



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بن أحمد وهران 2
كلية علوم الأرض والكون
قسم جغرافيا وتهيئة الإقليم
مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر
تخصص: المدن الديناميكية المجالية و التسيير

بعنوان:

إشكالية العقار الحضري بمدينة
سيدي عكاشة ولاية الشلف

من إعداد الطالبة: دروازي ليلى

لجنة المناقشة:

الصفة	الدرجة	الاستاذ
رئيسا	أستاذ مساعد-أ-	بن زخروفة خليفة
مشرفا	أستاذ مساعد-أ-	صانع بوعلام
ممتحنا	استاذ مساعد -أ-	صغيري هشام

السنة الجامعية: 2023/2022.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ :

"إقرأ باسم ربك الذي خلق ° خلق الإنسان من علق ° إقرأ و ربك الأكرم ° الذي علم بالقلم ° علم الإنسان ما لم يعلم " (العلق : 05).

" ن و القلم و ما يسطرون " (القلم : 01) .

" يرفع الله الذين أتوا العلم درجات " (سورة : 00).

قال الرسول صلى الله عليه و سلم : " من كان على علم و لم يعلمه لجم يوم القيامة بلجام من النار "

"ما لم يتوج ربك بخلاق "

شكر و تقدير :

السلام عليكم و رحمة الله تعالى و بركاته ، اللهم صلي وسلم على سيدنا نبينا محمد ﷺ و على آله و صحبه أجمعين و من إتبعه من المسلمين إلى يوم الدين أما بعد : الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات و الشكر لله على نعمة العقل ، لك الحمد حتى ترضى و لك الحمد إذا رضيت أنت ربنا و مولانا ومعيننا خلقتنا و رزقتنا و ميزتنا على سائر المخلوقات فاللهم ولنا التوفيق.

"ربي أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت علي وعلى والدي وأن أعمل صالحا ترضاه وادخلني برحمتك في عبادك الصالحين".

الحمد حمد كثيرا حتى يبلغ الحمد منتهاه، الحمد دائما أبدا، الذي رزقنا لإتمام هذا العمل المتواضع و إنجازة بكل قوة وإرادة و صبر، نتيجة سنوات عديدة من التكوين و دراسة و المثابرة و الجد.

"من لم يشكر الناس لم يشكر الله"

بأسمى عبارات الشكر و الإمتنان و التقدير إلى أساتذتي الأفاضل جزاهم الله عنا كل خير. أتقدم بكل الشكر إلى لجنة المناقشة وعلى رأسهم الأستاذ "بن زخروفة خليفة" رئيس اللجنة و الأستاذ "صغيري محمد" بصفته ممتحنا و الأستاذ المشرف " صانع بوعلام " الذي رافقني طيلة إعدادي للمذكرة و صبره معي و مسابرتة بكل تواضع و حسن خلق، وبنصائحه القيمة و توجيهاته الصائبة، و دعمه المتواصل، من وقت دخولي إلى الجامعة ، فلك مني كل العرفان و تقدير واسأل الله تعالى أن يوفقك دوما في صالح الأعمال ويسعدك في حياتك و يجعلك من أهل الحكمة و الكمال و أن يرفع الله مقامك . كما أتقدم بجزيل الشكر لأستاذ "بن زخروفة خليفة" الذي كان عوننا لي في بحثي هذا والأستاذ بوتريد الذي قدم لي يد المساعدة و لم يبخل علي بأي شيء كل الإمتنان له جزاه الله كل خير.

كما أنني أتقدم بخالص الشكر و العرفان و التقدير لكل أساتذة قسم الجغرافيا وتهيئة الإقليم ، وبالأخص أساتذة تخصص مدن ديناميكية مجالية وتسيير، فدمتم قدوة لنا ومنازة للعلم ووفقمكم الله تعالى لما يحب و يرضى .وألف تحية وتقدير إلى كل أعوان مكتبة قسم جغرافيا وتهيئة الإقليم والمكتبة المركزية جامعة وهران 02.

دون أن يفوتني أن أوجه جزيل الشكر إلى كل أساتذتي من الطور الابتدائي و المتوسط إلى الثانوي كنتم بمثابة المشعل الذي ينير دربنا سرنا على نصائحكم و إرشادتكم تحية إجلال و إكرام على كل حرف علمتنا أيام الزمن الجميل ، و إلى كل زملائي و أصدقائي الذين عرفتهم خلال مساري الدراسي خاصة زملائي بجامعة وهران وطلبة قسم جغرافيا وتهيئة الإقليم.

أتقدم بوافر الشكر و التقدير إلى كل من دعمني في طريق نجاحي و ساعدني لإنجاز و إتمام مذكرة تخرجي، و إلى كل الهيئات المختصة و المديريات التي قدمت لنا يد العون بإعطائنا المعلومات و المعطيات (مديرية البناء و التعمير بولاية شلف، مديرية مسج الأراضي، بلدية سيدي عكاشة و على رأسهم رئيس المجلس الشعبي البلدي السيد محمد الأمين فقاوني ماجاد به علي من معلومات و نصائح تلقيت كل الترحيب و الإستقبال مشكور جزيل الشكر وفقه الله في أداء مهمته على أكمل وجه، وكذلك رئيس مصلحة البناء و التعمير السيد إسماعيل أيت جيدة الرجل المسؤول على مهامه بالفعل هو الرجل المناسب في المكان المناسب، منحني الكثير من وقته رغم إنشغالاته جزاه الله كل خير و بارك الله فيه. وكل الطاقم التقني والإداري للبلدية مشكور على حسن التعامل و الإستقبال .

إهداء :

كل أت قريب ولكل بداية نهاية، ودوام الحال من المحال، ولكل شيء ما تم نقصان، فلا يعز بطيب عيش إنسان إلا إذا تمت الأعمال.

حمدا وشكرا لله الذي أتم علي هذا العمل المتواضع في صحة وعافية، أما بعد: فلا يسعني إلا أن أهدي هذا العمل إلى ثمار جهدي إلى أسباب النجاح و أسرار الفلاح، إلى أمي وأبي التي لا تكفيهما عبارات التقدير والشكر ولا توفيهما حق تعبهم و سهرهم أطال الله في عمرهما وألبسهم ثياب الصحة و العافية، أدامهم الله تاج فوق رؤوسنا وشمعة التي تنير دروبنا.

إلى إخوتي الغوالي وتوأم روعي دمتم متألقين ووفقكم الله وسدد خطاكم في طريق العلم.
إلى صديقتي لعرابي صبرينة رحمها الله التي لم يوفقها الله في أن تصل للحظة تخرجها.
إلى كل أصدقائي وزملائي كريمة، صورية، يوسف، حذيفة، محمد، بوثينة، خولة، هاجر،...
إلى جيران الأعراف بالحرم الجامعي مديرية الخدمات الجامعية سليمان شعبان 8000 سرير
إلى كل شخص في قلبي ولم ينطقه لساني، إلى كل من ساعدني ولو بكلمة طيبة ودعاء.

إلى كل من نسيه قلبي وتذكره قلبي.

إلى كل من قاسمني عناء هذا العمل.

إلى جميع من علمني ولم يبخل على توجيهي.

وإلى جميع من وسعتهم ذاكرتي وقلبي ولم تسعهم مذكرتي.

إلى كل من يبذل جهد في سبيل العلم.

ليلي دروازي



المدخل العام

المقدمة:

يعتبر العقار من الملفات الثقيلة الشائكة والمعقدة والتي يصعب الإلمام بكل جوانبها وطرق تسيرها في الجزائر، حيث يعد بصفة عامة قاعدة أساسية في الحياة الإجتماعية و الاقتصادية و السياسية¹، لذا يحوز على اهتمام كبير من طرف جميع اطراف المجتمع، وذلك من أجل ترقيته و المحافظة عليه و هذا على إختلاف أنواعه سواء كان عقارا صناعيا أو سياحيا أو فلا حيا او حضاريا، هذا الأخير الذي يعد بمثابة الوعاء العقاري الأكثر أهمية لكونه يستقبل مختلف البرامج التنموية من سكن و مرافق عمومية يستوجب ضرورة الحفاظ عليه بشكل أكبر لأن أي غموض في استغلاله يؤدي إلى حدوث انعكاسات سلبية على مختلف النشاطات الضرورية للدولة والأفراد على حد سواء و يعيق العمل على تجسيدها

تعاني أغلب المدن من التوسع نتيجة إرتفاع النمو الديموغرافي والهجرة من الأرياف إلى المدن، مما يجعل الهيئات المختصة تقوم بعمليات تعمير لتسديد حاجيات السكان من سكن ومرافق وتجهيزات، ورغم كل هذه العمليات إلا أن الدولة لم تلبى إحتياجات السكان المتزايدة للسكن وهذا مادفع بالسكان إلى الإستيلاء على العقار بطرق غير قانونية في ضواحي المدن ولهذا عجزت السلطات عن التحكم في تسير الثروة العقارية والحفاظ عليها².

الإستهلاك المفرط و الغير العقلاني للعقار الحضري يشكل صعوبة في تسير و التحكم فيه من كل الجوانب ومع مراقبة طريقة إستهلاكه في المدينة، بفعل التعمير بشكليه العشوائي(غير خاضع لأدوات التهيئة و التعمير) و المخطط(مخالفة الرخص الصادرة) ، وإرتفاع المستوى المعيشي للسكان أرغمت الهيئات و السلطات المحلية على التفكير في إيجاد أوعية عقارية لإنجاز المشاريع التنموية بكل أنواعها³ (سكنية، تجهيزات، وتهيئات حضرية) للوصول إلى سد العجز في طلبات الإحتياج من جهة، ومن جهة تلبية الطلب المتزايد على العقار الحضري للبرامج المستقبلية، وغالبا ما يتم تلبيةه بإستحداث مخططات جديدة أو مراجعة المخططات الموجودة، وذلك بإدخال عدة هكتارات من الأراضي داخل المحيط العمراني من ضواحي المدن أو إقتطاعها من الأراضي الزراعية التي إنخفضت بأكثر من 60 بالمئة منذ الإستقلال بسبب الإقتطاعات المتكررة منها لسد العجز المسجل في العقار الحضري⁴ لأغراض صناعية وتجارية يعرف تزايدا كبيرا، نظرا للرهانات الإجتماعية والاقتصادية الكبيرة التي تعرف نموا مستمرا، مما يطرح إشكالية الحصول عليه و التحكم في أليات إستهلاكه و ضمان مراقبته و الحرص على الإستغلال العقلاني له و تطوير أنماط تسيره.

¹ عياييدة زكرياء، بوقفورة فتحى، 2007، "مدينة عين مليلة إشكالية العقار و أفاق التوسع العمراني"، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة، سطيف.

² عبد الحليم ديلمي، 2007، "دراسة في العمران (السكن و الإسكان)"، دار الطباعة و النشر و التوزيع، عين مليلة، الجزائر.

³ الدكتور الدليمي، خلف حسين، التخطيط الحضري، أسس ومفاهيم، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن.

⁴ بوزيد عبد الوهاب، 2015، "التوسع العمراني واثره على إستنزاف المجال"، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة، سطيف.

ونظرا للإرتباط الموجود بين التعمير و العقار، و المشاكل التي يطرحها هذا الإرتباط من تعدد الأنظمة القانونية وكذلك تعدد مقتضياتها القانونية، وتعدد المتدخلين فيهما وتداخل الإختصاصات وصعوبة التنسيق، وكذا غياب رؤية شاملة وضعف التشاور و المشاركة عند إتخاذ القرارات، إضافة إلى النسبة الضعيفة للأراضي القابلة للتعمير وعدم تحيين الخريطة العقارية¹ فإنه لا بد من معرفة دور التعمير وعلاقته بالتخطيط العمراني وتسليط الضوء على الآليات المتحكمة في إستهلاك العقار و الأثار السلبية المترتبة عنها، لإيجاد صيغ جديدة للتحكم في ندرته.

إصدار مجموعة من القوانين المتعلقة بالعقار الذي يعتبر أساس كل دراسات التعمير، وهو الذي يتحكم عمليا في التعمير لكونه يعتبر بمثابة مادة الأولية. وتبين مختلف التجارب أن الجانب العقاري يعتبر حجر الزاوية بالنسبة للمشاكل المتعددة التي تثيرها مختلف تدخلات الدولة في مجال التوسع العمراني والتخطيط الحضري².

عرفت مدينة الشلف على باقي المدن الجزائرية إرتفاع في عدد السكان، بسبب التحسن المستوى المعيشي والصحي والإقتصادي، مما أدى إلى الطلب المتزايد للسكان بتوفير حاجياتهم وتلبية متطلباتهم للأجيال الحاضرة ودون المساس بحاجيات الأجيال القادمة. وبالتالي تزايد الطلب على العقار الذي يعتبر شيء أساسي الذي طرح إشكال آخر في توفيره بسبب سوء إستغلاله و ترشيده.

لذلك أخذنا مدينة سيدي عكاشة كعينة للدراسة لمعرفة أهم إشكاليات العقار الحضري وآليات إستهلاكه وطرق تسييره و التي شهدت في الأونة الأخيرة تزايد سكاني كثيف الناتج عن النمو الديموغرافي ، الشيء الذي أدى إلى إستهلاك الوعاء العقاري وإستنزافه مما أثر على النسيج الحضري العمراني بحيث ظاهرة إستنزاف العقار في مدينة سيدي عكاشة مست مختلف مخططات شغل الأراضي فأصبحت تؤثر على التركيبة العمرانية و البيئية للمدينة³. وعلى إثره يلعب العقار من جهة وسيط فعال لضمان إستمرار عملية التعمير ومن جهة أخرى معرقل لعملية توسع المدينة وتهيئتها، ندرته وأسعار غلائه. كان هدف بحثي معرفة أهم المشاكل التي تعاني منها مدينة سيدي عكاشة خاصة مشكل العقار ومعرفة أهم الميكانيزمات ورهانات وتدخل الفاعلين فيه، والعلاقة الموجودة بين العقار الحضري وأدوات التهيئة والتعمير.

¹ عبد الفتاح محمد وهبية، 2000، "جغرافية العمران"، دار النشر نهضة العربية.

² عيايدة زكرياء، بوقدورة فتحي، نفس المرجع السابق.

³ رئيس مصلحة التعمير و البناء سيدي عكاشة.

الإشكالية :

يعتبر العقار العنصر الأساسي في تشكيل المجال العمراني بجميع مركباته المادية و المعنوية، و له دورا هاما في تحقيق التماسك و العدالة الإجتماعية بين أفراد المجتمع، و كذا إنعاش و تطوير الأوساط الحضرية من اجل دفع عجلة التنمية في شتى المجالات، خلق ديناميكية أكثر داخل المدينة، حيث سوء تسيير و استغلال العقار يؤدي إلى انعكاسات سلبية على مختلف النشاطات المذكورة أعلاه و يظهر عائق في تجسيدها و تطبيقها على أرض الواقع.

تزداد إشكالية العقار في الجزائر من سنة إلى أخرى، نتيجة عدة عوامل و هذا في ظل ندرة الأراضي القابلة للتعمير التي تعرفها المدن الجزائرية، وهو ما يؤكد عليه مختلف الهيئات المسيرة .

تعد مدينة سيدي عكاشة الواقعة بولاية الشلف من بين المدن الجزائرية التي تعاني من مشكل العقار خلال السنوات الأخيرة، حيث شهدت نموا ديموغرافيا كبيرا أدى إلى إرتفاع عدد السكان على حسب الإحصائيات المسجلة¹ بلغ عدد سكانها سنة 2020 حوالي 35160 نسمة بالتالي يزداد الطلب على توفير السكن في ظل نقص العقار الحضري.

كما لا ننسى موضع المدينة المحيط بمجموعة من العوائق الطبيعية و التقنية حتى السياسية التي تكون سبب في عدم توسعها، مما ينقص من المساحات الممكن استغلالها سواء على المدى القصير أو المتوسط أو حتى البعيد.

كما يعرف وجود مدينة سيدي عكاشة في موضع صعب ، تحيط بها مجموعة من التضاريس المطوقة من كل الجهات، مما يجعل عملية توسعها تكون في إتجاهات محددة مفروضة سواء على المخططين و المسيريين.

هذا ما يؤدي إلى إختلال التوازن فيما يخص توزيع الأنشطة و تباين في التنمية بين قطاعات المدينة، كما لاحظنا وجود مركز المدينة هو القلب و الاكثر إستقطابا لضواحي المدينة مقارنة بباقي قطاعات بحيث هذا التمركز الكثير يولد إختلال في التوازن الديناميكي للمدينة .

إنطلاقا من هذا الواقع المعاش، و على ضوء ماسبق نحاول الوصول إلى نتائج علمية و عملية لمعالجة مشكل البحث بهدف معرفة التحديات التي تواجه المدينة، نطرح السؤال الجوهري الذي يركز عليه إشكالية بحثنا .

ماهو واقع العقار الحضري بمدينة سيدي عكاشة ؟

و عليه تدرج عنه عدة تساؤلات فرعية تتمحور حولها إشكالية الموضوع:

1_ هل العقار يتحكم في شكل اتجاه المدينة، وفي أي إتجاه تتوسع مدينة سيدي عكاشة؟

¹ الدليل الإحصائي لبلدية سيدي عكاشة.

2_ ماهي العلاقة الموجودة بين الإحتياجات العقارية لمختلف الأجل المحددة من طرف المخططات و علاقتها بملكية الأراضي؟

3_ ما مدى توفير الوعاء العقاري تلبية لمتطلبات السكان؟

4_ إستراتيجيات وميكانيزمات توفير العقار الحضري ودوره في التوزيع المجالي للمشاريع السكنية؟

5_ ما أهم المشاكل العقار التي تعاني منها مدينة سيدي عكاشة؟

الفرضيات:

ومن أجل الإجابة على أسئلة المطروحة في الإشكالية تم إقتراح مجموعة من الفرضيات التالية:

_ غياب التنسيق بين الهيئات المختصة و المديريات، نقص الرقابة التقنية و الإدارية وعدم إحترام المخططات العمرانية وبالتالي يؤدي إلى الإستهلاك الغير عقلاني للأراضي الواقعة في مجال التوسع المستقبلي.

_ استنزاف الوعاء العقاري ذو الطبيعة القانونية واستهلاك العقار الحضري خارج الأجل المنصوص عليها قانونيا.

الهدف من الدراسة :

نهدف بدراسة موضوعنا المتعلق بإشكالية العقار الحضري بمدينة سيدي عكاشة إلى:

_ **الهدف الأول:** التعريف بالمنطقة الدراسة كونها همزة وصل ما بين ولاية الشلف و مدينة تنس السياحية على طول الطريق الوطني رقم 19 و تعد كذلك منطقة صناعية.

_ كما أننا نهدف من هذا البحث إلى إنتاج معرفة علمية المساهمة في إثراء النقاش والبحث العلمي، وتحديد الإطار العام الذي ينظم هذا المجال حساس داخل المدينة.

_ **الهدف الثاني:** طبيعة العقار الحضري بمنطقة الدراسة وأهم المشاكل التي يعاني منها، دراسة مختلف العناصر المكونة للعقار الحضري و إسقاطها على المجال العمراني لمجموعة سيدي عكاشة.

_ الإطلاع على القوانين المنظمة للعقار و التعرف على طبيعة الدور الذي يلعبه و التأثير الذي يلعبه مختلف المتدخلين فيه، خاصة في ظل أزمة نقص العقار الحضري وزيادة الطلب على الأراضي المخصصة للبناء.

_ إيجاد ميكانيزمات لتحسين تسيير التوسعات العمرانية من جهة واقتصاد العقار من جهة أخرى وكذا تحقيق التوازن بينهما من أجل تجسيد مشاريع، وتوفير متطلبات السكان.

-أهمية موضوع الدراسة:

تكمن أهمية الدراسة في كون العقار الحضري موضوع جد حساس ومن المواضيع المهمة التي يجب تسليط عليها الضوء كما أنه من مواضيع الساعة، التي أصبحت محل جذب كل الطلبة و الباحثين والقيام بدراسة حول هذا الموضوع. لعلاقته المباشرة بحياة الرفاهية و الإزدهار للأفراد والمدن ككل، إضافة إلى ذلك فهو مورد ثمين غير متجدد ذو أهمية كبيرة

في تجسيد المشاريع التنموية للبلاد من جهة، و في تنظيم و تسيير المدن من جهة أخرى بطريقة عقلانية، وتكمن أهميته في توازن النسيج العمراني. لذا يجب فتح النقاش حول الموضوع ودراسة السبل الكفيلة للمحافظة عليه و ترشيد إستهلاكه.

كما أن إستهلاك الإحتياجات العقارية التابعة للدولة (ملك للدولة)، المخصصة لمشاريع تنموية على المستوى القريب و المتوسط و البعيد، بطريقة سريعة وبصورة غير عقلانية، وخارج الأجل المنصوص عليها في مخططات التهيئة و التعمير، و الميل نحو تعمير الأراضي الفلاحية، مما يخل بأحد مبادئ التنمية المستدامة.

إستحواذ بعض المستثمرين على عقارات حضرية هائلة في إطار اللجان الوطنية و الولائية للإستثمار دون إنجاز برامجهم و مشاريعهم، مما أدى إلى تسريع نفاذ الجيوب العمرانية و الأراضي القابلة للتعمير في فترة وجيزة.

منح الأراضي في الجزائر كان و لا يزال تحكمه ممارسات منها ما هو موضوعي ومنها ما هو ذاتي كتنفسي الرشوة و السمسرة و المضاربة، حيث برزت شبكات مضاربة و سمسرة يطلق عليها اسم "مافيا" إتخذت أشكالاً سرطانية و عمدت إلى توظيف الثغرات القانونية وحوالتها إلى مصدر للثراء السريع و ألحقت أضرار كبيرة بالإقتصاد و عطلت مشاريع التنمية.

أسباب إختيار موضوع الدراسة :

لقد جاء اختيارنا لموضوع "إشكالية العقار الحضري" كموضوع دراسة، بحيث يعد من أهم مواضيع الساعة في الوقت الحالي أي واقع إجتماعي مر معاش، نظرا للدور الذي يلعبه داخل الوسط الحضري، وهذا جوهر موضوعتنا وإهتماماتنا نحن طلبة إختصاص تسيير المدن لأنه يفرض نفسه على كل الباحثين و المتخصصين في هذا المجال محاولة معرفة أسبابه ودوافعه و القيام بدراسته من كل الجوانب، كما أن المنطقة لم يتم دراستها من هذا الجانب من قبل وهذا كان حافز، من الأسباب التي يمكن إدراجها في ما يلي:

_ حدثت الإشكالية لمشكل العقار الحضري الذي أصبح يورق المواطن و السلطات العمومية. _ ارتباطه المباشر بتخصص تسيير المدينة.

_ نمو الظاهرة العمرانية بشكل كبير، وتقلص العقار الحضري، ونفاذ الأوعية العقارية التابعة للبلدية دون أن تفلح السلطات العمومية في الحد من تداعيات هذه الظاهرة.

-منهجية البحث: تتكون من ثلاث مراحل:

_ **مرحلة البحث النظري:** وتعد المرحلة الأساسية في دراسة الموضوع و تتمثل في جمع المعلومات و المعطيات وكل الوثائق المتعلقة والتي تخدم البحث من قريب أو من بعيد والتي لها صلة به. إنطلاقاً من الكتب و المقالات المنشورة في المجالات العلمية، الجرائد الرسمية و المنشورات الوزارية والولوج إلى مختلف المواقع الإلكترونية مع القيام بالبحث في جميع مذكرات التخرج، رسائل الماجستير، دروس أساتذة جامعين، المخططات العمرانية والصور

الجوية و الفوتوغرافية والمقالات المتعلقة بهذا الموضوع في المكتبات و شبكة الأترنيت. كما تم الإطلاع على الخرائط الطبوغرافية و الموضوعية المنجزة من قبل بعض الباحثين أو الهيئات الرسمية.

مرحلة البحث الميداني: هي من أهم المراحل في دراسة الموضوع وهي نقطة إرتكاز من خلال القيام بمسح كلي للمنطقة و معرفة كل خصائصها، وهي مرحلة طويلة نوعا ما أرهقتني كوني كطالبة لتعاملي و إحتكاكي بشكل مباشر مع مختلف المصالح المعنية للولاية وللبلدية وهذا من أجل التعرف على المشاكل المطروحة بمدينة سيدي عكاشة على مستوى الهيئات الرسمية، ومن أجل الإستفادة من خبرات المسيرين ومعارفهم حول المجال نظمت مقابلة مع بعض المسؤولين بطرح مجموعة من أسئلة الإستمارة. لذا استوجب علينا الإتصال بمختلف الهيئات الرسمية ومصالح المديريات المتخصصة المتواجدة على مستوى الولاية والبلدية: كمديرية البناء و التعمير، المصالح التقنية ببلدية سيدي عكاشة، مديرية أملاك الدولة، مديرية التسيير العقاري، الوكالة العقارية، المحافظة العقارية، المرقيين العقاريين، مكاتب التوثيق، مديرية مسح الأراضي، مكتب الدراسات لإنجاز البناء والتعمير بولاية الشلفURBAT.

كما قمنا بخرجات ميدانية لمعاينة منطقة الدراسة و بعض النقاط الأساسية المتعلقة بإستهلاك العقار الحضري مع أخذ صور فوتوغرافية لكل موقع، وهنا نعتمد كثيرا على الملاحظة الميدانية من أجل ملء استمارة البحث من خلال طرح مجموعة منها على السكان. مس التحقيق 265رب أسرة موزعة على منطقة الدراسة بلغ عدد الاستثمارات المملوءة حوالي 210 إستمارة من أصل 280 المزعم ملؤها و هذا راجع إلى ثقافة المواطن وصعوبة تزويدك بالمعلومة الصحيحة نوعا ما.

مرحلة معالجة وتحليل المعطيات:

قمنا بإدراج مختلف المعطيات و المعلومات المتحصل عليها، في جداول ورسومات بيانية إنجاز خرائط ومعالجتها وفقا لموضوع الدراسة بإستخدام برنامج النظم المعلوماتية الجغرافيةArcGIS،EXCEL Google Earth. من أجل الوصول إلى نتائج والتحقق من الفرضيات وأهداف البحث.

الصعوبات التي واجهتها أثناء البحث:

لا يخلو بحث إلا و أن تواجه عوائق ومشاكل تعترض بحثك العلمي، حيث كان لها تأثير مباشر على دراستنا هذه ونذكر منها:

صعوبة التعامل مع الجهات المختصة.

صعوبة الوصول إلى المعلومات المتعلقة بالعقار لحساسة الموضوع.

عدم تجاوب السكان مع استمارات البحث.

ندرة المراجع والمصادر ذات صلة بالموضوع، بسبب حداثة الموضوع بالنسبة للمنطقة.

_ شح بعض الإدارات و المصالح بمنحنا معطيات بحجة أنها سرية ووثائق رسمية لا يمكن تقديمها.

-خطة البحث:

ينقسم موضوع بحثنا إلى مدخل عام للدراسة وثلاثة فصول:

_مدخل عام للدراسة: ويشمل الإطار العام للدراسة بداية بالمقدمة إلى طرح الإشكالية العامة للبحث والتي تم على أساسها إقتراح فرضيات التي تعد بمثابة إجابة مؤقتة على الأسئلة المطروحة، وإبراز الأهمية التي تكتسبها الدراسة وكذا تحديد الهدف من الدراسة، مع إبراز الدوافع التي أدت إلى إختيار هذا الموضوع ومنطقة الدراسة، ومختلف الصعوبات التي واجهت هذا البحث.

_الفصل الأول: جاء تحت عنوان "الدراسة التحليلية لمدينة سيدي عكاشة".

تطرقنا في هذا الفصل إلى دراسة تاريخ المنطقة وتطورها العمراني و تطورها السكاني ، وكذا دراسة مكوناتها العمرانية وإبراز مميزات موقعها وموضعها وأهميته ومدى تأثيره على توسع المدينة في الحاضر و المستقبل، دراسة عوائق التوسع وتحديدتها من أجل إيجاد منافذ لتوسع المستقبلي، محاولة معرفة الأسباب المتحكمة في نموها وتوسعها المجالي، وأنواع السكنات الموجودة بها، والتوزيع المجالي للتجهيزات كما قمنا بإعطاء نظرة شاملة عن آلية تشكل المدينة وأنواع استخدامات الأرض، وأيضا تحديد أهم المشاكل التي تعاني منها منطقة الدراسة.

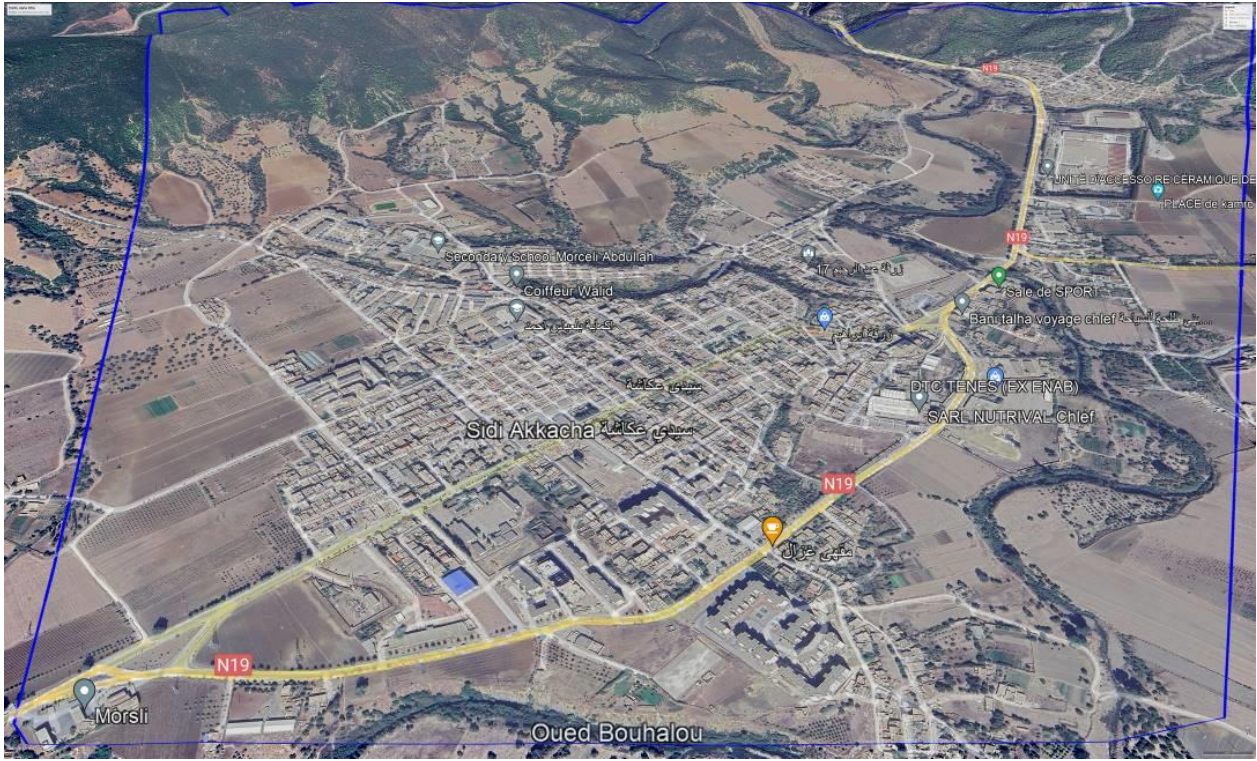
_الفصل الثاني: تحت عنوان "العقار الحضري، ميكانيزمات، إنتاج ورهانات الفاعلين"

تناولنا في هذا الفصل الطبيعة القانونية للعقار، دراسة مختلف القوانين والتشريعات والمراسيم التي مست العقار الفلاحي خلال فترات مختلفة. أهم الأنظمة القانونية المتحكمة في العقار الحضري من قانون الإحتياطات العقارية وقانون التوجيه العقاري 90/25 وقانون 15/08 في إطار تسوية البناءات، القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، وكذا دراسة كل طرق نقل و اكتساب الملكية (الورث، الوقف، العقود الإدارية....). تسليط الضوء على الفاعلين الرئيسيين فيه سواء المتدخلين العموميين أو المتدخلين الخواص في تسيره ودورهم في استهلاك العقار الحضري في مدينة سيدي عكاشة.

_الفصل الثالث: " الطبيعة القانونية للعقار و علاقتها بمخططات التهيئة و التعمير "

وهو آخر الفصول، تطرقنا فيه إلى تحليل الوضعية العقارية لمدينة سيدي عكاشة، من خلال قراءة مراحل التوسع و الوضعية العقارية لهذه الدراسة، وذلك بعد القيام بدراسة تحليلية لمنطقة الدراسة. قمنا بدراسة الطبيعة القانونية للأراضي، وهل الإمكانيات العقارية محدودة أم متوفرة؟ العقار مرتبط بشكل مباشر مع وسائل التهيئة والتعمير وتوجهاتهما واهم التشريعات المعمول بها في كل مرحلة و الأدوات المستعملة فيه. إستيلاء السلطات المحلية على أراضي لمشاريع أخرى ومدى استهلاكها للعقار الحضري في غياب الرقابة العمرانية

و ربطنا ذلك بأدوات التهيئة و التعمير. وتم تحديد أهم المشاكل التي يعاني منها العقار في مدينة سيدي عكاشة.
في الأخير تضمنت الخاتمة بعض الحلول المقترحة والتوصيات لحل مشكلة العقار الحضري في مدينة سيدي عكاشة.
الصورة رقم(01): منطقة الدراسة سيدي عكاشة ولاية الشلف.



المصدر: صورة جوية مأخوذة من برنامج Google Earth، ملتقطة بتاريخ 2022.

الفصل الأول: دراسة
التطور العمراني و
السكاني لمدينة سيدي
عكاشة.

مقدمة:

في هذا الفصل سيتم التطرق إلى دراسة تحليلية لمدينة سيدي عكاشة ومجال تأثيرها، وهي عبارة عن جرد لمختلف المعطيات المميزة لها طبيعية كانت، أو عمرانية أو سكنية، مدعمين ذلك بالخرائط و الأشكال البيانية التي تساهم في تبسيط العناصر الفاعلة في هذا المجال، و التي لها علاقة مباشرة به.

ففي دراسة الجانب الطبيعي سوف نتناول العناصر التالية: الموقع، الموضع، التعريف ببلدية سيدي عكاشة، طبوغرافية المنطقة، المناخ، التضاريس.....إلخ.

أما فيما يخص الجانب السكاني سنتناول تطور سكان المدينة خلال مراحل تطورها و التركيب النوعي للسكان بغية تحديد آثار هذا النمو على تطور المدينة.

كما سنتطرق إلى تحليل البيئة العمرانية و المجالية للمدينة بدراسة تاريخ نشأة المدينة ومراحل تطور مجالها مركزين على فترة مابعد الإستقلال و إنعكاسات هذا التطور على إستهلاك المجال بالمدينة.

وذلك من خلال دراسة واقع بيئتها العامة بالتركيز على الضوابط التي تتعلق بوضعها العقاري. وكذا الاستهلاك المجالي للمدينة مع مقارنة مجال توسع المدينة بين الواقع ومراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

I-لمحة تاريخية عن منطقة الدراسة :

1-1- أصل التسمية¹: كانت بلدية سيدي عكاشة خلال الحقبة الإستعمارية تسمى "مونتوت" نسبة إلى جنرال عسكري فرنسي الأول الذي حكم بلدية سيدي عكاشة، وكانت تحت سيطرة الإدارة الفرنسية.

أنشئت مونتوت في الفترة الممتدة من 1848م إلى 1852م حيث الفتح من ديسمبر سنة 1848م نزلت قافلة كبيرة من العمال الفرنسيين بمدينة تنس كانوا في حالة يرثى لها مع وجود عدد كبير من الأطفال دون سن الثانية، ولكن تم الترحيب بها ترحيبا حارا من قبل السكان المدنيين. كان الغرض منه الأصل هو شرق الجزائر، ولكن بسبب نقص مرافق الاستقبال، تم تحويلهم إلى المستعمرات المخطط لها في مونتوت وبونتي، وتم تركيب الفانض في مزرعة أورنافيل العسكرية.

تم إنشاء مركز "مونتوت" (على اسم فيكتوريا بانتصار ليونبارت الأول في إيطاليا عام 1796م في عين الدفلى) على بعد 6 كيلومترات من تنس عند المنبع من مضيق واد علالة على الطريق المؤدي إلى أورليانفيل شلف.

وتعتبر مونتوت أول مدرسة تعليمية شيدت بها سنة 1848م هدفها نشر الثقافة والإعلام الفرنسي بحجة الاستعمار و التمرد. أنشئت عدة منشآت فرنسية لازالت موجودة إلى حد الآن، كالبلدية والمدرسة، مكان يسمى "الرحى" تابعة لدرك العسكرية الفرنسية آنذاك وكانت عبارة عن مراكز التعذيب الجزائريين بحفر الأبار ورميهم أحياء وأطلق عليه مكان التعذيب البطيء وحي السوق الذي كان يمثل المكتب الثاني للتعذيب، إلا أن هذه المنشآت خضعت لعمليات التهيئة و الترميم من أجل المحافظة عليها من الإندثار و الزوال لكي تبقى معالم تاريخية شاهدة على جرائم العدو بالمنطقة².

الصورة رقم (01) : مقر البلدية في العهد الاستعماري .



المصدر : من ويكيبيديا سنة 2022..

¹ مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ما بين البلديات سنة 2010. سيدي عكاشة .
² مجاهدين و البعض من أبناء المنطقة .

وبموجب قانون 1848/09/28م الذي أنشأ اثنين وأربعين مستعمرة زراعية في الجزائر للتخلص من العمال الباريسيين العاطلين عن العمل، المعادين للحكومة، رافقه وعود تمثلت في: منزل بغرفتين، ساحة حديقة، قطعة أرض ريفية من خمسة إلى عشرة هكتارات، بذور وأدوات ومواشي مجانية، حصص غذائية قدمها الجيش، لكن عجلة القوة لم تسمح للجزائر بتطوير جميع المواقع، ولم تكن قرية مجرد رسم تخطيطي فقط. تم تفريغ شحنة من الألواح الخشبية و العوارض في نوفمبر على شاطئ تنس ومكنت جنود المهندسين من إقامة ثكنات طويلة.

وبعد الاستقلال أصبحت بلدية مونتوت تحمل اسم ضريح الوالي الصالح سيدي عكاشة.
الصورة رقم (02): مقر بلدية سيدي عكاشة حاليا .



المصدر: من التقاط الطالبة دروازي ليلي 2022.

I- الدراسة الطبيعية: سنقوم بدراسة كل من موضع، موقع المدينة ومدى تأثيرهما على الديناميكية العامة لنمو وتطور المدينة. وكذلك الإمكانيات الطبيعية للمدينة (طبوغرافيا، جيولوجي وجيومورفولوجي)، وخصائصها من أجل إعطاء صورة عن إمكانيات المدينة الطبيعية في مجال التعمير و البناء الحالي و المستقبلي.

1-1- الموقع: يعتبر الموقع من أهم العوامل المؤثرة في تطور المدينة و ديناميكيته وذلك إلى التأثير المباشر للموقع على حياة الإنسان واستقراره في أماكن محددة.¹ بحيث تقع بلدية سيدي عكاشة على بعد 45 كلم شمال مركز ولاية شلف، وعلى بعد 7 كلم جنوب بلدية تنس على الطريق الوطني رقم 19 الرابط بين تنس وتيسمسيلت.² بحيث يحدها من:

ـ الشمال: بلدية تنس.

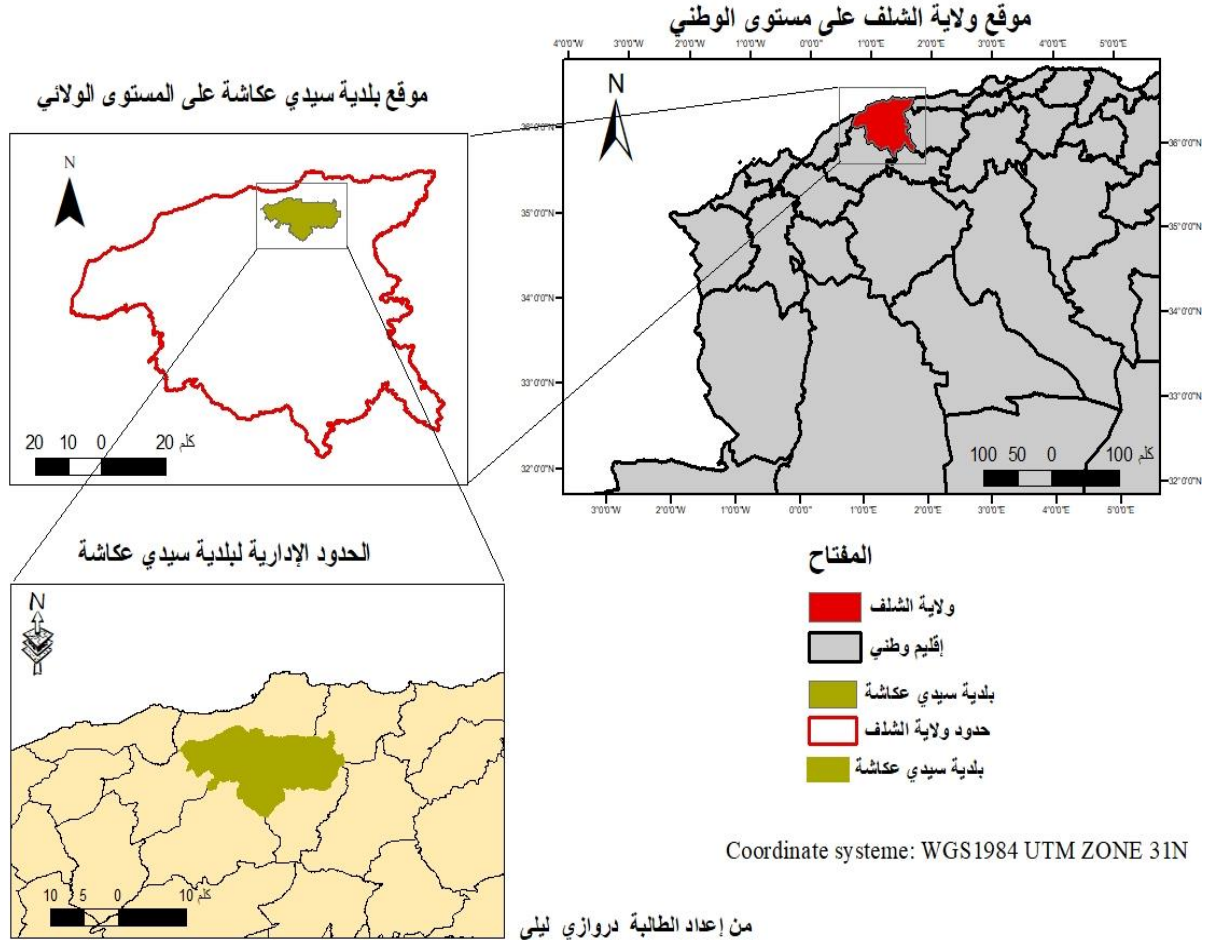
ـ الجنوب: بلديتي بوز غاية و بنايرية.

ـ الشرق: بلديتي واد قوسين و الزبوجة.

¹ بوجمعة جفال يمينة، مجاهد محجوبة، 2010 "تحليل مجال التوسع العمراني لمدينة العطف" مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة العمرانية، جامعة وهران.

² مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لسيدي عكاشة سنة 2010.

الغرب: بلدية أبو الحسن .
الخريطة رقم (01): الموقع الإداري لمدينة سيدي عكاشة.

