

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

ميدان : علوم الأرض والكون

فرع : تسيير المدينة

تخصص: تسيير المدينة



معهد : تسيير التقنيات الحضرية

قسم : تسيير المدينة

رقم :

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالب: مقورة عبد الرزاق

تحت عنوان

تأثير العوائق في توجيه التوسع العمراني

لمدينة أولاد عدي القبالة

لجنة المناقشة :

دكمة عبد العالي جامعة محمد بوضياف رئيسا

فلوسية لحسن جامعة محمد بوضياف مشرفا و مقررا

غضبان النذير..... جامعة محمد بوضياف مناقشا

السنة الجامعية: 2017/2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وعرفان

الشكر و الحمد لله عز و جل

الذي أمدني بالقوة و الصبر و أنار عقلي و ثبت خطاي حتى وصلت إلى مبتغاي

وأنجزت مذكرة تخرجي، فالحمد لله حمدا كثيرا .

و عملا بقوله تعالى: " هل جزاء الإحسان إلا الإحسان "

وعليه أتقدم بالشكر الجزيل للأستاذ الفاضل الدكتور : فلوسية لحسن

الذي كان الأستاذ المشرف على التأطير وإعداد هذه المذكرة والذي لم يبخل علينا

بجهده و وقته ، بالإضافة إلى التحفيز والتشجيع المستمر لنا

كما أتقدم كذلك بأسماء عبارات الشكر والاحترام لجميع أساتذة معهد تسيير التقنيات

الحضرية على الجهود المبذولة ، من اجل الرقى بهذا المعهد ، كما لا أنسى شكر

عمال مكتبة المعهد على المجهودات المبذولة .

وتحية خاصة إلى مكتب الدراسات معتمد في الري - يوسف ساعد

والى السيد بشير محمد خبير عقاري معتمد على المعلومات القيمة .

والى جميع طلبة معهد تسيير التقنيات الحضرية .

لكل هؤلاء ألف شكر وتحية .

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الإهداء

الحمد لله والصلاة والسلام على اشرف المرسلين سيدنا محمد وعلى اله
وصحبه ومن والاه .

أهدى عملي هذا و ثمرة جهدي :

إلى روح أبي الطاهرة رحمه الله برحمته الواسعة وغفر له واسكنه فسيح

جناته

إلى أمي الغالية الحبيبة حفظها الله ورعاها وأدام عليها الصحة والعافية .

إلى رفيقة دربي وحياتي زوجتي حفظها الله

إلى زهرتا حياتي وروحا قلبي ابنتي العزيزتين والغاليتين :

جمانة و ميسون حفظهما الله .

والى إخوتي الأعمام كلا باسمه دون أن أنسى أولادهم الأعمام .

والى جميع الزملاء والأصدقاء ، و جميع أساتذة معهد تسيير التقنيات

الحضرية ، والى كل طلبة معهد تسيير التقنيات الحضرية

خاصة دفعة 2016-2017

مقورة عبد الرزاق : يوم 2017/05/28

الملخص :

شهدت المدن الجزائرية توسعا عمرانيا كبيرا خاصة بعد الاستقلال وهذا راجع إلى النمو الديمغرافي الطبيعي والنزوح الريفي خاصة خلال العشرية السوداء ، حيث أن عدد سكان الحضر في الجزائر يزيد حاليا عن نسبة 65 % من مجموع السكان ، وكذلك زيادة عدد التجمعات الحضرية .

ومن خلال دراستنا لمدينة أولاد عدي القبالة ، التي تتميز بموقع مهم على محور الطريق الوطني رقم 40 ، ومجال يحتوى على عدة عوائق ، منها الطبيعية حيث يخرق المجال العمراني للمدينة أربعة أودية وعدد من الشعاب ، واصطناعية كشبكة الطرق المهيكلة ، والخطوط الكهربائية المتوسطة التوتر و المقابر و أخرى قانونية والمتمثلة في الطبيعة القانونية للأراضي وخاصة مشكلة أراضي العرش .

حيث أثرت هذه العوائق على توجيه التوسع العمراني للمدينة من خلال التوسع الخطي على طول المحاور المهيكلة ، وعملت على تجزئة وفصل مكونات النسيج العمراني الموجود .

وأدى هذا التوسع العمراني للمدينة إلى استهلاك الوعاء العقاري المحاذي للمحور الرئيسي المتمثل في الطريق الوطني رقم 40 ، بطرق عشوائية خاصة لما له من أهمية عمرانية و اقتصادية في تنمية المدينة ، وظهور عدة أحياء فوضوية على شكل (تجزئات ترابية) في الأراضي ذات الطبيعة القانونية فوج جماعي (أراضي العرش) في غياب تدخل مختلف المتدخلين في مجال التعمير علما أنها ملكا للدولة .

الكلمات المفتاحية :

التحضر ، مدينة أولاد عدي القبالة ، التوسع العمراني ، عوائق التوسع العمراني ، أراضي العرش .

الفهرس

فهرس المحتويات :

رقم الصفحة	الموضوع
IV	الإهداء .
IVIV	التشكر .
IV	الملخص .
IV	المحتويات .
IV	قائمة الجداول .
IV	قائمة الإشكال البيانية .
IIV	قائمة المخططات .
IIV	قائمة الخرائط .
IIV	قائمة الصور .
IIIV	قائمة الرموز والمختصرات .
IV	قائمة الملاحق .
	مقدمة عامة
01	تقديم
02	1 +الإشكالية
04	2- الفرضيات
04	3 أهداف الدراسة
04	4 أهمية الموضوع
04	5- مبررات اختيار الموضوع
05	6 منهجية البحث و الأدوات المستعملة
07	7 هيكله البحث
	الفصل الأول : التوسع العمراني
08	تمهيد

09	1 مفاهيم عامة
09	1-1 مفهوم العمران
09	2-1 العمران المستدام
10	3-1 مفهوم المدينة
10	4-1 التحضر
11	5-1 التخطيط الحضري
11	6-1 التوسع العمراني
11	1-6-1 أنواع التوسع العمراني
11	1-1-6-1 التوسع العمراني المنظم
12	2-1-6-1 التوسع العمراني غير المنظم
12	2-6-1 مقارنة النمو العمراني لفيليب بنيري عند فيليب بانري (Philippe panerai)
12	1-2-6-1 تعريف النمو و التطور
12	2-2-6-1 طريقة النمو
13	3-2-6-1 العناصر المنظمة
13	4-2-6-1 خط النمو
14	5-2-6-1 قطب النمو
14	6-2-6-1 حد النمو
14	7-2-6-1 حواجز النمو
14	2 سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في ميدان العمران
15	3- التعمير
15	1-3 قانون التعمير
16	2-3 قواعد التعمير
16	1-2-3 القواعد العامة
16	2-2-3 القواعد المحلية
16	3-2-3 القواعد الخاصة

16	3-3- السياسة العمرانية في الجزائر
17	3-3-1- الإصلاح العقاري الجزائري
17	3-3-2- تجديد السكنات القديمة
17	3-3-3- القانون الجهوي
17	3-4- تطور السياسة العمرانية في الجزائر
18	3-4-1- مرحلة الاستعمار
18	3-4-2- مرحلة ما بعد الاستقلال
19	5 أدوات التهيئة العمرانية في الجزائر
19	4-1- مخطط العمران الموجه
20	4-2- مخطط العمران المؤقت
20	4-3- مخطط التحديث العمراني
20	4-5- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير P.D.A.U
20	4-5-1- تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
20	4-5-2- محتواه
22	4-5-3- أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
22	4-5-4- مجالات تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
22	4-5-4-1- القطاعات المعمرة
22	4-5-4-2- القطاعات المبرمجة للتعمير
23	4-5-4-3- قطاعات التعمير المستقبلية
23	4-5-4-4- القطاعات غير القابلة للتعمير
23	4-6- مخطط شغل الأرض
23	4-6-1- محتوى مخطط شغل الأرض
25	5 المنظومة القانونية للتعمير والبيئة في الجزائر
25	5-1- القوانين المنظمة للعمران وحماية البيئة قبل 1990 م .
26	5-2- القوانين المنظمة للعمران وحماية البيئة بعد 1990 م .
28	خلاصة الفصل
	الفصل الثاني : عوائق التوسع العمراني

29	تمهيد
30	1 - ارتفاع التعمير
30	1 - 1 - تعريف
31	1 - 2 - أهداف ارتفاعات التعمير
31	2- عوائق التوسع العمراني
31	2-1- العوائق الطبيعية
32	2-2- العوائق الاصطناعية
33	2-3- العوائق القانونية
33	3- المسافات الأمنية الخاصة بأهم الارتفاعات المتعلقة بالعمران
34	4- مفهوم العقار
35	5- العقار الحضري
35	6- تعريف الأرض
36	7- الملكية
36	8- الملكية العقارية
37	9- أنواع العقارات
37	9-1- العقارات بطبيعتها
37	9-2- العقارات بحسب موضوعها
38	9-3- العقارات بالتخصيص
38	9-4- الخواص المميزة للعقارات
38	9-4-1- الخواص الملموسة للعقارات
38	9-4-2- الخواص الاقتصادية للعقارات
39	10- أهمية العقار
39	10-1- الأهمية الاجتماعية
39	10-2- الأهمية الاقتصادية
39	10-3- الأهمية السياسية
39	10-4- الأهمية العمرانية
40	11- مراحل تطور نظام الملكية العقارية في الجزائر
40	11-1- نظام الملكية العقارية في العهد العثماني
40	11-1-1- ملكيات الدولة

40	11-1-1-1- ملكيات البايليك
40	11-1-1-2- أراضي العزل
40	11-1-1-3- أراضي المخزن
40	11-1-1-4- أراضي الحبس (الأوقاف)
41	11-1-1-5- أراضي الموات
41	11-1-2- الملكيات الخاصة
41	11-1-2-1- أراضي الملك
41	11-1-2-2- أراضي العرش (القبائل)
41	11-2- مرحلة الاحتلال الفرنسي
42	11-1-2-1- أمر 01 أكتوبر 1844
42	11-2-2- الأمر المؤرخ في 21 جويلية 1846
42	11-2-3- قانون 16 جوان 1851
43	11-2-4- قانون 22 أفريل 1863
43	11-2-5- قانون 26 جويلية 1873 المتمم بقانون 1887
43	11-3- المرحلة الثالثة : بعد الاستقلال
43	11-1-3- الفترة السابقة لدستور 1989
44	11-1-3-1- سياسة الاحتياطات العقارية
45	11-3-2- فترة بعد 1989
45	12- أراضي العرش في التشريع الجزائري
45	12-1- مفهوم أراضي العرش
46	12-2- موقع أراضي العرش
46	12-3- تسمياتها
46	12-4- خصائصها وطبيعتها القانونية
46	12-4-1- خصائصها
47	12-4-2- الوضعية القانونية لأراضي العرش بعد الاستقلال
47	12-4-2-1- أراضي العرش خلال الفترة الممتدة بين 1962 إلى 1971
47	12-4-2-2- أراضي العرش في ظل الثورة الزراعية من 1971 إلى 1990
48	12-4-2-3- أراضي العرش في ظل التوجيه العقاري من 1990 إلى 2008
48	12-4-2-4- أراضي العرش في ظل قانون التوجيه الفلاحي من 2008

	إلى يومنا هذا :
49	خلاصة الفصل
	الفصل الثالث : الدراسة التحليلية
50	تمهيد
51	1- تقديم ولاية المسيلة
53	2- تقديم بلدية أولاد عدي القبالة
53	1-2- الموقع الجغرافي
53	2-2- الموقع الإداري
55	3 الدراسة الطبيعية
55	1-3- المناخ
55	2-3- التساقط
56	3-3- الحرارة
57	3-4- الرياح
57	3-5- المعطيات الطبوغرافية للمنطقة
57	3-6- المعطيات الجيولوجية للمنطقة
58	3-7- الشبكة الهيدروغرافية
59	4 -الدراسة الديمغرافية
59	1-4- التطور السكاني للبلدية
60	2-4- توزيع السكان
61	3-4- تقدير السكان للأفاق المستقبلية
62	4-4- تطور الحضيرة السكنية
63	4-5- توزيع السكن حسب المراكز
64	5 الدراسة الاجتماعية والاقتصادية
64	1-5- الفلاحة
64	1-1-5- الزراعة
65	1-2-5- الثروة الحيوانية
65	2-5- الصناعة
65	3-5- الخدمات والقطاعات الأخرى
66	6 الدراسة العمرانية

66	6-1- مراحل التطور العمراني لمدينة أولاد عدي القبالة
66	6-1-1- المرحلة الأولى (من 1966م إلى 1980 م)
66	6-1-2- المرحلة الثانية (من 1980م إلى 1990 م)
67	6-1-3- المرحلة الثالثة (من 1990م إلى يومنا هذا)
70	7- الطبيعة القانونية للأراضي
70	8- عوائق التوسع العمراني لمدينة أولاد عدي القبالة
70	8-1- العوائق الطبيعية
71	8-2- العوائق الاصطناعية
73	8-3- العوائق القانونية
77	9- دراسة تقييمية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (مراجعة 2015)
79	9-1- القطاع المعمر
83	9-2- القطاع القابل للتعمير
86	9-3- القطاع المخصص للتعمير المستقبلي
87	10- اتجاه التوسع المقترح من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
87	11- دور العوائق في توجيه التوسع العمراني للمدينة
87	11-1- العوائق الاصطناعية
87	11-1-1- شبكة الطرق المهيكلية
87	11-1-1-1- الطريق الوطني رقم 40
88	11-1-1-2- الطريق الولائي رقم 02
88	11-1-1-3- الطريق البلدي (مركز المدينة - قرية الطلبة)
88	11-1-1-4- خطوط الكهرباء المتوسطة التوتر
88	11-1-1-5- المقابر
89	11-2- العوائق الطبيعية
89	11-2-1- الأودية و الشعاب
89	11-2-2- المرتفعات (زراع)
90	11-3- العوائق القانونية
90	11-3-1- الطبيعة القانونية للأراضي
90	12- تحليل الفرضيات
93	خلاصة الفصل

96	الخاتمة العامة
104	قائمة المصادر والمراجع .
108	الملاحق

فهرس الجداول :

الرقم	عنوان الجدول	الصفحة
01	القوانين المنظمة للعمران وحماية البيئة قبل 1990 م .	25
02	القوانين المنظمة للعمران وحماية البيئة بعد 1990 م .	26
03	المعدلات الشهرية للتساقط .	55
04	المعدلات الشهرية للحرارة .	56
05	سرعة الرياح .	57
06	تطور سكان بلدية أولاد عدي القبالة .	59
07	معدل النمو السكاني للبلدية .	59
08	توزيع السكان داخل إقليم البلدية .	60
09	تطور سكان بلدية أولاد عدي القبالة .	61
10	تطور عدد السكنات ببلدية أولاد عدي القبالة (1987-2008) .	62
11	تطور عدد السكان والسكنات ببلدية أولاد عدي القبالة (1987-2008) .	62
12	توزيع السكن حسب المراكز .	63
13	النشاط الفلاحي ببلدية أولاد عدي القبالة .	64
14	الثروة الحيوانية ببلدية أولاد عدي القبالة .	65
15	دراسة نقدية وتقييمية لمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (القطاع المعمر) .	79
16	دراسة نقدية وتقييمية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (القطاع القابل للتعمير) .	83

فهرس الأشكال البيانية

الرقم	عنوان الشكل البياني	الصفحة
01	الطبيعة القانونية للأراضي .	70
02	ملخص للدراسة التحليلية لمدينة أولاد عدي القبالة .	94

فهرس المخططات

الرقم	عنوان المخطط	الصفحة
01	الوضعية الحالية لمدينة أولاد عدي القبالة .	54
02	مراحل التطور العمراني لمدينة أولاد عدي القبالة .	68
03	التوسع العمراني المنظم و غير المنظم .	69
04	الطبيعة القانونية للأراضي .	75
05	العوائق والارتفاعات .	76
06	تقسيم مجال الدراسة إلى قطاعات المنجز من طرف (PDAU) .	78
07	تقسيم مجال الدراسة إلى قطاعات (دراسة نقدية وتقييمية)	82

فهرس الخرائط

الرقم	عنوان الخريطة	الصفحة
01	موقع مدينة أولاد عدي القبالة ضمن إقليم ولاية المسيلة .	52

فهرس الصور

الرقم	عنوان الصورة	الصفحة
01	صبيب واد لعوائز بعد تساقط الأمطار .	58
02	صبيب واد لعوائز بعد تساقط الأمطار .	58
03	البناء في حق ارتفاع واد مستورة .	71
04	البناء في حق ارتفاع واد مستورة .	71
05	الطريق الوطني رقم 40 .	72
06	استهلاك الوعاء العقاري بمحاذاة الطريق الوطني رقم 40 .	72
07	عدم احترام ارتفاع خ . ك . متوسط التوتر .	72
08	عدم احترام ارتفاع خ . ك . متوسط التوتر .	72
09	استنزاف الوعاء العقاري .	73
10	التوسع على حساب ارتفاع المقبرة .	73
11	القطاع القابل للتعمير .	74
12	الاستيلاء على الوعاء العقاري بانجاز الجدار الخارجي للمسكن فقط .	74

74	تجمع سكني جماعي .	13
74	البناء وسط التجمع السكني الجماعي .	14
85	القطاع القابل للتعمير (م . ق . ت : رقم 02) .	15
85	القطاع القابل للتعمير (م . ق . ت : رقم 02) .	16
86	القطاع المخصص للتعمير المستقبلي (م . خ . ت : رقم 06) .	17
86	القطاع المخصص للتعمير المستقبلي (م . خ . ت : رقم 07) .	18

فهرس الاختصارات والرموز

الصفحة	معناه	الاختصار
16	Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	PDAU
16	Plan d'Occupation des Sols مخطط شغل الأرض	POS
17	Plan d'Urbanisme Directeur المخطط العمراني التوجيهي	PUD
18	Caisse Algérienne d'Aménagement du Territoire الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم	CADAT
18	Comité Permanent d'Etudes , de Développement, d'Organisation et d'Aménagement de l'Agglomération d'Alger اللجنة الدائمة للدراسات والتنمية والتنظيم وتهيئة تجمع الجزائر	COMEDOR
18	Zones d'Habitat Urbaines Nouvelles مناطق السكن الحضري الجديدة	ZHUN
72	خط كهربائي	خ . ك
77	مناطق معمرة	(م . م) .
77	مناطق قابلة للتعمير	(م . ق . ت) .
77	مناطق خاصة بالتعمير المستقبلي	(م . خ . ت) .

فهرس الملاحق :

ملحق الإحصائيات

الصفحة	عنوانه	رقم الملحق
108	قراءة في القانون 08/15 .	01

ملحق الإجراءات :

الصفحة	عنوانه	رقم الملحق
109	محضر معاينة مخالفة الأحكام التشريعية والتنظيمية لقانون التعمير	01

ملحق الوثائق :

الصفحة	عنوانه	رقم الملحق
110	مقال لجريدة الشروق بتاريخ 2012/11/07 تحت عنوان : البنائيات الفوضوية تجتاح المسيلة وتتوسع على حساب المقابر ، المراسل الصحفي الطيب بوداود .	01
111	مقال لجريدة الشروق بتاريخ 2012/06/29 تحت عنوان : البنائيات الفوضوية في تكاثر بالمسيلة رغم قرارات الجماعات المحلية بالهدم .	02
112	صفحات من التقرير الكتابي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجموع بلديات برهوم - الدهاهنة - اولاد عدي القبالة (مراجعة 2015).	03

المقدمة العامة

تقديم :

" يبدو أن الحياة في المدينة أخذت طريقها إلى التعميم ، ففي البلدان المتطورة اقتصاديا نجد نسبة كبيرة من السكان تعيش في المدينة ، فعلى سبيل المثال يشير PIERRE Merlin إلى أن حوالي (4/3) من سكان فرنسا في المدن ، ولقد كان للثورة الصناعية في أوروبا دور كبير في حدوث أهم نمو سكاني ، امتد في القرن العشرين إلى البلدان غير الأوربية ، ففي سنة 1800 م كانت لندن تعتبر أهم مدينة بالنسبة للعالم الغربي بحوالي مليون ساكن بمعية بكين التي بها نفس العدد من السكان ، و يلي ذلك مدينة باريس بحوالي 600 ألف نسمة وبالمقابل نجد المدن الأمريكية كانت لا تزيد عن 100 ألف نسمة " (1) .

أما مدن العالم الثالث " لم تكن مدن العالم الثالث قبل قرن من الزمان تشكل سوى ظواهر هامشية على الصعيد العالمي وهي مرتبطة بالاستعمار من حيث السكان و الوظائف و المظهر أو الوجهة (Vocation) وقد أصبح بعد الحرب العالمية الثانية توسع هذه المدن إحدى الحقائق التي تتحكم في تسيير تطورها و اقتصادياتها " (2) .

حيث أن لمدن العالم الثالث ملامح مميزة أهمها :

النمو الديموغرافي يعتبر " ظاهرة متميزة في مدن العالم الثالث إذ يتزايد السكان بمعدل متوسط يفوق (4%) كل سنة منذ 1960 ويصاحب هذا النمو معامل تعميم (Taux D'urbanisation) قوي ، ففي البرازيل قفز هذا الأخير من (31 %) عام 1940 إلى (45 %) عام 1968 ثم (68 %) عام 1980 ليقارب (80 %) مع نهاية القرن ، ومعني ذلك أن المدن هي التي تستوعب التزايد السكاني المذهل الناتج عن النمو الطبيعي للسكان وكذا النزوح الريفي القوي بحثا عن فرص العمل ، وصاحب ذلك توسع مجالي غير مسبوق في محاولة لاستيعاب الزيادة السكانية وهكذا ظهرت مدن كبرى تضم ملايين السكان وتمتاز بالتركيز الحضري و ملامح الفقر " (3) .

حيث " من الظواهر الحديثة زحف المدن على طول طرق المواصلات ملتهمة في طريقها القرى والبلدان

الصغيرة مكونة في النهاية أخطبوطا مدنيا له أطراف لا تكف عن التمدد حتى تلاشت المدن القريبة وصار من الصعب

(1) احمد لمخطي ، التوسع العمراني وأثره على تسيير المدينة - دراسة حالة مدينة بوسعادة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، شعبة تسيير المدينة جامعة محمد بوضياف بالمسيلة ، 2008-2009 : ص 9 .

(2) بوجمعة خلف الله ، العمران والمدينة ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، عين مليلة ، 2005 ، ص : 116 .

(3) بوجمعة خلف الله ، نفس المرجع ، ص : 116 .

في دولة كبريطانيا معرفة من أين يبدأ الريف وأين تنتهي المدينة لقد صار السكن في الضواحي والعمل في قلب المدينة اتجاها يميز العالم الغربي الذي تأصلت فيه حياه المدينة وذلك بفضل وسائل النقل الحديثة و خاصة السيارات وأصبح الريف يسكنه أيضا من لا يعمل بالزراعة وإنما يعمل في المدينة نهارا ويبيت فيه إذا ما اقبل الليل " (1)

حتى المدن الجزائرية التي تقع على المحاور الرئيسية (الطرق الوطنية) تعاني من هذه الظاهرة (التوسع الخطي) مما أدى إلى إيجاد مدن لا تعرف بدايتها من نهايتها ، والنسيج العمراني يتمدد ويتسع ويصاحبه استهلاك للأراضي الحضرية الضرورية من جراء ظاهرة البناء الفوضوي ، حيث أن كثير من الأحياء صارت تشكل من قبل السكان أنفسهم ، دون تدخل السلطات العمومية ، وهذا أدى إلى استهلاك الوعاء العقاري القابل للتعمير بطريقة عشوائية ، وحتى التوسع على حساب الأراضي الفلاحية وعدم احترام حقوق ارتفاق مختلف العوائق التي يحتوى عليها المجال .

1 الإشكالية:

شهدت المدن الجزائرية توسعا عمرانيا كبيرا خاصة بعد الاستقلال وهذا راجع إلى النمو الديمغرافي الطبيعي والنزوح الريفي خاصة خلال العشرية السوداء ، حيث أن عدد سكان الحضر في الجزائر يزيد حاليا عن نسبة 65 % (2) من مجموع السكان (الأزمة الحضرية)، وكذلك زيادة عدد التجمعات الحضرية حيث بلغت 753 (3) تجمعا حضريا ، سواء كان هذا التوسع منظما أو غير منظم .

أما العامل الذي يتحكم إلى حد كبير في نموها ويساعد على تغيير وظائفها فيما بعد فهو الموقع (Situation) ، و موقع مدينة ما يعني مكانها على المستوى الجهوي ، الوطني وحتى الدولي ، تقدر بالنسبة للعناصر الطبوغرافية والمحاور الكبرى لحركة السلع والأفراد .

(1) عبد الفتاح محمد وهيبه ، في جغرافية العمران ، دار النهضة العربية للطباعة والنشر ، بيروت لبنان ، 1980 ، ص : 60 .

(2) عبد المالك تاشرفت ، محاضرات السنة الأولى ماستر ، تخصص تسيير المدينة ،المقياس سياسة المدينة ، عنوان المحاضرة التتمية القطرية المجالية ، 2016.

(3) عبد المالك تاشرفت ، نفس المرجع .

وهذا المشكل كما ينطبق على باقي المدن الجزائرية فهو ينطبق على مدينة أولاد عدي القبالة التي شهدت توسعا كبيرا وذلك راجع إلى الزيادة الطبيعية والهجرة الريفية نحو مركز المدينة خاصة في سنوات العشرينيات السوداء ، والبحث عن ظروف أحسن للحياة وكذلك تغير النظام الأسري للمجتمع من نظام الحجم الكبير (العائلة) إلى النظام النووي (الأسرة النووية) .

حيث يتميز مجال مدينة أولاد عدي القبالة بوجود عدة عوائق عرقلت تطور المدينة العقلاني وأدت إلى تجزئة وفصل في النسيج العمراني للمدينة ، والمتمثلة في المحاور المهيكلية (الطريق الوطني رقم 40 والطريق الولائي رقم 02 ، الطريق البلدي باتجاه قرية الطلبة) ، و الأودية (أربعة أودية تشق المجال العمراني للمدينة من الشمال باتجاه الجنوب) والشعاب والمرتفعات التي تحيط بالمدينة وخطوط الكهرباء ذات الضغط المتوسط و المقابر ...

إضافة إلى التجمعات السكنية الفوضوية على شكل (تجزئات ترابية) المتواجدة في الأراضي ذات الطبيعة القانونية فوج جماعي (أراضي العرش) و التي يتم تقسيمها إلى وحدات سكنية فردية ثم بيعها وبنائها بطريقة غير قانونية في غياب المراقبة من طرف المصالح المعنية للسلطات العمومية وشرطة العمران ، هذا ما أدى إلى استهلاك الوعاء العقاري وندرته لانجاز مختلف المشاريع العمومية (التجهيزات ، السكنات) خاصة المحاذي للطريق الوطني رقم 40 .

وكذلك معارضة مستغلي الأراضي ذات الطبيعة القانونية فوج جماعي (أراضي العرش) لانجاز مختلف المشاريع العمومية في هذه الأراضي مما يؤدي إلى تعطيلها أو إلغائها .
وعلى هذا الأساس ومما سبق نطرح التساؤلات التالية:

- ما مدى تأثير العوائق الموجودة في توجيه التوسع العمراني للمدينة ؟
- هل قام مختلف المتدخلين في مجال التعمير بدورهم في تنظيم هذا التوسع وتسييره وفق خصوصيات المدينة ؟

2- الفرضيات:

✓ الفرضية الأولى:

- أثرت العوائق الموجودة في توجيه التوسع العمراني للمدينة ، وعملت على تجزئة وفصل النسيج العمراني مما أدى إلى عدم الانسجام والتكامل والاستمرارية بين أجزاء النسيج العمراني الموجود .

✓ الفرضية الثانية:

- عدم قيام مختلف المتدخلين في مجال التعمير بدورهم في تطبيق قوانين التهيئة و التعمير أدى إلى استغلال غير عقلاني للوعاء العقاري .

3 أهداف الدراسة :

- محاولة التحكم في التوسع العمراني الحالي وتنظيمه وتسييره وفق خصوصيات المدينة .
- تحديد المسؤوليات من اجل العمل على تنظيم المجال العمراني الحالي وتطبيق قوانين التهيئة و التعمير والعمل على دراسة آليات التوسع المستقبلي للمدينة .

4 أهمية الموضوع :

- يعتبر موضوع التوسع العمراني من مواضيع الساعة ، لما تعرفه المدن الجزائرية من توسع عمراني وعلاقته بالتنمية المستدامة ، التي تعمل جميع الدول على تحقيقها وذلك بالاستغلال العقلاني والمدرّوس للأراضي و الموارد الطبيعية المتوفرة .

5- مبررات اختيار الموضوع :

- الموضوع يتماشى مع دورنا كعمرانيين لدراسة مشاكل المدينة وأسبابها وإيجاد الحلول لها والعمل على التسيير المحكم للمدينة .
- إبراز المشاكل الناتجة عن هذا التوسع العمراني والعوائق الموجودة ، ومحاولة إيجاد الحلول لتسيير المدينة .

- وجود أخطار حقيقية تهدد حياة سكان هذه المدينة ، لابد من إيضاحها بجدية ومحاولة إيجاد حلول لها كخطر الفيضانات و الأخطار الصناعية (خطوط الكهرباء) ، والمدرجة في قوانين تنظيم العمران وحماية البيئة التالية :

القانون (04- 05) المتعلق بإدراج الكوارث الطبيعية والإخطار التكنولوجية أثناء إعداد أدوات التهيئة والتعمير ، و القانون (04-20) المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث .

6 منهجية البحث و الأدوات المستعملة:

المنهج المستعمل هو المنهج التحليلي الذي يقوم على الوصف والنقد و الاقتباس (الاستنتاج) من خلال تشخيص الظاهرة المدروسة والتعرف عليها وجمع المعلومات والبيانات اللازمة والمعاينة الميدانية لمجال الدراسة والاطلاع على أهم خصائصه.

بعد ذلك فرز وترتيب المعلومات والبيانات ، ثم العمل على تحليلها وشرحها ونقدها من اجل معرفة الأسباب الحقيقية للظاهرة المدروسة وأثارها ، لاستخلاص النتائج التي يتم توظيفها للتوصل إلى الاقتراحات والتوصيات.

6-1- الأدوات المستعملة :

6-1-1- مصادر جمع البيانات و المعلومات :

✓ المصادر الأولية (الرئيسية) : وهي البيانات التي نتحصل عليها من خلال المعاينة الميدانية

والأدوات المستعملة في جمع البيانات من هذا المصدر هي : الملاحظة + المقابلة

✓ المصادر الثانوية : وهي البيانات التي تشمل كل المعلومات التي أنجزت من طرف الآخرين :

الكتب + الرسائل العلمية + المقالات + التقارير + الصور + المخططات + الخرائط + الإحصائيات .

