

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة
قسم علوم الأرض والكون



مذكرة ماستر

ميدان الهندسة المعمارية ، عمران ومهن المدينة
تسيير التقنيات الحضرية
عمران وتسيير مدن

رقم:/2019

إعداد الطالب:
الهادي مصباحي
يوم: 22/06/2019

التسيير الإيكولوجي للعقار الحضري دراسة حالة مدينة " الوادي "

لجنة المناقشة:

رئيس	أ. مس أ	جامعة بسكرة	بوشلوش عبد الغاني
مقرر	أ. مس أ	جامعة بسكرة	سكساف منيات النفوس
مناقش	أ. مس أ	جامعة بسكرة	عثماني حورية

إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى أئلي

ما في الوجود والهدى

الكريمين، إخوتي وأخواتي

الأعزاء وإلى كل الأساتذة

بقسم علوم الأرض والكون

وإلى زملائي وكل الأصدقاء

دون استثناء وشكراً.



تمهيد:

أردنا من خلال هذا الفصل التعريف بمجال الدراسة وذكر مختلف خصائصه الطبيعية والعمرانية والديمغرافية، وكذا التطرق إلى واقع تسيير العقار في مدينة الوادي من خلال التعرف على أدوار مختلف الهيئات المختصة في تسيير العقار، وهذا من أجل معرفة مدى تبني هذه الأخيرة للأبعاد الايكولوجية في عمليات التعمير المختلفة.

I - التعريف بمجال الدراسة (مدينة الوادي):

1. لمحة تاريخية للمدينة:

ولاية الوادي إحدى الولايات الجزائرية التي انبثقت عن التقسيم الإداري لعام 1984م، كانت سابقا تابعة لولاية بسكرة وتنقسم إلى منطقتين ذات أصول عرقية مختلفة: منطقة وادي سوف وتقع وسط العرق الشرقي وتضم 22 بلدية، أما منطقة وادي ريغ فتقع في الأراضي المنبسطة وتضم 08 بلديات إضافة إلى عاصمة الولاية هي مدينة الوادي وسميت بمدينة الألف قبة وقبة من طرف الكاتبة الألمانية "ازبيل ابرهاردت" في حدود سنة 1900 م، كما تعرف أيضا بعاصمة الرمال الذهبية.¹

1.1. أصل التسمية²:

وادي سوف مركبة من كلمتين " وادي "و"سوف"، ويعطي هذا الاسم عدة دلالات تتوافق مع طبيعة المنطقة وخصائصها الاجتماعية والتاريخية.

1.1.1. أصل كلمة وادي :

ومعناه وادي الماء الذي كان يجري قديما في شمال شرق سوف، وهو نهر صحراوي قديم غطي مجراه الآن بالرمال، وقد ذكر العوامر أن قبيلة " طرود "العربية لما قدمت للمنطقة في حدود 690هـ/ 1292م أطلقوا عليه اسم الوادي، والذي استمر في الجريان حتى القرن 8هـ/ 14م.

وقيل أن قبيلة طرود لما دخلت هذه الأرض وشاهدت كيف تسوق الرياح التراب في هذه المنطقة ومثلوا هذا المشهد كالوادي في الجريان لا ينقطع.

كما أن أهل الوادي يتميزون بالنشاط والحيوية، وتتسم حياتهم بالتنقل للتجارة في سفر دائم، فشبهوا بجريان الماء في محله الذي يدعى الوادي.

¹ مفكرة نهاية القرن العشرين (1999-2000)، المطبعة العصرية الوادي، 2000.

² درقيش يوسف: العقار الحضري رهانات وتحديات (دراسة حالة مدينة الوادي)، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير المدن، جامعة محمد خيضر -بسكرة-، 2018، ص 25.

2.1.1. أصل كلمة سوف :

يربط بعض الباحثين بين سوف وقبيلة مسوفة التارقية البربرية، وما ذكره بن خلدون، يفيد أن هذه القبيلة مرت بهذه الأرض وتركت بصماتها، فسميت بها، وتوجد الآن بعض المواقع القريبة من بلاد التوارق تحمل اسم سوف أو أسوف و"وادي أسوف تقع جنوب عين صالح. وقيل نسبة إلى "الصوف" لأن أهلها منذ القدم كانوا يلبسون الصوف، وقد كانت مستقرا للعباد من أهل التصوف يقصدونها لهدوئها، إضافة إلى أنها كانت موطناً لرجل صاحب علم وحكمة يدعى "ذا السوف" فنسبت إليه. وأول من ذكره بهذا الجمع " وادي سوف " هو الرحالة الأغواطي في حدود 1829 وانتشرت هذه التسمية على يد الفرنسيين بعد دخولهم للمنطقة.

2.1. نشأة المدينة³:

تعتبر عاصمة الولاية هي المدينة الأم وتستوعب أكبر تجمع سكاني في المنطقة وتضم عدة أحياء وتجمعات سكانية كثيرة أقدمها هي:

- منطقة تكسبت القديمة بالنزلة التي سكنتها قبيلة من البربر سنة 1129م، وسميت باسم ملكتها " تك بنت سبت " .

- بعدها استقر الرجل الصالح "سيدي مستور" بالقرب من أهل تكسبت في مكان الحي الذي يحمل اسمه الآن قادما من المغرب في أواخر القرن 14.

- ثم استقر بالقرب من حي سيدي مستور قوم من الطرود وهم أولاد أحمد الذين أسسوا حي أولاد حمد عام 1398م، بعدها في سنة 1416 م تم تخريب تكسبت القديمة من طرف الطرود، ثم أسس بعض من الطرود حي الأعشاش في بداية القرن 15م.

- وفي 31 مايو 1887م تمكن الاستعمار الفرنسي من الوصول إلى المدينة، بعد إنشاء ملحقة الوادي بمرسوم حكومي مؤرخ في 17 يناير 1885م وبذلك دخلت المنطقة كلها تحت الاحتلال الاستعماري.

³ ANDER-ROGER : Le Souf Monographie, Edition EL-WALID, EL-OUED, 2004, P 13.

- أما بعد الاستقلال فقد كانت المدينة مقر لبلدية تابعة لولاية الواحات ورقلة حتى سنة 1974م، حيث أصبحت مقر لدائرة تابعة لولاية بسكرة ثم ترقّت من جديد سنة 1984م إلى مقر ولاية.

2. الدراسة الجغرافية⁴:

1.2. الموقع الجغرافي لولاية الوادي:

تقع ولاية الوادي في الجنوب الشرقي للقطر الجزائري، كما هو موضح في الخريطة رقم (01)، حيث

يحدّها:

- شمالا: ولاية تبسة، خنشلة وبسكرة.
- جنوبا: ولاية ورقلة.
- شرقا: الجمهورية التونسية على حدود 90 كم.
- غربا: الجلفة، ورقلة وبسكرة.

2.2. الموقع الفلكي:

تقع بلدية الوادي على:

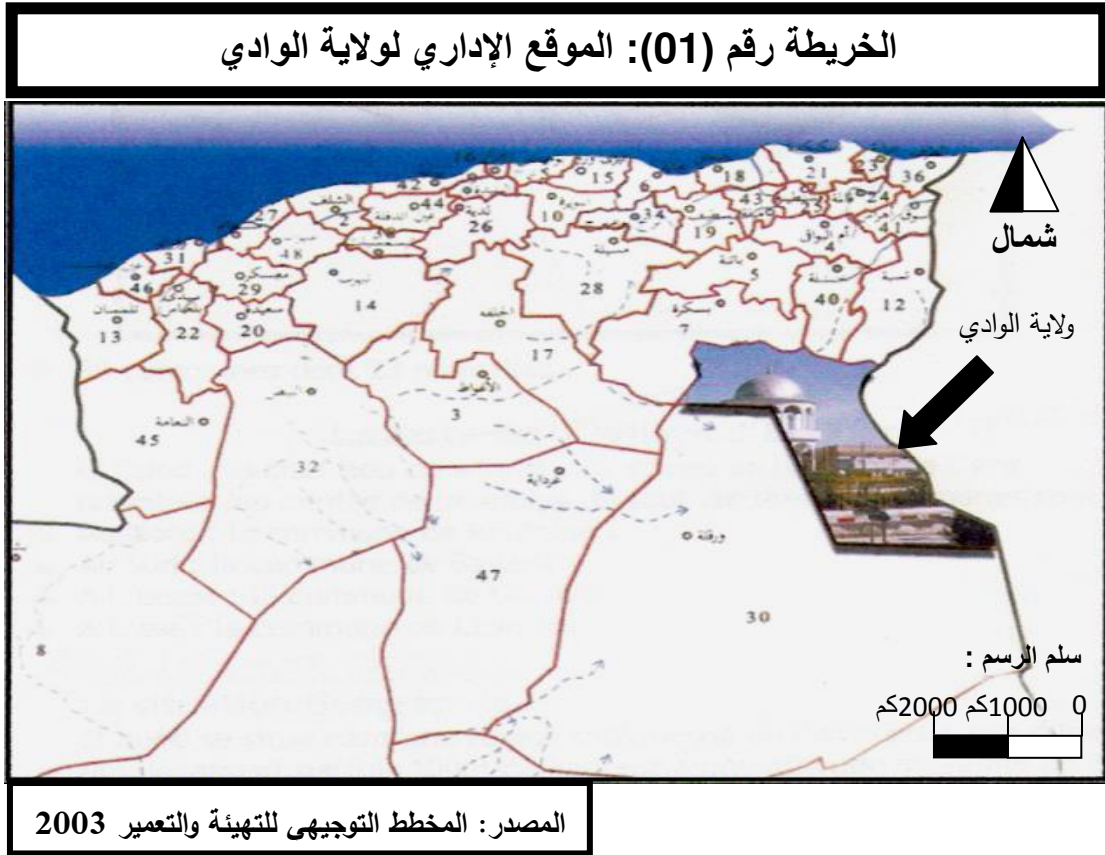
دائرة عرض: 30 و 33 شمال خط الاستواء؛

خط طول: 6 و 44 شرق خط غرينتش.

ارتقت المدينة إلى ولاية سنة 1984، وهي تضم 12 دائرة و 30 بلدية، وتتربع على مساحة تقدر ب:

44586.8 كم²، وتنقسم إلى منطقتين: وادي ريغ ووادي سوف.

⁴ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية الوادي 2003.

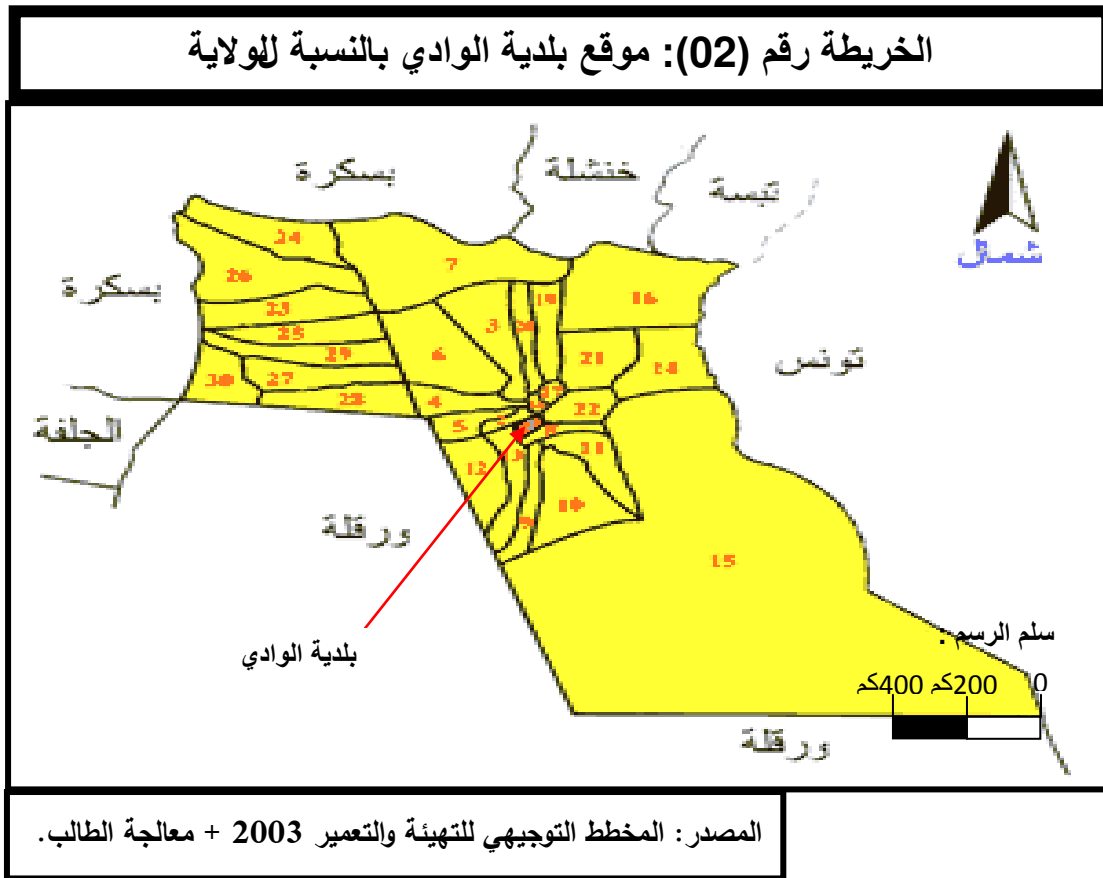


3.2. موقع بلدية الوادي:

تقع بلدية الوادي في وسط الولاية، الخريطة رقم (02) توضح ذلك، وتتربع على مساحة 77.2 كم²

أي بنسبة 0.17% من مساحة الولاية و40% من مساحة الدائرة وهي محددة بـ:

- غربا: بلدية واد العنقدة.
- شرقا: بلدية الطريفراوي.
- جنوبا: بلدية البياضة.
- شمالا: بلديتي كوينين وحساني عبد الكريم.



4.2. موقع المدينة:

تقع مدينة الوادي في مركز البلدية تقريبا، وتبلغ مساحتها 1869.4 هكتار من مساحة البلدية وتنمو على الحافة الشمالية الغربية للعرق الشرقي الكبير، على أرضية تكاد أن تكون منبسطة تماما بانحدار لا يفوق 2%، ويصل ارتفاعها على مستوى سطح البحر بقيمة قدرت بـ 80 م.

5.2. موقع المدينة بالنسبة لشبكة الطرق:

مدينة الوادي مرتبطة بشبكة طرق وطنية وولائية، تتمثل في كل من:

- الطريق الوطني رقم 16 (عنابة-الوادي-تقوت).
- الطريق الوطني رقم 48 (الوادي-بسكرة).
- الطريق الولائي رقم 304 (الوادي-الرياح).
- الطريق الولائي رقم 406 (الوادي-الطريفاي).

2. الدراسة الطبيعية للمدينة:

1.2. طبوغرافيا المنطقة:

طبوغرافيا الأرض جيدة حيث تتميز مدينة الوادي بطبوغرافيا منبسطة ومستوية تقريبا وتميل للانحدار نحو منطقة الشطوط كما هو مبين في الخريطة رقم (03)، وينقسم السطح عموما إلى:

- أ - منحدرات: تتمثل في الغيطان ذات انخفاضات ما بين 5 إلى 25 م على سطح البحر.
- ب - مرتفعات: تتمثل في كثبان رملية التي يتراوح طولها من 3 إلى 80 م على سطح البحر.

1.1.2. الموقع⁵:

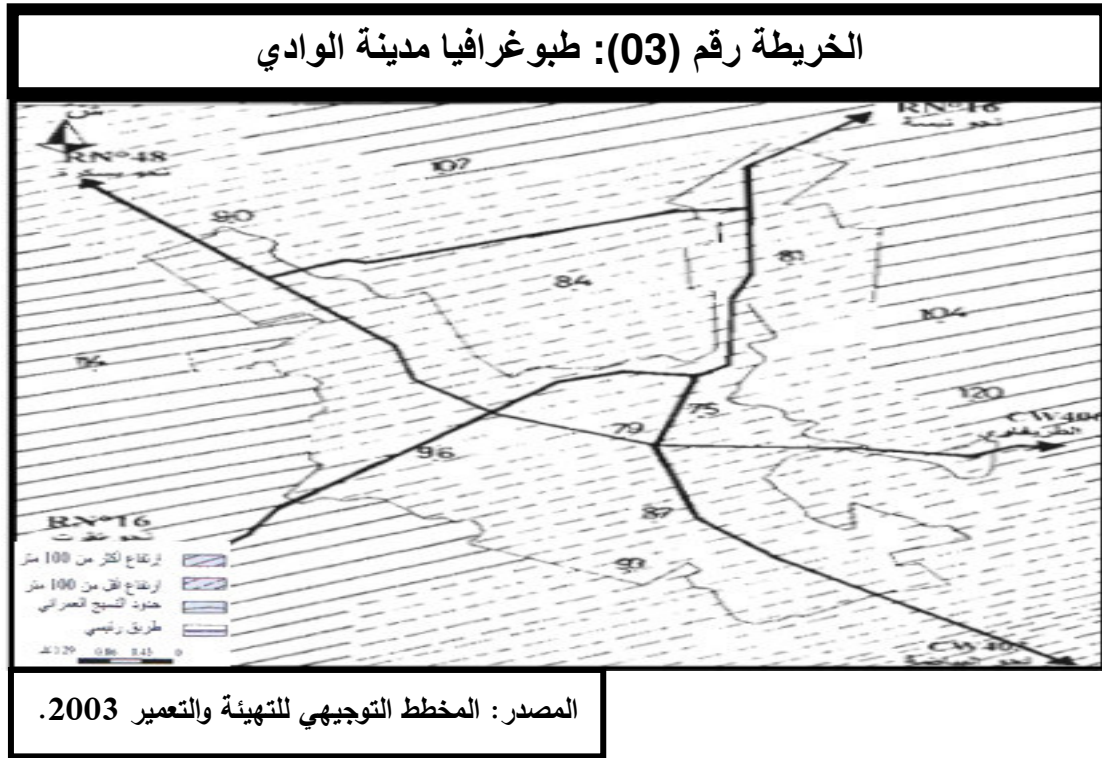
تتموضع مدينة الوادي على العرق الشرقي الكبير، بحيث تحتل الجانب الشمالي الغربي منه، وهي منطقة مستوية نسبيا، بارتفاع 75 م فوق سطح البحر.

