

جامعة محمد خيضر بسكرة  
كلية العلوم الدقيقة و علوم الطبيعة و الحياة  
علوم الأرض و الكون



# مذكرة ماستر

علوم الأرض و الكون  
تسيير التقنيات الحضرية  
تسيير المدن  
رقم: أدخل رقم تسلسل المذكرة

إعداد الطالب:  
بن جدة إيمان  
يوم: 28/09/2020

## أهمية توفير الأوعية العقارية في برمجة التجهيزات العمومية دراسة حالة بلدية تقرت

### لجنة المناقشة:

رئيسا	أ. مح ب	جامعة بسكرة	صيفي زهير
مشرفا ،مقررا	أ. مس أ	جامعة بسكرة	صيد صالح
ممتحنا	أ. مح ب	جامعة بسكرة	بوشلوش عبد الغني



جامعة محمد خيضر بسكرة  
كلية العلوم الدقيقة و علوم الطبيعة و الحياة  
علوم الأرض و الكون



# مذكرة ماستر

علوم الأرض و الكون  
تسيير التقنيات الحضرية  
تسيير المدن  
رقم: أدخل رقم تسلسل المذكرة

إعداد الطالب:  
بن جدة إيمان  
يوم: 28/09/2020

## أهمية توفير الأوعية العقارية في برمجة التجهيزات العمومية دراسة حالة بلدية تقرت

### لجنة المناقشة:

رئيسا	أ. مح ب	جامعة بسكرة	صيفي زهير
مشرفا ،مقررا	أ. مس أ	جامعة بسكرة	صيد صالح
ممتحنا	أ. مح ب	جامعة بسكرة	بوشلوش عبد الغني





## الإهداء

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات و بجود كرمه تنتزل المكرمات ،

بعد إنهاء هذا العمل المتواضع أهديه بعد

التوسل إلى خالقي و رازقي و معيني على إتمام هذا العمل " الله سبحانه " و تعالى على جود

كرمه بنعمه و الصلاة على اشرف خلق الله حبيب الإنسان و روح الأنام و خير المرسلين و

شفيعي إن شاء الله رسولنا الصادق " محمد صلى الله عليه و سلم "

إلى :

من جرع الكأس فارغا ليسقيني قطرة كلت أنامله ليقدم لنا لحظة سعادة

إلى من حصد الأشواك عن دربي ليمهد لي طريق العلم

إلى القلب الكبير "والدي العزيز"

إلى من أرضعتني الحب و الحنان إلى رمز الحب و بلمس الشفاء

إلى القلب الناصع بالبياض "والدتي و أمي الحبيبة"

إلى القلوب الطاهرة الرقيقة و النفوس البريئة إلى رياحين حياتي "إخوتي":

إيناس ، إسلام محمد ، إكرام ، إبراهيم الخليل، إدريس فرج الدين

إلى مداد الأمل و النفاؤل زوجة أخي "هاجر" و بهجتي العائلة الكتكوتين "لؤي يحي، ليلى"

إلى من كان لي سند في حياتي و طيلة مشواري الدراسي "أصدقائي الأعزاء"

## شكر و عرفان

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات و بجود كرمه تنتزل المكرمات ،  
بحمده حمد الذاكرين ، حمد العباد الناسكين عدد رمال الصحاري ، و  
ما دب فوق البراري حمدا كثيرا طيبا مبارك فيه أن يسر بتوفيقه إتمام  
هذا العمل و بارك جهدي برعايته.

ثم الصلاة على خير البرية حبيبنا و قرّة أعيننا محمد ابن عبد الله عليه  
أزكى الصلاة و التسليم.

بعد إنهاء هذا العمل فانه من الواجب و الوفاء و الإخلاص التقدم بعظيم  
الشكر و العرفان إلى الاستاذ المشرف : "صيد صالح" على ما قدمه  
من نصائح و توجيهات و نشهد لها أمام الله عز و جل تفانيه في حقل  
العلم تزرع و تسقي ، ترعى و تقلم حتى أينع ثمره و بسط خيره فعم  
الرخاء و أجزل العطاء.

كما نتقدم بالشكر و الامتتان الكبير لمن حضينا ببسطة من جود كرمهم  
و غرفة من معين علمهم أطفأت شذوة تعطشي للمعرفة الاستاذ : "بوشلوش عبد الغني"  
و عمال المحافظة العقارية تقرت السادة الأفاضل : "بلهاتي ميروك ، غربي شهرزاد"  
و عمال مديرية أملاك الدولة السادة : "بن كادي عبد الله ، كافي عمر"  
فائق الاحترام و التقدير و الامتتان لمن كان لهم الفضل الكبير في  
انجاز هذا العمل السيد : "بن صديق عبد اللطيف" بمكتب مسح الأراضي و  
الأنسة بوحوش فاطمة ببلدية تقرت  
إلى كل من أطفى لمساته الأخيرة في إنهاء هذا العمل و  
تقديمه.

بارك الله مسعاكم و سدد خطاكم و جازاكم عنا كريم الجزاء.

## فهرس المحتويات

الصفحة	المحتوى
I	الإهداء
II	التشكرات
III	فهرس المحتويات
III	فهرس الجداول
III	فهرس الأشكال
III	فهرس الخرائط و المخططات
III	فهرس الصور
<b>الفصل التمهيدي</b>	
أ	مقدمة عامة
11	1- الإشكالية
11	2- أهمية البحث
12	3- دوافع اختيار الموضوع
12	4- منهجية البحث
13	5- هيكلية البحث
<b>الفصل الأول : السند النظري</b>	
15	تمهيد
15	1- العقار
16	1-1- تعريف العقار
16	1-2- خصائص العقار
17	1-3- أنواع العقار
17	1-4- أشكال العقار
20	1-5- النصوص التشريعية للعقار
25	2- الملكية العقارية
25	2-1- تعريف الملكية العقارية
25	2-2- مراحل تنظيم الملكية العقارية في الجزائر

32	2-3- تصنيف الأملاك العقارية
35	2-4- وسائل إثبات الملكية
37	3- السوق العقارية
37	3-1- تعريف السوق العقارية
38	3-2- متعاملين السوق العقاري
38	3-3- مميزات السوق العقاري
40	3-4- العوامل المتحكمة في السوق العقاري
41	3-5- أشكال السوق العقاري
42	3-6- أنواع السوق العقاري في الجزائر
43	4- تعريف الأوعية العقارية
43	4-1- تعريف الأوعية العقارية
43	4-2- دور الوعاء العقاري
43	4-3- آليات توفير الأوعية العقارية
45	4-4- تحديد الأوعية العقارية
46	4-5- آليات تسيير الأوعية العقارية
48	5- التجهيزات العمومية
48	5-1- تعريف التجهيزات العمومية
48	5-2- عناصر التجهيزات العمومية
50	5-3- أهمية التجهيزات العمومية
50	5-4- أصناف التجهيزات العمومية
54	5-5- أنواع التجهيزات العمومية
64	5-6- العوامل المتحكمة ( المؤثرة ) في توزيع التجهيزات العمومية
66	5-7- الفاعلين و المتدخلين في انجاز التجهيزات العمومية
70	5-8- برمجة التجهيزات العمومية
74	5-9- آلية تمويل انجاز التجهيزات العمومية
75	5-10- السياسة المتبعة في الجزائر لتسيير التجهيزات العمومية
76	5-11- الإطار القانوني للتجهيزات العمومية
77	خلاصة
<b>الفصل الثاني : الدراسة التحليلية لبلدية تفرت</b>	

79	تمهيد
79	1- قراءة عامة لبلدية تقرت
79	1-1- لمحة تاريخية لنشأة البلدية
79	1-2- الموقع الإداري
80	1-2- الموقع الجغرافي والفلكي
81	2- الدراسة الطبيعية
81	1-2- الدراسة المناخية
87	2-2- الدراسة الهيدرولوجية
87	3- الدراسة السكانية
87	1-3- مراحل النمو السكاني من 1977-2018
88	2-3- معدلات النمو من 1977-2018
88	4-الدراسة العمرانية
89	1-4- التطور العمراني لبلدية تقرت
91	2-4- السكن
93	3-4- التجهيزات و المرافق
103	5-الدراسة العقارية لبلدية تقرت
103	1-5-طبيعة العقارية لبلدية تقرت
105	2-5-الاحتياجات العقارية لتنفيذ برامج التجهيزات العمومية
106	3-5-التجهيزات العمومية و استهلاك العقار
116	6-نتائج الدراسة
119	خلاصة
ب	الخاتمة
121	قائمة الملاحق
125	قائمة المراجع

## فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
27	بنية الملكية العقارية الجزائرية في الفترة العثمانية	1-1
72	فئات تصنيف المدن حسب نسبة التحضر	2-1
82	جدول درجات الحرارة	1-11
84	جدول معدلات التساقط	2-11
86	جدول قوة الرياح	3-11
87	عدد سكان بلدية تقرت	4-11
88	معدلات نمو بلدية تقرت	5-11
91	تطور حضيرة سكنية لمدينة تقرت 2008 - 2018	6-11
92	الحالة الإنشائية للمساكن	7-11
92	الأنماط السكنية لمجال الدراسة	8-11
93	التجهيزات التربوية حسب الأطوار	9-11
94	تجهيزات التعليم المهني	10-11
95	المرافق الإدارية في بلدية تقرت	11-11
97	المرافق الصحية ببلدية تقرت	12-11
98	المرافق الرياضية في بلدية تقرت	13-11
99	المرافق الدينية في بلدية تقرت	14-11
100	المرافق الثقافية و الترفيهية في بلدية تقرت	15-11
101	المرافق الخدماتية و السياحية في بلدية تقرت	16-11
102	المرافق الأمنية و العسكرية في بلدية تقرت	17-11
103	الطبيعة العقارية لبلدية تقرت	18-11
105	الاحتياجات العقارية لتنفيذ برامج التجهيزات العمومية	19-11
106	التجهيزات الموجودة	20-11
106	التجهيزات المبرمجة في بلدية تقرت	21-11
109	التجهيزات المحدثة اثر الترقية الإدارية في بلدية تقرت	22-11
110	استهلاك التجهيزات العمومية للعقار الحضري	23-11
115	أصل ملكية الأراضي المستقبلية للتجهيزات	24-11

## فهرس الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	الرقم
20	أشكال العقار	1-1
35	تصنيف الأملاك العقارية	2-1
45	آليات توفير الأوعية العقارية	3-1
53	أصناف التجهيزات العمومية	4-1
64	أنواع التجهيزات العمومية حسب الاستخدام	5-1
65	العوامل المؤثرة في التجهيزات العمومية	6-1
69	الفاعلين و المتدخلين في برمجة التجهيزات العمومية	7-1
83	منحنى بياني يمثل درجات الحرارة	1-11
84	أعمدة بيانية تمثل كمية تساقط الأمطار	2-11
86	منحنى بياني يمثل قوة الرياح	3-11
88	منحنى بياني يمثل تطور السكان في بلدية تفرت 1977-2018	4-11
91	تمثيل بياني يمثل تطور الحضيرة السكنية في بلدية تفرت	5-11
93	تمثيل بياني يمثل الأنماط السكنية لبلدية تفرت	6-11
104	تمثيل بياني يمثل الطبيعة العقارية لبلدية تفرت	7-11
111	تمثيل بياني يمثل نسبة كل نوع من مساحة التجهيزات	8-11
116	تمثيل بياني يمثل نسبة أصل الملكية من مساحة التجهيزات	9-11

## فهرس الخرائط و المخططات

الصفحة	عنوان الخريطة	الرقم
80	الموقع الإداري لبلدية تفرت	1- 11
81	الموقع الجغرافي لبلدية تفرت	2- 11

## فهرس الصور

الصفحة	عنوان الصورة	الرقم
55	مستشفى هيلبوس برلين	1-1
57	حديقة الحامة الجزائر	2-1
58	ملعب إستاد الإمارات انجلترا	3-1
59	روضة أطفال في ألمانيا	4-1
60	مدرسة ابتدائية	5-1
61	جامعة برلين الحرة	6-1
61	المسجد الأقصى فلسطين	7-1
62	وزارة التجارة الجزائر	8-1
63	مقبرة في مصر	9-1
94	متوسطة عبد الحميد	1-11
94	ثانوية الأمير عبد القادر	2-11
95	مركز التكوين المهني أحمد بوليفة	3-11
95	المعهد الوطني المتخصص في التكوين المهني الأمير عبد القادر	4-11
97	فرع بريدي تقرت	5-11
97	المديرية المنتدبة للشباب و الرياضة	6-11
98	مستشفى الأم و الطفل	7-11
98	المؤسسة العمومية للصحة الجوارية تقرت	8-11
99	مسجد أحمد جاري	09-11
99	مسجد معاذ ابن جبل	10-11
100	مركز الصناعة التقليدية	11-11
100	دار الشباب خير الدين	12-11
102	الوكالة التجارية تقرت	13-11
102	فندق حمادي	14-11
103	وحدة الحماية المدنية تقرت	15-11
103	الدرك الوطني	16-11



## قائمة الاختصارات

### 1-الاختصارات باللغة العربية :

- دس:دون سنة الطبع
- دط:دون طبعة
- ص:صفحة

### 2-الاختصارات باللغة الفرنسية :

- **CADAT** :Caisse National de Développement et l'Aménagement de Territoire
- **CNERU**: Centre National d'Etudes et de Recherches Appliquées en Urbanisme
- **PDAU** :Plan Directeur D'aménagement et D'urbanisme .
- **POS** : Plan d'Occupation des Sols.

## مقدمة عامة

تعتبر المدينة التجمع السكاني المهم، حيث تحتوي على النشاطات الاقتصادية و التجارية و الصناعية، السكان الذين يشكلون الحياة في المدينة نتيجة مختلف المعاملات و الأنشطة الممارسة و حركة أو التنقل، التجهيزات الإدارية و الخدماتية و الثقافية و الرياضية و غيرها ، فهي نسيج لشبكة من الشوارع المختلفة لتغطية حركة السكان و هذا لضمان استقرار السكان بها و عرفت مدننا الصحراوية نموا سكانيا سريعا و هجرة من داخلها و خارجها ، أفرزت توسعات عمرانية كبيرة أدى هذا إلى ظهور عدة مشاكل عمرانية : تسيير المجال الحضري و التلوث البيئي و ظهور الأحياء القصديرية و السكنات الفوضوية و غير القانونية واختناق المركز إضافة إلى عدم تجانس الأشكال الحضرية و الأنسجة المشكلة للمدينة ، مما أدى إلى توسع المدينة بطريقة عشوائية أو منظمة نتج عنه الاستهلاك المفرط للعقار ، أعطى صورة متجددة لأزمة المجال الحضري المتمثلة في الأوعية العقارية الذي تعتبر من أهم وسائل التنظيم و التحكم في المجال الحضري و العمراني باعتبارها ثروة يجب المحافظة عليها و استغلالها و تسييرها يكون بطريقة عقلانية و منظمة.

## الفصل التمهيدي

1-الإشكالية

2-أهداف الدراسة

3- منهجية البحث

4-هيكلية البحث

### 1- الإشكالية :

العقار الذي هو عبارة عن ذلك الأصل أو الشيء الثابت المستقر الذي لا يمكن نقله و تحويله، إذ يعتبر من أهم العوامل المتحركة في توسع المدينة و نموها و في تسيير النسيج العمراني و التنظيم العقاري ، و هو إحدى العقبات التي تواجه الدولة في تخطيط التوسع العمراني ، فمر العقار بعدة مراحل تنظيمية كان هدفها دائما تسيير و تنظيم العقار ، مما نتج عنها تذبذب في العقار و وجود اختلال بين العقار و التعمير و عدم وجود جهاز إداري قوي لتسيير و ضبط التوسع العمراني و عدم تطبيق التشريع العقاري و العمراني في بعض المدن و ندرة العقار في مدن أخرى و ذلك لتزايد و تضخم هته الأخيرة و التي رافقها تغير في مختلف المجالات منها الاقتصادية و الاجتماعية مما يتطلب هياكل و منشآت عمومية لتلبية وظائف المدن و التجمعات الحضرية و حاجيات سكانها و زوارها و هي التجهيزات العمومية التي تعتبر همزة الوصل بين المدينة و ضواحيها و الأحياء و المجاورات السكنية فيما بينها داخل المدينة هذا ما أدى بالمهتمين و المختصين بالمدينة و خاصة مخططي المدن بالتفكير في وضع استراتيجيات تهدف إلى توفير فضاء و مجال لهذه الوظائف العمومية للوقت الحالي و المستقبلي( السنوات القادمة ) و كذلك السلطات المعنية التي سعت من خلال سياستها التنموية و برامجها العمرانية و نصوصها التشريعية و منه برزت ضرورة إلى وجوب وضع مجموعة من التطبيقات على مختلف المستويات من اجل تسيير و تكوين مخزون من الأوعية العقارية لتوفير هته الوسيلة مما أدى إلى طرح الإشكالية التالية :

**ما هي آليات تسيير الأوعية العقارية في برمجة التجهيزات العمومية ؟**

### 2- أهداف الدراسة :

يهدف هذا البحث إلى دراسة الاحتياطات العقارية و مراحل تطورها و مختلف مسيرتها من هيئات و مصالح و كذا الأسس القانونية و الواقع السياسي لتسييرها من اجل الحفاظ عليه و حسن التحكم فيها لتوفير و برمجة

التجهيزات العمومية التي تعتبر إحدى العناصر المهيكلية بالمدينة و ذلك من اجل فهم أهمية توفير الأوعية العقارية في برمجة التجهيزات العمومية في المدينة و تأثيرها على توسع في مختلف الأنسجة المكونة لها و إيجاد الحلول اللازمة لتوفيرها و تسييرها تسييرا عقلانيا .

### 3- دوافع اختيار الموضوع:

تعتبر مدينة تفرت من ابرز المدن الصحراوية و كغيرها من المدن التي تعاني عدة مشاكل أبرزها مشكل العقار الذي يعتبر محل لعدة منازعات أو عقبات سواء لدى السكان أو المصالح المختلفة نتيجة تداخل الملكية أو عدم تحديدها، عدم وجود سندات ملكية ، من جهة و من جهة أخرى ندرته و صعوبة تحديده مما جعله محل اهتمام مختلف الفاعلين و المتدخلين في المدينة و هذا ما يؤثر سلبا على تطور المدينة الذي يعد رهان لتجسيد مختلف مشاريع و برامج التجهيزات العمومية كل هذا أدى إلى الاهتمام بالموضوع و الحرص على دراسته من اجل إيجاد حلول مناسبة و إعطاء كل طرف حقه باستيفاء كل الشروط القانونية و الإجراءات المنصوص عليها لتحديد الملكية و إثباتها من اجل إبراز الوضعية العقارية للمدينة و التحكم أكثر في العقار و بصفة عقلانية خاصة في برمجة التجهيزات العمومية .

### 4- منهجية البحث :

تم الاعتماد على تقنيات البحث المختلفة و التي تتمثل في :

- الوثائق و السجلات: من خلال مطالعة الكتب حول الموضوع و الأبحاث، التقارير و المجلات و الجرائد الرسمية إضافة إلى معاينة المخططات.
- الملاحظة: و التي تعتبر من أدوات جمع البيانات و ذلك من اجل معاينة البلدية محل الدراسة.

- المقابلة : تم إجرائها مع مختلف مسؤولي المصالح و الهيئات المختصة : البلدية ، مكتب مسح الأراضي ، مديرية أملاك الدولة و الحفظ العقاري .

### 5- هيكلية البحث:

يتكون البحث من خمسة فصول ( 03 ) على النحو التالي :

**الفصل التمهيدي :** و هو يتضمن الإشكالية و دوافع اختيار الموضوع، أهداف الدراسة و منهجية البحث.

**الفصل الأول:** السند النظري و يحوي مفهوم العقار و أنواعه و أهميته ، مختلف المراحل و المسيرين و المتدخلين فيه و الأوعية العقارية و دورها و آليات تحديدها إضافة إلى دراسة التجهيزات العمومية تضمنت مفهوم و أهمية و أصنافها و آليات تمويلها .

**الفصل الثاني :** دراسة تحليلية لمدينة تقرت تتضمن تقديم المدينة و الدراسة : الطبيعية ، السكانية، العمرانية و الدراسة العقارية في بلدية تقرت حيث تضم دراسة طبيعة العقارية لبلدية تقرت و الاحتياجات العقارية لتنفيذ برامج التجهيزات العمومية كذلك التجهيزات العمومية و استهلاك العقار و منه نتائج الدراسة التي تتضمن النتائج و الاقتراحات .

## الفصل الأول

### السند النظري

تمهيد

1- العقار

2- الملكية العقارية

3- السوق العقارية

4- الأوعية العقارية

5- التجهيزات العمومية

خلاصة

### تمهيد

تتطلب دراسة العقار التعرف مختلف مفاهيمه و مراحل تطوره في البلاد ابتداء من ما قبل الاستعمار وصولاً إلى المرحلة الحالية ، إضافة إلى مختلف المتدخلين و الهيئات المختصة في تسيير العقار ، كذا الواقع السياسي و الأسس القانونية لتسيير العقار و منه تبرز الأوعية العقارية التي تلعب دور مهم في التحكم في المجال الحضري خاصة فيما يخص برمجة التجهيزات العمومية.

### 1- العقار

#### 1-1- تعريف العقار

هناك عدة تعاريف للعقار و أهمها :

- حسب الإمام مالك بن انس: " هو الشيء الذي له أصل ثابت و لا يمكن نقله أو تحويله من مكان إلى آخر مع بقاء هيئته".
- حسب المشرع الجزائري: حسب المادة 683 من القانون المدني، الفقرة 1 العقار هو : " كل شيء مستقر بحيزه و ثابت و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"<sup>1</sup>.
- حسب مجال التعمير: كلمة العقار تعني الأرض غير مبنية، و تبين رأس المال القاعدي لكل مالك فكل مجال حضري مشكل في قطع، هذه القطع يمكن أن نطلق عليها اسم: العقار فهي تعتبر ضرورية لكل بناء أو توقيع لأي نشاط معين.

<sup>1</sup> :عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومة الطبعة الثامنة، 2017، ص118



- تعريف العقار FONCIER:العقار le foncier كلمة فرنسية مشتقة من fond أي الملك الذي لا يتغير، ثابت و مستقر .

### 1-2- خصائص العقار

يتميز العقار بالخصائص التالية :

1-2-1- الثبات: حتى و إن تم استخراج الأملاك و المعادن و التربة من الأرض أو العقار فان الموقع

الجغرافي للعقار يضل دائما كما هو.

1-2-2- المتانة و الدوام : لا يمكن تدمير الأراضي و استهلاكها على الرغم من إمكانية تغيير مظهرها

إلا أنها تظل قائمة .

1-2-3- عدم التجانس و تفرد العقارات: لا يوجد عقار مثل آخر للمادة، الشكل و الحجم و التربة و

المعادن مختلفين حتى و إن بدا عقاران متشابهان في كل النواحي فسوف يكونان مختلفين بسبب موقعهما الجغرافي الوحيد.

1-2-4- التبديل (التعديل): بإمكان التعديلات التي تحدث في العقار أن تغير من قيمته بالإيجاب أو

بالسلب.

1-2-5- الندرة: يتميز العقار بالندرة حيث أن عدد العقارات محدود نتيجة لذلك إذا وجد الطلب القوي في

منطقة إستراتيجية فإن قيمته ستزداد.

### 1-3- أنواع العقار

**1-3-1- العقار بطبيعته :** هي كل الأشياء المادية التي تقاوم أي تنقل بالنظر إلى هيئتها المادية أي

الأرض و ما ينضم إليها<sup>1</sup> و هي التي لا يكون النظر إلى كيانها موقع ثابت ، أو المستقرة بحيزها ثابت فيه و ذلك يرجع إلى طبيعتها التي لا يمكن نقلها ، فتشمل بذلك الأرض و كل ما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني و نبات و أشجار .

**1-3-2- العقار بحسب موضوعه :** حسب المادة 684 من القانون المدني الجزائري ، يعتبر العقار مال

عقاري إذ كان كل حق عيني على العقار بما في ذلك حق الملكية ( الحقوق العينية ) و كذلك كل دعوة تتعلق بحق عيني تعتبر عقارا إذا كان موضوعها منقول .

**1-3-3- العقار بالتخصيص :** العقار بالتخصيص هو كل المنقولات التي منحت على سبيل المجاز صفة

العقار لأنها معدة لخدمة العقار أو استغلاله أو مخصصة له حسب ما ورد في المادة 683 في الفقرة الثانية: " غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص"<sup>2</sup>

### 1-4- أشكال العقار

#### 1-4-1- العقار الحضري

أ- **تعريف العقار الحضري :** هو الأرض التي تقع في المدينة و التي تم البناء عليها ، و يحدد العقار بالمناطق المعمرة ، و القابلة للتعمير في المحيط الحضري.

<sup>1</sup> : عمار علوي ، مرجع سابق،ص118

<sup>2</sup> : مرجع نفسه،ص119

ب - تصنيف العقار الحضري : يتم تصنيف الأراضي الحضرية داخل البلدية عن طريق أدوات التهيئة و التعمير ، و هو يتواجد على عدة أنواع :

### • حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير<sup>1</sup>

❖ **القطاعات المعمرة:** كل الأراضي حتى و إن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها

بنايات مجتمعة و مساحات فاصلة بينها و مستحوزات التجهيزات و النشاطات و لو غير مبنية كالمساحات الخضراء و الحدائق و الفسحات الحرة و الغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة بما في ذلك الأجزاء الواجب تجديدها و إصلاحها و حمايتها.

❖ **القطاعات المبرمجة للتعمير:** كل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط

في آفاق عشر سنوات حسب الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

❖ **قطاعات التعمير المستقبلية:** كل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق

عشرين سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يمنع في حالة غياب مخطط شغل الأرض بهذه القطاعات المستقبلية كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها للتعمير و كذلك التعديلات و الإصلاحات الكبرى للبنايات المعنية بالهدم .

❖ **القطاعات الغير قابلة للتعمير:** هي كل الأراضي التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوص

عليها بدقة و بنسب تتلائم لمناطق هذه القطاعات.

<sup>1</sup> : قانون 90-29 المؤرخ في 1990/01/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، ص 1655

### • حسب النشاط الممارس

❖ **العقارات السكنية** : و هي مجموعة العقارات المتخصصة في الوظيفة السكنية أو المستعملة للسكن

سواء كان سكن فردي أو نصف جماعي أو جماعي بمختلف أنواعه .

❖ **العقارات التجارية** : و هي العقارات المستعملة لممارسة نشاطات تجارية صغيرة أو كبيرة مثل :

الأكشاك ، المحلات التجارية و المراكز التجارية ، المسارح .

❖ **العقارات الصناعية** : و هي مجموعة العقارات المهيأة و المخصصة لمختلف النشاطات الصناعية

و التي تعرف بالمناطق الصناعية ، و كذلك مناطق النشاطات الحرفية المخصصة لممارسة

مختلف النشاطات الحرفية .

❖ **عقارات الأغراض الخاصة** : تتمثل في المساجد ، الكنائس ، الأراضي الحكومية و المستشفيات و

المدارس و كذلك المساحات الخضراء و الطرقات ، الأرصفة .

### 1-4-2- العقار الريفي

أ- **تعريف العقار الريفي** : هو مجموع الأراضي التي تقع في المحيط الريفي بمعنى خارج حدود المدينة أو

التجمعات السكنية الحضرية ، بصفة عامة خارج حدود المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

ب- **مشتملات العقار الريفي**

❖ **العقارات السكنية** : هي العقارات المخصصة للسكن و المرافق الفلاحية الملحقة بها مثل : المخازن ،

الإسطبلات ...

❖ **العقارات الزراعية** : هي مجموعة الأراضي أو العقارات الصالحة للزراعة و الموجهة لممارسة النشاط

الفلاحي عليها .

❖ **الأراضي البور** : و هي الأراضي غير قابلة للزراعة ، كالجبال و الحمادة ( هي توجد في الصحراء على

شكل صخور مسطحة على مساحة كبيرة من الرمل ) ، كذلك أراضي البحيرات و أراضي الوديان .



المصدر: إعداد الطالبة

#### 1-5- النصوص التشريعية للعقار

1-5-1- قانون الاحتياطات العقارية 74 / 26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 : هي أداة قانونية تمكن الجماعات المحلية من الحصول على الأملاك العقارية لإنجاز أو إنشاء مشاريعها المبرمجة بكيفيات مختلفة و في المدى المتوسط و البعيد .

1-5-2- قانون التوجيه العقاري 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 : قانون التوجيه العقاري يشكل منعرج جديد في التنظيم العقاري حيث يحدد القوام التقني و النظام القانوني للأملاك العقارية وأدوات تدخل الدولة و الجماعات المحلية و الهيئات العمومية في تسيير العقار .

1-5-3- قانون التهيئة و التعمير رقم 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 : لقد جاء ترجمة لدستور فيفري 1989 حيث ابرز ما جد في هذا القانون هو البحث عن وسائل التسيير الحضري يتلاءم مع الواقع الجزائري و التدقيق في أدوات التهيئة و التعمير يجعلها ملموسة تعكس تصورات التخطيط الحضري على المدى القريب ، المتوسط ، البعيد.

**1-5-4- قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 :** هذا القانون يحدد مكونات

الأملاك العقارية و كذا القواعد الخاصة لتكوينها و تسويتها و مراقبة استعمالها . تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك و الحقوق المنقولة و العقارية التي تحوزها الدولة و جماعاتها المحلية في شكل ملكية عمومية أو ملكية خاصة .

**1-5-5- قانون نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 :** هذا

القانون يحدد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك و حقوق عقارية و تتمثل إجراءات نزع الملكية في أربعة ( 04 ) مراحل هي :

ا- التصريح بالمنفعة العامة .

ب- تحديد قائمة الأملاك العينية ( التحقيق الجزئي ) .

ج- تقرير عن تقييمه الأملاك و الحقوق المطلوب نزعها .

د- قرار التصريح .

**1-5-6- القانون المتعلق بالنشاط العقاري رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 :** يحدد هذا

المرسوم التشريعي الإطار القانوني الذي يسير النشاط العقاري و هي "الترقية العقارية" : هي إنتاج سكن ذو طبيعة و نوعية جيدة قابل للتملك ، و قد يكون جماعي أو فردي و يوجه خاصة للطبقات الاجتماعية ذات الدخل المعتبر ، و يتدخل في عملية إنتاجه شخص معنوي أو طبيعي .

**1-5-7- المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 يعدل و**

**يتم المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري :** بمقتضاه اكتسبت

العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل أول جانفي 1971 صيغتها الرسمية دون اللجوء إلى الجهات

القضائية لغرض إثباتها كما كان الشأن سابقا .

1-5-8 - المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 : المتعلق بترقية الاستثمار و

الذي منحت بموجبه عقود إدارية تتضمن منح امتياز على أراضي الأملاك الوطنية .

1-5-9- المرسوم التنفيذي رقم 321 /94 المؤرخ في 17 / 10 / 1994 : المطبق للمادة 24 من

قانون ترقية الاستثمار .

1-5-10- المرسوم التنفيذي 322 / 94 المؤرخ 17 / 10 / 1994 : المتضمن منح الامتياز في

الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار .

1-5-11- الأمر رقم 95 - 26 مؤرخ في 25 / 09 / 1995 المعدل و المتمم للقانون رقم 90 /

25 و المتضمن التوجيه العقاري :تعديل المادة 85 من القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر

1990 على النحو التالي :المادة 85 : تبقى ملكا للدولة أراضي العرش و البلديات ، المدمجة ضمن

الصندوق الوطني للثورة الزراعية بمقتضى الأمر رقم 71 - 73 المؤرخ في 08 / 11 / 1971 وفقا للمادة

18 من القانون رقم 90 - 30 المؤرخ 01 ديسمبر 1990 و المتضمن قانون الأملاك الوطنية .

1-5-12- المرسوم التنفيذي رقم 483 / 97 المؤرخ في 15 / 12 / 1997 : المحدد لكيفيات منح

حق الامتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعبائه

و شروطه.

1-5-13- المرسوم التنفيذي رقم 490 / 97 المؤرخ في 20 / 12 / 1997 المتضمن شروط تجزئة

في الأراضي الفلاحية : في إطار حماية الأراضي الفلاحية من التجزئة المفرطة و ضمان استغلالها

استغلالا امثل ، حدد المرسوم التنفيذي رقم 490 / 97 شروط تجزئة الأراضي الفلاحية مهما كان وضعها

القانوني ، و على هذا يجب أن تتم كل عملية تجزئة ارض فلاحية في حدود المستثمرة الفلاحية كما حددها

المرسوم .

1-5-14 - المرسوم التنفيذي رقم 8 / 9 8 / 1 3 المؤرخ في 21 / 12 / 1998 : الذي يحدد شروط

إدارة الأملاك الوقفية و تسييرها و حمايتها و كفيات ذلك .

1-5-15 - المرسوم التنفيذي رقم 15 / 2000 / 15 مؤرخ في 24 / 05 / 2000 يحدد قواعد إعداد مسح

الأراضي الغابية الوطنية :إن الغاية من إصدار هذا المرسوم هو تحديد و تعريف الأملاك الغابية الوطنية و

التي تشمل ما يأتي :الغابات ، الأراضي ذات الوجهة الغابية ، التكوينات الغابية الأخرى .

1-5-16 - قانون رقم 07 - 02 المؤرخ 27 / 02 / 2007 يتضمن تأسيس إجراء المعاينة حق

الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري: يهدف هذا القانون إلى تأسيس

إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

1-5-17 - قانون رقم 08 - 14 المؤرخ في 20 / 06 / 2008 يعدل ويتم القانون رقم 90-30

المؤرخ في 01 / 12 / 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية: يهدف هذا القانون حسب المادة 01 إلى

تعديل و تتمين بعض أحكام القانون 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى الموافق ل أول ديسمبر 1990

المتضمن الأملاك الوطنية و تعدل المادة 2 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 و

المذكور أعلاه و تحرر كما يأتي :تتضمن الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك و الحقوق المنقولة و

العقارية .....الباقي بدون تغيير .....

1-5-18 - المرسوم تنفيذي رقم 12-427 مؤرخ 16 / 12 / 2012 يحدد شروط و كفيات إدارة

وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة : يحدد هذا المرسوم شروط و كفيات إدارة الأملاك

العمومية والخاصة التابعة للدولة وتسييرها تطبيقا للأحكام المتعلقة بها الواردة في القانون رقم

90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 لموافق أول ديسمبر سنة 1990 و

المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم.



1-5-19 - قانون رقم 14-10 مؤرخ في 2014/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2014: المادة

61 :تعدل أحكام المادة 02 من الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المعدل و المتمم الذي يحدد

شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع

استثمارية و تحرر كما يلي :المادة 2 :تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر أصناف الأراضي التالية :

- الأراضي الفلاحية .

- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية.

- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات و استغلالها و مساحات حماية

المنشآت الكهربائية و الغازية.

- القطع الأرضية المتواجدة داخل المواقع الأثرية و الثقافية .

- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.

- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية التجارية التي تخضع لصيغة منح امتياز قابل لتحويل إلى

تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لدفتر الشروط و المثبت قانونا بموجب شهادة مطابقة .

1-5-20 - المرسوم التنفيذي رقم 15-281 مؤرخ في 26 /10/ 2015 يحدّد شروط و كفاءات

منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز

مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري:حيث في المادة 1 : تطبيقا لأحكام المطة2( الفقرة الأخيرة )

من الأمر رقم 04-08 المؤرخ في أول رمضان 1429 الموافق لأول سبتمبر 2008 و المذكور أعلاه

يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط و كفاءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي

التابعة لأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

المادة2:الأراضي التي يمكن أن تكون موضوع منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل في إطار هذا المرسوم

يجب أن تكون :

- تابعة للأملاك الخاصة للدولة .
- غير مخصصة أو ليست في طور التخصيص فائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.
- واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة و التعمير .

### 2- الملكية العقارية

#### 2-1- تعريف الملكية العقارية

- حسب المادة 02 من القانون 90-25: "الأملاك العقارية هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير مبنية"<sup>1</sup>.

- الملكية العقارية هي سلطة مباشرة لصاحب العقار تمنحه استعمال العقار و استغلاله و التصرف فيه بما يسمح به القانون المعمول به<sup>2</sup>.

#### 2-2- مراحل تنظيم الملكية العقارية في الجزائر

##### 2-2-1- الفترة العثمانية : تسمى هذه الفترة بعهد الشيوخ أي اللاتقسيم للأرض ، في هذه الفترة لم تكن

هناك سياسة عمران و تعمير ، هذه الميزة الريفية للمجتمع الجزائري نجدها مقروءة في أشكال و نماذج الملكية العقارية ( نسبة التحضر 3 % قبل 1830 ) ، حيث كانت الملكية الجماعية للأرض و هي الشكل السائد ، كما ظهرت الملكية الخاصة باعتبارها ممارسة يومية للنشاط الاقتصادي في مقدمتها أراضي البيلك و على هذا الأساس توجد عدة أشكال للأراضي حسب تملكها و إخضاعها للسلطة:

أ- أراضي البيلك : هي الأراضي الغنية المحيطة بالمدن ( السهول ) ، وهي صنف من ملكية الدولة

مخصصة لاستعمال الفلاحين من طرف الخاضعين أو التابعين للدولة.

<sup>1</sup> : قانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49، ص 1561

<sup>2</sup> : دريدي شنييتي ، الدليل القانوني و الإداري للوكيل العقاري ، دار النشر جيطلي، برج بوعرييج، دس، دط، ص 141

## الفصل الأول: السند النظري

فكانت السلطة العثمانية تملك للباي ارض ممتازة تسمى البيلك ، حيث يؤجرها أو يمنحها لمن يريد كمالك عادي ، و غالبا ما يكون مصدر هذه الأراضي مصادرة العشائر الثائرة .

ب- أراضي العزل : تعرف بأراضي المخزن ، و هي الأراضي التي يصادرها أو يشتريها الباي من القبائل و يتنازل عنها لصالح :

- كبار الموظفين الذين يوكلون أمر زراعتهم للفلاحين من اجل الانتفاع بها .

- قبائل تدعى " عزل " التي توصف بتقديم الولاء للباي ، و هذه القبائل تتعاون مع البايلك مقابل جزء من المحصول اقل بكثير مما تقدمه القبائل على شكل ضرائب عينية.

ج - أراضي العرش : هي أراضي تملكها القبائل و يتولى زعمائها توزيع الأراضي على أرباب العائلات حسب المقدرة حيث تعتبر هذه الأخيرة معيار لإعادة التوزيع السنوي أو الدوري ، بحيث يكون لكل عضو قطعة ارض يعمل بها هي أراضي خصبة في سهول : الشلف ، سيدي بلعباس ، وهران ، سيبوس و التيطري .

د- أراضي الملك : هي الأراضي التي يملكها الأفراد و يملكون حججا مكتوبة بذلك ، يعتبر هذا النوع الوحيد الذي بإمكانه الاندماج في السوق العقارية إما مجزئا و يمكن تقسيمه ، من ميزاته في تلك الفترة انه يتواجد بشكل ضعيف .

هـ - أراضي الأوقاف : تسمى كذلك أراضي الحبوس ، و هي الأراضي التي وهبتها القبائل أو العائلات إلى المساجد أو الجمعيات الدينية والخيرية ، حيث كان هذا النوع من الملكية أوسع انتشار في المدينة أكثر من الريف لأنه يحتاج إلى إشراف إداري ، و عموما تتألف ملكية الأوقاف من بنايات وبيساتين في الضواحي ، و مزارع قريبة من المدينة ، من مميزات أنها تقسم من السوق العقارية ، أي عامل الشيوخ ( اللاتقسيم ) أو

ما يعرف بالتجميد العقاري **le gel foncier** .

## الفصل الأول: السند النظري

جدول (01) : بنية الملكية العقارية الجزائرية في الفترة العثمانية

	طبيعة الملكية	نوعية الأرض
لا تباع	جزء من ارض القبيلة يعترف به كملكية خاصة للفرد أو العائلة التي تقلحه	العرش
يمكن بيعها (تباع)	ملكية خاصة تمتلك بعقد	الملك
لا تباع	ملكية و هبت لمنظمات دينية أو مؤسسات خيرية	الحبوس

المصدر : إعداد الطالبة

2-2-2 - الفترة الاستعمارية : وضع الاحتلال الفرنسي يده على أملاك الطبقة الحاكمة المحلية على اثر

سقوط الدولة التركية ، طبقا للمرسوم الصادر في 16 جوان 1844 الذي يحدد و يضمن الحقوق للمالكين

الفرنسيين من خلال الهدف الذي يرمي إليه و المتمثل في :

- إلغاء قاعدة عدم التصرف في أملاك الحبوس لفائدة المشتري الأوربي.
- وجوب حصول المستفيد من الأهالي على سند ملكية مكتوب و إلا أدمجت أرضه ضمن أملاك الدولة الفرنسية ، و القانون الصادر في 16 جوان 1851 الذي يعد أول نص يميز بين الدومين ( DOMAINE ) العام و الخاص للدولة في النظام الفرنسي ، وهذا بوضع قاعدة قابلية التصرف في الأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة ، حيث استطاع المستعمر دمج ثروة معتبرة من الأراضي و توزيعها على المعمرين ، و يهدف إلى :
- ❖ حماية الملكية العقارية الخاصة بإخضاعها للقانون الفرنسي.

❖ تأكيد حرية المعاملات العقارية .

❖ وجوب تطبيق القانون الفرنسي في كل معاملة عقارية تتم بين الأهالي و المعمرين .

❖ تحديد قواعد نزع الملكية العقارية من اجل المنفعة العامة .

كما قامت الدولة الفرنسية بإدخال ما يعرف بحق الملكية الفردية و بإبطال الملكية الجماعية حسب قانون رسمي سيناتوس كونسلت SENATUS CONSULTE الصادر في 22 أبريل 1863 الذي

ينص على إجراءات الاعتراف بالملكية العقارية و تسليم عقود الملكية و هذا في مرحلتين :

- الاعتراف بحق الملكية القبلية على أراضي العرش التي تستغلها .

- تحويل حق الملكية الجماعية إلى ملكية فردية لكل عائلة.

و الهدف الأساسي من هذا القانون هو إدخال أراضي العرش ضمن نظام السوق ، وهذا عن طريق تسليم عقود انفرادية ، التي تسمح لحائزها بالتنازل عنها و أيضا له هدف سياسي و اجتماعي بمحاولة القضاء على النسيج الاجتماعي و الترابط العائلي للمجتمع الجزائري .

وفيما بعد القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 المعروف بمشروع وارنيي WARNIERE الذي أكدت فيه حق الملكية الفردية و هذا ما اوجب سوق عقاري كان أكثرها لصالح المعمرين ، بالتالي تم تدمير شكل الملكية القائمة إبان العهد العثماني ، و بعد الاستيلاء على الأغلبية من الأراضي الجزائرية قسم الاستعمار الأراضي إلى ثلاث أقسام :

أ- أراضي الملك : و هي الأراضي المملوكة من طرف مجموعة من الناس تربطهم رابطة القرابة و كان

التصرف فيها خاضع لأحكام الشريعة الإسلامية .

ب- أراضي العرش : كانت تستغل بصفة جماعية من طرف الجزائريين ، و لم يكن لهم عليها سوى حق الانتفاع ، و صدور بشأنها قانون 16 فيفري 1897 ، الذي ينص على إمكانية انتقال ملكيتها للأوربيين .

ج- أراضي المفرنسة : هي تلك الأراضي التي تم الاستيلاء عليها بمختلف الوسائل التي استعملها المحتل من اجل الحصول على اكبر عدد ممكن من الأراضي الخصبة ، و في هذا النوع من الأراضي المفرنسة ، كان القانون الفرنسي هو المطبق ما يمكن استنتاجه هو قيام الاستعمار بإحداث تغيرات قلبت موازين القوى الاجتماعية خاصة فيما يخص إعادة تقسيم الأراضي التي كانت تحت سيطرة الأتراك .

لقد كان للاستعمار دور مهم في تحويل السياسة العقارية التي كانت من قبل لكن بعد الاستقلال حدث تغيير خاص بالأراضي إذ تركت دون مسير .

2-2-3- فترة ما بعد الاستقلال : بعد إن نالت الجزائر استقلالها ، هاجر الأوربيون من الجزائر نتج عنها بيع الكثير من أراضي المعمرين إلى بعض الملاك الجزائريين ، و النتيجة هي تكوين ثروات ضخمة للبعض منهم كذلك تعمد الأوربيون إلحاق الضرر بالمحصول لتلك السنة و تحطيم الكثير من الآلات الزراعية و تخريب الكثير من المزارع ، كل هذه الظروف أدت إلى قيام العمال المزارعين بالاستيلاء على بعض المزارع و تولوا إدارتها و أنقذوا جزءا من المحصول الزراعي لتلك السنة و في هذا الجو من الاضطراب أعلن عن تأسيس لجان التسيير في الاستغلالات الزراعية ، فقد جاء في مراسيم 1963 تأكيد وضع التسيير الذاتي في الجزائر الذي أصبح أسلوب من أساليب إدارة أملاك الدولة و لكن هذه الإصلاحات كانت جزئية بفعل المجال الذي مسته و هو أراضي الكولون ، و لذلك جاءت بعد 1966 سلطات حاولت تعميم ذلك الإصلاح و بسطه على أراضي القطاع الخاص و المتمثل في الثورة الزراعية .

أ- **مراحل تطبيق التسيير الذاتي** : لقد عرف الجزائريون عدة ظروف اقتصادية و اجتماعية و تاريخية قبل تطبيق نظام التسيير للوحدات الزراعية خاصة أن الأمية و الجهل متفشيين وسط المجتمع الجزائري لذلك نجده غير قادر على طرح البديل لهذا التسيير الذي طبق على ثلاث مراحل :

### ❖ **المرحلة الأولى (الأمالك الشاغرة):** ظهرت نتيجة رحيل المستعمرين و تركهم لكل ما يملكون عام

1962 مما أدى إلى وجود أملاك دون مالك استدعت عمليات استيلاء فردية و جماعية على المزارع من طرف منظمات وطنية كالجيش الشعبي الوطني ، الاتحاد العام للعمال الجزائريين و قدماء المجاهدين مما دفع السلطات المعنية إلى تدخل باسم حماية المصالح العامة لمنع تهريب الأملاك و الآلات الزراعية عن طريق قرارات و مراسيم و نصوص و ردعية كالمرسوم 24 / 408 المؤرخ في 24 أوت 1962 لحماية الأملاك الشاغرة من التهريب و السرقة ، و في أكتوبر 1962 صدر قرار تنظيم انتقال الأملاك بين الأفراد و الجماعات ، و في نفس الشهر صدر قانون ثاني في شكل قرار لخلق لجان تسيير هذه الأملاك ، و مع بداية 1963 كانت تمثل نسبة القطاع المسير ذاتيا نصف أملاك المعمرين

### ❖ **المرحلة الثانية ( التأميم الجزئي ):** هذه المرحلة امتدت من مارس إلى مايو 1963 ، تم فيها تأميم عدة

مزارع لكبار المعمرين الفرنسيين حوالي 20 ألف هكتار أي ما يقارب 127 مزرعة ، كانت ذات تجهيز فلاحى متطور و يستعمل فيها طرق حديثة و دراسات و مناهج علمية .

### ❖ **المرحلة الثالثة ( التأميم الكلي):** هذه المرحلة تمت ابتداء من 02 أكتوبر 1964 ، أصبح القطاع

المسير ذاتيا يتربع على مساحة قدرها 262 ألف هكتار من أخصب الأراضي و أجودها ، في إطار هذه المرحلة تم تجميع هذه المزارع في حوالي 2191 وحدة إنتاجية ضخمة ، يقوم على تسييرها الفلاحين و قدماء المجاهدين الذين هم في سن العمل ، و تتحمل الدولة في هذا الإطار تكاليف الاستثمار و التمويل و الخسائر المترتبة عن هذه الوحدات.

ب - مراحل تطبيق سياسة الثورة الزراعية : الهدف الرئيسي للثورة الزراعية هو القيام بتوزيع عادل و فعال لوسائل الإنتاج الزراعي و أول هذه الوسائل الهامة هو الأرض ، وهي تهدف إلى تطور الأرياف ، و بالتالي فهي لا تهدف إلى إلغاء الملكية كحق بحد ذاتها ، بل هي تثبت حق ملكية صغار الملاكين و ذوي الحقوق أو الأملاك المتوسطة الذين يستغلون أراضيهم بأنفسهم بينما الذين تسحب الثورة الزراعية كل أو جزء من حقوقهم هم الملاك الذين لا يستغلون أراضيهم بأنفسهم أو يملكون مساحات تزيد عن قدرة عملهم و احتياجاتهم ، و قد مرت هذه السياسة بالمرحل التالية :

### ❖ المرحلة الأولى ( مرحلة الترشيد و التوعية ) : امتدت من 01 جانفي إلى غاية 16 جوان 1973 ، فهذه

المرحلة اعتمدت على توعية و ترشيد و شرح أبعادها و أفكارها للفلاحين و مدى تقبلهم أو رفضهم لهذا الإصلاح ، و استهدفت هذه المرحلة إنشاء الصندوق الوطني للثورة الزراعية . من خلال تأمين أراضي العرش و الحبوب و الأراضي العمومية دون مس القطاع الخاص ، لهذا فان تنفيذها لم يطرح أي مشكل سياسي للدولة بل عرفت نوعا من المساعدة من قبل بعض الشرائح الاجتماعية التي قدمت التبرعات للصندوق الوطني لثورة الزراعية.

### ❖ المرحلة الثانية ( مرحلة الإصلاح الزراعي ) : يمكن اعتبارها بداية الإصلاح الزراعي الحقيقي إذ هدفت

إلى تأمين الملكيات و تحديد الملكيات العقارية الكبيرة ، و قد راعت الدولة كل الظروف المجابهة مع كل المعنيين بالأمر ، كما تم توزيع الأراضي على المستهدفين وفق مقاييس و شروط موضوعة مسبقا .

### ❖ المرحلة الثالثة : تختلف هذه المرحلة عن المرحلتين السابقتين من حيث المجال الذي تركزت حوله

الثورة الحيوانية حيث تم تحديد قطعان الماشية و النخيل بالمناطق السهلية و الهضاب العليا وكذا الصحراوية و بالتالي فالثورة الزراعية ا تركزت على امتلاك الدولة لجميع أو جزء من الملكيات العقارية أو إعادة توزيع الأراضي و بالتالي جمدت السوق العقارية من جديد .



كما أن الدولة وبتجاهها لتسيير العقار أصدرت الأمر 75 / 43 المؤرخ في 26 / 09 / 1975 الذي يبطل حق الملكية على الأراضي ( أراضي الرعي ) ، و تم تأسيس السجل العقاري بإصدار الأمر 74 / 75 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 من أجل جرد الأراضي ، ظلت أداة تقنية لتصنيف العقار الذي انشئته الثورة الزراعية .

خصص المشرع الجزائري الأملاك الوطنية بحمايتها و ذلك بغض النظر عن توعيتها التي نجدها مقررّة في كل تشريع الأملاك الوطنية لسنة 1984 و مرسوم 1975 ، من أجل تدوين شامل للمجال الحضري لجا إلى قياسات أخرى هي : إنشاء الاحتياطات العقارية من أجل تلبية احتياجاتها فيما يخص مشاريعها الاقتصادية و الاجتماعية الكبيرة.

### 2-3- تصنيف الأملاك العقارية

#### 2-3-1- التصنيف التقني

- ❖ الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية : هي كل الأراضي التي تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله و تصنف إلى أراض خصبة جدا و أراض خصبة و متوسطة و ضعيفة الخصب<sup>1</sup> .
- ❖ الأراضي الرعوية و الأراضي ذات الوجهة الرعوية : الأراضي الرعوية هي كل ارض يغطيها عشب طبيعي كثيف أو خفيف يشتمل على نباتات ذات دورات نباتية سنوية أو متعددة السنوات و على شجيرات أو أشجار علفية تستغل مدة سنوات في رعي الحيوانات ، أما الأراضي ذات الوجهة الرعوية هي كل

<sup>1</sup> قانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري ،مرجع سابق،ص1561

ارض عارية تساوي نسبة الأمطار فيها أو تفوق 100 ملم و هي وليدة مراغ سابقة تدهورت أو التي يمكن إحيائها و بعث الأنواع النباتية السابق بيانها فيها من جديد بفضل استخدام تقنيات ملائمة<sup>1</sup>.

❖ **الأراضي الغابية و الأراضي ذات الوجهة الغابية:** الأراضي الغابية هي كل ارض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد و في المنطقة الرطبة و شبه الرطبة و 100 شجرة في المنطقة القاحلة و شبه القاحلة على أن تمتد مساحتها الكلية إلى ما فوق 10 هكتارات متصلة ، أما الأراضي ذات الوجهة الغابية هي كل ارض تغطيها نباتات طبيعية متنوعة في قامتها و في كثافتها تتفرع عن تدهور الغابات بسبب قطع الأشجار أو الحرائق أو الرعي و تشمل هذه الأراضي الأحرار و الخمائل و تدخل في هذه التكوينات القمم الغابية الجبلية و التكوينات المخوشبة أو الضرورية لحماية المناطق الساحلية.

❖ **الأراضي العامرة و القابلة للتعمير:** الأراضي العامرة هي كل قطعة يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية و في مشتملات تجهيزاتها و أنشطتها ، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات ، الأراضي القابلة للتعمير هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة و التعمير<sup>2</sup>.

❖ **المساحات و المواقع المحمية:** هي الأراضي ذات اعتبارات تاريخية أو ثقافية أو علمية أو أثرية أو معمارية أو سياحية أو بغرض المحافظة على الحيوانات و النباتات و حمايتها<sup>3</sup>.

### 2-3-2-التصنيف القانوني

يتمثل التصنيف القانوني في:

<sup>1</sup> قانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري ،مرجع سابق ،ص 1562

<sup>2</sup> مرجع نفسه ،ص 1562-1563

<sup>3</sup> قانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري ،مرجع سابق ،ص 1563

❖ **الأماك الوطنية:** تشتمل الأماك الوطنية على مجموع الأماك والحقوق المنقولة و العقارية التي

تحوزها الدولة و جماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة<sup>1</sup> و تتكون الأماك الوطنية

من:

- الأماك العمومية و الخاصة التابعة للدولة .
- الأماك العمومية و الخاصة التابعة للولاية .
- الأماك العمومية و الخاصة التابعة للبلدية .

❖ **الأماك الخاصة:** الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري و أو الحقوق

العينية من اجل استعمال الأماك وفق طبيعتها أو غرضها و يثبت الملكية الخاصة للأماك العقارية و

الحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري<sup>2</sup>.

❖ **الأماك الوقفية:** هي الأماك العقارية التي حبسها مالكاها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به

جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوطاء

الذين يعينهم المالك المذكور<sup>3</sup> و الوقف نوعان :

1- **وقف عام :** و هو ما حبس جهات خيرية من وقت إنشائه ، و يخصص ربه للمساهمة في سبيل

الخيرات و هو قسامان :

- قسم يحدد فيه جهة صرف الربح فلا يصح صرفه عن غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفذ .

- قسم لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف فيسمى وقفا عاما .

<sup>1</sup> قانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن الأماك الوطنية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 20، ص 1664

<sup>2</sup> قانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري ، مرجع سابق، ص 1563

<sup>3</sup> مرجع نفسه، ص 1563

## الفصل الأول: السند النظري

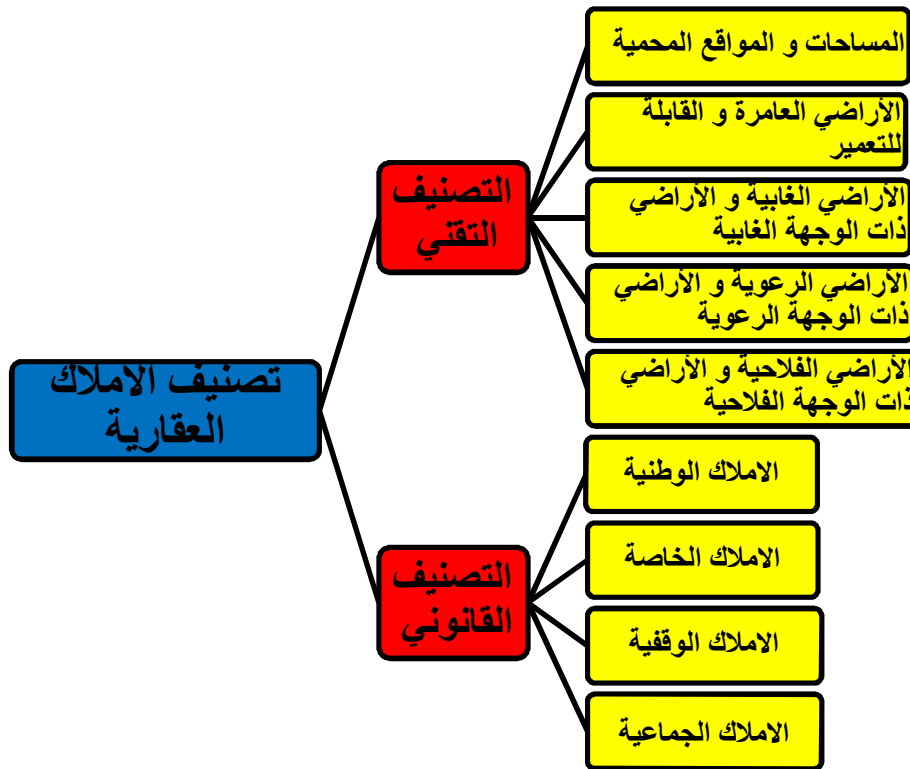
ب- وقف خاص : و هو ما يحسبه الواقف عن التملك على وجه التأييد و التصدق بالمنفعة على

مجموعة من الذكور و الإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الوقوف عليهم .

❖ الأملاك الجماعية :تحوزها العشائر و القبائل في شكل ملكية جماعية ينتفع أفرادها من استغلالها الدائم

و بصورة تقليدية كما يحتفظ المستفيد الأول بهذا الانتفاع من الأرض ما دام قادرا على إحيائها و ينقلها بنفس الشروط إلى وريثه .

شكل (02):تصنيف الأملاك العقارية



المصدر :إعداد الطالبة

2-4- وسائل إثبات الملكية

2-4-1- شهادة الملكية : هي سند رسمي يثبت حق عيني للملكية الخاصة بالعقار.

**3-4-2- الدفتر العقاري :** هو سند إداري يشكل دليلا قويا مثبتا للملكية العقارية طبقا للمادة 19 من المرسوم 63/76 يسلم إلى مالك العقار الممسوح ، يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية ، يؤشر عليه من طرف المحافظ العقاري بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي و البياض يشطب عليه بالخط و الجداول مرقمة و موقعة .

**2-3-4- شهادة الحياة :** هي سند مؤقت يسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وسيلة مؤقتة لكن مناسبة من اجل تقادي المشاكل الملقاة في التسيير العقاري<sup>1</sup> .

شهادة الحياة سند إداري استحدثه المشرع الجزائري لتطهير الملكية العقارية و تسوية وضعية العقارات و ذلك بموجب المادة 39 من القانون 25-90 التالي نصها: "يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 05-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يمارس في كل أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها حياة مستمرة و غير منقطعة وهادئة و علانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند يسمى (شهادة الحياة) و هي تخضع لشكليات التسجيل و الإشهار العقاري و ذلك في المناطق التي لم يتم بها إعداد سجل مسح الأراضي<sup>2</sup> .

**2-4-4- عقد الشهرة :** حسب المادة الأولى من المرسوم 352/83 يعرف عقد الشهرة على : "أنه يمكن لكل حائز لعقار حياة مستمرة وغير متنازع فيها أن يطلب من الموثق المختص إقليميا إعداد عقد شهرة يتضمن الاعتراف بالملكية العقارية وعلى الراغب أن يقدم الحالة المدنية له والمخطط والشهادات المكتوبة وكل المعلومات الأزمة لتبيان طبيعة الملكية وموقعها مع تصريح شرفي بالحياة المستمرة الغير المتنازع فيها " .