6-1-2- أدوات التحليل :

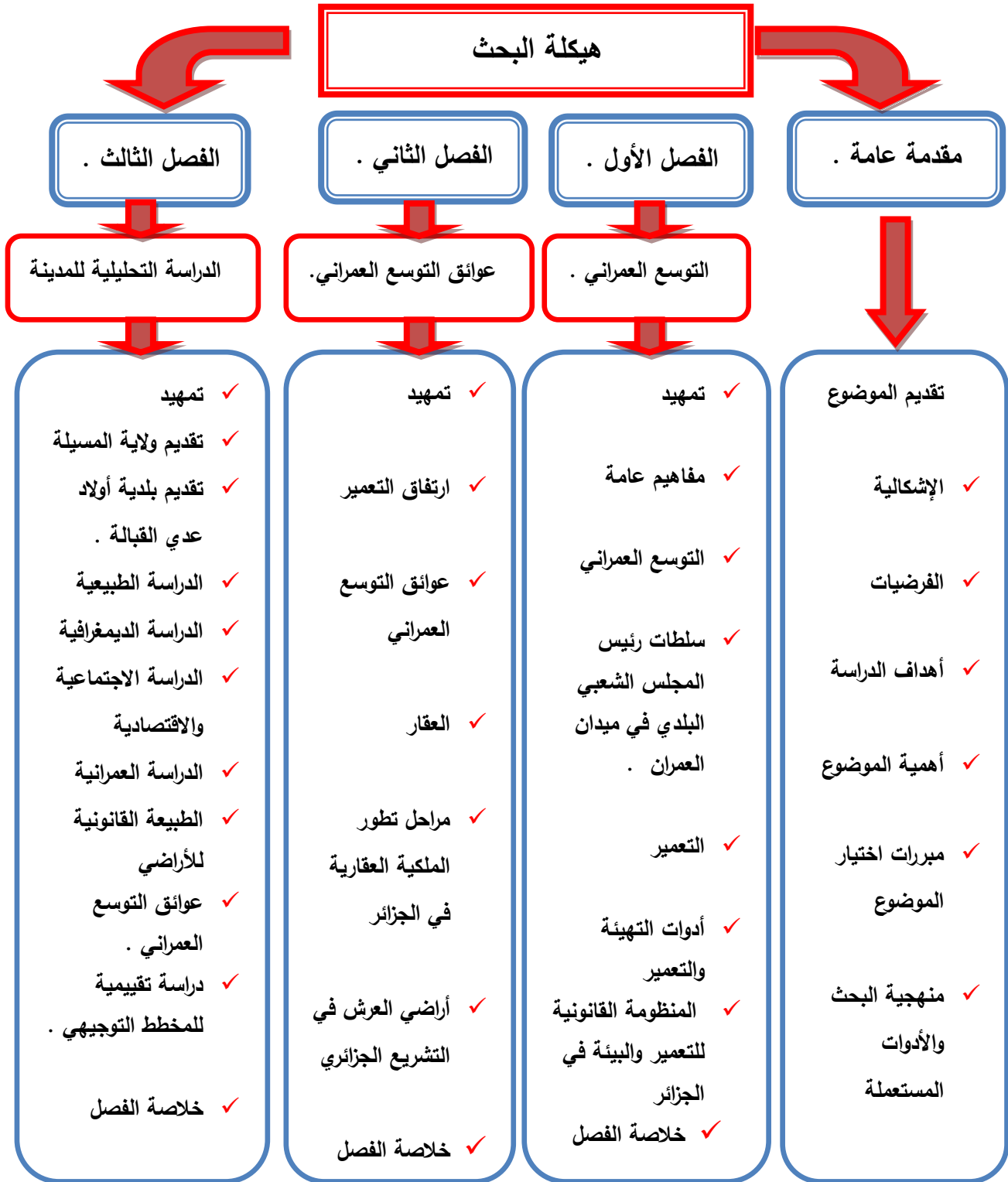
• برنامج أوتوكاد (AUTOCAD) :

هو برنامج رسم و تصميم ثنائية وثلاثية الأبعاد باستخدام الحاسوب ، يستخدمه المهندسين من مختلف الاختصاصات لإعداد مختلف الدراسات ، فهو برنامج هام وشامل لتصميم كافة المشاريع ومشاهدتها بشكل اقرب إلى الواقع .

وبرنامج أوتوكاد (AUTOCAD) أصبح تعلمه ضروري لجميع المهندسين (القطاع العام أو القطاع الخاص) سواء في مجال الهندسة المعمارية أو العمرانية و المدنية ، وكذلك عند مكاتب الدراسات المعتمدة في الري والأشغال العمومية ، حيث يعمل مباشرة مع الأجهزة الطبوغرافية و يسهل عملية الدراسة خاصة المقاطع الطولية والعرضية ، يتميز بالدقة والسرعة و الوضوح وسهولة طبع هذه الدراسات بسلم الرسم المناسب ، ويوفر كثيرا من الجهد والوقت مقارنة بالوسائل التي كانت مستعملة قديما (العمل اليدوي) ، حيث يمكن اعتبار وبرنامج أوتوكاد (AUTOCAD) لغة تفاهم بين مختلف المهندسين .

عن طريق إعداد ومعالجة المخططات الخاصة بالموقع ، من تعديل وتنظيم و تثبيت سلم الرسم . العمل مباشرة على مخطط مدينة أولاد عدي القبالة (2017) ، من تحديد للسكنات ونوعها ومختلف التجهيزات ، و تحديد المحاور الهيكلية للمدينة ، واتجاه التوسع العمراني وعوائقه ، وحساب المساحات المطلوبة باستعمال الألوان والتأشيريات .

7 هيكلية البحث :



الخاتمة العامة

- تأكيد أو نفي الفرضيات
- أهم النتائج التي تم التوصل إليها
- التوصيات والاقتراحات
- الآفاق المستقبلية للبحث

الفصل الأول : التوسع العمراني

تمهيد :

1- مفاهيم عامة :

1-1- العمران .

1-2 - العمران المستدام .

1-3- المدينة .

1-4- التحضر .

1-5- التخطيط الحضري .

1-6 - التوسع العمراني .

1-6-1 أنواع التوسع العمراني

1-6-2- مقارنة النمو العمراني لفيليب بنيري عند فيليب بنيري (Philippe panerai) .

2- سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في ميدان العمران .

3- التعمير .

4- أدوات التهيئة العمرانية في الجزائر.

5- المنظومة القانونية للتعمير والبيئة في الجزائر .

خلاصة الفصل .

تمهيد :

يمكن تشبيه المدينة بالعضو الحي الذي تحركه وتؤثر فيه مجموعة من العوامل سواء كانت سياسية أو اقتصادية ، اجتماعية ، ثقافية .

حيث سنحاول في هذا الفصل وضع إطار نظري يحدد ويوجه هذا البحث ، انطلاقا من جملة من المفاهيم والتعريفات العمرانية ، ثم التطرق إلى أدوات التهيئة والتعمير ، ثم إلى السياسة العمرانية والمنظومة القانونية للتعمير والبيئة في الجزائر ومراحل تطورها ، والتي لها علاقة مباشرة بظاهرة التوسع العمراني .

1 مفاهيم عامة :

1-1- مفهوم العمران.

" إذا كانت المدينة كمجتمع للسكان قد عرف منذ القدم حيث نشأت وتطورت ، فإن العمران هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة لكون هذه الأخيرة تعبر عن اللاتنظيم و اللاتوازن من الناحية الوظيفية المجالية كما تعبر كلمة " العمران " عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن ، ومفهوم الكلمة يختلف من حقبة زمنية لأخرى مما يسمح لنا باعتماد تصنيفات كالعمران القديم والعمران الإسلامي والعمران الحديث...الخ " . (1)

" ومن الناحية اللغوية فإن العمران مشتق من كلمة لاتينية هي (Urbs) والتي تعنى المدينة ، ولم يعرف بمفهومه الحالي المتعدد الأبعاد إلا في الفترة الحديثة عن طريق المهندس سيردا (Ildefons Cerda) ، فهذا المهندس الاسباني هو أول من استعمل كلمة (Urbanizacion) لما كان يتصوره كعلم للتنظيم المجالي للمدن " (2).

إذن فالعمران هو علم متعدد التخصصات ، يعتمد على الفكر والإبداع ، فهو يحدد بدقة جميع المتدخلين الفاعلين في المجال الحضري وينظم العلاقات بينهم ، وإشراك الساكن (المستعمل) في إيجاد الحلول لمشاكل المدينة سواء كانت حضرية كمشكلة التوسع العمراني أو اجتماعية .

1-2- العمران المستدام: (3)

هو بصفة عامة محاولة التحكم في التوسع العمراني ، والخلط في الوظائف ، والتقارب في المسافات والتخفيف من استهلاك الطاقة ، وسياسة محكمة في النقل ، والتحكم في العقار وإشراك المواطن .

والهدف العام منه حماية البيئة وتحقيق احتياجات الإنسان في جميع الميادين ومحاربة مشكل التوسع العمراني .

(1) بوجمعة خلف الله ، العمران والمدينة ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، عين مليلة ، 2005 ، ص : 09 .

(2) بوجمعة خلف الله ، العمران والمدينة ، نفس المرجع ، ص : 09 .

(3) مزراق حدة ، محاضرات السنة الثانية ماستر ، تخصص تسيير المدينة ، مقياس العمران ، عنوان المحاضرة ، العمران الايكولوجي ، السنة الجامعية 2016-2017 .

3-1- مفهوم المدينة .

" إذا اعتمدنا على الناحية اللغوية نجد أن كلمة مدينة مرجعها إلى كلمة " دين " ذات الأصل السامي والمستعملة في عدة لغات وبمعاني مختلفة، فقد استعملها الآشوريون والأكاديون في معنى القانون ، واستعمل الآراميون والعبريون كلمة " ديان " للدلالة على القاضي " (1) .

" المدينة هي ذلك التجمع البشري البالغ الكثافة والذي يميز بالتعقيد والتنظيم في آن واحد، وهي تضم مكونات مادية وأخرى لا مادية متلاحمتين فيما بينهما ، كما أنها تعتبر مركزا لتلبية المصالح وقضاء الحاجيات والأغراض المتعددة والمتنوعة للسكان ، وتختلف المدن باختلاف الأمم والشعوب وهي تنشأ وتنمو وتزدهر وقد تنحل وتندثر وقد تعود في شكل محيط جديد " (2) .

ومنه المدينة هي مجال حضري واسع مقارنة بالريف ، وهي مركب اقتصادي ثقافي وهي مكان للقيم والعلاقات الاجتماعية ، و هي ترجمة أو إسقاط للمجتمع على المجال .

4-1- التحضر : (3)

يشير المعنى العام للتحضر إلى : " انه ظاهرة اجتماعية جغرافية ينتقل السكان في ظلها من المناطق الريفية إلى المناطق الحضرية ، وبعد انتقالهم يتكيفون بالتدرج مع طرق الحياة وأنماط المعيشة الموجودة في المدن ، وهو أساسا يعنى تمركز السكان في المدن ويؤدي إلى تغير اجتماعي وثقافي ، وتدعيم الروح الفردية في العلاقات التي تصبح ثانوية بعدما كانت أولية في القرية ، فرغم بساطة هذا التعريف فإنه يشير إلى مختلف العمليات الاجتماعية الأساسية التي تصاحب عملية التحضر وتفرضها الحياة الاجتماعية وهي :

- الحراك الجغرافي للسكان والتمركز السكاني في المدن والتكيف التدريجي للسكان مع شروط الحياة في المدينة .
- التحول في العلاقات الاجتماعية من العلاقات الأولية إلى العلاقات الثانوية والاتجاه نحو الفردية " .

(1) بوجمعة خلف الله ، العمران والمدينة ، مرجع سابق ، ص : 67 .

(2) نفس المرجع ، ص : 66 .

(3) محمد بومخلوف ، التحضر ، شركة دار الأمة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2001 ، ص : 23 .

1-5- التخطيط الحضري: (1)

" التخطيط الحضري هو محاولة لتهيئة المناخ المناسب الذي يسمح للمجتمعات بإيجاد الوسائل الضرورية لتحقيق إطار معيشي ملائم لسكانها تتوفر فيه أسباب الراحة والرفاهية داخل المدن ، فالإنسان يسعى دوما لتنظيم البيئة التي يعيش فيها وإيجاد الأدوات التي تمكن من تحقيق الانسجام الأفضل بين جميع أفراد المجتمع محاولا استثمار كل الطاقات لتحقيق ذلك ."

1-6- التوسع العمراني : (2)

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

1-6-1- أنواع التوسع العمراني :

1-6-1-1- التوسع العمراني المنظم : (3)

" يمكن القول أن اغلب البرامج و المشاريع العمرانية التي أنجزت من طرف الدولة ومؤسساتها في الجزائر كانت خاضعة لوسائل التهيئة العمرانية مع وجود طبعا بعض النقائص في بعض البرامج والمشاريع كبعض الأخطاء في اختيار الموقع ، أو المبالغة في المساحات الأرضية المخصصة لهذه البرامج والمشاريع العمرانية في مجال السكن الجماعي والمناطق الصناعية ، والمركبات الجامعية ، و التعدي على الأراضي الفلاحية ، وإهمال جانب المساحات الخضراء في بعض مشاريع التوسع العمراني ، وعدم إعطاء أهمية كبيرة لحماية البيئة وعناصرها الطبيعية عند تنفيذ بعض هذه المشاريع"

إذا التوسع العمراني المنظم هو خضوع البرامج والمشاريع العمرانية لأدوات التهيئة و التعمير .

(1) بوجمعة خلف الله ، العمران والمدينة ، مرجع سابق ، ص . 72 .

(2) يحي مدور ، التعمير واليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية - حالة مدينة ورقلة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، قسم الهندسة المعمارية ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، السنة الجامعية 2011-2012 ، ص . 12.

(3) بشير تيجاني ، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية بن عكنون الجزائر ، 2000 . ص . 85 .

1-6-1-2- التوسع العمراني غير المنظم: (1)

" أما التوسع العمراني غير المنظم في الجزائر فقد أطلق عليه عدة مصطلحات منها البناء الفوضوي البناء السري ، والبناء غير القانوني والأحياء القصديرية ، والسكن الانتقالي وعشش الصفيح ... الخ وهذه الظاهرة العمرانية السلبية التي تعاني منها اغلب بلدان العالم السائرة في طريق النمو، وان تعددت تعليقات تواجهها فان أسبابها الرئيسية ترجع إلى الانفجار الديمغرافي في المدن وحدة أزمة الإيواء بها والنزوح الريفي المكثف نحو المدن بسبب انعدام وجود سياسة تنموية متوازنة بين مختلف الأقاليم والتركيز على المدن الكبرى والمتوسطة في مجال التنمية الحضرية بصفة خاصة والتنمية الاقتصادية بصفة عامة ، والإخفاق في إيجاد سياسة تهيئوية حكيمة في الأرياف والمناطق النائية تحفز الإنسان على الاستقرار بمسقط رأسه "

وكذلك الأزمة الأمنية التي عرفت الجزائر (العشرية السوداء) وما انجر عليها من نزوح ريفي جماعي نحو المدن والتي أدت تعطيل العمل بأدوات التهيئة والتعمير في ذلك الوقت .

1-6-2- مقارنة النمو العمراني لفيليب بنيري عند فيليب بنيري (Philippe panerai):

1-2-6-1- تعريف النمو و التطور: (2)

يقصد بالنمو " مجموع الظواهر المتعلقة باتساع وتكثيف التجمعات التي تكون متشابكة ظاهرياً " ، بمعنى آخر من خلال إدراجها المادي في الميدان أو الإقليم ، أما التطور فيستعمل لمعرفة قوتها وفعاليتها الاقتصادية أو ارتفاع دورها المؤسساتي ومنطقيا كل تطور اقتصادي يجب أن يرافقه نمو .

1-2-6-2- طريقة النمو: (3)

✓ النمو المستمر:

يتميز من خلال حقيقة أنه في كل مرحلة من مراحل التنمية ، التوسعات تبدأ من أجزاء موجودة سابقا، التكتل يعبر عن الكل الذي يشكل فيه وسط المدينة الأقدم تاريخيا أو القطب الرئيسي .

(1) بشير تيجاني ، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر ، نفس المرجع ، ص . 86 .

(1) Philippe panerai et autre : analyse urbain , collection eupalinos édition barzakh – alger , 2009 , p 51

(2) Ibid . p 55

✓ النمو غير مستمر:

يقف في احتلال أو شغل مفتوح للنطاق المهيأ للنقاط الزراعية والنباتية ما بين الأجزاء القديمة والتوسعات ومن هنا يتقرر انفجار المدينة .

1-6-2-3- العناصر المنظمة : (1)

إذا امتدت بعض المدن عشوائيا عن الحيز العقاري، ومع ظهور أحياء ضعيفة الترابط ، يرى آخرون أن الحالات الفيزيائية يمكن أن توجهها، فاختبار النمو المنظم تظهر فيه المدينة في كل مرحلة من مراحل تقدمها بشكل واضح ومفهوم، مروراً بتعديل بعض العناصر التي سميناها عناصر تنظيمية

(عناصر الضبط)، و فيزيائياً نمو المدن يعالج من خلال عنصرين :

✓ العناصر المحددة للتوسع : و تتعلق بالمحتوى (الحواجز والحدود).

✓ العناصر المنظمة للتوسع : و يقصد بها الخطوط و الأقطاب.

1-6-2-4- خط النمو: (2)

هو دعامة النمو الذي ينشأ وفق اتجاه معين، أبسط مثال هو الطريق الذي تمتد على طول تجمعات تصبح فيما بعد شوارع وأحياء ، وهناك عدة خطوط يمكنها لعب نفس الدور: أنهار، قنوات، سكة حديدية، طريق مزدوج ، خطوط النمو إما أن تكون " طبيعية " موجودة قبل التهيئة الحضرية (حتى المسالك القديمة وآثار الممرات الريفية ، مسالك الذهاب والإياب المنظمة خارج المدينة) وإما " اصطناعية " أي مختلفة وأوجدت مع بداية مرحلة الاتساع وتكون ذات علاقة به ، كما أن خطوط النمو يمكن أن تتصل فيما بينها بما يسمى بأقطاب النمو .

(1) Ibid . p 58

(2) Ibid . p. 60

1-6-2-5- قطب النمو: (1)

هو نقطة الأصل والتجميع الذي يعتمد عليه النمو، وهو النقطة المرجعية لتنظيم النسيج و التوسعات الثانوية (هي أجزاء نمو إستقامي) في تطور تكتل ما، المركز الأولي هو الذي يلعب هذا الدور لكن هناك أقطاب أخرى معاكسة تنظم هذا النمو .

1-6-2-6- حد النمو: (2)

هو عقبة النمو الخطي نقطة توقف أو التشوه في التضاريس الذي يحدد الاتساع عموماً، هذا العائق يلعب دور الحد في فترة معينة وعند نهايتها يتجاوز هذا الحد ويمكن أن يصبح قطبا ، كما في خطوط النمو، الحدود يمكن أن تكون (طبيعية) مصنفة في الموضع والطوبوغرافيا وحدود مكونة (جديدة) والتي تحدد اتساع التكتل بقصد أو بغير قصد .

1-6-2-7- حواجز النمو: (3)

كلمة حاجز تستحضر فكرة العائق، والحاجز يتعارض مع امتداد نسيج يأخذ شكل النمو الخطي، قد يكون: جغرافياً: خط الألياف ، مجاري مائية، حوض ، غابة ، تغير في طبيعة التربة.
منجزاً : حظيرة ، سور، خندق ، قناة ، ممتلكات خاصة .

2 سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في ميدان العمران : (4)

يؤدى رئيس المجلس الشعبي البلدي " دورا قبل عمليات البناء المختلفة ، بممارسة رقابة قبلية وقائية ويلعب كذلك دورا في مراقبة مدى مطابقة مختلف هذه الأعمال واحترامها للشروط التقنية والتنظيمية المتضمنة في الرخص المعنية بها .

(1) Ibid . p. 61

(2) Ibid . p. 65

(3) Ibid . p. 66

(4) بلمربط حنان ، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة 01 ، السنة الجامعية 2012-2013 ، ص 152.

فيما يخص الرقابة الأولى ، نجد أن مشاركة رئيس المجلس الشعبي البلدي في وضع المخططات العمرانية ، يسمح فعلا بالتحكم في التعمير ومراقبته من خلال التطور المنظم لكل تجمع سكني .

هذا الدور الذي دعمه المشرع بتقنين هذه الأدوات وجعلها الإطار العام والمرجع اللازم لأية عملية عمرانية كما قام بربطها بوثائق إدارية تتمثل في الرخص والشهادات ، والتي تعد قرارات إدارية تخضع لنفس الشروط ولها ذات خصائص القرار الإداري وفي هذا تتحقق عملية الرقابة القبلية للأنشطة العمرانية قبل الشروع فيها ولاسيما إذا كان قرار الجهة المختصة بمنح الرخص والشهادات يتوقف على رأي الجهات التقنية خاصة بعد اشتراط المشرع دراسة الهندسة المدنية للسكن الفردي ، وهذا ما يعد ضمانا لاحترام الأحكام التقنية التي تتضمنها قواعد العمران .

نجد كذلك أن القانون (90- 29) قد وسع من مجال تطبيق رخصة البناء على عكس القوانين السابقة (القانون 02/82) ، حيث كانت لازمة في بعض المناطق دون أخرى ، وفي هذا يزداد نطاق حماية مصالح الأفراد والمجتمع من مخاطر البناءات .

ثم إن تمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي بالاختصاص الحصري في منح رخصة الهدم ، يعد وعيا تشريعا هاما ، بالنظر إلى الطابع الاستعجالي لعمليات الهدم ، التي لا يمكن أن يوزع الاختصاص بشأن الترخيص بها إلى جماعات أخرى ، كما أن ميعاد منحها غير قابل للتأجيل على خلاف رخصتي البناء والتجزئة " .

3- التعمير : (1)

حسب القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير :

" يقصد به تلك الأراضي و المساحات المبنية و غير المبنية أي إنتاج الأراضي المعمرة و غير المعمرة و هذا من أجل ترشيد استهلاكها و حسن استغلالها بكيفية عقلانية و ذلك بتوزيعها حسب اختصاصات الأنشطة المقامة عليها " .

3-1- قانون التعمير : (2)

(1) يحي مدور ، التعمير واليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية - حالة مدينة ورقلة ، مرجع سابق ، ص . 12 .

(2) هجيرة برياش ، محاضرات السنة الثانية ماستر ، تخصص تسيير المدينة ،المقياس التشريع العمراني ، عنوان المحاضرة قانون التعمير ، السنة الجامعية 2016-2017 .

" هو مجموعة القواعد والهيئات التي تعمل للمصلحة العامة ، من اجل الحصول على تنظيم وشغل للمجال مطابق لأهداف التهيئة المسطرة من طرف الجماعات العمومية ، ويعتبر قانون التعمير من اعقد القوانين نظرا لتعدد المصادر، وتغير الظروف المجالية والزمنية ، وقواعد التعمير هي قواعد متشعبة ومتعددة الجوانب ويمكن تسمية التشريع المتعلق بالتعمير بالتشريع المتعدد فهو يجمع بين الجانب القانوني والجانب التقني".

أ - الجانب القانوني :

تحديد المبادئ مثلا إدراج العمران ضمن السياسة الوطنية والجهوية والمحلية وتحديد الأجهزة المتدخلة (الوزارة ، الولاية ، الجماعات المحلية ...) وتحديد العقوبات .

ب - الجانب التقني :

كتحديد المعايير التقنية لاستخدامات الأرض وحقوق البناء المرتبطة بالمجال .

3-2-2- قواعد التعمير :

3-2-1- القواعد العامة :

وهي قواعد تطبق على كامل التراب الوطني مهما كانت نوعية المشروع .

3-2-2- القواعد المحلية :

نجدها في أدوات التهيئة والتعمير (PDAU + POS) على مستوى البلديات .

3-2-3- القواعد الخاصة :

وهي قواعد تخص مثلا البنايات القديمة والأثرية ، الساحل ، الغابات .

ومن خصائص قواعد التعمير أنها قواعد ارتفاق (كل ما هو مسموح - كل ما هو ممنوع) .

3-3- السياسة العمرانية في الجزائر: (1)

(1) هجيرة برياش ، محاضرات السنة الثانية ماستر ، تخصص تسيير المدينة ،المقياس التشريع العمراني ، عنوان المحاضرة السياسة العمرانية في الجزائر ، السنة الجامعية 2016-2017 .

إن السياسة العمرانية في الجزائر كان لها دورا مهما في التنمية الوطنية كما أنها عرفت تطورا

محسوسا إذ أنها شملت عدة ميادين وكانت تعتمد على عدة ركائز أساسية أهمها :

3-3-1- الإصلاح العقاري الجزائري :

" الذي جاء لحل مشكلة الملكية العقارية التي كانت تحت حوزة المستوطنين وكبار الملاك الجزائريين وذلك عن

طريق القانون (26/74) المؤرخ في 1974/02/20 ، والذي ينص على إنشاء احتياطات عقارية لصالح البلديات

حتى تتمكن من تجسيد ما جاء في التوجيهات العامة للمخطط الحضري التوجيهي (PUD) ونجد انه من أهم القوانين

الصادرة قانون نزع الملكية للفائدة العامة حسب شروط وقواعد معينة ، التي جاء بها المرسوم الرئاسي (29/76)

المؤرخ في 1976/02/07 . "

3-3-2- تجديد السكنات القديمة :

" إن سياسة الجزائر كانت دوما تسعى إلى توفير الحد الأدنى لشروط الراحة للحياة العصرية ، وكان هدف العمران

تثبيت الأصالة الجزائرية والانتماء الحضري والتاريخي ، وفي هذا الصدد اصدر الأمر (29/76) لتجديد السكنات

القديمة والمحافظة على المعالم التاريخية والتقاليد ومن هذا وجدت مشاريع تجديد الأحياء القديمة في الجزائر العاصمة

قسنطينة ، وهران . "

3-3-3- القانون الجهوي :

" وهو محاولة إيجاد توازن في الشبكة الحضرية عن طريق استغلال الطاقات البشرية ، الاقتصادية والطبيعية في

مختلف مناطق الوطن ، وتجسد ذلك في إتباع سياسة تهيئة إقليمية واضحة وهو ما تجسده المخططات الموضوعية من

اجل هذا الغرض ، ونذكر من بينها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU .

أما عملية التوازن فتكون عن طريق التوزيع العقلاني للسكان والنشاطات حسب الإمكانيات الاقتصادية التي يوفرها

الإقليم . "

3-4- تطور السياسة العمرانية في الجزائر : (1)

يمكن تقسيم السياسة العمرانية في الجزائر إلى قسمين :

3-4-1- مرحلة الاستعمار :

" طبقت في هذه الفترة سياسة عمرانية تهدف إلى استنزاف الثروات الوطنية وتشويه التاريخ والثقافة الجزائرية ، حيث أنها لم تراعي الأنماط المعمارية والعمرانية التاريخية ، بالإضافة إلى إهمال الجوانب الاقتصادية والاجتماعية الجزائرية من تقاليد وقيم ، وهو ما يلاحظ بشكل واضح في الانقطاع الموجود بين الأنماط المستوردة خاصة في المدن الكبرى حيث في سنة 1958م ، حاول الفرنسيون تغليب الرأي العام العالمي والوطني بخصوص الحرب التحريرية باعتبارهم أن الثورة الجزائرية لا تهدف إلى الحرية بل قامت من أجل الرفع من المستوى المعيشي للمواطنين ومحاربة ما يسمى بالجهل والفقر وتجسدت هذه السياسة في انجاز اكبر مشروع تنموي إلا وهو مشروع قسنطينة الذي يرمى إلى انتهاج سياسة تنمية على مستوى كبريات المدن " .

3-4-2- مرحلة ما بعد الاستقلال :

" وجدت الجزائر نفسها بعد الاستقلال مباشرة أمام مجال عمراني واقتصادي موروث ، تسوده الفوضى العقارية وقلة المرافق وإهمال من طرف الجزائريين ، ومن بين الخطوات الأولى التي انتهجتها الجزائر هي إنشاء ما يسمى بالمخطط العمراني المبدئي للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 10 آلاف نسمة ولم تأخذ بعين الاعتبار في الفترة الاستعمارية .

في سنة 1965 تزايد الاهتمام بهذا المجال وذلك بإنشاء وزارة الأشغال العمومية والبناء للاهتمام بهذا المجال حيث قامت بإنشاء مكتب الدراسات العمومية والهندسة المعمارية والبناء سنة 1968 .

ثم تلتها مكاتب دراسات وهيئات أخرى تسهر على تطوير وتنظيم العمران في الجزائر ، حيث أوكلت إليها مهمة انجاز مخططات توجيهية حضرية لكل المدن الجزائرية نذكر من بينها (CADAT) والتي أنشأت سنة 1970 واستمرت إلى الثمانينات ، ومكتب (COMEDOR) وهو مكتب وطني أوكلت إليه مهمة إنشاء المخطط العمراني التوجيهي لمدينة

(1) هجيرة برياش ، محاضرات السنة الثانية ماستر، نفس المرجع .

الجزائر (1970-1976) وقد اعتمد على بعض الأفكار والدراسات الخارجية ، أين حاولوا تطبيقها في الجزائر من بينها مناطق التعمير الأولية والمناطق الحضرية السكنية الجديدة (ZUHN) .

ونظرا للتغيرات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية التي حدثت في الجزائر ، اتجهت سياسة التخطيط الحضري إلى نمط حديث ودراسة المدينة بالعلاقة مع المحيط وتجسد ذلك بصدور قانون التهيئة و التعمير 1990 والتوجيه العقاري في نفس السنة وتم تطبيقه عن طريق المراسيم التالية :

- عقود التعمير المرسوم التنفيذي رقم : 91- 176 .

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) المرسوم التنفيذي رقم : 91- 176 .

- مخطط شغل الأرض (POS) المرسوم التنفيذي رقم : 91- 178 .

4 أدوات التهيئة العمرانية في الجزائر: (1)

" اعتمدت الجزائر منذ الاستقلال على عدة وسائل لتنظيم مجالها العمراني تعرف بوسائل أو أدوات التهيئة

العمرانية بالإضافة إلى المصالح الحكومية المحلية التي لها علاقة مباشرة بتهيئة وتسيير المجال الحضري أو العمراني والتصرف فيه ، كمديرية العمران ، والإدارات والجماعات المحلية ومصالحة الأملاك العمومية ، ومصالحة المساحة ، والمجالس البلدية المنتخبة ، ووسائل أخرى تقنية وتشريعية في مجال التهيئة العمرانية أهمها ما يلي " :

4-1- مخطط العمران الموجه : (2)

" استمر العمل بهذا المخطط العمراني إلى غاية 1990 حيث استبدل بوسيلة عمرانية أخرى سنتطرق إليها فيما

بعد ، ومخطط العمران الموجه كان يوضع للمدن الكبرى والمتوسطة ، يرسم حدودها ويأخذ بعين الاعتبار توسع النسيج العمراني مستقبلا على المدى المتوسط ، ويحدد استخدام الأرض مستقبلا حسب الاحتياجات الضرورية للتجمع السكاني من سكن ومرافق ، وهياكل أساسية ومساحات خضراء وتجهيزات ومنشآت اقتصادية وغيرها .

وهذه الوسيلة التقنية في مجال العمران ، بالإضافة إلى كونها مخطط عمراني يرسم معالم التهيئة العمرانية داخل

المدينة ، فإنه كان عبارة عن أداة قانونية تنظم استخدام المجال النسيج العمراني إذ يصبح بمثابة قانون بمجرد المصادقة عليه من طرف الوزارة الوصية .

(1) بشير تيجاني ، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر ، مرجع سابق ، ص : 65 .

(2) نفس المرجع ، ص : 65 .