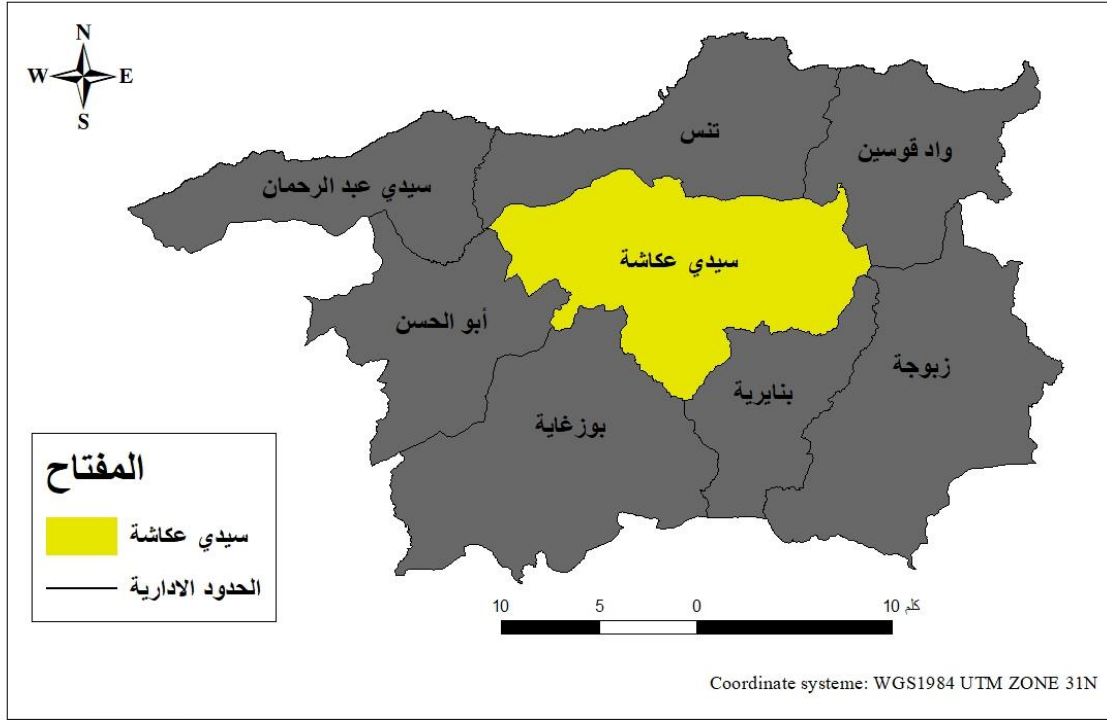


المصدر: : نظم المعلومات الجغرافية+ إنجاز الطالبة دروازي ليلي 2022.

وبموجب قرار التقسيم الإداري 1963م إنضمت سيدي عكاشة إلى بلدية تنس لتصبح فرع بلدي تابع لها، ومع التطور الاجتماعي و الإقتصادي والإقليمي، أصبح من الضروري إحداث تقسيم إداري من شأنه أن يضمن تسيير ناجع للشؤون العامة للمواطن. ومن هذا المنطلق وطبقا للقانون رقم 84/09 المؤرخ في 4 فبراير 1984م، المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، المعدل والمتمم، ظهرت بلدية سيدي عكاشة إلى الوجود.¹

¹ القانون رقم 84/09 من الجريدة الرسمية المؤرخ في 4 فبراير 1984م، المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد.

خريطة التقسيم الإداري لبلدية سيدي عكاشة



من إعداد الطالبة دروازي ليلي

تبلغ مساحتها 129 كيلومتر مربع يقطعه محور الطريق الوطني رقم 19 كما هو توضحه الصورة رقم (01) أسفله: ويوفر هذا الأخير الإتصال ما بين المجمعين سيدي عكاشة وعاصمة ولاية الشلف¹. الصورة رقم (03): الطريق الوطني رقم 19 و إنحرافه من المدخل الشمالي الشرقي للمدينة.



المصدر من التقاط الطالبة : دروازي ليلي 2022.

1-2-الموقع الفلكي: تقع سيدي عكاشة ما بين:

خط العرض: $36^{\circ}09'54,90$ شمال خط الإستواء.

خط الطول: $1^{\circ}20'27,40$ شرق خط غرينتش.

¹ مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ما بين البلديات سنة 2010، سيدي عكاشة.

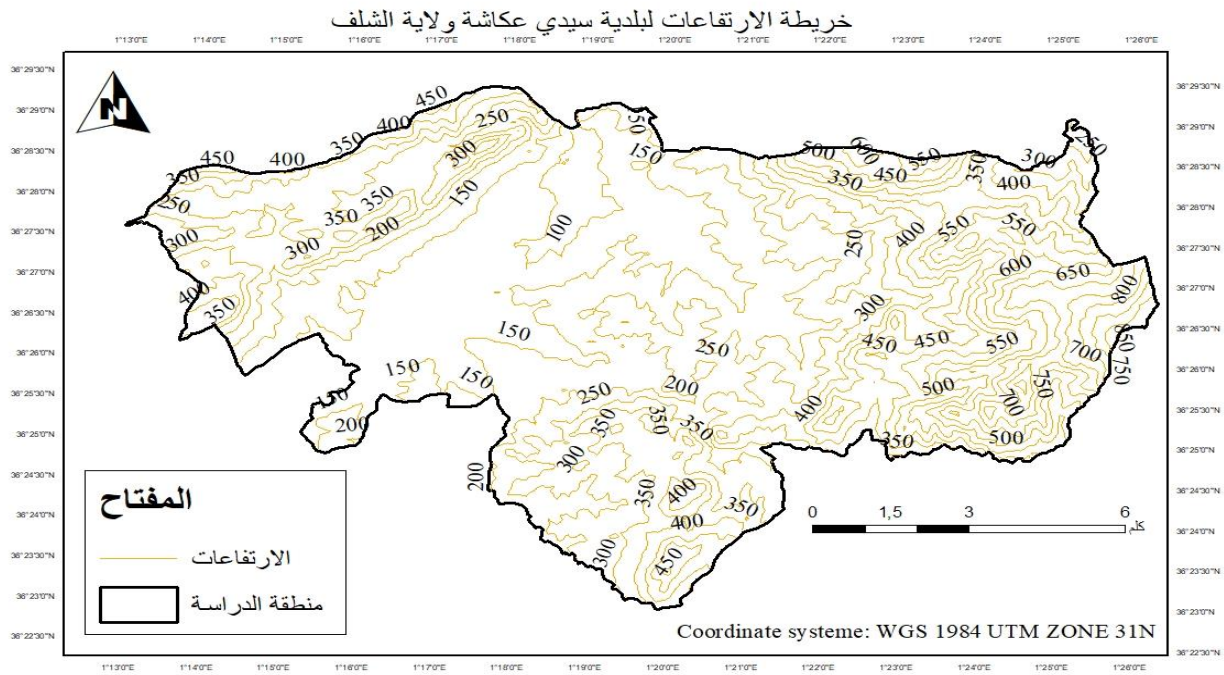
1-3-موضع المدينة: تتموضع مدينة سيدي عكاشة في قلب سهول الظهرة الواقعة على بعد 45 كلم شمالا الولاية شلف على الطريق تنس وواد علالة الذي يحد حدود المدينة من جهتين. كما أن المدينة تتموضع وسط أراضي فلاحية ذات الجودة عالية من كل الجهات، لأن أصل المدينة هي منطقة ذات أراضي منبسطة ومردود عالي وتحيط بها جبال زيلوف من الناحية الشمالية.

تمتاز مدينة سيدي عكاشة بموقع جغرافي استراتيجي بإعتبارها همزة وصل بين مدينة شلف وتنس الساحلية، وترتبط بها مجموعة من شبكات الطرق المهمة التي تدفع إلى التدفق الداخلي و الخارجي، أهمها الطريق الوطني الذي يمتد على 10 كلم، الطريق الولائي على 04 كلم والطريق البلدي على 56 كلم.¹

2- طبوغرافية المنطقة:

تتميز بلدية سيدي عكاشة بمجموعة من التضاريس المختلفة من منطقة لأخرى، حيث تتكون أراضي هذه المنطقة من مناطق جبلية بنسبة 16%، التلال بنسبة 30% والسهول والوديان بنسبة 54%، يصل ارتفاعها حوالي 95م إلى 778م²، فإن الإنحدار يأخذ إتجاه الشمال، أما الجنوب فهي عبارة عن أراضي زراعية منبسطة. أي كلما إتجهنا نحو الشمال زاد الإرتفاع و العكس صحيح، الذي يجعل بلدية سيدي عكاشة تتميز بالتنوع في وحدتها التضاريسية. المساحة الإجمالية للغابات تقدر ب 2462 هكتار من المساحة الكلية³.

الخريطة رقم(02):



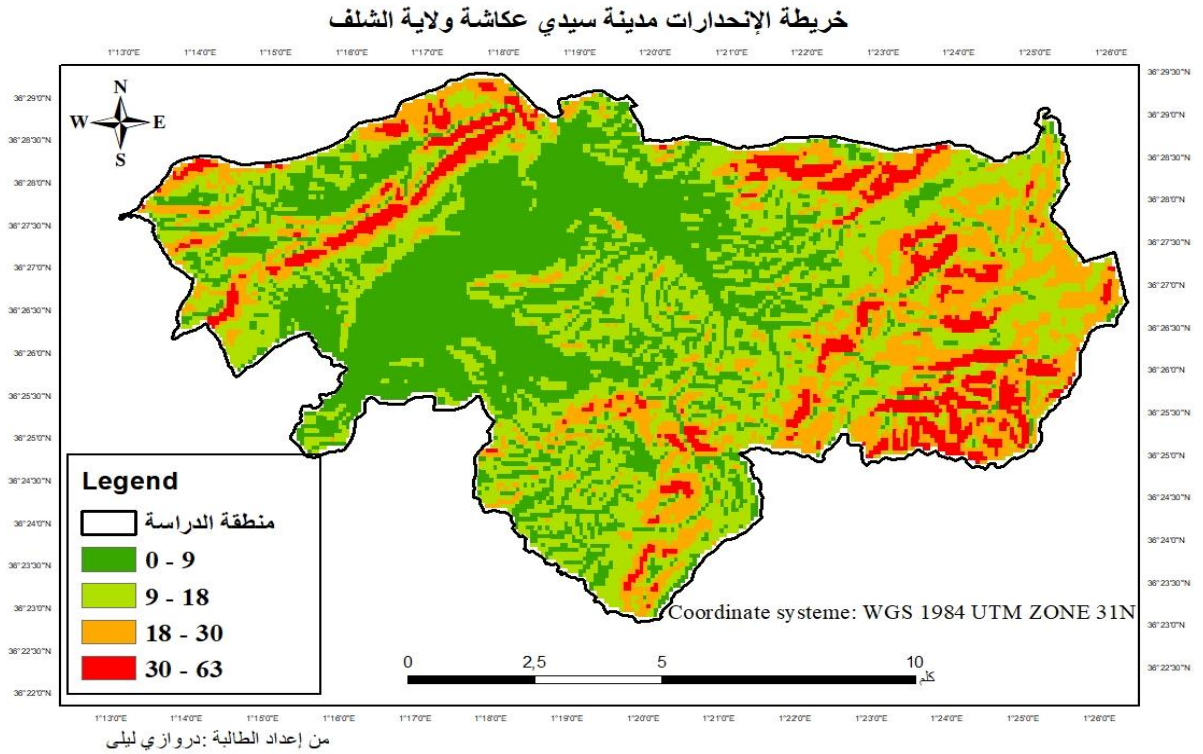
المصدر: : نظم المعلومات الجغرافية+ إنجاز الطالبة دروازي ليلي 2022.

¹ نفس المرجع السابق (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، سيدي عكاشة).

² منوغرافيا لسيدي عكاشة 2020.

³ مديرية البرمجة و التخطيط ولاية الشلف 2020.

الخريطة رقم (03):



المصدر: : نظم المعلومات الجغرافية+ إنجاز الطالبة دروازي ليلي 2022.

3-الجيولوجية المنطقة: تكمن أهمية هذه الدراسة في معرفة الأخطار الطبيعية (زلازل، إنزلاقات....)، للوقاية منها وكذلك مدى قدرة تحمل الأرضية للبناء.

ومن خلال التحليل الجيوتقني للأرض الذي يعتمد اساسا على الطبيعة الجيولوجية و التركيب الصخري، وذلك بمعرفة الأزمنة الجيولوجية للمنطقة و خصائصها و الحركات التي تعرضت لها.

الصخور الرسوبية SEDIMENTAIRE و المارينية الكارتياني CARTENIEN MARNES مشكلة بذلك لأكثر جزء من المدينة، تتكون تربة هذه الأخيرة من العصر الطباشيري، الإيوسيني و الكارتياني وهي تربة غير مروية مما تشكل عائقا قويا على مستوى المناطق الجبلية¹.

تتكون تربة السهول من طمي أقل حداثة، عمق جيد، نسيج طيني، نفاذية ضعيفة وقابلة للانهيان تتدهور التربة باستمرار على مستوى الجبال بسبب التعرية المائية. هذه هي التربة التي تشكلت رواسب رخوة الطين والمامي و الحجر الجيري وهي صخرية على مستوى بعض المناطق الجبلية وهي عميقة إلى حد ما وغير قابلة للاختراق بسهولة، من طين طيني من طحالب طينية ونسيج طيني².

4-الدراسة المناخية: الدراسات المناخية لها أهمية بالغة وذلك لما للمناخ من تأثير على النشاط البشري خصوصا في الإستغلال الزراعي و الحياة النباتية مرآة صادقة تعكس التباينات المناخية السائدة في المنطقة والتي تنعكس بدورها على السكان وكيفية توزيعهم ونمط بناءهم للمساكن.

¹منوغرافيا بلدية سيدي عكاشة سنة 2020.

² قراءة الخريطة الجيولوجية للمنطقة الدراسة + مراجعة المخطط التوجيهي ما بين البلديات سنة 2010 سيدي عكاشة.

4-1-المناخ: يسود مدينة سيدي عكاشة المناخ المتوسطي شبه رطب، لأن المنطقة أقرب إلى التأثيرات البحرية (07 كلم من الساحل)، تتميز بمناخ بارد في الشتاء وحار في الصيف¹.

4-2-التساقط (ملم):

الجدول رقم(01): التغيرات الشهرية للتساقط للفترة ما بين (2002-2016).

الأشهر	س	أ	ن	د	ج	ف	م	أ	م	ج	أ
معدل التساقط(ملم)	16,6	35,9	50	47,4	39,7	45,9	41,1	26	21,3	7,7	4,1
عدد الأيام	4	7	9	10	9	9	7	8	6	2	1

المصدر: محطة الأرصاد الجوية شلف 2022.

الشكل رقم(01): التغيرات الشهرية للتساقط للفترة ما بين(2002-2016).



المصدر: من إنجاز الطالبة دروازي ليلي 2022.

يتميز المناخ بفترتين (02) مختلفتين:

(أ)- الفترة الأولى: وهي فترة ممطرة الممتدة من شهر أكتوبر إلى شهر فريل، حيث يكون معدل هطول الأمطار (84.7%) من الإجمالي السنوي.

(ب)- الفترة الثانية: وهي فترة الجفاف تمتد من شهر ماي إلى شهر سبتمبر، ويمثل هطول الأمطار خلال هذه الفترة (14.3%) من الإجمالي السنوي. تمثل التساقطات في شهري أبريل-ماي إنتقالا نحو الفترة الجافة، وتلك الخاصة بأكتوبر نحو الفترة الرطبة، ونلاحظ أيضا أن هناك توزيعا شهريا متجانسا تقريبا ويتراوح ما بين 3.25 و 5.87 ملم في اليوم من التساقطات خلال فترة الشتاء.

¹ الموقع الإلكتروني للمناخ (INFO CLIMAT) 2020.

ملاحظة: وفقا لسجلات الأرصاد الجوية القديمة (1995 إلى 1980)، فإن التساقطات السنوية كانت في حدود 638 ملم/سنة (بيانات أكثر من 20 عاما)، لذلك نلاحظ قلة في التساقط بلغ 301ملم/سنة. حيث كانت تعاني المنطقة من جفاف طويل خلال العقود القليلة الماضية وأدى هذا الأخير إلى تضرر جزء كبير من المحاصيل الزراعية، ولا تزال المنطقة تعاني من قلة الأمطار، مما يهدد الثروة الحيوانية.

3-4-الرطوبة: الرطوبة النسبية ترتبط بالعناصر المناخية الأخرى وتختلف باختلاف الشهور والفصول، إذ ترتفع شتاءً وتنخفض صيفا ويمثل شهر جانفي أكبر الشهور رطوبة ب80% وأخفضها 48% في شهر جويلية¹.

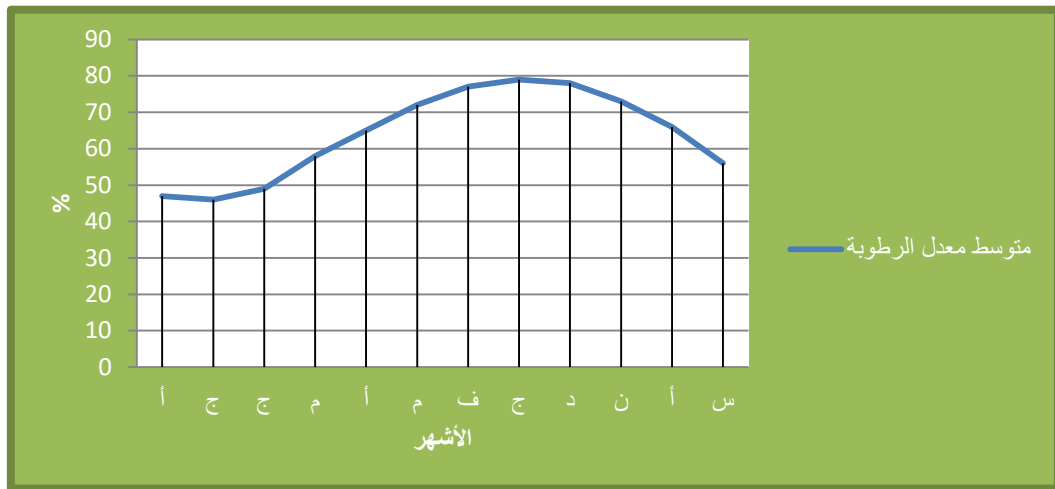
الجدول رقم(02): يوضح متوسط معدل الرطوبة فترة(2002-2016).

شهر	س	أ	ن	د	ج	ف	م	أ	م	ج	ج	أ	متوسط
متوسط معدل الرطوبة %	56	66	73	78	79	77	72	65	58	49	46	47	64

المصدر: محطة الأرصاد الجوية شلف 2022.

في بادئ الأمر تم تقديم لي جزء واحد فقط من البيانات ويتعلق بمتوسط معدل الرطوبة، على أساس هذه البيانات يمكننا أن نستنتج أن مناخ هذه المنطقة رطب في الشتاء، وجاف في فصل الصيف.

الشكل رقم(02): متوسط معدل الرطوبة فترة(2002-2016).



المصدر: من إنجاز الطالبة دروازي ليلي 2022.

4-4-الرياح: الرياح هي حركة الهواء من المناطق ذات الضغط الجوي المرتفع نحو مناطق الضغط المنخفض، وتكثر في فصل الصيف و الربيع. ومن أهم الرياح السائدة في الشتاء هي الرياح الجنوبية وتكون شدتها متوسطة، و الرياح السائدة في صيفا هي تلك القادمة من الشمال الغربي وتكون شدتها أحيانا كبيرة.

¹ الموقع الإلكتروني للمناخ (INFO CLIMAT) 2020+ الدليل الإحصائي لبلدية سيدي عكاشة سنة 2020.

متوسط مدتها الشهرية متغير ويتراوح متوسط سرعتها بين 10م/ثا إلى 16م/ثا للرياح الأقل عنفا و أعلى من 16م/ثا للرياح العنيفة.

أما بالنسبة للرياح العاتية: يتراوح متوسطها بين 40 إلى 60يوما في السنة و5 إلى 6بالمئة منها عالية الشدة وتحدث خلال الفترة من شهر فيفري إلى جوان¹.

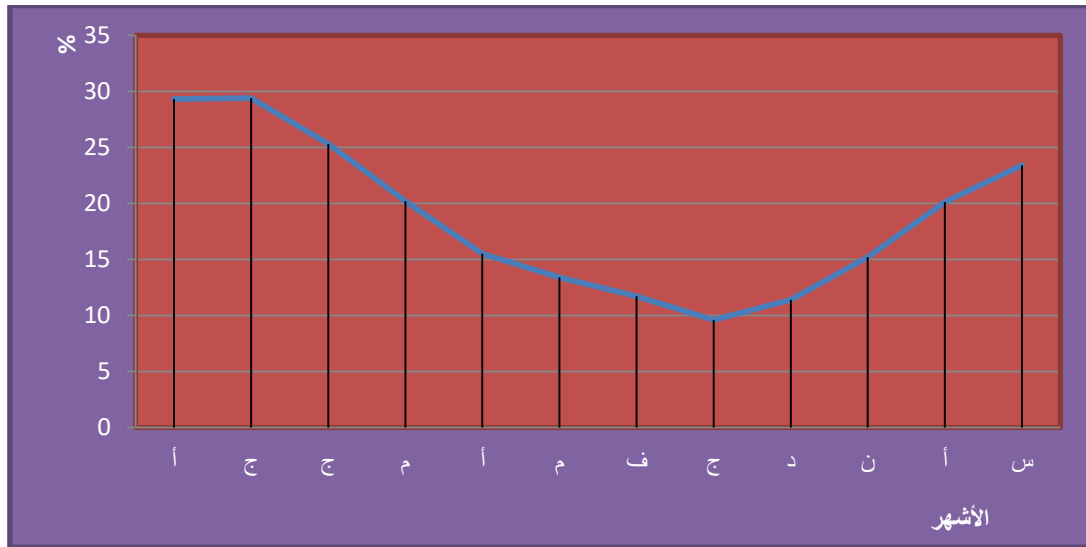
4-5درجة الحرارة(م°): وهي ظاهرة طبيعية ذات التأثيرات فعالة في عملية التبخر وتكسير الصخور، كما أنها عنصر مناخي هام في هذه المنطقة².

الجدول رقم(03): التغيرات الشهرية المتوسطة لدرجات الحرارة للفترة (2016-2002).

شهر	س	أ	ن	د	ج	ف	م	أ	م	ج	ج	أ
درجة الحرارة مرتفعة	32,2	26,5	20,8	16,5	15,9	17,2	19,9	22,6	27,3	33	37,8	37,5
درجة الحرارة منخفضة	18,9	14,8	10,5	7,1	5	6,2	7,6	9,5	13,3	17,9	21,3	21,8
متوسط	23,4	20,1	15,2	11,4	9,6	11,7	13,4	15,5	20,2	25,3	29,4	29,3

المصدر: محطة الأرصاد الجوية شلف 2022.

الشكل رقم(03): التغيرات الشهرية المتوسطة لدرجات الحرارة للفترة (2016-2002).



المصدر: من إنجاز الطالبة دروازي ليلي 2022.

*من خلال الجدول نلاحظ أن:

- الفترة الباردة من شهر نوفمبر إلى شهر أبريل.
- الفترة الحارة تمتد من شهر ماي إلى شهر أكتوبر.

¹مديرية البرمجة و التخطيط (الدليل الإحصائي لبلدية سيدي عكاشة سنة 2020).

² نفس المرجع السابق .

* حيث يكون الإنتقال بين الفترتين قصيرا نسبيا، وتكون درجات الحرارة الأدنى في شهر يناير والأعلى في شهر جويلية.

- تتراوح درجة الحرارة القصوى بين 15.9° في جانفي و37.5 درجة مئوية في جويلية.

- تتراوح درجة الحرارة الدنيا بين 5° في جانفي و21.78 درجة مئوية في أوت.

- يتراوح متوسط درجة الحرارة بين 9.6° في شهر جانفي و29.4 درجة مئوية في شهر جويلية.

شهر	ج	ف	م	أ	م	ج	ج	أ	س	أ	ن	د
متوسط درجة الحرارة	9,6	11,7	13,4	15,5	20,2	25,3	29,4	29,3	23,4	20,1	15,2	11,4
التساقطات	39,7	45,9	41,1	26	21,3	7,7	2	4	16,6	35,9	50	47,4

المصدر: محطة الأرصاد الجوية شلف 2022.

من الملاحظ بوضوح أن فترة الجفاف تمتد من شهر أبريل إلى شهر أكتوبر، على عكس بداية هذه الفترة (من شهر أفريل) تحتاج المحاصيل الزراعية والحبوب إلى كميات معتبرة من المياه، من أجل أن تستطيع أن تحقق نموها بشكل طبيعي وتكون المرדودية ريفية.

4-2- هيدرولوجية المنطقة: الماء هو أرخص كنز موجود وأهم عنصر في الحياة لدرجة أن خصه القرآن الكريم بالذكر في قوله تعالى "وجعلنا من كل شيء حي"¹. ينطبق نظام الشبكة الهيدروغرافية إنطباقا كليا على شكل ونوعية التضاريس ومناخ المنطقة، الشبكة الهيدروغرافية مكونة من أودية تخضع للنظام الموسمي وللسيول في أوقات المطر، والأودية الأكثر أهمية هي: 04 وديان رئيسية:

- وادي الريحان يقع في الجهة الشمالية الغربية.

- يقع وادي بوحلو في الجهة الشرقية.

- يقع واد هرور في الجهة الغربية.

ووادي علالة الذي يعبر مدينة سيدي عكاشة ويتجه مساره جنوبا شمالا.²

نلاحظ ان البنائات الواقعة بجانب هذه الأودية معرضة دائما لخطر الفيضانات، ولهذا نقترح عدم البناء بجانب هذه الأودية بسبب الفيضانات وانزلاقات التربة.³

تبلغ سعة التخزين على مستوى سيدي عكاشة نجد 02 خزانا سعة كل منهما 500 مترا و 02 خزانا من نفس السعة و التي ستوفر سعة إجمالية تبلغ 2000 م³ بينما الحجم المنتج حاليا حوالي 1500 م².

- يوضح هذا الوضع كل الإهتمام الذي يجب منحه لقطاع الهيدروليكي للتحكم في الإمدادات و توزيع مياه الشرب.⁴

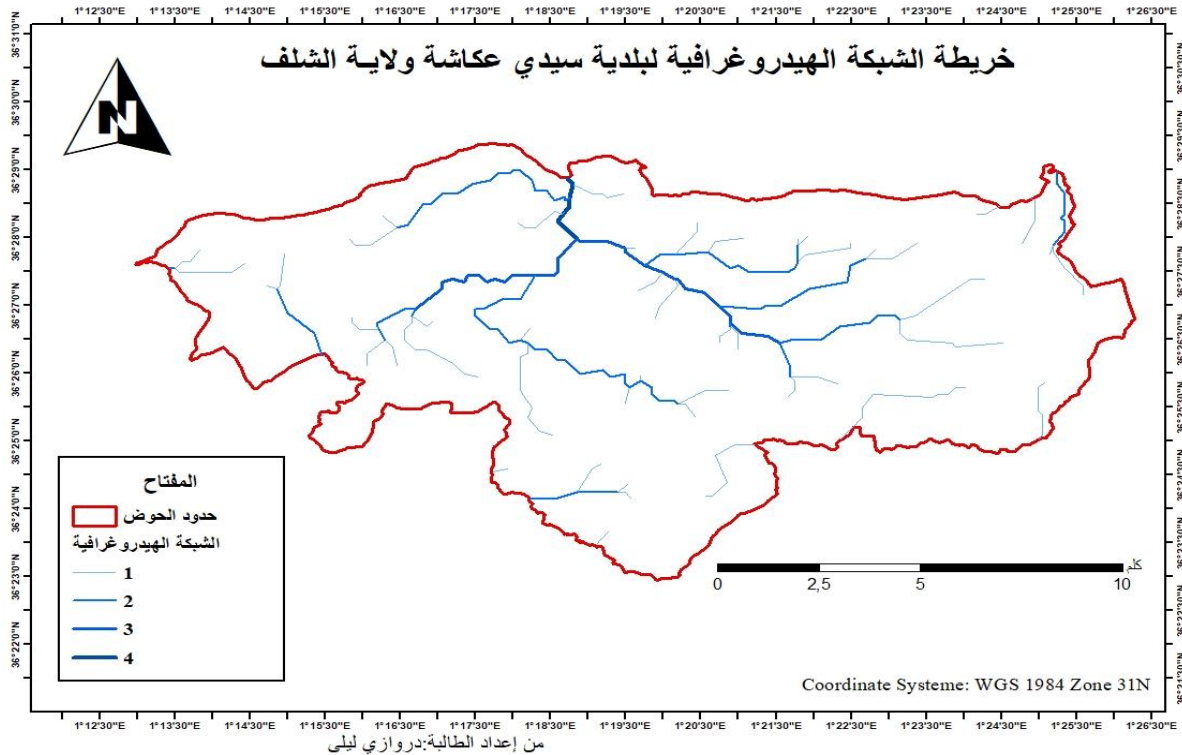
¹ الآية رقم: 30، سورة الأنبياء، القرآن الكريم.

² مديرية الموارد المائية فرع تنس ولاية الشلف. + الملاحظة الميدانية .

³ مراجعة مخطط التهيئة و التعمير ما بين البلديات سنة 2010.

⁴ نفس المرجع السابق.

الخريطة رقم (04):



المصدر: : نظم المعلومات الجغرافية+ إنجاز الطالبة دروازي ليلي 2022.

الجدول رقم(04): التوزيع العام للأراضي الفلاحية (SAT) لسنة 2020.

المساحة الإجمالية للأراضي الفلاحية بالهكتار				
المجموع	أراضي فلاحية غير منتجة	مراعي ومسالك	المساحة الفلاحية المستعملة	
			منها المسقية	المجموع
6632	480	0	733,5	6152

المصدر: مديرية البرمجة و التخطيط لولاية الشلف 2022.

III-الدراسة السكانية: تعتبر الدراسة السكانية من بين أهم العناصر التي تؤثر وتتأثر بالتوسع العمراني و الخدمات، وهي من بين المؤشرات التي يعتمد عليها التخطيط المستقبلي من أجل توطيد العلاقات الموجودة بين السكان و الأمكنة المستعملة لمختلف النشاطات و التجهيزات وتسهل هذه العملية على فهم جميع الخصائص الطبيعية والتاريخية في الحياة البشرية¹.

1-مراحل النمو الديمغرافي و التطور السكاني: إن جغرافية السكان تهتم بتحليل الإختلافات المكانية في توزيع وتركيب وهيكلية السكان، ولمعرفة البنية الديموغرافية للمدينة و العوامل المؤثرة عليها².

¹ بشير مقيس، 1983، "مدينة وهران دراسة في جغرافية العمران".

² بشير مقيس، نفس المرجع السابق.

اعتمدنا على التعدادات و الإحصائيات السكانية التي أجريت في سنوات 1987-1998-2008-2020 و الإعتقاد كذلك على المعطيات المأخوذة من الهيئات المختصة و المصالح التقنية بالبلدية و البتي ستساعدنا بشكل كبير على تحليل و فهم التركيبة السكانية و مدى تأثيرها على إنتاج العقار بالمدينة.

1- التطور السكاني لمدينة سيدي عكاشة:¹

كغيرها من المدن الجزائرية شهدت مدينة سيدي عكاشة تطورا واضحا ملموسا في عدد السكان، حيث بلغ عدد سكان المدينة حسب التعداد العام للسكان و المساكن سنة 1966 حوالي 5351 نسمة بما يعادل 55.89% من مجموع عدد سكان البلدية آنذاك الذي بلغ 6108 نسمة، ثم إنتقل هذا العدد خلال عشر سنوات إلى 8077 نسمة سنة 1977 بزيادة قدرها 2726 نسمة وبلغ معدل النمو السنوي بين التعدادين 66/77. 27,765% وهو معدل كبير جدا إذا ما قرن بمعدل النمو السنوي لكل من ولاية الشلف و الدولة والذي بلغ 3,59% و 3,08% على الترتيب آنذاك.

ووصل عدد السكان للمدينة إلى 18000 نسمة سنة 1987 بما يعادل 68,35% من مجموع عدد السكان البلدية الذي بلغ 21299 نسمة، وبزيادة قدرها 9923 نسمة عن تعداد 77. وبلغ معدل النمو السنوي بين التعدادين 98/87 حوالي 14,38% بزيادة قدرها 0,78% عن المعدل السابق وهذا ما يدل على تزايد عدد السكان المستمر. اما سنة 1998 بلغ عدد السكان حوالي 23000 نسمة بما يعادل 70.1% من مجموع عدد السكان البلدية الذي بلغ 24653 نسمة. إرتفع عدد السكان سنة 2008 الذي قدر بـ 26600 نسمة بمعدل نمو منخفض قدر بـ 12,87% و على حسب تقديرات 2020/12/31 وصل عدد السكان إلى حوالي 35160 نسمة.

أما عن الزيادة الإجمالية العددية للسكان للفترة ما بين 2020/66 فقد بلغت 13960 نسمة. بمعنى أن العدد إرتفع بأكثر من ضعف ما كان عليه سنة 1966. مرحلة نمو السكان خلال الفترة الإستعمارية بدأت تتشكل و تتبلور بصورة واضحة سنوات الثمانينات عندما تم التقسيم الحقيقي الإداري لها 1984م. نلاحظ أن عدد سكان بلدية سيدي عكاشة في تزايد مستمر خلال الفترة (1987-2020).

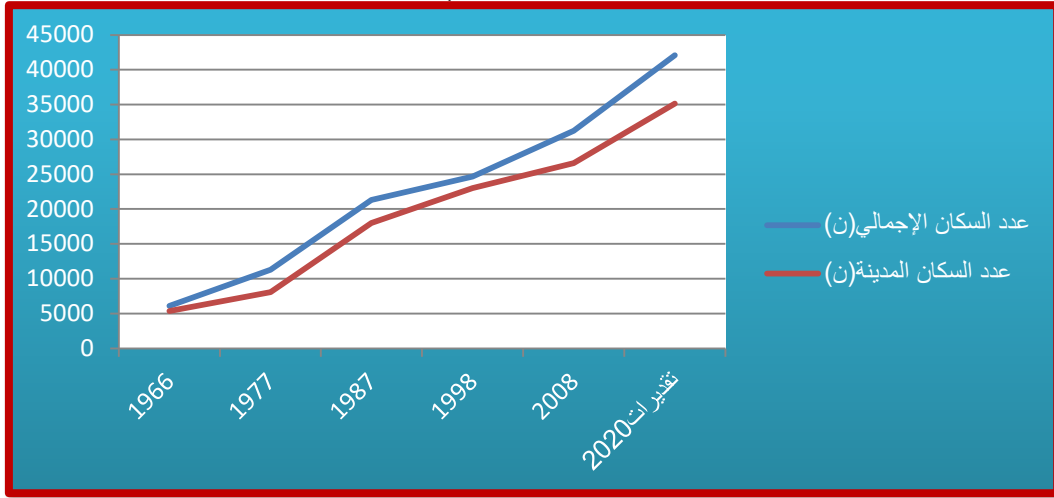
الجدول رقم(05): تطور سكان مدينة سيدي عكاشة على حسب تعدادات ما بين (1966- تقديرات 2020).

الإحصاءات	1966	1977	1987	1998	2008	تقديرات 2020
عدد السكان الإجمالي(ن)	6108	11299	21299	24653	31235	42061
عدد السكان المدينة(ن)	5351	8077	18000	23000	26600	35160

المصدر: الديوان الوطني للإحصائيات+ المصلحة السكن و العمران سيدي عكاشة 2022.

¹ مديرية البرمجة والتخطيط لولاية شلف سنة 2022+المصالح التقنية لبلدية سيدي عكاشة +الديوان الوطني للإحصائيات 2022.

الشكل رقم(04):تطور سكان مدينة سيدي عكاشة على حسب تعدادات ما بين (1966- تقديرات2020):



المصدر: إنجاز الطالبة دروازي ليلي 2022 .

الجدول رقم (06): معدلات النمو بمنطقة الدراسة.

2020-2008	2008-98	98-87	87-77	77-66	
2,510	2,394	1,338	3,544	4,751	معدل النمو الإجمالي لسكان البلدية(ن).
2,352	1,461	2,992	2,873	3,813	معدل نمو سكان المدينة (ن)

المصدر: إنجاز الطالبة دروازي ليلي 2022.

-الفترة الممتدة من 1987 إلى 1998: خلال هذه الفترة شهدت مدينة سيدي عكاشة نمو سكاني قوي بمعدل نمو 27,765 بالمئة ممثل في 23000 ساكن.

-الفترة الممتدة ما بين 1998 إلى 2008: خلال هذه الفترة معدل الزيادة منخفض بمعدل نمو 14,87 بالمئة ممثل 26600 ساكن.

-الفترة الممتدة ما بين 2008 إلى 2020: عرفت هذه الفترة معدل نمو مرتفع نسبيا للسكان سيدي عكاشة بنسبة نمو 20,38 بالمئة، ممثلة بـ 35160 ساكن.

2-الكثافة السكانية: تعتبر الكثافة السكانية عامل مهم لتحديد درجة توزيع السكان على مجال المدينة عبر مراحل تطورها، والتعرف على الظواهر الناتجة عن هذا التوزيع، فمنها نستطيع تحديد مدى استجابة السكان مع البيئة التي يعيشون فيها ومقدار تفاعلهم معها، فتكون إما جاذبة أو طاردة لهم. وتمثل الكثافة السكانية النسبة بين إجمالي السكان و مجموع المساحة التي يقطنون فيها.

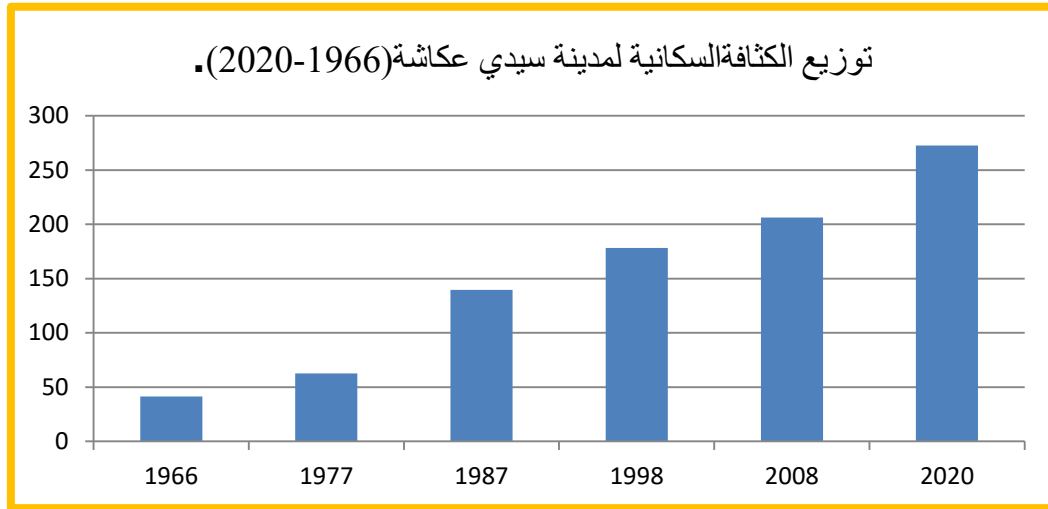
الجدول (رقم 06): توزيع الكثافة السكانية لمدينة سيدي عكاشة (1966-2020).

السنوات	عدد السكان (نسمة)	الكثافة (نسمة/كلم/2)
1966	5351	41,48
1977	8077	62,61
1987	18000	139,53
1998	23000	178,29
2008	26600	206,20
تقديرات 2020	35160	272,55

المصدر: مديرية البرمجة و التخطيط لولاية شلف+ إنجاز الطالبة 2022.

من خلال الجدول نلاحظ أن مدينة سيدي عكاشة عرفت كثافة سكانية كبيرة على مر مختلف مراحل تطورها، حيث تتناسب الزيادة السكانية طردا مع إستهلاك المجال، حيث في عام 1966، 41,48% لتصل سنة 1977 قدرت حوالي 62,61%، وبذلك تعرف المدينة إرتفاع في الكثافة السكانية كل عشر سنوات 139,53 ن/كلم سنة 1987 و 178,29 سنة 1998 في حين بلغت الكثافة السكانية سنة 2008، 206,20 ن/كلم، وحسب تقديرات 2020 بلغت 272,55 ن/كلم.

الشكل رقم (06): توزيع الكثافة السكانية لمدينة سيدي عكاشة (1966-2020).



المصدر: من إنجاز الطالبة دروازي ليلي 2022.

3- التركيب العمري و الجنسي للسكان:

التركيب العمري و الجنسي يتعرض إلى سلسلة من التأثيرات التي تلعب دورا مباشرا في المساهمة السريعة التي تضيفها على تكوين المجتمع الحضري، كما أن هذا التركيب له أهمية كبرى في سلوك الأفراد، كما سنرى و الفحص بالترتيب لمركب العمر و الجنس و المركب الإجمالي لسكان المدينة يساعد على إستنباط بعض الملاحظات الهامة. و إنطلاقا من الجدول رقم (07) يتضح لنا مايلي:

- إرتفاع نسبة الأطفال الأقل من 10 سنوات و التي تشكل حوالي نسبة من جملة سكان البلدية.
 - فئة الشيوخ من 65 إلى أكثر من 75 سنة بنسبة قدرها 4,12% من جملة سكان البلدية وإذا أضيفت لها نسبة الأفراد الذين تقل أعمارهم عن 15 سنة و المقدرة بـ 37,99% نحصل على نسبة إجمالية قدرها: وهي النسبة التي لا تندرج ضمن القوة العاملة في المدينة.

الجدول رقم(07): التركيب العمري و النوعي لمدينة سيدي عكاشة لسنة 2020.

الفئات العمرية	ذكور (ن)	إناث (ن)	المجموع(ن)	النسبة%
4-0	1221	1179	2400	10,73
9-5	1409	1463	2873	12,84
14-10	1608	1619	3227	14,42
19-15	1568	1582	3150	14,08
24-20	1318	1283	2601	11,63
29-25	1028	953	1982	8,86
34-30	838	735	1572	7,02
39-35	588	548	1136	5,07
44-40	467	478	945	4,22
49-45	460	455	915	4,09
54-50	306	303	608	2,71
59-55	285	269	553	2,47
64-60	245	229	474	2,11
69-65	182	185	368	1,64
74-70	111	121	232	1,03
79-75	61	86	147	0,65
أكثر من 85	84	96	180	0,80
المجموع	11780	11585	22364	100

المصدر: مديرية التخطيط و البرمجة لولاية الشلف 2022.

الجدول رقم (08): نسبة التحضر والتجمع:

السنوات	1966	1977	1987	1998	2008	2020
نسبة التحضر	71,31	58,92	44,87	47,62	51,96	50,76
نسبة التجمع	0,85	0,67	0,62	0,69	0,77	0,74

المصدر: إنجاز الطالبة دروزاي ليلي 2022.

يتم حساب نسبة التحضر حسب العلاقة التالية:

$$\text{نسبة التحضر} = \frac{\text{عدد سكان الحضر}}{\text{عدد السكان الإجمالي}} * 100$$

أما فيما يخص العلاقة لحساب نسبة التجمع فهي كآلاتي:

$$\text{نسبة التجمع} = \frac{\text{عدد السكان المقيمة الثانوية} + \text{عدد السكان المقيمة الرئيسية}}{\text{عدد السكان الإجمالي}}$$

يتضح لنا من خلال الجدول أن نسبة التحضر كانت مرتفعة خلال سنة 77/66 و بعدها عرفت تراجع سنة 98/87 لكن سرعان ما عرفت إستقرار بنسبة 50,76 سنة 2020/2008. أما بالنسبة للتجمع فنلاحظ هو الآخر شهد إنخفاض سنة 98/77 بنسبة ما بين 0,62-0,69 إلا أنه تزايد سنة 2020 بنسبة 0,74 وبالتالي نستنتج أن نسبة كلا تجمعين مختلفة من تعداد لأخر على حسب الظروف التي كان يمر بها السكان آنذاك و هذا راجع إلى عدة عوامل منها سواء إقتصادية، إجتماعية ، سياسية

الجدول رقم (09): تطور المجمعات الثانوية لسيدي عكاشة سنة 2008 و تقديرات 2020.

