

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



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

مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة ماستر

العنوان

استهلاك المجال الحضري و التنمية المستدامة
استهلاك المجال الحضري و التنمية المستدامة
-دراسة حالة مدينة البويرة-
-دراسة حالة مدينة البويرة-

إشراف الاستاذ :

يوسف لخضر حمينة

إعداد الطالبة:

قاسيمي نور الهدى

السنة الجامعية: 2015/2014

الاهداء

الحمد لله حمدا كثيرا يليق بجلال وجهه الكريم

إلى نبع أمني في الحياة أمني حفظها الله

إلى والدي الفاضل، الأحق بالإهداء، والأجدر بكل تقدير و عرفان

إلى جميع الاخوة

و كل الأهل و الأقارب

إلى كل من جمعتني بهم الحياة الجامعية

و إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد

و لو بكلمة طيبة أو ابتسامة صادقة أو دعاء خالص

وفي الأخير نرجو من الله تعالى أن يجعل عملنا هذا نافعا يستفيد منه الجميع

شكر و عرفان

قال تعالى: ولئن شكرتم لأزيدنكم .

فالحمد والشكر لله عز وجل أولا وقبل كل شيء على تيسيره وتوفيقه لي في

إنجاز هذا العمل المتواضع .

يسعدني أن أتقدم بعميق الشكر و خالص التقدير و الاحترام إلى كل أساتذة المعهد

و خاصة أستاذنا الفاضل لخير يوسف حمينة

الذي أشرف علينا طيلة انجاز هذا البحث بنصائحه, وإرشاداته القيمة كما تفضل علينا

بوقته , وذلك رغم انشغالاته , وارتباطاته , واطمني أن يجعل الله هذا العمل

في ميزان حسناته .

كما لا انسى ان اوجه بتشكراتي الى اساتذة المعهد الذين

لو يخلو علينا برأيهم السديد ومعلوماتهم القيمة كما نشكر كل من ساهم في انجاز

هذا العمل ولو بكلمة طيبة.

الفهرس العام:

الصفحة	العنوان
أ	مقدمة
	الفصل التمهيدي : مدخل عام للدراسة
1	الاشكالية
1	الفرضيات
1	اهمية الدراسة
2	الهدف من الدراسة
2	منهجية الدراسة
3	الادوات المستعملة
	السند النظري : تحديد بعض المصطلحات و المفاهيم
5	مقدمة
5	اولا : مفاهيم عمرانية
5	المدينة
6	العمران
6	اهداف العمران
6	مفهوم التعمير
7	التخطيط العمراني
7	تهيئة عمرانية
7	توسع عمراني
7	تكثيف عمراني
8	تقنين عمراني
8	تشريعات عمرانية
8	تسيير عمراني
8	التوجهات العامة للعمران في الجزائر
9	ثانيا: مفاهيم حول العقار
9	مفهوم العقار الحضري
10	مشتملات العقار الحضري
10	معاملات عقارية
10	تعريف الترقية العقارية
11	السوق العقارية

11	خصوصيات السوق العقارية
12	طرق اقتناء الارض في سوق عقارية حرة
12	المضاربة العقارية
12	ثالثا : مفاهيم حول المجال الحضري
12	مفهوم المجال الحضري
12	الارض
13	الاستهلاك المجالي
13	الاستنزاف
13	رابعا : مفاهيم حول التنمية المستدامة
13	تعريف التنمية المستدامة
14	تعريف المدينة المستدامة
14	خصائص التنمية المستدامة
14	اهداف التنمية المستدامة
15	الابعاد المحورية للتنمية المستدامة
17	التنمية المستدامة في الجزائر
17	جهود الجزائر في مجال التنمية المستدامة
18	السياسة الحالية و المستقبلية في اطار التنمية المستدامة
19	معوقات التنمية المستدامة في الجزائر
20	خلاصة الفصل
الفصل الاول : واقع العقار بالجزائر و اهم الانظمة القانونية المتحكمة فيه	
21	تمهيد
22	التعريف بالعقار
22	العقار الحضري
22	انواع العقار و خصائصه و اهميته
22	انواع العقار
23	الخواص المميزة للعقار
23	اهمية العقار
24	التصنيف القانوني للعقار الحضري
24	تطور العقار و اشكاله في الجزائر
24	مرحلة ما قبل الاستعمار
26	المرحلة الاستعمارية
27	المرحلة ما بين 1951 الى غاية الاستقلال
28	مرحلة ما بعد الاستقلال
30	الانظمة القانونية المتحكمة في العقار
30	مرحلة ما بعد الاستقلال
30	الامر 74-26 المؤرخ في 20-02-1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية

30	المنشور الرئاسي المؤرخ في 30-06-1976
31	مرسوم رقم 28/76 : المتضمن تحديد كفاءات ضبط الاحتياجات العائلية للحواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء
31	المرسوم 29/76 المتضمن تحديد الكفاءات المالية لامتلاك الأراضي المكونة للاحتياطات العقارية البلدية
32	مرسوم 107/79 يتضمن تحديد الشروط المتعلقة بتقدير أسعار بيع الأراضي الداخلة في الاحتياطات العقارية البلدية وتحديد الربح عن تدخل البلدية
33	مرسوم 108/79 يتضمن تأسيس نظام تسيقات الخزينة العامة لامتلاك وتهيئة الأرض المقرر إدماجها في الاحتياطات العقارية
33	مرحلة ما بعد التسعينات
33	قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18-11-1990
37	قانون الأملاك الوطنية 30/90 المؤرخ في 10 ديسمبر 1990
38	قانون 18/91 مؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالأوقاف
39	قانون 11/91 المؤرخ في 27-04-1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
40	قانون رقم 08/02 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة
41	مرسوم تنفيذي 152/09 يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية
41	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: السياسة العمرانية في الجزائر و الوسائل القانونية الفاعلة في تسيير المجال الحضري	
42	تمهيد
43	أولاً: السياسة العمرانية في الجزائر
43	تطور السياسة العمرانية في الجزائر
43	في العهد العثماني
44	أثناء فترة الاستعمار
44	مرحلة من 1962 إلى 1989
44	مرحلة بعد 1990
45	ثانياً : علاقة ادوات التهيئة و التعمير بالعقار
45	ثالثاً : سياسة تسيير العقار في الجزائر
45	تعريف سياسة العقارية
46	اهدافها
46	اثر السياسة العقارية على المجال الحضري
46	رابعاً : المتدخلين في تسيير العقار في الجزائر
46	المتدخلون العموميون
46	مديرية املاك الدولة
47	مديرية الحفظ العقاري
47	مديرية المسح العقاري
47	البلدية
48	ديوان الترقية و التسيير العقاري
48	الوكالة العقارية الولائية

48	لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار
49	الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
50	المتدخلون الخواص
50	التعاونيات العقارية
50	الوكلاء العقاريون
50	المرقون العقاريون
50	المواطن
50	مكاتب التوثيق
51	خامسا: الوسائل القانونية الفاعلة في تسيير استهلاك المجال
51	أدوات التهيئة العمرانية
51	المخطط العمراني الموجه (P.U.D)
51	المخطط العمراني المؤقت (P.U.P)
51	مخطط التحديث العمراني (P.M.U)
52	المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (S.N.A.T)
52	المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم (S.R.A.T)
52	مخطط التهيئة الولائي (P.A.W)
52	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U)
59	مخطط شغل الأراضي (P.O.S)
61	رخص التدخل المباشر على النسيج الحضري
61	رخصة البناء
61	رخصة الهدم
61	رخصة التجزئة
61	شهادة المطابقة
62	شهادة التعمير
62	قوانين التهيئة و التعمير و البناء
62	القانون 02/82 المؤرخ في 1982/02/06
62	قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01
62	المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991
62	المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991
62	المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991
62	المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991
63	سادسا : ادوات التهيئة و التعمير و التنمية المستدامة
63	مخطط شغل الأراضي و التنمية المستدامة
63	اهداف مخطط شغل الأراضي في مجال البيئة
65	المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كآلية لتطبيق التنمية المستدامة
65	حماية الأراضي الفلاحية
66	حماية الموارد الطبيعية

66	حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي
66	حماية الأراضي الغابية
66	خلاصة الفصل
الفصل الثالث : الدراسة التحليلية لمدينة البويرة	
68	تمهيد
69	قراءة عامة للمدينة
69	التعريف بولاية البويرة
70	تقديم مدينة البويرة
71	اصل التسمية
71	الخصائص الطبيعية
71	المناخ
72	الحرارة
72	الرطوبة
73	التساقط
73	الرياح
74	طبغرافية المنطقة
75	الانحدارات
76	دراسة مختلف الشبكات
78	ثانيا : البيئة العمرانية
78	الدراسة الديمغرافية
78	تطور السكان
79	التوقعات المستقبلية للعدد سكان مدينة البويرة
80	مراحل التطور العمراني للمدينة
81	فترة ما قبل التاريخ
81	فترة العصور القديمة
81	الفترة الرومانية
81	الفترة الاسلامية
82	الفترة العثمانية
82	الفترة الاستعمارية
83	بعد الاستقلال
86	استخدامات الارض بالمدينة
86	السكن
87	التجهيزات
89	عوائق توسع المدينة
89	عوائق طبيعية
89	عوائق اصطناعية

91	خلاصة الفصل
الفصل الرابع : وضعية العقار و استهلاك المجال بمدينة البويرة	
92	تمهيد
93	الوضعية القانونية للعقار بالمدينة
95	استهلاك العقار في مدينة البويرة
95	الاستهلاك القانوني للعقار
99	الاستهلاك الغير القانوني (العشوائي)
102	الاستدامة واستهلاك المجال الحضري
102	الآليات القانونية
104	الآليات الغير القانونية (التمير العشوائي)
105	خلاصة الفصل
نتائج البحث	
106	تحليل المقابلة مع المسؤولين
106	تحليل الفرضيات
108	خلاصة عامة
109	اقتراحات و توصيات
112	المراجع
114	الملاحق

فهرس الجداول :

الصفحة	العنوان	الرقم
26	يوضح بعض الاحصائيات حسب الملكية في مرحلة ما قبل الاستعمار	1
28	يوضح لنا مختلف الملكيات التي نتجت عن السياسة الاستعمارية	2
72	تغيرات درجة الحرارة الشهرية لمدينة البويرة	3
72	نسب الرطوبة الشهرية لمدينة البويرة	4
73	المعدلات الشهرية للتساقط	5
74	يوضح متوسط سرعة الرياح لبلدية البويرة	6
77	يمثل حجم خزانات التزود بالمياه	7
78	زيادة عدد السكان خلال الفترة الممتدة من 1977 الى 2014	8
79	عدد سكان بلدية البويرة في كل تجمع سكاني	9
80	يمثل التوقعات المستقبلية لعدد سكان مدينة البويرة	10
86	انماط السكنات الموجودة في المدينة	11
87	يمثل الكثافة السكانية	12
88	يبين التجهيزات في مدينة البويرة	13
93	يبين الطبيعة القانونية للعقار لمدينة البويرة	14
95	يمثل عدد السكنات المنجزة من طرف وكالة عدل ما بين 2005-2014	15
96	عدد السكنات التساهمي في بلدية البويرة خلال 2012-2014	16
97	يمثل سكن ترقوي مدعم خلال 2006-2014	17
98	السكن العمومي الايجاري خلال 2006-2014	18
100	يمثل مساحة وعدد السكان في الاحياء العشوائية	19

فهرس الاشكال :

الصفحة	العنوان	الرقم
16	محاور التنمية المستدامة	1
17	المكونات الرئيسية للتنمية المستدامة	2
69	تسبن موقع ولاية البويرة	3
70	تمثل الموقع الجغرافي لمدينة المدينة	4
75	يمثل الانحدارات في مدينة البويرة	5
85	يمثل التطور العمراني لمدينة البويرة	6
90	مخطط العواقق في المدينة	7
94	يسبن الطبيعة القانونية لمدينة البويرة	8
101	يسبن الاحياء العشوائية في المدينة	9
103	يسبن الاراضي الفلاحية في مدينة البويرة	10

فهرس الصور :

الصفحة	العنوان	الرقم
70	تمثل موقع مدينة البويرة	1
74	تبين طبغرافية مدينة البويرة	2
77	سدان للتزود بالمياه في مدينة البويرة	3
77	سدان للتزود بالمياه في مدينة البويرة	4
81	تبين مناطق اثرية في مدينة البويرة	5
81	تبين مناطق اثرية في مدينة البويرة	6
82	تمثل تطور المدينة في الفترة العثمانية	7
82	تمثل تطور المدينة في الفترة الاستعمارية	8
83	نمط لسكن استعماري	9
84	تمثل مختلف الانجازات في المدينة	10
84	تمثل مختلف الانجازات في المدينة	11
84	تمثل مختلف الانجازات في المدينة	12
84	تمثل مختلف الانجازات في المدينة	13
104	تبين سكنات فوضوية	14
104	تبين سكنات فوضوية	15
104	تبين سكنات فوضوية	16
104	تبين سكنات فوضوية	17
105	يبين استهلاك احياء عشوائية لأراضي فلاحية	18
105	يبين استهلاك احياء عشوائية لأراضي فلاحية	19

فهرس الاشكال البيانية :

الصفحة	العنوان	الرقم
72	نسب الرطوبة الشهرية	1
73	معدلات التساقط الشهري لمدينة البويرة	2
80	تطور عدد سكان مدينة البويرة مع التوقعات المستقبلية	3
86	انماط السكنات لمدينة البويرة	4
96	يمثل عدد السكنات المنجزة من طرف وكالة عدل ما بين 2005-2014	5
97	عدد السكنات التساهمي في بلدية البويرة خلال 2012-2014	6
98	يمثل سكن ترقوي مدعم خلال 2006-2014	7
99	السكن العمومي الابجاري خلال 2006-2014	8

تعتبر المدينة كائنا حيا ينمو ويتطور مع مرور الزمن ، و بالتالي فإن أهم ما يميزها و يساعدها على البقاء هي وظائفها التي جعلت منها مكانا للتبادلات و العلاقات بمختلف أنواعها ، و منه فإن قوة المدينة تكمن في إبراز نشاط سكانها و كذلك في تلبية رغباتهم و متطلباتهم الضرورية ، و المدينة الجزائرية كغيرها من المدن عرفت تحديات كبيرة خاصة في العشرية الاخيرة منها تحديات النمو الديمغرافي من حيث توزيعه من جهة و حماية ثرواتها الطبيعية و الاستعمال الامثل لمواردها المالية من جهة اخرى .

فمع تزايد النمو الديمغرافي زادت وتيرة اتساع المدن و سرعة نموها مما ادى الى صعوبة في التحكم و مراقبة استهلاك المجال الحضري لهذه المدن ، الذي ارغم السلطات و الهيئات المحلية على ايجاد اراضي اخرى لإنجاز مشاريعها التنموية حتى وصلت حد العجز خاصة مع الطلب المتزايد للعقار الحضري ، مما يطرح اشكالية الحصول عليه و التحكم في آليات استهلاكه و ضمان مراقبته و الحرص على الاستهلاك العقلاني له ، فتعددت الانظمة و القوانين المتحكمة في استهلاك العقار التي نبرزها من خلال المراحل التالية:

- فترة العهد العثماني: تميزت خلالها الملكية العقارية في الجزائر بالاستقرار و التنظيم الناتج عن تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية.

- المرحلة الاستعمارية: اتخذت فيها فرنسا قوانين زعزعت النظام العقاري المستقر و غيرت المحيط تغييرا جذريا.

- مرحلة الاستقلال: اتبعت فيها الحكومة الجزائرية عدة تنظيمات إدارية و اتجاهات قانونية متعاقبة وفقا للمتغيرات السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية التي حصلت في ظل عملية تنموية شاملة. و بمرور مختلف هذه السياسات بالجزائر فقد تعددت أشكال العقار لتصل إلى ما هي عليه الآن سواء العقار الحضري أو العقار الريفي. بالرغم من الجهود المبذولة من طرف الدولة للتحكم في تسيير العقار الا انها تفتقر الى الرؤية الشاملة و المستقبلية مما ترتب عنها عدة اثار سلبية (استهلاك كبير للأراضي الفلاحة للتعمير، تعمير عشوائي للمحيطات الحضرية، نزوح ريفي كبير...) ، لذا وجب ايجاد صيغ و ميكانيزمات جديدة للتحكم في تسيير هذا المجال الحضري .

ومدينة البويرة كعينة للدراسة التي تتميز بموقعها الجغرافي و ثرواتها الطبيعية و اراضيها العالية الخصوبة قد شهدت هي



الاحيرة ايضا نمو ديمغرافيا سريعا ناتج عن الزيادة الطبيعية و النزوح الريفي بحثا عن الاستقرار و ظروف امنية افضل ، هذه الزيادة ترتب عنها استهلاكات مجالية كبيرة على حساب الاراضي الزراعية و السهلية بشكل غير عقلائي و بدون اخذ نظرة مستقبلية .

الإشكالية :

إشكالية العقار في الجزائر تمتد جذورها إلى ما قبل الاستقلال ، لم يكن الاستعمار هو المسؤول الوحيد عن هذا الإشكال وإنما التشريع الجزائري الذي زامن التقلبات السياسية وإعادة الهياكل الاقتصادية والذي عجز عن التحكم في تنسيق القوانين المختلفة المستويات وضبطها وأمام الانفجار الديمغرافي الذي عرفته الجزائر وعجز الدولة عن تلبية متطلبات السكان . حيث تزداد نسبة استهلاك العقار في المدن الجزائرية يوما بعد يوم في ظل ندرة الأراضي القابلة للتعمير ، يطبق على هذا المجال مختلف البرامج التنموية من سكن و مرافق و منه فان الاستهلاك الغير العقلاني و الغير المخطط لهذه المساحات يؤدي الى انعكاسات سلبية من عرقلة لتطبيق مختلف البرامج وتحسينها الى استنزاف مختلف الثروات الطبيعية .

و مدينة البويرة كغيرها من المدن الجزائرية شهدت نمو سكاني كبير في الآونة الاخيرة ، لذلك فقد نمت المدينة بطريقة سريعة و بدون تحكم رغم وجود المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الذي يحدد مخططات شغل الأرض المستقبلية لتوسع المدينة على المدى البعيد و يساهم في التحكم في تسيير المجال الحضري والسيطرة على التوسع المتسارع للمدينة الناتج عن عدم وجود توازن بين حجم السكان وسرعة التوسع مما ادى الى تعمير غير مخطط نتج عنه استهلاك لا عقلاني للمجال الحضري للمدينة على حساب الأراضي الفلاحية وتقلص المساحات القابلة للتعمير داخل المحيط الحضري، و أمام تفاقم المشكل و تزايد تأثيره على المدينة تأتي حتمية مراقبة توسع المدينة ووضع مخططات تحد من استنزاف الأراضي القابلة للتعمير .

وفي دراستنا لاستهلاك المجال الحضري لمدينة البويرة نطرح التساؤلات التالية :

- ماهي آليات استهلاك المجال الحضري بما يتوافق مع مبادئ الاستدامة ،وماهي انعكاساتها على المدينة في المستقبل؟
- ماهي الاقتراحات اللازمة للتسيير الحسن لاستهلاك المجال ؟

الفرضيات :

1. إن الهجرة المكثفة الى المدينة أدت إلى استهلاك عشوائي للمجال الحضري .
2. عجز أدوات التعمير في التحكم و في تسيير العقار الحضري لغياب التطبيق الصارم لمخططات التهيئة و التعمير.

اهمية الدراسة :

- ان اهمية هذه الدراسة تعود لعدة اسباب منها :
- الاستهلاك المفرط للأراضي و الاحلال بأهداف التنمية المستدامة التي تهدف الى الحفاظ على الثروات للأجيال القادمة .
 - كثرة الاستثمارات و المشاريع ادى الى نفاذ الاراضي القابلة للتعمير في فترة وجيزة .
 - تبيد الاحتياطات الموجودة و الميل نحو تعميم الاراضي الفلاحية في المدينة.
 - نقص الدراسات العمرانية المتعلقة بكيفية استهلاك المجال في اطار مستديم.

الهدف من الدراسة :

- الهدف من دراسة موضوع استهلاك المجال الحضري و التنمية المستدامة هو تسليط الضوء على هذا الجانب باعتباره موضوع من مواضيع الساعة نظرا لما يكتسبه من أهمية بالغة في مدننا الجزائرية .
- و يتمثل الهدف من هذه الدراسة فيما يلي:
- وضع الأطر القانونية و التقنية من أجل التحكم في المجال الحضري للمدينة مع الأخذ بعين الاعتبار عقلانية استغلال العقار و الحفاظ على الأراضي الزراعية.
 - تحقيق التوازن بين المجال الحضري و مختلف المشاريع الناتجة عن التوسع العمراني للمدينة .
 - محاولة الحد من الاستغلال العشوائي للمجال في المدينة .
 - الوصول الى حلول تمكننا من تسيير المساحات العقارية بطريقة عقلانية في اطار مستديم .

منهجية الدراسة :

- المنهج المستعمل هو المنهج الوصفي التحليلي
- حيث اعتمدنا في إنجاز هذا البحث على المراحل التالية :
- 1 / المرحلة الأولى (البحث النظري) :**
- و هي مرحلة البحث النظري ، و التي تم خلالها الإطلاع على المراجع التي تخدم الموضوع أو لها صلة به، و ذلك قصد تكوين خلفية علمية و الإحاطة بموضوع الدراسة، و قد قمنا خلالها بجمع الوثائق و المعلومات الخاصة بمجال الدراسة.

2 / المرحلة الثانية (البحث الميداني) :

- و في هذه المرحلة قمنا بزيارة مجال الدراسة للإطلاع على أهم خصائصه و التعرف عليه عن قرب، كما تم فيها الاتصال بمختلف المصالح الإدارية و التقنية المعنية، و ذلك للترؤد بالمعلومات التي تخدم الموضوع، كما قمنا بالتحاور مع بعض المسؤولين و الباحثين للاستفادة من خبراتهم و معارفهم حول المجال و مشكلة استهلاك العقار المطروحة بالمدينة.

3 / المرحلة الثالثة (الكتابة و التحرير) : و فيها قمنا بفرز المعطيات و المعلومات المتحصل عليها ، بالاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي ، و في الأخير جاءت مرحلة الكتابة و التحرير و قد تم فيها عرض البحث في خمسة فصول هي :

* **الفصل التمهيدي** (مدخل عام) : تم من خلاله صياغة الإشكالية و وضع الأهداف و الفرضيات.

* **الفصل النظري** (السند النظري) : اهتمنا فيه بإعطاء المعلومات النظرية لتكون زادا و عوننا لنا في إنجاز دراسة ميدانية و قد حرصنا على أن تكون المعلومات المقدمة ضمن هذا السند النظري شاملة و مرتبطة مباشرة بالجوانب المتعلقة بالموضوع ، و تم الاعتماد في إنجازها على بعض المؤلفات و الدراسات التي لها صلة بالموضوع.

* **الفصل الاول** (واقع العقار بالجزائر واهم الانظمة القانونية المتحكمة فيه) : تعرفنا فيه على العقار و انواعه و خصائصه و اهميته و كذا تطرقنا الى مراحل تطوره و اهم الانظمة المتحكمة فيه ، من اجل الاحاطة بكل جوانب الموضوع لتساعدنا في معالجة موضوع الدراسة .

* **الفصل الثاني** (السياسات العمرانية في الجزائر و الوسائل الفاعلة في تسيير المجال الحضري) : تعرفنا فيه على السياسات العمرانية و السياسة العقارية المنتهجة في الجزائر وكذلك اهم الوسائل الفاعلة في تسيير المجال الحضري و المتدخلون فيه ، و ذلك لمعرفة مختلف الجوانب القانونية لتسيير العقار في الجزائر و اسقاطها على الواقع .

* **الفصل الثالث** (دراسة التحليلية لمدينة البويرة) : قمنا فيه بدراسة تحليلية شاملة للمدينة من اجل التعرف على مختلف خصائصها التي تساعدنا في تحليل الوضعية العقارية لها .

* **الفصل الرابع** (وضعية العقار و استهلاك المجال في مدينة البويرة) : قمنا بتسليط الضوء على واقع استهلاك العقار في المدينة بمختلف آلياته (اليات قانونية و غير قانونية) و مدى تحقيق مبادئ الاستدامة في هذه الانجازات للخروج بتوصيات و اقتراحات من اجل تسوية وضعية استهلاك المجال الحضري في المدينة .

الأدوات المستعملة :

بناء على طبيعة النتائج المراد التوصل إليها والأهداف المسطرة قمنا بتحديد التقنيات التي تساعدنا على الإلمام بالمعلومات والمعطيات اللازمة للتحليل وتمثل فيما يلي :

- **الملاحظة** : اعتمدنا بشكل كبير في هذا البحث على المعاينة الميدانية والملاحظة البسيطة ووصف واسع للمدينة

- **المقابلة** : وهي من التقنيات المستعملة في البحث عند جمعنا للمعلومات والبيانات التي لا يمكن الحصول عليها من الاستمارة والملاحظة ، لأنها تتميز بدرجة عالية من الدقة والموضوعية وكذلك تجنبنا من المراوغة وتقرنا من الجوانب الصحيحة .

- **المخططات** : تساعدنا على تحديد وتحليل بعض المعطيات الخاصة بالموضوع ونقد الواقع .

- الوثائق : كتب، مراسيم، مجلات .
- الصور الفوتوغرافية : وهو عنصر مكمل للملاحظة وتساعدنا على التحليل .

مقدمة :

تشهد دول العالم نمواً سريعاً و حركة توسعية أسرع ، حيث تشمل هذه الظاهرة كافة المدن سواء في الدول المتقدمة او في دول العالم الثالث مما ادى الى زيادة في احتياجات السكان و طلباتهم خاصة الطلب على العقار الحضري، و بالنظر الى هذه الزيادة و سرعتها خلق عدم تناسق بين عدد سكان هذه المدن و مساحتها ، وهذا يعني استنزاف للمجال الحضري الذي ينعكس بالضرورة على النمو و التطور في مختلف مجالات الحياة حاضرا و مستقبلا .

وقبل الشروع في دراسة اشكالية العقار و استهلاك المجال الحضري في ظل التنمية المستدامة سنتطرق الى بعض المفاهيم حول العقار و المجال الحضري و كذا التنمية المستدامة لكي تتضح الرؤية حول هذه الظاهرة .

تحديد بعض المفاهيم و المصطلحات المستعملة في الدراسة:

اولا : مفاهيم عمرانية :

1. المدينة :

"لقد اختلف الباحثون في تحديد مفهوم المدينة ومنهم من يعرف المدينة أنها عبارة عن تصميمات مبنية وتشكيلات رياضية وهندسية وفلسفية وإيدولوجية ورمزية وهي تعبر عن تطور الفن العمراني الذي حاول على مر العصور على إبراز الجماليات التي تجذب الناس والمهابة التي تعبر عن سلطة وقوة الحكام، وإذا اعتمدنا على الناحية اللغوية نجد أن كلمة مدينة مرجعها إلى كلمة "دين" ذات الأصل السامي والمستعملة في عدة لغات وبمعاني مختلفة، فقد استعملها الأشوريون والأكاديميون في معنى القانون واستعمل الآراميون والعبريون كلمة "ديانا" للدلالة على القاضي . واليوم بعد أن وسعت المدن جاذبيتها من خلال دورها الاقتصادي والاجتماعي والثقافي فان محاولة تحديد تعريف لها في عالم متحرك باستمرار لا يمكن إلا أن يكون عملية صعبة ومعقدة، ولمقارنة المعنى ينبغي الاستناد إلى عناصر أخرى كالبعد الإحصائي والوظيفي والاجتماعي والثقافي"¹

- المدينة هي في نفس الوقت:

- إطار طبيعي إيكولوجي .
- مجال و متميز ومفضل للعلاقات السوسيو ثقافية.
- نقطة قوية ضمن المجال الجيواقتصادي.

¹ - الدكتور بوجعة خلف الله - العمران والمدينة - دار الهدى - عين مليلة - الجزائر - 2005 ص9.

2- العمران :

* "تعريف العمران : من الصعب إعطاء تعريف شامل ودقيق للعمران الذي يشمل بالدراسة عدة مجالات من الحياة البشرية بغية الوصول إلى تناسق وانسجام في استغلال المجال لجميع مكوناته و بالتالي فالعمران هو جميع الإجراءات الإدارية والمالية والاجتماعية والاقتصادية أو بصفة أخرى هو الوضعية الحكومية الأكثر أهمية في تخطيط المدن ولا يمكن للتعمير ان يكون ذو وضعية مقصودة على قواعد الفن المعماري والتحميل لضمان تطور نمو وتناسق المدن وذلك بتوفير ثلاثة عناصر أساسية هي السكن، العمل، الراحة .

* أهداف العمران : يهدف العمران إلى:

- استغلال الأراضي بشكل عقلائي ومنظم حسب الاحتياجات .
- تنظيم حركة التوسع العمراني للمدن .
- وضع قوانين وقواعد التنظيم وحماية المجالات للاستغلال .
- تخصيص المساحات .

- تنظيم حركة المرور داخل المدن بوضع مخططات الطرقات وأملاك التوقف لوسائل النقل "1".

3- مفهوم التعمير :

• هو حركة آلية تؤدي إلى نمو وتوسع المدن والبيئات الحضرية نتيجة لثلاث مجموعات:

- المجموعة الأولى: تشمل تزايد ونمو سكان المدينة نتيجة الزيادة الطبيعية.
- المجموعة الثانية: وهي المرتبطة بالهجرات المستمرة من الأرياف نحو المدن هذه الأخيرة وكلما اشتدت الهجرة نجم عن ذلك نمو أسرع لأحجام المدن السكنية والمساحية.
- المجموعة الثالثة: وتتعلق بعمليات ضم المناطق المحيطة بالمدن وما ينجم عن ذلك من احتواء للمساحات وما حولها مع سكانها الذين يعيشون فيها.

• وبصفة أخرى نستطيع القول انه علم يهتم بتهيئة المدن وتوسعها إذ بمساعدة كل التقنيات يتكفل بتحديد أحسن لتموضع الطرق والمساحات الحرة ومراكز الخدمات العمومية بطريقة تجعل المحيط صحي ومناسب لسكانه².

¹ - الدكتور خلف الله بوجمة - مرجع سابق -

² - PiERRE. Merlin.FRANCOiSE CHOAY - DiCTiONNAiRE DE L'URBANiSME ET DE L'AMENAGEMENT
P.U.F.PARIS.1998 P 85.

4- التخطيط العمراني:

يمكن إعطاء تعريف مبسط للتخطيط العمراني، وذلك باعتباره أداة ووسيلة لتحقيق المصلحة العامة لكافة قطاعات وفئات المجتمع من خلال وضع تصورات ورؤى لأوضاع مستقبلية مرغوبة ومفضلة لتوزيع الأنشطة والاستعمالات المجتمعية في المكان الملائم وفي الوقت المناسب وبما يحقق التوازن بين احتياجات التنمية في الحاضر والمستقبل القريب من ناحية وبين احتياجات التنمية لأجيال المستقبل البعيد من ناحية أخرى، أي تحقيق ما يعرف بالتنمية المستدامة، وبما يحقق التوازن بين الرؤى الإستراتيجية و الطموحات والرغبات من ناحية وبين محدودات الموارد والإمكانات الواقعية من ناحية أخرى مع ضمان تحقيق التنسيق والتكامل في استيفاء احتياجات ومتطلبات القطاعات التنموية الشاملة سياسية واقتصادية و اجتماعية وبيئية... إلخ .

من خلال التزويد بالخدمات والمرافق العامة وشبكات البنية الأساسية بأنواعها المختلفة ومن خلال وضع الإستراتيجيات والسياسات العامة والمخططات العمرانية بمستوياتها المختلفة وطنية وإقليمية ومحلية وبنوعياتها المتعددة ووضع وتحديد البرامج و المشروعات العمرانية على سبيل المثال في التالي: إسكان، نقل وطرق، جسور، خدمات ومرافق عامة... إلخ . وفي إطار تشريعي وقانوني واضح وملزم ومن خلال عمليات و إجراءات محددة وبتنسيق وضمن مشاركة مجتمعية كاملة خلال كافة مراحل العملية التخطيطية¹.

5- تهيئة عمرانية :

حسب تعريف " ALBERTO ZUCHELLI " التهيئة العمرانية هي عبارة عن جملة الإجراءات الإدارية الرامية إلى تنظيم السكان، الأنسجة، البنايات، التجهيزات ووسائل الاتصال والتي تكون على عدة مستويات منها الإقليمي الريفي أو الحضري و تشمل التهيئة كل التدخلات المطبقة في الفضاء (سوسيو فيزيائي) لأجل ضمان وتنظيم وكذا تنمية إعادة الاعتبار، إعادة التهيئة، التجديد.

6- توسع عمراني:

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

7- تكثيف عمراني: " La densification urbaine "

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

¹ - بشير التيجاني - مفاهيم وأراء حول تنظيم الإقليم وتوطن الصناعة- الجزائر- ديوان المطبوعات الجامعية- 1995 ص55.

8- تقنين عمراني :

التقنين العمراني يعتبر أحد مكونات العمران، فإن جميع امتيازات التخطيط المستنبطة والمستخلصة من خلال إقامة وإنشاء الاختصاصات الأخرى فهي مرخصة ومعتمدة من طرف أصحاب القرار السياسيين (الدولة، الجماعات المحلية المستعملين) تترجم عاجلا أم آجلا، وذلك مهما كان نوع النظام بإصدار معايير قانونية.

9- تشريعات عمرانية :

التشريعات العمرانية هي التي تنظم العمران في المدن والقرى، وهي التي تحكم تصرفات الأفراد والجماعات في مجال العمران لتحقيق الأهداف التي تنشدها مشروعات التخطيط والتعمير والإسكان، وضمان إقامة المباني مستوفاة للشروط والمعايير التي تكفل أمن السكان وراحتهم، وتوفير مستلزمات الصحة العامة، بالإضافة إلى تحقيق جمال وتنسيق المدن والقرى¹.

10- تسيير عمراني :

يعرف بأنه مجموعة من الاستراتيجيات التي تتبعها مراكز اتخاذ القرارات لتنمية وتوجيه وضبط نمو وتوسيع البيئات الحضرية بحيث يتاح للأنشطة الحضرية ويتم من خلال دراسة جميع أنواع الموارد والإمكانيات المتوفرة في الدولة أو في الإقليم أو المدينة أو القرية أو المؤسسة ومن ثم إمكانية توجيه هذا التطور².

11- التوجهات العامة للعمران في الجزائر³:

البناء مقترن بملكية الأرض ، حق الملكية يعني حق التصرف التام وهو حق معترف به في القوانين و التوجيهات و إلا فقد تم فتح ثغرات رئيسية في التوجيه العشوائي للتعمير خاصة في إطار التهديد بصحة البيئة و الصالح العام ، طبعاً بداية تأهيل أدوات تعميم فعالة ثم تطوير و تضبيب قانوني تشريعي تركز علي أحد أهم المبادئ العامة (ضبط أبعاد التعمير) وفق مفاهيم العمران الرئيسية:

- حماية الصالح العامة و الحريات الفردية.
- التنسيق ما بين مصالح المتداخلين في التعمير.
- التوثيق ما بين مختلف النشاطات العمرانية.

¹ - أحمد خالد غلام ،التشريعات المنظمة للعمران،1986م،ص76.

² - فيحة الطويل- السياسة الحضرية ومشكلاتها الاجتماعية في المناطق الصحراوية ، دراسة ميدانية في مدينة بسكرة -رسالة ماجستير بسكرة-2005 ص 40

³ - سعاد يوسف بشندي، تأثير القوانين والتشريعات المنظمة للتخطيط العمراني على المخططات العمرانية وطرق التحكم في العمران، 1993م، ص120.

إن اقتران التوجهات السياسية الجديدة بتوجيهات عمرانية جديدة تغذيها السياسة الاجتماعية ، الثقافية كأولوية ثانية ثم في الأخير الأولوية الإيكولوجية ، التي كانت البعد الرئيسي في جميع التدخلات العمرانية و عمليات الإنتاج العمراني الحديثة سواء على المستوى العالمي أو الوطني ، تبعها كذلك التغيير الجذري في أدوات التخطيط و القواعد العامة للتخطيط التي سايرت هذا التغيير لعله أحسن مثال (PUD- PUP) إلى (PDAU) و الذي يجتم في مراحل الدراسة بالمرحلة الثالثة التي تخص القانون العمراني الذي يحدد التوجيهات الرئيسية للتعمر و شغل الأراضي باحترام التوجيهات الوطنية و الإقليمية و القوانين و القواعد العامة للتعمر ، نفس الشيء بالنسبة (POS) .