4-2- مخطط العمران المؤقت : (1)

" انتهت صلاحيته في سنة 1990 ، وهو يشبه مخطط العمران الموجه ، من حيث أبعاد التهيئة العمرانية وأهدافها إلا أن هذا الأخير خاص بالمراكز الحضرية الصغيرة أو الشبه الحضرية ، والفرق بين الاثنين يتمثل في قصر المدة الزمنية المخصصة لمخطط العمران المؤقت ، كما أن المخطط العمراني المؤقت لا يحتاج إلى مصادقة وزارية كما هو الحال بالنسبة لمخطط العمران الموجه ، فمصادقة الوصاية على المستوى المحلي (الولاية) كافية لهذا النوع من المخططات العمرانية المؤقتة " .

4-3- مخطط التحديث العمراني : (2)

" هو في الحقيقة مخطط ملحق باعتماد مالي يخصص للمدن الكبيرة والمتوسطة الحجم ، لغرض ترقية وصيانة مكتسباتها العمرانية العمومية كالطرق والأرصفة والمساحات الخضراء والمنتزهات والحدائق العمومية وحدائق الأطفال " .

4-5- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير P.D.A.U : (3)

4-5-1- تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: (4)

"المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة التخطيط المجالي والتسيير الحضري ، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية ، آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ، ويضبط الصيغ المرجعية لمخططات شغل الأراضي" .

4-5-2- محتواه :

يتكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من :

4-5-2-1- تقرير توجيهي :

" يقدم فيه مايلي :

(1) نفس المرجع ، ص : 65 .

(2) نفس المرجع ، ص : 66 .

(3) فاتح أودينة ، التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية، دراسة حالة مخطط شغل الأرض POS طريق حمام الضلعة بالمسيلة مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، تخصص التسيير والتقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، السنة الجامعية 2008-2009 ، ص: 99 .

(4) فاتح أودينة ، نفس المرجع ، ص : 99 - 100 .

أ - تحليل الوضع الحالي والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطورات الاقتصادية ، الاجتماعية والثقافية للتراب المعني .

ب - نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية .

4-5-2-2- التفتيين :

"يحدد فيه القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشغولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20-21-22-

23 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير حيث يحدد :

- ✓ جهة التخصيص الغالبة للأراضي ونوع الأعمال التي يمكن حصرها .
- ✓ الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض .
- ✓ الارتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها .
- ✓ المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل على الأنسجة العمرانية و الفضاءات الواجب حمايتها .
- ✓ تحديد المواقع والتجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها ويحدد فضلا عن ذلك شروط البناء الخاصة داخل بعض الأجزاء الترتيبية .

4-5-2-3- وثائق بيانية :

" وتشمل المخططات التالية :

- أ - مخطط الواقع القائم حيث يبرز فيه الإطار المشيد حاليا والطرق والشبكات المختلفة .
- ب - مخطط التهيئة : و يبين مايلي .
- القطاعات المعمرة - القطاعات القبلية للتعمير - القطاعات المخصصة للتعمير - القطاعات الغير قابلة للتعمير
- بعض أجزاء الأرض : الساحل ، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانات المرتفعة والجيدة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة .
- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي .
- مخطط الارتفاعات : التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها .

- مخطط التجهيز : يبين خطوط مرور الطرق وأحسن السبل لإيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية " .

4-5-3- أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: (1)

- يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع .

- يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات و مواقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية .

- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها .

- يقسم المجال الذي يتدخل فيه إلى قطاعات والمعرفة كما يلي :

▪ القطاعات المعمرة .

▪ القطاعات القابلة للتعمير .

▪ القطاعات المخصصة للتعمير المستقبلي .

▪ القطاعات غير القابلة للتعمير .

4-5-4- مجالات تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: (2)

يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المجال إلى قطاعات ، حيث أن القطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية

وقع تخصيص أراضيهِ للاستعمالات الخاصة وآجال محددة للتعمير والتهيئة .

4-5-4-1- القطاعات المعمرة :

" وتشمل كل الأراضي حتى وان كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات متجمعة ومساحات فاصلة

وما بينها مستحوذ على التجهيزات والنشاطات ، أو غير مبنية كالمساحات الخضراء ، الحدائق ، المساحات الحرة ،

والغابات الحضرية ، كما تشمل أيضا الأجزاء الواجب تجديدها أو إصلاحها " .

4-5-4-2- القطاعات المبرمجة للتعمير :

(1) نفس المرجع ، ص :100.

(2) نفس المرجع ، ص : 100 .

" وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط وآفاق 10 سنوات حسب الأولويات

المنصوص عليها ."

4-5-4-3 - قطاعات التعمير المستقبلية :

"وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد على آفاق 20 سنة حسب الآجال المنصوص عليها وكل

الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا لارتفاع بعدم البناء ولا يرفع هذا الارتفاع إلا بالنسبة

للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأرض المصادق عليه ."

4-5-4-4 - القطاعات غير القابلة للتعمير :

" وهي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوص عليها ومحددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام

لمناطق هذه القطاعات ."

4-6-4 - مخطط شغل الأرض : (1)

"مخطط شغل الأرض هو أداة من أدوات التخطيط المجالي والتسيير العمراني يحدد بصفة تفصيلية حقوق

استعمالات الأراضي والبناء ، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ."

4-6-4-1 - محتوى مخطط شغل الأرض : (2)

قوام مخطط شغل الأراضي هو مايلي :

4-6-4-1-1 - لائحة التنظيم : " تتضمن

أ - مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

وكذا البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لأفاق تنميتها .

ب - جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة ومع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب

كما هو محدد في الفصل الرابع من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم

بالقانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير المذكور أعلاه نوع المباني المرخص

(1) نفس المرجع ، ص :104.

(2) نفس المرجع ، ص :104-105.

بها والمحظورة و وجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي تعبر عنها معامل شغل الأرض ومعامل

مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة "

4-6-1-2- التقنين :

" يبين التقنين شروط شغل الأراضي المرتبطة بما يأتي :

- 1 -المنافذ الطرق .
- 2 -وصول الشبكات إليها .
- 3 -خصائص القطع الأرضية .
- 4 -موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها .
- 5 -موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة .
- 6 -موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة .
- 7 -ارتفاع المباني .
- 8 -المظهر الخارجي .
- 9 -موقف السيارات .
- 10-المساحات الفارغة و المغارس "

4-6-1-3- وثائق بيانية :

" تتكون من :

- أ - مخطط بيان الموقع : 1/2000 أو 1/5000.
- ب- مخطط طبوغرافي بمقياس : 1/500 أو 1/1000 .
- ج- خارطة بمقياس 1/500 أو 1/1000 تبين القواسر الجيو تقنية لتعمير التراب المعنى مصحوبة بتقرير تقني .
- د- مخطط الواقع القائم بمقياس 1/500 أو 1/1000 يبرز الإطار المشيد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة .

هـ - مخطط تهيئة عام بمقياس 1/500 أو 1/1000 يحدد ما يلي :

- المناطق القانونية المتجانسة .

- موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية .
- خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وما تتحمله الجماعات المحلية .
- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها "

5 المنظومة القانونية للتعمير والبيئة في الجزائر : (1)

" بناء على التطور التاريخي للمنظومة القانونية اعتمدت الجزائر في تنظيم مجالها العمراني وحماية البيئة على

أدوات التهيئة والتعمير و وسائل لحماية البيئة .

مستندة على جملة من القوانين تتوافق مع اتجاهات التنمية وقد أوكلت مهمة إعدادها وتنفيذها إلى مصالح وزارية

ومديريات التعمير والبناء الولائية والجماعات المحلية .

وتتمثل أهم القوانين المنظمة للعمران وحماية البيئة منذ الاستقلال إلى يومنا "

1-5- القوانين المنظمة للعمران وحماية البيئة قبل 1990 م . (2)

ونحصرها حسب تسلسلها الزمني من فترة الاستقلال حتى سنة 1990 فيما يلي :

الجدول رقم 01: القوانين المنظمة للعمران وحماية البيئة قبل 1990 م .

أهدافه	النص التشريعي
صدور أول نص تشريعي في مجال التعمير	
تنظيم مختلف التدخلات على النسيج الحضري .	الأمر 67-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض من أجل البناء
تنظيم ظاهرة النمو الديمغرافي و التوسع العمراني الكبير والبناء الفوضوي في أطراف المدن	
تحقيق التوازن بين النمو الاقتصادي وحماية البيئة	القانون 82-02 المؤرخ في 1982/02/06

(1) هجيرة برياش ، محاضرات السنة الثانية ماستر ، تخصص تسيير المدينة ،المقياس التشريعي العمراني ، عنوان المحاضرة

المنظومة القانونية للتعمير والبيئة في الجزائر ، السنة الجامعية 2016-2017 .

(2) هجيرة برياش ، نفس المرجع .

والمحافظة على إطار المعيشة في ظل احترام التهيئة العمرانية	المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرضي
تعيين قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها	
ويحدد شروط استعمال الأرض والذي لا يكون إلا برخصة بناء أو رخصة تجزئة مصادق عليها كما يضبط التعاملات على الأراضي العقارية من بيع واستغلال .	الأمر 01-85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها .
تنظيم المجال العمراني	
يحدد الإطار التطبيقي للسياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية للحفاظ على المجال الجغرافي وحمايته	القانون 03-87 المؤرخ في 13/08/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية

المصدر : الأستاذة هجيرة برياش ، محاضرات السنة الثانية ماستر ، مقياس التشريع العمراني .

5-2- القوانين المنظمة للعمران وحماية البيئة بعد 1990 م . (1)

في مطلع التسعينات وفي ظل الإصلاحات التي شرعها دستور 1989 ، عرفت القواعد المطبقة في

مجال التهيئة والتعمير وحماية البيئة تحولا كبيرا تجسد في صدور قوانين نحصرها :

الجدول رقم 02: القوانين المنظمة للعمران وحماية البيئة بعد 1990 م .

أهدافه	النص التشريعي
المسيرون	
تحديد صلاحيات ومجال تدخل الجماعات الإقليمية في ميدان التعمير والبناء كهيئات إدارية لضمان الرقابة وتنظيم وتسيير المجال .	قانونا الولاية 09-90 والبلدية 08-90 المؤرخين في 07/04/1990
تنظيم المجال	
تصنيف الأراضي من حيث ملكيتها، طبيعتها ، استغلالها ونوعية التدخل عليها وفقا لما تسطره أدوات التهيئة والتعمير .	القانون 25-90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري
تحديد القواعد العامة لتنظيم واستغلال الأراضي القابلة للتعمير والأراضي غير القابلة للتعمير في إطار احترام السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية اعتمادا على أدوات	القانون 29-90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير متبوعا بمجموعة من المراسيم

(1) هجيرة برياش ، نفس المرجع .

<p>التهيئة والتعمير وآليات التحكم في العمران من خلال مختلف الرخص والشهادات</p>	
<p>كشفت الكوارث الطبيعية التي عرفتها الجزائر من فيضانات العاصمة سنة 2001 وزلزال بومرداس سنة 2003 عن ضعف المنظومة العمرانية المعمول بها ، فكان لزاما على المشرع إدراج مفهوم الكوارث الطبيعية والإخطار الكبرى ضمن قوانين التهيئة والتعمير .</p>	
<p>إدراج الكوارث الطبيعية والأخطار التكنولوجية ضمن أحكام هذا القانون والتي يجب أن تأخذ بعين الحسبان أثناء إعداد أدوات التهيئة والتعمير</p>	<p>القانون 04-05 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون 90-29 اتبع بمجموعة من المراسيم</p>
<p>منع البناء منعا باتا في المناطق التي تعرف خطرا من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية المصنفة كالفياضانات ، الأنزلاقات ، وارتفاعات خطوط الضغط العالي .</p>	<p>القانون 04-20 المؤرخ في 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث .</p>
<p>بسبب الهدر والاستنزاف الذي حدث في الأراضي والثروات الطبيعية وعدم التحكم في المجال العمراني ، وانعكاسها على البيئة العمرانية فكان لزاما على المشرع إدماج البعد البيئي في البرامج الاجتماعية والاقتصادية والعمل على النمو المستدام وربطهما بالتهيئة العمرانية .</p>	
<p>التنظيم والاستغلال العقلاني للمجال العمراني وفق مبادئ التنمية المستدامة</p>	
<p>تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة ومستدامة</p>	<p>القانون 01-20 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة .</p>
<p>تحديد قواعد حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة</p>	
<p>ترقية الاستعمال الايكولوجي العقلاني للموارد الطبيعية المتوفرة ، وكذا استعمال التكنولوجيات الأكثر نقاء بما يناسب و متطلبات التنمية المستدامة ومبادئها .</p>	<p>القانون 03-10 المؤرخ في 2003/07/19 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة .</p>
<p>التحكم في المظهر العمراني والحد من الفوضى العمرانية</p>	
<p>إدخال الترتيبات الضرورية التي تسمح للسلطات الإدارية والقضائية ، في إطار احترام القانون التوجيهي للتهيئة والتعمير لوضع حد للانحرافات العديدة التي تشهدها المحيط العمراني .</p>	<p>القانون 08-15 المؤرخ في 2008/07/20 المتعلق بمطابقة البناءات .</p>

المصدر : الأستاذة هجيرة برباش ، محاضرات السنة الثانية ماستر ، مقياس التشريع العمراني .

خلاصة الفصل :

نلاحظ اليوم ، ومع تطور المدن الجزائرية وزيادة تعقيدها و صعوبة التحكم في تسييرها بسبب التوسع العمراني الذي تعرفه ، سواء كان هذا التوسع العمراني منظم أو غير المنظم ، نتيجة النمو الديمغرافي الطبيعي والهجرة الريفية ، جاء العمران ويتدخل عدة اختصاصات من اجل العمل على تحليل واقع المدينة ومحاولة التحكم في تسييرها وتوسعها ، عن طريق آليات وأدوات تسمى أدوات التهيئة والتعمير .

ومنظومة قانونية للتعمير والبيئة ، هذه الأخيرة عرفت تطورا ملحوظا منذ الاستقلال وتطورت أهدافها بداية بمحاولة تنظيم ظاهرة النمو الديمغرافي والتوسع العمراني الكبير والبناء الفوضوي في أطراف المدن ثم العمل على تنظيم المجال العمراني ، وتحديد صلاحيات الجماعات المحلية في ميدان التعمير والبناء ثم إدراج الكوارث الطبيعية والأخطار الكبرى ضمن أحكام القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ثم محاولة العمل على الاستغلال العقلاني للمجال وفق مبادئ التنمية المستدامة ، وأخيرا محاولة التحكم في المظهر العمراني والحد من الفوضى العمرانية .

حيث نجد المشرع الجزائري في كل مرة يعيد النظر في القوانين المعمول بها وفقا للمستجدات والتطورات الوطنية ، مع محاولة تصحيح الأخطاء وتدارك النقائص السابقة .

ومما سبق نجد أن هناك ترسانة كبيرة من القوانين المنظمة للعمران والبيئ في الجزائر لكن المشكل ليس في القوانين بحد ذاتها ، بل المشكل الحقيقي في تطبيقها على ارض الواقع .

ومثال على ذلك القانون 15- 08 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بمطابقة البناءات ، حيث أن كل مواطن يرغب في تسوية بنايته (بناء فوضوي بدون رخصة) يجب عليه امتلاك وثيقة تثبت أن مسكنه تم بناؤه في أو قبل شهر أوت 2008 ، حيث الكثير من المواطنين يقدمون مقررة توقيف بناء فوضوي التي يحرر فيها غرامة مالية وقرار بالهدم من طرف مصالح البلدية أو الدائرة ، وتقبل هذه الوثيقة بصفة عادية لدى المصالح المعنية ، ومن المفروض لو كان هناك تطبيق لقوانين التعمير لكان هذا المسكن مهدم .

الفصل الثاني : عوائق التوسع العمراني

تمهيد :

- 1 ارتفاع التعمير .
- 2 عوائق التوسع العمراني .
- 3 المسافات الأمنية الخاصة بأهم الارتفاقات الخاصة بالعمران .
- 4 مفهوم العقار .
- 5 العقار الحضري .
- 6 تعريف الأرض .
- 7 الملكية .
- 8 الملكية العقارية .
- 9 أنواع العقارات .
- 10 - أهمية العقار .
- 11 - مراحل تطور نظام الملكية العقارية في الجزائر .
- 12 - أراضي العرش في التشريع الجزائري .

خلاصة الفصل .

تمهيد :

المدينة بصفة عامة هي إسقاط المجتمع على المجال ، هذا المجتمع في تطور مستمر ، من الناحية الاجتماعية والاقتصادية و الثقافية والديمغرافية (الزيادة الطبيعية في عدد السكان أو ظاهرة النزوح الريفي) وهذا بدوره يؤدي إلى حتمية توسع المدينة على هذا المجال .

وكذلك المجال يتميز بعدة عوائق تتحكم في هذا التوسع ، وفي هذا الفصل سنتناول مفاهيم حول التوسع العمراني و عوائقه ، وحقوق ارتفاق هذه العوائق ، بالتركيز على العوائق القانونية (الطبيعة القانونية للأراضي) بصفة عامة ، ومشكلة أراضي العرش (الفوج الجماعي) بصفة خاصة .

1- ارتفاع التعمير :

1-1- تعريف :

" الارتفاق من الناحية العمرانية هو حدود لحقوق البناء أو التهيئة أو استغلال ملكية معينة " (1) .

" ارتفاعات التعمير هي من القانون العام وتهدف إلى المحافظة على المصلحة العامة " (2) .

" كما تتميز عن الارتفاقات الأخرى للقانون العام لكونها ارتفاعات مستقلة عن كل الأشخاص العموميين ولا تستمد

أسسها أو صلاحياتها من السلطات العمومية ، وأسسها هي نتاج أو وليدة أحكام قانون التعمير ذاته كما أن الارتفاق

التعميري يهدف إلى استعمال الأراضي حسب الشروط المحددة في أدوات التهيئة والتعمير ومن ضمن ارتفاعات التعمير

يمكن ذكر بعضها كالتالي .

- حق الارتفاق المتعلق بالصحة والأمن العموميين والذي لا يمكن من خلاله منح رخصة البناء لصاحبه إلا إذا

كان مشروع البناية المراد انجازها تحترم المسافة القانونية فيما يخص تموضعها على جانب الطريق .

- حق الارتفاق المتعلق بعلو البناية .

- حق الارتفاق المتعلق بالواجهات .

- المنع من البناء في قطاعات التعمير المستقبلية ، إذ كل الأراضي المتواجدة في هذه القطاعات خاضعة مؤقتا

لارتفاع بعدم البناء... الخ " (3) .

" إن ارتفاعات التعمير تستمد شرعيتها من فكرة المحافظة على المصلحة العامة والتي تهدف إلى التحكم في التنمية

العمرانية في إطار التنمية المستدامة بالحد من استعمال المجال والمحافظة على النشاط الفلاحي وحماية المناطق

الغابية والمناظر الطبيعية ، والوقاية من الأخطار الطبيعية المتوقعة وكذا الأخطار التكنولوجية من جهة ومن جهة أخرى

(1) مدونة العمران في الجزائري ، الارتفاقات ، مدونة العمران ، يوم 2017/04/03 ، الساعة 11.25 صباحا .

<https://digiurbs.blogspot.com/2013/08/blog-post.html>

(2) كمال تكواشت ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ،

تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر - باتنة ، السنة الجامعية 2008-2009 ، ص : 93 .

(3) كمال تكواشت ، نفس المرجع ، ص : 93- 94 .

1-2- أهداف ارتفاقات التعمير:

تتلخص أهداف الارتفاق من الناحية العمرانية في النقاط التالية :

- ✓ المحافظة على الصحة والأمن العموميين .
- ✓ المحافظة على النشاط الفلاحي وحماية المناطق الغابية والمناظر الطبيعية .
- ✓ الوقاية من الأخطار الطبيعية و الأخطار التكنولوجية .

2- عوائق التوسع العمراني :

تنقسم عوائق التوسع العمراني إلى عوائق طبيعية ، وعوائق اصطناعية وأخرى قانونية (1) .

2-1- العوائق الطبيعية :

وهي الأراضي التي يمنع فيها البناء بأي شكل ونوع و يعتبرها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

من المناطق غير القابلة للبناء سواء تواجدت في داخل المحيط العمراني أو خارجه .

2-1-1- الأراضي المنحدرة : و تكون أرضيتها مهددة بخطر الانزلاقات .

2-1-2- الأودية : حيث تكون أرضيتها مهددة بخطر الفيضانات ، وضعيفة المقاومة .

2-1-3- المناطق الزراعية الخصبة و الغابية :

بالرغم من كونها عائقا طبيعيا مهما إلا أن التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية الخصبة

مشكلة تعاني منها جميع المدن المتمركزة في السهول .

2-1-4- المناطق التي بها مياه : هي المناطق التي تعرف بظاهرة صعود المياه ، ومناطق أخرى

تحتوي على مياه جوفية يجب المحافظة عليها .

(1) محمد ضهير أمير عبد الحميد ، تأثير العوامل الاجتماعية على المجال العمراني في مناطق السكن العشوائية ، حالة مدينة المسيلة ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران ، تخصص المجتمع والتنمية المستدامة للمدينة ، جامعة الحاج لخضر - باتنة ، السنة الجامعية 2010-2011 ، ص 66 .

2-1-5- المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية :

تعتبر هذه المناطق هشة وحساسة ، وتعاني من احتمال التعرض للأخطار الطبيعية المختلفة المتمثلة في الزلازل وانتفاخ التربة والفيضانات والانجراف .

2-2- العوائق الاصطناعية :

وهي التي قام الإنسان بانجازها لتحسين إطار حياته وأهمها :

2-2-1- المناطق الصناعية :

تعتبر من العوائق الاصطناعية ، لها ارتفاعات يجب أن تحترم لحماية حياة السكان .

2-2-2- خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي والتوتر المتوسط :

تعتبر من العوائق الاصطناعية ، فهي تعمل على تجزئة وفصل النسيج العمراني للمدينة ، ولها

ارتفاعات يجب احترامها لحماية حياة السكان .

2-2-3- مناطق رمي النفايات : لما لها من آثار على صحة السكان .

2-2-4- المناطق الأثرية .

2-2-5- أنابيب نقل الغاز والبتروك .

2-2-6- السكك الحديدية والطرق السريعة والوطنية وغيرها.

2-2-7- المقابر : (1)

المقابر هي من الحاجات الفيزيائية للمدينة وهي من العناصر الضرورية وتعتبر من أقدم المشاكل

التي واجهت العمران ما عدا في بعض الحضارات التي تقوم بحرق جثث الموتى وبعثرتها في المياه .

(1) بوجمعة خلف الله ، العمران والمدينة ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، عين مليلة ، 2005، ص : 63 .

2-3- العوائق القانونية : (1)

تعتبر الطبيعة القانونية للأراضي من أبرز العوائق أمام توسع أي مدينة ، خاصة إذا كانت الطبيعة القانونية للأراضي ملك للخواص ، حيث تلجا الدولة لانجاز مشاريعها التنموية إلى نزع الملكية في إطار المنفعة العامة عن طريق تعويض ملاك هذه الأراضي .

3- المسافات الأمنية الخاصة بأهم الارتفاقات المتعلقة بالعمران : (2)

- الارتفاق بالنسبة لخط نقل الغاز الطبيعي : 150 متر (75 متر - 75 متر) .
- (75 متر كمسافة حماية على كل جانب من جانبي خط نقل الغاز الطبيعي)
- الارتفاق بالنسبة للساحل أو شاطئ البحر: 100 متر .
- الارتفاق بالنسبة لخط السكة الحديدية : 80 متر (40 متر - 40 متر) .
- (40 متر كمسافة حماية على كل جانب من جانبي خط السكة الحديدية)
- الارتفاق بالنسبة للطرق الوطنية: 50 متر (25 متر - 25 متر) .
- (25 متر كمسافة حماية على كل جانب من جانبي الطريق الوطني)
- الارتفاق بالنسبة للطرق الولائية : 30 متر (15 متر - 15 متر) .
- (15 متر كمسافة حماية على كل جانب من جانبي الطريق الولائي)
- الارتفاق بالنسبة للخط الكهربائي عالي التوتر : 60 متر (30 متر - 30 متر) .
- الارتفاق بالنسبة للخط الكهربائي متوسط التوتر : 30 متر (15 متر - 15 متر) .
- (15 متر كمسافة حماية على كل جانب من جانبي الخط الكهربائي متوسط التوتر)

(1) محمد زهير أمير عبد الحميد ، تأثير العوامل الاجتماعية على المجال العمراني في مناطق السكن العشوائية ، نفس المرجع ، ص : 66 .

(2) مدونة العمران في الجزائر ، مرجع سابق .

- الارتفاع بالنسبة للمقابر : 35 متر .
- الارتفاع بالنسبة للواد أو الشعبة : عمق الواد أو الشعبة في 2 .
- بالنسبة لمنابع المياه : حتى 50 متر .

ملاحظة :

الارتفاع بالنسبة للخط الكهربائي متوسط التوتر : 30 متر (15 متر - 15 متر) .

(15 متر كمسافة حماية على كل جانب من جانبي الخط الكهربائي متوسط التوتر)

هذه الارتفاع معمول به حاليا خارج المحيط الحضري ، أما داخل المحيط الحضري فالارتفاع مقدر بـ :

9 متر (4.5 متر - 4.5 متر) (1) .

أما بالنسبة للأودية في منطقة الدراسة حق الارتفاع يحدد اعتمادا على القيام بمعاينة ميدانية للواد

وعادة ما يكون 25 متر من حافة الوادي (2) .

4- مفهوم العقار (3) :

4-1- لغة :

" كل ملك ثابت كالأرض والدار " .

4-2- اصطلاحا :

وفق ما ذهب إليه الحنفية فإن العقار هو " ما لا يمكن نقله وتحويله عن مكانه "

(1) طارق قطوش ، رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء بدائرة أولاد دراج ، أولاد دراج في : 2017/04/16 .

(2) طارق قطوش ، نفس المرجع .

(3) الحاج بن خالد ، دراسة اضطرابات سوق العقار الحضري والعوامل المتحكمة فيه - حالة مدينة المسيلة ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير تخصص تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة ، السنة الجامعية 2008-2009 ، ص 35 .

وعرفه الإمام مالك رضي الله عنه بأنه : " الشيء الثابت الذي له أصل ثابت ولا يمكن نقله من مكان لآخر مع بقاء هيئته " .

أما القانون المدني الجزائري فنصت المادة (683 ، الفقرة 1) منه على أن " العقار هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ، ماعدا ذلك من شيء فهو منقول " .
وحسب قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 :

" الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية " .

ومنه العقار هو الملك الثابت ، وغير قابل للنقل من مكان إلى آخر ، وان العقار الحضري يمثل مجموعة العقارات المبنية وغير مبنية الواقعة ضمن حدود التعمير ، والمكيفة لتلبية الحاجيات الضرورية للسكان .

5- العقار الحضري : (1)

" هو كل الأراضي الواقعة في القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير (المحيط العمراني) حسب أدوات التهيئة والتعمير " .

إذ تنص المادة 20 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 .

الأراضي العامرة : " هي كل قطعة ارض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها

وأنشطتها ، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات "

6- تعريف الأرض : (2)

" عند الاقتصاديين هي سلعة غير منتجة من ناحية الكمية وغير قابلة للزيادة ، وهي دائمة غير قابلة للتلف "

أما ريكاردو فقد عرف الأرض بأنها " قوة منتجة " .

(1) يحي مدور، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية - حالة مدينة ورقلة ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران ، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة ، جامعة الحاج لخضر - باتنة ، السنة الجامعية 2011-2012 ، ص : 14 .

(2) الحاج بن خالد ، دراسة اضطرابات سوق العقار الحضري والعوامل المتحركة فيه ، مرجع سابق ، ص : 43 - 44 .

الأرض الصالحة للبناء : فقد عرفها (ALAIN Lipietz) في قاموس التهيئة والتعمير بأنها

" هي قطعة من الأرض قانونية محدودة حول نفسها لها إمكانية أو قابلية البناء "

وفي المادة 21 من قانون التوجيه العقاري الجزائري رقم 25/90 ، جاء تعريف الأراضي القابلة للتعمير

على النحو التالي " هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في أجل معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير ."

7- الملكية : (1)

7-1- لغة :

جاء في تاج العروس " ملك هو التملك والتولي ، والملك هو القوة على ذلك ، استبد به وتملكه ملكه قهرا "

أما قاموس المحيط " ملكه أي احتواه ، قادر على الاستبداد به "

7-2- اصطلاحا :

" عبارة عن اختصاص الإنسان بالشيء والتصرف فيه ابتداء ، والانتقال به منفردا ومنع الغير عنه على الوجه

الذي أذن فيه الشارع ، إلا إذا منع مانع من التصرف والانتقال كما في المحجور عليه ، والمجنون والمعتوه ، والسفيه "

ومنه الملكية هي حرية التصرف في الشيء ، والاستعمال والاستفادة المطلقة منه ، وفق التشريع المعمول

به (الحقوق والواجبات) .

8- الملكية العقارية : (2)

" أن الملكية العقارية هي حق الاستعمال أو حجز قطعة ارض "

" الملكية العقارية تختلف جذريا على حق الملكية الممارسة على كتاب أو سيارة ، لأنه مهما كانت التعديلات أو

التغييرات التي يمكن أن ندخلها على قطعة أرضية فان ذلك لا يغير شيئا فيها ، كما أن الحقوق الأخرى يمكن تعويضها

، لكن قطعة الأرض لا يمكن إنتاج غيرها فهي غير متجددة ."

(1) نفس المرجع ، ص : 39- 40 .

(2) نفس المرجع ، ص : 39- 40 .

أما من وجهة نظر المشرع الجزائري ومن خلال المادة 02 و 03 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 فإن الأملاك العقارية هي :

" كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية ، وتشمل الأراضي الفلاحية ، الغابية الحفاوية ، الصحراوية ، وأخيرا الأراضي العامرة ، والقابلة للتعمير ."

بالرجوع إلى حق الملكية ، وان كان ممكن تطبيق التعريف المذكور أعلاه وكذا نظرية التعسف في استعماله ، إلا أن حق الملكية العقارية تختص بميزات تفرقه عن أي حق عيني آخر .

9- أنواع العقارات :

9-1- العقارات بطبيعتها: (1)

" هي كل الأشياء المادية التي تقاوم أي تنقل بالنظر إلى هيئتها المادية : أي الأرض وما ينظم إليها ."

9-2- العقارات بحسب موضوعها: (2)

عرفتها المادة 684 من القانون المدني بقولها:

" يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار ."

فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية وحق الانتفاع وحق الارتفاق وحق الاستعمال وحق السكنى .

والحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق التخصيص وحق الامتياز تعتبر عقارا إذا

كان موضوعها عقارا ، غير أنها تعتبر منقولا إذا كان موضوعها منقولا .

(1) عمار علوي ، الملكية والنظام العقاري في الجزائر ، دار هومة للطباعة ، النشر والتوزيع ، الجزائر ، 2004 ، ص : 118 .

(2) عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة للطباعة ، النشر والتوزيع ، الجزائر ، 2009 ، ص : 07-08 .

9-3- العقارات بالتخصيص: (1)

إن العقارات بالتخصيص هي منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار لأنها معده لخدمة عقار أو استغلاله أو مخصصة له، ولهذا جاء في الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني تعريفا لها :

" غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه بين عقار يملكه ، رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص ."

