

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 مكملة لنيل  
شهادة ماستر

العنوان

التعمير وآليات التحكم في تسيير العقار الحضري  
في الجزائر- حالة مدينة وادي ارهيو -

إشراف الأستاذ:  
أ/د. تاشريفت عبد المالك

إعداد الطالب:  
- جلولي محمد

السنة الجامعية : 2015/2014

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DESIGNED BY ZAKARIA®

# تَشْكُرُكَ

## عَمَلِي

الحمد لله رب العالمين ، حمدا يوا في نعمه وحمدا كثيرا مباركا  
يليق بجلال وجهه وعظيم سلطانه  
الشكر لله على ما وهبني من صبر وهدى وتوفيق  
تخطيت به الصعاب لإنجاز هذا العمل ،  
والصلاة والسلام على الرحمة المهداة نبينا محمد  
وعلى آل محمد وصحبه وسلم تسليما كثيرا .  
أتوجه بالشكر الجزيل الى أستاذي الكريم استاذ التعليم العالي  
الدكتور تاشرفت عبد المالك  
الذي قبل الاشراف على هذه المذكرة كما اشكره  
على إرشاداته القيمة وتوجيهاته الهادفة .  
كما أشكر كل الاساتذة الذين بذلوا كل الجهود  
في سبيل تكويننا وساعدونا على اكتساب العلم والمعرفة  
وكذا كل الاصدقاء والنزملاء الذين ساعدوني  
من قريب أو من بعيد  
والى كل اساتذة معهد تسيير التقنيات الحضرية

جلولي محمد

# الابراهيماء

أهدي هذه الثمرة لوالدي الكريمين  
الذين طال صبرهما لأبلغ هذا المقام  
كما أهديه لإخوتي جميعاً على مساعدتهم  
و دعمهم المتواصل لي  
من تربيت وكبرت بينهم إخوتي كل باسمه  
إلى الأهل والأقارب  
إلى من جمعني بهم الأقدار وقررتني اليهم السنين اخلائي  
وأصدقائي في مسيرتي الدراسية  
كل من علمني ولو حرفاً  
كل مسلم غيور على دينه وعرضه  
كل من ساهم في انجاز هذا العمل  
إلى كل من كان سنداً لي ولو بدعاء

جلولي محمد

## فهرس المحتويات

| الصفحة                                     | العنوان                        | الرقم    |
|--|--------------------------------|----------|
|  | التشكرات                       |          |
|  | فهرس المحتويات                 |          |
|  | فهرس الاشكال والجداول والصور . |          |
| <b>الفصل التمهيدي : مدخل عام</b>           |                                |          |
| 01   | مقدمة.                         | -        |
| 02   | الاشكالية.                     | I        |
| 03   | الفرضيات.                      | II       |
| 04   | أهداف البحث.                   | III      |
| 04   | أهمية الدراسة.                 | IV       |
| 05   | أسباب اختيار الموضوع.          | V        |
| 05   | منهجية وتقنيات البحث.          | VI       |
| 06   | هيكل ومحتوى المذكرة.           | VII      |
| <b>الفصل الأول: العقار الحضري بالجزائر</b> |                                |          |
| 09   | مقدمة.                         | -        |
| 09   | العقار وأنواعه.                | -1       |
| 09   | مفهوم العقار.                  | -1-1     |
| 10   | أنواع العقارات.                | -2-1     |
| 10   | العقارات حسب طبيعتها.          | -1-2-1   |
| 10   | العقارات حسب موضوعها.          | -2-2-1   |
| 11   | العقارات بالتخصيص.             | -3-2-1   |
| 11   | أصناف الاملاك العقارية.        | -3-1     |
| 11   | الاملاك الوطنية.               | -1-3-1   |
| 12   | الاملاك الخاصة.                | -2-3-1   |
| 12   | الملكية الخاصة التامة.         | -1-2-3-1 |
| 12   | الملكية المجزئة.               | -2-2-3-1 |
| 12   | الملكية المشاعة.               | -3-2-3-1 |
| 13   | الملكية المشتركة.              | -4-2-3-1 |

|    |  |        |
|----|--|--------|
| 13 | الاملاك الوقفية.   | -3-3-1 |
| 13 | اهمية العقار .   | -4-1   |
| 13 | الاهمية الاجتماعية.  | -1-4-1 |
| 14 | الاهمية الاقتصادية.  | -2-4-1 |
| 14 | الاهمية السياسية.  | -3-4-1 |
| 14 | الاهمية العمرانية.   | -4-4-1 |
| 15 | القوانين والانظمة المتحكمة في العقار الحضري.                                 | -2     |
| 15 | الأمر رقم 173/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية                | -1-2   |
| 16 | لأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتعلق بالاحتياجات العقارية.                | -2-2   |
| 16 | الامر رقم 48/76 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية                 | -3-2   |
| 17 | القانون 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي. | -4-2   |
| 17 | القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري.                                      | -5-2   |
| 18 | قانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.                                   | -6-2   |
| 19 | قانون 18/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف:                           | -7-2   |
| 20 | قانون رقم 08/02 المؤرخ في 2002/05/08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة       | -8-2   |
| 20 | قانون رقم 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.                            | -9-2   |
| 21 | المتدخلون في تسيير العقار الحضري في الجزائر.                                 | -3     |
| 22 | مديرية أملاك الدولة.   | -1-3   |
| 22 | البلدية.   | -2-3   |
| 23 | الوكالة العقارية.  | -3-3   |
| 23 | مديرية الحفظ العقاري.  | -4-3   |
| 24 | مديرية مسح الاراضي.  | -5-3   |
| 24 | ديوان الترقية والتسيير العقاري.  | -6-3   |
| 25 | التعاونيات العقارية.   | -7-3   |
| 25 | المرقون العقاريون.   | -8-3   |
| 25 | مكتب التوثيق.  | -9-3   |

|   |   |        |
|---|---|--------|
| 26                                      | المستعملين.   | -10-3  |
| 26                                      | خلاصة   | -      |
| <b>الفصل الثاني: التعمير في الجزائر</b> |   |        |
| 28                                      | مقدمة.  | -      |
| 28                                      | تعريف التعمير.  | -1     |
| 29                                      | سياسة التعمير في الجزائر.   | -2     |
| 29                                      | المرحلة الاولى أثناء الاستعمار (خلال الفترة الاستعمارية)                                  | -1-2   |
| 31                                      | المرحلة الثانية (بعد الاستقلال) 1962م- 1989م.   | -2-2   |
| 34                                      | المرحلة الثالثة بعد 1990.   | -1-2   |
| 39                                      | أهم القوانين المتحكمة في التعمير في الجزائر   | -3     |
| 39                                      | القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990.   | -1-3   |
| 39                                      | القانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2005 المعدل والمتمم لقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير. | -2-3   |
| 40                                      | القانون 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.                      | -3-3   |
| 40                                      | القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد البناء وإتمام انجازها.                      | -4-3   |
| 40                                      | المتدخلون في التعمير في الجزائر.  | -4     |
| 41                                      | على المستوى المركزي.  | -1-4   |
| 41                                      | في مجال أدوات التعمير.  | -1-1-4 |
| 41                                      | في مجال عقود التعمير  | -2-1-4 |
| 42                                      | على المستوى المحلي.   | -2-4   |
| 42                                      | البلدية.  | -1-2-4 |
| 42                                      | الوكالة العقارية  | -2-2-4 |
| 42                                      | مديرية التعمير والبناء.   | -3-2-4 |
| 43                                      | مكتب الدراسات.  | -4-2-4 |
| 43                                      | السكان.   | -5-2-4 |
| 43                                      | أزمة المدن الجزائرية.   | -5     |
| 45                                      | خلاصة.  | -      |

## الفصل الثالث: التعمير وعوامل وآليات استهلاك العقار الحضري

|   |  |         |
|---|--|---------|
| 47  | مقدمة.                                   | -       |
| 47  | التعمير والاستهلاك المفرط للعقار.        | -1      |
| 48  | عوامل استهلاك العقار في الجزائر.         | -2      |
| 48  | النمو الديمغرافي.                        | -1-2    |
| 49  | النزوح الريفي.                           | -2.2    |
| 50  | النشاط الاقتصادي.                        | -3-2    |
| 50  | عوامل أخرى.                              | -4-2    |
| 51  | آليات استهلاك العقار الحضري في الجزائر.  | -3      |
| 51  | الآليات القانونية.                       | -1-3    |
| 52  | المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU). | -1-1-3  |
| 54  | مخطط شغل الاراضي (POS).                  | -2-1-3  |
| 55  | الآليات غير القانونية.                   | -2-3    |
| 55  | نهب العقار عن طريق اليد.                 | -1-2-3  |
| 55  | تجزئة أراضي الخواص.                      | -2-2-3  |
| 56  | علاقة التعمير بالعقار.                   | -4      |
| 57  | خلاصة                                    | -       |
| <b>الفصل الرابع: الدراسة التحليلية لمدينة وادي ارهيو.</b> |  |         |
| 63  | مقدمة.                                   | -       |
| 64  | تقديم منطقة الدراسة.                     | .ا      |
| 64  | موقع مدينة وادي ارهيو.                   | .ا 1-   |
| 65  | لمحة تاريخية عن مدينة وادي ارهيو.        | .ا 2-   |
| 67  | الدراسة الطبيعية.                        | .ا 2-   |
| 67  | التضاريس.                                | .ا 2-1- |
| 68  | السدود.                                  | .ا 2-2- |
| 68  | الغطاء النباتي.                          | .ا 2-3- |
| 69  | المناخ.                                  | .ا 2-4- |
| 72  | الحركة الزلزالية.                        | .ا 2-5- |
| 73  | الفيضانات.                               | .ا 2-6- |

|     |  |           |
|-----|--|-----------|
| 73  | طبوغرافية المنطقة                                  | II .7-    |
| 75  | الدراسة التحليلية لاستهلاك العقار الحضري بالمدينة. | III .     |
| 75  | تقسم المدينة الى قطاعات.                           | III .1-   |
| 77  | تصنيف الاحياء.                                     | III .2-   |
| 81  | دراسة وتحليل الأحياء.                              | III .3-   |
| 81  | دراسة تحليلية للأحياء المركزية القديمة.            | III .3-1- |
| 85  | دراسة تحليلية للأحياء المخططة.                     | III .3-2- |
| 89  | دراسة تحليلية للأحياء العشوائية ( غير المخططة).    | III .3-3- |
| 92  | دراسة استخدام الأرض بالمدينة.                      | III .4-   |
| 97  | استهلاك العقار على مستوى المدينة.                  | III .5-   |
| 103 | الطبيعة القانونية للعقار.                          | III .6-   |
| 104 | الدراسة العمرانية.                                 | IV .      |
| 104 | مراحل التوسع العمراني.                             | IV .1-    |
| 104 | مرحلة ما قبل الاستعمار.                            | IV .1-1-  |
| 104 | المرحلة الاستعمارية.                               | IV .1-2-  |
| 104 | المرحلة ما بعد الاستقلال.                          | IV .1-3-  |
| 109 | عوائق التوسع.                                      | IV .2-    |
| 109 | العوائق الطبيعية.                                  | أ-        |
| 110 | العوائق التقنية.                                   | ب-        |
| 112 | الدراسة الاجتماعية و الاقتصادية للمدينة.           | V .       |
| 112 | تحليل الجانب الديمغرافي.                           | V .1-     |
| 112 | تطور سكان المدينة.                                 | V .1-1-   |
| 113 | التركيب العمري.                                    | V .1-2-   |
| 113 | تحليل الجانب الاقتصادي للمدينة                     | V .2-     |
| 113 | التجارة و الخدمات.                                 | V .2-1-   |
| 114 | الصناعة.   | V .2-2-   |
| 115 | الفلاحة.   | V .2-3-   |
| 115 | توزيع العمال على مختلف القطاعات الاقتصادية.        | V .2-4-   |
| 115 | تحليل الجانب الاجتماعي والاقتصادي للمدينة          | VI .      |
| 115 | الاستثمار الموجهة للمواطنين.                       | VI .1-    |

|     |                              |        |
|-----|------------------------------|--------|
| 122 | الاستمارة الموجهة للمسؤولين. | VI .2- |
| 126 | تحليل ومناقشة الفرضيات.      | VI .3- |
| 127 | خلاصة الفصل.                 | -      |
| 130 | خاتمة عامة.                  |        |
| 131 | الاقتراحات والتوصيات.        |        |
|     | المراجع.                     |        |
|     | الملاحق.                     |        |

## قائمة الاشكال

| الرقم | عنوان الشكل  | الصفحة |
|-------|--|--------|
| 01    | موقع مدينة وادي ارهيو  | 66     |
| 02    | منحنى بياني يمثل التغيرات الشهرية لمعدل درجة الحرارة خلال 2012 | 70     |
| 03    | منحنى بياني يمثل معدلات التساقط الشهرية خلال 2012              | 71     |
| 04    | رسم يوضح جهة الرياح بالنسبة للمدينة                            | 72     |
| 05    | طبوغرافية المنطقة (وادي ارهيو)                                 | 74     |
| 06    | تقسيم المدينة الى قطاعات                                       | 76     |
| 07    | مخطط شغل الارض رقم (01)  | 78     |
| 08    | مخطط شغل الارض رقم (05)  | 79     |
| 09    | مخطط شغل الارض رقم (02)  | 80     |
| 10    | نسب عناصر استخدامات الارض داخل الحي القديم                     | 83     |
| 11    | نسب عناصر استخدامات الارض داخل الحيين الجديدين                 | 87     |
| 12    | نسب عناصر استخدامات الارض داخل الاحياء غير المخططة             | 91     |
| 13    | مقارنة بين معاملات استهلاك الارض داخل الحي القديم              | 94     |
| 14    | مقارنة بين معاملات استهلاك الارض داخل الاحياء المخططة          | 85     |
| 15    | مقارنة بين معاملات استهلاك الارض داخل الاحياء العشوائية        | 96     |
| 16    | مقارنة بين نسب عناصر استخدامات الارض لمخططات شغل الارض         | 98     |
| 17    | مقارنة بين معاملات استهلاك الارض لمخططات شغل الارض             | 100    |
| 18    | توزيع الكثافة السكانية   | 102    |
| 19    | الطبيعة القانونية للعقار                                       | 103    |
| 20    | الفترة الاستعمارية   | 106    |
| 21    | الفترة من 1963 - 1990  | 107    |
| 22    | الفترة من 1990 الى يومنا هذا                                   | 108    |
| 23    | عوائق التوسع   | 111    |
| 24    | تطور عدد سكان مدينة وادي ارهيو خلال الفترة ما بين 1966 - 2008. | 115    |
| 25    | توزيع الكثافة السكانية   | 112    |
| 26    | توزيع عمال على مختلف القطاعات الاقتصادية                       | 115    |
| 27    | مكان الإقامة الأصلي  | 116    |

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 116 | أسباب الهجرة الى المدينة                               | 28 |
| 117 | قطاع الشغل   | 29 |
| 117 | مساحة المسكن   | 30 |
| 118 | مساحة المسكن كافية                                     | 31 |
| 118 | ملائمة المسكن  | 32 |
| 119 | المساكن موصلة بجميع الشبكات المختلفة                   | 33 |
| 119 | إثبات ملكية السكن                                      | 34 |
| 120 | الاستغناء عن السكن والتنقل الى حي جديد                 | 35 |
| 120 | نوع السكن المفضل                                       | 36 |
| 121 | التجهيزات بالحي كافية                                  | 37 |
| 121 | عرض الطرقات بالحي كافية                                | 38 |
| 122 | المساحات الخضراء في الحي كافية                         | 39 |
| 122 | الاسباب التي ادت الى ندرة العقار الحضري                | 40 |
| 123 | السبل الناجعة لاستغلال الأمتل للعقار                   | 41 |
| 123 | التوسعات المستقبلية للمدينة                            | 42 |
| 124 | التدخل على العوائق المعرقلة لعملية التوسع              | 43 |
| 124 | قيام الهيئات المعنية بواجبها في مراقبة وتطبيق القوانين | 44 |
| 125 | أسباب ظهور الاحياء الغير المخططة                       | 45 |
| 125 | يمكن التدخل على الاحياء الغير المخططة                  | 46 |
| 126 | أسباب النزوح الريفي                                    | 47 |

## قائمة الجداول

| الرقم | عنوان الجدول   | الصفحة |
|-------|--|--------|
| 01    | معدل درجة الحرارة خلال سنة 2012.                         | 70     |
| 02    | كمية التساقط خلال 2012.                                  | 71     |
| 03    | التجهيزات داخل الحي المركزي القديم                       | 82     |
| 04    | استخدامات الأرض داخل الحي القديم.                        | 83     |
| 05    | الكثافة السكانية للحي القديم                             | 84     |
| 06    | التجهيزات داخل الحيين الجديدين.                          | 86     |
| 07    | عناصر استخدامات الأرض داخل الحيين الجديدين               | 87     |
| 08    | الكثافة السكانية للحيين الجديدين.                        | 89     |
| 09    | التجهيزات داخل الأحياء العشوائية.                        | 90     |
| 10    | عناصر استخدامات الأرض داخل الأحياء الغير مخططة           | 91     |
| 11    | الكثافة السكانية بالأحياء الغير مخططة                    | 92     |
| 12    | نتائج حساب معاملات استهلاك الأرض داخل الحي القديم        | 91     |
| 13    | نتائج حساب معاملات استهلاك الأرض داخل الاحياء المخطط.    | 95     |
| 14    | نتائج حساب معاملات استهلاك الأرض داخل الأحياء العشوائية. | 96     |
| 15    | استخدامات الأرض داخل مخططات شغل الأرض                    | 97     |
| 16    | نتائج حساب معاملات استهلاك الأرض لكل الاحياء             | 99     |
| 17    | الكثافة السكانية لمخططات شغل الأرض.                      | 101    |
| 18    | الفئات العمرية للمدينة                                   | 102    |

## قائمة الصور

| الصفحة | عنوان الصورة                  | الرقم |
|--------|-------------------------------|-------|
| 64     | صورة فضائية لمدينة وادي ارهيو | 01    |
| 64     | مدينة وادي ارهيو              | 02    |
| 65     | صورة قديمة للمدينة            | 03    |
| 65     | صورة قديمة للمدينة            | 04    |
| 67     | جبال                          | 05    |
| 67     | الوديان                       | 06    |
| 67     | السهول                        | 07    |
| 68     | الشعاب                        | 08    |
| 68     | سد فرقر                       | 09    |
| 68     | غابات                         | 10    |
| 69     | حقول الزيتون                  | 11    |
| 73     | الشعاب                        | 12    |
| 81     | سكنات فردية                   | 13    |
| 81     | سكنات جماعية                  | 14    |
| 81     | تجهيزات ادارية                | 15    |
| 82     | تجهيزات رياضية                | 16    |
| 82     | الطرق                         | 17    |
| 82     | المساحات الخضراء              | 18    |
| 83     | المساحات الشاغرة              | 19    |
| 85     | سكنات فردية                   | 20    |
| 85     | سكنات جماعية                  | 21    |
| 85     | تجهيزات                       | 22    |
| 86     | الطرق                         | 23    |
| 86     | المساحات الخضراء              | 24    |
| 87     | المساحات الشاغرة              | 25    |
| 89     | السكنات الفردية               | 26    |

|     |                           |    |
|-----|---------------------------|----|
| 89  | التجهيزات                 | 27 |
| 90  | الطرق                     | 28 |
| 90  | المساحات الخضراء          | 29 |
| 90  | المساحات الشاغرة          | 30 |
| 104 | بيوت المعمرين             | 31 |
| 109 | واد وادي ارهيو            | 32 |
| 109 | سفوح الجبال               | 33 |
| 109 | حقول الزيتون              | 34 |
| 109 | أراضي فلاحية              | 35 |
| 100 | طريق سيار                 | 36 |
| 100 | خط الكهربائي              | 37 |
| 100 | خط السكة الحديدية         | 38 |
| 100 | سد قرقر                   | 39 |
| 114 | شركة الصناعات الميكانيكية | 40 |
| 114 | مصنع ترونسكنال            | 41 |



# مدخل عام

- مقدمة.
- I. الإشكالية.
- II. الفرضيات.
- III. أهداف البحث.
- IV. أهمية الدراسة.
- V. أسباب اختيار الموضوع.
- VI. منهجية وتقنيات البحث.
- VII. هيكل ومحتوى المذكرة.



أصبحت ظاهرة النمو الحضري التي تميز عالمنا اليوم تتجسد من خلال تزايد السكان الحضريين و ما يرافقه من استهلاك للمجال الحضري، حيث أن هذا النمو السكاني الكبير أدى إلى تزايد مستمر في الطلب على مختلف الاحتياجات، خاصة و أن الإنسان هيمن على المصادر الطبيعية و استغلها مما دفع عجلة التنمية والتحضر فتمكن الإنسان من تحقيق إنجازات كبيرة في شتى الميادين وفي وقت وجيز، كل هذا أدى إلى تشجيع الهجرة نحو المراكز الأكثر تحضرا بحثا عن العمل وظروف معيشية أفضل.

"حيث كان سكان المدن سنة 1950م لا يتعدى 30% من إجمالي سكان العالم أي ما يعادل 750 مليون نسمة بينما وصل سنة 2000 إلى حوالي 48% أي ما يعادل 2,9مليار يعيشون في المجال الحضري"<sup>1</sup>

والمدن الجزائرية كغيرها من المدن عانت من عدة مشاكل اثر ظروف مختلفة خاصة منها النزوح الريفي نحو المدن والزيادة الكبيرة في عدد السكان نتيجة الزيادة الطبيعية حيث "قدرت نسبة التحضر بـ 58.32% سنة 1998"<sup>2</sup>، وقد ترتب على ذلك توسعا عمرانيا كبيرا داخل وخارج حدود المدن مما أدى إلى تفاقم مشاكل المدينة وظهور مشاكل جديدة منها ارتفاع سعر الأرض، نقص الخدمات والمرافق العامة، انتشار الأحياء الغير مخططة و من أبرزها الاستغلال الغير عقلاني للعقار الحضري الذي أدى إلى استفاد الوعاء العقاري القابل للتعمير، و الرجوع بذلك إلى التوسع على حساب الأراضي الفلاحية و التعدي على الأراضي الغير قابلة للتعمير.

وفي خضم ما تعيشه المدن الجزائرية من مشاكل وأزمات حضرية، فإن مدينة واد ارهيو كغيرها من المدن التي تعرف تزايد سكاني كثيف الناتج عن النمو الديمغرافي والهجرة الريفية، الشيء الذي أدى الى استهلاك جل الرصيد العقاري واستنزافه مما أثر على النسيج الحضري العمراني من خلال الأحياء

<sup>1</sup> - مخلطي أحمد، التوسع العمراني وأثره على تسيير المدينة- حالة مدينة بوسعادة- رسالة ماجستير، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، 2008، ص06.

<sup>2</sup> - عبدون عمر وزميله، انعكاسات الديناميكية الحضرية و أفاق تسويتها بقسنطينة، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير المدينة، كلية علوم الأرض، جامعة قسنطينة، 2007، ص68.

غير القانونية التي انتشرت في ضواحي المدينة، كما أدى إلى التأثير على البيئة العمرانية وعلى النسيج الحضري وهو ما نتج عنه اختلال التوازن الوظيفي داخل المدينة وإلى بروز توسعات غير مخطط إضافة إلى حدوث المضاربة العقارية.

وفي الأخير لا يمكننا تحديد ما إذا كانت ظاهرة استهلاك لا عقلاني للعقار تؤثر بصورة فعلية على البيئة العمرانية الحضرية إلا إذا تعرفنا على الآليات التي يتم بها استهلاك المجال ومظاهر الاستغلال غير العقلاني للعقار، وعلى هذا الأساس جاء موضوع بحثنا لفهم آليات التحكم في تسيير العقار الحضري في مدينة وادي ارهيو بداء من أسبابها ودواعيها إلى مدى تأثيرها على المحيط العمراني والنسيج الحضري التابع لها.

## 1. الإشكالية:

يعد النمو السكاني الذي تشهده دول العالم اليوم عامل اساسي وكبير في تطور ونمو المدن، و خاصة دول العالم الثالث، حيث عرفت هذه المدن نمو حضري مكثف ترجع أسبابه الى زيادة النمو الطبيعي للسكان من ناحية وارتفاع معدل الهجرة من ناحية أخرى مما نتج عنه تضخم غير مسبوق للسكان على مستوى المراكز الحضرية ، مما انجر عنه استهلاك ملفت للمجال الحضري وتقلص في الاحتياط العقاري والذي كانت له انعكاسات سلبية، حيث وجد المسيريون أنفسهم أمام مشاكل كبيرة وكثيرة يصعب التحكم فيها متمثلة في بروز التوسعات السكانية العشوائية في جل محيطات المدن مما ادى الى عقد عدة مؤتمرات وملتقيات دولية لدق ناقوس الخطر وتبادل الخبرات في مجال تسيير هذه التوسعات الضخمة ومحاولة تشخيص المشاكل المترتبة عنها ومن ضمنها استنزاف العقار الحضري، كالملتقيين الدوليين الأول والثاني حول تسيير المدن اللذان انعقدوا بجامعة المسيلة بالجزائر سنة 1999 وسنة 2006 على التوالي، والملتقى الدولي حول العقار الحضري الذي انعقد بجامعة باتنة بالجزائر سنة 2010، حيث تناول بعض الاساتذة والباحثين مواضيع حول اشكالية التوسع العمراني، تسيير الاحتياطيات العقارية، تأثير أزمة العقار الحضري على التوسع العمراني.

وبما أن العقار يعتبر بمثابة المحرك الأساسي للتنمية العمرانية وتطور المدينة ولا يمكن الاستغناء عنه سيما وأنه من العناصر المهمة في تحسين الاطار المعيشي للسكان إذا ما تم استغلاله بصورة عقلانية إلا أن اشكالية العقار الحضري تزداد حدتها يوما بعد يوم وهذا في ظل ندرة الأراضي

الحضرية القابلة للبناء والتعمير إضافة إلى الاستغلال المفرط له بالرغم من وجود آليات تسعى إلى إيجاد حلول ملائمة للمشاكل الاجتماعية، الاقتصادية والحضرية داخل المدن والتجمعات السكانية عن طريق تنظيم وتسيير المجال العمراني ومن خلال الترجمة الفعلية لهذه المتطلبات والحاجات حاضرا ومستقبلا.

تعتبر الجزائر كغيرها من دول العالم الثالث، إذ شهدت مدنها بعد الاستقلال عدة تحولات سريعة في جل الميادين، فتعميرها الواسع جرى بسرعة لتلبية متطلبات السكان خاصة في مجال الاسكان حيث انتقلت " نسبة تعميمها من 30% سنة 1966 إلى 60% سنة 1998<sup>1</sup>، وهذا راجع إلى النمو الديمغرافي والنزوح الريفي نحو المدن بسبب العامل الأمني خلال العشرية السوداء (1990)، مما أدى إلى ظهور أحياء غير مخططة، وفي إطار عمليات التنمية المحلية عرفت الجزائر فوضى في استغلال العقار وتبين أن هناك أضرار قد تنعكس سلبا على المدن الجزائرية مستقبلا في حالة عدم استغلاله بصورة فعالة.

وتعتبر مدينة وادي ارهيو إحدى هذه المدن التي شهدت توسعا عمرانيا سريعا انجر عنه أحياء سكنية جديدة أنسجة عمرانية ذات طابع حديث وزيادة النمو الديمغرافي العام للمدينة، حيث "انتقل من 27056 نسمة سنة 1987 إلى 44434 نسمة سنة 2008، في حين تشغل مساحة تقدر ب 36% من المساحة الإجمالية للمدينة" (المصلحة التقنية)، وهذا ما أدى إلى الاستهلاك المفرط للعقار الحضري واستغلاله بطريقة غير عقلانية وغير منظمة وكذا ازدياد الطلب على السكن والتجهيزات، لكن هذه الزيادة تقابلها ندرة في المجال القابل للتعمير المحصور بمجموعة من العوائق الطبيعية والاصطناعية، وفي خضم هذه الحثيات فإننا نطرح التساؤلات التالية:

- ما هي الآليات الناجعة لاستغلال الامثل للعقار الحضري؟
- ماهي الاجراءات اللازمة للحد من استنزاف المجال العقاري؟

## II. الفرضيات:

تم طرح فرضيتين حتى يتسنى لنا تبسيط وفهم البحث وهذا مراعاة للمنهجية السليمة:

<sup>1</sup> - التجاني البشير، 2000، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية/ بن عكنون- الجزائر، ص. 96.

### الفرضية الاولى:

ظهور الاحياء الغير المخطط أدى الى نفاذ العقار الحضري.

### الفرضية الثانية:

نقص المراقبة التقنية والادارية أدت الى الاستغلال العشوائي للمجال الحضري.

### III. أهداف البحث:

- الاستغلال الامثل للعقار الحضري لضمان التوسع العمراني المستقبلي وتحقيق متطلبات الاجيال اللاحقة.
- معالجة الأحياء الغير المخططة والاستغلال العقلاني للعقار الحضري.
- تفعيل الرقابة التقنية والاعتماد على أدوات التهيئة والتعمير في التخطيط.

### IV. أهمية الدراسة:

إن أهمية تناول هذا الموضوع تكمن في ابراز المشاكل التي تعاني منها المدينة الجزائرية بصفة عامة بسبب ظاهرة الاستهلاك المفرط للعقار الحضري واستنزافه في المحيط الحضري بالرغم من وجود آليات تحد من ذلك، إضافة الى تحديد مختلف الآثار المترتبة عن هذه الظاهرة أثناء عمليات التوسع العمراني، وعدم الاستغلال الامثل للجيوب والاوعية العقارية الفارغة المتواجدة بالمراكز الحضرية وخاصة الناتجة عن افلاس مؤسسات اقتصادية كانت تستحوذ على عقارات معتبرة لبرمجة التعمير بها.

فدراستنا لهذا الموضوع كانت بسبب تفشي ظاهرة استنزاف العقار في المجال الحضري بعدة أشكال بالدرجة الأولى، وكانت إعطاء الصورة الحقيقية التي يعاني منها المحيط الحضري بصفة خاصة حتى نتمكن من ابراز دور مخططات التهيئة والتعمير في الحد من ذلك للوصول الى نسيج عمراني متوازن ومنسجم في مدنا خاصة وأن العقار عنصر غير متجدد يلزم الحفاظ عليه واستغلاله في التوسعات العمرانية بطرق عقلانية.

هذه الأهمية الموضحة هي التي كانت سببا في اختيارنا لموضوع هذه الدراسة كما أنه وبالرغم من وجود دراسات إلا أنها غير كافية لرصد ما يدور في مدنا التي تتفاقم مشاكلها وتزداد حدتها من يوم لآخر خاصة على مستوى القطاع العقاري.

## V. أسباب اختيارنا الموضوع:

إن اختيارنا لموضوع التعمير وآليات التحكم في تسيير العقار الحضري جاء لعدة أسباب متعددة ندرجها في ما يلي:

(1) الموضوع في غاية الأهمية بالنظر الى أن العقار عنصر غير متجدد يلزم استغلاله بعقلانية.

(2) تحليل الوضع الراهن والتعرف على الجدلية القائمة بين تسيير العقار الحضري والتعمير والتشكل العمراني العشوائي لمعرفة الاسباب المناسبة للتعامل مع المناطق المتدهورة والعشوائية وذلك لتوجيه التنمية العمرانية لخلق بيئة صحية بها مع كل المرافق الضرورية والتي ستمثل أنجع البدائل العمرانية.

(3) حداثة الموضوع وارتباطه بالتخصص، حيث أن موضوع العقار في الوقت الراهن أصبح يمس كل الجوانب منها الاقتصادية والاجتماعية كما يعتبر عامل من عوامل التنمية في المدينة.

(4) معرفة الوضعية التي آلت اليها مدينة وادي ارهيو من توسع عمراني هائل بسبب النمو الطبيعي للمدينة وكذلك بروز الاحياء غير المخططة الذي انجر عنه ندرة في الوعاء العقاري.

## VI. منهجية وتقنيات البحث:

انطلاقا من طبيعة الموضوع الذي نحن بصدد دراسته والمتمثل في التعمير وآليات التحكم في تسيير العقار الحضري في الجزائر فإنه استوجب علينا استخدام المنهج الوصفي التحليلي لأنه يصف لنا التراكيب الداخلية للمدينة ويعطي لمحة عن طبيعة كل قطاع، كما يبين لنا الحالة كما هي في الواقع ويحلل المدينة بالتفصيل حيث يظهر العلاقة بين العناصر المكونة لها ويكشف عن جوانبها العمرانية، الاجتماعية، الطبيعية.

وبطبيعة الحال هناك وسائل نعتمد عليها من اجل جمع المعطيات اللازمة في الدراسة والتي تتمثل فيما يلي:

- **المخططات:** إن للمخططات أهمية كبيرة في الدراسة التحليلية للمدينة حيث تعطينا نظرة شاملة للمدينة وتقرب لنا الأفكار لفهم المشكلة واقتراح الحلول.

- **الملاحظة:** تساعدنا في وصف العناصر المكونة للمدينة وإعطاء انطباع عن المشكل المطروح .
- **المقابلة:** وهي وسيلة من وسائل البحث العلمي التي تتميز بالدقة والموضوعية وتقربنا بشكل كبير من السكان والفاعلين الإداريين للحصول على المعلومات والبيانات اللازمة والتي لا يمكن الحصول عليها بالوسائل الأخرى.
- **الصور الفوتوغرافية:** هي عنصر مكمل للملاحظة.
- **الوثائق:** قمنا بالاطلاع على الكتب والمذكرات السابقة والمراسيم والمواقع الالكترونية من اجل الإلمام بالمعلومات المتعلقة ببحثنا.

## VII. هيكل ومحتوى المذكرة:

إن هيكله دراستنا ومحتوى المذكرة يتكون من مدخل عام وجزئين (نظري ، وتطبيقي)، و خلاصة عامة واقتراحات وتوصيات.

حيث تضمن المدخل العام كل من مقدمة، الاشكالية، الفرضيات، اهداف البحث، وأهمية الدراسة، أسباب اختيار الموضوع، منهجية وتقنيات البحث وهيكل ومحتوى المذكرة. أما الجزء النظري يحتوي على ثلاثة فصول:

**الفصل الاول:** يندرج تحت عنوان العقار الحضري في الجزائر ويتكون من ثلاثة مباحث.

- **المبحث الاول:** مفهوم العقار وأنواعه وأصنافه وأهميته.
- **المبحث الثاني:** الانظمة والقوانين المتحكمة في العقار الحضري.
- **المبحث الثالث:** المتدخلون في تسيير العقار الحضري في الجزائر.

**الفصل الثاني:** فيندرج تحت عنوان التعمير في الجزائر ويتكون من أربعة مباحث.

- **المبحث الاول:** مفهوم التعمير.
- **المبحث الثاني:** سياسة التعمير في الجزائر.
- **المبحث الثالث:** القوانين المتحكمة في التعمير في الجزائر.
- **المبحث الرابع:** المتدخلون في التعمير في الجزائر.

**الفصل الثالث:** فكان تحت عنوان التعمير وعوامل وآليات استهلاك العقار الحضري في الجزائر حيث تطرقنا فيه الى ما يلي:

- **المبحث الاول:** التوسع العمراني والاستهلاك المفرط للعقار.
- **المبحث الثاني:** عوامل استهلاك العقار في الجزائر.
- **المبحث الثالث:** آليات استهلاك العقار في الجزائر.
- **المبحث الرابع:** علاقة التعمير بالعقار.
- **المبحث الخامس:** أزمة المدن الجزائرية.

أما الجزء التطبيقي فيحوي ما يلي:

**الفصل الرابع:** وفيه قمنا بدراسة تحليلية شاملة لمدينة وادي ارهيو حيث تطرقنا فيه الى ما يلي:

- **المبحث الاول:** تقديم منطقة الدراسة.
- **المبحث الثاني:** الدراسة الطبيعية للمنطقة.
- **المبحث الثالث:** الدراسة التحليلية لاستهلاك العقار الحضري بالمدينة.
- **المبحث الرابع:** الدراسة العمرانية للمدينة.
- **المبحث الخامس:** الدراسة الاجتماعية والاقتصادية للمدينة.
- **المبحث السادس:** تحليل الجانب الاجتماعي والاقتصادي للمدينة.



# الفصل الأول

## العقار الحضري

### مقدمة

- أولاً: العقار الحضري (مفهومه، أنواعه ، أصفافه، أهميته).
  - ثانياً: الأنظمة والقوانين المتكفمة في العقار الحضري في الجزائر
  - ثالثاً: المتدخلون في تسيير العقار الحضري في الجزائر.
- خلاصة الفصل.



### مقدمة:

يعد العقار قاعدة اساسية في الحياة الاجتماعية والاقتصادية، لذا يحوز هذا المجال اهتماما كبيرا من اجل المحافظة عليه وترقيته سواء كانت الملكية عامة أو خاصة، يتضح هذا جليا من خلال مجموعة القوانين التي تنظم الملكية العقارية.

فالجزائر عرفت اسرافا كبيرا وفوضى في استغلال العقار في اطار عملية التنمية التي بدأتها في السبعينات، وتبين ان هناك أضرار قد تتعكس سلبا على مستقبل البلاد في حالة عدم استغلال العقار بصورة فعالة، اذا فالعقار الحضري من المواضيع الحساسة، لما لذلك من تشعب وتعقيد يكتنف الاحاطة بمختلف جوانبه، جراء عدة عوامل اهمها المراحل التي مر بها التسيير العقاري بالجزائر، والقوانين التي تحكم وتضبط العقار، والتي عرفت بدورها عدة تغييرات ومستجدات كانت ولا تزال تساير النظام السياسي المنتهج من طرف الدولة.

### اولا- العقار وانواعه:

#### 1.1 - مفهوم العقار:

تصنف الاشياء المادية بحكم وظيفة ثباتها أو قابليتها للتنقل الى عقارات ومنقولات، ويعني العقار لغة كل ماله أصل أو قرار كالأرض والمنزل ويعرف بأنه " الشيء الثابت المستقر في مكانه بوضعية تجعله غير قابل للنقل منه الى مكان اخر دون تلف"<sup>1</sup>.

اذا العقارات هي الاشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار سواء كان ذلك من اصل خلقها أو بصنع صانع، لا يمكن نقلها دون ان يعتريها تلف أو خلل<sup>2</sup>.

كما عرف المشرع الجزائري العقار في المادة 683 من القانون المدني على أنه " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"

<sup>1</sup> - حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية، دار الهمومة، الجزائر 2004، ص 05.

<sup>2</sup> - د- محمد كامل مرسي: شرح القانون المدني، الحقوق العينية الاصلية والاموال والحقوق، حق الملكية بوجه عام، منشأة المعارف، مصر، سنة 2005، ص 37.

تختلف القواعد الاجرائية التي يخضع لها المنقول والعقار بمختلف القضايا المتعلقة بالعقارات التي تقع في دائرة اختصاصها للعقار<sup>1</sup>.

ومن خلال هذه المفاهيم يتضح لنا بان العقار هو الشيء الذي يتسم بالثبات في مكانه وغير القابل للنقل الى مكان آخر من دون الحاق التلف به، وخلافا لذلك فيعتبر هذا العقار من العقارات المنقولة.

### 2.1- انواع العقارات:

للتقريب اكثر من مفهوم العقار الحضري، كان لا بد ان نتطرق لأنواع العقارات والتي تفسر وتفصل أنواعها حسب استعمال المفهوم وتخصيصه لموضوع معين ( تقني، قانوني، اجتماعي،...الخ)، وبالاطلاع على بعض المراجع والنصوص القانونية تبين لنا وجود ثلاثة (03) انواع من العقارات كما يلي:

#### 1.2.1- العقارات حسب طبيعتها:

وهي كل الاشياء المادية التي يكون لها موقع ثابت غير متنقل، وبذلك تشمل الارض وما يتعلق بها مباني وأشجار وبنائيات مادام عنصر الاستقرار والثبات متوفر<sup>2</sup>.

" وهي كل الاشياء المادية التي تقاوم أي تنتقل بالنظر الى هيئتها المادية أي الارض وما ينضم إليها"<sup>3</sup>.

وباختصار فالعقارات حسب طبيعتها هي الاشياء المادية الملموسة التي تتصل بالأرض مع توفر ميزة الاستقرار والثبات التي تحول دون نقل هذه الاشياء، وتشمل جميع انواع المباني والمنشآت، وكذلك النباتات المتصلة بالأرض والثابتة في مكانها.

#### 2.2.1- العقارات حسب موضوعها:

عرفتها المادة (684) من القانون المدني الجزائري على أنه: " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار".

<sup>1</sup> - المادة 10 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية المؤرخ في 2008/02/25، الجريدة الرسمية الجزائرية 2008/04/23، العدد 21، ص 07.

<sup>2</sup> - فارس علي: العقار الحضري وعلاقته بالتوسع العمراني والتشكل العمراني، رسالة لنيل شهادة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2014، ص 14.

<sup>3</sup> - عمار علوي - الملكية والنظام العقاري في الجزائر- دار هومة - بوزريعة الجزائر - 2004 - ص 118.

اي هي الاموال العقارية والحقوق العينية بما في ذلك الملكية العقارية التي ترتبط ارتباطا موضوعيا بالعقار كحق الانتفاع والاستعمال وحق السكن...الخ، وبعض الحقوق العينية الأخرى كحق الامتياز والتخصيص والرهن وغيرها، تعتبر كلها عقارات إذا ارتبطت أو كان موضوعها عقارا، وتعتبر منقولة إذا كان موضوعها عقار منقول.

### 3.2.1 - العقارات بالتخصيص:

إن العقار بالتخصيص هو منقول بطبيعته منح له صفة العقار نظرا لاستغلاله وتخصيصه من قبل مالكة لخدمة عقاره<sup>1</sup>.

وجد هذا النوع من العقارات، أو حدد من اجل إيجاد شمولية قانونية تحكم العقار وتربطه بالمنقول، فهي إذا المنقولات التي يضعها مالكاها في خدمة أو استغلال العقار الأصلي ( حسب طبيعته)، شرط توفر عدة شروط اهمها أن يكون مالك العقار هو نفسه مالك المنقول وأن توضع المنقولات في خدمة العقار مع توفر العلاقة بينهما، وقد تطرقت المادة 683 من القانون المدني لهذا التعريف " المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله"<sup>2</sup> يعتبر عقارا بالتخصيص.

### 3.1 - اصناف الاملاك العقارية:

صنفت الاملاك العقارية الى (03) اصناف قانون التوجيه العقاري(25/90) وذلك كما يلي:

#### 1.3.1 - الاملاك الوطنية: وتشمل هذه الاملاك على:

- الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- الاملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.
- الاملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.

وتتفرع الاملاك الوطنية الى املاك وطنية عامة واملاك وطنية خاصة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - بن عيسى فاتح توفيق: تأثير العقار الحضري على المحيط الحضري - حالة مدينة المسيلة - رسالة لنيل شهادة ماجستير، تخصص تسيير التقنيات الحضرية، فرع تسيير المدينة، جامعة المسيلة 2014، ص 40.

<sup>2</sup> - عمار علوي، مصدر سبق ذكره، ص 119.

<sup>3</sup> - فارس علي: مصدر سبق ذكره، ص 15

فالأمالك الوطنية العامة " تعرف الاملاك الوطنية العمومية من خلال الحقوق والاملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام"<sup>1</sup>، فهي لا تقبل تملكها للخواص بسبب طبيعتها والغرض المسطر لها.

أما الاملاك الوطنية الخاصة فهي كل الاملاك العقارية الوطنية ما عدى الاملاك الوطنية العامة.

### 2.3.1 - الاملاك الخاصة:

وهي الاملاك التي تتوفر على (03) شروط او حقوق، وهي حق الاستعمال وحق الاستغلال وحق التصرف، وقد نظم القانون المدني وكرس حق الملكية الخاصة والتي يمكن ان تكون تامة أو مجزئة أو مشاعة أو مشتركة.<sup>2</sup>

#### 1.2.3.1 - الملكية الخاصة التامة:

باعتبار أن الملكية العقار تعد سلطة مباشرة على الشيء، فيجب أن تتوفر فيها الشروط أو الحقوق المذكورة سابقا، والتي حددها قانون التوجيه العقاري كذلك.

#### 2.2.3.1 - الملكية المجزئة:

وهي ان يتنازل المالك للحقوق الثلاث (الاستعمال، الاستغلال و التصرف) عن احداها أو بعضها، كالتنازل عن حق استعمال الشيء أو حق استغلاله.

#### 3.2.3.1 - الملكية المشاعة:

وهي الملكية التي يشترط فيها أكثر من مالك، بحيث أن الحصص المملوكة تكون غير مجزئة أو مفرزة، ولا تتحدد حصة كل واحد منهم، ويعبر عن الملك في هذه الحالة بأنه شائع " ويقال لكل واحد منهم مالك على الشيوخ، أو مشتاع، أو شريك في الملك"<sup>3</sup>، ولكي تصبح هذه الملكية تامة لابد أن تتم قسمة الاملاك والخروج من حالة الشيوخ وبالتالي تستقر الحقوق بعد عملية القسمة.

<sup>1</sup> - عمار علوي، مصدر سبق ذكره، ص120

<sup>2</sup> - فارس علي: مصدر سبق ذكره، ص15

<sup>3</sup> - حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، بوزريعة الجزائر 2004، ص13.

### 4.2.3.1 - الملكية المشتركة:

وهي الحالة التي تكون فيها ملكية العقار مقسمة بين المستعملين مثل الأجزاء المشتركة في العمارات ( السلالم، المصاعد، الأبنية... الخ). ولا يقبل هذا النوع من الاملاك القسمة لأنه بمثابة شيوع إجباري.

### 3.3.1 - الاملاك الوقفية:

قبل صدور الامر المتعلق بالثورة الزراعية سنة 1971 كانت الاملاك الوقفية تنظم طبقا للشريعة الاسلامية، وبعد ذلك أدمجت ضمن صندوق الثورة الزراعية وبالتالي أصبحت من الأملاك الوطنية، غير انه وطبقا للنهج السياسي والاقتصادي للبلاد صدر القانون رقم: 10/91 المؤرخ في: 1991/04/27 المتعلق بتنظيم الاملاك الوقفية وكيفيات تسييرها والمحافظة عليها وحسب المادة 04 منه فإن الوقف هو " حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه البر والخير".

