

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



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

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 رأس الوادي -

إشراف الاستاذ :

- د. تاشرافت عبد المالك

إعداد الطالب:

- ربيع شهاب الدين

السنة الجامعية: 2015/2014

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تشكرات

الحمد لله الواحد الأحد والفضل للذي خلق السماوات بلا عمد، وقسم الرزق
ولم ينس أحداً، له الحمد حتى يرضى وله الحمد إذا رضى، ونحمده كثيراً
على أن يسر لنا أمرنا في القيام بهذا العمل، وإتمام المشوار الدراسي
بنجاح وتوفيق منه وحده
أتقدم بالشكر الجزيل إلى مؤطرننا الأستاذ البروفيسور تاشرافت عبد المالك ولا ننسى كل من
قدم لنا يد المساعدة لإنجاز هذا العمل.
إلى كل الأسرة الجامعية من أساتذة وعمال معهد تسيير التقنيات الحضرية وكل طلبة المعهد
إلى جميع المديريات والهيئات التي ساعدتنا في هذه المذكرة خاصة الهيئة التقنية لبلدية رأس
الوادي ونجزة البناء والتعمير.
<http://maomao520.yeah.net>
وإلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد ولو بكلمة طيبة أو بابتسامة صادقة أو دعاء خالص
ونشكر أيضاً نخبة الأساتذة الذين ساهموا في تكويننا وأناروا دربنا على مدى خمس سنوات.

شكرا جزيلاً

الاهداء

الحمد لله حمدا كثيرا يليق وجهه بعد اتمام هذا العمل المتواضع لا يسعني الا ان أحمد الله عز وجل فاتح الأبواب و مسير الصعاب و الهادي الى الصواب، أحمده وأشكره لن يكون اهدائي الا عرفانا بالجميل لمن كان لهم الفضل في ما وصلت اليه الى روضة العز و غصن المحبة الى من كانوا لي مصباح النور و مثال الكرامة الى شموع العمر

الى رمز شموخي الى "الوالدين العزيزين"

الى اخوتي هيثم و تميم و تسنيم

الى كل عائلتي

الى كل احبتي واخواني الذين أحبهم قلبي

الى روح أخي و صديقي مراد عثمانني رحمه الله

الى كل محب لوطنه و غيور على دينه

[Http://maomao520.yeah.net](http://maomao520.yeah.net)

شباب الدين

- الفهرس -

الصفحة

المقدمة العامة:

أ	.....	مقدمة
01	.....	1- الاشكالية
01	.....	2- الفرضيات
02	.....	3- أسباب اختيار الموضوع
02	.....	4- أهداف البحث
03	.....	5- المنهجية المتبعة
04	.....	6- تحديد بعض المفاهيم

الفصل الأول – مراحل تطور العقار في الجزائر و أهم المتدخلين:-

08	.....	تمهيد
		المطلب الأول: تعريف العقار، أنواعه و أصنافه
08	.....	أولاً: تعريف العقار
09	.....	ثانياً: أنواع العقارات
09	.....	ثالثاً: الأصناف العقارية حسب القانون الجزائري
		المطلب الثاني: مراحل تطور نظام الملكية العقارية في الجزائر
11	.....	1. نظام الملكية العقارية في العهد العثماني
11	.....	1.1 ملكيات الدولة
11	.....	1.2 الملكيات الخاصة
12	.....	2. مرحلة الاحتلال الفرنسي
12	.....	1.2.1 أمر 01 أكتوبر 1844
12	.....	2.2 الأمر المؤرخ في 21 جويلية 1846
12	.....	3.2 قانون 16 جوان 1851
12	.....	4.2 قانون 22 أبريل 1836
12	.....	5.2 قانون 26 جويلية 1873 المتمم بقانون 1887
12	.....	6.2 قانون 16 فيفري 1897

13	7.2 المرسوم رقم 56-290 المؤرخ في 26 مارس 1956
13	8.2 أمر رقم 41/59 الصادر في 03 جانفي 1959
13	9.2 مرسوم 1190/59 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959
13	3. مرحلة ما بعد الاستقلال
13	1.3 السياسة العقارية من 1962 إلى 1990
13	2.1.3 الاحتياطات العقارية البلدية
14	3.1.3 المحافظة العقارية
14	4.1.3 الأهداف التي جاء من أجلها قانون الاحتياطات العقارية
14	5.1.3 نتائج الاحتياطات العقارية
14	6.1.3 بوانر إعادة النظر في سيطرة الدولة على العقار
15	2.3 السياسة العقارية بعد 1990
15	1.2.3 القانون التوجيهي العقاري
15	2.2.3 الأملاك الوطنية و أصنافها
16	3.2.3 الأحكام التي تتعلق بالأراضي العامرة و القابلة للتعمير

المطلب الثالث: المتدخلون في العقار الحضري

17	أولاً: المتدخلون العموميون
17	1. البلدية
17	2. الوكالة العقارية
18	3. إدارة أملاك الدولة
19	4. مديرية الحفظ العقاري
19	5. الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
20	ثانياً: المتدخلون الخواص
20	1. التعاونيات العقارية
20	2. الوكلاء العقاريين
20	3. المرقين القاريين
20	4. المواطن
20	5. مكاتب التوثيق

المطلب الرابع : تسوية الوضعية القانونية للملكية العقارية الخاصة

21	1. تسوية وضعية ملكية العقارات غير المثبتة بسند
21	1.1 إنشاء شهادة الحيازة
22	2.1 عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية

3.1 التحقيق العقاري وتسليم سندات ملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني 22

2. تسوية الوضعية اللا شرعية للملكيات العقارية المبنية وغير المبنية 23

2.1 تسوية وضعية البنايات الغير شرعية 23

المطلب الخامس: نزع الملكية العقارية بمقتضى القانون

1. نزع الملكية العقارية المبنية وغير المبنية للمنفعة العامة 24

2. شروط نزع الملكية العقارية الخاصة 24

خلاصة 25

الفصل الثاني : التطور التاريخي لسياسة التعمير في الجزائر و أهم الفاعلين في تسييره.

تمهيد 26

المطلب الأول: مراحل التعمير في الجزائر

1. التعمير في الجزائر ما قبل 1830 26

2. التعمير إبان المرحلة الاستعمارية 29

3. مرحلة الاستقلال 31

1.3 الارث الاستعماري 31

2.3 السياسة المتبعة بعد الاستقلال 33

المطلب الثاني: أهم القوانين المتحركة في العمران

1. القانون 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 39

2. القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 39

3. القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 40

المطلب الثالث : المتدخلون في التعمير بالجزائر

1. على المستوى المركزي 41

2. على المستوى المحلي 41

1.2 البلدية 41

2.2 مديرية التعمير و البناء 42

3.2 اشراك السكان 42

4.2 الوكالة العقارية 43

5.2 مكاتب الدراسات 43

المطلب الرابع: علاقة أدوات التعمير بالعقار

45	1. النتائج الاقتصادية
45	2. النتائج الاجتماعية و الثقافية
46	3. النتائج على البيئة
47	 خلاصة

الفصل الثالث :الدارسة التحليلية لمدينة رأس الوادي.

المطلب الأول : التعريف بمدينة رأس الوادي

48	1. تاريخها
49	2. خصوصيتها
49	3. الموقع الجغرافي
	المطلب الثاني: الدراسة الديمغرافية.

53	1. مراحل التطور السكاني
55	1.1 المرحلة الأولى (1977-1987)

55	2.1 المرحلة الثانية (1987-1998)
----	--

55	3.1 المرحلة الثالثة (1998-2008)
----	---------------------------------------

55	2. الكثافة السكانية
----	---------------------------

المطلب الثالث: الدراسة العمرانية.

56	1. مراحل التطور العمراني
61	2. خطة المدينة و المحاور المهيكله لها
61	1.2 خطة المدينة

62	2.2 المحاور المهيكله للمدينة
----	------------------------------------

63	3. التجمعات العمرانية الموجودة في المدينة
----	---

66	4. استخدامات الأرض بالمدينة
----	-----------------------------------

66	1.4 المناطق السكنية
----	---------------------------

70	2.4 التجهيزات و المرافق
----	-------------------------------

74	3.4 الساحات و المساحات الخضراء
----	--------------------------------------

76	4.4 المساحات الشاغرة
----	----------------------------

79	5. آفاق التوسع العمراني و عوائقه
----	--

79	1.5 التوسع العمراني
----	---------------------------

82	 2.5 عوائق التوسع
85	 6. الوضعية العقارية لمدينة رأس الوادي
86	 خلاصة الفصل الثالث
89	 خلاصة عامة
94	 المراجع

- فهرس اللوحات -

الرقم	العنوان	الصفحة
01	موقع مدينة رأس الوادي بالنسبة للجزائر	49
02	موقع مدينة رأس الوادي بالنسبة لبرج بوعريريج و البلديات المجاورة	50
03	مراحل التطور العمراني لمدينة رأس الوادي بين 1840 و 2008	61
04	خطة المدينة	62
05	المحاور المهيكلية لمدينة رأس الوادي	66
06	توزيع التجمعات العمرانية في مدينة رأس الوادي	67
07	أنماط السكنات الموجودة في رأس الوادي	70
08	حي ملوزة	71
09	تموضع التجهيزات داخل المدينة	75
10	تموقع المساحات الشاغرة بالنسبة للمدينة	80
11	قطاعات التعمير المستقبلية	83
12	العوائق و الارتفاقات	86

- فهرس الأشكال -

الرقم	العنوان	الصفحة
01	رسم بياني لمناخ مدينة رأس الوادي	52
02	درجات الحرارة خلال سنة لمدينة رأس الوادي	52
03	معدل النمو للفترة بين (1977-2008)	54
04	تطور عدد سكان رأس الوادي ما بين (1977 - 2008)	54
05	أصناف الطرق حسب الطول بالكيلومتر	63
06	مساحة الحدائق و مساحات اللعب بالنسبة للمساحة الاجمالية	78
07	المساحة الشاغرة بالمقارنة مع المساحة العامرة	79

- فهرس الصور -

الرقم	العنوان	الصفحة
01	صور قديمة لمدينة رأس الوادي	48
02	صورة جوية لمدينة رأس الوادي	50
03	مقطع طوبوغرافي لمدينة رأس الوادي	51
04	حي طوملة سنة 1950	59
05	الشارع الرئيسي سنة 1958	59
06	الطريق المؤدي الى بير حمودي و برج غدير	64
07	سكنات جماعية حي 100 مسكن	69
08	سكنات فردية حي 400 مسكن	69
09	حي ملوزة من جهة واد بوجرة	71
11-12- 13-14	بعض التجهيزات الموجودة	74
15-16	حديقة البلدية	78

18-17	المساحات الشاغرة في الطريق المؤدي الى أولاد ابراهيم	79
20-19	بعض العوائق الطبيعية	84
22-21	بعض العوائق البشرية	85

- فهرس الجداول -

الرقم	العنوان	الصفحة
01	النمو السكاني و معدلات النمو في مدينة رأس الوادي ما بين (1977-2008)	53
02	توزيع الكثافة السكانية لمدينة رأس الوادي	57
03	احتياطات السكن على مختلف الفترات	69
04	نوع و عدد السكنات بمدينة رأس الوادي سنة 2010	69
05	نوع و عدد التجهيزات الموجودة في مدينة رأس الوادي سنة 2008	72
06	الاحتياجات الحالية و المستقبلية للتجهيزات	73
07	الملاعب الجوارية	76
08	الحدائق	77
09	الطبيعة العقارية للأراضي	87

المقدمة العامة

المقدمة:

تعيش الجزائر كدولة نامية تشهد زيادة مستمرة في معدلات النمو الحضري و الهجرة الريفية بسبب التحولات الاقتصادية و الاجتماعية التي تمر بها ، فقد عرفت المرحلة الاستعمارية نموا سكانيا بطيئا نتيجة الحروب و سوء المعيشة ، أما مرحلة الاستقلال شهدت انفجارا سكانيا كبيرا نتيجة لارتفاع نسبة النمو الديمغرافي مما أدى الى تضاعف سكان المدن ، و لقد لعبت الهجرة الداخلية دورا بارزا في هذا التضاعف حيث ازداد عدد المهاجرين من الأرياف الى المدينة بحثا عن العمل و مستوى معيشي أفضل .

أدت هاتين الظاهرتين الى كثرة الطلب على السكن الحضري ما أدى الى ارغام الهيئات و السلطات على التفكير في انجاز المشاريع السكنية بكل أنواعها محاولة للوصول الى تحقيق التوازن بين الاحتياج الحقيقي للسكن الحضري من جهة و الطلب المتزايد عليه من جهة ثانية و لإنجاز مثل هذه المشاريع الموجهة للسكن يستلزم توفير وعاء عقاري كبير يجري الطلبات المتزايدة ، هذا الأمر أدى الى استهلاك كبير في الأراضي القابلة للتعمير و بصفة عشوائية غير مخططة ، أدى مع مرور الوقت الى اختلالات و ظهور أزمة سكنية خانقة نظرا لنفاذ الرصيد العقاري سواء في المدن أو في ضواحيها و عجزه على تلبية الاحتياجات هذا العجز في غالب الأحيان يتم تغطيته باستحداث مخططات جديدة أو مراجعة المخططات الموجودة، و ذلك بإدخال عدة هكتارات من الأراضي داخل المحيط العمراني من ضواحي المدن أو اقتطاعها من الأراضي الزراعية التي انخفضت بأكثر من 60% منذ الاستقلال بسبب الاقتطاعات المتكررة منها لسد العجز المسجل في العقار الحضري ، اضافة الى هذه العوامل أصبح الطلب على العقار الحضري لأغراض صناعية و تجارية يعرف تزايدا كبيرا ، نظرا للرهانات الاجتماعية و الاقتصادية الكبيرة التي تعرف نمو مستمرا ، مما يطرح اشكالية الحصول التحكم في آليات استهلاكه و ضمان مراقبته و الحرص على الاستغلال العقلاني له و تطوير أنماط تسييره.

و يتضح اهتمام الدولة و السلطات بموضوع العقار من خلال مجموعة القوانين التي تنظم الملكية العقارية أبرزها قانون التوجيه العقاري الذي يعد النص الأساسي لتنظيم العقار في الجزائر ورغم ذلك فكثيرة هي الوضعيات التي تتميز بالتضارب و عدم التجانس و الاستقرار، انجر عنها الكثير من المنازعات بسبب صعوبة اثبات الملكية العقارية و أصلها في غالب الأحيان ، فهذا يحوز في ملك الدولة و الآخر لا يملك سند أو سنده باطل في نظر القانون.

و بما أن موضوعنا يربط بين التعمير والعقار الحضري ، ارتباطا عضوي و حتمي فبدون العقار لا يوجد تعمير هذا الارتباط برزت عنه عدة مشاكل منها تداخل القوانين و كذا تعدد المتدخلين فيهما و تداخل الاختصاصات و صعوبة التنسيق ، وكذا رؤية شاملة و ضعف التشاور، وعدم وضوح الوضعية القانونية للعقارات الصالحة للتعمير فانه لا بد من معرفة دور التعمير و علاقته بالتخطيط العمراني و تسليط الضوء على الآليات المتحكمة في تسيير العقار ، لإيجاد صيغ جديدة للتحكم في ندرته.



و سنحاول من خلال هذا البحث تسليط الضوء على مدينة رأس الوادي و معرفة خصائص و مميزات التعمير بها كعينة للدراسة لمعرفة آليات التحكم في استهلاك عقارها الحضري ، لكونها أكبر دائرة في ولاية برج بوعريريج من حيث تعداد السكان و سرعة نموها الحضري الذي أدى الاستعمال المفرط و زيادة الطلب على العقار الحضري الذي يكاد يكون منعما في هذه المدينة .

و من هنا جاءت محاولتنا لتناول موضوع دراستنا (التعمير و آليات التحكم في تسيير العقار الحضري)، ولتحقيق هذا المسعى قسمت هذه الدراسة الى فصل تمهيدي و ثلاثة فصول على النحو التالي:

بحيث جاءت المقدمة العامة على شكل مدخل عام عن الدراسة و احتوى على الاشكالية و أسباب و دوافع اختيار الموضوع و أهدافه و المنهجية المتبعة اضافة الى بعض المفاهيم الخاصة بموضوع الدراسة، أما الفصل الأول فتطرقنا فيه الى مراحل تطور الأنظمة القانونية و الآليات المتحكمة في تسيير العقار في الجزائر و أهم المتدخلين فيه، و يأتي بعده الفصل الثاني الذي تحدثنا فيه عن التطور التاريخي لسياسة التعمير في الجزائر و أهم الفاعلين في تسييره و قمنا كذلك فيه بتبيين العلاقة بين أدوات التعمير بالعقار ، أما فيما يخص الفصل الثالث و الأخير فكان عبارة عن دراسة تحليلية لمدينة رأس الوادي عرجنا فيه على التعريف بالمدينة و وصفها ثم دراسة ديمغرافية و دراسة عمرانية وضحنا فيها مدى ندرة العقار الحضري في المدينة و المتسببين و المشاكل المنجرة عن ذلك كما تم ختمه بخلاصة احتوت على بعض الاقتراحات و التوصيات .

1- الاشكالية:

عرفت المنظومة العمرانية بالجزائر تطورا ملحوظا و نموا عمرانيا سريعا خلال فترة السبعينيات و هذا راجع الى التطور الصناعي اضافة الى عامل الهجرة الداخلية ما أدى الى استهلاك المجال بإفراط - رغم ندرته- لتلبية الاحتياجات السكانية المفرطة.

و تعتبر مدينة رأس الوادي أفضل مثال على ذلك فبعد أن كانت مدينة صغيرة ابان الفترة الاستعمارية مختصة فقط في ايواء الفلاحين أصبحت اليوم و بسبب النمو الحضري الذي شهدته ، مدينة كبيرة تعرف ندرة في العقار الحضري ، هذا الأخير أصبح بمثابة عائق كبير بالنسبة للتنمية و انجاز المشاريع الحضرية سواء التابعة للدولة (تجهيزات ، سكنات ..) أو بالنسبة لاستثمارات الخواص هذا الاشكال راجع الى استنزاف الاحتياطات العقارية و كذلك بسبب طبيعة المنطقة جغرافيا حيث تعاني من عوائق مختلفة تمنع استمرار توسعها الطبيعي ما يتحتم عليها البحث على سبل جديدة في تسيير عقارها الحضري للخروج من هذه الأزمة.

من خلال استقراء هذا الموضوع تبرز اشكالية هذا البحث و المتمثلة في ندرة العقار الحضري و الحاجة المفرطة اليه في ظل الوتيرة المتزايدة للتعمير.

و للاجابة على هذه الاشكالية ينبغي الاجابة على التساؤلات التالية:

- ما مدى نجاعة الآليات الحالية من قوانين و سياسات على تسيير العقار الحضري الجزائري؟
- هل تعتبر مشكلة ندرة العقار قانونية أو تسييرية؟
- ما هي النتائج الناجمة عن ظاهرة التعمير العشوائي و أثرها على العقار الحضري؟
- ما مدى نجاح السلطات المحلية (البلدية) في تسيير العقار و ما هي سلبيات تسييرها له؟
- ما هي آليات التحكم في تسيير العقار الحضري التي تضمن الوعاء العقاري الكافي للتعمير و تضمن احتياطاته المستقبلية؟

2- الفرضيات:

تم الاعتماد على الفرضيات التالية:

✓ الفرضية الأولى

عدم الاستقرار السياسي و المؤسسي أدى الى عدم استقرار القوانين المتعلقة بتسيير العمران و العقار الحضري.

✓ الفرضية الثانية

غياب نظرة استشرافية أدت الى عدم تصنيف العقار كأولوية من أولويات التسيير و الاهتمام.

3- أسباب اختيار الموضوع:

سبب شخصي:

اختياري لهذا الموضوع لأنني ابن مدينة تعاني من ظاهرة ندرة العقار الحضري و ملاحظتي الميدانية الدائمة و معيشتي شخصيا لانعكاسات هذه الظاهرة السلبية و ما نتج عنها من نقائص و تدهور في وظيفة المدينة الحيوية و هذا بحكم التخصص الذي أدرسه (تسيير مدينة) الذي يفرض علي اكتشاف عيوب المدينة و البحث عن حلول ناجعة لها.

سبب تقني:

- حداثة الموضوع حيث تعتبر ظاهرة ندرة العقار الحضري بصفة خاصة ظاهرة حديثة النشأة لم يبحث كثيرا في خباياها و قلت الدراسات عنها .
- يعتبر العقار الحضري أو الأرض الصالحة للبناء من أندر العناصر المكونة للمجال الحضري، مما جعل هذا الموضوع من أهم مواضيع الساعة نظرا للدور الفعال الذي يلعبه و التأثيرات السلبية التي يمارسها داخل المحيط الحضري في حالة ندرته .
- تشبع المدن بالمنشآت العمرانية و الحاجة المفرطة الى الأراضي داخلها لانجاز مشاريع تستوفي متطلبات سكانها.
- غياب سياسة عقارية واضحة و شاملة ، أدى الى تنمية عشوائية و استنزاف مساحات عقارية كبرى.

4- أهداف البحث:

- معرفة أسباب الأزمة العقارية التي تعاني منها المدينة الجزائرية بصفة عامة و مدينة رأس الوادي بصفة خاصة ، و تنبيه السلطات بمدى أهمية العقار الحضري و طرق استهلاكه.
- البحث عن طرق جديدة في تسيير العقار الحضري و اتباع سياسة رشيدة في التعمير للحفاظ عليه نظرا لقيمتة الثمينة.
- ايجاد حلول سريعة و ناجعة لمدينة رأس الوادي نظرا لوجود مشاريع لا تلقى طريقها الى التجسيد على أرض الواقع لاكتمال احتياطي العقار الحضري و لطبيعة حدود المجال الحضري (أراضي زراعية ذات جودة عالية).

5- المنهجية المتبعة و تقنيات البحث المستعملة:

أ- المنهج:

- تختلف المناهج باختلاف المواضيع، و لكل منهج وظيفته و خصائصه التي يستخدمها في ميدان اختصاصه. و المنهج مهما كان نوعه، هو الطريقة التي يسلكها الباحث للوصول الى نتيجة معينة.
- و انطلاقا من طبيعة الموضوع الذي نحن بصدد دراسته و المتمثل في دراسة آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية ، فقد اقتضى منا الأمر اتلى اتباع :
- **المنهج الوصفي:** كونه طريقة لوصف الظاهرة المدروسة و تصويرها كميا عن طريق جمع معلومات عن مشكلة و تصنيفها ، و تحليلها و اخضاعها للدراسة الدقيقة، و هو منهج مناسب لموضوع البحث ، قصد التعمق أكثر في معرفة آليات استهلاك العقار الحضري و محاولة تفسيرها على ضوء تحليل النتائج ، لكننا الى جانب هذا المنهج وظفنا منهجين هما:
- **المنهج التاريخي:** و يعتمد هذا المنهج على عملية استرداد ما كان في الماضي ليتحقق من مجرى الأحداث ، و لتحليل القوى و المشكلات التي صاغت الحاضر. حيث أننا نحاول من خلاله معرفة تطور أسعار العقارات من فترة لأخرى و الوقوف على أهم الأسباب المؤدية لذلك.
- **المنهج المقارن:** و ذلك لاجراء مقارنة بين مختلف الدراسات والأبحاث المحلية و الأجنبية التي تناولت موضوع السوق العقارية الحضرية من أجل الوقوف على الطرق التي تسيير بها هته الأخيرة و الاستفادة منها و الوقوف على أوجه الاختلاف و التشابه.

ب- تقنيات البحث:

أما وسائل التقصي أو تقنيات البحث، و التي عرفها موريس أنجرس (2004 ص : 184) بأنها اجراءات التقصي المستعملة منهجيا فتفرضها طبيعة العمل في حد ذاته ، حيث في عملنا هذا سنعتمد على التقنيات التالية :

➤ **المقابلة نصف الموجهة:** كونها تعتبر أهم الوسائل البحثية لجمع البيانات و المعلومات بدقة أكثر من الميدان. و قد استعملنا هذه التقنية مع العديد من موظفي المصالح التقنية التي لها علاقة مباشرة و غير مباشرة بالتعمير و تسيير العقار.

➤ **البحث الوثائقي:** الذي ساعدنا في تكوين ملف وثنائي حول القوانين و المراسيم الرسمية المتعلقة بتسيير قطاع مختلف المعاملات العقارية في الجزائر خلال السنوات الماضية ، اضافة الى مجموعة من المقالات الصحفية و المنتديات المحلية، الجهوية، الوطنية و الدولية.

➤ **المعالجة الاحصائية للبيانات:** ان استخدمنا الاحصاء الوصفي و الاحصاء التحليلي يظهر على مستوى العمليات التالية: التفريغ الشامل للاستثمارات ، بناء الجداول البسيطة التي تصف توزيع المبحوثين على قيم مختلف المتغيرات، بناء الجداول المتقاطعة التي تصف العلاقة الارتباطية بين المتغيرات المستقلة و التابعة ، حساب النسب المؤوية التي تسمح بالمقارنة، القراءة الاحصائية المباشرة للجداول البسيطة و المتقاطعة.

و الغرض من التقنيات التي تم اختيارها هو الوصول الى الواقع بغية التحقق من فرضيات و أهداف البحث.

6- تحديد بعض المفاهيم:

نقصد بتحديد المفاهيم توضيح بعض المعلومات النظرية و التعرف على بعض المصطلحات التي نرى فيها تدعيما في انجاز هذه الدراسة ، و قد حرصنا أن تكون مركزة و مرتبطة بالدراسة مباشرة.

تعريف العمران :

العمران هو مجموعة مبادئ و قيم ووسائل و مضمون السياسات العمرانية المطبقة أو المفتوحة في مختلف المضامين التاريخية و السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية و حقل تطبيقه الرئيسي هو المدينة¹. العمران كلمة بمعنى فضاء المدينة و بدء استخدام هذه الكلمة في أواخر القرن 19 م حيث عرفه المهندس الاسباني Cerda على أنه علم هدفه تنظيم فضاء المدينة أو مجالها من حيث الكم و العمل و الترفيه و شبكة النقل .. للحصول على أحسن توظيف و تحسين العلاقات الاجتماعية و هي تتضمن مجالين الأول نظري و الثاني تطبيقي ، هذا الأخير يمثل كل التدخلات الموجودة على مستوى النسيج الموجود².

العمران هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة حيث يخلق التوازن و التجانس من الناحية الوظيفية المجالية³.

¹ Zucsheli Alberto (introduction à l'urbanisme operationel page 68

² Maouia Saidouni (éléments d'introduction à l'urbanisme page 255

³ اسماعيل غلام. ن (التحضر في العالم الاسلامي) ص2 القاهرة

ال عمران عبارة عن أراضي معمرة و قابلة للتعمير بالخدمات السكنية و الصناعية و الإدارية و الصحية حسب مختلف الاستهلاكات أي شغل الأرض و توزيع الأحجام المبنية و ذلك باستعمال المساحات المعمرة و تنظيم و هيكلة المباني .

4تعريف المدينة :

المدينة هي كل تجمع سكاني , يتم فيه التبادل الاجتماعي و التفاعل الثقافي و النشاط الاقتصادي و التجاري كما أنها تعتبر مركزا لتلبية المصالح و قضاء الحاجيات والأغراض المتعددة والمتنوعة للسكان⁵ .

المدينة عبارة عن تصميمات مبنية على تشكيلات هندسية و فلسفية و إيديولوجية و رمزية, و هي تعبر عن تطور الفن العمراني الذي مر عبر العصور مع إبراز الجماليات التي تجذب الناس⁶ .

المدينة هي عبارة عن مكان مأهول بالسكان ينشأ و يتطور على أساس الصناعة و المواصلات و تنفيذ المهام أو الوظائف العلمية أو الثقافية , الإدارية و الاقتصادية مع توفير الحاجيات للسكان كالبنا و المرافق العامة و المتطلبات و الشروط التي تقررها تشريعات و قوانين تلك البلاد⁷ .

حسب الفصل الثاني من القانون التوجيهي للمدينة (المادة الثالثة) هي كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية و اقتصادية و اجتماعية و ثقافية, كما يحدد هذا القانون ثلاثة أنواع منها :

أ. **المدينة المتوسطة:** تجمع حضري يشمل ما بين خمسين ألف و مائة ألف (50000 _ 100000) نسمة.

ب. **المدينة الصغيرة:** تجمع حضري يشمل ما بين عشرين ألف و خمسين ألف (20000 _ 50000) نسمة.

ج. **الحي :** جزء من المدينة يحدد على أساس تركيبة من المعطيات , تتعلق بحالة النسيج العمراني و بنيته و تشكيلته و عدد السكان المقيمين به .

المجال الحضري :

هو عبارة عن أراضي مشغولة أو قابلة للتعمير بالسكنات و الخدمات الإدارية و الصحية ...و مختلف الاستهلاكات حسب أنماط خاصة حيث توزع الأحجام المبنية بتنظيمها و هيكلتها⁸ .

⁵ خلف الله بوجمعة : العمران و المدينة , دار الهدى 2005 ص 67

⁶ م. عبد الستار عثمان : المدينة الإسلامية (عالم المعرفة) رقم 188 الكويت ص 17-18

⁷ قبازي محمد اسماعيل : علم الاجتماع الحضري و مشكلات التجهيز و التنمية ص 284 .

⁸ قيادي محمد اسماعيل (علم الاجتماع الحضري و مشكلات التجهيز و التعمير و التنمية) ص 12

النسيج العمراني :

و هو عبارة عن نظام مكون من عناصر فيزيائية تتمثل في شبكة الطرق , الفضاء المبني , الفضاء الحر و التجاوب بين هذه العناصر يعرف بخصائص الفضاء العمراني الذي يشهد تغيرات ثابتة و هذا راجع للتطور الذي تعرفه هذه العناصر المكونة عبر مرور الوقت⁹.

العقار :

هناك عدة مفاهيم للعقار نذكر منها:

حسب قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المادة الثانية منه : الأملاك العقارية هي كل الأراضي أو الثروات العقارية الغير المبنية¹⁰.

حسب القانون المدني الجزائري هو كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من الشيء فهو منقول¹¹.

الاحتياطات العقارية :

هو عمل قانوني يمكن الجماعات المحلية من الحصول على الأملاك العقارية اللازمة لإنشاء مشاريعها المبرمجة على الأمد المتوسط و الطويل وقد سبق العمل بهذا التنظيم في دول عديدة معتمدة في تشريعاتها على طرق مختلفة حيث لقيت نجاحا كبيرا خاصة في سويسرا و فرنسا و ألمانيا , بفضلها تمكنت الجماعات المحلية من الاستحواذ على ثروات عقارية منتهجة بذلك الأساليب التقليدية الاستثنائية للحيازة و الملكية من بين الأساليب المنتهجة :

- ✓ نزع الملكية من أجل المنفعة العامة .
- ✓ ممارسة الاحتكار على المعاملات العقارية .
- ✓ توجيه عملية استعمال الأراضي في التجمعات الحضرية لصالح المشاريع العمومية.
- ✓ فرض الضريبة على فائض القيمة العقارية .
- ✓ التأميم.

و هي نفس الأساليب التي سلكها المشرع الجزائري قبل تطبيقه للتعليمية رقم 26/74 المؤرخة في 20-02 سنة 1974¹².

المسح العقاري:

تتوزع ملكية عقار داخل كل دولة إلى ملكية عامة تعود للدولة و أخرى خاصة , تعود للأفراد , و من أجل تحديد كل ملكية و حصر مساحة كل مالك , استوجب الأمر لاتخاذ إجراءات هدفها إحصاء شامل للملكيات بغرض الإحاطة المادية و الواقعية بالكم العقاري و الإحاطة البشرية بنوي الحقوق العينية العقارية و ذلك

⁹ Zucsheli Alberto مرجع سابق ص 32

¹⁰ التشريعات العقارية (مديرية شؤون المدينة) 1994 ص 02

¹¹ القانون المدني الجزائري المادة 683

¹² التعليمية رقم 26/74 المؤرخة في 20-02-1974 (قانون الاحتياطات العقارية)

عن طريق معرفة مساحة كل ملكية بدقة و التأكد من سندات المالك و مطابقة الوثائق بالمسح و الحسابات الميدانية , هذه العمليات هي التي تشكل ما يعرف في التشريع الجزائري بمسح الأراضي .
يعرفه الأمر 74/75 في مادته الثانية : مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري .

الأمالك الوطنية العامة :

هي تلك الحقوق و الأملاك المنقولة و العقارية التي يستعملها الجميع و الموضوعة تحت تصرف الجمهور إما مباشرة كالشواطئ أو بواسطة مرفق عام كالمطارات ¹³ .

السكن :

هو المكان الذي يوفر السكنية و السلام لقاطنيه حيث عرفه المنجد الفرنسي (le petit robert) هو كل ما يقدم للإنسان من راحة ¹⁴ .

يعرفه حسين رشوان بأنه أحد الحاجيات الأساسية للإنسان و عنصرا هاما يحدد نوع الحياة فهو يقدم المأوى و يوفر مختلف الإمكانيات و التسهيلات التي تضي على الحياة المنزلية كالراحة , الطمأنينة و الأمان و هو كذلك يؤثر في صحة الفرد و بالتالي في إنتاجيته و يؤثر على حالته النفسية ¹⁵ .

تعريف التوسع العمراني :

هو انتشار الأشكال العمرانية التي ترتبط مع التجمعات الموجودة من قبل و يجب إن تكون هناك استمرارية لكي نستطيع الحديث عن التوسع. وهو عملية مرتبطة بالبحث عن الأشكال المادية للأجوبة المطروحة بالنسبة للطلبات الجديدة من مساحات السكن, العمل, التجهيزات, الترفيه...و الهياكل من حيث البرمجة و التموضع و التنظيم ¹⁶ و هو عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة و هو أيضا عملية زحف النسيج نحو خارج المدينة سواء كان أفقيا أو رأسيا و بطريقة عقلانية ¹⁷ .

¹³ المادة 12 من القانون رقم 30/90 من الأملاك الوطنية العامة

¹⁴ عبد الحميد دليمي (دراسة في العمران السكن و الاسكان , مخبر الانسان و المدينة) دار الهدى للطبع و النشر , عين مليلة 2007 و ص 39.

¹⁵ حسين رشوان (مشكلات المدينة) المكتب العربي الحديث , الاسكندرية 2002 , ص 39 .

¹⁶ E.ZER.HAWARD-les cites jardins de demain- dunod 1976 page 21

¹⁷ A.ZUCHELLI –introduction a l'urbanisme opérationnel et a la composition urbain 1984 volume 2.3 page 50.