9-4- الخواص المميزة للعقارات

9-4-1- الخواص الملموسة للعقارات :

9-4-1-1- الثبات والدوام :

- رغم التغييرات التي تطرأ على الأرض (بناء ، تهيئة) إلا أنها تظل قائمة .
- قيمة العقارات يمكن أن تتأثر بالسلب و الإيجاب بحسب المنطقة التي يقع فيه العقار .
- الأرض لا تتمتع بتأمين الملكية لأنها لا يمكن أن تدمر .

9-4-1-2- عدم التجانس :

لا يوجد عقار مثل الآخر ، بسبب الموقع الجغرافي ، الشكل ، المساحة ، الانفتاح (الواجهات) ، وطبوغرافية الأرضية .

9-4-2- الخواص الاقتصادية للعقارات :

- الندرة : عدد العقارات محدودة سواء كانت مبنية أو غير مبنية .
- التعديل : بإمكان التعديلات التي تحدث على العقار أن تغير من قيمته إما بالإيجاب أو بالسلب
- الثبات : لا يمكن نقل العقار من مكان إلى آخر .

(1) عمر حمدي باشا ، مرجع سابق ، ص : 08 .

-الموضع المفضل : وهو يعتبر الخاصية الاقتصادية الأكثر أهمية لصناعات العقارات (زيادة

الطلب على العقار في مناطق معينة ، وزيادة أسعار هذه العقارات) .

ومنه الأرض الحضرية سلعة مهمة و غير متجددة ، تتميز بالثبات والدوام وعدم التجانس ، ويتحدد الطلب عليها و

سعرها انطلاقا من موقعها ضمن المجال الحضري وخصائصها العامة .

10- أهمية العقار: (1)

1-10- الأهمية الاجتماعية :

تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية للوضعية الاجتماعية للأفراد.

2-10- الأهمية الاقتصادية :

" الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد وذلك ارتبطت الحضارات الإنسانية

قديمًا وحديثًا بهذا المورد وجعلته أساسا في تقدمها ورفيها فبقدر تنظيم وتوجيه الاستثمار العقاري يمكن التحكم في

الإنشاءات الاقتصادية بمختلف أشكالها صناعية ، فلاحية ، عمرانية ."

3-10- الأهمية السياسية:

" أن طبيعة الأنظمة السياسية تؤثر وتتأثر بالتنظيم السياسي للملكية العقارية كما كان عليه في أنظمة الإقطاع و

والرأسمالية والاشتراكية، وفي الجزائر ومن خلال المراحل التي مرت بها، نجد العلاقة إلزامية بين الملكية العقارية وبين

طبيعة العلاقات السائدة آنذاك ."

4-10- الأهمية العمرانية:

" إن القيام بأي مشروع وعملية تعميم لمدينة أو حتى ، يستلزم مراعاة العقار وطبيعته القانونية الذي سيقام عليه ،

بالإضافة إلى وضع سياسة عمرانية تتماشى ومقاييس التهيئة والتعمير حتى تبرز الأهمية العمرانية لعقار ."

(1) يحي مدور، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية - حالة مدينة ورقلة ، مرجع سابق ، ص : 36 .

11- مراحل تطور نظام الملكية العقارية في الجزائر:

تم تقسيم المراحل التي مر بها العقار الجزائري إلى ثلاثة مراحل زمنية مختلفة ، الأولى الخاصة بالحكم العثماني ، المرحلة الثانية أثناء الاحتلال الفرنسي للجزائر، و أخيرا مرحلة ما بعد الاستقلال .

1-11- نظام الملكية العقارية في العهد العثماني: (1)

1-1-11- ملكيات الدولة :

1-1-1-11- ملكيات البايليك:

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

1-1-1-11-2- أراضي العزل :

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

1-1-1-11-3- أراضي المخزن :

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

1-1-1-11-4- أراضي الحبس (الأوقاف) :

" ارتبط هذا النوع من الملكية بالمؤسسات الدينية كالمساجد و الزوايا و المدارس، ومن هنا ارتبط بالحياة الحضرية ، أحواز المدن، و بعض المزارع المجاورة لها، ونظرا للأحكام الشرعية المتعلقة بها و المعاملات القانونية الخاضعة لها ، فإنها لم تكن تخضع لأية ضريبة أو رسم و هي غير قابلة للبيع و لا للشراء ، و لم تكن تتعرض لأية

(1) الحاج بن خالد ، مرجع سابق ، ص : 80 - 81 .

مصادرة أو حجز من طرف الحكام ، لذا أصبحت تستعمل من طرف الملاك للحفاظ على ملكيتهم و حمايتها من تسلط الحكام".

11-1-1-5- أراضى الموات :

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

11-1-2- الملكيات الخاصة: (1)

11-1-2-1- أراضى الملك:

" وهي التي كان يستغلها أصحابها مباشرة ، و لا يتوجب عليهم إزاء الدولة سوى فرضيتا العشر و الزكاة ، و كانت تتصف بعدم الاستقرار و صغر المساحة نظرا لخضوعها لأحكام الوراثة ، البيع و الشراء ، و لتعرضها في كثير من الأحيان إلى المصادرة و الحيازة من طرف الحكام و لوقوع أغلبها في المناطق الجبلية المكتظة بالسكان، أو بجوار المدن حيث يكثر الإقبال على امتلاكها من طرف سكان المدن و موظفي الدولة ".

11-2-2-1- أراضى العرش (القبائل):

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

11-2-1- مرحلة الاحتلال الفرنسى : (2)

"بعد الغزو الفرنسى للجزائر عام 1830 وجدت الإدارة الاستعمارية نفسها أمام هيكل غريب للملكيات العقارية يختلف عن نظامه القانونى الذي كانت تعمل به ، و يمكن تقسيم هذا الهيكل إلى قسمين :

- الأول تملكه الطبقة الحاكمة التركىة و يتمثل في أراضى البايك ، المخزن أو العزل .

(1) الحاج بن خالد ، نفس المرجع ، ص : 81 .

(2) الحاج بن خالد ، نفس المرجع ، ص : 82 .

- الثاني خاص بأراضي العرش و الأحباس ، و هو خاضع في معاملاته لنظام الشريعة الإسلامية.

و من أجل تسهيل عميلة الاستيلاء على الأراضي و تثبيت المعمرين فيها لجأ المشرع الفرنسي إلى اصدر العديد من الأوامر و القوانين التي تساعده على ذلك و من أهمها نجد " :

11-2-1-1- أمر 01 أكتوبر 1844:

" و كان الهدف منه تحقيق هدفين هما:

✓ إلغاء قاعدة عدم التصرف في أملاك الحبوس لفائدة المشتري الأوربي.

✓ وجوب حصول المستفيد من الأهالي على سند ملكية مكتوب و إلا أدمجت أراضيهم ضمن أراضي أملاك الدولة الفرنسية " .

11-2-2-1-2- الأمر المؤرخ في 21 جويلية 1846:

الذي نص على " مصادرة كل الأملاك التي هي بدون صاحب، أو صنفت سنداتها غير كافية و ضمها إلى أملاك

الدولة الفرنسية ، و التي شملت أراضي البور و الرعي التابعة للعرش " .

11-2-3-1-3- قانون 16 جوان 1851:

حيث يعتبر بمثابة القاعدة الأولى التي تخضع لها كل المعاملات العقارية حيث جاء في نصه :

"يستمر تحويل الأملاك من مسلم إلى مسلم وفق الشريعة الإسلامية ، أما بين الأشخاص الآخرين تخضع للقانون العام"

هذا وقد تضمن القانون سلسلة من القواعد تهدف إلى :

✓ حماية الملكية العقارية الخاصة وهذا بإخضاعها للقانون الفرنسي .

✓ تأكيد حرية المعاملات العقارية.

✓ وجوب تطبيق القانون الفرنسي و اختصاص القاضي الفرنسي للنظر في كل معاملة عقارية تتم بين

الأهالي و المعمرين.

✓ تحديد قواعد نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة.

11-2-4- قانون 22 أبريل 1863 :

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

11-2-5- قانون 26 جويلية 1873 المتمم بقانون 1887:

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

ومنه أن الهدف العام للمشرع الفرنسي من سن هذه القوانين العقارية هو وضع وبصفة تدريجية الملكية الجزائرية تحت نظام القانون الفرنسي وبهذه الطريقة تسهل التعاملات لجلب الأراضي للمستوطنين .

11-3- المرحلة الثالثة : بعد الاستقلال : (1)

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

11-3-1- الفترة السابقة لدستور 1989 .

" بعد الاستقلال حافظ المشرع الجزائري على بعض الأصناف العقارية الموروثة عن العهد الاستعماري ، وأحدث بعض التصنيفات العقارية في إطار الإصلاح الزراعي كالمستثمرات الفلاحية (نموذج التسيير الذاتي) .
وخلال عقد السبعينات (1971-1975) في إطار الإصلاح الزراعي استحدث ما كان يسمى صندوق الثورة الزراعية كإصلاح جديد عن طريق تأميم الأراضي لفائدة الثورة الزراعية وإنشاء الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات (الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974) ، وأصبحت الحالة العقارية تبعا للنظام السياسي والاقتصادي حتى أواخر الثمانينات مصنفة إلى :

(1) يحي مدور، مرجع سابق ، ص : 46 .

✓ أراضي الملكية الخاصة.

✓ أراضي الدولة وصندوق الثورة الزراعية وتشتمل على: أراضي البلدية ، أراضي الدولة، أراضي العرش ، أراضي الملك ، أراضي الحبوس " .

11-3-1-1- سياسة الاحتياطات العقارية : (1)

" والتي خولت للجماعات المحلية احتكار كل العقارات الموجودة داخل محيطها العمراني وفق الأمر (الأمر رقم

26/74 المؤرخ في 1974/02/20) والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات .

أنشيت الاحتياطات العقارية البلدية خصيصا لتلبية الاحتياجات اللازمة لإقامة مشاريع عمومية وجماعية ، فقد منح الأمر رقم 26/74 والنصوص اللاحقة المتخذة لتطبيقه ، السلطة المطلقة للبلدية في مجال التهيئة والتعمير على كامل ترابها انطلاقا من تخصيص واستعمال الأراضي في الوسط الحضري ، حيث ينص الأمر السابق ذكره في مواده 07-

10-11 على التوالي :

✓ يتم اكتساب الأراضي التي تملكها الدولة أو الخواص من قبل البلدية لدمجها في احتياطاتها العقارية لقاء عوض تقدره مصلحة أملاك الدولة .

✓ فيما يخص الاستثمارات ، فإن البلدية تتنازل عن الأراضي لقاء عوض تقدره مصلحة أملاك الدولة ، كما أنها تتحمل جميع أنواع النفقات .

✓ يمكن للبلديات أن تبيع قطع الأراضي بعد تهيئتها على أساس تقدير مصلحة أملاك الدولة ، ويكون ذلك بالتراضي بين البلدية والمكتسبين الجدد .

تتكون الاحتياطات العقارية البلدية من أراضي واقعة داخل المنطقة العمرانية المحددة بمخطط عمراني والمنصوص عليها في الأمر رقم 26/74 كما يلي .

✓ الأراضي التابعة لأملاك الدولة بما فيها الأراضي التي آلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر رقم 102/76

المؤرخ في 76/05/06 والمتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة " .

(1) الحاج بن خالد ، مرجع سابق ، ص: 85 - 86 .

11-3-2- فترة بعد 1989 . (1)

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

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

والهدف العام منه هو تنظيم المجال من خلال تصنيف الأراضي من حيث ملكيتها، طبيعتها، استغلالها ونوعية التدخل عليها وفقا لما تسطره أدوات التهيئة والتعمير ."

12- أراضي العرش في التشريع الجزائري : (2)

12-1- مفهوم أراضي العرش :

" أراضي العرش عبارة عن أراضي منحت من طرف الدايات الأتراك للقبائل والعروش الموالين لها ولا يجوز التصرف فيها، فهي ملك للعرش وإذا انشغل عنها صاحبها يعين العرش غيره لرعايتها. وقد كانت هذه الأراضي غير خاضعة للسلطة القضائية بل للسلطة الإدارية (الجماعة أو موظفي البايلك) وعموما فهي أراض تستغل جماعيا أي ملك للقبيلة كلها ، يستغلها الأفراد كل حسب حاجته دون التصرف فيها .

وقد ظهر خلاف حول هذا النوع من الأراضي حيث يرى البعض أنها أرض الخراج التي ظهرت في الشريعة

الإسلامية والبعض الآخر يرى أنها أرض ذات ملكية جماعية مماثلة للتي نجدها قديما عند الجرمانيين وحاليا عند السلافيين .

ومن بين التسميات التي أطلقت عليها السابقة في بعض المناطق مما يدل على أن استقرار القبائل البدوية عليها كان بموافقة الحكام المسلمين الأوائل .

(1) يحي مدور، مرجع سابق، ص : 46 .

(2) عابدة ديرم، أراضي العرش في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتجليد، باتنة، 2013، ص : 12 .

فقد تم فتح هذا النوع من الأراضي صلحا ولم توزع بين الفاتحين الأوائل بل تم فرض ضريبي الخراج على الإنتاج والجزية على السكان والناتبة - الغرامة أو اللزمة - المفروضة عليها هي نفسها الخراج المفروض منذ بداية الإسلام .

12-2- موقع أراضي العرش : (1)

"أراضي العرش أراض داخلية تتمركز على حافة الأراضي شبه الصحراوية ، تتمركز أغلبها بالمناطق الممتنعة عن السلطة المركزية وغير الخاضعة مباشرة للحكام (بلاد السببة أو بلاد الخلاء) ، وكانت تتميز بخصوصيتها المتوسطة وحصانتها الطبيعية مثل مناطق الريف والأطلس الأوسط الكبير والهضاب السهبية بالغرب ومناطق وهران الداخلية وجهات التيطري الجنوبية ، وأطراف بايليك قسنطينة ."

12-3- تسمياتها : (2)

"أطلق على أراضي العرش تسميات مختلفة منها أراضي السببية التي أطلقت عليها بالغرب الجزائري ويقصد بها الأرض السابقة نسبة لملكها الأول ، وبالتالي فالسببة تعني الحق الذي ينجم عن أسبقية الزرع كما سميت بأرض العرش بالوسط والشرق - وهو اسم أطلقته الإدارة الفرنسية - أما بتونس فسميت بأرض عربي أو أرض قبائل العرب وفي المغرب الأقصى عرفت ببلاد الجماعة ."

12-4- خصائصها وطبيعتها القانونية : (3)

تتمتع أراضي العرش بخصائص وطبيعة قانونية تميزها عن غيرها من الأراضي .

12-4-1- خصائصها:

" تتميز أراضي العرش بمجموعة من الخصائص نوجز أهمها فيما يلي :

✓ أراضي العرش ذات استغلال جماعي (ملكية جماعية مع الاستغلال الفردي) فهي ملكية مشتركة بين جميع

العائلات في العرش ، إذ لا ينفرد بذلك شخص من القبيلة أو العرش دون غيره منهم ، ومع ذلك يستغلها

الأفراد كل حسب حاجته دون التصرف فيها .

✓ لا تقبل القسمة ولا يمكن التصرف فيها سواء بالبيع أو الميراث ."

(1) عايذة ديرم ، نفس المرجع ، ص : 14 .

(2) نفس المرجع ، ص : 14 .

(3) نفس المرجع ، ص : 15 .

12-4-2- الوضعية القانونية لأراضي العرش بعد الاستقلال : (1)

12-4-2-1- أراضي العرش خلال الفترة الممتدة بين 1962 إلى 1971 :

" كما سبق الذكر فإن المشرع الجزائري مدد العمل بالقوانين الفرنسية ما لم تتعارض مع السيادة الوطنية بمقتضى القانون رقم 166/62 المؤرخ في 31 جويلية 1962 ، وبذلك لم يصدر أي تشريع ينظم وضعية أراضي العرش بصفة خاصة والأراضي الجزائرية بصفة عامة ، مما جعل المنتفع بها يستمر في ظنه وشعوره بملكيتها لها خاصة أن الأراضي الحائزة على سندات ولها مخططات بلغت 05 مليون هكتار ."

12-4-2-2- أراضي العرش في ظل الثورة الزراعية من 1971 إلى 1990 : (2)

" أصدر المشرع الجزائري سنة 1971 أجرا قرار سياسي وهو قانون الثورة الزراعية بمقتضى الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية والذي أدرج أراضي العرش ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية ، باستثناء أراضي العرش غير الصالحة للاستغلال من خلال المادة 19 والتي تم منحها في إطار القانون رقم 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية ، وتم استبعاد أراضي العرش من مجال التأميم على أساس أنها تابعة للدولة خلافا لما حدث مع أراضي الملكية الخاصة ، وعامل المشرع مستغليا معاملة خاصة من حيث نظام الاستغلال ."

- وبذلك صارت أراضي العرش ملكا للدولة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية ولا يمكن التصرف فيها أو إنقالها بأي حق كان .

ولكن الأشكال المطروح هنا هو ما هي الوضعية القانونية لأراضي العرش غير الزراعية التي استبعدتها قانون الثورة الزراعية كونه اهتم بالزراعة منها فقط ."

12-4-2-3- أراضي العرش في ظل التوجيه العقاري من 1990 إلى 2008 : (3)

" صدر القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري مصنفا الأملاك العقارية من خلال المادة 23 إلى أملاك وطنية - أملاك خاصة - أملاك وقفية ، وبذلك لم يعد هناك وجود لأراضي العرش ، بل نص

(1) نفس المرجع ، ص : 51 .

(2) نفس المرجع ، ص : 52 .

(3) نفس المرجع ، ص : 61 .

المشروع في المادة 85 على : " إستفادة شاغلي أراضي العرش قبل تطبيق الثورة الزراعية من تخصيص فردي على الأراضي الزائدة المتوفرة في إطار تنازل الدولة عن الحقوق العينية العقارية وفق قانون 19/87 " ، وهو ما يظهر من خلاله أن المشروع مدد العمل بالقانون 19/87 ، والذي في الواقع ترك غموضا حول الوضعية القانونية لأراضي العرش" مميزات هذه المرحلة :

" إن أهم ما مميز هذه الفترة هو التصريح أن أراضي العرش أصبحت ملكا للدولة بنص صريح .

- كان الغموض الذي حف أراضي العرش خلال الفترة الممتدة بين صدور القانون 25/90 والأمر رقم 26/95 السبب في ظهور العديد من النزاعات حولها خاصة وأنه لحد الآن ظل حائزوها يعتبرونها ملكية خاصة لهم رغم أنها من أملاك الدولة .

- تضارب الأحكام القضائية حول أراضي العرش وملكيته "

12-4-2-4- أراضي العرش في ظل قانون التوجيه الفلاحي من 2008 إلى يومنا هذا : (1)

" نص المشروع من خلال المادة 17 من القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 يتضمن التوجيه الفلاحي على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة من خلال عقود الامتياز وحددت المادة 02 من القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2008 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة على أن مجال تطبيق الامتياز ينحصر في الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي كانت خاضعة للقانون رقم 19/87 وهو ما يشمل أيضا أراضي العرش التي خضعت لهذا القانون كما سبق عرضه "

ومنه :

- أراضي العرش ذات قيمة تاريخية واجتماعية كونها كانت الدعامة الأساسية للوحدة الشعبية

والصمود أمام المستعمر الفرنسي .

- أراضي العرش كغيرها من الأملاك الوطنية الخاصة لا يجوز تملكها بالتقادم أو الحجز عليها .

(1) نفس المرجع ، ص : 66 .

خلاصة الفصل :

من خلال هذا الفصل تعرفنا على عوائق التوسع العمراني ، وهي عوائق طبيعية واصطناعية وأخرى قانونية ، هذه العوائق لها حقوق ارتفاق يجب أن تحترم للمحافظة على حياة الأشخاص وممتلكاتهم و الوقاية من الأخطار الطبيعية المتوقعة وكذا الأخطار التكنولوجية و الهدف العام منها استعمال الأراضي حسب الشروط المحددة في أدوات التهيئة والتعمير .

وفيما يخص أراضي العرش هي من الأملاك الوطنية الخاصة ، ولكن مازال هناك من يطالب بملكيتها أو حيازتها ، ويظهر هذا جليا في معارضة مستغلي هذه الأراضي لانجاز المشاريع العمومية .

الفصل الثالث : الدراسة التحليلية

تمهيد :

- 1- تقديم ولاية المسيلة .
- 2 تقديم بلدية أولاد عدي القبالة .
- 3- الدراسة الطبيعية .
- 4- الدراسة الديمغرافية .
- 5- الدراسة الاجتماعية والاقتصادية .
- 6- الدراسة العمرانية .
- 7- الطبيعة القانونية للأراضي .
- 8- عوائق التوسع العمراني لمدينة أولاد عدي القبالة .
- 9- دراسة تقييمية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (مراجعة 2015).
- 10- اتجاه التوسع المقترح من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- 11- دور العوائق في توجيه التوسع العمراني للمدينة .
- 12- تحليل الفرضيات .

خلاصة الفصل .

تمهيد :

سيتم في هذا الفصل تشخيص الوضعية الحالية للمدينة ، ومن اجل ذلك سيتم التطرق إلى الدراسة الطبيعية التي تعطينا نظرة شاملة على الإمكانيات والعوائق الطبيعية التي يتوفر عليها المجال .

الدراسة الديمغرافية والتي هي نظرة شاملة على تطور السكان سواء كان هذا التطور طبيعيا (النمو الديمغرافي) أو بسبب ظاهرة الهجرة الريفية والتي لها علاقة مباشرة بالتوسع العمراني للمدينة .

في حين أن الدراسة الاجتماعية والاقتصادية تمثل نظرة شاملة على مختلف الأنشطة التي يمارسها السكان ، والمتوفرة على مستوى المدينة والتي تجعل المدينة نقطة جذب واستقطاب للسكان .

الدراسة العمرانية بدورها تعطينا نظرة شاملة على مراحل التطور العمراني للمدينة ، من خلال زيادة عدد السكنات وما يصاحبه من الزيادة في عدد التجهيزات والذي يقابله زيادة في استهلاك المجال ، وهذه العناصر كلها لها علاقة مباشرة بالظاهرة المدروسة (التوسع العمراني) .

1- تقديم ولاية المسيلة : (1)

ولاية المسيلة انبثقت عن التقسيم الإداري لعام 1974 وهي تتكون من 15 دائرة و47 بلدية ، وتتربع على مساحة 18646 كلم 2 .

وبلغ عدد سكانها 938931 نسمة سنة 2008 حسب التعداد العام للسكان والسكن ، وهي ذات موقع استراتيجي هام حيث يحدها :

- شمالا : ولاية برج بوعريريج ، الشمال الشرقي : ولاية سطيف ، الشمال الغربي : ولاية البويرة

- شرقا : ولاية باتنة

- غربا : ولاية المدية .

- الجنوب الشرقي : ولاية بسكرة ، ومن الجنوب الغربي : ولاية الجلفة .

ومساحتها تمتد من جبال الأطلس التلي إلى الأطلس الصحراوي ، الأمر الذي اكسبها تنوعا وتمايز في المناطق الطبيعية ، حيث تضم تضاريسها سلاسل جبلية مغطاة معظمها بأشجار غابية ، وتحتوى على السهول والهضاب العليا ومنطقة شبه صحراوية .

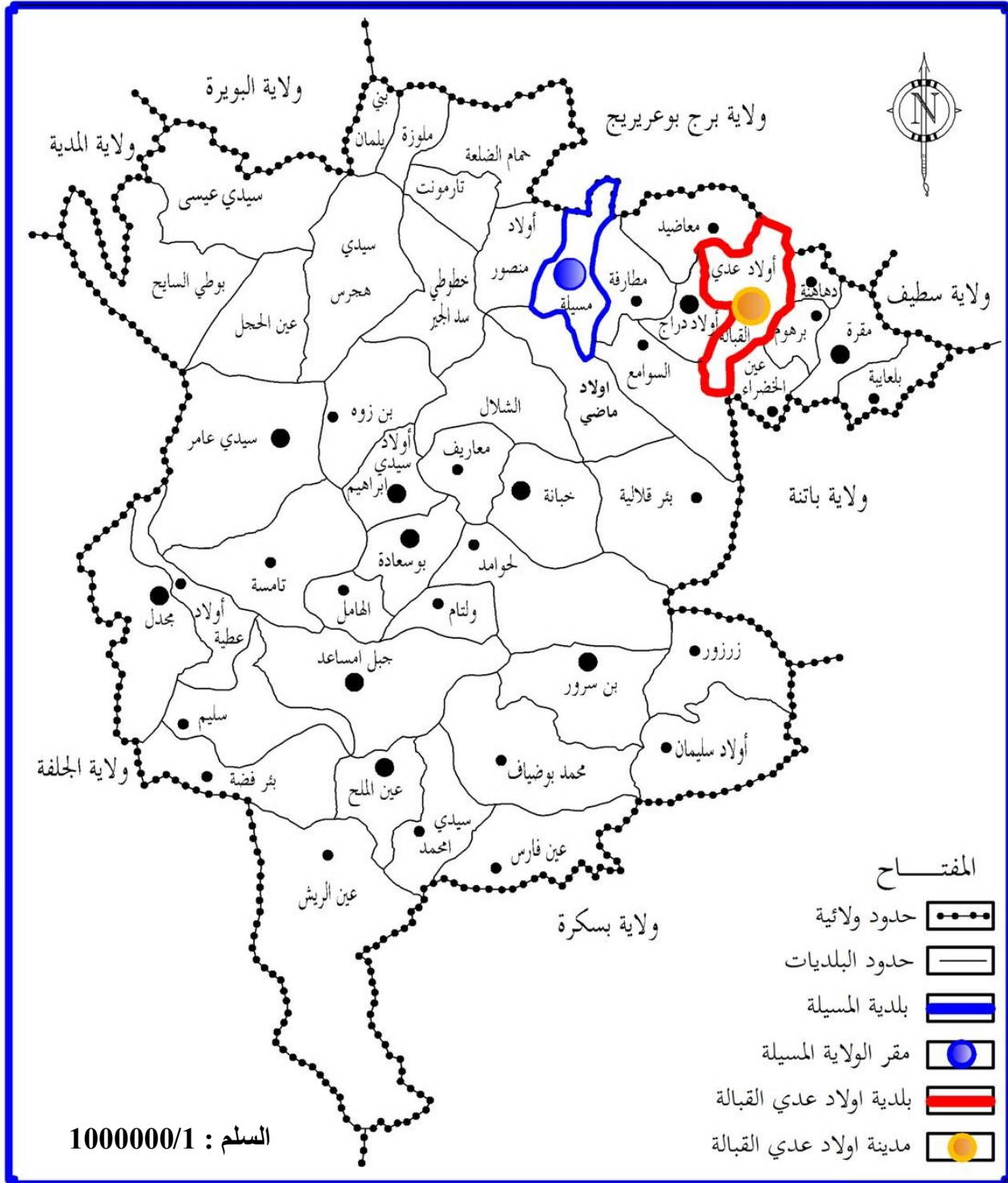
هذا بالإضافة إلى كونها منطقة شهدت العديد من الحضارات انطلاقا من الحضارة الرومانية والهلالية ،

والعثمانية إلى الاحتلال الفرنسي متجسدة في الآثار السياحية الباقية حتى الآن مثل قلعة بني حماد

(بلدية المعازيد) - قلعة نيا ب بن غانم (بلدية أولاد سيدي إبراهيم) .

(1) احمد لمخاطي ، التوسع العمراني وأثره على تسيير المدينة - دراسة حالة مدينة بوسعادة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، شعبة تسيير المدينة جامعة محمد بوضياف بالمسيلة ، 2008-2009 ، ص 78

خريطة رقم 01 : موقع مدينة أولاد عدي القبالة ضمن إقليم ولاية المسيلة .



المصدر : المخطط التوجيهي للتنهية والتعمير لمجموع بلديات برهوم - الدهاهنة - اولاد عدي القبالة (مراجعة 2015).
 + انجاز الباحث 2017 .

2- تقديم بلدية أولاد عدي القبالة :

1-2- الموقع الجغرافي : (1)

موقع مدينة ما يعني مكانها على المستوى الجهوي ، الوطني وحتى الدولي ، تقدر بالنسبة للعناصر الطبوغرافية والمحاور الكبرى لحركة السلع والأفراد .

تقع بلدية أولاد عدي القبالة على السفوح الجنوبية لسلسلة جبال الحضنة ، ونقطة تقاطع واد لعلق و واد مستورة ، واد لعوائز مع الطريق الوطني رقم 40 يمثل مركز المدينة أولاد عدي القبالة ، وتمتد أراضيها حتى شط الحضنة .

2-2- الموقع الإداري : (2)

تقع مدينة أولاد عدي القبالة شرق مقر الولاية المسيلة ، وتبعد عن مقر الولاية بحوالي 30 كلم ، يحدها : شمالا : بلدية تغلعت (ولاية برج بوعرييج) + بلدية غيلاسة (ولاية برج بوعرييج) + بلدية المعاضيد جنوبا: بلدية عين الخضراء و بلدية السوامع . شرقا : بلدية برهوم و بلدية الدهاهنة . غربا : بلدية أولاد دراج و بلدية السوامع . أصبحت أولاد عدي القبالة بلدية بعد التقسيم الإداري لسنة 1966 م ، وتبلغ مساحتها 280.50 كلم² .

(1) المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجموع بلديات برهوم - الدهاهنة - أولاد عدي القبالة (مراجعة 2015).

(2) المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، نفس المرجع ، (مراجعة 2015).

3 دراسة الطبيعة :

إن للمعطيات الطبيعية دورا كبيرا في عملية التشخيص والتعريف بالمكونات الأساسية للمجال كما لها تأثير مباشر في عملية التهيئة المجالية نظرا للعلاقة الموجودة بين الإنسان والطبيعة أي بين النشاطات المختلفة من جهة والسطح الطبوغرافي للأرض من جهة ثانية .
 ودراسة عناصر الوسط الطبيعي تمكننا من معرفة الإمكانيات ومختلف العوائق المجالية .

3-1- المناخ : (1)

إن مجال منطقة الدراسة يعتبر منطقة انتقالية بين نطاقين حيويين الشبه رطب في الشمال والشبه جاف في الجنوب وهذا راجع إلى موقعها الجغرافي الذي يعتبر فاصلا بين وحدتين فيزيائيتين مختلفتين من حيث المعطيات الطبيعية وهما الأطلس التلي في الشمال (الهضاب السطيفية) والأطلس الصحراوي في الجنوب (حوض شط الحضنة) الذي ينتمي إليه مجال الدراسة .

حيث يتأثر هذا المجال بالتيارات الهوائية الشبه رطبة الآتية من الشمال في فصل الشتاء وكذلك التيارات الشبه جافة في فصل الصيف إلا أن مرتفعات جبال الحضنة تقلل من التيارات الهوائية الآتية من الشمال

3-2- التساقط :

الجدول رقم 03 : المعدلات الشهرية للتساقط .

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المجموع
كمية التساقط (ملم)	41.8	9.6	34.1	30.6	13	4	9.5	4.9	27.8	37.9	24.1	18.1	255.4
عدد الأيام	8	3	6	6	4	2	2	2	3	5	4	10	55

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجموع بلديات برهوم - الدهانة - أولاد عدي القبالة (مراجعة 2015)

(1) المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، نفس المرجع .