وحدة المعتقد في التوجيهات العمرانية السابقة و التوجيهات الجديدة بقيت تترنح بين (الكمية ، النوعية) طبعاً من المعروف أن التوجيهات العمرانية المشبعة بأفكار التيار الاشتراكي ، السياسات الإستراتيجية ، توفير أكبر عدد ممكن من السكن و التصنيع (الكمية) لا تتحكم فيه ضوابط وقوانين عمرانية مقننة أما النوعية و المفهوم الجديد فإنه يضع التوجه العمراني الجديد تحت شروط و ضوابط جديدة وهذا للتوصل لنوع المنتج المرغوب فيه وفق التوجيهات الإستراتيجية (إطار عمراني سليم ،صحية البيئة العمرانية ، صحية إطار الحياة) .

بعد سن هذه القوانين فإنه تم تشييد العمران العملي كمستند تنظيمي لمسايرة الإنتاج العمراني ظهرت مشاريع عمرانية جديدة خارج نطاق العمران العملي كإعادة التأهيل ، أرقاء الوسط العمراني ، تنظيم النطاق الريفي ، التعمر السياحي ، طبعاً هذه المشاريع تتماشى مع خصوصية كل منطقة وفق توجيهات رئيسية لأفضل للأرض و الحصول على نتائج متناسقة و متجانسة (المنتج العمراني المتكامل) لكن تبقى الثغرة هنا الصياغة العلمية و العملية للقانون من قوانين توجيهية عمرانية فعالة و مقننة خارج نطاق التدخلات الإدارية أو البرامج القطاعية، إذ أن التوجيهات العمرانية الجديدة تشعبت لتشغل و تلمس تقنيات التعمر و أدوات التعمر و أنماط التعمر باختلاف مكان التدخل سواء كانت تعمر حضاري أو شبه حضاري أو ريفي أو مناطق سياحية أو أثرية ، حماية المحيط الطبيعي و الثقافي .. الخ ، على مختلف التوجيهات وظيفياً و تقنياً .

- وظيفياً: من مختلف التدخلات القطاعية (الصحة ، الفلاحة ، التعمر ، الاقتصاد ، البيئة .. الخ) .

- تقنياً: من التهيئة المحلية ، المخططات التوجيهية ، مخططات الكتلة و التهيئة ؛ في كل هذه الأنماط و جب صياغة قوانين رادعة و تقنيات تدخل عمرانية على شكل دفاتر شروط و معايير و ضوابط متغير بتغير حالات التدخل العمراني لضبط أشكال الإنتاج.

ثانياً: مفاهيم حول العقار :

1- مفهوم العقار الحضري :

- "هو كل العقارات الواقعة في القطاعات المعمرة و القابلة للتعمر (محيط عمراني)" حسب ادوات التهيئة و التعمر .

- و حسب المادة 21 من قانون 25/90 المؤرخ في 18-11-1990 : "الاراضي القابلة للتعمر هي كل القطع الارضية المخصصة للتعمر في اجال معينة بواسطة ادوات التهيئة و التعمر "

2- مشتقات العقار الحضري:

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

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

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

السكنات: المساكن الفردية والجماعية التي تقيمها المؤسسات العمومية بدعم من الخزينة"¹

3- المعاملات العقارية:

هي جميع التصرفات القانونية الواردة على العقار والحقوق العينية العقارية، سواء كانت منصبة على حق الملكية أو على عنصر من عناصرها (الانتفاع والاستعمال والاستغلال والامتياز) أو على الحقوق التبعية كالرهون الرسمية والامتيازات.

وتشمل المعاملات العقارية جميع التصرفات القانونية التي تتم من طرف الدولة والجماعات المحلية لفائدة الأفراد الطبيعيين أو الأشخاص الاعتباريين الخواص أو العموميين، كما تشمل مجموع التصرفات القانونية التي تتم بين الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين².

4- تعريف الترقية العقارية:

هي تجمع بين إنجاز وتحديد العقارات المخصصة للبيع والإيجار أو لتلبية حاجيات خاصة، من خلال التعريف القانوني الذي جاء في مادة 02 للمرسوم التشريعي 93-03 :

- توسيع الترقية العقارية من عمليات الإنجاز إلى عمليات تحديد الأملاك العقارية.
- توسيع هذه الترقية العقارية إلى عمليات إنجاز عقارات من أجل المصلحة الخاصة، إذ أن الترقية العقارية أصبحت تخص مجالات مختلفة سكنية، صناعية، تجارية أو سياحية، وهي نشاط تجاري لكل الأشخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين الذين يعتبرون متعاملين.

¹ - زواوي أحمد ، المشاريع السكنية و الاستغلال العقلي للعقار، دراسة حالة مدينة آفلو، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير المدينة، جامعة المسيلة، 2006 ص:11،10.

² - بن خالد الحاج- دراسة اضطرابات السوق العقاري الحضري والعوامل المتحركة فيه- جامعة المسيلة 2009 ص41.

و من خلال التعريف التقني للترقية العقارية فإن الميدان يعرفها على أنها عمليات إنجاز بنايات للسكن و الإيجار، و الترقية تنحصر فيما يلي:

- التهيئة العقارية.
- الدراسة التقنية و الحالية.
- مراقبة الإنجاز.
- البيع النهائي للبناءات المنجزة.

و لا يزال مفهوم الترقية العقارية مبهم و تتداخل تعاريفها عند عامة الناس، فهم لا يفرقون إن كانت خاصة بالمباني أو الأراضي و في الحقيقة هناك ترفيتان عقاريتان: الأولى خاصة بترقية الأراضي، و الثانية خاصة بترقية السكنات و هما مكملتان لبعضهما¹.

5- السوق العقارية:

السوق العقارية هي مجموعة من الأفراد ضمن منطقة جغرافية، يتعاملون بالبيع و الشراء لمنتج معين بنفس الشروط من حيث الوقت و السعر².

أ - خصوصيات السوق العقارية:

- عامل المكان ليس هو العامل الرئيسي المحدد لنطاق السوق و لكن هذا العامل هو امكانية الاتصال .
- السوق يعتبر المكان الذي تعمل فيه القوى المحدد للأسعار .
- ان تأثير الائتمان في اجزاء السوق المختلفة بعضها ببعض امر ضروري .
- ان السوق متغيرة و متقلبة نتيجة التغيرات التي قد طرأت على المجتمعات .
- ان السوق خاضعة لمجموعة من القوانين و التشريعات التي تعطيها الصبغة الشرعية .
- بانه مكان معد بين البائع و المشتري³ .

¹ مرعي بوالشارب- بابي جاب الله، الترقية العقارية بمدينة قسنطينة بين القانون و التنظيم (حالة جبل الوحش- عين الباي)، مشروع لنيل شهادة مهندس دولة في تهيئة الأوساط الحضرية، كلية علوم الأرض سنة 2002، ص 32 .

² Pierre MERLIN et CHAEY Françoise. 1996. P : 468

³ الحاج بن خالد - مرجع سابق - ص 34

ب - طرق اقتناء الأرض في سوق عقارية حرة:

دون التحدث عن عمليات حق الشراء و البيع للأراضي التي يمتلكها الخواص و الجماعات المحلية في سوق عقارية حرة، هناك إجراءات اقتناء مخصصة للجماعات المحلية التي تتمثل في نزع الملكية، و حق الشفعة المستعملة من أجل السماح بإيجاز مشاريع و عمليات التعمير بشرط أن تكون ذات منفعة عامة.

و تستعمل هذه الأدوات القانونية في الدول الحديثة من أجل ضمان وضعية مهيمنة في السوق العقارية الحرة، إذ أن تطبيق هذه الطرق بالنسبة للجزائر في المناطق المعمرة و القابلة للتعمير يكون مشروطا لتواجد أدوات التهيئة و التعمير¹.

6 - المضاربة العقارية :

وهي رفع سعر الأرض وبيعها بثمن أكبر من قيمها الفعلية بسبب وضعيتها الحضرية (موقعها بقرب مرفق معين مثلا)².

ثالثا: مفاهيم حول المجال الحضري :

1- مفهوم المجال الحضري :

- هو عبارة عن أراضي مشغولة أو قابلة للتعمير، بالخدمات السكنية والصناعية والإدارية والصحية حسب أنماط خاصة ومختلف الاستهلاكات ، أي تسجيل الأراضي وتوزيع الأحجام المبنية ، وذلك باستعمال المساحة المعمرة نسبيا وبتنظيم وهيكل معقدة للأشياء والمباني .

2. الأرض :

أ- "أشار في هذا الجانب - DENIS Barthelomy.1985. P: 11- الى ان الارض عند الاقتصاديين هي سلعة غير منتجة من ناحية الكمية وغير قابلة للزيادة ،وهي دائمة غير قابلة للتلف ، اما ريكاردو فقد عرف الارض انها قوة منتجة."³

ب- "اما الارض الصالحة للبناء فقد عرفها(ALAIN Lipietz) في قاموس التهيئة و التعمير بأنها: هي قطعة من ارض قانونية محدودة حول نفسها لها امكانية او قابلية البناء."⁴

¹ - موسى إسماعيل- مقنارة مهدي، مسألة العقار في الجزائر و تأثيرها في عملية التعمير، دراسة حول قوانين إنشاء مخطط شغل الأراضي ضمن النظام البيئي للحظيرة الوطنية للقالة PNEK، معهد الهندسة المعمارية و التعمير- قسنطينة- 2004 ص 53
²- إسماعيل شامة . النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري . دار هومة ص3
³- الحاج بن خالد - مرجع سابق - ص 43 .
⁴- الحاج بن خالد- مرجع سابق - ص 44

ج- وفي المادة 21 من قانون التوجيه العقاري الجزائري رقم 25/90 جاء تعريف الاراضي القابلة للتعمير على النحو التالي : هي كل قطع الاراضي المخصصة للتعمير في اجال معينة بواسطة ادوات التهيئة و التعمير .

3- الاستهلاك المجالي:

استهلاك المجال مرتبط بالتغيرات التي تعرفها الحاجيات السكانية اذ أن هجرة السكان إلى المدينة تؤدي إلى زيادة الطلب على المساكن والتجهيزات والعمل وهذا ينتج مجالا حضريا أكثر اتساعا مما يؤدي إلى استغلال واستهلاك المجال تلبية لهذه الحاجيات.¹

4- الاستنزاف:

يعني التقليل من قيمة المورد أو اختفائه عن أدائه لدوره المحدد له من قبل الخالق العليم في منظومة الحياة ، بالتالي تقليل قيمة المورد استنزاف جزئي واختفائه استنزاف كلي، وهو أخطر درجات الاستنزاف . ويعتبر استنزاف الموارد الطبيعية مشكلة خطيرة من منطلق أن الموارد الطبيعية رصيد التنمية المستدامة الذي يجب صيانته والحفاظة عليه، وتختلف أسباب الاستنزاف تبعا لنوعية الموارد، وهي متجددة أم غير متجددة.

رابعا: مفاهيم حول التنمية المستدامة :

يشهد العالم اهتماما بالغا بقضايا البيئية من اجل إيجاد التوازن بين متطلبات العمران "التنمية العمرانية" وحماية البيئة وهذا لظهور التدهور المتزايد في البيئة الحضرية للمدن الناتج عن الاستهلاك المفرط للطاقة والموارد الطبيعية وبالأخص الغير متجددة وكذلك النمو العمراني السريع فمن مشكلة الانحباس الحراري الي مشكلة طبقة الأوزون التي تشهد يوما بعد يوم تدهورا كبيرا علي مستوي البيئة فظهر بما يسمى مفهوم التنمية المستدامة الذي يعالج القضايا البيئية وعلاقتها بالموارد الطبيعية والاقتصادية وكذا الاجتماعية والعمرانية من اجل صيانتها للأجيال الحاضرة والمستقبلية .

1- تعريف التنمية المستدامة:

ظهر هذا المصطلح في أوائل الثمانينات و كان يعبر عن التنمية في المجالات البيئية، وكان يقتصر فقط على مجال البيئة والحفاظ عليها وبعد ذلك تطور ليشمل نواحي متعددة وبنفس المفهوم و هو تنمية موارد الحاضر بدون الطغيان على حق الاجيال المستقبلية في التنمية .

¹ - Brahim Ben youcef, analyse urbaine , OPU, ,Alger,1999 P15

و تعددت وجهات النظر المختلفة حول تعريف التنمية المستدامة و التي تنوعت بين العامة و الخاصة منها :

- عرفتھا اللحنة العالمية للتنمية المستدامة " تلبية احتياجات الحاضر دون أن تؤدي تدمير قدرة الأجيال المقبلة على تلبية احتياجاتها الخاصة " .

- "تستغل الموارد القابلة للتجديد بحيث لا يتم إهمالها أو الإضرار بها أو الحد من قابليتها للتجديد و ذلك من أجل الأجيال القادمة من خلال المحافظة على المخزون الثابت من الموارد الطبيعية"¹

2- تعريف المدينة المستدامة:

المدينة المستدامة هي المدينة التي تنجح في إيجاد ديناميكية اقتصادية و تعني الفعالية التي تسمح للتبادل الاقتصادي بتحمل أعباء أو تكاليف ضروريات الاجتماعية و الثقافية للمجتمع.

كما أن هناك تعريف آخر يرى أن المدينة المستدامة يجب أن تكون مدينة متجانسة ، فالمشكلة القائمة في كثير من المدن هي غياب التجانس الاجتماعي و الاقتصادي و البيئي و العمراني .

3- خصائص التنمية المستدامة :

- تتمتع التنمية المستدامة بمجموعة من المميزات و الخصائص التي تميزها عن التنمية بمفهومها التقليدي و هي :
- الاستمرارية : و المقصود بها عملية الاستدامة و التواصل في التنمية لأنها معيار نجاح العملية التنموية في تنمية المجتمع في جميع حالاته و تكامل جميع غاياته لتحقيق النمو المطلوب .
 - تنظيم استخدام الموارد الطبيعية : خاصة القابلة للنفاد و المتجددة بما يضمن حق الأجيال القادمة فيها و ذلك باستثمار المصادر المتجددة بمعدل مساوي لمعدل ما يتجدد منها و أن يكون في حدود قدرة البيئة على استيعابه و استثمار المصادر غير المتجددة بمعدل مساوي باكتشاف بدائل متجددة .
 - تحقيق التوازن البيئي : هو المعيار الضابط للتنمية المستدامة أي المحافظة على سلامة الحياة الطبيعية و إنتاج الثروات المتجددة مع الاستخدام العادي للثروات غير المتجددة .
 - التكامل : التنمية المستدامة تركز على تحقيق التكامل و التبادل بين الاقتصاد ، المجتمع و البيئة.

4- أهداف التنمية المستدامة:

- للتنمية المستدامة مجموعة من الأهداف التي تسعى لتحقيقها من خلال آلياتها و ما تحويه والتي تلخص في :
- تحقيق حياة أفضل للسكان و ذلك من خلال عمليات التخطيط و تنفيذ السياسات التنموية و عن طريق التركيز على مجالات وجوانب النمو و كيفية تحقيق نمو جيد للمجتمع سواء الاقتصادي أو الاجتماعي و النفسي و الروحي، يكون بشكل مقبول وديمقراطي.

¹ - IUCN ,INTERNATIONNAL UNION FOR THE CONSERVATION OF NATURAL RESOURCES , UNE WWF , GLAND SWITZERLAND 1991 .P10.

- احترام البيئة الطبيعية: إن الارتباط الوثيق بين التنمية المستدامة والبيئة هو الذي أدى إلى أن يكون الهدف الرئيسي وراء التنمية المستدامة هو الحفاظ على البيئة واحترامها لتصبح علاقة تكامل وانسجام ، فنظافة البيئة أساس حياة الإنسان ، فحماية البيئة تؤدي إلى ترقية تنمية وطنية مستدامة بتحسين شروط المعيشة والعمل على ضمان إطار معيشي سليم يحقق تنمية مستدامة للمجتمع ككل.
- توعية السكان بالمشكلات والمخاطر البيئية التي تحدث فبالوعي تحدث تنمية بالمسؤولية تجاه أهمية الحفاظ على البيئة، وفي حث الأفراد على إيجاد حلول لإعداد وتنفيذ ومتابعة برامج ومشاريع وسياسات التنمية المستدامة .
- تحقيق استغلال أمثل واستخدام عقلائي للموارد ، فالتنمية المستدامة لتحقيق أهدافها عليها بتوظيف استغلال هذه الموارد بشكل عقلائي مخطط له ومدروس لكي لا تستنزف وتدمر هذه الموارد وتفقدتها ، فالحفاظ على متطلبات الأجيال القادمة.
- ربط التكنولوجيا الحديثة والمعاصرة بأهداف المجتمع وذلك بتوظيف هذه الوسائل بما يحقق ويخدم المجتمع، وذلك باستغلالها لما يحقق تنمية للأفراد والمجتمع وفي تحقيق الأهداف المنشودة دون أنتكون له آثار سلبية على المجتمع.
- إحداث تغيير مستمر في حاجات وأولويات المجتمع ، وذلك بتحقيق التوازن التي بواسطته يفعل التنمية الاقتصادية ويؤدي إلى التحكم في مشكلات البيئة الخاصة وبدوره يؤدي إلى إيجاد بدائل مناسبة لهذه المشاكل.

5 - الأبعاد المحورية للتنمية المستدامة¹ :

للتنمية المستدامة ثلاث محاور أساسية تعتبر الدعائم الرئيسية لها، باختلال أحدهم تتأثر الأهداف الرئيسية للتنمية أو الاستدامة (الشكل رقم 01) هذه المحاور هي :

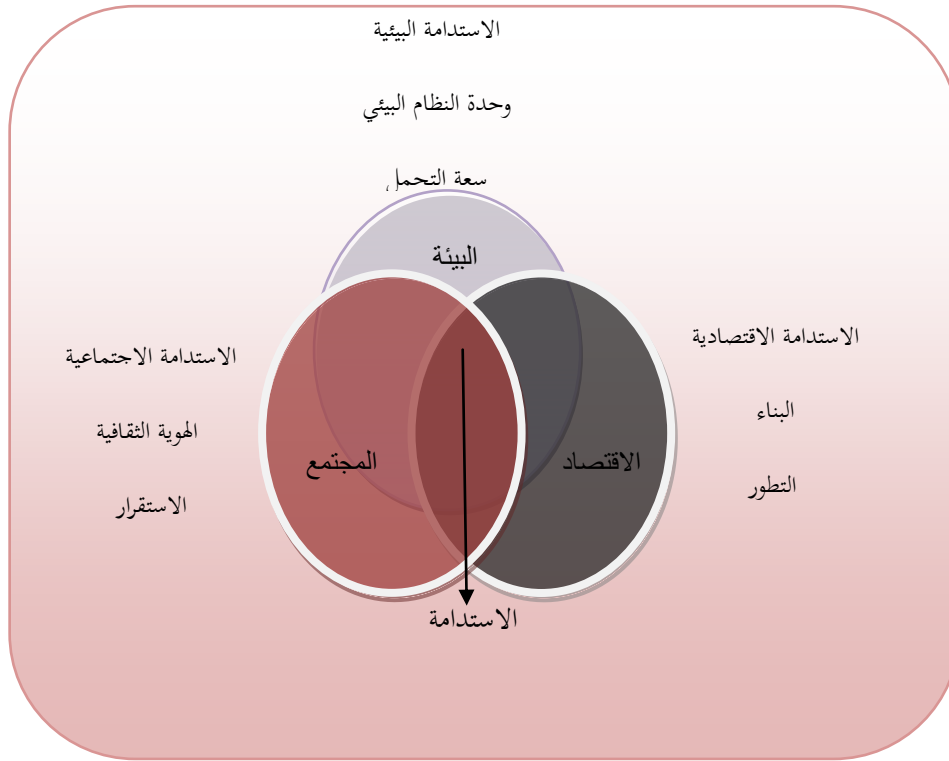
- البيئة .

- الاقتصاد .

- المجتمع .

¹ - هجرة سعودي ،التنمية المستدامة من خلال المبادئ العمرانية للمدن العتيقة ،مذكرة الماجستير، 2006 ص12

الشكل رقم (01): محاور التنمية المستدامة

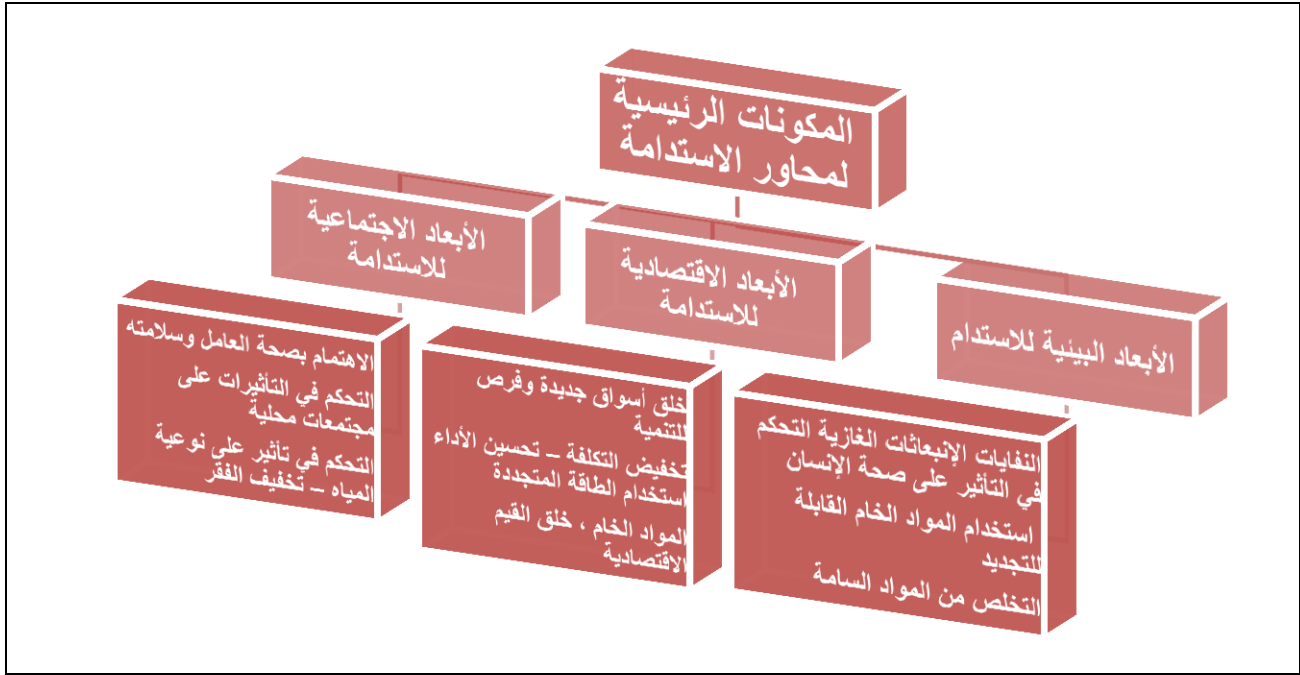


المصدر: WWW. ARCH.HKU.HK/REZEACH/BEER/SUSTAIN.COMBY.SAM.CM.HUI.2005.

ولنجاح عملية التنمية المستدامة لابد من ارتباط هذه المحاور وتكاملها نظرا للارتباط الوثيق بين البيئة والاقتصاد الأمن الاجتماعي وإجراء التحسينات الاقتصادية ورفع مستوى الحياة الاجتماعية بما يتناسب مع الحفاظ على المكونات الأساسية الطبيعية للحياة والتي تعتبر من العمليات طويلة الأمد .

إذن فكرة الاستدامة البيئية تقوم على ترك الموارد في حياة جيدة للأجيال القادمة أفضل مما كانت ، فإذا احتفظ الإنسان بنشاطه وأداة دون استنزاف للموارد الطبيعية يكون هذا النشاط مستدام طبيعيا .

الشكل رقم (02): المكونات الرئيسية لمحاور الاستدامة



المصادر: محمد محسن إبراهيم " العمارة المستدامة " مؤتمر هندسة القاهرة الأول العمارة والعمران في إطار التنمية ، مصر، 2003

6- التنمية المستدامة في الجزائر :

في السنوات الأخيرة بادرت الجزائر ، مثلها مثل الدول العربية إلى تخصيص مبالغ معتبرة لدعم وتحسين التنمية المستدامة في معظم المجالات الحيوية و لاسيما في المجال البيئي معتمدة على ثلاث وسائل هي وضع إطار قانوني صارم و متخصص ، مراقبة النشاطات المسببة للتلوث و إخضاعها للمعايير الدولية ، وضع رسوم خاصة بحماية البيئة تدفع المؤسسات لمراقبة نشاطاتها، إضافة إلى الرسم المشجع للمؤسسات التي تتخلص من نفاياتها بالمعالجة بدل التخزين أو الرمي ، كما سطرت مشاريع مستقبلية تعتبر إستراتيجية إذا ما تم إنجازها بالشكل المرسوم أو المخطط .

1.6- جهود الجزائر في مجال التنمية المستدامة:

خلال السنوات الخمس الأخيرة، وضعت الجزائر آليات مؤسسية وقانونية ومالية وداخلية لضمان إدماج البيئة والتنمية في عملية اتخاذ القرار، منها على الخصوص كتابة الدولة للبيئة و مديرية عامة تتمتع بالاستقلال المالي والسلطة العامة، والمجلس الأعلى للبيئة والتنمية المستدامة وهو جهاز للتشاور المتعدد القطاعات ويرأسه رئيس الحكومة، والمجلس الاقتصادي والاجتماعي الوطني، وهو مؤسسة ذات صبغة استشارية.

وقد تم إنجاز العديد من الأعمال المهمة في إطار مجهودات التنمية خلال السنوات الأخيرة والتي تدخل ضمن تطبيق جدول أعمال القرن 21 ، أعطت نتائج جديرة بالاعتبار في العديد من الميادين، منها على الخصوص محاربة الفقر، السيطرة على التحولات الديموغرافية، والحماية والارتقاء بالوقاية الصحية وتحسين المستوطنات البشرية والإدماج في عملية اتخاذ القرار المتعلقة بالبيئة . وقد لوحظ مع ذلك، أن معوقات كبيرة منها على الخصوص صعوبات تمويلية ومشاكل ذات صلة بالتمكن من التكنولوجيا وغياب أنظمة الإعلام الناجعة، قد أدت إلى الحد من مجهودات الجزائر من أجل تطبيق جدول أعمالها¹.

2.6- السياسة الحالية والمستقبلية في إطار التنمية المستدامة:

شرعت الجزائر مؤخرا في اتخاذ العديد من الإجراءات والسياسات في سبيل تحقيق تنمية مستدامة، وذلك من خلال إدراكها بأهمية إقامة توازن بين واجبات حماية البيئة ومتطلبات التنمية من خلال الإدارة الحكيمة للموارد، ولتجسيد هذا الهدف لجأت إلى العديد من السياسات و القوانين لتحسين الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية والصحية للمواطن والحفاظ على البيئة .

● ومن بين القوانين الحالية نجد :

أ - قانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003 م :يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة (الجريدة الرسمية ، العدد 43) بهدف حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على الخصوص .

ب - قانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر سنة 2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة، يهدف إلى إعداد إستراتيجية لإعادة توازن توزيع نشاطات السكان ووسائل التنمية .

ج- قانون رقم 01-19 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 والمتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وهذا القانون جاء لمراقبة وتسيير النفايات وطرق التخلص منها، فهو يسمح بتقرير كميتها، كما يسمح بتحديد عدد مراكز ومواقع المعالجة الموجودة في أنحاء البلاد...إلخ .

د- قانون رقم 07-06 المؤرخ في 13 ماي 2007 ، المتعلق بتسيير المساحات الخضراء و حمايتها وتنميتها، ويقوم بعملية إحصاء المساحات الخضراء .

¹ - الأستاذة: هاجر بوزيان الرحامي - درس عن التنمية المستدامة في الجزائر بين حتمية التطور وواقع التسيير-المركز الجامعي بخميس مليانة-

هـ - قانون متضمن ترقية الطاقات المتجددة في إطار التنمية المستدامة يدعم هذا القانون إدارة تقاسمها بلادنا مع المجموعة الدولية لتحديد نتائج الغاز المسبب للاحتباس الحراري في ضمان إدخال الطاقات المتجددة، ويهدف هذا القانون إلى ترقية مصادر جديدة للطاقة النظيفة المتجددة وغير خطيرة على البيئة .

و - القانون المتضمن حماية وتثمين الساحل ، القانون 02/02 المؤرخ في 5 فيفري 2002. يحدد هذا القانون ساحل ويضع المبادئ الأساسية لاستعماله وتسييره وحمايته وتندرج معظم آمال التنمية من الآن وصاعدا ضمن بعد تهيئة الإقليم والبيئة ، ويتولى هذا القانون الحفاظ على طبيعة الساحل على أن يتم إي استطلاع في إطار احترام التام للطبيعة المناطق الساحلية وفي هذا الإطار يحدد القانون القواعد العامة والخاصة المتعلقة بحماية الساحل وتثمينه .

ي - القانون المتعلق بحماية المناطق الجبلية في إطار التنمية المستدامة ، رقم 04-03 المؤرخ في 23 جوان 2004 .

3.6- معوقات التنمية المستدامة في الجزائر:

الجزائر تعد من بين الدول التي تواجه العديد من المشاكل التي تقف في وجه تحقيق التنمية المستدامة، والتي تتعلق بالدرجة الأولى بمستوى النمو الاقتصادي والاطار الاجتماعي والبيئي وفي ظل هذا تسعى الجزائر لتخطيها وتجاوزها فمن بين هذه المعوقات نجد:

أ- تلوث البيئة:

تفاقم مشكل التلوث بشكل كبير ومتزايد خاصة في ما يتعلق بالبيئة ، والتي تعد ذات الصلة بالتنمية المستدامة فهما مفهومان متداخلان مع بعضهما البعض حيث تسعى التنمية المستدامة لتحقيق أمرين أساسيين هما : الحق في التنمية والحق في حماية البيئة ، فإن البيئة عنصر أساسي وإذا ما سبى استخدامها تصبح عائق يقف في وجه التنمية، كما هو في الجزائر .

ب- تلوث المياه وندرته:

تسبب الوحدات الصناعية وبعض السلوكيات الأخرى في تلوث المياه وذلك بسبب ما تطرحه من مواد سامة وملوثة ، ومواد كيميائية صلبة أو سائلة زيادة على استعمالها المفرط للثروة المائية رغم ندرتها، فحسب الإحصائيات التي أعلنتها الأمم المتحدة فإن أكثر من مليوني وفاة سنويا بسبب تلوث المياه، وفي الجزائر أكثر من 150 وفاة سنويا بسبب الأمراض المنتقلة عن الماء كالتيفويد والكوليرا وغيرها من الأمراض الخطيرة مع افتقارها للمياه الصالحة للشرب وكذلك الإسراف في ضخ المياه الجوفية ، مما أدى إلى انزلاقات في الأرض وغمر بالماء كظاهرة صعود الماء في الصحراء وهذا أدى إلى التأثير على الانتاج الفلاحي ، وان استمر الحال على ما هو عليه فقد تصبح المنطقة غير قابلة للسكن، ويؤدي نقص المياه إلى شلل في النشاط الصناعي .

ج- تلوث الأراضي الزراعية:

تؤدي النفايات الصلبة الناجمة عن بقايا المواد الإسمتية وعدم معالجتها وطرحها في المزابل العمومية إلى انتشار الأمراض الخطيرة بفعل القمامة والانسداد المجاري المائية، وما يتسرب من محاليل تطلق في المياه الجوفية فتطلق خليطا ساما يؤثر على التربة ومصادر وخزانات الماء، وما ينجر عنه من حرائق وتلوث للمحيط والجو.

❖ ومن بين المعوقات كذلك تلك التي تقف في وجه التنمية نجد :

- انعدام التكامل في القطاعات الإنتاجية.
- تفاقم حدة البطالة وتدهور المداحيل والقدرة الشرائية للأسر.
- ضعف قاعدية الفلاحة والصناعة وانعدام إستراتيجية محكمة .
- نقص الحوافز المادية والمعنوية في ميدان صرف الميزانية.
- عدم وجود مؤسسات اقتصادية فعالة ومنافسة قلة الكفاءة ونقص التخصص في المجالات الحيوية وانعدام سياسة الدعم .
- عدم يوجد استغلال للموارد الطبيعية بالشكل العقلاني فالجزائر معروفة بالثروات والموارد الطبيعية التي تمتلكها.
- المستوى المعيشي المنخفض والفقر المدقع التي تعاني منه الجزائر .

خلاصة الفصل :

من خلال دراستنا في هذا الفصل و المتمثل في المفاهيم العامة للمجال الحضري و العقار بمختلف أنواعه حيث يعتبر الدعامة الأساسية للنهوض بتنمية شاملة وقد ارتبطت الأمم القديمة والحديثة بهذا المورد وجعلت منه أساس تطورها ونموها، وسعت للتحكم فيه ومزاولة تنظيمه وتوجيه استثمارها ليزيد التحكم في نموها الاقتصادي ، الفلاحي والعمراي لذلك اهتمت جل التشريعات بتنظيم الملكية العقارية وذلك بتبيين قوانين وقواعد تنظيم التصرفات العقارية والاستعمالات ، والعقار الحضري بالتحديد عماد قيام أي مجتمع سكاني مدني، وحديثنا عن العقار الحضري هو حديثنا عن المدينة.

تمهيد :

عرف العقار و الملكية العقارية بالجزائر منذ 1960 حتى يومنا هذا إصلاحات عديدة لا تزال في تطور و تحولات من حيث الطرق و المناهج نظرا لتغير السياسات المنتهجة من طرف الدولة انطلاقا من النظام الاقتصادي الاشتراكي المركزي إلى الليبرالي الحر . و الإشكالية العقارية التي نعيشها الآن فرضت نفسها من جراء التغيرات العميقة التي مست الممتلكات من خلال عدة قوانين عبر مراحل مختلفة، لذلك فإن إدراك المسألة العقارية يتطلب معرفة جيدة لتلك القوانين و مختلف السياسات التي تعاقب في هذا الميدان بالجزائر و كذا طرق تسيير الأملاك العقارية لذلك فدراستنا في هذا الفصل تمس مختلف جوانب العقار بمفهومه و انواعه الى تطوره و حالة ملكية الأراضي بالجزائر ابتداء من الفترة العثمانية مروراً بمرحلة الاستعمار الفرنسي و الاستقلال وصولاً إلى المرحلة الحالية، ثم تطرقنا مختلف الانظمة القانونية المتحكمة فيه لنختتم هذا الفصل .

1- التعريف بالعقار:

أصل كلمة العقار هي كلمة لاتينية foncien مشتقة من كلمة fonds أي الملك الذي لا يتغير، أما في ميدان التعمير فتعني الأرض غير مبنية و العقار يمثل رأس المال القاعدي لكل ملك فكل مجال حضري مشكل في قطع يمكن أن نطلق عليها اسم العقار فهو يعتبر ضروري لكل بناء أو توقيع لأي شيء معين.¹

■ و في تعريف آخر: العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل للنقل من مكانه إلى مكان آخر دون تلف، و هذا خلافا للمنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلا للنقل و الحركة، و قد عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني بأنه: « كل شيء مستقر بجزءه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف، فهو عقار و عدا ذلك من شيء فهو منقول».²

و العقار عدة أنواع: عقار صناعي، سياحي، فلاحي و عقار حضري.

1.1- العقار الحضري :

هو كل الأراضي الواقعة في القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير ، 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"

2- انواع العقار و خصائصه و اهميته :

2-1: انواع العقار :العقار ثلاث انواع:

■ **العقارات بطبيعتها** :هي كل الاشياء المادية التي لا يكون لكيانها موقع ثابت غير متنقل، فتشمل بذلك الارض وما يتصل بها على وجوب الاستقرار من مباني واشجار و نباتات.

■ **العقارات بحسب موضوعها** :عرفتها المادة 684 من القانون المدني بقولها:

"يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على العقار"³.

■ **العقارات بالتخصيص** :ان العقارات بالتخصيص هي منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار لأنها معدة

لعقار او استغلاله او مخصصة له ، ولهذا جاء في الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني تعريفا لذا:

"غير ان المنقول الذي يضعه صاحبه بين عقار بملكه، رصد على خدمة هذا العقار او استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص"⁴.

¹ - موسى إسماعيل - مقاربة مهدي، مسألة العقار في الجزائر و تأثيرها في عملية التعمير، دراسة حول قوانين إنشاء مخطط شغل الأراضي ضمن النظام البيئي للحظيرة الوطنية للقالة PNEK، معهد الهندسة المعمارية

و التعمير - قسنطينة- 2004 ص 17 .

² - د مولود ديدان القانون المدني ،دار بلقيس 2008 ص 11 .

³ ⁴ - د مولود ديدان القانون المدني ،مرجع سابق - ص 99 .

2-2: الخواص المميزة للعقار:

أ- الخواص الملموسة:

- * الثبات: الموقع الجغرافي للعقار يظل دائما ثابت .
- * المتانة والدوام : نستطيع تغيير مظهر الاراضي لكن ليس ازلتها .
- * عدم التجانس وتفرد العقارات: حيث لا يوجد عقار مثل الآخر للمادة والشكل والحجم والرتبة والمعادن مختلفين حتى وان بدا عقاران متشابهان في كل النواحي فسوفا يكونا مختلفين في الموقع الجغرافي.