الفصل الأول:

مراحل تطور العقار في الجزائر و أهم المتدخلين

- * **المطلب الأول:** تعريف العقار، أنواعه و أصنافه
- * **المطلب الثاني:** مراحل تطور نظام الملكية العقارية في الجزائر
- * **المطلب الثالث:** المتدخلون في العقار الحضري
- * **المطلب الرابع:** تسوية الوضعية القانونية للملكية العقارية الخاصة
- * **المطلب الخامس:** نزاع الملكية العقارية بمقتضى القانون

تمهيد:

يعد العقار قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية و الاقتصادية، لذا يحوز هذا المجال اهتماما كبيرا من أجل المحافظة عليه وترقيته سواء كانت الملكية عامة أو خاصة، يتضح هذا جليا من خلال مجموعة القوانين التي تنظم الملكية العقارية . نظرا لوجود وضعيات تتميز بالتضارب وعدم التجانس والاستقرار ، انجر عنه الكثير من المنازعات بسبب صعوبة إثبات الملكية العقارية واصلها في غالب الأحيان ، فهذا يحوز في ملك الدولة والآخر لا يملك سند أو سنده باطل في نظر القانون ، و هذا ما سنحاول توضيحه في الفصل.

المطلب الأول: تعريف العقار، أنواعه و أصنافه

أولاً- تعريف العقار: هو كل الأشياء من حيث الثبات اما أن تكون عقارات و اما أن تكون منقولات ، و طبقا للقانون المدني الجزائري¹⁷ العقار هو كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله من دون تلف و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا لخدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص.

و بالنظر الى التطور التكنولوجي الحاصل فان تعريف العقار بأنه شيء ثابت لا يمكن نقله يصبح تعريفا قديما و يمكن تعديله كالتالي: { كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله بسهولة ، مع توخي الحذر من أجل أن لا يتلف، و كل ما عدا ذلك فهو منقول }.

ثانياً- أنواع العقارات: العقارات في نظر القانون ثلاثة أنواع¹⁸ ، العقارات بطبيعتها، العقارات تبعا لموضوعها، والعقارات بالتخصيص ، و عليه سندرس كل نوع من العقارات على حدى في ما يلي :

1- العقارات بالطبيعة : من خلال استقراء المادة 683 (ق.م.ج)، العقار بالطبيعة هو كل شيء مستقر بحيزه ، و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف .

و عليه العقار هو الشيء الذي بسبب طبيعته لا يمكن أن ينتقل أو ينقل من مكانه، و الأصل فيه الأرض و كل ما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني و نباتات و أشجار¹⁹.

أ-الأرض: تعتبر الأرض المثال الأنسب الى العقار بالطبيعة بغض النظر عن موقعها (داخل المدن أو في الريف) أو تخصيصهما (معدة للبناء أو الزراعة) أو مالكة (شخص طبيعي أو معنوي).

ب-المباني: تعد المباني عقارات بطبيعتها و تشمل جميع ما يقام على الأرض ، على سطحها أو تحتها من منشآت، كالعمارات ، المصانع، الجسور، الأنفاق، و ما الى غير ذلك ، المهم فيها أن تحقق شرط الثبات ، و بحيث لا يمكن نزعها من على فوق الأرض من دون تلف، كما لا يشترط الدوام فيها²⁰.

ج-النباتات: تعد جميع النباتات عقارات بالطبيعة ، ما دامت متأصلة في الأرض ، و لا يؤخذ بعين الاعتبار قيمة هذه النباتات، الشرط الوحيد هو أن تكون جنورها ثابتة و متغلغلة في الأرض ، بحيث لا يمكن نقلها دون تلف²¹.

2- العقارات بالموضوع: اعتبر المشرع في الفقرة الثانية من المادة 684 (ق.م.ج) المذكورة أعلاه ، مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار ، كما اعتبر كل دعوى تتعلق به عقارا . و عليه فان كل من الحقوق العينية الأصلية كحق الملكية ، والحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي ، تعتبر عقارات ما دام أن موضوعها عقارا، و أما الحقوق الشخصية فتخرج من نطاق الحقوق العقارية حتى لو كان محلها عقارا.

3-العقارات بالتخصيص: العقار بالتخصيص هو المنقول الذي يضعه صاحبه ، رسدا لخدمة و استغلال عقار يملكه²².

¹⁷ راجع المادة 683 من الأمر رقم : 75-58 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم

¹⁸ محمد وحيد الدين السوار: شرح القانون المدني-الحقوق العينية الأصلية. مطبعة الداودي دمشق ، سوريا، 1980، ص 29

¹⁹ عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة الجزائر، 2004 ، ص 06

²⁰ محمد الدين السوار، مرجع سابق ، ص 32

²¹ عمر حمدي باشا، المرجع السابق ، ص 7

و عليه فان الأصل في العقار بالتخصيص هو منقول ، و لكنه اذا ارتبط وجوده بخدمة و استغلال عقار بالطبيعة يملكه صاحب العقار، فانه يصبح عقارا بالتخصيص. و عليه يستخلص شرطين لصيرورة المنقول عقارا بالتخصيص هما : اتحاد المالك ، التخصيص للخدمة²³.

ثالثا: الأصناف العقارية حسب القانون الجزائري:

الأمالك العقارية طبقا لما جاء في القانون العقاري المذكور، لا تخرج عن ثلاثة أصناف، هي اما أن تكون أملاك وطنية أملاك خاصة، او الأملاك الوقفية، و هو ما نصت عليه المادة 23 من نفس القانون السالف الذكر و التي جاء فيها ما يلي:

{ تصنيف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف العقارية الآتية : الأملاك الوطنية ، أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة، الأملاك الوقفية }.

الأملاك الوطنية: تتكون الأملاك الوطنية من الأملاك العمومية و الخاصة التي تملكها كل من الدولة، و الولاية، والبلدية، و يتم تفسيرها طبقا للقانون. هذا التعريف جاءت به لأول مرة المادة 18 من دستور 1989، المذكور ذلك أن الدستور الذي قبله و هو دستور 1976 لم يشر الى هذا الأمر، و لم يشر له كذلك التعديلين الدستوريين، لا التعديل الأول الذي كان استجابة لاستفتاء 28 نوفمبر 1996 ، و لا التعديل الأخير الذي جاء في 15 نوفمبر 2008. حيث تنص المادة على : { الأملاك الوطنية يحددها القانون و تتكون من الأملاك العمومية و الخاصة التي تملكها كل من الدولة ، و الولاية و البلدية. و يتم تسيير الأملاك الوطنية طبقا للقانون }.

و المادة المذكورة تحيلنا بدورها الى قانون الأملاك الوطنية²⁴. و كان أول قانون ينظم الأملاك الوطنية ، يحمل رقم 84-16 ، هذا الأخير قسم الأملاك الوطنية الى خمسة²⁵ أقسام و هي :

- 1- الممتلكات العامة.
- 2- الممتلكات الخاصة بالدولة.
- 3- الممتلكات العسكرية.
- 4- الممتلكات الخارجية.
- 5- الأملاك المستحصنة.

²² فكرة العقار بالتخصيص فكرة فرنسية، للفقير الفرنسي بوتيير- و قد سارع المشرع على خطأ هذه الفكرة و أقام على أساسها المواد 522 ، 525 ،

(ق.م.ف) لسنة 1804، عن محمد وحيد الدين سوار، مرجع سابق، ص 61

²³ عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، البيع، الجزء 04 ، المجلد الأول، دار احياء التراث، بيروت ، ص32

²⁴ هذا التقسيم جاء وفقا للنصح الاشتراكي الذي كان منتهجا في تلك الفترة في الجزائر .

²⁵ ليلي زروقي و حمد حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومة الجزائر ، 2002، ص 17

و عليه و طبقا للمادة الثانية من القانون 90-30 السالف الذكر ، تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك و الحقوق المنقولة و العقارية التي تحوزها الدولة و جماعتها الاقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة و تتشكل من :

- الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة.
- الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للولاية.
- الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للبلدية.

و بهذا التقسيم يكون المشرع الجزائري قد تبنى مبدأ الاقليمية في تقسيم الأملاك الوطنية، ماسا بذلك المؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري²⁶.
و عليه فان الأملاك الوطنية هي اما أملاك وطنية عمومية أو أملاك وطنية خاصة.

الأملاك الخاصة: و المقصود بها ما يملكه الأفراد أو الأشخاص الطبيعيين و هي مصنونة في المادة 52 من الدستور و التي جاء فيما يلي :{ الملكية الخاصة مضمونة } و الملكية الخاصة يحكمها القانون المدني و مجموعة من القوانين الخاصة الأخرى ، وهي اما أن تكون تامة ، مجزأة ، مشاعة ، أو مشتركة.

الأملاك الوقفية: اعترف دستور 1989 بالأملاك الوقفية في المادة 52 منه ، و أضفى عليها الحماية القانونية، حيث جاء فيها : { ... الأملاك الوقفية و أملاك الجمعيات الخيرية معترف بها ، و يحمي تخصصها } . و الأملاك الوقفية طبقا لنص المادة 31 من قانون التوجيه العقاري المذكور ، هي تلك الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض ارادته ليجعل التمتع بها دائما ، بقصد الانتفاع بها من قبل جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عمومية ، و بغض النظر على طبيعة التمتع ان كان فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء ، الذين يعينهم المالك المذكور .

هذا و يحكم هذا النوع من الأملاك حاليا ، القانون رقم 10/91²⁷ . بعد أن كانت أحكام الأملاك الوقفية مبعثرة على مجموعة من القوانين²⁸.

مما سبق نخلص الى أن التصنيف الذي جاء به المشرع الجزائري للأملاك العقارية ذو أهمية بمكان ، نظرا لما يؤديه كل صنف من هذه الأملاك من دور هام في المساهمة في التطور الاقتصادي و الاجتماعي و السياسي للبلاد ، و هو ما يفسر و يبرر الحماية التي أناطها المشرع بكل نوع .

²⁶ قانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية و الذي يتضمن القواعد الخاصة بتكوين و تسيير و مراقبة استعمال هذه الأملاك.

²⁷ قانون 91-10، المؤرخ في : 27 أفريل 1991، المتعلق بالأوقاف.

²⁸ عمر حمدي باشا ، مرجع سابق ، ص 15 و 16.

المطلب الثاني: مراحل تطور نظام الملكية العقارية في الجزائر

قمنا في هذا المطلب بتقسيم المراحل التي مر بها العقار الجزائري الى ثلاثة مراحل زمنية مختلفة ، الأولى الخاصة بالحكم العثماني ، المرحلة الثانية أثناء الاحتلال الفرنسي للجزائر، و أخيرا مرحلة ما بعد الاستقلال .

1- نظام الملكية العقارية في العهد العثماني:

1-1 ملكيات الدولة :

• ملكيات البايليك:

و هي الأراضي التي تعود ملكيتها للدولة مباشرة و يحق للحكام التصرف فيها ، و أغلبها تم إلحاقه بسجلات البايليك عن طريق المصادرة و الشراء و وضع اليد في حالة الشغور أو عند ، ترحيل السكان المقيمين عليها ، عند امتناعهم عن دفع المطالبات المخزنية أو عصيانهم أوامر القياد و رجال البايليك .

• أراضي العزل:

نظريا و علميا تعتبر أراضي العزل ملك الدولة. الفرق بينها و بين أراضي البايليك هو أن أراضي العزل بقيت تستغل من طرف القبائل التي أخذت منها و أن مداخل هذه الأراضي كانت موجهة نحو دفع رواتب موظفي الدولة.

• أراضي المخزن:

تعتبر هذه الأراضي أيضا ملك الدولة ، فقد سلمت لبعض القبائل مقابل مساهمتها عسكريا في جمع الضرائب . كما هو الحال في كل أراضي الدولة فإن أراضي المخزن لا يمكن تملكها أو توريثها.

• أراضي الحبس (الأوقاف):

ارتبط هذا النوع من الملكية بالمؤسسات الدينية كالمساجد و الزوايا و المدارس. ومن هذا ارتبط بالحياة الحضرية ، احوال المدن، و بعض المزارع المجاورة لها. ونظرا للأحكام الشرعية المتعلقة بها و المعاملات القانونية الخاضعة لها ، فإنها لم تكن تخضع لأية ضريبة أو رسم و هي غير قابلة للبيع و لا للشراء ، و لم تكن تتعرض لأية مصادرة أو حجز من طرف الحكام. لذا أصبحت تستعمل من طرف الملاك للحفاظ على ملكيتهم و حمايتهم من تسلط الحكام.

• أراضي الموات:

و هي الأراضي التي تركت بدون استغلال و لم تكن ملك لأحد أو متصرف عليها ، و شكلت أراضي الموات كل الجبال ، الأراضي الحجرية ، الأنهار، و غيرها. و هي عادة تكون بعيدة عن العمران و خالية من المساكن. نظريا كل من استصلح هذه الأراضي أصبحت ملك له ، لكن عمليا يبدو أن السلطة التركية راقبتها.

2-1 الملكيات الخاصة:

• أراضي الملك:

و هي التي كان يستغلها أصحابها مباشرة، و لا يتوجب عليهم إزاء الدولة سوى فرضيتا العشر و الزكاة، و قد تنصفت بعدم الاستقرار و صغر المساحة نظرا لخضوعها لأحكام الوراثة ، البيع و الشراء ، و لتعريضها في كثير من الأحيان الى المصادرة و الحيازة من طرف الحكام و و لوقوع أغلبها في المناطق الجبلية المكتظة بالسكان، أو بجوار المدن حيث يكثر الاقبال على امتلاكها من طرف سكان المدن و موظفي الدولة.

• أراضي العرش (القبائل):

هي تلك الأراضي التي تنازل عليها الحاكم التركي للقبائل المغاربية لاستغلالها فقط .فأرض العرش تعتبر ملكية جماعة لا تقبل لا القسمة و لا تخضع لعملية البيع و الشراء و لا الارث ، فهذا الصنف من الملكيات يجمع بين حق الملكية الجماعية و الاستغلال الفردي

2- مرحلة الاحتلال الفرنسي:

بعد الغزو الفرنسي للجزائر عام 1830 وجدت الادارة الاستعمارية نفسها أمام هيكل غريب للملكيات العقارية يختلف عن نظامه القانوني الذي كانت تعمل به . و يمكن تقسيم هذا الهيكل الى قسمين : الأول تملكه الطبقة الحاكمة التركية و يتمثل في أراضي البايك ، المخزن أو العزل ، و الثاني خاص بأراضي العرش و الأحباس ، و هو خاضع في معاملاته لنظام الشريعة الاسلامية. و من أجل تسهيل عميلة الاستيلاء على الأراضي و تثبيت المعمرين فيها لجأ المشرع الفرنسي الى اصدره العديد من الأوامر و القوانين التي تساعد على ذلك و من أهمها نجد :

1-2. أمر 01 أكتوبر 1844:

و كان الهدف منه تحقيق هدفين هما:

- الغاء قاعدة عدم التصرف في أملاك الحبوب لفائدة المشتري الأوربي.
- وجوب حصول المستفيد من الأهالي على سند ملكية مكتوب و الا أدمجت أراضيهم ضمن أراضي أملاك الدولة الفرنسية.

2-2. الأمر المؤرخ في 21 جويلية 1846:

الذي نص على مصادرة كل الأملاك التي هي بدون صاحب، أو صنف سنداتها غير كافية و ضمها الى أملاك الدولة الفرنسية . و التي شملت أراضي البور و الرعي التابعة للعرش.

2-3. قانون 16 جوان 1851:

حيث يعتبر بمثابة القاعدة الأولى التي تخضع لها كل المعاملات العقارية حيث جاء في نصه (يستمر تحويل الأملاك من مسلم الى مسلم وفق الشريعة الاسلامية ، أما بين الأشخاص الآخرين تخضع للقانون العام). هذا وقد تضمن القانون سلسلة من القواعد تهدف الى :

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

2-4. قانون 22 أفريل 1863 :

حيث سمح هذا القانون بتقسيم الأراضي بين العشائر ، و هذا من أجل ادخال أراضي العرش ضمن نظام السوق العقاري ، بطريقة قانونية و هذا عن طريق تسليم عقود ملكية انفرادية تسمح بتسهيل مختلف المعاملات العقارية (بيع و شراء) الخاصة بها.

2-5. قانون 26 جويلية 1873 المتمم بقانون 1887:

تسليم سندات الملكية للأهالي و هذا من أجل اخضاع أملاكهم العقارية للقانون الفرنسي، و الهدف من ذلك هو تسهيل المعاملات العقارية من الأهالي الى الأوربيين.

2-6. قانون 16 فيفري 1897:

بدأ المشرع الفرنسي يبتعد شيء ما على سياسته القديمة بعد أن حققت له النتائج المنشودة و أصبح في ضل هذا القانون يعطي الأولوية الى عمليات التطهير العقاري ، و هذا عن طريق استحداث لجان تحقيق حول هوية الملاك تمهيدا لتسليمهم سندات تثبت ملكيتهم.

2-7. المرسوم رقم 56-290 المؤرخ في 26 مارس 1956:

- المتعلق بالتهيئة العقارية في الجزائر و الذي يهدف أساسا الى :
- تشجيع عمليات التبادل الودية من أجل توقيف تجزئة الأراضي.
 - اعادة تنظيم الملكية العقارية.
 - اعادة ضم المستثمرات الفلاحية.

2-8. أمر رقم 41/59 الصادر في 03 جانفي 1959:

كان هدفه انشاء نظام عقاري جديد يقوم على اثبات حقوق الملكية العقارية، و تعيين حدودها، على أن تسلم سندات الملكية المنفردة.

2-9. مرسوم 1190/59 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959:

المتعلق بإصلاح الشهر العقاري و توسيع انتشار مكاتب حفظ الرهون العقارية و اعتماد الشهر الشخصي لكافة المعاملات العقارية مع تسليم دفاتر عقارية للملاك.

مما سبق نستخلص أن المشرع الفرنسي اعتمد معظم هذه القوانين على الملكية في الجزائر، لغاية وحيدة هي التسهيل على المعمرين و تشجيعهم على الاستيلاء على أكبر عدد من الاراضي و الاستثمار فيها.

3- مرحلة ما بعد الاستقلال:

3-1 - السياسة العقارية من 1962 إلى 1990: بعد الاستقلال كان لازما على الدولة الجزائرية أن تتجه إلى تنظيم ترابها في ميدان التنظيم، التحكم و التسيير العقاري و ذلك عن طريق تأمين الأراضي الزراعية و ذلك عن طريق إصدار المرسوم رقم 62-02 المؤرخ في أكتوبر 1962،

و يعد أهم نص تشريعي صدر هو الأمر 66-102 المؤرخ في 06-05-1966 خص الأملاك الشاغرة التي تعتبر الخطوة الأولى التي أعطت حق الملكية للدولة التي أصبحت تحول للدولة في حالة عدم انتظام شرعية العقود.

و بعدها أمر صدر هو ذلك الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08-11-1971 المتعلق بالثورة الزراعية، ارتكز هذا الأمر على امتلاك الدولة لجزء كبير من الملكيات العقارية و إعادة توزيع الأراضي (مشروع 1000 قرية اشتراكية).

و بعدها صدر أمر آخر سنة 1974 الخاص بالاحتياطات العقارية البلدية . بعد هذا الأمر صدر أمر آخر برقم 74-75 سنة 1975 خاص بجرد الأراضي و بتأسيس السجل العقاري و هي عملية جرد جميع الأراضي الجزائرية.

3-1-2 - الاحتياطات العقارية البلدية: إن فكرة إنشاء الاحتياطات العقارية أثرت في الجزائر منذ الاستقلال، و لقد سطرت لها قوانين تمهيدية إلى غاية ظهور الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20-02-1974 و الذي يعتبر كنص قاعدي للاحتياطات العقارية الخاصة بالدولة من أجل تلبية احتياجاتها العقارية خاصة توقيع المشاريع الاقتصادية و الاجتماعية، ظهرت الاحتياطات العقارية من أجل تعزيز نصوص الثورة الزراعية بتمديد التجميد العقاري على الإرث العقاري الحضري و يخول التحكم إلى الجماعات المحلية بهدف إعادة توزيعها لفائدة المؤسسات و التنظيمات التابعة للدولة و تكون محددة في المخطط الرئيسي للتعمير و مخطط التعمير المؤقت، إنها تخص جميع المناطق المتجمعة للبلديات بإقصاء المناطق المبعثرة . لذا أصبحت البلدية عن طريق الاحتياطات العقارية القطب الوحيد الذي يتحكم و يسيّر و يستعمل الأراضي الواقعة في المناطق الحضرية.

3-1-3- المحافظة العقارية: تتشكل المحافظة العقارية من مجموعة من الأراضي الموروثة كما يلي:

- الإرث الخاص بالبلدية.
- أراضي تعود للجماعات المحلية الأخرى.
- أراضي كانت ملك للدولة و تنازلت عنها لفائدة الهيئات و المؤسسات العمومية بما فيها الأراضي التي تشكل قسما من الاستغلال الفلاحي و المحتوات في محيط التعمير .
- أراضي الحبوس و الوقف.
- أراضي ملك للخواص: يمكن أن يشكل هذا النوع موضوع نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة، شروطها و كفاءتها كانت كثيرا لا تحترم حقوق الخواص (الأمر الذي جاء في 1976 بحيث يحدد حق المالك في المساحة الدنيا التي تتناسب فقط مع احتياجاته العائلية و المحددة بمعدل مساحة قدرها 180 متر مربع للعائلة) ملكية الجيش: و هي الأراضي التي توقف الجيش عن استعمالها و السماح للبلدية باكتسابها.

3-1-4- الأهداف التي جاء من أجلها قانون الاحتياطات العقارية:

- السماح بإنجاز عمليات واسعة فيما يخص السكن الاجتماعي.
- منح أراضي على شكل قطع من أجل إنجاز السكن الفردي.
- تسهيل توقيع المشاريع ذات الأولوية و برامج التجهيزات و الهياكل القاعدية و الاستثمارات المبرمجة من طرف الدولة.

3-1-5- نتائج الاحتياطات العقارية:

الإيجابية: شكلت الاحتياطات العقارية المحرك الرئيسي للتعمير في الجزائر بحيث سمحت بتحقيق أهداف التنمية الطموحة التي توافقت اختيارات التعمير المسطرة في تلك الفترة و المسماة بالتنظيم le zonage في ميدان الصناعة و السكن خاصة.

- منح أراضي للإنجاز السكن الفردي في إطار البناء الذاتي .
- السماح بإنجاز عمليات واسعة فيما يخص السكن الجماعي.

السلبيات:

- أنتجت الاحتياطات العقارية نتائج سلبية لا يستهان بها، حيث أخفت القيمة الفعلية لأراضي التعمير و القابلة للتعمير بتجميد السوق العقارية.
- إزالة العائق العقاري قابله تبذير عقاري كبير و أشكال عشوائية للتعمير حيث تسارعت بواسطة احتكار الدولة في تسيير العقار و عجزها على السيطرة في ظاهرة التعمير.

3-1-6- بوادر إعادة النظر في سيطرة الدولة على العقار:

بالرغم من المجهودات المبذولة من طرف الدولة للتحكم في تسيير العقار و النتائج الإيجابية التي حصلت عليها مثل عمليات البيع و تطبيق مشاريعها، إلا أنها لا يمكنها تجاهل حقيقة استعمال الأراضي (استهلاك كبير للأراضي الفلاحة للتعمير، تعمير عشوائي للمحيطات الحضرية، نزوح ريفي كبير...) حيث اعتقدت الدولة أنها كانت مزودة بوسائل قانونية تمكنها من السيطرة و التحكم على الوضع، لكن في الأخير بدأت تعترف بالخسارة لتعيد النظر في هذه النصوص و إنشاء قوانين تقلل و تنقص حق ملكية الدولة للأراضي.

- بدأت الدولة في التنحي و الابتعاد شيئا فشيئا عن السيطرة بإصدار قانون التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و هو القانون 81-03 المؤرخ في 1981 و هذه الأملاك هي أملاك ذات استعمال سكني، مهني، حرفي، تجاري بأسعار في متناول الجميع .

- و بعدها جاء قانون آخر خاص بالمناطق الصحراوية و هو القانون 81-18 الذي جاء من أجل تثمين الأراضي في المناطق الصحراوية بحيث تنتقل الملكية للمشتري .
- و أيضا أنشأ قانون خاص بحماية البيئة سنة 1983 و هو القانون 83-03.
- و قانون الغابات 1984.
- دون نسيان قانون 1982 الخاص برخصة البناء و التجزئة(82-02 لكنه ملغى).

3-2- السياسة العقارية بعد 1990:

3-2-1- قانون التوجيه العقاري:

- قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 أحدث تغيير جذري في المنظومة العقارية حيث عملت على إلغاء أمر الاحتياطات العقارية 1974 .
- يكرس حق الملكية الفردية.
 - عمل على تصنيف الأملاك العقارية.
 - منح هذا القانون حق الملكية الفردية و يصنف في نفس الوقت الأملاك الوطنية على اختلاف أنواعها .

3-2-2- الأملاك الوطنية: و بدورها تصنف إلى مجموعات:

* الأملاك الوطنية العمومية و الخاصة بالدولة :

1- الأملاك الوطنية العمومية:

- تشمل جميع الأملاك العقارية و المنقولة المخصصة لاستعمال الجمهور إما بطريقة مباشرة (الطرق العمومية، شواطئ البحر، مجاري المياه) أو بطريقة غير مباشرة بواسطة مرفق عمومي (المطارات، السكة الحديدية، الموانئ) الأملاك المهيأة الخاصة بالخدمة العمومية.
- ##### 2- الأملاك الوطنية الخاصة:

- تشمل كل الأملاك الوطنية غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية تتمثل في الأملاك التي تنطبق على الهبات و الوصايا التي تقدم للدولة، الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها و التركات التي لا وارث لها، و الكنوز التي تم اكتشافها.
- * الأملاك العمومية و الخاصة بالولاية:

- يحكمها القانون 90-30 المؤرخ سنة 1990 يحدد ما تتشكل الأملاك.
- مرسوم تنفيذي 91-454 المؤرخ في 1991 يحدد شروط إدارة و تسييرها و يضم مجموعة من الأملاك الوطنية و الولائية و البلدية يقوم بجرد الأملاك الوطنية.

* أملاك الخواص :

- يحكمها القانون المدني 1975 و النصوص المتفرعة عليه حسب طبيعة الأشكال
- كذلك قانون التوجيه العقاري و كذا الأمر 95-26 المؤرخ في 1995 و هو تكملة للقانون التوجيهي العقاري: تعديل و تتميم له و هناك المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01-03-1993.
- الأملاك الوقفية:** يحكمها قانون 91-10 المتعلق بالأوقاف
- ثم تلاه المرسوم التنفيذي 98-381 و الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و هناك نوعان من الأوقاف و هما:
- **الوقف العام:** أي الشخص يريد حبس عقار لصالح الدولة.
 - **الوقف الخاص:** هي الأملاك التي لا يوجد من يرثها و تعود لصالح الجماعات.

3-2-3- الأحكام التي تتعلق بالأراضي العامرة و القابلة للتعمير:

الأراضي العامرة : هي كل قطعة ارض يستغلها مجمع بنايات تشتمل على مجموعة من التجهيزات والأنشطة و لو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بالمرافق و مساحات خضراء الخ
الأراضي القابلة للتعمير : هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في أجال معينة بواسطة أدوات التعمير .

- يتعلق على كل مالك أو حائز (شهادة حيازة) أن يستعمل ملكه طبقا لنوعية الاستعمال على كل مالك و حائز التي تسيطر عليه أدوات التهيئة و التعمير.
- يجب أن تضمن إجراءات إعداد أدوات التهيئة و التعمير التشاور الفعلي بين جميع المتدخلين.
- ينشأ حق الدولة و الجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجيات ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية.
- يترتب على نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تعويض قبلي عادل و منصف (قانون 1991).
- يتم تسيير الحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية من طرف هيئات التسيير و التنظيم العقاري المتميزة و المستقلة.

ألغي أحكام الأمر المتعلق بالثورة الزراعية. ألغي أحكام الأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية 1974.

المضاربة العقارية: و هي تكمن في كل العمليات المتعلقة بالبيع و الشراء و التأجير التي تنجز عن مختلف العمليات المتعلقة بسوق المضاربة، فالمحتكر أو المضارب يستغل الفرص المناسبة بإدخال تعديلات على المجال الحضري للحصول على أكبر منفعة مع تزايد التجهيزات و كذلك عدد السكان و احتياجاتهم و بالتالي تزيد ندرة الأرض و منه قيمة أكثر و أكثر.

الحد من المضاربة: فرضت الدولة عدة طرق منها:

- المخططات POS و PDAU
 - فرض الضرائب.
 - تحديد الكثافات COS و CES
 - تحديد الأراضي بدقة و هذا ببناؤها.
- كل هذا من أجل ضمان سياسة في تسيير المجال الحضري.

المطلب الثالث: المتدخلون في العقار الحضري

يمكن تقسيمهم الى متدخلين عموميين متمثلين في الدولة و متدخلين خواص .
أولاً: المتدخلون العموميين

1-البلدية:

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

وقد نقل بموجب المرسوم 04/86 المؤرخ في 1986/01/07 والمنشور الوزاري رقم 02 المؤرخ في 1986/09/20 الاختصاصات في مجال الاحتياطات العقارية لصالح البلديات من هيئة البلدية إلى الوكالة العقارية المحلية لتتفرغ البلدية لتنفيذ مشاريع أخرى لا تقل أهمية عن تلك التي تتعلق بالاحتياطات العقارية ومن صلاحيات البلدية وذلك وفقاً لقانون رقم 08/90 المؤرخ في 90/04/07 المتضمن- قانون البلدية – وذلك في مجال التهيئة والتعمير والهياكل الأساسية والتجهيز يتعين على البلدية أن تتزود بكل وسائل التعمير المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها ،وعلى البلدية أن تتحقق من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات.

2-الوكالة العقارية:

أ- نشأة الوكالة العقارية و اختصاصها:

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

- الوكالة العقارية الوطنية
- الوكالة العقارية المحلية

وطبقاً لنص المادة من المرسوم 04/86 تنحصر اختصاصات الوكالة فيما يلي:

- تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين مجموع الاحتياطات العقارية تطبيقاً لتوجيهات مخطط التعمير وتعليماته
- تعد الملفات التقنية والإدارية السابقة لقرارات برامج التهيئة.
- تكليف من يقوم بالدراسات والأشغال بتهيئة المناطق السكنية والصناعية.
- تضع تحت تصرف المتعاملين العموميين أو الخواص الأراضي التي وقع التنازل لهم عنها بعد القيام بالعمليات التي تسبق هذا التنازل.

- تساعد السلطات المحلية والمصالح المعنية في مراقبة تنفيذ المتعاملين الموجودين في مناطق التهيئة التي تتكفل بها الوكالة لتعليمات مخطط التهيئة.
- تسهر على برمجة الأعمال بين المتدخلين في المناطق التي تتكفل بها وعلى تنفيذها.

3- ادارة أملاك الدولة:

تعتبر إدارة أملاك الدولة من المصالح الأولى التي أنشأها المستعمر الفرنسي وقت دخوله الجزائر وبالضبط في سنة 1848 ومنذ ذلك التاريخ إلى يومنا هذا لا تزال إدارة أملاك الدولة قائمة، وهذا نظرا للدور البالغ الأهمية الذي تلعبه في الحياة اليومية والعادية للفرد والمجتمع باعتبارها إدارة عامة. حيث أنها هي الهيئة المكلفة بالحماية والمحافظة على أملاك الدولة وتسييرها. كذلك تتمتع بحق المراقبة الدائمة على استعمال أملاك الدولة العامة والخاصة المخصصة والغير مخصصة. كما نستطيع القول أن إدارة أملاك الدولة تقوم بدورين الخبير والموثق لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية كخبير عند قيام أعوانها بتقييم كل الممتلكات العقارية والمنقولة التي تمتلكها الدولة والمجموعات العمومية الأخرى.

مهام إدارة أملاك الدولة:

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

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

صلاحيات مصالح أملاك الدولة :

تتميز مصالح أملاك الدولة بتعدد صلاحياتها التي تبرز في:

- 1- المراقبة الدائمة لأملاك الدولة.
 - 2- التسيير الإداري لها.
 - 3- مسك سجلات قوام ممتلكات الدولة والجرد العام لها.
 - 4- المساعدة القانونية للجماعات في مجال العمليات العقارية.
 - 5- القيام بعمليات الخبرة و التقييم العقاري في عمليات الاكتساب (البيع، الإيجار، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لفائدة المصالح والهيئات العمومية).
 - 6- تسيير التركات الشاغرة والممتلكات الخاضعة للحراسة القضائية.
 - 7- القيام ببيع العقارات و المنقولات.
 - 8- تحصيل عائدات أملاك الدولة.
 - 9- تمثيل الدولة أمام المحاكم إذا تعلق الدعاوى بأملاك الدولة.
- ومن كل هذا نستنتج إن إدارة أملاك الدولة هي المتصرف الوحيد في أملاك الدولة من حيث حمايتها مراقبتها وتمثيلها أمام المحاكم.

4- مديرية الحفظ العقاري:

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

- 1- إشهار جميع العقارات المتعلقة بالملكية العقارية.
- 2- تثبيت الملكية العقارية لكل شخص.
- 3- إعطاء المعلومات العقارية لطالبيها.
- 4- تحصيل إيرادات مالية عن كل عملية إشهار وتسليم المعلومات.
- 5- إعداد تقارير دورية وسوية للوزارة المعنية (وزارة المالية)

صلاحياتها:

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

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

5- الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

النشاطات الرئيسية للوكالة:

بصفتها وكالة مسح الأراضي للدولة فهي مكلفة ب:

- إنشاء المسح العام لكل البلديات الريفية والحضرية على المستوى الوطني والمسح العام للبلدية يعطي: الوضعية الطبوغرافية والقانونية لكل ملكية عقارية للبلدية مهما كانت عمومية أو خاصة.

المسح العام للأراضي يتكون من:

- 1- مخطط مسح الأراضي (المخطط الطبوغرافي لقطع الأراضي التي تعطي التمثيل البياني لكل الملكيات).
- 2- مصفوفة مسح الأراضي قائمة ومواصفات جميع الملكيات العقارية التابعة لنفس المالك في البلدية .
- 3- قائمة الملكيات.
- 4- جدول الجرد لقائمة المالكين للعقارات.

الأهداف:

- 1- تقوم بمسح كل الأراضي للبلديات على المستوى الوطني.
- 2- تسليم عنوان الملكية إلى كل مالك دفتر عقاري.

النشاطات الثانوية:

الأعمال الطبوغرافية المختلفة لمصالح الجماعات والهيئات العمومية.

- 1- الرفع الطبوغرافي
- 2- جرد العقارات التابعة للأمالك الوطنية.
- 3- دراسة الملفات المعتمدة للمساحين الخواص.
- 4- مراقبة الوثائق التقديرية .

