

Université Mohamed Khider – Biskra
Faculté des Sciences et de la technologie
Département :.....
Ref :.....



جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية العلوم و التكنولوجيا
قسم: الهندسة المعمارية
المرجع:.....

مذكرة مقدمة لنيل شهادة
الماجستير في الهندسة المعمارية

تخصص

التجمعات البشرية في المناطق الجافة وشبه الجافة

العقار الحضري وعلاقته بالتوسع والتشكل العمراني
(حالة مدينة بئر العاتر نموذج).

من إعداد الطالب :

فارس علي

أعضاء لجنة المناقشة:

جامعة محمد خيضر - بسكرة.
جامعة محمد خيضر - بسكرة.
جامعة محمد خيضر - بسكرة.
جامعة محمد خيضر - بسكرة.

رئيسا
مقررا
ممتحنا
ممتحنا

أستاذ التعليم العالي
أستاذ التعليم العالي
أستاذ محاضر (أ)
أستاذ محاضر (أ)

أ.د/ زموري نور الدين.
أ.د/ علقمة جمال.
د/بن عباس مصدق.
د/ بلكل عز الدين.

مقدمة الجزء التطبيقي:

اعتباراً للأهداف المتوقعة من هذا البحث، و لأجل تطابق المفهوم النظري بجانبه التطبيقي يأتي هذا الجزء كعمل ميداني لاستخلاص النتائج على حالة الدراسة و يشتمل على فصلين تم تخصيص الفصل الأول لتقديم حالة الدراسة و التطرق لبعض الجوانب العمرانية الخاصة بها لاسيما ما يرتبط بالتوسع العمراني و استهلاك العقار الحضري و كذا المرفولوجية الحضرية التي تميز المدينة تبعا للمراحل التي مر بها التوسع العمراني ، و نهدف من خلاله إلى إعطاء لمحة عن واقع حالة الدراسة و كيفية تسيير العقار بها من خلال الفاعلين المعنيين.

أما الفصل الثاني فيتطرق لانعكاسات السياسة العقارية على عمران المدينة، كما نسعى من خلاله لتقديم الفاعلين بالمدينة و أدوارهم، و بما أن هذا الفصل يعتني أساسا بتقديم و تحليل المعطيات الميدانية التي يتم الحصول عليها بمختلف أدوات البحث المتاحة، فقد أردنا أيضا أن نبين بواسطته أثر السياسة العقارية و ادوار الفاعلين و سلوكيات السكان و من ثمة الوصول لإمكانية مطابقة التسيير العقاري الحضري كمفهوم نظري على حالة الدراسة كواقع ميداني. و هو طبعاً ما يمكننا من استخلاص النتائج التي بواسطتها نؤكد نفي أو إثبات فرضيات هذا البحث.

الجزء التطبيقي

الفصل الأول

التسيير العقاري الحضري
و مراحل التوسع والتشكل
العمراني
بمدينة بئر العاتر
" حالة الدراسة "

مقدمة:

بعد إتمامنا للجزء النظري الذي خصصناه للتشريع و التسيير العقاري، و كذا موضوع التوسع والتشكل العمراني ، يأتي هذا الفصل ضمن الجزء الميداني الذي سنحاول من خلاله التعريف بمنطقة الدراسة، مركزين في ذلك على الجوانب المرتبطة بالتوسع العمراني، و كفاءات التعمير بالمدينة عبر المراحل التي شهدتها التسيير العقاري الجزائري، و سنحرص في هذا السياق على إظهار أهم المفاهيم و الأبعاد التي تساعدنا في تحليل إشكالية البحث، ليتم بعد ذلك التطرق إلى المعطيات الميدانية و عينات الدراسة في الفصل الرابع، و منه سيكون الوقوف على تأكيد أو نفي فرضيات البحث ، بالإضافة إلى إسقاط الجانب النظري على الواقع الميداني، ليتم التأكد من بلورة الدراسة بشكل متوازن و ملم بكل ما هو على علاقة بموضوعها .

01- لمحة تاريخية عن منطقة بئر العاتر :

نظرا لقلّة المعلومات و المصادر الرسمية التي يمكن الاعتماد عليها لسرد تاريخ منطقة بئر العاتر رغم انه متداول بين عدة أطراف و جهات، و نظرا لإجماع المصادر المتوفرة من وثائق و معطيات على اللوحة التاريخية الآتي ذكرها، فقد اعتمدنا على ما هو متداول منها "... تعاقبت على منطقة بئر العاتر عدة حضارات، وجدت في فترة ما قبل التاريخ من بداية العصر الحجري القديم إلى نهاية العصر الحجري الحديث، فعلى مدار عهود طويلة من الزمن مثلت بئر العاتر مسرحا لعدة أحداث نشأت مع نشأة الإنسان البدائي، و تواصلت إلى يومنا هذا و هكذا تتأكد سمة التواصل في هذه المنطقة منذ أحقاب زمنية موعلة في القدم إذ ظهرت في أواخر العصر الحجري القديم حضارة عرفت انتشارا واسعا، و تضم كامل البلدان المغاربية أطلق عليها اسم الحضارة العاترية نسبة لمكان قرب الحدود التونسية الجزائرية يدعى حاليا بئر العاتر، و يمتد الحيز الزمني لهذه الحضارة بين 25000 و 35000 سنة قبل الميلاد و ينتهي العصر الحجري القديم ببروز حضارتين متميزتين: الحضارة الوهرانية و الحضارة القبصية، و تعتبر الحضارة العاترية هي الأقدم من بين هذه الحضارات و الأكثر تقدما منهما نتيجة المستحاثات التي وجدت بالمنطقة والتي تثبت ذلك .

و يرجع أصل تسمية " بئر العاتر " إلى فترة الفتح الإسلامي لشمال إفريقيا، إذ تسجل المراجع أنه عند شعور الكاهنة البربرية بالهزيمة، أمرت جنودها بسكب كمية هائلة من العطور في بئر (تسمى الآن باسمها) في محاولة يائسة منها لهزم الفاتحين المسلمين وحرمانهم من الماء وعند وصول الفاتحين إلى البئر بعد فرار الكاهنة- و قتلها فيما بعد بعد رفضها الاستسلام. وجدوا المياه معطرة فسموا البئر (بئر العطر) ومع مرور الأزمنة حرفت بئر العطر إلى بئر العاتر، و هي الآن متواجدة بحي الكاهنة بمدينة بئر العاتر، و هو من أقدم الأحياء السكنية و لا تزال هذه البئر إلى يومنا هذا " .

02- موقع مدينة بئر العاتر :

تقع مدينة بئر العاتر بالجهة الجنوبية الشرقية لولاية تبسة، و التي تقع بدورها بالجهة الشرقية للوطن، تمثل مدينة بئر العاتر مركز دائرة منذ سنة 1974، و تحتل رقعة جغرافية إستراتيجية، جعلت منها همزة وصل بين عدة أقطاب عمرانية بشمال الوطن و جنوبه و نقطة عبور بين داخل الوطن و خارجه نحو الجمهورية التونسية ثم الجمهورية الليبية (انظر اللوحة رقم 01 و 02).

تقع المدينة على ارتفاع متوسط يقدر بحوالي 880 م فوق مستوى سطح البحر، و يحد بلدية بئر العاتر :

- من الشمال : بلدية صفصاف الوسرى و بلدية العقلة المالحة .
- من الجنوب : بلدية نقرين.
- من الشرق الحدود الجزائرية التونسية.
- من الغرب بلدية تليجان .

