



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

مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي

العنوان

دور الملكية العقارية في إستهلاك المجال الحضري
بمدن الغرب الجزائري
(دراسة حالة مدينة تيارت)

إشراف الاستاذ :

خلف لله بوجمعة

إعداد الطالبة :

العمير مريم

السنة الجامعية: 2016/2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تشكرات

بسم الله الرحمن الرحيم

"فاذكروني أذكركم واشكروا لي ولا تكفرون"

"ولئن شكرتم لأزيدنكم"

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم

"من لم يشكر الناس لم يشكر الله" حديث شريف

مع آخر اللمسات لهذا البحث كان لزاما علي أن أتوجه بالحمد والشكر للمولى تبارك وتعالى الذي وفقني لإتمام لهذا العمل.

كما أتوجه بالشكر الجزيل للأستاذ المشرف خلف الله بوجمعة ، الذي لم يبخل علينا بتوجيهاته ، رغم انشغالاته المكثفة ، جعله الله ذخرا للمعهد وطلبة العلم

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى أختي هجيرة وصديقتي مختارية اللتان قدمتا لي يد المساعدة ، وأتعبتهما معي في عملي هذا جزاهما الله خيرا عن كل ذرة حسنة يوم القيامة.

كما أشكر كل من ساعدني في انجاز هذا العمل من أساتذة ومختصين

كما لا أنسى زملائي وزميلاتي وكل من قدم لي يد المساعدة

وفي الأخير أقول :

إن أصبنا فمن الله وحده و إن أخطأنا فمن أنفسنا ومن الشيطان
ولله الحمد والشكر أولا وأخيرا.



مريم



اهداء

الحمد والشكر لله لاتمام هذا العمل بعونك وفضلك واسألك أن تجعله خالصا لوجهك الكريم يقول الله تعالى (وقل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنين)

أهدي هذا العمل المتواضع كله ليكون فخرا ويزيد رضاكما عني :

إلى من وضعت الجنة تحت قدميها إلى ينبوع الصبر والتقاؤل إلى يسمة الحياة وسر الوجود إلى من كان دعائها سر نجاحي وحنانها بلسم جروحي إلى أغلى الحبايب "أمي الغالية باية" ..حفظها الله لي .وإلى من ربتني أمي الثانية "ماما بختة" وإلى جدتي الغالية "رقية" .

إلى من أحمل اسمه بكل افتخار إلى من علمني العطاء بدون انتظار ارجو أن يمد الله في عمره ليرى ثمار قد حان قطفها بعد طول انتظار "ابي العزيز اسماعيل" يارب عن كل قطرة عرق نزلت من أبي وأمي سعيًا لرزقنا فرجع بهما درجتهم في الجنة وحرم عليهما حر الاخرة ياكرم واسقهما شربة هنية من يد نبيك وحبيبك أمين .

إلى القلوب الرقيقة والنفوس البريئة إلى رياحين حياتي "اخواني واخواتي" (اخي الغالي وسندي بعد ابي أمين ، الى صاحبة القلب الطيب والنوايا الصادقة رشيدة ،الى من لم تبخل علي بشيء واتعبتها معي في عملي اختي هجيرة ، إلى من أرى التفاؤل بعينها والسعادة في ضحكتها اختي فاطمة ، والى اختي وحبيبتي و غاليتي أسماء ، والى شمعة البيت المضيئة أحلام) وأبنائهم (وسام ، أمين ، ريهام ، عماد ، أكرام) حفظهم الله إلى صديقاتي ورفيقات الدرب في المرحلة الجامعية "مرحة العهد ، اسومتي ، مختارية، نصورة، عفوفة وابنتها الكتكوتة (تلونه)، ، نسومة، حنان ، أميرة ، الريح ، ... احبكم

وأخيرا إلي كل من هو في قلبي ونطق به لساني ولم يخطه قلبي فليعذرني

إليك أنت من تقرأ هذه الكلمات إلى كل طلبة معهد تسيير التقنيات الحضرية بجامعة المسيلة وخاصة قسم تسيير

مدينة دفعة ماي 2016





الفهرس

- 1.....هيكله
2.....المذكرة
4-3.....مقدمة عامة

الفصل التمهيدي : المدخل العام

- 5.....الاشكالية
6.....الفرضيات
6.....أهداف البحث
6.....أهمية البحث
6.....أسباب اختيار الموضوع
7.....المنهجية المتبعة وتقنيات البحث
8-7.....محتوى الدراسة

الفصل الاول: مفاهيم عقارية

- 10.....تمهيد
11.....1 - مفاهيم عقارية
11.....1-1- العقار
11.....1-1-1- تعريف العقار
11.....1-1-1-1- حسب المشرع الجزائري
11.....1-1-1-1-2- حسب الإمام مالك بن أنس
11.....1-1-1-1-3- حسب قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المادة 02
11.....2-1- العقار الحضري
11.....3-1- الملكية العقارية
11.....1-3-1- عرفها المشرع الجزائري
11.....2-3-1- عرفها alian lipietz 1974 p 93
11.....4-1- قانون التوجيه العقاري
12.....5-1- الاحتياطات العقارية
12.....6-1- المعاملات العقارية



- 12.....7-1-المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(PDAU).....
- 13.....8-1-مخطط شغل الأراضي (POS).....
- 13.....2- مفاهيم تقنية
- 13.....1-2-الأرض.....
- 13.....2-2- تعريف المدينة.....
- 13.....2-3-الإستهلاك المحلي.....
- 14.....2-4-التعمير.....
- 14.....2-5- التوسع العمراني.....
- 14.....2-6- التسيير العمراني
- 14.....2-7-التكثيف العمراني
- 14:.....2-8-العمران.....
- 15.....2-9- التنمية العمرانية المستدامة.....
- 15.....3- أنواع العقار
- 15.....3-1-العقار بطبيعته.....
- 15.....3-2-العقارات بحسب موضوعها
- 16.....3-3-العقارات بالتخصيص.....
- 17.....4-1- مشتملات العقار الحضري.....
- 17.....4-1-1- المباني.....
- 17.....4-1-2- التجهيزات العمومية.....
- 17.....4-1-3- السكنات الإجتماعية
- 17.....5- الخواص المميزة للعقار
- 17.....5-1- الخواص الملموسة
- 17.....5-1-1- الثبات.....
- 17.....5-1-2- المتانة و الدوام
- 18.....5-1-3-عدم تجانس وتفرد العقارات
- 18.....5-2- الخواص الاقتصادية
- 18.....5-1-2- التبدل



- 18 5-2-2-الثبات
- 20..... 6- أهمية العقار
- 20 6-1- الأهمية الإجتماعية.
- 20..... 6-2- الأهمية الإقتصادية
- 20..... 6-3- الأهمية السياسية.
- 20..... 6-4- الأهمية العمرانية.
- 22 خلاصة.

الفصل الثاني: مراحل تطور العقار بالجزائر

- 24..... تمهيد.
- 25..... 1- لمحة تاريخية عن العقار في الجزائر.
- 25..... 1-1- قبل الإحتلال.
- 25..... 1-1-1- أراضي الملك.
- 25..... 1-1-2- أراضي الحبوس
- 26..... 1-1-3- أراضي العرش.
- 26..... 1-2- أثناء الإحتلال الفرنسي
- 26..... 1-3- مرحلة الإستقلال.
- 26..... 1-3-1- الفترة 1962/1974
- 26..... 1-3-2- الفترة 1974/1986
- 27..... 1-3-3- الفترة 1986/الوقت الحالي
- 27..... 1-4- التسلسل الزمني للمصالح المتدخلة في تسيير العقار.
- 28..... 1-5- خلاصة لتعدد المصالح المتدخلة في تسيير العقار.
- 28..... 1-6- اهم القوانين المتحركة في العقار.
- 28..... 1-6-1- الامر 71 / 173 المؤرخ في 08/11/1971
- 29..... 1-6-2- قانون الاحتياطات العقارية 26/74 المؤرخ في 20/02/1974
- 29..... 1-6-3- القانون 02/82 المؤرخ في 06/02/1982
- 30..... 1-6-4- قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18/11/1990
- 30..... 1-6-5- القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.



- 31.....7-1-7-1 طرق استهلاك و تسير العقار في الجزائر
- 31.....1-7-1-1 اسباب استهلاك العقار
- 31.....1-1-7-1-1 النمو الديمغرافي
- 31.....2-1-7-1-1 النزوح الريفي
- 32.....3-1-7-1-1 سياسة التصنيع وسيطرة قطاع الخدمات
- 32.....8-1-8-1 اليات استهلاك العقار
- 32.....1-8-1-1 الاليات القانونية
- 32.....2-8-1-1 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- 33.....3-8-1-1 مخطط شغل الاراضي
- 34.....5-8-1-1 رخصة البناء
- 34.....6-8-1-1 رخصة الهدم
- 34.....2-8-1-1 الاليات الغير القانونية
- 34.....1-2-8-1-1 المناطق العشوائية
- 34.....9-1-9-1 المتدخلون في تسير العقار
- 35.....1-9-1-1 المتدخلون العموميون
- 35.....1-1-9-1-1 مديرية املاك الدولة
- 35.....2-1-9-1-1 مديرية الحفظ العقاري
- 36.....3-1-9-1-1 ديوان الترقية والتسيير العقاري
- 36.....4-1-9-1-1 البلدية
- 37.....5-1-9-1-1 الوكالة العقارية
- 37.....6-1-9-1-1 الوكالة الوطنية لمسح الاراضي
- 38.....2-9-1-1 الفاعلون الخواص
- 38.....1-2-9-1-1 التعاونيات العقارية
- 38.....2-2-9-1-1 المراقبون العقاريون
- 38.....3-2-9-1-1 الوكلاء العقاريون
- 38.....4-2-9-1-1 المواطن
- 40.....خلاصة



الفصل الثالث: تحليل مدينة تيارت

- 42.....تمهيد.
- 43.....1-الدراسة الطبيعية
- 43.....1-2الموقع الجغرافي و الحدود لولاية تيارت
- 43.....1-1-1-الموقع
- 44.....1-1-1-2-الحدود
- 44.....1-1-1-3-موقع وحدود مدينة تيارت.
- 44.....1-1-1-3-الموقع
- 45.....1-1-1-2-3-الحدود
- 46.....1-2-الطبوغرافيا.
- 46.....1-2-1-الهضاب و السهول.
- 46.....1-2-2-الانحدارات
- 47.....1-3-الخصائص المناخية للمنطقة
- 47.....1-3-1-الحرارة -
- 48.....1-3-2-التساقط -
- 48.....1-3-3-الرياح -
- 48.....1-4-الدراسة الديمغرافية. -
- 49.....1-4-1-مراحل النمو السكاني -
- 52.....1-4-2-التركيبية الاقتصادية للسكان -
- 53.....1-4-3-التقديرات السكانية. -
- 53.....1-4-4-توزيع السكان -
- 54.....1-4-5-الكثافة السكانية -
- 56.....1-5-تقسيم المنطقة إلى قطاعات
- 59.....2-الدراسة العمرانية.
- 59.....2-1-مراحل تطور المدينة.
- 59.....2-1-1-المرحلة الاولى
- 59.....2-1-2-المرحلة الثانية



- 60.....المرحلة الثالثة 3-1-2
- 61.....المرحلة الرابعة. 4-1-2
- 62.....المرحلة الخامسة. 5-1-2
- 63.....المرحلة السادسة. 6-1-2
- 64.....المرحلة السابعة. 7-1-2
- 64.....المرحلة الثامنة. 8-1-2
- 65.....المرحلة التاسعة. 9-1-2
- 65.....المرحلة العاشرة. 10-1-2
- 69خطة المدينة 2-2
- 70.....استخدامات الارض 3-2
- 70 السكن 1-3-2
- 71.....أنماط السكن. 1-1-3-2 -
- 72.....السكن الفردي 1-1-1-3-2 -
- 72.....السكن الفردي الأوربي. 1-1-1-3-2 -
- 72.....السكن الفردي القديم. 2-1-1-3-2
- 73.....السكن الفردي الحديث. 3-1-1-3-2
- 74.....السكن الفردي العشوائي. 4-1-1-3-2
- 75.....السكن النصف جماعي. 2-1-1-3-2
- 75.....السكن الجماعي. 3-1-1-3-2
- 79التجهيزات. 2-1-1-4-2
- 83.....المحاور المهيكلية للمجال 5-2
- 84.....المحاور الرئيسية. 1-5-2
- 84محور الأمير عبدا لقادر. 1-1-5-2
- 84محور شارع النصر. 2-1-5-2
- 84محور أول نوفمبر. 3-1-5-2
- 84محور شارع بو عبدلي بو عبدالله. 4-1-5-2
- 84محور المنظر الجميل. 5-1-5-2



84 2-5-1-6-محور السوق - مركز المعوقين

85..... خلاصة

الفصل الرابع : الدراسة العقارية للمدينة

88..... تمهيد

89..... 1-الدراسة العقارية

89..... 1-1-الوضعية العقارية للمدينة

97..... 1-2-المنطقة الصناعية بمدينة تيارت

97..... 1-2-1-طبيعة الملكية العقارية بالمنطقة الصناعية

99..... 1-3-افاق التوسع و عوائقه

101..... 1-3-1- اتجاه توسع المدينة

102..... 1-3-2-عوائق التوسع

102..... 1-4-معدل استهلاك العقار حسب المجال خلال فترات التعمير

103..... 1-5-الحاجة الى العقار

104..... 1-5-1-احتياجات العقار بمدينة تيارت

104..... 1-5-2-احتياجات السكن بمدينة تيارت حسب م.ت ولاية تيارت م.ت للتهيئة والتعمير

104..... 1-6-المراقبة الادارية و اثرها على استهلاك العقار

105..... 1-6-1-التحكم في العقار عن طريق رخصة البناء ورخصة الهدم

106..... 1-6-1-1-رخصة البناء

107..... 1-6-1-2-رخصة الهدم

107..... 1-7-العقار المهدر بالمدينة

107..... 1-8-تحديد اسعار العقار في مدينة تيارت

109..... 1-8-1-العوامل المتحركة في استهلاك العقار

111..... 1-8-2-العوامل التقنية والمادية التي تثر في سعر العقار هي

112..... 1-9-المقارنة بين مخطط النسيج الحضري الحالي 2015 و النسيج الحضري لسنة 2008

113..... 1-9-1-موقع الاراضي الغير معمرة بالمدينة حسب م.ا للتهيئة و التعمير لسنة 2008

114..... 1-9-2-طبيعة الملكية العقارية للأراضي الغير معمرة في النسيج الحضري لسنة 2008



- 114.....ت.ا.ت.م خلال م.ا.ت.ت.3-9-1-نسبة الأراضي المستهلكة من الاراضي الفارغة من خلال م.ا.ت.ت.م
- 117.....دراسة التغيرات التي طرأت على النسيج الحضري 4-9-1
- 118.....مخطط شغل الأرض رقم 01 1-4-9-1
- 119.....مخطط شغل الارض رقم 06 2-4-9-1
- 121.....المنطقة الصناعية الجديدة 3-4-9-1
- 122.....من خلال المقارنة بين م.ت.ت. لسنة 2008 و م.ت.ت. لسنة 2015 5-9-1
- 123.....استمارة المقابلة 10-1
- 124.....ملخص استمارة المقابلة 1-10-1
- 123.....تحليل الفرضيات 11-1
- 124.....الخلاصة
- 125.....الاقتراحات و التوصيات
- 127.....خاتمة عامة
-اقتراحات و التوصيات
-الملاحق
-المراجع
-الفهارس



مقدمة عامة:

حاجة المدينة للتوسع من أجل حل مشاكل نموها الديمغرافي وامتدادها الحضري يجعلها تواجه تحديات في مجال توفير العقار المعد للبناء، ووضعته سواء القانونية بتحديد الملكية أو تنظيم مجالها بواسطة مختلف التدخلات على نسيجها العمراني وخاصة إن كانت هذه المدن ذات مواقع مكبوحة ومغلقة .

العقار الحضري موضوع متشعب وله ارتباط وثيق بالتعمير تعددت آليات انتاجه وتسييره تبعا لاختلاف السياسة العقارية والحضرية المنتهجة من طرف الدولة مما أدى أيضا إلى تعدد المتدخلين فيه سواء العموميين أو الخواص .

تعاني المدينة الجزائرية حاليا من مشاكل كثيرة ومتراكمة ، نتجت عن التعمير السريع وتحت تأثير أزمة السكن والضغط المتزايد على المرافق والخدمات وذلك نظر للنمو الديمغرافي الكبير والهجرة الريفية نحو المراكز الحضرية ، مما إزداد الطلب على العقار الحضري ، مما جعل الحيز الذي تشغله المجالات الحضرية يتوسع بوتيرة أكبر فأصبحت المدن تعيش واقعا مزرريا من آثاره الواضحة .

الا أن هذا الوضع الذي ألت إليه المدن ليس وليد الصدفة بل هو نتاج حقبة تاريخية طويلة مرت بها الجزائر اثر تعاقب الحضارات واختلاف السياسات التي حكمتها منذ الفترة العثمانية فالفترة الاستعمارية ، ثم فترة الاستقلال التي عرفت هي الاخرى تنوعا وتضاربا في مختلف السياسات المنتهجة ، ولعل أهم فترة تأثر بها التشكيل العمراني والعقاري في الجزائر هي الفترة الاستعمارية التي تركت بصمة واضحة على التنظيم الداخلي للمدن بل وقلبت النظام العقاري بشكل كبير خدمة لمصالحها .

تظهر أهمية العقار كموضوع للبحث من خلال وضعيته وأدوار مختلف الفاعلين والمتدخلين على الأرض سواء العموميون أو الخواص ، جماعات أو أفراد فتحليل استراتيجيات نشاطاتهم في وسط ما وفقا للشروط السياسية والاجتماعية والاقتصادية للدولة واسنادا لمختلف النصوص القانونية والتشريعية لكل فترة من فترات التعمير ، سيمكن من فهم آليات تطور العقار الحضري في هذه الأوساط في مختلف مراحل نموها ن وتحديد العوامل المتحكمة في انتاجه وبالتالي استنباط مختلف الاشكاليات المتعلقة به .

مدخل عام



لا يتميز العقار فقط بنظامه لكن أيضا باستعماله ، فقيمته الاقتصادية ، الاجتماعية والبيئية تتطور وتتغير حسب نشاط الفاعلين في مختلف الاوساط وهذا ما جعل دراسة العقار من أهم الدراسات الحضرية على الاطلاق.

عرفت المدن الجزائرية خلال العقود الاخيرة ديناميكية عمرانية كبيرة بما فيها المدن الصغيرة كمدينة تيارت فموضعها الجبلي اكسبها تنوعا طبيعيا جاذبا للسكان مما أدى إلى استنزاف العقار بطريقة غير عقلانية وأدى إلى نفاذ احتياطاتها العقارية ومن ثم أصبحت تواجه تحديات كبيرة في اقتناء العقار الحضري في فضاءات التوسع الحالية وتقلص مجالات التوسع نظر للعوائق الطبيعية التي تحيط بها كمنحدرات الصخرية غير قابلة للتعمير بالجهة الغربية والغابة في الجهة الشمالية والأراضي الفلاحية الخصبة في الجهة الشرقية .



أ- الاشكالية:

نظر لأهمية المجال الحضري الذي يعتبر بمثابة الوعاء الذي توضع في اطاره مختلف المشاريع التنموية في مختلف المجالات ومنه فان اي اشكال في استهلاكه يؤدي الي عواقب سلبية على النشاطات المتواجدة بهذا المجال

ومن حديثنا حول استهلاك المجال يتطلب منا الحديث حول العقار الذي يعتبر عنصر ضروري في تشكيل المجال العمراني بجمع مركباته المادية والمعنوية ويلعب دورا هاما في تحقيق التماسك والعدالة الاجتماعية بين أفراد المجتمع الواحد والى انعاش وتطوير الاوساط الحضرية في شتي المجالات ان احسن تسييرها ويوفر الأرضية اللازمة من اجل تجسيد المشاريع وتلبية حاجيات السكان المتزايدة بتزايد النمو الديمغرافي وكذلك اتساع رقعة المدن وازدياد وتيرة سرعتها ونموها

مما ادي الي ظهور مشكل عدم التوفيق بين المجال والعقار وهذا مما ارغم الهيئات والسلطات على التفكير في ايجاد اماكن عقارية لإنجاز المشاريع التنموية

فمشكل العقار في الجزائر يزداد حدة بسبب ندرة الأراضي القابلة للتعمير التي تعرفها معظم المدن الجزائرية مما يستدعي التفكير في طريقة الاستهلاك السليم للمجال بحيث نلبي احتياجات السكان الحالية دون المجازفة بالاحتياجات المستقبلية

ونأخذ مدينة فرندة التي شهد مجالها الحضري توسعا عمرانيا ادي الي الاستهلاك الكبير في العقار وتزايد الطلب عليه وارتفاع غير مبرر للأسعار فيه مما يطرح اشكالية الحصول على العقار ودوره في استهلاك المجال وضمن الاستغلال العقلاني له وتطويره

- ما هو دور واثر الملكية العقارية في استهلاك المجال؟

- هل اليات استهلاك العقار يتم في اطار التنمية المستدامة؟



ب- الفرضيات :

- تؤثر الملكية العقارية بأنوعها في استهلاك المجالات العمرانية في المدينة
- الاستهلاك المفرط للعقار الحضري في المدن الجزائرية يعزل غياب التطبيقات الصارمة لمخططات التهيئة والتعمير مما يمس بمبادئ التنمية المستدامة.

ج- أهداف البحث:

- تحديد دور الطبيعة القانونية للعقار في استهلاك المجالات العمرانية
- تدعيم قدرة المدينة على استهلاك العقلائي للمجال بما يتوافق مع مبادئ المستدامة

د- أهمية البحث :

- الاستغلال الغير عقلائي للاراضي القابلة للتعمير .
- تعمير الاراضي الفلاحية وهذا بسبب استهلاك الاحتياطات العقارية الموجودة .
- نقص في الدراسات المتعلقة بالعقار وكيفية استغلاله وانتاجه .
- عدم تطبيق النصوص القانونية المتعلقة باستهلاك العقار وكذا ضعفها في وضع حد لاستهلاك المجال الغير مخطط والمدروس .

هـ- أسباب اختيار الموضوع :

- يعتبر العقار من اكبر المشاكل التي تعاني منها المدن بحيث ان اي مشروع يستلزم توفير المجال له نظرا للطلب المتزايد على العقار في مختلف المجالات (صناعة ،سكن ...الخ)

- سبب تقني :

- ضياح المساحات العقارية بسبب التنمية العشوائية وغياب السياسة العقارية .
- نمو المدن بشكل كبير ونقص العقار الحضري دون وجود حلول للحفاظ عليه .
- عدم الاهتمام بالعقار في المدن الداخلية .



و- المنهجية المتبعة وتقنيات البحث :

- المنهجية المتبعة :

من اجل الاجابة على الاشكالية وتحقيق الاهداف المرجوة من البحث ولأننا نهدف الى وصف العقار واستهلاك المجال في المدينة الجزائرية وذلك عن طريق جمع المعطيات عن الموضوع والمشكل وتحليلها فقد اعتمدنا على النهج الوصفي و التحليلي و التاريخي .
وصفي : بحيث اننا نصف العقار في المدينة الجزائرية وصفا كميا وكيفيا .فهو منهج مناسب للموضوع من أجل التعمق في معرفة العقار في المجال .

- تحليلي : دراسة الواقع والعوامل المؤثرة على أنماط استعمال الأراضي في المدينة حاليا .

- تاريخي : لا يمكن فهم الحاضر الا اذا عرفنا الماضي بحيث اننا نحاول معرفة تطور الانظمة القانونية في الجزائر بجميع مراحلها ومعرفة أهم الأسباب المؤدية الى هذا التحول .

- تقنيات البحث : تعتبر من الوسائل التي تسهل عملية البحث والتي بواسطتها تستطيع جمع المعلومات حول ميدان البحث وقد اعتمدنا في بحثنا على ما يلي :

-البحث الوثائقي :

ملفات حول القوانين والمراجع المتعلقة بالعقار ومنطقة الدراسة .

ي-محتوى الدراسة :

1-مقدمة عامة :

عرض فيها مدخل الموضوع والاشكالية المطروحة واسئلة البحث الاساسية وكذا صياغة الفرضيات كما ذكرنا أهداف البحث.

2-وللبحث جزأين أساسيين نظري وتطبيقي

-الجزأ الأول:

-نظري : فيه مدخل عام و فصلين.

-مدخل عام للدراسة : يشمل اطار الدراسة بما فيه من مقدمة واشكالية والنهجية المتبعة وكذا أهمية الدراسة و أهدافها



-الفصل الأول :

تناولنا فيه تعريف للعقار وخصائصه و أنواعه وكذا أهميته

-الفصل الثاني :

تناولنا فيها تاريخ العقار في الجزائر ومراحل تطوره من قبل الاستعمار الى غاية دخول الاستعمار والتطورات التي أحدثها على العقار مرورا باستعادة الجزائر سيادتها وانشاء صندوق الثورة الزراعية الى غاية وقتنا الحالي كما تطرقنا الى الانظمة القانونية المتحكمة في العقار والمصالح المتدخلة في ذلك وطرق اكتساب العقار .

-التطبيقي : به فصلين

-الفصل الثالث : تناولنا فيه دراسة لمدينة تيارت من الناحية الطبيعية لمعرفة بعديها الجغرافي و الديمغرافي من خلال معالجة المعطيات الاجتماعية والسكانية ومن الناحية التاريخية تم التطرق لمختلف المراحل التي مرت بها المدينة واه مراحل توسعها .

-الفصل الرابع : تطرقنا فيه الى دراسة طبيعية للملكيات العقارية في مدينة تيارت وذلك عن طريق تحديد أنواع العقارات المتواجدة في المنطقة حسب طبيعتها و حجم الاستهلاك وانعكاسه على المجال وكذا دراسة المخططات العمرانية والمقارنة بين مخططات التوسع و الطبيعة .



تمهيد :

سنقوم في هذا الفصل بتحديد بعض المفاهيم لما لها من دور كبير في اعطاء بعض المعلومات النظرية و تحديد الاطار النظري للبحث والتعرف على بعض المصطلحات التي تدعم انجاز هذه الدراسة وتحديد مبادئ سيرها وقد حرصنا ان تكون مرتبطة بالدراسة بصفة مباشرة .

كما سنتطرق في هذا الفصل لتعريف العقار والذي يعتبر موضوع دراستنا كما نقوم بالمرور على و أهميته مميزات من أجل معرفة خواص العقار و دراسة أهميته من مختلف الجوانب الحياتية للمدينة و كذا معرفة أنواعه من أجل التعامل معه وكذا تسييره بشكل لا يؤدي الى استنزافه .



1 - مفاهيم عقارية :

1-1- العقار:

1-1-1- تعريف العقار: هناك عدة تعريفات للعقار نذكر منها:

1-1-1-1- حسب المشرع الجزائري: "كل شيء مستقر و ثابت و كل ما عدا ذلك من الشيء فهو منقول". المادة 683 الفقرة 01 من القانون المدني .

1-1-1-2- حسب الإمام مالك بن أنس: "الشيء الذي له أصل ثابت و لا يمكن نقله أو تحويله من مكان إلى آخر مع بقاء هيئته".

1-1-1-3- حسب قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المادة 02 منه :

الأموال العقارية هي كل الأراضي أو الثروات العقارية الغير مبنية.

2-1- العقار الحضري :

هو كل الأراضي الواقعة في القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير (الحيط العمراني) حسب أدوات التهيئة والتعمير . إذ تنص المادة 20 من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18.

3-1- الملكية العقارية :

1-3-1- عرفها المشرع الجزائري : هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها .

عرفها 1974 p 93 alian lipietz: هي حق الاستعمال أو حجز قطعة أرضية .

4-1- قانون التوجيه العقاري :

هو وسيلة أو آلية قانونية وضعتها السلطات الجزائرية من أجل تنظيم وتسيير كل المعاملات العقارية وهذا من خلال النظام والطبيعة القانونية للملكية من جهة , ووضع حد لاحتكار البلديات في مجال المعاملات العقارية وجعلها منتظمة وواضحة وذلك للحد من المضاربة والفوضى التي كانت تعرفها السوق العقارية قبل صدور القانون وبالتالي يتسنى لكل شخص طبيعي أو معنوي بأن يتصرف بكل حرية في مجال البيع والشراء ولكن في إطار قانوني محض .¹

¹ لقانون 25/90 الصادر في 1990/12/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري المادة 27 الجريدة الرسمية رقم 49



1-5- الاحتياطات العقارية :

هو عمل قانوني يمكن للجماعات المحلية من الحصول على الأملاك العقارية اللازمة لإنشاء المشاريع المرجحة في المدى المتوسط والبعيد , وبفضله تمكنت الجماعات المحلية من الإستحواذ على ثروات عقارية معتبرة , منتهجة بذلك الأساليب التقليدية الإستثنائية للحيازة والملكية كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة , التأميم ممارسة الإحتكار على المعاملات العقارية , توجيه عملية إستعمال الأراضي في التجمعات الحضرية لصالح المشاريع العمرانية , فرض الضريبة على فائض القيمة العقارية , إخضاع مجمل الأملاك الى الرسوم العقارية المناسبة وهي تعنيا للأساليب التي سلكها المشرع الجزائري قبل أخذه المحفظة العقارية بالأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 .

1-6-المعاملات العقارية : هي جميع التصرفات القانونية الواردة على العقار والحقوق العينية العقارية , سواء كانت منسوبة على حق الملكية أو على عنصر من عناصر (الانتفاع , الاستعمال , الاستغلال و الامتياز) 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 التصرفات القانونية التي تتم بين الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين .¹

1-7-المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(PDAU) :

« المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير et plan directeur d'aménagement et d'urbanisme) :

هو أداة للتخطيط المحلي و التسيير الحضري ،يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الإعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي».²

¹ بن خالد الحاج دراسة اضطرابات السوق العقاري والحضري والعوامل المتحركة فيه جامعة المسيلة 2009 ص41

² الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، قانون رقم 29/90 مؤرخ في 1990/12/01، يتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد52، ص 1654 و ص 1656



1-8-1- مخطط شغل الأراضي (POS):

«مخطط شغل الأرض (plan d'occupation du sol): هو وثيقة قانونية تحدد في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير القواعد العامة لاستعمال الأرض، وتطبق على مجال معلوم كبلدية أو جزء من بلدية»¹

2 - مفاهيم تقنية :

2-1- الأرض :

أشار في هذا الجانب (Denis Barthelomy) إلا أن الأرض عند الإقتصاديين هي سلعة غير منتجة من ناحية الكمية وغير قابلة للزيادة ، وهي دائمة غير قابلة للتلف ، أما ريكاردو فقد عرف الأرض بأنها قوة منتجة .

2-2- تعريف المدينة:

المدينة عبارة عن تصميمات مبنية على تشكيلات رياضية و هندسية و فلسفية و اديولوجية ورمزية . وهي تعبر عن تطور الفن العمراني الذي حاول على مر العصور ابراز الجماليات التي تجذب الناس ، و المهابة التي تعبر عن سلطة وقوة الحكام . و استنادا للمدينة نستطيع بان نقول بان المدينة هي عبارة عن تجمع سكاني يحتوي على اهم الوظائف العمرانية خاصة وظائف الخدمات المنتسبة للقطاع الثالثي . ومن جانب الايقاع الغلب تتميز المدينة بايقاع حضري متواصل النشاطات و الحركة في الشوارع و الساحات .²

2-3-الإستهلاك المجالي:

الإستهلاك المجالي مرتبط بالتغيرات والتحولات التي تعرفها الحاجيات السكانية إذ أن نسبة هجرة السكان إلى المدينة تؤدي إلى زيادة الطلب على المساكن والتجهيزات والعمل..... الخ. وهذا ينتج مجالا حضريا أكثر اتساما مما يؤدي إلى استهلاك المجال .³

¹ نزيان زهير و زملاؤه:دراسة نقدية لمخطط شغل الأرض،معهد تسيير التقنيات الحضرية،دفعة جوان 2009.

² د. خلف الله بوجعة ، العمران والمدينة ، ص 67 ، دار الهدى للطباعة والنشر و التوزيع - عين مليلة 2005.

³ بن يوسف إبراهيم:التحليل العمراني، ص 15. 16. 17 سنة 1999.



2-4- التعمير:

هو عملية إعداد التراب وتهيئة المجال بشكل دقيق تشمل مختلف متطلبات الساكنة وحاجياتها على صعيد إعداد البنايات السكنية وكذلك ما يتعلق بالمرافق الخدماتية و الإدارية و الرياضية و الثقافية و المساحات الخضراء , وما يتعلق بالبنايات التحتية الحيوية من طرق وشبكات للتطهير وربط كهربائي ومائي وشبكة للنقل الحضري.¹

2-5- 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 وبطريقة عقلانية .²

2-6- التسيير العمراني :

يعتبر التسيير العمراني عن محاولات التحكم في التوسع المجالي داخل المدن وتوجيهه نحو الأهداف العمرانية و المعمارية والتهيئة المسطرة , وتشرف الجماعات المحلية والهيئات المتخصصة على ذلك عن طريق أدوات التهيئة والتعمير.³

2-7- التكتيف العمراني :

تعتبر عملية التكتيف استهلاك 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 و استغلاله بطريقة فعالة لتلبية طلبات السكان المتنوعة .⁴

2-8- العمران: يعرف بأنه علم وفق تخطيط المدن، فكونه علم لأنه يهتم بالبحث عن المعرفة أي تحليل

الأشياء والمعطيات المختلفة تحليلا علميا باستعمال مجموعة العلوم وكيفية استغلالها لإبراز معالم المدينة.⁵

¹ أحمد هرموش ، الاشكاليات التي يطرحها قانون التعمير ندوة المحكمة الادارية بوحدة 2007/12/06 .

² albirto zuchelli .introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine epau .vol 2 -3 p 1993 p 50

³ idem

⁴ idem

⁵ م. عبد الستار عثمان، المدينة الإسلامية، "عالم المعرفة" رقم 188 الكويت اب، ص 8.



ال عمران كفن يعني ترجمة تلك الحقائق العلمية على مخططات بيانية تعطينا رسومات فنية عن المدينة، وتتلخص أهداف العمران في أربعة محاور وهي: الزمن، المرونة، التنظيم والتوجيه.

2-9- التنمية العمرانية المستدامة:

"هي نتاج جهود مجتمع بأكمله عبر خطط شمولية طويلة الأمد، نحو تطوير وتحقيق مجتمع عمراني متوازن وفق سياسات عمرانية، بيئية، اقتصادية واجتماعية".¹

3- أنواع العقار: العقارات هي على ثلاثة أنواع :

3-1- العقار بطبيعته:

هو كل شيء مستقر بجزء ثابت فيه وبسبب طبيعته لا يمكن نقله فيشمل بذلك الأرض وكل ما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني و نباتات و أشجار.

وهو الاشياء المادية التي لها وضعية ثابتة غير متنقلة فتشمل الاراضي ، المباني الاشجار الخ ، بالنسبة للارض لا فرق في ان تكون معدة للزراعة او للبناء او ارضا حجرية او رملية ، وتشمل الارض والبنية المشيدة فوقها . وتعد الاشياء الثابتة والمستقرة على الارض او في باطنها عقارات دون النظر الى مالكةا ، فهذا لا يؤثر في طبيعتها العقارية ان كان مالكةا غير مالك الارض المقامة عليه ، فالبنية التي يقيمها المستاجر بترخيص من المالك على الارض المؤجرة تعتبر عقارات بطبيعتها لانها مستقرة وثابتة في الارض .

وتعد المباني عقارات بطبيعتها فتشمل جميع المنشآت المقامة عليها سواء على سطح الارض أو تحتها كالمساكن و المصانع و الجسور والآبار لانها مثبتة في الأرض وتتخذ حيزا مستقرا و ثابتا فيها .²

3-2- العقارات بحسب موضوعها:

هي جميع الحقوق العينية الأصلية و الحقوق العينية التبعية تعتبر عقارا إذا كان موضوعها منقولاً . عرفتها المادة 684 من القانون المدني بقولها :

(يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية , وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار .) فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية ، وكل الدعوى تتعلق بحق عيني على العقار .³ فالحقوق العينية الاصلية كحق الملكية ، حق الانتفاع ، حق الارتفاق وحق الاستعمال ، والحقوق العينية

¹ p 3-2 .vol 2 epau .introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine albirto zuchelli . 1993

² مزياي فريدة . دور العقار في التنمية المحلية . دفتر السياسة والقانون . جامعة الحاج لخضر باتنة . الجزائر . العدد 6 جانفي 2012 ص 50

³ مزياي فريدة مرجع سابق ص 50

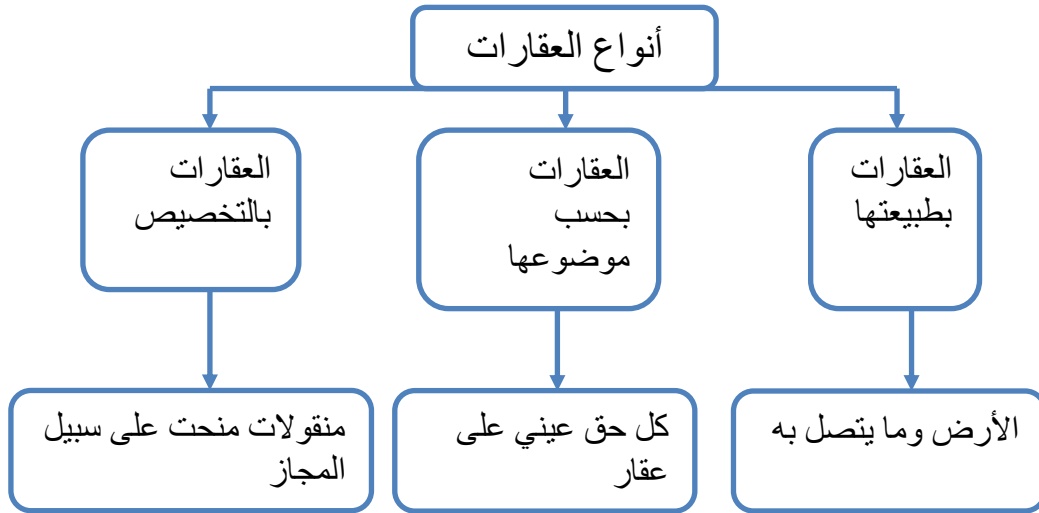


التبعية الأخرى كالرهن الرسمي ، الرهن الحيازي ، حق التخصيص ، وحق الإمتياز ، تعد كلها عقار كون موضوعها عقارا ، فاذا كان موضوعها منقولا فتعد منقولا

3-3- العقارات بالتخصيص:

هي منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار لأنها معدة لخدمة عقار أو استغلاله أو مخصصة له . ولهذا جاء في الفقرة الثانية من المادة 02/683 من القانون المدني الجزائري "غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".