ثانيا: المتدخلون الخواص

- 1- **التعاونيات العقارية:** ظهرت بموجب الأمر 92/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن تنظيم التعاونيات العقارية والتي يعرفها ، على أنها شركة مدنية هدفها الرئيسي **انجاز مساكن شخصية وعائلية** لفائدة أعضائها ضمن الشروط المنصوص عليها بموجب التشريع المتعلق باقتناء الملكية تتأسس التعاونيات القارية وفق إصدار قانون أساسي ، بعقد توثيقي يحضره المؤسسون ويصادق عليه الذي يحدد مهامها ، يرأسها رئيس ولها أعضاء وكيفيات الانخراط والانسحاب ، الحقوق والواجبات وشروط البيع ولكل تعاونية اسم ، اعتماد ، مقر وقانون أساسي.
 - 2- **الوكلاء العقاريين:** وهي تلعب دور الوسيط في مختلف المعاملات العقارية من بيع وكراء ، تتلقى مقابل ذلك نسب فوائد حسب صنف المعاملة ، المبلغ المحدد ، وفي الجزائر وضع الاتحاد الوطني للوكالات العقارية جدولا لتعيين قيمة الأتعاب التي تستفيد منها الوكالات.
 - 3- **المرفقون العقاريين :** ظهرت بموجب القانون 07/86 المؤرخ في 1986/03/04. وتتمثل الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن ،في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا ، وتشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري تقام على أراضي خاصة أو مقتناه عارية أو مهيأة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد .
 - 4- **المواطن :** وذلك من خلال العمليات العقارية التي يقوم بها على الملكية العقارية كشهادة التقسيم ورخصة التجزئة أو انه المساهم في تشكيل مناطق واسعة من السكن اللاشعري حول أو داخل المدن.
 - 5- **مكاتب التوثيق :** والتي يشرف عليها موثقين الذين يتلقون العقود بمختلف أنواعها ويتم تحريرها وتسجيلها وإشهارها بالمحافظات العقارية، وذلك لإعطائها الصبغة الرسمية حتى تكون حجة على الغير.
- ويمر عقد ملكية العقار ب03 مراحل هي:

أ- وظيفة التوثيق : ويمكن تجسيدها في النقاط التالية :

- ✓ إتمام ركن من أركان العقد بالنسبة للعقود التي يتطلب المشرع إفراغها في قالب رسمي.
- ✓ تمكين المتعاقد من سند تنفيذي يغنيه عن رفع دعوى صحة التعاقد ،باعتبار ان العقد الرسمي عنوانا للحقيقة فيما ورد امام الموثق.
- ✓ يعتبر ما ورد في العقد الموثق حجة على الكافة حتى يثبت تزويره ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني.

- ✓ تنبيه المتعاقدين إلى خطورة التصرف المقبلان على إبرامه.
- ✓ أن أحكام عقد البيع تترتب بمجرد توثيق العقد ، عدا الاثر العيني: أي ان عقد البيع الموثق وقبل شهره بالمحافظة العقارية ،فانه وان كان لا ينقل الملكية الى المشتري لكنه ينشئ التزامات في مواجهة كل من البائع والمشتري. فيلتزم بموجبه البائع ان ينقل الملكية الى المشتري وبتسليم المبيع وبضمان التعرض و العيوب الخفية و الاستحقاقات .
- ب- **وظيفة التسجيل:** إضافة الى تحرير العقد على الشكل الرسمي الذي اشترطه القانون للتعبير عن الإرادة، اشترط على الموثق تسجيل مختلف العقود التي يبرمها لدى مصلحة التسجيل والطابع التابع لها مكتب التوثيق إقليميا ،وذلك ليحصل الموثق الحقوق والرسوم بمختلف أنواعها لحساب الدولة من الأطراف الملزمين بتسديدها.
- ت- **وظيفة الشهر:** إن الإشهار العقاري يلعب دورا هاما يتمثل في إعلام الغير حول الوضعية القانونية لعقار ما وأيضا حول الثروة العقارية لشخص ما، فضلا على انه يلعب دور مهم في التشريع الجزائري يتمثل أساسا في إتمام نقل الملكية حتى بين الطرفين المتعاقدين.

المطلب الرابع: تسوية الوضعية القانونية للملكية العقارية الخاصة.

تعود جذور مشكلة إثبات حق الملكية العقارية الخاصة من الحقبة الاستعمارية، زيادة على ذلك إن القيود المفروضة على العقارات المبنية وغير المبنية دفعت المواطنين والملاك لتحرير عقود عرفية وإنشاء بنايات غير شرعية ،مما جعل الوضعية القانونية لبعض العقارات غير شرعية ، وقد عمدت الدولة الجزائرية على إيجاد الوسائل القانونية لحل مشكلة إثبات حق الملكية الخاصة، ذلك أن تسويتها تمنح لمالك العقار خاصة مالكي الأراضي الزراعية الطمأنينة والاستقرار.

1- تسوية وضعية ملكية العقارات غير المثبتة بسند:

تدخل المشرع مرارا لحل مشاكل إثبات تسوية الوضعية القانونية للعقارات غير المثبتة بسند، ووضع

الأدوات القانونية المتمثلة في :

1-1- إنشاء شهادة الحيازة .

1-2- عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية .

1-3- التحقيق العقاري وتسليم سندات ملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني.

1-1-إنشاء شهادة الحيازة :

إن النسبة الضئيلة للملكية الموثقة ترتبت عليها مشاكل عديدة تمثلت خصوصا في الاستغلال غير المشروع لقطع أراضي بدون سندات تثبت الملكية ،وهو ما دفع المشرع الجزائري إلى محاولة حل مشكلة إثبات حق الملكية العقارية الخاصة بصفة انتقالية وذلك عن طريق تسليم شهادة الحيازة للمالك الظاهر الذي يقع عقاره في بلدية لم تخضع أراضيها لإجراءات مسح الأراضي.

وبموجب المادة 39 من قانون (25-90) المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من أمر (58-75) المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة، وهادئة وعلائية، ولا تشوبها شبهة أن يحصل علي سند حيازي يسمى شهادة الحيازة، وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي .

أ- شروط تسليم شهادة الحيازة:

1) أن تكون حيازة العقار حيازة هادئة وواضحة، علائية ومستمرة ولا تشوبها شبهة.

- (2) أن تستمر الحيازة سنة على الأقل.
- (3) أن تنصب الحيازة على عقار خاص، أي غير تابع للأملاك الوطنية العمومية الخاصة والعامة.
- (4) أن لا يكون للعقار محل الطلب سند يثبت ملكيته.
- (5) أن لا يقع العقار في منطقة من تراب البلدية تم فيها إجراء مسح الأراضي أو شرع فيه، لأنه في حالة المسح يحدد دفترًا عقاريا يمثل سندًا للملكية.

1-2- عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية:

-إن المشرع تبنى عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بحق الملكية العقارية الخاصة بموجب أحكام المرسوم (83-352)²⁹ المؤرخ في 21/05/1983 الذي يسن إجراءات إثبات التقدم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، وذلك من أجل تطهير الوضعية العقارية للمناطق التي لم تتم فيها عملية المسح العام للأراضي، وبغية استقرار المراكز القانونية للملاك والقضاء على شبهة الفوضى التي يعرفها القطاع والمعاملات والتصرفات العينية العقارية.

إن المرسوم المشار إليه أعلاه اشتمل على شروط وإجراءات معينة لإعداد عقد الشهرة، وحدد آجال قصيرة لأجل تأسيس عقد الشهرة للحائزين على عقارات تقوم مقام عقد الملكية ولكن بعد توفر شروط معينة نصت عليها المادة 01 من المرسوم المشار إليه.

أ- شروط إعداد عقد الشهرة:

- 1- (توافر شروط وعناصر الحيازة³⁰ لاكتساب العقار، فتكون الحيازة علنية، مستمرة وغير منقطعة، وأن تكون حيازة هادئة وواضحة فلا يكون العقار محل نزاع وبدون لبس أو غموض طبقا لأحكام الأمر رقم (58-75) المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني.
- 2- (عدم توفر عقود رسمية تثبت ملكية العقار.
- 3- (أن لا يقع العقار في منطقة شملتها عملية المسح العام للأراضي، فالحائزون في هذه البلديات التي خضعت لهذا الإجراء يحصلون في نهاية العملية على سند رسمي يثبت الملكية يتمثل الدفتر العقاري.
- 4- (أن لا يكون العقار موضوع الطلب من الأموال العامة لأنها لا تكتسب هذه الأموال بالحيازة وبالتقدم.
- 5) (يحرر من قبل موثق) ان إجراءات إعداد عقد الشهرة يقوم بها الموثق المختص إقليميا ثم يحرر العقد في ظرف 4 أشهر إن لم يوجد اعتراض)

1-3- التحقيق العقاري وتسليم سندات ملكية عن طريق التقدم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني:

يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس الحيازة على العقار بنفسه مباشرة أو بواسطة الغير أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية وتسليمه السند الذي يثبت ذلك.

و توجه طلبات فتح التحقيق العقاري للمسئول عن مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، وتكون عملية فتح التحقيق العقاري موضوع إعلان واسع على المستوى المحلي، و ينزل المحقق العقاري إلى الميدان لتلقي المعلومات والتحري وتلقي الشهادات الكافية لإثبات حق ملكية الطالب، ويتطلب التحقيق تحريات على مستوى المصالح الجبائية والحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة.

²⁹ جريدة رسمية عدد 83/21.

³⁰ عناصر الحيازة: العنصر المادي والمتمثل في الحيازة الفعلية للعقار والسيطرة عليه حسب طبيعة العقار، فإذا كانت أرض فلاحية يزرعها وبجني ثمارها أما إذا كان سكن بالحصول على مفاتيحه والسكن فيه، أما العنصر المعنوي يتمثل في حيازة العقار بقصد الاحتفاظ به واستعماله حسب ما هو معد له، وأن لا تكون حيازة مؤقتة برخصة من المالك.

2- تسوية الوضعية اللا شرعية للملكيات العقارية المبنية وغير المبنية:

أمام تفشي ظاهرة البناءات اللاشرعية، التي برزت في غالبية المدن الجزائرية، اتخذت الدولة تدابير جديدة لتسوية وضعية بعض البناءات الغير الشرعية التي أنجزها أصحابها إما دون الحصول على رخصة بناء أو المنجزة فوق أراضي عمومية أو خاصة، أو أنهم تملكوا وحازوا القطع الأرضية المعدة للبناء بعقود مخالفة للقوانين.

وشرعت السلطات الإدارية المختصة وهي البلديات والولايات لتسوية وضعية الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة وإقرار حقوقهم في تملك تلك العقارات.

تتم التسوية بموجب عقد ملكية حسب الشكل الإداري أو تسليم رخصة بناء أو تجزئة حسب كل حالة مع تدوين عبارة تسوية الوضعية³¹، كما أن المشرع تدخل لتسوية وضعية الشاغلين لقطع أرضية ممنوحة في إطار الأمر (75-26) المتعلق بالاحتياطات العقارية للبلدية، والذين لا يحزون على سندات ملكية قانونية.

1-2- تسوية وضعية البناءات الغير شرعية:

الأصل أن المشرع منع إقامة هذه البناءات مع توقيع جزاءات، و دفع رسم ذا طابع استثنائي للخرينة العامة بمقدار 50 % ورغم ذلك وضع استثناءات حيث أوجب حالات تتم فيها التسوية وفقا لشروط ومقاييس عمرانية³².

أولا: البناءات المشيدة فوق أراضي عمومية: يجب التمييز بين حالتين:

- **الحالة 01:** شغل بسند أو رخصة سلمت قبل الإنجاز.

بموجب المرسوم التنفيذي (212/85) المؤرخ في 13/08/1985 وطبقا للمادة 02/02 منه، إذا كان للشاغل رخصة أشغال أو وثائق رسمية فإن البناء يعد مشروعاً وتعتبر الرخصة قانونية حتى وإن كانت الأرض التي شيد عليها البناء أدرجت ضمن مخطط التعمير، وبما أن شغل الأرض كان بناءاً على رخصة أو سند أو عقد صادر عن الشخص المعنوي العمومي لكن ليس له قيمة سند ملكية وتوفرت في البناء جميع مقاييس البناء والتعمير ففي هذا الإطار يتنازل الشخص المعنوي المالك عن القطعة الأرضية للشاغل الفعلي الذي أنجز البناء، وتقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير سعر التنازل الذي يكون وفقاً للسوق العقاري، ويتوجب التنازل بعقد ملكية حسب الشكل الإداري.

- **الحالة 02:** شغل الأرض أو البناء عليها دون رخصة.

إذا أنجز الشاغل بناءاً دون رخصة فوق الأرض العمومية جاز للشخص المعنوي التنازل عنها، وذلك بتقويم الأرض بنفس الطريقة التي يتم فيها تقييم الأرض التي شيدت فوقها البناء بسند أو رخصة سلمت قبل الإنجاز، ويضاف له سعر البناءية مخصص منه مواد البناء التي استعملها الشاغل.

ثانياً: البناءات المشيدة دون رخصة بناء.

إذا شيد المالك بناءاً دون رخصة فإن التسوية تكون على أساس مراقبة مواقع البناءية والمقاييس التقنية وقواعد التعمير، وإذا كانت البناءية تستجيب إلى حد معين لهذه الشروط فالتسوية تكون بتقديم رخصة بناء لاحقه دون أن يترتب عن التسوية عقوبة مالية، ويشترط على الباني أن يقدم طلب رخصة البناء.

³¹ راجع المادة 12 من المرسوم (212-85) المؤرخ في 13/08/1985 المحدد لشروط تسوية وضعية الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة التي كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة لقواعد المعمول بها.

³² - معنى أن البناءية يجب أن تحترم المقاييس وقواعد البناء والتعمير: - أن لا تكون البناءية مخالفة لقواعد الأمن- أن لا تكون البناءية من شأنها أن تغير الوجهة الفلاحية للأرض- أن لا يسبب مظهرها تشويها في المحيط العمراني، راجع المادة 04-05-06 من مرسوم (212-85)

المطلب الخامس: نزع الملكية العقارية بمقتضى القانون.

رخص المشرع الجزائري للإدارة سلطات استثنائية، فمكّنها من الحصول على العقار المطلوب امتلاكه دون موافقة ورضا صاحبه لمتابعة مسار التنمية الاقتصادية والاجتماعية، والمتعلق بإقامة مشاريع ذات منفعة عامة كالمستشفيات والجامعات، المصانع...، أو حصول الإدارة على العقار بالاستيلاء عليه في الحالات الطارئة والمستعجلة، كما رخص القانون للسلطات العمومية الحصول على الأملاك العقارية الخاصة التي تمثل وسيلة إنتاج وتحويلها ونقلها إلى الملكية الجماعية.

1- نزع الملكية العقارية المبنية وغير المبنية للمنفعة العامة:

-تقديمًا للمصلحة العامة على الخاصة يحرم المالك من عقاره بغرض المنفعة العمومية، ولهذا يمكن تعريف نزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العمومية بأنه: «قيد قانوني بموجبه تجبر الإدارة الفرد التنازل عن ملكيته الخاصة مقابل تعويض مسبق وعادل ومنصف، بغرض إنجاز أعمال ذات منفعة عمومية»³³ ولقد تطور قانون نزع الملكية الخاصة فبعد أن كان في القديم لاعتبارات ومصالح شخصية³⁴، أصبح الآن نزع الملكية مرتبط بالإجراءات المنصوص عليها قانونًا، حيث أكدت المادة 20 من دستور 1996 الصادر بموجب استفتاء 1996/11/28 والمعدل لدستور 1989 أن نزع الملكية لا يتم إلا في إطار القانون ونصت المادة 77 من أمر (58-75) المتضمن القانون المدني أنه «لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل»

2- شروط نزع الملكية العقارية الخاصة:

ربط المشرع الجزائري نزع الملكية بشروط هي :

أ- إن المشرع سمح للإدارة نزع الملكية واقتناء ما تحتاجه من عقارات لتنفيذ مشاريعها ذات المنفعة العمومية بشرط استنفاد جميع الوسائل الأخرى، فهذا الطريق استثنائي³⁵ ويجب أن يقوم المستفيد من نزع الملكية أولاً لمحاولة اكتساب العقار أو الحقوق العينية العقارية وفقاً لأساليب القانون الخاص الذي ينظمها القانون المدني.

ب- أن يكون الهدف من نزع الملكية الخاصة هو المنفعة العمومية³⁶ وهي المبرر الوحيد لاستحواذ الإدارة على الملكية، مع العلم أن مبررات المنفعة العمومية تتمثل في تنفيذ العمليات الناتجة عن تطبيق الإجراءات النظامية مثل التهيئة والتعمير، والعمليات المتعلقة بإنشاء تجهيزات جماعية والمنشآت وجميع الأعمال الكبرى ذات المنفعة العمومية، كالمدارس، المستشفيات مصالح البريد، و لا يجوز الاستحواذ على العقار ونزع الملكية المادية لمنفعة خاصة.

ت- بقدر ما يكون نزع الملكية قيدا على حق الملكية فإنه في ذات الوقت قيد على الإدارة، فتشريعات الدول على اختلاف أشكالها تقر بحق الإدارة في نزع الملكية في إطار قانوني ومقابل تعويض عادل ومنصف، وحتى لا تتعدى الإدارة على الملكية الخاصة فإن المشرع الجزائري قرر تلك الضمانات لحماية المالك من تعسف الإدارة رغم بعض الاستثناءات التي تمثل اعتداء على حق الملكية العقارية الخاصة.

³³ - وذريعات محمد، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن، مذكرة الماجستير في الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2002، ص 09

³⁴ - في القانون الفرنسي الذي سمي بقانون الأعراف (Droit coutumier) يحق للإقطاعي النبيل (Le Comte) بناء قصره في أراضي الفلاحين، مع تعويض ملاك المنازل المهدمة، كما يحق له المرور في أراضي الفلاحين حتى وإن لم تكن أرضه محصورة، وغالبا ما كانت نزع الملكية العقارية الخاصة لاعتبارات ومصالح شخصية.

³⁵ - راجع المادة 02 من قانون (91-11) المؤرخ في 1991/01/27 المحدد لقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

³⁶ - في المذهب الحنفي والمالكي يجوز نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية، كترع الملكية لانجاز طرق عامة أو مساجد، راجع: فتحي الدريني، الحق ومدى سلطات الدولة في تقييده، مؤسسة الرسالة، القاهرة، 1999، ص 235-234.

خلاصة:

يتضح من ما سبق أن المشاكل التي يتخبط فيها العقار في الجزائر سببه عدم وجود سياسية واضحة و لكثرة النصوص القانونية وصعوبة تطبيقها نظرا للموروث التاريخي المتشعب. بالإضافة الى ذلك وجود فراغ قانوني جعل بعض العمليات العقارية تكون بعيدة عن التوثيق الرسمي مما فتح المجال أمام التصرفات البيروقراطية و التداخل في الصلاحيات، الأمر الذي يعقد الاجراءات و يجعل المتعاملين يبحثون عن طرق أخرى لتحويل حقوقهم و التصرف فيها. كما استخلصنا أن المواطن في الغالب مغيب عن كل الاجراءات و القوانين مما صعب عمليات تطبيق القوانين في ظل غياب التوعية من طرف الادارة و المسؤولين.

الفصل الثاني:

التطور التاريخي لسياسة التعمير في الجزائر و أهم الفاعلين في تسييره

✱ **المطلب الأول:** مراحل التعمير في الجزائر

✱ **المطلب الثاني:** أهم القوانين المتبعة في العمران

✱ **المطلب الثالث:** المتدخلون في التعمير بالجزائر

✱ **المطلب الرابع:** علاقة أدوات التعمير بالعقار

✱ **المطلب الخامس:** نتائج التعمير في الجزائر

تمهيد:

تتربع الجزائر على مساحة شاسعة تقدر بـ 2381741 كم² و تتميز بعدم التجانس في التضاريس من الشمال الى الجنوب و تتمثل هذه التضاريس في : السهول الساحلية ، سلسلة الاطلس التلي ، الهضاب العليا ، سلسلة الأطلس الصحراوي ، الصحراء الكبرى .

هذا التنوع في التضاريس أعطى اختلافا في المناخ و بالتالي تباين في المؤهلات الطبيعية بين شمال البلاد و جنوبها هذا التباين يعتبر من معيقات نجاح سياسات تنظيم المجال الحضري على مر المراحل التاريخية التي توالى على حكم الجزائر.

فكما يقول م كاستال : (CASTELLS .M) >>إن للتعمير تاريخ ، بل، انه تاريخ في حد ذاته>> من خلال هذه الخلفية سنحاول دراسة صيرورة ظاهرة التعمير في الجزائر و الذي سوف يساعدنا من دون شك ، في فهم الظاهرة العمرانية في الجزائر قديما و حديثا.

المطلب الأول: مراحل التعمير في الجزائر

إذا أردنا مسايرة التطور التاريخي لسياسة التعمير في الجزائر فقد مرة بالمرحلة التالية:

1- التعمير في الجزائر ما قبل 1830 :

إن تاريخ التعمير في الجزائر لا يمكن فصله بأي حال من الأحوال عن تاريخ حضارة البحر الأبيض المتوسط، كما لا يمكن فصله عن تاريخ المغرب العربي الكبير أو كما يسميه الجغرافيون العرب بجزيرة المغرب، أي جزيرة غروب الشمس، فكل الأحداث و الوقائع التاريخية التي مرت بها المنطقة أثرت بشكل أو بآخر على كل المناطق الأخرى و بالرغم من ذلك فإن ظاهرة التعمير بشكل خاص لم تعرف نفس الصيرورة التاريخية

التاريخية عبر كامل بلاد المغرب

37

فإذا كانت تونس و المغرب تميزتا بتواصل تاريخي لأقصى بها الحضرية منذ العهد الروماني، فإن الجزائر و على النقيض من ذلك عرفت انقطاعات متكررة في هذه الوتيرة بحكم تعاقب المحتلين و الغزاة و أسلوبهم في ذلك فما أن ينتصر محتل إلا و قام بمحو آثار سابقه حتى يتم له بسط النفوذ و الهيمنة، و هذا يعكس حقيقة تاريخية، أن السيطرة الكاملة على إقليم المغرب العربي و خاصة الجزائر لم تكن مطلقة و لا نهائية.

و هكذا نجد أن تاريخ الجزائر الذي برز مع الفينيقيين و خلفائهم القرطاجيين قد سجلوا أولى آثارهم بإقامة كوطنات (comptoirs) ، و لما جاء هؤلاء الفينيقيون إلى الجزائر و المغرب عموما وجدوا أقواما لا يملكون اسما محدد (و هم السكان المحليون) يعيشون داخل نظام من العادات و التقاليد القديمة، و من جانب أنهم معزولون تماما عن العالم الخارجي، و ليست لديهم أي اتصالات أو تبادلات خارجية، هؤلاء السكان عرفوا فيما بعد بالبربر، و قد عرفوا دوما بصمودهم أمام الغزاة و المحتلين و الغرباء عنهم و عن نمط حياتهم و مع ذلك لم يحتفظ لهم التاريخ بآثار عن مدن معينة ما عدا بعض القرى الجبلية و الحصون باعتبار أنها كانت مجتمعات ريفية قبلية بالأساس³⁸.

³⁷ Cherif Rahmani, la croissance urbaine en Algérie, OPU, Alger, 1 982.p.72

³⁸ Mahcen Ruissi, population et société au Maghreb, OPU, Tunisie, 1983.p 06

لكن قيام قرطاج و الدولة القرطاجية، و التي شملت كل الشمال الإفريقي، و انصهار سكان البربر مع الحضارة القادمة من وراء البحار، جعلها تقيم بهذه البلاد نحو عشرة قرون . و من دون شك فإن هذه الفترة الزمنية الطويلة، جعلت هذه الحضارة تفرز تأثيراتها الاجتماعية و الاقتصادية و الحضارية في المنطقة و على سكان البربر بشكل خاص، و كان من أهم التأثيرات الأساسية هي بالتأكيد الحياة الحضرية التي لم يعرفها من قبل السكان المحليون من مظاهر هذا التأثير نشير إلى أن قرطاج كان يقطنها نحو 300.000 ساكن، معظمهم من المحليين أي البربر. كما أن انتشار هذه الحضارة على كامل الشريط الساحلي قد أحدث تأثيرا عظيما، فالقرطاجيون كانوا الأساتذة الذين حملوا إلى البربر تعاليم مدينة كانت من أكبر مدن العالم، و مع انتشار ملك قرطاجنة و عم سلطانها و كثرت مدنها و اختلط البربر بهم، أخذوا عنهم تعاليم المدنية التي أتوا بها (أو بعض منها على الأقل) و لقد امتدت حضارة قرطاجنة من 480 ق م إلى 145 م عبر أقاليم المغرب العربي، امتزج فيها سكان البربر مع القرطاجيين الأصليين، لقد كان نفوذ قرطاجنة نفوذا ممدنا³⁹ و كان له تأثيرا واضحا في حياة البربر، و أخذوا ما أنتجته المدينة من سياسة و نظام.

و أصبحت فيما بعد بلاد المغرب تعيش ضمن ممالك بربرية مستقلة عن قرطاجنة من مملكة ثمور (مراكش) مرورا بمملكة المازوسيل (الجزائر) إلى مملكة الماسيل و التي تمتد من نوميديا غرب تونس إلى شرق مقاطعة قسنطينة⁴⁰.

بعد سقوط قرطاج سنة 145 م على يد الرومان، بدأت مرحلة جديدة و معها حضارة (غزاة) جديدة آتية من وراء البحر انتشرت على كامل شمال الجزائر و بلاد المغرب و باقي الدول المتوسطية، و دام هذا الاحتلال الثاني نحو ستة قرون (576 سنة).

و طوال هذه المرحلة الرومانية، تأسست شبكة جديدة من المدن على أنقاض سابقها، و انقسمت المدن إلى رومانية و أخرى بربرية . والمدن الرومانية مقسمة بدورها إلى ثلاث أصناف:

- المستعمرة الرومانية و يتمتع أهلها بكامل الحقوق الرومانية .

- البلد و لأهله كل الحقوق ما عدا حق الانتخاب.

- المستعمرة اللاتينية : و ليس لأهلها الامتيازات الرومانية و إنما لحكامها حق الانتخاب و الإعفاء من الضرائب و هذه الأنواع أفرزت من حيث الموقع خمسة مدن مصنفة إلى :⁴¹

-مدن بحرية

- مدن فلاحية

- مدن عسكرية

³⁹ احمد توفيق المدني، قرطاجنة في اربع عصور:- من عصر الحجارة إلى الفتح الإسلامي، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986 ص، 34

⁴⁰ المرجع نفسه، ص، 65

⁴¹ المرجع نفسه، ص 116

- مدن مركزية

- مدن القصور و الغناء و الترف

و عبر هذه الشبكة الحضرية كان عدد الرومانيين يقدر بنحو مليونين نسمة سنة 400 م يتمتعون فيها بكل الامتيازات و الخيرات التي تتركز بها البلاد.

أما المرحلة التي أحدثت ثورة اجتماعية و حضرية في بلاد المغرب فهي مرحلة دخول العرب الفاتحين، حاملين معهم رسالة الإسلام و ما أدخله من تنظيم و تسيير للحياة الاجتماعية و الاقتصادية و الثقافية غير مفهوم جديد لدور المدينة و الحياة الحضرية خصوصا لتبدأ معها ميلاد مدن عربية اسلامية ذات الخصائص الموحدة عبر كامل بلاد المغرب بعد أن تم فتحه بالكامل.

و تتواصل الأحداث التاريخية في بلاد المغرب على غرار البلاد العربية الأخرى، تعاقبت فيها النظم السياسية و الصراعات المختلفة حتى بعد سقوط الأندلس، لتترك معها جملة من التأثيرات امتدت إلى بلاد المغرب و أهمها الأنماط الحياتية داخل المدينة و دورها في الحياة الاجتماعية، و امتدت هذه الفترة إلى مجيء الأتراك، لتبدأ معها مرحلة ثانية في الخلافة الإسلامية و نظام سياسي و اقتصادي و حضري لعبت فيها المدينة دورا رئيسيا متميزا.

و تتفق معظم المراجع على أن تاريخ التعمير و التحضر في الجزائر قبل 1830 قد مر بثلاث مراحل :

شكلت الفترات المهمة و المؤثرة في هذا الشأن و هي :

1- المرحلة الرومانية البيزنطية .

2- المرحلة العربية البربرية .

3- المرحلة التركية .

و كانت كل مرحلة تعمل خصوصيات الحضارة المميزة لها، و كذا للأهداف الاستراتيجية المعلنة و الغير معلنة، و في خضم ذلك، كانت المدينة و الحياة الحضرية مظهر هذا التمايز بكل ابعاده و منشآته.

2- التعمير إبان المرحلة الاستعمارية:

إن تعرضنا للخلفية التاريخية للتعمير الفرنسي، هو بدافع التطرق إلى البعد الإيديولوجي لكل السياسات العمرانية التي طبقت في الجزائر منذ مجيء المستعمر الفرنسي سنة 1830 هذا من جهة، و من جهة ثانية محاولة فهم تطور هذا الفكر و تطبيقاته الميدانية عبر التعمير و التخطيط الحضري خاصة بالمستعمرات التي شكلت حقلا للتجارب و تغيير البنى الاجتماعية بدافع تحقيق أهداف و غايات استعمارية استيطانية على غرار ما شهدته الجزائر بوجه خاص على مدنها لأكثر من قرن من الزمن.

على الرغم من قدم ميدان التعمير قدم التجمعات البشرية و ظهور مجتمع المدينة، إلا أن الانطلاقة الفعلية للتعمير الحديث بدأت في القرن التاسع عشر⁴² و كان ذلك تحت تأثير النقابات و رجال السياسة و كذا التأثيرات الهيكلية التي أحدثها النظام الليبرالي في المدن و المجتمعات الحضرية و ما أنتجت من أفكار جديدة في الإنتاج و الاستهلاك و التوزيع و ما صاحب ذلك من نمو في كل المستويات.

و يتفق معظم الدارسين لميدان التعمير العصري، على أنه يتميز بالخصائص التالية:

أ - التكفل بالمشاكل الاجتماعية و صياغته للميكانيزمات المساعدة و كذا كل الإجراءات العقارية و التخطيط الحضري اللازمين.

ب - البحث الدائم عن العقلنة و الاستغلال الصارم للمعارف العملية.

و في ظل هذا النظام بدأ العمل بإشراك الملاكين الخواص للعقارات من أجل إنجاز أعمال التهيئة جنبا إلى جنب مع السلطات العمومية، و هكذا كان الأمر في عهد الإمبراطورية الألمانية و كذا بالنسبة لإيطاليا في النصف الثاني من القرن التاسع عشر، بعد صدور قانون جوان 1865⁴³.

و قد شكلت الإجراءات و القواعد القانونية في التخطيط الحضري الانطلاقة الفعلية لما يسمى بالتعمير المقنن انطلاقا من التطبيق الصارم للقوانين بمشاركة المجتمع الحضري.

و كان من الآليات التي أتى بها التعمير المقنن تقنية المناطق (le zoning) و التي بدأ العمل بها بألمانيا سنة 1875 و تعتمد هذه التقنية، على تقسيم المدينة إلى مناطق متجانسة تحدد فيها الاحتياجات المستقبلية و مؤهلاتها و فقاً للمعطيات المرتبطة بكل منطقة⁴⁴.

و كان من الطبيعي في ظل التحولات الكبير التي شهدتها أوروبا بشكل خاص مع نهاية القرن التاسع عشر أن تطور النظام الليبرالي و تطورت معه الصناعة و التجارة و المواصلات و اتسعت في مقابل ذلك دائرة المستعمرات بحثا عن الموارد و المجالات الحيوية لانعكاس تطور الرأسمالية.

⁴² Toufik Guerroudj, guide des PDAU et POS, édition non publié, mars 1993.p1 3

⁴³ ibid,p.1 3

⁴⁴ Toufik Guerroudj, op.cit.p.13

و هكذا بدأت تتطور نظريات البناء و التعمير من خلال الصرامة في تطبيق القوانين و القواعد الخاصة بمشاركة الجميع لتتابع ظهور هذه القوانين عبر العديد من الدول الأوروبية منها:

- ظهور قوانين في بريطانيا تمنع بيع المجالات و الجيوب الشاغرة، مما مكن البلديات من الحصول على مجالات عديدة و أراضي صالحة للبناء.
- في 1874 ظهرت في السويد أولى القوانين الخاصة بإنشاء المدن.
- في 1875 ظهور نفس القانون بروسيا.
- في 1901 ظهرت في هولندا قانون خاص بمخططات التهيئة.
- في 1909 ظهر ببريطانيا قانون خاص بتخطيط المدن.
- في 1919 ظهر قانون التعمير بفرنسا بعد الدمار الذي خلقتة الحرب العالمية الأولى .
- في 1943 ظهر مصطلح التعمير بصفة رسمية من خلال القانون المحدد لمخططات التعمير.

لكن خصوصية النظام الليبرالي المتميز بحرية المضاربات التجارية و سوق العرض و الطلب أدى بشكل مباشر إلى ازدياد في وتيرة سوق العقارات و المضاربات و ارتفاع الطلب أمام تنامي و تيرة الإنجاز و التعمير و الحاجيات الاجتماعية من سكن و خدمات و مرافق، و هذه الوضعية الجديدة الذي أفرزها النظام الاقتصادي الليبرالي داخل المدن و المجتمعات الحضرية أجبر الساسة و المخططين على انتهاج نظام التعمير التطبيقي('opérationnel urbanisme') ، على اعتبار أنه مكن من التطبيق الصارم للسياسات و المشاريع الحضرية، و ينقسم هذا النمط من التعمير إلى قسمين أو مرحلتين أساسيتين هما :⁴⁵

- 1- **الإجراءات العمرانية :** و هي عملية تحديد المشروع العمراني في إطار التشاور و الحوار قبل المصادقة النهائية على المخطط النهائي.
- 2- **الإجراءات العقارية :** فهي تشمل عملية الحصول على الأراضي الخاصة بالبناء ليتم بعدها بيعها أو كرائها للمعنيين بعد تهيئتها(emphyteotique baux) .
- و قد استعملت هذه المنهجية أو الطريقة في البناء و التهيئة في كل من هولندا و بريطانيا و بلجيكا كما أن لندن المدينة الميتروبولية قد بنيت على أساس هذه الطريقة.
- 3- **إجراءات التهيئة :** و تتمثل في عملية التهيئة العامة أو المندرجة للقطع الأرضية مع المتابعة التقنية.

و كما هو معروف عن المستعمر الفرنسي فانه أراد ترسيخ فكرة أن الجزائر فرنسية فاتبع كل الأساليب و منها إدراج النمط من المخططات و التوسع و إنشاء المشاريع الهامة بالنسبة للجزائر العاصمة تحت إشراف لوكوربوزي (le Corbusier) و هذا بعد الحرب العالمية الثانية ليستغنى عن المخططات

⁴⁵ ibid., p.15

القديمة القائمة على قواعد التهيئة و التوسع و التجميل لتنشأ بعد ذلك في الجزائر المستعمرة مخططات جديدة، حيث وجد أول مخطط سنة 1948 بالنسبة للجزائر العاصمة بالإضافة إلى وكالة للتخطيط تهتم بكل المشاكل الحضرية اعتمادا على المعايير المحددة و شبكة المرافق مع إعطاء أولوية خاصة لتخطيط الشبكات المختلفة و خاصة منها شبكة الطرق ⁴⁶ .