حسب تقديرات 2020		إحصاءات سنة 2008		
عدد السكان	سيدي عكاشة	عدد السكان	سيدي عكاشة	المجمعات الثانوية
17849	المجموعة الرئيسية	13823	المجموعة الرئيسية	
2395	بوخلو الزمالة	1720	بوخلو الزمالة	
3405	قرية بوخلو	2475	قرية بوخلو	
1097	بن شلاوة	737	بن شلاوة	
1450	بوخندق	1077	بوخندق	
8008	المناطق المبعثرة	1032	المناطق المبعثرة	
35279		20864	المجموع	

المصدر: مصلحة البناء و التعمير سيدي عكاشة+ إنجاز الطالبة 2022.

من خلال الجدول نلاحظ أن المجمعات الثانوية في تطور ملحوظ حيث بلغ عدد سكانها حوالي 6009 نسمة سنة 2008 و المناطق المبعثرة ب 1032 نسمة من مجموع سكان البلدية 7041 نسمة. حيث وصل عدد سكان المجمعات الثانوية المذكورة في الجدول أعلاه 8347 نسمة على حسب تقديرات سنة 2020 إرتفع بثلاث أضعاف مقارنة مع إحصاء سنة 2008 من جملة سكان البلدية 35279 نسمة، في حين بلغ عدد سكان المناطق المبعثرة بذات التقديرات ب 8008 نسمة مما نسجل نقص في عدد السكان و هذا راجع إلى نزوحهم نحو المدينة و عدم إستقرارهم في ذات المناطق.

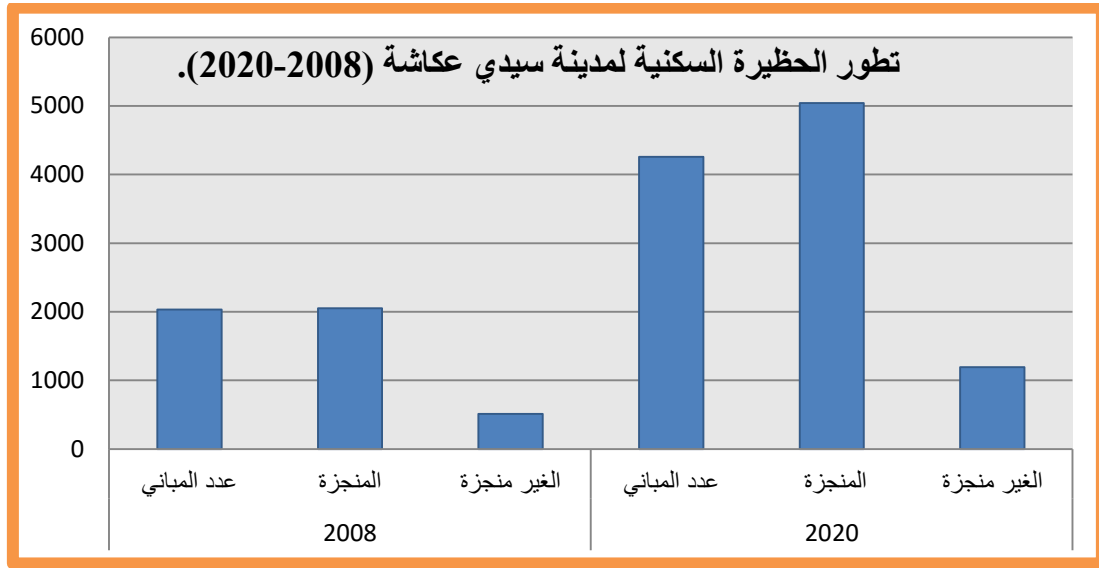
4-تطور الحظيرة السكنية: يعتبر السكن من بين أهم متطلبات الحياة وكذلك من بين إنشغال السكان و الدولة فهي تحاول أن توفر السكن للسكان و تتمثل الحظيرة السكنية في مدينة سيدي عكاشة كما يلي:

الجدول(رقم10): تطور الحظيرة السكنية لمدينة سيدي عكاشة خلال سنة (2008-2020):

2020			2008			السنة
الغير منجزة	المنجزة	عدد المباني	الغير منجزة	المنجزة	عدد المباني	سيدي عكاشة
1195	5043	4256	514	2053	2035	

المصدر: مديرية التخطيط و البرمجة لولاية الشلف+ إنجاز الطالبة 2022.

الشكل رقم(09): تطور الحظيرة السكنية لمدينة سيدي عكاشة خلال سنة (2008-2020).



المصدر: إنجاز الطالبة دروازي ليلي 2022.

الجدول رقم(11): توزيع الحظيرة السكنية لمدينة سيدي عكاشة 2008-2020.

حسب تقديرات 2020			سنة 2008			
المجموع	المساكن الشاغرة	المساكن المشغولة	المجموع	المساكن الشاغرة	المساكن المشغولة	
3704	642	3062	1364	289	1075	عدد المساكن
100	17,30	82,70	100	21,19	78.81	النسبة %

المصدر: مكتب السكن و التجهيزات العمومية لسيدي عكاشة+ إنجاز الطالبة 2022.

من خلال المعطيات المستقاة من إحصاءات 2008 وتقديرات مديرية البرمجة و التخطيط 2020 نلاحظ بأن برامج السكن عرفت تطور ملحوظ حيث بلغ عدد المساكن المشغولة 1075 سنة 2008 بنسبة 78% و عدد المساكن الشاغرة 289 بنسبة 21,19% اي بمجموع 1364 مسكن. إرتفع عدد المساكن المشغولة ب3062 على حسب تقديرات سنة 2020 بنسبة 82,70% أي تضاعف مرتين مقارنة بسنة 2008، بينما قدر عدد المساكن الشاغرة ب642 بنسبة 17,30% بمجموع 3704 مسكن.

2- التركيب العمراني لمدينة سيدي عكاشة:

يعتبر السكن من أهم الملامح في مورفولوجية المدينة و أحد الأسس التي تحدد الحالة الإجتماعية و الإقتصادية لسكانها، ولهذا سنركز إهتمامنا على دراسة السكن الوحدة الأساسية للنسيج العمراني¹.

¹ محمد الهادي العروق، 1984م، مدينة قسنطينة، "دراسة في جغرافية العمران"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.

2- الأنماط السكنية في المدينة: المقصود به التمييز بين مجموعة من الصفات و الخصائص لمجموعة من المساكن تشترك فيما بينها في عدد من الصفات، بحيث تميزها عما جاورها. خلال تطورها الحضري شهدت مدينة سيدي عكاشة أنواع مختلفة من السكنات الموزعة على ترابها التي يشير كل منها إلى مرحلة من نموها. ويمكن أن نميز أربعة أنماط سكنية نذكر منها على سبيل تحديد مايلي¹:

1-2- نمط البيوت الاستعمارية: ويمثل النسيج العمراني الموروث عن الإستعمار ومن خصائص هذا النمط من المساكن انه يمتاز بالإنسجام أي له نفس الشكل الهندسي تقريبا، نجده في نواة المدينة وله مخطط شطرنجي واضح على معالم الطرق الواصلة بين مختلف الأحياء المشكلة لهذا النمط. المسكن يتكون من طابق أرضي أو أرضي+1 مع سقف وحديقة على الواجهات الرئيسية لاتزال موجودة على مستوى وسط المدينة(النواة الرئيسية).

الصورة رقم(02) : بيت ذات طابع إستعماري (معدل و مهين).



المصدر : من إلتقاط الطالبة دروازي ليلي 2022.

¹ إعتمدت في هذا الجزء على الملاحظات و الخرجات الميدانية + مراجعة المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير ما بين البلديات سنة 2010.

الصورة رقم (03): بيت ذو نمط استعماري تغيير طفيف. الصورة رقم (04): بيت استعماري أصلي



المصدر: من إلتقاط الطالبة دروازي ليلي 2022.

المصدر: من إلتقاط الطالبة دوازي ليلي 2022.

الصورة رقم (05): بيت ذو طابع إستعماري باقي على حالته الأصلية (غير خاضع للتغيير).



المصدر: من إلتقاط الطالبة دروازي ليلي 2022.

2-2- نمط الفيلات: وهي مساكن راقية حديثة العهد في المدينة وفي الغالب تتكون من طابقين (أرضي +2) مع سطح مع الذكر ان الطوابق السفلية مخصصة للنشاطات التجارية وتتوفر على المرافق الضرورية كالأرصفة وشبكات صرف المياه..... إلخ.

الصورة رقم (06) : منزل حديث البناء (سكن + خدمات و أنشطة تجارية).



المصدر : من إلتقاط الطالبة دروازي ليلى 2022.

الصورة رقم (07) : مبنى راقي حديث النشأة (سكن + تجهيز وخدمات).



المصدر : من إلتقاط الطالبة دروازي ليلى 2022.

2-3- نمط البيوت التقليدية: وعادة تكون عربية الطراز من نوع الحوش يتواجد هذا النوع من السكنات التقليدية بالقرب من المركز القديم يتكون المسكن من طابق أرض فقط بالإضافة إلى أن تصميمه يراعي عادات و تقاليد سكان المنطقة حيث يتميز بوجود فناء داخلي و سور محيطة بالخارج وفتحات المسكن غير مطلة على الخارج في الغالب.

الصورة (08) : بيت ذو نمط تقليدي عربي الطراز (حوش).



المصدر: من التقاط الطالبة دروازي ليلي 2022.

الصورة رقم (09) : بيت من نوع حوش .



المصدر: من التقاط الطالبة دروازي ليلي 2022.

2-4- نمط السكنات الجماعية: منذ الثمانينات عرفت مدينة سيدي عكاشة الكثير من مشاريع السكنات الجماعية وكذا النصف الجماعية لأجل تلبية حاجيات السكان التي تصاعدت وتيرتها بعد التقسيم الإداري 1984. ويتمركز في الجهة الغربية و الشمالية الغربية و بمحاذاة الطريق الإجتنابي للمدينة ويتمثل هذا النوع من السكنات الاجتماعية و الترقيات العقارية.

الصورة رقم(10):سكنات نصف جماعية.



المصدر :من إتقاط الطالبة دروازي ليلي.

الصورة رقم(11):صيغة سكنية LPA. الصورة رقم(10): صيغة السكنية الإجتماعي.



المصدر :من إتقاط الطالبة دروازي ليلي 2022.

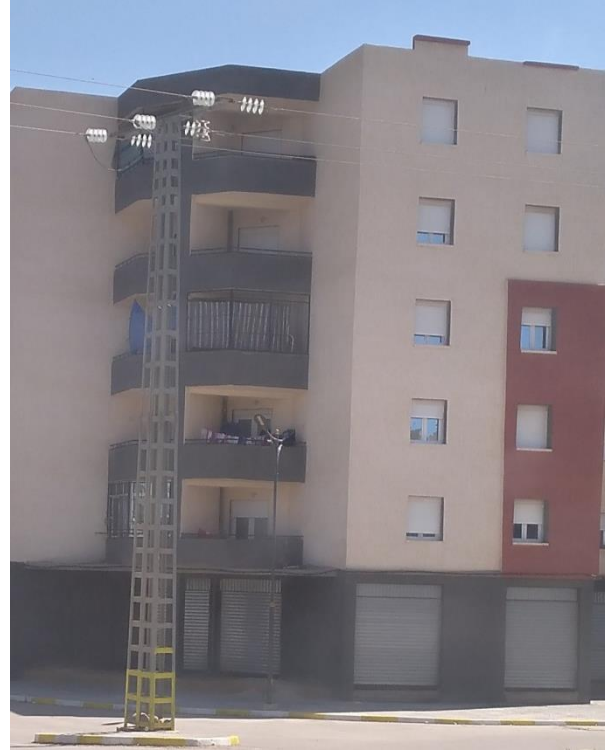


المصدر :من إتقاط الطالبة دروازي ليلي 2022.

الصورة رقم (12): صيغة سكنية ADDL. الصورة رقم (13): صيغة السكن الإجتماعي



المصدر: من إلتقاط الطالبة دروازي ليلي 2022.



المصدر: من إلتقاط الطالبة دروازي ليلي 2022.

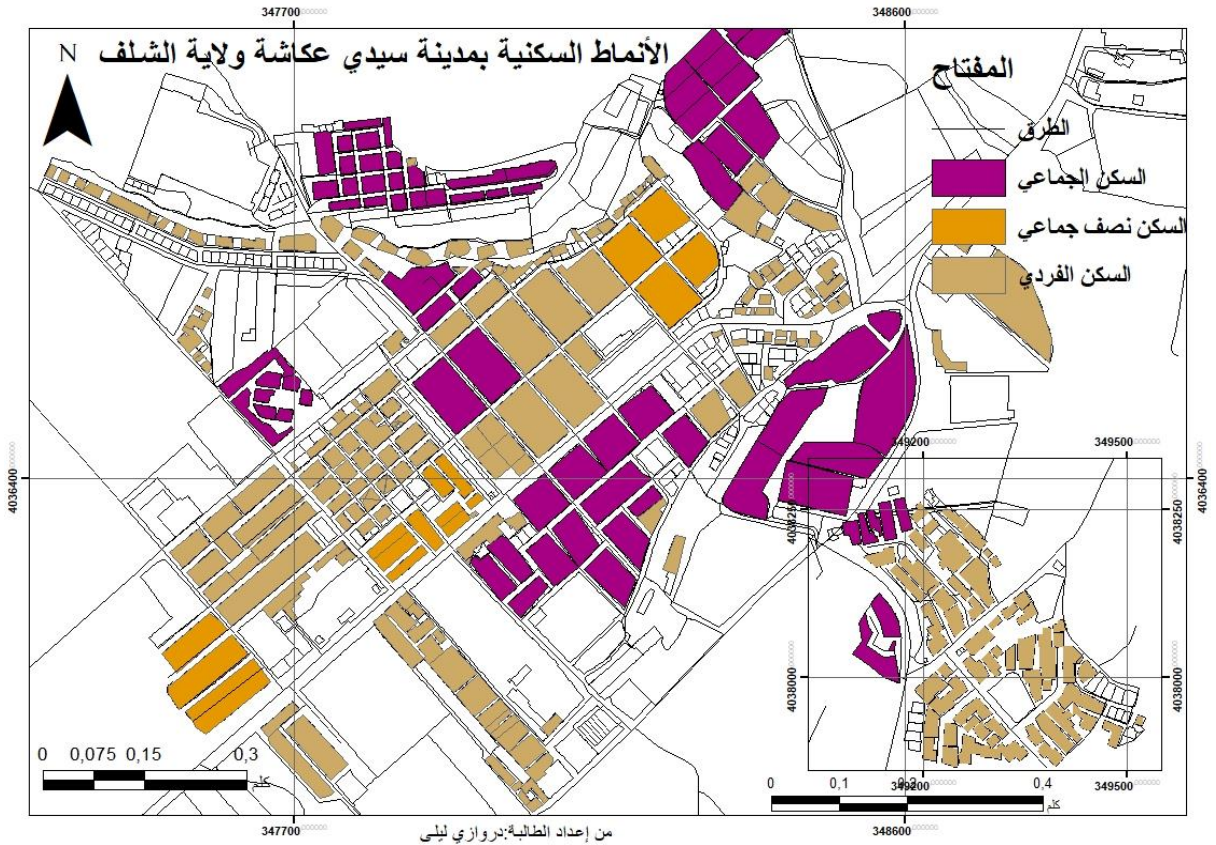
5-2-نمط السكنات الجاهزة: ظهر هذا النمط بعد حادث زلزال 1980 وهو عبارة عن بناء ضد الزلزال، وقد إستفادت منه المدينة في إطار البرنامج المستعجل لإيواء المتضررين بالزلازل وإعتمد في بنائه على الحديد و مشتقاته و الإسمنت و الخشب، يتميز هذا النمط من البناء بغرفة الضيقة التي لا تتعدى ثلاثة أو اربعة غرف، إذ تتوفر على جميع التجهيزات ، يتكون هذا النمط من مستوى أرضي ماعدا المساكن المخصصة للأساتذة و المعلمين تتكون من طابقين، تقع هذه السكنات على مستوى حي الإخوة نجاري القريبة من الغابة، تقع على مشارف المدينة من الغرب و الشمال يبلغ عدد هذه المساكن مسكن.

الصورة رقم (14): سكن الجاهز بحي الإخوة نجاري.



المصدر: من إلتقاط الطالبة دروازي ليلي 2022.

الخريطة رقم (05):



المصدر: : نظم المعلومات الجغرافية+ إلتقاط الطالبة دروازي ليلي 2022.

-الدراسة العمرانية: بعد دراسة مختلف الخصائص الطبيعية، سنحاول دراسة تأثيرات هذه العناصر على الوضعية الراهنة و المستقبلية للمجال العمراني للمدينة، وذلك من خلال دراسة تاريخ نشأة المدينة و مراحل تطورها العمراني (خاصة بعد الإستقلال). كما هو معروف فالنمو العمراني لأي مدينة يرتبط بعدة عوامل من بينها الخلفية التاريخية لها فهي عاملا بارزا لمراحل قيام المدينة و تطورها كذلك المجال المكون لها.

3-تنظيم النسيج العمراني: يتكون القطاع الحضري بسيدي عكاشة من قسمين حضريين، أهمها يقع في الجنوب الغربي على مساحة 135هكتار الذي يشكل النواة المركزية حيث تتركز معدات التشغيل مع قطب تعليمي صغير عند المدخل الجنوبي لمحور الطريق الوطني رقم 19 يتميز هذا القطاع بغلبة السكن الفردي من نوع الحواش و على أطرافه السكن الجماعي .

أما القسم الثاني يقع شمال شرق واد العلالة، ويتكون من منطقة النشاطات التي تتربع على مساحة 1هكتار 12أر 92سا. وحي الإخوة نجاري حيث توجد مدرسة أساسية. وهذا الأخير يعمل كوظيفته سكنية¹.

¹مراجعة مخطط التهيئة و التعمير ما بين البلديات سنة 2010.

تعطي خصائص النسيج العمراني صورة واضحة عن وضعية العقار، وذلك من خلال تحكمها في تحديد الأسعار وإبراز البنية التحتية له كعرفة النمط السائد و المواد المستعملة في البناء و درجة التجهيز.

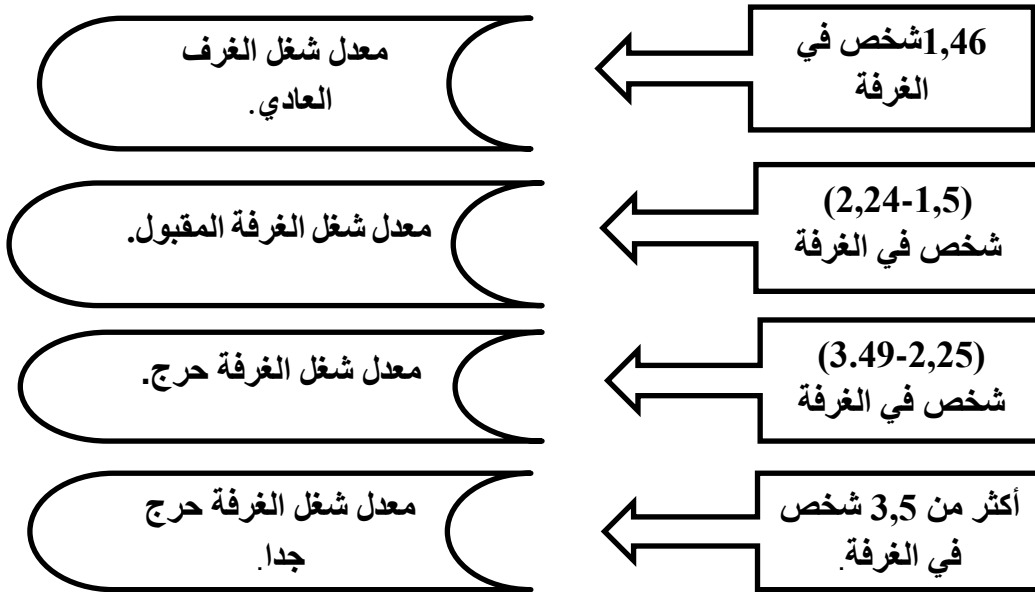
3-1- معدل شغل المسكن¹ TOL: يعتبر هذا المعدل مؤشرا هاما في التحليل العقاري وهو يعبر عن عدد الأشخاص في المسكن الواحد ومعرفته تهدف إلى قياس التركيز و الضغط السكاني في النطاقات العمرانية ولحساب هذا المعدل استعملنا العلاقة التالية:

$$\text{معدل شغل المسكن} = \frac{\text{عدد السكان}}{\text{عدد المساكن}}$$

3-2- معدل شغل الغرفة TOP: ويراد به عدد الأفراد في الغرفة الواحدة، اي درجة الإرتباط بين الأفراد و الغرفة كما أنه لا يرتبط بالكثافة السكانية بقدر ما يرتبط بنوع السكن و المستوى المعيشي للسكان في المدينة. دراسة هذا المعدل يفيد في معرفة مدى إزدحام المساكن، كما أن إرتفاعه يعكس مشكل السكن عند بعض العائلات.

$$\text{معدل شغل الغرفة} = \frac{\text{عدد السكان}}{\text{عدد الغرف}}$$

الشكل رقم (10): معايير معدل شغل الغرفة:



المصدر: مديرية السكن ولاية الشلف+ إنجاز الطالبة 2022.

¹تجاني بشير، سنة 2000 "التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر" ديوان الوطني للمطبوعات.

الجدول رقم(12): معدلات شغل المسكن و الغرفة (1987-تقديرات2020):

تقديرات2020	2008	1998	1987		
4,79	5,81	6,20	7,13	البلدية	معدل شغل المسكن
5,21	5,79	2,95	7,02	المدينة	TOL
6,58	7,05	7,51	7,87	البلدية	معدل شغل
3.09	2,01	3,57	5.32	المدينة	الغرفة TOP

المصدر: مديرية السكن +مديرية البرمجة و التخطيط ولاية الشلف+ إنجاز الطلبة 2022.

***-خطة توسع المدينة:** يقصد بها المخطط العام أو الشكل الذي يفرضه الموضع، تشكل مدينة سيدي عكاشة نسيجاً حضرياً حول المحور الرئيسي 19 إنطلاقاً من المعطيات الموجودة يمكن القول ان المدينة تميزت بخطة خطية التي تأثرت بوجود الطريق الوطني رقم 19 الرابط بين تنس الساحلية و ولاية الشلف هذا الأخير يقسم المنطقة إلى قسمين، أما نواة المدينة مشكلة خطة رقعة الشطرنج تسهل الوصول إلى جميع المناطق، الوظيفة الموجودة لاتزال قائمة الوظيفة التقليدية تقوم أساساً على الزراعة واسعة النطاق، والتنمية موصى به يعتمد إلى حد كبير على خصائص المدينة، على المستوى الطبيعي (الأراضي الزراعية)¹.

*مراحل التوسع العمراني للمدينة سيدي عكاشة:

***المرحلة الأولى (1840-1954):** هذه المرحلة شهدت ميلاد القرية الاستعمارية "مونتونوت" (سيدي عكاشة حالياً)، وهي الفترة التي تم فيها نشأة النواة التي قام عليها المركز العمراني، و كبقية المدن الكولونيالية عرفت بناء عدة تجهيزات إجتماعية وثقافية تتمثل في مقر دار البلدية و المدرسة القديمة التي تعد أول مدرسة أنشئت في ولاية الشلف في تلك الفترة، وكذلك بعض المساكن بالإضافة إلى المقبرة المسيحية. إختيار الإستعمار لهذا الموقع يعود إلى تحقيق هدفين رئيسيين: احدهما سياسي يتمثل في محاولة بسط نفوذه و هيمنته على المنطقة، أما الهدف الثاني فهو إقتصادي يصبو إلى إستغلال الأراضي ذات القيمة الفلاحية العالية بعد انتزاعها من أصحابها².

***المرحلة الثانية ما بين(1954-1980):** شهدت هذه المرحلة إنجازات أخرى زادت من توسع المدينة وتمثلت في بعض البنايات ذات الطراز الأوروبي وبعض التجهيزات كالمركز الصحي القديم و السوق الأسبوعي وبعض المحلات التجارية...إلخ. بالإضافة إلى بعض المزارع ومحطات لعصر العنب وحاجيات السكان المختلفة كالمتوسطة، البريد خدمات أخرى.

تميزت هذه المرحلة بعد الاستقلال مباشرة بالتوسع الهائل السريع في جميع الاتجاهات المدينة كما شهدت المدينة ظهور عدة مرافق و مصالح إدارية و إجتماعية وثقافية تتلاءم

¹قراءة المخططات و الوثائق البيانية مراجعة المخطط التهيئة و التعمير سنة 2010. + الملاحظة في الخرجات الميدانية 2022.

² منوغرافيا بلدية سيدي عكاشة 2020. + وثيقة تاريخ المنطقة.

وفي هذه الفترة ظهرت مجموعات عمرانية حديثة وهي الفترة التي إستهلك العمران أخصب الأراضي الزراعية، ويرجع ذلك إلى النزوح الريفي من المناطق المجاورة نحو المركز بسبب إرتقائها إلى بلدية بعدما كانت تابعة لنتس حيث تركزت بها المرافق الإدارية و التجهيزات حيث كان لها أثر كبير على النسيج العمراني الأمر الذي أوجب ظهور مساكن فوضوية تفتقر إلى الخطة و التخطيط. وفي هذه الفترة قامت الحكومة في إنشاء القرى الإستراتيجية وذلك لتثبيت سكان الريف و تقليل الضغط على المركز و الدليل على ذلك القرية الفلاحية بوحلو¹.

*المرحلة الثالثة ما بين (1980-1990):

مرحلة نمو السكان خلال الفترة الاستعمارية بدأت تتشكل و تتبلور بصورة واضحة سنوات الثمانينات عندما تم التقسيم الحقيقي الإداري لها 1984م.

تعتبر هذه المرحلة أهم فترة بالنسبة للتوسع العمراني الذي شهدته المنطقة بحيث أنها شهدت وقوع زلزال حيث قامت الحكومة بعملية إستعجالية لإسكان المتضررين حيث قامت ببناء مساكن من نوع البناء الجاهز و قدر عدد المساكن المنجزة في تلك الفترة 84مسكن بالجهة الجنوبية للمدينة (حي الإخوة نجاري). كما تم بناء عدة منشآت و تجهيزات الثانوية و المتوسطات المسجد... إلخ².

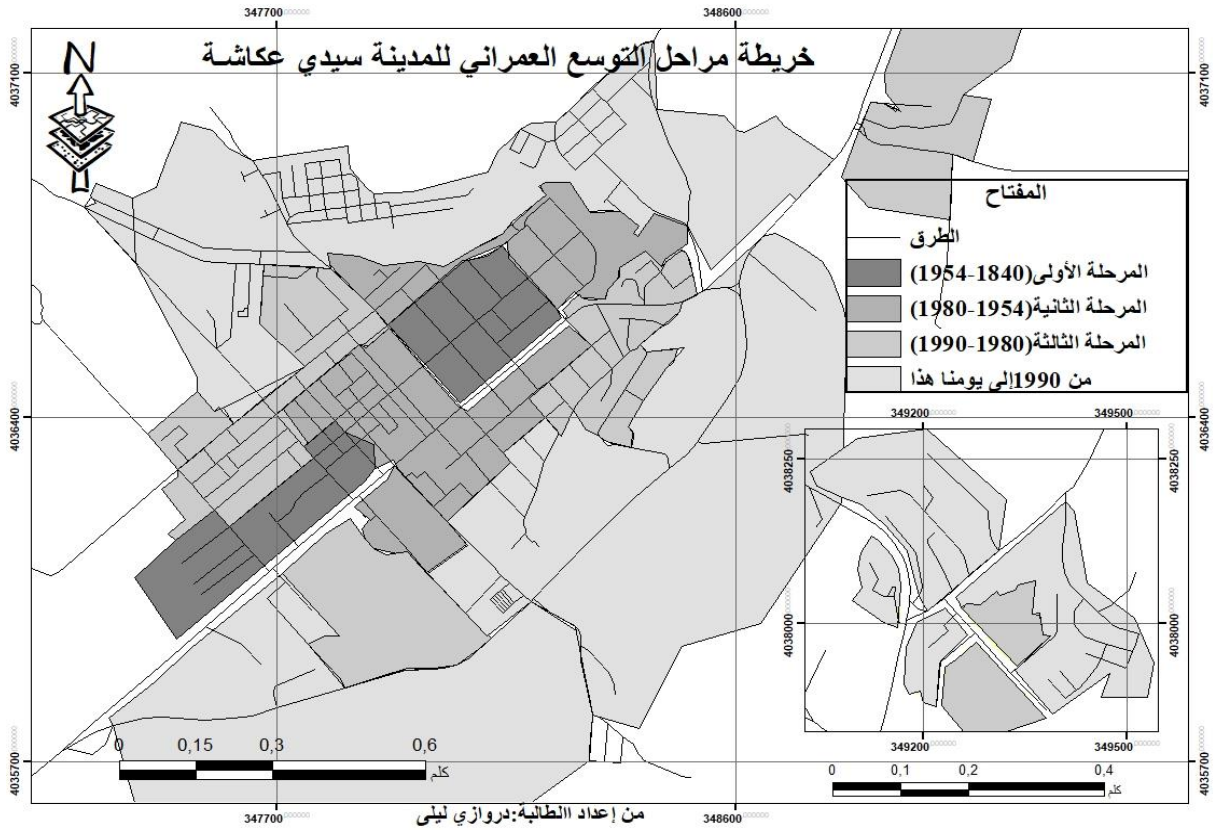
*المرحلة الرابعة 1990-2020: شهدت هذه المرحلة توافد كبيرا للسكان من المناطق المجاورة للمدينة الشط، بوحلو، أبو الحسن... هذا بالإضافة إلى الزيادة الطبيعية. ولم تكن في هذه الفترة الخدمات و التجهيزات في المستوى لتلبية حاجيات السكان. وهنا بدأ البناء الذاتي يأخذ مجراه ويشجع من قبل السلطات المعنية وهذا ماسمح بالإمتداد على حساب الأراضي الزراعية. إنجاز عدة أحياء جديدة منها حي 300مسكن.....

كما شهدت هذه الفترة إنجاز مساكن جماعية بصيغ مختلفة SOCIAL ; AADL ; LPA و نصف جماعية بالقرب من الثانوية إضافة SOCIAL ; AADL ; إلى ظهور مرافق أخرى ومصالح لخدمة سكان المدينة والتي تمثلت في المدرسة الابتدائية بالجهة الشمالية، مسجد الفرقان الجديد مازال في طور الإنجاز، مكتبة البلدية، الملعب، المذبح البلدي..... إلخ.

¹ الملاحظة خلال الخرجات الميدانية 2022. + أشخاص مهتمين بتاريخ المدينة.

²مراجعة مخطط التهيئة و التعمير ما بين البلديات سنة 2010.

الخريطة رقم (06):



المصدر: : نظم المعلومات الجغرافية+ إنجاز الطالبة دروازي ليلي 2022.

3-التجهيزات: تعتبر التجهيزات عامل مهما في توطين السكان في المدينة، فهي اساس كل تنمية وتطور للمجتمعات البشرية¹، تم تجهيز مدينة سيدي عكاشة بالمعدات الأساسية لمصلحتها العملية على النحو التالي:²

3-1- التجهيزات التعليمية: يعتبر قطاع التعليم من المرافق الأساسية لكل مجال حضري، فهو مطلب إستراتيجي لأي خطة إجتماعية، ومن بين متطلبات الأساسية للمجتمع و التي تساهم في رفع وتطور المستوى المعيشي للسكان، ولذلك مدينة سيدي عكاشة تتوفر على 4مدارس ابتدائية، ومتوسطتين وثانوية(متقن).كما يوجد مركز للتكوين المهني، ومدارس لتعليم القرآن³.

3-2-التجهيزات الصحية: تعاني المدينة من نقص كبير بحيث تعتبر القطاعات الصحية من أهم القطاعات الخدماتية، التي تعتمد عليها الشريحة السكانية في تحسين الظروف الصحية للسكان، وتحتل هذه الأخيرة مساحة قدرها متر مربع تتمثل في قاعة متعددة الخدمات من مساحة المدينة⁴.

3-3-التجهيزات الثقافية: تحتوي المدينة على دار الثقافة واحدة و مكتبة البلدية، على العموم فالمدينة تعرف نقص في المرافق الثقافية⁵.

¹ المدينة العربية (العدد 44)، يوليو 1990، مجلة مختصة تصدرها منظمة المدن العربية(الكويت).

² مكتب التجهيزات العمومية+ مكتب أملاك الدولة+ المسح الميداني معالجة الطالبة 2022.

³ نفس المرجع السابق .

⁴ نفس المرجع السابق

⁵ الملاحظة الميدانية+ مكتب التجهيزات العمومية بلدية سيدي عكاشة.

- 3-4-التجهيزات الدينية:** تعد التجهيزات والمنشآت الدينية من معالم المدينة وهي تلعب دورا كبيرا في التأثير على المجتمع و عاداته وتقاليده، تتمثل هذه الاستخدامات في كل من المقابر و المساجد، حيث قدر عدد المساجد ب 3مساجد وجود مقبرتين للمسلمين و مقبرة مسيحية من العهد الإستعماري¹.
- 3-5- التجهيزات الإدارية و الخدماتية:** وتضم كل المرافق و التجهيزات التي تؤدي الوظيفة الإدارية بالمدينة، فهي تلعب دور مهم و فعالية كبيرة لهيكله المجال. تتركز أغلب هذه الاستخدامات بمركز المدينة، تتمثل في مقر البلدية، مقر البلدية (توسعة)، الحماية المدنية، قسمة المجاهدين، قبضة الضرائب، مكتب البريد....الخ².
- 3-6-التجهيزات الأمنية:** تعد من اهم الاستخدامات المهمة التي تسهر على أمن و استقرار المواطن، تتمثل في مقر الأمن الحضري، الدرك الوطني، الحرس البلدي³.
- 3-7- التجهيزات الرياضية و الترفيهية:** تعتبر هذه التجهيزات من الضروريات لراحة السكان و رفاهيتهم، حيث يعتبر الجانب الترفيهي من المتطلبات اليومية للحياة الحضرية، تتمثل في الملعب البلدي، الملاعب الجوارية، قاعة رياضية لتدريب الكاراتي ، فوفونام إلا أنها تعاني نقص في هذه المرافق الضرورية⁴.
- 3-8-التجهيزات التجارية:** تعتبر الاستخدامات التجارية من أهم الإستخدامات بالمدينة فهي لها دور فعال في تنشيط المدينة لحركتها الاقتصادية، هنا نلاحظ بعض النقص في هذه التجهيزات تحتوي على 78 محل مهني، السوق الأسبوعي، السوق المغطاة، سوق الفلاح (سابقا)⁵.
- 3-9- التجهيزات الصناعية:** وتتمثل هذه التجهيزات في المصانع التي جاءت بعد الفترة الاستعمارية من بينها: الوحدة المركزية للكهرباء، المؤسسة الوطنية للصناعة الخشب، وحدة توزيع مواد البناء، وحدة بيع الأجهزة الكهرومنزلية، مؤسسة سيراميك للخزف الصحي، مؤسسة خاصة لبيع الأسمدة الفلاحية، وحدة تعاونية الحبوب الجافة، مؤسسة لتصليح قوارب الصيد⁶.
- 3-10-تجهيزات أخرى:** تتمثل في : حظيرة البلدية، محطة التقنية لمراقبة السيارات، محطة نقل المسافرين المذبح البلدي(المسلخ)⁷.

¹ الملاحظة الميدانية سنة 2022.

²تسالي جمال – غربي محمد، 2006"التجهيزات العمومية ببلدية الشلف و نفوذها الإقليمي"مذكرة تخرج في الجغرافيا و التهيئة العمرانية.

³الملاحظة الميدانية .

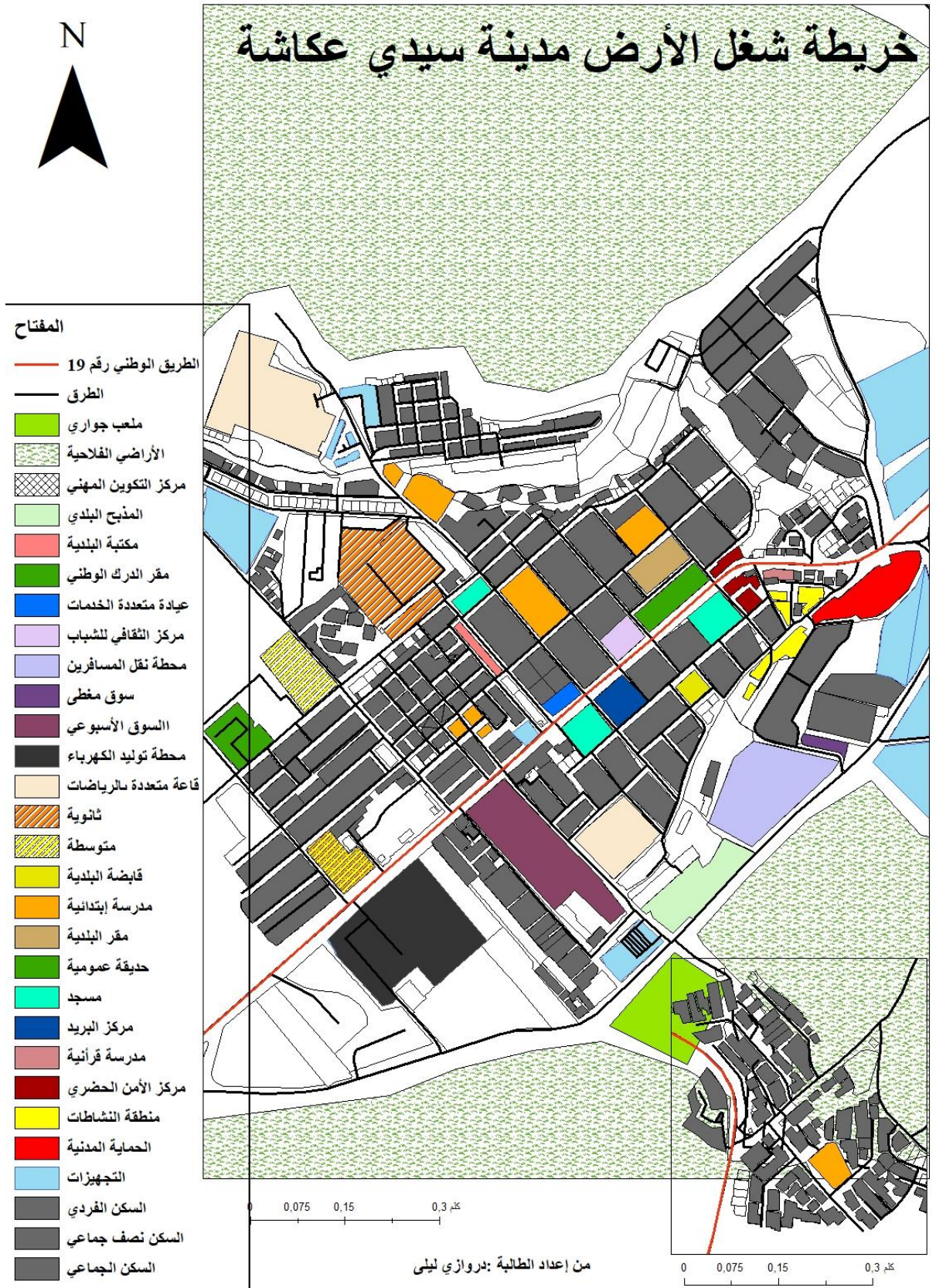
⁴مكتب أملاك البلدية سيدي عكاشة 2022.

⁵نفس المرجع السابق .

⁶مصلحة التعمير و البناء بلدية سيدي عكاشة الملاحظة الميدانية سنة 2020.

⁷ مكتب أملاك البلدية + مصلحة التعمير و البناء بلدية سيدي عكاشة .

الخريطة رقم (07):



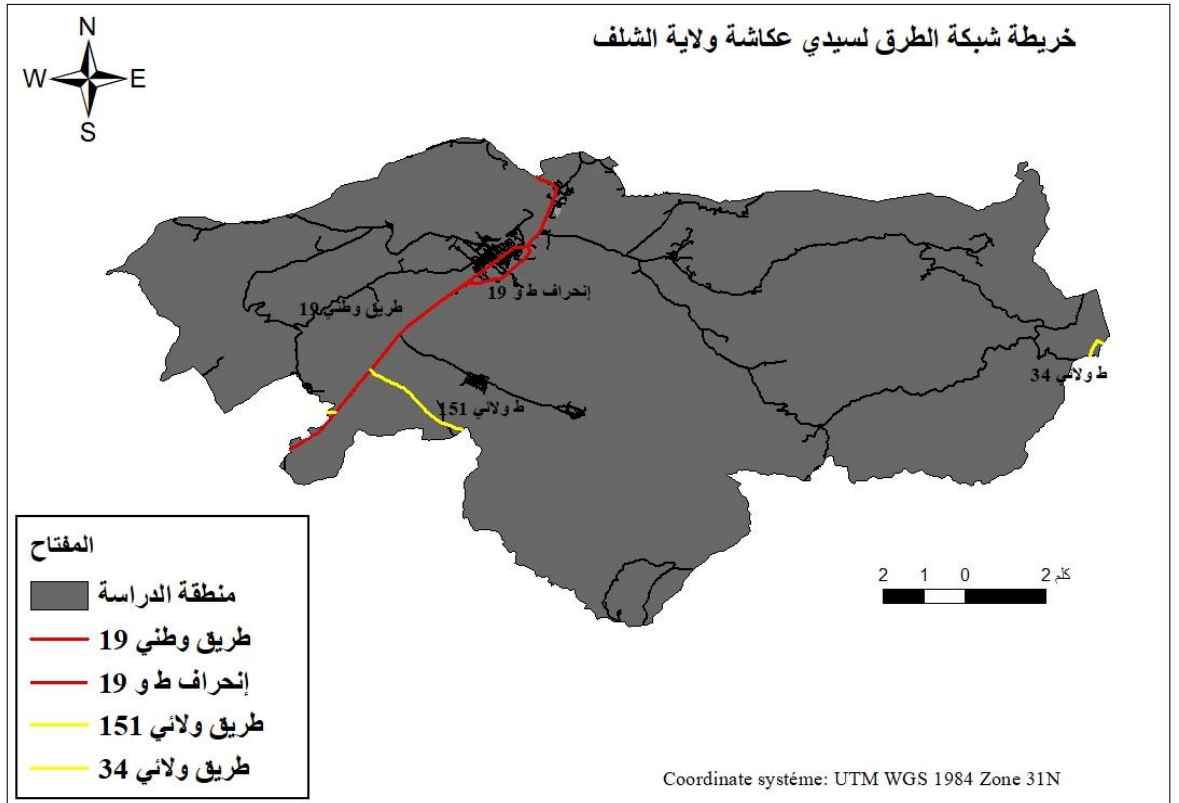
المصدر: : نظم المعلومات الجغرافية+ إنجاز الطالبة دروازي ليلي 2022.

شبكة الطرق: تعتبر الطرق بالمدينة من الشرايين الفاعلة في الهيكلية المجالية سواء داخل التجمعات العمرانية أو على المستوى الإقليمي، إذ تربط أجزاء البلدية ببعضها البعض من جهة و مع المحيط العمراني المجاور لها وذلك ما تحتويه من الطرق الولائية و الطرق البلدية¹. يتم تصنيف هذا الأخير على حسب الأهمية كما هو ممثل في الجدول رقم(11):

تصنيف	الاتجاه	الطول الخط كلم	تهيئة
الطريق الوطني رقم 19	تنس- شلف	12	جيدة
الطريق الولائي رقم 151	ط/و 19- أبو الحسن-بنارية	118	جيدة
الطريق الولائي رقم 34	قرية حمداين-بغديد- سيدي بو عيسي الشطط/الولائي 34-	14	ردينة

المصدر: منوغرافيا ولاية الشلف سنة 2020+إنجاز الطالبة 2022.

الخريطة رقم (08):



المصدر: : نظم المعلومات الجغرافية+ إنجاز الطالبة دروازي ليلي 2022.