الشكل رقم (1) يوضح أنواع العقارات¹



¹ من إعداد الطلبة.



-4-1- مشتملات العقار الحضري: يمكن القول بأن العقار الحضري هو الواقع

ضمن المحيط العمراني المشكل للبلدية والذي تستعمله الدولة مباشرة أو بواسطة مصلحة عمومية لتلبية إحتياجات المواطنين و المؤسسات و يتكون من :

4-1-1- المباني: يمكن أن تشمل العقارات الحضرية مجموعة المباني العمومية المتواجدة بها في الإدارات و المصانع و باقي هيئات الدولة .¹

4-1-2- التجهيزات العمومية: هي مجموعة المؤسسات العمومية التي تقدم خدماتها للمواطنين من خلال محطات و مراكز مخصصة.²

4-1-3- السكنات الإجتماعية : المساكن الفردية و الجماعية التي تقيمها المؤسسات العمومية.³

5- الخواص المميزة للعقار :

5-1- الخواص الملموسة : يتميز العقار بالخواص التالية :

5-1-1- الثبات : حتى وان استخرج المعادن والثروات الطبيعية من الأرض أو العقار , فان الموقع الجغرافي للعقار يظل دائما كما هو .

5-1-2- المتانة و الدوام : إذ يمكن تدمير الأراضي أو استهلاكها على الرغم من إمكانية تغيير مظهرها إلا أنها تظل قائمة .

¹ العقار في الجزائر - منتديات ستار تايمز www.startimes.com/f.aspx?t=33882689 2016/02/28.

² العقار في الجزائر نفس المرجع السابق 2016/02/28.

³ العقار في الجزائر نفس المرجع السابق 2016/02/28.



5-1-3-عدم تجانس وتفرد العقارات : حيث لا يوجد عقار مثل الاخر للمادة و

الشكل و الحجم و الرتبة و المعادن مختلفين حتى وان بدا عقاران متشابهان في كل

النواحي فسوفا يكونا مختلفين في الموقع الجغرافي .

5-2-الخواص الاقتصادية : يتميز العقار بخاصية الندرة أي أن عدد العقارات محدودة فنتيجة لذلك أوجد

طلب قوي في منطقة استراتيجية ستزداد قيمة العقارات .

5-2-1-التبديل : إذ بإمكان التعديلات التي تحدث في العقار ان تغير من قيمته اما بالايجاب او السلب

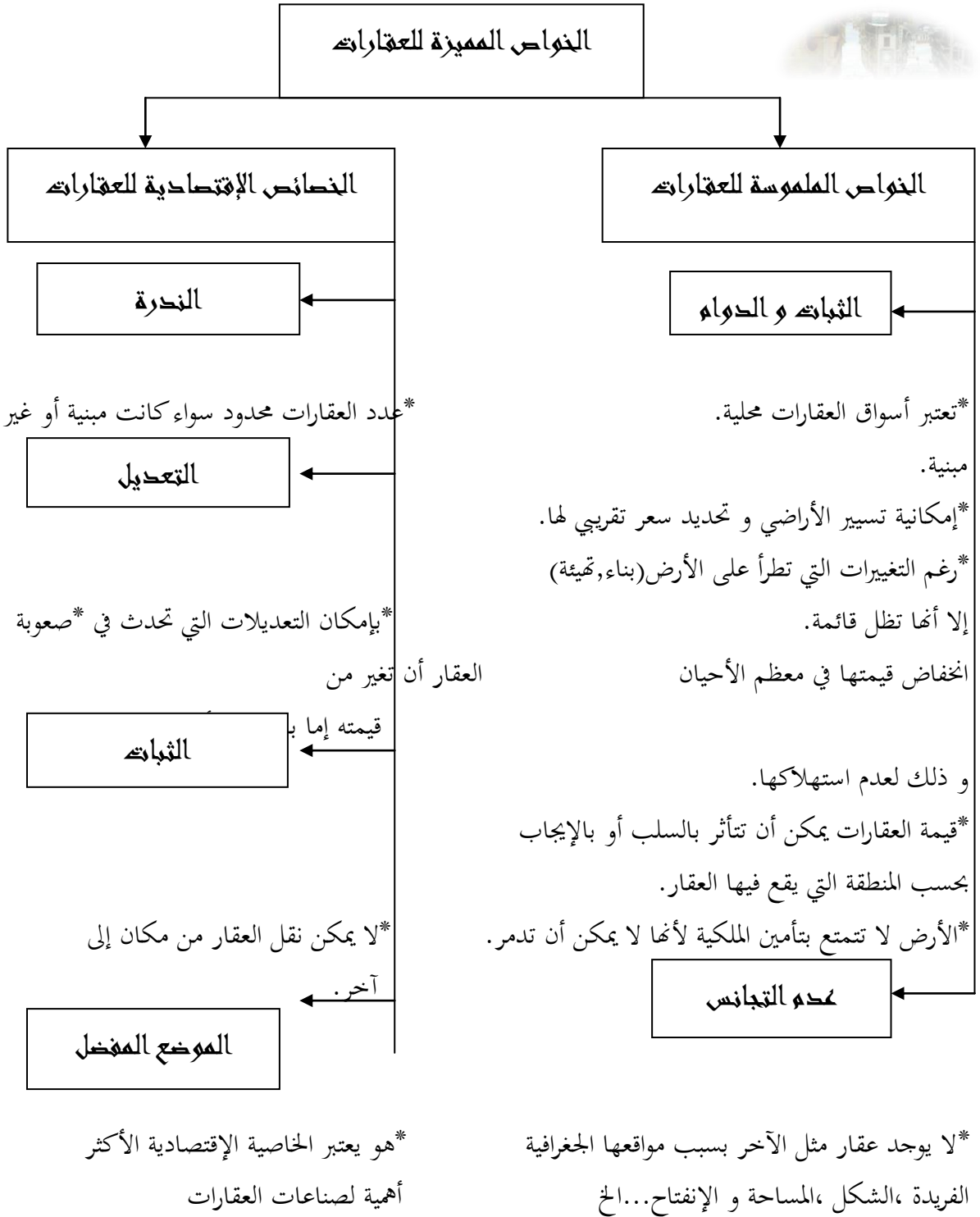
5-2-2-الثبات : يعني ان الاستثمار في العقارات هو استثمار طويل المدى , وذلك بسبب الخصائص الطبيعية

التي تتضمن الثبات وعدم التدمير , أيضا فبالاستثمار في الملكية يصبح ثابتا أيضا , حيث لا يمكن نقل العقار من

مكان الى اخر إذا أصبح السوق مناسباً في مكان اخر.



شكل رقم (2) يوضح الخواص المميزة للعقار¹



الأرض الحضرية سلعة غير متجددة، تتميز بالثبات و عدم التجانس
يتحدد سعرها انطلاقاً من موقعها العام ضمن المنظومة الحضرية

¹ بن خالد الحاج مرجع سابق ص 36



-6- أهمية العقار :

-6-1- الأهمية الاجتماعية: تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية و الوضعية الاجتماعية للأفراد.¹

-6-2- الأهمية الاقتصادية : الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد و لذلك ارتبطت الحضارات الإنسانية قديما و حديثا بهذا المورد و جعلته أساسا في تقدمها و رقيها فبقدر تنظيم و توجيه الإستثمار العقاري يمكن التحكم في الإتساعات الاقتصادية بمختلف أشكالها (صناعية ، فلاحية ، عمرانية).²

-6-3- الأهمية السياسية: إن طبيعة الأنظمة السياسية تؤثر و تتأثر بالتنظيم السائد في الملكية العقارية كما كان عليه في أنظمة الإقطاع و العرق و الرأس مالية و الإشتراكية ، و في هذا المضمار فإن الجزائر و من خلال المراحل.³

التاريخية التي مرت بها، تجدد العلاقة إلزامية بين الملكية العقارية و بين طبيعة العلاقات السائدة آنذاك. و مما لا شك أن التشريعات التي أصدرتها الحكومة الفرنسية تحمل مدلولاً واحداً و هو إخضاع الملكية العقارية في الجزائر للقانون الفرنسي و بالتالي التحكم في مصدر الرزق و من ثم السيطرة على النسيج الإجتماعي و الإقتصادي و الديني للأهالي.⁴

-6-4- الأهمية العمرانية: إن القيام بأي مشروع أو عملية تعمير مدينة أو حتى بناء، تستلزم توفير المجال الذي سيقام عليه بالإضافة إلى وضع سياسة عمرانية تتماشى ومقاييس التهيئة و التعمير حتى تبرز الأهمية العمرانية للعقار.⁵

¹ العقار في الجزائر -مننديات ستار تايمز www.startimes.com/f.aspx?t=33882689 2016/02/28

² العقار في الجزائر -مننديات ستار تايمز www.startimes.com/f.aspx?t=33882689 2016/02/28

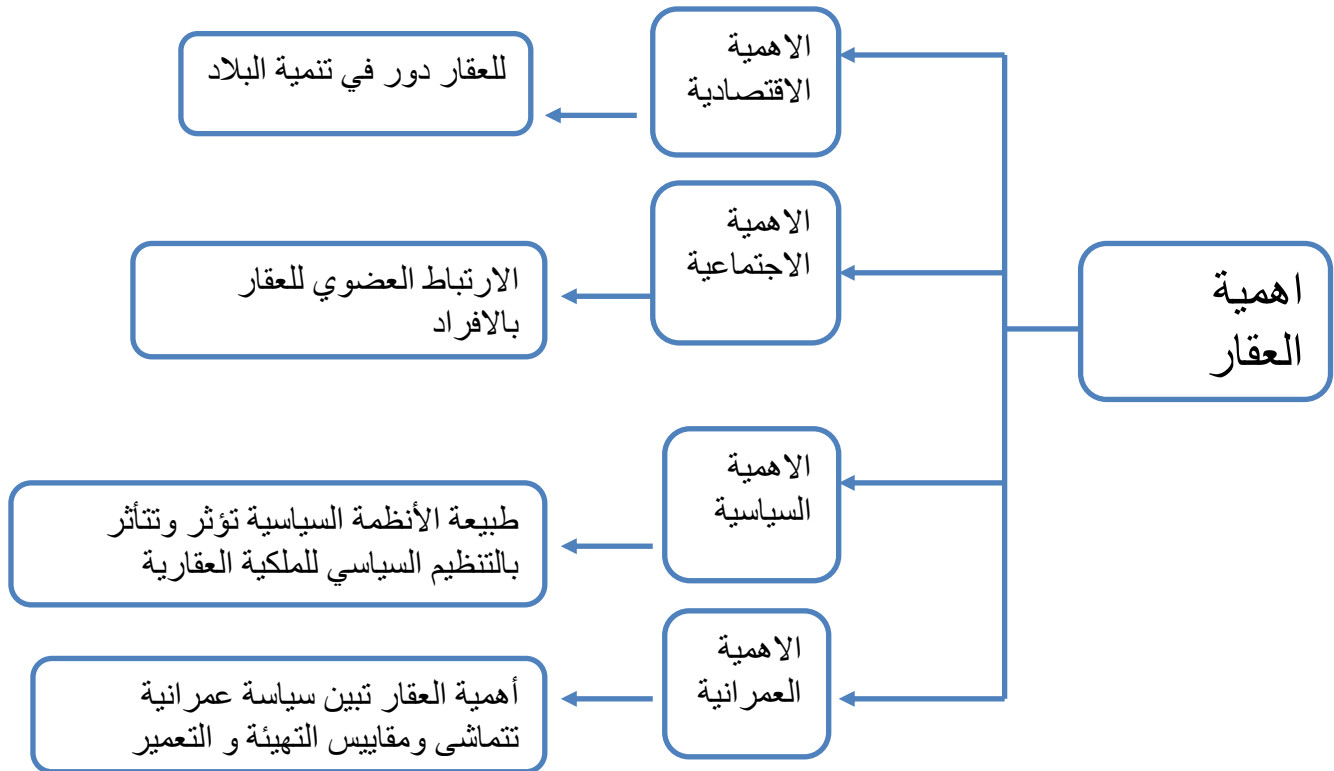
³ العقار في الجزائر نفس المرجع السابق 2016/02/28

⁴ العقار في الجزائر نفس المرجع السابق 2016/02/28

⁵ العقار في الجزائر نفس المرجع السابق 2016/02/28



شكل رقم (03) يوضح أهمية العقار¹



¹ من اعداد الطلبة 2016



خلاصة

تمكنا من خلال التعاريف السابقة ان نفهم ان المدينة هي نتاج تجمع الناس فوق وعاء عقاري ووجد العمران كعلم يهتم بذلك من خلال وسائل تقنية و ادارية التي من خلالها نقوم بضبط وتحديد القواعد العامة للاستعمال الامثل للمجال و العقار الذي يعتبر الارض المخصصة للاستعمال سواء آنيا او مستقبليا .

كما تطرقنا الى أنواع العقار و خصائصه و أهميته فمن أجل الحفاظ على الوعاء العقاري الحضري و استغلاله بطريقة عقلانية وجدت عدة وسائل وطرق حيث يقسم حسب الوظيفة الى عدة أقسام كما له أهمية كبيرة من ناحية إقامة المشاريع و التعمير وتطوير الاقتصاد للبلاد بشتى أنواعه كما له تأثير مباشر على مختلف الجوانب الحياتية للمدينة وساكنيها .



تمهيد :

تناولنا في هذا الفصل تاريخ العقار و مراحل تطوره ما قبل الاستعمار الى غاية دخول الاستعمار و التطورات التي أحدثها على العقار بحيث حول تقريب نظام الملكية العقارية الجزائرية الى نظام الملكية الفرنسية كما انها كونت لنفسها محيطات استعمارية تضم أجود الأراضي وأخصبها مرورا باستعادة الجزائر سيادتها و انشاء قواعد وقوانين من اجل التحكم في العقار الى غاية وقتنا الحالي كما تطرقنا الى الانظمة القانونية المتحكمة في العقار و المصالح المتدخلة في ذلك وطرق اكتساب العقار و تسييره و تماشيه مع قواعد و قوانين التهيئة والتعمير .



1- لمحة تاريخية عن العقار في الجزائر¹ لقد مر العقار في الجزائر بثلاث مراحل كبرى

هي:

1-1- قبل الإحتلال: (العهد العثماني) كانت الأملاك العقارية مصنفة إلى أربعة أنواع:

- أراضي الملك.
- أراضي العرش.
- الأملاك الوقفية.
- أملاك أبايلك.
- املاك البايلك:
- تمثل اخصب الاراضي وهي تتواجد بالقرب من اهم المناطق الحضرية وعلى حافة اهم طرق المواصلات وهي بدورها تنقسم الى دار السلطان والتي كانت تشمل مدينة الجزائر وماجاورها من اراضي بايلك الشرق التي كانت عاصمتها قسنطينة ،اراضي بايلك الغرب والتي كانت عاصمته معسكر قبل انتقالها الى وهران والتي كانت محتلة من طرف الاسبان واراضي بايلك التطري التي كانت عاصمته المدية وكل هذه الاراضي كانت خاضعة للإدارة المركزية بالجزائر العاصمة الممثلة في شخص الداوي.

1-1-أ-أراضي الملك :

- وهي كثيرة الانتشار داخل المدن الكبرى وعلى حواشيتها وكذلك في المناطق الجبلية كمنطقة القبائل ، وكان استغلالها يتم وفق الاعراف على طريقة الشيوع التي كانت هي المبدأ وهذا لاعتبارات سوسولوجية وكانت تميز المجتمع واهمها وحدة العائلة التي كان لها مفهوم واسع يشمل كافة الافراد الذين هم من صلب واحد تحت سلطة اكبرهم سنا .

1-1-ب-أراضي الحبوس :

- وتعرف ايضا بالاراضي الوقفية ، وقد انفرد الفقه الاسلامي بهذا النوع من الاراضي التي تجمد طبيعتها القانونية بحيث لايجوز تغير طبيعتها وهي نوعان :
- حبس خيري :يحبس فيه العقار لفائدة جهة خيرية (الجامع ، ضريح والي صالح ، زاوية ، الحرم المكى ،الخ)

¹ www.startimes.com



1-1-ج-أراضي العرش:

■ هي الارض الداخلية المتواجدة على حافة الاراضي الشبه الصحراوية وهي خاضعة للاستغلال من طرف القبائل والعائلات المشكلة للاعراس وفقا للاعراف المتوارثة منذ قرون على ان يتم استعمالها جماعيا وبصفة مشتركة فهي لا تقبل لا القسمة ولا البيع ولا الارث. فكانت أغلب الأراضي من نوع الملك توجد في شمال البلاد و تشمل أيضا الواحات و كانت تخضع للأحكام التشريعية الإسلامية حيث أن لكل عائلة حقها في التملك يثبت على رسوم ثابتة مكتوبة أو على شهادات مخطوطة و كانت تنتقل من يد إلى يد عن طريق الإرث أو الوصية أو الهبة أو الشفعة و في هذه الفترة تميزت الملكية العقارية في الجزائر بالاستقرار و التنظيم الناتج عن تطبيق التشريعية الإسلامية.

1-2- أثناء الإحتلال الفرنسي :

تميزت هذه المرحلة بتوفير أراضي صالحة للمعمرين حيث أصدرت السلطة الفرنسية قانون 22 أبريل 1863 يسمى بقانون السيناتوس كونسلت و يهدف إلى:

- هدف مادي: فقر الجزائريين و غنى المعمرين و ذلك بانتقال الملكيات.
- هدف سياسي و اجتماعي : القضاء على النسيج الإجتماعي و الترابط العائلي للمجتمع . و صنفت الأملاك في هذه المرحلة إلى:

- أملاك وطنية .
- أملاك بلدية .
- أراضي العرش.
- أراضي الحبوس.

1-3- مرحلة الإستقلال: و تقسم إلى ثلاث فترات:

1-3-1- الفترة 1962/1974:

حيث نجد في السنوات الأولى التي تلت الإستقلال ظهور تجربة التسيير الذاتي ، و كذلك ظاهرة التهافت على الأملاك الشاغرة و حيازتها دون سند رسمي ، كما تميزت بالتأمينات الهامة للعقارات أما في بداية السبعينات مع التوجه الإشتراكي للدولة و مؤسساتها صدر أمر تحت رقم 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية و أمر تحت رقم 26/74 المتعلق بالإحتياطات العقارية.

1-3-2- الفترة 1974/1986:

تعتبر هذه الفترة من أخصب المراحل من حيث صدور العديد من القوانين الأساسية للدولة و منها المجال



العقاري و العمراني على الخصوص ، حيث تميز النظام العقاري بعدم التوازن على الخصوص على المستوى التشريعي و هذا ما نلاحظه في كل مرة من صدور قوانين جديدة تلغي القوانين السابقة ، و هذا ما نتج عنه مشاكل عديدة لا تسمح بالسير الحسن و التحكم في النظام

العقاري .

أبرز قوانين هذه المرحلة :

- قانون 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري.
- قانون 48/76 المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية .

1-3-3- الفترة 1986/الوقت الحالي: في هذه الفترة ظهرت أهم التشريعات في ميدان تسيير العقار و أهم

القوانين هي :

- قانون التوجيه العقاري تحت رقم 25/90.
- قانون الأملاك الوطنية تحت رقم 30/90.
- قانون التهيئة و التعمير تحت رقم 29/90.
- قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تحت رقم 11/91.
- قانون النشاط العقاري تحت رقم 64/93

1-4- التسلل الزمني للمصالح المتدخلة في تسيير العقار:¹

وهو موضح في الجدول رقم(01):

التاريخ	الطرف المتدخل	نوع العقار	المهام
1848	إدارة أملاك الدولة	أملاك الدولة العامة و الخاصة	*المراقبة +الإدارة(الخبير و الموثق) *نزع الملكية *بيع العقارات
74/02/26	البلدية	كل أنواع العقار	لها السلطة المطلقة
75/11/12	الوكالة الوطنية لمسح الأراضي	كل الأراضي	دراسات تقنية أهمها مسح الأراضي
86/09/20	الوكالة العقارية	كل أنواع العقار	تحويل السلطة من البلدية إلى الوكالة العقارية
86/11/07	الوكالة العقارية	كل أنواع العقار	هيئة مستقلة
90/03/02	مديرية الحفظ العقاري	كل أنواع العقار	*إشهار العقود المتعلقة بنقل الملكية العقارية *تثبيت الملكية
90/04/07	البلدية +الوكالة العقارية	كل أنواع العقار	البلدية تراقب فقط

¹ من إعداد الطلبة 2016.



1-5- خلاصة لتعدد المصالح المتدخلة في تسيير العقار:

بعد التطرق إلى مختلف الأطراف المتدخلة في تسيير العقار و التعرف على مهام و صلاحيات كل منها بطريقة مباشرة و جدنا أنه لا يوجد تدخل أي طرف في مهام الآخر و ذلك وفقا للقوانين التي تضبط كل مصلحة و مديرية على حدا و ذلك وفقا لتسلسل مهام هته الهيئات و الموضح كما يلي:

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تقوم بتحديد الوضعية القانونية لكل ملكية عقارية عمومية أو خاصة بحيث أن مصالح الدولة التي تتمتع بحق المراقبة الدائمة على استعمال أملاك الدولة أي لها الحق في التصرف في أملاك الدولة و بذلك تقوم ببيعها إلى الوكالة العقارية أو الخواص .

و عند بيعها إلى الوكالة العقارية تقوم هته الأخيرة بتهيئتها و بيعها إلى الخواص .

أما دور مديرية الحفظ العقاري فتعتبر هذه المحطة الأخيرة لعملية البيع و الشراء و ذلك لأنها تقوم بإشهار جميع العقود المتعلقة بنقل الملكية العقارية.

1-6- أهم القوانين المتحكمة في العقار:

لتنظيم عملية البناء و في ظل تزايد الانتهاكات على العقار قام المشرع الجزائري بإصدار مجموعة من القوانين لوضع حد لازمة التعمير التي شهدتها خاصة بعد الاستقلال و من أهمها :

1-6-1- الامر 173 /71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية:

لان الارض كانت محور صراع مرير ضد المستعمر الفرنسي ، فقد جعلت الجزائر غداة الاستقلال هذه الارض في صلب اهتماماتها لانها محور كل تنمية ، وكانت الاراضي الفلاحية ضمن اولى الاوليات .

وقد ظهر في البداية اسلوب التسيير الذاتي كطريقة عفوية لادارة الاملاك الشاغرة التي تركها المعمرون حيث تولى هذه المهمة نفر من عمال المزارع و بشكل تلقائي . و امام هذا الوضع لم تجد الدولة انذاك بدا من الاعتراف المؤقت بهذا النوع من التسيير بمقتضى المرسوم 02/62 المؤرخ في 22/10/1962 الذي منع بيع الاملاك الشاغرة و اعتبر جميع المعاملات العقارية المبرجة بهذا الشأن من تاريخ الاستقلال الى يوم صدوره باطلة .

- وفي سبيل تحقيق هذه الاهداف تم انشاء صندوق الثورة الزراعية بموجب نفس الامر 173/71 لتدمج فيه الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية أليا في حين يتم الاعتماد على أداة التأمين لادماج أجزاء معينه من الملكيات الخاصة . فمبدأ الارض لمن يخدمها يرتبط مباشرة بالاستغلال الشخصي المباشر للعقار الفلاحي ، وعلى هذا الاساس تكون الحيازة غير كافية حسب هذا المبدأ للمحافظة على حق الملكية بل لا بد من ممارسة فعلية



للاتنفاع ، فالإهمال المتعمد من المالك الأصلي للأرض أو التغيب عنها ينجز عنه سقوط حق الملكية كما تسقط الملكية في حال تأميم الجزء الفائض عن قدرات المالك الأصلي وحاجاته . من كل هذا يظهر لنا أن قانون الثورة الزراعية ساهمة في جانب منه في تطهير الجانب العقاري عندما خص المجلس البلدي الموسع واللجنة التقنية للدائرة بمتابعة الوضعية القانونية للعقارات التي ليس لها سندات ملكية .

1-6-2- قانون الاحتياطات العقارية 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 :

صدر الامر 26/74 ثم جاءت المراسيم المطبقة له في سنة 1976 تحت الارقام 76/76 ، 76/27 ، 29/28 . وقد أحدث الامر 26/24 تغييرات جوهرية في الملكية العقارية في المناطق الحضرية عندما تم العمل به ابتداء من 1974 03/05 ، حيث أوجب هذا الامر تحويل الاراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير الى البلديات عبر إتباع إجراءات أساسية ، تتمثل في مسح العقارات التي تدخل ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية وتخصيص مساحات ضمن هذه الاحتياطات للتوسعات العمرانية الضرورية في المدى القريب والمتوسط بالإضافة الى المشاريع المرتقب إنجازها مستقبلا في الامد البعيد حتى حدود 25 سنة أخذنا في الحسبان بمدى توسع كل مدينة وحجم السكان المرتقب في تلك الفترة .

- ثم تقوم مصلحة أملاك الدولة بتقدير مبلغ التعويض عن كل أرض قد تدمج ضمن الاحتياطات العقارية . بعد هذا يتوجب على المجلس الشعبي البلدي التداول بشأن العقارات التي تقرر إدماجها ، وتحال المداولة على الوالي للمصادقة عليها بإعتباره السلطة الوصية .

ولا يتم البيع في كل الاحوال الا بعد تهيئة الارض و تجزئتها الى قطع للبناء وتحديد الاسعار - وهكذا نلاحظ أن قانون الاحتياطات العقارية وقع في نفس الاشكال الذي وقع فيه قانون الثورة الزراعية من حيث التحديد التعويض المترتب عن الاراضي وفق سعر رسمي تحدده أملاك مصالح املاك الدولة . هذا التعويض الذي بدا مجحفا لدى كثير من المواطنين مقارنة بسعر السوق إضافة الى غل يدهم ببيع الارض لغير البلدية دفع في الكثير منهم للتحايل على القانون بابرام عقود بيع عرفية ومن ثمة بدأت تظهر بنايات جديدة في أراضي الاحتياطات العقارية بشكل غير قانوني الى الحد الذي كادت ان تلتهم فيه كل المساحات . هذا يكاد يتفق الكثير من الكتاب على أن مساوى قانون الاحتياطات العقارية كانت أكبر من منفعه.

1-6-3- القانون 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الاراضي :

جاء هذا القانون لإلغاء الامر 75-76 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الاراضي والذي يعد من اولى النصوص القانونية الجزائرية التي تنظم عمليات البناء بعد الاستقلال بعد ما كانت مختلف المصالح تستند في تعاملها على القوانين الفرنسية . وقد نص على ان فرض رخصة البناء يكون بشكل مسبق على كامل الاشخاص الراغبين في القيام ببناء محل ايا كان تخصيصه وكذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية والزيادات في العلو و الاشغال التي ينجز عنها باستثناء ما يلي :



اعمال البناء الواقعة في المراكز الحضرية و المجموعات السكانية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة غير معتبرة كمراكز للبلديات .

اعمال البناء الواقعة في المناطق الريفية غير المصنفة ضمن المناطق ذات القيمة الفلاحية العالية

أو المناطق الطابع المميز .

أعمال البناء للسكنات الواقعة في التجزئة يختص بها رئيس المجلس الشعبي البلدي ، إذ تسمح رخصة التجزئة المسبقة بالتجزئة والبناء على أن تسلم رخصة البناء بعد الانتهاء من البناء .
أشغال الترميم والأشغال الباطنية الخاصة بمختلف الشبكات و المنشآت .

1-6-4- قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 :

يهدف هذا القانون الى تحديد تطابق التنوع العقاري مع احكام الدستورية الجديدة التي تضمن حق الملكية والتعويض العادل و المنصف لكل العمليات ، نزع الملكية لفائدة المنفعة العمومية من جهة والقوانين 08/90 ، 09/90 الصادران بتاريخ 1990/04/07 والمتعلقان على التوالي بالبلدية و الولاية .

قانون التوجيه العقاري قد ادخل منظورا جديدا فيما يتعلق بكيفية تدخل الدولة ، الجماعات المحلية ، المتعاونون العموميون والخواص ، وكذا المواطنون في الميدان العقاري وبذلك وضع حدا للاحتكار العقاري هذا المنظور أدى الى تجديد و توضيح احسن لمختلف الانشطة العقارية منها عهدى الخصوص :

تحديد النظم القانونية للاراضي وذلك وفقا للدستور و القانون المدني .

توضيح للشروط و كفاءات التصفية العقارية خاصة تسليم شهادة الحياة .

التوجيهات الخاصة بحق استعمال الارض التي ترمي الى حماية الاراضي ومكافحة تبذيرها .

طرق تدخل الدولة و الجماعات المحلية ووسائل التنظيم التي بموجبها تضمن هذه الاخيرة مستقبلا لتطوير و تسيير المجال العقاري .

شروط وكفاءات تسوية أوضاع المدججة داخل المحيط العمراني التي لم تدمجها الاحتياطات العقارية .

ان الشيء الذي يميز قانون التوجيه العقاري بالمقارنة مع التشريع السابق هو الدور الذي تلعبه الجماعات المحلية لضمان استعمال عقلائي للاراضي في ظل اقتصاد السوق بالاستعمال المائل لكل الميكانيزمات التنظيمية المنصوص عليها في هذا الشأن .

1-6-5- القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير :

ان القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير اصدر بتاريخ 18/11/1990 حيث جاء لتحديد النظام

القانوني للأماكن العقارية بمختلف أنواعها وكذا أدوات تدخل الجماعات المحلية والهيئات العمومية فيما يخص

بتسيير العقار و كفاءات استخدامها و استغلالها . ولقد حرص هذا القانون على ما يلي :

انشاء الفهرس العقاري البلدي الذي يستوجب القيام بمجرد عام لكل الاملاك العقارية الواقعة على تراب كل بلدية اعادة اعتبار للملكية الخاصة .



الزام كل شاغر أو حائز للعقار ان يصرح به للبلدية في اطار هذا الجرد العام و تسليم البلدية لكل حائز حيازة قانونية شهادة الحيازة تطبيقا للمادة 38 وما يليها من هذا القانون .
وضع حد نهائي للمضاربات و المنازعات المتعلقة بالاراضي المؤممة في اطار قانون احكام الثورة الزراعية .

كما حدد الادوات التي يجري في اطارها استغلال الاراضي القابلة للتعمير و تسييرها باعتبار ذلك من اكير اهتمامات المعاصرة حيث تتجلى هذه الادوات في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، مخططشغل الأراضى و القواعد المنظمة لحق البناء وقد ألزم هذا القانون كل بلدية باعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير تحت مسؤولية رئيس البلدية بشكل أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري .

1-7-1- طرق استهلاك و تسيير العقار في الجزائر :

1-7-1- اسباب استهلاك العقار:¹

1-1-7-1- النمو الديمغرافي :

تقف المسألة الديمغرافية وراء كل الأزمات الكبرى في البلاد من فلاحية و صناعة و عمران ، انها حاضرة في كل المجالات ، خلال المرحلة ما قبل الاستقلال وبالضبط سنة 1830 و حسب تقديرات المؤرخين فان عدد سكان الجزائر بلغ 3 ملايين ، اما اثناء الفترة الاستعمارية كانت الزيادة الديمغرافية كارثية نتيجة الحروب و المجاعات و سوء الاوضاع آنذاك اما بعد الاستقلال تزايدت سرعة الزيادة حيث دخلت الجزائر في مرحلة الانتقال الديمغرافي حيث قدر سنة 1962 ب 10.23 مليون نسمة ، وازداد ارتفاعا في السبعينات والثمانينات حيث بلغ في 1985 حوالي 22.6 مليون نسمة ، وهذا راجع الى دخول الجزائر في مرحلة الاستقرار بعد الحرب ، مما أدى الى تحسين المستوى المعيشي للفرد ، فزيادة عدد السكان يعني الحاجة الى السكن و بالتالي البحث عن عقارات لاقامة مختلف البرامج السكنية .

1-1-7-1-2-النزوح الريفي:

على الرغم من اصوله الفلاحية و جذور ثورته الريفية ، الا ان المجتمع الجزائري اصبح اكثر من أي وقت مضى مجتمعا حضريا أي نزعته المستمرة للمركز بالمدن و التجمعات الحضرية ، مع كل ما تحمله هذه الظاهرة من آثار عكسية متعددة الواجه .

وهذا يعود الى وضعية المناطق الريفية المهمشة وحالة اللااستقرار وانعدام الامن خاصة اثناء العشرية السوداء وامام تنامي الفقر و الجهل والبطالة عبر الكثير من الاقاليم الجزائرية المهمشة ، الامر الذي حدى بأفواج كثيرة الى حركة الهجرة باتجاه المدن ادت الى ارتفاع الكثافة السكانية و النمو الحضري و انتشار الاحياء القصدية و تشويه المدينة . حيث وصل ما بين 1966 و 1987 الى حدود 17000 نازح ليرتفع مع اوائل السبعينات الى (1970-

¹ startimes.com



1973) تزامنا مع تطبيق سياسة التصنيع الى 80000 نازح وسجل فيما بين 1966 و 1977 الى 1.7 مليون نازح في اتجاه المدن .

وهذا الاتجاه نحو المدن تابع اصلا من حصوصيات هذه الأخيرة ، باعتبارها مجال السلطة و المرافق والخدمات و الصناعة و العلم اضافة الى ضعف الاهتمام بالتنمية الاقليمية ، التي تهدف الى تحقيق التوازن في توزيع الاستثمارات بين الاقاليم المختلفة وبين الريف والحضر .

1-7-1-3- سياسة التصنيع وسيطرة قطاع الخدمات :

لا شك ان سياسة التصنيع التي انتهجتها مختلف المدن ادى بالعديد من الريفيين الى الهجرة نحوها فالمدينة توفر فرص العمل في قطاع التجارة ، الخدمات و خاصة قطاع الصناعة الذي يعتبر ركيزة اساسية لتطوير هذه المدن ، جميع هذه العوامل تساهم في افراغ الريف والتسارع نحو البحث عن مكان للاستقرار في المدن ، اضافة الى هذا اهمال قطاع الزراعة و الرعي .

1-8-1- اليات استهلاك العقار :

يستهلك العقار في الجزائر وفقا لاليتين هما:

1-8-1- الاليات القانونية :

أي توسع عمراني للمدينة واي عمليات تعمير لا تتم الا وفق مخططات تقنية معدة من قبل هيئات ادارية وبعد دراسات شاملة، فكل عملية بناء او تجزئة اراضي لا تتم الا بموافقة من السلطات في اطار قانوني يتوافق مع التوجيهات الخاصة لمخططات التهيئة والتعمير وهذا لتنظيم عمليات البناء.

1-8-2- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

جاء طبقا للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، هذا المخطط الذي يوجه، ينسق وينظم برامج الدولة ، الجماعات المحلية ، المؤسسات والمصالح العمومية ، في اطار التنمية الاقتصادية و الاجتماعية اخذا بعين الاعتبار العلاقات بين التجمعات والمناطق المجاورة كذا التوازن الواجب تأمينه بين التوسع العمراني ، ممارسة النشاط الزراعي ، وجود مجالات فلاحية ذات مردودية عالية ، كذا المساحات المغروسة والمواقع الطبيعية الواجب الحفاظ عليها وفق توقعات النمو الديمغرافي على المدى المتوسط والبعيد وهو يهدف الى مايلي :

* يحدد شروط عقلنة استعمال المجال ويهدف الى الاستغلال العقلاني والامثل للموارد الاقتصادية

* يحدد اجال انجاز مخططات شغل الاراضي ومناطق التدخل على النسيج العمراني .

* الحفاظ على البيئة ، والاوساط الطبيعية والتراث الثقافي والطبيعي .

* يحدد توقعات التعمير وقواعده .



* يقسم المجال المعني الى قطاعات معمرة ، قطاعات قابلة للتعمير على المدى القريب والمتوسط وقطاعات مستقبلية التعمير واخرى غير قابلة للتعمير.¹

كما تظهر اهميته ايضا في تحديد الاحتياجات العقارية كونه هو المقسم للعقارات على تراب البلدية لذلك فانه يتطلب معرفة الاملاك العقارية طبيعتها ، وكذا معرفة طرق استعمالها تفاديا للنمو العمراني العشوائي والاستغلال اللاعقلاني للاملاك العقارية للبلدية بغرض توفير الاحتياطات الاساسية داخلها.

