الغربي، حي 54 شهيد في الجهة الشمالية الشرقية على طول الطريق الوطني رقم 05، حي ادريس مسعود وحي 500 مسكن في الشرق بالإضافة الى التخصيصات الاخرى في الشمال والشمال الغربي.

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU كثاني خطوة لتنظيم المجال سنة 1996م.

- ظهور مجموعة من المشاريع السكنية الجديدة مثل 265 / 245 و 477 قطعة في الجنوب الشرقي 323 / 399 في الشمال 406 و 1044 قطعة في الشمال الشرقي.

- توقيع مجموعة من التخصيصات امتدت على طول السكة الحديدية من الشرق الى الغرب تتمثل في تخصيص 114 قطعة ، المساحات الخضراء، ساحات التسلية و ملعب 1000 مقعد، انجاز 899 مسكن لتصل مساحة المدينة الى 2059 هكتار سنة 2002.



## المرحلة السادسة 2003 الى يومنا هذا:

تعتبر هذه المرحلة منعرجا هاما في تطور مدينة برج بوعريريج وذلك لما شهدته من ظهور صناعات بمختلف انواعها والتي جعلت المدينة تحتل موقعا هاما وما ميز هذه المرحلة ظهور عدة تجهيزات، قاعة متعددة النشاطات، دار الثقافة، مديرية التخطيط و مديرية مسح الاراضي.



## نتيجة

تمثل مدينة برج بوعريريج والمناطق المجاورة لها مجالا تاريخيا يضرب جذوره في العصور القديمة بالنظر الى القبائل التي توالى على هذه المنطقة وساهمت في نشأتها واعطتها قيمتها الحالية، كما انه من المعروف ان قيمة المنطقة تكسبها من تاريخها وعوامل نشأتها وظروف قيامها.

## II. استخدامات الارض في مدينة برج بوعريريج:

ان ظاهرة استعمالات الارض تعد من الظواهر المكانية التي شغلت كثيرا من الباحثين بوصفها تمثل فعاليات ونشاطات الانسان وتفاعلاته مع المتغيرات البشرية والطبيعية وتنظم الموارد واستعمالات الارض داخل المدينة ودراستهما لغرض توظيف الامكانيات المتوفرة بالاستعمال الامثل.

وتعد المدينة المعاصرة مدينة معقدة الحياة من خلال تشابك الوظائف بها وتعدد احتياجات نتيجة للتغيرات الاقتصادية والاجتماعية والحياتية .. الخ , الامر الذي استدعى ممارسة نشاطات المدنية المختلفة منها تقليدية وأخرى غير تقليدية حيث تنوعت الاستخدامات ما بين السكنية والتجارية والصحية والتعليمية والترفيهية واستخدامات اخرى، ويرتبط كل منها بالآخر نتيجة تلك العلاقات المتبادلة.

ومن خلال المعاينة الميدانية لمنطقة الدراسة (مدينة برج بوعريريج) يمكن استخلاص الوضعية او الطريقة التي تم استهلاك المجال فيها.

### ❖ استخدامات الارض للسكن:

يعد السكن الوظيفة الرئيسية للتجمعات الحضرية و يشغل الحيز الأكبر من الاستخدامات الحضرية فهو في العادة يحتل أكثر من 40 %<sup>1</sup> من مساحة المدينة المبنية، تعتبر المناطق السكنية الأساس الأول للمدينة في تطورها التاريخي حيث تنمو حوله بقية استخدامات حضرية، بالنسبة لمنطقة الدراسة فهي تحوي على نوعين من المساكن، الجماعي والبناء الذاتي مع ان النوع الغالب هو البناء الذاتي و يتوزع على شكل انماط حسب الزمن.

#### (أ) - البناء الذاتي:

يشكل هذا النوع من المساكن الجزء الكبير للنسيج الحضري لمدينة برج بوعريريج وهذا يعود لفترات التوسع التي مرت بها المدينة حيث تتميز التجزيئات بنسيج متواصل مقسم الى تخصيصات ذات واجهة واحدة في معظم الاحيان وبارتفاع نادر ما يزيد عن (ط+3) وتنقسم الى انماط:

#### ✓ نمط النواة القديمة:

تتمثل في القطب المركزي أي وسط المدينة وهو نسيج غير منظم ذو تركيبية عمرانية تعتمد على تصميم غير متجانس للنسيج، مقسم الى اشكال هندسية بسيطة ذات ابعاد مختلفة وجدة منذ الفتح الاسلامي تتميز بنمط تقليدي لا يتعدى ارتفاعها طابق واحد، واغلبها في حالة متوسطة الى رديئة وقد تكون احيانا حسنة بعد عملية الترميم.

<sup>1</sup> - البيئة الحضرية واستخدامات الارض، فؤاد مبارك، ص15

## ✓ النمط الاستعماري:

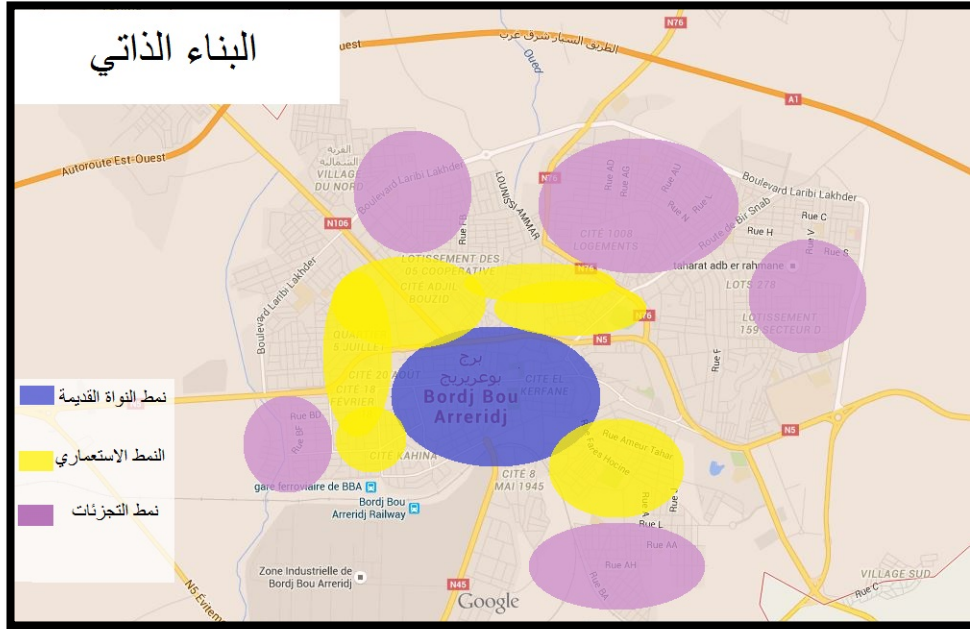
هو نسيج أكثر تنظيم ذو تركيبة عمرانية معتمدة على تصميم متجانس مقسمة الى اجزاء ذات اشكال هندسية بسيطة مستطيلة او مربعة، توضع بشكل شطرنجي منتظم كحي اول نوفمبر، حي الشهداء، حي عبد المومن، حي الحدائق، حي المحطة وحي 8 ماي. تتميز السكنات فيه بساحة او فناء تعكس ثقافة المستعمر مشكلة تطور عمراني.

## ✓ نمط التجزئات المعروفة بالأحياء الجديدة:

لقد ظهرت التجزئات وبشكل منظم وجلي وفق سياسة وطنية بداية من الثمانينات مما زاد في نمو المدينة وتطورها الى عاصمة الولاية، وقد ساهمت هذه التجزئات في توسع المدينة لاسيما في الاتجاه الشمالي الغربي وهي :

- تجزئة 5 جويلية تحوي 460 قطعة على محور الطريق الوطني رقم 05.
- تجزئة 323 قطعة محاذية للطريق الوطني 76.
- تجزئة 406 و 1044 نحو بئر صنب.
- تجزئة 471 و 245 - 265 عند المخرج الشرقي للمدينة.

صورة توضح انماط البناء الذاتي في ب.ب.ع (11) :



صورة مأخوذة من google map + تعديل شخصي

## (ب)- البناء الجماعي:

هذا النوع من السكن جاء لسد احتياج كبير في هذا المجال وهو يخدم الجانب الكمي أكثر من الجانب الكيفي حيث نجده على شكل مجمعات سكنية (عمارات مهيكلية بمجال عمومي) ووفق المعاينة الميدانية للمدينة لاحظنا ان هناك ثلاث مناطق هامة يرتكز فيها السكن الجماعي:

## ✓ المنطقة الاولى:

وهي الموجودة باتجاه بئر صنب الى الشمال الشرقي من المدينة، وتمتد من محطة الخدمات المسماة "مونيا" جنوبا ثم الى المحور الالتفافي نحو حسناوة وبرج زمورة شمالا، وهي منطقة حضرية واسعة ومن حي الحدائق شرقا الى محور طريق بئر صنب غربا وتحوي الاحياء التالية : 1008 / 217 / 1044 / 680 كما يمتزج فيها بعض الاحياء ذات البناء الفردي مثل "قطاع د".

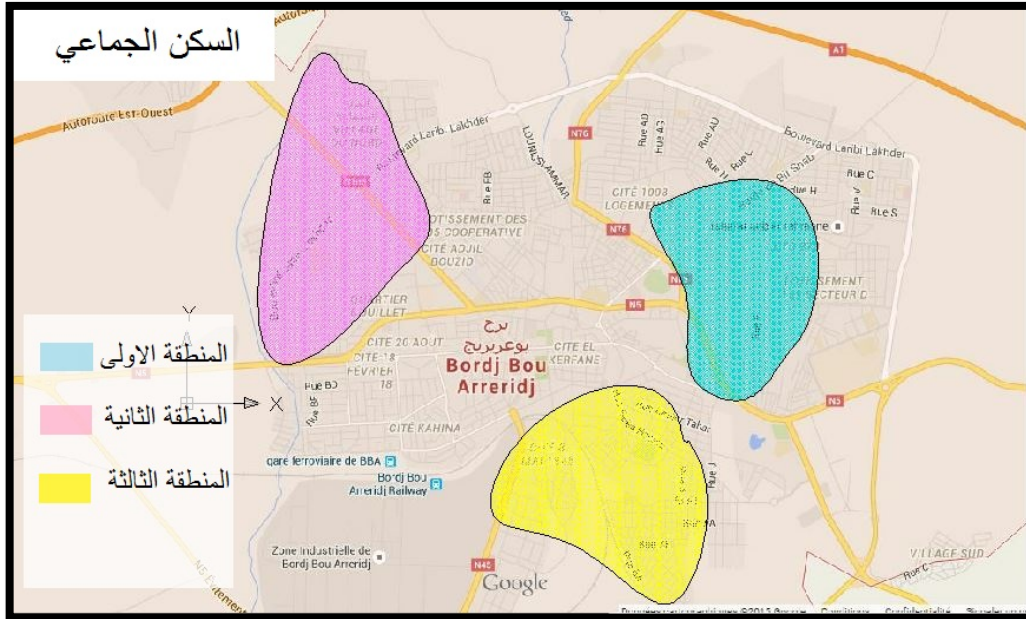
## ✓ المنطقة الثانية:

توجد على النقيض تماما من المنطقة الاولى، وذلك في الاتجاه الغربي، يحدها واد "سليب" غربا، وتمتد طوليا مع الطريق الولائي رقم 42 باتجاه مجانة شمالا، حيث يلتحم فيها البناء الغير متجانس، ولا يشكل وحدة عمرانية متناسقة، حيث نجد امتدادا عمرانيا شكل على مدار اكثر من 20 سنة التكاملا عمرانيا فريدا من نوعه مع القرية المسماة "القرية الشمالية" حيث يلتحم فيها البناء دون امكانية التفريق بين حدوده العمرانية الا بمعالم واضحة. ويتواصل البناء بعد ذلك، ولو بشكل منقطع حتى نصل الى المركز العمراني المسمى "عوين زريقة".

## ✓ المنطقة الثالثة:

تقع في الجنوب الشرقي باتجاه برج الغدير، وفي امتداد الطريق الولائي رقم 45 والذي قد يرتقي الى طريق وطني حيث نجد القرية الجنوبية و المتوقع التكاملا مع هذه المنطقة على المدى المتوسط حيث تشكل لنا ظاهرة التهام ثانية بعد القرية الشمالية، وتمتد هذه المنطقة من محور الطريق الولائي 45 جنوبا الى المحول الشمالي شمالا و تتخللها بعض البنايات الفردية فهي مثلها مثل المنطقتين (الاولى والثانية) ذات نسيج غير متجانس.

صورة توضح توزيع مناطق السكن الجماعي في ب.ب.ع (12):



صورة مأخوذة من google map + تعديل شخصي

## ❖ استخدامات الارض للتجارة:

ان توسع مدينة برج بوعريريج خلال العشرين سنة الماضية، ولغرض احداث التوازن العمراني المرتقب بين مختلف احيائها بالقدر الازم بما يسمى بالفرنسية (le zonage)، اوجد مع مرور الوقت ما يطلق عنه بالمراكز الجديدة داخل المدينة ذاتها فلم نعد نتكلم عن مركز المدينة القديم او ما يسمى بالنواة التاريخية، والمعروفة في جل مدننا، لاسيما المتوسطة منها و الكبيرة بشكل اوضح، واصبحنا نرى ان المدينة تتربع على اكثر من نواة عمرانية.

## ✓ النواة الاولى:

تبدأ من شرق المدينة قبالة حي 500 مسكن، والتي تتميز بحركة تجارية نشطة وغير عادية، يحتضنها السكن الترقوي الخاص، حولت مع مرور الوقت مناطق للتسوق لدى سكان المدينة، فاصبحوا يقصدونها للتبضع.

## ✓ النواة الثانية:

وهي المنطقة التي ذكرناها سابقا، تبتدأ من شرق حي "طارق بن زياد" نحو الطريق الالتفافي باتجاه برج زمورة، ثم نحو بئر صنب شمالا، وهي منطقة تحتوي على نشاط تجاري دؤوب وتمتاز عن غيرها بموضع طبيعي منبسط و ممتاز.

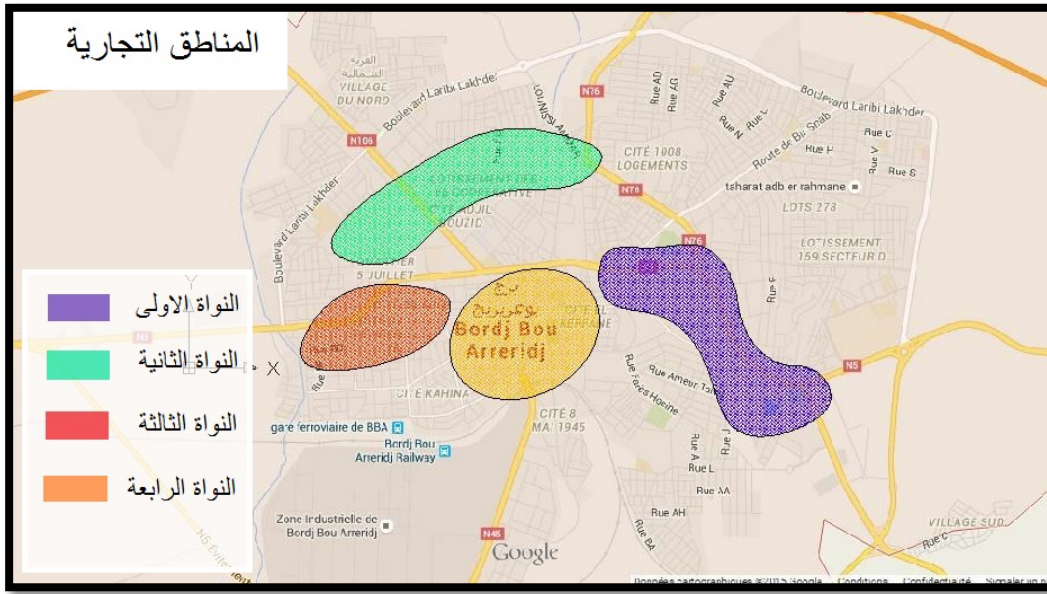
## ✓ النواة الثالثة:

تقع غرب المدينة وتسمى حي المحطة، وهو حي قديم يشهد تحول وتجديد عمرانيين، تمركزت به التجارة بمختلف انواعها من بيع مواد البناء الى الاقمشة وغيرها، وتستمر الى الشمال بدءا بحوزة "بلبواب" حتى حي 5 جويلية، وتتميز التجارة في هذه النواة بنوع من الخلط في النمط، اي ممارسة عدة نشاطات مختلفة في حي واحد.

## ✓ النواة الرابعة:

وهي النواة القديمة تتركز وسط المدينة، تبدأ من حي "دوار السوق" الى حي "شعبة الفار" شرقا، ومن الجنوب حي "الباطوار" ويمتد حتى "حي سوق الفلاح" شمالا، وتعتبر هذه النواة الاكبر والاكثر حركية من بين الانوية الاربعة الاخرى، حيث انها تحوي على سوق وتتميز بارتفاع سعر العقار فيها وكذا ثمن الكراء.

## صورة توضح المناطق التجارية في ب.ب.ع (13):



صورة مأخوذة من google map + تعديل شخصي

#### ❖ استخدامات الارض للطرق و النقل:

تلعب الطرق دورا هاما في الربط بين مختلف التجمعات العمرانية وخاصة في المجالين الاقتصادي والاجتماعي، كما انها تقوم بفك العزلة عن المناطق الريفية النائية، بهذا يمكن القول ان اي تقدم او تطور عمراني يقاس بمدى كثافته وتطور المواصلات.