تطهيرا للملكية العقارية سن المشرع الجزائري إجراءات قانونية خاصة لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية و ذلك لكل شخص يحوز في إقليم كل بلدية عقار لم تشمله

<sup>1</sup> : عمار علوي ، مرجع سابق، ص138

<sup>2</sup> : مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة ، الجزائر، 2014، ص95

عملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المحدث بموجب الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 و كانت حيازته هادئة و علنية و مستمرة غير مشوية بلبس طبقا لأحكام الحيازة الواردة بالمادة 827 من التقنين المدني<sup>1</sup> .

**ملاحظة :** تم إلغاء المرسوم رقم 83-352 بموجب القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقاري و تسليم سندات الملكية عن طرق تحقيق عقاري.

### 3- السوق العقارية

#### 3-1- تعريف السوق العقاري

- مجال يكون فيه البائعون والمشترون على اتصال وثيق ببعضهم البعض ، كما أن الأثمان المدفوعة في أي جزء من هذه السوق لها أثر على الأثمان المدفوعة في أي جزء آخر منه<sup>2</sup> .
- هو سوق ليس له مكان جغرافي بل ينتقل المشتري بنفسه إليه أو عن طريق وسيط لمكان السلعة حيث تتجمع معلومات عن السلع في موقع افتراضي على الإنترنت و يمكن للجميع الوصول إليها وبيع منتجاتهم وعرضها .
- هو سوق خاص يجمع بين البائع و المشتري ، مثل إعلان في الجرائد عن : شقة للبيع أو شقة لإيجار أو فيلات للبيع أو موقع على الانترنت مثل عقارات الرياض ، عقار جدة ، هذا السوق تباع و تُشترى فيه الثروة العقارية.
- يعتبر السوق العقاري منطقة جغرافية أو مجموعة أشخاص تربطهم علاقة من اجل بيع أو شراء منتج ، يتم فيه تبادل على سبيل المثال :قطع الأرضية مع حقوق البناء أو أراضيات شبه احتياطية للمرافق و التجهيزات العمومية .

<sup>1</sup> مرجع نفسه ، ص96

<sup>2</sup> : فلوسية لحسن و خلف الله بوجمعة ،العوامل المتكيفة في تحديد سعر العقار السكني حالة مدينة المسيلة، مجلة العلوم والتكنولوجيا جامعة منتوري قسنطينة، العدد 29 ، الجزائر، 2009 ،ص54

### 3-2- متعاملين السوق العقاري

3-2-1- مجموعة ملاك الأراضي : و هي المجموعة التي تنتازل عن عقاراتها لظروف خاصة عن طريق البيع أو معاملات قانونية أخرى .

### 3-2-2- مجموعة المشترين أو المتنازل لهم : تنقسم إلى مجموعتين هما :

❖ مجموعة مباشرة تقوم بالبيع و الشراء أو الحصول بطرق قانونية على العقار مباشرة من عند أصحاب الأملاك.

❖ مجموعة غير مباشرة تتم معاملاتها عن طريق وسطاء.

3-2-3- مجموعة الوسطاء: هي التي بإمكانها التدخل بين المجموعتين السابقتين كأعوان عقاريين لتغطية النقص الموجود في المعلومات الخاصة بالسوق العقاري.

### 3-3- مميزات السوق العقاري

السوق العقاري يختلف عن الأسواق الأخرى كونه يتميز بثلاثة مميزات أساسية و هي النقص، المضاربة و التبعية كما يلي:

### 3-3-1- السوق العقاري سوق ناقص: تميز سوق العقار الحضري بالنقص جعل من المستحيل تحقيق

سوق يقوم على مبادئ اقتصادية مثلى<sup>1</sup> و يمكن إرجاع هذا النقص إلى ثلاث مصادر أساسية هي:

أ- طبيعة الأملاك العقارية: يتميز المجال الحضري بطبيعة غير متجانسة للأملاك العقارية فإذا أخذنا قطعتين لهما نفس المساحة نجد أنهما تختلفان دائما في بعض الخصائص منها: الشكل،الموضع، الانحدار، التعرض للشمس و الرياح نوعيات طبقات التربة،البيئة المحيطة، القرب أو البعد من المساحات الخضراء،

<sup>1</sup>خلف الله بوجمعة و فلسفية لحسن،مرجع سابق،ص54-55

خطوط النقل الجماعي، الخدمات العمومية و التجارية، و كذلك استخدام الأرض و إمكانية البناء التي تسمح بها التنظيمات العمرانية .

ب- عدد المتعاملين و قدراتهم الإعلامية: حيث أن عددهم محدود ولا تتشكل لديهم فكرة واضحة عن القيمة المتوسطة للأراضي خاصة في المناطق الحضرية، و هذا راجع أساسا إلى غياب الإشهار و نقص الإعلام الخاص بالمعاملات العقارية.

ج- سلوك المتعاملين و طريقة تكوين الأسعار: من الأكد أن طريقة تكوين الأسعار ترتبط بوضعية المتعاملين الذين يمكن إن نصنفهم إلى ثلاثة مجموعات :مجموعة ملاك الأراضي ، و مجموعة المشترين، و مجموعة الوسطاء فالمجموعة الأولى تكون على علم بالقيمة الحقيقية لثروتها العقارية لذلك لا تتنازل عنها بسهولة لأنها تريد المحافظة عليها و إذا لجأت إلى عملية البيع لظروف خاصة، فيجب أن تكون على دراية تامة بالأسعار و المعاملات المحققة أما المجموعة الثانية فهي تنقسم إلى مجموعة مباشرة، و نقصد بها الأفراد الذين يشترون الأرض مباشرة، و مجموعة غير مباشرة تخص شراء أو استئجار المساكن ، و المجموعة الأخيرة فهي تلك التي بإمكانها التدخل بين المجموعتين السابقتين كأعوان عقاريين لتغطية النقص الموجود في المعلومات الخاصة بالسوق العقارية.

**3-3-2- السوق العقاري سوق للمضاربة:** المضاربة العقارية هي نتيجة حتمية للتنافس الذي يميز مجموعات المتعاملين الثلاث، ذلك أن كل واحد يسعى إلى تحقيق أقصى ربح ممكن فهذه المنافسة مع قلة العرض و كثرة الطلب تجعلان أسعار العقارات المطبقة بالسوق مرتفعة بصفة خيالية، مما يخلق جمودا في المعاملات العقارية و ركودا بالسوق العقاري و بالتالي إبطال مفعول قانون العرض و الطلب الذي تسبقه مضاربة عقارية و هكذا تتعطل المشاريع و الاستثمارات.



### 3-3-3- السوق التابع لسوق العقار المبني: إن إشكالية تحكم سوق العقار في فرنسا غير المبني في

سوق العقار المبني تمتد جذورها إلى الأصول البعيدة للنظرية الاقتصادية، لكن إثباتها تم في سنوات السبعينات في فرنسا حيث أن السعر أو القيمة العقارية للأراضي تتأثر بثمان البيع للمنتج النهائي و هو البناء الواقعة فوق هذه الأراضي سواء كانت ذات طابع سكني أو تجاري أو غيرها من الاستعمالات فكلمما كان الطلب على هذه المشاريع كبيرا ، كلما تهيأت الظروف المواتية لارتفاع سعر الأرض الحضرية و من القريب الماضي السبعينات ظهر تيار عكسي يقول بأن سوق العقار غير المبني يتحكم في سوق العقار المبني نتيجة احتكار المالك لأرضه خصوصا بمركز المدينة.

### 3-3-4- سوق العقار سوق محلية: بسبب خاصية ثبات العقارات و عدم القدرة على نقلها، يعتبر سوق

العقارات محلي جدا و محدد بحدود جغرافية، و لهذا السبب فإن كل سوق محلية يجب أن ينظر إليها بشكل منفصل فأهم عامل مؤثر على سعر العقارات هو الموقع لأن الأرض لا يمكن توفيرها حسب العرض الكبير و لا يمكن نقلها من حيث الطلب ضعيف، زيادة على أن الأرض لا يمكن تخزينها إلى حين يراد استعمالها و بائع الأرض يمكنه عن طريق الإعلان إظهار خواص السلعة و لكن الشيء الوحيد الذي لا يمكن عمله هو نقل السلعة.

### 3-4-العوامل المتحكمة في السوق العقاري

#### 3-4-1-الطلب العقاري : هو مجموعة العقارات أو القيم العقارية التي يرغب الأشخاص الطبيعيون أو

المعنويين شرائها على أساس الأسعار المنخفضة أو الملائمة خلال فترة زمنية معينة فهو إذن عبارة عن علاقة بين متغيرين هما السعر و المقدار المراد شرائه من السلعة ، مقادير تلك السلعة التي يرغب الأفراد في شرائها في وقت معين بأسعار بديلة ممكنة<sup>1</sup> .

<sup>1</sup> : عبد المنعم سيد علي ،مدخل في علم الاقتصاد مبادئ الاقتصاد الجزئي ، الجزء الأول ، بغداد ، 1984، ص 101

**3-4-2- العرض العقاري:** مجموعة أو كمية العقارات التي تستطيع الدولة أو الخواص عرضها خلال فترة زمنية معينة .

**3-4-3- المضاربة العقارية:** هي نتيجة حتمية للتنافس الذي يميز مجموعات المتعاملين الثلاثة بحيث يسعى كل واحد إلى تحقيق أقصى ربح ممكن فهذه المنافسة مع قلة العرض و كثرة الطلب تجعلان أسعار العقارات المطبقة بالسوق العقاري مرتفعة بصفة خيالية مما يؤدي جمود بالمعاملات العقارية و ركود بالسوق العقاري .

### 3-5- أشكال السوق العقاري

إن السوق العقاري بصفة عامة يمكنه أن يأخذ شكلين هما:

#### 3-5-1- سوق المنافسة الكاملة: يتميز بما يلي:

- ❖ أن جميع البائعين و المشترين الفعليين و المحتملين على علم تام و مستمر بالأثمان التي تعقد بها الصفقات في هذا السوق.
- ❖ أن المشترين على علم تام بنوع و كمية ما يعرضه البائعون .
- ❖ أن البائعين على علم تام بنوع و كمية ما يطلبه المشترون .
- ❖ أن بوسع أي مشتري أن يشتري أي سلعة.
- ❖ أن هناك منافسة تامة بين البائعين و المشترين.

و إذا تحققت جميع هذه الشروط يكون للسلعة ثمن واحد في جميع أجزاء السوق و ذلك لأنه لا يقبل أي مشتري شراء السلعة بسعر أعلى في الوقت الذي يستطيع أن يشتري نفس السلعة بثمن اقل من بائع آخر و بنفس المنطق البائع<sup>1</sup> .

#### 3-5-2- سوق المنافسة غير الكاملة: سوق المنافسة غير الكاملة يعد نقيض السوق الكاملة.

<sup>1</sup> خلف الله بوجمعة و فلوسية لحسن ،مرجع سابق ،ص54

### 3-6- أنواع السوق العقاري في الجزائر

بعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 ظهرت مقدمات سياسية جديدة للمعاملات العقارية و تطهير الوضعيات العقارية و من أهم ما جاء به القانون هو تحرير السوق العقارية و رفع الاحتكار الذي مارسته الدولة منذ الاستقلال و ضمان السير الحسن للأسواق العقارية الحضرية كشرط ضروري للنجاح في مختلف السياسة العمرانية ، و هكذا تم التمييز بينها كما يلي<sup>1</sup> :

#### 3-6-1- سوق الأراضي الصالحة للبناء: يعتبر سوق الأراضي الصالحة للبناء من أهم الأسواق العقارية

لما يلعبه من دور فعال في تجسيد المشاريع التي تسطرها الدولة أو الأفراد و تحقيق التنمية الاقتصادية فبتزايد الطلب على هذه الأراضي و تهاون السلطات المحلية في المراقبة فتح المجال أمام المضاربين لفرض أسعار تتلاءم و أهدافهم المتعلقة بتحقيق أكبر الأرباح.

#### 3-6-2- سوق العقارات المبنية: يتعدد سوق العقارات المبنية حسب طبيعة الاستعمال و الاستغلال و

منها سوق العقار السكني الذي يعرف تقنيا، بأنه مجموع العلاقات التي تربط العرض بالطلب على المنتج النهائي، و بما أن إنتاج السكن يتطلب يدا عاملة و مواد للبناء وأرضا معدة لذلك و رأس مال، فإن فعالية سوق السكن تكون متعلقة دائما بسوق مختلف العناصر التي تتدخل في إنتاجه.

فقد تغيرت معالم السوق العقارية بعد صدور القانون 90-25 بصفة كلية تدريجيا منذ أن تم تحريرها حيث زادت الأسعار بشكل ملفت للنظر و أثرت على سوق العقارات المبنية التي عرفت هي الأخرى زيادة كبيرة من جراء هذا العامل و عوامل أخرى كارتفاع أسعار مواد البناء.

<sup>1</sup> مرجع نفسه، ص55-56

<sup>2</sup> : طاشور ديهية و منقلتي يمينة ، استغلال العقار الصناعي في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص القانون الخاص الداخلي ، جامعة مولود معمري - تيزي وزو - كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم القانون نظام ل.م.د، 2014، ص 06

### 4-تعريف الأوعية العقارية

#### 4-1-تعريف الأوعية العقارية

- الأوعية العقارية جمع للفظ الوعاء العقاري الذي يعني الأرض<sup>2</sup> .
- هو الوعاء الأنسب والبنية التحتية لكل المبادرات المتعلقة بالاستثمارات الصناعية ،وبالتالي عاملا هاما من العوامل التي تجعل المؤسسة تزدهر في محيط ايجابي .
- حسب قانون رقم 11- 04 مؤرخ في 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية: "أرضية البناء وعاء عقاري تتوفر فيه حقوق البناء والتجهيزات الضرورية لتهيئته"<sup>1</sup> .

#### 4-2-دور الوعاء العقاري

إن للوعاء العقاري دورا مهماً في تحقيق التنمية باعتباره الأرضية الأساسية التي تنطلق منها الاستثمارات في مختلف المجالات الفلاحية ،السياحية ،العمرانية ،الخدمانية والصناعية .

#### 4-3-آليات توفير الأوعية العقارية

**4-3-1-التحصيلات السكنية:** التحصيلات هي عملية تدخل في إطار العمران العملياتي، تسمح بخلق نسيج عمراني عن طريق التهيئة (Viabilisation) و تقسيم حقوق البناء على القطع الأرضية المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية البلدية إذ تمثل التحصيلات السكنية ارفدا قويا وفعالا في تطوير و إنماء الأنسجة الحضرية، باعتبارها واحدة من أهم الوسائل العملية المتاحة في الوقت الراهن لتسيير العقار الحضري، و هي الممثل الوحيد للسكن الفردي المخطط ، و التي إضافة إلى كونها مخططة فهي كذلك تتميز باستهلاكها الواسع للعقار ، و هي آلية لاستهلاك و إنتاج العقار الحضري في نفس الوقت، إذ تعمل

<sup>1</sup>: قانون رقم 11- 04 مؤرخ في 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية للجمهورية

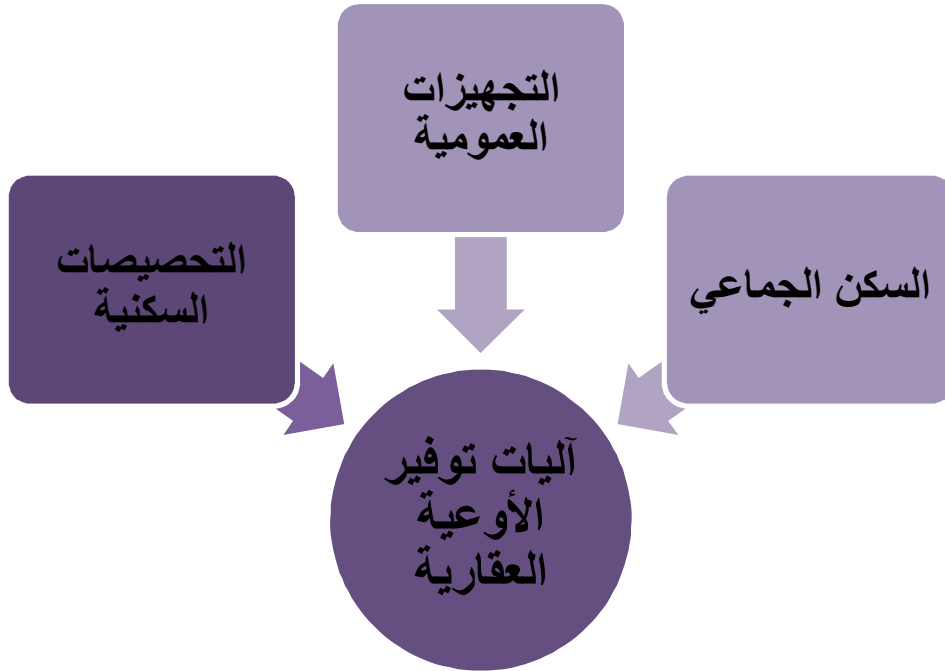
على استهلاك الأوعية العقارية المخصصة للتعمير ضمن المخططات العمرانية و التي تتميز في عموما بمساحتها الكبيرة التي تجزأ بدورها وفق مخططات محددة، و تعمل على إنتاج أوعية عقارية ذات مساحة صغيرة توزع على مستفيدين ومخصصة لاستقبال المباني.

**4-3-2- السكن الجماعي:** و هو عبارة عن منازل و بيوت خاضعة للعمران الرأسي، يتم اللجوء إليه لامتناس الطلب المتزايد على السكن و التسيير العقلاني للعقار الحضري ، إذ يحرص على إنتاج أكبر عدد من المساكن على أصغر رقعة عقارية، و لتوطينها يتم اختيار مواضع متعددة حول النسيج العمراني للمدينة أو ضمن حدود مخططات التعمير حيث كان لتوفر الوعاء العقاري و مساحته الدور الأساسي لاختيار أرضية هذه المشاريع.

**4-3-3- التجهيزات العمومية :** و هي تلك المرافق المكتملة للاستخدام السكني و التي تعمل على تلبية حاجيات و متطلبات سكان المدينة و زائريها، و التي تتمثل بالأساس في مختلف المؤسسات الضرورية للحياة اليومية لسكان المدينة، من مرافق تعليمية و روحية و ترفيهية و غيرها، و يتم توطينها ضمن المجال العمراني للمدينة وفق نمط وخطط مدروسة لتوفير خدماتها للسكان بأمان و أريحية، إذ يوضع برنامج إنشاء و توزيع الخدمات العامة بالمدينة على أساس معرفة احتياجات السكان الفعلية لكافة أنواع الخدمات ودراسة الإمكانيات المادية للتنفيذ خاصة توفر الأوعية المستقبلية لها و هو ما تصبو مختلف المخططات العمرانية الوصول إليه، ما سمح لها بحجز مكانتها ضمن النسيج العمراني للمدينة و المساهمة في استهلاك عقارها الحضري و تركيبتها الحضرية ، و لقد ساهمت التجهيزات العمومية في استهلاك العقار الحضري بالمدن عبر مختلف مراحل نموها العمراني ، و الذي لم يكن مرتبطا دائما مع نطاقات التوسع و إنما يبحث عن توفر الأوعية العقارية المناسبة سواء داخل الأنسجة القائمة أو حتى خارجها<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> : عبد الغني بوشلوش، العقار الحضري و انعكاساته على التركيبة الحضرية و استخدامات الأرض في مدينة ميله، مجلة تشريعات التعمير والبناء العدد الثالث سبتمبر 2017، ص319-324

شكل (03): آليات توفير الأوعية العقارية



المصدر: إعداد الطالبة

#### 4-4 - تحديد الأوعية العقارية

تساهم مخططات التهيئة والتعمير في تحديد الوعاء العقاري بغرض الحفاظ على النظام العام و ذلك لان أول مرحلة انجاز المشاريع العقارية هو اقتناء الأرضية الملائمة لذلك و إن اختيار الوعاء العقاري لا يكون عشوائيا فنتدخل الهيئات الإدارية بتوجيهه مطبقة في ذلك سلطة الضبط الإداري لأجل حفظ النظام العام العمراني فان للإدارة سلطة تقديرية في اتخاذ قرارها الذي يصدر في شكل قرارات لذا فقبل التنازل عن الوعاء العقاري يجب تحديده وفق الشروط القانونية التي لا تتعارض مع قواعد النظام العام العمراني لان مخططات التهيئة والتعمير سواء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ومخطط شغل الأراضي POS تبين التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي وتشمل هذه التوجيهات قواعد تخصص الأرض سواء على مستوى

البلدية الواحدة أو على مستوى مجموعة من البلديات وتبين الأراضي المبنية و الأراضي المخصصة للبناء<sup>1</sup>.

### 4-5- آليات تسيير الأوعية العقارية

4-5-1- الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري :بالرجوع إلى نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي

152/09 المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة

لإنجاز مشاريع استثمارية على أنه : "عندما يتعلق الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة ، تم إسناد تسييرها إلى

هيئة عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية،يرخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو

المحدود باقتراح من هذه الهيئة بناء على قرار من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات".

هذه الوكالة هي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية

والاستقلال المالي استحدثت بموجب المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن إنشاء

الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، تلعب دور الوسيط بين المستثمرين والدولة ممثلة في الوالي مثل

الوساطة أساسا في تقريب المستثمرين الصناعيين ، والسلطة المانحة للامتياز حيث تتولى تسيير حافظتها

العقارية ، وترقيتها بهدف تميمها في إطار ترقية الاستثمار، كما تهدف إلى توفير الدعم الضروري

للمستثمرين، وتقليل عدد المتدخلين في تسيير حافظلة العقار الصناعي وتخضع هذه الوكالة إلى القواعد

المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة ،وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير<sup>2</sup>.

4-5-2- إدارة أملاك الدولة : هي خبير للدولة ذلك لأن تنازل الدولة عن عقاراتها من أجل أنجاز مختلف

المشاريع: الاستثمار، التخصيص، التطهير، الخوصصة،... يقوم على أساس تحديد القيمة التجارية لهذه

<sup>1</sup>: طيبي بن زيان ، تنظيم الوعاء العقاري في مجال الترقية العقارية، مذكرة ضمن متطلبات لنيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون

عقاري،جامعة زيان عاشور الجلفة كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق السنة الجامعية 2016-2017،ص20-22

<sup>2</sup>: بن ددوش قماري نضرة ، شتوان حنان ، العقار الصناعي كآلية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد،دفاقر السياسة و القانون ،

كلية الحقوق والعلوم السياسية - مستغانم - مخبر القانون العقاري والبيئة العدد16 ،جوان 2016، ص686

## الفصل الأول: السند النظري

العقارات ، و هي موثق للدولة لأنها تجسد الصفقات العقارية التي تكون الدولة أو أحد فروعها طرفا فيها على الأقل في عقود إدارية تحرر على مستوى إدارة أملاك الدولة والقاعدة العامة للتنازل عن أملاك الدولة هي البيع بالمزاد العلني ولا مجال للبيع بالتراضي إلا في حالات منصوص عليها قانونا ، وحرصا من الدولة على ترقية الاستثمار منحت شروطا إمتيازية قد تصل إلى البيع بالدينار الرمزي هذه البيوع تتم لفائدة أشخاص معنويين أو طبيعيين عامين أو خواص يعملون في مجال ترقية الاستثمار فتوفر إدارة أملاك الدولة الوعاء العقاري المستوعب لهذه المشاريع ممثلا في أملاك الدولة الخاصة ويكون تدخلها على مستويين هما تقييم العقارات الموجهة للترقية العقارية ثم تحرير العقود الإدارية المثبتة لملكية المرقيين العقاريين لهاته العقارات ففي إطار ترقية الاستثمار قامت الدولة بمنح حق الامتياز (concession) على أراض تابعة لها كما شمل هذا المنح أيضا المتعاملين سواء كانوا عامين أو خواص وهذا لإنجاز عمليات تعمير وبناء غير أنه يستثنى من عمليات منح الامتياز أو التنازل على الأراضي التالية:

- الأراضي الفلاحية: تشكل الأراضي الفلاحية ثروة وطنية وموردا اقتصاديا هاما لاسيما أن الجزائر تتوفر على مناخ يساعد على إنتاج مختلف المزروعات.
- الأراضي التي تشكل جيوب عقارية (poches foncières): وهي الأراضي الواقعة داخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) والتي تتميز بقيمة حضرية مرتفعة وهذا مهما كانت طبيعة المشاريع المزمع إنجازها إلا المتعلقة بالتجهيزات العمومية ( مصالح مالية، مؤسسات تربية،...) أو أن يتم التنازل عنها بالمزاد العلني.



- الأراضي المخصصة: هي الأراضي الموضوعة تحت تصرف المصالح العمومية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري والتي لا يمكن أن تكون محل امتياز أو تنازل إلا بعد إلغاء تخصيصها (désaffectation) وفقا للتشريع المعمول به<sup>1</sup>.

### 5-التجهيزات العمومية

#### 5-1-تعريف التجهيزات العمومية

يرتبط مفهوم التجهيزات العمومية بالمرفق العام الذي يلجأ إلى تحديد مفهومه إلى استعمال معيارين أساسيين هما المعيار العضوي و المعيار الموضوعي .

#### 1-1- المعيار العضوي (الشكلي): يقصد بالمرفق العام حسب المعيار العضوي الهيكل أو الهيئة أو

المؤسسة أو التنظيم المتكون من مجموعة من الأشخاص والأموال (الأشياء) الذي ينشأ ويؤسس لإنجاز مهمة عامة معينة مثل: الجامعة ، المستشفى و وحدات وأجهزة الإدارة العامة<sup>2</sup>.

#### 1-2- المعيار الموضوعي (المادي الوظيفي): يقصد بالمرفق العام حسب هذا المعيار النشاط أو الوظيفة أ

الخدمة التي تلبي حاجات عامة للمواطنين مثل : التعليم العام، الرعاية الصحية، البريد والمواصلات بغض النظر عن المنظمة أو الجهة أو الهيئة القائمة به<sup>3</sup>.

### 5-2- عناصر التجهيزات العمومية

تتمثل في أركان وعناصر المرفق العام<sup>4</sup> و هي كالآتي :

<sup>1</sup> : بن محمد محمد، دور إدارة أملاك الدولة في الترقية العقارية،الملتقى الوطني حول الترقية العقارية الواقع و الآفاق 28/27 فيفري

2012،جامعة قاصدي مرباح ورقلة كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق،ص02-03

<sup>2</sup> : بعلي محمد الصغير ، الوجيز في القانون الإداري: التنظيم الإداري-النشاط الإداري،دار العلوم للنشر و التوزيع،عناية،2013 ، ص

<sup>3</sup> : مرجع نفسه ، ص 206

<sup>4</sup> : مرجع نفسه ، ص 208

**5-2-1 - تلبية الحاجات العامة:** إن أساس ومبرر وجود أي مرفق عام هو تلبية الحاجات العامة للجمهور حيث تقوم الإدارة العامة بإنشاء المرافق العامة التي تقضيها الحياة العامة للمواطنين تحقيقاً للمصلحة العامة ويترتب على ذلك أن المرافق العامة إنما تقوم بتقديم خدماتها أصلاً بصورة مجانية رغم ما تعرضه من رسوم لا ترتقي أبداً إلى مستوى سعر تكلفة الخدمة المقدمة مثل الرسوم، الاستفادة من خدمات المستشفيات العامة، أو الدراسة بالجامعات أو الدخول للمتاحف.

**5-2-2 - مشروع تنظيم عام :** يقتضي وجود مرفق عام إقامة تنسيق وتنظيم بين مختلف مكوناته المختلفة البشرية والمادية بالشكل الذي يسمح له بأداء دوره في تلبية الحاجات العامة وذلك من خلال إحداث أجهزة دائمة به مثل مدير مجلس إدارة، لجان ..... ويجب أن لا يكون الغرض من مباشرة النشاط مجرد تحقيق الربح فلا يمكن اعتبار المشروع الذي ينشأ بهدف تحقيق الربح مرفقاً هذه القاعدة خاصة بالنسبة للمرافق العمومية الإدارية.

أما في ما يخص المرافق العمومية الصناعية يهدف المرفق العمومي إلى ضمان التموين بالغاز والكهرباء عبر مجموع التراب الوطني ومن ذلك تحولت شركة سونلغاز من مؤسسة عمومية صناعية وتجارية إلى شركة ذات أسهم بموجب القانون 01/02 إن التغيير القانوني الذي طرأ على شركة سونلغاز لا يعني أنها تخلت عن مهمتها في تأمين المرفق العام فإذا كان هدف المعارف العامة هو تحقيق النفع العام لا الربح فلا يترتب على ذلك حتماً وجوب تأدية خدمة عامة للجمهور إذ لا تستطيع السلطة العامة تتبعها الدولة في توزيع الأعباء فتتحمل الدولة كل نفقات المرفق ومن ثم تجعل الانتفاع الفرع .

**5-2-3 - الارتباط بالإدارة العامة:** يرتبط المرفق العام بالإدارة العامة المركزية واللامركزية سواء من حيث إنشائه أو تسييره وإدارته وإلغائه فالمرافق العامة الوطنية إنما ترتبط بالسلطات المركزية والمرافق العامة المحلية تتبع وحدات الإدارة اللامركزية (البلدية، الولاية ) وتخضع لوصايتها وعلى الرغم من مساهمة

الأشخاص الخاصة (الأفراد) أحيانا في إدارة المرافق العامة فإن ذلك يبقى تحت إشراف ومراقبة الإدارة العامة، أي أن المرفق يتصف بخضوعه للدولة وهي من تحدد له نشاطه وهيكلته أو من حيث نشاطه فالدولة هي من تنشأ المرفق وهي من تحدد له نشاطه وقواعد تسييره وعلاقته بالجمهور المنتفعين ومن حيث بيان سبل الانتفاع ورسومه و هي من تضع التنظيم الخاص بالمرفق وتبين أقسامه وفروعه وتعيين موظفيه وتمارس الرقابة على النشاط وعلى الأشخاص .

### 5-3- أهمية التجهيزات العمومية

تتمثل أهمية التجهيزات العمومية في أن لها دور هام في تطوير المدن من خلال توفير مختلف مرافق البنية التحتية كالنقل و الشبكات المختلفة التي تتضمن عمليات ذات أهمية في تشكيل الهيكل العمراني للمدن .

### 5-4- أصناف التجهيزات العمومية

5-4-1- حسب الاستخدام : تتمثل في طبيعة الخدمة المقدمة من خلال هذا المرفق العام و منه تم تقسيم استخدامات التجهيزات العمومية إلى :

❖ **الاستخدامات التجارية :** من أهم الخدمات الضرورية للسكان توفير متطلباتهم من الغذاء بالإضافة إلى بعض الضروريات كاللباس و الأثاث و تكون عادة على شكل محلات و مراكز تجارية ، أسواق مغطاة و مكشوفة ... و المناطق التجارية غالبا ما تختلط مع الاستخدامات السكنية حيث تصبح الواجهات و الأدوار السفلى قاعدة مشغولة باستخدامات تجارية.

❖ **الاستخدامات الإدارية و الأمنية :** الخدمات الإدارية هي عبارة عن مجموعة من التسهيلات و الخدمات و التنظيمات للعلاقات بين المواطنين و الإدارات أو بين الإدارات الحكومية فيما بينها في شكل إجراءات إدارية تنظمها أسس و قوانين مختلفة ، أما الخدمات الأمنية تقوم بالحفاظ على أرواح و ممتلكات السكان و تتمثل في البلدية ، البنوك ، مصالح الأمن ، المديرية ....

- ❖ **الاستخدامات التعليمية:** هي أهم الخدمات التي تحظى دوما بالعديد من الدراسات التخطيطية التي تتماشى مع الزيادات السكانية تتمثل في المدارس الابتدائية،الإكماليات،المدارس الثانوية،الجامعات و مراكز التكوين المهني ...
- ❖ **الاستخدامات الصحية:**تنتشر الخدمات الصحية بالمدن باعتبارها الوحدات التنفيذية التي يمارس فيها تقديم الخدمة الصحية للسكان و توفيرها يختلف من مدينة إلى أخرى ، كما يمكن أن تكون بضواحي و المناطق الريفية بشكل مؤسسات صحية جوارية ، تنحصر الخدمات الصحية في المستشفيات و المراكز الصحية ،عيادات متعددة الخدمات ،قاعات للعلاج..
- ❖ **الاستخدامات الدينية:**يعتبر المسجد مركز نشاط رئيسي يتردد عليه المسلم 05 مرات للتعبد و يأخذ طابعا معماريا متميزا يجعل منه علامة مميزة في المنطقة و تواجهه ضروري في كل منطقة حضرية أو ريفية بالإضافة إلى ذلك المدارس القرآنية .
- ❖ **الاستخدامات الرياضية و الترفيهية و الثقافية:**يلعب هذا النوع من الخدمات دورا هاما في حياة الشباب اليومية التي يقضي فيها أوقات الفراغ بغرض الترفيه عن النفس أو ممارسة هوياتهم و تتمثل في المركبات الرياضية ،دور الشباب و الثقافة و المسارح و السينما ...
- ❖ **الاستخدامات الصناعية:**أصبحت المناطق الصناعية جزء مهم من النسيج العمراني في الكثير من المدن بحيث تندمج مع المخططات العمرانية بشروط خاصة و تنسجم مع الاستخدامات الاخرى للاراضي لمختلف الانشطة الحالية و المستقبلية .
- ❖ **الاستخدامات الاقتصادية:**بفعل سياسة الاقتصاد الحر ظهر نوع آخر من المرافق العامة يزاول نشاطا تجاريا أو صناعيا مماثلا لنشاط الافراد و تعمل في ظروف مماثلة لظروف عمل المشروعات الخاصة .

### 2-4-5 - حسب الطبيعة القانونية

❖ **المرافق العامة التي تتمتع بالشخصية المعنوية:** هي المرافق التي يعترف لها إنشائها بالشخصية المعنوية و يكون لها كيان مستقل كمؤسسة عامة مع خضوعها لقدر من الرقابة أو الوصاية الإدارية تمتلك هذه المرافق قدر كبير من الاستقلال المالي و الإداري و الفني في علاقتها بالسلطة المركزية مع وجود قدر من الرقابة أما من حيث المسؤولية تكون مستقلة و مسؤولة عن الأخطاء التي تتسبب في إحداثها للغير .

❖ **المرافق العامة التي لا تتمتع بالشخصية المعنوية:** هي المرافق التي لا يعترف لها إنشائها بالشخصية المعنوية و يتم إلحاقها بأحد أشخاص القانون العام و تكون تابعة لها كالدولة أو الوزارات أو المحافظات و هي الغالبية العظمى للمرافق ، تختلف الرقابة فيها عن الرقابة التي تتمتع بها الشخصية المعنوية أما المسؤولية فيها تقع على الشخص الإداري الذي يتبعه المرفق العام .

### 3-4-5 - حسب نطاق النشاط: تنقسم إلى قسمين :

❖ **المرافق القومية:** يقصد بها تلك المرافق التي يتسع نشاطها ليشمل كل الاقليم كمرفق الدفنتع و مرفق القضاء و الصحة ، و نظرا لعمومية و أهمية النشاط الذي تقدمه هذه المرافق فأنها تخضع لاشراف الادارة المركزية في الدولة من خلال الوزارات أو تمثيلها أو فروعها في المدن ، ضمانا لحسن أداء لهذه المرافق لنشاطها و تحقيقا للمساواة في توزيع خدماتها و تتحمل المسؤولية الناتجة عن الاضرار التي تتسبب فيها المرافق القومية بحكم ادارتها لها و الاشراف على شؤونها .

❖ **المرافق المحلية:** يقصد بها المرافق التي يتعلق نشاطها بتقديم خدمات لمنطقة محددة أو اقليم معين من اقليم الدولة و يعهد بإدارتها الى الوحدات المحلية كمرفق النقل أو توزيع المياه أو الكهرباء و غيرها من المرافق التي تشبع حاجيات محلية ، تتميز بالاختلاف و التنوع في أساليب ادارتها بحكم اختلاف و تنوع الحاجات وحدة محلية أو اقليم تمارس نشاطها فيه .

- ❖ **المرافق الاختيارية:** إن الأصل في إنشاء المرافق العامة بشكل اختياري من جانب الدولة و تملك الإدارة سلطة تقديرية واسعة في اختيار وقت و مكان إنشاء المرفق و نوع الخدمة أو النشاط الذي يمارسه و طريقة إدارته ، و من ثم لا يملك الأفراد إجبار الإدارة على إنشاء مرفق عام معين و لا يملكون الوسائل القانونية التي يمكنهم حملها على إنشاء هذا المرفق أو مقاضاتها لعدم إنشائها له
- ❖ **المرافق الإجبارية:** إذا كان الأصل في إنشاء المرافق العامة اختياريًا فإن الإدارة استثناء تكون ملزمة بإنشاء بعض المرافق العامة عندما يلزمها القانون أو جهة إدارية على إنشائها مثل إنشاء مرافق الأمن و الصحة و التعليم فهي مرافق إجبارية بطبيعتها و تهدف لحماية الأمن و الصحة العامة و تعليم السكان غالبًا ما تصدر القوانين بإنشائها.

شكل (04): أصناف التجهيزات العمومية



المصدر: إعداد الطالبة

### 5-5- أنواع التجهيزات العمومية

وتعتبر الخدمات والمرافق العامة نشاطاً إنسانياً، حيث تتشارك الكثير من العلوم في دراسة هذه الظاهرة وعليه فإن تعريف الخدمات العامة وتقسيمها يختلف من توجه لآخر، وعليه فإن الخدمات العامة تشمل خدمات التعليم والصحة والحدايق والنوادي الرياضية والمراكز الاجتماعية والثقافية والإعلام والخدمات الدينية وغيرها من الخدمات. وتصنف أيضاً استخدامات الأرض لأغراض الخدمات كما يلي:

#### 5-5-1 - الخدمات الصحية<sup>1</sup>: تعتبر الصحة من الأمور المهمة جداً للإنسان والمجتمع والدولة التي

يعيش فيها فالجسم السليم والذي يتمتع بصحة جيدة أكثر إنتاجاً من العامل المريض، وتقاس قيمة المجتمع بصحة الفرد القادر على العمل وحماية حقه وحق المجتمع الذي يعيش فيه، فتنمية قطاع الصحة يعد من الأولويات المهمة بالنسبة للدولة للعمل على تحسينها.

تشمل الخدمات الصحية الحضرية الخدمات التالية: المستشفيات - المراكز الطبية - مراكز رعاية الأمومة والطفولة خدمات الإسعاف والطوارئ - مراكز الطب المخبري - مراكز الأشعة - مراكز العلاج الطبيعي - مراكز فحص البصر - مراكز التأهيل والرعاية - الصيدليات

تتمثل مستويات الخدمات الصحية في :

❖ **المستوى الأول:** ويشمل إقامة نقطة صحية ، أما من حيث الخدمات تقدم الإسعاف الأولى وخدمات

صحة الأمومة وتتواجد عادة في القرى التي يقل عدد سكانها عن الألف نسمة ويقدم الخدمات العلاجية طبيب زائد اثنين كل أسبوع.

<sup>1</sup>: محمد غسان عبد الرحمن عبد الله جرف، تخطيط الخدمات العامة في المدن حالة دراسية لمنطقة المخفية في مدينة نابلس ، أطروحة لنيل درجة الماجستير، كلية الدراسات العليا في برنامج التخطيط الحضري والإقليمي ، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2007 ص 29-31

## الفصل الأول: السند النظري

❖ **المستوى الثاني:** يحمل اسم عيادة صحية ويشمل تقديم كافة الخدمات الوقائية والعلاجية العامة في المناطق التي يتراوح عدد سكانها بين 1000 و 3000 نسمة وتقدم الخدمات خلال الأسبوع من قبل طاقم يضم طبيباً عاماً وكادراً متخصصاً .



❖ **المستوى الثالث:** يقدم مجالاً أوسع من الخدمات يشمل فيما يشمل صحة الأسنان والخدمات المخبرية ويعمل على تقديم هذه الخدمات مركز صحي يقام عادة في مواقع يتراوح تعداد سكانها بين 3000 و 10000 نسمة .

❖ **المستوى الرابع:** هو أعلى مستويات تقديم الرعاية الصحية الأولية، ويخدم المناطق التي يزيد تعداد

صورة(01):مستشفى هيليوست برلين

سكانها عن عشرة آلاف نسمة ويحمل اسم مركز صحي شامل وهو يتضمن تقديم كافة أشكا الخدمات الصحية والوقائية والعلاجية بالإضافة إلى وحدة تصوير شعاعي وعلاج طبيعي وعيادات اختصاص مناقشتها .

**5-5-2- الحدائق والأماكن المفتوحة<sup>1</sup>:** ازداد الاهتمام في الفترة الأخيرة بالترفيه والحفاظ على البيئة الطبيعية والمناظر الجميلة وتحسين نوعية البيئة التي يعيش فيها الناس وحمايتها من التلوث، ويزداد عدد السكان بسرعة وفي نفس الوقت تزداد احتياجاتهم للترفيه بمعدلات كبيرة نتيجة زيادة وقت الفراغ ونقص وقت العمل والتحرك المتزايد بالسيارات والدخول العالية، ويضغطون على الثروات المحدودة لتوفير بيئة معيشية صحية جميلة يعرف المكان المفتوح عادة انه المكان الواسع غير المستعمل بمباني أو إنشاءات سواء كان على ارض أو ماء أو هواء، وتوجد ثلاث وظائف يمكن للمكان المفتوح أن يخدمها وهي:

<sup>1</sup> محمد غسان" مرجع سابق ، ص37-43



- تلبية حاجات الإنسان المادية والروحية والنفسية يجب أن يكون توفير الأماكن المفتوحة على أساس صحي: من أجل هواء نقي وشمس وتمارين بدنية واسترخاء نفسي، ومن أجل الحد من الضوضاء ومستويات السموم العالية ومن الكثافة السكنية المرتفعة.

- المحافظة على الثروات الأساسية: الهواء-الماء-التربة-النباتات-الحياة البرية تشكل عناصر أساسية عند تخطيط برامج الأمكنة المفتوحة التي يجب الحفاظ عليها وتمييزها، فسوء استعمال هذه الثروات يمكن أن يشاهد في شكل تلوث الهواء والماء وتآكل التربة نتيجة ذهاب كميات منها إلى المناطق المنخفضة من خلال الأمطار واندثار الحياة البرية، لهذا يجب الحفاظ على هذه الثروات من خلال تخطيط البيئات الحضرية التي يشترك فيها الأخصائيون في كل هذه المجالات.

- التأثير على قرارات التنمية الاقتصادية إلى تأثير العلاقات المكانية على العلاقات الإنسانية، فمثلا يمكن أن يلعب تخطيط المكان المفتوح دورا هاما في تجميع السكان مع بعض في حديقة المجاورة السكنية أو في مجموعة عمارات، كما يمكن أن يشكل المكان المفتوح حاجزا، يفصل بين مجاورة سكنية ومنطقة أخرى.

وتحدد المساحات الخضراء المطلوبة للمدينة ككل على أساس المعادلات التخطيطية، وتتوقف هذه المعادلات على الظروف المحلية، ويتراوح في كثير من دول العالم الصناعية بين 5000 و 10000 هكتار/نسمة وذلك على مستوى المدينة ككل، وتقسم هذه المساحة على المجاورات السكنية وعلى المدينة كلها حيث توجد :

❖ **حديقة عامة:** تصمم حديقة المجاورة على أساس خدمة كل الأعمار ولكن مع ضرورة التأكيد على



صورة(02):حديقة الحامة الجزائر

خدمة الأمهات اللواتي لهن أطفال صغار وكذا كبار السن والعائلة ككل، وتشمل الحديقة على ممشي ومقاعد وبعض الأجهزة الخاصة بلعب الأطفال، ويجب الحماية زوار الحديقة من أخطار التضاريس، كما ويجب أن يكون موقعها في مكان لا يعبر فيه الأطفال أي شارع رئيسي للوصول إليها.

❖ **حديقة الأطفال الصغيرة:** تكون بجانب حديقة المجاورة تقام بجانب العمارات حدائق صغيرة على مساحات صغيرة حوالي 200 مترا مربعا تخصص للعب الأطفال ونزهتهم بدلا من تحركهم ولعبهم في الشوارع فيتعرضون للخطر، وتجهز هذه الحدائق الصغيرة بأجهزة اللعب من مراجيح ومدراجات و أحواض زهور وطرق مستوية مبلطة أو إسفلتية وقد تكون الحديقة مفتوحة أو مغلقة، ويجب أن يكون لها سور إذا جاورت شارعا تمر به وسائل المواصلات توزيع الخدمات الترفيهية بمنطقة سكنية بمدينة.

❖ **الحدائق العامة بالميادين:** تنشأ عند تقاطع الشوارع الرئيسية للمدن حدائق، وقد تكون هذه الحدائق بجانب الترفيه والتجميل، وسيلة لتنظيم حركة المرور في الميدان وتنشأ في وسطها النافورات والتمائيل، وبالطبع تتناسب مساحة الحديقة مع مساحة الميدان كما تتناسب التمائيل و النافورات مع مساحة الميادين، وغالبا ما تصمم مثل هذه الحدائق على أساس هندسي إشعاعي، وتدخل مساحتها ضمن المساحة المخصصة للمدينة.

❖ **الحدائق العامة الكبرى والحدائق النوعية المتخصصة:** تخصص للمدينة ككل حديقة عامة كبرى تشمل مساحات خضراء ومساحات للمعسكرات والرحلات والغابات و أماكن لركوب الخيل والسباحة والبحيرات الطبيعية، تؤدي الحديقة الرئيسية وظيفة ترفيهية هامة بالنسبة لعطلة نهاية الأسبوع لسكان المدينة، مثل

خروجهم خارج المدينة حيث المكان المفتوح، ومن أمثلة الحدائق الرئيسية حديقة Central Park ،  
وحديقة البوابة الذهبية في سان فرانسيسكو المركزية في نيويورك Golden Gate.

**3-5-5 - الملاعب الرياضية<sup>1</sup>:** يلاحظ أن أبعاد هذه الملاعب تختلف حسب السن والنوع، و الأبعاد الخاصة بملاعب البنين تختلف الأبعاد الخاصة بملاعب البنات، وأبعاد الملاعب الخاصة بالشباب تختلف عن الأبعاد الخاصة بملاعب الأشبال الصغار، ويراعى عند اختيار موقع الملعب جفاف الأرض ، وان يكون سطح الملعب مستويا تماما إذا كان رمليا أو مائلا نحو الجانبين إذا كان صلبا بحيث لا يتعدى الانحدار 1%.

تخطط الملاعب الرياضية على مستوى المجاورة والحي السكني والمدينة ككل، وتختلف الملاعب ونوعها حسب المستوى:

❖ **الملعب:** ينشأ على مستوى المجاورة عبارة عن مركز نشاط رئيسي لتلاميذ المدرسة الابتدائية، يجهز بالأجهزة المختلفة المناسبة لسن هؤلاء التلاميذ، وقد يخصص في هذا الملعب مكان للعب الأطفال الذين هم دون سن تلاميذ المدرسة الابتدائية - أطفال دور الحضانة ورياض الأطفال - وفي بعض

الأحيان يخصص في ملعب المجاورة مساحة صغيرة

لتلاميذ المدرسة الإعدادية، والثانوية تجهز بالأجهزة الرياضية والألعاب المناسبة لهؤلاء التلاميذ .

❖ **الملاعب الكبرى:** فتكون على مستوى مجموعة مجاورات

، الحي السكني أو على مستوى المدينة كلها وتخصص

هذه الملاعب أصلا لتلاميذ المدارس الإعدادية والثانوية

صورة (03): ملعب إستاد الإمارات انجلترا

<sup>1</sup> محمد غسان، مرجع سابق ، ص43-44

## الفصل الأول: السند النظري

والكليات والشباب، وتشتمل على ملاعب للمباريات المختلفة الأنواع، وغالبا ما تلحق هذه الملاعب بالمدارس الثانوية أو الكليات أو تنشأ مستقلة.

5-5-4 - الخدمات التعليمية : مرتبطة بنظام التعليم العام في الدول المختلفة، وينقسم هذا النظام في

معظم دول العالم إلى عدة أنظمة:

### ❖ دور الحضانة ورياض الأطفال: دور

الحضانة ورياض الأطفال هما مرحلتان

سابقتان لمرحلة التعليم الابتدائي الإلزامي،

وهما ليستا إلزاميتين، وتلعبان دورا هاما ولا

سيما في حياة الحضر حيث تغيرت عادات

صورة(04):روضة أطفال في ألمانيا

وتقاليد المجتمع وأصبح من الضروري وجود بديل لرعاية الأطفال في السنوات الأولى من عمرهم،

ويتراوح سن أطفال دور الحضانة بين 2.5 و 4 سنوات وتوجد بعض اشتراطات خاصة بمواقع دور

الحضانة وذلك عند إنشائها في مبنى مستقل، وهذه الاشتراطات هي :

- سهولة المواصلات من المنزل وعدم عبور الأطفال الشوارع الرئيسية أثناء الذهاب إلى الدار

والى حدود 200 - 400 مترا من السكن.

- الموقع في مكان هادئ بعيدا عن ضوضاء الطرق والمصانع.

- توفير مساحة كافية للملاعب.

- في مكان صحي مع توجيه المبنى توجيهها سليما.

- استواء الموقع وجفافه.

- التأكد من أن ضوضاء التلاميذ لن تزعج السكان المجاورين للدار، ويفضل أن تواجه حديقة

المدرسة والفصول الخلوية المنازل المجاورة وان توضع الملاعب في الخلف بعيدا عن المساكن.

أما روضة الأطفال فهي للأطفال الذين هم في سن 5 سنوات ، أي قبل التحاقهم بالمدرسة الابتدائية بسنة واحدة.



### ❖ المدارس الابتدائية: المدرسة الابتدائية نظام 1-

6 في الغالبية في معظم دول العالم، وهي للأطفال الذين يتراوح عمرهم بين 6 و 11 سنة ويمثلون 09% من مجموع السكان في كثير من الدول الصناعية وتصل هذه النسبة

### صورة (05): مدرسة ابتدائية

في بعض الدول النامية 1% ،

ولكنها أخذت في النقصان مع تقدم التعليم وارتفاع المستوى الحضاري لهذه الدول موقع المدرسة يجب أن يكون في:

- مكان مستو هادئ بعيداً عن الضوضاء والمصانع .

- مكان لا يحتاج التلميذ أن يعبر فيه الشوارع الرئيسية لتجنب الحوادث، ويفضل موقع المدرسة

في وسط المجاورة السكنية وبجوار الحديقة العامة وملعب المجاورة حتى تتكامل هذه الخدمات مع بعضها .

وبالنسبة لمساحة الموقع فتحسب مساحة المدرسة الابتدائية على أساس المساحات المخصصة للمباني

والارتداد عن حد الشوارع والمساحة الخضراء والأفنية والمساحة المخصصة لوقوف السيارات والمساحة

المخصصة للترفيه خارج المدينة و يفضل ربط المدرسة بحديقة المجاورة وكذا ملعب المجاورة، حتى

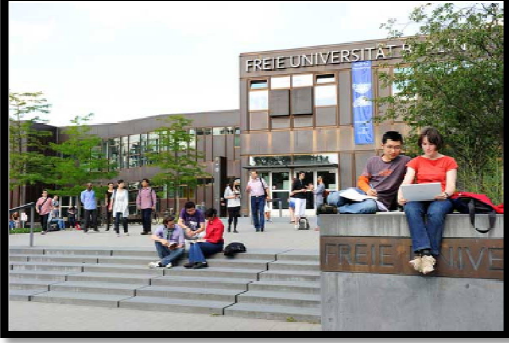
يمكن استعمالها بمعرفة تلاميذ المدرسة وتوفير مساحات إضافية لهذه الأغراض.

### ❖ المدرسة الإعدادية والثانوية: بالنسبة للمدرسة الإعدادية نظام 7-9 والمدرسة الثانوية نظام 10-12

فيمكن توفيرهما على مستوى عدد من المجاورات السكنية، لأنهما يحتاجان إلى عدد كبير من التلاميذ

## الفصل الأول: السند النظري

لا يمكن توفيرهم بالمجاورة السكنية، وبالطبع لا ينطبق هذا الكلام على المجاورات التي تقع داخل المدن الكبرى التي يصل فيها عدد سكان المجاورة إلى 15000 و 20000 نسمة بها .



صورة (06): جامعة برلين الحرة

❖ **الجامعات و المراكز الجامعية :** مؤسسات تعليمية يلتحق بها الطلبة بعد إكمال دراستهم الثانوية و هي أعلى مؤسسة معروفة في التعليم العالي و تكون على مستوى مجموعة مدن أو تغطي إقليم من الوطن

❖ **معاهد و مراكز التكوين المهني :** تكون على مستوى المدينة و يعتبر التعليم المهني احد المسالك المتوفرة أمام التلاميذ الراغبين في الاختصاصات المهنية أو بديل للتلاميذ الذين لم يوفقوا في احد الأطوار الدراسية المختلفة .

**5-5-5- الخدمات الدينية(المساجد والكنائس والجمعيات)<sup>1</sup>:** المساجد والكنائس عبارة عن أماكن دينية لإقامة شعائر الدين الخاصة بالمسلمين والمسيحيين، وتعتبر هذه المعابد احد العلامات المميزة للمجاورة



السكنية ومجموعة المجاورات والمدينة كلها، ويقسم المسلمون المساجد إلى أنواع :

❖ **مصلى:** يقام المصلى على مستوى عدد محدود من المساكن .

صورة (07): المسجد الأقصى فلسطين

❖ **مسجد صغير:** يقام المسجد الصغير على مستوى المجاورة .

❖ **مسجد كبير:** المسجد الكبير يكون على مستوى مجموعة من المجاورات أو الحي السكني .

<sup>1</sup> محمد غسان مرجع سابق ، ص 57

❖ **المسجد الجامع:** وقد يضم المسجد الجامع في الأدوار العليا مكتبة إسلامية وصالات لعقد الندوات والحلقات الدينية وغرف للمواطنين وعمال الجامع وجزء خاص للسيدات ومخازن ودورات مياه، يكون على مستوى المدينة كلها.

ويمكن أن يقال عن الكنيسة كل ما قيل عن الجامع، وبالنسبة لموقع الكنيسة في الدول الغربية فلها وضع خاص بالنسبة للمجاورات السكنية التي أنشئت أخيراً، ففي الولايات المتحدة يفضل السكان أن تكون الكنيسة على ناصية المجاورة وليس في وسطها، بعكس كثير من المجاورات السكنية في بعض المدن الأوروبية .

### 5-5-6- الإدارات العمومية : تعرف بأنها تلك



النشاطات التي تمارسها حكومة ما سعياً لتنفيذ وتحقيق السياسة العامة للدولة، و هي تقتصر على جهة معينة أو نشاط معين، إنما تعتبر من الإدارات الشاملة لكافة الهيئات العامة والمنظمات المركزية أو المحلية، وتعرف بأنها بمثابة جهة توكل إليها مهمة تلبية

### صورة (08):وزارة التجارة الجزائر

الاحتياجات العامة وتنفيذها حتى في حال اختلاف

صورها، ويكون ذلك بتزويدها بجميع الوسائل اللازمة والمواد الضرورية لذلك أي تشمل كل هيئة عامة أو مركزية أوكلت إليها السلطة السياسية وظيفه تلبية الحاجات العام وتمثل في<sup>1</sup> :

- الدولة .

- الجماعات الإقليمية .

- المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري .

<sup>1</sup> : المرسوم الرئاسي 15-247 المؤرخ في 16/09/2015 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد50،ص 05

- المؤسسات العمومية الخاضعة للتشريع الذي يحكم النشاط التجاري عندما تكلف بإنجاز عملية ممولة كلياً أو جزئياً بمساهمة مؤقتة أو نهائية من الدولة أو الجماعات الإقليمية .

**5-5-7- البنيات التحتية :** هي التي تحتاج إليها المدينة من أجل استمرار وظيفتها تظهر في أدوات التعمير تحت تسمية "الطرق والشبكات المختلفة VRD" و هي عناصر إما تظهر على السطح و إما تكون مغمورة في التراب و تشمل شبكات المياه المنزلية و الصرف الصحي و الكهرباء و الماء و الغاز<sup>1</sup> .



**5-5-8- المقابر :** هي الحاجات الفيزيائية للمدينة و من العناصر الضرورية و هي من أقدم المشاكل التي واجهت العمران ما عدا بعض الحضارات التي تقوم بحرق الموتى أو بعثرتها في المياه و كانت قبل القرن 19 تتموضع داخل المدينة بالقرب من الكنائس و المعابد و الصوامع و نظرا لما هر لها من عيوب في الناحية الوقائية و الصحية

صورة (09): مقبرة في مصر

و في تجميد العقارات التي يمكن استعمالها لوظائف أخرى تغير الوضع ، يختلف المظهر الخارجي للمقابر تبعا للديانات المختلفة حيث عند ص الكاثوليك يأخذ الجانب الجمالي اهتماما مميذا عكس المسلمين الذين يحرصون على جانب البساطة حرصا كبيرا أما الملاحظ اليوم في المدن الأوروبية هو المزوجة بين المقابر و الحدائق الصغيرة خاصة في ألمانيا<sup>2</sup> .

**5-5-9- النفايات المنزلية :** هي إحدى مشاكل المدينة التي تتطلب تكفلا خاصا و يزداد حجم النفايات بازدياد درجة التحضر الذي يرفع من حجم الهدر و يجعله يزداد بشكل متسارع ، و النفايات المنزلية تتحول من يوم لآخر إلى طبيعة معقدة منها ما هو ناتج عن الغذاء و أخرى عن اللعب الخاصة بالتغليف و

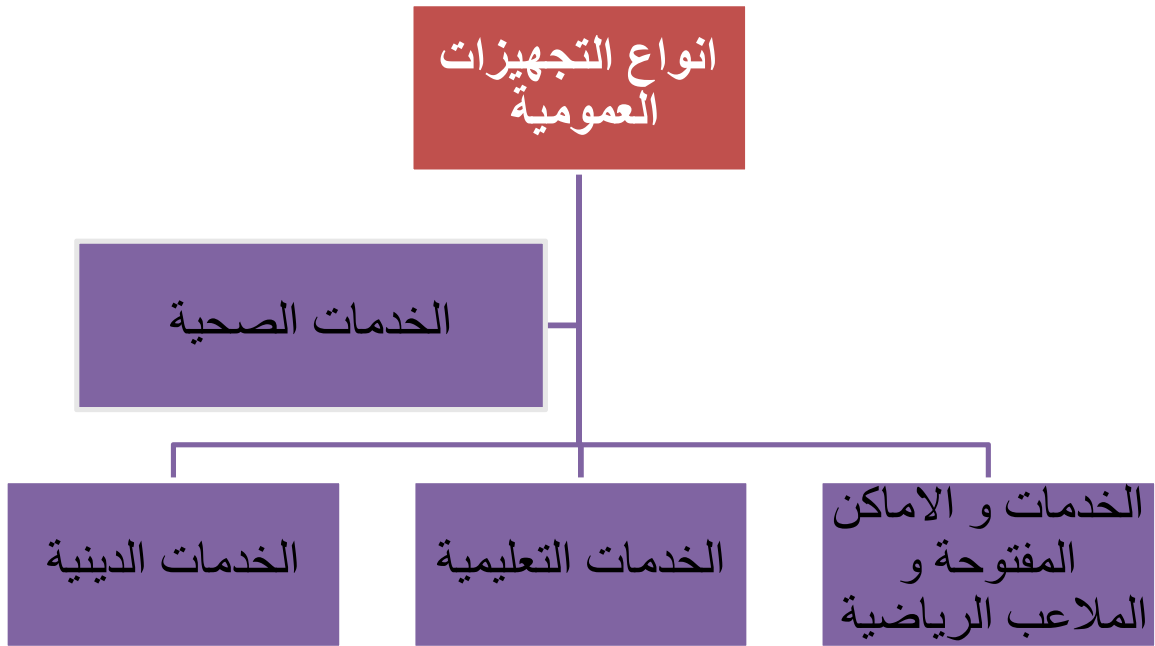
<sup>1</sup>: خلف الله بوجمعة العمران و المدينة ، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، الجزائر ، 2005 ، ص 58-59

<sup>2</sup>: مرجع نفسه، ص 63



الأكياس البلاستيكية و غيرها و على مستوى المدينة تسير النفايات المنزلية بعدة عمليات للتكفل بجمعها بصفة منتظمة و بواسطة وسائل متعددة كالحيوانات و شاحنات متطورة و إزالتها أو تحويلها أو استرجاعها و لهذا يتم جمعها في أماكن تسمى "مفرغات عمومية" يتم تخطيطها على أراضي المدن في مكان غير بعيد و يختار لذلك أماكن المحجرات المهجورة أو عمق المنبسطات السهلية<sup>1</sup> .