1-8-3- مخطط شغل الاراضي :

هو أداة قانونية للتعمير والتسيير العقاري الحضري ، ينظم استخدام الارض او المجال على ضوء التوجيهات التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، حيث نأخذ بعين الاعتبار اتلجانب الوظيفي والشكلي للمدينة ، ويحدد القوانين التي توجه التوسع العمراني وتطور المدينة وهو يهدف الى مايلي :

* يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع او القطاعات المعنية ، حقوق البناء واستعمال الاراضي .

* تحديد الكمية القصوى والدنيا المسموح بيهي في البناء المعبر عنها بالمتر المربع ، وانماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها .

* تحديد الارتفاعات .

* بيان خصائص القطع الارضية .

* تعيين مواقع الاراضي الفلاحية الواجب حمايتها .

* تقسيم القطاعات الى مناطق : المناطق العمرانية ، المناطق الطبيعية .

* تحديد معاملات استغلال الاراضي : معامل الاخذ من الارض

نستخلص مما سبق ان المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الاراضي مخططات رئيسية نص عليها القانون 29/90 اذ تسمح فعلا بالتحكم في التعمير ومراقبته من خلال التطور النظم لكل مدينة او تجمع سكني كما تعد وتوفر الاراضي المراد بناؤها .

وبما ان ادوات التهيئة والتعمير هي التي تحدد كيفية استعمال الاراضي ، شروط حقوق البناء فان الملاك والمستعملين ملزمين كذلك باحترام الواجهة القانونية والتنظيمية التي حددتها للارض وتنفيذ كل الاشغال والانشطة العمرانية وفقا لما جاء في هذه الادوات .²

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، قانون رقم 29/90 مؤرخ في 1990/12/01، يتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد52، ص 1654 و ص 1656.
² الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، قانون رقم 29/90 مؤرخ في 1990/12/01، يتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد52، ص 1654 و ص 1656.



1-8-5-رخصة البناء :

بصدور القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/04 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير جعل سند الملكية ، وثيقة لا يمكن تجنبها من أجل منح رخصة البناء و العاملات . فهي شرط مبرر لاقامة إطار شرعي لعمليات البناء و التعمير .

1-8-6-رخصة الهدم :

رخص الهدم هي عبارة عن قرار اداري ، يجيز للمالك أو الحائز القانوني القيام بعملية الهدم الجزئي او الكلي للبنية . وذلك عندما تكون هذه البنية تقع في مكان مصنف أو في طريقه للتصنيف ، أو الواقع في قائمة الأملاك التاريخية ، أو السياحية ، أو الثقافية ، أو الطبيعية ، أو كلما اقتضت الشروط التقنية والأمنية فهي قرار اداري ، منشئ للحق في الهدم بالنسبة للمالك أو الحائز وذلك باعتباره ينشئ وضع قانوني جديد لم يكن موجودا من قبل .

لذا فالفرد ليس حرا في ممارسة هذا الحق ، بل تضبطه شروط و اجراءات معينة يجب توفرها و تحقيقها . من خلال ممارسة السلطة المختصة ، الرقابة المسبقة عليها ، واستخراج التي تعد في هذه الحالة إلزامية .¹

1-8-2-الليات الغير القانونية :

1-8-2-1-المناطق العشوائية:

مناطق السكن العشوائي تعتبر مناطق سكنية عفوية اقيمت دون ترخيص قانوني ، لم تدرج ضمن عمليات التخطيط العمراني ، نشأت بدون تخطيط حيث لم يكن من المقرر تعميمها ، يتم انتاجها في أي مكان وبأي شكل على فضاء داخل او خارج المدن او ارض زراعية او على ارض صحراوية ، او على ضفاف الانهار والبحيرات .

هناك بعض الاختلافات لتسمية المناطق العشوائية للمناطق السكنية بين المفكرين والمخططين في هذا المجال ، حيث ان الكثيرين يؤكدون على ضرورة التمييز بين السكن المخالف للقوانين وبين التجمعات السكنية الكبيرة التي تظهر كنتيجة لكوارث طبيعية او سياسية او غيرها من الاسباب الطارئة . وهناك العديد من المسميات والتعريفات الاخرى لهذه الظاهرة .

ظهرت هذه الاحياء في كثير من المدن الجزائرية غداة الاستقلال سنة 1962 ، كما ازدادت حدة خلال السبعينات تزامنا مع مشروعات التنمية الاقتصادية ، اضافة الى تركيز مختلف الخدمات والمرافق العامة في مراكز المدن وهو ما يوفر فرص العمل ، ماشجع على عمليات الهجرة التي اثرت بشكل كبير على المجال الحضري بسبب وضع اليد على عقارات تابعة للدولة دون تراخيص وبدون قوانين .²

1-9-المتدخلون في تسيير العقار:

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، قانون رقم 29/90 مؤرخ في 01/12/1990

² www.startimes.com



1-9-1- المتدخلون العموميون :

1-1-9-1- مديرية املاك الدولة :

تعتبر مديرية املاك الدولة من المصالح الاولى التي انشأها المستعمر وهذا سنة 1848 م ، ومن ذلك التاريخ الى يومنا هذا لا تزال مصالح املاك الدولة قائمة بهذا الدور البالغ الاهمية الذي تلعبه في تسيير العقار والاملاك الوطنية ، حيث انها الهيئة المكلفة بالحماية والمحافظة على املاك الدولة العامة والخاصة اذ تقوم بدور والموثق لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية عند قيام افرادها بتقييم كل الممتلكات العقارية والمنقولة التي تمتلكها الدولة والمجموعات العمومية الاخرى.

ان دور ومهمة ادارة املاك الدولة لا تنحصر في تحصيل الجباية المالية للدولة او تنفيذ نفقات عمومية بل ترمي كذلك الى :

- * تنظيم وتسيير الممتلكات العمومية في ظل الشروط التي تضمن حماية حقوق الدولة ،
 - * السهر على تفادي كل تصرف من شأنه المساس بأملاك الدولة .
 - * مراقبة الشروط الشكلية والموضوعية للوثائق المتعلقة بالملكية العقارية العمومية والخاصة .
- صلاحياتها:
- * المراقبة الدائمة لاملاك الدولة .
 - * التسيير الاداري لها .
 - * مسك سجلات قوام الدولة والجرد العام .
 - * المساعدة القانونية للجماعات في مجال العمليات العقارية .
 - * القيام بعمليات الخبرة والتقييم العقاري في عمليات الاكتساب (بيع ، الايجار ن نزع الملكية من اجل المنفعة العامة لفائدة المصالح والهيئات العمومية) .
 - * تسيير التركات الشاغرة والممتلكات الخاضعة للحراسة القضائية .
 - * القيام ببيع العقارات والمنقولات .
 - * تحصيل عائدات املاك الدولة .
 - * تمثيل الدولة امام المحاكم اذا تعلق الدعوى باملاك الدولة .
- ### 1-1-9-2- مديرية الحفظ العقاري :

أنشئت مديرية الحفظ العقاري كهيئة ادارية مستقلة عن ادارة املاك الدولة في 1991/03/02 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لادارة أملاك الدولة والحفظ العقاري.

مهامها:

- * إشهار جميع العقود المتعلقة بالملكية العقارية .
- * تثبيت الملكية العقارية لكل شخص .



* اعطاء المعلومات العقارية لطالبيها.

* تحصيل ايرادات مالية عن كل عملية اشهار وتسليم المعلومات .

* إعداد تقارير دورية وسوية للوزارة المعنية (وزارة المالية) .

صلاحياتها :

وفقا لاحكام الامر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 والمعدل والمتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري تقوم ب:

* القيام بالقيود العقاري كلما انتهت عمليات مسح الاراضي في بلدية ما ، بإنشاء الدفتر العقاري الذي يسلم للاشخاص الذين أثبتت حقوقهم في الملكية العقارية .

* تطبيق الاحكام المتعلقة بالشهر العقاري والسهر على احترامه من طرف المحررين (الموثق، السلطات الادارية ، كاتب الضبط)، الوثائق المتضمنة للملكيات العقارية وحقوق عينية أخرى¹.

1-9-1-3 ديوان الترقية والتسيير العقاري :

سمي سابقا بديوان السكن المعتدل HLM وهو هيئة موروثة عن الاستعمار ، وقد تضاعف دوره مع ظهور ازمة السكن وبالتالي اصبح يسمى ديوان الترقية والتسيير العقاري . وبمقتضى المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 تغيرت الطبيعة القانونية للقوانين الاساسية لديوان الترقية والتسيير العقاري، وحددت كفاءات تنظيمها وعملها، حيث اصبحت تعد تاجرة في علاقتها مع الغير وتخضع للقوانين التجارية وتكلف بمايلي :

* ترقية البناءات .

* الانابة عن اي متعامل في المشاريع المسندة اليه .

* الترقية العقارية .

* تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الامثل للمجمعات العقارية ،

* ضمان تسيير جميع الاملاك التي الحقت بها او سوف تلحق بها ، حسب شروط خاصة ، في اطار و حدودية قواعد تسيير الممتلكات العقارية .

* كل العمليات الاخرى التي تندرج في اطار التسيير العقاري².

1-9-1-4 البلدية :

بعد فترة الاستقلال لم تضع الدولة الجزائرية قوانين خاصة ومضبوطة تنظم العقار لكن بعد تراجع احتياجاتها من الاراضي نتيجة اقامة مشاريع او توسيع مدينة ما صدر امر تحت رقم 26/74 المؤرخ في 26/02/1974 المتضمن قانون الاحتياطات العقارية للبلديات واعتمد هذا الامر على اعطاء السلطة المطلقة للبلديات في مجال

¹ www.startimes.com

² www.startimes.com



التهيئة والتعمير وذلك بالتحكم والتصرف في الاراضي الصالحة للبناء ، وهذا لتلبية الاحتياجات من الاراضي لاقامة مشاريع عمومية .

وقد نقل بموجب المرسوم 04/86 المؤرخ في 1986/01/07 والمنشور الوزاري رقم 02

المؤرخ في 1986/09/20 الاختصاصات في مجال الاحتياطات العقارية لصالح البلديات من هيئة البلدية الى الوكالات العقارية المحلية لتتفرغ البلدية لتنفيذ مشاريع أخرى لا تقل اهمية عن تلك التي تتعلق بالاحتياطات العقارية . ومن صلاحيات البلدية وذلك وفقا لقانون رقم 08/90 المؤرخ في 90/04/07 المتضمن قانون البلدية وذلك في مجال التهيئة والتعمير والهياكل الاساسية والتجهيز يتعين على البلدية ان تزود بكل وسائل التعمير المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها ، وعلى البلدية أن تحقق من احترام تخصيصات الاراضي وقواعد استعمالها كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات .

1-9-1-5-الوكالة العقارية:

نظرا للعبء الملقى على عاتق البلدية ، ونظرا للتطور الذي تشهده البلديات كان من الضروري وجود هيئات ومؤسسات اخرى بجانب البلدية تساعد على تنفيذ برامجها الانمائية في مجال الاحتياطات العقارية واهذا الغرض صدر المرسومان التنفيذيان تحت 03/86 و 04/86 بتاريخ 86/11/07 ويتعلقان على التوالي بإنشاء : الوكالة العقارية الوطنية والوكالة العقارية المحلية

وطبقا لنص المادة من المرسوم 04/86 تنحصر اختصاصات الوكالة في مايلي :

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

1-9-1-6-الوكالة الوطنية لمسح الاراضي :

بصفتها وكالة مسح الاراضي للدولة فهي مكلفة ب:

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

- مخطط مسح الاراضي (المخطط الطبوغرافي لقطع الاراضي)



- مصفوفة مسح الاراضي قائمة ومواصفات جميع الملكيات العقارية التابعة لنفس المالك في البلدية .

- قائمة الملكيات وجدول الجرد لقائمة المالكين للعقارات .

1-9-2- الفاعلون الخواص:

1-9-2-1- التعاونيات العقارية :

ظهرت بموجب الامر رقم 92/76 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن تنظيم التعاونيات العقارية والتي يعرفها على انها شركة مدينة هدفها الرئيسي انجاز مساكن شخصية و عائلية لفائدة اعضائها ، وقد حاولت السلطات العمومية معالجة هذه الظاهرة عن طريق امتلاكها ، ومع مرور الوقت تضخمت الامور وزاد عددها ، فتغير موقف السلطات نحو الاعتراف بالبنائيات الصلبة عن طريق تسويقها بصدور المرسوم الوزاري 01/85 المؤرخ في 01/08/1985 والمتعلق بتسوية البناءات التي ظهرت قبل صدوره ، على المستويين :

القانوني (تسليم رخص البناء)
التقني (ادخال الشبكات واعادة التنظيم).

1-9-2-2- المراقبون العقاريون :

لقد عرفت المادة 2 من قانون 07/86 الترقية العقارية على انها " بناء عمارات او مجموعات تستعمل في السكن اساسا وتشتمل بصفة ثانوية على المحلات ذات طابع مهني وتجاري تقام على ارض خاصة او مقتنات عارية او مهيأة او واقعة ضمن الانسجة الحضرية الموجودة في اطار اعادة الهيكلة او التجديد " .
وكان الهدف منها في ظل هذا القانون هو بناء مساكن وعليه كانت اخرى تتمثل في التمويل والتخطيط التقني لهذه العمليات التي تقوم بها وهذا ماجاء في المواد 9 و 18 .

وبالرجوع الى المرسوم التشريعي رقم 03/93 نجد ان المشرع الجزائري حاول من خلال المادة 2 وضع تعريف للترقية العقارية على انه : " يشتمل النشاط العقاري على مجموعة الاعمال التي تساهم في انجاز او تجديد الاملاك العقارية المخصصة للبيع والايجار او تلبية حاجات خاصة." .

1-9-2-3- الوكلاء العقاريون :

تلعب دور الوسيط في مختلف المعاملات العقارية من بيع وكراء ، تتلقى مقابل ذلك نسب الفوائد حسب صنف المعاملة ، المبلغ المحدد، وفي الجزائر وضع الاتحاد الوطني للوكالات العقارية جدولا لتعين قيمة الاتعاب التي تستفيد منها الوكالات.¹

1-9-2-4- المواطن :

¹ www.startimes.com



يتدخل المستعمل والمواطن في تسيير العقار داخل المحيط الحضري اذا توفرت له جملة من الشروط والتي من خلالها يكون له تأثيره على تسييره ، فمن خلال ما يطلق عليه بالمشاركة الفعالة او المشاركة التقاربية يكون تدخل المستعمل في تسيير العقار لاتخاذ قرارات او اختيار حلول معينة تجاه المشروعات التنموية ، حيث يبدي برأيه في توجيه المشاريع التنموية الحضرية وفي جميع مراحل تدبير مشاريع وبرامج التنمية . اضافة الى العمليات العقارية التي تقوم بها الملكية العقارية كشهادة التقسيم و رخصة التجزئة او انه المساهم في تشكيل مناطق واسعة من السكن اللاشعري حول او داخل المدن.¹

¹ www.startimes.com



خلاصة :

من خلال هذا الفصل لاحظنا أن المراحل التي مر بها تطور العقار في الجزائر ترك بصمات واضحة على المجال العمراني بحيث أنه قبل الاستعمار كانت الأراضي و العقارات أملاك خاصة و في فترة الاستعمار عرفت المدينة الجزائرية مشكلات كبيرة لأن الهيئات المعنية لم تكن حاضرة بقوة آنذاك كما عملت فرنسا على مجموعة من القوانين من أجل تقريب نظام الملكية العقارية الجزائرية الى نظام الملكية العقارية الفرنسية وبعد الاستقلال تبنت الجزائر مشاريع عمرانية سكنية لسد احتياجات السكان و التحكم في قواعد البناء و التوسع العمراني و رغم أنها غيرت شيئاً من مظاهر الحياة العمرانية و الاجتماعية الا أن هذه القواعد ظلت ناقصة و غير نافذة وهذا لسوء التسيير وعدم العمل بالقوانين وكذا غياب وسائل الردع .



تمهيد :

يعتبر هذا الفصل بمثابة الفصل الذي نتعرف من خلاله على منطقة الدراسة في
بعديها الجغرافي و الديمغرافي من خلال معالجة جميع المعطيات المتعلقة بمنطقة
الدراسة من خلال دراسة التطور السكاني و علاقته باستهلاك العقار و استخدام
الارض.

بحيث نتطرق في هذا الفصل الى تحليل مدينة تيارت عمرانيا و مجاليا و سكانية وهذا
من خلال دراسة موضع وموقع المدينة و كذا الاهمية الطبيعية و كيف تُخدم التوسع
العمراني للمدينة و من هنا يمكننا من معرفة وتيرة النمو و اسبابها و العوائق التي
تعرقل هذا التوسع كما نتناول ايضا دراسة النمو السكاني على مختلف المراحل
لتحديد العلاقة بين السكان والمجال من اجل استمرار النمو بطرق سليمة .



1- الدراسة الطبيعية :

بحيث ندرس بشكل رئيسي النمو السكاني وتوزيعه على المدينة وطبيعة البيئة السائدة ودراسة التركيب الداخلي للمدينة والتوسع الحضري فيها.

1-1 الموقع الجغرافي و الحدود لولاية تيارت :

1-1-1- الموقع :

تيارت ولاية جزائرية تقع في الشمال الغربي تحتل موقعا جغرافيا هاما، حيث تعتبر احدي اهم عواصم الهضاب العليا الغربية تبعد عن الجزائر العاصمة بحوالي 290 كلم حيث تقدر مساحتها ب 20673 كلم²، و ذات تعداد سكاني قدره 846532 نسمة، هي ذات طابع فلاحي رعوي بحيث تعتبر اكبر الولايات المنتجة للحبوب بالاضافة الى اشتهارها بتربية الخيول حيث انها تتكون من 14 دائرة و 42 بلدية اكبرها بلدية تيارت فهي تحتل موقع استراتيجي هام.

خريطة قم (01): موقع الولاية بالنسبة للوطن



المصدر : مديرية التهيئة و التعمير 2012+ معالجة الطالبة



1-1-1-2- الحدود :

الشمال : ولايتي تيسمسيلت و غيليزان

الجنوب : الاغواط و البيض

الغرب : معسكر و سعيدة

الشرق : ولاية الجلفة

خريطة قم (02): حدود ولاية تيارت



المصدر : مديرية التهيئة و التعمير 2012+ معالجة الطالبة

1-1-1-3- موقع وحدود مدينة تيارت :

1-1-3-1-1- الموقع :

تقع مدينة تيارت و التي هي عاصمة الولاية في الهضاب العليا الغربية بين السلسلة التلية شمالا و السلسلة الأطلسية جنوبا وتعتبر مدينة تيارت (تيهت) من بين المدن التاريخية التي لها حضور متميز و تأثير جعلها تمتلك ماضيا تاريخيا هاما ، الى جانب موقعها الاستراتيجي كانت اول عاصمة للمغرب الاوسط حيث ازدهر خلالها الفكر و اخصبت الحضارة و تطور العمران و شهدت العديد من رجال الفكر و السياسة و الثقافة مما جعلها في الاخير مدينة للتاريخ و العلم .



خريطة قم (03): موقع مدينة تيارت من الولاية



المصدر : مديرية التهيئة و التعمير +2012 معالجة الطالبة

1-1-1-2-الحدود :

-الشمال : بلدية واد ليلي

-الجنوب : دائرة مدروسة

-الشرق: دائرة الدحموني و دائرة السوق

-الغرب: بلدية قرطوفة و دائرة الرحوية.



خريطة قم (04): حدود مدينة تيارت



المصدر : مديرية التهيئة و التعمير 2012+ معالجة الطالبة

1-2-1- الطبوغرافيا:

1-2-1- الهضاب و السهول: تتموضع مدينة تيارت فوق منطقة هضبية تشكل امتدادا لسهل سرسو لا يتعدى ارتفاعها 1000 متر عن سطح البحر.

1-2-2- الانحدارات : تمتاز مدينة تيارت بالانحدارات كلما اتجهنا شمالا و تنخفض في الاتجاهات الاخرى مما جعلها تتموضع على منطقة تمتاز بجملة من الخصائص الطبوغرافية التي لا تشكل عائقا على مستوى النسيج العمراني بحيث تسمح بتطوره. تمتاز درجة الإنحدارات في المدينة من الكبيرة 25% من الشمال خاصة في المناطق القريبة من الغابة وتنخفض كلما إتجهنا نحو الجنوب من 15% - 5% هذه العناصر كانت عنصر أساسي في توجيه توسع المدينة نحو الجنوب .



1-3-3-1 الخصائص المناخية للمنطقة :

يعد المناخ من احد العوامل الهامة المؤثرة في نشأة المدينة وفي اتجاه محاور نموها خاصة هندسة مبانيها وطرقها وبعض الاستخدامات الأخرى بها كما له تأثير مباشر على نوعية المشاريع و الأنشطة هذه الاخيرة تتأثر بدرجة الحرارة و تساقط الامطار و الثلوج .. إلخ , لذا يجب دراسة المناخ لمعرفة نوعية التهيفات و الانشطة التي تتلائم مع المناخ المحلي .
ومن هنا فإن مدينة تيارت تخضع إلى مناخ شبه قاري ، حار جاف صيفا وبارد ممطر شتاءا هاتين الفترتين مفصولتين بفصلين هما: فصلي الربيع و الخريف .
و العوامل المناخية الاساسية : الحرارة و التساقط تلعب دورا مهما في انتظام و حماية او تدهور النظمة الايكولوجية .

- 1-3-3-1- الحرارة:

نلاحظ على مدار السنة يوجد فترتين :

- ✓ فترة باردة و التي تكون ابتداءا من شهر اكتوبر الى غاية شهر ماي ، اما الاشهر ديسمبر، جانفي و فيفري هي الاشهر الاكثر برودة اذ تسجل درجات الحرارة على التوالي $7,15^{\circ}\text{م}$ - $6,6^{\circ}\text{م}$.
- ✓ فترة حارة و التي تكون ابتداءا من شهر جوان الى غاية شهر اكتوبر ، اما الاشهر جويلية - اوت هي الاشهر الاكثر حرارة اذ تسجل درجات الحرارة على التوالي $27,1^{\circ}\text{م}$ - 27°م .

- 1-3-3-2- التساقط:

متوسط التساقط السنوي مقدر ب $36,4$ مم , التساقطات السنوية القصوى مسجلة في شهر جانفي ب $47,1$ مم و القيمة الدنيا مسجلة في شهر جويلية ب $5,6$ مم.

- 1-3-3-3- الرياح:

- هو عامل مناخي يؤثر على العمران من جهة , وانه عنصر هام لتموضع البنايات وتوجيه الشوارع للمدن .
- فمدينة تيارت تسودها الرياح الغربية ، والشمالية الغربية ، عبر فصول السنة ففي الخريف والصيف تتراوح سرعة الرياح ما بين 3 إلى 4 متر\ ثانية ، كما تتأثر السيركو وهي عبارة عن



رياح ساخنة وجافة تهب من الجنوب إلى الشمال وتعمل على رفع درجة الحرارة بالمناطق

التي تمر بها وهذه الرياح تهب خلال شهر ماي وجوان بمجموع يتراوح ما بين 10

إلى 15 يوم في السنة.

الرياح المسجلة في الفترة ما بين 1988 - 2008 هي شمالية - غربية , تشتد سرعتها في كل

من فصل الخريف و الربيع .

زهرة الرياح السنوية المسجلة في الفترة ما بين 1988 - 2008 تبين بان الرياح السائدة هي في

الاتجاهين الشمال الغربي و الغرب.

1-4-1- الدراسة الديمغرافية :

يشكل هذا البعد عنصرا فاعلا في التنمية العمرانية للمدن لأن تأثير هذا العنصر لا يقتصر على المدينة

بل يمتد الى الأطراف بحيث يهتم بدراسة السكان من حيث الحجم والنمو والتطور، ومن حيث نسبة

السكان الطبيعية و المكانية والاجتماعية و الاقتصادية بما في ذلك التركيب العمري و الجنسي ودراسة

نشاطات السكان .

1-4-1-1-مراحل النمو السكاني :

ان الشبكة العمرانية في ولاية تيارت تتركز على مدينة تيارت بحجم سكاني يفوق 170 الف

نسمة.

حيث بلغ عدد سكان مدينة تيارت حسب الديوان الوطني للإحصاء لسنة 2012 حوالي

217850 نسمة كما قسم عدد سكان المدينة الى قسمين سكان الحضر و سكان الريف .

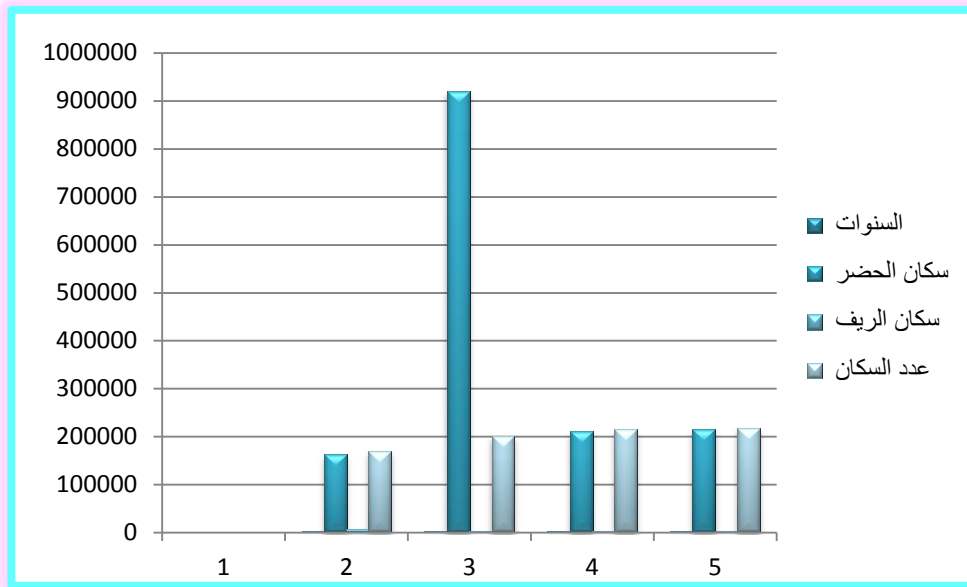


الجدول رقم (02) يوضح تطور عدد سكان مدينة تيارت

السنوات	1999	2008	2010	2012
سكان الحضر	162312	198929	211105	215245
سكان الريف	6905	2334	2474	2523
عدد السكان	169217	201263	213579	217850
نسبة التحضر %	0.95	0.98	0.98	0.98

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء تيارت سنة 2012

الشكل رقم (03) يوضح تطور عدد سكان مدينة تيارت



المصدر: الديوان الوطني للإحصاء تيارت سنة 2012 + اعداد الطالبة



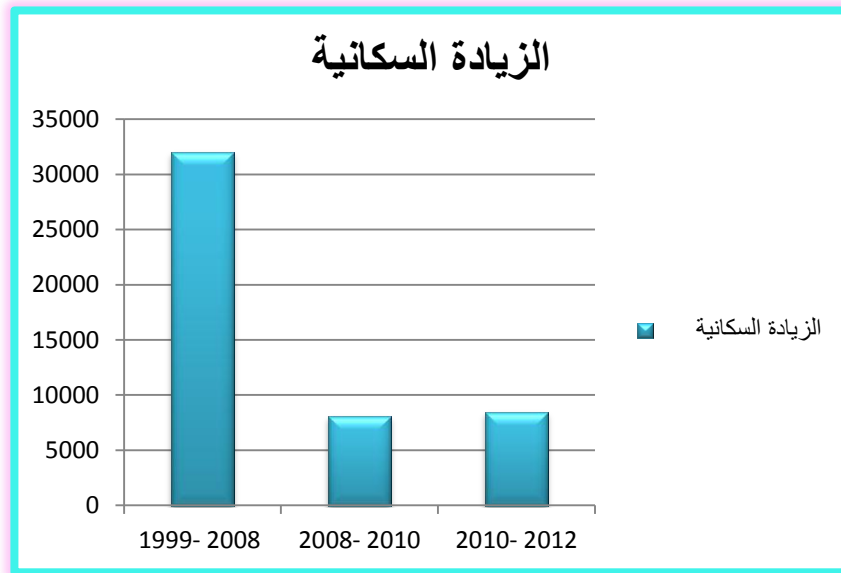
من خلال الجدول رقم () و المنحنى البياني رقم () نلاحظ ان سكان الحضر بلغ سنة 2012 حوالي 215327 نسمة اما سكان الريف سكان الريف بلغ حوالي 2523 نسمة وهذا راجع الى النزوح الريفي و كذا البحث عن فرص العمل ما أدى الى استنزاف العقار في المدينة .

الجدول رقم (03) يوضح الزيادة السكانية و معدل النمو

السنوات	2008 - 1999	2010 - 2008	2012 - 2010
الزيادة السكانية	32017	8130	8474
معدل النمو (%)	%9	%4,63	%1,6

المصدر : الديوان الوطني للاحصاء 2012

الشكل رقم (04) يوضح الزيادة السكانية



المصدر : الديوان الوطني للاحصاء 2012+اعداد الطالبة



من خلال الجدول نلاحظ ما يلي :

ان عدد السكان و معدل النمو عرف تطورا كبيرا من 169217 نسمة سنة 1999 الى 201263 سنة 2008 بزيادة تقدر ب: 32017 نسمة و بمعدل نمو مرتفع جدا يقدر ب: 9% وهذا ما أدى الى الاستهلاك الكبير للعقار ، ثم بدأ بالانخفاض حيث اصبح عدد السكان يقدر ب: 209364 نسمة سنة 2010 بزيادة تقدر ب: 8130 و بمعدل نمو 4,63 % و تحول الى 217838 نسمة سنة 2012 بزيادة تقدر ب: 8474 نسمة و بمعدل نمو يقدر ب: 1,6 % , و هذه الزيادة في معدل النمو ناتجة عن عدة عوامل منها :

- النمو الطبيعي للمواليد .

- الهجرة الى المدينة .

كما يعود انخفاض عدد السكان من 2008 – 2012 الى استراتيجية الدولة المتمثلة في تثبيت السكان في مناطقهم الاصلية خاصة سكان الارياف .



1-4-2- التركيبة الاقتصادية للسكان :

الجدول رقم (04) يبين التركيبة الاقتصادية للسكان

النسبة المئوية	العدد	
0,39	569	غير مسجل
2,05	2966	غير ناشطين
0,99	1438	ذو المعاشات
6,1	8813	متقاعدون
14,63	21139	طلاب /تلاميذ
30,92	44680	ماكثات في البيت
44,89	64859	ناشطون
%100	144465	المجموع

المصدر : مصلحة الاحصاء لبلدية تيارت 2012

- تحليل : من خلال دراستنا للتركيبة الاقتصادية للسكان نلاحظ أن نسبة الناشطين تمثل الاغلبية بنسبة: %44,89 يليها نسبة الطلاب و التلاميذ ب : 14,63 .



نستنتج أن نسبة القوة الاقتصادية للمدينة تمثلها نسبة الناشطين المقدرة بـ 44,89% من إجمالي سكان المدينة.

1-4-3- التقديرات السكانية:

من اجل معرفة حاجيات ومتطلبات السكان من عقار و سكن و تجهيزات مستقبلا نقوم بتقدير عدد السكان في المدى القريب و المتوسط و البعيد .

جدول رقم (05) يوضح تقديرات سكانية

التجمعات	عدد السكان مدى القريب	عدد السكان المدى المتوسط	عدد السكان المدى البعيد
مركز المدينة	238626	276633	354113
كارمان	15222	18079	26762
عين مصباح	2613	2957	3974
سينيا	3053	3539	4992
مناطق مشتتة	2804	3020	3682
البلدية	262318	304228	393522

المصدر : مصلحة الاحصاء لبلدية تيارت 2012

1-4-4- توزيع السكان :

ان التوزيع السكاني عبر المجال ما يخضع لعدة عوامل تتحكم فيه . وبالتالي تعطي مجال للخصوصية . وقد تخلق اختلالا داخل مجال المدينة . مما تجعل السكان يتمركزون في المناطق الرئيسية والثانوية , وتمثل



هذه العوامل في : العوامل الطبيعية ، العوامل التاريخية ، العوامل الادارية ، العوامل الاقتصادية ، ولكل عامل من هذه العوامل تأثير مهم على توزيع السكان على مجال المدينة .

1-4-5-الكثافة السكانية :

تعتبر الكثافة السكانية عنصرا مؤشرا هاما في توزيع السكان على المدى القصير والمتوسط والبعيد وهي أيضا مؤشر هام يعتمد عليه في توزيع السكان في المدينة و معرفة هذه الاحتياجات كما تمثل نتاجا للعلاقة بين المساحة و السكان و بالتالي فتوزيع السكان تعكس لنا التفاعل بين المساحة و السكان و بالتالي فتوزيع السكان تعكس لنا التفاعل بين العناصر الطبيعية و مدى استهلاك المجال وهناك عاملين يؤثران في توزيع السكان عوامل طبيعية (المناخ - الموارد الطبيعية - التضاريس - المساحة) العوامل البشرية (النمو - العوامل الاجتماعية و السياسية - الهجرة من الريف نحو المدينة .

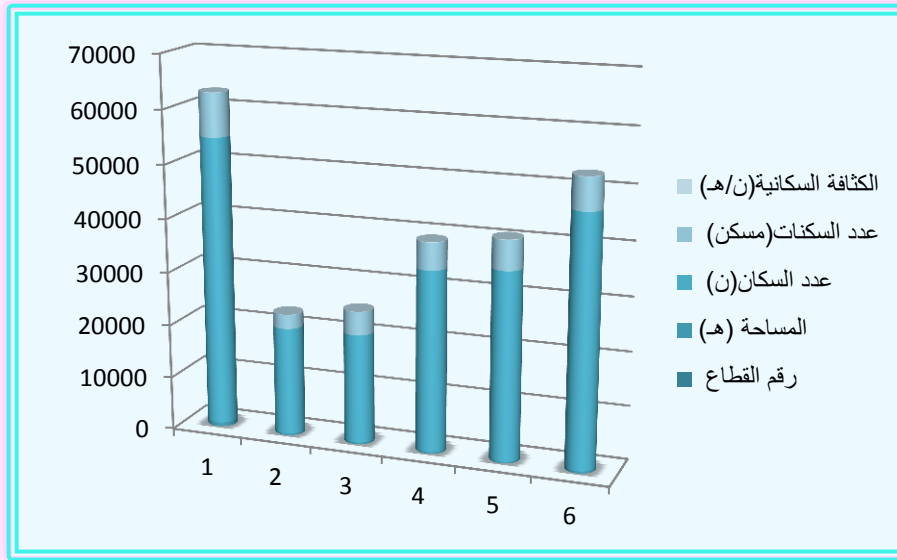
الجدول رقم (06): يوضح توزيع الكثافة السكانية حسب القطاعات

رقم القطاع	المساحة (هـ)	عدد السكان(ن)	عدد السكنات(مسكن)	الكثافة السكانية(ن/هـ)
1	736	53951	8131	73,3
2	270	20126	2644	74
3	318	20327	4359	63
4	294	33592	5068	114
5	263	34826	5489	132
6	364	46274	5962	127

المصدر: PDAU 2012



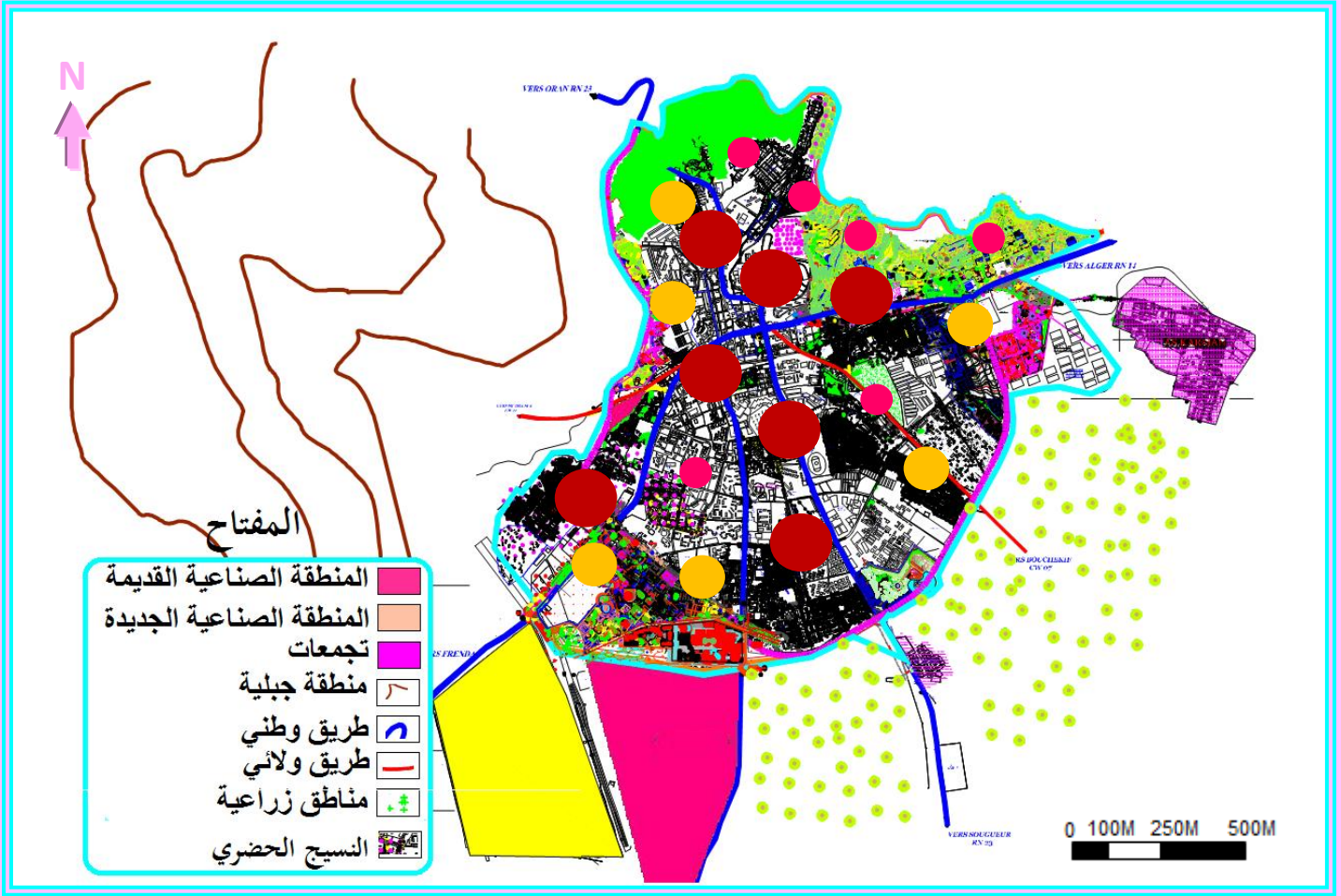
الشكل رقم (05) يوضح توزيع عدد السكان والسكنات عبر القطاعات



المصدر : مديرية التهيئة و التعمير 2012+ معالجة الطالبة



مخطط رقم (01) توضح توزيع الكثافة السكانية في مدينة تيارت



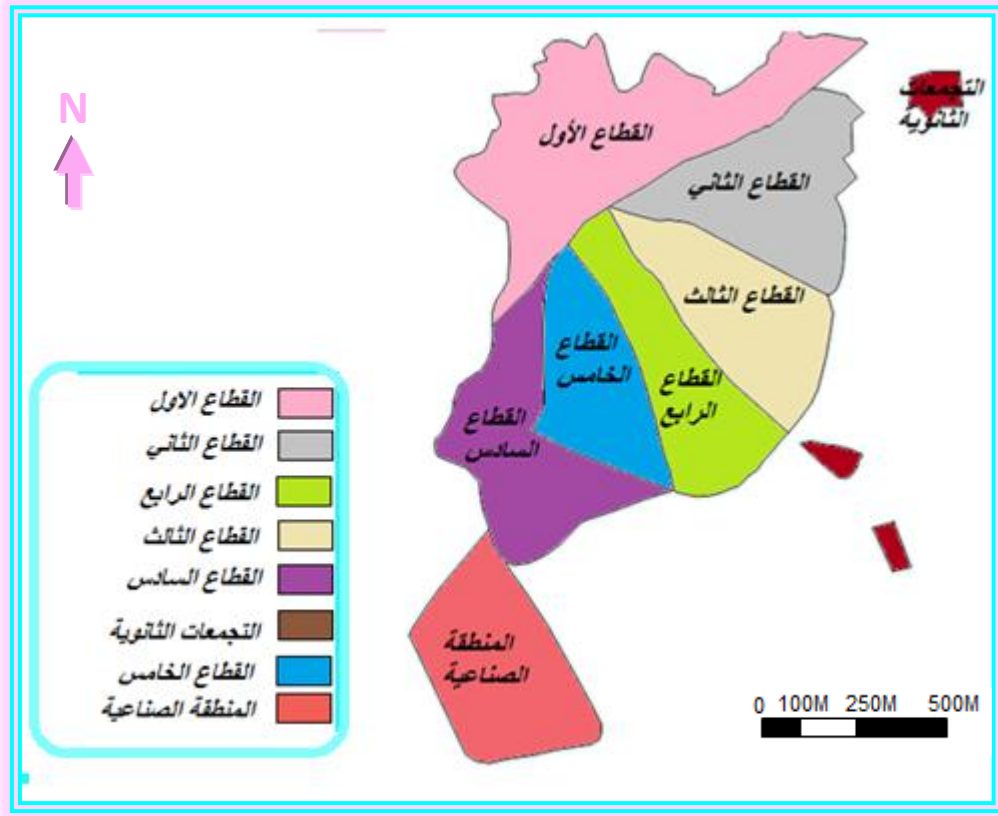
لمصدر : مديرية التهيئة و التعمير 2012+ معالجة الطالبة

1-5- تقسيم المنطقة إلى قطاعات : يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) مدينة

تيارت إلى 6 قطاعات ذات كثافة وتوزيع سكاني متباين.