2.1.2. الانحدارات:

وتعتبر من العوامل الطبيعية المهمة لما تلعبه من دور هام في إعطاء صورة واضحة عن طبيعة السطح الطبوغرافي، وهي لها دور كبير في نمو النسيج العمراني واتجاه التعمير، ونلاحظ في المنطقة وجود نوعين من الانحدارات:

- أ - النوع الأول (من 0% إلى 1%): وهي أراضي قليلة الترملة ضعيفة الانحدار لا تتطلب تكاليف كبيرة في عملية التسوية، وتشكل هذه الفئة 25% من إجمالي المساحة.
- ب - النوع الثاني (من 2% إلى 8%): هذه المناطق ذات انحدار ضعيف، غير أنها تتميز بارتفاع الكثبان الرملية التي يصل ارتفاعها إلى 80 م، وتمثل النسبة المتبقية من المساحة 75%.

⁵ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية الوادي 2003.



2.2. الدراسة المناخية للمنطقة:

يسود مدينة الوادي المناخ الصحراوي الجاف الذي يتميز بلوتفاع درجات الحرارة صيفا وتنخفض في فصل الشتاء، بينما سقوط الأمطار يتميز بالقلّة، وأنواع مختلفة من الرياح على مدار السنة، الجدول رقم (01) يوضح المؤشرات المناخية لسنة 2018.

1.2.2. الحرارة:

درجة الحرارة من العناصر المناخية الأساسية التي يجب مراعاتها ودراسة وأخذها بعين الاعتبار في عملية البناء، إذ أن المنطقة تتميز بدرجات حرارة مرتفعة جدا خلال فصل الصيف والتي تصل إلى 49°م، وتنخفض في فصل الشتاء لتصل إلى درجة واحدة 1°م.

2.2.2. التساقط:

تعرف مدينة الوادي بصفة عامة نقصا كبيرا في كميات التساقط، وإن وجدت فهي بشكل متقطع وفي بعض الأحيان تأتي غزيرة تؤدي إلى كوارث طبيعية تخلف أضرارا كبيرة بالمساكن والمحاصيل الزراعية.

3.2.2. الرطوبة:

تتخفض نسبة الرطوبة صيفا وتزداد حاجة النباتات إلى المياه مما يؤدي إلى انخفاض منسوبها في الطبقة السطحية، بينما في الشتاء الذي يتميز بالبرودة الشديدة ووفرة الأمطار فتكون الرطوبة بنسب مختلفة في الهواء، و تكون مرتفعة نوعا ما في أماكن الغيطان بسبب مستواها المنخفض عن الأماكن الأخرى.

4.2.2. الرياح:

تتعرض المنطقة إلى هبوب رياح مستمرة طيلة السنة تقريبا، وخاصة في فصل الربيع، وتتمثل هذه

الرياح في:

أ - **الظهراوي:** وهي رياح شمالية غربية، جنوبية شرقية تنشط في فصل الربيع.

ب **البحري:** هي رياح شرقية شمالية وتنشط في شهر أوت وأكتوبر.

ج **الشهلي:** هي رياح جنوبية تنشط طوال فصل الصيف وتمتاز بشدة حرارتها، فتساعد على نضج

التمور والخضروات، وتمتاز بشدتها حيث تصل سرعتها إلى حوالي 104 كلم/سا.

الجدول رقم (01): المؤشرات المناخية لولاية الوادي لسنة 2018

متوسط قوة الرياح (م/ث)	معدل الرطوبة (%)	مجموع تساقط الأمطار (مم)	متوسط درجة الحرارة (د.م)	خلال الشهر
<i>Vitesse du Vent (m/s)</i>	<i>Taux d'Humidité (%)</i>	<i>Totale de la précipitation (mm)</i>	<i>Température moyenne (C°)</i>	<i>Durant le moi</i>
3	56	0	13	جانفي <i>Janvier</i>
3	58	19	12	فيفري <i>Février</i>
4	44	2	19	مارس <i>Mars</i>
4	42	0	23	أفريل <i>Avril</i>
5	40	1	26	ماي <i>Mai</i>
4	35	0	31	جون <i>Juin</i>
4	24	0	37	جويلية <i>Juillet</i>
3	41	3	32	أوت <i>Aout</i>
3	41	0	30	سبتمبر <i>Septembre</i>
3	51	4	23	أكتوبر <i>Octobre</i>
3	60	1	16	نوفمبر <i>Novembre</i>
2	62	0	12	ديسمبر <i>Décembre</i>
3,42	46,17	30	22,83	خلال السنة <i>Durant l'année</i>

المصدر: مديرية النقل لولاية الوادي

4. الدراسة العمرانية:

تطور العمران في مدينة الوادي عبر ثلاث مراحل، تميزت كل مرحلة منها بنوع معين من النمو العمراني وهي كالتالي:

1.4. النمو العمراني المتمركز: وتنقسم إلى مرحلتين:

1.1.4. المرحلة الأولى (قبل سنة 1890):

من الصعب تحديد مراحل تطور مركز النواة الأصلية للمدينة بدقة، ففي السابق كانت مدينة الوادي تعد ضمن القرى الصغيرة (إلى جانب قرية الزرقم وقمار) في منطقة سوف. وقد عرفت تطورا معتبرا في عهد حكم بني عدوان، ثم عن طريق بني هلال الرحل الذين أطلقوا على المنطقة اسم "الوادي".

في هذه المرحلة تكونت النواة الأصلية للمدينة من حي "الأعشاش" نسبة إلى قبيلة من الرحل بعد أن تم بناء مسجدها المسمى مسجد سيدي محمد المسعود (مسجد سيدي سالم حاليا)، في أواخر القرن 16 حيث أخذت المباني تنمو وتتجمع حولها، وفي هذه الفترة بدأ ظهور السوق، إذ كان عبارة عن همزة وصل بين هذه التجمعات الصغيرة فأخذت تتوسع في اتجاه الشمال والغرب، وتميزت هذه المرحلة بالبناء التقليدي ولم تتعد في هذه المرحلة مساحة المحيط العمراني 40 هكتار، وفي ذلك الحين كانت المدينة محاصرة بغيطان النخيل والكتبان الرملية التي كانت بمثابة الحاجز الطبيعي.

2.1.4. المرحلة الثانية (1890-1949):

كباقي المدن الجزائرية، استقر المعمرون الفرنسيون بمدينة الوادي في سنة 1887 م وأدخل المعمرون على المنطقة عدة تعديلات على مستوى النسيج والشكل العمراني والتوزيع الداخلي للمساكن. وكانوا قد استقروا مبدئيا جنوب المدينة القديمة مع ترك شارع يفصل بينها والمدينة الاستعمارية التي تطورت على حساب المناطق الخارجية المحاذية للنواة، انطلاقا من سنة 1900 م توسعت مدينة الوادي في اتجاه الجنوب والشمال على طول المحاور الرئيسية. وبالرغم من ظهور مناطق مركزية وأحياء جديدة في عدة مناطق إستراتيجية مميزة من ناحية الموقع والعامل الاقتصادي، إلا أن النسيج العمراني في هذه المرحلة تميز بالعشوائية والتشتت بسبب الكتبان الرملية والغيطان التي كانت تنتشر في المدينة، وقد بلغت مساحة المحيط العمراني في هذه المرحلة 43,45 هكتار.

2.4. النمو العمراني الخطي: انقسمت هذه المرحلة هي الأخرى إلى مرحلتين:

1.2.4. المرحلة الأولى (1950-1976):

وهي من أهم المراحل حيث ارتبطت المدينة بكل من بسكرة وتقرت بطريق طول هـ 400 لطم، عرفت المدينة نفسا جديدا ونموا عمرانيا متسارعا على طول المحاور الرئيسية لطرقات فأخذت تتطور وتنمو بشكل سريع على طولها، بالإضافة إلى الزيادة السكانية الهائلة خاصة بعد استقرار الرحل وعودة اللاجئين من خارج الوطن خاصة من تونس ، وكذا ترقيتها إلى دائرة سنة 1974، ما جعلها تستفيد من تجهيزات ومنشآت عمومية ساهمت في زيادة حجم المدينة بشكل سريع ، لتبلغ مساحة محيطها العمراني 585 هكتار.

2.2.4. المرحلة الثانية (1977-1987):

وهي أهم مرحلة من مراحل التطور العمراني للمدينة، حيث ارتقت المدينة إلى ولاية سنة 1984 وبذلك ازداد تطور المدينة وازداد عدد السكان وتوافد هم خصوصا من المناطق المجاورة ، وبذلك توسعت المدينة على طول الطريق الوطني رقم 16 باتجاه تقرت. تميزت هذه المرحلة بنسيج عمراني فوضوي من جهة وآخر منسجم ومنظم من جهة أخرى، حيث بلغت مساحة هذا النسيج 1108 هكتار، حيث أنشئ أول مخطط عمراني المتمثل في المخطط العمراني الموج هـ (PUD) سنة 1987، الذي حاول تغطية احتياجات السكان من السكن والتجهيزات والمرافق...، وبهذا عرفت المدينة تطورا كبيرا.

3.4. النمو العمراني المحيطي (ما بعد 1987):

اتسمت هذه المرحلة بالتوسع العمراني المنسجم والمتكامل على الأطراف: كبناء مساكن فردية منظمة ومخططة في الشمال الغربي والجنوب الغربي، وأشكال أخرى لانسج ذات مساحة كبيرة: مثل المنطقة السكنية الحضرية الجديدة في الجنوب الغربي، والتي ظهرت فيها البناءات الجماعية ونصف الجماعية مثل حي 400 مسكن، وحي 300 مسكن، وحي 19 مارس، أما الجهات الأخرى فبقي يغلب عليها الطابع الفردي التلقائي غير المنظم، بالإضافة إلى توسع منطقة النشاطات، حيث بلغت مساحة النسيج في هذه المرحلة حوالي 1869,4 هكتار.

5. الدراسة الديمغرافية للسكان:

تكن أهمية هذه الدراسة في معرفة الواقع السكاني وتطوره حسب خصائص هالنوعية والاقتصادية، وبالتالي يمكننا من التخطيط المستقبلي المستدام، وتهيئة المجال العمراني والفضاءات القابلة للتعمير بطرق مدروسة، وقد عرفت ولاية الوادي في السنوات الأخيرة عدة تطورات من ها حركة تطور ونمو بشري معتبرة، والجدول رقم (02) يوضح تطور عدد السكان بمدينة الوادي خلال الفترة الممتدة بين (1977 - 2018).

الجدول رقم (02): تطور عدد سكان مدينة الوادي بين 1977 و2018.

السنة	1977	1998	2008	2011	2016	2018
السكان (ن)	51500	105527	134700	147880	167231	179955

المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية لولاية الوادي.

II - الدراسة التحليلية:

1. إجراءات البحث:

1.1. المقابلات:

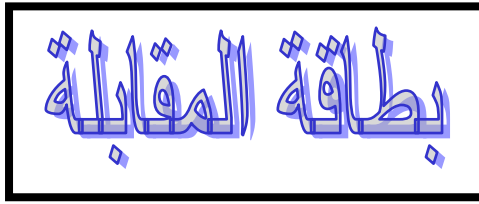
في إطار إنجاز هذا البحث، ومن أجل الحصول على المعلومات الخاصة بهذه الدراسة، قمنا ببعض الإجراءات النظرية والتي تمثلت في الفصل النظري لهذه المذكرة، وإجراءات تطبيقية وكانت عبارة عن زيارات ومقابلات مع بعض المسؤولين على مستوى الهيئات المسيرة للعقار كالتالي:

- رئيس مصلحة المعاملات العقارية بمديرية أملاك الدولة بالوادي.
- رئيس مكتب التعمير على مستوى بلدية الوادي.
- مهندسة معمارية بمكتب التعمير ببلدية الوادي.
- مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية الوادي.
- رئيس مصلحة الهندسة المعمارية لدى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء.
- رئيس مصلحة التعمير بمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء.
- مهندس معماري لدى وكالة محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

2.1. بطاقة المقابلة:

استطعنا من خلال هذه المقابلات طرح بعض الأسئلة في خصوص العمليات المختلفة لتسيير العقار على مستوى هذه الهيئات، وقمنا بتلخيص أهم الأسئلة في بطاقة مقابلة كما هو موضح في الشكل رقم (01) أدناه:

الشكل رقم (01): يوضح بطاقة المقابلة



1. ما دور كل هيئة من هيئات التسيير العقاري في عملية تسيير العقار؟

2. ما هي طبيعة العلاقات القائمة بين هذه الهيئات في إطار تنظيم استغلال العقار؟

3. ما هي الإجراءات المتبعة لاحترام البعد البيئي في عمليات التعمير؟

4. ما هي الطرق المتبعة لإدراج البعد البيئي في انجاز مشاريع عمومية أو خاصة؟

5. ما هي إجراءات تغيير نوعية عقار من فلاحي إلى سكني؟

6. ما هي شروط اختيار أرضية لمشروع ما؟

2. تحليل النتائج:

من خلال الأجوبة التي تحصلنا عليها نتيجة المقابلات السابقة الذكر، توصلنا إلى مجموعة من النتائج والتي يمكننا تلخيصها في ما يلي:

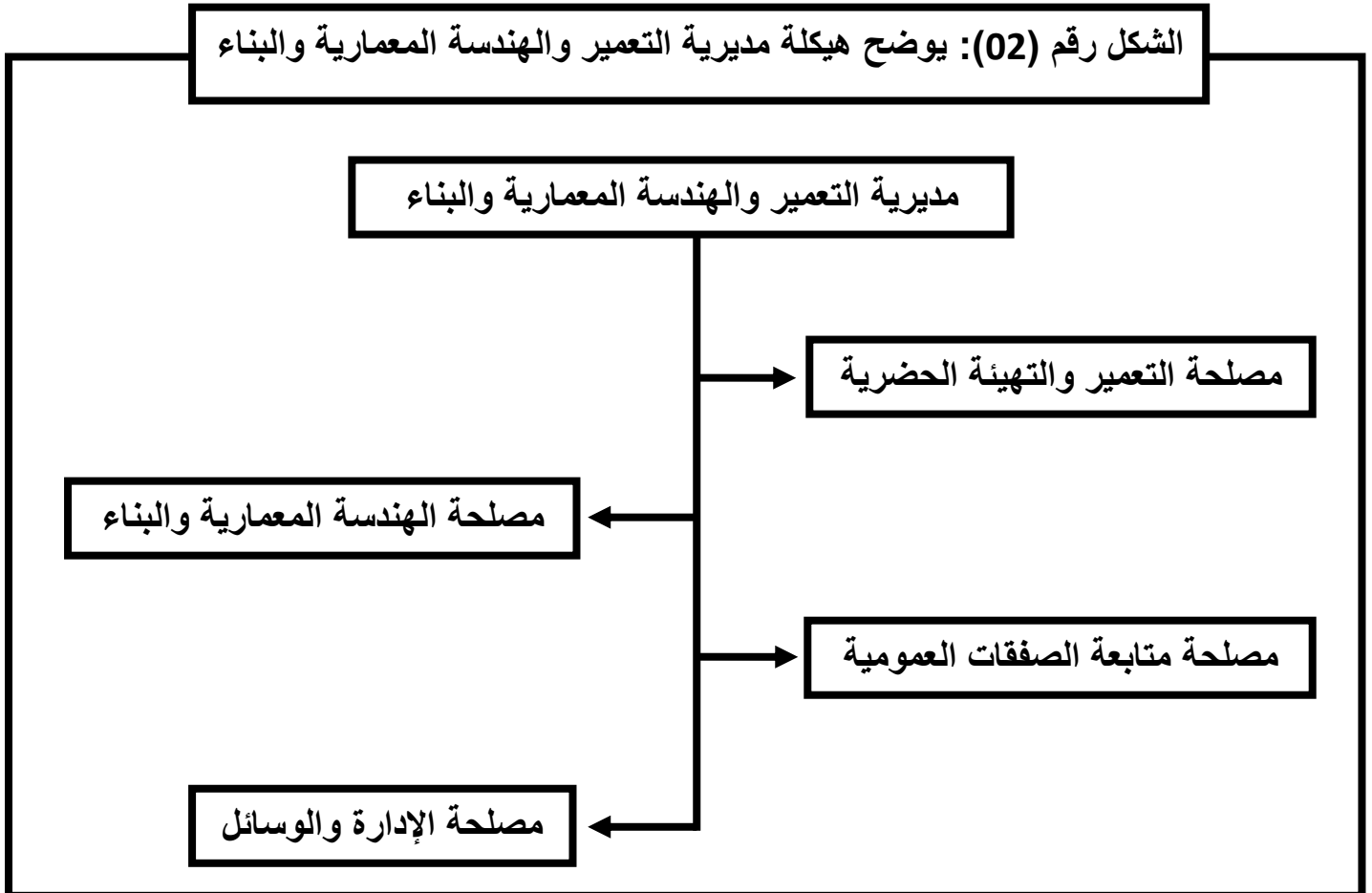
1.2. الإجراءات التطبيقية لاحترام البعد الايكولوجي في عمليات تسيير وتنظيم العقار:

من خلال المعلومات التي تم الحصول عليها تبين لنا أن الهيئات المسؤولة مباشرة عن تطبيق الأبعاد الايكولوجية في عملية التسيير العقاري تتمثل في ما يلي:

1.1.2. مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء:

1.1.1.2. هيكلية المديرية:

تضم مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء المتواجدة على المستوى الولائي أربعة مصالح كما هو موضح في الشكل رقم (02):



2.1.1.2. دورها في عملية التسيير الايكولوجي للعقار:

- وبعنى بهذا الدور على الخصوص قسم التعمير على مستوى المديرية، وتتمثل مهامها في ما يلي:
- ✓ تضمن تنفيذ أدوات التهيئة والتعمير ومراقبتها ومتابعتها، بالتنسيق مع الهيئات المعنية، نذكر من بينها (مديرية المصالح الفلاحية، مديرية البيئة).
 - ✓ المحافظة على المواقع والمناطق ذات الطابع الفلاحي.
 - ✓ السهر على احترام القواعد في مجال التعمير.
 - ✓ تنظيم تدخلات إعادة تنشيط الأنسجة الحضرية الموجودة (عملية التحسين، عملية الترميم...).
 - ✓ برمجة وضمان توفر العقار القابل للتعمير على المدى القريب والمتوسط والبعيد.
 - ✓ دراسة طلبات عقود التعمير وإبداء الآراء التقنية الضرورية لإعداد مختلف المستندات المتعلقة بها.
 - ✓ تتولى اختيار الأرضية للمشاريع العمومية مع الالتزام بشروط من أهمها الحفاظ على البيئة والأراضي الفلاحية.
 - ✓ إبداء الرأي في ملفات دراسة التأثير على البيئة.