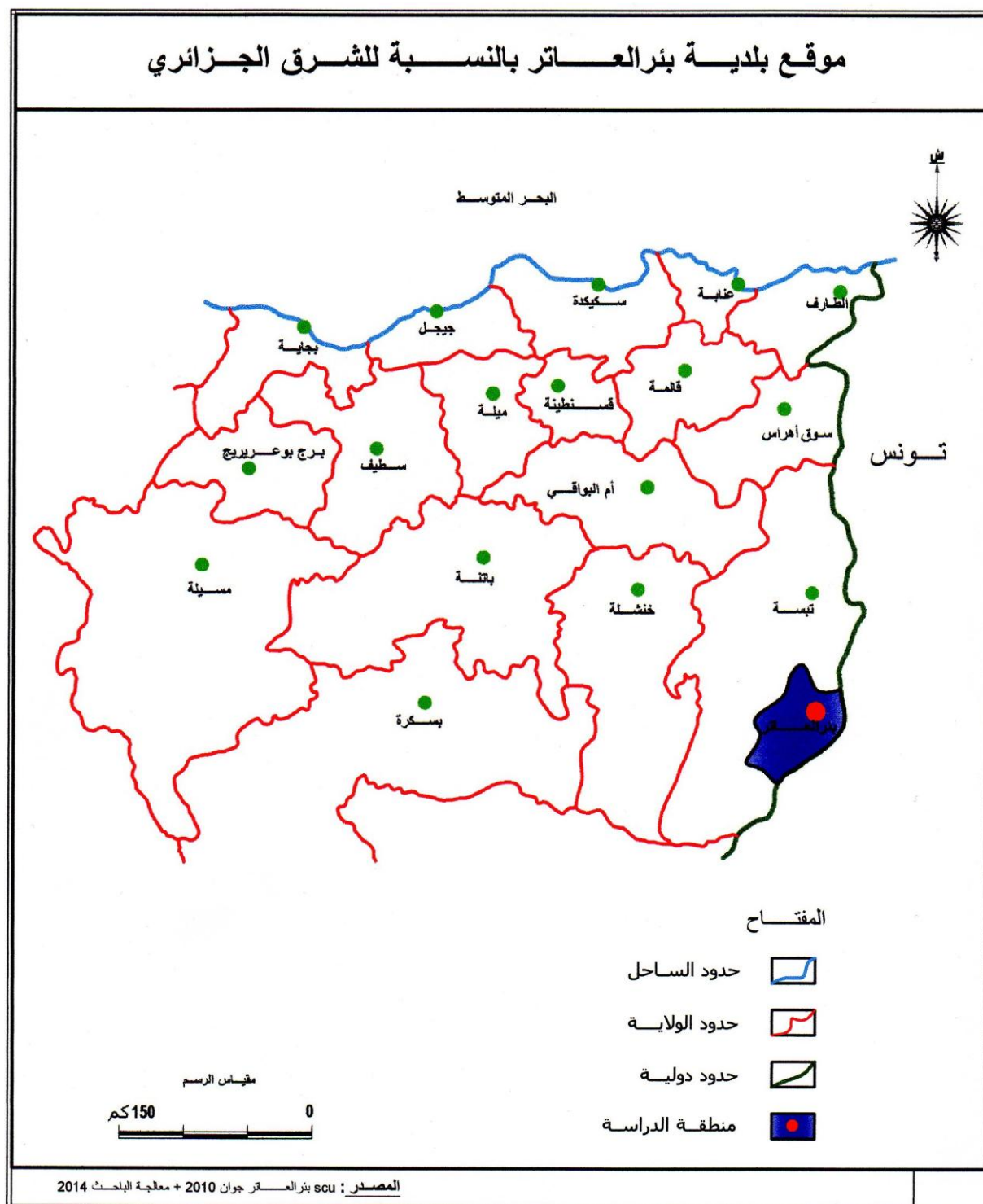
تبلغ مساحة البلدية حوالي: 1987,34 كم² في حين تبلغ مساحة المدينة : 10,42 كم² تتموضع مدينة بئر العاتر على السفوح الشمالية لجبل العنق ، يتميز جزئها الجنوبي بتضاريس صعبة نوعا ما، و هو ما أعاق توسعها العمراني نحو الجنوب، و يبدأ استواء طوبوغرافية الموضع مع الجزء الشمالي الذي يرمح للتعمير المستقبلي .

تحتل المدينة موقعا هاما من الناحية المرورية، إذ يقطعها الطريق الوطني رقم 16 الذي يربط ولاية عنابة بولاية الوادي، و هو يمر على إقليم بلدية بئر العاتر بمقطع طوله 42.60 كلم، كما نجد الطريق الولائي رقم: 01 الرابط بين بلدية الشريعة بغرب الولاية و منطقة عقلة احمد ببلدية صفصاف الوسرى (قاعدة الحياة - سوناطراك) على الحدود الجزائرية التونسية و الذي يبلغ طوله بإقليم البلدية: 31.20 كلم، بالإضافة إلى الطريق البلدي المؤدي نحو قرية بتينة على الحدود الجزائرية التونسية بطول قدره: 45 كلم، كما هو جدير بالذكر خط السكة الحديدية الرابط بين منجم جبل العنق للفوسفات و مدينة عنابة، و الذي يمر بمحاذاة المحيط العمراني على الجهة الشرقية ثم الشمالية .

محليا تقع مدينة بئر العاتر بالجهة الشرقية للبلدية و تسيطر على حوالي 90 % من سكانها البالغ عددهم حسب تعداد سنة 2008 بـ: 77727 نسمة، و الذي قدر في نهاية سنة 2013 بحوالي: 85689 نسمة⁽²⁹⁾، كما تسيطر المدينة على مجمل الخدمات الأساسية و المرافق العمومية.

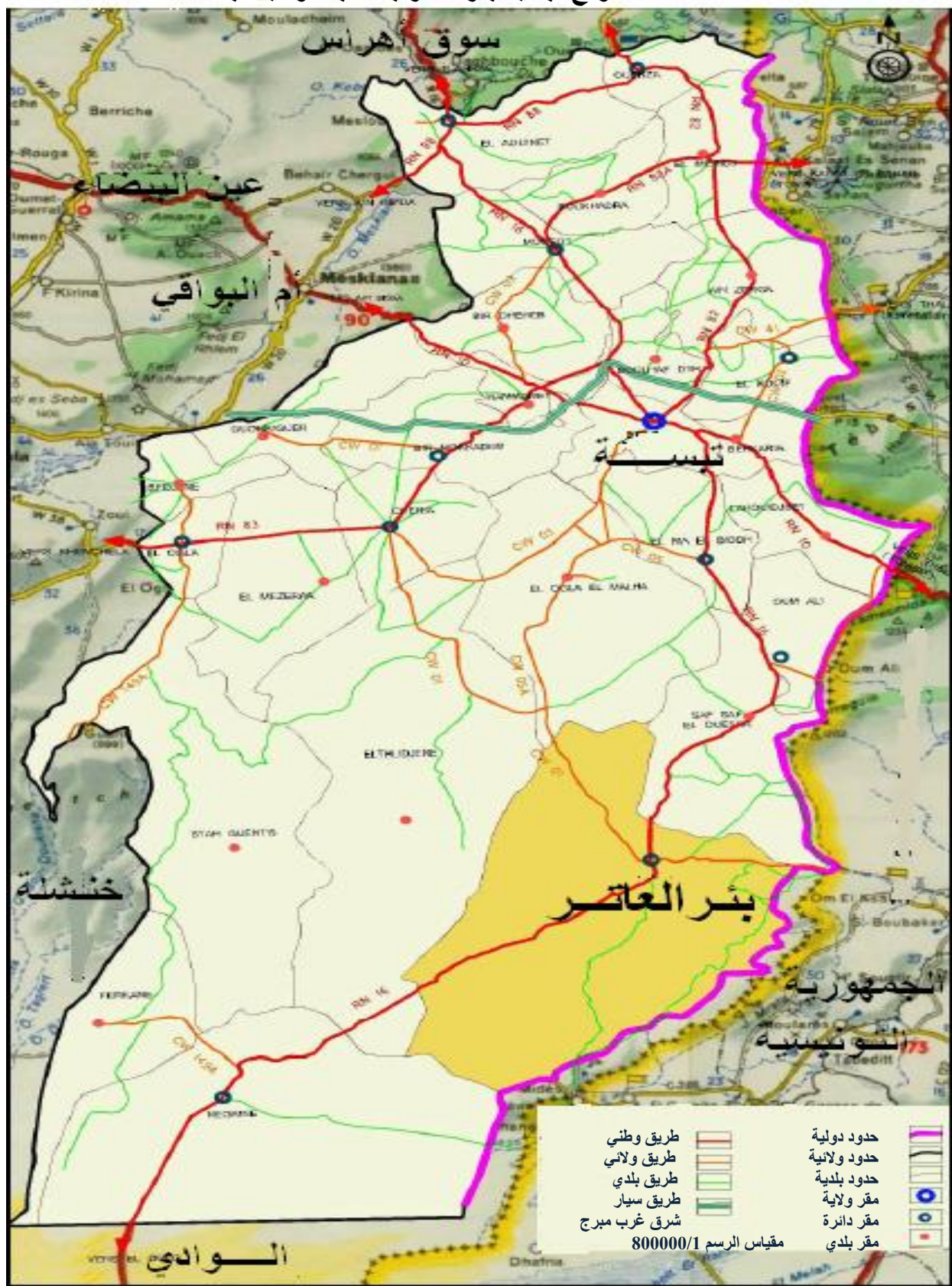
(29) - دليل الإحصائيات الرسمية + مديرية التخطيط و الإحصاء لولاية تبسة 2014 .

اللوحة رقم: 01



اللوحة رقم: 02

مخطط الموقع لبلدية بئر العاتر بالنسبة لولاية تبسة



و تعتبر بلدية بئر العاتر ثاني اكبر البلديات بولاية تبسة من حيث الحجم السكاني، و كذا البعد الاقتصادي الذي تحتله بالولاية .

تضم البلدية بالإضافة إلى التجمع الرئيسي على 03 تجمعات ثانوية (عقلة الشحم - سوكياس - بتيتة)⁽³⁰⁾، و بحجم سكاني متغير من 100 نسمة إلى 700 نسمة أحيانا، و تتركز هذه التجمعات بالجهة الجنوبية و الشرقية للبلدية .

و من الناحية الجغرافية تتميز بلدية بئر العاتر بطابعها السهبي الذي منحها خاصية المنطقة الرعوية ، خاصة بالجزء الجنوبي منها، كما تتميز البلدية بوجود 03 كتل جبلية معتبرة .

- جبل العنق الذي يتوسط البلدية و يعد امتدادا لسلسلة الأطلس الصحراوي و يتموضع جنوب المدينة ، يبلغ ارتفاعه حوالي 1500 م عن مستوى سطح البحر.

- جبل فوة المتواجد بالجهة الشمالية على حدود بلدية العقلة المألحة يبلغ ارتفاعه حوالي 1300 م عن مستوى سطح البحر.

- جبل الزريقة المتواجد على الحدود الجزائرية التونسية بالجهة الشرقية لإقليم البلدية و يبلغ ارتفاعه حوالي 1000 م عن مستوى سطح البحر.

(30) التجمع الثانوي المصنف حسب التعداد العام للسكان لسنة 2008 هو تجمع عقلة الشحم فقط.