مخطط رقم (02) يوضح توزيع القطاعات



المصدر : مديرية التهيئة و التعمير 2012+ معالجة الطالبة



جدول رقم (07) يوضح مخططات شغل الارض

رقم pos	الموقع
1	الشمال: شريط أخضر الجنوب : الطريق الوطني رقم 14 - المقبرة القديمة الغرب:مجمع سكني الربوة
2	الشمال : منطقة استثمار (مشروع) + مساحة خضراء الجنوب : طريق ولائي رقم 11 الغرب:طريق اجتنابي الشرق : سيدي خالد وحي ابن خلدون و حي خوجوة
3	الشمال : طريق اجتنابي جنوب شرق : مشروع الغرب :طريق واد الطلبة
4	الشمال : حي اللوز الجنوب : مشروع توصيل الانابيب الغرب :حي مزغيدة الشرق : الطريق الوطني رقم 14 نحو فرندة
5	الشمال : حي سيدي خالد الجنوب : طريق ولائي رقم 11 الغرب :حي ابن خلدون الشرق : طريق الامير عبد القادر
6	الشمال : حمداني عدة الجنوب : المحطة القديمة الغرب :طريق الامير عبد القادر الشرق : ريجينا - ابن باديس

المصدر : مديرية التهيئة و التعمير 2012+ معالجة الطالبة



2-الدراسة العمرانية:

تشمل الدراسة العمرانية مراحل تطور المدينة واستخدامات الارض من طرق و سكن وتجهيزات و كذا الخط العام للمدينة .

2-1-1- مراحل تطور المدينة:

لقد عرفت تيهرت باعتبارها جزءا لا يتجزأ من منطقة المغرب العربي وكذا شمال إفريقيا تعاقبت عدة حضارات عليها بدءا من قبل الميلاد بعصوره الثلاثة. وهذا ما دلت عليه المواقع الأثرية العديدة التي تضمها تيهرت كموقع (خربت أولاد بوزيان) و (سيدي الحسني) وصولا إلى عصر المعادن و ما تلى هذه الفترة ما قبل التاريخ من حضارات كالفينيقية , النوميديّة و الرومانية التي مازالت بعض المراكز الأثرية تقف شاهدا عليها.

و بالعودة إلى الفترة الإسلامية يمكن أن نعتبر أن تيهرت من أهم و أول المدن التاريخية التي تم تأسيسها و إعادة تأسيسها منذ ظهور الإسلام في المغرب الأوسط شأنها في ذلك شأن مدينة تلمسان و قلعة بني حماد و ما إلى ذلك .

و من هنا مدينة تيارت مرت بمراحل تاريخية متباينة الملامح والخصائص الاجتماعية والعمرانية تتلخص فيما يلي:

2-1-1-1-المرحلة الاولى :

تعتبر من أقدم المدن الجزائرية و الشمال افريقية كانت عاصمة للمملكة البربرية الأجدار التي لم تستطع الامبراطورية الرومانية رغم قوتها ان تحتل شبرا واحدا من هذه المملكة رغم انها احتبت كل شمال افريقيا وبعد دخول الاسلام للشمال الافريقي حول المسلمون فتحها ولكنهم لم يستطيعو وتكسرت جميع جيوشهم على أسوار المدينة فاضطرو المسلمين الى تركها ومواصلة فتحاتهم لكي لا يضيعون المزيد من الشهداء ولكن بعد عن عرف أبناء المدينة القيم الحقيقية للمسلمين دخلوا فيه طواعية وساعدوا جيش المسلمين في فتوحاتهم .

2-1-1-2-المرحلة الثانية : "تمثلت في إنشاء الدولة الرستمية سنة 148 هـ/751م من طرف عبد

الرحمن بن رستم الذي أنشئ هذه المدينة لغرض الاحتماء من الخطر العباسي من الشرق والخطر



البيزنطي من جهة البحر، حيث أدى توفر المنطقة على المراعي و الأراضي الخصبة على ازدهار و تطور المدينة الأمر الذي أدى بها إلى استقطاب السكان من أنحاء عدة، خاصة العلماء إذ كانت منارة علمية بارزة ودامت تيهرت في ازدهارها الحضاري و تمتعت بالاستقلال السياسي الى أن داهمهم الشعبية وقضوا على دولتهم عام 296 هـ الموافق ل 908 ميلادي . فأحت منزلة تيهرت انذاك في تراجع لما طرقها من هجومات مرات عديدة و أخلاها السكان ثم زالت معالمها .

الصورة رقم (01) : توضح بعض اثار الدولة الرستمية



المصدر : WWW.TIARET.BIZ

2-1-3-المرحلة الثالثة :

اندثرت معالم تيهرت الرستمية بعد أن قامت فرنسا بفتح الشريط الساحلي أرادت التوسع وشاءت المدينة أن تعود من جديد على يد الأمير عبد القادر الذي قام سنة 1836 م بتأسيس قلعته بالقرب من أنقاض الدولة الرستمية أنشا بها مصنع لصنع السلاح و مطحنة البارود و مصنع لصك العملة و في سنة 1841 م قام الجيش الفرنسي بحملة ضد الأمير وأسفرت عن تحطيم القلعة.



الصورة رقم (02) : توضح مدينة تيارت سنة 1837



المصدر : WWW.TIARET.BIZ

2-1-4- المرحلة الرابعة: بدأت بدخول الاستعمار الفرنسي إلى مدينة تيارت في 23 مارس 1843م حيث تم إنشاء مركز استعماري متقدم الذي تحول شيئا فشيئا إلى مركز سكني غير كما أن بعض الأوربيين استقروا بداخله وامتحنوا الزراعة بالأراضي المجاورة و في 1856م كانت مدينة تيارت سوق كبير أكبر من قرية فلاحيه.

الصورة رقم (03): توضح مدينة تيارت سنة 1944



المصدر: WWW.abcdelacpa.com



صورة رقم (04) توضح مدينة تيارت سنة 1950



المصدر : WWW.TIARET.BIZ

2-1-5-المرحلة الخامسة: ما بين 1875-1900م تم في هذه المرحلة شق أهم الطرقات، في سنة 1875م تم إطلاق أول طريق استراتيجي الرابط بين تيارت ومعسكر، و طريق غليزان و تيارت، ثم الطريق الذي يربط بين تيسمسيلت و تيارت، ومحور تيارت و مستغانم تم إيصاله بسكة حديدية بطول 197 كم.

الصورة رقم (05) توضح مدينة تيارت سنة 1895



المصدر : WWW.TIARET.BIZ



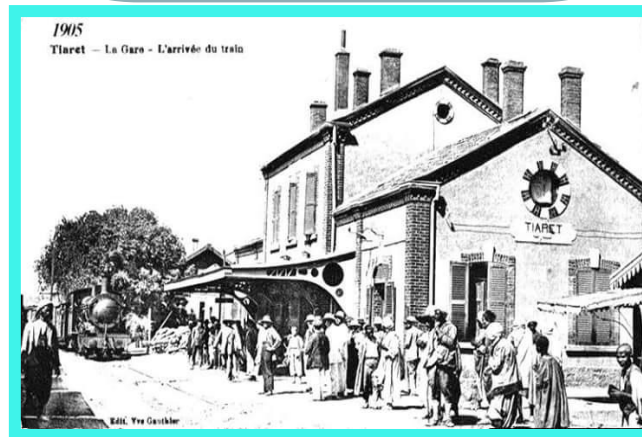
صورة رقم (06) توضح مركز بلدي في مدينة تيارت سنة 1900



المصدر : WWW.TIARET.BIZ

2-1-6-المرحلة السادسة: في 1909م كانت حملة الحصاد التي تعطي المنطقة (السرسو) شهرة كمنطقة رائدة في مجال الحبوب إذ وصل المحصول إلى 20 قنطار في الهكتار في بعض الملكيات حيث تم منح تسهيلات كبيرة للاستفادة من القروض.

صورة رقم (07) توضح موقف القطار سنة 1905



المصدر : WWW.TIARET.BIZ



صورة (08) توضح مدينة تيارت سنة 1908



المصدر : WWW.TIARET.BIZ

2-1-7-المرحلة السابعة: ما بين 1914 - 1918م: كانت الحرب قد أوقفت التطور والنمو لمنطقة السرسو حيث أغلب المعمرين كانوا مجندين وتلك الرخص الفلاحية قد ألغيت في الوقت الذي كان فيه المحصول الزراعي كارثيا بحيث وصلت مرد ودية المحصول الربع مقارنة مع السنوات السابقة.

2-1-8المرحلة الثامنة: ما بين 1923-1962م: استفادت مدينة تيارت من عدة عمليات استصلاح الأراضي و قد جاءت بإيجابيات وصلت إلى منطقة جد معتبرة وأكثر أهمية خاصة بالنسبة للتطور المصالح اللادارية، وكانت المدينة تضم عددا كبير من التجهيزات كالبنوك والمستودعات التي كانت تتواجد بكثرة.

صورة (09) توضح مدينة تيارت سنة 1938



المصدر : WWW.TIARET.BIZ



صورة (10) توضح مدينة تيارت سنة 1961



المصدر : WWW.TIARET.BIZ

2-1-9- المرحلة التاسعة: 1962م خروج الاستعمار: كان ذهاب الأغلبية الساحقة من الأوروبيين، تغيرت البنية الاجتماعية و الاقتصادية بصورة عميقة وخاصة بمجيء أكبر عدد من السكان ذات الأصل الريفي.

صورة (11) توضح مدينة تيارت ما بعد 1962



المصدر : WWW.TIARET.BIZ

2-1-10- المرحلة العاشرة: من سنة 1962م إلى يومنا هذا: بما أن جهاز الإنتاج الجزائري مرتبط بالاقتصاد الاستعماري فقد عرف أسوأ حالاته وتم تعويضه بأدوات اقتصادية ذات أسلوب اشتراكي غداة الاستقلال ومن ثم فقدان صناعة مهمة في معظمها غير مناسبة مع طبيعة المنطقة، ولهذا الغرض فان

الفصل الثالث.....دراسة تحليلية للمدينة



مدينة تيارت باعتبارها قطب جذاب فإنها توسعت بطريقة سريعة وفوضوية بسبب ذلك الاجتياح المهم لسكان الريف الغير مجهزين بسبب النزوح الريفي، تعتبر مدينة تيارت في الوقت الحالي بفضل مركزها الحضري والإداري مدينة مركزية لكثير من الوظائف الإدارية و الاجتماعية للمناطق المجاورة لها.

صور(12) توضح مدينة تيارت ما بعد 1962



المصدر : WWW.TIARET.BIZ

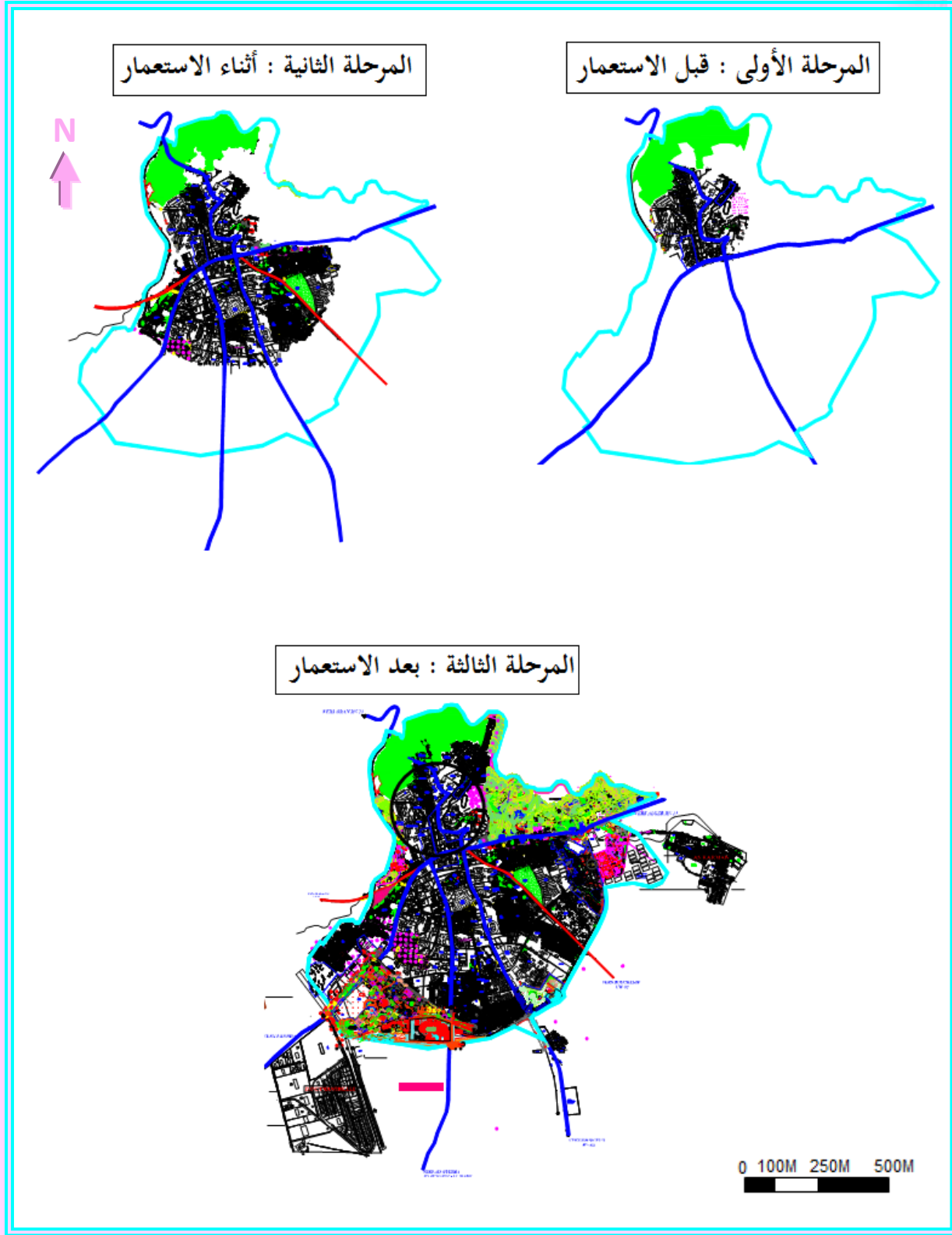
صور(12) توضح مدينة تيارت ما بعد 1962



المصدر : WWW.TIARET.BIZ



المخطط رقم (03) يوضح مراحل تطور مدينة تيارت

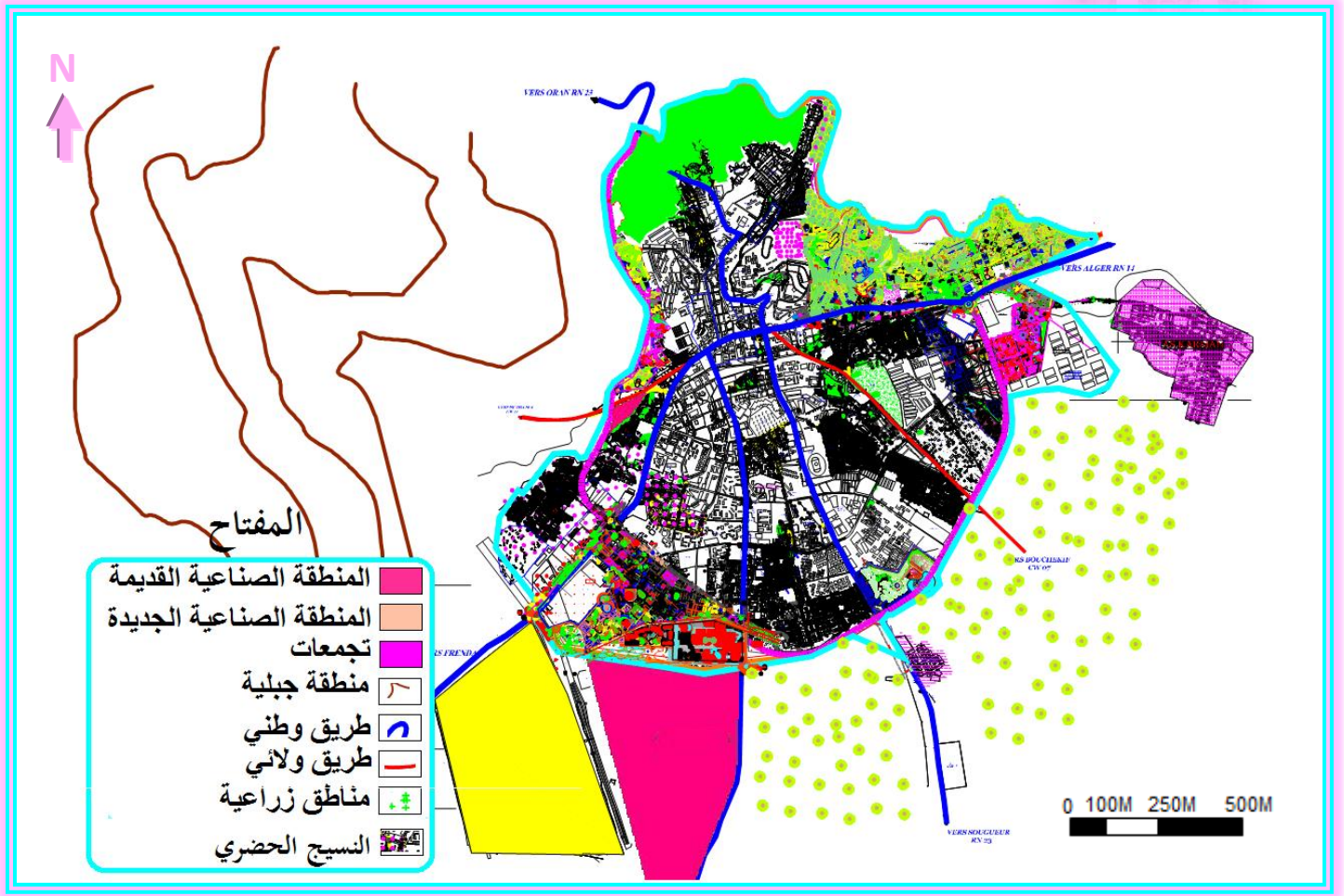


المصدر: مديرية التهيئة والتعمير + معالجة الطالبة

الفصل الثالث.....دراسة تحليلية للمدينة



المخطط رقم (04) يوضح الوضعية الحالية لمدينة تيارت



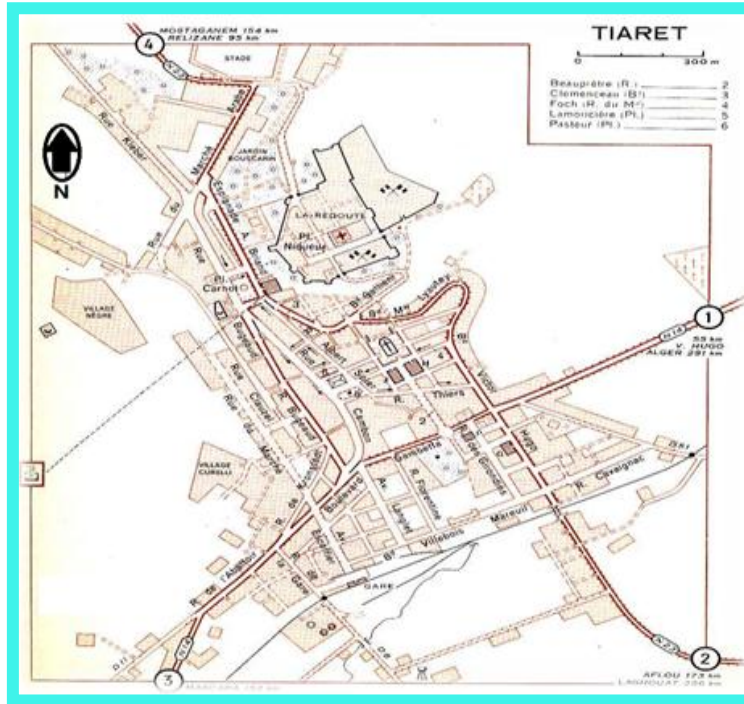
المصدر : مديرية التعمير والبناء+معالجة الطالبة



2-2- خطة المدينة :

يقصد بها المخطط العام الذي يفرضه الموضع ومراحل النمو العمراني ومدينة تيارت من خلال تحليل مخططاتها وصورها الجوية لا تتميز بشكل ثابت وواضح .
وأهم ما يميز النسيج الحضري للمدينة أنه متقطع يفتقر للانسجام والتجانس المورفولوجي لأسباب تاريخية وسياسية وكذا طبيعية (الغابة , الاراضي الزراعية) ولم تتوافق مع الخصوصية الاجتماعية والمناخية للمنطقة فبدت المدينة كتلة عمرانية منفصلة تمتد في الجهة الجنوبية على طول الطرق الولائية و الوطنية .
فلاحظ وجود احياء مخططة ذات بنايات مصطفة في شكل أشطرة كما نلاحظ احياء تفتقر للحس المعماري .

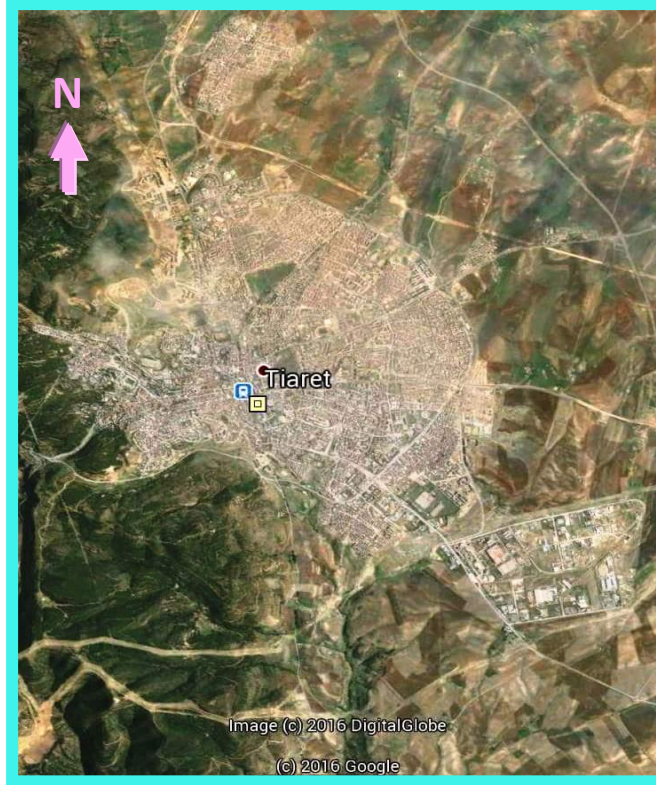
صورة (14) توضح مخطط مدينة تيارت قديما



المصدر : WWW.TIARET.BIZ



صورة رقم (15) صورة جوية توضح مخطط مدينة تيارت



المصدر : WWW.googleearth.BIZ

2-3-استخدامات الارض :

يتم استخدام الارض من اجل تلبية حاجيات السكان من سكن وتجهيزات وهذا لرفاهية السكان .

2-3-1-السكن :

السكن من اهم مكون للمجال العمراني و اهم عوامل استهلاك العقار الحضري بمدينة تيارت استمر انتاجه في مختلف السياسات العقارية و الحضرية .

يقدر عدد المساكن في مدينة تيارت ب 31119 مسكن بمختلف انماطها و انواعها وهي موزعة في القطاعات الستة كما هو موضح في الجدول التالي :



الجدول رقم (08) يمثل توزيع السكنات حسب قطاعات مدينة تيارت

القطاع	المساحة (هـ)	عدد السكان	عدد السكنات	الكثافة السكانية(ن/هـ)
القطاع الأول	736	85981	8131	116.8
القطاع الثاني	270	20376	2644	75.46
القطاع الثالث	318	21532	4359	67.71
القطاع الرابع	294	24714	5068	84.06
القطاع الخامس	364	36898	5489	101.36
القطاع السادس	263	25826	5962	98.19

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2012+ معالجة الطلبة 2016.

يوضح لنا الجدول و التمثيل البياني أن القطاع رقم 01 هو أكبر القطاعات من حيث المساحة إذ تبلغ مساحته 763 هكتار ويحوي على كثافة سكانية قدرها 116.8 نسمة/هكتار وهذا راجع لاحتواء القطاع على أهم التجهيزات الجاذبة للسكان مثل التجهيزات التعليمية و الاستشفائية وكذا باعتباره النواة الأولى للمدينة . ثم يليه القطاع رقم 05 بمساحة قدرها 364 هكتار وبكثافة سكانية تقدر ب 101.36 ن/هـ وذلك بسبب تواجد الجامعة وأحياء سكنية كبيرة.

▪ اما اصغر مساحة نجدها في القطاع 06 ب 263 هكتار واقل كثافة سكانية نجدها في القطاع الثالث ب 67.71 وهذا راجع الى النقص في التجهيزات وبعدها عن مركز المدينة .



- 2-3-1-1 أنماط السكن:

إن تعدد الأنماط السكنية يؤدي إلى تميز في النسيج الحضري و تباين بارز في مرفولوجية الأحياء السكنية ليعد بذلك مؤشر هام يعكس مستوى معيشة السكان فلقد أخذنا بعين الاعتبار في اختلاف الأنماط في مجال الدراسة الخصائص المميزة لكل نمط و التي تتمثل في حالة السكن أنواعه، وعدد الطوابق، و يوجد بالمدينة الأنماط التالية:

- 2-3-1-1-1 السكن الفردي :

وهو عبارة عن سكن مستقل عن المساكن المجاورة له عموديا او عموديا و افقيا وله عدة أنواع .

- 2-3-1-1-1-1 السكن الفردي الأوربي: يوجد عموما في مركز المدينة (النواة القديمة) ذات طابع من العهد الاستعماري ذات طابق (ط+0، ط+1، ط+2) مبنية بالحجارة أو الآجر أسقفها مغطاة بالقرميد و نظرا لتدخلات الكثير التي أدخلت عليها من الترميم فهي في حالة جيدة، و توجد في حي ابن باديس، ربيجو... الخ.

صورة(16) توضح واجهة سكن فردي ذو طابع اوروبي



المصدر: من اعداد الطالبة 2016

شكل(04) يوضح واجهة سكن فردي ذو طابع اوروبي



المصدر: من اعداد الطالبة 2016

- 2-3-1-1-1-2 السكن الفردي القديم: و هي متمركزة في الأحياء القديمة المحيطة بمركز المدينة (حي لامبار، سيدي خالد، الأمير عبد القادر...) و هي في حالة من متوسطة إلى رديئة ماعدا



السكنات التي تم التدخل عليها من طرف أصحابها وهذا النمط مبني من الحجارة و الإسمنت مغطى بالقرميد ذات طابق (ط+0، ط+1).

صورة(17) توضح واجهة سكن فردي قديم



المصدر: من اعداد الطالبة 2016

3-2-1-1-3- السكن الفردي الحديث: هذا النمط منذ الثمانينات و هي مساكن متعددة الطوابق، تصل إلى خمسة طوابق (ط+5) لها أشكال خارجية مختلفة نتيجة التغيير التقني في التصاميم و التنظيم العام و الترافف والمستوى المعيشي لسكانها، يتميز هذا النمط بأسطح إسمنتية تختلف في تقسيماتها الداخلية و أحجامها، و يتركز هذا النمط ظهر في (حي بوهني تيرا بومدين، حي 405 مسكن...)



صورة(19) توضح واجهة سكن فردي



المصدر: من اعداد الطالبة 2016

صورة(18) توضح واجهة سكن فردي حديث



المصدر: من اعداد الطالبة 2016

2-3-1-1-4- السكن الفردي العشوائي: يتميز هذا النمط بعشوائية أشكاله و وضعيته سواء من الحالة القانونية اللاشعورية أو الحالة الفيزيائية الرديئة التي تعاني منها جل المساكن، و نجد هذا النوع يتركز في الجهة الغربية والجنوبية (حي زعرورة، حي واد الطلبة...).

صورة(20) توضح واجهة سكن فردي عشوائي



المصدر: من اعداد الطالبة 2016



2-3-1-1-2- السكن النصف جماعي : يظهر هذا النمط في بعض الاحياء

الجديدة (حي السوناتيا ، التفاح ، ارض بومدين ...) و هو في حالة جيدة ، و

لاستهلاكه لمساحات كبيرة من العقار اصبح يفضل السكن الجماعي عليه .

2-3-1-1-3- السكن الجماعي: يغلب على مدينة تيارت السكن الجماعي خاصة في الفترة

الأخيرة نظرا لزيادة عدد الطلبات على السكن وعدم توفر المساحة العقارية الكافية لاستيعاب كافة

الاحتياجات، و هي عبارة عن عمارات ذات أشكال مختلفة تتكون من عدة طوابق تختلف فيما بينها

من حيث عدد الغرف من خلال وقوفنا على أنماط السكن بالمدينة لاحظنا أن النمط الجماعي بدأ

يطغى على الأنماط الأخرى، وهذا دلالة على السياسة المنتهجة من طرف الدولة في معالجة الطلب

المتزايد على السكن.

الشكل رقم(07) واجهة سكن جماعي



المصدر : من اعداد الطالبة

شكل رقم (08) واجهة سكن جماعي



المصدر : من اعداد الطالبة



صورة(21) توضح واجهة سكن جماعي



المصدر : من اعداد الطالبة 2016



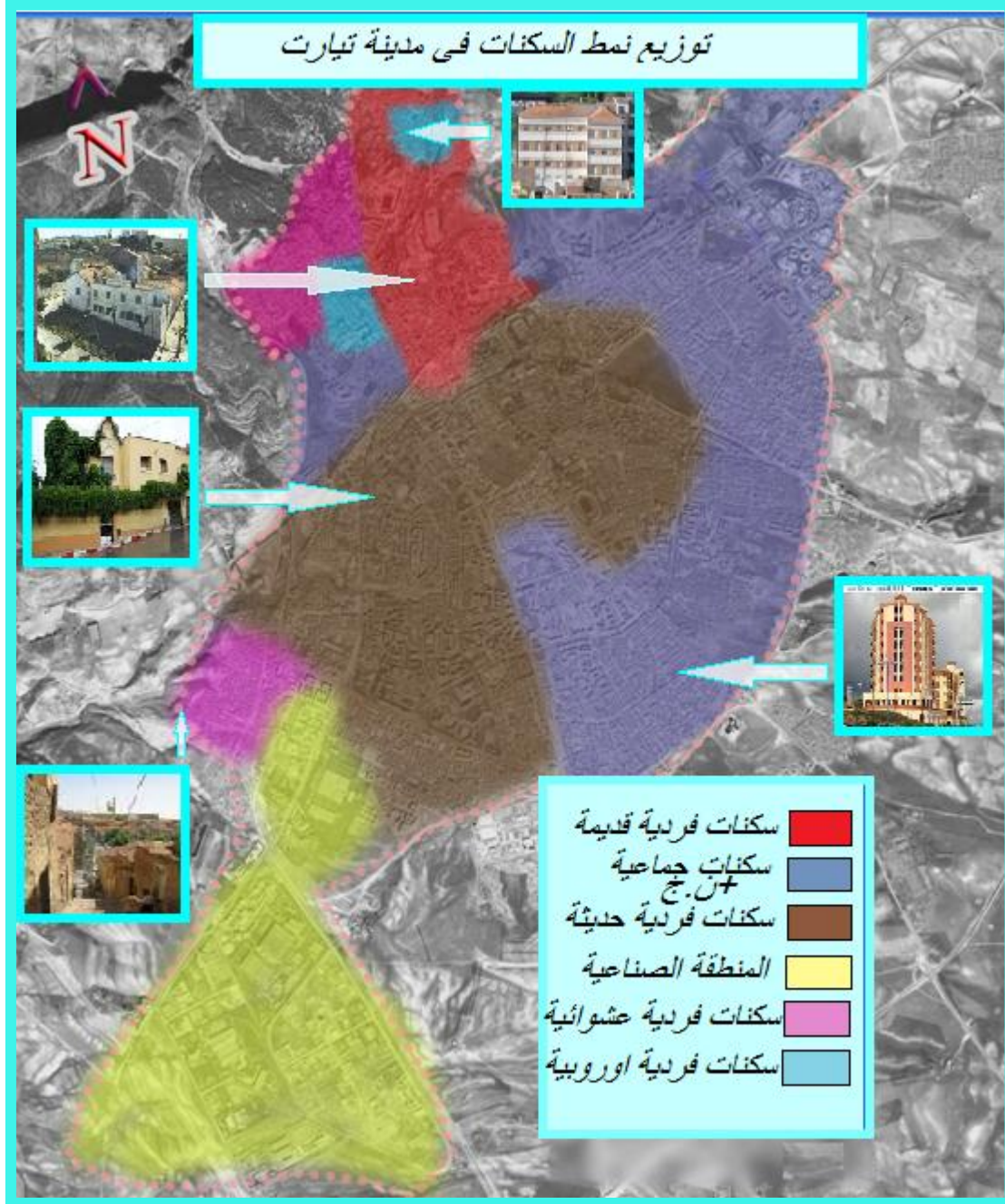
الجدول رقم(09) يبين انماط السكن :

الانماط	النمط الفردي				النصف جماعي	الجماعي
	الأوربي	القديم	العشوائي	الحديث		
عدد الطوابق	ط + 0	ط + 0	ط + 0	متعدد الطوابق	ط + 1	عمارات ذات أشكال مختلفة
مادة البناء	الحجارة أو الأجر و الأسقفية مغطاة بالقرميد.	الحجارة والاسمنت مغطى بالقرميد.	الطوب الزنك القصدير	أسطحه اسمنتية تختلف في مادة البناء و شكل التصميم.	أسطحه اسمنتية تختلف في مادة البناء و شكل التصميم.	تتكون من عدة طوابق
حالتها	تقريبا جيدة نظرا	من متوسطة إلى رديئة	رديئة	جيدة	جيدة	

المصدر: مذكرة ماستر 2015



صورة رقم (22) صورة جوية توضح توزيع نمط السكنات في مدينة تيارت



المصدر: www.google.earth.com + معالجة الطالبة



2-4-1-1-2- التجهيزات:

تعتبر التجهيزات العنصر المحرك والجاذب لحركة السكان و للتجمعات السكنية المجاورة و داخل المدينة و صورة لمدى تطورها و انعكاسها المباشر على توزيع السكنات و تنظيمها وهذا من خلال ما توفره من خدمات (إدارية، تعليمية، اقتصادية، دينية...) كما لها انعكاسا مباشرا على توزيع السكان و استقرارهم و تنظيمهم و تختلف وظائف التجهيزات باختلاف مجال تأثيرها و مدينة تيارت تضم تجهيزات متنوعة.