ومنه فالأملاك الوقفية أو الحبوس لاتعد ملكا للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين، وإنما أملاك معنوية تتسم عن التملك بالوقف وتعود بالفائدة على المؤسسات الدينية والخيرية كالمساجد على سبيل المثال<sup>1</sup>. والاملاك الوقفية نوعان - وقف عام وقف خاص- فالوقف العام هو ما حبس لمؤسسات أو جهات ذات طابع خيري، وقد خصها المشرع الجزائري بقانون خاص نظرا لطبيعتها الخاصة، أما الوقف الخاص فهو " ما يحبسه الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم"<sup>2</sup>.

### 4.1 - اهمية العقار:

يحظى العقار بأهمية خاصة جدا فبالإضافة الى أنه المحرك الديناميكي للمدينة فأهميته تتجلى في عدة نواحي ( اجتماعية ، اقتصادية، عمرانية وحتى سياسية).

### 1.4.1 - الأهمية الاجتماعية:

تمكن في الارتباط العضوي للملكية العقارية للوضعية الاجتماعية للأفراد.

<sup>1</sup> - فارس علي: مصدر سبق ذكره، ص 16

<sup>2</sup> - عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هوم، بوزريعة الجزائر، 2003، ص 47.

#### 2.4.1 - الأهمية الاقتصادية:

الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد، ولذلك ارتبطت الحضارات الإنسانية قديما وحديثا بهذا الموروث وجعلته أساسا في تقدمها ورفيها، فبقدر تنظيم وتوجيه الاستثمار العقاري يمكن التحكم في الاتساعات الاقتصادية بمختلف أشكالها (صناعية، فلاحية، عمرانية)<sup>1</sup>.

#### 3.4.1 - الأهمية السياسية:

أن طبيعة الأنظمة السياسية تؤثر وتتأثر بالتنظيم السائد في الملكية العقارية، كما كان عليه في أنظمة الإقطاع والعرق والرأس مالية والاشتراكية، وفي هذا المضمار فإن 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 ثم السيطرة على النسيج الاجتماعي والاقتصادي والديني للأهالي<sup>2</sup>.

كما أن الدولة أولت اهتماما بالعقار حتى أنه أضحي من بين النقاط الهامة والمشروطة أثناء التفاوض مع المستثمرين الأجانب خاصة في الآونة الأخيرة.

#### 4.4.1 - الأهمية العمرانية:

إن القيام بأي مشروع وعملية تعمير لمدينة أو حتى بناء، تستلزم توفير المجال الذي سيقام عليه بالإضافة الى وضع سياسة عمرانية تتماشى ومقاييس التهيئة والتعمير حتى تبرز الأهمية العمرانية للعقار<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - بوعبان فريدة، تسيير العقار الحضري باستخدام نظم المعلومات الجغرافية - مدينة المسيلة- رسالة لنيل شهادة ماستر، تخصص تسيير التقنيات الحضرية- تسيير المدينة- جامعة المسيلة 2014، ص14.

<sup>2</sup> - نفس المصدر، ص15.

<sup>3</sup> - مدور يحي، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية- حالة مدينة ورقلة- رسالة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمرانية، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر 2012، ص37.

ثانياً: القوانين والانظمة المتحكمة في العقار الحضري:

1.2- الأمر رقم 173/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية:

اصدر هذا القانون بناء على السياسة المنتهجة من قبل الدولة الجزائرية حيث جاء لتنظيم الملكية العقارية كما ألغى جميع القوانين والأنظمة الزراعية السابقة ويعد نقطة بداية لصدور نصوص لاحقة تتعلق بالملكية العقارية وتنظيمها على اساس حديثة وينص هذا الامر في مادته (19) بأن الصندوق الوطني للثورة الزراعية يتكون من الأراضي الآتية:<sup>1</sup>

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

وتجدر الملاحظة الى أن عمليات الثورة الزراعية وما ترتب عنها من تأميم وتخصيص أراضي فلاحية أدخلت في الصندوق الثورة الزراعية الى غاية سنة (1979)، بلغت مساحة الأراضي التي يشملها الصندوق(1733689 هكتار)، وزعت على (95369) مستفيدا تم تنظيمها في تعاونيات فلاحية مختلفة.

إن الهدف من وراء سن هذا القانون كان تجميع الملكية العقارية الفلاحية لتصبح ملكا للدولة وتستغل من طرف المواطنين جماعيا في إطار التعاونيات الفلاحية، ماعدا القطع الأرضية الهامشية التي لا يمكن استغلالها جماعيا فتستغل بصفة فردية. ومن ثمة فإن هذا النظام الجديد لاستغلال الأراضي، يعاكس تماما الأهداف التي كان قانون سيناتوس كونسيلت يرمي الى تحقيقها والمتمثلة في القضاء على الاستغلال الجماعي للأرض وإنهاء حالة الشيوخ بتقسيم أراضي العرش بين السكان<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - قانون رقم 71-73 المؤرخ في 20 رمضان 1391 الموافق ل08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية، العدد97، ص1642، الجريدة الرسمية.

<sup>2</sup> - بن عيسى فاتح توفيق، مصدر سبق ذكره، ص54.

## 2.2- لأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتعلق بالاحتياطات العقارية:

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

حيث اعتبر هذا الامر الوسيلة القانونية لتحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير الى البلديات من خلال دمج بعض الاراضي في احتياطاتها العقارية مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك ويمنع المواطنون من التصرف فيها باعتبارها تابعة للبلدية.

كما يجب على البلدية أن تقوم بالإجراءات المنصوص عليها في المراسيم التطبيقية والمتمثلة في مسح العقارات وتقييمها من طرف مصالح أملاك الدولة لتعويض الملاك الأصليين ثم القيام بمداولة للمجلس الشعبي بشأن العقارات التي تم إدماجها ضمن ممتلكات وعقارات البلدية على أن يصادق الوالي عليها باعتباره السلطة الوصية ثم تسجيل هذه العقارات وشهرها في مصلحة الشهر العقاري<sup>1</sup>.

## 3.2- الامر رقم 48/76 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:

أصدر هذا الأمر بتاريخ 25 ماي 1976 وهو يتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والتي تعتبر طريقة استثنائية الامتلاك العقارات بالرغم من أنه يمس حقوق الملكية التي يحميها القانون حيث نجد أنه قد ضببت فيه القواعد العامة والأساسية التي بموجبها يتم امتلاك الأراضي.

حيث الغي هذا الامر بموجب المادة 35 من القانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، كما صدر المرسوم رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 والذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 11/91<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - بن عيسى فاتح توفيق، مصدر سبق ذكره، ص54.

<sup>2</sup> - بن عيسى فاتح توفيق، مصدر سبق ذكره، ص54.

## 4.2- القانون 02/82 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي:

جاء هذا القانون لإلغاء الامر رقم 76/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الارض والذي يعد من أولى النصوص القانونية الجزائرية التي تنظم عمليات البناء بعد الاستقلال بعد ما كانت مختلف المصالح تستند في تعاملها على القوانين الفرنسية المتمثلة في المرسوم رقم 1463/58 المؤرخ في 31/12/1958 المتعلق بمخططات التعمير والمرسوم رقم 1473/58 المؤرخ في 31/12/1958 المتعلق برخصة البناء والمرسوم رقم 1466/58 المؤرخ في 31/12/1958 المتعلق بالتجزئة، وقد نص على أن فرض رخصة البناء يكون بشكل مسبق على كامل الاشخاص الراغبين في القيام ببناء محل أيا كان تخصيصه وكذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية والزيادات في العلو والأشغال لتي ينجر عنها باستثناء ما يلي:

- أعمال البناء الواقعة في المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن (2500) نسمة غير المعتبرة كمراكز للبلديات.
- أعمال البناء الواقعة في المناطق الريفية غير المصنفة ضمن القيمة الفلاحية العالية أو المناطق ذات الطابع المميز.
- أعمال البناء للسكنات الواقعة في تجزئة يختص بها رئيس المجلس البلدي، اذ تسمح رخصة التجزئة المسبقة بالتجزئة والبناء على أن تسلم رخصة البناء بعد الانتهاء من البناء.
- أشغال الترميم والأشغال الباطنية الخاصة بمختلف الشبكات والمنشآت<sup>1</sup>.

## 5.2- القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري.

صدر هذا القانون في أول جمادي الاولى عام 1411 الموافق ل 18/11/1990 حيث أنه " يحدد القوائم التقني والنظام القانوني للأماكن العقارية وأدوات التدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - بن عيسى فاتح توفيق، مصدر سبق ذكره، ص55.

<sup>2</sup> - قانون 29/90 المؤرخ في أوا جمادى الاولى 1411 الموافق ل18/11/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد 49، الجريدة الرسمية.

يهدف هذا القانون الى تحقيق تطابق العقاري مع الأحكام الدستورية الجديدة التي تضمن حق الملكية والتعويض العادل والمنصف لكل العمليات، نزع الملكية لفائدة المنفعة العمومية من جهة والقوانين 08/90 و 09/90 الصادران بتاريخ 1990/04/07 والمتعلقان على التوالي بالبلدية والولاية. إن الاحتكار الممنوح للبلدية فيما يخص المعاملات العقارية في المجال الحضري بمقتضى الامر المتعلق بالاحتياطات العقارية قد الغي<sup>1</sup>.

وقد حدد في هذا القانون ما يلي:

- تصنيفات الاراضي.
- الاراضي العامرة والاراضي القابلة للتعمير.
- تصنيف الاملاك العقارية.
- طرق وأدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية.
- كفيات إنجاز المعاملات العقارية.

وقد أعطى قانون التوجيه العقاري خاصة على مستوى المعاملات العقارية للخواص الحرية بعدما كانت الدولة هي المسيطرة عليها بدءا من التخطيط الى الانجاز ثم التسيير من خلال المساهمة بعمليات التعمير في المحيط الحضري شريطة أن تكون مقننة سواء كان ذلك في شكل تعاونيات عقارية أو بشكل فردي. كما ألزم البلديات بإنشاء مؤسسة عمومية لتسيير محفظتها العقارية وإجراء جرد عام للأملك العقارية<sup>2</sup>.

### 6.2- قانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير:

إن القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير أصدر بتاريخ 1990/11/18 حيث جاء لتحديد النظام القانوني للأملك العقارية بمختلف أنواعها وكذا أدوات تدخل الجماعات المحلية والهيئات العمومية في ما يخص بتسيير العقار، كما حدد نوعية الاملاك العقارية وكفيات استخدامات واستغلالها.

ولقد حرص هذا القانون على ما يلي:

<sup>1</sup> - مدور يحي، مصدر سبق ذكره، ص53.

<sup>2</sup> - عمار علوي، مصدر سبق ذكره، ص94.

- ✓ إنشاء الفهرس العقاري البلدي الذي يستوجب القيام بجرد عام لكل الاملاك العقارية الواقعة على تراب كل بلدية.
- ✓ إعادة الاعتبار للملكية الخاصة.
- ✓ إلزام كل شاغل أو حائز لعقار أن يصرح به للبلدية في إطار هذا الجرد العام وتسليم البلدية لكل حائز حيازة قانونية شهادة الحيازة تطبيقاً للمادة (38) وما يليها من هذا القانون.
- ✓ وضع حد نهائي للمضاربات والمنازعات المتعلقة بالأراضي المؤممة في إطار أحكام قانون الثورة الزراعية كما حدد الأدوات التي يجري في إطارها استغلال الأراضي القابلة للتعمير وتسييرها باعتبار ذلك من أكبر الاهتمامات المعاصرة حيث تتجلى هذه الأدوات في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مخطط شغل الأراضي والقواعد المنظمة لحق البناء، وقد ألزم هذا القانون كل بلدية بإعداد مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير تحت مسؤولية رئيس البلدية بشكل أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة والتعمير في البلدية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي ويبين القطاعات المعمرة والقطاعات القابلة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير كما ألزمها أيضاً بوضع مخطط لشغل الأراضي الذي يحدد حقوق استخدام الأراضي لكل قطاع، الكمية الدنيا للبناء والقصوى المسموح بها قواعد المظهر الخارجي، المساحات العمومية والاتفاقات... الخ<sup>1</sup>.

## 7.2- قانون 18/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف:

- يحدد هذا القانون القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية وتسييرها وحفظها، وحمايتها كما نصت اليه المادة الاولى من القانون المذكور أعلاه.
- فالملك الوقفي يرجع الى أحكام الشريعة الاسلامية والوقف هو حبس العين عن التملك والتصديق بالمنع على الفقراء، والوقف ليس ملكاً للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إدارة الوقف وتنفيذه.
- كما يعرف الوقف على انه نوعان عام وخاص.
- وتعرف الاوقاف العامة على أنها:
- الاماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية.

<sup>1</sup> - أ/ عادل بن عبد الله، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس، 2009، ص207

- جميع العقارات التابعة لهذه الأماكن سواء كانت متصلة بها أو بعيدة عنها.
  - الاملاك العقارية المعمولة وفقا والمسجلة لدى المحاكم.
  - لأمالك التي تظهر تدريجيا بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص وسكان المنطقة التي يقع فيها العقار.
  - الأوقاف الثابتة بعقود شرعية وضمت الى أملاك الدولة أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين.
  - الأوقاف الخاصة التي لم تعرف الجهة المحبوس عليها.
  - الاملاك والعقارات الموقوفة أو المعمولة وفقا والموجودة خارج الوطن<sup>1</sup>.
- 8.2- قانون رقم 08/02 المؤرخ في 2002/05/08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة:**

يهدف هذا القانون الى تعريف وتحديد شروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها والسياسة الوطنية التي تدرج فيها مع تحديد وظائفها وموقعها<sup>2</sup>.

### تأثيره على العقار:

- كل العقارات المدن الجديدة التي تتخذها المدن الجديدة وعاء لها تتولى الدولة تكوين جزء منه أو كله مما لا يطرح الطبيعة القانونية للأراضي في انجاز المشاريع.
- لا يجوز لهيئة المدينة الجديدة التنازل عن العقارات المكتسبة إلا بعد انجاز التهيئات وإتمام برامج المنشآت المختلفة ووضعها قيد الاستعمال الفعلي.
- لمالكي العقارات الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة أن يشاركوا في انجاز مشاريع خاصة معرفة في اطار مخطط تهيئة المدينة الجديدة<sup>3</sup>.

### 9.2- قانون رقم 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة:

إن القانون التوجيهي للمدينة صدر في 21 محرم عام 1427 الموافق ل 20 فيفري 2006 وجاء لاستكمال المنظومة التشريعية الخاصة بتهيئة الاقليم وذلك للتقليل من الاختلالات في المناطق الحضرية ومراقبة توسع المدن واعتماد قواعد لتسيير المدينة إضافة الى تحديد صلاحيات الفاعلين

<sup>1</sup> - مدور يحي، مصدر سبق ذكره، ص59.

<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية رقم 34 الصادرة بتاريخ 2002/05/14.

<sup>3</sup> - مدور يحي، مصدر سبق ذكره، ص61

ودورهم وقد جاء بعدة أهداف تصب كلها على اقليم المدينة من شأنها أن تعطي وجها آخر للمدينة من بين هذه الأهداف نجد ما يلي<sup>1</sup>:

- ✓ تحديد الأحكام الخاصة الرامية الى تعريف عناصر سياسة المدينة في إطار سياسة تهيئة الاقليم وتنميته المستدامة.
- ✓ تقليص الفوارق بين الأحياء وترقية التماسك الاجتماعي.
- ✓ القضاء على السكنات الهشة وغير الصحية.
- ✓ تدعيم الطرق والشبكات.
- ✓ ضمان توفير الخدمة العمومية وتعميمها.
- ✓ حماية البيئة والوقاية من الاخطار.
- ✓ اندماج المدن الكبرى في الشبكات الجهوية والعالمية.
- ✓ تحقيق التنمية المستدامة.
- ✓ ترقية الوظائف الاقتصادية للمدينة.
- ✓ إعادة هيكلة وتأهيل النسيج العمراني وتأهيله.
- ✓ المحافظة على المساحات العمومية والمساحات الخضراء وترقيتها.
- ✓ تدعيم وتطوير التجهيزات الحضرية.

من خلال ما يهدف اليه القانون التوجيهي للمدينة فإننا نلاحظ أنه يعزز مكانة الجماعات المحلية في كفاءات تسيير العقار والمحافظة عليه على مستوى إقليمها خاصة إذا ما طبقت الأحكام الموجودة في نصوصه تطبيقا حرفيا.

### ثالثا: المتدخلون في تسيير العقار الحضري في الجزائر:

تعاني السياسة العقارية في الجزائر من تعدد الأجهزة الرسمية المعنية التي تؤثر سلبا أو إيجابا في تعاطيها مع العقار الحضري، حيث يمكن ابراز أهم المتدخلون في تسيير العقار الحضري فيما يلي:

<sup>1</sup> - بن عيسى فاتح توفيق، مصدر سبق ذكره، ص58

### 1.3- مديرية أملاك الدولة:

تعتبر مديرية أملاك الدولة من المصالح الأولى التي أنشأها المستعمر الفرنسي إبان دخوله الجزائر وتحديدا سنة 1848م، زمن ذلك التاريخ الى يومنا هذا لاتزال مصالح أملاك الدولة قائمة بهذا الدور الذي تلعبه في تسيير العقار والاملاك الوطنية، حيث أنها الهيئة المكلفة بالحماية والمحافظة على أملاك الدولة العامة والخاصة ، ومن مهمة إدارة أملاك الدولة لا تنحصر في تحصيل الجباية المالية للدولة أو تنفيذ نفقات عمومية بل ترمي كذلك الى<sup>1</sup>:

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

### 2.3- البلدية:

البلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة، وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة<sup>2</sup>،

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

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 على الوكالة العقارية المحلية للتفرع لتنفيذ مشاريع أخرى لا تقل أهمية عن تلك التي تتعلق بالاحتياطات العقارية ومن صلاحيات البلدية وذلك وفقا لقانون 08/90 المؤرخ في 1990/04/07 المتضمن قانون البلدية وذلك في مجال التهيئة والتعمير والهيكل الأساسية والتجهيز.

<sup>1</sup> - مدور يحي، مصدر سبق ذكره، ص63.

<sup>2</sup> - قانون رقم 11 يتعلق بالبلدية، مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011، الجريدة الرسمية.

إذ يتعين على البلدية التزود 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 لشروط المحددة في القوانين والتنظيمات<sup>1</sup>.

### 3.3- الوكالة العقارية:

هي وكالة تساعد على تنفيذ البرامج التنموية في مجال الاحتياطات العقارية والسبب في ذلك تطور المراكز الحضرية، أنشأت طبقاً للمرسوم رقم 03/86 و 04/86 بتاريخ 1986/11/07 اللذين يتعلقان على التوالي بإنشاء الوكالة العقارية الوطنية والوكالة العقارية المحلية.

وطبقاً للمرسوم 04/86 تنحصر اختصاصات الوكالة فيما يلي:

- ✓ تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين مجموع الاحتياطات العقارية تطبيقاً لتوجيهات مخطط التعمير.
- ✓ 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>2</sup>.

### 4.3- مديرية الحفظ العقاري:

أنشئت مديرية الحفظ العقاري كهيئة مستقلة عن إدارة أملاك الدولة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ 1991/03/02 والمتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري، حيث تعمل مجمل العقود المتعلقة بالعقار المحررة من قبل الموثقين ورؤساء ومديرية أملاك الدولة، ومن مهامها<sup>3</sup>:

- إشهار جميع العقود المتعلقة بالملكية العقارية.

<sup>1</sup> - مدور يحي، مصدر سبق ذكره، ص 64.

<sup>2</sup> - بن عيسى فاتح توفيق، مصدر سبق ذكره، ص 81.

<sup>3</sup> - مدور يحي، مصدر سبق ذكره، ص 63.

- تثبيت الملكية العقارية لكل شخص.
- إعطاء المعلومات العقارية لطالبيها.
- تحصيل إيرادات مالية لكل عملية إشهار وتسليم المعلومات.

### 5.3- مديرية مسح الأراضي:

أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 حيث تم إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، وهي مؤسسة عمومية ذات الطابع اداري مكلفة بإنجاز العملية التقنية الرامية الى إعداد مسح الأراضي في جميع أنحاء التراب الوطني<sup>1</sup>.  
عملية مسح الأراضي تسمح بتحديد وتعريف المساحة المادية للعقارات وهو الأساس المادي للملف العقاري.

يكلف مساح الأراضي بالتعرف على نطاق الطبيعي للعقارات بالنسبة للمهام القانونية

مسح الأراضي: هو إحصاء كل الملكيات العقارية والبحث عن مالكيها وتعريف حدود الملكية<sup>2</sup>.

### 6.3- ديوان الترقية والتسيير العقاري:

أنشأ ديوان الترقية والتسيير العقاري طبقا للمرسوم 502/82 المؤرخ في 25 ديسمبر 1982 والمحدد لشروط خلق وتنظيم وتسيير دواوين الترقية والتسيير العقاري للولايات الجزائرية<sup>3</sup>.  
ومن ابرز مهامها تحديد عدد السكنات الواجب انجازها، السعي لتوفير الارضية المناسبة، اختيار المتعامل المتقاعد (مكتب الدراسات، ومؤسسة الانجاز)، مراقبة المهام الواردة سالفًا، تسليم المشروع وضمان التسيير والبيع... الخ.

<sup>1</sup> - بن عيسى فاتح توفيق، مصدر سبق ذكره، ص 86.

<sup>2</sup> - مدور يحي، مصدر سبق ذكره، ص 64

<sup>3</sup> - المرسوم رقم 502/82 المؤرخ في 09 ربيع الأول 1403 الموافق ل 1982/12/25 المحدد لشروط إنشاء مكاتب الترقية والتسيير العقاري في الولايات وتنظيمها، العدد 55، الجريدة الرسمية.

### 7.3- التعاونيات العقارية:<sup>1</sup>

ظهرت بموجب الامر رقم 92/76 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن التعاونيات العقارية والتي يعرفها على أنها شركة مدنية هدفها الرئيسي إنجاز مساكن شخصية وعائلية لفائدة أعضائها، وقد حاولت السلطات العمومية معالجة هذه الظاهرة عن طريق امتلاكها.

ومع مرور الوقت تضخمت الأمور وزاد عددها، فتغير موقف السلطات نحو الاعتراف بالبنائيات الصلبة عن طريق تسويقها بصدور المرسوم الوزاري 01/85 المؤرخ في 01/08/1985 والمتعلق بتسوية البناءات التي ظهرت قبل صدوره، على المستويين:

القانوني: تسليم رخص البناء.

التقني: إدخال الشبكات وإعادة التنظيم.

### 8.3- المرقون العقاريون:

الترقية العقارية في الجزائر ظهرت تبعا للقانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986، وتهدف الترقية العقارية حسب القانون 07/86 الى بناء عمارات أو مجموعة من العمارات لغرض خاص بالسكن على أراضي خاصة أو مكتسبة، جرداء أو مهياة وهذه المباني موجهة الى الاحتياجات العائلية أو الى البيع أو الكراء، ثم تنجر على حساب التسجيل أو اقتناء الوعاء العقاري وتجديد الادخار.<sup>2</sup>

### 9.3- مكتب التوثيق:

والتي يشرف عليها موثقين يتلقون العقود بمختلف أنواعها ويتم تحريرها وتسجيلها وإشهارها بالمحافظات العقارية، وذلك لإعطاء الصبغة الرسمية حتى تكون حجة على الغير.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - بن حمادة عيسى، المخالفات والممارسات في ميدان البناء ومختلف الرخص بمدينة قسنطينة، مذكرة ماجستير جامعة منتوري قسنطينة، 2009، ص 285.

<sup>2</sup> - قانون 07/86 المؤرخ في 23 جمادى الأولى 1406 الموافق ل 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، العدد 10، الجريدة الرسمية.

<sup>3</sup> - مدور يحي، مصدر سبق ذكره، ص 68.

### 10.3-المستعملين:

يتدخل المستعمل أو المواطن في تسيير العقار داخل المحيط الحضري إذا توفرت له جملة من الشروط والتي من خلالها يكون له تأثير على تسييره، فمن خلال ما يطلق عليه بالمشاركة الفعالة أو المشاركة التقاربية يكون تدخل المستعمل في تسيير العقار لاتخاذ قرارات أو اختيار حلول معينة تجاه المشروعات التنموية<sup>1</sup>.

وايضا من خلال العمليات العقارية التي يقوم بها على الملكية العقارية كشهادة التقسيم وخصة التجزئة أو انه يساهم في تشكيل مناطق واسعة من السكن اللاشعري داخل أو خارج المدن.

### خلاصة الفصل:

بعد استعراضنا لمختلف مفاهيم العقار الحضري وأنواعه وأصنافه وأهميته مع التركيز على أهم القوانين والانظمة والمتحكم فيه وسارية المفعول ومجموع المتدخلين من أجل فهم نظام سيرها وتكوينها من منطلق أن الدراسة النظرية إطار ناظم للدراسة التطبيقية لارتباطه بالواقع والاعتماد عليه بكافة مراحل الدراسة الميدانية.

<sup>1</sup> - بن عيسى فاتح توفيق، مصدر سبق ذكره، ص 87.



## الفصل الثاني

# التعمير في الجزائر

مقدمة.

- أولا: مفهوم التعمير.
  - ثانيا: سياسة التعمير في الجزائر.
  - ثالثا: القوانين المتكئة في التعمير في الجزائر.
  - رابعا: المتدخلون في التعمير في الجزائر.
  - خامسا: أزمة المدن الجزائرية.
- خلاصة الفصل.



### مقدمة:

ان السياسة العمرانية في الجزائر، ومن خلالها أدوات التعمير كانت دوما تعبيراً مباشراً للسياسة العامة والإيديولوجية السائدة واستراتيجية السلطة في مواجهة المتطلبات الاجتماعية، قبل أو بعد الاستقلال.

واعتباراً لطول الفترة الاستعمارية؛ فإن أدوات التعمير في الجزائر شكلت على غرار الظاهرة العمرانية، إرثاً تشريعياً وثقافياً مع كل ما تحمله من إفرازات متعددة الأوجه، استمرت إلى نهاية الثمانينات، ومع التغير الاجتماعي والسياسي والاقتصادي للمجتمع الجزائري منذ تلك الفترة، شكلت أدوات التعمير تحولاً جذرياً في المفهوم والممارسة، إلا أنّ هذه القواعد ظلّت ناقصة وغير كافية لأسباب موضوعية، أهمها التخلف الاقتصادي والنزوح الريفي و النمو الديموغرافي المفرط وعدم فعالية القوانين والتنظيمات التي طبقت في هذا المجال تنفيذاً لسياسة معينة، الأمر الذي أدى إلى انتشار السكن العشوائي واختلال النسيج العمراني لجل المدن الجزائرية.

### ولا: تعريف التعمير:

حسب تعريف المعجم الفرنسي: " فهو فن تنظيم المجال الحضري أو الريفي بمفهومه الواسع (من بنايات للسكن أو العمل أو الترفيه أو من خلال شبكات النقل والمبادلات) بغرض بلوغ أرقى الاستخدامات وتحسين العلاقات الاجتماعية."<sup>1</sup>

من جهة أخرى، يمكن تعريف التعمير على انه مجموع المعارف التاريخية والثقافية للنظريات والتقنيات التي تعني بإشكالية التنظيم وتغيير المجال الحضري.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - le grand dictionnaire encyclopédique Larousse, Edition, 1997. Par Yannick Herlem (ECP 2001). Paris. 1999.

<sup>2</sup> - Zucchelli Alberto, introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine, V.2 OPU, Alger, 1983.p.68.

هو عملية اعداد التراب وتهيئة المجال بشكل دقيق تشمل مختلف متطلبات الساكنة وحاجياتها على صعيد اعداد البنايات السكنية وكذلك ما يتعلق بالمرافق الخدماتية والادارية والرياضية والثقافية والمساحات الخضراء، وما يتعلق بالبنايات التحتية الحيوية من طرق وشبكات للتطهير وربط كهربائي ومائي وشبكة للنقل الحضري.<sup>1</sup>

ويمكن القول أن التعمير هو عبارة عن اجراءات، توزيع النشاطات والسكان عبر المجال.

وأیضا عبارة عن حركة تاريخية لتغير اشكال المجتمع، وهو رفع من عدد السكان داخل المدينة.

وهو تمركز مرتفع للسكان داخل التجمعات الحضرية.

### ثانيا: سياسة التعمير في الجزائر:

#### 1.2- المرحلة الاولى أثناء الاستعمار (خلال الفترة الاستعمارية):

لقد مرت الجزائر قبل الاحتلال الفرنسي بعدة حضارات تركت بصماتها واضحة على المدن، وتأثيرات على المجتمع، بداية من تواجد الفينيقي فالغزو الروماني، فالبيزنطيون. الى أن جاءت الفتوحات الاسلامية ثم الحكم العثماني<sup>2</sup>، ومع نهاية القرن الخامس عشر، اين ظهرت الحياة الحضرية في الجزائر بشكل بارز. واصبح للمدينة دورها الاجتماعي خاصة على المناطق الساحلية.<sup>3</sup>

وكان للتواجد الفرنسي الأثر الكبير على المدينة، وتحديد معالم توسعها ونموها ، حيث ادخل النمط العمراني الغربي، وإعادة تشكيل بنية المدن على طابع الهندسة العسكرية، والتكتلات الاحتلالية للتلاؤم مع سياسته التخطيطية العسكرية، إلى غاية القرن العشرين.<sup>4</sup>

تغيرت ايضا سياسته الحضرية، حيث زاد من توسع المدن ضمن المخططات المستقيمة والافقية

التي تهتم بترتيب و تنظيم البنايات، و إنشاء طرق للمواصلات و المساحات الخضراء ، إلى جانب المجمعات السكانية، و المشاريع الاقتصادية و القطاعات العسكرية، و كل الضروريات التي يحتاجها

<sup>1</sup> - أحمد هرموش، الاشكاليات التي يطرحها قانون التعمير، ندوة الادارية بوجدة 2007/12/06.  
<sup>2</sup> - بوزن عبد العزيز: المشكلات الاجتماعية للنمو الحضري في الجزائر - حالة مدينة قسنطينة- أطروحة مقدمة لنيل دكتورا الدولة في علم الاجتماع والتنمية، نوفمبر 2001، ص 108.  
<sup>3</sup> - البشير التجاني: التحضر وتهيئة العمراني في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2000، ص 10-13.  
<sup>4</sup> - زريبي نذير وآخرون: البيئة العمرانية بين التخطيط والواقع، الابعاد التخطيطية و التحديات الاجتماعية، مجلة بريد المعرفة العلمية والتقنية، مجلة دورية لجامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر (أفريل 2001)، ص 103.

الإنسان، و التي تتلاءم مع التقدم الصناعي و الاقتصادي و النمو الديمغرافي، وفق ميثاق " أئينا " لتوسع المدن، و مختلف القوانين و التشريعات المعتمدة من طرف الدولة. كقانون " **Cormutt** " من 1919م الى 1924م الذي طبق في الجزائر العاصمة عام 1931م.

و من خلال القانون، و مخطط " كروست " و " دونجي " في 05 جانفي 1922م، الذي يرتكز على النظرة الشاملة، في التخطيط، و التطبيق الفعلي في الواقع، من خلال إنشاء منطقة حضرية، كاملة من جميع الهياكل و التجهيزات كالتى أنشئت في الجزائر العاصمة في 1937م.

وفي أواخر 1950 أدخلوا وسائل قانونية، أكثر نجاعة في التخطيط الحضري و العمراني الحديث، لتوسع البناءات و لتوزيع السكان وفق طرق حديثة لتجهيز و تهيئة مختلف القطاعات، في جميع المناطق وفق المخطط العمراني الأساسي PID الذي يعتمد على النظرة الواقعية الشاملة، و على امتداد عشرين (20 سنة)، وفق مقاييس و إحصاءات مدروسة و التي تلبي حاجات السكان بصفة عامة، ثم يأتي التفصيل الذي تقوم به البلديات و السلطات المحلية لتنفيذ ما جاءت به المخططات الشاملة الكبرى، على مناطق قديمة يمكن تعديلها و ترقيتها، أو تهديم أجزاء من الأنسجة العمرانية، و إنشاء مؤسسات مدنية أو عسكرية، و شق الطرق و توسيع الشوارع. كما حصل في مدينة الجزائر، و قسنطينة، و مدينة تقرت التي دمرت مبانيها، و هذا من خلال آليات و أدوات التخطيط العمراني الحديث، الذي يراعي حاجات السكان الأوربيين، و في ظل الرصيد المالي المخصص لهذه المخططات التي قامت بضم العديد من المناطق القريبة للمدن<sup>1</sup>، كالقري و الضواحي، و الكثير من الأراضي الخصبة، حوالي 7 آلاف هكتار، أقاموا عليها مستوطنات على الطراز الغربي، و حول المدن الهامة و العتيقة في الجزائر و ربطها بشبكة الطرقات البرية و سكك حديدية، ثم إيصالها بمصادر المواد الأولية لتنتهي بالموانئ قصد تصديرها نحو فرنسا.

إلى جانب هذا لقد عمدت السياسة الحضرية في الجزائر إلى تقسيم البلاد إلى مناطق لكل منطقة وظيفة، و دور تستغله السلطات الفرنسية كالتالي:

أ- المدن و الحواضر : الجزائر، قسنطينة، وهران.

<sup>1</sup> - Maouia Saidouni: Elements d'introduction à l'urbanisme, Histoire methodologies, Reglementation, Casbah editions, Alger 2000, P2001- 2004

<sup>1</sup> - الذيب بلقاسم: المجال العمراني و السلوك الاجتماعي: دراسة ميدانية مقارنة لحالة بسكرة، رسالة ماجستير (ع.م) بكلية الهندسة المعمارية، قسنطينة، 1990، ص 18.

- ب- المدن المتوسطة : باتنة، بلعباس، مليانة، البليدة.
- ج- مدن الشمال الصغيرة : الزراعية و الساحلية كالجلفة و هي مدن للحماية و الإدارة.
- د- مدن الجنوب الكبير و الواحات ويسكرة، و تقرت، حيث وضعت هذه المدن تحت إدارة عسكرية فرنسية، خالية من أي تهيئة جادة كالتي حظيت بها مدن الساحل، إلى جانب إهمال مدنها العتيقة لتجعل من شعبها شعبا دون تقاليد و حضارة ينتمي لها، مع محاولة فصل مناطق الجنوب عن الشمال لبتير الهوية الوطنية و تشتيت سكانها.<sup>1</sup>
- أما عن أدوات التهيئة و التعمير التي استخدمت في الجزائر إبان العهد الاستعماري، فيمكن تلخيصها على النحو التالي:<sup>2</sup>

- 1- **المخطط التوجيهي للتعمير ( pud )**: و نظيره البرنامج العام :والذي يمتد على مدى 20 سنة يتناول فيه المجال من منطلق إحصائي في علاقته مع النمو الديمغرافي للمجال المعني بالدراسة و كذا بالبنية الاقتصادية و المجالية ( تحديد مساحة النشاطات و المناطق ).
- 2- **مخطط التفاصيل المنجزة من قبل البلديات**: والذي يعتمد على المخطط التوجيهي في تنظيم القطاعات المعمرة مع إمدادها بالمرافق اللازمة.
- 3- **مخططات التعمير أو إعادة الهيكلة**: وتهدف إلى استعادة مراكز المدن وتجديد الأحياء المتدهورة.
- 4- **مخططات التعمير أو إعادة الهيكلة**: وتهدف إلى استعادة مراكز المدن وتجديد الأحياء المتدهورة.
- 5- **برنامج المرافق الحضرية ومخطط التحديث والمرافق (PME)**: والذي هو في الواقع عبارة عن ميزانية التجهيز وبرنامج المرافق والتنمية الاقتصادية.
- 6- **برامج التعمير والقطاعات المبرمجة للتعمير ذات الأولوية (Z.U.P)**: والتي كانت مخصصة لقطاعات الضواحي ومنطق التوسع معتمدة في ذلك على شبكة المرافق، وكانت أولى "الشبكات" التي ظهرت في الجزائر سنة 1959 وتسمى بشبكة Dupond (نسبة للمستشار التقني بوزارة البناء آنذاك).

<sup>1</sup> - رياض تومي: أدوات التهيئة والتعمير وإشكالية التنمية الحضرية -مدينة الحروش نموذجا-، رسالة لنيل شهادة ماجستير تخصص في علم الاجتماع الحضري، قسنطينة، 2006/2005، ص55.

و مع مرور السنوات كان لابد لهذه السياسة الاستطانية الفرنسية أن تولد مشاكل و عقبات تشل النسيج الحضري، الذي سرعان ما طوق حزام كبير و عريض من البيوت القصديرية و الطينية، التي تأوي المواطنين الجزائريين بعدما عانت قراهم و أريافهم من البؤس و الفقر و الحرمان، حيث قدر عدد السكان القاطنين في البيوت الطينية حوالي 18000 ساكن و القاطنين العيش حوالي 21000 مواطن جزائري.<sup>1</sup>

و كان هذا كله نتيجة للتخريب الذي لحق كل جهات الوطن، إبان الثورة التحريرية و للمدن السكنية التي أجلاها الفرنسيون وأفرغ أريافها و جبالها من السكان و جمعهم في مناطق معزولة تفتقر لأدنى المستلزمات الحضرية إلى جانب الهجرة الداخلية و الخارجية الكبيرة التي فرضتها هذه السياسة الفرنسية بدوره أدى إلى انتشار الأمراض و الموت في هذه الأوساط، مما جعل عدد السكان يتقلص إلى نسبة 5% من مجموع السكان الذي قدر حوالي 3 ملايين نسمة.<sup>2</sup>

و كل هذا كان له الأثر السلبي على المراكز العمرانية عامة، تاركا وراءه فوضى حضرية لا تخدم البلاد.

### 2.2- المرحلة الثانية (بعد الاستقلال) 1962م - 1989م:

حيث تميزت بالاعتماد على الأدوات الموجودة قبل الاستقلال كشكل من أشكال الإرث الكولونيالي. كما تميزت ببروز أدوات أخرى حاولت من خلالها السلطات العمومية مواجهة أزمة الإسكان التي استفحلت في سنوات السبعينات والثمانينات، على خلفية النمو الديموغرافي والهجرة الداخلية نحو المدن والتجمعات السكانية الداخلية. من جهة أخرى، فإن سياسة التصنيع التي عرفتها البلاد منذ بداية السبعينات، أفرزت الحاجة الملحة إلى إنشاء مناطق صناعية وأخرى للنشاطات تعمل على توفير المجال العقاري داخل المدن لإرساء القاعدة الصناعية للجزائر، والتي تندرج في إطار سياسة التخطيط الاشتراكي الذي اعتمده البلاد منذ الاستقلال وإلى نهاية الثمانينات وكانت السياسة الحضرية هي من الإفرازات المباشرة لهذا التوجه في السياسة العامة للبلاد.

<sup>1</sup> - محمد بوقشور: الهجرة الريفية ووضعية السكن بمدينة قسنطينة -دراسة ميدانية لمدينة قسنطينة- رسالة ماجستير في علم اجتماع التنمية، 1998-1999، ص26-27.

<sup>2</sup> - بشير التجاني: مرجع سبق ذكره، ص10

حيث بدأت الدولة تدريجيا في وضع الميكانيزمات والمؤسسات التي أوكلت لها مهمة تطبيق السياسة الجزائرية بكل أبعادها ومستوياتها على الصعيد الاقتصادي والثقافي من أجل رفع التحدي في ميدان تحسين ظروف المعيشة والخدمات الصحية والتعليمية لكل فئات المجتمع. فمنذ البداية فرضت هذه المشاكل على الجزائر تنفيذ عمليات مؤقتة وعاجلة رغم قلة الإمكانيات وصعوبة الظروف السياسية وهي:<sup>1</sup>

- ❖ البرنامج الأول للتجهيز لسنة 1962 .
- ❖ البرنامج التنموي لسنة 1963 .
- ❖ البرنامج التنموي لسنة 1964 .
- ❖ البرنامج التنموي لسنة 1965 .

لكن فترة اللإستقرار التي ميزة هذه المرحلة حال دون تحقيق الأهداف المعلنة، لتبدأ مرحلة التخطيط الشامل من سنة 1967 إلى نهاية الثمانينات (1989) وقد عرفت الجزائر خمس مخططات هي:<sup>2</sup>

**1.2.2 - المخطط الثلاثي ( 1967 - 1969):** خصص للولايات أكثر حرمانا وأستهدف مبدأ التوازن الجهوي بين مختلف المناطق مرتكزا بشكل أساسي على الميدان الصناعي (60% من الميزانية الكلية).

**2.2.2 - المخطط الرباعي الأول ( 1970 - 1973):** وأعتمد هذا المخطط على مبدأ اللامركزية في التنفيذ (البلديات والولايات)، كما أعتمد أيضا على تأميم قطاع المحروقات والشروع في تطبيق الثورة الزراعية والتسيير الاشتراكي للمؤسسات.

**3.2.2 - المخطط الرباعي الثاني ( 1974 - 1977):** واعتمد على تركيز الاستثمارات على الميدان الصناعي بنسبة 43.5% والقطاع الزراعي 15% فقطاع الهياكل القاعدية 14% ثم قطاع الخدمات ب 22% كما تميز ببرنامج خاص لاستصلاح المناطق السهلية سنة 1975 وإقامة السد الأخضر وتوفير 400 منصب شغل ، ليمتد هذا المخطط إلى سنة 1979.

<sup>1</sup> - Farouk Ben attia, l'appropriation de l'espace à Alger après 1962, SNED, Alger, 1978, p.09.

<sup>2</sup> - رياض تومي: مصدر سبق ذكره، ص65.

**4.2.2 - المخطط الخماسي الأول ( 1980 - 1984 ):** وكانت محاوره تدور حول معالجة الاختلالات في القطاع الاقتصادي وتوفير الاحتياجات الأساسية للمواطنين وتحسين التكوين والتشغيل والاهتمام بالقطاع الخاص وتطبيق المدرسة الأساسية.

**5.2.2 - المخطط الخماسي الثاني ( 1985 - 1989 ):** وارتكز على توجيهات أساسية من أجل بلوغ الأهداف، على التقليل من اللجوء إلى الكفاءات الخارجية والاهتمام بالفلاحة والري واحترام آجال وتكاليف الإنجاز وتحقيق زيادة في الإنتاج خارج المحروقات وتحسين نوعية الإنتاج.

ومن أهم الأدوات التي عرفتها الجزائر في تسيير مجالاتها الحضرية نذكر منها:

✚ **مخطط البلدي للتنمية PCD** اعتمادات مالية تغطيها الدولة للبلديات حسب أهميتها لتلبية الحاجيات والمرافق المختلفة.

✚ **مخطط التحديث العمراني PMU** وهو مخطط ملحق باعتماد مالي يخصص للمدن الكبيرة و المتوسطة الحجم بغرض ترقية و صيانة مكتسباتها العمرانية العمومية بالطرق و الأرصفة و المساحات الخضراء و المنتزهات و الحدائق الأطفال و غيرها.

✚ **مخطط العمراني الموجه PUD** استمر العمل بهذا المخطط العمراني إلى غاية 1990 و هو كان يوضع للمدن الكبرى و المتوسطة ، يرسم حدودها آخذا بعين الاعتبار توسع النسيج العمراني مستقبلا على المدى المتوسط و يحدد استخدامات الأرض مستقبلا حسب الاحتياجات الضرورية للتجمع السكاني

✚ **مخطط العمراني المؤقت PUP** انتهت صلاحيته في سنة 1990 و هو يشبه مخطط العمراني الموجه من حيث أبعاد التهيئة العمرانية وأهدافها إلا أن هذا الأخير خاص بالمراكز الحضرية الصغيرة أو شبه حضرية.

✚ **المناطق السكنية الحضرية الجديدة ( ZHUN ) .**

✚ **التحصيلات ( LOTISSEMENTS ) .**

✚ **المناطق الصناعية ( ZI ) .**

✚ **مناطق النشاطات ( ZAC ) .**

### 3.2- المرحلة الثالثة بعد 1990:

فهي تعرف بمرحلة التحولات الكبرى والتوجه الليبرالي بكل أبعاده الاقتصادية والاجتماعية. وهذه المرحلة الحاسمة من تاريخ الجزائر هي نتاج للأزمة الاجتماعية والاقتصادية التي عرفت بها البلاد، بدأت ملامحها الأولى في أواسط الثمانينات، حيث كان أكتوبر 1988 المنعرج الجديد والحاسم في التحول الكبير الذي عرفته الجزائر منذ تلك الفترة في مختلف الميادين. وصاحب ذلك، تغيرات هامة في التشريع الجزائري العام والسياسة الحضرية بشكل خاص، تمثل في إلغاء قانون الاحتياطات العقارية وظهور قانون خاص بالتوجيه العقاري، ينص صراحة على إحداث سوق عقارية حرة ومنظمة، أدى مباشرة إلى صياغة قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وينص على الاستعمال الأمثل والمنظم والعقلاني للأراضي ضمن القواعد القانونية الخاصة بالتهيئة والتعمير، كما يهدف هذا القانون إلى وضع سياسة التهيئة والتعمير عبر المجالات الحضرية والسكانية بالتنسيق مع الهيئات والمصالح التقنية المختلفة.

غير أن الأزمة الأمنية الحادة والأوضاع التي عاشتها البلاد أفرزت تعقيدات كبيرة حالت دون الاستمرار في تطبيق السياسة العمرانية الجديدة، مما نتج عنه خلال هذه الفترة عمليات تبذير حادة للعقار الحضري، و الاحتياطات العقارية، الشيء الذي شجع المضاربة على الأرض في المدن، و انتشر التعمير العشوائي بفضل دخول الخواص في سوق العقار، و تكثيف البيع بطرق غير منظمة و فوضوية غير واضحة، مما جعل بعض القوانين الهامة لاسيما المتعلقة بالمدينة وبالرقابة البعدية تتأخر، ويمكن ذكر أهم المراسيم التنفيذية و القوانين الخاصة بالتعمير وهي ما يلي:<sup>1</sup>

- ✓ مرسوم تنفيذي رقم 175/91 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
- ✓ مرسوم تنفيذي رقم 177/91 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/2005 المؤرخ في 2005/09/10.
- ✓ مرسوم تنفيذي رقم 178/91 يحدد إجراءات إعداد المخططة الخاص بشغل الأراضي و المصادق و محتوى الوثائق المتعلقة به، معدل بالمرسوم تنفيذي رقم 318/2005 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.