03- دراسة الجانب السكاني :

يعتبر الجانب السكاني من ضمن العناصر الهامة في الدراسات العمرانية، كونه يعكس الصورة الحقيقية للوضعية الاجتماعية و الاقتصادية للمنطقة المعنية بالدراسة و لسكانها بالإضافة إلى التغييرات التي طرأت على هذه المنطقة، و على بنيتها الديمغرافية، و مدى علاقة ذلك بالجانب العمراني للمدينة كون الإنسان على علاقة دائمة بمحيطه العمراني .

و عموما فقد عرفت مدينة بئر العاتر نموا سكانيا معتبرا خاصة خلال الفترة (1977-1987) أين تضاعف عدد السكان ليصل إلى 39867 نسمة سنة 1987، و بلغ معدل النمو السكاني 5.55 % هذا المعدل يفوق كثيرا المعدل الوطني لتلك الفترة المقدر بـ 3,08 % بينما يتوافق تقريبا مع معدل النمو الخاص بسكان الحضر و المقدر بـ 5,46 % ، بينما انخفض معدل النمو السكاني للفترة (1987 إلى 1998) إلى 3,66 % و أستمر في الانخفاض ليصل خلال الفترة (1998- 2008) إلى 2.80 % ليصل بذلك عدد سكان مدينة بئر العاتر إلى حدود 78413 نسمة حاليا ، و هو يمثل 92 % من إجمالي سكان البلدية .

و من خلال دراسة التغييرات التي طرأت على التزايد السكاني خاصة خلال الفترة (1977-1987) يتبين لنا أثر ذلك على المدينة من جانبها العمراني، فقد تضاعف كذلك عدد السكنات عدة مرات بعدما كان سنة 1977 يقدر بـ : 1150⁽³¹⁾ سكن فقد وصل سنة 1987 إلى 6369 سكن، و انخفض معدل شغل السكن TOL من 12,60 فرد/سكن⁽³²⁾ سنة 1977 إلى 5,23 فرد/سكن سنة 1987، و يوحي ذلك على العجز الكبير الذي عانته البلدية خلال سنوات السبعينيات، و الذي تخلصت منه في سنوات الثمانينيات، و يمكننا تفسير ذلك بالدور الذي لعبته برامج السكن المنجز من طرف الدولة و المتمثلة في أحياء (300 سكن - 224 سكن - 150 سكن - 50 سكن) و هي كلها أنجزت قبل سنة 1990، بالإضافة إلى التخصيصات السكنية التي أنشأت خلال تلك الفترة، طبعا هذه البرامج كانت وليدة السياسة العقارية و العمرانية المنتهجة في ظل الأمر المتعلق بالاحتياجات العقارية للبلدية .

أما الجدير بالذكر بعد دراسة الجانب السكاني لبلدية بئر العاتر، فهو سيطرة المدينة على غالبية السكان، حيث أن عدد سكان التجمع الرئيسي استمر في التزايد مقارنة بعدد سكان الأرياف و التجمع الثانوي الذي بقي في نفس المستوى تقريبا، فقد كانت المدينة تسيطر على نسبة 62 % من سكان البلدية سنة 1977، و استمر التركيز الحضري للسكان ليصل إلى حدود 92 % من إجمالي سكان البلدية ، هذه الأرقام تفسر مدى سيطرة التجمع الرئيسي على سكان

(31) تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية بئر العاتر - urbaco - قسنطينة 1995 - ص 38 .

(32) نفس المرجع .

البلدية بتوفير الخدمات و السكن و فرص العمل، و ربما لصعوبة العيش في الأرياف خاصة و أن المنطقة تعد بوابة للصحراء، و طابعها الجغرافي العام شبه صحراوي خاصة بالجهة الجنوبية لإقليمها، فرغم البرامج و الدعم الفلاحي الذي أولته الدولة خلال السنوات الأخيرة إلا أن ذلك لم يؤثر على تثبيت السكان بالأرياف .

هذا التدفق الديمغرافي على المدينة، اثر سلبا على بنيتها العمرانية و توسعها المجالي حيث أن إمكانات المدينة العقارية و العمرانية ضعفت أمام عدد السكان المتزايد، و هو ما مهد لإنشاء أحياء فوضوية بدأت مع بداية عشرية الثمانينيات، و استمرت في التمدد إلى غاية يومنا هذا .

الجدول رقم 03 : مراحل التطور السكاني لبلدية بئر العاتر

| عدد السكان حسب التعداد العام للسكان و السكن (نسمة) | | | | | التعيين |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|
| تقديرات 2013 | 2008 | 1998 | 1987 | 1977 | |
| 78413 | 70749 | 52016 | 33364 | 14496 | التجمع الرئيسي |
| 112 | 110 | 80 | 224 | 91 | التجمعات الثانوية |
| 7164 | 6868 | 6532 | 6279 | 8634 | المناطق المبعثرة |
| 85689 | 77727 | 58628 | 39867 | 23221 | البلدية |

المصدر : دليل الإحصائيات الرسمية + مديرية التخطيط و الإحصاء لولاية تبسة 2014

04- دراسة الجانب العمراني (مراحل التطور المجالي للمدينة) :

بما أن المجال الجغرافي هو مجال اجتماعي ، بوجود علاقة قائمة و متواصلة بين الأفراد و الحيز الجغرافي الذي يعيشون فيه ، فإننا نهدف من خلال تطرقنا لمراحل التطور المجالي للمدينة إلى معرفة الظروف التي أحاطت و أثرت في توجيه توسع المدينة، و كذا العوامل المساعدة على ذلك، و ما يرتبط من حقيقة التفاعل بين السكان و المجال الحضري، و كذلك ما يتحكم في النمو العمراني، و توسع المدينة من ترتيبات تشريعية و ممارسات تتعلق بالتسيير فرضتها السلطات عبر كل مرحلة .

هذا ما سيوضح لنا و يمكننا من إسقاط التشريعات العقارية و العمرانية على الواقع الميداني لكل مرحلة، حيث أننا عمدنا على أن يكون تقسيم المراحل على الفترات البارزة و التي تطرقنا لها فيما يخص التشريع العقاري الجزائري، و هذا كي يتسنى لنا المقارنة بين التشريع و التطبيق من خلال النتائج في ارض الواقع .

و فيما يلي أهم المراحل التي مر بها التطور المجالي لمدينة بئر العاتر، من نشأتها إلى غاية إعداد هذا البحث، و يمكننا أن نشير إلى تذبذب المعطيات و قلة المراجع حول نشأة المدينة (انظر اللوحة رقم 03).

01-04- نشأة المدينة (المرحلة الأولى ما قبل الاحتلال الفرنسي) :

ترجع بدايات التجمع السكاني بمدينة بئر العاتر إلى ما قبل الاحتلال الفرنسي ، و إذا اعتمدنا على التاريخ القديم للمنطقة فهي مدينة ضاربة في قلب التاريخ ، و نظرا لعدم توفرنا على مراجع رسمية لنشأة المدينة فقد اعتمدنا على تقارير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و مخططات شغل الأراضي و بعض المراجع الأخرى كالمواقع الالكترونية، و التي أجمعت على أن بداية التوطن و التجمع السكاني بالمنطقة يعود إلى عصور ما قبل التاريخ .

فنشأة المدينة ارتبطت بعوامل متعددة، أهمها الموقع الجغرافي للمنطقة الذي جعل منها نقطة عبور و التقاء للقوافل العابرة بين الشمال و الجنوب و بين الشرق و الغرب ، و أثر موقع المدينة المتميز بتضاريسه على أن تكون المنطقة نقطة التقاء و مكوث للرحل المارين على المنطقة، ليتطور الموقع فيما بعد و يصبح عبارة عن مكان لعرض السلع و البضائع ثم إلى سوق عام خاصة للمواشي ، و قد ساعد على ذلك وجود بئر للمياه " بئر الكاهنة " (الصورة رقم 25) و الذي لا تزال شواهد البنايات القديمة المشيدة بجوارها دليل على توطن سكاني بالقرب من هذا المصدر الحيوي الوحيد بالمنطقة، حيث أن بدايات التعمير كانت بمحاذاة وادي الجبانة غير البعيد عن بئر الكاهنة، و مع تطور الفترات الزمنية انتقلت حركة العمران إلى المناطق الأكثر استواء و اعتدال و الموجودة بالجهة الغربية لبئر الكاهنة، و هي حاليا تمثل نواة المدينة الأم أين يتواجد المسجد العتيق و ساحة السوق و بعض المحلات التجارية ، (الصورة رقم 26) و من ثمة انتشرت السكنات في شكل أزقة و نذكر منها " زقة السوافة" و هي من الأزقة العتيقة بالمدينة، هذه المعالم الأساسية للعمران آنذاك تتواجد بحي الكاهنة الذي اخذ تسميته من " بئر الكاهنة " .