شكل(05):أنواع التجهيزات العمومية حسب الاستخدام



المصدر: إعداد الطالبة

### 5-6- العوامل المتحكمة ( المؤثرة) في توزيع التجهيزات العمومية

5-6-1- تباين الكثافة السكانية بين أحياء المجتمع: تقع أهمية التجهيزات بقدرتها على تلبية احتياجات السكان بأقل جهد و تكلفة، و هذا يتطلب أن يكون موقع التجهيز قريب من مراكز الثقل السكاني، و ذلك عادة ما تكون أحياء الوسط ذات كثافة سكانية عالية و لكن كلما ابتعدنا عن المركز قلت الكثافة السكانية و كذلك قل انتشار مواقع الخدمات.

<sup>1</sup> خلف الله بوجمعة، مرجع سابق، ص 61-62

5-6-2 - العوامل الطبيعية: تتأثر مواقع التجهيزات العامة بعوامل طبيعية عديدة مثل العوامل الموضوعية

و تشمل الصفقات الجغرافية للمساحة من تضاريس و درجة انحدار، فمثلا وجود مساحات خضراء بالقرب

من مواقع المدارس أو المستشفيات أمر مرغوب به و يشكل عنصر جذب لمواقع هذه التجهيزات .

5-6-3 - وظيفة التجمع السكني: كلما كانت وظائف التجمع أكبر كلما كان حجم القطاع المطلوب أكبر،

فوجود جامعة في تجمع معين يستدعي وجود عدد مناسب من أماكن المبيت للطلبة ووجود عدد مناسب من

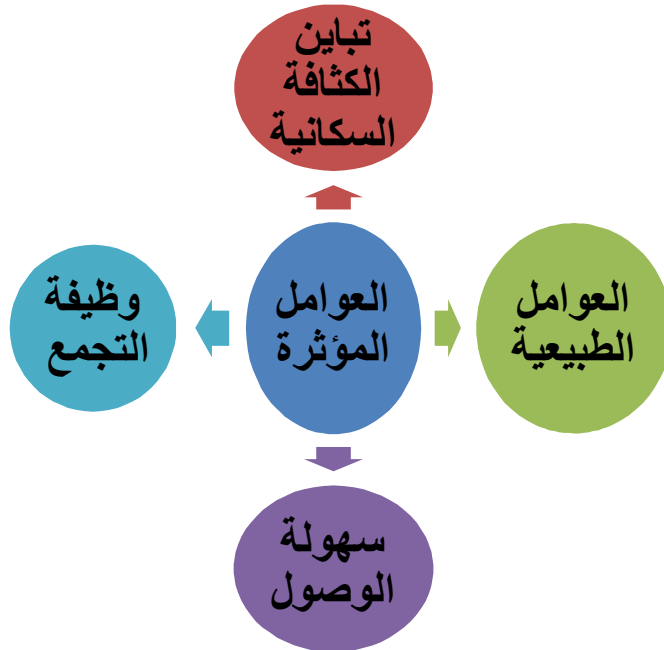
مكاتب الخدمات الطلابية مكافئة لحجم الطلب عليها .

5-6-4 - سهولة الوصول: تقاس الأهمية المكانية لأي خدمة بالمدة الزمنية اللازمة أو المسافة التي

يقطعها الفرد للوصول إلى تلك الخدمة و بالطبع فان هذا مربوط بشبكات الطرق، فكل ما كانت شبكة الطرق

مخططة و موزعة بشكل جيد ساعد في سهولة الوصول إلى موقع الخدمة بأقل جهد و اقل زمن وتكلفة.

شكل (06):العوامل المؤثرة في التجهيزات العمومية



المصدر: إعداد الطالبة

### 5-7-1 - الفاعلين و المتدخلين في انجاز التجهيزات العمومية

5-7-1-1 - مديرية التجهيزات العمومية: تقوم بإنشاء كل التجهيزات العمومية على مستوى الولاية بطلب

من مختلف هيئات الولاية كما أنها تقوم بمراقبة الانجاز لهذه التجهيزات و احترام الآجال وفق دفتر الشروط كما أنها تقوم باختيار مكتب الدراسات و المقاولات عبر طلبات عروض وطنية و دولية، حيث يقع على عاتق هذه الإدارة إنجاز كل ما هو مرفق عمومي مهما كانت طبيعته.

5-7-2 - مديرية التعمير و البناء: تحاول من الناحية الإدارية مراقبة عملية التعمير بجميع أنواعها و

تراقبها حسب مخططات رئيسية مخطط شغل الأرض POS و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU و تمنح جميع الرخص و شهادات التعمير و تراقب عمليات البناء حسب مطابقتها لقانون التعمير و ما يحدده في دفتر الشروط.

5-7-3 - الوالي: هو المسؤول الأول في اتخاذ القرار في عملية الانجاز يمثل كل الوزارات و يمثل أيضا

الدولة و له الحق في الرقابة و السير الحسن.

5-7-4 - المديرية المختلفة: تلعب المديرية العمومية دورا كبيرا ، في اختيار التجهيزات و كذا

توزيعها على المجال و تتكفل باختيار الأرض الصالحة للتعمير تتكون من مختلف المديرية يرأسها مدير

التعمير و البناء، تعقد جلسات كل شهر تقريبا لمناقشة الطلبات و تتشكل من 51 قطاع:

- مدير التعمير و البناء.... رئيسا.

- مدير أملاك الدولة أو ممثله.

- مدير المصالح الفلاحية أو ممثله .

- مدير التنظيم و الشؤون العامة أو ممثله.

- مدير التخطيط و التهيئة العمرانية أو ممثله.

- مدير الثقافة أو ممثله.

- مدير السكن و التجهيزات العمومية أو ممثله .
  - مدير الصناعة و المناجم أو ممثله.
  - مدير الآثار أو ممثله.
  - مدير الوكالة المحلية لمسح الأراضي أو ممثله.
  - مدير الأشغال العمومية أو ممثله.
  - مدير السياحة و الصناعات التقليدية أو ممثله.
  - مدير النقل أو ممثله.
  - رؤساء الدوائر .
  - رؤساء المجالس الشعبية.
- **اختيار الأرض و توزيع التجهيزات:** إن اختيار الأرض اللازمة لإقامة إي مشروع أمر غاية الأهمية فهي تعتبر المرحلة الأولية التي تهدف إلى إلقاء الضوء على ملامح المشروع و تصوره، و اختيار الأرض هو نقطة انطلاق لأي مشروع، وكانت من قبل لجنة التهيئة و التعمير هي المسؤولة عن ذلك و تتواجد على مستوى كل دائرة، و بصدر القرار رقم 242/05 المؤرخ في 27 فيفري 2005 الذي يتضمن إنشاء لجنة اختيار الأرض أصبحت هي المسؤول الأول عن ذلك و مقرها مديرية التعمير و البناء و التي لها علاقة بكل ما يخص العمران .
  - **مهام لجنة اختيار الأرض:** للجنة مهام عديدة مثل:
    - تحديد ملائمة المشروع حيث يدرس هل هذا المشروع يساعد على ترقية العمران في المنطقة، و إذا كان تأثيره عليها تأثيرا إيجابيا أو سلبيا فمثلا القيام بإنشاء منطقة صناعية في وسط المدينة يخلق أضرار أكثر من المنفعة، لذا تحاول اللجنة اختيار المكان المناسب لإقامة المشروع .

## الفصل الأول: السند النظري

- التحقق من مدى مطابقة الاختيار للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و كذا مطابقته لأدوات

التعمير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU و مخطط شغل الأراضي POS و يبقى

عمل اللجنة و اختيار الأرض المناسبة لقيام المشروع و كل هذا لفائدة المواطن و بالدرجة الأولى

حيث تطرح اللجنة تساؤلات على المشروع : هل يخدم سكان هذه المنطقة ؟ هل يساهم في تنمية

المنطقة ؟

فالموقع الجيد لا بد من توفر شروط به :

- ارتباطه بمختلف الشبكات(الطرق، الصرف الصحي، مياه الشرب...).
- تكاليف الأرض تكون معقولة لقيام المشروع.
- استقاء المشروع لجميع شروط التعمير.

و خلال اجتماع اللجنة تقوم بطرح تساؤلات و تجيب عليها مختلف المديرات:

- هل الأرض ملكية عمومية أو خاصة ؟ هل هي فلاحية أو شاغرة أو مشغولة من استخدام آخر؟

- هل هي ارتفاق ؟ هل هي معرضة للإخطار الطبيعية ؟

و بعد هذا تقوم اللجنة بالموافقة أو الرفض على اختيار الأرض المخصصة للمشروع و ذلك بعد الإطلاع

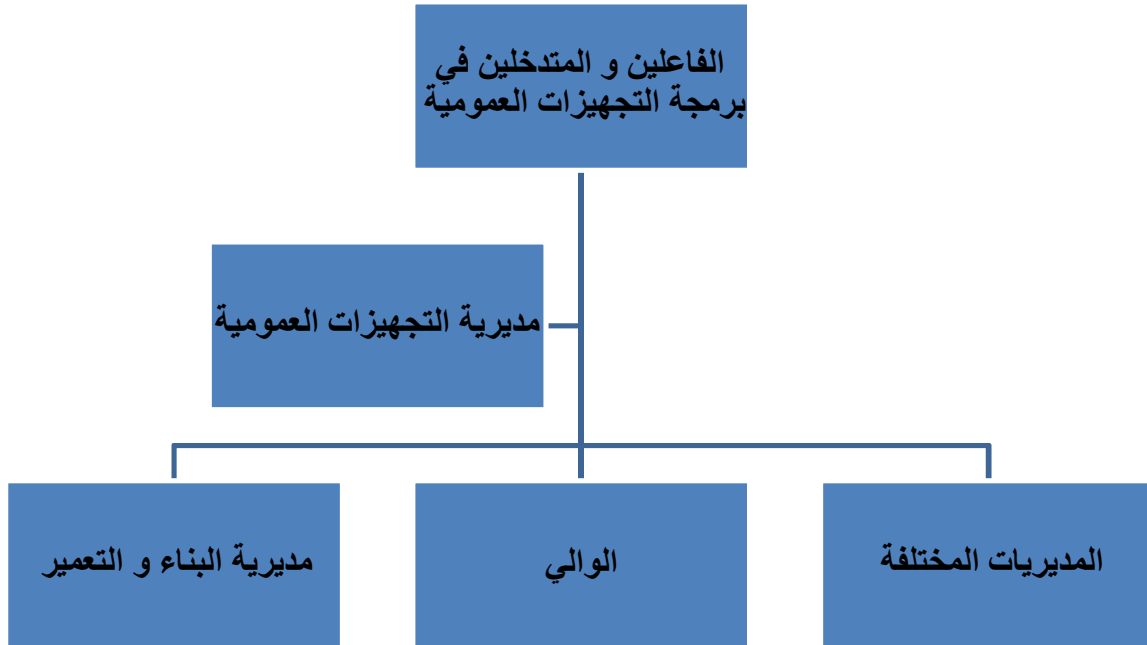
الميداني.

- مراحل عمل اللجنة: يمر عمل اللجنة بمراحل تتمثل في:
- المرحلة الأولى :استلام طلبات المشاريع و يكون الملف مرفقا بطلب صاحب المشروع فيه نوع المشروع، هوية المشروع (المساحة و السكان).

## الفصل الأول: السند النظري

- **المرحلة الثانية:** دراسة أولية حيث يقوم المكتب بإحضار الطلبات و القيام بدراسة مدى توافقها مع مخطط شغل الأرض POS و PDAU المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مع قواعد التعمير.
- **المرحلة الثالثة:** يقوم مكتب التهيئة العقارية بإرسال رسائل للأشخاص المعنيين و ذلك من أجل القيام باجتماع لاختيار الأرض.
- **المرحلة الرابعة:** بعد الاجتماع تقوم اللجنة بخرجة ميدانية بنية القطع بعد الموافقة الأولية في الاجتماع و بعد المعاينة الميدانية تمنح الموافقة أو ترفض.

شكل (07): الفاعلين و المتدخلين في برمجة التجهيزات العمومية



المصدر: إعداد الطالبة

### 5-8- برمجة التجهيزات العمومية

تعد عملية البرمجة و وضع المخططات اللازمة أهم خطوة في بناء أي مشروع فكلما كانت المخططات مدروسة بتوجيه دقيق، و إشراف سليم كلما كانت البرمجة دقيقة و شاملة و لم تغفل أي جانب من الجوانب و كانت النتائج أكثر دقة على تحقيق الأهداف المنشودة و تتم برمجة التجهيزات<sup>1</sup> كالتالي:

### 5-8-1- طرق برمجة التجهيزات العمومية: تتم برمجة التجهيزات العمومية وفق ثلاثة (03) طرق و هي

كالآتي :

- **الطريقة القياسية:** تنطبق هذه الطريقة بصفة عامة على المخططات الوطنية المدروسة و هي توضع خاصة للتعبير عن التكافؤ في مجال التنمية على المستوى الوطني ، إلا أن هذه الطريقة تعيق كل مشروع جديد أو تحويل مباني معينة و ذلك للتحديد المسبق للمساحات لأن هذا النوع من البرمجة يعتمد على بعض المعطيات الأساسية مع إعطاء الخصوصيات المحلية جانبا مهما .
- **خصوصية المبنى:** يتميز هذا التخطيط بالاستقلالية التامة عن أي برنامج وطني و لا تؤخذ بعين الاعتبار تطوره وفق معايير عامة و الاعتماد على طرق الحساب المعتمدة للمساحات اللازمة لمختلف الأنشطة .
- **الطريقة المرجعية:** ترتكز هذه الطريقة في البرمجة على اتخاذ مبنى جاهز كنموذج بعدما تتم دراسة كل خصوصيات التي تتعلق ب:
  - مساحة قطعة الأرض المخصصة للمبنى .
  - عدد الطوابق أو المستويات .

<sup>1</sup> : صوشي سليمة ، أهمية توفير الاحتياطات العقارية في برمجة التجهيزات العمومية دراسة حالة بلدية حمام الضلعة،مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير تخصص تسيير المدينة،معهد تسيير التقنيات الحضرية ،قسم تسيير المدينة، جامعة المسيلة ،السنة الجامعية

- المحيط .

- رغبة صاحب المشروع .

**5-8-2- معايير برمجة التجهيزات العمومية:** إن عملية برمجة التجهيزات العمومية بالتجمعات الحضرية يخضع إلى الشبكة النظرية للتجهيزات العمومية "**La grille des équipement**" و التي بدورها تعتمد على معيارين غير أن العامل لكليهما هو تعدد السكان بهذه التجمعات و الذي من خلاله يتم تصنيف المدن إلى عدة فئات غير متجانسة و يتمثل هذين المعيارين في :

❖ **حجم المدينة:** من خلال تطبيق هذا المعيار تم تصنيف المدن إلى خمس فئات كالآتي :

• **فئة 12000 ساكن:** تشمل المدن التي يكون عدد سكانها يتراوح بين 5000 و 25000 نسمة

• **فئة 25000 ساكن:** تشمل المدن التي يكون عدد سكانها يتراوح بين 25000 و 50000 نسمة

• **فئة 100000 ساكن:** تشمل المدن التي يكون عدد سكانها يتراوح بين 50000 و

150000 نسمة.

• **فئة 200000 ساكن:** تشمل المدن التي يكون عدد سكانها يتراوح بين 150000 و 250000

نسمة .

• **فئة 300000 ساكن:** تشمل المدن التي يكون عدد سكانها يتراوح بين 250000 و 350000

نسمة .

غير أن المدن التي يتجاوز عدد سكانها 350000 ساكن لا تخضع لهذه الشبكة إنما إلى شبكة خاصة بها التي تلائم الطبيعة السائدة بها و الوظيفة المسطرة لها وفق إستراتيجية معينة .

❖ **نسبة التحضر:** من خلال تطبيق هذا المعيار تم حصر نسب التحضر بالتجمعات بالفئات التالية :



## الفصل الأول:السند النظري

جدول رقم (02):فئات تصنيف المدن حسب نسبة التحضر

نسبة التحضر / حجم المدن	الفئة الأولى (%)	الفئة الثانية (%)	الفئة الثالثة (%)
فئة 12000 ساكن	18.99	7.50	3.35
فئة 35000 ساكن	16.10	6.58	3.17
فئة 100000 ساكن	16.01	6.53	3.14
فئة 200000 ساكن	15.33	6.26	2.90

المصدر: مكتب الدراسات CADAT نقلا عن المرجع : صوشي سليمة ، مرجع سابق ،ص91

5-8-3- الشبكة النظرية للتجهيزات العمومية :إن عملية برمجة التجهيزات العمومية بالتجمعات الحضرية

تخضع إلى شبكة نظرية " la grille d'équipement " و التي بدورها تعتمد على مجموعة معايير ،

غير أن العامل المشترك فيما بينها و الرئيسي لكليهما هو تعدد السكان بالتجمعات الحضرية و الذي من

خلالها يتم تصنيف المدن إلى عدة فئات غير متجانسة الخصائص . جاء قرار وزارة التعمير والبناء في سنة

1995م بوضع دليل موحد يسمح بإنشاء التجهيزات عمى المستوى الوطني، حيث قامت بتكليف مكتب

دراسات CNERU للقيام بذلك، حيث تضمن هذا الدليل مجموعة من المقاييس النظرية التي تسمح بتحديد

نوع وحجم التجهيز الضروري لكل مدينة مع الأخذ بعين الاعتبار عدد سكانها.

أ- تعريف الشبكة النظرية للتجهيزات: هي مجموعة شروط وقوانين تستند على التجهيزات المهيكلية

للمجال الحضري، موضوعة وفقا لعدة معايير تسمح بخلق تجهيز معين، في منطقة معينة ، كما

تمتاز هذه الشبكة بطابع المرنة لأن مواصفاتها عبارة عن مؤشرات مبدئية يمكن التعامل معها

بحسب طبيعة المدينة.

ب - وظيفة الشبكة النظرية للتجهيزات: تتمثل في:

- تقدم المساحة الضرورية المقدره بالمتر مربع للفرد الواحد، ومتوسط مساحة وحدة كل تجهيز.
- تحدد عتبة ظهور كل تجهيز.
- تراعي الحاجات الأساسية لكل وحدة تخطيطية.

ج - أهداف الشبكة النظرية للتجهيزات: و هي كالتالي:

- بعد بشري: هو ضمان توفير أفضل خدمة ممكنة للسكان وبأداء جيد.
- بعد مجالي: خلق نوع من الديناميكية في المجال الحضري، تحقيق مبدأ العدالة في توزيع التجهيزات مجاليا وسكانيا.
- بعد تقني.

د - أسس تصميم الشبكة النظرية للتجهيزات: تصنف الشبكة الخدمات وفق المعايير:

- حجم المدن وقدراتها.
- وظيفة المركز (وظيفة إدارية، سياسية، صناعية).
- نوعية التجهيز ومستوى خدمته ومجال نفوذه.
- مستوى الوحدة التخطيطية (وحدة قاعدية، وحدة جوارية، حي ...).
- حجم سكان المدينة : اعتمادا على حجم السكان قسمت المدن إلى 05 أنواع.
- نسبة التحضر بالمدينة .

هـ - منهجية تصميم الشبكة النظرية للتجهيزات: تبعا لطبيعة ومستوى خدمة مختلف الهياكل والمؤسسات

الحضرية تم ترتيبها في تدرج هرمي بحيث يؤخذ بعين الاعتبار عدة معايير أهمها:

❖ من الأصغر إلى الأكبر : تتجسد مثال في ميدان التجهيزات الرياضية من أقل مستوى كساحة اللعب

إلى أعلى مستوى كالملاعب الاولمبية أو المركبات الرياضية.

❖ من التركيز إلى الانتشار : يعتمد هذا المبدأ أساسا على مجال نفوذ خدمة كل تجهيز فمثال نجد؛

تجهيزات أكثر تمركز مثل المدارس الابتدائية لأن مجال نفوذها محدود بكل وحدة قاعدية، وتجهيزات منتشرة مثل الثانويات والجامعات لأن مجال نفوذها أوسع.

❖ حسب ترتيب المستويات : يتجسد هذا المبدأ في التجهيزات التي تقدم خدمات ذات مستوى بسيط

كقاعة علاج و التي تقدم خدمات الوقاية والمعاينة الصحية، و التجهيزات ذات الخدمات المعقدة مثل المستشفيات ذات التخصصات المتعددة و العمليات الجراحية المعقدة.

و- فئات المدن حسب الشبكة النظرية للتجهيزات :تتمثل فئات المدن حسب الشبكة النظرية للتجهيزات في الجداول المدرجة في الملحق رقم 01 من الجدول رقم 01 الى جدول رقم 27.

### 5-9- آلية تمويل إنجاز التجهيزات العمومية

تقوم مديريةية التجهيزات العمومية بإنجاز البرامج بطلب من القطاعات التي تقوم بالعمل على تقدير مالي لقيمة التجهيزات في كل قطاع و تقوم بعمل تقرير تقدمه للأمين العام للولاية، ليتم تحديد المبالغ المالية حسب كل قطاع بعد ذلك يتم إرسال قرار التمويل تماشيا مع ما تحدده اللجنة المركزية لكل ولاية بعد ذلك يأتي دور المجالس الشعبية البلدية و المحاسب البلدي، ثم القيام بالمداولات لتقبل نهائيا قائمة المشاريع مع المبالغ المالية، في إطار المخطط البلدي.

يتم تمويل المشاريع عن طريق نفقات سنوية و تتوزع حسب مختلف القطاعات الاقتصادية و تتماشى وفق رزنامة مفتوحة من طرف المجلس التنفيذي للولاية، تسلم الأموال بعد ذلك من قبل وزارة المالية و ترسل الأموال إلى كل ولاية في مطلع كل سنة قبل 21 جانفي تنجز القرارات الخاصة بالتمويل المالي للمشاريع المكونة للمخطط البلدي، و بذلك تكون البلدية أو الولاية من طرف وزارة التخطيط بإعادة النظر بواسطة النقييم المالي للمشاريع مما يؤدي إلى تأخر الإنجاز و يمكن تقسيم التجهيزات حسب القطاعات و تأثيرها و

حسب الميزانية المعطاة لكل قطاع، فالتجهيزات التي لها بعد محلي تدخل في المخطط البلدي للتنمية مثل المدارس .

أما التجهيزات التي لها بعد جهوي تدخل في البرامج اللامركزية للقطاعات مثل إنشاء مجموعة من التجهيزات و يتم تبليغ البرنامج بقرار و يتم توزيع ترخيصات للبرامج من طرف وزير المالية في شكل قطاعات جزئية و يشمل محتوياتها في ملاحق.

أما التجهيزات المكلفة و التي لها بعد وطني و عالمي تمول من طرف الدولة مباشرة و تدخل في مخطط التسيير المركزي و يتم اتخاذ التدابير المتعلقة بالتجهيز بالنسبة للإدارات المختصة و المؤسسات المستقلة ماليا من طرف وزير المالية.

### 5-10- السياسة المتبعة في الجزائر لتسيير التجهيزات العمومية

تتولى السلطة التنفيذية في الجزائر إنشاء وتنظيم التجهيزات العمومية، أي في الدولة في حد ذاتها هي التي تقو بهذا الإنشاء و التنظيم، من منطلق أن إنشاء التجهيزات العمومية يدخل في إطار صلاحيات الدولة والتي خولها الدستور، ونميز في هذا المجال مرحلتين لإنشاء مختلف التجهيزات:

- مرحلة إنشاء التجهيزات العمومية بموجب نصوص قانونية تشريعية وهي المرحلة الممتدة من 1965 إلى 1976 .

- مرحلة إنشاء التجهيزات العمومية بموجب التنظيمات و اللوائح وهي المرحلة الممتدة من 1976 إلى يومنا هذا.

ويترتب على ذلك إنشاء العديد من التجهيزات العمومية عن طريق مراسيم تنفيذية و أوامر على الصعيد الوطني، أما على المستوى المحلي فإن الجماعات المحلية هي التي تقوم بإنشاء العديد من المرافق العامة

(حسب النصوص الواردة في قانون الولاية و البلدية)<sup>1</sup>.

### 11-5- الإطار القانوني للتجهيزات العمومية

تعد القوانين التي تضبط التجهيزات كثيرة و يصعب حصرها، لأنها قطاعية أي أن كل قطاع له قوانين تضبطه لكن هذا لا يمنع من رصد النصوص الآتية و المتعلقة في مجملها بإنشاء و تسيير التجهيزات و هي على الترتيب الزمني تشتمل<sup>2</sup> على :

- القانون 08/90 المؤرخ في 07/04/1990 المتعلق بالبلدية .
- القانون 08/90 المؤرخ في 07/04/1990 المتعلق بالولاية .
- القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري .
- القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 04/08/2004 .
- القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالأموال الوطنية .
- المرسوم التنفيذي 45/91 المؤرخ في 23/11/1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفاءاتها .
- القانون 597/93 المؤرخ في 27/02/1993 المتعلق بالنفقات التي بموجبها يمول مشروع انجاز التجهيزات من طرف ميزانية الدولة .
- القانون 08/02 المؤرخ في 02/05/2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة .
- القرار 242/05 المؤرخ في فيفري 2005 الذي يتضمن إنشاء لجنة اختيار الأراضي .

<sup>1</sup>: حمان أسامة، دراسة تحليلية للتجهيزات العمومية بالمدينة باستعمال نظم المعلومات الجغرافية SIG دراسة حالة مدينة رقان، مذكرة

مقدمة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي، تخصص تسيير المدينة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، ص17

<sup>2</sup>: مرجع نفسه، ص17

### خلاصة

- تم التطرق في هذا الفصل إلى دراسة مفاهيم حول العقار و أهميته ، كذلك الإمام بمختلف القوانين و المتدخلين و الفاعلين و كذلك دراسة التجهيزات العمومية من مختلف جوانبها حيث تبين ما يلي:
- الأوعية العقارية هي المخزون الذي يلجأ إليه لتلبية متطلبات المجتمع في مختلف الامدية و هي الوعاء الحاوي لمختلف البرامج العمرانية المسطرة في مختلف أدوات التعمير و السياسات المنتهجة.
  - تعدد أشكال العقار و تعدد أنواع ملكيته .
  - تسيير الأملاك العقارية يحدد من خلال طرق الاستغلال و الذي يتدخل فيه عدة فاعلين و مسيرين.
  - السياسة العقارية المنتهجة تهدف إلى التنظيم و التسيير و بذلك ظهرت السوق العقارية من خلال ذات منفعة عامة على أراضي الخواص دون اللجوء إلى النزاعات .
  - لعبت الدولة دور مهم فهي المنظم و المحرك و المسير الرئيسي للعقار الذي انتهجت من اجله عدة أساليب من المحافظة عليه و استغلاله بصورة عقلانية ، و إعطاء كل الحقوق الخاصة بالأفراد من خلال عمليات التوثيق و تسليم السندات ... باعتباره ثروة غير متجددة و بالتالي يصعب توفيره.
  - التجهيزات العمومية عبارة عن وسائل وعمليات عمرانية تعتمد على حاجيات أفراد المجتمع التي تهدف إلى تحقيق أهدافه و لها أهمية تكمن في أن التجهيزات العمومية التي لها مكانة خاصة داخل المجال من خلال تقديمها لخدمات مجانية لكل أفراد المجتمع على اختلاف أنواعها و خدماتها تشرف على إنجازها و تسييرها و تمويلها الدولة ، حيث تنشأ هذه التجهيزات وفق معايير و أسس حددت في الشبكة النظرية للتجهيز معتمدة على نصيب الفرد و عدد السكان لضمان التوزيع الأمثل لهذه التجهيزات.

## الفصل الثاني

### الدراسة التحليلية لبلدية تقرت

#### تمهيد

1-قراءة عامة لبلدية تقرت

2-الدراسة الطبيعية

3- الدراسة السكانية

4-الدراسة العمرانية

5-الدراسة العقارية

6-نتائج الدراسة

خلاصة

### تمهيد

تكوين نظرة شاملة على بلدية تقرت التي تعتبر من أهم بلديات في ولاية ورقلة و وادي ريغ و ذلك من اجل و ذلك من خلال إبراز الخصائص الجغرافية و الطبيعية و السكانية و الاقتصادية ، و من اجل التعرف على البلدية و المجال من جميع الجوانب يتم التطرق في هذا الفصل إلى إعطاء لمحة تاريخية عن المنطقة و دراستها من الناحية الطبيعية و العمرانية إضافة إلى الدراسة السكانية و الاقتصادية و الدراسة العقارية.

### 1- قراءة عامة لبلدية تقرت

#### 1-1- لمحة تاريخية لنشأة البلدية

تدرج بلدية تقرت ضمن منطقة صحراوية كانت عبر التاريخ مسرحا لحركة بشرية قوية باعتبارها محورا رئيسا للاتصال بين الشمال و الجنوب و تشكل بفضل وظائفها الفلاحية منعطفا حتميا ، يرجع عهد عمارة تقرت حسب المؤرخين القدماء إلى قرون عديدة قبل ميلاد عيسى عليه السلام .

أما بالنسبة للسكان فتكون أغلبية المنطقة من تمازج اجتماعي و هو نتاج لقبائل عديدة قدمت من آفاق نواحي مختلفة وحدتهم العادات و التقاليد التي توارثوها جيلا بعد جيل و يعود أصل هذه القبائل و المجموعات البشرية التي عمرت وادي ريغ إلى أربعة فصائل و ذلك حسب المؤرخ ابن خلدون و المهتمين بعلم السكان و هي : الرواغة و العرب و الأعراب و المولودون ، كما تعاقب على المنطقة عدة سلاطين من أشهرهم الشيخ محمد بن يحيى الإدريسي الذي حكم المنطقة حوالي 40 سنة و تنازل على الحكم بعد ذلك مقابل مسح جميع ديون الأهالي إلى سلاطين بني جلاب و في 05 ديسمبر 1854 تم احتلال منطقة وادي ريغ من طرف الاستعمار الفرنسي كسائر مناطق التراب الجزائري .

#### 1-2- الموقع الإداري

بلدية تقرت أشهر مدن الواحات على الإطلاق و تعتبر عاصمة سياسية و اقتصادية و اجتماعية و ثقافية



## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت

### خريطة (01):الموقع الإداري لبلدية تقرت



المصدر: إعداد الطالبة اعتمادا على Google Maps

تنتمي إداريا إلى ولاية ورقلة التي تضم أربع بلديات، و هي بلدية النزلة، تقرت، الزاوية العابدية و تبسبت بعد التقسيم الإداري لسنة 1984 و هي محددة إداريا :

- من الناحية الشمالية ببلدية المقارين.
- من الناحية الشرقية ببلدية الزاوية العابدية و بلدية تبسبت.
- من الناحية الجنوبية ببلدية النزلة.
- من الناحية الغربية بلدية العالبة.

### 1-3- الموقع الجغرافي والفلكي

تقع بلدية تقرت شمال الجنوب الشرقي للوطن، إذ تتميز بوقوعها بمنخفض تتلاقى فيه أودية صحراوية تحتية و هي واد ايغرغر المنحدر من قمة الآهقار و وادي مية القادم من أعلي عين صالح مما يعطي تفسيراً جلياً لوفرة المياه بالمنطقة.

تقع مدينة تقرت على دائرة عرض  $32^{\circ} 43'$  شمالاً وخط طول  $4^{\circ} 32'$  شرقاً<sup>1</sup>، تتربع على

مساحة قدرها 216 كلم<sup>2</sup> و تبعد عن الولايات التالية ب:

- 160 كلم عن عاصمة الولاية ورقلة .
- 160 كلم عن دائرة حاسي مسعود.
- 360 كلم عن ولاية غرداية.

<sup>1</sup> : Michel Capderou ,Atlas solaire d'Algérie ,Ed.OPU,Alger 1986

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تڤرت

- 220 كلم عن ولاية بسكرة .
- 450 كلم عن ولاية قسنطينة .
- 620 كلم عن الجزائر العاصمة .

### خريطة (02): الموقع الجغرافي لبلدية تڤرت



المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة تڤرت الكبرى 2018

### 2- الدراسة الطبيعية

تهدف الدراسة الطبيعية إلى التعرف على الخصائص الطبيعية للمنطقة .

### 1-2 - الدراسة المناخية

يتميز مناخ المنطقة بالدفء والجفاف شتاء ، والحرارة والجفاف صيفا ، إذ تفوق درجة الحرارة 40 درجة مئوية تحت الظل صيفا ، أما شتاء فالجو دافئ متوسط الحرارة نهارا و بارد ليلا ، إذ تصل درجة الحرارة إلى 20 درجة مئوية ، إضافة إلى تذبذب الأمطار، مما أدى إلى جفاف التربة ونقص الغطاء النباتي ، كما

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت

يمتاز بهبوب الرياح ، مما يجعل تأثيرها واضح في المنطقة ، خاصة عند هبوب الرياح الجنوبية الشرقية الرملية الحارة المزعجة للسكان .

### 2-1-1- درجة الحرارة

تمتاز مدينة تقرت بدرجة حرارية مرتفعة ، وذلك ابتداء من شهر ماي حتى شهر سبتمبر، حيث تصل درجة الحرارة القصوى إلى 44.3 درجة مئوية في شهر جويلية ، درجات الحرارة المتوسطة هي 37.5 درجة مئوية و بالنسبة للدنيا 28.1 درجة مئوية في الفترة (2012-2019) كما هو موضح في الجدول التالي :

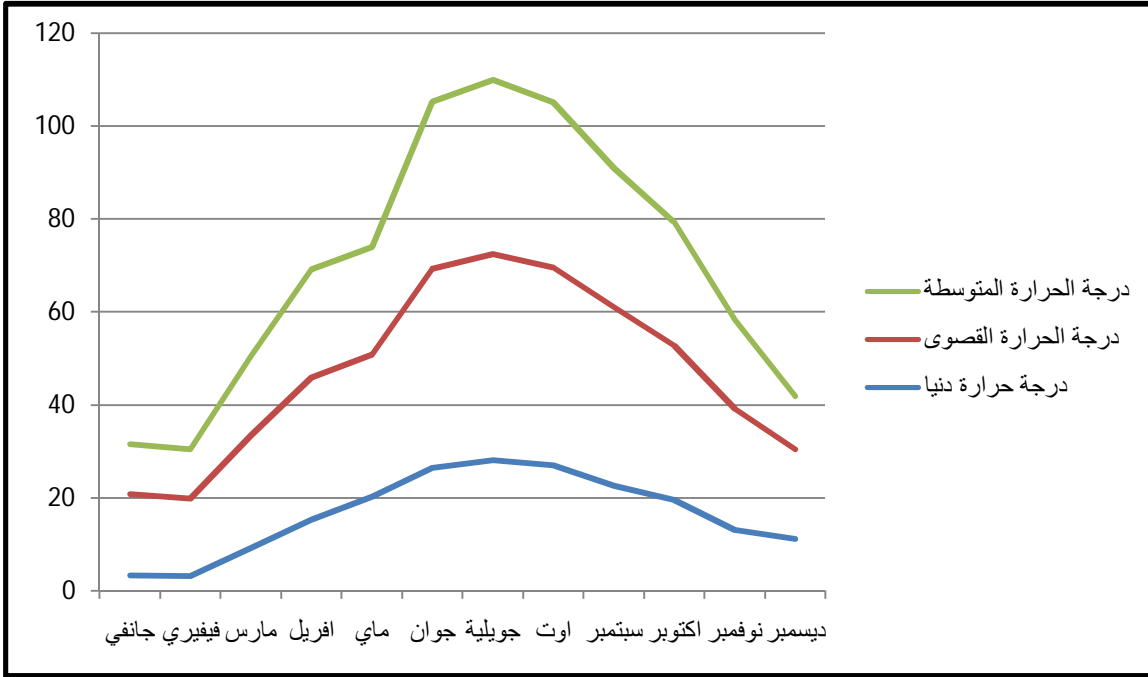
### جدول (01): جدول درجات الحرارة

المعدل	المجموع	ديسمبر	نوفمبر	أكتوبر	سبتمبر	أوت	جويلية	جون	ماي	أفريل	مارس	فيفري	جانفي	الأشهر
29.1	349.0	19.3	26.1	33.3	38.4	42.5	44.3	42.8	35.5	30.6	24.2	16.7	17.5	درجة القصوى
15.3	183.6	11.2	13.1	19.51	22.6	27	28.1	26.5	20.2	15.3	9.3	3.2	3.4	درجة الدنيا
22.2	266.3	11.4	19.1	26.6	29.9	35.6	37.5	35.9	28.4	23.2	17.1	10.6	10.7	درجة المتوسطة
														درجة الحرارة

المصدر : مديرية البرمجة و متابعة الميزانية

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت

شكل(01):منحنى بياني يمثل درجات الحرارة



المصدر: إعداد الطالبة

نستطيع تقسيم المناخ إلى ثلاثة مراحل :

- مرحلة باردة : وتبدأ من نوفمبر حتى فيفري .
- مرحلة معتدلة : معتدلة درجة الحرارة وكثيرة هبوب الزوابع الرملية ، وتكون في فيفري ، مارس ، أكتوبر ونوفمبر .
- مرحلة حارة : من أفريل إلى سبتمبر .

لكن بالرغم من ذلك ما نميزه خلال السنة وجود فصلين هما :

- فصل بارد : من نوفمبر إلى أفريل .
- فصل حار : من ماي إلى أكتوبر .

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت

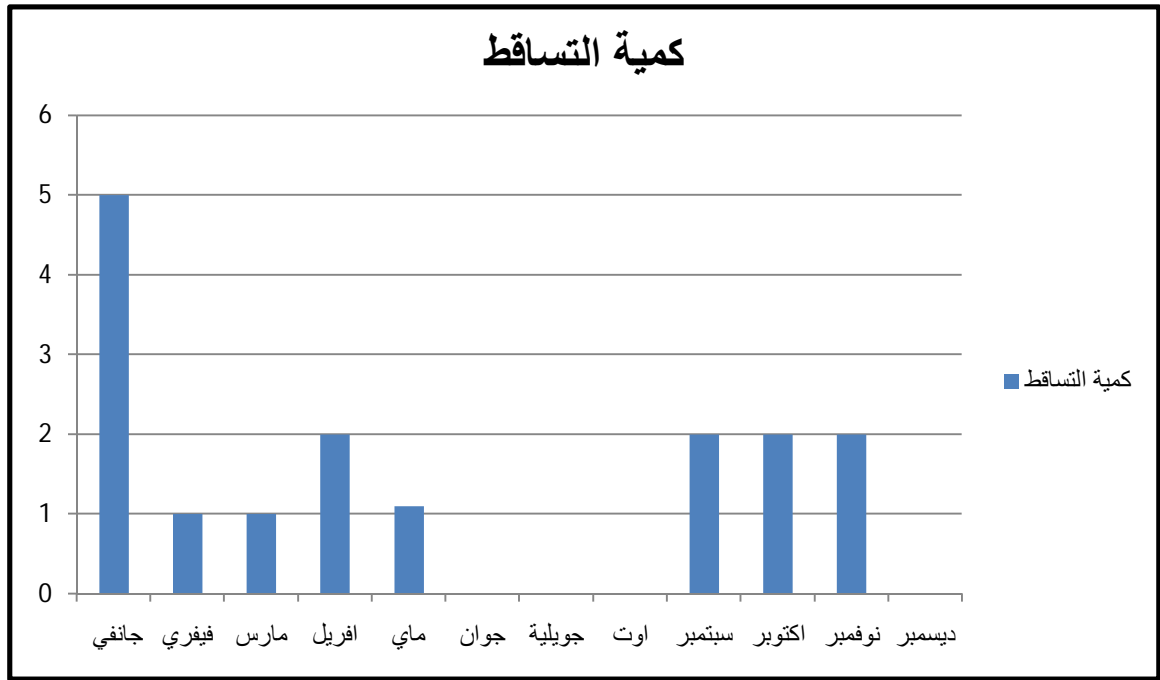
2-1-2- التساقط: إن التساقط (تساقط الأمطار) خلال السنة قليل و متذبذب (غير منتظم و مفاجئ) وبعيد ذلك من خصائص المنطقة ، زيادة على ذلك فقد يتساقط من الأمطار في يوم واحد أكثر من المعدل السنوي ، حيث يتغير التساقط من 00 إلى 5 ملم في السنة بمعدل 4.6 و هذا ما يوضحه الجدول التالي :

جدول (02): جدول معدلات التساقط

المعدل	المجموع	ديسمبر	نوفمبر	أكتوبر	سبتمبر	أوت	جويلية	جوان	ماي	أفريل	مارس	فيفري	جانفي	الأشهر
4.6	55.7	0	2	2	2	0	0	0	1.1	02	01	01	5	الأمطار (ملم)

المصدر : مديرية البرمجة و متابعة الميزانية

شكل(02):أعمدة بيانية تمثل كمية تساقط الأمطار(ملم)



المصدر: إعداد الطالبة

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت

**2-1-3- اتجاه الرياح وسرعتها :** ما يميز أي منطقة صحراوية هو كثرة هبوب الرياح ، وذلك راجع إلى أن أراضيها غير معشوشبة ، مما يؤدي إلى تشكيل عائق كبير للحركة المرورية ، إذ تعمل على شل حركة المرور ، نظرا لتراكم الرمال خاصة في الفترة الممتدة بين أفريل و جويلية و هذه الرياح تزيد من جفاف الجو ومن عملية التبخر، ويمكن استغلالها في الطاقة ، كما أنها تعتبر من بين العوائق الطبيعية لمنطقة تقرت تأخذ الرياح السائدة الاتجاهات التالية :

- الشمال / الشمال الشرقي .

- الجنوب الشرقي .

تتميز الرياح بكونها محملة بالرمال ، وهي في الطبقة الجوية المنخفضة ، وهي عدة أنواع :

✓ **الرياح الضهرافية :** وهي رياح محملة بالرمال ، تهب في فصل الربيع ، تمتاز بسرعة قوية تصل

إلى 4.5 م/ثا .

✓ **الرياح البحرية :** وهي رياح محملة بالرطوبة ، تعمل على تلطيف الجو ، تهب في فصل الخريف ،

حيث سرعتها تصل إلى 4.8 م/ثا ، واتجاهها من الشرق نحو الغرب .

✓ **رياح السيروكو :** هي نوع من الرياح الساخنة ، تمتاز بالحرارة و الجفاف ، وذلك من خلال جفاف

النباتات والتبخر، تهب في فصل الصيف ، سرعتها 3.9 م/ثا ، واتجاهها جنوبي .

أما قوة الرياح تظهر من خلال الجدول التالي :

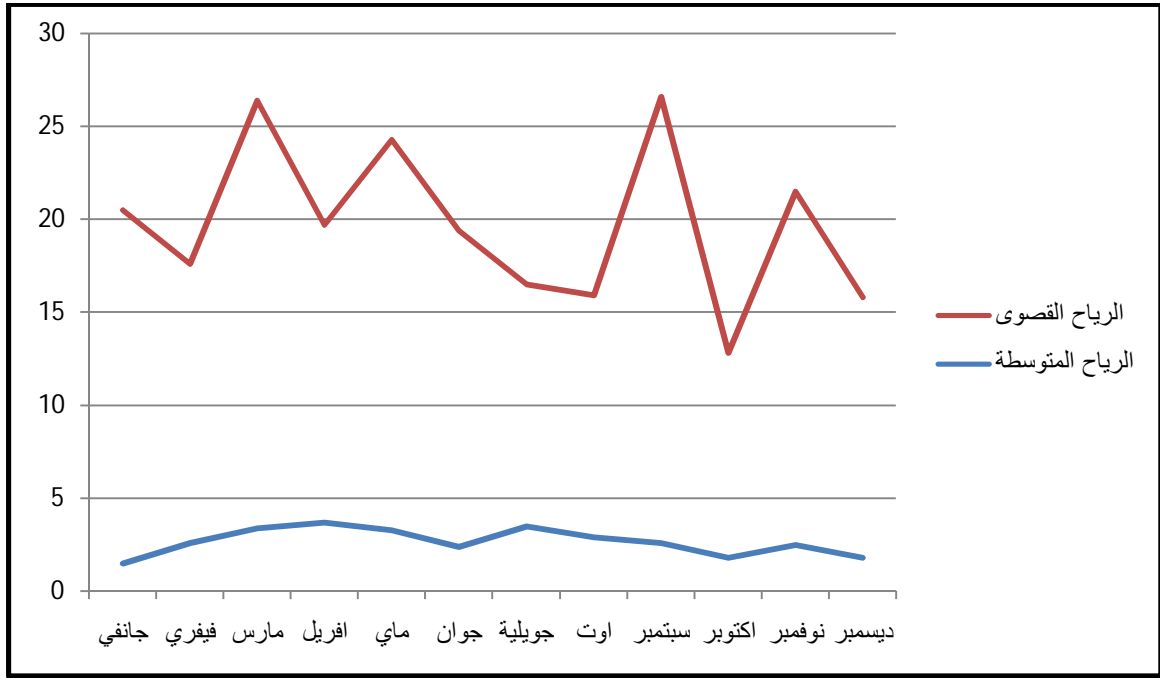
## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت

جدول (03): جدول قوة الرياح

المعدل	المجموع	ديسمبر	نوفمبر	أكتوبر	سبتمبر	أوت	جويلية	جون	ماي	أفريل	مارس	فيفري	جانفي	الأشهر
2.7	32.0	1.8	2.5	1.8	2.6	2.9	3.5	2.4	3.3	3.7	3.4	2.6	1.5	الرياح المتوسطة
21.8	162	14	19	11	24	13	13	17	21	16	23	15	19	الرياح القصوى

المصدر : مديرية البرمجة و متابعة الميزانية

شكل(03):منحنى بياني يمثل قوة الرياح



المصدر: إعداد الطالبة

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت

### 2-2- الدراسة الهيدرولوجية

- المياه هي العنصر الأساسي والمساعد على الحياة (الإنسان، الحيوان والنبات) ، ويتواجد الماء على أشكال ، سطحية وجوفية ، ومدينة تقرت غنية بالمياه الجوية ، وهي العامل المهم في استقرار السكان رغم الظروف المناخية القاسية بالمنطقة و توجد أربع مستويات للمياه الجوفية التي لها أهمية في المنطقة، وهي :
- الطبقة العلوية المائية: تتكون من الملح و الرمل و الجبس ، عمقها يتراوح بين 01 - 30م .
  - طبقة ميوليوسان ( الترسبات ) : تتكون من الرمل والحصى ، عمقها يتراوح بين 30 - 100م .
  - طبقة بونيسان : هي طبقة مائية كلسية ، عمقها يتراوح بين 100 - 300م.
  - طبقة ألبان: هي طبقة مائية توجد على عمق يتراوح بين 1000 - 2000م.

### 3- الدراسة السكانية

#### 3-1- مراحل النمو السكاني من 1977-2018

إن معرفة مختلف الفترات التي تطور فيها الحجم السكاني و الزيادة السكانية المسجلة له أهمية بالغة لمعرفة مكانة البلدية بالنسبة للمجال المحيط بها و اعتمادا على معطيات الدليل الإحصائي مكن من توضيح مختلف فترات كما هو موضح في الجدول التالي :

جدول (04): عدد سكان بلدية تقرت

سنوات الإحصاء	إحصاء 1977	إحصاء 1987	إحصاء 1998	إحصاء 2008	إحصاء 2018
عدد السكان في بلدية تقرت	16400	23978	32940	40378	49705

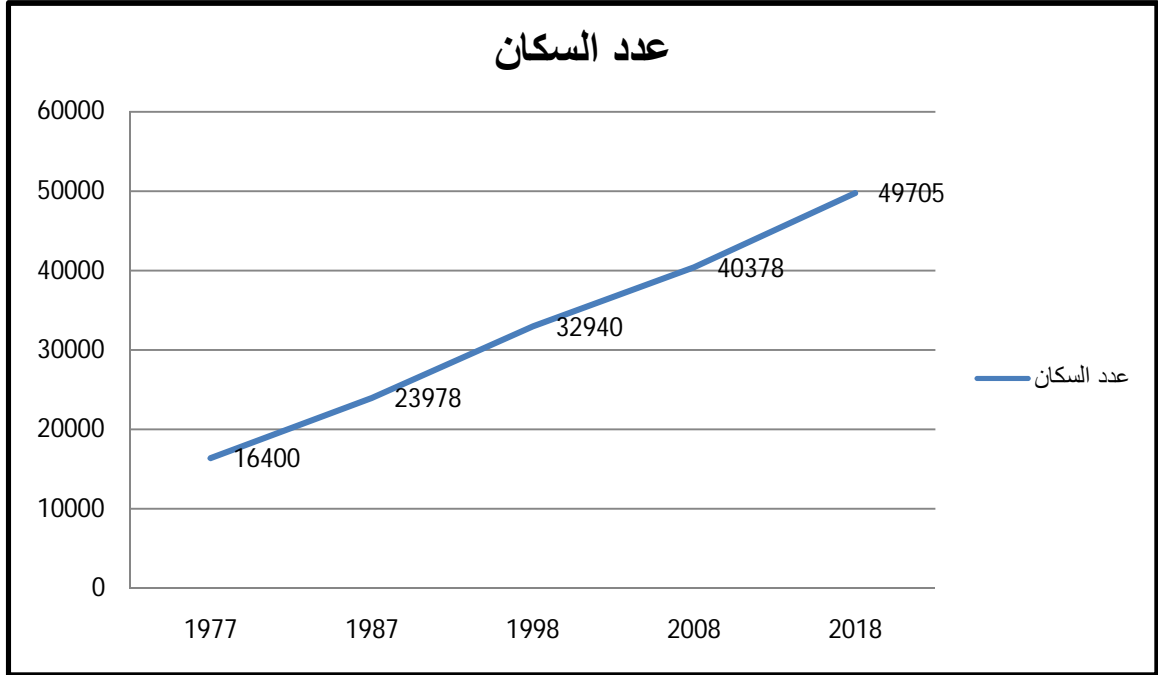
المصدر : تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة تقرت الكبرى 2018+ معالجة الطالبة



## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت

من خلال الجدول يتضح أن هناك زيادة معتبرة للسكان حيث بلغ عددهم بمجال الدراسة 36384 نسمة سنة 2004 ليصل إلى 49705 نسمة سنة 2018 بمعدل نمو 2.1 %.

شكل (04): منحنى بياني يمثل تطور السكان في بلدية تقرت 2018-1977



المصدر: إعداد الطالبة

### 3-2- معدلات النمو من 1977-2018

جدول (05): معدلات نمو بلدية تقرت

الإحصاء	إحصاء 1977	إحصاء 1987	إحصاء 1998	إحصاء 2008	إحصاء 2018
معدل النمو	5.29	3.36	2.10	2.17	2.10

المصدر : إعداد الطالبة

### 4- الدراسة العمرانية

إن معرفة استخدام الأرض للمدينة يمكن من تحليل التركيبة العمرانية ، و معرفة مدى التوافق أو الخلل

بمختلف الاستخدامات سواء كانت سكنية أو استخدامات أخرى كالتجهيزات و غيرها حسب الأهمية

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت

### 1-4 - التطور العمراني لبلدية تقرت

#### 1-1-4 - فترة تكوين النواة

أ- المرحلة الأولى : 1400 - 1582 : في هذه المرحلة تكونت النواة الأصلية للمدينة بشكل عام و بلدية تقرت بشكل خاص المتمثلة في قصر مستاوة القديم ، الذي يقع بالقرب من مركز المدينة وعلى ارتفاع 70 م عن مستوى سطح البحر ، لقد ساعد القصر على استقرار العنصر البشري بالمنطقة ، وقد كان يشكل وحدة جغرافية واجتماعية في المنطقة التي انطلقت منها الحركة التعميرية والتوسع العمراني ، وبلغت مساحة القصر حوالي 9 هكتار .

يعود تأسيس قصر مستاوة القديم إلى قرون عديدة و إلى تواجد السكان الأصليين بالمنطقة حيث يعود عهده إلى 9000 و 3000 سنة قبل عصرنا الحالي حسب ما تداولته الروايات و يعد هذا القصر أول ما عرفت تقرت من العمارة و قد روعي في بناءه الطابع الاستراتيجي ، حيث لا يستطيع العدو اقتحامه و الفرار منه بسهولة ، فهو بني فوق منطقة منحدره و أحيط بأسوار كما حفر الخندق بالناحية الغربية كما قام بإنشاء القصر قبيلة بني جلاب يحده شمالا حي " باعلوش " السكني و غربا حي سيدي عبد السلام وجنوبا دار الشرطة و دار البلدية و بعض البنايات الخاصة ذات الطابع التجاري .

يتميز القصر بموضع منبسط و بإشرافه على الواحة التي تعد مصدر الرزق ، له شكل يشبه القرص يتوسطه مسجد و في وسط الساحة " رحبة " .

ب- المرحلة الثانية: 1583 - 1853: ظهرت في هذه المرحلة ستة أحياء ذات نمط عمراني يشبه القصر في شكل نسيجه، متوقعة على كديات، وذلك لمراقبة الواحة وتجنب الأخطار الخارجية مثل رصد العدو، والأخطار الطبيعية المتمثلة في الأمطار الفجائية والعواصف الرملية .

#### 1-1-4-2 - فترة الاستعمار: منذ دخول المستعمر الفرنسي على مدينة تقرت في 02 / 12 / 1853 وهو

يعمل على إدخال النمط الأوربي ذو الطابع الشطر نجى ، ويقع هذا النمط على هامش حي سيدي بوعزيز

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت

حاليا ، وقد بلغ عدد الأحياء المنشأة ستة أحياء ، شغلت مساحة إجمالية تقدر بـ 246 هكتار ، في هذه المرحلة كذلك تم إنجاز العديد من المنشآت نذكر منها : البلدية ، الثكنة العسكرية ، فندق النخيل ..... ، إضافة إلى مجرى رئيسي لوادي ريغ (السفالة) من أجل تصريف مياه المستنقعات وغيرها .

**4-1-3- فترة ما بعد الاستقلال :** عملت السلطات خلال هذه الفترة على تنظيم العمران القديم، وإعادة هيكلته ، كذلك إنشاء مناطق عمرانية وأحياء جديدة على مستوى المدينة ، حيث شهدت الفترة ثلاثة مراحل هي :

**أ- المرحلة الأولى : 1963 - 1990 :** تميزت هذه المرحلة بإعادة تنظيم المجال ، حيث في سنة 1967 تم إحداث أول تقسيم إداري بعد الاستقلال ، على إثره نتجت بلدية تقرت محل الدراسة التابعة لدائرة تقرت الكبرى ، كما أنشئت بها منطقة صناعية وستة أحياء منها : حي 630 مسكن ، حي 120 مسكن ، قدرت مساحتهما المشغولة 417 هكتار (عبارة عن أحياء لسكنات جماعية) ، بعد سنة 1970 تميزت المدينة بنوع من الاستقرار و التنظيم الإداري بإنشاء أحياء جديدة ، بمساحة إجمالية قدرها 96 هكتار ، كما تم إدخال أنماط سكنية جديدة وتصميمات عديدة للمباني ونمط الفيلات .

**ب- المرحلة الثالثة : 1990 - إلى يومنا هذا :** في مرحلة العشرية الثانية شهدت المدينة تطورا عمرانيا كبيرا ، وذلك من خلال إنشاء اثني عشرة حي ، ما يميز الحركة التعميرية هو اتجاهها نحو المحاور الأساسية للطرق وهي :

- الطريق الرابط بين تقرت و المقارين شمالا .
- الطريق الرابط بين تقرت و تماسين جنوبا .
- الطريق الرابط بين تقرت و الوادي شرقا .
- الطريق الرابط بين تقرت و ورقلة غربا .

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت

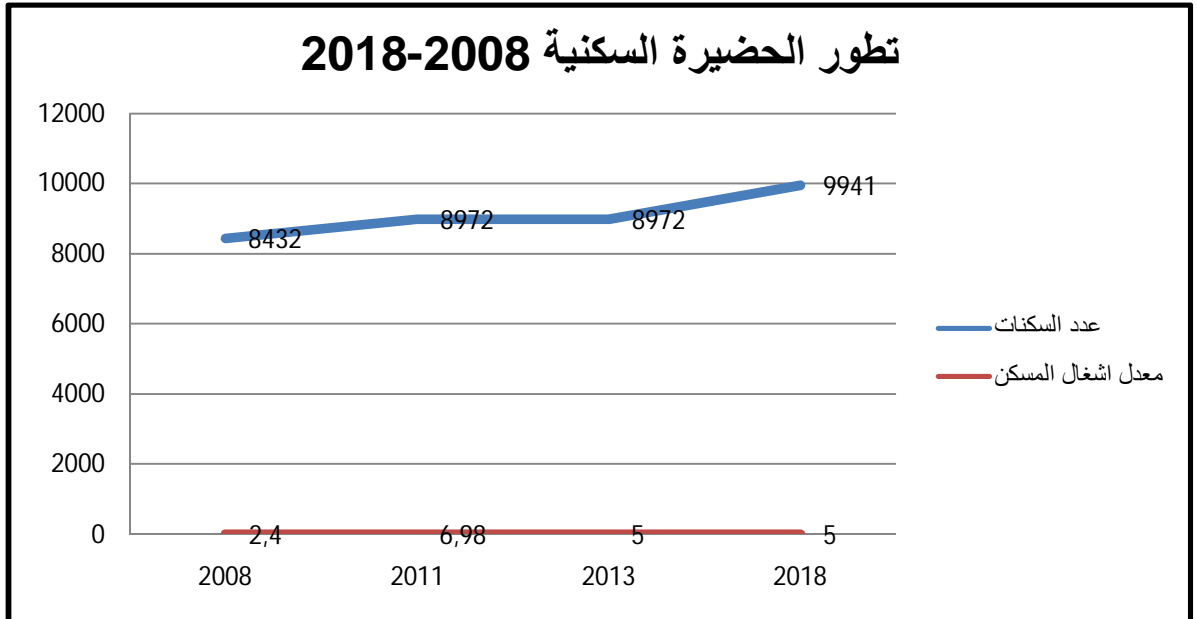
4-2- السكن : يعتبر السكن من أهم مكونات المجال الحضري ، حيث يجسد كل التفاعلات و العلاقات الاجتماعية بين السكان ، و قد تم إحصاء 8972 مسكن سنة 2013 و معدل شغل المسكن يقدر بـ 05 فرد / المسكن .

جدول(06) : تطور حضيرة سكنية لبلدية تقرت 2008 - 2018

السنوات	2008	2011	2013	2018
عدد المساكن	8432	8972	8972	9941
معدل إشغال المسكن	6.08	6.98	5.00	5.00

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة تقرت الكبرى 2018

شكل(05):منحنى بياني يمثل تطور الحضيرة السكنية لبلدية تقرت 2008-2018



المصدر: إعداد الطالبة

حالة المساكن : مختلفة تتراوح بين جيدة و متوسطة و رديئة.

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت

جدول (07) : الحالة الإنشائية للمساكن

ردينة مهددة بالانهيار		متوسطة				جيدة		عدد المساكن الإجمالي
		بحاجة لترميم		سكنات هشة		النسبة %	العدد	
النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد			النسبة %
1.08	97	0.27	24	0.39	35	98.26	8816	8972

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة تقرت الكبرى 2018

من خلال ملاحظة نوعية السكنات ، يوجد تفاوت بين السكنات الفردية و الجماعية بشكل كبير ، حيث السكنات الفردية تمثل اكبر نسبة 60.08 % ، و يرجع ذلك إلى طبيعة التركيبة الاجتماعية للسكان و طبيعة المنطقة التي تتميز بالحرارة ، وكذلك سياسة الدولة و السلطات المحلية المنتهجة المتمثلة في توزيع الأراضي ، أما نسبة السكن نصف الجماعي تمثل سوى 4.16 %.