<sup>1</sup> - مدور يحي: مرجع سبق ذكره، ص21.

✓ مرسوم تنفيذي رقم 95 / 370 يتضمن لجنة الهندسة المعمارية و التعمير و البيئة المبنية في الولاية وعملها.

✓ القانون رقم 04/98 المؤرخ في 05/06/1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي.

✓ القانون رقم 01/99 المؤرخ في 06/12/1999 محدد لقواعد الفنادق.

✓ القانون 02/01 المؤرخ في 24/04/2000 المتعلق بتهيئة الاقليم والتنمية المستدامة.

✓ القانون رقم 02/02 المؤرخ 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه.

✓ القانون رقم 08/02 صدر في 08/05/2002 يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها.

✓ 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 و كفاءات 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 البناءات وإتمام انجازها.

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 فقد شهدت إعداد مخططات على المستوى الوطني والجهوي و الولائي وهي كالتالي:

### 1.3.2 - المخطط الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT):

يعمل هذا المخطط وفق استراتيجية، يحدد من خلالها التوجهات و المبادئ التي ينبغي أن تتطافر لتحقيقه في ظل التشاور بين مختلف متدخلي التهيئة و التسيير، و مراعاة لضرورات التنمية الدائمة و متطلبات الضامن الوطن، و كذلك خصوصيات مختلف أقاليمها، من خلال التوزيع المتوازن للأنشطة

و التعمير، و يعمل على تنظيم الهياكل الأساسية و الكيفية التي بواسطتها تتطافر التنمية الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية، و حماية البيئة و تحسين إطار الحياة من أجل التنمية الدائمة للتراب الوطني.<sup>1</sup>

### 2.3.2 - المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية (SRAT):

هو أداة استراتيجية لتنفيذ المخطط الوطني للتهيئة العمرانية، يعمل وفق مجاله، على شرح و توضيح التوجهات و المبادئ المقررة بالمخطط الوطني للتهيئة العمرانية، بوضع القواعد و الأسس لنتائج عمليات التشاور حول وجهة النظر المستقبلية ذات الأمد الطويل، أو حول وجهة نظر الالتزامات الخاصة لكل متعامل بالنسبة إلى الأقاليم من خلال أهدافه المسطرة للتوزيع المتوازن للأنشطة و توطن المساكن، و ينظم الهياكل الأساسية و التجهيزات المهيكلة، و تحدد المناطق ذات التضامن الكبير بين الولايات ، و مختلف المبادرات في مجال العمل الاقتصادي في إطار متماسك للبنية الحضرية.<sup>2</sup>

### 3.3.2 - مخطط التهيئة الولائي (PAW):

باعتباره الإطار المرجعي للتنمية المحلية و اعتبار المجالات الجهوية و حركتها ( الهياكل الأساسية الكبرى 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.<sup>3</sup>

### 4.3.2 - مخطط للتهيئة البلدية (PAC):

تعتبر البلدية البوتقة التي تتجمع فيها السياسات التي تحملها استراتيجية التهيئة العمرانية، بمختلف أشكالها، و التي من بينها نوعية إطار الحياة و العدالة الاجتماعية و انخراط المواطنين باعتبارهم الصناعيين للتنمية و المستفيدين، إلى جانب إدارة الولاية و الأعوان الاقتصاديين بالبلدية، من أجل

<sup>1</sup> - شريف رحمانى: تقرير حول حالة ومستقبل البيئة الجزائرية، منشورات وزارة التهيئة الاقليم والبيئة، 2000، ص 323.

<sup>1</sup> - شريف رحمانى: مرجع سبق ذكره، ص323.

<sup>3</sup> - مدور يحيى: مرجع سبق ذكره، ص22.

تحقيق التوجهات التنموية المقررة في المخطط الولائي للتهيئة و المساحات المخصصة، و تقليص الأعمال التي تهتم باستعمال سطح الأرض و ذلك بالنسبة لمجموع الإقليم البلدي<sup>1</sup>.

### 5.3.2 - المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

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، واشتراك عدة بلديات في شبكة أنابيب ماء الشروب ووسائل النقل الحضري العمومية وغيرها 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<sup>2</sup>.

### 6.3.2 - مخطط شغل الاراضي (pos):

ظهر بموجب القانون رقم 29/90 الصادر في 01 ديسمبر 1990 وهو عبارة عن وثيقة عمرانية قانونية، و وسيلة لتخطيط المجال الحضاري، يهدف إلى تحديد القواعد العامة بالتفصيل، و كذا حقوق استخدام الأرض و البناء، و ذلك بمراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، كما أنه يحدد نوع التدخل في الأنسجة العمرانية الموجودة<sup>3</sup>.

وقد تميزت هذه الفترة بسياسة جديدة لاستهلاك العقار الحضري لإنتاج المجال السكني ولتوسيع المدن ومن أهمها:

### التجزئة:

توجد وسيلة عمرانية اخرى تهدف الى توفير السكن الحضري الفردي المنظم والمنسجم مع النسيج العمراني وقد ساهم نمط التجزئة في توفير السكن الفردي بشكل ملموس إذ يشير الديوان الوطني

<sup>1</sup> - شريف رحمانى: مرجع سبق ذكره، ص 328.

<sup>2</sup> - مدور يحي: مرجع سبق ذكره، ص 22.

<sup>3</sup> - مدور يحي: مرجع سبق ذكره، ص 22.

للإحصائيات 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 ووكالات العقارية في توفير الهياكل الأساسية من ماء وكهرباء وغاز، كما لوحظ في أغلب التجزئات غياب الوعي المعماري ومخالفة كل البيوت للمقاييس والتصاميم المتفق عليها مع مديرية البناء والتعمير والبناء الأمر الذي أدى الى غياب الانسجام بين البيوت المنجزة من حيث الشكل الخارجي والارتفاع وعدم احترام المساحات المخصصة للحدائق داخل البيوت.<sup>1</sup>

### المدن الجديدة:

هي وسيلة لمواجهة التحضر السريع خاصة عبر المناطق الساحلية، وهي استراتيجية تبنتها الحكومة عام 1990 لإنشاء هذه المدن المجهزة بجمع الحاجيات و الضروريات بالقرب من المدن المتروبولية (الجزائر، وهران، قسنطينة، عنابة) لتحقيق التوازن في الشبكة الحضرية و تخفيف الضغط عن المدن الكبرى و ما تعانيه من الأحياء القصديرية، و من أجل بعث التنمية في الهضاب العليا و الجنوب، و رغم هذا فإن الفكرة في حد ذاتها تحتاج إلى الاستثمارات الضخمة لإنجاز مثل هذه المشاريع، لأن مفهومها لا يقتصر على إنشاء مرافد للبشر بقدر ما يشترط في مخططاتها أن توفر جميع الهياكل الأساسية و التجهيزات المختلفة للسكان.<sup>2</sup>

### رخص التدخل المباشر في تغيير النسيج العمراني:

أهم هذه الوثائق لها علاقة مباشرة بالتغيير في النسيج العمراني بواسطة البناء أو الهدم أو النسيج:<sup>3</sup>

أ- رخصة البناء: يمكن الحصول على رخصة البناء من طرف الأشخاص أو الهيئات في القطاعين، العام و الخاص لغرض تسيير البنايات الجديدة، مهما كان نوعها أو استعمالها، كما تشترط لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يبني الحيطان الضخمة منه أو

1 - مدور يحي : مرجع سبق ذكره، ص 20

2 - البشير التجاني، مرجع سبق ذكره، ص 75.

3 - لبعيل أمال: آلية التسيير الحضري والتنمية المحلية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع، تخصص التنمية، حالة مدينة بسكرة، 2003-2004م، ص 26.

- الواجهات المطلّة على الساحة العمومية، و لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج، حيث تحضر رخصة البناء و تسلم في الأشكال بالشروط و الآجال التي يحددها التنظيم.
- ب- رخصة التجزئة: تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، و تحضر رخصة التجزئة و تسلم في الأشكال بالشروط و الآجال التي يحددها التنظيم.
- ج- رخصة الهدم: يخضع الهدم الكلي أو الجزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها سابقا و كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية و الأمنية، و تحضر رخصة الهدم و تسلم في الأشكال و بالشروط و الآجال التي يحددها التنظيم.

### ثالثا: أهم القوانين المتحكمة في التعمير في الجزائر:

#### 1.3- القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990:

وقد اهتم هذا القانون بتحديد القواعد الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحوير المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي، على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية. وبرغم الوسائل الردعية، وصرامة التقييد التي وضعها القانون، فإن التطبيق الميداني لا يزال محدودا، حيث يتزايد يوميا، وعلى مرأى من السلطات البلدية، عدد المباني المخالفة للقانون أدى بالمشروع إلى تعديله لاحقا.<sup>1</sup>

#### 2.3- القانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2005 المعدل والمتمم لقانون 29/90 المتعلق

#### بالتهيئة والتعمير:

أصدر المشرع الجزائري قانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 وذلك بتعديل وإتمام بعض المواد، إذ عدلت 14 مادة في القانون السابق وكان الهدف منها إعطاء حماية أكثر للنسيج العمراني من مختلف الكوارث الطبيعية والتكنولوجية وزيادة المراقبة والتحري لرصد المخالفات التي تشوه الإطار المبني وذلك بتحديد وتوضيح لدور كل من مفتشي التعمير وأعاون البلدية المكلفين بالتعمير.

<sup>1</sup> - مدور يحي: مرجع سبق ذكره، ص 24.

**3.3- القانون 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة:**

إن الفوضى الكبيرة السائدة في مجال التعمير، وكذلك حالة المدن في حد ذاتها وتسييرها من العوامل التي تزيد من تعقيد الإشكالية الحضرية وهو ما دفع بالجزائر الى التأسيس لسياسة جديدة للمدينة في العام 2006، وذلك لأول مرة منذ الاستقلال، استوحت مبادئها وأسسها من المبادئ العالمية الحديثة والقائمة على أسس " التنسيق والتشاور بين كل الفاعلين عموميين وخواص ومجتمع مدني، ضمن مبادئ اللامركزية واللامركز، وعملا بالتسيير الجوارى والحق في الإعلام، وترقية الثقافة، والمحافظة والإنصاف الاجتماعى، في منظور التنمية البشرية المستدامة، والتمكين للحكم الراشد إلا أن تأخر صدور مراسيم هذا القانون وتغييب هيكل وزارة المدينة وإلحاقها بوزارة البيئة، أجل تطبيق هذا القانون<sup>1</sup>.

**4.3- القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد البناء وإتمام إنجازها:**

يهدف هذا القانون الى تحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

ويهدف على الخصوص، الى ما يأتي<sup>2</sup>:

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناء.
- تحقيق مطابقة البناء المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.
- تحديد شروط شغل و/ أو استغلال البناء.
- ترقية إطار مبنى ذي مظهر جمالي ومهياً بانسجام.
- تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير.

**رابعاً: المتدخلون في التعمير في الجزائر:**

يمكن القول أن التعمير يعرف كثرة وتعدد المتدخلين سواء على المستوى الوطني أو على المستوى المحلي ونظراً لأهمية الموضوع من الناحية القانونية والميدانية والتنموية .

<sup>1</sup> - مدور يحي: مرجع سبق ذكره، ص 24.

<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية رقم 44، الصادرة بتاريخ أول شعبان عام 1429 الموافق ل3 غشت سنة 2008م. ص20.

1.4 - على المستوى المركزي:<sup>1</sup>

تتدخل سلطات إدارية متعددة أثناء مرحلة إعداد مخططات التعمير كما أن البعض منها يتدخل في عقود التعمير.

1.1.4 - في مجال أدوات التعمير:

تتدخل خلال هذه المرحلة السلطات الإدارية المركزية والمتمثلة في كل من وزارة السكن والعمران والوزير المكلف بالجماعات المحلية وذلك من خلال:

✚ إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة وفق ما

نصت عليه المادة رقم 04 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/28.

✚ إعداد مخطط شغل الأراضي إذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة وفق ما نصت عليه

المادة رقم 04 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28.

✚ ومن خلال المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بقرار مشترك من نفس الوزيرين

السابقين بعد استشارة الوالي أو الولاية المعنيين إذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة طبقا

للمادة رقم 15 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/28.

2.1.4 - في مجال عقود التعمير:

وذلك عن طريق:

✚ تسليم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية

المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية طبقا للمادة 67 من

القانون 29/90.

✚ وبالمصادقة على البرامج السكنية التي تفوق عددها 100 مسكن بكل صيغته تبعا للتعليمات

الوزارية رقم 73 بتاريخ 2006/05/17.

<sup>1</sup> - مدور يحي: مرجع سبق ذكره، ص 27.

2.4 - على المستوى المحلي:

1.2.4 - البلدية:

نظرا لأهمية البلدية فقد أسندت الدولة الأدوار الأولى لها في سياسة التعمير التي تعتبر اقوي وأكثر الخدمات التصاق وتأثيرا في حياة السكان لما لها من مردود فاعل في توفير الخدمات والمرافق والمنشآت التي تضمن ترقية إطار المعيشة وتحسين رفاهية البيئة الحضرية وذلك من خلال أدوات التهيئة والتعمير وهي على صنفين:

✚ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU).

✚ مخطط شغل الاراضي (POS).

2.2.4 - الوكالة العقارية:

وتتخصص اختصاصات الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري في ميدان التعمير بما

يلي:<sup>1</sup>

- ✓ تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين مجمع الاحتياطات العقارية تطبيقا لتوجيهات مخططات التعمير والتوجيه وتعليماتها.
- ✓ تكليف من يقوم بالدراسات والأشغال بتهيئة المناطق السكنية والصناعية.
- ✓ تساعد السلطات المحلية والمصالح المعنية في مراقبة المتعاملين الموجودين في مناطق التهيئة التي تتكفل بها الوكالة تبعا لتعليمات مخطط التهيئة.
- ✓ تسهر على برمجة الأعمال بين المتدخلين في المناطق التي تتكفل بها وعلى تنفيذها.
- ✓ تساعد أجهزة الجماعات المحلية في تحضير وسائل التعمير وأدواتها بإعدادها وتنفيذها وذلك في إطار مهمتها العامة وفي حدود إمكانياتها أن تقوم بترقية الأراضي المفرزة والمختلفة الأنشطة تطبيقا لوسائل التهيئة والتعمير المقررة، أو تكلف من يقوم بترقية ذلك.

3.2.4 - مديرية التعمير والبناء:

ظهرت هذه الهيئة بعد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 جويلية 1980 وتتمثل فيما يلي:<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - مدور يحي: مرجع سبق ذكره، ص 29-30.

<sup>2</sup> - مدور يحي: مرجع سبق ذكره، ص 28.

## الفصل الثاني: التعمير في الجزائر

- تتولى مهمة اختيار موضوع المشروع السكن بطلب من ديوان الترقية و التسيير العقاري أو أي هيئة أخرى تابعة للولاية.
- تقوم بالمراقبة الشاملة للمشاريع طبقا لما جاء في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأرض.
- تساهم مع مكتب الدراسات في القيام بدراسة للمشروع وبتحضير الملف الخاص بطلب الاستثمارات.
- تحضير دفاتر الشروط لغرض إنجاز المشاريع.
- دراسات و متابعة مراحل انجاز المشاريع.
- إعداد برنامج موزعة على مختلف البلديات.
- القيام بالتنسيق بين أرباب العمل.
- الإشراف على مشاريع التهيئة الخارجية و الشبكات المختلفة.
- إعداد الحوصلة السنوية للمشاريع المنجزة والتي في طور الدراسة للوزارة.
- إعداد الحوصلة الشهرية للمشاريع المنجزة والتي في طور الدراسة للولاية.

### 4.2.4 - مكتب الدراسات:

هو شخصية معنوية أو طبيعية مكلف من طرف صاحب المشروع من اجل ضمان متابعة سير مهمة واحدة أو عدة مهام، ويجب أن تتوفر فيه شروط التأهيل العلمية والقدرات التقنية والوسائل الضرورية.

### 5.2.4 - السكان:

يكون تدخل المستعملين في عملية التعمير وذلك عن طريق اشراكه في التخطيط العمراني وذلك من اجل مراعاة مصالحهم، وذلك باتخاذ القرارات أو اختيار حلول معينة اتجاه التدخلات المبرمجة على النسيج الحضري الذي يقطنونه، وعليه نجد ان السكان أو المستعملين لهم دور كبير في عملية التعمير.

## خامسا: أزمة المدن الجزائرية.

إن أزمة المدينة الجزائرية، هي في الواقع أزمة مجتمع متعددة المستويات.

إنها المجال الفيزيقي والحضاري الذي تقاطعت فيه كل الأزمات السياسية والاقتصادية والاجتماعية، إنها أيضا الإطار الذي تمثلت فيه فشل المحاولات للنهوض بتنمية المدينة الجزائرية من منطلق الاستجابة المتواصلة للاحتياجات الاجتماعية، إلا أننا وصلنا إلى مرحلة الأزمة الملاحظة سواء بالنسبة للخاص والعام ربما لأننا لم نفقه جيدا خصوصية المدينة الجزائرية، وبالتالي لم تكن مقاربتنا للمدينة بالقدر الكافي من الفهم والتحليل، بمعنى أن الدراسات التي أحيطت بالمدينة افتقدت إلى الوحدة النظرية<sup>1</sup>، الإسهام المتميز في فهم و تحليل الواقع الحضري والحياة الاجتماعية والمشكلات الحضرية المختلفة من جهة أخرى، فإن هذه الدراسات اتسمت بالحلول الجزئية والتدخلات الجانبية في مقابل تعقد الظواهر وتشابك المتغيرات الإيكولوجية، ومن مظاهر هذه الازمة ما يلي:

- التوسع العمراني غير المتوازن عبر محيط المدينة والأراضي الفلاحية حيث اقتطعت أراض فلاحية من أجل إقامة مشاريع سكنية ومناطق صناعية لمواجهة الاحتياجات الاجتماعية من السكن والمرافق من جهة وتجسيد سياسة التصنيع من جهة ثانية. فعلى سبيل المثال: " قدرت مساحة الأراضي الفلاحية التي اجتاحتها التوسع العمراني في الجزائر في ما بين 1962 و1992 نحو 15000 هكتار"<sup>2</sup>
- الاستهلاك المفرط للأراضي، حيث دلت الإحصائيات على سبيل المثال بالنسبة لإنجاز المنطقة الصناعية بمدينة سكيكدة أن حوالي 1500 هـ من الأراضي الزراعية، كما قدرت المساحات المستهلكة في إطار البرامج السكنية الحكومية في الفترة ما بين 1967 و 1985 نحو 25000 هكتار<sup>3</sup>.
- الأحياء على انها مرافد للنوم، إلى جانب افتقارها للشيكات التقنية المختلفة و الخدمات الضرورية.
- انعدام النظرة المعمارية والعمرانية المتجانسة الكفيلة بتحقيق الأهداف الوظيفية والجمالية والخدماتية في إطار بعد مستقبلي.
- الاعتماد على كفاءات ( خاصة السنوات الأولى) على أدوات لا تعبر عن الواقع الفعلي للمدينة الجزائرية بمكوناتها السوسيوثقافية و الاجتماعية.

<sup>1</sup> - Toufik Guerroud , guide des PDAU et POS, édition non publié, mars 1993. P10.

<sup>2</sup> - بشير التجاني: مرجع سبق ذكره، ص60.

<sup>3</sup> - نفس المرجع، ص 61.

- غياب النظرة الشاملة لواقع المدينة و القطيعة الواضحة بين التصميم والإنجاز.
- أزمة النقل خاصة بالنسبة للمدن الكبرى.
- ازدياد حجم البطالة و ازدياد أزمة الشغل.
- انهيار إطار الحياة الحضرية ( نسبة ظواهر الفقر والتسول والتلوث والكثافة السكنية السكانية العالية).
- أزمة السكن بفعل اختلال التوازن بين العرض والطلب حيث "ارتفع معدل شغل المسكن من 5.15 سنة 1966 الى 8.5 سنة 1987"<sup>1</sup>

وهذه المظاهر التي تتجلى فيها أزمة المدينة الجزائرية، تعكس في الواقع فشل السلطات العمومية في وضع الحلول والسياسات المناسبة، و حيث اتضح جليا أن الحلول المقدمة تتميز بالظرفية والعشوائية.

### خلاصة الفصل:

من خلال هذا الفصل تم التطرق لمختلف مراحل التعمير في الجزائر وذلك من أجل فهم ومعرفة السياسة العمرانية التي مرت بها المدن الجزائرية وذلك من العهد الاستعماري الى الوقت الحالي، حيث تطرقنا الى أهم القوانين المتحكمة في سياسة التعمير في الجزائر وذلك لمعرفة مدى تأثيرها على المجال الحضري أو المدينة، كما تطرقنا الى المتدخلون في ميدان التعمير في الجزائر، حيث يعتبر تعدد المتدخلين في التعمير عائقا يجب تطويره وذلك بسبب التنوع الشديد للوظائف الاصلية لهؤلاء المتدخلين والتي قد تكون بعيدة عن مجال التعمير، كما تطرقنا الى أزمة المدن الجزائرية نتيجة سياسة التعمير التي باتت تتخبط في عدة مشاكل على كل المستويات وهذا ما يعكس فشل السلطات العمومية في وضع حلول سياسة مناسبة.

<sup>1</sup> - بشير التجاني: مرجع سبق ذكره، ص56.

# الفصل الثالث

التعمير وعوامل وآليات استهلاك العقار الحضري

مقدمة.

- أولاً: التعمير والاستهلاك المفرد للعقار.
- ثانياً: عوامل استهلاك العقار في الجزائر.
- ثالثاً: آليات استهلاك العقار في الجزائر.
- رابعاً: علاقة التعمير بالعقار.

خلاصة الفصل

### مقدمة:

أن استهلاك العقار في الجزائر لازال يعاني من عدة مشكال، وذلك نتيجة للسياسات السابقة، إضافة الى أزمة السكن الحادة التي كان لها الدور الكبير في الاستهلاك المفرط له، مما نتج عنه أزمات حضرية وتفشي عدة ظواهر برزت في المدن الجزائرية وبصورة كبير ومنها السكن اللاشعري أو غير القانوني، مما نتج عنه تنامي في الاحياء المتخلفة وغير القانونية واصبح التخطيط العشوائي السمة الغالبة في المدن الجزائرية مما افقدها توازنها على المستوى الوظيفي وأثر سلبا على البيئة العمرانية وذلك من خلال تشوه النسيج الحضري وأدى الى حدوث المضاربة العقارية وغيرها من النتائج السلبية.

### اولا: التعمير والاستهلاك المفرط للعقار:

يعتبر التوسع العمراني حتمية تترجم نمو وتطور المدن، ولكن عدم ضبطه وفق مخططات تحدد اتجاهات وكيفية تجسيده سيؤدي إلى استهلاك عشوائي للمجال و نفاذ العقارات أو تواجدها بأسعار مرتفعة جدا، لذا فإن له آثار على المحيط الحضري عمرانيا و مجاليا خاصة إذا لم يراعى ما جاء في مخططات التهيئة والتعمير، ومع أن التوسع العمراني للمدينة يؤدي بنا إلى استهلاك المجال وتشييد المرافق العامة و الخدماتية فإنه قد يظهر جلها عدة آثار في ذلك.<sup>1</sup>

ونتيجة لهذه التوسعات الكبيرة ظهرت مشاكل الحدود و الروابط و المقاييس التي تتعكس كذلك على مستوى الهيكلة السياسية و الإدارية، هذا بالإضافة إلى بروز المخاطر الكثيرة أمام الطريقة التي يتم استخدام الأرض في المناطق الحضرية فنجد جميع المدن تشترك في بعض الهموم المتصلة بالأرض، مثل الازدحام و التلوث من السيارات، نفاذ المساحات الزراعية المحيطة بالمدن، نقص المساكن التي هي في متناول البسطاء و النمو السرطاني للمناطق المتدهورة (البناء غير الشرعي)، و بالطبع لا تصلح وصفات الارتقاء بالتخطيط الحضري هي نفسها لجميع أنحاء العالم.<sup>2</sup>

ومن بين الآثار الناتجة عن كثافة استغلال الإنسان للمجال الحضري نجد ما يلي:<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - بن عيسى فاتح التوفيق: مرجع سبق ذكره، ص92.

<sup>2</sup> - لمخطي أحمد: التوسع العمراني وأثره على تسيير المدينة - دراسة حالة مدينة بوسعادة- مذكرة ماجستير، جامعة المسيلة، 2006، ص

63.

<sup>3</sup> - بن عيسى فاتح التوفيق: مرجع سبق ذكره، ص93.

✚ اختلال توازن المجال الحضري وارتفاع أسعار الأراضي مما يؤدي إلى التوسع على حساب الأراضي الزراعية.

✚ ظهور الأحياء العشوائية التي تفتقر للتجهيزات التحتية الأساسية مما يسهل من تدهور الأوضاع الصحية وارتفاع معدلات الفقر والبطالة .

✚ تدهور البيئة الحضرية بسبب تعرض المياه والهواء للتلوث بسبب الفضلات المنزلية والصناعية والدخان والغازات السامة.

✚ ازدحام واختناق الشوارع والطرق نتيجة لتزايد السكان والضغط على وسائل المواصلات وعدم كفايتها.

### ثانيا: عوامل استهلاك العقار في الجزائر:

هناك عدة عوامل ساهمت في ذلك أهمها:

#### 1.2- النمو الديمغرافي:

لقد عرف سكان الجزائر عامة نموا ديمغرافيا ملحوظا منذ مطلع القرن العشرين وبصورة خاصة منذ بداية الحرب العالمية الثانية حيث كانت سببه الزيادة الطبيعية التي كانت أقل من 1% سنة 1925 فارتفعت الى 2% سنة 1950 حتى نزلت الى 1% سنة 1960، ووصلت في تعداد سنة 1987 إلى 3,2 %، وقدّر عدد السكان المقيمين في أول جويلية 2010 ب 36.0 مليون نسمة واجتازت نسبة النمو الطبيعي عتبة 2% ، حيث أظهرت الحصيلة الديمغرافية أن حجم الولادات الحية تجاوز مستوى 900 ألف و أن حجم الوفيات واصل ارتفاعه 162 ألف وفاة ولقد بلغ حجم النمو الطبيعي 748 ألف نسمة في سنة 2011 أي ما يعادل نسبة نمو طبيعي قدر ب 2.04%، وبالرغم من أن هذه النسبة تعتبر مرتفعة مقارنة بالمستوى المسجل في سنوات 2000 فإنها تنذر باحتمال بداية ركود وفي حالة ما إذا استقر هذا النمو فإن عدد السكان المقيمين المرتقب في سنة 3013 سوف يقارب 38 مليون نسمة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - منشورات ديمغرافيا الجزائر الديوان الوطني للإحصاء، 2011، رقم 600، ص01.

هذا التزايد المفرط يعكس عدد نتائج سياسة، اقتصادية واجتماعية وحتى عمرانية كان يمر بها المجتمع الجزائري في ظل التناقضات الخطيرة التي تظهر اليوم اتساع الهوة بين معدلات النمو الديمغرافي وتوفر الحاجات الاساسية للحياة رغم صعوبتها والمشاكل الخطيرة التي نجمت عن هذا التزايد المفرط.<sup>1</sup>

### 2.2- النزوح الريفي:

لقد عرفت الجزائر ظاهرة اكتظاظ المدن التي تزايد عدد سكانها بسبب النزوح الريفي حيث نجد أنه بعد استقلال كان معظم سكان الجزائر يعيشون على ما يزرعونه بأيديهم وعلى الرعي وتربية المواشي بمعنى أنه مجتمع ريفي ، وفي هذه المرحلة بدأ سكان هذه الأرياف بالهجرة نحو المدن بحثا عن معيشة سهلة وعلى أماكن العمل خاصة بعد ظهور حركة التصنيع خلال السبعينات والتي زادت من تفاقم ظاهرة الهجرة الريفية واللجوء إلى المصانع بحثا عن وظيفة مناسبة التي تحقق له الرفاهية والمعيشة الجيدة وهو ما طرح مشاكل كثيرة لم تستطيع الدولة على وضع حد لهذا المشكل الذي لا يزال مطروحا إلى يومنا هذا، إذ أن هذه الهجرة الريفية نحو المدن تسببت في تشويهها بالبناءات الفوضوية إلى جانب البيوت القصديرية التي أنشأها النازحون والتي أدت إلى مشكلة العمران والتوسع على حساب الأراضي الخصبة.<sup>2</sup>

وبما أن استمرار تدفق سكان الأرياف نحو مراكز المدن و أطرافها فإنه قد وضع أجهزة الدولة أمام ضغوط شديدة من أجل توفير المرافق و الخدمات من طاقة كهربائية إلى مصادر المياه والمرافق الصحية<sup>3</sup>، فإنه حتما يجعلها عائقا للتنمية الحضرية كما ينجم عن هذه الظاهرة إخلال ببرامج التهيئة والتطوير في المدن حيث تؤدي إلى الزيادة في استهلاك المجال الحضري و البحث عن أراضي قابلة للتعمير خاصة إذا لم يتم التحكم في نسبة النزوح ولم يتم إيجاد حلول بديلة لها، ولهذا فإننا نجد أن نزوح السكان إلى مراكز المدن وضواحيها يعد من الأسباب الرئيسية وعاملا من العوامل الأساسية في استهلاك العقار.

<sup>1</sup> - مليحي نجاة: مشكلات النمو الحضري لمدينة عين مليلة حي رقايزي نموذجا، ماجستير في علم الاجتماع الحضري، 2006، ص68.

<sup>2</sup> - غانية ابطاحين: واقع الهجرة الريفية في الجزائر وعلاقتها بالفقر والبيئة، بحث منشور في مجلة العلوم الاجتماعية الالكترونية.

<sup>3</sup> - سهام وناسي: النمو الحضري ومشكلة السكن والاسكان، مذكرة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2009، ص 77.

### 3.2- النشاط الاقتصادي:

يمثل الجانب الاقتصادي محورا رئيسيا من المحاور التي يتركز عليها و فهم ما يدور في المدينة بحيث نجد أن معدلات النمو الاقتصادية المرتفعة والتي يواكبها نشاط تجاري وصناعي كبير ترفع الطلب على العقارات المخصصة للأنشطة التجارية والصناعية بحيث تساهم الأنشطة الاقتصادية للقطاعين العام والخاص في زيادة الاتساع المساحي للمدن من خلال استثمار الأراضي التي تقام عليها تلك المصانع و المؤسسات التجارية الصغيرة منها و المتوسطة.

و في الجزائر نجد أن عمليات التصنيع رافقها تركيز في استخدام الأرض و التوسع العمراني على حساب الأراضي الزراعية أحيانا بشكل نظامي وقانوني كتخصيص مساحات شاسعة من الأراضي الفلاحية لإنشاء المصانع و الهياكل الأساسية الضرورية لها وبناء مناطق سكنية جديدة لتغطية الطلب المتزايد على السكن ، وتارة بشكل فوضوي أدى إلى انتشار الأحياء القصديرية بحواف المدن ثم إن التحولات الاقتصادية للمدن أوجدت عوامل جذب قوية متمثلة في المصانع المنجزة و ورشات الأشغال كما ساهمت في بروز عوامل طرد قوية في القرى و الأرياف و المناطق النائية التي أصبحت تعاني من ركود في مجال التنمية الأمر الذي أدى إلى تحريك الهجرة الريفية نحو المدن<sup>1</sup>.

### 4.2- عوامل أخرى:

من بين العوامل التي نجدها تساهم بقسط آخر في استهلاك العقار والعقار الحضري بصفة خاصة نجد أن سياسة الخوصصة التي انتهجتها الدولة في الآونة الأخيرة ساهمت بحد كبير في استهلاك العقار بصورة كبيرة جدا حيث تطلب الأمر بمنح الدولة ( 1604 ) رخصة لإنشاء وحدات صناعية في مختلف فروع الصناعة<sup>2</sup>.

كما تلعب شبكة النقل والمواصلات وتعدد وتنوع وسرعة وسائل النقل دورا مهما في استهلاك المجال العمراني وذلك من خلال شق الطرق التي تكون بسبب إقامة المصانع والمنشآت والأنشطة التجارية على جوانبها أو بالقرب منها حيث أدى إلى حدوث التوسع العمراني ، ضف إلى ذلك انعدام التخطيط

<sup>1</sup> - بشير التجاني، مرجع سبق ذكره، ص 26.

<sup>2</sup> - بشير التجاني، مرجع سبق ذكره، ص 28.

السليم في المدن يساعد على استهلاك العقار على حساب الأراضي الزراعية ، بالإضافة إلى دور العامل السلوكي الملاحظ في السكان والمتمثل في رغبتهم العيش والسكن في الضواحي وخارج المدن. ويعد العامل الأمني من أهم العوامل الأخرى التي لها دور في استهلاك العقار حيث تبين أنه ومن خلال أواخر القرن الماضي أنه كانت هناك هجرة ريفية متسارعة نحو مراكز المدن وضواحيها وذلك بسبب انعدام الأمن في الأرياف و القرى وهو الشيء الذي يؤدي حتما إلى وضع اليد على الأراضي غير المعمرة من طرف النازحين.

أما الكوارث الطبيعية فتؤدي إلى الهجرة حين تعجز السلطات عن توفير ظروف إعادة الحياة الطبيعية، كما تساهم في الكثير من الأحيان الثقافة الريفية والمتميزة بالسلطة الأبوية إلى الهجرة بحثا عن الحرية، كما تلعب بعض القضايا التنظيمية دورا في الهجرة كما حدث في الجزائر غداة تطبيق الثورة الزراعية<sup>1</sup>.

كما أن غياب المراقبة الإدارية إن لم نقل انعدامها للتغيرات الحاصلة على مستوى النسيج العمراني الحضري من طرف الجماعات المحلية والمصالح المتدخلة في تسيير العقار هي الأخرى فسحت المجال للتعدي على الأراضي و المضاربة بها مع توسيع الأحياء غير المنظمة التي تعتبر المحرك الأساسي للهجرة نحو مراكز المدن<sup>2</sup>.

### ثالثا: آليات استهلاك العقار الحضري في الجزائر.

إن استهلاك العقار داخل المحيط الحضري له عدة أشكال فقد يكون بطرق قانونية وبآليات تضمن له الاستغلال العقلاني و إما أن يكون بطرق غير قانونية تساهم بدورها وبشكل كبير في استهلاك المجال الحضري:

#### 1.3- الآليات القانونية:

لحماية العقار من الاستنزاف أسند المشرع مهمة تحديد الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير لأدوات التهيئة العمرانية والتعمير التي تبين مسألة شغل الأراضي بصورة رشيدة وكثيفة للمحافظة على

<sup>1</sup> - د. زوزو: الهجرة الريفية في ظل التحولات الاجتماعية الجديدة في الجزائر 1988-2008، اطروحة دكتوراة، قسم علم الاجتماع، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2008، ص69.

<sup>2</sup> - بن عيسى التوفيق، مرجع سبق ذكره، ص68.

الأراضي الفلاحية وترقية واستصلاح المساحات والمواقع المحمية، إذ تكون قابلة لتعمير الأراضي التي تراعي الاقتصاد الحضري و التي تقع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية أو تكون متلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية و العمرانية<sup>1</sup>.

حيث تم تحديد ذلك من خلال كل من مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الاراضي (POS).

### 1.1.3 - المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU):

هو آلية من آليات التخطيط المجالي والتسيير الحضري إذ أنه يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية أو مجموعة من البلديات كما أنه يعد كوسيلة جديدة لا تهتم بالتهيئة العمرانية داخل حدود المحيط العمراني للتجمع الحضري فقط بقدر ما يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي وينظم العلاقات بينه وبين باقي نقاط الوسط الأخرى الموجودة على المستوى المحلي والإقليمي ويراعي جوانب الانسجام كالتناسق بينه وبين المراكز الحضرية المجاورة<sup>2</sup>.

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<sup>3</sup>.

وهو مقسم الى ربع قطاعات محددة كما يلي<sup>4</sup>:

#### 1.1.1.3 - القطاعات المعمرة:

تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي حتى و إن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة فيما بينها، ومستحوذات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية الموجهة لخدمة هذه البنايات المجتمعة.

<sup>1</sup> - د. مزياي فريدة: دور العقار في التنمية المحلية، مجلة دفاتر السياسة والقانون العدد6، 2012، ص 55.

<sup>2</sup> - بن عيسى التوفيق، مرجع سبق ذكره، ص69.

<sup>3</sup> - مدور يحي، مرجع سبق ذكره، ص 22.

<sup>4</sup> - بن عيسى التوفيق، مرجع سبق ذكره، ص70.

### 2.1.1.3- القطاعات المبرمجة للتعمير:

تشمل القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق ( 10 ) سنوات، وذلك حسب الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

### 3.1.1.4- قطاعات التعمير المستقبلية:

تشمل هذه القطاعات الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد آفاق ( 20 ) سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا للارتفاق بعدم البناء، ولا يرفع هذا الارتفاق في الآجال المنصوص عليها إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

كذلك تمنع في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بهذه القطاعات المستقبلية كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها للتعمير، و التعديلات أو الإصلاحات الكبرى للبنىات المعنية بالهدم، غير أنه يرخص في هذه القطاعات:

- تجديد وتعويض وتوسيع المباني الموجهة للاستعمال الفلاحي.
- البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة العمومية.
- البناءات التي تبررها المصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معمل من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

### 4.1.1.3- القطاعات غير القابلة للتعمير:

القطاعات غير قابلة للتعمير هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها ومحددة بدقة وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.

ومنه نستخلص أن مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو آلية لتنظيم المجال الحضري يحافظ على النسق العام للمدينة ويعتبر من اهم الآليات القانونية في تنظيم المجال.

2.1.3 - مخطط شغل الاراضي (POS):

مخطط شغل الأرض هو أداة من أدوات التهيئة والتعمير، يستعمل للتحكم في تسيير المجال و التخطيط المجالي والتسيير الحضري، حيث يكتسي أهمية خاصة بالنسبة للجماعات المحلية، إذ يعتبر أداة جيدة للامركزية اتخاذ القرار في تنظيم المجال، كما يمكن من خلاله تحديد الشكل الحضري لكل منطقة من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي وكذا تبيان كفاءات استعمالها لا سيما في ما يتعلق بنوع المباني المرخص بها وحجمها ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي، و الارتفاقات المقررة عليها ، و النشاطات المسموح بها، إلى غيرها من التوجهات الأساسية<sup>1</sup>.

ومن أهدافه نجد انه يسعى الى:

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

لعبت أدوات التهيئة والتعمير الدور الموجه لها في مراعاة الانسجام والتناسق بين المراكز، وكذا رسم أفاق التوسع ومحاولة إيجاد حل لأزمة السكن وبالتالي محاولة التحكم في التوسع العمراني المنظم، وبالنظر الى أهميتها القصوى لدى الجماعات المحلية ( البلدية) وعلاقتها بالعقار الحضري من خلال النصوص التشريعية فإنها تعتبر آليات قانونية تساعد على ضبط العقار في المجال الحضري وعلى

<sup>1</sup> - سماعين شامة: الادوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ1990، رسالة ماجستير في العقود والمسؤولية، معهد العلوم القانونية والادارية، جامعة الجزائر، 1999، ص122.

استغلاله بطرق عقلانية كما أن لها دور هام في تنظيم ومراقبة عمليات التجزئة والبناء وتقسيم العقارات وكذا المحافظة على الإرث العمراني والمعماري.<sup>1</sup>

### 2.3- الآليات غير القانونية:

إن استهلاك العقار داخل المحيط الحضري بالطرق غير القانونية يتم بعدة أشكال:

#### 1.2.3- نهب العقار عن طريق وضع اليد:

يعني نهب عقار عن طريق وضع اليد احتلال أراضي الغير فينزوح سكان الريف إلى المدن يحتل هؤلاء السكان أراضي الغير لإقامة مسكن لهم ويطلق على هذه الفئة المحتلين أو " واضعي اليد " وهذا الاحتلال ليس مقصورا على أراضي الدولة بل يمتد ليشمل أراضي الخواص.<sup>2</sup>

ونجد أن سبب احتلال الأراضي بالدرجة الأولى يرجع إلى دافع الناس للحاجة الماسة في الحصول على السكن أو المأوى، إذ يتم من خلالها إنشاء مناطق متخلفة وعشوائية في نمطها العمراني و المعماري بحيث لا يتوقع لها أي تقدم لافتقارها للمساحات الخضراء و الشوارع المهيكلة و كذا المرافق و التجهيزات التي لها دور في خلق التوازن على مستوى المدينة.

وعلى هذا الأساس فإن وضع اليد على الأراضي التابعة للدولة أو الخواص يساهم باستنزاف العقار وذلك باستهلاكه بطرق غير منظمة مما يصعب التحكم فيه وحتى تسييره، كما يساعد على نشأة المناطق المتخلفة التي تنعدم فيها أساسيات الحياة من شبكات وتجهيزات خدماتية لتصبح بذلك عبئا على الدولة.<sup>3</sup>

#### 2.2.3- تجزئة أراضي الخواص:<sup>4</sup>

بعد تحرير السوق العقارية الجزائرية وفتح الميدان للخواص في مشاريع الترقية العقارية التي تخص مجالات مختلفة سكنية، صناعية، تجارية وسياحية، " والتوجه إلى استراتيجية سياسة التخصيصات السكنية التي ساهمت في المساعدة لحل أزمة السكن بعدما تفاقمت الأوضاع من خلال الطلبات

<sup>1</sup> - بن عيسى التوفيق، مرجع سبق ذكره، ص 71 - 72.

<sup>2</sup> - د. عبد الحميد أحمد رشوان: مشكلات المدينة، مؤسسة شباب الجامعة، طبعة 2005، ص101.

<sup>3</sup> - بن عيسى التوفيق، مرجع سبق ذكره، ص 72 - 73

<sup>4</sup> - بن عيسى التوفيق، مرجع سبق ذكره، ص 74 - 75.

المتزايدة على السكن وعجز الدولة أمام معالجة هذه الأزمة ، نجد أن عدد الحصص الإجمالي في الجزائر وصل إلى (786429) حصة أرضية للسكن في سنة (2003)، وهو الأمر الذي يستدعي توفير مجال لإنجاز هذه السكنات، ومع التوسع العمراني الهائل الذي تشهده الجزائر نجد أن أصحاب ملكيات الأراضي الخاصة ساهموا في استنزاف العقار في المحيط الحضري من خلال تجزئة أراضيهم وبيعها بعقود عرفية دون التقيد بما هو معمول به قانونا في الحصول على شهادات التجزئة ودون احترام ما جاء حول تقسيمات الأرض الحضرية في المخططات العمرانية المعتمدة (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأراضي)، وهذا ما فتح باب المضاربة العقارية من جهة، و المساهمة في استهلاك المجال الحضري من جهة ثانية.

### رابعاً: علاقة التعمير بالعقار.

نظرا للارتباط العضوي بين التعمير والعقار، والمشاكل التي يطرحها هذا الارتباط من تعدد الأنظمة القانونية وكذلك تعقد مقتضياتها القانونية، مع العلم أنه لا يخفى على احد الدور الهام الذي لعبته أدوات التعمير من خلال تصاميمها في التأثير على العقار الحضري وفي تحديد استعمال الاراضي لكل بلدية مما يضيف على وثائق التعمير اهمية قصوى، فالنصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير تعبر بالغ الاهتمام للمسألة العقارية، حتى انها تعتبر ادوات التعمير وسيلة فعالة لتصفية المشاكل العقارية العالقة، ويمكن توضيح فيما يلي:<sup>1</sup>

- ✚ 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.
- ✚ التخطيط لإحداث المرافق والتجهيزات العمومية.
- ✚ المساهمة في الحفاظ على العقار الاثري.
- ✚ كما انها معيار وسلم لتقييم العقارات (المبنية وغير المبنية) بالنسبة لأملك الدولة وللخبراء العقاريين ومعيار لمديرية الضرائب في فرض الضريبة على العقار.

<sup>1</sup> - مدور يحي: مرجع سبق ذكره، ص 30.

✚ 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:

من خلال دراستنا لهذا الفصل والذي استعرضنا فيه التوسع العمراني والاستهلاك المفرط للعقار وذلك نتيجة السياسات السابقة ،اضافة الى حدة أزمة السكن التي كانت هي السبب الرئيسي في الاستهلاك الواسع له، مما نتج عنه عدت أزمات حضرية تفتت في المدن الجزائرية، وأن هناك عدة عوامل ساهمت في استهلاك العقار ومنها: النزوح الريفي، النمو الديمغرافي، الانشطة الاقتصادية، وبعض العوامل الاخرى (المراقبة الادارية، العامل الامني...الخ)، وكذا بعض الآليات التي تم بها استغلال العقار واستهلاكه ساهمت في ظهور الأحياء غير المخطط وذلك عن طريق نهب العقار عن طريق وضع اليد وتجزئة الاراضي الفلاحية التابعة للخواص وبيعها دون الحصول على مختلف الرخص القانونية، وفي الأخير تطرقنا الى علاقة التعمير بالعقار، حيث يعتبر كلاهما مشكلين معقدين وبالرغم من كل التشريعات والقوانين والمراسيم التي سنتها الدولة للتحكم فيهما وتوجيههما، وقد تأثر كلاهما بالتحولات السياسية والتخطيطية التي تعاقبت والتي أفرزت تشريعات متغيرة أثرت على مستوى أداء وعلى قدرة الجماعات المحلية في تأمينها بما يخدم مصالح المدينة.

# الفصل الرابع

## الدراسة التحليلية للمدينة

مقدمة.

1. تقديم منطقة الدراسة.
  2. الدراسة الطبيعية.
  3. الدراسة التحليلية لاستهلاك العقار الحضري بالمدينة.
  4. الدراسة العمرانية للمدينة.
  5. الدراسة الاجتماعية والاقتصادية للمدينة.
  6. تحليل الجانب الاجتماعي والاقتصادي للمدينة.
- خلاصة الفصل.