✓ الطرق الوطنية و الولائية:

- الطريق الوطني رقم 05 الرابط بين قسنطينة - الجزائر يقطع المدينة من الشرق باتجاه الغرب.
- الطريق الوطني رقم 76: يقطع المدينة من الجهة الشمالية.
- الطريق الولائي رقم 42: يقطع مدينة برج بوعريريج من الجهة الشمالية الغربية باتجاه الجهة الجنوبية الشرقية.

✓ المحاور المهيكلية:

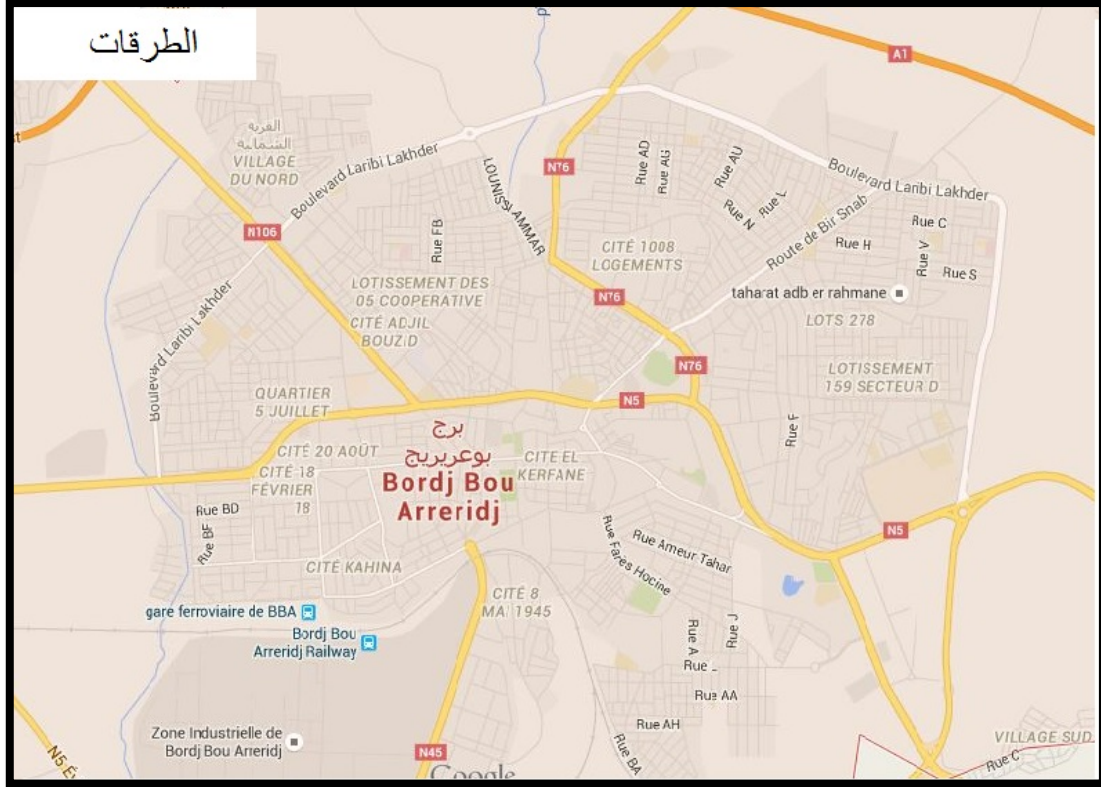
- نهج الامير عبد القادر : يعتبر الشارع المهيكل الرئيسي للمدينة بأكملها، اذ يربط بين شرق وغرب المدينة وذو كثافة سير عالية ومتوسط عرضه 1200م، مع نهايته بمجال الدراسة على الجهة الغربية، طوله الاجمالي يقدر ب 1141.10م<sup>2</sup>.
- نهج هواري بومدين: اهم الشوارع و اوسعها في المدينة يربط بين شارع رماش عيسى ونهج الامير عبد القادر الذي يبلغ متوسط عرضه 15.00م. هذا الشارع المميز ذو ارضفة عريضة مميزة، فطوله الاجمالي يقدر ب 852.20م<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> - مديرية الاشغال العمومية ب.ب.ع

<sup>3</sup> - مديرية الاشغال العمومية ب.ب.ع

- شارع طريق مجانية يبلغ عرضه الاجمالي 25م.00 اما طوله يقدر ب 571.90م
- شارع الجمهورية الذي يعتبر من الطرق الهامة بالمدينة ويربط نهج اول نوفمبر بشارع عبان رمضان.

صورة توضح شبكة الطرقات الرئيسية في ب.ب.ع (14):



صورة مأخوذة من google map

#### ❖ استخدامات الارض للمرافق و التجهيزات:

✓ المرافق التعليمية:

تحتوي مدينة برج بوعريبرج على 31 مدرسة ابتدائية تضم 21347 تلميذ بمعدل شغل القسم ب35.58 تلميذ. و 28 مدرسة متوسطة بمعدل شغل القسم 37 تلميذ في القسم، وتحتوي على 11 ثانوية تضم 3584 تلميذ بمعدل شغل القسم يقدر ب 40.43 تلميذ. وتحتوي كذلك على مركزين للتكوين المهني، الاول يقع على طول الطريق المؤدي الى بلدية زمورة، والثاني على المحور المؤدي لبلدية مجانية. تحوي كذلك على مركز جامعي " البشير الابراهيمي" والذي يتمركز على الطريق الولائي رقم 45.<sup>4</sup>

✓ المرافق الصحية:

تحتوي مدينة برج بوعريبرج على مستشفى بلدي رئيسي و مستشفى الولادة، 6 عيادات متعددة الخدمات و 8 قاعات علاج ، كلها مقسمة على الاحياء لاحداث التوازن.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> - تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير. 2014

<sup>5</sup> - تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير. 2014

✓ المرافق الرياضية (8):

التعيين	دار الشباب	ملعب OMS	ملعب بلدي	ساحة لعب جوارية	قاعة رياضة	مسبح	حوض سباحة
ب.ب.ع	02	01	01	45	03	02	01

✓ التجهيزات الدينية (9):

التعيين	مسجد	مدرسة قرآنية
ب.ب.ع	44	زاوية
		عادية
		01
		02

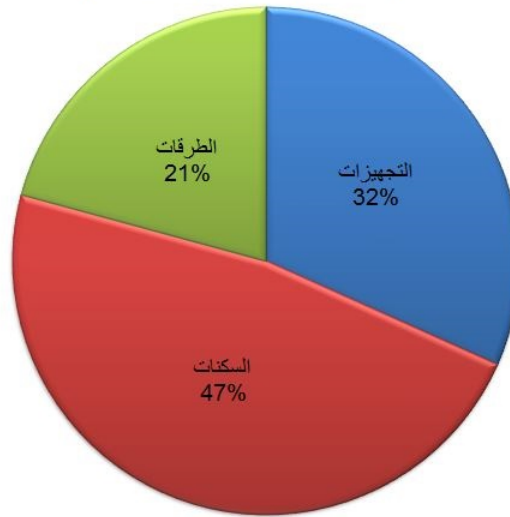
✓ المرافق الثقافية (10):

التعيين	دار الثقافة	متحف	قاعة عرض	مكتبة البلدية	مركز ثقافي	فنادق
ب.ب.ع	01	01	01	01	01	06

✓ المرافق الترفيهية (11):

تحتوي على حديقة التسلية "النور والنسيم" و 4 حدائق عمومية.

نسبة استخدام الارض لكل قطاع



حسب مديرية مسح الاراضي 2015

الجدول التالية تمثل تقسيم المجال بين (السكن، التجهيزات، الطرقات، المساحات الحرة) بالتفصيل بالنسبة لكل قطاع (12) : (انظر الخريطة)

رقم القطاع	المساحة الاجمالية (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	المساحة السكنية (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	مساحة التجهيزات (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	مساحة الطرق (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	المساحة الحرة (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %
01	48.71	2.35	20.47	42.28	23.10	47.71	4.84	10	00	00

رقم القطاع	المساحة الاجمالية (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	المساحة السكنية (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	مساحة التجهيزات (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	مساحة الطرق (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	المساحة الحرة (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %
02	41.50	2.01	23.70	57.10	11.20	26.98	6.60	15.90	00	00

رقم القطاع	المساحة الاجمالية (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	المساحة السكنية (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	مساحة التجهيزات (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	مساحة الطرق (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	المساحة الحرة (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %
03	215.30	10.45	130.31	60.52	18	8.36	15.59	7.24	51.40	23.87

رقم القطاع	المساحة الاجمالية (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	المساحة السكنية (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	مساحة التجهيزات (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	مساحة الطرق (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	المساحة الحرة (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %
04	270	13.11	195.68	72.47	28	10.37	27.25	10.19	18.8	6.96

رقم القطاع	المساحة الاجمالية (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	المساحة السكنية (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	مساحة التجهيزات (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	مساحة الطرق (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	المساحة الحرة (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %
05	38.70	1.87	20.30	52.45	13.20	34.10	5.20	13.43	00	00

رقم القطاع	المساحة الاجمالية (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	المساحة السكنية (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	مساحة التجهيزات (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	مساحة الطرق (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	المساحة الحرة (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %
06	278	13.50	171.42	61.66	20.80	7.48	25.78	9.27	60	21.58

رقم القطاع	المساحة الاجمالية (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	المساحة السكنية (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	مساحة التجهيزات (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	مساحة الطرق (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	المساحة الحرة (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %
07	106	5.14	83.80	79.05	12	11.72	10.20	9.62	00	00

رقم القطاع	المساحة الاجمالية (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	المساحة السكنية (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	مساحة التجهيزات (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	مساحة الطرق (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	المساحة الحرة (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %
08	224.80	10.91	158.48	70.48	25.60	11.38	23.12	10.28	10.28	7.28

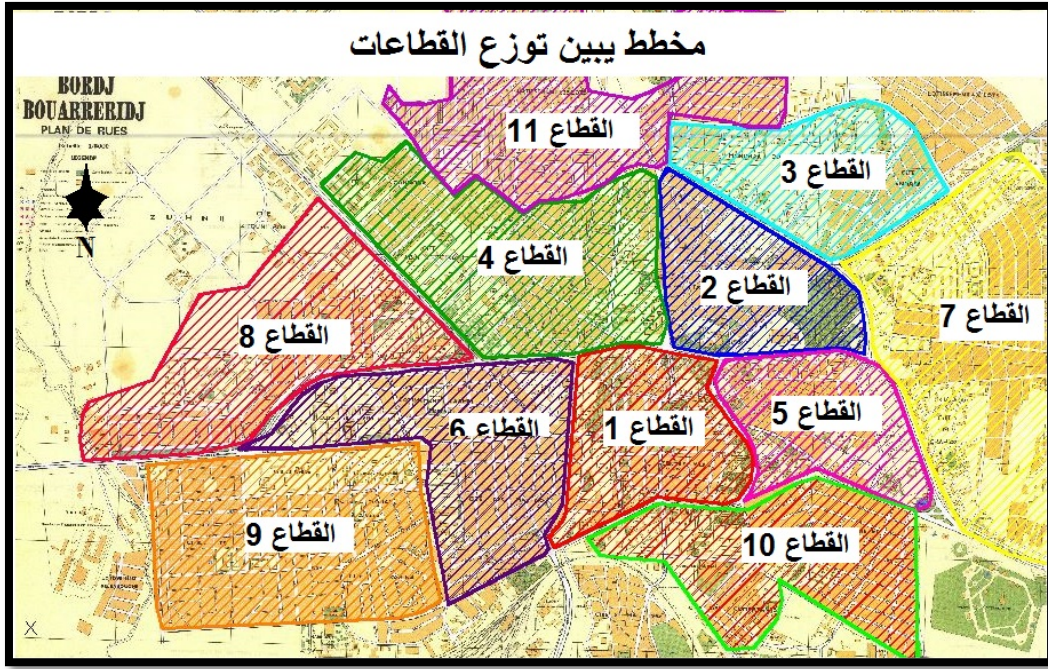
رقم القطاع	المساحة الاجمالية (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	المساحة السكنية (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	مساحة التجهيزات (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	مساحة الطرق (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	المساحة الحرة (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %
09	176.06	8.55	90.76	51.55	18.60	10.56	28.04	15.92	38.66	21.95

رقم القطاع	المساحة الاجمالية (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	المساحة السكنية (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	مساحة التجهيزات (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	مساحة الطرق (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	المساحة الحرة (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %
10	344.80	16.74	175.78	50.98	65.40	18.96	32.42	9.40	71.20	20.64

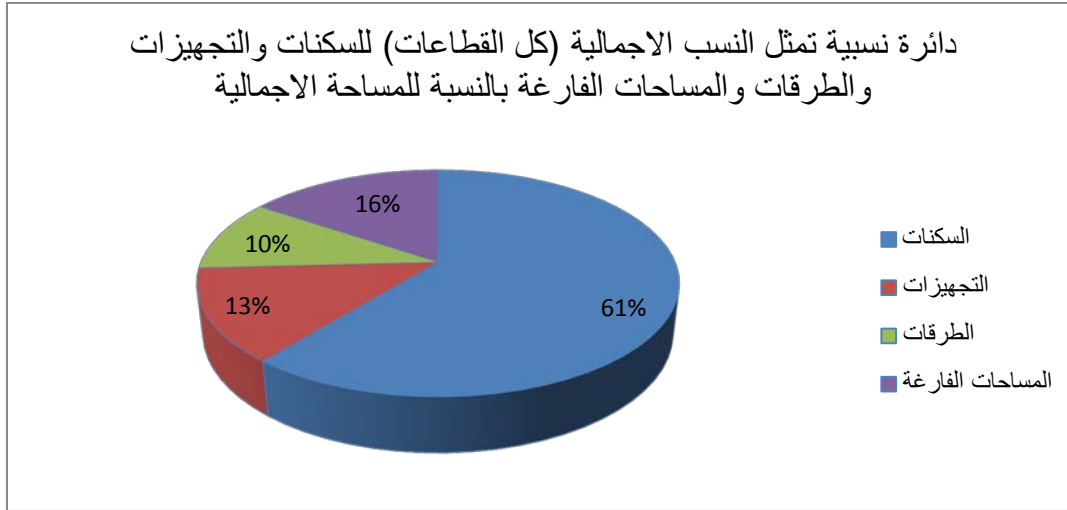
رقم القطاع	المساحة الاجمالية (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	المساحة السكنية (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	مساحة التجهيزات (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	مساحة الطرق (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %	المساحة الحرة (هكتار)	نسبتها من مساحة القطاع %
11	278	13.50	171.42	61.66	20.80	7.48	25.78	9.27	60	21.58

(مصدر الجداول : ONS الديوان الوطني للإحصائيات)

مخطط يوضح تقسيم مدينة ب.ب.ع الى قطاعات (15):



المصدر: تعديل + google maps



المصدر: من اعداد الطالب

## نتيجة

من خلال المعطيات وما تم ملاحظته وتحليله من المجال العمراني لمدينة برج بوعريريج نتوصل الى ان مجال الدراسة ياخذ وجهة سكنية مع ان نسبة التجهيزات مرتفعة و بالرغم من كونه مجال بسيط الى انه يشهد تطورا كبيرا، ما جعله (مجال الدراسة) يعاني من ضغوطات كثيرة و استنزاف شره للمجال وذلك لما يقتضيه هذا التطور من احتياجات، مما نتج عنه نسيج عمراني غير متناسق وتوزيع غير متوازن للتجهيزات وذلك ما ادى نوعا ما الى عجز في مختلف المجالات في بعض المناطق وتشبع زائد في مناطق اخرى.

1. الوضعية القانونية للعقار:

يقصد بالوضعية القانونية للعقار هي ملكية الاراضي في التجمعات العمرانية، وبالنسبة لمنطقة الدراسة (مدينة برج بوعريريج) يمكن ان نميز الحالة كما يلي<sup>6</sup>:

- املاك الدولة:

هي اراضي تابعة للدولة تتواجد في نقاط معينة عبر تراب البلدية وتشمل الجبال والاراضي الغير قابلة للتعمير، وهي خارجة عن مجال دراستنا اي عن المجال العمراني الا بصورة قليلة كالاملاك التابعة للجماعات المحلية.

- املاك الخواص:

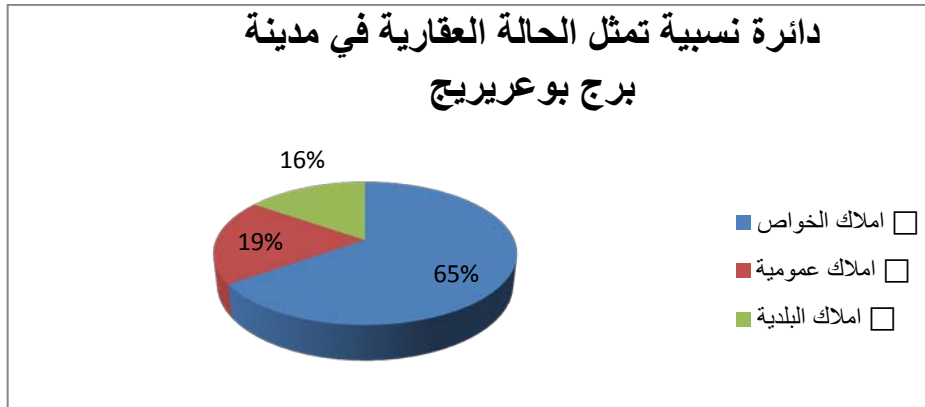
وتحتل نسبة لا باس بها بالتجمعات العمرانية وتشملها المساكن الفردية وبعض التجهيزات التابعة للملكية الخاصة وكذلك الاراضي الفارغة غير المستغلة وهي النسبة الاكبر حيث تقدر ب 1350 هكتار.

- املاك عمومية:

وتشمل الطرق بمختلف اصنافها والارصفة و الممرات وكذلك المساحات الخضراء ذات الاستعمال العمومي والحدائق ذات الاستعمال العام وايضا اشربة الحماية لخطوط الكهرباء ذات الضغط المتوسط وتقدر بحوالي 400.00 هكتار.