مع نهاية الخمسينات ظهر بفرنسا أدوات قانونية في مجال التعمير لمواجهة متطلبات الحياة الحضرية و حاجيات السكان و نمو الاقتصاد و هو ما تطلب توسعات عمرانية بالاعتماد على المعايير التي تستجيب لنموذج المدينة الوظيفية المحدد في إطار ميثاق أثينا . و أحدث هذا التوجه الجديد بفرنسا الصدى بمستعمراتها و خاصة منها الجزائر، و ظهر ما اصطلح عليه بمخطط قسنطينة المشهور المعلن عنه من قبل الرئيس ديغول حيث برمج إنشاء 1000 قرية جديدة في الجزائر . و هو ما ألهم من دون شك الرئيس الراحل بومدين فكرة 1000 قرية اشتراكية ⁴⁷ كرد فعل عن نظام ليبرالي لم يستحسنه كثيرا المجتمع الجزائري خاصة في ظل استعمار مجحف.

و كان مخطط قسنطينة المرجع الأساسي لظهور أدوات التهيئة و التعمير الجديدة في الجزائر، حيث تواصل العمل بها، كما سنرى لاحقا في الجزائر المستقلة أي بعد أربع سنوات من ذلك.

3- مرحلة الاستقلال

1-3 الارث الاستعماري

إن الملفت للانتباه، هو من دون شك أن الشبكة الحضرية الحالية في الجزائر هي في الواقع القاعدة الأساسية التي أنشأت منذ دخول الاستعمار الفرنسي سنة 1830 إلى الإستقلال . كما أن هذه الشبكة هي مرحلة تاريخية طويلة امتدت من مخطط أنفوتنان (Enfantin) سنة 1843 إلى مخطط قسنطينة سنة 1958 . من جهة أخرى يجب أن نؤكد أن المدينة الجزائرية قد تأسست على مراحل وفترات تعاقبت عليها حضارات وثقافات، ولكن من الواضح أن التأثير الكولونيالي الفرنسي قد ترك بصماته بشكل كبير هيكليا ومجاليا.

ويمكن سرد نمو المدينة الجزائرية عبر المراحل التالية : ⁴⁸

1- مرحلة النواة الأولى : المتمثلة في المدينة العربية أو نمط المدينة الشطرنجية الكولونيالية (الفرنسية).

2- مرحلة الضواحي الكولونيالية .

3- مرحلة تنامي الهجرات الداخلية.

4 - مرحلة الضواحي الجدد بعد الإستقلال عبر برامج الإسكان والبناء الذاتي.

⁴⁶ Ibid, p, 203.

⁴⁷ Marc cote, l'espace algérien, OPU, Alger, 1983. p,46

⁴⁸ Marc cote, op.cit. p, 220

وهكذا نجد أن هذا النموذج يكاد يكون محصورا في المدن ذات النشأة الكولونيالية دون غيرها كبرج بوعريريج وباتنة وسطيف وسيدي بلعباس... إلخ . أما عن العناصر المشكلة لهذا الإرث الاستعماري فهي:

1. إن التهيئة الإقليمية والحضرية التي إعتمدت على تعمير المناطق الشمالية دون الجنوبية لازلت تشكل إرثا بالغ الأهمية والخطورة بالنسبة للجزائر حاضرا ومستقبلا . حيث أن الشبكة الكولونيالية هي بالأساس ذات بعد استعماري يعتمد على إستغلال الثروات من الناطق الداخلية إلى الموانئ لتوجه إلى فرنسا.

وتتكون هذه الشبكة من ثلاث محاور أساسية هي : وهران - بشار، الجزائر الجلفة، سكيكدة - قسنطينة تقترت . وقد تأسست هذه المحاور نظرا لسهولة اختراق المنافذ من جهة، ومن جهة ثانية لأهمية المدن المتر بولية الثلاثة (الجزائر، وهران، قسنطينة). ثم تأسست بعدها محاور ثانوية على مستوى كل من تلمسان وعنابة.

وهذه الشبكة هي الآن بالرغم من المتغيرات الجديدة لازلت تحتفظ بمكوناتها الأساسية، من حيث أنها جوهر التنظيم الحضري في الجزائر وبنيتها الرئيسية .⁴⁹

2. إن الخطط الاستعمارية الفرنسية كانت تهدف دائما إلى تحقيق هدف إستراتيجي استيطاني بالدرجة الأولى ووضع الأقاليم الغنية في خدمة فرنسا الميتروبولية . وكانت الشبكة الحضرية المنشأة غريبة عن عالم الريف والحياة الإجتماعية المحلية، من حيث أنها جعلته مغلقا تماما أي محصورا بين مدينة وأخرى عوض أنها تتكفل به حيث كانت القرى المنجزة بالمناطق الداخلية الريفية عبارة عن مستوطنات خاصة بالأوروبيين بالأساس.

3. لقد أصبحت القرى المنشأة ما بين 1848 و1928 المراكز والنوى الأساسية للكثير من المدن الصغيرة والمتوسطة الحالية.

4. إن المدن المنجزة في الجزائر شكلت القاعدة الخلفية لفرنسا الميتروبولية في علاقاتها وتبادلاتها التجارية الخارجية.

5. إن أغلب المدن الجزائرية التقليدية غرقت في النسيج الحضري الأوروبي.

6. تأثر مدننا بالهجرات الداخلية التي امتدت منذ بداية القرن العشرين إلى ما بعد الإستقلال.

وكل هذا الإطار العمراني الموروث شكل في الواقع إرثا ثقيلًا متشعب الأبعاد، أثرت بشكل كبير في الحياة الحضرية منذ الإستقلال إلى يومنا هذا . فلقد تشكلت القيم الأوروبية عبر الفن المعماري والتخطيط العمراني بمدننا وقرانا واضعنا المجتمع الجزائري في حالة من الإغتراب المتواصل عن قيمه وثقافته وعاداته.

⁴⁹ ibid. p, 220

و على هذه الخلفية يمكن اعتبار المرحلة الاستعمارية من أكثر المراحل تأثيرا في كل أنماط الحياة الجزائرية، ولعل التعمير كان و لا يزال السمة البارزة في النسيج العمراني الجزائري.

2-3 السياسة المتبعة بعد الاستقلال :

لقد كان الارث العمراني الذي خلفته 130 سنة من الاستعمار، حمل السلطات العمومية عبئ مواجهة كل المشاكل بكل مستوياتها. هذه الوضعية صاحبها مع الإستقلال مباشرة هجرة ما لا يقل عن مليون أوروبي من بينهم كل الإطارات المسيرة لدواليب الاقتصاد والمؤسسات والهيئات والإدرات المختلفة . وبدأت 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 :⁵⁰

• البرنامج الأول للتجهيز لسنة 1962 .

• البرنامج التنموي لسنة 1963 .

• البرنامج التنموي لسنة 1964 .

• البرنامج التنموي لسنة 1965 .

لكن فترة الاستقرار التي ميزت هذه المرحلة حالة دون تحقيق الأهداف المعلنة . لتبدأ مرحلة التخطيط الشامل من سنة 1966 إلى نهاية الثمانينات (1989) وقد عرفت الجزائر خمس مخططات هي⁵¹ :

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

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- **المخطط الرباعي الثاني (1974-1977):** واعتمد على تركيز الاستثمارات على الميدان الصناعي بنسبة 5.43% والقطاع الزراعي 15% فقطاع الهياكل القاعدية 14% ثم قطاع الخدمات ب 22%. كما تميز ببرنامج خاص لاستصلاح المناطق السهبية سنة 1975 وإقامة السد الأخضر وتوفير 400 منصب شغل ، ليمتد هذا المخطط إلى سنة 1979.

⁵⁰ Farouk Ben attia, l'appropriation de l'espace à Alger après 1962, SNED, Alger, 1978, p.09

⁵¹ عمر صدوق، الطبعة القانونية للمخطط الوطني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص26

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

5- **المخطط الخماسي الثاني (1985-1989):** وإرتكز 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.

ويتبين من خلال ما تقدم أن التخطيط في الجزائر أُنسم بانعدام الاستقرار والاستمرار في نمط تنظيمي واقتصادي معين، إلى جانب تأثر هذه المخططات بالأحداث والمؤثرات الخارجية والداخلية للبلاد . وأهم ما أُنسم به أيضاً، هو من دون شك ضعف الطابع الإلزامي للقوانين والنصوص التشريعية، وهو ما أثر على كل المشاريع المبرمجة في التصميم والإنجاز.

من جهة أخرى فإن المتتبع للسياسة الجزائرية على مدى ثلاث عقود، سوف يقف عند ملاحظة أساسية وهي أن هناك إرادة قوية في كل السياسات الجزائرية نحو العودة إلى مرحلة البداية (أي مرحلة الصفر) كلما واجهت مشاكل وصعوبات معينة، وهو ما يجعل التراجع والتقهقر قائم أمام تنامي الحاجات الاجتماعية وتزايد النمو السكاني.

وعلى خلفية سياسة التخطيط المنتهجة في الجزائر فإن القوانين والأدوات المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وضعت في الواقع في كل مرة، كرد فعل لمشاكل حضرية موروثية أو نشأت بعد الإستقلال . وكان من الطبيعي أن تكون بداية قيام الدولة الجزائرية الحديثة من خلال التسيير العقاري، بإلغاء كل القوانين الاستعمارية والحد من الملكية الفردية كإرث كولونيالي لا يتماشى مع التوجهات الجديدة للمجتمع الجزائري؛ ألا وهي الإشتراكية.

ويمكن استخلاص أهم القوانين الجزائرية البارزة التي ظهرت ما بين 1962 و1990 من التخطيط الشامل إلى النمط الليبرالي على النحو التالي:

النصوص والمواثيق القانونية العامة	مميزاتها
1- مرحلة ما بعد الاستقلال : التأميم و ملكية الدولة	
المرسوم: 62- 06 المؤرخ في 1962/10/22	تأميم الأراضي (حيث أصبحت ملكا للدولة)
المرسوم: 63- 168 المؤرخ في 1962/05/09	تأميم الأراضي (حيث أصبحت ملكا للدولة)
القانون: 62- 276 المؤرخ في 1962/10/26	تأميم الأراضي (حيث أصبحت ملكا للدولة)
الأمر: 66- 02 المؤرخ في 1966/05/06	حول الأملاك الشاغرة بعد رحيل المعمرين وبعد حصول تعاملات غير قانونية بعد الإستقلال.
الأمر: 71- 73 المؤرخ في 1971/11/08	تأميم معظم الأملاك الريفية أو إعادة توزيعها (تجميد التعاملات العقارية وتقسيمها)

الفصل الثاني.....التطور التاريخي لسياسة التعمير في الجزائر وأهم الفاعلين في تسييره

الأمـر : 75 - 43 المؤرخ في 1975/09/26	يمنع نهائيا إمتلاك الأراضي الجبلية و الغابية.
الأمـر رقم : 75- 74 المؤرخ في 1975/11/12	إنشاء السجل العقاري والمحافظة العقارية Cadastre général

2- مرحلة الاحتياطات العقارية	
الأمـر رقم : 74 - 26 المؤرخ في 1994/02/20	ويعنى بالأمالك المعمرة أو القابلة للتعمير والتي تحدد في إطار المخطط التوجيهي للتعمير أو مخطط التعمير المؤقت أو المحيط العمراني بالنسبة للبلديات . و أصبحت الإحتياطات العقارية تتكون من: - الأملاك العقارية الخاصة بالبلدية. - الأراضي الجماعات المحلية. - أملاك الدولة. - أراضي الوقف أو الحبوس - أراضي الخواص والقابلة للإستغلال في إطار نزع الملكية (أمر رقم 48 76 المؤرخ في 1976/05/25) مع تحديد مساحة 180 م² للعائلات قصد إستغلالها لاحتياجات البناء. - الأملاك العسكرية غير المستغلة.

3- مرحلة إعادة النظر في الأملاك التابعة للدولة (ما قبل الليبرالية)	
قانون رقم : 81 - 03 المؤرخ في 1981/02/07	التنازل عن الأملاك العقارية للدولة من أجل الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري.
قانون رقم : 82 - 02 المؤرخ في 1982/02/26	في إطار عقلنة إستغلال الأراضي الصالحة للبناء من خلال رخصة البناء ورخصة التجزئة.
قانون رقم : 83 - 18 المؤرخ في 1983/08/13	حق امتلاك عقارات فلاحية.
قانون رقم : 83 - 03 المؤرخ في 1983/02/05	حماية البيئة : مساحات مشجرة،حواضر طبيعية ... إلخ
قانون رقم : 84 - 12 المؤرخ في 1984/06/23	تنظيم النظام الغابي وحمايته.
قانون رقم : 85 - 08 المؤرخ في 1985/11/12	الحفاظ وحماية الأراضي أمام ظاهرة التبدير في

العقارات خاصة منها الفلاحية.	
الدولة تمنح حق الإمتياز في الأراضي الفلاحية.	قانون رقم: 87- 19 المؤرخ في 1987/12/08
الإعلان عن إنتهاء مرحلة النهج الاشتراكي وتدخل الدولة وبداية العهد الجديد مع دستور 1989	

المصدر: القانون الجزائري+ التصرف

و انطلاقا من هذا الاستعراض للحصيلة القانونية المعتمدة في الجزائر على مدى 30 سنة من الاستقلال، نحاول أن نقف بشيء من التفصيل عند الأدوات والخطط المتعلقة بالتهيئة و التعمير المصاحبة لهذا النمط من التسيير في الميدان العقاري عموما، وخاصة منها على مستوى الحضري . بمعنى آخر، كيف تعاملت السلطات العمومية مع المشكلات الحضرية في تسيير المدن و العقار على مدى ثلاث عقود من الزمن؟

4- غياب سياسة عمرانية واضحة المعالم في ضل الأزمة التي اجتاحت البلاد (2000-1990)

في الثمانينات زاد الوعي بالمخاطر التي أفرزتها الاختلالات الموجودة بين أرجاء البلاد ، فظهرت التهيئة العمرانية للمرة الأولى ضمن صلاحيات دائرة وزارية، و هذا باحداث وزارة التخطيط و التهيئة العمرانية في سنة 1979 قصد تأطير ووضع سياسات للتهيئة من شأنها التغيير من الأوضاع المجالية السائدة آنذاك و قد تزامن هذا مع وضع المخطط الخماسي الأول (1980-1985) الذي كان يهدف الى تنمية المناطق الداخلية للبلاد و كذا اعادة هيكلة القطاع الصناعي ، و في سنة 1981 تأسست الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية (ANAT) و التي كلفت على وجه الخصوص باعداد المخطط الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT) . و الذي تندرج تحته مخططات جهوية للتهيئة العمرانية (SRAT) كما صدرا في نفس السنة قانونا يتضمنان تعديلات و تتميمات لقانوني الولاية و البلدية ينصان على صلاحيات الجماعات المحلية و يزودانها بأدوات خاصة للتهيئة و يتمثلان في : المخطط الولائي للتهيئة PAW و المخطط البلدي للتهيئة PAC ، وهذا من أجل تخطيط النمو على مستوى كل الوحدات الادارية و تحكم أكثر في عمليات التهيئة على المستوى المحلي .

و بالاضافة الى استحداث هذه الأدوات استحدثت تقسيم اداري جديد سنة 1984 حيث ارتفع عدد الولايات من 26 ولاية سنة 1974 الى 48 ولاية في سنة 1984 و بالتالي أصبحت الولايات الجزائرية تمثل كيانات عمرانية ووظيفة منسجمة و متقاربة من حيث الامكانيات و الموارد و قد روعي في هذا التقسيم تقليص مساحات كبريات المدن الجزائرية حتى لا تؤثر بهيمتها على نمو الولايات الجديدة ، وقد كان لهذا التقسيم الجديد عدة ايجابيات خاصة في المناطق الداخلية للبلاد ، حيث أدى ظهور عواصم ادارية جديدة للولايات المستحدثة للمناطق المذكورة والتي كانت تعاني التهميش و الى خلق تكافؤ من حيث شبكة العمران و الاستيطان البشري ، و عمل على تحقيق التوازن في العلاقات بين الأقاليم بفضل استفادتها من اجراءات هامة في الميدان الاقتصادي و الاستثمارات في البنية التحتية لجعلها مراكز للخدمة المحلية أو الاقليمية . و بذلك تعد الخريطة الادارية أداة رسمية لنشر التنمية و تحقيق التوازن بين اقاليم البلاد و النهوض بالامكانيات المحلية و الحد من ظاهرة النزوح و التركيز على الشريط الساحلي و توجيه التنمية نحو المناطق الداخلية للبلاد.

و تزودت أيضا التهيئة العمرانية في 12 جانفي 1987 بقانون التهيئة و التعمير رقم 87\03 المتعلق بالتهيئة العمرانية الذي يوضح أدواتها على المستويين الوطني و الجهوي و هذا بالمخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT و المخططات الجهوية للتهيئة العمرانية SRAT و الذي تندرج تحتهم 48 مخطط ولائي للتهيئة (PAW) و المخططات البلدية للتهيئة (PAC) و يحدد هذا القانون تناسقها دون أن يتبع بالنصوص الأساسية التطبيقية ، وهكذا لم يتم تحديد اطار الاعداد وكيفيات اعتماد المخطط الوطني للتهيئة العمرانية و المخططات الجهوية و لا الأدوات القانونية المحلية الخاصة ، طبقا لما ينص عليه القانون و لذلك كان تطبيق هذه السياسة محدود جدا لعدة أسباب أهمها :

● اتباع الدولة لمنهج التخطيط والتي كانت تعطي الأولوية فيه للنظرة القطاعية دون أن تولي الاهتمام بالتنسيق ازاء التوجهات المحلية .

● عمليات التخطيط المثقلة بالقرارات المركزية وضعت ضرورات التهيئة العمرانية في الدرجة الثانية بالإضافة الى تهميش الخصوصيات المحلية

لكل مجال نتيجة غياب المناقشة العامة و التشاور ، بالإضافة الى الازمة الاقتصادية التي اجتاحت الجزائر سنة 1986 نتيجة انخفاض سعر البترول و التي كان لها تأثير كبير على كل السياسات التي انتهجتها الدولة و من بينها سياسة التهيئة العمرانية. وكانت أحداث أكتوبر 1988 دليل آخر على تفكك الأقاليم و كشفت وضعية الضواحي التي أصبحت فريسة للتهميش و الفقر و انعدام الأمن

يمكن القول أن هذه المرحلة هي مرحلة ظهور سياسة عمرانية ذات صلاحيات لكن بدون سلطة و بدون وسائل .

وكانت هذه المرحلة بمثابة مرحلة انتقالية حيث دخلت الجزائر النظام الليبرالي و الاقتصاد الحر و بالتالي التخلي عن النمط المركزي في التخطيط و هي مرحلة حرجية في تاريخ الجزائر حيث اجتاحت البلاد أزمة سياسية حادة كانت لها آثار وخيمة على الجانب الاقتصادي و الاجتماعي و حجت كل عمليات التهيئة و أصبح قانون 1987 لا يمثل المرجعية التخطيطية للمجال و سجلت الجزائر في هذه المرحلة أيضا الرجوع الى ظاهرة التعمير الفوضوي و زيادة التركز في المناطق الساحلية و زيادة التهميش و الفقر في المناطق الداخلية للبلاد هذا ما أدى الى نزوح ريفي شديد كما عرفت هذه الفترة احتجاج الحقيبة الوزارية للتهيئة العمرانية حتى سنة 1994 اين انشأت وزارة التجهيز و التهيئة العمرانية .

و في سنة 1995م نظمت استشارة وطنية حول الاستراتيجية الجديدة للتهيئة العمرانية في الجزائر شارك فيها الى جانب السلطات العمومية ، الوزارات المعنية ، الجماعات المحلية ، الجامعات و خبراء و جمعيات مدنية لاثراء وثيقة صممتها الوزارة المختصة تحت عنوان (الجزائر غدا) تضمنت حصيلة للوضع الراهن للتراب الوطني و الاختلالات التي يعانيها و بعض المقترحات للتطوير، و قد كانت هذه العملية بوضع مشروع وطني لاستراتيجية جديدة.

أما بالنسبة للأدوات التخطيطية المنبثقة عن هذه المرحلة فنوردها كالتالي:

● **المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية SNAT:** و هو مخطط يرسم الخطوط العريضة للسياسة الوطنية للتهيئة من أجل انجاز المشاريع الكبرى ذات البعد الوطني و يحدد توجيهات أساسية في مجال تنظيم التراب الوطني و تنمية و تحديد استراتيجية عامة لعملية شغل التراب الوطني.

- **المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT:** يتولى المخطط في حدود مجاله شرح و توضيح التوجيهات و المبادئ المقررة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يبين كل مخطط جهوي للتهيئة العمرانية تفاصيل الصورة المستقبلية لإقليم الجهة.
- **المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية تبادر به الدولة باعتبارها المسطر لسياسة التهيئة و التنمية الإقليمية بالتشاور مع الندوة الاقتصادية و الاجتماعية للجهة.** ⁵²
- **مخطط التهيئة الولائي PAW:** تبادر كل ولاية بإعداد مخططها المتميز للتهيئة بالتشاور مع المعنيين منهم الأعوان الاقتصاديين و الاجتماعيين للولاية و مختلف المجالس الشعبية و ممثلي الجمعيات المهنية . يهدف المخطط الولائي للتهيئة الى توضيح التوجيهات المعدة في المخططين و شرحها فيما يخص الإقليم الذي تتعلق به و إدخال التوجيهات الخصوصية لكل مساحة من التخطيط بين البلديات التي تهيكل الولاية.
- **التنظيم الإقليمي للولاية في شكل مساحات مخططة بين البلديات وفق كيانات جيو اقتصادية متجانسة من شأنه أن يدفع ميكانيزمات التضامن و التكامل التي هي أساس التنمية المحلية الفعلية و المنسجمة .**
- **مخطط تهيئة البلدية PAC:** إن البلديات باعتبارها جماعات قاعدية هي المجالات التي ينبغي أن تقضي إليها و تتجسد فيها السياسات التي تحملها التهيئة العمرانية بمختلف أشكالها، و التي من بينها نوعية إطار الحياة، و العدالة الاجتماعية، و انخراط المواطنين باعتبارهم الصانعين للتنمية و المستفيدين منها.
- و عليه كان مخطط تهيئة البلدية الخلية الأساسية لتطبيق السياسة الوطنية ل تهيئة العمرانية بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي المحددان بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.
- **المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :** تطرق المشرع الجزائري للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بموجب القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة و التعمير في مواده من المادة 16 الى المادة 30 و النصوص التطبيقية له ، لاسيما المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد اجراءات اعداده و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به .⁵³
- يندرج المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في اطار التخطيط المحلي للتهيئة و التعمير و يركز على توزيع الصلاحيات بين الدولة و الولاية و البلدية و بين مختلف اجهزة الدولة و المؤسسات وفقا لمبادئ اللامركزية ووفقا للتوجيهات الأساسية لتهيئة الاقليم المستخلصة من آليات أعلى .⁵⁴
- **مخطط شغل الأراضي pos:** عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي في قانون التهيئة و التعمير و على وجه التحديد في القسم الثالث من الفصل الثالث الذي جاء بعنوان التهيئة و التعمير .

55

⁵² مدونة العمران في الأنترنت <http://digiurbs.blogspot.com>

⁵³ المادة 11 من القانون 90-29 المعدلة بموجب المادة 04 من قانون 04-05 الجريدة الرسمية 51

⁵⁴ المادة 16 من القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير و الأمر المعدل و المتمم بموجب قانون 04-05، الجريدة الرسمية ، العدد 51.

⁵⁵ المادة 31 من القانون 90-29 المعدل و المتمم .

يتضح من خلال هذا التعريف أن مخطط شغل الأرض هو أداة من أدوات التعمير يغطي غالبا تراب البلدية كاملا ، تحدد فيه و بصفة مفصلة قواعد استخدام الأراضي و البناء في اطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

يجب انجازه على صعيد البلدية من أجل توجيه و تنظيم استعمال الأرض طبقا لأحكام القانون 90-29

المطلب الثاني: أهم القوانين المتحركة في العمران

1- القانون 90/29 المؤرخ في 01/12/1990

بحيث يعتبر أول قانون متخصص و متكامل في مجال التشريع و التخطيط العمراني في الجزائر و يتكون من ثمانية فصول :

- الفصل الأول : تناول المبادئ العامة للقانون.
- الفصل الثاني : تطرق الى القواعد العامة للتهيئة و التعمير.
- الفصل الثالث: تناول أدوات التهيئة والتعمير.
- الفصل الرابع : نص على الأحكام الخاصة التي تطبق على بعض الأجزاء من التراب الوطني.
- الفصل الخامس: حدد فيه قواعد التعمير.
- الفصل السادس وضح الحالات التي يقلم فيها السياج
- الفصل السابع : تطرق للعقوبات التي نص عليها هذا القانون.
- الفصل الثامن : أحكام خاصة و انتقالية.

و قد اهتم هذا القانون بتحديد القواعد الرامية الى تنظيم انتاج الأراضي القابلة للتعمير و تكوين و تحويل المبنى في اطار التسيير الاقتصادي للأراضي و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة ، و ايضا وقاية المحيط و الاوساط الطبيعية و المناظر و التراث ، على أساس احترام مبادئ و أهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية. و برغم كل هذه النصوص الا أن التطبيق الميداني لا يزال محدودا ، حيث يتزايد يوميا ، وعلى مرأى من السلطات البلدية ، عدد المباني المخالفة للقانون هذا الاختلال أدى بالمشروع الجزائري الى تعديله في كل مرة

2- القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 يعدل و يتم القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير بحيث مس التعديل المواد 4,76,11,7 مكرر و كان من أسباب هذه التعديلات الزلزال الذي ضرب مدينة بومرداس بحيث كان الهدف من هذه التعديلات اعطاء حماية أكثر للنسيج العمراني من مختلف الكوارث الطبيعية و التكنولوجية و زيادة المراقبة و التحري لرصد المخالفات التي تشوه الاطار المبني و ذلك بتحديد دور كل الفاعلين و المتدخلين في العمران.

3- القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 و الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها و الذي يهدف أساسا الى:

- وضع حد لحالات عدم انتهاء البناءات.
 - تحقيق مطابقة البناءات المتجرة و التي هي في طور الانجاز قبل صدور هذا القانون.
 - تحديد شروط شغل و استغلال البناءات.
 - ترقية الاطار المبنى و جعله ذو مظهر جمالي.
 - تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام آجال البناء و قواعد التعمير.
- و الملاحظة المسجلة من خلال قراءة هذه الترسانة من النصوص ، أن القواعد المنظمة لحركة البناء و التعمير هي قواعد موجودة في بعدها الزمني و هي مرنة تتكيف مع تقلبات الظروف و المحيط و ما يطرأ من وضعيات جديدة.⁵⁶
- كما هي قواعد ردعية كفيلة بتحقيق التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد من خلال اشباع حاجاتهم في مادة البناء و بين المصلحة العامة العمرانية بأبعادها الاقتصادية و الاجتماعية و البيئية و الثقافية، ولم يبق الا أن تتدخل الادارة لضمان تحقيق ذلك من خلال فرض و الزام الحصول المسبق لرخصة البناء قبل الشروع في البناء ، و على أن تحترم أحكام هذه الرخصة طيلة انجاز الأشغال و بعد الانجاز، و كل انحراف عن ذلك يعتبر اخلافا بعلاقة التعايش بين المصلحتين العامة و الخاصة و ذلك بتغليب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة و ما ينجر عنه بالضرورة الوقوع في مستنقع البناء الفوضوي و اختلال في تسيير العقار الحضري.⁵⁷

⁵⁶ كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2008-2009، ص81.

⁵⁷ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، ص147

المطلب الثالث: المتدخلون في التعمير بالجزائر

مقدمة: نظرا للأهمية موضوع التعمير من الناحية القانونية و الميدانية و التنموية فانه يعرف كثرة و تعدد المتدخلين سواء على المستوى الوطني أو على المستوى المحلي بحيث أن مجال التعمير تلتقي فيه مجموعة من التقاطعات التي تطرح عدة اشكاليات. مما دعانا الى التساؤل عن عدد الهيئات و المؤسسات التي تتدخل في مجال التعمير و مدى التنسيق والترابط بين هؤلاء المتدخلين على المستويين المركزي و المحلي.

1- على المستوى المركزي:

و نقصد بها السلطات الادارية المركزية و المتمثلة في وزارة السكن و العمران و الوزير المكلف بالجماعات المحلية بحيث يكون تدخلها من خلال :

- اثناء اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير اذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة وفق ما نصت عليه المادة رقم 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المؤرخ في 28/05/1991 .

- اثناء اعداد مخطط شغل الأراضي اذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة وفق ما نصت عليه المادة رقم 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91/178 المؤرخ في 28/05/1991 .

- و خلال المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بقرار مشترك من نفس الوزيرين السابقين بعد استشارة الوالي أو الولاية المعنيين اذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة طبقا للمادة رقم 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المؤرخ في 28/05/1991 .

كما تتدخل السلطات الادارية المركزية في منح عقود التعمير بصفة خاصة في ما يلي :

- تسليم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع الهيكلية ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية طبقا للمادة 67 من القانون 90/29 .

- و بالمصادقة على البرامج السكنية التي تفوق عددها 100 مسكن بكل صيغة تبعا للتعليمية الوزارية رقم 73 بتاريخ 17/05/2006 .

2- على المستوى المحلي:

1-2- البلدية: تعد الجماعات المحلية دستوريا (المادة 15 و المادة 122 من دستور 92) و تشريعيا (ابملدة الأولى من قانون رقم 90/08 المؤرخ في 17 افريل 1990 المتعلق بالبلدية) هيئات قائمة الذات معترف لها بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي فلم تقتصر مهامها على ادارة الشؤون المحلية للسكان و تسييرها فحسب بل أصبحت مطالبة بالقيام بتهيئة مجالها الجغرافي و الاقتصادي في بعدها التنموي و خصوصا أن تأخذ بعين الاعتبار السياسة الوطنية لاعداد التراب و التعمير.

و نظرا لأهمية البلدية فقد أسندت الدولة الأدوار الأولى لها في سياسة التعمير التي تعتبر أقوى و أكثر الخدمات التصاق و تأثيرا في حياة السكان لما لها من مردود فاعل في توفير الخدمات و المرافق و المنشآت التي تضمن ترقية اطار المعيشة و تحسين البيئة الحضرية و ذلك من خلال أدوات التهيئة و التعمير .

2-2- مديرية التعمير و البناء: هي تعتبر هيئة حديثة النشأة ظهرت بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 جويلية 1980 و حدد مهامها كالتالي :

- مهمة اختيار موضوع المشروع السكني 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 .
- تحضير دفاتر الشروط لغرض انجاز المشاريع.
- دراسات و متابعة مراحل انجاز المشاريع.
- اعداد برامج و توزيعها على مختلف بلديات الولاية.
- التنسيق بين أرباب العمل و المؤسسات الخاصة (مكاتب الدراسات العمرانية و المعمارية) .
- الاشراف على مشاريع التهيئة الخارجية و الشبكات المختلفة .
- اعداد الحوصلة السنوية للمشاريع المنجزة و التي في طور الدراسة و ارسال التقارير الى الوزارة المعنية .

كما تدخل أثناء اعداد وثائق التعمير سلطات أخرى فرضها نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 05/318 المؤرخ في 10/09/2005 يستشار وجوبا كل من المصالح الفلاحية ، المصالح الاقتصادية ، الري، النقل ، الأشغال العمومية ، المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية ، البريد و المواصلات ، البيئة و التهيئة العمرانية ، السياحة .

أما أثناء دراسة مشاريع عقود التعمير فتتظر في هذه المشاريع كل من المجالس البلدية و مختلف الادارات المحلية كل حسب اختصاصه و حسب نوعية المشروع.

2-3- اشراك السكان: هي من السياسات الجديد في العالم والجزائر بصفة خاصة بحيث تتم استشارة المواطنين و اشراكهم في مشاريع التهيئة و ذلك عن طريق الجمعيات المدنية المختلفة ، هذا الاشراك من شأنه أن ينقص عن الدولة تبعات الصيانة و عدم قبول المشاريع و يؤدي الى نجاحها و بالتالي نجاح السياسة العمرانية و الأهداف المسطرة.

2-4- الوكالة العقارية : أنشأت هذه الوكالة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 90/405 المؤرخ في 22/12/1990 على أنها وكالة محلية للتنظيم والتسيير العقاري ذات طابع صناعي و تجاري تقوم بشراء و بيع الأراضي و تهيئتها من طرف المجالس الشعبية البلدية و المجالس الشعبية الولائية، تنحصر اختصاصاتها في مجال التعمير فيما يلي :

- تحديد الاحتياطات العقارية تطبيقا لتوجيهات مخططات التعمير و التوجيه و تنفيذ تعليماتها.
 - تكليف من يقوم بالدراسات و الأشغال بتهيئة المناطق السكنية و الصناعية .
 - تساعد السلطات المحلية على مراقبة المتعاملين الموجودين في مناطق التهيئة التي تتكفل بها الوكالة تبعا لتعليمات مخطط التهيئة.
 - تساعد في تحضير وسائل التعمير و أدواتها بإعدادها و تنفيذها وذلك في اطار مهمتها العامة و في حدود امكانياتها .
- 2-5- مكاتب الدراسات:** تدخل في اطار المتدخلين الخواص في تسيير العمران و يشترط فيهم التأهيل العلمي والتقني و الوسائل الضرورية .

المطلب الرابع: علاقة أدوات التعمير بالعقار

ترتكز سياسة التعمير على الملكية الخاصة و تعتبرها رصيذا هاما يجب تنميته و توزيعه بين الأفراد بطريقة عادلة ، توفير الأراضي اللازمة في الوقت المناسب و المكان المناسب و بالنظر الى المسألة العقارية في العقود الأخيرة يلاحظ أن الجانب العمراني أصبح يطغى على الجوانب الأخرى.

فقد عرفت المناطق الفلاحية تقلصا ملحوظا لفائدة المناطق الحضرية نتيجة ما عرفتته عمليات البناء في القطاع السكني ارتفاعا كبيرا بالمقارنة مع أعمال البناء في القطاع السكني ارتفاعا كبيرا بالمقارنة مع أعمال البناء في القطاعات الأخرى.

غياب أدوات التعمير يؤدي الى تركيز السكان بصفة عشوائية و عفوية ينجر عنه انعكاسات سلبية على التخطيط العمراني من جهة و على كيفية استعمال الرصيد العقاري من جهة أخرى.