### مقدمة:

أن ظاهرة التعمير في أي مدينة من المدن يواجه عدة عوائق سواء كانت طبيعية (جبال، وديان، ... الخ)، أو اصطناعية (سكك حديدية، مناطق صناعية... الخ)، مما يؤدي الى تقلص أو استهلاك في العقار الحضري ويتسبب في زيادة الضغط على المراكز الحضرية، وفي دراستنا هذه التي سوف نبرز فيها أهم الخصائص الجغرافية الطبيعية، السكانية، الاقتصادية والعمرانية لمدينة واديهيو التي تعتبر المتغيرات الأساسية لأي مجال لها من علاقة بموضوع دراستنا حيث سندرس مدى مساهمتها في استهلاك العقار الحضري على مستوى المحيط الحضري وهذا لفهم العلاقة التي تربطها بالظاهرة موضوع الدراسة.

1- تقديم منطقة الدراسة:

1-1 موقع مدينة وادريهيو:

تقع بلدية وادي ارهيو في الاقليم الشمالي الغربي للجزائر، محصورة بين سهلي الشلف وغليزان، يحدها

صورة(01): مدينة وادريهيو



إداريا من:

- الشمال: بلدية واريزان.
- الغرب: بلدية جديوية.
- الشرق: بلدية المرجة سيدي عابد.
- الجنوب: بلديتي لحلاف والولجة.

حيث تتربع على مساحة قدرها **9683.86 هـ** ما يعادل **2.21%**

عدد سكانها في احصائيات **2008** ب **64685** نسمة.(الصورة رقم 01).

أما مدينة وادي ارهيو فتقع في سهل الشلف المنخفض، في نقطة التقاء كلا من وادي رهيو و وادي

الشلف، حيث تتربع على مساحة قدرها **556 هكتار**

صورة(02): مدينة وادريهيو



وترتفع عن مستوى سطح البحر من **52م** إلى **84م**, كما

تتوسط مجالها البلدي مما ساعدها على احتلال موقع

استراتيجي بالنسبة للشبكة العمرانية، بحيث يسهل الوصول

إليها من جميع مناطقها المبعثرة، بالإضافة إلى الطريق

الوطني رقم **04** الرابط بين ولايتي وهران و الجزائر العاصمة

المر بوسط المدينة والذي يتقاطع مع الطريق الوطني رقم **90** الرابط بين ولايتي تيارت و مستغانم في

مركز المدينة و كذلك الطريق السيار (شرق غرب) المر بجانبها في جهة الشمالية وكذلك خط السكة

الحديدية الرابط بين الجزائر العاصمة و وهران.(الصورة: 02).

تكن أهمية الموقع في وقوع مدينة وادي ارهيو في منطقة اتصال الغرب بالوسط، حيث تقدر المسافة

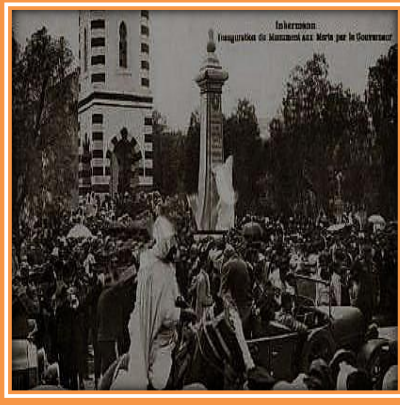
الفاصلة بين مدينة وادي ارهيو و وهران بـ **168 كلم**, و بينها و بين الجزائر العاصمة بـ **260 كلم** وتبعد عن

ولاية غليزان بـ40 كلم وعن ولاية الشلف بـ45 كلم وعن ولاية تيارت بـ116 كلم وعن ولاية مستغانم بـ100 كلم.<sup>1</sup> (الشكل رقم 01)

## 1- 2- لمحة تاريخية عن مدينة:

إن تاريخ أي منطقة مرتبط ارتباطا وثيقا بموقعها الجغرافي كما تعتبر الخلفية التاريخية عنصرا هاما في تطور المدن وذلك لما تحمل في طياتها

صورة(03): صورة قديمة للمدينة



من صور حقيقية لنشأة المدن ومراحل نموها وتطورها ووظيفتها الأصلية، وانطلاقا من هذا المبدأ تعد مدينة واديهيو مدينة قديمة النشأة (الصور: 3، 4)، حيث تشكلت أول نواة للمدينة في بداية القرن 19م سنة (1800م) في دوار

بوجلة المتواجد حاليا في سفوح الونشريس جنوب المدينة، أين تجمع السكان المسلمون لأغراض تجارية

صورة(04): صورة قديمة للمدينة



وزراعية، كون المنطقة تتوفر على سهول

جد خصبة ومنبسطة ولهذا أصبحت منطقة استقرار بشري نظرا لموقعها الاستراتيجي ونقطة جذب السكان. وبعد دخول الاستعمار الفرنسي للجزائر قررت السلطة الفرنسية في 28

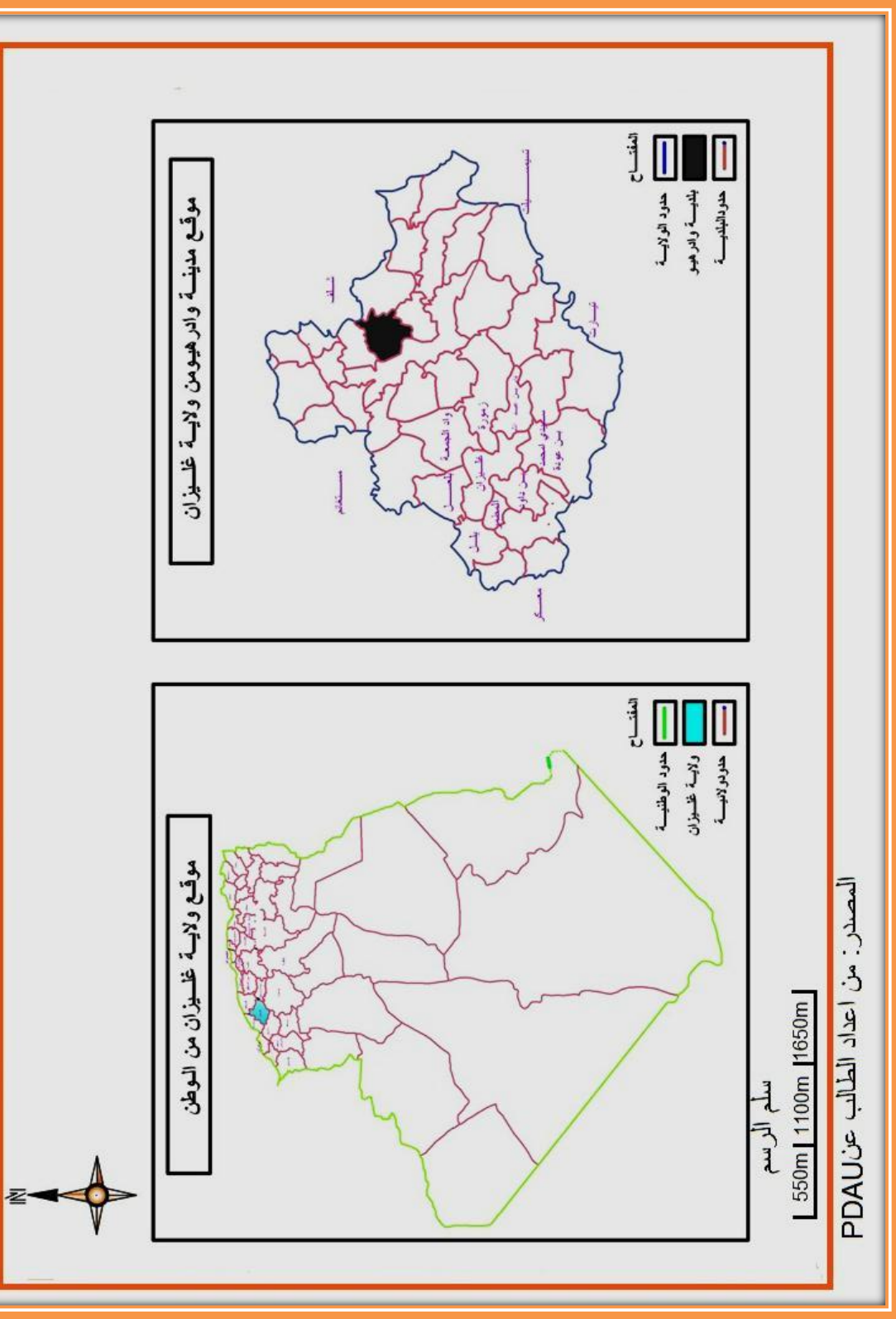
جويلية 1870م بإنشاء مركز عميري جديد المتمثل في عين كرمان،

و نظرا للموقع الاستراتيجي الذي تحتله المنطقة من جودة وخصوبة الأراضي و كذا توفر الموارد المائية سواء كانت سطحية أو جوفية جعلها محل استقطاب للمعمرين مما أدى إلى نموها واتساع رقعتها الجغرافية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - مرجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة واديهيو (PDAU2013).

<sup>2</sup> - مرجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (pdau2013).

## الشكل رقم (01): موقع مدينة واد رهيو



## II- الدراسة الطبيعية:

II- 1- التضاريس: تتميز مدينة واد رهيو بأرضية منبسطة، وذلك نتيجة لوقوعها في سهل الشلف المنخفض على شكل رواق، وهي محاطة بمجموعة من التضاريس التي تعرقل نموها وتوسعها وعدم السماح لها بالتوسع بطريقة مستمرة ومنظمة واللجوء الى عملية التكتيف داخل النسيج الحضري مما أدى الى نفاذ احتياطاتها العقارية، وهي كالتالي:

صورة (05): الجبال



أ- الجبال والهضاب: تتموضع منطقة واد رهيو بين سلسلتين

جبلتين الظهر شمالا والونشريس جنوبا، ذات انحدارات لا تفوق 20% حيث لا يتجاوز ارتفاع جبالها 500م والتي تقدر مساحتها ب504هكتار بنسبة 46% من المساحة الاجمالية للبلدية، حيث يمتد طولها في الجهة الجنوبية من الشرق الى الغرب ب 10كلم<sup>2</sup>، وهي تبعد عن المدينة بحوالي 300م، كما تتميز بصخور جبسية وتجاويف تعطيه صورة مموجة وهي بذلك تعتبر من أهم محددات

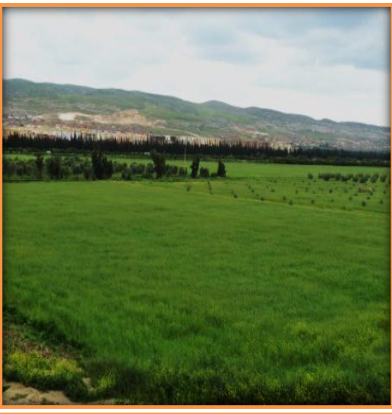
صورة (06): الوديان



التوسع العمراني للمدينة من الجهة الجنوبية (الصورة: 05).<sup>3</sup>

ب- الوديان: ينبع واد واد رهيو بين الجبال الونشريس ليمتد على طول الجهة الشرقية للتجمع السكاني وصولا الى الجهة الشمالية للمدينة، ليصب في واد الشلف الكبير خالفا بذلك مشكلا لتوسع المدينة وجب أخذه بعين الاعتبار خلال التوسعات المستقبلية (الصورة: 06).<sup>4</sup>

صورة (07): السهول



ج- السهول: تتربع منطقة واد رهيو على سهل فلاحي تقدر مساحته ب5993 هكتار وميل لا يتعدى 5%، مندمج في سهل الشلف المعروف بجودة وخصوبة أراضيه المتواجدة في الجهة الشمالية الشرقية والشمالية الغربية للمدينة، تمارس فيه عدة نشاطات فلاحية مثل زراعة القرنون والبلزاء و حقول الزيتون في الجهة الغربية، أما في الجهة الشرقية توجد حقول البرتقال

<sup>3</sup> - مرجع سبق ذكره، (PDAU2013).

<sup>4</sup> - نفس المرجع.

صورة(08): الشعاب



الا ان الملكية العقارية لهاته الأراضي هي ملك خاص جعلت من التوسع المنظم غير ممكن على حساب هاته الأراضي (الصورة:07)<sup>5</sup>.

د- **الشعاب**: تكثر بالمدينة الشعاب خاصة في الجهة الجنوبية أسفل جبال الونشريس ومن أهمها شعبة خرماشة وقريقة وبين زيان وهي تشكل خطر على المدينة في حالة سقوط الأمطار الغزيرة، كما تشغل مساحة عقارية كبيرة وتتمركز الاحياء الغير المخططة على ضفافها وتعتبر هاته الشعاب من ضمن العوائق لكن بدرجة اقل يمكن تجاوزها بالتعامل معها باستعمال قنوات ضخمة حتى تفتح مجالا للتوسع على حسابها(الصورة:08)<sup>6</sup>.

صورة(09): سد قرقر



II- 2- **السدود**: تحتوي مدينة وادي ارهيو على ثاني اكبر سد في الجزائر وهو سد قرقر في الجهة الجنوبية الشرقية حيث تبلغ سعته 450 مليون متر مكعب ويعد من أهم الموارد المائية للمدينة وما جاورها حيث يزود كل من غليزان وهران بمياه الشرب لذلك يجب مراعاة كل هذا في تخطيط المدينة من اجل تحقيق اكبر فائدة من هاته الثروة الوطنية والحفاظ عليها للأجيال المستقبلية (الصورة 09)<sup>7</sup>.

الصورة (10): غابات



II- 3- **الغطاء النباتي**: إن من اهم مميزات منطقة وادرهيو غطائها النباتي الكثيف والمتنوع الذي يجعلها تساهم في رفع الانتاج الفلاحي، خاصة فيما يخص الحمضيات والزيتون، هذاما يجعلها ثروة وطنية يجب الحفاظ عليها وتجنب التعمير على حسابها واعتبارها مجالا محميا.

أ- **الغابات**: تملك مدينة وادرهيو ثروة غابية تقدر مساحتها

<sup>5</sup> - مرجع سبق ذكره،(pdau2013).

<sup>6</sup> - نفس المرجع.

<sup>7</sup> - مرجع سبق ذكره، (PDAU 2013).

ب17 هكتار تتمركز في الجهة الجنوبية الشرقية بجانب سد قرقر، حيث يشكلان معا محمية طبيعية لا يمكن التعمير على حسابها لهذا وجب أخذها بعين الاعتبار خلال التوسعات المستقبلية

الصورة (11): حقول الزيتون



ودمجها في الوسط الحضري يجعلها منتزها طبيعيا (الصورة: 10).<sup>8</sup>

ب- **الحقول والبساتين**: تمتاز مدينة وادرهيو بأراضيها الخصبة المندمجة في سهل شلف الأسفل المعروف بجودة وخصوبة أراضيها، ومناخه الذي يساعد على نمو الأشجار المثمرة، حيث توجد حقول الزيتون في الجهة الغربية للمدينة وحقول البرتقال في الجهة الشرقية التي تمتد حتى ولاية شلف إذ تقدر المساحة المسقية ب 3967 هكتار، وقد ادى استغلال كل هذه المساحات

في النشاط الفلاحي الى حصر المجال الحضري للمدينة مما جعل عملية التعمير أو التوسع

شبه مستحيلة في هاته الجهات (الصورة: 11).<sup>9</sup>

II- 4- **المناخ**: تتميز مدينة وادرهيو بمناخ البحر الابيض المتوسط المعتدل شتاءا وحار جاف صيفا.

أ- **الحرارة**: تتميز مدينة وادرهيو بدرجة حرارة متغيرة على طول العام وتصل احيانا الى 45°م خلال شهري جويلية وأوت.

<sup>8</sup> - نفس مرجع.

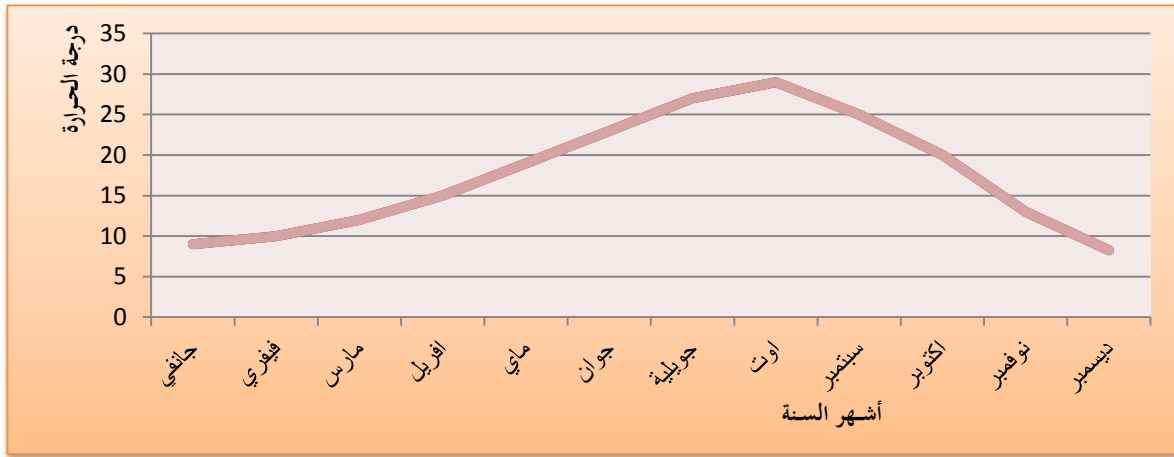
<sup>9</sup> - مرجع سبق ذكره، (PDAU2013).

جدول رقم (01): معدل درجة الحرارة خلال سنة 2012.

| الشهر | درجة الحرارة م | الشهر  | درجة الحرارة م |
|-------|----------------|--------|----------------|
| جانفي | 09             | جويلية | 27             |
| فيفري | 10             | أوت    | 29             |
| مارس  | 12             | سبتمبر | 25             |
| أفريل | 15             | أكتوبر | 20             |
| ماي   | 19             | نوفمبر | 13             |
| جوان  | 23             | ديسمبر | 09             |

المصدر: مصلحة الارصاد الجوية لولاية غليزان.

الشكل رقم(02): منحنى بياني يمثل التغيرات الشهرية لمعدل درجة الحرارة خلال 2012



المصدر: من إنجاز الطالب عن مصلحة الارصاد الجوية لولاية غليزان.

**ملاحظة:** نلاحظ من خلال الرسم البياني رقم (02) أن معدل درجة الحرارة خلال الفترة المدروسة لا يتعدى 30°م حيث يبلغ اقصى معدل خلال شهري جويلية وأوت.

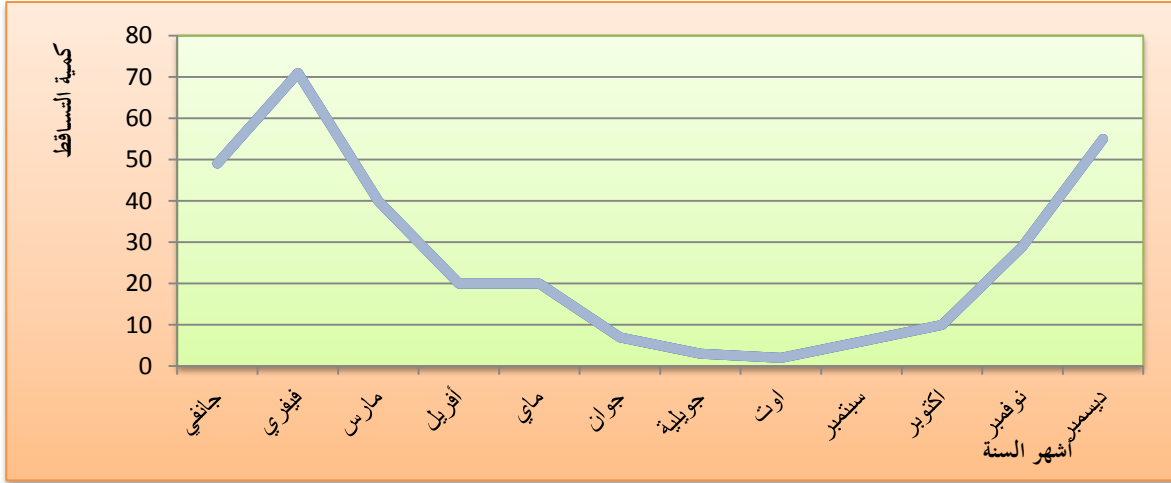
ب-التساقط: يقدر معدل التساقط بمدينة واد رهيو ب 300 مم سنويا.

الجدول رقم(02): كمية التساقط خلال 2012.

| الشهر | كمية التساقط ملم | الشهر  | كمية التساقط ملم |
|-------|------------------|--------|------------------|
| جانفي | 49               | جويلية | 03               |
| فيفري | 71               | أوت    | 02               |
| مارس  | 40               | سبتمبر | 06               |
| افريل | 20               | أكتوبر | 10               |
| ماي   | 20               | نوفمبر | 29               |
| جوان  | 07               | ديسمبر | 55               |

المصدر: مصلحة الارصاد الجوية لولاية غليزان.

الشكل رقم(03): منحنى بياني يمثل معدلات التساقط الشهرية خلال 2012.



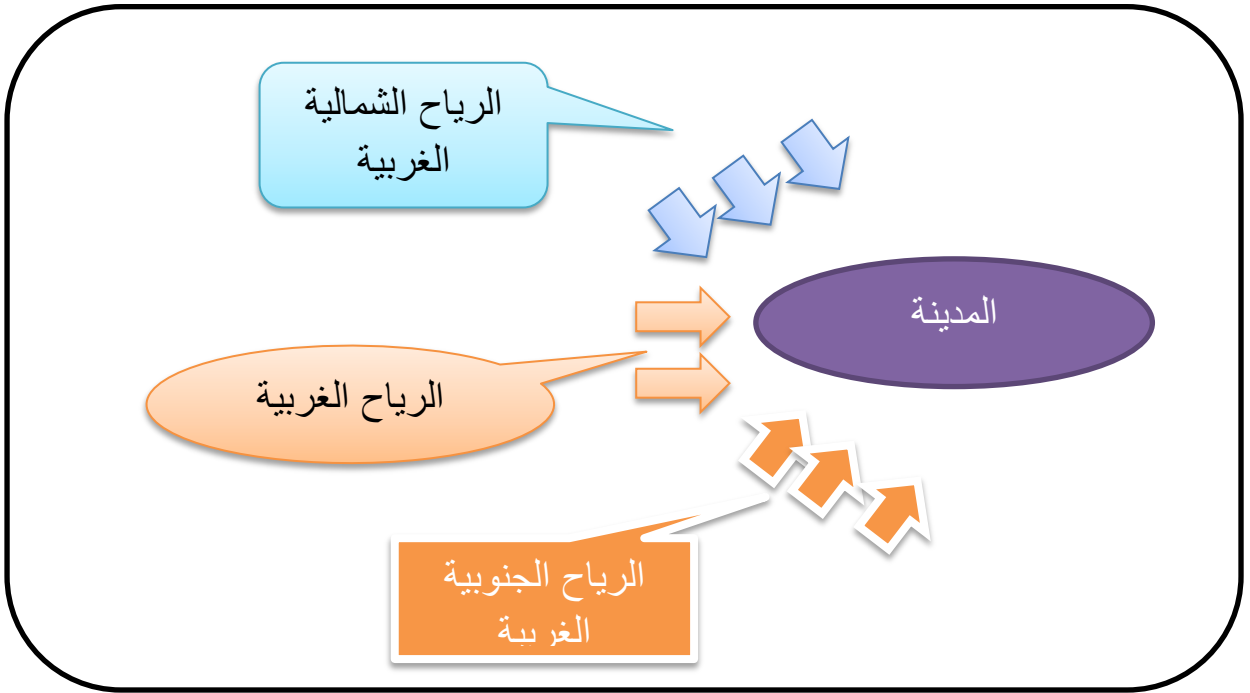
المصدر: من انجاز الطالب عن مصلحة الارصاد الجوية لولاية غليزان.

**ملاحظة:** نلاحظ من خلال المنحنى البياني أن التساقط خلال الفترة المدروسة لا يتعدى 80ملم في الشهر حيث تبلغ اقصى ذروة 70ملم خلال شهر فيفري ثم تتخفف تدريجيا حتى تصل أدنى قيمة خلال شهري جويلية وأوت.

ج- الرطوبة: تتميز مدينة واد رهيو برطوبة متوسطة وترتفع في فصل الشتاء خاصة شهر جانفي وتقل تدريجيا في الاشهر الأخرى.

د- الرياح: تتعرض مدينة واديهيو خلال الفترة الممتدة ما بين شهري سبتمبر وأفريل لرياح غربية وشمالية غربية، والتي تهب في فصل الخريف والشتاء وتتميز بجلبها للسحب المحملة للأمطار وتتزاوج سرعتها ما بين 1.8 الى 03م/ثا، أما الرياح الجنوبية الغربية التي تهب خلال شهري جويلية وأوت تتميز بالحرارة والجفاف وتعرف برياح السيروكو ومتوسط عدد أيام هبوبها 20 يوما (الشكل رقم:04).

الشكل رقم(04): رسم يوضح جهة الرياح بالنسبة للمدينة.



## II- 5- الحركة الزلزالية:

بما أن المنطقة بمحاذات مع ولاية الشلف المعروفة بشدة حركتها الزلزالية كزلزال الذي ضرب الولاية في 1980 الذي تسبب في خسارة مادية وبشرية إلا أن منطقة واديهيو لم تصلها الا ارتدادات خفيفة، صنفت المنطقة واديهيو في الصنف رقم 02 في جدول الزلزال في غرب البلاد لذا وجب أخذ الاحتياطات من خطر الزلازل عند القيام بمشاريع عمرانية مستقبلية.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> - مرجع سبق ذكره، (PDAU2013).

الصورة (12): الشعاب



## II-6- الفيضانات: إن موقع المدينة جبال الونشريس في منحدر

مائل نسبيا وكثرة الشعاب فيها عرضها للفيضانات عدة مرات (الصورة 12)، خاصة فيضانات 10 نوفمبر 2001 قدرت كمية الأمطار ب 1000 ملم الذي نسب في خسائر مادية وبشرية قدر عددهم ب 29 شخص، كلهم من سكان الاحياء الغير مخططة المتمركزة في الشعاب جنوب المدينة.<sup>11</sup>

## II-7- طبوغرافية المنطقة:

تفيدنا في تحديد الارتفاعات والميول لمختلف نقاط المنطقة من اجل تسهيل تخطيط مختلف الشبكات وتوزيع السكنات، فمدينة وادريهيو بها انحدارات متباينة تساعد في تصميم الشبكات المختلفة وتعطي صورة جمالية لتصميم المدينة التي يبدو في شكل تدرج هرمي من الجنوب الى الشمال.

أ-الارتفاعات: تبلغ أقصى نقطة في المنطقة 250م عن مستوى سطح البحر، وتقع في الجهة الجنوبية أسفل جبال الونشريس، أما أدنى نقطة تقدر ب 52م تقع في الجهة الشمالية للمدينة في سهل شلف.

ب-الانحدارات: توجد بمدينة وادريهيو انحدارات متباينة من منطقة الى أخرى وتأخذ شكلها المائل من الجنوب الى الشمال (الشكل رقم 05)، والتي يمكننا تلخيصها في أربع مناطق:

✓ أكثر من 15%: وهو انحدار شديد جدا يخص الجهة الجنوبية للمنطقة وتمثل سفوح جبال الونشريس التي تبعد عن المدينة 300م من جنوب المدينة.

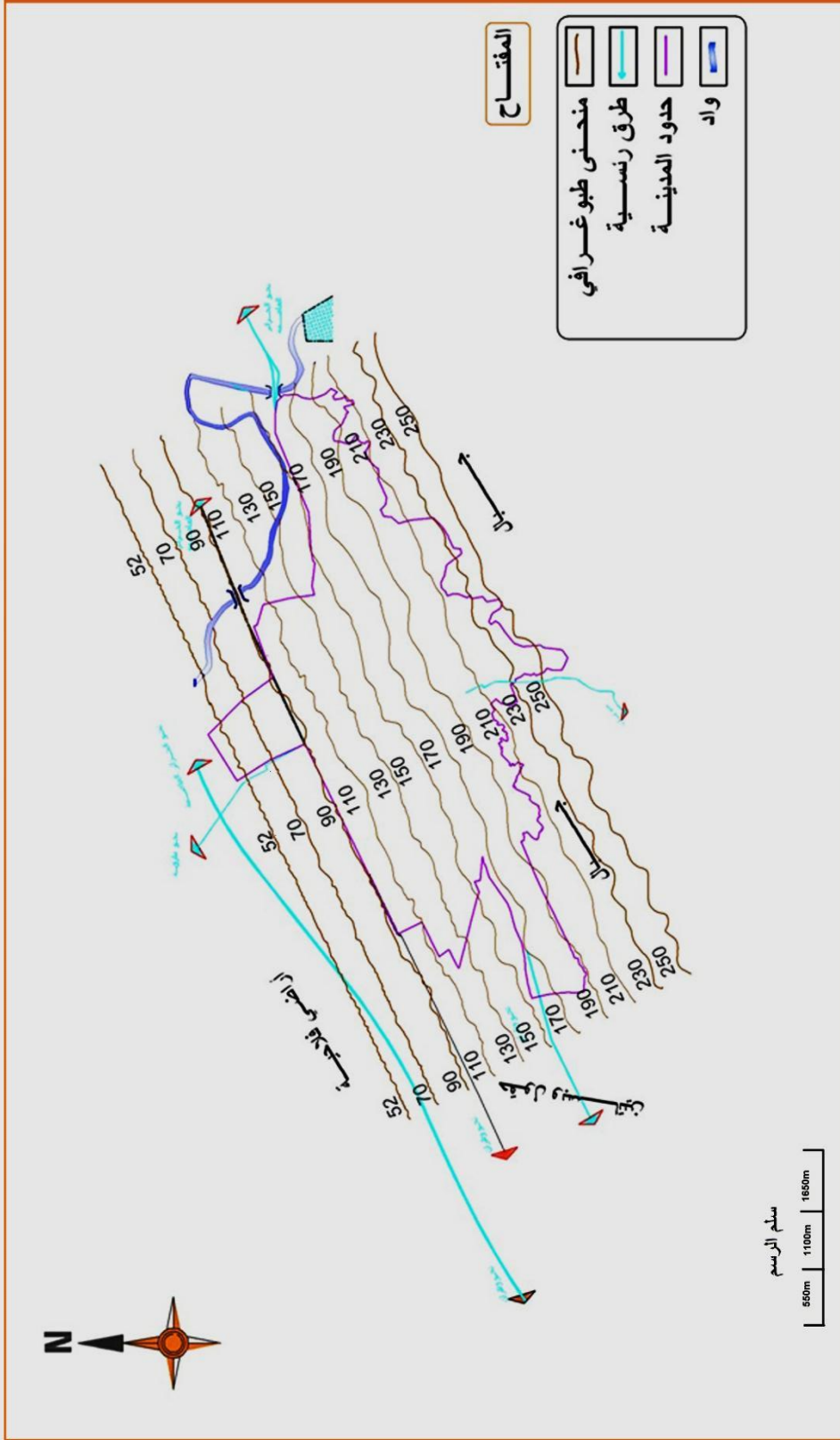
✓ من 12% الى 15%: هو انحدار شديد ولكنه أقل ميلا من الانحدار السابق، إذ يتواجد بشكل منسجم في الجهة الجنوبية للمنطقة والجزء الجنوبي للمدينة.

✓ من 03% الى 12%: هي تخص الجهة الشمالية للمنطقة وكذا جزء كبير من المدينة.

✓ أقل من 03%: هذا الانحدار ضعيف وهو خاص بالجهة الشمالية للمدينة، أين تتواجد الأراضي المنبسطة الخصبة.

<sup>11</sup> - مرجع سبق ذكره، (PDAU2013).

الشكل رقم (05): طبوغرافية المنطقة



المصدر: من اعداد الطالب عن مديرية مسح الأراضي

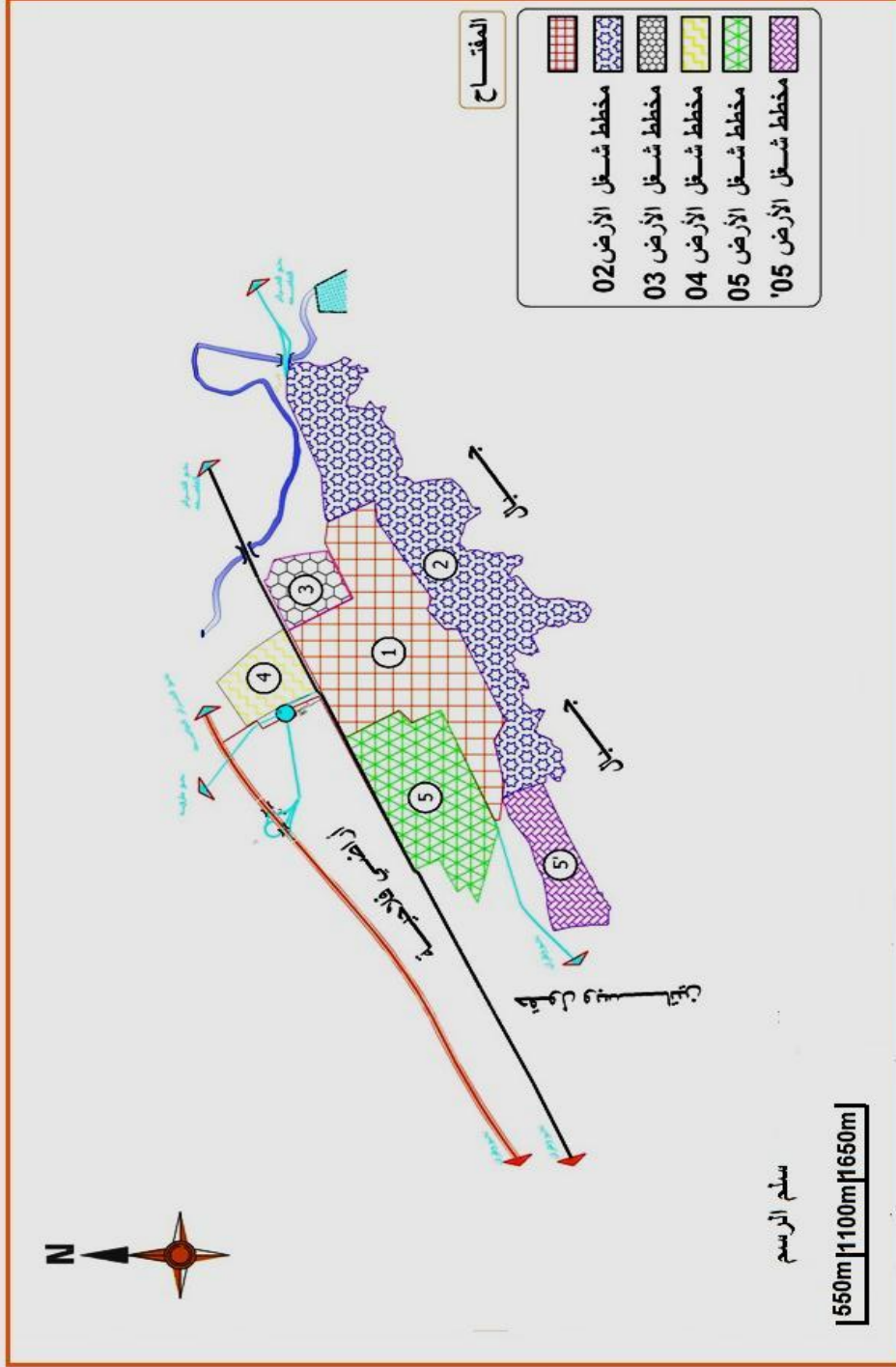
### III- الدراسة التحليلية لاستهلاك العقار الحضري بالمدينة:

من أجل معرفة الأسباب التي ساهمت في استهلاك العقار الحضري و تقلص الحقيبة العقارية لآبد من دراسة المدينة دراسة دقيقة و مفصلة وذلك بتقسيمها إلى قطاعات و جمع مختلف المعطيات العمرانية، الاقتصادية و الخدماتية الخاصة بكل قطاع و تحليلها.

#### III-1- تقسم المدينة الى قطاعات:

- مخطط شغل الارض (01): يمثل مركز الحضري (الحي القديم).
  - مخطط شغل الأرض (02): يمثل حي شارة، خرماشة، بوجلة، عوامرية، بن زيان (الأحياء العشوائية).
  - مخطط شغل الارض (05): يمثل حي بودالية وحي الوئام وحي البايش (الأحياء المخطط).
- (الشكل رقم: 05).

الشكل رقم (05): تقسم المدينة الى قطاعات



المصدر: من اعداد الطالب عن مديرية التعمير والبناء

### III- 2- تصنيف الأحياء:

خلال هذه المرحلة صنف الأحياء المكونة للمدينة حسب نوعية تخطيطها و هيكلتها إلى أحياء مركزية قديمة، أحياء مخططة، وأخرى عشوائية (غير مخططة).

#### أ- الأحياء المركزية القديمة: مخطط شغل الارض (01).

يعتبر النواة المركزية للمدينة يحده من الشمال منطقة صناعية، خط السكة الحديدية، طريق السيار وأراضي فلاحية، أما من الجنوب حي الشارة، حي بوجلة، حي العوامرية، أما من الشرق سد قرقر، واد رهيو، حي بن زيان، منطقة النشاطات، أما من الغرب حي الوثام، حي بودالية حساني، حي خرماشة. (الشكل رقم: 06)

#### ب- الأحياء المخططة: مخطط شغل الارض (05).

يمثل حي بودالية حساني وحي الوثام (أحياء جديدة)، يقعان في الجهة الشمالية الغربية للمدينة، يحدها من الشمال سكة حديدية، الطريق السيار، أراضي فلاحية ومن الجنوب الطريق الوطني رقم 04، أما من الغرب حقول الزيتون ومن الشرق المركز الحضري. (الشكل رقم 07).

#### ج- الأحياء غير المخطط (العشوائية): مخطط شغل الارض (02).

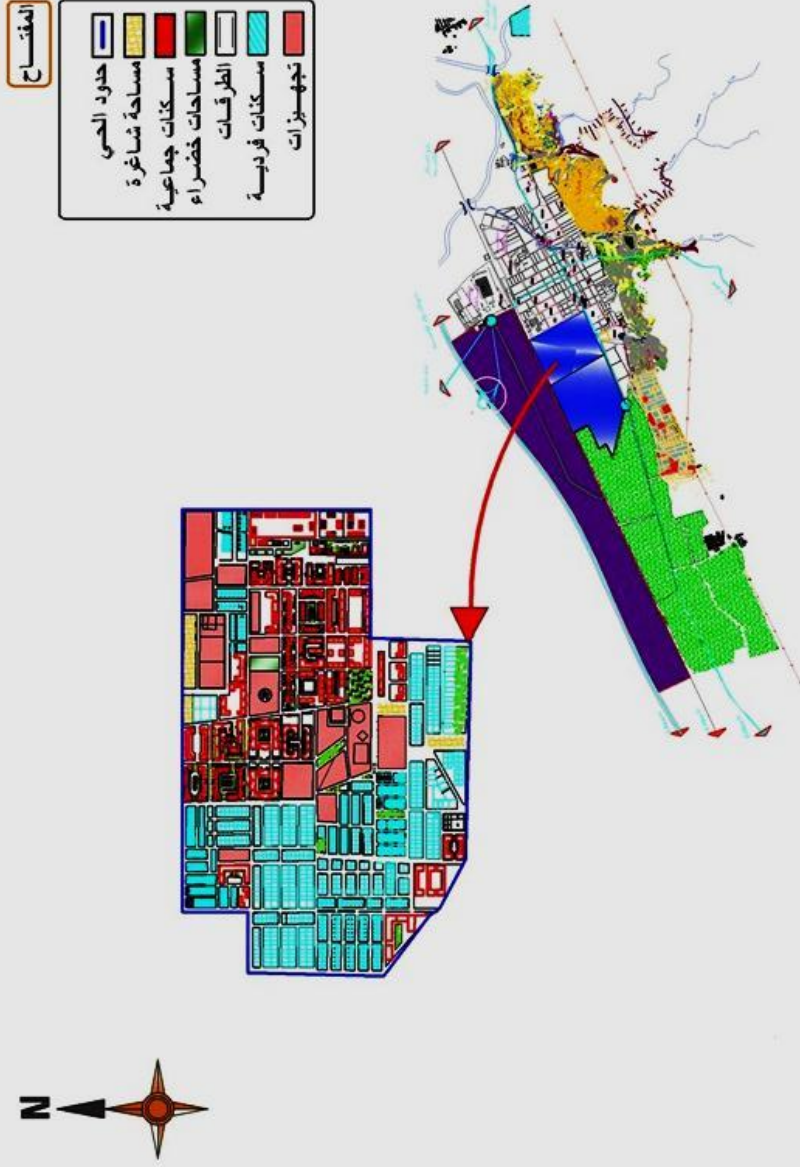
يمثل الأحياء الغير مخططة التي تقع في الجهة الجنوبية للمدينة، تمتد من الشرق إلى الغرب، وتعتبر من أهم المشاكل التي تعاني منها المدينة كونها عائقا أمام توسعها حيث تشغل مساحة عقارية كبيرة وبكثافة سكانية متدنية بسبب استغلال العقار بطريقة غير قانونية وغير منظمة، وتمثل نسبة 36% من المساحة الإجمالية للمدينة وهي كالتالي: حي الشارة، حي بوجلة، حي بن زيان، حي العوامرية، حي خرماشة. (الشكل رقم: 08)

الشكل رقم: (06): مخطط شغل الارض رقم (01)



المصدر: من اعداد الطالب عن مديرية البناء والتعمير

الشكل رقم (07): مخطط شغل الارض رقم (05)

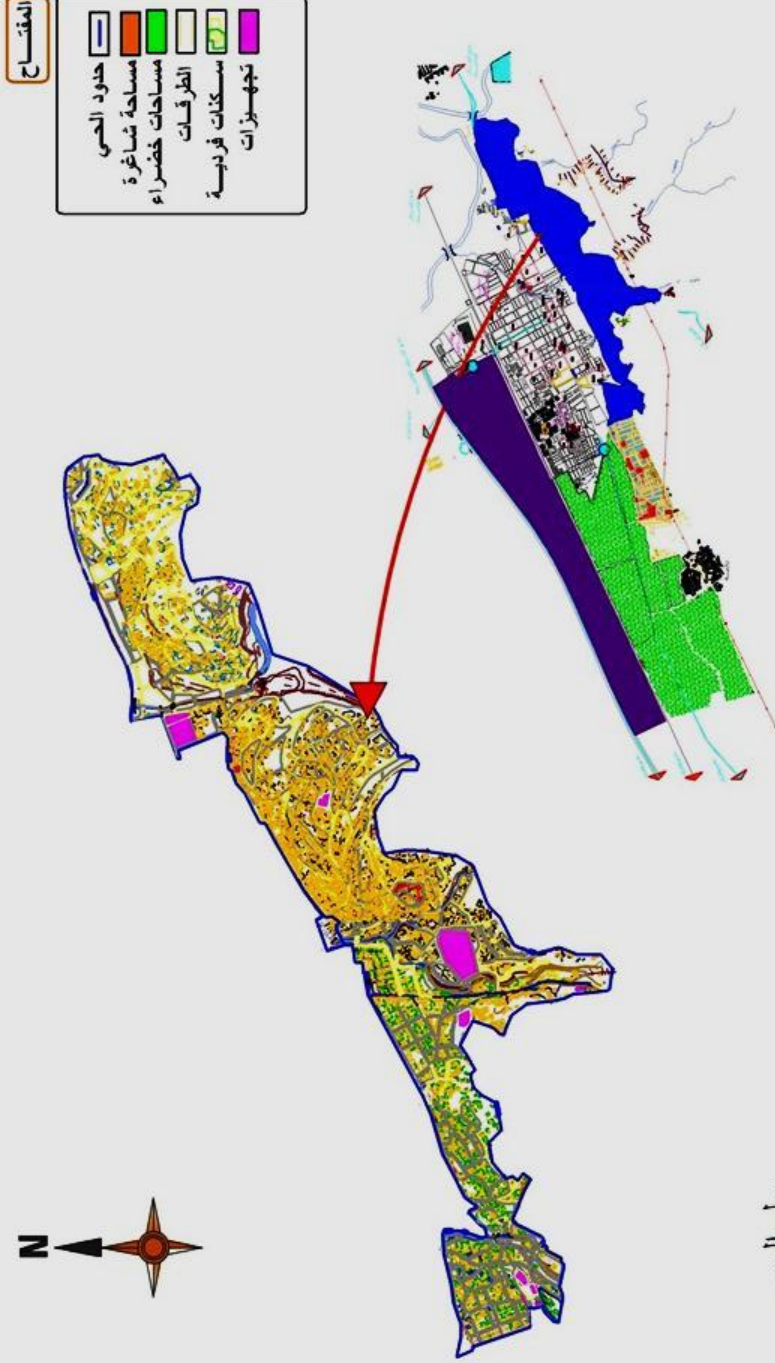


سلم الرسم

1650م | 1100م | 550م

المصدر: من اعداد الطالب عن مديرية البناء والتعمير

الشكل رقم (08): مخطط شغل الأرض رقم 02



المصدر: من اعداد الطالب عن مديرية البناء والتعمير

III -3- دراسة وتحليل الأحياء:

III -3-1- دراسة تحليلية للأحياء المركزية القديمة:

أ- الإطار المبني:

الصورة 13: سكنات فردية



1- **السكنات:** توجد بالحي نوعين من السكنات، الفردية و الجماعية.

- **السكنات الفردية:** يغلب هذا النوع من السكنات على الحي، لأن الحي قديم يعود إلى حقبة زمنية بعيدة منذ الاستعمار و بعد الستينات و هي وضعية حسنة حيث تمثل 42% من المساحة الإجمالية للحي و هي بهذه النسبة تشغل مساحة عقارية كبيرة. (الصورة 13).