- املاك البلدية:

وتشمل مختلف المرافق الموجودة التابعة للبلدية من مرافق ادارية وتعليمية وصحية ..... الخ، وكذلك تملك البلدية بعض الاراضي الفارغة داخل المحيط العمراني تقدر ب 318.00 هكتار.



المصدر: cadastre B.B.A 2013

<sup>6</sup> - مديرية مسح الاراضي ب.ب.ع

## .II استهلاك العقار في المدينة:

(1) - الاستهلاك القانوني: السكن الجماعي من (2000 الى 2015) (13):

الفترة	عدد السكنات	الوكالة	مخطط شغل الارض		
2000	40/800 /1500	EURL ALTRAPCO	POS 02	L P P	
	760/800 /1500 /800 24/100/760	MESSADI hocine	POS R9		
		BOUHALI AZEDIN			
		KOURICHI Moussa			
2005 - 2009	125/65/72	Eurl le Travail	Pos 02	L S P	
	140	Sarl Ethika	Pos 04		
	40	Sarl Elmokhtarar			
	132	Djoudi Idris			
	66	Belferkous	Pos R10		
	90	Eurl Etaliaa	Pos R09		
	120	SNS Belarbi			
	250	OPGI			Pos 06
	120	SNC Haddadj			Pos R07
	50	Belaisaoui			
	50	Belmanaa			
	130	Sarl Itkane			
2010	60	Eurl Etaliaa	Pos R07	L P A	
	60	BELMANAA/K	Pos 8		
	50	BENMERZOUG.R	Pos 04		
	200	KHALOUI.M	Pos R03		
	60	KHALOUI-N			
	60	BOUZIDI IDRIS	Pos R04		
	40	DOUADI A/HALIM	Pos R04		

2011	50	SAIM SALEH	Pos R01	L P A
	40	KHALOUI-N		
	50	ROUABEH-T		
	50	KHALOUI-Y		
	40	OUALI TOUFIK		
	50	ALTRAPCO	Pos R03	
	40	BENCHIKH/A		
	40	BELMANAA/K	Pos R10	
	30	ATTIA.M	Pos R07	
	45	BELAMECHE.D	Pos R03	
	45	ZIREG.M		
	50	MERZOUGUI.M		
	50	KHALOUI.M		
	50	MESSAADI.H		
	50	TEBBANI.A	Pos 04	
	50	BELFERKOUS.B		
	50	TRAVOCOVIA	Pos 06	
	50	SAHNOUN.A		
	50	MESSAOUDENE.H		
	40	MIHOUB.NOUARI	Pos R02	
2011 - 2015	30	OUALI TOUFIK	Pos R07	P r i v é
	148	HAOUSE /BBA		
	48	MARISSAN /BBA		
	105	SPA EL BORDJ/BBA	Pos 06	
	116	GROUPE AMARA /BBA	Pos 08	
	136	MERZOUGUI/BBA		
	100	HADEDJ M/BBA	Pos 02	
2002	50	cosider	Cité de 1008 Pos 3	A A D L
	136		Cité douar esouk Pos 4	

	114	ETP lataman ali	Route medjana Pos R12
2013	1100	cosider	Rout bir snab pos R11
	700		Pos R07
	800		Pos R08

مديرية السكن و التجهيزات + AADL

- التجزئات (السكن الفردي) من (2000 الى 2015) (14):

الفترة (السنة)	المجموع م <sup>2</sup>	التجزئة الخاصة م <sup>2</sup>	التعاونية العقارية م <sup>2</sup>	التجزئة البلدية م <sup>2</sup>
2000	301954	288016.00	13938.00	//
2001	293604	251717.00	41887.00	//
2002	62026	46348.00	15678.00	//
2003	1620879	77717.00	6982.00	1536180.00
2004	200664	//	12694.00	187970.00
2005	55288	37338.00	6047.00	11903.00
2006	323209	164143.00	151666.00	7400.00
2007	554732	554732.00	//	//
2008	224403	306860.00	120083.00	73634.00
2009	//	//	//	//
2010	//	//	//	//
2011	111599	7084.00	//	104515.00
2012	64700	//	//	64700.00
2013	96600	69580.00	27020.00	//
2014	21656	//	21656.00	//
2015	20906	20906.00	//	//

المصدر : الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري

(2) - الاستهلاك الغير قانوني : البناء الفوضوي (15):

السنة	عدد السكنات	عدد السكان	الاحياء
1982	40	320	دوار السوق
1975	20	160	حي الحدائق
1972	136	1088	حي 1008 مسكن
1988	147	1176	القرية الشمالية

1986	40	320	حي اول نوفمبر
1989	64	512	حي 8 ماي 45
//	447	3576	المجموع

المصدر : ONS احصائيات 2008

ملاحظة : يمكن القول ان نسبة البناء الفوضوي مقارنة بالبناء القانوني قليلة جدا.

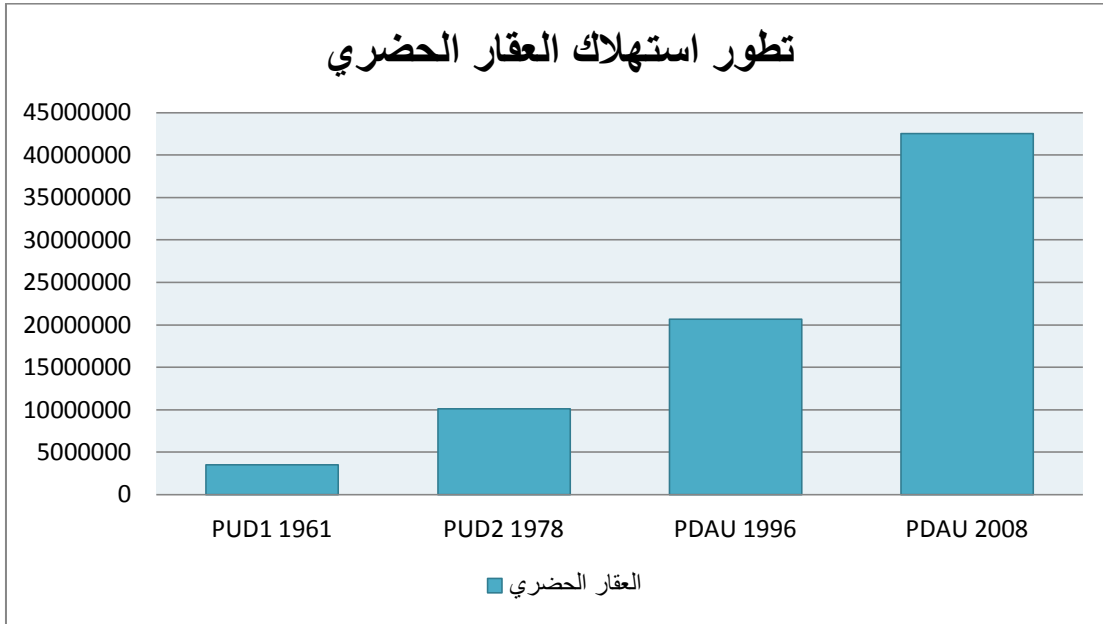
### نتيجة

ان ترقية مدينة برج بوعريريج الى مقام ولاية جعلها مركز استقطاب للسكان مما ساهم في التطوير السريع للنسيج العمراني ، وهذا ما ادى الى ظهور الاحياء الفوضوية والاستنزاف العشوائي والغير قانوني للعقار ما جعل من عملية مسح الاراضي للوعاء العقاري الحضري ضرورة ملحة لتصفية وضعيته وتحديد طبيعته القانونية. ونلاحظ انه منذ بداية سنة 1990 ومنذ انطلاق عملية مسح الاراضي وقد شملت كل المحيط العمراني الذي حدده المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ادى الى تصفية وضعية معظم هذه الاحياء عن طريق اجراءات قانونية وضعها المشرع الجزائري ساهمت في نقص وتدني هذه الظاهرة.

111. مدى تحقيق التنمية المستدامة في المدينة:

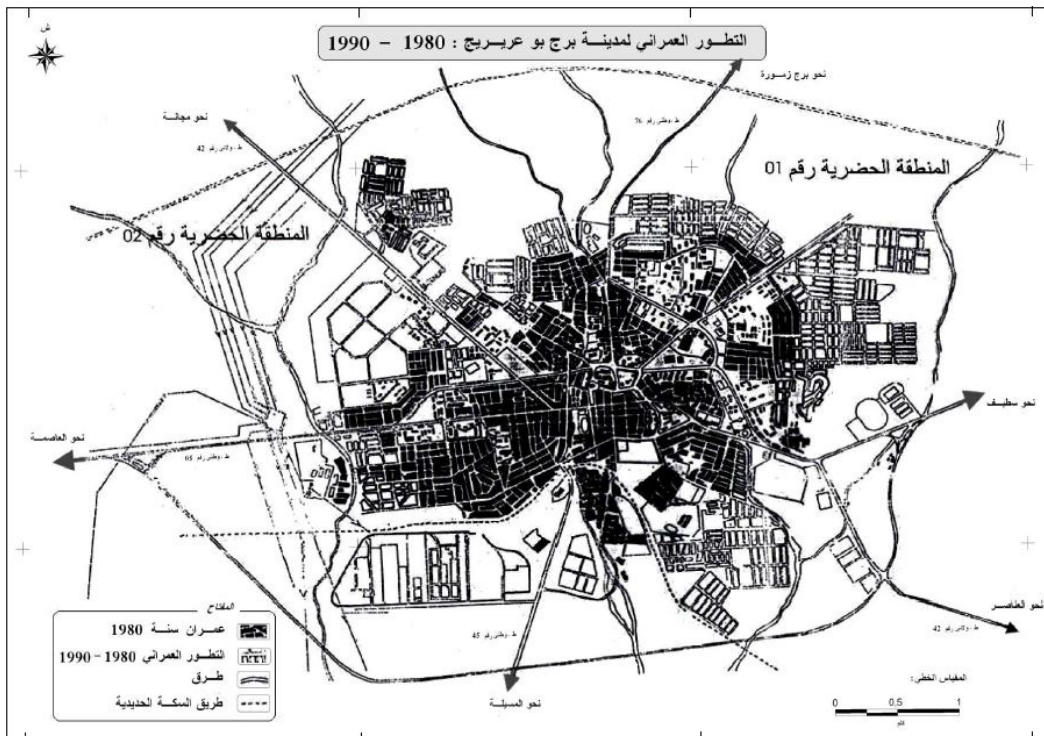
نقوم بإسقاط معايير التنمية المستدامة على واقع المدينة بهدف معرفة مدى تحقيق هذه الاهداف داخل المجال الحضري للمدينة:

(1) - المحافظة على المصادر الطبيعية وضمان استمرار تزويدها للأجيال القادمة ومن بين هذه المصادر العقار الحضري، نقوم بتحليل احصائيات استهلاك العقار الحضري:

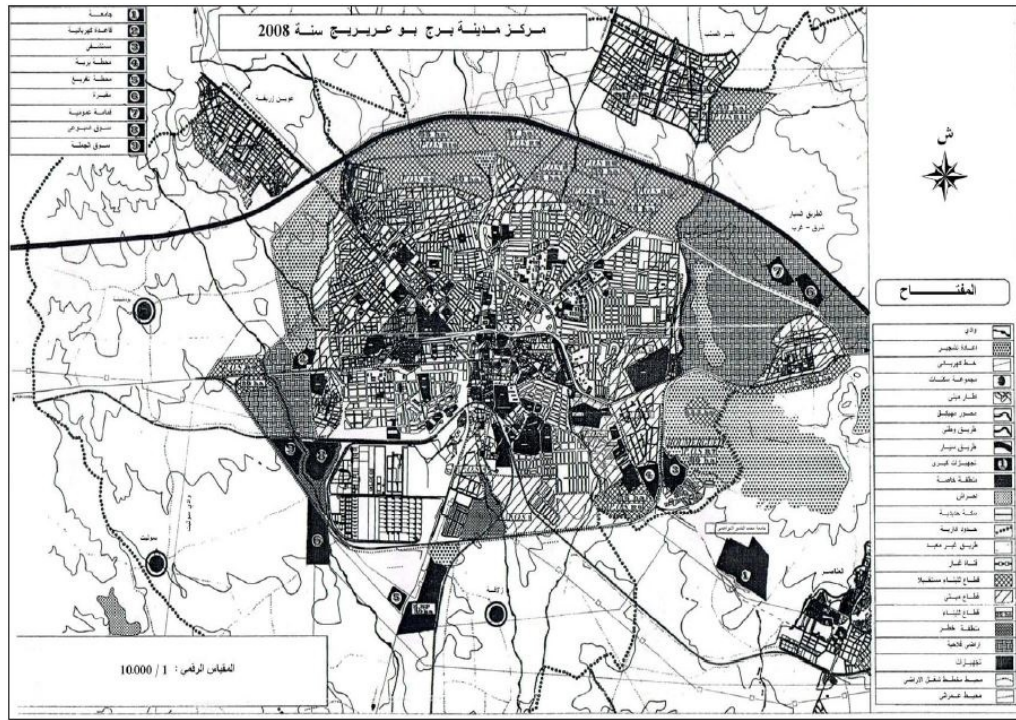


مديرية مسح الاراضي cadaster

صورة توضح التطور العمراني لب.ب.ع 1980 - 1990 (16):



صورة توضح مركز مدينة ب.ب.ع 2008 (17):



- نتيجة : ان استهلاك العقار الحضري في مدينة برج بوعريريج عرف قفزة كبيرة خلال الفترة (من 1996 الى 2008) وهذا ان دل على شيء فهو يدل عن استنزاف العقار بطريقة غير عقلانية ولا تأخذ بمبادئ التنمية المستدامة مما يؤدي الى عجز مستقبلي في العقار الحضري او استهلاك المناطق الزراعية.

(2) - تحسين نوعية البيئة، فالتنمية يجب أن تحترم البيئة بحيث نقلل من التلوث ونحتمي النظام البيئي وصحة الإنسان. نقوم بتحليل نسبة التلوث في المدينة:

- جدول يبين كمية النفايات اليومية في كل قطاع (مخطط القطاعات ص110) خلال الفترة (من 2002 الى 2015) (16):

القطاع	عدد السكان سنة 2002	كمية النفايات طن يوميا	عدد السكان سنة 2005	كمية النفايات طن يوميا	عدد السكان سنة 2010	كمية النفايات طن يوميا	عدد السكان سنة 2015	كمية النفايات طن يوميا
القطاع 1	28.638	17.18	31.720	20.30	32.736	22.5	33.783	25.00
القطاع 2	28.419	17.50	31.478	20.15	32.485	22.41	35.525	24.81
القطاع 3	32.432	19.46	35.923	22.99	37.073	25.58	38.259	28.31
القطاع 4	48.286	28.97	53.483	55.195	35.08	56.961	42.15	18.784
القطاع 5	12.214	07.33	13.529	08.66	13.962	09.63	14.409	10.66

المصدر: schéma directeur de collecte, élimination des déchets solides de B.B.A, 2001, p98

نتيجة: ان عملية جمع و اخلاء النفايات الحضرية في مدينة برج بوعريريج تتم في ظروف مقبولة نوعا ما، غير ان هذه الظروف لا تؤمن اية حماية للبيئة، خاصة تفريغها في مزابل فوضوية على الرغم من محاولات اقامة مزابل مراقبة، حيث توجد الحالية لمدينة برج بوعريريج في "بومرقد" على نحو 2.5 كم شرق المدينة تتربع على مساحة 10 هكتارات بدئ استغلالها في 1980. ووفق التقرير الوطني للبيئة لمدينة ب.ب.ع لسنة 2001 ان الاغلبية الساحقة من الوحدات الصناعية لا ترسكل سوى 0.5% من مجموع نفاياتها. تجدر الاشارة الى ان بعض الصناعيين بالمنطقة الصناعية ينقلون نفاياتهم بوسائلهم الخاصة، الا ان نفايات الاميونت و التي كانت توضع مسبقا في مفرغة المدينة. ومن هنا نستنتج ان مدينة برج بوعريريج بعيدة عن تحقيق التنمية المستدامة في المجال البيئي<sup>7</sup>.

### (3) - تحقيق البعد الاقتصادي للمجال الحضري:

من خلال دراستنا للاقتصاد في مدينة برج بوعريريج توصلنا الى ان المنطقة الصناعية التي تستحوذ عليها المدينة منذ منتصف السبعينات والتي تبعد 5 كم عن المدينة على طول الطريق الوطني رقم 45 نحو المسيلة و تتربع على مساحة 179.5 هكتار ذات وزن محلي جهوي و وطني ثم تلتها منطقة النشاطات والتخزين ابتداء من التسعينات. وهذا ماساهم في توسع المدينة شيئا فشيئا والتهيكل عمرانيا بصفة مقبولة، كما ساهمت في التطور الاقتصادي للمدينة وظهر مشاريع مختلفة في ضل المنطقة الصناعية. ولا ننسى الدور الذي لعبته في خفض نسبة البطالة كما هو موضح في الجدول:

### جدول يوضح مناصب الشغل التي وفرتها المنطقة الصناعية (17):

مجال النشاط	مناصب الشغل في المؤسسات قيد الإنشاء	مناصب الشغل في المؤسسات النشطة
صناعات الحديد	145	170
الصناعات الالكترونية والكهربائية	270	2360
الصناعات الغذائية	80	381
صناعة النسيج والجلود	85	142
صناعة الورق	40	620
العمران ومواد البناء	630	900
صناعة البلاستيك والمواد الكيماوية	485	135
الخدمات	00	110
المجموع	1735	4818

وثائق داخلية خاصة بمؤسسة التسيير العقاري SGI برج بوعريريج سبتمبر 2010.

