



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة المسيلة

معهد: تسيير التقنيات الحضرية

قسم: تسيير المدينة

الرقم التسلسلي:

رقم التسجيل: M.GTU/04/11

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير

فرع: تسيير المدينة

تخصص: تسيير التقنيات الحضرية

العنوان:

تأثير إستنزاف العقار
على المحيط الحضري

- حالة مدينة المسيلة -

إعداد الطالب

بن عيسى فاتح توفيق

أمام اللجنة المكونة من:

نوقشت علنا يوم : 07 / 06 / 2014

أ.د. تشریفت عبد المالك	رئيسا	أستاذ التعليم العالي	جامعة سطيف
أ.د. خلف الله بوجمعة	مشرفا ومقررا	أستاذ التعليم العالي	جامعة المسيلة
أ.د. الذيب بلقاسم	ممتحنا	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة
د. حجاب مخلوف	ممتحنا	أستاذ محاضر	جامعة المسيلة

السنة الجامعية: 2013 / 2014 .



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة المسيلة

معهد: تسيير التقنيات الحضرية

قسم: تسيير المدينة

الرقم التسلسلي:

رقم التسجيل: M.GTU/04/11

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير

فرع: تسيير المدينة

تخصص: تسيير التقنيات الحضرية

العنوان:

تأثير إستنزاف العقار
على المحيط الحضري

- حالة مدينة المسيلة -

إعداد الطالب

بن عيسى فاتح توفيق

أمام اللجنة المكونة من:

نوقشت علنا يوم : 07 / 06 / 2014

أ.د. تشريفت عبد المالك	رئيسا	أستاذ التعليم العالي	جامعة سطيف
أ.د. خلف الله بوجمعة	مشرفا ومقررا	أستاذ التعليم العالي	جامعة المسيلة
أ.د. الذيب بلقاسم	ممتحنا	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة
د. حجاب مخلوف	ممتحنا	أستاذ محاضر	جامعة المسيلة

السنة الجامعية: 2013 / 2014 .



إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى:

روح أبي

أمي نبع العطاء الذي لم ينضب أبدا

كل أفراد العائلة

فلذة كبدي إبنتي ريمت

كل الأصدقاء والزملاء

وإلى كل من ساعدني في إنجاز هذا العمل

فاتح توفيق بن عيسى

تشكرات

الحمد والشكر لله عز وجل على فضله وتوفيقه لي لإتمام هذا العمل فله

الحمد حتى يرضى وله الحمد إذا رضى وله الحمد بعد الرضا

أتقدم بالشكر الجزيل و التقدير للأستاذ الدكتور: خلف الله بوجمعة لإشرافه على هذا البحث وتقديمه يد العون بتوجيهاته القيمة التي كانت سندا لي في إكمال هذا العمل.

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من لم يبخل علي بالنصائح و التوجيهات من قريب أو من بعيد و أخص بالذكر الأساتذة: فلوسية لحسن، طيباوي ساعد، لمخلطي أحمد و كل الأساتذة بمعهد التسيير و التقنيات الحضرية بالمسيلة.

إلى كل الأساتذة اللذين أشرفوا على تأطيري طيلة المشوار الدراسي إليهم

جميعا ألف شكر

وبشكر خاص أتقدم إلى ابن أخي عبد الرحمان و ابن أختي حذيفة اللذين

كانا نعم السند في الحرص على إنجاز المذكرة

إلى كل هؤلاء أسمى عبارات الشكر و الإمتنان عرفانا لهم.

فاتح توفيق بن عيسى

ملخص البحث

يعتبر العقار محور من المحاور الأساسية في عمليات التنمية الإقتصادية ، الإقتصادية والإجتماعية و العمرانية لكل مدينة الشيء الذي يجعله في غاية الأهمية بإعتباره محركا ديناميكيا للتحويلات العمرانية إذا ما تم التحكم فيه وتسييره بعقلانية دون الإفراط في إستغلاله .

إن إستنزاف العقار في المحيط الحضري هو ظاهرة تعاني منها أغلب المدن الجزائرية ومدينة المسيلة إحدى هذه المدن التي تعاني من هذا المشكل وقد كان الهدف من دراسة هذه الظاهرة هو معرفة أسبابها الحقيقية و مدى تأثيرها على المحيط الحضري من جهة وكذا معرفة أدوار الفاعلين و المتدخلين في تسيير العقار من جهة ثانية ، إضافة إلى إبراز أهمية ودور آليات التهيئة و التعمير في التقليل و الحد من هذه الظاهرة .

الكلمات المفتاحية :

العقار ، إستنزاف العقار ، المحيط الحضري ، مدينة المسيلة .

Résumé :

Le foncier et un axe des axes principaux dans les processus de développement économique, social et urbain pour chaque ville ; la chose qui rend si important en tant que moteur dynamique des transformations urbaines si contrôlées et menées de manière rationnelle sans surexploitées.

l'épuisement du foncier dans le milieu urbain est un phénomène vécu par la plupart des villes algériennes et la ville de m'sila l'une de ces villes qui souffrent de ce problème et l'objectif d'étude de ce phénomène est de savoir les véritables causes et l'ampleur de leur impact sur le milieu urbain d'une part, ainsi que la connaissance des rôles des acteurs et parties prenantes dans la conduite du foncier d'un autre côté , tout en soulignant l'importance et le rôle des mécanismes de configuration et de reconstruction afin de réduire et de limiter ce phénomène.

Mots-clés :

Le foncier , l'épuisement du foncier , milieu urbain , ville de m'sila .

Summary :

The Land is an axis of the principal axes in the process of economic, social and urban for each city the thing that makes it so important as a driver of urban change if dynamic controlled and conducted in a rational manner without overexploited.

The exhaustion of the land in urban milieu is a phenomenon experienced by most Algerian cities and city m'sila one of those cities that suffer from this problem and objective study of this phenomenon is how the real causes and extent of their impact on the urban environment on the one hand, and knowledge of the roles of actors and stakeholders in the conduct of land on the other side, while stressing the importance and role configuration mechanisms and reconstruction to reduce and mitigate this phenomenon.

Keywords:

Land , exhaustion of the land , urban environment , City of m'sila .

الفهرس

الفصل التهميدي

مدخل عام

أ	.....	مقدمة
22	.....	الإشكالية
23	.....	الفرضيات
23	.....	أهداف البحث
24	.....	أهمية الدراسة
24	.....	أسباب إختيار الموضوع
25	.....	منهجية وتقنيات البحث
25	.....	هيكل ومحتوى المذكرة
26	.....	تحديد المفاهيم الأساسية للبحث
31	.....	الدراسات السابقة

الفصل الأول

تسيير و إستهلاك العقار في الجزائر

38	.....	مقدمة
39	.....	أنواع العقار ، تصنيفاته ، مشتملاته ، أهميته و دوره
39	.....	أنواع العقار
39	.....	العقارات بطبيعتها
39	.....	العقارات بحسب موضوعها
40	.....	العقارات بالتخصيص
40	.....	تصنيفات العقار
40	.....	مشتملات العقار
41	.....	أهمية و دور العقار عمليات توسيع وتنظيم المدينة
41	.....	أهمية العقار
41	.....	الأهمية الإجتماعية

41	..... الأهمية الإقتصادية
41	..... الأهمية السياسية
42	..... الأهمية العمرانية
42	..... دور العقار في توسيع وتنظيم المدينة
42	..... السياسة العقارية في الجزائر
42	..... السياسة العقارية في المرحلة العثمانية
43	..... أراضي البايلك
43	..... أراضي الملك
43	..... أراضي الجبوس
44	..... أراضي العرش
44	..... أراضي المخزن
45	..... السياسة العقارية في المرحلة الاستعمارية
46	..... السياسة العقارية بعد الاستقلال
46	..... الفترة الممتدة من 1962 إلى 1990
46	..... سياسة التوازن الجهوي
47	..... سياسة الاحتياطات العقارية
48	..... سياسة التنازل عن أملاك الدولة
49	..... الفترة الممتدة من 1990 إلى يومنا سياسة التوجيه العقاري
50	..... دراسة أهم القوانين المتحكمة في إستهلاك العقار و تأثيرها على الإستعمال العقلاني
51	..... القوانين المتحكمة في تسيير و إستهلاك العقار أثناء مرحلة الإستعمار الفرنسي
51	..... القانون المؤرخ في 16 جوان 1851
51	..... قانون سيناتوس كونسولت Senatus Consulte
52	..... قانون وارني Warnier
52	..... المرسوم المؤرخ في 1956/03/26 المتعلق بالتهيئة العقارية
52	..... القوانين المتحكمة في تسيير و إستهلاك العقار أثناء مرحلة الإستقلال
53	..... الأمر رقم 71-173 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية
54	..... الأمر 74-26 المتعلق بالإحتياطات العقارية
54	..... الأمر رقم 76-48 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
55	..... القانون 82-02 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي

55	القانون 01-85 المحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها
56	قانون رقم 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري
57	قانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير
57	قانون رقم 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة
59	القانون 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها
60	خلاصة الفصل

الفصل الثاني

عوامل إستهلاك العقار في الجزائر وطرق تسييره

62	مقدمة
63	عوامل إستهلاك العقار في الجزائر
63	النمو الديمغرافي
64	النزوح الريفي
66	النشاط الإقتصادي
67	عوامل أخرى
69	آليات إستهلاك العقار في الجزائر
69	الآليات القانونية
69	المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU
70	القطاعات المعمرة
70	القطاعات المبرمجة للتعمير
70	قطاعات التعمير المستقبلية
70	القطاعات غير القابلة للتعمير
71	مخطط شغل الأراضي POS
72	الآليات غير القانونية
72	نهب العقار عن طريق وضع اليد
73	تحويل العقارات لوضع البرامج التنموية المحلية المستعجلة في المحيط الحضري
74	تجزئة أراضي الخواص
76	المصالح المتدخلة في تسيير العقار في الجزائر
76	البلدية
78	شهادة التعمير

79	..... شهادة التقسيم
79	..... شهادة المطابقة
79	..... رخصة البناء
80	..... رخصة التجزئة
80	..... رخصة الهدم
81	..... الوكالة العقارية
82	..... إدارة أملاك الدولة
83	..... مديرية الحفظ العقاري
84	..... ديوان الترقية والتسيير العقاري
85	..... التعاونيات العقارية
85	..... المرقون العقاريون
86	..... الوكالة الوطنية لمسح الأراضي
87	..... المستعملين
88	..... خلاصة الفصل

الفصل الثالث

مظاهر الإستغلال غير العقلاني للمحيط الحضري و آثاره

90	..... مقدمة
91	..... التوسع العمراني و الإستهلاك المفرط للعقار في المحيط الحضري
91	..... آثار التوسع العمراني وإستهلاك العقار على المحيط الحضري
92	..... مظاهر الإستغلال غير العقلاني للعقار داخل المحيط الحضري
93	..... الأحياء غير القانونية (العشوائية)
94	..... الخصائص السكانية للسكن العشوائي
94	..... الخصائص المعمارية و العمرانية للسكن العشوائي
95	..... الموقع
95	..... التنظيم المحلي
95	..... شبكة الطرق و المواصلات
95	..... الفراغات و المساحات الحرة
96	..... تصميم المباني
96	..... التوسع غير المتوازن وغير المخطط

98	..... إستهلاك كبير للمجال
98	..... عدم التوازن الوظيفي
98	..... بناءات غير خاضعة لمخططات التوسع العمراني
99	..... آثار التوسع العمراني غير المتوازن وغير المخطط على المحيط الحضري
99	..... التجاوزات العمرانية و أثرها على المحيط الحضري
100	..... المخالفات المتعلقة بتشبيد بناء بدون رخصة
100	..... المخالفات المتعلقة بقواعد التهيئة و التعمير
101	..... المخالفات المتعلقة بعدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار
101	..... أثر المخالفات على البيئة العمرانية
102	..... آثار الإستغلال غير العقلاني للعقار داخل المحيط الحضري
102	..... فقدان الخصوصية في المحيط الحضري و الأحياء السكنية
103	..... الخصوصية في السكنات الجماعية
104	..... الخصوصية في السكنات العشوائية
105	..... المضاربة العقارية
108	..... إستنفاد الاحتياطات العقارية
108	..... إختلال النسيج العمراني
109	..... التشوه العمراني
110	..... خلاصة الفصل

الفصل الرابع

دراسة تحليلية شاملة لمدينة المسيلة

112	..... مقدمة
113	..... الدراسة الطبيعية
113	..... الموقع
114	..... لمحة تاريخية عن مجال الدراسة
114	..... الفترة الفاطمية
114	..... الفترة الحمادية
114	..... الفترة المرابطية
114	..... فترة ما قبل الأترك

114	..... فترة الأترك
116	..... المعطيات المناخية
117	..... الدراسة الديمغرافية
118	..... النمو السكاني
120	..... توزيع السكان
122	..... التقديرات المستقبلية للسكان
123	..... توزيع السكن و إستهلاك المجال الحضري
124	..... نمط السكن
124	..... حالة السكن
126	..... التقديرات المستقبلية للسكن
126	..... الدراسة الإقتصادية و الإجتماعية
126	..... القطاع الفلاحي
127	..... القطاع الصناعي
127	..... القطاع السياحي
128	..... الدراسة العمرانية
128	..... العوامل المهيكلة للنسيج العمراني لمدينة المسيلة
129	..... التركيب المجالي لمدينة المسيلة
129	..... القطاع المعمر
132	..... القطاع القابل للتعمير (المدى القريب و المتوسط)
132	..... القطاع غير قابل للتعمير
133	..... الشبكات القاعدية
133	..... شبكة الطرق
135	..... شبكة التزود بالمياه الصالحة للشرب
135	..... شبكة الصرف الصحي
135	..... التجهيزات
137	..... الطبيعة العقارية
137	..... أراضي ملك للدولة
137	..... أراضي ملك للبلدية
137	..... أراضي ملك للخواص

139	..... إتجاه وعوائق التوسع العمراني للمحيط الحضري لبلدية المسيلة
140	..... خلاصة الفصل

الفصل الخامس

تأثير إستهلاك العقار على مدينة المسيلة

142	..... مقدمة
143	..... مراحل التوسع العمراني لمدينة المسيلة
143	..... المرحلة الأولى: 1962- 1974
144	..... المرحلة الثانية: 1975- 1990
144	..... المرحلة الثالثة: ما بعد 1990
147	..... مظاهر الإستغلال المفرط للعقار في مدينة المسيلة
147	..... ظهور الأحياء غير القانونية على أطراف المدينة
150	..... وجود نسيج عمري غير متوازن
150	..... توزيع فراغي ومجالي غير منظم
152	..... تجاوزات عمرانية وبناء غير مرخص
152	..... أشكال التجاوزات العمرانية
153	..... تأثير الإستغلال المفرط للعقار
153	..... التأثير على البيئة و المحيط
154	..... التأثير على المساحات الخضراء و المساحات الحرة
155	..... التأثير على خطوط النقل الحضري
156	..... التأثير على الشبكات
156	..... التأثير على شبكة المياه الصالحة للشرب وشبكة الصرف الصحي
158	..... شبكة الكهرباء و الغاز
159	..... التأثير على السكن
160	..... التأثير على التجهيزات
160	..... التأثير على عمليات التوسع العمراني
161	..... التأثير على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
161	..... القطاع المعمر
161	..... القطاع القابل للتعمير (المدى القريب، المتوسط و البعيد)
164	..... دور أدوات التهيئة و التعمير في الحد من إستنزاف العقار

167	..... خلاصة الفصل
169	..... الخلاصة العامة
177	..... المراجع
183	..... الملاحق

فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
41	طبيعة الملكية العقارية في المرحلة العثمانية.	جدول رقم (01)
59	تطور الفئة السكانية المقيمة والزيادة الطبيعية.	جدول رقم (02)
60	نسب سكان الأرياف في الجزائر 1906-2002 .	جدول رقم (03)
61	تطور مدن الجزائر 1966-1998.	جدول رقم (04)
102	أسعار الأرض القابلة للبناء عند مديرية أملاك الدولة منذ 2005 إلى يومنا.	جدول رقم (05)
102	أسعار الأرض القابلة للبناء في السوق الموازية.	جدول رقم (06)
111	جدول المعدلات الشهرية للتساقط (المرحلة 1982 - 2003).	جدول رقم (07)
112	جدول المعدلات الشهرية للحرارة (الفترة 1982 - 2003).	جدول رقم (08)
113	جدول تطور سكان بلدية المسيلة (1966 - 2008).	جدول رقم (09)
114	جدول معدلات نمو السكان (1966 - 2008).	جدول رقم (10)
115	توزيع السكان حسب التجمعات (إحصاء 1987-1998-2008)	جدول رقم (11)
116	تحويل الإقامة نحو مدينة المسيلة.	جدول رقم (12)
117	الزيادة السكانية آفاق 2028/2008.	جدول رقم (13)
118	تطور السكن ببلدية المسيلة 2008/1977.	جدول رقم (14)
119	حالة السكن (2008-12-31).	جدول رقم (15)
121	حوصلة بالاحتياجات من السكن 2008 - 2028.	جدول رقم (16)
125	مساحات القطاعات المهيكلة لبلدية المسيلة.	جدول رقم (17)
127	الإحتياجات من المساحة القابلة للتعمير آفاق 2028./2008.	جدول رقم (18)
130	التجهيزات المتواجدة عبر تراب بلدية المسيلة.	جدول رقم (19)
147	مختلف أنواع المخالفات العمرانية بمدينة المسيلة	جدول رقم (20)
152	نقاط الإنتاج، محطات الضخ، الخزانات وسعتها	جدول رقم (21)
157	تصنيفات مخططات شغل الأراضي بمدينة المسيلة	جدول رقم (22)

فهرس الرسوم البيانية

الصفحة	عنوان الرسم البياني	رقم الرسم البياني
111	المعدلات الشهرية للتساقط.	الرسم البياني رقم (01)
112	المعدلات الشهرية للحرارة.	الرسم البياني رقم (02)
113	تطور السكان ببلدية المسيلة.	الرسم البياني رقم (03)
114	معدلات النمو الطبيعية للسكان (1966 - 2008).	الرسم البياني رقم (04)
116	توزيع السكان حسب التجمعات في مدينة المسيلة.	الرسم البياني رقم (05)
117	عدد السكان محولي الإقامة إلى مدينة المسيلة.	الرسم البياني رقم (06)
117	عدد السكان آفاق 2028/2008.	الرسم البياني رقم (07)
118	تطور السكن 2008/1977.	الرسم البياني رقم (08)
132	نسب التجهيزات المتواجدة عبر تراب بلدية المسيلة.	الرسم البياني رقم (09)

فهرس الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
64	عوامل إستهلاك العقار	الشكل رقم (01)
71	آليات إستهلاك العقار في المحيط الحضري ونتائجها	الشكل رقم (02)
83	تقاطع العناصر الفاعلة في عملية تنظيم وتسيير العقار	الشكل رقم (03)
100	نموذج السكنات الإجتماعية الجماعية	الشكل رقم (04)
109	موقع مدينة المسيلة بالنسبة للولاية	الشكل رقم (05)
120	توزيع أنماط السكن في المحيط الحضري لمدينة المسيلة	الشكل رقم (06)
126	تقسيم القطاعات في مدينة المسيلة	الشكل رقم (07)
129	شبكة الطرق المهيكلة لمدينة المسيلة	الشكل رقم (08)
131	التغطية بالشبكات في مدينة المسيلة	الشكل رقم (09)
133	الطبيعة العقارية في مدينة المسيلة	الشكل رقم (10)
141	مراحل التطور العمراني لمدينة المسيلة	الشكل رقم (11)
143	مناطق إستنزاف العقار في مدينة المسيلة	الشكل رقم (12)

فهرس الصور

الصفحة	عنوان الصورة	رقم الصورة
105	التشوه العمراني في النسيج الحضري	الصورة رقم (01)
144	صورة فضائية لحي أنشأ بطريقة غير قانونية بالجهة الغربية لمدينة المسيلة	الصورة رقم (02)
144	صورة فضائية لمنطقة تم فيها إستنزاف للعقار بالجهة الشرقية لمدينة المسيلة.	الصورة رقم (03)
148	أماكن رمي القمامة في الجهة الغربية لمدينة المسيلة.	الصورة رقم (04)
149	أماكن رمي القمامة في الجهة الشرقية لمدينة المسيلة.	الصورة رقم (05)
151	توقف حافلات النقل الحضري بصورة فوضوية وعدم وجود مواقف نهائية مهيئة.	الصورة رقم (06)
154	المحولات الكهربائية التي تم إنجازها في مناطق التوسعات غير القانونية بمدينة المسيلة.	الصورة رقم (07)

مقدمة

تعد الثورة الصناعية نقطة تحول رئيسية في التاريخ، إذ نجد أن تأثيرها بلغ تقريبا كل جانب من جوانب الحياة اليومية لسكان المعمورة حيث أنه و "بظهور التصنيع توسعت مدن العالم و عرفت نموا حضريا و عمرانيا من خلال توافد النازحين إليها الذين طمحووا إلى تحسين ظروفهم المادية والمعيشية الأمر الذي أدى إلى زيادة سكان الحضرة، حيث ظهر النمو الحضري بصورة واضحة منذ بداية القرن (17م) إذ بلغ عدد سكان العالم في عام (1800م) حوالي (906) مليون نسمة".¹

ومع هذا التزايد في سكان المدن سواء من خلال النمو الطبيعي أو هجرة السكان فإنه ترتب عنه توسع مجالي تسبب في ظهور مشاكل متعددة و إلى حدوث أزمات في المدن جعلت مختلف المهتمين بالمدينة يسعون إلى إيجاد بدائل كفيلة للحد من هذه الظواهر.

وفي إطار التنمية الحضرية التي سعى إليها وحاول من خلالها العمرانيون إيجاد حلول مناسبة و أنظمة تسيير من أجل التكامل و التناسق الحضري نجد أن سكان المدن عانوا من هذه الظاهرة من خلال ما ترتب عنها من سلبيات أثرت على المدن خاصة ذات التعداد السكاني الكبير حيث يرى الباحثون أنه ومن خلالها كانت بداية ظهور الإسكان الحضري المتخلف خاصة في البلدان النامية و التي تعود إلى سنوات الخمسينات، ومنها بدأ بعد ذلك يتطور، لينتشر أكثر خلال سنوات السبعينات بعد إنتشار ظاهرة الهجرة و النزوح الريفي نحو المدن مع بداية ظهور المناطق الصناعية التي شكلت مناطق إستقطاب للفئات الريفية المهاجرة التي تبحث عن عمل مما أدى إلى إستهلاك المجال عن طريق وضع اليد على العقارات لإنشاء مساكنهم.

و جاء في كتابات دي سوتو " أنه في سنة (1982) كانت نسبة (42%) من الإسكان الحضري بمدينة ليما يتكون من البناءات غير الرسمية، و أن مناطق الإسكان الحضري غير الرسمي هي في معظمها عبارة عن مناطق إسكان متخلفة لا تتوفر على شروط الحياة الضرورية، و تكون عرضة للأوساخ و الأوبئة فإنها غالبا ما تشكل تهديدا و خطرا على المجتمع المحلي من النواحي الصحية و الأمنية و الإجتماعية".²

¹ جيرالد بريز، مجتمع المدينة في البلاد النامية، ترجمة محمد الجوهري، القاهرة، دار النهضة، مصر، ص18.

² Revue : Repères, N°04, Edition Marinoor, 1997, P 172.

وهنا نجد أن الجزائر كغيرها من دول العالم التي تعرف مدنها توسعا ملحوظا نتيجة النزوح الريفي إليها وإنتشار المناطق الصناعية، حيث أدى ذلك إلى تغير في النسيج العمراني و ساهم في تشكل أحياء بكاملها في حواشي العديد من المدن تفتقر لأبسط المرافق والخدمات نتيجة عدم مسايرة العرض للطلب على مستوى السكن وبسبب نقص الإنجازات مقارنة بإحتياجات السكان، وهو ما أحدث حالة من الفوضى و سوء التنظيم في المجال العمراني نظرا للخلل و عدم التوازن الموجود في توزيع السكان ما بين مختلف الأقاليم من جهة، و إلى عدم وجود سياسة حضرية واضحة المعالم فيما يتعلق بكيفية تنظيم و تسيير المجال الحضري داخل المدن من جهة أخرى.

وقد صاحب ذلك إفراط في إستهلاك للمجال وإستغلال غير عقلائي للعقار نتج عنه عدة تأثيرات سلبية على المدن خاصة الكبرى منها و التي تعرف نزوحا كبيرا كالتداخل في إستعمالات الأرض الحضرية وعدم التقيد بالآليات القانونية لتنظيم المجال الحضري وتوجيهات أدوات التهيئة و التعمير.

وفي خضم ما تعيشه المدن الجزائرية من مشاكل و أزمت حضرية، فإن مدينة المسيلة كغيرها من المدن التي تعرف تزايد سكاني كثيف الناتج عن النمو الديمغرافي و الهجرة الريفية، الشيء الذي أدى إلى إستهلاك جل الرصيد العقاري و إستنزافه مما أثر على النسيج الحضري العمراني من خلال الأحياء غير القانونية التي إنتشرت في ضواحي المدينة، كما أدى إلى التأثير على البيئة العمرانية و على النسيج الحضري وهو ما نتج عنه إختلال في التوازن الوظيفي داخل المدينة و إلى بروز توسعات غير مخطط إضافة إلى حدوث المضاربة العقارية.

و في الأخير فإنه لا يمكننا تحديد ما إذا كانت ظاهرة إستنزاف العقار تؤثر بصورة فعلية على البيئة العمرانية الحضرية إلا إذا تعرفنا على الآليات التي يتم بها إستهلاك المجال و مظاهر الإستغلال غير العقلائي للعقار ، وعلى هذا الأساس جاء موضوع بحثنا لفهم ظاهرة إستنزاف العقار في مدينة المسيلة بداء من أسبابها ودواعيها إلى مدى تأثيرها على المحيط العمراني و النسيج الحضري التابع لها.

الفصل التمهيدي

مدخل عام

- مقدمة.
- الإشكالية.
- الفرضيات.
- أهداف البحث.
- أهمية الدراسة.
- أسباب اختيار الموضوع.
- منهجية وتقنيات البحث.
- هيكل ومحتوى المذكرة.
- تحديد المفاهيم الأساسية للبحث.
- الدراسات السابقة.

1. الإشكالية:

ساعد النمو السكاني الذي يشهده العالم اليوم وبشكل كبير في تطور ونمو المدن التي تختلف عن بعضها في الخصائص والحجم وكذا الوظيفة ونوعية التسيير الخاصة بها الشيء الذي أدى إلى إتساع رقعة النشاطات وإستغلال المجال في المحيط الحضري، وقد صاحب هذا النشاط تنوعا في المرافق و التجهيزات وكذا الخدمات الموجهة لسكان المدينة.

وبالموازاة فإن النمو الحضري المتسارع الذي شهدته العديد من المدن خلال النصف الأخير من القرن العشرين قد شكل عبئا ثقيلا على الإمكانيات والموارد المخصصة للمراكز الحضرية مما جعل تنظيماتها الهيكلية غير قادرة على تحقيق إحتياجات ومتطلبات السكان خاصة الوافدين منهم من المناطق المجاورة والريفية، حيث أن بناء مناطق سكنية جديدة أدى إلى الاستعانة بعقار الضواحي من أجل تلبية حاجاتهم. وبما أن العقار يعتبر بمثابة المحرك الأساسي للتنمية العمرانية و تطور المدينة و لا يمكن الإستغناء عنه سيما و أنه من العناصر المهمة في تحسين الإطار المعيشي للسكان إذا ما تم إستغلاله بصورة عقلانية إلا أن إشكالية العقار تزداد حدتها يوما بعد يوم وهذا في ظل ندرة الأراضي الحضرية القابلة للبناء والتعمير إضافة إلى الإستغلال المفرط له بالرغم من وجود آليات تسعى إلى إيجاد الحلول الملائمة للمشاكل الإجتماعية، الإقتصادية والحضرية داخل المدن والتجمعات السكانية عن طريق تنظيم وتسيير المجال العمراني ومن خلال الترجمة الفعلية لهذه المتطلبات والحاجات حاضرا ومستقبلا.

و في إطار عمليات التنمية المحلية عرفت الجزائر فوضى في استغلال العقار وتبين أن هناك أضرار قد تنعكس سلبا على المدن الجزائرية مستقبلا في حالة عدم إستغلاله بصورة فعالة. وتعتبر مدينة المسيلة إحدى هذه المدن التي تعاني من الإستهلاك المفرط للعقار خاصة في السنوات الأخيرة، حيث تعاني من إستنزاف للعقار جراء تنامي الأحياء غير المخططة على حوافها والتي تفتقر للخدمات الضرورية كالصحة والصرف الصحي والتهيئة وغيرها من الخدمات الأساسية، وكذا إستحواذ الوافدين الجدد للأماكن العقارية والأراضي التابعة للبلدية عن طريق وضع اليد ودون عقود للملكية. كما أنها تعاني أيضا من التوسع غير المنظم جراء إستغلال الأملاك العقارية التابعة للخواص والتي أدرجت ضمن الإستعمال السكني دون مراعاة لتوجيهات آليات التهيئة والتعمير ودون الحيازة على رخص التجزئة وهو الشيء الذي يؤدي في نهاية الأمر إلى إرتفاع قيمة العقار داخل المجال الحضري وحدوث المضاربة العقارية.

إن هذه المشاكل التي تشهدها مدينة المسيلة في محيطها الحضري وعلى حوافها من تنامي للسكن غير المخطط وعدم مراعاة لمخططات وأدوات التهيئة والتعمير في عمليات التوسع وكذا الإستغلال غير العقلاني للأراضي المخصصة للبناء من طرف مالكي الأراضي مع التوسع على حساب الأراضي الزراعية ينعكس سلبا على النسيج العمراني وذلك من ناحية الترابط والتكامل وتؤثر بصورة مباشرة على العقار في المحيط الحضري وهي الإشكالية التي سنتناولها في بحثنا والتي تركز على التساؤلات التالية:

- ما هي الأسباب الكامنة وراء ظاهرة إستنزاف العقار في المدن الجزائرية ؟
- هل ظاهرة إستنزاف العقار متعلقة بآليات التهيئة والتعمير أم بضعف أجهزة تسيير المدينة ؟

2. الفرضيات:

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

الفرضية الأولى:

تعود أسباب ظاهرة إستنزاف العقار إلى نقص في التشريعات القانونية أو إلى غياب تطبيق النصوص القانونية المتعلقة بالعقار وتسييره.

الفرضية الثانية:

عدم مراعاة توجيهات آليات التهيئة والتعمير أثناء عمليات التوسع و ضعف أجهزة تسيير المدينة من أسباب إستنزاف العقار في المحيط الحضري.

3. أهداف البحث:

الهدف الأول:

- معرفة أسباب إستنزاف العقار و مدى تأثيره على المحيط الحضري إضافة إلى محاولة معرفة أدوار مختلف المتدخلين في تسييره للتحكم فيه وإستغلاله بطرق عقلانية.

الهدف الثاني:

- إبراز أهمية ودور آليات التهيئة والتعمير وتوجيهاتهما الخاصة بإستغلال الأراضي في الحد من ظاهرة إستنزاف العقار أثناء عمليات التوسع العمراني.

4. أهمية الدراسة:

إن أهمية تناول هذا الموضوع تكمن في إبراز المشاكل التي تعاني منها المدينة الجزائرية بصفة عامة بسبب ظاهرة الإستهلاك المفرط للعقار وإستنزافه في المحيط الحضري بالرغم من وجود آليات تحد من ذلك، إضافة إلى تحديد مختلف الآثار المترتبة عن هذه الظاهرة أثناء عمليات التوسع العمراني.

فدراستنا لهذا الموضوع كانت بسبب تفشي ظاهرة إستنزاف العقار في المحيط الحضري بعدة أشكال بالدرجة الأولى، وكانت لغرض إعطاء الصورة الحقيقية التي يعاني منها المحيط الحضري بصفة خاصة حتى نتمكن من إبراز دور مخططات التهيئة و التعمير في الحد من ذلك للوصول إلى نسيج عمري متوازن ومنسجم في مدننا خاصة وأن العقار عنصر غير متجدد يلزم الحفاظ عليه وإستغلاله في التوسعات العمرانية بطرق عقلانية.

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

5. أسباب إختيار الموضوع:

إن إختيارنا لموضوع إستنزاف العقار و تأثيره على المحيط الحضري جاء لعدة أسباب متعددة ندرجها في ما يلي:

- حدة المشكل المعالج في العالم عامة و في الجزائر خاصة.
- الموضوع في غاية الأهمية بالنظر إلى أن العقار عنصر غير متجدد يلزم إستغلاله بعقلانية.
- حداثة الموضوع و إرتباطه بالتخصص، حيث أن موضوع العقار في الوقت الراهن أصبح يمس كل الجوانب منها الإقتصادية والإجتماعية كما يعتبر عامل من عوامل التنمية في المدينة.
- وجد بأن مدينة المسيلة حالة الدراسة تعاني من مشكل إستنزاف العقار خاصة في الجهة الشرقية و الجهة الغربية منها، ضف إلى ذلك ملاحظتنا لظاهرة التعمير العشوائي وغير المدروس في ضواحيها.

6. منهجية وتقنيات البحث:

إنطلاقاً من طبيعة الموضوع الذي نحن بصدد دراسته و المتمثل في تأثير إستنزاف العقار على المحيط الحضري فإنه إستوجب علينا إستخدام المنهج الوصفي، وذلك لوصف الظاهرة و الكشف عنها وتحليلها. وقد إعتدنا في تحليلنا على الملاحظات الميدانية بإعتبار أن إستنزاف العقار ظاهرة بارزة في المحيط الحضري، كما إعتدنا على الإستبيان عن طريق الإستمارة التي وجهت لعينة من سكان إقليم بلدية المسيلة حتى نتمكن من الحصول على بعض المعلومات التي لم نستطع الوصول إليها من طرف القائمين على تسيير قطاع العقار وهذا نظراً لحساسية الموضوع، كما قمنا ببعض المقابلات الشخصية مع الهيئات التقنية المعنية بذلك لفهم مدى تأثير هذه الظاهرة على المحيط الحضري و إنعكاساتها على النسيج العمراني و على تسييره، إضافة إلى هذا فإننا إعتدنا أيضاً على المعالجة الإحصائية للبيانات من خلال إستمارة الإستبيان وهذا للوصول و التحقق من فرضيات البحث.

7. هيكل ومحتوى المذكرة:

إن هيكل دراستنا ومحتوى المذكرة يتكون من مدخل عام وجزئين (نظري ، تطبيقي)، خلاصة عامة و إقتراحات وتوصيات.

تضمن المدخل العام كل من المقدمة، الإشكالية، الفرضيات، الهدف من البحث، أهمية الدراسة، أسباب إختيار الموضوع، منهجية وتقنيات البحث وهيكل ومحتوى المذكرة، إضافة إلى المفاهيم الأساسية للبحث و المرتبطة بالجزئين النظري و التطبيقي.

الجزء النظري يحوي ثلاث فصول:

الفصل الأول: يندرج تحت عنوان تسيير و إستهلاك العقار في الجزائر ويتكون من ثلاث أجزاء

- الجزء الأول: السياسة العقارية في الجزائر.
- الجزء الثاني: أنواع العقار وتصنيفاته و أهميته و دوره.
- الجزء الثالث: دراسة أهم القوانين المتحكمة في إستهلاك العقار و تأثيرها على الإستعمال العقلائي.

الفصل الثاني: تحت عنوان عوامل إستهلاك العقار في الجزائر وطرق تسييره ويتكون من ثلاث أجزاء.

- الجزء الأول: عوامل إستهلاك العقار في الجزائر.

■ الجزء الثاني: آليات إستهلاك العقار.

■ الجزء الثالث: المصالح المتدخلة في تسيير العقار في الجزائر.

الفصل الثالث: تحت عنوان مظاهر الإستغلال غير العقلاني للعقار في المحيط الحضري وآثاره حيث تطرقنا

فيه إلى ما يلي:

■ الجزء الأول: التوسع العمراني و الإستهلاك المفرط للعقار في المحيط الحضري.

■ الجزء الثاني: آثار الإستغلال غير العقلاني للعقار داخل المحيط الحضري.

أما الجزء التطبيقي فيحوي فصلين:

الفصل الرابع: وفيه قمنا بدراسة تحليلية شاملة لمدينة المسيلة.

الفصل الخامس: تطرقنا في هذا الفصل إلى تأثير إستهلاك العقار في مدينة المسيلة.

8. تحديد المفاهيم الأساسية للبحث:

1.8 العقار: نقف على معنيين لكلمة العقار هما:

لغة:

العقار هو كل ملك ثابت له أصل كالأرض والمنزل ومتاع البيت وخيار كل شيء وجمعه عقارات.

العقار الحر هو ما كان خالص الملكية يأتي يدخل سنوي دائم ويسمى ريعا.

إصطلاحا:

العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه، غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف.

وقد عرف العقار في القانون المدني الجزائري في المادة 683 على أنه " كل شيء مستقر بجيزه وثابت

فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا من ذلك فهو شيء منقول.¹

إذن فالعقار هو الشيء الثابت غير القابل للنقل من مكان إلى آخر بدون تلف خلافا للمنقول

الذي يعد بحكم طبيعته قابلا للنقل والحركة.

¹ القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية المؤرخ في 2008/02/25 ، المادة 40 ، الجريدة الرسمية ، العدد 21 ، ص 07 .

2.8 الإستنزاف:

ورد في معجم الغني عن كلمة إستنزاف ما يلي:

استنزف - اسْتَنْزَفَ [ن ز ف] فعل : سداسي متعدي (سْتَنْزَفُ، يَسْتَنْزِفُ، مصدر اسْتَنْزَافٌ) .

"مَنْ كَثُرَ بُكَاءُهُ اسْتَنْزَفَ هُوعَهُ" اسْتَخْرَجَهَا عَنْ آخِرِهَا.

"سْتَنْزَفَ كُلَّ إِمْكَانَاتِهِ" اسْتَنْزَفَهَا، اسْتَهْلَكَهَا.

كما ورد في معجم اللغة العربية المعاصر:

استنزف يستنزف، استنزافاً، فهو مُستنزِفٌ، والمفعول مُستنزَفٌ.

• استنزف الدَّمْعَ استخرجه كلّه " استنزف دمه ."

• استنزف المالَ ونحوه : أفناه ، وأهلكه " استنزف الاحتلال موارد البلاد ، - استنزف طاقته / عدوه /

خصمه ، - استنزف إصلاح الأرض جهودنا وأموالنا "

• حُبُّ الاسْتِنْزَافِ : مناوشات حريّة غير متّصلة بقصد استهلاك قوى العدو وإفناء موارده.

إذن فالإستنزاف هو إستهلاك غير عقلائي وبطرق غير مثلى للموارد المتاحة مما يؤدي إلى

إستنفادها عن آخرها و إفنائها.

3.8 المحيط:

هو مجموعة العناصر الفيزيائية، الكيميائية، البيولوجية و الإجتماعية التي تحدد خصوصيات المجال

الفضائي وتؤثر على حياة الأفراد. وبشكل عام هو مجموع العوامل التي تكون الوسط الذي يعيش فيه

الإنسان.¹

4.8 المحيط الحضري:

هو الوسط الذي يتفاعل فيه الإنسان وهو عادة ذو كثافة سكنية عالية مقارنة بالأوساط الأخرى

(المحيط الريفي) تتركز فيه الأنشطة و الخدمات. وينقسم مجاله إلى:²

¹ أوزبنة فاتح، التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية -حالة مخطط شغل الأرض حمام الضلعة -مذكرة ماجستير، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2009، ص 20.

² شاكور بلخضر، مشروع القطاع الحضري لمدينة باتنة: دراسة استشرافية، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات شهادة الماجستير في علوم التسيير، تخصص اقتصاد وتطبيق وتسيير المنظمات 2011، ص 23 - 24.

- الوسط المفرط للمدينة.
- وسط المدينة.
- ضواحي المدينة.

5.8 التوسع العمراني:

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.¹

أما التوسع الحضري فقد عرفه هربر وكتمان بالإنتشار خارج الحدود، أي إنتشار الهيكل العمراني للمدينة خارج الحدود الموضوع لها. وتحمل كلمة الإنتشار في طياتها عدم التقيد بحدود المناطق العمرانية²، كما عرف التوسع الحضري بالإمتداد، أي إمتداد عمران المدن.

وقد عرف الدكتور عبد الرزاق عباس حسين لفظة التوسع الحضري لتشمل على زيادة ميل السكان إلى المدن من جهة، وتوسع حجوم تلك المدن من جهة أخرى وخاصة المدن الكبيرة.³

إذن فالتوسع يعني توسع المجال المكاني للهيكل العمراني للمدينة خارج الحدود الحالية أي الزيادة في إستعمالات الأرض للمدينة الإقتصادية والإجتماعية والعمرانية كما هو إنتشار الأشكال العمرانية التي ترتبط مع التجمعات الموجودة من قبل.

و يجب أن تكون هناك إستمرارية لكي نستطيع الحديث عن التوسع الذي هو عملية مرتبطة بالبحث عن الأشكال المادية للأجوبة المطروحة بالنسبة للطلبات الجديدة من مساحات السكن، العمل، التجهيزات، الترفيه ... إلخ و الهياكل من حيث البرمجة، التموضع و التنظيم.

6.8 التوسع العمراني المنظم:

هو التوسع الذي يخضع لأدوات التهيئة و التعمير بحيث يعطي أهمية كبيرة لحماية البيئة وعناصرها الطبيعية عند تنفيذ المشاريع العمرانية.

¹ A.ZUCHELLI , introduction a l urbanisme opérationnel et a la composition urbain , 1984, volume 2.3 , P 50.

² توماس اميل، البيئة وأثرها على الحياة السكنية، ترجمة زكريا احمد البرادعي، دار الجيل، القاهرة ، 1972، ص 139 .

³ د . حسين عبد الرزاق عباس، جغرافية المدن، مطبعة اسعد، بغداد، 1977، ص 27.

7.8 التوسع العمراني غير المنظم:

هو في الأصل إنشاء مباني ومناطق لا تتماشى مع النسيج العمراني للمجتمعات التي تنمو بداخلها أو حولها ومتعارضة مع الاتجاهات الطبيعية للنمو والإمتداد وهي مخالفة للقوانين المنظمة للعمران.

8.8 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) :

عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) في المادة (16) من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه أداة للتخطيط المحلي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو للبلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.¹

9.8 مخطط شغل الأراضي (POS):

يعرف مخطط شغل الأراضي على أنه عبارة عن وثائق شاملة تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري مهمته تثبيت القواعد العامة والصلاحيات لإستعمال الأراضي.² هو عبارة عن وثيقة عمرانية قانونية و وسيلة لتخطيط المجال الحضري، يهدف إلى تحديد القواعد العامة بالتفصيل، وكذا حقوق استخدام الأرض والبناء وذلك بمراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما أنه يحدد نوع التدخل في الأنسجة العمرانية الموجودة.³ المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد إستخدام الأراضي والبناء عليها وفقا لإطار محدد.⁴

10.8 الأراضي العامرة:

الأراضي العامرة حسب قانون التوجيه العقاري وفي المادة (20) منه عرفت على أنها كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية و في مشتملات تجهيزاتها و أنشطتها، و لو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات.⁵

¹ القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية .

² JACQUELINE morond – deviller , droit de l'urbanisme , 4 édition ,Daloz,1998 , p 47 .

³ القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية .

⁴ بن خالد الحاج، دراسة إضطرابات سوق العقار والعوامل المتحركة فيه-حالة مدينة المسيلة-مذكرة ماجستير، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2008، ص 46.

⁵ القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية .

11.8 الأراضي القابلة للتعمير :

حسب ما جاء في نص المادة (21) من القانون 90-29 فإن الأراضي القابلة للتعمير هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في أجال معينة بواسطة أدوات التهيئة و التعمير. وعليه فالأراضي القابلة للتعمير هي كل الأراضي المخصصة لعمليات البناء داخل الحيز الحضري على أن تكون محددة ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وكذا مخطط شغل الأراضي.

12.8 الملكية العقارية:

عرفت الملكية في القانون المدني الجزائري على أنها:

حق المتمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل إستعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة.¹

وقد عرفها قانون التوجيه العقاري في المادة (27) على أنها هي حق التمتع و التصرف في المال

العقاري و/ أو الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.²

إذن فالملكية العقارية هي حق التمتع و التصرف في العقار المملوك وفقا للقوانين و التنظيمات

المعمول بها.

13.8 التسيير الحضري (العمراني) :

التسيير الحضري أحد الآليات التي تركز عليها السياسة الحضرية من أجل تنظيم و تسيير مجال مدنها، إذ من الممكن أن يكون له ارتباط وثيقا بحاجات المجتمع، و طرق إشباع هذه الحاجات، و العمل على الموازنة بين هذه الحاجيات و الموارد المتوفرة كالأراضي و طرق استخدامها في التوسع و التسيير العمراني.³

وعليه فالتسيير الحضري هو عبارة عن أساس للتوازن العمراني داخل النطاق الحضري، و يعتبر

منظم لعمليات التخطيط العقاري في إطار تشريعي.

¹ القانون المدني الجزائري ، الباب الأول ، الحقوق العينية الأصلية، ص 110.

² القانون 25/90 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية .

³ حير الديريز، مجتمع المدينة في البلاد النامية، ترجمة محمد الجوهري، دار النهضة العربية، القاهرة، 1972، ص 36 .

14.8 الأحياء المتخلفة (العشوائية) :

يقصد بالأحياء المتخلفة أو العشوائية تلك المباني التي لا تتماشى مع النسيج العمراني للمجتمعات التي نمت بداخلها أو حولها بدون ضابط مخالفة المخطط العام لهذه التجمعات ومتعارضة مع الإتجاهات الطبيعية لنموها وإمتدادها. ويذهب السيد الحسيني في تعريفه للأحياء العشوائية على أنها الأحياء التي تعتمد على مدى شرعية إحتلال الأرض و المسكن أو كليهما.¹

أما ميلتزر وايتلر فقد عرف المناطق الحضرية المتخلفة على أنها " مناطق توصف مساكنها بأنها ذات طابع عمراني قديم متدهور، و أنها تعاني من شدة الإزدحام و أن سكانها ذوي دخل محدود. " ² وقد إستعمل هذا التعريف أيضا في الغرب الأوربي ما بين الحربين العالميتين الأولى و الثانية للدلالة على الأحياء المكتظة بالسكان و التي بنيت بالخشب و الكرتون و القصدير، كما عرفت بأنها مجموعة من المساكن بنيت بالقصدير أين ينعدم وجود التجهيزات الجماعية.³

إذن فالأحياء المتخلفة هي عبارة عن تجمعات سكنية تقع على هامش المدينة أو في مركزها أنشأت بدون تراخيص رسمية، وتعتبر مناطق فوضوية لدى السلطات المحلية لإفتقارها إلى الخدمات والهياكل القاعدية من جهة، وإنعدام عقد الملكية العقارية من جهة أخرى.

9. الدراسات السابقة:

إنه و أثناء إختيارنا لموضوعنا محل الدراسة صادف وأن وجدنا أثناء جمع المادة العلمية و التي إستعنا بها في بحثنا هذا بعض من الدراسات التي لها علاقة بموضوع دراستنا في أحد الجوانب التي تمت دراستها، و في ما يلي بعض من هذه الدراسات.

الدراسة الأولى:

تحت عنوان "التعمير و آليات إستهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية -حالة مدينة ورقلة-". من إعداد الطالب مدور يحي للحصول على شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية وال عمران

¹ د / السيد الحسيني، الإسكان و التنمية الحضرية، مطبعة غريب، طبعة 1، 1991، ص 18.

² أحمد بودراع، التطوير الحضري و المناطق الحضرية المتخلفة بالمدن، منشورات جامعة باتنة، 1997، ص 16.

³ BENATIA Farouk , l'appropriation de l'espace a Alger après 1962 , S.N.E.D , ALGERIE , 1978 , P 4 .

تحت إشراف الدكتور: الذيب بلقاسم، كلية الهندسة المدنية، الري والهندسة المعمارية، قسم الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، سنة (2012).

تتلخص إشكالية البحث بأن العقار الحضري في الجزائر يمثل الوعاء الذي يستقبل مختلف البرامج التنموية من سكن ومرافق وصناعة... الخ، و إن أي غموض في إستهلاكه يؤدي إلى إنعكاسات سلبية على مختلف النشاطات المذكورة وعائق في تجسيدها.

لذلك جاءت تساؤلات الباحث على النحو التالي:

✓ ماهي آليات الاستهلاك والتحكم في العقار الحضري في المدينة الجزائرية بما يتوافق مع مبدأ الإستدامة؟

✓ هل العوائق وطبيعة أي منطقة تعطي الشكل العام للمدينة وتساعد على إستهلاك عقارها؟

✓ هل النصوص القانونية الحالية كافية لمعالجة المشكلة العقارية أو تستكمل بإستصدار نصوص قانونية جديدة؟

✓ ما مدى نجاعة الإجراءات المتخذة من طرف الدولة والجماعات المحلية في مجال تطبيق القانون من ناحية ترشيد إستهلاك العقار الحضري؟

✓ ماهي النتائج الناجمة عن ظاهرة التعمير العشوائي (البناء بدون تراخيص) وأثرها على العقار الحضري (نظريا عقارات معدة لبرامج مختلفة لكن ميدانيا هي معمرة تعمير فوضوي عشوائي)؟ وكانت تهدف الدراسة إلى:

■ معرفة أسباب التدهور المتزايد للعقار الحضري و تحسيس السلطات بمدى أهميته وذلك من أجل ترشيده والتحكم في إستهلاكه.

■ محاولة وضع سياسة عقارية حضرية تهدف إلى تدعيم قدرة هذه المدينة وتأمين تنميتها المستدامة حتى تكون قادرة على مواكبة التحولات والتحديات التي تجابهها.

أما من ناحية المنهجية التي إعتدها في البحث فقد إستعان الباحث ببعض الأساليب البحثية التي تتناسب مع طبيعة موضوعه وهي كالتالي:

إستخدام المنهج التحليلي، المنهج التاريخي و المنهج المقارن.

استخدام بعض الطرق الإحصائية كالنسب المئوية وغيرها.

تحليل المعلومات الإحصائية واستنتاجها وطرح الاقتراحات للوصول إلى تحقيق أهداف البحث. ويتألف البحث من أربع فصول:

الفصل الأول جاء بعنوان التطور التاريخي لسياسة التعمير في الجزائر وأهم الفاعلين حيث تناول فيه التطور التاريخي لسياسة التعمير في الجزائر، أهم الأنظمة القانونية المتحكمة في التعمير، المتدخلون في التعمير بالجزائر، علاقة أدوات التعمير بالعقار، دور التعمير في خلق الثروة و نتائج السياسة العمرانية على المدينة الجزائرية.