الصورة 14: سكنات جماعية



- **السكنات الجماعية:** توجد بالحي سكنات جماعية قليلة تمثل 0.38% من المساحة الإجمالية للحي لأن جلى الأراضي داخل الحي ملك للخواص وأعتد في تعميمها على التوسع الأفقي الذي يستهلك العقار بشكل كبير. (الصورة 14).

2- **التجهيزات:** باعتبار التجهيزات عسبا محركا للمدينة فإنها تولى

اهتماما بالغا لأنها تعتبر مؤشرا على تطور المدن و ازدهارها فكلما زادت التجهيزات وتنوعت كانت المدينة أكثر حركة ونشاطا، والحي القديم في مدينة وادريهيو الذي يعتبر قلبا نابضا للمدينة

يمتاز بكثرة التجهيزات العمومية التي تمثل 22% من مساحة الحي، و تنوعت هاته التجهيزات حسب

الصورة 15: تجهيزات ادارية



- استعمالها: (الجدول رقم 01).
- التجهيزات الإدارية تتمثل في دار البلدية، مقر الدائرة، المحكمة، الوكالة العقارية، مركز البريد و المواصلات، القسم الفرعي للأشغال العمومية، القسم الفرعي للفلاحة، محافظة الغابات، القسم الفرعي للري (الصورة 15).
  - التجهيزات الدينية تتمثل في أربعة مساجد، مدرسة لتعليم القرآن.
  - التجهيزات التعليمية تتمثل في خمسة مدارس ابتدائية، ثلاثة متوسطات، ثانويتين، أربع حضانات، مركز التكوين المهني.

## الفصل الرابع: الدراسة التحليلية

الصورة 16: تجهيزات رياضية



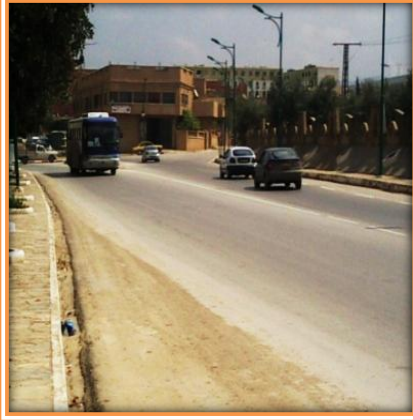
- التجهيزات الثقافية تتمثل في قاعة السينما، دار الشباب.
- التجهيزات الصحية تتمثل في مستشفى، عيادة،
- ثلاثة مراكز صحية، خمسة عشر قاعة علاج للخواص.
- التجهيزات الرياضية تتمثل في مركب رياضي، مسبح، ملعب بلدي. (الصورة 16).

جدول (03): التجهيزات داخل الحي المركزي القديم

| التجهيزات | الإدارية | الدينية | التعليمية | الثقافية | الصحية | الرياضية | الأمنية |
|-----------|----------|---------|-----------|----------|--------|----------|---------|
| العدد     | 09       | 05      | 15        | 02       | 20     | 03       | 04      |

المصدر: من اعداد الطالب عن المصلحة التقنية.

الصورة 17: الطرقات



ب- الاطار غير المبني:

- 1- الطرقات: إن الطرقات هي شرايين المدينة فهي من تربط بين مختلف جهاتها وتصلها ببعضها وتسهل تنقل السكان داخل الأحياء و المدينة و المركز الحضري بمدينة واديهو هو الأكثر توفرا على الطرقات التي تغطي جميع جهاته تبلغ نسبتها 33% من مساحة الحي، تتمثل في الطريق الوطني رقم 04 والطريق الوطني رقم 90 اللذان يمران بمركز الحي وهما طريقان مهيان وبحالة جيدة، كما يتخلل الحي شبكة من الطرق الثانوية و الثالثة المهيئة جزئيا وهي في حالة حسنة. (الصورة 17).

الصورة 18: المساحات الخضراء



- 2- المساحات الخضراء: هي الرئة التي تنتفس بها المدينة و تعطي الراحة البصرية للإنسان، و بالرغم من كل هذا فإن المساحات الخضراء في الحي قليلة جدا بحيث لا تتجاوز 1.7% من مساحة الحي الذي لا توجد به أي حديقة كبيرة، وإنما هناك عدد كبير من الأشجار ومساحات خضراء غير مهياة و تحتاج لعناية مستمرة. (الصورة 18).

الصورة 19: المساحات شاغرة



3- المساحات الشاغرة: توجد بالحي جيوب عقارية صغيرة متبعثرة بحيث لا يمكن استغلالها لأي مشروع لأنها تابعة للخواص وتمثل نسبة 0.03% من مساحة الحي. (الصورة 19).

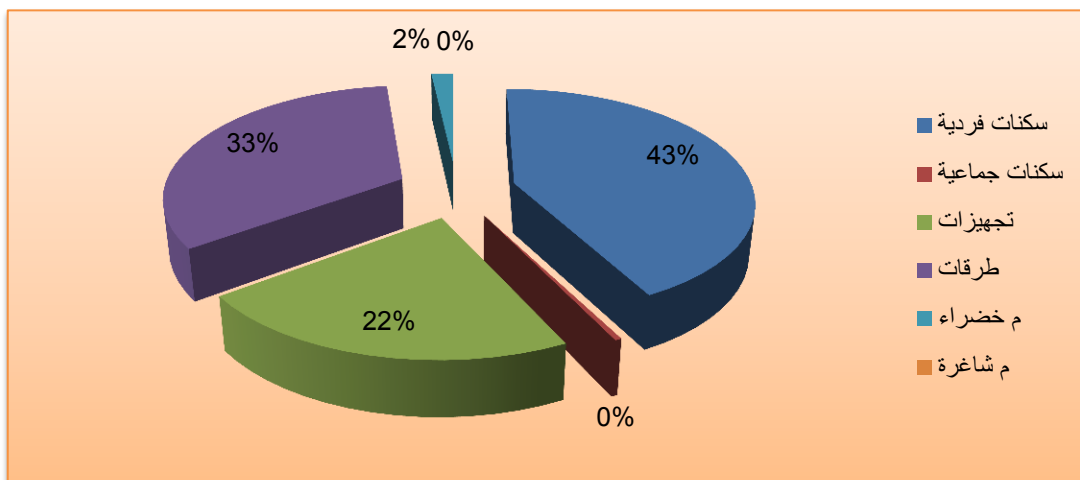
ج- المقارنة بين عناصر استخدامات الأرض داخل الحي المركزي القديم:

جدول (04): استخدامات الأرض داخل الحي القديم.

| مساحة الإطار الغير المبني (هكتار) |                  | مساحة الإطار المبني (هكتار) |           |               | المساحة (ه) |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------------|-----------|---------------|-------------|
| المساحات الشاغرة                  | المساحات الخضراء | الطرق                       | التجهيزات | السكن الجماعي |             |
| 0.06                              | 3.3              | 63.4                        | 42        | 0.74          | 190         |

المصدر: من اعداد الطالب عن القسم الفرعي لمديرية البناء و التعمير.

الشكل 09: نسب عناصر استخدامات الأرض داخل الحي القديم



المصدر: من اعداد الطالب عن القسم الفرعي لمديرية البناء والتعمير.

ملاحظة: من خلال الشكل نلاحظ أن مساحة السكن الفردي هي التي تشغل أكبر نسبة من المساحة العقارية للحي في حين تكاد تتعدم المساحة الشاغرة به نظر لأن الحي قديم و استهلكت كل المساحة العقارية به.

د- عوائق توسع الحي:

- الجهة الجنوبية: الأحياء الغير المخططة التي كانت العائق الأول والمباشر لتوسع الحي.
- الجهة الشمالية: خط السكة الحديدية، الطريق السيار، أنبوب الغاز، أراضي فلاحية و المنطقة الصناعية.
- الجهة الشرقية: مجرى الواد، حي بن زيان الغير مخطط.

و- السكان:

إن تطرقنا إلى هذا الجانب له أهمية بالغة في إعداد مخطط ما إذ أن الزيادة السكانية تؤثر مباشرة على مساحة الأرضية المعدة للبناء، إذ يجب أن تتماشى مع احتياجات الأفراد من مساكن وتجهيزات، ومن المعلوم أن الكثافة السكانية تختلف من منطقة إلى أخرى ومن قطاع لآخر وذلك لأسباب متعددة كتوفر الخدمات الصحية، التجهيزات الإدارية والخدماتية...الخ.

حيث يتميز الحي بتعداد كبير للسكان مقارنة بباقي الأحياء لأنه هو الحي الكبير في المدينة، ومع هذا فإن كثافته السكانية متدنية نظرا للتوسع الأفقي الذي يستهلك العقار بصورة مفرطة، بالإضافة إلى أن جل سكان الحي يمارسون مهامهم داخل الحي والذي يتوفر على مختلف الخدمات. (الجدول 03).

جدول(05): الكثافة السكانية للحي القديم

| المساحة (هكتار) | عدد السكان(ن) | عدد المساكن | الكثافة(ن/هكتار) |
|-----------------|---------------|-------------|------------------|
| 190             | 21280         | 4256        | 112              |

المصدر: من إعداد الطالب عن المصلحة التقنية.

III - 3 - 2 - دراسة تحليلية للأحياء المخططة:

أ- الإطار المبني:

1- السكنات:

- **السكنات الفردية:** يوجد هذا النوع من السكنات بنسبة قليلة إذ تقدر بـ 23% من السكنات و تشغل 11% من المساحة العقارية لحي بودالية أما في حي الوثام فتقدر بـ 10% من السكنات و تشغل 11% من المساحة العقارية للحي بسبب الملكية العقارية التي تعود للخوادم الذين يفضلون هذا النوع من السكن، وهي في حالة جيدة وتتوفر على جميع المرافق.

(الصورة 20)

- **السكنات الجماعية:** بما أن الحيين جديدين فإن أغلب سكناتهما هي سكنات جماعية صممت من

الصورة 21: سكنات جماعية



- أجل امتصاص أزمة السكن كونها توفر أكبر عدد من السكنات على مساحة عقارية صغيرة إذ تقدر بـ 77% من السكنات و تشغل 06.33% من المساحة العقارية لحي بودالية أما في حي الوثام فتقدر بـ 90% من السكنات و تشغل 4.66% من المساحة العقارية للحي. (الصورة 21).

2- التجهيزات: ازدادت الحاجة إلى المزيد من التجهيزات

- بالمدينة بفعل التطور المشهود والضغط الذي شهده مركز المدينة دفع المسيرين إلى السعي لتوفيرها، وكان للحيين الجديدين حصة كبيرة في هاته المشاريع، حيث بلغت نسبة التجهيزات 23% من المساحة الإجمالية لحي بودالية و 27% من المساحة الإجمالية لحي الوثام. (الصورة 22).

الصورة 22: تجهيزات



جدول (06): التجهيزات داخل الحيين الجديدين.

| التجهيز<br>الحي  | الإدارية | الدينية | التعليمية | الثقافية | الصحية | الرياضية | الأمنية |
|------------------|----------|---------|-----------|----------|--------|----------|---------|
| بودالية<br>حساني | 02       | 02      | 05        | /        | 02     | 03       | 01      |
| الوثام           | /        | 01      | 04        | 01       | 01     | 02       | 01      |

المصدر: من إعداد الطالب عن المصلحة التقنية

الصورة 23: الطرقات



ب- الإطار غير المبني:

1- **الطرقات:** يتميز الحيين بسهولة الحركة بهما نظرا لانتظام طرقيهما و اتساعها مع مراعاة المعايير الدولية في إنجازها حيث تشغل نسبة 50% من المساحة الإجمالية لكل حي تنقسم بين أرصفة مهيأة، مواقف سيارات و طرق. (الصورة 23).

الصورة 24: المساحات الخضراء



2- **المساحات الخضراء:** تعد المساحات الخضراء من العناصر المكونة للمجال الحضري و التي يجب توفرها بصورة كافية لتحقيق الراحة النفسية للأفراد، وبالنسبة للحيين الجديدين فقد بلغت نسبتها 6% من المساحة الإجمالية لحي بودالية و 11% من المساحة الإجمالية لحي الوثام وهي أكبر نسبة للمساحات الخضراء في المدينة و ذلك لاحتوائه على حديقة تستوجب الاهتمام والعناية بها. (الصورة 24).

الصورة 25: المساحات الشاغرة



### 3- المساحات الشاغرة: تم التركيز في تخطيط الأحياء الجديدة

على استغلال العقار بطريقة عقلانية و تجنب استهلاكه، حيث قدرت نسبة المساحات الشاغرة بـ 0.04% من المساحة الإجمالية لحي بودالية و 3.66% من المساحة الإجمالية لحي الونام. (الصورة 25).

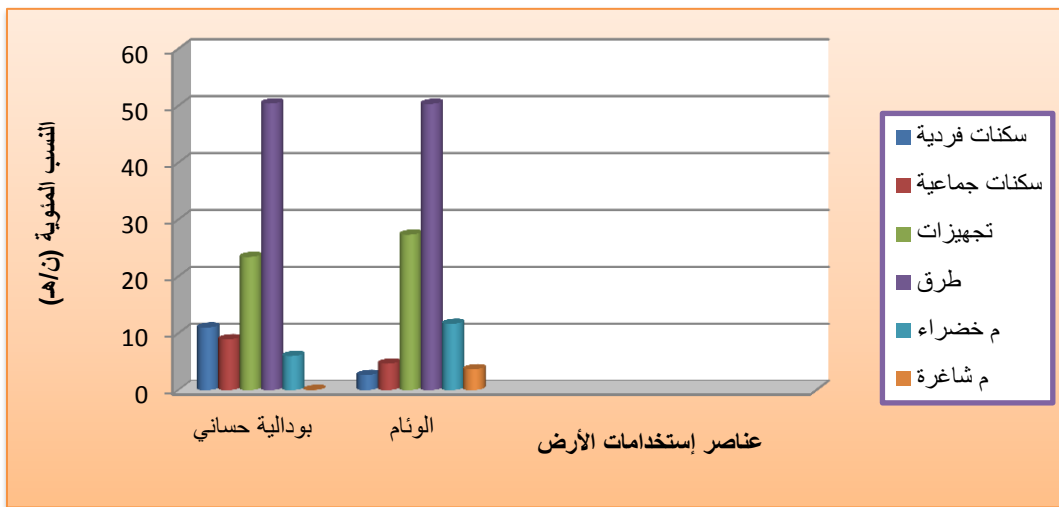
### ج- مقارنة بين عناصر استخدامات الأرض داخل الحيين الجديدين:

جدول (07): عناصر استخدامات الأرض داخل الحيين الجديدين

| مساحة الإطار غير المبني (هكتار) |                | مساحة الإطار المبني (هكتار) |           |               |              | المساحة (هـ) | الحي    |
|---------------------------------|----------------|-----------------------------|-----------|---------------|--------------|--------------|---------|
| مساحات الشاغرة                  | مساحات الخضراء | الطرق                       | التجهيزات | السكن الجماعي | السكن الفردي |              |         |
| 0.03                            | 4.10           | 34.42                       | 16        | 6.1           | 7.5          | 68.3         | بودالية |
| 1.10                            | 3.50           | 15.10                       | 8.2       | 1.4           | 0.8          | 30.0         | الونام  |
| 1.13                            | 7.60           | 49.52                       | 24.2      | 7.5           | 8.3          | 98.3         | المجموع |

المصدر: من إعداد الطالب عن مديرية البناء و التعمير

### الشكل 10: نسب عناصر استخدامات الأرض داخل الحيين الجديدين



المصدر: من إعداد الطالب عن مديرية البناء و التعمير

**ملاحظة:** نلاحظ من خلال الشكل أن الطرقات والتجهيزات هي الأكثر نسبة في الحيين على حد سواء والمساحات الشاغرة هي الأقل نسبة لأن الحيين مخططين تم بناؤهما لتخفيف الضغط على المركز الحضري بينما جاءت النسب الأخرى متميزة.

د- **عوائق التوسع:** باعتبار أن الحيين يمثلان بنفس مخطط شغل الأرض فإن لهما نفس العوائق.

- **الجهة الغربية:** حقول الزيتون.

- **الجهة الشمالية:** خط السكة الحديدية، الطريق السيار، أنبوب الغاز، أراضي فلاحية.

- **الجهة الجنوبية:** الطريق الوطني رقم 90 وحي خرماشة الغير مخطط.

هـ- **السكان:** يمتاز الحيان الجديان بكثافتها السكانية المتدنية حيث قدرت بـ 115/هكتار في حي

بودالية و 90/هكتار في حي الوئام (الجدول 06)، فبالرغم من اعتمادهما على التوسع العمودي

الذي يوفر أكبر عدد من السكنات في مساحة عقارية صغيرة إلى أن المساحة المخصصة للسكنات

قليلة مقارنة بالاستخدامات الأخرى وهذا راجع إلى الاستغلال الغير عقلاني للعقار.

**جدول(09): الكثافة السكانية للحيين الجديين.**

| الأحياء | المساحة(هكتار) | عدد السكان(ن) | الكثافة(ن/هكتار) | عدد المساكن |
|---------|----------------|---------------|------------------|-------------|
| بودالية | 68.3           | 7854          | 115              | 1570        |
| الوئام  | 30             | 2700          | 90               | 540         |
| المجموع | 98.3           | 10554         | 107              | 2110        |

**المصدر:** من إعداد الطالب عن المصلحة التقنية

**ملاحظة:** نلاحظ من خلال الجدول أن الكثافة السكانية لكلا الحيين مرتفعة جدا مع وجود فارق بسيط

بينهما إذ أن الكثافة في حي بودالية أكبر من حي الوئام.

### III-3-3- دراسة تحليلية للأحياء العشوائية ( غير المخططة):

الصورة 26: السكنات الفردية

#### أ- الإطار المبني:



1- **السكنات الفردية:** الأحياء العشوائية كلها سكنات فردية تم بناؤها بطريقة غير قانونية وغير منظمة مما نتج عنه نزيف حاد في العقار الحضري، حيث تتمثل في حي الشارة نسبة 25% من المساحة الإجمالية للحي و 23% في حي خرماشة و 20.7% في حي بوجلة و 20.4% في حي العوامرية، و 26% في حي بن زيان، وبالرغم من إن معظم السكنات في حالة سيئة وريئة ومعرضة للخطر وذلك لتواجدها في الشعاب إلى انه يوجد بعض السكنات في حالة حسنة يتجاوز علوها الطابقين. (الصورة 26)

الصورة 27: التجهيزات



2- **التجهيزات:** تعتمد الأحياء العشوائية في توسعها على التوسع الأفقي الذي يستهلك العقار بصورة كبيرة، وبالتالي نفاذه مما سبب مشكلة في إيجاد مساحات مخصصة للتجهيزات العمومية و نظرا لكثرة سكان هاته الأحياء فقد تم توفير بعض التجهيزات وذلك في محاولة لتخفيف الأزمة عليها، و برغم من ذلك لا تزال هاته الأحياء بحاجة إلى الكثير من التجهيزات المهمة، بلغت نسبة التجهيزات بها 3.73% من مساحة حي الشارة، و 10% من حي خرماشة، و

0.4% من حي بوجلة، و 0.2% من حي العوامرية، و 02% من حي بن زيان. (الصورة 27).

#### جدول (09): التجهيزات داخل الأحياء العشوائية.

| التجهيزات<br>الحي | الإدارية | الدينية | التعليمية | الثقافية | الصحية | الرياضية | الأمنية |
|-------------------|----------|---------|-----------|----------|--------|----------|---------|
| الشارة            | /        | 01      | 01        | /        | 01     | 01       | 01      |
| خرماشة            | 01       | 01      | 01        | /        | 01     | /        | /       |
| العوامرية         | /        | 01      | /         | /        | 01     | /        | 01      |
| بوجلة             | /        | 01      | /         | /        | /      | /        | /       |
| بن زيان           | /        | 01      | /         | /        | /      | /        | 01      |

المصدر: من إعداد الطالب عن المصلحة التقنية.

الصورة 28: الطرقات



## ب- الإطار غير المبني:

**1- الطرقات:** أغلب سكنات الأحياء الغير مخططة متداخلة مما أنتج شبكة من الطرق الملتوية لأنها غير مخططة مسبقا و إنما هي عبارة عن ممرات ترابية وبعض الطرق الغير المهيأة وتمثل 15.5% من مساحة حي الشارة و 16% من حي خرماشة، 10% من حي بوجلة، 04% من حي عوامرية، 4.2% من حي بن زيان، و من خلال هاته النسب يتبين لنا أن مساحة الطرقات قليلة جدا مما يصعب التنقل داخل الحي.

الصورة 29: المساحات الخضراء



(الصورة 28)

**2- المساحات الخضراء:** بما أن الأحياء عشوائية فإنها تخلو من المساحات الخضراء غير أنها تحتوي على مجموعة من الأشجار التي قام سكان الاحياء بغرسها، تمثل 1.1% من مساحة حي الشارة و 02% من حي خرماشة، 0.9% من حي بوجلة، 0.2% من حي عوامرية، 0.1% من حي بن زيان. (الصورة 29).

الصورة 30: المساحات الشاغرة



**3- المساحات الشاغرة:** يوجد الكثير من المساحات الشاغرة التي يمكن استغلالها داخل الأحياء العشوائية لأنها تستغل العقار بطريقة جائرة دون مراعاة العواقب و تمثل 54% من مساحة حي الشارة و 49% من حي خرماشة، 67.9% من حي بوجلة، 69.8% من حي عوامرية، 73.1% من حي بن زيان. مما يظهر لنا أن أكثر من نصف مساحة هاته الأحياء هي مساحة شاغرة و يجب استغلالها من اجل ربح العقار. (الصورة 30)

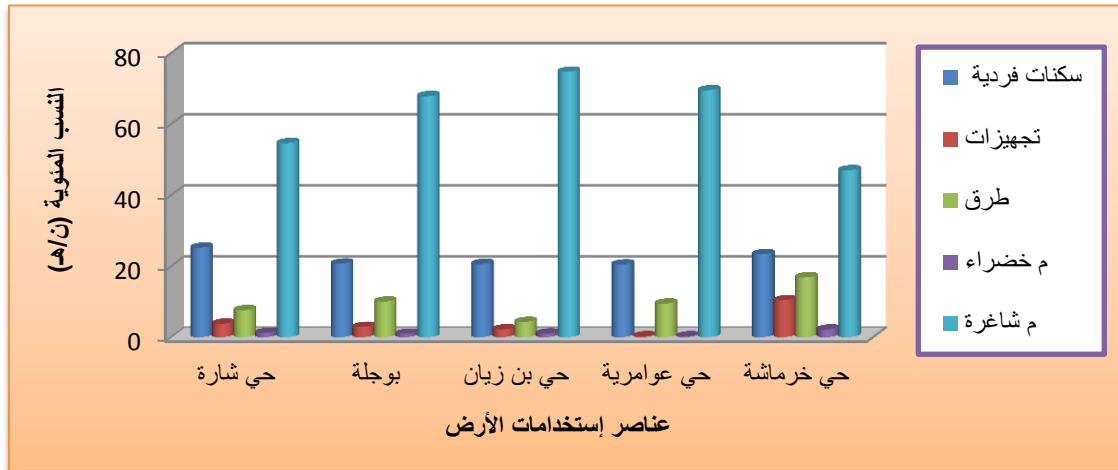
ج- مقارنة بين عناصر استخدامات الأرض داخل الأحياء الغير المخططة:

جدول(09): عناصر استخدامات الأرض داخل الأحياء الغير مخططة

| الإطار المبنى(هكتار)  |                 | الإطار غير المبنى(هكتار) |                  | الأحياء |
|-----------------------|-----------------|--------------------------|------------------|---------|
| مساحة المساكن الفردية | مساحة التجهيزات | مساحة الطرقات            | المساحات الخضراء |         |
| 12,60                 | 1,90            | 3,80                     | 0,60             | شارة    |
| 8,70                  | 1,20            | 4,20                     | 0,40             | بوجلة   |
| 10,10                 | 1,09            | 2,10                     | 0,50             | بن زيان |
| 7,80                  | 0,10            | 3,60                     | 0,09             | عوامرية |
| 5,40                  | 2,40            | 3,90                     | 0,50             | خرماشة  |
| 44,60                 | 6,69            | 17,60                    | 2,09             | المجموع |

المصدر: من إعداد الطالب عن مديرية البناء و التعمير .

الشكل 11: نسب عناصر استخدامات الأرض داخل الأحياء الغير مخططة.



المصدر: من إعداد الطالب عن مديرية البناء و التعمير .

**ملاحظة:** من خلال الشكل نلاحظ أن المساحة الشاغرة هي التي تميز هاته الأحياء حيث تتراوح نسبها بين 48% في حي خرماشة و74% في حي بن زيان لأن السكنات الفردية موزعة بطريقة غير منظمة، كذلك قلة التجهيزات في حين تنعدم السكنات الجماعية بها.

د- نوع الملكية العقارية لهذه الأحياء:

أما فيما يخص الملكية العقارية للأحياء غير المخططة والتي تتمثل في حي الشارة، حي بن زيان، حي بوجلة، حي العوامرية وحي خرماشة فهي ملك للدولة.

هـ- السكان: إن من أبرز مميزات الأحياء الغير المخططة بمدينة وادي ارهيو عدد سكانها القليل الذي يقدر بـ9100 ساكن مقارنة مع المساحة العقارية التي يشغلها و التي تقدر بـ202.3 هكتار مما تسبب في تدني كثافتها السكانية التي قدرت بـ45ن/هكتار، وهذا راجع للاستغلال المفرط للعقار. (الجدول 09)

جدول(11): الكثافة السكانية بالأحياء الغير مخططة

| الأحياء | المساحة(هكتار) | عدد السكان(ن) | الكثافة(ن/هكتار) | عدد المساكن |
|---------|----------------|---------------|------------------|-------------|
| شارة    | 50,03          | 2901          | 58               | 483         |
| بوجلة   | 42             | 1722          | 41               | 287         |
| بن زيان | 49,            | 1911          | 39               | 318         |
| عوامرية | 38,13          | 1525          | 40               | 254         |
| خرماشة  | 23,14          | 1041          | 45               | 173         |
| المجموع | 202,3          | 9100          | 45               | 1515        |

المصدر: من إعداد الطالب عن المصلحة التقنية.

**ملاحظة:** نلاحظ من خلال الجدول أن الكثافة السكانية لهاته الأحياء متقاربة حيث تقدر كثافة حي شارة بـ58ن/هكتار و هي الأكبر من باقي الأحياء الأخرى لأنه أول حي غير مخطط في المدينة وقريب من المركز الحضري، عكس الأحياء الأخرى.

III- 4- دراسة استخدام الأرض بالمدينة:

أ- مقارنة بين مختلف معاملات استهلاك الأرض :

اعتمادا على القوانين والأسس المعتمدة عند برمجة أي مشروع تم حساب المعاملات التي اعتمد عليها عند تخطيط أحياء مدينة وادريو حسب وظيفة كل جزء من أجزائها ( سكن، تجهيز، طرق،... الخ ) وذلك لمعرفة العناصر التي استهلكت أكبر قدر من الأرض العقارية في كل صنف على حدى ثم مقارنتها لتحديد في الأخير الأحياء التي تعاني من فوضى عقارية.

- الأسس والمعايير التي اعتمدنا عليها لحساب المعاملات:

• معامل شغل الأرض

$$\text{Cos} = \text{sp} / \text{sfr}$$

علما أن: SP : المساحة المسقوفة.

Sfr : المساحة العقارية.

• معامل أخذ الأرض

$$\text{Ces} = \text{sb} / \text{sfr}$$

علما أن: sb : المساحة المخصصة للبنىات.

Sfr : المساحة العقارية.

• معامل التجهيزات COeq

$$\text{Coeq} = \text{Seq} / \text{Sfr}$$

علما أن: Seq : مساحة التجهيزات.

Sfr : المساحة العقارية.

• معامل الطرقات COv

$$\text{COV} = \text{Sv} / \text{Sfr}$$

علما أن Sv : مساحة الطرقات.

Sfr : المساحة العقارية.

• معامل المساحات الخضراء COev

$$\text{Coev} = \text{Sev} / \text{Sfr}$$

علما أن: sev : مساحة المساحات الخضراء.

Sfr : المساحة العقارية.

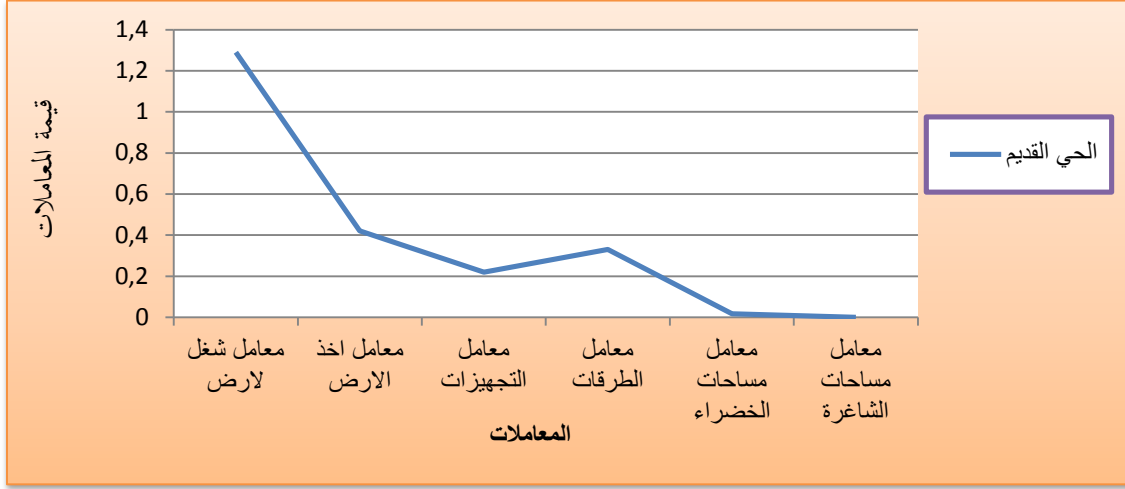
1- مقارنة بين مختلف معاملات استهلاك الأرض داخل الحي القديم:

جدول (12): نتائج حساب معاملات استهلاك الأرض داخل الحي القديم

| المعاملات<br>الحي | معامل شغل<br>الأرض | معامل أخذ<br>الأرض | معامل<br>التجهيزات | معامل<br>الطرقات | معامل<br>المساحات<br>الخضراء | معامل<br>المساحات<br>الشاغرة |
|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------------------|------------------------------|
| المركز القديم     | 1.29               | 0.42               | 0.22               | 0.33             | 0.017                        | 0.0003                       |

المصدر: من إعداد الطالب عن القسم الفرعي لمديرية البناء و التعمير.

الشكل 12: مقارنة بين معاملات استهلاك الأرض داخل الحي القديم.



المصدر: من إعداد الطالب عن مديرية البناء و التعمير .

من خلال الشكل نلاحظ ما يلي:

- ✓ معامل شغل الأرض في المركز القديم مرتفع جدا حيث يقدر بـ 1.29 وهذا راجع لارتفاع عدد الطوابق و استغلال مساحة عقارية كبيرة في السكن.
- ✓ معامل أخذ الأرض هو الآخر مرتفع في المركز القديم فقد بلغ 0.42، وهذا لكون الحي قديم وجل سكانه سكنات فردية استهلكت مساحة عقارية كبيرة.
- ✓ بالرغم من أن أغلب التجهيزات الموجودة بالمدينة توجد بالمركز القديم إلى أن معامل التجهيزات غير مرتفع حيث يقدر بـ 0.22، وهذا لأن هاته التجهيزات لا تشغل مساحة عقارية كبيرة.
- ✓ معامل الطرقات يقدر بـ 0.33 في المركز القديم و هو منخفض لأن معظم طرقات الحي تالفة لم يحترم في إنشائها معايير التصميم.
- ✓ معامل المساحات الخضراء في المركز القديم منخفض جدا حيث يقدر بـ 0.017، وهذا لاستغلال جل المساحات العقارية في البناء و إهمال المساحات الخضراء التي تشغل مساحة عقارية قليلة.
- ✓ معامل المساحات الشاغرة في المركز القديم يكاد ينعدم، حيث يقدر بـ 0.0003، وهذا لأن الحي قديم يعاني من الاكتظاظ ولا توجد به مساحات شاغرة.

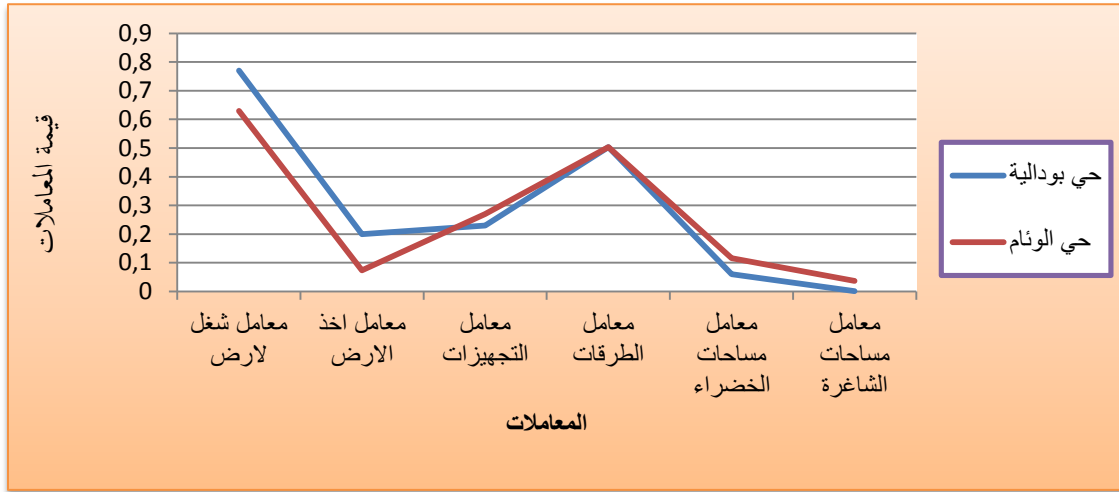
## 2- مقارنة بين مختلف معاملات استهلاك الأرض داخل الاحياء المخطط:

جدول(13): نتائج حساب معاملات استهلاك الأرض داخل الاحياء المخطط.

| المعاملات الحي | معامل شغل الأرض | معامل أخذ الأرض | معامل التجهيزات | معامل الطرقات | معامل المساحات الخضراء | معامل المساحات الشاغرة |
|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|------------------------|------------------------|
| بودالية حساني  | 0.77            | 0.199           | 0.23            | 0.503         | 0.060                  | 0.0004                 |
| الوئام         | 0.63            | 0.073           | 0.27            | 0.503         | 0.116                  | 0.0360                 |

المصدر: من إعداد الطالب عن مديرية البناء و التعمير.

### الشكل 13: مقارنة بين معاملات استهلاك الأرض داخل الاحياء المخطط



المصدر: من إعداد الطالب عن مديرية البناء و التعمير.

من خلال الشكل نلاحظ ما يلي:

- ✓ إن استحواذ الاحياء المخطط على عدد كبير من السكنات الجماعية أدى إلى ارتفاع في معامل شغل الأرض والمقدر بـ 0.77 في حي بودالية و 0.63 في حي الوئام.
- ✓ معامل أخذ الأرض محصور ما بين 0.199 و 0.073 وهو بذلك منخفض، لأن أغلب سكنات الحيين سكنات جماعية ولا تستهلك مساحة عقارية.
- ✓ معامل التجهيزات يتراوح ما بين 0.23 و 0.27 وهو منخفض، لأن هذه الاحياء أنشأ على أساس سكني بحيث لا يحتويان إلا على التجهيزات الضرورية.
- ✓ معامل الطرقات يقدر بـ 0.503، وهو كبير بالنسبة للمعاملات الأخرى لأن هذه الاحياء تتوفر على شبكة طرق معتبرة مطابقة للمعايير.

- ✓ رغم أن الاحياء ذات نشأة جديدة إلا أن معامل مساحات الخضراء بهما صغير وهو محصور ما بين 0.06 و 0.116 لأن المساحات الخضراء في هذه الاحياء غير كافية.
- ✓ باعتبار ان هذه الاحياء جديدة فإن المساحات الشاغرة بهما تكاد تنعدم و ذلك لأن العقار أستغل بطريقة عقلانية و منظمة وهذا ما يظهره معامل المساحات الشاغرة المحصور ما بين 0.0004 و 0.036.

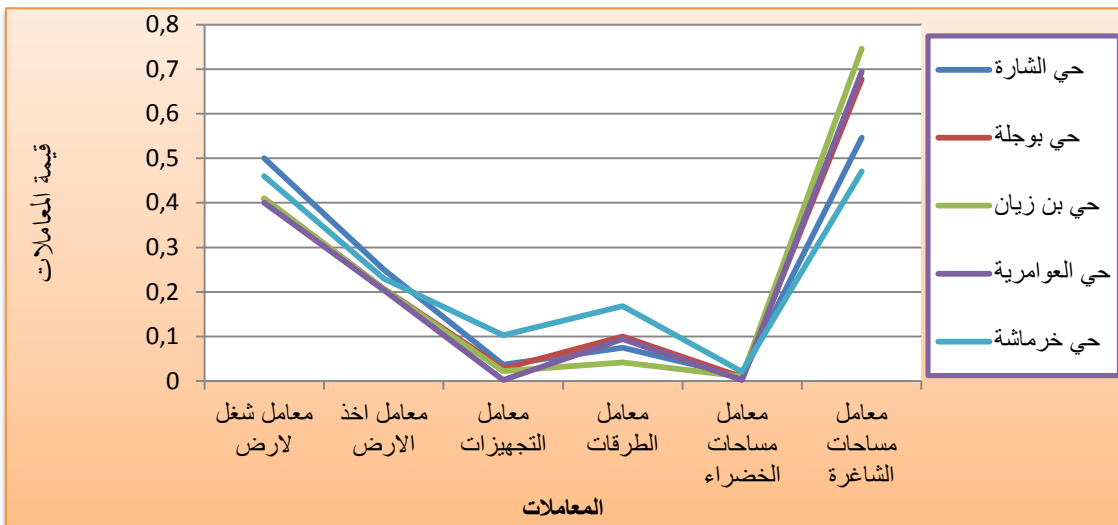
### 3- مقارنة بين مختلف معاملات استهلاك الأرض داخل الأحياء العشوائية:

جدول (14): نتائج حساب معاملات استهلاك الأرض داخل الأحياء العشوائية.

| المعاملات الحي | معامل شغل الأرض | معامل أخذ الأرض | معامل التجهيزات | معامل الطرقات | معامل المساحات الخضراء | معامل المساحات الشاغرة |
|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|------------------------|------------------------|
| شارة           | 0.50            | 0.25            | 0.037           | 0.07          | 0.011                  | 0.55                   |
| بوجلة          | 0.41            | 0.21            | 0.028           | 0.01          | 0.009                  | 0.68                   |
| بن زيان        | 0.41            | 0.21            | 0.022           | 0.04          | 0.010                  | 0.75                   |
| عوامرية        | 0.40            | 0.20            | 0.002           | 0.09          | 0.002                  | 0.69                   |
| خرماشة         | 0.46            | 0.23            | 0.103           | 0.17          | 0.021                  | 0.47                   |

المصدر: من إعداد الطالب عن مديرية البناء و التعمير.

### الشكل 14: مقارنة بين معاملات استهلاك الأرض داخل الأحياء العشوائية.



المصدر: من إعداد الطالب عن مديرية البناء و التعمير.

من خلال الشكل نلاحظ ما يلي:

- ✓ معامل شغل الأرض في الأحياء العشوائية محصور بين 0.4 و 0.5 وهو صغير جدا لأن السكنات الموجودة بهذه الأحياء هي سكنات فردية ولا يتجاوز ارتفاعها طابقين.
- ✓ معامل أخذ الأرض منخفض جدا إذ تتراوح قيمته بين 0.204 و 0.250 بسبب استغلال العقار بطريقة عشوائية من قبل الأحياء، حيث تشغل السكنات مساحة عقارية صغيرة .
- ✓ معامل التجهيزات صغير جدا في الأحياء العشوائية حيث لا يتجاوز 0.103 بسبب قلة التجهيزات في هاته الأحياء وإن وجدت فإنها تشغل مساحة عقارية ضئيلة.
- ✓ معامل الطرقات في الأحياء العشوائية لا يتجاوز 0.168 لأن جل طرقات هاته الأحياء عبارة عن ممرات ترابية ضيقة.
- ✓ تكاد المساحات الخضراء تنعدم في الأحياء العشوائية، لهذا نجد معاملها ضئيل جدا فهو محصور ما بين 0.002 و 0.021.
- ✓ بعكس جميع المعاملات نجد بأن معامل المساحات الشاغرة مرتفع جدا في الأحياء العشوائية، فهو محصور بين 0.471 و 0.746 وهذا راجع للحيوب العقارية المتواجدة بكثرة في هاته الأحياء.

### III- 5- استهلاك العقار على مستوى المدينة:

من أجل معرفة الأسباب التي أدت إلى نفاذ العقار، و أي الأحياء أكثر استهلاكاً للعقار، قمنا بإجراء مقارنة بين الأحياء من خلال عناصر استخدامات الأرض والكثافة السكانية لكل مخطط.

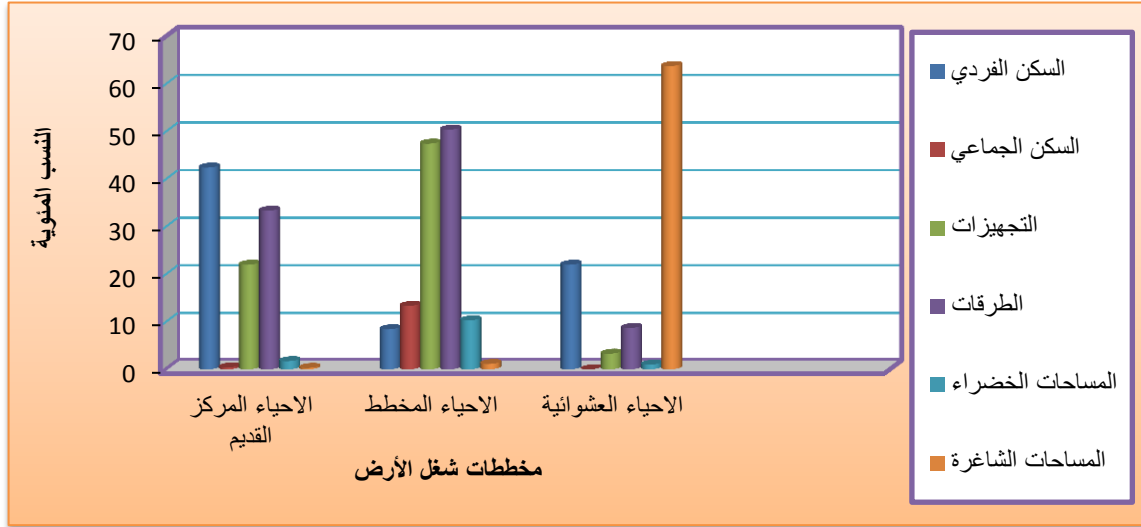
#### أ- مقارنة بين عناصر استخدامات الأرض داخل مخططات شغل الأرض:

جدول (15): استخدامات الأرض داخل مخططات شغل الأرض

| مساحة الإطار الغير المبني (هـ) |                  | مساحة الإطار المبني(هـ) |           |               |              |             |           |
|--------------------------------|------------------|-------------------------|-----------|---------------|--------------|-------------|-----------|
| المساحات الشاغرة               | المساحات الخضراء | الطرقات                 | التجهيزات | السكن الجماعي | السكن الفردي | المساحة(هـ) | الاحياء   |
| 0.06                           | 3.30             | 63.40                   | 42,0      | 0.74          | 80.6         | 190,0       | القديمة   |
| 1.13                           | 10.30            | 69.52                   | 47.45     | 13.35         | 8.3          | 98.3        | المخطط    |
| 129                            | 2.90             | 17.60                   | 6.7       | /             | 44.6         | 202.3       | العشوائية |

المصدر: من إعداد الطالب عن مديرية البناء و التعمير.

الشكل 15: مقارنة بين نسب عناصر استخدامات الأرض لمخططات شغل الأرض.



المصدر: من إعداد الطالب عن مديرية البناء والتعمير.

- 1- **السكنات الفردية:** تعتبر مدينة وادي ارهيو منطقة فلاحيه و جل أراضيها ملك للخواص، لذلك نجد أن معظم سكناتها هي سكنات فردية، خاصة في الحي القديم، حيث تشغل نسبة 42% من المساحة الإجمالية للمخطط، وكذلك بالنسبة للاحياء العشوائية، حيث تشغل نسبة 22% من المساحة الإجمالية للمخطط وهي موزعة بطريقة عشوائية وغير منظمة لأنها سكنات غير مخططة، أما عن وجودها في الاحياء المخطط فهي قليلة لا تتجاوز نسبة 14% من المساحة الإجمالية لكل مخطط.
- 2- **السكنات الجماعية:** تعتبر السكنات الجماعية الحل الأنسب لاستغلال العقار، لذلك نجد سياسة الدولة حالياً في البناء الاعتماد على التوسع العمودي، لهذا نجد معظم السكنات في الاحياء المخطط هي سكنات جماعية، حيث تشغل نسبة 13.35% من المساحة الإجمالية للمخطط ، و هذا راجع إلى الطلب المتزايد على السكن في ظل ندرة المجال القابل للتعمير، أما عن الاحياء القديمة فهي توجد نسبة ضئيلة جداً تقدر بـ 0.3 من المساحة الإجمالية للمخطط.
- 3- **التجهيزات:** تحتوي مدينة وادريهيو على عدد من التجهيزات التي ساهمت في نموها وتطورها، لكن معظم هاته التجهيزات تمركزت في النواة المركزية أي في الاحياء المركزية القديمة حيث تشغل نسبة 22% من المساحة الإجمالية للمخطط، أما في الاحياء المخطط فقدت بـ 47.45% من المساحة الإجمالية للمخطط وذلك لتخفيف الضغط على المركز وتحقيق التكافؤ بين مختلف نقاط المدينة وبالنسبة للآحياء العشوائية فهي تشغل نسبة 3.3% من المساحة الإجمالية للمخطط لأنه عبارة عن أحياء غير مخططة.