<sup>7</sup> - التقرير الوطني للبيئة لمدينة ب.ب.ع لسنة 2001

نتيجة: ساهمت المنطقة الصناعية في خفض نسبة البطالة بالولاية، إذ قدرت نسبة البطالة في سنة 1998 بـ 45.12 %، وانخفضت في سنة 2009 إلى 10.85 %<sup>8</sup>. تساهم المنطقة الصناعية برج بوعريريج في تنشيط سوق العمل بالولاية من خلال خلق مناصب عمل جديدة في مختلف القطاعات وهي احد اهداف التنمية المستدامة في الجانب الاقتصادي اما الهدف الاخر فهو خلق نشاطات اخرى وفتح ابواب الاستثمار بطريقة غير مباشرة.

ان السياسة التنموية في مدينة برج بوعريريج ركزت على الجوانب الاقتصادية وراهننت عليها لرفع وتحقيق التنمية الشاملة وتطوير المجال الحضري متجاهلة الدور الذي تلعبه البيئة الحضرية كوسط تنفذ فيه مثل هذه السياسات ومثل هذه المشاريع التنموية، لكن في حقيقة الامر انها فقط ضمنت معدلات نمو عالية في الاستهلاك المفرط والغير عقلاني للمجال مما ادى الى عجز في توفير الحاجيات الحالية وما يجعل من المستحيل توفير الحاجيات المستقبلية حسب مبادئ التنمية المستدامة، مع ذلك فقد ساهمت في اخفاض نسبة البطالة في المجتمع الى نسبة ضعيفة نوعا ما.

<sup>8</sup> - Etude du schéma directeur de collecte, transport et élimination des déchets solides de la commune de B.B.A, 2001, 98p

## IV. آليات استهلاك المجال الحضري

أولاً: الآليات القانونية ( الاستهلاك الشرعي ) :

## 1- اللجان التقنية الولائية :

تتعدد الاجهزة الرسمية المعنية باستهلاك المجال الحضري لدرجة تصل الى الازدواجية احيانا والى التضارب احيانا كثيرة، ولتوحيد هذه الاجهزة واحكام التنسيق فيما بينها قام المشرع بإنشاء لجان تقنية ولائية لامركزية يتحدد إقليمها ومفعولها على الحدود الإدارية للولاية فمنها من يصدر بمراسيم تنفيذية كالمرسوم التنفيذي 485/91 المؤرخ في 15/12/1991 والذي يحدد كفاءات تطبيق صلاحيات الوالي في مجال التنسيق بين المصالح والمؤسسات العمومية الموجودة في الولاية ومراقبة ذلك أو بقرارات وزارية ومنها بتعليمات ما بين الوزارات ومنها بقرارات ولائية، هذا وتعد اللجان بمثابة تشكيل الوزارات لكل حكومة، إذ لا يمكن أن يقوم رئيس الوزراء بالمهام كلها دون تعيين الوزراء وتحديد مهامهم ثم قيام كل وزير بتعيين المدراء العامين وبقية الهيكل الإداري حسب مقتضيات وحاجات كل وزارة، وسنتطرق في بحثنا بداية الى إحدى الآليات القانونية في استهلاك العقار الحضري وهي اللجان التقنية الولائية وتتكون من :

## 1-1- اللجنة الولائية التقنية للتهيئة والتعمير:

أنشئت بتعليمية وزارية صادرة عن وزارة التجهيزات تحت رقم 123 بتاريخ 14 افريل 1991 وكانت تدعى لجنة اختيار الأراضي قبل صدور قانون التهيئة والتعمير بتاريخ 01/12/1990<sup>9</sup> ونظرا لنقص المخططات العمرانية في تغطية المجال العمراني وقصور بعضها وتدني كفاءتها أنشئت هذه اللجنة ورغم طابعها الضرفي المنشأة لأجله، إلا انه وبعد مرور 19 سنة من إنشائها إلا أنها مازالت تلعب دورها في مجال توفير العقار للتجهيزات والبرامج التنموية المختلفة. مهامها:

- توفير الأوعية العقارية للتجهيزات والبرامج التنموية المختلفة.
- فحص مدى انسجام وملائمة المشروع مع أدوات التهيئة والتعمير.
- التحقق من ملائمة واندماج المشروع وعلاقته مع التجهيزات الأخرى الموجودة وتأثيره على الشبكات الموجودة.
- تأمين حق بناء الأرضية وانسجامها مع طبيعة الأرض.
- فحص كل المشاريع الوطنية والجهوية والمحلية.
- تعطي رأيها التقني في طلبات التخصيصات وطلبات البناء والهدم.

<sup>9</sup> - تعليمية وزارة التجهيزات تحت رقم 123 بتاريخ 14 افريل 1991

• تقترح كل أشكال التعمير وتعطي البديل لآجل التنمية التي تتوافق مع التهيئة العمرانية للولاية ومع الديناميكية الإقليمية.

• تلفت انتباه الدولة والجماعات المحلية المتعلقة بأشكال التعمير الغير متوافقة والغير ملائمة. عند تتبعنا لهذه اللجنة خلال الفترة من (2005 - 2010) في ب.ب.ع لاحظنا ما يلي :

عدد الاراضي المختارة	الاراضي المبرمجة في مخطط شغل الارض	الاراضي الغير مبرمجة في مخطط شغل الاراضي
98	65	33

المصدر : مديرية التعمير و البناء ب.ب.ع

ملاحظة:

نلاحظ ان 33 ارضية تم اختيارها غير مبرمجة في مخطط شغل الارض وهي اختيارات اما عشوائية او سياسية حيث يعتبر ذلك تجاوز لأدوات التهيئة و التعمير.

### 1-2- اللجنة التقنية الولائية للسكن:

أنشئت بقرار وزاري مشترك مؤرخ في 19 فبراير 1992 يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التي تملكها الدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء ، بحيث يجب أن تكون العقارات المبنية أو غير المبنية التي يمكن التماس شراؤها متوفرة فيها الشروط التالية:

✓ تابعة للأملك الخاصة للدولة.

✓ غير مخصصة أو محتمل تخصيصها لأغراض خدمات أو تجهيزات عمومية

✓ واقعة في القطاعات الحضرية أو القابلة للعمران ، كما هو محدد في النصوص الخاصة بالتعمير

✓ وفيما يخص العقارات المبنية، تشمل العقارات المبنية التي ينبغي إعادة تأهيلها و او استعادة

أرضيتها حسب الشروط التقنية المحددة في دفتر الشروط الخاصة بالمجموعة السكنية المقصودة.

- مهامها:

❖ ضمان الإشهار للأراضي المتوفرة التابعة للأملك الخاصة للدولة المخصصة لاستيعاب مشاريع

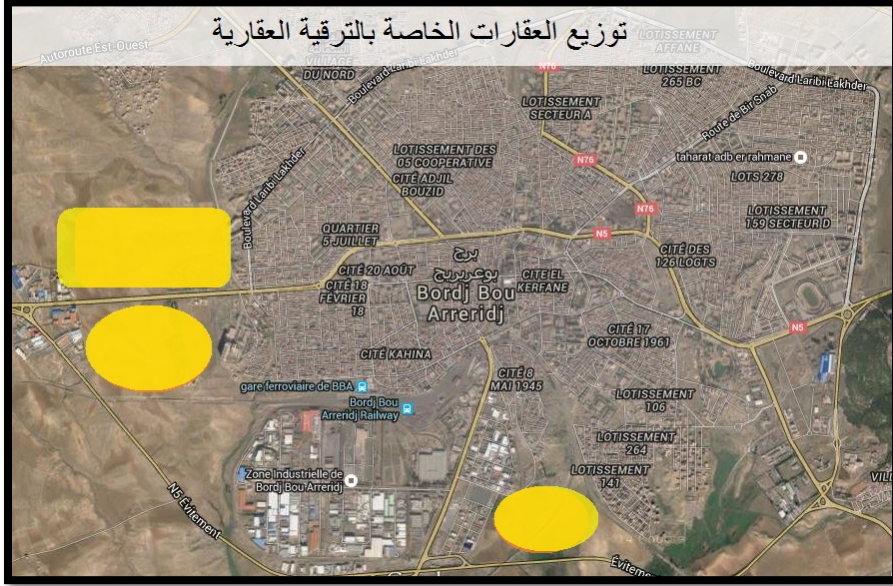
ترقية عقارية

❖ البحث في كل طلب من الطلبات المقدمة وذلك بعد:

✓ إبداء رأيها بشأن نوع المشاريع المقدمة وبنيتها ومدى ملائمتها أو مطابقتها للمصلحة العامة وبشأن ما تطلبه هذه المشاريع من وسائل.

✓ فحص مدى توافقها بالنظر إلى المواقع الملتمس الاستفاد منها مع أداة التهيئة التعمير ( المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، مخطط شغل الأراضي ) أو مع القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

صورة توضح العقارات المخصصة للترقية العقارية (18):



المصدر: صورة مأخوذة من google maps + تعديل

ملاحظة: من الملاحظ في الصورة ان العقارات المخصصة للمرقبين العقاريين تتواجد في مناطق بعيدة عن النسيج العمراني بحجة انها املاك تابعة للدولة وتقاديا للاجراءات القانونية الطويلة للقيام بنزع الملكية، لكن في الحقيقة فهي تلبي طلبات المرقبين العقاريين في اختيار الاراضي لما يخدم المصالح الشخصية، كما يمكن ان تكون العقارات المخصصة غير داخلية في مناطق التعمير للمدى المتوسط.

### 1-3- اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار CALPIREF :

أسست لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-120 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007 المتضمن تنظيمها وتشكيلتها وسيورها. يرأس لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، الوالي أو ممثل عنه و تضم جميع القطاعات المعنية وقد عدلت بتاريخ 2010/03/28 لتصبح مديرية الطاقة والمناجم هي أمانة اللجنة بدل

الكتابة العامة

مهامها:

- ✓ إنشاء بنك معلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية.
- ✓ مساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة لإقامة مشاريعهم الاستثمارية.
- ✓ المساهمة في ضبط العقار الموجه للاستثمار واستعماله العقلاني.
- ✓ تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.
- ✓ اقتراح إنشاء مناطق صناعية أو مناطق نشاطات جديدة.
- ✓ ضمان متابعة إقامة و إنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها .

وتتكون من :

**1-3-1- لجنة المساعدة لتعيين وتنمية الاستثمار CALPI :**

أنشئت طبقا لتعليمية بين الوزارات رقم 28 بتاريخ 15 ماي 1994

مهامها:

- ✓ ضبط الرصيد العقاري المخصص للاستثمارات في الولاية.
- ✓ جعل رهن إشارة الجمهور كل الاستعمالات الخاصة بالإمكانيات العقارية.
- ✓ تقديم يد المساعدة للمستثمرين حين مساعيهم للحصول على قطعة ارض أو رخصة البناء.
- ✓ استلام بعد التحقيق الملفات المقدمة من طرف المستثمرين أنفسهم أو الآتية من الشباك اللامركزي الوحيد للاستثمار.

- ✓ ضبط رزنامة الاجتماعات والسهر على المتابعة حسب حجم الطلبات.
- ✓ تضمن مداومة الأمانة للإجابة على كل الأسئلة أو احتياجات المستثمرين.

**1-3-2- الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF :**

وهي وكالة ذات طابع مؤسسة عمومية صناعية وتجارية لها فروع إقليمية عبر ولايات الوطن، وقد أنشئت طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 119/07 الموافق ل 2007/04/23 وقد أسندت إليها مهمة تسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري على كل مكونات حافظة العقار الاقتصادي العمومي وتتنحصر اختصاصات فيما يلي:

- ✓ تسيير حافظتها العقارية وترقيتها بهدف تثمينها في إطار ترقية الاستثمار.
- ✓ الملاحظة فيما يخص العقار الاقتصادي العمومي وتقديم المعلومات للهيئة المقررة المختصة محليا حول العرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقارية وآفاقه.
- ✓ إبراز السوق العقارية الحرة الموجهة للاستثمار.
- ✓ نشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي وتتولى ترقيتها لدى المستثمرين.
- ✓ وضع بنك معلومات يجمع العرض الوطني حول الأصول العقارية والأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية.
- ✓ القيام بكل العمليات المنقولة أو العقارية أو المالية أو التجارية المتصلة بنشاطها وإبرام العقود والاتفاقيات المتصلة بها.
- ✓ تطوير المبادلات مع المؤسسات والمنظمات المماثلة والمرتبطة بنشاطها.

ملاحظة : " في سنة 2011 تمت المصادقة على 512 مشروعا من أصل 953 ملفا تمت معالجته من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار حيث سخرت لهذه المشاريع 3900 هكتار ، و استلمت اللجنة الولائية للاستثمار أكثر من 1141 ملف، تم دراسة 431 منها وتحصل 239 ملف على الموافقة وكذا رخصة إنشاء معمل للزجاج يوفر 3200 منصب دائم ومركب لإنتاج الحليب حضنة يوفر 700 منصب وفي سنة 2013 منح مجموعة " كوندور " موافقة لإنجاز مصنع جديد للإلكترونيك يوفر 3 آلاف منصب عمل دائم. كذلك منح مشروع انجاز نفق مزدوج بمفترق الطريق الولائي رقم 43 والطريق الوطني رقم 05 بمركز مدينة برج بوعريريج ومشروع انجاز وتهيئة نفق بمفترق الطريقين الوطنيين رقم 106 ورقم 05، وكذا انجاز الممر العلوي بوسط المدينة مع تهيئة الطريق الوطني رقم 05<sup>10</sup>.

#### أهم الفاعلين وصحاب القرار في اللجان التقية الولائية:

رغم احتواء هذه اللجان من عدة متدخلين إلا أن الفاعلين المهمين هم :

- مديرية أملاك الدولة : صاحبة العقار المطلوب عادة.
- مديرية التعمير والبناء: من خلال سهرها على تطبيق أدوات التهيئة والتعمير.
- الوالي أو ممثله ( الكاتب العام) : ونظرا لكون الوالي صاحب القرار على المستوى المحلي وصاحب الميزانية فان رأيه هو الراجح في هذه اللجان وهو ما يؤثر على تطبيق بعض المخططات.

#### 2- الوكالة العقارية الولائية:

وتعتبر إحدى الآليات القانونية في استهلاك العقار الحضري من خلال نشاطها الأساسي المتمثل في إنشاء التخصيصات العقارية ( التجزيئات)، والأعضاء المكونون لمجلس إدارة الوكالة العقارية الولائية<sup>11</sup>:

- الوالي أو ممثله
- رئيس المجلس الشعبي الولائي او ممثله
- المدراء التنفيذيين:
- مدير الإدارة المحلية
- مدير التنظيم والشؤون العامة
- مدير أملاك الدولة
- مدير المصالح الفلاحية
- مدير البيئة
- مدير التخطيط و التهيئة العمرانية مجلس إدارة وكالة التنظيم والتسيير
- مدير السكن والتجهيزات العمومية العقارية و الحضري لولاية ورقلة
- مدير التعمير والبناء
- مدير السياحة
- مدير التجارة
- مدير الوكالة الوطنية لتنمية الاستثمارات
- رئيسين منتخبين من طرف رؤساء المجالس الشعبية البلدية

<sup>10</sup> - مديرية التعمير والهندسة المعمارية و البناء ب.ب.ع 2015

<sup>11</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22

■ ممثلين للجمعيات هدفها حماية البيئة والاطار المعيشي  
ملاحظة : تم التطرق الى جانب التجزيئات بشكل مفصل في جزء استهلاك العقار في المدينة.

### 3- التعاونيات العقارية

وهو الشكل العمراني الذي اتخذ من خلاله السكن الفردي أهمية كبرى على اثر صدور الأمر 26-74 و المرسوم التنفيذي 92/76 المؤرخ في 1976/10/23 . وقد منع القانون الجديد للترقية العقارية 04/11 المؤرخ في 2011/05/14 قيام التعاونيات العقارية التي كانت تأخذ شكل جمعيات مدنية ينتظم فيها المواطنون من أجل الحصول على أوعية عقارية لبناء سكنات جديدة، بعد ما لاحظت الدولة الاستعمال غير العقلاني لتلك التعاونيات من قبل المرقين العقاريين، الذين يستغلون قانون الجمعيات لإنشاء التعاونيات ويترأسونها بأنفسهم ويجمعون لها الأعضاء من الأهل والأصدقاء في بعض الأحيان بصفة صورية، ثم يبيعون أماكنهم في التعاونية لمستفيدين آخرين بالتحايل على القانون للإفلات من الالتزامات الإدارية والضرائب.

#### - تحليل التعاونيات العقارية في مدينة برج بوعريريج:

" ان التعاونيات المنشأة كلها يرجع اصل اساسها العقاري الى البلدية (احتياطات عقارية) او الى املاك الدولة ويتراوح عدد القطع فيها من 03 فاكثر ويثبت البيع بموجب عقد اداري مشهر لدى المحافظة العقارية طبقا لأحكام المادة رقم 782 من القانون المدني<sup>12</sup>.

ان المساحة العقارية الحضرية التي تم تنظيمها عمرانيا في شكل تعاونيات قد بلغت منذ بدا سريان مفعولها ما يقارب 596397.00 م<sup>132</sup>.