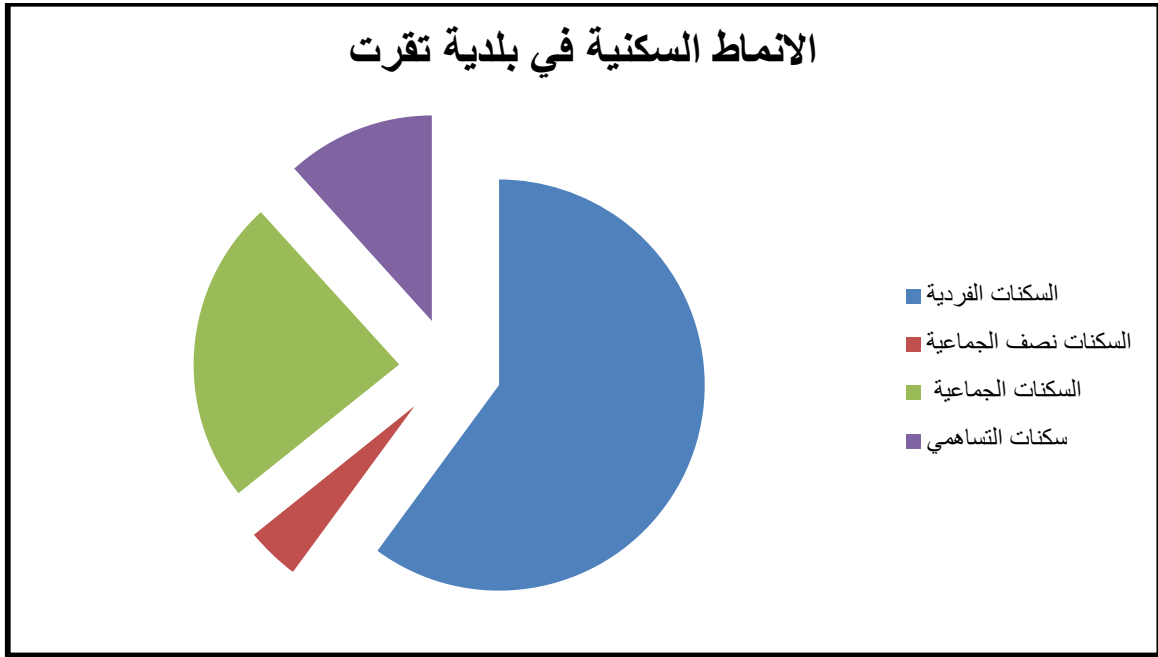
جدول (08): الأنماط السكنية لمجال الدراسة

مجموع السكنات	السكن التساهمي	السكنات الجماعية	السكنات نصف الجماعية	السكنات الفردية	الأنماط
8972	1050	2157	374	5391	تقرت
100	11.70	24.04	4.16	60.08	نسبة السكنات (%)

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة تقرت الكبرى 2018

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت

شكل (06): تمثيل بياني يمثل الأنماط السكنية في بلدية تقرت



المصدر: إعداد الطالبة

### 4-3 - التجهيزات و المرافق

تعتبر التجهيزات عاملا أساسيا في تنمية مجتمعات البشرية و تتوفر بلدية تقرت على التجهيزات التالية :

#### 4-3-1- التجهيزات التعليمية: تتمثل في ما يلي :

جدول (09): التجهيزات التربوية حسب الأطوار

معدل التأخير	عدد المؤطرين	معدل إشغال القسم	عدد البنات	عدد التلاميذ	عدد الأقسام	عدد المؤسسات	فرع التعليم
27	224	34	2827	5898	214	23	التعليم الابتدائي
17	250	38	2100	4771	159	09	التعليم الإكمالي
21	93	45	1097	1948	43	03	التعليم الثانوي

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة تقرت الكبرى 2018

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت



صورة (02): ثانوية الأمير عبد القادر



صورة (01): متوسطة عبد الحميد ابن باديس

### جدول (10): تجهيزات التعليم المهني

العدد	المؤسسات	
02	منصر عبد الله	مراكز التكوين المهني
	بوليفة أحمد	
02	الأمير عبد القادر	المعاهد المتخصصة
	مرخوفي حسين	
01		مركز تكوين المعاقين ذهنيا
01		مدرسة تعليم اللغات و الإعلام الآلي

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة تقرت الكبرى 2018

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت



صورة (02): المعهد الوطني المتخصص في التكوين المهني الأمير عبد القادر



صورة (03): مركز التكوين المهني بوليفة أحمد

### 4-3-2- المرافق الإدارية

#### جدول (11): المرافق الإدارية في بلدية تقرت

المرفق	العدد	الموقع	الوضعية
الولاية المنتدبة تقرت	01	حي خميستي	ط+1
مقر البلدية	01	وسط المدينة	ط+1
مفتشية التربية	01	حي بعلوش	ط+1
فرع مديرية التعمير و البناء	01	حي النخيل	ط+1
الوكالة العقارية	01	حي الأمير عبد القادر	ط+1
البريد المركزي	01	مركز المدينة	ط+1
فرع بريدي	02	حي الأمير عبد القادر - حي المستقبل	ط+0
فرع بلدي	02	حي المستقبل + حي الرمال	ط+0
البنك الخارجي الجزائري	01	وسط المدينة	ط+4
البنك الوطني الجزائري	01	وسط المدينة	ط+1
بنك التنمية المحلية	01	وسط المدينة	ط+1
القرض الشعبي الجزائري	02	وسط المدينة	ط+2



## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت

ط+1	حي بعلوش - حي الرياض	02	الصندوق الوطني للعمال الأجراء
ط+1	وسط المدينة	01	مفتشية الضرائب
ط+1	وسط المدينة مدخل السوق	01	مندوبية التجارة
ط+1	وسط المدينة	01	مديرية مسح الأراضي
ط+0	حي 01 ماي	01	مندوبية الفلاحة
ط+0	حي 01 ماي	01	الوكالة الوطنية للتشغيل
ط+0	حي 01 ماي	01	مفتشية العمل
ط+0	حي 01 ماي	01	المؤسسة الجزائرية للتأمين
ط+1	مقابل مقر المقاطعة الإدارية	01	مديرية الغابات
ط+1	حي بعلوش	01	مديرية النقل البري
ط+2	حي بعلوش	01	المراقبة التقنية للبناء
ط+0	المنطقة الصناعية	01	فرع مديرية الأشغال العمومية
ط+0	حي المحطة	01	فرع مديرية الري
ط+0	حي البهجة	01	مديرية أملاك الدولة
ط+0	وسط المدينة	01	خزينة البلدية
ط+0	حي لاسيليس	01	المديرية المنتدبة للشباب و الرياضة

المصدر : تقرير مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة تقرت الكبرى 2018+معالجة الطالبة

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت



صورة (06): المديرية المنتدبة للشباب و الرياضة



صورة (05): فرع بريدي

4-3-3-المرافق الصحية : تتمثل المرافق الصحية في المرافق المبينة في الجدول التالي :

جدول(12): المرافق الصحية ببلدية تقرت

المرفق	العدد	الموقع	الوضعية
مستشفى	01	نهج محمد خميسي	ط+1
مستشفى الأم و الطفل	01	نهج 05 جويلية	ط+0
عيادات متعددة الخدمات	05	بمحذاة المستشفى - حي الرمال-حي الأمير عبد القادر-حي بعلوش-حي المستقبل	ط+1
قاعات العلاج	01	حي المستقبل	ط+1
مركز صحي (نفضال)	01	حي البهجة	ط+0

المصدر : تقرير مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة تقرت الكبرى 2018+معالجة الطالبة

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت



صورة (08): المؤسسة العمومية للصحة الجوارية



صورة (07): مستشفى الأم و الطفل

4-3-4- المرافق الرياضية: تتمثل في المرافق التالية :

جدول (13): المرافق الرياضية في بلدية تقرت

المرفق	العدد	الموقع
ملعب محمد شعباني	01	حي النخيل
مركب رياضي	01	حي المستقبل
ملعب جوارى	16	تتوزع على تراب البلدية
ميدان الكرة الحديدية	01	وسط المدينة
قاعة رياضية	01	حي الأمير عبد القادر - حي المستقبل

المصدر : تقرير مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة تقرت الكبرى 2018+ معالجة الطالبة

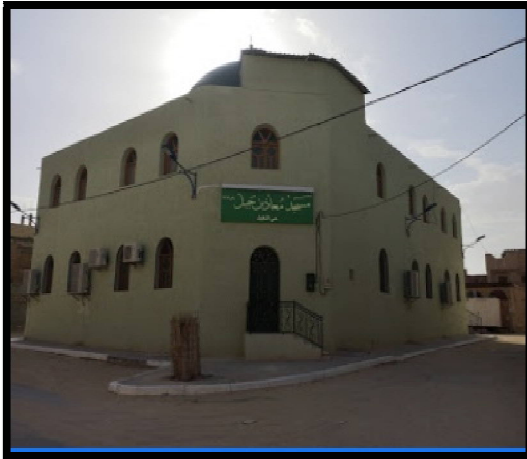
4-3-5- المرافق الدينية: تتمثل في المرافق المبينة في الجدول التالي :

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت

جدول(14): المرافق الدينية في بلدية تقرت

المرفق	العدد	الموقع	الوضعية
المساجد	23	تتوزع على كامل تراب البلدية	ط+1
المصليات	05	تتوزع على كامل تراب البلدية	ط+1
المدارس القرآنية	03	تتوزع على تراب البلدية	ط+1 - ط+0
زاوية سيدي محمد عبد اللطيف	01	حي الأمير عبد القادر	ط+1
زاوية سيدي هاشم	01	حي مستاوة	ط+0
زاوية الهبرية	01	حي بعلوش	ط+1
المقابر	03	تتوزع على تراب البلدية	/

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2018+معالجة الطالبة



صورة(10):مسجد معاد ابن جبل



صورة(09):مسجد أحمد جاري

4-3-6-المرافق الثقافية و الترفيهية : تتمثل في المرافق الميمنة في الجدول التالي :

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت

جدول (15): المرافق الثقافية و الترفيهية في بلدية تقرت

المرفق	العدد	الموقع	الوضعية
مكتبة	02	حي المستقبل -حي بعلوش	ط+1
دار الشباب	02	حي المستقبل -حي الأمير عبد القادر	ط+0
مركز الصناعات التقليدية	01	بالقرب من مقر البلدية	ط+0
متحف	01	وسط المدينة	ط+0
سينما	01	وسط المدينة	ط+3
مركز ثقافي	01	وسط المدينة	ط+1

المصدر : تقرير مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة تقرت الكبرى 2018+معالجة الطالبة



صورة(12):دار الصناعة التقليدية تقرت



صورة(11):دار الشباب خير الدين

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت

جدول (16): المرافق الخدماتية و السياحية في بلدية تقرت

الوضعية	الموقع	العدد	المرفق
ط+1	بمحاذاة طريق وطني رقم 16 - وسط المدينة - بمحاذاة طريق وطني رقم 03	03	محطة بنزين
ط+0 ط+1	بمحاذاة طريق وطني رقم 03 - وسط المدينة - حي الرمال	03	محطة نقل المسافرين
ط+0	بجوار محطة القطار - شارع 21 أبريل	02	محطة طاكسي
ط+2	وسط المدينة - بمحاذاة طريق وطني رقم 03	02	فنادق
ط+0	حي المستقبل	01	بيت الشباب
ط+0	بمحاذاة مديرية أملاك الدولة	01	حضيرة البلدية
ط+0	حي سيدي عبد السلام	01	المركز الوطني لأعضاء المعوقين الاصطناعية
ط+1	حي 630 مسكن	01	الديوان الوطني للمجاهدين
ط+1	حي 630 مسكن	01	المؤسسة الوطنية للنقل البري
/	حي 01 ماي (حي السوق)	04	سوق مغطى
/	ساحة السوق - حي المستقبل - ساحة الحرية	416	المحلات التجارية
/	ساحة السوق	01	وكالة تجارية
/	حي سيدي عبد السلام - حي خميستي	02	مركب هيدروليكي
/	منطقة النشاط	01	خزان مائي
/	حي خميستي	02	مشئلة
ط+1	حي بعلوش	01	الهلال الأحمر الجزائري
ط+0	حي الأمير عبد القادر	01	مركز جهوي لتموين و صيانة التجهيزات و الوسائل التعليمية
ط+0	حي سيدي عبد السلام	01	مؤسسة النقل الحضري و شبه الحضري

المصدر : تقرير مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة تقرت الكبرى 2018+ معالجة الطالبة



## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت



صورة (14): فندق حمادي



صورة (13): الوكالة التجارية

-4-7- المرافق الأمنية و العسكرية: تتمثل المرافق الأمنية و العسكرية في :

جدول (17): المرافق الأمنية و العسكرية في بلدية تقرت

المرفق	العدد	الموقع	الوضعية
أمن الدائرة	01	وسط المدينة	ط+0
الجمارك	01	وسط المدينة	ط+1
الحرس البلدي	01	بالقرب من بلدية تقرت	ط+0
الدرك الوطني	01	حي 630 مسكن	ط+1
الحماية المدنية	01	حي سيدي عبد السلام	ط+1
مركز إعادة التربية	01	حي 630 مسكن	/
منطقة (الثكنة) العسكرية	01	بمحذاة الطريق الوطني رقم 03	/

المصدر : تقرير مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة تقرت الكبرى 2018+ معالجة الطالبة

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت



صورة(16):الدرك الوطني



صورة(15): وحدة الحماية المدنية

5-الدراسة العقارية لبلدية تقرت

5-1-طبيعة العقارية لبلدية تقرت

تتضح الطبيعة العقارية لبلدية تقرت من خلال الجدول التالي :

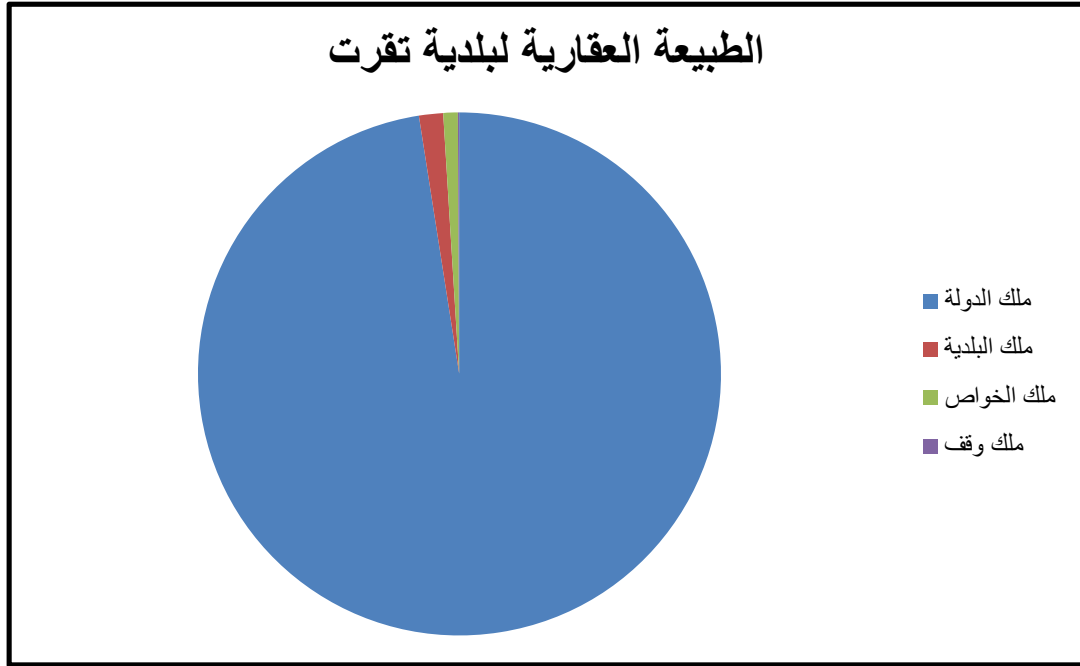
جدول(18):الطبيعة العقارية لبلدية تقرت

ملك وقف	ملك الخواص	ملك البلدية	ملك الدولة	طبيعة الملكية
18.1506	197.3023	325.3552	21059.1919	المساحة (هكتار)
0.08	0.91	1.51	97.94	نسبة من المساحة

المصدر: مكتب مسح الأراضي تقرت



شكل (07): الطبيعة العقارية لبلدية تقرت



المصدر: إعداد الطالبة

استنادا على المعطيات المقدمة من طرف مكتب مصلحة مسح الأراضي، فان الطبيعة العقارية لأراضي المدينة تتحدد بأربعة أنواع :

أ- أراضي ملك الدولة: تمثل نسبة 97.94 % من المساحة الإجمالية للمدينة، ما يعادل 21059.1919

هكتار من إجمالي مساحة البلدية ، الأمر الذي يعتبر عامل ساعد في فرض تنظيم مجالي معين ، يتماشى مع متطلبات السلطات المحلي ورغبات السكان، دون التعرض لمشكل الاصطدام مع أصحاب العقار الخاص وتنظيم منطقة التوسع المستقبلي مع اللجوء إلى إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة إذا دعت الضرورة ذلك .

ب- أراضي ملك البلدية: تحتل الأراضي التي هي ملك للبلدية، حيث تقدر بـ 1.51 % ، ما يعادل

325.3552 هكتار من إجمالي مساحة بلدية تقرت ، تغطي هذه المساحة أراضي المنطقة تقريبا وكل منطقة

النشاطات بالقسم الشمالي من تراب البلدية، وأيضا كل مساحة القطاع العمراني بالإضافة إلى مساحة

المقترحة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلديات تقرت لسنة 2018 الواقعة على ارض ملك

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت

للبلدية ، هذا ما يسهل عملية التخطيط (المستقبل حاليا عبارة عن تخصيصات سكنية مخططة ، إضافة إلى تجهيزات ضرورية).

ج- أراضي ملك الخواص :تحتل الأراضي التي هي ملك الخواص ، حيث تقدر بـ 0.91% ما يعادل

197.3023 هكتار من إجمالي مساحة البلدية ، وهي تشغل كل أراضي الجهة الجنوبية للمدينة والجهة

الشمالية و الشرقية و كل أراضي وسط المدينة و الجزء الجنوبي .

د - أراضي الوقف: و هي الأراضي التي حبسها أو وهبها مالكا بمحض إرادته ليجعلها مسجد أو مدرسة

قرآنية أو تم تخصيصها و تجهيزها لتستوعب تجهيزات دينية حيث قدرت نسبتها 0.08 % بمساحة

18.1506 هكتار حيث احتلت المرتبة الأخيرة و هي متوزعة بشكل نقطي في تراب البلدية و لها حرمة و

خصوصية نظرا لطبيعتها .

### 5-2- الاحتياجات العقارية لتنفيذ برامج التجهيزات العمومية

يظهر الجدول الموضح أدناه الاحتياجات العقارية لتنفيذ التجهيزات العمومية في مختلف الأمدية:

جدول(19): الاحتياجات العقارية لتنفيذ برامج التجهيزات العمومية

المساحة (هكتار)			التعيين
المدى البعيد	المدى المتوسط	المدى القريب	
24.50	8.57	12.87	التجهيزات و المرافق
2.44	1.04	0.94	الطرق
38.22	16.33	14.72	المساحات الخضراء
44.59	19.05	17.17	البنى التحتية
78.68	33.61	34.37	السكن

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت

188.68	78.60	80.07	المجموع الكلي
37.69	15.72	16.01	الاحتياط المساحي

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة تقرت الكبرى 2018

5-3-3- التجهيزات العمومية و استهلاك العقار في بلدية تقرت

5-3-1- التجهيزات الموجودة في بلدية تقرت

جدول (20): التجهيزات الموجودة

التجهيز	نوع	التعليمية	الصحية	الرياضة	الدينية	الإدارية	الخدمائية	الثقافية و	الأمنية	التجارية	الصناعية
	العدد	40	08	08	34	22	18	07	07	421	02

المصدر: إعداد الطالبة

5-3-2- التجهيزات المبرمجة

جدول (21): التجهيزات المبرمجة في بلدية تقرت

المساحة الكلية (م <sup>2</sup> )	مساحة الوحدة (م <sup>2</sup> )	العدد	نوع التجهيز	المدى
40000	5000	08	مدرسة ابتدائية	تعليمية
16000	8000	02	إكمالية	
35000	35000	01	ثانوية	
1140	570	02	دار الشباب 250 مقعد (وحدة جوارية)	ثقافية
1038	1038	01	دار الشباب 400 مقعد (وحدة الحي)	
1500	750	02	مركز ثقافي (وحدة جوارية)	
1400	1400	01	مركز ثقافي (وحدة الحي)	
14000	3500	04	أرضية لعب (الهواء الطلق)	رياضية

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت

1700	1700	01	حديقة أطفال (80)			
7800	7800	01	أرضية كرة قدم + مسالك			
6400	3200	02	قاعة رياضية متخصصة			
2000	1000	02	قاعة رياضية (20×15)			
700	700	01	فندق Hôtel des postes 3 <sup>eme</sup> cl			خدماتية
<b>128678</b>					<b>المجموع</b>	
20000	5000	04	مدرسة ابتدائية	تعليمية	المدى المتوسط	
8000	8000	01	إكمالية			
25000	25000	01	ثانوية			
1140	570	02	دار الشباب 250 مقعد (وحدة جوارية)	ثقافية		
800	800	01	دار الشباب 400 مقعد (وحدة الحي)			
570	570	01	مركز ثقافي			
13852	3463	04	أرضية لعب (الهواء الطلق)	رياضية		
1220	1220	01	حديقة أطفال (80)			
7800	7800	01	أرضية كرة قدم + مسالك			
4610	2305	02	قاعة رياضية متخصصة			
1440	720	02	قاعة رياضية (20×15)			
500	500	01	فندق Hôtel des postes 3 <sup>eme</sup> cl			
800	800	01	مركز صحي	صحية		
<b>85732</b>						<b>المجموع</b>
50000	5000	10	مدرسة ابتدائية	تعليمية		المدى البعيد
24000	8000	03	إكمالية			
35000	35000	01	ثانوية			
2630	526	05	دار الشباب 250 مقعد (وحدة جوارية)	ثقافية		
6370	6370	01	دار الشباب 400 مقعد (وحدة الحي)			
51360	3210	16	أرضية لعب (الهواء الطلق)	رياضية و ترفيهية		
1432	1432	01	حديقة أطفال (80)			
1193	1193	01	أرضية كرة قدم + مسالك			
3185	3185	01	قاعة رياضية متخصصة (وحدة الجوار)			

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت

3585	717	05	قاعة رياضية متخصصة (وحدة الجوار)	صحية تجارية و خدماتية إدارية و أمنية دينية
9560	1912	05	قاعة رياضية (20×15)	
1275	1275	01	مركز صحي	
1193	1193	01	قاعة متعددة الاختصاصات	
1911	1911	01	تجارة متخصصة	
1911	1911	01	تجارة مكاملة	
1593	1593	01	مركز تجاري	
2388	2388	01	مركز هاتفي	
30000	600	05	فندق Hôtel des postes R 4	
1593	1593	01	مقر البلدية	
2000	2000	01	أمن حضري	
5000	5000	01	حماية مدنية	
3900	3900	01	مسجد	
3900	3900	01	مقبرة	
<b>244979</b>	<b>المجموع</b>			

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة تقرت الكبرى 2018

### 5-3-3- التجهيزات المحدثة اثر الترقية الإدارية في بلدية تقرت

بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 140/15 المؤرخ في 2015/05/27 المتضمن إحداث المقاطعة الإدارية و سيرها تم ترقية تقرت إلى مقاطعة إدارية و على اثر هذه الترقية تم إحداث تجهيزات و كان ذلك وفق المراحل التالية :

- إرسال طلب من طرف الهيئة المعنية صاحبة الطلب إلى المقاطعة الإدارية تقرت لتخصيص أرضية لانجاز التجهيز عليها.
- تشكيل لجنة لاختيار الأرضية بما يتماشى مع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية تقرت و مخططات شغل الأراضي .
- قيام بخرجة من طرف لجنة .

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت

- اجتماع لجنة اختيار الأراضي و تحديد الموقع و تحرير محضر بذلك ليتم بعدها مراسلة مفتشية أملاك الدولة تقرت للاستفسار حول ملكية الأرض و مراسلتها ثانية بعد ردها لاستكمال إجراءات التخصيص. تتمثل التجهيزات المحدثة وفق الترقية الإدارية في بلدية تقرت التي مرت بالمراحل المذكورة أعلاه و الموضح إجراءاتها بالوثائق المدرجة للبعض منها في الملحق رقم 02 و هي كالتالي:

### جدول (22): التجهيزات المحدثة اثر الترقية الإدارية في بلدية تقرت

ملاحظات	المساحة (م <sup>2</sup> )	التجهيز
/	3000	مقر دار الثقافة
/	6660	دار الضيافة
/	2370	مركز التكوين المهني
/	1000	مقر الرقابة المالية
تم رفض الأرضية من طرف مدير شركة	350	مقر شركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين CAAR
	2400	مقر المديرية الجهوية لتسيير شبكات نقل الغاز GRTG
وجود إشكال في الأرضية بسبب عدم التطابق بين محضر اللجنة الولائية و محضر لجنة اختيار الأرضية	30000	مقر المؤسسة الوطنية لتسيير شبكات نقل الغاز جنوب/شرق GRTG SUD/EST
/	4000	وكالة محلية للصندوق الوطني للتقاعد
في انتظار قائد الناحية	10000	مقر القطاع العسكري
/	1000	مقر مكتب الخدمة الوطنية
/	800	مقر القرض الشعبي الجزائري

المصدر: المقاطعة الإدارية تقرت + إعداد الطالبة

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت

كما انه يوجد تجهيزات أخرى تتمثل في المديرية المنتدبة المتواجدة على مستوى بلدية تقرت و التي كانت

في أصل فروع للمديريات في ولاية ورقلة حيث تم تغيير اسمها و بقيت بنفس المقر و هي :

- المديرية المنتدبة للسكن و التي كانت في الأصل القسم الفرعي للسكن

- المديرية المنتدبة للشباب و الرياضة و التي كانت في الأصل فرع مديرية الشباب و الرياضة

أما بالنسبة للعقار الصناعي تم إنشاء منطقتين للنشاط المصغر ببلدية تقرت وفقا للمنشور الوزاري رقم

16/16 المؤرخ في 2016/11/07 الصادر عن السيد وزير الداخلية و الجماعات المحلية المتضمن إنشاء

مناطق مصغرة للنشاط الاقتصادي حيث تتربع منطقة النشاط المصغر الأولى على مساحة 80000 م<sup>2</sup> و

المنطقة الثانية على مساحة 10000 م<sup>2</sup> كما هو موضح بالملحق رقم 03 .

### 5-3-4- استهلاك التجهيزات العمومية للعقار الحضري

استهلاك التجهيزات العمومية للعقار الحضري مبينة في الجدول التالي:

### جدول(23): استهلاك التجهيزات العمومية للعقار الحضري

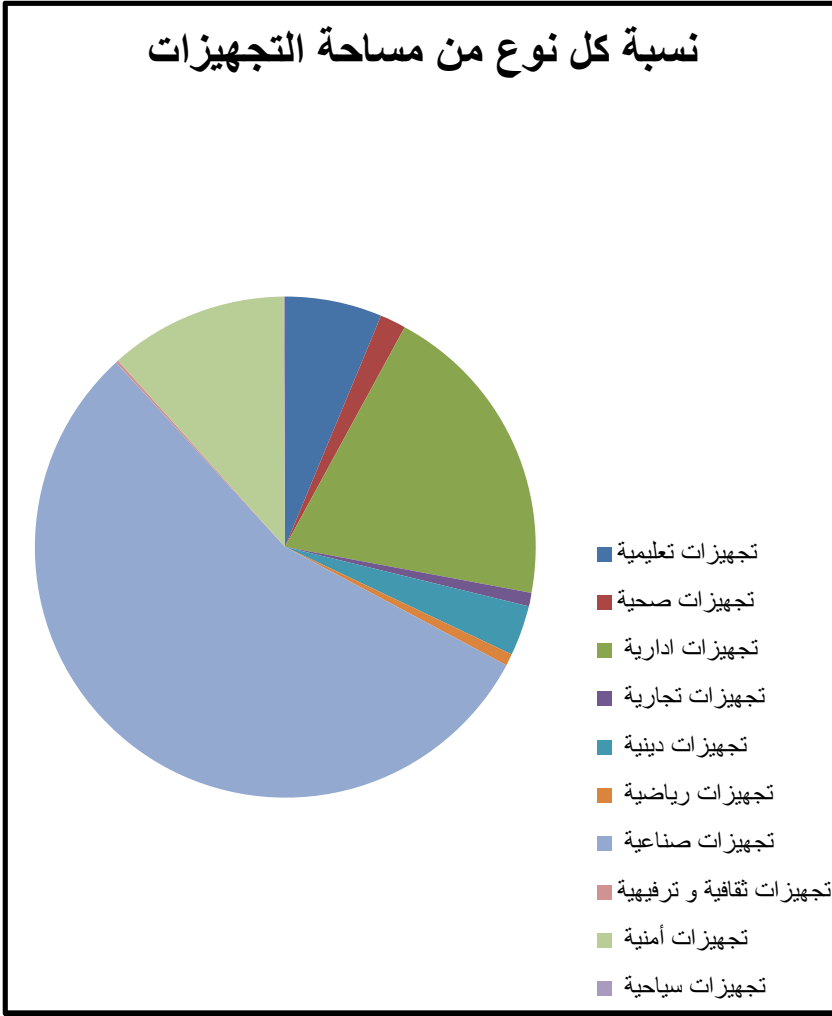
المجموع	السياحية	الامنية	الثقافية و الترفيهية	الصناعية	الرياضية	الدينية	التجارية	الإدارية	الصحية	التعليمية	التجهيزات
5747844.196	5422	662977.59	10781.83	3180400	44805.83	187686.786	50654	1149535.59	97309.71	358270.86	المساحة (م <sup>2</sup> )
100	0.09	11.53	0.18	55.33	0.77	3.26	0.88	19.99	1.69	6.23	النسبة من مساحة التجهيزات (%)
2.628	0.003	0.30	0.005	1.47	0.02	0.08	0.02	0.53	0.04	0.16	النسبة من مساحة البلدية (%)

المصدر: تحقيقات ميدانية + إعداد الطلبة

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت

من خلال ملاحظة الجدول المذكور أعلاه الذي يمثل استهلاك التجهيزات العمومية للعقار الحضري و الممثل في الشكل رقم 01 يتضح استهلاك كل استخدام للعقار الحضري حسب الترتيب التالي:

أ- التجهيزات الصناعية تحتل شكل (08): تمثيل بياني يمثل نسبة كل نوع من مساحة التجهيزات



المرتبة الأولى حيث تتمثل في

المنطقة الصناعية و التي يبلغ عدد

التجزئات بها 47 بمساحة تقدر ب

212.36 هكتار و منطقة النشاط

التي يبلغ بها عدد التجزئات 264

تجزئة بمساحة قدرها 105.68

هكتار و قد استهلكت مساحة

قدرها 3180400 م<sup>2</sup> بنسبة

1.47% من مساحة بلدية تقرت و

هي تحتل مساحة معتبرة من مساحة

استهلاك التجهيزات للعقار الحضري

حيث بلغت نسبتها 55.33%

المصدر: اعداد الطالبة

مقارنة مع بقية الاستخدامات الاخرى

و يرجع توفر الوعاء العقاري لهذا النوع للأسباب التالية :

- تواجدها بمناطق بعيدة نوعا ما عن الأحياء السكنية .

- مكانة مهمة لبلدية تقرت كونها البلدية الأم و النواة الاولى لمدينة تقرت تعود نشأتها إلى سنوات 1976



## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت

- تمركزها في على الجهة الشرقية للطريق الوطني رقم 03 الرابط بين بسكرة شمالا و حاسي مسعود جنوبا ، و مما يزيد من أهميتها هو مرور سكة النقل بالحديد بجوارها .

ب- **التجهيزات الإدارية**: تعتبر من المرافق المهمة التي تتكفل بضمان الخدمات الادارية والتعاملات المالية للمواطنين و ذلك من خلال الخدمات التي تقدمهاو الادوار التي تلعبها في وظائف المدينة منها مقر الولاية المنتدبة و مقر البلدية و فروعها و البريد المركزي و فروعه فهي تحتل المرتبة الثانية بنسبة قدرها 0.99% من مساحة بلدية تقرت بمساحة قدرها 1149535.59 م<sup>2</sup> بنسبة 19.99% من مساحة التجهيزات و هي تحتل مساحة مهمة كون معظم التجهيزات الادارية متواجدة على تراب بلدية تقرت حيث يبلغ عددها 22 تجهيز إداري و قد ساهم توطن التجهيزات العمومية في بلدية تقرت في توفر الوعاء العقاري للأسباب التالية:

- بلدية تقرت هي مقر للولاية المنتدبة تقرت و احتوائها على أهم الطرق الرئيسية لمدينة تقرت .

- معظم التجهيزات الإدارية الموجودة متوزعة منتشرة على تراب بلدية تقرت .

ج- **التجهيزات الأمنية**: تحتل المرتبة الثالثة في استهلاك المجال بنسبة 0.30% من مساحة البلدية و 11.53% من مساحة البلدية و احتلالها نسبة مهمة راجع الى تواجد منطقة الثكنة العسكرية التي تضم مدرسة ضباط الصف و الاشارة التي اطلقت عليها تسمية مدرسة الشهيد محمد بوليفة خلال سنة 2014 و هي تعتبر قطبا هاما في مجال التكوين العسكري والعلمي و مركز التدريب بالاضافة الى وحدة الحماية المدنية و مقر امن الدائرة .... و هذه المكانة التي تحتلها راجعة الى :

- تاريخ إنشاء الثكنة العسكرية يرجع إلى حرب التحرير الوطنية و تواجدها بالمقابل من الطريق الوطني رقم 03.

- المكانة التي تحتلها البلدية و وجود أوعية عقارية مناسبة لتوطين هذا النوع منها ما هو داخل الأحياء .

- السكنية مثل مركز إعادة التربية و وحدة الحماية المدنية .

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت

د-التجهيزات التعليمية:يعتبر القطاع التعليمي من أهم القطاعات الاجتماعية لما له علاقة مباشرة مع السكان و تتمثل التجهيزات التعليمية في المتواجدة ضمن المجالات و الأحياء السكنية في : المدارس الابتدائية و الإكماليات و الثانويات ، و معاهد و مراكز التكوين المهني حيث بلغ عددها 40 تجهيز و استهلكت مساحة قدرها 358270.86 م<sup>2</sup> ما يعادل نسبة قدرها 0.16% من مساحة البلدية و 6.23 % من مساحة التجهيزات و هي مساحة محتشمة بالنسبة للتجهيزات الأخرى و متوزعة عبر كل الحياء السكنية و وفق الشروط التخطيطية و المعايير المعمول بها .

ك-التجهيزات الدينية :تتمثل في المساجد والمصليات و المدارس القرآنية و الزوايا المقابر و هي تحتل المرتبة الخامسة من حيث حصتها من العقار الحضري مقارنة مع الاستخدامات الأخرى بنسبة 3.26 % من مساحة التجهيزات و 0.08 من مساحة البلدية بمساحة قدرها 187686.786م<sup>2</sup> و يبلغ عددها 34 تجهيز و قد ساهمت في استهلاك العقار الحضري و المتسبب في رفعها من استهلاك العقار الحضري هو :

- توفر بلدية تقرت على عدة أحياء سكنية قديمة و حديثة تتوزع بها عدة مساجد و مدارس قرآنية بشكل نقطي و منتشر في مختلف الأحياء .

- الخصوصية خاصة بالنسبة التي يبلغ عددها 03 مقابر و التي تتربع على مساحة 131877.996 م<sup>2</sup>

ل-التجهيزات الصحية : احتلت المرتبة السادسة و تتشكل التجهيزات الصحية من مستشفى ومستشفى الأم و الطفل و 05عيادات متعددة الخدمات و قاعة علاج و مركز صحي تابع لمؤسسة نفضال حيث قدرت مساحتها ب 97309.7 م<sup>2</sup> بنسبة 0.04 % من مساحة بلدية تقرت حيث ساهمت هذه التجهيزات في زيادة استهلاك العقار الحضري من خلال توزيعها على تراب البلدية خاصة عيادات متعددة الخدمات و مستشفى سليمان عميرات و مستشفى الأم و الطفل الذين يستقطبان اكبر عدد من المرضى من داخل المدينة و خارجها كما انه تتوطن هذه التجهيزات و توزيعها عادل نوعا ما حسب المعايير التخطيطية .

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت

م-التجهيزات الرياضية : تقدم هذه التجهيزات مطلبا هاما من مطالب الحياة حين إحساسه بقلق و غيره حيث احتلت المرتبة السابعة و تمثلت أساسا في ملعب كرة القدم بمساحة قدرها 14983.05 م<sup>2</sup> وقاعة رياضية وملعب الكرة الحديدية بمساحة 2152 م<sup>2</sup> بالإضافة إلى المركب الرياضي و الملاعب الجوارية ، تحتل هذه التجهيزات مساحة بنسبة 0.02% من مساحة البلدية و 0.77 % من مساحة التجهيزات و يبلغ عددها 08 ومقارنة مع باقي الاستخدامات الأخرى إلا أنها استهلكت مساحة معتبرة للعقار الحضري لأنها تجهيزات تتطلب مساحات و الملاحظ انه غير متوزعة بشكل منتظم خاصة الملاعب الجوارية بسبب إنقاص بعض الجيوب الفارغة و طلبات بعض السكان لتوفير هذا النوع من المساحات .

ن-التجهيزات الثقافية والترفيهية :تعتبر من المرافق التي توفر الراحة والاسترخاء للسكان و منتقس لهم وتلعب دور في نشر الثقافة و العلم تأخذ عدة صور منها دار الشباب و المركز الثقافي وسينما ...فهي بذلك احتلت المرتبة الثامنة بنسبة 0.18 % من مساحة التجهيزات و 0.005 % من مساحة البلدية بمساحة قدرها 10781.83 م<sup>2</sup> و الملاحظ على بلدية تقرت افتقارها للحدائق و المساحات الخضراء داخل معظم الاحياء السكنية و ان وجدت فهي مهملة وغير معنتى بها و هذا بسبب عدم وجود اوعية عقارية تقام عليها هذا النوع من الاستخدامات .

ه-التجهيزات السياحية:تمثلت في الفنادق حيث يوجد فندقين ببلدية تقرت و هي تحتل المرتبة التاسعة بمساحة قدرها 5422 م<sup>2</sup> و نسبة 0.003 % من مساحة البلدية و 0.09 % من مساحة التجهيزات و يرجع افتقار البلدية لهذا النوع من الاستخدامات لعدم وجود اماكن سياحية بالمدينة و قلة النشاط السياحي بالمنطقة و هذا ما استدعى اقتراح فندق من الدرجة الثالثة في المدى القريب.

و-التجهيزات التجارية:احتلت المرتبة الاخيرة في نسبة استهلاك من التجهيزات المقدرة ب 0.88 % و 0.02 % من مساحة البلدية بمساحة بلغت 50654 م<sup>2</sup> بالرغم من اغلبية السكان يفضلون هذا النوع لتوفير أهم متطلباتهم اليومية حيث تتوفر بلدية تقرت على 03 اسواق منها 02 مستغلة و 100 محل ضمن محلات

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت

لرئيس الجمهورية حيث مستغل منها 17 محل بالإضافة الى محلات البلدية التي يبلغ عددها 316 محل و المستغل منها 273 و مركز تجاري و ساحة للسوق الاسبوعي كلها موجودة في اماكن مختلفة و متوزعة بشكل نقطي و تلبي مختلف احتياجات السكان من خلال تأدية الوظيفة التي تقدمها للمدينة .

### 5-3-4- ملكية الأراضي المستقبلية للتجهيزات

تتضح ملكية الأراضي المستقبلية للتجهيزات في الجدول الموضح أدناه:

#### جدول (24): أصل ملكية الأراضي المستقبلية للتجهيزات

المجموع	الخواص		أماك الدولة	احتياطات عقارية	مساحة التجهيزات (م <sup>2</sup> )
	وقف	نزع الملكية			
5747844.196	825	294	710378.97	5037171.23	
100	0.01	0.005	12.36	87.36	النسبة (%)

المصدر : مديرية أملاك الدولة + معالجة الطالبة

من خلال الجدول أعلاه يتضح أن:

- الاحتياطات العقارية هي المستقبل الرئيسي للتجهيزات العمومية في بلدية تقرت وذلك باحتلالها المرتبة

الأولى و التي قدرت نسبتها 87.36% من المساحة المخصصة للتجهيزات العمومية بمساحة

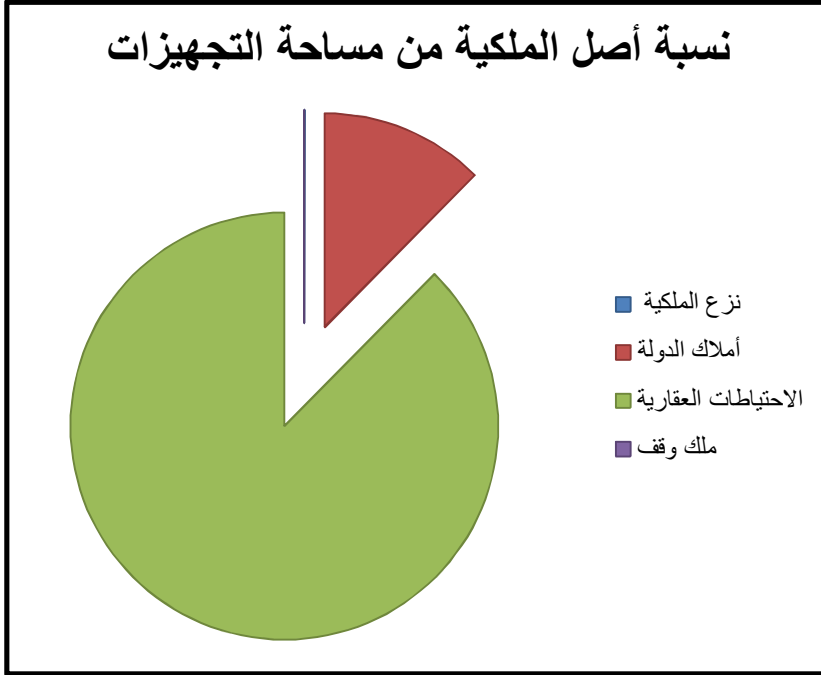
5037171.23 م<sup>2</sup> .

- التجهيزات العمومية التي أصل ملكيتها تابعة لأماك الدولة احتلت المرتبة الثانية في المساهمة في

توفير الأوعية العقارية المستقبلية للتجهيزات العمومية 12.36 % بمساحة 710378.97 م<sup>2</sup> .

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت

شكل (09): تمثيل بياني يمثل نسبة أصل الملكية من مساحة التجهيزات



- مساهمة الخواص في توفير الأوعية العقارية احتلت المرتبة الأخيرة برز من خلال الأراضي التي يملكها الخواص ضمن الأحياء السكنية فتمثلت في تلك الأراضي التي منحت وقف للمرافق الدينية كالمساجد و المدارس القرآنية وهي :

"مسجد التقوى" بحي النخيل

المصدر: إعداد الطالبة

الذي يتربع على مساحة قدرها 825 م<sup>2</sup> بالإضافة إلى المعتقل الاستعماري "دار الضب DOP" الذي اشترته البلدية عن طريق نزع الملكية المنفعة العمومية من احد الخواص لاستغلاله كملعم اثري موروث عن الحقبة الاستعمارية في 2006/07/23 حيث قدرت مساحته 294 م<sup>2</sup> و احتل نسبة 0.005 % من مساحة التجهيزات العمومية .

### 6- نتائج الدراسة

لقد أظهرت مختلف المعلومات التي تم تحصل عليها حول استهلاك التجهيزات العمومية للعقار الحضري و مساهمته في تواجدها في بلدية تقرت و معايير اختيار موقعها عدة نتائج أثرت على التركيبة الحضرية لبلدية تقرت :

- تواجد التجهيزات العمومية في بلدية تقرت و توزيعها تحكم فيه بصورة أساسية توفر الأوعية العقارية

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت

- تركز الوظيفة الإدارية في تراب البلدية نتيجة المكانة التي تتمتع بها البلدية و توفر الاحتياطات العقارية التي توفر الأوعية العقارية بالرغم من تنوع التجهيزات بها.
  - وجود نوع من عدم التوازن الوظيفي بين الأنسجة العمرانية التي تتميز بالانقطاع (الانقطاع بين الأنسجة الأولى و الأنسجة الحديثة الناتجة عن توسع المدينة ) و ذلك لتركز معظم التجهيزات في الأنسجة الأولى المتواجدة ضمن القطاع المعمر و افتقار الأنسجة العمرانية في القطاع القابل للتعمير لبعض التجهيزات كالتجارية و بالرغم من تغطيتها بمختلف التجهيزات التربوية (مدارس ابتدائية، إكمالية، ثانوية) و الخدماتية كالفرع البلدي و الفرع البريدي و الصحية قاعة متعددة الخدمات .
  - المساحة العقارية المخصصة للتجهيزات لا تخضع لمعايير تصميمية و التخطيطية المدرجة في الشبكة النظرية للتجهيزات منها : نصيب الفرد و نمط التجهيز و الفئة التي تنتمي إليها البلدية .
  - استغلال المساحات المخصصة للتجهيزات العمومية ضمن الأحياء السكنية و التخصيصات الموجودة بها و المبرمجة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير زاد من تنوع الوظائف في بلدية تقرت .
  - الاعتماد على محضر اختيار الأرضية في توفير الأوعية العقارية للتجهيزات العمومية بالرجوع إلى المخططات العمرانية خاصة مخطط شغل الأرض حيث هذا المحضر يحرر بالاعتماد على توفر الوعاء العقاري و الملكية العمومية و الذي تسبب في الكثير من المشاكل حول اختيار الأرضية.
  - عدم حرص المتدخلين في تسيير الأوعية العقارية و صعوبة التنسيق بينهم أحيانا تسبب في حدوث خلل في تسيير الأوعية العقارية و برمجة التجهيزات العمومية و يرجع ذلك لنقص خبرة المسيرين و عدم إلمامهم بمختلف النصوص القانونية الخاصة بتسيير الأوعية العقارية .
- من خلال هذه النتائج المتوصل إليها اعتمدنا الاقتراحات التالية :

## الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لبلدية تقرت

- ضرورة خلق توازن وظيفي ضمن الأنسجة العمرانية و التوزيع العادل للتجهيزات العمومية بما يضمن تساوي الحظوظ في الحصول على الخدمات و ذلك من خلال إنشاء مختلف التجهيزات في القطاع القابل للتعمير و استغلال الجيوب الفارغة .
- البحث عن وسيلة مناسبة لتوطين التجهيزات العمومية بدل محضر اختيار الأرضية التي تساهم في العديد من المشاكل و زيادة في الإختلالات الوظيفية.
- تحديث المعايير التخطيطية في إحداث التجهيزات العمومية و ذلك لقدم الشبكة النظرية للتجهيزات التي تهدف إلى ضمان توفير أفضل خدمة ممكنة للسكان وبأداء جيد و خلق نوع من الديناميكية في المجال الحضري، تحقيق مبدأ العدالة في توزيع التجهيزات مجاليا وسكانيا .
- الاعتماد أكثر على المخططات العمرانية التي تضبط استخدامات الأرض من اجل الاستغلال العقلاني للأرض داخل المجال العمراني و التوازن الوظيفي لاستخدامات الأرض .
- الحرص على الهيئات العمومية من اجل التحكم في العقار الحضري الذي يسمح لها بالتحكم في نمط و طريقة التنمية و منه يتم التحكم في المعايير التقنية و التصميمية للمشاريع العمرانية من اجل ضمان التوازن الوظيفي.
- ضرورة إعادة تأهيل المسيرين في تسيير الأوعية العقارية للإمام بجميع النصوص القانونية و فهم إجراءات تنفيذها.

### خلاصة

من خلال الدراسة التحليلية لبلدية تقرت و خاصة الطبيعة العقارية نستخلص أن:

- بلدية تقرت تتوفر مزيج من التجهيزات العمومية بين الإدارية و التعليمية و الصحية و غيرها.
- كان للترقية العقارية اثر في توفير الأوعية العقارية المستقبلية للتجهيزات العمومية.
- مبادرة الدولة و السلطات المحلية في توفير التجهيزات العمومية نستشفه من خلال القرارات الوزارية و محاضر اختيار الأرضية لاستقبال التجهيزات العمومية .
- الاحتياطات العقارية و الأراضي التي ملكيتها تعود للدولة تعتبر المستقبل الرئيسي للتجهيزات العمومية إضافة إلى الأراضي التي يساهم بها الخواص.



## خاتمة عامة

تناول هذا البحث دراسة إشكالية أهمية توفير الأوعية العقارية في برمجة التجهيزات العمومية في مدينة صحراوية ، و هو احد المواضيع الهامة و الشائكة ، إذ أن مدنا اليوم تشهد توسع عمراني سريع نتيجة الهجرة و زيادة السكان مما زاد في حدة الطلب على السكن و الأرض من اجل احتياجات سكنية و مرافق ضرورية ، كل هذا اثر سلبا على المدينة من توسع عشوائي و استغلال مفرط للمجال و تذبذب في العقار . دراسة الأوعية العقارية و المشاكل التي يعاني منها أصبحت ضرورة اليوم و هو ما يجبر على القيام بدراسات و إجراءات عميقة من اجل المحافظة عليه ، من خلال التطرق إلى دراسة العقار تبين أن الدولة سعت جاهدة في مجال تنظيم العمران و العقار من قوانين و تقنيات لضمان التسيير الحسن للمدينة من الاستقلال إلى يومنا الحالي حيث وجدت صعوبات من كل المجالات من طرف السلطات المختصة من جهة و المسيرين من جهة أخرى ، كل هذا أدى إلى عجز التحكم في تنسيق بين القوانين المختلفة المستويات و ضرورة ضبطها و فعاليتها و هذا ما يظهر في دراسة بلدية تقرت التي تعاني من بعض المشاكل العقارية و افتقارها بعض المرافق و الخدمات الضرورية لهذا وجدت ضرورة التدخل عليه من اجل إعادة هيكلته و تكيفه مع متطلبات و احتياجات المنطقة .

في الأخير تم التوصل إلى مدى أهمية دراسة الموضوع و المشاكل التي يعاني منها العقار المتمثلة في : وجود إشكاليات الأوعية العقار بالتجمعات السكنية ، كذلك عدم تطبيق القوانين و القرارات على ارض الواقع و عدم العمل بالمقاييس الموضوعة في برمجة هذه المرافق لذا يجب إحاطة الموضوع بعناية خاصة و إيجاد حلول مرنة و وسطية بين ايجابيات كل القوانين خاصة الاحتياطات العقارية و قانون التوجيه العقاري و تقادي سلبيات كل منها ، مع تفعيل جميع الأدوات المساهمة في ذلك و حسن استغلالها واجب ، فهذه الصلاحية يجب صياغتها في قالب قانوني ملائم بعد دراسة كل العوامل المساهمة في الإشكالية العقارية .

# قائمة المراجع

## قائمة المراجع

### ❖ المراجع باللغة العربية :

#### • الكتب

- بعلي محمد الصغير ، 2013 ، الوجيز في القانون الإداري: التنظيم الإداري-النشاط الإداري، دار العلوم للنشر و التوزيع،عنابة،171 ص.
- خلف الله بوجمعة، 2005 ، العمران و المدينة دار الهدى للطباعة والنشر،عين مليلة، الجزائر،138ص
- دريدي شنييتي ،دس ، الدليل القانوني و الإداري للوكيل العقاري ،دار النشر جيطلي،برج بوعرييج 189ص.
- عبد المنعم سيد علي ، 1984 ، مدخل في علم الاقتصاد مبادئ الاقتصاد الجزئي ، الجزء الأول ، جامعة المستنصرية ، بغداد، 396 ص.

- عمار علوي ،2017،الملكية و النظام العقاري في الجزائر ،دار هومة الطبعة الثامنة،176 ص.
- مجيد خلفوني ، 2014 ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري،دار هومة ،الجزائر،255 ص.

#### • النصوص التشريعية

- وزارة التخطيط و التهيئة العمرانية ، قانون90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية،العدد 49،1560-1569.
- وزارة التخطيط و التهيئة العمرانية ، قانون90-29 المؤرخ في 01/01/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية،العدد 52،1652-1660.
- وزارة التخطيط و التهيئة العمرانية ،1990، قانون90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن الأملاك الوطنية ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ،1661-1683.

- وزارة التجارة، 2011، قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، 4-13.

- وزارة المالية، 2015، المرسوم الرئاسي 15-247 المؤرخ في 16/09/2015 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، 3-48.

#### • المذكرات و الرسائل الجامعية

- عبد الرحمن عبد الله جرف ، محمد غسان ، 2007 ، تخطيط الخدمات العامة في المدن حالة دراسية لمنطقة المخفية في مدينة نابلس ، أطروحة لنيل درجة الماجستير ، جامعة النجاح الوطنية نابلس، فلسطين، 135 ص.

- حمان أسامة، دراسة تحليلية للتجهيزات العمومية بالمدينة باستعمال نظم المعلومات الجغرافية SIG دراسة حالة مدينة رقان، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي، تخصص ماستر تسيير المدينة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 106 ص.

- صوشي سليمة، 2014/2013، أهمية توفير الاحتياطات العقارية في برمجة التجهيزات العمومية دراسة حالة بلدية حمام الضلعة، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير تخصص تسيير المدينة ، جامعة المسيلة، 214 ص .

- طيبي بن زيان، 2016-2017، تنظيم الوعاء العقاري في مجال الترقية العقارية، مذكرة ضمن متطلبات لنيل شهادة الماستر حقوق تخصص: قانون عقاري، جامعة زيان عاشور الجلفة، 80 ص.

- منقلتي يمينة ، طاشور ديهية، 2014 ، استغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص القانون الخاص الداخلي ، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 103 ص.

## ● المجالات

- بن ددوش قماري نضرة و شتوان حنان ، جوان 2016، العقار الصناعي كألية لإنعاش الاستثمار المحلي ودعم الاقتصاد، دفاتر السياسة و القانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية - مستغانم - مخبر القانون العقاري والبيئة العدد 16، 682-690 .
- عبد الغني بوشلوش، سبتمبر 2017 ، العقار الحضري و انعكاساته على التركيبة الحضرية و استخدامات الأرض في مدينة ميلة، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، 312-330 .
- فلوسية لحسن و خلف الله بوجمعة ، 2009 ، العوامل المتحكمة في تحديد سعر العقار السكني حالة مدينة المسيلة، مجلة العلوم و التكنولوجيا ، جامعة منتوري قسنطينة، العدد 29، 53-65 .

## ● الملتقيات

- د. بن محمد محمد، 2012 ، دور إدارة أملاك الدولة في الترقية العقارية، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية الواقع و الآفاق ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، 28/27 فيفري، 1-8 .

## ❖ المراجع باللغة الفرنسية

- Michel Capderou ,1986,Atlas solaire d'Algérie ,Ed.OPU,Alger,1741p.
- Ministère d'urbanisme et construction ,grille théorique des équipement, Centre National d'Etudes et des Recherches Urbaines CNERU ,51p.

# قائمة المراجع

الملحق رقم (01): الشبكة النظرية للتجهيزات  
العمومية

**GRILLE THEORIQUE  
DES  
EQUIPEMENTS**



## TABLES DES MATIERES

I - INTRODUCTION.....	
II - PRINCIPES D'ELABORATION DES GRILLES THEORIQUES DES EQUIPEMENTS ET DES SCHEMAS DE STRUCTURATION URBAINES	
1 – Contenu de ce document.....	
2 – Comment utiliser les grilles théoriques d'équipements.....	
3 – Méthodologie de l'étude.....	
4 – Principes de hiérarchie et de cumul.....	
5 – Catégories de villes .....	
6 – Bases et hypothèse de travail.....	
7 – Présentation des grilles.....	
III – GRILLE DE 12.000 HABITANTS.....	
IV - GRILLE DE 35.000 HABITANTS .....	
IV – GRILLE DE 100.000 HABITANTS.....	
VI - GRILLE DE 200.000 HABITANTS.....	
VII - GRILLE DE 300.000 HABITANTS.....	
VIII – ANNEXES	
1 – Evolution des ratios selon le type de ville.....	
2 – Recommandations générales.....	
3 – Présentation des équipements par secteurs.....	



## **I - INTRODUCTION**

La préparation des équipements est actuellement faite soit par les Bureaux d'études d'Urbanisme en adaptant une ancienne grille d'équipements, doit directement par les différents secteurs en fonction des besoins ressentis et des contraintes de gestion des projets.

Il en résulte des irrégularisations préjudiciables à la desserte de la population, dans l'implantation des équipements, et une sous utilisation du potentiel de structuration de l'espace urbain par les équipements.

Les équipements jouent, en effet, un double rôle ; d'une part, ils assurent directement la satisfaction de certains besoins et d'autre part, s'ils sont convenablement regroupés, ils peuvent constituer des centres, éléments essentiels de l'animation et de la structuration urbaine.

Il a souvent été constaté que les équipements nécessaires à la création d'un centre existaient mais qu'ils étaient implantés de telle sorte qu'ils ne pouvaient que jouer le rôle d'une collection d'équipements ne permettant pas l'émergence d'un nouveau centre animé.

Numérotation

Ces constats ont conduit le MATUC à initier cette étude confiée au CNERU, avec pour objectif :

- d'assurer la meilleure desserte possible de la population, en tenant compte des contraintes économiques de fonctionnement des équipements.
  
- maximiser les effets structurant des équipements par un groupement adéquat.

Pour une application plus facile et une meilleure adaptation aux besoins au lieu de proposer une seule grille, le CNERU a élaboré quatre grilles théoriques d'équipements et les schémas des grilles correspond à des types de villes les plus représentatifs du système urbain algérien, tel que le CNERU a pu les déterminer par analyses caractéristiques des pré-perspectives de l'avant projet du Schéma National d'Aménagement du Territoire pour l'an 2000.

Le travail présenté organise, en une série de grilles théoriques. L'ensemble des grilles sectorielles qui ont été recueillis par le CNERU auprès des Ministères concernés.

La maximisation des effets structurant des équipements et le niveau de desserte optimale est obtenu par une organisation de la ville en unités fonctionnelles hiérarchisées ; unités de base ; unité de voisinage, quartier etc... Chaque unité regroupe des logements et les équipements nécessaires pour assurer un certain niveau de service pour les unités d'une certaine taille, constituer un centre ville. Les équipements exceptionnels et non répétitifs ne sont évidemment pas pris en charge par la grille.

Une esquisse de grille théorique des équipements puis un avant projet ont été communiqués aux départements ministériels concernés pour avis, remarques et compléments d'informations. Les éléments ainsi recueillis ont permis d'enrichir l'avant-projet de façon à produire ce PROJET DE GRILLE THEORIQUE DES EQUIPEMENT.

## **II – PRINCIPES D'ELABORATION**

### **1 – CONTENU DE CE DOCUMENT**

Une grille théorique d'équipements et un schéma théorique de structuration ont été élaborés pour chacune des quatre catégories de ville définies.

Les grilles théoriques donnent pour chaque équipement la surface exprimée par habitant. Ces ratios ont été évalués à partir des normes recueillies auprès des secteurs lorsqu'elles étaient disponibles, des données et recommandations obtenues quand il n'y avait pas. Parfois des pratiques urbanistiques nationales ou internationales ou encore de propositions, de normes et indices étrangers.

Les schémas ont été élaborés en cohérence avec les seuils d'apparition et les unités dimensionnées en fonction des équipements qui les structurent. Option a été prise de créer des centres d'équipements dans chaque unité importante, en plaçant les équipements sur les axes qui traversent les unités et d'en favoriser la poly fonctionnalité en ajoutant à l'habitat et aux équipements des micro zones d'activité dès le niveau de quartier.