من خلال الجدول رقم (03) نلاحظ أن اقل كمية تساقط سجلت في شهر جوان 04 ملم و أعلى كمية تساقط سجلت في شهر جانفي 41.8 ملم ، أما المعدل السنوي للتساقط يصل إلى 255.4 ملم خلال 55 يوما ، والملاحظ هو تساقط الأمطار خلال شهر سبتمبر وأكتوبر وهذه الأمطار تكون فجائية وغزيرة تؤدي إلى سيلان الأودية التي تخترق المجال الحضري لمنطقة الدراسة ، وتكون هذه السيول محملة بالأتربة مما يؤدي إلى انسداد قنوات تصريف مياه الأمطار، مما يعرض المدينة لخطر الفيضانات .

3-3- الحرارة :

الجدول رقم 04 : المعدلات الشهرية للحرارة .

المعدل السنوي	ديسمبر	نوفمبر	أكتوبر	سبتمبر	أوت	جويلية	جوان	ماي	أفريل	مارس	فيفري	جانفي	الشهر
12.1	4.2	7.6	12.5	18.1	23.5	21.7	18.5	14.1	9.7	6.5	4.1	4.8	درجة الحرارة الدنيا م1
23.6	13	18.3	23.5	29.9	37.2	35.6	32.5	26.4	21.2	16.9	15.4	13.8	درجة الحرارة القصوى م2
17.85	8.6	12.95	18.00	24.00	30.35	28.65	25.5	20.25	14.54	11.7	9.75	9.3	م1+م2/2

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجموع بلديات برهوم - الدهانة - أولاد عدي القبالة (مراجعة 2015)

من خلال الجدول رقم (04) نلاحظ إن أعلى درجة للحرارة سجلت في شهر أوت 37.2 درجة مئوية وأدنى درجة حرارة سجلت في شهر فيفري 4.1 درجة مئوية ،ومن خلال الجدولين السابقين ، نجد أن مجال الدراسة يتميز بفترتين مناخيتين مختلفتين ، الأولى رطبة والثانية جافة .

الفترة الرطبة : تبدأ من نهاية شهر سبتمبر وتنتهي في أواخر شهر أفريل حيث نسجل أكبر كمية من التساقط في شهر أكتوبر جانفي مارس .

الفترة الجافة : تبدأ مع بداية شهر ماي وتنتهي مع بداية شهر سبتمبر ، حيث نسجل أعلى درجة حرارة في شهر أوت .

3-4- الرياح :

الجدول رقم 05 : سرعة الرياح .

المعدل السنوي	ديسمبر	نوفمبر	أكتوبر	سبتمبر	أوت	جويلية	جون	ماي	أفريل	مارس	فيفري	جانفي	الشهر
3.8	3	2.3	3	4.4	4.7	4.2	4.3	4.2	4.4	4.2	4.1	3	سرعة الرياح (م / ث)

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجموع بلديات برهوم - الدهاهنة - أولاد عدي القبالة (مراجعة 2015)

منطقة الدراسة تتأثر بالرياح الجنوبية (السيروكو) في فصل الصيف وتكون محملة بالغبار والأتربة

و بالرياح الشمالية الغربية ، ويصل المعدل السنوي العام لسرعة الرياح إلى 3.8 م / ثا .

حيث تؤثر المعطيات المناخية على العمارة من اجل تحسين الأداء الوظيفي ، كتوجيه البناءات و التهوية

، والخصائص الهيدرولوجية للشبكات ، ومن اجل تحسين الأداء الوظيفي يجب إدخال عنصر المعطيات

المناخية عند إعداد مخططات التهيئة والتعمير (PDAU + POS)

3-5- المعطيات الطبوغرافية للمنطقة : (1)

إن مجال الدراسة محصور بين ارتفاعين أدناه يصل إلى 350 م جنوبا عند شط الحضنة .

وأقصاه شمالا عند جبال الحضنة 1450 م ، وبالتالي فالارتفاع يتناقص من الشمال نحو الجنوب في

شكله العام .

3-6- المعطيات الجيولوجية للمنطقة : (2)

إن منطقة الدراسة تقع عند التقاء نظامين مختلفين من حيث البنية التركيبية وهما الأطلس التلي في

الشمال والأطلس الصحراوي في الجنوب ، ولهذا فهي ذات تركيبات جيولوجية معقدة خاصة في الجهة

الشمالية من مجال الدراسة ، حيث نجد تركيبات الزمن الثالث .

(1) نفس المرجع .

(2) نفس المرجع .

3-7- الشبكة الهيدروغرافية : (1)

إن مجال الدراسة تتخلله شبكة هيدروغرافية كثيفة خاصة في الجهة الشمالية ، عبارة عن مجاري مائية (أودية + شعاب) ، تأخذ اتجاه عام للسيلان من الشمال نحو الجنوب أي من جبال الحضنة شمالا نحو المصب شط الحضنة جنوبا .

أما المجال الحضري (مدينة أولاد عدي القبالة) فتعبره عدة مجاري مائية وهي :

الأودية : واد بدران ، واد لعلق ، واد مستورة ، واد لعوائز .

الشعاب : شعبة حي 136 مسكن تطوري ، شعبة حي 40 مسكن + شعبة حي 136 مسكن تطوري

وتتميز هذه الأودية بصبيب كبير (انظر الصورة رقم : 01+02) خاصة عند سقوط الأمطار الغزيرة ، وكذلك عند

تساقط الأمطار في الجهة الشمالية من مجال الدراسة (جبال الحضنة) فان سيلان هذه الأودية يشكل

خطر على حياة السكان لأنه يأتي بصورة فجائية .

الصورة رقم(02):صبيب واد لعوائز

بعد تساقط الأمطار



المصدر : مكتب الدراسات معتمد في الري- يوسف ساعد 2008.

الصورة رقم(01):صبيب واد لعوائز

بعد تساقط الأمطار



المصدر : مكتب الدراسات معتمد في الري- يوسف ساعد 2008.

(1) نفس المرجع .

4 - الدراسة الديمغرافية :

4-1- التطور السكاني للبلدية : (1)

يعتبر الإنسان العنصر الأساسي في كل عملية تنمية ، وعلي هذا الأساس تركز كل البرامج المستقبلية .
على دراسة المعطيات الخاصة بالسكان .

الجدول رقم 06 : تطور سكان بلدية أولاد عدي القبالة

السنوات	1966	1977	1987	1998	2008	2013
عدد السكان	10363	12444	18173	22478	25450	29076

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجموع بلديات برهوم - الدهاهنة - أولاد عدي القبالة (مراجعة 2015).

الجدول رقم 07 : معدل النمو السكاني للبلدية

السنوات	1977/1966	1987/1977	1998/1987	2008/1998
معدل النمو السكاني	% 1.84	% 3.8	% 1.95	% 1.95
معدل النمو السكاني الوطني	% 3.21	% 3.85	% 2.27	% 2.34
عدد السكان	12444	18173	22478	25450

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجموع بلديات برهوم - الدهاهنة - أولاد عدي القبالة (مراجعة 2015)

من خلال الجدولين 06+07 :

نلاحظ أن عدد سكان البلدية في تزايد مستمر ، حيث سجل معدل نمو كبير خلال المرحلة

1987/1977 قدر بـ: 3.8 % ، وهو يقارب للمعدل الوطني المقدر 3.85 %

إما في المرحلتين 1998/1987 و 2008/1998 سجلت البلدية معدل نمو قدر بـ : 1.95%

وهو أقل بقليل عن المعدل الوطني المقدر على التوالي بـ 2.27% و 2.34% .

(1) نفس المرجع .

4-2- توزيع السكان : (1)

الجدول رقم 08: توزيع السكان داخل إقليم البلدية

إحصاء 2008		إحصاء 1998		السنوات
15241	59.88 %	11891	52.90 %	مقر البلدية
5681	22.33 %	5292	23.55 %	التجمعات الثانوية
4528	17.79 %	5295	23.55 %	المناطق المبعثرة
25450	100 %	22478	100 %	المجموع

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجموع بلديات برهوم - الدهاهنة - أولاد عدي القبالة (مراجعة 2015)

تعتبر بلدية أولاد عدي القبالة غير متجانسة من ناحية توزيع السكان بحيث يتوزع السكان كالأتي :

✓ **نطاق التمركز الكثيف** : يمثلته التجمع الرئيسي الذي يشكله مركز البلدية حيث بلغ عدد السكان سنة

2008 (حسب إحصاء سنة 2008) : 15241 نسمة بعدما كان 11891 نسمة سنة 1998

وينسبة تمركز 59.88 % .

✓ **نطاق التمركز المتوسط** : وتمثله التجمعات الثانوية حيث بلغ عدد السكان بها سنة 2008

(حسب إحصاء سنة 2008) : 5681 نسمة بعدما كان 5295 نسمة سنة 1998 . وينسبة تمركز

17.79 % .

✓ **نطاق التمركز المنخفض** : وتمثله المناطق المبعثرة حيث بلغ عدد السكان بها سنة 2008

(حسب إحصاء سنة 2008) : 4528 نسمة بعدما كان 5292 نسمة سنة 1998 . وينسبة تمركز

22.32 % .

(1) نفس المرجع .

والملاحظ تناقص عدد سكان المناطق المبعثرة حيث في سنة 1998 بلغ عدد سكانها 5292 نسمة وفي سنة 2008 بلغ عدد سكانها 4528 نسمة ، وهذا راجع إلى الهجرة نحو مركز البلدية .

ومنه نستخلص أن هناك خلال كبير في توزيع السكان ، خاصة أن البلدية تحتوى على 18 تجمعاً ثانوياً أهمها (قرية البرابرة ، قرية أولاد قسمية ، قرية أولاد بية ، قرية الطلبة ، قرية لمعاتيق ، قرية المزابر قرية الجلايل ... الخ) بالإضافة إلى المساحة الشاسعة التي تحتلها البلدية .

4-3- تقدير السكان للأفاق المستقبلية : (1)

الجدول رقم 09 : تطور سكان بلدية أولاد عدي القبالة

السنوات	2008	2013	2018	2028
عدد السكان	25450	29076	33707	44427

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجموع بلديات برهوم - الدهاهنة - أولاد عدي القبالة (مراجعة 2015)

من خلال الجدول رقم 09 : نلاحظ أن عدد السكان في تزايد مستمر ، خلال المرحلة 2013/2008 تقدر الزيادة في عدد السكان 3626 أي بمعدل 725 نسمة في السنة .

إما في المرحلة 2018/2013 فإن الزيادة السكانية المرتقبة تقدر بـ: 4631 نسمة أي بمعدل 926 نسمة في السنة .

إما في المرحلة 2028/2018 فإن الزيادة السكانية المرتقبة تقدر بـ: 10720 نسمة أي بمعدل 1072 نسمة في السنة .

(1) نفس المرجع .

4-4- تطور الحضيرة السكنية : (1)

الجدول رقم 10: تطور عدد السكنات ببلدية أولاد عدي القبالة (1987-2008)

السنوات	1987	1998	2008
عدد السكنات	2196	3749	4727

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجموع بلديات برهوم - الدهاهنة - أولاد عدي القبالة (مراجعة 2015)

من خلال الجدول رقم 10 نلاحظ أن برامج السكن عرفت تطور ملحوظ حيث :

✓ ارتفع عدد السكنات بين 1987-1998 من 2196 سكن إلى 3749 سكن أي بزيادة 1553 سكن ، بمعدل 141 سكن كل عام .

✓ ارتفع عدد السكنات بين 1998-2008 من 3749 سكن إلى 4727 سكن أي بزيادة 978 سكن ، بمعدل 98 سكن كل عام .

هذه المعطيات والإحصائيات تبين أن معدل الزيادة في السكن بين 1987 و 2008 تقدر ب : 121 سكن في السنة ، يترجم على الواقع بزيادة استهلاك الوعاء العقاري لان اغلب البرامج السكنية فردية .

الجدول رقم 11: تطور عدد السكان و السكنات ببلدية أولاد عدي القبالة (1987-2008)

السنوات	1987	1998	2008
عدد السكان	18173	22478	25450
عدد السكنات	2196	3749	4727
معدل شغل السكن	8.27	5.99	5.38

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجموع بلديات برهوم - الدهاهنة - أولاد عدي القبالة (مراجعة 2015)

(1) نفس المرجع .

من خلال الجدول رقم 11 : نلاحظ أن معدل شغل المسكن على مستوى بلدية أولاد عدي القبالة عرف

تغير مستمر ، فمن 8.27 سنة 1987 ، إلى 5.99 سنة 1998 ، وأخيرا 5.38 سنة 2008 .

هذا التغير التتازلي لمعدل شغل المسكن ، يمكن تفسيره بزيادة عدد السكنات المنجزة في المرحلة .

ويمكن تفسيره أيضا بتغير النظام الأسري لمجتمع أولاد عدي القبالة ، من نظام الحجم الكبير (العائلة)

إلى النظام النووي (الأسرة النووية) ، وهذا يعنى الزيادة في الطلب على السكن .

4-5- توزيع السكن حسب المراكز : (1)

الجدول رقم 12: توزيع السكن ببلدية أولاد عدي القبالة .

إحصاء 2008		
3702	78.31%	مقر البلدية
1025	21.68	المناطق المبعثرة
4727	100%	المجموع

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجموع بلديات برهوم - الدهاهنة - أولاد عدي القبالة (مراجعة 2015)

من خلال الجدول 12 : نلاحظ أن معظم المساكن تتمركز في مركز بلدية أولاد عدي القبالة وذلك بنسبة

78.31% ، أما تتمركز المساكن في المناطق المبعثرة قدر بـ: 21.68% .

وهذا ما يفسر بالزيادة الطبيعية للسكان وظاهرة الهجرة الريفية نحو مركز المدينة ، وبالتالي زيادة الطلب

على السكن بمركز البلدية .

(1) نفس المرجع .

5- الدراسة الاجتماعية والاقتصادية : (1)

إن موقع مدينة أولاد عدي القبالة على محور الطريق الوطني رقم 40 ، كان له دور كبير في انتعاش المنطقة اقتصاديا ، حيث ساهم في تحريك العجلة الاقتصادية بهذه البلدية خاصة من الناحية التجارية باعتبار الطرق هي محاور التنمية .

5-1- الفلاحة :

تعاني الفلاحة بالمنطقة من ضعف كبير في الإنتاج سواء في الميدان الزراعي أو الحيواني ويرجع هذا الضعف إلى عدة عوامل :

- العوامل الطبيعية : المناخ (الجفاف) خاصة أن الزراعة في المنطقة هي زراعة موسمية (القمح + الشعير) وهي تعتمد كلياً على مياه الأمطار .
- عدم وجود سياسة تنمية متكاملة للنهوض بالقطاع الفلاحي بالمنطقة .
- عزوف الشباب عن ممارسة النشاط الفلاحي ، والتوجه نحو النشاط الصناعي والنشاط الخدماتي .

5-1-1- الزراعة :

الجدول رقم 13 : النشاط الفلاحي ببلدية أولاد عدي القبالة .

النشاط	أولاد عدي القبالة
محاصيل كبرى + الأعلاف	1310 هكتار
الأشجار المثمرة + الزيتون	100 هكتار
الخضر	30 هكتار

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجموع بلديات برهوم - الدهاننة - أولاد عدي القبالة (مراجعة 2015)

(1) نفس المرجع .

من خلال الجدول رقم 13 : نلاحظ أن النشاط الفلاحي المنتشر في بلدية أولاد عدي القبالة هو زراعة المحاصيل الكبرى و الأعلاف وهذا لتوفر الأراضي الشاسعة لمثل هذه الزراعة وهي تعتمد كلياً على مياه الأمطار .

5-1-2- الثروة الحيوانية :

تعتبر الثروة الحيوانية من بين المصادر الهامة في مداخل سكان البلدية ، حيث أن هناك اهتمام بتربية الأغنام ، وكذلك أصبح هناك اهتمام كبير جداً في تربية الدواجن حيث انتشرت مؤخراً على مستوى جميع قرى البلدية (انظر الجدول رقم 14) .

الجدول رقم 14: الثروة الحيوانية ببلدية أولاد عدي القبالة .

أولاد عدي القبالة	الحيوانات / البلدية
200 رأس	أبقار
15000 رأس	أغنام
2000 رأس	ماعز
255000 رأس	الدواجن

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجموع بلديات برهوم - الدهانة - أولاد عدي القبالة (مراجعة 2015)

5-2- الصناعة :

قطاع الصناعة يعاني في منطقة الدراسة وذلك بالرغم من وقوعها على مستوى الطريق الوطني رقم 40 ، ويتجسد ذلك في غياب المناطق الصناعية ، وحتى أنها لم تستفد من أي مشاريع استثمارية (خاصة ، عمومية) .

5-3- الخدمات والقطاعات الأخرى :

1- قطاع التوظيف العمومي (التعليم + الصحة ... الخ) .

2- التجارة : حيث لعب الطريق الوطني رقم 40 دورا هاما في تنشيط التجارة في المنطقة خاصة تجارة

قطع غيار السيارات (الجديد + القديم) ، وتجارة المواد الغذائية بالجملة .

3- النقل : يوجد 63 مشتغل في قطاع النقل .

4- قطاع البناء : كما تحتوى البلدية على اليد العاملة المؤهلة في مجال البناء .

6-الدراسة العمرانية :

6-1- مراحل التطور العمراني لمدينة أولاد عدي القبالة : (1)

6-1-1- المرحلة الأولى (من 1966م إلى 1980 م) :

عرفت مدينة أولاد عدي القبالة مباشرة بعد ترقيتها إلى بلدية بعد التقسيم الإداري لسنة 1966 م ، انجاز

عدة سكنات فردية عن طريق برنامج البناء الذاتي ، بالجهة الجنوبية للطريق الوطني رقم 40 ، داخل ما

يسمى حاليا بالتجزئتين 208 قطعة (حي 30 مسكن سابقا) و 50 مسكن ، وكذلك في الجهة الشمالية

للطريق الوطني رقم 40 داخل ما يسمى حاليا بالتجزئة الترابية 240 مسكن (حي 40 مسكن سابقا) .

وكذلك وجود سكنات متفرقة في الجهة الغربية ما يسمى حاليا حي العوانز القديمة .

6-1-2- المرحلة الثانية (من 1980م إلى 1990 م) :

عرفت مدينة أولاد عدي القبالة في الثمانينات انجاز عدة مرافق هامة لهيكلية البلدية والمحيط العمراني

للمدينة ، واختير لها موقعا هاما عند التقاء الطريق الوطني رقم 40 بالطريق البلدي (أولاد عدي القبالة -

الطلبة) ، ويسمى هذا الموقع حاليا بمركز المدينة ويحتوي على عدة تجهيزات منها مقر البلدية و وكالة

البريد والمواصلات ، المركز الصحي ، مقر الدرك الوطني ، أكاديمية علال عيسى ، مدرسة ابتدائية .

(1) نفس المرجع .

6-1-3- المرحلة الثالثة (من 1990م إلى يومنا هذا) :

برمجت في هذه المرحلة عدة تجزيئات ترابية ، كالتجزئة الترابية 49 قطعة ، التجزئة الترابية 107 قطعة جنوب للطريق الوطني رقم 40 .

والتجزئة الترابية (21+ 22) قطعة ، التجزئة الترابية 107 قطعة ، التجزئة الترابية 225 قطعة ،

التجزئة الترابية 110 مسكن ، إضافة إلى عدة تجزيئات للبناء التطوري (حي 136 سكن تطوري)

كلها كانت شمال الطريق الوطني رقم 40 ، وكذلك انجاز عدة تجمعات سكنية جماعية .

والملاحظ أن معظم هذه التجزيئات جاءت منفصلة و مستقلة لا تكمل بعضها البعض ، لا من حيث العلاقة المجالية ولا

الوظيفية وجاءت بمحاذاة الطريق الوطني رقم 40 ، وهذا راجع للعوائق التي يتميز بها مجال منطقة الدراسة .

وعرفت هذه المرحلة أيضا انجاز عدة تجهيزات تعليمية أهمها ثانويتين (ثانوية تركي محمد ، ثانوية

المدخل الغربي) ، إكماليتين (إكمالية بوجلال حدة ، إكمالية المدخل الشرقي) ، وعدة مدارس ابتدائية

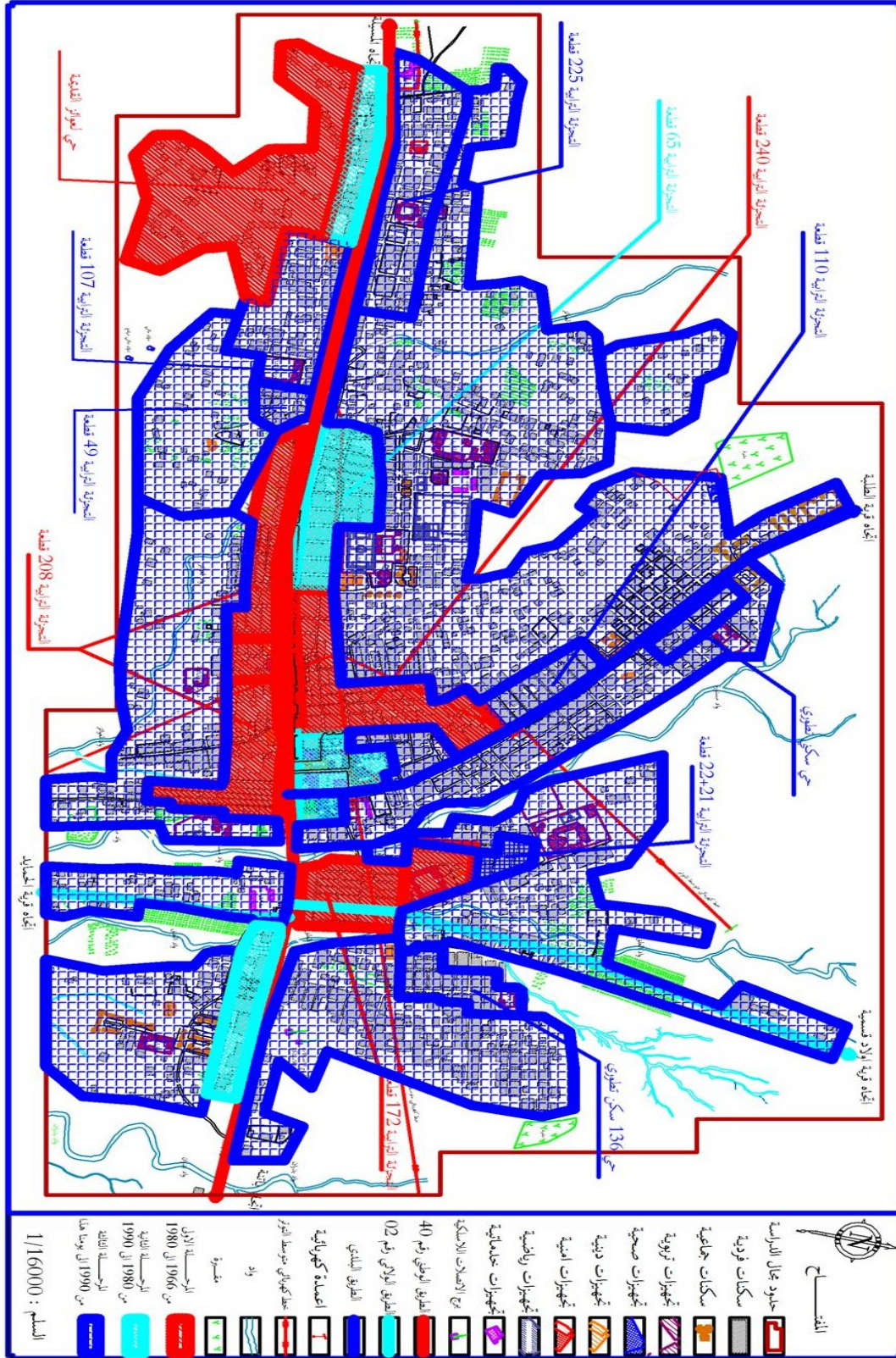
وتجارية (سوق مغطاة و مركز تجاري في طور الانجاز) .

وعرفت هذه المرحلة أيضا ظهور عدة أحياء فوضوية ، بجوار التجزيئات الترابية السابقة ، من أهم هذه الأحياء

حي ذراع الشرقي الشمالي ، حي ذراع بوجردة ، حي الثانوية (نسبة إلى ثانوية محمد تركي) ، وحي

فوضوي شمال التجزئة الترابية 65 قطعة .

مخطط رقم 02 : مراحل التطور العمراني لمدينة أولاد عدي القبالة



المصدر : المخطط التوجيهي للتنهية والتعمير لمجموع بلديات برهوم - الدهاننة - أولاد عدي القبالة (مراجعة 2015)

مكتب الدراسات معتمد في الري - يوسف ساعد + انجاز الباحث 2017

7- الطبيعة القانونية للأراضي : (1)

الطبيعة القانونية لأراضي مدينة أولاد عدي القبالة والذي تقدر مساحة مجالها الحضري 465.42 هكتار

رسم بياني رقم (01) : الطبيعة القانونية للعقار

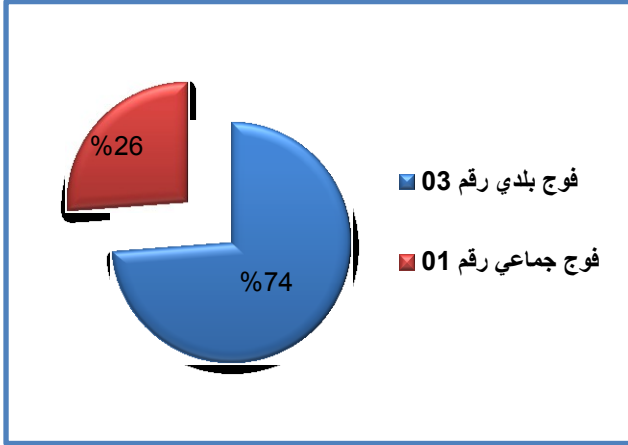
هي ملك الدولة مقسمة إلى قسمين :

- فوج بلدي رقم 03 :

مساحتها 343.53 هكتار

- فوج جماعي رقم 01 :

(أراضي العرش) : مساحتها 121.89 هكتار .



المصدر: إنجاز الباحث 2017.

الطبيعة القانونية لأراضي ملك الدولة معناه سهولة تجسيد المشاريع العمومية دون اللجوء إلى نزع الملكية

أو التعويض ، وكذلك تحكم السلطات المحلية في الوعاء العقاري وتنظيم المجال الحضري .

8- عوائق التوسع العمراني لمدينة أولاد عدي القبالة :

8-1- العوائق الطبيعية :

المجال الحضري لمدينة أولاد عدي القبالة تعبره عدة مجاري مائية على شكل أودية وشعاب .

8-1-1- الأودية : واد بدران ، واد لعلق ، واد مستورة ، واد لعوائز .

8-1-2- الشعاب : شعبة حي 136 مسكن تطوري ، شعبة حي 40 مسكن + شعبة حي 136 مسكن

تطوري حيث أن ارتفاعات هذه الأودية غير محترمة ، وتم التوسع على حسابها .

(1) محمد بشير ، خبير عقاري معتمد ، المسيلة .

الصورة رقم(03):البناء في حق ارتفاع واد مستورة الصورة رقم(04):البناء في حق ارتفاع واد مستورة



المصدر : إنجاز الباحث 2017/04/18



المصدر : إنجاز الباحث 2017/04/18

2-8- العوائق الاصطناعية :

8-2-1- الطرق المهيكلة :

تعتبر الطرق محاور التنمية ولها أهمية اقتصادية وعمرانية من خلال هيكله النسيج العمراني ولها حقوق

ارتفاع يجب أن تحترم :

- الطريق الوطني رقم 40 الذي يخترق المجال الحضري ويقسمه إلى قسمين شمالي وجنوبي والذي

حق ارتفاعه غير محترم في بعض المناطق من المجال الحضري .

- الطريق الولائي رقم 02 والذي حق ارتفاعه غير محترم .

- الطريق البلدي باتجاه قرية الطلبة والذي حق ارتفاعه غير محترم .

الصورة رقم(06):استهلاك الوعاء العقاري
بمحاذاة الطريق الوطني رقم 40



المصدر : إنجاز الباحث 2017/04/18

الصورة رقم(05):الطريق الوطني رقم 40



المصدر : إنجاز الباحث 2017/04/18

2-2-8- الخطوط الكهربائية المتوسطة التوتر :

الخطوط الكهربائية متوسطة التوتر التي تخترق المجال الحضري والتي حقوق ارتفاعها غير محترمة والمقدرة داخل المجال الحضري بـ (4.5 متر) على كل جانب وخارج المجال الحضري بـ (15 متر) على كل جانب .

الصورة رقم(08): عدم احترام ارتفاع
خ.ك . متوسط التوتر .



المصدر : إنجاز الباحث 2017/04/18

الصورة رقم(07):عدم احترام ارتفاع
خ.ك . متوسط التوتر .



المصدر : إنجاز الباحث 2017/04/18

8-2-3- المقابر :

المقابر هي من الحاجيات الفيزيائية للمدينة وهي من العناصر الضرورية وتعتبر من أقدم المشاكل التي واجهت العمران ، حيث أن ارتفاعه غير محترم في منطقة الدراسة .

الصورة رقم(09): استنزاف الوعاء العقاري الصورة رقم(10): التوسع على حساب ارتفاع المقبرة



المصدر : إنجاز الباحث 2017/04/18



المصدر : إنجاز الباحث 2017/04/18

8-3- العوائق القانونية :

بالرغم من أن الطبيعة القانونية للأراضي هي ملك الدولة (فوج بلدي رقم 03 ، فوج جماعي رقم 01) إلا أن السلطات المحلية لم تستطع التحكم في العقار ، حيث تم استغلال الوعاء العقاري المناسب والخالي من العوائق والقريب من المحاور الرئيسية في إنجاز التجمعات الفوضوية وفي ممارسة النشاط الفلاحي من طرف مستغلي هذه الأراضي .

حيث بعد المقابلة مع رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء لدائرة أولاد دراج وسؤاله عن اتساع ظاهرة البناء الفوضوي وعن دور السلطات العمومية المختصة في محاربة هذه الظاهرة أجابنا :
أننا لا نملك الإمكانيات الضرورية (البشرية و المادية) لمحاربة هذه الظاهرة ، وخاصة الحماية حيث نتعرض إلى اعتداءات من طرف أصحاب هذه البنايات الفوضوية ، مما جعل تدخلنا يقتصر على بعض الأماكن ذات الأهمية وتحرير محاضر الهدم (1) .

(1) طارق قطوش ، رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء بدائرة أولاد دراج ، أولاد دراج في : 2017/04/16 .

الصورة رقم(12): الاستيلاء على الوعاء العقاري
بانجاز الجدار الخارجي للمسكن فقط

الصورة رقم(11): القطاع القابل للتعمير



المصدر : إنجاز الباحث 2017/04/18

المصدر : إنجاز الباحث 2017/04/18

مثل ما حدث في التجمع السكني الجماعي المنجز بمحاذاة الطريق البلدي (مركز المدينة- قرية الطلبة)
وقيام احد المواطنين بالبناء في وسط هذا التجمع السكني الجماعي بحجة استغلاله للأرض (ارضي
العرش) مما أدى إلى إحداث تشوه عمراني و فصل في الترابط والاستمرارية بين مكونات هذا التجمع
السكني الجماعي ، بدون تدخل المصالح المعنية خاصة أن الطبيعة القانونية لهذا العقار هي ملك الدولة
(فوج بلدي رقم 03) .