ان المعطيات المحصل عليها من المصلحة التقنية لبلدية برج بوعريريج وبعد معالجتها افرزت اصل الملكية المكونة للتعاونيات<sup>14</sup>:

- ملك الدولة : 385592.00 م<sup>2</sup>

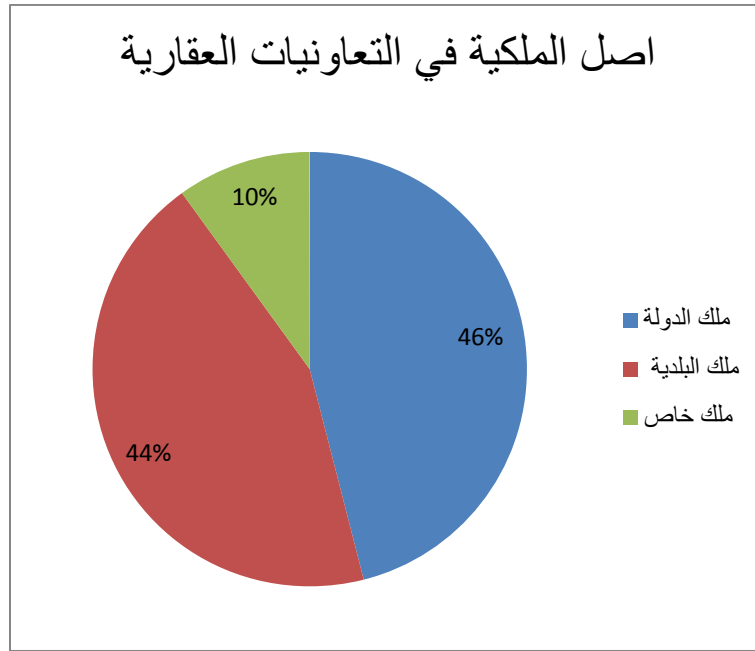
- ملك البلدية : 373300.00 م<sup>2</sup>

- ملك خاص : 87721.00 م<sup>2</sup>"

<sup>12</sup> - الوكالة العقارية ب.ب.ع

<sup>13</sup> - المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ب.ب.ع 2015

<sup>14</sup> - الوكالة العقارية ب.ب.ع



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ب.ب.ع 2015

#### (4) - شهادة الحيازة:

طبقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 شهادة الحيازة هي عقد يقر بموجبه رئيس البلدية أن شخصا معنويا أو طبيعيا لا يزال بحوزته، بدون انقطاع و بصفة سليمة ولا لبس فيها مالكا للمبنى. تستخدم شهادة الحيازة لإثبات الملكية للتسجيل لأول مرة العقار في السجل العقاري. في حالة غياب سند الملكية البلدية مؤهلة طبقا للقانون بتسليم شهادة الحيازة التي تحل مكان سند الملكية.

- تسلم شهادة الحيازة في المناطق التي لم يتم فيها بعد مسح الأراضي و على الأراضي التي لم تسجل بعد.
- تسجل شهادة الحيازة على اسم المالك أو الشاغل أو المستغل للعقار.
- شهادة الحيازة غير قابلة للتحويل، الحاصل على شهادة حيازة لعقار لا يحق له بيع أو هبة أو التنازل عن هذا العقار.
- هي شهادة مشهورة و مسجلة.
- شهادة الحيازة تعطي الحق في الحصول على رخصة بناء و على قرض بنكي.
- قانونيا شهادة الحيازة لا تقارن و لا ترقى لمستوى سند الملكية.

لقد انطلقت عملية مسح الاراضي على مستوى مدينة برج بوعريريج مع بداية سنة 1990 و استمرت الى سنة 2002 وقد شملت المحيط العمراني الذي حدده (PDAU) والذي بلغت مساحته 20700000.00 م<sup>2</sup> ، وقد قامت المحافظة العقارية منذ تنصيبها سنة 1992 بمجهودات جبارة ومعتبرة في اشهار العقار

الحضري اين تمت عملية الترقيم النهائي لأكثر من 19000 مجموعة ملكية على مستوى مدينة ب.ب.ع من مجموع بلغ 27747 اي بنسبة 69%.<sup>15</sup>

جدول يبين شهادات الحيازة الممنوحة في الفترة (2010 الى 2014) (18):

عدد الشهادات	المساحة (هكتار)	الفترة
350	20.81	2010
410	30.40	2011
321	21.00	2012
283	23.33	2013
147	18.06	2014

المصدر: الوكالة العقارية برج بوعريريج 2015

ثانيا: الآليات الغير قانونية ( الاستهلاك غير الشرعي):

1- تحويل السلطات المحلية لعقارات حضرية لتوفير أرضيات لبرامج مختلفة غير مطابقة لأدوات التهيئة والتعمير:

ان تجاوز مقترحات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعتبر نوع من انواع الاستهلاك الغير قانوني وتعدي على قوانين التهيئة ومخالفة لأدوات التهيئة والتعمير، ويتجلى ذلك في تحويل برامج مقرر في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الى مشاريع وبرامج اخرى عشوائية قصد الاستفادة وتحقيق المصالح الشخصية وكذلك انجاز مشاريع ممنوعة مثل البناء في اراضي غير قابلة للتعمير، ومن النتائج السلبية لهذه الآلية :

- الزيادة في كثافة الأنسجة الحضرية دون الأخذ بعين الاعتبار لبعض المعايير المعمارية والمقتضيات التقنية.
- نقص في التجهيزات الجماعية والمساحات العمومية والمحلات الخضراء من جراء استعمال مغاير للأوعية المخصصة لها.
- بروز قطيعة مجالية والإخلال في تطبيق مخططات التعمير.
- تأثيرات سلبية على البيئة من خلال توطين بعض التجهيزات في أرضيات غير مناسبة لها.

<sup>15</sup> - المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ب.ب.ع 2015

- بروز ظاهرة الاقطاعات من مساحة بعض التجهيزات الرئيسية ( ابتدائية، ثانوية )... لإنجاز بعض التجهيزات الثانوية قلص بشكل كبير مساحة التجهيزات الأولى وطرح إشكالية توسعها مستقبلا.

جدول يبين امثلة عن التجاوزات في مدينة برج بوعريبيج (19):

مخطط شغل الارض	التجهيز المقرر انجازه	التجهيز المنجز
POS 04	مركز تجاري	مجموعة محلات مغلقة
POS R05	مسجد + مدرسة قرآنية	20% مصلى، 80% بدون استغلال
POS R07	حديقة تسلية	قاعة علاج
POS 06	سوق مغطاة مسبح + ملعب	موقف سيارات ساحة عمومية

مديرية التعمير والهندسة المعمارية و البناء برج بوعريبيج + ملاحظة شخصية

نتيجة:

عند تحليلنا لهذه الظاهرة لاحظنا ان تحويل المشاريع والبرامج بطريقة عشوائية وغير مدروسة يخلف تناقضا بين المناطق وعجز في مناطق بنما يوجد فائض في مناطق اخرى من حيث التجهيزات، حيث نجد بعض الاحياء عبارة عن مراقد لنقص الخدمات و التجهيزات، كما نلاحظ عدم استعمال بعض التجهيزات او سوء استعمالها وذلك راجع الى غياب الدراسة وتموضعها في مناطق غير مناسبة مثل المكتبة التي تقع على طول المحول الشمالي مما ادى الى غلقها لعدم استعمالها.

## 2- استيلاء المواطنين على عقارات ملك الدولة:

تتواصل ظاهرة البناء الفوضوي في مدينة برج بوعريبيج، رغم اتخاذ سلطات البلدية و المصالح المعنية لإجراءات صارمة في منح رخص البناء بالمنطقة خلال السنوات الأخيرة، بعدما شهدت هذه الظاهرة توسعا بعيدا عن المعايير القانونية للبناء و العمران ما خلف عديد المشاكل و النقائص التتموية.

جدول يبين الحياء العشوائية وعدد السكان فيها (20):

الاحياء	عدد السكان	عدد السكنات
دوار السوق	320	40
حي الحدائق	160	20
حي 1008 مسكن	1088	136
القرية الشمالية	1176	147
حي اول نوفمبر	320	40
حي 8 ماي 45	512	64
المجموع	3576	447

مديرية السكن والتجهيزات 2014

نتيجة: الوضع غير القانوني لهذه المساكن الذي بموجبها تفتقد إلى عقود رسمية لعقاراتها والتي غالبا ماتكون تابعة لأملك الدولة أو البلدية بنسبة 92% أما الباقي فتابع للخواص، ولا يترتب على هذا

الاستغلال أي التزام اتجاه المصالح المعنية، حسب مديرية مسح الأراضي بورقلة، فإن الطبيعة القانونية العقارية للأحياء العشوائية بمدينة برج بوعريريج كلها تعود ملكيتها للدولة، وتم إنشاء تجمعات سكنية داخلها بطريقة غير شرعية، وتجدر الإشارة إلى أنه قد تم إعطاء بعض التراخيص للسكان من طرف البلدية وأصبحت بعض الملكيات خاصة.

### 3- استعمال الاماكن العمومية للمصالح الشخصية:

هذه الظاهرة اخذت في التوسع شيئاً فشيئاً داخل النسيج الحضري لمدينة برج بوعريريج حتى وصل الى ان اصبحت مشكلة حقيقية، فصارت الاماكن العمومية ذات الاستعمال العام كالساحات و الممرات و الارصفة والحدائق العامة ذات استعمال شخصي بقصد الربح والتجارة، بحيث اصبح اصحاب المحلات يستولون على ممرات المشاة بوضع السلع وحتى البناء فوقها فأصبحت ملك شخصي بدون اي حق، وكذلك ظاهرة الاستحواذ على مناطق عمومية وارغام المواطنين من الدفع للدخول اليها، وكذا مواقف السيارات التي ليس لها اصل.

### خلاصة اليات استهلاك المجال الحضري:

تتعدد اليات استهلاك المجال الحضري في مدينة برج بوعريريج والتي انشاها المشرع للتحكم في استهلاك العقار وضمان التنسيق والتسيير الجيد والحد من التجاوزات والمخالفات التي يعاقب عليها القانون والتي تسبب في فقدان التوازن داخل النسيج العمراني، حيث لعبت دورا بارزا من خلال النتائج المتوصل اليها، الا ان الاخلال في تطبيق النصوص المشار اليها في هذه الاليات و التوجهات المبرمجة في مخططات التعمير يؤدي الا ابطال فعالية هذه الاليات وينجر عنه استهلاك عشوائي للمجال وذلك راجع الى سوء استخدام السلطة المخولة لهذه الاليات او استعمالها في المصالح الشخصية، فيمكن ان نقول ان قوة او فعالية هذه الاليات تكمن في مدى تطبيق القوانين المنصوص عليها ومدى قوة الرقابة على الهيئات المطبقة للمشاريع المنصوص عليها في مخططات التهيئة والتعمير.

ان التحكم في اليات الاستهلاك العشوائي للمجال تعتبر عملية معقدة وصعبة وذلك لكثرة وتعدد الاغراءات والاسباب التي تساعد وتساهم في انتشار وتطور هذه الظاهرة، فمن بين هذه الاسباب تواجد اراضي فارغة لم تتم تسويتها بعد في عملية مسح الاراضي وكذا ارتفاع سعر العقار وغياب الرقابة من اهم هذه الاسباب، وهذا ما أدى الى خلق نسيج عمراني مشوه وبدون هوية.

## تحليل المقابلة :

المقابلة هي وسيلة من وسائل البحث العلمي تساعد على تقريب الحقائق الى الواقع وهي محادثة أو حوار موجه بين الباحث من جهة وشخص أو أشخاص آخرين من جهة أخرى بغرض جمع المعلومات اللازمة للبحث والحوار يتم عبر طرح مجموعة من الأسئلة من الباحث التي يتطلب الإجابة عليها من الأشخاص المعنيين بالبحث.

ولتأمين محتوى هذه المذكرة تم تدعيمها بمقابلات مع :

- السيد زروال ايوب (مهندس دولة في مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء ب.ب.ع).
- السيدة عطية نصيرة (مهندسة دولة في بلدية ب.ب.ع).
- السيد مزهود عبد الغاني (محافظ عقاري لدى الوكالة العقارية ب.ب.ع).
- السيد بن سعيد مخلوف (عضو في جمعية لجنة الاحياء).

واخذ آرائهم فيما يخص عنوان المذكرة "استهلاك المجال الحضري والتنمية المستدامة حيث تم طرح بعض الاسئلة المتعلقة بالموضوع للإمام بمختلف التوجهات و الآراء، وبعد المقابلات التي اجريت مع السادة ودراسة الاجوبة وتحليلها توصلنا الى اجابة نموذجية لمضمون المقابلات وهي كالآتي:

- ماهو تقييمك لاستهلاك المجال الحضري (العقار الحضري)؟
- بالنسبة لمدينة برج بوعريريج فالمجال الحضري يعاني من تشعب كبير خاصة مع التطور المجالي والحضري مما ادى كحتمية ضرورية للتوسع على حساب الاراضي الزراعية.
- هل النصوص القانونية الحالية كافية لمعالجة مشاكل العقار وكيفية استهلاكه؟
- بالنظر الى قدم النصوص المتحكمة في التوجه الحضري و في مجال العقار والنظام المسير لها في فترة سن هذه النصوص، يمكننا القول ان مشاكل العقار لا يمكن حلها عن طريق هذه النصوص مما يجب اعادة مراجعة بعض القوانين والمراسيم المتحكمة فيه وكذا استحداث نظم وتطبيق سياية الحكم الراشد للحفاظ على المكسب العقاري.
- مامدى نجاعة الاجراءات المتخذة من طرف الدولة في مجال تطبيق القانون على استهلاك المجال الحضري؟
- الاجراءات المتخذة من طرف الدولة والهيئات الحكومية، ورغم محاولاتها الحد من استهلاك المجال الحضري بشكل لا عقلاني تبقى غير مجدية طالما يوجد العامل البشري والذي يؤثر بشكل سلبي على المجال وكذا التركيز على الاستثمارات مما ادى الى خلق العديد من مناطق النشاطات والمناطق الصناعية على حساب الاراضي الفلاحية.
- هل احترمت الهيئات المكلفة بالتهيئة العمرانية مبادئ التنمية المستدامة في التخطيط؟

ان التنمية المستدامة تمثل الهدف الاكبر امام القطاع العقاري وعدم تطبيق مبادئها يعد السبب الرئيسي في مشكل تسيير المجال الحضري.

- كيف ترى التحول في استعمال المجال الحضري، وماهي اسباب هذ التحول؟

رغم الجهود من طرف الدولة لتوفير السكن الا ان الاستعمال المجالي الحضري عرف تطورا كبيرا من الناحية الصناعية يعني تحول المجال الى النشاط الصناعي، ومن بين الاسباب المؤثرة في هذا التحول هو الاندفاع وبشكل غير مسؤول نحو الاستثمار، خاصة في المدن التي تعاني نقصا في المجال العقاري، وكذا غياب النصوص القانونية الصارمة المتحكمة فيه.

- هل اشكالية تطبيق ادوات التهيئة و التعمير متصلة مباشرة بنقص و غموض التشريع ام بصعوبات التطبيق؟

ان ادوات التهيئة والتعمير تعد تنظيما هدفها التحكم في المجال الحضري، الا ان تدخل بعض العوامل الخارجية (البشرية) حال دون تطبيقها بصورة كاملة ومنتظمة ، بالإضافة الى الثغرات الموجودة في النصوص القانونية المشرعة التي لم تؤدي الى صعوبة تطبيقها وانما الى سهولة الاستفادة منها.

- في رايك ما مدى تطبيق مبادئ التنمية المستدامة في استهلاك المجال الحضري؟

للوصول الى تطبيق مبادئ التنمية المستدامة في استغلال المجال الحضري، يجب اولا تطبيق واعادة صياغة بعض النصوص التشريعية للتحكم في المجال الحضري، كما يجب ايضا توعية العنصر البشري بأهمية العقار، اما ما يحدث على ارض الواقع، ومن اجل الوصول لتحقيق اهداف التنمية المستدامة فيجب علينا اعداد دراسة شاملة تختص بتحديد اسباب العجز وابعاد اصحاب المصالح الشخصية في اتخاذ القرارات وتطبيق سياسة الحكم الراشد.

**خلاصة الجانب التطبيقي:**

تطرقنا في الجانب التطبيقي الى الدراسة المجالية لمدينة برج بوعريريج وطرق استهلاك المجال فيها وكذا اليات التحكم في هذه الاخيرة، حيث افرزت الدراسة ان مدينة برج بوعريريج مع انها كانت في ما مضى عبارة عن مجال عمراني بسيط الا انها اليوم تعتبر احد الاقطاب الكبرى في الجزائر، وقد تطورت من الناحية العمرانية تطورا ملحوظا خاصة في الآونة الاخيرة مع القوانين الجديدة المتحكمة في العقار مما ساهم في توسع وعائها العقاري.

مدينة برج بوعريريج مثلها مثل المدن الاخرى تعاني من الجوانب السلبية للتطور العمراني واستهلاك المجال، حيث تعددت طرق الاستهلاك منها القانوني والغير قانوني، لذا عمدت الهيئات المعنية باتخاذ جميع الطرق والسبل للتحكم في الاستنزاف العقاري بنوعيه والتقليل من سوء الاستخدام المجالي بوضع اليات اقرها المشرع الجزائري.