تتولى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء مراقبة وضمان تجسيد الأهداف المسطرة في إطار تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وخاصة المتعلقة بالمناطق الواجب حمايتها وهي كالتالي:

أ- حماية الأراضي الفلاحية:

فالأراضي الفلاحية تعتبر من بين أهم المساحات المقرر منها حمايتها بموجب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأخذها في الحسبان عند القيام بعمليات التعمير، نظرا لكون الجزائر بحاجة ماسة إلى تحقيق أمنها الغذائي، عن طريق رفع إنتاجها الفلاحي لتلبية الحاجيات التي تزيد نسبها باستمرار.

ب- حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي:

وذلك حسب ما هو محدد في قانون الأملاك الوطنية حيث أعطتها مكانة بارزة لاكتسائها آثارا تاريخية واعتبارها ثروة تاريخية.

ج- حماية البيئة والموارد الطبيعية :

ألقى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير اهتماما بالغا بالبيئة، وذلك عن طريق الحث على محاربة كل أشكال التلوث الناتجة عن نشاطات التعمير وإبراز طرق مكافحته عن طريق وضع مجموعة من القيود التي تحكم مجال العمران، كما يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى حماية الموارد الطبيعية في ظل التنمية المستدامة والاستغلال العقلاني للموارد الطبيعية.

تتجلى عملية الرقابة بصفة أكثر في حالة عدم احترام توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو شروط إحدى عقود التعمير تحرر مصلحة التعمير لدى المديرية محضر مخالفة وترسله إلى المصالح المخول لها قانونا بتطبيق أحكام العقوبات المنصوص عليها (البلدية أو الوالي).

2.1.2. دور البلدية:

تسعى البلدية لتطبيق شروط التعمير والتي من أهمها الحفاظ على البيئة، من خلال:

1.2.1.2. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

عندما يقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، وتحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية أو المكلف من قبل نظرائه في حالة عدة بلديات، فإن المخطط التوجيهي يخضع لإجراء التشاور من مختلف الهيئات وذلك عملا بمبدأ التنسيق والتشاور، فعلى أساسه تساهم مختلف المصالح والأعوان المعنيين في تحقيق سياسة المدينة بصفة منسجمة ومستدامة، وذلك تجسيدا لنص المادة 02 من القانون التوجيهي للمديرية حول المبادئ العامة لسياسة المدينة، وفي هذا الإطار يستشار وجوبا الإدارات والمصالح العمومية التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية، نذكر من أهمها:

- مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء.
- مديرية المصالح الفلاحي.
- مديرية الأشغال العمومية.
- مديرية البيئة.
- مديرية السياحة.

والمصالح العمومية على مستوى البلدية والمتمثلة في كل من:

- توزيع الطاقة.
- النقل.
- توزيع المياه.

2.2.1.2. رخصة البناء:

إذ أن البلدية مقيدة بتطبيق القوانين، في منح أو رفض منح رخصة البناء، ومن أهم القوانين في هذا السياق القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وحرصا من البلدية على تجسيد المادة 2 من القانون سالف الذكر التي تنص على شروط الأراضي الصالحة للبناء، وخاصة الشرط التالي: "لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي: تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية، والأراضي التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على أراضي فلاحية"، فإن البلدية ترفض تسليم رخصة البناء إذا كانت تتنافى ومعايير الحفاظ على البيئة أو على الأراضي الفلاحية.

تخضع رخصة البناء التي تسلم من طرف الوالي المختص إقليميا والوزير المكلف بالعمران لنفس

شروط رخصة البناء المسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

3.1.2. دور الوالي:

1.3.1.2. دراسة التأثير على البيئة:

تهدف دراسة أو موجز التأثير على البيئة إلى تحديد مدى ملائمة إدخال المشروع في بيئته مع تحديد وتقييم الآثار المباشرة وغير المباشرة للمشروع والتحقق من التكفل بالتعليمات المتعلقة بحماية البيئة في إطار المشروع المعني، ومن أجل الحصول على رخصة الاستغلال للمشروع المعني يودع صاحب المشروع ملف دراسة التأثير على البيئة لدى الوالي المختص إقليمياً، ويقوم هو بدوره بتكليف المصالح المكلفة بالبيئة المختصة إقليمياً لفحص محتوى دراسة التأثير وإبداء الرأي فيها. يرفض الوالي تسليم رخصة الاستغلال لصاحب المشروع، إذا كان المشروع يلحق أضراراً بالبيئة ولم يتخذ التدابير اللازمة لحمايتها.

خلاصة الفصل:

مما سبق ذكره نستنتج أن:

بعض الهيئات المختصة في تسيير العقار في مدينة الوادي تسعى بشتى الطرق لاحترام المقاييس الايكولوجية في إطار عمليات التعمير واستعمالات العقار المختلفة، متمثلة بصفة كبيرة في:

- مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، إذ تقوم بدور الهيئة الرقابية على مختلف عمليات التعمير، وترجع في ذلك إلى قواعد التهيئة والتعمير المتمثلة في أدوات وعقود التعمير.
- البلدية، إذ تمثل سلطة تنفيذية كونها تقوم بإعداد مخططات التهيئة والتعمير وتنفيذها على مستوى تراب البلدية، وكذا التحكم في شروط التعمير من خلال آليات رقابة قبلية (الرخص) وأخرى بعدية (الشهادات)، وأيضا كونها الحلقة الأقرب للسكان وتستطيع معاينة جميع العمليات العمرانية.
- الوالي، وذلك لكونه الجهة المخول لها قانونا بتطبيق إجراءات ردية حسب قانون العقوبات المنصوص عليها، في حالة وجود مخالفات لقواعد التعمير.

تمهيد :

نهدف من خلال تحديد بعض المفاهيم إلى إعطاء بعض المعلومات النظرية التي تطرقنا إليها من خلال هذا البحث وتوضيحها، لأننا نرى فيها تدعيماً في انجاز هذه الدراسة، وقد حرصنا أن تكون مركزة ومرتبطة بالدراسة مباشرة.

1. مفاهيم عقارية :**1.1. الأرض :**

عرف (Alain Lipietz) الأرض الصالحة للبناء في قاموس التهيئة والتعمير على أنها: "هي قطعة من الأرض قانونية محدودة حول نفسها لها إمكانية أو قابلية البناء".¹

وجاء تعريف الأراضي القابلة للتعمير في القانون 25/90 على النحو التالي : " هي كل قطع الأراضي المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير".

2.1. العقار :

هو الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل للنقل إلى مكان آخر بدون تلف و قد عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني بأنه " كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"²

فالعقار إذا هو الشيء الثابت غير قابل للنقل من مكانه إلى مكان آخر دون تلف و هذا خلافا للمنقول لأن هذا الأخير يتميز بموقع غير ثابت.

3.1. العقار الحضري :

هو الأرض التي تقع في المدينة والتي تم أو سيتم البناء فيها، ويحدد العقار بالمناطق المعمرة والقابلة للتعمير في المحيط الحضري.³

وجاء في تعريف الأراضي العامرة أنها : "هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات".⁴

¹ مدور يحي: التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية (حالة مدينة ورقلة)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، جامعة الحاج لخضر -باتنة-، 2012، ص 10.

² الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الأمر 75-58، المادة 683، العدد 78، ص 1033.

³ درقيش يوسف: العقار الحضري رهانات وتحديات (دراسة حالة مدينة الوادي)، مذكرة لنيل شهادة م استر في تسيير المدن، جامعة محمد خيضر -بسكرة-، 2018، ص 6.

⁴ مدور يحي : مرجع سبق ذكره، ص 14.

4.1. التسيير العقاري :

هو مجموع القرارات والأفكار والخطط قصد التدخل على العقار، باستعمال شتى الطرق المنظمة لهذا الأخير، سواء من خلال عمليات عمرانية مثل : البناء، التهيئة العمرانية...الخ، أو عن طريق المعاملات العقارية مثل البيع، الهبة، الرهن...الخ، أو بمفهوم أشمل هو تنظيم استعمال العقار.

5.1. الملكية العقارية :

كما عرفها الأستاذ حمدي باشا على أنها: "لا تعدو سوى أن تكون سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله أو يستغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها".⁵ وعرفها المشرع الجزائري أنها: الملكية العقارية هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.

6.1. الاحتياطات العقارية :

هي أملاك عقارية لصالح البلديات، تتكون من أراضي تابعة لأملاك الدولة أو الجماعات المحلية أو الأفراد، ينبغي أن تكون هذه الأراضي داخل مناطق عمرانية⁶، الهدف منها وجود رصيد من الأراضي لدى البلديات، كافٍ لانجاز مشاريعها.

7.1. الاستهلاك المجالي :

إن استهلاك المجال له علاقة بالتغيرات والتحولات التي تعرفها الحاجيات السكانية ، حيث أن الزيادة الطبيعية وهجرة السكان إلى المدينة تؤديان إلى زيادة الطلب على المساكن والتجهيزات والعمل وهذا يُنتج مجالاً حضرياً أكثر اتساعاً، مما يؤدي إلى استهلاك المجال تلبيةً لهذه الحاجيات.⁷

⁵ حمدي باشا عمر : نقل الملكية العقارية، دار الهومة للنشر، الجزائر 2000، ص 5.

⁶ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الأمر 74-26، المواد 1 و2، العدد 19، ص 291.

⁷ درقيش يوسف: مرجع سبق ذكره، ص 2.

8.1. التوسع العمراني :

هو عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة، وهو أيضا عملية زحف النسيج نحو خارج المدينة سواء كان أفقيا أو رأسيا وبطريقة عقلانية أو غير عقلانية.⁸

9.1. التخطيط العمراني :

يعبر التخطيط العمراني عن محاولات التحكم في التوسع المجالي داخل المدن وتوجيهه نحو الأهداف العمرانية والمعمارية والتهيئة المسطرة، وتشرف الجماعات المحلية والهيئات المتخصصة على ذلك عن طريق أدوات التهيئة والتعمير.⁹

10.1. التعمير :

حسب القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير يقصد به : "تلك الأراضي والمساحات المبنية وغير المبنية أي إنتاج الأراضي المعمرة وغير المعمرة وهذا من أجل ترشيد استهلاكها وحسن استغلالها بكيفية عقلانية وذلك بتوزيعها حسب اختصاصات الأنشطة المقامة عليها".

2. مفاهيم بيئية:**1.2. مصطلح "البيئة" :**

يرجع الأصل اللغوي لكلمة البيئة إلى فعل تبوأ و يقال تبوأ أي حل و نزل و أقام ويستخدم لفظ البيئة (ENVIRONNEMENT) للدلالة على الظروف المحيطة و المؤثرة على النمو والتنمية، كما يستخدم للتعبير عن الظروف الطبيعية مثل الهواء، الماء والأرض التي يعيش فيها الإنسان.¹⁰

⁸ مدور يحي: مرجع سبق ذكره، ص 12.

⁹ مدور يحي: مرجع سبق ذكره، ص 13.

¹⁰ العشاوي صباح: المسؤولية الدولية عن حماية البيئة، دار الخلدونية للنشر، الطبعة الأولى، 2010، ص 10.

2.2. مفهوم البيئة :

ذهب علماء البيئة والطبيعة إلى وضع مصطلح علمي محدد لمفهوم البيئة على أنه: "مجموع الظروف والعوامل التي تعيش فيها الكائنات الحية وتؤثر في العمليات الحيوية التي تقوم بها".¹¹

وقد عرف المشرع الجزائري البيئة على أنها: "مجموعة من الموارد الطبيعية اللاحيوية والحيوية كالهواء والجو والأرض وباطن الأرض والنبات والحيوان، بما في ذلك التراث الوراثي، وأشكال التفاعل بين هذه الموارد، وكذا الأماكن والمناظر والمعالم الطبيعية".¹²

ويعرفها القانون المصري أنها: "المحيط الحيوي الذي يشمل الكائنات الحية وما تحويه من مواد ومن موارد وما يحيط بها من هواء وماء وتربة، وما يقيمه الإنسان من منشآت".¹³

ومن هذه التعريفات نستنتج أن مفهوم البيئة هو "الوسط الذي يعيش فيه الإنسان سواء كان وسطا طبيعيا كالماء، الهواء والتربة أم كان وسطا من صنع الإنسان مثل المنشآت والمدن، لأن كل هذا يتحكم ويتدخل بصورة مباشرة أو غير مباشرة في حياة الإنسان".

3.2. التنمية المستدامة :

هي مفهوم يعني التوفيق بين تنمية اجتماعية واقتصادية قابلة للاستمرار وحماية البيئة، أي إدراج البعد البيئي في إطار تنمية تضمن تلبية حاجات الأجيال الحاضرة والأجيال المستقبلية.¹⁴

4.2. التسيير الايكولوجي للعقار :

هو محاولة خلق توازن في تسيير الأراضي بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة والمحافظة على البيئة والأوساط الطبيعية، بحيث نحصل على تسيير جيد للعقار دون إلحاق الضرر بالنظام الايكولوجي.

¹¹ بوشري مريم: عولمة الوعي البيئي وتأثيره على البعد البيئي للعقار في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 2، خنشلة، ص 82.

¹² الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 10/03، المادة 4، العدد 43، ص 10.

¹³ الجريدة الرسمية لجمهورية مصر العربية، المادة 1 من القانون رقم 4 لسنة 1994، العدد 5.

¹⁴ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 10/03، مرجع سبق ذكره، ص 9.

3. أدوات التهيئة والتعمير :

1.3. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU):

هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.¹⁵

2.3. مخطط شغل الأراضي (POS):

يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء¹⁶، كما أنه يجب على كل بلدية أو جزء منها أن تغطي بمخطط شغل الأراضي، يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.¹⁷

3.3. المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT):

هو المخطط الذي يترجم بالنسبة لكافة التراب الوطني، التوجيهات والترتيبات الاستراتيجية الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.¹⁸

¹⁵ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 29/90، المادة 16، العدد 52، ص 1654.

¹⁶ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 29/90، المادة 31، العدد 52، ص 1656.

¹⁷ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 29/90، المادة 34، العدد 52، ص 1656.

¹⁸ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 20/01، المادة 7، العدد 77، ص 20.

4.3. رخصة البناء :

كما عرفت المادة 52 من القانون 29/90 أنها : "رخصة تشتت في حالة تشييد بنايات جديدة مهما كان استعمالها، وتمديد بنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، وانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج".¹⁹

أو كما جاء في المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 : " يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء".²⁰

¹⁹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، من القانون 29/90، المادة 52، العدد 52، ص 1658.

²⁰ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المادة 41، العدد 7، ص 13.

خلاصة الفصل :

تعتبر خطوة تحديد المفاهيم بمثابة القاعدة الأساسية التي تنطلق منها هذه الدراسة، وكذلك هي وسيلة هامة لتمكين القارئ من التحكم في المعاني التي يقصدها هذا البحث حتى تسهل عملية فهم ما يتم طرحه لاحقاً.

تمهيد :

مرت الجزائر بعدة مراحل في عملية التسيير العقاري امتازت كل مرحلة بمجموعة من الخصائص وطريقة معينة للتسيير، وقد شهدت مدنها غداة الاستقلال إسرافا كبيرا و فوضى في استغلال العقار، نظرا لعدة عوامل أهمها الزيادة السكانية الكبيرة و النزوح الريفي، الأمر الذي جعل الدولة تنتهج سياسة مدروسة بهدف التسيير الإيكولوجي للعقار، على غرار العديد من الدول التي خاضت تجارب في دمج البعد البيئي في عملية التسيير العقاري، فجاءت القوانين الخاصة بالعقار تحمل بعدا بيئيا وذلك من خلال مراعاة الطابع المتجدد للموارد وكذا احترام المساحات الخضراء وعقلنة استعمال الأرض، والمحافظة على التربة ومحاربة التصحر... الخ، بهدف المزج بين قواعد العمران و أنظمة العقار وقواعد حماية البيئة، لترقية التنمية مستدامة، ولأن البيئة حق من حقوق الإنسان العامة.

I. التسيير العقاري في الجزائر:

1. عموميات حول العقار :

2.1. تصنيف العقارات :

1.2.1. العقارات بطبيعتها :

وهي كل الأشياء المادية الملموسة التي تتوفر فيها ميزة الاستقرار والثبات التي تحول دون نقل هذه الأشياء، وبذلك تشمل الأرض وما يتعلق بها من مبانٍ وأشجار وبنائات ما دام عنصر الاستقرار والثبات متوفر.

2.2.1. العقارات حسب موضوعها :

وهي الحقوق العينية^(أ) سواء الأصلية^(ب) منها مثل حق الملكية، أو التبعية^(ج) مثل حق الرهن، والتي يُحدّد نوعها ارتباطاً بموضوعها، فالتّي تعتبر عقارات منها هي الحقوق التي يكون موضوعها عقاراً، وتسمى أموالاً عقارية^(د)، أما إذا كان موضوعها منقولاً فتعتبر منقولة.

(أ) **الحقوق العينية** : يعرف الحق العيني بأنه سلطة مباشرة على شيء مادي معين بالذات يقرها القانون لشخص معين أو لهيئة معينة.¹

(ب) **الحقوق العينية الأصلية** : يقصد بالحقوق العينية الأصلية تلك الحقوق العينية التي تقوم بذاتها، ولا تستند في وجودها إلى حق آخر²، وحق الملكية يعد أهم وأقوى الحقوق العينية الأصلية وأوسعها مضموناً وسلطات، لأنه يخوّل لصاحبه سلطة استعمال الشيء واستغلاله والتصرف في هـ، ونطلق عليها الملكية العقارية إذا كان المملوك عقاراً.