4- **الطرق:** تمتاز مدينة وادريهيو بسهولة الحركة داخلها وهذا لاحتوائها على شبكة مختلفة من الطرق ساعدت في نمو الحركة الاقتصادية للمدينة، و توجد أكبر نسبة في الأحياء المخطط حيث تشغل نسبة 51% من المساحة الإجمالية للمخطط، في حين تشغل 33.36% من الأحياء المركزية القديمة، أما عن الأحياء العشوائية فهي تشغل 8.7% من المساحة الإجمالية للمخطط وهي نسبة قليلة جدا كونه عبارة عن أحياء غير مخططة.

5- **المساحات الخضراء:** تشكو مدينة وادريهيو من نقص حاد في المساحات الخضراء خاصة في الأحياء المركزية القديمة والأحياء العشوائية حيث تشغل نسبة 1.73% من الأحياء المركزية القديمة و 1% من الأحياء العشوائية، أما في الأحياء المخطط فهي تشغل نسبة 10.30%.

6- **المساحات الشاغرة:** توجد المساحات الشاغرة بنسبة ضئيلة جدا، وهي تقدر بـ 0.3% و 1.14% في الأحياء المركزية القديمة والأحياء المخططة على التوالي ما يدل على المشكل الكبير الذي تعاني منه المدينة، و هو نقص في الأراضي القابلة لتعمير أو بالأحرى لا توجد عقارات تستقبل مشاريع مستقبلية، لكن بالمقابل توجد نسبة كبيرة من الجيوب العقارية المبعثرة داخل الأحياء العشوائية و تقدر بـ 63.76% من المساحة الإجمالية للأحياء العشوائية.

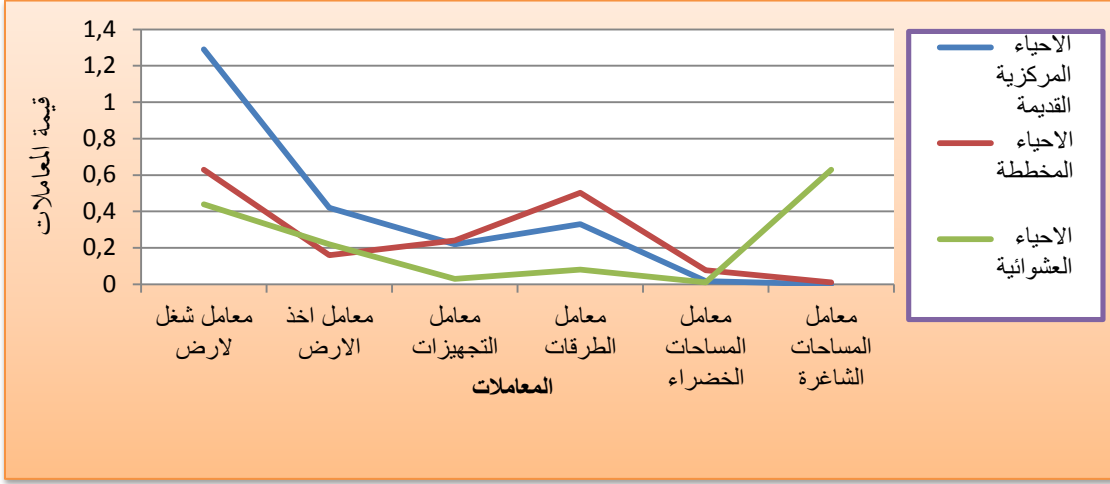
ب- مقارنة بين مختلف معاملات استهلاك الأرض لكل الأحياء:

جدول (16): نتائج حساب معاملات استهلاك الأرض لكل الأحياء

| المعاملات<br>الأحياء | معامل شغل<br>الأرض | معامل أخذ<br>الأرض | معامل<br>التجهيزات | معامل<br>الطرق | معامل<br>المساحات<br>الخضراء | معامل<br>المساحات<br>الشاغرة |
|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------|------------------------------|------------------------------|
| المركزية<br>القديمة  | 1.29               | 0.42               | 0.22               | 0.33           | 0.02                         | 0.0003                       |
| المخططة              | 0.63               | 0.16               | 0.24               | 0.50           | 0.08                         | 0.011                        |
| العشوائية            | 0.44               | 0.22               | 0.03               | 0.08           | 0.01                         | 0.630                        |

المصدر: من إعداد الطالب عن مديرية البناء و التعمير.

الشكل 16: مقارنة بين معاملات استهلاك الأرض لمخططات شغل الأرض



المصدر: من إعداد الطالب عن مديرية البناء و التعمير.

من خلال الشكل نلاحظ:

✓ إن معاملات استهلاك الأرض لكل احياء المدينة متفاوتة فيما بينها، حيث نجد معامل مخطط شغل الأرض رقم 01 مرتفع جدا مقارنة بالمخططات وهو يقدر بـ 1.29 كونه حي قديم جل سكاناته ذات طوابق سواء كانت جماعية أو فردية، أما أدنى قيمة له فكانت لمخطط شغل الأرض رقم 02 لأنه عبارة عن أحياء عشوائية تحتوي على مجموعة من السكنات الهشة، في حين جاءت باقي المعاملات متقاربة بالنسبة لمخططات شغل الأرض رقم 05 نظرا لكونها أحياء مخططة أغلب سكاناتها جماعية.

✓ بما أن معامل أخذ الأرض يتعلق بالمساحة المخصصة للبنىات، فإننا نجد في مخطط شغل الأرض رقم 01 أكثر ارتفاعا ويقدر بـ 0.42 كون الحي قديم أغلب سكاناته فردية استحوذت على مساحة عقارية كبيرة، في حين جاءت باقي المعاملات متقاربة لا تتجاوز 0.22 لأن الأحياء منها جديدة او المخططة تعتمد في توسعها على البناء العمودي ، ومنها العشوائية تكثر فيها المساحات الشاغرة.

✓ معامل التجهيزات متقارب بين مخططات شغل الأرض رقم 01، 05، بحيث لا تتجاوز 0.24 لأن الاحياء المكونة لهاته المخططات توجد بها التجهيزات الضرورية والأساسية على حد سواء، مقارنة بمخطط شغل الأرض رقم 02 الذي يحتوي على الأحياء عشوائية التي تفتقر للتجهيزات.

✓ الأحياء الجديدة المخططة نجد طرقاتها مصممة وفق معايير تقنية وهذا ما يشير إليه المعامل في مخططي شغل الأرض 5 و الذي يقدر بـ 0.5، في حين نجد معامل الطرقات في مخطط شغل الأرض رقم 01 لا يتجاوز 0.3 كونه حي قديم لم يعتمد في تصميم طرقاته على المعايير، أما بالنسبة لمعامل الطرقات في مخطط شغل الأرض رقم 02 يقدر بـ 0.08 لأنه عبارة عن أحياء عشوائية أغلب طرقاتها ترابية.

✓ باعتبار المساحات الخضراء عنصر حيوي لا بد منه في المدينة إلا أننا نجد معاملها في مخططي شغل الأرض رقم 05، لا يتجاوز 0.07 دلالة على أن المساحات الخضراء غير كافية في الأحياء المخططة، أما في مخططي شغل الأرض رقم 01، 02 والتي تعتبر أحياء قديمة وعشوائية على التوالي، فهي تكاد تنعدم لافتقارهما للمساحة العقارية المخصصة لها.

✓ معامل المساحات الشاغرة مرتفع كثيرا في مخطط شغل الأرض رقم 02 ويقدر بـ 0.63 وهذا راجع لتواجد جيوب عقارية متبعثرة في الأحياء العشوائية، بينما المعاملات الأخرى لا تتجاوز 0.011 في باقي المخططات كونها أحياء مخططة.

### ج- الكثافة السكانية:

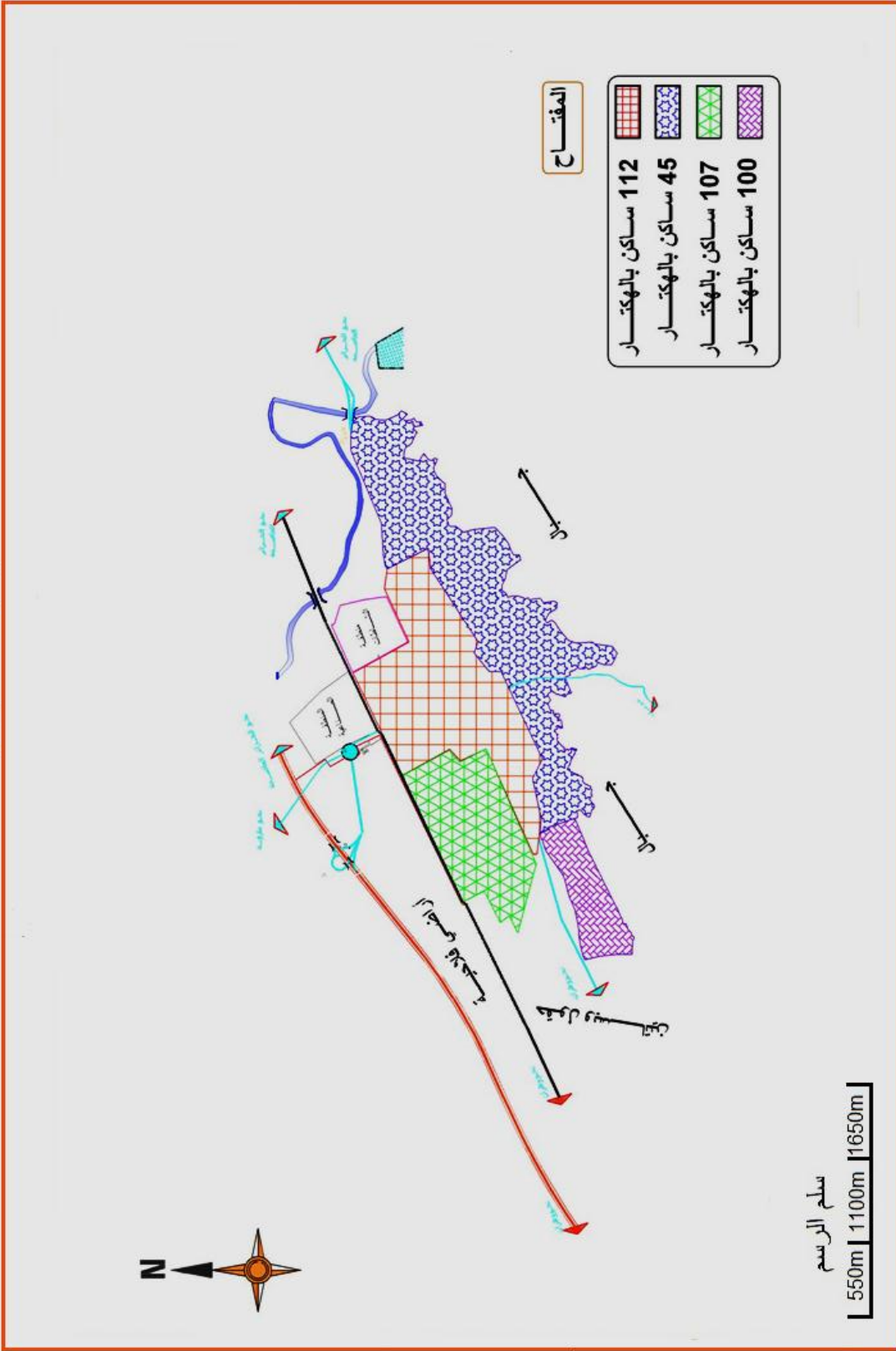
جدول (17): الكثافة السكانية لمخططات شغل الأرض.

| مخطط شغل الأرض رقم | المساحة (هكتار) | عدد السكان (ن) | عدد المساكن | الكثافة (ن/هكتار) |
|--------------------|-----------------|----------------|-------------|-------------------|
| 01                 | 190             | 21280          | 4256        | 112               |
| 02                 | 202.3           | 9100           | 1515        | 45                |
| 05                 | 98.3            | 10554          | 2110        | 107               |

المصدر: من إعداد الطلب عن المصلحة التقنية.

**ملاحظة:** نلاحظ من خلال الجدول أن مخطط شغل الأرض رقم 01 هو الأكثر كثافة لأنه مركز المدينة تليه مخططات شغل الأرض رقم 05 الذي يمثل الأحياء المخططة، لأن أغلب سكانتهما سكنات جماعية، ليأتي مخطط شغل الأرض رقم 02 في الأخير والذي يمثل الأحياء العشوائية. وعلى العموم فإن الكثافة السكانية متدنية في كل الأحياء وهذا راجع لاستغلال المفرط للعقار الحضري. (الشكل 17)

الشكل رقم 17: توزيع الكثافة السكانية





#### IV- الدراسة العمرانية:

##### IV-1- مراحل التوسع العمراني:

IV-1-1- **مرحلة ما قبل الاستعمار:** إن النواة الأصلية للمدينة تتمثل في دوار بوجلة الذي تشكل في بداية القرن 19 في الجهة الجنوبية حاليا لمدينة وادرهيو عند سفوح جبال الونشريس، أين تجتمع السكان المسلمون لأهداف تجارية و زراعية.

IV-1-2- **المرحلة الاستعمارية:** إن توفر المنطقة على أراضي خصبة و غنية بالموارد المائية جعل منها مكانا مناسباً لإقامة تجمعات سكنية، لذلك قام المستعمر الفرنسي بإنشاء أول نواة له بالمنطقة سنة 1870 التي أخذت اسم عين كرمان بحيث أخذت في توسعها وفق خطة شطرنجية .  
(الشكل 19)

أ- **فترة ما بين 1877-1900:** شهدت عين كرمان خلال هذه المرحلة توسعا، و هذا بسبب وفود المعمرين إليها من جهة و كذا إنشاء عدّة هياكل إدارية و اجتماعية و دينية كدار البلدية و الكنيسة.  
ب- **فترة ما بين 1900-1962:** أنجزت في هذه الفترة هياكل جديدة تتمثل في السوق، المذبح، مصنع أنابيب و قنوات الري و مستشفى أحمد فرانسيس الذي أنجز سنة 1958 حيث شهدت هذه المرحلة نمطين من البناءات:

- بناءات منظمة للمعمرين التي أنشأت بالقرب من التجهيزات الإدارية و الاجتماعية.
- بناءات فوضوية التي أنشأت على أطراف السفوح الجنوبية للمدينة.

الصورة 30: بيوت المعمرين



##### IV-1-3- المرحلة ما بعد الاستقلال:

أ- **فترة ما بين 1963-1972:** عرفت هذه الفترة توسع ضعيفا بسبب رحيل المعمرين و تركهم البيوت شاغرة، فتم إسكانها من طرف النازحين من المناطق الريفية، كما تم إنجاز مقر للدائرة، والملعب البلدي و مدارس ابتدائية.  
(الصورة 31).

ب- **الفترة ما بين 1972-1990:** شهدت هذه المرحلة توسعا كبيرا و ذلك بسبب ارتفاع في نسبة الزيادة

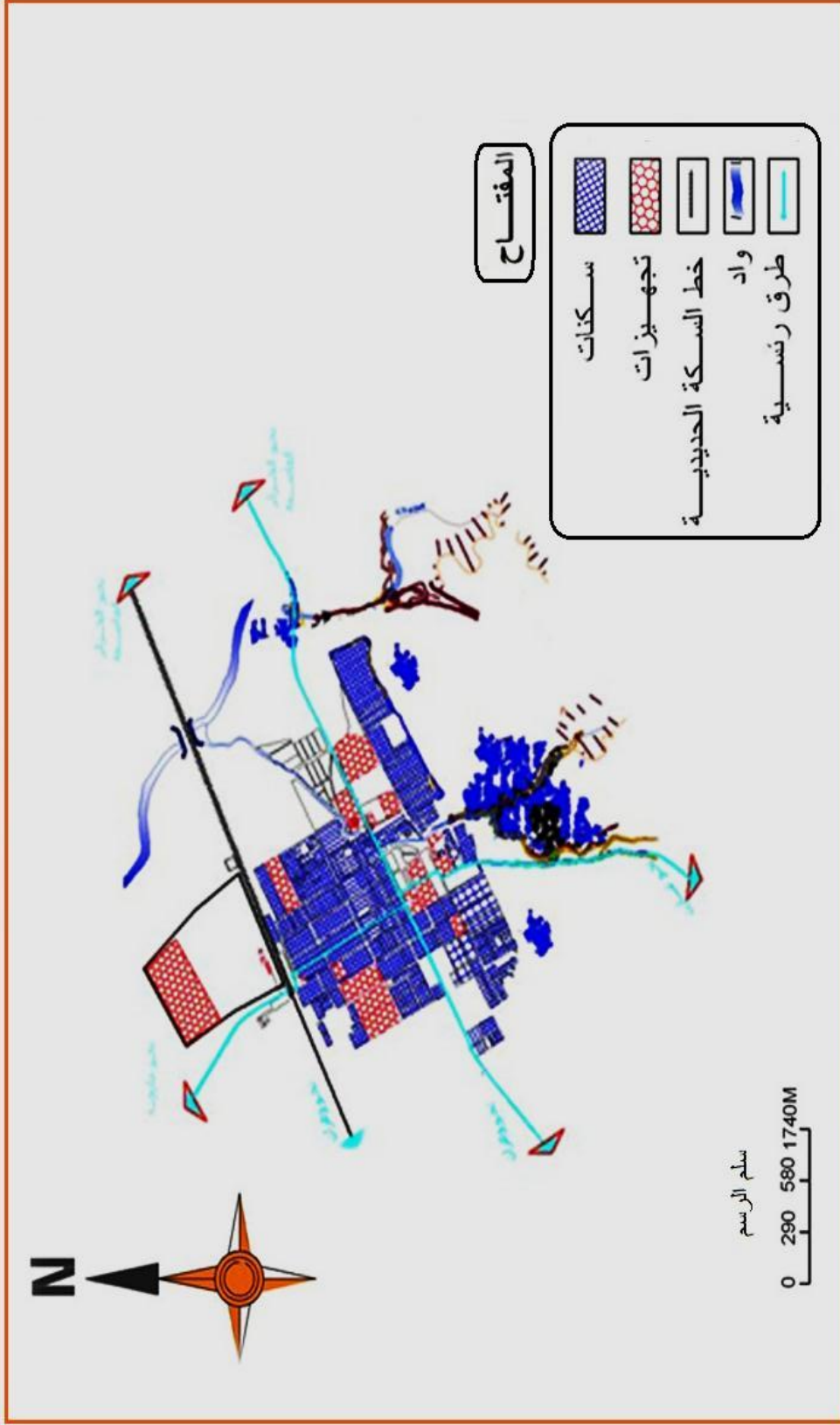
الطبيعية و كذا في رصيد الهجرة خاصة بعد انجاز مصنع BCR لصناعة اللوالب و الصنابير و السكاكين سنة 1978 و عرفت في هذه المرحلة أيضا إنشاء مؤسسات تعليمية و تكوينية كثانوية عبد الحميد قباطي سنة 1976، و العيادة المتعددة الخدمات و دار العدالة... (الشكل 20)

ت- الفترة من 1990 إلى يومنا هذا: عرفت المدينة ارتفاعا في عدد سكانها بسبب الزيادة الطبيعية و تضاعف الهجرة نحوها، و وهذا راجع إلى تدهور الأوضاع الأمنية و انتشار البطالة في الأرياف، مما أجبر السكان إلى النزوح نحو المدينة من أجل تحقيق رغباتهم من أمن و صحة و شغل، هذا ما أدى إلى انتشار البناءات الفوضوية في الأطراف الجنوبية للمدينة، ولقد تميزت هذه المرحلة بنوعين من التوسع:

- توسع عمراني في الجهة الغربية الذي شمل البناءات ذات الطراز الغربي الحديث.
- توسع شمل البناءات الفوضوية في الجهة الجنوبية للمدينة.<sup>12</sup> (الشكل 21).

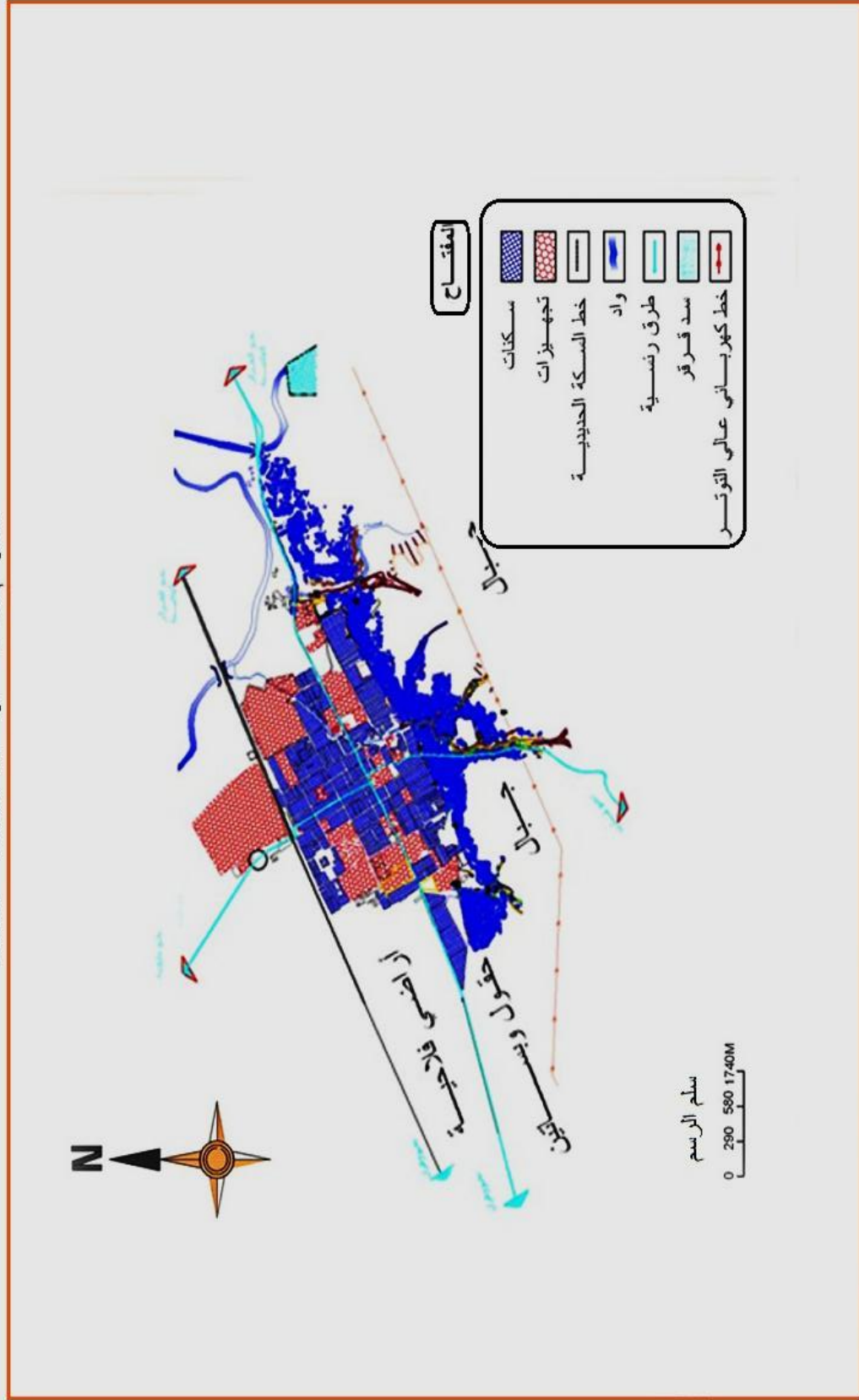
<sup>12</sup> - مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة وادرهيو (PDAU2013).

الشكل رقم 19: الفترة الاستعمارية



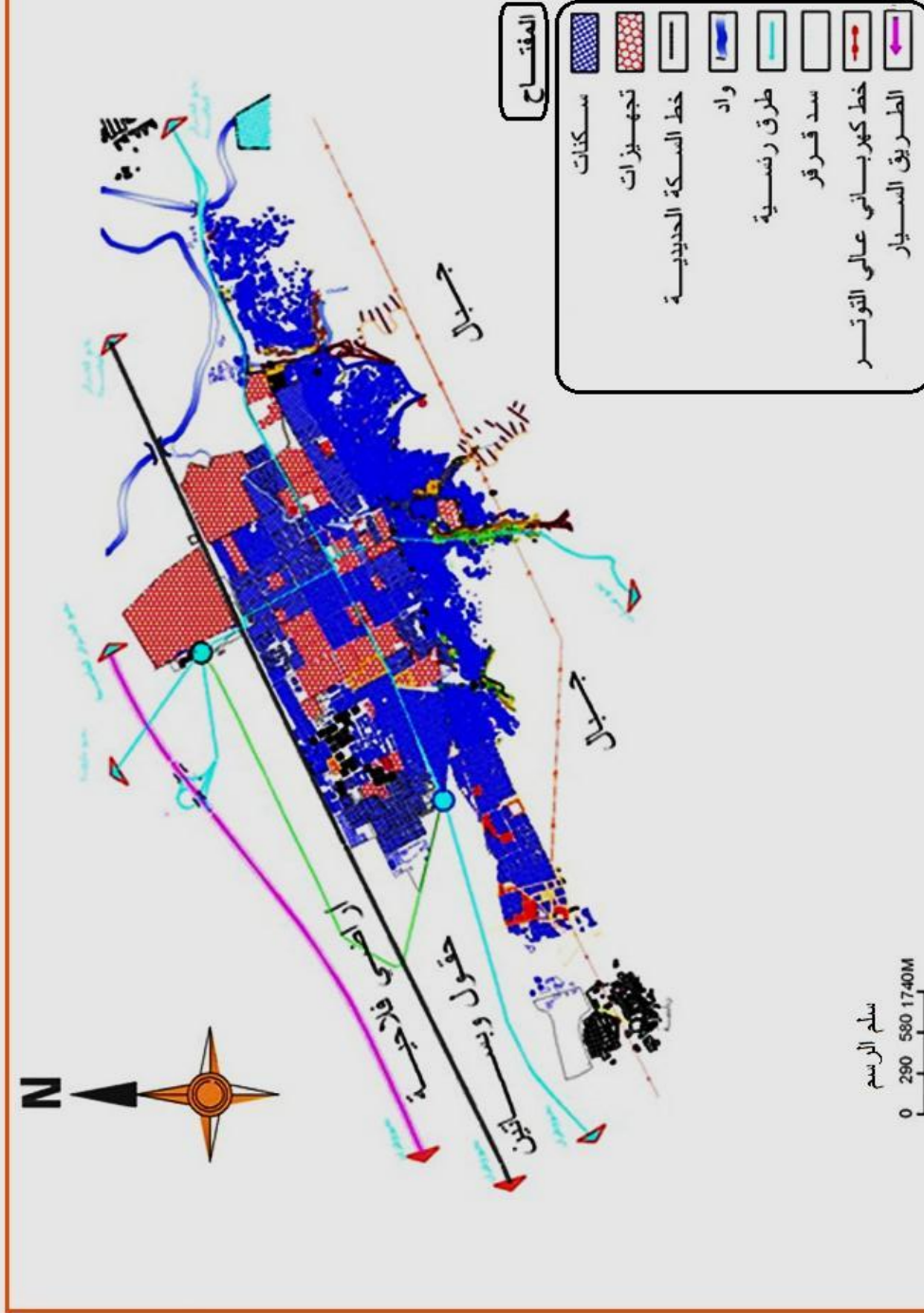
المصدر: من اعداد الطالب عن مديرية البناء والتعمير

الشكل رقم 20: الفترة من 1963 - 1990



المصدر: من اعداد الطالب عن مديرية البناء والتعمير

الشكل رقم 21: الفترة من 1990 الى يومنا هذا



IV-2 - عوائق التوسع: تشهد مدينة واد رهيو توسعا مجاليا كبيرا قابله ندرة في العقار الحضري بسبب

العوائق الطبيعية و التقنية التي تحيط بالمدينة من مختلف الجهات (الشكل 22) وهي كالتالي :

أ- العوائق الطبيعية:

- مجرى الواد يعتبر أحد أهم عوائق التوسع من الناحية الشرقية. (الصورة 31)
- سفوح جبال الونشريس التي تتواجد بالجهة الجنوبية. (الصورة 32).
- حقول البرتقال والزيتون المتواجدة في الجهة الغربية و الشرقية. (الصورة 33)
- الأراضي الفلاحية الموجودة في الجهة الشمالية. (الصورة 34)

الصورة 32: سفوح الجبال



الصورة 31: واد رهيو



الصورة 34: أراضي فلاحية



الصورة 33: حقول الزيتون



ب- العوائق التقنية:

- الطريق السيار المار من الجهة الشمالية. (الصورة 35)
- الخطوط الكهربائية التي تمر شمال المدينة شدتها 30 كيلوفولط. (الصورة 36).
- خط السكة الحديدية الذي يربط وهران و الجزائر العاصمة مارا بالجهة الشمالية. (الصورة 37)
- أنبوب الغاز المار في الجهة الشمالية.
- الخطوط الكهربائية التي تمر من الجهة الجنوبية المدينة تبلغ شدة كل واحد منها 220 كيلو فولط.
- سد قرقر المتواجد في الجهة الجنوبية الشرقية. (الصورة 38)

الصورة 36: خط كهربائي



الصورة 35: طريق سيار



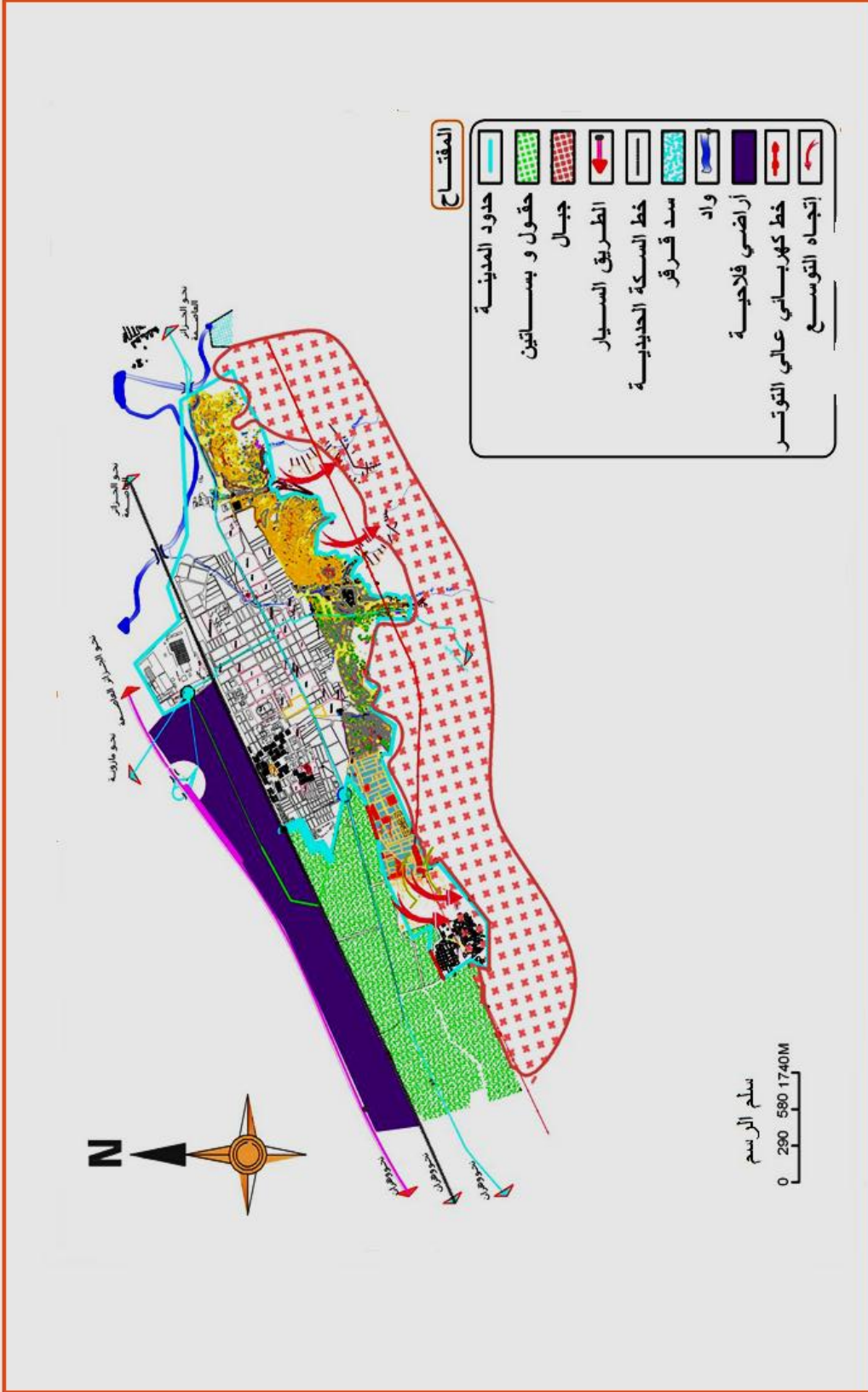
الصورة 38: سد قرقر



الصورة 37: خط السكة الحديدية



الشكل رقم 22: عوائق التوسع



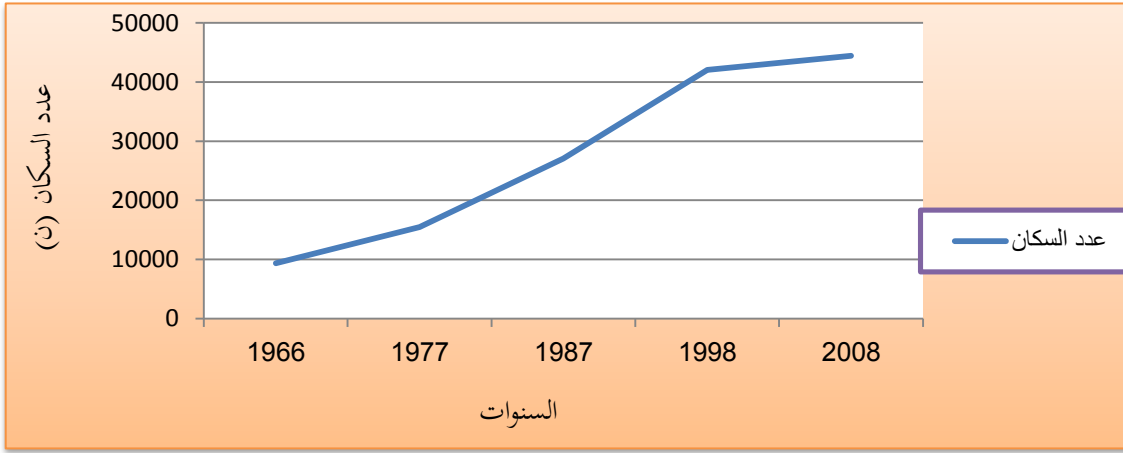
المصدر: من اعداد الطالب عن مديرية البناء والتعمير

V- الدراسة الاجتماعية و الاقتصادية للمدينة:

V-1- تحليل الجانب الديمغرافي:

V-1-1- تطور سكان المدينة: عرفت مدينة واد رهيو تطورا ملحوظا في عدد سكانها و في معدل نموها الإجمالي بين التعدادات 1966-1977-1987-1998-2008 كما هو مبين في (الشكل 23).

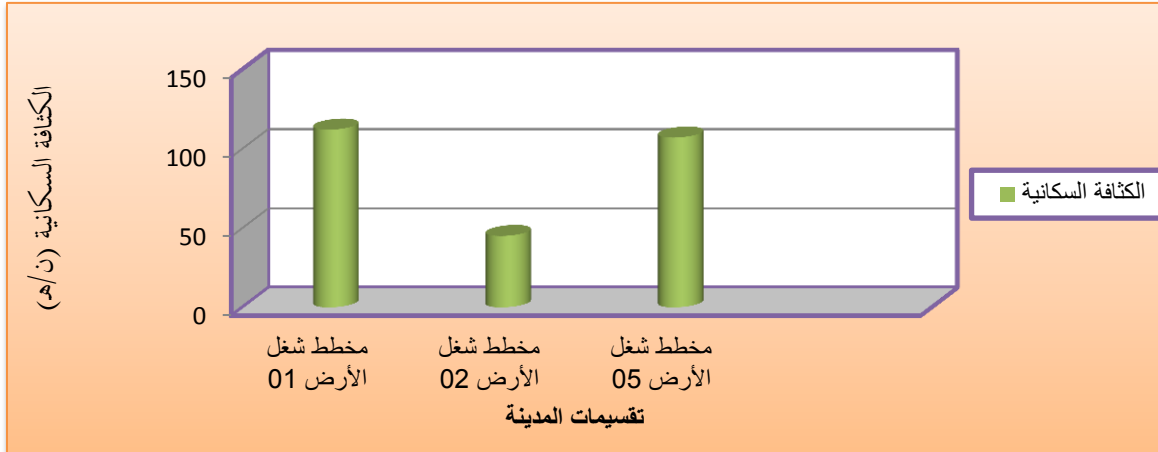
الشكل 23: تطور عدد سكان مدينة واد رهيو خلال الفترة ما بين 1966-2008



المصدر: من إعداد الطالب عن المصلحة الإحصاء.

**ملاحظة:** نلاحظ من خلال الشكل أن النمو السكاني لمدينة واد رهيو جرى بوتيرة سريعة، حيث انتقل ما بين سنتي 1966 و 1998 من 9363 إلى 42066 نسمة، ليلبغ 44435 نسمة سنة 2008 و هو في تزايد مستمر.

الشكل 24: توزيع الكثافة السكانية



المصدر: من إعداد الطالب عن المصلحة التقنية.

**ملاحظة:** من خلال الشكل نلاحظ أن الكثافة السكانية موزعة بصورة متقاربة بين مخطط شغل الأرض 01، 05 والذي يمثل الاحياء المركزية القديمة والاحياء المخططة على التوالي، إذ تتراوح ما بين 100 و112ن/هـ، أما بالنسبة لمخطط شغل الأرض رقم 02 والذي يمثل الاحياء العشوائية حيث تتميز بتدني كثافتها السكانية تقدر بـ45ن/هـ بفعل الاستغلال العشوائي للمجال.

### V-1-2- التركيب العمري:

إن التطرق المباشر لدراسة التركيب العمري في أي دراسة سكانية أمر بالغ الأهمية، لأنه يوضح المعالم الديموغرافية للمدينة ذكورا أو إناثا وتوزيعهم حسب فئات السن والجنس. (الجدول 16).

جدول (18): الفئات العمرية للمدينة

| المرحلة العمرية | 15 - 0 | 59 - 16 | +60  |
|-----------------|--------|---------|------|
| الذكور          | 9589   | 11200   | 2849 |
| الإناث          | 7813   | 10008   | 2976 |
| المجموع         | 17402  | 21208   | 5825 |

المصدر: من إعداد الطالب عن الإحصاء.

### V-2- تحليل الجانب الاقتصادي للمدينة:

إن ما يميز مدينة واد رهيو أنها مدينة متعددة النشاطات تجارية وصناعية و فلاحية.

### V-2-1- التجارة و الخدمات:

تتوفر مدينة واد رهيو على منشآت تجارية هامة تابعة للقطاعين العام و الخاص استطاعت بفضلها أن تمثل أهم جانب في العلاقات الاقتصادية بين المدينة و الإقليم الذي تتواجد فيه وتجسد هذا في: (مصلحة الضرائب)

أ- القطاع العمومي: حيث تمثلت وظيفته التجارية في وحدتين تجاريتين هما:

- تعاونية الحبوب والخضر الجافة: حيث شملت المنتوجات كل من القمح الصلب، القمح اللين، الشعير و تتربع هذه التعاونية على مساحة تقدر بـ 5000 م<sup>2</sup> و توفر 60 منصب شغل
- مؤسسة نفضال: تقتصر مهامها على توزيع قارورات الغاز المملوءة، فهي تقوم بجلب قارورات غاز البوتان من الشلف و غليزان لتوزع على كل البلديات المجاورة للمدينة، حيث تتربع على مساحة تقدر بـ 23250 م<sup>2</sup>.

ب- **القطاع الخاص:** تمثلت مظاهره في المحلات التجارية المنتشرة عبر النسيج العمراني لمدينة واديهيو و خاصة على طول الطريق الوطني رقم (04)، وكذلك في مخطط شغل الأرض رقم 03 الذي يعتبر في مجمله منطقة للنشاطات التجارية و الخدماتية، يتربع على مساحة تقدر بـ7هكتار، وكذا المركزين التجاريين حيث يتربعان على مساحة قدرها 2م1020 و 2م980 بالإضافة إلى هذا وجود الأسواق الأسبوعية.

### V-2-2- الصناعة:

تعتبر الصناعة المصدر الرئيسي والأساسي في عملية التنمية الاقتصادية، و تؤدي إلى قيام المدن و ازدهارها حيث كانت من أسباب توسع مدينة واديهيو و نموها لأنها تحتوي على منطقة صناعية تشغل مساحة عقارية تقدر بـ23 هكتار، التي تتمثل في مخطط شغل الأرض رقم 04، والتي تقف كعائق أمام التوسع العمراني للمدينة وهي ذات نفوذ مجالي يتعدى حدود الولاية وحتى خارج الوطن وتتكون من: (إدارة المصنعين).

الصورة 39: شركة الصناعات الميكانيكية



#### أ- شركة الصناعات الميكانيكية ولواحقها (BCR) :

تقع بالقرب من محطة القطار لمدينة واديهيو إذ تبعد عن الطريق الوطني رقم (04) بحوالي 1.2 كلم شمالا، تتربع على مساحة 15 هكتار، مختصة في إنتاج الصنابير والسكاكين والبراغي، تصل القدرة الاستيعابية للمصنع من حيث عدد العمال إلى 720 عامل. (الصورة 39).

صورة 40: مصنع ترونسكنال



#### ب- مصنع ترونسكنال لصناعة أنابيب وقنوات الري:

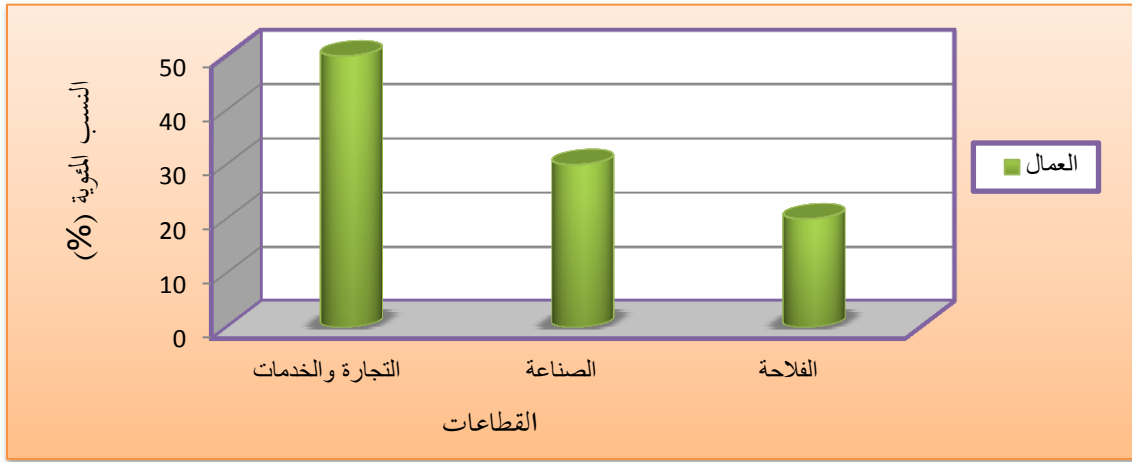
هو عبارة عن مؤسسة عمومية، تختص في صناعة أنابيب وقنوات الري الإسمنتية، تبلغ مساحته 08 هكتار يقع في الجهة الشمالية لمدينة واديهيو بالقرب من محطة القطار وبجانب مصنع BCR، يبعد عن الطريق الوطني رقم 04 بـ 1.2 كم، وعن خط السكة الحديدية بـ 100م، و عن الطريق السيار بـ 400م، هذا الموقع الاستراتيجي جعله يحتل مكانة هامة في اقتصاد المدينة حيث يمول المشاريع المتعلقة بالقطاع الفلاحي بالأنابيب وقنوات الري، حيث يوفر 300 منصب شغل. (الصورة 40).

**V-2-3- الفلاحة:**

تتوفر مدينة واديهيو على أراضي فلاحية خصبة تقدر مساحتها بـ 5993 هكتار، مستغلة في زراعة القرون و البزلاء وحقول الزيتون والبرتقال منها تابعة للدولة و منها للخواص، إذ تعتبر رائدة على مستوى الوطن في زراعة القرون و هي ذات نفوذ يتعدى حدود الولاية لذا يجب الحفاظ على الثروة الفلاحية والحد من التوسع العمراني الجائر على حساب هاته الأراضي، و رغم كل المؤهلات إلا أننا نجد نسبة العمال الذين يمارسون هذا النشاط تعتبر قليلة وهذا راجع إلى توجه أغلبهم إلى النشاطات التجارية والصناعية وتقلص المساحة الصالحة للزراعة بسبب زحف العمران إليها.

**V-2-4- توزيع العمال على مختلف القطاعات الاقتصادية:**

الشكل 25: توزيع عمال على مختلف القطاعات الاقتصادية



المصدر: من إعداد الطالب عن مصلحة الضرائب.

نلاحظ من خلال الشكل أن نسبة عمال الذين يمارسون النشاط التجاري و الخدماتي في مدينة واديهيو هي الأكثر مقارنة بباقي النسب والتي تقدر بـ 50% لأن المدينة منطقة تجارية.