وفي الفصل الثاني فقد تطرق الباحث إلى التطور التاريخي للسياسة العقارية في الجزائر وأهم الأنظمة القانونية المتحكمة فيها والمتدخلون فيها حيث أبرز مراحل تطور العقار بالجزائر، الأنظمة القانونية المتحكمة في العقار الحضري وكذا المصالح المتدخلة في تسيير العقار.

أما في الفصل الثالث فكان مخصصا للدراسة التحليلية الشاملة لمدينة ورقلة و التي أبرز فيها المقومات السكانية و الخصائص العمرانية للمدينة حالة الدراسة.

كما تطرق الباحث في الفصل الرابع و الذي جاء تحت عنوان آليات إستهلاك العقار إذ تناول في هذا الفصل الآليات القانونية، الآليات غير القانونية.

وقد خلص إلى أن الآليات القانونية لا تنتج مدينة بقدر ما توسع المجال الحضري من خلال منح العقارات لمختلف البرامج السكنية و التي هي عادة تكون مخالفة لأدوات التعمير، أما الآليات غير القانونية في غياب الرقابة فهي تستهلك حتى العقارات غير القابلة للتعمير ناهيك عن إستنزاف العقارات المخصصة للتجهيزات.

الدراسة الثانية:

تحت عنوان " التوسع العمراني و أثره على تسيير المدينة - دراسة حالة مدينة بوسعادة-".

من إعداد الطالب لمخلطي أحمد للحصول على شهادة الماجستير في تسيير المدينة تحت إشراف الدكتور: خلف الله بوجمعة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، الجزائر، سنة (2009).

وقد تمحورت إشكالية البحث حول مدينة بوسعادة التي عرفت نموا عمرانيا متسارعا نتيجة للزيادة السكانية و بفعل نزوح السكان إليها من المناطق المجاورة مما أدى إلى عجز المسيرين في سد حاجيات

السكان المقيمين فيها وكذا حاجيات السكان النازحين إليها من الخارج حيث برزت ظواهر إجتماعية ومشاكل عمرانية معقدة يصعب حلها.

وهنا نجد أن الباحث طرح تساؤلات كانت كما يلي:

✓ ماهي مظاهر التوسع العمراني لمدينة بوسعادة؟

✓ ما هي إنعكاسات التوسع العمراني على تسيير المدينة؟

ولقد كان البحث في مجمله يهدف إلى:

■ التعرف على مظاهر التوسع العمراني لمدينة بوسعادة و الأسس التي بني عليها.

■ إبراز إنعكاسات ذلك على تسيير المدينة إضافة إلى دراسة مدى مواكبة أدوات التعمير التي طبقت

و المطبقة حاليا لهذا التوسع.

و من ناحية المنهجية التي إعتمدها الباحث في بحثه نجد أنه إستخدام المنهج الوصفي بإعتبار أن

التوسع المجالي لمدينة بوسعادة ظاهر للعيان، كما إعتد على إستمارة الإستبيان كوسيلة للحصول على معلومات.

ويتألف البحث من خمس فصول:

الفصل الأول أدرجه الباحث بعنوان دراسة تحليلية للتوسع العمراني وفيه درس أسباب التوسع

العمراني، مراحل، أشكاله وخلص إلى نتائج التوسع العمراني

وفي الفصل الثاني تطرق إلى التوسع العمراني في الجزائر حيث بين فيه النواة الأولى للنسيج الحضري

في الجزائر وبعدها تناول مراحل التوسع العمراني في الجزائر بعد الإحتلال سنة (1830م)

أما الفصل الثالث فقد جاء تحت عنوان إنعكاسات التوسعات العمرانية على سير المدن وفيه تم

توضيح الإنعكاسات الإقتصادية و الإجتماعية، الإنعكاسات المجالية، البيئية و الإنعكاسات على تسيير المدينة.

أما في الفصل الرابع فقد خصصه الباحث للدراسة التحليلية لمدينة بوسعادة من الناحية الطبيعية،

الديمغرافية، الإقتصادية و الإجتماعية ثم العمرانية.

الفصل الخامس تم فيه دراسة أثر التوسع العمراني على تسيير المدينة و إنعكاساته على مدينة

بوسعادة.

بعدها خلص الباحث بمجموعة من التوصيات و الإقتراحات التي إن طبقت حسب إعتقاده فإن مدينة بوسعادة سوف تحد من العشوائية في التوسعات العمرانية التي تعرفها.

الدراسة الثالثة:

تحت عنوان " أثر النمو الحضري على المحيط العمراني - دراسة حالة مدينة باتنة - " " من أجل مدينة مستدامة " .

من إعداد الطالب بن يحي رابح للحصول على شهادة الماجستير شعبة التعمير تحت إشراف الأستاذ/د: فرحي عبد الله، كلية علوم الأرض الجغرافيا والتهيئة العمرانية، قسم الهندسة المعمارية و التعمير، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، سنة (2005).

في الإشكالية التي عرضها الباحث كانت حول مدينة باتنة التي عرفت تزايدا في عدد سكانها السكان بها ، سواء بالزيادة الطبيعية المرتفعة ، أو بالهجرة إليها عن طريق النزوح الريفي و القدوم من مناطق أخرى من البلاد لأسباب عديدة أمنية وإجتماعية وغيرها، حيث عرفت إمتدادا عمرانيا واسعا في كل الاتجاهات بوتيرة سريعة مستهلكة بذلك كافة عقاراتها الحضرية لتتعداه إلى الأراضي الصالحة للزراعة. وهو الشيء الذي أدى إلى عدم تأدية المجال الحضري لوظائفه و إختلال التوازن في المدينة. وهو ما إنعكس على المحيط البيئي والصحي للمدينة مما عرض إستدامة المدينة للخطر ووضعها في مفترق الطرق.

وكان من بين الأهداف التي رسمها الباحث في بحثه ما يلي:

- تشريح الوضعية التي تعيشها مدينة باتنة من خلال التأثيرات الخارجية عليها كمقر لولاية يؤثر و يتأثر بالعناصر التي يشرف عليها إداريا.
- إبراز إنعكاسات النمو الحضري على محيطها العمراني بمكوناته و أبعاده المحلية الفيزيائية و البيئية، الإقتصادية و الإجتماعية.
- مدى تأثير النمو الحضري على إستمرارية و ديمومة المدينة، أي بقاءها مكانا للعيش الكريم و المستوى الثقافي المميز، الذي يجدد طاقاته بإستمرار و يعمل على تحقيق طموح مواطنيه.

أما المنهجية التي إعتدها الباحث فإننا نجد أنه إعتد على المقاربة التحليلية تخص دراسة حالة مدينة باتنة، كحالة تنتمي إلى المجال الفيزيائي الجزائري بمحيطها العمراني بأبعاده المختلفة معتمدا على الملاحظة الميدانية، كما إعتد على إستمارة الإستبيان و التي وجهت لسكان المدينة كوسيلة علمية

للحصول على معلومات أو إستبيان أمور خفية من خلال الأسئلة المطروحة فيها و التي تعتمد على المؤشرات.

ويتألف البحث من جزئين:

الجزء النظري: ويتكون من فصل وحيد جاء تحت عنوان التحضر و النمو الحضري " إزدیاد أعداد المدن و السكان بها و توسعها عمرانيا " حيث درس فيه تاريخ الظاهرة الحضرية، ظاهرة التحضر و النمو الحضري في العالم ثم تطرق إلى ظاهرة التحضر و النمو الحضري في الوطن العربي، وبعدها قام بدراسة ظاهرة التحضر و النمو الحضري في الجزائر.

الجزء التحليلي: تكون هذا الجزء من أربعة فصول حيث نجد أن الباحث في الفصل الأول من هذا الجزء قام بدراسة النمو الحضري لمدينة باتنة من الناحية السكانية و العمرانية حيث تطرق إلى مراحل النمو الحضري للمدينة في بعده الفيزيائي و النمو الحضري لمدينة باتنة ببعده الديمغرافي وفي الفصل الثاني درس الباحث المحيط العمراني للمدينة من خلال التركيز على ميدان العقار و إستهلاك المجال إضافة إلى دراسة المحيط العمراني ببعده البيئي.

أما في الفصل الثالث و الذي جاء تحت عنوان المدينة و محيطها العمراني وعاء تفاعل الإنسان في إطار الاستدامة، فقد درس فيه الباحث نظرة على تاريخ المدينة المدينة و علاقتها بمحيطها المحيط العمراني و الإنسان وكذا التنمية المستدامة و المدينة المستدامة.

وفي الفصل الرابع فقد عرج الباحث على المحيط العمراني ببعديه الإقتصادي و الإجتماعي وبعدها تطرق إلى الهجرة إلى المدينة وتأثيراتها.

وخلص الباحث من خلال الدراسة التي قام بها على مدينة باتنة بأن الديناميكية و النمو الحضري تولدت عنهما آثار على المحيط العمراني للمدينة بأبعاده المختلفة، حيث أن الإستهلاك غير العقلاني للمجال الحضري دون إحترام أو مراعاة خطوط الطبيعة تولد عنه عدة مشاكل عمرانية ومنها إستنفاد الإحتياجات العقارية و المضاربة في العقار، وهو ما يسبب في عرقلة المشاريع التنموية للمدينة .

الفصل الأول

تسيير و إستهلاك العقار في الجزائر

- مقدمة
- أنواع العقار ، تصنيفاته ، مشتملاته ، أهميته و دوره
- السياسة العقارية في الجزائر
- دراسة أهم القوانين المتحكمة في إستهلاك العقار و تأثيرها على الإستعمال العقلائي
- خلاصة الفصل

مقدمة:

يعتبر العقار من أهم الركائز الأساسية التي تعتمد عليها الدولة في سياساتها المنتهجة في السكن و العمران، لذا فإن هذا القطاع يحظى بأهمية كبرى وهذا للدور الكبير الذي يلعبه في تحقيق البرامج المعتمدة في السياسة العامة، وقد أولت الجزائر أهمية له حرصا على تنظيمه داخل المحيط الحضري وتسييره تسييرا عقلانيا من خلال أهميته و عن طريق سن القوانين.

ومما سبق يجوز هذا المجال إهتماما كبيرا من أجل المحافظة عليه وترقيته سواء كانت الملكية عامة أو خاصة، وهذا يتضح جليا من خلال الترسانة الهائلة من القوانين التي تنظم الملكية العقارية، ونظرا للمراحل التاريخية التي مرت بها الجزائر أفرزت عدة وضعيات تتميز بالتضارب وعدم التجانس واللا إستقرار، مما إنجر عنه الكثير من المنازعات بسبب صعوبة إثبات الملكية وأصلها في غالب الأحيان، فهذا يجوز في ملك الدولة والآخر لا يملك سند أو سنده باطل في نظر القانون.

ومن خلال هذا الفصل الذي جاء تحت عنوان تسيير و إستهلاك العقار في الجزائر والذي يتكون من (03) أجزاء رئيسية سوف نتعرض فيه إلى ما يلي:

الجزء الأول من هذا الفصل فتناولنا فيه أنواع العقار، تصنيفاته، أهميته و دور العقار عمليات توسيع وتنظيم المدينة.

والجزء الثاني وفيه درسنا مختلف السياسات العقارية في الجزائر حيث تناولنا السياسة العقارية خلال المرحلة العثمانية، السياسة العقارية في المرحلة الاستعمارية (الفترة الممتدة من 1830 إلى 1954 الفترة الممتدة من 1954 إلى 1962) وبعدها السياسة العقارية بعد الاستقلال.

أما الجزء الثالث و الأخير في هذا الفصل فقمنا فيه بدراسة أهم القوانين المتحكمة في إستهلاك العقار و تأثيرها على الإستعمال العقلائي في الجزائر (مرحلة الإستعمار الفرنسي، مرحلة الإستقلال).

1. أنواع العقار، تصنيفاته، هشتلاته، أهيته و دوره:

يمكن تصنيف العقارات وفقا لمجموعات مختلفة من المعايير، إلا أن المركز الأساسي لعملية تصنيفها هو نوع الإستخدام الذي يوظف فيه هذا العقار، وللعقار مجموعة من الخواص المميزة والملموسة التي تميز العمل بها ومنها أن العقار يتمتع بالثبات وذلك بخلاف أي من الأصول الأخرى أو الموارد التي قد يتعامل بها الفرد ومن هنا تبرز أهمية كونه يمثل أحد أهم القطاعات الإقتصادية.

1.1 أنواع العقار:

توجد ثلاثة أنواع من العقارات، عقارات بطبيعتها وعقارات تبعا لموضوعها وعقارات بالتخصيص نتناولها وفق ما يلي:

1.1.1 العقارات بطبيعتها:

هي الأشياء المادية التي لها وضعية ثابتة غير متنقلة فتشمل الأراضي، المباني، الأشجار... الخ، بالنسبة للأرض لا فرق في أن تكون معدة للزراعة أو للبناء أو أرضا حجرية أو رملية، وتشمل الأرض الأبنية المشيدة فوقها. و تعد الأشياء الثابتة و المستقرة على الأرض أو في باطنها عقارات دون النظر إلى مالكةا، فهذا لا يؤثر في طبيعتها العقارية إن كان مالكةا غير مالك الأرض المقامة عليه، فالأبنية التي يقيمها المستأجر بترخيص من المالك على الأرض المؤجرة تعتبر عقارات بطبيعتها لأنها مستقرة و ثابتة في الأرض و تعد المباني عقارات بطبيعتها فتشمل جميع المنشآت المقامة عليها سواء على سطح الأرض أو تحتها كالمساكن و المصانع و الجسور و الآبار لأنها مثبتة في الأرض و تتخذ حيزا مستقرا و ثابتا فيها.

2.1.1 العقارات بحسب موضوعها:

عرفتها المادة (684) من القانون المدني الجزائري على أنه " : يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار . " فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية، حق الإنتفاع، حق الإرتفاق و حق الإستعمال، و الحقوق العينية الأخرى كالرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص و حق الإمتياز تعد كلها عقار كون موضوعها عقارا إذا كان موضوعها منقولا فتعد منقولا.

3.1.1 العقارات بالتخصيص:

إن العقار بالتخصيص هو منقول بطبيعته منح له صفة العقار نظرا لإستغلاله و تخصيصه من قبل مالكة لخدمة عقاره، و ورد في الفقرة الثانية من المادة (683) من القانون المدني تعريف هذا النوع من العقار، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمته هذا العقار أو إستغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص، فالمرشع جسد شمولاً أحكام العقار على المنقولات التي أعدت لخدمته و إستغلاله لمنع أي عرقلة تعطل منفعة العقار.

2.1 تصنيفات العقار:

تصنف العقارات في الجزائر إلى: عقارات سكنية (الشقق والمنازل)، عقارات تجارية (محلات البيع، المراكز التجارية،...) العقارات الزراعية والفلاحية، عقارات الإدارات العمومية والحكومية، إضافة إلى العقارات الصناعية¹، وعليه نجد أن العقار في الجزائر يصنف إلى:

- ✓ عقارات سكنية.
- ✓ عقارات تجارية.
- ✓ عقارات صناعية.
- ✓ عقارات زراعية.
- ✓ عقارات مخصصة للأغراض الخاصة.

3.1 مشتملات العقار:

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

المباني: يمكن أن تشمل العقارات الحضرية مجموعة المباني العمومية المتواجدة بها في الإدارات والمصالح وباقي هيئات الدولة.

¹ بن حمودة محبوب. بن قانة اسماعيل، مجلة الباحث، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، العدد 5، 2007، ص61.

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

السكنات الاجتماعية: المساكن الفردية والجماعية التي تقيمها المؤسسات العمومية بدعم من الخزينة.

4.1 أهمية و دور العقار عمليات توسيع وتنظيم المدينة:

للعقار دور كبير في عمليات التنمية المحلية و العمرانية، فمن خلال الدور الذي يلعبه من الناحية الإقتصادية و الإجتماعية وكذا العمرانية تتجلى أهميته وفي ما يلي نستعرض هاته الأهمية حسب الحالات التي نرى أنه يلعب فيها دور فعال.

1.4.1 أهمية العقار:

إن الأهمية التي يحظى بها العقار خاصة جدا فبالإضافة إلى أنه المحرك الديناميكي للمدينة فأهميته تتضمن عدة نواحي بدءا من الناحية الإجتماعية إلى الإقتصادية وحتى السياسية.

الأهمية الإجتماعية:

تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية للوضعية الاجتماعية للأفراد.

الأهمية الإقتصادية:

إن العقار بمختلف أنواعه له دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد لذا كانت الحضارات الإنسانية قديما وحديثا مرتبطة إرتباطا وثيقا بهذا الموروث وجعلته أساسا في تقدمها ورفيها فبقدر تنظيم وتوجيه الاستثمار العقاري يمكن التحكم في الإتساعات الاقتصادية بمختلف أشكالها و أنواعها (صناعية، فلاحية، عمرانية ... إلخ).

وفي الجزائر له أهمية كبيرة من الناحية الإقتصادية حيث يحظى بقدر هام وذلك لأن أغلب المشاريع الإقتصادية تنجز على الأراضي المخصصة للإستثمار الإقتصادي كما أنه محول هام للربح الإقتصادي.

الأهمية السياسية:

من خلال المراحل التاريخية التي مرت بها الجزائر نجد أن التشريعات التي أصدرتها الحكومة الفرنسية تحمل مدلولوا واحدا ألا وهو إخضاع كل ما يتعلق بالعقار و بالتعاملات العقارية في الجزائر للقانون الفرنسي وبالتالي التحكم في مصدر الرزق ومن ثم السيطرة على النسيج الاجتماعي والاقتصادي والديني

للأهالي. كما أن الدولة أولت إهتماما بالعقار حتى أنه أضحى من بين النقاط الهامة و المشروطة أثناء التفاوض مع المستثمرين الأجانب خاصة في الآونة الأخيرة.

الأهمية العمرانية:

إن القيام بتجسيد أي مشروع عمراني أو عملية تعمير لأي مدينة أو حتى بناء فردي مستقل تستلزم توفير المجال الذي سيقام و بالتالي نجد أن العقار له أهمية على المستوى العمراني خاصة إذا ما كان يتماشى مع مقاييس التهيئة والتعمير و السياسة العامة المنتهجة.

2.4.1 دور العقار في توسيع وتنظيم المدينة:

العقار هو الواجهة الأولى للتوسع العمراني المتنامي في العالم و في الجزائر بوجه خاص، فلا ريب أن يكون له نصيب من الاهتمام الملحوظ و المتنامي، فهو المادة الأساسية للتوسع العمراني و المجالي، كما يعتبر قطب لمعيشة المواطن و إهتمامه في مختلف طبقاته سواء كان باحثا عن الاستقرار في المسكن، أو مستثمرا في المجال الأكثر نموا و توسعا.

وبالرغم من أنه مادة غير متجددة فإنه يعتبر الركيزة الأساسية في عمليات التوسع العمراني للمدن و التنمية المحلية ولذا فإن الدور الذي يلعبه كبير في توسع وتنظيم المدينة إذا ما كان إستغلاله يتم بطرق عقلانية ووفق الآليات التي تساعد في خلق نسيج حضري متناسق ذو نوعية، إضافة إلى ضمان بيئة عمرانية مستدامة.

2. السياسة العقارية في الجزائر:

مرت السياسة العقارية في الجزائر بعدة مراحل تنوعت فيها أساليب تنظيمه وتسييره حسب التعاملات التي كانت في كل مرحلة، إذ نجد أنها مرت بثلاث مراحل وهي:

1.2 السياسة العقارية في المرحلة العثمانية:

يعود تاريخ السياسة العقارية في الجزائر إلى العهد العثماني أين كان هناك تنوع في تخصيص الأراضي من ناحية و التسيير العام لها من ناحية أخرى، وهذا بسبب تصنيفات الأملاك العقارية في هذه المرحلة والتي سوف نستعرضها في ما يلي:

1.1.2 أراضي البايلك:

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

2.1.2 أراضي الملك:

وهي كثيرة الانتشار داخل المدن الكبرى أو على حواشيتها وكذلك في المناطق الجبلية كمنطقة القبائل، وكان إستغلالها يتم وفق الأعراف على طريقة الشيوخ التي كانت هي المبدأ لإعتبرات سوسيوولوجية. وقد كانت تتصف بعدم الإستقرار وصغر المساحة نظرا لخضوعها لأحكام الوراثة، البيع و الشراء، ولتعريضها في كثير من الأحيان للمصادرة و الحيازة من الحكام ولوقوع أغلبها في المناطق الجبلية المكتظة بالسكان أو بجوار المدن حيث يكثر الإقبال على إمتلاكها من طرف سكان المدن وموظفي الدولة.¹

3.1.2 أراضي الحبوس:

وتعرف أيضا بالأراضي الوقفية، وقد انفرد الفقه الإسلامي بهذا النوع من الأراضي التي تجمد طبيعتها القانونية بحيث لا يجوز تغيير طبيعتها ومنها الحبس الخيري و الذي يحبس فيه العقار لفائدة جهة خيرية (جامع، ضريح ولي صالح، زاوية، ... الخ).

ولقد كان الوقف يوفر وسيلة فعالة للمحافظة على الأملاك الموقوفة بمختلف أنواعها كالأراضي الزراعية و العقارات لكونها لا تباع ولا تشتري ولا يمكن حيازتها بتصرف أو مصادرة، وبذلك لم يعد في إستطاعة ذوي النفوذ و السلطة مد أيديهم إلى الأملاك المحبوسة فرغم الظروف الصعبة التي عرفتها الجزائر أواخر العهد العثماني و التي دفعت الكثير من الحكام إلى إصدار قرارات العزل و المصادرة فإن معظم الأملاك الموقوفة ضلت في مأم من تعسفهم وذلك يرجع إلى الأحكام الشرعية الصحيحة في شأنها والتي لم يستطع أحد إنتهاكها.²

¹ بن خالد الحاج، دراسة إضطرابات سوق العقار و العوامل المتحكمة فيه-حالة مدينة المسيلة-مذكرة ماجستير، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2008.ص 81.

² ناصر الدين سعيدوني، دراسات تاريخية في الملكية و الوقف و الجباية (الفترة الحديثة و المعاصرة) المؤسسة الوطنية للكتاب، 1988، ص 247 .

ولقد أخذ نظام الجبوس تطورا كبيرا في الجزائر خاصة بسبب السهولة التي يقدمها في إقصاء النساء من الميراث. أثناء الغزو كانت معظم المنازل و الحدائق مصابة بعدم قابلية التصرف فيها بدون الوصول إلى التأكد من بعض الكتاب أنه في تلك الفترة كانت نسبة (10/5) من أراضي الوصاية موضوعة جبوس.¹

4.1.2 أراضي العرش:

هي تلك الأراضي التي منحت من قبل الدايات الأتراك للقبائل و العروش اللذين كانوا موالين لهم على سبيل الإنتفاع الجماعي.²

وقد حددت في الأرض الداخلية المتواجدة على حافة الأراضي الشبه الصحراوية وهي خاضعة للاستغلال من طرف القبائل والعائلات المشكلة للأعراش وفقا للأعراف المتوارثة منذ قرون على أن يتم استعمالها جماعيا وبصفة مشتركة فهي لا تقبل لا القسمة ولا البيع ولا الإرث خاصة وأنها تتربع على مساحة شاسعة تقدر بحوالي (500 ألف هكتار) موزعة على رؤساء القبائل بعملات وهران، بلعباس، الأصنام، بني سليمان (تابلاط حاليا)، سطيف، سيبوس، ... إلخ.³

5.1.2 أراضي المخزن:

هي عبارة عن أراضي ممنوحة للعسكر الذين هم خدمة في خدمة مندوب السلطة العثمانية بحيث تقدم له قطعة أرض يقوم بخدمتها للإنتفاع إلى جانب الخدمة العسكرية على أن يحتفظ الباقي أو المندوب بحق سحب الإنتفاع من الأرض.

كما يحصل بعض الحائزون على الأراضي مخزن بصفة ملك، على الأراضي التي إستقروا فيها، وكان بإمكانهم إعطائها، بيعها، إيجارها وتقسيمها كأبي ميراث آخر، ولكن تبقى الأرض مثقلة بحق إرجاعها للدولة في حالة عدم تنفيذ الشروط أي عندما لا يقوم رجل المخزن بالخدمة العسكرية.⁴

¹ عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الطبعة الثالثة، 2006، ص 36.

² زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة الجزائر، 2004، ص 187.

³ زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 189.

⁴ عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 40.

جدول رقم (01): طبيعة الملكية العقارية في المرحلة العثمانية.²

المملكات	مناطق الرعي والحلفاء	نظام العرش	نظام ملك الوقف	غابات	أملاك الدولة بايلك أو مخزن
المساحة (مليون هكتار)	23	08	4,5	03	1,5
النسبة (%)	57,5	20,00	11,25	7,50	3,75

المصدر: عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر.

من خلال ما سبق نجد أن الدولة العثمانية بالرغم من شساعتها إلا أن سياستها كانت مبنية على تثبيت حقوق ملكية الأرض حتى يكون هناك تنظيم للعقار بمختلف تصنيفاته و أنواعه و إستغلاله إستغلالا عقلانيا وبأفضل الطرق.

2.2 السياسة العقارية في المرحلة الاستعمارية :

لقد إتبع فرنسا في الجزائر سياسة إستعمارية ذات طابع إستطاني كان الهدف من ورائها القضاء على المقومات الحضارية الشخصية الوطنية للشعب الجزائري و إخضاعه و التحكم فيه من خلال السيطرة على أراضيه وذلك من سنة (1830) إلى غاية (1962).

و مع دخول الإستعمار الفرنسي للجزائر سنة (1830) أدخلت نظام جديد على الأوضاع العقارية أثناء وجودها في الجزائر حيث غيرت من نضام البايلك ليصبح دومين الدولة ويتم تطبيقه القانون الفرنسي على الملكية في الجزائر خاصة على الأملاك الشاغرة وعلى أراضي الدايات والبايات والموظفين والأتراك ثم أراضي الجزائريين الذين غادروا الجزائر مع الأمير عبد القادر أو مع الأتراك أو الذين أجبروا على الهجرة، ونجد أن هذا التغيير الجذري الذي اتخذته السلطة الاستعمارية نتج عنه إصدار مجموعة من القوانين لإثبات الملكية العقارية ووضع سندها، وعليه عرفت الملكية آنذاك عدة قوانين.

و يمكن القول أن وجود المستعمر في الجزائر الذي جعل الملكية هي النمط السائد وذلك لصالح المستوطنين، حيث إتبع عدة خطوات رأت فيها الإدارة الفرنسية أنها لازمة حتى يكون هناك:¹

✓ تأكيد تفريد الملكية عن طريق إصدار سندات الملكية (قانون 1873).

✓ إلغاء حق الشفعة.

¹ MAOUIA saidouni , éléments d'introduction a l'urbanisme , casbah édition , Alger , 2000 , p 174 .

✓ مصادرة أراضي السلطة العثمانية السابقة لصالح المصالح الخاصة الأوروبية.

وفي إطار تسيير العقار كان العمل تدريجيا على تعويض الوسائط و الأساليب القديمة كليا حيث إستند في ذلك على تفريد الملكية العقارية للهيمنة على الأراضي وتحويلها عن طريق تجريد المجتمع الجزائري من ممتلكاته لتتحول بعد ذلك إلى المستوطنين.

3.2 السياسة العقارية بعد الاستقلال :

مرت السياسة العقارية في الجزائر بعد الإستقلال بعدة مراحل أثرت بشكل مباشر في عمليات توسع المدن أين تضاعف صدور القوانين و المراسيم العقارية حسب كل مرحلة بحيث كان لها دور كبير في تنظيم المحفظة العقارية و التي كانت كما يلي :

1.3.2 الفترة الممتدة من (1962) إلى (1990):

في هذه المرحلة وبعد خروج المستعمر الفرنسي من الجزائر كان لزاما على الدولة الجزائرية تسيير محفظتها العقارية بالقوانين الموروثة من الإستعمار، وقد بقيت القوانين القديمة سارية المفعول حتى صدور الأمر رقم 20-1962 المؤرخ في 24/08/1962 والمتعلق بالأموال الشاغرة حيث حدد هذا الأمر مهلة ثلاثة أشهر للأشخاص الذين غادروا ممتلكاتهم على أن يعودوا إليها في الآجال المذكورة وإلا إعتبرت أملاكهم شاغرة وتؤول ملكيتها للدولة.

كما صدر في هذه المرحلة المرسوم 63-388 المؤرخ في 01/10/1963 المتعلق بتأميم المنشآت الزراعية التابعة للأشخاص المعنويين أو الطبيعيين الذين لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية.

ولقد تبع ذلك بإصدار عدة قوانين كان لها الأثر البالغ في تنظيم وتسيير العقار على المستوى الوطني و المحلي من خلال السياسات المتبعة من طرف الدولة إذ كان الهدف منها هو تحرير المعاملات العقارية وخلق ديناميكية لدى الجماعات المحلية لتنظيم عقاراتها، وفي ما يلي أهم السياسات المنتهجة في هذه المرحلة:

1.1.3.2 سياسة التوازن الجهوي:

التوازن الجهوي هو مبدأ ثابت في السياسة التنموية الجزائرية يهدف إلى تحقيق العدالة الإجتماعية بين كافة أفراد الشعب، و ذلك عن طريق توزيع الدخل الوطني و توفير فرص الترقية بكيفية متساوية للجميع، و

القضاء على الفوارق الجهوية الصارخة بين مختلف جهات الوطن و بالخصوص بين مناطق الشمال و الهضاب العليا و الجنوب و بين السهول و المناطق الجهوية.

ثم إن هذا المبدأ (التوازن الجهوي) يعتبر عنصرا من المبادئ العامة للتنمية الوطنية حيث كان مرفوقا بعنصر التأميم و تكوين القطاع العام.

و بظهور المخططين الرباعيين (1970-1973/1974-1977) تأكد حقيقة و بصورة أوضح الإهتمام بإعادة التوازن الجهوي، و زيادة على مواصلة تنفيذ المشاريع الصناعية الكبرى و البرامج الخاصة خصصت عمليات أخرى على المستوى المحلي، كالمخططات الولائية و المخططات البلدية للتنمية و مخططات التجديد العمراني و غيرها. و إيضاحا لأهم الأعمال المنجزة في تلك الفترة نذكر:

- البرامج الخاصة إبتداءا من (1966) وهي برامج تتعلق بعشر مناطق تتميز بضعف الهياكل القاعدية، و نسبة بطالة عالية، مع تزايد درجة النزوح نحو المدن الكبرى.¹

- برامج التجهيز المحلي للبلديات إبتداءا من (1970) و ترمي إلى التنمية الصناعية و الإقتصادية و الفلاحية و التشغيل.

- الثورة الزراعية و برامج ال (1000) بجمع سكاني سنة (1970).

- المخطط البلدي للتنمية (PCD) الذي يهدف إلى تنظيم و تخطيط تغيير المدن بالربط مع التعمير و التصنيع.

- مخطط العصرنة العمرانية (PMU) الذي بدأ تطبيقه في السداسي الثاني من سنة (1976).²

و قد أعطت هذه الأعمال نتائج إيجابية مثل التقليل من الفوارق في ميدان الشغل و بالتالي في المداخيل و في ميدان التربية و تنمية الهياكل الأساسية و التجهيزات و الكهرباء و تطوير المدن الصغرى و المتوسطة.

2.1.3.2 سياسة الاحتياطات العقارية:

إن الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/20 والمراسيم التطبيقية له رقم 76-27 ، 76-28 و 76-29 المتعلقة بالاحتياطات العقارية البلدية كانت الوسيلة القانونية والسبب في إحداث تغييرات

¹ <http://www.startimes.com/f.aspx?t=9448347>

² CHERIF Rahmani, La croissance urbaine en Algérie, OPU, 1982, p229.

عقارية بالمناطق الحضرية، حيث أوجب هذا الأمر تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات. وإذا كان هذا الأمر منع المواطنين من التصرف في هذه الأراضي بإعتبارها تابعة للبلديات، إلا أن الأمر المشار إليه أعلاه والمراسيم التطبيقية حددت إجراءات تقوم بها البلديات كدمج هذه الأراضي في إحتياطاتها العقارية مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك مع مراعاة إحتياجاته العائلية، هذه الإجراءات تتمثل في مسح العقارات وتقييم تقوم به مصلحة أملاك الدولة التي تقدر مبلغ أو مبالغ التعويض عن الأراضي المقرر إدراجها ضمن الإحتياطيات العقارية، ثم مداولة المجلس الشعبي البلدي بشأن العقارات التي تقرر إدماجها، وهذه المداولة يصادق عليها الوالي باعتباره السلطة الوصية، وأخيرا قرار الدمج والتعويض وتسجيل العقارات وشهرها في مصلحة الشهر العقاري.

ولقد كان التعامل في العقار محصورا على الدولة فقط، خاصة بعد صدور الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن " تكوين الإحتياطيات العقارية البلدية "، و الذي منح للبلديات الإحتكار على جميع الأراضي العامة و الخاصة.¹

و تبعا لذلك فإن كل المعاملات في العقار تتم عن طريق البلدية، و قد كان الهدف من ذلك هو تطوير البلديات عن طريق توفير تجهيزات عمومية و اجتماعية، و كذا مكافحة المضاربة في العقارات و الحفاظ على الأراضي الفلاحية، و تنظيم الإستثمارات العمومية و الخاصة.

3.1.3.2 سياسة التنازل عن أملاك الدولة:

وهي السياسة التي حثت على التنازل عن أملاك العقارية المبنية فقط و المساحات التابعة لها في المناطق الحضرية وفق القانون رقم 81-01 المؤرخ في 1981/02/07 و المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية، حيث أوكلت بموجبه مهمة تقدير الأملاك العقارية القابلة للتنازل عنها إلى إدارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية.²

¹ BENAKEZOUH chabane, Le droit des réserve fonciers, OPU, 1990, p 37 .

² بن خالد الحاج، دراسة إضطرابات سوق العقار و العوامل المتحركة فيه-حالة مدينة المسيلة-مذكرة ماجستير، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2008، ص 86.

2.3.2 الفترة الممتدة من 1990 إلى غاية يومنا سياسة التوجيه العقاري:

في هذه المرحلة فتحت السوق العقارية وذلك بعد دستور (1989) الذي كرس الملكية الخاصة، حيث تم فتح المجال لحرية المعاملات في العقارات و التي تجسدت بعد صدور القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن "التوجيه العقاري".¹

كما تحررت المعاملات العقارية من كل القيود التي كانت تكبلها، و من ثم وضع حد للإحتياجات العقارية البلدية و إحتكار الدولة لسوق العقارات، و هذا ما أكده المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 و المتضمن "ترقية الإستثمار"، و كل النصوص القانونية اللاحقة له، و كذا قوانين المالية السنوية المتعاقبة.

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

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

- إنشاء الفهرس العقاري البلدي الذي يستوجب القيام بمجرد عام لكل الأملاك العقارية الواقعة على تراب كل بلدية،
- إعادة الاعتبار للملكية الخاصة.
- إلزام كل شاغل أو حائز لعقار أن يصرح به للبلدية، في إطار هذا الجرد العام، وتسليم البلدية لكل حائز حيازة قانونية شهادة الحيازة تطبيقا للمادة (38) وما يليها من هذا القانون.
- هذا القانون جاء ليضع حدا نهائيا للمضاربات والمنازعات المتعلقة بالأراضي المؤممة في إطار أحكام قانون الثورة الزراعية، حيث الغي أحكام هذا الأمر.

¹ قانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، العدد 49، الجريدة الرسمية .

وعليه نجد أن الدولة الجزائرية قد أخضعت عمليات البناء والتشييد في مجال العقار لمبدأ المنافسة الحرة الذي يعتبر من أساسيات نجاح نظام اقتصاد السوق، ذلك أن مبدأ المنافسة يؤدي إلى توفير الإنتاج وتحسين الخدمة وحفظ الأسعار مما يؤدي بالتالي إلى تحسين مستوى المعيشة حيث إنصب إهتمامها في البداية على تشييد المرافق العمومية وبعض المنشآت الاقتصادية وكذا بناء السكن، الذي أعطيت له إهتمامات خاصة من أجل النهوض بهذا القطاع الاستراتيجي في مجال التنمية الاجتماعية.

ولقد تبنت الدولة هذه السياسة من أجل:

- ✓ تنظيم تسيير خاص للحظيرة العقارية.
- ✓ خلق سوق عقارية منتظمة (غياب فادح في الفترات السابقة) أين يكون بمقدور الدولة التدخل من أجل مساعدة الطبقات الفقيرة من المجتمع قصد الحيازة على ملكية سكن، و كل هذا في إطار الشفافية خاصة في مجال تقديم المساعدات.
- ✓ القضاء على السكنات القصدية مع المشاركة المباشرة للمواطنين المعنيين في الحصول على سكن.
- ✓ إعادة الاعتبار أو خلق سوق رهن تمويلي للسكنات (أي عن طريق القروض العقارية) و ذلك من أجل تطوير ميكانيزمات و أدوات تمويل السكنات آخذين بعين الاعتبار مداخيل و حاجيات العائلات.
- ✓ تعزيز دور البلديات و إدماجها في عملية توزيع السكنات باعتبارها الأقرب إلى وضعية المواطن و على دراية بحالته، وكذلك يكون باستطاعة المواطن معرفة جميع المعطيات الخاصة بكيفية الحيازة عن سكن.

3. دراسة أهم القوانين الرهنية في إستهلاك العقار و تأثيرها على الإستعمال العقلائي

لقد حددت مختلف القوانين العقارية الصادرة في الجزائر عبر المراحل المختلفة بدءا من سنة (1830) تاريخ إستعمار الجزائر إلى غاية يومنا هذا القوام الأساسي لكيفيات تسيير وتنظيم العقار حسب خصوصياته كمل كان لها الأثر البارز في التحكم فيه و في ما يلي أهم القوانين الصادرة حسب كل مرحلة.

1.3 القوانين المتحكمة في تسيير و إستهلاك العقار أثناء مرحلة الإستعمار الفرنسي:

إن ما ميز هذه المرحلة هو القيام بالإستيلاء على أراضي الجزائريين بالطرق القانونية حيث كان صدور الأمرين المتعلقين برفع كل اعتراض على أموال الحبوس و إعتبار الأراضي غير المملوكة لأشخاص معينين بدون مالك المؤرخين في 1844/10/01 و 1846/07/02 على التوالي، الغرض منه هو الإستيلاء على أراضي الحبوس وأراضي المواطنين الذين لا يملكون عقودا للملكية لأن الأراضي كانت تستغل في معظمها جماعيا من طرف السكان، كما صدر في هذا الشأن كل من:

1.1.3 القانون المؤرخ في 16 جوان 1851:

صدر هذا القانون بخصوص عدم إنتهاك الملكية العقارية بدون تفريق في المالك سواء كان من الأوربيين أو من الأهالي العربية كما حدد من جهة أخرى القانون الذي تخضع له المعاملات العقارية بإشارة منه في أحد نصوصه "يستمر تحويل الأملاك من مسلم إلى مسلم وفقا للشريعة الإسلامية أما بين الأشخاص الآخرين تخضع للقانون المدني".¹

2.1.3 قانون سيناتوس كونسيلت *Senatus Consulte*:

وهو قانون صادر في 1863/04/12 مستوحى من الإمبراطور نابوليون الثالث عرف أيضا بقانون أعيان أملاك الدولة وهو خاص بتقسيم أراضي العرش بين سكان القبائل لتصبح ملكا للأفراد وبذلك ضمان تحويلها إلى المعمرين الأوروبيين بواسطة تنازلات فردية ويمكن إلزام المالك ببيع عقاره عن طريق الضغط والتهديد أو التحايل الأمر الذي يصعب على الملكية الجماعية. وجاء من أجل تقسيم الأراضي بين العشائر بهدف تسهيل المعاملات العقارية. وكان هذا القانون في حقيقة الأمر يرمي إلى هدفين:²

هدف مادي: يتعلق بتسهيل عملية إنتقال الملكية من الجزائريين إلى المعمرين نظرا لإختلال التوازن الإقتصادي بينهما (فقر الجزائريين وغنى المعمرين).

هدف سياسي إجتماعي: وذلك للقضاء على النسيج الإجتماعي والترابط العائلي الذي كان سائدا آنذاك الأمر الذي إستفز الأهالي. و للإشارة فإن عملية المسح العقاري التي شرع فيها بموجب هذا المرسوم حددت الملكيات الجماعية دون تحديد الملكيات الفردية، وهو ما جعل البعض يعتبر هذه العملية مجرد حملة إحصاء.

¹ عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، مرجع سابق، ص 50.

² زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 190 191.

3.1.3 قانون وارني Warnier :

جاء هذا القانون من أجل فرنسة الأملاك الجزائرية وإعتبار جميع التشريعات الأخرى والأعراف ملغاة في حضور التشريع الفرنسي جاء قانون 1873/07/26 مشروع وارني و القاضي في عمومته بأن إنتقال الملكية يجب أن يكون بمقتضى عقد، كما أن الإعتراف بالملكية العقارية يكون في أعقاب إجراء تحقيقات ومعاينة يقوم بها محافظ التحقيقات. تكون هذه التحقيقات جماعية تنتهي بتقديم تقرير إلى مدير إدارة التسجيل والطابع وأملاك الدولة لإصدار قرار الإعتراف بالملكية، وتمنح مدة ثلاثة أشهر للطعن في عمليات محافظ التحقيق تبدأ من تاريخ الإعلان عن نتائج التحقيق.¹

ولقد ألغى بذلك القوانين الإسلامية التي كانت تحكم العقارات في الجزائر ومهد هكذا للاستيلاء على الملكية الفردية التي تمت وفقا لقانون 1863/04/12 القاضي بقسمة أراضي العروش.

4.1.3 المرسوم المؤرخ في 1956/03/26 المتعلق بالتهيئة العقارية:

ويهدف إلى تهيئة العقارات وتشجيع التبادل الودي بغية تنظيم وتجميع الملكية، مما يساعد في تجميع الملكية بيد الأوروبيين.

من خلال ما تم عرضه حول القوانين الصادرة من الإدارة الفرنسية فإننا نلاحظ التنوع في إعداد النصوص القانونية المتعلقة بالعقار و التي تعتبر نصوص هجينة الهدف منها هو تقريب نظام الملكية العقارية الجزائرية إلى نظام الملكية الفرنسية من جهة، و الإستيلاء على الأراضي من جهة ثانية.

2.3 القوانين المتحكمة في تسيير و إستهلاك العقار أثناء مرحلة الإستقلال:

مر سن القوانين في الجزائر بعد مرحلة الإستعمار بعدة مراحل حيث تطب ذلك و في كل مرة سن نصوص قانونية جديدة أو تعديلها وفق ما تقتضيه الحاجة و التحولات التي كانت بسبب العوامل المؤثرة على العقار بعد ما كانت القوانين القديمة سارية المفعول إلى غاية صدور الأمر 20-62 المؤرخ في 1962/08/24 المتعلق بالأملاك الشاغرة، وعلى هذا الأساس كانت هناك عدة قوانين سوف نستعرضها في ما يلي:

¹ فاضلي إدريس، نظام الملكية ومدى وظيفتها الإجتماعية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 1994، ص 207 .

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

أصدر هذا القانون بناء على السياسة المنتهجة من قبل الدولة الجزائرية حيث جاء لتنظيم الملكية العقارية كما ألغى جميع القوانين والأنظمة الزراعية السابقة وبعد نقطة بداية لصدور نصوص لاحقة تتعلق بالملكية العقارية وتنظيمها على أسس حديثة وينص هذا الأمر في مادته (19) بأن الصندوق الوطني للثورة الزراعية يتكون من الأراضي الآتية:¹

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

و تجدر الملاحظة إلى أن عمليات الثورة الزراعية و ما ترتب عنها من تأمين و تخصيص أراضي فلاحية أدخلت في صندوق الثورة الزراعية إلى غاية سنة (1979)، بلغت مساحة الأراضي التي يشملها الصندوق (1733689 هكتار)، وزعت على (95369) مستفيدا تم تنظيمها في تعاونيات فلاحية مختلفة.

و هكذا نستنتج أن الأمر المتضمن الثورة الزراعية كان يهدف إلى تجميع الملكية العقارية الفلاحية، لتصبح ملكا للمجموعة الوطنية أي ملكا للدولة، وتستغل من طرف المواطنين جماعيا في إطار التعاونيات الفلاحية، ما عدا القطع الأرضية الهامشية التي لا يمكن استغلالها جماعيا، فتستغل بصفة فردية . و من ثمة فان هذا النظام الجديد لاستغلال الأراضي، يعاكس تماما الأهداف التي كان قانون سيناتوس كونسيلت الصادر بتاريخ 1863/04/21 يرمي إلى تحقيقها و المتمثلة في القضاء على الاستغلال الجماعي للأرض و إنهاء حالة الشيوع بتقسيم أراضي العرش بين السكان.²

¹ قانون رقم 71-73 المؤرخ في 20 رمضان 1391 الموافق ل 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية، العدد 97، ص 1642، الجريدة الرسمية .

² <http://omaria.mountada.biz/t13600-topic>

ويعتبر هذا القانون من أهم القوانين التي أحدثت تغييرا جذريا في تنظيم الملكية العقارية في الجزائر حيث ألغي جميع القوانين والأنظمة الزراعية السابقة.

ومن جهة أخرى فإن الهدف من وراء سن هذا القانون كان تجميع الملكية العقارية الفلاحية لتصبح ملكا للدولة وتستغل من طرف المواطنين جماعيا في إطار التعاونيات الفلاحية ، ما عدا القطع الأراضية الهامشية التي لا يمكن إستغلالها جماعيا فتستغل بصفة فردية. و من ثمة فإن هذا النظام الجديد لإستغلال الأراضي، يعاكس تماما الأهداف التي كان قانون سيناتوس كونسيلت يرمي إلى تحقيقها و المتمثلة في القضاء على الإستغلال الجماعي للأرض و إنهاء حالة الشيوع بتقسيم أراضي العرش بين السكان.

2.2.3 الأمر رقم 74-26 المتعلق بالإحتياجات العقارية:

إن الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/20 والمراسيم التطبيقية له (76-27 ، 76-28 و 76-29) المتعلقة بالإحتياجات العقارية البلدية كانت الوسيلة القانونية لتحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات من خلال دمج بعض الأراضي في إحتياجاتها العقارية مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك و يمنع المواطنون من التصرف فيها بإعتبارها تابعة للبلدية.

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

3.2.3 الأمر رقم 76-48 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:

أصدر هذا الأمر بتاريخ 25 ماي 1976 وهو يتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والتي تعتبر طريقة إستثنائية لإمتلاك العقارات بالرغم من أنه يمس حقوق الملكية التي يحميها القانون حيث نجد أنه قد ضبظت فيه القواعد العامة و الأساسية التي بموجبها يتم إمتلاك الأراضي.

هذا الأمر ألغي بموجب المادة 35 من قانون 91-11 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، كما صدر المرسوم رقم 93-186 المؤرخ في 1993/07/27 والذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11.

4.2.3 القانون 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي :

جاء هذا القانون لإلغاء الأمر رقم 75-76 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض و الذي يعد من أولى النصوص القانونية الجزائرية التي تنظم عمليات البناء بعد الاستقلال بعد ما كانت مختلف المصالح تستند في تعاملها على القوانين الفرنسية المتمثلة في المرسوم رقم 58-1463 المؤرخ في 31/12/1958 المتعلق بمخططات التعمير و المرسوم رقم 58/1473 المؤرخ في 31/12/1958 المتعلق برخصة البناء و المرسوم رقم 58-1466 المؤرخ في 31/12/1958 المتعلق بالتجزئة. وقد نص على أن فرض رخصة البناء يكون بشكل مسبق على كامل الأشخاص الراغبين في القيام ببناء محل أيا كان تخصيصه و كذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية و الزيادات في العلو و الأشغال التي ينجر عنها بإستثناء ما يلي:

✓ أعمال البناء الواقعة في المراكز الحضرية و المجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن (2500) نسمة غير المعتبرة كمراكز للبلديات.

✓ أعمال البناء الواقعة في المناطق الريفية غير المصنفة ضمن المناطق ذات القيمة الفلاحية العالية أو المناطق ذات الطابع المميز.

✓ أعمال البناء للسكنات الواقعة في تجزئة يختص بها رئيس المجلس الشعبي البلدي ، إذ تسمح رخصة التجزئة المسبقة بالتجزئة و البناء على أن تسلم رخصة البناء بعد الانتهاء من البناء.

✓ أشغال الترميم و الأشغال الباطنية الخاصة بمختلف الشبكات و المنشآت.

5.2.3 قانون رقم 85-01 المحدد إنتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها :

صدر هذا القانون في 13/08/1985 و طبقا لأحكامه فإنه لا يجوز لأي شخص طبيعي أو معنوي خاص أو عمومي أن يباشر أو يقيم أي بناء إذا لم يحصل مقدما على رخصة بناء تسلمها له السلطة المخولة قانونا سواء باشر عملية البناء أم لم يباشرها.

ولقد حدد هذا القانون صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في ما يخص بإصدار أمر بالهدم إذا لم يستوفي البناء الشروط المحددة و التي تقضي بإستخراج رخصة البناء التي لا تحل محلها أية رخصة إدارية كيفما كان نوعها و مهما كانت السلطة التي تسلمها.

كما استحدثت بموجبه أحكام لتسوية أوضاع البناءات غير الشرعية المشيدة قبل 14/08/1985 بشكل مخالف للأمر 74-26 المتضمن الإحتياطات العقارية، و أحالها على المرسوم 85-212 الذي صدر بتاريخ 13/08/1985 المتعلق بشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/ أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها و شروط إقرار حقوقهم في التملك و السكن .

6.2.3 قانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري:

صدر هذا القانون في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 18/11/1990 حيث أنه "يحدد القوام التقني و النظام القانوني للأموال العقارية وأدوات التدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية " ¹ وقد حدد في هذا القانون ما يلي:

- ✓ تصنيفات الأراضي.
- ✓ الأراضي العامرة و الأراضي القابلة للتعمير.
- ✓ تصنيف الأملاك العقارية.
- ✓ طرق و أدوات تدخل الدولة و الجماعات المحلية.
- ✓ كفاءات إنجاز المعاملات العقارية.

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

¹ قانون 29/90 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1411 الموافق ل 18/11/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، العدد 49، الجريدة الرسمية .

² عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، مرجع سابق، ص 94 .