(ج) **الحقوق العينية التبعية** : هي الحقوق التي لا توجد مستقلة بذاتها، وإنما تستند في وجودها إلى حق آخر، ويقصد بها ضمان الوفاء بهذا الحق، ويعتبر الرهن من أهم أنواعها.³

¹ المادة 8 من القانون 39/08، المتضمن مدونة الحقوق العينية، الجريدة الرسمية للمملكة المغربية، العدد 5998، ص 5588.

² المادة 9 من القانون 39/08، مرجع سبق ذكره، ص 5588.

³ المادة 10 من القانون 39/08، مرجع سبق ذكره، ص 5588.

(د) الأموال العقارية : يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.⁴

3.2.1. العقار بالتخصيص :

1.3.2.1. تعريفه :

إن العقار بالتخصيص هو منقول منح صفة العقار وهذا بسبب ملازمته للعقار الأصلي ولأنه وضع لخدمة هذا العقار، ولهذا جاء في الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني تعريف لها: "غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه بين عقار يملكه يرصد على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".⁵

أي أن العقار بالتخصيص هو الشيء المنقول الذي يضعه المالك بأرضه لمصلحة هذه الأخيرة واستغلالها، وبالتالي لكي يصبح المنقول عقارا بالتخصيص لا بد أن يرصد لمنفعة عقار بطبيعته.

2.3.2.1. شروطه :

- أ - توحيد المالك : يجب أن يكون المالك للعقار الأصلي هو نفسه المالك للمنقول، فإن اختلفا في المالك بقي المنقول منقولاً ولا نسميه عقارا بالتخصيص.
- ب - التلازم : لكي يصبح المنقول عقارا بالتخصيص لا بد أن يرصد لمنفعة عقار بطبيعته فيكون ملازماً له.

3.1. أنواع العقارات⁶ :

1.3.1. العقارات السكنية :

وهي مجموع العقارات المخصصة للوظيفة السكنية أو المستعملة للسكن سواء كان السكن فردي، نصف جماعي أو جماعي بمختلف أنواعه.

⁴ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الأمر 75-58، المادة 684، العدد 78، ص 1033.

⁵ عمار علوي: الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار الهومة، 2004، ص 119.

⁶ درقيش يوسف: العقار الحضري رهانات وتحديات (دراسة حالة مدينة الوادي)، مذكرة لنيل شهادة ماستر في تسيير المدن، جامعة محمد خيضر - بسكرة-، 2018، ص 6، 7.

2.3.1. العقارات التجارية :

وهي العقارات المستعملة لممارسة النشاطات التجارية الصغيرة أو الكبيرة مثل: الأكشاك، المحلات التجارية، المراكز التجارية، ... الخ.

3.3.1. العقارات الصناعية :

هي مجموع العقارات المهيأة والمخصصة لمختلف النشاطات الصناعية والتي تُعرف بالمناطق الصناعية، وكذلك مناطق النشاطات الحرفية المخصصة لممارسة مختلف أنواع الحرف.

4.3.1. عقارات الأغراض الخاصة :

وتتمثل في المساجد والكنائس، الأراضي الحكومية، المستشفيات، المدارس، وكذلك المساحات الخضراء، الطرقات... الخ.

5.3.1. العقار الريفي :

وهو مجموع الأراضي التي تقع في المحيط الريفي أي خارج حدود المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهو أنواع تتمثل في ما يلي:

1.5.3.1. العقارات السكنية :

وهي العقارات المخصصة للسكن والمرافق الفلاحية المرفقة بها مثل: الإسطبلات، المخازن... الخ.

2.5.3.1. العقارات الزراعية :

وهي مجموع الأراضي الصالحة للزراعة والموجهة لممارسة النشاطات الفلاحية.

3.5.3.1. أراضي البور :

وهي الأراضي غير القابلة للزراعة كالجبال والحمادة كذلك أراضي البحيرات، أراضي الوديان... الخ.

4.1. الخواص المميزة للعقار :

1.4.1. الخواص الملموسة :

يتميز العقار بالخواص التالية :

1.1.4.1. الثبات : حتى وإن تم استخراج المعادن والثروات الطبيعية من الأرض أو العقار، فإن الموقع الجغرافي للعقار يظل دائما كما هو .

2.1.4.1. المتانة والدوام : إذ لا يمكن تدمير الأراضي أو استهلاكها على الرغم من إمكانية تغيير مظهرها إلا أنها تظل قائمة .

3.1.4.1. عدم التجانس وتفرد العقارات : حيث لا يوجد عقار مثل الآخر للمادة والشكل والحجم والرتبة والمعادن، حتى وإن بدا عقاران متشابهان في كل النواحي فسوف يكونان مختلفين في الموقع الجغرافي .

2.4.1. الخواص الاقتصادية :

1.2.4.1. الندرة : أي أن عدد العقارات محدودة فنتيجة لذلك ستزداد قيمة العقارات .

2.2.4.1. التبديل : إذ أن التعديلات التي تطرأ على العقار بإمكانها أن تغير من قيمته سواء بالإيجاب أو بالسلب .

3.2.4.1. الثبات : يعني أن الاستثمار في العقار هو استثمار طويل المدى، وذلك بسبب الخصائص

الطبيعية التي تتضمن الثبات وعدم التدمير أيضا، وبلاستثمار في الملكية يصبح ثابتا أيضا، حيث لا

يمكن نقل العقار من مكان إلى آخر إذا أصبح السوق مناسبا في مكان آخر.⁷

⁷ مدور يحي : التعمير وأليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية (حالة مدينة ورقلة)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، جامعة الحاج لخضر -باتنة-، 2012، ص 35، 36.

5.1. أهمية العقار :

تكمن أهمية العقار في أربع نقاط أساسية تتمثل في :

1.5.1. الأهمية الاجتماعية : تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية والموضعية الاجتماعية للأفراد.

2.5.1. الأهمية الاقتصادية : الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد ولذلك ارتبطت الإنسانية قديما وحديثا بهذا الموروث وجعلته أساس في تقدمها وارتقائها، فيقدر تنظيم وتوجيه الاستثمار العقاري حيث يمكن التحكم في الاتساع الاقتصادي بمختلف أشكاله (الصناعية الفلاحية والعمرانية).

3.5.1. الأهمية السياسية : إن طبيعة الأنظمة السياسية تؤثر وتتأثر بالتنظيم السائد في الملكية العقارية كما كان عليه في أنظمة الإقطاع والعرق والرأسمالية والاشتراكية، وفي هذا المضمار فإن الجزائر من خلال المراحل التاريخية التي مرت بها، تجد العلاقة إلزامية بين الملكية العقارية وبين طبيعة العلاقات السائدة آنذاك، ومما لا شك فيه أن التشريعات التي أصدرتها الحكومة الفرنسية تحمل مدلولاً واحداً وهو إخضاع الملكية العقارية في الجزائر للقانون الفرنسي، وبالتالي التحكم في مصدر الرزق ومن ثم السيطرة على النسيج الاجتماعي والاقتصادي والدين .

4.5.1. الأهمية العمرانية : إن القيام بأي مشروع أو عملية تعمير لأي مدينة أو حتى بناء يستلزم توفير المجال الذي سيقام عليه، بالإضافة إلى وضع سياسة عمرانية تتماشى ومقاييس التهيئة والتعمير حتى تبرز الأهمية العمرانية للعقار.⁸

⁸ أعراب كميلية: استهلاك العقار وإشكالية التوسع العمراني (دراسة حالة مدينة البويرة)، مذكرة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف - المسيلة-، 2017، ص 10، 11.

6.1. الملكية العقارية وأصنافها:

سبق وأن عرفنا الملكية العقارية في الفصل الخاص بالمفاهيم العامة، لذا سنتطرق مباشرة إلى أصنافها، وهي تصنف على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية⁹:

- الأملاك الوطنية.
- أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة.
- الأملاك الوقفية.

1.6.1. الأملاك الوطنية :

تدخل الأملاك العقارية، والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية. تتكون الأملاك الوطنية من¹⁰ :

- * الأملاك العمومية و الخاصة للدولة .
- * الأملاك العمومية و الخاصة للولاية .
- * الأملاك العمومية و الخاصة للبلدية .

تتكون الأملاك العمومية من الأملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها.¹¹

2.6.1. الأملاك الخاصة :

وهي الأملاك التابعة للأفراد التي تتوفر على 03 شروط أو حقوق، وهي حق الاستعمال وحق الاستغلال وحق التصرف، وقد نظم القانون المدني وكرس حق الملكية الخاصة والتي يمكن أن تكون متمثلة في أحد هذه الأنواع التالية :

⁹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 25/90، المادة 23، العدد 49، ص 1563.

¹⁰ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 25/90، المادة 24، مرجع سبق ذكره، ص 1563.

¹¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 25/90، المادة 25، مرجع سبق ذكره، ص 1563.

1.2.6.1. الملكية الخاصة التامة :

باعتبار أن ملكية العقار تعد سلطة مباشرة على الشيء، فيجب أن تتوفر فيها الشروط أو الحقوق المذكورة سابقا، والتي حددها قانون التوجيه العقاري كذلك.¹²

2.2.6.1. الملكية الخاصة المجزأة :

وهي أن يتنازل المالك للحقوق الثلاثة (الاستعمال، الاستغلال والتصرف) عن إحداها أو بعضها كالتنازل عن حق استعمال الشيء أو حق استغلاله.

3.2.6.1. الملكية الخاصة المشاعة :

وهي الملكية التي يشترط فيها أكثر من مالك، بحيث أن الحصص المملوكة تكون غير مجزأة ولا تتحدد حصة كل واحد منهم مكانيا، ويعبر عن الملك في هذه الحالة بأنه شائع، ولكي تصبح هذه الملكية تامة لا بد أن تتم قسمة الأملاك والخروج من حالة الشيوخ وبالتالي تستقر الحقوق بعد عملية القسمة.

4.2.6.1. الملكية الخاصة المشتركة :

وهي الحالة التي تكون فيها ملكية العقار مقسمة بين المستعملين مثل الأجزاء المشتركة في العمارات (السلام، المصاعد، الأفنية... الخ) و لا يقبل هذا النوع من الأملاك القسمة لأنه بمثابة شيوع إجباري.¹³

3.6.1. الأملاك الوقفية :

الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكاها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة ، سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور.¹⁴

¹² حمدي باشا عمر : نقل الملكية العقارية، دار الهومة للنشر، الجزائر 2000، ص 13.

¹³ فارس علي : العقار الحضري وعلاقته بالتوسع والتشكل العمراني (دراسة حالة مدينة بئر العاتر)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية، جامعة محمد خيضر -بسكرة-، 2014، ص16.

¹⁴ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون 25/90، المادة 31، العدد 49، ص 1563.

ومنه فالأملاك الوقفية أو الحبوس لا تعد ملكا للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين، وإنما أملاك معنوية تتسم بالوقف عن التملك وتعود بالفائدة على المؤسسات الدينية والخيرية كالمساجد على سبيل المثال. والأملاك الوقفية نوعان¹⁵ :

1.3.6.1. الوقف العام : وهو ما حُبس لمؤسسات أو جهات ذات طابع خيري، وقد خصها المشرع الجزائري بقانون خاص نظرا لطبيعتها الخاصة.

2.3.6.1. الوقف الخاص : وهو ما يحبسه الواقف بعد انقطاع الموقف عليهم.

¹⁵ قريب عيسى: علاقة التسيير العقاري الحضري بالبناء اللاشعري (حالة مدينة بئر العاتر)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والتعمير، جامعة العربي بن مهيدي-أم البواقي-، 2011، ص 10.

2. مراحل تطور السياسة العقارية في الجزائر :

مرت سياسة العقار في الجزائر بعدة تطورات خلال مراحل مختلفة، مروراً بمرحلة ما قبل الاستعمار إلى مرحلة الاستعمار و مرحلة ما بعد الاستقلال، وصولاً إلى السياسة العقارية في يومنا هذا .

1.2. مرحلة العهد العثماني (ما قبل 1830) :

تسمى هذه الفترة بعهد الشيوخ أي اللاتقسيم للأرض، ففي هذه الفترة كانت الدولة الجزائرية ضعيفة في مجال التعمير والتحصن، حيث بلغت نسبة التحضر حوالي 5% قبل سنة 1830، هذه الميزة الريفية للمجتمع الجزائري نجدها مقروءة في نماذج وأشكال الملكية العقارية، إذ يوجد تناقض بين هذه الأشكال حيث كانت الملكية الجماعية للأرض هي الشكل السائد، كذلك ظهور الملكية الخاصة في أنها ممارسة يومية في النشاط الاقتصادي و في مقدمتها أراضي البايلك، ويمكن تصنيف الأراضي في هذه المرحلة إلى ما يلي:

1.1.2. أراضي البايلك:

أو أملاك الدولة فهذه الأراضي ملك للدولة مخصصة للاستغلال الفلاحي من طرف السكان التابعين للسلطة (سلطة البايلك)، تتركز هذه الملكية خاصة في السهول و حول المدن .

2.1.2. أراضي الملك:

وهي الأراضي الخاصة التي كان يشغلها أصحابها مباشرة، و كان لهم الحق في التصرف حسبما يشاءون وذلك ببيعها أو هبتها أو تركها للورثة أو استغلالها عن طريق عقود المغارسة أو المزارعة حسب أحكام الشريعة الإسلامية بحيث يتوجب على مالكيها دفع فريضتي العشر والزكاة. وهي في الغالب عبارة عن بساتين للخضر والفواكه مع بعض المزارع المنتجة للحبوب. نستطيع القول بأن الملكية الخاصة (الملك) كانت تتواجد بشكل قليل خاصة في المدن، وأنها النوع الوحيد من الملكيات الذي يمكنه أن يندمج في السوق العقارية.¹⁶

¹⁶ درقيش يوسف: مرجع سبق ذكره، ص 9.

3.1.2. أراضي الحبوس (الوقف):

هي الأراضي التي يحبسها مالكاها للإنفاق على الأعمال الخيرية فمردودها موجه إلى أنظمة أو جمعيات أو مؤسسات دينية أو خيرية. هذا النوع من الملكية متواجد خاصة في المدن و الأرياف المحيطة بها. و هي أملاك لا تباع و لا تشتري، و لا يمكن حيازتها بتصرف أو استحواذ أو مصادرة، و بالتالي فهي أفضل طريقة تمكن أصحاب الأراضي من حفظ أملاكهم. من خلال هذا العرض نستنتج أن ملكية الحبوس تتميز بما يلي:

* أنها تقصي السوق العقارية.

* يستفيد منها الأشخاص.

* لها دور هام في الحياة الاجتماعية و الاقتصادية للسكان.

* الاستقرار و التنظيم الناتج عن تطبيق الشريعة الإسلامية.

* وسيلة لتجنب قواعد الميراث.

4.1.2. أراضي العرش:

كلمة عرش تعني القبيلة أي أراضي القبيلة، وتسمى أيضا بالملكيات المشاعة، تعود ملكية هذه الأراضي للقبائل أو الجماعات ذات نمط قبلي أو عرشي. من أهم مميزات هذه الملكية أنها لا تباع ولا تشتري.

5.1.2. أراضي المخزن:

هي الأراضي التي تمنح للجالية العسكرية من طرف الداوي أو الباوي عند دخولها الجزائر.¹⁷

¹⁷ درقيش يوسف: مرجع سبق ذكره، ص 10.

6.1.2. أراضي الجنوب الجزائري:

إن صنف الأراضي التي كانت موجودة في الجنوب الجزائري هي أراضي "الجلف" التي تسقى بصورة غير منتظمة من جهة، وأراضي "الحي" التي هي أراضي الواحات المسقية طوال السنة بمنظومة سقي اصطناعية أو السواقي من جهة أخرى. وهناك صنف ثالث يضاف إلى الصنفين الأولين ويتمثل في أراضي المنخفضات حيث يبقى الماء مدة من الزمن، أي الوقت الكافي لتمكين إقامة بعض المزروعات (ضيعات). و أخيرا المراعي يمكن اعتبارها على حدة لكون استصلاحها كاد أن يكون منعدما بسبب شساعتها و افتقارها الشديد إلى وجود السكان فيها.¹⁸

جميع هذه الأصناف كانت تشترك في كونها أراضي فلاحية، ينتشر فيها النشاط الزراعي والرعي نظرا لطبيعتها وسهولة التعامل مع تضاريسها، وكذا توفر الإمكانيات اللازمة لهذه المهنة دون سواها.

2.2. المرحلة الاستعمارية (1830-1962):

تميزت هذه المرحلة بـ:

1.2.2. الاستيلاء على أراضي الجزائريين : و ذلك بشتى الطرق والوسائل المادية (القوة العسكرية) والقانونية ومن بين النصوص الصادرة في هذا الشأن نذكر:

*الأمر الصادر في 1844/10/01 و المتعلق برفع كل اعتراض على أموال الحبوس و إخضاع المنازعات المتعلقة بها إلى المحاكم الفرنسية.

*الأمر الصادر في 1846/07/02 و الذي ينص على اعتبار الأراضي غير المملوكة لأشخاص معينين بدون مالك تؤول ملكيتها للدولة الفرنسية.

¹⁸ مدور يحي: مرجع سبق ذكره، ص 40.

2.2.2. التمييز بين أراضي المعمرين الأوربيين وأراضي المس لمين الجزائريين : و من أهم النصوص الصادرة في هذا الشأن نذكر:

*قانون ليسيناتوس كونسولت وسمي بقرار المشايخ المؤرخ في 1863/04/21 يهدف إلى تقسيم أراضي العرش بين سكان القبائل لتصبح ملكا للأفراد من أجل تسهيل المعاملات العقارية.