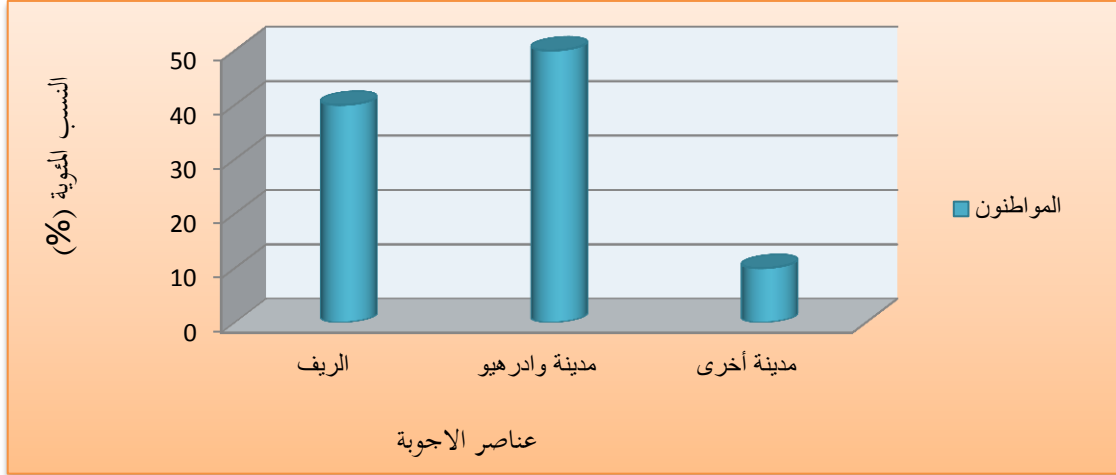
**VI- تحليل الجانب الاجتماعي والاقتصادي للمدينة:**

**VI-1- الاستثمار الموجهة للمواطنين:**

من أجل معرفة وجهة نظر سكان مدينة واديهيو في المشاكل التي يعانون منها لتفاديها مستقبلا، تم توزيع استمارة على عدد من سكان المدينة، وأثناء اختيارنا لعينة الدراسة تعمدنا تقسيمها مناصفة بين بعض سكان الأحياء الغير مخططة (العشوائية) المتمثلة في حي بن زيان، حي الشارة، حي بوجلة، حي العوامرية و حي خرماشة والتي تمثل مخطط شغل الارض (02) وبعض سكان الأحياء المركز

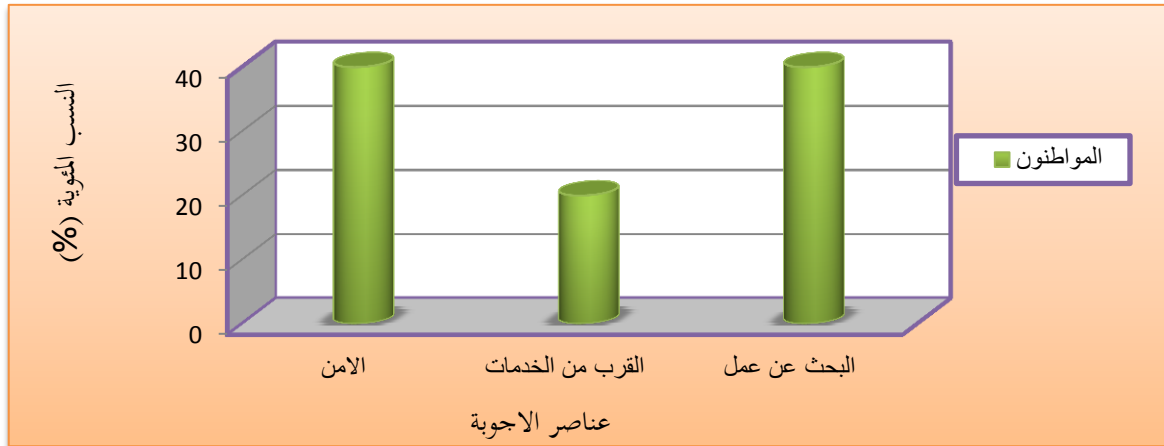
القديم والتي تمثل مخطط شغل الارض (01) تحمل مجموعة من التساؤلات حول موضوع الدراسة وقد جاءت النتائج كالتالي:

الشكل 26: مكان الإقامة الأصلي



عند دراستنا لمدينة وادي ارهيو لاحظنا أنها استقطبت عددا كبيرا من السكان مما تسبب في استهلاك واستنزاف العقار بصورة مفرطة، و من أجل معرفة أصل سكان المدينة قمنا بطرح السؤال على مجموعة من السكان، فوجدنا بأن نصف السكان المستجوبين يعود أصل إقامتهم إلى مدينة وادي ارهيو أما بالنسبة للبقية فإن النازحين من الريف إلى المدينة كانوا بنسبة كبيرة بلغت 40% من السكان المستجوبين في حين جاؤوا البقية من مدن أخرى مجاورة لمدينة.

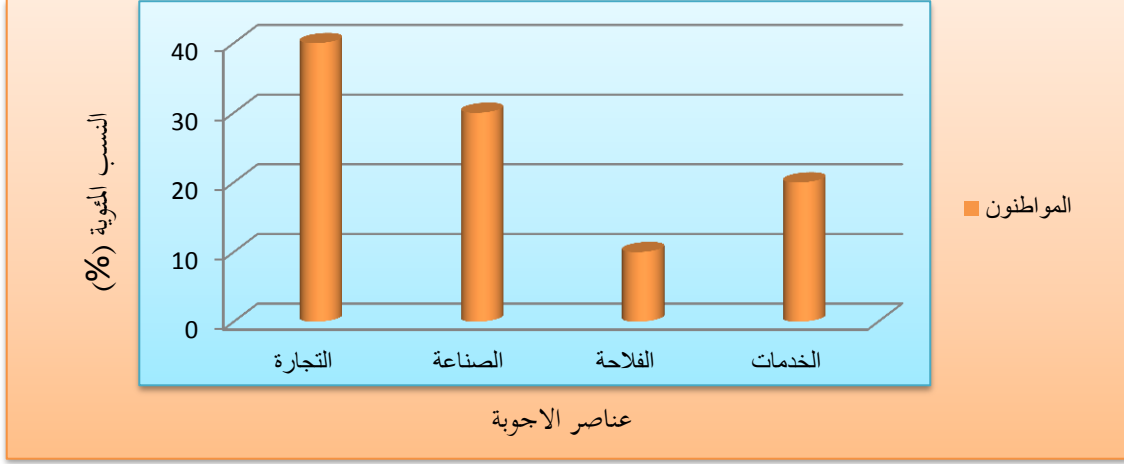
الشكل 27: أسباب الهجرة إلى المدينة



لمعرفة أسباب هجرة السكان إلى مدينة وادي ارهيو قمنا بطرح هذا التساؤل، فوجدنا 40% من السكان المستجوبين هاجروا إلى مدينة وادي ارهيو بدافع البحث عن العمل من أجل تحسين المستوى المعيشي، و بالنسبة إلى السكان الذين هاجروا بسبب تدهور العامل الأمني قدرت نسبتهم بـ 40% من السكان

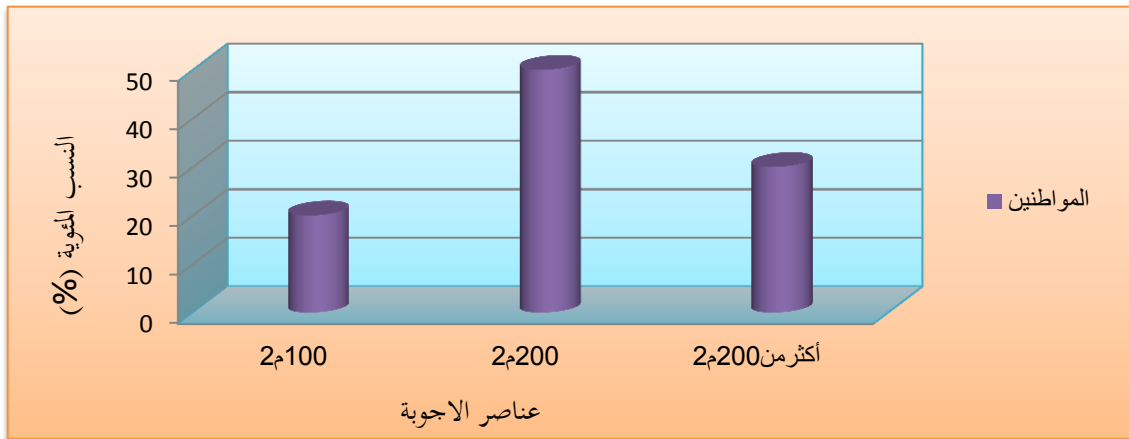
المستجوبين، فيما كان التقرب من الخدمات من أجل البحث عن حياة أفضل هو سبب الهجرة بنسبة 20% من المستجوبين.

الشكل 28: قطاع الشغل



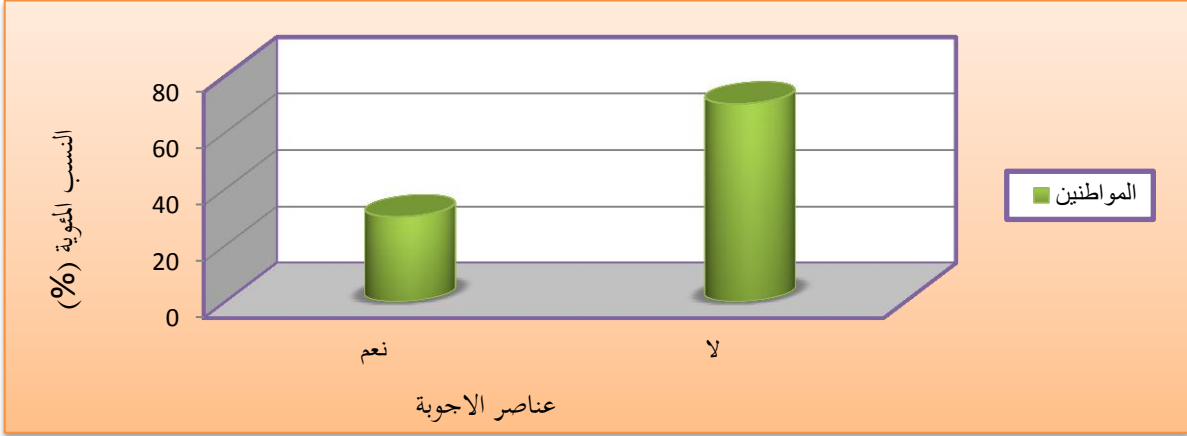
إن وقوع مدينة وادي ارهيو على طريق الوطني بين الجزائر وهران واحتوائها على منطقة نشاطات و منطقة صناعية جعل أغلب سكان المدينة يمارسون نشاطهم في القطاع التجاري والصناعي بنسبة 40% و 30% على التوالي بينما نجد البعض الآخر يمارسون مهامهم في قطاع خدمات و بنسبة 20% وبرغم من أن مدينة وادي ارهيو منطقة فلاحية إلا أننا نجد نسبة 10% يمارسون نشاطهم في القطاع الفلاحي.

الشكل 29: مساحة المسكن



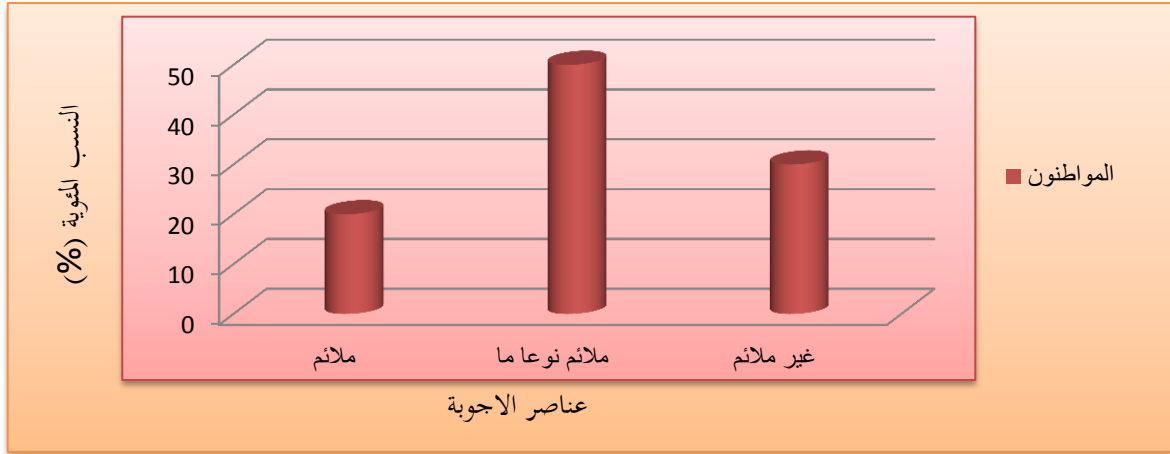
بما أن أغلب سكنات عينة الدراسة هي سكنات فردية فهي تشغل مساحة عقارية كبيرة بحيث تبلغ مساحة اغلب مساكن السكان المستجوبين 200م² خاصة في الحي الغير مخطط بسبب استيلاء السكان على الأرض التي تعود ملكيتها للدولة مما تسبب في نزيف الحقيبة العقارية.

الشكل 30: مساحة المسكن كافية



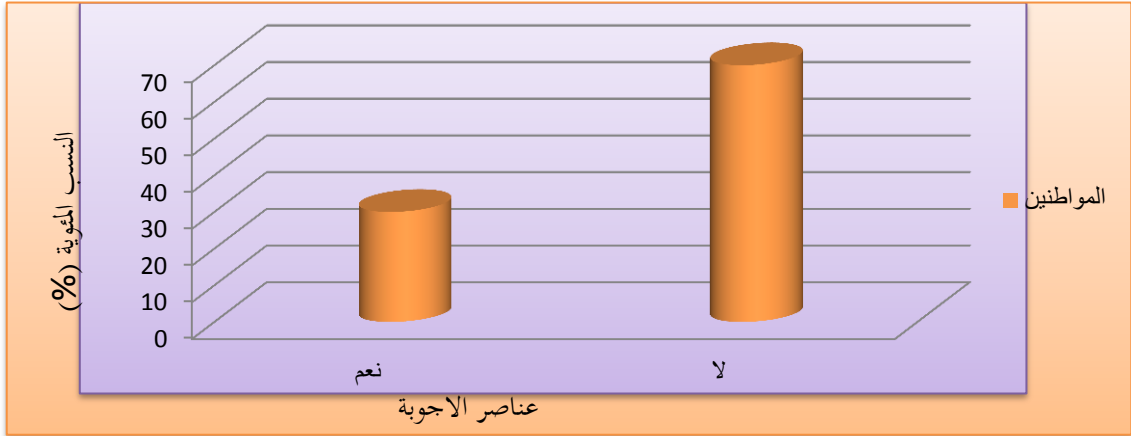
من خلال استجوابنا لسكان مدينة وادي ارهيو فيما إذا كانت مساحة مساكنهم كافية أو غير كافية، تبين لنا من إجاباتهم التي تقدر بـ 70% أن مساحة سكناتهم غير كافية، وهذا راجع إلى ارتفاع معامل شغل المسكن بالمقابل يرى 30% من السكان المستجوبين أن مساحة سكناتهم كافية.

الشكل 31: ملائمة المسكن.



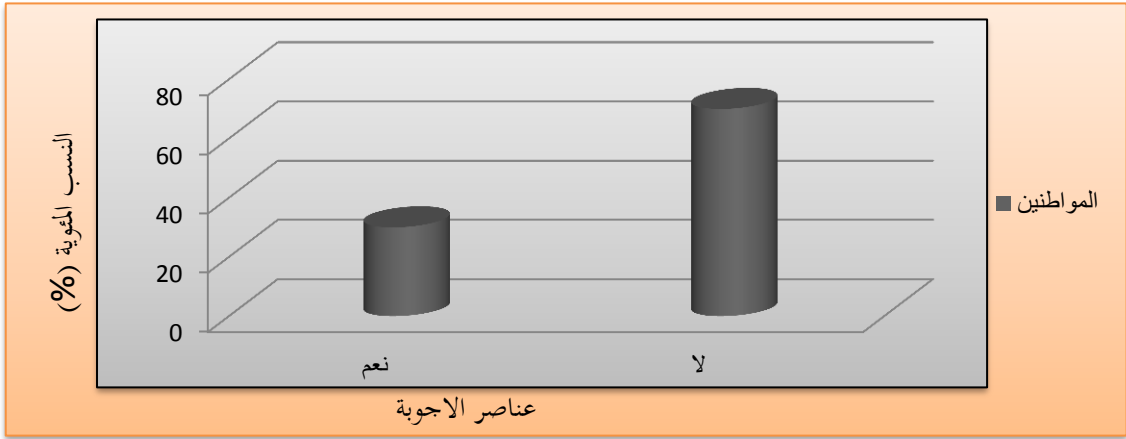
بهدف معرفة رأي سكان مدينة وادي ارهيو في سكناتهم و مدى ملائمتها قمنا بطرح هذا التساؤل على عينة الدراسة فأجاب 50% منهم أن سكناتهم ملائمة نوعا ما، بينما يرى 30% من السكان المستجوبين أن سكناتهم غير ملائمة و لا ترقى إلى مستوى تطلعاتهم، و يرى 20% من السكان أن سكناتهم ملائمة وتحتوي على جميع المرافق.

الشكل 32: المساكن موصلة بجميع الشبكات المختلفة



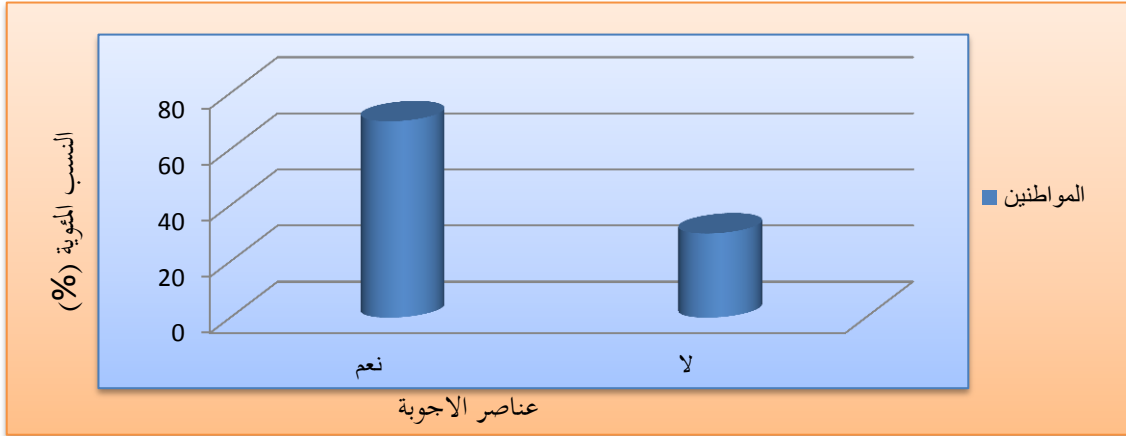
نسبة كبيرة من مساكن الحي الغير مخطط تعاني من نقص في الربط بالشبكات المختلفة، بحيث تغيب فيه شبكة الغاز الطبيعي وتعاني من تدهور في شبكة الصرف الصحي بسبب الطوبوغرافية الوعرة للحي وتمركز أغلب السكنات في الشعاب، وهذا ما تظهره إجابات سكان الحي المقدره بـ70%، في حين توجد بعض السكنات موصلة بجميع الشبكات المختلفة، وهذا راجع لتمركزها على أرضية منبسطة في الجهة الشمالية للحي بجانب الطريق الوطني رقم 04.

الشكل 33: إثبات ملكية السكن.



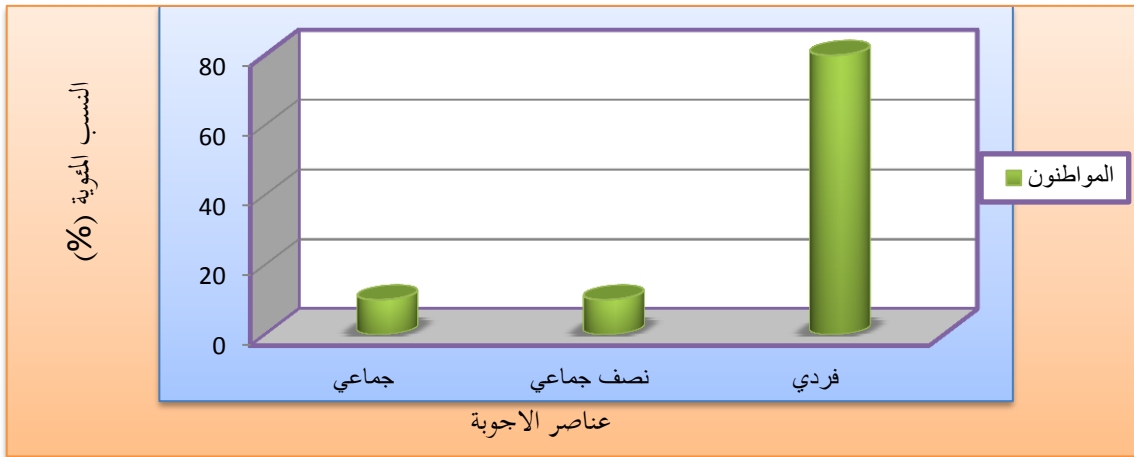
بما أن الطبيعة القانونية للعقار الذي تشغله الأحياء الغير مخططة تعود ملكيته للدولة فإن أغلب السكان لا يمكنهم إثبات ملكيتهم للسكنات، لكن هناك بعض السكان الذين قاموا بتسوية ملكيتهم للسكن.

الشكل 34: الاستغناء عن السكن والتنقل إلى حي جديد.



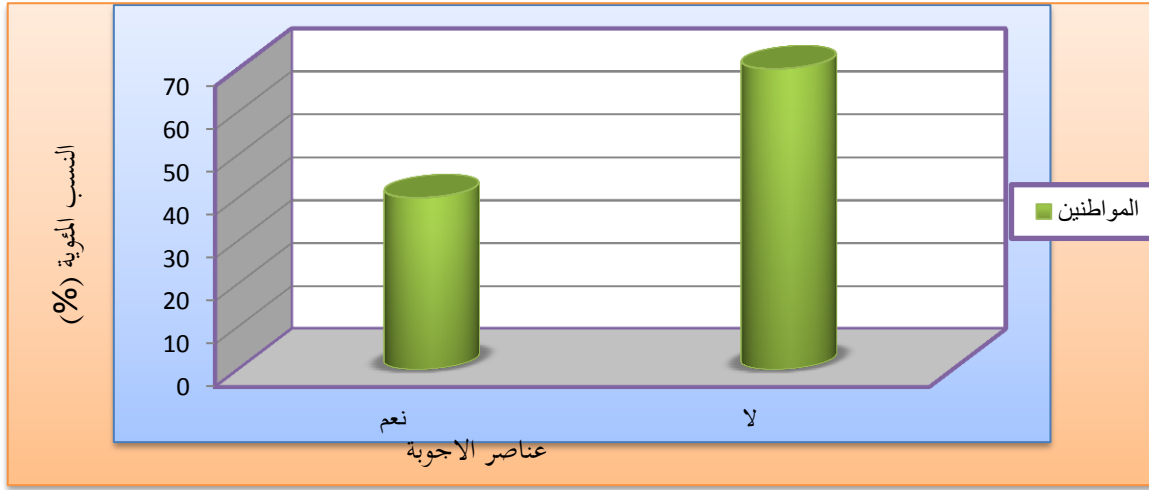
يرى أغلب السكان الأحياء الغير مخططة أن التنقل إلى حي جديد مجهز بجميع المرافق أفضل من البقاء في حي غير مخطط، لكن البعض الآخر يتشبث بالبقاء في الحي.

الشكل 35: نوع السكن المفضل.



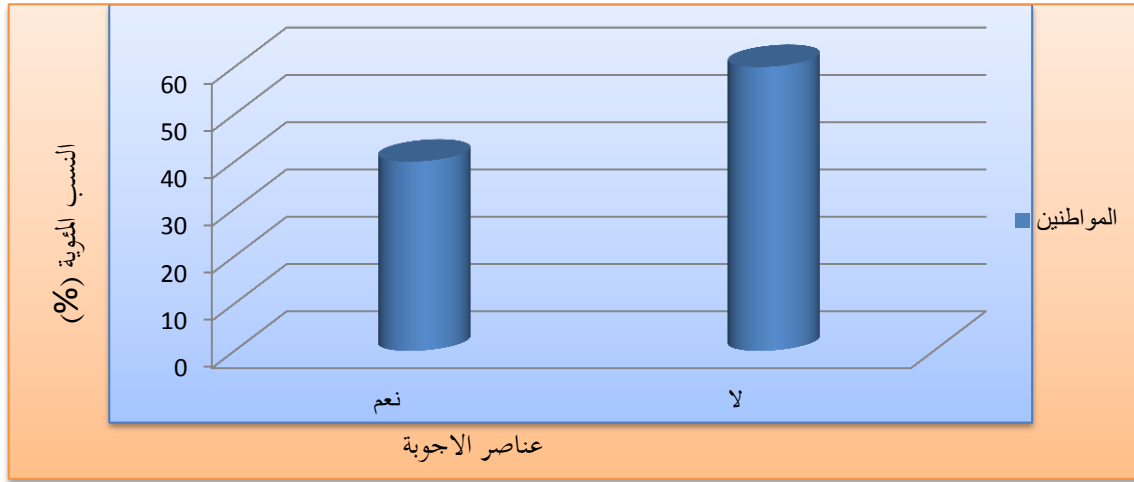
يأخذ السكن الفردي في مدينة وادي ارهيو حيزا عقاريا كبيرا، و من خلال الأسئلة الموجهة لبعض سكان المدينة وجدنا بأن 80% من السكان المستجوبين يفضلون السكن الفردي، وهذا للطبيعة السوسولوجية للسكان الذين يفضلون العيش بحرية في مساكنهم، بينما تجد فئة قليلة من السكان المستجوبين تقبل فكرة السكن الجماعي و النصف الجماعي بنسبة 10% لكل نوع.

الشكل 36: التجهيزات بالحي كافية.



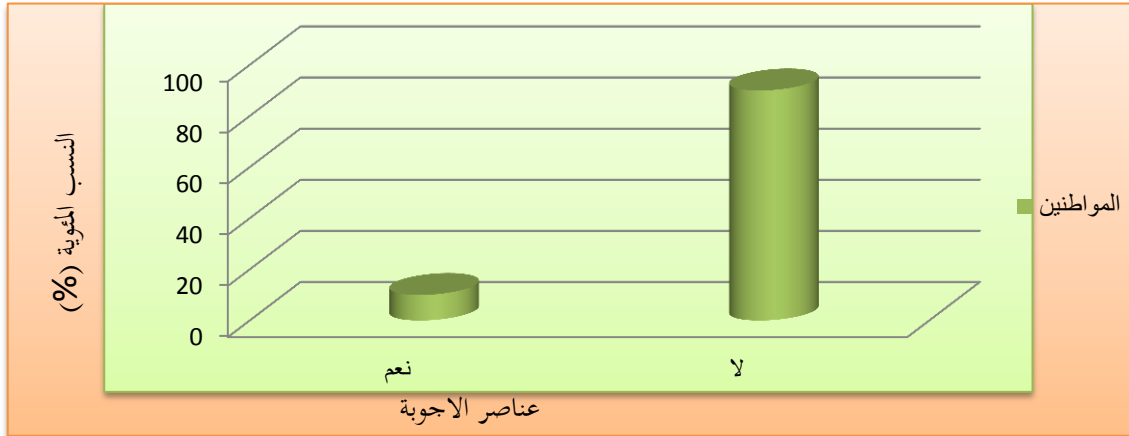
بالرغم من أن مدينة وادي ارهيو تحتوي على كم هائل من التجهيزات إلا أن الأحياء الغير المخططة تعاني من نقص فادح في التجهيزات الضرورية وهذا ما أكدته تصريحات السكان المستجوبين.

الشكل 37: عرض الطرقات بالحي كافية.



يرى بعض سكان الحي القديم بأن عرض الطريق كافي فيما ينظر إليها البعض الآخر على أنها غير مطابقة للمعايير، أما بالنسبة لسكان الحي الغير المخطط فيرون بأن عرض الطرق الموجودة بالحي غير كافية ولا تقي بالعرض.

الشكل 38: المساحات الخضراء في الحي كافية.

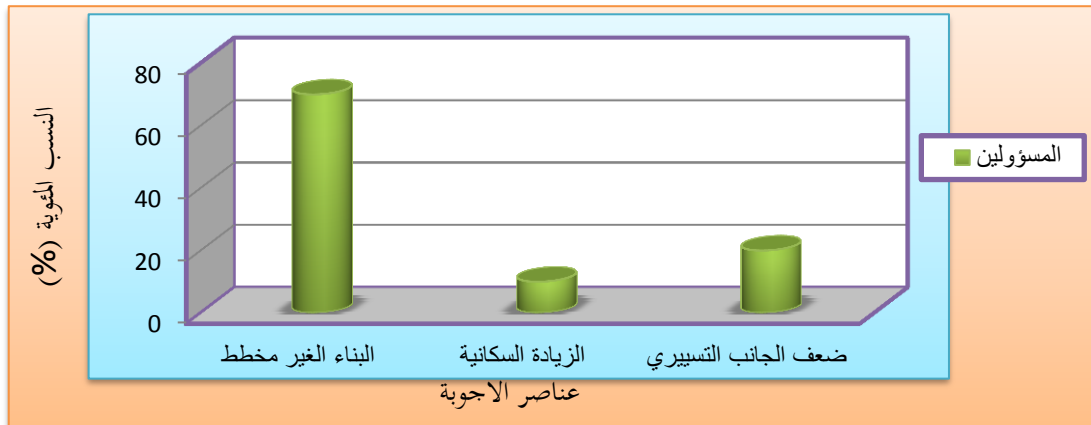


من خلال إجابات السكان تبين لنا بأن المساحات الخضراء غير كافية في الأحياء القديم، أما في الأحياء الغير المخططة فتكاد تنعدم.

#### VI-2- الاستثمار الموجهة للمسؤولين:

إثر زيارتنا لبعض المسؤولين تحصلنا على كم كبير من المعلومات التي جعلتنا نتعرف على موضوع الدراسة من وجهة نظر المسؤولين فيما يتعلق بالجانب العمراني للمدينة، حيث تم طرح بعض التساؤلات التي تخدم موضوع الدراسة المتمثل في التعمير وآليات التحكم في تسيير العقار الحضري وانطلاقا من الإجابات المسجلة قمنا بتحليل النتائج كما هي:

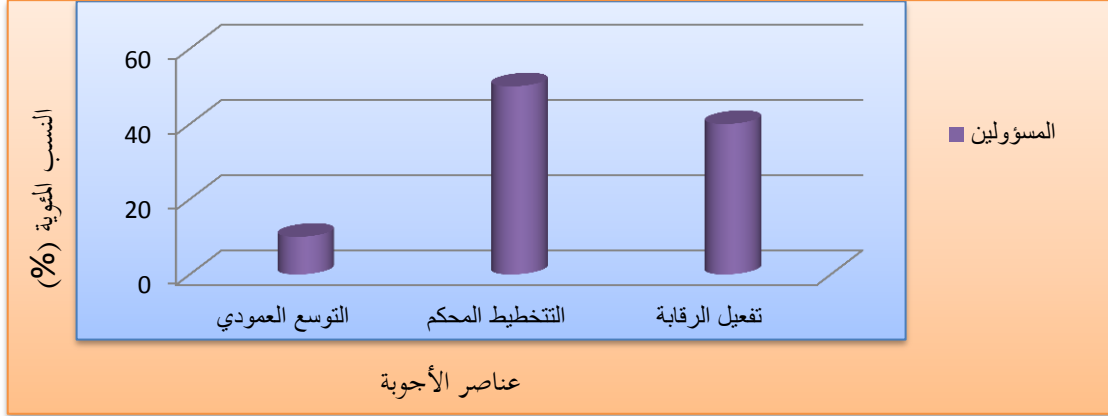
الشكل 39: الأسباب التي أدت إلى ندرة العقار الحضري.



بعد اطلاعنا على الأجوبة وتحليلنا لها وجدنا أن نسبة 70% منها أشارت إلى أن السبب الرئيسي في ندرة العقار الحضري في مدينة وادي ارهيو هو البناء الغير المخطط، الذي استهلك مساحة عقارية كبيرة من المدينة، بينما أشارت نسبة 20% من الأجوبة إلى أن ضعف الجانب التسييري هو السبب في ندرة العقار في المدينة معتبرين أن التجاوزات القانونية في مجال العمران التي لم يتم التصدي لها ساهمت بشدة في

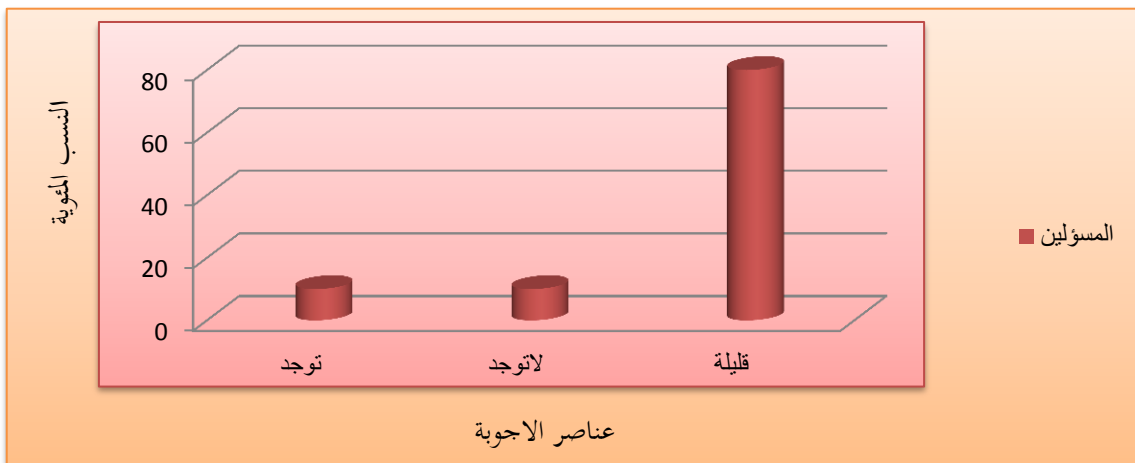
استنزاف المجال العقاري، في حين كانت 10% من الإجابات تعتبر أن الزيادة السكانية هي التي تسببت في تقليص الحقيبة العقارية بالمدينة معتبرين أن الزيادة السكانية بمدينة وادي ارهيو ارتفعت بصفة كبيرة في الآونة الأخيرة.

الشكل 40: السبل الناجعة لاستغلال الأمثل للعقار.



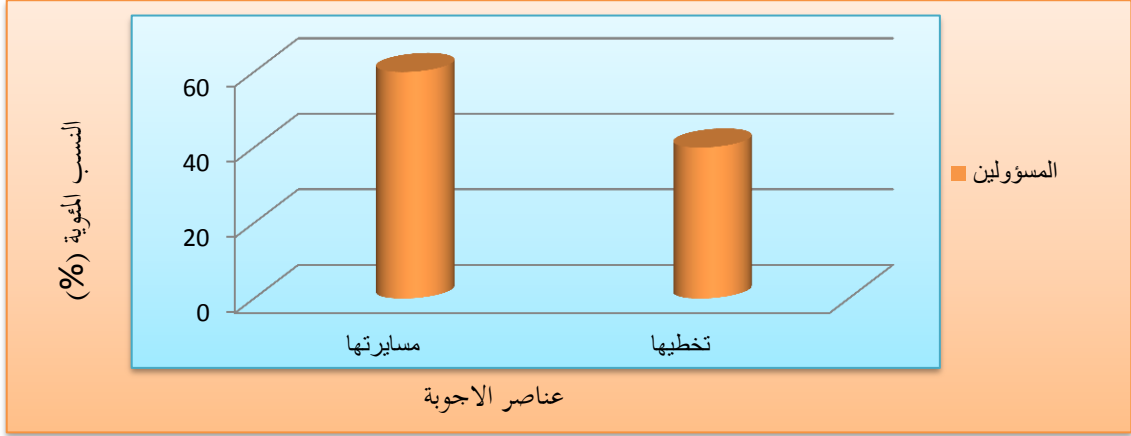
من خلال إجابة المسؤولين عن سبل استغلال العقار بطريقة مثلى، تركزت معظم الإجابات على أن التخطيط المحكم هو السبيل الأمثل لاستغلال العقار بطريقة مثلى، حيث قدرت بنسبة 50% من الإجابات، بينما أشارت 40% من الإجابات على أن تفعيل الرقابة هي الحل لضمان الاستغلال الأمثل للعقار، في حين كانت وجهة نظر البعض على أن التوسع العمودي يعتبر من بين السبل الناجعة للمحافظة على العقار حيث قدرت نسبت الإجابة بـ 10%.

الشكل 41: التوسعات المستقبلية للمدينة.



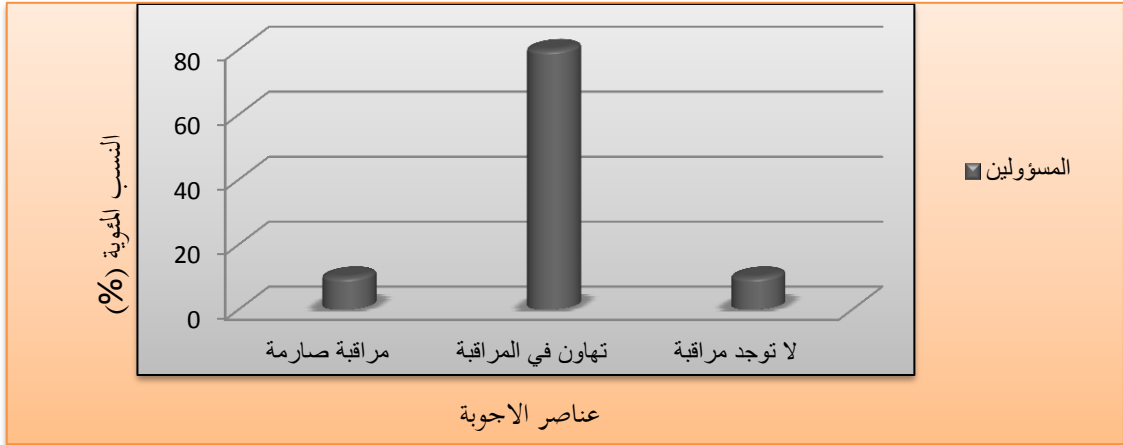
من خلال تحليلنا لإجابات حول السؤال المتعلق بالتوسعات المستقبلية للمدينة كانت أغلب الإجابات على انه توجد توسعات و لكن بنسبة قليلة معللين إجاباتهم بأنه توجد توسعات مستقبلية على المدى القريب فقط.

الشكل 42: التدخل على العوائق المعرّقة لعملية التوسع.



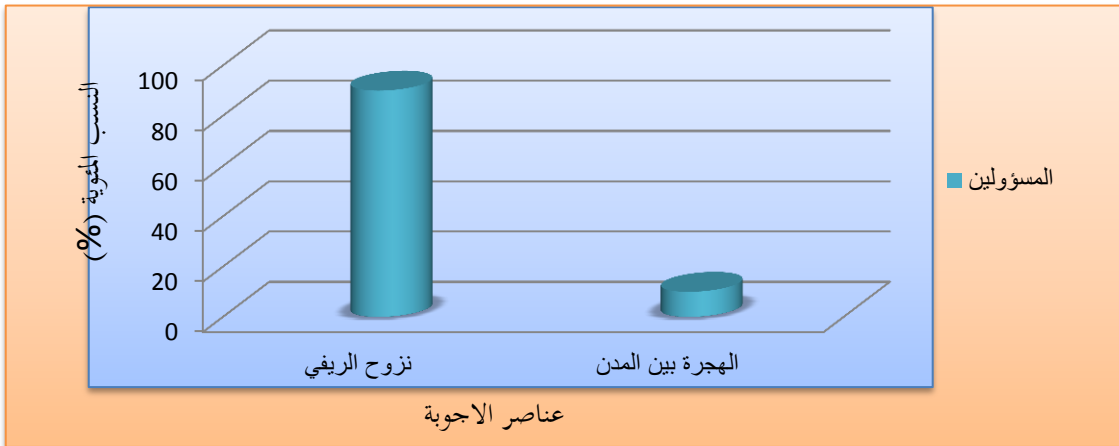
بالاعتماد على الإجابات المسجلة بالنسبة للتساؤل المطروح عن كيفية التدخل على العوائق المعرّقة لعملية التوسع، سجلنا 60% من الإجابات أشارت إلى أن التدخل على العوائق يكون بمسايرتها، مبررين إجابتهم بأن مسايرة العوائق تجعلنا نستغل العقار التي تشغله هاته العوائق في إنجاز مشاريع تنموية، في حين أشارت 40% من نسبة الأجوبة إلى التدخل على العوائق يكون بتخطيها، مبررين ذلك بأن تخطي العوائق الموجودة في المدينة سوف يفتح آفاق مستقبلية للتوسع ويقلل من تكلفة مسايرتها.

الشكل 43: قيام الهيئات المعنية بواجبها في مراقبة و تطبيق القوانين.



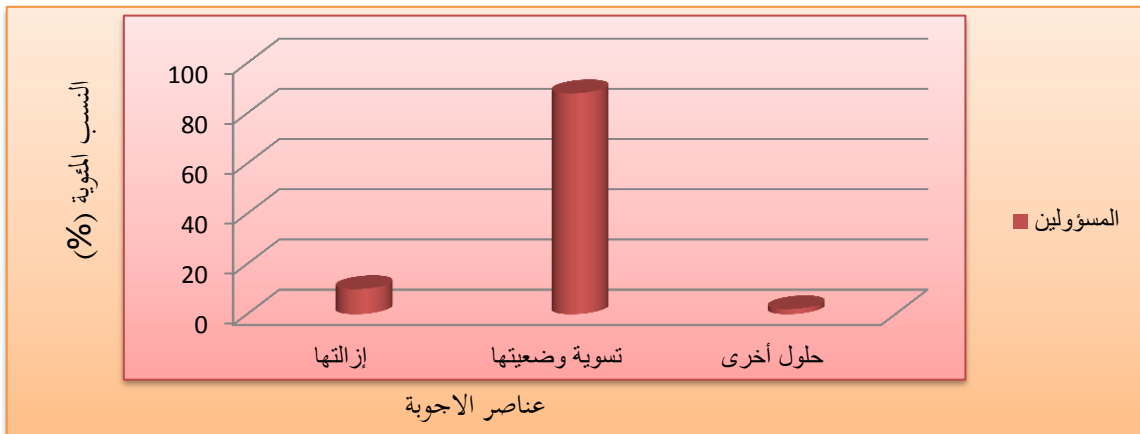
لمعرفة وجهة نظر المسؤولين في مستوى أداء الهيئات المعنية بالرقابة في مدينة واديهو قدمنا تساؤلا عن مدا قيام الهيئات المعنية بواجبها في مراقبة وتطبيق القوانين، و أثناء تحليلنا للأجوبة المقدمة وجدنا أن 80% من نسبة الإجابات تشير بأن هناك تهاون في المراقبة، بينما تدل 10% من الإجابات إلى أن الهيئات المعنية صارمة في المراقبة و تطبيق القوانين، كما تشير 10% من الإجابات على أنه لا توجد مراقبة في مدينة وادي ارهيو.

الشكل 44: أسباب ظهور الأحياء الغير المخططة.



بعد دراستنا للأحياء الغير مخططة وجدنا أنها تشغل مساحة عقارية كبيرة من مدينة واديهيو، و بهدف معرفة الأسباب التي أدت إلى ظهور هاته الأحياء قمنا بطرح هذا التساؤل على بعض المسؤولين الذين أجابوا بنسبة 90% على أن النزوح الريفي هو السبب الرئيسي لظهور هذه الأحياء، مبررين ذلك بأن هجرة سكان الريف نحو المدينة قد ارتفعت بصورة كبيرة في الآونة الأخيرة، بينما يرى البعض الآخر أن الهجرة بين المدن تعتبر كذلك سبب في ظهور هاته الأحياء بنسبة 10% من الأجوبة.

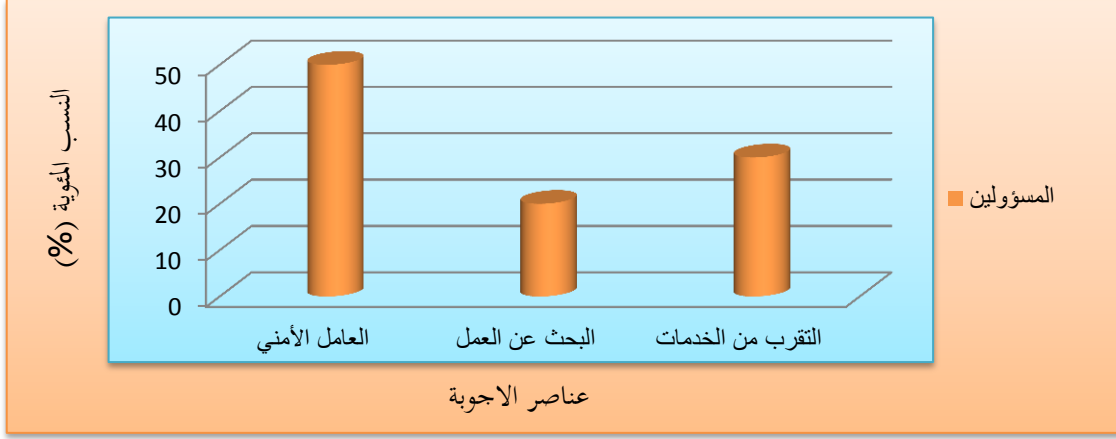
الشكل 45: يمكن التدخل على الأحياء الغير المخططة.



أثناء اتصالنا ببعض المسؤولين في مدينة وادي ارهيو أردنا أن نعرف طريقة تفكيرهم في كيفية التدخل على الأحياء الغير مخططة، قمنا بطرح التساؤل عن كيفية التدخل على الأحياء الغير مخططة، فكانت 88% من الإجابة تنص على أن التدخل على الأحياء الغير مخططة يكون بمعالجتها، معتبرين أن هاته الأحياء لا يمكن إزالتها لان ذلك سيتسبب في الكثير من المشاكل لهذا يجب تهيئتها و إدخال تحسينات

عمرانية عليها، بينما كانت 10% الأجوبة للمسؤولين تركز على إزالة الأحياء الغير المخططة لأنها استهلكت مجالا عقاريا كبيران بينما كانت 02% من أجوبة المسؤولين عبارة عن حلول اخرى.

الشكل 46: أسباب النزوح الريفي.