صورة(24) توضح مديرية التربية بمدينة تيارت



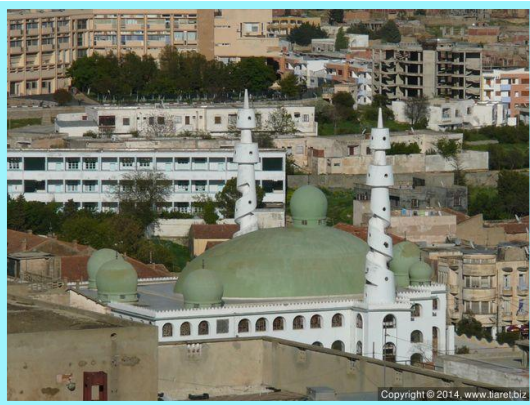
المصدر: من اعداد الطالبة 2016

صورة(23) توضح مسجد بمدينة تيارت



المصدر: من اعداد الطالبة 2016

صورة(25) توضح مسجد



المصدر: من اعداد الطالبة 2016

صورة(25) توضح فندق تاقدمت



المصدر: من اعداد الطالبة 2016



الجدول رقم (10) يوضح أهم التجهيزات عبر القطاعات

المجموع	التجهيزات الدينية	التجهيزات السياحية	التجهيزات الثقافية	التجهيزات التعليمية	التجهيزات التجارية	التجهيزات الصحية	التجهيزات الإدارية	التجهيزات القطاع
92	16	05	09	25	15	06	16	القطاع الأول
32	9	/	01	10	03	02	07	القطاع الثاني
55	11	02	06	24	02	02	08	القطاع الثالث
48	6	02	06	21	06	03	04	القطاع الرابع
59	12	02	04	22	07	06	06	القطاع الخامس
41	04	02	01	19	10	02	03	القطاع السادس
327	58	13	27	121	43	21	44	المجموع

المصدر : 2015urbatia

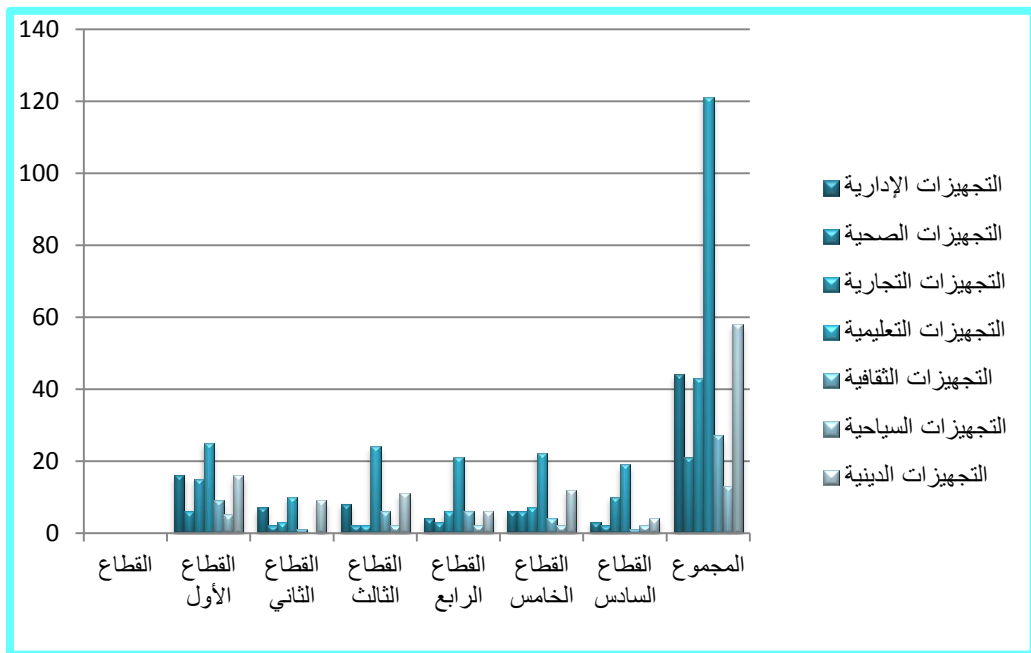
من خلال الجدول نلاحظ أن القطاع رقم 01 يضم أكبر عدد من التجهيزات المتواجدة بالمدينة و ذلك بنسبة 28,13% من مجموع التجهيزات , إذ يضم 36.36% من التجهيزات الإدارية و 20,66% من التجهيزات التعليمية, بالإضافة إلى 28,57% من التجهيزات الدينية و هذا راجع لكون القطاع يتمركز في وسط المدينة و يضم أكبر عدد للسكان.



، ثم يليه القطاع رقم 05 باحتوائه على 18,04% من مجموع التجهيزات ، إذ يضم 13,63% من التجهيزات الإدارية و 16,27% من التجهيزات التجارية و الخدماتية و 18.18% من التجهيزات التعليمية ،بعدها يأتي القطاع رقم 03 و الذي يضم 16,81% من مجموع التجهيزات موزعة كمايلي: 18,18% من التجهيزات الإدارية و 19,83% من التجهيزات التعليمية و 18,96% من التجهيزات الدينية ، أما باقي القطاعات المتبقية فهي متقاربة من حيث توزيع التجهيزات.

كما نلاحظ أن التجهيزات التعليمية تحتل المرتبة الاولى ، حيث تقدر نسبتها ب 40.96% وتضم 136 مؤسسة تعليمية موزعة على القطاعات الستة للمدينة ،وفي المرتبة الثانية تأتي التجهيزات الدينية المتمثلة في 59 تجهيز ديني ،بنسبة 17.77% و المرتبة الثالثة تكون للتجهيزات الادارية، بنسبة 10.24 % .

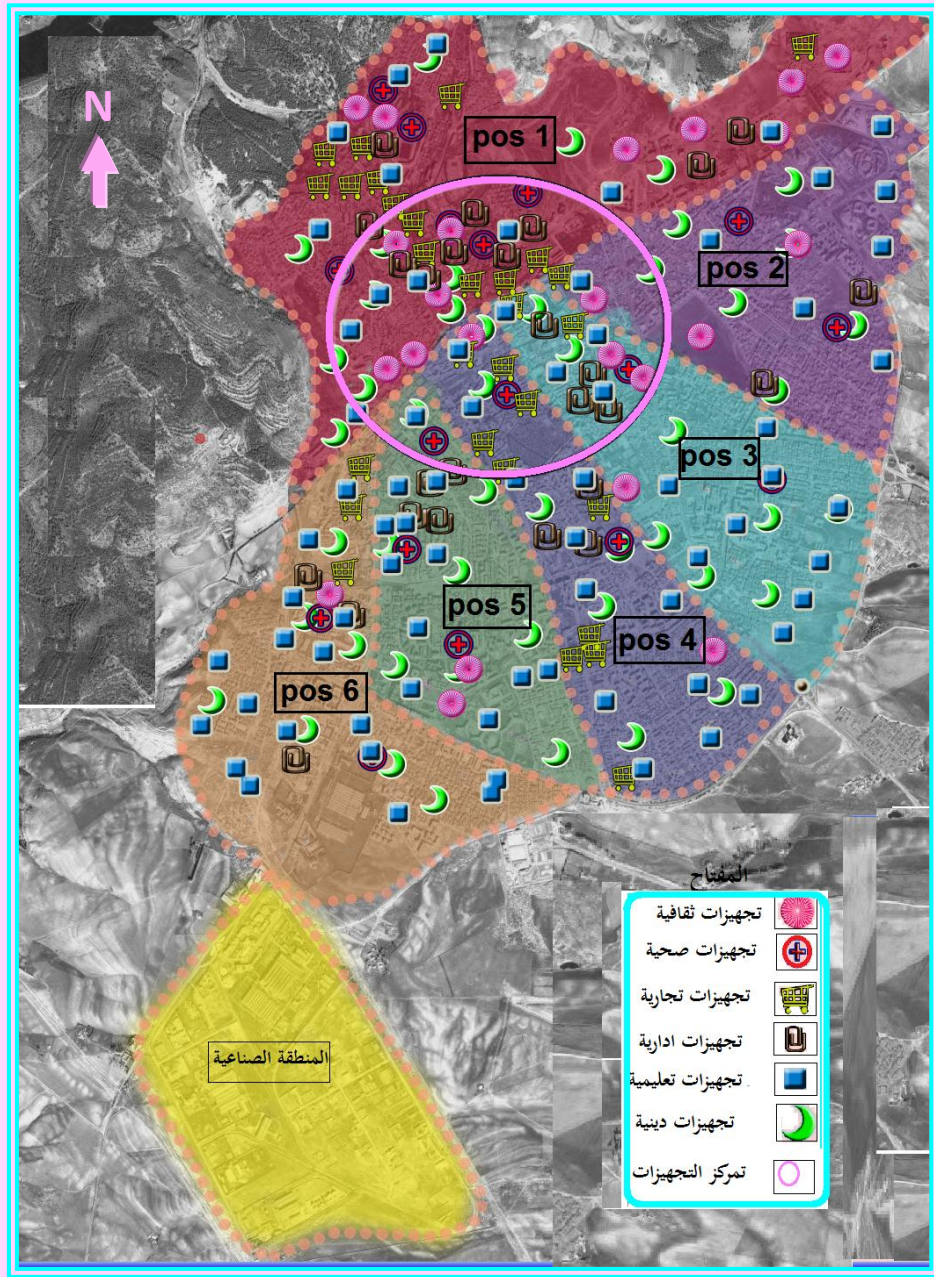
الشكل رقم: (09) يوضح نسب التجهيزات حسب كل قطاع



المصدر : معالجة الطالبة +2016urbati



صورة(27) صورة جوية توضح توزيع التجهيزات لمدينة تيارت



المصدر : GOOGLE EARTH + معالجة الطالبة 2016



2-5-المحاور المهيكلية للمجال :

ان مدينة تيارت مزودة بشبكة من الطرق التي تميلها وتربط شرقها بغربها و شمالها بجنوبها وتربط أجزاء المدينة وهي عبارة عن طرق رئيسية و أخرى ثانوية .

صورة رقم (28): صورة جوية لمدينة تيارت تبين المحاور المهيكلية للمدينة



المصدر : www.google earth.com + معالجة الطالبة

من خلال الصورة الجوية يتضح أن المدينة يمر بها 03 طرق وطنية وهي الطريق الوطني رقم 14 الذي يقطع المدينة من الشرق إلى الغرب و هو في حالة فيزيائية جيدة ، حيث يعتبر هذا الطريق نقطة ربط بين عدة ولايات من الشرق و الغرب أما الطريق الوطني رقم 23 الذي يمر من مركز المدينة نحو الجهة الجنوبية الشرقية للمدينة كما أنه يحول الحركة الآتية من غرب الوطن باتجاه الجنوب الشرقي للوطن ، أما الطريق الوطني رقم 90 فهو يقطع المدينة من الشمال إلى الجهة الشرقية الجنوبية بالتوازي مع الطريق الوطني رقم 23 و الذي يربط المدينة بالجهة الشرقية الجنوبية للوطن ، يقطع أيضا مدينة تيارت الطريق الولائي رقم 07 من الجهة الغربية نحو الجهة الجنوبية و كذا الطريق الولائي 11، هذه الطرق تؤثر على الحركة الميكانيكية وعلى حركة المشاة .



تميكل مدينة تيارت عدة طرق رئيسية ممثلة في المحاور الرئيسية أهمها:

- **2-5-1-المحاور الرئيسية:** وهي الطرق الأكثر جذب للحركة و حالتها الفيزيائية

الجيدة، والمتمثلة في 06 محاور أساسية هي:

▪ **2-5-1-1-محور الأمير عبدا لقادر:** يعتبر هذا الشارع اهم محور في المدينة ، يحوي حركة مرور كثيفة جدا ، كونه طريق تجاري ممتاز .

▪ **2-5-1-2-محور شارع النصر:** هو شارع بنفس الأهمية بالنسبة للشارع السابق و به تجهيزات مولدة للحركة (بنوك, تجارة..) ويسمح بالتوقف على مستواه من جهة واحدة .

▪ **2-5-1-3-محور أول نوفمبر:** هو طريق رئيسي به تجهيزات مهمة (أمن حضري، مقر المالية).

▪ **2-5-1-4-محور شارع بو عبدلي بو عبدالله:** هو شارع ذو طاقة استيعاب قدرها 30 مكان للتوقف مع إمكانية زيادة أكثر من 40 مكان للتوقف ، كما يلاحظ توسيم ممرات الراجلين و نقص الإشارات .

▪ **2-5-1-5-محور المنظر الجميل :** هو طريق مهيب بقارعتين له القدرة على استيعاب عدد كبير من أماكن التوقف لكنه يحتاج لوضع إشارات لتنظيمه و تغيير موقف الحافلات وسيارات الأجرة الجماعية القريبة من السوق و هذا لتخفيض الضغط وتسهيل الحركة.

▪ **2-5-1-6-محور السوق- مركز المعوقين:** هو محور له قدرة جذب كبيرة و هو طريق ذو اتجاهين لكن ما يلاحظ هو غياب الإشارات و التهيئة على مستواه.



جدول رقم (11): يوضح مختلف الطرق الوطنية و الولائية

نوع الطريق	الطول(كم)	الربط(الاتجاه)	الحالة	الخصائص
الطريق الوطني رقم 23	5,35	شمال المدينة- جنوب المدينة	جيدة	جزء ب 2x2 مسار على طول 1500م و الباقي ب 2مسار
الطريق الوطني رقم 14	8,00	غرب المدينة- وسط و شرق المدينة	جيدة	3200م منه ب 2x2 مسار الباقي ب 2مسار
الطريق الوطني رقم 90	3,55	الجهة الشرقية الجنوبية للمدينة	متوسطة	2200م منه ب 2x2مسار و الباقي ب 2مسار
الطريق الولائي رقم 07	2.86	الجنوب الشرقي بالمدينة (عين بوشقيف)	متوسطة	بمسارين
الطريق الولائي رقم 11	01,26	المدينة بالجنوب الغربي	رديئة	مسار واحد

المصدر: مديرية الأشغال العمومية



خلاصة :

عرفت مدينة تيارت مراحل مختلفة في تعميمها وتوسعها ولكل مرحلة خصوصيات تختلف عن الاخرى تبعا للظروف فلكل مرحلة خصوصية أنتجت نمطا معيناً من التوسع والبناء. وهذا التوسع العمراني المنتشر عبر مختلف محاور المدينة أنتج منها منطقة غير منظمة .

ونظرا لموقعها و مؤهلاتها الطبيعية أكسبها ميزة جمالية خاصة كما أنها تقع على محاور طرق هامة كالطريق الوطني رقم 14 والطريق الولائي رقم 07 و 11 . وهذا ما جعلها موقع جاذب للسكان فقد شهدت المدينة نموا سكانيا مرتفعا بحيث تظهر على راس الشبكة العمرانية للولاية كمركز حضري عالي



تمهيد

دراسة العقار و المشاكل التي يعاني منها أصبحت ضرورية اليوم، وهو ما يجبرنا على القيام بدراسات وإجراءات عميقة من أجل المحافظة عليه .

وبما أن للملكية العقارية تأثير مباشر على التهيئة العمرانية، و التي بدورها تطرح تأثيرات إجتماعية وإقتصادية وبيئية.

و سنحاول في هذا الفصل التركيز على دراسة طبيعة الملكية العقارية في مدينة تيارت وكذا توسع المدينة في الحاضر و المستقبل ,و دراسة عوائق التوسع وتحديدتها للتوصل إلى إيجاد منافذ واتجاهات للتوسع المستقبلي و أسعار العقار بالمدينة والاسباب التي ادت الى استنزافه بهذا الشكل اللاعقلاني وفي الاخير نتطرق الى المقارنة بين مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الحالي ومخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لسنة 2008 وأهم التغيرات التي حصلت خلال هذه السنوات وكمية استهلاك العقار في المدينة .



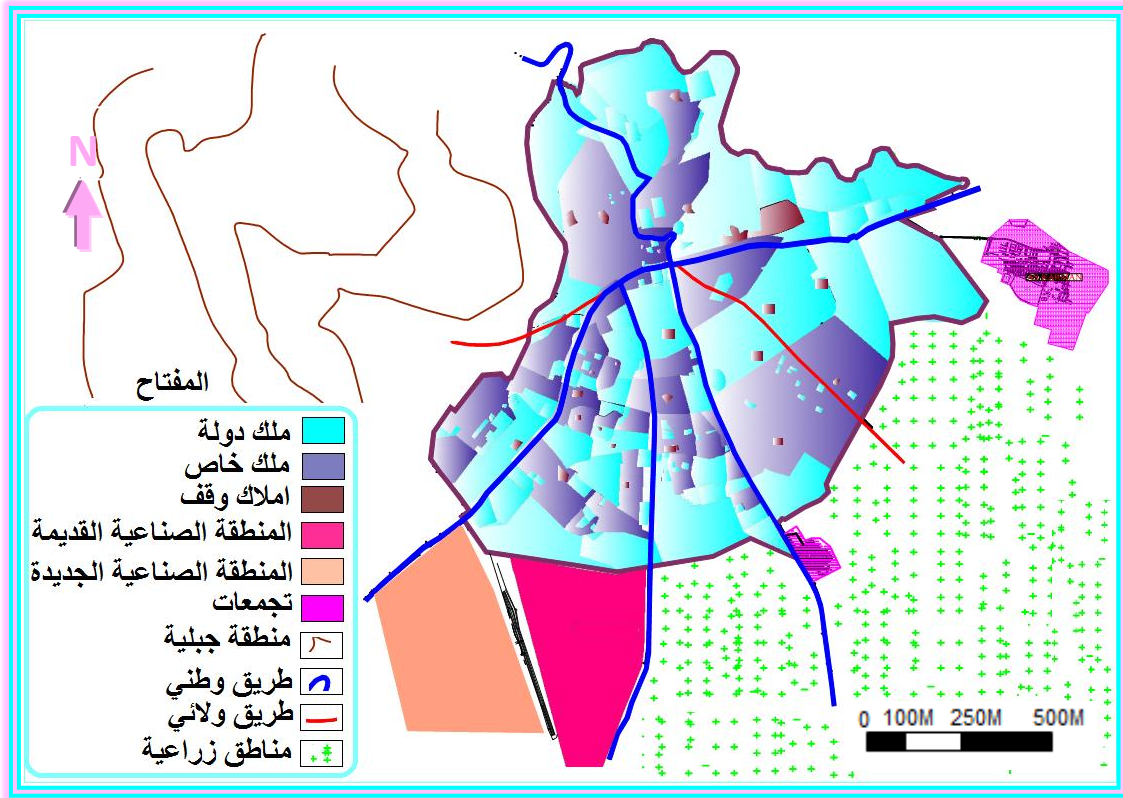
1- الدراسة العقارية :

للدراسة العقارية دور كبير في التنمية وتنظيم العقار وتسييره بشكل كبير من أجل المحافظة عليه وعدم استنزافه وكذا معرفة طبيعة الملكية العقارية للمجال .

1-1-الوضعية العقارية للمدينة :

تلعب الملكية العقارية بمختلف انواعها دورا اساسيا في التنمية الشاملة فيمكن التحكم في التنمية الاقتصادية بمختلف انواعها (عمرانية ، صناعية ، فلاحية) اذا ما تحكمتنا في تنظيم وتوجيه العقار .

مخطط رقم (05) بوضوح توزيع الملكية العقارية لمدينة تيارت



المصدر : LA DUCH 2016 + معالجة الطالبة



تعتبر مدينة تيارت من المدن التي تعاني من مشكلة العقار وهذا ما يخلق مشاكل في تنظيم النسيج العمراني وهذا راجع الى استنزافه . والإمكانية الوحيدة للتوسع هي الاراضي الزراعية . وبلاستناد الى معطيات مصلحة مسح الاراضي و المصالح التقنية للمدينة وجدنا الملكية العقارية موزعة كما في الجدول رقم (٠).

الجدول رقم (12) اطيعة الملكية العقارية للارض :

نوع الملكية	ملكية خاصة	ملك الدولة	املاك وقف	المجموع
المساحة بالهكتار	212.18	260.3	50.12	522.6
النسبة %	40.60	49.80	9.59	100

المصدر : مصلحة مسح الاراضي 2012

من خلال الجدول رقم (12) يمكن ملاحظة ان الملكية العقارية التابعة للدولة و الخواص متساوية تقريبا وهذا راجع الى ان اغلبية العقار قد تم بيعها للخواص في اطار التسوية مع العلم ان هناك ملكيات لم يتم احصائها وكذا الغابة المدججة في المحيط العمراني لم يتم الفصل في ملكيتها .

1-2- المنطقة الصناعية بمدينة تيارت :

المنطقة الصناعية بمدينة تيارت تشغل أكبر مساحة من المدينة . تقع في الجهة الجنوبية الغربية من المدينة يمر بها الطريق الوطني رقم 14 .

تاريخ نشأتها : 1976/10/02

المساحة : 317 هكتار و 25 ار 3

1-2-1 اطيعة الملكية العقارية بالمنطقة الصناعية :

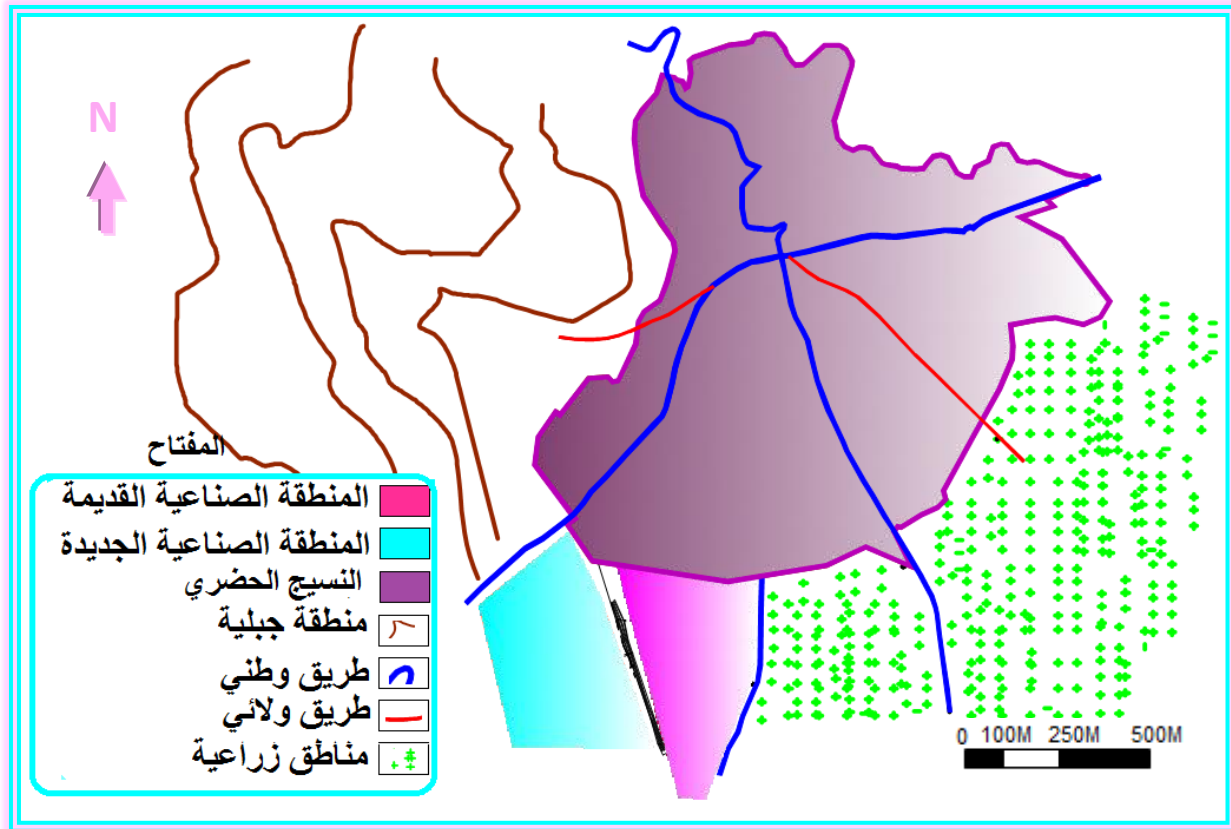
نظرا لتعدد الفاعلين و المتدخلين العموميين في تسيير العقار الصناعي منذ نشأته الى يومنا هذا و نظرا للتغيرات الطارئة في سياسة الدولة من جهة و المنظومة التشريعية من جهة فقد اخذت الوضعية القانونية للعقار الصناعي اشكالا متعددة فانقلت من الملكية الموثقة الى تنازل الدولة عن الاراضي للاملاك

الفصل الرابع.....الدراسة العقارية للمدينة



العمومية ونقل الملكية مع تقديم تسهيلات واخفاء هذه الملكيات التي تدخل في الاستثمار من الرسم العقاري لمدة محددة .

خريطة رقم (6) توضح موقع المنطقة الصناعية بالنسبة لمدينة تيارت :



المصدر : مديرية التهيئة والتعمير 2016+ اعداد الطالبة



صورة (29) صورة جوية توضح المنطقة الصناعية لمدينة تيارت



المصدر : 2016 GOOGLE EARTH



جدول رقم (13) يوضع انواع النشاطات في المنطقة الصناعية القديمة و طبيعة الملكية العقارية للتجزئات التي لها عقد ملكية :

عدد القطع	رقم القطعة	المساحة	طبيعة العقد	نوع النشاط
1	53	2037	ملك	مشروبات غازية
2	51 52	3600	ملك	غراء
3	11 12 13	92453	ملك	اكياس الاسمنت
2	280 281	3187.20	ملك	شركة مصنعة لاشغال الخشب
1	10	34375	ملك	تعاونية فلاحية
2	93 94	2750.10	ملك	الدواجن
1	230	3000	ملك	صناعة الكرايس المدرسية
4	276	6231.80	ملك	تجارة عامة



			275	
			278	
			279	
مؤسسة تبريد	ملك		300	1
اسمنت مسلح	ملك		335	1
تصنيع اعواد الكبري	ملك		233	1
مشروبات غازية	في طور التسديد		16	1
			519	
الات قياس	ملك		17	1
			519	

المصدر : مديرية التهيئة والتعمير 2016+ اعداد الطالبة



جدول رقم (14) يوضح انواع النشاطات في المنطقة الصناعية القديمة و طبيعة الملكية العقارية للتجزئات في طريق التسديد:

نوع النشاط	طبيعة العقد	المساحة	رقم القطعة	عدد القطع
وحدة تصنيع المرايا و الزجاج	طور التسديد	2658.24	290	1
تصنيع الالمنيوم	طور التسديد	1330.89	45	1
	طور التسديد	5655.40	282 283 284 285	4
تصنيع الاسمنت	طور التسديد	3000	223 224	2
نقل السلع	طور التسديد	3405	110 111	2
وحدة انتاج الزيت	طور التسديد	5765	334	1
مؤسسة المنيوم	طور التسديد	2838.45	106 107	2



تصنيع الرخام	طور التسديد	2750.10	86 89	2
	طور التسديد	5839.51	63 64	2
	طور التسديد	2500	287 288	2
تخزين وتوزيع الهيدروكربون	طور التسديد	14043.20	130 131 132 133 134 135	6
	طور التسديد	9000	203 204 205 206	6

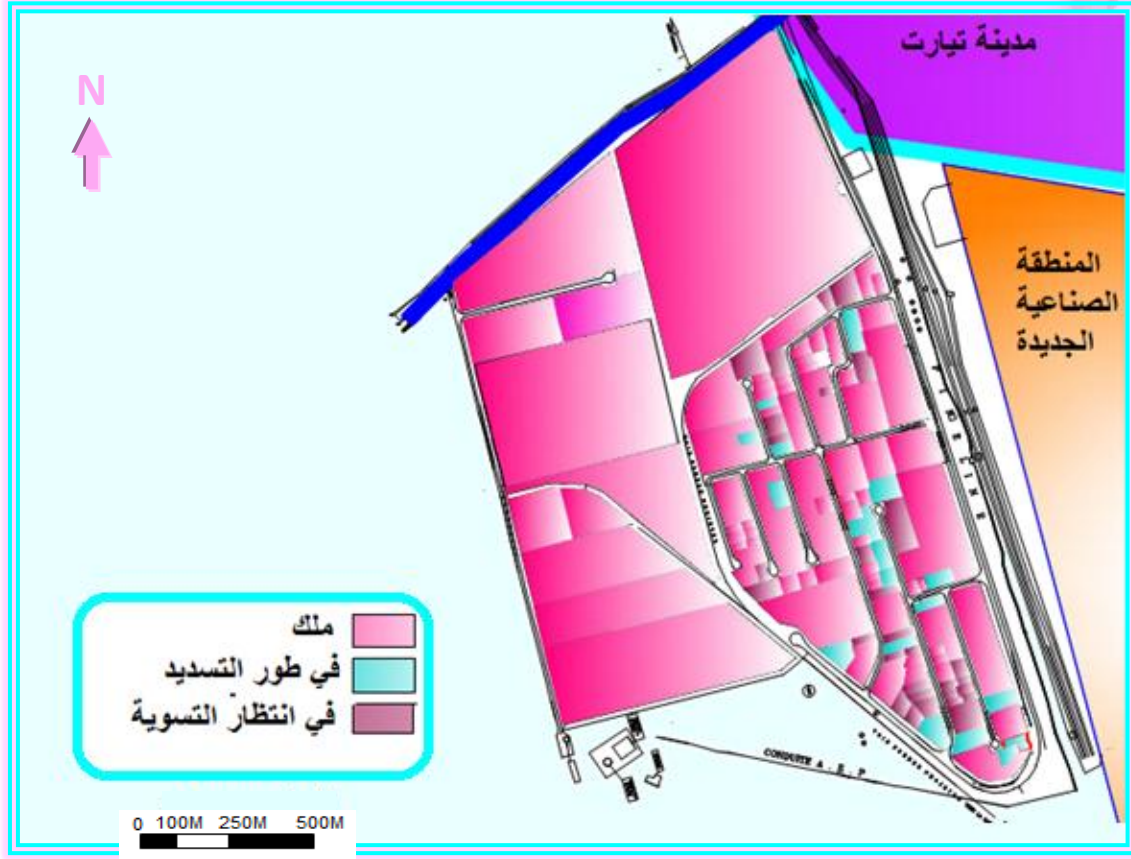


			207	
			208	
أدوات البناء	طور التسديد	2750.10	96 97	2
	طور التسديد	2100	314	1
	طور التسديد	2100	315	1
مسلخ	طور التسديد	5400	23 24 25	3
الغرفة الباردة	طور التسديد	10000	2	1

المصدر : مديرية التهيئة والتعمير +2016 اعداد الطالبة



مخطط رقم (07) توضح الوضعية القانونية للعقار في منطقة النشاطات



المصدر : مديرية التهيئة والتعمير 2016+ اعداد الطالبة

1-3-1- افاق التوسع و عوائقه :

لاي مدينة افاق توسع من اجل فك الضغط على المراكز وزيادة توسعها ولكن هناك عدة عوائق تردع هذا التوسع منها الطبيعية و الغير طبيعية .

1-3-1- اتجاه توسع المدينة :

حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة تيارت اتجاه التوسع على النحو الاتي:

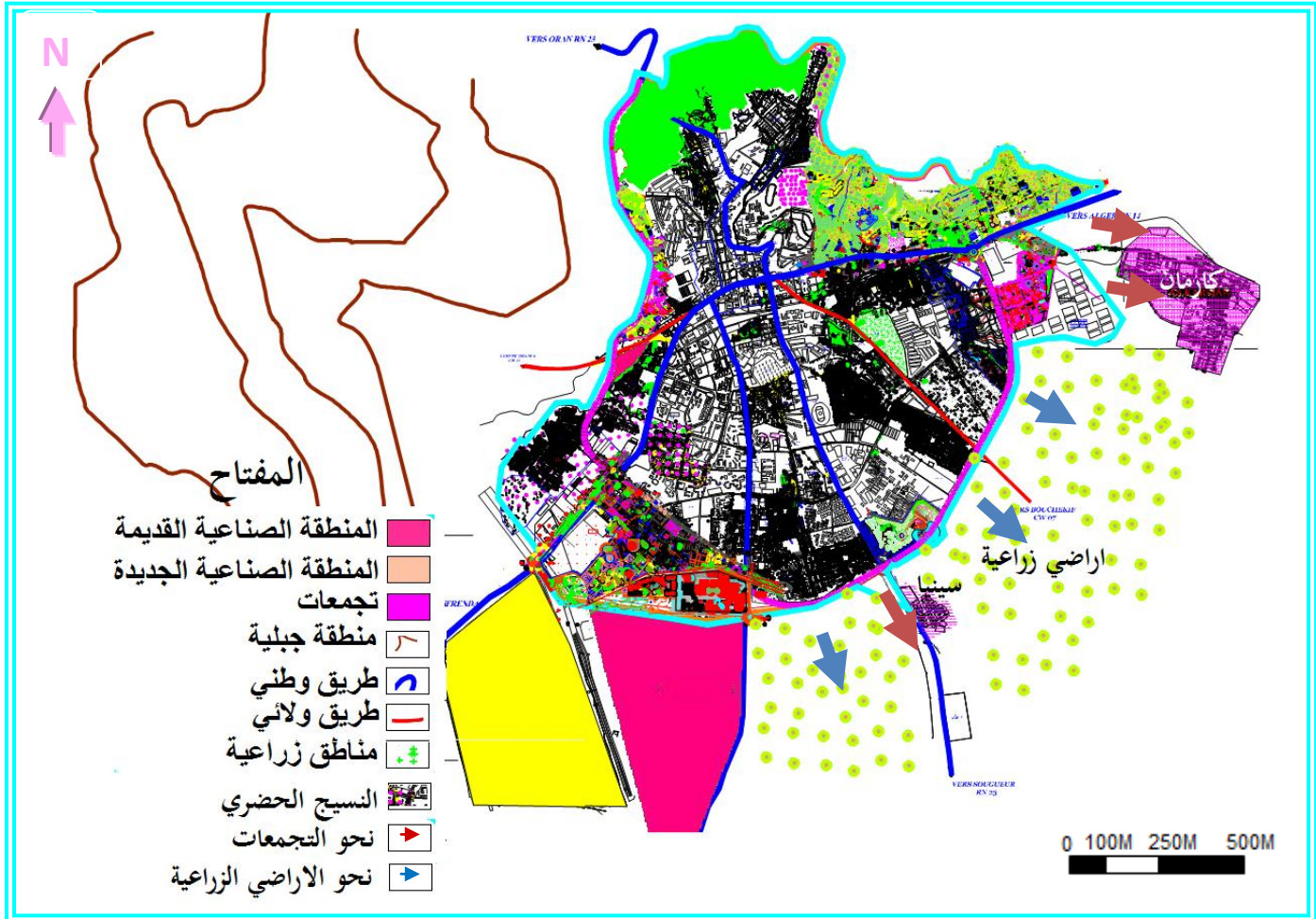
- الجهة الشرقية باتجاه عين بوشقيف التي تبعد ب 18 كلم عن الطريق الولائي رقم 07
 - جهة الجنوب الشرقي باتجاه دائرة السوق ، الطريق الوطني رقم 23.
 - الجهة الشرقية الشمالية الرابطة بين مدينة تيارت ودائرة الدحموني و التي تبعد عنها ب 15 كلم
- 'الطريق الوطني رقم 14'

الفصل الرابع..... الدراسة العقارية للمدينة



أي ان التوسع سيكون في المدى القريب باتجاه مجمعة كارمان والسينيا اما في المدى البعيد سيكون على حساب الاراضي الزراعية فهو الامكانية الوحيدة لتوسع المدينة .