## التحقق من الفرضيات:

تقتضي الدراسة وضع تساؤلات في بداية البحث ثم محاولة وضع فرضيات تحتل الصواب او الخطأ، وفي نهاية مسار الدراسة ينبغي الاجابة عن تلك التساؤلات بتأكيد الفرضيات او نفيها، ومن خلال النتائج المتوصل اليها بعد الدراسات الميدانية تدفعنا الى القول ان السياسة العمرانية لاستهلاك المجال الحضري او بالأحرى تسيير هذه السياسة هو تسيير غير عقلاني مبني على العشوائية لا يستند الى معايير الكفاءة، فبالرغم من الدور الرقابي الذي تلعبه التراخيص وشهادات الرقابة على عمليات التهيئة والتعمير والتوافق مع التوجهات الأساسية لمخطط شغل الأراضي و مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى أن هذا الدور يظهر من خلال النصوص القانونية ، أما على أرض الواقع فإن هذه الرخص و الشهادات يلاحظ أن ليس لها دور فعال ومؤثر في مجال استهلاك المجال الحضري، و هذا راجع إلى إهمال السلطات المحلية. وفي معظم الاحيان تكون السلطة هي المسؤولة عن تحويل هذه الاليات من اليات قانونية الى غير قانونية بالتدخل الشخصي في قراراتها، وهذا ان كان يدل على شيء فإنما يدل على ضعف الاليات المتحكمة في استهلاك المجال واحتوائها على ثغرات تساعد في اختراقها وتحويلها للمصالح الشخصية.. هذا ما يقودنا الى تأكيد الفرضيتين حيث ان النقائص والثغرات التي تحتويها الاجراءات التي سنها المشرع الجزائري لم تؤدي الى ترشيد الاستهلاك للمجال بل وبالعكس فقد ساعدت على الاستفادة منها واستغلالها بطرق ملتوية، كذلك لا يمكننا القول ان هناك غياب تام لتطبيق اليات وقوانين استهلاك المجال الحضري ولكن تدخل العوامل الخراجية (البشرية) كأصحاب رؤوس الاموال وفي بعض الاحيان السلطة الاعلى في قرارات السلطة المحلية يمكن ان يبطل مصادقية هذه الاليات وفعاليتها.

خلاصة عامة

ان استهلاك المجال الحضري قد عرف تطورا كبيرا خاصة في الآونة الاخيرة، نظرا لتزايد حاجات الانسان في استعماله، وقد صاحب هذا التزايد في الحاجة الى استعمال المجال الحضري انعكاسات سلبية عديدة مما ادى الى ظهور اوجه الاستعمال العشوائي والغير معتمد على مبادئ التنمية المستدامة، هذا ما جعلها ظاهرة جديرة بالدراسة.

ومن اجل البحث حول هذه الظاهرة ومعرفة طرق الاستهلاك المجالي، ارتأينا الى البحث حول خلفيات هذه الظاهرة باعتبار مدينة برج بوعريريج احد الامثلة في تزايد استهلاك المجال الحضري، ما دفعنا الى طرح التساؤلات التالية: ماهي اليات استهلاك المجال الحضري في مدينة برج بوعريريج بما يتوافق مع مبدا الاستدامة ؟ ما مدى نجاعة التشريعات العمرانية المتخذة من طرف الدولة في مجال استهلاك المجال الحضري ؟ هل استجابة الدولة للحاجيات المتزايدة ينجر عنه وبالضرورة استهلاك عشوائي وغير عقلاي للمجال الحضري ؟ .. وكإجابة محتملة لهذه التساؤلات قمنا بالاعتماد في الدراسة على فرضيتين محتملتين: الاولى ارجعت السبب الى عدم نجاعة الاجراءات المتخذة من طرف الدولة في مجال تطبيق القانون من ناحية ترشيد الاستهلاك للمجال الحضري. اما الفرضية الثانية فقد اعتبرت ان السبب في غياب تطبيق اليات استهلاك المجال الحضري او تجاوز نصوصها من قبل المستهلكين للعقار.

ومن اجل التحقق من ذلك قمنا في هذه الدراسة بالاعتماد على مجموعة من المناهج العلمية التي تركز على الوصف الدقيق للظاهرة ثم التحليل والمقارنة ثم استعمال المقابلات والوثائق الرسمية، وقد تم تقسيم البحث الى جزئين :

**الجزء النظري الذي كان الهدف منه وضع منطلق نظري في الدراسة واحتوى على ثلاث فصول:**

- **الفصل الاول** والذي هو عبارة عن تعريف لبعض المفاهيم التي لها صلة بموضوع الدراسة والتي يبنى عليها الجانب النظري لكي لا يكون هناك سوء فهم او خلط في المصطلحات وقد تطرقنا فيه الى تعريف معمق لبعض المصطلحات المفتاحية كأدوات التهيئة والتعمير والتنمية المستدامة والعقار.
- **تطرقنا في الفصل الثاني** الى تعريف المجال الحضري وطرق استعمال المجال الحضري والتغير في الاستعمال وفق مبادئ التنمية المستدامة وقد استنتجنا انه من الضرورة الأخذ بنظر الاعتبار تأثير التغيرات في استعمالات الأرض على الاستعمالات المجاورة، إذ أن لكل استعمال خصوصيته وعلاقاته المكانية التي ينبغي أن تكون علاقاته ايجابية مع الاستعمال المجاور حفاظا على النسق العام المتوازن لاستعمالات الأرض لتجنب حدوث اي تذبذب في هذا النسق المتوازن.

■ **اما الفصل الثالث** فقد تعرضنا من خلاله الى المراحل الاساسية لتطور العقار في الجزائر وكذا الانظمة القانونية المتحكمة فيه وتطرقنا كذلك الى سياسة التعمير في الجزائر واعطينا حوصلة للمراحل التي مرت بها واوضحنا ان العلاقة بين ادوات التعمير والعقار انها تعتبر الاولى وسيلة فعالة لتصفية المشاكل العقارية كما انها معيار وسلم لتقييم العقارات (المبنية وغير المبنية).

اما الجزء الثاني فهو جزء تطبيقي وكان الهدف منه استعمال الخلفية النظرية ومقارنتها بالواقع حيث احتوى على فصلين:

■ **الفصل الرابع** فقد قمنا فيه بتحليل مدينة برج بوعريريج ودراستها من الناحية الجغرافية والديمغرافية والمناخية حيث افرزت الدراسة ان المجال المدروس يحتل موقع استراتيجي داخل الولاية والاقليم ككل يميزه وجود المنشآت القاعدية وان اهم المحاور والطرق المهيكلة على مستواه مما يؤثر على اهمية الوظيفة الاقتصادية، وما يزيد لهذه الاهمية هو الارتباط الاداري واحتواءه على اهم الاقطاب الحضرية في الاقليم وهذا ما يعكس النشاط البشري على المجال وطرق الاستغلال التي تختلف حسب الدور الذي تلعبه.

■ **الفصل الخامس** و الاخير فقد احتوى على دراسة المجال الحضري لمدينة برج بوعريريج وطرق استغلال المجال واستخدامات الارض لتلبية حاجيات سكانها حيث توصلنا الى ان مجال الدراسة يشهد تطورا كبيرا وذلك اثر سلبا في طريقة استعمال الارض حيث نتج عنه توزيع غير متناسق للمجال ، وكذا مدى تحقيق التنمية المستدامة في التخطيط حيث لا حضا ان مدينة برج بوعريريج قد ركزت على الجوانب الاقتصادية في تطبيق هذه المبادئ وراهننت عليها على حساب المبادئ الأخرى، كما تم توضيح اصل الوضعية القانونية للعقار في مجال الدراسة حيث تم التوصل الى ان طبيعة الملكية العقارية اغلبها ذات ملك خاص بنسبة 65% وهذا قد يكون عائقا امام المشاريع التنموية للبلدية، كما تم التطرق الى جانب استهلاك العقار بنوعيه القانوني والغير قانوني هذا مادي الى حتمية التعرف على اليات استهلاك المجال الحضري في المدينة وقد تم التطرق الى اليات الاستهلاك التي اقراها المشرع الجزائري للتحكم في المجال وكذا الاليات الغير قانونية التي ادت الى استنزاف العقار بطريقة عشوائية و وصلنا الى نتيجة ان التحكم في استهلاك المجال الحضري تعتبر عملية معقدة وذلك لتعدد الاغراءات وكثرة التدخلات في قرارات الحكام وكذا وجود ثغرات ساعدت هؤلاء الاشخاص في استغلالها للمصالح الشخصية وتحقيق اهدافهم عن طريق تجاوز نصوص هذه الاليات .. وعلى ضوء ما اسفرت عليه الدراسة نرى من وجهة نظرنا ان من بين التوصيات و الاقتراحات التي قد تساعد في المستقبل في ترشيد استهلاك المجال الحضري وفق مبادئ التنمية المستدامة وقد قسمت الى جزء قانوني و جزء تخطيطي كالآتي :

## ■ الجزء القانوني:

✚ ضرورة مراجعة سياسة العمران في الجزائر من خلال إعادة النظر في النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال لان ادوات العمران في الجزائر تجسد تناقضات كبيرة حيث بقيت حبيسة النظرة البيروقراطية القديمة ولم تواكب تماما التغييرات الاجتماعية والسياسة العميقة الحاصلة.

✚ أدوات التعمير لا بد وأن تكون محلية المنشأ وأن إعادة تشكيلها يجب أن يكون وفقا للخصوصيات الاجتماعية والحقائق المحلية للمجتمع الجزائري، حتى ننتهي مع قضية الاستيراد الجاهز لأدوات بعيدة عنا في التصميم والإنجاز، هذا دون الإقلال من الاستفادة بعقل وحكمة من التجارب العالمية الرائدة.

✚ التواصل يكون مفتوحا بين الفاعلين الاجتماعيين والتقنيين والخبراء ومكاتب الدراسات، حتى تتمكن من تحديد النقائص على مستوى التصميم والإنجاز، وبالتالي محاولة تغير مسارها وفقا للأولويات الاجتماعية والحقائق المحلية بما يساعد على تنفيذها ميدانيا فنحن بحاجة إلى أدوات تعمير واقعية وقابلة للتنفيذ.

✚ فتح المجال بشكل فعلي وعملي للمشاركة بين جميع الفاعلين الاجتماعيين من التصميم إلى الإنجاز، فالمواطن العادي لا يكاد يعرف شيئا عن هذه الأدوات الموجودة في الجزائر بالرغم من أنه هو المعنى بها مباشرة، فالمدينة تتشكل وتنتج خارج إرادته الفعلية، وبالتالي لا يشعر المواطن بأنه جزءا من المشروع وفاعل رئيسي في المدينة.

✚ تبسيط الإجراءات و تقليص الوثائق المطلوبة فهذا الأمر يشجع الأفراد على طلب الرخص القانونية قبل مباشرة أي أشغال.

✚ وضع الثقة في السلطات المحلية للقيام باتخاذ القرارات والاجراءات بدون تدخل السلطات العليا للإبقاء على مصداقيتها امام المواطن.

✚ تهيئة السبل والآليات المناسبة للمواطنين المحليين كأفراد وجماعات، من أجل المساهمة في عمليات صنع القرارات، إما بطريقة مباشرة أو من خلال المجالس المحلية المنتخبة التي تعبر عن مصالحهم وعن طريق تسهيل التحديد المحلي للقضايا والمشكلات.

✚ ضرورة وجود قضاء ردي و صارم في تطبيق القوانين المتعلقة بالتمتع و يتأتى ذلك من خلال توفير قضاة مؤهلين و متخصصين للنظر في القضايا التي تخص المساس بالبيئة العمرانية.

✚ ضرورة تزويد و تدعيم الإدارة بالوسائل المعلوماتية الحديثة حني يتسنى لها دراسة ملفات المقدمة من طرف الأشخاص في مدة قانونية معقولة

## ■ الجزء التخطيطي:

- ✚ إدخال مفهوم التنمية الحضرية المستدامة في علاقتها مع أدوات التعمير على مستوى التصميم وعلى مستوى الإنجاز.
- ✚ مشاركة جميع القطاعات المعنية بالتنمية الشاملة وعدم إقصاء أو تهميش لبعضها، وكذا إتاحة المجال والبحث عن طرق ووسائل تطبيقها وفق خصوصيات كل منطقة .
- ✚ إضفاء البعد الإيكولوجي على المشاريع والتدخلات العمرانية باعتبار البيئة إحدى مبادئ التنمية المستدامة، وكذا تطبيق أدوات التسيير المستدام العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية.
- ✚ إحداث توازن وعلاقة تكاملية بين وسط مراكز الأقطاب و أحياء الضواحي من خلال توفير المرافق الخدماتية والتجارية للحد من الكثافة في وسط المدينة.
- ✚ تجسيد برامج مخططات شغل الأراضي المصادق عليها، خاصة بالنسبة لقطاع السكن، وسد للجيوب الشاغرة و بما هو مبرمج بمخططات شغل الأراضي.
- ✚ تطوير الريف عن طريق عدة ميكانيزمات مثل تزويدها بتجهيزات تضمن خدماتها و كذا خدمة المناطق المبعثرة القريبة منها هذا من جهة و تخفف من تبعيتها للمدينة و الحد من النزوح من جهة اخرى.
- ✚ تطوير وتحسين الاطار المبني طبقا للمتطلبات الاجتماعية والثقافية و البيئية.
- ✚ اعتماد مبدا لامركزية التجهيزات خاصة المهيكلة منها ذات المستوى العالي وذلك لتحقيق هدفين اساسيين وهما تثبيت السكان من جهة وتخفيف الضغط عن القطب الحضري الرئيسي من جهة.

المراجع

## قائمة المراجع

باللغة العربية

الكتب:

1. الفاضل خمار: الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر. (2008)
2. احمد علي إسماعيل: دراسات في جغرافية المدن، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع. (2002)
3. أمين أحمد لطفي: معايير أخلاقيات المحاسبين العقاريين، الدار الجامعية للنشر (الطبعة الأولى). (2007)
4. بشير التجاني: التحضر والتهينة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية. (2000)
5. تأليف جاكلين بوجوقارني (ترجمة عبد القادر حليمي): الجغرافيا الحضرية، ديوان المطبوعات الجامعية. (1999)
6. حسين إبراهيم عيد: دراسات في التنمية والتخطيط الاجتماعي، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية. (1990)
7. خالد رامول: المحافظة العقارية كألية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر. (2001)
8. خالد علام: تخطيط المدن، مكتبة الانجلو المصرية، مصر (1989)
9. خلف الله بوجمعة: العمران والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر (2005)
10. رمول خالد: الاطار القانوني والتنظيمي لاملاك الوقف في الجزائر، دار هومة، الجزائر (2004)
11. ريم مراحي: دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار البغدادي للنشر والتوزيع، الجزائر (2009).
12. عبد العاطي السيد: دراسات في علم الاجتماع الحضري، دار المعرفة الجامعية الإسكندرية، مصر. (2008)
13. عبد الإله أبو عياش: النمو والتخطيط الحضري في الجزائر، دار هومة، الجزائر. (2007)
14. عبد الفتاح محمد وهيب، جغرافية العمران، دار النهضة العربية، بيروت، لبنان (1972)
15. عيسى ابراهيم، اسس البحث الميداني في جغرافية المدن، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، مصر، (2005)
16. فاطمة عبد العزيز وسليمان الحمدان، مدينة جدة - الموقع - البيئة - العمران - السكان، دار المجتمع للنشر والتوزيع جده المملكة السعودية، 1990
17. محمد الهادي لعروق: دراسة في جغرافيا العمران، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر. (1989)
18. يحي وناس: دليل المنتخب المحلي لحماية البيئة، دار العرب للنشر والتوزيع، الجزائر (2001)

المجلات:

1. السكن والعمران في الجزائر: من أجل النوعية، وزارة السكن والعمران، 2010
2. اللجنة الوطنية للتنمية الريفية: التجديد الريفي، 2006
3. العمران والتقنيات الحضرية: مؤسسة الحضنة للطباعة والنشر والبرمجيات، المسيلة الجزائر، 2009
4. بغدادي محمد، المنازعات العقارية المتعلقة بأملك الدولة و الخواص، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، منشورة، مديرية الشؤون المدنية، وزارة العدل 1995.
5. عازب فرحات، مسح الأراضي و السجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، الديوان الوطني للانشغال التربوية، زرالدة، 1993.
6. - محمد الهادي لعروق: التحسين الحضري آلية للارتقاء بجودة الحياة في المدينة الجزائرية، مجلة مخبر التهيئة العمرانية، عدد 31، 2002

7. محمد الهادي لعروق: تسيير وتهيئة صلاحيات المدن في صلاحيات الجماعات المحلية الجزائرية، مجلة المدينة العربية، عدد 140، 2010
8. مراد ناصر : التنمية المستدامة وتحدياتها في الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير ، مجلة التواصل، العدد 26، 2010
9. محمد الهادي لعروق : التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية، عدد10، 2008
10. - محمد الهادي لعروق : التحسين الحضري آلية للارتقاء بجودة الحياة في المدينة الجزائرية، مجلة مخبر التهيئة العمرانية، العدد09/1، جامعة منتوري قسنطينة. 2008

### البحوث والمذكرات:

1. اذينة فاتح: التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية، مذكرة ماجستير تسيير التقنيات حضرية، فرع التسيير الايكولوجي للمحيط الحضري ، معهد التسيير والتقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف المسيلة . 2009
2. ابن السعد إسماعيل: معوقات التنمية العمرانية ، رسالة ماجستير في علم الاجتماع الريفي، معهد علم الاجتماع، جامعة قسنطينة، السنة 2003
3. بن السعدي إسماعيل: الثقافة والعمران، دراسة في خصائص مناطق المحيط بمدينة باتنة، رسالة دكتوراه في علم اجتماع التنمية، قسنطينة، 2001
4. بوعافية رضا: أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري قسم العلو القانونية ، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، السنة، 2008
5. حسونة عبد الغني: الحماية القانونية للبيئة في اطار التنمية المستدامة، مذكرة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق تخصص قانون اعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012
6. صلاح حميد الجنابي: التغير في استعمالات الأرض حول المدينة العراقية، رسالة دكتوراه، كلية الآداب -جامعة بغداد، 1977
7. عبد العاطي ، محاضرات علم الاجتماع الحضري، دار المعرفة الجامعية، 1978
8. لبعل أمال: آلية التسيير الحضري والتنمية المحلية، حالة مدينة بسكرة، رسالة ماجستير في علم الاجتماع جامعة بسكرة، 2004
9. مدور يحي : التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية - حالة مدينة ورقلة، جامعة الحاج لخضر -باتنة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، 2012
10. لعروق محمد الهادي: عملية التحضر في الشرق الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة الإسكندرية، 1988

### الجرائد والمراسيم والقوانين:

#### - الجرائد

1. الجريدة الرسمية الجزائرية: العدد 52، مؤرخة في 1990/12/01، المتضمنة القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.
2. الجريدة الرسمية للجزائرية: العدد 15، مؤرخة في 11 أفريل 1990، تتضمن قانون البلدية.
3. الجريدة الرسمية الجزائرية: العدد 15 المؤرخ في 20/02/2006، تتضمن القانون رقم 6 المتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة.
4. الجريدة الرسمية الجزائرية: المؤرخة في 1974/04/20، المتضمنة الأمر 26/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية البلدية.