7.2.3 قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير:

إن القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير أصدر بتاريخ 18/11/1990 حيث جاء لتحديد النظام القانوني للأماكن العقارية بمختلف أنواعها وكذا أدوات تدخل الجماعات المحلية و الهيئات العمومية في ما يخص بتسيير العقار ، كما حدد نوعية الأملاك العقارية وكيفيات استخدامها واستغلالها .
ولقد حرص هذا القانون على ما يلي:

- ✓ إنشاء الفهرس العقاري البلدي الذي يستوجب القيام بمجرد عام لكل الأملاك العقارية الواقعة على تراب كل بلدية.
- ✓ إعادة الاعتبار للملكية الخاصة.
- ✓ إلزام كل شاغل أو حائز لعقار أن يصرح به للبلدية في إطار هذا الجرد العام وتسليم البلدية لكل حائز حيازة قانونية شهادة الحيازة تطبيقا للمادة (38) وما يليها من هذا القانون.
- ✓ وضع حد نهائي للمضاربات والمنازعات المتعلقة بالأراضي المؤممة في إطار أحكام قانون الثورة الزراعية كما حدد الأدوات التي يجري في إطارها إستغلال الأراضي القابلة للتعمير وتسييرها بإعتبار ذلك من أكبر الإهتمامات المعاصرة حيث تتجلى هذه الأدوات في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، مخطط شغل الأراضي والقواعد المنظمة لحق البناء، وقد ألزم هذا القانون كل بلدية بإعداد مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير تحت مسؤولية رئيس البلدية بشكل أداة للتخطيط المحلي و التسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة و التعمير في البلدية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي ويبين القطاعات العمرية و القطاعات القابلة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير كما ألزمها أيضا بوضع مخطط لشغل الأراضي الذي يحدد حقوق إستخدام الأراضي لكل قطاع ، الكمية الدنيا للبناء و القصى المسموح بها قواعد المظهر الخارجي ، المساحات العمومية الإرتفاقات ... إلخ¹.

8.2.3 قانون رقم 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة:

إن القانون التوجيهي للمدينة صدر في 21 محرم عام 1427 الموافق ل 20 فيفري 2006 و جاء لإستكمال المنظومة التشريعية الخاصة بتهيئة الإقليم وذلك للتقليل من الإختلالات في المناطق الحضرية ومراقبة توسع المدن وإعتماد قواعد لتسيير المدينة إضافة إلى تحديد صلاحيات الفاعلين ودورهم وقد جاء

¹ أ / عادل بن عبد الله، مجلة الإجتهد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس، 2009، ص 207 .

بعده أهداف تصب كلها على إقليم المدينة من شأنها أن تعطي وجها آخر للمدينة من بين هذه الأهداف نجد ما يلي:

- ✓ تحديد الأحكام الخاصة الرامية إلى تعريف عناصر سياسة المدينة في إطار سياسة تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة.
- ✓ تقليص الفوارق بين الأحياء و ترقية التماسك الاجتماعي.
- ✓ القضاء على السكنات الهشة و غير الصحية.
- ✓ التحكم في مخططات النقل و التنقل و حركة المرور داخل محاور المدينة وحوها.
- ✓ تدعيم الطرق والشبكات.
- ✓ ضمان توفير الخدمة العمومية و تعميمها.
- ✓ حماية البيئة.
- ✓ الوقاية من الأخطار.
- ✓ ترقية الشراكة والتعاون بين المدن.
- ✓ إندماج المدن الكبرى في الشبكات الجهوية و العالمية.
- ✓ تحقيق التنمية المستدامة.
- ✓ الحفاظ على البيئة الثقافية.
- ✓ ترقية الوظائف الاقتصادية للمدينة.
- ✓ إعادة هيكلة و تأهيل النسيج العمراني و تأهيله.
- ✓ تصحيح الإختلالات الحضرية.
- ✓ المحافظة على المساحات العمومية و المساحات الخضراء و ترقيتها.
- ✓ تدعيم وتطوير التجهيزات الحضرية.

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

9.2.3 قانون رقم 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها:

صدر القانون رقم 15-08 بتاريخ 20-07-2008 وجاء من أجل تعديل و سد بعض الفراغات التي لم تكن في أحكام التهيئة و التعمير كآجال تنفيذ رخصة البناء و قد نص على إلزامية الربط بالشبكات و التهيئة الخارجية بالنسبة لمشاريع البناء الواقعة ضمن التجزئات الترابية.

نستنتج من خلال مجمل القوانين التي تمت دراستها والتي تعد الأهم في التشريع الجزائري خلال مرحلة الإستقلال بالرغم من أنها حددت معالم الملكية العقارية وحافظت على قطاع العقار بالمجمل العام إلا أن أغلبها إتسم بعدم الوضوح كما غلب عليها الطابع التقني دون مراعاة للتحويلات المستقبلية.

خلاصة الفصل:

- من خلال دراستنا لهذا الفصل فقد خلصنا إلى أن العقار بالرغم من أنه مادة غير متجددة له دور فعال في عمليات التنمية العمرانية و التوسع المجالي للمدينة لذا فقد مر تسييره بعدة مراحل تمثلت في:
- مرحلة العهد العثماني : وفيها تميزت الملكية العقارية بالملكية الجماعية، واتسمت بالتنظيم الناتج عن أحكام الشريعة الإسلامية.
 - المرحلة الإستعمارية : أهم ما كان فيها هو صدور قوانين أثرت سلبا على النظام العقاري المستقر في المرحلة العثمانية .
 - مرحلة ما بعد الإستقلال : هذه المرحلة هي الأهم وتميزت بعدة إصلاحات وتعديلات من أجل التحكم الأمثل في العقار بإنشاء مؤسسات عمومية، تنظم التعاملات العقارية، وتضبط قواعد السوق العقارية، وفتح المجال أمام الخواص للإستثمار في هذا المجال ، وما لاحظناه من خلال تسيير وتنظيم العقار بعد الإستقلال فإن هذه المرحلة تعددت فيها السياسات المنتهجة حيث أثرت على التوسع العمراني لمختلف المدن الجزائرية وفيها زادت نسبة الأراضي المستهلكة و التي بلغ(220,5 هكتار) خلال (20) سنة الأخيرة.
- ومن خلال ما تم إصداره من قوانين تضبط الملكية و التعاملات العقارية فإنه مما لا شك فيه أن القوانين الخاصة بالعقار تعمل جاهدة في طرح الكيفيات التي تساعد على التسيير الحسن له و الحفاظ عليه خاصة في المحيط الحضري، إلا أن كثرتها قد تحول دون ذلك فتصبح عائقا خاصة إذا ما كانت غير مرنة وتفتقد لصبغة الردعية.
- و الملاحظ في القوانين الجزائرية عدم الإستقرار لأنه كانت هناك عودة لإصدار تشريعات من خلال القوانين المعدلة و المتممة ولكي نصل إلى قانون رديعي ومرن مع التحولات زمانيا ومكانيا يعمل على حل إشكاليات العقار في الجزائر لا بد أن يكون ذو صبغة شاملة وهو ما لم نجده عند دراستنا لأهم القوانين التي تحكم العقار في الجزائر لأن الجانب والطابع التقني هو الغالب عليها.

الفصل الثاني

عوامل إستهلاك العقار في الجزائر وطرق تسييره

- مقدمة
- عوامل إستهلاك العقار في الجزائر
- آليات إستهلاك العقار في الجزائر
- المصالح المتدخلية في تسيير العقار في الجزائر
- خلاصة الفصل

مقدمة:

يعتبر العقار من الثروات الطبيعية التي تتحكم في تطور و نمو الشعوب، لذا فإن الدولة الجزائرية تسعى إلى ترشيد استغلال العقار الحضري بصورة فعالة من خلال الحرص على تنقيح النصوص القانونية وتعديلها بما يضمن التحكم في تسيير الفضاء العمراني و يستجيب لمقتضيات عملية البناء من أجل ضمان تنمية المحيط العمراني.

وبالنظر إلى العوامل التي تتحكم في إستهلاك العقار في الجزائر فإننا نجد أنه هناك عدة آليات هي أيضا لها دور في تنظيمه وتسييره تسييرا عقلانيا أو عفويا وذلك حسب الآلية التي تم بها إستهلاكه وكذا فعالية مختلف المتدخلين كل حسب إختصاصه ودوره الذي يلعبه في ذلك.

وفي هذا الفصل المعنون بعنوان عوامل إستهلاك العقار في الجزائر وطرق تسييره والمكون من (03) أجزاء سوف نتعرض فيه إلى ما يلي:

الجزء الأول تناولنا فيه عوامل إستهلاك العقار في الجزائر المتعددة.

أما الجزء الثاني فقد تم تحديد مختلف آليات إستهلاك العقار في الجزائر ومنها الآليات القانونية و الآليات غير القانونية.

و في الجزء الثالث و الأخير من هذا الفصل فقمنا فيه أيضا بتحديد مختلف المصالح المتدخلة في تسيير العقار في الجزائر مبرزين دورهم و مجال تدخلهم في كيفية تنظيم وتسيير العقار داخل المحيط الحضري.

1 عوامل إستهلاك العقار في الجزائر:

تختلف أنماط الإستهلاك في المحيط الحضري باختلاف البيئة المحيطة بالسكان، كما تتحكم فيه عوامل لها دور كبير في تفعيل عجلة الإستهلاك وفي الجزائر نجد هناك عدة عوامل في ذلك أهمها:

1.1 النمو الديمغرافي:

تنمو المدن نتيجة زيادة عدد السكان، ويكون التغيير في حجم السكان سواء بالزيادة أو النقصان وفي هذا نجد أن الزيادة السكانية تتم من خلال عدة عوامل أهمها الزيادة في عدد المواليد و الهجرة وهما عاملان يؤثران بشكل مباشر على المدينة.

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

جدول رقم (02): تطور الفئة السكانية المقيمة والزيادة الطبيعية.

السنوات	2006	2007	2008	2009	2010
السكان (بالآف)	33 481	34 096	34 591	35 268	35 978
النمو الطبيعي (بالآف)	595	634	663	690	731
معدل النمو الطبيعي (%)	1.78	1.86	1.92	1.96	2.03

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء 2011

¹ منشورات ديمغرافيا الجزائر، الديوان الوطني للإحصاء، 2011، رقم 600، ص 01.

هذا التزايد يعكس عدد نتائج سياسية ، إقتصادية وإجتماعية وحتى عمرانية كان يمر بها المجتمع الجزائري في ظل التناقضات الخطيرة التي تظهر اليوم في إتساع الهوة بين معدلات النمو الديمغرافي وتوفر الحاجات الأساسية للحياة رغم صعوبتها والمشاكل الخطيرة التي نجمت عن هذا التزايد المفرط.¹

2.1 النزوح الريفي:

النزوح الريفي يعني هجرة السكان من الأرياف نحو مراكز المدن أو ضواحيها وقد تميزت الهجرة الداخلية في الجزائر وفي البلدان النامية بشكل عام بأنها هجرة ذات إتجاه واحد من الريف إلى المدينة، وتؤكد المعطيات الإحصائية للتعداد السكاني لعام (1977) أن الإتجاه العام للهجرة الداخلية الجزائرية من الريف إلى المدينة يقدر بمعدل سنوي (130 ألف) نسمة² بعد ما كان سكان الجزائر ريفيون في العهد العثماني إذ لم يتجاوز سكان المدن آنذاك نسبة (5%)، وقد بينت الإحصائيات تناقص نسب سكان الأرياف بشكل دائم ومستمر حسب إحصائيات الديوان الوطني للإحصاء كما هو موضح في الجدول:

جدول رقم (03): نسب سكان الأرياف في الجزائر 1906-2002 .

السنوات	سكان الأرياف %	سكان المدن %	مجموع السكان
1906	86.10	13.90	4.720.974
1936	78.00	22.00	6.509.638
1954	75.00	25.00	8.614.704
1966	68.60	31.40	11.850.000
1977	60.00	40.00	18.250.000
1987	50.40	49.60	23.050.000
1998	42.10	57.90	29.100.867
2002	42.00	58.00	31.070.000

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء 2002

من خلال هذا يمكننا القول بأن الهجرة الريفية في الجزائر مرت بثلاث مراحل وهي:

¹ مليحي نجاة ، مشكلات النمو الحضري لمدينة عين مليلة حي رقايزي وقواجلية نموذجاً ، ماجستير في علم الاجتماع الحضري ، 2006. ص 68

² عبد الطيف بن أشنهو ، ترجمة عبد الحميد أناسي ، الهجرة الريفية في الجزائر، المطبعة التجارية ، الجزائر ، بدون سنة نشر، ص 14 .

المرحلة الأولى (1954-1962): تضاعف عدد سكان المدن في هذه المرحلة بسبب سياسة التدمير المنظم للريف والقرى التي إنتهجها الاستعمار مما أجبر السكان على الزحف نحو ضواحي المدن التي عجزت عن توفير شروط الإستقبال الضرورية للنازحين.

المرحلة الثانية (1962-1970): أصبحت الأرياف غداة الاستقلال بسبب وضعيتها المزرية والتدمير الذي لحق بها أثناء الحرب تطرح صعوبات أمام استقرار السكان وخاصة فئة الشباب التي لجأت إلى المدن هروبا من البطالة وطلبا لحياة أفضل وغالبا ما كان الانتقال إلى المدينة دون عودة.

المرحلة الثالثة (1970) إلى يومنا هذا: وفيها لوحظ إستيعاب أعداد كبيرة من سكان الأرياف وتضخم عدد سكان المدن مما أدى إلى إفراز أزمات حادة.

ولقد عرفت الجزائر ظاهرة إكتضاط المدن التي تزايد عددها بسبب النزوح الريفي حيث نجد أنه بعد استقلال الجزائر وخروج الاستعمار الفرنسي من أراضيها كان معظم سكان الجزائر يعيشون على ما يزرعونه بأيديهم وعلى الرعي وتربية المواشي بمعنى أنه مجتمع ريفي ، وفي هذه المرحلة بدأ سكان هذه الأرياف بالهجرة نحو المدن بحثا عن معيشة سهلة وعلى أماكن العمل خاصة بعد ظهور حركة التصنيع خلال السبعينات والتي زادت من تفاقم ظاهرة الهجرة الريفية واللجوء إلى المصانع بحثا عن وظيفة مناسبة التي تحقق له الرفاهية والمعيشة الجيدة وهو ما طرح مشاكل كثيرة لم تستطع الدولة على وضع حد لهذا المشكل الذي لا يزال مطروحا إلى يومنا هذا، إذ أن هذه الهجرة الريفية نحو المدن تسببت في تشويهاها بالبناءات الفوضوية إلى جانب البيوت القصدية التي أنشأها النازحون والتي أدت إلى مشكلة العمران والتوسع على حساب الأراضي الخصبة.¹

جدول رقم (04): تطور مدن الجزائر (1966-1998).

المدن الكبرى (+ 100 ألف نسمة)	عدد المدن	السنوات
04	171	1966
08	248	1977
15	479	1987
43	549	1998

المصدر : www.onefd.edu.dz

¹ غانية ابطاحين، واقع الهجرة الريفية في الجزائر و علاقتها بالفقر والبيئة، بحث منشور في مجلة العلوم الإجتماعية الإلكترونية .

من خلال الجدولين السابقين نجد أن ظاهرة النزوح الريفي إستفحلت وبشكل كبير مطلع السبعينات وكان السبب في ذلك السياسة العامة المنتهجة من طرف الدولة وقد ساهمت هذه الظاهرة في توزيع السكان توزيعا غير عادل حيث إنجر عنه تضخم هائل لسكان المدن الجزائرية لاسيما المدن الكبرى وقد ترتب عن ذلك ظهور العديد من المشاكل المتعلقة بتلبية مطالب السكان سواء تعلق الأمر بتوفير السكنات أو توفير الخدمات الصحية، التعليمية، التجارية، الثقافية، الترفيهية، ... إلخ. حيث صاحبه ظهور الأحياء العشوائية والمساكن اللارسمية في الضواحي غير المخططة مع التوسع العشوائي للمدن. وبما أن إستمرار تدفق سكان الأرياف نحو مراكز المدن و أطرافها فإنه قد وضع أجهزة الدولة أمام ضغوط شديدة من أجل توفير المرافق و الخدمات من طاقة كهربائية إلى مصادر المياه والمرافق الصحية¹ فإنه حتما يجعلها عائقا للتنمية الحضرية كما ينجم عن هذه الظاهرة إخلال ببرامج التهيئة والتطوير في المدن حيث تؤدي إلى الزيادة في إستهلاك المجال الحضري و البحث عن أراضي قابلة للتعمير خاصة إذا لم يتم التحكم في نسبة النزوح ولم يتم إيجاد حلول بديلة لها، ولهذا فإننا نجد أن نزوح السكان إلى مراكز المدن وضواحيها يعد من الأسباب الرئيسية وعاملا من العوامل الأساسية في إستهلاك العقار.

3.1 النشاط الإقتصادي:

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

كما يعتبر التصنيع من أهم العوامل التي تحدث تغييرا كبيرا في أحوال الناس الاجتماعية التي تبلور في شكل قيم ومعايير وعادات وأعراف وتقاليد ونظم حيث تتداخل جميعها في تكوين الإطار العام الحضري الكلي الذي يرى فيه الفرد تربيته الاجتماعية ومما لاشك فيه فإن نمو الصناعة يؤدي إلى زيادة

¹ سهام وناسي، النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان، مذكرة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2009،

الحاجة للعمال وزيادة حجم المدن وشدة إقبال الناس عليها ليس للغرض الاقتصادي فحسب ولكن لما فيها من حرية وفرص ترفيهية وتسهيلات معيشة.¹

و في الجزائر نجد أن عمليات التصنيع رافقها تركيز في إستخدام الأرض و التوسع العمراني على حساب الأراضي الزراعية أحيانا بشكل نظامي وقانوني كتخصيص مساحات شاسعة من الأراضي الفلاحية لإنشاء المصانع و الهياكل الأساسية الضرورية لها وبناء مناطق سكنية جديدة لتغطية الطلب المتزايد على السكن ، وتارة بشكل فوضوي أدى إلى إنتشار الأحياء القصديرية بحواف المدن ثم إن التحولات الإقتصادية للمدن أوجدت عوامل جذب قوية متمثلة في المصانع المنجزة و ورشات الأشغال كما ساهمت في بروز عوامل طرد قوية في القرى و الأرياف و المناطق النائية التي أصبحت تعاني من ركود في مجال التنمية الأمر الذي أدى إلى تحريك الهجرة الريفية نحو المدن.²

4.1 عوامل أخرى:

من بين العوامل التي نجدها تساهم بقسط آخر في إستهلاك العقار والعقار الحضري بصفة خاصة نجد أن سياسة الخوصصة التي إنتهجتها الدولة في الآونة الأخيرة ساهمت بحد كبير في إستهلاك العقار بصورة كبيرة جدا حيث تطلب الأمر بمنح الدولة (1604) رخصة لإنشاء وحدات صناعية في مختلف فروع الصناعة.³

كما تلعب شبكة النقل والمواصلات وتعدد وتنوع وسرعة وسائل النقل دوراً مهماً في إستهلاك المجال العمراني وذلك من خلال شق الطرق التي تكون بسبب إقامة المصانع والمنشآت والأنشطة التجارية على جوانبها أو بالقرب منها حيث أدى إلى حدوث التوسع العمراني ، ضف إلى ذلك إنعدام التخطيط السليم في المدن يساعد على إستهلاك العقار على حساب الأراضي الزراعية ، بالإضافة إلى دور العامل السلوكي الملاحظ في السكان والمتمثل في رغبتهم العيش والسكن في الضواحي وخارج المدن.

ويعد العامل الأممي من أهم العوامل الأخرى التي لها دور في إستهلاك العقار حيث تبين أنه ومن خلال أواخر القرن الماضي أنه كانت هناك هجرة ريفية متسارعة نحو مراكز المدن وضواحيها وذلك بسبب

¹ حسين عبد الحميد أحمد رشوان ، المدينة دراسة في علم الاجتماع العربي، المكتب الجامعي الحديث الاسكندرية الطبعة الخامسة، 985، ص102

² بشير التجاني ، التحضر و التهينة العمرانية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000 . ص 26

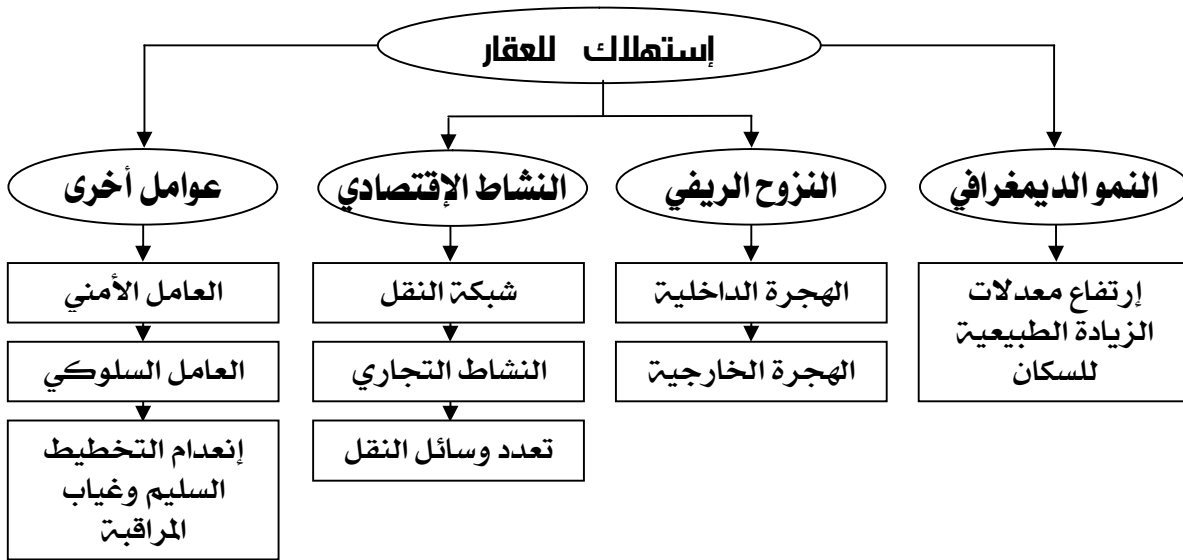
³ بشير التجاني ، التحضر و التهينة العمرانية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000. ص 28 .

إنعدام الأمن في الأرياف و القرى وهو الشيء الذي يؤدي حتما إلى وضع اليد على الأراضي غير المعمرة من طرف المهاجرين.

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

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

الشكل رقم (01) : عوامل إستهلاك العقار.



المصدر : إعداد الباحث 2013.

¹ د رشيد ز و ز و، الهجرة الريفية في ظل التحولات الاجتماعية الجديدة في الجزائر 1988- 2008، أطروحة دكتوراه، قسم علم الاجتماع، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2008، ص 69 .

2 آليات إستهلاك العقار في الجزائر:

إن إستهلاك العقار داخل المحيط الحضري له عدة أشكال فقد يكون بطرق قانونية وبآليات تضمن له الإستغلال العقلاني و إما أن يكون بطرق غير قانونية تساهم بدورها وبشكل كبير في إستهلاك المجال الحضري و إستنزاف العقار داخل حيزه وهي عادة ما تكون بالتحايل على الأنظمة و التشريعات القانونية.

1.2 الآليات القانونية :

حماية العقار من الإستنزاف أسند المشرع مهمة تحديد الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير لأدوات التهيئة العمرانية والتعمير التي تبين مسألة شغل الأراضي بصورة رشيدة وكثيفة للمحافظة على الأراضي الفلاحية وترقية وإستصلاح المساحات والمواقع المحمية، إذ تكون قابلة لتعمير الأراضي التي تراعي الإقتصاد الحضري و التي تقع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية أو تكون متلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية و العمرانية¹ وقد حدد في ذلك كل من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأراضي.

1.1.2 المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU):

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة عمرانية تحدد إطار التهيئة² ، و هو آلية من آليات التخطيط المحلي والتسيير الحضري إذ أنه يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية أو مجموعة من البلديات كما أنه يعد كوسيلة جديدة لا تهتم بالتهيئة العمرانية داخل حدود المحيط العمراني للتجمع الحضري فقط بقدر ما يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي وينظم العلاقات بينه وبين باقي نقاط الوسط الأخرى الموجودة على المستوى المحلي والإقليمي ويراعي جوانب الانسجام كالتناسق بينه وبين المراكز الحضرية المجاورة.

كما يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويحافظ على توجيهات مخطط شغل الأراضي ويحترمها ويضبط صيغة المرجعية للتهيئة والتعمير من تقرير تقني وخرائط ورسوم بيانية وإحصائيات.³

و يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي:

¹ د: مزياني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، مجلة دفاتر السياسة و القانون العدد 6، 2012 ص 55.

² مارك كوت، الجزائر المجال بالقلوب، ترجمة خلف الله بوجمة، دار الهدى ، الجزائر، 2010، ص 165.

³ مدور يحيى، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة -الجزائر-، 2012 ص 22

1.1.1.2 القطاعات المعمرة:

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

2.1.1.2 القطاعات المبرمجة للتعمير:

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

3.1.1.2 قطاعات التعمير المستقبلية:

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

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

تجديد وتعويض وتوسيع المباني الموجهة للإستعمال الفلاحي.

البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة العمومية.

البناءات التي تبررها المصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معلل من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

4.1.1.2 القطاعات غير القابلة للتعمير:

القطاعات غير قابلة للتعمير هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها ومحددة بدقة وبنسب تتلائم مع الإقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.

من خلال ما سبق فإننا نستخلص أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو آلية لتنظيم المجال الحضري يحافظ على النسق العام للمدينة ويعتبر من أهم الآليات القانونية في تنظيم المجال.

كما يرسم ويحدد آفاق توسع التجمع الحضري وعلاقاته الوسطية مستقبلا كجزء من الكل على المستوى الإقليمي وكخلية عمرانية للنسيج الحضري و المعماري على المستوى الوطني. ويتخذ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة أخرى على مستوى أصغر و هي مخطط شغل الأرض "POS" والذي بدوره ينظم المجال الحضري على مستوى البلدية و أجزاء منها.¹

2.1.2 مخطط شغل الأراضي (POS):

مخطط شغل الأرض هو أداة من أدوات التهيئة والتعمير، يستعمل للتحكم في تسيير المجال و التخطيط المحلي والتسيير الحضري، حيث يكتسي أهمية خاصة بالنسبة للجماعات المحلية، إذ يعتبر أداة جيدة للامركزية إتخاذ القرار في تنظيم المجال. كما يمكن من خلاله تحديد الشكل الحضري لكل منطقة من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي وكذا تبيان كفاءات إستعمالها لا سيما في ما يتعلق بنوع المباني المرخص بها وحجمها ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي، و الإتفاقات المقررة عليها ، و النشاطات المسموح بها، إلى غيرها من التوجهات الأساسية² ، ومن أهدافه نجد أنه يسعى إلى:

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

¹ الذيب بلقاسم، أثر الخلل الاجتماعي على المجال العمراني دراسة مقارنة، دكتوراه دولة في الهندسة المعمارية، شعبة العمران، جامعة قسنطينة، 2001، ص132.

² سماعيل شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، رسالة ماجستير في العقود و المسؤولية، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، 1999، ص 122.

إن أدوات التهيئة والتعمير و المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأراضي لعبت الدور الموجه لها في مراعاة الانسجام والتناسق بين المراكز، وكذا رسم أفاق التوسع ومحاولة إيجاد حل لأزمة السكن وبالتالي محاولة التحكم في التوسع العمراني المنظم، وبالنظر إلى أهميتها القصوى لدى الجماعات المحلية (البلدية) و علاقتها بالعقار من خلال النصوص التشريعية فإنها تعتبر آليات قانونية تساعد على ضبط العقار في المجال الحضري و على إستغلاله بطرق عقلانية كما أن لها هام في تنظيم ومراقبة عمليات التجزئة والبناء وتقسيم العقارات وكذا المحافظة على الإرث العمراني و المعماري.

وعليه نجد أن أدوات التهيئة و التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU) و مخطط شغل الأراضي (POS) بالنظر إلى طبيعتهما القانونية فإنهما يعتبران عاملان مهمان و أساسيان لإستغلال وتسيير العقار داخل المحيط الحضري إستغلالا عقلانيا.

2.2 الآليات غير القانونية:

إن إستهلاك العقار داخل المحيط الحضري بالطرق غير القانونية يتم بعدة أشكال والسبب بالدرجة الأولى يكمن في ضمان المسكن حتى ولو كان على حساب التخطيط المنظم و الآليات القانونية التي تعمل على إيجاد محيط حضري ملائم لسكانه ومن بين هذه الأشكال نجد ما يلي:

1.2.2 نهب العقار عن طريق وضع اليد:

يعني نهب العقار عن طريق وضع اليد إحتلال أراضي الغير فبنزوح سكان الريف إلى المدن يحتل هؤلاء السكان أراضي الغير لإقامة مسكن لهم ويطلق على هذه الفئة المحتلين أو "واضعي اليد" وهذا الإحتلال ليس مقصورا على أراضي الدولة بل يمتد ليشمل أراضي الخواص.¹

و توضح الدراسات الحضرية أن أحياء واضعي اليد تعد بؤرا لإنتشار الأمراض وزيادة الأمية وتشجيع الجرائم ويتعمق التفكك الإجتماعي ويذهب بعض الدارسين إلى أن هذه الأحياء تشكل جيوبا ريفية داخل المدن وتتمتع بقر من الإستقرار الإجتماعي بسبب قيام روابط الجيرة والقرابة، وذلك لوجود عناصر مشاركة بين فقراء هذه الأحياء.²

¹ د . عبد الحميد أحمد رشوان، مشكلات المدينة، مؤسسة شباب الجامعة، طبعة 2005. ص 101.

² السيد الحسيني، المدينة، دراسة في علم الإجتماع الحضري، دار المعارف، القاهرة، 1961، ص 1.

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

ويشيد هؤلاء المحتلين أنواع مختلفة من المباني بعضها ثابت قوي و البعض الآخر يصمم هشاً ليتسنى نقله إلى أماكن أخرى إذا ما إعترض المسؤولين أو ملاك الأراضي على وجودهم. هناك أنواع عديدة من المحتلين معظمهم يمتلك المبنى دون الأرض، وهناك المحتل المستأجر الذي لا يملك الكوخ أو يئنيه وإنما يدفع القدامى اللذين يتوقفون عن دفع الإيجار لكنهم ليسوا مالكيين وغير مرغمين على ترك منازلهم، وهناك نوع آخر من المحتل المالك و الذي بدوره إحتل الأرض لوقت طويل و أخذ يؤجر الغرف أو الأكواخ مما يدر عليه الأرباح، وهناك أيضا المحتل المضارب وهو الشخص الذي يستولي على الأرض على أمل أن تدفع الدولة للأفراد أصحاب الأرض الحقيقيين مبلغاً من المال لحمله على الجلاء على أرضه وبعده هذا النوع من أكثر المحتلين مقاومة.¹

وعلى هذا الأساس فإن وضع اليد على الأراضي التابعة للدولة أو الخواص يساهم بإستنزاف العقار وذلك بإستهلاكه بطرق غير منظمة مما يصعب التحكم فيه وحتى تسييره، كما يساعد على نشأة المناطق المتخلفة التي تنعدم فيها أساسيات الحياة من شبكات وتجهيزات خدمتية لتصبح بذلك عبئاً على الدولة.

2.2.2 تحويل العقارات لوضع البرامج التنموية المحلية المستعجلة في المحيط الحضري:

إن التحكم في المجال من أجل تنظيمه وتوجيه التوسع الحضري يفترض وجود سند أو إطار قانوني تعتمد عليه السلطات العمومية في تدخلاتها على مستوى التخطيط الحضري الذي يشمل مجموعة من الدراسات والخطوات والإجراءات التي تسمح للمتدخلين العموميين بالإلمام بتطور الأوساط العمرانية وتحديد فرضيات التهيئة وكيفية استغلال السطح.²

¹ تشارلز أبرامز، المدينة ومشاكل الإسكان، منشورات دار الآفاق الجديدة، بيروت، لبنان، 1964، ص 22.

² MERLIN P.choay , Dictionnaire du l'urbanisme de l'aménagement, PUF, Paris,1998, p592.

هذه الوظائف التي تتم بلورتها عبر الآليات القانونية للتعمير تعتبر بمثابة مؤشرات لقياس التنمية المحلية وإطار مرجعي لتنظيم المجال الحضري، غير أن تحقيق هذا المبتغى غالبا ما تعترضه الكثير من الإكراهات التي تساهم في الحد من فعالية سياسة التعمير وتعميق نھوضها بدورها التنموي إستجابة للحاجيات الملحة المتزايدة كنتيجة منطقية لإشكالية عدم تنفيذ مخططات التعمير المختلفة وبالتالي تكريس فشل أي مقارنة هادفة لإستهلاك العقار وفق تصور مضمون.

وفي الجزائر نجد أن التوسعات العمرانية أثرت وبشكل كبير في إستهلاك المجال خاصة مع عمليات الهجرة نحو المدن في الآونة الأخيرة و التي كانت سببا في تعطيل البرامج التنموية للنقص الفادح في العقار الذي يعتبر المحور الأساسي لتنفيذ المشاريع الشيء الذي أدى بالجماعات المحلية إلى اللجوء إلى مخططات شغل الأراضي من أجل توفير الأوعية العقارية لإنجاز مشاريعها التنموية المستعجلة ذات المنفعة العامة، حيث يتم تحويل طبيعة الأراضي إلى أراضي صالحة للبناء ويتم إدماجها في المخطط التوجيهي للتعمير مما يزيد في تفاقم أزمة العقار داخل المحيط الحضري هذا من جهة.

ومن جهة أخرى نجد أن الأسلوب المنتهج من طرف المنتخبين وعدم درايتهم بكيفيات تسيير المدينة كرس طابع الإستغلال غير العقلاني و الإستهلاك المفرط للعقار عن طريق إعادة إدماج بعض الأوعية العقارية إلى الطابع العمراني من أجل استغلالها في إنجاز عدد كبير من المشاريع التنموية خدمة للبرامج السياسية على حساب طالبي السكن.

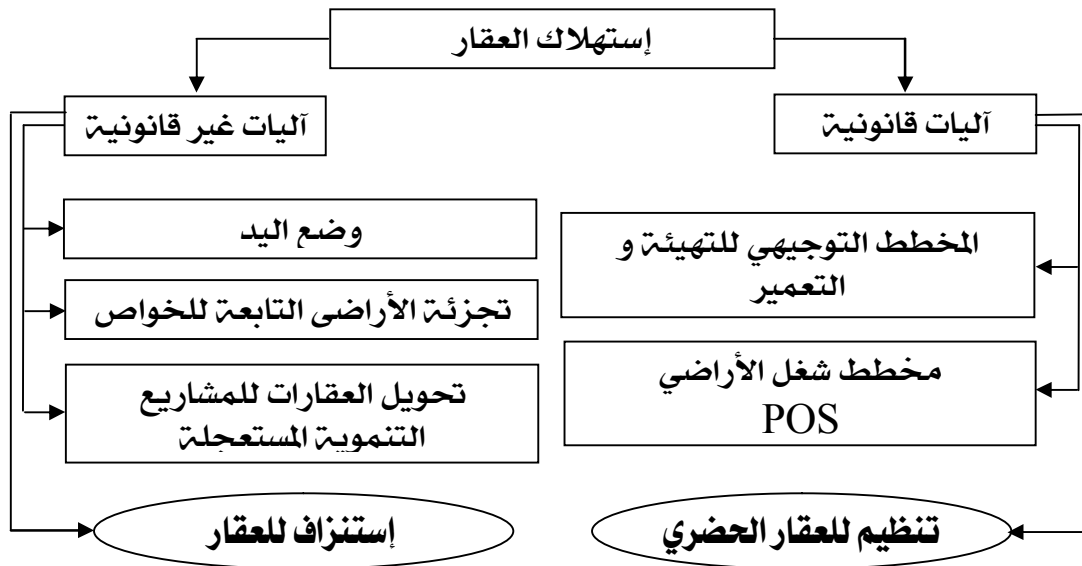
وعلى هذا الأساس نجد أن تحويل العقارات خاصة الفلاحية منها إلى إنجاز المشاريع التنموية يؤثر على التوازن الحضري ويساهم في إستهلاك العقار بصورة مباشرة.

3.2.2 تجزئة أراضي الخواص:

بعد تحرير السوق العقارية الجزائرية وفتح الميدان للخواص في مشاريع الترقية العقارية التي تخص مجالات مختلفة سكنية، صناعية، تجارية وسياحية، " والتوجه إلى إستراتيجية سياسة التخصيصات السكنية التي ساهمت في المساعدة لحل أزمة السكن بعدما تفاقت الأوضاع من خلال الطلبات المتزايدة على السكن وعجز الدولة أمام معالجة هذه الأزمة ، نجد أن عدد الحصص الإجمالي في الجزائر وصل إلى

(786429) حصة أرضية مخصصة للسكن في سنة (2003)¹، وهو الأمر الذي يستدعي توفير مجال لإنجاز هذه السكنات. ومع التوسع العمراني الهائل الذي تشهده الجزائر نجد أن أصحاب ملكيات الأراضي الخاصة ساهموا في إستنزاف العقار في المحيط الحضري من خلال تجزئة أراضيهم وبيعها بعقود عرفية دون التقيد بما هو معمول به قانونا في الحصول على شهادات التجزئة ودون إحترام ما جاء حول تقسيمات الأرض الحضرية في المخططات العمرانية المعتمدة (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأراضي)، وهذا ما فتح باب المضاربة العقارية من جهة، و المساهمة في إستهلاك المجال العمراني من جهة ثانية.

الشكل رقم (02): آليات إستهلاك العقار في المحيط الحضري و نتائجها.



المصدر : إعداد الباحث 2013.

¹ CNES : Rapport sur configuration du foncier en Algérie , une contrainte au développement économique , P120.

3 الهصالح الهتدخلة في تسيير العقار في الجزائر:

هناك عدة متدخلين في تنظيم وتسيير العقار الحضري في الجزائر وبمستوى معين حسب الصلاحيات المنوطة به قانونا حيث نجد ما يلي:

1.3 البلدية:

البلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة، وتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة¹، ولها أملاكاً عمومية وأملاك خاصة، تتشكل الأملاك العمومية للبلدية من الأملاك العمومية الطبيعية والأملاك العمومية الاصطناعية، طبقاً لأحكام القانون المنظم للأملاك الوطنية، حيث نجد أن الأملاك البلدية التابعة للأملاك العمومية للبلدية غير قابلة للتنازل ولا التقادم ولا الحجز وتشتمل الأملاك الخاصة للبلدية على ما يأتي:

- ✓ جميع البنايات والأراضي التي تملكها البلدية غير المصنفة ضمن أملاكها والمخصصة للمصالح والهيئات الإدارية.
- ✓ المحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها المتبقية ضمن الأملاك الخاصة للبلدية أو التي أنجزتها بأموالها الخاصة.
- ✓ الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها البلدية.
- ✓ الأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها البلدية أو أنجزتها بأموالها الخاصة.
- ✓ العقارات والمحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي التي نقلت ملكيتها إلى البلدية وفق ما نص عليه القانون.
- ✓ المساكن الإلزامية أو الوظيفية كما هي معرفة قانونا والتي نقلت ملكيتها إلى البلدية.
- ✓ الأملاك التي ألغى تصنيفها من الأملاك العمومية الوطنية والعائدة إليها.
- ✓ الهبات والوصايا التي تقدم للبلدية والتي تقبلها حسب الشروط التي ينص عليها القانون.
- ✓ الأملاك الآتية من الأملاك الخاصة للدولة أو الولاية التي تم التنازل عنها للبلدية أو انتقلت ملكيتها التامة إليها.

¹ قانون رقم 11 يتعلق بالبلدية، مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011، الجريدة الرسمية .

- ✓ الأملاك المنقولة والعتاد الذي إقتنته أو أنجزته البلدية بأموالها الخاصة.
 - ✓ الحقوق والقيم المنقولة التي إقتنتها البلدية أو أنجزتها والتي تمثل مقابل قيمة حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية ودعمها المالي.
 - ✓ يتم إحصاء الأملاك البلدية غير المنقولة في السجل البلدي لجرد الأملاك العقارية.
- ونجد أنه بعد فترة الاستقلال لم تضع الدولة الجزائرية قوانين خاصة ومضبوطة تنظم العقار لكن بعد تراجع إحتياجاتها من الأراضي نتيجة إقامة مشاريع أو توسيع مدينة ما صدر أمر تحت رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/26 المتضمن قانون الإحتياجات العقارية للبلديات، وإعتمد هذا الأمر على إعطاء السلطة المطلقة للبلديات في مجال التهيئة والتعمير وذلك بالتحكم والتصرف في الأراضي الصالحة للبناء وهذا لتلبية الإحتياجات 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 الإختصاصات في مجال الإحتياجات العقارية لصالح البلديات من هيئة البلدية إلى الوكالة العقارية المحلية لتتفرغ البلدية لتنفيذ مشاريع أخرى لا تقل أهمية عن تلك التي تتعلق بالإحتياجات العقارية ومن صلاحيات البلدية وذلك وفقا لقانون رقم 08/90 المؤرخ في 90/04/07 المتضمن قانون البلدية وذلك في مجال التهيئة والتعمير والهياكل الأساسية والتجهيز، يتعين على البلدية أن تزود بكل وسائل التعمير المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها، وعلى البلدية أن تتحقق من إحترام تخصيصات الأراضي وقواعد إستعمالها، كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات طبقا للمادة (115) من قانون البلدية كما أنها ملزمة بالحفاظ على وعائها العقاري طبقا لنص المادة (117) من نفس القانون والتي تنص على ما يلي: " تسهر البلدية على الحفاظ على وعائها العقاري ومنح الأولوية في تخصيصها لبرامج التجهيزات العمومية والاستثمار الاقتصادي . وتسهر أيضا على الحفاظ على الأملاك العقارية التابعة للأملاك العمومية للدولة. "
- وفي هذا الأساس نجد أن البلدية وحتى تضمن السير الحسن للعقار المتواجد ضمن إقليمها فهي معنية بتسليم أهم الرخص و الشهادات المتعلقة بتسيير العقار داخل محيطها الحضري و التي نستعرضها في ما يلي:

1.1.3 شهادة التعمير CERTIFICAT D'UBANISME :

طبقا للمواد (02) و (06) من المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل و المتمم والذي يحدد كفيات تحضير شهادات التعمير و تسليمها تعرف شهادة التعمير على أنها تلك الوثيقة الإدارية التي تبين حقوق البناء و الإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية حيث تبين:

- ✓ أنظمة التهئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
 - ✓ الإرتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية كتوقعات نزع الملكية.
 - ✓ الإرتفاقات الإدارية الأخرى لاسيما منع البناء أو تحديده.
 - ✓ خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة.
- وتسلم بناء على طلب من كل شخص معني والذي يشتمل:

- موضوع الطلب.

- إسم مالك الأرض.

- العنوان.

- التصميم.

- المراجع المساحية.

يودع الطلب والوثائق المرفقة به بمقر المجلس الشعبي البلدي ويدرس حيث تسلم الشهادة حسب أشكال منح رخصة البناء، كما يبلغ المعني خلال الشهرين المواليين بدءا من تاريخ إيداعه وهنا تحدد مدة صلاحية الشهادة بسنة واحدة من تاريخ التبليغ.

أهميتها:

- ✓ إعلام كافة المواطنين بالوضعية القانونية و الإدارية للقطعة الأرضية المعنية.
- ✓ لا يمكن طرح أنظمة التعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا صدر طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرجة خلال مدة صلاحية الشهادة.

2.1.3 شهادة التقسيم (CERTIFICAT DE MORCELLEMENT):

طبقا للمواد (26) و (32) من المرسوم التنفيذي 176/91 المشار إليه سابقا فتعتبر الوثيقة الإدارية التي تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام و دون تغيير في حقوق البناء أو الإرتفاقات المفروضة عليها، و لا تصلح كشهادة للتعيمير.

وتكون عن طريق طلب ب (05) نسخ يودع بأمانة رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفوقا بما يلي:

- تصميم الموقع.

- التصاميم الترشيدية التي تشمل مخططات كتلة البناءات.

- المساحة المبنية.

- المساحة الإجمالية ن تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار إقتراح التقسيم.

تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بسنة واحدة إبتداء من تاريخ تبليغها.

3.1.3 شهادة المطابقة (CERTIFICAT DE COMFORMETE) :

هي وسيلة من وسائل الرقابة تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفقا لأحكام رخصة البناء، وهذا ما نصت عليه المادة (75) من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال على رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي. " ولكي يتم تسليم هذه الشهادة لا بد من أن تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على إستدعاء من رئيس البلدية بعد إستشارة مديرية التهيئة والتعمير لدراسة طلبات المطابقة وذلك في أجل (03) أسابيع بعد إيداع التصريح بإنهاء الأشغال للتحقق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة، وحتى يتم تسليمها نهائيا تقوم مديرية التهيئة والتعمير بإرسال محضر الجرد مرفوقا بإقتراحها إلى السلطة المختصة (الوالي أو رئيس البلدية) من أجل تسليمها وهذا إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة.

4.1.3 رخصة البناء (PERMIS DE CONSTRUIRE) :

هي رخصة تمكن من إنجاز بناية جديدة أو إدخال تعديلات على البنايات القديمة طبقا لقواعد و أدوات التعمير بحيث تطلب عند إنجاز أي بناء و عليه فهي أداء رئيسية و جوهرية في مجال التهيئة و التعمير

. ثم إن الحصول على رخصة البناء هو أمر إلزامي قبل مباشرة الأشغال ويسقط مفعول الترخيص إذا لم تنفذ الأشغال ضمن مهلة محددة.¹

5.1.3 رخصة التجزئة (PERMIS DE LOTIR) :

هي وثيقة إدارية تشترط في كل عملية تقسيم لأي قطعة أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها و التي من شأنها أن تستعمل في تشييد بنايات جديدة تكون بطلب من المالك الحقيقي للأرض أو وكيل عنه، يودع في (05) نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفوقا بتصميم للموقع و هياكله القاعدية و التصاميم و مذكرات تبين طرق حماية البيئة و برنامج الأشغال و دفتر للشروط يقرر نموذج الوكيل المكلف بالتعمير مع خضوع ذلك لاستشارة المصالح المختصة، ويبت فيه في غضون (03) أشهر أو أربعة الموالية من تاريخ إيداعه لدى البلدية وتحدد مدة صلاحيتها بـ (03) سنوات. لا يسلم الترخيص بالتجزئة إلا إذا كانت الأراضي المراد تجزئتها موافقة لمخطط الشغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لشهادة التعمير، و عليه فإنه في غيابهما يمكن رفض منح هذه الرخصة إلى طالبيها و كذا في حالة غير موافقة الأرض المجزئة للقواعد العامة للتهيئة و التعمير.

6.1.3 رخصة الهدم (PERMIS DE DEMOLIR) :

هي رخصة إدارية تشترط في كل عملية هدم سواء أكان الهدم كلياً أو جزئياً، بحيث يقدم الطلب من مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة مرفوقا بتصميم الموقع و الكتلة و أسباب إجراء العملية و حجم أشغال البناء ويرسل الملف في (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بحيث تحضر المصالح المختصة بالتعمير في البلدية طلب رخصة الهدم باسم الرئيس وفي هذا الأساس يحدد أجل التحضير بـ (03) أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الملف.

تسلم رخصة الهدم في شكل قرار صادر من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد إستشارة مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و المصالح الأخرى و لا يمكن للمعني البدء في أشغال الهدم إلا بعد فوات (20) يوم من تاريخ الحصول عليها. و بعد إعداد تصريح بفتح الورشة و تصبح رخصة الهدم ملغية و منقضية وغير فعالة في الحالات الآتية:

¹ مصطفى فواز، مبادئ تنظيم المدينة، سلسلة الكتب العلمية المسيرة، 1980، ص 176.

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل (05) سنوات.
- إذا توقفت خلال (03) سنوات الموالية.
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار قضائي.

إن كل هذه الشهادات والرخص تختص بمنحها الجهات الإدارية (البلدية) كما تخضع لإجراءات و تشكيلات معينة في منحها كالإستشارة و تجسد فعلا آلية الرقابة للإدارة على النشاطات العمرانية من أجل الحفاظ على النظام العام الإداري و العمراني هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإننا نجد أن البلدية هي المسؤولة بالدرجة الأولى عن المجال العمراني الحضري وعن عقاراتها، وبالنظر إلى ما هو مرتبط بها وما تمنحه من رخص لضبط و تسيير العقار داخل المحيط الحضري التابع لها لذا فإن الدور الذي تلعبه كبير و كبير جدا إذا ما كانت ساهرة على تطبيق القوانين و التقيد بما جاء في نصوصها.

2.3 الوكالة العقارية:

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

وطبقا للمرسوم 04/86 تنحصر اختصاصات الوكالة فيما يلي:

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

3.3 إدارة أملاك الدولة:

هي هيئة مكلفة بحماية أملاك الدولة والمحافظة عليها وتسييرها، إذ تعتبر من أقدم الإدارات في الجزائر حيث أنه أنشأها المستعمر الفرنسي سنة (1848) وهي لا تزال قائمة منذ ذلك التاريخ إلى يومنا هذا وهذا نظرا للدور الكبير والبالغ الأهمية الذي تلعبه، إذ أنها تتمتع بحق المراقبة الدائمة على استعمال أملاك الدولة العامة والخاصة المخصصة وغير المخصصة، كما أنها تقوم بدورين الخبير والموثق لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية كخبير عند قيام أعوانها بتقييم كل الممتلكات العقارية والمنقولة التي تمتلكها الدولة والمجموعات العمومية الأخرى وكموثق لجردها للأملاك العامة في السجلات التابعة لها.

مهامها:

إن دور ومهام إدارة أملاك الدولة لا يحدده فقط في تحصيل الموارد المالية للدولة بل لها علاقة وثيقة بالعقار وذلك من خلال:

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

صلاحياتها:

تتميز مصالح أملاك الدولة بتعدد صلاحياتها التي تبرز في:

- ✓ المراقبة الدائمة للأملاك الدولة.
- ✓ التسيير الإداري للأملاك التابعة للدولة.
- ✓ مسك سجلات ممتلكات الدولة والجرد العام لها.
- ✓ المساعدة القانونية للجماعات في مجال العمليات العقارية.
- ✓ القيام بعمليات الخبرة و التقييم العقاري في عمليات الاكتساب (البيع، الإيجار، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لفائدة المصالح والهيئات العمومية).
- ✓ تسيير التركات الشاغرة والممتلكات الخاضعة للحراسة القضائية.
- ✓ القيام ببيع العقارات و المنقولات.
- ✓ تحصيل عائدات أملاك الدولة.

✓ تمثيل الدولة أمام المحاكم إذا تعلقَت الدعاوى بأموال الدولة.

من كل هذا نستنتج إن إدارة أملاك الدولة هي المتصرف الوحيد في أملاك الدولة من حيث حمايتها مراقبتها وتمثيلها أمام المحاكم، كما لها دور فعال في تسيير العقار و القيام بجميع التعاملات الخاصة به على المستوى البلدي.