ب- الخواص الاقتصادية:

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

2-3 : أهمية العقار:

- الأهمية الاجتماعية: تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية بالوضعية الاجتماعية للأفراد.
- الأهمية الاقتصادية: الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور اساسي في التنمية الشاملة للبلاد لذلك ارتبطت الحضارات الانسانية قديما و حديثا بهذا المورد وجعلته اساسا في تقدمها و رقيها فبقدر تنظيم و توجيه الاستثمار العقاري يمكن التحكم في الانشاءات الاقتصادية بمختلف اشكالها (صناعية، عمرانية ، فلاحية) .
- الأهمية السياسية: ان طبيعة الانظمة السياسية تؤثر و تتأثر بالتنظيم السياسي للملكية العقارية كما كان عليه في انظمة الاقطاع و الرأسمالية و الاشتراكية، وفي الجزائر و من خلال المراحل التي مرت بها نجد العلاقة الزامية بين الملكية العقارية و بين طبيعة العلاقات السائدة آنذاك. و مما لا شك فيه ان التشريعات التي اصدرتها الحكومة الفرنسية تحمل مدلولاً واحداً و هو اخضاع الملكية العقارية في الجزائر للقانون الفرنسي و بالتالي التحكم في مصدر الرزق و من ثم السيطرة على الجانب السياسي و الاقتصادي و الاجتماعي للأهالي.
- الأهمية العمرانية: ان القيام باي مشروع و عملية تعمير لمدينة او حي يستلزم مراعاة العقار و طبيعته القانونية الذي سيقام عليها ، بالإضافة الى وضع سياسة عمرانية تتماشى و مقاييس التهيئة و التعمير حتى تبرز الأهمية العمرانية للعقار.

3- التصنيف القانوني للعقار الحضري¹ :

- الاملاك الوطنية: و هي كل الاملاك العقارية و الحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة و جماعتها ، وتشتمل على الاملاك الوطنية العمومية و الاملاك الوطنية الخاصة و يتم تحديدها حسب طبيعتها او الغرض المسطر لها عن تشريع خاص بها يحدد جميع القواعد المتعلقة بتكوينها و تسييرها و تتكون من:
 - الاملاك العمومية والخاصة للدولة.
 - الاملاك العمومية و الخاصة للولاية.
 - الاملاك العمومية والخاصة للبلدية.
- الاملاك الخاصة: هي ملكية للحقوق العينية يضمنها الدستور و اثباتها بعقد قانوني يبرز هذه الحيازة و هذا الشغل كما يجب ان يخضع العقد الرسمي لقواعد الاشهار العقاري.
- املاك وقفية : هي الاملاك العقارية التي حبسها مالكةا بمحض ارادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية او جمعية ذات منفعة عامة سواء اكان هذا التمتع فوريا او عند وفاة الموصين الوطاء الذين يعينهم المالك المذكور ، كما يعرف الوقف على انه نوعان عام و خاص.
 - الوقف العام : ما حبس على جهات خيرية من وقت انشائه و يخصص للمساهمة بأعمال خيرية.
 - الوقف الخاص : و هو ما يحبس الواقف على عقبه من الذكور و الاناث و على اشخاص معينين ثم يؤول الى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم.
- املاك فوج جماعي : تحوزها العشائر في شكل ملكية جماعية ينتفع افرادها من استغلالها الدائم و بصورة تقليدي كما يحتفظ المستفيد الاول بهذا الانتفاع من الارض مادام قادرا على احيائها و ينقلها بنفس الشروط الى ورثته.

4- تطور العقار و أشكاله في الجزائر:

يمكن إبراز تاريخ العقار في الجزائر من خلال الفترات التي مرت بها عبر تاريخها، فمراحل تطور العقار في الجزائر تماشى مع تغير الحكم حسب كل فترة من الفترات التي تعاقبت عليها في التاريخ الحديث، فقد مرت بفترة الحكم العثماني وفترة الحكم الفرنسي ، وبعدها فترة الحكم الجزائري و قوانينه في ظل الاستقلال.

1-4: مرحلة ما قبل الاستعمار:

كانت الجزائر آنذاك تحت الهيمنة العثمانية و سميت هذه المرحلة بمرحلة الشيوخ و قد بلغت نسبة سكان الحضر في تلك المرحلة و قبل سنة 1830 حوالي 5%²، حيث كانت الملكية الجماعية للأرض هي الشكل السائد، كذلك ظهور الملكية الخاصة في أنها الممارسة اليومية في النشاط الاقتصادي، في هذه المرحلة نميز أصناف الملكيات التالية:

¹ قانون 90-29 - الصادر في 01 ديسمبر 1990 - المتعلق بالتهيئة و التعمير - - الجريدة الرسمية رقم 52.

² - عيسى طعيبة- عبد الرحمان عثمانى، تكوين و تسيير الأملاك الوطنية العقارية سنة 2007 ص 02 .

*أراضي البايليك:

هي الأملاك التي يصطلح عليها في عصرنا الحاضر بأملاك الدولة و هي أملاك مخصصة للاستغلال الفلاحي من طرف السكان التابعين للسلطة (سلطة باي)، تتركز هذه الملكية خاصة في السهول و حول المدن.

*أراضي العزل:

و تعرف بأراضي مخزن، و هي التي تمنح للجالية العسكرية من طرف الداى أو الباي عند دخولها للجزائر.

* أراضي الملك:

أو الملكيات الخاصة، و هي الأراضي التي كان يشغلها أصحابها مباشرة و كان لهم الحق في التصرف حسب ما يشاءون و ذلك ببيعها أو هبتها أو تركها للورثة أو استغلالها عن طريق عقود المغارسة أو المزارعة حسب أحكام الشريعة الإسلامية.

و يعتبر هذا النوع الوحيد الذي بإمكانه الاندماج في السوق العقارية مجزءا و يمكن تقسيمه، و من مميزاته في تلك الفترة أنه يتواجد بشكل ضعيف.

*أراضي العرش:

كلمة العرش تعني القبيلة أي أرض القبيلة، و تسمى أيضا بالملكيات المشاعة، تعود ملكية هذه الأراضي للقبائل أو الجماعات ذات نمط قبلي أو عرشي من أهم مميزات هذه الملكية أنها يطبق عليها حق الشفعة (أولوية الشراء).

*أراضي الأوقاف:

أو الحبوس و هي الأراضي التي وهبتها القبائل و العائلات إلى المساجد أو الجمعيات الدينية أو الخيرية، و كان هذا النوع من الملكية أوسع انتشارا في المدينة منه في الريف نظرا لكونه يحتاج إلى إشراف إداري ، و الأملاك الوقفية لا تباع و لا تشتري و لا يمكن حيازتها بتصريف أو استحواذ أو مصادرة و بالتالي فهو أفضل طريقة تمكن أصحاب الأراضي من حفظ أملاكهم و منه نستنتج أن ملكية الحبوس (الوقف) تتميز بما يلي:

- يستفيد منها الأشخاص.
- لها دور هام في الحياة الاجتماعية و الاقتصادية للسكان.
- الاستقرار و التنظيم الناتج عن تطبيق الشريعة الإسلامية.
- وسيلة لتجنب قواعد الميراث .

جدول رقم (1): يوضح بعض الإحصائيات حسب الملكية في المرحلة ما قبل الاستعمار.

الملكيات.	نظام ملك الوقف.	نظام عرش	أملاك الدولة غابات.	مناطق الري و الحلفاء.
المساحة(هكتار)	4.5 مليون	8 مليون	1.5 مليون	3 مليون
النسبة	11.25%	20%	3.75%	57.5%

المصدر: عيسى طعيبة- عبد الرحمان عثمانى، تكوين و تسيير الأملاك الوطنية العقارية سنة 2007، ص 11.

يتضح من خلال الجدول أن الدولة في هذه المرحلة لم تكن مسيطرة على العقار، حيث بلغت ملكيتها 3.75% من مجموع الأراضي الممسوحة و هي نسبة ضعيفة مقارنة بالملكيات الأخرى .

4-2: المرحلة الاستعمارية:

يعد ملف العقار من أهم الملفات التي أولتها السلطات الفرنسية غداة دخولها الجزائر سنة 1830 أهمية بالغة و ذلك بانتهاج سياسة استعمارية عقارية مبدؤها الأساسي تكوين أملاك الدولة، حيث قامت بإدخال ما يعرف بحق الملكية الفردية و إبطال الملكية الجماعية و منه تم وضع مجموعة من القوانين و الأوامر من طرف السلطات الفرنسية و تستطيع إبراز أهدافها الرئيسية من خلال قسمين رئيسيين:

* مرحلة 1830 - 1950:

- الأمرين الصادرين بتاريخ 01 أكتوبر 1844 و 21 جويلية 1846، أعطى الأمر الاول حق التصرف في أملاك الحبوس بالنسبة للأوروبيين و ذلك عن طريق الشراء أما الثاني فقد نص على دمج كل الأملاك الشاغرة و الأراضي غير المزروعة ذات الملكية الخاصة و الأراضي التي لم يقدم أصحابها سندات كافية تدل على الملكية ضمن أملاك الدولة الفرنسية.

- القانون المؤرخ في 16 جوان 1851، فرق هذا القانون الأملاك العقارية حسب التشريع الفرنسي يبين مصالح المسلمين و الأوروبيين.

- المرسوم الصادر في 22 أبريل 1863 (سيناتوس كونسليت)، إتخذ هذا المرسوم باستشارة مجلس الشيوخ الفرنسي الذي نص على توزيع الأراضي بين القبائل و العشائر و تحويل حق الاستغلال على الأراضي العروشية إلى حق ملكية تامة و كان لهذا الإجراء هدفين أساسيين هما:

- هدف مادي: يتعلق بتسهيل عملية انتقال الملكية من الجزائريين إلى المعمرين نظرا لاختلاق التوازن الاقتصادي بينهما.
- هدف سياسي اجتماعي: و ذلك للقضاء على النسيج الاجتماعي و الترابط العائلي السائد.

القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 (مشروع وارين)، يعتبر هذا القانون وسيلة لإخضاع جميع الممتلكات العقارية للقانون الفرنسي دون النظر للأحكام القانونية و الأعراف المحلية السائدة، و تصبح مادة تجارية تباع و تشتري و وسيلة لتدعيم الاستيطان.

- قد جاء القانونين 16 فيفري 1897 و 4 أوت 1926 تكملة للأول و هما يتعلقان بالتحقيقات الجزئية و تطهير أراضي العرش و الملك وإصدار سندات و إدخال نظام الدفاتر العقارية للجزائر.

* المرحلة الممتدة ما بين 1951 إلى غاية الاستقلال:

كان القانون الفرنسي هو المطبق حيث نجد الاستعمار الفرنسي قام بإحداث تغييرات قلبت موازين القوى الاجتماعية خاصة في إعادة تقسيم الأراضي التي كانت تحت السيطرة التركية، و أمام فشل القوانين و الأوامر التي كانت موجودة أعادت السلطات الفرنسية الاستعمارية النظر في السياسة العقارية من الناحية الاقتصادية، حيث نجد أن المرسوم و الأمر المتعلقان بالتهيئة العقارية :

■ المرسوم المؤرخ في 26 مارس 1956:

- تشجيع التبادلات الودية من أجل توقيف، تشتيت و تجزئة الأراضي.
- إعادة استغلال الأراضي الريفية.

■ أما الأمر المؤرخ في 03 جانفي 1959 يهدف إلى إنشاء و إثبات حقوق الملكية، الحقوق العينية و الأعباء، و كذا تعيين حدود الملكيات.

و هذا ما أوجب سوق عقارية كانت أكثرها لصالح المعمرين، كما كان لسياسة العقارية الفرنسية أثر على المجال الحضري و ذلك من خلال القضاء على مبادئ الشريعة الإسلامية أدى إلى إبطال مبدأ ملكية الأراضي على مبدأ الشيوع، و حق الشفعة و بالتالي سيطرة الأوروبيين.

كما نتج على ذلك مظهرها عمرانيا غير ذلك الذي كان موجودا قبل سنة 1830 خاصة في المدن الشمالية من البلد.

الجدول (2): يوضح لنا مختلف الملكيات التي نتجت عن السياسة الاستعمارية:

ملكية خاصة بالأوروبيين	دون	أراضي عرش	بدون	عائلية	ملكية ذات	ملكية خاصة للجزائريين ذات	طبيعة الملكية
	سندات	سندات	سندات	سندات	سندات	سندات	
2247040	2070000	4000356	920000	المساحة (هـ)			
أمولاك بلدية	أمولاك الدولة	بدون	الملك	أراضي	أراضي ذات سندات مفرنسة		طبيعة الملكية
4179050	4694214	4406356	4969102	المساحة (هـ)			

المصدر: عمار علوي، النظام العقاري في الجزائر، دار هومة 2006، ص 68 .

الإحصائيات لا تغطي المناطق الصحراوية الشاسعة التي تدخل ضمن أملاك الدولة.

3-4: مرحلة ما بعد الاستقلال:

تميزت هذه المرحلة بوقائع قلبت معطيات المشكلة العقارية إثر الذهاب المكثف للفرنسيين الذي نتج عنه البيع الكثير من أراضي المعمرين إلى بعض الجزائريين و بما أن الجزائر استرجعت سيادتها، قامت تأمين أراضي المعمرين و حماية الأملاك الفلاحية و الشاغرة و ذلك عن طريق أول نص رسمي هو الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 24 أوت 1962 ، حيث خول لرئيس المقاطعة سابقا الصلاحيات الضرورية لذلك، هذه المرحلة تنقسم إلى مرحلتين هما:

أ- المرحلة الأولى الممتدة ما بين 05 جويلية 1962 إلى غاية 1989:

تميزت هذه المرحلة باحتكار الدولة للعقار و هي تتمثل فيما يلي:

- المرسوم المؤرخ في 18 مارس 1963 : يتعلق الأمر بالمؤسسات الشاغرة ذات الطابع الصناعي و التجاري، المالي، المنجمي، و الصناعة التقليدية .
- الأمر رقم 67-188 المؤرخ في 27 سبتمبر 1967 : المتعلق بتنازل الدولة لصالح البلديات عن السكنات المتعلقة بمراكز الاحتشادات الشعبية و المنجزة في إطار عملية إعادة البناء و الورشات المنجزة من طرف الاستعمار .
- الأمر 71-73 المؤرخ في 18 نوفمبر 1971 و المتعلق بالثورة الزراعية، كان هذا الأمر يخص المجال الريفي من خلال اللجوء إلى الملكيات العقارية الكبرى أين قامت الدولة بإعادة توزيع الأراضي على الفلاحين حيث جمدت كل التعاملات العقارية.

نتج على هذا التقسيم 6000 مستثمرة فلاحية على شكل تعاونيات، 70000 مستثمرة فردية كما تم إنشاء صندوق وطني للثورة الزراعية و المتكونة من 20 مليون هكتار من أراضي أملاك الدولة و عرش، و تم بموجب هذا الأمر إنشاء مسح للأراضي شامل و عام للبلد و هذا من أجل وضع قاعدة تقنية وقانونية ثابتة التحكم في العقار.

- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتعلق بإنشاء الاحتياطات العقارية لصالح البلديات يخص المجال الحضري في تكوين الاحتياطات العقارية و توقيع المشاريع المدرجة في إطار المخطط الرئيسي للتعمير (PUD) و مخطط التعمير المؤقت (PUP).
- القانون 81-01 المؤرخ في 07 جانفي 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و الذي يترتب عنه تطهير واسع للأملاك العقارية.
- قانون حماية البيئة رقم 83-03 المؤرخ في 05 فيفري 1983 و الذي يحمي العقار كقيمة إيكولوجية حسب وظائفه (مجال حضري، حضائر طبيعية، مجال مشجر).
- القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، حيث أحصى القانون جميع الأملاك العقارية مكونة وحدة فيما بينها تحت سلطة الدولة كمسير وحيد مع إبراز دورها الجوهري في توجيه و مراقبة مختلف القطاعات.

ب- المرحلة الثانية الممتدة من 1989 إلى يومنا هذا:

- في هذه المرحلة حددت الدولة توجيهات جديدة (اقتصاد السوق) المتمثلة في صدور مجموعة من النصوص و الأوامر و ذلك من خلال:
- * **قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990:** وضع قانون التوجيه العقاري القطيعة مع النظام أحادي السلطة عن طريق التأكيد على خصوصية الأراضي وتكريس مبدأ تحرير المبادرات ودخول فاعلين جدد في مجال التعمير سواء من القطاع العام أو الخاص، إذ يمنح هذا القانون حق الملكية و يصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية التالية: الأملاك الوطنية- الأملاك الخاصة- الأملاك الوقفية ، مع ضمان التسيير العقلاني للممتلكات عن طريق:
 - إنهاء الاحتكاك بتعدد المتدخلين و تحديد كيفية تدخلهم.
 - توضيح إطار استعمال الأراضي و كيفية حمايتها.
 - تحديد القوام التقني و الإطار القانوني للأملاك العقارية.
 - وضع حد للعشوائية التي كانت تصف تسيير العقارية على المستوى المحلي.
- ومرور العديد من السنوات على صدور قانون التوجيه العقاري، إلا أنه لم يحقق بعد أهدافه المرجوة و لم يفرز تنظيمًا للتسيير العقاري كما جاءت به موارده لعدة أسباب:
- لم يحظ بفهم جيد لمحتواه و كيفية تطبيقه.
 - سجل غياب نصوص ضرورية كان من اللازم إصدارها لتوضيح طرق التدخل لحل الوضع الشائك الناجمة عن سوق عقارية في مرحلة انتقالية.

5- الانظمة القانونية المتحكمة في العقار :

○ مرحلة ما بعد الاستقلال :

أ. الامر 74-26 المؤرخ في 20-02-1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية :

هذا الامر أعطى فرصة لتحديد المحيط العمراني للبلديات ،وتأسيس وتسليم سندات ملكية تخص الأراضي المدججة فيه حيث تضمن استثناء الأراضي المعدة للبناء والتي تقع داخل المنطقة العمرانية من التداول بين الأشخاص ما لم تكن البلدية طرفا في العقد .

اهم المواد التي جاءت فيه :

■ المادة 06 حيث نصت على ان :

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

■ المادة 07 جاء فيها :

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

هدفه :

منع المضاربة في الأراضي المعدة للبناء ،وحماية المواطنين من جشع مالكيها إذ نص في المادة 11 : (يجوز للبلديات أن تقوم بتقسيم الأراضي قطعا معدة للبناء وان تبيعها حسب تقويم من مصلحة الدومين ،ويتم البيع بصفة علنية بمشاركة المترشحين المسجلين في قائمة مفتوحة ومعلنة للجمهور) وقد نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية يوم 05/03/1974 تحت رقم 19 ومنذ ذلك التاريخ أصبح بيع الأراضي المعدة للبناء محظورا .

ب. المنشور الرئاسي المؤرخ في 30-06-1976 :

لقد جاء هذا المنشور لتصحيح العقود الثابته التاريخ والمبرمة قبل 05-03-1976 (تاريخ العمل بقانون الاحتياطات العقارية) وسن هذا المرسوم إجراءات خاصة ، فكلف المحاكم بإجراء تحقيق للمتقاضين عن صحة البيع وتاريخه إذ أصدرت الأمانة العامة للرئاسة تعليمات تتعلق بإثبات المعاملات التي أبرمت قبل نشر الأمر 74/26 المؤرخ في 20-02-1974 المتعلق بالرصيد العقاري للبلديات حيث وضع حد لكل المعاملات في الأراضي التي يملكها الخواص والموجودة في المنطقة العمرانية

هدفه :

■ تطبيق الأمر 74 / 26 الشرط الأول المفروض على البلديات قصد تكوين احتياطاتها العقارية ،هو تحديد المحيط العمراني ،ويجرى تحديد هذا الأخير بموجب مخطط التعمير الرئيسي الذي يقام من طرف المجلس الشعبي البلدي وعند العجز يمكنها الشروع في تحديد منطقة التعمير المؤقتة ، وإذا تعلق الأمر بإنشاء مشاريع عمومية ، ولاسيما ذات الطابع الصناعي

أن تتدخل مع الهيئة القائمة بالتأسيس أو الاستعمال بقصد تمكينها من شراء الأراضي من المالكين أو الخواص ، وهذه الإجراءات لا تعفي الهيئة المعنية في أي حال من مراعاة التدابير المقررة بالنسبة للتعمير .

■ تحديد كفيات البيع (مرسوم 27 /26) من قبل البلديات لقطع الأرض التابعة للاحتياجات العقارية حيث أن كل قطعة ارض معدة للبيع موضوع تجزئة من قبل البلدية ضمن الأحكام المحددة بموجب الأمر 76 /75 وان يكون مبدأ نقل ملكية الأراضي التابعة للاحتياجات العقارية البلدية موضوع مداولة المجلس الشعبي البلدي الخاضعة لموافقة الوالي .

ت. مرسوم رقم 28/76 المتضمن تحديد كفيات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء :

- يحدد الاحتياجات العائلية فيما يخص الإسكان بالمساحة المبنية بتطبيق مقياس 20م² للشخص الواحد في العائلة المعتبرة ، وهذه المساحة تحسب بالنسبة لعائلة مكونة من رئيس العائلة ومجموع الأشخاص الذين هم في كفالته على أساس مقداره ثماني أشخاص على الأقل ومقدار عشرين شخصا على الأكثر .
 - يحدد مساحة الأرض المعدة لإقامة نشاط بنفس المقاييس التالية:
 - 20م² لمنصب شغل واحد إذا كان النشاط لا يحتاج إلى مساحات ملحقة .
 - 50م² لكل منصب شغل اذا كان النشاط يحتاج إلى مساحات ملحقة .
- إلا انه لتطبيق هذه الأحكام فان عدد مناصب الشغل تحدد ب30 منصبا .
- يحدد قائمة نشاطات كل من الأنواع المشار إليها بموجب قراري مشترك من وزارة الداخلية والوزير المكلف بالتعمير الحضري ووزير الصناعة والطاقة ووزير التجارة .

ث. المرسوم 29/76 المتضمن تحديد الكفيات المالية لامتلاك الأراضي المكونة للاحتياجات العقارية البلدية :

- يتم امتلاك كل أنواع الأراضي التي يجب إدراجها ضمن الاحتياجات العقارية البلدية ، يعوض من قبل البلدية المعينة على أساس تقديم تقوم به مصلحة أملاك الدولة .
- إن الأراضي التابعة لأملاك الدولة بما فيها الأملاك الآيلة إليها بموجب الأمر 02/66 والمتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة باستثناء الأراضي التابعة لأملاك الدولة العمومية .
 - الأراضي التابعة للولايات .
 - الأراضي التابعة للمزارع المسيرة ذاتيا .
 - الأراضي التابعة لقداماء المجاهدين .
 - الأراضي التابعة للصندوق الوطني للشورة الزراعية .
 - أراضي الحبوس .

- الأراضي التابعة لأملاك المؤسسات العمومية.

- الأراضي التابعة لأملاك المؤسسات الاشتراكية عندما لا تكون مخصصة لاستعمالها المباشر.

■ إن الأراضي المستعملة أساساً للتجهيزات الجماعية والممولة بمساعدة نهائية من الولاية أو مؤسسة عمومية، يتم التنازل عنها للبلديات بسعر يحدد بناءً على تقرير تقوم به مصلحة أملاك الدولة.

■ إن الأراضي التابعة للاحتياجات العقارية المعدة للاحتياجات الذاتية للدولة أو الجماعات العمومية والمؤسسات الاشتراكية والمؤسسات العمومية والمؤسسات المسيرة ذاتياً والتعاونيات والأشخاص الخواص الطبيعيين أو المعنويين يتم امتلاكها من قبل البلدية مقابل قرض بناءً على طلبها لدى المؤسسة المالية .

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

■ يتم تمويل اكتساب الأراضي المعدة للتجهيزات والاستثمارات المحققة بمساعدات مؤقتة بناءً على طلب البلدية، ضمن المبلغ الإجمالي للقرض المقدم من قبل البلدية.

ج. مرسوم 107/79 يتضمن تحديد الشروط المتعلقة بتقدير أسعار بيع الأراضي الداخلة في الاحتياطات

العقارية البلدية وتحديد الربح عن تدخل البلدية :

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

- مصاريف الدراسة.

- أشغال تهيئة الطرق والشبكات المختلفة.

- أشغال التهيئة الخاصة بالحدائق ومواقف السيارات.

■ كما يكون الربح عن التدخل المنصوص عليه في المادة 02 من المرسوم رقم 27/76 مطابقاً لمصاريف الإدارة المنجزة عن تدخل البلدية ولاسيما مصاريف النشر والإجراءات. ويحدد معدله بـ 7% من سعر التنازل عن الأرض المهيأة غير انه عندما يكون التنازل لصالح الدولة يحدد ربح تدخل البلدية بـ 3% .

ح. مرسوم 108/79 يتضمن تأسيس نظام تسبيقات الخزينة العامة لامتلاك وتهيئة الأرض المقرر إدماجها في الاحتياطات العقارية :

- يمكن للبلديات أن تحصل على تسبيقات من الخزينة العامة لشراء ارض تدخل في إطار الاحتياطات العقارية و تهيئتها تخصص هذه التسبيقات لتمويل ماييلي :
- شراء الأرض مهما كان مصدرها أو تخصيصها.
- تهيئة الأراضي باستثناء ما كان منها مخصصا لتأسيس الاستثمارات المخططة وتغطي تكاليف تهيئة.
- الأراضي المخصصة للاستثمارات المخططة بالاعتمادات المقررة لهذا الغرض.
- يتم التنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الدولة أو أملاك الولاية في إطار الاحتياطات العقارية حيث مقابل دينار واحد رمزي من البلديات المحرومة والمحددة قائمتها بقرار مشترك يصدر عن وزير المالية ووزير التخطيط والتهيئة العمرانية.
- لكن بصدور المرسوم رقم 332/82 المؤرخ في 16-11-1982 ألغيت تماما التشريعات السابقة وحددت بالضبط سعر اكتساب وبيع الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية البلدية ، وعند رفض المالك لإبرام عقد الملكية مع البلدية بطريقة ودية تلجا هذه الأخيرة إلى الاستيلاء عليها بالقوة.

○ مرحلة ما بعد التسعينات :

أ. قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18-11-1990 :

تعريفه :

- قانون يهدف إلى تحقيق تطابق التنوع العقاري مع الأحكام الدستورية الجديدة التي تضمن حق الملكية والتعويض العادل والمنصف لكل العمليات، نزع الملكية لفائدة المنفعة العمومية من جهة و القانون 08/90 و القانون 09/90 الصادران بتاريخ 1990/04/07 والمتعلقان على التوالي بالبلدية والولاية.
- قانون التوجيه العقاري قد ادخل منظورا جديدا فيما يتعلق بكيفية تدخل الدولة والجماعات المحلية ، المتعاونون العموميون والخواص وكذا المواطنون في الميدان العقاري وبذلك وضع حدا للاحتكار العقاري، هذا المنظور الذي أدى غالى بتحديد وتوضيح أحسن لمختلف الأنشطة العقارية منها:
 - تحديد النظم القانونية للأراضي وذلك وفقا للدستور والقانون المدني.
 - التوجيهات الخاصة بحق استعمال الأرض التي ترمي إلى حماية الأراضي ومكافحة تبذيرها.
 - طرق تدخل الدولة والجماعات المحلية ووسائل التنظيم التي بموجبها تضمن هذه الأخيرة مستقبلا لتطوير وتسيير المجال العقاري.
 - شروط وكيفية تصفية المنازعات التي نشئت من خلال تطبيق أحكام الأمر المتضمن للثورة الزراعية.
 - شروط وكيفية تسوية أوضاع المدجة داخل المحيط العمراني التي لم تدمجها الاحتياطات العقارية.

■ إن الشيء الذي يميز قانون التوجيه العقاري بالمقارنة مع التشريع السابق هو الدور الذي يجب أن تلعبه الجماعات المحلية لضمان استعمال عقلائي للأراضي في ظل اقتصاد السوق بالاستعمال الامثل لكل الميكانيزمات التنظيمية المنصوص عليها في هذا الشأن.

هدفه :

الهدف من التطرق لقانون التوجيه العقاري من الجانب الحضري هو إبراز التغييرات الجديدة التي جاء بها ، وتمكين الجماعات المحلية من تسيير أحسن للانتقال من نظام الاحتكار المطلق المنصوص عليه في الأمر 26/74 إلى نظام السوق العقارية الحرة الجديدة .

اهم ما جاء فيه :

❖ المعاملات العقارية :

من المعلوم أن الاحتياطات العقارية البلدية قد أنشئت خصيصا لاحتواء وتلبية ضغط الاحتياجات اللازمة لإقامة مشاريع عمومية وجماعية أنجزت من أهدافها الأولية على حساب الصالح العام ومصصلحة البلدية لاسيما:

- تسيير بدون مراقبة.
- استهلاك غير عقلائي للأراضي.
- تسيير للبيع العقارية.
- منازعات وديون المالية التي أثقلت كاهل البلديات.

لهذا ومن اجل الحفاظ على مصالح الدولة والجماعات المحلية فان قانون التوجيه العقاري وضع قواعد جديدة تقوم على احترام حق الملكية وضبط سوق منظمة من قبل الدولة

❖ الملكية العقارية الخاصة :

■ إن المبدأ العام المتعلق بضمان الملكية الخاصة الذي تناوله قانون التوجيه العقاري وفي هذا الإطار فقد تم تعريف الملكية العقارية الخاصة على أنها حق التمتع والتصرف في المال العقاري، او الحقوق العينية العقارية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها وبالتالي فإنها تخضع من الان فصاعدا أحكام الأمر 58/57 المتضمن للقانون المدني فقط .

■ كما أن الملكية العقارية الخاصة يجب أن تثبت بعقد رسمي يحظى لقواعد الإشهار العقاري ، وبالتالي فان كل مالك أو شاغل للملك العقاري يجب أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل ، وفي هذا الإطار وقصد رفع العراقيل المرتبطة بعدم وجود سندات ملكية في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي وتم إنشاء عقد مؤقت يسمى شهادة الحيازة التي تخضع لإجراءات التسجيل والشهر العقاري وينبغي التوضيح بان منح هذه الشهادة شخصي وغير قابل للتنازل ولا يترتب عنها تغيير في الوضعية القانونية للعقار المسلمة من اجله. غير أننا وباستثناء أي نقل أو تحويل بصفة مجانية ، فان الحائز القانوني للشهادة يتصرف كمالك حقيقي وحيد ما لم يقرر القضاء المختص خلافا لذلك.

❖ السوق العقارية:

■ إن المعاملات العقارية المتعلقة بالأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير تكون حرة ولن تخضع ابتداء من الآن إلى شيء آخر، ماعدا مشروعية موضوع الاتفاقية التي تبرم على شكل عقد رسمي وفقا للتشريع الساري العمل به. وهكذا يمكن لأي شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص أن يبيع أو يشتري بحرية من الآن فصاعدا أراضي عامرة أو قابلة للتعمير وهذا في إطار الاحترام الدقيق للأمر رقم 28/75 المتضمن للقانون المدني وقانون التوجيه العقاري وكذا أحكام أدوات التعمير المنشورة المصادقة عليها قانونيا.

■ إن قانون التوجيه العقاري قد وضع حدا لاحتكار البلديات في ميدان المعاملات العقارية وإنشاء سوق عقارية حرة لذا ينبغي عن الجماعات المحلية أن تجعلها منتظمة وشفافة بفضل أدوات التقنية المنصوص عليها في القانون وذلك لتفادي إقامة سوق للمضاربة والفوضى ويصعب التحكم فيها¹.

❖ تنظيم السوق :

لقد اهتم قانون التوجيه العقاري بمهمة تنظيم السوق وتوفير الآليات القانونية والتقنية والجنائية التي تمكن الجماعات المحلية والدولة من التسيير العقلاني للعقار بالطرق التالية:

- حق الشفعة: يمكن لكل بلدية استعمال حق الشفعة عن طريق المتعاملين والمتخصصين ((الوكالة العقارية)) وذلك تلبية لمتطلبات سياسة التهيئة العمرانية من اجل الحصول على الأراضي ذات الطابع العمراني لانجاز تجهيزات عمومية أو اجتماعية وتحدد كيفية ممارسة حق الشفعة عن طريق التنظيم.
- نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية: ينظم نقل الملكية بصفة إلزامية للملك ما لفائدة جماعة معينة شريطة أن يكون المشروع المزمع القيام به قد اعترف لأنه لصالح المنفعة العامة.
- الشراء: الشراء المسبق للأراضي من السوق العقارية من طرف هيئات التسيير والتنظيم العقاري.
- النظام الجبائي: تضع الدولة موضوع التطبيق كل التدابير الجبائية التي من خلاله تضمن سيولة السوق العقارية ، وعدم تشجيع تجميد أراضي البناء وتجنب تبذير الأراضي الفلاحية .

❖ الوكالات العقارية :

■ حدد المرسوم التنفيذي رقم 405/90 شروط إنشاء وإدارة التنظيم والتسيير العقاري المسماة(الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين).

¹ آسيا ليفة: تطور أنظمة إنتاج العقار الحضري بلدية قسنطينة ، مذكرة تخرج كلية التهيئة العمرانية ، جامعة قسنطينة 2001 ص 35

■ الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير والتنظيم العقاري هي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تنشأ من طرف المجالس الشعبية البلدية أو المجالس الشعبية الولائية بصفة انفرادية ومشاركة فيما بينها وتدار الوكالة من طرف مجلس إدارة يتأسسها مدير وبالتالي فان الجماعات المحلية ملزمة ب:

- بتحويل الوكالات العقارية المنشأة في إطار المرسوم 04/86 المؤرخ في 1986/04/07 الى وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاري في إطار الأحكام الجديدة.
- بإنشاء وكالات عقارية محلية للتسيير والتنظيم العقاري بصفة انفرادية أو مشاركة فيما بينها عن طريق إبرام اتفاقية بوكالة أكثر قربا منها في إطار دفتر الشروط.

❖ تكوين وتسيير الممتلكات العقارية :

من اجل تمكينها من تكوين ممتلكات فيما يخص الأراضي اللازمة لاستثماراتها وضعت عدة وسائل قانونية المتمثلة في:

- ممارسة الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري حق الشفعة لفائدتها وذلك لتلبية الحاجيات ذات الصالح العام.
- الشراء المسبق للأراضي من السوق العقارية من طرف الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري.
- اكتساب الأراضي العمومية من مصالح أملاك الدولة التي يمكن أن تطبق إزاءها وحسب حاجيات التجهيزات الجماعية أسعار تفضيلية.
- اكتساب الأراضي بواسطة إجراء نزع الملكية من اجل المنفعة العامة وينبغي أن يسبقه تعويض عادل ومنصف على شكل مالي أو عقاري.

- يجدر التذكير فيما يخص تسيير الممتلكات العقارية بان طريقة بيع الأراضي يجب أن تخضع لقاعدتين أساسيتين : إما لخضوع الجماعة المحلية لوكالة التنظيم والتسيير العقاري من اجل دخول السوق العقارية. وإما التدخل مباشرة دون المرور على هذه الهيئة من اجل استعمال الأراضي لاحتياجاتها الخاصة أو التنازل عنها لصالح شخصية عمومية.
- هذه الوضعية الجديدة تفرض على الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ضمان تسيير عقلائي لاحتياجاتها التي ينبغي تخصيصها لإقامة التجهيزات الجماعية فقط .

❖ الإجراءات الانتقالية:

- المادة 85 من قانون التوجيه العقاري ضببت شروط كفيات التكفل بكل العمليات التي تمت في إطار الأمر 74/26 وهذا غاية تصنيفيتها نهائيا .
- كما تنص أيضا وبصفة واضحة على أن كل الأراضي المبنية وغير المبنية الواقعة داخل محيط عمليات التجهيز والتهيئة في شكل مناطق حضرية جديدة (ZHUN) أو مناطق صناعية (ZI) أو مناطق أعمال وبرامج سكنية

وتجهيزات أخرى انطلقت قبل صدور قانون التوجيه العقاري وكانت حسب الحالات موضوع مداولات موافق عليها قانونا أو موضوع رخص البناء أو تجزئة، ثم تحول هذه الأراضي بقوة القانون من طرف البلدية إلى الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين التي تضمن تسييرها وذلك من اجل إمكانية متابعة العمليات التي تم الشروع فيها طبقا للمخططات التي تم إعدادها.

■ ان بدا تحويل الأراضي يكون بواسطة مداولة عادية للمجلس الشعبي البلدي المعني ، حيث أن الكيفيات المالية لهذا النقل تحدد بواسطة دفتر الشروط المنظم للعلاقة بين البلدية والوكالة العقارية ، مرفقا بجميع الوثائق الإدارية والتقنية الخاصة بالعمليات التي يتم بواسطتها اكتساب هذه الأراضي ،ويتحمل المستفيد أو مستعمل الأرض مصاريف العمليات الناتجة من تهيئتها بما فيها التعويضات المحتملة.