من خلال هذا يمكننا توضيح علاقة أدوات التعمير بالعقار في النقاط التالية :

- تنظيم ومراقبة عمليات التجزئة و البناء و تقسيم العقارات.
- تنظيم و مراقبة عمليات استعمال الأرض من أجل خلق نسيج متكامل يساير حاجيات الناس المتزايدة.
- معرفة القيمة العقارية لعقارات الخواص.
- معرفة الاستعمالات المستقبلية للعقارات.
- المساهمة في الحفاظ على العقار الأثري.
- المساهمة في تحديد قيمة العقار و منع المضاربة العقارية و توفير وعاء عقاري كافي.

المطلب الخامس: نتائج التعمير في الجزائر

مقدمة:

أثّرت ظاهرة التعمير على عدة ميادين، و خلفت نتائج تشتمل على طرفي نقيض في آن واحد؛ فهناك نتائج أنية(راهنة) وأخرى مستقبلية، منها المباشرة و غير المباشرة؛ مادي و غير مادي، نتعرض لها بالتحليل في هذه النقاط.

1- النتائج الاقتصادية.

تنصب أساسا في عامل التكاليف، فقد تسببت تلك الأخطاء المسجلة على ديناميكية التعمير و في تعدّد أنواع التكاليف، فأشكالية هذه الأخيرة المتصلة بالإقليم تستمدّ أسسها من إقترايين:

– إقتراب للتكاليف من حيث أنها موجهة إلى حماية، تّمين و تقسيم الإقليم أو المحيط، فهذه تعتبر

تكاليف صيانة و استرجاع إنتاجية الإقليم.

– إقتراب للتكاليف من حيث أنها موجهة إلى عمليات التحويل أو الإرتفاق، فهي تكاليف الاستخدام.

إن تكاليف الحماية تساهم في الحفاظ على المحيط المعاشي و النشاطات التي يمكن أن تهدّد أو تتعرض لحالة عدم الإستقرار من جراء ثقل التمرکز السكاني في مناطق معينة و الإسراف في استهلاك الموارد الطبيعية.

و تكاليف التّمين تظهر من خلال عمليات إنجاز الأسس القاعدية، بينما وُجدت تكاليف التقسيم لمواجهة مختلف مشاكل تدهور المجال من جراء التلوث.

وبالنسبة لتكاليف التحويل، فهي مخصصة لفائدة الأراضي المهملة و التي لم تعد لها فائدة إنتاجية، لبعث النشاط فيها أو إنجاز الإستثمارات أو دفع المشاريع المتوقفة منها.

أما عن تكاليف الإرتفاق فهي الأكثر كلفة كونها توجه أساسا إلى إنشاء مناصب شغل، و كذلك المنشآت القاعدية الكبرى (التعليم، الصحة،...)

2- النتائج الإجتماعية و الثقافية.

1-2- على الصعيد الإجتماعي:

إن ثقل أطوار التعمير التي شهدتها الجزائر منذ الإستقلال كانت السبب الرئيسي في التغيرات الإجتماعية المتنوعة، فتظهر حركية إجتماعية ترفق التغيرات المنصبة في إرساء النشاطات محليا و على أساس مختلف شروط الحياة بين كل من الريف و المدينة.

و على مستوى التشغيل و توزيع الموارد، الفوارق الحاصلة بين الجهات و بين القطاعات هي من نتائج الإقصاء و البرامج الموضوعة و التي باءت- في أغلب الأحيان- بالفشل.

و قد أفضت التّضحية بالفلاحة و النشاطات و المهن التقليدية التي يدور مدارها حول ظروف الريف إلى تفاقم نسبة البطالة و تدهور وضعية المناطق الريفية.

2-2- على الصعيد الثقافي:

حيث كان لإستمرارية التعمير و الحركية السكانية انعكاسات إجتماعية-ثقافية خاصة البارزة منها ك:

- تراجع الثقافة التقليدية الريفية أكثر فأكثر.

- الميل إلى أخذ ثقافات مستوردة على حساب الثقافة الوطنية المدنية، سقطت و زالت من خلالها القيم التقليدية.

- إنتقال طابع المعاش اليفي إلى المدن بالنسبة للسكان الجدد المعتادين الحياة المعاشية شبه البدائية.

- و هيمنة الثقافات الجهوية خاصة في المناطق ذات التمرکز السكاني العالي، و ما ينجم عنه من وجود

فوارق ثقافية داخل المجتمع.

3- النتائج على البيئة.

مجموعة من المشاريع الكبرى تماشت مع تزايد الظاهرة العمرانية، كتلك المنطلقة في عنابة، سكيكدة، أرزيو... إلخ..، لكن المشكل أنها لم ترفق بسياسة تهيئة إقليم تدرجها ضمن المسار الصحيح و العقلاني، فكان لها تأثير على المحيط و الطبيعة بالسلب. هذا بالرغم من البرامج الوقائية التي وُضعت سنة 1970، كبرامج إعادة التشجير، و برامج المحافظة على المياه الباطنية، أعمال الحدّ من التصحر.. وغيرها، كما لا يفوت التنويه على الأعمال التي تطرح في هذا الإطار من الجانب التشريعي و المتعلقة بحماية البيئة و تواجه الجزائر اليوم مشاكل معقدة فيما يخص مسألة البيئة تحوم حول النقاط التالية:

- تدهور الموارد الطبيعية (الأراضي، المياه) من جراء الإستنزاف الصارخ لها من طرف حركات التعمير الحادثة.
- تلوث المياه و التي من ضمنها تلك الموزعة للاستهلاك المباشر، من جراء تسارع عجلة التصنيع، و التخلّص من المياه القذرة دون معالجة مسبقة لها و بشكل مستمر.
- تقهقر المحيط الذي يفضي إلى وضعية معاشية مزرية يرجع سببه إلى المسار الخطيء في شغل الإقليم و التسيير المتردّي لحركة التعمير في المدن.
- و من أبرز ما يقف وراء هذه الحالة الخطيرة لبيئتنا الإهمال في احترام و تطبيق قواعد التهيئة العمرانية؛ انعدام سياسة واضحة في تطهير أو تنقية المياه القذرة، و غياب مراقبة مراكز التنقية الموجودة؛ و غياب الدولة على الميدان الذي جعل من النصوص القانونية المتعلقة بحماية البيئة مجرد شعارات لا تُطبّق.

خلاصة :

من خلال ما سبق يتضح سعي المشرع و محاولاته المتعدد و المختلفة للقضاء على مخالفات التعمير على المدى البعيد و التخفيف منها على المدى القريب من خلال العديد من النصوص القانونية المتعاقبة. و قد فشلت معظم المحاولات في التصدي لها بسبب حالة اللاوعي العمراني للمجتمع الجزائري، و كذا طبيعة العقلية الجزائرية ، و التجاهل المتواصل للقوانين الذي تزامن مع عدم تقبل فكرة التنمية المستدامة و عدم المبالاة بضرورة تحقيقها.

كما أن الامكانيات المادية و البشرية المكرسة و التحري حول المخالفات ، اضافة لتذبذب الأفكار و الطرق الموجهة لهذا المجال كان أهم عائق لذلك .

لذا يتوجب أولا تعميم سياسة التوعية العمرانية في المجتمع الجزائري قبل العمد الى القضاء على المخالفات فلا قيمة للردع دون الوعي بالإضافة إلى هذا، يعد نقص الخبرة الكافية وانعدام الموارد المالية بالنسبة البلديات عائقا بنويا أمام تطور دراسات التعمير، ومجمل المحاولات كانت فاشلة، ويظهر هذا من خلال نسبة المصادقة على المخططات العمرانية و درجة استغلالها .

وكما نعتبر تعدد المتدخلين في التعمير عائقا يجب تطويره حيث احترام القواعد المتعلقة بقواعد التهيئة و التعمير يبقى ضعيفا أمام ضعف الدولة على خلق هيئة متخصصة في المجال لذلك يبقى المخرج الوحيد للأزمة هو التطبيق الصارم لقوانين التهيئة و التعمير.

الفصل الثالث:

الدراسة التحليلية لمدينة رأس الوادي

- * المطلب الأول: التعريف بمدينة رأس الوادي
- * المطلب الثاني: الدراسة الديمغرافية
- * المطلب الثالث: الدراسة العمرانية
- * خلاصة

مقدمة:

للتحليل أهمية كبيرة في جميع الدراسات و الأبحاث العلمية ، و خاصة بالنسبة للدراسات العمرانية ، كونها محور ارتكاز للباحثين في هذا المجال للوصول الى تفسيرات منطقية و واقعية للظواهر المدروسة، لذا يتعين علينا اجراء دراسة تحليلية لمدينة " رأس الوادي " ، و ذلك للبحث عن أسباب المشكلة العقارية التي تعاني منها المدينة بعد التعرف الجيد على مكوناتها و طبيعة السياسة العمرانية المعتمدة في المدينة و ذلك من أجل التوصل الى حلول فيما بعد.

المطلب الأول : التعريف بالمدينة

1- تاريخها:

تعود اصول ظهور المدينة الى العصر الروماني ، تحديدا في منطقة موجودة حاليا في المدينة هو حي "طوملة" بحيث كانت تسمى في ذلك العصر بـ ثامولة و هو اسم بربري يعود تاريخها الى العام 227 ميلادي يشهد على وجودها العديد من الآثار التي لا تزال موجودة لحد الآن .

و في سنة 1892 قام الاحتلال الفرنسي بجعلها مدينة أو بلدة صغيرة شملت عدد قليل من المنازل الصغيرة و العديد من الأرياف في المناطق المحيطة بها. كان يطلق على المدينة آن ذاك اسم : توكفيل نسبة الى الفيلسوف و السياسي الفرنسي (Alexis-Henri-Charles Clérel, vicomte de Tocqueville) ، في عام 1958 تم الحقتها اداريا بدائرة برج بو عريريج التابعة آن ذاك الى مقاطعة سطيف .

بعد الاستقلال تغير اسم المدينة الى رأس الوادي و معناها المكان الذي ينطلق منه مجرى الوادي و تم ضمها اداريا الى ولاية برج بو عريريج في التقسيم الاري الأخير من عام 1984 و تضم ثلاث بلديات هي: أولاد براهيم ،راس الوادي ، عين تسرة.

صورة رقم (01): صور قديمة لمدينة رأس الوادي



2- خصوصيتها:

تعد دائرة رأس الواد بولاية برج بوعريريج معزولة جغرافيا وبعيدة عن المحاور الكبرى للطرق من ما جعلها بين المناطق النادرة بشمال البلاد التي بقيت "متعافية" من كل نشاط صناعي و"وفية" بالكامل لطابعها الفلاحي والرعوي محولة بذلك عزلتها إلى ورقة رابحة.

3- الموقع الجغرافي:

تقع رأس الوادي في منطقة المرتفعات في الحوض الزراعي ، تبعد 38 كم جنوب شرق برج بوعريريج، على بعد حوالي 55 كم جنوب غرب ولاية سطيف و حوالي 270 كم من جنوب شرق الجزائر ، تتربع على مساحة

قدرها : 329 كلم² مربع يحدها :

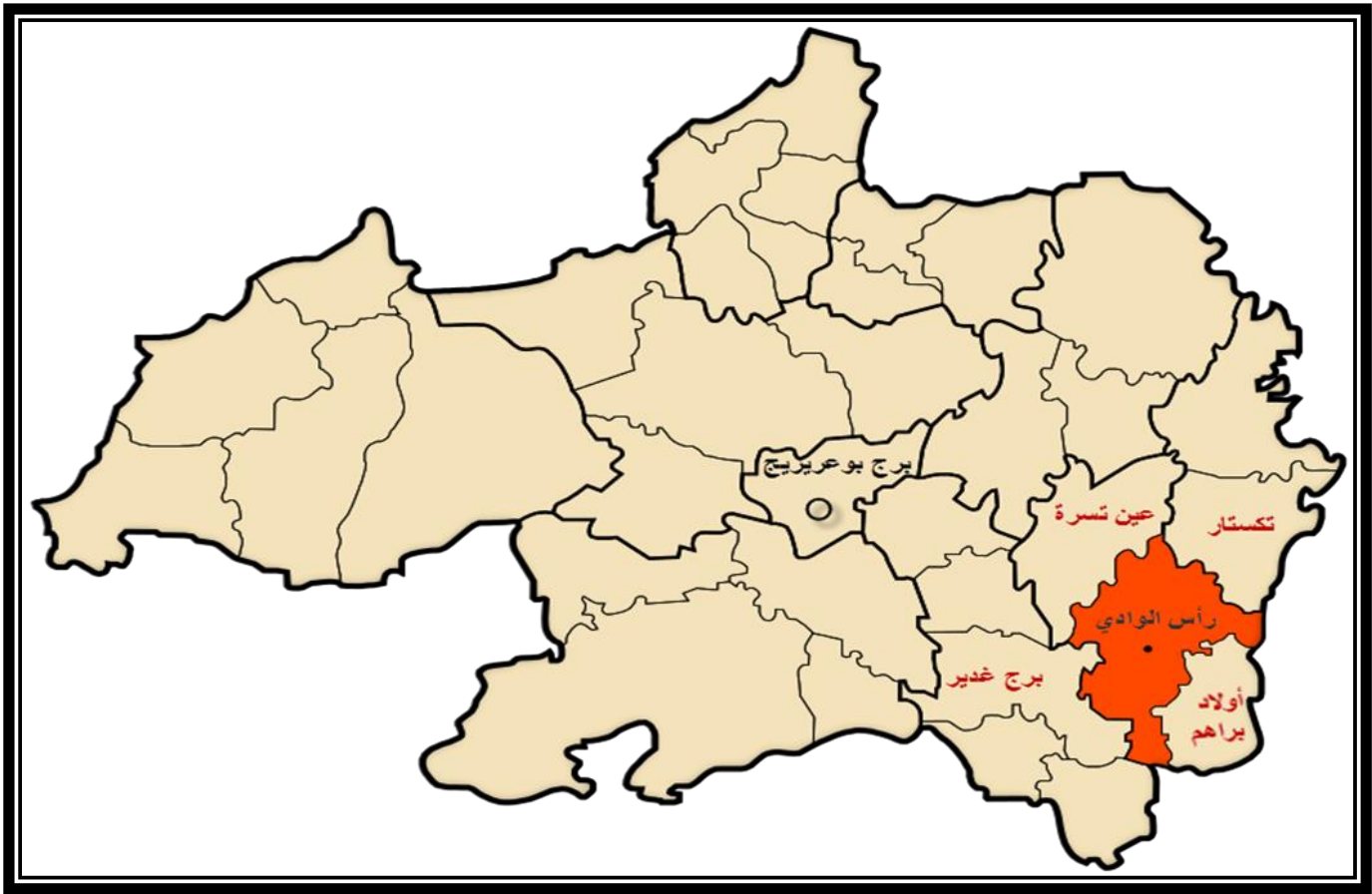
- ❖ من الشمال : بلدية بئر قاصد علي و خليل.
- ❖ من الشمال الشرقي : بلدية تيكستار دائرة عين تاغروت.
- ❖ من الشرق: دائرة عين ولمان ولاية سطيف،
- ❖ من الجنوب الشرقي : بلدية أولاد براهيم.
- ❖ من الجنوب: دائرة برهوم ولاية مسيلة.
- ❖ من الغرب : دائرة برج غدير.

اللوحة رقم (01): موقع مدينة رأس الوادي بالنسبة للجزائر



المصدر: الأنترنت www.google.com + معالجة الطالب

اللوحة رقم (2): موقع رأس الوادي بالنسبة لولاية برج بو عرييج و البلديات المجاورة



المصدر: الأنترنت www.google.com + معالجة الطالب

صورة رقم (02): صورة جوية لمدينة رأس الوادي



المصدر: google earth + معالجة الطالب.

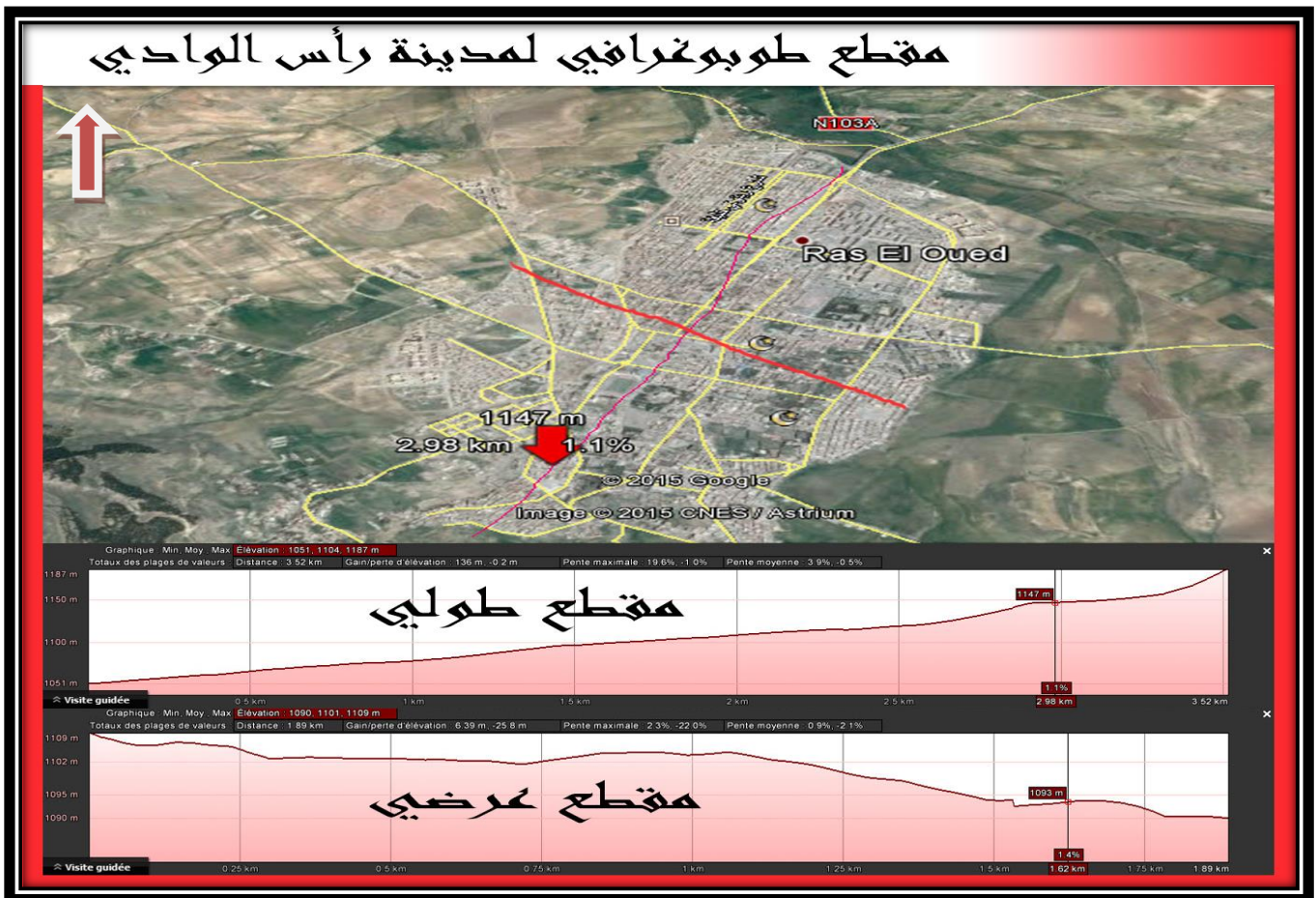
4- الطبوغرافيا:

إن لطبوغرافية الأرض تأثير كبير على تموضع المباني والمنشآت العمرانية ، إذ تعتبر عاملا يحدد اتجاه التعمير وتكاليف الإنجازات العمرانية ، حيث لاحظنا من خلال اجراء مقطعين أحدهما طولي و الآخر عرضي للمدينة تبين لنا من خلالهما: أن المدينة تبدأ بارتفاع 1051م عن سطح البحر لتصل الى ارتفاع 1196م عند توقف المحيط العمراني و بنسبة ارتفاع قصوى قدرت بـ 19,6 بالمئة .

هذه الطبيعة الطبوغرافية تعتبر ايجابية و مفيدة الى حد ما في سهولة مد الشبكات بأقل التكاليف كشبكة الطرق، الصرف الصحي، المياه.

و العكس بحيث كل ما توجهنا نحو جبل مزيفة زادت صعوبة التوسع العمراني و صار ذلك يتطلب مصاريف أكبر حيث يكون التوسع أسهل وأقل تكاليف اما في الجهة الشمالية الغربية باتجاه عين تسرة أو بالجهة الشمالية الشرقية باتجاه تكستار.

صورة رقم (03) : مقطع طوبوغرافي لمدينة رأس الوادي

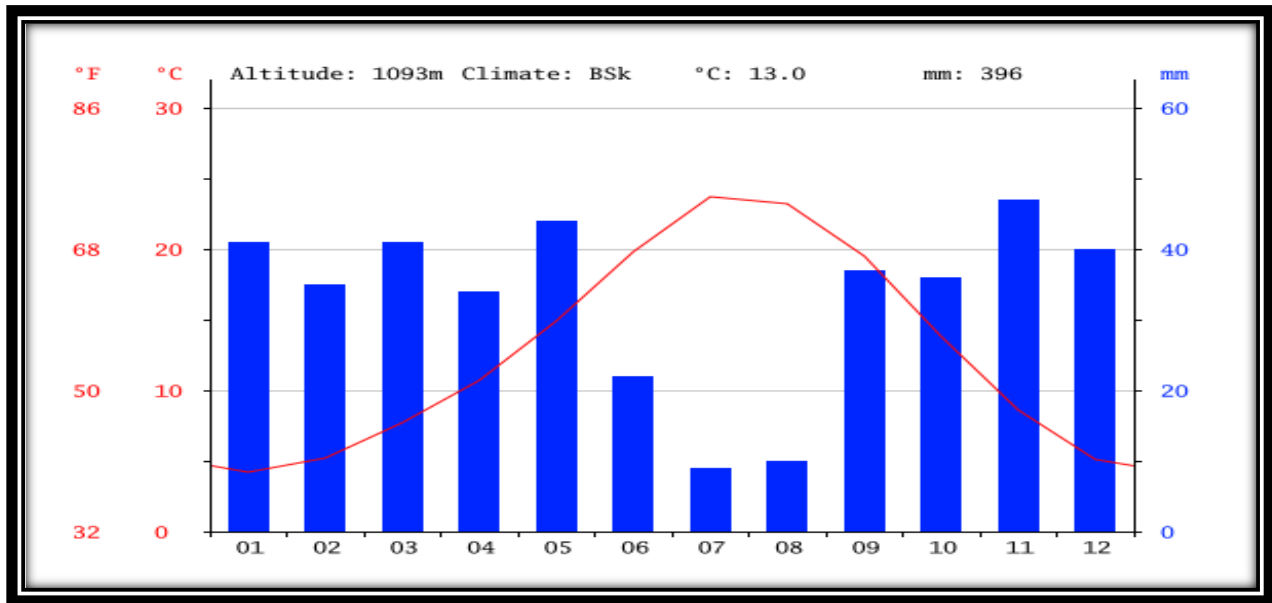


المصدر: google earth + معالجة الطالب.

5- المناخ:

يعتبر مناخ منطقة رأس الوادي هو مناخ السهوب المحلية ، فهطول الأمطار بحسب تصنيف مناخ كوبن هو هطول ضعيف متوسط درجة الحرارة هو 13 درجة مئوية فيما متوسط الهطول هو 396 ملم.

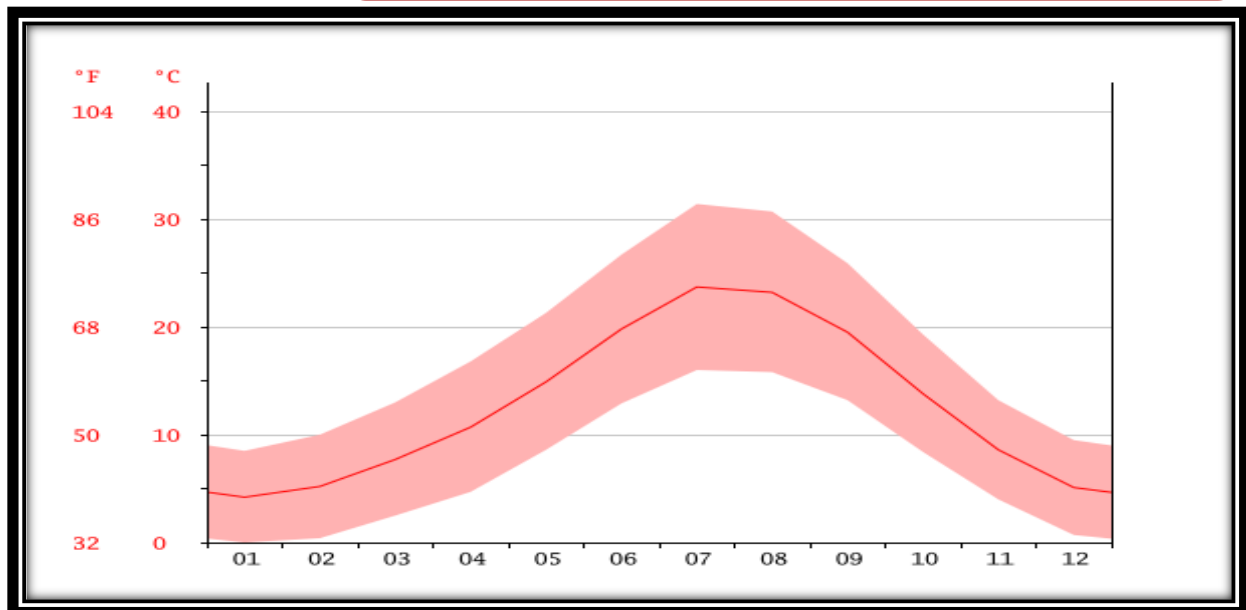
الشكل رقم (01) : الرسم البياني لمناخ مدينة رأس الوادي



المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية لسطيف 2014

أقل شهر لنزول المطر هو شهر جويلية بمعدل 9 ملم تهطل معظم الأمطار في شهر نوفمبر بمعدل 47 ملم.

الشكل رقم (02): درجات الحرارة خلال سنة لمدينة رأس الوادي



المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية لسطيف 2014

متوسط درجة الحرارة هو 13 درجة مئوية ، و أكثر الشهور حرارة هو شهر جويلية فيما أن أدنى درجة حرارة هي 4,2 درجة مئوية.

المطلب الثاني : الدراسة الديمغرافية:

تعتبر هذه الدراسة ضرورية لأي دراسة عمرانية بحيث تسهل علينا معرفة الآفاق المستقبلية و تحديد مساحات التعمير المستقبلية.

1- مراحل التطور السكاني:

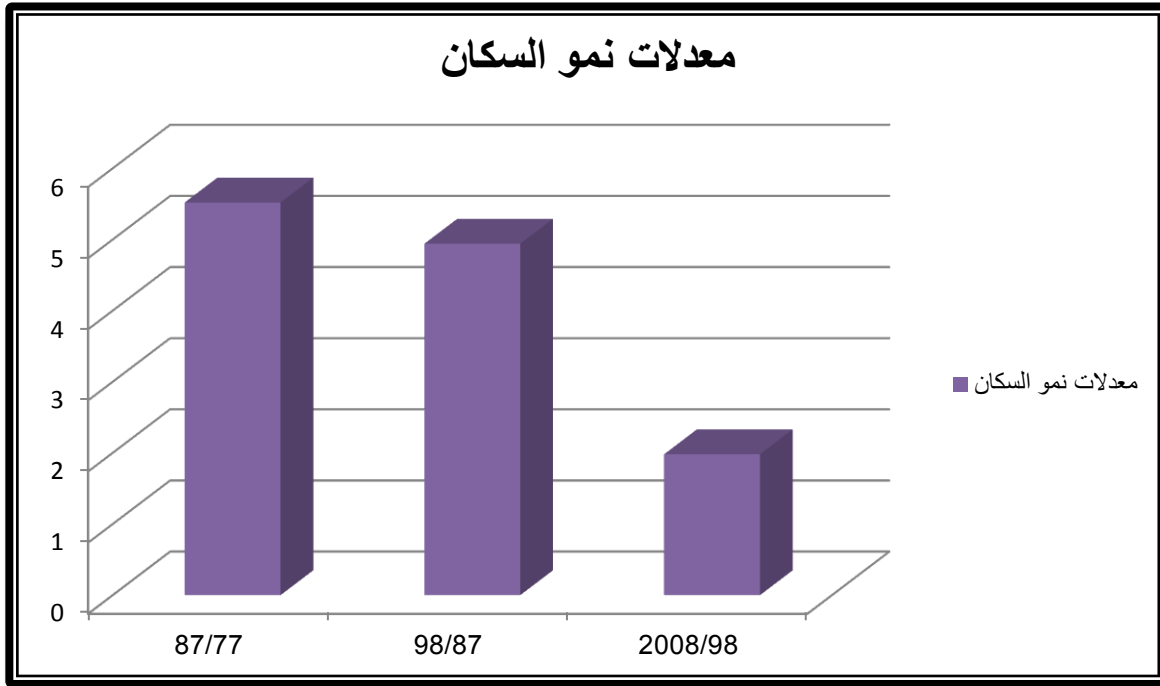
وجدت المدن منذ بداية الحضارات دون انقطاع في نموها ، فقد جمعت بين النمو السكان والنشاطات الاقتصادية مكونة سحرا و رونقا، وهذا النمو في السكان والنشاطات الاقتصادية يؤدي بالضرورة بالنمو في حركة التعمير و البناء في اتجاهات مختلفة وفترات زمنية محدودة ، وتأتي عملية التوسع غالبا عن مشاكل اجتماعية واقتصادية وتتحكم في هذه العملية مجموعة من العوامل الطبيعية والعقارية الاقتصادية فنجد أن لكل مدينة تطورا سكانيا وتاريخيا وفق فترات زمنية متعاقبة حيث أن كل فترة تترك بصمتها على شكل المدينة والمظهر العمراني لها ، بحيث تعتبر مدينة رأس الوادي ثاني أكبر تجمع سكاني في ولاية برج بوعريش أي بعدها مباشرة بحيث شهدت زيادة طبيعية مرتفعة خلال الفترة الممتدة ما بين 1977 و 2008 قدرة بضعفين و هذا راجع الى التحولات الاجتماعية و الاقتصادية و الادارية التي شهدتها المدينة و حتى نتمكن من متابعة هذا التطور قمنا بتقسيم المراحل الى ثلاثة مراحل حسب الجدول رقم 01 .

جدول رقم 01: النمو السكاني و معدلات النمو في مدينة رأس الوادي ما بين 2008/1977

البلدية	عدد السكان (نسمة)		معدلات النمو			
	1977	1987	1998	2008	87/77	
رأس الوادي	14 834	25 765	42 233	51 482	%5,52	%1,98
					%4,94	08/98

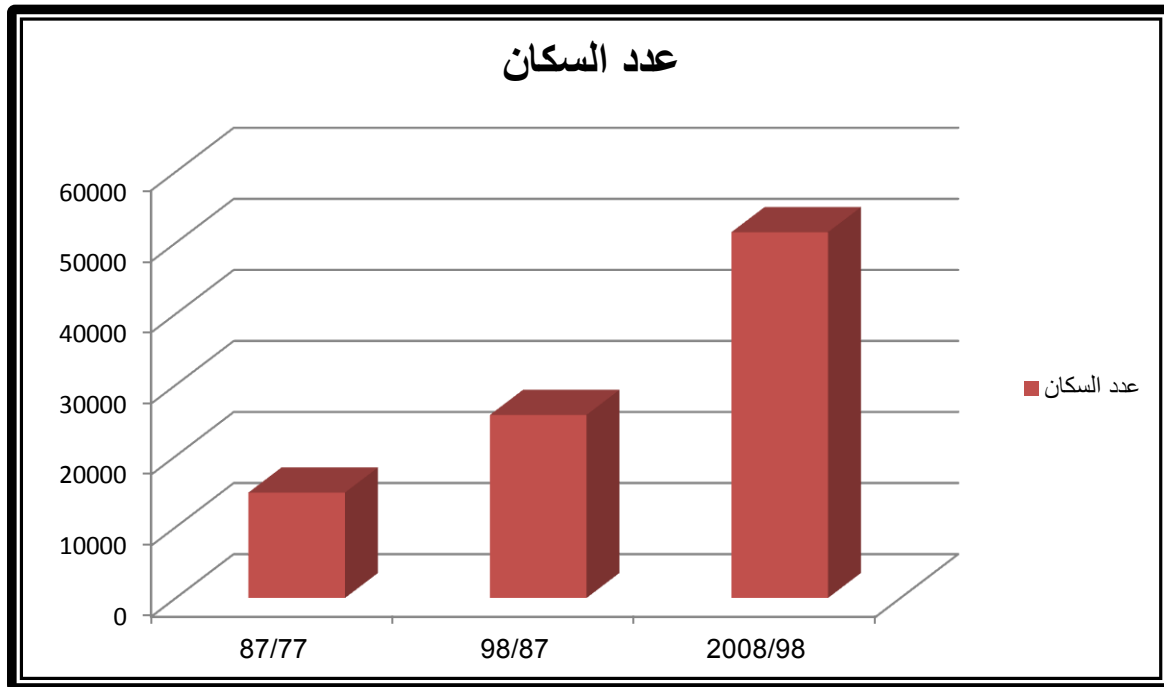
المصدر: مكتب الاحصاء لمدينة رأس الوادي + معالجة الطالب.

الشكل رقم (03) : معدل النمو للفترة بين (2008-1977)



المصدر: من اعداد الطالب اعتمادا على نتائج الدراسة

الشكل رقم (04) : تطور عدد سكان رأس الوادي ما بين (2008-1977)



المصدر: من اعداد الطالب اعتمادا على نتائج الدراسة

عرفت مدينة رأس الوادي تطورا سكانيا يختلف من مرحلة لأخرى ويتحكم في ذلك مجموعة من العوامل والمتغيرات:

1-1- المرحلة الأولى (1977-1987):

من خلال الجدول رقم (1) ، يتضح أن عدد السكان في البداية كان ضئيلا حيث قدر بسنة 1977 م بـ 14834 ساكن ، ثم تضاعف بحوالي 2 مرات ، حيث وصل إلى 25 765 ساكن سنة 1987 م بمعدل نمو سنوي كبير قدره 5,52 % .

2-1- المرحلة الثانية (1987-1998):

في هذه المرحلة ارتفع عدد السكان من 25 765 نسمة سنة 1987 إلى 42 233 نسمة سنة 1998م بمعدل نمو سنوي قدره 4,94% و يعتبر هذا المعدل أقل من الأول نظرا الى الظروف التي مرت بها الجزائر من عدم استقرار و مدينة رأس الوادي بصفة خاصة هذا الأخير كان سببا في ذلك ولكن رغم ذلك ففي تلك الفترة كان التقسيم الاداري الأخير الذي صنف المدينة كدائرة مستقلة ببلدياتها مما كان سببا في نزوح الكثير من سكان الأرياف و المناطق المحيطة بها.