*قانون فارتى المؤرخ في 1873/07/29 يقضي هذا القانون بفرنسة كل الأراضي الجزائرية و ألغى بذلك القوانين الإسلامية و التي ترتب عن تحرير و تسليم سندات ملكية أثر إجراءات التحقيقات الكمية و هذا النوع من السندات موجودة بكثرة بمناطق الوطن (الوسط، الشرق، الغرب).

*مرسوم 1956/05/26 الذي يهدف إلى تهيئة العقارات وتشجيع التبادل الودي بغية تنظيم و تجميع الملكية في يد الأوربيين دون ذكرها بصراحة.

*الأمر المتعلق بمسح الأراضي الصادر في 1956/01/03 و الغرض من تنظيم وتحديد الملكية عن طريق المسح بلقبات حقوق الملكية العقارية و إنشاء مخططات و رسوم بيانية لتحديد الملكية مع العلم أن عملية المسح بفرنسا كانت في بداية 1807.¹⁹

3.2. مرحلة ما بعد الاستقلال (ما بعد 1962):

بسبب تغير الوضعين السياسي والأمني للبلاد، وبهدف تحسين عملية تسيير العقار بعد الاستقلال انتهجت الدولة سياسة جديدة في هذا الشأن، وكانت عبر مراحل، تمثلت في:

1.3.2. تأميم العقارات الشاغرة (1962-1969) :

كانت هذه المرحلة بمثابة عملية ترتيب للعقار بعد الفوضى التي شهدتها خلال فترة الاستعمار وأيضا من أجل تأميم جميع العقارات التي أصبحت شاغرة بسبب هجرة الأوربيين وتركها، وضمها لممتلكات الدولة، لحمايتها والتصرف فيها بطريقة صحيحة، وشهدت هذه المرحلة مجموعة من القوانين والتشريعات، من أهمها:

¹⁹ أعراب كميلية: مرجع سبق ذكره، ص 17، 18.

1.1.3.2. الأمر 20-62 المؤرخ في 1962/08/20 : وقد كان أول نص قانوني أصدر بعد الاستقلال وكان أهم ما نص عليه هذا الأخير، منع جميع المعاملات العقارية من بيع و إيجار... الخ، وإلغاء جميع العقود المبرمة بهذا الخصوص من تاريخ 1962/07/01.

2.1.3.2. المرسوم المؤرخ في 1963/03/18 : والمتعلق بالمؤسسات الشاغرة ذات الطابع الصناعي والتجاري والمنجمي وكذا الاستعمالات الفلاحية التي كانت محل معاينة شاغرة إذ لم تكن نشطة أو مستغلة بصفة عادية عند تاريخ إشهار هذا المرسوم بدون مبرر شرعي تعتبر بقوة القانون شخصية اعتبارية.

3.1.3.2. الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 1966/05/06 : والرامي إلى أيلولة ملكية جميع الأملاك الشاغرة إلى الدولة.

2.3.2. مرحلة الاقتصاد الموجه (1970-1989) :

تميزت هذه المرحلة بفكرتين هامتين في إطار السياسة العقارية، وهما :

1.2.3.2. سياسة الاحتياطات العقارية :

وذلك بموجب الأمر 74-26 المؤرخ في 1974/02/20 هو عبارة عن عمل قانوني تتحصل الجماعات المحلية من خلاله على الأملاك العقارية اللازمة والكافية لإنشاء مشاريعها المبرمجة على المدى المتوسط والبعيد، و حددت الإجراءات التي تقوم بها البلديات لدمج هذه الأراضي في احتياطاتها العقارية مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك مع مراعاة احتياجاته العائلية، هذه الإجراءات تتمثل في مسح العقارات وتقييم تقوم به مصلحة أملاك الدولة التي تقدر مبلغ أو مبالغ التعويض عن الأراضي المقرر إدراجها ضمن الاحتياطات العقارية.²⁰

²⁰ مزياني فريدة: دور العقار في التنمية المحلية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة باتنة، العدد 6، جانفي 2012، ص 56.

2.2.3.2. سياسة التنازل على أملاك الدولة :

بموجب القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07/02/1981 حث المشرع الجزائري على التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية لصالح الخواص ويتعلق الأمر بالعقارات المبنية فقط والمساحات التابعة لها الموجودة بالمناطق الحضرية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي.²¹

3.3.2. مرحلة الإصلاح التشريعي العقاري (ما بعد 1990) :

أبرز ما شهدته السياسة الاقتصادية والاجتماعية في الجزائر في هذه المرحلة، الانتقال من النظام الاشتراكي إلى التعددية و اقتصاد السوق، و تجسد ذلك من خلال الأحكام التي جاء بها دستور 26 فيفري 1989.

أما في ما يخص التسيير العقاري فقد عرف تغيرات هو الآخر، ولعلّ أهم ما جاء في السياسة العقارية في هذه الفترة :

1.3.3.2. التوجيه العقاري :

تماشيا مع الأحكام الدستورية الجديدة، صدر القانون رقم : 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، ويعد هذا التشريع الجديد الإطار المرجعي لسياسة التسيير العقاري بالجزائر. ومن أهم مستجداته هو إعادة الاعتبار للملكية الخاصة، وذلك برفع كل القيود والاعتراضات التي كانت تعيقها سابقا، كما عمل على تحرير المعاملات العقارية، وإعادة الأراضي لملاكها الأصليين عن طريق إلغاء الأمر المتعلق بالثورة الزراعية وكذا الأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة تطبيقا للمرسوم رقم (168/63) المؤرخ في 14/05/1963 المتعلق بوضع الأموال المنقولة وغير المنقولة تحت حماية الدولة، ورغم أن هذا التشريع العقاري الجديد خصص جزء من أحكامه للعقار الفلاحي، إلا أنه أدخل طرفا جديدة في التسيير الحضري وتخطيط المجالات العمرانية.²²

²¹ أعراب كميلية: مرجع سبق ذكره، ص 20.

²² فارس علي: مرجع سبق ذكره، ص 45.

2.3.3.2. التسيير العقاري في ظل الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين :

تم إحداث الوكالات العقارية المحلية طبقاً لأحكام قانون التوجيه العقاري حيث تتركز مهمة هذه الوكالات في حيازة كل الأراضي و الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب البلدية المعنية أو تقوم الوكالة العقارية بنقل ملكية هذه العقارات لصالحها، كما تساعد الجماعات المحلية في تحضير أدوات التعمير والتهيئة العمرانية وإعدادها وتنفيذها، فهي تقوم أساساً بتسيير المحفظة العقارية للبلديات المنخرطة فيها كما تعمل على ترقية الأراضي المجزأة والمناطق المختلفة الأنشطة طبقاً لأدوات التعمير وتبادر بعمليات حيازة الأراضي والتنازل عنها.²³

²³ فارس علي: مرجع سبق ذكره، ص 49، 50.

II . تأثير البعد الإيكولوجي على عملية التسيير العقاري :

1. عموميات حول البيئة :

1.1. ظهور مصطلح "البيئة" :

كان أول ظهور لمصطلح البيئة في الوجود القانوني من خلال الأعمال التحضيرية لمؤتمر ستوكهولم المعني بالبيئة الإنسانية الذي انعقد سنة 1972 بدعوة من منظمة الأمم المتحدة، إذ استخدم هذا المصطلح بدلا من مصطلح (الوسط الإنساني) الذي جرى استخدامه في الدعوة للمؤتمر، حيث نصت المادة الأولى منه على ما معناه: "إن الحق الأساسي للإنسان في الحرية و المساواة وظروف عيش كافية في بيئة تسمح نوعيتها بالعيش الكريم، وواجب المحافظة على البيئة للأجيال الحاضرة والقادمة".²⁴

2.1. السياسة البيئية :

إن عناصر البيئة هي المورد الأساسي لأنشطة الإنسان وحضارته، لذلك وجب عليه حسن استغلالها وترشيد استعمالها مراعيًا في ذلك محدودية قدراتها الإنتاجية والاستيعابية بما يضمن رفاهية جيله والأجيال القادمة واستمرارية الحضارة الإنسانية.

إن مسؤولية رسم سياسات ووضع قوانين وتشريعات لازمة للمحافظة على سلامة الأنظمة الإيكولوجية وحمايتها من التلوث والاندثار تقع على عاتق جميع المؤسسات الحكومية، الإقليمية والدولية وذلك دون إقصاء لممثلي المجتمع المدني والمنظمات غير الحكومية.²⁵

3.1. أهداف السياسة البيئية²⁶:

- موازنة الفوائد التي تعود على المجتمع من الأنشطة الاقتصادية المرتبطة بالتلوث البيئي مع الأضرار الناجمة عن التلوث.

²⁴ جبار أمال: البيئة ورخصة البناء كآلية لحمايتها، مجلة القانون العقاري والبيئة، مستغانم، العدد 10 ، ص 69.

²⁵ بوشري مريم: مرجع سبق ذكره، ص 84، 85.

²⁶ مصطفى بابكر: السياسات البيئية ، سلسلة دورية تعنى بقضايا التنمية في الأقطار العربية، معهد التخطيط العربي، الكويت، عدد 25، يناير 2004، السنة الثالثة، ص 8.

- السيطرة على الممارسات والأنشطة التي تساهم في تدهور موارد البيئة بشكل يكفل معالجة مصادر التلوث وتخفيف آثاره البيئية قدر الإمكان.

- مراعاة الاعتبارات البيئية في الخطط التنموية للقطاعات المختلفة وتضمين الآثار البيئية وكيفية معالجتها في المراحل الأولى لدراسات الجدوى للمشاريع الاقتصادية والاجتماعية.

4.1. استراتيجيات السياسة البيئية :

تقوم هذه الاستراتيجيات عن طريق تسطير برامج طويلة الأمد للقضاء على كل مظاهر التلوث والتدهور البيئي، وذلك من خلال :

- أ - مكافحة التصحر.
- ب - مكافحة تلوث المياه.
- ج - مكافحة تلوث التربة.
- د - مكافحة تلوث الهواء.
- هـ - المحافظة على التنوع البيولوجي.
- و - مكافحة تلوث البيئة الحضرية.

5.1. اهتمام المشرع الجزائري بحماية البيئة :

لقد أولى المشرع الجزائري الجانب البيئي أهمية بالغة، من خلال النصوص والمراسيم التي صدرت في هذا المجال، والتي كانت تحت على المحافظة على البيئة من أجل الحصول على تنمية مستدامة، من أهم هذه النصوص القانونية :

1.5.1. قانون الولاية (1969) :

اهتم هذا القانون بالبيئة من خلال النص الوارد فيه، فألزم السلطات العمومية بمكافحة الأمراض المعدية و الأوبئة، ومن ثم تم إنشاء اللجنة الوطنية للبيئة كهيئة استشارية تقدم اقتراحاتها في مجال حماية

البيئة، يرأسها وزير الدولة، وتحتوي على ممثلين من كل الوزارات، من أبرز مهامها تحضير القانون الوطني لحماية الطبيعة والبيئة.²⁷

2.5.1. قانون حماية البيئة (1983) :

الذي تضمن المبادئ العامة لمختلف جوانب البيئة، والذي يمكن القول بشأنه أنه كان ثمرة مشاركة الجزائر في عدة ندوات و مؤتمرات خاصة بالبيئة وكذا مصادقة الدولة على أغلب الاتفاقيات الخاصة بحماية البيئة حيث تأتي الاتفاقيات والمعاهدات الدولية على قمة المصادر الدولية التي تستقي منها قواعد قانون حماية البيئة، بالإضافة إلى قرارات المؤتمرات والمنظمات الدولية التي ساهمت في إرساء مبادئ وقواعد الحفاظ على البيئة.²⁸

3.5.1. دستور (1989) :

كما أن المشرع لم يورد مسألة حماية البيئة في القانون العادي والقوانين الفرعية فحسب، بل خصها بالدراسة في دستور 1989 المعدل حينما نص في مادته 51 على تكريس الحماية القانونية للبيئة معتبرا إياها مصلحة عامة تجب حمايتها، كما أضاف ضرورة الاعتناء بصحة المواطن ووقايته من الأمراض الوبائية والمعدية وبمكافحتها.²⁹

4.5.1. قانون التهيئة والتعمير :

من أجل إحداث توازن بين قانون العمران وقواعد حماية البيئة أصدر المشرع هذا القانون، الذي يهدف إلى إحداث التوازن في تسيير الأراضي بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة والمحافظة على البيئة والأوساط الطبيعية.³⁰

²⁷ المواد 1، 2 و 3 من المرسوم 156/74، المتضمن إحداث لجنة وطنية للبيئة، مرجع سبق ذكره، العدد 59، ص 808.

²⁸ عبد الرزاق مقري: مشكلات في التنمية والبيئة والعلاقات الدولية، دار الخلدونية، الطبعة الأولى، 2008، ص 262.

²⁹ جبار آمال: مرجع سبق ذكره، ص 76.

³⁰ بوشري مريم: مرجع سبق ذكره، ص 89.

2. إدراج البعد الإيكولوجي في عملية التسيير العقاري :

نظرا لظهور مشاكل بيئية نتيجةً لعمليات التعمير المتواصلة وازدياد حدتها، سعى المشرع الجزائري إلى تكريس المبادئ الإيكولوجية في عمليات التسيير العقاري. من خلال سن قواعد في إطار قوانين تنظم البيئة ونضمن حمايتها، وتوفر في الوقت نفسه عمليات فعالة لتسيير العقار بأحسن الطرق الممكنة تتجلى أهم هذه القواعد في ما يلي:

1.2. تطبيق مصطلح "التممية المستدامة" :

من خلال المادة 04 من القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التتمية المستدامة، حيث عرفها على أنها: "التممية المستدامة مفهوم يعني التوفيق بين تنمية اجتماعية واقتصادية قابلة للاستمرار وحماية البيئة، أي إدراج البعد البيئي في إطار تنمية تضمن تلبية حاجات الأجيال الحاضرة والأجيال المستقبلية".³¹

وقصدًا من المشرع الجزائري لإحداث الموازنة بين قواعد العمران وقواعد حماية البيئة أصدر قانون التهيئة والتعمير الذي يهدف إلى إحداث التوازن في تسيير الأراضي بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة من جهة والمحافظة على المحيط والأوساط الطبيعية من جهة ثانية.³²

2.2. دراسة التأثير على البيئة :

هي مجموع الإجراءات التي ترمي إلى تحليل تأثيرات المشاريع المراد إنجازها على المحيط البيئي وقياس مدى ملاءمتها لطبيعة المحيط البيئي المنجزة فيه، ومن ثم اتخاذ القرار بمدى صلاحية اعتماد هذه المشاريع بالنظر لطبيعة وحجم تأثيراتها على المحيط البيئي المباشر، وذلك بالاستناد لمختلف الفاعلين في هذه المشاريع.³³

³¹ المادة 4 من القانون 10/03، المتعلق بحماية البيئة في إطار التتمية المستدامة، مرجع سبق ذكره، العدد 43، ص 9.

³² المادة 1 من القانون 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سبق ذكره، العدد 52، ص 1653.

³³ بريكات كريم: مساهمة المجتمع المدني في حماية البيئة، مذكرة لنيل درجة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، 2014، ص 186.

إذا كان استخدام العقار في إنشاء مشاريع التنمية بمفهومها الشامل يوُلد مشاكل بيئية فقد قامت الجزائر على غرار العديد من الدول بدراسات تقييم الأثر البيئي لاستخدام العقار في الأنشطة التنموية بمنظورها العلمي و القانوني، من خلال المرسوم التنفيذي 145/07 الصادر بتاريخ 2007/05/19 المتضمن كفاءات وآليات دراسة التأثير على البيئة، وذلك بقصد تعزيز الآثار الايجابية والتخفيف من الآثار السلبية ويكون هذا قبل الموافقة على استخدام العقار أي (انجاز المشروع) بصرف النظر عن طبيعة الاستخدام أو النشاط وأهدافه.³⁴

3.2. تبني الأبعاد البيئية في مخططات التعمير والبناء :

يحتل موضوع التعمير الصدارة من بين المجالات المرتبطة والمؤثرة في البيئة، بحكم تقاسم نفس نطاق التدخل. فإذا كانت مهمة قواعد التهيئة والتعمير ضبط وتنظيم عمليات شغل الأراضي بمختلف مظاهرها فإن البيئة هي الوعاء الذي يحتوي هذه العمليات ويتأثر بها، مما يستوجب وضع اختيارات عمرانية تلتزم بالضوابط البيئية بمراعاة استعمال الفضاءات الطبيعية والحضرية بشكل متوازن، والحفاظ على الأنظمة البيئية والمساحات المخصصة للنشاطات الزراعية والغابية ووقايتها من التلوث.³⁵

تقع ضرورة وضع خطة واسعة وشاملة لتنظيم البيئة العمرانية على عاتق الأجهزة التخطيطية في الدولة. وذلك من خلال إبعاد المجتمعات العمرانية السكنية عن المناطق الصناعية، بحيث تعين بموجب الخطة مناطق للسكن ومناطق مخصصة للأغراض الصناعية: كالمعامل و الورش و المحلات المقفلة للراحة والضارة بالبيئة.³⁶

من الناحية العملية تتولى مخططات التعمير مهمة ضبط وتنظيم عمليات شغل الأراضي باعتبارها الأدوات القانونية التي تجسد الاستراتيجية العمرانية المتبناة محليا، وتأخذ على عاتقها التزام إدراج الانشغالات البيئية، حين إعدادها وتنفيذها.³⁷

³⁴ عبد الحميد زعباط: أثر استخدام العقار في البيئة، مذكرة لنيل درجة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر 3، 2009، ص 193.

³⁵ بودريوة عبد الكريم: الاعتبارات البيئية في مخططات التعمير المحلية، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجربي، ص 417.

³⁶ إسماعيل نجم الدين زنكنه: القانون الإداري البيئي، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2012، ص 360.

³⁷ بودريوة عبد الكريم: مرجع سبق ذكره، ص 417.

1.3.2. دور المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في حماية البيئة :

تدخل المشرع عن طريق هذا المخطط وفقا لما جاء به القانون 01/20 من أجل مواجهة المشاكل البيئية، من خلال طرح مجموعة من برامج العمل الإقليمية في محاولة لإنفاذ وإصلاح وضعية العقار والبيئة وتدعيم عملية التعمير من خلال التركيز على تجنب المخاطر الكبرى.