Un tableau de localisation, et des recommandations de combinaison d'équipements accompagne les grilles et les schémas. Des estimations d'emplois induits par équipements et des besoins globaux en équipements à l'horizon 2000 pour les villes types complètent le document.

On trouvera également les grilles sectorielles qui ont servi à l'élaboration des grilles théoriques par type de ville. Elles ont été mises en forme ou proposées sur la base des données recueillies au cours des contacts.

Le tableau de localisation, les recommandations générales et les grilles sectorielles ont été mis en annexe du document.

### **2 – COMMENT UTILISER LES GRILLES THEORIQUES D'EQUIPEMENT ET LES SCHEMAS DE STRUCTURATION URBAINE.**

La recommandation générale sera une souplesse constante dans l'application des ratios et des schémas, qui ne sont qu'indicatifs du principe de répartition et des articulations des unités urbaines.

Les paramètres d'évaluation des besoins pour chaque équipement sont variables d'une ville à une autre (y compris de même taille) et d'un espace à un autre (y compris dans la même ville) : ils sont liées aux structures démographiques (nous avons fait ici une hypothèse pour chaque ville) aux structures d'activité par sexe, par âge etc... au rôle et à la place de la ville dans l'armature urbaine qui n'est pas automatiquement en relation avec sa taille. Il sera donc nécessaire de procéder à des bilans et des évaluations concrètes, pour étudier les adéquations nécessaires. Par ailleurs les grilles théoriques et les schémas théoriques s'appliquant différemment selon le type de tissu à traiter :

- dans les tissus à créer, ils pourront s'appliquer sans contraintes majeures ;
- dans les tissus déjà structurés, il ne sera pas toujours possible d'appliquer les tailles théoriques des unités urbaines. Il faudra d'abord dégager le modèle théorique existant et composer avec les schémas pour une nouvelle structuration

D'autre part les bilans et les situations concrètes mettront en évidence que l'implantation n'est pas toujours nécessaire. Il y a des cas où il faut penser à une refunctionalisation des équipements existants pour les mettre en adéquation avec les situations particulières et des tissus environnants si ceux-là ne sont pas à revoir eux-mêmes surtout si l'on tient compte de la non disponibilité foncière.

### 3 – METHODOLOGIE DE L'ETUDE

Au plan méthodologique, la démarche a consisté en la mise en œuvre de deux principes ; hiérarchie et cumul qui permettent d'étudier la cohérence tant aux plans intra, qu'inter urbains.

Le premier principe est celui de la hiérarchie, il est expliqué aussi bien aux équipements classés selon leur nature et leur niveau de service qu'aux unités urbaines organisés selon leur taille et leur fonction. Le but de ce principe est d'assurer dans la ville, à travers la mise en relation des niveaux de service des équipements de la taille des unités urbaines.

Le deuxième principe est celui du cumul, il s'applique : Au plan intra urbain par le cumul dans le centre de chaque unité urbaine de taille supérieure des équipements déjà programmés dans les unités de taille inférieure. L'unité de voisinage, composée de plusieurs unités de base auxquels s'ajoutera dans une unité de base les équipements de voisinage. Il en ira de même pour le quartier qui cumulera les équipements des unités de voisinage et verra apparaître les équipements les équipements de quartier, etc...

Au plan inter urbain par la prise en charge des besoins des villes de taille inférieure dans la ville de taille supérieure. Cette dernière centralisant les équipements dont le seuil d'apparition ne peut se justifier par la taille des populations desservies par les villes de taille inférieure. Des besoins de ces populations seront donc satisfaits au niveau de la ville de taille supérieure qui joue son rôle de « centre » pour certains équipements. Cependant, des villes dont la taille ne justifie pas l'apparition de certains équipements (seuil d'apparition non atteint) peuvent se voir doter de ces équipements pour des raisons de rayonnement spatial et d'équilibre régional.

Le principe du cumul a pour but d'éviter la séparation entre la fonction de desserte et la fonction de centre des unités urbaines dont les rayons d'influence sont dépendants du niveau d'équipements et des villages dont certains grands équipements sont destinés à desservir des périmètres qui dépassent ceux des agglomérations (rayonnement régional de la ville).

Les grilles théoriques d'équipements ne sont en fait jamais limitatives ou définitives. Leur caractère évolutif est intimement lié au caractère évolutif, même des sociétés et des espaces.

Elles doivent être utilisées pour ce qu'elles sont : un document de référence pour la programmation des équipements urbains.

### 4 – PRINCIPE DE HIERARCHIE ET DE CUMUL

#### LE PRINCIPE DE HIERARCHIE

Il s'applique aux équipements, aux unités spatiales et aux villes.

Les équipements peuvent être subdivisés en deux grandes catégories, selon le caractère du service.

- En équipements de base pour les équipements qui répondent à des besoins quotidiens, ou fréquents (Equipements scolaires, sportifs, commerciaux, soins primaires...).
- En équipements de haut niveau : pour les équipements répondant à des besoins rares, spécialisés, particuliers etc... (hôpitaux spécialisés, équipements juridiques, certains équipements commerciaux, administratifs etc...).

L'ensemble des équipements, selon leur nature, peuvent être classés sur une échelle de niveau de service. Le niveau de service, et la capacité déterminant les seuils d'apparition, des équipements exprimés en volume d'habitants ou de logements à desservir.

Plus ils se positionnent au bas de l'échelle, plus ils répondront à des besoins fréquents, et plus les seuils d'apparition seront bas.

A l'inverse, les équipements devant satisfaire des besoins moins fréquents ou spécialisés, auront des seuils d'apparition élevés correspondent aux conditions de rentabilité économique.

Les unités spatiales composant la ville à travers le modèle de structuration peuvent être ordonnées suivant leur taille :

- unités de base

- unités de voisinages
- groupement d'unités de voisinages
- quartiers
- groupement de quartiers

La dimension des unités spatiales varie selon le type de ville.

Leur taille correspondra au rayon d'influence de la fonction. L'importance de la fonction de centre induite par l'implantation des équipements sera dépendante du degré de concentration des équipements dans l'unité notamment, des équipements de haut niveau qui rayonnent sur des volumes de population importants.

Plus l'unité concentre cette catégorie d'équipements, plus elle joue un rôle central, et plus elle est importante. Plus son rayon d'influence sera de faible importance, plus elle sera de petite taille, et jouer un rôle de desserte quotidienne des populations résidentes.

Les villes sont classées selon leur taille, les volumes respectifs de population appellent une quantité et un niveau d'équipements.

Par exception, quelques équipements considérés comme nécessaires, ont été retenus même lorsque le volume de population ne justifie pas théoriquement ces équipements.

L'application de ce principe aux équipements et aux unités urbaines a pour but d'établir une relation de cohérence entre le rayon d'influence des unités et les seuils d'apparition des équipements. Il permet d'équilibrer les fonctions des unités avec leur taille, de même d'équilibrer la taille des villes avec leur niveau d'équipement.

#### LE PRINCIPE DE CUMUL.

Il s'applique aux unités urbaines, et aux villes. A partir d'un certain niveau, les unités et les villes jouent à des degrés divers un pôle central, mesure par leur rayon d'influence.

Ce principe veut que chaque unité – ou que chaque ville de taille supérieure cumule les équipements programmés dans l'unité ou la ville de taille inférieure.

Ce principe a pour but d'éviter la séparation entre la fonction de desserte, et la fonction de centre – unités des villes, faute de quoi les populations résistantes dans les unités ou les agglomérations urbaines qui assurent une fonction de centre devraient se déplacer dans les unités ou les villes qui disposent des équipements de desserte, ce qui déséquilibre l'organisation intra et inter urbaine.

#### 5 – CATEGORIE DE VILLES

Pour l'élaboration de cette grille, il nous fallu différencier les villes en plusieurs catégories plus ou moins homogènes. Le critère de base est celui de l'importance de la population qui nous donne une taille de ville.

La taille de la ville est un indicateur facile à manier et pour lequel l'implantation est disponible. Les ratios d'équipements ont été évalués sur la base du critère de volume de population, opérationnel pour les équipements de base. Les ratios d'équipements ont été évalués sur la base du critère de volume de population, opérationnel pour les équipements de base. Les ratios d'équipements d'un haut niveau de service devront être corrigés en fonction du rang administratif ou du rôle particulier que peut jouer une ville dans un ou plusieurs domaines.

En effet, la taille de la ville est souvent en relation avec les poids de celle-ci dans l'armature urbaine, mais cette relation n'est pas systématique. Des villes de très petite taille ont été prises en compte pour l'élaboration du SNAT, notamment pour leur rôle de chef lieu de wilaya.

En fonction de la taille de la population agglomérée, cinq catégories de villes ont été retenues, dont la ville moyenne définit le type. Ce qui nous donne les types de villes suivants :

- ville de 12.000 habitants dont la grille s'applique de 5.000 à 25.000 habitants
- ville de 25.000 habitants dont la grille s'applique de 25.000 à 50.000 habitants
- ville de 100.000 habitants dont la grille s'applique de 50.000 à 150.000 habitants
- ville de 100.000 habitants dont la grille s'applique de 150.000 à 250.000 habitants
- ville de 100.000 habitants dont la grille s'applique de 250.000 à 350.000 habitants

Les quelques villes de plus de 350.000 habitants constituent des cas particuliers pour lesquels une grille spécifique à chaque ville devra être élaborée.

## 6 – BASES ET HYPOTHÈSES DE TRAVAIL

### DEMOGRAPHIE

La structuration démographique, dépendant des comportements de natalité et de mortalité des populations, est souvent liée au niveau de développement de la ville.

Constat a été fait, que plus la ville est développée, urbanisée, plus le taux de croissance naturel a tendance à baisser.

Compte tenu de cette hypothèse, une structure démographique profilée à 'horizon 2000 a été adaptée à chaque ville type. L'objectif est une évaluation plus conforme des besoins en équipements scolaires qui sont directement déductibles du volume d'enfants à scolariser.

En pourcentage de la population totale, nous avons respectivement pour les 6-12 ans (A.E.F\*), 13-15 ans (E.F\*) et les 16-18 ans (secondaires).

- ville type 12.000 habitants : 18,99 % 7,50 % et 3,3 %
- ville type 35.000 habitants : 16,10 % 6,58 % et 3,1 %
- ville type 100.000 habitants : 16,01 % 6,53 % et 3,1 %
- ville type 200.000 habitants : 15,33 % 6,28 % et 2,5 %

Le pourcentage de population concernée par la scolarisation sera en moyenne respectivement de 16.60 %, 6,72 % et 3,14 pour les trois cycles de l'enseignement.

---

\* A.E.F = Annexe d'Enseignement Fondamental (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> cycles)

\* A.F = Enseignements Fondamental du 3<sup>ème</sup> cycle.

### LOGEMENTS

Le T.D.L moyen de 7,35 arrête par la planification à l'horizon 2000 a été appliqué. Les seuils d'apparition des équipements exprimés en volume de population a été calculé sur cette base.

### ACTIVITE

Les besoins en emploi ont été évalués sur la base du taux d'occupation de 22 % estimé pour l'horizon 2000 dans le SNAT, ils ont été traduits en besoins de surface.

### OCCUPATION DE L'ESPACE

Des ratios de surface donnés en mètre carré par habitant ont servi de base à l'estimation des besoins en surface par nature à l'échelle de la ville.

- Habitat : Le ratio global habitat par ville type est déduit du tableau et du graphe de relation entre densité brute et densité nette.
- Equipements : Le ratio global d'équipement est déduit pour chaque ville type de sa grille théorique. En régie générale le rapport surface foncière équipement, surface plancher habitat doit être de 0.4 à l'échelle de l'unité de base.
- Activité : 66 emploi/ha dans les micros zones d'activités qui font 3 à 5 hectares soit 150 m<sup>2</sup> - 2000m<sup>2</sup>/emploi.  
Un taux d'emploi induit par les équipements a été évalué » de façon indicative. C'est l'emploi nécessaire du bon fonctionnement des équipements conformément aux orientations des ministères concernés et aux constats faits lors des enquêtes.
- Voirie : En l'absence de normes, une formule empirique extraite d'un document traitant des consommations d'espace par les équipements (CNERU) a été appliquée.

Elle a l'avantage de permettre une estimation rapide des besoins en voirie et de les inclure dans l'estimation globale. La logique de la démarche est la suivante :

- Au dessus de 400 logements, la voirie n'est pas évaluée. Elle est censée être comprise dans l'opération (voirie tertiaire)
- Au dessous de 400 logements, le ratio est de 5m<sup>2</sup>/logement additionnel ; toutefois les 25 m<sup>2</sup>/logement constituent un maximum strict pour l'ensemble voirie secondaire et primaire induits

En régie générale le rapport voirie/espace libre ne doit pas dépasser les 50 %.

- Infrastructures : Pour l'ensemble des autres infrastructures, notamment les emprises de transformation ratio de 3,5 m<sup>2</sup>/habitation a été retenu.

- Espace vert et réserves : Un ratio moyen de 10 à 15 m<sup>2</sup>/habitant est généralement admis. Nous l'avons appliqué comme un minimum dans la plus grande ville, et nous l'avons augmenté progressivement jusqu'à la plus petite ville de manière à leur permettre de disposer des réserves satisfaisante pour admettre une future croissance urbaine, qui peut aller jusqu'à doubler le volume de population, tout en réservant le minimum de 10 m<sup>2</sup> d'espace vert par habitant.

### PRESENTATION DES GRILLES THEORIQUES D'EQUIPEMENT ET DES SCHEMAS THEORIQUES DE STRUCTURATION URBAINE

Pour chaque ville type, une grille théorique des équipements donné par unité de structuration urbaine, les équipements, le ratio en m<sup>2</sup>/habitant et en m<sup>2</sup>/logement ; ainsi qu'une estimation de l'emploi induit par équipement. Les ratios sont le résultat de comparaison ente les différentes sources d'information et les études d'urbanisme, et de leur adaptation à chaque ville type.

Un schéma théorique de structuration urbaine accompagne chaque grille théorique d'équipements. Le type et la taille des unités de structuration urbaine ont été définies en fonction des seuils d'apparition des équipements et des exigences d'organisation urbaine selon la taille de la ville. Ainsi la taille des unités évolue d'une ville à une autre, et de nouveaux types d'unités de structuration urbaine apparaissent progressivement. Le principe de localisation des équipements a été de rechercher la formation d'axes et de centres urbains animés.

Une estimation des besoins en surface par fonction urbaine complète chaque grille d'équipements. Un tableau et un graphe d'évolution des relations entre les densités brutes et les densités nettes par unités de structuration urbaine ont été élaborés pour chacune des villes types à l'aide des grilles théoriques d'équipements et des ratios arrêtés par fonction urbaine. Une densité brute optimale a pu être dégagée pour chaque ville type, ainsi qu'un ratio de surface réservée à l'habitat par habitant. Sur la base de la densité brute optimale de la ville, la surface totale de la ville a été évaluée et a été élaborée :

- des ratios d'équipements globaux et par secteur ;
- des ratios d'habitat ;
- des densités.

Les résultats qui seront déduits pour une ville donnée constitueront les éléments de référence que les études opérationnelles pourront préciser.

## GRILLE THEORIQUE DES EQUIPEMENTS

**VILLE TYPE : 12.000 HABITANTS**

**VALABLES DE 5000 A 25.000 HABITANTS**

UNITE DE BASE : 1200 habitants / 160 Logements

Equipement	Surface unitaire (m <sup>2</sup> )	Ratios		Emploi Induit
		m <sup>2</sup> /habitant	m <sup>2</sup> /logement	
A.E.P (6 classes)	2793	2.197	17.434	10
Commerces de 1 <sup>ère</sup> nécessité (2 x 60)	Pour mémoire : RDC Immeubles			
Terrain de sport plein air	3218	2681	20.113	02
<b>TOTAL</b>	<b>6011</b>	<b>5078</b>	<b>17.569</b>	<b>12</b>

UNITE DE VOISINAGE : 4000 habitants / 533 logements

Equipement	Surface unitaire (m <sup>2</sup> )	Ratios		Emploi Induit
		m <sup>2</sup> /habitant	m <sup>2</sup> /logement	
E.F 360 (avec annexe pour le secondaire).	4500	1125	8442	25
Commerces de 1 <sup>ère</sup> nécessité (10 x 60)	Pour mémoire : RDC Immeubles			
Salle de sport polyvalente	750	0.187	1.407	05
Salle de sport spécialisée	2000	0.500	3.732	10
Maison de jeunes 250	550	0.137	1.032	15
Hôtel des postes R4 *	400	0.150	1.125	05
<b>TOTAL</b>	<b>2400</b>	<b>2.099</b>	<b>1.5758</b>	<b>60</b>

\* Dans l'unité de base centrale à l'hôtel de poste R4 est remplacé par un hôtel R3

Equipement	Surface unitaire (m <sup>2</sup> )	Ratios		Emploi Induit
		m <sup>2</sup> /habitant	m <sup>2</sup> /logement	
Centre de santé	800	0.066	0.500	36
Jardin d'enfants (80)	900	0.075	0.562	10
Salle de sport spécialisée	2000	0.166	1250	10
Terrain de football (*) piste	7800	0.650	4875	02
Salle polyvalente	750	0.062	0.468	05
Maison de jeunes 400	4000	0.333	2.500	15
Commerces spécialisés	1200	0.100	0.750	60
Commerces complémentaires	1200	0.100	0.750	75
Marché ou centre commercial	1000	0.083	0.625	28
Central téléphonique	1500	0.125	0.987	18
Siège APC et organisation de masse	1000	0.083	0.625	50
Sûreté urbaine	160	0.030	0.225	18
Protection civile	250	0.020	0.156	13
Mosquée	2400	0.200	1.500	02
Cimetière	24000	2.000	15.000	02
<b>TOTAL</b>	<b>49160</b>	<b>4.093</b>	<b>30.723</b>	<b>344</b>

**ESTIMATION DES BESOINS  
E N SURFACES ET EMPLOIS**

**BESOINS DE SURFACES**

	m <sup>2</sup> /habitant	Total (m <sup>2</sup> )
Equipements.....	11.270	135.240
Habitat.....	15.000	240.000
Voirie.....	1.919	22.960
Infrastructure.....	3.500	42.000
Espaces verts.....	30.000	360.000

**ACTIVITE**

Besoin en emploi total.....	2640
Emploi total compris dans les micros zones d'activité.....	-
Emploi induit par les équipements (25 % ).....	660
Reste emploi et emprise propre.....	1980



**RELATION ENTRE DENSITE NETTE ET BRUTE SELON  
LES DIFFERENTS NIVEAUX DE STRUCTURATION URBAINE**

DENSITE NETTE	10	20	30	40	50	60	70
Unité de base	9,8	18,8	27,5	35,7	43,5	51,0	58,0
Unités de voisinage	9,3	17,5	24,8	31,3	37,1	42,2	47,0
Ville	6,3	9,2	10,9	12,0	12,7	13,3	13,7

**CLE DE PREPARATION  
OPTIMALE DES SURFACES**

	Surface (ha)	%
TOTAL.....	137,50	100,00
Habitat.....	42,00	30,50
Equipement.....	13,50	10,00
Voirie.....	2,00	1,50
Infrastructures diverses.....	4,00	3,00
Espaces verts et réserves.....	36,00	26,00
Activité (1200 m <sup>2</sup> x 2000).....	40,00	29,00
DENSITE BRUTE OPTIMALE.....	12 Logts/ha	
SOIT.....	114 m <sup>2</sup> /habitants	

La clef de répartition optimale est obtenue à partir de la courbe d'évolution des densités brutes en fonction des densités nettes.

IV  
GRILLE THEORIQUE DES EQUIPEMENTS

**VILLE TYPE : 35.000 HABITANTS**

**VALABLE DE 25.000 A 50.000 HABITANTS.**

UNITE DE BASE : 1250 habitants / 167 Logements

Equipement	Surface unitaire (m <sup>2</sup> )	Ratios		Emploi Induit
		m <sup>2</sup> /habitant	m <sup>2</sup> /logement	
A.E.F (6 classes)	2793	2.234	16.724	10
Commerces de 1 <sup>ère</sup> nécessité (2 x 60)	Pour mémoire : RDC Immeubles			
Terrain de sport plein air	3218	2574	19.269	02
<b>TOTAL</b>	<b>6011</b>	<b>4808</b>	<b>35.993</b>	<b>12</b>

UNITE DE VOISINAGE : 5000 habitants / 667 logements

Equipement	Surface unitaire (m <sup>2</sup> )	Ratios		Emploi Induit
		m <sup>2</sup> /habitant	m <sup>2</sup> /logement	
E.F 360 pour le secondaire	4500	0.900	6746	25
Commerces de 1 <sup>ère</sup> nécessité (10 x 60)	Pour mémoire : RDC Immeubles			
Salle de sport polyvalente 15 x 20)	1000	0.200	1.499	05
Salle de sport spécialisée	1000	0.200	1.499	05
Maison de jeunes 250	575	0.115	0.862	02
<b>TOTAL</b>	<b>7075</b>	<b>1.415</b>	<b>10.606</b>	<b>17</b>

VILLE DE 15000 habitants / 2000 logements

Equipement	Surface unitaire (m <sup>2</sup> )	Ratios		Emploi Induit
		m <sup>2</sup> /habitant	m <sup>2</sup> /logement	
Centre de santé	800	0.053	0.400	36
Jardin d'enfants (80)	1600	0.106	0.800	20
Salle de sport spécialisée	2000	166	1250	10
Terrain de foot-ball (*) piste	7800	0.520	3.900	02
Salle polyvalente	750	0.050	0.375	05
Maison de jeunes 400	1038	0.069	0.519	05
Centre culturel	1400	0.093	0.700	20
Commerces complémentaires	2250	0.150	1.125	161
Marché ou centre commercial	1000	0.066	0.500	56
Hôtel des postes 3ème classe	700	0.046	0.350	05
<b>TOTAL</b>	<b>17.338</b>	<b>1.153</b>	<b>8.669</b>	<b>310</b>

Equipement	Surface unitaire (m <sup>2</sup> )	Ratios		Emploi Induit
		m <sup>2</sup> /habitant	m <sup>2</sup> /logement	
Lycée et technicum	22000	0.628	4.713	150
Polyclinique	1500	0.042	0.321	101
Salle OMS II (500)	3500	0.100	0.749	13
Salle de sport spécialisée	1500	0.042	0.321	06
Piscine 25 m	900	0.025	0.192	10
Cinéma (500 places)	1050	0.030	0.224	10
Hôtel 15 lits	450	0.012	0.096	30
Commerces spécialisés	3500	0.100	0.749	175
S.N.N.G.A	3000	0.085	0.642	100
Hôtel des postes R2	900	0.025	0.192	25
Central téléphonique	1500	0.043	0.321	10
Siège APC	2000	0.057	0.428	100
Organisation de masse	700	0.020	0.149	05
Parti	1050	0.030	0.224	53
Section tribunal	440	0.012	0.094	10
Protection civile	700	0.020	0.149	35
Diverses antennes adm. Gest. des infras. bureau de m.d'oeuvre	1200	0.034	0.257	53
Abattoirs, halles, aires de stockage	6000	0.171	1.285	250
Mosquée	7000	0.200	1.499	02
Cimetière	70.000	2.000	14.998	02
<b>TOTAL</b>	<b>128.890</b>	<b>3.676</b>	<b>27.603</b>	<b>1140</b>

**ESTIMATION DES BESOINS  
E N SURFACES ET EMPLOIS**

**BESOINS DE SURFACES**

	<b>m<sup>2</sup>/habitant</b>	<b>Total (m<sup>2</sup>)</b>
Equipements.....	11.052	386.820
Habitat.....	30.500	1.067.500
Voirie.....	3.126	109.410
Infrastructure.....	3.500	122.500
Espaces verts.....	21.000	735.000

**ACTIVITE**

Besoin en emploi total.....	7.700
Emploi total compris dans les micros zones d'activité.....	-
Emploi induit par les équipements (35 %).....	2.700
Reste emploi et emprise propre.....	5.000

**RELATION ENTRE DENSITE NETTE ET BRUTE SELON  
LES DIFFERENTS NIVEAUX DE STRUCTURATION URBAINE**

DENSITE NETTE	10	20	30	40	50	60	70	80
Unité de base	9.7	18.9	27.6	35.9	43.8	51.3	58.4	64.2
Unités de voisinage	9.3	17.4	24.5	30.8	36.4	41.5	46.0	50.2
Groupement d'UV	9.1	16.7	23.2	28.7	33.6	37.8	41.6	44.9
Ville	6.8	10.3	12.4	13.9	14.9	15.7	16.4	16.8

**CLE DE PREPARATION  
OPTIMALE DES SURFACES**

	Surface (ha)	%
TOTAL.....	318,50	100,00
Habitat.....	107,00	33,50
Equipement.....	39,00	10,00
Voirie.....	11,00	3,50
Infrastructures diverses.....	13,00	4,00
Espaces verts et réserves.....	73,50	23,00
Activité (1200 m <sup>2</sup> x 2000).....	75,00	23,50
DENSITE BRUTE OPTIMALE.....	14.6 Logts/ha	
SOIT.....	91 m <sup>2</sup> /habitants	

V

**GRILLE THEORIQUE DES EQUIPEMENTS**

**VILLE TYPE : 100.000 HABITANTS**  
**VALABLE DE 50.000 A 150.000 HABITANTS.**

UNITE DE BASE : 1.900 habitants / 253 Logements

Equipement	Surface unitaire (m <sup>2</sup> )	Ratios		Emploi Induit
		m <sup>2</sup> /habitant	m <sup>2</sup> /logement	
A.E.P (6 classes)	5400	2842	21.343	15
Commerces de 1 <sup>ère</sup> nécessité (3x 63.3)	Pour mémoire : RDC Immeubles			
Terrain de sport plein air	3218	1693	12.719	02
<b>TOTAL</b>	<b>8618</b>	<b>4.535</b>	<b>34.062</b>	<b>17</b>

UNITE DE VOISINAGE : 5700 habitants / 760 logements

Equipement	Surface unitaire (m <sup>2</sup> )	Ratios		Emploi Induit
		m <sup>2</sup> /habitant	m <sup>2</sup> /logement	
E.F 360 (avec extension)	5000	0.877	6.578	30
Commerces de 1 <sup>ère</sup> nécessité (10 x 60)	Pour mémoire : RDC Immeubles			
Salle de sport spécialisée	3218	0.564	4.234	10
Salle de sport (20x15)	1000	0.175	1.315	05
Maison de jeunes	575	0.100	0.756	02
<b>TOTAL</b>	<b>9793</b>	<b>1.716</b>	<b>12.883</b>	<b>47</b>

GROUPEMENT D'UNITES DE VOISINAGE : 11.400 Habts / 1520 Logts

Equipement	Surface unitaire (m <sup>2</sup> )	Ratios		Emploi Induit
		m <sup>2</sup> /habitant	m <sup>2</sup> /logement	
Centre de santé	800	0.070	0.526	36
Jardin d'enfants (80)	1700	0.149	1.118	20
Terrain de foot-ball (*) piste	7800	0.684	5.131	02
Centre culturel	575	0.050	0.378	05
Maison de jeunes 400	1038	0.091	0.682	15
Hôtel des postes 3 <sup>ème</sup> classe	700	0.061	0.460	05
<b>TOTAL</b>	<b>12.613</b>	<b>1.105</b>	<b>8.295</b>	<b>83</b>

Equipement	Surface unitaire (m <sup>2</sup> )	Ratios		Emploi Induit
		m <sup>2</sup> /habitant	m <sup>2</sup> /logement	
Lycée (x 2)	44000	0.660	4.950	75
Polyclinique	1500	0.045	0.337	101
Maternité 60 lits	3000	0.090	0.675	40
Centre psycho-pédag. V	1460	0.043	0.328	02
SOEMO	700	0.021	0.157	30
Salle OMS I (500)	3500	0.105	0.788	13
Salle de sport Spécialisée I I	1500	0.045	0.337	06
Piscine 25 m	906	0.027	0.204	10
Cinéma (650x150) (250x2)	1000	0.030	0.225	10
Centre culturel	1400	0.042	0.315	20
Commerces complémentaires	4995	0.150	1.125	356
S.N.N.G.A	3000	0.090	0.675	100
Marché ou centre commercial	2000	0.060	0.450	112
Hôtel de postes 1 <sup>ère</sup> classe	700	0.021	0.157	05
Central téléphonique	1500	0.045	0.337	35
Sûreté urbaine	1000	0.030	0.225	17
Protection civile	666	0.020	0.150	12
Mosquée	2000	0.060	0.450	02
<b>TOTAL</b>	<b>74.827</b>	<b>1.584</b>	<b>11.885</b>	<b>921</b>

VILLE DE 100.000 habitants / 13 333 logements

Equipement	Surface unitaire (m <sup>2</sup> )	Ratios		Emploi Induit
		m <sup>2</sup> /habitant	m <sup>2</sup> /logement	
Technicum	25000	0.250	1.875	300
Institut technologique	10.000	0.100	0.750	120
CPP 300 (x 2)	15.900	0.159	1.192	78
Hôpital 240 lits	15.000	0.150	1.125	269
Centre psycho-pédag. I I	750	0.007	0.056	50
Centre de sauveg. Jeun.	4000	0.040	0.300	60
Salle OMS II (1000)	7000	0.070	0.525	15
Salle de sport spécialisée I	1800	0.018	0.135	06
Piscine 25 m couverte	2000	0.020	0.150	18
Cinéma (1000 places) (2x2500 ou 4x250)	3000	0.030	0.225	10
Maison de culture	4196	0.042	0.314	20
Hôtel (2x150) lits	10.000	0.100	0.750	60
Commerces spécialisés	10.000	0.100	0.750	300
Hôtel des postes (recette hors classe)	1200	0.012	0.090	07
Central téléphonique	2400	0.024	0.180	10
Siège APC	2600	0.026	0.195	100
Parti et organisation de masse	1500	0.015	0.112	10
Gestion des infrastructures	1500	0.015	1.112	50
Tribunal	2500	0.025	0.187	100
Diverses antennes adm. Et divers (bureaux de M.O, sec.sociale	5000	0.050	0.375	300
Abattoirs, halles, aires de stockage	20.000	0.200	1.500	50
Cimetière	200.000	2.000	15.000	02
<b>TOTAL</b>	<b>372.946</b>	<b>3.753</b>	<b>28.148</b>	<b>1937</b>

**ESTIMATION DES BESOINS  
E N SURFACES ET EMPLOIS**

**BESOINS DE SURFACES**

	<b>m<sup>2</sup>/habitant</b>	<b>Total (m<sup>2</sup>)</b>
Equipements.....	12.693	1.269.300
Habitat.....	27.060	2.706.000
Voirie.....	3.980	398.000
Infrastructure.....	3.500	350.000
Espaces verts.....	15.000	1.500.000

**ACTIVITE**

Besoin en emploi total.....	22.000
Emploi total compris dans les micros zones d'activité.....	-
Emploi induit par les équipements (35 %).....	8.800
Reste emploi et emprise propre.....	13.000

**RELATION ENTRE DENSITE NETTE ET BRUTE SELON  
LES DIFFERENTS NIVEAUX DE STRUCTURATION URBAINE**

<b>DENSITE NETTE</b>	20	30	40	50	60	70	80	90	100
Unité de base	48.6	27.0	34.9	42,3	49.2	55.8	61.9	67.8	73.3
Unité de voisinage	17.2	24.1	30.1	35.4	40.2	44.4	48.3	51.8	54.9
Groupement d'U.V	17.1	23.9	29.9	35.2	39.9	44.1	47.9	51.3	54.4
Quartier	16.2	22.2	27.2	31.5	35.3	38.5	41.3	43.9	46.1
Ville	10.6	12.9	14.5	15.6	16.5	17.2	17.7	18.2	18.5

**CLE DE PREPARATION  
OPTIMALE DES SURFACES**

	Surface (ha)	%
TOTAL.....	821	100,00
Habitat.....	271	33,00
Equipement.....	127	15,50
Voirie.....	40	5,00
Infrastructures diverses.....	35	4,50
Espaces verts et réserves.....	150	18,00
Activité (1200 m <sup>2</sup> x 2000).....	198	24,00
DENSITE BRUTE OPTIMALE.....	16,5 Logts/ha	
SOIT.....	82 m <sup>2</sup> /habitants	



VI  
**GRILLE THEORIQUE DES EQUIPEMENTS**  
**VILLE TYPE : 200.000 HABITANTS**  
**VALABLE DE 150.000 A 250.000 HABITANTS**

UNITE DE BASE : 2.400 habitants / 318 Logements)

Equipement	Surface unitaire (m <sup>2</sup> )	Ratios		Emploi Induit
		m <sup>2</sup> /habitant	m <sup>2</sup> /logement	
A.E.P (6 classes)	7000	2916	22.012	18
Commerces de 1 <sup>ère</sup> nécessité (60x4)	Pour mémoire : RDC Immeubles			
Terrain de sport plein air	3218	1.340	10.119	02
Salle de sport polyvalente	1000	0.416	3.144	05
<b>TOTAL</b>	<b>11218</b>	<b>4.672</b>	<b>39.275</b>	<b>25</b>

UNITE DE VOISINAGE : 9580 habitants / 1270 logements

Equipement	Surface unitaire (m <sup>2</sup> )	Ratios		Emploi Induit
		m <sup>2</sup> /habitant	m <sup>2</sup> /logement	
E.F 600 (avec extension)	9000	0.945	7.066	37
Commerces de 1 <sup>ère</sup> nécessité	Pour mémoire : RDC Immeubles			
Salle de sport spécialisée (20x30) (x2)	2000	0.210	1.574	10
Terrain de foot-ball (+) piste	7800	0.819	6.141	02
Jardin d'enfants	1700	0.178	1.338	20
Maison de jeunes 400	575	0.060	0.452	02
Salle polyvalente	600	0.063	0.472	01
Hôtel des postes 3 <sup>ème</sup> classe	700	0.073	0.551	05
<b>TOTAL</b>	<b>22375</b>	<b>2.348</b>	<b>17.614</b>	<b>71</b>

QUARTIER : 33.300 Habitants / 4.440

Equipement	Surface unitaire (m <sup>2</sup> )	Ratios		Emploi Induit
		m <sup>2</sup> /habitant	m <sup>2</sup> /logement	
Polyclinique	1500	0.045	0.337	101
Maternité 60 lits	3000	0.090	0.675	40
Centre psycho-pédag. V	1460	0.044	0.328	02
SOEMO	700	0.021	0.157	30
Maison de jeunes (500)	1685	0.051	0.379	64
Salle OMS I (500)	3500	0.106	0.788	13
Salle de sport Spécialisée (20x30 (x2)	1500	0.045	0.337	07
Piscine 25 m	900	0.027	0.202	10
Cinéma 500 places	1000	0.030	0.225	10
Centre culturel	1400	0.042	0.315	20
Commerces complémentaires	4995	0.151	1.125	60
Marché ou centre commercial	2000	0.060	0.450	10
Hôtel de postes 1 <sup>ère</sup> classe	1000	0.030	0.225	05
Central téléphonique	1500	0.045	0.337	10
Sûreté urbaine	1000	0.030	0.225	30
Protection civile	666	0.020	0.150	12
Mosquée	6600	0.037	7.741	02
<b>TOTAL</b>	<b>34406</b>	<b>1037</b>	<b>7.741</b>	<b>446</b>

VILLE DE 100.000 habitants / 13 333 logements

Equipement	Surface unitaire (m <sup>2</sup> )	Ratios		Emploi Induit
		m <sup>2</sup> /habitant	m <sup>2</sup> /logement	
Lycée 1000 (x2)	44000	0.440	3.300	300
Technicum 1500	25000	0.250	1.875	300
Institut technologique	10.000	0.100	0.750	120
CPP 300 (x 2)	22.600	0.226	1.695	200
Hôpital 240 lits	15.000	0.150	1.125	269
Centre psycho-pédag. I I I	750	0.007	0.056	08
Centre de sauveg. Jeun.	4000	0.040	0.300	60
Salle OMS II (1000)	7000	0.070	0.525	30
Salle de sport spécialisée I	1800	0.018	0.135	06
Piscine 25 m	2000	0.020	0.150	18
Stade 6/8 couloirs	30.000	0.300	2.250	02
Cinéma (1000 places) Multi-salle) ou (2x500)	3000	0.030	0.225	10
Centre culturel	1.400	0.014	0.105	20
Hôtel (2x150) lits	10.000	0.100	0.750	30
Commerces spécialisés	10.000	0.100	0.750	300
Hôtel des postes (recette hors classe)	1200	0.012	0.090	45
Central téléphonique	2400	0.024	0.180	10
Siège APC	2600	0.026	0.195	100
Parti et organisation de masse	1500	0.015	0.112	10
Aantennes adm. Et divers (bureaux de M.O, séc.sociale....	2000	0.020	0.150	100
Cimetière	20.000	2.000	15.000	02
<b>TOTAL</b>	<b>396.250</b>	<b>3.962</b>	<b>29.718</b>	<b>1940</b>

VILLE DE 200.000 habitants / 26.667 logements

Equipement	Surface unitaire (m <sup>2</sup> )	Ratios		Emploi Induit
		m <sup>2</sup> /habitant	m <sup>2</sup> /logement	
Université (600 Etudiants (+) Equipements spécifiques	30.000	0.150	1.124	800
Hôpital 400 lits	25000	0.125	0.937	450
Ecole de jeunes sourds II	5.2000	0.026	0.194	20
Pouponnière	5.000	0.025	0.187	140
Foyer pour enfants assistés	6.000	0.030	0.224	55
Piscine 50 m	5000	0.025	0.187	18
Stade 8 / 9 couloirs	60.000	0.300	2.249	03
Auberge 30 lits	500	0.004	0.033	10
Cinéma théâtre de 1000 places	2600	0.013	0.097	06
Maison de culture	4196	0.020	0.157	20
Salle d'exposition musée	20.000	0.100	0.749	10
Hôtel 250 lits	8.500	0.042	0.318	30
Commerces spécialisés	20.000	0.100	0.749	1000
Hôtel des postes Classes exceptionnelles	1.600	0.008	0.059	45
Tribunal	1.500	0.007	0.056	100
Siège Daira	4000	0.020	0.149	100
Sûreté de Daira	1200	0.006	0.044	50
Direction adm. et divers bureaux de main .d'oeuvre, séc.social. Gestion des Infrastructures.	2600	0.012	0.097	200
Abattoirs, Halle, aire de stockage	70.000	0.350	2.624	50
<b>TOTAL</b>	<b>279.296</b>	<b>3.394</b>	<b>10.458</b>	<b>3431</b>

**ESTIMATION DES BESOINS  
E N SURFACES ET EMPLOIS**

**BESOINS DE SURFACES**

	<b>m<sup>2</sup>/habitant</b>	<b>Total (m<sup>2</sup>)</b>
Equipements.....	13.413	2.682.600
Habitat.....	27.040	5.408.000
Voirie.....	4.296	859.200
Infrastructure.....	3.500	700.000
Espaces verts.....	10.000	2.000.000

**ACTIVITE**

Besoin en emploi total.....	44.000
Emploi total compris dans les micros zones d'activité.....	2000
Emploi induit par les équipements (35 %).....	20.000
Reste emploi et emprise propre.....	22..000

**RELATION ENTRE DENSITE NETTE ET BRUTE SELON  
LES DIFFERENTS NIVEAUX DE STRUCTURATION URBAINE**

<b>DENSITE NETTE</b>	20	30	40	50	60	70	80	90	100	101
Unité de base	18.6	26.9	34.8	42,1	49.0	55.5	61.6	67.4	72.9	78.1
Unité de voisinage	16.7	23.2	28.8	33.7	38.0	41.7	45.1	48.1	50.9	53.3
Quartier	16.2	22.2	27.2	31.6	35.3	38.5	41.3	43.9	46.1	48.1
Groupeement quartier	14.6	19.3	23.1	26.1	28.1	30.7	32.5	34.0	35.3	36.5
Ville	11.2	13.8	15.6	16.9	17.9	18.7	19.3	19.8	20.3	20.7

**CLE DE PREPARATION  
OPTIMALE DES SURFACES**

	Surface (ha)	%
TOTAL.....	1498	100
Habitat.....	541	36
Equipement.....	268	18
Voirie.....	86	6
Infrastructures diverses.....	70	5
Espaces verts et réserves.....	200	13
Activité (1200 m <sup>2</sup> x 2000).....	198	333
DENSITE BRUTE OPTIMALE.....	17,8 Logts/ha	
SOIT.....	14,9 m <sup>2</sup> /habitants	

VII  
**GRILLE THEORIQUE DES EQUIPEMENTS**  
**VILLE TYPE : 300.000 HABITANTS**  
**VALABLE DE 250.000 A 350.000 HABITANTS**

UNITE DE BASE : 2.400 habitants / 318 Logements)

Equipement	Surface unitaire (m <sup>2</sup> )	Ratios		Emploi Induit
		m <sup>2</sup> /habitant	m <sup>2</sup> /logement	
A.E.P (6 classes)	7000	2916	22.012	18
Commerces de 1 <sup>ère</sup> nécessité (60x4)	Pour mémoire : RDC Immeubles			
Terrain de sport plein air	3218	1.340	10.119	02
Salle de sport polyvalente	1000	0.416	3.144	05
<b>TOTAL</b>	<b>11218</b>	<b>4.672</b>	<b>39.275</b>	<b>25</b>

UNITE DE VOISINAGE : 9580 habitants / 1270 logements

Equipement	Surface unitaire (m <sup>2</sup> )	Ratios		Emploi Induit
		m <sup>2</sup> /habitant	m <sup>2</sup> /logement	
E.F 600 (avec extension)	9000	0.945	7.066	37
Commerces de 1 <sup>ère</sup> nécessité	Pour mémoire : RDC Immeubles			
Salle de sport I (20x75)	2000	0.210	1.574	10
Terrain de foot-ball (+) piste	7800	0.819	6.141	02
Jardin d'enfants	1700	0.178	1.338	20
Maison de jeunes 250	575	0.060	0.452	02
Hôtel des postes 3 <sup>ème</sup> classe	700	0.073	0.551	05
<b>TOTAL</b>	<b>22375</b>	<b>2.348</b>	<b>17.614</b>	<b>76</b>

## VILLE DE 24.000 habitants / 1 265 logements

Equipement	Surface unitaire (m <sup>2</sup> )	Ratios		Emploi Induit
		m <sup>2</sup> /habitant	m <sup>2</sup> /logement	
Lycée 1000 )	22000	0.916	6.738	150
Centre de santé (2)	1600	0.066	0.490	40
Salle OMS (500)	3500	0.145	0.071	11
Piscine 25 m	900	0.037	1.275	10
Salle de sport Spécialisée (20x30)	4800	0.200	1.470	02
Maison de jeunes (500)	1200	0.050	0.387	64
Cinéma	700	0.029	0.214	10
Centre culturel	5500	0.229	1.684	20
P.T.T (RHC)	1400	0.058	0.248	45
Hôtel des postes 2ème classe	900	0.037	0.275	07
Petit central téléphonique	225	0.009	0.068	10
Sûreté nationale	700	0.029	0.214	20
Antenne administrative	400	0.016	0.122	20
S.N.N.G.A	3000	0.125	0.918	60
Marché ou centre commercial	2000	0.083	0.612	10
Commerces et sce compl. sce Artisanaux, café, rest.	5000	0.208	1531	60
Mosquée	4800	0.200	1.470	02
<b>TOTAL</b>	<b>55.825</b>	<b>2.320</b>	<b>17.089</b>	<b>581</b>

GROUPEMENT DE QUARTIERS : 72.000 Habitants / 9.800 Logements

Equipement	Surface unitaire (m <sup>2</sup> )	Ratios		Emploi Induit
		m <sup>2</sup> /habitant	m <sup>2</sup> /logement	
Lycée 1000	22000	0.305	2.245	75
Technicum 1300 élèves	30000	0.416	3.061	400
CPP 400	140000	0.194	1.428	50
Hôpital 140 lits	9000	0.125	0.918	10
Polyclinique (+1/21*)	2250	0.031	0.229	10
Foyer pour personnes âgées	4000	0.055	0.408	10
Salle OMS II (1000)	7000	0.097	0.714	30
Salle de sport spécialisée (540 X 20)	1800	0.025	0.184	02
Piscine 25 m couverte	2000	0.027	0.204	18
Stade 6/8 couloirs	30000	0.416	3.061	02
Cinéma (500) ou (2 x 250)	1400	0.019	0.143	10
Hôtel des postes hors classe	1200	0.016	0.122	45
Central téléphonique	24.000	0.033	0.244	240
Centre de paiement	700	0.010	0.071	10
Siège APC	2600	0.036	0.265	100
Organisation de masse	1500	0.020	0.153	10
Commerce et service spécialisés	6000	0.083	0.612	300
<b>TOTAL</b>	<b>137.990</b>	<b>1.910</b>	<b>14.076</b>	<b>1332</b>

\* Il faut une polyclinique pour 48.000 habitants.



VILLE DE 300.000 habitants / 41.000 logements

Équipement	Surface unitaire (m <sup>2</sup> )	Ratios		Emploi Induit
		m <sup>2</sup> /habitant	m <sup>2</sup> /logement	
Université + équip. Spécif.	30000	0.100	0.732	800
Institut technologique	30000	0.100	0.732	120
Ecole de sourd I	5500	0.018	0.134	50
Ecole de jeunes aveugles	5800	0.019	0.141	50
Pouponnières	5000	0.016	0.122	140
Foyer pour enfants assistés	6000	0.020	0.146	55
Foyer P/enfants handicapés	60000	0.200	0.463	50
Hôpital 400 lits ou (2x200)	25000	0.083	0.610	450
Etablissement de rééducation	5000	0.016	0.132	100
Etablissement de prévention	1500	0.005	0.036	50
Piscine 50 m	5000	0.016	0.122	18
Stade 8/9 couloirs	60000	0.200	1.463	03
Auberge 30 lits	900	0.003	0.022	10
Cinéma, théâtre	2500	0.008	0.061	06
Maison de la culture	10500	0.035	0.256	50
Salle d'exposition, Musée	20000	0.066	0.488	10
Bibliothèque	2665	0.009	0.065	15
Hôtel 300 lits	10200	0.034	0.249	30
Siège Daïra ou Wilaya	5000	0.016	0.122	100
Sûreté de Daïra ou Wilaya	1200	0.004	0.029	50
Tribunal	3000	0.010	0.073	100
Hôtel des postes classe excep.	1400	0.005	0.034	45
Central téléphonique	2400	0.008	0.058	10
Gestion des Infrastructure, direction adm. et divers (BMO, sec. Sociale...)	6000	0.020	0.146	200
Protection civile	20000	0.066	0.488	300
Commerces spécialisés, banques et assurances	2000	0.066	0.488	600
Abattoirs, Halles, Aires de Stockage	70000	0.0233	1.707	50
Cimetières	600 000	2.000	14.634	02
Grands équipements	100000	3.333	24.390	-
<b>TOTAL</b>	<b>2017185</b>	<b>6.718</b>	<b>49.196</b>	<b>3464</b>

**ESTIMATION DES BESOINS  
E N SURFACES ET EMPLOIS**

**BESOINS DE SURFACES**

	<b>m<sup>2</sup>/habitant</b>	<b>Total (m<sup>2</sup>)</b>
Equipements.....	17.968	5.390.400
Habitat.....	-	-
Voirie.....		859.200
Infrastructure.....	3.500	700.000
Espaces verts.....		2.000.000

**ACTIVITE**

Besoin en emploi total.....	44.000
Emploi total compris dans les micros zones d'activité.....	2000
Emploi induit par les équipements (35 %).....	20.000
Reste emploi et emprise propre.....	22..000

**RELATION ENTRE DENSITE NETTE ET BRUTE SELON  
LES DIFFERENTS NIVEAUX DE STRUCTURATION URBAINE**

<b>DENSITE NETTE</b>	50	60	70	80	90	100	120	150	200	250
Unité de base	45.5	54	61.5	69	78	83	97	117	143	167
Unité de voisinage	40	46	52	57	62	67	75	85.5	100	110
Quartier	35	40	44	48	51	54.5	60	66.5	75	81
Groupelement quartier	33	37	41	45	47	49.5	54	59.5	66	70.5
Ville	27	29	32	34	35	36.5	39	42	45	47

**CLE DE PREPARATION  
OPTIMALE DES SURFACES**

TOTAL.....	2093
Habitat.....	615
Equipement.....	539
Voirie.....	222
Infrastructures diverses.....	144
Espaces verts et réserves.....	345
Activité (1200 m <sup>2</sup> x 2000).....	228

## VII ANNEXES

### *EVOLUTION DES RATIOS SELON LE TYPE DE VILLE*

### *AGGLOMERATIONS GENERALES ET LOCALISATION*

<b>EQUIPEMENTS PAR SECTEUR</b>	<b>RECOMMANDATIONS GENERALES</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
<u>PRE-SCOLAIRE</u> : Crèche et jardins d'enfants	- Opportunité à étudier en fonction du taux d'activité féminin, réserver les surfaces pour une implantation future si elle ne se justifie pas dans l'immédiat. - Implantation au rez de chaussée souhaitée.				*
<u>SCOLAIRE</u> : A.F.E E.F Lycée Technicum Université et Instituts Nationales de l'enseignement supérieur (I) <u>FORMATION</u> : C.F.P.	- Consulter la carte scolaire  - Graphique de la zone : Respecter la distance réglementaire de 400 m min, à 1Km max, à parcourir par l'enfant dans les régions à l'habitat dispersé  - Peut être éventuellement implanté dans le centre principal des petites villes. Si le volume de population ne nécessite pas de lycée, des annexes pour le secondaire peuvent être créés dans les EPS. Etudier l'accessibilité et la desserte en transport  - Peuvent être implantés dans le centre : dans ce cas, étudier les formes urbaines de façon à en faire un élément d'animation.  - A implanter de préférence à proximité des zones d'activité sur les terrains facilement constructibles pour ne pas élever le coût de réalisation déjà important.			*	*

A : Au centre de la ville ou du quartier.  
B : au centre du groupement d'unité de voisinage  
C : Centre d'une unité de voisinage  
D : au centre d'une unité de base.

II) L'enseignement supérieur doit être intégré au tissu urbain.

Les cités universitaires seront réservées dans les zones d'habitat par un système de studios et de F2.

Le taux d'hébergement universitaire est de 20 à 30 % d'étudiants, dans les grandes villes et de 80 % dans les villes moyennes.

EQUIPEMENTS PAR SECTEUR	RECOMMANDATIONS GENERALES	A	B	C	D
<p><b><u>SPORT ET JEUNESSE</u></b></p> <p>Terrain de foot-ball</p> <p>Salle de sport (15 x 20)</p> <p>Maison de jeunes (250)</p> <p>Terrain plain air</p> <p>Salle OMS 500 Pi</p> <p>Piscine plein air 25 m</p> <p>Salle de spécialisée (25x30)m 1000 Pi</p> <p>Piscine 25 m couverte</p> <p>Salle spécialisée (20x40) m.</p> <p><b><u>SANTE :</u></b></p> <p>Centre de santé</p> <p>Polyclinique</p> <p>Hôpital</p>	<p>- En zone à haut risque sismique, la conception des terrains de sport, et aires de jeux doit être en forme d'aires de regroupement pour pouvoir y implanter des tentes et des secours.</p> <p>- Composer un minicomplexe à implanter au barycentre des groupes scolaires de l'enseignement fondamental</p> <p>- Au centre des unités de résidences.</p> <p>- Complexe de sport au niveau du quartier, faciliter les liaisons avec les établissements du secondaire et de formation.</p> <p>- Composer un complexe sportif accessible</p> <p>A localiser à proximité du centre ou en périphérie selon les disponibilités foncières</p> <p>- A implanter à proximité l'une de l'autre en RDC d'immeubles. S'assurer que le réseau routier facilite la liaison avec le secteur sanitaire (Hôpital)</p> <p>- S'assurer de l'accessibilité. Eloigner les activités nuisibles. S'éloigner de toute nuisance (pollution, bruit etc...) Localiser en périphérie du centre principal ou en périphérie de l'agglomération selon les disponibilités foncières.</p>			<p>*</p> <p>*</p> <p>*</p> <p>*</p>	

EQUIPEMENTS PAR SECTEUR	RECOMMANDATIONS GENERALES	A	B	C	D
<u>PEOTECTION SOCIALE</u>					
Service d'éducation et d'observation en milieu couvert	- Peuvent être intégrés u RDC ou à un étage de l'immeuble			*	
Centre psycho-pédagogique V	- A proximité de la polyclinique		*	*	
Centre psycho-pédagogique III	- A proximité de l'hôpital		*		
Centre de sauvegarde de la jeunesse.	- A proximité du tribunal et des établissements d'enseignement secondaire		*		
Ecole de jeunes sourds	- Assurer l'accessibilité		*		
Pouponnières	- Pour assurer l'anonymat : Implanter en zone périphérique à la ville. A localiser à proximité l'une de l'autre				
Foyer pour enfants assistés					
<u>COMMERCE :</u>					
De 1 <sup>ère</sup> nécessité	- A intégrer le plus possible au RDC des immeubles				*
Complémentaires Marché ou centre commercial	- A rapprocher ou à accompagner de parpaing		*	*	
Spécialisés et très spécialisés	- A intégrer au RDC des immeubles alignés sur les boulevards urbains				

EQUIPEMENTS PAR SECTEUR	RECOMMANDATIONS GENERALES	A	B	C	D
<u>CULTURE ET TOURISME</u>					
Cinéma 500 Cinéma 1000 Cinéma 1500	- Conseille de faire des multi-salles de 250/300 places avec une diversité de programme	*		*	
Salles polyvalentes	- De préférence au centre de quartier			*	
Centre culturel	- Diversifier les catégories d'activités : bibliothèques, salles de spectacles, de conférence etc...	*			
Théâtres – musées	- A proximité de parkings et des zones de services et de détente (restaurants, cafés)	*			
Hôtels	- A proximité des services restauration, agences de transport etc...	*			
<u>CULTE :</u>					
Mosquées Cimetières	- Dans le centre du quartier En périphérie de l'agglomération sur un terrain Non constructible				
<u>ADMINISTRATION</u>				*	
Hôtel des postes 2 <sup>ème</sup> et 3 <sup>ème</sup> classe	- Dans le centre du quartier				
Hôtel des postes 1 <sup>ère</sup> classe ou classe exceptionnelle		*			
APC Tribunal Antennes diverses	- A rapprocher les unes des autres.	*			

### 3.1 - ENSEIGNEMENT ET FORMATION

- A Enseignement Fondamental**
- B Enseignement secondaire**
- C Formation professionnelle**
- D Enseignement supérieur**

#### A – ENSEIGNEMENT FONDAMENTAL POLYTECHNIQUE

L'enseignement fondamental est à la fin de son étape transitoire avec la transformation progressive des établissements classiques en école fondamentale qui remplace ainsi l'école primaire et le CEM.

Nous ne prendrons pas en compte l'enseignement pré-scolaire encore trop récent. Nous signalerons seulement que selon les accessibilités des classes sont ouvertes à cette fin.

L'enseignement fondamental se décompose en trois cycles de trois ans chacun et concerne le groupe d'âge 6 – 16 ans

- 1<sup>er</sup> cycle : Il correspond au cycle de base : 6-7 ans à 9-10 ans.
- 2<sup>ème</sup> cycle : cycle d'éveil : 9-10 ans à 12-13 ans
- 3<sup>ème</sup> cycle : cycle terminal et d'orientation 12-13 ans à 15-16 ans

Deux possibilités existent :

1 – l'utilisation des structures classiques en regroupant les deux premiers cycles dans les anciennes écoles primaires qui deviennent des annexes d'enseignement fondamental (A.E.F) et le troisième cycle dans les anciens CEM qui deviennent des Ecoles Fondamentales (E.F).

2 - Regrouper les trois cycles dans un même établissement appelé Ecole Fondamentale Intégrée (E.F.I). Cette deuxième solution est très rarement retenue. Le type d'établissement qu'est l'E.F.I d'une capacité presque égale à celle d'un lycée est trop long et trop coûteux à réaliser. Il n'est implanté que dans des cas à thèmes de forte densité et indisponibilité foncière.

Un guide des réalisations scolaires a été élaboré. Il concerne les établissements des premiers et deuxième cycles (A.E.F).

La typification des établissements a été réfléchi dans le but de :

- Mettre fin aux disparités de tailles de composition dans la réalisation des établissements qui étaient pour la plupart peu fondamentales.
- Réduire les coûts.
- Réduire les temps de réalisation. Ce qui définit :
  - \* Les conditions d'implantation
  - \* Les possibilités d'extension
  - \* Le programme pédagogique de construction (voir tableau du programme pédagogique et les esquisses de plan).

Quatre types d'établissement sont ainsi définis. Chaque type est multiple de l'établissement de base qui se compose de trois classes en partant du fait qu'un établissement, pour des raisons pédagogiques et économiques n'est fonctionnel qu'avec un minimum de trois classes. Le taux d'occupation par classe qui a été retenu est de 36 élèves à l'horizon 2000 car la norme de 30 élèves par classe est le T.O.C objectif pour 2015 (Ministère de l'Education et de la Formation).

Ainsi nous avons :

TYPES	A	B	C	D
Nombre d'élèves par classe	36	36	36	36
Nombre de salles de cours	03	06	09	12
Capacité	108	216	324	432

Sources guide des constructions

Les établissements d'une capacité inférieure à 216 élèves sont plus faciles à gérer sur le plan administratif et pédagogique. Les établissements d'une capacité supérieure à 500 élèves sont plus économiques. Il est recommandé

d'implanter les établissements de 216 et 432 places. Cependant dans les zones à très faible densité les établissements de 108 élèves seront conseillés pour rapprocher l'école des enfants. Chacun des types peut évaluer vers l'autre par extension.

PROJET INITIAL	PROJET INTERMEDIAIRE	PROJET FINAL
Type A	-	Type B
Type B	Type C	Type D
Type C	-	Type D

Source : Guide des constructions

Pour chacun de ces types, un programme de construction donne les surfaces minimales en milieu urbain, le réfectoire, cuisine, ne sont pas réalisés ainsi nous avons les surfaces suivantes :

TYPE	NBRE DE CLASSES	SURFACE BATIE	SURFACE DE L'AIRE	SURFACE MINIMALE TOTALE
A	03	553	900	1.453
B	06	1.003	1.500	2.503
C	09	1.474	1.500	2.974
D	12	1.896	1.500	3.396

Source : Enseignement Fondamental

Pour le troisième cycle, il existe aussi une typification des établissements. Le principe de base est la conception d'un module de 169 places, Cinq (05) types sont possibles

TYPE	SURFACE TOTALE
B3 (108 x 31) = 324	2.960 m <sup>2</sup> (foncière)
B4 (108 x 41) = 432	2.882 m <sup>2</sup>
B5 (108 x 51) = 540	3.600 m <sup>2</sup>
B6 (108 x 61) = 648	4.320 m <sup>2</sup>
B7 (108 x 71) = 756	5.040 m <sup>2</sup>

Les indications d'implantation pour les A.E.F seront de les rapprocher au maximum des enfants en les réalisant dans la partie la plus peuplée de l'aire de recrutement définie par la carte scolaire. Une distance maximale de 400 m doit séparer l'école du domicile. Les implantations doivent tendre vers la création d'un réseau intégré d'écoles fondamentales Les capacités des établissements doivent être choisies en fonction des densités de façon à respecter ces critères.

## **B – L'ENSEIGNEMENT SECONDAIRE**

Les normes pour les établissements secondaires sont en révision. Une étude de standardisation des établissements pour l'enseignement secondaire est lancée avec les mêmes buts que celle qui a guidé celle de l'enseignement fondamental ; éviter les disparités de réalisation, réduire les coûts et les temps de réalisation. L'objectif est de produire un établissement polyvalent d'enseignement général et technique, le technicum étant très coûteux et très long à réaliser. Ses capacités sont telles qu'il ne s'implante en principe, que pour un volume important de production (+ de 70.000 habitants). La nouvelle conception devrait permettre des compositions d'enseignement général et technique véritable selon la démarche.