3-1- المرحلة الثالثة (1998-2008)

في هذه المرحلة ارتفع عدد السكان من 42233 نسمة سنة 1998 الى 51 482 نسمة سنة 2008م بمعدل نمو يعتبر الأصغر خلال كل المراحل التي تناولناها في دراستنا قدر بـ 1,98 % .

2- الكثافة السكانية:

تعتبر الكثافة السكانية مؤشرا هاما، اذ يعتمد عليه في توزيع السكان على المدى القصير و المتوسط و البعيد، وهي أيضا مؤشر هام يعتمد عليه في توزيع السكان عبر المدينة و معرفة الاحتياجات و تقدير هذه الاحتياجات كما تمثل ناتجا للعلاقة بين المساحة و السكان و بالتالي فتوزيعهم يعكس لنا صورة التفاعل بين العناصر الطبيعية و مدى الاستهلاك المجالي، وهناك عدة عوامل تؤثر على توزيع الكثافات و تباينها كالخصائص التضاريسية للموضع و ارتفاع المباني و تركز الوظائف و زيادة النشاطات الحضرية في المدينة و كذا تباين الخطط و نمط استخدام الأرض في المدينة و ليس هناك حدا مثاليا للكثافات الحضرية و لكن غالبا ما تربط الكثافة علاقة مباشرة بالبعد عن المركز.

1. الكثافة العالية: و هي الكثافات السكانية التي تفوق 1000 نسمة/كلم².
2. الكثافة المتوسطة: و هي الكثافة السكانية التي تفوق 100 نسمة / كلم².
3. الكثافة الضعيفة: و هي الكثافات السكانية التي لا تقل عن 50 نسمة / كلم² و لا تزيد عن 100 نسمة/كلم².
4. الكثافات الضعيفة جدا: و هي الكثافة التي تقل عن 50 نسمة/كلم².¹

⁵⁷ النشرة السنوية للديوان الوطني للإحصاء ، 2000 ص 20.

و من خلال هاته المعطيات ، نقارن بين الكثافة الحضرية الموجودة في الجدول مع المعطيات التي وجدة سابقا ، ومنه نقول أن مدينة رأس الوادي تشمل على كثافة سكانية (156,48/ن كلم²) أي تفوق 100 نسمة /كلم² و من هذا تصنف الكثافة السكانية بالكثافة المتوسطة.

جدول رقم 02: توزيع الكثافة السكانية لمدينة رأس الوادي.

البلدية	المساحة كلم ²	عدد السكان	الكثافة ن/كلم ²	عدد السكان	الكثافة ن/كلم ²	عدد السكان	الكثافة ن/كلم ²	عدد السكان	الكثافة ن/كلم ²
		1977		1987		1998		2008	
رأس الوادي	329	14 834	45,6	25 765	78,31	42 233	128,38	51 482	156,48

المصدر: التعداد العام للسكن و السكان 2008

المطلب الثالث : الدراسة العمرانية

1- مراحل التطور العمراني:

لدراسة توسع المجال العمراني وكيفية نموه ينبغي التطرق للفترات التي مرت بها المنطقة منذ نشأتها ، لأن كل فترة تتميز بظروف اقتصادية وسياسية وثقافية معينة تترك آثار واضحة في نمط البناء وكيفية تنظيم المجال ، لذلك فان دراسة مراحل التطور العمراني لمدينة رأس الوادي جد هامة ، وهذا لمعرفة ديناميكية واتجاه ونوعية توسعها ، وستتم دراستها مرحلة بمرحلة باستخدام أهم التغيرات في كل مرحلة وكذا الوتيرة التي نما بها المجال ومدى تأثيرها في أحداث تغيرات بالمدينة.

ظهرت أول نواة للمدينة في منطقة طوملة حاليا و أطلقوا عليها اسم (ثامولة) و هو اسم بربري و لا تزال بعض الآثار واضحة في المنطقة بما فيها مقبرة للرومانيين أن ذاك ثم بدأت في التوسع خلال المرحلة الاستعمارية.

المرحلة الأولى: خلال الاستعمار الفرنسي 1840-1860

حين دخول الاستعمار الفرنسي كانت هناك نواة هي عبارة عن آثار رومانية في منطقة طوملة و من هناك بدأ الاستعمار الفرنسي و تطبيقا لسياسته المنتهجة في كل التراب الجزائري و هي تغيير مقومات البلد و تعمير كل المناطق التي بها اما ثروات طبيعية أو لاستغلالها عسكريا و اقامة سجون و ثكنات ..الخ و مدينة رأس الوادي لوقوعها في منطقة استراتيجية أن ذاك و احتوائها على مخزون كبير من الفوسفات في جبال ميزيطة اضافة الى خصوبة تربتها الزراعية كل هذه المغريات جعلت المستعمر يبدأ في تعمير المنطقة حسب المراحل التالية :

ظهور توكفيل : ظهرت توكفيل في العهد الاستعماري كمركز سكني للمعمّرين (الكولون) قرية استعمارية ، و ما تبع ذلك من إنشاء مرافق حيوية منها العناية بالصناعة و تكوين اليد العاملة المؤهلة.

ظهور اولاد براهيم : اولاد براهيم الذين جاءوا من بير قاصد علي و ريغة الذين جاءو من مدينة العلمة و استقروا في منطقة سميت عليهم بأولاد براهيم .

ظهور الشلخة : وهي منطقة ليست ببعيدة عن منطقة أولاد ابراهيم و هي منطقة جبلية بحيث استقر فيها الذين هربوا من بطش المستعمر في منطقة أولاد ابراهيم.

ظهور دوار عياض : قبيلة عياض جاءت إلى راس الوادي على شكل قوافل بدو رحل وانتشروا وعمرؤا هناك لما وجدوا معظم الأراضي شاغرة التي تركها اهلها وحدث ذلك عندما هجرت فرنسا معظم القرى والقبائل التي شاركت في حرب البليان فلما وجدوا الأرض شاغرة استغلوها فانتقل الخبر إلى القبائل المجاورة اولاد براهيم و شلخة .

المرحلة الثانية 1860 – 1930 :

ظهور ملوزة و قلالي : تميزت هذه المرحلة بالهجرة من الأرياف و المناطق الجبلية الى وسط المدينة حيث استوطن السكان المهاجرون من الأرياف و العمال الذين يعملون عند الكولون في مجال الفلاحة و مناجم الفوسفات و تعتبر هاتين المنطقتين أول منطقتين للتوطين داخل المدينة.

عام 1895 بدأت توكفيل تعمر و أقام بها المعمرون عدة تجهيزات منها سجن تعذيب و مركز بريد و قاعة حفلات و مدرسة و سوق يومي هذه النشاطات ساهمت بشكل كبير في استقطاب السكان و تركزم

سنة 1901 بلغ عدد سكان توكفيل حوالي أربعمئة نسمة، و قد أسند العمل للأهالي فاشتغلوا بالزراعة المتقنة و تربية الحيوانات الدّاجنة، و قد سمح ذلك بتحسين المستوى المعيشي للمعمّرين (الكولون)، دون أن ينعكس ذلك على الأهالي الذين كانوا يعتبرون بمثابة يد عاملة رخيصة.

المرحلة الثالثة 1930-1962 :

تعتبر هذه آخر فترة في مرحلة الاستعمار الفرنسي و ظهر فيها:

ظهور بير حمودي : الاستعمار الفرنسي عمر في منطقة بير حمودي التي يمتد فيها جبل مزيتا الغني بالثروات المتمثلة في الفوسفات والاسمنت قصد استغلال ثرواتها حيث قاموا ببناء مناجم لاستخراج الثروات و بنوا مباني عشوائية للاستقرار فيها .

قبل الاستقلال ظهرت بعض البنايات العشوائية على مشارف طوملة يأتي هذا الظهور بعد بيع المستوطنين ممتلكاتهم في توكفيل .

في حدود سنة 1940 صارت رأس الوادي تضمّ عددا كبيرا من السّكان و صل إلى أكثر من 5000 نسمة يمثل الأهالي منهم حوالي الثلثين، فيما لم يكن الأوربيّين يمثّلون نسبة كبيرة، من بين هؤلاء اشتهر الحرفيّون المشتغلون بالنّسيج (البرنوس، الأغطية)، و صناعة الأحذية الخاصّة بالأهالي، كما تطوّر التّعليم المهني أين تمّ تكوين ميكانيكيين في تصليح المركبات، و الخراطين و الحدّادين و البنّائين.

سنة 1947 تمّ ربط المركز المنجمي لبئر حمّودي بتوكفيل (رأس الوادي حاليا)؛ وصلت قدرته الإنتاجية إلى أرقام هائلة، و بلغ عدد العاملين به إلى 4500 عامل بين الأوربيين والأهالي. في هذه الفترة بالتّحديد تمّ إدخال الكهرباء للقرية كما تمّ تزويد التجمّعات السّكنية في توكفيل مركز و بئر حمّودي و طوملة بالكهرباء.

صورة رقم (05): صورة للشارع الرئيسي سنة 1958



صورة رقم (04): صورة لحي طوملة 1950



المصدر: أرشيف بلدية رأس الوادي

المرحلة الرابعة: فترة الاستقلال 1962-1994

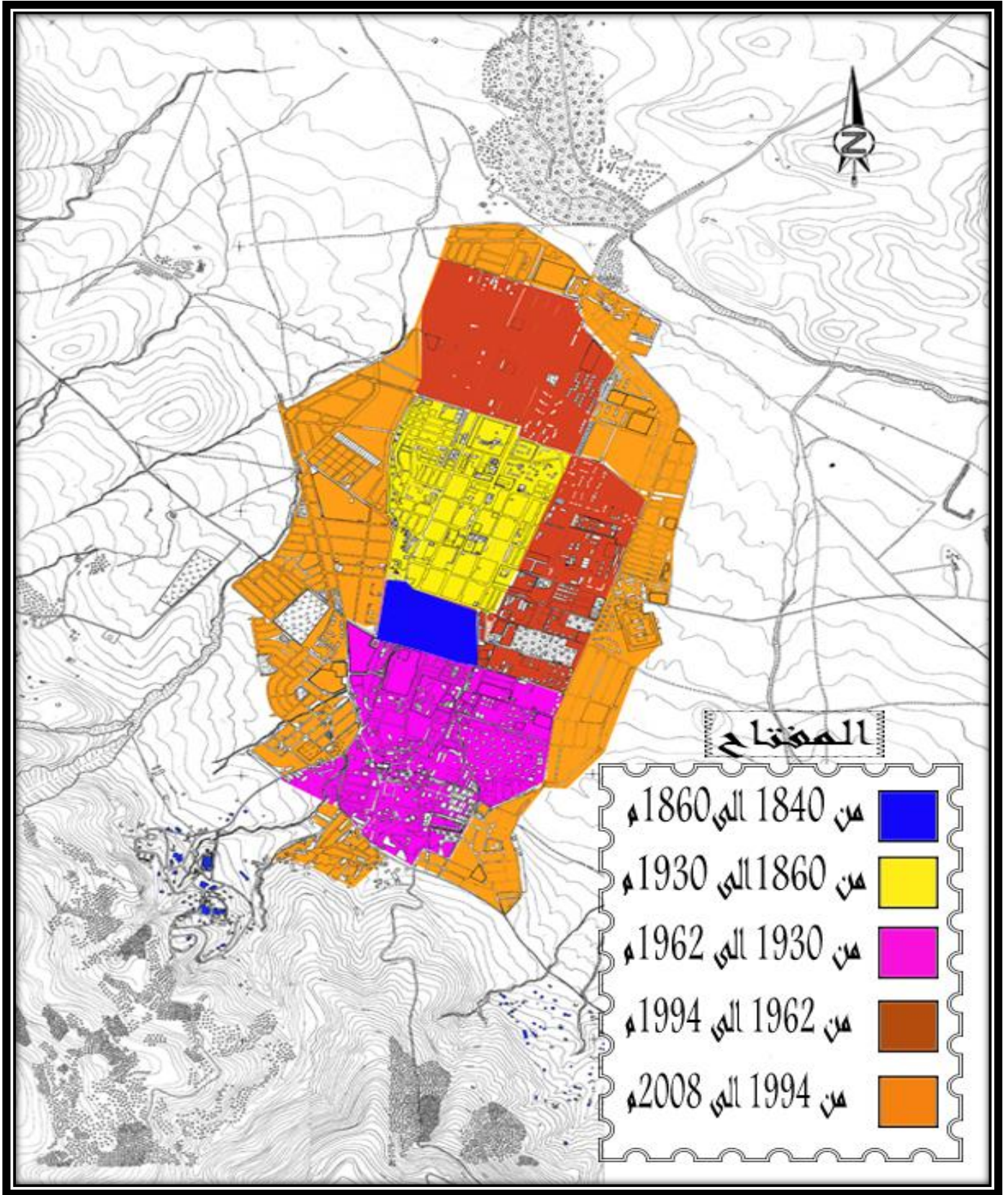
تميزت هذه المرحلة بتحديد وظيفة المدينة الزراعية التي ظهرت بشكل ملفت في أراضي بن هارون جنوب المدينة هذا النشاط الفلاحي الكبير أدى بالعمال لدى صاحب الأرض الى استغلال أراضي قريبة من أماكن عملهم و بنو عليها سكنات خاصة بهم أصبحت بالتدريج تمثل تجمعين حضريين هما: الرمايل و بوقبيس.

و في سنة 1974 تم التقسيم الإداري و أصبحت رأس الوادي دائرة تابعة لولاية برج بوعريش تضم كل من بلدية ولاد براهيم و عين تسرة .

المرحلة الخامسة 1994-2008:

تعتبر هذه المرحلة منعرجا هاما في تطور مدينة رأس الوادي وذلك لما شهدته من ظهور صناعات بمختلف أنواعها و توفرها على مجاري مائية و ارض خصبة صالحة للزراعة كل هذا جعل المدينة تحتل موقعا استراتيجيا ومكانة اقتصادية هامة وما ميز هذه المرحلة ظهور عدة تجهيزات مثل قاعة متعددة النشاطات ، مجلس القضاء ، دار الثقافة ، مديرية التخطيط ، مديرية مسح الأراضي بالإضافة الى بعض المصانع التابعة للقطاع الخاص كل هذا أدى بالمدينة² الى التوسع بشكل مفرط غير مبالية بالأراضي الزراعية .

اللوحة رقم (03) : يوضح مراحل التطور العمراني لمدينة رأس الوادي ما بين 1840 و 2008 م



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + معالجة الطالب

2- خطة المدينة و المحاور الهيكلية لها:

1-2- خطة المدينة:

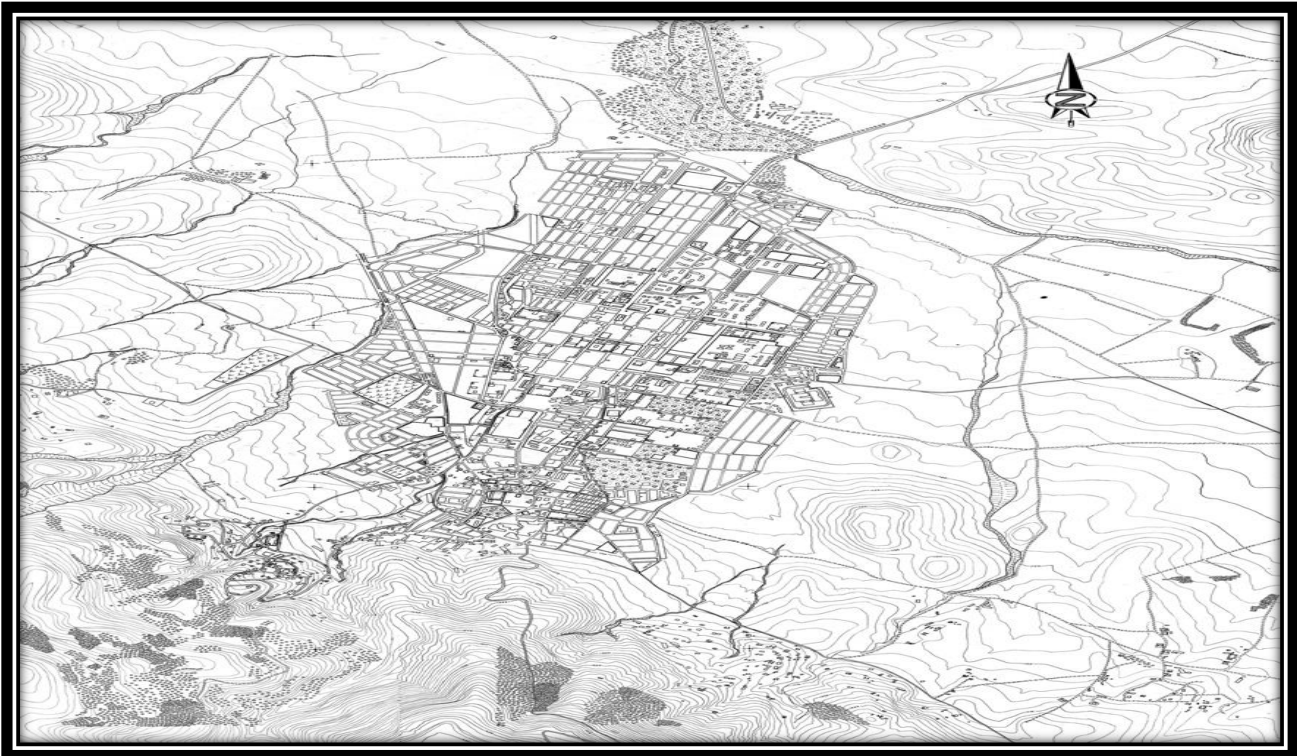
تمارس المدينة نشاطها في إطار خطتها التي نمت مع الزمن، ولدراسة الخطة ينبغي لنا أن نفرق بين المدن التي نمت نموا طبيعيا بغير نظام تلك التي أنشئت وفق خطة موضوعة .

وتعرف خطة المدينة بأنها ذلك الشكل الحضري العام الذي تبدا عليه ، من خلال النمط الهندسي لشوارعها والذي يقسم هيكلها وتركيبها إلى قطع مساحية مفصلة تشكلت استجابة للظروف العديدة التي أحاطت بها، فجعلتها تنفرد بكيان متميز عن غيره من المدن الأخرى.

ومن خلال مخطط المدينة الوارد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة رأس الوادي ومراحل التطور العمراني بها، وجدنا أنها تقترب من تركيب خطة تسمى خطة الزوايا القائمة التي تشبه في تقسيماتها لوح الشطرنج وتجسدت جليا في النواة الاستعمارية القديمة للمدينة، حيث تتميز بسهولة تحديد الملكيات وسهولة تنقل وسائل المواصلات وشوارعها ذات شكل هندسي منظم.

كما أن الوصول إلى أطراف المدينة يتم مباشرة بالإضافة إلى أن الرياح والشمس فيها يؤثران في الشوارع المتوازية بشكل واحد.

اللوحة رقم (04): خطة المدينة

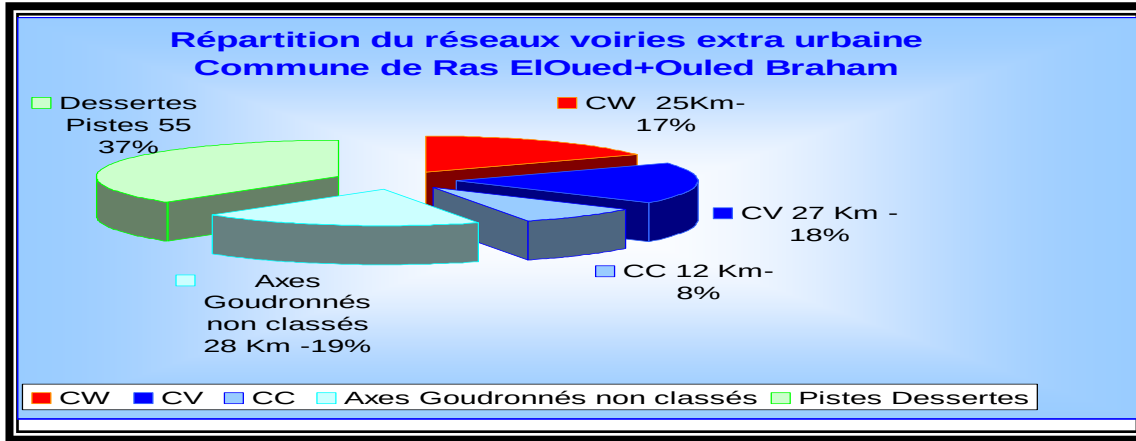


المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

2-2- المحاور المهيكلية للمدينة:

مدينة رأس الوادي و أولاد براهيم تربطها 03 أنواع من الطرقات هي كالتالي : طريق ولائي و طريق بلدي و طرق حضرية تتمثل نسبتها كما هو موضح في المخطط الموالي:

الشكل رقم (05): أصناف الطرق حسب الطول



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2013

1-2-2- الطرق الولائية:

توجد ثلاث طرق ولائية هي طريق رقم 38 و الطريق رقم 64 و الطريق رقم 141 يبلغ طولها 25 كم².

- الطريق الولائي رقم 38 : يربط هذا الطريق جنوب مدينة رأس الوادي بشمال مدينة عين تاغروت مرورا على تيكستار .
- الطريق الولائي رقم 64: يبدأ من الطريق الوطني رقم 5 و تحديدا من مدينة سيدي مبارك يمر ببلدية عين تسرة و المركز الريفي الثاني (بوقبيس) وصولا الى مدينة رأس الوادي حيث يرتبط بالطريق الولائي رقم 38.
- الطريق الولائي رقم 141: و هو يربط الجزء الشرقي للمدينة ببلدية أولاد سي أحمد و يصل مده الى الطريق الوطني رقم 28 على مستوى بلدية عين ولمان.

2-2-2- الطرق البلدية:

هناك طريقين بلديين هما رقم 5 و رقم 2 .

- الطريق البلدي رقم 5: يعتبر طريق ذو مواصفات سوسيو اقتصادية بحيث يربط شمال رأس الوادي بجنوب عين بن عياد و يوصل كذلك الى بلدية أولاد تبان .
- الطريق البلدي رقم 2: تربط الجزء الجنوبي الشمالي للمدينة بالمركز الجواني بئر حمودي و الغيران.

- الطريق البلدي الأول: يربط بلدية رأس الوادي ببلدية عين تسرة .
- الطريق البلدي الثاني: يربط مدينة رأس الوادي بالمركز الجوي درياقة .

صورة رقم 06: توضح الطريق المؤدي الى بير حمودي و برج الغدير



المصدر: تصوير الطالب 2015

2-2-3- الطرق الغير معبدة:

هي طرق تجميعية غير معبدة لأسباب طبيعية و صعوبة التضاريس يبلغ طولها الاجمالي 55 كم على النحو التالي:

- ينطلق من الطريق الولائي رقم 141 و يربط عين بن عياد بخربة بن سعدون بالمسار المعبد بين بن عياد و أولاد تبان على مسار طوله 12 كم.
- يربط الطريق الولائي رقم 141 و الطريق الولائي رقم 38 بمسار طوله 7 كم.
- يربط الطريق الولائي رقم 38 مع عياضات و عين تسرة مورا بالطريق الولائي 64 و المركز الحضري بوقبيس على مسار طوله 8 كم.
- المسار السابق للسكة الحديدية ممثلة بطريق يربط مدينة رأس الوادي بالطريق الولائي رقم 64 على مسار طوله 6 كم.
- طريق يربط بين بير حمودي باتجاه واد سيليني ببلدية برج غدير.

2-2-3- الطرق الحضرية:

من خلال دراستنا لشبكة الطرق الحضرية لمدينة رأس الوادي و جدنا ثلاثة أنماط هي (أولية و ثانوية و ثالثية) و هي طرق واسعة يحيط بها الرصيف من الجانبين.

يوجد في المدينة ثلاثة محاور أساسية من الطرق متوازية هي تقسم المدينة الى شوارع و منها تتفرع طرق أخرى ثانوية و ثالثية كما هو موضح في اللوحة رقم (05).

3- التجمعات العمرانية الموجودة في المدينة:

قسمها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الى ثلاثة تجمعات مبينة في اللوحة رقم (06) و هي:

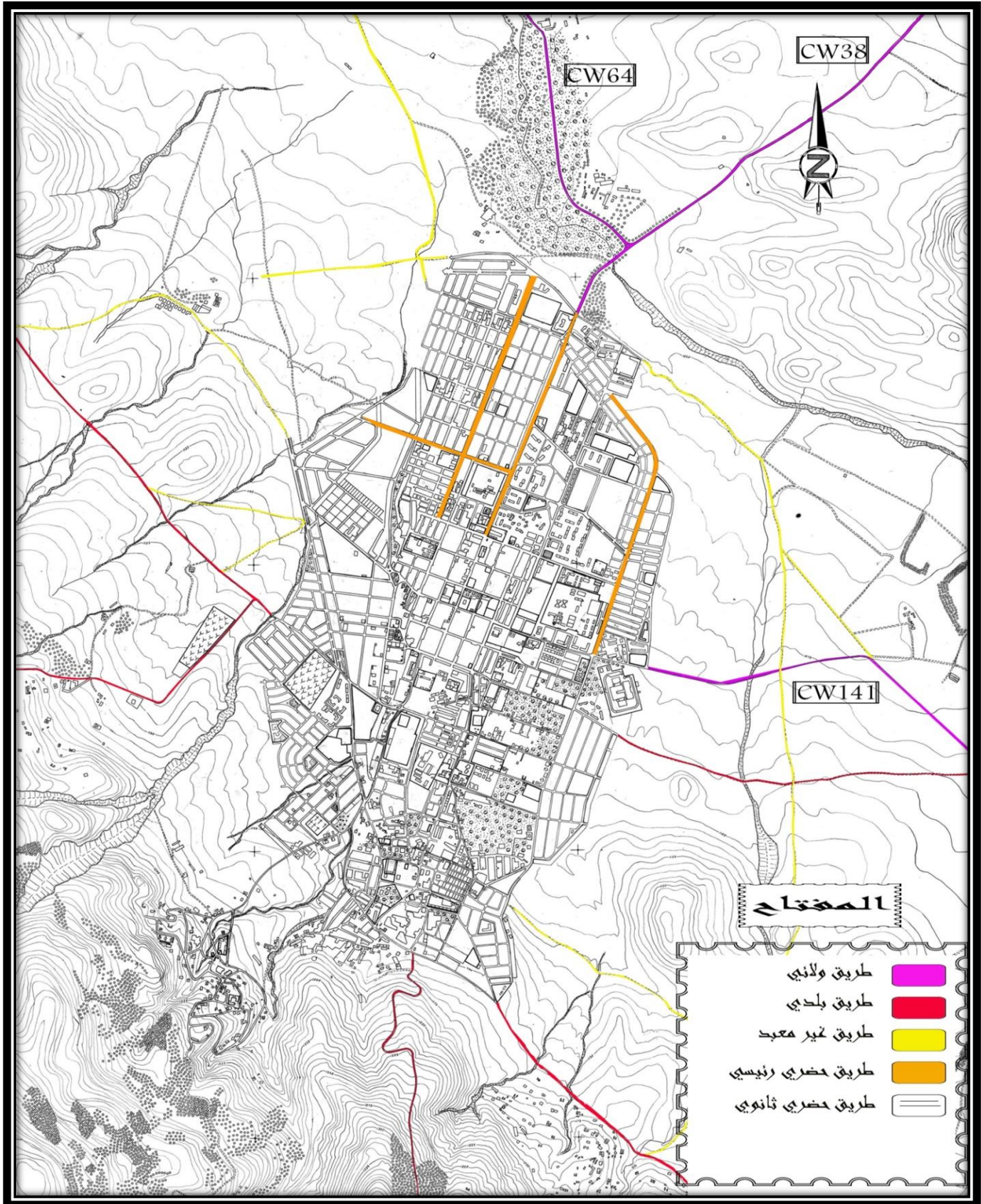
مركز حضري رئيسي: و هو يمثل بلدية رأس الوادي و يتميز بتركز عمراني كثيف مقارنة بالمراكز الأخرى.

مركز دعم (حضري ثانوي): و هي مراكز ثانوية أقل كثافة من المركز الرئيسي تتوزع حوله و هي غير بعيدة عنه من حيث المسافة و تتمثل في المناطق التالية: الرمايل ، بوقبيص، شعبة عون ، أولاد بن عياد ، بير حمودي ، الغيران و بن عبد الله.

يمكن استغلال هذه المراكز مستقبلا كمناطق للتوسع و تخفيف الضغط عن المركز الحضري الرئيسي.

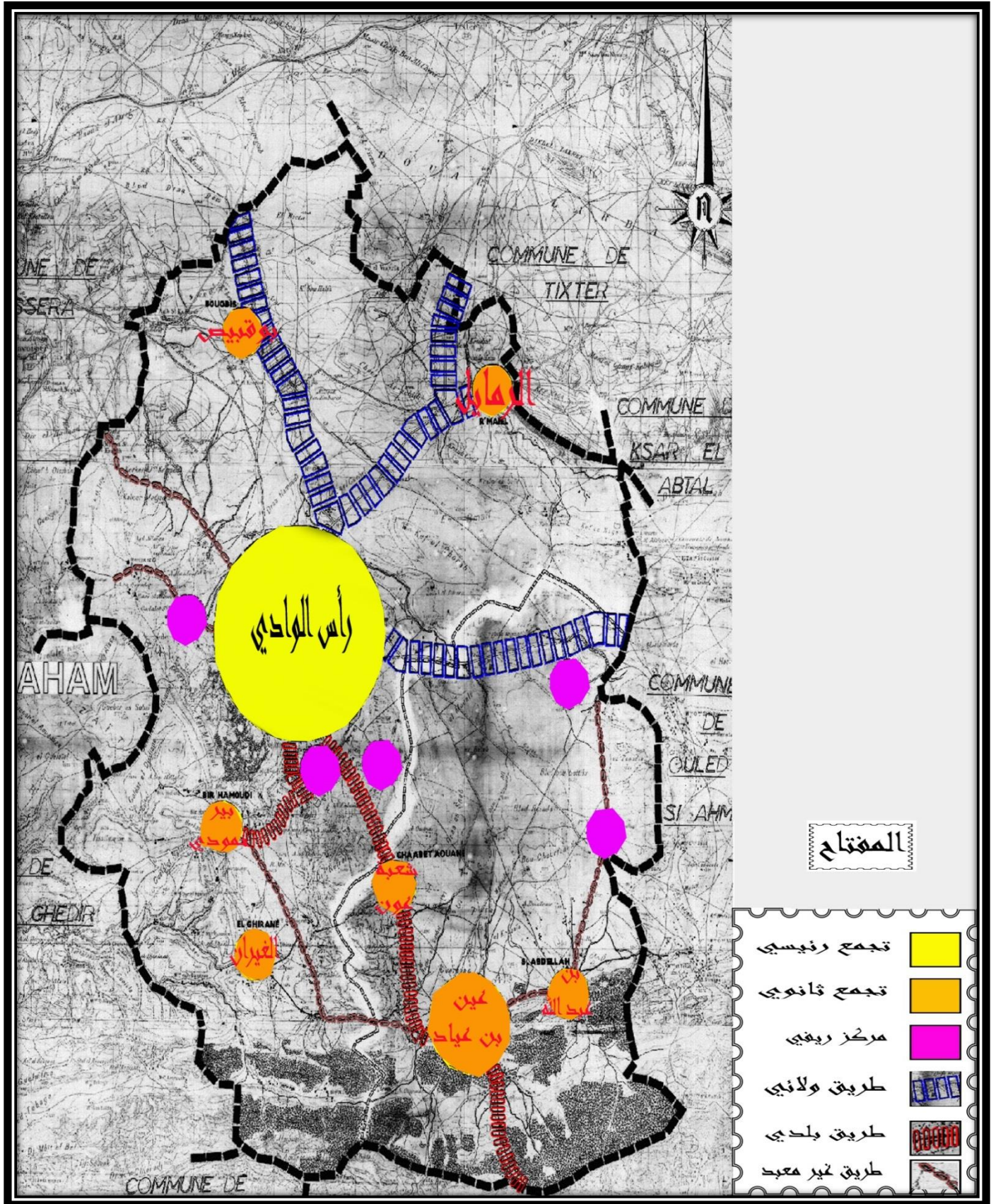
مراكز ريفية: و هي تجمعات ريفية قريبة من المدينة يزاول سكانها النشاط الفلاحي و هم في غالب الأمر عائلة واحدة.

اللوحة رقم (05): المحاور الهيكلية لمدينة رأس الوادي



المصدر: المخطط التوجيهي للتنمية و التعمير 2013+ معالجة الطالب.

اللوحة رقم (06): توزيع التجمعات العمرانية في مدينة رأس الوادي



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2013+ معالجة الطالب

4- استخدامات الأرض بالمدينة:

تعتبر المدينة مكاناً لسكن الناس وممارسة أعمالهم , ويقوم السكان بتنظيم استخدامات الأرض بناءً على حاجاتهم المختلفة , و تتعلق دراسة استخدامات الأرض في المدينة باستغلال السطح حيث تخصص مساحة معينة لوظيفة أو أكثر أو لنوع معين من الاستخدام , وفي بعض الأحيان يكون الاستخدام كثيفاً كما في المناطق التجارية . وفي أحيان أخرى يكون استخدام الأرض ليسد حاجة أعداد كبيرة من الناس مثل الحدائق والمنتزهات.

بحيث يسمح لنا التعرف على استخدامات الأرض بالمدينة بإعطاء نظرة عامة حول التركيبة العمرانية لها و معرفة مدى التوافق أو الخلل في استخداماتها سواء كانت سكنات أو مرتفعات.. الخ، وهذا حسب أهميته و عليه قمنا بتسليط الضوء على واقع استخدامات الأرض بالمدينة.

1-4- المناطق السكنية:

يعد الاستعمال السكني من الوظائف المهمة التي تكون وتبني المدينة حيث يكون له النصيب الأكبر ضمن مجموع الاستعمالات اذ ينظم هذا الاستعمال جميع فعاليات الانسان التي تكون عادة كثيفة وواضحة حيث تبرز خلال الصور الفضائية والجوية بأشكال هندسية ببنيتها وانعكاساتها المختلفة.

بحيث يعتبر السكن في مجال دراستنا رأس الوادي أهم مكونات المجال الحضري بحيث تم احصاء ما يقارب 8767 وحدة سكنية سنة 2008 تحتل مساحة قدرها 171,08 كم² أي ما يعادل نسبة 52 % من المساحة الاجمالية للمدينة، موزعة على كامل التراب بكثافة قدرها 322 ن/كم² ككثافة صافية في الوقت الذي سجل فيه معدل شغل المسكن بـ 5,36 فرد/مسكن.

في ما يلي جدول يوضح لنا احتياجات السكن حسب الزيادة الطبيعية وفق ثلاث فترات : الفترة الحالية و المدى المتوسط و المدى البعيد.

الجدول رقم 03: يوضح احتياجات السكن.