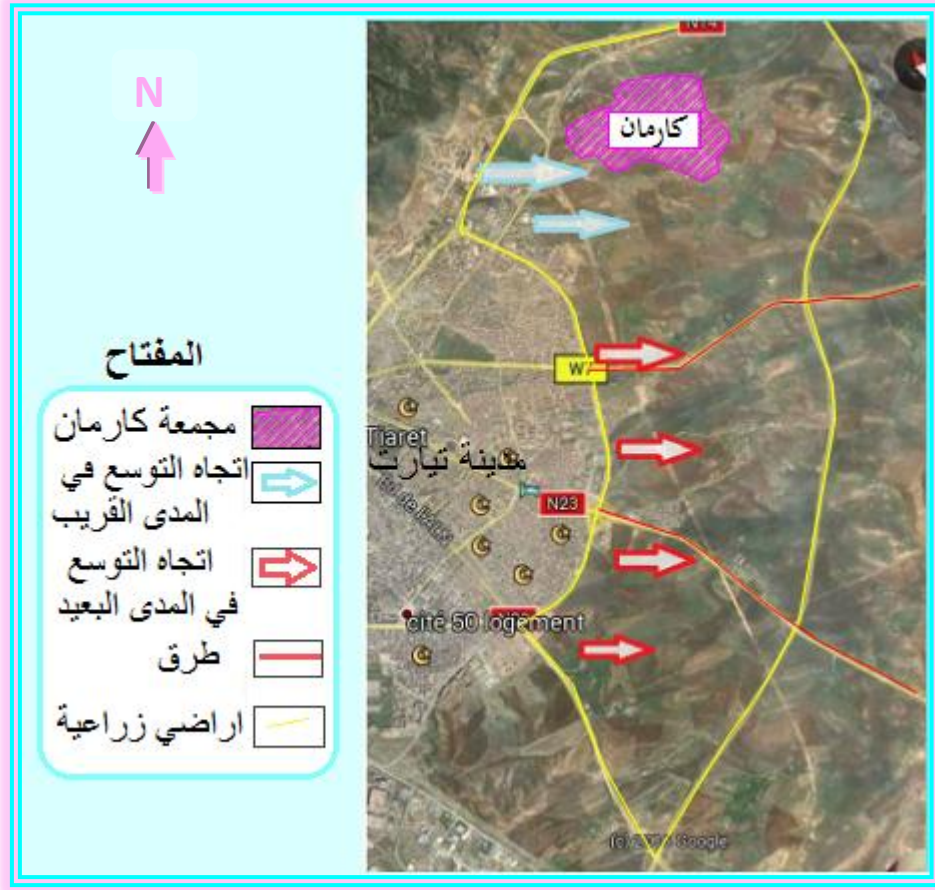
مخطط(08) يوضح اتجاه توسع المدينة



المصدر URB TIA+ اعداد الطالبة 2016



صورة رقم (30) : صورة جوية توضح اتجاه توسع مدينة تيارت



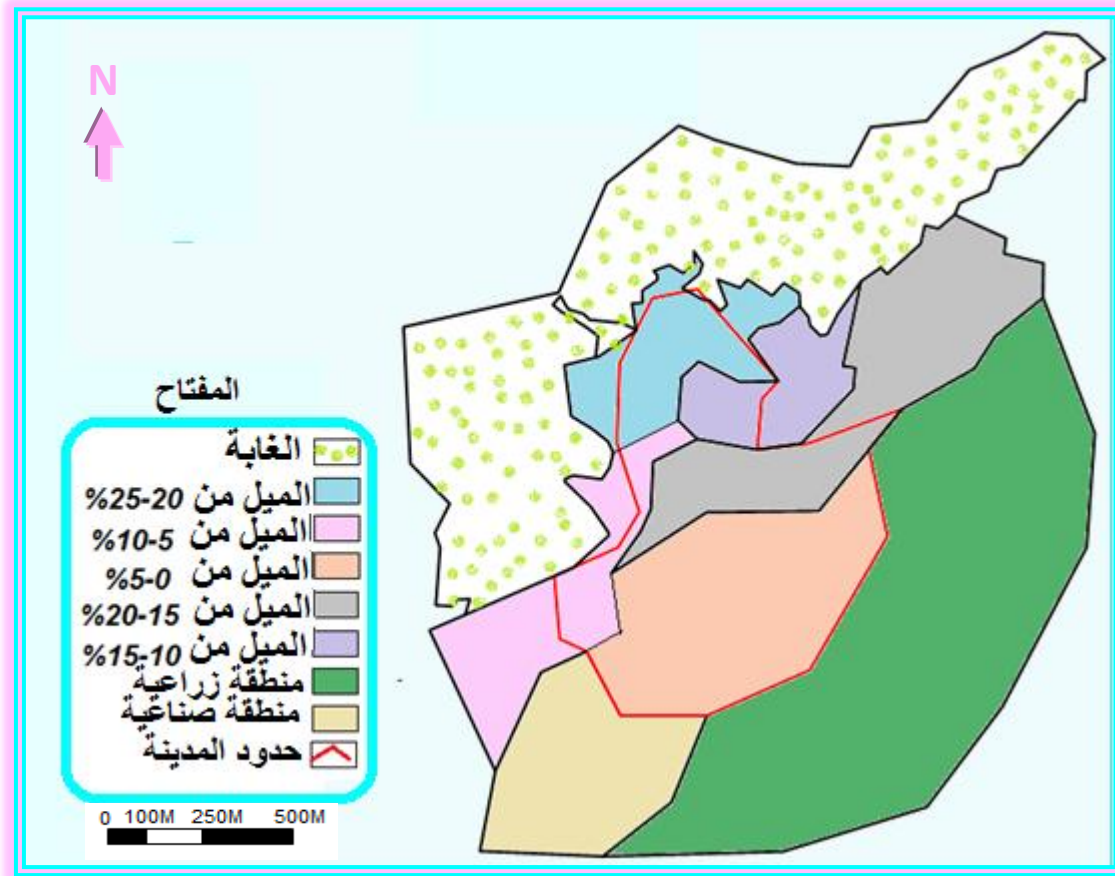
المصدر : GOOGLE EARTH + معالجة الطالبة 2016

1-3-2-عوائق التوسع:

- حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير العوائق التي تعرق التوسع العمراني هي :
- وجود الغابة في الجهة الشمالية الغربية.
- وجود اراضي زراعية في الجهة الجنوبية الشرقية
- وجود المنطقة الصناعية في الجهة الجنوبية



مخطط (09) يوضح عوائق التوسع في مدينة تيارت



المصدر URBZIA + اعداد الطالبة 2016



1-4- معدل استهلاك العقار حسب المجال خلال فترات التعمير:

جدول رقم (15) يوضح معدلات استهلاك العقار حسب فترات التعمير:

معدل استهلاك العقار (ه/ن)	المساحة المستهلكة بالهكتار	المساحة الموجودة بالهكتار	السنوات	فترات التعمير
0.19	15	30	78	1914-1836
1.56	14.11	50	9	1923-1914
1.79	70.12	100.14	39	1962-1923
12.5	200	244	38	2000-1962
28.75	460	522.6	16	2016-2000
37.52	225.15	90	6	افاق التوسع 2022-2016

المصدر : مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2012

نلاحظ من خلال الجدول رقم(1): ان اعلى معدل استهلاك للعقار كان خلال الفترة 2016-2000 وذلك لاعتبار مدينة تيارت قطب جذاب فإنها توسعت بطريقة سريعة وفوضوية بسبب ذلك الاجتياح المهم لسكان الريف الغير مجهزين بسبب النزوح الريفي. كما نلاحظ ان هناك استهلاك متوسط للعقار في فترة 2000-1962 وذلك بعد الاستقلال و ذهاب الأغلبية الساحقة من الأوروبيين، تغيرت البنية الاجتماعية و الاقتصادية بصورة عميقة وخاصة بمجيء أكبر عدد من السكان ذات الأصل الريفي. وفي المقابل نلاحظ استهلاك شبه ضعيف في فترة الاستعمار وذلك راجع الى ان الحرب قد أوقفت التطور والنمو وعدم اهتمام الاحتلال بالتعمير



1-5- الحاجة الى العقار :

ان الحاجة الى العقار من اكبر المشاكل التي تؤرق الدولة وهذا راجع الى الحاجة الدائمة للسكن و التجهيزات التي توفر الرفاهية للسكان ومن هنا قامت الدولة بعدة احصائيات من أجل معرفة حاجات السكان في المستقبل .

1-5-1- احتياجات العقار بمدينة تيارت:

جدول رقم (16) يوضح احتياجات العقار بمدينة تيارت:

المدى	سكن + تجهيزات
المدى القريب 2020	52.12 هكتار
المدى المتوسط 2025	162.25 هكتار
المدى الطويل 2035	242.94 هكتار
المجموع	450.31 هكتار

المصدر : مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2012

من خلال الجدول () فان دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ابدت الى الحاجة للعقار الحضري في الافاق القادة تمثل 156.33 هكتار أي ان العقار حاليا لايشبع احتياجات البلدية من حيث التجهيزات و السكن هذا بالنسبة لافاق 2025 وهذا ما يدعوا الى ضرورة التفكير في اجاد ارضيات للتوسع مع الاخذ في عين الاعتبار ضرورة الحفاظ على الاراضي الفلاحية وهذا حسب التعليمات الوزارية الاخيرة .

1-5-2- احتياجات السكن بمدينة تيارت حسب مخطط تهيئة ولاية تيارت ومخطط التوجيهي

للهيئة والتعمير:



يعتبر السكن داعما للأنشطة السوسيوولوجية ويعد وسيلة مهمة في سياسة التهيئة فهو ليس فقط عنصر للإجابة على احتياجات السكان .

ومن هنا فالسكن هو اهم عوامل استهلاك العقار فمع التزايد الديمغرافي للسكان زاد الطلب على السكن بالرغم من التسليم السنوي للمساكن هذا ما ادى بالسلطات بالتفكير في ايجاد حلول للطلب المستمر للسكن

جدول رقم (17) يوضح احتياجات السكن :

احتياجات السكن					
المخطط	النقص	المدى القصير	المدى المتوسط	المدى الطويل	المجموع
	2012	2020	2025	2035	
مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير	5000	3200	12914	13050	34164
مخطط تهيئة الولاية	3022	2517	10025	12017	27581

المصدر : مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية تيارت 2012-مخطط تهيئة ولاية تيارت 2011

من خلال الجدول نلاحظ عدم التوافق في تقدير الحاجة الى السكن في الافاق القادمة ومن هنا فان حسب معدل شغل المسكن (6/س) فان احتياجات السكن لسنة 2035 ستكون 34164 مسكن مما يطرح اشكالية كبيرة في كيفية الحصول على العقار الحضري .

1-6-المراقبة الادارية و اثرها على استهلاك العقار :

ان تدخل الدولة في النشاط العمراني يعد ضمانا اساسيا لاحترام قواعد العمران من خلال تقديم التراخيص الادارية . مما يمكن الافراد من تلبية احتياجاتهم المختلفة في البناء والمحافظة في ذات الوقت على مقتضيات حماية البيئة والاستغلال العقلاني للعقار . وهي من العناصر الجوهرية و المرتكزات التي تقدم



عليها استدامة العمران في الوقت الذي يتجه فيه التخطيط الحضري الى جعل المدينة الحديثة مدينة مثمرة للبعد الطبيعي وذات بيئة سليمة ومستدامة .

1-6-1 التحكم في العقار عن طريق رخصة البناء ورخصة الهدم :

اذا كانت أدوات التهيئة و التعمير تكتسي اهمية كبرى باعتبارها اليات ، يتم استعمالها في التسيير الحضري و العمراني ، فالوثائق التقديرية الرخص والشهادات تعتبر ادوات تشريعية و تنظيمية المتعلقة بالمجال العمراني . هذه الوسائل تتمثل في نظام الرقابة والردع تلجأ اليه الادارة في مجال التعمير و البناء .

1-1-6-1- رخصة البناء :

تعتبر رخصة البناء رقابة مسبقة للاشغال العمرانية لما لها دور وقائي ورقابي بفرض احترام القواعد القانونية و الاجرائية والمواصفات لانشاء أي بناء او القيام باشغال عليه .
جدول رقم (18) يوضح رخص البناء المطلوبة و المقبولة في سنة 2015:

وضع الملكية العقارية	رخص البناء المقبولة من المطلوبة			رخص البناء المطلوبة على مستوى المديرية		
	السكنات		التجهيزات	السكنات		التجهيزات
	عدد الملفات المقبولة	عدد السكنات		عدد الملفات المطلوبة	عدد السكنات	
عام	09	578	10	31	2004	27
خاص	54	54	61	81	81	155
المجموع	65	623	71	112	2085	172

المصدر LA DUCH 2016+ اعداد الطالبة

نلاحظ من خلال الجدول رقم () ان اغلب الملفات لم يتم قبولها بسبب عدم مراعاتها لكافة المعايير بحيث انه تم ايداع 31 ملف سكن عام وتم قبول 09 ملفات الا انه تم تشييد كل البنائات التابعة للدولة بالرغم انه لم يتم قبولها وهذا ما ادى الى عدم وجود استدامة في العمران .



1-6-1-2- رخصة الهدم :

عبارة عن قرار اداري يجيز للمالك او الحائز القانوني القيام بعملية الهدم الكلي او الجزئي للبناءة . فهي قرار اداري منشئ للحق في الهدم بالنسبة الى المالك او الحائز ، وذلك باعتباره منشئ وضع قانوني جديد لم يكن موجودا من قبل.

جدول رقم(19) يوضح الهدم حسب نوع العقار المستولى عليه :

النمط	عدد حالات الهدم	عدد حالات لم تهدم	احيل للعدالة	المجموع
مساكن	20	200	5	220
محلات تجارية	19	20	/	39
المجموع	39	220	52	321

المصدر 2015LA DUCH +اعداد الطالبة

من خلال الجدول (نلاحظ) :

ان هناك عدة حالات للهدم راجعة الى المخالفات المرتكبة تصل الى 321 حالة ولكن لم يتم هدم الا 39 حالة وهذا ما ادى الى هدر العقار ومن هنا نلاحظ ان الفاعلين وعلى راسهم رؤساء البلدية هم الداعم الرئيسي للبناء الفوضوي عن طريق التساهل مع هذا الملف .

1-7- العقار المهدر بالمدينة :



جدول رقم (20) يوضح العقار المهدر بسبب التوسع الفوضوي: (2008-2015)

الفترة	مساحة المستولى عليها	مساحة التوسيع	المجموع
2015-2008	2م 10852	2م 9543	20395

المصدر : مديرية التهيئة والتعمير سنة 2015

صورة رقم (31) سكن في حي واد الطلبة استلاء على ارض ملك الدول - لم يهدم-



المصدر : طالبة 2016

1-8-8-1- تحديد اسعار العقار في مدينة تيارت :

يعتبر تحديد سعر العقار من الامور التي تاتر بشكل كبير في استهلاك العقار وكذا في تمركز السكان وتوزيعهم ومن هنا سنقوم بدراسة سعر العقار في مدينة تيارت والعوامل التي تؤثر عليه .

1-8-8-1- العوامل المتحكمة في استهلاك العقار :

ان سعر العقار يتاثر بالعوامل المادية والتقنية للعقار نفسه وكذا العوامل القصادية و السياسية و القانونية و التنظيمية فهو يتاثر بمختلف الظروف بشكل مباشر او غير مباشر .



1-8-2-العوامل التقنية والمادية التي تآثر في سعر العقار هي :
الشكل والمنحدر فالشكل الهندسي المنتظم للعقار والميل الملائم له دور مهم في تحديد السعر .

موقع العقار بالنسبة لشبكة الطرق بالنسبة لمركز المدينة و مختلف التجهيزات
ربط المنطقة بمختلف الشبكات الحيوية .

الجدول رقم (21) يوضح اسعار العقار بمدينة تيارت حسب الموقع و السعر المرجعي :

تقييم سعر العقار (دج/م ²)			
الضواحي	الاحياء المحيطة	مركز المدينة	
21000	35000	40000	فردى فخم
17500	28000	32000	فردى محسن
12220	23020	27420	فردى اقتصادى
9500	19500	20200	جد اقتصادى

المصدر : مديرية التهيئة والتعمير سنة 2015

من خلال الجدول رقم () نلاحظ ان سعر العقار مرتفع في السكن الفخم الواقع بمركز المدينة حى بومدين و حى المنظر الجميل بينما ينخفض بالسكن بالاحياء المحيطة بالمركز حى البدر و المبرد لاسيما الموجودة بالضواحي كحى زعرورة وواد الطلبة .

ومن هنا فان من اهم الاسباب التي ادت الى ارتفاع اسعار العقار في مدينة تيارت بشكل مبالغ فيه هي المضاربة العقارية والتعلق من اجل الوصول الى الربح السريع .

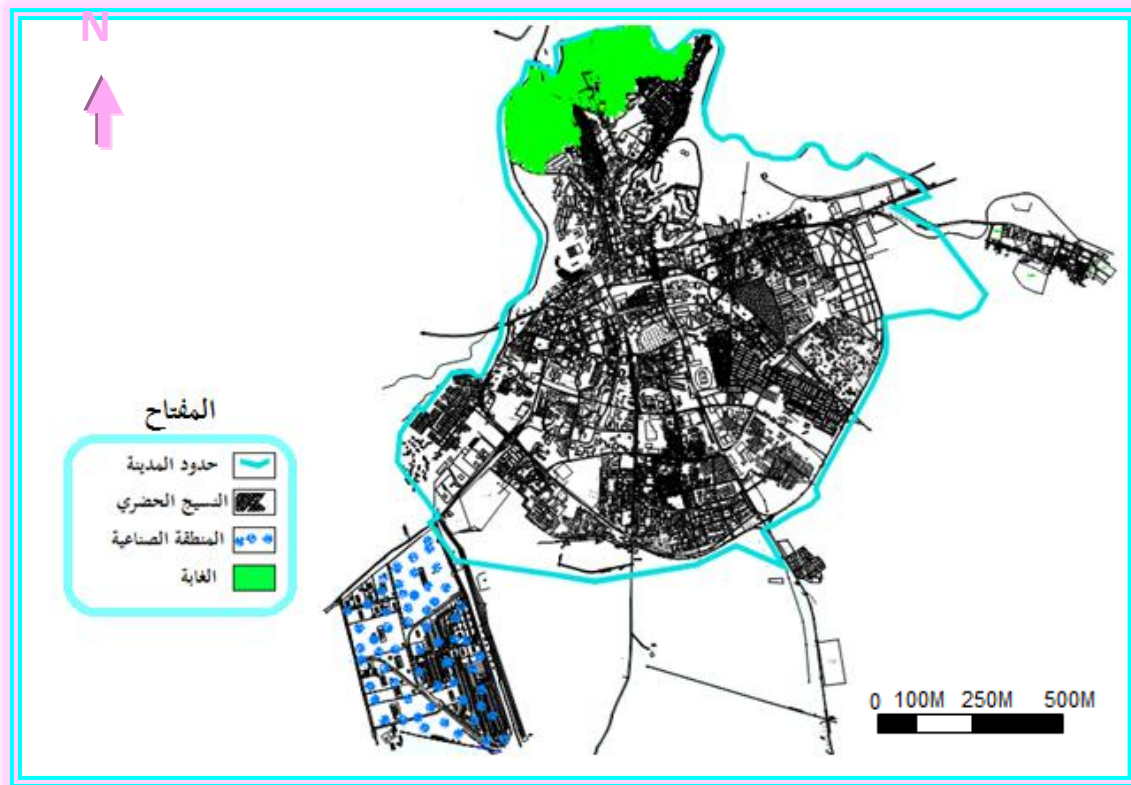


9-1- المقارنة بين مخطط النسيج الحضري الحالي 2015 و النسيج الحضري لسنة 2008 :

تعاني مدينة تيارت من مشاكل كبيرة نتجت عن التعمير السريع وتحت تأثير الضغط المتزايد على التجهيزات و السكن ازداد الطلب على العقار مما استدعى الدولة للقيام بعدة سياسات و مشاريع من أجل حل هذا المشكل مما أدى الى استهلاك اغلب الاحتياطات العقارية التابعة للدولة.

ومن هنا نلاحظ تغير في النسيج الحضري لمدينة تيارت بحيث تم تعمير اغلب الاراضي الفارغة الواقعة في حدودو المدينة .

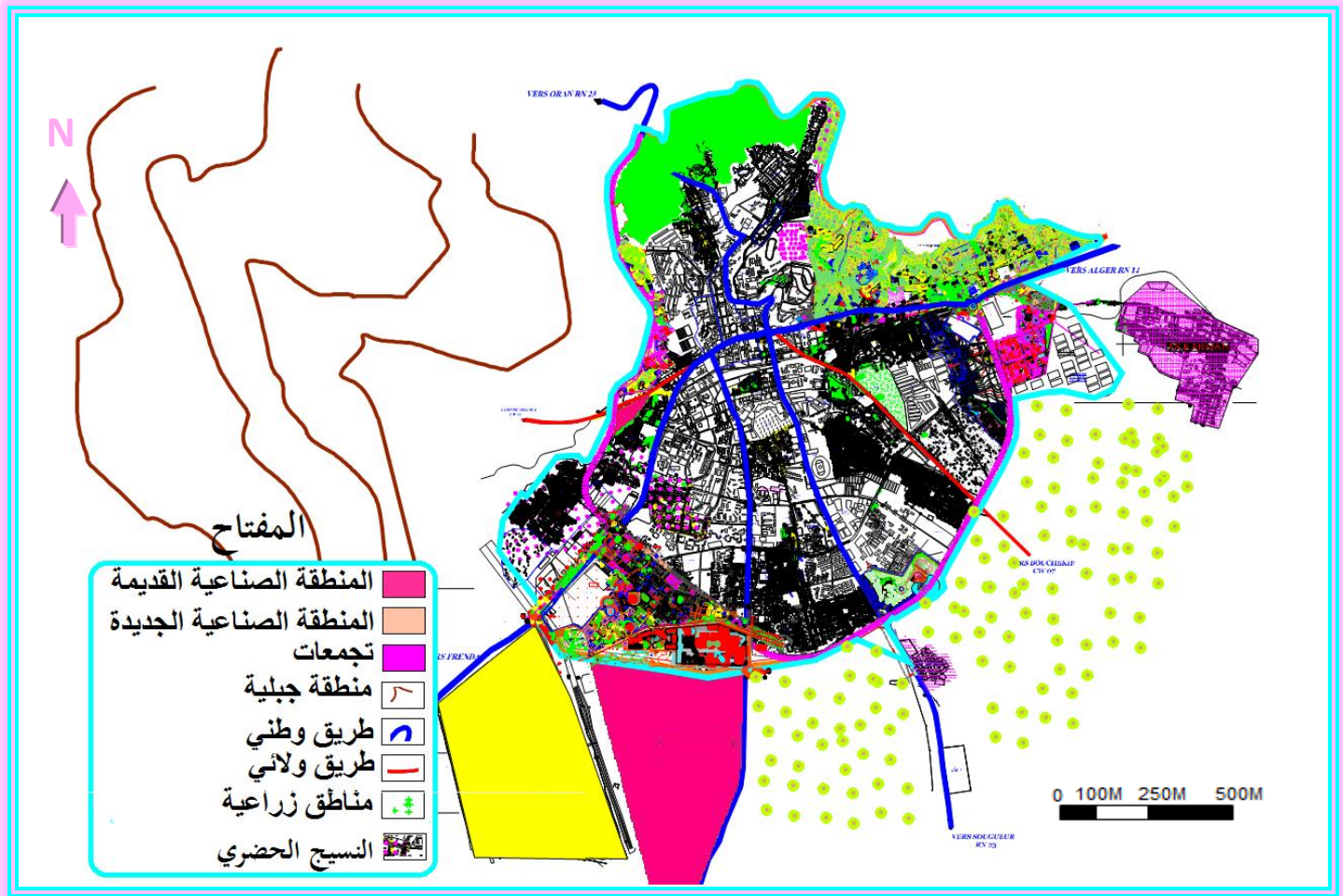
مخطط رقم (10) يوضح النسيج الحضري لمدينة تيارت سنة 2008 :



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير



مخطط رقم (11) يوضح الوضعية الحالية لمدينة تيارت :



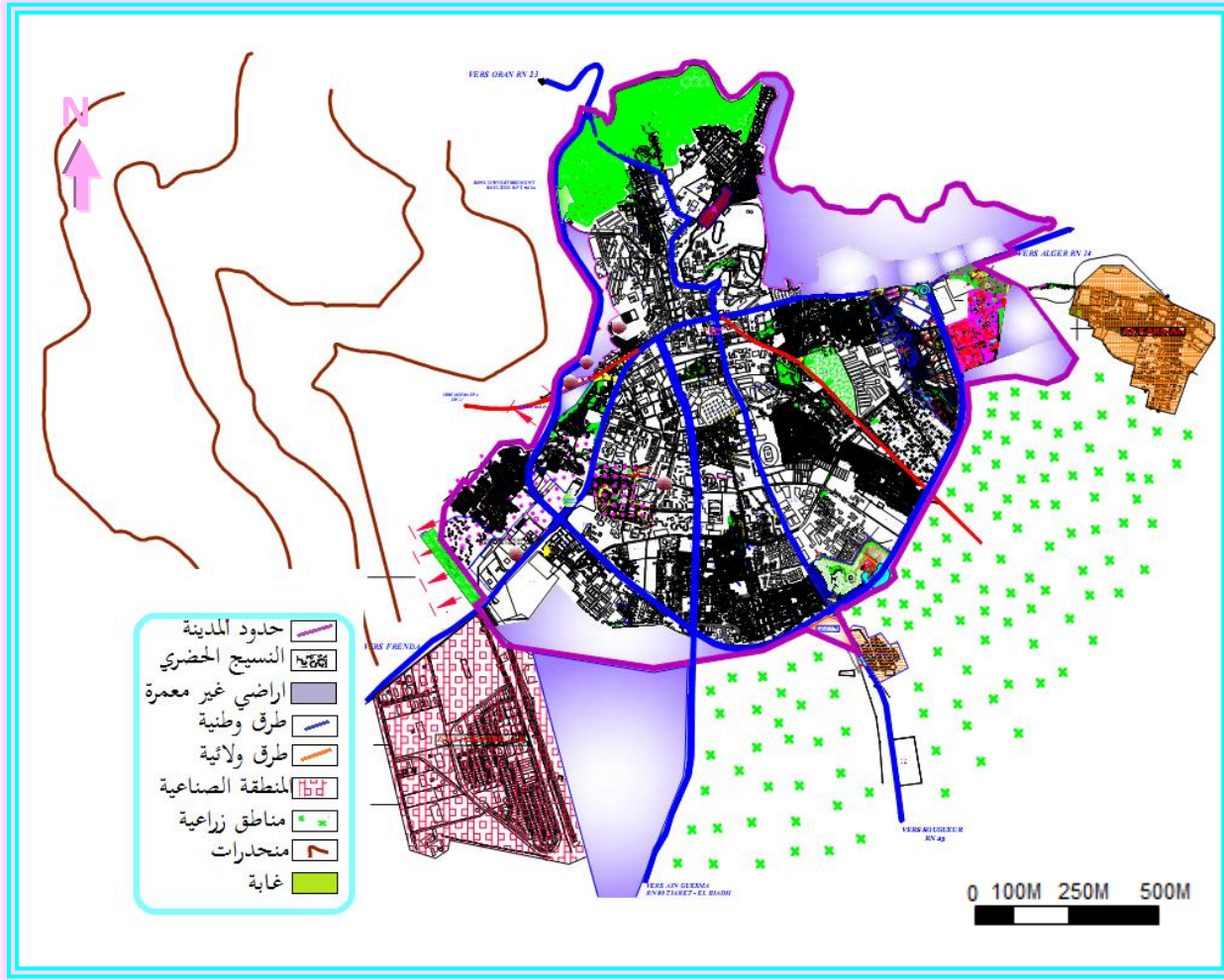
المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالبة



1-9-1- موقع الاراضي الغير معمرة بالمدينة حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لسنة 2008:

ان الاراضي الغير معمرة تتواجد في حدود المدينة وهي ضمن اطار التعمير في المدى القريب و المتوسط .

مخطط رقم (12) يوضح مواقع الاراضي الغير معمرة بالمدينة سنة 2008:



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالبة

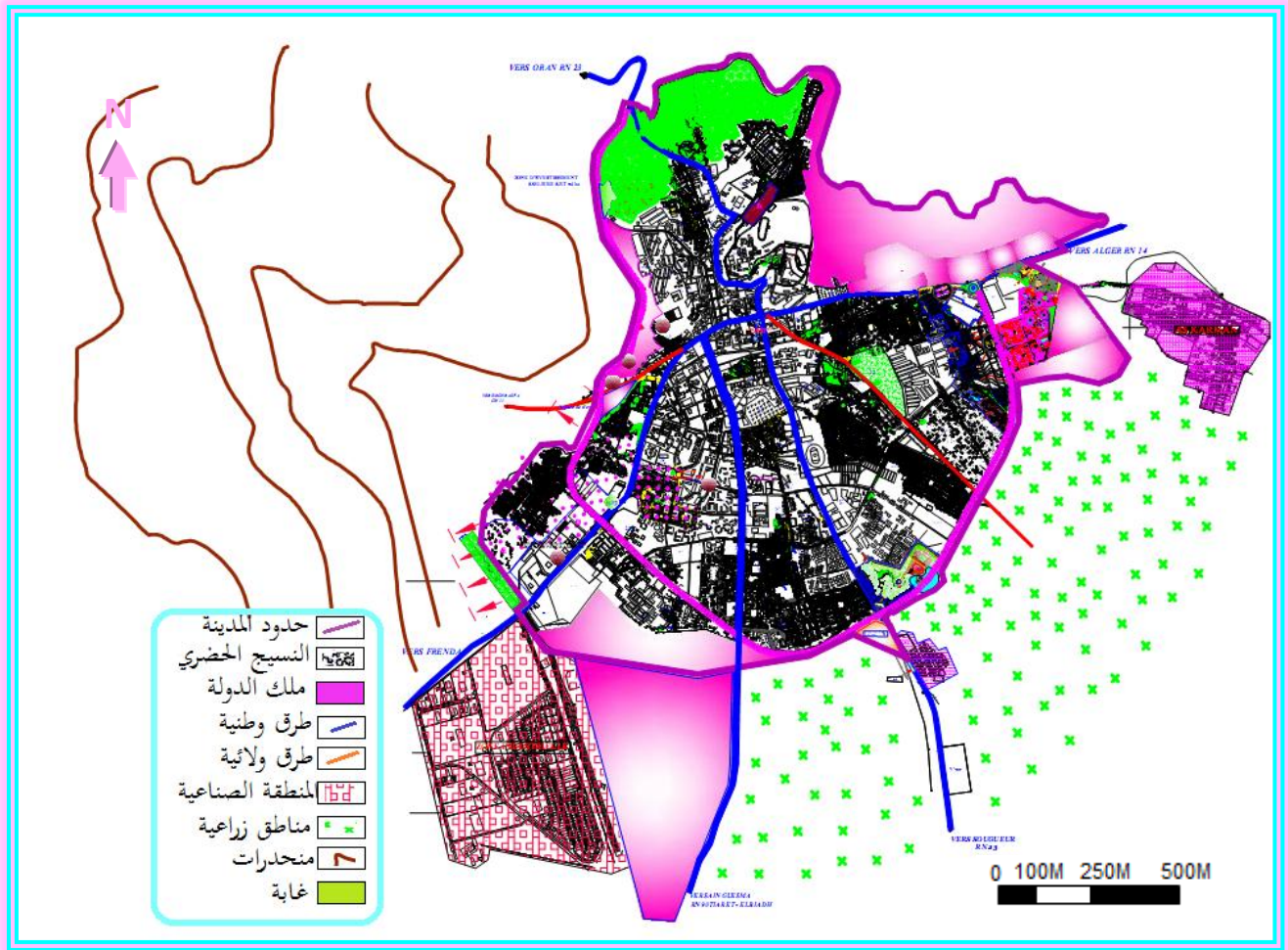
1-9-2- طبيعة الملكية العقارية للأراضي الغير معمرة في النسيج الحضري لسنة 2008 :

الفصل الرابع.....الدراسة العقارية للمدينة



ان الاراضي الغير معمرة تابعة للدولة ومبرمجة ضمن الاراضي القابلة للتعمير في المستوى القريب و المتوسط مما سهل عمليات التهيئة والتعمير على الرغم من تعطل بعض

المشاريع .



مخطط رقم (13) يوضح الطبيعة الملكية العقارية للاراضي الغير معمرة بالمدينة:

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالبة



1-9-3- نسبة الأراضي المستهلكة من الأراضي الفارغة من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

تم تعميم نسبة 70 % من الأراضي الغير معمورة ما عدا الارض المرصحة كتوسع للجامعة و القاعة المتعددة الخدمات والتي تم تحويل مشروعها من أجل بناء سكنات عدل 2012 وهذا بسبب عدم وجود أراضي فارغة من أجل تجسيد هذا المشروع كما لم يتم بعد انجاز المنطقة الصناعية الجديدة التي مازالت عبارة عن مخطط لم يجسد بعد. كما ان بعض المشاريع تعطلت مثل المحطة بوسط المدينة بحي اربعين سكنا وما خلفته من اضرار على العمارات المجاورة وكذا مشاريع السكن عدل التي تسير بوتيرة بطيئة اما بالنسبة بالنسبة لمخططات شغل الارض الخاصة بمركز المدينة والاحياء ضمن اعادة التنظيم لم تنفذ نظرا لما تتطلبه من هدم .

جدول رقم (22) يوضح طبيعة البنايات التي تم انجازها في الأراضي المستهلكة :

نوع التدخل				pos
تجهيزات		سكنات		
في طور الانجاز	منجزة	في طور الانجاز	منجزة	
الولاية	مسجد	500 مسكن	500 مسكن	01
مديرية البيئة	ثانوية	عدل	1500 سكن	
مديرية الجمارك	مركز تجاري		اجتماعي	
	سوق مغطى		500 سكن نصف	
	فندق		جماعي	
	صالة رياضة			
	معقد رياضي			
	مركز التكوين المهني			
	موقف نافطال			
	متحف الفن و الادوات التقليدية			
	مخبر طبي			
	مدرسة ابتدائية			
		تهيئة توسع		2



		الجامعة		
	السوق الكبير			3
تهيئة حي مزغيدة				4
اعادة التنظيم + (تجديد + احياء)				5
القطاع ضمن اعادة التنظيم			160 مسكن اجتماعي 160 مسكن حي بوالي 180 مسكن Briquettrie	6

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالبة

1-9-4-دراسة التغيرات التي طرأت على النسيج الحضري :

تم تعمير اغلبة الاراضي الشاغرة و ذلك عن طريق تشييد أغلبية المشاريع التي كانت مبرمجة ضمن التعمير في المدى القريب و المتوسط مما أدى الى استهلاك أغلبية المجال الغير معمر.

1-9-4-1-مخطط شغل الأرض رقم 01 :

الواقع جنوب الطريق الوطني رقم 14 تم تشييد أغلب المشاريع فيه السكنات و المسجد وغيرها من التجهيزات كما ان هناك بعض التجهيزات في طور البناء .

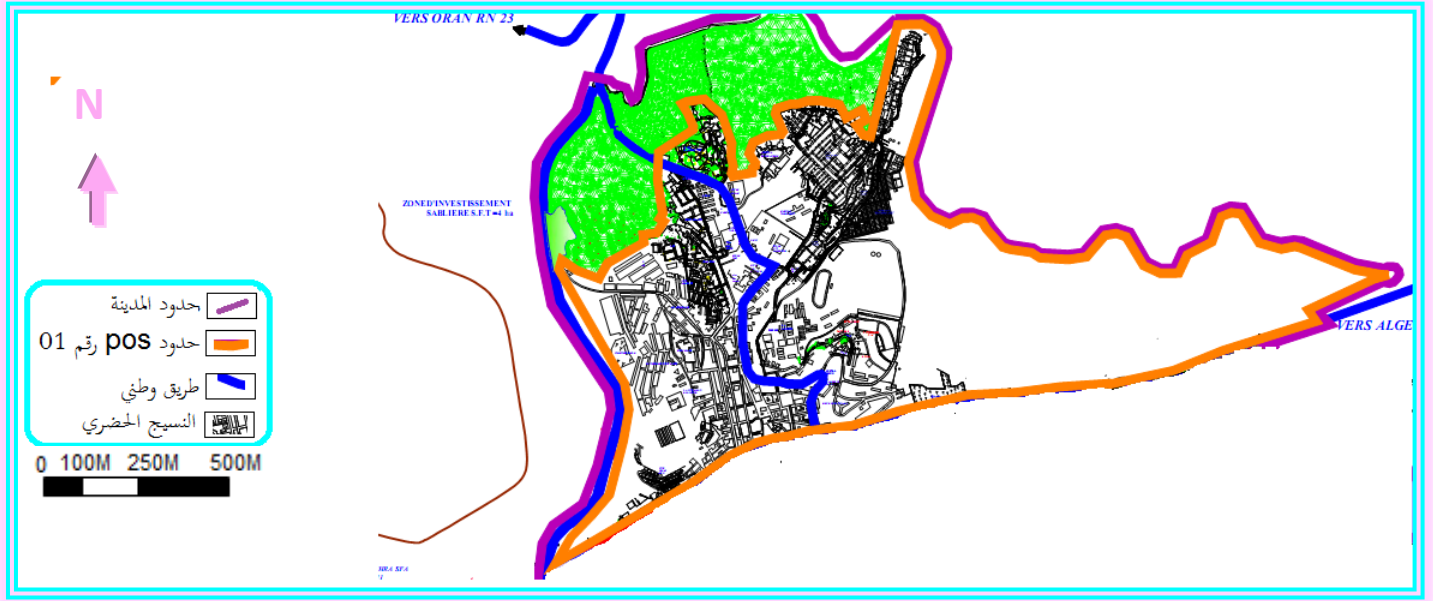
تم استهلاك كل الاراضي تقريبا بحيث تم انجاز أغلب المشاريع ماعدا المستشفى الذي توجد أرضيته لكن لم يتم اعداد مخطط له كما ان هناك بعض المشاريع في طور الانجاز كمديرية الجمارك

الفصل الرابع الدراسة العقارية للمدينة



ومديرية البيئة و سكنات عدل والتي كانت مقررة في 2012 الا ان عدم تواجد العقار ادى الى تاجيلها وتم البدا في تشييدها في مكان مشروع المركز الرياضي .