وتجدر الإشارة بان العمليات المشار إليها غالبا ما كانت موضوع دراسات وأشغال تكلفة عالية ، وفي حالة متقدمة ولا يمكن بالتالي التراجع عنها أو عدم متابعتها أو التأخر عن إنجازها.

■ إضافة لذلك فان الأراضي المدرجة ضمن محيط هذه العمليات المخصصة للمخططات المعدة لا يمكن أن يحول استعمالها كقاعدة كما هو الشأن بالنسبة للسكنات الجماعية ، التجهيزات ، السكنات الموجودة داخل المناطق الحضرية الجديدة للسكن وبالنسبة للهياكل والمنشآت الموجودة داخل المناطق الصناعية والنشاطات.

■ وأخيرا فان الأراضي الأخرى المدرجة داخل المخططات العمرانية والتي توجد خارج مخططات عمليات التعمير والتي لم تكن محل إدماج قانوني في الاحتياطات العقارية قبل تاريخ صدور قانون التوجيه العقاري، تبقى تحت تصرف ملاكها الشرعيين وتخضع لإحكام قانون التوجيه العقاري المدني 58/75 وقانون الاملاك الوطنية¹.

ب. قانون الأملاك الوطنية 30/90 المؤرخ في 10 ديسمبر 1990:

■ يحدد هذا القانون معايير تصنيف الاملاك الوطنية، ضمن الاملاك العمومية و الاملاك الخاصة و كذا نظامها القانوني العام و تدابير المحافظة عليها و حمايتها، كما يقوم بتعريف لقوام الأملاك الوطنية سواء تعلق الأمر بتعريف و تكوين الأملاك العمومية، و الأملاك الخاصة التابعة للدولة و الولاية و البلدية بالإضافة إلى التطرق التفصيلي لمكونات الأملاك العمومية و الخاصة، كما يكرس هذا القانون القواعد المطبقة على استعمال و استغلال و حماية الأملاك العمومية الوطنية، كما أن إدارة و تسيير الأملاك الوطنية العمومية مضمونة من طرف المصالح التقنية التابعة للدوائر الوزارية المعنية، بالإضافة إلى وضع أحكام تحدد القواعد العامة المطبقة على تسيير و استعمال الممتلكات التابعة للأملاك الوطنية، كما يحدد القواعد المطبقة على كل المعاملات العقارية و المتمثلة في شراء و استئجار الأملاك العقارية من طرف المصالح و الهيئات العمومية، التبادل، القسمة، التنازل، التأجير، التحصيل الإجباري و ختاماً البيع².

¹ اسيا ليفة - مرجع سابق - ص 35

² قانون الأملاك الوطنية 30/90 الصادر -10 ديسمبر 1990 - الجريدة الرسمية رقم 52 .

❖ تأثيره على العقار:

- جرد لجميع الأملاك المنقولة و العقارات المخصصة لوزارة الدفاع الوطني خاضعة لقواعد خاصة بالتسيير و الإدارة.
 - تحديد اختصاصات السلطات الإدارية المؤهلة لانجاز عقود التسيير أو أحكام تتعلق بالممتلكات التابعة للأملاك الوطنية بالمثل أمام القضاء مدعيا و مدعى عليه.
 - التأكيد على ممارسة الإدارة لطرق تنفيذية خاصة ترمي إلى ضمان تحصيل العائدات و مداخيل الأملاك الوطني التابعة للدولة.
 - إعطاء الخزينة العمومية امتيازات و رهون على ممتلكات المدين.
 - تكريس حق رقابة استعمال الممتلكات التابعة للأملاك الوطنية.
- و في الأخير فهذا القانون يبين بصفة شاملة مجموع القواعد و الإجراءات التي تخضع إليها الأملاك الوطنية.

ت. قانون 18/91 مؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالأوقاف :

- يحدد هذا القانون القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية و تسييرها و حفظها، و حمايتها كما نصت عليه المادة الأولى من القانون المذكور أعلاه. فالملك الوقف يرجع إلى أحكام الشريعة الإسلامية و الوقف هو حبس العين عن التملك و التصديق بالمنع على الفقراء، أو على وجه من وجوه البر و الخير، كما يعرف الوقف على أنه عقد التزام تبرع صادر عن إرادة منفردة، و الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين و لا الاعتباريين و يتمتع بالشخصية المعنوية و تسهر الدولة على احترام إدارة الوقف وتنفيذه.
 - كما يعرف الوقف على أنه نوعان عام و خاص.
- الوقف الخاص :** وهو ما يحسبه الواقف على عقبه من الذكور والاناث و على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم.
- الوقف العام:** ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات وهو قسمان:
- قسم يحدد مصرف معين لريعه فلا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفذ.
 - قسم لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف فيسمى وقفا عاما غير محدد للجهة ، ويصرف في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبل الخيرات.

■ وتعرف الأوقاف العامة على أنها:

- الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية.
- جميع العقارات التابعة لهذه الأماكن سواء كانت متصلة بها أو بعيدة عنها.
- جميع الأموال والعقارات الموقوفة على الجمعيات والمؤسسات الدينية.
- الأملاك العقارية المعمولة وفقا والمسجلة لدى المحاكم.

- الأملاك التي تظهر تدريجيا بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص وسكان المنطقة التي يقع فيها العقار.
- كل الأملاك التي آلت إلى الأوقاف العامة ولم يعرف واقفها ولا الموقوف عليها ومتعارف عليها أنها وقف.
- الأملاك والعقارات الموقوفة او المعلومة وقفا.

❖ اهم ما جاء فيه :

- ينص الفصل الثاني على أركان الوقف حسب المادة 09 هي:
"الواقف، محل الوقف، والموقوف عليه" ويشترط في الواقف كي يكون وقفه صحيحا.
- أن يكون مالكا لعين المراد وقفها ملكا مطلقا.
- أن يكون الواقف ممن يصح تصرفه في ماله غير محجور عليه لسلفه او دين .وهي بعض الشروط الواردة في عقد الوقف إذا اشترط لنفسه ذلك حين انعقاد الوقف كما يجوز للقاضي أن يلغي أي شرط من الشروط الواقف في وقفه إذا كان منافيا لمقتضى حكم الوقف.
- كما ينص القانون على انه يبطل الوقف إذا كان محددا بزمن ، كما لا يصح وقف الصبي ووقف المجنون ، كما يحق للدائنين طلب إبطال وقف الواقف في مرض الموت وكان الدين سيستغرق جميع أملاكه ، وفي الفصل السابع والأخير جاء بأحكام مختلفة منها:
- استرجاع الأملاك الوقفية التي أمتت في إطار أحكام المادة 36 طبقا لأحكام الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية.
- عند تطبيق أحكام المادة 81 من القانون 25/90 تحل الجهة الموقوف عليها أو السلطة الوطنية المكلفة بالأوقاف محل المالك الأصلي.
- يجب على الواقف أن يفيد الوقف بعقد لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري.

ث. قانون 11/91 المؤرخ في 27-04-1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة

العمومية :

يحدد هذا القانون نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية وشروط تنفيذه والإجراءات المتعلقة بها وكييفيات التعويض القبلي العادل والمنصف .

اهم ما جاء فيه :

- المادة 3 جاء فيها : " يعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ،طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ، وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إذا جاء تنفيذ العمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية ، مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية"
▪ يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من اجل المنفعة العمومية لأجراء يشمل مايلي:
- التصريح بالمنفعة العمومية.

- تحديد كامل للأمولاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها وتعريف هوية المالكين واصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الملكية.
- تقرير عن تقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها .
- قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها .
- **الفصل الثاني** " التصريح بالمنفعة العمومية " : القيام بالتحقيقات وقرار فتح التحقيق ثم التصريح والإعلان بالمنفعة العمومية.
- **الفصل الثالث** " تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المعنيين "
- **الفصل الرابع** " تقدير تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها. " تعد مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقريرا تقييما للأمولاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها بواسطة ملف يشتمل على قرار لتصريح بالمنفعة العمومية.
- كما انه يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا منصفًا بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية. وإذا كان نزع الملكية لايعني إلا جزءا من العقار يمكن للمالك ان يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل.
- وفي الأخير إذا كان نزع الملكية يتم خارج الحالات والشروط التي حددها هذا القانون يكون باطلا ويعد تجاوزا يترتب عنه التعويض المحدد عن طريق القضاء فضلا عن العقوبات التي ينص عليها التشريع المعمول به.

ج. قانون رقم 08/02 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة :

يهدف هذا القانون إلى تعريف وتحديد شروط إنشاء المدن الجديدة وهيئتها والسياسة الوطنية التي تدرج فيها مع تحديد وظائفها وموقعها¹.

❖ تأثيره على العقار:

- كل عقارات المدن الجديدة التي تتخذها وعاء لها تتولى الدولة تكوين جزء منه أوكله مما لايطرح الطبيعة القانونية للأراضي في انجاز المشاريع.
- لايجوز لهيئة المدينة الجديدة التنازل عن العقارات المكتسبة إلا بعد انجاز التهيئات وإتمام البرامج والمنشآت المختلفة ووضعها قيد الاستعمال الفعلي .
- مالكي العقارات الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة أن يشاركوا في انجاز مشاريع خاصة معرفة في إطار مخطط تهيئة المدينة الجديدة.

¹ قانون رقم 08/02 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة - الصادر ب 08 ماي 2002 - الجريدة الرسمية رقم 34 .

ح. مرسوم تنفيذي 152/09 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية :

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

هدفه :

- تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز ، بالمزاد العلني المفتوح أو المحدد أو بالتراضي ، على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين خاضعين للقانون العام أو الخاص .
- تعريف المشاريع الاستثمارية المعنية بالاستفادة من منح الامتياز حيث مدة الامتياز لا تقل عن 33 سنة ولا تتجاوز 99 سنة¹.

خلاصة الفصل :

الدولة الجزائرية على غرار كل الدول تسعى جاهدة لتحقيق رخاء شعبها و هذا بانتهاجها نظم سياسية و اقتصادية تضمن لها تحقيق أهدافها المسطرة وفق تطلعات شعبها .
و من أهم قواعد بناء الدولة هو مدى سيطرتها على ممتلكاتها التي تعتبر المصدر الأساسي لإيراداتها و هذا باستغلالها و استثمارها، حيث أن هذه الإيرادات تنفق لإشباع رغبات الأفراد ، فغداة استقلال الجزائر أصبح من الضروري على الدولة التحكم في هذه الأملاك العقارية و إصدار نصوص تشريعية تبين طرق تكوينها و استعمالها و تسييرها.

¹ مرسوم تنفيذي 09 / 152 - الصادر في 02 ماي 2009 - يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية- الجريدة الرسمية رقم 27.

تمهيد

للتحكم بميدان العقار تطلب من الحكومة الجزائرية وضع سياسة عقارية محكمة لتحقيق الأهداف المرجوة، و من أهم السياسة العقارية المنتهجة هو إتباعها أسلوب الترقية العقارية، كما منحت الجماعات المحلية حق نزع الملكية، و حق الشفعة لاستعمالها في السوق العقارية بهدف تحقيق المنفعة العامة، كما أصدرت قوانين تقضي بإنشاء مؤسسات و هيئات للتدخل في تسيير العقار التي تتوزع من متدخلين عموميين لتسيير العقارات الخاصة بالدولة والولاية و البلدية و متدخلين خواص من تعاونيات عقارية و وكالات عقارية.

من خلال النصوص التشريعية التي صدرت بالجزائر و المتضمنة القانون رقم 90-30 المتعلق بتحديد الأملاك العقارية و توضيح طرق تسييرها و نذكر منها الطرق الرضائية كالشراء، الاستفادة من الهبات و الوصاية، أيلولة ملكية التركات الشاغرة لصالح الدولة و الجماعات المحلية و استرجاع حقوقها من الأملاك المشاعة بينها و بين الأفراد، هذا فيما يخص الطرق العادية لاكتساب الأملاك العقارية التابعة للدولة .

وفي هذا الفصل سنتطرق الى السياسة العمرانية المنتهجة في الجزائر و علاقتها بالعقار ، ثم التعريف بسياسة تسيير العقار واهم المتدخلين في تسييره و نختتم بالوسائل الفاعلة في تسيير العقار وعلاقتها بالتنمية المستدامة .

اولا: السياسة العمرانية في الجزائر :

1- تطور السياسة العمرانية في الجزائر :

مرت سياسات التهيئة و التعمير بعدة مراحل على طول تعاقب مختلف الحكومات التي حاولت منذ الاستقلال التحكم في قواعد البناء و التوسع العمراني الا انها واجهت عدة عقبات كالتخلف الاقتصادي و النزوح الريفي و النمو الديمغرافي المفرط و كذا عدم فعالية القوانين التي طبقت في هذا المجال الذي ادى الى انتشار التعمير العشوائي في معظم المدن الجزائرية ، حيث تطورت على طول اربع مراحل منذ العهد العثماني وما زالت في تطور.

أ- في العهد العثماني :

شهدت الدولة العثمانية حركة تمدن واسعة رافقتها تشريع عمري يتناسب والمتطلبات التفصيلية لإنشاء المدن وإدارتها الحضرية ، حيث خلف العثمانيون ورائهم من الإرث المرتبط بالتشريعات العمرانية والمعمارية ما يوازي في أهميته المآثر المادية والشواهد المعمارية التي مازالت شاهدة على ذلك في شتى البقاع الإسلامية التي حكمها العثمانيون .
فقد نشرت مئات الوثائق المتعلقة بالتشريعات العمرانية والتي يعود اغلبها إلى الأوامر السلطانية العثمانية ، ومنها ما كتبه عصمان نوري عن الأمور البلدية 1922 . وعلى الرغم من عدم بلوغ هذه التشريعات إلى حد التقنين وإرسائها ضمن منظومة تشريعية عمرانية رسمية ، على غرار قوانين التخطيط العمراني المعاصرة والتي تعني بتنظيم المدن والنشاط العمراني الحضري ، إلا أن التدقيق في محتوى المخطوطات العثمانية المرتبطة بهذا المجال يكشف الطريقة العلمية السليمة لمناقشة مسائل النشاط العمراني بمختلف مستوياتها ابتداء من إنشاء المدن وانتهاء بأدق مسائل التخطيط العمراني التفصيلية.

ويمكن للمطلع على هذه المخطوطات والوثائق ، أن يعرف مدى ارتباطها بالقضايا التخطيطية والعمرانية المعاصرة ، ومن هذه الوثائق ما كان يحمل:

- مميزات المباني: وهي المتعلقة بتحديد الارتفاعات المسموحة للأبنية ، والارتدادات والبروزات والأجنحة والمضلات.
- أسلوب البناء ومواد البناء والمعايير المستعملة.
- إجراءات أعمال البناء والمتابعة.
- تبليط الشوارع والأماكن العامة والأرصنة وتنظيفها.
- بيع قطع الأراضي لغير المسلمين.
- مسألة تصنيف الأحياء للمسلمين وغير المسلمين.
- مسائل المياه: وتشتمل على مسائل توريد مياه الشرب ، ومسائل تصريف المياه المستعملة.
- مسائل الأمن: كتخصيص مناطق سكن للعزاب ، وأمن الأحياء السكنية ، ومنع الهجرة¹.

¹ محمود حيدان قديد -التخطيط الحضري ودور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية ، امارة دبي نموذجاً كآلية الاقتصاد - امارة دبي الامارات العربية المتحدة 2010 ص 93

ب- أثناء فترة الاستعمار:

إن الحديث عن التعمير كسياسة وقانون لم يبدأ في الجزائر إلا مع دخول الاستعمار الفرنسي، الذي عمل على استصدار سلسلة من القوانين التي كانت ترمي لبلورة توجهات وأهداف الاستعمار في مجال التعمير والإسكان بالجزائر. إذ نجد الإدارة الفرنسية وضعت مخططات عمرانية لمختلف المدن الجزائرية سواء منها الساحلية أو الداخلية من اجل توسيع نسيجها العمراني حسب مقاييس غربية محضة إلى جانب المدن الجزائرية التقليدية التي كانت تأوي الأهالي، وذلك بإنشاء أحياء جديدة بهذه المدن لإقامة الأوروبيين وتجهيزها بالمرافق الإدارية والهياكل الأساسية.

ج- مرحلة من 1962 الى 1989 :

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

د- المرحلة بعد 1990 :

مع بداية التسعينات وفي ظل الإصلاحات شهدت الجزائر تحولات سياسية واقتصادية واجتماعية جوهرية، بدخولها النظام اللبرالي واقتصاد السوق والتعددية السياسية والانفتاح على الاقتصاد العالمي، وبالتالي التخلي عن النمط المركزي في التخطيط، فعرفت سياسة التعمير تحولا كبيرا وعميقا تجسّد بصدور قانون الولاية 08/90 و البلدية 09/90 المؤرخين في 1990/04/07 والذان حدّدا الصلاحيات و مجال تدخلهما في هذا المجال كهيئات إدارية لضمان الرقابة، و صدور قانون 25-90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري، الذي صنف الأراضي من حيث طبيعتها ووضع الأحكام التي تنظم الإطار العام للتحكم في العقار الحضاري ثم يليه القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية المطبقة له والذي يعدّ بداية لمرحلة جديدة فعلية وحاسمة لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد التعمير بوضع قواعد وآليات للرقابة ولا سيما تلك المتعلقة بالرقابة وتقنين أدوات التهيئة والتعمير.

غير أن الأزمة الأمنية الحادة والأوضاع التي عاشتها البلاد أفرزت تعقيدات كبيرة حالت دون الاستمرار في تطبيق السياسة العمرانية الجديدة ، مما جعل بعض القوانين الهامة لاسيما المتعلقة بالمدينة والرقابة البعدية تتأخر .

ثانيا: علاقة ادوات التهيئة و التعمير بالعقار :

تلعب ادوات التهيئة والتعمير دورا هاما من خلال تصاميمها في التأثير على العقار الحضري وفي تحديد استعمال الاراضي لكل بلدية مما يضمن على وثائق التعمير اهمية قصوى ، فالنصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير تعبر بالغ الاهتمام للمسألة العقارية ، حتى انها تعتبر ادوات التعمير وسيلة فعالة لتصفية المشاكل العقارية العالقة ،ويمكن توضيح علاقة ادوات التعمير بالعقار في مايلي :

- تنظيم ومراقبة عمليات التجزئة والبناء وتقسيم العقارات.
- تنظيم ومراقبة عمليات استعمال الارض من اجل خلق نسيج متكامل يساير حاجيات المجتمع المتجددة.
- معرفة القيمة العقارية لعقارات الخواص.
- معرفة الاستعمالات المستقبلية للعقارات.
- التنظيم الحضري والجمالية العمرانية.
- التخطيط لإحداث المرافق والتجهيزات العمومية.
- المساهمة في الحفاظ على العقار الاثري.
- هي معيار وسلم لتقييم العقارات (المبنية وغير المبنية) بالنسبة لأملاك الدولة وللخبراء العقاريين ومعيار لمديرية الضرائب في فرض الضريبة على العقار.
- أن تكون وثائق التعمير وسيلة للحد من المضاربة العقارية : النظر في إمكانية أن تحدد الوثيقة القيمة التجارية للأراضي بتحديد قيمة دنيا وقيمة قصوى وذلك من خلال دراسة خاصة وموازية حيث يمكن بذلك توجيه التعمير نحو أراضي دون أخرى ومنع المضاربة العقارية وتوفير وعاء عقاري كافي.

ثالثا : سياسة تسيير العقار في الجزائر :

للتحكم بميدان العقار قامت الحكومة الجزائرية بوضع سياسة عقارية محكمة لتحقيق الأهداف المرجوة و قد تم ذلك بإتباعها أسلوب الترقية العقارية، كما منحت الجماعات المحلية حق نزع الملكية و حق الشفعة لاستعمالها في السوق العقارية بهدف تحقيق المنفعة العامة، كما أصدرت قوانين تقضي بإنشاء مؤسسات و هيئات للتدخل في تسيير العقار.

1- تعريف السياسة العقارية:

هي مجموعة من القوانين و الأنظمة المسطرة و الموضوعة من طرف الدولة لتوضيح طرق تسيير العقار و مختلف المؤسسات و الهيئات المختصة في تسييرها و هي الطريقة المتبعة لتحديد التبادلات العقارية و حقوق الممتلكات الخاصة و

العامة، و كيفية تنظيمها. فالسياسة العقارية هي شرط أساسي لسياسة حضرية منتظمة و فعالة إذ أن تحقق هذه الأخيرة يتطلب من الدولة و الجماعات المحلية التحكم بالأراضي و ملكيتها و طرق استغلالها و كل ما يتعلق بها بهدف تحقيق و احترام معايير التهيئة العمرانية و تحقيق المنفعة العامة، و قد اتبعت أسلوب الترقية العقارية لتسيير العقار.

2- أهدافها:

هناك هدفان أساسيان للسياسة العقارية:

- تبطئ الارتفاع للقيم العقارية المرتبطة بوجود السوق.
- تمد الجماعات المحلية بالاحتياجات على المدى الطويل و ذلك من خلال منحها حق نزع الملكية و حق الشفعة.

3- أثر السياسة العقارية على المجال الحضري:

صدر الأمر 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 لتمكين البلديات من توقيع مختلف برامجها و تكوين حافظتها العقارية غير أن تطبيق هذا الأمر نتج عنه عدة نتائج سلبية على المجال الحضري:

- تبذير الأراضي الفلاحية و الحضرية.
 - تخفيض قيمة الأراضي القابلة للتعمير.
 - إنشاء المساكن المؤقتة و القصديرية و المشوهة للمنظر الحضري .
- أمام هذه الوضعية وجد المشرع نفسه ملزما بإلغاء الأمر و تحديد سياسة جديدة متمثلة في إصدار قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 الذي يحدد الإصلاحات الكلية للاقتصاد الوطني بصفة عامة، و مراقبة جديدة لمسألة العقار فيما يخص كفاءات تدخل الدولة، الجماعات المحلية و الملاك الخواص .

رابعا : المتدخلين في تسيير العقار بالجزائر :

1- المتدخلون العموميون :

أ- مديرية أملاك الدولة :

تعتبر مديرية أملاك الدولة من المصالح الأولى التي أنشأها المستعمر الفرنسي إبان دخوله الجزائر وتحديد سنة 1848 م، ومن ذلك التاريخ إلى يومنا لا تزال مصالح أملاك الدولة قائمة بهذا الدور البالغ الأهمية الذي تلعبه في تسيير العقار والأملاك الوطنية، حيث أنها الهيئة المكلفة بالحماية و المحافظة على أملاك الدولة العامة و الخاصة إذ تقوم بدور الخبير والموثق لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية عند قيام أفرادها بتقييم كل الممتلكات العقارية والمنقولة التي تمتلكها الدولة و المجموعات العمومية الأخرى.

■ مهام مديرية أملاك الدولة:

إن دور ومهمة إدارة أملاك الدولة لا تنحصر في تحصيل الجباية المالية للدولة أو تنفيذ نفقات عمومية بل ترمي كذلك إلى تنظيم و تسيير الممتلكات العمومية في ظل الشروط التي تضمن حماية حقوق الدولة.

- السهر على تفادي كل تصرف من شأنه المساس بالأموال الوطنية.
- مراقبة الشروط الشكلية والموضوعية للوثائق المتعلقة بالملكية العقارية العمومية والخاصة.

ب- مديرية الحفظ العقاري :

أنشئت مديرية الحفظ العقاري كهيئة مستقلة عن إدارة أملاك الدولة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 65/91 والمتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري. تعمل على إشهار مجمل العقود المتعلقة بالعقار المحررة من قبل الموثقين ورؤساء البلديات ومديرية أملاك الدولة.

■ مهام مديرية الحفظ العقاري:

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

ت- مديرية مسح الأراضي:

هي مديرية وطنية تحت وصاية وزارة المالية مكلفة بإنجاز العمليات التقنية التي ترمي إلى المسح العام للأراضي على كامل التراب الوطني وهذا وفق المرسوم رقم 234/89 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي. عملية مسح الأراضي تسمح بتحديد وتعريف المساحة المادية للعقارات وهو الأساس المادي للملف العقاري. ■ مسح الأراضي: هي إحصاء كل الملكيات العقارية والبحث عن مالكيها وتعريف حدود الملكية. و يكلف مسح الأراضي بالتعرف على النطاق الطبيعي للعقارات بالنسبة للمهام القانونية.

ث- البلدية :

بعد فترة الاستقلال ، لم تضع الدولة الجزائرية قوانين خاصة ومضبوطة تنظم العقار ، لكن بعد تراجع احتياجاتها من الأراضي نتيجة إقامة مشاريع التنمية او توسيع مدينة ما ، صدر امر تحت رقم 76/74 المتضمن قانون الاحتياطات العقارية للبلديات واعتمد هذا الأمر على إعطاء السلطة المطلقة للبلديات في مجال التهيئة والتعمير وذلك بالتحكم والتصرف في الأراضي الصالحة للبناء وهذا لتلبية الاحتياجات من الأراضي لإقامة مشاريع عمومية. وقد نقل بموجب المرسوم 04/86 والمنشور الوزاري رقم 02 المؤرخ في 20-09-1986 الاختصاصات في مجال الاحتياطات العقارية لصالح البلديات من هيئة البلدية على الوكالة العقارية المحلية للتفرغ لتنفيذ مشاريع أخرى لاتقل أهمية

عن تلك التي تتعلق بالاحتياجات العقارية ومن صلاحيات البلدية وذلك وفقا لقانون 08/90 المتضمن قانون البلدية وذلك في مجال التهيئة والتعمير والهياكل الأساسية والتجهيز.

إذ يتعين على البلدية التزود بكل وسائل التعمير المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها، وعلى البلدية أن تتحقق من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات .

ج- ديوان الترقية والتسيير العقاري:

من مهامه تحديد عدد السكنات الواجب إنجازها ، السعي لتوفير الارضية المناسبة، اختيار المتعامل المتقاعد(مكتب الدراسات، ومؤسسة الانجاز)، مراقبة المهام الواردة سالفها، تسليم المشروع وضمان التسيير والبيع.

ح- الوكالة العقارية الولائية.

نظرا للعبء الملقى على عاتق البلدية ونظرا للتطور التي تشهده البلديات كان من الضروري وجود هيئات ومؤسسات أخرى بجانب البلدية تساعد على تنفيذ برامجها الإنمائية في مجال الاحتياطات العقارية ولهذا الغرض صدر المرسوم التنفيذي رقم 04/86 في 07-11-1986 والمتعلق بإنشاء " الوكالات العقارية المحلية للتنظيم والتسيير العقاري"

■ مهام الوكالة:

- تضع تحت تصرف المتعاملين العموميين أو الخواص الأراضي التي وقع عليها التنازل لهم عنها بعد القيام بالعمليات التي تسبق هذا التنازل.
- حيازة جميع العقارات والحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية.
- تقوم بنقل ملكيتها وتنفيذ العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري طبقا للتنظيم الجاري.
- كما يمكنها أن تبادر لعمليات حيازة العقارات أو الحقوق العقارية لحسابها أو التنازل عنها.

خ- لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار:

أسست لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 120/07 المتضمن تنظيمها وتشكيلها وسيرها.

يرأس لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، الوالي أو ممثل عنه و تضم جميع القطاعات المعنية.

■ مهام اللجنة:

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

د- الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

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

■ مهام الوكالة:

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

2- المتدخلون الخواص :

أ- التعاونيات العقارية :

ظهرت بموجب الأمر 92/76 في 23-10-1976 المتضمن تنظيم التعاونيات العقارية والتي يعرفها ، على أنها شركة مدنية هدفها الرئيسي إنجاز مساكن شخصية وعائلية لفائدة أعضائها ضمن الشروط المنصوص عليها بموجب التشريع المتعلق باقتناء الملكية.

تتأسس التعاونيات العقارية وفق إصدار قانون أساسي ، بعقد توثيقي يحضره المؤسسون ويصادق عليه المجلس الذي يحدد مهامها ، يرأسها رئيس ولها أعضاء وكيفيات الانخراط والانسحاب ، الحقوق والواجبات وشروط البيع ، ولكل تعاونية اسم و اعتماد ، مقرر وقانون أساسي.

ب- الوكلاء العقاريون :

وهي تلعب دور الوسيط في مختلف المعاملات العقارية من بيع وكراء ، تتلقى مقابل ذلك نسب فوائد حسب صنف المعاملة ، المبلغ المحدد ، وفي الجزائر وضع الاتحاد الوطني للوكالات العقارية جدولا لتعيين قيمة الأتعاب التي تستفيد منها الوكالات.

ت- المرقون العقاريون :

ظهرت بموجب القانون 07/86 في 04/03/1986 وتمثل الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن ، في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا ، وتشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري تقام على أراضي خاصة أو مقتناة مهياة أو غير مهياة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد.

ث- المواطن :

وذلك من خلال العمليات العقارية التي يقوم بها على الملكية العقارية كشهادة التقسيم ورخصة التجزئة أو انه المساهم في تشكيل مناطق واسعة من السكن اللاشعري حول أو داخل المدن.

ج- مكاتب التوثيق :

والتي يشرف عليها موثقين الذين يتلقون العقود بمختلف أنواعها ويتم تحريرها وتسجيلها وإشهارها بالمحافظات العقارية، وذلك لإعطائها الصبغة الرسمية حتى تكون حجة على الغير.

خامسا :الوسائل القانونية الفاعلة في تسيير استهلاك المجال :

وضع المشرع الجزائري عدة وسائل قانونية من شأنها تسيير العقار و تنظيم استهلاك المجال :

I. أدوات التهيئة العمرانية :

لقد اعتمدت الجزائر منذ الاستقلال على عدة وسائل لتنظيم مجالها العمراني ، تعرف بوسائل أو أدوات التهيئة والتعمير بالإضافة إلى المصالح المحلية التي لها علاقة مباشرة بالتهيئة وتسيير المجال الحضري أو العمراني ، كمديرية العمران والإدارات والجماعات المحلية ومصالحه الأملاك العمومية والمجالس البلدية .

1- المخطط العمراني الموجه (P.U.D):

وضع هذا المخطط من أجل المدن الكبرى والمتوسطة، حيث يحدد محيط هذه المدن، ويحدد استخدام الأرض مستقبلا حسب الاحتياجات الضرورية للتجمع السكاني من سكن ومرافق وهيكل أساسية ، مساحات خضراء وتجهيزات ومنشآت اقتصادية ، بدأ تطبيقه فعليا سنة 1975م وما يميز هذا المخطط هو مدة إعداده الطويلة التي حددت بـ 18 شهر إلى ثلاث سنوات، و كذلك يعتبر هذا المخطط أداة قانونية تنظم استخدام المجال داخل النسيج العمراني ، إذ يصبح بمثابة قانون عمراني بمجرد المصادقة عليه من طرف الوزارة الوصية، استمر العمل بهذا المخطط إلى غاية 1990 م¹.

2- المخطط العمراني المؤقت (P.U.P) :

وهو يشبه المخطط العمراني الموجه من حيث الأهداف وأبعاد التهيئة العمرانية، غير أنه خاص بالمراكز الحضرية الصغيرة أو شبه الحضرية، والفرق بينهما يتمثل في قصر المدة الزمنية المخصصة لمخطط العمران، وكذلك من حيث المصادقة إذ أن المخطط العمراني المؤقت يصادق عليه من طرف السلطات الولائية ، والمخطط العمران الموجه يصادق عليه من طرف الوزارة المعنية.²

3- مخطط التحديث العمراني (P.M.U):

يخصص هذا المخطط للمدن الكبيرة ومتوسطة الحجم بغرض ترقية وصيانة مكتسباتها العمرانية العمومية كالطرق، الأرصفة والمساحات الخضراء والمتنزهات والحدائق العمومية، وما ميز هذا المخطط عن غيره كونه ملحق باعتماد مالي. لكن

¹- Brahim Ben youcef , analyse urbane , OPU , Alger, 1999p15

²: البشير التجاني - التهيئة و التحضر في الجزائر - ديوان المطبوعات الجامعية -2000 ص 76 - 77 .

بأقل أهمية من باقي المخططات الاقتصادية المحلية الأخرى كالمخططات البلدية للتنمية على سبيل المثال، إلا أن الأهداف العمرانية التي وضعت من أجلها هذه المخططات طرحت لاحقا إشكالية تعاملها مع التراث المعماري.

4- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (S.N.A.T) :

يغطي إقليم البلاد (وطني) ، وهو من صلاحيات السلطة المركزية حيث يضم عملية توزيع النشاطات والسكان على مستوى إقليم البلاد بهدف التوزيع العادل والمتوازن للثروات ، خاصة بالنسبة للمناطق الداخلية الصحراوية .

5- المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم (S.R.A.T):

يوضع على المستوى الجهوي (بين الولايات) ، ينجز من طرف السلطة المركزية ، هدفه توزيع النشاطات الاقتصادية والسكان على مستوى إقليم البلاد وتوطين المنشآت والتجهيزات وتنظيم البنية العمرانية على مستوى الإقليم .

6- مخطط التهيئة الولائي (P.A.W):

يقام على مستوى كل ولاية ، وهو من صلاحيات الولاية في إطار احترام الترتيب المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (S.R.A.T-S.N.A.T) ، يحدد مهام البلديات وتوزيع النشاطات والسكان على مستوى كل ولاية ، وتوطين المنشآت ، مناطق النشاط الاقتصادي وهذه المخططات تتعرف على الديناميكية العمرانية في الولايات (بلديات ريفية ، بلديات حضرية) كما يتعرف على وتيرة التحضر في كل بلدية .

7- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U) :

لقد أقرّ المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة و التعمير و النصوص التطبيقية له، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.

❖ أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

إن اهداف إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لا تقتصر على تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، بل يهدف أيضا على تحديد المناطق الواجب حمايتها و من أمثلة هذه المناطق:

أ-الأراضي الفلاحية :

لقد اعتنى المشرع الجزائري بالأراضي الفلاحية نظرا للزيادة السكانية المستمر و تفشي ظاهرة التعمير على تلك الأراضي دون احترام المعايير و الشروط القانونية المحددة في هذا المجال .

ب- حماية البيئة و الموارد الطبيعية:

لقد أكد المشرع الجزائري في العديد من القوانين بما فيها قانون التهيئة و التعمير على ضرورة حماية البيئة و كل بما تتضمنه من موارد طبيعية، لأن التنمية الوطنية تقتضي تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الاقتصادي من جهة و متطلبات حماية البيئة و المحافظة على إطار معيشة السكان و لا يكون هذا إلا من خلال التطبيق الصارم "لمبدأ الترخيص المسبق" أو "مبدأ دراسة التأثير على البيئة" في كل عمل تعلق ب التهيئة و التعمير .

ت- حماية المناطق ذات التراث الثقافي و التاريخي:

لقد تم التأكيد على هذه الحماية في قانون التهيئة و التعمير ذاته و النصوص التطبيقية له أو تلك النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال، حيث منعت منعاً باتاً كل الأعمال المتعلقة بالبناء التي تقع في المناطق ذات التراث الثقافي و التاريخي كالحفريات و الآثار التاريخية لاعتبارها جزء لا يتجزأ من الثورة الوطنية .

❖ إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلا بعد إتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 و هي على النحو التالي:

- إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية :

يتم إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني، حيث تتضمن هذه المداولة النقاط التالية :

- التوجيهات التي تحدد الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى تراب البلدية المقصود.
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية.

■ تبليغ المداولة :

يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً للمصادقة عليها التي تنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

■ إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط :

تختلف الجهة المخولة لها صلاحية إصدار هذا القرار باختلاف الملف الكامل المتضمن كل الوثائق بما فيها المخططات التقنية التي تبين توسع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و ذلك حسب كل الحالات التالية :

- الوالي: إذا كان الإقليم المعني بإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يمس ولاية واحدة.
- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية (وزير الداخلية): بموجب قرار وزاري مشترك إذا كان إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يمس أقاليم عدة بلديات لولايات مختلفة.

إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المراد إعداده يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إنجاز هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، و هذا ما أكده أيضا القانون المتعلق بالبلدية.

■ ابلاغ بعض المؤسسات و الهيئات العمومية:

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

أكد قانون التعمير على ضرورة الاستشارة التوجيهية لكل الإدارات العمومية أو المصالح التابعة للدولة و المكلفة على مستوى الولاية بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية، البريد و المواصلات و كل الهيئات و المصالح العمومية المكلفة على مستوى الولاية بتوزيع الطاقة، النقل، المياه . و لهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة تعيين ممثلهم، و بعد انقضاء هذه المهلة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار إداري يبين فيه قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح و الجمعيات التي طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط و ينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية و يبلغ للإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و للجمعيات و المصالح التابعة للدولة على المستوى المحلي و تمنح لها مهلة 60 يوما لإيداع ملاحظاتها و آرائها حول مشروع هذا المخطط و ذلك بطريقة صحيحة و مكتوبة و إذا لم تجب خلال هذه المهلة عد رأيها بالموافقة.