الفترة	المدى الحالي		المدى المتوسط		المدى البعيد	
البلدية	الزيادة السكنية	احتياجات السكن	الزيادة السكنية	احتياجات السكن	الزيادة السكنية	احتياجات السكن
رأس الوادي	6210 نسمة	1035	5525 نسمة	924	9445 نسمة	1574

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2013

من خلال الجدول نلاحظ أن هذا الاحتياج المفرط للسكن يؤدي بصفة ضرورية بمدينة رأس الوادي الى البحث عن مركز جديد للتوسع و ذلك لتلبية حاجات السكان .

4-1-2- أنواع المساكن في المدينة:

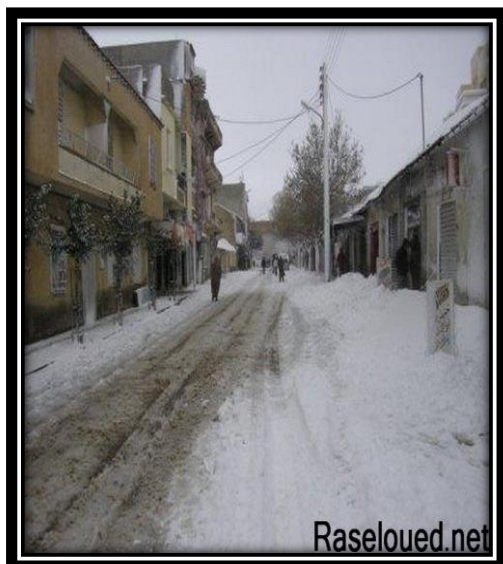
تمثل السكنات الجماعية النسبة الكبيرة 45,6 % في حين السكنات النصف جماعية نسبتها 24,2 % و السكنات الفردية 30,2 و تعود سيطرة السكن الجماعي على باقي أنماط السكن الى سياسة المنطقة السكنية و الى الحاجة المفرطة للسكن و لطبيعة المنطقة الفلاحية بحيث أن البناء العمودي يقتصد في المساحة و بالتالي يحافظ على الأراضي الفلاحية رغم ذلك فان أكبر مساحة مستهلكة هي مساحة السكنات الفردية.

الجدول رقم 04: يوضح نوع و عدد السكنات بمدينة رأس الوادي لسنة 2010.

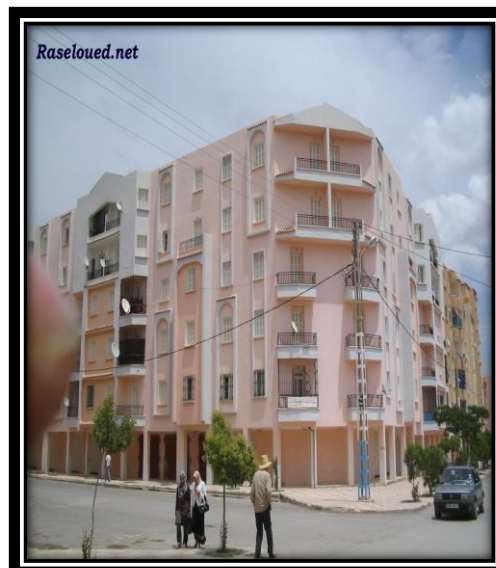
نوع المساكن	جماعية		نصف جماعية		فردية	
	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة
المجموع	3997	45,6	2121	24,2	2560	30,2
	8767					

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2013.

صورة رقم 08: سكنات فردية حي 400 مسكن

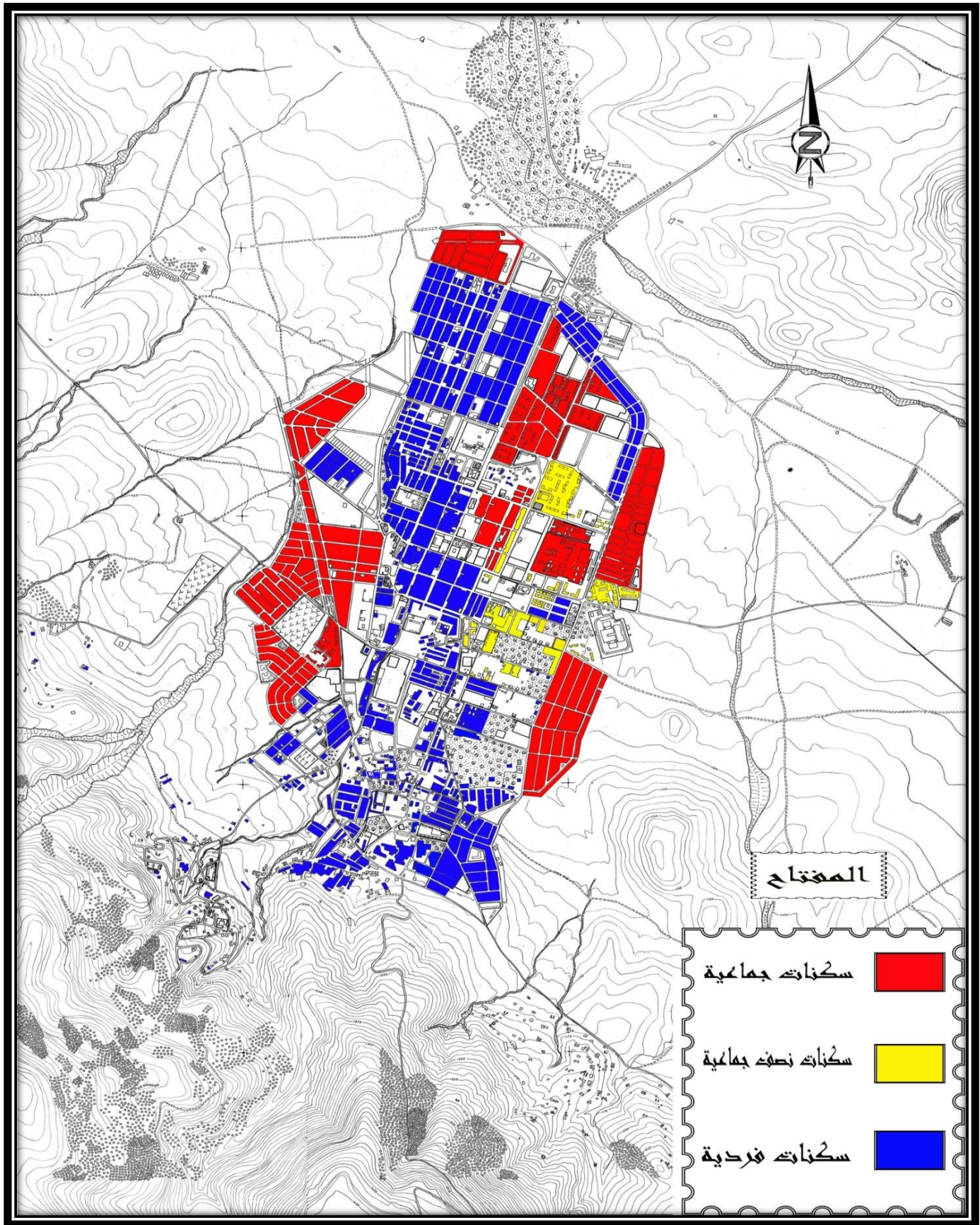


صورة رقم 07: سكنات جماعية حي 100 مسكن



المصدر: تصوير الطالب 2015.

اللوحة رقم (07): أنماط السكنات الموجودة في رأس الوادي



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالب

4-1-3- السكن العشوائي:

و هو مصطلح يطلق على كل بناء يتم خارج الاطار القانوني الخاص بالبناء و التعمير و يمس جانبيين هما ، المخالفة القانونية العقارية و المخالفة التقنية ، و ما يجب التركيز عليه في در استنا هذه هو مدى الاستهلاك اللاعقلاني للمجال الذي تتسبب به هذه السكنات.

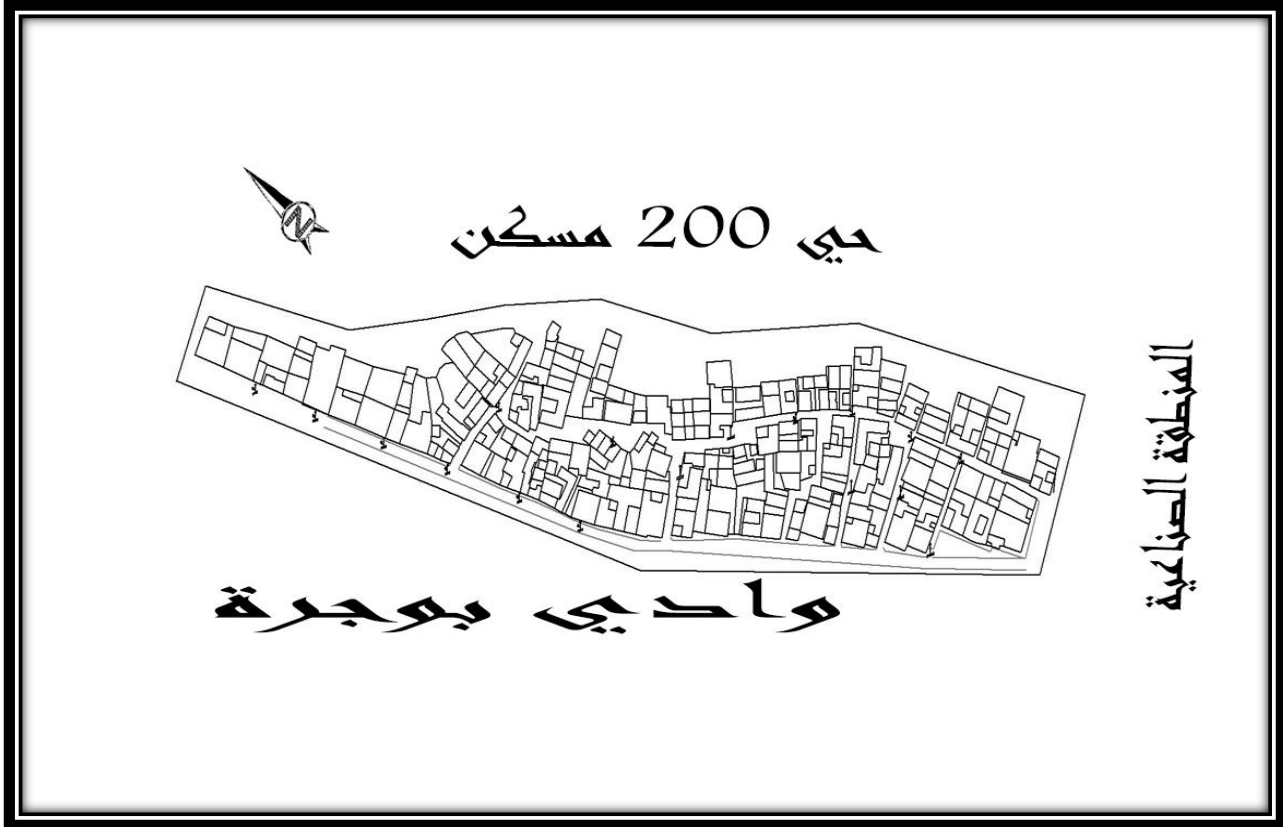
صورة رقم 09: حي ملوزة من جهة واد بوجرة



و في منطقة الدراسة رأس الوادي سجلنا وجود حي عشوائي - حي ملوزة - يرجع تاريخه الى الفترة التي تلت الاستقلال بحيث في تلك الفترة هجر الكثير من سكان الأرياف و المناطق المجاورة الى المدينة طمعا في حياة أفضل و بنو مساكن على ضفاف واد بوجرة غرب المدينة بمواد بناء بسيطة و غير ملائمة هذا الحي يستهلك من المساحة العقارية ما يقارب 3,5 هكتار .

في الفترة الأخيرة تدهورت حالة هذه المساكن و صار من اللازم على السلطات المحلية التدخل و ترحيل هؤلاء السكان الى سكنات لائقة.

اللوحة (08): مخطط حي ملوزة.



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2013

4-2- التجهيزات و المرافق:

تعتبر التجهيزات بمختلف أنواعها الخدماتية ، والادارية و التجارية من أهم المكونات الأساسية التي تشكل البيئة العمرانية لأي مدينة، فهي المحرك الأول لديناميكية المجال الحضري ، وعامل مهم في تنشيط مختلف أبعاده الفيزيائية و الاجتماعية.

و الشيء الملاحظ على مستوى النسيج العمراني لمدينة رأس الوادي هو أن معظم التجهيزات تتموضع في مختلف النواحي وسط المدينة بحيث تعتبر نقطة ايجابية سجلناها خلال دراستنا و هذا راجع الى طبيعة المنطقة بحيث لا يوجد طريق وطني أو ولائي يقطع النسيج الحضري مما اضطر المسؤولين و المخططين على برمجتها في المركز الحضري .

هذا التنوع الوظيفي و التوزيع المساحي (92 هكتار بنسبة 28,6 % تقريبا من المساحة الكلية للمدينة) للتجهيزات على مستوى النسيج الحضري للمدينة جعل من المدينة مركز استقطاب لسكان الأرياف و المناطق المحيطة برأس الوادي طمعا في حياة أفضل و الاستفادة من مختلف الخدمات الموجودة في المدينة.

جدول رقم 05: يوضح نوع و عدد التجهيزات الموجودة في المدينة سنة 2008

القطاع	العدد
التربية	27
الصحي	5
الرياضي	14
الثقافي و الديني	3
الخدماتي	21
التجاري	5

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2013

و رغم وجود كل هذه التجهيزات الا أن مدينة رأس الوادي تبقى بحاجة الى الكثير من التجهيزات في مختلف القطاعات منها من هو مبرمج و لم يتم انجازه على أرض الواقع و من خلال المقابلة التي جمعتني ورئيس البلدية فقد صرح بأن هناك بعض التجهيزات التي تمت الموافقة عليها من طرف الوالي و تم تسريحها الا أن مشكلة ندرة الوعاء العقاري وسط المدينة و اكتمال الاحتياطات العقارية في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كان سببا في تعطيل انطلاق الأشغال و الجدول المالي يبين لنا احتياجات المدينة على مختلف الفترات.

جدول رقم 06: الاحتياجات الحالية و المستقبلية للتجهيزات في مدينة رأس الوادي.

القطاعات	الفترة الحالية (2010)	الفترة المتوسطة (2015)
التربية و التعليم	- الابتدائية: 32 قسم - الاكاديمية : 16 قسم - الثانوية : 10 قسم	- الابتدائية: 28 قسم - الاكاديمية: 13 قسم - الثانوية: 7 قسم
الصحي	- قاعة علاج: 4 - مركز صحي: 1 - مركز علاجي اجتماعي للمعوقين: 1	- مركز صحي: 1
الرياضي	- ساحة لعب - ساحة رياضة - مركز رياضي - بيت شباب	- قاعة رياضة متخصصة. - ملعب بلدي. - مسبح نصف أولمبي. - ساحة لعب. - دار شباب.
ثقافي و ديني	- مركز ثقافي. - بيت شباب : 04	- مسجد: 02
خدماتي	- مركز بلدي: 01 - درك وطني: 01 - فندق بلدي: 01 - ادارة: 04 - أمن حضري: 01	
التجاري و الخدماتي	- مركز تجاري: 01 - محطة خدمات: 01	- سوق مغطى: 01 - فندق: 01

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2013

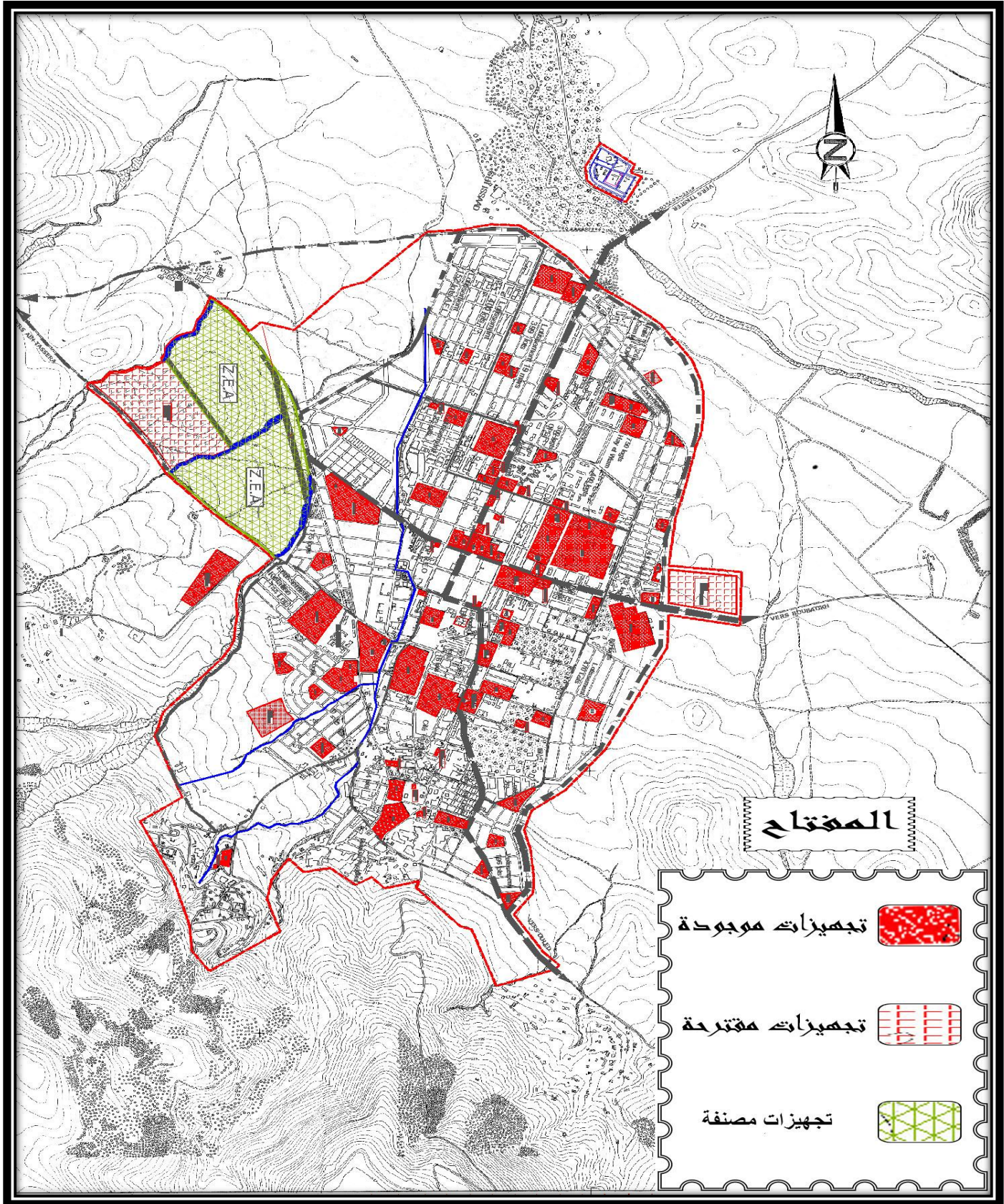
من خلال الجدول الذي يوضح الاحتياجات الحالية و المستقبلية للتجهيزات و المرافق يتضح لنا بشدة المشكلة التي تعاني منها المدينة في نقص العقار و الحاجة المفرطة له قبل تفاقم الأوضاع و خاصة حين نعلم أن عدد السكان في حدود 2025 سيصل الى 80118 نسمة.

صورة رقم 10 و 11 و 12 و 13: توضح بعض التجهيزات الموجودة



المصدر : تصوير الطالب 2015

المخطط رقم (09): يوضح تموضع التجهيزات داخل المدينة.



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2013+ معالجة الطالب.

4-3- الساحات و المساحات الخضراء:

لدراسة استخدامات الأرض في المدينة لا بد من دراسة الساحات و المساحات الخضراء لكونها ضرورية في تشكيل النسيج الحضري و أنها تستهلك مساحة كبيرة من العقار الحضري و في دراستنا هذه قسمناها الى الساحات الموجودة و المساحات الخضراء التابعة للبلدية.

جدول رقم (07): الملاعب الجوارية.

الرقم	اسم المنشأة	الموقع	المساحة م ²
01	الملعب الجواري R.HP	تجزئة 249 قطعة	2093
02	الملعب الجواري حي 20 أوت	تجزئة البلدية رقم 04	2800
03	الملعب الجواري حي الوئام	حي الوئام عمارات	4023
04	الملعب الجواري حي 300 مسكن	حي 300 مسكن عمارات	2088
05	الملعب الجواري 400 مسكن اجتماعي	حي 400 مسكن اجتماعي	2405
06	الملعب الجواري حي 08 ماي 1945	حي 08 ماي 1945	3479
07	الملعب الجواري حي 80 مسكن	حي 80 مسكن	5625
08	الملعب البلدي	رأس الوادي مركز	13645
09	الملعب الجواري حي 100 مسكن	رأس الوادي مركز	2050
10	الملعب الجواري	رأس الوادي مركز	2121
11	الملعب الجواري حي 05 جويلية	حي 05 جويلية	5218

المصدر : مكتب الصيانة و التجهيز ببلدية رأس الوادي.

جدول رقم (08): الحدائق.

الرقم	اسم الحديقة	الموقع	المساحة م ²
01	حديقة عين الشانطي	حي طوملة	14022
02	حديقة 137 مسكن اجتماعي	حي 137 مسكن اجتماعي	1350
03	تجزئة 552 قطعة	تجزئة 552 قطعة	4550
04	حديقة تجزئة 60 قلالي	قلالي	7650
05	حديقة منطقة النشاطات و التخزين Z.E.A	منطقة النشاطات و التخزين	1476
06	حديقة تجزئة 323 قطعة	تجزئة 323 قطعة	3600
07	حديقة البلدية	مركز البلدية	1350
08	حديقة حي المعدن	حي المعدن (دوار عياض)	1344
09	حديقة 01 ماي 45	حي 01 ماي 45	650
10	حديقة 100 مسكن	المنطقة الحضرية الجديدة	1650
11	حديقة مزرعة زروقي	تجزئة 125 قطعة	1125,5
12	حديقة حي الشهداء	حي الشهداء	1344

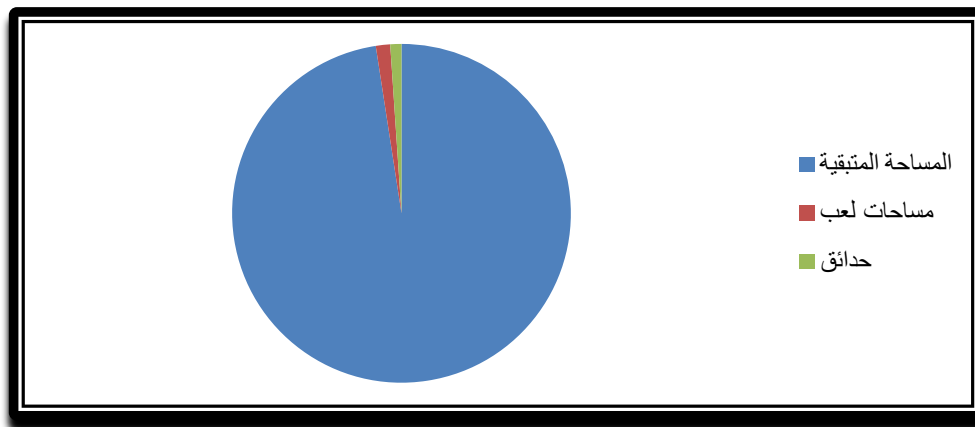
المصدر: مكتب التجهيز و الصيانة في بلدية رأس الوادي 2015

صورة رقم 15 و 16: حديقة البلدية



المصدر: تصوير الطالب 2015

الشكل رقم (06): مساحة الحدائق و مساحات اللعب بالنسبة للمساحة الاجمالية.



المصدر: اعداد الطالب اعتمادا على الاحصائيات

من خلال الجدول رقم 06 و الرسم البياني رقم 03 يتبين لنا أن المساحة الاجمالية للحدائق المهيئة التابعة للبلدية هي 3,87 هكتار و المساحة الاجمالية لمساحات اللعب هي 4,55 هكتار و هي مساحة جد ضئيلة بالمقارنة مع حجم المدينة و مساحتها بحيث تمثل سوى 2,5 % و من هنا نستنتج غياب التخطيط وفق المعايير لأسباب عدة منها عدم اهتمام المسؤولين و السياسيين بالمساحات الخضراء و اعطاء الأولوية للسكن و التجهيزات ، وكذلك خوفا من أن تستهلك مساحة كبيرة من العقار الحضري.

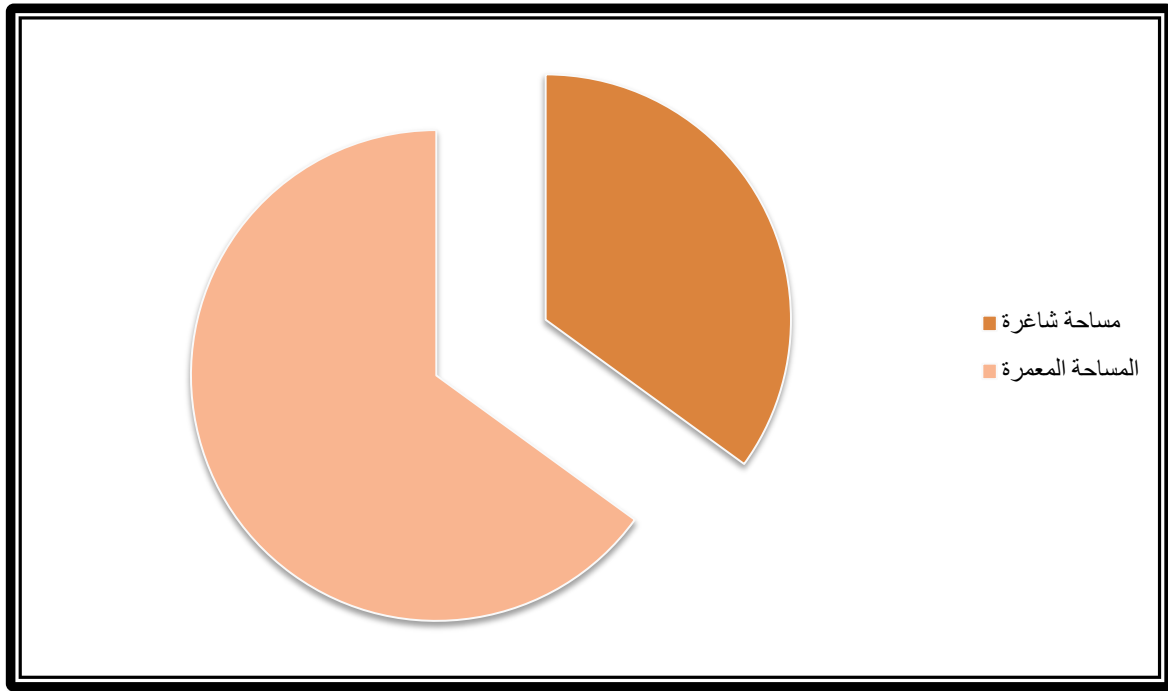
4-4- المساحات الشاغرة:

هي تلك المساحات الموجودة في الوسط الحضري تكون غير مستغلة أو بمعنى آخر غير مبنية دراستها تمكننا من تحديد آفاق التوسع الحضري للمدينة و اتجاهه كما نبحت كذلك عن الأسباب التي أدت الى عدم استغلالها و تعميرها في ضل الأزمة العقارية الحاصلة.

بحيث أحصينا في مدينة رأس الوادي ما يقارب مساحته 115,71 هكتار مساحات شاغرة أي بنسبة 35% من المساحة الاجمالية للمدينة القارئ لهذه الأعداد يلاحظ للوهلة الأولى عدم وجود أزمة حضرية و وفرة

العقار الحضري لكن ما يميز هذه المساحة أنها تكاد منعدمة داخل المحيط الحضري و هي متركزة أساسا في الجهة الجنوبية للمدينة أي الهضبة التي تسبق جبال مزيطة و هي منطقة صعبة التعمير جعلت السلطات و السكان تنهرب منها و يبحثون عن أماكن تكون مستوية لتخفيض تكاليف البناء .

رسم بياني رقم (04): المساحة الشاغرة بالمقارنة مع المساحة المعمرة.



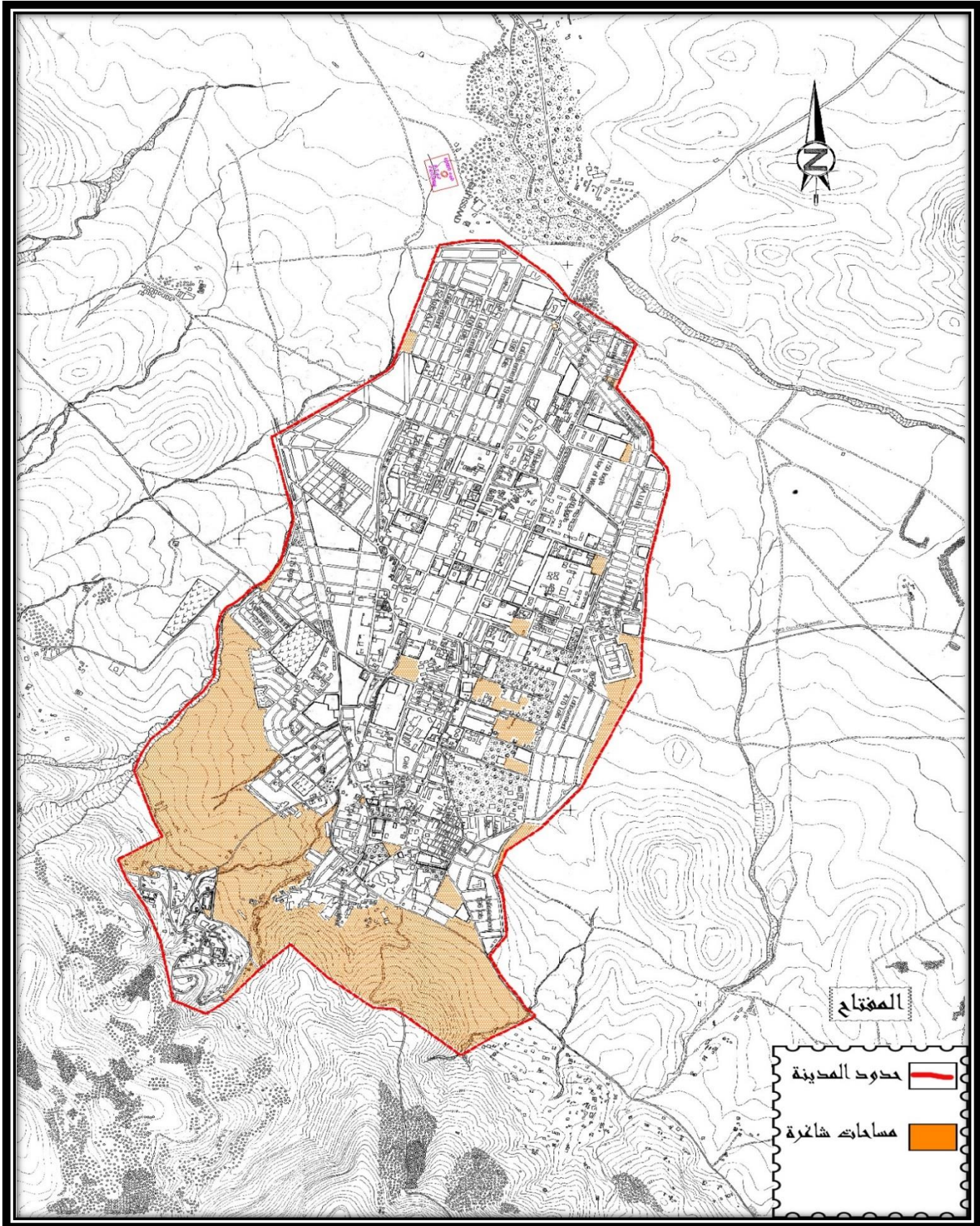
المصدر: اعداد الطالب اعتمادا على الاحصائيات.

صورة رقم 17 و 18: المساحات الشاغرة في الطريق المؤدي الى أولاد براهيم



المصدر : تصوير الطالب 2015

اللوحة رقم (10): يوضح تموقع المساحات الشاغرة بالنسبة للمدينة.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2013+ معالجة الطالب.

5- آفاق التوسع العمراني و عواقبه:

5-1- التوسع العمراني:

و يعني توسع مدينة ما وضواحيها على حساب الأراضي والمناطق المحيطة بها و في منطقة الدراسة رأس الوادي فقد حددها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الى قطاعين هما:

أ- **القطاع الجاري تعميره SAU :** عرفه المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على أنه " المجال

المحضر للتعمير في آفاق المدى القصير و المتوسط و المحدد بـ 10 سنوات على أقصى تقدير و

فق الأولوية التي تحددها خطة التنمية و التخطيط الحضري و ذلك حسب المادة 211 من القانون

90-29" حددت مساحته الاجمالية بـ 88 هكتار .

حددها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الصادر سنة 2013 لمدينة رأس الوادي الى 03 قطاعات كالتالي:

- SAU01 : يقع في الجهة الشمالية الشرقية للمدينة قدرت مساحته بـ 9,63 هكتار و هو مجاور لحي 26 مسكن و هي أرض زراعية ذات انتاج ضعيف تابعة للقطاع العام .

- SAU 02 : يقع في الجهة الجنوبية الغربية للمدينة و قدرت مساحته بـ 60,4 هكتار وهي أكبر مساحة مخصصة في هذا القطاع يتموضع تحديدا بين رأس الوادي و المركز الريفي الشلخة يتميز بكونه أراضي مرتفعة و صعبة التعمير نوعا ما وهي تابعة للقطاع العام و أشغال التعمير جارية هناك بوتيرة منخفضة حيث أنجزت سكنات جماعية و مركز للتكوين المهني.

- SAU 03 : يقع في الجهة الجنوبية الشرقية للمدينة قدرت مساحته بـ 14,17 هكتار يحدها الطريق المؤدي الى بلدية أولاد أبراهم و هي كذلك أراضي زراعية ذات انتاج ضعيف وهي تابعة للقطاع العام.

هذه القطاعات رغم المساحة الكبيرة التي تحوزها الا أنه لا توجد نية حقيقية من طرف السلطات أو من طرف الخواص للتعمير فيها و ذلك بسبب أنها بعيدة عن مركز المدينة و بسبب أنها أراضي شديدة الانحدار يصعب فيها التعمير و يستهلك مبالغ مالية كبيرة.