4.3 مديرية الحفظ العقاري:

بعد صدور مرسوم 1962/12/31، الذي يقضي بإبقاء العمل بالنصوص التشريعية الصادرة في ظل العهد الاستعماري، بإستثناء ما يتنافى مع مبادئ الثورة التحريرية، فإن المشرع الجزائري لم يبين كيفية تطبيق أحكام الشهر العقاري الفرنسية، الخاصة بالرهون العقارية لا سيما منها القانون رقم 41/59 المؤرخ في 1959/01/03 المعدل بالقانون رقم 1986/59 المؤرخ في 1959/12/28، بحيث لم يستحدث أي هيئة إدارية متعلقة بالشهر العقاري وبعدها صدر مرسوم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري و أوكلت مهمة تنظيم المحافظة العقارية و قواعد سيرها، و شروط تعيين المحافظين العقاريين إلى الجهة الوصية و المتمثلة في وزارة المالية في المادتين 20 و 21 منه ثم صدر مرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 الذي كان يقضي أن المحافظة العقارية عبارة عن مكتب تحت وصاية وزارة المالية كما جاء في المادة (01) منه، التي تقضي: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية، محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري. كما صدر في هذا الشأن مرسوم رقم 212/87 المؤرخ في 1987/09/29 الذي يحدد كفاءات تنشيط أعمال الهياكل المحلية التابعة للإدارة المالية و تنسيقها، وكذلك جمعها على مستوى الولاية و المهام الموكلة للمحافظات العقارية و تحديد كيفية مراقبة ذلك.

كما أن مهمة التفتيش و المراقبة أوكلت إلى مفتش منسق للمصالح الخارجية لوزارة المالية الذي يعمل تحت وصاية الوالي.

أما في سنة (1991)، صدر المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري و سيرها، و جاء فيه أن المحافظة العقارية تعتبر هيئة إدارية تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية، حيث أوكل لمديرية الحفظ العقاري مهمة مراقبة أعمال المحافظة العقارية الدائرة في اختصاصها الإقليمي.

ونجد أن المشرع الجزائري قد حول للمحافظة العقارية مجموعة من المهام تهدف من خلالها إلى حماية الملكية العقارية، و المعاملات الواردة عليها، فهي تقوم بحفظ الوثائق العقارية مع قيدها في مجموعة البطاقات العقارية، كما تعمل على إعلام الغير بمختلف المعاملات التي تم شهرها على مستواها. من خلال ما سبق يتضح أن للمحافظة العقارية مهمة أساسية، تتمثل في إعداد و ضبط السجل العقاري الذي يعكس الهوية الحقيقية للعقار.

وبناء على الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري لم يأتي المشرع إلا بمبادئ و قواعد عامة لتحديد مهام المحافظة العقارية و من خلال استقرائنا لأحكام هذا الأمر نرى أنه حول للمحافظ العقاري ثلاث مهام أساسية هي:

1. مسك السجل العقاري .

2. مسك مجموعة البطاقات العقارية .

3. تسليم الدفتر العقاري.

5.3 ديوان الترقية والتسيير العقاري:

أنشأ ديوان الترقية و التسيير العقاري طبقا للمرسوم 82-502 المؤرخ في 25 ديسمبر 1982 والمحدد لشروط خلق و تنظيم و تسيير دواوين الترقية و التسيير العقاري¹ للولايات الجزائرية، حيث نجده مر بعدة تحولات خاصة بمجال تدخله و الخدمات التي يقوم بها وهي:

- المرسوم رقم 85-270 المؤرخ في 5 سبتمبر 1985 والمحدد لشروط تحويل دواوين الترقية و التسيير العقاري إلى مؤسسات محلية من أجل العمل بتجربة تامة.

- المرسوم رقم 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991 الخاص بالإطار التشريعي الجديد لدواوين الترقية و التسيير العقاري و القاضي بتحويلها إلى مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، وكان الهدف من إصدار هذا المرسوم إعطاء صلاحيات الإستثمار و الترقية العقارية في إطار التوجيه الجديد للبلاد ألا وهو إقتصاد السوق.

¹ المرسوم رقم 82-502 المؤرخ في 09 ربيع الأول 1403 الموافق لـ 1982/12/25 المحدد لشروط إنشاء مكاتب الترقية و التسيير العقاري في الولايات وتنظيمها ، العدد 55 ، الجريدة الرسمية

وعليه فإننا نجد أن ديوان الترقية و التسيير العقاري هو المهتم بإنتاج السكن الاجتماعي لذوي الدخل المحدود، كما له دور في ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن مع توسيع نشاطه في ميدان الترقية العقارية وإنتاج السكن التساهمي.

6.3 التعاونيات العقارية: ¹

ظهرت بموجب الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن تنظيم التعاونيات العقارية و التي يعرفها على أنها شركة مدنية هدفها الرئيسي إنجاز مساكن شخصية و عائلية لفائدة أعضائها، وقد حاولت السلطات العمومية معالجة هذه الظاهرة عن طريق إمتلاكها. ومع مرور الوقت تضخمت الأمور و زاد عددها، فتغير موقف السلطات نحو الإعتراف بالبنائيات الصلبة عن طريق تسويقها بصدور المرسوم الوزاري 01-85 المؤرخ في 01/08/1985 والمتعلق بتسوية البناءات التي ظهرت قبل صدوره، على المستويين: القانوني: تسليم رخص البناء. التقني: إدخال الشبكات و إعادة التنظيم.

7.3 المرقون العقاريون:

الترقية العقارية في الجزائر ظهرت تبعا للقانون رقم 07-86 المؤرخ في 04 مارس 1986، و تهدف الترقية العقارية حسب القانون 07-86 إلى بناء عمارات أو مجموعة من العمارات لغرض خاص بالسكن على أراضي خاصة أو مكتسبة، جرداء أو مهيأة وهذه المباني موجهة إلى الإحتياجات العائلية أو إلى البيع أو الكراء، ثم تنجز على حساب التسجيل أو إقتناء الوعاء العقاري وتجنيد الإدخار. ² ولقد عدل هذا القانون بالمرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ثم النصوص التطبيقية له و المتمثلة في: ■ المرسوم التنفيذي 94-58 المؤرخ في 07 مارس 1994 المتعلق بنموذج عقد البيع على المخطط المطبق في ميدان الترقية العقارية.

¹ بن حمادة عيسى، المخالفات و الممارسات في ميدان البناء و مختلف الرخص بمدينة قسنطينة، مذكرة ماجستير جامعة منتوري قسنطينة، 2009، ص 25.

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

■ المرسوم التنفيذي 94-69 المؤرخ في 19 مارس 1994 المتعلق بتعديل نموذج عقد البيع.

ومن بين الأحكام الجديدة التي جاء بها المرسوم التشريعي رقم 93-03 نجد ما يلي:

✓ النشاط العقاري هو عمل تجاري.

✓ الأملاك العقارية موجهة إلى البيع أو الكراء.

✓ العمليات ذات الطابع الإجتماعي يمكن أن تكون عن طريق مساعدة الدولة.

✓ البيع بالمخطط الخاضعة للضمان مسموح بها.

✓ إلغاء حق البقاء في الأماكن بالنسبة للمتعاقدین الجدد.

ومنه فإن النشاط العقاري يضم مجموعة الأعمال التي تهدف إلى إنجاز أو تحديد الأملاك العقارية

الموجهة للبيع أو الكراء أو لتلبية الإحتياجات الخاصة.

8.3 الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم : 89/234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 حيث تم إنشاء

وكالة وطنية لمسح الأراضي، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري مكلفة بإنجاز العملية التقنية الرامية إلى

إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني. وتتلخص مهامها حسب المادة (05) من المرسوم

التنفيذي 234/89 المعدل بالمرسوم التنفيذي 63/92 المؤرخ في 12 فبراير 1992 بما يلي في إطار إعداد

مسح الأراضي العام:¹

✓ تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية.

✓ ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري.

✓ تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي.

✓ القيام بتحرير مخططات مسح الأراضي العام والوثائق الملحقة بها وضبطها باستمرار.

✓ إنشاء البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري.

✓ تطبيق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.

✓ مراقبة الأشغال المنجزة من طرف مكاتب الدراسات الطبوغرافية لفائدة الإدارات العمومية.

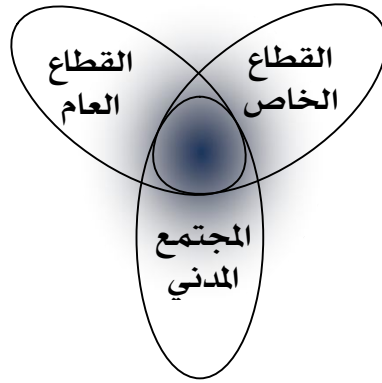
¹ المرسوم التنفيذي رقم: 234/89 المؤرخ في 21 جمادى الأولى عام 1410 الموافق 19 ديسمبر سنة 1989 المعدل و المتمم المتضمن إعداد مسح

الأراضي العام، العدد 54، الجريدة الرسمية.

9.3 المستعملين:

يتدخل المستعمل أو المواطن في تسيير العقار داخل المحيط الحضري إذا توفرت له جملة من الشروط و التي من خلالها يكون له تأثير على تسييره، فمن خلال ما يطلق عليه بالمشاركة الفعالة أو المشاركة التقاربية يكون تدخل المستعمل في تسيير العقار لإتخاذ قرارات أو إختيار حلول معينة تجاه المشروعات التنموية، حيث يبدي برأيه في توجيه المشاريع التنموية الحضرية وفي جميع مراحل تدبير مشاريع وبرامج التنمية، من التشخيص والتحليل إلى التخطيط والتنفيذ إلى التتبع والتقييم و حتى كفاءات الإستغلال للعقار للوصول إلى عقلنة في إستهلاكه. وعليه نجد أن المستعملين لهم دور في تسيير العقار بالنظر إلى أنهم محور إستغلال العقار داخل المحيط العمراني.

الشكل رقم (03) : تقاطع العناصر الفاعلة في عملية تنظيم وتسيير العقار داخل المحيط الحضري



المصدر: إعداد الباحث-2013-

خلاصة الفصل:

من خلال الدراسة النظرية لهذا الفصل و الذي تم فيه عرض عوامل إستهلاك العقار في الجزائر وطرق تسييره فإننا وجدنا بأنه عدة عوامل ساهمت في إستهلاك المجال العمراني في المحيط الحضري ومنها: النزح الريفي، النمو الديمغرافي، الأنشطة الإقتصادية وبعض من العوامل الأخرى كالعامل الأمني وغياب المراقبة الإدارية... إلخ.

كما لاحظنا أنه ومن خلال هذه العوامل وكذا بعض الآليات التي تم بها إستغلال العقار و إستهلاكه ساهمت في ظهور الأحياء غير المخططة وذلك عن طريق نهب العقار عن طريق وضع اليد، تجزئة الأراضي الفلاحية التابعة للخواص وبيعها دون الحصول على مختلف الرخص القانونية أي أنه هناك تعد على ما تم توجيهه في إستعمالات الأراضي في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على المدى القريب و المتوسط.

ونتيجة لضعف أجهزة الدولة في توفير السكن مقارنة بالطلبات فإنه كان هناك وبالرغم من وجود عدة فاعلين في القطاع العقاري إلا أنها أصبحت عاجزة عن تدارك الوضع الراهن الذي أصبح يتميز بإستغلال كافة العقارات سواء التابعة للدولة لوضع مختلف البرامج التنموية، أو الخواص للحصول على مساكن .

كل هذا أدى إلى إستنزاف العقار و إستغلاله بطرق غير عقلانية إذ كان نتيجة غياب المراقبة الإدارية وعدم إشراك المواطن في عمليات صنع القرار الخاصة بإستغلال الأراضي وتخصيصاتها.

الفصل الثالث

مظاهر الإستغلال غير العقلاني للمحيط الحضري و آثاره

- مقدمة
- التوسع العمراني و الإستهلاك المفرط للعقار في المحيط الحضري
- مظاهر الإستغلال غير العقلاني للعقار داخل المحيط الحضري
- آثار الإستغلال غير العقلاني للعقار داخل المحيط الحضري
- خلاصة الفصل

مقدمة:

إن إستغلال العقار في الجزائر و إستهلاكه لا زال يعاني من عدة مشاكل أثرت عليه وبصورة كبيرة في كفاءات إستغلاله إستغلالا عقلانيا وذلك نتيجة للسياسات السابقة، إضافة إلى حدة أزمة السكن التي كانت هي السبب الرئيسي في الإستهلاك الواسع له، مما نتج عنه أزمات حضرية وتفشي عدة ظواهر برزت في المدن الجزائرية وبصورة كبيرة ومنها السكن غير القانوني و الذي لا يخضع لأي مواصفات تقنية.

و بتعدد مظاهر إستهلاكه و إستغلاله تنامت الأحياء المتخلفة و غير القانونية و أصبح التخطيط العشوائي سمة غالبية في أغلب المدن الجزائرية مما أفقدها توازنها على المستوى الوظيفي و أثر على البيئة العمرانية فيها سلبا من خلال تشوه النسيج الحضري و إلى حدوث المضاربة العقارية وغيرها من النتائج السلبية التي أصبحت نتاج تراكمات و أزمات حضرية.

ولقد تم دراسة هذا الفصل المعنون بعنوان عوامل إستهلاك العقار في الجزائر وطرق تسييره والمتكون من (03) أجزاء سوف نتعرض فيه إلى ما يلي:

الجزء الأول تناولنا فيه التوسع العمراني و الإستهلاك المفرط للعقار في المحيط الحضري.

أما الجزء الثاني فقد تم فيه دراسة مختلف مظاهر الإستغلال غير العقلاني للعقار داخل المحيط

الحضري

و في الجزء الثالث و الأخير فتم فيه عرض مختلف الآثار التي يمكن أن تنجم عن الإستغلال غير

العقلاني للعقار في المحيط الحضري

1. التوسع العمراني و الإستهلاك المفرط للعقار في المحيط الحضري:

لقد إهتم الكثير من المختصين في التخطيط العمراني و السكان والبيئة و الإقتصاد و الهندسة العمرانية و المعمارية وغيرهم بالمدينة وما ينطوي عليها من مشاكل و أزمات تؤثر على ديمومتها وإنسجامها في النمط العمراني وذلك ببروز بعض من الظواهر التي تؤدي إلى حتمية زوالها. وتعتبر ظاهرة تضخم المدن من أبرز المشاكل العويصة التي تعاني منها هذه الأخيرة لأن القاعدة الإقتصادية لمختلف المدن غير قادرة على التعامل مع المشاكل الإجتماعية الناجمة عن ذلك ويرجع سبب هذا التضخم إلى الزيادة الطبيعية للسكان و إلى الهجرة من الريف الذي يعد الرئة التي تتنفس منها المدينة للمدينة بحثا عن الإستقرار وتحسين المستوى المعيشي، وهو ما أرغم الهيئات والسلطات على التفكير في إنجاز المشاريع السكنية بكل أنواعها محاولة للوصول إلى تحقيق التوازن بين الإحتياج الحقيقي للسكن الحضري من جهة والطلب المتزايد عليه من جهة ثانية. وعليه نجد أن إنتاج السكن أو إنجاز المشاريع السكنية يتطلب توفير الوعاء العقاري وهو الشيء الذي أدى إلى الإستهلاك الكبير للأراضي مع عدم مراعاة تخصيصاتها سواء كانت القابلة للتعمير أو الأراضي الفلاحية التي لم تسلم من إستنزافها والتوسع على حسابها لتتحول فيما بعد إلى مناطق سكنية ذات كثافة عالية تفتقر إلى التجهيزات والخدمات وحتى التهيئة الخارجية وتتوسع بذلك المدينة عمرانيا، مما يؤدي بصورة حتمية إلى نفاذ الرصيد العقاري للمدينة وضواحيها.

وعليه نجد أن الحاجة الماسة للسكن من طرف مختلف الشرائح النازحة نحو مراكز المدينة تؤدي إلى نشوء التجمعات السكنية المتخلفة وغير المهيكلة في ضواحي المدينة، الشيء الذي يزيد من حدة إستهلاك المجال الحضري بحيث تؤثر بشكل كبير على آليات النمو فيها.

1.1 آثار التوسع العمراني واستهلاك العقار على المحيط الحضري :

يعتبر التوسع العمراني حتمية تترجم نمو وتطور المدن، ولكن عدم ضبطه وفق مخططات تحدد إتجاهات وكيفية تجسيده سيؤدي إلى إستهلاك عشوائي للمجال ونفاذ العقارات أو تواجدها بأسعار مرتفعة جدا. لذا فإن له آثار على المحيط الحضري عمرانيا و مجاليا خاصة إذا لم يراعى ما جاء في مخططات التهيئة و التعمير.

ومع أن التوسع العمراني للمدينة يؤدي بنا إلى إستهلاك المجال وتشييد المرافق العامة و الخدماتية فإنه قد يظهر جليا عدة آثار في ذلك، " ونتيجة لهذه التوسعات الكبيرة ظهرت مشاكل الحدود و الروابط و المقاييس التي تنعكس كذلك على مستوى الهيكلة السياسية و الإدارية، هذا بالإضافة إلى بروز المخاطر الكثيرة أمام الطريقة التي يتم بها إستخدام الأرض في المناطق الحضرية فنجد جميع المدن تشترك في بعض الموم المتصلة بالأرض، مثل الإزدحام و التلوث من السيارات، نفاذ المساحات الزراعية المحيطة بالمدن، نقص المساكن التي هي في متناول البسطاء و النمو السرطاني للمناطق المتدهورة (البناء غير الشرعي)، و بالطبع لا تصلح وصفات الإرتقاء بالتخطيط الحضري هي نفسها لجميع أنحاء العالم".¹

ومن بين الآثار الناتجة عن كثافة إستغلال الإنسان للمجال الحضري نجد ما يلي:

✓ إختلال توازن المجال الحضري وإرتفاع أسعار الأراضي مما يؤدي إلى التوسع على حساب الأراضي الزراعية.

✓ ظهور الأحياء العشوائية التي تفتقر للتجهيزات التحتية الأساسية مما يسهل من تدهور الأوضاع الصحية و إرتفاع معدلات الفقر والبطالة.

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

✓ إزدحام وإختناق الشوارع والطرق نتيجة لتزايد السكان والضغط على وسائل المواصلات وعدم كفايتها.

2. مظاهر الإستغلال غير العقلاني للعقار داخل المحيط الحضري:

إن التوسعات العمرانية غير المدروسة و التي لا تقوم على التخطيط الملائم تساهم وبقسط كبير في إستهلاك المجال وتثبط عمليات التنمية الحضرية بسبب عدم إستهلاك العقار بطريقة عقلانية ومدروسة داخل المحيط الحضري، ونجد أن مختلف مدننا تعاني من هذه الظاهرة خاصة إذا كان هناك توسعات عمرانية تؤثر على الرصيد العقاري الذي إستنزف. ومن بين هذه المظاهر بروز الأحياء العشوائية أو المتخلفة على أطراف المدن.

¹ لمخلطي أحمد، التوسع العمراني وأثره على تسيير المدينة لدراسة حالة مدينة بوسعادة، مذكرة ماجستير، جامعة المسيلة، 2009، ص 63.

1.2 الأحياء غير القانونية (العشوائية):

من مظاهر الإستغلال غير العقلاني للعقار في المحيط الحضري نجد بروز أو ظهور ما يسمى بالسكن و الأحياء العشوائية و التي هي في غالبية الأحيان ليست مساكن مبنية من مواد البناء المناسبة ، ولكنها قد تكون مقر للإقامة تتكون من منازل تفتقر إلى متطلبات الحياة و أساسياتها .

وقد لا يتوفر في هذه الأحياء العشوائية أي مرافق ، أو خدمات ، وهي في معظمها مناطق يقيم فيها المهاجرون الفقراء اللذين وفدوا من الريف إلى المدن الكبيرة دون أن تتوفر لهم الخبرات المناسبة أو فرص العمل التي تكفل لهم موردا ثابتا ومناسبا للحياة في هذه المدن وبما أن أولئك المهاجرون لا يمكنهم السكن في الأحياء السكنية التي ترتفع فيها الإيجارات عن الحد الذي يمكنهم دفعه فإنهم يستولون على أي منطقة خالية سواء في وسط المدينة أو على أطرافها و يقيمون عليها أكواخهم .

وتنشأ هذه الأحياء بسبب تدفق الهجرة الحاد من الريف نحو المدن بحثا عن فرص العمل¹ حيث أن وتيرة التعمير في الجزائر اليوم في حركة متسارعة إذ بلغت (60 %) بينما كانت (4.31 %) في سنة (1966) وقد تسبب في ذلك نزوح سكان الأرياف نحو المدن بحثا عن العمل و الترقية الإجتماعية وقد نتج عن ذلك ظهور تدريجي لبناءات عشوائية على أطراف التجمعات السكنية حيث تضاعف هذا المد بسبب الظروف التي مرت بها البلاد² .

وبما أن سبب هجرة السكان من البلديات المجاورة للمدن نحو مركزها للبحث عن فرص العمل وعن الأمن و الإستقرار ومع غياب التخطيط فقد نتج عن ذلك إستهلاك للعقار بدرجة كبيرة من خلال إستحواذ بعض من المهاجرين على الأراضي التابعة للدولة عن طريق وضع اليد وكذا شراء القطع الأرضية المتفاوتة في المساحات من طرف مالكي الأراضي الحقيقيين و اللذين لا يجوزون على رخص التجزئة لإقامة مساكن تفتقد لأدنى شروط الحياة ومنها قنوات الصرف الصحي وعدم التغطية بشبكة الكهرباء هذا من جهة .

ومن جهة أخرى فإن البناءات التي تم تشييدها هي غير موحدة تبعا للرجبة الجامحة لصاحب البناء في الإستغلال على حساب الوسط الحضري دون رقيب، كما أنها تتميز بعدم الإنتظام بفعل التكديس و

¹ فتحي محمد أبو عيانة، جغرافية العمران (دراسة تحليلية للقرية و المدينة)، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، بدون ذكر سنة النشر، ص 118.

² نور الدين موسى، مجلة السكن، مجلة إعلامية لوزارة السكن و العمران، العدد 1، 2008، ص 67.

إستغلال كل فراغات الخصوصية و الترفيه مفقودة بذلك التجانس العمراني للمدينة بالشكل العام و الأحياء المجاورة لها بالخصوص مجسدة بهياكل منجزة بالإسمنت المسلح وأشكال معمارية تسودها عدم الوحدة و النظام إلى جانب العجز المسجل في تهيئة الفضاءات الخارجية.

وعلى غرار إستهلاك السكن العشوائي وغير الشرعي لمساحات عقارية كبيرة فقد أفرز بعض السلبيات يمكن حصرها في ما يلي :

- تشويه النسيج العمراني للمدينة .
- إضافة كتلة عمرانية ملوثة للبيئة وللنسيج العمراني الحضري نتيجة عدم إنجاز قنوات الصرف الصحي و اعتماد السكان على حفر التعفن .
- فقدان الخصوصية وزيادة درجة التلوث السمعي والبصري .
- زيادة الأمراض البدنية و الإجتماعية والنفسية بين فئات القاطنين نتيجة التزاحم الشديد للمباني وعدم ترك فراغات للراحة و الترفيه.
- ضياع أجزاء كبيرة من الأراضي التي كانت مخصصة للزراعة والتي تم تحويلها إلى أراضى للبناء .
- العجز الكبير في تقديم الخدمات الأساسية.
- المساهمة في توليد المشاكل الحضرية المزمنة ومنها المواصلات ، الصحة العامة ، البيئة و الأمن.

1.1.2 الخصائص السكانية للسكن العشوائي:

تعد دراسة سكان المناطق العشوائية من أهم العناصر في دراسة تلك المناطق إذ تعكس عدة مؤشرات إجتماعية و إقتصادية، حيث تتسم المناطق العشوائية بخصوصيات سكانية متميزة عن المناطق الحضرية المخططة. كما ترتفع بها الكثافة السكانية بصورة كبيرة عن الكثافة السكانية بمراكز المدن.

2.1.2 الخصائص المعمارية و العمرانية للسكن العشوائي:

يعتبر السكن غير القانوني أو العشوائي نوعا خاصا من السكن الحضري الموجود على هوامش الحواضر أو حتى في الأوساط الحضرية حيث يتميز عن باقي أنواع السكن العشوائي بخصائص سوسيو إقتصادية متنوعة فمكان هذا النوع من السكن هم غالبا من الطبقة الوسطى الذين لم يعد بإمكانهم إقتناء سكن لائق بسبب تفهقر مستواهم الإقتصادي. كما توجد في هذه الأحياء شرائح إجتماعية أخرى يكون

إقتناء هذا النوع من المساكن كمؤشر على الإرتقاء الإجتماعي بالنسبة لها ويتميز السكن غير القانوني بالتنوع من حيث الخصائص الفيزيائية وطرق إستعمال المجال وأيضا من حيث الأشكال.

1.2.1.2 الموقع:

يقع السكن غير القانوني أو العشوائي في بعض الأحيان في أماكن خطيرة من حيث الخاصيات الطبوغرافية للأراضي المقامة عليها (أراضي غير مستقرة، أراضي مهددة بالفيضانات، ...) ويتواجد غالبا على أراضي ذات الملكية الخاصة المتواجدة على أطراف المدن وضواحيها وقد يكون على شكل تجمعات سكنية أو مساكن متناثرة. وبحكم التوسع الحضري أصبحت هذه المساكن تدخل ضمن المجال الحضري. وإن كان في بعض الحالات يقام على أراضي خاصة بيعت للمستفيدين منها بعقود عرفية إذ تتميز أيضا بعدم وجود رخص التجزئة والبناء وعدم إحترام معايير التعمير والبناء.

2.2.1.2 التنظيم المجالي:

إنه ومن ناحية التنظيم المجالي هناك أنواع مختلفة من السكن غير القانوني حيث نجد أحياء منظمة نسبيا طبقا لتصاميم هندسية كما نجد أحياء تلقائية بدون أي تصميم مسبق، غير أنه لا يعاني من ظاهري الإكتظاظ وضيق الطرق بنفس الحدة. ويمكن لهذا النوع من السكن أن يشكل تجمعات كبيرة في وسط المدن أو مجموعات متناثرة على هوامشها. وتتوفر هذه الأحياء على الأنشطة التجارية والخدمات. ويتميز السكن غير القانوني بغياب البنية التحتية الأساسية وفي بعض الأحيان تتوفر هذه الأحياء على شبكات مياه الشرب والكهرباء لكن دون قنوات الصرف الصحي ودون طرق معبدة.

3.2.1.2 شبكة الطرق و المواصلات:

إن شبكة الطرق بالمناطق العشوائية غير مخططة حيث أن أغلبها تكون غير ممهدة و بلا أرصفة وقد لا يسمح عرضها بمرور السيارات في بعض الأحيان. كما نجد من جهة أخرى أن تخطيط هذه المناطق تغلب عليه سمات تكاد تكون موحدة من حيث عرض الشوارع الذي يتراوح ما بين (04 م) للشوارع الجانبية و (06 م) للشوارع الرئيسي وأطولها من (300 م – 400 م).

4.2.1.2 الفراغات و المساحات الحرة:

بالنسبة للفراغات والمساحات الخضراء فلا وجود لها وذلك بخلاف التابع البصري والفراغى فهذه تعتبر رفاهية لا مكان لها في هذه المناطق على إعتبار أن الاستخدام الأكثر شيوعا هو الإستخدام السكنى.

5.2.1.2 تصميم المباني:

إن تصميم المباني في الأحياء العشوائية يكون في أغلب الأحيان بطرق إجتهادية من طرف مالك الأرض أو الحائز عليها عن طريق وضع اليد بما يتلائم مع طبيعة الأسرة حيث يقتصر دوره في شراء مواد البناء المختارة من طرفه مع توفير اليد العاملة، وهنا نجد أنه هو الذي يقوم بعمليات التصميم حسب المساحة التي خصصها كما يقوم بعملية الإنجاز للمسكن.

وفي أغلب الأحيان يعتمد السكان في تمويل عمليات البناء على مواردهم الخاصة فيتم في المرحلة الأولى بناء دور يصلح للسكن وينتقل إليه هو والأسرة للمعيشة وعند توافر الإمكانيات يتم الإمتداد الرأسي، لكن يترك أغلبها بدون تزيين للواجهة حتى و إن كانت تكون بمواد غير لائقة لتضفي الطابع الريفي على هذه المساكن، كما تعتمد أيضا على حفر التعفن في تصريف المياه لإفتقار الأحياء على شبكات الصرف الصحي.

ومن بين الخصائص العامة للسكن العشوائي وغير القانوني نجد ما يلي:

- ✓ لا تخضع للمعايير العمرانية الحديثة.
- ✓ لا تستطيع التفاعل مع متطلبات الحياة العصرية.
- ✓ تعجز عن تقديم الخدمات الأساسية.
- ✓ لا تواكب الإزدياد في الطلب (كما ونوعا).
- ✓ تولد مشاكل حضرية مزمنة ومنها المواصلات، الصحة العامة، البيئة، الأمن ... إلخ.

2.2 التوسع غير المتوازن وغير المخطط:

يكشف التوسع العمراني الذي تعرفه المدن الجزائرية خلال السنوات الأخيرة رغم جملة القوانين الصادرة في هذا الشأن حالة من الفوضى وعدم التنظيم بدليل وجود أحياء غير مكتملة وأخرى غير منجزة وفقا لمخططات التوسع الحضري التي من المفروض أن تضبط وتحدد إجراء أي إنجاز عمراني بأي منطقة كانت، ناهيك عن وجود سكنات فوضوية تحولت إلى أحياء وتجمعات سكنية أصبح من الصعب إزالتها ومنازل أنجزت على أسطح العمارات، وكذا بنايات منجزة دون ترخيص لا تخضع لأي ضوابط بما فيها

القوانين المنظمة لهذا المجال مما جعلها أحد العوامل التي ساهمت في تشويه المنظر العام للمدينة رغم صدور عدة قوانين أهمها قانون 08/15 الذي جاء لتسوية وضعية السكنات غير المطابقة أو المبنية بدون رخصة.

هذا ونجد أنه ومن جهة أخرى مخططات التوسع العمراني التي يتطلب إعدادها دراسة خاصة تؤخذ بعين الاعتبار جميع الضوابط والنصوص والميزات المتعلقة بكل منطقة سكنية لم تعد لها فعالية في تنظيم التوسع العمراني داخل المدينة، حيث نجد أن التوسع العمراني غير المخطط يكون على حساب الأراضي الزراعية وهي السمة المألوفة لأغلب المدن الجزائرية، " إذ أن المنشآت العمرانية المتمثلة في إنحاز السكنات والمناطق الصناعية والبنائات الفوضوية إكتسحت أغلب المساحات والأراضي الزراعية خاصة المتواجدة ضمن القطاع العام وأملاك الدولة".¹

وبالرغم من الجهود والمحاولات التي تبذلها الدولة الجزائرية من خلال مخططاتها (المخطط الرباعي الأول 1970-1973) و (المخطط الرباعي الثاني 1970-1974) الهادف لإيقاف الزحف الريفي نحو المدن إلا أنها لم تتمكن من تحقيق ذلك هذا ما انعكس سلبا على المجتمع فإتسعت بذلك رقعة البنائات الفوضوية والمتخلفة في المدن وضواحيها.²

ويرجع سبب مثل هذه التوسعات التي أثرت على هيكل المدينة وعلى نمطها إلى عدة أسباب أهمها:

✓ الانفجار الديمغرافي في المدن.

✓ حدة أزمة السكن.

✓ النزوح الريفي المكثف.

✓ إنعدام وجود سياسة تنموية متوازنة بين مختلف الأقاليم والتركيز على المدن الكبرى والمتوسطة في

مجال التنمية الحضرية بصفة خاصة والتنمية الاقتصادية بصفة عامة.

✓ عدم تشدد الرقابة الإدارية على الأنسجة العمرانية لإيقاف بناء البنائات غير القانونية.

ومما لا شك فيه أن مثل هذه الأسباب هي التي جعلت المدينة الجزائرية تعاني من مشاكل حضرية

متعددة ومختلفة لها تأثير سلبي على البيئة العمرانية المحلية إذا ما كان التعمير من أجل السكن فقط، و

¹ بشير تيجاني، مفاهيم وأراء حول تنظيم الإقليم وتوطن الصناعة، ديوان المطبوعات الجامعية، 1987، ص86.

² مليحي نجاة، مشكلات النمو الحضري لمدينة عين مليلة حي رقايزي وقواقلية نموذجاً، ماجستير في علم الاجتماع الحضري، 2006. ص 83.

بالتالي تتسبب بكل الأشكال في تدهور المظهر العام للمدينة وفوضى التوزيع المكاني للمنشآت والمباني والطرق إلى جانب غياب المرافق في وسط هذه المناطق وسوء تنظيم عمرانها وفوضى في إستعمال الأرض.

1.2.2 إستهلاك كبير للمجال:

إن استهلاك المجال له علاقة بالتغيرات والتحويلات التي تعرفها الحاجيات السكانية حيث أن هجرة السكان إلى المدينة تؤدي إلى زيادة الطلب على المساكن والتجهيزات والعمل وهذا ينتج مجالا حضريا أكثر إتساعا مما يؤدي إلى إستهلاك المجال تلبية لهذه الحاجيات.

ولعل أنه من أهم النتائج التي تكون أثناء التوسعات العمرانية غير المخططة خاصة على مستوى ضواحي المدن هو الإستهلاك الكبير و المفرط للمجال، حيث أن تموضع البناءات وهيكلتها هي الأخرى تساهم في ذلك من خلال تموضع العشوائي والذي لا يخضع للتخطيط المحكم، إذ أن التوسع غير المخطط تكون به الشوارع عبارة عن ممرات غير مستقيمة مما يفقدها التجانس فيما بينها بسبب إنحازها من طرف السكان وبمجهوداتهم الخاصة.

2.2.2 عدم التوازن الوظيفي:

إن عدم الإتران في توزيع الخدمات المحلية الخاصة بالمناطق السكنية المتواجدة على أطراف المدن وضواحيها و التي تتميز بعدم التخطيط هو سمة غالبية في أغلب المدن الجزائرية، حيث نجد أنه وفي بعض المناطق من المدن تكدرس مختلف التجهيزات و المرافق العمومية في وسطها دون الأخذ بعين الإعتبار مناطق التوسع المستقبلي فيها، وذلك عن طريق برمجتها وفق المعايير و الأسس التنظيمية المراعية لتوجيهات آليات التهيئة و التعمير، وهو ما يخلق نوع من عدم التوازن نظرا للضغط الذي سيمارس على المرافق من طرف السكان لتلبية إحتياجاتهم.

3.2.2 بناءات غير خاضعة لمخططات التوسع العمراني:

تعد أزمة السكن وضعف الدخل للفرد الجزائري وكذا النزوح الريفي الذي كان بقوة خلال فترة التسعينيات أهم الأسباب التي ساعدت في ظهور الأحياء غير القانونية وهو ما جعل مختلف المدن الجزائرية وخاصة الكبرى منها تشتكي من الإزدحام وسوء التنظيم، إذ نجد أن البناءات التي ظهرت بطريقة عشوائية وغير قانونية في مختلف البيئات الحضرية للمدن تعبر عن الفوضى الناتجة في الأنسجة الحضرية بسبب

إستغلال العقار بطرق غير عقلانية الشيء الذي أدى أيضا إلى حدوث تجاوزات عمرانية جعلت مختلف التوسعات الحضرية غير مخططة وغير خاضعة لقواعد التهيئة و التعمير.

3.2 آثار التوسع العمراني غير المتوازن وغير المخطط على المحيط الحضري:

إنه ومن خلال التوسعات العمرانية غير المنظمة تظهر المشاكل العمرانية ونتيجة لذلك فإنه يصعب على البلديات تقديم الخدمات الضرورية و المختلفة للأحياء نظرا لسرعة التوسع العمراني، كما يصعب على المخططين إعداد المخططات للمدينة بالشكل المطلوب، ومن بين الآثار الناجمة عن التوسع غير المنظم نجد ما يلي:

- ✓ التداخل في استعمال الأراضي.
- ✓ ظهور المشاكل المرورية نتيجة للتخطيط العشوائي وأيضا الازدحامات وغيرها من المشاكل الأخرى التي تؤثر على البيئة العمرانية.
- ✓ إستغلال كبير للمساحات العقارية.
- ✓ ظهور مشاكل بيئية نتيجة لعدم وجود تهيئات خارجية ولعدم إحترام الإرتفاعات.
- ✓ عدم التجانس في الواجهات العمرانية.
- ✓ غياب الطابع الجمالي في النسيج الحضري نتيجة لعدم ترك مساحات حرة وخضراء.
- ✓ إختناق النسيج العمراني نتيجة لإرتفاع الكثافة السكانية.
- ✓ عدم التناسق في تموضع بنايات مع إنعدام الترابط في ما بينها.

4.2 التجاوزات العمرانية و أثرها على المحيط الحضري:

إن التطور العمراني اللامحدود و اللامتوازن في المدن الجزائرية نتج عنه عدم قدرة الدولة على تلبية حاجيات السكان و متطلباتهم مما جعل التوسع العشوائي للمجالات الحضرية مستمر وبطريقة غير منسجمة، حيث تشوه الطابع المجالي للمدينة الجزائرية وتحوّلت الى مجال غير متجانس، ويرجع سبب ذلك إلى المخالفات العمرانية التي حدثت ولا زالت تحدث على مستوى الأنسجة العمرانية الحضرية وفي ما يلي سوف نتطرق إلى أهم المخالفات العمرانية حسب ما جاء في المرسوم التشريعي رقم 94/07 المؤرخ في 1994/05/18.

1.4.2 المخالفات المتعلقة بتشبيد بناية دون رخصة:

تعتبر المخالفات التي تتم بدون الحصول على رخصة البناء في المحيط الحضري من أكثرها ويتم ذلك عن طريق:

- تشبيد بناية دون رخصة بناء وهناك حالتين:
- إنجاز وتشبيد بناء دون رخصة بناء على أراضي تابعة لأمالك الدولة عمومية كانت أو خاصة.
- تشبيد بناء على أرض ملك للغير سواء كانت أرض ذات عقد ملكية أو لا بحيث يعجز القائم بالبناء على إثبات ملكيته للأرض بسند رسمي وبالتالي فهو معتدي على ملك الغير أي الاستيلاء على ملكية الغير.
- تشبيد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء المسلمة.

2.4.2 المخالفات الخاصة بقواعد التهيئة والتعمير:

تعد المخالفات التي تتعلق بقواعد التهيئة و التعمير و البناء من بين النتائج التي يلجا إليها لتحقيق متطلبات السكن خاصة على حواف المدن، حيث أنها تعبر بنحو عام على عدم وجود ثقافة عمرانية لدى المجتمع المحلي الحضري، ولقد حددت في المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير والبناء كما يلي:¹

- تجاوز معامل شغل الأرض عن نسبة (10 %) المقررة.
- تجاوز معامل شغل أرضية الطريق و ملحقاتها يقل عن نسبة (10 %) المقررة.
- عدم إحترام الإرتفاع المرخص به.
- الإستيلاء على ملكية الغير.
- تعديل الواجهة.
- إنجاز منفذ غير قانوني للبناء المشيدة.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد لقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء المؤرخ في 18/08/1991 الجريدة الرسمية رقم 26

3.4.2 المخالفات المتعلقة بعدم القيام بإجراءات التصريح و الاشهار:¹

هذا النوع من المخالفات يعد في الحقيقة أمر ثانوي ليس له من خطورة على المحيط الحضري و تتمثل هذه المخالفات في:

- عدم وضع اللافتة المبينة لمراجع رخصة البناء.
- عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الاشغال.

5.2 أثر المخالفات على البيئة العمرانية:

إن الأشكال العديدة التي تأخذها المخالفات العمرانية في الوسط الحضري يرجع وجودها إلى أسباب ومصادر متنوعة حيث نجد أنها تترك آثارا سلبية على البيئة العمرانية .ويمكن تلخيص الآثار السلبية للمخالفات على البيئة العمرانية فيما يلي:²

- ✓ غياب الطابع المعماري في المدينة المتمثل في غياب توحيد تشكيل الواجهات والارتفاعات وتوحيد الألوان ومواد البناء.
- ✓ آثار على تخطيط الشوارع بسبب التقسيم العشوائي للأراضي والتي تتحكم فيه الملكيات الخاصة، فنرى في بعض المناطق عدم مراعاة التدرج الهرمي لرتب الشوارع.
- ✓ آثار اجتماعيه تظهر في فقد حسن الجوار بين المواطنين و خصوصا عند حدوث تعديلات على الإرتدادات الجانبية أو تعديلات من الجيران على حد البناء.
- ✓ آثار إجتماعيه تظهر في فقد الثقة بين الجمهور والبلدية، عند عجزها عن تطبيق القانون والإكتفاء بتغريم المواطن.
- ✓ آثار إجتماعيه تظهر في فقد المنزل إلى خصوصيته بسبب التطاول غير المنظم في البناء.

¹ جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2009 .

² محمد علي الكحلوت، مخالفات البناء التنظيمية وأثرها على البيئة العمرانية في قطاع غزة، مجلة الجامعة الإسلامية، المجلد الرابع عشر، العدد الأول، 2006، ص 96.

3. آثار الإستغلال غير العقلاني للعقار داخل المحيط الحضري:

يعد إستغلال و إستهلاك العقار في المحيط الحضري بطرق غير عقلانية عاملا من العوامل التي تساهم في عدم ديمومة المدينة وفي عدم خلق ديناميكية حضرية مما ينجر عنه عدة آثار سلبية سواء من الناحية الإجتماعية، العمرانية وحتى الإقتصادية حيث نجد أنه ومن بين الآثار البارزة ما يلي:

1.3 فقدان الخصوصية في المحيط الحضري و الأحياء السكنية:

إن مختلف المدن وفي فترة التحول الطبيعي والتاريخي لبيئتها العمرانية عاشت تطورا موزونا من خلال الصبغتان الحضارية والإجتماعية لها المستوحاتان من تعاليم الإسلام والعادات والتقاليد الإجتماعية اللتين أنتجتا مجموعة متوازنة من العادات والقوانين والأنظمة المتناغمة والموافقة لإحتياجات وتطلعات تلك المدن. وقد كان من نتائج هذا التحول تكوين بيئة عمرانية خاصة ومميزة عن بقية البيئات العمرانية في العالم، وإذا ما حدث تباين بين التكوين العمراني في مدننا وبيئتنا العمرانية وبين العادات والتقاليد في محيط البيئة الحضري والاجتماعي فإنه لا بد من إجراء التقويم اللازم في هذا التكوين العمراني من أجل إرضاء رغبات احتياجات السكان حضريا واجتماعيا.

لذا كان من المهم أثناء التوسع العمراني مراعاة جانب الخصوصية في التخطيط والتصميم فنجد أن التلاحم الشديد للمباني السكنية وعدم ترك فراغات للأنشطة اليومية الناتجة من التخطيط غير المدروس كعرض الشوارع و إرتفاع المباني ونسبة البناء وأحجام ومساحات القطع السكنية وكيفية إستخدام الأرض وحتى مساحة الإطار المبني تؤدي إلى فقدان الخصوصية في النسيج العمراني الحضري.

وإذا تمعنا على مستوى الأحياء فإننا نجد أن عدم إلتزام مباني الأحياء السكنية بالإرتفاعات وإختلافها وكذا النقص في تعدد الأفنية وتداخلها بين مجموعات المباني إضافة إلى عدم تلاقي السكان من خلال محاور الحركة بين الأحياء المتجاورة أو حتى بين سكان الحي الواحد مع عدم تشعب مسارات الشوارع والدروب والطرق في خطوط ملتوية كلها تعبر عن فقدان الخصوصية في المحيط الحضري.

و في مدننا نجد أن معظم أحيائها تفتقد للكثير من الخصوصية سواء كانت بصرية أو سمعية عدا بعض الأحياء التي أنشأت في المرحلة الإستعمارية وقبلها وهذا بالنظر إلى التخطيط والتصميم الحضري الذي إعتمدت عليه المدينة أثناء مراحل إنشائها فنجد أن النسيج العمراني للمدينة يتكون من عدة أنماط

عمرانية (الفردي ، الجماعي و العشوائي)، حيث لوحظ غياب الخصوصية في معظمها وهو ما سنحاول تفصيله في ما يلي:

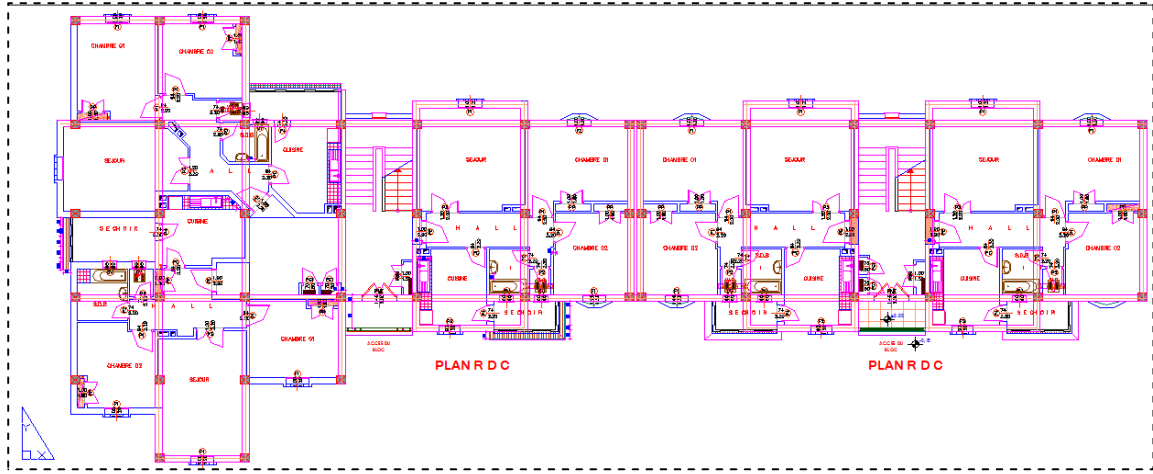
1.1.3 الخصوصية في السكنات الجماعية:

إن توفير السكن للفئات الفقيرة و المعوزة من المجتمع سعت إليه الدولة من خلال البرامج المتعددة و المختلفة خاصة في الآونة الأخيرة ومنها برنامج المليون سكن بمختلف أنماطه والتي من بينها السكنات الإجتماعية الجماعية التي تعد مساكن سريعة التصميم و الإنجاز، حيث كانت عبارة عن عمارات تأخذ صفوف متراسة ملأت الصورة العمرانية للمدن وهي بأنماط متكررة لا يربطها إتجاه معماري، كما لا تتناسب مع البيئة المحلية حيث تحكم في تشكيلها نظام البناء المقتبس وهو الأمر الذي أحال هذه المناطق إلى غابات من العمارات السكنية بارتفاع من (04) إلى (05) أدوار وبفواصل لا تزيد عن إثني عشرة متر بينها بالرغم من أنها مخططة ضمن مخططات التهيئة و التعمير.

ثم إن توفير أكبر عدد ممكن من الوحدات السكنية في المساحة المحددة للبناء على مستوى المدن تعكس حقيقة التراص و التكرار مع عدم الإلتزام بترك مسافة بين العمارات تكفي لتحقيق الخصوصية لذلك إنعدمت، ومن النماذج المنجزة يتضح أنها تبدأ من غرفة و غرفة إستقبال حتى ثلاث غرف و غرفة إستقبال، وقد وجد أن هذه النماذج لا يتحقق بها الخصوصية نظرا للأسباب الآتية:

- لا يوجد فصل بين الجزء المخصص للنوم (الغرفة) و الجزء الخاص بإستقبال الضيوف.
- الجدران الداخلية و الخارجية الفاصلة بين السكنات و الفاصلة بين الغرف سمك (12 سم) وهي لا تحقق الخصوصية السمعية لسكان المنزل.
- فتحات النوافذ متقابلة مع غيرها من المساكن تؤدي إلى إنعدام الخصوصية السمعية والبصرية.
- عدم إحتواء النماذج على غرفة للضيوف بمدخل منفصل.
- توافر حمام واحد داخل المسكن فقط وفي حالة إستخدامه من طرف الضيوف يكشف ما بداخل المسكن.
- تداخل الأنشطة التجارية و الصناعية في المناطق السكنية من خلال تموضعها في الدور الأرضي للمباني مسببة بذلك ضوضاء شديدة للسكان (فقدان الخصوصية السمعية).

شكل رقم (07): نموذج من السكنات الإجتماعية الجماعية.



2.1.3 الخصوصية في السكنات العشوائية:

بالرغم من أن السكنات العشوائية تؤدي الوظيفة السكنية مع أنها أُنجزت بغير تراخيص ولا تخضع في بنائها للقواعد والقوانين التي تنظم النمو العمراني سواء تمت إقامتها خارج النسيج العمراني للمدينة أو بداخلها، إلا أنها تتسم بطابعها المحدد فهي تفتح على الخارج ومستوى تصميمها أقل بكثير من مستوى تصميم السكنات الأخرى سواء كانت الإجتماعية منها أو الواقعة ضمن الترقيات العقارية إذ نجدها بذلك فاقدة للخصوصية وذلك للأسباب الآتية:

- المساكن لا تخضع لأي تصميم معماري وبالتالي فهي لا تحقق أقل المعايير الصالحة للسكن وأهمها الخصوصية.
- إنفتاح المساكن على الخارج على الرغم من ضيق الشوارع.
- الشوارع تتسم بالضيق والتعرج نتيجة للتقسيم العشوائي فهي عبارة عن شوارع ضيقة مخالفة للحد الأدنى لعروض الشوارع.
- عدم تجانس إرتفاعات المباني الأمر الذي يؤدي إلى فقدان الخصوصية.

من خلال ما سبق نجد أن الكثير من المجمعات السكنية الموجودة في المدن قد إبتعدت إبتعادا كبيرا عن الفكر المعماري والتصميمي الذي يفترض أن يتأصل فيها حيث أنها جاءت بعيدة كل البعد عن البيئة المحلية والإجتماعية والمناخية الخاصة بها ولذلك نجد أن عمارة العولمة هي التي هيمنت على كثير من مفاصل الحياة في وخصوصا في الجزء السكني.

2.3 المضاربة العقارية :

تشهد الجزائر مضاربة واضحة في سوق العقار جعل أسعار العقارات ترتفع ارتفاعات جنونية رغم ضعف القوة الشرائية لدى المواطنين، حيث أن الإرتفاع الكبير في أسعار العقارات أدى إلى إنتقالها بين أيدي قلة من الناس تبيع وتشتري رافعة الأسعار بلا قانون أو قرار أو حتى تعميم، وذلك من خلال إدخال تعديلات على المجال الحضري للحصول على أكبر منفعة و بالتالي تكون هناك ندرة في الأراضي لتزيد قيمتها أكثر و أكثر فوجد ما يسمى بالمضاربات في أسواق العقارات وهو الشيء الذي سبب إنفلاتا كبيرا في الأسعار على مستوى المناطق الحضرية و الأحياء في المدينة و السبب في ذلك يرجع إلى تجميد قاعدة العرض و الطلب في السوق العقارية من طرف المضاربين، إضافة إلى تملك مختلف الأراضي الواقعة في المحيط الحضري أو بجوار مناطق التوسع العمراني سواء كانت قابلة للبناء أو مخصصة لأغراض أخرى.