حيث أن هناك إشارة لإعداد مخطط وطني للمحافظة على التربة ومحاربة التصحر ، من خلال وضع دراسة من أجل تصنيف الأراضي الفلاحية، وتوضيح التنظيم العقاري للأراضي الفلاحية والسهبية، وكذا المحافظة على العقار الفلاحي من المخاطر التي تهدده، فوفقا لهذا المخطط لا بد من إيجاد طرق وتقنيات جديدة الغرض منها محاربة زحف الرمال ومكافحة ملوحة الأراضي وتوسيع الثروة الغابية.³⁸

2.3.2. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كأداة لحماية البيئة :

إذ يهمني هذا المخطط إلى تحديد الخيارات التي يبنى عليها التطور والتوسع العمراني في الوقت الحاضر أو مستقبلا في جميع المجالات، كما يعمل على تحقيق التوازن بين البعد العمراني والنشاط الفلاحي والاقتصادي، كما يعمل على تنظيم الأراضي القابلة للتعمير وتكوين البناء وتحويله في إطار تسيير اقتصادي للأراضي وتحقيق التوازن بين وظائف السكن والفلاحة وحماية البيئة والتراث الأثري والثقافي.³⁹

كما يحدد المخطط القطاعات غير القابلة للتعمير، فهي قطاعات من الأقاليم العمرانية للبلدية غير المخصصة للتعمير بسبب معوقات خاصة، والتي قد تكون مناطق محمية في صورة أراضي ذات خصوبة عالية جدا، أو محاجر استغلال منجمية، حيث يمنع ولا يرخص فيها البناء مهما كانت الأسباب والحجج المقدمة.⁴⁰

³⁸ يوسف نور الدين: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وسيلة للمحافظة على البيئة وعصرنة المدن، مجلة الحقوق والحريات، ص 437.

³⁹ عربي باي يزيد: إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، مذكرة لنيل درجة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2015، ص 77.

⁴⁰ عبد الله العويجي: الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، مجلة الحقوق والحريات، مرجع سبق ذكره، ص 256.

3.3.2. دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة :

حيث أن هذا المخطط هو أداة يتحدد من خلالها الشكل الحضري لكل منطقة من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي و كيفية استعمالها لا سيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها و حجمها ووجهتها و حقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي والارتفاقات المقررة عليها و النشاطات المسموح بها ، والمظهر الخارجي للبنىات والمساحات العمومية والخضراء في إطار الحفاظ على الجانب الإيكولوجي للمدينة وأيضا الارتفاقات والشوارع وغيرها في إطار التنظيم المجالي لها.⁴¹

4.2. حماية البيئة عن طريق رخصة البناء :

تعد رخصة البناء تجسيد فعلي لقواعد العمران خاصة في القانون 29/90 الذي يظهر المزيج بين قواعد العمران و قواعد حماية البيئة، حيث أشارت مادته الأولى إلى أن القانون يهدف إلى تنظيم إنتاج الأراضي للتعمير وتكوين وتعمير المباني في إطار تسيير مقتصد للأراضي والتوازن بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة مع المحافظة على البيئة والأوساط الطبيعية.⁴²

كما أن المشرع الجزائري جعل رخصة البناء خاضعة لمقاييس بيئية، وذلك من خلال المادة 2 من القانون 05/04 (المتممة للمادة 4 من القانون 29/90)، والتي جاء في نصها: " لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي: تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية".⁴³

نفس الشيء بالنسبة للقانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الذي جعل الحصول على رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، يحتاج إلى الموافقة من طرف الوزارة المكلفة بالسياحة، وبالتنسيق مع الإدارة المكلفة بالثقافة، عندما تحتوي هذه المناطق على معالم ثقافية مصنفة.⁴⁴

⁴¹ بوشري مريم: مرجع سبق ذكره، ص 95.

⁴² جبار أمال: مرجع سبق ذكره، ص 77.

⁴³ المادة 2 من القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سبق ذكره، العدد 51، ص 4.

⁴⁴ حسونة عبد الغني: الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، مذكرة لنيل درجة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، 2013، ص

ومنه فقد وضع المشرع العديد من القيود للحصول على هذه الرخصة، كدراسة الملف من الجهة المختصة وكذا منحها بموجب توفر الشروط المحددة قانوناً. كما يمكن للهيئات المختصة رفض منحها في حالة عدم توفر الشروط التقنية والقانونية المنصوص عليها، وبالتالي عدم إمكانية البناء.⁴⁵

5.2. علاقة التخطيط العمراني بالبيئة :

لقد اجتهد المشرع الجزائري في وضع منظومة قانونية في مجال التعمير والمجالات المتصلة به والمؤثرة فيه كما أن ضمان حماية البيئة ومبادئ وأهداف التنمية المستدامة تجلت بكيفية صريحة في كل هذه النصوص فأساليب التخطيط العمراني و أدواته مثل تخطيط استعمالات الأراضي تهدف إلى توزيع الفراغات طبقاً للوظائف المختلفة، بحيث لا يحدث تعارض فيما بينها ، ويقلل من التأثير السلبي لبعض الاستعمالات، ومن ذلك يتبين مدى قدرة وفاعلية التخطيط العمراني على التعامل مع المشاكل البيئية، وتوجيه البيئة العمرانية لتحقيق أهداف التنمية البيئية المستدامة.⁴⁶

إن التخطيط العمراني أسلوب عالمي يهدف إلى الاستغلال المنظم للموارد الطبيعية وضبط العلاقة بين الإنسان والبيئة، وذلك من خلال مراعاته لثلاثة مجالات ذات علاقة بالبيئة، المجال الزمني بمراعاة الفترة الزمنية اللازمة لتجديد موارد البيئة، والمجال الجغرافي كون مشكلات البيئة تنتقل من مكان إلى آخر ولا تعترف بالحدود القائمة، وأخيراً مجال الصحة والسكان وهذا مع مراعاة الآثار السلبية لمخلفات التنمية على الصحة والسكان.⁴⁷

⁴⁵ جبار آمال: مرجع سبق ذكره، ص 82.

⁴⁶ بودريوة عبد الكريم: مرجع سبق ذكره، ص 418.

⁴⁷ مجاجي منصور: رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2012، ص

3. التجربة الأوروبية كمثل في التسيير العقاري:

1.3. مبادئ تسيير العقار في أوروبا:

اتبعت الدول الأوروبية عدة طرق وأساليب في عملية تسيير العقار، محاولة منها لخلق توازن بين الجوانب الاقتصادية، الاجتماعية والإيكولوجية، اعتمدت في ذلك على مبادئ، نذكر منها:

1.1.3. تسيير الأراضي:

التنفيذ الفعال لمشروع حضري مستدام يتطلب أن يكون لدى البلدية قدر معين من التحكم في العقارات، ويكون هذا بفضل الاستحواذ الحكيم طويل المدى. في الوقت الحاضر، يُمارس التخطيط الحضري الإيكولوجي أساساً في ترميم الأحياء القديمة وإعادة هيكلة الأراضي البور الصناعية، ومناطق التهيئة المتظافرة (ZAC)، التي يمكن من خلالها تطبيق أسس التنمية المستدامة على نطاق واسع.⁴⁸

2.1.3. السياسة العقارية⁴⁹:

التسيير العقاري هو أحد الشروط الأساسية للتخطيط الحضري، ويحظى بأهمية خاصة عند تطبيق مقارنة بيئية لتنمية المدينة، مما يسمح بـ:

- حجز الأراضي اللازمة لإنجاز الصفقات العمومية (السكن الاجتماعي والمرافق العمومية).
- تطبيق التدابير البيئية بسهولة أكبر في إطار التشريعات و النصوص القانونية لل عمران.
- الحصول على الأراضي بسعر أفضل.
- الحفاظ على المستقبل من خلال ترك البدائل الممكنة الموجهة للأراضي.

⁴⁸ Dominique Gauzin-Müller: L'architecture écologique, P 40.

⁴⁹ Dominique Gauzin-Müller: référence ci-dessus, P 40.

3.1.3. مميزات السياسة العقارية الفعالة⁵⁰:

- تسمح بالتحكم في الخيارات الإستراتيجية.
- تفصل اقتناء الممتلكات عن التوزيع النهائي، حيثما كان ذلك ممكناً من الناحية القانونية.
- يقيم الفرص سواء كانت منصوح عليها في الإطار التنظيمي أو لا.
- يجمع بين التحكم الجيد في العقار و تدابير الحماية القانونية.

4.1.3. المدينة المدمجة:

في فترة الستينيات والسبعينات ، جاءت فكرة توسيع المدينة بفضل التخطيط الحضري الراديكالي بتحويل الأراضي من الأراضي الزراعية إلى أراضي قابلة للتعمير. إن المدن والأحياء الجديدة التي نشأت بوتيرة متسارعة تلبي الاحتياجات على المدى القصير ، دون الأخذ في الاعتبار العواقب المحتملة على الإنسان والطبيعة. ترفض التنمية المستدامة للأراضي هذا التوسع للمناطق الحضرية ، وتدعو إلى إعادة فتح هوية وثقافة من خلال استصلاح التراث ، عن طريق : ترميم الأحياء القديمة ، إعادة هيكلة الأراضي البور الصناعية، المنشآت العسكرية، والموانئ.

التكثيف العمراني هو أحد المقاييس الأساسية للمنهج البيئي المطبق في التخطيط الحضري. إن التخلي عن سكن فردي يقع في وسط قطعة أرض كبيرة في ضواحي المدينة هو خطوة أولية نحو التنمية المستدامة. غالباً ما تكون مطلوبة لأسباب اقتصادية بسبب تكلفة الأراضي، خاصة في البلدان والمناطق التي تكون فيها الكثافة مرتفعة. في مدينة مدمجة، فإن القرب من السكن والوظائف والخدمات والمرافق يعزز الاستخدام الأمثل للمساحة، والاستخدام الاقتصادي للمناطق الطبيعية، والتنظيم الفعال لوسائل النقل العام. تحدي هذه المدن هو أن البيئة هنا حيوية وجذابة بحيث لا ترغب الأسر في السكن في الضواحي. كما يمكن أن يشجع مخطط حضري مستدام إنشاء أقطاب متجانسة في نفس الموقع، على سبيل المثال، التعليم العالي ومعاهد البحوث والشركات.⁵¹

⁵⁰ Dominique Gauzin-Müller: référence ci-dessus, P 40, 41.

⁵¹ Dominique Gauzin-Müller: référence ci-dessus, P 41.

5.1.3. الكثافة السكنية⁵²:

تأثير أي مبنى على البيئة المحيطة به يختلف وفقاً لموقعه، وشكله، وهيكله، واحتياجاته من الطاقة والمواد المستخدمة في البناء. بالنسبة للإسكان، يتم قياسه بالوحدة السكنية، ومدى قابلية المستخدمين له ومدى توافقه مع معطيات الموقع ومخطط استخدام الأرض. إن تجمع عدة وحدات سكنية في مبنى واحد بسيط ومكثف يحمل منافع إيكولوجية واقتصادية كبيرة، مما يسمح بتوفير:

- الأراضي الصالحة للبناء.
- مساحة الاحتياطات العقارية.
- كمية مواد البناء المستخدمة.
- استهلاك الطاقة.
- تكلفة البناء.

6.1.3. الهناء الأفقي عالي الكثافة⁵³:

هو أحد الحلول للمشاكل التي يطرحها الانفجار العمراني، ورغبة الأسر في السكن في منزل فردي أو شقة فردية. في ألمانيا، حيث تكون الأراضي مكلفة للغاية في المناطق الحضرية، نجد أن عدد المنازل الجماعية الصديقة للبيئة منخفضة الطاقة في تزايد مستمر. اقترحت البلديات في التقسيمات الجديدة تقديم قطع ذات مساحة من 2 إلى 3 آر، لبناء منازل موجهة للعائلات الفتية التي ترغب في الحصول على سكن خاص. أغلب هذه المشاريع مدعومة مالياً من السلطات.

وتقدم النمسا وسويسرا إلى جانب برنامج الطاقة، 2000 مسكن مستدام (Nachhaltiges Bauen) بحوافز مماثلة للمساكن الأخرى. ولعلّ أهم برنامج رائد هو البرنامج الذي أقامته الحكومة البافارية في عام 1996، حيث صممت نماذج من التخصيصات السكنية (Siedlungsmodelle) لنحو 7000 مسكن، أي ما يصل إلى 20000 نسمة، موزعة في 12 بلدية. هذه المنازل متوضّعة بشكل شريطي ومزدوج، تفي بمتطلبات المسكن المثالي منخفض الطاقة (المسكن الإيكولوجي). في هذا المشروع يستخدم الخشب غالباً إلى جانب الخرسانة والمعدن. يتم تطوير الأحياء الجديدة بالتعاون الوثيق مع البلديات. الهدف هو خلق عمران ومساكن يحترمان الأبعاد الإيكولوجية والاجتماعية، وكذا الاقتصادية من خلال توفير التكاليف.

⁵² Dominique Gauzin-Müller: référence ci-dessus, P 42.

⁵³ Dominique Gauzin-Müller: référence ci-dessus, P 42.

في إطار هذا البرنامج أيضا، أطلقت مدينة إنغولشتادت في عام 1996 مسابقة للأفكار، واقتراح تخطيط حضري متنوع بالانجاز، حول موضوع: "طرق جديدة نحو إنجاز مساكن اقتصادية، إيكولوجية واجتماعية"، مشروع (Werner Bäuerle)، الذي يتكون من 54 منزلا متلاصقة، مع هياكل وعوارض خشبية، هو أول مشروع ملموس. إن تشجير المساحات الخارجية وتظليلها، وإحاطتها بحدائق صغيرة، تعطي راحة للمجمعات السكنية المكثفة.

7.1.3. التنمية المستدامة في الأحياء السكنية :

يمثل الحي محيط الحياة اليومية لمعظم المواطنين، والفضاء الرئيسي لعيش العديد من السكان: الأطفال، المسنين والعاطلين عن العمل. يتم تكييف نطاقه لتطبيق مشروع بيئي حضري. هذا الأخير يوضع لمعالجة مشاكل الإقصاء في المناطق الحساسة، ويساهم في حل مشاكل تسيير المياه والطاقة على المستوى المحلي، و جمع النفايات بطرق انتقائية، والتخفيف من الضجيج.

أنجزت بالفعل في العديد من المناطق الأوروبية عدة أحياء وفق مبادئ التنمية المستدامة، ولكن بعض هذه الأحياء أكثر تطبيقا لهذه المبادئ من غيرها من حيث التخطيط الحضري والحفاظ على البيئة والهندسة المعمارية. هذه العمليات تدرج دائما في دفتر الشروط التدابير المشجعة على التنوع الاجتماعي. كما يقترح بعضها بدائل إيكولوجية من أجل تسيير التنقلات، وتدعو إلى استخدام مواد صحية، متجددة وقابلة لإعادة التدوير. وكذلك عمليات التهيئة التي تحترم المناظر الطبيعية المحلية والتنوع البيولوجي. أغلب هذه العمليات كانت مدعومة من قبل البلديات، من خلال مساعدات موزعة متمثلة في عمليات تجريبية أو من خلال خفض أسعار الأراضي. في إيكولونيا في ألفن دو رين، أنشئت أول الأحياء السكنية الإيكولوجية في أوروبا، وانتشرت الخبرة الهولندية على نطاق أوسع في أمسفورت.

أطلقت مدينة رين في عام 2001 الأسلوب الجديد لمناطق التهيئة المتظافرة (ZAC) في بوريفارد

من أجل إدراج تدابير لحماية البيئة سطرت من طرف أصحاب المشاريع والمهندسين المعماريين.⁵⁴

⁵⁴ Dominique Gauzin-Müller: référence ci-dessus, P 43.

2.3. تجربة فرنسا :

1.2.3. السياسة العقارية في مدينة (رين):

في مدينة رين، حيث نقلت السيطرة على الأرض عنصراً حاسماً في السياسة العمرانية ، أصبحت الحاجة إلى الحفاظ على الأراضي لأسباب بيئية واجتماعية واقتصادية أكثر إلحاحاً . لقد أدركت المدن في وقت مبكر جدا مخاطر التوسع العمراني المحيطي (على حساب الأراضي الزراعية)، وفهمت الحاجة إلى تمركز المدينة حول نفسها، وذلك بفضل العديد من العمليات العمرانية: إعادة تشكيل المساحات العامة ملء الفضاءات المجوفة، واستصلاح الأراضي القاحلة في المناطق الحضرية وتكثيف المناطق ذات البناء القليل، والحفاظ على المساحات الخضراء والوديان والشجيرات والمناظر الطبيعية الريفية.⁵⁵

2.2.3. المناطق الصناعية المستدامة:

يتعامل ميناء فرنسا الثالث والمدينة الصناعية (Dunkerque) مع 15 مؤسسة عالية المخاطر وبالرغم من هذا اختارا الاشتراك في منهج التنمية المستدامة. في عام 1990، وقعت ميثاق من أجل جودة البيئة (عقد معنوي بين المجتمع المدني، الميناء والجمعيات). في عام 1993، وضعت مخطط للبيئة الصناعية طويلة المدى، من خلال إطلاق نشاطات صناعية، و التنبؤ بمشاكل المخلفات والأخطار التكنولوجية. في فرنسا، ربما كانت تجربة (Dunkerque) هي الأكثر تمثيلاً للتعاون بين الصناعيين والجهات الفاعلة المحلية بهدف التنمية المستدامة.⁵⁶

⁵⁵ Dominique Gauzin-Müller: référence ci-dessus, P 41.

⁵⁶ Dominique Gauzin-Müller: référence ci-dessus, P 44.

3.3.3. تجربة ألمانيا:

1.3.3. الكثافة السكنية:

إن أبسط طريقة لدمج الوحدات السكنية في مبنى واحد هي جمعها في سكنات جماعية. بالنسبة للسكان الذين لا يريدون التخلي عن منازلهم، فإن السكن نصف الجماعي، الذي تم اختباره في فرنسا في السبعينيات تحت اسم المسكن الوسيط، يوفر حلا مهما. في شتوتغارت، في مقاطعة بورغولزهورف، تم بناء عشر بنايات متلاصقة بشكل شريطي، كل واحدة منها ذات طابقين و تتوفر على سكن فردي وآخر جماعي.