عند مقابلتنا لبعض المسؤولين في مدينة وادي ارهيو و سألهم عن أسباب النزوح الريفي، كانت أغلب إجاباتهم والتي قدرت بـ50% على أن العامل الأمني في الريف هو السبب في نزوح سكان الريف نحو المدينة خلال العشرية السوداء من أجل الاستقرار، كما أظهرت 30% من الأجوبة أن أسباب النزوح إلى المدينة هو التقرب من الخدمات من أجل البحث عن حياة أفضل، في حين جاءت 20% من الأجوبة تدل على أن البحث عن العمل هو السبب في النزوح الريفي معتبرين أن المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات هما نقطة جذب.

### VI-3- تحليل ومناقشة الفرضيات:

بالوقوف على الدراسة التحليلية و تحليل نتائج الاستمارة يمكن مناقشة الفرضيات للتأكد من مدى تحققها.

أ- **الفرضية الاولى:** ظهور الأحياء الغير المخططة أدى إلى نفاذ العقار الحضري.

**التحليل:** من خلال دراستنا للمدينة وتحليل عناصر استخدامات الأرض المكونة لها، يمكن القول بأن النزوح الريفي خاصة أثناء العشرية السوداء صاحبه انتشار مكثف للسكنات الغير المخططة متسببا في نزيف حاد في الوعاء العقاري القابل للتعمير والمقدر بـ202 هكتار، وهذا ما أكده لنا المسؤولين عن طريق الاستمارة الموجهة لهم، مما يثبت صحة الفرضية.

ب- **الفرضية الثانية:** نقص المراقبة التقنية والإدارية أدت إلى الاستغلال العشوائي للمجال الحضري.

**التحليل:** من خلال الدراسة التحليلية وتحليل نتائج الاستمارة يظهر بأن النمو العمراني للمدينة جاء في غياب سياسة عمرانية محكمة وعدم العمل بأدوات التهيئة والتعمير، الذي انجر عنه توسع كبير للنسيج العمراني ساهم في استغلال عشوائي للمجال الحضري، ما يشير إلى ضعف في العمل الرقابي والإداري، وبهذا تصبح الفرضية صحيحة.

### خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا التحليلية لمدينة وادي رهيو توصلنا إلى النتائج التالية :

- + وقوع المدينة عند تقاطع الطريقين الوطنيين 90 و 04 جعل منها همزة وصل بين الغرب والوسط.
- + تموضع مدينة وادي رهيو في سهل الشلف المعروف بجودة وخصوبة أراضيها، وإحاطتها بمجموعة من التضاريس ساهمت بشكل كبير في اقتصاد المدينة.
- + تتوفر مدينة وادي رهيو على شبكة معتبرة من الطرق منها الطريقين الوطنيين 04، 90 وكذا الطريق السيار المار بجانبها، بالإضافة إلى مجموعة من الطرق الثانوية والثالثية التي تتخلل جميع أنحاء المدينة.
- + توسط المدينة لمجالها البلدي جعل منها نقطة استقطاب لمختلف ضواحيها.
- + الاعتماد على السكن الجماعي في التوسعات الجديدة بهدف استغلال العقار بطريقة مثلى وتلبية المتطلبات السكنية، وهذا ما جاء في مخططي شغل الأرض 5.
- + السكن الفردي أكثر استحواذاً على العقار خاصة في الحي القديم كون معظم أراضيها تابعة للخواص.
- + تعاني مدينة وادي رهيو من نقص ملحوظ في المساحات الخضراء بسبب قلة الأماكن المخصصة لها في الأحياء القديمة وعدم تطبيق المعايير اللازمة في مخططات شغل الأرض الجديدة.
- + على خلاف الجيوب العقارية المتواجدة في الأحياء الغير مخططة إلا أن هناك ندرة في المساحات الشاغرة بالمدينة.
- + استحوذت أملاك الدولة على مساحة كبيرة منها الاحتياطات العقارية التي كانت عرضة لتركز الأحياء الغير مخططة.
- + بالرغم من محاسن الجانب الطبيعي والهياكل القاعدية إلا أنه كانت لهما تأثير في عرقلة عملية توسع المدينة، واللجوء بذلك إلى عملية التكثيف العمراني إلا أن نفذت احتياطاتها العقارية.
- + الزيادة الطبيعية و الهجرة المتزايدة نحو المدينة خلق مشكل في أزمة السكن، و الضغط على المرافق، هذا ما زاد من سرعة استنزاف المجال القابل للتعمير.
- + تتوزع الكثافة السكانية في المدينة بشكل متقارب حيث لا تتجاوز 12ن/هكتار إلا في الأحياء الغير مخططة فهي متدنية و هذا راجع إلى توزع السكنات بطريقة عشوائية.

- + تحتوي مدينة واد رهيو على عدد معتبر من التجهيزات تركزت أغلبها في نواة المركزية أي مخطط شغل الأرض رقم 01.
- + توفر مدينة واد رهيو على منطقة نشاطات وكذا منطقة صناعية جعلها ذات نفوذ واسع خاصة التجاري منه.



# خاتمة عامة



## خاتمة عامة:

يعتبر العقار المادة الاساسية في أي عملية تنموية أو عمرانية، فله أهمية كبيرة على المستوى الاقتصادي، الاجتماعي، العمراني وحتى السياسي، فهو الركيزة الأساسية لكل العمليات الخاصة بالتعمير هذا بغض النظر عن دوره الأساسي في توسيع وتنظيم المدينة بالرغم من أنه مادة غير متجددة ويلزم الحفاظ عليها،

إن موضوع العقار الحضري وعلاقته بالتعمير أو التوسع العمراني في الجزائر لازال يتميز بالتعقد والتشعب، ويتطلب بذل المزيد من الجهد بغية تذليل الصعوبات وتخفيف الإجراءات الادارية المرتبطة بتطبيق السياسات العقارية، وبالرغم من إصدار عدة قوانين تنظمه وتسيره الا أن عوامل استهلاكه اختلفت باختلاف الألية المنتهجة، حيث أن العقار في الجزائر يتم استغلاله بطرق قانونية عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الارض، وأخرى غير قانونية عن طريقة وضع اليد والتعدي على الأملاك العقارية التابعة للدولة من طرف السكان المهاجرين وعن طريق أصحاب العقارات الخاصة للذين ساهموا في استنزاف هذه المادة غير المتجددة.

ومما لاشك ان مدينة وادي ارهيو والتي تعتبر من بين المدن الجزائرية التي تأثرت بعدة عوامل ومنها نزوح السكان إليها عن طريق الهجرة الداخلية ومن مختلف المناطق والبلديات المجاورة، مما ساهم في توسع المدينة وامتدادها نحو الاطراف الشيء الذي ادى الى استهلاك كبير للمحيط الحضري وفي ظرف قصير الى أن اصبحت تعاني من مشاكل حضرية نتيجة الاستغلال غير العقلاني للعقار بطرق غير قانونية وهو ما اثر سلبا على المحيط الحضري التابع لها ببعده المجالي والفيزيائي، كما نتج عنه عدة مظاهر من ابرزها ظهور الاحياء المتخلفة التي تعاني من نقص في الخدمات والتهيئة الخارجية، ومن بين النتائج الأخرى التي ظهرت جراء تنامي الأطراف والاستغلال الكبير للعقارات عدم التوازن الوظيفي بين مختلف القطاعات المهيكلة للمدينة وتشوه النسيج العمراني

الحضري كما أصبح التخطيط يخضع للعشوائية وهو ما يفسر لنا بأنه هناك قصور في الآليات القانونية للتهيئة والتعمير والى انعدام التنسيق بين مختلف الفاعلين في المدينة، إضافة الى هذا عدم وجود نظام قانوني عقاري له صبغة الرعية يمكن أن تحد من هذه الظاهرة ومن الاستغلال المفرط وغير العقلاني للعقار داخل المحيط الحضري.

ومن خلال الدراسة التي قمنا بها على مستوى مدينة وادي ارهيو حيث اشتملت الدراسة على مجموعة من النقاط أهمها الدراسة العمرانية التي أمت بمختلف جوانب المدينة لمعرفة النقائص و المشاكل التي تعاني منها، فبعد تقسيم المدينة الى عدة أحياء (الاحياء المركزية القديمة، الاحياء المخططة، الاحياء غير المخططة) و دراسة كل حي على حدى لتحديد المناطق التي استنفذت العقار بصورة مفرطة، مما جعل عقاراتها تستنزف وبصورة كبيرة جراء عدم الخضوع الى توجيهات قواعد التهيئة والتعمير، والى غياب سياسة رشيدة وحكيمة، وعلى ضوء النتائج التي أسفرت عنها الدراسة تم الخروج بمجموعة من التوصيات و الاقتراحات التي يمكن أن تساعد في المحافظة على المجال الحضري و حل مشكلة الاستهلاك غير العقلاني للعقار الحضري والتي تفيد في عملية التخطيط المستقبلي للمدينة وهي كما يلي:

- ✚ الاستفادة من الخبرات الأجنبية في دراسة حل مشكل العقار.
- ✚ المسح الشامل للأراضي العقارية ومعرفة طبيعتها القانونية لتوفير الاحتياطات العقارية.
- ✚ اعتماد حلول تراعي الاقتصاد في استهلاك المجال عند تصميم المشاريع.
- ✚ تحديد الرصيد العقاري للمدينة وحصره بين الأملاك الخاصة وأملاك الدولة.
- ✚ وضع مخطط لاستهلاك المجال بصورة عقلانية في محيط المدينة.
- ✚ الحد من النزوح الريفي وتشجيع الهجرة العكسية لتخفيف الضغط على المدينة.
- ✚ وضع قوانين صارمة للحد من الاستغلال العشوائي للعقار.
- ✚ معالجة مناطق السكن العشوائية الحالية وتسوية أوضاعها مع إدماجها في المحيط الحضري للمدينة، ومنح الرخص لأصحابها بعد إحصائها.

- ✚ إعادة هيكلة الأحياء الغير مخططة لاستغلال المساحات الشاغرة بها وريح العقار الذي تشغله السكنات الهشة.
- ✚ الاعتماد على مخططات التهيئة والتعمير أثناء عملية التوسع العمراني مع تطبيق توجيهاتها في تخصيص الأراضي.
- ✚ تحديد المجالات القابلة للتعمير والمحافظة على الأراضي الزراعية.
- ✚ إعطاء أهمية للدراسات الخاصة بالتعمير في المناطق الجبلية.
- ✚ الاعتماد على السكنات الجماعية في التوسعات العمرانية لريح العقار والرفع من الكثافة السكانية.
- ✚ التدخل على العوائق ومعالجتها لاستغلال العقار الذي تشغله.
- ✚ احترام الارتفاقات المختلفة عند انجاز المشاريع العمرانية واستغلالها بطريقة ايجابية.
- ✚ إرساء سياسة المدينة وفق اطر قانونية وعلمية محددة، من خلال إقحام المواطن بمشاوراته ومتابعته وتقييمه لأي برنامج.



# المراجع



## أولاً: المراجع باللغة العربية.

### أ. الكتب:

1. بشير التجاني: التحضر والتهيئة العمراني في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2000.
2. حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية، دار الهمومة، الجزائر 2004.
3. د- محمد كامل مرسي: شرح القانون المدني، الحقوق العينية الاصلية والاموال والحقوق، حق ال ملكية بوجه عام، منشأة المعارف، مصر، سنة 2005.
4. د. عبد الحميد أحمد رشوان: مشكلات المدينة، مؤسسة شباب الجامعة، طبعة 2005.
5. عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، بوزريعة الجزائر، 2003.
6. عمار علوي - الملكية والنظام العقاري في الجزائر - دار هومة - بوزريعة الجزائر - 2004.

### II. الرسائل الجامعية:

- 1- بن حمادة عيسى، المخالفات والممارسات في ميدان البناء ومختلف الرخص بمدينة قسنطينة، مذكرة ماجستير جامعة منتوري قسنطينة، 2009.
- 2- بن عيسى فاتح توفيق: تأثير العقار الحضري على المحيط الحضري - حالة مدينة المسيلة - رسالة لنيل شهادة ماجستير، تخصص تسيير التقنيات الحضرية، فرع تسيير المدينة، جامعة المسيلة 2014.
- 3- بوذن عبد العزيز: المشكلات الاجتماعية للنمو الحضري في الجزائر - حالة مدينة قسنطينة - أطروحة مقدمة لنيل دكتورا الدولة في علم الاجتماع والتنمية، نوفمبر 2001.
- 4- بوعبان فريدة، تسيير العقار الحضري باستخدام نظم المعلومات الجغرافية - مدينة المسيلة - رسالة لنيل شهادة ماستر، تخصص تسيير التقنيات الحضرية - تسيير المدينة - جامعة المسيلة 2014.
- 5- د. زوزو: الهجرة الريفية في ظل التحولات الاجتماعية الجديدة في الجزائر 1988 - 2008، اطروحة دكتورا، قسم علم الاجتماع، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2008.
- 6- الذيب بلقاسم: المجال العمراني و السلوك الاجتماعي: دراسة ميدانية مقارنة لحالة بسكرة، رسالة ماجستير (ع.م) بكلية الهندسة المعمارية ، قسنطينة، 1990.

- 7- رياض تومي: أدوات التهيئة والتعمير وإشكالية التنمية الحضرية - مدينة الحروش نموذجاً - رسالة لنيل شهادة ماجستير تخصص في علم الاجتماع الحضري، قسنطينة، 2006/2005.
- 8- سماعين شامة: الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، رسالة ماجستير في العقود والمسؤولية، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، 1999.
- 9- سهام وناسي: النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان، مذكرة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2009.
- 10- عبدون عمر وزميله، انعكاسات الديناميكية الحضرية و أفاق تسويتها بقسنطينة، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير المدينة، كلية علوم الأرض، جامعة قسنطينة، 2007.
- 11- فارس علي: العقار الحضري وعلاقته بالتوسع العمراني والتشكل العمراني، رسالة لنيل شهادة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2014.
- 12- لبعل أمال: آلية التسيير الحضري والتنمية المحلية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع، تخصص التنمية، حالة مدينة بسكرة، 2003 - 2004.
- 13- لمخلطي أحمد، التوسع العمراني وأثره على تسيير المدينة - حالة مدينة بوسعادة - رسالة ماجستير، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، 2009.
- 14- محمد بوقشور: الهجرة الريفية ووضعية السكن بمدينة قسنطينة - دراسة ميدانية لمدينة قسنطينة - رسالة ماجستير في علم اجتماع التنمية، 1998 - 1999.
- 15- مدور يحي، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية - حالة مدينة ورقلة -، رسالة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمرانية، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر 2012.
- 16- مليحي نجاة، مشكلات النمو الحضري لمدينة عين مليلة حي رقايزي نموذجاً، ماجستير في علم الاجتماع الحضري، 2006.

### III. الدوريات والمجلات العلمية:

- (1) أ/ عادل بن عبد الله، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس، 2009.
- (2) أحمد هرموش، الاشكاليات التي يطرحها قانون التعمير، ندوة الادارية بوجدة 2007/12/06.
- (3) د. مزياني فريدة: دور العقار في التنمية المحلية، مجلة دفاتر السياسة والقانون العدد6، 2012.

4) زريبي نذير وآخرون: البيئة العمرانية بين التخطيط والواقع، الأبعاد التخطيطية و التحديات الاجتماعية، مجلة بريد المعرفة العلمية والتقنية، مجلة دورية لجامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر (أفريل 2001).

5) شريف رحمانى: تقرير حول حالة ومستقبل البيئة الجزائرية، منشورات وزارة التهيئة الاقليم والبيئة، 2000.

6) غانية ابطاحين: واقع الهجرة الريفية في الجزائر وعلاقتها بالفقر والبيئة، بحث منشور في مجلة العلوم الاجتماعية الالكترونية.

#### IV. التقارير والمنشورات:

1- منشورات ديمغرافيا الجزائر، الديوان الوطني للإحصاء، 2011، رقم 600.

2- مراجعة مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية وادي ارهيو، 2013.

#### V. القوانين والمراسيم:

1. الجريدة الرسمية رقم 44، الصادرة بتاريخ أول شعبان عام 1429 الموافق ل3 غشت سنة 2008م. ص20.

2. قانون رقم 71-73 المؤرخ في 20 رمضان 1391 الموافق ل08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية، العدد97، ص1642، الجريدة الرسمية.

3. قانون 07/86 المؤرخ في 23 جمادى الأولى 1406 الموافق ل 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، العدد10، الجريدة الرسمية.

4. قانون 29/90 المؤرخ في أول جمادى الاولى 1411 الموافق ل18/11/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد 49، الجريدة الرسمية.

5. القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن القانون التوجيهي للتهيئة والتعمير، المادة 16، الجريدة الرسمية رقم 52

6. المرسوم رقم 502/82 المؤرخ في 09 ربيع الأول 1403 الموافق ل 25/12/1982 المحدد لشروط إنشاء مكاتب الترقية والتسيير العقاري في الولايات وتنظيمها، العدد55، الجريدة الرسمية.

7. الجريدة الرسمية رقم 34 الصادرة بتاريخ 14/05/2002.

8. قانون رقم 11 يتعلق بالبلدية، مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011، الجريدة الرسمية.

9. المادة 40 من القانون رقم 09/08 المتضمن لقانون الاجراءات المدنية والادارية المؤرخ في 2008/02/205، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية 2008/04/23، العدد 21.

**ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية:**

**ا. الكتب:**

- 1- Farouk Ben attia, l'appropriation de l'espace à Alger après 1962, SNED, Alger,1978.
- 2- le grand dictionnaire encyclopédique Larousse, Edition, 1997. Par Yannick Harlem (ECP2001). Paris. 1999.
- 3- Maouia Saidouni: Elements d'introduction à l'urbanisme, Histoire methodologies, Reglementation, Casbah editions, Alger2000
- 4- Toufik Guerroud , guide des PDAU et POS, édition non publié, mars 1993.
- 5- Zucchelli Alberto, introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine, V.2 OPU,Alger, 1983.



# المحلا حقا



# الحوار

EL HIWAR

أبلغ عن صورة غير لائقة



## للقضاء على السكن الهش.. الانطلاق قريبا في إنجاز 600 سكن جديد ب"وادي ارهيو"

نشر في الحوار يوم 27 - 02 - 2010

القسم المحلي وأج

سينطلق قريبا في إنجاز 600 وحدة سكنية بمدينة "وادي ارهيو" بولاية غليزان وذلك ضمن برنامج القضاء على السكن الهش وغير اللائق، وقد أفاد مدير ديوان الترقية والتسيير العقاري خلال زيارة عمل وتفقد والي الولاية لبلدية "وادي ارهيو" أن هذه المشاريع توجد طور المناقصات ليشرع في تجسيدها بداية الثلاثي الثاني من 2010 للإشارة فقد تفقد رئيس المجلس التنفيذي الولائي خلال هذه الزيارة ورشة إنجاز 200 وحدة سكنية ضمن نفس البرنامج وصل بها تقدم الأشغال يزيد من 50 بالمائة حيث من المنتظر تسليم خمسين وحدة منها خلال جوان القادم. كما كانت هذه الزيارة فرصة للتوفد من أجل زيارة أشغال مشروع حماية مدينة "وادي ارهيو" من فيضانات "وادي القريقة"، وكانت المدينة قد استفادت من ثلاثة مشاريع للحماية من أخطار الفيضانات الناجمة عن مياه الأمطار المتأتية من "شعبات العوامرية" و"خرماشة" و"قريقة". وتم خلال أشغال المشروع الأول الذي انتهى من إنجازته تهيئة أحواض لحجز المياه وتصحيح مجاري المياه حيث وضع حوالي 4100 متر طولي من القنوات من مختلف الأقطار وأزيد من 5000 متر مكعب من السواثر. أما المشروع الثاني والموجه للحماية من أخطار الفيضانات ل"شعبة قريقة" والذي انتهى أيضا أشغاله يشتمل على تهيئة الأحواض لحجز المياه وتصحيح مجاري السيول بوضع 3100 متر طولي من القنوات وإنجاز 14 حاجزا واقيا بينما ينتظر أن ينطلق قريبا في إنجاز المشروع الثالث الخاص بمد قنوات تصريف المياه، كما تفقد والي محطة معالجة المياه انطلاقا من سد "فرقار" الواقع بتراب ذات الدائرة والتي ستزود سكان 13 بلدية من جنوب الولاية بالماء الشروب. وحسب الشروحات المقدمة فإن هذه المنشأة التي هي في طور التجربة ستتكفل بإمداد هذه البلديات ومنها "أولاد يعيش" و"دار بن عبدالله" و"الحاسي" و"وادي السلام" بحجم 35 ألف متر مكعب في اليوم من الماء الشروب.

انقر هنا لقراءة الخبر من مصدره. أعطني كن أول المعجبين بذا من بين أصدقائك.

Facebook. Регистру уйтесь  
сегодня!

Регистрироваться

### مواضيع ذات صلة

ضمن برنامج القضاء على السكن الهش بغليزان:  
الانطلاق قريبا في إنجاز 2800 وحدة سكنية

الانطلاق في إنجاز 2800 وحدة سكنية بغليزان  
القضاء على السكن الهش

الشروع قريبا في إنجاز 1750 وحدة سكنية للقضاء على  
البناء الهش بغليزان

أكثر من 700 مسكن اجتماعي إبحاري ستسلم قريبا

## تابع الملحق رقم 08: الجريدة الرسمية

1652 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 52 15 جمادى الأولى عام 1411 هـ

## قوانين

- قانون رقم 90 - 29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير.
- إن رئيس الجمهورية،  
بناء على الدستور،
- ويمقتضى الأمر رقم 64 - 244 المؤرخ في 13 ربيع الثاني عام 1384 الموافق 22 غشت سنة 1964، المتعلق بالطائرات والارتفاعات لغاثة الأمن،
- ويمقتضى الأمر رقم 66 - 62 المؤرخ في 4 ذي الحجة عام 1385 الموافق 26 مارس سنة 1966، المتعلق بالمناطق والواقع السياحية والتصوص اللاحقة،
- ويمقتضى الأمر رقم 66 - 154 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يناير سنة 1966، المتضمن لقانون الإجراءات المدنية، المعدل والمتمم،
- ويمقتضى الأمر رقم 66 - 155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966، المتضمن لقانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم،
- ويمقتضى الأمر رقم 67 - 281 المؤرخ في 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967، المتعلق بالطغريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية،
- ويمقتضى الأمر رقم 75 - 43 المؤرخ في 7 جمادى الثانية عام 1395 الموافق 17 يونيو سنة 1975، المتضمن قانون الرعي،
- ويمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 ديسمبر سنة 1975، المعدل والمتمم، والمتضمن القانون المدني،
- ويمقتضى الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،
- ويمقتضى الأمر رقم 75 - 79 المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1395 الموافق 15 ديسمبر سنة 1975، والمتعلق بدين الرضى،
- ويمقتضى الأمر رقم 76 - 29 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976، والمتعلق باستلاك وتسيير ملك شكة الحديد،
- ويمقتضى الأمر رقم 76 - 48 المؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1396 الموافق 25 مايو سنة 1976، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل النفعة العمومية،
- ويمقتضى القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402 الموافق 6 فبراير سنة 1982، المعدل والمتمم، والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء،
- ويمقتضى القانون رقم 83 - 03 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1403 الموافق 5 فبراير سنة 1983، المتعلق بحماية البيئة،
- ويمقتضى القانون رقم 83 - 18 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1403 الموافق 13 غشت سنة 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية،
- ويمقتضى القانون رقم 84 - 12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق 23 يونيو سنة 1984، المتضمن النظام العام للغابات،
- ويمقتضى الأمر رقم 84 - 02 المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1404 الموافق 8 سبتمبر سنة 1984، المتضمن تعريف الاملاك العسكرية وتشكيلها وتكوينها وتسييرها الموافق عليه بموجب القانون رقم 84 - 19 المؤرخ في 6 نوفمبر سنة 1984،
- ويمقتضى الأمر رقم 85 - 01 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985، الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها والموافق عليه بموجب القانون رقم 85 - 08 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1985،
- ويمقتضى القانون رقم 86 - 14 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1406 الموافق 19 غشت سنة 1986، المتعلق بأصل التليب والبحث عن الحروفك واستغلالها ونقلها بالانابيب،
- ويمقتضى القانون رقم 87 - 03 المؤرخ في 27 جمادى الأولى عام 1407 الموافق 27 يناير سنة 1987، والمتعلق بالتهيئة العمرانية،

الملحق رقم 08: الجريدة الرسمية

| 1560 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 49 اول جمادى الاولى عام 1411 هـ  |  |
|---|--|
| <h2>قوانين</h2>   |  |
| <p>- وبمقتضى الامر رقم 76 - 48 المؤرخ في 4 جمادى الاولى عام 1396 الموافق 25 ماي سنة 1976 والمتعلق بقواعد نزح الملكية من أجل المنفعة العمومية</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 2 ربيع الثاني عام 1401 الموافق 7 فبراير سنة 1981 والمتعلق بالتنازل على الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات الحضرية وولايات الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، المعدل والمتمم،</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402 الموافق 6 فبراير سنة 1982 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، المعدل والمتمم</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 83 - 03 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1403 الموافق 5 فبراير سنة 1983 والمتعلق بحماية البيئة.</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 83 - 18 المؤرخ في 4 ذى القعدة عام 1403 الموافق 13 غشت سنة 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 84 - 12 المؤرخ في 3 رمضان عام 1404 الموافق 23 يونيو سنة 1984 والمتعلق بالنظام العام للغابات.</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 84 - 19 المؤرخ في 2 صفر عام 1405 الموافق 6 نوفمبر سنة 1984 والمتعلق بالموافقة على الامر رقم 84 - 02 المؤرخ في 8 سبتمبر سنة 1984 والمتضمن تعريف الاملاك العسكرية وتشكيلها وتكوينها وتسييرها.</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 85 - 08 المؤرخ في 9 صفر عام 1406 الموافق 12 نوفمبر سنة 1985 والمتعلق بالموافقة على الامر رقم 85 - 01 المؤرخ في 13 غشت سنة 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قسما المحافظ عليها وحمايتها.</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 86 - 07 المؤرخ في 3 جمادى الثانية عام 1406 الموافق 4 مارس سنة 1986 والمتعلق بالترقية العقارية.</p> | <p>قانون رقم 90 - 25 مؤرخ في اول جمادى الاولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري.</p> <p>إن رئيس الجمهورية،<br/>- بناء على الدستور،<br/>- وبناء على القانون رقم 63 - 276 المؤرخ في 26 يونيو سنة 1963 المتعلق بالاملاك المنصبة والمجوزة من طرف الادارة الاستعمارية،<br/>- وبمقتضى الامر رقم 66 - 62 المؤرخ في 4 ذي الحجة عام 1385 الموافق 26 مارس سنة 1966 المتعلق بالمناطق والاماكن السياحية،<br/>- وبمقتضى الامر رقم 67 - 281 المؤرخ في 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967 والمتعلق بالمعربات وحماية الاماكن والآثار التاريخية والطبيعية،<br/>- وبمقتضى الامر رقم 71 - 73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971 والمتضمن الثورة الزراعية،<br/>- وبمقتضى الامر رقم 74 - 26 المؤرخ في 27 محرم عام 1394 الموافق 20 فبراير سنة 1974 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات،<br/>- وبمقتضى الامر رقم 75 - 43 المؤرخ في 7 جمادى الثانية عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن قانون الرعي،<br/>- وبمقتضى الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم،<br/>- وبمقتضى الامر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،<br/>- وبمقتضى الامر رقم 75 - 79 المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1395 الموافق 19 ديسمبر سنة 1975 والمتعلق بدين المولى.</p> |

تابع الملحق رقم 08 : الجريدة الرسمية

| 1661  | الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 52  | 15 جمادى الأولى عام 1411هـ |
|---|---|----------------------------|
| ويقتضى الأمر رقم 70 - 11 المؤرخ في 15 ذي القعدة عام 1398 الموافق 22 يناير سنة 1970 والمتعلق بامتلاكات مؤسسات الدولة.  | قانون رقم 90 - 30 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الإملاك الوطنية.   | إن رئيس الجمهورية.         |
| - ويقتضى الأمر رقم 70 - 93 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1390 الموافق 31 ديسمبر سنة 1970 والمتضمن قانون المالية لسنة 1971 ولا سيما المادة 123 منه.  | - بناء على الدستور، ولا سيما المواد 12، 15، 17 و18 و63 و81 و92 و113 و115 و117 و152 منه.   |                            |
| - ويقتضى الأمر رقم 71 - 73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971 والمتضمن الثورة الزراعية.  | - ويقتضى الأمر رقم 65 - 301 المؤرخ في 12 شعبان عام 1385 الموافق 6 ديسمبر سنة 1965 والمتعلق بالاملاك العمومية البحرية.   |                            |
| - ويقتضى الأمر رقم 72 - 23 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1392 الموافق 7 يونيو سنة 1972 والمتضمن الغاء وتعويض الأمرين رقم 67 - 256 المؤرخ في 16 نوفمبر سنة 1967 ورقم 70 - 72 المؤرخ في 2 نوفمبر سنة 1970 والمتعلق بالقانون الأساسي العام للتعاونيات والتنظيم السابق لإنشاء التعاونيات في الفلاحة ومجموع النصوص المتخذة لتطبيقه. | - ويقتضى الأمر رقم 66 - 102 المؤرخ في 15 محرم عام 1386 الموافق 6 مايو سنة 1966 والمتضمن إبلولة ملكية الاملاك الشاغرة للدولة.  |                            |
| - ويقتضى الأمر رقم 75 - 34 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1395 الموافق 29 أبريل سنة 1975 والمتعلق بحجز ما للعبدين ويوقف دفع المرتبات.   | - ويقتضى الأمر رقم 66 - 154 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الاجراءات المدنية المعدل والمتمم.   |                            |
| - ويقتضى الأمر رقم 75 - 43 المؤرخ في 07 جمادى الثانية عام 1395 الموافق 17 يونيو سنة 1975 والمتضمن قانون الرمي.  | - ويقتضى الأمر رقم 66 - 155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الاجراءات الجزائية المعدل والمتمم.  |                            |
| - ويقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني.  | - ويقتضى الأمر رقم 66 - 156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.  |                            |
| - ويقتضى الأمر رقم 75 - 59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم.  | - ويقتضى الأمر رقم 67 - 83 المؤرخ في 23 صفر عام 1387 الموافق 2 يونيو سنة 1967 المعدل والمتمم للأمر رقم 66 - 368 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1966 والمتضمن قانون المالية لسنة 1967 ولا سيما المواد 149 و156 و157 و159 منه. |                            |
| - ويقتضى الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري ومجموع النصوص المتخذة لتطبيقه.   | - ويقتضى الأمر رقم 67 - 281 المؤرخ في 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967 والمتعلق بالحفريات وحماية الاماكن الاثرية والتاريخية والطبيعية.  |                            |
| - ويقتضى الأمر رقم 75 - 89 المؤرخ في 27 ذي الحجة عام 1395 الموافق 30 ديسمبر سنة 1975 والمتضمن قانون البريد والواصلات.   | - ويقتضى الأمر رقم 68 - 654 المؤرخ في 11 شوال عام 1388 الموافق 30 ديسمبر سنة 1968 والمتضمن قانون المالية لسنة 1969 ولا سيما المادة 98 منه.  |                            |
|   | - ويقتضى الأمر رقم 69 - 107 المؤرخ في 22 شوال عام 1389 الموافق 31 ديسمبر سنة 1969 المتضمن قانون المالية لسنة 1970 ولا سيما المادة 79 منه.   |                            |

قانون رقم 90-30 يتضمن قانون الاملاك الوطنية الجريدة الرسمية رقم 52

تابع الملحق رقم 08 : الجريدة الرسمية

| 1661   | الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 52  | 15 جمادى الأولى عام 1411هـ   |
|--|---|--|
| قانون رقم 90 - 30 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية.  | قانون رقم 70 - 11 المؤرخ في 15 ذي القعدة عام 1398 الموافق 22 يناير سنة 1970 والمتعلق بامتلاك مؤسسات الدولة.                 | إن رئيس الجمهورية.   |
| - ويمقتضى الأمر رقم 70 - 93 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1390 الموافق 31 ديسمبر سنة 1970 والمتضمن قانون المالية لسنة 1971 ولا سيما المادة 123 منه.  | - ويمقتضى الأمر رقم 70 - 73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971 والمتضمن الثورة الزراعية.                 | - بناء على الدستور، ولا سيما المواد 12، 15، 17 و18 و63 و81 و92 و113 و115 و117 و152 منه.  |
| - ويمقتضى الأمر رقم 72 - 23 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1392 الموافق 7 يونيو سنة 1972 والمتضمن الغاء وتعويض الأمرين رقم 67 - 256 المؤرخ في 16 نوفمبر سنة 1967 ورقم 70 - 72 المؤرخ في 2 نوفمبر سنة 1970 والمتعلق بالقانون الأساسي العام للتعاونيات والتنظيم السابق لإنشاء التعاونيات في الفلاحة ومجموع النصوص المتخذة لتطبيقه. | - ويمقتضى الأمر رقم 71 - 73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971 والمتضمن الثورة الزراعية.                 | - ويمقتضى الأمر رقم 65 - 301 المؤرخ في 12 شعبان عام 1385 الموافق 6 ديسمبر سنة 1965 والمتعلق بالأملاك العمومية البحرية.   |
| - ويمقتضى الأمر رقم 75 - 34 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1395 الموافق 29 أبريل سنة 1975 والمتعلق بميزان ما للمدين ويوقف دفع المرتبات.  | - ويمقتضى الأمر رقم 71 - 73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971 والمتضمن الثورة الزراعية.                 | - ويمقتضى الأمر رقم 66 - 102 المؤرخ في 15 محرم عام 1386 الموافق 6 مايو سنة 1966 والمتضمن أبلولة ملكية الأملاك الشاغرة للدولة.  |
| - ويمقتضى الأمر رقم 75 - 43 المؤرخ في 07 جمادى الثانية عام 1395 الموافق 17 يونيو سنة 1975 والمتضمن قانون الرمي.  | - ويمقتضى الأمر رقم 71 - 73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971 والمتضمن الثورة الزراعية.                 | - ويمقتضى الأمر رقم 66 - 154 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يوتيو سنة 1966 والمتضمن قانون الاجراءات المدنية المعدل والمتمم.   |
| - ويمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني.  | - ويمقتضى الأمر رقم 71 - 73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971 والمتضمن الثورة الزراعية.                 | - ويمقتضى الأمر رقم 66 - 155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الاجراءات الجزائية المعدل والمتمم.  |
| - ويمقتضى الأمر رقم 75 - 59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم.  | - ويمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني.                 | - ويمقتضى الأمر رقم 66 - 156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.  |
| - ويمقتضى الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن أعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ومجموع النصوص المتخذة لتطبيقه.   | - ويمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني.                 | - ويمقتضى الأمر رقم 66 - 157 و159 و156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.  |
| - ويمقتضى الأمر رقم 75 - 89 المؤرخ في 27 ذي الحجة عام 1395 الموافق 30 ديسمبر سنة 1975 والمتضمن قانون البريد والبرقيات.   | - ويمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني.                 | - ويمقتضى الأمر رقم 67 - 83 المؤرخ في 23 صفر عام 1387 الموافق 2 يونيو سنة 1967 المعدل والمتمم للأمر رقم 66 - 368 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1966 والمتضمن قانون المالية لسنة 1967 ولا سيما المواد 149 و156 و157 و159 منه. |
|  | - ويمقتضى الأمر رقم 75 - 59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم. | - ويمقتضى الأمر رقم 67 - 281 المؤرخ في 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967 والمتعلق بالحفريات وحماية الأماكن الأثرية والتاريخية والطبيعية.  |
|  | - ويمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني.                 | - ويمقتضى الأمر رقم 68 - 654 المؤرخ في 11 شوال عام 1388 الموافق 30 ديسمبر سنة 1968 والمتضمن قانون المالية لسنة 1969 ولا سيما المادة 98 منه.  |
|  | - ويمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني.                 | - ويمقتضى الأمر رقم 69 - 107 المؤرخ في 22 شوال عام 1389 الموافق 31 ديسمبر سنة 1969 المتضمن قانون المالية لسنة 1970 ولا سيما المادة 79 منه.   |

قانون رقم 90-30 يتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية رقم 52

تابع الملحق رقم 08 : الجريدة الرسمية

| 693   | الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 21   | 23 شوال عام 1411 هـ |
|---|--|---------------------|
| <p>المادة 37 : تؤول الأموال العقارية والمنقولة الموقوفة على الجمعيات والمؤسسات الى السلطة المكلفة بالأوقاف العامة عند حل الجمعيات أو انتهاء المهمة التي أنشئت من أجلها اذا لم يعين الواقف الجهة التي يؤول إليها وقفه وذلك وفق اجراءات تحدد عن طريق التنظيم.</p> <p>المادة 38 : تسترجع الاملاك الوقفية التي اُمتت في إطار أحكام الامر رقم 71 - 73 المؤرخ في 8 نوفمبر سنة 1971 والمتضمن الثورة الزراعية إذا ثبتت بإحدى الطرق الشرعية والقانونية وتؤول الى الجهات التي اوقفت عليها أساسا وفي حالة انعدام الموقوف عليه الشرعي تؤول الى السلطة المكلفة بالأوقاف.</p> <p>- وما فوت منها باستحالة استرجاع العين الموقوفة يجب تعويضها وفقا للاجراءات المعمول بها مع مراعاة أحكام المادة 2 أعلاه.</p> <p>المادة 39 : تسوى وضعية المستقبين الذين تعني قطعهم أحكام المادة 36 أعلاه طبقا لأحكام المواد 78 - 79 - 80 - 81 - 82 من القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري.</p> <p>المادة 40 : عند تطبيق أحكام المادة 81 - من القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، تحل الجهة الموقوف عليها أو السلطة الوصية المكلفة بالأوقاف محل المالك الأصلي، ولا تؤخذ بعين الاعتبار الأجل المنصوص عليها في المادة الثالثة الذكر.</p> <p>المادة 41 : يجب على الواقف أن يفيد الوقف بعقد لدى الموثق وأن يسجله لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري الملزمة بتقديم إثبات له بذلك بإحالة نسخة منه إلى السلطة المكلفة بالأوقاف.</p> <p>المادة 42 : تؤجر الاملاك الوقفية وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول. مع مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية.</p> <p>المادة 43 : تستفيد السلطة المكلفة بالأوقاف من دفع الثمن بالدينار الرمزي للقطع الأرضية التي تشيد فوقها المساجد اذا كانت هذ القطع من الاملاك الوطنية.</p> <p>- تحدد كميّات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.</p> | <p>المادة 44 : تعلى الأملاك الوقفية العامة من رسم التسجيل والضرائب والرسوم الأخرى لكونها عملا من أعمال البر والخير.</p> <p>المادة 45 : تنسى الأملاك الوقفية وتستلتم وفقا لازادة الواقف، وطبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف حسب كميّات تحدد عن طريق التنظيم.</p> <p>المادة 46 : السلطة المكلفة بالأوقاف هي الجهة المؤهلة لقبول الأوقاف، وتسهر على تسييرها وحمايتها.</p> <p>المادة 47 : يحق لصالح السلطة المكلفة بالأوقاف عند الاقتضاء، الإشراف على الأوقاف الخاصة وترقيتها وضمّان حسن تسييرها حسب لزيادة الواقف.</p> <p>المادة 48 : تتولى المحاكم المختصة التي يقع في دائرتها اختصاصها محل الوقف، النظر في المنازعات المتعلقة بالأملاك الوقفية.</p> <p>المادة 49 : تلغى جميع الأحكام المخالفة لأحكام هذا القانون.</p> <p>المادة 50 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.</p> <p>حدد بالجزائر في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991.</p> <p>الشلافي بن جديد</p> <p>قانون رقم 91 - 11 مؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.</p> <p>- إن رئيس الجمهورية،<br/>- بناء على الدستور،<br/>- ويمقتضى الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،<br/>- ويمقتضى الامر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 للمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،</p> |                     |

تابع الملحق رقم 08: الجريدة الرسمية

| 4 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 14 9 رمضان عام 1413 هـ   |  |
|--|--|
| <b>مواضيع تشريعية</b>  |  |
| <p>- وبمقتضى القانون رقم 81-01 المؤرخ في 2 ربيع الثاني عام 1401 الموافق 7 فبراير سنة 1981 والمتضمن التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية.</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 86-07 المؤرخ في 23 جمادى الثانية عام 1406 الموافق 4 مارس سنة 1986 والمتعلق بالترقية العقارية.</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جمادى الأولى عام 1407 الموافق 27 يناير سنة 1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية.</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 88-01 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988 والمتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية.</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 88-25 المؤرخ في 28 ذي القعدة عام 1400 الموافق 12 يونيو سنة 1988 والمتعلق بتوجيه الاستثمارات الخاصة الوطنية.</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 88-27 المؤرخ في 28 ذي القعدة عام 1408 الموافق 12 يونيو سنة 1988 والمتضمن تنظيم التوثيق.</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 89-12 المؤرخ في 2 ذي القعدة عام 1409 الموافق 5 يوليو سنة 1989 والمتعلق بالأسعار.</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 90-22 المؤرخ في 27 محرم عام 1411 الموافق 18 غشت سنة 1990 والمتعلق بالسجل التجاري.</p> | <p>مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق أول مارس سنة 1993 يتعلق بالنشاط العقاري</p> <p>ان رئيس المجلس الأعلى للدولة،<br/>بناء على المستشار لاسيما المانان<br/>115 و117 منه.</p> <p>- وبناء على الاعلان المؤرخ في 9 رجب عام 1412 الموافق 14 يناير سنة 1992 والمتضمن إقامة المجلس الأعلى للدولة.</p> <p>- وبناء على المادحة رقم 92-02 م. ا. المؤرخة في 11 شوال عام 1412 الموافق 14 أبريل سنة 1992 والمتعلقة بالمراسم ذات الطابع التشريعي.</p> <p>- وبمقتضى الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الاجراءات المدنية، العدل والمتم.</p> <p>- وبمقتضى الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، العدل والمتم.</p> <p>- وبمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، العدل والمتم.</p> <p>- وبمقتضى الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري، العدل والمتم.</p> <p>- وبمقتضى الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتعلق بتنظيم التعاونية العقارية.</p> <p>- وبمقتضى القانون رقم 80-07 المؤرخ في 28 رمضان عام 1400 الموافق 9 غشت سنة 1980 والمتعلق بالتأمينات.</p> |

المرسوم التشريعي رقم 93/03 يتعلق بالنشاط العقاري الجريدة الرسمية رقم 14

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 لنيل  
شهادة ماستر  
استمارة مقابلة موجهة لمواطنين حول:

التعمير وآليات التحكم في تسيير العقار الحضري في  
الجزائر- حالة مدينة وادي ارهيو -

إشراف الأستاذ:  
أ.د. تاشريفت عبد المالك

إعداد الطالب:  
- جلولي محمد

السنة الجامعية : 2015/2014

- 1- الجنس: ذكر  أنثى
- 2- السن: .....
- 3- ما هو عدد أفراد أسرتك؟ . .....
- 4- المستوى المعيشي؟ : جيد  متوسط  متدني
- 5- المستوى التعليمي: .....
- 6- ما هو الحي الذي تقيم فيه؟ : .....
- 7- ما هو مكان إقامتك الأصلي؟ : الريف  مدينة واد رهيو  مدينة أخرى
- 8- ماهي أسباب هجرتك إلى المدينة؟: الأمن  القرب من الخدمات  البحث عن العمل
- 9- ما نوع القطاع الذي تشتغل فيه؟: التجارة  الصناعة  الفلاحة  الخدمات
- 10- كم تبلغ مساحة مسكنك؟ : أقل من 100م<sup>2</sup>  أقل من 200م<sup>2</sup>  أكثر من 200م<sup>2</sup>
- 11- هل مساحة مسكنك كافية؟ : نعم  لا
- 12- كيف ترى السكن الذي تقيم فيه؟: ملائم  ملائم نوعا ما  غير ملائم
- 13- هل مسكنك موصل بجميع الشبكات المختلفة؟. نعم  لا
- 14- هل لديك وثائق تثبت ملكية مسكنك؟: نعم  لا
- 15- هل بإمكانك الاستغناء عن مسكنك و التنقل إلى حي جديد؟: نعم  لا
- 16- ما هو نوع المسكن الذي تفضله؟: جماعي  نصف جماعي  فردي
- 17- هل التجهيزات بالحي كافية؟ : نعم  لا
- 18- يتراوح عرض الطرق بالحي ما بين 4.5 و 5.5م. هل هو كافي؟: نعم  لا
- 19- هل المساحات الخضراء في الحي كافية؟: نعم  لا

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 لنيل  
شهادة ماستر  
دليل مقابلة حرة موجهة للمسؤولين حول:

التعمير وآليات التحكم في تسيير العقار الحضري في  
الجزائر- حالة مدينة وادي ارهيو -

إشراف الأستاذ:  
أ/د. تاشريفت عبد المالك

إعداد الطالب:  
- جلولي محمد

السنة الجامعية : 2015/2014

ضع علامة (X) في الخانة المناسبة:

1- الجنس:  ذكر  أنثى

2- المهنة:

3- المصلحة:

4- ما هي الأسباب التي أدت إلى ندرة العقار الحضري؟

البناء الغير مخطط  الزيادة السكانية  ضعف الجانب التسييري

5- ما هي السبل الناجعة للاستغلال الأمثل للعقار؟

التوسع العمودي  التخطيط المحكم  تفعيل الرقابة

6- هل للمدينة توسعات مستقبلية؟

توجد  لا توجد  قليلة

7- ما هو نوع التدخل على العوائق المعرقة لعملية التوسع؟

تخطيها  مسابقتها

8- هل الهيئات المعنية تقوم بواجبها في مراقبة وتطبيق القوانين؟

مراقبة مستمرة  ضعف المراقبة  لا توجد مراقبة

9- ما هي أسباب ظهور الأحياء الغير المخططة؟

النزوح الريفي  الهجرة بين المدن

10- كيف يمكن التدخل على الأحياء الغير مخططة؟

تسوية وضعيتها  إزالتها  حلول اخرى

11- ما هي أسباب النزوح الريفي؟

العامل الأمني  البحث عن العمل  التقرب من الخدمات



الحمد لله الذي  
فضلنا  
بالحمد



DESIGNED BY ZAKARIA-1©2015