ب- **قطاع التعمير المستقبلي SUF :** هي مساحات خصصها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من

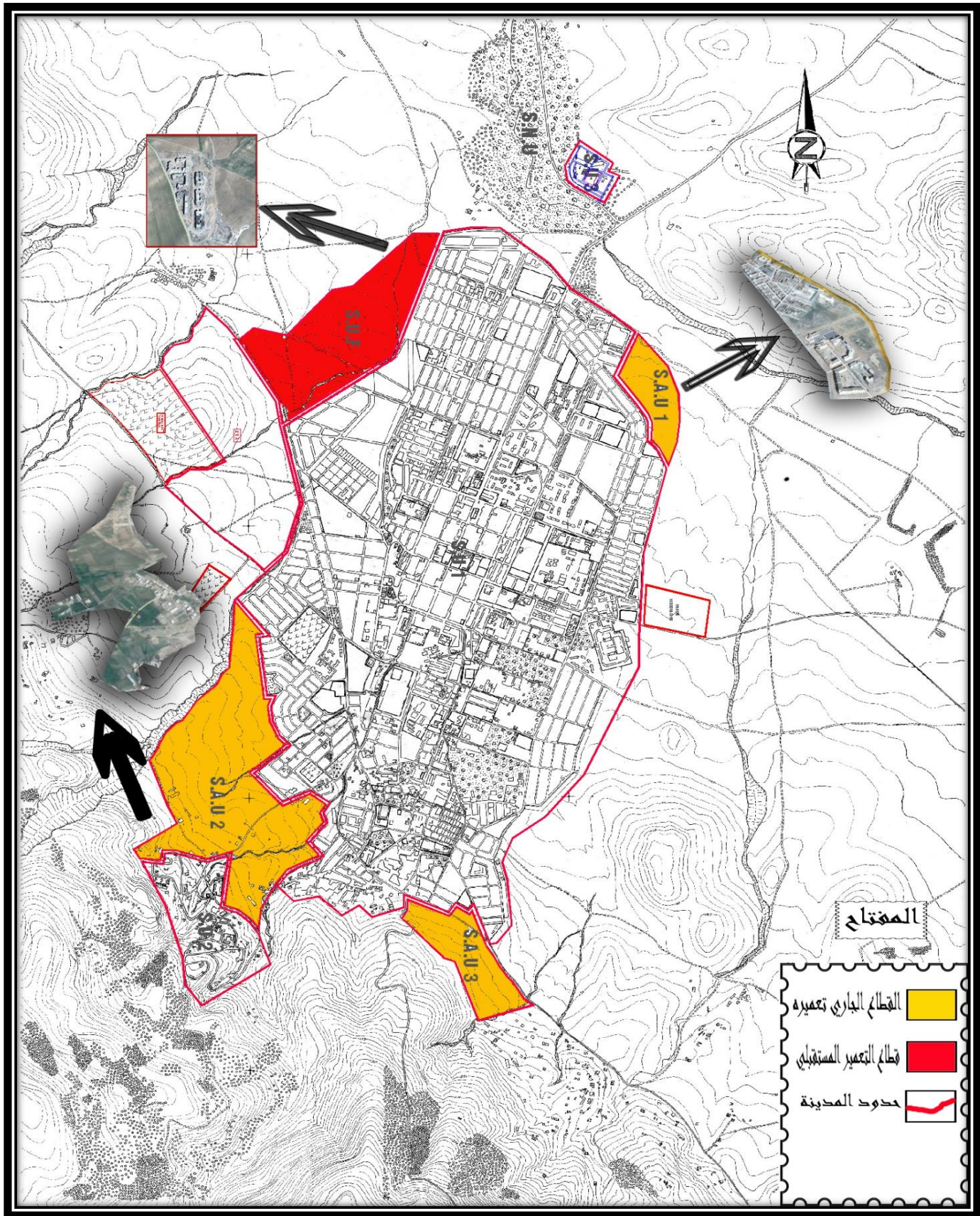
أجل التعمير و توسع المدينة و ذلك في آفاق المدى البعيد .

حددها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الصادر سنة 2013 لمدينة رأس الوادي الى 01 قطاع هو :

- SUF 01 : يقع هذا القطاع في الجهة الشمالية الغربية للمدينة تقدر مساحته بـ 33 هكتار و هي أراضي تابعة للقطاع الخاص .

لكن الملاحظ في هذا القطاع أنه بدأت أشغال التعمير فيه و برمجت فيه سكنات جماعية (800 مسكن جماعي) مازالت لم تسلم الى أصحابها كما قسم بعض المالكين الخواص أراضيهم الى تجزئات و بدأوا في بيعها من أجل انشاء سكنات فردية .
و هذا يعتبر تجاوزا أو عدم تطبيق ما هو موجود في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كما هو موضح في اللوحة رقم (11).

اللوحة رقم (11): قطاعات التعمير المستقبلية.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2013 + معالجة الطالب

2-5- عوائق التوسع :

تعاني مدينة رأس الوادي الكثير من العوائق التي تقف حاجزا في نموها و توسعها في اتجاه واضح فهي تنمو بشكل اشعاعي أو بالأحرى في الجهة المناسبة الأقل ضررا و تنقسم العوائق في منطقة الدراسة الى قسمين عوائق طبيعية و عوائق بشرية هما :

أ- عوائق طبيعية:

الجبال: تعد الجبال من أهم العوائق الطبيعية التي تعيق التوسع بالمدينة حيث يحصر المدينة من الجهة الجنوبية جبل مزينة و هو ذو انحدار شديد نوعا ما و غير مساعد على اي استغلال سكني يصل ارتفاعه الى 1258 متر و على امتداد 3,35 كلم.

الأراضي الزراعية: حيث تتربع دائرة رأس الوادي على 24 ألف هكتار يستغل منها 22 ألف بحيث لا تترك في حالة راحة لكونها عالية الخصوبة و تنتج حوالي 1,2 مليون قنطار من الحبوب الجافة و تحتل الصدارة بولاية برج بوعريش بنسبة 40% من اجمالي منتوج الولاية . هذه الأراضي تحيط بشكل كامل على المحيط العمراني مما صعب كثيرا توسع المدينة و هو أمر غير هين التضحية بمثل هذا النوع من الأراضي.

الوديان و الشعاب: تحتوي مدينة رأس الوادي على وادين دائمي الجريان يحدان المدينة من الجهة الشرقية و من الجهة الغربية يأخذان مساحة كبيرة من الارتفاق.

صورة رقم 19 و 20: بعض العوائق الطبيعية



المصدر : تصوير الطالب 2015

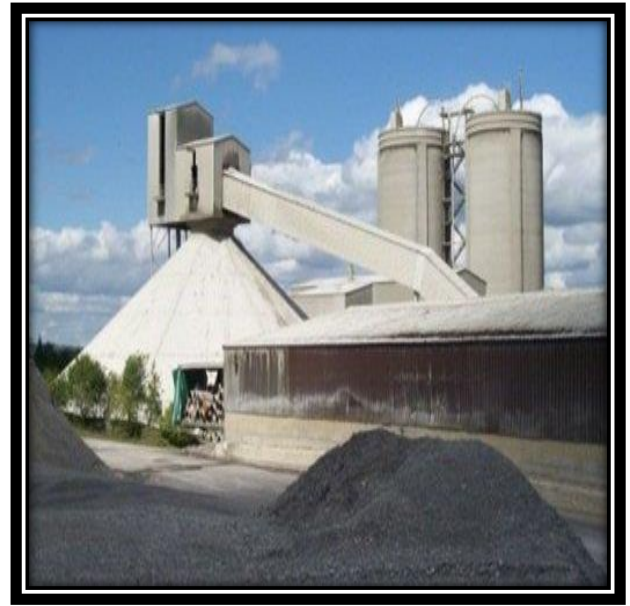
ب- عوانق بشرية:

المقابر: تتوزع المقابر في الجهة الجنوبية للمدينة و هي في وسط النسيج الحضري بحيث تأخذ مساحات كبيرة اضافة الى المساحة المخصصة للارتفاق.

منطقة النشاطات : و هي منطقة مخصصة للنشاطات المصنفة و هي تتواجد في الجهة الشمالية الغربية للمدينة و تتربع على مساحة كبرى 47,25 هكتار.

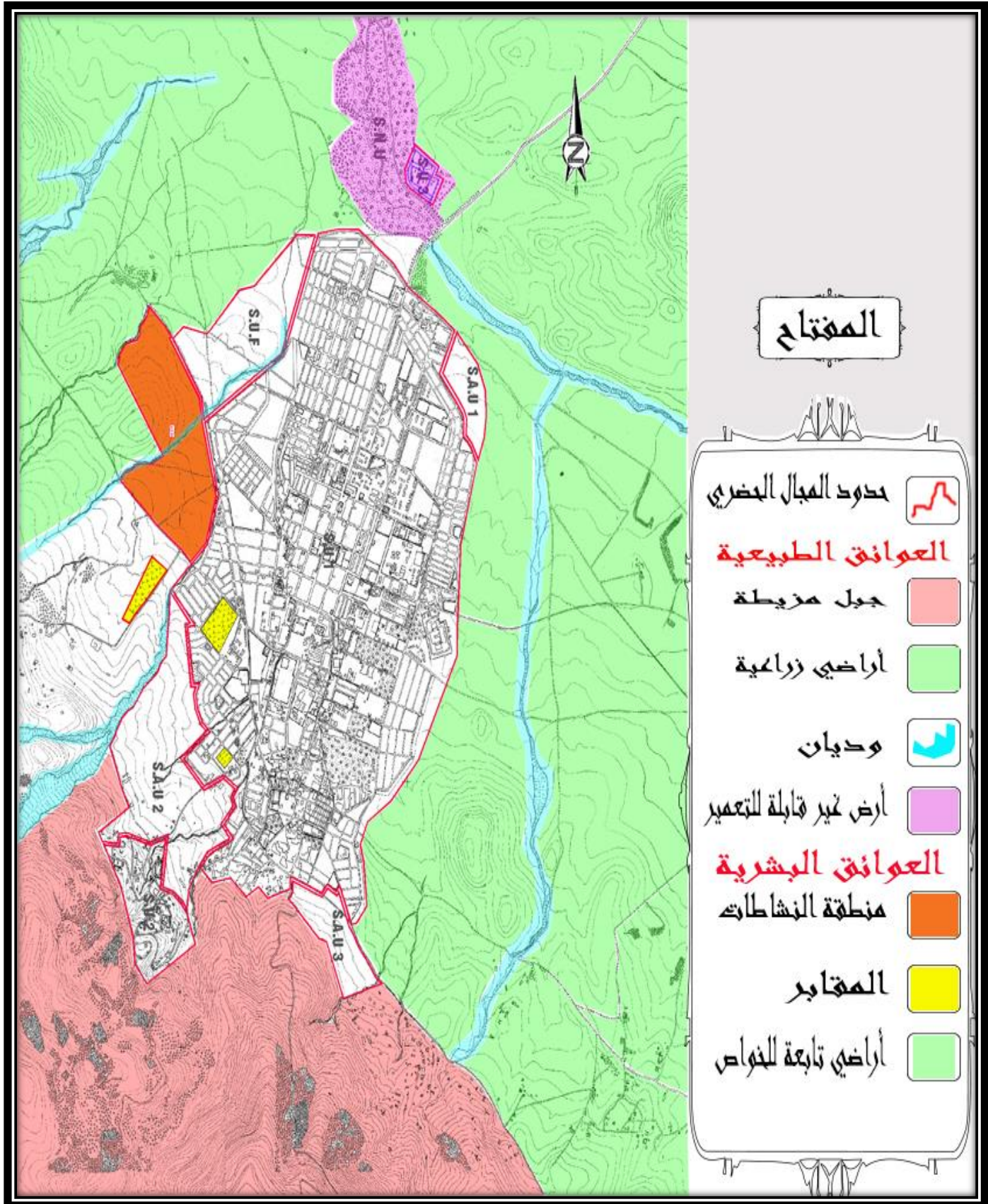
الملكية العقارية: و هي موضوع بحثنا بحيث أصبح التوسع العمراني لمدينة رأس الوادي رهينة الجانب القانوني للملكية العقارية و تتحكم في اتجاه النمو الحضري ، فالمدينة وجدت نفسها أمام أراضي الخواص و التي تنتشر بكثرة و تحيط بالمجال العمراني للمدينة ، يستغلها أصحابها للزراعة و الفلاحة و تربية المواشي و الأبقار و هذا ما أدى بأصحابها الى التمسك بها أو المطالبة بمبالغ مالية كبيرة تعجز الدولة عن تلبيتها .

صورة رقم 21 و 22 : بعض العوانق البشرية (منطقة النشاطات)



المصدر: تصوير الطالب 2015.

اللوحة رقم (12): العوائق و الارتفاعات.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + معالجة الطالب

6- الوضعية العقارية لمدينة رأس الوادي:

كما سبق و أن أشرنا عن أن مدينة رأس الوادي تعاني من مشكلة عقارية فتنجلي بوضوح في هذا الجدول الذي أخذنا معطياته من الوكالة العقارية لرأس الوادي يبين المالكين و مساحة الأراضي المملوكة بحيث أن النسبة الكبيرة يستحوذ عليها الخواص بنسبة 60 % و كما هو معروف عن الخواص و شدة تمسكهم بأراضيهم خاصة الفلاحية منها من ما يجعلهم في صراع دائم مع السلطات المحلية من أجل الحصول على أراضي من أجل إقامة مشاريع سواء ذات طابع سكني أو غير ذلك .

هذه الصراع يكون مؤطر من طرف المحكمة المدنية و هو غالبا طويل المدة و يترك مجالا للمضاربة و ارتفاع أسعار العقار الحضري .

جدول رقم 07: الطبيعة العقارية للأراضي.

نوع الملكية	ملكية خاصة	ملك البلدية	ملك الدولة	مشارك بلدية + الدولة	المجموع
المساحة بالهكتار	19760	5720	410	7010	32900
النسبة %	60,06	17,38	1,24	21,30	%100

المصدر: الوكالة العقارية لرأس الوادي 2015 + تصرف الطالب

خلاصة:

قمنا في هذا الفصل بدراسة تحليلية عن مدينة رأس الوادي قسمناها الى دراسة تاريخية و دراسة سكانية و دراسة عمرانية و ذلك من أجل الاحاطة بمشكل الدراسة و معرفة مدى ندرة العقار الحضري و طريقة استهلاكه في المدينة فتوصلنا الى التالي :

- ❖ المجال الحضري بمدينة رأس الوادي مشبع بالكامل و لوجود لمساحات شاغرة داخل المدينة.
- ❖ المدينة محاطة بالكامل بمجموعة من العوائق الطبيعية (جبال، وديان ، أراضي زراعية) وعوائق بشرية (مناطق نشاطات) مما أدى الى صعوبة توسع المدينة و اختيار جهة واضحة تنمو فيها المدينة.
- ❖ سوء تسيير و تهاون المسؤولين القائمين على العمران في المدينة و ذلك لاستعمالهم قطاع التعمير المخصص للتوسع العمراني على المدى البعيد و تجنبهم للقطاعات المخصصة للفترة الحالية و هذا أدى الى استهلاك المجال بصفة عشوائية و خلق فراغات عمرانية.
- ❖ تحتاج مدينة رأس الوادي الى الكثير من السكنات و التجهيزات في الفترة الحالية و المستقبلية توازيا مع الزيادة السكانية ، هذا الأمر وضع المصالح المختصة في وضعية محرجة مع ندرة العقار الحضري.
- ❖ يملك الخواص أغلبية الأراضي الموجودة في رأس الوادي بنسبة 60 % و الباقي موزع على البلدية و الدولة و المشترك بينهما بنسب متفاوتة.

الخلاصة عامة :

ان ظاهرة استهلاك العقار الحضري في المدن الجزائرية بدأت تعرف ارتفاعا ملفتا للانتباه في السنوات الأخيرة و خاصة في مدينة رأس الوادي بفعل تعدد العمليات التعميرية من برامج سكنية و استثمارية و تجهيزات ما دعا الى ضرورة دراستها و الاهتمام بها.

و من أجل البحث عن خلفيات هذه الظاهرة قام البحث بطرح السؤال حول آليات استهلاك العقار الحضري و كإجابة مؤقتة و محتملة عن التساؤل تم صياغة فرضيتين الأولى كانت عن عدم الاستقرار السياسي و المؤسساتي الذي أدى بدوره الى عدم استقرار القوانين المتعلقة بتسيير العمران و العقار الحضري أما الثانية فكانت عن غياب نظرة استشرافية تصنف العقار الحضري كأحد أولويات التسيير و الاهتمام .

و من أجل اثبات ذلك على أرض الواقع قام البحث باعتماد المنهج الوصفي كأداة في الدراسة و التحليل ، و ليكون هذا البحث منظما و متناسقا قمنا بتقسيمه الى جانبين :

❖ جانب نظري و احتوى على ثلاثة فصول

- حيث احتوى الفصل التمهيدي على مدخل للدراسة و بعض التعاريف التي تخص الموضوع.
- تطرقنا في الفصل الأول الى التطور التاريخي للأنظمة العقارية في الجزائر و كذا أهم الأنظمة القانونية المتحكمة في العقار و أهم المتدخلون فيه.
- أما الفصل الثاني فقد تطرقنا الى تاريخ سياسة التعمير في الجزائر و أهم المتدخلين فيه و العلاقة الموجودة بينه و بين العقار وصولا الى نتائج السياسة العمرانية على المدينة الجزائرية.

❖ جانب تطبيقي و كان الهدف منه هو اسقاط الخلفية النظرية على أرض الواقع ، حيث تم اختيار مدينة رأس الوادي كدراسة حالة و احتوى على فصل تطرقنا فيه الى دراسة جغرافية و ديمغرافية و عمرانية لمدينة رأس الوادي، حيث عرضنا فيه التطور التاريخي و السكاني و العمراني للمدينة اضافة الى الدراسة التحليلية التي أظهرت أن مدينة رأس الوادي نمت و تطورت بسرعة في فترة الاستقلال لدرجة غياب أي مساحة شاغرة وسط النسيج العمراني اضافة الى احتوائها على كم هائل من العوائق التي تحول دون توسعها.

و انطلاقا من نتائج الدراسة اتضح لنا أنه ورغم مدينة رأس الوادي خاصة يجعل هذه المجهودات دون مستوى الحاجيات، مما يحتم علينا التفكير في الاقتراحات الكفيلة ببلورة تدخل عمومي قادر على إيجاد الميكانيزمات القانونية ووضع القواعد والتحكم في التوسع العمراني بشكل عام. هذه الاقتراحات التي نصنفها إلى :

1. الاقتراحات التي لها علاقة بالعقار.
2. الاقتراحات التي لها علاقة بالتعمير.
3. الاقتراحات التي لها علاقة بالمراقبة.
4. الاقتراحات التي لها علاقة بالتسيير الإداري.

أولاً: على المستوى العقاري

- تستدعي المشاكل التي تطرحها العقارات في ارتباطها بالتعمير إيجاد مقاربة واضحة، إذ لا يمكن تطوير آليات التعمير دون رفع العوائق التي تحول دون تطويع العقار لخدمة غايات التعمير.
- وفي هذا الصدد سنطرح مجموعة من الاقتراحات التي نطمح ان تعود بالنفع ، حيث يتطلب الأمر إعادة النظر في القواعد والقوانين المنظمة للعقار بتطويعه لخدمة التعمير ورفع الحواجز التي تجعله معيقاً للاستثمار.
- إن طغيان طابع الملكية الشائعة على الأملاك الخاصة، جعله في عداد عوائق التعمير والاستثمار خاصة إذا أضفنا إلى ذلك غموض المشرع في إطار قانون الموجبات و العقود المادة 824 و 843 ، الشيء الذي يستوجب توضيح العلاقة بين الملكية الشائعة والتجزئة والبناء في اتجاه يستحضر التنمية الاقتصادية ويعتبر الأرض ثروة وطنية ذات وظيفة اقتصادية واجتماعية بالأساس.
- لعل نجاعة هذا الاقتراح تتطلب في المقابل إيجاد قضاء متخصص في ميدان العقار والتعمير للبت السريع في المشاكل التي تعترض الاستغلال الفعال للعقار، حيث نقترح التمهيد لذلك بخلق وحدات للبحث على مستوى كليات الحقوق تجمع بين التعمير والعقار.
- وارتباطاً بزمان العولمة فقد حان الوقت لاستعمال تقنيات متطورة من شأنها تحديد و تقسيم الأراضي في وقت جد قصير مثل: (GPS نظام تحديد المكان) وذلك لتفادي بعض المشاكل التي تنشأ عن طول المدة من تشجيع المضاربون و ظهور الأحياء الفوضوية.
- من جهة أخرى، وتخفيفاً للمنازعات العقارية، نقترح تحديث نظام الشهر العقاري عبر إرفاق ملكية العقار بتصاميم طبوغرافية وكذا إقرار إجبارية العقود الرسمية في المعاملات العقارية تقادياً لما تخلفه العقود العرفية من مشاكل تزيد وضعية العقار تعقيداً وتعرقل تدبيره.
- الاستفادة من الخبرات الأجنبية في دراسة حل مشكل العقار والقضاء على التبعية الكلية للقوانين الفرنسية لأنها لا تتماشى مع ما هو موجود في الواقع، و سن قوانين جديدة تختصر الوقت و التكلفة و مبنية على دراسات ميدانية تتطابق مع ما هو موجود في الواقع.
- انشاء هيئة رقابية لمتابعة تطبيق ما جاءت به أدوات التهيئة و التعمير POS أو pdau على أرض الواقع و ذلك لتفادي انتهاك و سوء استغلال العقار الحضري.
- التركيز على الدراسات العقارية قبل الخمين في اقامة مشاريع التعمير.
- القيام بدراسة و تحديد أماكن الاستثمارات خلال عملية وضع وثائق التعمير بعين الاعتبار طبيعة العقارات الموجودة.
- المسح الشامل للأراضي العقارية و معرفة طبيعتها القانونية لتوفير الاحتياطات العقارية.
- ارفاق القيمة المالية لأرضية المشروع مع الغلاف المالي للمشروع لإنجازه في أقرب وقت بدل من البحث عن أرضيات ملك الدولة تكون في الغالب بعيدة عن الشبكات و التهيئة و النسيج العمراني كما هو الحال في رأس الوادي.
- تسريع إجراءات نزع الملكية لأجل المنفعة العامة و اعطاء كافة الصلاحيات للجماعات المحلية في المشاريع ذات البعد المحلي قصد توفير رصيد عقاري جماعي في أقصر وقت ممكن.
- وضع بنك معلومات للمعطيات العقارية على مستوى كل جهة للتقليل من المركزية و البيروقراطية.
- رد الاعتبار للهيئات المنتخبة خاصة في مجال تسيير العقار و التحكم فيه و هذا لتحقيق اللامركزية الحقيقية و في هذا الصدد نشير الى ضرورة حث البلدية و تشجيعها على ايجاد نظم اتفاقية مع الملاك العقاريين و هذا في اطار سياسة عقارية محلية مدروسة و مرسومة مسبقاً، الأمر الذي يسمح للبلدية أن تقوم بوضع مخططات للعمليات العقارية المستقبلية بمشاركة الملاك العقاريين و هذا بتشجيع هؤلاء على الاستغلال الأحسن لملكياتهم العقارية و تفادي المضاربة و تسهيلات البلدية على انشاء احتياطات عقارية تحسباً لزيادة نمو البلدية مستقبلاً و يعد ذلك تأكيداً لمبدأ المشاورة.
- تفعيل القوانين الخاصة بالعقار و تسوية و تنظيم العقود الملكية للحد من السكن العشوي.
- تحقيق التوازن بين العرض و الطلب فيما يخص السكن.

- معالجة مناطق التوسع العشوائي و الحد من توسعها.

ثانيا: على مستوى التعمير

- الزام اللجان التقنية الولائية على احترام أدوات التهيئة و التعمير و ذلك حتى تكون الادارة قدوة للمواطنين في مجال التقيد بالضوابط و الأحكام.
- تعزيز الصلاحيات الموكلة لمديريات التعمير من خلال التأكيد على الزامية رأيها و اعتبار تأشيرتها ضرورية بالنسبة لباقي المصالح المتدخلة في ميدان التعمير.
- تفعيل مبدأ التشاور من خلال تمكين الكل من الاطلاع على مضامين مخطط التهيئة قبل عرضه للمناقشة و المصادقة عليه.
- تدعيم الادارات المختصة في قطاع التعمير ماديا و بشريا.
- تخصيص مجال التعمير و تحديد آليات التنسيق بين المتدخلين لتفادي تداخل الصلاحيات أو تضارب الأدوار ، و بذلك يمكن معالجة موضوع ازدواجية أو تعدد السلطات التي تمارس المهام التخطيطية.
- سن تشريعات مرنة لملائمة و مراجعة أدوات التعمير اعتمادا على دراسات قطاعية تنجز و يصادق عليها في آجال قصيرة.
- السماح في حالات خاصة أو عند الضرورة القصوى ، بمنح كلي أو جزئي لمقتضيات التعمير لصالح قطاعات أو هيئات محددة بدقة.
- ضرورة أن يكون التوسع عمودي و انشاء بنايات متعددة الطوابق سواء تعلق الأمر بالسكنات أو التجهيزات.
- دفع التوسع العمراني باتجاه المناطق الجبلية و تشجيع التجمعات الصغيرة التابعة للمدينة بإنشاء تجهيزات ذات بعد اقتصادي و اجتماعي.

ثالثا: على مستوى المراقبة و ردع المخالفات

تدعو معاينة الحالة الراهنة لواقع التجمعات العمرانية للقلق على أكثر من صعيد، ويمكن معاينة هذه الحالة من خلال مظاهر السكن غير اللائق وانتشار الخروقات، الشيء الذي ينم عن ضرورة إعادة النظر في منظومة المراقبة مادامت المنظومة المعمول بها حاليا تتميز بالبطء في التنفيذ ولا تتماشى مع الوتيرة السريعة لنمو السكن العشوائي. فإذا كان المشرع الجزائري يرمي نحو تقوية صلاحية الدولة في هذا الشأن، فإن التجربة الميدانية أثبتت أن مجال المراقبة في حاجة إلى وسائل بشرية ولوجستية هامة للتدخل في الوقت المناسب بالإضافة بطبيعة الحال، إلى إرادة سياسية واضحة في هذا الشأن، حيث نقترح إبعاد المراقبة عن المزايدات السياسية، بعدما تبين أن اقتراب المواعيد الانتخابية مثلا يعرف انتشارا مكثفا للبناء غير القانوني بكافة تجلياته. وتجدر الإشارة كذلك إلى أن ما يضعف ميدان المراقبة هو عدم تطبيق بعض النصوص القانونية الموجودة كما هو الشأن بالنسبة للجنة تتبع تنفيذ المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية وكذا تتبع تصاميم التهيئة وتقليل صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي .

ويستلزم مجال المراقبة كذلك، إيجاد قضاء يتميز من حيث إجراءاته بالاستعجالية وعدم فتح الباب للاستئناف المقصود به إطالة أمد الدعوى مع تمكين الوكالات العقارية ورجال السلطة من رفع الدعوى الاستعجالية لوقف المشاريع المخالفة للقانون، نظرا لما تعرفه كثرة الإجراءات الإدارية في هذا الشأن من مشاكل قد تكون سببا في صعوبة إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه مع الدعوة إلى تقوية التنسيق بين الأجهزة القضائية والإدارية المعنية بالتعمير في إطار احترام استقلالية السلطة القضائية، وإن كنا نؤيد تكليف جهاز المحكمة المدنية بالإشراف المباشر لكن شريطة توفير الموارد البشرية والمالية لذلك مع تقوية رئيس الجهاز بإعطائه كافة الصلاحيات وفتح إمكانية تسخير القوة العمومية للتدخل لإيقاف الأشغال المخالفة للقانون والتنسيق قانونا على حقهم في التفتيش وزيارة ورشات العمل خلال جميع أيام الأسبوع. وبالموازاة، فقد أثبتت التجارب

أن المراقبة الردعية لوحدها غير كافية لمعالجة قضايا التعمير لذلك وجب العمل على نشر الوعي بأهمية حماية المجال والتأكيد على أهمية التربية على ذلك عن طريق حملات تحسيسية واعتماد مناهج تربوية مدرسية.

وفي إطار الاتجاهات الجديدة في ميدان المراقبة الردعية، هناك من يقترح التركيز على العقوبات الإدارية بدلا من العقوبات القضائية كمخرج من مخارج الأزمة التي تتخطى فيها بلادنا.

رابعاً: على مستوى التسيير الإداري

في مجموعة من الحالات، يتبين أن النصوص القانونية غالبا ما لا تطرح إشكالات ومعوقات كبرى. لكن إجراءاتها وكيفية تنزيلها قد تكون سببا في الأزمات التي تعيشها مجتمعاتنا.

ولا يخرج مجال التعمير عن هذا السياق، فهو يشكو في جوهره من ترهل على مستوى تسييره الإداري مفاده عدم قيام المتدخلين بأدوارهم كما يجب نتيجة تداخل الاختصاصات من جهة والتهرب من تحمل المسؤولية من جهة أخرى.

وتجدر الإشارة كذلك إلى أن النجاعة الإدارية تقتضي نهج أسلوب عدم التركيز في علاقة الوزارات بمصالحها الخارجية، حيث ما تزال المركزية المفرطة. كما نشير كذلك إلى افتقار عدة مصالح للإطارات الكفاءة القادرة على اتخاذ القرار محليا، الأمر الذي يؤثر سلبا على مسلسل عراقل التعمير الذي يتميز بتعدد المتدخلين. بالإضافة إلى أن تسيير الموارد البشرية بالنسبة لمجموعة من الإدارات لا زالت تتحكم فيه الطرق التقليدية، الأمر الذي يقتل لدى الموظف روح الابتكار وحب القيام بالواجب.

ويستوجب التسيير الإداري الناجع لمجالات التعمير رد الاعتبار والهيئة للقاعدة القانونية وتحلي الإدارات بالجرأة الكافية للامتناع عن تطبيق الدوريات التي لا تحترم مبدأ تدرج القوانين، وخاصة بعدما تكرست مجموعة من الممارسات الإدارية التي تفتقد للشرعية تحت ذريعة تشجيع الاستثمار وتبسيط القواعد، والحال أن هاته الأهداف لا يمكن تصورها إلا من داخل القانون.

كما نقترح في هذا المضمار، التفكير في إدراج المقاربات الحديثة المتعلقة بمراقبة التسيير ضمن الإدارات المكلفة بالتعمير توخيا لضبط تسييرها مادامت المجهودات المبذولة لا تعكس النتائج المحققة. علما أن التسيير الإداري الجيد يتطلب إيجاد قضاء إداري كفاء و قوي يكون بمثابة نبراس للتدخل العمومي في ميدان التعمير بواسطة اجتهادات وإبداعات تفك الألغاز التي قد يتعذر على الإدارة إدراك فحواها ومغزاها من جهة، وتردع أي استغلال للسلطة من جهة أخرى.

من خلال الوقوف على هذه الاقتراحات التي همت الجانب العقاري وجانب المراقبة بالإضافة إلى الجانب المتعلق بالتسيير الإداري في ارتباطاتها مع التعمير، تتضح حاجة التعمير إلى آليات قانونية ومؤسسية ومالية حقيقية قصد إيجاد تدخل عمومي فاعل وفعال.

وسواء تعلق الأمر بالتخطيط العمراني أو بالتدبير العمراني، فإن ميدان التدخل العمومي في ميدان التعمير في حاجة إلى مقاربة شمولية تتجاوز الحلول القطاعية مبنية على تصورات واضحة أساسها الواقع المعيش وهدفها تحقيق العيش الكريم للإنسان عبر تجاوز مختلف الاكراهات التي تشكل عائقا مхла لتنمية المجال وذلك بإدماج كل الأبعاد الفاعلة في الظاهرة العمرانية.

المراجع

المراجع:

1- الكتب:

- اسماعيل غلام، التحضر في العالم الاسلامي.
- الدكتور خلف الله بوجمعة 2005، العمران والمدينة.
- محمد عبد الستار عثمان، المدينة الاسلامية.
- قيازي محمد اسماعيل، علم الاجتماع الحضري ومشكلات التجهيز والتنمية.
- عبد الحميد دليمي 2007، دراسة في العمران السكن والاسكان، مخبر الانسان و المدينة.
- حسين رشوان 2002، مشكلات المدينة.
- محمد وحيد الدين السوار 1980، شرح القانون المدني -الحقوق العينية الأصلية-.
- عمر حمدي باشا 2004، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني.
- ليلى زروقي و حمدي باشا 2002، المنازعات العقارية.
- أحمد توفيق المدني 1986، قرطاجة في أربع عصور من عصر الحجارة الى الفتح الاسلامي.
- عمر صدوق 1992، الطبيعة القانونية للمخطط الوطني.
- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري.

2- مذكرات التخرج:

- وذريعات محمد، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري المقارن، مذكرة تخرج لنيل الماجستير، سنة 2002.
- كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير 2008-2009.
- مدور يحي، التعمير و آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية -حالة ورقلة- ، مذكرة ماجستير 2011-2012.
- بن خالد الحاج، دراسة اضطرابات سوق العقار الحضري و العوامل المتحركة فيه، حالة مدينة المسيلة، مذكرة ماجستير 2007.

3- الوثائق:

- القانون المدني الجزائري.
- النشرة السنوية للديوان الوطني للإحصاء، سنة 2000.

4- المواقع الالكترونية:

- مدونة العمران في الأنترنت www.digiurbs.blogspot.com
- www.google.com

5- المراجع باللغة الفرنسية:

- Zucsheli Alberto introduction à l'urbanisme operational.
- Maouia Saidouni (éléments d'introduction à l'urbanisme.
- E.ZER.HAWARD-les cites jardins de demain- dunod 1976.
- Cherif Rahmani, la croissance urbaine en Algérie, OPU, Alger, 1 982.
- Mahcen Ruissi, population et société au Maghreb, OPU, Tunisie, 1983.
- Toufik Guerroudj, guide des PDAU et POS, édition non publié, mars 1993.
- Marc cote, l'espace algérien, OPU, Alger, 1983.
- Farouk Ben attia, l'appropriation de l'espace à Alger après 1 962.

ملخص:

ان العلاقة بين التعمير و العقار وثيقة و لمواكبة التخطيط العقاري للتخطيط العمراني يستوجب وضع آليات لضبط المعاملات المتعلقة بالعقار.

لتقييم صلاحيات البلديات في مجال التهيئة العمرانية و التعمير و تبيان مدى كفاءتها بمشاكل المواطنين يتبين أن تسوية ملكية العقار تعد من أهم المشاكل المطروحة ، فرغم وجود مساحات مهيأة للبناء الا أن بشأنها منازعات متعددة أمام مختلف الهيئات القضائية بخصوص تسوية ملكيتها.

و في حالة عدم قدرة المخططات التوجيهية على التحكم في مسار النمو العمراني و التصدي لاتساع رقعة السكن العشوائي و انتشار الأحياء القصديرية تعرض العديد من الأراضي الفلاحية لاستهلاك مفرط .

بتوسع المحيط العمراني على حساب الأراضي الفلاحية أصبح يهدد مصادر الغذاء في المستقبل، لذا يجب وضع حد لتوسع المدن على حساب الريف و العمل على خلق توازن للتنمية الاقتصادية و الاجتماعية وعامل البيئة.

بتسهيل الحصول على العقار بمختلف أنواعه تتم الاستثمارات و تتحقق التنمية، و بوجود ادارة للنمو العمراني و السكاني تتسع الفرص و الخيارات السكنية ، ويتم الحفاظ على البيئة و تحقيق أهداف التنمية المستدامة و اقامة مجتمعات عمرانية ناجحة و جاذبة للسكان.