تقع المجمع الرئيسية (ACL) سيدي عكاشة على الطريق الوطني رقم 19 الذي له أهمية أساسية في نشأة المدينة، الذي يربط ما بين دائرة تنس الساحلية و ولاية الشلف²، ويعد هذا الطريق مسار إتصال الذي يقطع جزء من المجمع الرئيسية من جهة ومن جهة أخرى تشكل محورا محدد لحركة السكان و

¹ مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مابين البلديات (بلدية سيدي عكاشة سنة 2010).

² نفس المرجع السابق.

حركة المواد و المنتجات. ويتصل هذا الطريق بالطريق الولائي رقم 151 جزء منه نحو بلدية أبو الحسن و الجزء الاخر نحو بلدية بنايرية ويتوقف على مستوى نقطة إلتقاء مع الطريق الولائي رقم 101.¹

كذلك البلدية لها عدة طرقات التي تساهم في تنقلات الأشخاص و تحركاتهم اليومية من أجل قضاء حاجياتهم، حيث تلعب ايضاً دور مهم في المبادلات السوسيو إقتصادية، ولكن نسبة 80 بالمئة من طرق البلدية عرفت تدهور كبير مما يشكل عرقلة في تنقلات السكان و يؤثر على تحركاتهم اليومية وعلى مختلف المواد و المنتجات الفلاحية.

يوجد العديد من المسارات التي تشكل شبكة زراعية مهمة دون تجاهل الطرق الغير المعبدة من أجل تهيئتها وخلق حركية على مستواها ومحاولة الوصول إلى النقاط البعيدة بالمناطق المبعثرة.²

-النشاطات و الوظائف بمدينة سيدي عكاشة: على مستوى مجمعة سيدي عكاشة، لاتزال الوظيفة الموجودة وهي الوظيفة التقليدية تعتمد بشكل أساسي على الزراعة واسعة نطاق، ويعتمد التطوير الموصى به إلى حد كبير على خصائص المدينة، على المستوى الطبيعي(الأرض الزراعية)، على المستوى الإقتصادي، يتم تقديم نوع النشاط الصناعي الذي لايزال يعمل بواسطة مصنع السيراميك الصحي.....، كما أن الوظيفة التجارية تقع بشكل أساسي في النواة القديمة للمدينة حول المحور الرئيسي الحيوي بالمحور رقم 19 التي تحتل غالبية المحلات و الخدمات على مستواه، ومع ذلك فإن منطقة الإمتداد العمراني المؤدية إلى طريق قسم الإنحراف من الطريق 19 إلى حد وادي علالة تشكل موقعا تنمويا محتملا يجب الحفاظ عليه من أي شكل من اشكال الإحتلال العقلائي. كما أن وجود المناطق اثار الوحدات القديمة يمكن أن يشكل أيضا أرضا للهيكلة و المشاريع.³

وظائف المدينة:

تقع مختلف الوظائف المدينة بشكل أساسي بقلب المدينة القديم حول المحور الرئيسي الحيوي في قسم الطريق الوطني رقم 19 الذي يحتل غالبية المرافق التجارية و الخدمية. ومع ذلك فإن منطقة تمديد الحضرية مدفوعة إلى قسم الإنحراف من الطريق الوطني رقم 19 إلى حافة واد علالة هو موقع التنمية المحتمل أنه من الضروري للحفاظ على جميع أشكال غير عقلائي، كما أن وجود بعض الوحدات القديمة يمكن أن يشكل أيضا أرضا لتوسع للهيكلة و المشاريع المحلية.

-أهم المشاكل و العراقيل التي تعاني منها مدينة سيدي عكاشة من أجل التوسع:

*المساحة الزراعية الكلية تمثل بنسبة 53 بالمئة من المساحة الكلية للمدينة، وهذا ما يفسر عدم إمكانية استغلال نصف هذه المساحة للزراعة.⁴

*المساحة المسقية تمثل بنسبة 0.48 بالمئة من المساحة الزراعية، والذي يفسر أن هذه المنطقة تعاني بشكل كبير من ندرة المياه سواء للشرب أو للسقي.⁵

¹ منوغرافيا سيدي عكاشة 202.

² مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ما بين البلديات سنة 2010. + مصلحة التعمير و البناء بلدية سيدي عكاشة سنة 2020.

³ نفس المرجع السابق .

⁴ ممثلية الفلاحة ببلدية سيدي عكاشة.

⁵ القسم الفرعي للفلاحة دائرة تنس سنة 2020.

- *طبيعة التضاريس الوعرة وطبوغرافية المنطقة.
- *الأراضي الفلاحية المحيطة التي تعرقل توسع مدينة سيدي عكاشة .
- *ظاهرة السكن الفوضوي خاصة من الجهة الشمالية و الشمالية الشرقية بالتعدي خاصة على الأراضي الزراعية و الغابات.
- غياب المساحات العمومية الترفيهية و المساحات لخضراء.
- ندرة المياه سواء للشرب أو للسقي.
- خطر الفيضانات (واد علالة).
- الوحدة المركزية للكهرباء.
- كثرة المشاكل البيئية لعدم وجود مراكز الردم التقني صب مياه الصرف الصحي في الواد .
- إستغلال الأرصفة بطريقة غير قانونية.

العوائق الطبيعية: موقع مدينة سيدي عكاشة المبني على ارض زراعية ذات منحدرات منخفضة لذلك يجد نفسه في مواجهة معوقات طبيعية لتوسعاته المحتملة إلى الشمال، نجدها الغابات وتضاريس صاعدة تزيد عن 7 بالمئة في الجنوب الغربي، تواجه أراضي زراعية عالية الإنتاجية، وإلى الجنوب الشرقي يشكل وادي العلالة حاجزا طبيعيا، خصوصا أن قاع هذا الوادي ملائم للفيضانات¹.

المخاطر الرئيسية: تواجه مدينة سيدي عكاشة خطرين رئيسيين هما:

***الفيضانات:**

مدينة سيدي عكاشة : تقع مناطق الفيضان المحددة على مستوى المنطقة الشرقية وراء قسم الإنحراف من الطريق الوطني رقم 19 ووادي علالة.

في الواقع تشكل مياه الأمطار الناتجة عن الجريان السطحي من الجزء العلوي بأكمله من سيدي عكاشة تهديدا بالمزيد من تدفق المياه من الوادي عندما يكون في حالة فيضان. يتطلب هذا التهديد الإنشاء المسبق لشبكة الصرف الصحي لتخفيف المخاطر على الأرض المرغوبة في المنطقة الوسطية بين الطريق الوطني رقم 19 ووادي علالة.

تضاريس منحدرات الموقع في إتجاه شمال، غرب، جنوب، شرق وتعزيز تدفق مياه الأمطار في النهر. جميع المياه المدينة تأتي من الإرتفاعات لتغذية النهر الذي لديه خطر الفيضانات على الجزء السفلي من المدينة².

هنا إستدعت الضرورة إلى حماية الإستغلال هذه الأرض في التحضر. يذكرنا وجود صدع بوحلو بالمنطقة مما يجعلها عرضة لمخاطر زلزالية مثلها مثل باقي الولاية.

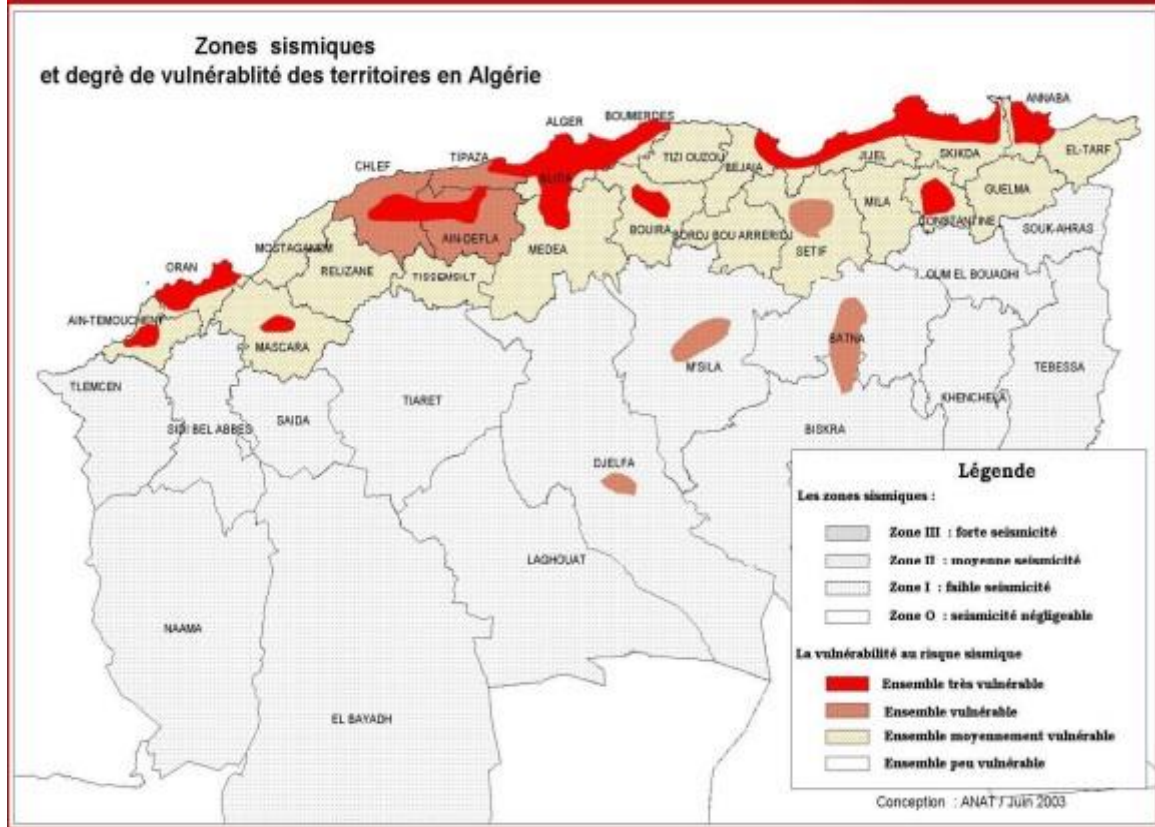
***الزلازل:** كما ذكرنا سابقا الموقع الحضري موجود في منطقة الخطر بوحلو يوجد صدع الذي يكون عرضة للزلازل و يولد عواقب كثيرة.

¹مراجعة مخطط التهيئة و التعمير ما بين البلديات سنة 2010.

²قراءة المخططات و الوثائق البيانية +إستخدام نظم الجغرافية و المعلوماتية سنة 2020.

حيث تتمتع بوجود نشاط زلزالي لأن منطقة الدراسة مصنفة في المنطقة الثالثة "درجة عالية من الزلازل" (أنظر الخريطة أدناه). لذا يجب إجراء دراسات جيوتقنية إضافية على مستوى موقع تنفيذ المشاريع الاستراتيجية لتحسينها وحمايتها من خطر الزلزال وفقا لدليل RPA.

الخريطة رقم (09): خريطة المناطق الزلزالية في الجزائر.



المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي لهيئة و التعمير لبلدية سيدي عكاشة سنة 2010.

العوائق التقنية: حقوق الإرتفاقات: (خط أنابيب، خط الغاز).

مدينة سيدي عكاشة تخضع لسلسلة من حقوق الإرتفاق سواء داخل النسيج الحضري وعلى محيطها.

*التوتر العالي: ينشأ على مستوى المحطة الكهربائية في الجنوب من النسيج الحضري.

*التوتر المتوسط: يحيط بالمدينة إلى الجنوب الغربي و الجنوب الشرقي.

*خط أنابيب الغاز الذي يعبر المدينة بين المركز و منطقة الإخوة نجاري.

*خط أنابيب النفط ANBT وشبكة الهاتف يشكل أيضا حاجزا آخر في الشمال و الغرب.

*الطريق الوطني رقم 19 وإنحرافه بالجهة الغربية و الأقسام الوحيدة التي ينبغي إتخاذها من قبل

المستخدمين تسير نحو تنس التي أيضا تشكل الإرتفاق التي تتطلب أنظمة المرور في المواجهة هذه

مجموعة من القيود وحقوق الإرتفاق، مدينة سيدي عكاشة تستجيب لعدة إحتياجات التي سيتم التعبير

عنها في المدى المتوسط و الطويل لتحقيق التنمية الحضرية الخاصة بها¹.

¹ مصلحة التعمير و البناء بلدية سيدي عكاشة سنة 2020. + الملاحظة الميدانية سنة 2020.

الخلاصة:

في هذا الفصل حاولنا دراسة مختلف الخصائص الطبيعية والعمرانية والسكانية لمدينة سيدي عكاشة ومعرفة مؤهلاتها، وقد تبين من خلال الدراسة العمرانية أن المدينة قد عرفت عدة تحولات حضرية وعمرانية بالتوازي مع التزايد السكان. كما يمكن استخلاص عدة عناصر تميزها:

- الأراضي الزراعية التي تشكل عائق في توسعها.

- موضع المدينة الصعب الذي يقع وسط مجموعة من التضاريس.

- الموقع الجغرافي بإعتبارها همزة وصل بين عاصمة الولاية شلف و مدينة تنس الساحلية.

التطور الواضح لعدد السكان الذي بلغ حسب تعداد 1987 حوالي 18000 نسمة ليصل حسب تقديرات 2020 المعمول بها إلى 35160 نسمة و هذا على مستوى المدينة.

التطرق أيضا إلى شبكات الطرق وأهم الطرقات التي تمر بالمنطقة الدراسة بإعتبارها شريان فعال يساهم في حركية و ديناميكية المنطقة الطريق الوطني رقم 19. وتم تناول مختلف التجهيزات التي توجد بالمدينة ودراسة أهم الوظائف والنشاطات التي تتميز بها.

من خلال دراستنا الميدانية للنسيج العمراني بمدينة سيدي عكاشة توصلنا إلى إعطاء نظرة شاملة عن أهم مميزات العمران وذلك من خلال تتبع مراحل توسع المدينة و أهم التغيرات التي طرأت عليها خلال فترات متعددة. وكذلك إلى أهم الأنماط السكنية الموجودة و النمط الغالب على المدينة النمط السكني الفردي وهذا راجع إلى الطبيعة الملكية العقارية الخاصة.

الفصل الثاني: العقار
الحضري، الميكانيزمات،
إنتاج و رهانات الفاعلين.

المقدمة:

إن العقار بمختلف أنواعه يعتبر عنصر ضروري في تشكيل المجال العمراني بكل مكوناته سواء مادية أو معنوية لتلبية حاجيات الفرد¹، كما له دور كبير في قيام تجمع سكاني متماسك وعادل لهذا إعتبر الدعمة الرئيسية لتطوير وتنمية لمختلف الأوساط الحضرية في جل المجالات.

ويعتبر العقار الحضري في الجزائر المادة الخام الأكثر لفتا للإنتباه في المناطق الحضرية، بحيث له دور مهم في تحقيق السياسة العمرانية من خلال تطبيق مختلف توجهات مخططات التهيئة والتعمير بسن قوانين نوعية تعالج موضوعات هامة تتصل بالعقار الحضري وتؤثر فيه بصفة مباشرة.

ومن بين جملة هذه القوانين قانون التوجيه العقاري الذي يسعى إلى تنظيم استغلال العقار، كما أنه يتحكم إلى حد بعيد في إيجاد ارتباط عضوي بين الملكية العقارية في المناطق الحضرية ووسائل التهيئة والتعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأرض)².

ومنذ الاستقلال ظل تنظيم العقار الحضري واستغلاله لا يحظى بالاهتمام الكافي عبر كل الفترات المتعاقبة عليه حتى سنة 1990م عمدت الدولة لسن قواعد قانونية ونصوص تشريعية قصد إيجاد أفضل وأحسن الطرق الكفيلة لتنظيمه، بوضع قواعد تحدد قوامه المادي من حيث طبيعته ومساحته وموقعه، فضلا عن تنظيم كيفية استغلاله³.

مدينة سيدي عكاشة هي الأخرى تعاني من مشكلة العقار الحضري الذي يبقى من أهم المشاكل التي تواجه عملية التعمير، حيث يعرف هذا الأخير تدهورا كبيرا سواء من حيث التسيير، أو حتى من حيث الإستغلال غير العقلاني لمساحات كبيرة منه، مما أدى إلى نفاذ الوعاء العقاري بطريقة سريعة.

¹ ريم مراحي، "دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، منشورات البغدادي الجزائري، 2009.

² محمد فشييت، "إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير"، جامعة سعد دحلب بالبلدية، 2012/2013.

³ نفس المرجع السابق.

1_تعريف العقار¹:

1_1 لغة: كل ملك ثابت كالأرض والمنزل.

1_2 اصطلاحاً: عرفه الإمام أبو حنيفة: ما لا يمكن نقله أو تحويله عن مكانه.

_ وفي تعريف الإمام مالك رضي الله عنه. العقار هو: الشيء الثابت الذي له أصل ثابت و لا يمكن نقله من مكان لأخر مع بقاء هيئته.

أما في التشريع الجزائري فالعقار هو:

_ "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما دون ذلك من شيء فهو منقول."²

_ "كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية"³

كلمة عقار "foncier" مشتقة من كلمة "fond"، وتعني الملك الذي لا يتغير، ثابت ومستقر، وهو الأرض المخصصة للاستعمال الحضري، بينما مصطلح "immobilier"⁴. فتعني العقار المبنى (الأرض+ الإطار المبنى).

2_ العقار الحضري: "هو الأراضي الواقعة في القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير و قطاعات التعمير المستقبلية حسب أدوات التهيئة و التعمير".

الأراضي المعمرة: "هي كل قطعة أرض تشغلها بنايات أو تجهيزات أو أنشطة او مساحات خضراء أو مرافق... إلخ"⁵.

_ تعريف الملكية العقارية: إن الملكية العقارية هي حق الإستعمال أو حجز قطعة أرض. عرفها المشرع الجزائري:

_ "هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق المعنية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"⁶.

_ حسب الأستاذ حمدي باشا عمر:

_ "الملكية العقارية لا تعدو سوي أن تكون سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويستغله و يتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها".

_ حسب الأستاذ إسماعيل شامة:

"الملكية العقارية تختلف جذريا على حق الملكية التي الممارس على الكتاب أو سيارة، فيمكن لمن يمتلك الكتاب أو السيارة، فيمكن لمن يمتلك الكتاب أن يقوم بتحطيمه نهائيا بالحرق مثلا، فبزوال الكتاب تزول معه الملكية التي الممارسة عليه، في حين ملكية أرض ورغم التعديلات التي يمكن إدخالها على هذه القطعة من بناء أو تجهيزات فلا يغير من ذلك شيئا من حقيقة الأرض، زيادة على ذلك في حالة

1

2 المادة 10 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري.

3 المادة 02 القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بقانون التوجيه العقاري ج.ر العدد 49 المؤرخة في 18/11/1990.

4 بشير مقييس مدينة وهران "دراسة في جغرافية العمران" الجزائر 1983.

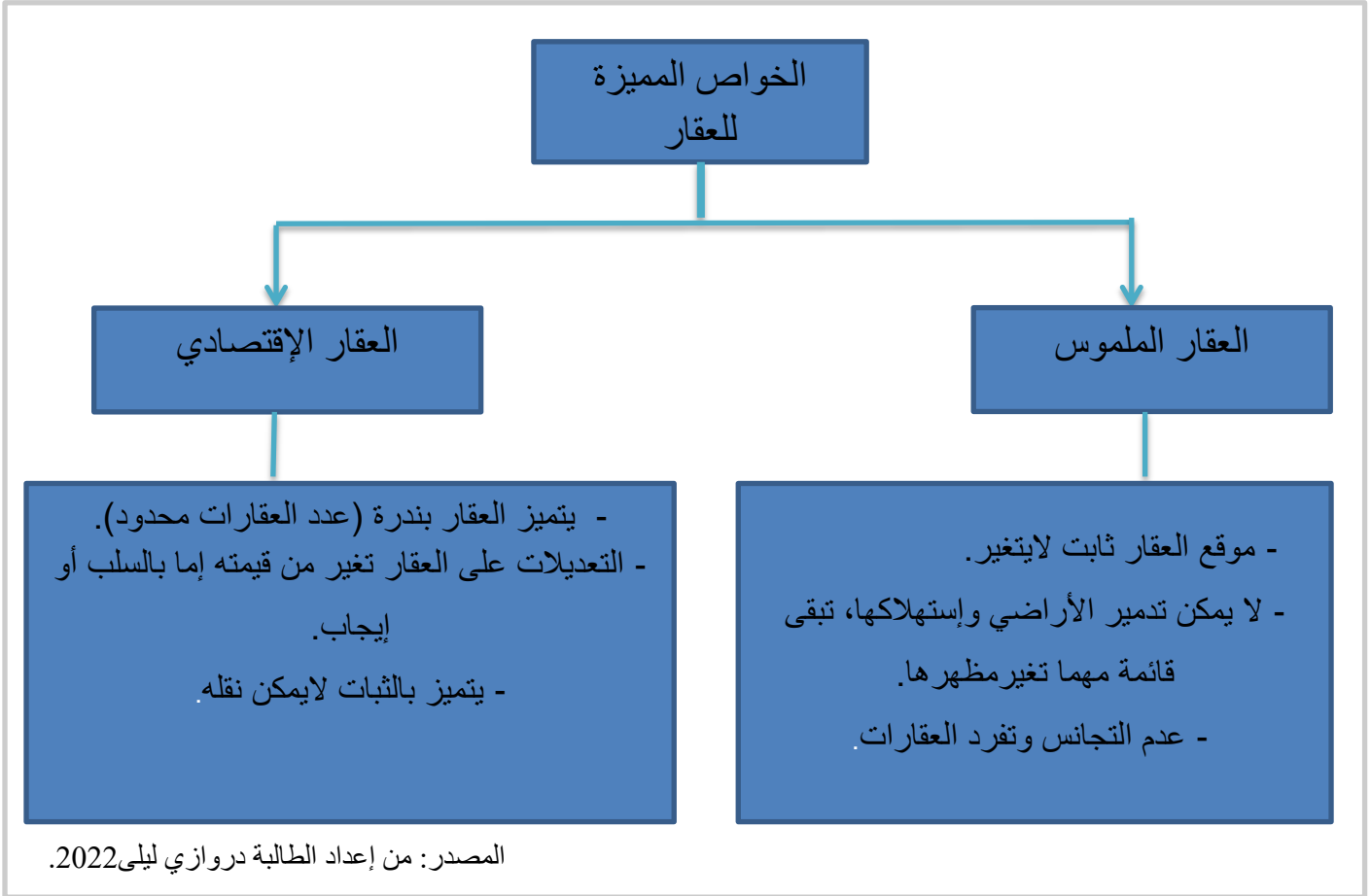
5 سماعيل شامة "النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري" دار هومو الجزائر 2002.

6 المادة 02 القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بقانون التوجيه العقاري ج.ر العدد 49 المؤرخة في 18/11/1990.

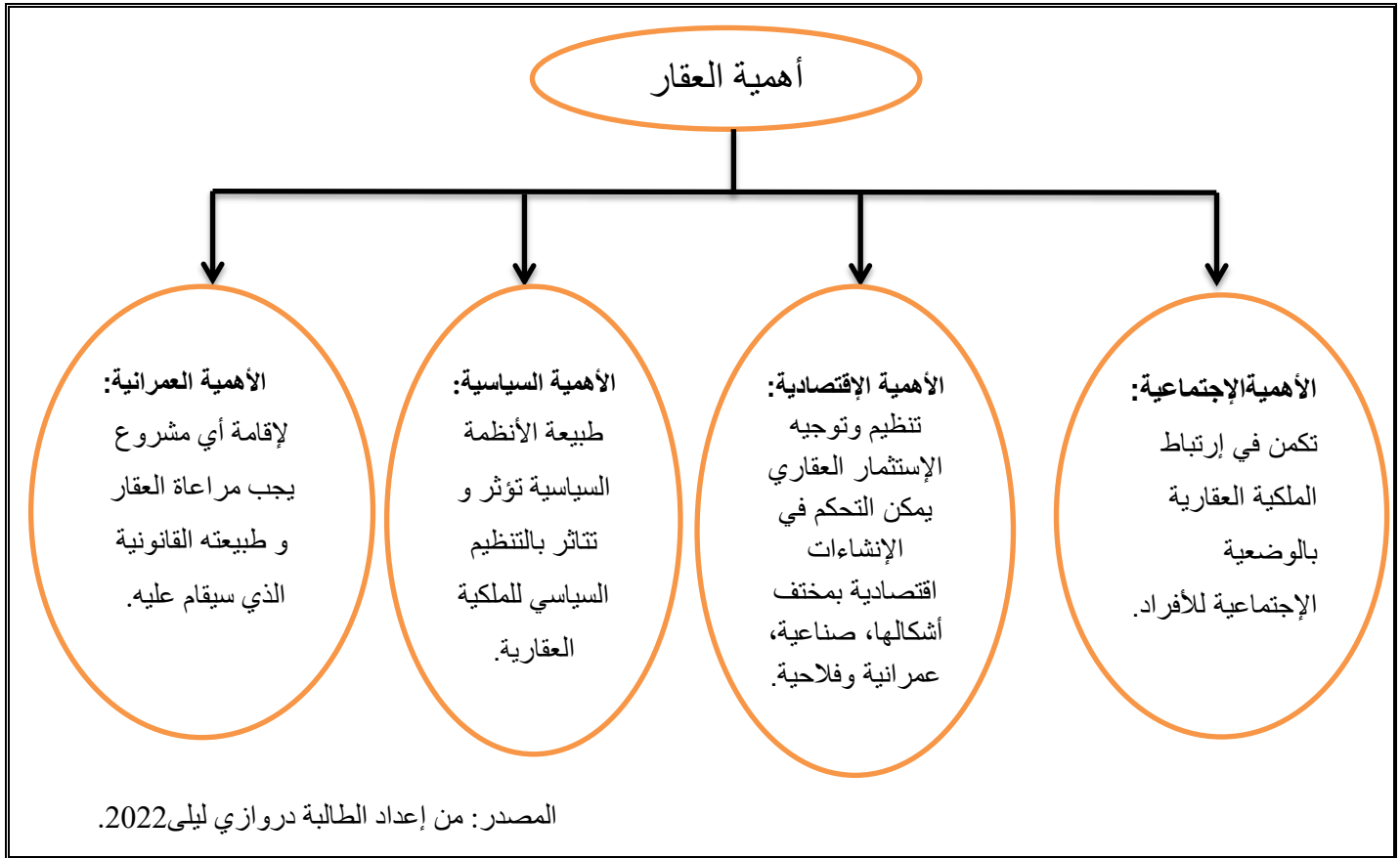
تحطيم الكتاب يمكن شراء أو إنتاج غيره، في حين أن قطعة الأرض لا يمكن إنتاج غيرها فهي غير متجددة."

ونستنتج مما سبق أن العقار هو الملك الثابت غير القابل للنقل من مكان لآخر وأن العقار الحضري هو تلك الأراضي الواقعة ضمن حدود التعمير سواء كانت مبنية أو غير مبنية، والمخصصة لتلبية المتطلبات العمرانية للسكان من سكن، تجهيزات، طرق... إلخ.

3_ الشكل رقم(01): الخواص المميزة للعقار:



الشكل رقم (02): مخطط أهمية العقار:



5_ أنواع العقار:

5_1_ حسب الإستخدام:

- عقارات سكنية: وهي مجموعة العقارات المتخصصة للوظيفة السكنية أو المستعملة للسكن سواء كان فردي أو نصف جماعي أو جماعي بمختلف أصنافه.
- عقارات تجارية: وهي العقارات المستعملة لممارسة نشاطات تجارية صغيرة أو كبيرة مثل: الأكشاك، المحلات التجارية و المراكز التجارية.....إلخ.
- عقارات صناعية: هي مجموعة العقارات المهيأة والمخصصة لمختلف النشاطات الصناعية، و التي تعرف بالمناطق الصناعية، وكذلك مناطق النشاطات الحرفية المخصصة لممارسة مختلف النشاطات الحرفية.

° عقارات خاصة بالتجهيزات والفضاءات العمومية : المساجد والكنائس، الأراضي الحكومية، المستشفيات، المدارس وكذلك المساحات الخضراء، الطرقات، الأرصفة.....إلخ.

5_2_ حسب الملكية:

صنفت الأملاك العقارية حسب التشريع الجزائري في قانون التوجيه العقاري كما يلي¹:

5_2_1_ الأملاك الوطنية(أملاك الدولة): وتشمل هذه الأملاك على:

¹ القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بقانون التوجيه العقاري ج.ر العدد 49 المؤرخة في 18/11/1990.

_ الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة.

_ الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للولاية.

_ الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للبلدية.

الأملاك الوطنية العامة:

تعرف الأملاك الوطنية العمومية من خلال الحقوق والأملاك المنقولة و العقارية التي يستعملها الجميع و الموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة و إما بواسطة مرفق عام، فهي لا تقبل تملكها للخواص بسبب طبيعتها و الغرض المسطر لها.

أما الأملاك الوطنية الخاصة فهي كل الأملاك العقارية الوطنية ماعدا الأملاك الوطنية العامة، وللإشارة فإن الأملاك العقارية صنفها قانون التوجيه حسب قوامها التقني.

2_2_ الأملاك الوطنية الخاصة:

وهي الأملاك التي تتوفر على ثلاث شروط وهي حق الاستعمال، الاستغلال والتصرف، وقد نظم القانون المدني حق الملكية الخاصة على أن تكون تامة، مجزأة، مشاعة أو مشتركة.

_ الملكية الخاصة التامة: باعتبار إن ملكية العقارية تعد سلطة مباشرة على الشيء، فيجب أن تتوفر فيها الشروط أو الحقوق و التي حددها قانون التوجيه العقاري.¹

_ الملكية المجزأة: وهي أن يتنازل المالك عن الحقوق الثلاث (الإستعمال، الإستغلال، التصرف) عن إحداهما أو بعضها كالتنازل عن حق إستعمال الشيء أو حق إستغلاله.

_ الملكية المشاعة: وهي الحالة التي يشترط فيها أكثر من مالك بحيث أن الحصص المملوكة تكون غير مجزأة أو مفرزة، ولا تتحدد حصة كل واحد منهم، ويعبر عن المالك في هذه الحالة بأنه شائع، ويقال لكل واحد منهم.²

مالك الشيوع، أو مشتاع، أو شريك في الملك، ولكي تصبح هذه الملكية تامة لا بد أن تتم قسمة الأملاك و الخروج من حالة الشيوع و بالتالي تستقر الحقوق بعد عملية القسمة.

_ الملكية المشتركة: وهي الحالة التي يكون فيها ملكية العقار مقسمة بين المستعملين مثل الأجزاء المشتركة في العمارات (السلام، المصاعد، الأبنية...)، ولا يقبل هذا النوع من الأملاك القسمة لأنه بمثابة شيوع إجباري.

5_2_3_ الأملاك الوقفية:

الوقف: هو " حبس العين عن التملك على وجه التأييد و التصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر و الخير".

قبل صدور الأمر المتعلق بالثورة الزراعية سنة 1971م، كانت الأملاك الوقفية تنظم طبقا للشريعة الإسلامية، وبعد ذلك أدمجت ضمن صندوق الثورة الزراعية و بالتالي أصبحت من الأملاك الوطنية، ومنه فالأملاك الوقفية أو الحبوس لاتعد ملكا للأشخاص الطبيعيين المعنويين، وإنما أملاك معنوية تنسم

¹ حمدي باشا عمر حماية الملكية العقارية الخاصة دار هومة الجزائر 2004.

² الملتقى الجهوي حول التوجيه العقاري الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضاريين-وكالة شلف.

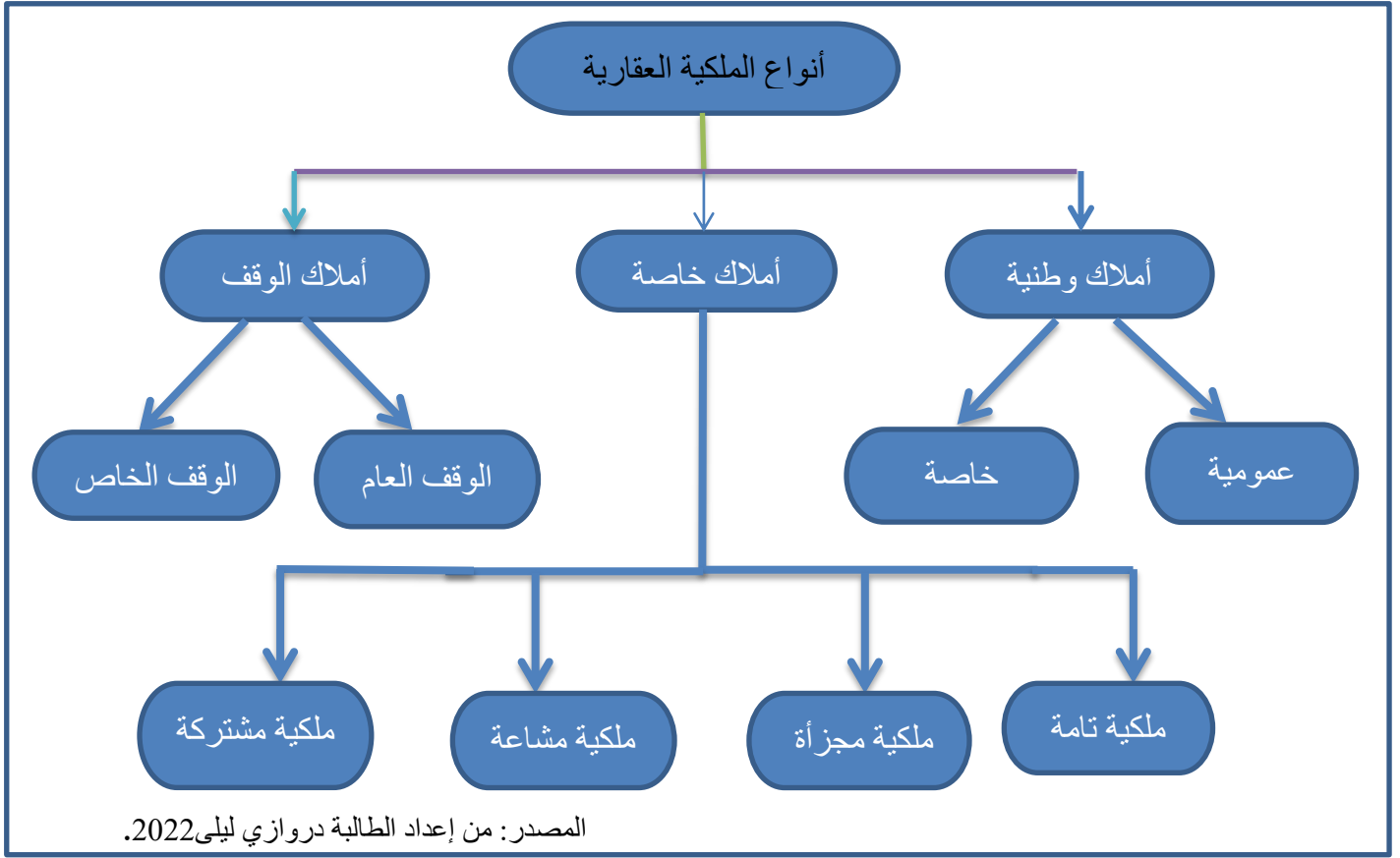
بالوقف عن التملك وتعود بالفائدة على المؤسسات الدينية والخيرية....كالمساجد على سبيل المثال، و
الأملك الوقفية نوعان:¹

_ **الوقف العام:** هو ما حبس لمؤسسات أو جهات ذات طابع خيري، وقد خصها المشرع الجزائري
بقانون خاص نظرا لطبيعتها الخاصة.

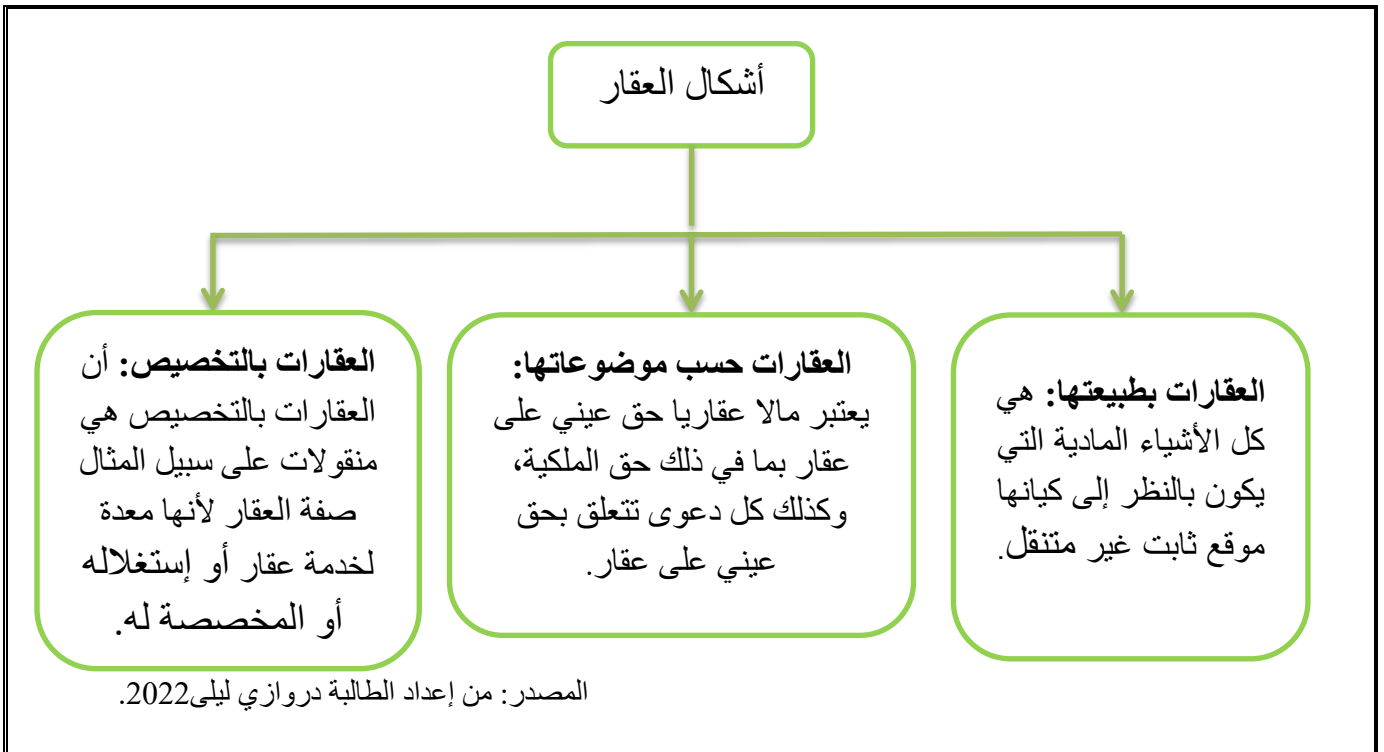
_ **الوقف الخاص:** هو ما يحبسه الواقف على مجموعة من الذكور والإناث أو أشخاص معينين ثم يؤول
إلى الجهة بعينها، "الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم".

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة" إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري", دار هومة, بوزريعة الجزائر 2003ص47.

الشكل رقم (03): أنواع الملكية العقارية.



الشكل رقم (04): أشكال العقار.



7_ السياسة العقارية:

7_1 تعريفها: السياسة العقارية هي الطريقة المتبعة لتحديد التبادلات العقارية وحقوق الممتلكات الخاصة و العامة وكيفية تنظيمها إذ أن تفتح الساحة العقارية على مبدأ نظام السوق ومواكبه تطوراتها وهذا تماثيا مع المعطيات السياسية منها و الاقتصادية الجديدة للبلاد¹. كما يمكن تعريف السياسة العقارية على أنها مجموعة القوانين و الأنظمة المسطرة و الموضوعية من طرف الدولة لتوضيح طرق تسيير العقار و مختلف المؤسسات و الهيئات المختصة في تسييرها.

7_2 أهدافها: نذكر من بعض أهداف السياسة العقارية مايلي:

- ترشيد قيمة السعر العقاري المرتبط بوجود السوق (ارتفاع الأراضي الفلاحية بسبب التوسع العمراني).

- توفير الاحتياطات العقارية على المدى الطويل.

- نزع الملكية وحق الشفعة.

*تطور العقار عبر فترات زمنية بالجزائر:

1- قبل الفترة الاستعمارية "العهد العثماني": كانت الجزائر تتمتع بالاستقلالية أكيدة في تسيير شؤونها الداخلية وأحيانا حتى الخارجية منها وهذا رغم خضوعها الرسمي للدولة العثمانية التي كانت صاحبة الخلافة الإسلامية. وتميزت فترة الحكم العثماني بتطورات عديدة كانت بين القوة وأحيانا وعدم الإستقرار، وكان مقر سلطتها الإدارية المركزية بالجزائر العاصمة لم تستطع بسط نفوذها على كافة الأقاليم إذ انحصرت في الشريط الساحلي وبعض المدن الداخلية وتمتعت غالبية الأقاليم الداخلية و الصحراوية بالاستقلالية في إطار الحكم القبلي.²

1- أراضي البايلك: تمثل أخصب الأراضي وهي تتواجد بقرب أهم المناطق الحضرية وعلى حافة أهم الطرق وهي قسمت إلى دار السلطان، بايلك الشرق، بايلك الغرب، بايلك التيطري... إلخ، وكل هذه الأراضي كانت خاضعة للإدارة المركزية بالجزائر العاصمة المتمثلة في شخص الباي. وهي تشمل الأراضي التي أستحوذ عليها حكام الأتراك إبتداء من القرن 16م إلى القرن 19م، عن طريق المصادرة و الشراء.

و جزء من هذه الأراضي يسمى أراضي العزل، وهي من أجود أنواع الأراضي، كما تعتبر ملكية غير متنازل عليها للبايلك، عن طريق تقديمها كهدية لفائدة كبار و الشخصيات و القادة الكبار. و الجدير بالذكر أن مصطلح المخزن معروف في المغرب، أما في الجزائر و تونس نجد مصطلح أراضي البايلك.

وهي الأملاك التي يطلق عليها في عصرنا الحالي أملاك الدولة، فهذه الأراضي ملك للدولة مخصصة للإستغلال الفلاحي من طرف السكان.

¹ سماعين شامة "النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري" دار هومه الجزائر 2002.

² مجلة السكن و العمران في الجزائر وزارة السكن و العمران من أجل النوعية 2010.

1-3-أراضي الحبوس:

وتعرف أيضا بالأراضي الوقفية وقد انفرد الفقه الإسلامي بهذا النوع من الأراضي التي تجمد طبيعتها القانونية بحيث لا يجوز تغيير طبيعتها وهي نوعان، حبوس خيري (عام) يحبس العقار فيه لفائدة جهة خيرية (جامع، ضريح، والي صالح، زاوية... إلخ.) و هذا النوع موجود بكثرة وهو الأصل و الغالب، غير أن النوع الثاني وهو الحبوس الأهلي (الخاص) طغى على الأول. كما أن الأملاك الوقفية لا تباع و لا تشتري، و لا يمكن حيازتها بتصرف أو إستحواذها أو مصادرتها وهي طريقة يتخذها أصحاب الأراضي لحفظ أملاكهم.¹

1-4-أراضي العرش: أصبحت الأراضي المشاعة التي تعرف بأراضي العرش في إقليم الجزائر، تشكل إحدى أصناف الملكيات الزراعية الشائعة في الجزائر منذ القرن الحادي عشر ميلادي، الذي تميز باستقرار القبائل البدوية و توطن العشائر. وهي خاضعة للاستغلال من طرف القبائل والعائلات المشكلة للأعراش ووفقا للأعراف المتوارثة منذ قرون على أن يتم إستعمالها جماعيا وبصبغة مشتركة فهي لا تقبل لا القسمة ولا البيع وكل أشكال التصرف.

1-5-أراضي الملك: وهي الأراضي التي كان يستغلها أصحابها مباشرة، ولهم الحق في التصرف فيها سواءا ببيعها أو إهدائها أو تركها للورثة أو إستغلالها. تنتشر بكثرة داخل المدن الكبرى أو على الحواشي وكذا في المناطق الجبلية كمنطقة القبائل، وكان استغلالها يخضع للقوانين السائدة آنذاك المرتبطة بنظام الشريعة الإسلامية، وكانت الأراضي تنقل عن طريق الإرث أو الهبة.