الصورة رقم(14): البناء وسط التجمع السكني الجماعي

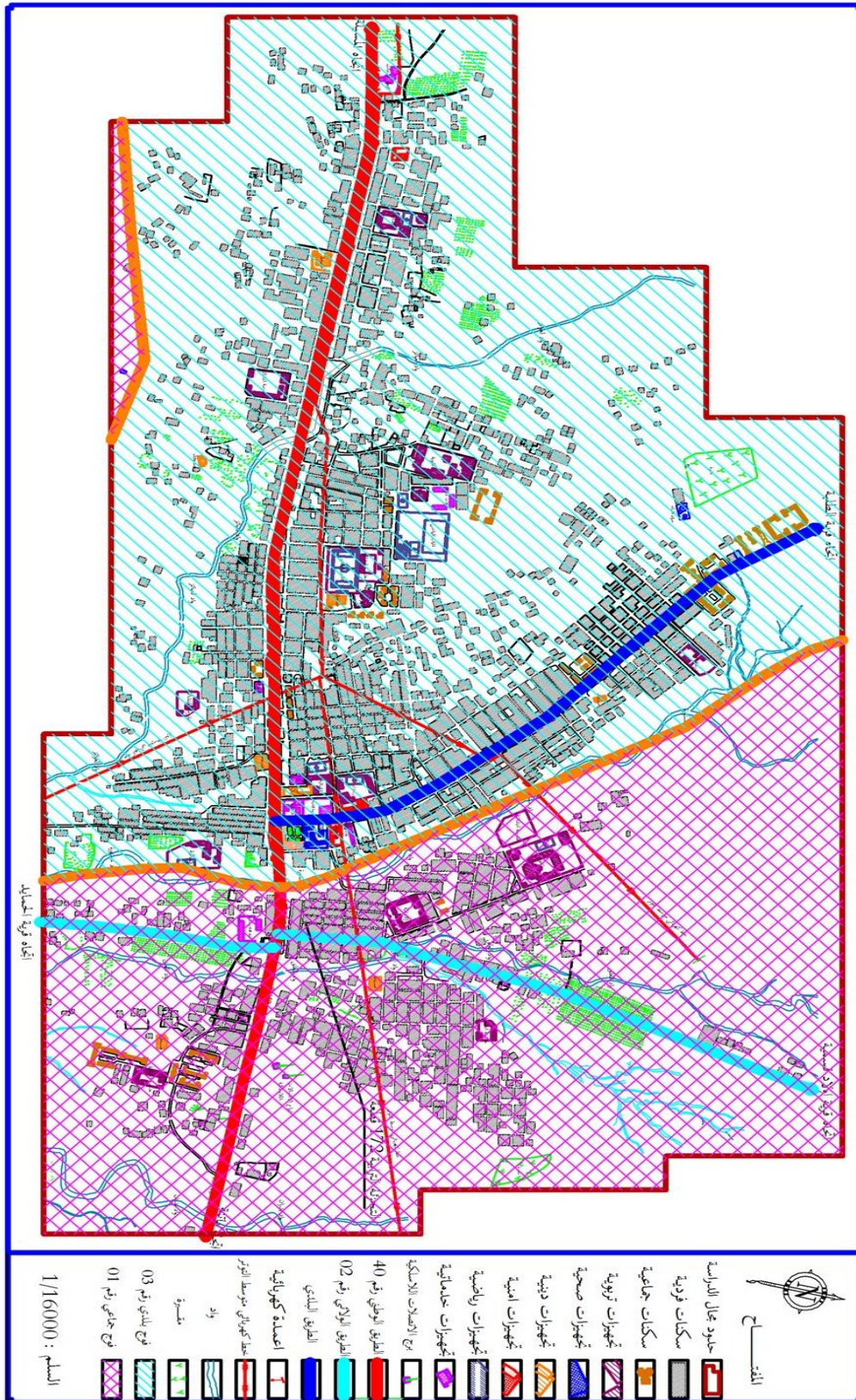
الصورة رقم(13): تجمع سكني جماعي



المصدر : إنجاز الباحث 2017/04/18

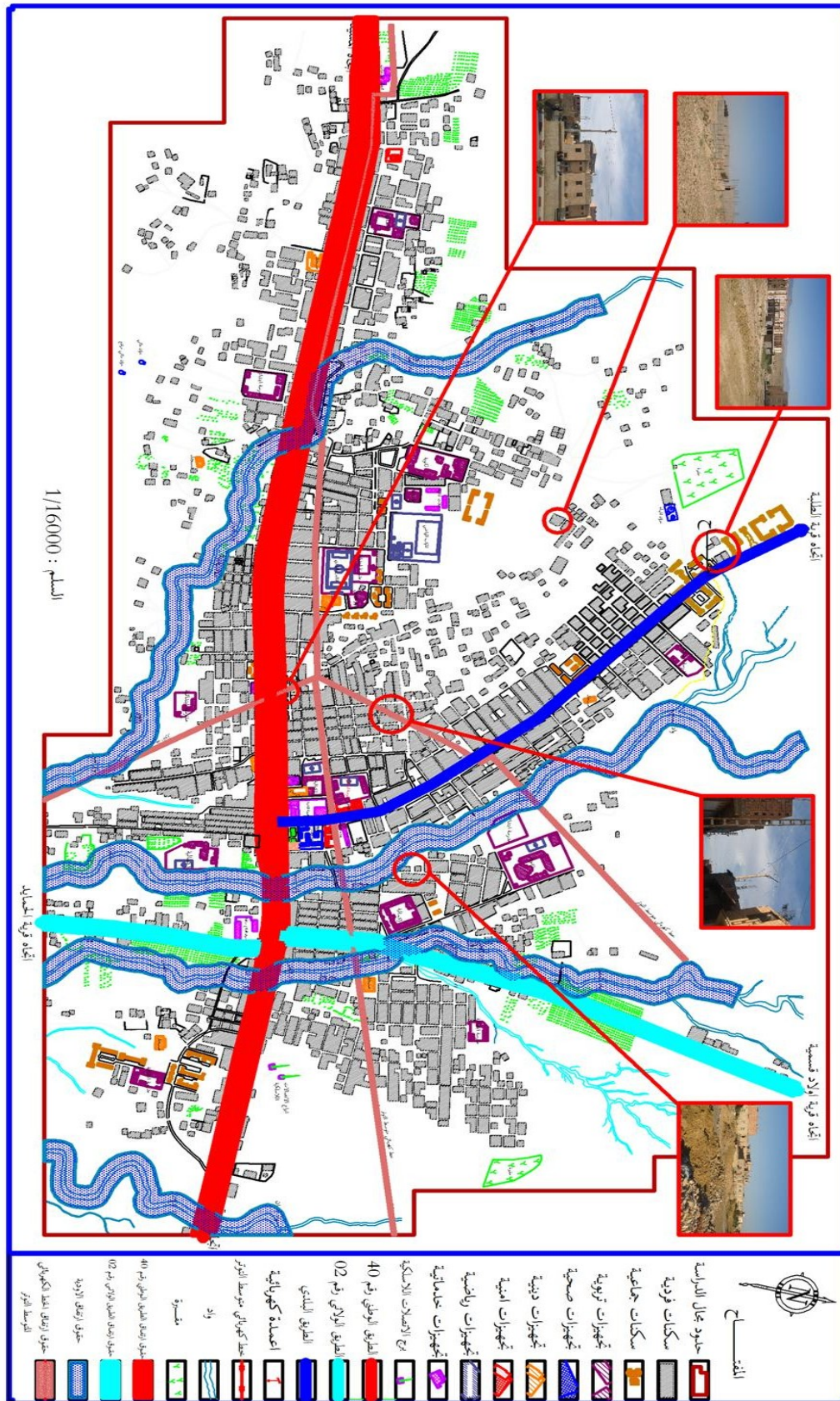
المصدر : إنجاز الباحث 2017/04/18

المخطط رقم 04 : الطبيعة القانونية للأراضي .



بشير محمد - خبير عقاري معتمد + مكتب الدراسات معتمد في الري - يوسف ساعد + انجاز الباحث 2017

المخطط رقم 05 : العوائق والارتفاعات .



المصدر : مكتب الدراسات معتمد في الري - يوسف ساعد + انجاز الباحث 2017

9- دراسة تقييمية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (مراجعة 2015) :

حسب ما جاء في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فإنه تم تقسيم المجال البلدي كالتالي :

- القطاع المعمر :

تم تقسيم مجال الدراسة إلى 05 مناطق معمرة ورمزها (م . م) .

- القطاع القابل للتعمير :

تم تقسيم مجال الدراسة إلى 04 مناطق قابلة للتعمير ورمزها (م . ق . ت) .

- القطاع المخصص للتعمير المستقبلي :

تم تقسيم مجال الدراسة إلى 08 مناطق خاصة بالتعمير ورمزها (م . خ . ت) .

ملاحظة هامة :

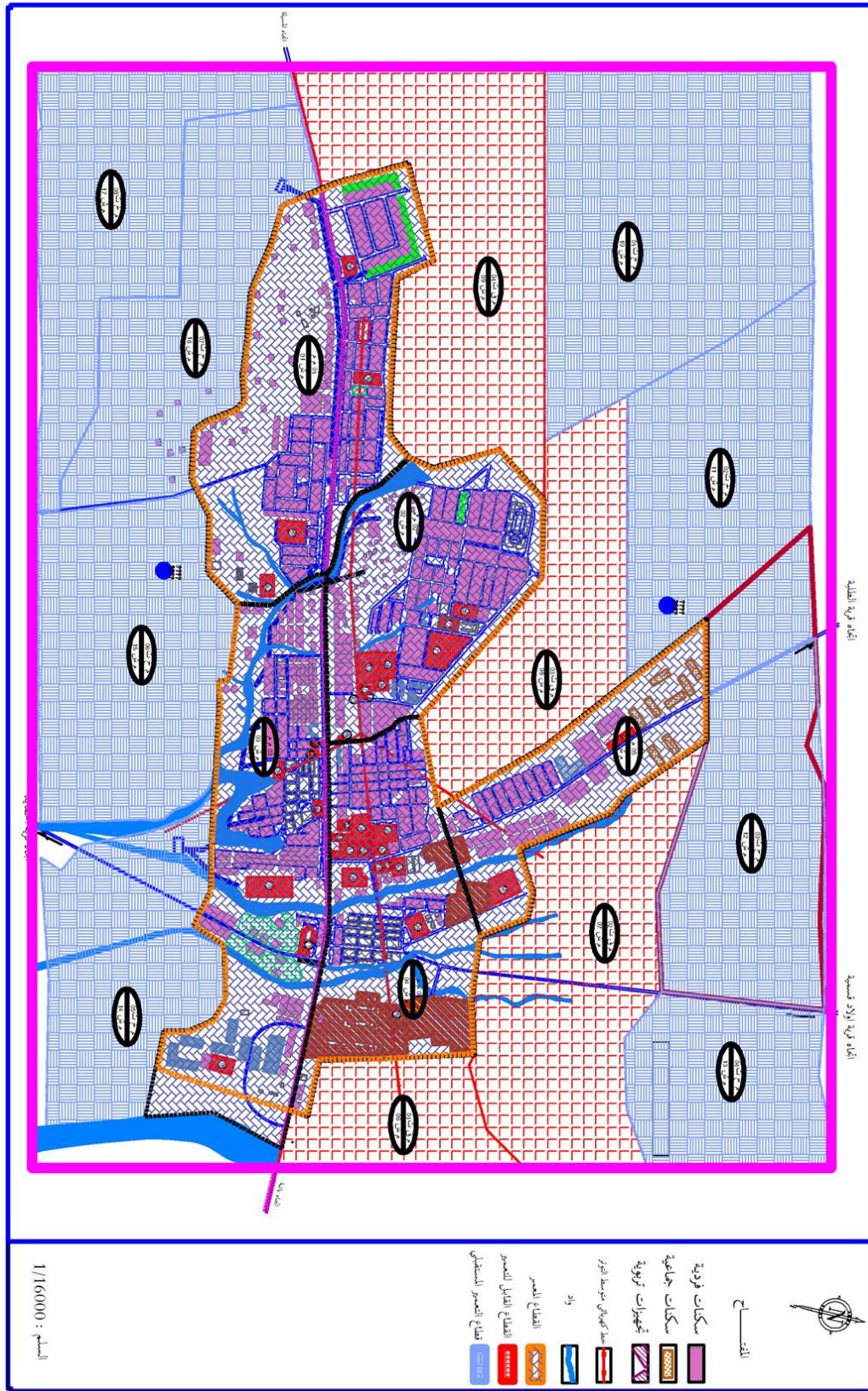
تم الاعتماد في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (مراجعة 2015) لبلدية أولاد عدي القبالة على مخطط قديم وغير مطابق للواقع ، وكذلك هناك اختلاف و تناقض بين المخططات المرفقة والتقارير الكتابي الذي يتكون من 05 فصول .

وعليه قمنا بإسقاط ما جاء به المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على مخطط حديث لمدينة أولاد عدي القبالة تم إعداده في شهر مارس 2017 .

ثم القيام بدراسة نقدية وتقييمية بين ما جاء به المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

(مراجعة 2015) والواقع وذلك في الجدول الموضح أسفله .

مخطط رقم 06 : تقسيم مجال الدراسة إلى قطاعات ومناطق تنظيمية .



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجموع بلديات برهوم – الدهانة – أولاد عدي القبالة (مراجعة 2015)

+ انجاز الباحث 2017

9-1- القطاع المعمر : ويشمل هذا القطاع على كل الأراضي التي تشغلها بنايات متجمعة وكذا

المساحات الفاصلة بين هذه البنايات ، كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية .

الجدول رقم (15) : دراسة نقدية وتقييمية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (القطاع المعمر)

الدراسة التقييمية والنقدية		حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (مراجعة 2015).		
التجهيزات الموجودة	نمط السكنات العوائق الموجودة الطبيعة القانونية للعقار	المساحة (هـ) على المخطط الواقعي .	المساحة (هـ) حسب PDAU	المنطقة و موقعها
تجهيزات تعليمية : مدرسة ابتدائية و أكاديمية تجهيزات دينية : مسجد (العدد 02) تجهيزات تجارية : محطة خدمات	سكنات فردية العوائق الموجودة : واد لعوائز ، الطريق الوطني رقم 40 ، خط كهربائي متوسط التوتر الطبيعة القانونية للعقار : ملك الدولة : (فوج بلدي رقم : 03) .	85.68	77.38	م . م 01 تقع في الجهة الغربية للمدينة يقسمها الطريق الوطني رقم 40 إلى قسمين
تجهيزات تعليمية : ثانوية + مدرسة ابتدائية تجهيزات دينية : مسجد تجهيزات ثقافية : المركز الثقافي تجهيزات رياضية : ملعب بلدي + مركب رياضي تجهيزات خدماتية : وكالة الضمان الاجتماعي .	سكنات فردية سكنات جماعية العوائق الموجودة : واد لعوائز ، الطريق الوطني رقم 40 ، خط كهربائي متوسط التوتر الطبيعة القانونية للعقار : ملك الدولة : (فوج بلدي رقم : 03) .	59.41	54.85	م . م 02 تقع شرق م . م 01 وشمال الطريق الوطني رقم 40 .
تجهيزات تعليمية :	سكنات فردية	85.68	74.18	م . م 03

<p>مدرسة ابتدائية العدد (02) أكاديمية تجهيزات تجارية : سوق مغطاة</p>	<p>سكنات جماعية العوائق الموجودة : واد لعوازل ، الطريق الوطني رقم 40 و خط كهربائي متوسط التوتر الطبيعة القانونية للعقار : ملك الدولة : (فوج بلدي رقم : 03 ، فوج جماعي رقم 01)</p>			<p>تقع شرق م . م 01 وجنوب الطريق الوطني رقم 40 .</p>
<p>تجهيزات تعليمية : أكاديمية (العدد 02) ، مدرسة تجهيزات إدارية : مقر البلدية ، حضيرة البلدية تجهيزات ثقافية وترفيهية : حديقة البلدية ، المكتبة البلدية تجهيزات أمنية : مقر الشرطة مقر الدرك الوطني ، مقر الحرس البلدي تجهيزات صحية: المركز الصحي تجهيزات تجارية : محلات تجارية تجهيزات دينية :مدرسة قرآنية مسجد . تجهيزات خدماتية : وكالة البريد والاتصالات</p>	<p>سكنات فردية سكنات نصف جماعية العوائق الموجودة : واد مستورة و الطريق الوطني رقم 40 و خط كهربائي متوسط التوتر الطبيعة القانونية للعقار : ملك الدولة : (فوج بلدي رقم : 03 ، فوج جماعي رقم 01).</p>	<p>65.12</p>	<p>55.03</p>	<p>م . م 04 تقع شرق م . م 02 وشمال الطريق الوطني رقم 40 . وتمثل مركز المدينة الوظيفي</p>
<p>تجهيزات تعليمية : ثانوية مدرسة تجهيزات دينية : مسجد تجهيزات تجارية : محلات تجارية</p>	<p>سكنات فردية سكنات جماعية العوائق الموجودة : واد مستورة و خط كهربائي متوسط التوتر .</p>	<p>51.85</p>	<p>37.53</p>	<p>م . م 05 تقع شمال م . م 04</p>

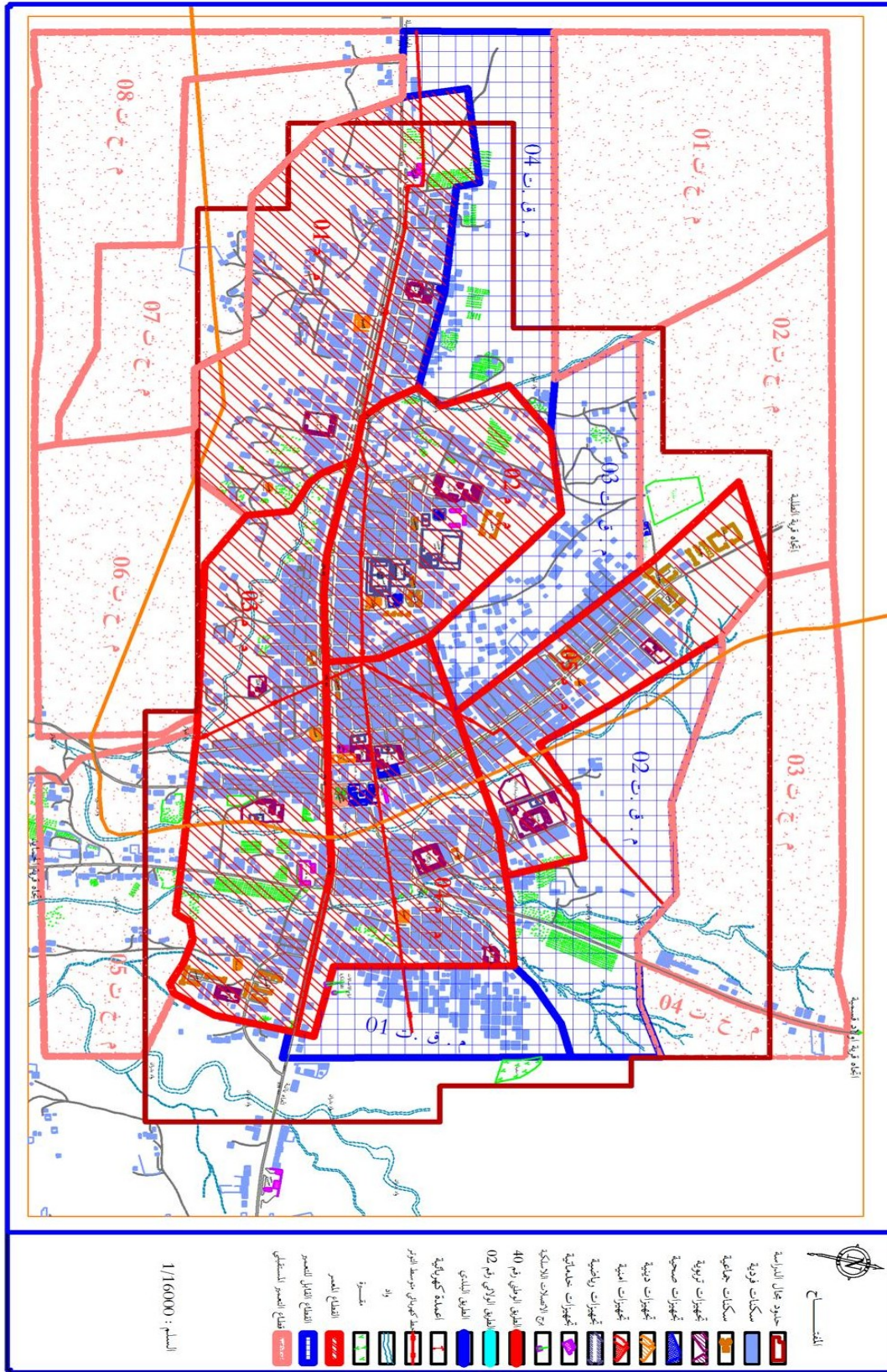
	الطبيعة القانونية للعقار : ملك الدولة : (فوج بلدي رقم : 03 ، فوج جماعي رقم 01) .			
مجال الدراسة يحتوي على حضيرة معتبرة من التجهيزات مما جعله منطقة مستقطبة للسكان .	ملك الدولة	347.74	298.97	المجموع

المصدر : انجاز الباحث بالاعتماد على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (مراجعة 2015)

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (مراجعة 2015) يقترح :

- ✓ تكثيف البناءات في الأماكن الشاغرة داخل القطاع المعمر ، ويقترح إنشاء عدة تجهيزات ومساحات خضراء ، ولكن في الواقع لا توجد مساحات شاغرة داخل القطاع المعمر حيث تم استهلاكها ، والبناء حتى في حقوق الارتفاقات خاصة ارتفاعات الأودية والخط الكهربائي المتوسط التوتر .
- ✓ حيث أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (مراجعة 2015) لم يتطرق لمشكل العوائق الموجودة داخل القطاع المعمر والتي لم تحترم حقوق ارتفاعها ولم يقترح حلول لها .
- ✓ حدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (مراجعة 2015) مساحة القطاع المعمر للمدينة بـ 173 هكتار وهذا خطأ حيث تقدر مساحة القطاع المعمر 465.42 هكتار .
- ✓ حيث اعتمد في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (مراجعة 2015) على مخطط قديم وغير مطابق للواقع ، وهذا يدل على أن مكتب الدراسات المكلف بانجازه لم يقيم بالمعاينة الميدانية وهي ضرورية في إعداد أي دراسة ، ولم يستغل التطور العلمي خاصة الصور الجوية (الاستشعار عن بعد) لمساعدته في إعداد الدراسة .
- ✓ وكذلك عدم قيام السلطات المحلية (البلدية) بدورها في مراقبة مكتب الدراسات ، من خلال حقها في مناقشة مختلف مراحل الدراسة .

مخطط رقم 07 : تقسيم مجال الدراسة إلى قطاعات ومناطق تنظيمية (دراسة نقدية وتقييمية) .



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجموع بلديات برهوم - الداهاينة - أولاد عدي القبالة (مراجعة 2015)

مكتب الدراسات معتمد في الري - يوسف ساعد + انجاز الباحث 2017

9-2- القطاع القابل للتعمير :

وهي المناطق المخصصة للتعمير، على الأمدين القصير و المتوسط في أفق 10 سنوات .

الجدول رقم (16) : دراسة نقدية وتقييمية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (القطاع القابل للتعمير)

الدراسة التقييمية والنقدية			حسب المخطط التوجيهي للهيئة والتعمير (مراجعة 2015).	
الخصائص	نمط السكنات ، العوائق الموجودة ، الطبيعة القانونية للعقار.	المساحة (هـ) على المخطط الواقعي .	المساحة (هـ) حسب PDAU	المنطقة و موقعها
تم استهلاكه عن طريق تجمع سكني فوضوي حيث يتم تقسيم الأراضي من طرف مستغليها (فوج جماعي) إلى وحدات سكنية فردية (تجزئة ترابية) وبيعها ثم بنائها بطرق غير قانونية	سكنات فردية العوائق الموجودة : الطريق الوطني رقم 40 خط كهربائي متوسط التوتر ، أعمدة خاصة بالاتصالات اللاسلكية ، مقبرة . الطبيعة القانونية للعقار : ملك الدولة : (فوج جماعي رقم : 01) .	27.37	24.39	م . ق . ت 01 يقع شرق م . م رقم 04
سوف تكون هناك صعوبة في تعمير الأراضي الشاغرة في هذه المنطقة خاصة بعد استهلاك العقار على جانبي المحور المهيكل لهذه المنطقة (الطريق الولائي رقم 02) سواء بالسكنات الفردية أو بالنشاط الفلاحي .	سكنات فردية + سكنات فردية ريفية (قرية خنوق السكوم) العوائق الموجودة : الطريق الولائي رقم 02 خط كهربائي متوسط التوتر واد العلق ، واد مستورة ، مجاري مائية على شكل شعاب أراضي فلاحية (أشجار مثمرة	57.00	68.05	م . ق . ت 02 يقع شمال م . م رقم 04 وشرق م . م رقم 05

<p>وكذلك صعوبة إدماج هذه السكنات الموجودة في مخططات شغل الأرض .</p>	<p>(برنامج الدعم الفلاحي ، على جانبي الطريق الولائي رقم 02 ، والباقي أراضي فلاحية الزراعة الواسعة (القمح و الشعير) الطبيعة القانونية للعقار : فوج جماعي رقم : 01</p>			
<p>تم استهلاكه عن طريق تجمع سكني فوضوي حيث يتم تقسيم الأراضي من طرف مستغليها إلى وحدات سكنية فردية وبيعها ثم بنائها بطرق غير قانونية ، رغم أن الطبيعة القانونية للعقار ملك الدولة (فوج بلدي) .</p>	<p>سكنات فردية العوائق الموجودة : مجاري مائية على شكل شعاب الطبيعة القانونية للعقار : فوج بلدي رقم : 03</p>	<p>42.00</p>	<p>49.00</p>	<p>م . ق . ت 03 يقع شمال م . م رقم 02 وغرب م . م رقم 05</p>
<p>سوف تكون هناك صعوبة في تعمير الأراضي الشاغرة في هذه المنطقة خاصة بعد استهلاك الوعاء العقاري على واجهة الطريق الوطني رقم 40 ، ووجود سكنات فردية متفرقة منها سكنات ريفية (برنامج السكن الريفي) وأراضي فلاحية (أشجار مثمرة و الزراعة الواسعة) مما يؤدي إلى صعوبة إدماج هذه السكنات الموجودة في مخططات شغل الأرض . - حيث استفادت هذه المنطقة مؤخرا من مشروع مدرسة ابتدائية وتم انجاز محضر اختيار الأرضية وعند عملية الانجاز تم رفض المشروع من طرف سكان</p>	<p>سكنات فردية (قرية العوائز القديمة) العوائق الموجودة : الطريق الوطني رقم 40 واد العوائز و أراضي مشجرة أراضي فلاحية الزراعة الواسعة (القمح و الشعير) الطبيعة القانونية للعقار : فوج بلدي رقم : 03</p>	<p>62.75</p>	<p>72.70</p>	<p>م . ق . ت 04 يقع شمال م . م رقم 01 وغرب م . م رقم 02</p>

ومستغلي الأراضي بهذه المنطقة مما أدى إلى تحويلها إلى جهة أخرى .				
القطاع القابل للتعمير إما تم استهلاكه أو هو مستغل من تجمعات ثانوية (قرى) بالسكن أو النشاط الفلاحي	ملك الدولة	189.12	214.14	المجموع

من خلال الجدول رقم 16:

القطاع القابل للتعمير الذي اقترحه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (مراجعة 2015) الجزء الكبير منه تم استهلاكه بطريقة غير قانونية (البناء الفوضوي) ، والجزء المتبقي مستغل من طرف تجمعات سكنية ثانوية (قرى) بالسكن والنشاط الفلاحي .

وهو كذلك يحتوي على عدة عوائق سواء كانت طبيعية أو اصطناعية وكذلك العائق القانوني (مشكل أراضي العرش) حيث مما سبق نجد أن السلطات المحلية للبلدية لم تستطيع التحكم في الأراضي ذات الطبيعة القانونية ملك الدولة (فوج بلدي) فكيف تستطيع التحكم في الأراضي ذات الطبيعة القانونية ملك الدولة (فوج جماعي) أو المسماة أراضي العرش والمستغلة من طرف سكان هذه التجمعات في السكن ، خاصة برنامج السكن الريفي والفلاحة (برنامج الدعم الفلاحي)

الصورة رقم (16): القطاع القابل للتعمير

(م . ق . ت : رقم 02)



المصدر : إنجاز الباحث 2017/04/18

الصورة رقم (15): القطاع القابل للتعمير

(م . ق . ت : رقم 02)



المصدر : إنجاز الباحث 2017/04/18

9-3- القطاع المخصص للتعمير المستقبلي :

وهي قطاعات التعمير المستقبلية ، وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد (20 سنة) القطاع المخصص للتعمير المقترح من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي تقدر مساحته (488.62 هكتار) يحتوى على عدة عوائق أهمها الخطوط الكهربائية متوسطة التوتر و الوديان والمرتفعات وكذلك وجود تجمعات ثانوية (قرى) يستغل سكانها الأراضي الشاغرة في النشاط الفلاحي ، خاصة في الزراعات الواسعة ، حيث أن تعميمها سوف يكون بشروط ، وتحتاج إلى إمكانيات مادية وتقنية لتعميرها بسبب العوائق الموجودة ، وكذلك لبعدها عن المحاور الرئيسية . ولا يمكن لها أن تلبى الطلب المتزايد على السكن والمرافق خاصة بعد استهلاك جزء كبير من القطاع القابل للتعمير على المدى القريب والمتوسط .

حيث تم مؤخرا اختيار منطقة من مناطق القطاع المخصص للتعمير لانجاز تجزئة ترابية بمحاذاة الطريق الولائي رقم 02 ، إلا أنها تلقت معارضة من طرف مستغلي هذه الأراضي ، بل تعداه الأمر إلى قيامهم بغرس الأشجار المثمرة بها وهي الآن في مرحلة الدراسة من طرف المصالح المعنية

الصورة رقم(18): القطاع المخصص للتعمير
المستقبلي (م . خ . ت : رقم 07)



المصدر : إنجاز الباحث 2017/04/18

الصورة رقم(17): القطاع المخصص للتعمير
المستقبلي (م . خ . ت : رقم 06)



المصدر:إنجاز الباحث 2017/04/18

10- اتجاه التوسع المقترح من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

النموذج المقترح لاتجاه التوسع العمراني لمدينة أولاد عدي القبالة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو في الجهة الشمالية والجهة الشمالية الشرقية .

11- دور العوائق في توجيه التوسع العمراني للمدينة :

توجيه التوسع العمراني لمدينة أولاد عدي القبالة أثرت فيه عوائق طبيعية و اصطناعية وأخرى قانونية يمكن تلخيصها كما يلي :

1-11- العوائق الاصطناعية : وتتمثل في

1-1-11- شبكة الطرق المهيكلة :

1-1-11-1- الطريق الوطني رقم 40 :

يعتبر الطريق الوطني رقم 40 المحور المهيكل الرئيسي الذي توسعت عليه المدينة خطيا (على طول 3750 متر) ، واستمر هذا التوسع الخطي حتى الالتحام بالمراكز الثانوية (القرى) قرية بالول غربا وقرية البرابرة شرقا .

وننتج عن هذا التوسع الخطي استهلاك الوعاء العقاري المحاذي لهذا المحور الرئيسي بطريقة عشوائية خاصة لما له من أهمية اقتصادية وعمرانية ، حيث أن هذا المحور كان له دورا منظما ومهيكلا و موجه للتوسع العمراني للمدينة أكثر منه عائق أمام التوسع العمراني .