■ قرار إجراء التحقيق العمومي:

يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الى التحقيق العمومي و ذلك ابتداء من انقضاء مهلة 60 يوما، و يكون ذلك بموجب قرار إداري يتخذ من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية لبيان ما يلي:

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن فيها إجراء الاستشارة
- تعيين المفوض المحقق
- تعيين تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهائه علما أن التحقيق يخضع لمدة 45 يوما
- تحديد كفيات إجراء التحقيق العمومي

○ ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية طوال مدة هذا التحقيق العمومي و تبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليميا.

○ يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلا خاصا مرقما من طرفه و موقعا من قبل المفوض المحقق يسجل فيه يوما بيوم الملاحظات و الاعتراضات المكتوبة المتعلقة بإعداد هذا المخطط، و بانقضاء مهلة 45 يوما يقفل محضر التحقيق بعد توقيعه من قبل المفوض المحقق، حيث يقوم هذا الأخير خلال مهلة 15 يوما الموالية بإعداد ملف كامل عن التحقيق و النتائج المتوصل إليها و يحوله مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

■ المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بملف كامل، سجل الاستقصاء و محضر قفل الاستقصاء و النتائج المتوصل إليها من قبل المفوض المحقق و ذلك بعد المصادقة عليه بمداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليميا الذي بدوره يجمع آراء المجلس الشعبي الولائي خلال مهلة 15 يوما الموالية لاستلامه الملف، و بعد هذه الآجال يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للمصادقة النهائية و ذلك حسب الحالات التالية:

- بقرار من قبل الوالي
 - بقرار و زاري مشترك بين الوزير المكلف بالتهيئة و التعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاة المعنيين
 - بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاة المعنيين و بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير .
- و بعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يتم تبليغه إلى كل من:

- الوزير المكلف بالتعمير
- الوزير المكلف بالجماعات المحلية
- مختلف المصالح الوزارية المعنية
- مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية
- الغرف التجارية
- الغرف الفلاحية

❖ محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير طبقا للنصوص القانونية التي تحدد إطاره القانوني على المكونات التالية:

■ تقرير توجيهي:

- تحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية و ذلك بعد تقديم شرح للوضع الحالي و آفاق التنمية العمرانية و الوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه، حيث يضبط فيه ما يلي:
- تحليل الوضع القائم و الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي و الديموغرافي و الاجتماعي و الثقافي للتراب المعني
- قسم التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات في مجال التهيئة العمرانية و حماية الساحل و الحد من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية.

- تنظيم تضبط فيه القواعد العامة المطبقة على كل منطقة حسب تقسيم الأراضي و ذلك إلى مناطق يتم تعميمها حسب الأولوية على النحو التالي:

- القطاع المعمار: يشمل هذا القطاع على كل الأراضي التي تشغلها بنايات متجمعة و كذا المساحات الفاصلة بين هذه البنايات، كالمساحات الخضراء و الحدائق و الغابات الحضرية.
- القطاع المبرمج للتعمير: يشمل على الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط في آفاق عشر سنوات مع مراعاة جدول الأولويات.
- قطاعات التعمير المستقبلية: يشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة و الاستثناءات المتعلقة بالتعمير غير المتوقع خلال 20 سنة، و يتعلق الأمر ب:
 - تجديد، تعويض و توسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي
 - البناءات و المنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية و إنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية

- البناءات التي تبرها مصلحة البلدية و المرخص بها قانونيا من قبل الوالي بناء على طلب معمل من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد رأي الوالي.

- القطاعات الغير قابلة للتعمير: تشمل الأراضي الغير قابلة للتعمير مع إمكانية وجود حقوق البناء شريطة أن تكون محددة بدقة و بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لهذه المناطق .

■ تنظيم يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و في هذا الصدد لا بد ان يحدد هذا التنظيم ما يأتي:

- التخصيص الغالب للأراضي و طبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل .

- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي .

- الارتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها .

- المساحات التي تدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود العمرانية القائمة و مساحات المناطق المطلوب حمايتها .

- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية و الخدمات و الأعمال و نوعها .

- المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار لاسيما التصدعات الزلزالية أو الانزلاقات أو الانهيارات و الفيضانات.

- مساحة حماية المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات و المنشآت الأساسية، لاسيما منها المنشآت الكيماوية و البتروكيماوية و قنوات نقل المحروقات و الغاز و الخطوط الناقلة للطاقة .

- المناطق الزلزالية و تصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلزال

- الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية و المخططات الخاصة للتدخل.

■ وثائق بيانية :

المستندات البيانية أو المخططات و هي تجسيد تقني لما جاء في التنظيم، حيث تشمل بالخصوص على المخططات الآتية :

- مخطط الموقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا و أهم الطرق و الشبكات المختلفة

- مخطط تهيئة يبين حدود ما يأتي:

* القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير و المخصصة للتعمير في المستقبل و غير قابلة للتعمير

* بعض أجزاء الأرض، الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة و الأراضي ذات الصبغة الطبيعية الثقافية البارزة.

* مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.

- مخطط الارتفاقات التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق و أهم سبل إيصال ماء الشرب و ماء التطهير و كذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية و منشآت المنفعة العمومية.
- مخطط يحدد مساحات المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية و المخططات الخاصة للتدخل و تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل و الدراسات الجيوتقنية أو الخاصة.
- تحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت القانونية و التنظيمية المعمول بها بتسجيل المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليميا حسب نفس الأشكال لبيتي أملت الموافقة على المخطط بالإضافة إلى هذه المكونات التي لا بد أن يراعيها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

❖ مراجعة و تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

- تتم مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو تعديله بنفس الطريقة و الإجراءات التي تمت بها المصادقة عليه، إذ لا يمكن إجراء هذه المراجعة أو التعديل إلا لأسباب معينة و هي كالتالي:
- إذا كانت القطاعات المراد تعميمها في طريق الإشباع
- إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط لا يستجيب لأهداف مشاريع التهيئة أو البنية الحضرية لإقليم بلدية .

❖ المناطق التي يتم التدخل عليها :

- يقسم المخطط المنطقة التي يتعلق بها الى قطاعات محددة كما يلي :
 - _ القطاعات المعمرة .
 - _ القطاعات المبرمجة للتعمير .
 - _ قطاعات التعمير المستقبلية .
 - _ القطاعات الغير قابلة للتعمير .
- وذلك حسب المادة 16 من القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 م .

❖ التقنين:

- _ يعطي التوجيهات الأساسية للأراضي .
- _ الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها .

- مواقع التجهيزات الكبرى .
- معاملات شغل الأرض .

8- مخطط شغل الأراضي (P.O.S) :

أ- تعريفه :

مخطط شغل الأرض هو أداة حديثة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري من الأدوات التهيئة والتعمير وجوده قبل 1990 م كان منعدما ، ظهر بموجب قانون 29/90 المؤرخ في 01.12.1990 م ، للتحكم في تسيير المجال ، أداة من اجل ضمان التوعية الحضرية والمعمارية للمدينة من خلال الاستجابة للمشاكل والخيارات ، يحتل الطابق الأخير في المنظومة التخطيط العمراني في الجزائر ، ويعتبر أداة قانونية نستطيع الاحتجاج بها أمام الأفراد أي تصلح للمعارضة . كما أن له أهمية خاصة بالنسبة للجماعات المحلية ، إذ يعتبر أداة جيدة للامركزية لاتخاذ القرار في تنظيم المجال .

ب- أهداف وضع مخطط الأراضي :

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

ج (إعداد مخطط شغل الأراضي) : يتم إعداد مخطط شغل الأراضي مداولة من المجلس الشعبي البلدي في حالة بلدية أو المجالس الشعبية البلدية في حالة عدة بلديات وبأغلبية الأصوات ، وهذا بمبادرة من رؤساء المجالس الشعبية البلدية وتحت مسؤوليته ، ويعهد بإنجازه إلى مكاتب دراسات متخصصة ومعتمدة ، وهذا تحت إشراف ومراقبة المصالح البلدية التقنية ومديرية التعمير والبناء ، ثم ترسل نسخة من المداولة ترسل إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة على محيط تدخل مخطط

شغل الأراضي استنادا إلى ملف من مذكرة التقديم ومخطط يعين تراب الذي يشمل المخطط ، وينشر قرار المصادقة لمدة شهر في مقر البلدية .

د) ملف المداولة :

تتم المداولة من خلال مايلي :

* تذكرة بالحدود المرجعية للمخطط وتذكرة بالتوجيهات العامة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتنشر لمدة شهر في البلدية .

* مشاوراة الإدارات العمومية والمصالح والهيئات بعد المداولة تبعث نسخة للوالي .

* تحديد محيط التدخل إذا كان المخطط:

. يغطي مجال تابع لبلدية واحدة فان التحديد يكون من طرف الوالي .

. يغطي مجال تابع لعدة بلديات أو ولايات فالتحديد يكون من طرف قرار مشترك بين وزير التعمير ووزير الداخلية

والجماعات المحلية ، فالمخطط يندرج ضمن التهيئة العمرانية .

من اجل ضمان التنسيق بين الولايات وحتى لا يتنافى مع مشاريع التهيئة العمرانية المبرمجة في إطار المخطط الوطني للتهيئة .

هـ) الدراسة :

تتم الدراسة عبر حالتين :

1 . إذا كان المخطط يغطي تراب بلدية واحدة فان الهيئة المكلفة بالدراسة هي مكاتب دراسات خاصة .

2 . إذا كان مخطط يغطي تراب أكثر من بلديتين فان الهيئة المكلفة بالدراسة هي مؤسسة عمومية مشتركة .

و) المشاورة :

بعد اشتراك أكبر من المعنيين بالمخطط فان القانون يجبر ويلزم البلدية بالمشاورة بحيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي

والمؤسسات المعنية بالمشاورة مع جميع الجمعيات والمصالح المعتمدة وهذا الإعلام يقوم به رئيس المجلس الشعبي البلدي

الأشخاص المختصين عن طريق رسالة مضمونة بوصول استلام بمهلة 15 يوم فإذا لم ترسل المصالح ممثليها للمشاورة فان

الرئيس يعين الأشخاص المعنيين بالمشاورة وفق قرار إجباري ، وتتمثل الهيئات المعنية بالمشاورة في :

مصالح التعمير ، مصالح الفلاحة ، مصالح الري ، مصالح النقل ، مصالح السكن ، مصالح المواقع الأثرية والطبيعية ، مصالح

البريد والمواصلات مصالح التنظيم الاقتصادي ، الجمعيات المحلية ورؤساء الغرف التجارية .

ي) التحقيق العمومي :

ونقصد بها المشاورة الشعبية والتي تتم خلال 45 يوما ويعين مكان التحقيق والمحقق المفوض ومدة التحقيق وسجل التحقيق

والذي يجب أن يكون مرقما من طرف رئيس البلدية .

م) ملف المصادقة :

يتكون ملف المصادقة من الوثائق التالية :

- * مداولة المجلس الشعبي البلدي .
- * رأي المجلس الشعبي الولائي .
- * سجل الاستقصاء العمومي .
- * التقرير التوجيهي .

ن (المصادقة :

إن المصادقة على مخطط شغل الأراضي تخضع تقريبا إلى نفس إجراءات التي خضع لها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بداية من مجلس الشعبي البلدي إلى الوصاية على مستوى الولاية محليا فالوزارة أو عدة وزارات معنية بالأمر على المستوى المركزي وهذا تبعا لأهمية البلدية او مجموع البلديات التي يغطيها المخطط من الناحية العمرانية السكانية والاقتصادية وانه عادة ما يتم المصادقة على مخطط شغل الأراضي ومخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نفس الوقت .

ك (محتوى المخطط :

يتم انجاز المخطط على المدى القصير والمتوسط ويتضمن قانونيا جزأين احدهما :

- 1 . الجزء المكتوب .
- 2 . الجزء الخرائطي .

II . رخص التدخل المباشر على النسيج الحضري⁽¹⁾ :

أ - رخصة البناء : هي وثيقة إدارية وقانونية تسلمها إدارة البلدية وبمصادقة من مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية ، إلى أي شخص من القطاع الخاص أو الهيئات من القطاع العام لتشييد بناية جديدة مهما كان نوعها أو استعمالها أو إجراء تغيير من واجهات بنايات الموجودة في الشوارع والمساحات العمومية . وتسلم هذه الأخيرة مقابل ملف يحتوي على عدة شروط حددتها قوانين التعمير والبناء .

ب - رخصة الهدم :

هي وثيقة إدارية تقدم إلى أي شخص يريد القيام بعملية هدم بناء ما ، بعد التأكد أن هذه العملية لا تمس بالتراث الطبيعي والتاريخي أو الثقافي للمكان المعني ، أو تشكل خطرا على الأشخاص والممتلكات ، أو تعيق حركة المرور .

ج - رخصة التجزئة :

تشتري رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعة أو عدة قطع من ملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها ، مدة صلاحيتها هي ثلاث سنين

د - شهادة المطابقة :

هي وثيقة تطلب في نهاية إنجاز الأشغال كذلك في حالة أشغال التهيئة في حمل المستفيد لرخصة البناء .

¹ حمدي باشا عمر - مجمع النصوص التشريعية التنظيمية المتعلقة بالعقار - دار هومة - الجزائر - 2001 ص 406 - 427 .

ه - شهادة التعمير :

هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب شخصي معين ، تعين حقوقه في البناء والارتفاعات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية .

III . قوانين التهيئة والتعمير والبناء :

اعتمدت الجزائر منذ الاستقلال على عدة قوانين لتنظيم مجالها الحضري بما يضمن نموا عقلانيا ومنسجما للمدن
بدء بالقانون:

أ- القانون 02/82 المؤرخ في 1982/02/06:

المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة حيث يتولى المستفيدون من شراء الأراضي المهيأة في التجزئة من طرف البلدية أو وكالاتها العقارية، ببناء سكنهم بشكل مستقل اعتمادا على شروط رخصة البناء المسلمة من طرف مديرية التعمير والبناء التي تحدد المظهر الخارجي للسكن، وتحدد مدة الإنجاز واستخدام المشروع بعد الإنجاز، لكن غياب الوعي المعماري لدى ملاك البيوت المنحزة سبب كثرة المخالفات المعمارية، أدى إلى غياب الانسجام بين البيوت المنحزة من حيث الشكل الخارجي والارتفاع، وعدم احترام المساحات المخصصة للحدائق.

- ومع مطلع التسعينات وانتقال الجزائر إلى النظام الجديد (الاقتصاد الحر) ظهرت قوانين جديدة في ميدان التعمير أهمها:

ب - قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01:

الذي جاء بأدوات التهيئة والتعمير المعمول بها حاليا (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مخطط شغل الأراضي). نظرا لأهمية هذين المخططين هناك عدة مراسيم تنفيذية مكملتها.

ج- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991:

الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ويحدد الشروط التي تتوفر في مشاريع تجزئة الأراضي من أجل البناء ومشاريع البناء، ويضم: قوانين خاصة بموقع البناء والطرق المؤدية إليه، موقع البناءات وحجمها، كثافة البناءات في الأرض، مظهر البناءات، التفاصيل الداخلية للسكن الموجه للإقامة.

د- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991:

الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم.

ه - المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991:

الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به .

و- المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 :

الذي يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة به .

سادسا : ادوات التهيئة و التعمير و التنمية المستدامة :

1- مخطط شغل الأراضي و التنمية المستدامة:

لمخطط شغل الأراضي أهمية بالغة في حماية البيئة و التنمية المستدامة باعتباره أسلوب علمي يهدف لتحقيق التوازن بين العمران و البيئة في منطقة معينة، فمن خلاله يمكن مواجهة مقتضيات العمران الحديث، خاصة من حيث شق الطرق و أماكن المباني العامة و الحدائق و المرافق و المساكن بكافة أنواعها، وضمان الكثافة السكانية المتجانسة على نحو يضمن عدم تداخل المناطق الصناعية و المناطق التجارية بالمناطق السكنية و المحافظة على المصادر الطبيعية كالأراضي الزراعية و الغابات، و المساحات الخضراء و المياه و الهواء، وكذا حماية النظام البيئي من مخاطر التلوث الصناعي و الحضري...¹.

و بالنظر إلى المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة فإنه استحدث توجيهات أساسية تتمثل في الاستغلال العقلاني للقضاء الوطني و الموارد الطبيعية و تنميتها و التوزيع القضائي الملائم للمدن و المستوطنات البشرية، و حماية التراث الإيكولوجي الوطني وتنميته ومن بين أهدافه:

- تحديد مبادئ و أعمال التنظيم القضائي و التي تشمل الفضاءات الطبيعية و المساحات المحمية و مناطق التراث التاريخي و الثقافي.

و ضمنا لاحترام المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة فإنه نص قانون تهيئة الإقليم على تدخل المجلس الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة في إعداد المخططات التوجيهية الوطنية و منها مخطط شغل الأراضي ، الذي يعدّ أداة مهمة في التنمية المستدامة وذلك من خلال تحقيق رفاهية اجتماعية للأجيال الحالية و القادمة .

و من خلال المرسوم التنفيذي 91-178 فإن المادة 18 منه تبين دور مخطط شغل الأراضي في التنمية المستدامة من خلال احترام المساحات الفارغة و المغارس و ذلك في إطار المحافظة على البيئة.

■ اهداف مخطط شغل الأراضي في مجال البيئة:

من خلال الفقرة الثانية من المادة 31 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم نجدها نصت على مجموعة من الأهداف ترمي إلى حماية البيئة و المحافظة عليها وهي على النحو التالي:

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية للشكل الحضري و التنظيم و حقوق البناء و استعمال الأراضي.

- يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به و المعبر عنها بالمتر المربع من الأراضي المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب بالأحجام و أنماط البيانات المسموح بها و استعمالها.

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبيانات.

¹ منصور مجاجي: النظام القانوني لترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2001.

- يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات و مميزات طرق المرور.
- يحدد الارتفاعات.

- يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها¹.

○ ولقد أضافت المادة 11 من القانون 04-05 المعدل و المتمم لقانون التهيئة و التعمير أهدافا أخرى و التي لا بد أن يسعى لتحقيقها مخطط شغل الأراضي . و التي تهدف إلى حماية البيئة.

- تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق عند إعداد أدوات التهيئة و التعمير ، تخضع إجراءات تحديد أو منع البناء التي يتم تحديدها عن طريق التنظيم².

○ و من الأهداف التي يمكن استغلالها من نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 الذي يحدد مخطط شغل الأراضي ما يلي :

- تبيين المنافذ و الطرق و كيفية وصول الشبكات إليها.
- تبيين خصائص القطع الأرضية .
- تبيين موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية و ما يتصل بها ، و موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة .
- تحديد ارتفاع المباني و مظهرها الخارجي.
- تبيين موقع السيارات و المساحات الفارغة و المغارس .
- تحديد نوع المنشآت و التجهيزات العمومية و موقعها .
- تحديد الطرق و الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذلك آجال إنجازها³.

○ من خلال المواد السالفة الذكر يتضح جليا الدور الذي يلعبه مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة حيث يأخذ مخطط شغل الأراضي بعين الاعتبار نظام تقييم الآثار البيئية لمشاريع التنمية و هذا عن طريق دراسة التأثير ، حيث تخضع مسبقا و حسب الحالة لدراسة التأثير أو موجز التأثير على البيئة مشاريع التنمية و الهياكل و المنشآت الثانية و المصانع و الأعمال الفنية

¹ - المادة 31 من القانون 90-29 السابق الذكر.

² - المادة 11 من القانون 90-29 السابق الذكر.

³ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 الذي يحدد إجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة به - الجريدة الرسمية رقم 26.

الأخرى ، وكل الأعمال برامج البناء التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فورا أو لاحقا على البيئة لاسيما على الأنواع والموارد والأوساط والفضاءات الطبيعية والتوازن الإيكولوجي ، وكذا على إطار ونوعية المعيشة¹.

حيث تهدف دراسة و موجز التأثير على البيئة إلى تحديد مدى ملائمة إدخال المشروع في بيئته مع تحديد وتقييم الآثار المباشرة وغير المباشرة للمشروع والتحقق من التكلفة بالتعليمات المتعلقة بحماية البيئة في إطار المشروع المعني².

2- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كآلية لتطبيق التنمية المستدامة:

إن الأهداف المرجوة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تتحدد فقط في تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني ، بل تتعداه إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها لأجل ذلك جاء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ليحدد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية ، كما يضبط توقعات التعمير وقواعده وتمثل في:

أ- حماية الأراضي الفلاحية:

بجد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يهدف لحماية الأراضي الفلاحية من خلال اعتناء المشرع الجزائري بالأراضي الفلاحية انطلاقا من احتياجات سكانها المتزايدة ، هذا أمام التزايد المستمر للسكان وتفاقم ظاهرة التعدي على الأراضي الفلاحية بالبناء فوقها دون احترام المعايير والشروط القانونية المحددة في هذا المجال³.

ولقد صدرت في هذا الشأن التعليمات الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14 أوت 1995 والتي أكدت على حماية الأراضي الفلاحية من الانتهاكات ، حيث أكدت الدراسات أنه في ظرف سنة واحدة من مجموع 1541 بلدية أصبح لدينا 1500 بلدية تحتوي على مخططات توجيهية للتهيئة والتعمير دون أن يراعي في إعدادها حماية المناطق الواجب حمايتها كالأراضي الفلاحية ، ودون أن يأخذ فيها بعين الاعتبار مخططات التنمية والنمو الجغرافي. والاحتياجات الاقتصادية للسكان ، دون أن تشارك كذلك المصالح التقنية للتعمير بصفة فعالة في إعدادها.

ولقد أكدت على حماية هذا النوع من الأراضي التعليمات الصادرة عن السيد رئيس الحكومة (الوزير الأول) المؤرخة في 13 جويلية 1996 المتعلقة بحماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي والتي تلتزم بضرورة التطبيق الصارم للمواد من 76 حتى 88 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وما تتضمنه إجراءات عقابية على كل المسؤولين الذين تثبت نيتهم في الشروع في أعمال البناء على الأراضي الفلاحية المحمية من طرف المادتين 35 و 36 من القانون 90-25⁴.

¹ - المادة 15 من القانون 03-10 المؤرخ في 20/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة- الجريدة الرسمية رقم 43.

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 07-145 المؤرخ في 19 ماي 2007 المتعلق بدراسة و موجز التأثير - الجريدة الرسمية رقم 34.

³ - منصور مجاجي - مصدر سابق -

⁴ - منصور مجاجي - مصدر سابق -

ب- حماية الموارد الطبيعية:

لقد أكد المشرع الجزائري في العديد من القوانين بما فيها قانون التهيئة والتعمير على ضرورة حماية البيئة وكل ما تتضمنه من موارد طبيعية¹، لأن التنمية الوطنية تقتضي تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الاقتصادي من جهة ومتطلبات حماية البيئة والمحافظة على إطار معيشة السكان من جهة أخرى ، ولا يكون هذا إلا من خلال التطبيق الصارم لمبدأ "الترخيص المسبق ومبدأ دراسة مدى التأثير على البيئة" في كل مجال تعلق بالتهيئة والتعمير .

ث- حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي:

لقد تم التأكيد على هذه الحماية في قانون التهيئة والتعمير ذاته ، وكذا النصوص التطبيقية له ، أو تلك النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال وهذا ما أكدته صراحة المادة 119 من الأمر 67-281 المؤرخ في 20 ديسمبر 1967 المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية حيث منعت منعاً باتاً كل الأعمال المتعلقة بالبناء التي تقع في المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي كالحفريات والآثار التاريخية ، باعتبارها جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية².

ج- حماية الأراضي الغابية:

أوجب المشرع الجزائري حماية الأراضي الغابية باعتبارها ثروة وطنية لا بد من الحفاظ عليها بحيث نتج في صدد التعليمات الرئاسية الصادرة في 14 أوت 1995 التي تنص على ضرورة الحفاظ على الثروة الغابية كحتمية أساسية وكعنصر ثابت لكل سياسة يتم إعدادها أو تطبيقها في المجال التهيئة العمرانية والتجهيز والبناء والتعمير³.

خلاصة الفصل:

إن أدوات التعمير تستعمل من أجل التخطيط وتنظيم المجال إضافة إلى ضبط التوسع وكذا المحافضة على التراث العمراني ، لتأتي بعد ذلك أدوات التعمير الحديثة وتلعب الدور الموجه لها في مراعاة الانسجام والتناسق بين المراكز ، وكذا رسم أفاق التوسع ومحاوله إيجاد حل لازمة السكن وبالتالي محاولة التحكم في التوسع العمراني المنظم إلا أنها مازالت تعاني من نقائص ، و بالرغم من كل محاولات في إثبات مدى فعالية أدوات التعمير وهذا في إطار التهيئة وإعادة الهيكلة للمجال والمراكز الحضرية إلا أنها في كل مرة تصطدم بواقع يحتم عليها إن تثبت في كل مرة فعالية الأدوات المتبعة .

¹ - القانون 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003 - مرجع سابق.

² - المادة 119 من الأمر رقم 67-281 المؤرخ في 20 ديسمبر 1967 المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية المعدل والمتمم.

³ - القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 يونيو 1984 يتضمن النظام العام للغابات.

لم تقم هذه الوسائل بدورها الأساسي ولعل قلة الوعي لدى الطرف المدني جعل أجهزة الدولة تتساهل في هذا الجانب والنتيجة لكل هذا التجاهل والتساهل ما نراه على أرضية الواقع وصعوبة التحكم في التوسع حين قررت الدولة إيقاف العشوائية قد اصطدمت بواقع مرعب وخطير يجتم عليها إعادة النظر في مخططاتها وملائمتها مع الوقت الراهن .

تمهيد :

إن التوسع العمراني في أي مدينة من المدن يواجه عدة عوائق سواء كانت طبيعية (جبال، وديان...الخ) أو اصطناعية (سكك حديدية، مناطق صناعية...الخ) مما يحتم التكثيف في مراكز المدن، لذا تعد الدراسة التحليلية عنصرا هاما لتشخيص المدينة ومعرفة أسباب المشاكل الناجمة عن استهلاك المجال الحضري و سنحاول في هذا الفصل تقديم مدينة البويرة و التركيز على معرفة مختلف الجوانب التي من شأنها أن تساعدنا في موضوعنا، البداية تكون بقراءة عامة للمدينة تليها الدراسة الطبيعية ثم العمرانية .

اولا : قراءة عامة للمدينة :

1- التعريف بولاية البويرة:

أنشأت ولاية البويرة اثر التقسيم الاداري رقم 74069 في تاريخ 2 جويلية سنة 1974م اذ تحتل الولاية موقعا جغرافيا هاما إذ أنها تعتبر همزة وصل بين الشرق و الغرب و بين الشمال و الهضاب العليا بمساحة إجمالية تقدر بحوالي 4454 كلم² حيث أنها تمثل % 0.19 من الإقليم الوطني تقع وسط البلاد، إذ تبعد إلى الشرق عن الجزائر العاصمة بمسافة 120 كلم.



شكل رقم 03: تبين موقع ولاية البويرة

المصدر : google maps + معالجة الطالبة

حيث يحدها من:

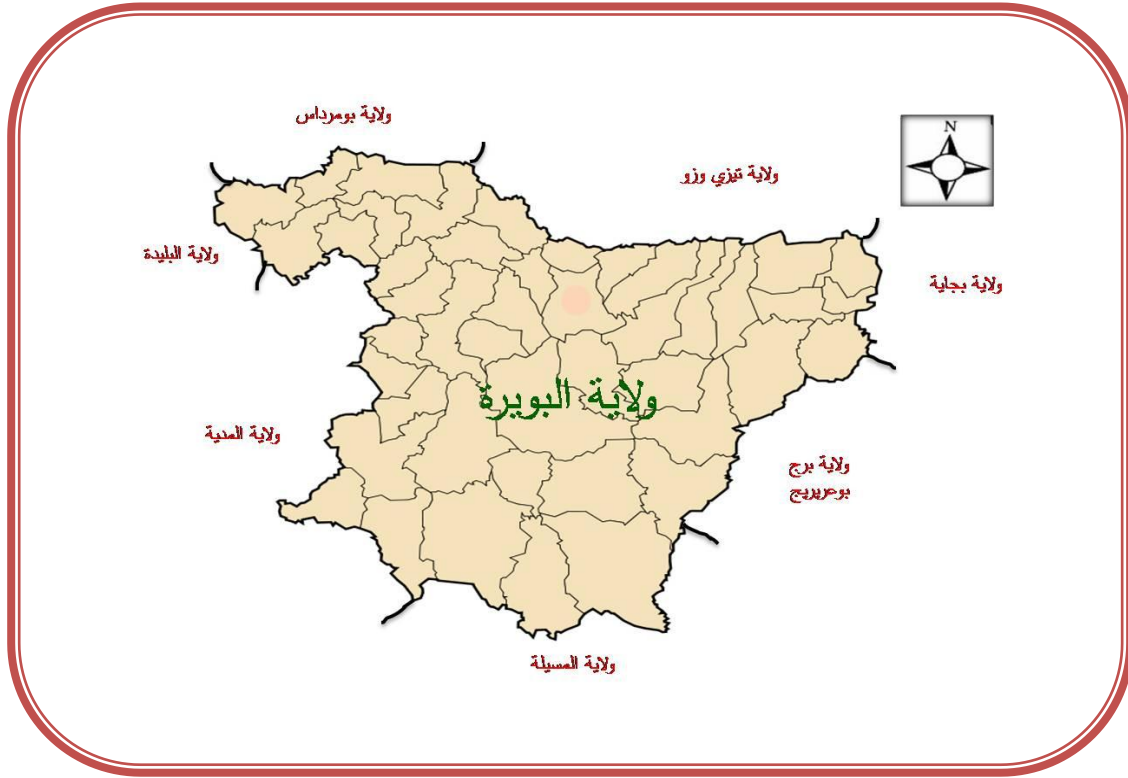
● الشمال: تيزي وزو و بومرداس

● الجنوب: ولاية المسيلة

● الشرق: بجاية و برج بوعرييج

● الغرب: ولايتي البليدة و المدينة

و تتألف ولاية البويرة من 12 دائرة و 45 بلدية منها بلدية البويرة التي تتربع على مساحة 9524 هكتار من المساحة الاجمالية للولاية.



شكل رقم 04: تمثل الموقع الجغرافي لولاية البويرة .

المصدر: مديرية التهيئة والتعمير 2014

صورة رقم 01: تمثل موقع مدينة البويرة



المصدر: Google earth

وتنقسم المدينة الى التجمعات التالية:

- -التجمعات الرئيسية وهي مركز المدينة
- -التجمعات الثانوية : (اولاد بوشيه - راس البويرة)
- التجمعات الريفية.

2- تقديم مدينة البويرة:

يقع مقر البلدية في وسط المدينة ويحدها من:

- الشمال: بلدية ايت العزيز
- الشرق : بلدية حيزر وتغزوت
- الجنوب: بلدية الاسنام وبلدية واد البردي
- الغرب: بلدية عين الترك وعين حجر

3- أصل التسمية:

تعتبر ولاية البويرة مهدا للحضارات الأولى ومختلف الآثار القديمة التي لا تزال قائمة إلى يومنا هذا والتي تعتبر شاهدا على تواجدها منذ القدم . حيث ارتبط اسم البويرة حسب الروايات ببئر سمّي على اسم "حمزة"، حيث ارتبط الاسم القديم للمدينة "برج حمزة" بشخصية إسلامية.

ويذكر البكري أبو عبيد الله في كتاب "المسالك والممالك" في الجزء الثاني، أنّ حمزة مدينة نزلها وبنها حمزة ابن الحسن بن سليمان بن الحسن بن علي بن أبي طالب رضي الله عنهم، والحسن بن سليمان هو الذي دخل المغرب وكان له من البنين حمزة حيث قام بتكوين إمارة صغيرة في الجزائر . و في عهد الدولة الإدريسية في منتصف القرن التاسع ميلادي أنشاء برج يحمل اسم حمزة ، ولقد تطوّرت التسمية بعد ذلك إلى سوق حمزة، بعد أن أصبح ذلك البرج مكان لاستقطاب سكان الأعراس المجاورة من أجل التبادل التجاري الذي أعطى ازدهارا وساعدها على التوسع العمراني.

وفي عهد الدولة الحمادية استقل حماد بسوق حمزة وبهذا أصبحت المدينة إحدى مدن المملكة الحمادية (وحماد أصله من حمزة).

وبعد الاحتلال الفرنسي للجزائر وقيام ثورة الأمير عبد القادر الجزائري ضد الاحتلال جعل من مدينة حمزة ولاية من الولايات الثمانية، وتطوّرت تسميتها في هذه الفترة حسبما ذكرت النصوص التاريخية، وأصبح اسمها "برج البويرة." التسمية الحالية لمدينة البويرة فلقد ظهرت في القرن 19 م حيث قرّر المارشال ماكماهون إنشاء بلدية البويرة في 1868/09/28 ، ولكن لم ينفذ القرار إلا في 1872/06/07.

لكن العديد من المؤرخين يقولون ان كلمة البويرة مشتقة من اسمها الامازيغي توفير ست *thouvirest* وهي مختصر لكلمة "ايفور" *I'vour* و الذي يرمز إلى "ارض النور". حيث بنيت توفير ست على ارضية طولها 525م . و يعود اصل مدينة البويرة حسب المؤرخ الكبير ابن خلدون إلى قبيلة الكوتا ماس إحدى فروع قبيلة صنهاجة البربرية، التي كانت تعيش جنوب جبال جرجرة و جبال ألبيان وصولا إلى جيحل وجبال البابور حتى أعتاب سطيف لعل اسم توفيرست هو اقدم اسم للمدينة.

4- الخصائص الطبيعية:

أ- المناخ:

تقع مدينة البويرة ضمن مناخ البحر الأبيض المتوسط وهو حار وجاف في فصل الصيف وذو رطوبة عالية في فصل الشتاء.

ب- الحرارة:

تتميز منطقة البويرة بدرجات حرارة متغيرة و حسب المعطيات نلاحظ أن أعلى درجة حرارة سجلت في شهر أوت وأدنى درجة حرارة سجلت في شهر جانفي .

جدول رقم 03: تغيرات درجة الحرارة الشهرية لمدينة البويرة.

الشهر	الدرجة	الدرجة
الأمثل	22	10,7
الأمثل	13.8	5.6
الأمثل	17.8	8.4
الأمثل	23.1	8.4
الأمثل	29.4	16.8
الأمثل	34.7	19.6
الأمثل	33.9	18.7
الأمثل	29.7	16
الأمثل	23.9	11.3
الأمثل	18.4	7.2
الأمثل	16.4	5.8
الأمثل	14.7	4.65
الأمثل	12.5	4.4

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية لبلدية البويرة 2014.

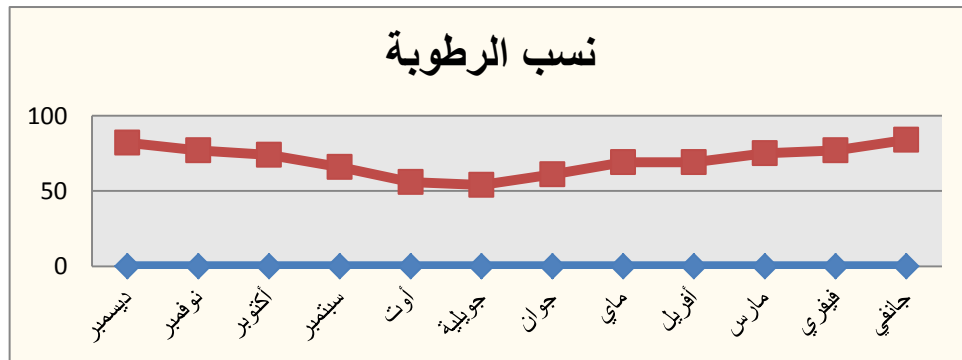
ت- الرطوبة:

فهي ملخصة في الجدول التالي:

جدول رقم 04: نسب الرطوبة الشهرية لمدينة البويرة.

الشهر	النسبة
الأمثل	84
الأمثل	77
الأمثل	75
الأمثل	69
الأمثل	69
الأمثل	69
الأمثل	61
الأمثل	54
الأمثل	56
الأمثل	66
الأمثل	74
الأمثل	77
الأمثل	82
الأمثل	70

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية لبلدية البويرة 2014.



البيان رقم 01: نسب الرطوبة الشهرية

لمصدر: من معالجة الطالبة 2015.

يصل معدل الرطوبة في مدينة البويرة الى حد 80% في شهرين جانفي و ديسمبر و تنخفض في فصل الصيف الى 50% في شهر جويلية .