مما سبق ذكره في هذه المرحلة يمكن القول أن الملكية العقارية في الجزائر قبل 1830 كانت في أشكال متنوعة على أن القاسم المشترك المميز فيها هو إستقرارها. خلال الفترة الإستعمارية تحصلت الجزائر على الأراضي الممسوحة التي تخص مختلف الملكيات العقارية مالا يقل عن 40 مليون هكتار و التي هي ملخصة في الجدول الموالي.

الجدول رقم (01): يبين بعض الإحصاءات المتعلقة بطبيعة الملكية العقارية.

الملكيات	نظام ملك ووقف	نظام عرش	بايلك أو مخزن هكتار	الغابات	مناطق الرعي
المساحة (هكتار)	4.5 مليون	8 مليون	1.5 مليون	3 مليون	23 مليون
النسبة (%)	11.25	20	3.75	7.5	57.5

المصدر: عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2006ص46.

2- خلال الفترة الاستعمارية (1830-1962):

وجد المحتل الفرنسي وضعية عقارية غريبة عن نظامه القانوني اتسمت بتعدد مصادر القانون المطبق الذي طغت عليه القواعد العرفية بالدرجة الأولى وعليه استعصى على

¹ علوي عمار "الملكية و النظام العقاري في الجزائر"، دار هومة، الجزائر، 2006.

الإدارة الاستعمارية إخضاع العقار إلى قواعد القانون الفرنسي الوضعي ورغم ذلك عمد المشرع الفرنسي إلى جملة من النصوص القانونية نذكر أهمها:

1-2-1- أمر 1 أكتوبر 1844: كانت تهدف الإدارة الاستعمارية من نص هذا الأمر إلى:

*إلغاء قاعدة عدم التصرف في الأملاك الحبوس لفائدة المشتري الأوروبي.

*وجوب حصول المستفيد من اهالي على سند الملكية وإلا أدمجت أرضه ضمن أملاك الدولة الفرنسية. ولقد تم تعديل نص القانون المذكور بموجب أمر 21 جويلية 1846م الذي جاء ليعطي قائمة الوثائق المقبولة لدى الإدارة الفرنسية.¹

2-2- قانون 16 جوان 1851: جاء القانون ليحدد تشكيلة الملكية العقارية في الجزائر وبيان أصنافها القانونية ويعد أول نص قانوني في النظام القانوني الفرنسي يميز بين الدومين العام و الدومين الخاص للدولة، وهذا قد تضمن القانون سلسلة من القواعد التي تهدف إلى: -حماية الملكية العقارية.

-تحديد قواعد نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة.

-تأكيد حرية المعاملات العقارية.

2-3- قانون 22 أفريل 1863 "سيناتوكونسلت": يحدد نص القانون إجراءات الاعتراف

بالملكية العقارية وتسليم عقود الملكية وهذا في مرحلتين:

(أ)-**في المرحلة الأولى:** الاعتراف بحق الملكية للقبائل الجزائرية على أراضي العرش التي تستغلها وهذا عن طريق الاعتراف للقبلية بملكيتها الجماعية للأرض.

(ب)-**المرحلة الثانية:** تحويل حق الملكية الجماعية إلى الملكية الفردية لكل عائلة أو فرد وهذا عن طريق تسليم سندات ملكية لأصحابها.

2-4- قانون وارني (WARNIE) 26 جويلية 1873 (المتتم بقانون 1887): ويهدف القانون

إلى إنشاء مكاتب "محافظات" الرهون العقارية بالجزائر إضافة إلى تسليم سندات الملكية للأهالي وهذا من أجل إخضاع أملاكهم العقارية للقانون الفرنسي.²

تبين من خلال عمليات مصادرة الأراضي وتجزئتها، ومحاولة القضاء على الملكية الجماعية من خلال قانون سناتوس كونسيلت لسنة 1863م، أن هناك عدة ثغرات كانت سببا في تعطيل هذه العملية أو على الأقل سيرها بشكل بطيء، الأمر الذي استدعى إعادة النظر فيه بإصدار قانون جديد لتسريع عملية الانتقال إلى الملكية الفردية وبالتالي التوسع الكولونالي، ولهذا يسمى هذا القانون "قانون الكولون".

أعاد هذا القانون هيكلية البنية العقارية الجزائرية، بما يتماشى مع القوانين الفرنسية على جميع الأراضي، ووضع أراضي الملك و العرش والقبلية في خانة واحدة، حيث تنص المادة الأولى منه على: "يخضع تقرير الملكية العقارية في الجزائر و المحافظة عليها والانتقال التعاقدية

¹ يزير عيس السياسة الفرنسية اتجاه الملكية العقارية في الجزائر 1830-1914 مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في التاريخ كلية العلوم الإنسانية و الإجتماعية قسم التاريخ جامعة الجزائر دفعة 2008.

² بن رقية يوسف المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية الجزء 37 رقم 02 1999.

للملكيات و للحقوق العقارية إلى القانون الفرنسي النظر عن المالكين، بالتالي تلغى كل الحقوق الحقيقية، الإتفاقيات أو أسس القرارات المبنية على القانون الإسلامي أو القبائلي المناقضة للقانون الفرنسي، ولا يسري حق الشفعة على المشتري إلا بصفة الإسترداد الوراثي ومن طرف الأقارب الوارثين طبقا للقانون الإسلامي وضمن الشروط المنصوص عليها في المادة 841 من القانون المدني. " كما نصت المادة الثالثة منه على أنه: " تتشكل الملكية الفردية من حصة أو حصص الأراضي لذوي الحقوق بمنح سندات الملكية".¹ بموجب قانون فارني، فإن جميع أراضي الجزائريين أصبحت تحت سلطة القانون الفرنسي، و ألغى بذلك كافة القوانين و الأعراف و التقاليد المستمدة من الفقه الإسلامي التي كانت سائدة بين القبائل.

حيث أعطى في مادته الثامنة عشر(18) للأطراف المعنية مهلة الثلاثة أشهر لتقديم إعتراضاتهم حول عمليات المحقق المفوض لدى المحاكم المختصة، مركزا على النقاط التالية:

- الملكية العقارية في الجزائر خاضعة للقانون الفرنسي مهما كان المالك.
 - إلغاء كل تشريع مستمد من الشريعة أو العرف.
 - لا وجود للملكية العقارية إلا في إطار عقد (سندات ملكية).
- أصبحت السلطات الفرنسية ذات حق حصري في منح سندات الملكية، و التي كانت لا تعددى ثلاثة (03) هكتارات، وبهذا أعادت الإدارة الإستعمارية تفعيل قانون 1863م بفتح المتاجرة بالعقارات و السماح بيعها و شرائها، لتفكيك أراضي العرش و القبائل وتمليكيها للأوروبيين بشكل سريع ومتواصل، وقد سعى هذا المرسوم إلى تحقيق هدفين أساسيين:
- أ- تمليك المستوطنين الأوروبيين الأراضي التي طرد منها الأهالي، إلى أراضي الجبلية المناطق الجرداء و الجافة، ومنحهم صفة المالك بعد أن كانت ملكيات جماعية ومشاعة.
- ب- توسيع نطاق الملكية العامة الإستعمارية يضم أنواع مختلفة من الملكيات مثل:
- ملكية البايلك التي يملكها الأهالي من أصول عثمانية.
 - ملكية الغابات و المراعي و الأحراش و المناطق النهرية و البحرية.
- الأملاك الشاغرة التي لا مالك لها، بالمفهوم الإستعمار بالمصطلح و التي غالبا ما تتألف من أراضي المهاجرين، أو تلك التي إستشهد أصحابها جراء المقاومات الشعبية.
- 2-5- قانون 16 فيفري 1879:** في ظل هذا القانون بدأ المشرع الفرنسي يعطي الأولوية إلى عمليات التطهير العقاري "Apurement Foncier" وهذا عن طريق استحداث لجان تحقيق حول هوية الملاك تمهيدا لتسليمهم سندات تثبت ملكيتهم، وعليه بدأت عملية الإصلاح العقاري بصدور سلسلة من القوانين نذكر منها:²

¹ بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية الطبعة الأولى، 2001، ص28.

² المليي مبارك محمد تاريخ الجزائر في القديم و الحديث المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر 1989.

(أ)- المرسوم رقم 290/56 المؤرخ في 26 مارس 1956: والذي يهدف إلى:
*تشجيع عمليات التبادل الرضائي للأراضي.

*إعادة تنظيم الملكية العقارية.

*إعادة ضم المستثمرات الفلاحية.

(ب)- امر رقم 41/59 الصادر في 3 جانفي 1959: المتضمن إنشاء نظام عقاري جديد بالنسبة لبعض محيطات التحديث العقاري التي يتم استحداثها بموجب قرار إداري ويفتح تحقيق أمام المحكمة العقارية تنشأ خصيصا من أجل التحقق من هوية الملاك و اصحاب الحقوق على أن تسلم سندات الملكية المنفردة وفقا للمرسوم المؤرخ في 03 جوان 1960م.

(ت)- مرسوم 190/59 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959: المتعلق بإصلاح الشهر العقاري وتوسيع انتشار مكاتب حفظ الرهون العقارية واعتماد الشهر الشخصي لكافة المعاملات العقارية مع تسليم دفاتر عقارية للملاك.¹

3- بعد الاستقلال (1962-1990):

عرفت الجزائر منذ الاستقلال عدة محاولات من أجل إرساء سياسة عقارية تكون بديلا عن تلك الموروثة عن الحقبة الاستعمارية وقد ورثت الجزائر الحالة العقارية التالية:

الجدول رقم (02): مختلف الملكيات التي نتجت عن السياسة العقارية الاستعمارية.

المساحة	طبيعة الملكية
4.000.365 هكتار	أملاك عقارية خاصة غير ثابتة بسند
2.247.000 هكتار	أملاك عقارية خاصة ثابتة بسند ملكيتها تابعة لأوروبيين
2.930.000 هكتار	أملاك عقارية خاصة ثابتة بسند تابعة للجزائريين
2070.000 هكتار	أملاك جماعية
46.944.214 هكتار	أملاك عمومية تابعة للدولة
539.515 هكتار	أملاك خاصة تابعة للدولة

المصدر: من إعداد الطالبة دروازي ليلي 2022.

فان حالة الفوضى التي سبحت فيها الدولة في الأيام الأولى للإستقلال وإنتشار المعاملات العقارية المشبوهة بين المعمرين وبعض الجزائريين دفعت بالسلطة الجزائرية على إصدار في نفس السنة مرسوم بتاريخ 23 أكتوبر 1962م من أجل منع التعامل في الأملاك الشاغرة وهذا تمهيدا لصدور مرسوم رقم 388/63 بتاريخ 1 أكتوبر 1963م و الذي جعل ملكا للدولة بعض المستثمرات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعيين و المعنويين ولم تقتصر تلك الإجراءات على المعمرين فقط بل تعدت للمواطنين الجزائريين وهذا بصدور أمر رقم 258/64 بتاريخ 27 اوت 1964م، والمتضمن إنشاء لجنة من أجل مصادرة أملاك

¹ أبو عابد وزملانه "تسيير العقار في ظل تطور القوانين"، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة، جامعة المسيلة، دفعة جوان، 2002.

الأشخاص الذين يهددون مصالح الاشتراكية، وهو النص الذي جاء في إطار السلطات الإستثنائية لرئيس الجمهورية تطبيقاً للمادة 59 من دستور 1963م.¹ خلال الفترة الممتدة من (1974م - 1976م) تم جزأة منظومة القوانين وكانت مرحلة محورية ودون الخوض في تفاصيل مختلف المحاولات من أجل إرساء سياسة عقارية جديدة ، ففي سنة 1974م تم طلب من كل بلدية تكوين محفظة عقارية بإتباع آليات الدراسة مستقبلية للمدينة المخطط التوجيهي للتعمير PUD ومخطط التعمير المؤقت PUP ومنه تكون البلدية قادرة على تشكيل محفظة عقارية تم تنفيذها سنة 1976م. كما يمكن أن نشير لمختلف أنماط التسيير العقاري الذي عرفه القطاع الفلاحي بدءاً بالتسيير الذاتي في 1963م مروراً بإعلان الثورة الزراعية في 1971م ، الحيازة على الملكية العقارية 1983م ، والمستثمرات الفلاحية الاشتراكية (D.A.S) ووصولاً إلى المستثمرات الجماعية (E.A.C) والمستثمرات الفردية (E.A.I) في سنة 1987م².... الخ. أما بالنسبة للعقار الحضري فأهم إجراء مر به يتمثل في تكوين الإحتياجات العقارية لفائدة البلديات في سنة 1974م.³

2-الوضعية القانونية للملكية العقارية لمدينة سيدي عكاشة:

سنحاول من خلال هذا العنصر تقييم الوضعية العقارية لمدينة سيدي عكاشة بالاعتماد على عدة متغيرات مثل (ملكية الأرض، الأراضي المبرمجة للتوسع المدينة، ... الخ) وهذا لمساعدتنا على فهم الحالة العقارية و التعرف على مميزات و خصوصيات العقار ضمن واقع المدينة الحالي.

حسب تشخيص الوضعية الراهنة للمدينة وجدنا أغلبية أراضيها ملك خاص، سواء فيما يتعلق بحق الملكية أو على الحقوق التبعية كالرهنات الرسمية و الإمتيازات، الأمر الذي يدفع بالمسؤولين المحليين إلى التوجه في توطين مختلف المشاريع إلى هذه الأراضي. وتنقسم الملكية العقارية لمدينة سيدي عكاشة إلى:

1-أراضي ملك للدولة والبلدية: بعد صدور قانون الإحتياجات العقارية، تم دمج معظم الأراضي الداخلة في المحيط العمراني لمدينة سيدي عكاشة لصالح البلدية، فقامت باستغلالها في شكل تعاونيات عقارية تحصيلات بهدف تنمية و تطوير مجال المدينة من حيث الخدمات، شبكات الطرق، وتشكل هذه الفئة نسبة 45 بالمئة من المدينة، وهي موزعة على جميع القطاعات الحضرية.

2-أراضي ملك الخواص: تعد بمثابة رصيد جيد من العقار في مدينة سيدي عكاشة وتقدر بـ55 بالمئة وهي ملكيات تم إستثمارها بشكل كبير عن طريق عمليات البيع أوفي شكل ترقيات عقارية، وهذه الأخيرة تطرح إشكالية تتضمن طبيعة الوسائل القانونية الواجب

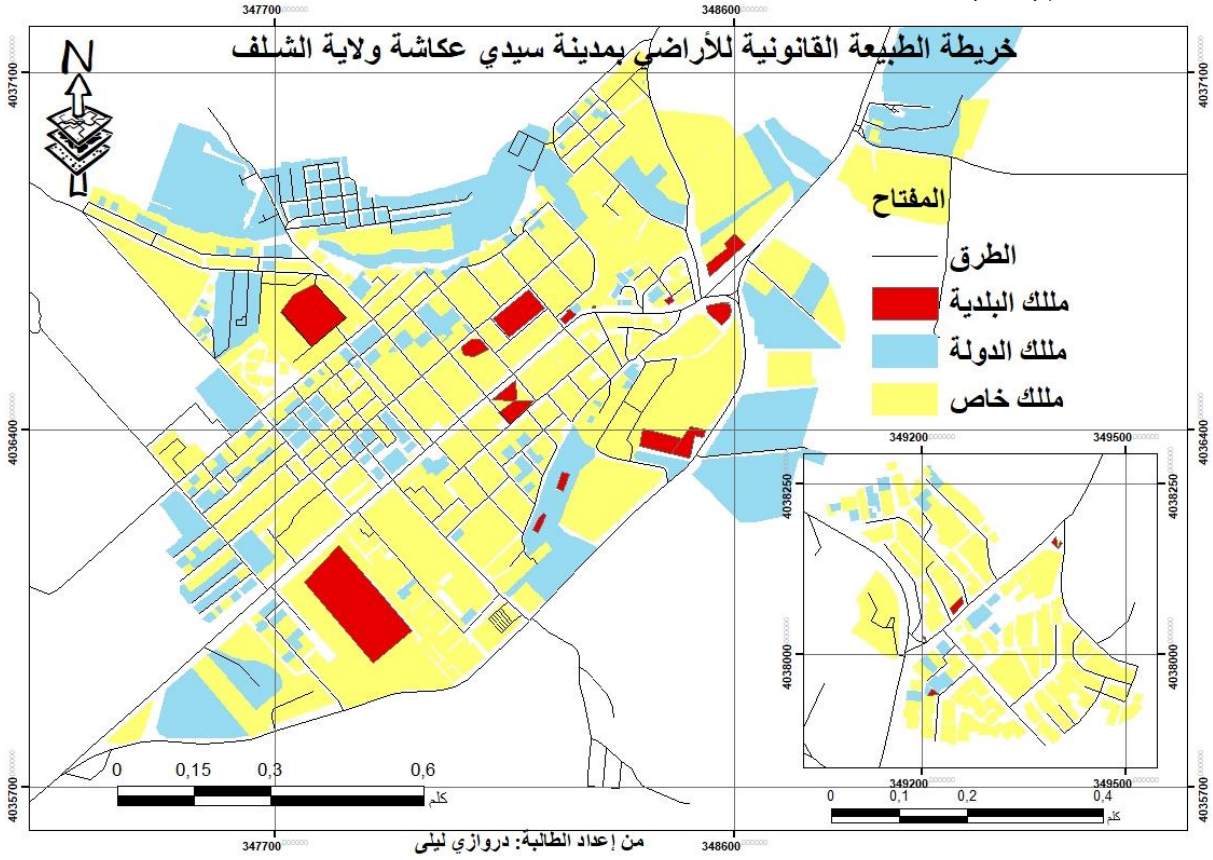
¹ شامة سماعين "الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990, دار هوم, الجزائر, 2000.

² زروقي ليلي التقنيات العقارية الجزء الأول (العقار الفلاحي) الطبعة الأولى الديوان الوطنية للأشغال التربوية الجزائر 2000.

³ زروقي ليلي التقنيات العقارية الجزء الأول (العقار الفلاحي) الطبعة الأولى الديوان الوطنية للأشغال التربوية الجزائر 2000.

إتباعها لعدم الوصول إلى حالة المضاربة العقارية وتأثيراتها السلبية على مختلف الجوانب المتعلقة بسعر العقار في المدينة.

الخريطة رقم (10):



المصدر: : نظم المعلومات الجغرافية+ إنجاز الطالبة دروازي ليلى 2022.

***الطابع الفلاحي للأراضي المؤهلة للتعمير:**

تتميز الأراضي الفلاحية في إقليم مدينة سيدي عكاشة بالجودة والخصوبة خاصة تلك المتواجدة في شمال بلدية سيدي عكاشة وجنوبها وكذلك بجانب وادي علالة حيث تتواجد حقول للزراعة الكروم و الحمضيات مع وجود البيوت البلاستيكية وحقول للزراعة القمح و الشعير و أشجار أخرى هذه هي أكبر الصعوبات و العوائق التي تقف في طريق تقدم التنمية في مدينة سيدي عكاشة.

الجدول رقم(03):القطاع العام:(E.A.C/E.A.I).

المساحة الكلية	المساحة هكتار	عدد E.A.I	المساحة هكتار	عدد E.A.C	المستثمرات الفلاحية
658	40	2	618	07	م/ف بستي
644	34	4	610	10	م/ف قريدي
318	28	2	290	05	م/ف بوهور
110	09	2	101	04	م/ف عوفن
1730	111	10	1619	26	المجموع

المصدر: مكتب الفلاحة بالبلدية سيدي عكاشة 2022.

منطقة زراعية كبيرة جدا تبلغ مساحتها حوالي(650إلى700)وهي عبارة عن الحيازات الزراعية(E.A.C/E.A.I) الذي جاء بعد إعادة تنظيم القانون رقم87/12المؤرخ بتاريخ 8/12/1987 الذي جاء بإعادة الملكيات إلى أصحابها الأصليين، وفي نفس الوقت أثرت عملية الاستعادة هذه على عدد كبير من أعضاء هذه المزارع(62 عاملا) الذين وجدوا أنفسهم خارج عقارهم الفلاحي، علاوة على ذلك حتى اليوم مازال يتأثر أعضاء هذه المزارع بالقوانين الجديدة المتعلقة بالأرض التي استفادوا منها وهذا يتعلق بالضبط بشروط وطرق بيع أو تأجير الأراضي الزراعية.

تتلقى مصلحة المسح الأراضي العديد من الشكاوى من طرف المزارع بخصوص موضوع المساحات الغير مطابقة للواقع (المساحة تكون موضحة على السندات تختلف عن تلك التي يتم تشغيلها بالفعل 95%بالمئة من المستثمرات الفلاحية في وضع غير منتظم لذا يبقوا مدينون، ولهذا السبب لم تعد هذه السلطة المالية تمنح الإتمان لهذه العمليات)¹.

¹ فرع مسح الأراضي بدائرة تنس.

الجدول رقم(04):توزيع أنواع المستثمرات على حسب الحجم:

النسبة (%)	المجموع	خاص	E.A.I	E.A.C	نوع المستثمرة
					حجم المستثمرة
					أقل من 01 هكتار
02.72	11	09	2		من 01 إلى 03 هكتار
03.97	16	14	02		من 03 إلى 05 هكتار
32.00	129	127	01	1	من 05 إلى 10 هكتار
40.73	164	163	01		من 10 إلى 15 هكتار
16.64	67	50	04	13	من 15 إلى 50 هكتار
03.97	16	04		12	أكثر من 50 هكتار
100	403	367	10	26	المجموع

المصدر: القسم الفرعي للفلاحة بدائرة تنس.

نلاحظ من خلال الجدول رقم (04) أن أغلبية المستثمرات يتراوح حجمها بين (5 إلى 15 هكتار) بنسبة 90 بالمئة من المستثمرات في القطاع الخاص يمتلكان مزرعتها المشتركة، ومن ناحية أخرى يستغل كل منهما بعض المساحات مما يخرج بنوع من المستثمرات الصغيرة المشتركة. حاليا يوجد مالك واحد يمتلك أكبر مساحة زراعية على مستوى هذه المنطقة وهي المستثمرة الفلاحية قريدي.

5- المشاكل العقارية في مدينة سيدي عكاشة¹:

5-1- المضاربة العقارية: خاصة خلال فترة التسعينات وفي ظل رقابة الدولة و السلطات المختصة، إستغلال كثير من المضاربين الأوضاع و التصرف في الكثير من العقارات الموجودة بالمحيط العمراني للمدينة، وتم بيعها بدون وثائق أو بعقود عرفية في أحسن الحالات. إنتشار البيوت القصديرية في ظل غياب مشاريع سكنية و توقف الدولة عن دعم السكن في تلك الفترة، لأنها شهدت النزوح الريفي و الهجرة بسبب الظروف الأمنية التي كانت تعيشها المدينة خلال السنوات العشرية السوداء.

5-2- إرتفاع كلفة التهيئة: تعتبر مسألة إرتفاع كلفة التهيئة من بين الأسباب التي أدت إلى ظهور التجزئات العشوائية في مدينة سيدي عكاشة حيث يلجأ الكثير من الملاك و المضاربين إلى هذه الممارسة تهربا من متطلبات التجهيز التي تقتضي نفقات باهظة.

من خلال البحث الميداني تبين أن السلطات المحلية تحاول مساعدة المجزئين على تغطية بعض النفقات التجهيز. هذه العملية تساهم في بيع القطع الأرضية تهربا من تجهيزها، بينما يتحمل المستفيدون نفقات التجهيز وهذا ما نجده في الكثير من التجزئات على مستوى المدينة.

¹ مديرية أملاك الدولة لولاية الشلف.

6- صراع الفاعلين على العقار:

من خلال قيامنا بالمقابلات مع مختلف الهيئات المختصة و المديريات و المصالح المعنية حاولنا التطرق إلى معرفة حجم منازعاتهم على العقار وهذا راجع إلى عدة أسباب، والتي يمكن تلخيصها كالآتي:

- التعدي على ملك الغير، أو تقديم ملفات للبناء على أراضي مشاعة ملكيتها.
- إنجاز مشاريع عقارية جديدة، أو إعادة هيكلة كلية أو جزئية، دون تصفية الوعاء العقاري للمشاريع، أو لأجزاء منه.
- عدم مطابقة المشاريع العقارية، سيما المتعلقة منها بمحلات ذات الاستعمال سكني أو تجاري، مع مخططات التعمير، بدافع الربح السريع و المضاربة.
- كثرة اللجوء إلى الحالات الاستثنائية و الاستعجالية فيما يتعلق الأمر بنزع الملكية.
- يشترك معظم الأفراد من القياسات التي تقوم بها خبراء المسح الطبوغرافيين، عند حساب المساحات العائدة لأملكهم العقارية بمناسبة إعداد مسح الأراضي العام، نظرا للضرر الكبير الذي يتسبب لهم في ضياع أجزاء من أملكهم.

3_ الأنظمة القانونية المتحكمة في العقار الحضري:

1_ قانون 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتعلق بالاحتياطات العقارية:

أعطى هذا القانون فرصة لتحديد المحيط العمراني للبلديات، وتأسيس وتسليم السندات الملكية تخص الأراضي المدمجة فيه.

وقد تضمن هذا الأمر استثناء الأراضي المعدة للبناء و التي تقع داخل المنطقة العمرانية من التداول بين الأشخاص ما لم تكن البلدية طرفا في العقد، حيث نصت المادة 06 منه:

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

ومن هنا يمكن معرفة الغرض الذي كان يهدف إليه المشرع من إصدار هذا الأمر وهو منع المضاربة في الأراضي المعدة للبناء، و حماية المواطنين من جشع مالكيها إذ نص في المادة 11:¹ (يجوز للبلديات أن تقوم بتقسيم الأراضي قطعا معدة للبناء وأن تبيعها حسب تقويم من مصلحة الدومين، ويتم البيع بصفة علنية بمشاركة المترشحين المسجلين في قائمة مفتوحة ومعلنة للجمهور) وقد نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية يوم 1974/03/05م تحت رقم 19 ومنذ ذلك التاريخ أصبح بيع الأراضي المعدة للبناء محظور.

2- المنشور الرئاسي المؤرخ في 1976/06/30: لقد جاء هذا المنشور لتصحيح العقود الثابتة التاريخ و المبرمة قبل 1976/03/05م تاريخ العمل بقانون الاحتياطات العقارية وسن هذا

¹ قانون 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 من الجريدة الرسمية العدد 19 المؤرخة في 1974/03/05 ص 226

المرسوم إجراءات خاصة، فكلف المحاكم بإجراء تحقيق للمتقاضين عن صحة البيع و تاريخه إذ أصدرت الأمانة العامة للرئاسة تعليمات تتعلق بإثبات المعاملات التي أبرمت قبل نشر الأمر 74/26 المؤرخ في 1974/02/20م جاء فيه ما يلي:

إن الأمر التشريعي رقم 74/26 المؤرخ في 1974/02/20م المتعلق بالرصيد العقاري للبلديات قد وضع حد لكل المعاملات في الأراضي التي يملكها الخواص 1974/03/05م¹. لكن عدد كبير من المواطنين الراغبين في بناء مسكن لإيواء عائلاتهم قد اشتروا قبل هذا التاريخ المذكور قطع أراضي بدون تحرير عقد توثيقي، ورفعت أمام المحاكم دعاوي بصحة البيوع، ونظر لعدم رد الثمن من قبل البائع أو ذوي حقوقه بسبب عسرهم، فقد أبت بعض المحاكم مثل هذه الدعاوي اعتمادا على كون البيع وقع قبل 1974/03/05م تاريخ العمل بالأمر التشريعي المذكور أعلاه الذي لم يطبق نظرا لعدم رجعية القانون². وعلى المحاكم أن تتحرى في الوقائع وأن تجري تحقيقات ماذا كان البيع أبرم قبل 1974/03/05م وتتوفر فيه جميع الشروط البيع من بينها تسليم الشيء المبيع ودفع الثمن، ويتعين حينئذ أثبات تاريخ العمليات ولكن لا تصح سوى البيوع التي أبرمت قبل نشر الأمر التشريعي الخاص بالرصيد العقاري للبلديات، ويجب إجراء مراقبة صارمة ومستمرة على غرار ما هو واقع في ميدان الثورة الزراعية بإنشاء مجموعة بطاقات على نسختين تسجل فيها جميع الأحكام الصادرة و توضع نسخة في وزارة العدل و أخرى في رئاسة مجلس الوزراء.

إن الأحكام التي تصدر في هذا الشأن و التي يجب أن تحترم الحدود التي فرضها المرسوم 76/28 المؤرخ في 1976/02/07م الذي يحدد كيفية تحديد الحاجيات العائلية لمالكي الأرض في ميدان البناء وتقوم مقام العقود الموثقة تشهر وتنتج أثارها بالنسبة للغير و يبلغ المعني بالأمر من طرف المحكمة بعد استلامه من كتابة الضبط إشعارا من المجلس الشعبي البلدي. **4_1_1_ هدفه: تطبيق الأمر 26/74** الشرط الأول المفروض على البلديات قصد تكوين احتياطاتها العقارية، هو تحديد المحيط العمراني. و يجري تحديد هذا الأخير بموجب مخطط التعمير الرئيسي الذي يقام من طرف المجلس الشعبي البلدي و عند العجز يمكنها الشروع في تحديد منطقة التعمير المؤقتة.

وإذا تعلق الأمر بإنشاء مشاريع عمومية، ولاسيما ذات الطابع الصناعي أن تتدخل مع الهيئة القائمة بالتأسيس أو الاستعمال بقصد تمكينها من شراء الأراضي من المالكين أو الخواص، وهذه الإجراءات لا تعفي الهيئة المعنية في أي حال من مراعاة التدابير المقررة بالنسبة للتعمير.

مرسوم 27/76 يتضمن تحديد كفيات البيع من قبل البلديات لقطع الأرض التابعة للاحتياطات العقارية تناول هذا المرسوم أحكام عامة تنص على أن تكون كل قطعة أرض

¹ الأمر رقم 74/26 المؤرخ في 1974/02/20 صدر هذا الأمر في ج.ر العدد 19 المؤرخة في 1974/03/05، ص 226.

² سعيدوني ناصر الدين "دراسات في الملكية العقارية" المؤسسة الوطني للكتاب، الجزائر، 1986.

معدة للبيع موضوع تجزئة من قبل البلدية ضمن الأحكام المحددة بموجب الأمر 76/75 وأن يكون مبدأ نقل ملكية الأراضي التابعة للاحتياجات العقارية البلدية موضوع مداولة المجلس الشعبي البلدي الخاضعة لموافقة الوالي¹.

4_2_ مرسوم رقم 28/76 المتضمن لتحديد كفاءات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء:

تحدد الاحتياجات العائلية فيما يخص الإسكان بالمساحة المبنية بتطبيق مقياس 2,20 للشخص الواحد العضو في العائلة المعتبرة، وهذه المساحة تحسب بالنسبة لعائلة مكونة من رئيس العائلة ومجمع الأشخاص الذين هم في كفالتة على أساس مقداره ثماني أشخاص على الأقل ومقدار عشرين شخصا على الأكثر.

- تحدد مساحة الأرض المعدة لإقامة نشاط بنفس المقاييس التالية:

- 2,20 م لمنصب شغل واحد إذا كان النشاط لا يحتاج إلى مساحات ملحقة.

- 2,50 م لكل منصب شغل إذا كان النشاط يحتاج إلى مساحات ملحقة.

- إلا أنه لتطبيق هذه الأحكام فإن عدد مناصب الشغل تحدد ب30 منصبا.

و تحدد قائمة نشاطات كل الأنواع المشار إليها بموجب قرار مشترك من وزارة الداخلية و الوزير المكلف بالتعمير الحضري ووزير الصناعة و الطاقة ووزير التجارة.

إذا كانت قطعة أرض يمكن أن يحتفظ بها تطبيقا لإحكام هذا المرسوم، وكانت لازمة لتهيئة أو لإنشاء منفعة عامة فإنها تدرج ضمن الاحتياجات العقارية البلدية و يقترح في هذه الحالة على مالكيها استبدالها بقطعة أرض تقع في نفس البلدية وتكون مطابقة لاحتياجاته المحددة لإحكام هذا المرسوم².

4_3_ المرسوم رقم 29/76 المتضمن لتحديد الكفاءات المالية لامتلاك الأراضي المكونة للاحتياجات العقارية البلدية³: يتم امتلاك كل أنواع الأراضي التي يجب إدراجها ضمن الاحتياجات العقارية البلدية، يعرض من قبل البلدية المعنية على أساس تقديم تقوم به مصلحة أملاك الدولة⁴.

إن الأراضي التابعة لأملاك الدولة بما فيها الأملاك الآيلة إليها بموجب الأمر 02/66 و المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة باستثناء الأراضي التابعة لأملاك الدولة العمومية.

_ الأراضي التابعة للولايات.

_ الأراضي التابعة للمزارع المسيرة ذاتيا.

_ الأراضي التابعة لقدماء المجاهدين.

¹ مرسوم 27/76 يتضمن تحديد كفاءات البيع من قبل البلديات لقطع الأرض التابعة للاحتياجات العقارية.

² مرسوم رقم 28/76 المتضمن لتحديد كفاءات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء.

³ المرسوم التنفيذي رقم 76/29 المتضمن لتحديد الكفاءات المالية لامتلاك الأراضي المكونة للاحتياجات العقارية البلدية.

⁴ المرسوم رقم 29/76 المتضمن لتحديد الكفاءات المالية لامتلاك الأراضي المكونة للاحتياجات العقارية البلدية

_ الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية.

_ أراضي الحبوس.

_ الأراضي التابعة لأملاك المؤسسات العمومية.

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

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

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

إن اكتساب الأراضي المعد استعمالها للبرامج المحققة بمساعدات نهائية تكون على كلفة الدولة في إطار المخططات البلدية للتنمية و التطوير العمراني الحضري.¹

4_4 مرسوم 107/79 يتضمن تحديد الشروط المتعلقة بتقدير أسعار بيع الأراضي الداخلة في الاحتياجات العقارية البلدية وتحديد الربح عن تدخل البلدية.

يحدد سعر الأراضي الداخلة في الاحتياجات العقارية البلدية بثمن الأرض، مضافة إليه تكاليف عمليات التهيئة و روح تدخل البلدية، غير أن سعر بيع الأراضي التي تمتلكها البلدية للدولة بالدينار الرمزي، يحدد بحساب عمليات التهيئة و روح تدخل البلدية، وتشتغل حسب كل حالة التكاليف التأسيسية لثمن التهيئة ما عدا ما مول منها بمساعدات نهائية على مايلي: مصاريف الدراسة.

_ أشغال تهيئة الطرق و الشبكات المختلفة.

_ أشغال التهيئة الخاصة بالحدائق و مواقف السيارات.

كما يكون الربح عن التدخل المنصوص عليه في المادة 02 من المرسوم رقم 27/76 مطابقاً لمصاريف الإدارة المنجزة عن تدخل البلدية ولاسيما مصاريف النشر و الإجراءات. ويحدد معدله ب7% من سعر التنازل عن الأرض المهيأة غير أنه عندما يكون التنازل لصالح الدولة يحدد ربح تدخل البلدية ب3%.²

4_5 مرسوم 108/79 يتضمن تأسيس نظام تسبيقات الخزينة العامة لامتلاك وتهيئة الأرض المقرر إدماجها في الاحتياجات العقارية.

يمكن للبلديات أن تحصل على تسبيقات من الخزينة العامة لشراء أرض تدخل في إطار الاحتياجات العقارية و تهيئتها، تخصص هذه التسبيقات لتمويل مايلي:

¹ بغدادي محمد "المنازعات العقارية بأملاك الدولة وأملاك الخواص"، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل، 1995، ص34.

² يحيوي عمر "الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية"، دار هوم، الجزائر، 2004.

_ شراء الأرض مهما كان مصدرها أو تخصيصها.
 _ تهيئة الأراضي بإستثناء ما كان منها مخصصا لتأسيس الاستثمارات المخططة و تغطي تكاليف تهيئة الأراضي المخصصة للاستثمارات المخططة بالاعتمادات المقررة لهذا الغرض يتم التنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الدولة أو أملاك الولاية في إطار الاحتياطات العقارية كما يلي:

_ مقابل دينار واحد رمزي من البلديات المحرومة و المحددة قائمتها بقرار مشترك يصدر عن وزير المالية ووزير التخطيط و التهيئة العمرانية.¹
 لكن بصدور المرسوم رقم 332/82 المؤرخ في 16/11/1982م ألغت تماما التشريعات السابقة وحددت بالضبط سعر اكتساب وبيع الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية البلدية، وعند رفض المالك لإبرام عقد الملكية مع البلدية بطريقة ودية تلجأ هذه الأخيرة إلى استلاء عليها بالقوة.²

2_ مرحلة ما بعد التسعينات:

1_ قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18/11/1990.

يهدف هذا القانون إلى تحقيق تطابق التنوع العقاري مع الأحكام الدستورية الجديدة التي تضمن حق الملكية و التعويض العادل و المنصف لكل العمليات، نزع الملكية لفائدة المنفعة العمومية من جهة والقوانين 08/90 و 09/90 الصادران بتاريخ 07/04/1990م و المتعلقان على التوالي بالبلدية و الولاية.³ إن الاحتكار الممنوح للبلدية فيما يخص المعاملات العقارية في المجال الحضري المنشئ بمقتضى الأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية قد ألغي.
 قانون التوجيه العقاري قد أدخل منظورا جديدا فيما يتعلق بكيفية تدخل الدولة و الجماعات المحلية المتعاونون العموميون و الخواص وكذا المواطنون في الميدان العقاري وبذلك وضع حد للاحتكار العقاري، هذا المنظور الذي أدى غالي التجديد وتوضيح أحسن لمختلف الأنشطة العقارية منها على الخصوص:⁴

_ تحديد النظم القانونية للأراضي وذلك وفق للدستور و القانون المدني.
 _ توضيح للشروط و كفاءات التصفية العقارية خاصة تسليم شهادة الحياة.
 _ التوجيهات الخاصة بحق الاستعمال الأرض التي ترمي إلى حماية الأراضي ومكافحة تبيدها.

_ طرق التدخل الدولة و الجماعات المحلية و وسائل التنظيم التي بموجبها تضمن هذه الأخيرة مستقبلا لتطوير وتسيير المجال العقاري.

¹ محمد فاروق عبد الحميد "التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1991.

² المرسوم رقم 332/82 المؤرخ في 16/11/1982م.

³ قانون رقم 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم بأحكام الأمر 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر

1995 ج. ر العدد 49 المؤرخة في 18/11/1990.

⁴ رامول خالد "محاضرات في مقياس التوجه العقاري"، م. د. جامعة يحي فارس بالمدينة، 2009/2008.

شروط وكيفيات تصفية المنازعات التي نشئت من خلال تطبيق الأحكام الأمر 73/71 المتضمن للثورة الزراعية.

شروط وكيفيات تسوية أوضاع المدمجة داخل المحيط العمراني التي لم تدمجها الاحتياطات العقارية.

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

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

2_ قانون الأملاك الوطنية 30/90 المؤرخ في الفاتح من ديسمبر 1990: حسب قانون الأملاك الوطنية 30/90¹ المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990م: هي مجموع الأملاك و الحقوق المنقولة و العقارية التي تحوزها الدولة و جماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية وخاصة، وهي تتكون من²:

__ الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة.

__ الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للولاية.

__ الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للبلدية.

* وتنقسم الأملاك الوطنية إلى قسمين رئيسيين هما:

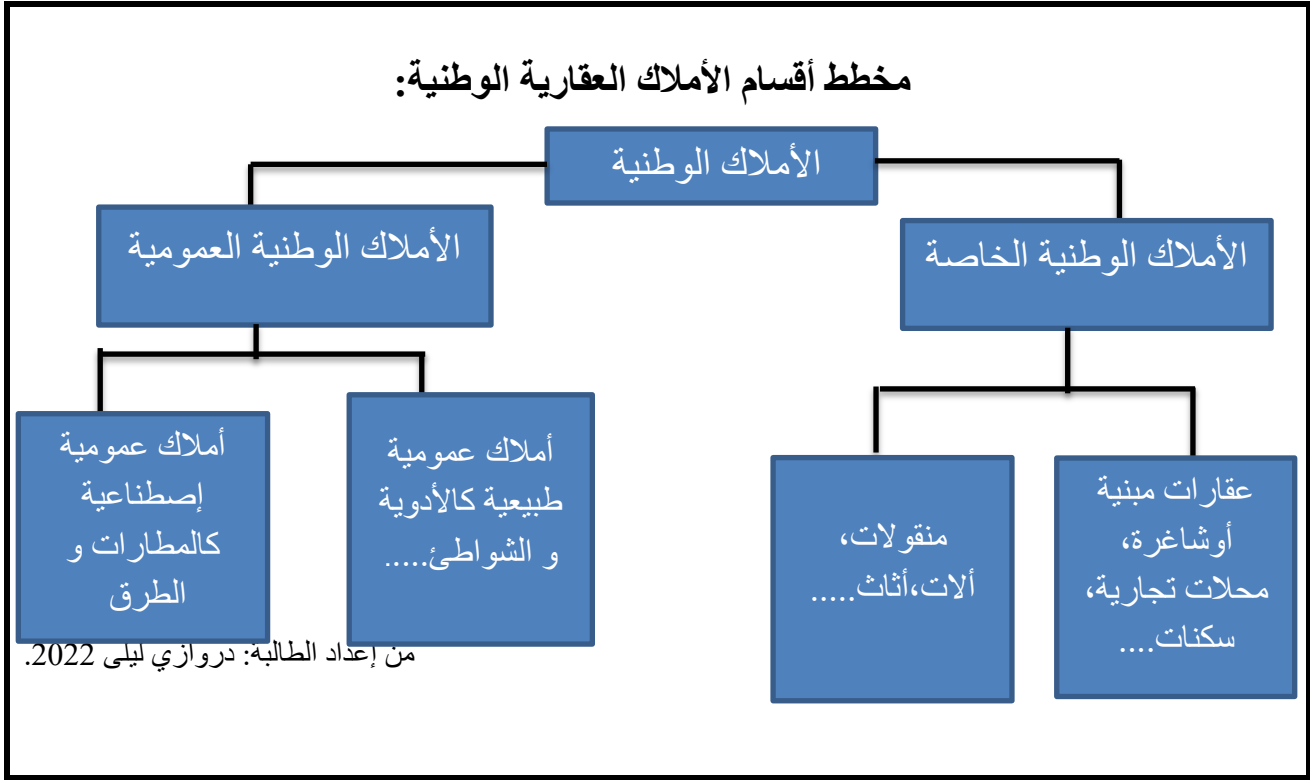
1-2- الأملاك الوطنية العمومية: وهي مجموع الحقوق و الأملاك المنقولة و العقارية التي يستعملها الجمهور و الموضوعة تحت تصرفه إما مباشرة و إما بواسطة مرفق عام. تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الأملاك العمومية الطبيعية و الأملاك العمومية الاصطناعية.

2-2- الأملاك الوطنية الخاصة: وهي الأملاك العقارية و المنقولات التي تمتلكها الدولة و جماعاتها الإقليمية و التي تستعملها لأغراضها الخاصة، تشمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة (للدولة، الولاية و البلدية).

¹ القانون رقم 90/30 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية ج.ر العدد 52 المؤرخة في 1990/12/02.

² المادة 02 من القانون رقم 30-90، نفس المرجع.

الشكل رقم (04): مخطط أقسام الأملاك العقارية الوطنية.