L'enseignement secondaire est destiné à recevoir 50 % des effectifs de la dernière année fondamentale. Selon les normes, l'objectif du Ministère de l'Education à long terme est de répartir ces 50 %. Moitié dans les lycées, moitié dans les technicums. Les normes en vigueur sont pour les lycées, une capacité de 1.000 élèves avec une surface foncière de 20.000 à 22.000 m<sup>2</sup>, pour les technicums une capacité de 1.300 élèves (dont 500 internes) avec une surface foncière de 28.000 à 30.000 m<sup>2</sup>.

Le problème commun aux équipements d'enseignement est l'évaluation des populations scolarisables. Au moment de la rédaction de ce rapport nous ne disposons pas encore des estimations qui ont été faites pour l'horizon 2000.



Celles-ci sont faites à partir des effectifs réels, à partir de la première année de scolarisation et des corrections sont apportées régulièrement.

La carte scolaire de chaque wilaya fixe l'échelle locale des objectifs de scolarisation en fonction de l'évaluation de la situation existante. Les effectifs sont dépendants pour chaque région, chaque localité, de sa propre structure démographique et de son évolution.

Au niveau national, en 1987 et pour chaque population estimée à vingt deux millions 22.000.000 habitants.

Les effectifs tiennent compte des redoublants. L'objectifs national de scolarisation est de 100 % pour les trois cycles du fondamental et 50 % des effectifs de la 9<sup>ème</sup> A.F pour le secondaire, avec un taux d'occupation de 30 élèves par classe. Des objectifs seront atteints à des rythmes variables selon les zones. La quantification des équipements devra prendre en compte la vétuste du part existant. Les 50 % restant des élèves de la 9<sup>ème</sup> A.F seront pris en charge par la formation professionnelle.

### **C – FORMATION PROFESSIONNELLE.**

En l'absence des normes, nous reprendrons celle qui ont pu être établies lors de l'élaboration de la grille des équipements d'Alger, dans le cadre du PUD, à savoir un ratio de 0,7 % de la population utilisatrice.

Pour indication : 100.000 postes de formation sont programmées dans tous les secteurs pour le plan 85/89. La programmation des équipements de formation répond plus à une demande économique qu'à une demande sociale. La part des élèves exclus de l'enseignement à l'issue de la dernière année de l'école fondamentale est très faible.

Deux types de CFP sont encore implantés (un troisième a été éliminé pour son insuffisance de rentabilité : 250 places ; l'un, d'une capacité de 300 places et l'autre de 400 places. Ils sont composés de module type. Des extensions sont donc réalisées selon la demande et les possibilités. Il existe des CFP mixtes et des CFP féminins. Les filières, les temps de formation peuvent évoluer selon la demande des postes de formation par les secteurs.

Une étude de standardisation a été réalisée et a abouti aux années suivantes :

1. CFP 300 places avec une surface bâtie de 4.771 m<sup>2</sup> (4.800)
2. CFP 400 places avec une surface bâtie de 6.793 m<sup>2</sup> (6.800)
3. Les modules qui les composent sont d'une capacité maximale de 25 postes de formation sur une surface bâtie de 311 m<sup>2</sup>.

### **D – L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR**

#### 1. Les Instituts Nationaux d'Enseignement supérieur

Ils accueillent les élèves du niveau baccalauréat dans leur majorité.

Le ratio est évalué à 80 m<sup>2</sup> par élève dont le mémoire a été estimé à 0,5 % de la population totale. Leur capacité moyenne est de 400 à 500 élèves pour une moyenne en surface bâtie de 6.700 m<sup>2</sup>.

#### 2. Les universitaires

Les implantations sont faites sur la base d'une carte universitaire. Un ratio de 6,3 étudiants pour 1000 habitants a été fixé pour l'an 2000. Dans le PUD d'Alger, il a été prévu un ratio de 50 m<sup>2</sup> par étudiant.

La carte universitaire établie par le Ministère de l'Enseignement Supérieur et le Conseil National de La Planification, répartit les établissements universitaires en quatre grands ensembles : Alger, Oran, Constantine et Annaba.

De ces ensembles émergent des satellites. Le problème qui se pose à l'enseignement Supérieur est celui de la disponibilité de terrain dans les agglomérations. Les terrains affectés à l'Enseignement Supérieur sont très souvent situés en dehors des villes.

Les critères de localisation des instituts de l'enseignement supérieur élaborés par les Ministères de l'enseignement supérieur et de la planification, ne nous ont pas été communiqués. La carte universitaire, établie par les services du M.E.S nous donne le tableau suivant pour la situation des instituts et de grandes écoles en terme de la planification universitaire. Le M.E.R.S prévoit un rythme de 40.000 bacheliers par an, alors que celui des réalisations d'infrastructures universitaires ne permettra que l'accueil de 20.000.

<b>EFFECTIFS DES ETABLISSEMENT</b>			
<b>VILLES ET REGIONS</b>	<b>ETABLISSEMENTS REALIS2S</b>	<b>EN COURS DE REALISATIONS</b>	<b>PORJETES</b>
<b><u>CENTRE</u></b>	<b>79 321</b>	<b>6.540</b>	<b>3 100</b>
Alger	48 360	4 500	10 700
Tizi-ouzou	6 090	1 700	-
Bouira	-	-	1 000
Bejaïa	3 120	-	1 500
Blida	5 410	-	600
Djelfa	500	-	-
Laghouat	5.038	290	-
Médéa	800	-	-
Chlef	4.006	-	-
<b><u>EST</u></b>	<b>63 608</b>	<b>13 895</b>	<b>9 350</b>
Tarf	11.070	-	800
Annaba	4 380	2 180	1 150
Tébessa	4 700	220	1 000
Oum-El-Bouaghi	19 404	-	-
Constantine	500	5 645	-
Skikda	500	600	2 000
Jijel	8 384	400	2 000
Sétif	7 500	-	2 000
Batna	2 390	3 190	-
M'sila	4 180	1 660	-
Biskra	500	-	-
Ouargla			
	<b>47 446</b>	<b>7 740</b>	<b>1 880</b>
<b><u>OUEST</u></b>	<b>29 965</b>	<b>1 000</b>	<b>840</b>
Oran	3 115	800	-
Mostaganem	2 380	1 400	-
Tiaret	500	780	1 040
Mascara	550	400	-
Saida	3 110	1 180	-
Sidi-Bel-Abbès	5 158	2 000	-
Tlemcen	2 170	-	-
Béchar	500	-	-
Adrar			
<b><u>ALGERIE</u></b>	<b>184 375</b>	<b>28 175</b>	<b>14 330</b>

## **2 ETABLISSEMENT HORS MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR EXISTANT**

### 1) Education Nationale

- Centre de formation cadres
- Instituts techniques éducation

### 2) Jeunesse et Sportle

- **I.S.T.S.....olympique**
- I.T.S Ain-El-Turc, Constantine, Alger, El-Harrach
- Ecole de formation des cadres de la jeunesse Alger, Oran, Constantine

### 3) Santé

- Institut technique de la santé publique

### 4) Premier Ministère

- I.N.A Alger (annexe)

5) Planification

- I.N.P.S

6) Agriculture

- I.I.A. Mostaganem
- I.I.A. Ouargla
- I.F.I.S. Khemis-Miliana, Skikda, Sidi-Bel-Abbès

7) Agriculture

- Institut technique bonification
- Institut hydraulique

8) Habitat / Construction

- INFORBA

9) P.T.T

- Ecole Centrale
- " "

10) Intérieur et Collectivités locales :

- Ecole protection civile
- Ecole gestion et techniques urbaines
- Ecole supérieure de police
- Ecole Nationale des Transmission

11) Travaux publics :

- Ecole nationale des travaux publics
- Ecole nationale d'ingénieurs d'application
- Travaux publics (Oran)

12) Transport.

- Institut hydrométéorologie Oran
- Institut Maritime Bousmaïl
- E.N.A.T.E.C
- E.N.A.T.I Batna

13) Energie Pétrochimique

- I.A.P
- I.N.H.C

14) Energie Pétrochimique

- I.A.P
- I.N.H.C

15) Industries légères

- I.A.P
- I.N.P.E.D

16) Industries légères

- I.N.G.M
- I.N.E.L.E.C

17) Formation professionnelle et travail

- Institut technique T.P Kouba
- Institut Electromécanique

18) Ministère du commerce :

- Institut technologique du froid

19) Ministères des Finances

- I.T.F.C

3 – **ETABLISSEMENTS HORS M.E.S PROJETES**

1 – Industries légères

Institut National des Matériaux de Construction (INMC)  
Institut National des Industries Manufacturières et divers (INIM)  
Institut National de la Coupe et de l'habillement  
Institut National des Industries Alimentaires (INIA)

2 – Ministère du Commerce :

Institut National du Froid capacité : 300 en niveau 6  
200 en niveau 5  
localisation : à déterminer

3 – Matériaux des Finances

Institut National des Finances  
Institut National de la fiscalité  
Institut National des Douanes

4 – Ministère de la jeunesse et des Sports

Sport I.S.T.S en I.N.F.G : localisation : Alger  
capacité n° 6 : 700 places  
I.T.S : Oran (02) capacité : 450 places.  
Ecole de formation des cadres de la jeunesse : (E.G.C.I)

5 – Culture et Tourisme :

..... et Arts Graphique et Industrie du livre :  
capacité : 500 places  
localisation  
.....Artistique : Institut National de la Musique (lieu Alger)  
également la formation des formateurs pour le secondaire

Identification	Capacité	Seuils d'apparition		Surface		m <sup>2</sup> /Lgt		m <sup>2</sup> /hbt	
		Hbt	Lgt	Fonc.	Plan	m <sup>2</sup> /SF	m <sup>2</sup> /SP	m <sup>2</sup> /SF	m <sup>2</sup> /SP
A.E.F 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> cycle									
- 03 classes	108	723	96	1598	453	16.64	5.76	2.21	0.76
- 06 classes	216	1445	192	2793	1003	14.50	5.22	1.93	0.69
- 09 classes	324	2168	289	5400	1474	18.68	5.10	2.50	0.67
- 12 classes	432	2891	385	7000	1896	18.19	4.82	2.42	0.65

Remarque : Population utilisatrice : 6 / 12 ans – 16.6 %

E.F 3 <sup>ème</sup> cycle									
- Type B3	324	5357	714	5400	1437	7.56	0.49	1.00	0.26
- Type B4	432	7143	952	7200	1738	7.56	1.82	1.00	0.24
- Type B5	540	8928	1192	9000	1965	7.56	1.65	1.00	0.22
- Type B6	648	10714	1428	10800	2332	7.56	1.95	1.00	0.26
- Type B7	756	12500	1666	12600	2687	7.56	1.61	1.00	0.21

Remarque : Population utilisatrice : 13 / 18 ans – 6.7 %

E.F.I									
- Type 720	720	3087	411	7200	2600	17.50	6.32	2.33	0.84
- Type 1080	1080	4631	617	10800	3400	17.50	5.50	2.33	0.73

Remarque : Population utilisatrice : 6 / 18 ans - 23.3 %

Structure trop coûteuse : ne se réalise qu'en situation exceptionnelle

Secteur : Enseignement secondaire, Formation professionnelle, Enseignement supérieur

Identification	Capacité	Seuils d'apparition		Surface		m <sup>2</sup> /Lgt		m <sup>2</sup> /hbt	
		Hbt	Lgt	Fonc.	Plan	m <sup>2</sup> /SF	m <sup>2</sup> /SP	m <sup>2</sup> /SF	m <sup>2</sup> /SP
Lycée	1000	63694	8491	22000	-	2.594	-	0.34	-

Remarque : Population utilisatrice : 5 / 18 ans 1.5 %

Technicum	1300	182800	11040	25000	-	2.264	-	0.30	-
-----------	------	--------	-------	-------	---	-------	---	------	---

Remarque : Population utilisatrice : 16 / 18 ans + / 4.5 %

C.E.P.	300	43000	5730	7950	4771	1.384	0.83	0.18	0.11
C.F.P	450	64000	8500	11322	6793	1.934	0.80	0.17	0.10

Remarque : Population utilisatrice : 16 / 18 ans + / 4.5 %

Instituts techniques	500	100000	-	10000	6700	7.104	0.06	0.10	0.04
----------------------	-----	--------	---	-------	------	-------	------	------	------

Remarque : Population utilisatrice : Les tranches d'âges dépendent des années de formation – 0.5 %

Université	Population utilisatrice : 6 étudiants pour 1000 habitant 50 m <sup>2</sup> / étudiant (National)								
------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--

## 3.2 – SANTE

- 1 – Salles de soins**
- 2 – Centre de santé**
- 3 – Polyclinique**
- 4 – Habitants**

Les équipements de santé sont conçus sur la base d'un schéma de hiérarchie des soins. Quatre niveaux sont définis :

A – Soins hautement spécialisés : Ils sont dispersés au niveau d'une région sanitaire par des établissements de référence (dénommés (E.H.R) à vocation nationale (cumulent les soins de type A, B C).

B – Soins spécialisés : au niveau de la wilaya (de type B et C) dénommés (E.H.W).

C – Soins généraux : au niveau de la daïra (E.H.D).

D – Soins de premier recours : au niveau de la commune ayant comme support les établissements extra hospitaliers.

Les différents établissements hospitaliers sont soutenus à la périphérie par des structures satellites assurant les soins de base. Les unités extra hospitaliers sont composées par les salles de soins, les centres de santé et les polycliniques.

Les normes sont évaluées sur la base des besoins de santé qui sont non seulement évolutifs, mais parfois conjoncturels (épidémie, catastrophes naturelles, etc...).

### 1 – La salle de soins et de consultations

Elle est l'unité la plus petite. Elle est conçue pour prendre en charge des soins élémentaires pour une population de 1200 à 5000 habitants. Cette structure peut être surtout recommandée en milieu rural, pour des zones urbaines très dispersées.

### 2 – Le centre de santé

Il est considéré comme l'unité de base pour l'application des soins de santé de première et plus proche des populations, Il peut couvrir les besoins de 12000 habitants.

### 3 – La polyclinique

Elle est la structure de relais et de filtre par les consultations spécialisées qu'elle assure entre le secteur hospitalier et les centres de santé. Elle a été réfléchi pour 48000 habitants et pour être un siège technico-administratif permettant la coordination et le suivi des activités sanitaires sans une entité territoire.

Les autres structures sanitaires relevant d'organismes privés ou publics (centre médico-social, cabinet médical etc...) sont assimilés au plan fonctionnel au centre de santé et aux salles de soins.

### 4 – Les établissements hospitaliers :

Deux types de structures hospitalières :

- hôpital de 120 lits pour 60.000 habitants
- hôpital de 240 lits pour 120.000 habitants

Les hôpitaux de 60 lits ne sont réalisés que dans des situations très particulières. Nous avons retenu ce type dans le cas de petites villes très enclavées :

- 01 médecin pour 1200 habitants
- 01 chirurgien-dentiste pour 5 000 habitants
- 01 pharmacien pour 6000 habitants
- 01 paramédical pour 350 habitants

### MATERNITE :

Des maternités urbaines et rurales : elles sont d'une capacité véritable. Elles peuvent accompagner le centre de santé mais il est préférable qu'elles soient implantées à proximité d'une polyclinique. Elles suivront donc les normes des structures des cliniques sanitaires.

Des normes n'ont pas de valeur contraignante. Leur application devra suivre les orientations et intégrer les objectifs que la carte sanitaire déterminé pour chaque wilaya.

Secteur : Santé

Identification	Capacité	Seuils d'apparition		Surface		m <sup>2</sup> /Lgt		m <sup>2</sup> /hbt	
		Hbt	Lgt	Fonc.	Plan	m <sup>2</sup> /SF	m <sup>2</sup> /SP	m <sup>2</sup> /SF	m <sup>2</sup> /SP
Centre de santé	-	12000	1660	800	600	1.21	0.90	0.16	.12
Remarque : Population utilisatrice : 0 / 99 ans 100 %									
Maternité urbaine 60 lits	60	5000	660	3000	-	4.54	1 -	0.601	-
Remarque : Population utilisatrice : 18 / 45 ans – 15 % La maternité urbaine ne peut être jointe au centre de santé mais il est préférable de l'implanter à proximité d'une polyclinique									
Polyclinique	-	48000	6530	1500	1200 / 1800	0.50 0.37	0.40 0.45	0.06 / 0.045	0.04 / 0.06
Remarque : Population utilisatrice : 0 / 99 ans – 100 %									

### 3.3 – PROTECTION SOCIALE

#### 1 - CRECHE ET JARDIN D'ENFANTS

#### 2 - SERVICE D'OBSERVATION ET D'EDUCATION EN MILIEU OUVERT (SOEMO)

#### 3 - CENTRE PSYCHO-PEDAGOGIQUE TYPE III ET TYPE II

#### 4 - CENTRE SPECIALISE DE SAUVEGARDE DE LA JEUNESSE

#### 5 - ECOLE DE JEUNES SOURDS TYPE I et II

#### 6 - ECOLE DE JEUNES AVEUGLES

#### 7 - POUPONNIERE POUR ENFANTS ASSISTES

#### 8 - CRECHE POUR ENFANTS ASSISTES

#### 9 - FOYER POUR PERSONNES AGEES.

Le Ministère de la Protection Sociale s'est attelé sur une nouvelle définition de la nomenclature des équipements qui doivent répondre aux besoins que prend en charge ce secteur.

L'évolution des besoins dans leur nature est leur prédominance a appelé ce secteur à déployer de nouveaux moyens pour une connaissance des populations potentielles à prendre en charge une identification des paramètres d'évaluation de la demande, de son rythme de croissance dans sa répartition spatiale.

Une réflexion est aussi engagée sur les modalités de prise en charge les plus appropriées au regard des moyens et de la demande. Une réponse sera fournie à ces aspects à travers la réalisation de la carte de la protection sociale qui sera très prochainement mise à l'étude. La nomenclature des équipements nous a été communiquée par une remise des fiches techniques.

Les délais d'étude ne nous ont pas permis de poursuivre les contacts jusqu'à la proposition commune d'une grille.

Nous l'avons faite en tenant compte des premières indications qui nous ont été données sur les missions de chacun des équipements et l'état probable des besoins en respectant selon l'état de nos connaissances l'esprit d'organisation hiérarchique des sources.

#### 1 - Les crèches et jardins d'enfants.

Ce sont des équipements à implanter à proximité des unités d'habitat, Leur opportunité est à estimer en fonction du pourcentage d'enfants concernés par les équipements à savoir 3 mois à moins de 3 ans pour les

crèches, et 3 à 5 ans pour les jardins d'enfants, de la part de la population féminine active et son rythme de croissance.

L'esprit est de réserver des emplacements à moyen et long termes pour ces équipements.

Les capacités sont respectivement de 60 et 100 places. Il est possible de séparer les deux structures. Elles peuvent être aussi réalisées en combine.

## 2 - Les services d'observations et d'éducation en milieu ouvert (SOEMO)

Ce sont des équipements dit légers, qui peuvent être intégrés au rez-de-chaussée, ou au premier niveau des immeubles. Ils ont pour mission la prise en charge de jeunes enfants jusqu'à l'adolescence - que l'on peut qualifier de pré-délinquants - à travers des activités d'animation et d'éducation. Nous les avons situés au niveau des quartier.

## 3 - Centre Psycho-pédagogique type III et type II

Ce centre est destiné à diagnostiquer et à traiter les handicapés mentaux, enfants d'âge scolaire, dont l'inadaptation est liée à des troubles divers et son susceptibles d'un rééducation psycho-thérapeutique ou psycho-pédagogique.

Les deux types d'équipements se distinguent par leur capacité et leur niveau de prise en charge. Nous avons prévu le niveau qui correspond au quartier en liaison avec la polyclinique, et le type III au niveau de la ville, en correspondance avec l'hôpital.

Des logements sont prévus, les précisions seront apportées ultérieurement.

## 4 - Centre spécialisé de sauvegarde de la jeunesse

Ce centre est destiné aux jeunes délinquants de 14 à 18 ans. Son esprit est de les rééduquer et de les aider à se réintégrer. Nous l'avons proposé pour 50 à 100.000 habitants, ce qui correspond à un seuil d'apparition du lycée et d'un tribunal. La capacité de cet équipement est de 120 jeunes. Le logement est également prévu.

## 5 - Ecoles de jeunes sourds type I et type II

Les écoles prennent les enfants déficients auditifs d'âge scolaire. Des classes pédagogiques sont organisées en fonction du type et du degré de surdité. Le type I se distingue du type II par l'existence à son niveau d'un centre d'audiophonologie et d'appareillage très coûteux. L'indication d'implantation pour les grandes zones urbaines. Les établissements avoisinants bénéficieraient de prestations de services en matière d'appareillage et de rééducation. Leur capacité est de 220 enfants dont 60 internes. Nous avons proposé :

- Le type II pour 150.000 habitants à 300.000 habitants.
- Le type I pour 300.000 habitants à 500.000 habitants.

## 6 - Ecoles de jeunes aveugles

Pour cette école une seule variante, elle remplit les fonctions d'enseignement pour déficients visuels. Elle est d'une capacité de 225 élèves dont 45 en préformation professionnelle et 150 internes. Nous l'avons proposé pour 300.000 à 500.000 habitants. Il serait intéressant d'avoir une autre variante pour les villes de plus petite taille.

## 7 et 8 Pouponnière, foyer pour enfants non assistés

Ces centres sont destinés à accueillir et prendre en charge des enfants abandonnés de la naissance à la majorité. La pouponnière de 01 à 05 ans est d'une capacité de 40 à 50 enfants. Le foyer pour les plus de 5 à 18 ans est d'une capacité de 90 enfants. Nous avons proposé une pouponnière et un foyer pour 150.000 à 300.000 habitants.

## 9 - Foyer pour personnes âgées

Ces centres doivent accueillir des personnes âgées en détresse. Nous l'avons proposé pour 300.000 à 500.000 habitants.



## Secteur protection sociale

Identification	Capacité	Seuils d'apparition		Surface		m <sup>2</sup> /Lgt		m <sup>2</sup> /hbt	
		Hbt	Lgt	Fonc.	Plan	m <sup>2</sup> /SF	m <sup>2</sup> /SP	m <sup>2</sup> /SF	m <sup>2</sup> /SP
Crèche et jardin d'enfant	160	5000/ 10000	600/ 1300	1700/ 2000	1361	2.83/ 1.59	2.26/ 0.95	0.34 0.20	0.02/ -0.13
Remarque : Population utilisatrice : 3 mois à 5 ans.									
S.O.E.M.O	-	30000	4000	700	700	0.17	0.17	0.02	0.02
Remarque : Population utilisatrice : 6 / 18 ans									
Centre psycho-Pédagogique V	50	30000	4000	-	1460	-	0.36	-	0.04
Centre spécialisé Sauvegarde de la jeunesse	120	50000/ 100000	6666/ 13333	10000	3918	1.50/ 0.75	0.58/ 0.29	0.20 0.10	0.07/ 0.03
Remarque : Population utilisatrice : 16 / 18 ans									
Centre psycho-Pédagogique III	180	30000/ 100000	6666/ 13333	4000	3218	0.60 0.40	0.48 0.03	0.08 0.04	0.06/ 0.03
Remarque : Population utilisatrice : 16 / 18 ans									
Ecole de jeunes Sourds type II	220	150000 300000	20000 40000	5200	4150	0.26 0.13	0.20 0.10	0.03 0.01	0.02 0.01
Remarque : Population utilisatrice : 16 / 18 ans + / 4.5 %									
Ecole de jeunes Sourds type I	220	300000 500000	40000 66666	5500	6375	0.13/ 0.08	0.11/ 0.06	0.18 0.01	0.01/ 0.00
Remarque : Population utilisatrice : 16 / 18 ans									

Identification	Capacité	Seuils d'apparition		Surface		m <sup>2</sup> /Lgt		m <sup>2</sup> /hbt	
		Hbt	Lgt	Fonc.	Plan	m <sup>2</sup> /SF	m <sup>2</sup> /SP	m <sup>2</sup> /SF	m <sup>2</sup> /SP
Ecole de jeunes aveugles	223	300000/ 500000	40000 66666	5800	4588	0.14 0.08	0.11 0.07	0.02 0.01	0.01/ 0.005
Remarque : Population utilisatrice : 6 / 18 ans									
Pouponnière	40/50	150000/ 300000	40000 66666	5000	1865	0.12 0.08	0.05 0.03	0.03 0.016	0.01/ 0.16
Remarque : Population utilisatrice : 0 / 5 ans									
Foyer pour Enfants assistés		150000/ 300000	40000 66666	6000	3085	0.01 0.09	0.08 0.046	0.04 0.02	0.02/ 0.01
Remarque : Population utilisatrice : 6 / 20 ans									
Foyer pour Personnes âgées		300000/ 500000	40000 66666	6000	4478	0.15 0.09	0.11 0.06	0.02 0.012	0.0/ 0.00
Remarque : Population utilisatrice : 6 / 20 ans									

### 3.4 – JEUNESSE ET SPORT

#### A - LES EQUIPEMENTS SPORTIFS

- 1 – Terrains de sport en plein air
- 2 - Terrains de foot-ball
- 3 - Salles O.M.S I et II
- 4 - Salles spécialisées

Pour ce secteur, un travail d'ensemble a été engagé pour redéfinir la nomenclature des équipements et leurs normes d'utilisation.

Une première étape a été achevée : c'est celle de la définition d'une nomenclature. La philosophie a été de concevoir les équipements sous forme de composition d'unité sportive qui pourrait être variable selon les besoins, et modifiée selon l'évolution.

La deuxième étape, et qui est en cours est celle d'un bilan critique des installations sportives existantes, et de leur évaluation quantitative et qualitative ainsi qu'une estimation des pratiques sportives. Les résultats, ainsi que la détermination d'objectifs à atteindre en matière de pratique sportive permettront de mettre au point une grille théorique des équipements. La rédaction de ce rapport a été entamée avant la mise au point comme de celle-ci.

#### A – LES EQUIPEMENTS SPORTIFS

##### 1 – terrains de sport en plein air :

Plusieurs disciplines peuvent être pratiquées ; hand-ball, basket-ball, volley-ball, tennis, boules. Ils ne demandent que peu de surface ; nous les avons proposés pour être à la base de la pratique sportive dans les unités d'habitat soit pour 500 habitants.

##### 2 – terrains de foot-ball :

Un terrain de foot-ball est proposé pour 10.000 habitants

##### 3 – salles O.M.S I et II :

Des salles omnisports se distinguent l'une et l'autre par leur capacité en spectateurs, le type I peut accueillir 500 spectateurs, et le type II, 1.000 spectateurs, nous proposons le type I pour 20 à 30.000 habitants, et le type II pour 50 à 100.000 habitants.

##### 4 – salles spécialisées :

Trois type de salles existent et se distinguent par la dimension de leur aire de jeux. Les propositions que nous faisons, la plus grande dite de type I : une aire de jeux de 800 m<sup>2</sup> de 50000 à 100.000 habitants

type II : une aire de jeux de 600 m<sup>2</sup> de 20000 à 30.000 habitants

type III : une aire de jeux de 300 de 4 000 à 6.000 habitants

##### 5 – Piscine climatique, piscine plein air et piscine couverte :

Proposition à implantation :

- piscine climatique 50 m pour 200.000 habitants
- piscine couverte 25 m pour 50.000 habitants
- piscine plain air 25 m pour 20.000 habitants

**Le premier niveau** : l'intégration du terrain de foot-ball, du terrain de sport plein air et des salles de sport de type III composerait un mini-complexe sportif qui serait implanté au centre d'un groupe scolaire d'enseignement fondamental.

**Le deuxième niveau** : Le complexe supérieur serait composé de la salle OMS du type I (500 places), de 3 salles spécialisées du type I, II et III et d'une piste d'athlétisme, d'un terrain de sport collectif et d'un terrain de foot-ball. Il serait implanté au centre d'un quartier de 20 à 30.000 habitants.

**Le troisième niveau** : Le complexe supérieur serait composé d'un stade de 4 à 6 couloirs, de deux salles OMS du type II (1000 places) d'une piscine couverte et une de plein et de 3 salles spécialisées du type I, II et III fonctionnerait pour 500 000 à 100 000 habitants, ce qui correspond au seuil d'apparition ces lycées et technicums.

La réflexion sur les équipements sportifs de haute compétition n'est pas assez avancée pour nous permettre des propositions. Nous avons cependant retenu le stade de 6 à 8 couloirs et la piscine olympique 50 m pour la ville type de 200 000 habitants.

## **B – LES EQUIPEMENTS DE JEUNESSE**

Deux types d'équipements existants pour les activités de jeunesse :

- 1 – les maisons de jeunes
- 2 – les auberges de jeunesse.

### 1 – Les maisons de jeunes :

Trois types de maisons de jeunes ont été définies. Ils se distinguent par les capacités offertes. Le principe est de hiérarchiser les trois types et de les faire correspondre à la hiérarchie des niveaux scolaires. Leur implantation doit se faire à proximité des établissements scolaires correspondants pour créer un espace d'animation. Nous obtenons ainsi la programmation suivante :

- **maison de jeunes de type I (250 places)** à proximité des établissements d'enseignement fondamental élémentaire (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> cycles).

- **maison de jeunes de type II (1400 places)** à implanter à proximité des établissements d'enseignement fondamental supérieur (3<sup>ème</sup> cycle)

- **maison de jeunes de type III (1400 places)** à implanter à proximité des établissements secondaires (lycées et technicums).

### 2 – Les auberges de jeunesse :

Les auberges de jeunesse – à la différence des camps de jeunes – peuvent prendre le caractère d'équipements urbains. Trois capacités ont été définies :

#### **Pour les villes côtières**

- Les auberges de 30 lits, type I pour les villes de 40 000 habitants.
- Les auberges de 50 lits, type II pour les villes de 100 000 habitants.
- Les auberges de 100lits, type III pour les villes de 200 000 habitants.

#### **Pour les villes du Sud**

Un seul type d'auberge a été retenu, celui de 30 lits (type I), une plate forme est aménagée en plus pour recevoir des tentes éventuellement.

#### **Pour les villes de grands passages**

- Auberge de type I pour les villes de plus de 100 000 habitants
- Auberge de type II pour les villes de plus de 200 000 habitants
- Auberge de type III pour les villes de plus de 300 000 habitants

Secteur : jeunesse et sport  
a/ équipement de sport

Identification	Capacité	Seuils d'apparition		Surface		m <sup>2</sup> /Lgt		m <sup>2</sup> /hbt	
		Hbt	Lgt	Fonc.	Plan	m <sup>2</sup> /SF	m <sup>2</sup> /SP	m <sup>2</sup> /SF	m <sup>2</sup> /SP
Terrain de sport Plein air	-	5000	666	3218	-	4.83	-	0.64	-
Terrain de Foot-ball	-	10000	1333	7800	6240	5.85	4.68	0.78	0.62
Salle de sport Type III (15x20)	-	5000	666	1000	455	1.50	0.68	0.20	0.09
Salle de sport Spéc. Type II	-	-	4000	1500	0.37	0.37	0.54	0.09	0.02
Salle de sport Spéc. Type I	-	50000/ 100000	6666/ 13333	1800	1150	0.27 0.13	0.17 0.08	0.03 0.01	0.02 0.01
Salle OMS I	500	300000	4000	3500	2268	0.87	0.56	0.11	0.07
Salle OMS II	1000	50000 100000	6666/ 13333	7000	2713	1.05 0.52	0.04 0.20	0.14 0.07	0.05 0.02

Secteur : jeunesse et sport  
a/ équipement de jeunesse

Identification	Capacité	Seuils d'apparition		Surface		m <sup>2</sup> /Lgt		m <sup>2</sup> /hbt	
		Hbt	Lgt	Fonc.	Plan	m <sup>2</sup> /SF	m <sup>2</sup> /SP	m <sup>2</sup> /SF	m <sup>2</sup> /SP
Maison de jeunes III	250	10000	1333	575	460	0.43	0.34	0.06	0.04
Maison de jeunes II	400	50000	6666	1038	830	0.15	0.12	0.12	0.016
Remarque : En principe, ce type est accompagné d'un terrain de sport plein air d'environ 3000 m <sup>2</sup>									
Maison de jeunes I	500	100000	13333	1625	1300	0.12	0.10	0.16	0.013
Remarque : En principe, ce type est accompagné d'un terrain de sport plein air d'environ 4000 m <sup>2</sup>									
Auberge de jeunesse I	30	Pour villes de plus de 150 000 habitants							
Auberge de jeunesse II	50	Pour villes de plus de 300 000 habitants							
Auberge de jeunesse III	100	Pour villes de plus de 500 000 habitants							

### 3.5 – EDUCATION CULTUELLE

#### 1 -MOSQUEE

#### 2 - CIMETIERE

##### 1- Mosquée :

Une mosquée a été programmée pour 20 à 30 000 habitants et qui correspond à un quartier dans une grande ville.

Les ratios retenus par le Ministère des Affaires Religieuses sont de 1 m<sup>2</sup> par prier et d'un prier pour 5 habitants, soit 0,2 par habitants.

##### 2 – Cimetière :

Un ratio de 2 m<sup>2</sup> par habitant a été retenu.

Secteur : Culte

Identification	Capacité	Seuils d'apparition		Surface		m <sup>2</sup> /Lgt		m <sup>2</sup> /hbt	
		Hbt	Lgt	Fonc.	Plan	m <sup>2</sup> /SF	m <sup>2</sup> /SP	m <sup>2</sup> /SF	m <sup>2</sup> /SP
Mosquée	-	30000	4000	6000	-	1.47	-	0.20	-
Maison de jeunes II	-	-	-	-	-	14,70	-	2,00	-

### 3.6 – Administration

#### 1 - Hôtel de poste type 3<sup>ème</sup> classe, 2<sup>ème</sup> classe et classe exceptionnelle

#### 2 – Sûreté urbaine

#### 3 – Siège d'APC

#### 4 – Siège de Daïra

#### 5 – Organisation de masse

#### 6 – Autres équipements (gestion des Infrastructures protection civile ; tribunal ; bureau de main d'œuvre ; des impôts, antennes de services administratives, techniques etc...).

1 – Les hôtels de postes : quatre catégories existent dont une de classe exceptionnelle :

- **recette de 3<sup>ème</sup> classe** d'une surface plancher de 600 à 700 m<sup>2</sup> pour environ 5000 habitants (proposée dans ce document pour 5 à 10.000 habitants (proposée dans ce document pour 5000 à 10.000 habitants).

- **recette de 2<sup>ème</sup> classe** d'une surface plancher de 1000 à 1400 m<sup>2</sup> pour environ 5000 à 10 000 habitants (proposée ici pour 20 à 30 000 habitants

- **recette exceptionnelle** d'une surface de 1200 à 1400 m<sup>2</sup> pour environ 30.000 à 35 000 habitants (proposée ici pour 20 à 30 000 habitants

- **recette hors classe** pour les chefs-lieux de wilaya

2 – la sûreté urbaine : proposée pour 20 à 30 000 habitants et d'une surface plancher de 700 m<sup>2</sup> environ.

3 – Les sièges d'APC : la taille des communes est véritable. Le programme d'un siège d'APC comporte une surface plancher de 2600 m<sup>2</sup>.

4 – Le siège de Daïra : la daïra est de taille très variable. Le programme d'un siège de daïra moyenne comporte une surface plancher de 3 000 m<sup>2</sup>.

5 – Les organisations de masse : implantées dans les centres communaux, une surface de 1500 m<sup>2</sup> a été estimée nécessaire par commune.

6 – Autres équipements administratifs : Il n'y a pas de normes pour ces équipements. Des indications sont encore plus difficiles à donner. Ils ne sont pas toujours liés au volume d'habitants ; il s'agit d'équipement qui apparaissent généralement à l'échelle de la daïra : tribunal, protection civil, bureau main d'œuvre, d'impôts, service de gestion des infrastructures. Nous ajoutons dans cette catégorie, et pour les grandes agglomérations, les services ministériels régionaux, les antennes administratives et techniques diverses. Un ratio global de 0,2 à 0,4 m<sup>2</sup> par habitant a été dégagé pour Alger.

#### Secteur Administration

Identification	Capacité	Seuils d'apparition		Surface		m <sup>2</sup> /Lgt		m <sup>2</sup> /hbt	
		Hbt	Lgt	Fonc.	Plan	m <sup>2</sup> /SF	m <sup>2</sup> /SP	m <sup>2</sup> /SF	m <sup>2</sup> /SP
Hôtel de poste 3 <sup>ème</sup> classe	-	10000/ 30000	1333/ 4000	600/ 700	-	0.45/ 0.17	-	0.06/ 0.02	-
Hôtel de poste 2 <sup>ème</sup> classe	-	50000/ 100000	6000 13333	1200/ 1400	-	0.18/ 0.10	-	0.24 0.014	-
Hôtel de poste hors classe		150000 300000	20000 40000	1600	-	0.08/ 0.04	-	0.01 0.005	-
Hôtel de poste Classe exception		Pour chef-lieu de Wilaya							
Sûreté urbaine	-	30000	-	900	0.22	-	-	0.30	-
Sûreté de daïra	-	30000	-	1200	-	-	-	0.003	-
Siège APC	-	70000	-	2600	-	-	-	0.04	-
Siège daïra	-	300000	-	6000	-	-	-	0.02	-
Parti et Organisation de masse	-	30000	-	1500	-	-	-	0.02	-
Autres		Pour mémoire : Tribunal ; protection civile, bureau de main d'œuvre, impôts, gestion des infrastructures, antennes techniques et administratives : 0.2/0.4 m <sup>2</sup> /Habitant							

### **3.7 – CULTURE ET TOURISME**

#### **A - EQUIPEMENT CULTURELS**

- 1 - Salle de cinéma - type I, II, III
- 2 – bibliothèque
- 3 – salle polyvalente
- 4 – théâtre
- 5 – musée, salle d'exposition
- 6 – maison de la culture

#### **B - EQUIPEMENTS TOURISTIQUES**

##### **1 - Hôtels**

#### **A - EQUIPEMENTS CULTURELS**

La seule étude de normalisation dont nous disposons concernant les salles de cinéma, trois types de salles ont été arrêtés.

A - salle de 1500 places : destinées aux fortes concentrations



القرض الشعبي الجزائري  
Crédit Populaire d'Algérie

الملحق رقم (02): طلب ارضية مقر القرض الشعبي

GRUPE D'EXPLOITATION GHARDAIA  
AGENCE DE TOUGGOURT « 167 »

Touggourt, le 02.02.2020



A MONSIEUR LE WALI  
WILAYA DE TOUGGOURT

**Objet :** Demande d'un lot administratif

Monsieur,

Nous avons l'honneur de venir par la présente vous demander de bien vouloir nous attribuer un lot administratif liée au nouveau découpage administratif suivant le journal officiel N°71/2019 notifiant la création de la Wilaya de Touggourt, et ce a fin d'appuyer le marché local suivant la diversification de nos produits et services bancaires à notre nouvelle wilaya.

Dans l'attente d'une suite favorable, veuillez agréer le Wali, nos cordiales salutations.

Copie P/I : G.E Gharadaia 825



Réf:BN/BD/ N° 266/2020



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

توقرت في: 2020

ولاية ورقلة

المقاطعة الإدارية توقرت

الأمانة العامة

الرقم: 797 م ا ت / ع / ب ج / 2020

الوالي المنتدب

إلى السادة:

- رئيس دائرة توقرت

مع تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية توقرت

- المدير المنتدب للموارد المائية.

- المدير المنتدب للأشغال العمومية.

- المدير المنتدب لترقية الاستثمار

- المدير المنتدب للطاقة.

- المدير المنتدب للفلاحة.

- المدير المنتدب للسكن و العمران و التجهيزات العمومية.

- مدير وحدة التطهير

- رئيس مكتب مسح الأراضي بتوقرت

- رئيس مفتشية أملاك الدولة بتوقرت

- رئيس مقاطعة سونلغاز توقرت.

- رئيس القسم الفرعي للتعمير و البناء و الهندسة المعمارية

توقرت

الملحق رقم (02): دعوة اجتماع لجنة اختيار الارضية

الموضوع: دعوة اجتماع لجنة اختيار الأراضي.

يشرفني دعوتكم لحضور الاجتماع المزمع عقده يوم الثلاثاء الموافق لـ 2020/02/11 على

الساعة التاسعة صباحا بمقر المقاطعة الإدارية توقرت.

جدول الأعمال:

- اختيار أرضية لانجاز مقر القرض الشعبي الجزائري بإقليم الولاية المنتدبة توقرت.

الوالي المنتدب  
عبد المصطفى الشايب الدويش





الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

توقرت في: 09 فبراير 2020

ولاية ورقلة

المقاطعة الإدارية توقرت

الأمانة العامة

الرقم: 79 / م ا ت / ا ع / ب ج / 2020

الوالي المنتدب

إلى السيد /

- مدير وكالة القرض الشعبي الجزائري بتوقرت

الموضوع: دعوة اجتماع لجنة اختيار الأراضي.

تبعاً لإرسالكم رقم 264/2020 المؤرخ في 02/02/2020، يشرفني دعوتكم لحضور الاجتماع

المزمع عقده يوم الثلاثاء الموافق لـ: 11/02/2020 على الساعة التاسعة صباحاً بمقر المقاطعة الإدارية

توقرت.

جدول الأعمال:

- اختيار أرضية لانجاز مقر القرض الشعبي الجزائري بإقليم الولاية المنتدبة توقرت.

الوالي المنتدب  
عبد الله شايب الدهم



## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية ورقلة

الملحق رقم (02): محضر اجتماع لجنة اختيار ارضية القرض الشعبي

المقاطعة الإدارية توقرت

الأمانة العامة

### محضر اجتماع لجنة اختيار الأرضية

في يوم الثلاثاء الموافق لـ الحادي عشر من شهر فيفري عام ألفين وعشرون وعلى الساعة التاسعة صباحا (09:00) تنفيذًا لتعليمات السيد الوالي المنتدب للمقاطعة الإدارية : عبد الله شايب الدور قامت اللجنة المكونة من السادة:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| رئيس مكتب مسح الأراضي توقرت.                                 | - قبي عبد العالي     |
| رئيس مصلحة التعمير بالمديرية المنتدبة للسكن.                 | - وكواك جمال         |
| رئيس مصلحة التقنية لبلدية توقرت.                             | - قطافي مختار        |
| ممثل المديرية المنتدبة لترقية الاستثمار.                     | - عيساوي المكي       |
| ممثل المديرية المنتدبة للفلاحة .                             | - عشاش عبد الرزاق    |
| ممثل مقاطعة سونلغاز توقرت.                                   | - حمادة بوبكر        |
| ممثل القرض الشعبي الجزائري.                                  | - برقيعة السعيد      |
| ممثل أملاك الدولة.   | - بوشاشي محمود       |
| ممثل المديرية المنتدبة للأشغال العمومية.                     | - مومن بكوش حذيفة    |
| ممثل الأشغال العمومية .                                      | - بورنان محمد نذير   |
| ممثل المديرية المنتدبة للطاقة.                               | - بوقنور أيوب        |
| ممثل المديرية المنتدبة للموارد المائية.                      | - معاذ محمد الطيب    |
| ممثلة المقاطعة الإدارية.                                     | - بن جدة اكرام       |
| ممثلة المديرية المنتدبة للسكن و العمران و التجهيزات العمومية | - جابوربي حاجة ظريفة |
| ممثلة دائرة توقرت.   | - بن مريم حليلة      |

بالقيام بخرجة ميدانية لاختيار أرضية لانجاز مقر القرض الشعبي الجزائري، حيث تم اقتراح موقعين و هما كالتالي:



## الموقع 01:

PDAU: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة توفرت الكبرى.

POS : مخطط شغل الأراضي المستقبل 01 .

التخصيص: مرفق مقترح تجهيز إداري.

المساحة: 13000 م<sup>2</sup>.

### • الحدود:

شمال: أرضية مقترحة تجهيزات عمومية.

جنوب: مسجد مقترح.

شرق: ساحة عمومية + PTT مقترحة .

غرب: مرافق إدارية مقترحة (حي إداري مقترح).

## الموقع 02:

PDAU: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة توفرت الكبرى.

POS : مخطط شغل الأراضي المستقبل 02 .

التخصيص: احتياط عقاري لتجهيز عمومي .

المساحة: 1909 م<sup>2</sup>.

### • الحدود:

شمال: شارع + سكنات تساهمية.

جنوب: سكنات جماعية مقترحة.

شرق: سكنات اجتماعية مقترحة.

غرب: طريق مزدوج + مرفق عمومي مقترح

استقر رأي اللجنة بالإجماع على اختيار الأرضية للموقع 01 و ذلك باعتباره الموقع الأفضل من الجانب الأمني.

### ملاحظة:

- تم تحديد المساحة 800 م<sup>2</sup> من المساحة الإجمالية و هذا حسب متطلبات المشروع على أن تكون الأرضية في الواجهة.

- يجب تعيين خبير عقاري لتوضيح حدود و مساحة العقار بدقة.



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المقاطعة الإدارية توفرت

الأمانة العامة



الإقتراح الأول

اسم المشروع

خريطة أرضية لإنجاز  
مقر القروض التسعبي  
الجزائري

الموقع

بلدية توفرت  
مخطط شغل الأرض  
01 للمستقبل

الحدود

شمال  
أرضية مقترحة  
تجهيزات عمرانية

غرب  
مسجد مقترح

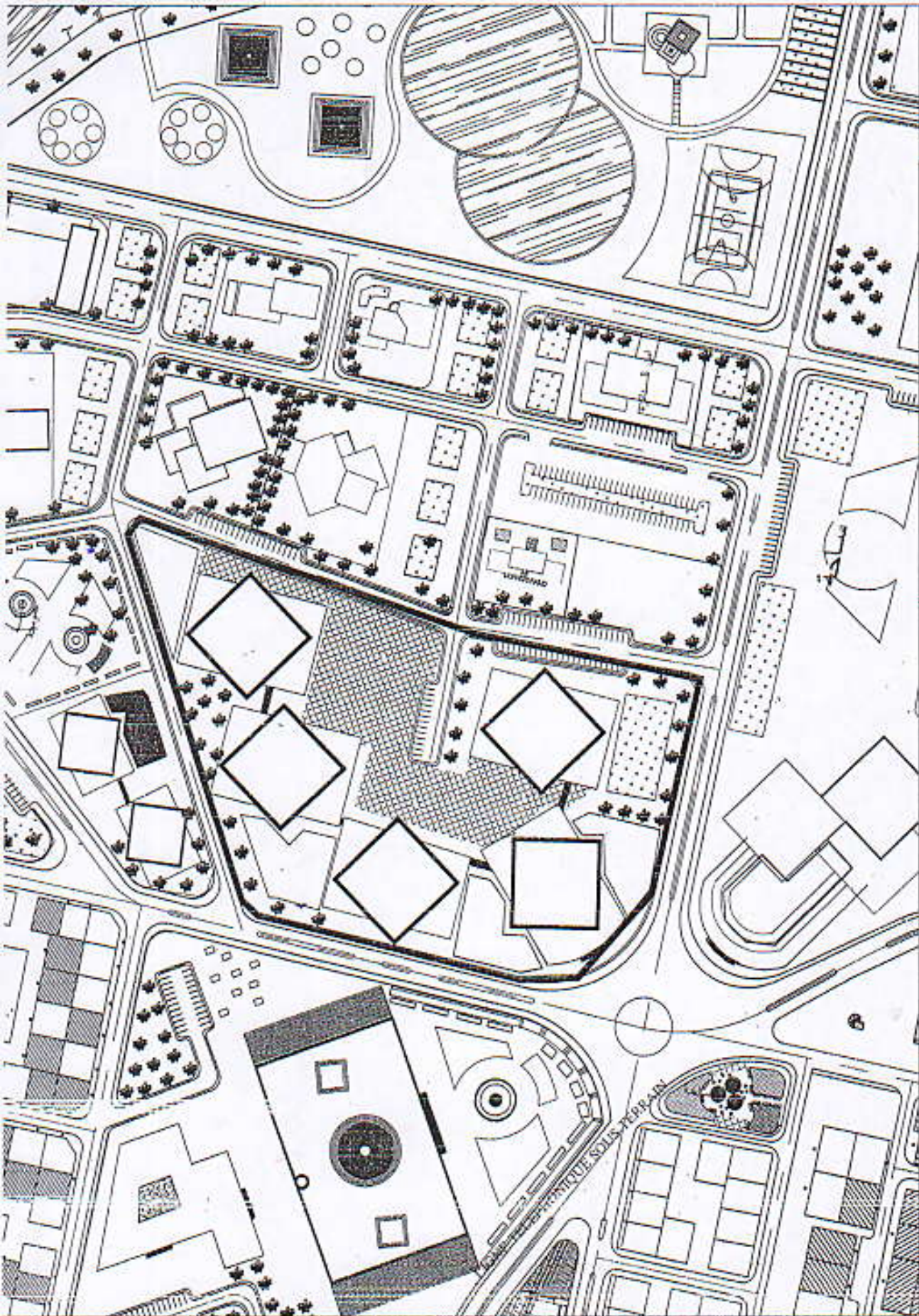
شرق  
ساحة + PTT مقترح

غرب  
مناطق إدارية مقترحة

المساحة

800m<sup>2</sup>

من المساحة  
الإجمالية





الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المقاطعة الإدارية توقرت

الأمانة العامة



قتراح الثاني

اسم المشروع

المختار الرسمية لإنجاز مقر  
للمرض القومي الجزائري

الموقع

مدينة توقرت  
مخطط شغل الأرض  
02 المساق

الحدود

الشمال

شارع و مساكن تساهمية

الجنوب

مساكن اجتماعية

الشرق

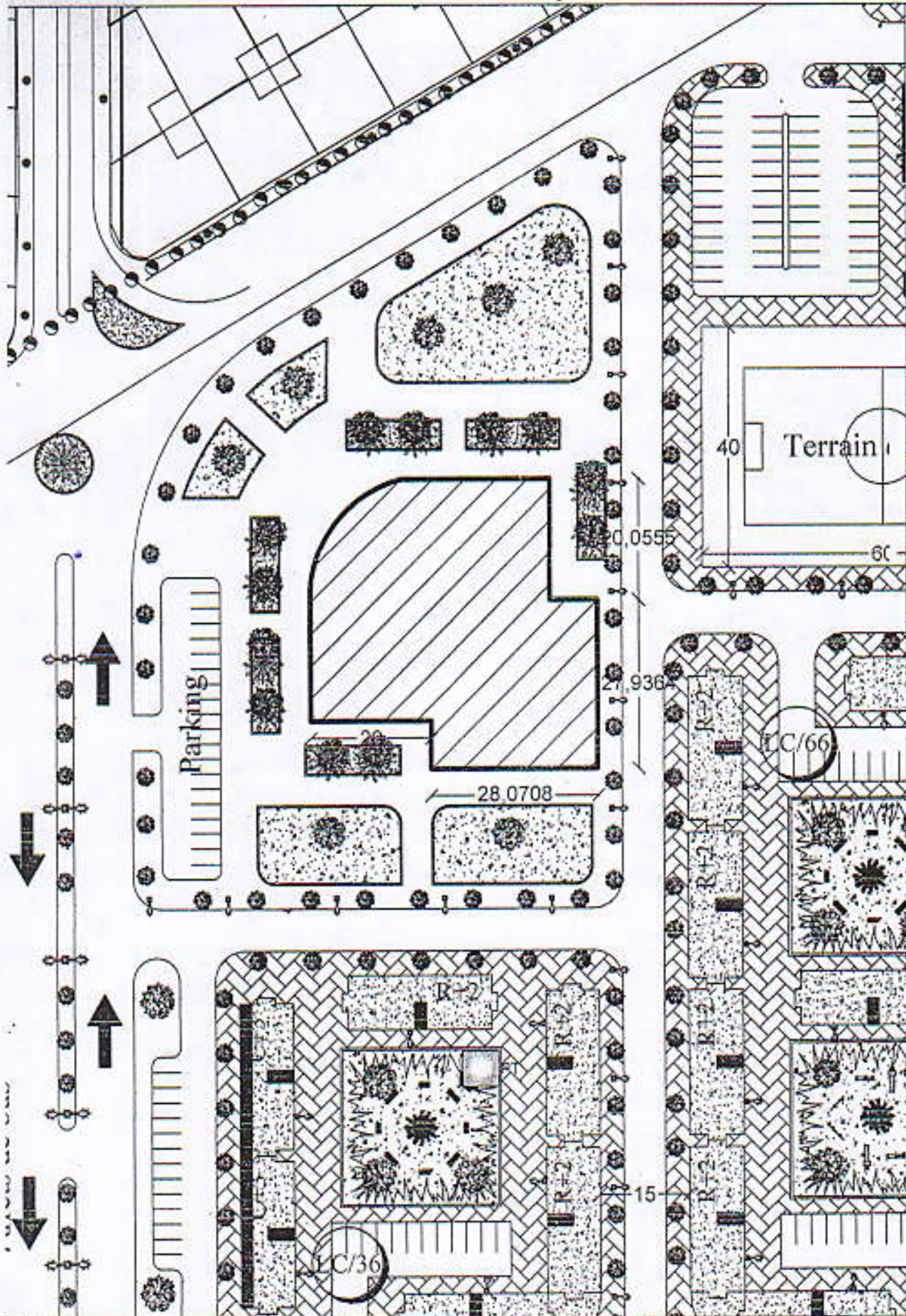
مساكن اجتماعية

الغرب

شارع و سائق عمومي مقترح

المساحة

1909 m2





محضر اختيار الأراضية لانجاز مقر القرض الشعبي الجزائري

<p>رئيس دائرة توقرت</p> 	<p>المدير المنتدب الموارد المائية</p>	<p>رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية توقرت</p> 	<p>مدير وكالة القرض الشعبي الجزائري</p>
<p>المدير المنتدب للطاقة</p>	<p>المدير المنتدب للفلاحة</p> 	<p>المدير المنتدب لترقية الاستثمار</p> 	<p>المدير المنتدب للأشغال العمومية</p> 
<p>ممثل المقاطعة الإدارية توقرت</p>	<p>مفتش أملاك الدولة</p>	<p>رئيس مكتب مسح الأراضي</p> 	<p>رئيس مقاطعة توزيع الكهرباء و الغاز</p> 

الملحق رقم (02): طلب ارضية مقر الخدمة الوطنية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبيةوزارة الدفاع الوطنيأركان الجيش الوطني الشعبيالناحية العسكرية الرابعة" الشهيد شيجانسي بشير "القطاع العسكري ورقلةالقطاع الفرعي العسكري تقرتالرقم: 051 /ق ف 46 /تقرتان 2020/46

إلى السيد:

الوالي المنتدب للمقاطعة الإدارية تقرتالموضوع: ق/ف/ي: تقرير إخباري .

في إطار ترقية المقاطعة الإدارية تقرت إلى ولاية ، لنا الشرف أن نطلب من سيادتكم دراسة

إمكانية اختيار أولي لوعاء عقاري لإستعاب مشروع إنجاز مقر مكتب الخدمة الوطنية لولاية تقرت .

قائد القطاع الفرعي العسكري تقرت 46المرسل إليهم:

\* للمنفذ

المقدم:

عزوزي



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

توقرت في: 02 فبراير 2020

الملحق رقم (02): دعوة لجنة اختيار الاراضي

ولاية ورقلة

المقاطعة الإدارية توقرت  
الأمانة العامة

الرقم: 649/م ات/أع/ب ج /1/ 2019

الوالي المنتدب  
إلى السادة:

- رئيس دائرة توقرت

مع تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية توقرت

- المدير المنتدب للموارد المائية

- المدير المنتدب للأشغال العمومية.

- المدير المنتدب لترقية الاستثمار

- المدير المنتدب للطاقة.

- المدير المنتدب للفلاحة.

- مدير وحدة التطهير

- رئيس مكتب مسح الاراضي بتوقرت

- رئيس مقتشية املاك الدولة بتوقرت

- رئيس مقاطعة سونلغاز توقرت.

- رئيس القسم الفرعي للتعمير و البناء و الهندسة المعمارية

توقرت

الموضوع: دعوة اجتماع لجنة اختيار الأراضي.

يشرفني دُعوتكم لحضور الاجتماع المزمع عقده يوم الثلاثاء الموافق لـ: 04/02/2020 على

الساعة التاسعة صباحا بمقر المقاطعة الإدارية توقرت.

جدول الأعمال:

- اختيار أرضية لانجاز مقر القطاع العسكري بتوقرت.
- اختيار أرضية لانجاز مقر مكتب الخدمة الوطنية للولاية المنتدبة بتوقرت.

المنتدب  
الوالي المنتدب  
الأمين العام  
الأمانة العامة





الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية ورقلة

المقاطعة الإدارية توقرت

الأمانة العامة

الرقم: 126/م ات/أع/ب ج /1 2019

الوالي المنتدب

إلى السادة:

- رئيس دائرة توقرت

مع تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية توقرت

- المدير المنتدب للموارد المائية

- المدير المنتدب للأشغال العمومية.

- المدير المنتدب لترقية الاستثمار

- المدير المنتدب للطاقة.

- المدير المنتدب للفلاحة.

- المدير المنتدب للسكن و العمران و التجهيزات العمومية

- مدير وحدة التطهير

- رئيس مكتب مسح الأراضي بتوقرت

- رئيس مفوضية املاك الدولة بتوقرت

- رئيس مقاطعة سونلغاز توقرت.

- رئيس القسم الفرعي للتعمير و البناء و الهندسة المعمارية

توقرت

الموضوع: دعوة اجتماع لجنة اختيار الأراضي.

يشرفني دعوتكم لحضور الاجتماع المزمع عقده يوم الثلاثاء الموافق لـ: 2020/03/03 على

الساعة التاسعة صباحا بمقر المقاطعة الإدارية توقرت.

جدول الأعمال:

- اختيار أرضية لانجاز مقر القطاع العسكري بتوقرت

الوالي المنتدب  
محمد الله شايب الدويش



# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية



لمالملح رقم (02): محضر اجتماع لجنة اختيار ارضية  
مكتب الخدمة الوطنية

## محضر اجتماع لجنة اختيار الأرضية

في يوم الثلاثاء الموافق لـ الرابع من شهر فيفري عام ألفين وعشرون وعلى الساعة  
التاسعة صباحا (09:00) تنفيذا لتعليمات السيد الوالي المنتدب للمقاطعة الإدارية : عبد الله  
شايب الدور قامت اللجنة المكونة من السادة:

- |                 |  |
|-----------------|--|
| عزوزي الصادق    | - قائد القطاع العسكري بتوقرت               |
| جاجة حسام الدين | - رئيس قطاع المنشآت العسكرية بتوقرت.       |
| همال حسين       | - المدير المنتدب لترقية الاستثمار          |
| لقلاق توفيق     | - المدير المنتدب للموارد المائية والبيئة.  |
| حاجي عبد القادر | - رئيس الديوان الوطني للتطهير.             |
| قبي عبد العالي  | - رئيس مكتب مسح الأراضي توقرت              |
| سعداوي محمد     | - رئيس القسم الفرعي للموارد المائية        |
| بوحنوار ايوب    | - ممثل مديرية المنتدبة للطاقة .            |
| عشاش عبد الرزاق | - ممثل المدير المنتدب للفلاحة .            |
| بن جدة إكرام    | - ممثلة المقاطعة الإدارية توقرت            |
| بسي وافية       | - ممثلة المصلحة التقنية ببلدية توقرت.      |
| مومن بكوش حذيفة | - ممثل المديرية المنتدبة للأشغال العمومية. |

بالقيام بخرجة ميدانية لاختيار أرضية لانجاز لكل من :

- مقر القطاع العسكري بتوقرت

- مقر الخدمة الوطنية للولاية المنتدبة توقرت.

حيث تم اقتراح 03 مواقع لانجاز مكتب الخدمة الوطنية وهي كالتالي:

• الموقع الأول: شارع أول نوفمبر بمحاذاة دار الشباب خير الدين.

تم رفض الاقتراح من طرف قائد القطاع العسكري وذلك لكون الأرضية احتياط عقاري لمنشأة  
عسكرية أخرى.

• الموقع الثاني: حي الرمال 03 مقابل الأمن الحضري النزلة .



تم الموافقة المبدئية بالإجماع على الأرضية، إلى حين الاتصال بمصالح أملاك الدولة لتحديد ملكيتها

• الموقع الثالث: حي الرمال 03 الجهة الشمالية لمحطة شعيب.