02-04- المرحلة الثانية (1846- 1962) :

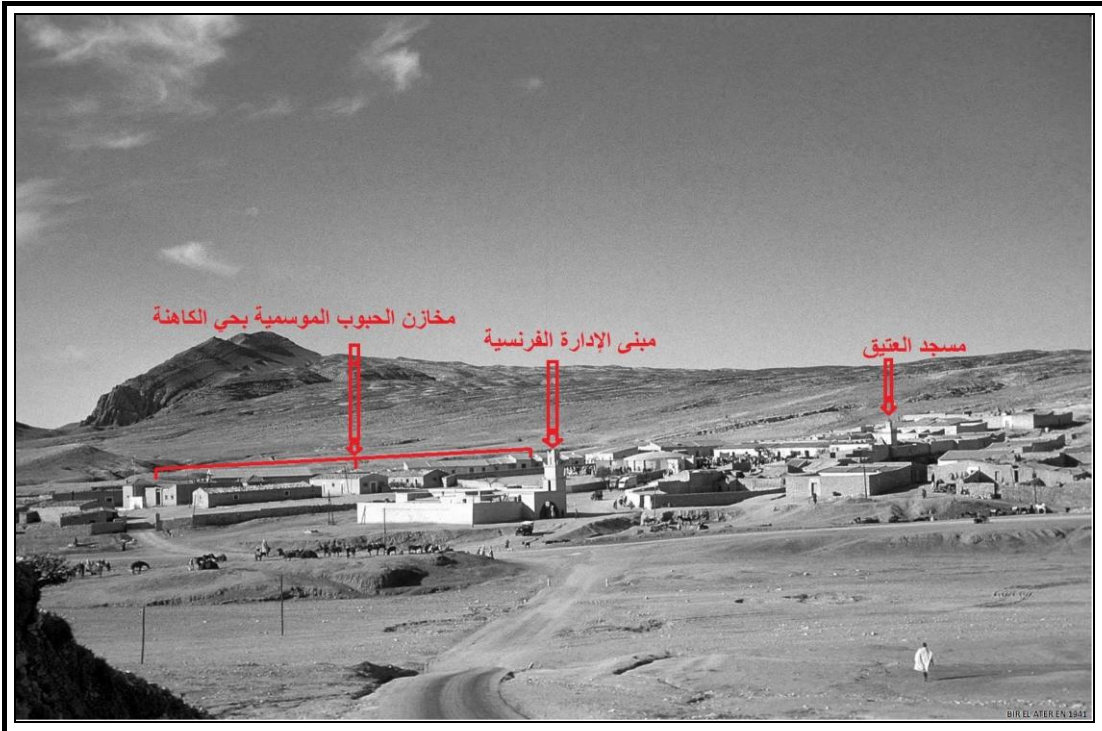
خلال هذه المرحلة عرفت المدينة توسعا عمرانيا حول النواة الأصلية باتجاه الشمال و الشمال الشرقي، حيث عرفت المدينة أول مدرسة ابتدائية بالإضافة إلى بعض السكنات و البنايات المنفرقة المدنية و العسكرية، أما البنايات المدنية فهي في غالبها سكنات، و تعبر عن استقرار العائلات و تمركزها بالقرب من وادي بئر العاتر، مع انتشار بعض المحلات التجارية خاصة قرب المسجد العتيق و ساحة السوق .

الصورة رقم 25 : أخذت سنة 1941 لبئر الكاهنة حيث تظهر شواهد البنايات القديمة المشيدة بجوارها وهي دليل على توطن سكاني بالقرب من هذا المصدر الحيوي الوحيد بالمنطقة .



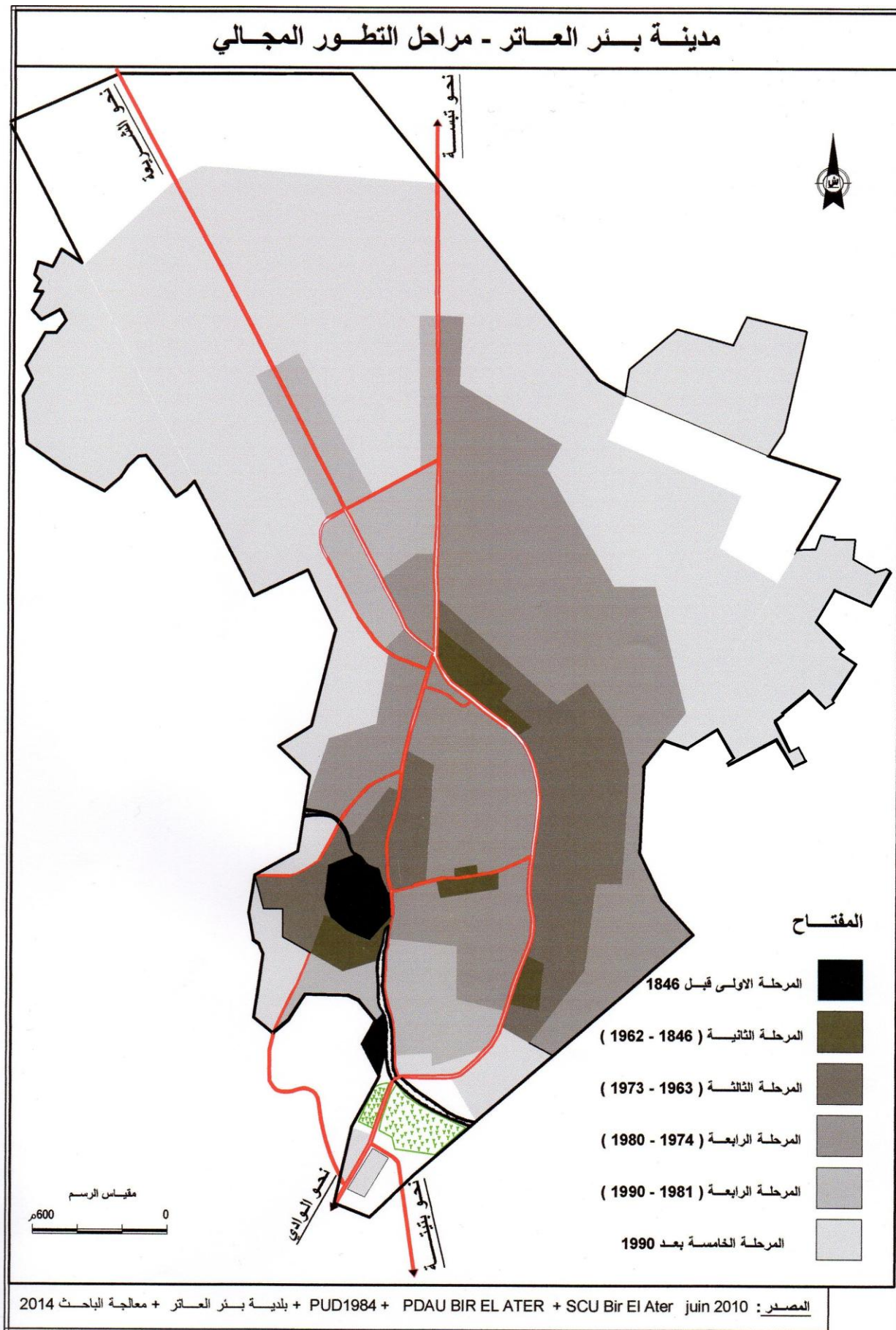
المصدر : بلدية بئر العاتر

الصورة رقم 26 : أخذت سنة 1941 تظهر من خلالها نواة المدينة الأم أين يتواجد المسجد العتيق بجواره ساحة السوق وبعض المحلات التجارية ومبنى الإدارة الفرنسية وكذا مخازن الحبوب الموسمية كما تظهر إنتشار السكنات حول هذه المعالم ونواة المدينة ككل مبنية على سفوح جبل العنق .



المصدر : بلدية بئر العاتر + معالجة الباحث

اللوحة رقم: 03



أما بخصوص البنايات العسكرية فكانت الأكثر انتشارا، و هي من انجاز المستعمر الفرنسي و تمثلت في :

*مخازن بحى الكاهنة خاصة المستعملة لتخزين الحبوب الموسمية (القمح و الشعير) (الصورة رقم 26) .

*مركز إداري و بعض السكنات و لا يزال يسمى إلى وقتنا بـ (2^{eme} bureau) بحى المطار حاليا *الثكنة العسكرية بالقمة الجبلية غير البعيدة عن بئر الكاهنة (مركز تعذيب سابقا) و المحتشدات التي أقيمت بجوارها ، (الصورة رقم 1.27) .

* بنايات ذات استعمال مختلط سكني و عسكري بحى هواري بومدين حاليا .

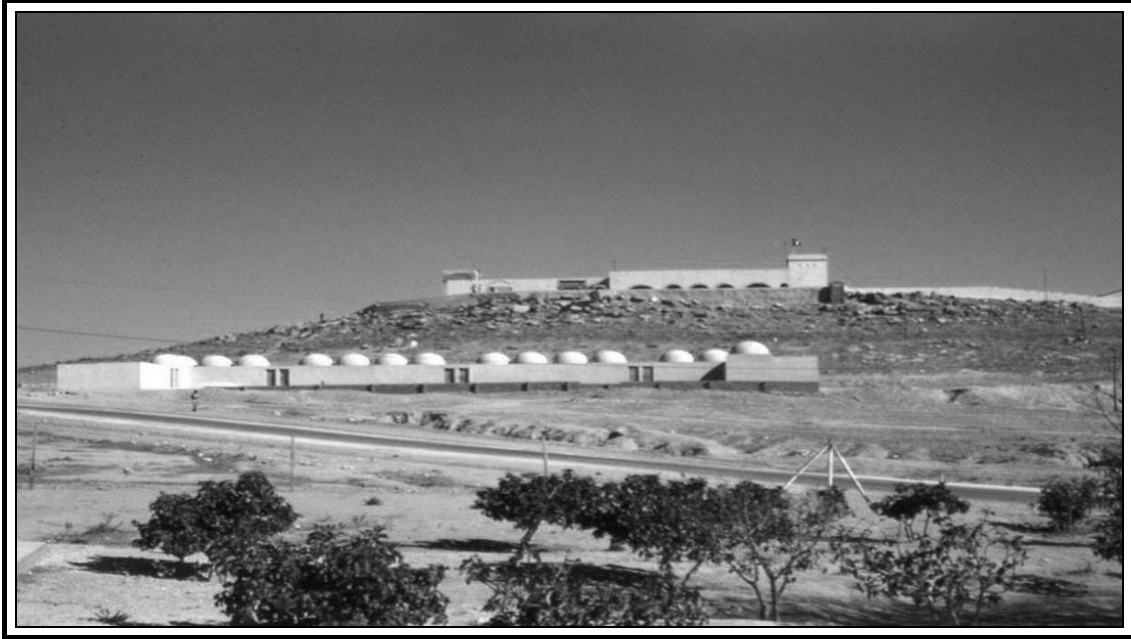
إن اغلب هذه البنايات العسكرية شيدت بمواقع متفرقة ، خلقت بذلك نوع من التقطع و التشتيت العمراني، حيث أن المستعمر الفرنسي كان يسعى لتحقيق أمنه و مصالحه الخاصة على حساب المدينة و نموها المجالي، و عموما فالنمو المجالي خلال هذه المرحلة ساهم في رسم المعالم الأولية للمحيط العمراني المستقبلي، و المنقسم بين بلديتين داخل تجمع حضري واحد و بين قبائل المنطقة التي أثرت ببعدها الاجتماعي كثيرا على المدينة و تشكيلها العمراني .