3_1 هدفه:

يهدف هذا القانون إلى تحديد معايير تصنيف الملاك الوطنية¹، ضمن الأملاك العمومية والأملاك العمومية و الأملاك الخاصة وكذا نظامها القانوني العام و تدابير المحافظة عليها و حمايتها، كما يقوم مصالح التقنية التابعة للدوائر الوزارية المعنية، بالإضافة إلى وضع أحكام تحدد القواعد العامة المطبقة على تسيير واستعمال الممتلكات التابعة للأملاك الوطنية، كما يحدد بتعريف لقوام الأملاك الوطنية سواء تعلق الأمر بتعريف وتكوين الأملاك العمومية والأملاك الخاصة التابعة للدولة و الولاية و البلدية بالإضافة إلى التطرق التفصيلي لمكونات الأملاك العمومية و الخاصة، كما يكرس هذا القانون القواعد المطبقة على استعمال واستغلال وحماية الأملاك العمومية الوطنية، كما أن إدارة وتسيير الأملاك الوطنية العمومية مضمونة من طرف القواعد المطبقة على كل المعاملات العقارية و المتمثلة في:²

ـ شراء واستئجار الأملاك العقارية من طرف المصالح و الهيئات العمومية، التبادل، القسمة، التنازل، التأجير، التحصيل الإجباري، وختاماً البيع.

2_2 تأثيره على العقار:

ـ جرد لجميع الأملاك المنقولة و العقارات المخصصة لوزارة الدفاع الوطني خاضعة لقواعد خاصة بالتسيير و الإدارة.

¹قانون الأملاك الوطنية 30/90 المؤرخ في الفاتح من ديسمبر 1990.

² القانون رقم 30/90 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية ج.ر العدد 52 المؤرخة في 02/12/1990.

تحديد اختصاصات السلطات الإدارية المؤهلة لإنجاز عقود التسيير أو أحكام تتعلق بالممتلكات التابعة للأمالك الوطنية بالمثل أمام القضاء مدعيا و مدعى عليه.

التأكيد على ممارسة الإدارة لطرق تنفيذية خاصة ترمي إلى ضمان تحصيل الأمثل و العائدات و مداخيل الأمالك الوطني التابعة للدولة.

إعطاء الخزينة العمومية امتيازات و رهون على ممتلكات المدين.

تكريس حق رقابة استعمالا الممتلكات التابعة للأمالك الوطنية.

وفي الأخير فهذا القانون يبين بصفة شاملة مجموع القواعد و الإجراءات التي تخضع إليها الأمالك الوطنية.

3 قانون 10/91 المتعلق بالأوقاف (المؤرخ في 1991/04/27): يحدد هذا القانون القواعد العامة لتنظيم الأمالك الوقفية وتسييرها وحفظها، و حمايتها كما نصت عليه المادة الأولى من القانون المذكور أعلاه.

كما يعرف الوقف على أنه نوعان عام وخاص.

(أ) الوقف العام: ما تم حبسه على جهات خيرية من وقت إنشائه ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات و هو قسمان:

قسم يحدد مصرف معين لريعه فلا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفذ.

وقسم لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراد الواقف فيسمى وقفا عاما غير محدد للجهة، ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع الحث فيه وفي سبل الخيرات.

(ب) الوقف الخاص: وهو ما يحسبه الواقف على عقبه من الذكور والإناث و على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم.¹ و تعرف الأوقاف العامة على أنها:

1_ الأماكن التي تقام فيها الشعائر الدينية.

2_ جميع العقارات التابعة لهذه الأماكن سواء كانت متصلة بها أو بعيدة عنها.

3_ جميع الأموال و العقارات الموقوفة على الجمعيات و المؤسسات الدينية.

4_ الأمالك العقارية المعمولة وفقا و المسجلة لدى المحاكم.

5_ الأمالك التي تظهر تدريجيا بناء على وثائق رسمية أو شهادات أشخاص وسكان المنطقة التي يقع فيها العقار.

6_ الأوقاف الثابتة بعقود شرعية وضمت إلى أملاك الدولة أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين.

7_ الأوقاف الخاصة التي لم تعرف الجهة المحبوس عليها.

8_ كل الأمالك التي ألت إلى الأوقاف العامة و لم يعرف واقفها ولا الموقوف عليها ومتعارف عليها أنها وقف.

¹ قانون 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411هـ/ الموافق ل 27 أبريل 1991 المتضمن قانون الأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 21.

9_ الأملاك و العقارات الموقوفة أو المعلومة وقفا و الموجودة خارج الوطن.

-كما ينص الفصل الثاني على الأركان الوقف حسب المادة 09 هي:

الواقف، محل الوقف، والموقوف عليه "ويشترط في الواقف كي يكون وقفه صحيحا".

_ أن يكون الواقف ممن يصح تصرفه في ماله غير محجور عليه لسلفه أو دين. وهي بعض الشروط الواردة في عقد الوقف إذا اشترط لنفسه ذلك حين انعقاد الوقف كما يجوز للقاضي أن يلغي أي شرط من الشروط الواقف في وقفه إذا كان منافيا لمتقضي حكم الوقف¹.

وفي الفصل السابع و الأخير جاء بأحكام مختلفة منها:

_ إسترجاع الأملاك الوقفية التي أمتت في إطار أحكام المادة 36 طبقا لأحكام الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية.

_ تسوية وضعية المستفيدين حسب أحكام المادة 36 طبقا لإحكام المواد 8/10/82/80/79/78 من القانون 29/90 والمتضمن التوجيه العقاري.

_ يجب الواقف أن يقيد الوقف بعقد لدى المصالح المكلفة بالسجل العقاري.

4_ قانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:

يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وشروط تنفيذه و الإجراءات المتعلقة بها و كفاءات التعويض القبلي العادل و المنصف.

"يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إذا جاء تنفيذ العمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية، مثل التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية (المادة 03).²

يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العمومية لإجراء يشمل ما يلي:

_ التصريح بالمنفعة العمومية.

_ تحديد كامل للأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزعها و تعريف هوية المالكين و أصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم الملكية.

_ تقرير عن تقييم الأملاك و الحقوق المطلوب نزعها.

وقد نص الفصل الثاني "التصريح بالمنفعة العمومية" من القيام بالتحقيقات وقرار فتح التحقيق ثم التصريح و الإعلان بالمنفعة العمومية.

بعدها تطرق الفصل الثالث "تحديد الأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها وهوية المالكين و أصحاب الحقوق المعنيين"

¹ قانون 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411هـ/ الموافق ل 27 أبريل 1991 المتضمن قانون الأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 21.

² قانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27، المحدد لإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل و المتمم ج.ر العدد 21 المؤرخة في 1991/04/27.

ومن مضمون الحديث عن التصميم الجزئي بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق المعنية، أما الفصل الرابع "تقدير تقييم الأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها".
تعد مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقريراً تقييماً للأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها بواسطة ملف يشتمل على ما يأتي:

ـ بقرار لتصريح بالمنفعة العمومية.

كما أن يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلاً منصفاً بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية.

وإذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءاً من العقار يمكن للمالك أن يطلب الإستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل.

وفي الأخير إذا كان نزع الملكية يتم خارج الحالات و الشروط التي حددها هذا القانون يكون باطلاً و عهدي ما يؤثر ويعد تجاوزاً يترتب عنه التعويض المحدد عن طريق القضاء فضلاً عن العقوبات التي ينص عليها التشريع المعمول بها.¹

5_ مرسوم تنفيذي 152/09: يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

نظراً لتغيير وجهة استعمال بعض قطع الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط، صدر هذا المرسوم للحفاظ على هذه العقارات.²

5_1_ الهدف من القانون:

ـ تحديد شروط و كفاءات منح الإمتياز، بالمزاد العلني المفتوح أو المحدد أو بالتراضي، على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين خاضعين للقانون العام أو الخاص.

ـ تعريف المشاريع الاستثمارية المعنية بالاستفادة من منح الامتياز.

ـ مدة الامتياز لا تقل عن 33 سنة و لا تتجاوز 99 سنة.

مرسوم تنفيذي 152/09 يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية:

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

¹ يكن زهدي "شرح مفصل لقانون الملكية العقارية و الحقوق العينية الغير منقولة"، دار النهضة العربية للطباعة و النشر، بيروت، لبنان، 1974.

² المرسوم التنفيذي 09/152 المؤرخ في 06/05/2009 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية 2009، العدد 27.

1-الهدف من القانون:

تحديد شروط و كفيات منح الامتياز، بالمزاد العلني المفتوح أو المحدد أو بالتراضي, على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة أو الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية لفائدة الشخاص الطبيعيين أو المعنويين خاضعين للقانون العام أو الخاص.

- تعريف المشاريع الاستثمارية المعنية بالاستفادة من منح الامتياز¹.
- مدة الامتياز لا تقل عن 33 سنة و لا تتجاوز 99 سنة.

6-قانون تسوية البنايات 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها: نظرا للورشات الأبدية غير المنتهية، و الافتقاد الشبه الكلي للتناسق المعماري لمدننا، وغياب الجاذبية و المناظر الجمالية لها دفع بالقائمين على القطاع إلى إعادة صياغة وبلورة النصوص التشريعية، فكان لصدور قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الذي تلى بالمراسيم التنفيذية المؤرخة في 6ماي 2009م المحددة لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات.²

الهدف من القانون :

- _ الحد من حالات عدم إنهاء البنايات.
- _ تحقيق مطابقة البنايات المنجزة و التي هي قيد الإنجاز قبل صدور القانون.
- _ تحديد شروط شغل الأرض أو استغلال البنايات.
- _ ترقية الإطار المبني وإعطائه منظر جمالي مهياً بانسجام.
- _ تأسيس تدابير ردية من أجل احترام أجال البناء و قواعد التعمير.

تأثيره على العقار:

ويتمثل هذا التأثير عن طريق تسوية وضعية الوعاء العقاري لمالكه، ويتجلى ذلك في حالة المالك حائزا على وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية، ورخصة البناء، وفي حالة ما إذا شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار.

على أثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأمالك الوطنية، وما لم تكن هذه البنايات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في أحكام المادة 38 أدناه.

وما يمكن الإشارة إليه أن هذا القانون محدد بمدة تقدر ب5سنوات لتطبيقه، ونظرا لتأخر صدور المراسيم التنفيذية لهذا القانون التي صدرت 2009/05/06م بعد سنة من صدور القانون مما يجعل إمكانية تحقيق نتائج جيدة مرهونة بمدى توعية المواطن في هذا الجانب.

¹ مرسوم تنفيذي 152/09 الجريدة الرسمية رقم 34 الصادرة بتاريخ 2002/05/14.

² قانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20. المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد44.

الجدول رقم(05):يوضح متابعة ملفات التصريح بمطابقة البناء في إطار القانون رقم:15/ 08 سنة2022 .

799	عدد الملفات المودعة على مستوى مصلحة التعمير للبلدية.
681	عدد الملفات المودعة على مستوى لجنة الدائرة و مديرية التعمير و البناء بالولاية.
31	الرخص الإتمام المسلمة.
50	رخص الإتمام على سبيل التسوية.
08	رخص البناء على سبيل التسوية.
21	شهادة المطابقة.
08	عقود الملكية المسلمة من طرف مصالح أملاك الدولة.

المصدر: مكتب البناء و التعمير لبلدية سيدي عكاشة2022.

5_تسيير العقار: الفاعلين

5_1_المتدخلين العموميين:

5-1-1- البلدية: بإعتماد الأمر الصادر تحت رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/26م المتضمن قانون الاحتياطات العقارية للبلديات، أصبح للبلديات السلطة الكاملة في مجال التهيئة و التعمير وذلك باحتكار التصرف في الأراضي الصالحة للبناء من أجل تلبية حاجات الدولة من الأراضي القابلة للتعمير لإقامة مشاريع عمومية. لكن وبعد صدور المرسوم 04/86 المؤرخ في 1986/01/07م والمنشور الوزاري رقم 02 المؤرخ في 1986/09/20م نقلت الإختصاصات في مجال الاحتياطات العقارية لصالح البلديات من هيئة البلدية إلى الوكالة العقارية المحلية.

بموجب قانون البلدية رقم 08/90 المؤرخ في 1990/04/07م، وفي مجال التهيئة و التعمير و الهياكل الأساسية و التجهيز يتعين على البلدية التزود بكل وسائل التعمير المنصوص عليها في القوانين و التنظيمات المعمول بها. كما على البلدية التحقق من احترام تخصصات الأراضي وقواعد استعمالها كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة أعمال إنشاء المباني لدفاتر الشروط المحددة في القوانين و التنظيمات.

إذ يتعين على البلدية التزود بكل وسائل التعمير المنصوص عليها في القوانين و التنظيمات المعمول بها، وبهذا تنتقل البلدية من محتكر للأراضي إلى المراقب الذي يسهر على الإستغلال الأمثل للأراضي.¹

¹ قانون رقم 08/90 المؤرخ في 07/أفريل/1990 المتعلق بقانون البلدية ج.ر العدد 15 المؤرخة في 1990.

5_1_2_ مديرية أملاك الدولة:

تعتبر إدارة أملاك الدولة من أول المصالح التي تم إنشائها من طرف المستعمر الفرنسي وقت دخوله الجزائر و بالضبط سنة 1848م وهذا الدور بالغ الأهمية الذي تلعبه في الحياة اليومية و العادية للفرد و المجتمع باعتباره إدارة عامة.

إدارة أملاك الدولة هي الهيئة المكلفة بالحماية و المحافظة على أملاك الدولة وتسييرها، كما تتمتع بحق المراقبة الدائمة لاستغلال أملاك الدولة العامة و الخاصة المخصصة وغير المخصصة. كما نستطيع القول بأن إدارة أملاك الدولة تقوم بدورين هامين (الخبير و الموثق) لفائدة الدولة و الجماعات المحلية كخبير عند القيام بتقييم كل الممتلكات العقارية و المنقولة التي تملكها الدولة و المجموعات العمومية الأخرى.

*مهام إدارة أملاك الدولة:

_ تنظيم و تسيير الممتلكات العمومية في ظل الشروط التي تضمن حقوق الدولة.

_ السهر على تفادي كل تصرف من شأنه المساس بالأملاك الوطنية.

_ مراقبة الشروط الشكلية و الموضوعية للوثائق المتعلقة بالملكية العقارية العمومية و الخاصة.

*صلاحيات إدارة أملاك الدولة:

_ المراقبة الدائمة لأملاك الدولة.

_ التسيير الإداري لأملاك الدولة.

_ مسك سجلات قوائم ممتلكات الدولة و الجرد العام لها.

_ المساعدة القانونية للجماعات المحلية في مجال العمليات العقارية.

_ تسيير التركات الشاغرة و الممتلكات الخاضعة للحراسة القضائية.

_ القيام ببيع العقارات و المنقولات التابعة للدولة.

_ تحصيل عائدات أملاك الدولة.

_ تمثيل الدولة أمام المحاكم إذا تعلق الأمر بدعاوى أملاك الدولة.

_ القيام بعمليات الخبرة و التقييم العقاري في عمليات الاكتساب (البيع، الإيجار، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لفائدة المصالح و الهيئات العمومية.....).

5_1_3_ المحافظة العقارية: ظهرت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 65/91 الصادر

في: 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري ثم إنشاء مديرية الحفظ العقاري كهيئة إدارية مستقلة عن إدارة أملاك الدولة. بالنسبة لمديرية فإن هذه الأخيرة تشرف على كامل تراب البلدية، وهي تعمل على إشهار مجمل العقود المتعلقة بالعقار المحررة من قبل الموثقين و رؤساء البلديات ومديرية أملاك الدولة.¹

¹ المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ج، ر العدد 10 المؤرخة في 14/08/1991.

***مهامها:**

- _إشهار جميع العقود المتعلقة بالملكية العقارية.
- _ تثبيت الملكية العقارية لكل شخص أو جماعة.
- _ إعطاء المعلومات العقارية لطالبيها.
- _ تحصيل إيرادات مالية عن كل عملية إشهار وتسليم معلومات.
- _ إعداد تقارير دورية وسنوية للوزارة المعنية(وزارة المالية).
- صلاحيتها:** وفقا لأحكام الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1978/11/12م المعدل و المتم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المحافظة العقارية ب:
- _ القيام بالقيود العقاري كلما انتهت عمليات مسح الأراضي في بلدية ما، بإنشاء الدفتر العقاري الذي يسلم للأشخاص الذين أثبت حقهم في الملكية العقارية.
- _ تطبيق الأحكام المتعلقة بالشهر العقاري و السهر على احترامه من طرف المحررين (الموثقين، السلطات الإدارية، كاتب الضبط). الوثائق(العقود المتضمنة للملكيات العقارية، وحقوق عينية أخرى).¹

5_1_4_ مديرية مسح الأراضي:

ظهرت بموجب المرسوم التنفيذي 234/89 المؤرخ في 1989/12/19م، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المدنية و بالاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتكتب باختصار(و. و. م. أ) تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين و التنظيمات المعمول ولأحكام هذا المرسوم.

النشاطات الرئيسية للوكالة: بصفتها وكالة مسح الأراضي تابعة للدولة فهي مكلفة بإنشاء المسح العام لكل البلديات الريفية و الحضرية على مستوى الوطني، هذا المسح يعطي الوضعية الطبوغرافية و القانونية لكل ملكية عقارية في البلدية مهما كانت عمومية أو خاصة.²

الهدف من إنشائها: تكلف الوكالة في إطار السياسة التي ترسمها الحكومة بإنجاز العمليات التقنية الرامية على إعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني على أساس عقود مسبقة إذا لزم الأمر، ويمكن أن تكلف بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للعقارات التابعة للدولة.

يخولها مجلس الإدارة القيام لحساب المصالح و الجماعات المحلية و الهيئات العمومية بأشغال طبوغرافية، ورسم حدود الملكيات العقارية، وتجزئة الأراضي و قسمة الملكيات، وإعادة تثبيت الحدود بينها.

¹ الأمر رقم 74/75 الصادرة في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92.
² المرسوم التنفيذي 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 63/92 مؤرخ في 12 فبراير سنة 1992 الجريدة الرسمية، العدد: 54.

يمكن للوكالة أن تبرم صفقات أو اتفاقيات أو عقود تتعلق ببرنامج نشاطها مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية وهذا وفقا للتنظيم المعمول به لاسيما قانون الصفقات العمومية.

دور الوكالة في إعداد مسح الأراضي العام:

تتولى الوكالة ما يلي:

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود و الطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بتصوير المسح الضوئي اللازم لوضع مسح عام للأراضي وترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.

- تحضير العقود و الملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي, ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد العام مسح الأراضي العام.

-تقوم بتحرير مخططات المسح العام للأراضي و الوثائق الملحقة بها وتضبطها باستمرار.

-تنشئ البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين سجل عقاري.

-تطبق عملية تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارات الحفظ العقاري.

-تراقب الأشغال التي ينجزها الماسحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارة العمومية.¹

المسح العام للأراضي يتكون من:

مخطط مسح الأراضي (المخطط الطبوغرافي لقطع الأراضي المعدلة الذي يعطي التمثيل البياني لكل الملكيات).

-مصفوفة مسح الأراضي: قائمة ومواصفة جميع الملكيات العقارية التابعة لنفس المالك في البلدية.

حالة القطع (قائمة الملكيات).

5-1-5-ديوان الترقية و التسيير العقاري: شخص معنوي، من مهامه تحديد عدد السكنات الواجب إنجازها، السعي لتوفير الأرضية المناسبة، اختيار المتعامل المتقاعد (مكتب الدراسات، ومؤسسة الإنجاز)، مراقبة المهام الواردة سالفاً، تسليم المشروع و ضمان التسيير و البيع.

5_2_ المتدخلين الخواص:

5_2_1_ الوكالة العقارية:

نشأتها واختصاصاتها: نظرا للعبء الملقى على عاتق البلدية, ونظرا للتطور الذي تشهده البلديات كان من الضروري وجود هيئات ومؤسسات أخرى إلى جانب البلدية تساعد على تنفيذ برامجها الإنمائية في مجال الاحتياطات العقارية ولهذا الغرض صدر المرسوم التنفيذي بتاريخ 1986/11/07م:

المرسوم التنفيذي رقم 03/86 المتعلق بإنشاء الوكالة العقارية.

¹ المديرية الجهوية لمسح الأراضي بولاية الشلف .

_04/86 المتعلق بإنشاء الوكالة العقارية المحلية.

وتتخصص اختصاصات الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري في ميدان العقار ما يلي:

_تضع تحت تصرف المتعاملين العموميين أو الخواص الأراضي التي وقع عليها التنازل لهم عنها بعد القيام بالعمليات التي تسبق التنازل. وتتمثل أهم مهمة لها فيما يلي:

- حيازة جميع العقارات و الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية.
- تقوم بنقل ملكيتها وتنفيذ العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري طبقا للتنظيم الجاري.
- كما يمكنها أن تبادر لعمليات حيازة العقوبات أو الحقوق العقارية لحسابها أو التنازل عنها.

5_2_2_ المرقيين العقاريين: ظهرت بموجب القانون 07/86 المؤرخ في 04/03/1986م وتمثل الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن، في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا، وتشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري تقام على أراضي خاصة أو مقتناة عارية أو مهياة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة و التجديد¹.

5_2_3 مكاتب التوثيق: والتي يشرف عليها الموثقين الذين يتلقون العقود بمختلف أنواعها ويتم تحريرها وتسجيلها وإشهارها بالمحافظات العقارية، وذلك لإعطائها الصبغة الرسمية حتى تكون حجة على الغير.

ويمر عقد ملكية العقار ب- 03 مراحل :

5_2_3_1 وظيفة التوثيق: يمكن تجسيد وثيقة التوثيق في النقاط التالية:

- _إتمام ركن من أركان العقد بالنسبة للعقود التي يتطلب المشرع إفراغها في قالب رسمي.
- _تمكين المتعاقد من سند تنفيذي يغنيه عن رفع دعوى صحة التعاقد، بإعتبار أن العقد الرسمي عنوانا للحقيقة فيما ورد أمام الموثق.
- _يعتبر ماورد في العقد الموثق حجة على الكافة حتى يثبت تزويره ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني.

_تنبيه المتعاقدين إلى خطورة التصرف المقبلان على إبرامه.

_إن أحكام عقد البيع تترتب بمجرد توثيق العقد، عدا الأثر العيني: أي أن عقد البيع الموثق وقبل شهره بالمحافظة العقارية، فإنه وإن كان لا ينقل الملكية إلى المشتري ويتسليم المبيع وبضمان التعرض و الاستحقاق و العيوب الخفية.

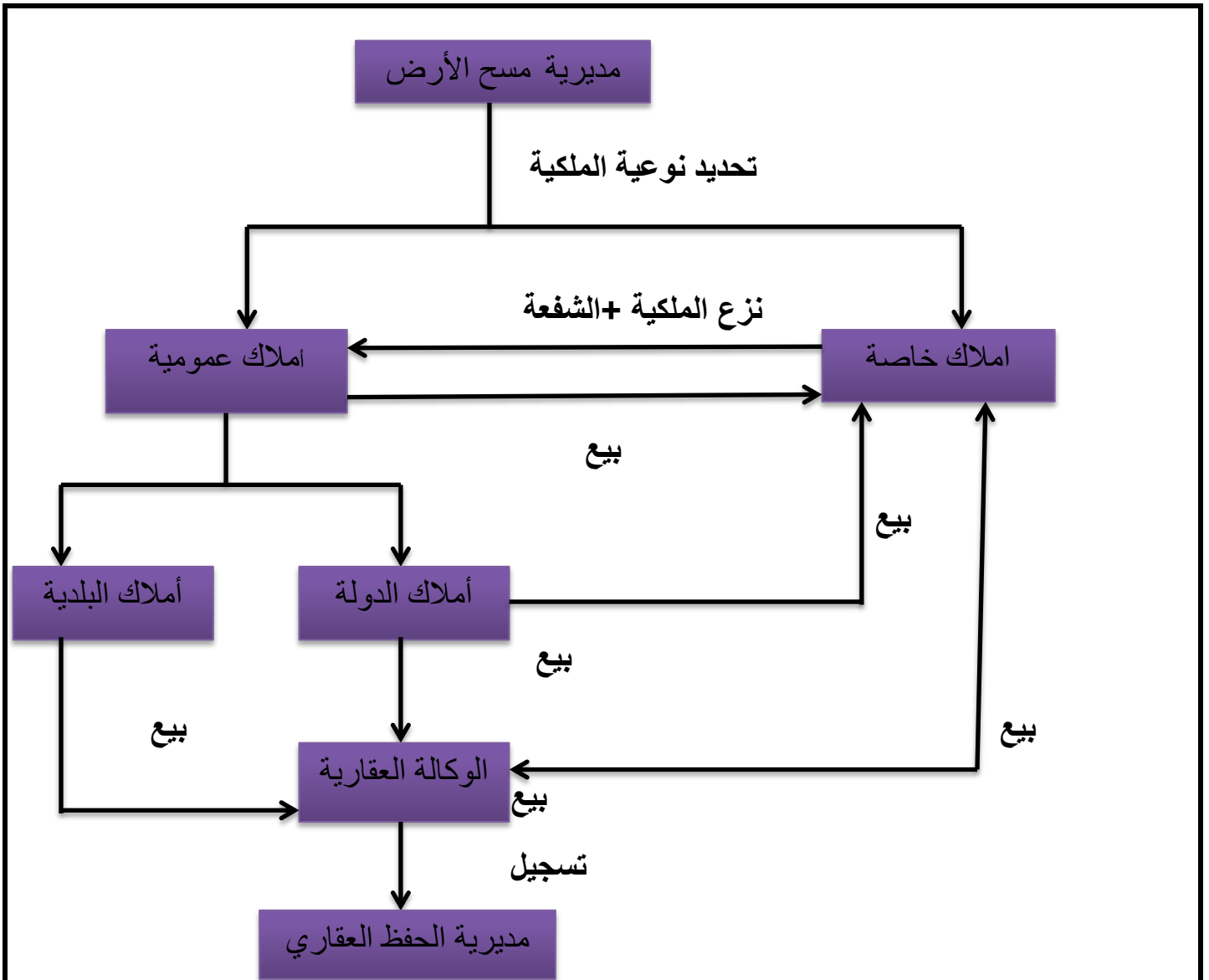
5_2_3_2 وظيفة التسجيل: إضافة إلى تحرير العقد على الشكل الرسمي الذي اشترطه القانون للتعبير عن الإدارة، اشترط على الموثق تسجيل مختلف العقود التي يبرمها لدى

¹القانون 07/86 المؤرخ في 04/03/1986م المتعلق بالمرقيين العقاريين.

مصلحة التسجيل و الطابع التابع لها مكتب التوثيق إقليميا، وذلك ليحصل الموثق الحقوق و الرسوم بمختلف أنواعها لحساب الدولة من الأطراف الملزمين بتسديدها.

3_3_2_5_ وظيفة الشهر: إن الإشهار العقاري يلعب دورا هاما يتمثل في إعلام الغير حول الوضعية القانونية لعقار ما وأيضا حول الثروة العقارية لشخص ما، فضلا على أنه يلعب دور مهم في التشريع الجزائري يتمثل أساسا في إتمام نقل الملكية حتى بين الطرفين المتعاقدين.

الشكل رقم (05): التسلسل الوظيفي للمتدخلين في تسيير العقار وكيفية انتقال الملكية .



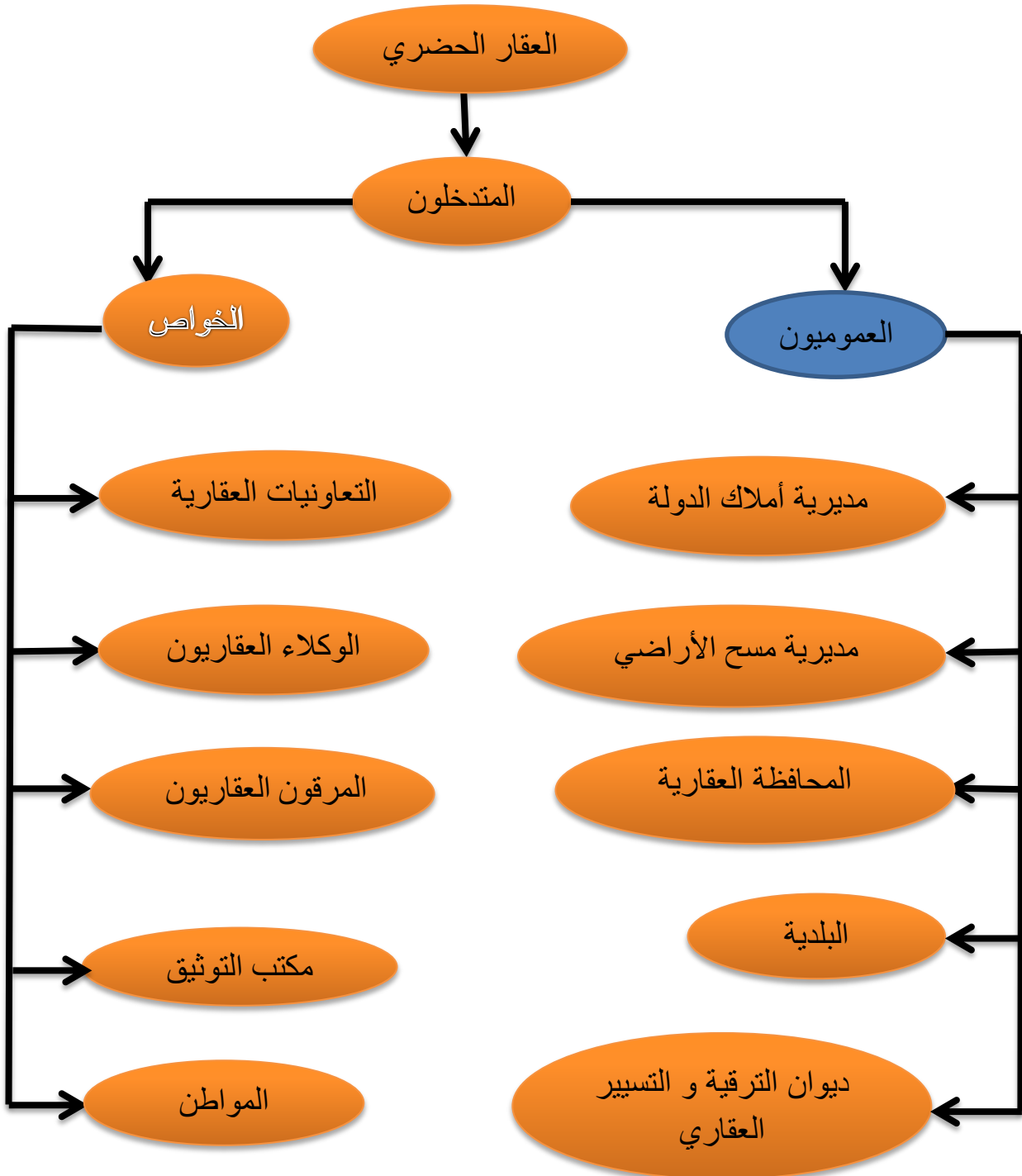
المصدر: مديرية أملاك الدولة.

الجدول رقم(05): التسلسل الزمني للمصالح المتدخلة في تسيير العقار

نوع التدخل	نوع العقار	الطرف المتدخل	التاريخ
*المراقبة+ الإدارة(الخبير و الموثق) *نزع الملكية *بيع العقارات العمومية	أملاك الدولة العامة و الخاصة	إدارة أملاك الدولة	منذ 1848
لها الإحتكار التام في العقار	كل أنواع العقارات	البلدية	منذ 1974/02/06
تحويل السلطة من البلدية إلى الوكالة العقارية	كل أنواع العقارات	الوكالة العقارية	1986/09/20
هيئة مستقلة	كل أنواع الأراضي	الوكالة العقارية	1986/11/07
دراسات تقنية أهمها الإعداد للمسح العام للأراضي وتنظيمه	كل الأراضي	الوكالة الوطنية لمسح الأراضي	1989/12/19
البلدية تراقب فقط	كل أنواع العقارات	البلدية+الوكالة العقارية	1990/04/07
حيازة العقارات المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية	كل أنواع الأراضي	الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين و الحضريين	1990/12/22
*إشهار العقود المتعلقة بنقل الملكية العقارية *تثبيت الملكية	كل أنواع العقارات	مديرية الحفظ العقاري	1991/03/02

المصدر: من إنجاز الطالبة دروازي ليلي 2022.

مخطط الفاعلين المتدخلين في تسيير العقار الحضري:



المصدر: من إعداد الطالبة دروازي ليلي 2022

6-التجاوزات الواقعة على العقار:

تخص الملكية العقارية في الوقت الراهن بأهمية كبيرة جعلت المشرع يهتم بها و ينظمها بعدة نصوص قانونية تهدف كلها إلى حمايتها، لكن أهم ما برز في السنوات الأخيرة ظاهرة الإعتداء على الملكية العقارية، فإذا كانت الملكية أرضا فإن الإعتداء عليها يكون بالبناء عليها من قبل الغير.

مدينة سيدي عكاشة محاطة بعدة أنواع من المعيقات، وادي علاله والطابع الفلاحي للأراضي المؤهلة للتعمير فمدينة سيدي عكاشة هي منطقة سهلية فلاحية بدرجة الأولى، هذا ما جعل المدينة في مشاكل من أجل إختيار جهة التوسع. ولقد إختارت المنطقة الأولى للتوسع وهي الجهة الشمالية مخطط شغل الأرض شمالا و لكن هذا التوسع الجديد للمدينة غير كثيرا من منظر النسيج العمراني للمدينة هذا ما جعلها تتوجه إلى إستغلال العقار الفلاحي أي الإنتقال من مجال حضري إلى مجال ريفي و الدخول في نزاعات مع ملاك الأراضي.

الخاتمة:

من خلال دراستنا لهذا الفصل إستخلصت أن العقار مهم و ضروري في إنجاز و توطيق الأنشطة و التجهيزات و ذلك بتوفير أوعية عقارية متناسبة مع لمشاريع العمرانية. الرصيد العقاري متوفر ولكن لا يبلي حاجات السكان، مما يؤدي إلى ترايد الطلب عليه بالتالي تزداد قيمته العقارية، مايؤثر سلبا على تطور المنطقة. لا بد من معالجة مشكل العقار و ذلك من اجل تحقيق سياسة عمرانية ، سواء على المستوى الإقتصادي، الإجتماعي، أو القانوني. لهذا فالرصيد العقاري له أهمية في سياسة التعمير لأن مشاكل التعمير ترتبط بشكل عام بمسألتين:

- متطلبات النمو العمراني.

- إنشغالات الجماعة في مجال التخطيط الحضري.

إن العقار بمدينة سيدي عكاشة كان يخضع للأعراف و تقاليد تتناسب مع الخصائص الإجتماعية و الثقافية للسكان، حيث كانت المدينة تحت وطأة الإستعمار الذي قام بتغيرات جذرية في منظومة العقار بإدراج مجموعة من القوانين و الأحكام الخاصة بحكمه في تلك الفترة و طبقتها على المدينة. وبعد الإستعمار خلف تركة ثقيلة و معقدة على الدولة الجزائرية مما صعب عليها و تسيرها، و يظهر ذلك جليا من خلال جملة من الأملاك الشاغرة سواء كانت ذات طبيعة سكنية، فلاحية، صناعية، و وجود ملكيات عقارية بدون سندات. إستنتجت ايضا غياب المسح الدقيق للأراضي و خاصة الأراضي الواقعة خارج المحيط العمراني، تحويل الأراضي الزراعية للبناء، مع بقاء و تضاعف المشاكل إحتكار البلدية للعقار.

فمن خلال دراستنا المورفولوجية الحضرية و علاقتها بالعقار نستنتج بأن ملكية الأرض أثر مباشر في تنوع الأشكال الحضرية لمدينة سيدي عكاشة، حيث نجد كلما كان السكن عبارة عن فيلات و بنايات عالية فالعقار تابع "للقطاع الخاص" و سعره يكون مرتفع لا يرقى إليه إلا السكان ذوي الدخل العالي (الأعمال الحرة) أما إذا وجدنا السكن البسيط فهو نتيجة لوضعية العقار "ملكية عامة" أو موضع لا يصلح للسكن و السكن الجماعي خير دليل على هذه العلاقة، فملكية العقار تابع للدولة و السكان أغلبهم موظفين في القطاع العام أو ذوي الدخل المحدود.

الفصل الثالث: الطبيعة القانونية
للعقار

و علاقتها بمخططات التهيئة

المقدمة:

إن أي نقص أو غياب العقار لا سيما العقار الحضري منه لا يمكننا وضع تصورات مستقبلية لمدينة، كون العقار يحول دون تجسيد السياسات التنموية من توفير للمرافق العمومية، السكن و النشاطات الإقتصادية، فتوفر الإحتياط العقار الحضري هو الوسيلة الكفيلة لإحداث التوازنات و الارتباطات الوظيفية بين أحياء المدينة و الوسيلة كذلك لإعادة هيكله البنية الحضرية للمدن و تغطية العجز المسجل بها من جهة و ضمان أن تكون المدينة منسجة تصميميا ووظيفيا من جهة اخرى.¹

تلعب أدوات التهيئة و التعمير دورا هاما من خلال تصاميمها في التأثير على العقار الحضري و في تحديد إستعمال الأراضي لكل بلدية ما يضيف على وثائق التعمير أهمية قصوى، فالنصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير تعير بالغ الإهتمام للمسألة العقارية، حتى أنها تعتبر أدوات التعمير وسيلة فعالة لتصفية المشاكل العقارية العالقة.

حيث أن إحترام الأهداف الرئيسية و الثانوية لتخطيط الحضري و إحترام المخططات و العمل على مطابقة الإنجاز لها يعد بمثابة ضمان مسبق للنتائج الإيجابية.

إلا إن إنتشار البناء اللاشعري بمدينة سيدي عكاشة ساهم في إستهلاك الأوعية العقارية اللازمة لنمو و تطور المدينة بشكل مخطط و كان له أثار سلبية على المدينة و على العقار الحضري.

¹ قريب عيسى، " بعنوان علاقة التسيير العقاري الحضري بأدوات العمرانية"، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة المدية 2009.

II- أدوات التهيئة و التعمير(قانون 29/90):

1-المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: عرف على أنه أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري يحدد التوجهات العامة للتهيئة و التعمير بالبلدية أو ما بين البلديات يأخذ بعين الإعتبار توجهات التهيئة الإقليمية ومخططات التنمية كما يضبط الصيغة المرجعية لمخطط شغل الأراضي. و حسب ماجاء به (المرسوم التنفيذي رقم 177/91) الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

1-2- دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية سيدي عكاشة : تعد الدراسة الحالية للمخطط التوجيهي لبلدية سيدي عكاشة مراجعة للمخطط التوجيهي ما بين البلديات (سيدي عكاشة، تاجنة، بوزغاية، زبوجة، بنايرية) سنة 2010 أنجزت من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية و التعمير حريشان نورة، للمخطط السابق المصادق عليه سنة 1995 الذي لم يعد يستجيب لإحتياجات البلدية.

1-3-أسباب مراجعة المخطط التوجيهي لبلدية سيدي عكاشة جاءت كالتالي :

- تخصيص المناطق المحددة للتعمير المستقبلي .
- إستهلاك العقار نتيجة النزوح الريفي الذي عرفه التجمع الرئيسي من التجمعات الثانوية .
- تثبيت السكان و استقرارهم في تجمعاتهم الأصلية بتوفير مختلف التجهيزات و الخدمات لتخفيف الضغط على مركز المدينة.
- تحديد مجالات توسع المدينة و تعيين اتجاهاتها .
- الأخطار الكبرى (الفيضانات-الزلازل) واد علالة يقطع المدينة من الجهة الشرقية و الغربية .

1-4-الواقع الحالي للبلدية وتوصيات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

قمت بإجراء مقارنة بين توجيهات المخطط ومدى تطبيقها على أرض الواقع، فمن خلال قراءة الوثائق البيانية و الخرجات الميدانية تبين أن المخطط لم يتشعب بعد ولم يصل إلى حدود المحيط العمراني و غير مطابق للواقع، نظرا لعقار الفلاحي المحيط بالبلدية، خاصة مخطط شغل الأرض رقم 01 الممثل في القطاع القابل للتعمير لبلدية سيدي عكاشة شمالا، الذي توقف في المرحلة الثانية من الدراسة و مصادق عليها من طرف (URBAT TIARET). وكذلك مخطط شغل الأرض رقم 05 الواقع في القطاع التعمير المستقبلي وهو الآخر لم يصادق عليه أيضا نظرا للتعليمات الوزارية التي نصت على تجميد قانون التوسع أو البناء على حساب الأراضي الزراعية سنة 2019. مما أدى إلى عدم تجسيد بعض التجهيزات وتغيير معظم البرامج عن مكانها الأصلي في المخطط التوجيهي للبلدية ، لم يتم بناء جل المشاريع المقترحة بسبب طبيعة القانونية للأراضي بإستثناء المشاريع و البرامج السكنية المقترحة من طرف الدولة مثل سكنات عدل.

دراسة المخطط حاولت تقديم حلول تتماشى مع مبادئ التنمية المحلية بخلق مجالات جديدة للتوسع (مخطط رقم 01) و(مخطط رقم 05) إلا أن هاته الحلول لم يتم المصادقة عليها ضمن المراجعة من قبل مديرية الفلاحة بولاية الشلف.

1- نطاقات التعمير المحددة من طرف المخطط على المدى القريب و المتوسط و البعيد:

تتكون مدينة سيدي عكاشة من أربع وحدات حضرية تبلغ مساحتها 168.50 هكتار و يقع أكبرها غرب محور RN19 (135 هكتار) الذي تعيد تجميع كل معدات الهيكلية التي تتميز بغلبة المساكن الفردية من نوع حوش و على محيطها من الإسكان الجماعي هذا القطاع الحضري منظم جيدا و يتطلب عمليات تجديد لعدد قليل من الجزيرات (مدينة السوق) بمساحة سطحية 2250 هكتار تضم مجموعة من نوع الفيلات و تخلو من العقارات السكنية التي تستحق التعزيز من حيث المعدات و لا سيما التعليمية.

من ناحية أخرى حي الإخوة نجاري هيمنة المباني الجاهزة التي تم وضعها بالمنطقة نتيجة الفياضانات التي شهدتها المدينة في السنوات الفارطة مازالت إلى الحد الآن قائمة. يد هذا المحيط الحضري من الشمال الغابة، و من الجنوب الشرقي بوداي علالة، و من الغرب الأراضي الزراعية ذات إنتاج الوفير.

سنتاول في هذا العنصر القطاعات المعمرة في مدينة سيدي عكاشة على مستوى القطاعات القابلة للتعمير و قطاعات التعمير المستقبلية و هذا حسب ما هو وارد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و بعدها سنقوم بمقارنة مجالات توسع المدينة بين الواقع و مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير. و من هنا سنتمكن من معرفة تأثير التوسع على إستنزاف العقار.