مخطط رقم (14) يوضح pos رقم 01 سنة 2008



المصدر : مديرية التهيئة و التعمير + معالجة الطالبة

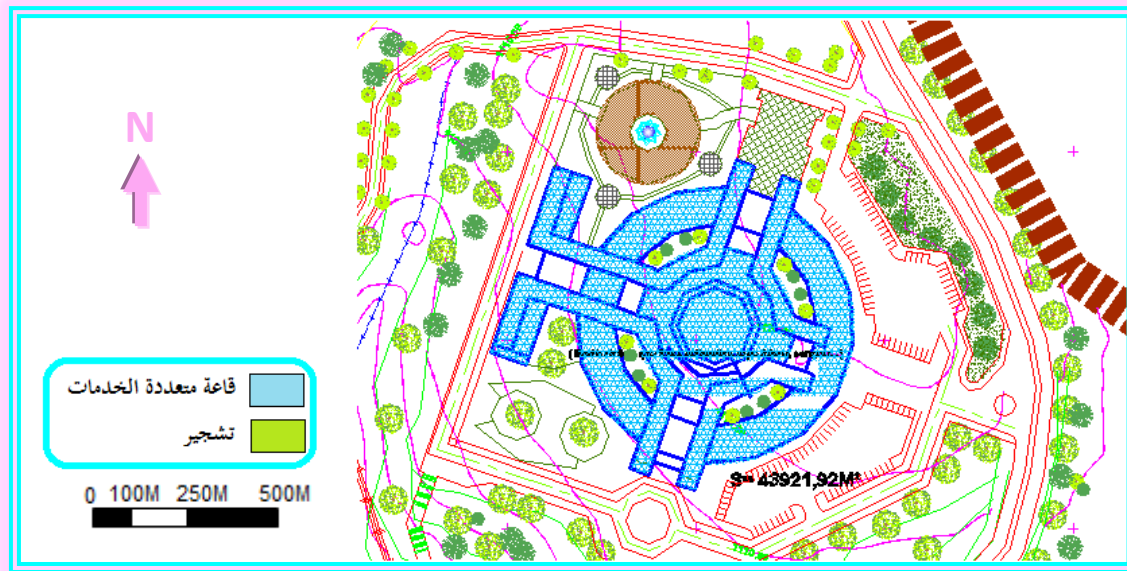
مخطط رقم (15) يوضح استهلاك الارض في pos رقم 01 سنة 2015



المصدر : مديرية التهيئة و التعمير + معالجة الطالبة



مخطط رقم (16) يوضح المركز الرياضي الذي تم تحويل أرضيته ما أجل بناء سكنات عدل



المصدر : مديرية التهيئة والتعمير + معالجة الطالبة

صورة رقم (33) توضح المسجد الذي تم بناءه في القطاع 01

صورة رقم (32) توضح اعمال بناء سكنات عدل



المصدر : طالبة 2016

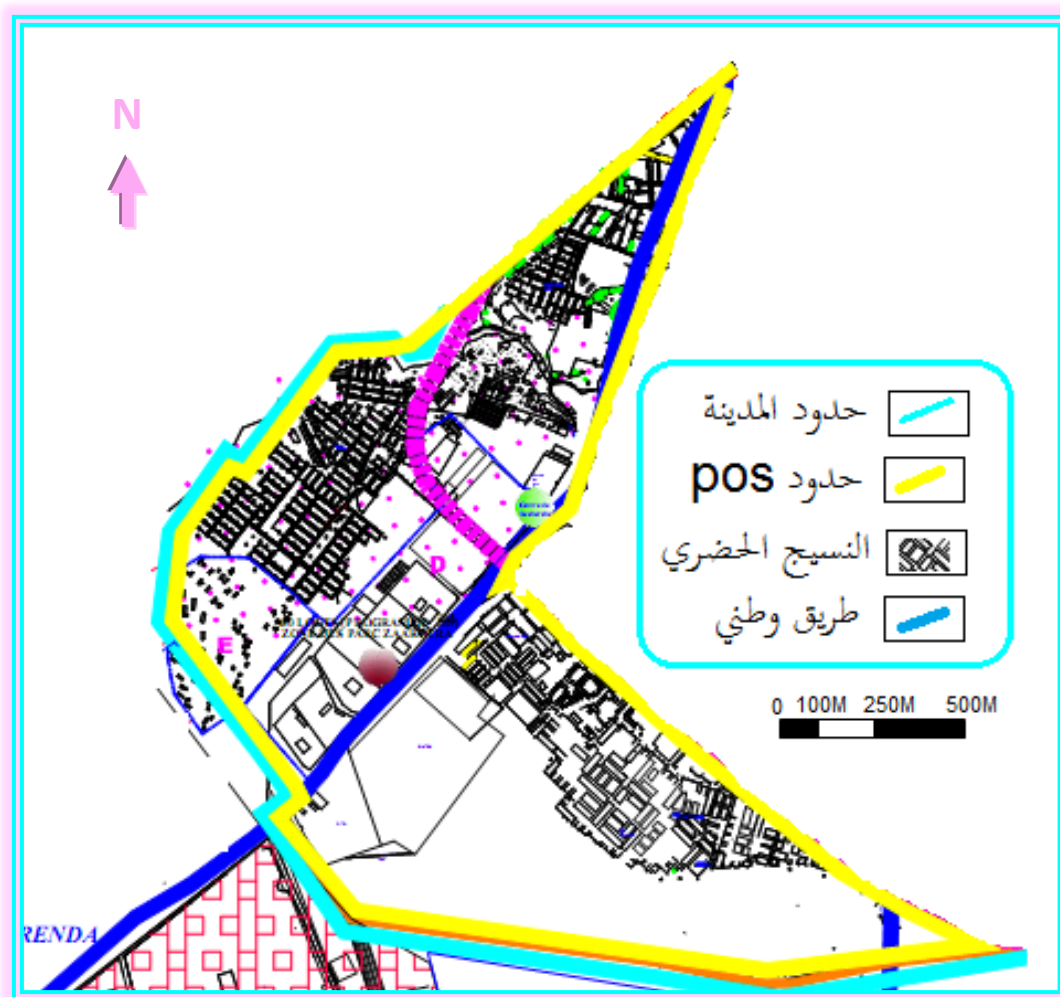
المصدر : طالبة 2016



1-9-4-2- مخطط شغل الارض رقم 06:

الواقع غرب طريق الامير عبد القادر تم انجاز كل المشاريع المبرجة والتي كانت عبارة عن سكنات جماعية وقد تم تعميم كل الاراضي الفارغة بهذا القطاع .

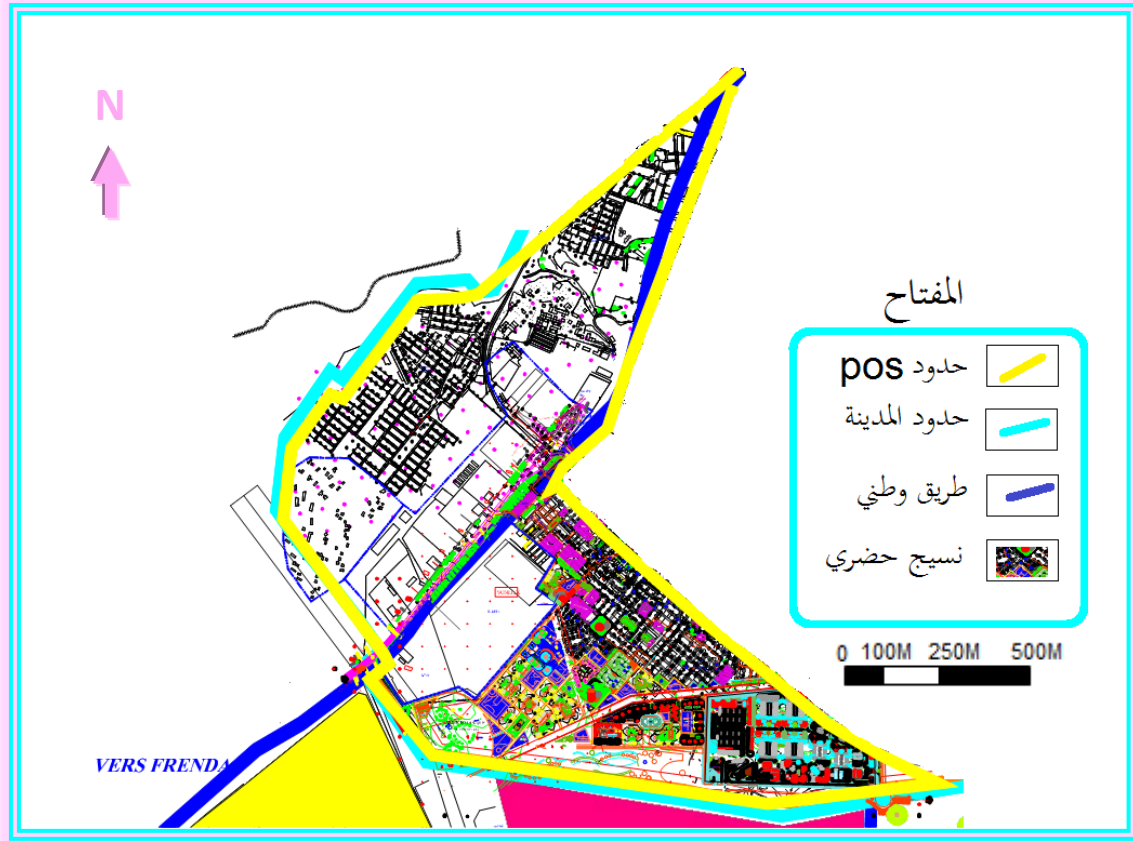
مخطط رقم (17) يوضح pos رقم 06 سنة 2008



المصدر : مديرية التهيئة والتعمير + معالجة الطالبة



مخطط رقم (18) يوضح استهلاك الارض في pos رقم 06 سنة 2015



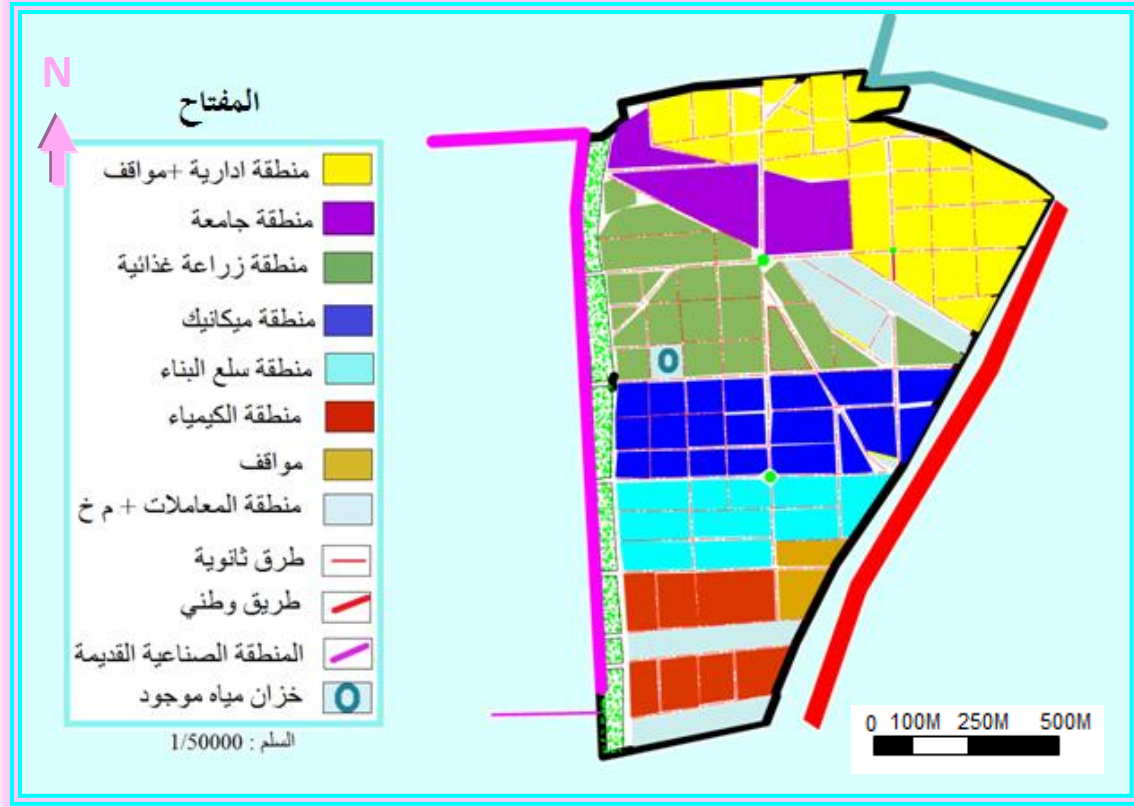
المصدر : مديرية التهيئة والتعمير + معالجة الطالبة

1-9-4-3- المنطقة الصناعية الجديدة :

الواقعة شرق المنطقة الصناعية القديمة لم يتم البدا في تشييدها بعد بالرغم من وجود مخطط لها وهذا راجع الى بعض المشاكل المتعلقة بالسندات وتعدد الفاعلين و المتدخلين العموميين في تسيير العقار الصناعي.



مخطط رقم (19) يوضح المنطقة الصناعية الجديدة :



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

1-9-5- من خلال المقارنة بين مخطط التهيئة و التعمير لسنة 2008 و مخطط التهيئة و التعمير لسنة 2015 استنتجنا :

ان كل العقارات الشاغرة استهلكت بالقطاعات المبرمجة للتعمير على المدى المتوسط و القريب حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2015 حيث تم تشييد مساكن وتجهيزات كما ان هناك بعض المشاريع قيد الانشاء مما ادى الى استهلاك الاحتياط العقاري المتواجد في حدود المدينة حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008 وهذا بسبب عدم تحكم الدولة في العقار منذ الاستقلال فبالرغم من

الفصل الرابع الدراسة العقارية للمدينة



السياسات الجديدة من اجل الحفاظ على العقار في مدينة تيارت الا انها لم تكن ناجعة ولم يبقى سبيل لتوسع المدينة الا على حساب الاراضي الزراعية التابعة للخووص .

اما بالنسبة لمخططات شغل الاراضي الخاصة بمركز المدينة ونظرا لانها في قطاعات معمرة حيث خصت اعادة هيكلتها الا ان الدراسة لم تنفذ نظرا لما تتطلبه من هدم للسكنات و استرجاع للعقار .



1-10- استمارة المقابلة :

قمنا بطرح مجموعة من الأسئلة عددها 10 اسئلة على موظف مديرية التهيئة والتعمير

وقام بالإجابة على هذه الاسئلة :

السؤال	اجابة مديرية التهيئة و البناء	التعليق
هل وضعية الملكية القانونية للعقار بمدينة تيارت مسواة ؟	نعم	ملك خاص -ملك الدولة - واملاك وقف
ماهي الأسباب التي أدت الى الاستنزاف اللاعقلاني للعقار ؟	عدم احترام المخططات	التعمير بشكل عشوائي في الفترات السابقة وعدم احترام المخططات
كيف يمكن تسيير العقار بشكل عقلاني مع مراعاة الاجيال المقبلة ؟	اعداد مخطط العمران الرئيسي	القضاء على البناءات الفوضوية من اجل الحفاظ على العقار التطبيق الفعال لتوجهات مخطط التهيئة والتعمير
هل يتم مراعاة التنمية المستدامة أثناء التخطيط؟	نعم	من خلال دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نلاحظ أنه لم يتم مراعاة التنمية المستدامة حيث انه تم استنزاف كامل احتياطات العقار
ماهي الوضعية العامة للعقار الصناعي ؟ وماهي الشروط الادارية لاستغلاله ؟	ملك الدولة ويجب احترام المخططات من اجل استغلاله	اراضي ملك للدولة موجهة للاستثمار اما الشروط الادارية لاستغلاله هي الزامية رخصة البناء
هل لسعرالعقار دور في عملية التوسع ؟ وكيف يمكن التحكم فيه ؟	نعم	هو مؤشر لتركز السكان وتوزيعهم عبر المجال العمراني
كيف نربط التطور المجالي للمدينة		كلما زاد التطور المجالي للمدينة زاد استهلاك



العقار التعليق	اجابة مديرية التهيئة والتعمير	باستهلاك العقار ؟ السؤال
المراقبة الادارية الدائمة اعادة تنظيم المدينة وهيكلتها	المراقبة الادارية وتطبيق الاساليب الردعية	ماهي الحلول المقترحة من أجل تلبية حاجيات التوسع في المستقبل ؟
ضمان احترام قواعد العمران مما يمكن الافراد تلبية حاجياتهم في البناءو المحافظة على البيئة والاستغلال العقلاني للعقار	الاستغلال العقلاني للعقار	ماهو أثر المراقبة الادارية القبلية والبعدية على استهلاك العقار ؟
ملك الدولة	ملك للدولة	ماهي طبيعة الملكية القانونية للعقار للاراضي التي انجزت عليها السكنات و التجهيزات في الاونة الاخيرة ؟

1-10-1- ملخص استمارة المقابلة :

من خلال تحليلنا لاستمارة المقابلة التي أجريناها مع المسؤول في مكتب الدراسات والملاحظة

الميدانية للمدينة المرفقة بالصور يمكننا استنتاج ما يلي :

ليس هناك مشاكل في طبيعة الملكية العقارية للمدينة

لم يتم مراعاة التنمية المستدامة أثناء التخطيط ما أدى الى استنزاف الاحتياط العقاري

تذبذب السوق العقارية وارتفاع اسعار العقار كنتيجة حتمية لسوء التسيير وغياب الدولة عن معادلة

السوق العقارية



ليس هناك مراقبة ادارية على استهلاك العقار مما ادى الى استهلاكه بشكل مفرط من اجل تلبية حاجيات التوسع قامت الدولة بمشاريع من أجل اعادة هيكلة المدينة الا انه لم يتم الشروع فيها بسبب بعض العوائق .

لم يتم استعادة العقار المهدر بسبب السكن العشوائي الذي لم يتم هدم الا نسبة قليلة منه لاسباب مجهولة .

تحليل الفرضيات :

من خلال تحليل المدينة في الفصل الثالث و الرابع وتحليل استمارة المقابلة نلاحظ ان الفرضيتين اللتين تطرقنا اليهما في الفصل التمهيدي محققتين بحيث :

ان الملكية العقارية تؤثر بأنواعها في استهلاك المجالات العمرانية في المدينة بحيث ان وضوح طبيعة الملكية العقارية ادى الى سرعة التعمير . بالرغم من وجود مشاكل متعلقة باستنزاف الاحتياط العقاري .

الاستهلاك المفرط للعقار الحضري في مدينة تيارت يعزل غياب التطبيقات الصارمة لمخططات التهيئة والتعمير مما يمس مبادئ التنمية المستدامة . بحيث انه لم يتم مراعاة التنمية المستدامة اثناء التخطيط كما انه لم تقم الدولة باساليب الردعية من اجل الحد من استنزاف العقار .



الخلاصة :

للجانِب العقاري دور هام و فعال و مؤثرا في تشكُل المدن و توسعها كما يمكن أن يكون معرقلا وكابجا لها باعتبارها قاعدة الأساسية للعمليات التعميرية و اتجاهه نحو الندرة يزيد من أهميته , و استهلاكه خارج الآجال المنصوص عليها و بطريقة غير عقلانية و بصورة سريعة في العشرية الأخيرة في مدينة تيارت جعله يبرز كظاهرة تستحق الدراسة و التحليل و النقاش .

فمن خلال الدراسة العقارية لمدينة تيارت نلاحظ :

ان المدينة استنزفت احتياطاتها العقارية وهذا بسبب التعمير العشوائي في الفترات السابقة ومع قيام الدولة بالمشاريع المقررة تم استهلاك الاراضي الفارغة .

تم الغاء بعض التجهيزات وتعويضها بسكنات وهذا بسبب ندرة العقار .

موقع المدينة وما يحيط بها من عوائق ادى الى كبح توسعها مما يستدعي الدولة لاجاد حلولو من أجل حل هذا المشكل .

الكثير من المرافق والبنيات أنجزت خلال السنوات الماضية دون رخصة بناء و هذا لانها تابعة للدولة وقد تم بناءه على الرغم على عدم توفر جميع المعايير المشار اليها في الرخص .



- الاقتراحات والتوصيات :

- 1- المراقبة القبلية والبعدية للتعيمير في المجال الحضري.
- 2- التحكم في العقار من خلال معاينة وضبط البناءات الفوضوية .
- 3- استرجاع العقار من خلال بالتدخل على الأنسجة القديمة المشهة ز
- 4- التسيير الجيد للعقار الحضري من خلال التطبيق الفعال لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير .
- 5- إنشاء هيئة رقابية لمتابعة تطبيق ما جاءت به أدوات التهيئة والتعمير POS أو pdau على أرض الواقع وذلك لتفادي انتهاك وسوء استغلال العقار الحضري .
- 6- التنسيق بين مختلف المتدخلين في المجال الحضري .
- 7- تفعيل القوانين الخاصة بالعقار وتسوية وتنظيم عقود الملكية للحد من السكن العفوي.
- 8- رد الاعتبار للبلديات على الخصوص في تسيير العقار والتحكم فيه .
- 9- توفير الاحتياطات العقارية تحسبا لزيادة نمو مدينة مستقبلا .
- 10- تشجيع الملاك العقاريين على الاستغلال الأحسن للملكيتهم العقارية .
- 11- تلبية الحاجيات الاسكانية اللازمة وتحقيق التوازن بين العرض والطلب كما وكيفا .
- 12- الاستفادة من الخبرات الأجنبية في دراسة حل مشكل العقار.
- 13- إدماج التوسعات العمرانية للمدينة لضمان الترابط بين النسيج العمراني القديم والحديث لتخفيف الحد من مشكل الحصول على العقار.
- 14- المسح الشامل للأراضي العقارية .
- 15- العمل على وضع الأليات الكفيلة للاستغلال الامثل للأراضي الشاغرة .
- 16- ارفاق القيمة المالية لأرضية المشروع مع الغلاف المالي للمشروع.



17- التركيز على نزع الملكية لأجل المنفعة العامة وتفعيل مقتضياتها من لدى الجماعات المحلية قصد توفير رصيد عقاري جماعي .

18- وضع بنك معلومات للمعطيات العقارية أو ما يسمى بالإعلام العقاري على مستوى كل جهة .



خاتمة عامة :

ان دور الملكية العقارية في استهلاك المجال الحضري في المدن الجزائرية بدأت تعرف ارتفاعا ملفتا للانتباه في السنوات الأخيرة وخاصة في مدينة تيارت بفعل تعدد العمليات التعميرية من برامج سكنية واستثمارية و تجهيزات ما جعلها ظاهرة جديدة بالدراسة و الاهتمام .

شهدت مدينة تيارت تطور سكاني كبير صاحبه انتاج عقاري حضري متنوع ادى الى توسع عمراني منتشر عبر مختلف محاور المدينة ، الا ان انتاج العقار الحضري عبر مختلف مراحل توسع المدينة ووفقا لمختلف السياسات الحضرية رافقه مشاكل منها الاستنزاف الغير العقلاني للعقار وكذا التوسع على حساب الاراضي الفلاحية ، وكذا ارتفاع أسعار العقار الراجع الى زيادة العرض والطلب و المضاربة العقارية .

اتسمت عملية انتاج وتسيير العقار الحضري سواء السكني أو الصناعي و التي تأثرت بشكل مباشر بمختلف السياسات العقارية التي عرفتها المنطقة انتجت فوضى عارمة في التعمير الذي اتسم بالانتهازية و محدودية التدابير الحضرية و المخططات القيادية المشرفة على عمليات التهيئة و التعمير من جهة أخرى ، و الفوضى في استهلاك العقار الحضري سواء من طرف الدولة و مؤسساتها أو من طرف الأفراد .

وحتى تكتمل عملية التعمير بنجاح لا بد ان نعمل على ايجاد أدوات قيادية و تقديم مخططات جريئة وذات كفاءة تأخذ المجال الحضري كمشروع متكامل ، بتقديم حلول وبدائل لتحسين البيئة العمرانية و استرجاع العقارات عن طريق مختلف التدخلات على النسيج العمراني ولاسيما بالمواقع القديمة و الهشة عن طريق التأهيل و اعادة الاعتبار مع ضرورة تفعيل التعمير التشاركي عن طريق اشتراك السكان و مختلف الفاعلين في عملية التعمير بدأت بالرقابة الادارية من خلال نظام الرخص و الشهادات لضمان احترام قواعد العمران و تمكين الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة في البناء ، وضمان في ذات الوقت الاستغلال العقلاني للعقار من خلال المعاينة و ضبط البناءات الفوضوية بوضع المخالفين بتنفيذ عمليات الهدم.

هيكلية المذكرة

الفصل الرابع

دراسة تحليلية

تمهيد
-الدراسة العقارية
-افاق التوسع
وعوائقه
-الحاجة الى العقار
-المراقبة الادارية و
-اثرها على
استهلاك العقار
-تحديد اسعار
العقار في مدينة
تيارت
-المقارنة بين مخطط
النسيج الحضري
الحالي و النسيج
الحضري لسنة
2008
-استمارة المقابلة
-تحليل الفرضية
خلاصة

الفصل الثالث

دراسة تحليلية

تمهيد
الدراسة الطبيعية
الدراسة التاريخية
استخدامات الأرض
خلاصة

الفصل الثاني

السند النظري

تمهيد
-لمحة تاريخية عن
العقار في الجزائر
-طرق استهلاك و
تسيير العقار في
الجزائر
-المتدخلون في تسيير
العقار
خلاصة

الفصل الأول

السند النظري

تمهيد
مفاهيم عقارية
مفاهيم تقنية
أنواع العقار
أهمية العقار
خلاصة

الفصل التمهيدي

مدخل عام

تمهيد
الاشكالية
الفرضيات
اهداف البحث
اهمية الدراسة
اسباب اختيار
الموضوع
المنهجية المتبعة
وتقنيات البحث
محتوى البحث
خلاصة

قائمة المراجع :

الكتب :

- 1- بن خالد الحاج دراسة اضطرابات السوق العقاري والحضري والعوامل المتحكمة فيه جامعة المسيلة 2009 ص41.
- 2- د. خلف الله بوجمعة ، العمران والمدينة ، ص 67 ، دار الهدى للطباعة والنشر و التوزيع - عين مليلة 2005.
- 3- بن يوسف إبراهيم: التحليل العمراني، ص 15. 16. 17 سنة 1999.
- 4- م. عبد الستار عثمان، المدينة الإسلامية، "عالم المعرفة" رقم 188 الكويت ا.ب، ص 8.
- 5- مزباني فريدة. دور العقار في التنمية المحلية. دفتر السياسة والقانون. جامعة الحاج لخضر باتنة. الجزائر. العدد6 جانفي 2012 ص 50

المنتديات :

1- العقار في الجزائر -منتديات ستار تايمز

www.startimes.com/f.aspx?t=33882689

.2016/02/28

القوانين والمراسيم :

- 1- القانون 25/90 الصادر في 18/12/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المادة 27 الجريدة الرسمية رقم 49.

- 2- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، قانون رقم 29/90 مؤرخ في 1990/12/01، يتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد52، ص 1654 و ص

1656

مذكرات و البحوث :

- 1- بن زيان زهير و زملاؤه:دراسة نقدية لمخطط شغل الأرض،معهد تسيير التقنيات الحضرية،دفعة جوان 2009.
- 2- أحمد هرموش ، الاشكاليات التي يطرحها قانون التعمير ندوة المحكمة الادارية بوجدة 2007/12/06

مراجع بالفرنسية :

- 1- albirto zuchelli .introduction à l'urbanisme operationnel et à la composition urbaine epau .vol 2 -3 p 1993 p 50



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدينة

**إستمارة مقابلة موجهة لموظفين في مديرية التهيئة والتعمير
في إطار التحضير لنيل شهادة مكملة ماستر - تسيير المدن -**

من إعداد الطالبة :

العويمير مريم

السنة الجامعية 2016/2015



موظف في مديرية التهيئة والتعمير

1- هل وضعية الملكية القانونية للعقار بمدينة تيارت مسواة ؟

.....

2- ماهي الأسباب التي أدت الى الاستنزاف اللاعقلاني للعقار ؟

.....

3- كيف يمكن تسيير العقار بشكل عقلاني مع مراعاة الاجيال المقبلة ؟

.....

4- هل يتم مراعاة التنمية المستدامة أثناء التخطيط ؟

.....

5- ماهي الوضعية العامة للعقار الصناعي ؟ وماهي الشروط الادارية لاستغلاله ؟

.....

6- هل لسعرالعقار دور في عملية التوسع ؟ وكيف يمكن التحكم فيه ؟

.....

7- كيف نربط التطور المجالي للمدينة باستهلاك العقار ؟

.....

8- ماهي الحلول المقترحة من أجل تلبية حاجيات التوسع في المستقبل ؟

.....



9- ما هو أثر المراقبة الادارية القبليّة والبعدية على استهلاك العقار؟

.....

10- ماهي طبيعة الملكية القانونية للعقار للاراضي التي انجزت عليها السكنات و التجهيزات في الاونة الاخيرة؟

.....



الجمهورية الجزائرية
الديمقراطية الشعبية

الجريدة الرسمية

اتفاقات دولية، قوانين، مراسيم
قرارات وآراء، مقررات، منشورات، إعلانات وبلاعات

الإدارة والتحرير الأمانة العامة للحكومة الطبع والاشتراكات المطبعة الرسمية	الجزائر	تونس المغرب موريطانيا	الاشتراك سنوي
	خارج الجزائر	الجزائر	
7 و9 و13 شارع عبد القادر بن مبارك - الجزائر الهاتف 65.18.15 إلى 17 ح ج ب 50 - 3200 الجزائر Télex : 65 180 IMPOF DZ	سنة	سنة	النسخة الاصلية..... النسخة الاصلية وترجمتها
	300 د.ج 550 د.ج تزداد عليها نفقات الارسال	100 د.ج 200 د.ج	

ثمن النسخة الاصلية 2,50 د.ج ثمن النسخة الاصلية وترجمتها 5,00 د.ج ثمن العدل للسنين السابقة : حسب التسعيرة. وتسلم الفهارس مجاناً للمشاركين. المطلوب منهم ارسال لفائف الورق الأخيرة عند تجديد اشتراكاتهم والاعلام بمطالبهم. يؤدي عن تغيير العنوان 3,00 د.ج ثمن النشر على أساس 20 د.ج للسطر.

فهرس

قوانين

قانون رقم 90 - 29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول
ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير. 1652

قانون رقم 90 - 30 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول
ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الاملاك الوطنية. 1661

قوانين

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

إن رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور،

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

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

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

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

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

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

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

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

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

الفصل الثاني

القواعد العامة للتهيئة والتعمير

المادة 3 : مع مراعاة الاحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة في المواد أدناه من هذا الفصل.

المادة 4 : لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الارضية :

- التي تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الاجزاء المعمرة للبلدية،

- التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على اراض فلاحية.

- التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الاثرية والثقافية.

تضبط كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 5 : عدا المواصفات التقنية المخالفة، لا يمكن تشييد أي بناء أو سياج داخل الاجزاء المعمرة من البلدية إلا اذا ابتعد بأربعة أمتار على الأقل من محور الطريق المؤدي إليه وفي حالة وجود هذه البنايات أو السياجات من الصلب من قبل على جانب من الطريق يعتبر محور الطريق كأنه يبعد بأربعة أمتار عن السياجات أو البنايات الموجودة.

المادة 6 : لا يمكن أن يتجاوز علو البنايات في الاجزاء المعمرة من البلدية متوسط علو البنايات المجاورة وذلك في إطار احترام الاحكام المنصوص عليها في التشريع المعمول به وخاصة مايتعلق بحماية المعالم التاريخية،

يجب أن يكون علو البنايات خارج الاجزاء المعمرة منسجما مع المحيط،

يحدد التنظيم كفاءات تطبيق هذه المادة وكذا معاملي شغل الاراضي والمساحة المبنية.

المادة 7 : يجب أن يستفيد كل بناء صعد للسكن من مصدر للمياه الصالحة للشرب، كما يجب أن يتوفر على جهاز لصرف المياه يحول دون رمي النفايات على السطح.

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 01 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988، والمتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية،

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 02 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988، المعدل والمتمم، 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 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990، المتضمن التوجيه العقاري،

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

- وبناء على ما أقره المجلس الشعبي الوطني،

يصدر القانون التالي نصه :

الفصل الاول

مبادئ عامة

المادة الاولى : يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الاراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للاراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والاوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.

المادة 2 : يجري استغلال وتسيير الاراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل الاطار المبنى في إطار القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وأدوات التهيئة والتعمير المحددة في هذا القانون.

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 والهيكل الأساسية.

- يحدد مناطق التدخل في الانسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

المادة 8 : يجب تصميم المنشآت والبنائات 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.

لا يجوز 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 والبنائات المرصودة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة والنشاطات والمساكن وتحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار 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.

- 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 للتعمير 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 والتعمير، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.

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

المادة 26 : يطرح مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 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 والتعمير 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 والتعمير 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 بالتعمير، مشترك حسب الحالة مع وزير أوعية 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 بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

تضبط كميّات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

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

- القطاعات المعمرة

- القطاعات المبرمجة للتعمير

- قطاعات التعمير المستقبلية

- القطاعات غير القابلة للتعمير

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

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 للتعمير القطاعات المخصصة للتعمير على الامدين القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

المادة 22 : تشمل قطاعات التعمير المستقبلية الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في آفاق عشرين سنة، حسب الأجل المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

كل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا للارتفاق بعدم البناء. ولا يرفع هذا الارتفاق، في الأجل 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 الأجل المنصوص عليها للتعمير، وكذلك التعديلات أو الإصلاحات الكبرى للبنايات المعنية بالهدم.

غير أنه يرخّص في هذه القطاعات :

- بتجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.

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 الاولي.

- 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 الاقل 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 الاشباع أو إذا كان تطور الاوضاع أو 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 بالتر المربع من الارضية المبنية خارج البناء أو بالتر 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.

القسم الأول

الساحل

المادة 44 : يضم الساحل بالنظر إلى هذا القانون كافة الجزر والجزيرات وكذلك شريطا من الأرض عرضه الأدنى ثمانمئة (800) متر على طول البحر ويشمل :

- كافة الأراضي ومنحدرات التلال والجبال المرئية من البحر والتي لا تكون مفصولة من الشاطئ بسهل ساحلي.

- السهول الساحلية التي يقل عرضها عن ثلاثة (3) كيلومترات.

- كامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل كما هو محدد أعلاه.

- كامل " المناطق الرطبة " وشواطئها على عرض ثلاثمئة (300) متر بمجرد ما يكون جزء من هذه المناطق على الساحل كما هو محدد أعلاه.

المادة 45 : يجب أن يحافظ التوسع العمراني بالساحل على المساحات، وأن يبرز قيمة المواقع والمناظر المميزة للتراث الوطني الطبيعي والثقافي والتاريخي للساحل والبيئات اللازمة للتوازنات البيولوجية، ويجب أن يتم هذا، طبقا لأحكام شغل الأراضي.

يمنع كل بناء على قطعة أرض تقع على شريط من منطقة عرضه 100 متر ابتداء من الشاطئ، وتقاس هذه المسافة أفقيا من نقطة أعلى المياه.

غير أنه يمكن الترخيص بالبناءات أو النشاطات التي تتطلب الجوار المباشر للمياه.

يحدد التنظيم كفايات تطبيق هذه المادة.

القسم الثاني

الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة

المادة 46 : تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية، طبقا للأحكام التشريعية التي تطبق عليها.

المادة 47 : تضبط النصوص التشريعية والتنظيمية الالتزامات الخاصة التي تطبق على المناطق المشار إليها في المادة أعلاه، في مجال استخدام الأراضي وتسييرها لاسيما فيما يخص البناء والموقع والخدمة وإقامة البنايات والهندسة وطريقة التسيير وتهئية محيط التراث الطبيعي والثقافي والتاريخي وحمايته وتنميته.

- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعات المخطط الساري المفعول في نفس الظروف والأشكال المنصوص عليها لاعداد مخطط شغل الأراضي.

المادة 38 : تضبط عند الاقتضاء إجراءات الاعداد والموافقة على مخططات شغل الأراضي وكذلك محتوى المستندات المتعلقة بها عن طريق التنظيم.

القسم الرابع

قوام الأراضي المعمرة والقابلة للتعمير

المادة 39 : يتمثل قوام الأراضي المعمرة والقابلة للتعمير كما تحددها أدوات التهيئة والتعمير، من الأراضي التي يقتضيها التشريع حسب طبيعتها القانونية.

المادة 40 : يمكن البلدية، في إطار تطبيق أدوات التهيئة والتعمير، أن تكون محفظة عقارية قصد إشباع حاجاتها للأراضي من أجل البناء.

يخضع تسيير هذه المحفظة العقارية للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول.

المادة 41 : تتكون المحفظة العقارية البلدية من :

- الأراضي التي تملكها البلدية

- الأراضي المقتناة في السوق العقارية.

- الأراضي المتحصل عليها من ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به،

المادة 42 : تعد البلدية، من أجل إنجاز برامجها الاستثمارية المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، برنامجا لاقتناء الأراضي منسجما مع مخططات التنمية البلدية والولائية والوطنية.

الفصل الرابع

أحكام خاصة تطبق على بعض الاجزاء من التراب الوطني

المادة 43 : يخضع الساحل والأقاليم التي تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية بارزة وكذلك الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد للأحكام الخاصة أدناه.

قانون رقم 90-25 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990

قانون التوجيه العقاري

المادة الأولى: يحدد هذا القانون القوام التقني و النظام القانوني للأمالك العقارية و أدوات تدخل الدولة و الجماعات و الهيئات العمومية

الباب الأول

الأمالك العقارية

المادة 2: الأمالك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية

الفصل الأول

القوام التقني في الأمالك العقارية

المادة 3: يشتمل القوام التقني في الأمالك العقارية، زيادة على الأمالك العمومية الطبيعية، على ما يلي:

-الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية،

-الأراضي الرعوية و الأراضي ذات الوجهة الرعوية،

-الأراضي الغابية و الأراضي ذات الوجهة الغابية،

-الأراضي الحلقائية،

-الأراضي الصحراوية،

-الأراضي العامرة و الأراضي القابلة للتعمير،

-المساحات و المواقع المحمية .