حيث يعتبر الطريق الوطني رقم 40 من العناصر المنظمة للتوسع و خطأ للنمو حسب مقارنة فيليب بلثري (Philippe panerai) .

11-1-1-2 - الطريق الولائي رقم 02 :

بعد استهلاك الوعاء العقاري المحاذي للمحور الرئيسي (الطريق الوطني رقم 40) اتجه التوسع العمراني بمحاذاة المحور المهيكل الثانوي (الطريق الولائي رقم 02) على طول 800 متر شمال الطريق الوطني رقم 40 حتى الالتحام بقرية عرقوب السدر ، وعلى طول 620 متر جنوب الطريق الوطني رقم 40 حتى الالتحام بقرية العوابي .

11-1-1-3 - الطريق البلدي (مركز المدينة - قرية الطلبة):

بعد استهلاك الوعاء العقاري المحاذي للمحور الرئيسي (الطريق الوطني رقم 40) اتجه التوسع العمراني بمحاذاة المحور المهيكل الثانوي الطريق البلدي (مركز المدينة - قرية الطلبة) على طول 1750 متر شمال الطريق الوطني رقم 40 حتى الالتحام بقرية الحمايم ، حيث أن هذا المحور كان له دورا منظما ومهيكلا و موجها للتوسع العمراني للمدينة أكثر منه عائق أمام التوسع العمراني .

11-1-1-4 - خطوط الكهرباء المتوسطة التوتر :

يخترق المجال العمراني للمدينة خطوط كهربائية متوسطة التوتر أدت إلى فصل و تجزئة في النسيج العمراني للمدينة ، إضافة إلى عدم احترام حقوق ارتفاعها وما تشكله من خطر على حياة السكان .

11-1-1-5 - المقابر :**أ - مقبرة ذراع الشرقي :**

تقع في الجهة الشمالية الشرقية للمدينة ، في المنطقة القابلة للتعمير رقم 01 (م .ق. ت رقم 01) حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (مراجعة 2015) وهي غير محددة في المخطط الخاص به ، تقدر مساحتها بـ 0.85 هكتار ، والتي وصل التوسع العمراني لها وحتى حقوق الارتفاق الخاصة بها لم تحترم ، وأصبحت تمثل حاجزا وعائقا أمام التوسع العمراني للمدينة في هذه الجهة .

ب- مقبرة ذراع بوجردة :

تقع في الجهة الشمالية للمدينة ، في المنطقة الخاصة بالتعمير رقم 02 (م .خ. ت رقم 02) حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (مراجعة 2015) وهي غير محددة في المخطط الخاص به ، تقدر مساحتها بـ 2.30 هكتار ، والتي وصل التوسع العمراني لها ، وأصبحت تمثل حاجزا وعائقا أمام التوسع العمراني للمدينة في هذه الجهة .

11-2- العوائق الطبيعية :

11-2-1- الأودية و الشعاب :

بعد استهلاك الوعاء العقاري المحاذي للمحاور الرئيسية علما أن الطريق الوطني رقم 40 قسم المجال العمراني للمدينة إلى قسمين شمالي وجنوبي ، حيث تم استهلاك الوعاء العقاري للجهة الجنوبية للمدينة والمحصور بين الطريق الوطني رقم 40 و واد لعوائز جنوبا هذا الأخير الذي وقف كحاجز للتوسع العمراني في الجهة الجنوبية للمدينة .

ثم اتجه توسع المدينة إلى الأوعية العقارية الشاغرة المحصورة بين التجزئات الترابية الموجودة في الجهة الشمالية للمدينة والعوائق الطبيعية الموجودة (الأودية ، الشعاب) ، حيث لم تحترم حقوق الارتفاق الخاصة بالأودية وكذلك تم سد وتحويل مسار بعض الشعاب ، وعملت هذه العوائق على توجيه التوسع العمراني شمالا محصور بين المحاور المهيكلة و الأودية والشعاب وأدت إلى تجزئة وفصل النسيج العمراني مجاليا و وظيفيا .

11-2-2- المرتفعات (ذراع) :

تحيط بالمجال العمراني ثلاثة مرتفعات ، مرتفعات ذراع الشرقي بالجهة الشمالية الشرقية بالقطاع القابل للتعمير (م .ق. ت رقم 01) ، ومرتفعات ذراع بوجردة بالجهة الشمالية للمدينة بالقطاع القابل للتعمير

(م.ق. ت رقم 02) ومرتفعات العوابي بالجهة الجنوبية للمدينة بالقطاع المخصص للتعمير

(م.خ. ت رقم 06 + 07 + 08) وأدت إلى عرقلة وتوجيه التوسع العمراني للمدينة .

11-3- العوائق القانونية :

11-3-1- الطبيعة القانونية للأراضي :

مع العلم أن الطبيعة القانونية للأراضي بمدينة أولاد عدي القبالة هي ملك الدولة (فوج بلدي رقم

03 ، فوج جماعي رقم 01) ، إلا انه هناك توسع عمراني غير منظم (الأحياء الفوضوية) في الجهة

الشمالية على شكل (تجزئيات ترابية) حيث يتم تقسيم الأراضي من طرف مستغليها (الرعي و

الفلاحة) إلى وحدات سكنية فردية ثم بيعها وبنائها بطريقة غير قانونية في غياب تدخل المصالح المعنية

ومن بين هذه الأحياء الفوضوية :

✓ حي ذراع الشرقي ذو الطبيعة القانونية للأراضي فوج جماعي رقم 01 (أراضي العرش) .

والذي يقع في الجهة الشمالية الشرقية للمدينة .

✓ حي ذراع بوجراة ذو الطبيعة القانونية للأراضي فوج بلدي رقم 03 .

والذي يقع في الجهة الشمالية للمدينة .

✓ حي شمال التجزئة الترابية 65 مسكن ذو الطبيعة القانونية للأراضي فوج بلدي رقم 03 .

والذي يقع في الجهة الشمالية للمدينة .

✓ حي الثانوية (نسبة إلى ثانوية تركي محمد) ذو الطبيعة القانونية للأراضي فوج جماعي رقم 01

(أراضي العرش) والذي يقع في الجهة الشمالية الشرقية للمدينة .

12- تحليل الفرضيات :**12-1- الفرضية الأولى :**

- أثرت العوائق الموجودة في توجيه التوسع العمراني للمدينة ، وعملت على تجزئة وفصل النسيج العمراني مما أدى إلى عدم الانسجام والتكامل والاستمرارية بين أجزاء النسيج العمراني الموجود .

12-2- تحليل الفرضية الأولى :

- من خلال الدراسة التحليلية للمدينة نستنتج أن العوائق أثرت على توجيه التوسع العمراني للمدينة ، وحاليا اتجاه التوسع العمراني للمدينة في الجهة الشمالية والجهة الشمالية الشرقية بمحاذاة الطريق الولائي رقم 02 باتجاه قرية أولاد قسمية ، والطريق البلدي باتجاه قرية الطلبة بسبب وجود الأراضي ذات الطبيعة القانونية فوج جماعي المستغلة في النشاط الفلاحي (الزراعة الواسعة و الرعي) والتي يتم بيعها بطرق غير قانونية من أجل السكن .

- وأدت العوائق الموجودة إلى تجزئة وفصل النسيج العمراني ما نتج عنه ضعف الارتباط المجالي و الوظيفي بين أحياء المدينة من جهة ، وبين المدينة ومركزها الوظيفي من جهة أخرى .
- وعلى ضوء ما تم ذكره تم تأكيد الفرضية الأولى .

12-3- الفرضية الثانية:

- عدم قيام مختلف المتدخلين في مجال التعمير بدورهم في تطبيق قوانين التهيئة و التعمير أدى إلى استغلال غير عقلاني للوعاء العقاري .

12-4- تحليل الفرضية الثانية :

- نتج عن هذا التوسع الخطي للمدينة استهلاك الوعاء العقاري المحاذي للمحور الرئيسي المتمثل في الطريق الوطني رقم 40 ، بطرق عشوائية خاصة لما له من أهمية عمرانية و اقتصادية في تنمية المدينة وظهور الأحياء الفوضوية على شكل (تجزئات ترابية) حيث يتم تقسيم الأراضي من طرف مستغليها

إلى وحدات سكنية فردية ثم بيعها وبنائها بطريقة غير قانونية في غياب تدخل المصالح المعنية للسلطات العمومية حيث تم استنزاف الوعاء العقاري بمحاذاة المحاور المهيكلة الثانوية وبجوار التجزئيات الترابية الموجودة ، حتى أصبحت هناك صعوبة في إيجاد الأراضيات المناسبة لانجاز المرافق العمومية .

وحتى في مجال إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (مراجعة 2015) نلاحظ أن هناك تهاون وعدم اهتمام من طرف مختلف المتدخلين في انجازه خاصة السلطات المحلية (البلدية) ، من خلال حقهم في مناقشة مختلف مراحل انجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

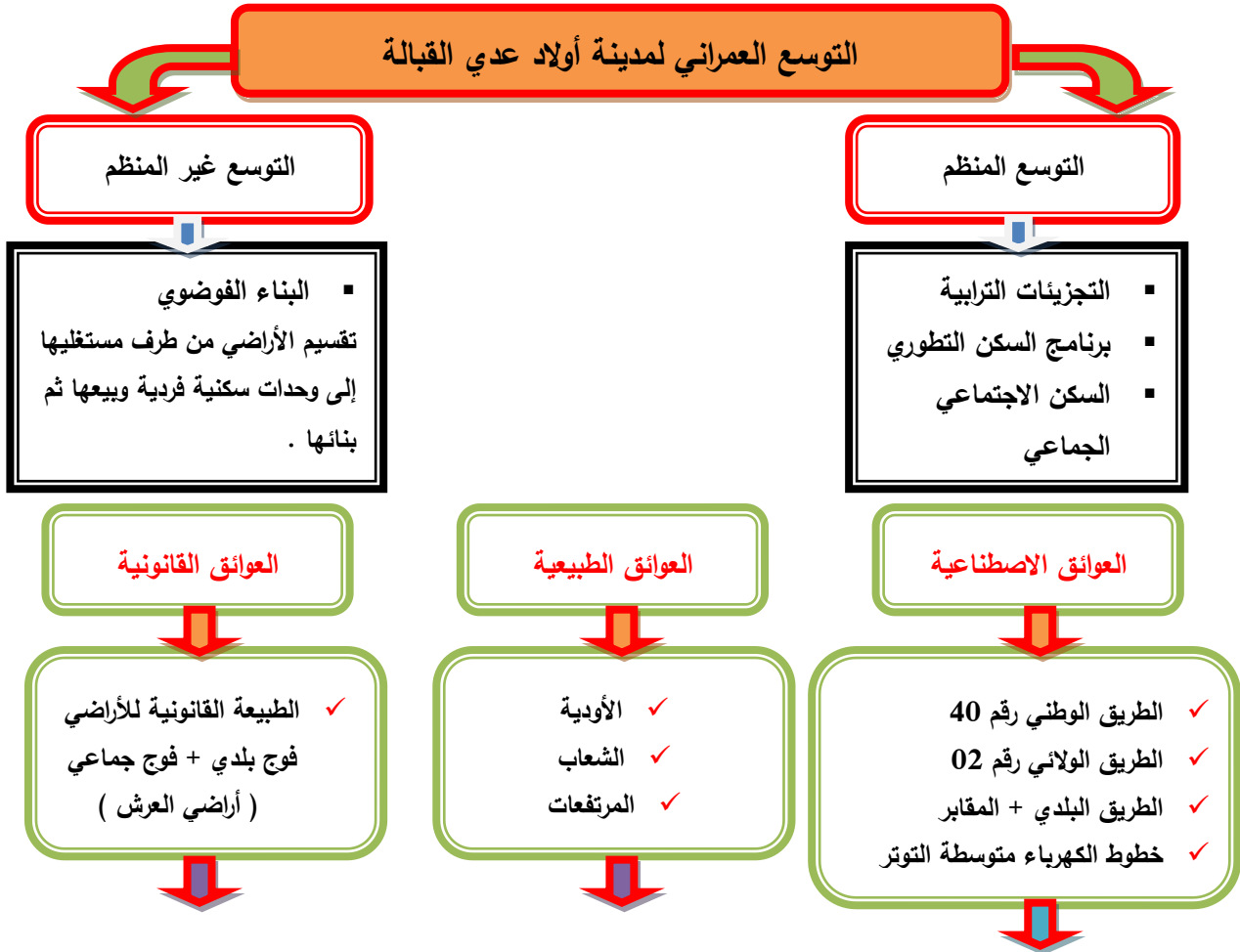
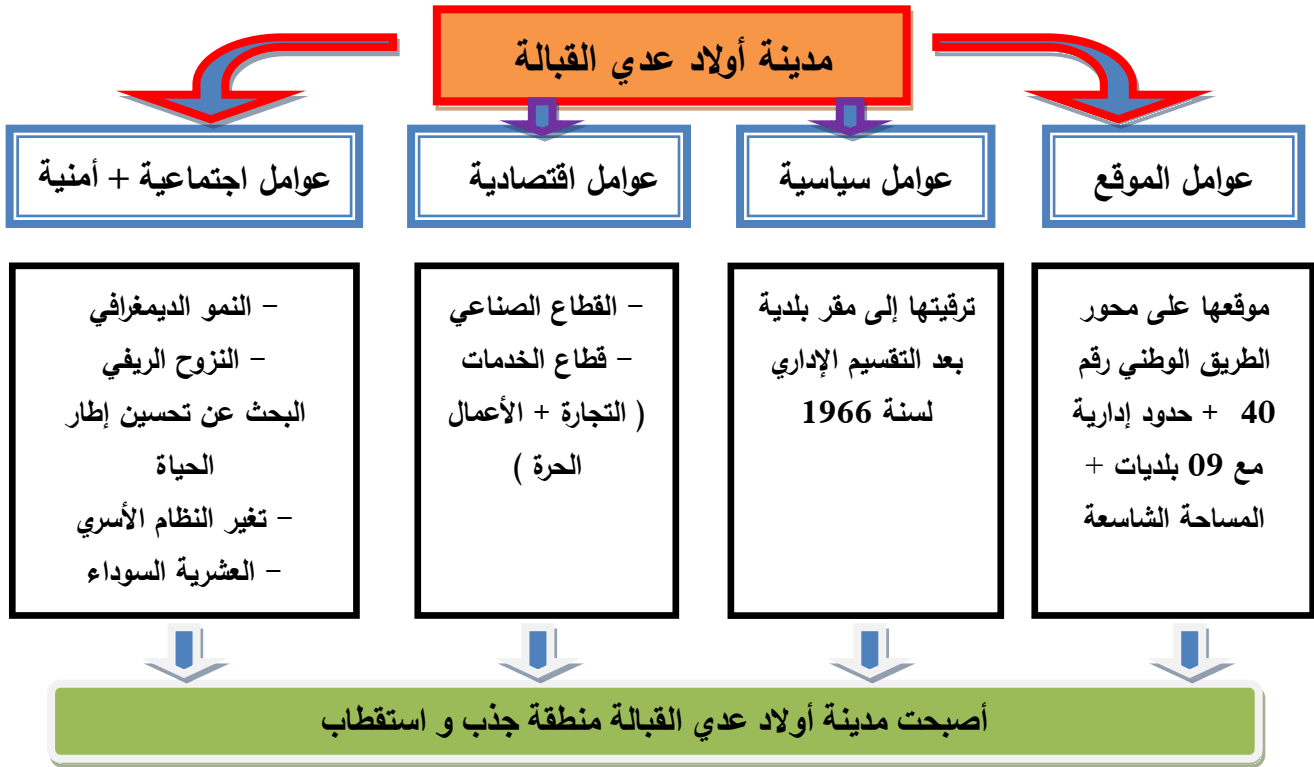
واستنادا على ما تم ذكره تم تأكيد الفرضية الثانية .

خلاصة الفصل :

شهدت مدينة أولاد عدي القبالة توسعا عمرانيا ، لتوفر مجموعة من العوامل أهمها :

- **أولا عامل الموقع :** لموقعها على محور الطريق الوطني رقم 40 لما له من أهمية اقتصادية وعمرانية والذي كان له دورا منظما وموجها للتوسع العمراني
 - **ثانيا العامل السياسي :** متمثلا في التقسيم الإداري لسنة 1966 وترقيتها إلى بلدية واستفادتها من عدة مشاريع تنموية (برنامج السكن الذاتي) .
 - **ثالثا العامل الاقتصادي :** هو ازدهار قطاع الخدمات خاصة التجارة والأعمال الحرة (تجارة قطع غيار السيارات ، وتجارة المواد الغذائية ...)
 - **رابعا العامل الاجتماعي :** والمتمثل في الزيادة الطبيعية للسكان والهجرة من الريف إلى المدينة من أجل البحث عن حياة أفضل ، وكذلك بسبب الأزمة الأمنية التي عرفت الجزائر .
- ومرفولوجية الأرض **كعامل طبيعي** متكون من المجاري المائية (الوديان) التي تشق مجال الدراسة ، ووجود المحور الرئيسي المتمثل في الطريق الوطني رقم 40 والمحاور الثانوية (الطريق الولائي رقم 02 و الطريق البلدي اتجاه قرية الطلبة) ، كانا العاملين الأساسيين لتوجيه التوسع المجالي لهذه المدينة ، حيث أخذ التوسع العمراني الشكل الخطي (الطولي) على طول المحور الرئيسي ، والمحاور الثانوية وبعد استهلاك الوعاء العقاري على مستوى هذه المحاور والتحام المجال الحضري بالتجمعات الثانوية المجاورة (القرى) ، بدأت عملية التكتيف على مستوى الأوعية العقارية الشاغرة المحصورة بين التجزئيات الترابية الموجودة و مختلف العوائق الموجودة (الأودية ، الشعاب ، خطوط الكهرباء المتوسطة التوتر)
- ويمكن تلخيص كل ذلك في الرسم البياني الآتي :

رسم بياني رقم 02 : ملخص للدراسة التحليلية لمدينة أولاد عدي القبالة .



التوسع العمراني الخطي
(اتجاه شرق - غرب)
ثم توجيه التوسع باتجاه الشمال

فصل وتجزئة النسيج العمراني
و توجيه التوسع العمراني
باتجاه الشمال

توجيه التوسع العمراني باتجاه
الشمال ، لتوفر الأراضي
المستغلة في الرعي والفلحة .

- يعتبر الطريق الوطني رقم 40 المحور المهيكل الرئيسي الذي توسعت عليه المدينة خطيا باتجاه الجهة الغربية ، واتجاه الجهة الشرقية حتى التحام النسيج العمراني مع قرية بالول غربا و قرية البرابرة شرقا واستهلاك الوعاء العقاري المحاذي للطريق الوطني رقم 40 .
- ثم اتجه توسع المدينة إلى الجهة الشمالية والجهة الشمالية الشرقية بمحاذاة المحاور الثانوية (الطريق الولائي رقم 02 باتجاه قرية أولاد قسمية ، والطريق البلدي باتجاه قرية الطلبة) .
- ثم اتجه التوسع العمراني شمالا باستهلاك الأوعية العقارية المحصورة بين الإحياء و التجزيئات الترابية الموجودة والعوائق الطبيعية (الأودية) عن طريق تقسيم الأراضي المسماة أراضي العرش من طرف مستغلبها (مستغلة في الفلحة والرعي) الموجودة في الجهة الشمالية إلى وحدات سكنية فردية وبيعها وبنائها بطرق غير قانونية .

الأثر على الوعاء العقاري
والمظهر العمراني

الأثر على مختلف الشبكات

الأثر على النقل وتسيير النفايات

- انعدام الأوعية العقارية المناسبة لانجاز مختلف المشاريع التنموية ، تجهيزات عمومية ، سكنات جماعية خاصة بعد استهلاك الأوعية العقارية بمحاذاة المحاور الرئيسية
- تشويه المظهر الجمالي والمعماري لتجمعات السكنية الجماعية من جراء البناء الفوضوي بين مكونات هذه التجمعات ، مما أدى إلى فصل في الترابط والتكامل والتناسق بين أجزاء هذا التجمع السكني الاجتماعي الجماعي .

- صعوبة توحيد الشبكات بسبب العوائق الطبيعية الموجودة .
- وجود عدة مصبات لشبكة الصرف الصحي والتي تصب مباشرة في الأودية وما تشكله من خطر على صحة السكان ، وتلوث البيئة .
- وانعدام شبكة الصرف الصحي في الأحياء الفوضوية ، حيث يستعمل سكانها حفر التعفن .

- عملت العوائق الطبيعية على تجزئة وفصل أجزاء النسيج الحضري للمدينة مما أدى إلى ضعف الترابط والاتصال بين أجزاء المدينة حيث تعمل المحاور الرئيسية على جمع الحركة ثم تحويلها إلى مختلف أجزاء المدينة بالإضافة إلى الحركة العابرة ، مما جعلها تشهد ازدحاما كبيرا خاصة في فصل الشتاء وتساقط الأمطار (وجريان الأودية) لاستعمالها أيضا من طرف المشاة .
- تحتوى مدينة أولاد عدي القبالة على مركز ردم تقني تم غلقه مؤخرا بسبب معارضة المواطنين المجاورين له لاستخدام طريقة الحرق في التخلص من النفايات ، والنفايات الآن تنقل إلى المفرغة العمومية بمقر الولاية المسيلة ، بعد التعاقد مع المؤسسة العمومية لتسيير النفايات مما أثر على السير الحسن لجمع النفايات .

الخاتمة العامة

الخاتمة :

الجزائر بعد استقلالها انتهجت سياسة التصنيع ، و ما نتج عنها من تحسن الظروف المعيشية للمواطن كمجانية التعليم والصحة وبرامج الدعم على السلع الواسعة الاستهلاك.

مما جعلها تشهد نموا ديمغرافيا كبيرا ، وهذا بسبب الزيادة الطبيعية وانخفاض نسبة الوفيات .

والهجرة الريفية لغياب سياسة تنموية للريف الجزائري ، وجد سكان الأرياف أنفسهم مجبرين للبحث عن ظروف أحسن للحياة ، ومما زاد من وتيرة ظاهرة النزوح الريفي الأزمة الأمنية التي عرفتها الجزائر وهكذا نمت وتوسعت المدن الجزائرية .

وبما أن مدينة أولاد عدي القبالة تعتبر من المدن الجزائرية التي شهدت توسعا عمرانيا ، بسبب النمو الديمغرافي والنزوح الريفي خاصة خلال العشرية السوداء ، حيث كان لموقعها على محور الطريق الوطني رقم 40 ومجالها الذي يحتوى على عدة عوائق دورا وتأثيرا على هذا التوسع العمراني .

أثرت العوائق الموجودة في توجيه التوسع العمراني للمدينة من خلال التوسع الخطي على طول

المحاور المهيكلية ، وعملت على تجزئة وفصل النسيج العمراني مما أدى إلى عدم الانسجام والتكامل

والاستمرارية بين أجزاء النسيج العمراني الموجود ما نتج عنه ضعف الارتباط المجالي و الوظيفي بين

أحياء المدينة من جهة ، وبين المدينة ومركزها الوظيفي من جهة أخرى .

وأدى هذا التوسع الخطي للمدينة إلى استهلاك الوعاء العقاري المحاذي للمحور الرئيسي المتمثل في

الطريق الوطني رقم 40 ، بطرق عشوائية خاصة لما له من أهمية عمرانية و اقتصادية في تنمية المدينة

وظهور الأحياء الفوضوية على شكل (تجزئات ترايبية) حيث يتم تقسيم الأراضي من طرف مستغليها

خاصة ذات الطبيعة القانونية فوج جماعي (أراضي العرش) إلى وحدات سكنية فردية ثم بيعها وبنائها

بطريقة غير قانونية في غياب مختلف المتدخلين في مجال التعمير علما أنها ملكا للدولة ، حيث تم

استنزاف الوعاء العقاري خاصة بمحاذاة المحاور المهيكلية الرئيسية وبجوار التجزئيات الترابية الموجودة ، حتى أصبحت هناك صعوبة في إيجاد الأراضيات المناسبة لانجاز المرافق العمومية .

و من خلال دراساتنا للتوسع العمراني لمدينة أولاد عدي القبالة عبر المراحل التي مر بها ، ومختلف العوامل المتحكمة فيه ، وتأثير مختلف العوائق على توجيه وتسيير التوسع العمراني ، وعدم قيام مختلف المتدخلين بدورهم في التحكم في الوعاء العقاري وفي إعداد أدوات التهيئة والتعمير ، يمكن تلخيص النتائج فيما يلي :

1 - بالنسبة للنمو الديموغرافي :

يمثل عدد سكان مدينة أولاد عدي القبالة نسبة **59.88%** من إجمالي سكان البلدية ، بسبب النمو الديموغرافي الناتج عن الزيادة الطبيعية والهجرة الريفية ، والملاحظ أن عدد سكان الريف في تناقص مستمر ، وهذا يدل على وجود أزمة ريفية ، و الريف أصبح لا يقوم بدوره في تثبيت السكان ، حتى سكان الريف أصبح عملهم في المدينة ودراسة أولادهم في المدينة ، وتلبية حاجياتهم الأساسية من المدينة ، ويمكن القول أن الريف أصبح يمثل لكثير من سكانه مرقدا فقط .

2 بالنسبة للتوسع العمراني :

كان لتوسع العمراني تأثير كبير على تسيير المدينة ويتضح ذلك من خلال النقاط التالية :

2-1- اتجاه التوسع العمراني :

اتجاه التوسع العمراني للمدينة لم يكن مدروسا أو متحكما به بواسطة أدوات التهيئة والتعمير ، بل أثرت فيه عوامل الموقع وخصائص المجال (عوائق المجال) ، ليأخذ الشكل الخطي على المحاور الرئيسية .

2-2- هذا التطور العمراني لم يواكبه تطور اقتصادي :

حيث أن المدينة تتعدم بها الأنشطة الصناعية كمناطق النشاطات والتخزين ، و انعدام لمختلف المشاريع الاستثمارية العمومية أو الخاصة ، خاصة أن المدينة لها جميع الإمكانيات اللازمة لتصبح قطبا صناعيا

2 3 عدم احترام حقوق الارتفاع :

التوسع على حساب ارتفاعات الأودية و الخطوط الكهربائية متوسطة التوتر وحتى المقابر دون تدخل السلطات المعنية خاصة أنها تمس حياة الأشخاص وتهدد المدينة بالكوارث الطبيعية والتكنولوجية . من جراء سد وتحويل مسار بعض الأودية والشعاب .

2 4 استهلاك الوعاء العقاري :

من خلال الأحياء الفوضوية على شكل (تجزئيات ترابية) التي تقام خاصة على الأراضي ذات الطبيعة القانونية فوج جماعي (أراضي العرش) أدى إلى استهلاك الوعاء العقاري في ظل غياب تدخل السلطات المحلية ، وكذلك تغيير أماكن انجاز بعض التجهيزات التي أنجزت لها محاضر اختيار الأرضية ونقلها إلى أماكن أخرى بسبب معارضة المواطنين وفي بعض الأحيان العمل على تغيير المخططات (الهندسة المعمارية) والعمل على إنقاص مساحة التجهيز ، وتغيير مسار بعض الشبكات والطرق إرضاء للمواطنين .

2 5 تسيير النفايات :

تحتوى مدينة أولاد عدي القبالة على مركز ردم تقني تم غلقه مؤخرا بسبب معارضة المواطنين المجاورين له لاستخدام طريقة الحرق في التخلص من النفايات ، والنفايات الآن تنقل إلى المفرغة العمومية بمقر الولاية المسيلة ، بعد التعاقد مع المؤسسة العمومية لتسيير النفايات مما اثر على السير الحسن لجمع النفايات .

2 6 أزمة المياه الصالحة للشرب :

تعانى مدينة أولاد عدي القبالة من أزمة المياه الصالحة للشرب ، حيث أن المدينة تتزود بهذا العنصر المهم من حقل قرية الجليل الذي عرف صبيبه تناقصا إلى النصف بسبب الجفاف ، ما أدى إلى لجوء السكان إلى الصهاريج لتزود بهذا العنصر الحيوي المهم .

2 7 شبكة الصرف الصحي :

صعوبة توحيد شبكة الصرف الصحي بسبب العوائق الطبيعية الموجودة ، حيث يتم انجاز الشبكات المفرعة التي تحتاج إلى إمكانيات مادية وبشرية لانجازها وتسييرها ، وجود عدة مصبات لشبكة الصرف الصحي والتي تصب مباشرة في الأودية وما تشكله من خطر على صحة السكان ، وتلوث البيئة ، وانعدام شبكة الصرف الصحي في الأحياء الفوضوية ، حيث يستعمل سكانها حفر التعفن .

2 8 أزمة الحركة داخل المدينة :

عملت العوائق الطبيعية على تجزئة وفصل أجزاء النسيج الحضري للمدينة مما أدى إلى ضعف الترابط والاتصال بين أجزاء المدينة حيث تعمل المحاور الرئيسية على جمع الحركة ثم تحويلها إلى مختلف أجزاء المدينة بالإضافة إلى الحركة العابرة ، مما جعلها تشهد ازدحاما كبيرا خاصة في فصل الشتاء وتساقط الأمطار (جريان الأودية) لاستعمالها أيضا من طرف المشاة لانعدام الممرات بمحاذاة الأودية .

3 - عدم قدرة السلطات المحلية على تسيير المدينة :

ويظهر ذلك جليا من خلال :

3-1- مشكلة أراضي العرش :

مع العلم أن المشرع الجزائري فصل في الطبيعة القانونية لأراضي العرش وأنها من الأملاك الخاصة للدولة ، إلا انه في الواقع مستغلي هذه الأراضي يعتبرونها من أملاكهم و أنهم ورثوها أبا عن جد .

ويقومون بتشجيرها ، وكثيرا من الأحيان يبيعها لاستغلالها في انجاز التجمعات السكنية الفوضوية ، حتى لا تستفيد منها الدولة في إقامة مختلف المشاريع التنموية .

ويظهر هذا جليا في معارضة المواطنين لانجاز المشاريع العمومية على هذه الأراضي مما تؤدي غالبا إلى التأخير في انجاز هذه المشاريع ، وأحيانا إلى إلغائها بسبب عدم تطبيق قوانين التهيئة والتعمير خاصة السلطات المحلية التي يلاحظ عليها نوع من التهاون في معالجة هذا المشكل وتعمل دائما على مسك العصا من المنتصف لأسباب جهوية وانتخابية أو خوف من أعمال الشغب .

3-2- إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مراجعة (2015) :

من خلال الدراسة التقييمية والنقدية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مراجعة (2015) .

بدليل الأخطاء الموجودة فيه بداية من المخطط غير المطابق للواقع والأخطاء الموجودة في التقرير الكتابي ، والفرق بين المخططات وبين التقرير الكتابي هذا ما يؤكد عدم اهتمام المسؤولين المحليين بهذا المخطط أو جهلهم لدوره ، خاصة انه لهم الحق في مناقشة كل مراحل انجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

3 3 -عدم القدرة على التحكم في الوعاء العقاري :

من خلال انتشار ظاهرة البناء الفوضوي على شكل (تجزئيات ترابية) أي بطريقة منظمة ، وعدم تدخل السلطات المحلية ، لأسباب اغلبها انتخابية .