1- قطاعات التحضر (SU):

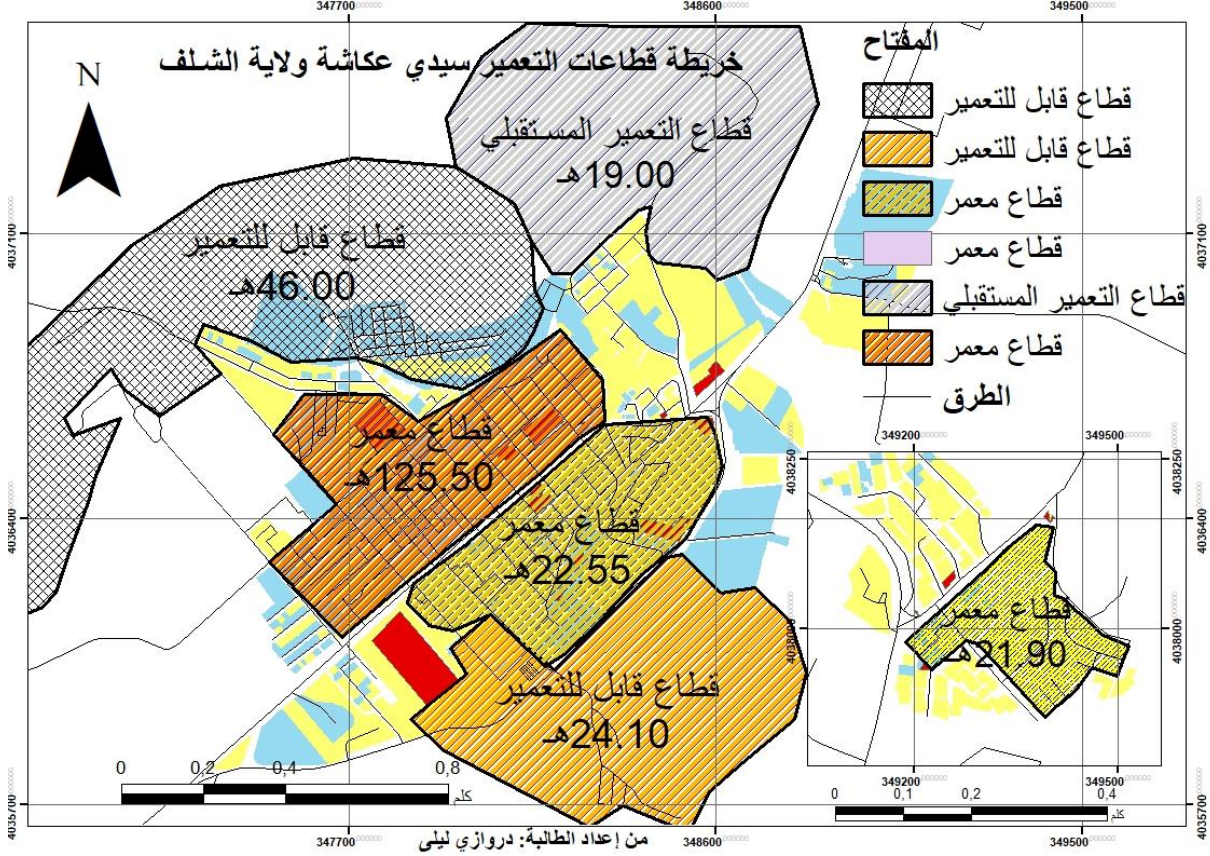
بمساحة إجمالية تبلغ 70.1 هكتار و تتكون من قطاعين (02) : القطاع الأول الذي يتألف من 46 هكتار، مشغول جزئيا و يتطلب عمليات تطوير إسكان مصحوبة بمعدات إجتماعية، تعليمية تقع في غرب المدينة يجب أن يستجيب للبرامج المختلفة المخصصة لهذا القطاع، بهدف تعزيز دور و سيط المدينة.

2- القطاعات القابلة للتعمير (SAU): بمساحة 24.10 هكتار ينقسم إلى منطقتين A-B بمساحات كل منهما 2.8 هكتار و 21.3 هكتار تتطلب عمليات تكثيف و تطوير.

الإجراءات المتخذة: عمليات التوسيع و التكتييف و عمليات افرشاد و التكتييف عن طريق إدخال برامج الإسكان المختلط و المرافق الإجتماعية الثقافية الأساسية للتشغيل الحضري للمدينة.

3- قطاعات الغير قابلة للتعمير (SNU): الأراضي الفلاحية، المناطق الأثرية، المقابر الإسلامية و المسيحية ، الغابات و المناطق ذات التراث الثقافي و التاريخي

3- قطاعات الغير قابلة للتعمير (SNU): تقدر مساحتها بـ19.00 هكتار الواقعة شمال سيدي عكاشة سيشكل الإحتياجات العقارية الأراضي المبرمجة على المدى الطويل سنة 2028. وهي تتألف من معدات إجتماعية تربوية من أجل السير الحسن للمدينة.
الخريطة رقم(13):



المصدر: : نظم المعلومات الجغرافية+ إنجاز الطلبة دروازي ليلى 2022.

*مقارنة مجال توسع المدينة بين الواقع ومراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لسنة 2010:

من خلال مقارنة المخططات والخرجات الميدانية لا حظنا أن مدينة سيدي عكاشة من 2010 إلى يومنا هذا بدأت تتوسع على القطاعات المبرمجة في قطاع التعمير المستقبلي وهذا على المدى القريب مع العلم أن هناك قطاعات شاغرة في هذا الطور لكن لا يمكن إستغلالها كونها ملك للخواص، ولقد مس هذا التوسع القطاع أنجز فيه إبتدائية ، وقاعة متعددة الخدمات إضافة إلى سكنات الجماعية، وهذا يعود إلى الطبيعة القانونية للعقار فهو ملك للدولة. بالإعتماد على الملاحظة الميدانية لاحظنا انه في المخطط برمج في القطاع تجهيزات فقط لكن وجدنا في ارض الواقع بعض التجهيزات إستبدلت بسكنات جماعية (AADL), وفي القطاع الجهة الجنوبية برمج مركز تعليمي و قاعة الرياضات ولكن في الواقع وجدنا ايضا سكنات جماعية.

كما انجزت بعض المشاريع ولم تتم برمجتها في المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير 2008، ولهذه الأسباب الرئيسية التي دفعت على القيام بمراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و

التعمير والمصادقة عليه 2010. من اجل إدراج كل المشاريع، الإحتياجات و التغيرات التي حدثت على مستوى المدينة.

2- مخططات شغل الأراضي :

يعرف مخطط شغل الأراضي في المادة 31 من قانون 90 -29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، على انه يحدد بالتفصيل توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وحقوق استخدام الأراضي والبناء، وذلك بمراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما أنه يحدد نوع التدخل في الأنسجة العمرانية الموجودة. وحسب ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

- مخطط شغل الأراضي لبلدية سيدي عكاشة:

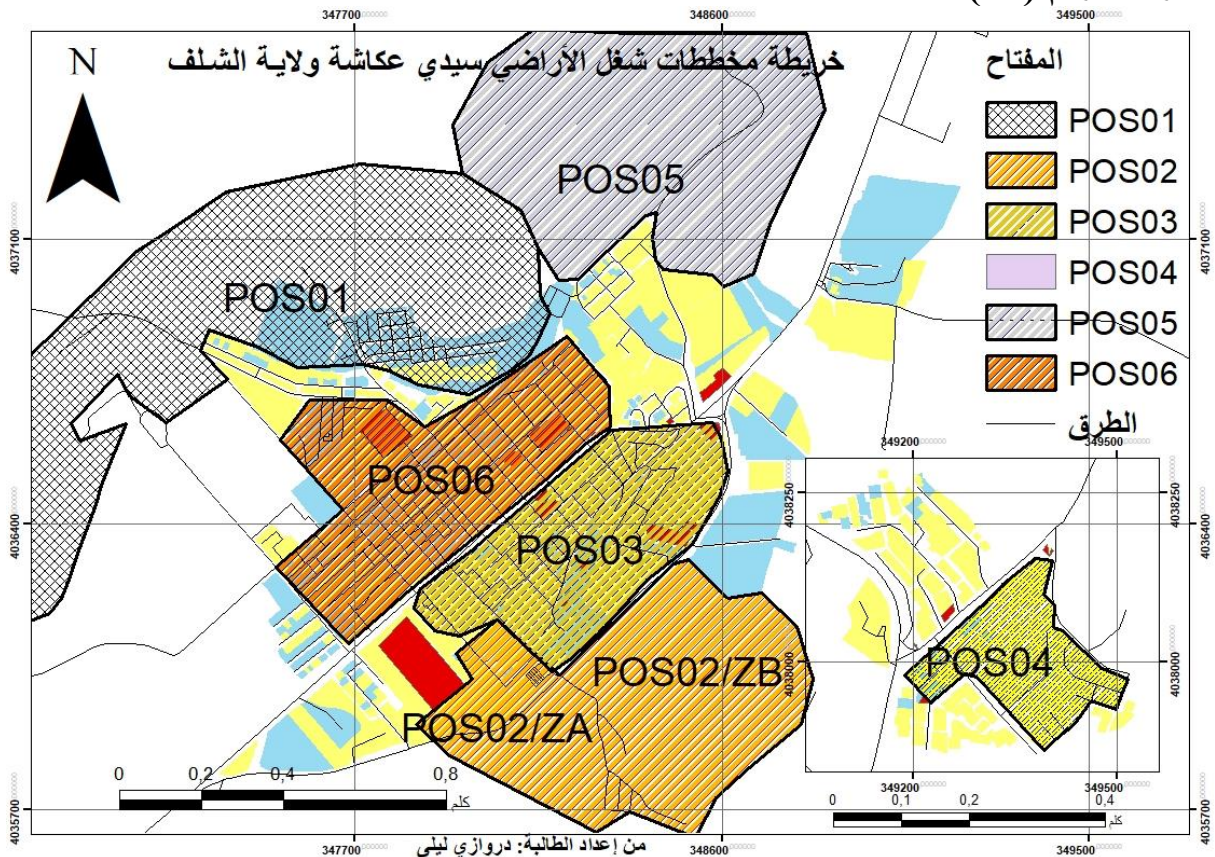
✓ عدم إحترام التوجيهات الأساسية الواردة في المخططات ما يجعلها مجرد حبر على ورق بعيدة كل البعد عن ما هو مجسد على أرض الواقع أي أن الدراسات تصرف عليها الأموال و الوقت لتنتهي في أدراج الأرشيف مما يدفعها إلى خلق قرارات إرتجالية و عشوائية عن طريق محاضر إختيار أراضي لتجسيد المشاريع ، مع عدم إحترام هذه المخططات لقرارات الصادرة من طرف الفاعلين.

✓ وجود مخططات شغل الأراضي رقم 02، 05، 01 في المستثمرات الفلاحية وهي أراضي مهمة للقطاع الفلاحي للبلدية لوحظ أيضا استنزاف البناءات الفوضوية للحقبة العقارية للبلدية . عدم مراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في الكثير من مخططات شغل الأراضي.

✓ الإستغلال العشوائي واللاشرعي للعقار نظرا للطبيعة القانونية للعقار على مستوى مخططات شغل الأراضي، حيث أن غالبية الأراضي ملكية خاصة .عدم إحترام ما جاء في مخططات شغل فيما يتعلق بالإرتفاقات و إرتفاع البناءات.

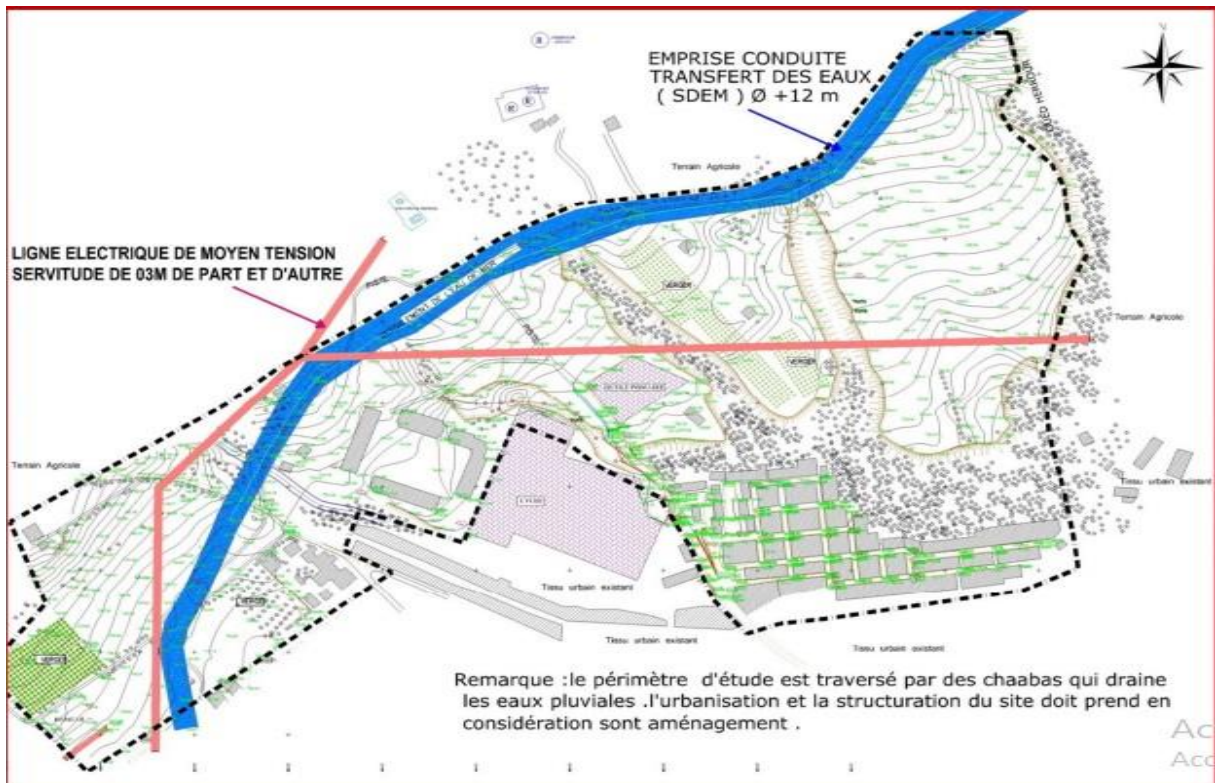
✓ إنعدام المساحات الخضراء و مساحات اللعب للأطفال.

الخريطة رقم (14):



المصدر: : نظم المعلومات الجغرافية+إنجاز الطالبة دروازي ليلى 2022.

مخطط شغل الأرض رقم 01 بالجهة الشمالية الغربية للبلدية سيدي عكاشة:



المصدر: المرحلة الأولى لمخطط شغل الأرض رقم 01 بلدية سيدي عكاشة (URBA-TIA / Antenne Chlef).

لتفصيل أكثر قمت بإنجاز جدول يوضح حالة مخططات شغل الأراضي لبلدية سيدي عكاشة وجاء كالتالي:

جدول رقم(23): دراسة حالة مخططات شغل الأراضي لبلدية سيدي عكاشة.

ملاحظات عامة	حالة المخطط	المساحة (هكتار)	قطاعات توجيه المخططات حسب 2010pdau.	رقم مخطط شغل الأرض	التجمعات	
معمر جزئيا	مخطط متوقف لم يكتمل دراسته (المرحلة الثانية مصادق عليها).	46.00	قطاع قابل للتعمير	01	التجمع الرئيسي "سيدي عكاشة"	
المنطقة A فارغة	مخطط مدروس (المرحلة النهائية غير مصادق عليها)	2.80	قطاع قابل للتعمير	المنطقة A		02
المنطقة B معمر جزئيا		21.30		المنطقة B		
معمر ويحتوي على جيوب عقارية ضئيلة	مخطط غير موجود	22.5	قطاع معمر	03		
معمر ونسبة كبيرة لا تتوافق مع أحكامه	مخطط غير موجود	10.40	قطاع معمر	04		
لا يمكن تعميمه	مخطط متوقف الدراسة لم يصادق عليه	19.00	قطاع التعمير المستقبلي	05		
معمر	مخطط موجود	7.00	قطاع معمر	06		

المصدر: من إنجاز الطالبة دروازي ليلي 2022.

-علاقة أدوات التعمير بالعقار:

ويمكن توضيح علاقة أدوات التعمير بالعقار فيما يلي:

- تنظيم و مراقبة عمليات التجزئة والبناء و تقسيم العقارات.
- تنظيم و مراقبة عمليات إستعمال الأرض من أجل خلق نسيج متكامل يساير حاجيات المجتمع المتجددة.
- معرفة القيمة العقارية لعقارات الخواص.
- معرفة الإستعمالات المستقبلية للعقارات.
- التنظيم الحضري و الجمالية العمرانية.
- التخطيط لإحداث المرافق و التجهيزات العمومية.
- المساهمة في الحفاظ على العقار الأثري.
- كما أنها معيار و سلم لتقييم العقارات (المبنية و غير المبنية) بالنسبة لأمالك الدولة و للخبراء العقاريين و معيار لمديرية الضرائب في فرض الضريبة على العقار.
- ان تكون وثائق التعمير وسيلة للحد من المضاربة العقارية: النظر في إمكانية أن تحدد الوثيقة القيمة التجارية للأراضي بتحديد قيمة دنيا و قيمة قصوى وذلك من خلال دراسة خاصة و موازنة حيث يمكن بذلك توجيه التعمير نحو الأراضي دون أخرى و منع المضاربة العقارية و توفير و عاء عقاري كافي.

-أسباب العجز في الإحتياجات العقارية:**1-تشبع النسيج العمراني:**

أقر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة سيدي عكاشة والذي تم مراجعته سنة 2010: على مخطط شغل للأراضي يهتم بالتدخل على المجال، وقد إختلفت توجهات كل منها ما بين الترميم التجديد، التكتيف و التوسع، و إلى حد اليوم فإن معظم هذه المخططات لم يتم المصادقة عليها و العمل بها، منها ما تم إنجازها ومنها ما هي قيد الإنجاز. و عليه فإن جميع الأراضي القابلة للتعمير و الموجهة لذلك قد إستنفذت، ما يستدعي مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و تكوين الإحتياجات العقارية الخاصة بالبلدية قصد إنجاز البرامج السكنية و مختلف التجهيزات، و الواقع أنه في ظل هذه الوضعية فإن تعذر الحصول على المساحات العقارية اللازمة لذلك. يدفع بالسلطات المحلية إلى تغيير طبيعة إستخدام بعض الأراضي حتى المصادقة على مخططات شغل الأرض الخاص بها من جهة و اللجوء للتعدي على الأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية بقرارات تعسفية و أنية تفتقر لرؤية مستقبلية. و للسبب ذاته يتم في كل مرة تحويل المشاريع السكنية و المشاريع التنموية و الميزانيات الخاصة بها الموجهة لخدمة المدينة إلى مدن أخرى قادرة على إستقبالها و إستغلالها مادامت المدينة عاجزة عن الإستفادة منها لعدم توفر الأوعية العقارية اللازمة لذلك.

2- غياب الجيوب العمرانية الفارغة:

غالبا ما تؤدي عملية التعمير في المدن إلى تشكيل فراغات عمرانية داخل النسيج العمراني، هذه الفراغات التي تعتبر إحتياجات عقارية يتم من خلالها إمتصاص الضغط (سكن و تجهيزات)، و بالتالي تكثيف المجال والقضاء على الإنقطاعات و تكوين مدينة مترابطة و متلاحمة.

و لقد بينت الزيارة الميدانية وعملية إحصاء الجيوب العمرانية الفارغة بمدينة سيدي عكاشة محدودية هذه الأخيرة وعدم قدرتها على تلبية ما تطمح إليه المدينة، و لأنه لم يتم البحث الجدي عن مخطط من شأنه حل مشكل التوسع على حساب الأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية في المدينة. فقد كانت عملية التكتيف هي الحل الوحيد لتلبية حاجيات السكان، لكن هذه الأخيرة تعتبر حل ظرفي وهي غير قادرة على تلبية الإحتياجات السكنية و الخدماتية للسكان المتزايدة بصورة مستمرة.

عوائق التوسع:

عرفت مدينة سيدي عكاشة نموا سكانيا خلال السنوات العشر الأخيرة مما أدى إلى إستهلاك كبير للمجال، إستنفذت من خلاله الأراضي القابلة للتعمير و لم تبقى سوى مساحات شاسعة من الأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية، و التي تعد من أهم العوائق أمام إستمرار العمران بطريقة متجانسة.

لذا تحتاج المدينة لتوفر مجموعة من المتطلبات مما يدفع بالسلطات إلى البحث عن مناطق توسع جديدة بعد تشبع المحيط الحضري و إستنفاد المدخرات العقارية (ملك الدولة)، لكن هذا البحث لن يكون بالأمر الهين فهناك عدة عوائق تقف حجرة عثرة أمام هذا التوسع أبرزها الطبيعة القانونية للأراضي، طبيعة الموضع، الأراضي الفلاحية وكذا وادي علاله.

طبيعة الموضع:

تعرف سيدي عكاشة على أنها مدينة تقع في منطقة منبسطة تحيط بها مجموعة من التضاريس الطبيعية الوعرة التي تمنعها من التوسع كما هو موضح في دراسة الموضع في الفصل الأول.

وعليه نشير أن هذه الأراضي الجبلية غير قابلة للتعمير فهي مكلفة و تحتاج تقنيات خاصة للبناء عليها.

طبيعة الملكية العقارية للأراضي:

من خلال مخطط الطبيعة القانونية للعقارات في مدينة سيدي عكاشة نجد أن أغلب الأراضي هي أراضي فلاحية تعود طبيعتها القانونية ملك للخوادم، وبعدها تأتي ثانيا الطبيعة القانونية ملكية التعاونيات الفلاحية، و أخيرا الطبيعة القانونية ملك للدولة.

هذه الوضعية القانونية للأراضي تحد من عملية نمو و توسع العمراني للمدينة، بسبب إرتفاع أسعار العقارات و ندرتها، و التي أصبحت خاضعة لنظام السوق بعد صدور قانون

التوجيه العقاري الذي أقر حق الملكية الخاصة، وتختلف ملكية الأراضي داخل المدينة ما بين ملكية خاصة و ملكية المستثمرات الفلاحية و ملكية الدولة، ولكن الملفت للإنتباه هو سيطرة ملكية الخواص على معظم الأراضي خاصة الواقعة منها في الجهة الشمالية و الشمالية الشرقية و الشمالية الغربية وكذا الجهة الجنوبية للمدينة كما أن هذه الميزة (ملكية خاصة) تصعب من إمكانية إستغلال هذه الأراضي، حيث نجد أن أغلب التدخلات العمرانية التي قامت بها السلطات المحلية في الفترة الأخيرة لإنجاز مرافق عمومية، تخضع لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، فنجد أنفسنا دائما أمام نفس المشكل من تحرير العقار، تعويض أصحاب الأراضي وتحويل الملكية وهذا ما يتطلب وقت طويل و تكلفة كبيرة.

2-1- التعدي على قطاعات التعمير بواسطة البناء الغير شرعي (البناء الفوضوي):

من بين أهم المشاكل التي تعاني منها مدينة سيدي عكاشة هو إنتشار البناء اللاشعري حيث أكد مختلف المسؤولين في تقارير مختلفة إنتشار السكنات و البنايات غير القانونية و العشوائية بمدينة سيدي عكاشة خاصة من الجهة الشمالية و الشمالية الشرقية بالتعدي خاصة على الأراضي الزراعية و الغابات. نتيجة إرتفاع القيمة العقارية للأراضي و ضعف الدخل الذي يمكن لكل عائلة أن تخصصهم مدخولها لمواجهة متطلبات السكن، مع عجز مختلف البرامج السكنية على إمتصاص الطلب المتزايد على السكن.

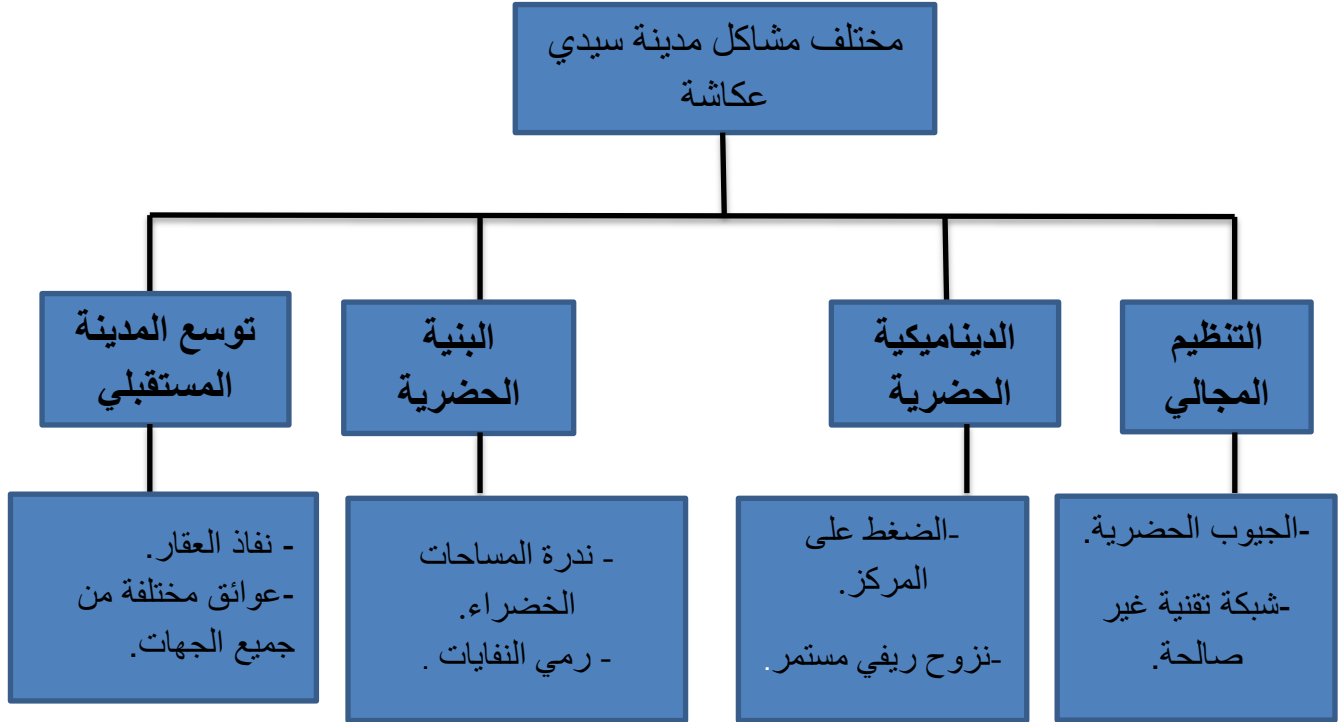
إن مختلف النتائج السلبية البناء اللاشعري تعرقل بما كان التسيير الأمثل و المحكم للمدينة، وبذلك يمتد تأثيره على البرامج التنموية و التخطيطية لها، فعدم تطبيق الشروط التقنية و التنظيمية في العمران و البناء يفرز أعباء إضافية للفاعلين في المدينة، ومع ذلك تصعب وتتعدد طرق التسيير و التحكم في المجالات الحضرية التي تعرف هذا النوع من العمران الذي لا يشجع بكل تأكيد التسيير وفق أسس التنمية المستدامة. ومن تأثيراته السلبية يمكن إيجازها فيما يلي:

- إعاقة التهيئة الحضرية و عرقلة التوازن الحضري داخل النسيج العمراني.
- القضاء على الجيوب العقارية الشاغرة.
- إنتشار المضاربة العقارية.
- خلق صعوبة في تنفيذ أدوات التهيئة و التعمير.
- عرقلة التنمية المحلية و القضاء على ثروة يصعب تجديدها.

3- أهم المشاكل التي تعاني منها مدينة سيدي عكاشة:

بعد دراسة و تحليل مختلف العناصر العمرانية و الطبيعية و تلك التي تتعلق بالعقار الحضري بالمدينة تمكنا من الوقوف على جملة من المشاكل و المعوقات و التي يمكن حصرها في المخطط التالي:

المخطط رقم(16): حوصلة عن مشاكل مدينة سيدي عكاشة.



المصدر: من إعداد الطالبة دروازي ليلي 2022.

4- المشاكل المتعلقة بالعقار:

في ظل نمو و تطور مدينة سيدي عكاشة المستمر وعمليات إستهلاكها لعقارها الحضري المتزايد للنسيج القائم فإن المدينة تواجه نقص في العقار مما يخلق مشكلة لتوسع المدينة مستقبلا وذلك للأسباب التالية:

- بما أن المدينة مدينة فلاحية بالدرجة الأولى ذات ثروة زراعية (عقار فلاحية) لا يمكن التوسع على حساب هذه الأراضي.
- سوء تسيير العقار لا سيما التوزيع الغير متوازن لمختلف التجهيزات.
- إستهلاك العقار يتغير حسب طبيعة الملكية.
- غياب ضوابط تقنية في تسيير إستهلاك المجال.
- وجود عوائق تحكمت في حصر توجيه التوسع العمراني.
- محدودية الأراضي القابلة للتعمير.
- غياب تنمية العمرانية في المناطق المجاورة التي من الممكن أن تساهم في المجالية.

6-الإستهلاك اللاشعري للعقار:

6-1-إستيلاء المواطنين على عقارات ملك الدولة:

تعدي المواطنين و إستيلائهم على أراضي ملك للدولة بطريقة غير قانونية مما يؤرق الدولة في متابعة المواطنين قضائيا وهذا في ظل غياب المراقبة والمتابعة من طرف الفاعلين المتمثلين في شرطة العمران، و المصالح التقنية للبلدية ومصالح مفتشية التعمير. ويقصد بالإستيلاء هو وضع اليد على شيء لا مالك له سواء كان هذا المالك غير موجود أو غير معروف و المشرع الجزائري لا يقر الإستيلاء سببا لكسب الملكية الخاصة، بمعنى لا يجوز تملك الأفراد و الخواص للأموال سواء كانت منقولات أو عقارات عن طريق الإستيلاء، وإنما جعله المشرع أداة للتملك بيد الدولة وحدها حيث تدخل الأملاك التي تستولي عليها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة.

6-2-الإستهلاك اللاشعري: إن ظاهرة البناء الفوضوي أو الإستهلاك اللاشعري للعقار في تزايد مستمر وبوتيرة مرتفعة و بأشكال متباينة من بناء ذاتي، تحصيلات واكواخ قصديرية...متواجدة بالجهة الشمالية و الشمالية الشرقية لمدينة سيدي عكاشة بكثرة بسبب غياب سياسة التحكم في المجال وأيضا السيطرة التشريعية عليه و يعتبر أهم آلية في إستهلاك العقار الحضري. التماطل في تنفيذ قرارات الهدم من طرف الجهات المسؤولة. هذا التعمير العشوائي و اللاشعري الذي توسع على أطراف المدينة في كل الإتجاهات، ومعظم الأحيان تكون هذه البنايات الفوضوية تفتقر لأدنى شروط الحياة إذ بالإضافة لكون إنشائها تمت بطرق غير قانونية، حيث تمت عملية البناء بشكل عشوائي من قبل السكان على أرض مملوكة للدولة، حيث مخصصة للتوسع المستقبلي على المدى المتوسط و القريب أو موجهة لقطاعات أخرى(فلاحة، نشاطات) ولكن الهيئات المحلية المسؤولة تقوم بمدنها بالكهرباء و الماء و تنتهي بصفقتها ضمن المخطط العمراني للمدينة و تسوية وضعيتهم وإعطائهم الصبغة الشرعية و في بعض الأحيان قيامها بالعديد من عمليات إعادة الهيكلة و التجديد.

ظهرت هذه البناءات الفوضوية بمدينة سيدي عكاشة غداة الإستقلال سنة 1962، وهذا راجع إلى مشكل السكن و الطبيعية القانونية للأراضي آنذاك التي كانت نتيجة الإستعمار و مقرراته المعقدة بالعقار مما دفع أغلب السكان إلى اللجوء إلى البناءات الفوضوية كحل الأخير لتوفير مساكن لعائلاتهم و لا تزال إلى حد الآن هذه العملية، حيث عرفت تطور ملحوظ.

الأنماط السكنية

الجدول رقم (24): الأنماط السكنية الموجودة بمنطقة الدراسة.

النمط	فردى	جماعى	نصف جماعى
العدد	145	29	36

المصدر: من إنجاز الطالبة دروازي ليلي 2022.

نلاحظ من خلال الجدول الذي تم ملئه عن طريق إستمارة الأسئلة أن النمط السكنى الغالب هو النمط الفردى قدر حوالى 145 سكن .

حالة المساكن بمنطقة الدراسة:

تعتبر حالة المسكن المرأة العاكسة للوضع الإجماعى و الإقتصادى للأسرة، ويقصد بها مدى صلاحية المبنى للسكان. و على هذا الأساس قمنا بتقسيم حالة المبنى إلى ثلاث أنواع جيدة، متوسطة، و رديئة ولقد لاحظنا تباين كبير فى حالة السكن بمنطقة الدراسة.

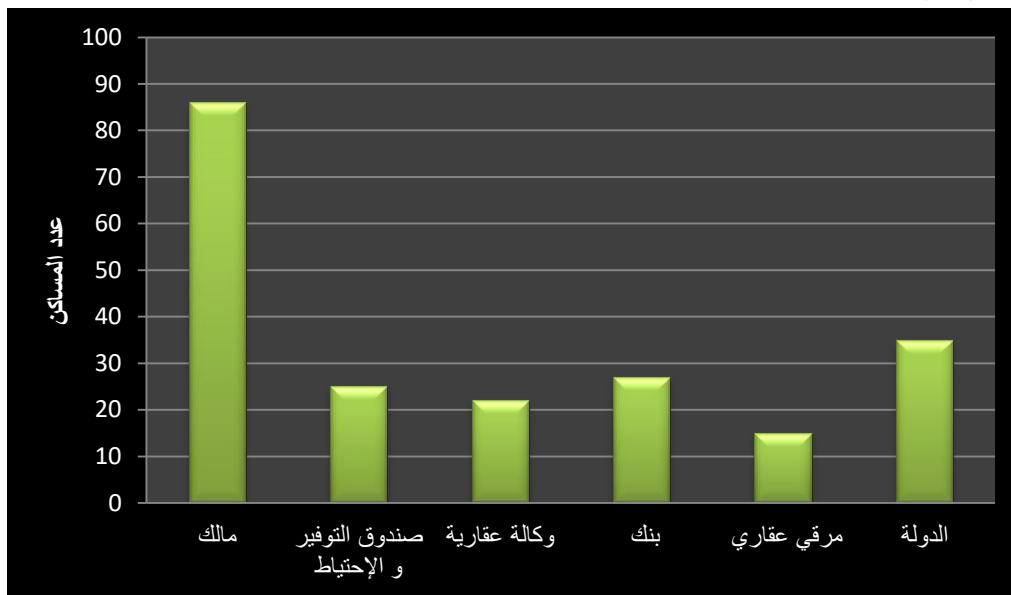
الجدول رقم(25): حالة المساكن بمنطقة الدراسة.

الحالة	رديئة	متوسطة	جيدة
العدد	95	65	50

المصدر: من إنجاز الطالبة دروازي ليلي 2022.

من خلال الخرجات الميدانية و الجدول أعلاه أن حالة المساكن تختلف من حي لآخر وعلى حسب الحالة المادية لأسرة بحيث تم إحصاء 65 مسكن ذو حالة متوسطة ، 95مسكن رديئ و50مسكن ذو حلة جيدة نظرا للدخل العائلى الذى يسمح بتهيئة الداخلية و الخارجية للمنزل .

الشكل رقم(17): طريقة شراء المساكن بمنطقة الدراسة:



المصدر: من إنجاز الطالبة دروازي ليلي 2022.

من خلال الشكل البياني نلاحظ أن شراء المسكن يتم عبر عدة طرق، لذا يلجأ المواطن إلى إختيار العملية المناسبة له في الشراء بحيث تم شراء 86 مسكن عن طريق المالك دون اللجوء للموثق بسبب عدم توفر عقود الملكية أو دفتر عقاري للمنزل و التي تعتبر وثيقة أساسية، أو يتم إستبدال مسكن بمسكن آخر سواءا إعتمادا على النمط المسكن أو موقعه. نستنتج مما سبق يتم هذا التلاعب في ظل غياب الرقابة و المتابعة وهو ما يؤدي بالمواطنين إلى الإستيلاء على الأراضي بصيغة البيع الغير القانوني غير قابلة لنقل الملكية بدعوى إمتلاكهم عقود عرفية.

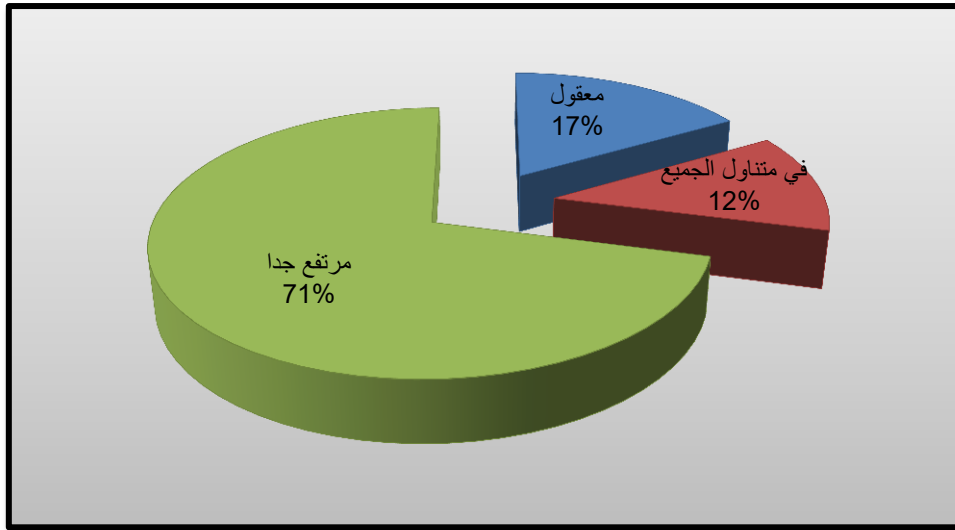
سعر العقار بمنطقة الدراسة:

الجدول رقم (26): نسبة الآراء حول سعر العقار بمنطقة الدراسة.

مرتفع جدا	في متناول الجميع	معقول	النسبة %
71	12.33	16.67	

المصدر: من إنجاز الطالبة دروازي ليلي 2022.

الشكل رقم (18): نسبة الآراء حول سعر العقار بمنطقة الدراسة.



المصدر: من إنجاز الطالبة دروازي ليلي 2022.

من خلال الخرجات الميدانية والحوار مع سكان المدينة لملء الإستمارات وجدنا أن أغلب آرائهم (71%) كانت بأن سعر العقار مرتفع جدا لا يستطيعون شراءه، حيث يرتفع سعر العقار في مركز المدينة لأن الإستعمالات التجارية تنافس الإستعمالات السكنية نظرا لسهولة الوصول إليها، وينخفض السعر نحو الأطراف السبب نفسه حيث المناطق المفضلة للسكن العشوائي، على أن يرتفع على الشوارع الرئيسية و يقل على الشوارع الثانوية، ثم ينخفض داخل المناطق المعمورة و البعيدة عن الشوارع الرئيسية نفسها، كما أن سعر العقار يرتفع في الأبنية المختلفة بالمدينة بسبب تفوق و إستعمالات الأرض في هذه الأبنية و أهميتها الإقتصادية ثم ينخفض كلما إبتعدنا عنها.

فأغلب سكان مدينة سيدي عكاشة مستأوون و غير راضيين عن الوضعية الأنية التي ال إليها العقار اليوم، الذي يخلق مشكل السكن مما يدفع المواطنين إلى السكنات الفوضوية و العشوائية. لذا فإن ذوي الدخل المحدود لا يستطيعون إلا شراء مساحة محدودة من الأرض لبناء سكناتهم المتواضعة عليها و غالبا ما تكون بغير عقود ملكية و فوق أرضية تابعة لأمالك الدولة.

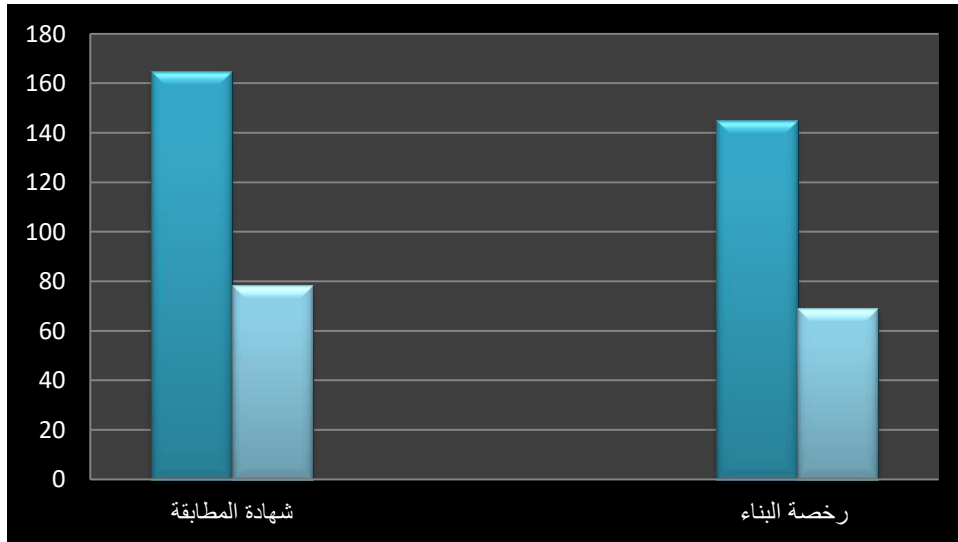
عقود التعمير (19/15):

الجدول رقم (27): الإستفادة من رخصة البناء و شهادة المطابقة بمنطقة الدراسة.

المجموع	شهادة المطابقة		رخصة البناء		العدد
	لا	نعم	لا	نعم	
210	165	45	145	65	
%100	78.57	21.42	69.04	30.95	النسبة %

المصدر: من إنجاز الطالبة دروازي ليلي 2022.

الشكل رقم (19): الإستفادة من رخصة البناء و شهادة المطابقة بمنطقة الدراسة.



المصدر: من إنجاز الطالبة دروازي ليلي 2022.

نلاحظ من خلال الجدول و الشكل البياني أنه بلغت نسبة الحصول على رخصة البناء بـ 30.95% في حين لم يتحصل نسبة 69.04% من السكان وهذا راجع إلى عدم وجود عقد الملكية و طبيعة الملكية الخاصة مما يدفع البناء العشوائي و الفوضوي دون إحترام قواعد التعمير و البناء.

أما بالنسبة للشهادة المطابقة قدرت بـ 21.42% تم منحها للملاك، و 78.57% لم يتحصلوا عليها نظرا لعدم تقدمهم إلى المصالح التقنية بالبلدية (شباك الوحيد)، عدم إحترام قواعد التعمير و البناء (إرتفاقات الأودية ، الكهرباء) و البعض من الملفات قيد الدراسة و البعض الآخر تم وضعها بتحفظات من قبل أعضاء الشباك الوحيد في حين يتم رفعها من قبل المالك.

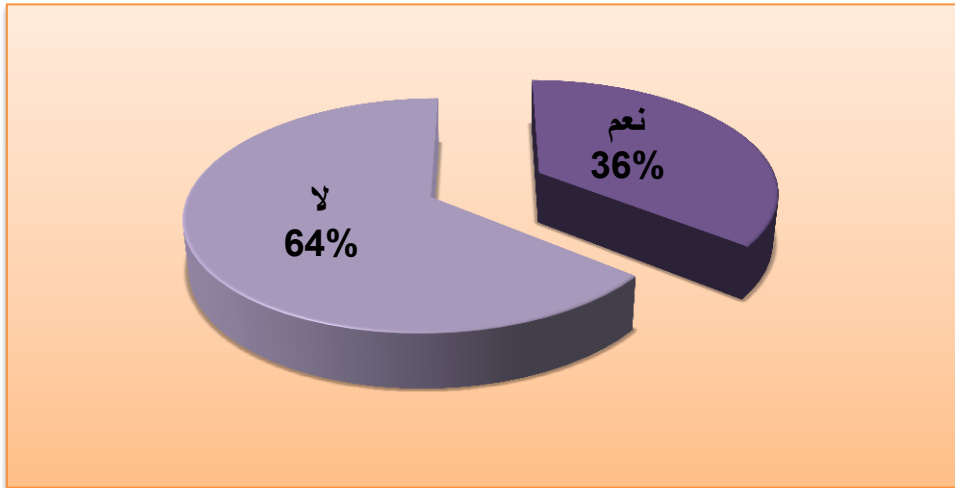
- حسب ماجاء على لسان رئيس المصلحة التقنية لبلدية سيدي عكاشة عن سير عمليات إعداد وتحضير العقود وتسليمها ومن خلال الخرجات الميدانية سجلنا الملاحظات التالية :
- ✓ عدم احترام المستفيد للأجال المحددة في رخص البناء وتطبيق احكامها.
 - ✓ غياب المراقبة والمتابعة من طرف الفاعلين المتمثلين في شرطة العمران، و المصالح التقنية للبلدية ومصالح مفتشية التعمير.
 - ✓ عدم تطبيق التعليمات التي تنص على وضع اللافتات تدل على القيام بالأشغال من طرف المواطنين.
 - ✓ التماطل في تنفيذ قرارات الهدم من طرف الجهات المسؤولة.
 - ✓ غياب دائم لرئيس لمحافظة العقارية أو ممثله خلال إنعقاد إجتماع الشباك الوحيد، وأيضا ممثل مسح الأراضي.
 - ✓ تسجيل مخالفات عمرانية كثيرة ومتعددة مما أدى إلى ظهور فوضى عمرانية من خلال البناء غير القانوني الذي أصبح يميز البلدية.