5. الجريدة الرسمية الجزائرية: العدد 23 المؤرخة في 01/09/2008، المتضمنة الأمر رقم 8-4 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

#### - المراسيم

1. المرسوم التنفيذي رقم 177-91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدلة و المتممة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 317-05، الجريدة الرسمية، العدد 62.
2. المرسوم التنفيذي 318-05 المؤرخ في 10/09/2005 المعدلة للمادة 18 من المرسوم التنفيذي 178-91.
3. المرسومان التنفيذيين تحت رقم 03/86 و 04/86 بتاريخ 1986/11/07 يتعلقان على التوالي بإنشاء : الوكالة العقارية الوطنية - الوكالة العقارية المحلية
4. المرسوم التنفيذي رقم 317-05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 177-91، الجريدة الرسمية، العدد 62.

#### - القوانين

1. تعليمة وزارة التجهيزات تحت رقم 123 بتاريخ 14 افريل 1991.
2. القانون المدني الجزائري

#### باللغة الاجنبية:

1. Anne Rolin; **Anthropologie urbaine**, Ed Armand colin, paris, p 68 ,(2001)
2. Alberto Zuchelli ; **introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine**, EPAU , Vol 3 ,(1993)
3. auzelle robert ; **clefs poue l'urbanisme** ,éditions seghers , (1971).
4. Alary roger saint, corinne saint-Alary-Houin ; **droit de la construction**, 8 édition, Dalloz,(2006).
5. Bernard François-Charles ; **pratique des contentieux de l'urbanisme**, deuxième édition, le moniteur, (2001).
6. conseil national économique et social en coopération avec le programme des nations unies pour le développement ; **rapport national sur le développement humain**, Alger, (2006)
7. Drobenko Bernard ; **droit de l'urbanisme** ,3 édition ,gualino éditeur, (2006)
8. robert retzel ; **La ville de demain**, gualino éditeur, (2002)

## المصادر:

- الوكالة العقارية برج بوعريريج.
- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير برج بوعريريج، مراجعة 2014.
- الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية - برج بوعريريج.
- البلدية، برج بوعريريج.
- الولاية، برج بوعريريج.
- الديوان الوطني للإحصائيات.
- الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري.
- مديرية التعمير والهندسة المعمارية و البناء برج بوعريريج.
- مديرية الاشغال العمومية برج بوعريريج.
- مديرية البيئة برج بوعريريج.
- مديرية السكن والتجهيزات العمومية برج بوعريريج.
- مديرية التجارة برج بوعريريج.
- مديرية مسح الاراضي ببرج بوعريريج.
- مؤسسة التسيير العقاري SGI برج بوعريريج.

الملاحق

## قائمة الملاحق

- ✓ الملحق رقم (1): مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبرج بوعريريج 2014.
- ✓ الملحق رقم (2): مونوغرافيا بلدية برج بوعريريج.
- ✓ الملحق رقم (3): تقرير تحليل مدينة برج بوعريريج "M.A.T.E.T".
- ✓ الملحق رقم (4): القوانين و المراسيم .
- ✓ الملحق رقم (5): المقابلات.
- ✓ الملحق رقم (6): الجرائد .
- ✓ الملحق رقم (7): حوصلة لعملية التحقيق العقاري لمدينة برج بوعريريج .



مكتب الدراسات و الإنجازات في التعمير - باتنة

BUREAU D'ETUDES ET DE REALISATION EN URBANISME  
SOCIETE PAR ACTIONS EPE / SPA URBA BATNA  
CAPITAL SOCIAL 28.000.000 DA  
R.C.N° B 0222597 - 00 / 05

## مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لببلدية برج بو عريريج



### PHASE I

- A- ANALYSE DE L'ETAT DE FAIT  
B- DIAGNOSTIC ET OPTIONS D'AMENAGEMENT

### المرحلة الأولى:

- دراسة الوضع القائم  
- تشخيص و اقتراحات التهيئة

SIEGE SOCIAL : EN FACE DU PARC COMMUNAL ZONE INDUSTRIELLE KECHIDA BP 380 BATNA  
☎ (033)22.24.40 - FAX (033)22.24.51 /E-mail : URBA\_BATNA@YAHOO.FR UNITE BATNA ☎ : (033)22.24.41.  
UNITE BISKRA B.P 136 - CITE EL-AMEL - BISKRA - ☎ (033)54.17.76 - FAX : (033)54.17.98 /E-mail : URBABIS@YAHOO.FR

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE**

**WILAYA DE BORDJ BOU ARRERIDJ**

**DIRECTION DE LA PROGRAMMATION ET DU SUIVI BUDGETAIRES**



# **MONOGRAPHIE DE WILAYA**

**MARS 2011**

# SOMMAIRE

## AVANT-PROPOS

### TERRITOIRE

I - Présentation de la wilaya.....	1
II - Aperçu historique.....	12
III - Traditions et mode de vie.....	19

### POPULATION

I - Evolution de la population.....	23
II - Répartitions de la population.....	27
III - Emploi.....	38
IV - Habitat et urbanisme.....	44

### ACTIVITES SOCIO ECONOMIQUES

I - Education formation.....	57
II - Enseignement supérieur.....	74
III - Formation professionnelle.....	76
IV - Santé .....	78
V - Protection sociale .....	85
VI - Jeunesse et sports.....	89
VII - Tourisme et artisanat.....	95
VIII - Culture.....	98
IX - Culte.....	99

### SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES

I - Agriculture.....	101
II - Pêche.....	115
III - Forêts.....	118
IV - Industrie.....	122
V - Hydraulique.....	127
VI - Nature et environnement.....	133
VII - Infrastructures de base.....	140
VIII - Transports.....	143
IX - Postes et télécommunications.....	147
X - Commerces et services.....	150

### FINANCES LOCALES

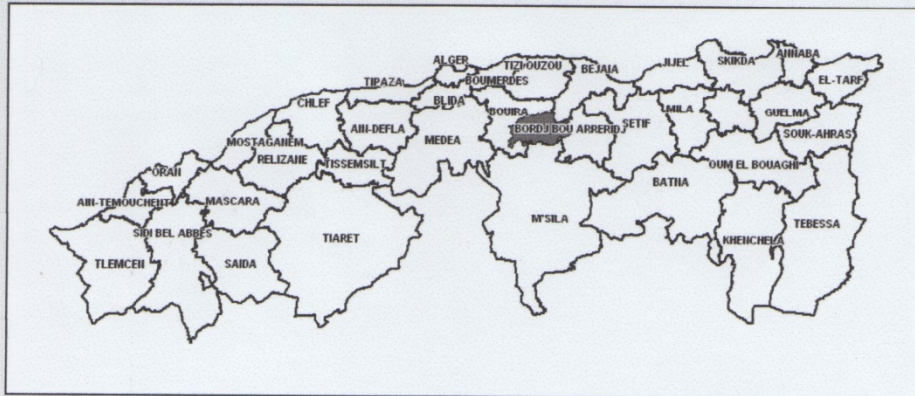
I - Finances locales.....	152
---------------------------	-----

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

**MINISTRE DE L'AMENAGEMENT DU  
TERRITOIRE, DE L'ENVIRONNEMENT  
ET DU TOURISME**

**ETUDE : CARACTERISATION ET DELIMITATION  
DES MONTS DES BIBANS**

**PHASE N°2 : ANALYSE DE L'ETAT DES LIEUX**



MAI 2009



**BUREAU NATIONAL D'ETUDES POUR LE DEVELOPPEMENT RURAL**  
BOUCHAOUI CHERAGA W D'ALGER  
TEL (021)39.13.67 A 71 FAX : (021)39.22. 40  
Email : BNEDER @ ist . wissal . dz

**مرسوم تنفيذي رقم 10 - 20 مؤرخ في 26 محرم عام 1431 الموافق 12 يناير سنة 2010، يتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تعديده الموقع وترقية الاستثمارات وخطيط العقار وتشكيلتها وسيورها.**

إن الوزير الأول،

- بناء على التقرير المشترك بين وزير الدولة، وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية،

- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85 - 3 و 125 ( الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية، المتتم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالولاية، المتتم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتتم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتتم،

- وبمقتضى القانون رقم 91 - 11 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المتتم،

- وبمقتضى الأمر رقم 01 - 03 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت سنة 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتتم،

- وبمقتضى الأمر رقم 08 - 04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 الذي يحدد شروط وكييفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاضعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 09 - 128 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 27 أبريل سنة 2009 والمتضمن تجديد مهام الوزير الأول،

**المادة 14 :** تقيد حركة المواد والمستوجات الكيميائية الخطرة في سجلين خاضعين لمستكمها لهذا الفرض المتعامل في مكان العمل حسب الكيفيات المحددة أثناء، وتؤشر هذين السجلين وتراقبهما بوريا المصالح المؤهلة في المديرية الولائية المكلفة بالطاقة والمناجم .

**المادة 7 :** تعدل وتضم المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 03 - 451 المؤرخ في 7 شوال عام 1424 الموافق أول ديسمبر سنة 2003 والمذكور أعلاه وتحرر كما يأتي :

**المادة 23 :** دون الإخلال بالأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها، يترتب على عدم مراعاة أحكام هذا المرسوم اتخاذ التدابير التي يمكن أن تكون حسب الحالة :

- التوقيف المؤقت للنشاط من قبل الوالي بعد إعداز غير مجد من المصالح المؤهلة،

- سحب الاعتماد من قبل الوزير المكلف بالطاقة والمناجم.

يمكن أن ترفق هذه التدابير بأحكام تحفظية من أجل الحفاظ على الأمن العام .

**المادة 8 :** تعدل المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 03 - 451 المؤرخ في 7 شوال عام 1424 الموافق أول ديسمبر سنة 2003 والمذكور أعلاه وتحرر كما يأتي :

**المادة 25 :** يتعين على المتعاملين أن يتقيدوا، انتقاليا، بأحكام المادتين 4 و 5 أعلاه، المتعلقة بالاعتماد في أجل سنة واحدة ابتداء من تاريخ نشر القرار الوزاري المشترك المذكور في المادة 5 من هذا المرسوم في الجريدة الرسمية .

**المادة 9 :** تستبدل تسمية المديرية الولائية المكلفة بالمناجم والصناعة المذكورة في المواد 7 و 8 و 21 من المرسوم التنفيذي رقم 03 - 451 المؤرخ في 7 شوال عام 1424 الموافق أول ديسمبر سنة 2003 والمذكور أعلاه، بتسمية المديرية الولائية المكلفة بالطاقة والمناجم .

**المادة 10 :** ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .

حرر بالجزائر في 26 محرم عام 1431 الموافق 12 يناير سنة 2010.

أحمد أويحيى

- اقتراح كل طلب امتياز مستعمل يمنح بالتراضي طبقا للمادة 8 أثناء، على المجلس الوطني للاستثمار عن طريق الوزير المكلف بترقية الاستثمارات.

- مرافقة جميع المبادرات المتعلقة بالترقية العقارية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراض مهينة ومجهزة تكون موجهة لاستقبال الاستثمارات.

- مساعدة المستثمرين في تحديد موقع الأراضي التي سيتم إقامة المشاريع الاستثمارية عليها.

- وضع المعلومات المتعلقة بشوفر العقارات الموجهة للاستثمار تحت تصرف المستثمرين، بواسطة كل وسائل الاتصال.

- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.

- اقتراح إنشاء مناطق صناعية جديدة على الحكومة، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

- اقتراح إنشاء مناطق نشاطات جديدة، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

- متابعة إقامة المشاريع الاستثمارية وتقييمها.

- متابعة إنجاز المشاريع الاستثمارية الجارية.

- معاينة بدء نشاط المشاريع الاستثمارية طبقا لأحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009 والمذكور أعلاه.

### المادة 3 : تضم اللجنة :

- الوالي أو مصله، رئيسا.

- رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين بجدول أعمال الاجتماع.

- مدير الأملاك الوطنية.

- مدير التخطيط والتهيئة العمرانية.

- مدير التعمير والبناء.

- مدير النقل.

- المدير المكلف بالطاقة والناجم.

- مدير البيئة.

- مدير الإدارة المحلية.

- مدير المصالح الفلاحية.

- المدير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات.

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 09 - 129 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 27 أبريل سنة 2009 والمتضمن تجديد مهام أعضاء الحكومة.

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 07 - 120 المؤرخ في 5 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 23 أبريل سنة 2007 والمتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها.

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09 - 153 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الخاصة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.

- وبعد موافقة رئيس الجمهورية.

### يرسم ما يأتي :

**المادة الأولى :** تطبيقا لأحكام المادة 5 (الفقرة 4) من الأمر رقم 08 - 04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 والمذكور أعلاه، بهدف هذا المرسوم إلى تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، وتدعى في صلب النص "اللجنة".

**المادة 2 :** تكلف اللجنة على أساس بنك المعلومات الذي تمسكه والمتكون من مجموع المعلومات التي تقدمها مصالح أملاك الدولة والصناعة والأجهزة المكلفة بالعقار، بما يأتي :

- اقتراح منح الامتياز عن طريق المزداد العلني المفتوح أو المحدود على الأراضي المشوفة طبقا للمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009 والمذكور أعلاه.

- تحديد استراتيجية الاستثمار على مستوى الولاية.

- المساهمة في الضبط والاستعمال الرشيد للعقار الموجه للاستثمار في إطار الاستراتيجية التي تحددها الولاية مع أخذ التجهيزات العمومية على الضحوس بعين الاعتبار.

## الفصل الثاني

## القواعد العامة للتهيئة والتعمير

المادة 3 : مع مراعاة الاحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البناءات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة في المواد أدناه من هذا الفصل.

المادة 4 : لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية :

- التي تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية،

- التي تكون في الحدود الثلاثة مع القابلة للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على أرض فلاحية.

- التي تكون في السدود الثلاثة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية.

تضبط كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 5 : عدا المواصفات التقنية المخالفة لا يمكن تشييد أي بناء أو سياج داخل الأجزاء المعمرة من البلدية إلا إذا ابتعد بأربعة أمتار على الأقل عن محور الطريق المؤدي إليه وفي حالة وجود هذه البناءات أو السياجات من الصلب من قبل على جانب من الطريق يعتبر محور الطريق كأن يبعد بأربعة أمتار عن السياجات أو البناءات الموجودة.

المادة 6 : لا يمكن أن يتجاوز علو البناءات في الأجزاء المعمرة من البلدية متوسط علو البناءات المجاورة وذلك في إطار احترام الاحكام المنصوص عليها في التشريع المعمول به وخاصة ما يتعلق بحماية المعالم التاريخية.

يجب أن يكون علو البناءات خارج الأجزاء المعمرة منسجما مع المحيط.

يحدد التنظيم كفاءات تطبيق هذه المادة وكذا معاملي شغل الأراضي والمساحة المبنية.

المادة 7 : يجب أن يستفيد كل بناء سجد للسكن من مصدر للمياه الصالحة للشرب، كما يجب أن يتوفر على جهاز لصرف المياه يحول دون رمي الفضائيات على السطح.

- ويمقتضى القانون رقم 88 - 01 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988، والمنظمن القوانين التوجيهية للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

- ويمقتضى القانون رقم 88 - 02 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988، المعدل والمتمم، والمتعلق بالتخطيط.

- ويمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990، والمتعلق بالبلدية.

- ويمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990، والمتعلق بالولاية.

- ويمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990، المتضمن التوجيه العقاري.

- ويمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

- وبناء على ما أقره المجلس الشعبي الوطني،

يصدر القانون التالي نصه :

## الفصل الأول

## مبادئ عامة

المادة الأولى : يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضاً وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.

المادة 2 : يجري استغلال وتسيير الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل الإطار المبنى في إطار القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وأدوات التهيئة والتعمير المحددة في هذا القانون.

وفي حالة أراضي بلدية تابعة لولايات مختلفة تحدد محيطات تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات الإقليمية.

**المادة 13 :** يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلى مخطط شغل الأراضي.

**المادة 14 :** ينشر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي للمصادقة عليهما باستمرار في الامتكان المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين التابعين للادارة، وتلتزم السلطة التي وضعتها باحترام محتواهما.

**المادة 15 :** يجب استشارة الجمعيات المحلية للمستعمرين والغرف التجارية والفلاحية والمنظمات المهنية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

### القسم الثاني

#### المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

**المادة 16 :** المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري. يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

**المادة 17 :** يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات ببنائية مرجعية.

**المادة 18 :** المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.

- يحدد توسع المهاني السكنية وتتركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.

- يحدد مناطق التدخل في الانسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

**المادة 8 :** يجب تسميم المنشآت والبنائات ذات الاستعمال المهني والصناعي بكيفية تمكن من تفادي رمي النفايات الملونة وكل العناصر الضارة خارج الحدود المنصوص عليها في التنظيم.