إن " بلدية بئر العاتر كانت أثناء الفترة الاستعمارية مقسمة إلى بلديتين، هما بلدية بحيرة الأرنب و بلدية أولاد سيدي عبيد ، و بقيت حتى بعد الاستقلال مقسمة إلى بلديتي بئر العاتر و جبل العنق " (33)، حيث أن هذه التسمية الجديدة استحدثت سنة 1967 مع أول قانون للبلديات في الجزائر، و بقيت المدينة محتضنة لمقر البلديتين إلى غاية سنة 1984 ، أين تم إدماج البلديتين إلى بلدية واحدة و هي بئر العاتر حاليا . يعبر هذا التقسيم المزدوج عن التفكك الاجتماعي القبلي الذي غذته القوانين الفرنسية المطبقة آنذاك لاسيما القانون الصادر بتاريخ: 1863/04/21 و هو الذي اثر كثيرا في وضع الحدود بين البلديتين و انعكس سلبا على عمران المدينة من بداياته.

و خلال هذه الفترة لم نسجل أي تخطيط عمراني، أو وجود دراسات عمرانية أو تخصيصات سكنية، بل المميز في الجانب العمراني كان يخص المنشآت الاستعمارية ذات الطابع المتفرق، و بعض التوسعات المدنية التي كانت ممثلة بشوارع محدودة العدد .

(33) توفيق بوزناشة دليل الجمهورية (ولايات و بلديات) الطبعة الأولى الجزء 01- دار الحدائق الشارقة الجزائر 2006 ص 151 و 153.

الصورة رقم 1. 27: أخذت سنة 1958 حيث تظهر الثكنة العسكرية بالقمة الجبلية (مركز تعذيب سابقا) و المحتشدات التي أقيمت بجوارها.



المصدر: بلدية بئر العاتر

الصورة رقم 2. 27: أخذت حاليا لنفس المكان في الصورة السابقة حيث بقيت الثكنة العسكرية وأنجزت مشاريع في مكان المحتشدات



المصدر: الباحث 2014

03-04- المرحلة الثالثة (1962- 1973):

خلال هذه المرحلة شهدت المدينة توسعا عمرانيا افرز مساحات حضرية واضحة المعالم تجسدت في أحياء سكنية جديدة، و بعض المرافق العمومية، هذا التوسع العمراني جاء مجاورا للنسيج الحضري السابق و المتفرق عل جزئين واضحين من المدينة، يمثلان البلديتين المتلاصقتين عمrania، و اللتان لا يفصل بينهما سوى وادي بئر العاتر و الطريق الرئيسي .

و من المعروف أن هذه الفترة في تاريخ الجزائر عرفت بدايات النزوح الريفي نحو المدن و هو السبب الذي أدى إلى ظهور أنوية لأحياء سكنية غير مخططة (فوضوية) مثل حي المطار وحي الجديد بالمدينة التابعة إداريا لبلدية جبل العنق (انظر اللوحة رقم 04) " باستثناء الحي الإداري التابع لشركة الحديد و الفوسفات و المعروف بحي 06 ماي الذي انشأ خصيصا كحي إداري للشركة و لعمالها و إطاراتها "

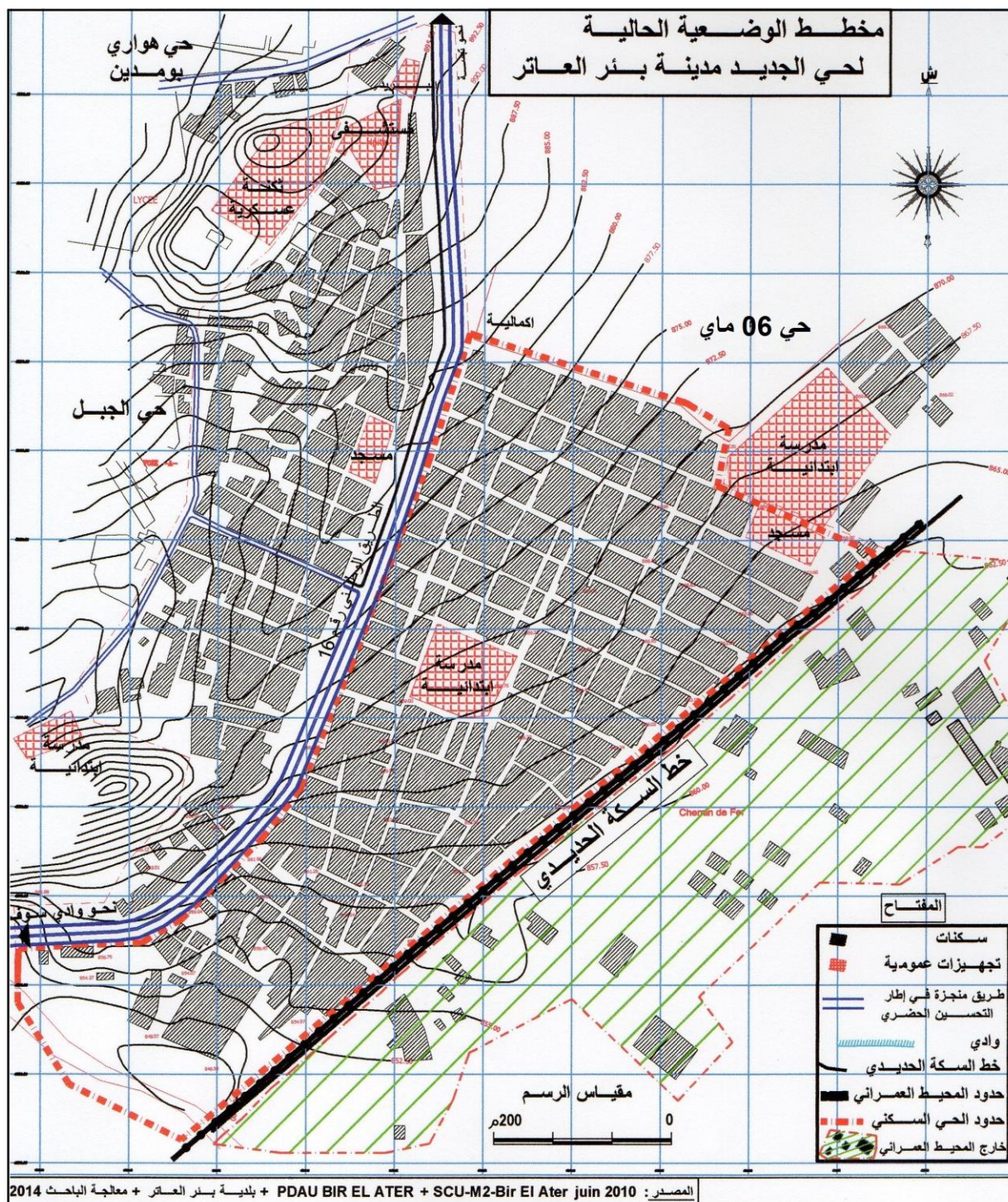
و في نفس المدينة بجزئها التابع لبلدية بئر العاتر، نجد حي الكاهنة و حي المجاهدين (انظر اللوحة رقم 05 ا و 05 ب)، و قد نشأت هذه الأحياء (الصغيرة) في ظل غياب الأدوات العمرانية كما أنها لم تخضع لأية دراسات مسبقة، أما ما تعلق بالمرافق العمومية فقد أنجزت 04 مدارس ابتدائية و مستشفى :

- مدرستان بجزء بلدية بئر العاتر، و مدرستان و مستشفى بجزء بلدية جبل العنق .

حيث أن التقسيم الإداري السائد آنذاك كان لا يعرقل سير الخدمات العامة بالمدينة، و لا يعيق التكامل الوظيفي بين الأحياء السكنية، فساكن المدينة موزعين بشكل يتناسب مع المرافق و الخدمات التي توفرها كلا من البلديتين، و بالمقابل يستفيد منها تجمع سكاني واحد يعبر عن هاتين البلديتين .

عمrania و خلال هذه المرحلة نسجل حركية أسرع في التعمير مقارنة بالمرحلة السابقة و قد ساهم القطاع الصناعي عن طريق منجم جبل العنق في هذه الحركية، و ذلك بتوفير مناصب الشغل لفئات واسعة من المجتمع، كما أن الدور المنوط بالمدينة بدء يأخذ الطابع الصناعي و أصبحت بذلك تجمع حضري ذو وظيفة صناعية بالدرجة الأولى، و كان حي 06 ماي من الأحياء المميزة بالمدينة، باحتوائه على مجموعة من البنايات الإدارية و الفيلات ذات الاستعمال السكني، و المساحات الخضراء الشاسعة، و قد أحيط بسيياج حديدي على مساحة حوالي 40 هكتار لتمييزه مجاليا و وظيفيا عن باقي أجزاء المدينة اللوحة رقم 06.