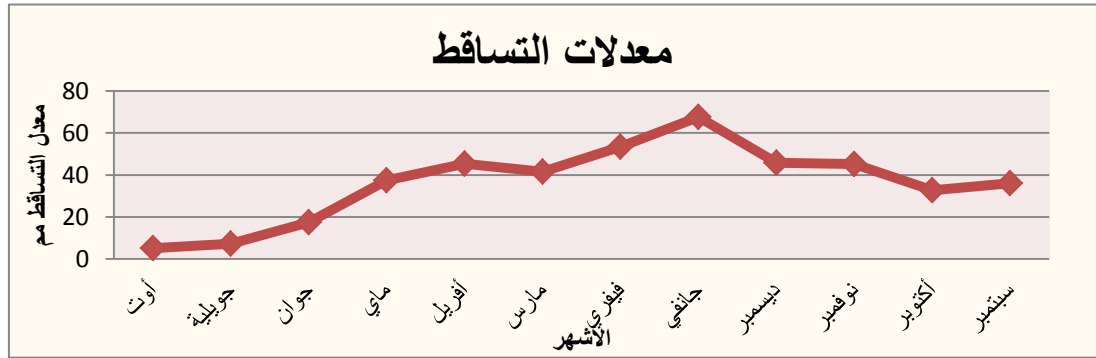
ث- التساقط:

تتميز مدينة البويرة بعدم انتظام التساقط حيث تصل الكمية إلى 450 ملم سنويا، و تصل إلى حوالي 600 ملم في بعض السنوات.

جدول رقم(05): المعدلات الشهرية للتساقط.

المعدل السنوي	أوت	جويلية	جوان	ماي	أفريل	مارس	فيفري	جانفي	ديسمبر	نوفمبر	أكتوبر	سبتمبر	الأشهر
440,5	5,1	7,3	17,5	37,4	45,4	41,6	53,4	67,6	45,8	45,2	32,7	36	التساقط

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية لبلدية البويرة 2014.



البيان رقم 02: معدلات التساقط الشهري لمدينة البويرة.

المصدر: من معالجة الطالبة 2015.

ج- الرياح:

تتميز برياح شرقية وغربية ، بمعدل سرعة سنوي مسجل في محطات البويرة وعين بسام على التوالي على 0.5 م/ثا و 3.5 م.ثا الرياح العادية ، التي تهب بمعدل 25 يوم /سنة (خاصة في شهر جويلية و أوت)

جدول رقم 06: يوضح متوسط سرعة الرياح لبلدية البويرة .

الأشهر	ديسمبر	نوفمبر	أكتوبر	سبتمبر	أوت	جويلية	جوان	ماي	أفريل	مارس	فيفري	جانفي
سرعة الرياح م/ثا	02.0	02.3	02.4	02.5	02.7	02.9	01.8	02.7	02.6	03.0	03.5	01,8

المصدر: محطة الأرصاد الجوية لبلدية البويرة 2014

ح- طبوغرافية المنطقة:

تتموضع بلدية البويرة على سطح منطقة اتصال بين السهول و الجبال حيث نجد المدينة القديمة بنيت على تل صغير منحصر بين واد برقوق و واد الدريس على ارتفاع 525 م عن مستوى البحر ، أما النسيج الحضري الجديد فيتموضع على علو 560 م عن مستوى سطح البحر فوق سهول منبسطة تمتد من الجهة الشرقية نحو الغرب باتجاه غابة الريش وعلى المحور المؤدي إلى عين بسام ، منحصرة بجبال جرجرة وهضبي ذراع البرج ورأس البويرة من الشرق و الجنوب .

كما توجد الهضبتين :

صورة رقم 02: تبين طبغرافية مدينة البويرة



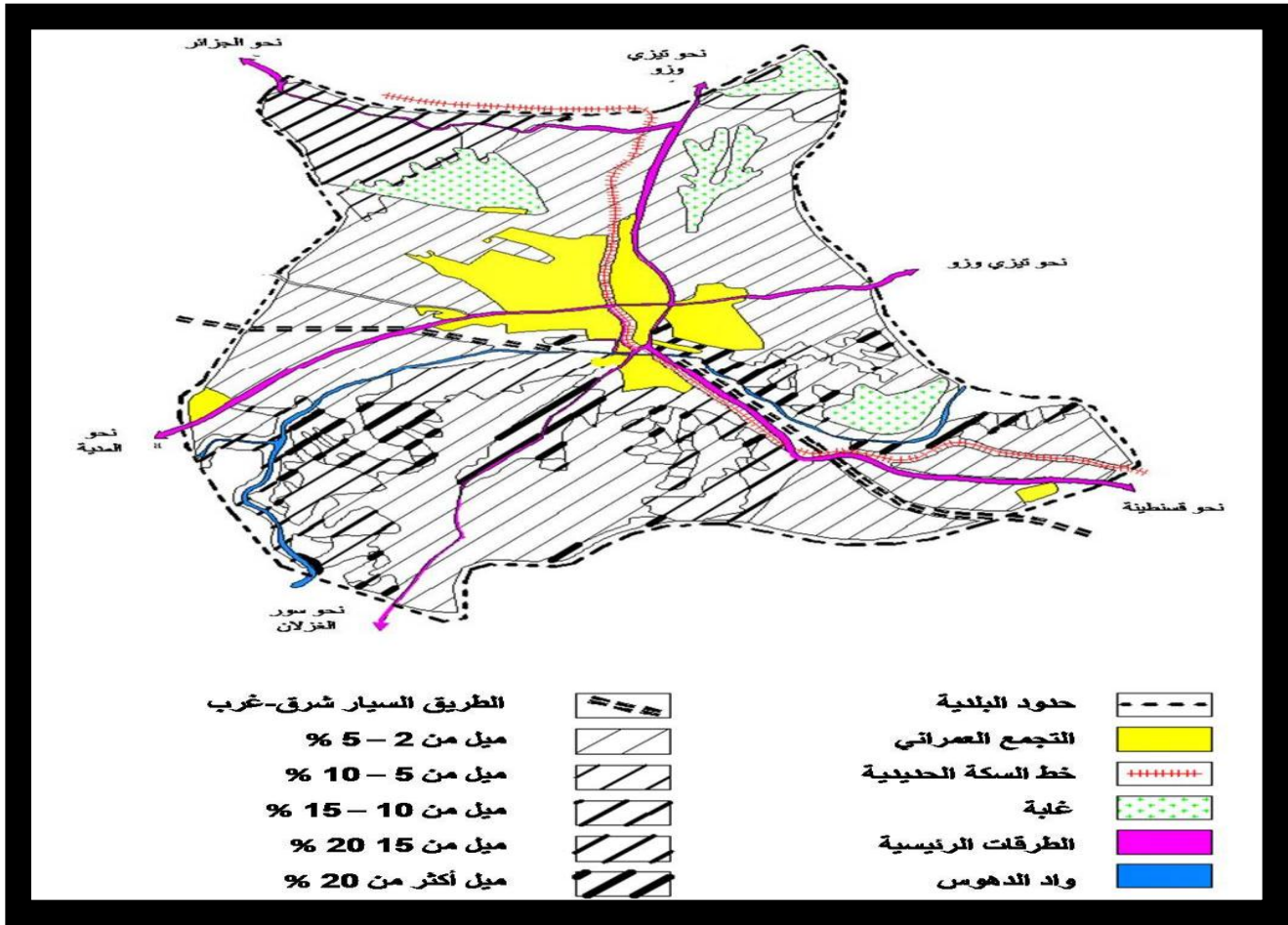
الهضبة التي بني عليها حي ذراع البرج حيث يصل ارتفاعها إلى 550 م عن مستوى سطح البحر ، وهضبة رأس بويرة التي يصل ارتفاعها إلى 590 م عن مستوى البحر .

المصدر: مديرية التهيئة و التعمير 2014

خ- الانحدارات :

تتميز مدينة البويرة بوجود انحدارات مختلفة ، وتم تقسيم هذه الانحدارات إلى عدة فئات رئيسية تبعا لمدى صلاحيتها للبناء وامكانية ربط الشبكات وشق الطرقات :

- فئة الانحدار الضعيف 2%-5% : نجدها ادنى المنحدرات على هضبة البويرة تقدر مساحتها ب 1540 هكتار
- فئة الانحدار المتوسط 5%-10% : تبرز هذه الفئة جنوب واد الدهوس ، وجنوب ذراع البرج والجهة الغربية الشمالية لذراع الخميس .
- فئة الانحدار الشديد 10%-15% : هذه الفئة تمثل مساحة صغيرة من المدينة حيث تتواجد في الجهة الجنوبية للمدينة ، وشمال غرب .
- الانحدار من 15% - 20% : تبرز هذه الجهة الشمالية الغربية للمدينة
- فئة الانحدار الشديد جدا اكبر من 20% : تبرز هذه الفئة في بعض المساحات في الجهة الجنوبية لواد دهوس و هي تمثل مناطق جبلية غير صالحة للبناء .



شكل رقم 05: يمثل الانحدارات في مدينة البويرة

5- دراسة مختلف الشبكات:

إن دراسة الشبكات من العناصر الهامة في الدراسة لأنها تؤدي دورا هاما في حياة السكان اليومية.

■ شبكة الطرق:

تمر علي مدينة البويرة 3 طرق وطنية وتعتبر محاور مهيكلة للمدينة وكذلك أساسية لمرور السيارات وهي:

- أ- الطريق الوطني رقم 05 الرابط بين الجزائر و قسنطينة.
 - ب- الطريق الوطني رقم 18 الرابط بين المدية و تيزي وزو.
 - ت- الطريق الوطني رقم 33 الرابط بين البويرة و تيكجدة.
 - بالإضافة إلى خط للسكة الحديدية الذي يمر بوسط المدينة.
 - الطريق السيار شرق-غرب الذي يمر من الجهة الجنوبية الغربية للمدينة ، ولديه منفذين الأول في المدخل الجنوبي والثاني في المدخل الشمالي الغربي للمدينة.
 - وفي الداخل مهيكلة بأربعة محاور أساسية:
 - ث- محور شرق غرب يمر بوسط المدينة.
 - ج- المحور شمال غرب يمر بجسر الشمالي المجاور للجامعة.
 - ح- المحور شمال جنوب يمر بالنسيح العمراني القديم والطريق الوطني رقم 05.
 - خ- المحور الآخر موازي للسكة الحديدية.
- وهذه الهيكلة الأولية تجعل المحاور تربط بين مختلف أحياء المدينة.

■ شبكة المياه الصالحة للشرب:

المصدر الرئيسي لتزويد السكان بالمياه الصالحة للشرب بمدينة البويرة آبار مركالة بالشرق، وسيدي زيان بالغرب، وواد الدهوس بالجنوب وسد تيلزديت.

صور رقم 03-04: تمثان سدان للتزود بالمياه في مدينة البويرة



المصدر: مديرية التهيئة والتعمير 2014

جدول رقم 07: يمثل حجم خزانات التزود بالمياه :

الملاحظة	حجم التخزين اللازم $V(m^3)$	حجم التخزين الحقيقي $V(m^3)$	السنوات:
كافية	17825	8652,02	2008
كافية	17825	9138,51	2013
كافية	17825	9724,1	2018
كافية	17825	11396,9	2028

المصدر: مديرية التهيئة والتعمير 2014

من خلال تحليل الجدول نجد ان هذه المصادر للتزود بالمياه ملبية لحاجيات السكان في الحاضر و المستقبل .

■ شبكة تصريف المياه المستعملة :

تصرف المياه المستعملة في شبكة جامعة تحت الأرض تعبر جميع أنحاء المدينة و تتكون هذه الشبكة من 3 مصبات أساسية، وشبكة الصرف الصحي لمدينة البويرة هي من النوع الموحد (unitaire) حيث تجمع كل المياه المستعملة المنزلية و الصناعية و مياه الأمطار في شبكة واحدة تتجه نحو المصب النهائي بواد الدهوس أين تتم عملية التصفية.

■ شبكات الطاقة:

تعد شبكة الطاقة أهم العناصر المهيكلية للمدينة و المعبرة على مدى تطورها و نقصد بشبكة الطاقة كل من شبكة الطاقة الكهربائية و شبكة الغاز الطبيعي.

■ شبكة الغاز:

تعد التغطية بهذا النوع من الشبكات ضعيفة مقارنة بالشبكات الأخرى. وهذا على مستوى القطر الوطني بكامله. ويرجع السبب في هذا إلى التكاليف المرتفعة لهذه الشبكة إضافة إلى طبيعة التضاريس لمدينة البويرة التي جعلتها تفتقر لهذه الشبكة.

■ شبكة الكهرباء:

تتميز مدينة البويرة بشبكة كهربائية متنوعة ذات خطوط متفاوتة الضغط حيث تبلغ مساحة ارتفاع عالي التوتر 91.77 هرتز و متوسط التوتر 212.21 هرتز. السكنات تربط عن طريق خطوط ذات ضغط منخفض.

ثانيا : البيئة العمرانية :

1. الدراسة الديمغرافية:

إن دراسة الديمغرافية لمدينة البويرة تساعدنا في تحديد وتيرة النمو، و تركيبة السكان، وذلك لمعرفة مدى استقطاب المدينة للسكان أو نفورها من خلال تتبعنا للزيادة والكثافة السكانية .

أ. تطور السكان :

جدول رقم 08: زيادة عدد السكان خلال الفترة الممتدة من 1977 إلى 2014 .

السنة	عدد سكان بلدية البويرة	نسبة الزيادة السكانية
1977	24347 ساكن	3.82%
1987	41080 ساكن	5.23%
1998	69310 ساكن	4.75%
2008	82888 ساكن	1.78%
2014	112258 ساكن	5.05%

المصدر: مديرية التعمير و البناء لبلدية البويرة 2014

عدد السكان تزايد من 24347 ساكن في 1977 الى 41080 ساكن في 1987 ، ثم 69310 ساكن في سنة 1998 ، 82888 ساكن في 2008 ف 112258 سنة 2014. نسبة الزيادة عرفت تراجع ملحوظ من 4.75% ما بين 98/87 الى ان وصل الى 1.78% ما بين 2008/98 لاسباب امنية كانت تعاني منها المدينة ذلك الوقت ، ثم ازدادت بشكل ملحوظ حيث وصلت الى 5.05% بين 2014 /2008 لتحسن مختلف ظروف المعيشة في مدينة البويرة .

جدول رقم 09: عدد السكان بلدية البويرة في كل تجمع سكاني .

اسم المجموع السكاني	إحصاءات سنة 2014	النسبة المئوية %
وسط مدينة البويرة	85574	76.23
أولاد بليل	2593	2.31
أولاد بوشية	6175	5.50
قرية سعيد عبيد	3244	2.89
قرية ثامر	2346	2.09
أماكن متفرقة	12325	10.98
المجموع	112258	100

المصدر: المخطط التوجيهي للتنهية والتعمير 2014

من خلال الجدول نلاحظ ان معظم سكان البلدية يتمركزون وسط المدينة بنسبة 76.23% و النسب الاخرى موزعة بتفاوت على المناطق الاخرى للمدينة .

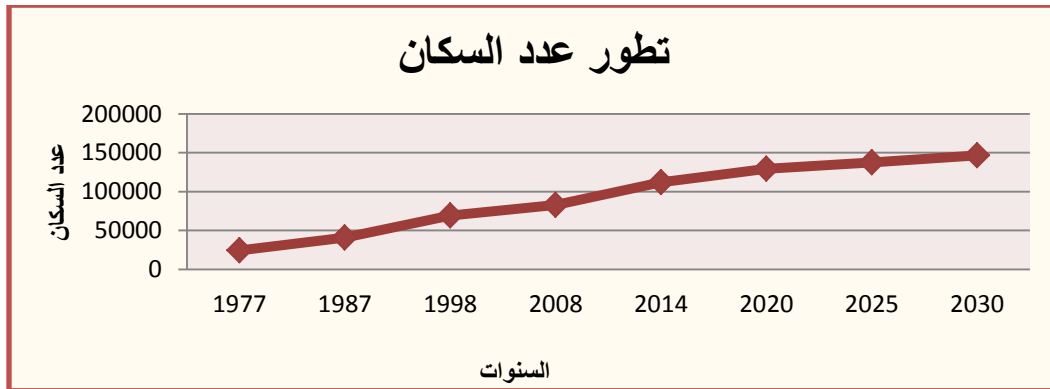
ب. التوقعات المستقبلية لعدد سكان مدينة البويرة:

التوقعات المستقبلية لعدد السكان قدرت بالنسبة لمعدل الزيادة الطبيعية في الفترة الاخيرة 2014/2008 (5.05) ، معدل الزيادة الطبيعية يصل الى 2.39 المدى الحاضر ثم 1.19 على المدى القصير ، ف 1,30 على المدى الطويل منه :

جدول رقم 10: يمثل التوقعات المستقبلية لعدد سكان مدينة البويرة.

نسبة الزيادة السكانية	عدد السكان	السنة
5.05%	112258	2014
2.39%	129587	2020
1.19%	137547	2025
1.30%	146789	2030

المصدر: مديرية التعمير و البناء لبلدية البويرة 2014



البيان رقم 03: تطور عدد سكان مدينة البويرة مع التوقعات المستقبلية.

المصدر: من معالجة الطلبة 2015.

من خلال البيان نلاحظ ان عدد السكان يتزايد بشكل ملحوظ بين 2014/2008 ثم يبدأ بالتزايد بوتيرة متوسطة .

2- مراحل التطور العمراني للمدينة :

تعتبر ولاية البويرة مهدا للحضارات الأولى و الآثار المادية التي لا تزال قائمة إلى يومنا هذا شاهد قوي على وجودها منذ القدم حيث تزخر ولاية البويرة بمواقع أثرية عديدة.

أ- فترة ما قبل التاريخ:

هناك مغارة الأحضرية التي تعود إلى فترة العصر الحجري بالإضافة إلى موقع أحنيف و أولاد إبراهيم بامشدالة أين عثر على تحفة أثرية تعود إلى ما قبل الميلاد.

ب- فترة العصور القديمة

لعل من أهم العوامل التاريخية التي تعود إلى هذه الحقبة التاريخية غرفة اولاد سلامة التي هي امتداد لمدينة سور الغزلان، فتوجد مواقع عديدة خاصة في المنطقة التي تتمثل في كتابات و قطع أثرية قديمة تعود إلى هذه الفترة الزمنية، وكذلك سجل غني بالنصب التذكارية ومنها رسومات وكتابات، التي تعود إلى منطقة اوزايا الرومانية. وكذلك موقع تاشيشت الذي يتكون من أنصاب رومانية التي تتميز بالمسكوكات القديمة و الفسيفساء و يوجد هذا الأخير ببلدية العجيبة.

ت- الفترة الرومانية:

ويدل علي هذه المرحلة بقايا آثار موجودة ببعض مناطق بلدية سوق الخميس (آبار وأسوار لقلعة) وفي كتاب " تاريخ الجزائر المبارك الملي رحمة الله إشارة لتمرکز "الهلاليون" القادمون من مصر في عهد الدولة الفاطمية، وكذلك عثر أحد المواطنين علي قطعة نقدية نقش عليها اسم احد الخلفاء العباسيين .

ث- الفترة الإسلامية:

سميت البويرة في هذه الفترة " بحمزة" نسبة للذي بناها و هو حمزة بن سليمان بن الحسن بن علي بن أبي طالب رضي الله عنه، و عرفت منطقة البويرة في تلك الفترة ازدهارا علميا و ثقافيا و من أهم علمائها الشيخ المنصور بن أحمد بن عبد الحق المشدالي و ناصر الدين المشدالي و عمران المشدالي مؤسس المدرسة التاشفينية(نسبة إلى يوسف بن تاشفين) بتلمسان كما نذكر الشيخ ابن آجروم (وقيل أنه صاحب كتاب الآجرومية) نسبة إلى قرية "جرومة" في ولاية البويرة وكذلك عبد الرحمن الثعالبي العالم في الفقه و الدين و الولي الصالح المشهور الموجود ضريحه ومسجد يحمل اسمه بالعاصمة. وقد ترك أكثر من تسعين مؤلفا منها (الجواهر الحسان في تفسير القرآن 4 أجزاء ومعجم لغوي) .

صور رقم 05-06 : تبين مناطق أثرية في مدينة البويرة



صورة رقم 07: تمثل تطور المدينة في الفتر العثمانية

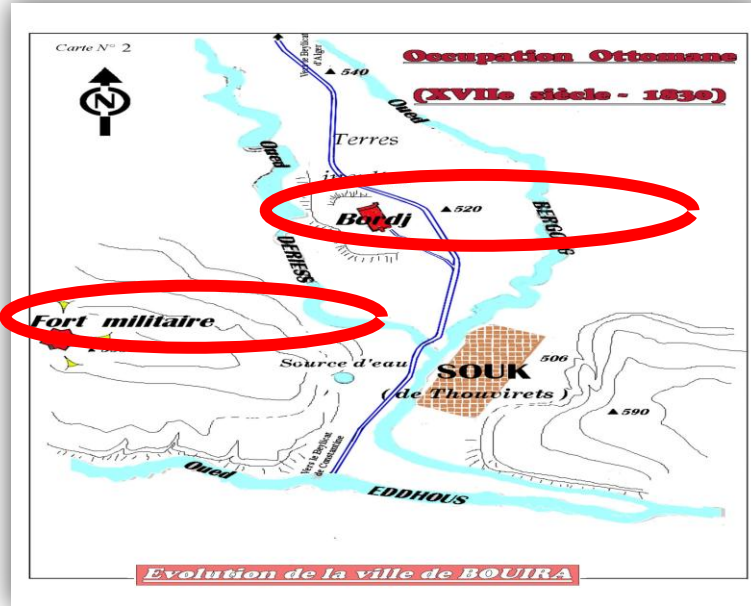


المصدر: مديرية التعمير و البناء لبلدية البويرة 2014.

ج- الفتر العثمانية:

عرفت البويرة حضورا مكثفا للأتراك العثمانيين حيث لا تزال آثارهم قائمة إلى اليوم نذكر منه البرج العثماني حمزة الموجود في المدينة موقع هذا البرج لم يكن بعيدا عن السوق كان يحتوي علي مدخلين يجب علي الأشخاص المارين دفع مستحقات المرور .
العمران في هذه الفتر لم يتجاوز التمثال الموجود في السوق أثناء الفتر الداخلية للاستعمار الفرنسي.

صورة رقم 08: تمثل تطور المدينة في الفتر الاستعمارية



المصدر: مديرية التعمير و البناء لبلدية البويرة 2014.

ح- الفتر الاستعمارية:

قام أهالي المنطقة بمقاومة عنيفة للاستعمار ، سجلها التاريخ بأحرف من ذهب حيث كانت البويرة عاصمة للمقاطعة الثامنة للتقسيم الإداري و العسكري للدولة الجزائرية المعاصرة التي أنشأها الأمير عبد القادر و عين علي رأسها أحمد الطيب بن سالم الديبسي و ذلك سنة 1837 م أثناء زيارته الأولى للمنطقة ، ثم تداول علي هذه المقاومة الأجد بن عبد المالك المدعو بشريف بوبغلة من منطقة سور الغزلان الذي قاوم الاستعمار رفقة البطلة "لالة فاطمة نسومر" من منطقة القبائل بالبويرة و بعد

ذلك جددتها" الحاج محمد المقراني" الذي استشهد بوادي سوفلات و أثناء ثورة التحرير كانت البويرة همزة وصل بين الولاية الثالثة و الرابعة حيث استشهد فيها صالح زعموم و البطلة مليكة قايد بمنطقة الصهاريج بدائرة امشدة و قدمت الولاية آلاف الشهداء دفاعا عن الوطن المفدى أثناء الثورة التحريرية الكبرى.

الصورة رقم 09: نمط لسكن استعماري.



المصدر: www.aliklil.com

خ- بعد الاستقلال:

بعد الاستقلال عرفت الولاية توسعا عمرانيا في مختلف النواحي و أصبحت ولاية عام 1974 و تنقسم حاليا الى 45 بلدية و 12 دائرة و هي موزعة على كل تراب الولاية وتنقسم هذه المرحلة الى الفترات التالية:

■ الفترة ما بين 1962-1974

امتازت المرحلة الأولى بعد الاستقلال بملكية المجال لمتابعة بناء الأحياء في إطار مخطط قسنطينة للرد علي التجمعات الريفية لمعرفة المدينة من صور جميع المراكز الحضرية للوطن .
توسع المدينة كان نحو المواقع الأقرب لمركز المدينة ، تم الإعلان عنها في التقسيم الإداري 1974 وعرفت فوائد واسعة لبرامج التجهيزات (مقر الولاية والمحكمة) .
وفي هذه المرحلة أيضا تم التوسيع في الطريق الوطني رقم 05 من جهة الشرق والغرب إضافة إلى إنشاء جسر الرابط بين النسيج العمراني القديم والمنطقة السكنية الجديدة.

■ الفترة ما بين 1974-1990:

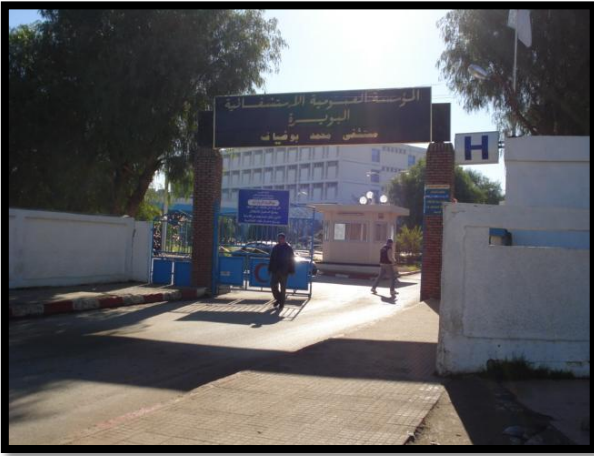
إنشاء المنطقة العمرانية السكنية الجديدة (ZHUN) في الجهة الغربية للمدينة وأيضا مجموعة من التجهيزات المختلفة مثل الحي الإداري ،المستشفى،منطقة النشاطات، في سنة 1988 تميزت بأخر عملية عمرانية علي مستوي المدينة قبل مباشرة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بظهور تجمعات ثانوية أولاد بوشيه ورأس البويرة إضافة إلى بعض التجهيزات مثل مركز الرياضي والإقامة الجامعية ،محطة التصفية .

■ الفترة ما بين 1990 الى يومنا هذا:

في هذه الفترة أصبح التخطيط للمدينة أمر لا بد منه خاصة بعد صدور المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير سنة 1990م وامتازت هذه المرحلة بإنجاز العديد من المشاريع الحيوية تقريبا في كل أنحاء المدينة وكما شهدت المدينة توسعا بتجاه الشمال والشمال الغربي ،بسرعة بفضل عمليات الوكالات العقارية (140مسكن ذراع البرج الشرقي، و166مسكن)، و نحو الغرب حي حركات و حي عمر خوجة.

وكما شهدت المدينة إنجاز عدة مشاريع كبناء العديد من التجهيزات (كالمركز الجامعي ، المركز الجديد للدائرة ، دار الثقافة بالإضافة للحي الجامعي وتغيير محطة المسافرين باتجاه الشرق ودار الشباب والبنك , فندق...) وكما انشأت بعض المساحات الخضراء مثل حديقة عيقون علي ، حديقة الولاية ، حديقة قويزي سعيد حظيرة الريش... الخ. وبالإضافة الى الطريق السيار شرق غرب، والعديد من المشاريع الاخرى التي قامت الولاية بإنجازها وكذلك المشاريع التي في صدد الانجاز.

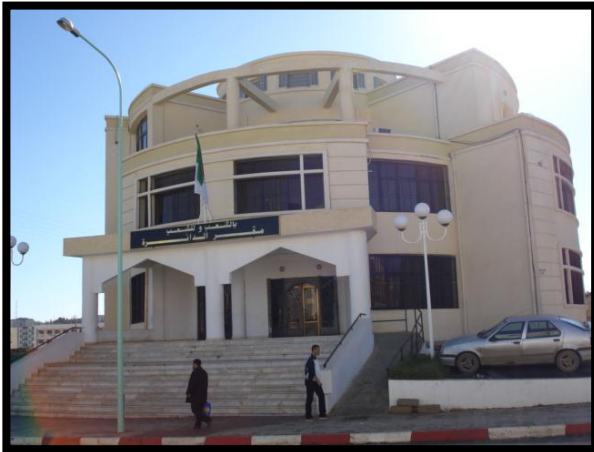
صور رقم 10-11-12-13: تمثل مختلف الانجازات في المدينة



مستشفى



دار الثقافة



مقر الدائرة



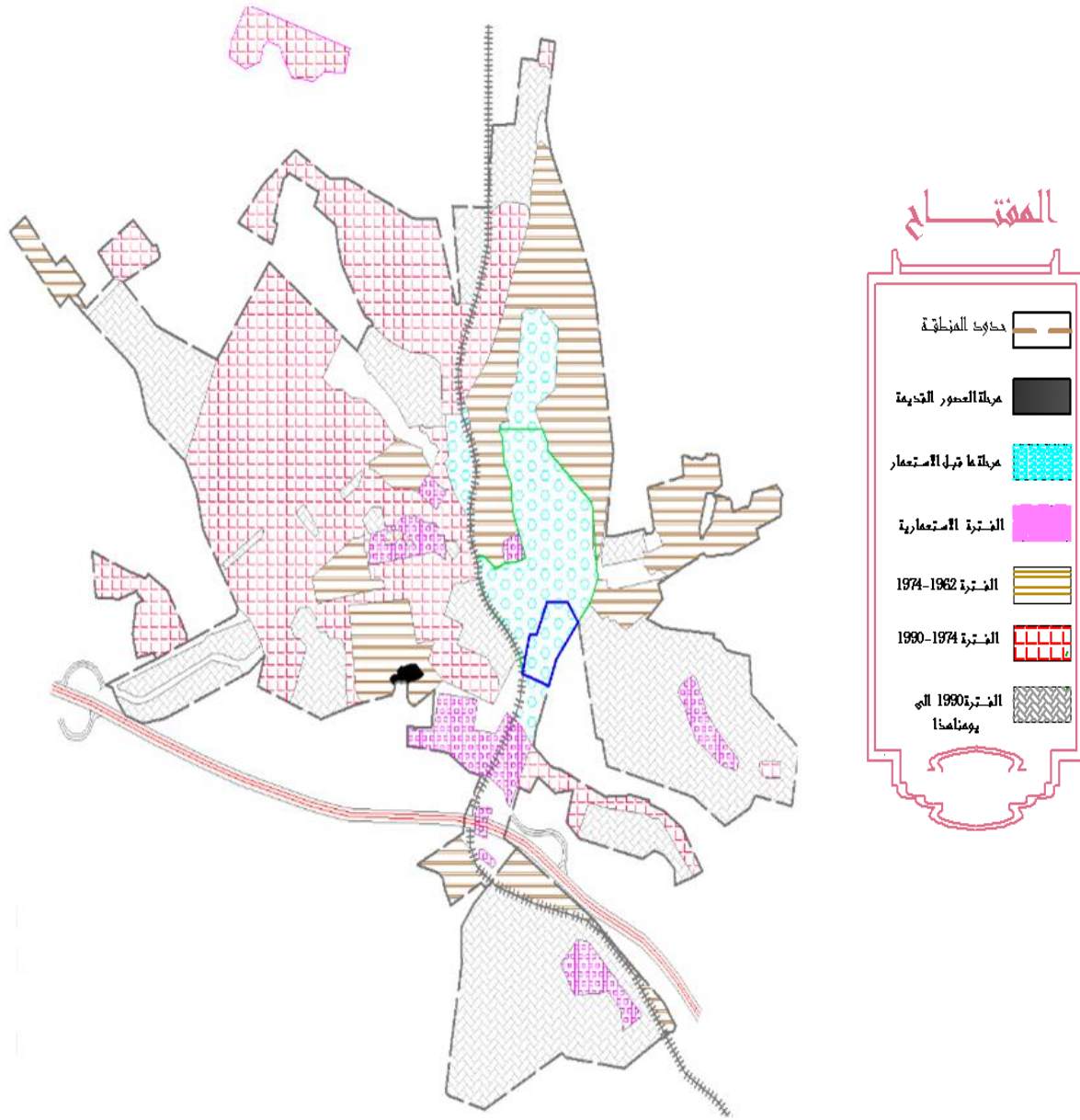
فندق

المصدر: من النقاط الطالبة

التطور العمراني لمدينة البويرة



المفتاح



السلو: توضيحي

المصدر: مديرية التهيئة والنعمير + معالجة الطالبة

شكل رقم 06: يمثل التطور العمراني لمدينة البويرة

3- استخدامات الأرض بالمدينة :

إن التعرف على استخدامات الأرض بالمدينة، يسمح لنا بإعطاء نظرة عامة حول التركيبة العمرانية لها ومعرفة مدى التوافق أو الخلل في استخداماتها، سواء كانت سكنات أو مرافق... الخ، وهذا كل حسب أهميته، وعليه قمنا بتسليط الضوء على واقع استخدامات الأرض بالمدينة حيث اكتفينا بذكر السكنات و التجهيزات .

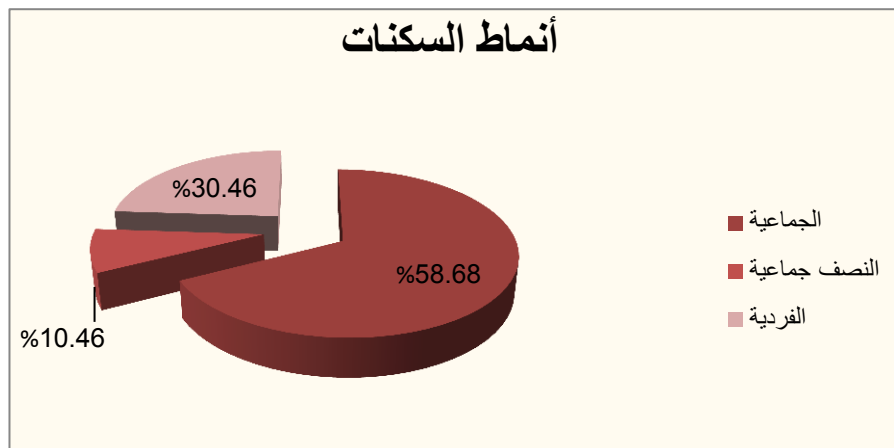
أ- السكن:

يعتبر السكن من أهم مكونات المجال الحضري، باعتباره وحدة أساسية تقوم عليها، حيث يسعى المخططون لإيجاد سكن يراعي كل الجوانب، لذا من الضروري مراعاتها أثناء عملية التهيئة والتخطيط وسنحاول معرفة نسبة و نمط السكن لمدينة البويرة.

جدول رقم 11: أنماط السكنات الموجودة في المدينة

السكنات	العدد	% النسبة
الجماعية	13307	67,56
النصف جماعية	1674	8,50
الفردية	4713	23,93
المجموع	19694	100

المصدر: مديرية التعمير و البناء للبلدية البويرة 2014



البيان رقم 04: أنماط السكنات لمدينة البويرة.

المصدر: من معالجة الطالبة 2015.

من خلال الجدول و البيان نلاحظ أن هناك تفاوت بين السكنات الفردية و الجماعية و النصف جماعية حيث أن السكنات الجماعية تسيطر علي الحظيرة السكنية للمدينة بنسبة قدرت بـ 56,68% بعدد سكنات 3107 نظرا لسياسة الدولة و السلطات المحلية في هذا المجال خاصة في الآونة الأخيرة حيث عرفت اهتماما كبيرا بالسكن الجماعي . و السكنات الفردية فقد بلغت نسبتها 30.46% أما السكنات النصف جماعية فهي تمثل نسبة قليلة بلغت 10.48%.

■ الكثافة السكانية :

يقدر عدد السكان في 2014 بـ 112258 ساكن موزعين على مساحة قدرها 1733 هكتار منه بحساب الكثافة السكانية نجدها كما هي في الجدول :

جدول رقم 12: يمثل الكثافة السكانية

عدد السكان (ساكن)	المساحة (بالهكتار)	الكثافة (ساكن / الهكتار)	مدينة البويرة
112258	1733	64.78	

المصدر : من إنجاز الطالبة 2015

ب - التجهيزات :

يعد توفر التجهيزات والمرافق بالمدينة المحرك الأساسي في تطويرها عمرانيا واقتصاديا ويمكن تلخيص أهم التجهيزات في مدينة البويرة فيما يلي :

جدول رقم 13 : يبين التجهيزات في مدينة البويرة:

المساحة (م ²)	العدد	التجهيز	
2100	6	حضانة	تجهيزات تعليمية
14040	26	ابتدائية	
16402	8	متوسطة	
18010	6	ثانوية	
556055	1	مركز جامعي	
100547	1	قطب جامعي	
47198	1	مستشفى	تجهيزات صحية
2400	3	مستوصف	
2700	9	قاعة علاج	
6234	1	دار الثقافة	تجهيزات ثقافية
3716	1	متحف المجاهد	
1294	1	مسرح	
1290	1	دار الشباب	
39645	9	مسجد	تجهيزات دينية
3236	2	مدرسة قرآنية	
200150	6	مقبرة	
20619	2	محطة الحافلات	تجهيزات النقل
7860	1	محطة سيارات	
4744	1	محطة السكة الحديدية	
5829	1	مسبح	تجهيزات رياضة
4898	2	قاعة متعددة الرياضة	
153043	1	مركب رياضي اولمبي	
1212010	90		

المصادر: مديرية التهيئة والتعمير 2014

نجد في المدينة جل التجهيزات الضرورية التي تستهلك هي الاخرى 121,2 هكتار من المساحة الاجمالية للمدينة .