**المادة 9 :** يجب تنظيم استغلال المحاجر ومواقع التفريغ بكيفية تضمن بعد الاستغلال أو نهاية فترة الاستغلال صلاحية استعمال الأراضي وتعيد للموقع مظهره النظيف.

### الفصل الثالث

#### أدوات التهيئة والتعمير

##### القسم الأول

##### احكام عامة

**المادة 10 :** تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وتكون أدوات التهيئة والتعمير وكذلك التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير.

لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحب العقوبة المنصوص عليها في القانون.

**المادة 11 :** تعدد أدوات التهيئة والتعمير التوجيهية الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح، من جهة بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر، ومن جهة أخرى، تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة والبنائات المرصودة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة والنشاطات والسكن وتحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الاضرار الطبيعية.

**المادة 12 :** يمكن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي أن يضم مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية أو بلدية أو بالنسبة لمخطط شغل الأراضي جزءا من بلدية.

يحدد الوالي المنتس إقليميا، في حالة مجموعة من البلديات بقرار منه وباقتراح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، بعد مداولة من المجالس الشعبية المذكورة، مخطط تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي.

- بالبناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.

- بالبناءات التي تبررها المصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معطل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.

**المادة 23 :** القطاعات غير القابلة للتعمير هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها معددة بدقة وينسب تتلام مع الانتصار العام لمناطق هذه القطاعات.

**المادة 24 :** يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير. يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.

**المادة 25 :** تقم الموافقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المحاسن الشعبية البلدية في حالة ما إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يغطي بلديتين أو أكثر.

**المادة 26 :** يطرح مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الموافق عليه لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة خمسة وأربعين ( 45 ) يوما.

يعدل مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد التحقيق العمومي ليأخذ بعين الاعتبار عند الانتضاء خلاصات التحقيق ثم يوجه إثر الموافقة عليه من قبل المجلس الشعبي البلدي للمسلطة المختصة من أجل المصادقة.

**المادة 27 :** يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وحسب الحالة وتبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية :

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.

- بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، مشترك حسب الحالة مع وزير أوعية ووزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.

- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

تضبط كليات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

**المادة 19 :** يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي :

- القطاعات المعمرة

- القطاعات المرصحة للتعمير

- قطاعات التعمير المستقبلية

- القطاعات غير القابلة للتعمير

القطاع هو جزء معتمد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة وأجال محددة للتعمير بالنسبة للاسنان الثلاثة الأولى من القطاعات المحددة أعلاه والسماة بقطاعات التعمير.

**المادة 20 :** تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والمساحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة.

كما تشمل القطاعات المعمرة أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.

**المادة 21 :** تشمل القطاعات المرصحة للتعمير القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في أفاق عشر سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

**المادة 22 :** تشمل قطاعات التعمير المستقبلية الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في أفاق عشرين سنة، حسب الأجل المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

كل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا للارتفاق بعدم البناء ولايرفع هذا الارتفاق، في الأجل المنصوص عليها، إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

- تمنع، في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بهذه القطاعات المستقبلية كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الأجل المنصوص عليها للتعمير، وكذلك التعديلات أو الإصلاحات الكبرى للبنايات المعنية بالهدم.

غير أنه يرخس في هذه القطاعات :

- بتجديد وتعويض وتوسيع الباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.

دون الاخلال بتطبيق العقوبات التي ينص عليها قانون العقوبات.

غير أن صاحب الملكية المعني يعفى من تنفيذ هذه الاشغال عندما يتنازل للبلدية عن المبنى الأيل للسقوط.

### الفصل السادس

#### احكام ختامية

المادة 79 : تلغى جميع الاحكام المخالفة لهذا المرسوم.

المادة 80 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حيد بالجزائر في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 ماي سنة 1991.

مولود حمروش

مرسوم تنفيذي رقم 91 - 177 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 يحدد اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصالحة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

إن رئيس الحكومة،

بناء على تقرير وزير التجهيز،

- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 81 ( الفقرتان 3 و 4 ) و 116 ( الفقرة 2 ) منه،

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 62 المؤرخ في 4 ذي الحجة عام 1385 الموافق 26 مارس سنة 1966 والمتعلق بالمناطق والموانع السياحية والنصوص اللاحقة به،

- وبمقتضى الامر رقم 67 - 281 المؤرخ في 18 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967 والمتعلق بالحفريات وحماية الاماكن والاثار التاريخية والطبيعية،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

المادة 76 : تنفيذا للمادة السابقة، يبلغ القرار المتضمن الامر بترميم الجدار أو المبنى أو البناية الأيلة للانهيار أو هدمها إلى صاحب الملكية مع وجوب القيام بالاشغال في أجل محدد وفي حالة منازعته في درجة الخطورة يتم تعيين خبير يكلف بالقيام حضوريا وفي اليوم الذي يحدده القرار، بمعينة حالة الاماكن واعداد تقرير بذلك.

وفي حالة عدم قيام صاحب الملكية، بوضع حد للخطر في الاجل المحدد لذلك ولم يعين خبيرا، تتولى المصالح التقنية البلدية أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بمعينة حالة الاماكن.

يرسل القرار وتقرير الخبير فورا إلى الجهة القضائية المختصة. ويتخذ القاضي قراره خلال الايام الثمانية ( 8 ) الموالية لتاريخ الابداع بكتابة الضبط.

يبلغ قرار الجهة القضائية المختصة إلى صاحب الملكية عن طريق الإدارة.

وزيادة على ذلك، عندما تلاحظ الجهة القضائية المختصة حالة خطورة المبنى، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا يتضمن منع الإقامة بذلك المبنى.

يجب أن يتضمن هذا القرار موافقة الوالي.

المادة 77 : في حالة الخطر الوشيك الحدوث، يستشير رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بمساحته التقنية أو مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية خلال الساعات الأربع والعشرين الموالية وذلك بعد توجيه انذار لصاحب الملكية.

إذا لاحظ تقرير هذه المصالح حالة الاستعجال أو الخطر المحدق والوشيك، يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالاجراءات المؤقتة من أجل ضمان الأمن لاسيما قصد اخلاء المبني.

يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا قرار منع الإقامة بالمبني.

إذا لم تنفذ الاجراءات الموصى بها خلال الاجل المحدد في الانذارات يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوباً وعلى نفقة صاحب الملكية، الاجراءات الامنية الضرورية.

المادة 78 : في حالة عدم تنفيذ صاحب الملكية للاجراءات الواردة في المادتين السابقتين، تدفع البلدية مبلغ المساريف المترتبة عن تنفيذ الاشغال التي أمر بها رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحصلها في مجال الضرائب المباشرة

الملحق رقم (5): المقابلات

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة المسيلة  
معهد تسيير التقنيات الحضرية  
قسم تسيير مدينة

استمارة ضمن مذكرة تخرج للحصول على شهادة "ماستر 2" تسيير التقنيات  
الحضرية تخصص تسيير مدينة

من اعداد الطالب: حمادة رفيق

هذه المعلومات تدخل في اطار علمي لاغير ذلك وليس لها علاقة باي اطار اخر لا تجاري ولا  
سياسي ولا قانوني فارجوا من سيادتكم الاجابة على الاسئلة بكل موضوعية وصدق وبكل جد  
لتكون الاستفادة وتحقيق للاهداف العلمية.

السيدة): زوال ايووب

المنصب : محاضرة في دولة

بدرية الصحراوي الخلد

ب. ب. ع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة المسيلة  
معهد تسيير التقنيات الحضرية  
قسم تسيير مدينة

استمارة ضمن مذكرة تخرج للحصول على شهادة "ماستر 2" تسيير التقنيات  
الحضرية تخصص تسيير مدينة

من اعداد الطالب: حمادة رفيق

هذه المعلومات تدخل في اطار علمي لاغير ذلك وليس لها علاقة باي اطار اخر لا تجاري ولا  
سياسي ولا قانوني فارجوا من سيادتكم الاجابة على الاسئلة بكل موضوعية وصدق وبكل جد  
لتكون الاستفادة وتحقيق للاهداف العلمية.

السيدة) نعيمة نيسية  
المنصب : مهندسة دولة  
في بلدية بن وهران

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة المسيلة  
معهد تسيير التقنيات الحضرية  
قسم تسيير مدينة

استمارة ضمن مذكرة تخرج للحصول على شهادة "ماستر 2" تسيير التقنيات  
الحضرية تخصص تسيير مدينة

من اعداد الطالب: حمادة رفيق

هذه المعلومات تدخل في اطار علمي لاغير ذلك وليس لها علاقة باي اطار اخر لا تجاري ولا  
سياسي ولا قانوني فارجوا من سيادتكم الاجابة على الاسئلة بكل موضوعية وصدق وبكل جد  
لتكون الاستفادة وتحقيق للاهداف العلمية.

السيدة (ة): مزهود عبد الغاني  
المنصب: محاضرة عقاري  
(الوحدة العمومية)  
بنعابوعرسيه

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة المسيلة  
معهد تسيير التقنيات الحضرية  
قسم تسيير مدينة

استمارة ضمن مذكرة تخرج للحصول على شهادة "ماستر 2" تسيير التقنيات الحضرية  
تخصص تسيير مدينة

من اعداد الطالب: حمادة رفيق

هذه المعلومات تدخل في اطار علمي لاغير ذلك وليس لها علاقة باي اطار اخر لا تجاري ولا سياسي ولا قانوني فارجوا من سيادتكم الاجابة على الاسئلة بكل موضوعية وصدق وبكل جد لتكون الاستفادة وتحقيق للاهداف العلمية.

السيدة (ة): بن سعيدة هلول

المنصب: خبني في جمعية لجنة الأول



## نشاط مديرية الحفظ العقاري بـ برج بوعريـ ريج

655 عقد توثيقي، 1512 عقد إداري، 353 دعوة قضائية.

كشفت مديرية الحفظ العقاري في تقرير خاص بحصيلة نشاطاتها السنوية انه سجلت في مجال إـ شهر العقود و بجميع أنواعها توثيقية إدارية قرارات 7515 عقد أي بمعدل عقد مشهر خلال شهر و بمعدل 150 مشهر في كل محافظة عقارية تتمثل مجموعها في 6550 عقد توثيقي، 1512 عقد إداري كما بلغ عدد الدعاوي القضائية 353 دعوى، أما بالنسبة لعمليات المسح العام للأراضي حيث بلغ عدد البلديات التي خضعت لعملية المسح الريفي 20 بلدية من مجموع 34 بلدية على مستوى الولاية 14 بلدية تم غلق عملية المسح بها أما البقية لازالت العملية جارية بها، في حين وصل عدد البلديات التي خضعت لعملية المسح الحضري 07 من مجموع 34، كما تضمنت ذات الحصيلة نسبة عمليات ترقيم العقارات الممسوحة أي المجموع الكلي ريفي و حضري و التي بلغت نسبة 77.11 بالمائة، كما سجلت مصالح الحفظ العقاري خلال 2008، 249 قضية معظمها خاصة بمنازعات ترقيم العقارات الممسوحة، وقد اتخذت بشأنها جميع الإجراءات القانونية

جريدة الخبر الاثنين 15 جوان 2009

برج بوعريـ ريج ع/ لوريسي

## قوراية ينتقد بناء أكبر سجن بالجزائر في برج بوعريـ ريج ويتهم السلطات باستنزاف المساحات الفلاحية.

اعتبر احمد قوراية الامين العام للحزب ان زحف الاسمنت اصبح فعلا كارثة حقيقية على مستقبل البلاد الفلاحي، متهما السلطات العمومية في البلاد بانها وراء ذلك، وعبر قوراية ايضا عن رفض حزبه لمشروع بناء اكبر سجن في الجزائر بولاية برج بوعريـ ريج على مساحة تصل الى عشرين هكتارا هي الاخرى من الاراضي الفلاحية وذلك بمنطقة عين السلطان وهي الولاية التي كانت والى وقت قريب خزانا وطنيا للقمح بانواعه، وعبرت لجنة الحزب ايضا عن اسفها لهذا الوضع خصوصا وان الدراسات الخاصة بانجاز بعض المشاريع التنموية أصبحت لا تراعي أهمية الأراضي الفلاحية، واصبح هدف السلطات المحلية بالولايات تجسيد المشاريع ولو على حساب الأراضي الفلاحية وتبريرهم في كل مرة بنقص وانعدام العفار من اجل ذلك وكذا ضرورة واهمية هذه المشاريع، حيث تم تجسيد مدارس وثانويات ومقرات رسمية على أجود الاراضي الخصبة في عدة ولايات التي قلصت من نسبة المساحات المزروعة ببلادنا والتي زحف عليها الاسمنت على غرار سهول متيجة التي تعاني الاستنزاف، مطالبا برد الاعتبار للأراضي الفلاحية.

جريدة النهار 2013/09/02

ع. التلمساني

## سلال يشرف على تدشينات وتوزيع السكنات ببرج بوعريريج

شرع الوزير الأول عبد المالك سلال، أمس، في زيارة عمل و تفقد لولاية برج بوعريريج وقف خلالها على مدى تقدم المشاريع التنموية الاجتماعية و الاقتصادية المدرجة لصالح هذه الولاية في إطار تنفيذ برنامج رئيس الجمهورية عبد العزيز بوتفليقة .

واطلع سلال الذي يرافقه وفد وزاري هام على وجه الخصوص على مدى تنفيذ وتقدم عديد المشاريع التابعة لقطاعات السكن والعمران والصناعة والصحة .

وزار أيضا مخطط شغل الأراضي رقم 10 ببرج بوعريريج مجمعا إقاميا يضم 700 مسكن موجه لامتصاص السكن الهش و 1950 سكنا عموميا إيجاريا.

واصل الوزير الأول زيارة العمل بإشرافه على التوزيع الرمزي لـ 935 سكنا عموميا إيجاريا أنجز بمخطط شغل الأراضي رقم 10 المسمى "مخطط شغل الأراضي أخروف". و قد تم تجسيد هذه السكنات الواقعة بالمدخل الشرقي لعاصمة الولاية في إطار عمليات لامتصاص السكن الهش. و تأتي تكملة للبرنامج السكني بهذا المخطط لشغل الأراضي الذي يحتضن في المجموع 2650 وحدة بصيغة السكن العمومي الإيجاري .

ولدى معاينته مخطط هذه المنطقة السكنية الجديدة شدد الوزير الأول على ضرورة مضاعفة عدد المساحات الخضراء و فضاءات الترفيه لتحسين الإطار المعيشي للسكان .

كما دعا المسؤولين المحليين المكلفين بقطاع التعمير إلى "تنويع صيغ السكن وجعل هذه المنطقة غير مكتظة بالمباني و توزيع التجهيزات العمومية المرتقبة بشكل أفضل". ودعا إلى "تحويل مكان مشروع المركب الرياضي الذي كان مرتقبا بهذا الموقع" "لكون هذا المكان غير لائق"



## ملخص

تكمن اهمية المجال الحضري انه مورد طبيعي غير متجدد، وهو كنز قيمته تقدر حسب طريقة استغلاله واستهلاكه، ونظرا لما يمثله المجال الحضري من اهمية فقد وضع المشرع الجزائري ادوات واليات للتحكم في كيفية استهلاكه واستعماله، حيث تعتبر هذه الادوات وسائل قانونية قابلة للمعارضة امام الغير، اذ ان اي تدخل عمراني على مستوى المجال الحضري يجب ان يتم فيه احترام توجيهاتها، وكل من يخالفها يخضع لعقوبات و اجراءات ردعية، الا ان هذه القوة تبقى مجرد نظرية فتطبيقها على الواقع بعيد جدا عن ما هو منصوص.

مدينة برج بوعريريج كمجال للدراسة تشهد هذه الظاهرة وتعاني من التبعيات على المجال الحضري، سواء كان من طرف الخواص او البلدية او حتى الدولة، فتجاوز قوانين التهيئة والتعمير يتمثل في مستويات عدة وعوامل خارجية وداخلية مما ادى الى ضعف مصداقيتها وقوتها، فرغم الامكانيات والمؤهلات التي تحوز عليها مدينة برج بوعريريج الا ان منهجية التسيير واشتراك مختلف المتدخلين والفاعلين ساهم في خلق فوضى عمرانية، واكدت عدم نجاعة ادوات التهيئة والتعمير في تثمين استهلاك المجال الحضري.

## Résumé

Il se trouve que l'importance de la zone urbaine est une ressource naturelle non renouvelable , qui vaut un trésor estimé par voie de son exploitation et de sa consommation ,et en raison de l'importance de la zone urbaine, la loi algérienne a développé des outils et des mécanismes pour contrôler la façon de sa consommation et son utilisation, tant que ces outils sont considérés comme des moyens juridiques consentants à l'opposition devant les autres , où toute intervention urbaine au niveau de la zone urbaine doit avoir du respect de ses directives , et tous opposants est soumis à des sanctions et des procédures dissuasives , mais cette force reste juste une théorie et son application sur le terrain est très loin de ce qui est prévu. .

La ville de Bordj Bou Arreridj comme un domaine d'étude est témoin de ce phénomène et la souffrance de l'empiétement sur la zone urbaine , que ce soit par des privés ou municipaux ou même Etat , ainsi que le dépassement des lois de configuration et de reconstruction est à plusieurs niveaux de facteurs externes et internes qui ont conduit à la faiblesse de sa crédibilité et sa force , malgré les moyens et les qualifications qui les maintient la ville de Bordj Bou Arreridj, mais la méthodologie de la gouvernance et la participation des diverses parties intervenantes et des actifs ont contribué à la création du chaos urbain , et elle a confirmé le manque d' efficacité des outils de configuration et de la reconstruction dans l'évaluation de la consommation de la zone urbaine .

الكلمات المفتاحية:

المجال الحضري، استهلاك المجال الحضري، التنمية المستدامة، العقار.