ولقد أصبحت المضاربة مجالا خصبا للربح السريع وتحقيق مداخيل كبيرة، دون عناء أو مغامرة، وساعد على إنتشار هذه الآفة عجز السلطات المختصة، لأنها لم تتمكن من ضبط السوق العقارية، التي تعرف فوضى عارمة في الأثمان، فكانت جميع المبيعات و الشراءات تحصل بعيدا عن الضوابط القانونية والتنظيمية اللازمة، وبالتالي أصبحت المضاربة العقارية حجر عثرة أمام تفعيل وثائق التعمير لغياب الموارد المالية الكافية لدى الجماعات المحلية لإقتناء الأراضي.

وقد زادت هذه المضاربة من عناء السلطات العمومية من خلال دورها في إنتاج وإزدهار الأحياء غير القانونية والبناء العشوائي، مما أدى إلى التشويه الكبير للمظاهر العمرانية للمدن وإرتفاع قيمة الأراضي. وكأبرز مثال على ذلك نجد مدينة المسيلة التي تشهد مضاربة في العقارات نتيجة لسوء تسيير وتنظيم العقار في محيطها الحضري من طرف مختلف المتدخلين، حيث أصبحت أسعار الأراضي القابلة للبناء في تزايد مستمر و السبب في ذلك يرجع إلى عدم إستقرار العرض و الطلب خاصة على مستوى قطاع السكن بالنظر إلى الأسعار المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة وما هو متداول في السوق الموازية التي تعرف زيادة في الأسعار من سنة لأخرى على أساس القرب أو البعد من مركز المدينة من جهة و تموضع العقار في المناطق القريبة من المرافق العامة والتجهيزات الخدمائية من جهة ثانية و الجدولين التاليين يبينان ذلك:

جدول رقم (05): أسعار الأرض القابلة للبناء عند مديرية أملاك الدولة منذ (2005) إلى يومنا. ¹

الأراضي المنبسطة أو المنحدرة اقل من 25%		المنطقة الفرعية	المنطقة
الأراضي غير مجهزة م ²	الأراضي المجهزة م ²		
/	من 15000 دج إلى 20000 دج	01	المنطقة أ المسيلة (مقر الولاية)
من 3000 دج إلى 5000 دج	من 5000 دج إلى 8000 دج	02	
الأراضي المحددة بنسبة تصل إلى 25% تصحح بنسبة تخفيض في السعر تتراوح من 10% إلى 20%			ملاحظات
الأراضي المنبسطة ذات الموقع الهام تصحح بنسبة زيادة تتراوح من 10% إلى 30%			

جدول رقم (06): أسعار الأرض القابلة للبناء في السوق الموازية. ²

سنة 2008		المساحة (م ²)	الحي	الرقم
سعر م ² بالدينار الجزائري	سعر القطعة مليون سنتيم			
15000	300	200	حي 275 مسكن	01
15000	280	180	Site 02	02
9500	180	190	تجزئة 297 قطعة	03
9500	180	190	تجزئة 608 قطعة	04
17500	350	200	تجزئة 924 قطعة	05
23500	700	300	الوحدة رقم 02	06
15000	450	300	تجزئة 700 قطعة	07
11500	230	200	الوحدة رقم 0	08
11500	230	200	الوحدة رقم 05	09
15000	300	200	الوحدة رقم 06	10

¹ فلوسية لحسن، خلف الله بوجمعة، العوامل المتحركة في تحديد سعر العقار السكني حالة مدينة المسيلة، مجلة علوم وتكنولوجيا، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، عدد 29، 2009، ص 62 .

² نفس المرجع السابق، ص 62 .

18500	500 إلى 400	300 إلى 200	حي أولاد سيدي إبراهيم	11
27500	500	180	تجزئة 322 قطعة	12
11000	350 إلى 200	250	تجزئة 1200 قطعة	13
9000	250 إلى 200	250	تجزئة 295 قطعة	14
13000	350	200 إلى 250	تجزئة 209 قطعة	15
9000	200 إلى 120	200 إلى 150	تجزئة 351 قطعة	16
8500	200 إلى 150	200	تعاونية طارق بن زياد	17
15500	200 إلى 150	128 إلى 96	تعاونية عدل	18
8000	160	200	حي جنان الكبير	19
8000	160	200	حي الجعافرة	20
26500	800	300	الوحدة رقم 02 المحي الإداري	21
30000	/	/	حي وعواع المدني	22
5000	100	200	حي لاروكاد	23
30000	550 إلى 450	150	المحي الزاهر	24

من خلال الجدولين السابقين يتضح لنا بأن أسعار العقارات المبنية في المحيط الحضري لمدينة المسيلة في تزايد مستمر نتيجة للمضاربة وهيمنة أصحاب رؤوس الأموال على القطاع في حين أن قيمة وسعر المتر المربع لدى مصالح أملاك الدولة بقي ثابتا وهو الشيء الذي عطل عمليات التنمية و الإستثمار والمشاريع الأخرى.

نستنتج مما تم التطرق إليه أن سعر العقار الحضري يتأثر بعدة عوامل منها استمرار نمو المدينة و توسعها، حيث كلما إتجهنا نحو مركزها يزيد سعر المتر المربع و هذا مؤشر يدل على مدى الصراع على قطع الأراضي للبناء و المضاربة من طرف الملاك، نظرا للإحتياج و كثرة الطلب عليها تبعا للنمو الحضري للمدينة و قلة العرض أيضا على مستوى السكن، كما نجد أن المضاربة العقارية كانت نتيجة لسوء تنظيم و إستغلال العقار مما جعل سعره في تزايد مستمر بالرغم من تحديده من طرف مصالح الدولة المختصة التي بقيت عاجزة في ضبط السعر العقاري بسبب تملك الأراضي من طرف الخواص وهيمنة أصحاب رؤوس الأموال على العقار المبني.

3.3. إستنفاد الإحتياجات العقارية:

الإحتياجات العقارية تجعل أي مدينة في مأمن من مخاطر المضاربة في العقار، وتضمن كذلك إستمراريتها في إقامة مشاريعها التنموية ، وتوسعها بطريقة متواترة دون احتناق¹ ، مما تجعل عمليات التنمية في المحيط الحضري قائمة على أساس إحتياجات السكان المستقبلية من جهة وتحقيق التوازن الوظيفي داخل المدينة من جهة ثانية.

وبالمقابل فإن الديناميكية التي تعرفها المدن الجزائرية خاصة في الآونة الأخيرة من خلال التوسعات العمرانية و المجالية سارع وبشكل ملفت للإنتباه في إستهلاك العقار من خلال إنجاز المرافق العمومية و البرامج السكنية وهو الأمر الذي عجل في إستنفاد الإحتياجات العقارية التابعة للبلديات. ونتيجة للطلب على العقار فإنه أثر و بشكل كبير على تسييره وتنظيمه مما أدى إلى بروز العديد من التجمعات السكنية في ضواحي المدن الشيء الذي أدى إلى المضاربة العقارية ونفاذ الإحتياجات المخصصة لمختلف المشاريع التنموية.

4.3. إختلال النسيج العمراني:

إن التوسع العمراني غير المنظم و الذي يصاحبه ظهور أحياء غير مخططة ينجر عنه حدوث أزمات حضرية تعيق تسيير المدينة وتحدث إضطرابات في تسيير المؤسسات الحضرية نفسها من خلال النمو التلقائي للمساكن الفردية المتخلفة التي تشكلها العائلة المهاجرة بسبب الحاجة إلى المسكن. كما تحدث خلا مرفولوجيا على مستوى النسيج العمراني للمدينة من خلال عدم مراعاة الإرتفاعات ومواد البناء المستعملة و الإرتفاقات. حيث تجد الفيلا يلتصق بها كوخ أو بناية تكاد تنهار أو حي متخلف حيث يتجه المهاجرون القادمون إلى التركز في المدن و على هامشها أو في أراضي التي إستولوا عليها بواسطة وضع اليد و هذا في وسط المدينة أو الضواحي.²

¹ أعراب وليد، توسع المدينة وعلاقته بالبيئة دراسة نقدية وتقييمية حالة مدينة المسيلة، مذكرة ماجستير، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2009، ص106.

² حسين عبد الحميد أحمد رشوان، مشكلة المدينة - دراسة في علم الاجتماع الحضري، 1997، ص63.

5.3. التشوه العمراني:

صورة رقم 01: توضح التشوه العمراني في النسيج الحضري



المصدر: الباحث 2013

العمران المشوه هو ظاهرة إجتماعية تجمع بين الظروف المادية، الاجتماعية وكذا أساليب الممارسة فيها إذ تشكل التجمعات العمرانية غير المنظمة مناطق غير متناسقة في الشكل العمراني و الهندسي للمدينة. كما يعتبر تشوه المباني والنسيج العمراني من الظواهر العمرانية التي أصبحت تميز المدن الحديثة، ذلك

أنه زاد بإزدياد التصنيع والتحضر الكبير عن طريق النزوح الريفي وبمرور الزمن أصبح المجال الذي يحتوي عمراننا مشوها يعيق التطور المخطط للمدينة سواء أثناء تجزئة المنطقة أو تهيئتها من أجل البناء والسكن، وقد شكلت الأحياء المتخلفة ظاهرة أخرى لتشويه العمران بإنتشار المباني المتداخلة القصديرية في معظمها، وإنعدام المرافق الحيوية كدور التعليم و الصحة وغيرها.

لهذه الأسباب أصبح التشوه العمراني في المدن يحظى بانشغال القائمين على عمليات التعمير سواء على مستوى التخطيط أو التسيير أو التنفيذ نظرا لتفاقم الأزمة.¹

هذا التشوه هو نتاج الفوضى البنائية والتي تجتاح المدن كلها حيث البناء مخالفا للقوانين، حيث أن تلك الفوضى في الارتفاعات والكثافات البنائية والسكانية أنتجت بؤراً وتضخم سكاني في أحياء المدن التي تحولت جميعها إلى مناطق متخلفة تفرز العديد من المشاكل الاجتماعية والبيئية والعمرانية مؤثرة على المناطق المحيطة بها، كما أنها خلفت تنافرا شديدا بين ارتفاعات المباني والمبنى الذي يليه وما يتبع لك من مشاكل بيئية من عدم توفر مسكن صحي ملائم ذا تهوية جيدة وإنارة طبيعية.²

¹ سلاطينة رضا، الأحياء المتخلفة و النمو العمراني دراسة ميدانية لحي ديار الزرقاء سوق أهراس، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، 2006، ص 84.

² د / أسعد على سليمان أبو غزالة و آخرون، مجلة القطاع الهندسي، جامعة الأزهر، 2012، ص 27.

خلاصة الفصل:

إن تفشي ظاهرة السكنات الفوضوية و القصديرية في المحيط الحضري كان بصورة رهيبة و مخيفة خاصة على ضفاف المدن و التجمعات السكنية الكبيرة وهو ما يتطلب منا دراسة لمشاكل الفئات الإجتماعية التي إضطرتها ظروفها لأن تعيش في مثل هذه السكنات التي أنشئت على عجل لأنها كانت أصلا مؤقتة و مع الزمن لم يكن من سبيل إلى تغييرها.

وبما أن آثارها على المدينة والمحيط الذي يعيش فيه الإنسان سواء من الناحية العمرانية و المجالية أو حتى من الناحية البيئية كبير جدا فإنه يلزم على أصحاب القرار النظر في ما يمكن أن ينجر من آثار عن مثل هذه الأحياء أو المساكن بإعتبار أن مختلف دساتير الدول في العالم تقر بمبدأ توفر المسكن الصحي لكل مواطن وفق المعايير المطلوبة، بالإضافة أن يكون ذلك نظير إيجار إسمي يحدد كنسبة من دخل المستفيد بما يتماشى مع قدرته الشرائية، و بالتالي لا تجد الدولة نفسها تدور أمام حلقة مفرغة و هي حلقة القضاء على البيوت القصديرية من جهة، و إعادة بناء هذه السكنات من جهة أخرى، ومن هنا ستحد هذه الظاهرة الخطيرة لما لها من آثار سلبية متعددة الجوانب.

ثم إن إستفحال هذه الظواهر سمحت به عدة أسباب إختلفت لكنها إجمعت فحققت هذه النتيجة التي باتت معالجة آثارها السلبية تتطلب الكثير من الصرامة والعمل الجاد وهو ما جعلنا نتفحص من خلال هذه الدراسة حقيقة ومدى الفوضى التي تميز التوسع الحضري بمدينتنا من جهة وبالمقابل مدى تطبيق النصوص والتدابير التي جاءت بها الدولة لمعالجة ذلك فوجدنا الاجراءات ولم نجد فعاليتها بدليل عدم تحقيق نسب تطبيق ترقى لأن تسمح لهذه الفعالية بأن تذكر أصلا.

ولقد رأينا من خلال دراستنا في هذا الفصل أن من بين مظاهر الإستغلال غير العقلاني للعقار بروز الأحياء المتخلفة و غير القانونية التي نشأت وتنامت نتيجة لعوامل متعددة، وعلى رأسها غياب سياسات واضحة تأخذ بعين الاعتبار التحولات الإجتماعية والإقتصادية حيث كان لها أثر كبير على المجال العمراني و البيئي كما أن الإستهلاك المفرط للعقار في المحيط الحضري له آثاره أيضا حيث تتجلى هاته الآثار في فقدان الخصوصية، حدوث المضاربة العقارية، عدم التجانس في النسيج العمراني إستفاد الإحتياجات العقارية وغيرها من الآثار التي يمكن أن تحدث خلالا في النسيج الحضري كالتشوه في الواجهات العمرانية.

الفصل الرابع

دراسة تحليلية شاملة لمدينة المسيلة

- مقدمة
- الدراسة الطبيعية
- الدراسة الديمغرافية
- الدراسة الاقتصادية و الاجتماعية
- الدراسة العمرانية
- خلاصة الفصل

مقدمة:

إن ظاهرة إستنزاف العقار هي ظاهرة مست جل المدن الجزائرية وهذا ما لمسناه في الجزء النظري لدراستنا حيث أنها تختلف حدتها من مدينة لأخرى حسب العوامل المؤثرة في كل مدينة و التي من أبرزها النزوح نحو مراكز المدن.

وفي دراستنا هذه التي سوف نبرز فيها أهم الخصائص الجغرافية الطبيعية، السكانية، الإقتصادية و العمرانية لمدينة المسيلة التي تعتبر المتغيرات الأساسية لأي مجال لما لها علاقة بموضوع دراستنا حيث سندرس مدى مساهمتها في إستهلاك المجال الحضري على مستوى المحيط الحضري و هذا لفهم العلاقة التي تربطها بالظاهرة موضوع الدراسة

وعليه فإننا في هذا الفصل والذي جاء تحت عنوان دراسة تحليلية لمدينة المسيلة و المكون من (04) أجزاء سوف نتطرق إلى ما يلي:

الجزء الأول من الدراسة تطرقنا فيه إلى الدراسة الطبيعية لمدينة المسيلة.

الجزء الثاني تم فيه الدراسة الديمغرافية عن طريق إبراز أهم العوامل التي أدت بإستنزاف العقار في مدينة المسيلة .

وفي الجزء الثالث منه تم إبراز المؤهلات الإقتصادية و الإجتماعية التي تزخر بها منطقة الدراسة.

أما الجزء الرابع فقد تم فيه دراسة الجانب العمراني لمدينة المسيلة وتوضيح أهم الجوانب التي لها علاقة بظاهرة إستنزاف العقار.

1. الدراسة الطبيعية:

1.1 الموقع:

إن مجال دراستنا يشمل بلدية المسيلة حيث أنها تتميز بموقع إستراتيجي و متميز إذ تعتبر نقطة وصل بين الشمال و الجنوب و تبعد عن العاصمة الجزائر بـ (250 كلم)، وهي على إرتفاع (460 متر) من مستوى سطح البحر.

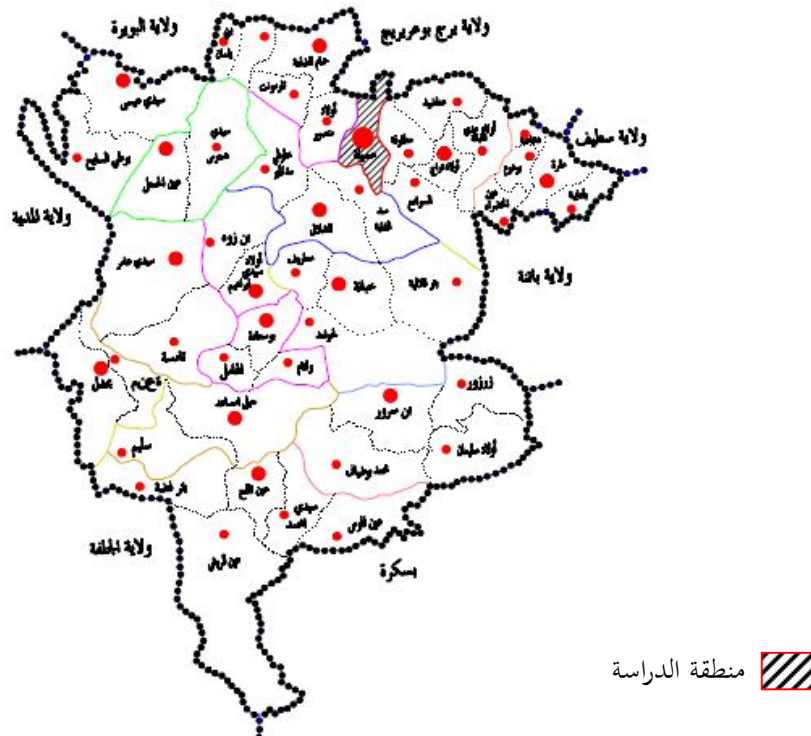
تقع بلدية المسيلة في الجهة الشمالية الغربية لحوض شط الحضنة، حيث يحدها من الناحية الشمالية سلسلة جبال الحضنة، ومن الناحية الجنوبية شط الحضنة، وهي نقطة تقاطع لكل من الطريق الوطني رقم (40) والطريق الوطني رقم (45) والمجرى المائي واد القصب. وتقدر مساحتها بـ 252 كلم²، يشغله حوالي (156647) نسمة حسب تعداد (2008) أي بمعدل (620 نسمة/ كلم²).¹

أما محليا فهي تقع في الجزء الشمالي للولاية ويحدها كل من:

- بلدية العرش (ولاية برج بوعريج) شمالا. بلدية أولاد ماضي جنوبا.
- بلدية المطارفة وبلدية السوامع شرقا. بلدية أولاد منصور غربا.



الشكل رقم 05: موقع مدينة المسيلة بالنسبة للولاية.



¹ تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المرحلة الثانية .

2.1 لمحة تاريخية عن مجال الدراسة:

مرت مدينة المسيلة مثلها مثل أي مدينة قديمة النشأة بمراحل متعددة، اختلفت ميزات كل مرحلة وقد أنشأت النواة الأولى بالقرب من منطقة (بشيلقا) التي تبعد حاليا حوالي (03) كلم عن مقر البلدية يعني مدينة مصب المياه أو سيل المياه وأطلق عليها اسم زابي جوستينيان (Zabi Justinia) ، حيث أنها لم تعرف معمارا كبيرا لكونها مدينة ذات طابع فلاحي، نظرا لخصوبة أرضها، وأقام الرومان سندا ونظاما لتوزيع المياه مأخذه الرئيسي واد القصب، وقد دمرت هذه المدينة في سنة (740 هـ).

الفترة الفاطمية:

أعاد الفاطميون بناء المدينة سنة (935 م) على مسافة (03) كلم من الموقع الأثري لجوستينيانا.

الفترة الحمادية:

عندما إنفرد جعفر بن حماد بحكم ذاتي سنة (1015م) عن العاصمة الحمادية (قلعة بني حماد)، قام بإنشاء النواة الأولى للمدينة الحالية والمسماة حاليا بحي الجعافرة نسبة إليه، وبعدها توسع هذا الحي في الضفة الشرقية لواد القصب فظهرت أحياء رأس الحارة، خربة التليس، الشتاوة، وكان يتوسط هذه الأحياء مركز تجاري يومي يدعى الشماس (موقع مسجد بلال حاليا)، وقد تميز النسيج العمراني بالبساطة واحترام الملكيات والواجهات الصماء التي تتماشى مع القيم المحلية.

الفترة المرابطية:

عرفت المدينة توسعا معماريا كبيرا في هذه الفترة، وأصبحت مركزا علميا ومركز عبور تجاري، إلى أن دمرت من طرف الهلاليين سنة (1350م).

فترة ما قبل الأتراك:

أي الفترة الممتدة بين (1350م) إلى (1500م)، وعرفت هذه الحقبة قدوم سيدي محمد بن عبد الله المغربي من مدينة وجدة في طريقه إلى البقاع المقدسة، لكنه استقر بالمدينة وشرع في إعادة بنائها.

فترة الأتراك:

دخلها العثمانيون سنة (1500م) ، أقيم خلال هذه الحقبة حي الكراغلة على الضفة واد القصب، وهو يعتبر إمتداد لكل من حي الشتاوة ورأس الحارة والجعافرة.

3.1 المعطيات المناخية:

تعتبر مدينة المسيلة منطقة إنتقالية بين نطاقين حيويين الشبه رطب في الشمال و الشبه الجاف في الجنوب، ويرجع ذلك إلى موقعها الجغرافي الذي يعتبر حد فاصل بين وحدتين فيزيائيتين من حيث المظهر المرفولوجي وهما سلسلة جبال الأطلس التلي وسلسلة الأطلس الصحراوي، وبصفة عامة فإن مناخ منطقة الدراسة ينتمي إلى مناخ البحر الأبيض المتوسط الذي يتميز بشتاء بارد رطب، وصيف حار جاف.

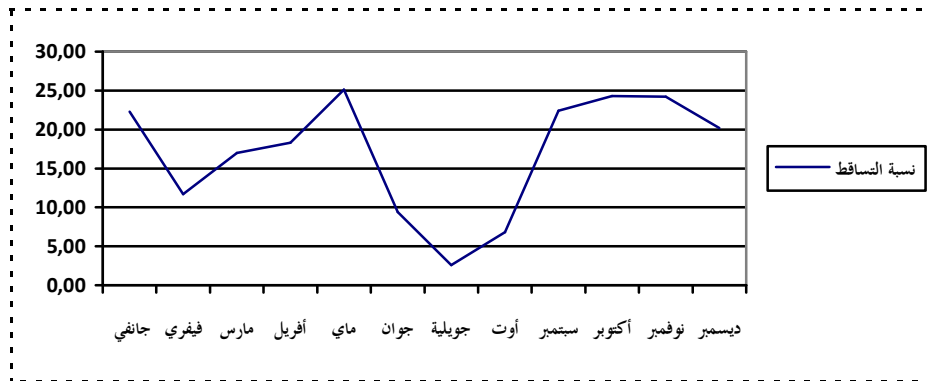
وحسب المعطيات المناخية، فإن أعلى درجة حرارة سجلت في شهر جويلية (38⁰) مئوية وأدنى درجة حرارة سجلت في شهر جانفي (38⁰) مئوية، أما أكثر كمية تساقط سجلت في شهر نوفمبر (38 ملم)، وأقل نسبة سجلت في شهر جويلية (2.6 ملم)، بينما يتغير حجم التساقط الشهري كثيرا من سنة إلى أخرى وقد يتساقط في وقت قصير وبشكل غزير.

جدول رقم (07): جدول المعدلات الشهرية للتساقط (المرحلة 1982 - 2003).

الأشهر	يناير	فبروري	مارس	أبريل	ماي	يون	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
نسبة التساقط	22.3	11.7	17	18.3	25.1	9.4	2.6	6.8	22.4	24.3	24.2	20.2
عدد الأيام	5.6	3.5	5.1	3.6	3.4	1.9	1.2	1.9	4.7	4.3	5.3	5.4

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

الرسم البياني رقم (01): المعدلات الشهرية للتساقط.



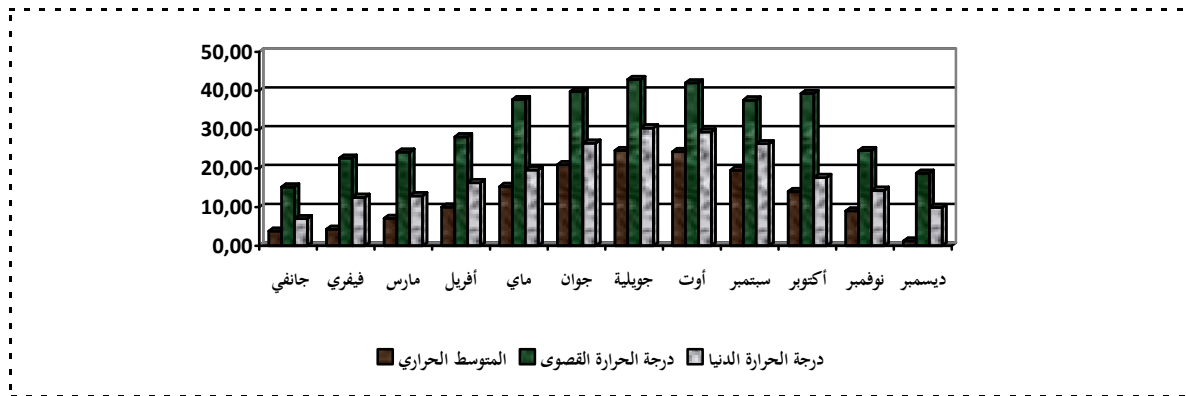
المصدر: إعداد الباحث 2013

جدول رقم (08): جدول المعدلات الشهرية للحرارة (الفترة 1982 - 2003).

الأشهر	يناير	فبراير	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
المتوسط الحراري	3.8	4.3	7.1	10	15.3	20.9	24.6	24.3	19.5	14	9	1.2
درجة الحرارة القصوى	15.2	22.6	24.2	28.1	37.7	39.8	42.9	42	37.6	39.3	24.6	18.7
درجة الحرارة الدنيا	7	12.5	12.9	16.3	19.6	26.5	30.4	29.4	26.3	17.6	14.3	9.9

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

الرسم البياني رقم (02): المعدلات الشهرية للحرارة.



المصدر: إعداد الباحث 2013

أما بالنسبة للرياح فإن مدينة المسيلة ومن خلال موقعها الجغرافي الذي تحده السلاسل الجبلية وشط الحوضنة على حد سواء كان له الأثر في تحديد إتجاه الرياح في مدينة المسيلة، حيث نجد أن هناك إتجاهين للرياح شمالية غربية وهي سائدة شتاء و غالبا ما تكون محملة بالرطوبة والبرودة أحيانا، وجنوبية شرقية تعرف برياح الشهيلي وهي سائدة صيفا.

2. الدراسة الديمغرافية:

تعد الدراسة الديمغرافية و السكانية ذات أهمية كبيرة في التخطيط العمراني وفي أي إشكالية تخص العمران بالنظر إلى أن السكان يعتبرون ظاهرة جغرافية تؤثر و تتأثر بالبيئة المحيطة بها، لاسيما من حيث

توزيعهم و كثافتهم و طبيعة مساكنهم التي يعيشون فيها. كما أنها تتحكم في إستعمالات الأرض داخل المحيط الحضري، حيث أنه من خلالها يمكن تقدير الإحتياجات الآنية والمستقبلية على المدى المتوسط والبعيد الخاصة بالتجهيزات، المساحات خضراء، المرافق العامة، السكن ... الخ. كما أنها توضح لنا في دراستنا عن تأثيرها في إستنزاف العقار .

1.2 النمو السكاني:

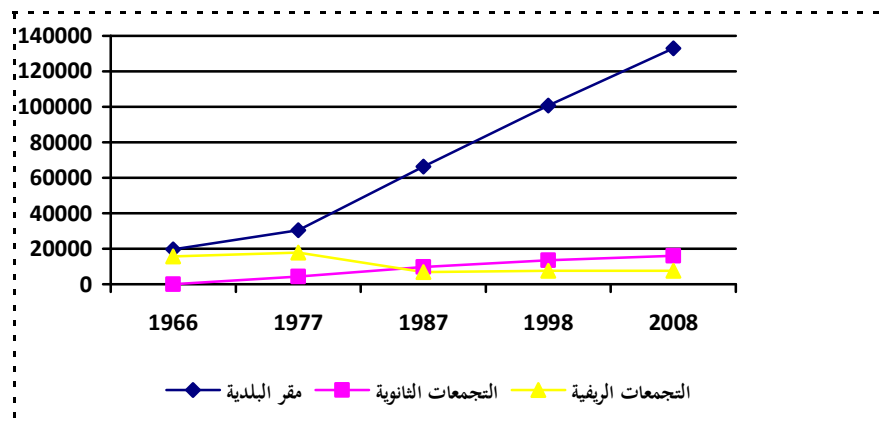
إن تطور الظروف المعيشية وكذا توافد المهاجرين من المناطق المجاورة إلى مدينة المسيلة أدى إلى زيادة في النمو السكاني حيث حدد معدل النمو حسب إحصائيات (2008) بـ (2.8%). وبناء على المعطيات الإحصائية للديوان الوطني للإحصاء وتقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فإن بلدية المسيلة تطورت سكانيا على النحو التالي:

جدول رقم (09): جدول تطور سكان بلدية المسيلة (1966 - 2008).

التعيين	1966	1977	1987	1998	2008
مقر البلدية	19675	30419	66373	100745	132975
التجمعات الثانوية	-	4294	9709	13450	16041
التجمعات الريفية	15720	17875	6795	7488	7631
المعدل العام	35377	52600	82877	121683	156647

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

الرسم البياني رقم (03): تطور السكان ببلدية المسيلة.



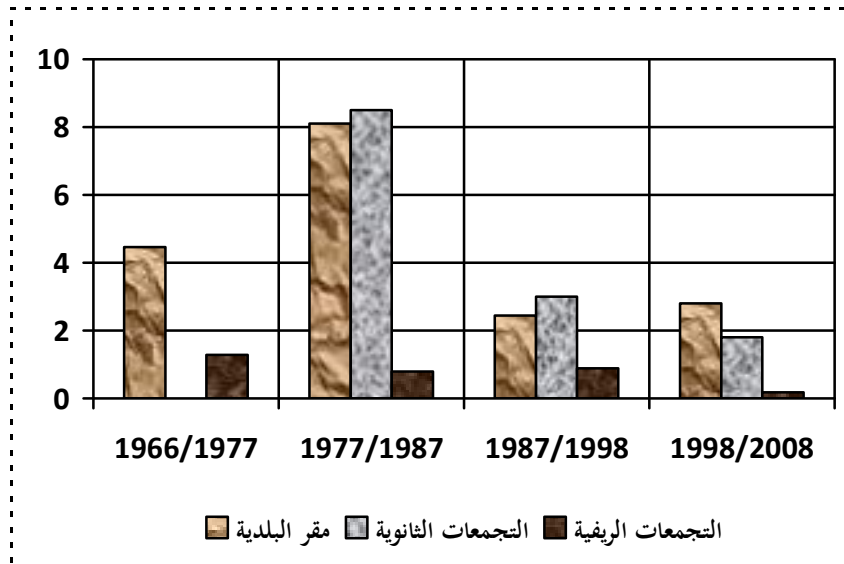
المصدر: إعداد الباحث 2013

جدول رقم (10): جدول معدلات نمو السكان (1966-2008).

التعيين	1977/1966	1987/1977	1998/1987	2008/1998
مقر البلدية	4.46	8.10	2.44	2.80
التجمعات الثانوية	-	8.50	3.00	1.80
التجمعات الريفية	1.28	0.79	0.89	0.18
المعدل العام	4.04	4.65	3.55	2.50

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

الرسم البياني رقم (04): معدلات النمو الطبيعية للسكان (1966-2008).



المصدر: إعداد الباحث 2013

من خلال الجدولين السابقين يتبين لنا بأن معدل النمو في بلدية المسيلة عرف زيادة في السنوات الأخيرة حيث نجد أنه فاق المعدل الوطني الذي قدر بـ (2.71%)، و بالنظر إلى معدل النمو فإن الزيادة المرتقبة حتى سنة (2028) تعادل نسبة (65%)

وبالنسبة للسكان فنجد أن عددهم بين (1998) و (2008) قد زاد على مستوى مركز المدينة بمعدل (3223) ساكن في السنة، وبالنسبة للتجمعات الثانوية فقد زاد عدد السكان (2591) ساكناً أي بمعدل (259) ساكناً في السنة، وفي ما يخص بالتجمعات الريفية بفقدت الزيادة بـ (17) ساكناً في السنة.

2.2 توزيع السكان:

إن عنصر السكان هو المعيار الرئيسي في كل دراسة لها علاقة بالمجالات العمرانية، الإقتصادية و الإجتماعية، وتهدف دراسة توزيع السكان بالمدن إلى الكشف عن سبل تنظيم السكان داخل المساحة العمرانية المتاحة لهم، كما توضح دراسة الكثافة بين أحجام السكان و المساحة العمرانية التي يشغلونها.¹ و مدينة المسيلة تعتبر من المدن التي تعاني من التوزيع غير المنتظم عبر مجالها البلدي، حيث يتوزعون كما يلي:

1.2.2 نطاق التمركز الكثيف: ممثلا في مركز المدينة حيث بلغ عدد سكان المركز (132975)

حسب إحصائيات (2008) بعد ما كان (66373) سنة (1987)

2.2.2 نطاق التمركز المتوسط: ممثلا في الخمس مراكز شبه الحضرية (غزال، مزير، بوخميسة،

مويلحة وسد القصب).

3.2.2 نطاق التمركز الضعيف: ويمثله مختلف التجمعات الريفية بعدد سكان يقدر بـ (7631)

حسب إحصائيات سنة (2008) وهذا ما يوضحه الجدول التالي:

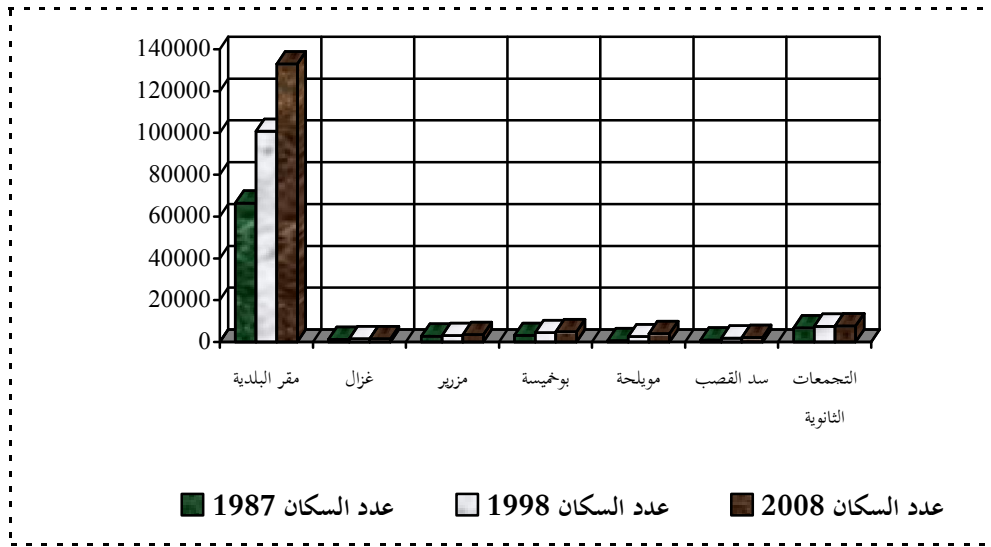
جدول رقم (11): توزيع السكان حسب التجمعات (إحصاء 1987-1998-2008).

عدد السكان 2008	عدد السكان 1998	عدد السكان 1987	التعيين
132975	100745	66373	مقر البلدية
1564	1520	1186	غزال
3505	3053	2786	مزير
4879	4435	3140	بوخميسة
3929	2532	603	مويلحة
2104	1910	987	سد القصب
7631	7488	6795	التجمعات الريفية
156647	121683	82877	المجموع

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

¹ عبد الفتاح إمام حزين ، مدينة الفيوم ، دراسة في جغرافية المدن ، رسالة دكتوراه ، كلية الآداب ، جامعة القاهرة ، 1983 ، ص 203 .

الرسم البياني رقم (05): توزيع السكان حسب التجمعات في مدينة المسيلة.



المصدر: إعداد الباحث 2013

من خلال نتائج إحصاء السكان والسكن لسنة (2008) نجد أن نسبة السكان المتمركزين بمدينة المسيلة يمثلون (85%) من إجمالي عدد سكان البلدية، في حين يمثل سكان التجمعات الثانوية (10%)، أما التجمعات الريفية (05%) فقط.

وقد نفسر هذه الظاهرة بإقتصار برامج السكن والنشاطات وكذا مختلف البرامج التنموية على مركز المدينة فقط، وعدم إنشاء حوافز لتصبح الظاهرة عكسية وهو ما يجعل حركة التوافد نحو مركز المدينة في تصاعد، مما أثر ذلك على إستغلال المجال الحضري للمدينة وإستهلاك عقارها بطريقة مفرطة، الشيء الذي أدى إلى ظهور أحياء غير قانونية تفتقر لمختلف التجهيزات و التهيئات المختلفة

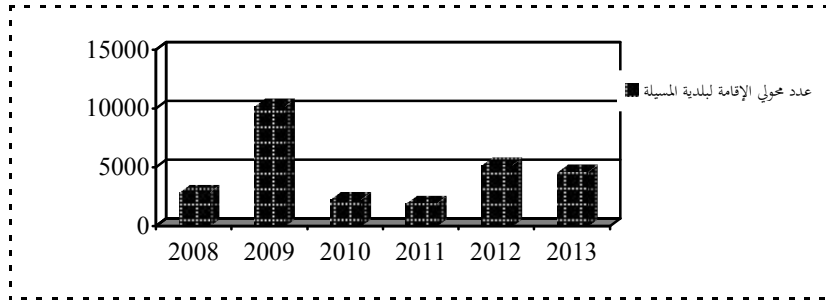
و الجدول التالي يبين لنا حركة الوافدين الجدد نحو مركز المدينة حيث أن الهجرة الداخلية من و إلى مركز مدينة المسيلة جسدها أرقام القوائم الإنتخابية من خلال تحويل مقر الإقامة.

جدول رقم (12): تحويل الإقامة نحو مدينة المسيلة.

السنوات	2008	2009	2010	2011	2012	2013
العدد	2894	10190	2280	1952	5240	4630

المصدر: بلدية المسيلة

الرسم البياني رقم (06): عدد السكان محلي الإقامة إلى مدينة المسيلة.



المصدر: إعداد الباحث 2013

3.2 التقديرات المستقبلية للسكان:

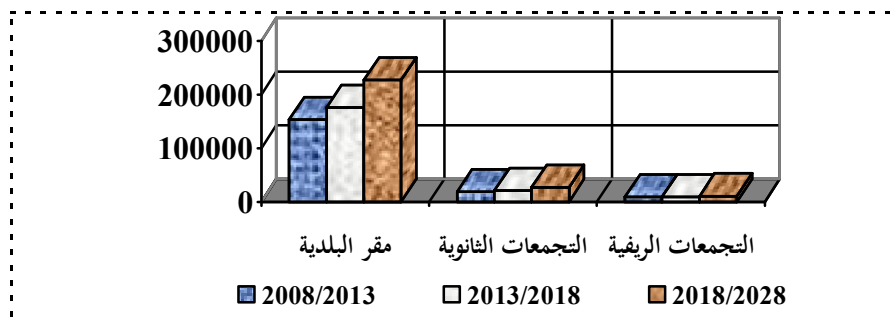
حسب ما جاء به تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فإن التقديرات العددية لسكان بلدية المسيلة سوف تصل في آفاق (2028) إلى (264550) نسمة عدا نسبة الهجرة نحو مركزها، وهو الشيء الذي سيصعب من عمليات توفير العقار على مستوى مركزها. و الجدول التالي يبين ذلك.

جدول رقم (13): الزيادة السكانية آفاق (2028/2008).

الزيادة السكانية			التعيين
1028/2018	2018/2013	2013/2008	
227057	175268	152664	مقر البلدية
26803	20735	18238	التجمعات الثانوية
10690	9032	8756	التجمعات الريفية
264550	205035	179204	المجموع

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

الرسم البياني رقم (07): عدد السكان آفاق (2028/2008).



المصدر: إعداد الباحث 2013

من خلال الجدول السابق نلاحظ أن الزيادة المرتقبة خلال العشرين سنة المقبلة أي ما بين (2008) و(2028) ستكون بنسبة (65%)، وهذا ما سيؤثر بصفة مباشرة على العقار من ناحية إستهلاكه و إستغلاله في البرامج التنموية ومختلف إحتياجات السكان.

4.2 توزيع السكن وإستهلاك المجال الحضري:

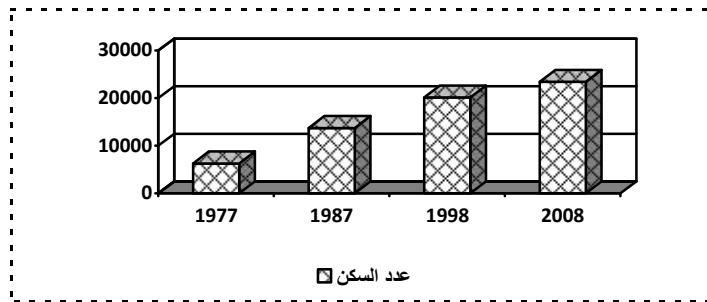
من خلال معطيات إحصائيات 1977-1987-1998 وتقديرات مديرية التخطيط و البرمجة نلاحظ بأن برامج السكن عرفت تطور ملحوظ حيث إرتفع عدد السكنات بين (1977-1987) بـ (54%) وبين (1987-1998) بـ (30%) وبين (1998-2008) بـ (85%) وهذا ما يفسر وبوضوح نوع التوسع العمراني الذي شهدته مدينة المسيلة مما جعلها تستهلك كافة الأراضي المخصصة للبناء في مدة زمنية قصيرة جدا، الشيء الذي حرض على التعدي على الأراضي التابعة للدولة و إغتصابها كما كان له الأثر في تشكيل بعض الأحياء غير القانونية. و الجدول التالي يبين لنا تطور السكن ببلدية المسيلة.

جدول رقم (14): تطور السكن ببلدية المسيلة (2008/1977).

التعيين	عدد السكن 1977	عدد السكن 1987	عدد السكن 1998	عدد السكن 2008
بلدية المسيلة	6281	13735	20119	23420

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

الرسم البياني رقم (08): تطور السكن (2008/1977).



المصدر: إعداد الباحث 2013

1.4.2 نمط السكن:

بالرغم من الخصائص الجغرافية التي تميز مدينة المسيلة عن باقي المدن إلا أنها تضم نمطين فقط من السكن يتمثلان في:

السكن الفردي: ويعتبر السكن الأكثر إنتشارا في مدينة المسيلة حيث نجد أنه يشغل مساحة كبيرة من مساحة المدينة مقارنة بمساحة السكن الجماعي، ويتكون من التجزئات الترابية والأحياء ذات الطابع القديم إضافة إلى الأحياء غير القانونية التي ظهرت في الجهتين الشرقية والغربية. (شكل رقم 06)

السكن الجماعي: يشغل مساحة صغيرة يتكون من السكنات ذات الطابع الإجتماعي الجماعي وذات الطابع التساهمي حيث نجده أنه يتمركز في وسط المدينة وفي الجهة الغربية منها

2.4.2 حالة السكن:

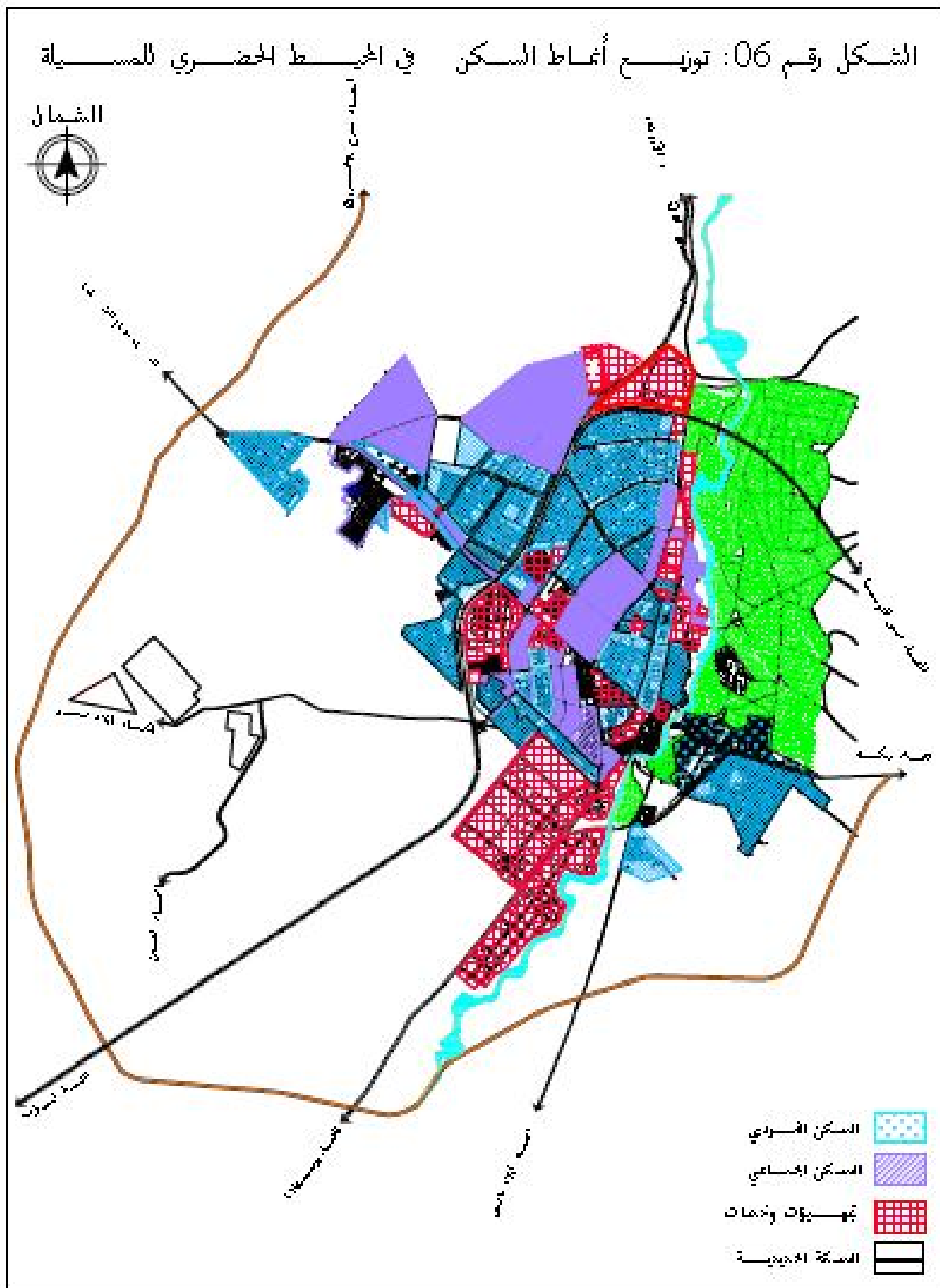
تختلف حالات المساكن بمدينة المسيلة حسب الحالة التي هي عليها وحسب الحي التي هي فيه حيث نجد أن حالات المساكن في مدينة المسيلة وداخل المحيط الحضري تختلف من جيدة إلى رديئة وحسب الإحصائيات الواردة في تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فإننا نجد حالاتها كما يلي:

جدول رقم (15): حالة السكن (2008-12-31).

العدد الإجمالي للسكنات	عدد السكنات الرديئة	عدد السكنات في حالة جديدة	التعيين
19753	1155	18598	مقر البلدية
2470	855	1615	التجمعات الثانوية
1197	488	709	التجمعات الريفية
23420	2498	20922	المجموع

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

من خلال الجدول الخاص بالسكن يتبين أن نسبة السكنات بمركز المدينة تمثل (84%) من العدد الإجمالي للسكنات لمدينة المسيلة (11%) على مستوى بلدية المسيلة، حيث يبلغ عددها (2498) مسكنا من العدد الإجمالي المقدر ب (23420) مسكنا وتتمركز أساسا في الأحياء القديمة القديمة (العقوب - الكوش - لاروكاد - الجعافرة).



المصدر: إعداد الطالب ب 2013 بعد دراسة ميدانية

3.4.2 التقديرات المستقبلية للسكن:

حسب ما جاء في مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فإن الإحتياجات من السكن آفاق (2028) حددت كما هو مبين في الجدول التالي:

جدول رقم (16): حوصلة بالاحتياجات من السكن (2008- 2028).

المجموع	الإحتياجات من السكن			التعيين
	2028-2018	2018-2013	2013-2008	
5681	8632	3767	3282	مقر البلدية
3793	3011	416	366	التجمعات الثانوية
499	265	122	112	التجمعات الريفية
19973	11908	4305	3760	المجموع

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إضافة إلى الإحتياجات في آفاق (2028-2008) يجب أن نأخذ بعين الاعتبار حالة السكنات ونخص بالذكر السكنات التي حالتها رديئة حيث أن الإحصائيات في نهاية (2008) يقدر عددها بحوالي (2498) مسكن. مساكن أغلبها تتمركز في الأحياء القديمة تتطلب التجديد فقط.

3. الدراسة الإقتصادية و الإجتماعية:

يعتبر الاقتصاد من أهم العوامل الأساسية المؤثرة في المجال العمراني كما يدخل كعامل أساسي في تحقيق التركيب الوظيفي والهيكلي للمدينة، وفي مدينة المسيلة نجد أن النشاط الإقتصادي يرتكز على عاملين هما القطاع الفلاحي والقطاع الصناعي.

1.3 القطاع الفلاحي:

من أهم أشكال إستغلال الأرض في القطاع الفلاحي نجد أراضي الأشجار المثمرة (1569.5 هكتار)، أراضي مسقية وقابلة للسقي (2877 هكتار)، أراضي محروثة وقابلة للحث (8106.15 هكتار)، أراضي رعوية (10606 هكتار).¹

¹مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية المسيلة، 2008، المرحلة الثانية .

وكملاحظة في الأراضي الفلاحية نجد أن من أهم التكوينات الجيولوجية التي تتميز بها المساحة نجدها هي عبارة تكوينات رسوبية حديثة المنشأ تتكون من الطمي الذي ترسب على حواف واد القصب عبر ملايين السنين حيث نجد أن هذه التكوينات غنية بالمواد العضوية المنقولة لذلك نجدها تصنف ضمن الأراضي عالية الجودة.