4- عوائق توسع المدينة :

ان الدراسة الطبيعية للأرض و معرفة خصائصها و مكوناتها ، وكذلك العوائق التي تحد من ذلك، تسمح لنا بتحديد إمكانية البناء والتعمير و إيجاد المجالات التي يمكن من خلالها توفير احتياجات التوسع على المدى القريب ،المتوسط والبعيد .

العوائق:

هي عبارة عن مجموعة من العوائق في توزيع النسيج، تنقسم إلى عوائق طبيعية أو جغرافية (تتمثل في: مجرى مائي - البحيرات - الغابات - تغير في طبيعة الأرضية) عائق البناء (طريق - مسارات - سياج - حفرة).
ومن أهم العوائق التي تواجه مدينة البويرة :

■ العوائق الطبيعية:

في الجنوب : واد الدهوس، طبيعة العارض (انزلاقات التربة) ، انحدارات الارضية.
في الشمال : انحدارات الأرض و غابة الريش.
الشرق والشمال الشرقي : انحدارات الأرض و الأراضي الزراعية من الرتبة الأولى.
في الغرب أو الشمال الغربي : الأراضي الزراعية من الرتبة الثانية.

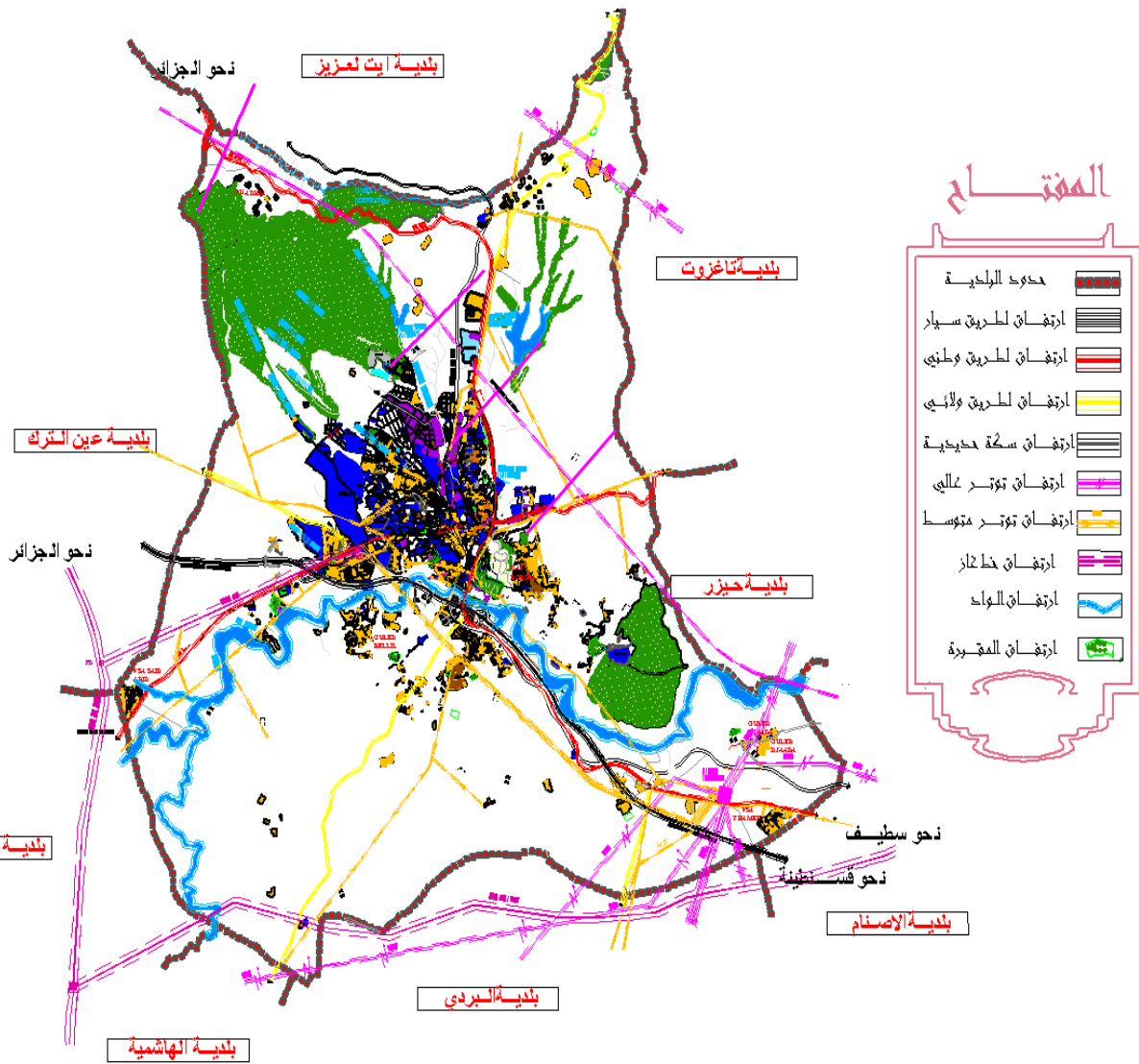
■ العوائق الاصطناعية:

في الجنوب: الطريق السيار شرق - غرب.
في المركز: المسارات و المنافذ التي تمر على الولاية، المنطقة الصناعية، بالإضافة إلى الأسلاك الكهربائية ذات التوتر العالي و المتوسط.

منظ العوائق و الارتفاعات لمدينة البويرة



نحو تيزي وزو



السلو: توضيحي

المصدر: مديرية التهيئة و التعمير + معالجة الطالبة

الشكل رقم 07: منخط العوائق.

خلاصة الفصل :

- فمنا في هذا الفصل بدراسة تحليلية لمدينة البويرة استعرضنا فيها تطورها التاريخي و السكاني و خصائصها الطبيعية و العمرانية ، كما تطرقنا الى عوائقها الطبيعية و الاصطناعية ، و من خلال هذه الدراسة نستخلص ما يلي :
- تحتل مدينة البويرة موقعا استراتيجيا هاما ، فهي همزة وصل بين الشرق و الغرب و بين الشمال و الهضاب العليا .
 - تتموضع المدينة على سطح منطقة اتصال بين السهول و الجبال و تتميز بأخاديرها الشديدة و سهولها الخصبة .
 - تمتاز المدينة بمناخ البحر الابيض المتوسط ، و هو حار و جاف في فصل الصيف و ذو رطوبة عالية في فصل الشتاء ، و تتميز بتساقط منتظم حيث يصل الى 450 ملم سنويا .
 - مر توسع المدينة بعدة مراحل حيث كانت عبارة عن تجمع صغير في الفترة العثمانية و تطورت لتصبح تجمع كبير في الفترة الاستعمارية فكانت عاصمة للمقاطعة الثامنة للتقسيم الاداري و العسكري للدولة الجزائرية المعاصرة ، و بعد الاستقلال عينت كمقر ولاية سنة 1974 .
 - تنقسم المدينة الى ثلاث تجمعات : تجمع رئيسي يشمل مركز المدينة ، تجمع ثانوي و تجمع ريفي .
 - تكثر في مدينة البويرة الفردية المبعثرة في اماكن متفرقة التي هي من اهم اسباب استنزاف العقار الحضري بها .
 - العوائق الطبيعية و الاصطناعية الموجودة في اطراف المدينة حصرت النسيج العمراني وسطها مما ادى استهلاك سريع و غير عقلاني للعقار الحضري .
- حيث ان المدينة شهدت توسعا و نموا سريعا في الآونة الاخيرة رغم وجود مختلف العوائق الطبيعية و الاصطناعية ، هذا التوسع استهلك جل الاحتياطات العقارية و الاراضي الفلاحية بسبب الطلب المتزايد على السكن و المرافق ، ومع ازدياد الطلب و عجز الجهات المعنية على توفير حاجيات السكان اضطر بهم الاستيطان في اطراف المدينة بشكل عشوائي مستهلكين عقارات مخصصة للتعمير المستقبلي و اراضي فلاحية خصبة، وهذا ما سنتطرق اليه في الفصل المقبل متناولين الاليات القانونية و الغير القانونية لاستهلاك العقار الحضري في المدينة .

تمهيد :

شهدت مدينة البويرة نمواً سريعاً خاصة في الآونة الأخيرة ، مما أوصّل التوسع إلى الأراضي الواقعة في أطراف المدينة وهذا ما نتج عنه استهلاكات عقارية كبيرة بسبب مختلف البرامج التنموية التي تسعى إلى تلبية حاجيات السكان وفي بعض المناطق يكون هذا الاستهلاك غير قانوني بسبب عدم قدرة المواطنين على الحصول على سكن لائق ، مما شكل خلل في نسيج العمراني مما يوجب على الهيئات المختصة التدخل لحل أزمة الاستهلاك العشوائي في تلك المناطق حيث أنه إذا استمر التوسع بهذه الوتيرة و بشكل عشوائي سوف يؤدي إلى استنزاف الأراضي الفلاحية والأراضي المخصصة للتعمير المستقبلي .

1. الوضعية القانونية للعقار بالمدينة :

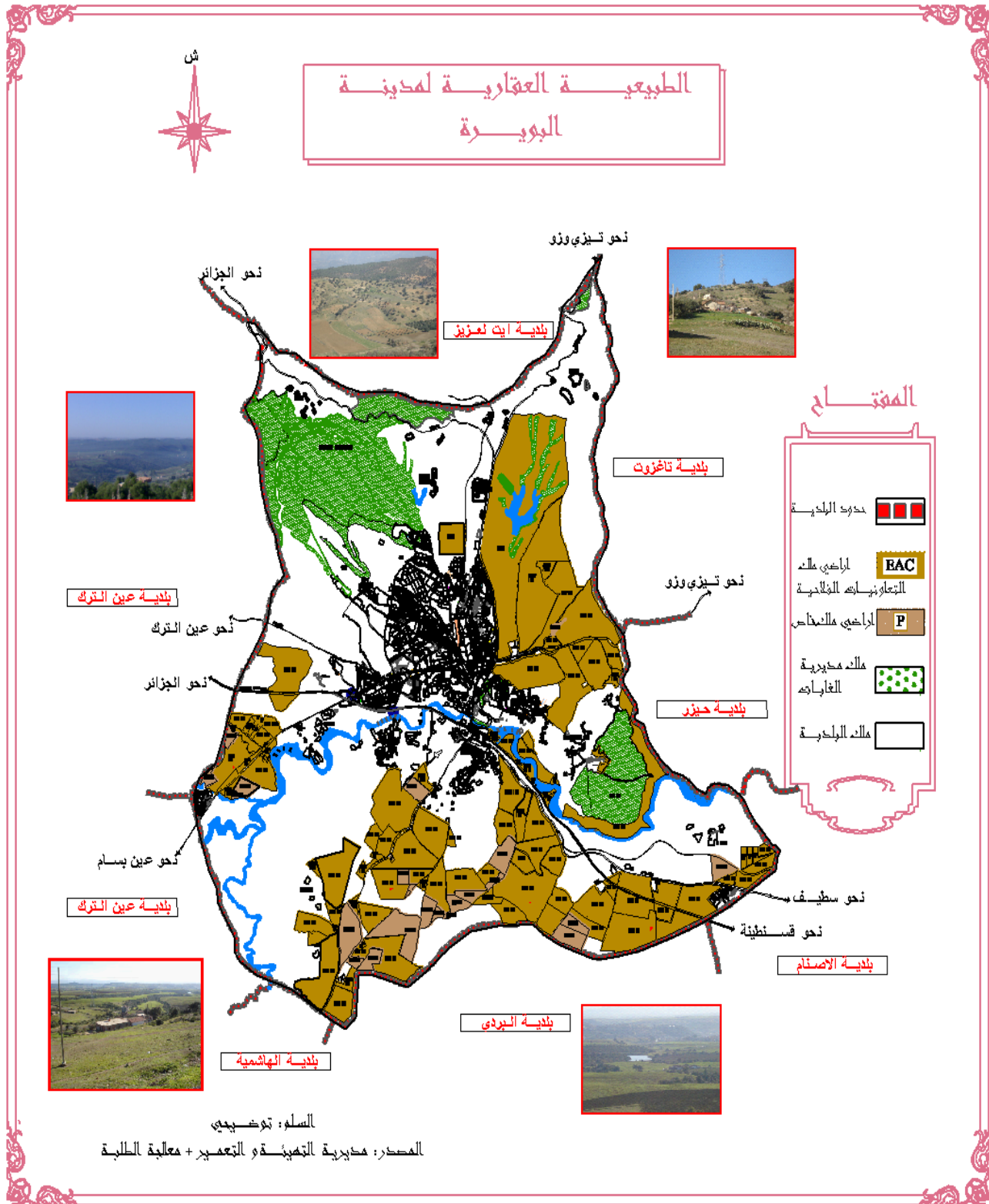
بالاستناد إلى معطيات المصالح التقنية ومصلحة مسح الأراضي للمدينة وجدنا الملكية العقارية موزعة كما يلي:

جدول رقم 14: يبين الطبيعة القانونية للعقار لمدينة البويرة:

النسبة %	المساحة (هـ)	طبيعية ملكية الارض
2.6	260.8	ملك خاص
63.9	6548.2	ملك البلدية
24.3	2500	اراضي ملك التعاونيات الفلاحية
9.2	938	ملك مديرية الغابات
100	10247.15	المجموع

المصدر: مديرية التهيئة و التعمير 2014

من خلال الجدول نلاحظ ان البلدية تهيمن على 63.9% من الملكية العقارية للمدينة و هذه الاراضي عبارة عن اراضي فلاحية و اراضي معمرة ، ثم التعاونيات الفلاحية ب 24,3% ، ثم نجد الاراضي الغابية بنسبة 9.2% ، فالملك الخاص اقل نسبة ب 2,6% .



الشكل رقم 08 : بين الطبيعة العقارية لمدينة البويرة

2. استهلاك العقار في مدينة البويرة :

عرفت مدينة البويرة نمو ملحوظ في الآونة الاخيرة مما زاد الطلب على السكن ، لكن الجهات المعنية عجزت عن مسايرة وتيرة هذا النمو ، مما ادى الى توسع و استيطان السكان بشكل عشوائي في اطراف المدينة وهذا ما اصبح يهدد احتياطاتها العقارية و اراضيها الفلاحية .

1.2. الاستهلاك القانوني للعقار :

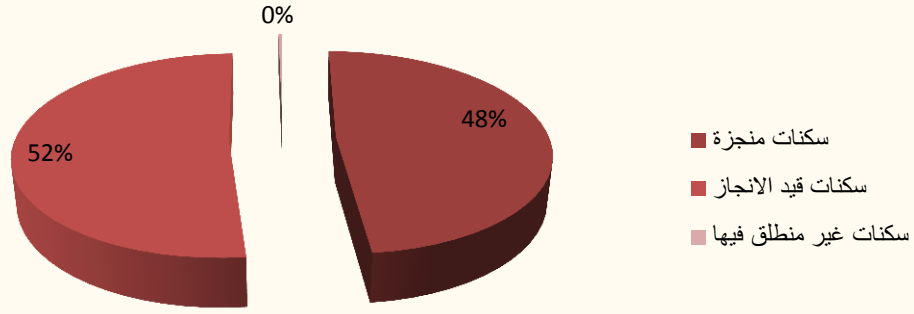
لمسايرة النمو في المدينة و تلبية حاجيات السكان قامت السلطات باستهلاك عقارات عن طريق اليات قانونية لإنجاز البرامج المختلفة (سكنات ، تجهيزات). حيث برمج ما يقارب 4526 سكن من طرف وكالات قانونية موزعين على كل المدينة انجز منها حوالي 50% والاخرى اما قيد الانجاز او الغيت :

الجدول رقم 15 : يمثل عدد السكنات المنجزة من طرف وكالة عدل ما بين 2005-2014 .

المجموع	غير منطلق فيها	توقف الأشغال	نسبة تقدم الأشغال		سكنات منجزة	قيد الإنجاز	عدد السكا ت	البلدية
			30% إلى +	30% إلى 70%				
	/	/	/	/	/	/	168	168
450	/	/	13	2	/	/	132	132
	/	/	/	/	/	/	50	50
	/	/	/	100	/	/	100	100

المصدر : مديرية السكن لولاية البويرة 2015.

السكنات المنجزة من طرق وكالة عدل



بيان رقم 05: يمثل عدد السكنات المنجزة من طرف وكالة عدل ما بين 2005-2014

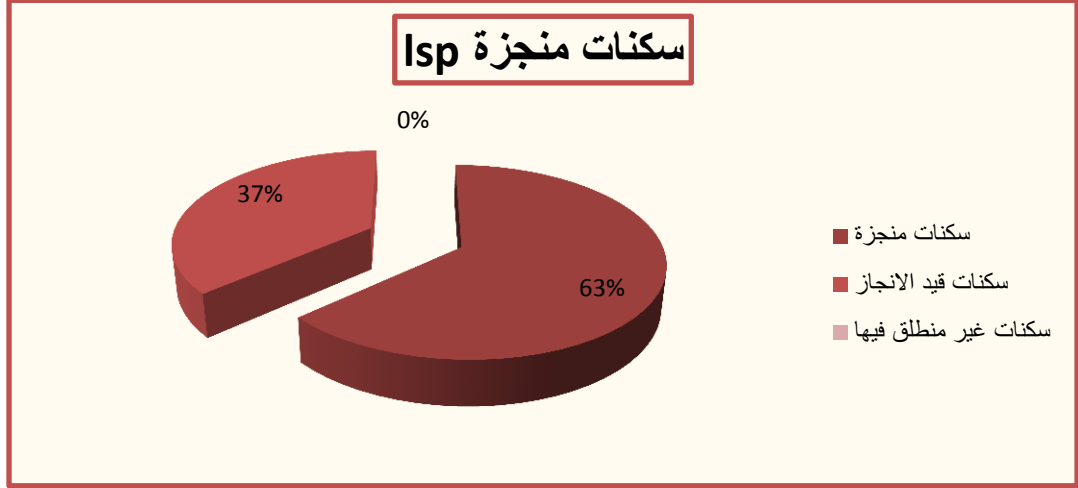
المصدر : من انجاز الطالبة 2015

استهلكت وكالة عدل من 2005 الى 2014 مساحات عقارية في الجهة الشمالية للمدينة لانجاز 450 مسكن جماعي ،اجز منها 218 مسكن و بقي 232 قيد الانجاز .

الجدول رقم 16 : عدد السكنات التساهمي في بلدية البويرة خلال 2005-2014 (LSP) :

المجموع	غير منطلق فيها	توقف الأشغال	نسبة تقدم الأشغال			سكنات منجزة	قيد الإنجاز	عدد السكنات	البلدية
			%70+	%30 إلى %70	%30				
999	/	/	/	/	/	122	/	122	البويرة
	/	/	270	/	/	/	270	270	
	/	/	/	/	95	/	95	95	
	/	/	/	/	/	32	/	32	
	/	/	/	/	/	480	/	480	

المصدر : مديرية الترقية والتسيير العقاري لولاية البويرة 2015



بيان رقم 06: يمثل عدد السكنات التساهمي في بلدية البويرة خلال 2005-2014 (LSP)

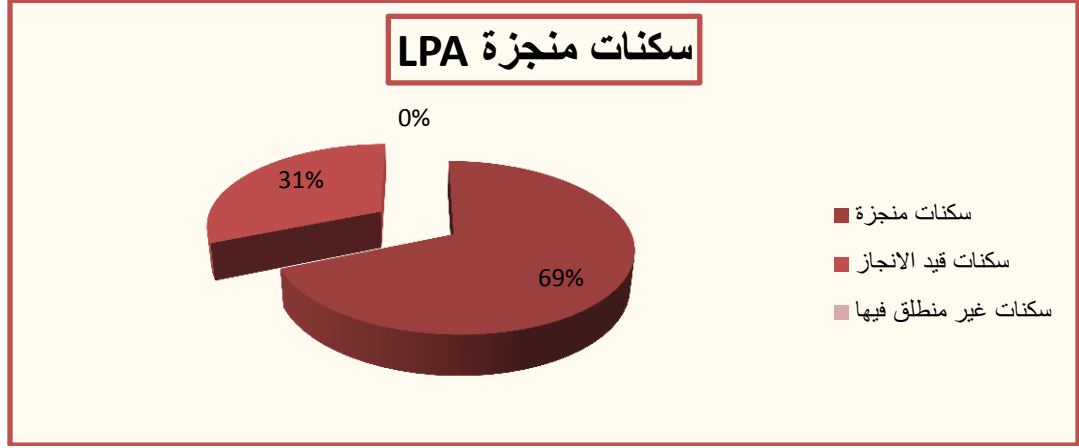
المصدر : من انجاز الطالبة 2015

في اربع سنوات الاخيرة انجز في البلدية 999 سكن تساهمي انجز منها 63% و الباقي ما زالت قيد الانجاز ، موزعة في الاحياء التي في قلب المدينة .

الجدول رقم 17 : يمثل السكن الترقوي المدعم (LPA) في بلدية البويرة خلال 2012-2014

المجموع	غير منطلق فيها	توقف الأشغال	نسبة تقدم الأشغال			سكنات منجزة	قيد الإنجاز	عدد السكنات	البلدية
			%70+	%30 إلى %70	%30				
	/	/	/	/	/	150	/	150	البويرة
	/	/	/	/	/	130	/	130	
480	/	/	120	/	/	/	120	120	
	/	/	/	/	/	50	/	50	
	/	/	30	/	/	/	30	30	

المصدر : مديرية الترقية والتسيير العقاري لولاية البويرة 2015



بيان رقم 07 : يمثل السكن الترقوي المدعم (LPA) في بلدية البويرة خلال 2012-2014

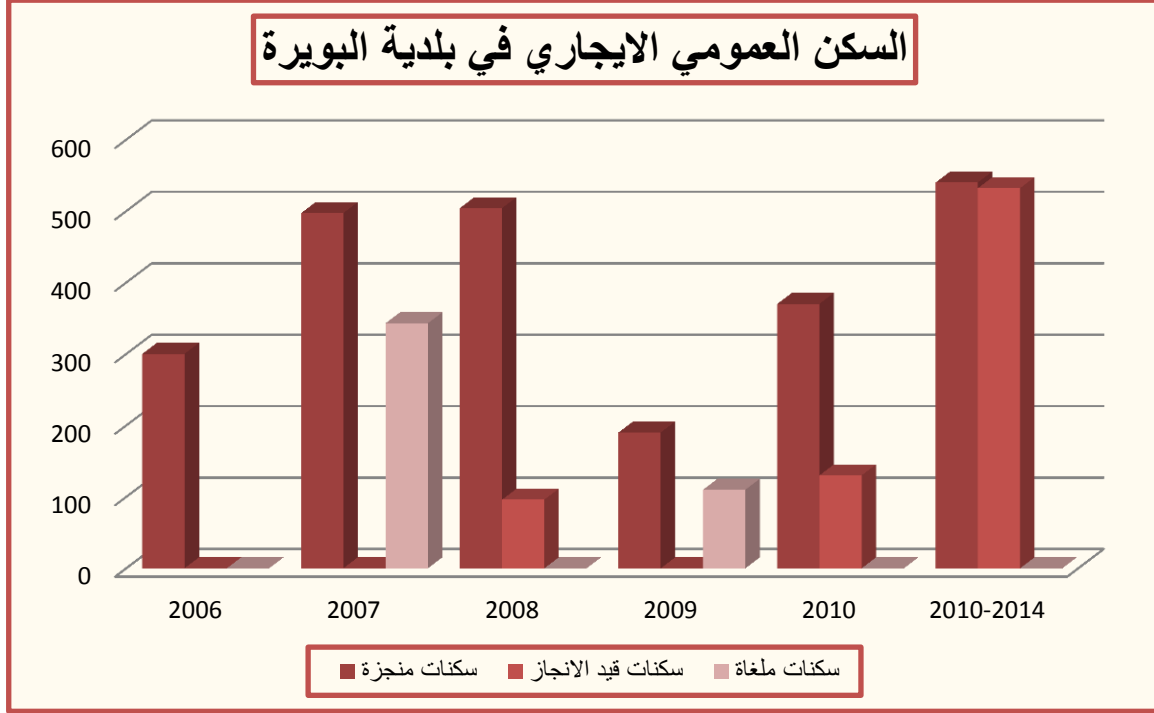
المصدر : من انجاز الطالبة 2015

انجز منذ 2012 على مستوى المدينة 480 سكن ترقوي انجز منها 330 سكن و الاخرى لا تزال قيد الانجاز الى يومنا هذا .

الجدول رقم 18 : السكن العمومي الإيجاري في بلدية البويرة (LPL) خلال 2006-2014 :

بلدية البويرة	سكنات مبرمجة	انطلقت	المنجزة	قيد الإنجاز	الملغاة
2006	300	300	300	/	/
2007	740	497	497	/	243
2008	600	600	504	96	/
2009	300	190	190	/	110
2010	677	500	370	130	
		132			
		150			
		100			
من 2010 إلى 2014	1072	150	540	532	/
		100			
		400			
		40			
المجموع	3689	3349	2591	758	353

المصدر : مديرية الترقية والتسيير العقاري لولاية البويرة 2015



بيان رقم 08 : السكن العمومي الإيجاري في بلدية البويرة (LPL) خلال 2006-2014

المصدر : من انجاز الطالبة 2015

منذ سنة 2006 انجز 2591 سكن ايجاري و في الفترة الاخيرة ارتفع عدد السكنات المرهجة التي انجز منها 41% و الباقية لا تزال قيد الانجاز .

2.2. الاستهلاك الغير قانوني (العشوائي) :

ان وتيرة النزوح الريفي و الهجرة الى مدينة البويرة في تزايد مستمر مما ادى الى تعمير عشوائي باستيلاء المواطنين على عقارات ملك الدولة و البلدية بشكل غير شرعي و الاستقرار فيها، عادة ما تكون هذه العقارات موجهة للتعمير المستقبلي على المدى المتوسط او القريب او موجهة لقطاعات اخرى (فلاحة ، نشاطات) .

○ الاحياء العشوائية :

أ. موقع الاحياء العشوائية :

مس التعمير العشوائي اطراف المدينة في الجهة الشمالية ، الشمالية الشرقية ، و الجهة الجنوبية و قد بلغ عدد القاطنين هذه الاحياء 9642 ساكن موزعين على 3 احياء (اولاد بوشية ، راس البويرة، المدينة القديمة) بمجموع 1606 مسكن.

جدول رقم 19: يمثل مساحة و عدد السكنات في الاحياء العشوائية :

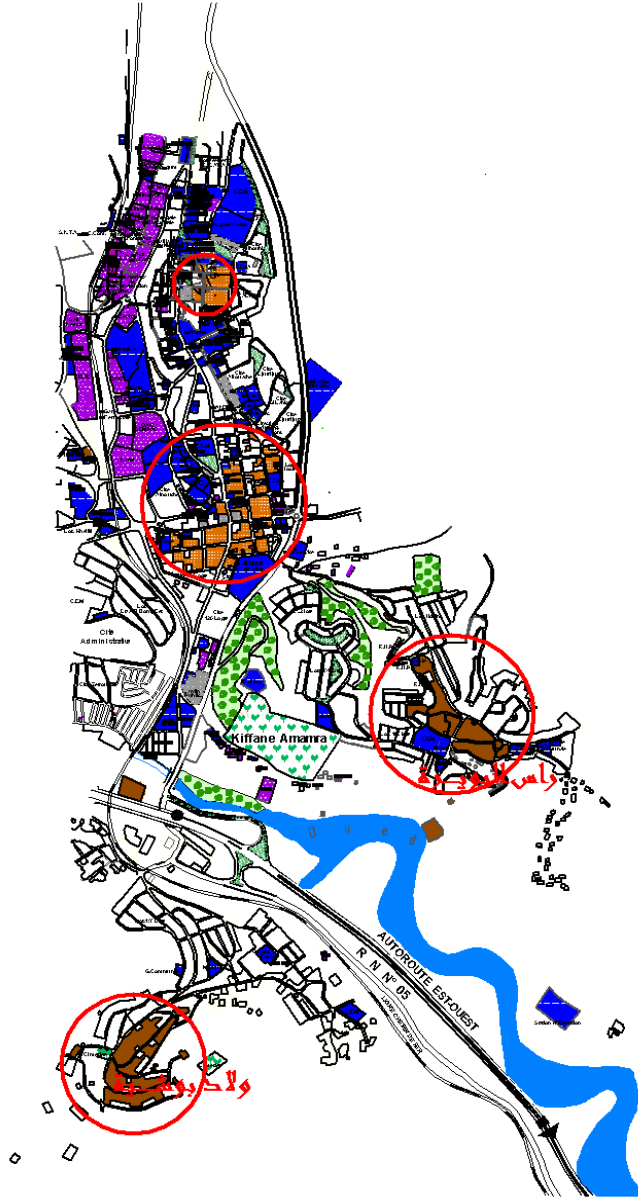
المساحة (هـ)	عدد السكان	عدد السكنات الفوضوية	
9,62	4446	740	المدينة القديمة
6,44	2574	429	ولاد بوشية
5,25	2622	437	راس البويرة
21,31	9642	1606	المجموع

المصدر: مديرية التهيئة والتعمير 2014

يبين الجدول المساحة العقارية المستهلكة بطريقة غير قانونية(شرعية) في المدينة حيث بلغت 21,31هكتار موزعة على 3 مناطق في المدينة ، مما يستوجب وضع آليات للردع و المراقبة من اجل الحفاظ على العقار الحضري .



الاحياء العشوائية في مدينة البويرة



المفتاح

- سكنيات عشوائية في بلدة متوسطة
- سكنيات عشوائية جدا رديئة
- تجمعات
- نشاطات
- مقبرة
- مدرسة
- مساحات خضراء
- غابة

السلم: توضيحي

المصدر: مديرية التهيئة و التعمير + معالجة الطلبة

شكل رقم 09: يبين الاحياء العشوائية في المدينة

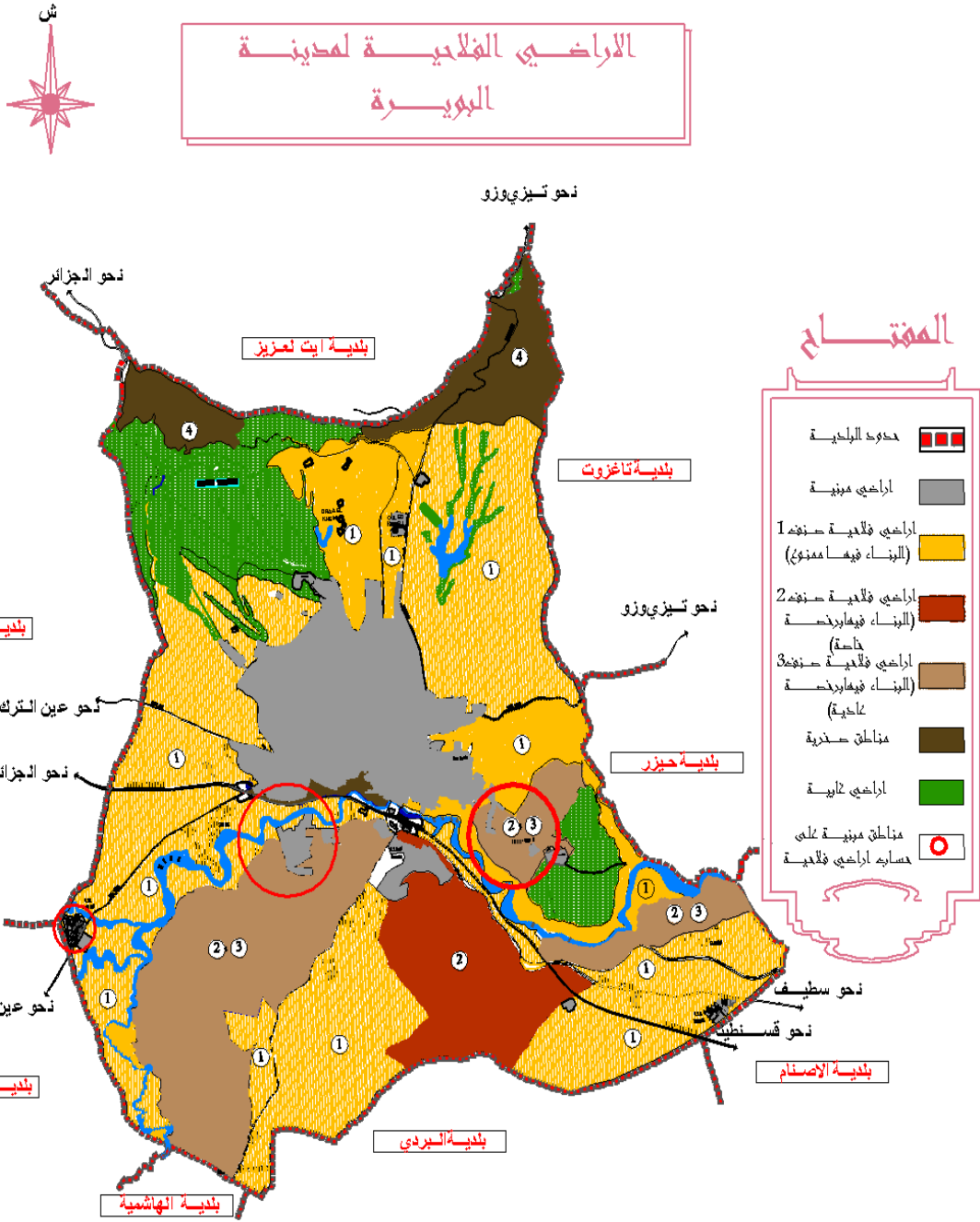
ب. الطبيعة القانونية للعقار في الاحياء العشوائية :

حسب مديرية مسح الاراضي لمدينة البويرة فان الطبيعة القانونية لهذه العقارات تعود كلها للتعاونيات الفلاحية (EAC) ، كما توجد بهذه المناطق بعض الملكيات الخاصة التي اعطيت لهم من طرف البلدية .

3- الاستدامة واستهلاك المجال الحضري :

ان استهلاك المجال بشكل عقلاي من اجل اقامة تجمعات سكنية من اهم الركائز التي تسمح بنمو مستديم و منتظم و لكن اذا حدث العكس تتأثر المدينة بشكل كبير و بالتالي يصعب التحكم في نموها العمراني .
تهدف سياسة المدينة الى تحقيق اهداف التنمية المستدامة بصفتها اطارا متكاملا متعدد الابعاد و القطاعات و الاطراف و يتم تجسيدها من خلال عدة مجالات ، و بالتطرق لموضوع استهلاك المجال الحضري فالمدينة لها عدة جهات تراعي تحقيق اهداف و مبادئ التنمية المستدامة . وهذا ما يجعلنا نطرح التساؤل على ما مدى تحقيق اهداف الاستدامة في مختلف الانجازات عن طريق كلا من الآليتان القانونية والغير قانونية ؟
أ. الآليات القانونية :

- انجاز مجموع سكنات مجهزة بمختلف المرافق لتلبية حاجيات السكان و تحقيق حياة افضل لهم .
- استهلاك عقارات معتبرة تابعة للتعاونيات الفلاحية لإنجاز مختلف البرامج على اراضي فلاحية خصبة مما يحل بالهدف الرئيسي للتنمية الذي يطمح الى الاستغلال العقلاي للموارد الطبيعية و الحفاظ عليها للأجيال القادمة .



المصدر: توضحجي
مديرية التعمير و التعمير + معالجة الطلبة

شكل رقم 10: يبين اراضي فلاحة في مدينة البويرة

- عدم اشراك المواطن و المجتمع المدني في القرارات المتعلقة بمحيطة المعيشي و مستقبل مدينته .
- ب. الآليات الغير القانونية (التعمير العشوائي):
- تفتقر الكثير من المساكن في هذه الاحياء الى المرافق و الخدمات الاساسية مما يخل بأهداف التنمية التي تهدف الى تحسين ظروف معيشة السكان و ضمان اطار معيشي سليم يحقق نمو سليم للمجتمع .

صور رقم 14-15 : تبين سكنات فوضوية



المصدر : من النقاط الطالبة 2015

وهذا ينعكس ايضا سلبا على البيئة و الطبيعة من تلوثات و انبعاثات تؤثر على الصحة العامة ، فنظافة البيئة اساس حياة الانسان .

صور رقم 16-17 : تبين سكنات فوضوية



المصدر : من النقاط الطالبة 2015

- سكان هذه الاحياء استولوا على اراضي فلاحية خصبة او اراضي مبرجة للتعمير المستقبلي من اجل الاستيطان بها و هذا يخل بالقاعدة الاساسية للتنمية التي تهدف الى المحافظة على الموارد الطبيعية ومتطلبات الاجيال القادمة .