اللوحة رقم : 04



اللوحة رقم : 05 أ

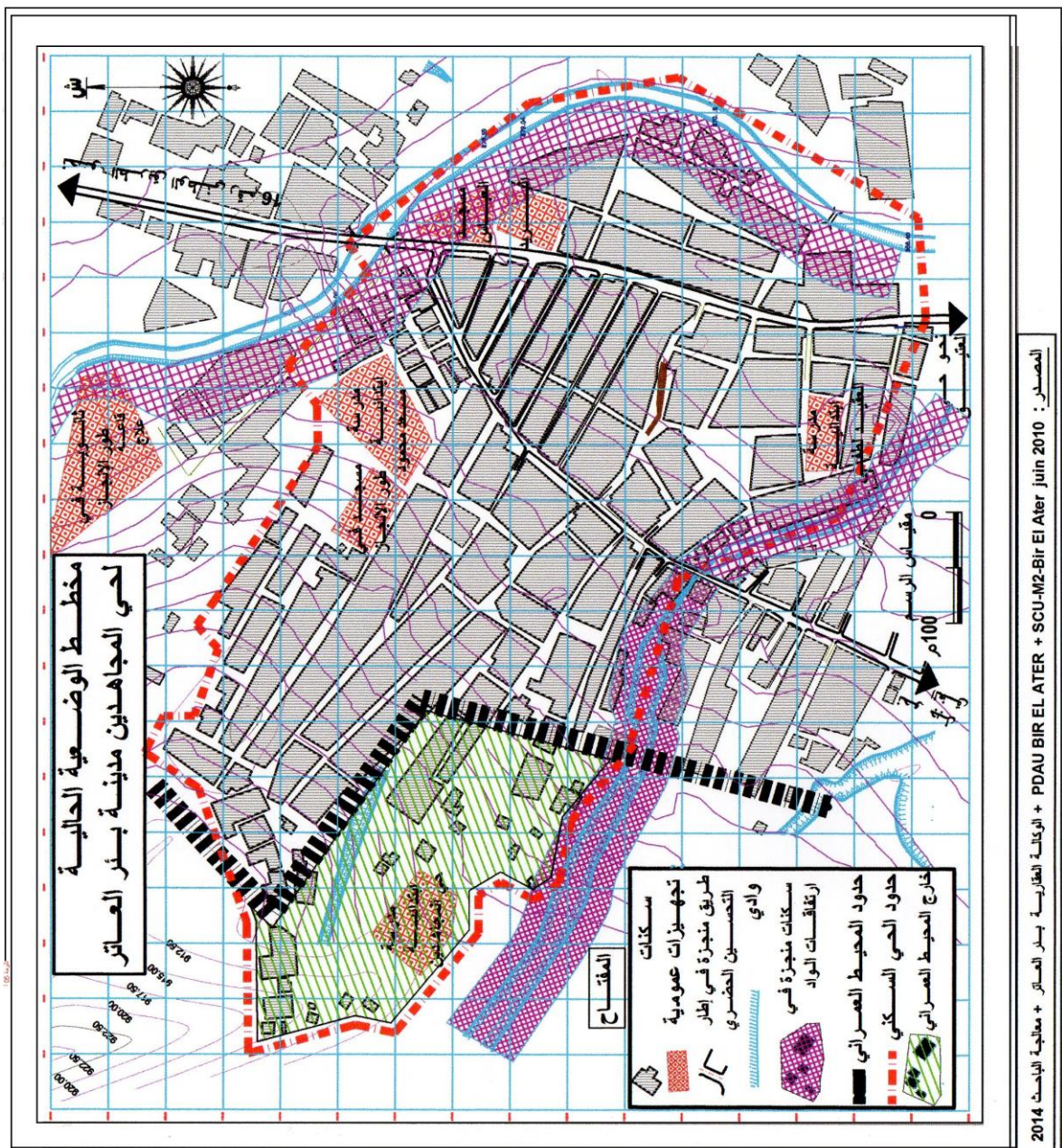


الصورة رقم 28: صورة لحي المجاهدين الوضعية الحالية



المصدر: الباحث 2014

اللوحة رقم : 05 ب



04-04- المرحلة الرابعة (1974- 1990)

01-04-04- الفترة من : 1974 الى 1980 :

في هذه الفترة اخذ العمران شكلا مخالفا عن سابقه، حيث بدأ توسع المدينة على حساب الفراغات التي كانت تفصل بين الأحياء السكنية الموجودة، و ظهرت بذلك أحياء سكنية أخرى جديدة مثل :

- حي هوارى بومدين اللوحة رقم 07 .
- جزء من حي الجبل .
- بعض البنايات الممتدة على طول الطريق الرئيسي المؤدي لمقر بلدية جبل العنق " حي الشهداء حاليا " .
- بعض البنايات الممتدة على طول الشارع الرئيسي المؤدي نحو مقر بلدية بئر العاتر " حي المجاهدين حاليا " .

و تجدر الإشارة في هذا السياق، انه و في إطار تطبيق الأمر المتعلق بالاحتياجات العقارية الصادر سنة 1974 ، و الأمر المتضمن التعاون العقاري الصادر سنة 1976، قامت بلدية بئر العاتر بانجاز 46 سكن فردي بحي المجاهدين، و 16 سكن فردي بحي الكاهنة و على أراضي تابعة لأملاك الدولة (انظر اللوحة رقم 08 و رقم 09)، حيث أن هذه الأحياء أخذت الشكل المخطط نسبيا، دون الخضوع لدراسة عمرانية أو لمخطط تجزئة .

من جهتها بلدية جبل العنق، و في إطار سياسة تشجيع انجاز السكن و توفيره للوافدين و لعمال القطاع الصناعي، خاصة و أن منجم جبل العنق يقع في إقليمها، فقد عمدت إلى تسليم بعض السكان قرارات استفادة لقطع أرضية معزولة تابعة لأملاكها العقارية داخل المحيط الحضري المؤقت، من اجل بناء سكنات فردية، هذه القرارات لم تخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار العقاري المعمول بها، و هو ما افرز وضعيات معقدة و نزاعات عقارية لم يفصل بشأنها إلى اليوم .

أما ما يتعلق بنسب منح رخص البناء فكانت شبه منعدمة ، لانعدام التخصيصات و الملكيات الخاصة، و ارتبطت رخص البناء ببعض قرارات الاستفادة الممنوحة، و نفس الإجراءات اتبعتها بلدية بئر العاتر في أواخر هذه الفترة، إلا أن الاختلاف يكمن في أن بلدية بئر العاتر قامت بتجميع القطع المعنية بالاستفادة في شكل تخصيص سكني، مكون من 40 قطعة ارض، بمساحات 400 م² للقطعة، و هذا بعد المصادقة على التحديد المؤقت للمحيط العمراني بتاريخ : 1977/09/17 و الذي شمل التجمع العمراني ككل.