قانون تسوية البناءات(15/08):

الجدول رقم (28):نسبة الإستفادة من تسوية البناءات08-15.

		نعم		لا	
المجموع		النسبة	العدد	النسبة	العدد
100%	210	36%	75	64%	135

الشكل رقم(20):نسبة الاستفادة من تسوية البناءات بمنطقة الدراسة.



المصدر: من إنجاز الطالبة دروازي ليلي 2022.

من خلال الملاحظات والخرجات الميدانية لاحظنا وجود إقبال ضعيف على تسوية البناءات مقارنة بعدد البناءات المخالفة لأحكام رخصة البناء الواردة في قانون 15/08 الذي يعود إلى غياب الوعي و الثقافة العمرانية لدى المواطنين، ويكون الملف ناقصا بسبب غياب

الوثيقة الأساسية و التي تتمثل في عقد الملكية وتعتبر السبب الرئيسي في رفض الطلبات لكون البنائيات تقع على ملكيات خاصة أو الشيعاء وبالتالي يصعب تحديد ملكية القطعة الأرضية لذا يتم إجراء تحقيق عقاري.

عدم احترام المواطنين للتعليمات المقدمة من طرف اللجنة خاصة شهادة توقيف الأشغال. نقص المراقبة وعدم تنفيذ الإجراءات الردعية فيما يخص المخالفات و التجاوزات العمرانية. الثغرة القانونية التي سكت عنها المشرع في النص التنظيمي للمادة 04 من المرسوم التنفيذي المحدد لكيفيات تطبيق قانون مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها والمتمثلة في عدم شرط وثيقة إدارية او بيانية تثبت إنجاز البناء قبل 2008 في الملف.

وعلى الرغم من التمديدات لقانون 08/15 فإن عملية التسوية لم تنتهي بل أن العديد من التعديلات لا تزال تحصل، وتسجيل مشكلة في تسوية البناءات الفوضوية المشيدة في وعاء عقاري ذو طبيعة قانونية خاصة وهو ما جعل إنتشار البناء بطريقة عشوائية و فوضوية على مستوى البلدية مستمرا حيث أن القانون لم يتطرق لكيفية تسوية هذا النوع من البنائيات. وحتى في حالة رفض التسوية و تسجيل حالات تستوجب الهدم وفق القانون إلا أنه لا يتم تنفيذ القانون.

عملية مسح الأراضي من طرف CADASTRE:

حسب المديرية الولائية و الجهوية للمسح الأراضي لولاية شلف أنه تم مسح كلي على المستوى الحضري للمدينة سيدي عكاشة في السنوات الماضية، و على المستوى الريفي تم مسحه في الفترة الإستعمارية. ولكن هذا لا يفي وجود عدة مشاكل بخصوص ملكية الأراضي قضايا عالقة في أروقة المحاكم إلى يومنا هذا نتيجة المواطنين على إستيلاء المواطنين على العقارات الشاغرة و إنجاز معالم الحيازة (أساسات ، أعمدة...) لكون أعوان مسح الأراضي في إنجاز مخططات المسح يأخذون معالم الحيازة للأراضي التي تحدد النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديًا للسجل العقاري، دون التحقق من المالك الحقيقي للأرض.

إن الطبيعة القانونية العقارية للأحياء العشوائية بسيدي عكاشة كلها تعود ملكيتها للدولة، وتم إنشاء سكنات داخلها بطريقة غير شرعية. وهذا حسب مديرية مسح الأراضي بأن وضع هذه المساكن غير قانوني لأنها اقيمت على أراضي ملك للدولة.

الخاتمة:

إنطلاقاً من الدراسة التحليلية وكذلك نتائج إستمارة الإستبيان التي تمثلت في 210 إستمارة موزعة على منطقة الدراسة سيدي عكاشة لمعرفة التركيبة البشرية و الإجتماعية و حتى العمرانية لقاطينها، فمن خلال دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و التطرق لأهم القطاعات الأربع التي يتضمنها ومساحة الوعاء العقاري الذي يشغله و تموقعه بالنسبة للمدينة، و كذلك بالنسبة للمخطط شغل الأرض الذي يضم ست مخططات شغل الأراضي وذلك بمقارنة دراستها ومدى تطبيقها على أرض الواقع.

فمن خلال النتائج المستخلصة وجدنا أغلب المساكن ذات النمط الفردي و هذا راجع إلى طبيعة الملكية العقارية الخاصة، وفي حالة جيدة نوعاً ما حيث أغلب السكان قاموا بإجراء عدة تعديلات على مستوى مخططات البيت بهدف توسعة. كما تمت معظم عمليات شراء العقار عن طريق الملاك وكلهم كانوا يشتكون من غلاء سعر العقار موصوفاً بأنه ليس في متناول الجميع.

ومن خلال الحوارات مع السكان لمحت عندهم نقص في الثقافة العمرانية وهذا ما أكده مختلف رؤساء المصالح و المديريات خلال اللقاءات المجرأة معهم بعدم وجود إقبال كبير للمواطنين للتسوية بناياتهم في إطار القانون 15/08 مقارنة مع الكم الهائل للعدد الساكنة و السكن نقص الوعي و عدم الدراية بالقوانين العمرانية يخلق فوضى عمرانية و البناء دون إحترام أحكام و قواعد التعمير و البناء .

الخلاصة العامة:

العقار الحضري هو الأراضي الواقعة في القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير و قطاعات التعمير المستقبلية حسب أدوات التهيئة و التعمير، وعليه يعتبر العقار الحضري في الجزائر المادة الخام الأكثر لفتا للإنتباه في المناطق الحضرية، بحيث له دور مهم في تحقيق السياسة العمرانية من خلال تطبيق مختلف توجهات مخططات التهيئة والتعمير بسن قوانين نوعية تعالج موضوعات هامة تتصل بالعقار الحضري وتؤثر فيه بصفة مباشرة.

إن العقار بمختلف أنواعه يعتبر عنصر ضروري في تشكيل المجال العمراني بكل مكوناته سواء مادية أو معنوية لتلبية حاجيات الفرد، كما له دور كبير في قيام تجمع سكاني متماسك وعادل لهذا إعتبر الدعامة الرئيسية لتطوير وتنمية لمختلف الأوساط الحضرية في جل المجالات، وعلى إثره يسمح بخلق مشاريع تنموية بالمدينة تدخل ضمن في التنمية المستدامة بحيث تضمن إستمراريتها للأجيال القادمة.

تمحورت دراستنا على مدينة سيدي عكاشة التي تقع في سهول الظهرة بولاية الشلف حيث تبعد عن مركز الولاية بـ45 كلم على طول الطريق الوطني رقم 19 الرابط بين مدينة تنس الساحلية و ولاية تيسمسيلت، تتموضع بين الجبال المحيطة بها جبال زيلوف وتتميز بتضاريس متنوعة منحدرات ، كما تمتاز بمناخ شبه متوسطي نظرا لقرب التأثيرات البحرية على بعد 7 كلم شتاء ممطر وبارد، صيف حار وجاف.

كما شهدت مدينة سيدي عكاشة تطورا عمرانيا لمواكبة النمو الديمغرافي بمختلف الأزمنة التي تعاقبت عليه أثرت بشكل كبير على نمط عمرانها، حيث تعددت أشكال السكن بها منها السكن الفردي الأوروبي، السكن الفردي القديم و الحديث وهو الغالب بالمنطقة، أما بالنسبة لسكن الجماعي الذي بدوره أصبح الآن في تزايد. وكذا تحظى بتجهيزات ومرافق عمومية ذات تموقع إستراتيجي ومعرفة مساحة الوعاء العقاري الذي تشغله حيث تغطي إحتياجات السكان سواء كانت تعليمية، دينية، صحية أو ثقافية.... وكذلك تتميز بشبكة طرق مهمة مما جعلها همزة ووصل و مركز عبور بين الولايات المجاورة، كل هذه المميزات و الخصائص التي تميزت بها المدينة كانت لنا سبب وجيه في إختيارها كمنطقة دراسة لنا في إطار العقار الحضري.

حسب تحقيقاتنا الميدانية للأحياء مدينة سيدي عكاشة حيث شملت كل الإطار المبني لمعرفة مدى خضوعه للقواعد التعمير و البناء وإستفادته من قوانين تسوية البناءات، تتميزت منطقة الدراسة بأنماط سكنية مختلفة سكنات جماعية، سكنات نصف جماعية وسكنات فردية و هي

النمط الغالب بالمنطقة حيث أغلب السكنات الفردية ذات ملكية عقارية خاصة وهي في حالات جيدة نوعا ما نظرا لخضوع مختلف البنايات لتعديلات على مستوى مخططات المبنى ومن خلال النتائج المستخلصة سابقا تبين لنا أن المصالح المختصة دائما في صراع سواءا بين المتدخلون العموميون أو المتدخلون الخواص في تسيير العقار و هذا ما يخلق سوء التسيير بسبب عدم وجود تنسيق و إجتماعات دورية .

لذا أصبح الإهتمام اللازم بهذا الموضوع كبيرا في الأونة الأخيرة فالدولة الجزائرية قائمة على ذلك تعمل على خلق مجموعة من القوانين و الأنظمة و الأليات التي تسمح بتسيير الأوعية العقارية و تسويتها وفق إحترام للقواعد و أحكام التعمير و البناء ، و هذال ما تسعى الدولة لإنجاحه من خلال توفير الموارد المالية و الأليات القانونية التي تضمن سير العملية في أحسن الظروف.

إقتراحات و توصيات :

*بخصوص العقار الحضري:

- _إنشاء هيئة رقابية لمتابعة تطبيق ماجاءت به ادوات التهيئة و التعمير pos pdau على أرض الواقع وذلك لتفادي انتهاك وسوء استغلال العقار الحضري.
- _التركيز على الدراسات العقارية قبل الشروع في إعداد وثائق التعمير قصد التمكن من تحقيق عدالة عقارية خلال الإسقاطات المجالية.
- _المسح الشامل للأراضي العقارية و معرفة طبيعتها القانونية لتوفير الإحتياجات العقارية.
- _العمل على وضع الأليات الكفيلة بالإستغلال الأمثل للأراضي الشاغرة خلال عملية وضع وثائق التعمير داخل المناطق الحضرية.
- _القيام بمسح الأراضي وتحديد مختلف الأراضي الخاصة بالبناء سواءا الخاصة بملك الدولة أو البلدية أو المواطن على كل المستويات القريب و المتوسط و البعيد.
- _تفعيل القوانين الخاصة بالعقار و تسوية و تنظيم العقود الملكية للحد من السكن العشوي .
- _تشديد المراقبة ضد المخالفات المرتكبة بالخصوص في مناطق حيوية أو حساسة (مناطق معرضة للأخطار، أماكن التجهيزات الجماعية، إرتفاق الطرق)

*بخصوص التعمير:

- حمل اللجان التقنية الولائية و إلزامها على إحترام أدوات التهيئة و التعمير وذلك حتى تكون الإدارة قدوة للمواطنين في مجال التقيد بالضوابط و الأحكام.
- تعزيز الإختصاصات الموكلة لمديريات التعمير من خلال التأكيد على إلزامية رأيها و إعتبار تأشيرتها ضرورية بالنسبة لباقي المصالح المتدخلة في ميدان التعمير.

*بخصوص التسيير:

- لتهيئة و تنظيم المجال الحضري يجب أن تكون عملية التدخل منظمة وقانونية حيث تشرف عليه هيئات مختصة ذات كفاءة و تقنية, كما يجب أن تضم كل الإختصاصات تنسق المهام بين المتعاملين كما يجب إشراك السكان في كل عملية تدخل تعنيهم وذلك بإبراز إحتياجاتهم و إعطاء إقتراحاتهم ولن يتم تجسيد هذه الإقتراحات إلا عن طريق:

- ✓ تضافر الجهود بين جميع الجهات المسيرة للمجال (البلدية، مديرية التعمير، الولاية...)
- و تحديد مسؤولية كل متدخل مع إبراز مستوى التدخل.
- ✓ تنظيم الدراسات الإجتماعية، الإقتصادية، المعمارية و العمرانية و ذلك بإسنادها إلى مكاتب دراسات خاصة مع الحرص على مراقبتها من قبل الجهات الوصية.
- ✓ إيجاد الحلول الفعلية و الملموسة لمشكل العقار لما يتناسب و الوضع الذي تعيشه المدينة و عدم التغاضي على التحايل و التلاعب بأسعار العقار الحضري.
- ✓ محاولة قدر المستطاع حماية الأراضي الفلاحية من شبح التعمير.
- ✓ المراقبة الدورية للمجال عن طريق مختلف الهيئات المكلفة بالرقابة على السكن للحد من السكنات المخالفات للقوانين النصوص عليها.
- ✓ مراجعة و عدم المصادقة على توجهات مختلف المخططات إلا بعد التأكد من تجسيدها على أرض الواقع، إذ لا يمكن دوما الإكتفاء بالإسترسال بسرد الإقتراحات.
- ✓ الإستقراء الجيد للوضع المستقبلي و إعداد الدراسات التحضيرية من أجل التحديد الجيد للحلول، و عدم الإعتماد على الحلول الأتية التي لا تحل الإشكال ليعود للظهور مجددا.

المراجع:

النصوص القانونية:

- 1- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- 2- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها الجريدة الرسمية، العدد 44..
- 3- القانون رقم 84/09 من الجريدة الرسمية المؤرخ في 4 فبراير 1984م، المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد.
- 4- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بقانون التوجيه العقاري ج.ر. العدد 49 المؤرخة في 18/11/1990.
- 5- قانون 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 من الجريدة الرسمية العدد 19 المؤرخة في 05/03/1974 ص 226
- 6- القانون رقم 90/30 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية ج.ر. العدد 52 المؤرخة في 02/12/1990.
- 7- قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم بأحكام الأمر 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ج.ر. العدد 49 المؤرخة في 18/11/1990.
- 8- قانون 10/91 المؤرخ في 12 شوال 1411هـ/ الموافق لـ 27 أبريل 1991 المتضمن قانون الأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 21.
- 9- قانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991. المحدد لإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل و المتمم ج.ر. العدد 21 المؤرخة في 27/04/1991.
- 10- قانون رقم 08/90 المؤرخ في 07/أفريل/1990 المتعلق بقانون البلدية ج.ر. العدد 15 المؤرخة في 1990.

المراسيم التنفيذية:

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد كفاءات تحضير وتسليم عقود التعمير .
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 01 فبراير سنة 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- 3- مرسوم 27/76 يتضمن تحديد كفاءات البيع من قبل البلديات لقطع الأرض التابعة للاحتياطات العقارية.

- 4- مرسوم رقم 28/76 المتضمن لتحديد كفيات ضبط الاحتياجات العائلية للخوادم المالكين للأراضي فيما يخص البناء.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 76/29 المتضمن تحديد الكفيات المالية لإمتلاك الأراضي المكونة للاحتياجات العقارية البلدية.
- 6- المرسوم رقم 29/76 المتضمن تحديد الكفيات المالية لإمتلاك الأراضي المكونة للاحتياجات العقارية البلدية.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 09/152 المؤرخ في 2009/05/06 الذي يحدد شروط وكفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة لأملاك الدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية 2009، العدد 27.
- 8- مرسوم تنفيذي رقم 152/09 الجريدة الرسمية رقم 34 الصادرة بتاريخ 2002/05/14.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتعلق بتنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري ج، ر العدد 10 المؤرخة في 14/08/1991.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19/12/1989 يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، المعدل و المتمم بالمرسوم تنفيذي رقم 63/92 مؤرخ في 12 فبراير سنة 1992 الجريدة الرسمية، العدد: 54.
- 11- الأمر رقم 74/26 المؤرخ في 20/02/1974 صدر هذا الأمر في ج.ر العدد 19 المؤرخة في 05/03/1974، ص 226.
- 12- الأمر رقم 74/75 الصادر في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92.

الوثائق المطع عليها و الخرجات الميدانية:

- 1- مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ما بين البلديات سنة 2010، سيدي عكاشة.
- 2 - مخططات شغل الأرض لبلدية سيدي عكاشة.
- 3- مختلف الوثائق المقدمة من طرف المصالح التقنية و الإدارية .
- 4- الدليل الإحصائي لبلدية سيدي عكاشة.
- 5- حوار مع مجاهدين و البعض من أبناء المنطقة .
- 6- لقاءات مع مختلف رؤساء المصالح التقنية والمديريات و الأقسام الفرعية (مصلحة التعمير و البناء، مسح الأراضي، مديرية البناء و التعمير، الوكالة العقارية، أملاك الدولة، قسم الفرعي للفلاحة.....).
- 7- منوغرافيا لبلدية سيدي عكاشة 2020.
- 8- مديرية البرمجة و التخطيط ولاية الشلف 2020.
- 9- قراءة الخريطة الجيولوجية للمنطقة الدراسة + مراجعة المخطط التوجيهي ما بين البلديات سنة 2010 سيدي عكاشة.

- 10- الموقع الإلكتروني للمناخ (INFO CLIMAT2020).
- 11- مديرية البرمجة والتخطيط لولاية شلف سنة 2022+المصالح التقنية لبلدية سيدي عكاشة+الديوان الوطني للإحصائيات 2022..
- 12- مكتب التجهيزات العمومية+ مكتب أملاك الدولة+ المسح الميداني معالجة الطالبة 2022.
- 13- مكتب أملاك البلدية سيدي عكاشة 2022.

المذكرات:

- 1- عياييدة زكرياء، بوقدورة فتحي، 2007، "مدينة عين مليلة إشكالية العقار و أفاق التوسع العمراني"، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة، سطيف.
- 2- عبد الحليم ديلمي، 2007، "دراسة في العمران (السكن و الإسكان)"، دار الطباعة و النشر و التوزيع، عين مليلة، الجزائر.
- 3- الدكتور الدليمي، خلف حسين، التخطيط الحضري، أسس ومفاهيم، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن.
- 4- بوزيد عبد الوهاب، 2015، "التوسع العمراني و اثره على إستنزاف المجال"، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة، سطيف.
- 5- عبد الفتاح محمد و هيبة، 2000، "جغرافية العمران"، دار النشر نهضة العربية.
- 6- بوجمعة جفال يمينية، مجاهد محجوبة، 2010 "تحليل مجال التوسع العمراني لمدينة العطاف" مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة العمرانية، جامعة وهران.
- 7- بشير مقيس، 1983، "مدينة وهران دراسة في جغرافية العمران".
- 8- محمد الهادي العروق، 1984م، مدينة قسنطينة، "دراسة في جغرافية العمران"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
- 9- تجاني بشير، سنة 2000 "التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر" ديوان الوطني للمطبوعات.
- 10- تسالي جمال – غربي محمد، 2006 "التجهيزات العمومية ببلدية الشلف و نفوذها الإقليمي" مذكرة تخرج في الجغرافيا و التهيئة العمرانية.
- 11- ريم مراحي، "دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، منشورات البغدادي الجزائري، 2009.
- 12- محمد فثيت، "إثبات الملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير"، جامعة سعد دحلب بالبلدية، 2013/2012.
- 13- سماعيل شامة "النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري" دار هومه الجزائر 2002.
- 14- حمدي باشا عمر حماية الملكية العقارية الخاصة دار هومة الجزائر 2004.

- 15-** الملتقى الجهوي حول التوجيه العقاري الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضاريين -وكالة شلف.
- 16-** مجلة السكن و العمران في الجزائر وزارة السكن و العمران من أجل النوعية 2010.
- 17-** عبد الحفيظ بن عبيدة" إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري"، دار هومة، بوزريعة الجزائر 2003ص47.
- 18-** علوي عمار "الملكية و النظام العقاري في الجزائر"، دار هومه،الجزائر،2006.
- 19-** يزير عيس السياسة الفرنسية اتجاه الملكية العقارية في الجزائر 1830-1914 مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في التاريخ كلية العلوم الإنسانية و الإجتماعية قسم التاريخ جامعة الجزائر دفعة 2008.
- 20-** بن رقية يوسف المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الإقتصادية و السياسية الجزء 37 رقم 02 1999.
- 21-** بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية الطبعة الأولى، 2001،ص28.
- 22-** الملي مبارك محمد تاريخ الجزائر في القديم و الحديث المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر 1989.
- 23-** أبو عابد وزملائه" تسيير العقار في ظل تطور القوانين"، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة، جامعة المسيلة، دفعة جوان،2002
- 24-** شامة سماعيل "الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ1990، دار هومه، الجزائر، 2000.
- 25-** زروقي ليلي التقنيات العقارية الجزء الأول (العقار الفلاحي) الطبعة الأولى الديوان الوطنية للأشغال التربوية الجزائر 2000.
- 26-** بغدادي محمد "المنازعات العقارية بأملاك الدولة وأملاك الخواص"، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، وزارة العدل1995،ص34.
- 27-** يحيياوي أعر "الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية"، دار هومه، الجزائر، 2004.
- 28-** محمد فاروق عبد الحميد "التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،1991.
- 29-** رامول خالد "محاضرات في مقياس التوجه العقاري"، ملقات على طلبة السنة الثانية حقوق ل.م.د، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2008/2009.
- 30-** سعيدوني ناصر الدين "دراسات في الملكية العقارية" المؤسسة الوطني للكتاب، الجزائر،1986..

31- يكن زهدي "شرح مفصل لقانون الملكية العقارية و الحقوق العينية الغير منقولة"، دار النهضة العربية للطباعة و النشر، بيروت، لبنان، 1974.

فهرس الجداول

عنوان الجداول
الجدول رقم(01): التغيرات الشهرية للتساقط للفترة مابين(2002-2016).
الجدول رقم (02): متوسط معدل الرطوبة للفترة مابين (2002-2016).
الجدول رقم (03): التغيرات الشهرية المتوسطة لدرجات الحرارة للفترة مابين(2001-2016).
الجدول رقم(04): التوزيع العام للأراضي الفلاحية(SAT) لسنة2020.
الجدول رقم (05): تطور سكان مدينة سيدي عكاشة على حسب تعدادات (1966-2020).
الجدول رقم (06): معدلات النمو بمنطقة الدراسة.
الجدول رقم (07): توزيع الكثافة السكانية (1966-2020).
الجدول رقم(08): التركيب العمري و النوعي لمدينة سيدي عكاشة لسنة 2020.
الجدول رقم (09): نسبة التحضر والتجمع
الجدول رقم (10): تطور المجمعات الثانوية لسيدي عكاشة سنة 2008 و تقديرات 2020.
الجدول رقم (11):تطور الحظيرة السكنية لمدينة سيدي عكاشة .
الجدول رقم (12): توزيع الحظيرة السكنية لبلدية سيدي عكاشة (2008-2020)
الجدول رقم(13): معدلات شغل المسكن و الغرفة (1987-تقديرات2020)
الجدول رقم (14): تصنيف شبكة الطرقات
الجدول رقم (15): يبين بعض الإحصاءات المتعلقة بطبيعة الملكية العقارية.
الجدول رقم(16): مختلف الملكيات التي نتجت عن السياسة العقارية الاستعمارية.
الجدول رقم(17):القطاع العام: (E.A.C/E.A.I).
الجدول رقم(18):توزيع أنواع المستثمرات على حسب الحجم:
الجدول رقم(19): دراسة حالة المخططات شغل الأراضي لبلدية سيدي عكاشة
الجدول رقم(20): حصيلة عقود التعمير المسلمة سنة 2022-2023.
الجدول رقم(21):حصيلة عقود التعمير المسلمة في إطار تسوية البناءات (15/08) لسنة 2023.
الجدول رقم(22):يوضح متابعة ملفات التصريح بمطابقة البناءات في إطار القانون رقم:15/08 سنة2022 .
الجدول رقم(23): دراسة حالة مخططات شغل الأراضي لبلدية سيدي عكاشة.
الجدول رقم (24): الأنماط السكنية الموجودة بمنطقة الدراسة.
الجدول رقم(25): حالة المساكن بمنطقة الدراسة.

الجدول رقم (26): نسبة الأراء حول سعر العقار بمنطقة الدراسة.
الجدول رقم (27): الإستفادة من رخصة البناء وشهادة المطابقة بمنطقة الدراسة.
الجدول رقم (28): نسبة الإستفادة من تسوية البنايات 08-15.

فهرس الأشكال البيانية

عنوان الأشكال البيانية
الشكل رقم (01): التغيرات الشهرية للتساقط للفترة ما بين (2002-2016).
الشكل رقم (02): متوسط معدل الرطوبة فترة ما بين (2002-2016).
الشكل رقم (03): التغيرات الشهرية المتوسطة لدرجات الحرارة للفترة ما بين (2002-2016).
الشكل رقم (04): تطور سكان مدينة سيدي عكاشة على حسب التعدادات ما بين (1966-2020).
الشكل رقم (05): توزيع الكثافة السكانية لمدينة سيدي عكاشة (1966-2020).
الشكل رقم (06): تطور الحظيرة السكنية لمدينة سيدي عكاشة خلال سنة (2008-2020).
الشكل رقم (07): معايير معدل شغل الغرفة
الشكل رقم (08): الخواص المميزة للعقار
الشكل رقم (09): مخطط أهمية العقار
الشكل رقم (10): أنواع الملكية العقارية
الشكل رقم (11): أشكال العقار.
الشكل رقم (12): مخطط أقسام الأملاك العقارية الوطنية.
الشكل رقم (13): التسلسل الوظيفي للمتدخلين في تسيير العقار وكيفية انتقال الملكية.
الشكل رقم (14): التسلسل الزمني للمصالح المتدخلة في تسيير العقار
الشكل رقم (15): مخطط الفاعلين المتدخلين في تسيير العقار الحضري.
الشكل رقم (16): حوصلة عن مشاكل مدينة سيدي عكاشة.
الشكل رقم (17): طريقة شراء المساكن بمنطقة الدراسة
الشكل رقم (18): نسبة الأراء حول سعر العقار بمنطقة الدراسة
الشكل رقم (19): الإستفادة من رخصة البناء و شهادة المطابقة بمنطقة الدراسة.
الشكل رقم (20): نسبة الاستفادة من تسوية البناءات بمنطقة الدراسة.

فهرس الخرائط

عنوان الخريطة
الخريطة رقم (01): موقع بلدية سيدي عكاشة على المستوى الإقليمي الولائي و الوطني
الخريطة رقم (02): التقسيم الإداري لبلدية سيدي عكاشة .
الخريطة رقم(03) : خريطة الارتفاعات لسيدي عكاشة.
الخريطة رقم (04) : خريطة الإنحدارات لسيدي عكاشة.
الخريطة رقم (05): خريطة الشبكة الهيدروغرافية لبلدية سيدي عكاشة ولاية الشلف.
الخريطة رقم (06): خريطة الأنماط السكنية لمدينة سيدي عكاشة.
الخريطة رقم (07): خريطة مراحل توسع مدينة سيدي عكاشة.
الخريطة رقم (08): خريطة شغل الأرض لمدينة سيدي عكاشة.
الخريطة رقم (09): خريطة شبكة الطرق ببلدية سيدي عكاشة.
الخريطة رقم(10): خريطة المناطق الزلزالية في الجزائر.
الخريطة رقم(11): خريطة الطبيعة القانونية للأراضي لمدينة سيدي عكاشة.
الخريطة رقم (12): مخطط شغل الأرض رقم 01 بالجهة الشمالية الغربية للبلدية سيدي عكاشة.
الخريطة رقم(13): خريطة القطاعات المعمرة سيدي عكاشة.

فهرس الصور

الصورة رقم(01): منطقة الدراسة سيدي عكاشة ولاية الشلف.
الصورة رقم (01) : مقر البلدية في العهد الاستعماري .
الصورة رقم (02): مقر بلدية سيدي عكاشة حاليا .
الصورة رقم (03) : الطريق الوطني رقم 19 و إنحرافه من المدخل الشمالي الشرقي للمدينة.
الصورة رقم(04) : بيت ذات طابع إستعماري (معدل و مهيب).
الصورة رقم(05):بيت ذو نمط استعماري تغيير طفيف.
الصورة رقم (06):بيت استعماري أصلي.
الصورة رقم(07) :بيت ذو طابع إستعماري باقي على حالته الأصلية خاضع للتغيير).
الصورة رقم (08) : منزل حديث البناء (سكن + خدمات و أنشطة تجارية).
الصورة رقم (09) : مبنى راقي حديث النشأة (سكن+ تجهيز وخدمات).
الصورة (10) : بيت ذو نمط تقليدي عربي الطراز (حوش).
الصورة رقم (11) : بيت من نوع حوش .
الصورة رقم(12):سكنات نصف جماعية.
الصورة رقم(13):صيغة السكنية الإجتماعي.
الصورة رقم(14):صيغة سكنية LPA.
الصورة رقم (15) :صيغة سكنية ADDL.
الصورة رقم (16) :صيغة السكن الإجتماعي .
الصورة رقم (17): سكن الجاهز بحي الإخوة نجاري.

فهرس المحتويات

الصفحة	العناوين
	شكر و تقدير
	إهداء
	المدخل الأول
01	المقدمة
03	الإشكالية
04	الفرضيات
04	الهدف من الدراسة
04	-أهمية موضوع الدراسة
05	أسباب إختيار موضوع الدراسة
05	منهجية البحث
06	الصعوبات التي واجهتها أثناء البحث
07	خطة البحث
الفصل الأول دراسة التطور العمراني و السكاني لمدينة سيدي عكاشة	
09	مقدمة
10	I-لمحة تاريخية عن منطقة الدراسة
10	1-1-أصل التسمية
11	I-الدراسة الطبيعية:
11 12,	1-1-الموقع
13	-2-الموقع الفلكي
14	1-3-موضع المدينة
14	2- طبوغرافية المنطقة
15	3-الجيولوجية المنطقة
16	4-1-المناخ
16	4-2-التساقط
17	4-3-الرطوبة
17	4-4-الرياح
18	4-5درجة الحرارة
19	4-2-هيدرولوجية المنطقة

20	III-الدراسة السكانية:
20	1-مراحل النمو الديمغرافي و التطور السكاني:
21	1 - التطور السكاني لمدينة سيدي عكاشة
22	2-الكثافة السكانية
23,24,25	3-التركيب العمري و الجنسي للسكان
26	4-تطور الحظيرة السكنية
27	2-التركيب العمراني لمدينة سيدي عكاشة
28	2-الأنماط السكنية في المدينة
28	2-1- نمط البيوت الاستعمارية
29,30	2-2- نمط الفيلات
31	2-3- نمط البيوت التقليدية
31,32	2-4- نمط السكنات الجماعية
33	2-5- نمط السكنات الجاهزة
34	الدراسة العمرانية
34,35	3-تنظيم النسيج العمراني
36	-خطة توسع المدينة
36	مراحل التوسع العمراني للمدينة سيدي عكاشة
36	المرحلة الأولى (1840-1954)
36	المرحلة الثانية ما بين (1954-1980)
37	المرحلة الثالثة ما بين (1980-1990)
37	المرحلة الرابعة 1990-2020
38	3-التجهيزات
38	3-1- التجهيزات التعليمية
38	3-2-التجهيزات الصحية
38	3-3-التجهيزات الثقافية
39	3-4-التجهيزات الدينية
39	3-5- التجهيزات الإدارية و الخدماتية
39	3-6-التجهيزات الأمنية
39	3-7- التجهيزات الرياضية و الترفيهية

39	3-8-التجهيزات التجارية
39	3-9- التجهيزات الصناعية
39,40	3-10-تجهيزات أخرى
41	شبكة الطرق
42	النشاطات و الوظائف بمدينة سيدي عكاشة
42	وظائف المدينة
42	-أهم المشاكل و العراقيل التي تعاني منها مدينة سيدي عكاشة من اجل التوسع:
43	العوائق الطبيعية
43	الفيضانات
43	الزلازل
44	العوائق التقنية
الخلاصة	
الفصل الثاني العقار الحضري,الميكانيزمات، إنتاج ورهانات الفاعلين.	
46	المقدمة
47	1_تعريف العقار
47	2_العقار الحضري
47,48	تعريف الملكية العقارية
49	5_أنواع العقار
49	5_1_حسب الإستخدام
49	5_2_حسب الملكية
49	5_2_1_الأملاك الوطنية(أملاك الدولة):
50	5_2_2_الأملاك الوطنية الخاصة
50,51	5_2_2_الأملاك الوطنية الخاصة
52	7_السياسة العقارية
53	7_1_تعريفها
53	7_2_أهدافها
53	*تطور العقار عبر فترات زمنية بالجزائر:
53	1-قبل الفترة الاستعمارية "العهد العثماني":
53	1-1-أراضي البايلك
54	1-3-أراضي الحبوس
54	1-4-أراضي العرش
54	1-5-أراضي الملك
54	2- خلال الفترة الاستعمارية (1830-1962)
55	2-1-أمر 1 أكتوبر 1844
55	2-2-قانون 16 جوان 1851
55	3-قانون 22 أبريل 1863 "سيناتوكونسلت":

55,56	2-4-قانون وارني(WARNIE) 26جويلية1873 (المتمم بقانون1887)
56	2-5-قانون 16 فيفري1879
57	أ)-المرسوم رقم 290/56 المؤرخ في 26مارس1956
57	ب)-امر رقم41/59 الصادر في 3جانفي 1959



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بن أحمد وهران 2
كلية علوم الأرض والكون
قسم جغرافيا وتهيئة الإقليم
تخصص: تسيير المدن، الديناميكية المجالية
استمارة التحقيق الميداني 2022:

موضوع الدراسة: " إشكالية العقار الحضري بمدينة سيدي عكاشة ولاية الشلف "

الحي:.....	المقاطعة:.....	الجزيرة:.....
الجنس: <input type="checkbox"/> ذكر <input type="checkbox"/> أنثى	- العمر:.....	
المستوى التعليمي: بدون <input type="checkbox"/> تعليم <input type="checkbox"/> ابتدائي <input type="checkbox"/> متوسط <input type="checkbox"/> ثانوي <input type="checkbox"/> جامعي	الحالة العائلية: أعزب(ة) <input type="checkbox"/> متزوج(ة) <input type="checkbox"/> مطلق <input type="checkbox"/> أرمل(ة) <input type="checkbox"/>	
المهنة:.....		
عدد أفراد الأسرة:.....	- عدد المتدربين منهم :.....	عدد المشتغلين منهم :.....
مكان الإقامة السابق: -الحي:.....	-البلدية:.....	-الولاية:.....
نمط المسكن السابق : <input type="checkbox"/> فردي <input type="checkbox"/> جماعي		
أسباب تغيير مكان الإقامة: <input type="checkbox"/> الل <input type="checkbox"/> الانفصال عن العال <input type="checkbox"/> مشاكل مع الجيران <input type="checkbox"/> ظروف أمنية <input type="checkbox"/> تغيير صيغة <input type="checkbox"/> لكن <input type="checkbox"/> الاستئجار -	نصف جماعي	
أخرى:.....		
نمط المسكن: <input type="checkbox"/> فردي <input type="checkbox"/> جماعي	نصف جماعي	- مساحة السكن:.....
طريقة شراء المسكن: الدولة: <input type="checkbox"/> مرقى <input type="checkbox"/> تاري <input type="checkbox"/> بنك <input type="checkbox"/> وكالة عقارية صندوق التوفير <input type="checkbox"/> احتياط <input type="checkbox"/> مالك		
حالة المسكن: <input type="checkbox"/> رديئة <input type="checkbox"/> متوسطة <input type="checkbox"/> جي		
إرتفاع المباني: <input type="checkbox"/> أرضي <input type="checkbox"/> أرضي+1 <input type="checkbox"/> أرضي+2		أكثر + :.....
هل المسكن مزود بـ: <input type="checkbox"/> الغاز <input type="checkbox"/> ماء <input type="checkbox"/> الهاتف <input type="checkbox"/> الكهرباء <input type="checkbox"/> الصرف الصحي		
سنة الحصول على المسكن:.....		
نوع الملكية: <input type="checkbox"/> ملك <input type="checkbox"/> خاص <input type="checkbox"/> إيجار		أخرى:.....
في حالة السكن الفردي كيف حصلتم على قطعة الأرض:		
شراء مسكن وإعـابـائه <input type="checkbox"/> تقسيم قطعـارض <input type="checkbox"/> قطعة شاغرة داخل <input type="checkbox"/> طحني		
أخرى:.....		
كيف تمت عملية الشراء: <input type="checkbox"/> بلدية <input type="checkbox"/> خاص <input type="checkbox"/> وكالة <input type="checkbox"/> ثرية		
أخرى:.....		
هل العقد: <input type="checkbox"/> عرفي <input type="checkbox"/> مكتوب		دفتر عقلي
أخرى:.....		

هل تحصلت على رخصة البناء؟ نعم لا
هل قمتم بتعديلات على مخطط المسكن؟ نعم لا
في حالة نعم لماذا:.....

هل تقدمت بطلب شهادة المطابقة؟ نعم لا
هل لديك فكرة عما جاء به قانون تسوية البناءات؟ نعم لا
هل تقدمت بملف في إطار المذكور أعلاه (08_15)؟ نعم لا
هل تم المسح من طرف cadastre؟ نعم لا

هل أنت راض عن وضعية العقار بالمنطقة؟ نعم لا
في وجهة نظرك سعر العقار: معقول في متناول البيع مرتفع
اقتراحاتكم وآراءكم:.....



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بن أحمد وهران
كلية علوم الأرض والكون
قسم جغرافيا وتهيئة الإقليم
تخصص: تسيير المدن، الديناميكية المجالية

موضوع الدراسة: "إشكالية العقار الحضري بمدينة سيدي عكاشة ولاية الشلف"

_ أسئلة موجهة لمدير مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء:

تاريخ المقابلة: .../.../.....

- ماهي الإجراءات القانونية المتبعة من أجل مراقبة الإطار المبني؟
- ماهي مهامكم في انجاز مختلف المخططات؟ وكيف يتم تحديد وتوزيع الوعاء العقاري المخصص للتهيئة المقترحة؟
- هل العقار يشكل عائق لإنجاز المخطط؟
- إذا كان الجواب نعم كيف ذلك؟
- هل يتم اشراك الملاك الخواص في عملية انجاز المخطط؟
- في حالة التعدي على القواعد المنصوص عليها في pdau و pos ماهي الإجراءات المتبعة؟
- ما هو عددها؟
- في اطار المشاريع السكنية المنجزة في أراضي ذات طابع فلاحي؟ ماهي الإجراءات المتبعة؟
- ماهي النتائج الناجمة عن ظاهرة التعمير العشوائي (البناء بدون تراخيص) وأثرها على العقار الحضري؟.....
-
- شكرا على تعاونكم معنا



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة محمد بن أحمد وهران 2
كلية علوم الأرض و الكون
قسم جغرافيا و تهيئة الإقليم
تخصص: تسيير المدن، الديناميكية المجالية
استمارة مقابلة

موضوع الدراسة: "إشكالية العقار الحضري بمدينة سيدي عكاشة ولاية الشلف"

_ أسئلة موجهة لمدير مديرية مسح الأراضي:

تاريخ المقابلة: .../.../.....

- تقييم إجراءات جرد الممتلكات العامة والخاصة على أرض الواقع؟
- إجراءات تحقيق مطابقة البناءات غير مشروعة في ظل القانون 08/15؟
- أهم المشاكل التي تواجهكم أثناء المسح؟
- هل هناك إجراءات لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة؟
- ماهي الوثائق المعتمدة من طرف اللجنة في عملية المسح؟ وفي حالة غيابها ما لعمل؟
- في حالة الأراضي المجهولة أو في حالة نزاع ماهي الإجراءات المطلوبة؟
- بعد عملية المسح ماهي الإجراءات المتبعة للتنسيق بين مختلف الفاعلين الآخرين؟
- خلال عملية المسح هل يتم أخذ بعين الاعتبار توجهات التوسع المحددة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير؟

- في حالة وجود مستثمرات داخل المحيط العمراني كيف يتم التفاعل معها؟ شكرا على

تعاونكم معنا



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بن أحمد وهران 2
كلية علوم الأرض والكون
قسم جغرافيا وتهيئة الإقليم
تخصص: تسيير المدن، الديناميكية المجالية

موضوع الدراسة: "إشكالية العقار الحضري بمدينة سيدي عكاشة ولاية الشلف"

_ أسئلة موجهة لرئيس المجلس الشعبي البلدي :

تاريخ المقابلة:...../...../.....

- هل يتم إعلام واشراك الملاك الخواص في دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير؟
- ما مدى رضاهم للتوجهات العامة التي يثمرها المخطط؟
- إلى أي مدى يتم تجسيد توجهات مخطط شغل الأرض على أرض الواقع؟
- هل تم التطرق إلى هدم البنايات غير قانونية؟.....
- ماهي القوانين المطبقة؟.....
- أهم المشاكل العقارية الموجودة على مستوى مدينة سيدي عكاشة؟
- عدد رخص البناء المقبولة والمرفوضة؟
- في اطار القانون 08/15 ما هو عدد البنايات المكتملة الأشغال / في طور الإنجاز /
- عدد المخالفات المحصية؟
- هل تتم مراقبة البنايات حسب القواعد المنصوص عليها في قانون التعمير أم لا؟
- هل يوجد تنسيق مع المديرية والهيئات الأخرى؟.....
- في رأيكم كيف يتم تطبيق محتوى المخططات التوجيهية؟

شكرا على تعاونكم معنا



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بن أحمد وهران 2
كلية علوم الأرض والكون
قسم جغرافيا وتهيئة الإقليم
تخصص: تسيير المدن، الديناميكية المجالية

استمارة مقابلة

موضوع الدراسة: "إشكالية العقار الحضري بمدينة سيدي عكاشة ولاية الشلف"

_ أسئلة موجهة لرئيس الوكالة العقارية:

تاريخ المقابلة:/...../.....

1_ فيما يتمثل دوركم؟.....

2_ هل الإمكانيات العقارية متوفرة أم محدودة بالنسبة لمدينة سيدي عكاشة؟.....

3_ بصفتكم فاعل أساسي في تسيير العقار، ما هو دوركم في إطار القانون 08/15؟.....

4_ كيف يتم تحديد أسعار العقار؟.....

5_ هل تم إشهار كل الممتلكات؟ وهل هناك نزاعات حول الملكية؟.....

6_ ماهي الإجراءات المتبعة في حالة النزاعات؟.....

7_ اقتراحاتكم و مشاريعكم المستقبلية لحل مشكلة العقار بمدينة سيدي عكاشة

شكرا على تعاونكم معنا



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بن أحمد وهران 2
كلية علوم الأرض والكون
قسم جغرافيا وتهيئة الإقليم
تخصص: تسيير المدن، الديناميكية المجالية

استمارة مقابلة

موضوع الدراسة: "إشكالية العقار الحضري بمدينة سيدي عكاشة ولاية الشلف"

_ أسئلة موجهة لمدير مديرية أملاك الدولة:

تاريخ المقابلة: .../.../.....

- 1 - ماهي الطبيعة القانونية التي يتميز بها العقار بمدينة سيدي عكاشة؟
.....
- 2 - باعتبار العقار الفلاحي احتياط أساسي للتعجير، هل يتم إحترام القوانين والتشريعات المنصوص عليه؟
.....
- 3 - ما مدى تطبيق قانون الذي ينص على الحيازة على ملكية الأراضي وتوجهات قانون التوجيه العقاري؟
- 4 - كيف تتم عمليات نقل واكتساب الملكية؟
.....
- 5 - هل هناك طلب للتحقيق العقاري؟ وماهي أهم المشاكل التي تواجهها مصالحكم في ذلك؟
.....
- 6 - في ظل نقص العقار وسوء استهلاكه وترشيده، ماهي الاجراءات المتبعة في حالة المخالفات العقارية؟

شكرا على تعاونكم معنا