لتفادي توسع المدن على حساب الريف، من المهم تكثيف الأحياء القديمة. أو إضافة طابق أو طابقين لكل مبنى إذا كانت البرنية القاعدية تسمح بذلك. هذه التوسعات عادة ما تكون مصنوعة من هيكل خشبية، بسبب خفة المادة. عند وجود فضاء واسع وسط الجزيرة يمكن استغلال هذه المساحة في إنشاء مباني جديدة. إذا كانت المباني على شكل حرف U، يمكن إغلاق الفضاء بينية رابعة من أجل خلق قلب جزيرة أكثر حرمة.⁵⁷

2.3.3. الأحياء المستدامة:

في سنة 2000، تم انجاز العديد من الأحياء المستدامة في ألمانيا : (Burgholzof) في شتوتغارت سونينفيلد في أولم، وخاصة العديد من العمليات الإيكولوجية أنجزت في منطقة الروهر في إمشر بارك. ومن بين التجارب الأكثر نجاحا كانت في بلدة فرايبورغ: الحي الجديد ريزلفيلد، الواقع في ضاحية حضرية، وبالأخص حي فويان الذي أنشئ عن طريق إعادة الهيكلة الحضرية في الموقع القديم للثكنات الفرنسية. عادة أي مشروع رائد يلعب دور محوري. مع تجربة الإقامة سالفانيرا التي أنجزت في إطار البرنامج الأوروبي (THERMIE).⁵⁸

⁵⁷ Dominique Gauzin-Müller: référence ci-dessus, P 42.

⁵⁸ Dominique Gauzin-Müller: référence ci-dessus, P 43.

3.3.3. إعادة الهيكلة الحضرية :

تجمع إعادة الهيكلة الحضرية المستدامة بين: الاقتصاد في الطاقة والمياه، الحد من النفايات، التقليل من الضوضاء، خلق بيئة معيشية ملائمة، وتحسين المناخ المحلي من خلال التشجير. ينبغي أن تسيير إعادة الهيكلة الحضرية المستدامة بالتوازي مع الجانب الاجتماعي: التشاور مع السكان ومشاركة المستخدمين في التصميم والإدارة، أو حتى تجسيد بيئة معيشتهم.

برلين هي بلا شك العاصمة الأوروبية الأكثر خبرة في هذا المجال. اقتضت الظروف السياسية والاجتماعية الاستثنائية لهذه المدينة، التي كانت مقسمة إلى قسمين معزولين قبل أن يتم توحيدهما في عام 1989، معالجة خاصة، من أجل ترميم المباني السكنية والمنشآت الصناعية في فترة الثمانينيات، وكذلك لبناء منطقة الأعمال الجديدة في ساحة بوتسدام أو المباني الرسمية في العاصمة الألمانية الجديدة. في العقد التالي (التسعينيات) دعت المدينة ومجلس الشيوخ إلى تطبيق مبادئ التنمية المستدامة.

في برلين، وفي إطار المعرض الدولي للبناء، عملت شركة التجديد الحضري منذ سنوات السبعينيات على تنشيط الأراضي البور الحضرية. كانت جزيرة 103، في منطقة كروز برج، أول مثال على إعادة الهيكلة المستدامة في حي قديم. حيث شملت 332 وحدة سكنية و 41 متجر و 18 مرفقاً اجتماعياً ودراسياً وثقافياً. والتي كانت نتيجة لصراع سياسي في عام 1981 حيث احتشد مجموعة من المتظاهرين الراضين للمشروع داخل المباني المعنية بالهدم لإفساح المجال للطريق السريع. ساهمت المشاركة الفعالة للسكان (المنظمين في تعاونية) في تنفيذ التدابير التجريبية البيئية في ذلك الوقت: الوحدات الضوئية لتوليد الكهرباء والغاز للتدفئة، تجميع مياه الأمطار للسقي، معالجة مياه الصرف الصحي، والغطاء الأخضر. منذ سقوط جدار برلين، تعمل شركة التجديد الحضري، التي تمت خصصتها، في منطقة برينز لاور بيرغ في برلين الشرقية سابقاً.⁵⁹

⁵⁹ Dominique Gauzin-Müller: référence ci-dessus, P 43.

4.3. تجربة هولندا:

1.4.3. المناطق الصناعية المستدامة⁶⁰:

في روتردام، تم وضع برنامج لتخطيط فضاء ومحيط م قاطعة ريجنوند، الذي تم توقيعه في عام 1993، المهيأ للمستويين الوطني والجهوي، والمؤسسات العمومية والخاصة، يهدف إلى التوفيق بين توسعة الميناء وإقامة صناعات جديدة وما تحتاجه من بنى تحتية مع الحفاظ على البيئة وتحسين نوعية حياة الملايين من سكان هذه التكتلات. يتم تطوير ميناء بمساحة 1500 هكتار بشكل مستدام، وقد تم تحديد عدة أولويات:

- توسعة الميناء على حساب البحر بإنشاء خليج دون المساس بالمناطق الطبيعية والمحيط العمراني (رغم التكلفة المرتفعة لهذا الحل).
- تحسين شبكة المرور حول الميناء وفي اتجاه المدينة.
- الحد من النشاطات الصناعية الملوثة قرب المناطق السكنية.
- التقليل من حركة المرور على الطرق من خلال التركيز على النقل النهري و السكك الحديدية.
- إعادة هيكلة الأراضي الصناعية الناتجة عن توسعة الميناء باتجاه البحر.
- حماية التراث الطبيعي و المساحات الخضراء القائمة و المناطق الترفيهية.
- حماية المناظر الريفية.

وتم تقسيم هذه الأولويات إلى 50 مشروعًا وتنفيذها.

⁶⁰ Dominique Gauzin-Müller: référence ci-dessus, P 44.

خلاصة الفصل :

عرفنا من خلال هذا الفصل أن مصطلح "التمتية المستدامة" ليس وليد اليوم، بل أن هذا المفهوم برز منذ فترة ليست بالقصيرة في العديد من الدول، وقد كانت الدول الأوروبية المثال الأبرز من خلال التجارب التي خاضتها في سبيل الحصول على مدينة مستدامة، وتبين لنا كذلك أن التشريع الجزائري أدرج البعد الإيكولوجي في أول اهتماماته في إطار العمليات المختلفة لتسيير العقار، ويتضح ذلك جليا عن طريق القوانين والأوامر والمراسيم التي أُصدِرَت في هذا الشأن والتي تم التعرض لها سابقا، لكن ما نريد معرفته من خلال دراستنا هذه هو مدى التزام الهيئات المسيرة للعقار بهذه التشريعات من أجل تطبيق "التسيير الإيكولوجي للعقار الحضري"، وهذا ما سنتطرق إليه في الجزء التطبيقي من هذا البحث.

فهرس المحتويات :

رقم الصفحة	العنوان
	إهداء
	تشكرات
	مدخل عام
أ	مقدمة عامة
ب	الإشكالية
ب	الفرضيات
ج	الهدف من الدراسة
ج	أهمية الدراسة
ج	أسباب اختيار البحث
د	حدود البحث
د	الدراسات السابقة
هـ	منهج البحث والإجراءات
هـ	محتوى البحث
	الفصل التمهيدي : مفاهيم عامة
01	تمهيد
02	1. مفاهيم عقارية
02	1.1. الأرض
02	2.1. العقار
02	3.1. العقار الحضري
03	4.1. التسيير العقاري
03	5.1. الملكية العقارية
03	6.1. الاحتياطات العقارية
03	7.1. الاستهلاك المجالي
04	8.1. التوسع العمراني
04	9.1. التخطيط العمراني
04	10.1. التعمير
04	2. مفاهيم بيئية

04	1.2. مصطلح "البيئة"
05	2.2. مفهوم البيئة
05	3.2. التنمية المستدامة
05	4.2. التسيير الايكولوجي للعقار
06	3. أدوات التهيئة والتعمير
06	1.3. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
06	2.3. مخطط شغل الأراضي
06	3.3. المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
07	4.3. رخصة البناء
08	خلاصة الفصل
	الفصل الأول : التسيير العقاري في ظل الأبعاد الإيكولوجية
09	تمهيد
10	I- التسيير العقاري في الجزائر
10	1. عموميات حول العقار
10	2.1. تصنيف العقارات
10	1.2.1. العقارات بطبيعتها
10	2.2.1. العقارات حسب موضوعها
11	3.2.1. العقار بالتخصيص
11	1.3.2.1. تعريفه
11	2.3.2.1. شروطه
11	3.1. أنواع العقارات
11	1.3.1. العقارات السكنية
12	2.3.1. العقارات التجارية
12	3.3.1. العقارات الصناعية
12	4.3.1. عقارات الأغراض الخاصة
12	5.3.1. العقار الريفي
12	1.5.3.1. العقارات السكنية
12	2.5.3.1. العقارات الزراعية
12	3.5.3.1. أراضي البور
13	4.1. الخواص المميزة للعقار

13	1.4.1. الخواص الملموسة
13	1.1.4.1. الثبات
13	2.1.4.1. المتانة والدوام
13	3.1.4.1. عدم التجانس وتفرد العقارات
13	2.4.1. الخواص الاقتصادية
13	1.2.4.1. الندرة
13	2.2.4.1. التبديل
13	3.2.4.1. الثبات
14	5.1. أهمية العقار
14	1.5.1. الأهمية الاجتماعية
14	2.5.1. الأهمية الاقتصادية
14	3.5.1. الأهمية السياسية
14	4.5.1. الأهمية العمرانية
15	6.1. الملكية العقارية وأصنافها
15	1.6.1. الأملاك الوطنية
15	2.6.1. الأملاك الخاصة
16	1.2.6.1. الملكية الخاصة التامة
16	2.2.6.1. الملكية الخاصة المجزأة
16	3.2.6.1. الملكية الخاصة المشاعة
16	4.2.6.1. الملكية الخاصة المشتركة
16	3.6.1. الأملاك الوقفية
17	1.3.6.1. الوقف العام
17	2.3.6.1. الوقف الخاص
18	2. مراحل تطور السياسة العقارية في الجزائر
18	1.2. مرحلة العهد العثماني (ما قبل 1830)
18	1.1.2. أراضي البايلك
18	2.1.2. أراضي الملك
19	3.1.2. أراضي الحبوس (الوقف)
19	4.1.2. أراضي العرش
19	5.1.2. أراضي المخزن

- 20 6.1.2. أراضي الجنوب الجزائري
- 20 2.2. المرحلة الاستعمارية (1830-1962)
- 20 1.2.2. الاستيلاء على أراضي الجزائريين
- 21 2.2.2. التمييز بين أراضي المعمرين الأوربيين وأراضي المسرلهين الجزائريين
- 21 3.2. مرحلة ما بعد الاستقلال (ما بعد 1962)
- 21 1.3.2. تأميم العقارات الشاغرة (1962-1969)
- 22 1.1.3.2. الأمر 20-62 المؤرخ في 20/08/1962
- 22 2.1.3.2. المرسوم المؤرخ في 18/03/1963
- 22 3.1.3.2. الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06/05/1966
- 22 2.3.2. مرحلة الاقتصاد الموجه (1970-1989)
- 22 1.2.3.2. سياسة الاحتياطات العقارية
- 23 2.2.3.2. سياسة التنازل على أملاك الدولة
- 23 3.3.2. مرحلة الإصلاح التشريعي العقاري (ما بعد 1990)
- 23 1.3.3.2. التوجيه العقاري
- 24 2.3.3.2. التسيير العقاري في ظل الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين
- 25 II. تأثير البعد الايكولوجي على عملية التسيير العقاري
- 25 1. عموميات حول البيئة
- 25 1.1. ظهور مصطلح "البيئة"
- 25 2.1. السياسة البيئية
- 25 3.1. أهداف السياسة البيئية
- 26 4.1. استراتيجيات السياسة البيئية
- 26 5.1. اهتمام المشرع الجزائري بحماية البيئة
- 26 1.5.1. قانون الولاية (1969)
- 27 2.5.1. قانون حماية البيئة (1983)
- 27 3.5.1. دستور (1989)
- 27 4.5.1. قانون التهيئة والتعمير
- 28 2. إدراج البعد الايكولوجي في عملية التسيير العقاري
- 28 1.2. تطبيق مصطلح "التنمية المستدامة"
- 28 2.2. دراسة التأثير على البيئة

29	3.2. تبني الأبعاد البيئية في مخططات التعمير والبناء
30	1.3.2. دور المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في حماية البيئة
30	2.3.2. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كأداة لحماية البيئة
31	3.3.2. دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة
31	4.2. حماية البيئة عن طريق رخصة البناء
32	5.2. علاقة التخطيط العمراني بالبيئة
33	3. التجربة الأوروبية كمثال في التسيير العقاري
33	1.3. مبادئ تسيير العقار في أوروبا
33	1.1.3. تسيير الأراضي
33	2.1.3. السياسة العقارية
34	3.1.3. مميزات السياسة العقارية الفعالة
34	4.1.3. المدينة المدمجة
35	5.1.3. الكثافة السكنية
35	6.1.3. البناء الأفقي عالي الكثافة
36	7.1.3. التنمية المستدامة في الأحياء السكنية
37	2.3. تجربة فرنسا
37	1.2.3. السياسة العقارية في مدينة (رين)
37	2.2.3. المناطق الصناعية المستدامة
38	3.3. تجربة ألمانيا
38	1.3.3. الكثافة السكنية
38	2.3.3. الأحياء المستدامة
39	3.3.3. إعادة الهيكلة الحضرية
40	4.3. تجربة هولندا
40	1.4.3. المناطق الصناعية المستدامة
41	خلاصة الفصل
	الفصل الثاني : واقع تسيير العقار في مدينة الوادي
42	تمهيد
43	I- التعريف بمجال الدراسة (مدينة الوادي)
43	1. لمحة تاريخية للمدينة
43	1.1. أصل التسمية

43	1.1.1. أصل كلمة وادي
44	2.1.1. أصل كلمة سوف
44	2.1. نشأة المدينة
45	2. الدراسة الجغرافية
45	1.2. الموقع الجغرافي لولاية الوادي
46	3.2. موقع بلدية الوادي
47	4.2. موقع المدينة
47	5.2. موقع المدينة بالنسبة لشبكة الطرق
48	2. الدراسة الطبيعية للمدينة
48	1.2. طبوغرافيا المنطقة
48	1.1.2. الموضع
48	2.1.2. الانحدارات
49	2.2. الدراسة المناخية للمنطقة
49	1.2.2. الحرارة
50	2.2.2. التساقط
50	3.2.2. الرطوبة
50	4.2.2. الرياح
51	4. الدراسة العمرانية
52	1.4. النمو العمراني المتمركز
52	1.1.4. المرحلة الأولى (قبل سنة 1890)
52	2.1.4. المرحلة الثانية (1890-1949)
53	2.4. النمو العمراني الخطي
53	1.2.4. المرحلة الأولى (1950-1976)
53	2.2.4. المرحلة الثانية (1977-1987)
53	3.4. النمو العمراني المحيطي (ما بعد 1987)
54	5. الدراسة الديمغرافية للسكان
55	II- الدراسة التحليلية
55	1. إجراءات البحث
55	1.1. المقابلات
56	2.1. بطاقة المقابلة

57	2. تحليل النتائج
57	1.2. الإجراءات التطبيقية لاحترام البعد الايكولوجي في عمليات تسيير وتنظيم العقار
57	1.1.2. مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء
57	1.1.1.2. هيكلية المديرية
58	2.1.1.2. دورها في عملية التسيير الايكولوجي للعقار
59	2.1.2. دور البلدية
59	1.2.1.2. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
60	2.2.1.2. رخصة البناء
61	3.1.2. دور الوالي
61	1.3.1.2. دراسة التأثير على البيئة
62	خلاصة الفصل
63	خاتمة عامة
	قائمة المراجع
	الفهارس

فهرس الخرائط :

رقم الخريطة	العنوان	رقم الصفحة
01	الموقع الإداري لولاية الوادي	46
02	موقع بلدية الوادي بالنسبة للولاية	47
03	طبوغرافيا مدينة الوادي	49

فهرس الجداول

رقم الجدول	العنوان	رقم الصفحة
01	المؤشرات المناخية لولاية الوادي لسنة 2018	51
02	تطور عدد سكان مدينة الوادي بين 1977 و2018	54

فهرس الأشكال

رقم الشكل	العنوان	رقم الصفحة
01	بطاقة المقابلة	56
02	هيكلية مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء	57

Résumé

Le sujet de l'immobilier urbain et de sa relation avec la dimension écologique en Algérie est toujours caractérisée par la complexité et demande encore plus d'efforts pour surmonter les difficultés et alléger les procédures administratives liées à la mise en œuvre des politiques immobilières, en plus de la liquidation de la situation immobilière actuelle et de l'activation de tous les partenaires impliqués dans ce domaine, Comme il s'agit de la plus grande préoccupation de l'immobilier et qu'il accompagne le travail théorique d'activités plus souples et résolues et de l'existence d'une étude écologique approfondie visant à construire et à mettre en place des cadres sains permettant d'éviter le chaos de l'immobilier et de l'urbanisation d'un côté, et protéger l'environnement d'un autre côté. nous avons pris la ville d'**El-oued** comme exemple pour voir l'ampleur de l'adoption. corps mars des lois de propriété qui prévoient le respect des dimensions écologiques.

Les mots clés : le foncier urbain, l'environnement, la gestion foncière, la gestion écologique du foncier, le développement durable.