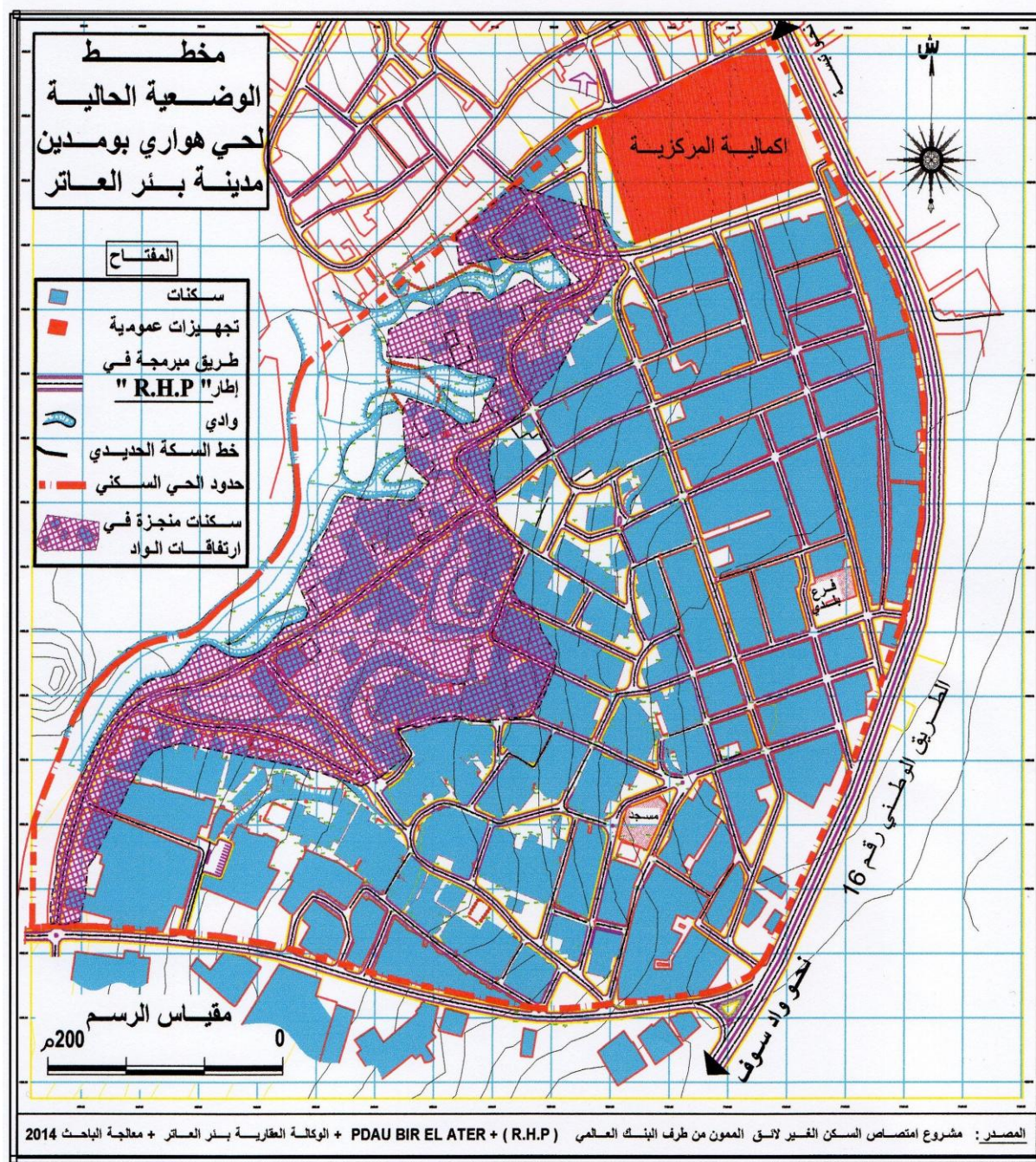
اللوحة رقم : 06

مخطط التهيئة لحي 06 ماي مدينة بئر العاتر

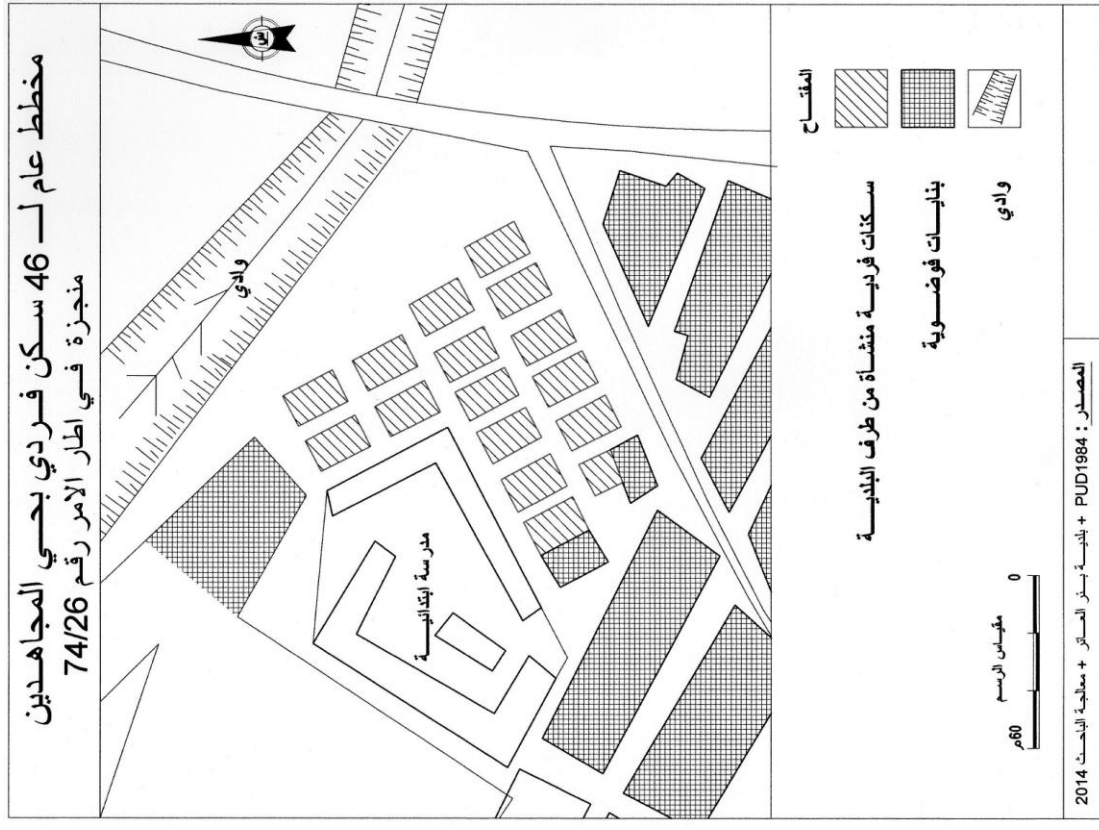


المصدر : مخطط شغل أراضي لحي 06 ماي + معالجة الباحث

اللوحة رقم : 07



اللوحة رقم : 08



اللوحة رقم : 09



04-04-02- الفترة من: 1981 إلى 1990:

تعد هذه الفترة حاسمة في تاريخ المدينة و تطورها المجالي ، بسبب استقطاب أعداد هائلة من النازحين سوى من البلديات المجاورة أو من أرياف البلدية نفسها، و قد شهدت المدينة خلال هذه الفترة عملية دمج البلديتين إلى بلدية واحدة "تحمل اسم بلدية بئر العاتر" ، و هذا تبعا للتقسيم الإداري لسنة 1984، و قد بلغ عدد سكان المدينة سنة 1987 حوالي : 33364 نسمة بعدما كان يقدر سنة 1977 بـ : 14496 نسمة ، و تجدر الإشارة كذلك إلى إنشاء الوكالة العقارية ما بين البلديات لدائرة بئر العاتر، طبقا لأحكام قانون الترقية العقارية رقم : 07/86 " بمقتضى مداولة للمجلس الشعبي البلدي مؤرخة في : 1987/11/21 و قرار مؤرخ في : 1988/04/11 صادر عن والي ولاية تبسة "

في هذه العشرية انتعش القطاع الصناعي كثيرا بفضل منجم جبل العنق للفوسفات و شركة سوناطراك بفرعيها لنقل الغاز و التخزين، فإدماج البلديتين و انتعاش القطاع الصناعي، و أيضا بداية ظهور الحركة التجارية عبر نقل السلع على الحدود الدولية أو ما يسمى بظاهرة التهريب ، كلها أسباب ساهمت في دفع وتيرة التعمير بالمدينة في كل الاتجاهات خاصة مع الطرق الرئيسية حيث تضاعف عدد السكنات خمس مرات من سنة 1977 إلى سنة 1987 فبعدما كان عدد السكنات حسب تعداد سنة 1977 يبلغ حوالي 1150 سكن قفز إلى 6369 سكن خلال تعداد 1987، هذه الحركة العمرانية الهامة تزامنت مع بداية تنفيذ التشريعات المتعلقة بتطبيق المراسيم التنفيذية للأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية، و كذا قانون رخصة البناء الصادر سنة 1982 و منه أنشأت أحياء سكنية جديدة مخططة (تحصيلات و سكنات جماعية و فردية) و أحياء سكنية أخرى غير مخططة (أحياء فوضوية).

فالأحياء المخططة أنشئت في إطار سياسة البلاد الرامية إلى توفير السكن لاسيما الجماعي منه، و كذا ظهور مناطق السكن الحضري الجديدة ZHUN، و يمكننا أن نذكر التحاصيل و الأحياء السكنية الآتية :

أ- السكن:

- حي 200 سكن فردي اجتماعي أنجز سنة 1980.
- حي 84 سكن فردي اجتماعي أنجز سنة 1980 .
- حي 300 سكن جماعي اجتماعي أنجز سنة 1981.
- حي 20+32 سكن تربيوي أنجز سنة 1983
- حي 224 سكن جماعي مهني (خاص بعمال شركة فارفوس) أنجز سنة 1984 .
- حي 69 سكن جماعي اجتماعي أنجز سنة 1989.

ب- التخصيصات :

أما التخصيصات السكنية التي انشأت تطبيقاً للأمر المتعلق بالاحتياجات العقارية نذكر منها :

- تخصيص الحرية الاجتماعي يضم 176 قطعة أنشئ سنة 1981 .
- تخصيص الشهداء الاجتماعي يضم 56 قطعة أنشئ سنة 1981 .
- تخصيص المطار الاجتماعي يضم 116 قطعة أنشئ سنة 1982 .
- تخصيص الأمل الاجتماعي يضم 248 قطعة أنشئ سنة 1987 .
- تخصيص السلام الاجتماعي يضم 68 قطعة أنشئ سنة 1988 .