تم رفض الأرضية لصغر مساحتها

كما تم اقتراح موقعين لانجاز مقر القطاع العسكري وهما:

• الموقع الأول: الأرضية المحاذية لثانوية الأمير عبد القادر

تم رفض الاقتراح لصغر حجم الأرضية كم أنها مقترحة لانجاز الولاية المنتدبة

• الموقع الثاني: بالجهة الغربية للمنطقة العسكرية ، بمحاذاة قاعة الرياضة

تم رفض الاقتراح لوقوع الأرضية داخل المحيط الأمني للمنطقة العسكرية

استقر رأي اللجنة على اختيار أرضية مقر الخدمة الوطنية للولاية المنتدبة توقرت، و سيتم

دراسة أرضية جديدة بمساحة 01هكتار لاستيعاب مقر القطاع العسكري.

الموالي المنتدب  
عبد الشايب الدوي



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

توقرت في: 18 فبراير 2020

(2): الملحق رقم (02): رسالة الوالي المنتدب لرئيس مفتشية أملاك الدولة حول وضعية ملكية الأرض المختارة

ولاية ورقلة

المقاطعة الإدارية توقرت

الأمانة العامة

الرقم: 938/م ات/أع/ب ج / 2020

الوالي المنتدب

إلى

السيد/ رئيس مفتشية أملاك الدولة توقرت.

الموضوع: ب/خ اختيار أرضية لانجاز مكتب الخدمة الوطنية للولاية المنتدبة توقرت.

المرفقات: محضر اجتماع

تبعاً لمحضر اجتماع اختيار الأرضية المنعقد بتاريخ: 2020/02/04 لانجاز كل

من مقر القطاع العسكري ، مقر الخدمة الوطنية للولاية المنتدبة توقرت ، المرفق بإرسالي

هذا، وبعد الموافقة المبدئية على الاقتراح الثاني /حي الرمال 03 مقابل الأمن الحضري

بالنزلة، يشرفني ان اطلب منكم موافاتي بعرض حال يوضح ملكية الأرضية المقترحة و

ذلك من اجل انجاز المحضر النهائي.

الوالي المنتدب  
عبدالله شايب الدوس





الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES  
DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL  
DIRECTION DES DOMAINES  
DE LA WILAYA D'OUARGLA  
INSPECTION DES DE TOUGGOURT

المقاطعة الإدارية بتقويت  
الأمانة المسماة  
البريسنة المسماة  
الرقسم: 210  
التاريخ: 10 مارس 2020

وزارة المالية  
المديرية العامة  
للأملاك الوطنية  
مديرية أملاك الدولة  
لولاية ورقلة  
مفتشية أملاك الدولة تقوت  
قسم التعريف والجرد العام  
للعقارات التابعة لأملاك الدولة  
الرقم: 2020/.....

0005811

04 مارس 2020

رئيس مفتشية أملاك الدولة  
إلى السيد:

المقاطعة الإدارية بتقويت  
الأمانة المسماة  
البريسنة المسماة  
الرقسم: 186  
التاريخ: 08 مارس 2020

الوالي المنتدب لدى المقاطعة الإدارية بتقوت

الموضوع: إختيار أرضية لإنجاز مكتب الخدمة الوطنية للولاية المنتدبة تقوت  
المرجع: إرسالكم رقم: 932/م أ ت/ أ ع/ ب ج أ/ 2020.

تبعاً لإرسالكم المشار إليه بالمرجع أعلاه والذي تطلبون من خلاله  
الطبيعة القانونية للأرضية الواقعة بحي الرمال 03 مقابل الأمن الحضري بالنزلة  
لإنجاز كل من مقر القطاع العسكري، ومقر الخدمة الوطنية للولاية المنتدبة تقوت.  
وبعد عملية التحقيق العقاري، يشرفني أن أعلمكم بأن  
الأرضية ملك الدولة طبقاً للمادة 54 مكرر بالقانون المؤرخ في 20/07/2008  
المعدل والمتمم بالقانون المؤرخ في: 01/12/1990.

رئيس المفتشية  
أبو بكر بن محمد  
مفتشية أملاك الدولة بتقوت

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

توقرت في 03/03/2020

ولاية ورقلة

المقاطعة الإدارية توقرت

الأمانة العامة

الرقم : 4483 / م ات / ع / ب ج / 2020

الوالي المنتدب  
إلى

السيد/ قائد القطاع العسكري توقرت  
الناحية العسكرية الرابعة

الملحق رقم (02): محضر اجتماع لجنة اختيار الأراضي لأرضية مقر القطاع العسكري

الموضوع: محضر اجتماع لجنة اختيار الأراضي.

يشرفني أن أحيل إليكم - لاختيار الأراضي المناسبة - محضر المعاينة الميدانية للجنة

اختيار الأراضي المنعقدة بتاريخ: 2020/03/03 بمقر المقاطعة الإدارية توقرت، الخاصة باختيار

أرضية لانجاز مقر القطاع العسكري بإقليم الولاية المنتدبة توقرت.

الوالي المنتدب  
اللهم شايب الدوي





# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الملحق رقم (02): محضر اجتماع لجنة اختيار ارضية مقر القطاع العسكري



## محضر اجتماع لجنة اختيار الأرضية

في يوم الثلاثاء الموافق لـ الثالث من شهر مارس عام ألفين وعشرون وعلى الساعة التاسعة صباحا (09:00) تنفيذا لتعليمات السيد الوالي المنتدب للمقاطعة الإدارية : عبد الله شايب الدور قامت اللجنة المكونة من السادة:

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| ممثل قطاع المنشآت العسكرية بتوقرت.                            | - فرحات فرحات         |
| المدير المنتدب للموارد المائية و البيئة.                      | - لقلالق توفيق        |
| رئيس الديوان الوطني للتنطهير.                                 | - حاجي عبد القادر     |
| رئيس مكتب مسح الأراضي توقرت                                   | - قبي عبد العالي      |
| ممثل دائرة توقرت .  | - مولاتي انور السادات |
| ممثل مديرية المنتدبة للطاقة .                                 | - أبزيز عبد السلام    |
| ممثل المدير المنتدب للفلاحة .                                 | - عشاش عبد الرزاق     |
| ممثل مفتشية أملاك الدولة توقرت                                | - بوهريرة محمد حسن    |
| ممثل مقاطعة الكهرياء توقرت                                    | - حمادة بوبكر         |
| ممثلة المقاطعة الإدارية توقرت                                 | - بن جدة إكرام        |
| ممثلة المصاحبة التقنية ببلدية توقرت                           | - بسي واقية           |
| ممثلة المديرية المنتدبة للسكن و العمران و التجهيزات العمومية. | - جابوري حاجة ظريفة   |
| ممثل المديرية المنتدبة للأشغال العمومية.                      | - بورنان محمد نذير    |
| ممثل المديرية المنتدبة للأشغال العمومية.                      | - بلعيد محمد يعقوب    |
| ممثل المديرية المنتدبة لترقية الاستثمار.                      | - عيساوي المكي        |
| ممثل القسم الفرعي للنعيم و البناء.                            | - بوسينية مبروك       |

بالقيام بخرجة ميدانية لاختيار أرضية لانجاز مقر القطاع العسكري بتوقرت حيث تم اقتراح 03 مواقع وهي كالتالي:



PDAU: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة توقرت الكبرى.

POS: منطقة التوسع .

التخصيص: ./

الحدود:

شمال: طريق مسعد.

جنوب: ارض شاعرة.

شرق: منطقة التوسع.

غرب: ارض شاعرة.

### الموقع 02:

PDAU: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة توقرت الكبرى.

POS : مخطط شغل الأراضي المستقبل 02 .

التخصيص: احتياط عقاري لتجهيز عمومي .

المساحة: 8500 م<sup>2</sup>.

#### الحدود:

شمال: شارع + سكنات تساهمية.

جنوب: سكنات جماعية مقترحة.

شرق: سكنات اجتماعية مقترحة.

غرب: طريق مزدوج + مرفق عمومي مقترح

### الموقع 03:

PDAU: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة توقرت الكبرى.

POS : ./

التخصيص: منطقة قابلة للتعمير.

#### الحدود:

شمال: غابات نخيل.

جنوب: ارض شاعرة.

شرق: مشروع سكة حديدية .

غرب: الطريق الوطني رقم 03.



تمت المعاينة الميدانية للاقتراحات الثلاث من طرف اللجنة ، على ان يتم إعداد المحضرو  
إرساله إلى قائد الملتشات العسكرية بتوقرت من أجل الاطلاع عليه و تحديد الأرضية المناسبة.

الموافق المندوب  
عبد الله شارب الدوس





الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
المقاطعة الإدارية توقرت  
الأمانة العامة



بلدية توقرت

الإقتراح الأول

اسم المشروع

اختيار أرضية لإيجار  
مقر القطاع العسكري  
توقرت

الموقع

بلدية توقرت

المستقل

الحدود

الشمالي

شارع مسعد

الجنوبي

أرض شاذة

الشرقي

منطقة التوسع توقرت

الغربي

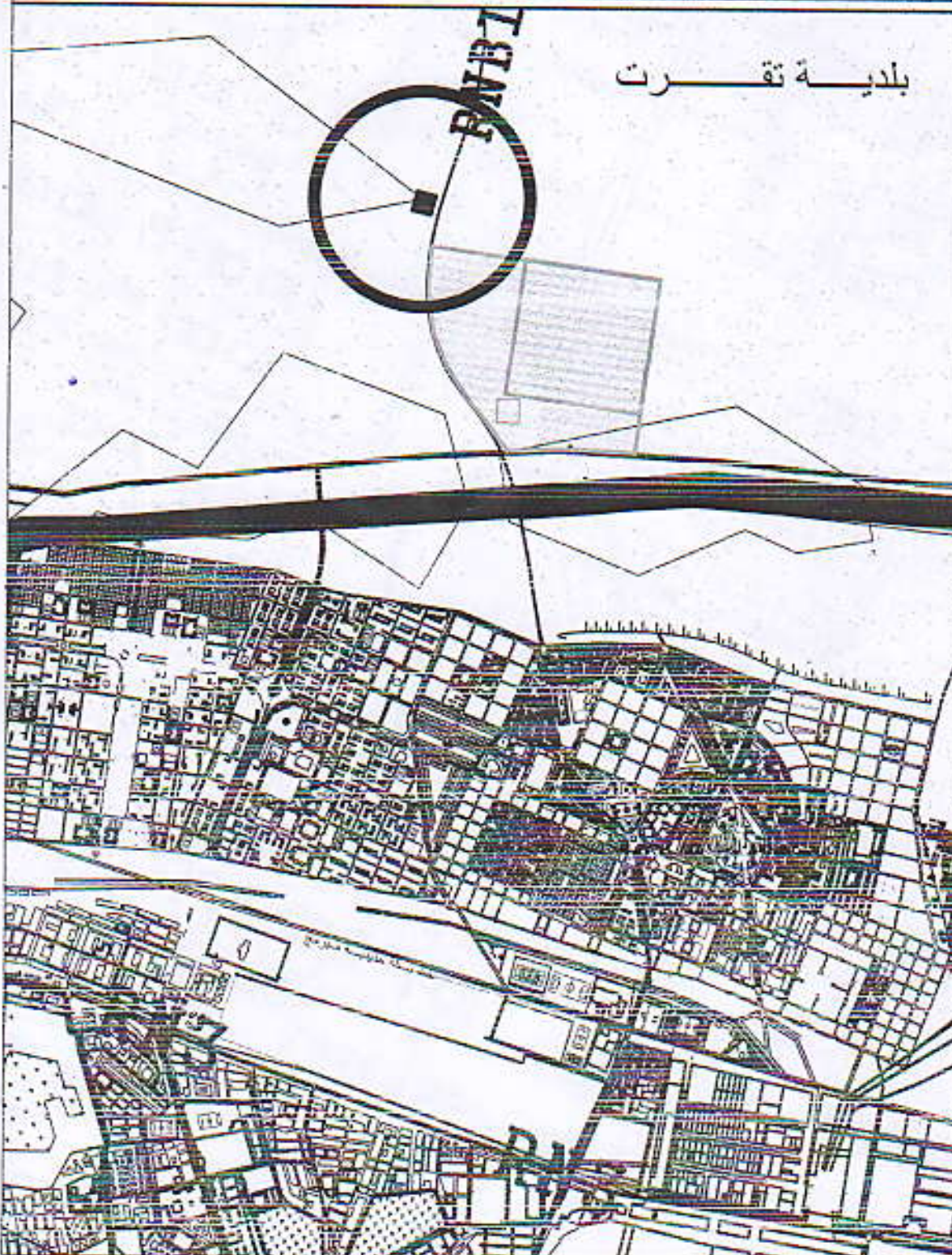
أرض شاذة

المساحة

10000m<sup>2</sup>

من المساحة

الإجمالية





الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المقاطعة الإدارية توقرت

الأمانة العامة



قتراح الثاني

اسم المشروع  
انشاء ارضية لاصار  
مقر القضاء العسكري  
توقرت

الموقع

بالقرب من  
مستشفى الجيش  
الاساسي

الحدود

شمال  
شارع ومسكنات تجارية  
جنوب  
مسكنات اصناعية  
شرق  
مسكنات اصناعية  
غرب  
شارع و مسكنات خوصي مسجون

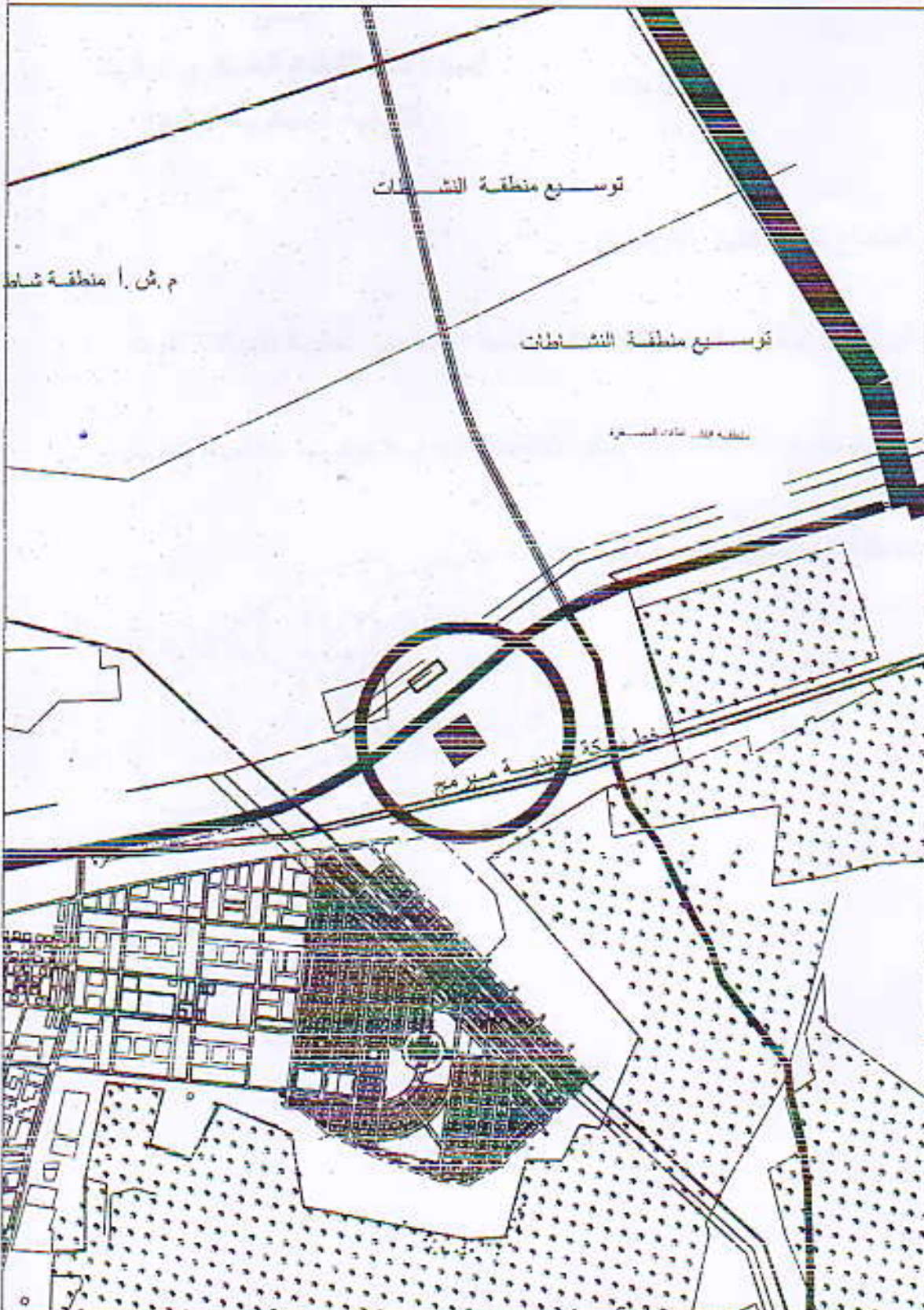
المساحة

8500m<sup>2</sup>





الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
المقاطعة الإدارية توقسرت  
الأمانة العامة



نواحي الثالث

اسم المشروع  
خطوط حديد حاد المسيرة  
م. ش. 1 منطقة شاطو  
توقسرت

الموقع  
جهة الترابية البلدية

الحدود  
شمال  
غابات الخليل

جنوب  
اربع شاطو

شرق  
مشروع سكة حديدية

غرب  
RN3

المساحة  
10000 م<sup>2</sup>  
من المساحة  
الإجمالية



République algérienne démocratique et populaire

Ministère de l'énergie

Direction délégué de l'énergie de Touggourt

Circonscription administrative de Touggourt

N : 272/D.D.E/2019

الملحق رقم (02): طلب تخصيص ارضية مقر المديرية الجهوية لتسيير شبكة نقل الغاز

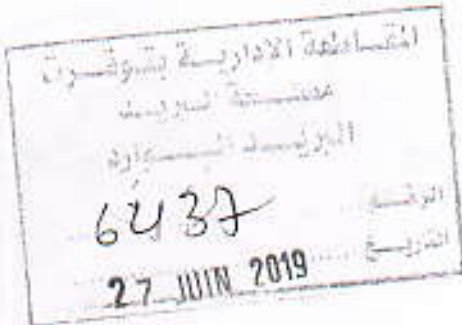
TOUGGOURT : 2019 جوان 26

A

MONSIEUR LE WALI DELEGUE

DE TOUGGOURT

- Cabinet -



**OBJET :** A/S Acquisition D'un Terrain Pour Construction Du Siège De La Société Algérienne De Gestion Du Réseau Transport Gaz GRTG SUD / EST

**REF :** envoi n°: 217/GRTG/2019 du : 13/06/2019

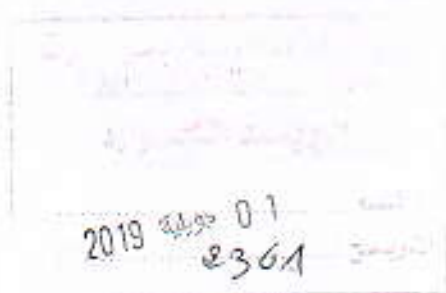
Suite à l'envoi visé en référence émanant de la société algérienne de gestion du réseau de transport du gaz relative à l'acquisition d'un terrain pour construction du siège de la société algérienne de gestion du réseau transport gaz GRTG SUD / EST

Eu égard à l'étendue du réseau transport du gaz des régions sud, l'éloignement du réseau par rapport au siège de la direction (Constantine) ainsi que l'allongement des rayons d'intervention qui implique impérativement l'allongement des délais d'intervention qui nécessite la réalisation de cette direction. Pour assurer la sécurité, la disponibilité du système d'astreinte, l'alimentation et la continuité de service.

A cet effet, J'ai l'honneur de vous transmettre ci-joint la dite demande

Veuillez Agréer l'Expression de mes Profonds Respects

**LE DIRECTEUR DELEGUE**



عبد الوهاب مسعودي  
مدير مكتب - منطقة  
للمحافظة الإدارية - توفيق  
ولاية ورقلة

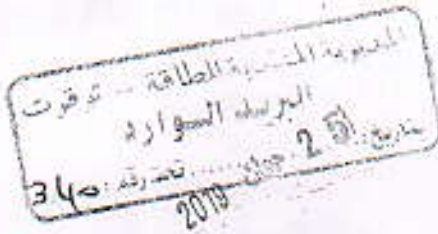




الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز  
Société Algérienne de Gestion du Réseau de Transport du Gaz

Direction Régionale Est  
Division Patrimoine  
Service Connaissance-Réseau  
N° 217 /GRTG.E/DP/CR/2019

Constantine le : 13-06-2019



Mr le Directeur  
De la Direction De L'Energie  
De la Wilaya délégué de Touggourt

**Objet :** Demande d'acquisition d'un terrain pour construction du Siège de la Société Algérienne de Gestion du réseau Transport Gaz – GRTG SUD/EST

Dans le cadre de la réorganisation de la Société Algérienne de Gestion du réseau Transport Gaz – GRTG, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que nous prévoyons la mise en place d'une **Direction Régionale GRTG- Sud/Est**.

En effet, L'étendue du réseau de transport du gaz au niveau des régions du Sud, la mise en gaz de nouveaux gazoducs, l'éloignement du réseau par rapport au siège de la Directions Régionale Transport Gaz Est, l'allongement des rayons d'intervention qui implique impérativement l'allongement des délais d'intervention, nous interpelle pour la réalisation dans les meilleurs délais de cette Direction.

A cette effet, nous vous demandons d'intercéder en notre faveur auprès des autorités de la wilaya pour l'attribution d'un terrain d'une superficie de 2 à 3 Ha au niveau du chef wilaya délégué de Touggourt.

Dans l'attente d'une réponse favorable, nous vous prions, Monsieur, de croire en l'assurance de notre parfaite considération.

Le Directeur Régional Est





الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز  
Société Algérienne de Gestion du Réseau de Transport du Gaz

Direction Régionale Est  
Division Patrimoine  
Service Connaissance Réseau  
N° 218 /GRTG.E/DP/CR/2019

المستأطعة الإدارية بناءً على:  
مصلحة السبريسط  
البريسط المسوار  
الرقم: 6332  
التاريخ: 24 JUN 2019

Constantine le : 16-06-2019

Monsieur Le Wali

De la Wilaya délégué de Touggourt

**Objet :** Demande d'acquisition d'un terrain pour construction du Siège de la Direction Régionale GRTG SUD/EST

Monsieur le Wali,

Devant L'étendue du réseau de transport du gaz au niveau des régions du Sud, la mise en gaz de nouveaux gazoducs, l'éloignement du réseau par rapport au siège de la Directions Régionale Transport Gaz Est, l'allongement des rayons d'intervention qui implique impérativement l'allongement des délais d'intervention ; la Société Algérienne de Gestion du réseau Transport Gaz – GRTG, se voit dans l'obligation de revoir sa réorganisation par la création d'une nouvelles **Direction Régionales Transport Gaz Sud/Est**.

Cette réorganisation permettra, non seulement, une meilleure couverture du réseau mais aussi le rapprochement des clients, la réduction des délais d'intervention, une meilleure qualité de service et l'encouragement du recrutement au niveau des régions sud et spécialement celle de wilaya délégué de Touggourt.

A ce titre et pour nous permettre de concrétiser cette opération, nous avons l'honneur de vous solliciter, monsieur le wali, pour l'attribution d'un terrain d'une superficie de 2 à 3 Ha, au niveau du chef wilaya délégué de Touggourt.

Dans l'attente d'une réponse favorable, nous vous prions, Monsieur le Wali, de croire en l'assurance de notre parfaite considération.

Le Directeur Régional Est

مدير ناحية نقل الغاز بالشرق  
محمد لوز



المستأطعة الإدارية بناءً على:  
مصلحة السبريسط  
البريسط المسوار  
الرقم: 6332  
التاريخ: 01 جويلية 2019

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية ورقلة

اللجنة الولائية لاختيار الأراضي

الرقم .../.../.../2015

الملحق رقم (02): محضر اجتماع اللجنة الولائية لاختيار ارضية  
الجهوية لتسيير شبكات نقل الغاز  
المديرية

محضر اختيار ارضية

2015/04/16

\* مشروع مقر المديرية الجهوية GRTG بلدية تقرت

في سنة الفين وخمسة عشر وفي اليوم الخميس السادس عشر من شهر أفريل تم الخروج ميدانيا  
لإختيار الأرضية للمشاريع المذكورة أعلاه و انتقلت اللجنة التقنية إلى الموقع المقترح من أجل  
المشروع ، والمتكونة من السادة :

ممثل مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء	عبيدي عماد الدين
ممثلة مديرية البلدية لولاية ورقلة	التجاني سكيمة
ممثل مديرية مسح الأراضي	عرباوي محمد لحسن
ممثل البلدية	قطاي مختار
ممثل الحماية المدنية	محمد لسعد نعطى
م/مدير الطاقة والمناجم ورقلة	بحري محمد ميلود
ممثل مديرية GRTG	ناقوس الياس
ممثل مديرية GRTG	عطية عبد الغاني
ممثل مديرية GRTG	دبة عبد الواحد
ممثل مديرية GRTG	برفيقة الياس
ممثل مديرية GRTG	خميس فريد
ممثل مديرية املاك الدولة	كافي عمر
ممثل الدائرة تقرت	مولاي انور السادات



جدول الأعمال اختيار أرضية من أجل إنجاز مشروع مقر المديرية الجهوية لتسيير شبكة نقل الغاز GRTG تقرت بلدية تقرت ، حيث انتقلت اللجنة إلى الأرضية المقترحة للمشروع وكان الاختيار كالتالي:

- الموقع: تقع أرضية المشروع في مركز مخطط شغل الأراضي المستقبل رقم 01 بلدية تقرت، حسب ما هو موضح في المخطط المرفق.
- طبيعة الأرضية: أرضية ملك للدولة
- المساحة: تقدر مساحة المشروع بـ 2400 م<sup>2</sup> (60م X 40م).
- حدود الأرضية كما يلي:
  - شمالا: أرض شاغرة.
  - جنوبا: طريق مزدوج + أرض شاغرة.
  - شرقا: أرض مخصصة لبناء مركز الضرائب.
  - غربا: أرض شاغرة.

#### \* ملاحظة:

- ✓ يطلب من المستفيد التقرب من مصالح أملاك الدولة لولاية ورقلة قصد إتمام إجراءات التخصيص، مع الأخذ بعين الاعتبار ارتفاعات مختلف الشبكات الموجودة بالمنطقة، حيث قدر ارتفاع خط الكهرباء متوسطة الشدة بـ 6 م .
- ✓ يعتبر هذا المحضر ساري المفعول لمدة سنة ، ويلغى تلقائيا بعد مرور هذه المدة إن لم تتم إجراءات تخصيص الأرضية.

اختتمت المعاينة في نفس اليوم والشهر والسنة للمذكورين أعلاه



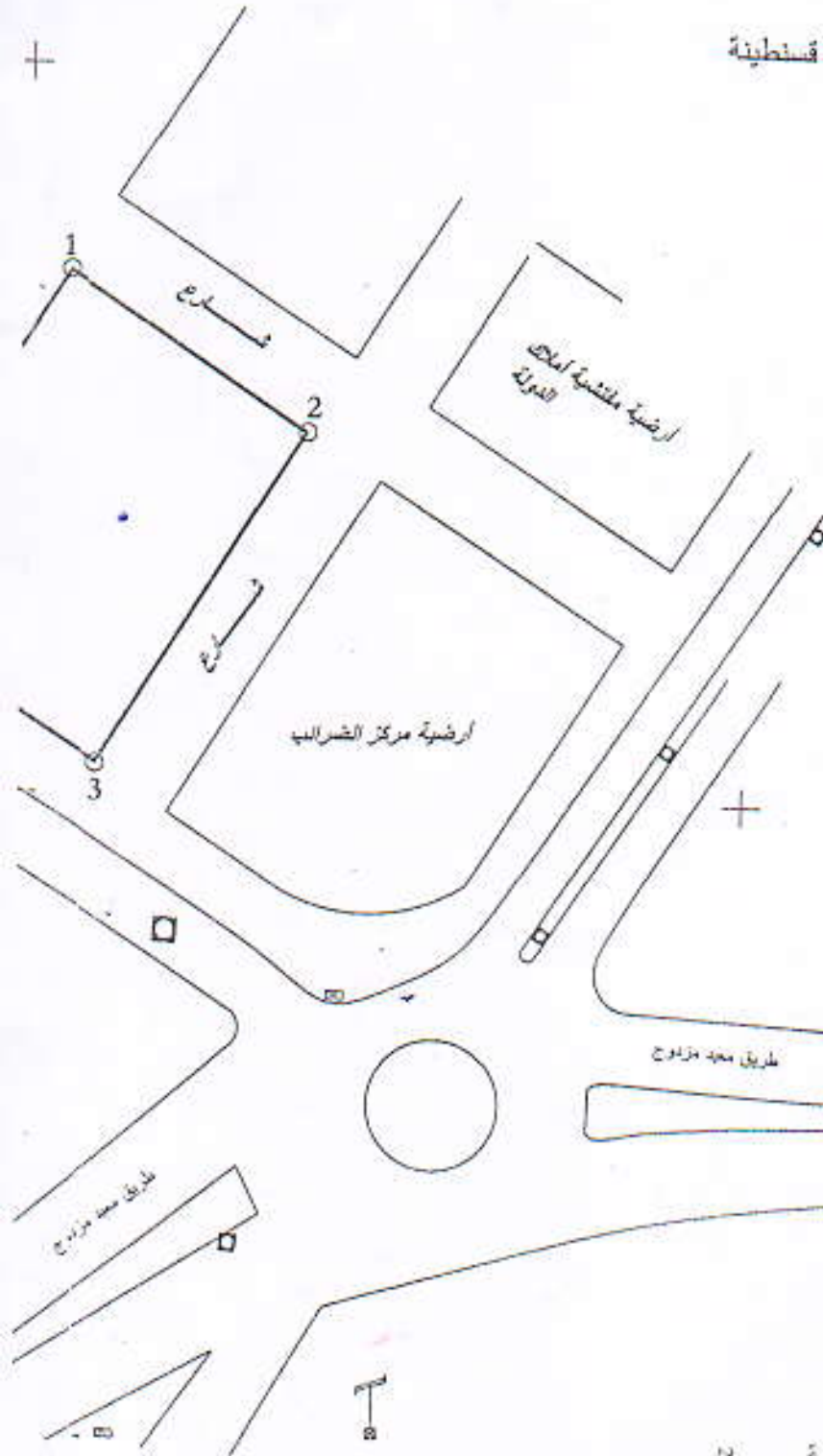
هيئة المهندسين الخبراء العقاريين  
المهندس الخبير العقاري  
السيد : غفصي سعيد

المكان المسمى : مخطط شغل الأراضي بلدية تقرت  
طبيعة العملية : رفع مساحي لقطعة أرض من أجل إنجاز عليها  
مقرا مقاطعة تقرت شركة تسيير شبكة نقل الغاز GRTG

لغائدة : شركة تسيير شبكة نقل الغاز ناحية الشرق قسنطينة

المساحة

رقعة القانونية	س	ار	هـ
ملك الدولة	74	21	00
المجموع	74	21	00



3668600

هذا المخطط اسم وطلق  
ما صرح به المعنى بالأمر

هذا المخطط لا يدخل محل مصاد الملكية

224300

ب

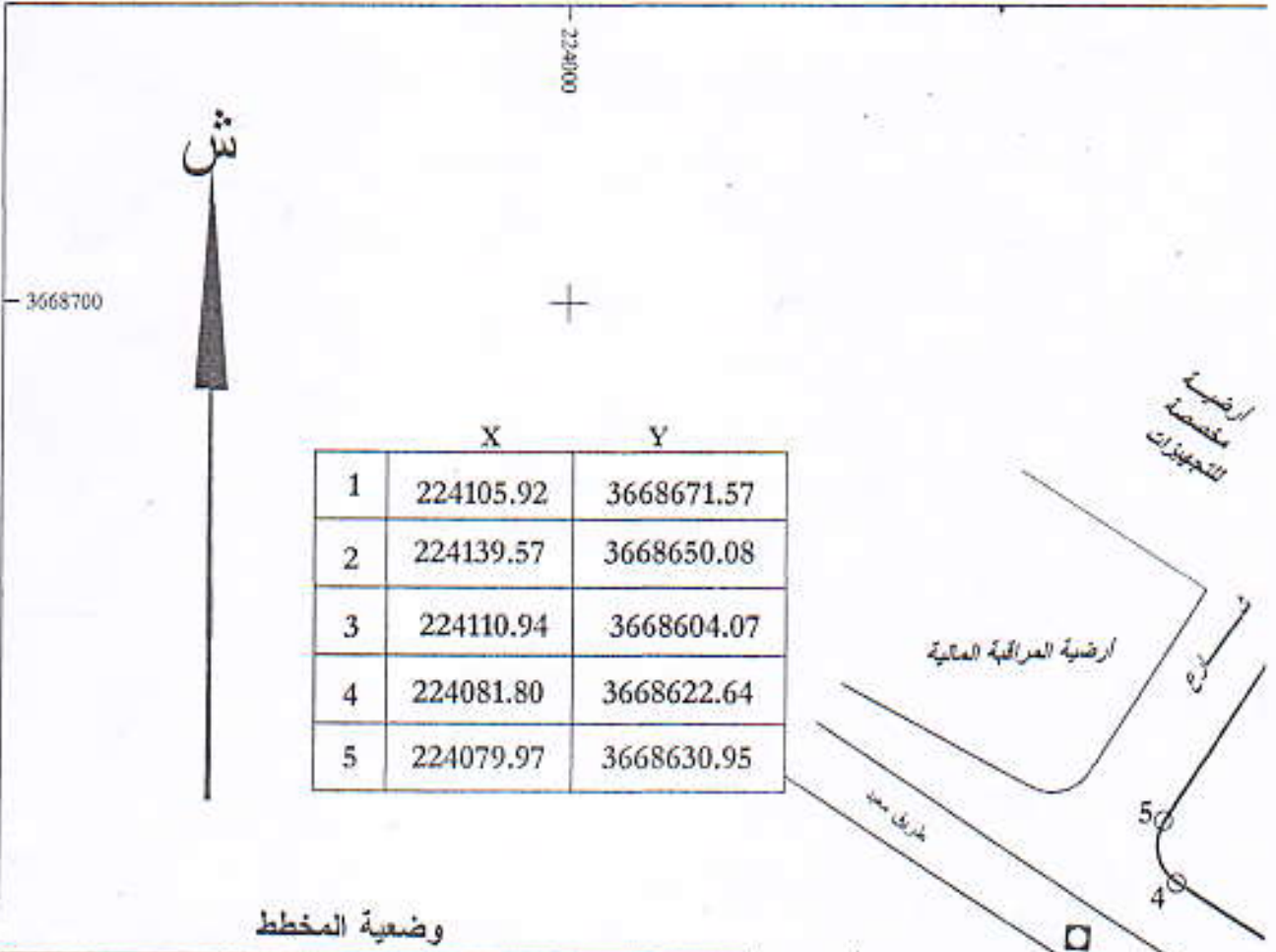
224100

+

+



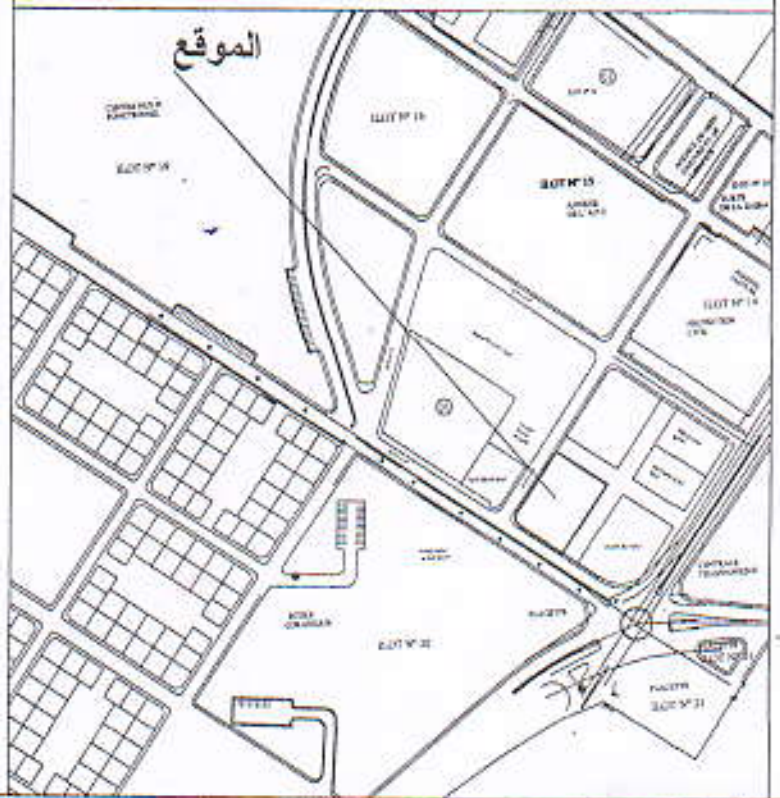
# تقرير : تقسمة



	X	Y
1	224105.92	3668671.57
2	224139.57	3668650.08
3	224110.94	3668604.07
4	224081.80	3668622.64
5	224079.97	3668630.95

## وضعية المخطط

مستخرج من مخطط شغل الأرض بلدية تقسمة



أرضية مخصصة للمسجد المركزي

مسجد لاد مسجيد

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

توفرت في: 1.1.2019

ولاية ورقلة

المقاطعة الإدارية توفرت

الأمانة العامة

الرقم: 3899/م ا ت/ك هـ/2019

الوالي المنتدب

إلى

مدير المؤسسة الوطنية لتسيير

شبكات نقل الغاز جنوب/شرق.

الملحق رقم (02) دعوة حضور اجتماع طلب تخصيص ارضية المؤسسة الوطنية لتسيير شبكات نقل الغاز

الموضوع: ب/خ دعوة حضور اجتماع.

بشرفني دعوتكم لحضور الاجتماع المزمع عقده يوم الأربعاء الموافق لـ 2019/07/17 على

الساعة التاسعة (11:00) صباحا بمقر المقاطعة الإدارية.

جدول الأعمال:

- دراسة طلب تخصيص ارضية لإنجاز مقر للمؤسسة الوطنية لتسيير شبكات نقل الغاز

جنوب/شرق بإقليم بلديات دائرة توفرت.

الوالي المنتدب  
عبد الله شايب الدعوي



# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية ورقلة

توقرت في : .....

21 جوان 2019

المقاطعة الإدارية توقرت

الأمانة العامة

الرقم : 4084 / أ ع م | / ت ف / 2019

الوالي المنتدب

إلى

السيد / المدير المنتدب للتعمير

و السكن و التجهيزات العمومية

الملحق رقم (02): دعوة الخرجة الميدانية لاختيار مقر

المؤسسة الوطنية لتسيير شبكات نقل الغاز

الموضوع : ب/خ اختيار أرضية لإنجاز مقر للمؤسسة الوطنية لتسيير شبكات نقل الغاز

تبعاً للطلب الذي تقدم به السيد المدير المنتدب للطاقة تحت رقم

282 بتاريخ 2019/06/26 و بناء على التعليمات المسداة في الإجتماع المنعقد

بتاريخ 2019/07/17 ، يشرفني أن أطلب منكم القيام بخرجة ميدانية يوم الإثنين

2019/07/22 من أجل اختيار أرضية لإنجاز مقر للمؤسسة الوطنية لتسيير

شبكات نقل الغاز جنوب/شرق ، بإقليم بلديات دائرة توقرت GRTG SUD/EST.

الوالي المنتدب  
عبد الله شاب الدين





الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

توقرت في : 21 جويلية 2019

ولاية ورقلة

المقاطعة الإدارية توقرت

الأمانة العامة

الرقم : / أ ع م / ا / ت / ف / 2019

4105

الوالي المنتدب

إلى

السادة :- المدير المنتدب للسكن و العمران

و التجهيزات العمومية

-المدير المنتدب للطاقة

- مدير الشركة الجزائرية لتسيير شبكة

نقل الغاز ورقلة

الموضوع : ب/خ محضر اجتماع.

المرفقات : محضر

يشرفني أن أحيل إليكم - للتنفيذ- محضر الاجتماع المنعقد يوم الأربعاء

2019/07/17 . بمقر المقاطعة الادارية .

الوالي المنتدب  
عبد الله شايب الدوس



# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية ورقلة

المقاطعة الإدارية توقرت

الأمانة العامة

الملحق رقم (02): محضر اجتماع دراسة طلب تخصيص الارضية

## محضر اجتماع

في يوم الأربعاء السابع عشر من شهر جويلية لسنة ألفين وتسعة عشر، وعلى الساعة الثامنة صباحا (9:00) عقد اجتماع بمقر المقاطعة تحت إشراف السيد/ بن عبد الله شايب الدور الوالي المنتدب للمقاطعة الإدارية ، وبحضور السادة :

المدير المنتدب للسكن و العمران و التجهيزات العمومية	-فرشيشي منير
المدير المنتدب للطاقة	مسعودي عبد الوهاب
نائب رئيس الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز ورقلة	-برقيقة الياس
ممثل شركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز ورقلة	-دية عبد الواحد
ممثل شركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز ورقلة	-مرابط السعيد

### جدول الأعمال:

1- دراسة طلب تخصيص أرضية لإنجاز مقر المؤسسة الوطنية لتسيير شبكات نقل الغاز جنوب/شرق بإقليم بلديات دائرة توقرت .

افتتح الاجتماع من طرف السيد الوالي المنتدب مرحبا بالسادة الحاضرين ثم تطرق إلى النقطة الوحيدة المدرجة في جدول الأعمال و المتمثلة في تخصيص أرضية لإنجاز مقر المؤسسة الوطنية لتسيير شبكات نقل الغاز GRTG SUD/EST. تبعا للطلب الذي تقدم به المدير المنتدب للطاقة تحت رقم 282. بتاريخ 2019/06/26 حيث اقترح نائب مدير شركة نقل الغاز بأنه تم تخصيص الأرضية ببلدية الزاوية العابدية و تمت معاينتها مع المصالح التقنية و التي أبدت موافقتها المبدئية . و بعد النقاش أمر السيد الوالي المنتدب المدير المنتدب للتعمير و السكن و التجهيزات العمومية تشكيل لجنة من أجل اختيار أرضية لإنجاز مقر المؤسسة الوطنية لنقل شبكات الغاز جنوب / شرق بإقليم بلديات دائرة توقرت و ذلك يوم الاثنين 2019/07/22 مع موافاتي بنسخة من محضر اختيار أرضية

الوالي المنتدب  
بن عبد الله شايب الدور





وزارة السكن و العمران و المدينة  
مديرية المنتدبة للسكن و العمران  
و التجهيزات العمومية  
مصلحة التعمير  
مكتب التعمير و التهينة الحضرية  
الرقم: 04/2019

تقرت في: 03 SEPT 2015

الملحق رقم (02): محضر اجتماع لجنة اختيار الاراضي

### محضر اجتماع لجنة اختيار الارضية

في يوم الثلاثاء الثالث من شهر سبتمبر سنة الفين و تسعة عشر على الساعة التاسعة صباحا عقدت لجنة اختيار الاراضي بمقر المديرية المنتدبة للسكن و العمران و التجهيزات العمومية تحت إشراف المدير المنتدب وبحضور السادة :

وكواك جمال.....رئيس مصلحة التعمير المديرية المنتدبة للسكن و العمران و التجهيزات و العمومية تقرت  
لغدامسي نوال.....ممثل المديرية المنتدبة للسكن و العمران و التجهيزات و العمومية تقرت  
بن طبة نور الدين.....رئيس القسم الفرعي للتعمير و البناء تقرت  
مسعودي عبد الوهاب.....المدير المنتدب للطاقة تقرت  
لقلاق توفيق.....المدير المنتدب للموارد المائية  
بوقنور محمد الطاهر.....رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الزاوية العابدية  
بالمهدي محمود.....رئيس مقاطعة الغابات  
بن ستي يوسف.....ممثل أملاك الدولة تقرت  
بسي وافية.....ممثل بلدية تقرت  
بلعيد محمد يعقوب.....ممثل الأشغال العمومية تقرت  
دبة علي.....ممثل مثيرية الاستثمار  
غانم هشام.....ممثل سونلغاز  
دبة عبد الواحد.....ممثل شركة تسيير نقل الغاز  
برقيقة الياس.....نائب ممثل للمؤسسة الوطنية لتسيير شبكات نقل الغاز GRTG

### الغائبون

- رئيس دائرة تقرت
- المدير المنتدب للفلاحة
- رئيس مكتب مسح الاراضي
- رئيس مقاطعة توزيع الكهرباء و الغاز
- رئيس وحدة الديوان الوطني للتطهير
- رئيس مركز الجزائرية للمياه



جدول الأعمال اختيار أرضية لإنجاز مقر المؤسسة الوطنية لتسيير شبكات نقل الغاز جنوب /شرق بإقليم بلديات دائرة تقرت GRTG SUD/EST

افتتحت الجلسة من طرف المدير المنتدب للسكن و العمران والتجهيزات العمومية بتقرت مرحبا بالسادة المحضرون شاكرا بإيادهم على تلبية الدعوة ثم تلى النقطة المدرجة في جدول الأعمال المتتالية اختيار أرضية لإنجاز مقر المؤسسة الوطنية لتسيير شبكات نقل الغاز جنوب /شرق بإقليم بلديات دائرة تقرت GRTG SUD/EST انتقلت اللجنة إلى مواقع اختيار الأرضية المقترحة لإنجاز المشروع و تضم اقتراحين :

01) الاقتراح الأول: (بلدية تقرت)

\*الموقع:

PDAU: داخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بتقرت

POS:

التخصيص: توسيع منطقة النشاط مخصصة أساسا في الاستغلال الصناعي و كل أنواع النشاطات المختلفة

المساحة المطلوبة: 230000م

\*الحدد:

شمال: مصنع الاجرحاجا ماما

شرق: أرض شاغرة و الطريق الوطني رقم 03

غرب: مؤسسة GRTU

ملاحظة: الموقع المقترح غير مهين من مختلف الشبكات

02) الاقتراح الثاني: (بلدية تقرت)

\*الموقع:

منطقة النشاطات رقم 02 تقرت

PDAU: داخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بتقرت

POS: مخطط شغل الأرض مقترح داخل PDAU و المسمى (مخطط شغل الأرض لمنطقة النشاط 02)

مع وجود مخطط تجزئة طور الدراسة من طرف البلدية.

التخصيص: مخصصة أساسا في الاستغلال الصناعي و كل أنواع النشاطات المختلفة

المساحة المطلوبة: 230000م

\*الحدد:

شمال: أرض شاغرة

شرق: أرض شاغرة

غرب: أرض شاغرة

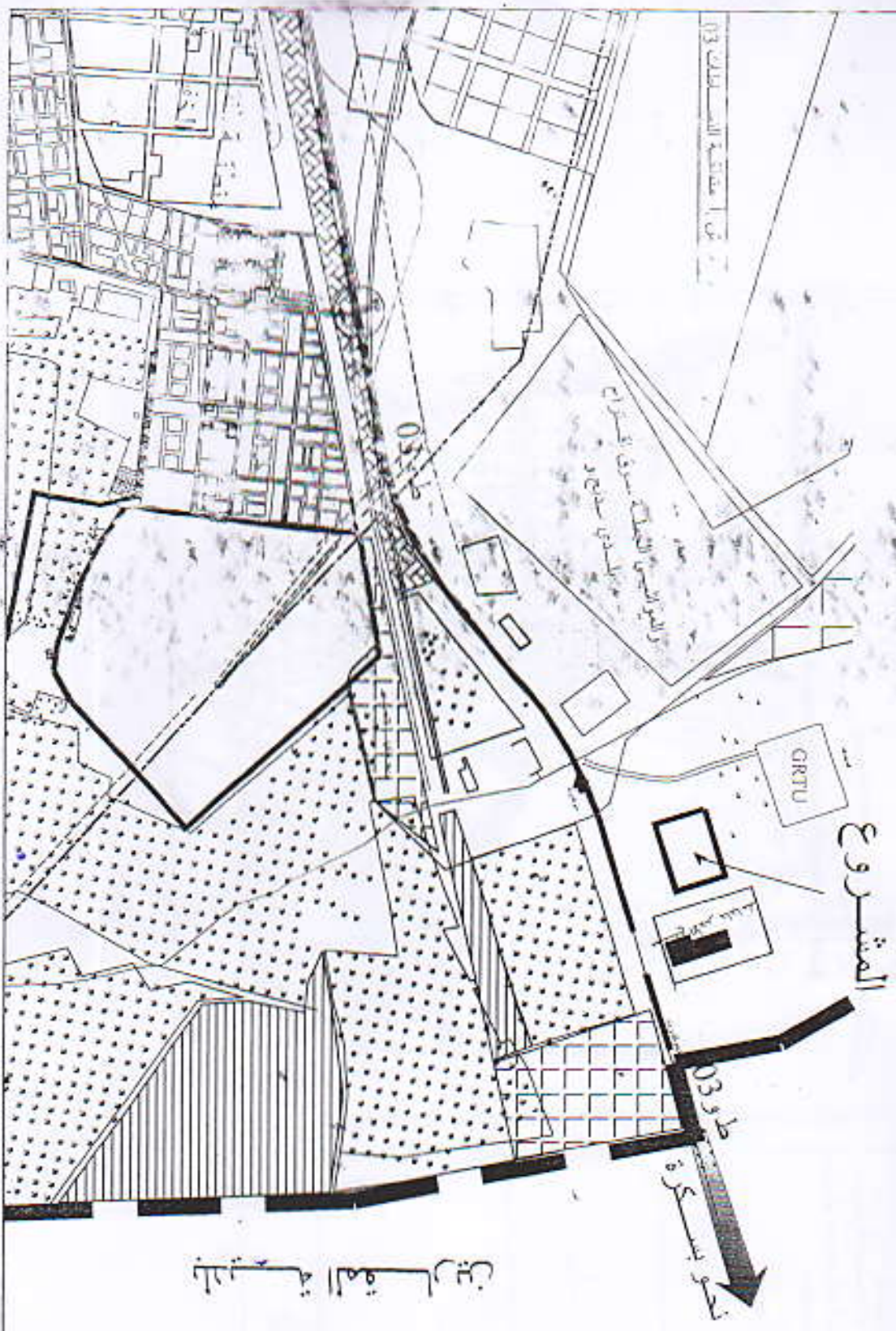
ملاحظة: القطعة الأرضية المطلوبة متواجدة ضمن مخطط التجزئة في طور الدراسة لمنطقة النشاط 02

تقرت وسيتم تهيئتها مستقبلا من طرف صاحب المشروع

\*اغلق المحضر في نفس اليوم و الشهر و السنة\*



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
 وزارة السكن و العمران و المدينة  
 المقاطعة الإدارية تقمرت  
 ولاية ورقلائة ورقلائة



الأول

اسم المشروع

اختيار أرضية مشروع

المؤسسة الوطنية لتسيير

شركات نقل الغاز جنوب /

شرق بساطم بشارعات

تقمرت

EST/SUD GRTG

الموقع:

توسيع منطقة النشاط

بلدية تقمرت

المحتوى:

سبل: مصنع الأجر حاجا ملما

جنوب: ارتفاق خاص بمؤسسة

إعادة الترتيب

شرق: أرض شاعرة و طرق و رقم 03

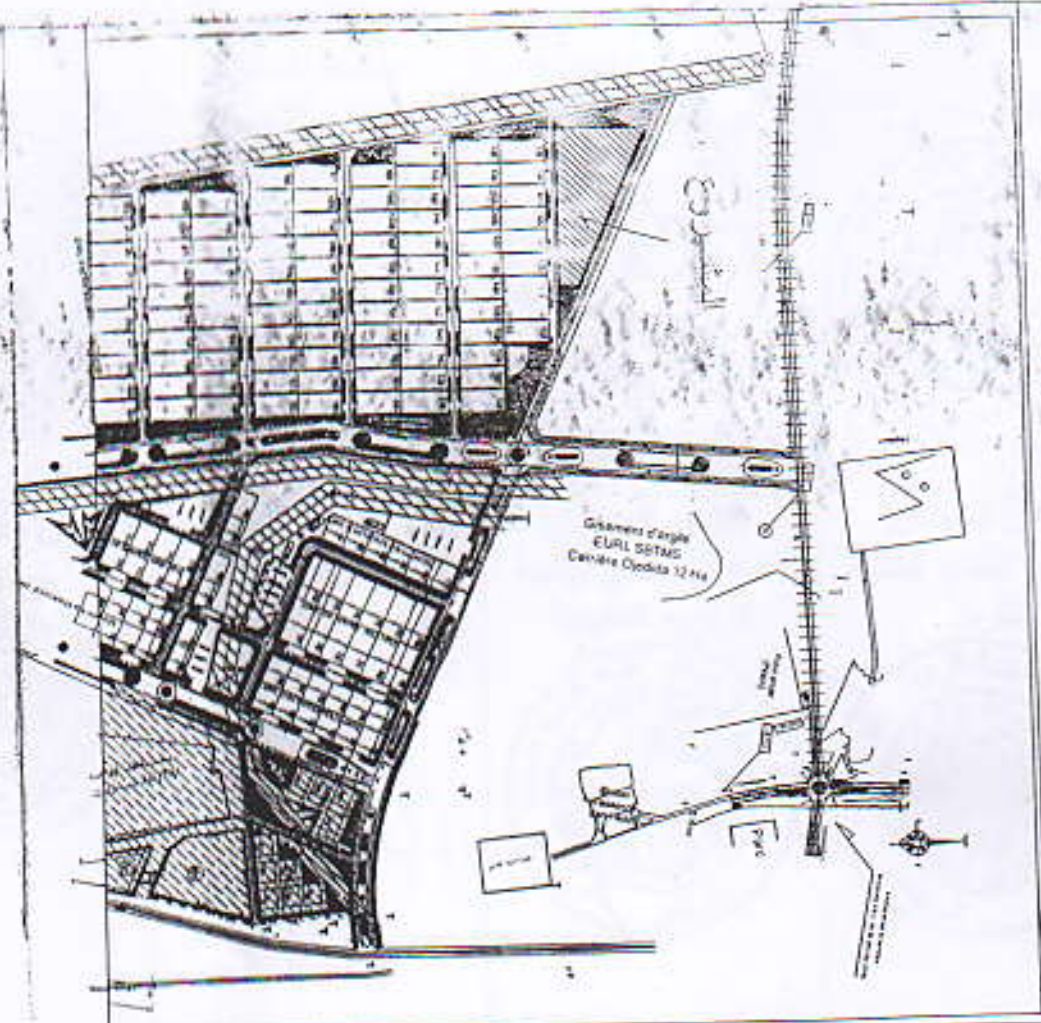
غرب: مؤسسة GRTU

المساحة:

230000 م<sup>2</sup>



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
 وزارة الجوار البرية والديبلوماسية  
 وزارة العمران و المدينة  
 المتكيفة للسكن و العمران و التجهيزات العمومية  
 المقاطعة الادارية تقورت  
 والارضية ورقعة



الاتجاه الكلاسي

اسم المشروع  
 انفسار ارضية مشروع المؤسسة الوطنية  
 لتوفير تسهيلات نقل النثر جنوب شرق  
 بتقليم بالحدود  
 تقورت  
 EST/SUD GRIG

الموقع:  
 منطقة تشاسار رقم 02 بالولاية تقورت

الحدود:  
 شمال: ارض شاذوية  
 جنوب: حوض عقور حسة  
 شرق: ارض شاذوية  
 غرب: ارض شاذوية

المساحة:  
 2-30000



محضر اختيار الأراضية لاجازة مقر للمؤسسة الوطنية لتسيير شبكات نقل الغاز جنوب /شرق

بإقليم بلديات دائرة تقرت GRTG SUD/EST

<p>المدير المنتدب للمطقة تقرت</p> 	<p>رئيس مصلحة ال عمران بالمديرية المنتدبة للسكن و ال عمران و الأجهزة</p> 	<p>رئيس القسم الفرعي الإقليمي للتعمير و البناء و الهندسة المعمارية</p> 	<p>المدير المنتدب للاستثمار</p> <p>عقل موحدة</p> 
<p>رئيس مفتشية أملاك المنطقة</p> 	<p>المدير الجهوي لتسيير شبكة نقل الغاز ناحية الشرق قسنطينة GRTG</p> 	<p>رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الزاوية العابدية</p> 	<p>رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية تقرت</p> 
<p>رئيس مقاطعة الغابات تقرت</p> 	<p>مدير سونلغاز</p> 	<p>المدير المنتدب للموارد المائية</p> 	<p>المدير المنتدب للاستثمار العمومية والنقل و البنية التحتية</p> <p>بلدية سقاية و توفيق</p> 

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

توقرت في 28/03/2020

ولاية ورقلة

المقاطعة الإدارية توقرت

الأمانة العامة

الرقم : 1042 م / ات / أ / ع / ب ج / 1 / 2020

الوالي المنتدب

إلى

السيد / مديرية أملاك الدولة ورقلة.

الملحق رقم (02): ارسالية الوالي المنتدب لمدير أملاك الدولة ورقلة لإتمام إجراءات التخصيص

الموضوع: اختيار أرضية لانجاز مقر مقاطعة الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز بالولاية

المنتدبة توقرت.

المرفقات: ملف

يشرفني أن أحيل إليكم - لإتمام إجراءات التخصيص - الملف المتضمن طلب عقد الامتياز للأرضية المخصصة لانجاز مقر المؤسسة الوطنية لتسيير شبكة نقل الغاز بالولاية المنتدبة توقرت GRTG وذلك وفقا للأرضية المخصصة للمشروع والمحددة بمحضر المرفق.

Handwritten signature and stamp of the administrative authority of Oran.





**الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز**  
**Société Algérienne de Gestion du Réseau de Transport du Gaz**

المديرية الجهوية للشرق

رقم..... 16... ات.ش.ن. غازي م م م ظا 2020

إلى السيد: الوالي المنتدب  
ولاية تقرت

قسنطينة في 2020/02/03

الملحق رقم (02): طلب تسوية وضعية القطعة الأرضية لإنجاز مقر  
GRTG

**الموضوع:** ف/ي طلب تسوية وضعية القطعة الأرضية لإنجاز مقر مقاطعة للشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز بولاية تقرت.  
**المرجع:** محضر اختيار الأرضية.  
سيدى الوالى:

نظرا لتوسع شبكة نقل الغاز ذات الضغط العالي، والنتائج عن الطلب المتزايد للتزويد بالغاز في عدة مناطق ولأجل تلبية احتياجات المواطن في هذا النطاق، يتوجب علينا انشاء مقاطعة إدارية للشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز بولاية تقرت، والتي يترتب دورها في صيانة واستغلال محطات خفض الضغط، وذلك لضمان امن واستمرارية خدمة نقل الغاز، وكذلك سرعة التدخل في حالة الطوارئ.

ولهذا الغرض يشرفنا ان نتقدم بطلبنا هذا نحن الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز بالشرق المتمثل في التدخل من اجل تسوية وضعية القطعة الأرضية ومنحنا عقد الامتياز وذلك بهدف انجاز مقر مقاطعة للشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز بولاية تقرت.

في انتظار ردكم الموقر نقبلوا منا سيدى الوالى فائق التقدير والاحترام.

المدير الجهوي لنقل الغاز بالشرق

محمد الدرد



المسماطة الادارية بتدبيرات  
مصلحة البريد  
البريد السوارد  
الرقم 153  
التاريخ 13 فيفري 2020

نسخة: مدير الطاقة ورقلة



# الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز

## Société Algérienne de Gestion du Réseau de Transport du Gaz

المديرية الجهوية للشرق

رقم...13...ات.ش.ن.غ/ق م م م م ط / 2020

قسنطينة في 03/02/2020

الملحق رقم (02): طلب عقد امتياز  
الأرضية المخصصة لأ...