3 4 -عدم استغلال الأوعية العقارية المهمة :

- وذلك باستهلاك الوعاء العقاري المحاذي للطريق الوطني رقم 40 ، في مختلف برامج السكن (التوسع المنظم ، التوسع غير المنظم) خاصة لما يمثله هذا المحور من أهمية عمرانية واقتصادية (الطرق محاور التنمية)

- تحتوى مدينة أولاد عدي القبالة على تجهيز مهم والمتمثل في سوق الفلاح سابقا ويحتل موقع مهم بمحاذاة الطريق الوطني رقم 40 والطريق الولائي رقم 02 ، والذي تنازلت عنه الدولة في إطار التنازل على الأملاك العمومية ، واشتراه احد الخواص وهو الآن يمارس فيه نشاط جمع و تجارة النفايات الحديدية ، وما يشكله هذا النشاط من تلوث للمحيط العمراني وخطر على صحة السكان .

التوصيات والاقتراحات :

1 - في مجال تسيير المدينة :

- لابد من إعادة النظر في شروط الترشح لمنصب رئيس المجلس الشعبي البلدي ، لان اغلب رؤساء المجالس الشعبية البلدية يتعرضون إلى ضغوطات من طرف الجهات التي انتخبتهم من اجل تلبية مطالبهم ، أو حمايتهم والتساهل معهم في تطبيق بعض القوانين عليهم .
- إنشاء جهاز خاص له صلاحيات واسعة ، مكون من اختصاصيين من مختلف القطاعات (قطاع الأشغال العمومية ، الموارد المائية والبيئة ، الهندسة المعمارية والتعمير ، الشرطة... الخ) من اجل مراقبة المجال العمراني ، والعمل على تطبيق مختلف قوانين التهيئة والتعمير بكل صرامة ، والتحكم في العقار .
- ضرورة العمل على انفتاح البلديات على المجتمع المحلي من مواطنين وجمعيات ومراكز البحث و العمل على تفعيل دور شرطة العمران من اجل مراقبة المجال العمراني والقضاء على البناء الفوضوي
- حل مشكل تجزئة وفصل النسيج العمراني للمدينة ، بانجاز معايير على مستوى الأودية وانجاز طرق جانبية لتخفيف الضغط على المحاور الرئيسية .

- إعادة تأهيل مركز الردم التقني ، وتزويده بالإمكانات المادية والبشرية من اجل المعالجة التقنية للنفايات بدل نقلها إلى المفرغة العمومية بمقر الولاية ، واستغلال نفقات نقلها في المشاريع التنموية التي هي بحاجة إليها .
- العمل على مراحل من اجل توحيد مصبات الصرف الصحي ، وتمديدها في كل مرة في الجهة الجنوبية وإبعادها عن السكان ، ثم العمل على انجاز محطة التصفية لهذه المياه ، واستغلالها في السقي .

2- احترام حقوق الارتفاع :

2-1 - ارتفاع العوائق الطبيعية :

2-1-1 - الأودية :

يجب تطبيق حقوق الارتفاع الخاصة بالأودية بكل صرامة ، عن طريق هدم البنايات المشيدة في حدود الارتفاع ، والعمل على تطبيق برنامج لحماية المدينة من أخطار الفيضانات تتجز على مراحل ، كانجاز حماية للأودية بالخرسانة المسلحة والعمل على تشجير حواف الأودية .

2-1-2 - الشعاب :

الشعاب التي تخترق المجال العمراني ، يمكن انجاز حماية لها باستعمال القنوات المناسبة من الاسمنت المسلح .

2-2 - حقوق ارتفاع العوائق الاصطناعية :

2-2-1 - خطوط الكهرباء المتوسطة التوتر :

العمل على تحويلها ، والمقترح المناسب هو تحويلها بمحاذاة المحاور الرئيسية ، أو تحويل هذه الخطوط إلى شبكة تحت الأرض .

2 - العمل على تحقيق سياسة تنمية للريف :

- من اجل معالجة ظاهرة الهجرة الريفية ، و لتخفيف الضغط على المدينة ، لابد من سياسة تنمية للريف من اجل تثبيت السكان فيه عن طريق :
- الاستمرار في برنامج السكن الريفي الذي يعرف نجاحا كبيرا .
 - إقامة تجزيئات ترابية في القرى المجاورة للمدينة .
 - إقامة بعض التجهيزات المهمة (تعليمية ، صحية ... الخ) في التجمعات الثانوية المجاورة للمدينة مثل قرية البرابرة ، قرية أولاد بية ، قرية بالول لتصبح هذه القرى مناطق مستقطبة .
 - تشجيع الأنشطة الفلاحية الناجحة كنشاط تربية الدواجن الذي يعرف نجاحا وإقبالا كبيرا من طرف سكان القرى .

4- آليات التوسع المستقبلي :

من خلال دراسة وتشخيص مجال مدينة أولاد عدي القبالة ومختلف العوائق الموجودة فيه ، فإن التوسع المستقبلي سيكون في الجهة الشمالية للمدينة ، والتوسع يكون بشروط عن طريق إقامة تجزيئات ترابية في الأراضي المناسبة .

- وفي نهاية هذا البحث نريد أن نشير إلى أن موضوع العوائق وتأثيرها على التوسع العمراني ، هو موضوع مهم ومتشعب ومفتوح يحتاج لمزيد من الدراسات والأبحاث العلمية نذكر منها :
- دراسة تسيير الأخطار الطبيعية والتكنولوجية داخل المجال العمراني .
 - استعمال تقنيات الاستشعار عن بعد (S.I.G) في انجاز مخططات التهيئة والتعمير .
 - دراسة مدى فعالية قانون العمران في القضاء على البناء الفوضوي .
 - دراسة أسباب عزوف المواطنين عن استعمال السكن الجماعي (التوسع العمودي) .
 - دراسة مختلف المتدخلين في تسيير المدينة (الجماعات المحلية) .

قائمة المصادر و المراجع

1 قائمة المصادر و المراجع :

1 1 -المصادر باللغة العربية :

1 1 1 -الكتب العربية :

- بوجمعة خلف الله ، العمران والمدينة ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، عين مليلة ، 2005.
- بشير تيجاني ، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية ،الساحة المركزية بن عكنون الجزائر، 2000 .
- عبد الفتاح محمد وهيبه ، في جغرافية العمران ، دار النهضة العربية للطباعة والنشر ، بيروت لبنان ، 1980 .
- عمار علوي ، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة للطباعة ،النشر والتوزيع ، الجزائر، 2004
- عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة للطباعة ،النشر والتوزيع ، الجزائر ،2009
- عايدة ديرم ، أراضى العرش في التشريع الجزائري ، دار قانة للنشر والتجليد ، باتنة ، 2013
- محمد بومخلوف ، التحضر ، شركة دار الأمة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2001 .

1 1 2 -رسائل الماجستير والدكتوراه :

- ✓ احمد لمخلطي ، التوسع العمراني وأثره على تسيير المدينة - دراسة حالة مدينة بوسعادة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، شعبة تسيير المدينة جامعة محمد بوضياف بالمسيلة ، 2008-2009 .

- ✓ الحاج بن خالد ، دراسة اضطرابات سوق العقار الحضري والعوامل المتحكمة فيه - حالة مدينة المسيلة ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة ، السنة الجامعية 2008-2009 ، ص 35 .
- ✓ بلمربط حنان ، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ،كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة 01 ، السنة الجامعية 2012-2013 .
- ✓ فاتح أوزينة ، التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية ، دراسة حالة مخطط شغل الأرض POS طريق حمام الضلعة بالمسيلة ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص التسيير والتقنيات الحضرية ، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة ، السنة الجامعية 2008-2009 ،
- ✓ كمال تكواشت ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر - باتنة ، السنة الجامعية 2008-2009 .
- ✓ محمد ضهير أمير عبد الحميد ، تأثير العوامل الاجتماعية على المجال العمراني في مناطق السكن العشوائية ، حالة مدينة المسيلة ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران ، تخصص المجتمع والتنمية المستدامة للمدينة ، جامعة الحاج لخضر - باتنة ، السنة الجامعية 2010-2011 .
- ✓ يحي مدور ، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية - حالة مدينة ورقلة ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران ، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة ، جامعة الحاج لخضر - باتنة ، السنة الجامعية 2011-2012 ،

1 ± 3 -المقابلات الشفوية :

- ✓ طارق قطوش ، رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء بدائرة أولاد دراج
أولاد دراج في : 2017/04/16 .

1 ± 4 -الدراسات الميدانية :

- ✓ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجموع بلديات برهوم - الدهاهنة - اولاد عدي القبالة
(مراجعة 2015) . مركز الدراسات والانجاز العمراني (URBA SETIF) .

1 ± 5 -الدروس (المحاضرات) :

- ✓ عبد المالك تاشرفت ، محاضرات السنة الأولى ماستر ، تخصص تسيير المدينة ،المقياس سياسة
المدينة ، عنوان المحاضرة التنمية القطرية المجالية ، 2016.

- ✓ مزراق حدة ، محاضرات السنة الثانية ماستر، تخصص تسيير المدينة ، مقياس العمران ، عنوان
المحاضرة ، العمران الايكولوجي ،السنة الجامعية 2016-2017 .

- ✓ هجيرة برياش ، محاضرات السنة الثانية ماستر ، تخصص تسيير المدينة ،المقياس التشريع العمراني
عنوان المحاضرة ، قانون التعمير ، السنة الجامعية 2016-2017 .

- ✓ هجيرة برياش ، محاضرات السنة الثانية ماستر ، تخصص تسيير المدينة ،المقياس التشريع
العمراني ، عنوان المحاضرة ، السياسة العمرانية في الجزائر، السنة الجامعية 2016-2017 .

1 ± 6 -مقالات الجرائد :

- ✓ مقال لجريدة الشروق بتاريخ 2012/11/07 تحت عنوان : البنائيات الفوضوية تجتاح المسيلة وتتوسع
على حساب المقابر ، المراسل الصحفي الطيب بوداود .

1 1 7 - مواقع الانترنت :

✓ مدونة العمران في الجزائري ، الارتفاقات ، مدونة العمران ، يوم 2017/04/03 .

<https://digiurbs.blogspot.com/2013/08/blog-post.html>

✓ قوقل ارث .

1 2 - المصادر باللغة الأجنبية :

Philippe panerai et autre : analyse urbain , collection eupalinos édition barzakh – alger , 2009

الملاحق

1 الملاحق :

1 ± -ملحق الإحصائيات :

الملحق رقم 01 :

قراءة في القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بمطابقة البناءات .

بلدية أولاد عدي القبالة .

السنة	عدد الملفات المودعة على مستوى البلدية
2010	08
2011	46
2012	63
2013	326
2014	35
2015	61
2016	374
المجموع	913

المصدر : المصلحة التقنية لبلدية أولاد عدي القبالة

عدد السكنات ببلدية أولاد عدي القبالة حسب إحصاء 2008 هو 4727 سكن .

عدد الملفات المودعة على مستوى البلدية 913 ملف إي نسبة 19.31 %

من عدد السكنات لسنة 2008 .

1 2 ملحق الإجراءات :

الملحق رقم 01 : محضر معاينة مخالفة الأحكام التشريعية والتنظيمية لقانون التعمير

يستغل في ملفات التسوية (القانون 15-08)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية المسيلة

دائرة : أولاد براج
بلدية : أولاد عبد الصبلة

وزارة السكن
بنديرية التعمير والبناء
لولاية المسيلة

محضر معاينة مخالفة الأحكام التشريعية والتنظيمية لقانون التعمير
والهندسة المعمارية والغرامة المالية (المادة 50) من المرسوم التشريعي رقم
07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994
رقم : 2002 / 241

في سنة 2002 وفي يوم 23 من شهر 2 ديسمبر على الساعة 13...
أنا الممضي أسفله ... الرتبة : مفتش التعمير بخلف قانون
و المكلف بمقرر (ة) ... وعملا بالمادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994.

قد عانيت المخالفة الآتية من ارتكاب السيد/ة ...
القاطن في بلدية : بأولاد براج الشرفي بأولاد عبد الصبلة


نوع المخالفة : المسرووع في ...
على أرض ملك العديرة وتمتلكها من المصطفى
الاستغاثي اللاتسيو ... والمسرووع في ...
من إعادة البناء ...
وغنى السبب يعاقب السيد(ة) ...
التي يجب أن تدفع لخزينة الولاية خلال أجل لا يتجاوز (30 يوما) ابتداء من تاريخ تبليغ هذا المحضر ، وإلا تعرض
مرتكب المخالفة للمتابعة القضائية.

ترسل نسخة الى السادة:

- وائي ولاية المسيلة
- رئيس المجلس الشعبي البلدي
- مدير التعمير والبناء.

حرر بأولاد براج بولاية ... في 23 / 12 / 2002

التأشير والتوقيع



الملحق رقم 01 :

مقال لجريدة الشروق بتاريخ 2012/11/07 تحت عنوان : البناءات الفوضوية تجتاح المسيلة

وتتوسع على حساب المقابر ، المراسل الصحفي الطيب بوداود .

الشروق



مقابر لم تسلم من غزو الإسمنت صورة: ح/م

البناءات الفوضوية تجتاح المسيلة وتتوسع على حساب المقابر

3 3789 2012/11/07

الطيب بوداود



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.

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 أراضي تابعة لأمولاك الدولة، والأكثر من ذلك تقول مصادرنا، أنها بيعت بمبالغ مالية معتبرة لمواطنين قدموا من عدة مناطق حتى من خارج تراب ولاية المسيلة، وقد ربط والي الولاية في تصريح له تنامي 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 بالبراع السكنية المختلفة الممنوحة من قبل الدولة الريفية منها والاجتماعية للقضاء على مظاهر البناء الفوضوي، مؤكدا على أن عملية الهدم مستمرة وستمس 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 يضاهاى النسيج العمراني للمدينة، وسبق لرئيس دائرة أولاد دارح أن قال في لقاء خص به "الشروق" بأن البناءات الفوضوية ببلدية أولاد عدي لقبالة لا يمكن حصرها في رقم معين، لأنها تمت 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.

المصدر : مقال لجريدة الشروق بتاريخ 2012/11/07

الملحق رقم 02 :

مقال لجريدة الشروق بتاريخ 2012/06/29 تحت عنوان :

البنائات الفوضوية في تكاثر بالمسيلة رغم قرارات الجماعات المحلية بالهدم .



تعتبر ظاهرة
البنائات
الفوضوية أكثر
الظواهر
انتشارا وخاصة
في المحيط
العمراني لولاية
المسيلة
وضواحيها
وبالخصوص
بالجهة
الشرقية، وتنتشر
بشكل ملفت
للافتباه بكل من
بلدية أولاد
عدي لقبالة
ودائرة مقررة
وبلدية برهوم.
هذه الأخيرة
التي أصبح

انتشارها بشكل مذهل مما ثبوت المحيط العمراني المقنن. فمعظم السكان لا يملكون رخص للبناء وهذا يفرض ان رخص البناء تتطلب عقد ملكية الأرض. وبما أن عدد كبير من الوافدين الجدد وخاصة في سنوات 94 و96 قاموا بالنزوح إلى البلدية وشراء أراض بعقود عرفية أسهمت بشكل فعال في انتشار هذه الظاهرة. وما زاد الطين بلة، هو ملكية الأراضي المتوارثة أب عن جد، وهذا ما خلق ما يعرف بالسكنات القصديرية والهشة المبنية بالطوب والتي قامت ذات البلدية بإحصائها وتخصيص أغلفة مالية قصد القضاء عليها نهائيا وذلك بتسطير برنامج خاص بها سنة 2003 لتعويض البنائات الهشة ببنائات حديثة تتوافق والبناء العمراني ذو المقاييس المعتمد وطنيا. من أهم أسباب انتشار البنائات الفوضوية، النزوح المتواصل للمواطنين من جهات متحدة من الوطن للانتعاش التجاري الذي تشهده المنطقة وكذا الموقع الجغرافي الذي يعتبر همزة وصل بين عدة ولايات ودوائر وبلديات وكذلك طبيعة المجتمع البرهومي الذي هو مجتمع متحضر ويتقبل الآخرين. وكذلك تهافت رجال المال والمضاربين على العقارات بثمنى أنواعها ومهما كان ثمنها وهذا ما أدى بدورهم إلى ارتفاع أسعار العقارات إلى أرقام قياسية جدا وصولا إلى سعر 3500 دينار في أي موقع كان بعقد ملكية أو بدونه، مما اضطر بالسلطات المحلية تطبيق العديد من قرارات الهدم. حيث تم هدم العديد من البنائات بحي قديشة وحي سكاره. وفي ذات السياق، قامت مصالح بلدية دائرة مقررة بهدم 09 بنائات تقع بمحاذاة الطريق الوطني، وهذا لعدم ملكية أصحابها تراخيص البناء وهذا بحضور السلطات المعنية والقوة العمومية. وللإشارة، فقد أفاد مصدر من بلدية برهوم أن هناك العديد من قرارات الهدم لم تطبق إلى يومنا هذا. فيما كان نفس الحال بكل من بلدية بلعانية وبلدية أولاد عدي لقبالة إلا أن هناك بعض الفوارق لأن هناك بعض السكان من مناطق من ذات البلدية نزحوا إلى مركز البلدية احتلوا بعض الأراضي العقارية التابعة للقطاع العام. وقد أفضى هذا الانتشار الواسع لهذا النوع من البنائات الفوضوية إلى تشويه المظهر العام لوجه البلدية وعدم نجاح التخطيط الخاصة بإيصال شبكة الغاز والماء التي غالبا ما تعجز البلدية تركيبها ضف إلى ذلك عدم إنشائها بشكل لائق يتمشى والمقاييس المعتمدة مما يؤدي ببعضها إلى الانهيار أو تخمرها الميول نتيجة لانخفاضها على مستوى سطح الأرض.

المصدر : مقال لجريدة الشروق بتاريخ 2012/06/29

الملحق رقم 03 :

صفحات من التقرير الكتابي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجموع
بلديات برهوم - الداهاينة - اولاد عدي القبالة (مراجعة 2015).

المرحلة الثالثة

مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجموع بلديات برهوم، الداهاينة وأولاد عدي القبالة

I القطاع المعمر**المادة الأولى:** تعريف القطاعات المعمرة

إن القطاعات المعمرة المتضمنة كل الأراضي سواء كانت مهيأة ومجهزة أو عكس ذلك والتي تشغلها بيئات
مجتمعة فاصلة في ما بينها بمستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفضات
الحرية والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البيئات المجتمعة كما تشمل القطاعات المعمرة الواجب تجديدها
وإصلاحها وحمايتها.

المادة الثانية: موقع القطاعات المعمرة

يوجد القطاع المعمر في المراكز الحضرية والشبه الحضرية :

مركز برهوم

مركز أولاد عدي لقبالة

مركز الداهاينة

المادة الثالثة: الحيز الذي تشغله القطاعات المعمرة مركز برهوم 335 هكتار

- مركز برهوم 335 هكتار

مركز أولاد عدي لقبالة 173 هكتار

مركز الداهاينة 24 هكتار

المادة الرابعة: تقسيم القطاع المعمر إلى مناطق تنظيمية يشمل مجال الدراسة 10 مناطق معمرة وهي كالتالي :

المنطقة	الموقع	المساحة	مسكن هـ
م م 01	مركز برهوم	93,00	15
م م 02	مركز برهوم	68,25	10
م م 03	مركز برهوم	71,25	21
م م 04	مركز برهوم	50,00	08
م م 05	مركز برهوم	25,25	20
م م 06	مركز أولاد	63,50	18
م م 07	مركز أولاد	37,25	20
م م 08	مركز أولاد	48,75	25
م م 09	مركز أولاد	25,00	25
م م 10	مركز الداهاينة	24,00	30

المادة الخامسة: نوع وطبيعة الاستغلال الغير مسموح به .

كل المنشآت والبنائات ذات الطابع الصناعي التي ينجر عنها ضجيج أو تلوث أو رائحة تعيق الحياة في المحيط
للتسيج

كل مناطق التخزين والتشحيم التي ينجر عنها إزعاج لسكان القطاع .

المادة السادسة: الإرتفاقات

يجب مراعاة المساحات الفاصلة بين البنايات والإرتفاقات التي تشق القطاع وهي:

الوادخط كهربائي متوسط التوتر -الطريق الوطني.

ينقسم إلى (04) مناطق معمرة وهي كالتالي:

منطقة المرافق والسكنات الفردية	6 م م
منطقة السكنات الفردية	7 م م
منطقة السكنات الفردية وبعض المرافق	8 م م
منطقة بعض السكنات الفردية	9 م م

م م 6) منطقة المرافق والسكنات الفردية

المادة الأولى: خصائص ومميزات المنطقة

تقع جنوب المنطقة (م م 7) ويحدها شرقا المنطقة (م م 9) وغربا (م م 8) ويقطعها الطريق الوطني رقم 40 إلى جزئين.

تسجها العمراني عبارة عن تسيج شبه شطرنجي ويتضمن المرافق التي تكون مركز المدينة الوظيفي تحتوي على عدة تجزئات سكنية منها ذات التسيج الشطرنجي

المادة الثالثة: الكثافة السكنية المسموح بها لا تتعدى 18 مسكن في الهكتار .

المادة الخامسة: أحكام إستثنائية

لهذه المنطقة إحتياجات وتتمثل في سخطط شغل الأرض (POS)، والذي تكون مدة إنجازها ممتدة إلى مرحلتين، حيث يتناول النقاط التالية :

توسيع الطريق الحضري الذي يشق المنطقة إلى جزئين

إنشاء واجهات رئيسية للبنيات تراعي الظروف البيئية والمناخية والجمالية للمنطقة

تجديد البنيات القديمة ودمجها في الطابع الحضري للمنطقة

تخصيص الطوابق السفلية للسكنات الموجودة على المحاور المهمة للمرافق والمحلات التجارية

المادة الرابعة: أحكام إستثنائية:

هذه المنطقة تتطلب سخطط شغل الأرض (POS) والذي تكون مدة إنجازها ممتدة إلى مرحلتين، حيث يتناول النقاط التالية:

- توسيع الطريق الحضري الذي يشق المنطقة إلى جزئين
- إنشاء واجهات رئيسية للبنيات تراعي الظروف البيئية والمناخية والجمالية للمنطقة
- تجديد البنيات القديمة ودمجها في الطابع الحضري للمنطقة
- تخصيص الطوابق السفلية للسكنات الموجودة على المحاور المهمة للمرافق والمحلات التجارية
- إنشاء مرافق خاصة بمرافق الطرقات
- تهيئة وإستغلال المنطق الشاغرة كمساحات لعب

المادة السادسة: المرافق المنبرجة

- عيادة توليد دار الحضنة-مدرسة أسفلية -مركز ثقافي -مركز صحي -سوق مغطاة

م م 3) منطقة السكنات الفردية والمرافق

المادة الأولى: خصائص ومميزات المنطقة

- تشمل المنطقة على السكن الفردي وبعض السكنات الجماعية
- توجد بعض التجهيزات منها مدرسة وثقافية وسوق أمبوعية
- تسيجها العمراني يأخذ شبه شطرنجي يتكون من وحدات سكنية متجانسة من حيث الشكل المعماري
- تقع شمال الطريق الوطني رقم 40 وتتحصر بين واد سطيلية من الشرق وواد برهوم من الغرب
- يشقها الطريق الولائي رقم 42 إلى جزئين

المادة الثانية: نوع وطبيعة الإستغلال المسموح المسموح به

- تكثيف البنايات الممزوجة بين السكن والتجارة
- المرافق الخاصة بالخدمات التي تساعد في هيكلة المنطقة
- إعادة هيكلة البنايات الفردية

المادة الثالثة : الكثافة السكنية المسموح بها لا تتعدى 21 مسكن في الهكتار**المادة الرابعة:** أحكام إستثنائية

- تحتاج المنطقة إلى مخطط شغل الأرض وتمتد مدة إنجازه إلى مرحلتين ويتمحور إلى التقاط التالية:
 - * إعادة هيكلة النسيج الحضري
 - * توسيع الطريق الحضري (الطالبة)
 - * إنشاء واجهات رئيسية للبنايات تراعى الظروف البيئية والمناخية والجمالية للمنطقة
 - * مساحات خضراء ومساحات للعب
 - * تخصيص الطوابق السفلية للمسكنات الموجودة على المحاور المهمة للمرافق والمحلات التجارية .
- المادة الخامسة: المرافق المبرمجة
- عيادة متعددة الخدمات

(م م 8) المنطقة ذات السكنات الفردية وبعض المرافق**المادة الأولى: خصائص ومميزات المنطقة**

- تقع غرب المنطقة (م م 6) ويقطعها الطريق الوطني رقم 40
- لديها نسيج عمراني خطي
- تحتوي على مساحات شاذة

المادة الثانية: نوع وطبيعة الإستغلال المسموح به

- كل المناطق التي تساعد في هيكلة وتوسيع مركز المدينة إلى هذه المنطقة
- البنايات المختلطة بين السكن والتجارة
- مساحات خضراء على جانب واد لعوايز
- تعديل في البنايات المتواجدة على الطريق الوطني رقم 40
- لديها نسيج عمراني خطي
- تحتوي على مساحات شاذة

المادة الثانية: نوع وطبيعة الإستغلال المسموح به

- كل المناطق التي تساعد في هيكلة وتوسيع مركز المدينة إلى هذه المنطقة
- البنايات المختلطة بين السكن والتجارة
- مساحات خضراء على جانب واد لعوايز
- تعديل في البنايات المتواجدة على الطريق الوطني رقم 40
- مساحات اللعب

المادة الثالثة : الكثافة السكنية المسموح بها لا تتعدى 25 مسكن في الهكتار**المادة الرابعة :** أحكام إستثنائية

لهذه المنطقة إحتياجات تتمثل في مخطط شغل الأراضي (POS) والذي سوف ينجز في خلال مرحلتين أو يتمحور على النقاط التالية

- تكثيف النسيج الحضري للمنطقة
- إنشاء واجهات رئيسية للبنايات تراعى الظروف البيئية والمناخية والجمالية للمنطقة
- تخصيص الطوابق السفلية للمسكنات الموجودة على المحاور المهمة للمرافق والمحلات التجارية
- مساحات خضراء ومساحات لعب

المادة الخامسة: المرافق المبرمجة

- مركز تجاري - مينيح - سوق مخمطة - مركز رياضي - محطة لنقل المسافرين - مسجد

- إن المواد التي تتكرر في جميع المناطق القابلة للتعمير بنفس المعطيات وهي ملتين:
- المادة التي تنص على نوع وطبيعة الإستغلال الغير مسموح به والتي تحتوي على النشاطات الصناعية .
- النشاطات الحرفي والتخزين التي ينتج عنها تلوث وضجيج
- المادة الموالية: التي تنص على الإرتفاقات ومضمونها
- يجب مراعاة البعد المتقارب ب 10 أمتار عن حافة الوادي في كل عملية للتعمير
 - يجب إحترام المسافة بين الطريق الوطني والبنيات
 - يجب الأخذ بعين الاعتبار خطوط الكهرباء المتوسطة التوتر

II – مركز برفوم

المنطقة القابلة للتعمير (م ت 1)

المادة الأولى: خصائص ومميزات المنطقة .

هذه المنطقة عبارة عن أراضي شاغرة، تقع شمال غرب مركز المدينة ولا تحتوي على أي استيلاء (كالفلاحة والرعي) ولم تعرف المنطقة أي عملية تهيئة من قبل وهي ضيقة الإنتاج الفلاحي مما يحول لها أن تخضع لعملية تهيئة حضرية (تخفف الضغط عن مركز المدينة)

المادة الثانية: نوع وطبيعة الإستغلال المسموح به

- تكثيف البنيات الممزوجة بين السكن والتجارة
- المرافق الخاصة بالخدمات والتي سوف تساعد على هيكلة المنطقة وربطها بالمناطق الأخرى
- التركيز على إيجاد مساحات خضراء ومساحات لعب.

المادة الثالثة: الكثافة السكنية المسموح بها لا تتعدى 15 مسكن في الهكتار

المادة الرابعة: وصف التدخل

تهيئة المنطقة وخلق ملاقات لربط التجمعات السكنية الموجودة ببعضها البعض وربطها بمركز المدينة .

إنشاء مرافق عامة

المادة الخامسة: المرافق المبرمجة

- ملعب رياضي - مركز إداري - مركز تجاري - مساحة عمومية

II – 2 مركز أولاد عدي لبقالة

- المنطقة القابلة للتعمير (م ت 2) أولاد عدي

المادة الأولى: خصائص ومميزات المنطقة

- إن للمنطقة خصائص ومميزات تتمثل في الأراضي الشاغرة وتقع شمال المنطقة (م م 6) ولم تعرف أي تهيئة سواها كانت حضرية أو عمرانية مما يستوجب التدخل بطريقة عملية في تهيئة مجالها الوظيفي ودمجه في النسيج الحضري الحالي.
- المادة الثانية: نوع وطبيعة الإستغلال المسموح به
- السكن الفردي
- المرافق الإجتماعية
- التجارة
- المساحات الخضراء مع مساحات لعب

المادة الثالثة: الكثافة السكنية المحددة في هذه المنطقة لا تتعدى 13 مسكن في الهكتار

المادة الرابعة: نوع التدخل

- إنشاء نسيج جديد يدعم للنسيج القديم للمناطق الأخرى
- تهيئة المنطقة مع الأخذ بعين الاعتبار المحاور المهمة للمنطقة
- إنشاء مخطط لشغل الأرض لخلق نسيج عمراني منسجم
- إعطاء الأولوية للعقد الوظيفية التي تحتويها المنطقة

المادة الخامسة: المرافق المبرمجة

- مرافق إدارية - مركز تجاري - مركز ثقافي.

(م م 3) المنطقة القابلة للتعمير لأولاد عدي**المادة الأولى:** خصائص ومميزات المنطقة

- تقع المنطقة شمال شرق المنطقتين (م ت 3) و(م م 8)
- تتميز بأراضيها الشاغرة
- يقطعها واد لعوايز إلى جزئين

المادة الثانية: نوع وطبيعة الإستغلال المسموح به

- بنايات السكن الفردي
- المرافق العامة
- المساحات الخضراء

المادة الثالثة: الكثافة السكانية

- يجب أن لا تتعدى الكثافة السكانية 15 مسكن في الهكتار

المادة الرابعة: نوع التدخل

- إنشاء مخطط مخطط شغل الأراضي (POS) لخلق نسيج عمراني منسجم
- تهيئة المنطقة بما يستلزم من المرافق الضرورية للحياة
- إعطاء الأولوية للسكن الفردي

المادة الخامسة: المرافق المبرمجة

- مساحات خضراء - ساحة للعب - محطة نقل المسافرين - فرع إداري - مركز صحي - سوق مغطاة - فرع بريدي - مسجد

II - 2 مركز أولاد عدي لقبالة**المادة الأولى:** خصائص ومميزات المنطقة

- تقع جنوب غرب المنطقة المعمرية (م م 10)
- تمتاز بالأراضي الشاغرة ويتخللها مجرى مائي والطريق الرابط بين لقطاطشة وأولاد عدي

المادة الثانية: نوع وطبيعة الإستغلال المسموح به.

- السكن الفردي
- المرافق العامة
- المساحات الخضراء

المادة الثالثة: الكثافة السكانية

- يجب أن لا تتعدى (2) مسكن في الهكتار

المادة الرابعة: نوع التدخل

- إنشاء مخطط للأرض لخلق نسيج عمراني منسجم
- تهيئة الطريق الرابط بين لقطاطشة وأولاد عدي
- التركيز على تنشيط المحاور المهمة المتواجدة داخل النسيج الحضري
- المساحات الخضراء