صور رقم 18-19 : تبيين استهلاك احياء عشوائية لاراضي فلاحية



المصدر : من النفاط الطالبة 2015

خلاصة الفصل :

- بعد دراسة وضعية العقار بمدينة البويرة و آليات استهلاكه و علاقتها بالتنمية المستدامة نستخلص ما يلي :
- الطبيعة القانونية للعقار بالمدينة تصل الى 23,4% ملك للتعاونيات الفلاحية مما جعلها عرضة للاستهلاك العشوائي من طرف المواطنين .
 - ازدادت وتيرة النمو في المدينة بشكل سريع في الآونة الاخيرة مما زاد الطلب على السكن و مختلف المرافق ، و محاولة من الجهات المعنية لحل مشكلة الاسكان وجدت نفسها تستعلك عقارات مبرمجة للتعمير المستقبلي من اجل تغطية العجز و هذا ما يؤثر على الحقيبة العقارية للمدينة .
 - النزوح الريفي المكثف نحو المدينة اجبر المواطنين على الاستيطان في اطراف المدينة لعجزهم عن توفير سكن لائق و هذا ادى الى ظهور احياء عشوائية استهلكت ما يقارب 21,31 هكتار من العقار اقله تابع للتعاونيات الفلاحية مما اصبح يهدد الاراضي الفلاحية الخصبة .
 - تعرف مدينة البويرة بثرواتها الطبيعية و اراضيها العالية الخصوبة و لكنها معرضة للاستنزاف لغياب الاستغلال العقلاني و المخطط لها ، و هذا ما يؤثر على مستقبل الاجيال القادمة و يحل بالمبدأ الاساسي للتنمية المستدامة .

1- تحليل المقابلة مع المسؤول :

كانت المقابلة مع بعض المسؤولين و الموظفين لبعض الجهات المعنية في مجال العمران و تسيير العقار الحضري (مديرية البناء و التهيئة و التعمير ،ديوان الترقية والتسيير العقاري، البلدية، جمعية الاحياء ، وكالات العقارية) مفيدة جدا لاستطلاع هؤلاء على كل شاردة و واردة في هذا المجال ، وقد تم طرح بعض التساؤلات التي تتمحور عليها الدراسة و هو موضوع استهلاك المجال الحضري و التنمية المستدامة حيث تمكننا من تسجيل الملاحظات التالية :

- حسب اجابات مسؤولي الجهات المعنية ، فان اسباب الاستهلاك المفرط للمجال الحضري يعود بالدرجة الاولى الى الهجرة المكثفة نحو المدينة و الزيادة السكانية مما ادى الى ارتفاع وتيرة التوسع و ظهور الاحياء العشوائية .
- اتفقت معظم الجهات المعنية على ان التحكم في استهلاك المجال المفرط يستوجب تخطيط محكم و تطبيق صارم للمخططات .
- اما فيما يخص اسباب الهجرة نحو المدينة ،فلمسنا ان الجهات المعنية ترجع السبب الرئيسي الى الظروف الامنية السائدة في المنطقة التي ترغم السكان على الهجرة نحو المدينة للبحث عن فرص عمل و للقرب من المرافق و الخدمات المختلفة من جهة اخرى .

2- تحليل الفرضيات :

- الفرضية الاولى :

إن الهجرة المكثفة الى المدينة أدت إلى استهلاك عشوائي للمجال الحضري .

التحليل :

بعد القيام بدراسة تحليلية للمدينة بمختلف جوانبها و كذا تحليل المقابلة التي اجريت مع الجهات المعنية ، يمكننا القول ان موجة الهجرة التي عرفتها مدينة البويرة و التي كان سببها الرئيسي هو الوضع الامني المتأزم الذي عانت منه المناطق الريفية ادى الى توسع سريع للمدينة و سبب ظهور احياء عشوائية داخل النسيج الحضري و هذا الاخير نتج عنه استهلاك عشوائي للمجال الحضري و هذا ما يثبت صحة الفرضية الاولى .

■ الفرضية الثانية : عجز أدوات التعمير في التحكم و في تسيير العقار الحضري لغياب التطبيق الصارم لمخططات التهيئة والتعمير.

التحليل :

من خلال ما سبق دراسته وجد بان ادوات التعمير عجزت عن التحكم في العقار الحضري لعدم احترام المخططات و عدم التطبيق الصارم لها ، و هذا ما احدث اختلال في التوازن بين النمو و استهلاك المجال ، بالإضافة الى غياب الرقابة التقنية المستمرة و الصارمة الذي ادى بدوره الى نقص الحقيية العقارية للمدينة في مدة قصيرة ، منه نتأكد من صحة الفرضية الثانية .

خلاصة عامة :

لمسايرة النمو و لتلبية حاجيات السكان المتزايدة ، زادت وتيرة استهلاك العقار الحضري في الآونة الاخيرة في ظل تطبيق مختلف البرامج (سكنات ، تجهيزات). وهذا ما نتج عنه انعكاسات سلبية مست جميع الجوانب الحياتية للمدينة و اثرت على مستقبلها ، و هذا ما جعلها ظاهرة تستحق الدراسة و الاهتمام .

لقد حاولنا من اجل موضوعنا هذا القاء نظرة عامة حول استهلاك المجال الحضري و التنمية المستدامة و ذلك بطرح فرضيتين الاولى ترجع استهلاك المجال الحضري الى الهجرة المكثف الى المدينة ادى الى استهلاك عشوائي للمجال الحضري ، و الثانية ترجعه الى عجز ادوات التعمير في التحكم في تسيير العقار الحضري لغياب التطبيق الصارم لمخططات التهيئة و التعمير .

■ و من اجل التحقق من ذلك على ارض الواقع قمنا باعتماد المنهج الوصفي ليساعدنا في دراسة و تحليل مختلف عناصر الظاهرة ، كما استخدمنا عدة تقنيات لجمع المعلومات من مخططات و جرائد رسمية و مقابلات مع الجهات المعنية و قد قسمنا البحث الى جزئين :

❖ الجانب النظري : كان الهدف منه بناء خلفية نظرية للموضوع و احتوى مدخل عام و فصلين :

- المدخل العام تناول اهم المفاهيم و الابعاد الخاصة بالعقار و المجال الحضري و كذا التنمية المستدامة ، حيث وجدنا انه نظام واحد متصل ببعضه البعض بعلاقات متداخلة و كل عنصر فيها يخدم الاخر ، وهذا ما لمسناه من تداخل المفاهيم مع بعضها.
- الفصل الاول تعرفنا فيه على العقار بأنواعه و خصائصه و اهميته ، و كذا تطوره التاريخي الممتد الى مرحلة ما قبل الاستعمار و تطور مع تعاقب مختلف الانظمة السياسية في الجزائر ، و كذا اهم الانظمة القانونية المتحكمة في العقار الحضري من قوانين و مراسيم تنفيذية.
- الفصل الثاني تناولنا فيه السياسات العمرانية في الجزائر ، فتعرفنا على اهم مراحل تطور سياسة التعمير و سياسة تسيير العقار بالجزائر و اهم المتدخلين فيه (متدخلون عموميون و متدخلون خواص) ، و كذا تطرقنا الى الوسائل القانونية الفاعلة في تسيير استهلاك المجال التي وضعها المشرع الجزائري ، كما قمنا بدراسة العلاقة بين ادوات التهيئة و التعمير و التنمية المستدامة حيث وجدنا ان مخطط شغل الاراضي و مخططات التهيئة و التعمير هما آليتان فاعلتان في تطبيق مقتضيات التنمية المستدامة .

❖ الجانب التطبيقي: فكان الهدف منه هو اسقاط الخلفية النظرية على ارض الواقع ، حيث تم اختيار مدينة البويرة كعينة للدراسة و هذا الجزء مقسم الى فصلين :

- الفصل الثالث هو دراسة تحليلية لمدينة البويرة ، حيث عرضنا فيه تطورها التاريخي و السكاني و العمراني حيث وجدنا ان المدينة كانت عبارة عن تجمع صغير تطور بعد الاستقلال الى ان اصبح مقر ولاية ، حيث ان توسع المدينة انحصر في وسطها نظرا لمختلف العوائق التي تحيط بها و هذا ما ادى الى استهلاك سريع للعقار الحضري اضافة الى انتشار السكنات العشوائية في اطراف المدينة على حساب الاراضي الفلاحية .

- الفصل الرابع و الاخير تطرقنا فيه الى آليات استهلاك المجال الحضري من آليات قانونية و غير قانونية ، حيث تطرقنا الى مجمل الانجازات و المساحات العقارية التي استهلكتها الاولى ، اما الاليات الغير القانونية قد درسنا مدى استهلاكها للعقار الحضري و استنزافها للأراضي الفلاحية في غياب الرقابة العمرانية ، و في الاخير قمنا بتحليل مدى تحقيق هذه الاليات للأهداف الاساسية للاستدامة حيث وجدنا ان هذه الاليات استهلكت عقارات معتبرة لإنجاز مختلف برامجها و التي هي مصنفة ضمن اراضي التعمير المستقبلي او اراضي فلاحية خصبة و هذا ما يؤثر على مستقبل الاجيال القادمة من استنزاف لمختلف الثروات الطبيعية .

■ كما وجدنا ان نتائج هذا البحث تجيب عن الاشكالية المطروحة و تحقق فرضياتها .

■ اقتراحات و توصيات :

و بالاستعانة بالنتائج التي تحصلنا عليها نرى ان من بين الاقتراحات و التوصيات التي لها قيمة في حل مشكلة الاستهلاك اللاعقلاني للمجال الحضري و البعيد عن اهداف التنمية المستدامة متمثل فيما يلي :

حول محور المجال الحضري :

- وضع مخططات و قوانين للتحكم في استنزاف المجال الحضري .
- تفعيل قوانين صارمة للحد من المخالفات في مجال التعمير و البناء .
- مراقبة مختلف المشاريع الجديدة و اخضاعها للتقييم لمتابعة تطبيق ما جاءت به ادوات التهيئة و التعمير على ارض الواقع لتفادي سوء استغلال العقار الحضري .
- ضرورة القيام بمسح شامل للأراضي و معرفة طبيعتها القانونية لتحديد الرصيد العقاري لمدينة البويرة .
- وضع آليات للتحكم في المساحات العقارية و الاراضي الشاغرة ، و محاولة تسييرها بطريقة عقلانية تتماشى مع المخططات .

- محاولة إيجاد حلول لمختلف المشاكل العقارية و الادارية للأراضي القابلة للتعمير من اجل التحكم في التوسع العمراني للمدينة .
- محاولة تفادي اشكالية المضاربات العقارية و ذلك بالتحكم في ثمن الاراضي القابلة للتعمير للتقليل من كلفة المشاريع العمرانية و انجازها في اوقات قياسية .
- خلق توازن بين المجال العمراني و المشاريع العمرانية الناتجة عن توسع المدينة.
- تسهيل مختلف الاجراءات المتعلقة برخص البناء و كذا شهادات التقسيم و التعمير .
- العمل من اجل توفير رصيد عقاري عمومي بالتركيز على نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية و المحافظة عليه.
- معالجة ظاهرة الهجرة عن طريق الاهتمام بالمناطق الريفية المجاور لمدينة البويرة للحد من ظاهرة التعمير العشوائي .
- معالجة مناطق التوسع العشوائي و تنظيم و تسوية عقود الملكية بهذه المناطق و ادماجها في النسيج الحضري .
- القيام بحصر لعدد المتدخلين في ميدان التعمير و التخطيط الحضري ، و محاولة الاستفادة من جميع الخبرات .
- ادماج مختلف الدراسات الجامعية و الباحثين في اعداد برامج التعمير .

حول محور المجال التنموية المستدامة :

- اجراء دراسات لمختلف معايير التعمير المستدام و اخذ الملكية الدائمة بعين الاعتبار .
- وضع آليات صارمة و ردعية لتطبيق القواعد البيئية .
- توظيف معايير الاستدامة ومحاولة تحقيق التكامل بين المشاريع الجديدة و النسيج الحضري للمدينة .
- الاهتمام بالجانب الفلاحي في المدينة و انشاء انشطة اقتصادية و ربطها بمختلف شبكات الطرق الموجودة في المدينة.
- توفير العدالة الاجتماعية سواء للأجيال الحاضرة او المستقبلية .
- القيام بدراسة التأثير على البيئة لمختلف المشاريع من اجل تحقيق التوازن بين البيئة الطبيعية و البيئة الحضرية .
- اعداد مخططات لتسيير النفايات و المياه المستعملة و المياه الصالحة للشرب ، تسيير حركة المرور ، تسيير المساحات الخضراء و لعب ، خاصة في المناطق العشوائية .
- حماية الاراضي الغابية و الفلاحية من الاستهلاك العشوائي من طرف المواطنين و الحفاظ على مختلف الموارد الطبيعية .
- تشجيع استخدام مصادر الطاقة المتجددة على اسس بيئية و اقتصادية سليمة .

- اشراك المواطنين في مختلف القرارات و البرامج المتعلقة بالتعمير و توعيتهم حول اهمية الحفاظ على البيئة الطبيعية .
هذا سيعمل على بلورة استدامة حقيقية في المدينة تتحقق فيها المحاور الرئيسية للاستدامة اجتماعيا، بيئيا، اقتصاديا و التكامل فيما بينهما لتحقيق حياة مستقرة و آمنة للأجيال الحاضرة و ضمان مستقبل الأجيال القادمة .
وفي الأخير الأمل كل الأمل أن تكون هذه الدراسة قد أملت ولو بالشيء اليسير بالموضوع بالرغم من العراقيل التي واجهتنا خلالها، ولكن الموضوع يبقى مفتوح للقيام بدراسات مماثلة نظرا لأهمية هذا الموضوع للخروج من المشاكل التي تعاني منها المدن حاليا.

قائمة المراجع :

اولا : المراجع باللغة العربية

■ الكتب :

- 1- التيجاني بشير - مفاهيم وآراء حول تنظيم الإقليم وتوطن الصناعة- ديوان المطبوعات الجامعية - الجزائر 1995.
- 2- التجاني البشير - التهيئة و التحضر في الجزائر - ديوان المطبوعات الجامعية- الجزائر- 2000 .
- 3- بشندي سعاد يوسف ، تأثير القوانين والتشريعات المنظمة للتخطيط العمراني على المخططات العمرانية وطرق التحكم في العمران، 1993م.
- 4- حميدان محمود قديد -التخطيط الحضري ودور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية ،امارة دبي نموذجاً كآلية الاقتصاد - امارة دبي الامارات العربية المتحدة 2010.
- 5- حمدي باشا عمر -مجمع النصوص التشريعية التنظيمية المتعلقة بالعقار -دار هومة - الجزائر - 2001.
- 6- خلف الله بوجمعة - العمران والمدينة - دار الهدى - عين مليلة - الجزائر - 2005.
- 7- ديدان مولود القانون المدني-دار بلقيس 2008 - .
- 8- شامة اسماعين - النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري- دار هومة -الجزائر- 2002.
- 9- غلام أحمد خالد -التشريعات المنظمة للعمران- مكتبة الأنجلو المصرية _1986.

■ المذكرات و الدروس الجامعية :

- 1- الطويل فتيحة - السياسة الحضرية ومشكلاتها الاجتماعية في المناطق الصحراوية ، دراسية ميدانية في مدينة بسكرة - رسالة ماجستير بسكرة-2005 .
- 2- إسماعيل موسى - مقنارة مهدي، مسألة العقار في الجزائر و تأثيرها في عملية التعمير، دراسة حول قوانين إنشاء مخطط شغل الأراضي ضمن النظام البيئي للحظيرة الوطنية للقالة PNEK، معهد الهندسة المعمارية و التعمير- قسنطينة- 2004.
- 3- بن خالد الحاج- دراسة اضطرابات السوق العقاري الحضري والعوامل المتحكمة فيه- رسالة ماجستير- جامعة المسيلة- 2009.
- 1- بوالشارب مريم - باني جاب الله، الترقية العقارية بمدينة قسنطينة بين القانون و التنظيم (حالة جبل الوحش- عين الباي)- مشروع لنيل شهادة مهندس دولة في تهيئة الأوساط الحضرية- كلية علوم الأرض سنة 2002- .
- 2- بوزيان الرحمان هاجر- درس عن التنمية المستدامة في الجزائر بين حتمية التطور وواقع التسيير-المركز الجامعي بخميس مليانة.
- 3- زاوي أحمد - المشاريع السكنية و الاستغلال العقلائي للعقار، دراسة حالة مدينة آفلو- مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير المدينة، - جامعة المسيلة- 2006.
- 4- سعودي هجيرة، التنمية المستدامة من خلال المبادئ العمرانية للمدن العتيقة -مذكرة الماجستير-2006.
- 5- طعيبة عيسى - عبد الرحمان عثمان، تكوين و تسيير الأملاك الوطنية العقارية سنة 2007 .
- 6- ليفة آسيا - تطور أنظمة إنتاج العقار الحضري ببلدية قسنطينة - مذكرة تخرج كلية التهيئة العمرانية - جامعة قسنطينة . 2001
- 7- مجاجي منصور: النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2001.

■ الجرائد الرسمية :

- 1- قانون 90-29 - الصادر في 01 ديسمبر 1990 - المتعلق بالتهيئة و التعمير - الجريدة الرسمية رقم 52.
- 2- قانون 30/90 الصادر في 10 ديسمبر 1990 - المتضمن قانون الأملاك الوطنية - الجريدة الرسمية رقم 52 .
- 3- قانون رقم 08/02 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة - الصادر ب 08 ماي 2002 - الجريدة الرسمية رقم 34 .
- 4- القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 يونيو 1984 يتضمن النظام العام للغابات.
- 5- مرسوم تنفيذي 09/152 الصادر في 02 ماي 2009 - يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية- الجريدة الرسمية رقم 27.
- 6- المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 الذي يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة به - الجريدة الرسمية رقم 26.
- 7- المادة 15 من القانون 03-10 المؤرخ في 20/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة- الجريدة الرسمية رقم 43.
- 8- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 07-145 المؤرخ في 19 ماي 2007 المتعلق بدراسة و موجز التأثير - الجريدة الرسمية رقم 34.
- 9- المادة 119 من الأمر رقم 67-281 المؤرخ في 20 ديسمبر 1967 المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والأثار التاريخية والطبيعية المعدل والمتمم.

ثانيا : المراجع باللغة الفرنسية

- 1- Brahim Ben youcef - analyse urbane - OPU-Alger-1999-.
- 2- MERLIN Pierre et CHAEY Françoise - 1996.
- 3- PiERRE. Merlin.FRANCOiSE CHOAY- DiCTIONNAiRE DE L'URBANiSME ET DE L'AMENAGEMENT P.U.F.PARIS.1998.

ثالثا : المراجع باللغة الانجليزية

- 1- IUCN ,INTERNATIONNAL UNION FOR THE CONSERVATION OF NATURAL RESOURCES - UNE WWF - GLAND SWITZERLAND 1991 -.

ملحق رقم 01:

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة المسيلة
معهد التسيير والتقنيات الحضرية

نموذج مقابلة مع المسؤولين

الموضوع: استهلاك المجال الحضري و التنمية المستدامة – دراسة حالة مدينة البويرة-

- إن الهدف من هذه الاستمارة هو البحث العلمي فقط. الرجاء إفادتنا بمعلومات صحيحة ودقيقة وشكرا.

ملاحظة: نفس الأسئلة طرحت على الهيئات التالية: مديرية البناء و التهيئة و التعمير ،ديوان الترقية والتسيير العقاري، البلدية، جمعية الاحياء ، وكالات العقارية .

نموذج الاسئلة :

سؤال 01 : ما الذي أدى إلى استنزاف المجال الحضري لمدينة البويرة؟

سؤال 02 : كيف نقوم بالتحكم في استهلاك المجال الحضري؟

سؤال 03 : كيف ترى مدينة البويرة من الناحية العمرانية؟

سؤال 04 : ماهي أسباب الهجرة نحو المدينة ؟

قوانين

- وبمقتضى الامر رقم 76 - 29 المؤرخ في 24 ربيع الاول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976، والمتعلق بامتلاك وتسيير ملك شبكة الحديد،

- وبمقتضى الامر رقم 76 - 48 المؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1396 الموافق 25 مايو سنة 1976، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،

- وبمقتضى القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402 الموافق 6 فبراير سنة 1982، المعدل والمتمم، والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء،

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 03 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1403 الموافق 5 فبراير سنة 1983، المتعلق بحماية البيئة،

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 18 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1403 الموافق 13 غشت سنة 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية،

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق 23 يونيو سنة 1984، المتضمن النظام العام للغابات،

- وبمقتضى الامر رقم 84 - 02 المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1404 الموافق 8 سبتمبر سنة 1984، المتضمن تعريف الاملاك العسكرية وتشكيلها وتكوينها وتسييرها الموافق عليه بموجب القانون رقم 84 - 19 المؤرخ في 6 نوفمبر سنة 1984،

- وبمقتضى الامر رقم 85 - 01 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985، الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها والموافق عليه بموجب القانون رقم 85 - 08 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1985،

- وبمقتضى القانون رقم 86 - 14 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1406 الموافق 19 غشت سنة 1986، المتعلق بأعمال التنقيب والبحث عن المحروقات واستغلالها ونقلها بالانابيب،

- وبمقتضى القانون رقم 87 - 03 المؤرخ في 27 جمادى الأولى عام 1407 الموافق 27 يناير سنة 1987، والمتعلق بالتهيئة العمرانية؛

لقانون رقم 90 - 29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير.

إن رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور،

- وبمقتضى الامر رقم 64 - 244 المؤرخ في 13 ربيع الثاني عام 1384 الموافق 22 غشت سنة 1964، المتعلق بالمطارات والارتفاعات لفائدة الامن،

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 62 المؤرخ في 4 ذي الحجة عام 1385 الموافق 26 مارس سنة 1966، المتعلق بالناطق والمواقع السياحية والنصوص اللاحقة،

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 154 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون الاجراءات المدنية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون الاجراءات الجزائية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الامر رقم 67 - 281 المؤرخ في 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967، المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 43 المؤرخ في 7 جمادى الثانية عام 1395 الموافق 17 يونيو سنة 1975، المتضمن قانون الرعي،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 ديسمبر سنة 1975، المعدل والمتمم، والمتضمن القانون المدني،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975، المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 79 المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1395 الموافق 15 ديسمبر سنة 1975، والمتعلق بدفن الموتى،

وفي حالة أراضي بلدية تابعة لولايات مختلفة تحدد محيطات تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات الإقليمية.

المادة 13 : يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلى مخطط شغل الأراضي.

المادة 14 : ينشر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي للمصادقة عليهما باستمرار في الامكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين التابعين للادارة، وتلتزم السلطة التي وضعتها باحترام محتواهما.

المادة 15 : يجب استشارة الجمعيات المحلية للمستعملين والغرف التجارية والفلاحية والمنظمات المهنية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

القسم الثاني

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المادة 16 : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

المادة 17 : يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية.

المادة 18 : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.

- يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.

- يحدد مناطق التدخل في الانسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

المادة 8 : يجب تصميم المنشآت والبنيات ذات الاستعمال المهني والصناعي بكيفية تمكن من تفادي رمي النفايات الملوثة وكل العناصر الضارة خارج الحدود المنصوص عليها في التنظيم.

المادة 9 : يجب تنظيم استغلال المحاجر ومواقع التفريغ بكيفية تضمن بعد الاستغلال أو نهاية فترة الاستغلال صلاحية استعمال الأراضي وتعيد للموقع مظهره النظيف.

الفصل الثالث

أدوات التهيئة والتعمير

القسم الأول

أحكام عامة

المادة 10 : تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وتكون أدوات التهيئة والتعمير وكذلك التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير.

لايجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون.

المادة 11 : تحدد أدوات التهيئة والتعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح، من جهة بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر، ومن جهة أخرى، تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة والبنيات المرصودة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة والنشاطات والمساكن وتحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الاخطار الطبيعية.

المادة 12 : يمكن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي أن يضم مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية أو بلدية أو بالنسبة لمخطط شغل الأراضي جزءا من بلدية.

يحدد الوالي المختص إقليميا، في حالة مجموعة من البلديات بقرار منه وباقتراح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، بعد مداولة من المجالس الشعبية المذكورة، مخطط تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي.

ملحق رقم 04:

15 جمادى الأولى عام 1411هـ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 52 1655

- بالبناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.

- بالبناءات التي تبررها المصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معمل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.

المادة 23 : القطاعات غير القابلة للتعمر هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها محددة بدقة وينسب تتلام مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.

المادة 24 : يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمر، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.

المادة 25 : تتم الموافقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية في حالة ما إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر يغطي بلديتين أو أكثر.

المادة 26 : يطرح مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر الموافق عليه لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة خمسة وأربعين (45) يوما.

يعدل مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر بعد التحقيق العمومي ليأخذ بعين الاعتبار عند الاقتضاء خلاصات التحقيق ثم يوجه إثر الموافقة عليه من قبل المجلس الشعبي البلدي للسلطة المختصة من أجل المصادقة.

المادة 27 : يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر وحسب الحالة وتبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية :

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.

- بقرار من الوزير المكلف بالتعمر، مشترك حسب الحالة مع وزير أوزة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.

- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمر بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

تضبط كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 19 : يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي :

- القطاعات المعمرة

- القطاعات المبرمجة للتعمر

- قطاعات التعمر المستقبلية

- القطاعات غير القابلة للتعمر

القطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة وأجال محددة للتعمر بالنسبة للأصناف الثلاثة الأولى من القطاعات المحددة أعلاه والمسماة بقطاعات التعمر.

المادة 20 : تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة.

كما تشمل القطاعات المعمرة أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.

المادة 21 : تشمل القطاعات المبرمجة للتعمر القطاعات المخصصة للتعمر على الامدين القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر.

المادة 22 : تشمل قطاعات التعمر المستقبلية الأراضي المخصصة للتعمر على المدى البعيد، في آفاق عشرين سنة، حسب الأجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمر.

كل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمر المستقبلية خاضعة مؤقتا للارتفاق بعدم البناء ولايرفع هذا الارتفاق، في الأجال المنصوص عليها، إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

- تمنع، في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بهذه القطاعات المستقبلية كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الأجال المنصوص عليها للتعمر، وكذلك التعديلات أو الإصلاحات الكبرى للبنايات المعنية بالهدم.

غير أنه يرخص في هذه القطاعات :

- بتجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.

ملحق رقم 05:

1656 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 52 15 جمادى الأولى عام 1411 هـ

المادة 32 : يتكون مخطط شغل الاراضي من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية.

المادة 33 : لاتخضع القواعد والارتفاقات المحددة بموجب مخطط شغل الاراضي لاي ترخيص بالتعديل إلا ما يتعلق بالتكيفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض، أو شكل قطع الاراضي أو طابع البناءات المجاورة.

المادة 34 : يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الاراضي، يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.

المادة 35 : تتم الموافقة على مشروع مخطط شغل الاراضي بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية في حالة ما إذا كان مخطط شغل الاراضي يغطي بلديتين أو عدة بلديات.

المادة 36 : يطرح مشروع مخطط شغل الاراضي الموافق عليه لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة ستين (60) يوما.

يعدل مخطط شغل الاراضي بعد التحقيق العمومي ليأخذ في الحسبان عند الاقتضاء خلاصات التحقيق العمومي ثم يصادق عليه عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية.

يوضع مخطط شغل الاراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور ويصبح فاقد المفعول بعد ستين (60) يوما من وضعه تحت تصرفه.

المادة 37 : لايمكن مراجعة مخطط شغل الاراضي إلا بالشروط التالية :

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لاتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولي.
- إذا كان الاطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- إذا كان الاطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا طلب ذلك، وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الاراضي الساري المفعول.

المادة 28 : لايمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا اذا كانت القطاعات المزمع تعميمها المشار إليها في المادة 19 أعلاه في طريق الأشباع أو إذا كان تطور الأوضاع المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لاستجيب أساسا للاهداف المعينة لها،

يصادق على مراجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الاشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

المادة 29 : تضبط حسب الحاجة إجراءات الاعداد والموافقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا محتوى المستندات المتعلقة به عن طريق التنظيم

المادة 30 : يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس المعنية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كل اجراء ضروري لحسن الانجاز المستقبلي لهذا المخطط.

القسم الثالث

مخطط شغل الاراضي

المادة 31 : يحدد مخطط شغل الاراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الاراضي والبناء.

ولهذا فان مخطط شغل الاراضي :

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الاراضي.
- يعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الارضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الاحجام، وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.
- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
- يحدد الارتفاقات،
- يحدد الاحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها،
- يعين مواقع الاراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.

تحضر رخصة البناء وتسلم في الاشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم.

المادة 53 : لاتخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء.

المادة 54 : يحدد التنظيم القواعد للبناء المطبقة على العمارات السكنية، وتدابير الصيانة الرامية إلى تأمين احترام القواعد الامنية، وأيضا كفاءات تبرير تنفيذ واجب الصيانة.

كما يحدد التنظيم قواعد بناء وتهئية المحلات، ومعايير التجهيز والتسيير ومراقبة أجهزة التهوية والتسخين.

المادة 55 : يجب أن توضع مشاريع البناء الخاضعة لرخص البناء من قبل مهندس معماري معتمد، ويجب أن يضمن المشروع المعماري التصاميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البنايات وتكوينها وتنظيمها وحجمها ومظهر واجهاتها وكذا اختيار المواد والالوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع.

غير أن اللجوء إلى المهندس المعماري ليس ملزما بالنسبة لمشاريع البناء القليل الاهمية الذي يحدد التنظيم مساحة أرضيته وأوجه استعماله وأماكن توطينه عندما لا يكون موجودا بالمناطق المشار إليها في المادة 46 اعلاه.

يحدد التنظيم تطبيق أحكام هذه المادة.

المادة 56 : يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة.

القسم الثالث

رخصة التجزئة

المادة 57 : تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.

تحضر رخصة التجزئة وتسلم في الاشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم.

القسم الثالث

الاراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي او الجيد

المادة 48 : تنحصر حقوق البناء بالاراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البناءات الضرورية الحيوية الاستغلالات الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية، ويجب عليها في جميع الأحوال أن تدرج في مخطط شغل الاراضي.

المادة 49 : يمكن في حالة غياب مخطط شغل الاراضي المصادق عليه، وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص بـ :

- البنايات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي.

- البنايات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة لتجهيزات الجماعة.

- التعديلات في البنايات الموجودة

يحدد التنظيم شروط وكفاءات تطبيق أحكام هذه المادة.

الفصل الخامس

رخصة التجزئة - رخصة البناء - رخصة الهدم

القسم الاول

احكام عامة

المادة 50 : حق البناء مرتبط بملكية الارض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الارض.

ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم.

المادة 51 : يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الارض المعنية.

يحدد التنظيم شروط وكفاءات تسليم شهادة التعمير.

القسم الثاني

رخصة البناء

المادة 52 : تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتعمير البنايات

ملحق رقم 07:

15 جمادى الأولى عام 1411هـ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 52 / 1659

المادة 65 : مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادتين 66 و67 أدناه، تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوافي رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة.

- ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي.

المادة 66 : تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل الوالي في حالة :

- البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.

- منشآت الانتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.

- اقتطاعات الأرض والبناءات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49 أعلاه التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه.

المادة 67 : تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكل ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية.

المادة 68 : تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

المادة 69 : لا يخصص بأي بناء أو هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي أو يشكل خطرا، إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال وفقا للقوانين والتنظيمات السارية المفعول.

يحدد التنظيم كليات تطبيق هذه المادة.

الفصل السادس

التسييج

المادة 70 : تخضع إقامة سياج في المناطق المشار إليها في المواد 44، 46، 48، 49 لرخصة بالأشغال يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي.

المادة 58 : في تدعيمة لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفا يتضمن دفتر شروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو الملاك بانجازها في أجل محددة، وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية والمواصفات التعميرية والهندسة المعمارية وغيرها التي يجب أن تستجيب لها البناءات المزمع تشييدها.

المادة 59 : تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام. لاتصلح هذه الشهادة شهادة للتعمير.

تحضر شهادة التقسيم وتسلم في الأشكال والشروط والآجال التي يحددها التنظيم.

القسم الرابع

رخصة الهدم

المادة 60 : يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية.

تحضر رخصة الهدم وتسلم في الأشكال والشروط والآجال التي يحددها التنظيم.

القسم الخامس

الإجراءات المختلفة

المادة 61 : يودع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني.

المادة 62 : لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون.

وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا.

المادة 63 : يمكن طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له.

المادة 64 : يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الأعداد.

ملحق رقم 08:

5 جمادى الأولى عام 1428 هـ
22 مايو سنة 2007 م

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 34

92

- وبمقتضى القانون رقم 02-02 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002 والمتعلق بحماية الساحل وتسميته.

- وبمقتضى القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

- وبمقتضى القانون رقم 05-07 المؤرخ في 19 ربيع الأول عام 1426 الموافق 28 أبريل سنة 2005 والمتعلق بالحروقات، المعدل والمتمم.

- وبمقتضى القانون رقم 05-12 المؤرخ في 28 جمادى الثانية عام 1426 الموافق 4 غشت سنة 2005 والمتعلق بالمياه.

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 06-175 المؤرخ في 26 ربيع الثاني عام 1427 الموافق 24 مايو سنة 2006 والمتضمن تعيين رئيس الحكومة.

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 06-176 المؤرخ في 27 ربيع الثاني عام 1427 الموافق 25 مايو سنة 2006 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة.

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 90-78 المؤرخ في 2 شعبان عام 1410 الموافق 27 فبراير سنة 1990 والمتعلق بدراسة التأثير في البيئة.

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 06-198 المؤرخ في 4 جمادى الأولى عام 1427 الموافق 31 مايو سنة 2006 الذي يفسط التنظيم المطبق على المؤسسات المعنفة لحماية البيئة.

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 07-144 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1428 الموافق 19 مايو سنة 2007 الذي يحدد قائمة المنظمات المعنفة لحماية البيئة.

يرسم ما يأتي :

الفصل الأول الحكام عامة

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادتين 15 و 16 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد مجال تطبيق ومحتوى وكيفية المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة.

مرسوم تنفيذي رقم 07-145 مؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1428 الموافق 19 مايو سنة 2007، يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفية المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة.

إن رئيس الحكومة،

- بناء على تقرير وزير التهيئة العمرانية والبيئة.

- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85-4 و 125 (الفقرة 2) منه.

- وبمقتضى الأمر رقم 76-80 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتضمن القانون العمري، المعدل والمتمم.

- وبمقتضى القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق 23 يونيو سنة 1984 والمتضمن النظام العام للولايات، المعدل والمتمم.

- وبمقتضى القانون رقم 85-05 المؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1405 الموافق 16 فبراير سنة 1985 والمتعلق بحماية العمة وترقيتها، المعدل والمتمم.

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

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

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

- وبمقتضى القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 سطر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي.

- وبمقتضى القانون رقم 01-10 المؤرخ في 11 ربيع الثاني عام 1422 الموافق 3 يوليو سنة 2001 والمتضمن قانون الناجم.

- وبمقتضى القانون رقم 01-20 المؤرخ في 27 رمضان عام 1422 الموافق 12 ديسمبر سنة 2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم وتسميته المستدامة.

- وبمقتضى القانون رقم 02-01 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002 والمتعلق بالكهرباء، وتوزيع الغاز بواسطة القنوات.

ملحق رقم 09:

أول ربيع الأول عام 1423 هـ
14 مايو سنة 2002 م

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 34

4

قوانين

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

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

- وبمقتضى القانون رقم 01 - 20 المؤرخ في 27 رمضان عام 1422 الموافق 12 ديسمبر سنة 2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة،

- وبمقتضى القانون رقم 02 - 02 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002 والمتعلق بتهيئة الساحل وتثمينه،

- وبعد مصادقة البرلمان،

يصدر القانون الآتي نصه :

المادة الأولى : يهدف هذا القانون إلى تحديد شروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها.

الباب الأول

أحكام عامة

المادة 2 : تعدّ مدنا جديدة كلّ تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة.

تشكل المدن الجديدة مركز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري بما يوفّره من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز.

المادة 3 : يندرج إنشاء المدن الجديدة ضمن السياسة الوطنية الرامية إلى تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة من أجل إعادة توازن البنية العمرانية التي تهدف إليها أدوات تهيئة الإقليم وفق التشريع المعمول به.

قانون رقم 02 - 08 مؤرخ في 25 صفر عام 1423 الموافق 8 مايو سنة 2002، يتعلّق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها.

إنّ رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور، لاسيّما المواد 119 (الفقرتان 1 و 3) و 122 - 19 و 126 منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 03 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1403 الموافق 5 فبراير سنة 1983 والمتعلق بحماية البيئة،

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 02 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988 والمتعلق بالتخطيط،

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

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

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 21 المؤرخ في 24 محرم عام 1411 الموافق 15 غشت سنة 1990 والمتعلق بالمحاسبة العمومية، المعدل والمتمم،

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

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