إلى السيد: الوالي المنتدب  
ولاية تڤرت

**الموضوع:** طلب عقد امتياز لأرضية مخصصة لإنجاز مقر للمؤسسة الوطنية لتسيير شبكة نقل الغاز  
GRTG /SUD.EST جنوب/شرق بإقليم بلدية تڤرت  
**المرجع:** محضر اجتماع لجنة اختيار الأرضية رقم 2019/04 في 08 سبتمبر 2019.

سيدي الوالي:

نحنيطكم علما ان شبكة نقل الغاز في ولايات الجنوب في توسع مستمر وذلك من اجل تلبية طلبات المواطنين،  
المؤسسات الصناعية ومؤسسات انتاج الكهرباء ونظرا لهذا التوسع استلزم على الشركة الجزائرية لتسيير شبكة  
نقل الغاز فتح مؤسسة لتسيير شبكة نقل الغاز بالجنوب.

وبهذا الصدد عقد اجتماع لجنة اختيار الأراضي في الثالث من شهر سبتمبر سنة الفين وتسعة عشر بمقر  
المديرية المنتدبة للسكن والعمران والتجهيزات العمومية والمتضمن اختيار أرضية لإنجاز مقر للمؤسسة الوطنية  
لتسيير شبكة نقل الغاز جنوب/شرق بإقليم بلدية تڤرت حيث ككل الاجتماع بالمحضر المذكور اعلاه

وعلى هذا الأساس نتقدم اليكم من اجل مباشرة الإجراءات منح عقد امتياز للأرضية المخصصة للمشروع  
المذكور اعلاه ومباشرة الاشغال

في انتظار ردكم الموقر نقبلوا منا سيدي الوالي فائق التقدير والاحترام.



المدير الجهوي لنقل الغاز بالشرق



مدير ناحيتنا نقل الغاز بالشرق  
محمد لزغاري

نسخة: مدير الطاقة ورفقة



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Ministère Des Finances  
Direction Générale  
Du Domaine National

Direction Des Domaines  
De la Wilaya De Ouargla  
ورقنة في : .....

01 مارس 2020

المقاطعة الإدارية وتقوم  
الأمانة العامة  
الرياسة العامة

الرقم 720

التاريخ 10 مارس 2020

وزارة المالية  
المديرية العامة  
للأملاك الوطنية

مديرية أملاك الدولة  
لولاية ورقنة

رقم: 1290 / 2020

المدير الولائي لأملاك الدولة بورقنة

إلى السيد /

والي ولاية ورقنة

- الديوان -

الملحق رقم (02) رد المدير الولائي  
لأملاك الدولة حول طلب التخصيص

المقاطعة الإدارية وتقوم

الأمانة العامة

الرياسة العامة

الرقم 1860

التاريخ 08 مارس 2020

**الموضوع:** ب/خ الأرضية التي سوف تستوعب مقر الشركة الجزائرية  
لتسيير شبكة نقل الغاز (GRTG) .  
**المرجع:** إرسالك رقم 641 بتاريخ 2020/02/25 .

ردا على إرسالك المشار إليه بالمرجع أعلاه ، و المتضمن موافاتكم بالإجراءات المتخذة فيما يخص طلب الحصول على عقد امتياز أرضية مشروع إنجاز مقر الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز بالجنوب بالولاية المنتدبة بتقرت .

يشرفني أن أخبركم بأن الملف ورد إلى مصالحني من طرف المقاطعة الإدارية بتقرت بتاريخ 2020/02/25 ، حيث و بعد تفحص هذا الأخير تبين بأن هناك تناقض بين محضر اختيار الأرضية المؤرخ في 2019/09/08 المنعقد بمقر المديرية المنتدبة للسكن و التجهيزات العمومية و محضر اختيار الأرضية الصادر عن اللجنة الولائية للاختيار الأراضي بتاريخ 2015/04/16 وهذا من حيث الموقع و المساحة ، كما أن المخطط المنجز من طرف الخبير العقاري المرفق بالملف والمحدد بمساحة 2174م<sup>2</sup> غير مؤشر عليه من طرف مصالح مسح الأراضي بورقنة .  
في هذا الصدد ، و حتى تتمكن مصالحني من إتمام الإجراءات المتبقية أتمس من سيادتك دعوة اللجنة الولائية لاختيار الأراضي لتصحيح المساحة حسب مخطط الخبير العقاري المرفق .

" ختاماً تقبلوا مني فائق الاحترام و التقدير "

المدير الولائي لأملاك الدولة

نسخة للإعلام يشرفني أن أرسلها للسيد :

الوالي المنتدب للمقاطعة الإدارية بتقرت

تحت رقم 1290 بتاريخ 01 مارس 2020

مدير أملاك الدولة لولاية ورقنة  
(مضاء : عز الدين سامي)





الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLICUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTER DES FINANCES

DIRECTION GENERALE  
DU DOMAINE NATIONAL

DIRECTION DES DOMAINES  
DE LA WILAYA DE : Ouargla

وزارة المالية

المديرية العامة  
لأَمْلاك الوطنِيَّة

مديرية أملاك الدولة  
لولاية ورقلة

الرقم : .....م/ع/م/ت/الاج/ع/2020

1324 -

ورقلة في: 03 مارس 2020

المقاطعة الإدارية بوقورت  
مصلحة البريد  
البريد السوارد  
الرقم : ..... 1861  
التاريخ : ..... 08 مارس 2020

المدير الولائي لأَمْلاك الدولة  
إلى السيد :  
والي ولاية ورقلة  
- الديوان -

الملحق رقم (02): رد المدير الولائي لأَمْلاك الدولة  
بخصوص طلب عقد الامتياز

**الموضوع:** ف/ي عقود امتياز لأراضي مخصصة لشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز - GRTG -  
**المرجع:** إرسال رقم 641 المؤرخة في 2020/02/25  
**المرفقات:** نسخة من مراسلة

ردا على محتوى إرسالك المشار إليه بالمرجع أعلاه والمتضمن طلب عقد امتياز لأرضية مخصصة لإنجاز مقر شركة GRTG ببلدية تقرت و أراضي أخرى مخصصة لمحطات خفض الضغط , يشرفني أن أخبركم بان مصالحي قامت بمراسلة الشركة المعنية تطلب منها إتمام الملفات - نسخة مرفقة - حتى يتسنى لنا من مباشرة إعداد الإجراءات اللازمة - نسخة مرفقة - إلا أن الشركة لم تقدم الوثائق المطلوبة منها وفي انتظار إتمام الوثائق سوف نولي اهتمامنا بملفاتها و نباشر في الإجراءات التي تمكنهم من الحصول على عقود الامتياز لكل الأراضي المخصصة لإنجاز مشاريعها .

و ختاماً تقبلوا سيدي أسمي عبارات التقدير و الاحترام  
المدير الولائي لأَمْلاك الدولة

مدير أملاك الدولة لولاية ورقلة  
إلى السيد : عز الدين ساجي  
وزارة المالية  
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
مديرية أملاك الدولة لولاية ورقلة

نسخة للاعلام يشرفني أن أرسلها الي:  
1325 - والي ولاية ورقلة - الأمانة العامة -  
1326 ✓ - الوالي المنتدب للمقاطعة الإدارية تقرت  
1327 - مدير الطاقة لولاية ورقلة  
1328 - مدير الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز GRTG

المقاطعة الإدارية بوقورت  
الأمانة العامة  
البريد السوارد  
الرقم : ..... 219  
التاريخ : ..... 10 مارس 2020





تقرت في 04 نوفمبر 2018

المديرية الجهوية عنـــــــــــــــــابة

الوكالة 314 تقرت

الفاكس: 029 66 12 05

الفهرس: 063 /وت/ 18.

إلى السيد: رئيس المجلس الشعبي

البلدي لبلدية تقرت



## الموضوع: شراء قطعة أرض

تحية طيبة وبعد:

يطيب لي سيدي الرئيس أن أقدم إليكم بطلب شراء قطعة الأرض المقابلة للخطوط الجوية الجزائرية، الواقعة بشارع 01 نوفمبر، والتي كانت مقرا سابقا لوكالة دعم و تشغيل الشباب ANSEJ. نحيطكم علما سيدي الرئيس أننا سنبنني فوق هاته القطعة مقرا للشركة و الذي سيكون بمعايير و مواصفات حضرية و معمارية حديثة، و هذا مما يساهم في الطابع الجمالي و الحضري للمدينة. كما نؤكد لكم بأن أشغال البناء ستنتطلق في أقرب الأجال في حال موافقتكم على المشروع.

شاكرين تعاونكم تقبلوا منا سيدي كل التقدير و الاحترام.

مدير الوكالة

مديرية التأمين والتأمين

الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين

CAAR 314





UNITE : ANNABA  
 AGENCE : TOUGGOURT  
 REF : 016 /AT/2018

TOUGGORT Le 22/02/2018

*A Monsieur : le Wali de la  
 Wilaya de Ouargla*

**Objet : Rappel acquisition d'un terrain**

Permettez-moi de revenir vers vous concernant la demande d'acquisition de l'ancien siège de SOREC-SUD sur la commune de Touggourt En vue la construction d'une nouvelle agence CAAR, comme détaillé dans notre correspondance référencé N°022/AT/2017 du 7 mars 2017.

Comme indiqué dans le dernier courrier, notre projet d'édification d'une nouvelle agence s'inscrit dans le cadre de la modernité de la ville et dans le plan d'investissement engagé par notre compagnie d'assurance.

Nous souhaiterions donc connaître votre position soit pour l'achat du terrain concerné ou son acquisition gracieuse.

Nous vous remercions pour l'attention que vous portez à notre requête et espérons que vous aurez la possibilité de nous sollicitez un avis favorable ce qui nous permettra de prendre les dispositions nécessaires pour débiter toutes les démarches utiles au déroulement de ce projet.

*Je vous prie d'agréer, Monsieur le Wali, l'expression de mes salutations  
 les plus respectueuses.*

LE DIRCETEUR D'AGENCE

بوجمعة التوارقية

2018



الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين  
Compagnie Algérienne d'Assurance et de Réassurance

SUCCESSALE CAAR ANNABA  
AGENCE : CAAR 314 TOUGGOURT  
REF : 022. /AT/2017

Tougourt le 07 Mars 2017

A Monsieur : Le Walli Délégué de Tougourt

**Objet :** Demande de mise à disposition d'un Terrain

Monsieur : Le Walli Délégué

Permettez-moi Monsieur Le Walli tout d'abord, de vous exprimer toute ma gratitude et mes sincères remerciements pour l'intérêt que vous avez bien voulu me réserver et par voie de conséquence réserver à la compagnie CAAR que je représente au niveau de la localité de Tougourt.

A cet effet je tiens à vous préciser que cette démarche avec votre accord sera réalisée dans le cadre du plan d'investissement engagé par la compagnie à travers l'ensemble des wilayas avec un plan « charte graphique » propre à notre institution.

Pour cela la situation du terrain dans l'agglomération ainsi que sa superficie sera plus que bénéfique pour la réalisation d'un siège digne de nos ambitions.

Une fois les formalités d'usage seront accomplies à savoir le permis de construire un budget sera réservé à notre agence pour que les travaux seront lancés à partir de l'année 2018 avec un délais de réalisation qui ne saurait dépassé les dix huit mois.

Dans l'attente des suites que vous aurez à réserver à la présente veuillez agréer Monsieur Le Walli, l'expression de ma parfaite considération.

**LE DIRCETEUR D'AGENCE**



  
بوجمعة البوراجي  
مدير الوكالة  
CAAR 314 تورت



تقررت في 05 مارس 2017

الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين  
وحدة عنابة  
وكالة تقرت  
بض رقم : 019 / اوت / 2017  
الهاتف : 029 66 14 13

إلى السيد: والي المقاطعة الإدارية  
تقرت

### الموضوع: طلب الاستفاحدة من مقر شركة سابق

يسرني أن أقدم إلى سيادتكم المحترمة بطلبنا المتمثل في تخصيص مقر شركة البناء بالوادي سابقا . المتواجد بشارع 01 نوفمبر مقابل البنك الوطني الجزائري- و ذلك من أجل بناء مقر للشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين - 314CAAR وكالة تقرت.  
للعلم سيدي فإن وكالتنا تزاوّل نشاط التأمين منذ سنة 1994، و برقم أعمال 45.969.838,89 دج و بعد تعيينكم سيدي المسؤول الأول على رأس الولاية المنتدبة تقرت و بصفتكم السلطة الأولى - ونحن كلنا ثقة في جهودكم من أجل تنمية المنطقة - فإننا نرجوا أن يحضى طلبنا هذا بردكم الإيجابي.  
دمتم في خدمة الصالح العام - تقبلوا منا سيدي كل الاحترام والتقدير

المدير

يو جمعة السراجي  
مدير الوكالة  
314

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن و العمران و المدينة  
مديرية المنتدبة للسكن و العمران و التجهيزات العمومية  
مصلحة التعمير  
مكتب التعمير و التهينة الحضرية  
الرقم: 416 / 2019

الملحق رقم (02): دعوة اجتماع لجنة اختيار  
قر شركة CAAR

تقرت في: 10 OCT 2019

المقاطعة الإدارية  
الأمانة العامة  
البريد الإلكتروني  
الرقم: 3650  
التاريخ: 21 أكتوبر 2019

السيد: المدير المنتدب للسكن و العمران و التجهيزات العمومية

## للمقاطعة الإدارية تقرت

إلى السادة:

- ممثل عن الأمانة العامة للمقاطعة الإدارية تقرت
- المدير المنتدب لترقية الاستثمار تقرت
- المدير المنتدب للطاقة تقرت
- المدير المنتدب للموارد المائية تقرت
- المدير المنتدب للأشغال العمومية و النقل تقرت
- المدير المنتدب للفلاحة تقرت
- مدير وحدة التطهير ONA
- مدير الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين CAAR وكالة تقرت
- رئيس دائرة تقرت
- رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية تقرت
- رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الزاوية العابدية
- رئيس القسم الفرعي الإقليمي للتعمير و البناء و الهندسة المعمارية لدائرة تقرت
- رئيس مفتشية أملاك الدولة تقرت
- رئيس مكتب مسح الأراضي تقرت
- رئيس المقاطعة التقنية لتوزيع الكهرباء و الغاز تقرت
- رئيس مركز الجزائرية للمياه
- رئيس مركز اتصالات الجزائر- تقرت-

المقاطعة الإدارية بتقرت  
مصلحة البريد  
البريد الإلكتروني  
الرقم: 416  
التاريخ: 20 أكتوبر 2019

## الموضوع: ف/ي دعوة اجتماع لجنة اختيار الأراضي

- بناء على إرسالية السيد الأمين العام للمقاطعة ممثلا بالسيد الوالي المنتدب و لمتضمنة دراسة طلب اختيار أرضية لانجاز مقر للشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين CAAR وكالة تقرت ، وعليه يشرفني أن أدعوكم لحضور الاجتماع المزمع عقده يوم الأحد الموافق لـ 2019/10/27 بمقر المديرية المنتدبة للسكن و العمران و التجهيزات العمومية تقرت و ذلك على الساعة التاسعة صباحا .

**جدول الأعمال:** اختيار أرضية لانجاز مقر الشركة الوطنية الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين CAAR .

**ملاحظة:** تضمن وسيلة النقل الجماعية من طرف البلدية المعنية .

المدير المنتدب

السيد: المدير المنتدب  
للسكن و العمران و التجهيزات  
المقاطعة الإدارية



الوالي المنتدب  
إلى

السيد/المدير المنتدب للسكن و العمران  
و التجهيزات العمومية.

الموضوع: اختيار أرضية لانجاز مقر الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين CAAR.  
المرجع: الإرسال رقم: /المؤرخ في 2019/10/02.

تبعا للطلب المقدم من طرف مدير شركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين وكالة  
توقرت، بشرفني أن اطلب منكم القيام بخرجة ميدانية رفقة اللجنة التقنية من اجل اختيار  
أرضية لانجاز مقر الشركة الاقتصادية العامة بإقليم دائرة توقرت في اقرب الاجال ، مع موافاتي

بالمحضر.

بالتوقيع وبتفويض منه  
السيد/المدير المنتدب العام  
بن حشرش



\*الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية\*

وزارة السكن و العمران و المدينة  
مديرية المنتدبة للسكن و العمران  
و التجهيزات العمومية  
مصلحة التعمير  
مكتب التعمير و التهيئة الحضرية

تقرت في: \_\_\_\_\_

محضر اجتماع لجنة اختيار الأرضية رقم 05

في يوم الأحد السابع و العشرون من شهر أكتوبر سنة ألفين و تسعة عشر على الساعة التاسعة صباحاً عقدت لجنة اختيار الأراضي بمقر المديرية المنتدبة للسكن و العمران و التجهيزات العمومية تحت إشراف المدير المنتدب للسكن و التجهيزات العمومية وبحضور السادة:

وكواك جمال... رئيس مصلحة التعمير بالمديرية المنتدبة للسكن و العمران و التجهيزات و العمومية تقرت

لغدامسي نوال..... ممثل المديرية المنتدبة للسكن و العمران و التجهيزات و العمومية تقرت

عيساوي المكسي..... ممثل المديرية المنتدبة لترقية الاستثمار تقرت

بورنان محمد نذير..... ممثل المديرية المنتدبة الأشغال العمومية و النقل تقرت

بن مريم حليلة..... ممثل دائرة تقرت

أبزيز عبد السلام..... ممثل المديرية المنتدبة الطاقة تقرت

بن جدة إكرام..... الأمانة العامة للمقاطعة الإدارة تقرت

بوسنينة مبروك..... ممثل القسم الفرعي للتعمير و البناء و الهندسة المعمارية لدائرة تقرت

كنوز عبد الستار..... ممثل الجزائرية للمياه تقرت

الناقوس الساسي..... ممثل الجزائرية للمياه تقرت

بوجمعة الدراجي..... ممثل الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين

الضاوي مريم..... ممثل بلدية تقرت



- المدير المنتدب للموارد المائية تقرت

-مدير وحدة التطهير ONA تقرت

-المدير المنتدب للفلاحة تقرت

-رئيس مكتب مسح الأراضي تقرت

-رئيس مفتشية أملاك الدولة تقرت

-رئيس مقاطعة توزيع الكهرباء و الغاز تقرت

-رئيس مكتب اتصالات الجزائر تقرت

- رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الزاوية العابدية

**جدول الأعمال** :اختيار أرضية لانجاز مقر الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين CAAR

افتتحت الجلسة من طرف المدير المنتدب للسكن و العمران والتجهيزات العمومية بتقرت مرحبا بالسادة الحضور شاكرا إياهم على تلبية الدعوة ثم تطرق للنقطة المدرجة في جدول الأعمال المتمثلة في اختيار أرضية لانجاز مقر الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين CAAR انتقلت اللجنة إلى الموقع المقترح لانجاز المشروع.

**\*الموقع:**

**PDAU** : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تقرت

**POS** : مخطط شغل الأرض المستقبل 03

**التخصيص**: احتياطي عقاري لتجهيز عمومي

**المساحة المطلوبة** : 350 م2

**\*الحدود:**

**جنوب**: أرضية مقترحة ساحة عمومية

**شمال** : سكن ترقيوي في طور الانجاز

**غرب**: طريق مزدوج منجز

**شرق**: أرضية مقترحة احتياطي عقاري لتجهيز عمومي

تم رفض الاقتراح من طرف مدير الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين CAAR كون الأرضية بعيدة عن التجمع السكني.

**\*أغلق المحضر في نفس اليوم و الشهر و السنة\***

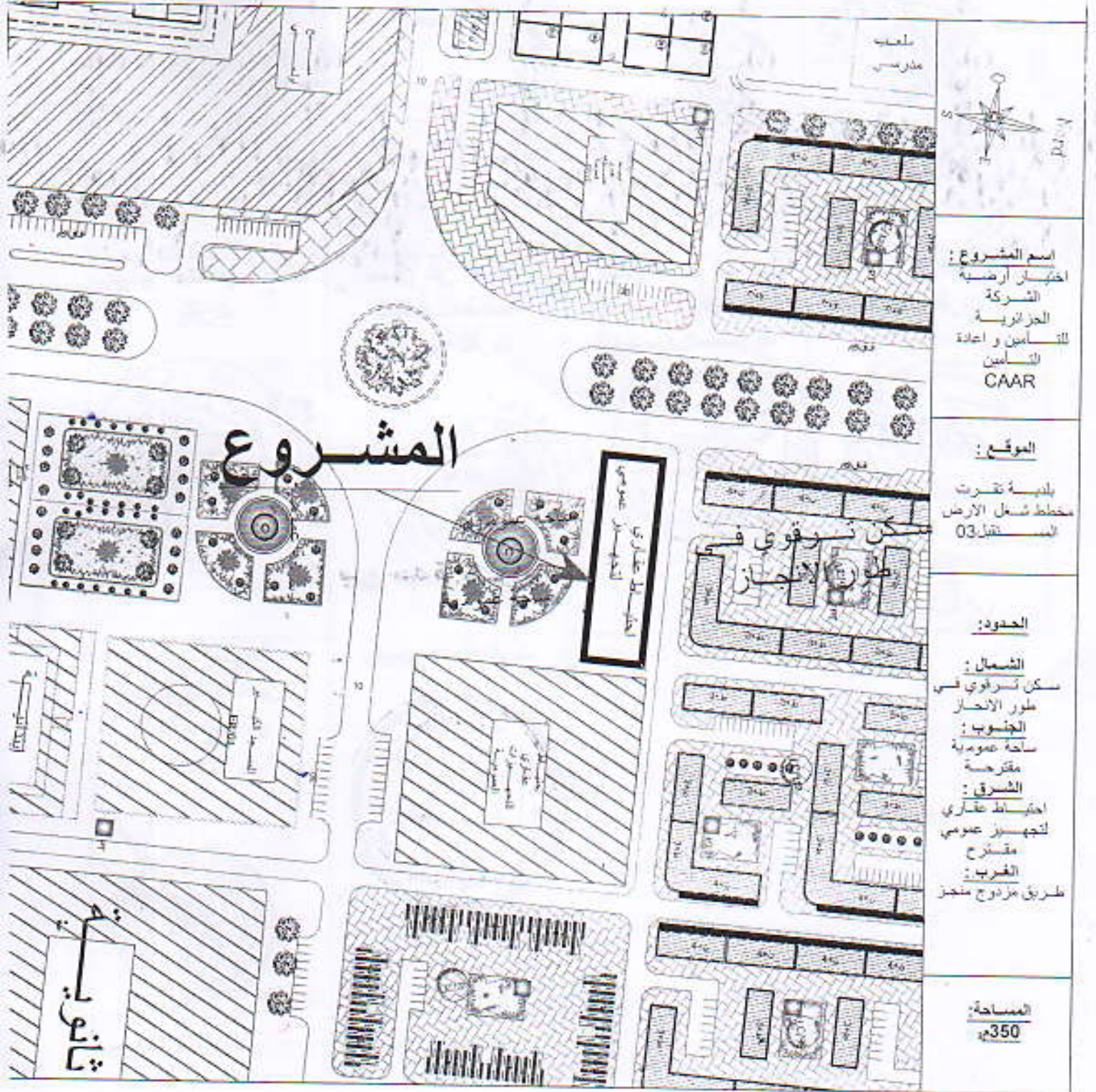


محضر اختيار الأرضية لانجاز مقر للشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين CAAR

<p>رئيس دائرة تقرت</p>  <p>بناسليم حليمه</p>	<p>المدير المنتدب للأشغال العمومية و النقل تقرت</p>  <p>سفيان محمد بن براهيم</p>	<p>رئيس مصلحة ال عمران بالمديرية المنتدبة للسكن و ال عمران و التجهيزات العمومية</p>  <p>محمد دوكواري</p>	<p>المدير المنتدب لترقية الاستثمار تقرت</p>  <p>عيسى الكويك</p>
<p>رئيس مركز الجزائرية للمياه تقرت</p>  <p>كحوتة الستار</p>	<p>رئيس القسم الفرعي للتعمير و البناء و الهندسة المعمارية</p>  <p>يونس بن براهيم</p>	<p>ممثل عن الامانة العامة للمقاطعة الإدارية تقرت</p>  <p>بن جدة اكيبرام</p>	<p>المدير المنتدب للطاقة تقرت</p>  <p>عبد السلام</p>
		<p>رئيس بلدية تقرت</p>  <p>الضايي قوريم</p>	<p>مدير الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين CAAR</p>  <p>314 وكالة تقرت</p>



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
 وزارة السكن و العمران و المدينة  
 مديرية المنتدبة للسكن و العمران و التجهيزات العمومية  
 المقاطعة الادارية تقرت  
 ولاية ورقلة



اسم المشروع:  
 اختيار ارضية  
 الشركة  
 الجزائرية  
 للتأمين و اعادة  
 التأمين  
 CAAR

الموقع:  
 بلدية تقرت  
 مخطط شغل الارض  
 المستقل 03

الحدود:  
 الشمال:  
 سكن ترفوي في  
 طور الانجاز  
 الجنوب:  
 ساحة عمومية  
 مقترحة  
 الشرق:  
 احتياط عقاري  
 لتجهيز عمومي  
 مقترح  
 الغرب:  
 طريق مزدوج منحدر

المساحة:  
 350م



# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الملحق رقم (03): محضر اللجنة الولائية لاختيار ارضية مناطق النشاط المصغرة

ولاية ورقلة

اللجنة الولائية للتهيئة والتعمير

الرقم ..... / 2018

## محضر اختيار ارضية

2018/07/18

### • مشروع انشاء مناطق مصغرة للنشاط الاقتصادي بلدية تفرت.

في سبة الفين وثمانية عشر وفي يوم الاربعاء الثامن عشر من شهر جويلية تمت الخرجة الميدانية للجنة الولائية للتهيئة والتعمير من اجل اختيار ارضية لانجاز المشروع المذكور اعلاه تحت إشراف السيد الخير عبد الكريم مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء بوزقلة ، وبحضور كل من السادة.

المصلحة المعنية	الاسم و اللقب
ممثلة دائرة تفرت	بن عرابي أمال
رئيس مصلحة التعمير بالمديرية المنتدبة تفرت	وكواك جمال
ممثل المديرية المنتدبة للمصالح الفلاحية تفرت	عشاش عبد الرزاق
ممثل مديرية الطاقفة لولاية ورقلة	بحري محمد مولود
رئيس القسم الفرعي للفلاحة ببلدية المقارين	فريد برفيقة
ممثل السكن والعمارة ببلدية المقارين	هارون حلوة
ممثل شركة سونلغاز بالمقاطعة الإدارية تفرت	علي عيشاوي
رئيس مفتشية املاك الدولة بالمقاطعة الادارية تفرت	بوهريرة محمد
رئيس المصلحة التقنية ببلدية تفرت	قطافي مختار
ممثل مديرية التعمير والهندسة المعمارية و البناء لولاية ورقلة	بوعافية أحمد خليل

وكان الغائبون:

✓ ممثل مديرية الموارد المائية لولاية ورقلة.

✓ ممثل مديرية البيئة لولاية ورقلة.

✓ ممثل مديرية مسح الأراضي.

✓ ممثل بلدية المقارين.



وزارة السكن والعمران والمدينة

مديرية التعمير والصناعة المعمارية والبناء

الملحق رقم (03): بطاقة تقنية لمناطق النشاط الاقتصادي

بطاقة تقنية

لانشاء مناطق مصغرة للنشاط الاقتصادي ببلدية تقرت

البلدية : بلدية تقرت:

الموقع : شمال منطقة النشاط لبلدية تقرت.

الطبيعة القانونية للأرضية : ملك للدولة.

المساحة : 100000 م<sup>2</sup>.

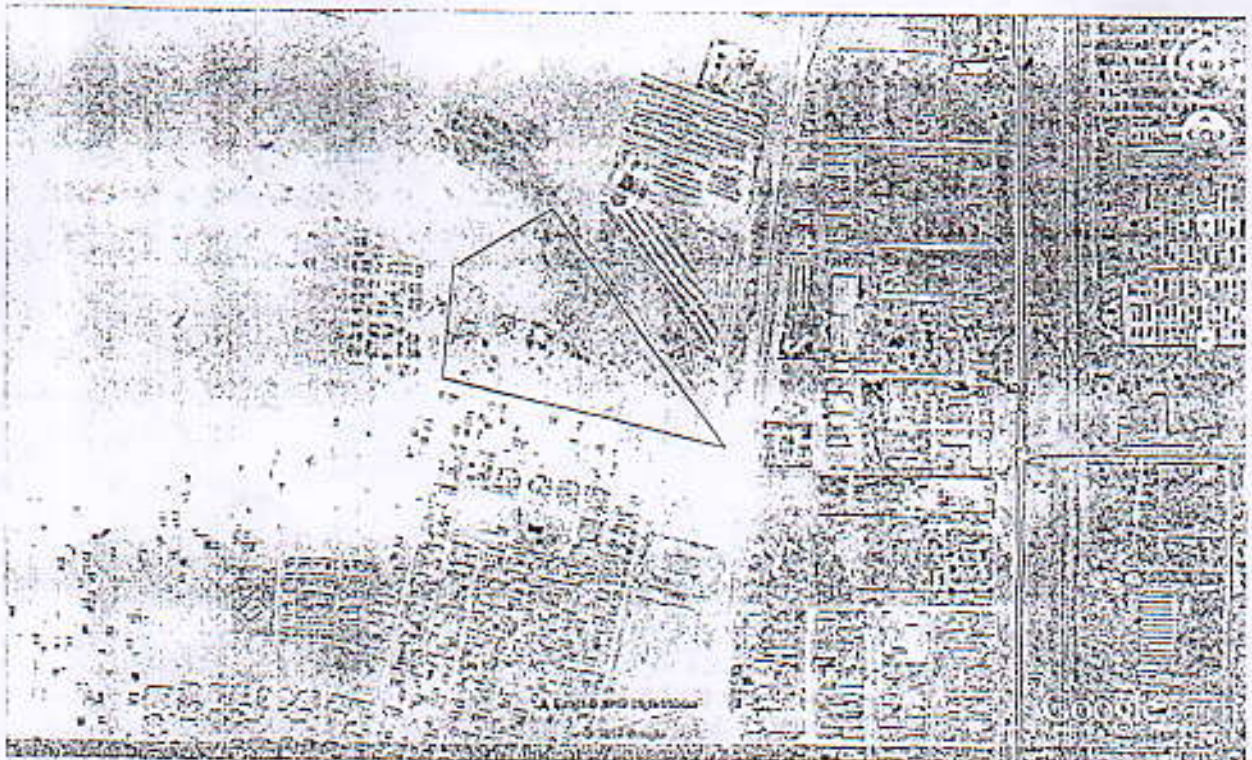
الحدود:

- الشمال: 500 مسكن بصيغة البيع بالإيجار لصالح وكالة عدل.

- الجنوب: منطقة النشاط تقرت.

- الشرق: منطقة النشاط رقم 02 (توسيع منطقة النشاط).

- الغرب: مخطط شغل الأراضي المستقبل رقم 01.





جدول الأعمال اختيار ارضية لإنشاء مناطق مصغرة للنشاط الاقتصادي بلدية تقرت حيث قدمت بلدية تقرت مقترح بمنطقة النشاط رقم 02 حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجمع بلديات تقرت النزلة تيسبت الزاوية إلا أن هذا الموقع غير ملائم حيث أنه بعيد عن السكان وبعيد عن الشبكات وبعد النقاش والتشاور اتفقت اللجنة على ما يلي:

\* اختيار ارضية لإنشاء منطقة مصغرة للنشاط الاقتصادي بلدية تقرت قريبة من التجمع السكاني وقريبة من مختلف الشبكات حسب القرار الصادر من وزارة الداخلية والجماعات المحلية تحت رقم 01616 بتاريخ 2016/11/07 الذي يحدد الخصائص والشروط المعنية بها هذه المناطق وبذلك يتم إلغاء المحضر المؤرخ في 2018/01/03 من طرف بلدية تقرت حيث كان الموقع كالتالي.

المستفيد: بلدية تقرت.

✓ الموقع: شمال منطقة النشاط لبلدية تقرت.

✓ طبيعة الأرضية: الأرضية ملك للدولة.

✓ المساحة: تقدر مساحة المشروع بـ 10 هكتار.

✓ حدود الأرضية كما يلي:

شمالاً: مشروع 500 مسكن بصيغة البيع بالإيجار لصالح وكالة عدل.

جنوباً: منطقة النشاط تقرت.

شرقاً: منطقة النشاط رقم 02 (توسيع منطقة النشاط).

غرباً: مخطط شغل الاراضي المستقبل رقم 01.

\* ملاحظة:

✓ يطلب من المستفيد التقرب من مصالح أملاك الدولة لولاية ورقلة قصد إتمام إجراءات التخصيص، مع الأخذ بعين الاعتبار ارتفاعات مختلف الشبكات الموجودة بالمنطقة.

✓ تعتبر هذه المساحات المقدمة في المحضر تقريبية ، وتبين بدقة بعد قيام المصالح المعنية بعملية الرفع الطبوغرافي للأرضية.

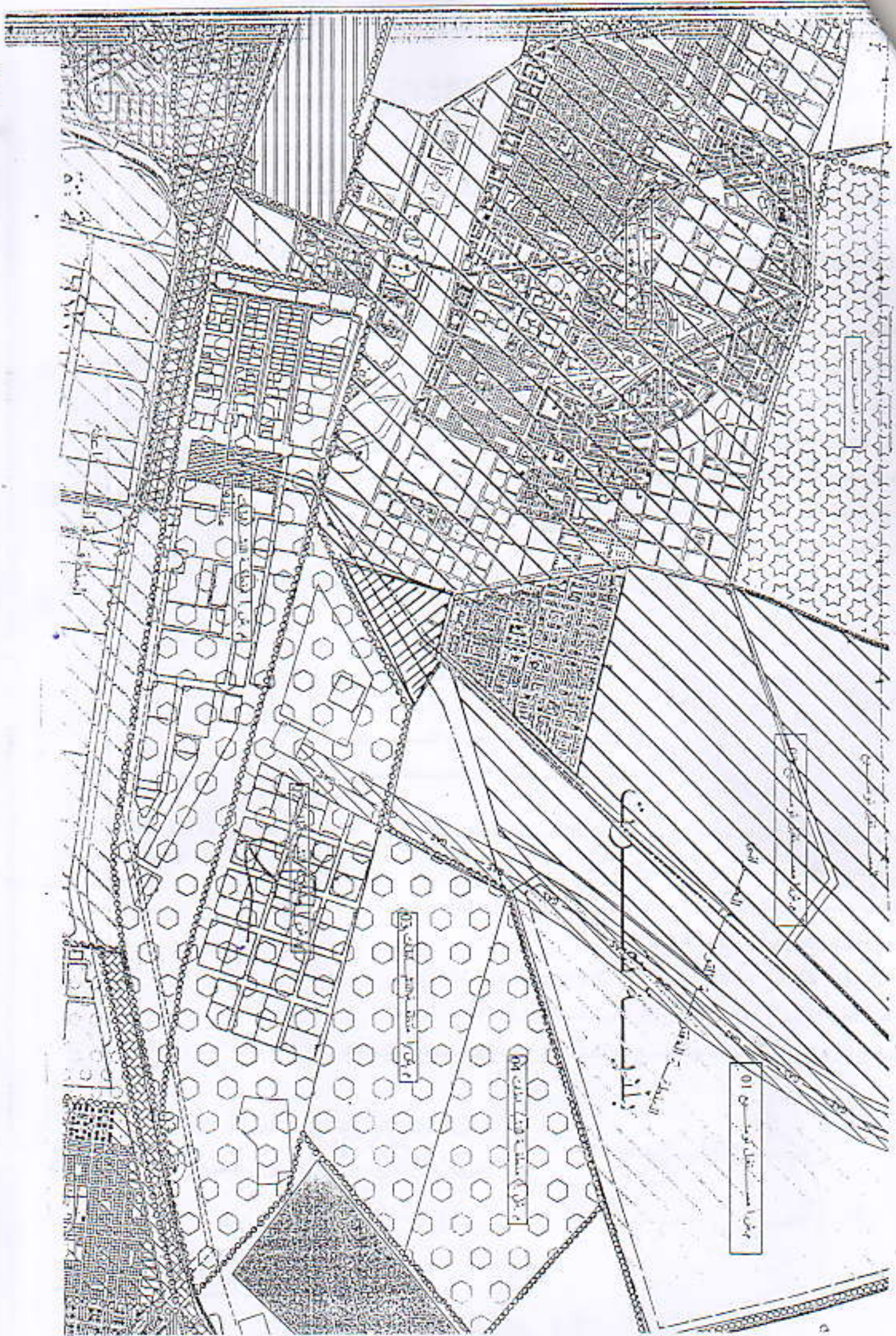
✓ يعتبر هذا المحضر ساري المفعول لمدة سنة ، ويلغى تلقائياً بعد مرور هذه المدة إن لم تتم إجراءات تخصيص الأرضية.

اختتمت الخرجة في نفس اليوم والشهر والسنة المذكورين أعلاه

المدير

مدير التعمير والتهيئة العمرانية  
بلدية تقرت





المنطقة المحيطة بالمسجد النبوي

المنطقة المحيطة بالمسجد النبوي

المنطقة المحيطة بالمسجد النبوي

المنطقة المحيطة بالمسجد النبوي

المنطقة المحيطة بالمسجد النبوي

المنطقة المحيطة بالمسجد النبوي

المنطقة المحيطة بالمسجد النبوي

المنطقة المحيطة بالمسجد النبوي

المنطقة المحيطة بالمسجد النبوي

المنطقة المحيطة بالمسجد النبوي

المنطقة المحيطة بالمسجد النبوي



جلسة يوم 2019/01/30

مداولة رقم 2019/10

الموضوع :- إنشاء منطقة مصغرة للنشاط الاقتصادي بتراب بلدية تقرت

- اطلع الرئيس الأعضاء بأنه /- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 11/06/2011 المتعلق بالبلدية
- وطبقا للقانون العضوي رقم 01/12 المؤرخ في 12/01/2012 المتعلق بنظام الانتخابات
- كما أطلعهم بمحتوى محضر اختيار الأرضية تحت رقم 21/2018 المؤرخ في 18/07/2018
- كما أطلعهم بأن القطعة الأرضية تابعة لأملاك الدولة الواقعة بشمال منطقة النشاط لبلدية تقرت وتزربع على مساحة 10 هكتارات . وحيث أن حدود القطعة الأرضية تتموقع كما يلي:-
- من الجهة الشمالية : مشروع 500 مسكن بصيغة البيع بالإيجار لصالح وكالة عدل
- من الجهة الجنوبية : منطقة النشاط تقرت
- من الجهة الشرقية : منطقة النشاط رقم 02 ( توسيع منطقة النشاط)
- من الجهة الغربية : مخطط شغل الاراضي المستقبل رقم 01
- بناء على محضر المجلس الشعبي البلدي بتاريخ 2019/01/30 أقرت عليهم الموافقة على ذلك

إسرها طلب منهم التداول

إن المجلس الشعبي البلدي

و بعد سماع عرض الرئيس

و بعد التداول طرحت للتصويت

و بأجده الحاضرين

- يصادق ويوافق على إنشاء منطقة مصغرة للنشاط الاقتصادي بتراب بلدية تقرت و التي تزربع على مساحة 10 هكتارات
- حيث أن حدود القطعة الأرضية تتموقع كما يلي :-
- من الجهة الشمالية : مشروع 500 مسكن بصيغة البيع بالإيجار لصالح وكالة عدل
- من الجهة الجنوبية : منطقة النشاط تقرت
- من الجهة الشرقية : منطقة النشاط رقم 02 ( توسيع منطقة النشاط)
- من الجهة الغربية : مخطط شغل الاراضي المستقبل رقم 01
- و يرخص للرئيس امضاء جميع الوثائق المتعلقة بذلك .

مستقر المجلس البلدي  
رئيس المجلس الشعبي البلدي



# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية ورقلة

المقاطعة الإدارية تقرت

دائرة تقرت

بلدية تقرت

جلسة عادية ليوم 2019/01/30

سجل مداولات المجلس الشعبي البلدي

- في سنة ألفين و تسعة عشرة و في يوم الأربعاء الموافق لثلاثون من شهر جانفي وعلى الساعة الثانية و النصف مساء عقد اجتماع المجلس الشعبي البلدي لبلدية تقرت بقاعة الاجتماعات تحت إشراف السيد بن هلال رشيد رئيس المجلس الشعبي البلدي و بحضور السادة :-

- |   |                        |
|---|------------------------|
| نائب رئيس المجلس الشعبي البلدي                      | - خويلدي احمد          |
| نائب رئيس المجلس الشعبي البلدي (بووكالة الرئيس)     | - قماري الطيب          |
| نائب المجلس الشعبي البلدي                           | - دنوقي محمد فيصل      |
| نائب المجلس الشعبي البلدي                           | - جعفر صفاء            |
| عضو المجلس الشعبي البلدي                            | - الساسي عليوة         |
| عضو المجلس الشعبي البلدي (بووكالة خويلدي احمد)      | - بن عطية بوفاتح       |
| عضو بالمجلس الشعبي البلدي (بووكالة بن عطاه العربي)  | - السايح لمبارك رضوان  |
| عضو المجلس الشعبي البلدي                            | - بن عطاه العربي       |
| عضو بالمجلس الشعبي البلدي                           | - ميهاني ناصر          |
| عضو بالمجلس الشعبي البلدي                           | - عظامو حليمة          |
| عضو بالمجلس الشعبي البلدي                           | - حاج سعيد فاتح        |
| عضو بالمجلس الشعبي البلدي (بووكالة دنوقي محمد فيصل) | - مداح السعيد          |
| عضو المجلس الشعبي البلدي                            | - لشرف نسيم            |
| عضو المجلس الشعبي البلدي                            | - كافي نور الدين       |
| عضو بالمجلس الشعبي البلدي                           | - حملاوي نادية         |
| عضو المجلس الشعبي البلدي                            | - بن حميدة محمد السعيد |
| عضو المجلس الشعبي البلدي                            | - مزوار انصاف          |
| عضو المجلس الشعبي البلدي                            | - ميموني مسعودة        |

ليون يعقوب :- لا شيء

ليون يدون عذر :- لا شيء

عدد الأعضاء الذين يتألف منهم المجلس ..... 19

عدد الأعضاء الحاضرين في الجلسة ..... 19

عدد الأعضاء الغائبين في الجلسة ..... 00

ماتة الجلسة/ برتيمة الامين الامين العام للبلدية كاتب الجلسة قسوم عبد الحليم

صت الجلسة من طرف الرئيس بعد ثبوت حضور الأغلبية ثم شرع في دراسة جدول الأعمال و النقاط الإضافية الملحقة حسب الترتيب

رحت للتصويت فتمت الموافقة عليه ، ثم شرع في تناول النقاط المدرجة في جدول الأعمال مع ذكر ملاحظة على كل مداولة اسم و( - الممتنع - المعارض - المتحفظ ) الموافقة بالأغلبية .

رئيس المجلس الشعبي البلدي

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الداخلية والجماعات المحلية  
وكالة التنظيم والتسيير العقاري  
الحضري لولاية ورقلة

وزارة المالية  
مدير أملاك الدولة لولاية ورقلة  
رقم: / 3701

### تفويض بتهيئة المناطق المصغرة للنشاطات الاقتصادية المسماة: منطقة النشاط المصغرة ببلدية تقرت

بين السيد مدير أملاك الدولة لولاية ورقلة الكائن مقرها بدار المالية بسوق السبت سابقا بورقلة بصفته وكيل .  
والسيد مدير وكالة التنظيم والتسيير العقاري الحضري لولاية ورقلة الكائن مقرها بحديقة التسلية ورقلة بصفته مفوض .

- نظر للأمر رقم 75-58 المؤرخ في : 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ : 1975/09/26 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم .
- نظرا للقانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 1990/12/01 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم .
- نظرا للقانون 90-30 المؤرخ 1990/12/01 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم .
- نظرا للقانون رقم : 11-10 المؤرخ في 2011/06/22 والمتعلق بالبلدية .
- نظرا للقانون رقم : 12-07 المؤرخ في : 2012/02/21 والمتعلق بالولايات .
- نظرا للمرسوم التنفيذي رقم : 06/485 المؤرخ في 2006/12/23 المحدد لكيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم : 302.116 تحت عنوان الصندوق الخاص للتنمية الاقتصادية للهضاب العليا .
- نظر للمنشور الوزاري رقم 16/16 المؤرخ في 2016/11/07 الصادر عن السيد وزير الداخلية والجماعات المحلية المتضمن إنشاء مناطق مصغرة للنشاط الاقتصادي .
- نظر للإرسالية رقم 18/671 المؤرخة في 2018/07/03 الصادرة عن السيد والي ولاية ورقلة المتضمنة تكليف الوكالة العقارية بمتابعة إصدار رخص التجزئة ومتابعة تهيئة مناطق النشاط المصغرة باعتبارها صاحب مشروع مفوض .



تم الاتفاق على ما يلي :

I. هدف التفويض :

المادة 01: السيد مدير أملاك الدولة لولاية ورقلة بصفتة متصرف لحساب الدولة يعطي تفويض إلى السيد مدير وكالة التنظيم والتسيير العقاري الحضري لولاية ورقلة لأجل الشروع في الدراسات وإعداد مستلزمات الحصول على رخصة التجزئة والشروع في أشغال التهيئة .

II. تعيين الأراضي الموجهة للتهيئة

المادة 02: التجزئة المسماة منطقة النشاط المصغرة تقرت .

الكائنة ببلدية : تقرت .

المساحة : 100000.00 م<sup>2</sup> .

المتكونة من : 104 قطعة .

المادة 3: الأرضية المشار إليه أعلاه في المادة 02 تسلم من طرف السيد مدير أملاك الدولة بصفتة موكل إلى السيد : مدير وكالة التنظيم والتسيير العقاري الحضري لولاية ورقلة بصفتة وكيل ( مفوض ) .

III. مدة التفويض

المادة 04 : مدة التفويض تمتد إلى غاية الانتهاء من أشغال التهيئة .

IV. تعديل التفويض

المادة 05 : كل تعديل يخضع لنفس الشروط المنظمة لهذا التفويض .

V. بداية سريان هذا التفويض

المادة 06 : يسري تاريخ بداية هذا التفويض ابتداء من تاريخ إمضائه من الطرفين .

19 / 04 / 2015

ورقلة في : .....

المفوض

مدير وكالة التنظيم والتسيير  
العقاري الحضري لولاية ورقلة

الوكيل

مدير أملاك الدولة ورقلة



*(Handwritten signature)*  
مدير أملاك الدولة ورقلة

وزارة السكن و العمران و المدينة  
مديرية المنتدبة للسكن و العمران  
و التجهيزات العمومية  
مصاحبة التعمير  
مكتب التعمير و التهيئة الحضرية  
الرقم: 03 / 2019

تقرت في 23 ابريل 2019

الملحق رقم (03): محضر اجتماع لجنة اختيار الأرضية

### محضر اجتماع لجنة اختيار الأرضية

في يوم الثلاثاء الثالث و العشرون من شهر جويلية سنة ألفين و تسعة عشر على الساعة التاسعة صباحا عقدت لجنة اختيار الأراضي بمقر المديرية المنتدبة للسكن و العمران و التجهيزات العمومية بتقرت تحت إشراف رئيس مصلحة العمران بالمديرية المنتدبة للسكن و العمران و التجهيزات العمومية بحضور السادة :

لـونيس رشيد..... رئيس مفتشية أملاك الدولة تقرت

همـال حسين..... المدير المنتدب للاستثمار تقرت

بن حامد لحسن..... رئيس القسم الفرعي الإقليمي للأشغال العمومية تقرت

بن طبة نور الدين..... رئيس القسم الفرعي الإقليمي للتعمير و البناء و الهندسة المعمارية لدائرة تقرت

جابوربي حاجة ظريفة..... ممثل المديرية المنتدبة للسكن و العمران و التجهيزات العمومية تقرت

عشاش عبد الرزاق..... ممثل المديرية المنتدبة للمصالح الفلاحية تقرت

جلابي أنفـال..... ممثل القسم الفرعي للموارد المائية تقرت

أبزيـز عبد السلام..... ممثل مديرية المنتدبة للطاقة تقرت

بسي و أفريـة..... ممثل بلدية تقرت

مولاتي انوز السادات..... ممثل دائرة تقرت

الغائبون:

- مدير وكالة التنظيم و التسيير العقاري الحضري لولاية ورقلة ملحقة تقرت

- رئيس مكتب مسح الأراضي

- رئيس وحدة الديوان الوطني للتطهير تقرت

- رئيس مركز الجزائرية للمياه تقرت



بمس مقاطعة توزيع الكهرباء و الغاز

- رئيس مقاطعة الغابات تقرت

- مدير التعمير و البناء لولاية ورقلة

**جدول الأعمال** اختيار أرضية بخصوص إنشاء منطقة مصغرة للنشاط ببيادية تقرت افتتحت الجلسة من طرف رئيس مصلحة العمران بالمديرية المنتدبة للسكن و العمران و التجهيزات العمومية بتقرت مرحبا بالسادة الحضور شاكرا اياهم على تلبية الدعوة ثم تطرق للنقطة المدرجة في جدول الأعمال المتتالية اختيار أرضية لإنشاء منطقة مصغرة للنشاط ببيادية تقرت و بعد الانتقال إلى موقع المشروع أطلع أعضاء اللجنة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة تقرت الكبرى و بعد التشاور و المناقشة بين أعضاء اللجنة استقر رأي اللجنة على اختيار موقع المشروع.

**\*/ موقع المشروع :**

**PDAU :** المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بتقرت

**POS :** مخطط شغل الأرض الرمال B المقترح

**التخصيص:** قطاع تعميم مستقبلي أرضية مخصصة لانجاز سكنات - تجهيزات عمومية - التجارة - الحرف

**المساحة المطلوبة:** 280000م<sup>2</sup>

**الطبيعة القانونية للأرضية :** الأرضية ملك للدولة

**\*/ الحدود :**

**شمال :** سكنات فردية

**جنوب :** جسر

**شرق :** سكنات فردية

**غرب :** مخطط شغل الأرض المستقبل 3-4

**\*ملاحظة :**

- يطلب من المستفيد التقرب من مصالح أملاك الدولة و ورقلة قصد إتمام إجراءات التخصيص ، مع أخذ بعين الاعتبار ارتفاعات مختلف الشبكات الموجودة بالمنطقة .

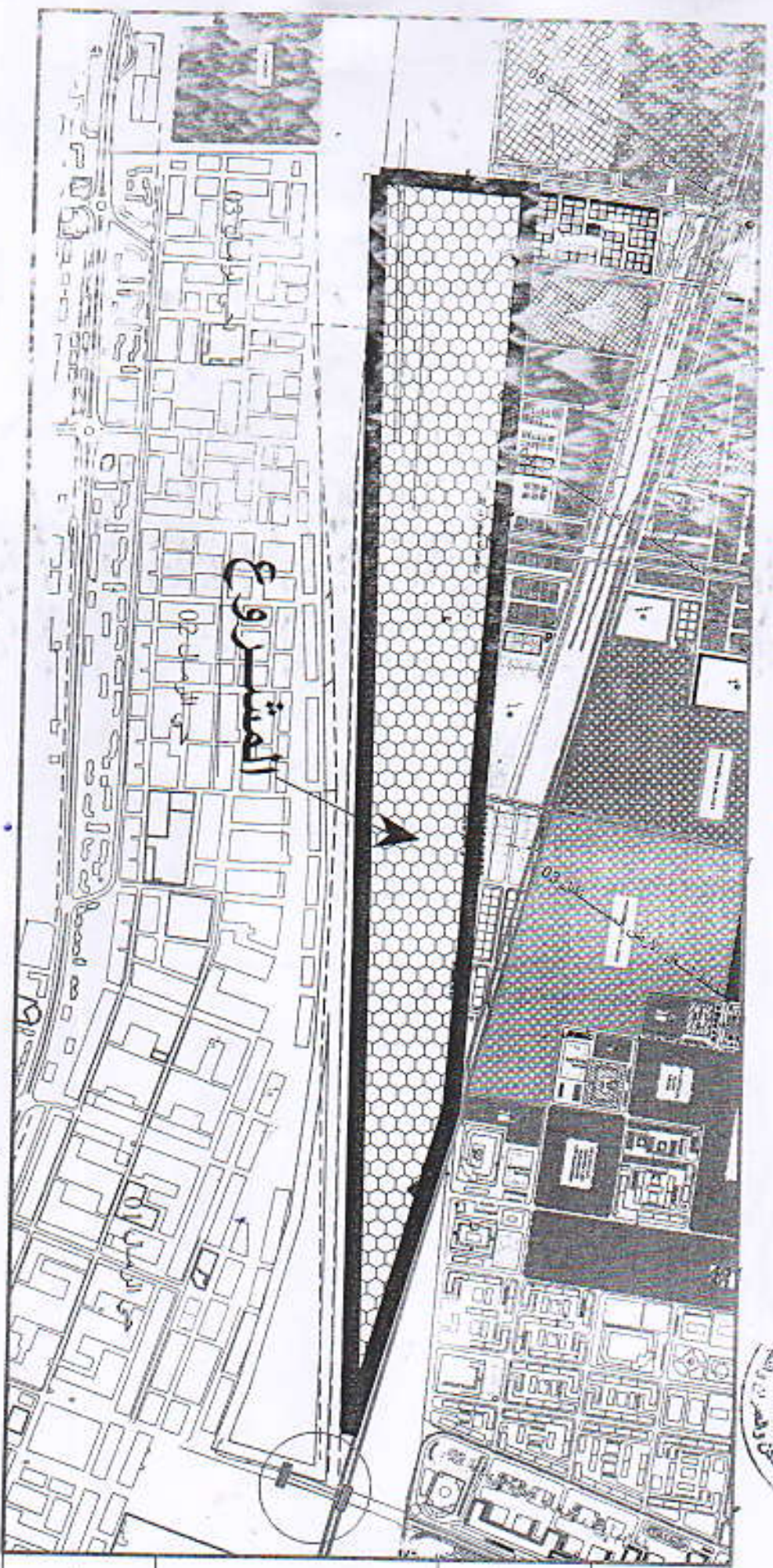
- تعتبر هذه المساحات المقدمة في المحضر تقريرية ، و تنبئ بدقة بعد قيام المصالح المعنية بعملية الرفع

الطبوغرافي للأرضية .

**\*أختتمت الخرجة في نفس اليوم و الشهر و السنة المذكورين أعلاه\***



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
 وزارة المسكن و العمران و المدينة  
 المتابعة للمقاطعة الاقليمية تقرت  
 ولاية ورقلة



العرقي :  
 البلدية القنوت  
 مسطحة شمال الارض  
 رقم B القنوت  
 الشرق

الحدود :  
 الشمال :  
 مسطحة وردية  
 الجنوب :  
 حصر  
 الغرب :  
 مسطحة شمال  
 الارض 04-03  
 الشرق :  
 مسطحة وردية

المساحة المقترحة :  
 80000 م<sup>2</sup>



محضر اختيار الارضية إنشاء منطقة مصغرة للنشاط بلدية نفرت

<p>المدير المنتدب للطاقة نفرت</p> 	<p>رئيس مصلحة العمران بالمديرية المنتدبة للسكن العمران و التجهيزات العمومية</p> 	<p>ممثل المدير المنتدب للفلاحة نفرت</p> 	<p>ممثل دائرة نفرت</p> 
<p>رئيس مفتشية أملاك الدولة</p> 	<p>المدير المنتدب للأشغال العمومية و النقل</p> 	<p>المدير المنتدب للموارد المائية نفرت</p> <p>جلالي أرفان</p> 	<p>رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية نفرت</p> 
<p>المدير المنتدب للمستشفيات</p> 		<p>رئيس القسم الفرعي الاقليمي للتخطيط و البناء والهندسة العمارة لبلدية نفرت</p> 	



وحدة التنظيم و التسيير العقاري الحضري  
لولاية ورقلة

مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري

منشأة بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2004/12/14

الملحق رقم 03): ارسالية الى مدير التنظيم و الشؤون العامة بخصوص انشاء مناطق المصغرة للنشاط الاقتصادي ببلدية توقرت

رقم : 138 / ..... اوع د/2020



الى السيد: - مدير التنظيم و الشؤون العامة لولاية ورقلة

الموضوع:- ب/خ إنشاء منطقة مصغرة للنشاط الاقتصادي

المرجع :- ارسالنا رقم :- 2019/89 المؤرخ في 2020/02/08

المرفقات :- الملف المتضمن إنشاء منطقة النشاط المصغر ببلدية توقرت

استدراكا لإرسالنا المشار إليه في المرجع أعلاه بخصوص الموقع الذي تم اختياره وتثبيته لانجاز مشروع منطقة النشاط المصغر ببلدية توقرت طبقا لمحضر اللجنة الولائية للتهيئة والتعمير تحت رقم 2018/21 بتاريخ 2018/07/18.

يشر لنا أن نوافيكم بملف كامل والمتضمن إنشاء منطقة النشاط المصغر ببلدية توقرت والمتكون من :-

- \* نسخة من محضر اللجنة الولائية لاختيار الأرضية .
- \* مداولة رقم 2019/10 بتاريخ 2019/01/30 لإنشاء منطقة النشاط المصغر ببلدية توقرت .
- \* تفويض بتهيئة منطقة النشاط المصغر لبلدية توقرت .

تقبلوا تحياتنا الخالصة

ورقلة في 08/02/2020



نسخة للإعلام للسادة:-

- الأمين العام للولاية
- الوالي المنتدب للمقاطعة الإدارية - توقرت
- رئيس دائرة توقرت
- مدير أملاك الدولة لولاية ورقلة
- مدير التعمير والبناء والهندسة المعمارية - ورقلة

## الملخص

العقار ثروة غير متجددة يجب الحفاظ عليها و تسير بطريقة عقلانية، حيث تكتسي عملية توفير الأوعية العقارية لبرمجة التجهيزات العمومية أهمية بالغة ، باعتبارها المرآة العاكسة لمدى التحكم في توزيعها على مستوى الأنسجة العمرانية.

وقد سعى المشرع الجزائري من خلال الترسانة القانونية و الآليات المختلفة لتسيير الأوعية العقارية ، إلى محاولة ضبط و تحديد مختلف الأوعية العقارية للتجهيزات العمومية الموجهة لخدمة المواطنين من خلال برمجتها بعدة طرق منها :على أساس حجم المدينة و الشبكة النظرية للتجهيزات العمومية نظريا و على أساس محضر اختيار الأرضية استنادا على أدوات التهيئة العمرانية واقعيا .

بلدية تقرت على غرار البلديات و المدن الجزائرية تعرف نموا حضريا يستدعي توفير هذه الأوعية العقارية التي تستوعب التجهيزات العمومية، لهذا يجب الاعتماد على أولويات و مبادئ واستراتيجيات و إيجاد حلول من اجل الحصول على أوعية عقارية منظمة وفق آليات الشفافية في الإجراءات وتبسيط آليات تسيير العقار والحصول عليها انسجاما مع التطورات الحاصلة والمعطيات الواقعية.

## Résumé

Le foncier est une richesse non productive pour cela il faut le préserver et le gérer d'une façon organique, il faut prévoir des méthodes des réceptacles foncières pour programmer les équipements publics son importance absolue étant donne qu'elle est miroir contradictoire pour permettre une bonne distributions au niveau des tissus urbaines .

Le législateur algérien à travers l' arsenal juridique et les divers mécanismes pour la gestion des réceptacles foncières pour essayer de définir les différents réceptacles foncières pour les équipement publiques destinés au service des citoyens à travers sa programmation par plusieurs méthodes comme suit :sur la base de la taille de la ville et la grille des équipement publiques théoriquement et sur la base du d Procès –verbal (PV) du choix de terrain en se référent sur les instruments d'urbanismes réellement .

La communes de Touggourt et comme l'ensemble des communes et les villes algériennes connait un développement urbain qui doit prévoir des réceptacles foncières qui accommoder des équipement publiques, pour cet effet il faut baser sur des propriétés et des principes stratégiques et trouver des solutions pour afin d'obtenir des réceptacles foncières organisée selon le transparence des procédures et la facilité des mécanismes de la gestion du foncier afin de s'adapter avec les changements et les développements nouveaux actuels.

## كلمات مفتاحية :

العقار ، الأوعية العقارية ، التجهيزات العمومية ، بلدية تقرت .