2.3 القطاع الصناعي:

من أهم المساحات المخصصة للنشاطات الصناعية في محيط مجال منطقة الدراسة نجد: المنطقة الصناعية : وتقع في الجهة الجنوبية للنسيج الحضري لمدينة المسيلة على الطريق الوطني (45) مسيلة بوسعادة تتربع على مساحة قدرها (162 هكتار). المنطقة الصناعية ذراع الحاجة: وهي تقع على الطريق الولائي رقم (1) الرابط بين بلدية المسيلة بلدية أولاد منصور في المنطقة المسماة ذراع الحاجة ، تتربع على مساحة قدرها (45 هكتار) ، هذه المساحة مازالت شاغرة ولم تسجل بها أي نشاط صناعي يذكر. منطقة النشاطات: تقع في الجهة الجنوبية للنسيج الحضري لمدينة على طول الطريق الوطني رقم (45) مسيلة بوسعادة ، تشغل مساحة قدرها (99.5 هكتار).

3.3 القطاع السياحي:

يعتبر قطاع السياحة في بلدية المسيلة من القطاعات الضعيفة ذلك أن مجال بلدية المسيلة يفتقد إلى مناطق أثرية مصنفة أو مساحات طبيعية محمية باستثناء منطقة عين بلعربي الواقعة في سد القصب والمقدر مساحتها بـ (10 هكتار)، كما نسجل انه توجد بعض من المرافق الهامة التي تدعم هذا القطاع، ونخص بالذكر مجموعة من الفنادق المتواجدة داخل النسيج الحضري للمدينة وهي:

- فندق القلعة الذي يتوفر على (158) غرفة و (316) سرير تابع لمؤسسة التسيير السياحي بيسكرة
- فندق 20 أوت يشمل (41) غرفة و (77) سرير، وهو ملك خاص.
- فندق السلام طاقة استيعابه (35) غرفة على (49) سرير وهو ملك خاص.
- فندق الحضنة طاقة استيعابه (27) غرفة على (42) سرير وهو ملك خاص.

كما يتواجد على مستوى بلدية المسيلة أربعة وكالات سياحية وهي:

- النادي السياحي الجزائري.
- الحمادين للسياحة والاسفار.
- الحضنة للسياحة والسفر.
- فرع نورية للسياحة والمقر الاجتماعي (برج بوعريرج).
- فندق حضنة مرحبا الواقع بحي العرقوب.

4. الدراسة العمرانية:

من خلال الدراسة العمرانية لمجال مدينة المسيلة فإننا نقف على أهم النقاط التي تساعدنا في توضيح صورة الهيكل العمراني ومدى توافقه مع تخطيط المدينة الخاضع لمخططات التهيئة و التعمير وسنبرز أهم النقاط التي لها علاقة مباشرة أو غير مباشرة بموضوع دراستنا و الخاصة بإستنزاف العقار داخل المحيط الحضري لمدينة المسيلة، ومنها تقسيم القطاعات و إستخدامات الأرض الحضرية حيث من خلالها يمكننا تحليل التركيبة العمرانية ومعرفة الخلل الحاصل في المدينة و الذي من خلاله كان هناك إستغلال غير عقلاني للعقار.

1.4 العوامل الهيكلية للنسيج العمراني لمدينة المسيلة:

إن مدينة المسيلة وبمميزاتها الطبيعية و الجغرافية كوجود المياه و الوديان ووجود الأراضي الفلاحية الخصبة، إضافة إلى تقاطع أهم المحاور الإقليمية بها، وكذا وجود شبكة من الطرق الوطنية الولائية الهامة كان لها الأثر الكبير في دفع عجلة التنمية و في تطور المجال الحضري للمدينة، وقد تحكم في هذه الهيكلية العمرانية عدة عوامل ندرجها في ما يلي:

- الأراضي الفلاحية الواقعة شرق مدينة المسيلة و التي كان لها الدور الكبير في تحديد إتجاه التوسع العمراني لمدينة المسيلة.
- وادي القصب الذي يجرأ مدينة المسيلة على قسمين.

- المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات الواقعتين جنوب المحيط الحضري لمدينة المسيلة، المنطقة الصناعية ذراع الحاجة الواقعة غرب مدينة المسيلة و اللتين لهما الدور الفعال في دفع التنمية على مستوى المدينة.

- شبكة الطرق الوطنية و الولائية التي تحوزها بلدية المسيلة و التي كان لها دور هام في توسع النسيج العمراني للمدينة.

- أراضي الخواص الواقعة في الجهة الشرقية والجهة الجنوبية الغربية من مدينة المسيلة و التي تحكمت أيضا في توجيه التوسع العمراني للمدينة نحو شمالها.

2.4 التركيب المجالي لمدينة المسيلة:

بناء على ما ورد في تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و من خلال دراسة الوضعية الراهنة للمجال المدروس وتوقعات الآفاق المستقبلية له تم تقسيم المجال المدروس إلى أربعة (04) قطاعات أساسية وفقا للقانون تتوزع كما يلي:

القطاع المعمر:

وهو القطاع الذي يشمل النسيج الحضري للمجال العمراني ويتواجد بشكل أساسي بمدينة المسيلة مركز يتربع على مساحة (2000 هكتار)، ويتشكل النسيج الحضري لمدينة المسيلة حسب مراحل إنشائه من:

القطاع الأول: يمثل المدينة القديمة ويمتد على مساحة قدرها (317.30 هكتار) منها (106 هكتار) للسكنات (32) هكتار للتجهيزات، (153.7 هكتار) حقول وبساتين، وهو أقدم قطاع من حيث النشأة، يتميز بنسيج منقطع وغير منسجم ولا يخضع لأي مقاييس عمرانية.

القطاع الثاني: يمثل وسط المدينة، ويقع غرب القطاع العمراني الأول ويجاوره، ليفصل بينهما الطريق الوطني رقم (45)، يمتد على مساحة قدرها (204 هكتار) تحتل السكنات (72 هكتار) ، (108 هكتار) للتجهيزات ، (60 هكتار) للطرق، كانت نشأة وميلاد أحياءه بعد الاستقلال.

القطاع الثالث: وهو القطاع الذي يمثل المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى ويقع إلى الغرب من القطاع الثاني، يمتد على مساحة قدرها (175 هكتار) منها (103 هكتار) للسكنات، (42 هكتار) للتجهيزات.

القطاع الرابع: وهو القطاع الذي يمثل الامتداد الطبيعي والمجالي للمنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى ويقع إلى الغرب من القطاع الثالث، يمتد على مساحة قدرها (168 هكتار) تعود نشأة أول مساكنه إلى بداية (1989 م).

القطاع الخامس: يمثل نصف الدائرة الأخير من مخطط المدينة، ويشكل الناحية الغربية يمتد على مساحة قدرها (323.27 هكتار)، 72.52 هكتار للسكنات، (88 هكتار) للتجهيزات، (46.69 هكتار) للطرق، (116.16 هكتار) للمساحات الحرة.

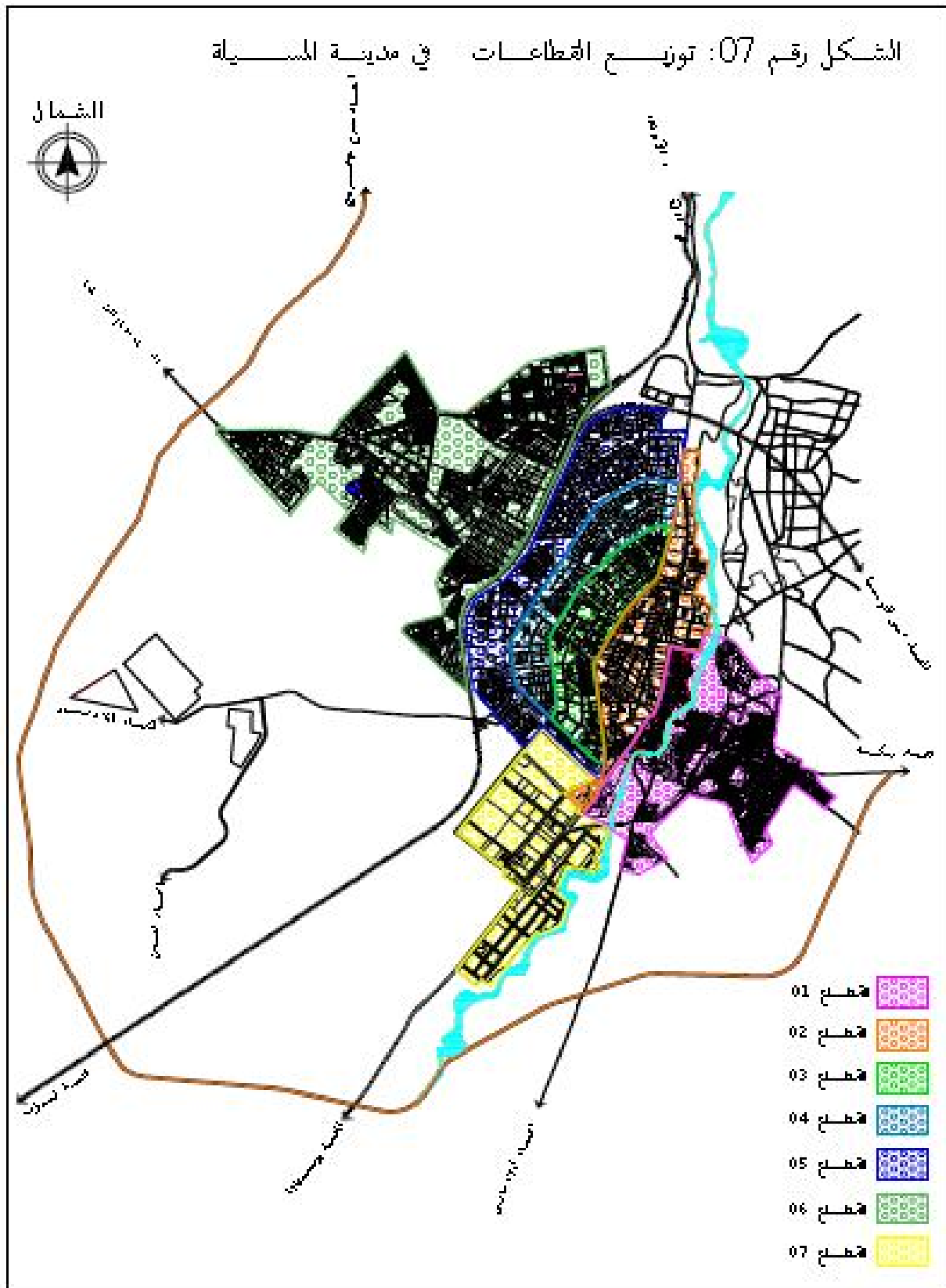
القطاع السادس: يتكون من حي إشبيليا القديمة الواقع في الجنوب، والقطاع يقع بأقصى الجهة الغربية من المدينة، يتربع على مساحة قدرها (270.75 هكتار) للسكنات، (34 هكتار) للتجهيزات (191 هكتار) للمساحات المبرمجة والحرة.

القطاع السابع: ويقع جنوب المدينة ويضم المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات، يحتل مساحة إجمالية قدرها (2800 هكتار) وهي تعد كأحد العوائق في وجه التوسع العمراني. (شكل رقم 07)

جدول رقم (17): مساحات القطاعات المهيكلية لبلدية المسيلة.

القطاع	المساحة الكلية	المساحة السكنية	مساحة التجهيزات	مساحة الطرق	المساحة الحرة
01	317.30	100.60	32.00	31.00	153.70
02	240.00	72.00	108.00	60.00	
03	172.00	103.20	42.00	26.80	
04	168.00	34.40	20.00	33.60	
05	323.25	72.52	88.00	46.69	
06	270.75	47.00	34.00	48.35	52.50
07	280.00				
المجموع	1771.30	429.72	324.00	264.44	206.20

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير



المصدر: للخطة التوجيهية للتهيئة والتعمير

الإحتياجات من المساحة القابلة للتعمير:

تم حساب الإحتياجات في آفاق (2008-2028) الذي حدد بـ (114 م²/ساكن) حسب الإحتياجات من المساحة المعدة من طرف المركز الوطني والأبحاث التطبيقية (C.N.E.Z.R.A.U).¹

جدول رقم (18): الإحتياجات من المساحة القابلة للتعمير آفاق (2028/2008).

الإحتياجات من المساحة بالهكتار			الزيادة السكانية		
2028-2018	2018-2013	2013-2008	2028-2018	2018-2013	2013-2008
678	294	257	59515	25831	22557

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

من خلال هذه التقدرات نستنتج أن المساحة المخصصة للتعمير في تصاعد وهو الأمر الذي يستدعي توفير مجال لتلبية إحتياجات السكان منها الخاصة بالسكن و الخاصة بالمرافق العمومية. ومقارنة بالمجال المخصص فعليا وعلى أرض الواقع فإننا نجد أنه من غير الممكن توفير هذه المساحات مقارنة بعدد السكان ونموهم ناهيك عن الهجرة التي تتم نحو مركز مدينة المسيلة.

القطاع القابل للتعمير (المدى القريب و المتوسط): وهو القطاع المخصص للتعمير خلال العشر سنوات المقبلة (2005-2015) تتربع على مساحة إجمالية قدرها (394 هكتار) منها (277.5 هكتار) شمال السكة الحديدية و (58 هكتار) بمنطقة سيدي أعمار و أولاد سيدي محمود و جزء من الجنان الكبير و (58 هكتار) تقع جنوب حي لاروكاد و قرفالة.

القطاع القابل للتعمير (المدى البعيد): وهو القطاع المخصص للتعمير خلال الفترة الممتدة بين (2015 و 2025) تتربع على مساحة إجمالية قدرها (450 هكتار) منها (405 هكتار) تقع شمال السكة الحديدية و (45 هكتار) بمنطقة بوخميسة.

القطاع غير قابل للتعمير: وهو القطاع الذي تمارس فيه جميع النشاطات الأخرى باستثناء نشاط البناء و التعمير وتم تقسيمه إلى مجموعة من القطاعات ولكل قطاع وظيفة معينة تتماشى و المعطيات المحلية والطبيعية التي تميز كل منطقة عن الأخرى.

¹مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية المسيلة ، 2008 ، ص 38

3.4 الشبكات القاعدية:

1.3.4 شبكة الطرق: يشمل مجال بلدية المسيلة شبكة من الطرقات منها الوطنية، الولائية و البلدية

1.1.3.4 الطرق الوطنية: يقطع مجال منطقة الدراسة ثلاث طرق وطنية وهي:

- الطريق الوطني رقم (40): الرابط بين الطريق الوطني رقم (28) في مقرة ومدينة المسيلة أي الطريق الوطني رقم (45)، حيث نقطة تقاطع الطريق الوطني رقم (40) مع الطريق الوطني رقم (45) (النواة القديمة لمدينة المسيلة).

- الطريق الوطني رقم (45): وهو الطريق الرابط بين ولاية برج بوعرييج شمالا وبلدية أولاد سيدي إبراهيم جنوبا مرورا بمدينة المسيلة ويعتبر من أهم المحاور الرئيسية التي لعبت دور مهم في تطور مدينة المسيلة عمرانيا.

- الطريق الوطني رقم (60): وهو الطريق الذي يربط مدينة المسيلة ببلدية حمام الضلعة وهو كذلك محور مهم حيث أنه يلعب دور المهيكل للمجال البلدي لبلدية المسيلة.

1.1.3.4 الطرق الولائية: وتشمل كل من :

- الطريق الولائي رقم (01): والذي يشق مدينة المسيلة إنطلاقا من بشيلقة شرقا إلى حدود بلدية أولاد منصور غربا.

- الطريق الولائي رقم (02): يبدأ من قرية أولاد بديرة شرقا مرورا بالمسيلة حتى بلدية أولاد ماضي

1.1.3.4 الطرق البلدية: توجد بعض الطرق البلدية و التي تربط القرى و المداشر حيث أنها تعاني من

التدهور بفعل عدم صيانتها ومن أهم هذه الطرق نجد ما يلي:

- الطريق البلدي: الرابط بين الطريق الولائي أولاد منصور بقرية غزال بالطريق الوطني رقم (45).

- الطريق البلدي:الرابط الحجاجبة والطريق الولائي رقم (01) بلدية أولاد ماضي بالمسيلة.

- الطريق البلدي:الرابط بين مزير أولاد على بن زيد.

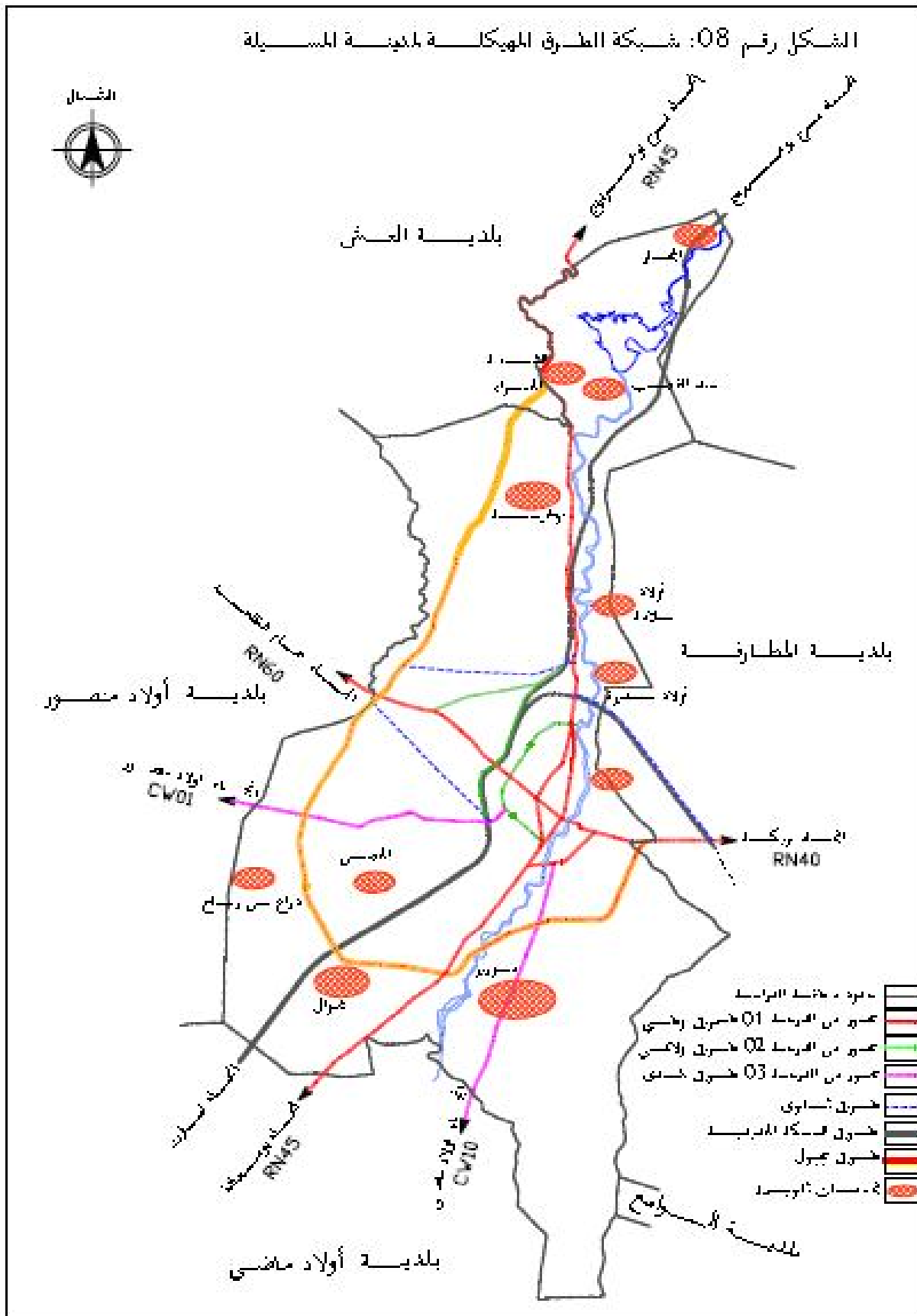
- الطريق البلدي:الرابط سد القصب بالطريق الوطني رقم (45).

- الطريق البلدي:الرابط نورة بجي لاروكاد.

- الطريق البلدي:الرابط بين الطريق الولائي رقم (01) مسيلة أولاد منصور ثم قرية الحصن.

- الطريق البلدي:الرابط أولاد بديرة بأولاد سلامة. (شكل رقم 07)

الشكل رقم 08: شبكة الطرق الهيكلية لمدينة المسيلة



المصدر: لاسلط * تخطيط الهيكلية للمدينة

2.3.4 شبكة التزود بالمياه الصالحة للشرب:

يتم توزيع المياه الصالحة للشرب بمدينة المسيلة بشبكة من القنوات مختلفة من حيث المادة والأقطار معظمها مصنوع من حديد الزهر و الإسمنت (amiant ciment) وكذلك من البلاستيك، حيث تشكو معظمها من القدم و التسريبات وتقدر نسبة الضياع فيها ب (06%).

و تزود المدينة بالمياه الصالحة للشرب انطلاقا من الآبار الجوفية الموجودة على محيط سهل الحضنة وهي تتمثل في أربع حقول هامة هي: حقل مزيرير الغربي، حقل مزيرير الشرقي ، حقل خباب حقل قرفالة وتم إكتشاف حوض جديد بمنطقة أم الشواشي بتارمونت يمولى المنطقة الغربية من المدينة. (شكل رقم 09)

3.3.4 شبكة الصرف الصحي:

إن شبكة الصرف الصحي بالمدينة هي من النوع الموحد (Reseau Unitaire)، حيث يتم تجميع كل المياه المستعملة المنزلية و الصناعية ومياه الأمطار في شبكة واحدة تتجه رئيسيا من الشمال إلى الجنوب إلى محطة التصفية، ويعود إنجاز أول شبكة للصرف الصحي بالمدينة إلى سنة (1934).

4.4 التجهيزات:

تعد التجهيزات من العوامل التي تتحكم في توزيع السكان داخل المحيط الحضري وكذا في التنمية وتطور المجتمع الحضري وتنحصر أساسا في مختلف المرافق والمنشآت العمومية (الإدارية، التعليمية الصحية، التجارية، الخدماتية والثقافية... إلخ).

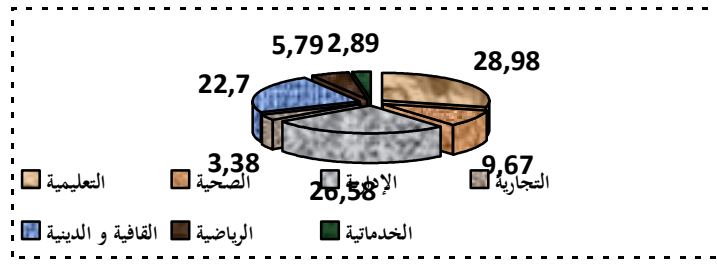
وفي مدينة المسيلة لوحظ أن توزيع التجهيزات كان بصورة غير متوازنة في محيطها الحضري حيث أنها تتركز في وسط المدينة مما يجعل السكان في حركة دائمة نحو مركزها كما يخلق ضغط على التجهيزات خاصة الخدماتية منها و الإدارية و إحتناق بمركز المدينة. و الجدول التالي يمثل مختلف التجهيزات المتواجدة عبر تراب بلدية المسيلة ونسبتها.

جدول رقم (19): التجهيزات المتواجدة عبر تراب بلدية المسيلة.

التجهيزات	التعليمية	الصحية	الإدارية	الثقافية و الدينية	التجارية	الرياضية	الخدماتية
العدد	60	20	55	47	07	12	06
النسبة %	28.98	9.67	26.58	22.70	3.38	5.79	2.89

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

الرسم البياني رقم (09): نسب التجهيزات المتواجدة عبر تراب بلدية المسيلة.



المصدر: إعداد الباحث 2013

5.4 الطبيعة العقارية:

إن الطبيعة القانونية لعقار مدينة المسيلة و المتمثل في أراضي إقليم البلدية محددة كما يلي:

1.5.4 أراضي ملك للدولة:

هي في الأصل محصورة في الشمال و الشمال الشرقي لمدينة المسيلة أي أنها تمثل مناطق التوسع المستقبلي للمدينة و التي تقدر بـ (47.87 %) أي ما يعادل (858.12 هكتار) من إجمالي مساحة المدينة المقدرة بـ (1792.60 هكتار)، وهي تشغل كل أراضي وسط المدينة، وبالتقريب كل مساحة القطاعات الثاني، الثالث، الرابع، الخامس وجزء من القطاع السادس بقسمه الجنوبي وتقريبا كل مساحة المنطقة الصناعية وجزء هام من مساحة منطقة النشاطات في جنوب تراب الولاية.

2.5.4 أراضي ملك للبلدية:

تقدر مساحتها بـ (499.06 هكتار) لتمثل ما نسبته (27.84 %) من إجمالي مساحة المدينة، وتتوزع هذه المساحة بالقسم الشمالي للقطاعات الرابع، الخامس والسادس وهي تمتد حتى خارج حدود المحيط العمراني، الأمر الذي لا يقف حاجزا ولا يطرح أي إشكال عند توسع المدينة بتلك الناحية، وفي الوقت الحالي والمستقبلي ولآفاق بعيدة، كما نجد جزء من الأراضي التابعة للبلدية يتركز بقلب المدينة ومحيطها وعواصم المدينة.

3.5.4 أراضي ملك للخوادم:

تتربع على مساحة قدرها (435.42 هكتار) وهي تمثل (24.29 %) من المساحة الإجمالية للمدينة تتركز أساسا بالقطاع العمراني الأول بالناحية الشرقية للمدينة ممثلة في الأراضي الزراعية و الأراضي التي بها الأشجار المثمرة وجزء هام من مساحة القطاع السابع، وأجزاء أخرى تتمثل في مساحات صغيرة في القسم الشمالي من تراب المدينة. (شكل رقم 10)

6.4 اتجاه وعوائق التوسع العمراني للمحيط الحضري لبلدية المسيلة:

بالرغم من أن مدينة المسيلة عرفت إنطلاقة عمرانية سريعة الوتيرة خاصة في الآونة الأخيرة، أين إستهلكت فيها جل الأراضي التابعة للدولة والقابلة للتعمير على المدى القريب و المتوسط بالجهة الغربية و الشمالية الغربية مما أثر على إتجاه توسعها العمراني فأصبح بعد ذلك على حساب الأراضي الفلاحية و المساحات المسقية بالجهة الشرقية لها و التي تعتبر من بين العوائق القانونية نظرا لطبيعة ملكية الأراضي و التي هي في الأصل أراضي ملك خاصة.

ومن بين العوائق و الإرتفاقات الموجودة في محيط الدراسة نجد ما يلي:

عوائق إصطناعية: تتمثل هذه العوائق في ما يلي:

1. خطي سكة الحديد الرابطين بين المسيلة وعين التوتة و المسيلة وبرج بوعريرج و الذي يعتبر بمثابة الخط الجزأ لمدينة المسيلة إلى قسمين.

2. خطوط التيار الكهربائي بنوعيه متوسط التوتر و عالي التوتر

3. المنطقة الصناعية رقم (01) بالجهة الجنوبية لمدينة المسيلة

4. المنطقة الصناعية رقم (02) بالجهة الجنوبية الغربية لمدينة المسيلة

عوائق طبيعية: تتمثل في:

1. واد القصب

2. المساحات المسقية بالجهة الجنوبية الشرقية

3. الأراضي الفلاحية في الجهة الشمالية الشرقية

عوائق قانونية: تتمثل في:

الملكيات الخاصة للأراضي في الجهة الشرقية و الجنوبية الغربية للمدينة وكذا الجهة الشمالية

خلاصة الفصل:

إن مدينة المسيلة وما تزخر به من إرث ثقافي ومعالم تاريخية مثل المدينة الرومانية ببشيلقة والخصائص الجغرافية سواء من الناحية الطبيعية أو المحلية و كذا إنبساط أرضيتها وتوفرها على عوامل الإستقرار المكاني جعلها محل هجرة السكان إليها و إلى مركزها وهو الشيء الذي أثر على عقاراتها من خلال توسعها على الأطراف و إستهلاك كافة الجيوب العمرانية في النسيج الحضري التابع لها.

ومن خلال الدراسة الشاملة التي قمنا بها على مستوى مدينة المسيلة فإننا لاحظنا أنه وبالرغم من توفر رصيد عقاري كبير بما إضافة إلى وجود مساحات فلاحية كبيرة تحيط بالمدينة من الجهة الشرقية و التي تشكل عائق كبير أمام التوسع العمراني لها خاصة وأن هذه المساحات تدخل ضمن المحيط المسقي لواد القصب، إلا أنه بدأ ينفذ تدريجيا نتيجة التوسعات غير القانونية وعلى حساب توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخططات شغل الأراضي مما كان له الأثر على التخطيط العمراني للمدينة الذي أصبح يتميز بالعشوائية، إضافة إلى هذا بروز الأحياء المتخلفة عمرانيا في ضواحيها و التي كانت من بين العوامل الأساسية في إستنزاف العقار في المحيط الحضري لمدينة المسيلة.

وعليه فإن الدارس لمدينة المسيلة يدرك حجم المشكلة التي أصبحت تحيط بها، فإستنزاف العقار بها خلف عدة آثار سلبية جعلت من النسيج الحضري التابع لها يعاني من مشاكل حضرية مزمنة نتيجة غياب عدة عوامل ومنها عدم التنسيق بين مختلف الفاعلين في القطاع العقاري و عدم مراعاة توجيهات أليات التهيئة و التعمير.

الفصل الخامس

تأثير إستهلاك العقار على هدينة المسيلة

- مقدمة.

-مراحل التوسع العمراني لمدينة المسيلة .

-مظاهر الإستغلال المفرط للعقار في مدينة المسيلة.

-تأثير الإستغلال المفرط للعقار.

-دور أدوات التهيئة و التعمير في الحد من إستنزاف العقار.

مقدمة:

إن التوسع العمراني الذي شهدته مدينة المسيلة خاصة في الآونة الأخيرة و الذي عجل من إستهلاك كافة عقاراتها المبرمجة على المستويين القريب و البعيد جعل نسيجها العمراني يعاني من مشاكل حضرية وبيئية أثرت على عمليات التنمية في الوسط الحضري.

وسنحاول في هذا الفصل التركيز على معرفة أهم العوامل التي عرفتتها مدينة المسيلة أثناء إستهلاكها لمجالها الحضري بالطرق غير القانونية من خلال دراسة أهم مظاهرها وكذا تأثير إستنزاف العقار فيها على بيئتها العمرانية الحضرية.

لذا فإن دراستنا على مستوى المحيط الحضري لمدينة المسيلة تناولنا فيها المراحل التاريخية التي مر بها التوسع العمراني وتطور نسيجها الحضري على ضوء مظاهر إستهلاك العقار غير العقلاني إضافة إلى التأثيرات المباشرة وغير المباشرة على المحيط الحضري لمدينة المسيلة.

ومن خلال هذا الفصل الذي جاء تحت عنوان تأثير إستهلاك العقار على مدينة المسيلة والذي يتكون من (04) أجزاء رئيسية سوف نتعرض فيه إلى ما يلي:

الجزء الأول من هذا الفصل تناولنا فيه مراحل التوسع العمراني لمدينة المسيلة (1962- 1974، 1975- 1990، ما بعد 1990).

الجزء الثاني وفيه تمت دراسة مظاهر الإستغلال المفرط للعقار في مدينة المسيلة.

أما الجزء الثالث في هذا الفصل فقمنا فيه بدراسة تأثير الإستغلال المفرط للعقار.

وفي الجزء الرابع و الأخير فإننا درسنا دور أدوات التهيئة و التعمير في الحد من إستنزاف العقار.

1.1 مراحل التوسع العمراني لمدينة الهسيلا:

لقد مر التوسع العمراني لمدينة المسيلة بعدة مراحل جعل المساحة العقارية تستغل حسب الظروف الاجتماعية، الإقتصادية و السياسية حيث ظهرت البناءات السكنية بصورة كبيرة. " مما جعلها تعرف قفزة مجالية واسعة في إمتدادها العمراني وبأشكال حضرية متقاربة من حيث النمط العمراني خاضعة إلى دراسات عمرانية سابقة في بعض الجهات وفي البعض الآخر توسع غير مدروس وخارج عن قواعد التهيئة و التعمير " ¹، و في ما يلي أهم المراحل التي مر بها التوسع العمراني للمدينة بعد الإستقلال.

1.1 المرحلة الأولى: (1962-1974):

لم تعاني مدينة المسيلة من صعوبات التوسع العمراني بعد الإستقلال، إذ نجد أنه وبعد خروج المستعمر ترك مجالا عمرانيا به جميع المقومات الحضرية التي تساعد السكان على العيش مما أثر وبشكل مباشر نزوح سكان القرى و المداشر المجاورة إلى مركز المدينة التي إستوعبت كافة الأعداد النازحة آنذاك من خلال إستحواذ النازحين على الممتلكات التي تركها المعمرون في كل من أحياء العرقوب، الكوش، الفوريستي و الظهرة، كما أدى هذا إلى توسع مدينة المسيلة و إلى إستهلاك المجال الحضري، إذ يعتبر ظهور أحياء على مستوى مركز المدينة بداية لإنطلاق حركة تعمرية تجاوزت المحيط المدروس في المرحلة الإستعمارية، وقد أدى ذلك إلى ظهور كل من حي الشواف الذي صممه المهندس رولان (Roland)، حي وعواع المدني، حي إشبيليا و التي كانت نتاج لتطبيق سياسة محلية تمثلت في تطبيق مشروع البناء الذاتي.

أما بعد الزلزال الذي ضرب مدينة المسيلة في الفاتح جانفي من سنة (1965) و الذي كان سببا في تهديم جل المساكن جعل من السلطات المحلية إلى المسارعة في توفير المساكن لسكان كل من أحياء الشتاوة، رأس الحارة وخرية التليس، حيث تم إنشاء كل من حي (300) مسكن (الحي الزاهر) بمحاذاة حي الشواف من الناحية الجنوبية الغربية للمدينة و حي (500) مسكن في الجهة الشمالية لحي الفوريستي. وفي بداية السبعينات ظهرت أحياء بجانب الطريق الوطني رقم (45) ما يعرف بحي طريق البرج وجنان بوديعة، وكذلك حي وعواع المدني، وهنا نجد أن المساحة العقارية المستغلة منذ سنة (1962) إلى

¹ تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المرحلة الثانية، 2012، ص 8.

غاية (1974) إرتفعت مقارنة بسنوات الستينيات وهو ما يفسر توسع مدينة المسيلة وكذا بلوغ مستويات كبيرة من الإستهلاك العقاري لمختلف البرامج السكنية وإحتياجات السكان.

2.1 المرحلة الثانية: (1975-1990):

في هذه المرحلة إستفاد المسيلة من الترقية الإدارية حيث أصبحت مركز ولاية على إثر التقسيم الإداري لسنة (1974)، حيث أعد أول مخطط توجيهي (PUD) سنة (1977)، كما إستفادت من عدة مشاريع وبرامج تنموية وكذا بعض من التجهيزات التي أقرها المخطط الخماسي الثاني إذ تم إنشاء المنطقة الصناعية في الناحية الجنوبية لمركز مدينة المسيلة و المنطقة السكنية الحضرية الأولى و الثانية وظهور عدة تجزئات ترابية نذكر منها حي (86،166،270،346،700 قطعة)، وهو الشيء الذي أدى إلى توسع مدينة المسيلة بإتجاه الجهة الشمالية الغربية حيث نشأت عدة أحياء سكنية على شكل تجزئات سكنية ذات بنايات فردية وكذلك بنايات جماعية ورغم هذه البنايات السكنية المكثفة إلا أنها لم تستطع أن تقضي على البنايات الفوضوية، حيث نشأت بعض الأحياء الفوضوية مثل حي لاروكاد على الطريق الوطني رقم (40) حي المويلحة على الطريق الوطني رقم (60) وحي القرية على ضفاف واد القصب محاذة لحي الكوش¹. الملاحظ هنا في هذه المرحلة أن المد العمراني للمدينة واصل وبشكل كبير عبر أرجاء المحيط الحضري في حدود تتراوح ما بين (08) إلى (10) كلم، إرتفعت على إثرها المساحة العقارية الحضرية حيث أخذت المساحات المسقية و الأراضي الفلاحية جزءا هاما منها.

3.1 المرحلة الثالثة: ما بعد (1990).

إن أهم ما ميز مدينة المسيلة في هذه المرحلة هو إستمرارها في التوسع المجالي وبوتيرة سريعة مستجيبة في ذلك لمنطق التوطن الصناعي الذي حدث في السبعينيات من القرن الماضي حيث برزت عدة أحياء سكنية مما جعل نسبة النزوح نُحز مركز المدينة ترتفع مقارنة بالسنوات الأخرى كما تم توضيحه في الجدول رقم (12) الخاص بتحويل الإقامة و الذي يبرز نسبة النزوح إلى مركز مدينة المسيلة، وهو الأمر الذي يبرز مدى سرعة إستهلاك العقار الحضري من جهة و إلى إستنزافه وعدم إستغلاله عقلا نيا من جهة

¹ تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المرحلة الثانية، 2012، ص 8.

ثانية، وكل هذا أدى إلى ظهور أحياء غير قانونية شرق المدينة كحي لاروكاد، حي قرفالة وحي رمادة وغرب المدينة ممثلا في حي المويلحة. ثم إن ما ميز حركة التعمير في المحيط الحضري لمدينة المسيلة في هذه المرحلة هو الإستهلاك المفرط في إستخدام العقار الحضري وتبذيره إضافة إلى التوسع على حساب الأراضي المسقية و الزراعية رغم قيمتها الزراعية، ويتجلى لنا ذلك من خلال ما تم إستهلاكه من طرف بعض الخواص للعقار في تقسيم الأراضي الزراعية التابعة لهم وتقسيمها على شكل تجزئات ترابية متفاوتة في المساحات وغير خاضعة لأي تخطيط عمراني مثل ما حدث في حي أولاد سيدي محمود بمركز المدينة، حي قرفالة شرق مدينة المسيلة... إلخ، إضافة إلى هذا نجد أن بعض المؤشرات القياسية المتعلقة بكثافة المساكن ومعدلات نصيب كل فرد من المساحة العمرانية بكل إستخداماتها هي الأخرى تبين لنا مدى الإستهلاك المفرط للعقار بصورة كبيرة والتي يمكن تلخيصها في ما يلي:

- معدل كثافة المساكن الخام الذي وصل عام (2008) إلى (25.26) مسكن/هكتار وهو معدل كبير مقارنة بالمساحة الكبيرة للمحيط الحضري لمدينة المسيلة.
- مبالغة في مساحة المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات حيث نجد أن المساحة المخصصة كبيرة، "مقارنة بالغرب الجزائري ككل و الذي خصصت لمناطقه الصناعية مساحة قدرت بـ (314) هكتار."

وفي كل الحالات فإن تطور النسيج الحضري خاصة في هذه المرحلة حاول بقدر الإمكان أن يلزم بتوجيه المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، إلا أننا نسجل بعض التجاوزات تخص توسع حي لاروكاد في جهته الجنوبية و الذي كان على حساب الأراضي الفلاحية، في حين أن مخطط التوجيه للتهيئة و التعمير يمنع التوسع إطلاقا في تلك الجهة.¹ ، كما تعرض العقار الفلاحي للمناطق المحيطة بمدينة المسيلة لعمليات إستنزاف كبيرة في هذه المرحلة من التوسع العمراني للمدينة على إعتبار أن المشاريع العمرانية السكنية التابعة للخواص إحتلت مساحات واسعة من الأراضي الزراعية ومنها التابعة للخواص مشكلة بذلك نسيج عمراني مختلف عن النسيج الذي تمت فيه مراعاة الجوانب التخطيطية.

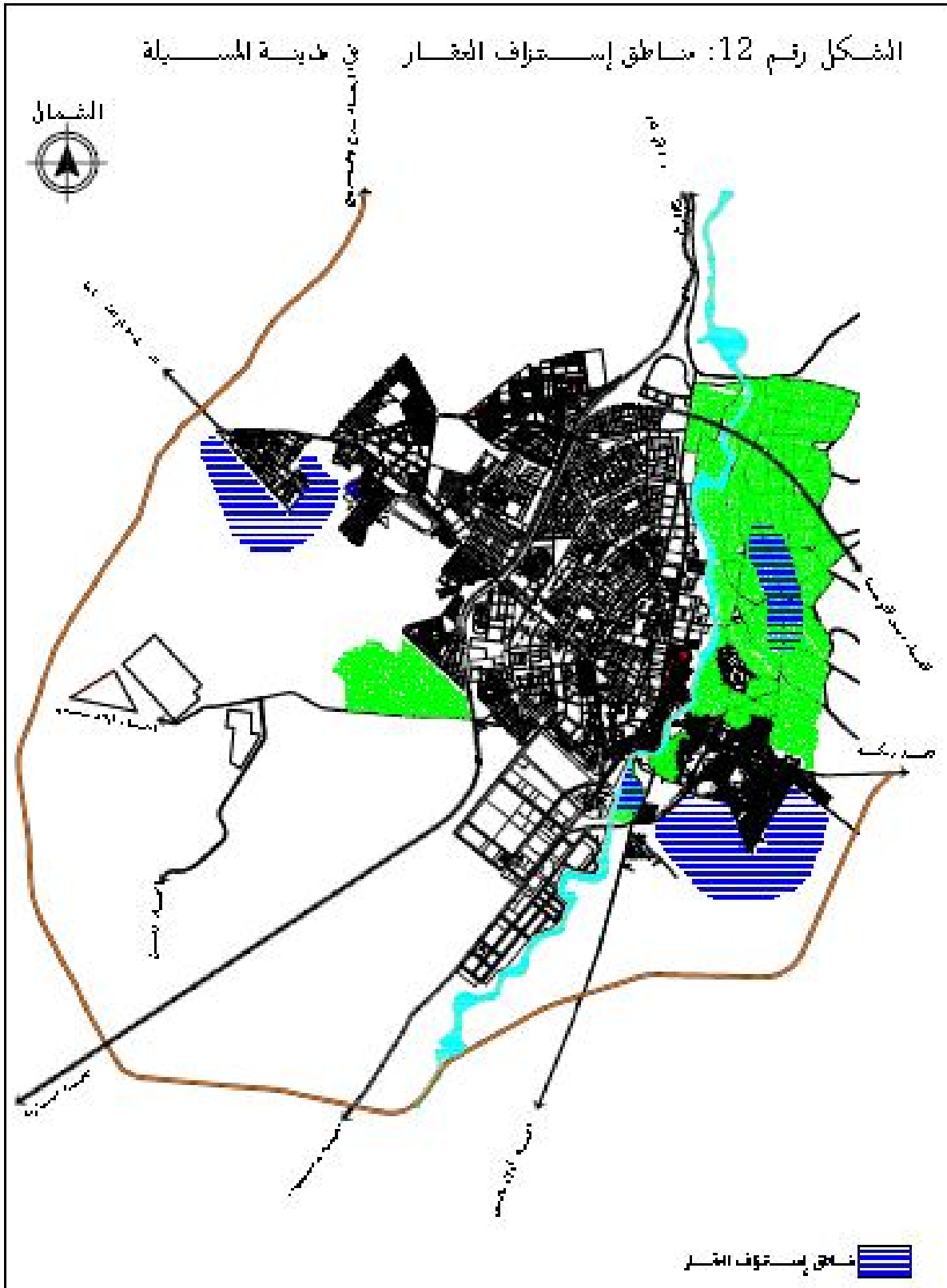
¹ تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المرحلة الثانية، 2012، ص 8.

2. مظاهر الإستغلال المفرط للعقار في مدينة المسيلة:

إن التوسع العمراني الكبير الذي شهدته مدينة المسيلة منذ الإستقلال ولحد الساعة جعل الأراضي بمختلف تصنيفاتها سواء كانت الواقعة في المحيط الحضري أو على أطراف المدينة في إستهلاك كبير بسبب النزوح الريفي وتطبيق مختلف البرامج التنموية التي تسعى لتلبية حاجات السكان، وهو الشيء الذي أثر بشكل مباشر في إستهلاك عقار المدينة خاصة المتواجد على الأطراف (الجهة الشرقية و الغربية للمدينة). ثم إن هذا الإستهلاك كان في أغلب الأحيان بشكل غير قانوني مما أثر على النسيج العمراني الحضري و أدى إلى ظهور أزمت حضرية (إجتماعية، إقتصادية، بيئية، ... إلخ)، كما أثر على سعر العقارات فيها إذ أصبح عقار الضواحي ينافس عقارات مركز المدينة، ولقد تعددت مظاهره وأنتجت لنا نسيجا عمرانيا غير منسجم ومفكك ومتناثر. ومن مظاهر الإستغلال المفرط للعقار في المحيط الحضري لمدينة المسيلة نجد ما يلي:

1.2 ظهور الأحياء غير القانونية على أطراف المدينة:

لقد إتسم التوسع العمراني كبير الذي أفرزته بعض العوامل الإجتماعية و الإقتصادية إلى ظهور مناطق عمرانية وأحياء غير قانونية في مدينة المسيلة حيث كانت سببا في نفاذ الأراضي القابلة للتعمير وفي إستهلاك جزء من الأراضي الفلاحية و الأراضي المسقية على مستوى المحيط الحضري التابع لها، إذ نجد في الجهة الشرقية من مجال دراستنا تعد على الأراضي المدرجة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كمساحات مخصصة للسقي و التي يرجع ملكها للخواص إذ أنه تم تقسيمها وبيعها من طرف مالكي الأراضي بعقود عرفية دون الحيازة على رخص التجزئات وهو ما يسمى بحجى قرفالة حاليا، كما نجد الجهة الغربية من مجال دراستنا فيه إستنزاف للعقار من خلال ظهور منازل يمكننا القول عنها أنها فطرية في حي المويلحة، وهي تمثل جهود ذاتية من جانب السكان الذين يعتمدون على أنفسهم في الحصول على المسكن. ولعل سبب هذا الاختلال يعود إلى عدم قدرة مدينة المسيلة على إستيعاب الطلب المتزايد على السكن وكذا عدم قدرة شريحة مهمة من السكان من ولوج السوق العقارية نظرا لضعف قدرتهم الشرائية، وهو الأمر الذي دفع بالعديد من الأسر إلى اللجوء إلى السكن غير اللائق وغير القانوني الذي لا يخضع لقوانين البناء و التعمير، مما فرض على المتدخلين في القطاع العقاري بذل مجهودات مهمة لحل أزمة السكن من جهة، وأخذ تدابير وقائية لهدم المساكن التي تحتل حيز هام من عقار المدينة حتى لا يكون هناك إستنزاف للعقار من جهة ثانية.



المصدر: إعداد الطالب 2013 بعد دراسة ميدانية

الصورة رقم (02): صورة فضائية لحي أنشأ بطريقة غير قانونية بالجهة الغربية لمدينة المسيلة.



المصدر : google earth

الصورة رقم (03): صورة فضائية لمنطقة تم فيها إستنزاف للعقار بالجهة الشرقية لمدينة المسيلة.



المصدر : google earth

2.2 وجود نسيج عمراني غير متوازن:

إن التوسع العمراني الذي عرفته مدينة المسيلة في الآونة الأخيرة أدى إلى إنفجار الوضع العمراني العشوائي الذي حول العديد من أحياء المدينة إلى مرتع خصب لهذه الظاهرة، وهو الأمر الذي أدى إلى تنامي وتيرة البناء غير القانوني وفتح المجال لمافيا العقار للعبث بالمجال العمراني، الشيء الذي إنعكس سلبا على النسيج العمراني للمدينة.

حيث أن معظم المساكن الواقعة في الجهة الشرقية و الغربية من مجال دراستنا أنجزت بشكل غير منظم وغير خاضع للمقاييس والمواصفات التنظيمية، الأمر الذي جعل النسيج العمراني بالمدينة يتميز بعدم التوازن من حيث التجهيزات الأساسية التي تعرف نقصا ملحوظا في بعض أحياء المدينة.

ومن أهم المظاهر السلبية التي تميز النسيج العمراني بمدينة المسيلة تنحصر في إفتقار أغلبية الأحياء المنتشرة للتجهيزات الأساسية، فضلا عن وجود أحياء أخرى لم يتم ربطها بشبكتي الصرف الصحي والماء الصالح للشرب إلا في السنوات الأخيرة، وكذا عدم توفر الأحياء على طرق مهيكلة و منظمة خاصة في حي قرفالة الذي عرف إنتشار واسع للسكنات غير المخططة وبمساحات مختلفة، حيث أن أغلب الممرات غير مهياة وغير معبدة مع إنعدام التجهيزات المخصصة لصرف مياه الأمطار، مما يجعله معرض لعدة أخطار كالفيضانات.

هذا ونجد من جهة أخرى أنه هناك خلل من ناحية الخدمات وتوزيع التجهيزات خاصة على مستوى الأحياء الواقعة على أطراف المحيط الحضري بحيث أصبح مركز المدينة نقطة إستقطاب بسبب تواجد مختلف التجهيزات الخدمائية و الإدارية التي تلبي إحتياجات السكان في مركز المدينة.

3.2 توزيع فراغي ومجالي غير منظم:

تعد الفراغات العمرانية بالمناطق السكنية لها دور قوى في تدعيم الروابط الإجتماعية وتجانس السكان مما يحقق إحتياجات السكان من الشعور بالتميز والإحساس بالإنتماء إلى المجتمع المحيط والمشارك معه في ملكية المكان، حيث تتعدد إستخداماتها بحسب طبيعة الأنشطة التي تمارس فيها كالنشاطات التجارية، الأثرية، الخدمائية والسكنية. بالإضافة إلى كونها تشكل مناطق تجمع للسكان في مختلف مناسباتهم الاجتماعية والدينية. وذلك بإختلاف أشكالها، أحجامها و مواقعها في المدينة.

إلا أن الوضع الحالي للفراغات العمرانية بمنطقة الدراسة يشير إلى أن هناك فجوة كبيرة بين النظرية والتطبيق لها خاصة من حيث الإستخدام حيث أنها لم تحقق أهدافها ولم تعطي الفرصة اللازمة للأنشطة الإختيارية من لعب وتنزه لتأصيل الروابط والتفاعل الإجتماعي، ولقد لاحظنا من خلال الدراسة الميدانية ما يلي:

✓ المحيط الحضري لمدينة المسيلة يفتقر للفراغات العامة والمفتوحة بشكل كبير بسبب غياب التخطيط السليم فمعظم الفراغات المفتوحة هي فراغات خاصة بينما تشكل الفراغات العامة نسبة قليلة و منها:

- ساحات مفتوحة (ساحة أول نوفمبر، ساحة البلدية، ساحة الشهداء،... إلخ).
- مواقف سيارات.
- ساحات لعب الأطفال.