المخلص :

إن موضوع العقار الحضري وعلاقته بالبعد الإيكولوجي في الجزائر لازال يتميز بالتعقد والتشعب، ويتطلب بذل المزيد من الجهد بغية تذليل الصعوبات وتخفيف الإجراءات الإدارية المرتبطة بتطبيق السياسات العقارية بالإضافة إلى وجوب تصفية الوضعية العقارية الحالية وتفعيل كل الشركاء المساهمين في هذا المجال، بما فيهم المواطن إذ هو المعني الأكبر بالعقار، ومرافقة العمل النظري بخطوات تطبيقية أكثر صرامة وحزم، ووجود دراسة إيكولوجية معمقة من أجل بناء وتأسيس أطر سليمة تكون كفيلة بتجنب فوضى العقار العمران من جهة، وحماية البيئة من جهة أخرى، وقد أخذنا مدينة الوادي كعينة في هذا العمل لمعرفة مدى تبني الهيئات المسيرة للعقار للقوانين التي تنص على احترام الأبعاد الإيكولوجية.

الكلمات المفتاحية : العقار الحضري، البيئة، التسيير العقاري، التسيير الإيكولوجي للعقار
التنمية المستدامة.

تشكرات

لا يشكر الله من لم يشكر الناس

الشكر أولاً؛ لله سبحانه وتعالى عرفانا واعترافنا،

عرفانا؛ فلا عطاء إلا بإذنه ولا مجد إلا بتقديره،

واعترافنا؛ فالكمال لله، والتواضع للنبلاء.

الشكر ثانياً؛ لكل من عمل ويعمل على تعليم

الناس ونقلهم من ظلمات الجهل إلى نور العلم.

الشكر ثالثاً؛ لكل من ساهم من قريب أو من بعيد

في إنجاز هذا العمل سواء بالعمل أو بالدعاء.

الشكر رابعاً؛ للأستاذة المشرفة خاصة، التي

أفادتني بأفكارها، وتوجيهاتها وتصويباتها

القيمة، ولجنة المناقشة عامة؛ التي لن

تدخل علينا بتصويباتها وتصويباتها المفيدة.



خاتمة عامة:

من خلال هذه البحث المتواضع، الذي كان موضوعه واقع تسيير العقار في مدينة الوادي ومدى تبني الهيئات المسيرة للعقار للأبعاد الايكولوجية، وعن طريق المقابلات التي قمنا بها مع بعض المسؤولين خلصنا إلى بعض النتائج، والتي كانت عبارة عن إيجابيات ونقائص، وهي متمثلة في:

الإيجابيات:

- اهتمام القانون الجزائري بالبعد الايكولوجي وإدراج الحفاظ على البيئة ضمن أولويات عمليات التعمير.
- تبني الأبعاد الايكولوجية من طرف هيئات السابقة الذكر، وانتهاج طرق عملية كالمراقبة والإجراءات الردعية من طرف الهيئات المخول لها قانونا.
- كون جزء كبير من سكان المنطقة يحترمون الشروط المنصوص عليها في عقود التعمير.

النقائص:

- اعتبار البعد الايكولوجي جانب ثانوي في عمليات التعمير لدى بعض السكان وعدم احترامه.
- وجود بعض التسيّيات بخصوص البناءات على الأراضي الفلاحية مما يسبب استنزافها، وبالتالي تأثيره على الجانبين الايكولوجي والاقتصادي، خاصة وأن المنطقة ذات نشاط زراعي بالدرجة الأولى.
- عدم اهتمام بعض الهيئات المسيرة بالجانب الايكولوجي والاكتفاء بالجانبين الاقتصادي والاجتماعي فقط.
- ضعف العلاقات بين مختلف هيئات التسيير العقاري وانعدامها في بعض الأحيان.
- عدم اتخاذ الإجراءات الردعية من طرف المصالح المخول لها قانونا في بعض الأحيان لأي سبب من الأسباب.
- عدم تشجيع المشاريع ذات البعد الايكولوجي.

الحلول والتوصيات:

- نشر عولمة الوعي البيئي عن طريق وسائل الإعلام والمحاضرات، وشرح ضرورة دمجها في مختلف المجالات وخاصة مجال التعمير والبناء.
- تخصيص هيئات مراقبة لتنظيم تسيير الأراضي الفلاحية وضبط قواعد البناء عليها.
- مشاركة جميع الهيئات والأجهزة المسيرة للعقار سواء الخاصة أو العامة في تجسيد التسيير الايكولوجي للعقار الحضري.
- إيجاد حلول عملية لتكريس البعد البيئي واحترامه مثل (إنشاء مصالح على مستوى مختلف أجهزة التهيئة والتعمير خاصة بمعالجة القضايا الايكولوجية دون سواها وفي إطار عمليات التعمير فقط) للأهمية البالغة التي يحظى بها هذا الجانب.

قائمة المراجع :

باللغة الفرنسية :

Dominique Gauzin-Müller: L'architecture écologique.

ANDER-ROGER : Le Souf Monographie, Edition EL-WALID, EL-OUED, 2004

باللغة العربية:

قائمة الكتب :

- حمدي باشا عمر : نقل الملكية العقارية، دار الهومة للنشر، الجزائر 2000.
- العشاوي صباح: المسؤولية الدولية عن حماية البيئة، دار الخلدونية للنشر، الطبعة الأولى، 2010.
- عمار علوي: الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار الهومة، 2004.
- إسماعيل نجم الدين زكنه: القانون الإداري البيئي، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2012.
- عبد الرزاق مقري: مشكلات في التنمية والبيئة والعلاقات الدولية، دار الخلدونية، الطبعة الأولى، 2008.

الرسائل العلمية :

- مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، خنشلة.
- مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة باتنة، 2012.
- مجلة الحقوق والحريات، جامعة بسكرة.
- مدور يحي: التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية (حالة مدينة ورقلة)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، جامعة الحاج لخضر -باتنة-، 2012.
- درقيش يوسف: العقار الحضري رهانات وتحديات (دراسة حالة مدينة الوادي)، مذكرة لنيل شهادة ماستر في تسيير المدن جامعة محمد خيضر -بسكرة-، 2018.
- أعراب كميالية: استهلاك العقار وإشكالية التوسع العمراني (دراسة حالة مدينة البويرة)، مذكرة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف -المسيلة-، 2017.
- فارس علي : العقار الحضري وعلاقته بالتوسع والتشكل العمراني (دراسة حالة مدينة بئر العاتر)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية، جامعة محمد خيضر -بسكرة-، 2014.
- قريب عيسى: علاقة التسيير العقاري الحضري بالبناء اللاشعري (حالة مدينة بئر العاتر)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والتعمير، جامعة العربي بن مهيدي -أم البواقي-، 2011.

- بريكات كريم: مساهمة المجتمع المدني في حماية البيئة، مذكرة لنيل درجة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو 2014.
- عبد الحميد زعباط: أثر استخدام العقار في البيئة، مذكرة لنيل درجة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر3، 2009.
- عربي باي يزيد: إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، مذكرة لنيل درجة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2015.
- حسونة عبد الغني: الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، مذكرة لنيل درجة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، 2013.
- مجاجي منصور: رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البليلة، 2012.
- مفكرة نهاية القرن العشرين (1999-2000)، المطبعة العصرية الوادي، 2000.

قوانين ومؤسسات عامة

- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- الجريدة الرسمية للمملكة المغربية.
- الجريدة الرسمية لجمهورية مصر العربية.
- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية الوادي 2003.
- مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية لولاية الوادي
- مديرية النقل لولاية الوادي.

مقدمة عامة

يعد التسيير الجيد للعقار من بين العوامل الأساسية في تطوير وازدهار عمران جميع المدن في مختلف العصور. ونظرا إلى أن النمو الديمغرافي للتجمعات السكنية الحضرية والريفية على حد سواء في تزايد مستمر، واحتياجات سكانها للخدمات في مختلف المجالات، فإن الحاجة للعقار تظل دائمة ومستمرة.

وقد بات العقار الحضري محل دراسة من قبل العديد من المختصين في شتى المجالات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية... الخ، لما له من علاقات مباشرة مع كل هذه المجالات، إذ يعتبر حجر الأساس في النهوض بها وتنميتها، لذلك تختلف زوايا النظر في مسألة العقار باختلاف مجالات المختصين، ولكن يبقى الهدف المشترك هو الوصول إلى طريقة مثلى لتسيير العقار الحضري، وضمان عدم استنزاف الوعاء العقاري بطريقة غير عقلانية .

ويعد الجانب البيئي من أهم الجوانب التي يجب مراعاتها و أخذها بعين الاعتبار في عملية التخطيط الحضري من قبل المختصين، إذ أن مختلف الأطراف المهتمة بالبيئة ساهمت في انتشار الوعي البيئي على المستوى الدولي، عن طريق العولمة، وهذا بهدف تبني الأبعاد الايكولوجية من طرف المؤسسات الحكومية، عن طريق رسم سياسات ووضع قوانين وتشريعات تضمن الحفاظ على سلام الأنظمة الايكولوجية في مختلف العمليات التنموية وخاصة في مجال التعمير والبناء ، من أجل ترقية التنمية المستدامة.

عرفت مدن الجزائر كغيرها من مدن دول العالم الثالث توسعا حضريا كبيرا خاصة غداة الاستقلال. فبسبب الظروف الأمنية المستقرة، شهدت هذه المدن انفجارا ديموغرافيا وعمرانيا بفعل الزيادة الطبيعية وكذا عامل الهجرة، مما أدى إلى نموها وتوسعها بوتيرة سريعة. لذلك انتهجت الدولة سياسة في تسيير العقار من أجل مسايرة هذا التطور في عدد السكان، والتي مرت بعدة مراحل، وصدرت خلالها مجموعة من التشريعات والقوانين التي تحكم وتضبط العقار بهدف التسيير الجيد لهذا الأخير، وقد أصبح المشرع الجزائري هو الآخر يولي اهتماما كبيرا لمشاكل العمران والبيئة من أجل تحقيق نوع من التوازن بين النمو العمراني والمحافظة على البيئة وحمايتها بتكثيف مخططات التهيئة مع المقاييس البيئية، مع إرساء شبكة عمرانية متناسقة ومنسجمة تعمل على دمج الحياة الحضرية والريفية دون تمييز.

ومدينة الوادي كعينة للدراسة، تتميز بموقعها الجغرافي وثروتها الطبيعية، قد عرفت هي الأخرى نموا ديمغرافيا سريعا نتج عن الزيادة الطبيعية والنزوح الريفي نحو المدينة بحثا عن الاستقرار وظروف معيشية أفضل، فترتب عن هذه الزيادة توسع عمراني غير مخطط وغير متوازن مع استهلاك العقار ومنافي للمعايير البيئية في بعض الأحيان، إضافة إلى بعض العوامل الطبيعية الخاصة بالمنطقة كظاهرة صعود المياه وظاهرة زحف الرمال على حواف المدينة، الأمر الذي يجعل من عقارات شاغرة غير صالحة للبناء مما يستوجب على المسيرين أخذ هذه المشاكل بعين الاعتبار والبحث عن حلول فعالة لخلق توازن بين استهلاك العقار والتوسع العمراني من جهة وإيجاد طرق تضمن التسيير الايكولوجي لهذه العقارات من جهة أخرى .

الإشكالية

بهدف التسيير الجيد للعقار الحضري في الجزائر وإلى جانب السياسة المنتهجة في التسيير العقاري وضعت الدولة عدة هيئات على مستويات مختلفة. وفي إطار تنظيم العقارات وتسييرها بطريقة جيدة، هناك علاقات قائمة بين هذه الهيئات، زيادة على الدور الذي يأخذه كل منها.

سؤال البحث :

و مما سبق ذكره يمكننا أن نطرح التساؤل التالي :

✓ ما مدى تبني هذه الهيئات للأبعاد البيئية خلال عمليات تسيير العقار؟

الفرضيات :

للإجابة على الإشكالية المطروحة سألنا قمتنا بوضع الفرضيات الآتي ذكرها :

- ✓ وقوف بعض الظواهر الطبيعية التي تتميز بها المدينة كعائق في وجه المسيرين ما خلق مشكلا في عملية التسيير العقاري.
- ✓ غياب الرقابة وتساهل المسؤولين في احترام وتطبيق المبادئ الايكولوجية في عملية تسيير العقار الحضري.
- ✓ الاهتمام بالجانب الاقتصادي والاجتماعي في تسيير واستغلال العقار على حساب الجانب البيئي.

الهدف من الدراسة :

نسعى من خلال هذا العمل المتواضع للوصول إلى إجابة مقنعة للإشكالية المطروحة حول واقع العقار والمشاكل التي تقف حائلا دون تسييره بطريقة جيدة وتتماشى مع احتياجات جميع السكان من الجانب البيئي والاقتصادي والاجتماعي، من خلال التفعيل الجيد لدور مختلف الأجهزة المكلفة بالتسيير العقاري من طرف المشرع الجزائري.

أهمية الدراسة :

تكمن أهمية البحث أولا بالنسبة لنا كباحثين عمرانيين في أهمية موضوع العقار بالنسبة لنا، مما يمكننا من الإلمام بموضوع التسيير العقاري، والاستفادة من المعلومات المتحصل عليها من خلال هذه الدراسة. ويعد مهما أيضا نظرا لأهمية موضوع العقار في كل عمليات التخطيط والتنظيم العمراني للمدن، وكذلك لكون هذا الموضوع يمس جميع جوانب الحياة ومختلف المجالات الاجتماعية والاقتصادية والبيئية ... الخ، ولأن العقار محل اهتمام جميع السكان بمختلف فئاتهم.

كما يستمد موضوع الدراسة "التسيير الإيكولوجي للعقار" أهميته من جهة ثانية من مدى أهمية التسيير الإيكولوجي العمراني كموضوع بحث آني ومتجدد.

أسباب اختيار البحث :

- غياب التسيير العقاري الناجح أدى إلى ظهور مشاكل العقار الحضري.
- أهمية الدراسة المذكورة سابقا.
- غياب احترام البعد البيئي في عملية التسيير العقاري.
- عدم وجود دراسات سابقة في هذا الموضوع بالتحديد.
- كون موضوع العقار موضوع اجتماعي يومي ومستمر الاستعمال.
- باعتباري أحد سكان ولاية الوادي وألاحظ المشاكل التي يواجهها العقار.
- كون العقار موضوع مهم بالنسبة لي.

حدود البحث :

تتمثل حدود هذا البحث في ثلاث نقاط أساسية متمثلة في:

حدود مكانية: تتمثل في المنطقة التي تم اختيارها كمجال للدراسة وهي مدينة الوادي.

حدود زمانية: والمتمثلة في الفترة المحددة لانجاز هذا العمل وهي سنة واحدة.

حدود الموضوع: وهي دور السياسة الجزائرية في عملية التسيير العقاري ومدى تبنيتها للأبعاد الايكولوجية.

الدراسات السابقة :

هناك العديد من المؤلفات والمذكرات التي تثري هذه الدراسة، والتي من أهمها مذكرة بعنوان:

استهلاك العقار وإشكالية التوسع العمراني (دراسة حالة مدينة البويرة) للطالبة أعراب كميلية والتي استخلصت منها أن النمو الديمغرافي السريع وغياب الرقابة وقلة مجالات التوسع نتج عنها مشكلة التوسع العشوائي. ومذكرة بعنوان: العقار الحضري وعلاقته بالتوسع والتشكل العمراني (حالة مدينة بئر العاتر) للطالب فارس علي، والذي استخلص أن الحل من أجل تسيير عقاري وتعمير منتظمين، هو عملية التطوير الحضري، والتي تتمثل في سلسلة من العمليات التخطيطية المتكاملة، والتي تقوم على أسس ومقومات البيئة الحضرية، ولعل أقرب مذكرة لموضوع هذا البحث بعنوان: العقار الحضري رهانات وتحديات (دراسة حالة مدينة الوادي) للطالب يوسف درقيش، والذي استنتج من خلالها أن مدينة الوادي لا تعرف ندرة في العقار وإنما سوء التسيير والتنظيم وغياب الرقابة سبب عدم تناسق في استغلال العقار. وتبقى هذه الدراسة مكتملة للدراسات التي قبلها من جانب مختلف، كمحاولة لمعالجة المشكلة المطروحة في الإشكالية.

منهج البحث والإجراءات :

بعد اختيار موضوع البحث واختيار المدينة المراد دراستها كحالة، تم الاعتماد في هذا العمل المتواضع على المنهج الوصفي والنوعي .

تتمثل الإجراءات التي تم إتباعها خلال انجاز هذا البحث في :

المقابلات مع بعض المسؤولين، الملاحظة، دراسة الوثائق، الاستفادة من بعض الدراسات السابقة.

محتوى البحث :

يتكون هذا البحث مما يلي :

مدخل عام

فصل تمهيدي: ويشمل: مفاهيم عامة حول الدراسة.

الفصل الأول : التسيير العقاري في ظل الأبعاد الايكولوجية: ويشمل كل من:

❖ التسيير العقاري في الجزائر؛

❖ تأثير البعد الايكولوجي على عملية التسيير العقاري؛

❖ التجربة الأوروبية في التسيير العقاري.

الفصل الثاني: واقع تسيير العقار في مدينة الوادي، ويشتمل على :

❖ التعريف بمجال الدراسة مدينة الوادي؛

❖ تحليل النتائج؛

❖ خلاصة التحليلات

خاتمة عامة

مدخل عام

- ✓ مقدمة عامة
- ✓ الإشكالية
- ✓ الفرضيات
- ✓ الهدف من الدراسة
- ✓ أهمية الدراسة
- ✓ أسباب اختيار البحث
- ✓ حدود البحث
- ✓ الدراسات السابقة
- ✓ منهج البحث والإجراءات
- ✓ محتوى البحث

الفصل الأول

التسيير العقاري في ظل الأبعاد الإيكولوجية

- ✓ تمهيد
- ✓ التسيير العقاري في الجزائر
- ✓ تأثير البعد الإيكولوجي على عملية التسيير العقاري
- ✓ التجربة الأوروبية كمثل في التسيير العقاري
- ✓ خلاصة الفصل

الفصل الثاني

واقع تسيير العقار فى مدينة الوادى

✓ تمهيد

✓ التعريف بمجال الدراسة (مدينة الوادى)

✓ الدراسة التحليلية

✓ خلاصة الفصل

الفصل التمهيدي

مفاهيم عامة

- ✓ تمهيد
- ✓ مفاهيم عقارية
- ✓ مفاهيم بيئية
- ✓ أدوات التهيئة والتعمير
- ✓ خلاصة الفصل