القسم الأول

الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية

المادة 4: الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل

الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله.

المادة 5: تصنف الأراضي الفلاحية إلى أراض خصبة جداً، و أراض خصبة و متوسطة الخصب و ضعيفة

الخصب، تبعاً لضوابط علم التربة، والانحدار، والمناخ، والسقي .

المادة 6: الأراضي الفلاحية الخصبة جداً، أي طاقتها الإنتاجية عالية، هي الأراضي العميقة، الحسنة

التربة، المسقية أو القابلة للسقي.

المادة 7: الأراضي الخصبة هي الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي، أو الأراضي

الحسنة العمق غير المسقية، الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة و لا تحتوي على أي عائق

طوبوغرافي.

المادة 8: تشتمل الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب على ما يلي :

-الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطوبوغرافية و في العمق،

-الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق و نسبة الأمطار فيها متغيرة، و لا تحتوي على عوائق

طوبوغرافية،

-الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطوبوغرافية و في العمق و رسوخها كبير

و نسبة الأمطار فيها متغيرة،

-الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، و نسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة

في الطوبوغرافية .

المادة 9: الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصب، هي الأراضي التي تحتوي على عوائق طوبوغرافية كبيرة،

و عوائق في نسبة الأمطار، والعمق والملوحة، والبنية والانجراف .

المادة 10: تعتمد أدوات تقنية ملائمة في ترتيب الأراضي ضمن مختلف الأصناف السابق بيانها حسب

كيفية تحدد عن طريق التنظيم .

القسم الثاني

الأراضي الرعوية والأراضي ذات الوجهة الرعوية

المادة 11: الأراضي الرعوية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض رعي يغطيها عشب طبيعي كثيف أو خفيف يشتمل على نباتات ذات دورات نباتية سنوية أو متعددة السنوات و على شجيرات أو أشجار علفية، تستغل مدة سنوات في رعي الحيوانات.

المادة 12: الأرض ذات الوجهة الرعوية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض عارية تساوي نسبة الأمطار فيها أو تفوق 100 ملم، وهي وليدة مراعي سابقة تدهورت، أو التي يمكن إحيائها و بعث الأنواع النباتية السابق بيانها فيها من جديد بفضل استخدام تقنيات ملائمة .

و تدخل في الأراضي ذات الوجهة الرعوية جميع الأراضي التي يحسن استعمالها في تخصيص المراعي، الدائمة أو إعادة تخصيصها لأسباب علمية بينوية و اقتصادية بغية المحافظة على الأراضي و مثل ذلك أراضي الأحراش، و أراضي الحبوب الواقعة في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 300 ملم و الناتجة عن إصلاح المراعي الهضبية أو المساحات الحلفانية القديمة، و حرثها .

القسم الثالث

الأراضي الغابية و الأراضي ذات الوجهة الغابية

المادة 13: الأرض الغابية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد و في المنطقة الرطبة و شبه الرطبة و 100 شجرة في المنطقة القاحلة و شبه القاحلة، على أن تمتد مساحتها الكلية إلى ما فوق 10 هكتارات متصلة.

المادة 14: الأرض ذات الوجهة الغابية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تغطيها نباتات طبيعية متنوعة في قامتها و في كثافتها و تتفرع عن تدهور الغابات بسبب قطع الأشجار، أو الحرائق أو الرعي، و تشمل هذه الأراضي الأحراش و الخمائل و تدخل في هذه التكوينات القمم الغابية الجبلية و التكوينات المخشوشبة أو الضرورية لحماية المناطق الساحلية .

المادة 15: تحدد عن طريق قانون خاص ، جميع القواعد المتعلقة باستغلال الأراضي الجبلية الصالحة للفلاحة و كذا المساحات الصالحة للفلاحة الواقعة داخل الغابات و في انتظار صدور هذا القانون الخاص ، يبقى استغلال الأراضي الجبلية الصالحة للفلاحة خاضعا للنصوص التنظيمية الجاري بها العمل .

القسم الرابع

المساحات الحلفانية

المادة 16: المساحة الحلفانية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تغطيها تكوينات نباتية هضابية مفتوحة و غير منظمة تمثل فيها الحلفاء النوع السائد.

المادة 17: الأرض ذات الوجهة الحلفانية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تغطيها تكوينات نباتية طبيعية تتفرع عن تدهور المساحات الحلفانية بسبب الرعي أو الحرق أو التعرية أو الحرث أو من جراء ظروف مناخية جد غير مواتية .

القسم الخامس

الأراضي الصحراوية

المادة 18: الأرض الصحراوية، في مفهوم هذا القانون، هي كل أرض تقع في منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم.

المادة 19: يحدد قانون خاص قواعد و أدوات و كفاءات تدخل الدولة و الجماعات المحلية، لتهيئة الأراضي الصحراوية قصد تحويلها إلى أرض فلاحية .

القسم السادس

الأراضي العامرة و الأراضي القابلة للتعمير

المادة 20: الأرض العامرة، في مفهوم هذا القانون، هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية و في مشتملات تجهيزاتها و أنشطتها، و لو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات.

المادة 21: الأرض القابلة للتعمير، في مفهوم هذا القانون، هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في أجل معينة بواسطة أدوات التهيئة و التعمير .

القسم السابع

المساحات و المواقع المحمية

المادة 22: نظرا إلى اعتبارات تاريخية، أو ثقافية، أو علمية، أو أثرية، أو معمارية، أو سياحية أو بغرض المحافظة على الحيوانات و النباتات و حمايتها، يمكن أن توجد أو تكون مساحات أو مواقع ضمن الأصناف السالفة الذكر و ذلك بموجب أحكام تشريعية خاصة.

الفصل الثاني

النظام القانوني و القيود الخاصة

القسم الأول

الأصناف القانونية العامة

المادة 23: تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية:

-الأملاك الوطنية،

-أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة،

-الأملاك الوقفية .

الفقرة الأولى

الأملاك الوطنية

المادة 24: تدخل الأملاك العقارية، والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة و جماعتها المحلية في

عداد الأملاك الوطنية. تتكون الأملاك الوطنية من:

-الأملاك العمومية و الخاصة للدولة،

-الأملاك العمومية و الخاصة للولاية،

-الأملاك العمومية و الخاصة للبلدية،

المادة 25: تتكون الأملاك العمومية من الأملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها

أو الغرض المسطر لها . إما الأملاك الوطنية الأخرى فتكون الأملاك الخاصة .

المادة 26: تحدد عن طريق تشريع خاص ، جميع القواعد المتعلقة بقوام الأملاك العقارية التابعة للأملاك

الوطنية وتكوينها و تسييرها، و ذلك ضمن الإطار العام لأحكام هذا القانون .

الفقرة الثانية

أملاك الملكية الخاصة

المادة 27: الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري و/ أو الحقوق العينية

من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.

المادة 28: الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور، وتخضع للأمر

رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور أعلاه .

و يجب أن يوافق استغلال الخصائص المرتبطة بها الفائدة العامة التي اقرها القانون .

المادة 29: يثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية و الحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار

العقاري.

المادة 30: يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو

هذا الشغل .

الفقرة الثالثة

الأملاك الوقفية

المادة 31: الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالؤها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما

تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين

الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور.

المادة 32: يخضع تكوين الأملاك الوقفية و تسييرها لقانون خاص .

القسم الثاني

القيود الخاصة

المادة 33: يجب أن يساهم كل نشاط، أو تقنية أو انجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات

الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية.

المادة 34: لا يمكن انجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراض

خصبة جدا و/أو خصبة طبقا للمادة 33 أعلاه و بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال و

الشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير و حق البناء .
المادة 35: البنايات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الخصبة جدا و / أو الخصبة تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفق الأشكال و الشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير و حق البناء . ولا تسلم هذه الرخصة إلا للملاك أو الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية .

المادة 36: القانون هو الذي يرخص بتحويل أي ارض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير كما تحدد ذلك المادة 21 أعلاه، و يحدد القانون القيود التقنية و المالية التي يجب أن ترافق انجاز عملية التحويل حتما .

وتحدد كفاءات التحويل و إجراءاته عن طريق التنظيم طبقا للتشريع المعمول به، في الإطار نفسه و في الأصناف الأخرى .

المادة 37: يجب أن يترتب عن كل تحويل تعويض لفائدة الدولة و الجماعات المحلية مقابل نقص القيمة الناجم عن هذا التحويل في إطار تطبيق أحكام المادة 36 أعلاه .
تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم .

الفصل الثاني

الجرد العام

القسم الأول

الفهرس العقاري البلدي

المادة 38: يجب على البلدية أن تقوم بجرد عام لكل الأملاك العقارية الواقعة على ترابها، بما في ذلك الأملاك العقارية التابعة للدولة و الجماعات المحلية، يشتمل الجرد على تعيين الأملاك و التعريف بملاكها أو حائزها و / أو شاغليها .

و لهذا الغرض، يتعين على كل مالك أو حائز أو شاغل أن يصرح للبلدية بوضع الملك العقاري الذي يملكه أو يحوزه و / أو يشغله، أو الأملاك العقارية التي يملكها أو يحوزها و / أو يشغلها .
تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم .

المادة 39: يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لا تحرر عقودها، ملكية مستمرة و غير منقطعة و هادئة و علانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" و هي تخضع لشكليات التسجيل و الإشهار العقاري، و ذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي .
ويبقى تسليم شهادة الحيازة في المناطق الرعوية خاضعا للقانون الخاص المعلن عنه في المادة 64 أدناه .

المادة 40: يسلم شهادة الحيازة رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقا لكفاءات تحدد عن طريق التنظيم .

وزيادة على ذلك، يمكن أن تحدد عن طريق التنظيم لاعتبارات ذات منفعة عامة، القطاعات التي يمكن السلطة الإدارية أن تبادر في شأنها بالشروع في إجراء جماعي لتسليم شهادات الحيازة .

المادة 41: يخضع طلب تسليم شهادة الحيازة لإجراء الإشهار الذي تحدد كفاءاته عن طريق التنظيم .

المادة 42: شهادة الحيازة اسمية لا يجوز بيعها، و إذا توفى الحاصل على شهادة الحيازة أو توفى احد الحاصلين عليها تكون أمام الورثة أو المشتركين الآخرين في الحيازة أن اقتضى الأمر مدة سنة (1) ابتداء من تاريخ الوفاة لطلب تسليم شهادة جديدة باسمهم و يشمل هذا التسليم حق الطول قانونا محل الحاصل أو الحاصلين على شهادة الحيازة القديمة .

وإن لم يقع الاختيار خلال الأجل المخصص ألغيت الشهادة المذكورة .

المادة 43: لا يترتب على تسليم شهادة الحيازة تغيير في وضعية العقار القانوني .

غير أنه مع استثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي، يحق لمن يحوز قانونيا شهادة الحيازة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك .

المادة 44: يمكن الحائز أن يكون رهنا عقاريا صحيحا من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض، ينطبق على العقار الذي ذكر في شهادة الحيازة و يكون ذلك ضمانا للقروض المتوسطة و الطويلة الأمد .

المادة 45: لا يمكن أن يترتب مطلقا على دعوى المطالبة بنقص رهن العقار، لإعادة النظر في الترتيب

الأخرى التي اتخذها حائز شهادة الحيازة القانوني في حدود صلاحياته .
المادة 46: يعاقب بالحبس سنة واحدة إلى خمس سنوات و بغرامة مالية من 2000 دج إلى 10.000 دج كل شخص تعمد تصريحا غير صحيح، أو إسهادا غير صحيح أو استظهر أوراقا أو وثائق أو عقودا غير صحيحة، أو أفسد بعضها، فحصل أو سعى ليحصل غيره
بغير حق على شهادة حيازة أو استعمل أو حاول استعمال شهادة ملغاة .
و يعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 1000 دج و 5000 دج كل شخص عطل أو منع تسليم شهادة الحيازة بمراوغة تدليسية أو احتجاج أو اعتراض تعسفي .

القسم الثاني

التصفية العقارية

المادة 47: تصفى الوضعية القانونية التي تنطبق على العقارات المعنية بشهادة الحيازة التي أسسها هذا القانون بمناسبة أشغال إعداد مسح الأراضي العام، و تكوين السجل العقاري في البلدية المعنية بموجب الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 12 ديسمبر سنة 1975 المذكور أعلاه.

الباب الثاني

طرق و أدوات تدخل الدولة و الجماعات المحلية

الفصل الأول

أحكام تتعلق بالأراضي

المادة 48: يشكل عدم استثمار الأراضي الفلاحية فعلا تعسفيا في استعمال الحق، نظرا إلى الأهمية الاقتصادية و الوظيفية الاجتماعية المنوطة بهذه الأراضي.

وفي هذا الإطار، يشكل الاستثمار الفعلي و المباشر أو غير المباشر واجبا على كل مالك حقوق عينية عقارية أو حائزها، و على كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة ذلك عموما .

المادة 49: تعد أرضا غير مستثمرة في مفهوم هذا القانون كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلالا فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحين متعاقبين على الأقل .

المادة 50: عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليه في المادتين 48 و 49 أعلاه، تعاقبه هيئة معتمدة خاصة، يحدد تكوينها و إجراء تطبيق المعاينة عن طريق التنظيم .

المادة 51: إذا ثبت عدم استثمار أرض فلاحية ينذر المستثمر ليستأنف استثمارها و إذا بقيت الأرض غير مستثمرة لدى انتهاء أجل جديد مدته (01) سنة تقوم الهيئة العمومية المخولة لهذا الغرض بما يأتي :

-وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب و على نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف .

-أو عرض الأرض للتأجير،

-أو بيعها إذا كانت خصبة جدا، أو خصبة .

المادة 52: وضع الأرض حيز الاستثمار أو التأجير المشار إليه في المادة 51 أعلاه مخصص للحالات التي يكون فيها المالك، لأسباب قاهرة، عاجزا عجزا مؤقتا على استغلال الأراضي المقصودة .

ويمكن أن يطرأ هذا الإجراء بمجرد تبليغ الإنذار، و في جميع الحالات الأخرى يعمد لإجراء البيع .
وفي هذا الإطار، يمكن الهيئة العمومية المؤهلة أن تتقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة

تبعاً للرتبة المحددة في المادة 795 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور أعلاه .

المادة 53: تكيف الأحكام التشريعية المعنية المعمول بها في مجال عقود الإيجار حسب الحاجة من أجل أن تنص على كل الأشكال القانونية التي تحت على استثمار الأراضي لاسيما عن طريق ترقية الاستثمارات المنتجة و تحسين هيكل المستثمر العقاري .

ويجب أن تتوافق مدة الإيجار مع الأهداف السالفة الذكر و يمكن أن تحرر عقود الإيجار الفلاحي في شكل عقود عرفية .

المادة 54: لا يجوز التأجير الفرعي إلا في مراعي القش وذلك في إطار أحكام المادة 505 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور أعلاه .

وفي جميع الحالات الأخرى غير المبينة أعلاه، يكون العقد باطلا و عديم الأثر .

المادة 55: تنجز المعاملات العقارية التي تنصب على الأراضي الفلاحية في شكل عقود رسمية و يجب إلا

تلتحق هذه المعاملات ضررا بقابلية الأراضي للاستثمار و لا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، و لا تتسبب في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري و برامجها، و يتم ذلك مع مراعاة تطبيق أحكام المادة 36 أعلاه و ممارسة حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 52 أعلاه .

المادة 56: بكل معاملة تمت بخرق أحكام المادة 55 أعلاه باطلّة و عديمة الأثر .
ويمكن في هذه الحالة، الموافقة على نقل الملكية الذي تحققه هذه المعاملة إلى الهيئة العمومية المؤهلة بدفع ثمن عادل .

المادة 57: يمتد حق الشفعة كما نصت عليه المادة 795 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور أعلاه إلى المجاورين، في إطار أحكام المادة 55 أعلاه، و بغية تحسين الهيكل العقاري في المستثمرة .

المادة 58: تشجع الدولة و الجماعات المحلية، و تطور بواسطة الهيئات العمومية المؤهلة و سائل تقنية و مالية تساعد على عصرنة المستثمرات الفلاحية من خلال تبادل القطع الأرضية بالتراضي، كيفما كان الصنف القانوني الذي تتبعه و عمليات إعادة توزيع الأراضي بغية تجميعها .
تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة بقانون خاص .

المادة 59: يمكن المجموعات المحلية أن تساهم في عملية استصلاح جديدة يبادر بها المواطنون بغرض توسيع مساحات الأراضي الفلاحية .

تحدد كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم .
المادة 60: تساهم الدولة في عملية استصلاح أراض جديدة يبادر بها المواطنون بغرض توسيع مساحات الأراضي الفلاحية

تحدد كفاءات هذه المساهمة في إطار قوانين المالية .
المادة 61: تسعى الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري لاتخاذ كل التدابير الملائمة التي من شأنها أن تحافظ على انسجام المستثمرة الفلاحية و على قابليتها الاقتصادية في جميع المعاملات العقارية التي تفي حتما إلى تجزئة الملكية .

المادة 62: تمارس الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 المذكور أعلاه
وتحل زيادة عن ذلك محل المستفيدين الذين أسقطت حقوقهم بموجب المادة 25 من القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 المذكور أعلاه .

المادة 63: يجب أن يكون لأجهزة إدارة الهيئات العمومية للتنظيم العقاري تمثيل متوازن يمكنها من المحافظة على مصالح الدولة، و الجماعات المحلية، و المستثمرين الفلاحين

المادة 64: يخول المعنيون جماعيا حسب الكفاءات التي يحددها قانون خاص حقوق التمتع التقليدية التي تمارس في الأراضي الرعوية و الحلفائية و كذلك حقوق ملكية الاستثمارات المحققة .
ويحدد القانون في الإطار المذكور نفسه كفاءات منح حقوق التمتع الدائم فرديا أو جماعيا في الأراضي الرعوية و الحلفائية .

المادة 65: يحول حق التمتع الدائم إلى حق الملكية طبقا لأحكام القانون رقم 83 - 18 المؤرخ في 13 غشت سنة 1983 المذكور أعلاه، كلما كان استصلاح قطع ارض قابلة للحرث كما نصت عليها المادة 64 أعلاه .

الفصل الثاني

أحكام تتعلق بالأراضي العامرة و القابلة للتعمير

المادة 66: تحدد أدوات الهيئة و التعمير قوام الأراضي العامرة و القابلة للتعمير .
ويجب أن تعبر الأدوات المذكورة عن شغل الأراضي شغلا راشدا و كثيفا في إطار المحافظة على الأراضي الفلاحية و ترقية و استصلاح المساحات و المواقع المذكورة في المادة 22 أعلاه .

المادة 67: تطبق الأجهزة المؤهلة التابعة للدولة و الجماعات المحلية كل التدابير اللازمة لتعد أو تكلف من يعد أدوات التهيئة و التعمير المنصوص عليها في التشريع المعمول به .
كما تسهر على إيجاد ذلك بانتظام و على تنفيذه .

المادة 68: تخضع أدوات التهيئة و التعمير لأوسع إشهار، و توضع دائما في متناول المستعملين من الجمهور الذين يحتج بها عليهم، مع مراعاة الطرق القانونية المشروعة المنصوص عليها .

و في هذا الإطار يتعين على كل مالك و / أو حائز أن يستعمل و يهيئ ملكه طبقا لنوعية الاستعمال الذي تسطره أدوات التهيئة و التعمير .

المادة 69: تسهر أدوات التهيئة و التعمير على إعداد التوازن بين مختلف وظائف الأراضي و أنماط البناء و الأنشطة المتنوعة .

المادة 70: يجب أن تضمن إجراءات إعداد أدوات التهيئة و التعمير التشاور الفعلي بين جميع المتدخلين بما فيهم ممثلي المستعملين .

المادة 71: ينشأ حق الدولة و الجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية .

وتطبق حق الشفعة المذكور، مصالح و هيئات عمومية معينة تحدد عن طريق التنظيم .

ويمارس هذا الحق في الرتبة التي تسبق ما هو محدد في المادة 795 من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور أعلاه .

المادة 72: يترتب على نزع الملكية للمنفعة العامة تعويض قبلي عادل و منصف تطبيقا للمادة 20 من الدستور، إما في شكل تعويض نقدي أو في شكل عقار مماثل للملكية المنزوعة إذا أمكن ذلك .

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم .

المادة 73: تسير المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية، في إطار أحكام المادة 71 السابقة، هيئات التسيير و التنظيم العقاريين المتميزة و المستقبلية الموجودة أو التي ينبغي إنشاؤها .

و كل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة و لا يكون لقائدة شخصية عمومية يعد باطلا و عديم الأثر .

المادة 74: لا تخضع المعاملات العقارية في مجال الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير لأي شرط آخر غير الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف و إرادتهم و تعيين موضوع الاتفاقية المحررة في شكل عقد رسمي طبقا للتشريع المعمول به، وتستثنى من ذلك أحكام المادة 71 أعلاه

الباب الثالث
أحكام ختامية

المادة 75: تلغى أحكام الأمر رقم 71 - 73 المؤرخ في 8 نوفمبر سنة 1971 .

وتخضع الأراضي التي بقيت لأحكام المادة 83 أدناه .

وتسوى طبقا للأحكام الآتية أدناه النزاعات حول الأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية .

المادة 76: تستبعد من الصندوق الوطني للثورة الزراعية الأراضي الفلاحية أو الأراضي ذات الوجهة الفلاحية التي حافظت على طابعها الفلاحي، و تبقى ملكا لملاكها الأصليين الأشخاص الطبيعيين الذين لهم الجنسية الجزائرية شريطة ما يأتي:

1- أن لا يكون ملاكها الأصليون قد سلكوا سلوكا معاديا لحرب التحرير الوطني بثبوت إدانتهم أو/و أن لا يكونوا قد حصلوا عليها عن طريق معاملات عقارية مع المعمرين خلال حرب التحرير الوطني أو بعدها .

2- أن لا يكون الملاك الأصليون قد حصلوا على أراض تعوضها، أو على مساعدات مالية عمومية من أجل الانتقال إلى أعمال أخرى .

3- أن لا يكون الملاك الأصليون قد استفادوا أراضي في الإطار الذي حددته أحكام القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 المذكور أعلاه، إلا إذا تخلوا عن هذه الاستفادة .

4- أن تكون المساحات المعنية منسوبة إلى صاحبها الرئيسي و وراثية من الدرجة الأولى يوم كان على قيد الحياة الذين يلتزمون باستغلالها حتى تكون وسيلة عيشتهم و تطابق المساحات المعنية على أكثر الأراضي من الصنف نفسه و الشروط التقنية نفسها في المنطقة المعنية، التي يكون أصحابها قد حصلوا عليها في إطار منح الأراضي فرديا بمقتضى القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 المذكور أعلاه، مع مراعاة أحكام المادة 55 من هذا القانون .

5- أن لا تؤدي المساحات المقتطعة إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية القائمة، و في هذه الحالة، يقدم تعويض عادل و منصف في شكل أراض أو وسائل مالية .

6- أن لا يترتب على العمليات المذكورة في هذه المادة أي عبء و أن لا تدفع الدولة أي تعويض للمالك

الأصلي، باستثناء ما نصت الفقرة الخامسة أعلاه .
- أن لا تكون المساحات المعنية قد تم استصلاحها فعليا في إطار القانون رقم 83 - 18 المؤرخ في 13
غشت سنة 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح .

المادة 77 : المنشآت الأساسية و الأغراس ذات القيمة الحينية و التجهيزات التي أنجزت منذ التأميم في
الأراضي المعنية بأحكام المادة 75 أعلاه مكتسبة لصاحبها .
ويمكنه أن يتنازل عنها للملاك الأصليين بمقابل مالي، تبعا لشروط تسيير الاستثمارات المنجزة. توثق
العمليات المذكورة في الفقرة السابقة بعقد رسمي، و تكون بثمن يتفق عليه الأطراف أو تحدده الجهة
القضائية المختصة.
المادة 78 : تضمن الدولة الحقوق القانونية للمستفيدين الذين تعني قطعهم أحكام المادة 75 أعلاه شريطة
أن تتوفر في المعنيين المقاييس المحددة في المادة 10 من القانون رقم 87 - 19 في 8 ديسمبر سنة
1987 السالف الذكر، و يستوفوا الالتزامات التي يجعلها القانون المذكور على عاتقهم.
و في هذا الإطار، يجب أن يحظى المستفيدون أولويا إما بإدماجهم في الاستثمارات الفلاحية لأملاك الوطنية
التي تكونت تطبيقا للقانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 8 ديسمبر سنة 1987 السالف الذكر، كلما سمحت
الظروف بذلك، و إما أن يستفيدوا تخصيصا آخر.

المادة 79 : يجب أن يكون التعويض في جميع الحالات عادلا و منصفا قبل إجراء عمليات التسوية الفعلية
المنصوص عليها في المادتين 77 و 78 أعلاه .

المادة 80 : لا يمكن أن تطرأ حيازة الملاك الأصليين إلا بعد رفع المستثمرين المحاصلين العالقة و تطبيق أحكام الفقرة
2 من المادة 77 أعلاه .

المادة 81 : يقدم المالك الأصلي لتطبيق أحكام المادة 75 أعلاه طلبا صريحا و يكون ملفا يرسله إلى الوالي
المختص إقليميا خلال الأشهر الستة الموالية لتاريخ نشر هذا القانون .

المادة 82 : تدرس الملفات لجنة ولانية متساوية الأعضاء، تضم ممثلين للإدارة، و عددا متساويا من
المنتخبين المحليين و ممثلي جمعيات الملاك و المستثمرين الفلاحين و تجمعاتهم المعتمدة قانونيا .
و قرار اللجنة قابل للطعن بالطرق القانونية المقررة .
المادة 83 : بعد انتهاء من تسوية العمليات المنصوص عليها في المواد من 75 إلى 82 المذكور أعلاه،
تظل الأراضي التي بقيت ملكا للدولة خاضعة لقانون الأملاك الوطنية و القوانين الخاصة بطريقة استغلالها
و حقوق من تخصص لهم و التزاماتهم .
المادة 84 : لا يجوز التنازل عن الحصص المكتسبة في إطار القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 8 ديسمبر
سنة 1987 إلا في حالة الوفاة أو خلال السنوات العشر الأولى ابتداء من تاريخ تكوين المستثمر الفلاحية
الجماعية أو الفردية .

المادة 85 : يستفيد الشاغلون الأصليون لأراضي البلديات أو العائدة لأملاك الولايات أو الدولة و لأراضي
العرش الفلاحية قبل تطبيق الثورة الزراعية أولويا من تخصيص فردي على الأراضي الزائدة المتوفرة و
ذلك في إطار تنازل الدولة عن الحقوق العينية العقارية كما حددتها أحكام القانون رقم 67 - 19 المؤرخ
في 8 ديسمبر سنة 1987 .

المادة 86 : تسوى على النحو الآتي أوضاع الأراضي المدخلة في مساحات التعمير تطبيقا لأحكام المواد 2
و 3 و 4 و 6 من الأمر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 المذكور أعلاه، و لم تدمج نهائيا
في الاحتياطات العقارية البلدية.
- تدمج نهائيا في الاحتياطات العقارية للبلدية المعنية الأراضي المدخلة في مساحات عمليات التعمير في
شكل مناطق حضرية جديدة أو مناطق صناعية، أو مناطق أعمال و برامج سكنية و تجهيزية أخرى

انطلقت قبل إصدار هذا القانون و كانت حسب الحالات موضوع مداولات موافق عليها قانونا أو موضوع رخص للبناء أو رخص تجزئة الأراضي لأجل البناء و/ أو أعمال إنسانية .
و تحول هذه البلديات تلك القطع الأرضية إلى الهيئات العمومية الموجودة أو التي ستحدث بغية فتح المجال لمتابعة العمليات طبقا للمخططات المقررة . والكيفيات الأخرى لتصحيح عمليات شراء القطع الأرضية السالفة الذكر و بيعها هي تلك المنصوص عليها لتطبيق الأمر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 المذكور أعلاه .

يتحمل مستعمل القطعة مصاريف العمليات مع دفع التعويضات المحتملة .
2- تحول ملكية القطع الأرضية العادية التي اقتنيت بمقتضى الأمر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 إلى هيئات عمومية محلية مختصة، تتولى تسييرها حسب الكيفيات التي تحدد عن طريق التنظيم

تظل القطع الأخرى غير المبنية تحت تصرف ملاكها و تخضع لأحكام هذا القانون وأحكام التشريع المعمول به .

المادة 87 : يستمر خضوع المعاملات التجارية التي طرأت قبل إصدار هذا القانون للقانون رقم 85 - 08 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1985 الموافق عليه بالأمر رقم 85 - 01 المؤرخ في 13 غشت سنة 1985 الذي يحدد انتقالية قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها كما يستمر خضوعها للنصوص اللاحقة المتخذة لتطبيقه، بغض النظر عن أحكام القانون المتعلق بالتهينة و التعمير .
المادة 88 : تلغى أحكام الأمر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1974 ابتداء من تاريخ انتهاء عمليات تطبيق المادة 86 أعلاه .

كما تلغى كل الأحكام المخالفة لهذا القانون .
المادة 89 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .
حرر بالجزائر في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990



رقم الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
16	أنواع العقارات	01
19	الخواص المميزة للعقار	02
21	أهمية العقار	03
49	تطور عدد سكان مدينة تيارت	04
50	الزيادة السكانية	05
55	توزيع عدد السكان والسكنات عبر القطاعات	06
72	يوضح واجهة سكن فردي ذو طابع اوروبي	07
75	يوضح واجهة سكن جماعي	08
75	يوضح واجهة سكن جماعي	09
81	نسب التجهيزات حسب كل قطاع	10



فهرس الجداول

رقم الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
27	التسلسل الزمني للمصالح المتدخلة في تسيير العقار	01
49	تطور عدد سكان مدينة تيارت	02
50	الزيادة السكانية و معدل النمو	03
52	التركيبية الاقتصادية للسكان	04
53	تقديرات سكانية	05
54	توزيع الكثافة السكانية حسب القطاعات	06
58	يوضح مخططات شغل الارض	07
71	يمثل توزيع السكنات حسب قطاعات مدينة تيارت	08
77	انماط السكن	09
80	أهم التجهيزات عبر القطاعات	10
85	يوضح مختلف الطرق الوطنية و الولائية	11
90	طبيعة الملكية العقارية للارض	12
94	انواع النشاطات في المنطقة الصناعية القديمة و طبيعة الملكية العقارية للتجزئات التي لها عقد ملكية	13
95-96-97	انواع النشاطات في المنطقة الصناعية القديمة و طبيعة الملكية العقارية للتجزئات في طريق التسديد	14
102	معدلات استهلاك العقار حسب فترات التعمير	15
103	احتياجات العقار بالمدينة	16
104	احتياجات السكن	17
106	رخص البناء المطلوبة و المقبولة في سنة 2015	18
107	الهدم حسب نوع العقار المستولى عليه	19
107	العقار المهدر بسبب التوسع الفوضوي (2008-2015):	20
109	اسعار العقار بمدينة تيارت حسب الموقع و السعر المرجعي	21



115-114

يوضح طبيعة البنايات التي تم انجازها في الاراضي المستهلكة

22



فهرس الخرائط

رقم الخريطة	عنوان الخريطة	رقم الصفحة
01	موقع الولاية بالنسبة للوطن	43
02	حدود ولاية تيارت	44
03	موقع مدينة تيارت من الولاية	45
04	حدود مدينة تيارت	46



فهرس الصور

رقم الصفحة	عنوان الصورة	رقم الصورة
60	توضح بعض اثار الدولة الرستمية	01
61	توضح مدينة تيارت سنة 1837	02
61	توضح مدينة تيارت سنة 1944	03
62	توضح مدينة تيارت سنة 1950	04
62	توضح مدينة تيارت سنة 1895	05
63	توضح مركز بلدي في مدينة تيارت سنة 1900	06
63	توضح موقف القطار سنة 1905	07
64	توضح مدينة تيارت سنة 1908	08
64	توضح مدينة تيارت سنة 1938	09
65	توضح مدينة تيارت سنة 1961	10
65	توضح مدينة تيارت ما بعد 1962	11
66	توضح مدينة تيارت ما بعد 1962	12
66	توضح مدينة تيارت 2016	13
69	مخطط مدينة تيارت قديما	14
70	صورة جوية توضح مخطط مدينة تيارت	15
72	توضح واجهة سكن فردي ذوطابع	16
73	توضح واجهة سكن فردي قلم	17
74	توضح واجهة سكن فردي حديث	18
74	توضح واجهة سكن فردي حديث	19
74	توضح واجهة سكن فردي عشوائي	20
76	توضح واجهة سكن جماعي	21
78	صورة جوية توضح توزيع نمط السكنات في مدينة تيارت	22
79	توضح مسجد بمدينة تيارت	23
79	توضح مديرية التربية بمدينة تيارت	24



79	توضیح فندق تاقدمت	25
79	توضیح مسجد بمدينة تيارت	26
82	صورة جوية توضیح توزيع التجهيزات لمدينة تيارت	27
83	صورة جوية لمدينة تيارت تبين المحاور المهيكلة للمدينة	28
92	صورة جوية توضیح المنطقة الصناعية لمدينة تيارت	29
100	صورة جوية توضیح اتجاه توسع مدينة تيارت	30
108	سكن في حي واد الطلبة استلاء على ارض ملك الدول - لم يهدم-	31
117	توضیح اعمال بناء سكنات عدل	32
117	توضیح المسجد الذي تم بناءه في القطاع 01	33



فهرس المخططات

رقم الصفحة	عنوان المخطط	رقم المخطط
56	توزيع الكثافة السكانية في مدينة تيارت	01
57	توزيع القطاعات	02
67	مراحل تطور مدينة تيارت	03
68	يوضح الوضعية الحالية لمدينة تيارت	04
89	توزيع الملكية العقارية لمدينة تيارت	05
91	موقع المنطقة الصناعية بالنسبة لمدينة تيارت	06
98	الوضعية القانونية للعقار في منطقة النشاطات	07
99	اتجاه توسع المدينة	08
101	عوائق التوسع في مدينة تيارت	09
110	يوضح النسيج الحضري لمدينة تيارت سنة 2008	10
111	الوضعية الحالية لمدينة تيارت	11
112	مواقع الاراضي الغير معمرة بالمدينة سنة 2008	12
113	طبيعة الملكية العقارية للاراضي الغير معمرة بالمدينة	13
116	pos رقم 01 سنة 2008	14
116	استهلاك الارض في pos رقم 01 سنة 2015	15
117	يوضح المركز الرياضي الذي تم تحويل أرضيته ما أجل بناء سكنات عدل	16
118	يوضح pos رقم 06 سنة 2008	17
119	يوضح استهلاك الارض في pos رقم 06 سنة 2015	18
120	المنطقة الصناعية الجديدة	19



يرتبط العقار ارتباطا عضويا بعمليات التعمير في المناطق الحضرية , و يعتبر عنصر ضروري في تشكيل المجال العمراني بجميع مركباته المادية و المعنوية , و الوعاء الذي يستقبل كل البرامج التنموية في المناطق الحضرية من مختلف الأنشطة و الوظائف الحضرية, و ذلك لأهميته في إنعاش و تطوير الأوساط الحضرية في شتى المجالات. وهذا ما أدى الى ازدياد حدة إشكالية العقار في الجزائر من سنة إلى أخرى

و في ظل انحسار وندرة الأراضي القابلة للتعمير التي تعرفها معظم المدن الجزائرية نتيجة لاستهلاك الاحتياطات العقارية التابعة للدولة (ملك للدولة) , المخصصة لمشاريع تنموية على المستوى القريب و المتوسط و البعيد , بطريقة سريعة و بصورة غير عقلانية , و الميل نحو تعميم الأراضي الفلاحية , مما يخل بأحد مبادئ التنمية المستدامة (تحقيق احتياجات المجتمع في الحاضر دون المساس بقدرة الأجيال القادمة على تحقيق احتياجاتهم) . وضع السلطات العمومية في حرج , و أمام تحدي كبير لإيجاد الطرق الكفيلة للخروج من هذه الوضعية .

الكلمات المفتاحية : الملكية العقارية . العقار . توسع المجال . استهلاك العقار

Le foncier est lié d'une relation organique avec l'opération de l'urbanisme dans les zone urbanistiques. et il est considéré comme élément nécessaires dans la production dans l'espace urbain dans tout composants dans tout ses complexes financier .

Et l'unité qui reçoit tout les programmes du développement dans les zone urbanistique et dans les zone urbanistique et dans différents activités et les activités fonciers et ça pour l'importance et pour réanimer et développer les milieu urbain dans tout les domaines et cela le problème du foncier en Algérie d'une au à l'autre.

Et dans le contexte et la pénurie les terrains a urbanisés que connaissent la plus part des villes algériennes a cause de la conservation des réserves du foncier de l'état (propriété de l'état) spécialisé pour les équipements du développement au niveau du cours moyen et long termes avec un système rapide et façons non raisonnables et la dérivations vers l'urbanisation des terres agricoles négligent les règles du développement durable (obtenir des besoin de la société dans le cours terme sans toucher à la capacité de la futur génération pour concrétiser leur besoins) et mettre les autorités et devant un grand défi pour trouver beaucoup de solutions et sortir de cette position.

Mot clés : le bien foncier – le foncier –l'élargissement d'espace – la consommation du foncier .