✓ عدم وجود الإنسجام حول المباني والمناطق وحماية محاور الحركة والفراغات لأغراض تحميل المظهر العام والمحافظة على هذه المناطق والإستفادة منها.

✓ غياب التأمين الكافي للفراغات الموجودة من أجل ضمان الصحة العامة وسلامة وراحة ورفاهية المقيمين في المدينة.

✓ تأمين الخصوصية المناسبة لكافة عناصر المنطقة السكنية والترفيهية والمرافق العامة.

✓ غياب كلي للخدمات في بعض الفراغات مع عدم تنوعها في البعض الآخر.

ويعود سبب عدم تنظيم الفراغات العمرانية وسوء إستغلالها في بعض مناطق مجال الدراسة إلى عدم التقيد بما جاء في توجيهات أدوات التهيئة و التعمير بالدرجة الأولى، و إلى الإستغلال غير العقلاني للعقار من طرف أصحاب العقارات الخاصة، إضافة إلى البناء غير القانوني الذي قضى وبدرجة كبيرة لغرض إنشاء مساكن هي الأخرى لا تتماشى مع النسيج الحضري مما كان له الأثر الكبير في إستهلاك العقار في محيط مدينة المسيلة.

4.2 تجاوزات عمرانية وبناء غير مرخص:

إن مدينة المسيلة ومن خلال النهضة العمرانية التي عرفتها خلال العشرين سنة الأخيرة كشفت لنا مدى إستهلاك عقاراتها سواء كان بطرق قانونية وخاضعة لمخططات التهيئة و التعمير، أو بطرق غير قانونية محدثة خلل في النسيج الحضري للمدينة، حيث كثرت التجاوزات و المخالفات العمرانية و أصبحت المدينة تشتكي من سوء التنظيم والضغط والإزدحام وعدم إحترام طابع معماري موحد داخل كل حي يختلف فيما كان حي ذا طابع سكني أو تجاري، و تعتبر هذه التجاوزات و المخالفات من بين المظاهر التي ساهمت في إستهلاك المجال الحضري لها.

1.4.2 أشكال التجاوزات العمرانية:

إن التجاوزات العمرانية أو كما تسمى المخالفات العمرانية حسب ما ورد في المواد القانونية متعددة حسب الحالات وفي مدينة المسيلة تعددت، حيث أنه ومن خلال الدراسة الميدانية ومقابلاتنا لمختلف الفاعلين في ميدان التعمير إتضح لنا أنها تتمثل أساسا في ما يلي:

- القيام بأشغال بناء بدون رخصة.
- رمي الأتقاض.
- إضافة منافذ غير قانونية.
- تغيير الواجهة.
- الإعتداء على الملكيات العقارية العمومية أو الخاصة.
- تجاوز معامل شغل الأرض (COS).
- تجاوز معامل شغل الأرض (CES).

و الجدول التالي يبين مختلف المخالفات و التجاوزات العمرانية التي حدثت في مدينة المسيلة بين سنتي (2008) و (2013)

جدول رقم (20): مختلف أنواع المخالفات العمرانية بمدينة المسيلة.

السنوات	2008	2009	2010	2011	2012	2013 (السداسي الأول)	المجموع
عدد المخالفات	953	978	1063	1005	1359	660	6018

المصدر: مديرية التعمير لولاية المسيلة

3. تأثير الإستغلال المفرط للعقار:

إن الإستغلال المفرط للعقار ومن خلال السياسات المتبعة في تجسيد البرامج التنموية و التي لها الوقع الفعال في إستهلاك العقار في المحيط الحضري وحتى إستهلاك الإحتياجات العقارية فيه فإننا نجد بأنه يؤدي بنا إلى عدة نتائج سلبية سواء من الناحية الإقتصادية، الإجتماعية وحتى السياسية كما تكون له تأثيرات على مختلف الجوانب التي توجد في المحيط الحضري والتي تهيكله في مدينة المسيلة ومنها نجد:

1.3 التأثير على البيئة والمحيط:

يعد التوسع العمراني لمدينة المسيلة عاملا من العوامل التي أدت إلى تدهور محيط منطقة دراستنا من خلال الإستهلاك المفرط للعقار في الجهتين الشرقية و الغربية، ويظهر جليا من خلال نظافة المحيط الحضري للمدينة الذي وبالرغم من الإمكانيات المسخرة له المادية و البشرية سواء من طرف مصالح البلدية أو مؤسسة الردم التقني (CET) لذات الغرض، إلا أن بيئة ومحيط النسيج الحضري لا يكاد يخلو من مناطق رمي القمامة و التي تعد مؤشر من المؤشرات الهامة في تحديد نسبة المحافظة على البيئة العمرانية، حيث ومن خلال ملاحظتنا ودراستنا لمدينة المسيلة وجدنا أنه هناك عدة نقاط للرمي وهي بالقرب من المناطق التي تم فيها التعدي على عقارات الدولة بطرق غير قانونية ، وكذا المناطق التي تم فيها التوسع دون الخضوع لقواعد التهيئة و التعمير. (الصورتين رقم 04 و 05)

الصورة رقم (04): أماكن رمي القمامة في الجهة الغربية لمدينة المسيلة.



الصورة توضح مكان رمي القمامة بحي المويلحة وهي بالقرب من مناطق السكن غير القانوني التي تم فيها إغتصاب الأراض عن طريق وضع اليد.

المصدر: الباحث 2013

الصورة رقم (05): أماكن رمي القمامة في الجهة الشرقية لمدينة المسيلة.



الصورة توضح مكان رمي القمامة في حي قرفالة في الجهة الشرقية محاذة لمناطق التوسع العشوائي.

المصدر: الباحث 2013

ومن خلال المقابلة الشخصية للهيئات المسؤولة عن ذلك وجدنا أنه وبالرغم من عدم إدماج بعض من أحياء المدينة ضمن المحيط الحضري إلا أن شاحنات رفع القمامة تصل إليهم لكن عدم التهيئة في الأحياء وقلة المسالك حالت دون جمع الكميات المفترزة كلياً من طرف السكان مما إظطرتهم إلى رميها بجانب الأحياء التي يسكنوها. ومن وجهة نظرنا فإن الجانب التسييري للحفاظ على البيئة و المحيط على مستوى بلدية المسيلة عن طريق تسخير المعدات اللازمة و الموارد البشرية ساير بدرجة كبيرة توسعات المدينة سواء القانونية منها أو غير القانونية. غير أن إستهلاك العقار الحضري المتواجد على أطراف النسيج العمراني للمدينة من طرف السكان غير المحصين اللذين ساهموا بطرق مباشرة وغير مباشرة في تلويث البيئة الحضرية و العمرانية حال دون الوصول إلى بيئة عمرانية سليمة ومدينة نظيفة ترقى إلى تطلعات ساكنيها .

2.3 التأثير على المساحات الخضراء والمساحات الحرة:

تمثل المساحات الخضراء رئة المدينة وبالنظر لحساسيتها ومولفولوجيتها فهي تعتبر المكون الحضري الأكثر صعوبة في التسيير، لأنها أهم معيار يحدد مدى التوازن بين الإنسان والبيئة ومؤشر بالغ الدلالة على نوعية الحياة ودرجة الرفاه في المدن، كما تعد أيضاً من أكثر الأبعاد البيئية فعالية في التهيئة الحضرية والتعمير.

ويتضح تأثير المجالات الخضراء في إنعكاساته الإيجابية على حياة الأفراد ونوعية الوسط بالنظر لوظائفها المتعددة التي تؤديها في خدمة السكان، ولمساهمتها في فعاليات المنفعة العامة فمن الناحية الإجتماعية والثقافية توفر المساحات الخضراء إطار يثمن ويشجع النشاطات الإجتماعية والترفيهية والثقافية ويحفز العلاقات الحوارية والحميمية بين السكان ويقوي من شعورهم بالإتئام والألفة لمناطق إقامتهم، زيادة على ترقية أذواقهم وحسهم المدني وثقافتهم البيئية، هذا إذا كان هناك تخطيط سليم تراعى فيه توجيهات أدوات التهيئة و التعمير .

وفي مدينة المسيلة نجد أن سوء إستغلال المجال و التعدي على الأراضي التابعة للدولة وكذا تقسيم الأراضي التابعة للخواص دون الأخذ بعين الإعتبار توجيهات مخططات التهيئة والتعمير أدى إلى عدم إدراج مثل هذه المساحات في التهيئة وذلك بسبب القصور في تطبيق القوانين الرديعية من جهة، وعدم إدراج العوامل البيئية في المخططات العمرانية من جهة ثانية.

هذا ومن خلال الدراسة الميدانية التي قمنا بها على مستوى مدينة المسيلة فإننا لاحظنا قلة المساحات الخضراء إن لم نقل عدمها ما عدا بعض الساحات و المساحات الخضراء الواقعة في وسط مدينة المسيلة كساحة أول نوفمبر بحي (1000) مسكن و التي أصبحت تعاني من الإكتضاض بسبب لجوء سكان الأحياء الأخرى إليها، أما على مستوى الأحياء غير المدججة في المحيط الحضري و المتمثلة أساسا في حي قرفالة و حي المويلحة الواقعة على أطراف المدينة فالمساحات الخضراء غير موجودة بسبب رغبة السكان في الحصول على مسكن دون الأخذ بعين الإعتبار مختلف المتطلبات الأخرى.

3.3 التأثير على خطوط النقل الحضري:

من خلال الدراسة التحليلية والميدانية التي قمنا بها على مستوى مدينة المسيلة وبالرغم من تقاطع عدة طرق وطنية كالطريق الوطني رقم (45)، الطريق الوطني رقم (60) والطريق الوطني رقم (05) ، و ولائية كالطريق الولائي رقم (11) و التي تمر كلها بوسط المدينة، إضافة إلى أنها تعتبر من المحاور المهيكلة للمدينة، إلا أن حركة المرور تعاني من إختناق كبير خاصة مع تزايد حضيرة السيارات في المدينة وتزايد الحركة على مستوى الطريقين الوطنيين (45) و (60) و اللذين يربطان حيي لاروكاد و المويلحة، ناهيك عن عدم وجود مواقف نهائية منظمة لحافلات النقل و التي هي أساسا في حيي المويلحة وقرفالة و السبب في ذلك يرجع إلى عدم وجود أراضي تخصص لمثل هذه المواقف التي تكثر فيها مختلف خطوط النقل الحضري (صورة

رقم (06) وبالرغم من توسع مدينة المسيلة في مختلف الإتجاهات، إلا أنه و في مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير سنة (2012) لم يؤخذ هذا بعين الإعتبار.

الصورة رقم (06): توقف حافلات النقل الحضري بصورة فوضوية وعدم وجود مواقف نهائية مهيئة.



الصورة توضح مكان توقف حافلات النقل الحضري بالمنطقة الشرقية للمدينة بصورة فوضوية لعدم وجود مواقف نهائية مهيئة

المصدر: الباحث 2013

4.3 التأثير على الشبكات:

1.4.3 شبكة المياه الصالحة للشرب وشبكة الصرف الصحي:

إنه ومن خلال الدراسة التي قمنا بها إتضح لنا جليا أن الإستهلاك الواسع للمجال وعدم إستغلاله بطرق عقلانية سواء من طرف الدولة أو من الخواص مالكي العقار أثر وبصورة غير عادية على شبكتي المياه الصالحة للشرب وشبكة التصريف الصحي، حيث وجدنا على مستوى شبكة الصرف الصحي أنها أصبحت غير قادرة على إستيعاب مياه الصرف الصحي خاصة في وسط المدينة (حي وعواع المدني، حي الظهرة، حي الفوريستي، حي الكوش)، و التي تأثرت بسبب إيصال بعض قموات الأحياء المجاورة بها مما إستدعى إعادة إنجازها بقر أكبر مما كانت عليه، أما الأحياء التي تقع في ضاحية النسيج العمراني الحضري فإن قنوات الصرف التي تم إنجازها من طرف السكان في أجزاء من الأحياء و التي لا تخضع للمقاييس التقنية فهي بدورها لا تؤدي وظيفتها المتمثلة في صرف المياه، ناهيك عن حفر التعفن التي يعتمد عليها أغلب سكان أحياء كل من حي قرفالة وحي المويلحة و التي تم فيها التوسع بطرق غير قانونية.

أما على مستوى شبكة المياه الصالحة للشرب فقد إتضح لنا جليا أنه ومن خلال نسبة التغطية لشبكة المياه على مستوى مدينة المسيلة و المقدرة بـ (96 %) وكذا الآبار الإرتوازية كل حسب سعة إنتاجه والتي تعتمد عليها مدينة المسيلة في الإستفادة من الماء وكذا محطات الضخ ومختلف الخزانات المتواجدة عبر تراب البلدية (جدول رقم 21)، إلا أن معظم سكان المدينة يعانون من نقص المياه هذا مع العلم أنه ولحد الساعة لم يتم حفر أي بئر إرتوازي يزود مدينة المسيلة بهذه المادة الحية خاصة و أن عددهم يتضاعف من خلال ما تم ملاحظته عن طريق السكنات غير القانونية.

جدول رقم (21): يوضح نقاط الإنتاج، محطات الضخ، الخزانات وسعتها.

البلدية	نقاط الإنتاج	قدرة الإستغلال ل/ثا	محطة الضخ	الخزانات	سعة التخزين (م ³)				
المسيلة	بئر F05	13	خباب + فوريستي SR1 + فوريستي SR2	فوريستي	2000				
	بئر 168/224	17		فوريستي	فوريستي	750			
	بئر 168/256	10							
	بئر 06 مكرر	14							
	بئر 08 مكرر	15							
	بئر 168/233	13							
	بئر 168/257	02							
	بئر 11 مكرر	19							
	بئر 168/215	15					مزرير 1	مزرير	500
	بئر 168/250	14						مزرير 1	فوريستي	2000
	بئر 168/249	18							
	بئر 168/284	15							
	بئر 168/268	18							
	بئر 168/310	13							
	بئر 168/283	14	مزرير 2	مزرير	500				
بئر 168/252	15	كادات		2000 x 2					
بئر الذكارة	06	لقمان + مزرير	إشبيليا	إشبيليا	2000				
بئر 140/255	12								
بئر 140/256	09								

2500 x 4	مويوحة	كادات	17	بئر تارمونت 03
3000 x 2			07	بئر تارمونت 04
2500	تارمونت		12	بئر 168/260
			10	بئر 168/255
1000	بوخميسة	بوخميسة	17	بئر 168/279
650	الحصن	غزال	12	بئر 168/236

المصدر: مديرية الري 2013

ومن هنا نستطيع أن نجزم بأن إستنزاف العقار وعدم إستغلاله بطرق عقلانية يؤثر على تلبية حاجيات السكان، و السبب في ذلك يرجع إلى عدم التقيد بتوجيهات مخططات التعمير و إلى بروز السكنات غير القانونية على حواف المدينة التي كان لها دور كبير في إستهلاك المياه التي كانت مخصصة لعدد معين من السكان.

2.4.3 شبكة الكهرباء والغاز:

إن إستنزاف العقار في المحيط الحضري لمدينة المسيلة جعل الكثير من الأحياء تعاني من نقص و إنخفاض في شدة التوتر بسبب الضغط المتواصل على هذه الشبكة من الأحياء غير المدججة في المحيط الحضري و المساكن التي تم إنجازها في مركز المدينة بطريقة غير قانونية وغير الخاضعة لقواعد التهيئة و التعمير، إذ نجد أن أغلب أحياء مدينة المسيلة تعاني من هذا المشكل بفعل توسع شبكة الكهرباء. وبسبب التوسع المجالي نحو أطراف المدينة و الذي لوحظ فيه سوء التنظيم وعدم الخضوع لأدوات التهيئة و التعمير فإن الأحياء وخاصة التجزئات الترايية القريبة من الأحياء غير القانونية أصبحت تعاني من هذا المشكل حيث أنه ومن خلال الدراسة الميدانية وجدنا أن النقص في التغطية في هذه الأحياء هي بسبب تزويد السكان ببعضهم البعض بالكهرباء عن طريق الأسلاك الكهربائية المارة في الأرض.

وبالنظر إلى تأثير ذلك على السكان فقد تم إنجاز (355) محول كهربائي سنة (2013) على مستوى المدينة لتخفيف الضغط الحاصل، كما تم إنجاز (02) محول كهربائي في حي قرفالة و (01) محول في حي مويوحة التي كانا فيهما إستهلاك مفرط وغير عقلاني للعقار (صورة رقم 07) ، في حين أن شبكة الغاز هي الأخرى تأثرت بسبب توسع مدينة المسيلة نحو الأطراف لكن ليس بحدّة التأثير على المحيط

الحضري للمدينة في شبكة الكهرباء حيث وصلت نسبة التغطية إلى (95 %) كما بقي التزود عند بعض السكان بقارورات الغاز المميع في بغض الأحياء التي لم تكن موصولة بشبكة الغاز (100 %).
الصورة رقم (07): المحولات الكهربائية التي تم إنجازها في مناطق التوسعات غير القانونية بمدينة المسيلة.



الصورة توضح تزويد مناطق السكن غير القانوني (المويحة) بالكهرباء

المصدر: الباحث 2013

5.3 التأثير على السكن:

إن ما تبذله الدولة من جهود حاليا في مجال السكن يدخل في إطار كثرة الطلب عليه، ولعل أهم الأسباب التي أدت إلى ذلك هو الإستهلاك غير العقلاني للعقار وعدم إنتهاج سياسة واضحة المعالم في كفاءات الإنجاز لمختلف البرامج التنموية السكنية، وهو ما حدث في مدينة المسيلة التي تم إستهلاك عقاراتها من خلال الإعتماد على السكن الفردي أثناء التوسعات العمرانية الأولى التي ميزت منطقة الدراسة إضافة إلى الإستحواذ على الأراضي التابعة للدولة من طرف السكان بحيث أثرت على التوازن بين العرض و الطلب حتى أصبح السكان يلجؤون إلى الإستفادة من القطع الأرضية التابعة للخواص عن طريق شرائها بعقود عرفية خاصة في الجهة الشرقية و بناء مساكنهم بطرق غير قانونية.

ولقد لاحظنا أنه من خلال الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة وحسب التقديرات المستقبلية لمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الخاصة بالسكن آفاق (2018) و المقدرة ب (175268) سكن، إلا أنه و حسب مصالح دائرة المسيلة سنة (2013) فقد سجل عدد كبير من طلبات السكن مقارنة بما تم تقديره آفاق (2018) وهو ما جعل مختلف أنواع السكن المتواجدة عبر محيط مدينة المسيلة عرضة للمضاربات

العقارية خاصة إذا ما كان هناك توسع عشوائي و غير قانوني يساهم في إستهلاك العقار المتبقي . وعليه نجد أن الإستهلاك المفرط وغير العقلاني للعقار يؤثر و بشكل كبير على قطاع السكن بمختلف أنواعه نظرا للحاجة الماسة إليه .

6.3 التأثير على التجهيزات:

إن التمدد الذي عرفته مدينة المسيلة من خلال توسعاتها في مختلف الإتجاهات وزيادة عدد سكانها أدى إلى إستهلاك واسع وكبير للأراضي سواء كانت المخصصة للتعمير على المدى القريب و المتوسط، و الأراضي المسقية و الزراعية مما جعل تخطيطها يخضع للعشوائية و عدم التنظيم . الشيء الذي أدى إلى عدم الأخذ بعين الإعتبار إنشاء مختلف التجهيزات الضرورية لتلبية حاجات السكان المقيمين، فمن خلال تكثيف المباني وسوء تنظيم السكنات وعدم ترك مساحات في الأحياء التي تعاني من هذه الظواهر جعل معظم التجهيزات الإدارية، الخدماتية و الصحية المتواجدة بوسط المدينة تتأثر بفعل الضغط المتواصل عليها لتلبية إحتياجات ساكني الأحياء التي تم إنشاؤها بصفة غير قانونية و المتواجدة في ضواحي النسيج العمراني الحضري لمدينة المسيلة و السبب في ذلك يرجع إلى عدم وجود تخطيط عمراي سليم في هذه الأحياء وعدم مراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

ولهذا نجد أن ظاهرة إستنزاف العقار و إستهلاكه بطرق غير قانونية و غير عقلانية يؤدي إلى التأثير المباشر على التجهيزات و المرافق العمومية التي أنشأت و برمجت لعدد معين من السكان من خلال إدراج عبء آخر عليها وعلى سكان مدينة المسيلة سواء بفعل الإكتضاض عليها أو بزيادة الأعمال المراد تليتها .

7.3 التأثير على عمليات التوسع العمراني:

إنه ومن خلال كثافة المباني على مستوى المحيط الحضري لمدينة المسيلة و التمدد الرهيب لنسيجها الحضري ندرك ومن دون شك على أن المدينة لن تكون قادرة على إستيعاب المزيد من العمران في غضون سنوات معدودة بالنظر إلى النمو السكاني المتزايد و عامل الهجرة اللذين يعتبران من أهم العوامل في إستهلاك المجال . ومن خلال الدراسة الميدانية التي قمنا بها وكذا تواصلنا مع مختلف الفاعلين في قطاع العقار بمدينة المسيلة وجدنا أن التوسع العمراني الذي هو قائما في المحيط الحضري للمدينة أصبح يخضع للعشوائية وذلك من خلال تقسيم الأراضي التابعة للخواص وبيعها لطالبي السكن خاصة الفردي منه عبر كامل محيط

المدينة دون الحصول على مختلف الرخص المنصوص عليها قانونا، مما كان له تأثير على إتجاه التوسع العمراني ونظرا لوجود عوائق قانونية وطبيعية على مستوى منطقة الدراسة وكذا تحديد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لإتجاه التوسع من الجهة الشمالية الشرقية، إلا أننا لاحظنا من خلال الدراسة الميدانية التي قمنا بها أن إتجاهات التوسع أصبحت عديدة بسبب إستغلال أصحاب العقارات الخاصة المتواجدة في الجهة الشرقية والغربية للمدينة بطرق غير قانونية عن طريق بيعها بتجزئات ترابية غير خاضعة لقواعد التهيئة و التعمير . وعليه نجد أن الإستهلاك المفرط للعقار في المحيط الحضري لمدينة المسيلة أثر على إتجاه التوسع مقارنة بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الذي حدده بإتجاه الشمال الشرقي للمدينة.

8.3 التأثير على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

بما أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ينظم إستخدامات الأرض و المجال فهو يعتبر الأداة الفعالة في الحفاظ على الأراضي وتوجيه إستعمالاتها عن طريق العقلانية في الإستغلال و الإستهلاك، وبما يحدد لنا الوضعية الحالية للمدينة وكذا مختلف الإحتياجات على المدى القريب، المتوسط و البعيد فهو أيضا الوسيلة الوحيدة التي يجب علينا مراعاة توجيهاتها حفاظا على الأراضي ومنع إستهلاكها بطرق تؤدي إلى إستنزافه. ولقد حدد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية المسيلة عدة قطاعات جاءت بتوجيهات تخص المجال الحضري لمدينة المسيلة و التي نلخصها كما يلي:

1.8.3 القطاع العمر:

وهو القطاع الذي يشمل النسيج الحضري للمجال العمراني ويتواجد بشكل أساسي بمدينة المسيلة حيث يتربع على مساحة مقدرة بـ (2000) هكتار، ولقد تمحورت معظم التوجيهات الخاصة به في دراسة لمخططات شغل الأراضي، التهيئات العمرانية ... إلخ. وعليه فإن هذه التوجيهات العامة تبقى رهينة الأموال الي يجب أن تضخ لبرمجة مختلف المشاريع الخاصة بالتهيئة العمرانية، ودراسات تتطلب الدقة في التصميم و السرعة في الإنجاز حتى يكون هناك مجال ومحيط عمراني سليم.

2.8.3 القطاع القابل للتعمير (المدى القريب، المتوسط و البعيد) :

إن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية المسيلة ومن أجل المحافظة على الأراضي و إستغلالها إستغلالا عقلانيا تم فيه برمجة (09) مخططات شغل الأراضي مختلفة في المساحة العقارية على المدى القريب

و المتوسط، و (06) مخططات شغل للأراضي على المدى البعيد بمجموع مساحة عقارية قدرت بـ (394) هكتار و (450) هكتار على التوالي وهي مبينة في الجدول التالي:

الجدول رقم (22): تصنيفات مخططات شغل الأراضي بمدينة المسيلة.

الآفاق	م ش أ	المساحة(هـ)	الكثافة	نوعية التدخل	الموقع
المدى القريب و المتوسط	01	62.5	25 س/هـ	تهيئة	شمال خط سكة الحديد وتجزئة 1200
	02	35	30 س/هـ	تهيئة	شمال خط سكة الحديد وتجزئة 1200
	03	38	20 س/هـ	تهيئة	أولاد سيدي محمود و جنان الكبير
	04	58	35 س/هـ	تهيئة	جنوب حي لاروكاد
	05	20	35 س/هـ	تهيئة	حي سيدي عمارة
	06	58	25 س/هـ	تهيئة	شمال النسيج الحضري
	07	28	23 س/هـ	تهيئة	شمال النسيج الحضري
	08	48	20 س/هـ	تهيئة	شمال النسيج الحضري
	09	46.5	27 س/هـ	تهيئة	شمال النسيج الحضري
المجموع		394			
المدى البعيد	10	92	21 س/هـ	تهيئة	شمال النسيج الحضري
	11	85	23 س/هـ	تهيئة	شمال النسيج الحضري
	12	72	25 س/هـ	تهيئة	شمال النسيج الحضري
	13	42	25 س/هـ	تهيئة	شمال النسيج الحضري
	14	92	25 س/هـ	تهيئة	شمال النسيج الحضري
	15	67	20 س/هـ	هيكلية	حي بوخميسة
المجموع		450			

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2012

ومن خلال ما تم ملاحظته أثناء الدراسة التحليلية و الميدانية لمدينة المسيلة أنه تم إستهلاك الأراضي و إستغلال أجزاء على مستوى مخططات شغل الأراضي على المدى القريب و المتوسط و التي نبينها في كما يلي :

✓ مخطط شغل الأراضي رقم (13):

و يقع وسط المحيط الحضري لمدينة المسيلة جنوب حي العرقوب إذ يتربع على مساحة (38) هكتار حيث أنه يضم أراضي ذات الملكية الخاصة و سجل فيه تقسيم للأراضي الزراعية وتحويلها إلى تجزئات ترابية مختلفة في المساحات خصصت لأغراض سكنية وبتخطيط عشوائي مع تباين للعقار خاصة على مستوى الشوارع التي تعتبر مسالك مع إنعدام تام للتهيئة، أما من الناحية القانونية فقد بيعت هذه التجزئات بعقود عرفية.

✓ مخطط شغل الأراضي رقم (22):

يقع في الجنوب الشرقي لمدينة المسيلة وتعتبر أراضيها من المساحات المسقية حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حيث يتربع على مساحة (58) هكتار . الملاحظة التي تمت على مستوى هذا المخطط أن معظم أراضيها قد إستغلت ولم تمسها عمليات التهيئة وهذا راجع إلى عدم حصول أصحاب الأراضي على رخص التجزئة وكذا الهيئة الساكنة على رخص البناء، مما يجعلها بناءات غير قانونية هذا مع العلم أنها لم تدرج ضمن المحيط الحضري لمدينة المسيلة وهو ما يجعلها توسعات عشوائية غير خاضعة لضوابط التهيئة و التعمير الشيء الذي ساهم في إستهلاك عقار المخطط المبرمج على المدى المتوسط .

✓ مخطط شغل الأراضي رقم (09):

يقع شرق حي المويلحة وقد أعد هذا المخطط من أجل التوسع المستقبلي على المدى القريب و المتوسط إذ يتربع على مساحة (28) هكتار.

الملاحظة التي تمت على مستوى هذا المخطط هو الإستغلال الكبير للأراضي من طرف الوافدين من مختلف المناطق المجاورة عن طريق وضع اليد، مما ساهم في الإستهلاك المفرط للعقار وهذا ما يفسر

تدخل الجماعات المحلية و المصالح المعنية بتسيير العقار في مدينة المسيلة لوضع حد لهذا التوسع عن طريق هدم بعض البنايات التي تم بناؤها بمحاذاة الطريق الوطني رقم (60) ويعتبر توسع هامشي غير قانوني يعاني من عدة مشاكل حضرية أهمها نقص المرافق الضرورية

4. دور أدوات التهيئة و التعمير في الحد من إستنزاف العقار:

إن التطور الهائل الذي تعرفه مدينة المسيلة من الناحية العمرانية يوجب إعداد مخططات عمرانية تسير النمو الذي تعرفه خاصة في المجال الاقتصادي لتحافظ في الوقت نفسه على جمالياتها وتناسقها العمراني، وكل ذلك وفق مقاربة شمولية أفقية تهدف إلى تنمية المدينة وجعلها قادرة على خلق الثروات، وكذا تقليص مظاهر العجز والإقصاء الاجتماعي داخلها، على أن يكون هناك توظيف فعلي لمختلف التوجيهات التي تم رصدتها في التقارير الكتابية لمخططات و أدوات التهيئة و التعمير التي تسعى إلى تنظيم العقار وتسييره تسيرا عقلانيا.

لذا نجد أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لعب دورا مهما في كفاءات إستغلال المجال على المستوى المحلي على أساس أنه يهدف إلى عمران تشاركي يكون فيه المواطن طرفا في صنع القرار وذلك من خلال:

✓ القضاء على الطابع التقني الإنفرادي وذلك من خلال وجوب التنسيق بين مختلف الهيئات و الفاعلين في القطاع العقاري لتجسيد مختلف برامج الهيئات العمومية لتحقيق المصلحة العامة على المستويين الإقليمي و المحلي.

✓ تنفيذ التوجهات الكبرى لسياسة التهيئة العمرانية عن طريق توضيح التوجيهات التنموية المقررة حيث يضبط ما يلي:

- مخطط الهياكل الأساسية للتجمعات الحضرية.
- تحديد أماكن التجهيزات العمومية.
- تحديد مناطق التعمير و المناطق غير القابلة للتعمير.
- توفير الأراضي لتجسيد برامج السكن.

كما يهدف إلى تحديد الأغراض العامة المخصصة لها الأراضي وتعيين مواقع:

- المناطق الزراعية.

- المناطق السكنية وكثافتها.

- المناطق الصناعية.

- المناطق السياحية.

وعليه فإن محتوى هذه الوثيقة العمرانية يشكل في غالبته مشاريع وبرامج يتم تسطيرها على المدى المتوسط و المدى البعيد حيث أن الهدف المرجو من خلالها هو ضبط مختلف الإستعمالات العقارية على المستويين المكاني والزمني.

هذا ونجد أنه من جهة أخرى مخططات شغل الأراضي و التي تعتبر من أهم الوثائق العمرانية و التي لها دور كبير في تنظيم العقار الحضري من خلال:

- تحديد المناطق العمرانية الجديدة وكيفية تهيئتها بمعنى أنه يحدد مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها مع وضع مبدأ أساسي وقاطع على كل توسع عفوي أو عشوائي للمنطقة.
- المناطق التي يحظر فيها البناء بجميع أنواعه.

■ تخصص مختلف المناطق التي يجب أن تستعمل لها بصورة أساسية إذا كانت:

- منطقة سكنية .

- منطقة صناعية.

- منطقة سياحية.

- منطقة تجارية.

- منطقة زراعية.

- تحديد المناطق التي يجوز أن يؤجل البت في الطلبات الرامية إلى الحصول على إذن للقيام بتجزئة أو إحداث مجموعة سكنية أو إستصدار ترخيص للبناء فيها.

■ الأحياء والشوارع والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها.

ومن خلال ما تم ملاحظته على مستوى النسيج العمراني الحضري لمدينة المسيلة في منطقة التوسع التي حددت في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أنه هناك تطبيق لما جاء في توجيهاته وذلك من خلال

ما تم إقراره في المخططات عبر التكفل ببرامج السكن والتي حددت في معظمها بالسكن الجماعي للحد من الإستهلاك العفوي للمجال والحفاظ على الإرث العقاري للمدينة.

ومن خلال مخططات شغل الأراضي و المتمثلة في مخططات شغل الأراضي رقم (01، 06، 07) ومخطط شغل الأراضي حمام الضلعة التي تدخل ضمن توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فإننا لاحظنا أنها قد قدمت حلولاً لتوسع المدينة وعملت على التكامل الوظيفي للمجال الحضري من خلال ما تم إقتراحه من تجهيزات وخدمات فيها.

لكن ومن جهة أخرى فإن التشخيص الذي يشمل الجوانب الديموغرافية والإجتماعية والإقتصادية والطبيعية والعمرانية في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة المسيلة و الذي كان معتمدا على التحقيقات الميدانية والمخططات البيانات المساعدة والتي تم فيها تحديد وتوزيع إحتياجات السكان في المجالات الحضرية من سكن ومرافق وهياكل وخدمات على المدى القريب و المتوسط و البعيد وفقا لمعايير علمية محددة لم يكن يرقى إلى تلبية متطلبات السكان لذا كان التوسع على حساب الأراضي الفلاحية الواقعة شرق مدينة المسيلة و التي تعتبر توسعات غير قانونية نظرا لأنها غير مدمجة في المحيط الحضري لمدينة المسيلة وعدم خضوعها لتوجيهات أدوات التهيئة و التعمير.

خلاصة الفصل:

تبقى مسألة العقار الحضري حيوية وذات أهمية قصوى في أي تنمية إقتصادية أو إجتماعية، لذا فإن إستخدامه غير العقلاني الذي يكون في كثير من الأحيان على حساب الأراضي الفلاحية والمبرمجة لمختلف البرامج التنموية يعيق التنمية المحلية ويؤدي إلى جملة الإختلالات الهيكلية والقانونية التي تحول دون تحقيق نهضة عمرانية شاملة مما يجعلنا نقف على ضرورة إجراء مراجعة عميقة للقوانين المعمول بها حاليا خاصة قوانين ووثائق التعمير منها المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير ومخططات شغل الأراضي التي نعتبر بأنها باتت تشكل عبئا على مسار تحديث مجال السكن والعقار وتوفير عروض تتلاءم وتطلعات المواطنين بكافة فئاتهم.

ومن خلال الدراسة التي قمنا بها على مستوى مدينة المسيلة و التي وجدنا من خلالها أن العقار إستنزف بطريقة كبيرة من خلال الأحياء غير القانونية المتواجدة على أطراف محيطها الحضري، و السبب في ذلك يعود لعدة عوامل أهمها عدم التقيد بما جاء في مخططات التهيئة و التعمير، و إلى غياب الرقابة وعدم التنسيق بين مختلف الفاعلين في المدينة مما أدى إلى وجود نسيج عمراني غير متوازن أثر وبشكل مباشر على نمط المدينة العمراني، حتى أن الفراغات العمرانية السكنية أصبحت غير قادرة على تحقيق أهدافها التخطيطية ويرجع ذلك إلى عدة عوامل منها عوامل نفسية خاصة بالسكان وأخرى لها إرتباط مباشر بالتصميم العمراني لتلك الفراغات ما عدا التي تم تجهيزها بمختلف عناصر التأثير العمراني.

كما خلصنا في دراستنا في هذا الفصل إلى أن إستنزاف العقار في مدينة المسيلة وبتعدد مظاهره كانت له تأثيرات مباشرة سواء على إتجاه توسع المدينة الذي أصبح يخضع للعشوائية وعلى البيئة العمرانية التي يعيش فيها سكان مدينة المسيلة بمختلف مجالاتها. إضافة إلى هذا فإن حصول هذه الفوضى في النسيج العمراني لمدينة المسيلة له مبرراته وأسبابه حيث كانت وليدة أسباب وظواهر إجتماعية وإقتصادية وأمنية تأتي في مقدمتها أزمة السكن وضعف الدخل وكثرة البطالة إضافة إلى النزوح الريفي الذي كان بقوة خلال فترة العشرية السوداء ما ساهم في ظهور الأحياء الفوضوية، وبالمقابل فإن إنتهاء السلطات في هذه المشاكل الأمنية جعلها تغض البصر عن مثل هذه التجاوزات ناهيك عن إهمال تطبيق القوانين الموجودة وهو ما دفع إلى إصدار قوانين معدلة أو متممة خلال السنوات الأخيرة.

**الخلاصة العامة
النتائج المستخلصة
التوصيات و الإقتراحات**

الخلاصة العامة

يعتبر العقار المادة الأساسية في أي عملية تنمية أو عمرانية، فله أهمية كبيرة على المستوى الاقتصادي، الاجتماعي، العمراني وحتى السياسي، فهو الركيزة الأساسية لكل العمليات الخاصة بالتعمير هذا بغض النظر عن دوره الأساسي في توسع وتنظيم المدينة بالرغم من أنه مادة غير متجددة ويلزم الحفاظ عليها، لذا فإننا نجد أن تسييره في الجزائر مر بعدة مراحل بدءاً من المرحلة العثمانية التي عرفت فيها تخصيص الأراضي وتصنيف الأملاك العقارية، إلى المرحلة الإستعمارية التي ألغيت فيها جل القوانين العثمانية لغرض إخضاع الشعب الجزائري والتحكم فيه من خلال الإستحواذ على أراضيه وهذا ما أقرته معظم القوانين التي جاءت في تلك المرحلة.

أما في مرحلة الإستقلال فقد مرت بعدة فترات وبعده سياسات منتهجة من قبل الدولة حسب الحالات التي كانت تقتضي صدور القوانين الجديدة، المعدلة و المتممة إلى غاية صدور قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي وضع الأسس القانونية لتسيير العقار في الجزائر.

وبالرغم من إصدار عدة قوانين تنظمه وتسييره إلا أن عوامل إستهلاكه إختلفت باختلاف الآلية المنتهجة، حيث أن العقار في الجزائر يتم إستغلاله بطرق قانونية عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي، وأخرى غير قانونية عن طريقة وضع اليد والتعدي على الأملاك العقارية التابعة للدولة من طرف السكان المهاجرين وعن طريق أصحاب العقارات الخاصة اللذين ساهموا في إستنزاف هذه المادة غير المتجددة.

إضافة إلى هذا نجد أن تعدد الفاعلين في القطاع العقاري على مستوى المدينة وتنوع مهامهم كل حسب إختصاصه، إلا أن ظاهرة إستنزاف العقار وإستغلاله بطرق غير عقلانية المحيط الحضري كانت له تأثيرات سلبية على المدينة والأنسجة العمرانية، فمن خلال بروز الأحياء المتخلفة عمرانيا والتوسعات غير المخططة وغير المتوازنة إلى التجاوزات الحاصلة على مستوى الأنسجة الحضرية كلها أدت إلى نتائج كان لها الأثر البالغ على المدينة فأدت الى تشوه النسيج العمراني و إلى المضاربة العقارية خاصة بعد إستنفاد الإحتياطات العقارية.

ومما لاشك فيه أن مدينة المسيلة والتي تعتبر من بين المدن الجزائرية التي تأثرت بعدة عوامل ومنها نزوح السكان إليها عن طريق الهجرة الداخلية ومن مختلف المناطق والبلديات المجاورة، مما ساهم في توسع المدينة و إمتدادها نحو الاطراف الشيء الذي أدى إلى إستهلاك كبير للمجال خاصة الحضري منه وفي ظرف قصير إلى أن أصبحت تعاني من مشاكل حضرية نتيجة الإستغلال غير العقلاني للعقار بطرق غير قانونية وهو ما أثر سلبا على المحيط الحضري التابع لها ببعده المجالي والفيزيائي، كما نتج عنه عدة مظاهر كالمضاربة في العقارات وإحتلال السوق العقارية إضافة إلى ظهور أحياء متخلقة عمرانيا تعاني من نقص في الخدمات و التهيئة الخارجية، ومن بين النتائج الأخرى التي ظهرت جراء تنامي الأطراف والإستغلال الكبير للعقارات عدم التوازن الوظيفي بين مختلف القطاعات المهيكلية للمدينة وتشوه النسيج العمراني الحضري كما أصبح التخطيط يخضع للعشوائية وهو ما يفسر لنا بأنه هناك قصور في الآليات القانونية للتهيئة و التعمير و إلى إنعدم التنسيق بين مختلف الفاعلين في المدينة، إضافة إلى هذا عدم وجود نظام قانوني عقاري له صبغة الردعية يمكن أن تحد من هذه الظاهرة و من الإستغلال المفرط وغير العقلاني للعقار داخل المحيط الحضري.

ولقد أدى إستهلاك العقار وإستغلاله بالطرق غير القانونية إلى عدة مشاكل حضرية مزمنة حيث أدى ذلك الى العجز في تلبية حاجيات السكان على المستوى الخدماتي (الصحة، التعليم، النقل ... الخ) نظرا لعدم توفر التجهيزات الخدماتية في الأحياء التي تم فيها إستنزاف العقار، فعلى المستوى الإجتماعي فالآثار كانت كبيرة جدا، لأن المتجول في الأحياء والمناطق التي تم فيها إستهلاك العقار بالطرق غير القانونية وعند طريق وضع اليد يدرك تماما حجم المشاكل الإجتماعية فيها ومنها البطالة ناهيك عن الأمن الذي أصبح هاجسا في مثل هذه المناطق التي تفتقر إلى التهيئات الخارجية.

أما على الصعيد الاقتصادي فنجد أن ظاهرة إستنزاف العقار أثرت وبشكل كبير على المردود الإقتصادي فبالرغم من وجود المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات اللتين كانتا تزخرتا بعدة مؤسسات أصبحت اليوم عاجزة في دفع عجلة التنمية بسبب تدفق كم هائل من السكان اللذين أبسطوا أيديهم على العقارات التابعة للدولة مما سبب عجز في توفير مناصب الشغل.

النتائج المستخلصة

من خلال الدراسة التي قمنا بها على مستوى مدينة المسيلة و التي عرضنا فيها مختلف المراحل التي مرت بها في توسعها العمراني و التي كان لها الأثر البالغ في إستهلاك المجال الحضري بصورة كبيرة خاصة بعد صدور قانون التهيئة و التعمير وصولا إلى تفشي ظاهرة البناء غير القانوني في المحيط الحضري، مما جعل عقاراتها تستنزف وبصورة كبيرة جراء عدم الخضوع إلى توجيهات قواعد التهيئة و التعمير، وإلى غياب سياسة رشيدة و حكيمة الشيء الذي جعلنا نستخلص مايلي:

أ / على مستوى النمو الديموغرافي وحركة السكان:

1. زيادة في معدل النمو الطبيعي

إن ارتفاع معدلات النمو السكاني في منطقة الدراسة وبنسبة (03 %) يشير إلى زيادة مستمرة في أعداد السكان و حاجتهم إلى أراضي جديدة للسكن مما يساهم في إستهلاك العقار الحضري هذا إن لم يكن على حساب الأراضي الفلاحية ناهيك عن النزوح نحو مركز المدينة من البلديات المجاورة و التي تعتبر عاملا من عوامل إستنزاف العقار في مدينة المسيلة

2. تضاعف معدل الهجرة وعدم وجود رقابة على الوافدين الجدد لمدينة المسيلة

من خلال ما تم دراسته لمدينة المسيلة وجدنا أن معدل الهجرة الداخلية تضاعف بسبب العامل الأمني و العامل الإقتصادي خاصة في السنوات التي عرفت الجزائر فيها إضطرابا أمني إضافة إلى عدم وجود رقابة على المهاجرين من مختلف المناطق المجاورة وهو ما جعل نسبة إستهلاك عقارها تتزايد بفعل هذه الظاهرة.

ب / على المستوى العمراني و المجالي

1. إستهلاك كبير للمجال من خلال السكن الفردي:

يعد التوسع الأفقي في شكل مساكن فردية إستهلاكا كبيرا للعقار مقارنة بالنمط الجماعي، و قدرت نسبة السكنات الفردية ب: (69,39%) من إجمالي السكنات، وهو يعرف تنظيم على أساس مخططات الكتلة أو التجزئة.

2. التوزيع غير المحكم للتجهيزات والخدمات بمختلف قطاعات المدينة:

هذا ما أدى إلى إختلال الهيكل العامة لمدينة المسيلة و بروز قطاعات مسيطرة على مختلف التجهيزات والمرافق الخدماتية وبالتالي فهي تشهد حركية وإزدحام في حركة المشاة وفي الحركة الميكانيكية، على غرار القطاعات الأخرى و التي تعتبر شبه مفرغة.

3. إستهلاك للجيوب العمرانية مع غياب للإحتياجات العقارية:

أدى التوسع العمراني الذي عرفته مدينة المسيلة مع الضغط المتواصل على مختلف التجهيزات الخدماتية إلى إستهلاك جل الجيوب العمرانية مما ساهم في إستنفاد كافة الإحتياجات العقارية على مستوى المحيط الحضري للمدينة ويرجع سبب ذلك إلى أصحاب النفوذ اللذين كان همهم الوحيد هو الإستحواذ على مختلف القطع الأرضية في وسط المدينة مما جعل ثمن العقار يرتفع نتيجة المضاربة الحاصلة من قبلهم.

4. تخلف عمراني في ضواحي المدينة

تعددت مظاهر التخلف العمراني في مدينة المسيلة وذلك من خلال حالة المساكن وإفتقار معايير الأمن والأمان والصحة، وفي القصور في شبكات المرافق والبنية الأساسية و نقص الخدمات الأساسية في مختلف الأحياء المتواجدة في ضواحي النسيج الحضري لمدينة المسيلة إضافة إلى الإرتفاع غير المقبول في الكثافات السكانية ومعدل التزاحمي المباني وهو ما نتج عنه تدنى مستويات العمران و وجود واجهات عمرانية غير متجانسة ومنسجمة مع النسيج الحضري.

5. توسع عمراني غير منظم وغير خاضع لقواعد التهيئة و التعمير

من خلال النهضة العمرانية التي عرفتها مدينة المسيلة خاصة في العقد الأخير من القرن العشرين و ظهور أحياء غير مخططة وغير مدججة ضمن المحيط الحضري أدى إلى إستنزاف العقار من جهة، و إلى عدم مراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من جهة ثانية مما سبب في خلق نسيج عمراني يمتاز بالتشوه ويفتقد لأدنى مستويات المعيشة ذلك أنه كان جراء بناء المساكن الفردية وبدون تخطيط أو الحصول على رخص التجزئة من طرف المصالح المختصة.

6. إنتشار الأحياء غير القانونية على أطراف المدينة

نشأت وتنامت ظاهرة الأحياء غير القانونية في مدينة المسيلة نتيجة لعدة عوامل متعددة نتيجة لعوامل متعددة وعلى رأسها غياب سياسة واضحة تأخذ بعين الإعتبار التحولات الإجتماعية والإقتصادية التي تعرفها منطقة دراستنا و المتعلقة أساسا بالهجرة نحو مركز المدينة، إضافة إلى نقص البرامج السكنية لفائدة ذوي الدخل المحدود مما جعل معظم السكان يلجؤون إلى إنشاء مساكن على أطراف المحيط الحضري.

التوصيات و الإقتراحات

إن موقع مدينة المسيلة وبالنظر للإمكانات الطبيعية والبشرية التي تزخر بها سواء على المستوى الإقليمي أو الوطني وحتى المحلي يجعل منها قطبا متميزا، حيث أنها تتوفر على مساحات شاسعة من الأراضي سواء كانت زراعية أو حضرية.

لكن الشيء الذي تعاني منه مدينة المسيلة من خلال التوسع العشوائي في محيطها الحضري جعل عقارها يعاني من عشوائية الإستغلال وعدم تطبيق ما جاء في توجيهات أدوات التهيئة و التعمير من جهة، وبروز أحياء غير مدججة في المحيط الحضري على حواف المدينة من جهة أخرى، إضافة إلى التوسع على حساب الأراضي الزراعية و المساحات المسقية مما يؤدي حتما إلى نتائج يمكن أن تؤثر على إستدامة المدينة وتنتج مخاطر على المستويين الإقتصادي و الإجتماعي.

وعليه من خلال بحثنا هذا سوف نقدم بعض من التوصيات والإقتراحات التي يمكن أن تساهم في الحد من إستنزاف العقار داخل المحيط الحضري لمدينة المسيلة حتى يتسنى لنا الحفاظ على عقار مدينتنا و العيش بالنسبة للأجيال القادمة في بيئة حضرية منظمة صحية ومتوازنة وذلك من عدة جوانب.

أولا: من الجانب القانوني و التسييري

1. وجوب التنسيق بين مختلف المتدخلين و الفاعلين في المدينة لتنظيم العقار في المحيط الحضري وإيجاد طرق كفيلة بإستغلاله إستغلالا عقلائيا.
2. تفعيل المشاركة الشعبية في عمليات التنمية العمرانية من خلال إشراك المجتمع المدني في مختلف التدخلات في الوسط الحضري.

3. إيجاد أجهزة إدارية مستقلة في التسيير الحضري على مستوى البلدية تضمن إستغلال عقلائي للعقار مع تنظيمه من خلال مختصين في تسيير المدينة يشرفون على عمليات التنسيق بين مختلف المصالح الفاعلة في التسيير العقاري.
4. تفعيل القوانين الخاصة بالعقار والتطبيق الصارم لها لوضع حد للمخالفات العمرانية داخل النسيج الحضري.
5. السهر على حل المشاكل العقارية العالقة من خلال تحديد الملكيات العقارية لوضع إطار تنظيمي لعمليات التعمير داخل المحيط الحضري.
6. تشديد العقوبات على المخالفين و الإزالة الفورية للبناءات التي تم فيها التعدي على الأراضي التابعة للدولة في المحيط الحضري.
7. تشديد الرقابة العمرانية وخلق هيئات مختصة على مستوى المدينة لها صفة الردعية تساهم إلى جانب شرطة العمران في الحد من التجاوزات التي يمكن أن تحصل في المحيط الحضري.
8. الحد من المضاربة العقارية وعدم فتح المجال للمضاربين في العقار وذلك من خلال الرقابة على الملكية العقارية.
9. وضع أسس قانونية تمنع الحيازة على عدة قطع أرضية أو عدة عقارات وذلك حتى لا يتسنى إعادة بيعها مرة أخرى و المساهمة في المضاربة العقارية.
10. القيام بعملية مسح دقيقة شاملة للأراضي على مستوى المدينة لتحديد ملكية الأراضي.
11. التنسيق مع البلديات المجاورة و العمل على تنميتها للحد من التدفقات التي تستقبلها مدينة المسيلة.

ثانيا: من الجانب العمراني

1. العمل على الحد من الهجرة الداخلية وخاصة إلى مناطق السكن العشوائي و المناطق المتخلفة للمدينة (المناطق التي لم يراعى فيها توجيهات وقواعد التهيئة و التعمير) كونها تساهم في إحداث خلل في النسيج الحضري و العمراني للمدينة من خلال توسع السكان المهاجرين عشوائيا على حساب الأراضي الزراعية.

2. معالجة مناطق السكن العشوائي الحالية وتسوية أوضاعها مع إدماجها في المحيط الحضري للمدينة، ومنح الرخص لأصحابها بعد إحصائها.
3. الإعتداع على التوسع العمودي للحفاظ على العقار وإنجاز مختلف البرامج التنموية الحضرية من سكن، مرافق عامة وتجهيزات خدماتية للسكان.
4. الإعتداع على مخططات التهيئة و التعمير أثناء عمليات التوسع العمراني مع تطبيق توجيهاتها في تخصيص الأراضي.
5. وجوب إنجاز جميع المخططات المدروسة على أرض الواقع حتى يكون هناك تنظيم للمجال بهدف الحد من إستنزاف العقار داخل المحيط الحضري.
6. إعادة تكثيف الاستخدام الزراعي للأراضي حول مدينة المسيلة لحماية الأراضي الفلاحية و المساحات المسقية من التوسعات الفوضوية.
7. إعداد سياسة وطنية تأخذ بعين الإعتبار وبصفة جدية الإحتياجات الفعلية من السكن للحد من الإستهلاك المفرط للعقار سواء كان الحضري منه أو الفلاحي.
8. يجب أن يأخذ في عين الإعتبار آراء المستخدمين وإحتياجاتهم مع مراقبة سلوكياتهم لتحقيق الفاعلية في تصميم الفراغات العمرانية ومن ثم التلبية الفعالة لإحتياجات السكان.

المراجع

المراجع

أولاً: المراجع باللغة

أ.الكتب

1. أحمد بودراع ، التطوير الحضري و المناطق الحضرية المتخلفة بالمدن، منشورات جامعة باتنة، 1997.
2. السيد الحسيني ، المدينة، دراسة في علم الإجتماع الحضري، دار المعارف، القاهرة، 1961 .
3. السيد الحسيني، الإسكان و التنمية الحضرية، مطبعة غريب، طبعة 1، 1991.
4. بشير التجاني، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
5. بشير تيجاني، مفاهيم وآراء حول تنظيم الإقليم وتوطن الصناعة، ديوان المطبوعات الجامعية ، 1987.
6. توماس اميل ، البيئة وأثرها على الحياة السكنية، ترجمة زكريا أحمد البرادعي، دار الجيل، القاهرة، 1972.
7. تشارلز أبرامز، المدينة ومشاكل الإسكان، منشورات دار الآفاق الجديدة، بيروت، لبنان، 1964.
8. جير الديبريز :مجتمع المدينة في البلاد النامية، ترجمة محمد الجوهري، دار النهضة العربية، القاهرة، 1972 .
9. حسين عبد الحميد أحمد رشوان ، المدينة دراسة في علم الاجتماع العربي، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، الطبعة الخامسة، 1985.
10. حسين عبد الرزاق عباس، جغرافية المدن، مطبعة اسعد، بغداد، 1977.
11. حسين عبد الحميد أحمد رشوان مشكلة المدينة، دراسة في علم الاجتماع الحضري، 1997.
12. زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة الجزائر، 2004.
13. عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الطبعة الثالثة، 2006.

14. عبد الطيف بن أشنهو ، ترجمة عبد الحميد أتاسي، الهجرة الريفية في الجزائر، المطبعة التجارية ، الجزائر، بدون سنة نشر.
15. عبد الحميد أحمد رشوان ، مشكلات المدينة، مؤسسة شباب الجامعة، طبعة 2005.
16. فتحي محمد أبو عيانة، جغرافية العمران (دراسة تحليلية للقريّة و المدينة)، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، بدون ذكر سنة النشر.
17. مارك كوت، الجزائر المجال بالمقلوب ، ترجمة خلف الله بوجمعة، دار الهدى ، الجزائر، 2010 .
18. مصطفى فوز، مبادئ تنظيم المدينة، سلسلة الكتب العلمية الميسرة، 1980 .
19. ناصر الدين سعيدوني، دراسات تاريخية في الملكية و الوقف و الجباية (الفترة الحديثة و المعاصرة)، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1988.

II. الرسائل الجامعية

1. أوزينة فاتح، التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية -حالة مخطط شغل الأرض حمام الضلعة -مذكرة ماجستير، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2009.
2. الذيب بلقاسم، أثر الخلل الاجتماعي على المجال العمراني دراسة مقارنة، دكتوراه دولة في الهندسة المعمارية ، شعبة العمران، جامعة قسنطينة ، 2001 .
3. أعراب وليد ، توسع المدينة وعلاقته بالبيئة دراسة نقدية وتقييمية حالة مدينة المسيلة ، مذكرة ماجستير ، جامعة محمد بوضياف المسيلة ، 2009 .
4. بن حمادة عيسى ، المخالفات و الممارسات في ميدان البناء و مختلف الرخص بمدينة قسنطينة ، مذكرة ماجستير جامعة منتوري قسنطينة ، 2009 .
5. بن خالد الحاج، دراسة إضطرابات سوق العقار و العوامل المتحكمة فيه-حالة مدينة المسيلة- مذكرة ماجستير، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2008 .
6. جبيري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع إدارة ومالية، إشراف الدكتور بن أكزوح شعبان، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2009.
7. سلاطينة رضا ، الأحياء المتخلفة و النمو العمراني دراسة ميدانية لحي ديار الزرقاء سوق أهراس ، مذكرة ماجستير ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2006 .

8. سماعين شامة : الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990 ، رسالة ماجستير في العقود و المسؤولية ، معهد العلوم القانونية والإدارية ، جامعة الجزائر ، 1999 .
9. سهام وناسي، النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان، مذكرة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009.
10. شاكر بلخضر، مشروع القطاع الحضري لمدينة باتنة، دراسة استشرافية، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات شهادة الماجستير في علوم التسيير تخصص اقتصاد وتطبيق وتسيير المنظمات، 2011
11. فاضلي إدريس، نظام الملكية ومدى وظيفتها الإجتماعية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 1994.
12. عبد الفتاح إمام حزين ، مدينة الفيوم ، دراسة في جغرافية المدن ، رسالة دكتوراه ، كلية الآداب ، جامعة القاهرة ، 1983 .
13. لمخلطي أحمد، التوسع العمراني وأثره على تسيير المدينة لدراسة حالة مدينة بوسعادة، مذكرة ماجستير، جامعة المسيلة، 2009.
14. مليحي نجاة، مشكلات النمو الحضري لمدينة عين مليلة حي رقايزي وقواحلية نموذجاً، ماجستير في علم الاجتماع الحضري، 2006.
15. مدور يحي، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2012.
16. د رشيد زوزو، الهجرة الريفية في ظل التحولات الاجتماعية الجديدة في الجزائر 1988-2008، أطروحة دكتوراه، قسم علم الاجتماع، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر ، 2008.

II. الدوريات و الهجلات العلمية

1. د / أسعد على سليمان أبو غزالة و آخرون، مجلة القطاع الهندسي، جامعة الأزهر، 2012.
2. بن حمودة محبوب. بن قانة اسماعيل، مجلة الباحث، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، العدد 5، 2007.
3. أ / عادل بن عبد الله، مجلة الإجتهد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس، 2009.

4. غانية ابطاحين، واقع الهجرة الريفية في الجزائر و علاقتها بالفقر والبيئة، بحث منشور في مجلة العلوم الإجتماعية الإلكترونية.
5. فلوسية لحسن، خلف الله بوجمة، العوامل المتحكمة في تحديد سعر العقار السكني حالة مدينة المسيلة، مجلة علوم وتكنولوجيا، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، عدد 29، 2009.
6. د/ مزياي فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، مجلة دفاتر السياسة و القانون، العدد 6، 2012.
7. نور الدين موسى، مجلة السكن، مجلة إعلامية لوزارة السكن و العمران، العدد 1، 2008.
8. محمد علي الكحلوت، مخالفات البناء التنظيمية وأثرها على البيئة العمرانية في قطاع غزة، مجلة الجامعة الإسلامية (سلسلة الدراسات الطبيعية والهندسية)، المجلد الرابع عشر، العدد الأول، قسم الهندسة المعمارية - كلية الهندسة - غزة فلسطين، 2006.

III. التقارير و المنشورات

1. منشورات ديمغرافيا الجزائر ، الديوان الوطني للإحصاء 2011، رقم 600.
2. مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية المسيلة ، 2012 .

IV. القوانين و الهراسيم

1. قانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية المؤرخ في 25/02/2008 ، المادة 40 ، الجريدة الرسمية ، العدد 21 .
2. قانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية .
3. القانون المدني الجزائري ، الباب الأول ، الحقوق العينية الأصيلة .
4. قانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1411 الموافق ل 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، العدد 49، الجريدة الرسمية.
5. قانون رقم 71-73 المؤرخ في 20 رمضان 1391 الموافق ل 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية، العدد 97، ص 1642، الجريدة الرسمية .
6. قانون رقم 11 يتعلق بالبلدية ، مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011، الجريدة الرسمية

7. قانون 86-07 المؤرخ في 23 جمادى الأولى 1406 الموافق ل 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية ، العدد 10 ، الجريدة الرسمية.
8. المرسوم رقم 82-502 المؤرخ في 09 ربيع الأول 1403 الموافق ل 25/12/1982 المحدد لشروط إنشاء مكاتب الترقية و التسيير العقاري في الولايات وتنظيمها، العدد 55، الجريدة الرسمية
9. المرسوم التنفيذي رقم: 89/234 المؤرخ في 21 جمادى الأولى عام 1410 الموافق 19 ديسمبر سنة 1989 المعدل و المتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام ، العدد 54 ، الجريدة الرسمية .
10. المرسوم التنفيذي رقم: 91-175 المحدد لتقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء المؤرخ في 18/08/1991 الجريدة الرسمية رقم 26

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

I. الكتب

1. A.ZUCHELLI, introduction a l urbanisme opérationnel et a la composition urbain, volume 2.3, 1984 .
2. BENATIA Farouk , l'appropriation de l'espace a Alger après 1962 , S.N.E.D , ALGERIE , 1978 .
3. BENAKEZOUH chabane , Le droit des réserve fonciers , OPU , 1990.
4. CHERIF Rahmani , La croissance urbaine en Algérie , OPU , 1982 .
5. JACQUELINE morond – deviller, droit de l'urbanisme, 4 édition, Dalloz, 1998
6. MAOUIA saidouni, éléments d'introduction a l'urbanisme , casbah édition, Alger, 2000 .
7. MERLIN P.choay, Dictionnaire du l'urbanisme de l'aménagement, PUF, Paris,1998.

II. التقارير و المنشورات

- 1.CNES : Rapport sur configuration du foncier en Algérie, une contrainte au développement économique .

ثالثا: الإنترنت

- 1.<http://www.startimes.com/f.aspx?t=9448347>
- 2.<http://omaria.mountada.biz/t13600-topic>

الملاحق

الملاحق رقم (01): الجرائد اليومية

جريدة الخبر العدد 6831 بتاريخ 2012/09/10

الوطن

العدد 6831 | 10 أيلول 2012م

ملال يوجه أوامر للولاية بالإشراف شخصياً على تنفيذ العملية
مخطط وطني استعجالي لتطهير المحيط الحضري بـ5 ولايات كبرى

● نحو استخدام القوة العمومية للقضاء على التجارة الموازية في الأحياء والتعديلات حول التبة والشووي وإفاديا العقار

● حملت "الخبر" في حاضرة الوزير الأول، محمد التافاك، رسالة أريجات تهليلية لأصغر حاكم كبرى أريجات، هي الجزائر العاصمة، العمدة، وهران، سطيف، عنابة، تمنة، سطيف، وطني استعجالي لتطهير المحيط الحضري بـ5 ولايات كبرى، على غرار ما تفرغ عن في انتظار أن تشمل المنطقة في أسابيع القادمة جميع ولايات الوطن.

وذكرت مصادر أن الوزير الأول، محمد التافاك، خلال اجتماع وزاري مشترك، حضره عدد من الوزراء، أكد على أهمية هذه العملية، ووجه أوامر للولاية بالإشراف شخصياً على عملية تنفيذ مخططات التطهير التي ستتمتها سلطات التطهير التامة باستخدام القوة العمومية خصوصاً في المناطق الحضرية التي تتعرض لها من طرف الوطاة الحضريين.

وذكرت مصادر أن الوزير الأول، محمد التافاك، خلال اجتماع وزاري مشترك، حضره عدد من الوزراء، أكد على أهمية هذه العملية، ووجه أوامر للولاية بالإشراف شخصياً على عملية تنفيذ مخططات التطهير التي ستتمتها سلطات التطهير التامة باستخدام القوة العمومية خصوصاً في المناطق الحضرية التي تتعرض لها من طرف الوطاة الحضريين.

وذكرت مصادر أن الوزير الأول، محمد التافاك، خلال اجتماع وزاري مشترك، حضره عدد من الوزراء، أكد على أهمية هذه العملية، ووجه أوامر للولاية بالإشراف شخصياً على عملية تنفيذ مخططات التطهير التي ستتمتها سلطات التطهير التامة باستخدام القوة العمومية خصوصاً في المناطق الحضرية التي تتعرض لها من طرف الوطاة الحضريين.

جريدة الخبر العدد 6633 بتاريخ 2012/02/22

الوطن

الخبر 6

رئيس دائرة تلاغ يتعرض للرشق بالحجارة

مواجهات بين الدرك ومحتجين أثناء هدم سككيات فوضوية بالمسيلة

عاشت أحياء الويلحة بالجهة الغربية من بلدية المسيلة وأولاد أحمد بأولاد منصور، طفيلة نهار أمس، حالة احتقان غير مسبوق، بعد إقدام السلطات المحلية على تنفيذ قرارات هدم 130 بناء فوضوي. وتعد هذه العملية الثانية من نوعها بعد تلك التي شهدتها بلدية امجدل في أقصى الجهة الجنوبية من الولاية، والتي هُدمت فيها هي الأخرى عشرات البنايات من نفس الطابع.

المسيلة، بن حليمة البشير
سيدي بلعاس، م. ميلود

● الحملة التي شنتها السلطات المحلية، وعلى رأسها الأمين العام للولاية ورئيس دائرة المسيلة، في غياب رئيس المجلس الشعبي لبلدية عاصمة الولاية، عرفت معارضة شديدة من قبل أصحاب تلك المسكنات وتحركت فيما بعد إلى حالة كره، وفي الأمر الذي استدعى تدعيم القوة العمومية بأعداد إضافية بغية التحكم في الوضع، وهو ما تم بعد ذلك، لتتم متابعة عملية الهدم التي

مست 116 بيتا فوضويا في حي الويلحة و14 آخر بتراب قرية أولاد أحمد التابعة لبلدية أولاد منصور.

وكان محيط حي الويلحة استبجج خلال الأشهر القليلة الماضية على أيدي العديد من سماسرة العقار، الذين بسطوا سيطرتهم على مساحات شاسعة من الأراضي الواقعة بالجهة الغربية من عاصمة الولاية التابعة لأملاك الدولة، وحولوها إلى قطع أرضية موجهة للبيع، مستغلين في ذلك صمت البلدية على هذا الملف، حيث لم يزد تحرك هذه الأخيرة إلا على تحرير أكثر

من 64 قرار هدم ظلت معلقة دون تنفيذ، فيما تعالت أصوات انتمت السبلدية باللامبالاة، في وقت يتم فيه حصار المدينة الجديدة بشرط من بيوت الصفيح، وعلمت "الخبر" أن السلطات المحلية عازمة على تنظيف ضفاف عاصمة الولاية من بؤر الصفيح، وتطبيق القانون على المخالفين، وكانت هذه الأخيرة رحلت قبل أقل من شهر أكثر من 114 عائلة كانت تقطن في ذات البؤر قبل عدة سنوات، قبل أن تستفحل الظاهرة مرة أخرى، وفي نفس المحيط الذي تم تنظيفه سابقا. وفي سيدي

بلعاس انضبط رئيس دائرة تلاغ، عيسى أول أمس، إلى القرار من بلدية القضاية التي حضر إليها في مهمة رسمية للاستماع لالتشكلات العتبات من المواطنين، وذلك بعد أن تهاطل عليه الحجارة من كبل صوب وسط حالة هستيرية كانت قد سيطرت على مجموعات من الغاضبين، وكان هؤلاء قد اشترطوا حضور الوالي شخصيا إلى المنطقة لإعادة الاستفزاز إليها، قبل أن يقاموا بحضور رئيس دائرة تلاغ لموقع الاحتجاج كتمثيل للمسؤول الأول عن الولاية، الأمر الذي جعلهم يلجأون إلى استعمال الحجارة لإرساله على العودة من حيث أتى.

وكشفت استجوابات قد اندلعت منذ صبيحة أول أمس ببلدية الضاية، 100 كلم جنوب سيدي بلعاس، حيث لجأ العشرات إلى قطع الطريق الوطني رقم 13 أمام مستعمليه احتجاجا على تربي الأضرار الاجتماعية وتوقف عجلة التنمية بالمنطقة التي تضرت كثيرا جراء الظلمات الجوية الأخيرة، وسط غياب واتح للمنتخبين.

ب.ح.ب.م.م

حسب مدير أملاك الدولة محمد حيمور

المشكل ليس في نقص العقار بقدر ما هو في تسييره

أكد مدير أملاك الدولة السيد محمد حيمور، أنه بالرغم من وجود نقائص في عرض العقار المطروح للاستثمار، إلا أن هذا لا يقصر وحده عرقلة الاستثمارات، حيث أن المشكل، حسبه، يكمن أكثر في تسيير العقار وليس في النقص المسجل.

الدولة لحماية العقار من التلاعب مثلما حدث في السنوات الماضية أشار محمد حيمور إلى أن الدولة وضعت دفتر شروط يمنع تسيير النشاط الذي منح من أجله وإلى مخالفة لهذا البند تؤدي إلى فسخ العقد، خاصة وأن الدولة قررت منح العقار بالكراء لمدة 40 سنة دون التنازل في أي وقت من الأوقات. مؤكدا أنه تم إيداع 200 قضية أمام مجلس الدولة متعلقة بتسيير العقد على أراضي استثمارية. وعن الأراضي التي منحت في الثمانينات والتسعينات، أشار حيمور أن الدولة أطلقت مخططات من أجل إعادة بعث المشاريع، بالإضافة إلى وضع مخططات عمرانية ستطبق على الأراضي التي بيعت وتم تغيير هدفها ونشاطها من أجل، على الأقل، إعادة بعث المشاريع. كما تطرق حيمور للقرارات الفلاحية التي منحت للشباب والتي كان من المفروض أن يتم تسييرها ووضعها من استغلال دائم إلى كراء، لمدة طويلة. ورغم صدور القانون منذ سنتين إلا أن العملية تأخرت، حيث أكد أن الوكالة التي وضعتها وزارة الفلاحة لدراسة الملفات قدمت 150 ألف ملف لأملاك الدولة تم على إثرها منح 35 ألف عقد ملكية.

س. ب.



المنطقة الصناعية بالربوينة

الكبرى فقط. وأشار مدير أملاك الدولة إلى ذهاب الدولة نحو منح العقار بالترخيص واعتماد اللامركزية بمنح صلاحيات منحه للولاة "بحسب تخفيف الإجراءات". كما أوضح ذات المسؤول أن قانون المالية 2013 حمل في طياته بعض الإجراءات الخاصة بالعقار، منها منح أملاك الدولة الحق في منح العقود للوكالات العقارية بعد أن أصبحت المؤسسات التي أنشأت لتحسين عملية منح العقار عدة مشاكل قانونية في التعامل مع العقار الخارج عن الأملاك الخاصة بالدولة في إطار الاستثمار مع منح نفس المزايا المنوحة على العقار في إطار هذه الأملاك بالإضافة إلى تخفيف حقوق التسجيل والإشهار العقاري. وعن الإجراءات التي وضعتها

عزوف المستثمرين عن التوجه إليها. وذكر ذات المسؤول في تصريح للجنة الأناغية الثالثة أمس، يختلف الإجراءات التي قامت بها الدولة للرفع من العرض ومنها استرجاع العقار الخاص بالمؤسسات العمومية التي تم حلها والتي سحبت باسترجاع 300 هكتار، كما استرجعت 600 هكتار من العقار الفائض لدى المؤسسات العمومية الناشطة، بالإضافة إلى خلق 40 منطقة صناعية جديدة وكذا المنهلات التي منحت للاستثمار في المنسوب والهضاب العليا ولكن هذه الإجراءات لم تسع هي كذلك بتحقيق الأهداف المرجوة، حيث أكد السيد حيمور أن المؤسسات لازالت ترفض الذهاب لهذه المناطق وتبحث دائما عن الاستثمار في المدن

الجزائر، سفيان بوعباد

أشار حيمور أن الدولة وضعت منذ سنوات طويلة أكثر 100 ألف هكتار من العقار لفائدة الاستثمار في مجالات عدة كالسياحة والصناعة والأراضي الخاصة بالمناطق الصناعية، إلا أن النتائج التي كانت مرجوة في إنشاء مناصب الشغل وإنتاج الثروة. مرجعا ذلك إلى نقص فاح في تسيير العقار الذي وضعت تحت تصرف المستثمرين رغم اعترافه بوجود نقص في العرض المطروح في السوق. وأوضح ذات المتحدث أن النقص في تسيير العقار تسبب في الوصول إلى توافق بين الجهود التي بذلتها الدولة في هذا المجال مع النتائج المنتظرة سواء في الققطاع الاقتصادي أو السكني. مشيرا إلى أن خير دليل على نقص الفعالية في التسيير ما حدث في المناطق الصناعية، حيث لوحظ خلل على كل المستويات في تسيير هذه المناطق "ما أدى إلى ظهور مباتي لا علاقة لها بالمناطق الصناعية واستثمارات لم تجسد رغم مرور السنين". مؤكدا أنه بالرغم من إطلاق مخطط لإعادة نهجتها بقيت على نفس الحالة، مما يؤدي إلى

الاعتداء على أراضي فلاحية ببلدية الحسينية في عين الدفلى

الاصطدام بأنابيب الغاز، في الوقت الذي راسلوا فيه جميع الجهات المعنية مطالبين بتدخلها العاجل لإنقاذ مساحات مهمة لاستغلال الزراعي كما جاء في نص العريضة مع توقيف تقديم الإعانات الريفية بذات الجهة، حيث يتم توجيهها إلى الأراضي الخاصة بتعاونية، داعين الجهات الوصية إلى ضرورة حماية أراضيهم من ظاهرة الاعتداءات التي قد تطال أراضي أخرى مماثلة مع تطبيق قوة القانون، ورغم مساعيها للاستفسار أكثر لاحظنا أن الجميع منشغل بالانتخابات المحلية كما أن البعض تتجاوز القضية. ■ ع. عادل

العقار الفلاحي مستمرة، وبحسب رسالة مرفقة بمجموعة من وثائق الإثبات كمحضر المعاينة إضافة إلى المخطط المسحي وكذا العقد المثبت لحقوق التعاونية الفلاحية المذكورة، علاوة على محضر اجتماع أغلبية أعضائها والذي جاء فيه أن مجموعة من المواطنين تقوم بالبناء على قطعة أرضية تابعة للتعاونية تقع بحي غالي عبد القادر على واجهة الطريق الوطني رقم 04 متجاهلة مرور قنوات الغاز الطبيعي تحت القطعة الأرضية المعنية وهو الأمر الذي بات يثير مخاوفهم من إمكانية حدوث كارثة حقيقية في حالة

أطلق أعضاء التعاونية الفلاحية المتعددة الخدمات 18 فيفري بولاية عين الدفلى صفارة إنذار بعدما باءت جهود التصدي لحملة الاعتداءات على مساحة فلاحية بالفشل، مطالبين الوصاية بالتدخل لإنقاذ ما يمكن إنقاذه وسط فوضى الاعتداءات وفق ما تضمنته شكوى محررة ومرسلة إلى الجهات الوصية مما أسموه بالتعدي بالبناء الفوضوي على ملكية عقارية تابعة لفرع التعاونية الواقع ببلدية الحسينية دائرة بومدفع من طرف عدد من المواطنين. وبالرغم من إبلاغ جميع المصالح المعنية يقول هؤلاء لا تزال عملية التعدي على

والي غرداية يقرر إحالة أصحابها على العدالة استفحال ظاهرة البناء الفوضوي في زلفانة

طلب مواطنون من بلدية زلفانة، بفتح تحقيق يلا تورط موظفين ومنتخبين من بلدية زلفانة يلا عمليات بناء فوضوي واسعة النطاق.



مقر بلدية زلفانة

لأحد الفنادق الذي أقيم دون توفر عقد ملكية ولا رخصة بناء ولا حتى أي وثيقة وهو يعمل حاليا، بينما نشط أحد المستثمرين المتواضع طيلة عدة أشهر في نقل كميات ضخمة من رمل البناء من زلفانة إلى خارجها في غياب كلي للرقابة وفوق هذا قلم عدد من المتواضع بالاستحواذ على أراض في مواقع استراتيجية دون أن يتدخل أحد للتحقيق وفي هذا السياق، أكد رئيس دائرة زلفانة بأن مصالحه فتحت تحقيقا في وضعية البناء الفوضوي، وأن للصلحة المختصة ستتدخل لإزالة كل شكل من أشكال البناء الفوضوي قريبا بعد حصر الحالات وحظر مصدر مسؤول من ولاية غرداية المواطنين من أصحاب البنائات الفوضوية من استغلالهم لأغراض انتخابية، لأن الإدارة ستتعامل بكل حزم مع أي حالة لنهب العقار.

النطاق، دون أن تتدخل الجهات الوضعية، حسب شكوى المواطنين. وتشير الشكوى أن منتخبين وموظفين في بلدية زلفانة استغلوا اتساع ظاهرة البناء الفوضوي لأغراض انتخابية، بل إن بعض المرشحين يحملون قوائم وهمية لتسوية وضعية العشرات من أصحاب البنائات الفوضوية، حيث بلغت حدة البناء الفوضوي حد تسبب طرق وغلقتها بالكامل، وأمام استفحال هذه الظاهرة، يطالب مواطنون من بلدية زلفانة بتحقيق وزاري، بعد أن تم نهب أراض مخصصة للبناء بعدة هكتارات في زلفانة عاصمة الهامات المعدنية وأشارت شكوى موجهة للوزير الأول، أن أراض ملك للدولة في زلفانة تم الاستحواذ عليها بطرق غير قانونية، في غياب كلي للرقابة الإدارية والأمنية، وينشط مستثمرون في زلفانة دون أي تراخيص إدارية، كما هو الحال بالنسبة

غرداية، محمد بن أحمد

● أمر والي غرداية بإحالة كل أصحاب البنائات الفوضوية من الذين تم تسجيلهم، إلى الحاكم بتتهم الاعتداء على الملكية العقارية، في إجراء جديد للتصدي للبناء الفوضوي الذي اجتتاح كل البلديات خاصة عاصمة الولاية وبلدية زلفانة. وقد قرر رئيس المجلس التنفيذي الولائي، بتخصيص مساحات إضافية لتوزيعها على الشباب والمواطنين بعد تهيئتها وتزويدها بالخدمات في إطار السكن التريفي في كل البلديات. وفتحت مصالح الأمن والدرك تحقيقا في تلاعب جمعيات بأراضي مفرقة للدولة وتوزيعها بطرق غير قانونية، واستغلال منتخبين لهذه الحالات في إطار الحملة الانتخابية للانتخابات المحلية، حيث شهدت بلدية زلفانة في الأسابيع الأخيرة عمليات تسبب وبناء فوضوي واسعة

رغم هدم قرابة 1000 منها في أغلب بلديات الولاية البناءات الفوضوية تجتاح المسيلة وتتوسع على حساب المقابر

ارتفعت حصيلة هدم البناءات الفوضوية بالمسيلة منذ بداية السنة إلى حوالي 1000 بناء فوضوي، حسب ما كشفت عنه مصادر مطلعة لـ"الشروق"، حيث مست العملية أغلب بلديات الولاية والتجمعات السكانية الحضرية على وجه الخصوص التي تعتبر من النقاط السوداء.

الطيب بوداود



مقابر لم تسلم من غزو الاسمنت

والبداية كانت من بلدية امجدل أين تم تهديم أكثر من 120 بناء فوضوي، فضلا عن بلديات بوسعادة وأولاد منصور، وكذلك بعاصمة الولاية وتحديدا بمنطقة المويلحة، أين بنيت العشرات من البناءات الفوضوية على أرض تابعة لأمالك الدولة، والأكثر من ذلك تقول مصادرنا، أنها بيعت بمبالغ مالية معتبرة لمواطنين قدموا من عدة مناطق حتى من خارج تراب ولاية المسيلة، وقد ربطت والي الولاية في تصريح له تلامي ظاهرة البناءات الفوضوية بسكوت الجهات المعنية، فيما حمل الكثير من المراقبين المسؤولية للمجالس الشعبية البلدية المتعاقبة.

وفي سياق متصل شدد مسؤول الهيئة التنفيذية على ضرورة أن تتحمل الجهات المعنية المسؤولية الكاملة، وتسهر على هدم كافة المظاهر الفوضوية عبر مدن وبلديات الولاية السبعة والأربعين، رابطا ذلك بالبرامج السكنية المختلفة الممنوحة من قبل الدولة الرفيعة منها والاجتماعية للقضاء على مظاهر البناء الفوضوي، مؤكدا على أن عملية الهدم مستمرة

وتمتس كافة المناطق. وتبقى الإشارة إلى أن بعض البلديات تعدت فيها الظاهرة كافة الحدود، على حد تعبير عدد المختصين، على غرار بلدية أولاد عدي لقبالة، التي أصبح البناء الفوضوي فيها يضاهي النسيج العمراني للمدينة، وسبق لرئيس دائرة أولاد دارج أن قال في لقاء للظاهرة.

خصص به "الشروق" بأن البناءات الفوضوية ببلدية أولاد عدي لقبالة لا يمكن حصرها في رقم معين، لأنها نمت بشكل رهيب، حتى أنها أصبحت تتوسع في اتجاه المقابر يقول عدد من المواطنين، الذين زوّدونا بصور وشكاوى أرسلت إلى الجهات المعنية من أجل وضع حد للظاهرة.

الهلحق رقم (02): الجريدة الرسومية

1560 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 49 اول جمادى الاولى عام 1411 هـ

قوانين

- وبمقتضى الامر رقم 76 - 48 المؤرخ في 25 جمادى الاولى عام 1396 الموافق 25 مايو سنة 1976 والمتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،

- وبمقتضى القانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 2 ربيع الثاني عام 1401 الموافق 7 فبراير سنة 1981 والمتضمن التنازل على الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402 الموافق 6 فبراير سنة 1982 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 03 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1403 الموافق 5 فبراير سنة 1983 والمتعلق بحماية البيئة،

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 18 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1403 الموافق 13 غشت سنة 1983 والمتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية،

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق 23 يونيو سنة 1984 والمتضمن النظام العام للغابات،

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 19 المؤرخ في 12 صفر عام 1405 الموافق 6 نوفمبر سنة 1984 والمتضمن الموافقة على الامر رقم 84 - 02 المؤرخ في 8 سبتمبر سنة 1984 والمتضمن تعريف الاملاك العسكرية وتشكيلها وتكوينها وتسييرها،

- وبمقتضى القانون رقم 85 - 08 المؤرخ في 29 صفر عام 1406 الموافق 12 نوفمبر سنة 1985 والمتضمن الموافقة على الامر رقم 85 - 01 المؤرخ في 13 غشت سنة 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها،

- وبمقتضى القانون رقم 86 - 07 المؤرخ في 23 جمادى الثانية عام 1406 الموافق 4 مارس سنة 1986 والمتعلق بالترقية العقارية،

قانون رقم 90 - 25 مؤرخ في اول جمادى الاولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري.

إن رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور،

- وبناء على القانون رقم 63 - 276 المؤرخ في 26 يوليوسنة 1963 المتعلق بالاملاك المقتسبة والمحجوزة من طرف الادارة الاستعمارية،

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 62 المؤرخ في 4 ذي الحجة عام 1385 الموافق 26 مارس سنة 1966 المتعلق بالمناطق والاماكن السياحية،

- وبمقتضى الامر رقم 67 - 281 المؤرخ في 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967 والمتعلق بالحفريات وحماية الاماكن والآثار التاريخية والطبيعية،

- وبمقتضى الامر رقم 71 - 73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971 والمتضمن الثورة الزراعية،

- وبمقتضى الامر رقم 74 - 26 المؤرخ في 27 محرم عام 1394 الموافق 20 فبراير سنة 1974 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 43 المؤرخ في 7 جمادى الثانية عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن قانون الرعي،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 79 المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1395 الموافق 19 ديسمبر سنة 1975 والمتعلق بدفن الموتى،

- وبمقتضى الامر رقم 67 - 281 المؤرخ في 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967 والمتعلق بالحفريات وحماية الاماكن والآثار التاريخية والطبيعية ،

- وبمقتضى الامر رقم 67 - 24 المؤرخ في 7 شوال عام 1386 الموافق 18 يناير سنة 1967 والمتضمن القانون البلدى، المعدل ،

- وبمقتضى الامر رقم 74 - 26 المؤرخ في 27 محرم عام 1394 الموافق 20 فبراير سنة 1974 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ،

- وبناء على ما اقره المجلس الشعبى الوطنى ،
يصدر القانون التالى نصه :

المادة الاولى : يهدف هذا القانون الى تحديد مجال تطبيق رخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضى للبناء وكيفيات الحصول عليها .

ويحدد علاوة على ذلك الاحكام المتعلقة بمراقبة صحة عمليات البناء وتجزئة الاراضى ومطابقتها وكذا العقوبات المترتبة عليها .

الباب الاول رخصة البناء

الفصل الاول مجال التطبيق

المادة 2 : لا يجوز لأى شخص كان عاما أو خاصا، طبيعيا أو اعتباريا أن يقوم، دون رخصة بناء مسبقة تسلمها السلطة المختصة وفقا للشروط المحددة فى هذا القانون ببناء محل أيا كان تخصيصه، وكذا اشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية والزيادات فى العلو والاشغال التى ينجر عنها تغيير فى التوزيع الخارجى .

المادة 3 : تشترط رخصة البناء فى :

1 - المساحات الحضرية ومناطق التوسيع فى :

المادة 124 : يعاقب على القذف والشتم اللذين يرتكبان بواسطة الوسائل المنصوص عليها فى المادة 4 أعلاه، فى حق المواطنين، طبقا للمادتين 298 و 299 من قانون العقوبات .

المادة 125 : لا يمد النقد الهادف والموضوعى المصادر بدافع من الحرص على تحسين وترقية الفن الذى لا يقدر فى شرف وفى اعتبار الشخص صاحب العمل الفنى من قبيل جرائم القذف .

المادة 126 : حرية اثبات دليل واقعة القذف معترف بها، الا اذا كانت الواقعة المنسوبة تشكل مخالفة مسمى عنها، أو منقضية، أو ملغاة ، بحكم اعادة الاعتبار أو المراجعة .

المادة 127 : تلغى جميع الاحكام المخالفة لهذا القانون .

غير أن نص الفقرة أعلاه، يطبق تدريجيا مع صدور النصوص التطبيقية المستمدة من هذا القانون .

المادة 128 : ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .

حرر بالجزائر فى 12 ربيع الثاني عام 1402 الموافق 6 فبراير سنة 1982 .

الشاذلى بن جديد

قانون رقم 82 - 02 مؤرخ فى 12 ربيع الثاني عام 1402 الموافق 6 فبراير سنة 1982 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضى للبناء .

ان رئيس الجمهورية ،

- بناء على الدستور، لا سيما المواد 22 و 151 - 7 و 154 منه ،

قوانين

- وبمقتضى الامر رقم 76 - 29 المؤرخ في 24 ربيع الاول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976، والمتعلق بامتلاك وتسيير ملك شبكة الحديد،

- وبمقتضى الامر رقم 76 - 48 المؤرخ في 25 جمادى الاولى عام 1396 الموافق 25 مايو سنة 1976، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،

- وبمقتضى القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402 الموافق 6 فبراير سنة 1982، المعدل والمتمم، والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء،

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 03 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1403 الموافق 5 فبراير سنة 1983، المتعلق بحماية، البيئة،

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 18 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1403 الموافق 13 غشت سنة 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية،

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق 23 يونيو سنة 1984، المتضمن النظام العام للغابات،

- وبمقتضى الامر رقم 84 - 02 المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1404 الموافق 8 سبتمبر سنة 1984، المتضمن تعريف الاملاك العسكرية وتشكيلها وتكوينها وتسييرها الموافق عليه بموجب القانون رقم 84 - 19 المؤرخ في 6 نوفمبر سنة 1984،

- وبمقتضى الامر رقم 85 - 01 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985، الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها والموافق عليه بموجب القانون رقم 85 - 08 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1985،

- وبمقتضى القانون رقم 86 - 14 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1406 الموافق 19 غشت سنة 1986، المتعلق بأعمال التنقيب والبحث عن المحروقات واستغلالها ونقلها بالانابيب،

- وبمقتضى القانون رقم 87 - 03 المؤرخ في 27 جمادى الاولى عام 1407 الموافق 27 يناير سنة 1987، والمتعلق بالتهيئة العمرانية؛

قانون رقم 90 - 29 مؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير.

إن رئيس الجمهورية،

بناء على الدستور،

- وبمقتضى الامر رقم 64 - 244 المؤرخ في 13 ربيع الثاني عام 1384 الموافق 22 غشت سنة 1964، المتعلق بالمطارات والارتقاقات لفائدة الامن،

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 62 المؤرخ في 4 ذي الحجة عام 1385 الموافق 26 مارس سنة 1966، المتعلق بالمناطق والمواقع السياحية والنصوص اللاحقة،

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 154 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون الاجراءات المدنية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون الاجراءات الجزائية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الامر رقم 67 - 281 المؤرخ في 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967، المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 43 المؤرخ في 7 جمادى الثانية عام 1395 الموافق 17 يونيو سنة 1975، المتضمن قانون الرعي،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 ديسمبر سنة 1975، المعدل والمتمم، والمتضمن القانون المدني،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975، المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 79 المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1395 الموافق 15 ديسمبر سنة 1975، والمتعلق بدفن الموتى،

فهرس (تابع)

قرارات مؤرخة في 10 شعبان و29 ذى الحجة عام 1402 الموافق 2 يونيو و16 أكتوبر سنة 1982، تتضمن تفويض الامضاء الى نواب مدير يغب.

3545

وزارة الفلاحة والثورة الزراعية

قرار وزارى مشترك مؤرخ في 11 شوال عام 1402 الموافق اول غشت سنة 1982، يتضمن انشاء مجلس تنسيق بين الشركة الوطنية للاروقة الجزائرية الجديدة، وديوان الفواكه والخضر الجزائرية والمكتب الجزائرى المهنى للحبوب، والمكتب الوطنى لتسويق منتجات الكروم والخمور، والدواوين الجهوية لتربية الدواجن والدواوين الجهوية للحوم، والدواوين الجهوية للحليب ومشتقاته والدواوين الجهوية للمنتجات الزيتية.

3547

قرار وزارى مشترك مؤرخ في 11 شوال عام 1402 الموافق اول غشت سنة 1982، يتضمن انشاء مجلس تنسيق بين الشركة الوطنية للاروقة الجزائرية الجديدة، وديوان الفواكه والخضر الجزائرية والديوان الوطنى للتسويق، والدواوين الجهوية للحليب ومشتقاته.

3549

قرار وزارى مشترك مؤرخ في 30 ذى الحجة عام 1402 الموافق 17 أكتوبر سنة 1982 يتضمن اجراء مسابقة مهنية للالتحاق بسلك مهندسى التطبيق فى الفلاحة.

3551

وزارة الاسكان والتعمير

مرسوم رقم 82 - 502 مؤرخ في 9 ربيع الاول عام 1403 الموافق 25 ديسمبر سنة 1982 يعدل ويتم الامر رقم 76 - 93 المؤرخ في 23 أكتوبر سنة 1976 الذى يحدد شروط انشاء مكاتب الترقية والتسيير العقارى فى الولايات وتنظيمها وسيرها.

3554

قرار مؤرخ في 16 محرم عام 1403 الموافق 2 نوفمبر سنة 1982 يتضمن تفويض الامضاء الى مدير البلدان الاشتراكية الاوروبية.

3539

قرار مؤرخ في 16 محرم عام 1403 الموافق 2 نوفمبر سنة 1982 يتضمن تفويض الامضاء الى مدير افريقيا.

3539

قرار مؤرخ في 16 محرم عام 1403 الموافق 2 نوفمبر سنة 1982 يتضمن تفويض الامضاء الى مدير آسيا وأمريكا اللاتينية.

3540

قرار مؤرخ في 16 محرم عام 1403 الموافق 2 نوفمبر سنة 1982 يتضمن تفويض الامضاء الى مدير المواصلات الخارجية.

3540

قرارات مؤرخة في 16 محرم عام 1403 الموافق 2 نوفمبر سنة 1982 تتضمن تفويض الامضاء الى نواب مدير يغب.

3541

وزارة العدل

مرسومان مؤرخان في 5 ربيع الثانى عام 1402 الموافق 30 يناير سنة 1982 يتضمنان التجنس بالجنسية الجزائرية (استدراك).

3544

مرسوم مؤرخ في 10 جمادى الاولى عام 1402 الموافق 6 مارس سنة 1982 يتضمن التجنس بالجنسية الجزائرية (استدراك).

3544

مرسوم مؤرخ في 2 جمادى الثانية عام 1402 الموافق 27 مارس سنة 1982 يتضمن التجنس بالجنسية الجزائرية (استدراك).

3544

قرار مؤرخ في 3 محرم عام 1403 الموافق 20 أكتوبر سنة 1982، يتضمن تفويض الامضاء الى مفتش عام.

3544

الاربعاء 22 جمادى الاولى عام 1410 هـ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية 1471

الامر رقم 67 - 211 المؤرخ في 17 اكتوبر سنة 1967، المعدل والمتضمن انشاء وتنظيم المعهد الوطني لرسم الخرائط،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذى القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1971 والمتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري،

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 16 المؤرخ في أول شوال عام 1404 الموافق 30 يونيو سنة 1984 والمتعلق بالاملاك الوطنية،

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 01 المؤرخ في 22 جمادى الاولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988 والمتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية لاسيما المادة 43 منه،

- وبمقتضى المرسوم رقم 65 - 259 المؤرخ في 18 جمادى الثانية عام 1385 الموافق 14 اكتوبر سنة 1965 والمتضمن تحديد التزامات المحاسبين ومسؤولياتهم،

- وبمقتضى المرسوم رقم 65 - 260 المؤرخ في 18 جمادى الثانية عام 1385 الموافق 14 اكتوبر سنة 1965 والمتضمن تحديد شروط تعيين المحاسبين العموميين،

- وبمقتضى المرسوم رقم 76 - 62 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 المعدل والمتعلق باعداد مسح الاراضي العام والنصوص اللاحقة له،

- وبمقتضى المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 المعدل والمتعلق بتأسيس السجل العقاري،

- وبمقتضى المرسوم رقم 82 - 189 المؤرخ في 6 شعبان عام 1402 الموافق 29 مايو سنة 1982 والمتعلق بالوثائق الخرائطية،

- وبمقتضى المرسوم رقم 85 - 59 المؤرخ في أول رجب عام 1405 الموافق 23 مارس سنة 1985 والمتضمن القانون الاساسي النموذجي لعمال المؤسسات والادارات العمومية،

- وبمقتضى المرسوم رقم 85 - 119 المؤرخ في أول رمضان عام 1405 الموافق 21 مايو سنة 1985 والذي يحدد المهام العامة لهيكل الادارة المركزية واجهزتها في الوزارات،

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 33 المؤرخ في 22 جمادى الاولى عام 1409 الموافق 31 ديسمبر سنة 1988 والمتضمن قانون المالية لسنة 1989، لاسيما المادة 84 منه،

يرسم ما يلي :

المادة الاولى : يهدف هذا المرسوم الى تحديد كيفيات تطبيق المادة 84 من القانون رقم 88 - 33 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989.

المادة 2 : يمكن تخفيض مبلغ مواد التجهيز وقطع الغيار والمواد الاولية المستوردة بدون دفع وباعفاء من إجراءات مراقبة التجارة الخارجية والصرف، من الضريبة على الارباح الصناعية والتجارية بناء على اثبات الفاتورة التجارية والتصريح للجمارك ونسخة من مخالصة دفع الحقوق والرسم المطابقة.

المادة 3 : يتكون المبلغ القابل للتخفيض المنصوص عليه في المادة 2 اعلاه، من القيمة المصرح بها للجمارك.

المادة 4 : نسبة الصرف التي تطبق في تحديد مقابل القيمة بالدينار هي النسبة المعمول بها في تاريخ التخليص الجمركي للمواد المستوردة.

المادة 5 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 21 جمادى الاولى عام 1410 الموافق 19 ديسمبر سنة 1989.

مولود حمروش

مرسوم تنفيذي رقم 89 - 234 مؤرخ في 21 جمادى الاولى عام 1410 الموافق 19 ديسمبر سنة 1989 يتضمن انشاء وكالة وطنية لمسح الاراضي.

إن رئيس الحكومة،

- بناء على تقرير وزير الاقتصاد،

- وبناء على الدستور لاسيما المادتان 81 (1)، 3، (4) و 116 منه،

- وبمقتضى الامر رقم 73 - 27 المؤرخ في 5 جمادى الاولى عام 1393 الموافق 5 يونيو سنة 1973 الذي يعدل

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة المسيلة
معهد التسيير و التقنيات الحضرية
تخصص تسيير المدينة

إستمارة إستبيان
حول

تأثير إستنزاف العقار على المحيط الحضري

دراسة حالة - مدينة المسيلة -

إشراف:

أ.د/خلف الله بوجمعة

إعداد:

بن عيسى فاتح توفيق

إن بحثنا هذا و الذي يندرج في إطار التحضير لشهادة الماجستير نسعى من خلاله إلى إيجاد حلول للمشاكل التي تعاني منها مدينة المسيلة و الخاصة بالعقار الذي أصبح مادة غير متوفرة لنا فإن البيانات الواردة في الإستمارة لا تستخدم إلا للأغراض العلمية و الأكاديمية للبحث حيث تبقى سرية.

ولكم جزيل الشكر على مساعدتنا

2013

إستمارة (01): موجهة للعينة الساكنة بالأحياء التي تم فيها إستنزاف العقار بمدينة المسيلة

1. بيانات عامة حول المستجوب :

- الجنس: ذكر أنثى
 - الحالة العائلية: أعزب متزوج مطلق أرمل
 - المستوى التعليمي: ابتدائي متوسط ثانوي جامعي
 - المستوى المهني: بطال موظف مهن حرة
 - هل أنت من مدينة؟ المسيلة من البلديات المجاورة
 - إذا كنت من البلديات المجاورة فهل أتيت لمدينة المسيلة من أجل:
 - العمل الدراسة لغرض الأمن للإستفادة من مختلف الخدمات الموجودة في المدينة
 - أغراض أخرى
- أذكرها

2. معلومات خاصة بالحي :

- هل الحي الذي تسكن فيه مزود بكافة الشبكات (ماء ، غاز ، كهرباء ، صرف صحي ... إلخ) ؟
 - نعم لا
- هل حيكم به مرافق عامة؟ نعم لا
- في حالة ما إذا كانت غير موجودة أين تستفيد من الخدمات؟ الأحياء المجاورة وسط المدينة أماكن أخرى
- هل توجد في حيكم أماكن للترفيه ومساحات خضراء؟ نعم لا
- إذا كانت الإجابة بـ " لا " ما هي أسباب عدم وجودها؟
 - كثرة البناءات عدم وجود مساحات خصصت لها من قبل التخطيط غير السليم
- أين تقضي أوقات فراغك؟
- ما هي إحتياجاتك في الحي الذي تسكن فيه؟
- هل تم مشاركتك في صنع القرار في ما يخص حيكم مع مصالح البلدية؟ نعم لا
- هل ترى أن توسع حيكم له ضوابط و مقاييس تقنية؟ نعم لا
- إذا كانت الإجابة بـ " لا " في رأيك ما هو السبب

3. معلومات خاصة بالسكن

- ما هي حالة منزلك؟ جيدة متوسطة رديئة لا يصلح للسكن
- كم هي مساحة منزلك
- 50م²-100م² 100م²-150م² 150م²-200م² 200م²-300م²
- أكثر من 300م² .
- هي الوضعية القانونية لمنزلك؟ ملك بعقد مشهر ملك بعقد عرني مؤجر
- كيف تم الإستفادة من قطعة الأرض لبناء منزلك؟ عن طريق الشراء من الخواص عن طريق الإستفادة من الدولة عن طريق الإرث
- هل تم بناء منزلك طبقا لمخطط مصادق عليه؟ نعم لا
- هل تم بناء منزلك بالحصول على رخصة بناء؟ نعم لا
- ما هي مواد البناء المستعملة في مسكنك؟ إسمنت وحديد طين مواد أخرى

شكرا على مساهمتكم

إستمارة(02): موجهة لاختلاف الفاعلين في تسيير العقار بمدينة المسيلة

باعتباركم أحد الفاعلين في المدينة فإن بحثنا هذا يندرج في إطار التحضير لشهادة الماجستير و الذي نسعى من خلاله إلى إيجاد حلول للمشاكل التي تعاني منها مدينة المسيلة و الخاصة بالعقار الذي أصبح مادة غير متوفرة لذا فإن البيانات الواردة في الإستمارة لا تستخدم إلا للأغراض العلمية و الأكاديمية للبحث حيث تبقى سرية.

ولكم جزيل الشكر على مساعدتنا

الهيئة:

المصلحة:

الوظيفة:

- هل هناك أحياء غير مدمجة حضريا على مستوى بلدية المسيلة؟ نعم لا
- إذا كانت الإجابة ب " نعم " فأين تقع هذه الأحياء؟ في ضواحي المدينة بالقرب من مركز المدينة
- ما هو سبب عدم إدماجها؟
- هل هناك أحياء لم يتم إنشاؤها دون الحصول على رخص للتجزئة؟ نعم لا
- هل هناك تجاوزات ومخالفات على مستوى النسيج الحضري لمدينة المسيلة؟ نعم لا
- ما نوع هذه التجاوزات؟
- تجاوز معمارية تجاوزات عمرانية تجاوزات من الناحية القانونية لوضعية المساكن
- في حالة وجود مخالفات عمرانية ومعمارية ما هي الإجراءات المتخذة لردع هذه التجاوزات؟

- هل هناك مساكن تم إنجازها دون الحصول على رخصة البناء؟ نعم لا
- أين تقع؟ في ضاحية المدينة في وسط المدينة
- هل المساكن التي تم بناؤها بصفة غير شرعية و التي لم تدرج في المخططات العمرانية لها تأثير سلبي في تسيير المدينة؟ نعم لا
- هل هناك أحياء لم يكتمل فيها إنجاز الشبكات؟ نعم لا
- هل يؤدي إستنزاف العقار في المحيط الحضري إلى حدوث:
- مشاكل بيئية مشكلة في السكن مشاكل في المواصلات
- مشاكل أخرى (أذكرها)

شكرا على مساهمتكم