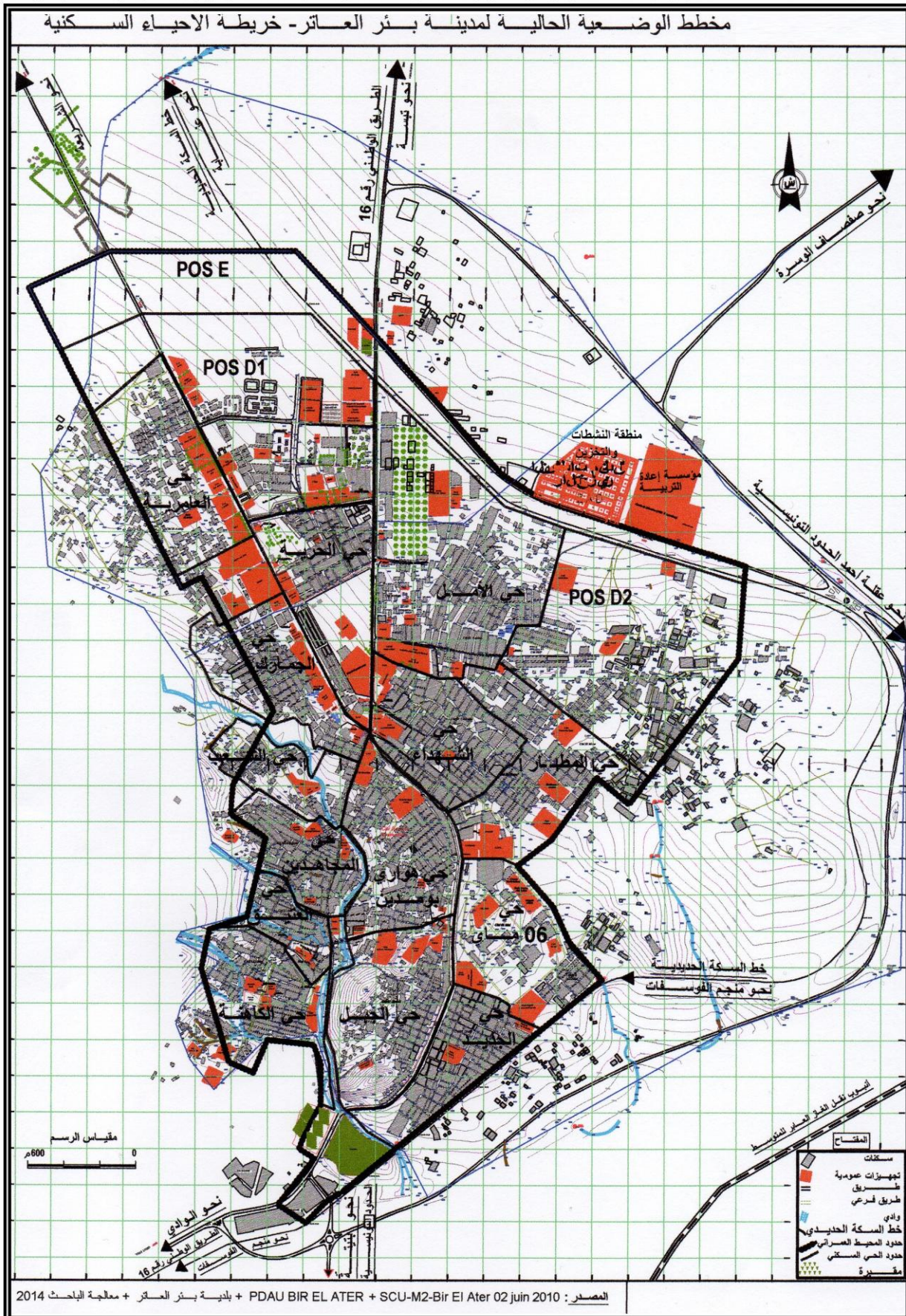
هذا الشكل من العمران ظهر خلال هذه الفترة في إطار تطبيق التشريع العقاري و العمراني السائد آنذاك، و كذلك ضمن حيز المحيط العمراني المؤقت المصادق عليه سنة 1977، و ادمج بعد ذلك ضمن المخطط العمراني الرئيسي للبلدية المصادق عليه سنة 1984، هذا العمران المخطط لم يقوى على تغطية الطلب المتزايد في مجال السكن، مما ساعد على ظهور التعمير العشوائي، و خلق الأحياء الفوضوية مثل: حي الشعب - حي المطار - حي المجاهدين - حي الجديد و غيرها من التوسعات اللاشريعة (انظر اللوحة رقم 10 التي تحدد الأحياء السكنية لمدينة بئر العاتر) ، التي أنجزت دون الأخذ في الحسبان للمرافق العمومية الضرورية ، و كذا بنيتها التحتية من شبكات و طرق .

وضعية هذه الأحياء العشوائية ذات الوظيفة السكنية، و المنتشرة عبر أرجاء المدينة كانت بمثابة نقطة انطلاق قوية، و توسع لعمران غير متحكم به، خاصة مع غياب الرقابة المستمرة للمصالح المختصة، و التي كانت آنذاك تابعة لولاية تبسة التي تبعد بحوالي 100 كلم عن مقر البلدية .

و منه مثلت هذه التوسعات لبنة الأساس التي أغرقت المدينة في فوضى العمران و غيبت عنها الملامح المعمارية التي تميزها، فتكاد كل البنايات تكون متشابهة مع بعضها البعض في الشكل و الاستعمال، و لا توحى بأي نمط معماري يميز المنطقة أو ينبع من تاريخها أو إقليمها الجغرافي .

و بالنظر للطبيعة القانونية للعقار بالمدينة، كان من الممكن دمج العقارات التابعة لأمالك الدولة و إنشاء التخصيصات السكنية بنفس مواقع هذه الأحياء الفوضوية، باعتبار أن كل إقليم بلدية بئر العاتر ينقسم على أمالك الدولة و أمالك البلدية (بلدية جبل العنق سابقا كل عقاراتها الحضرية تابعة لأمالك البلدية ، بلدية بئر العاتر سابقا كل عقاراتها تابعة لأمالك الدولة) .

اللوحة رقم : 10



و عموما فهذه الفترة تميزت بظهور أحياء سكنية غير مخططة تحيط بالمدينة، و أيضا تميزت بالاستهلاك المفرط للمجال الحضري و حتى المخطط منه، سوى ما تعلق بمساحة القطع الأرضية بالتخصيصات التي بلغ بعضها 700 م² ، أو فيما يخص الوعاء العقاري المخصص للتخصيص ككل (مثلا تخصيص الأمل البلدي مساحته 08 هكتارات و يضم 248 قطعة أرضية و تخصيص السلام مساحته 10 هكتارات و يضم 68 قطعة أرضية).

04-05- المرحلة الخامسة (بعد سنة 1990) :

مع بداية التسعينيات، و في إطار التسيير الحضري وفقا للسياسة الجديدة ، نشير إلى تحويل الوكالة العقارية ما بين البلديات إلى الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري بتاريخ 1992/06/13 " بموجب قرار ولائي كذلك "، مع هذه السياسة الجديدة و الفاعل الجديد انسحبت البلدية من دورها التقليدي و بذلك تغيرت أنماط التعمير و التوسع المجالي للمدينة، حيث أن العمران اتجه نحو الغرب و الشمال الشرقي طبقا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه سنة 1996.

هذه الإجراءات ميدانيا جنبت البلدية الاستهلاك اللاعقلاني للمجال الحضري الذي تميزت به سابقا، و أنشأت 11 تحفيصة سكنية على مساحة 89.47 هكتار و تضم 2406 قطعة أرضية.

كما استمر قطاع السكن الاجتماعي في التطور رغم محدوديته (ما يقارب 1600 سكن اجتماعي يمثل النمط الفردي حوالي النصف منه).

إن أدوات التعمير الجديدة (POS - PDAU)، و الفاعلين و المتدخلين الجدد مع بداية هذه المرحلة، اظهروا لنا نوعا من التحكم في وتيرة التعمير و نمطه بالمدينة، من خلال الفضاءات الحضرية المخططة، إلا أن هذه الترتيبات لم تستمر في نجاعتها، و في تحقيق نتائجها المرجوة، بدليل أنها لم تتحمل الحركة العمرانية و السكانية التي عرفتها المدينة منتصف التسعينيات، و في ظل التزايد المستمر لتوافد سكان الأرياف بسبب الأوضاع الأمنية السائدة آنذاك، و أيضا في ظل انتعاش القطاع التجاري و الحركة غير المسبوقة التي ميزته و جعلت من مدينة بئر العاتر عاصمة لتجارة الإقليم آنذاك ، و امتد أثر ذلك حتى خارج إقليم الشرق الجزائري .

من المعلوم أننا اشرنا في الفصل الأول أن قانون التوجيه العقاري، و قانون التهيئة و التعمير جاء لضبط الوضعية العقارية و العمرانية و التحكم فيهما، خاصة بما تعلق باستهلاك العقار الحضري و المحافظة على الأراضي الفلاحية، هذه المستجدات التشريعية

صعبت من مهام الفاعلين حتى جعلتهم يتخلون عن أدوارهم ، خاصة البلديات التي خرجت من ملف العقار، و بقيت تتحمل معاناة الرقابة العمرانية، و ما يتبعها من صعوبات و ضغط اجتماعي .

هذا الضبط و التسيير العقاري انعكس سلبا على إنشاء تخصيصات جديدة، و فسخ المجال واسعاً أمام البناء العشوائي، و عجل في اختراق الفضاءات الحضرية الشاغرة .

فمدينة بئر العاتر من السهل تمييز عمرانها المنجز خلال هذه المرحلة، و الذي يختلف كثيراً عن سابقه أي قبل سنة 1990، إلا أننا في الوقت ذاته نسجل و كان مرحلة الاحتياطات العقارية تعيد نفسها، و يتجلى ذلك بكل وضوح بعد سنة 2003، أين تم إنشاء الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري بدلا من الوكالات العقارية المحلية، حيث أن مدة 12 سنة التي مارستها البلديات بتنسيق و مرافقة من الوكالات المحلية، أنتجت توسع عمراني مخالف عن الذي تمارسه البلديات حالياً بمعية " أو بالأحرى بنوع " من الإشراف المركزي من الوكالة العقارية الولائية، بدليل النمو غير المسبوق للبناءات اللاشعرية، و انعدام إنشاء التخصيصات السكنية لمدة فاقت 06 سنوات .

و بصفة عامة تميزت هذه المرحلة العمرانية في تاريخ مدينة بئر العاتر بنمو و توسع مجالي سريعين نوعاً ما، كما تميزت بسيطرة المدينة على أغلبية سكان البلدية، بمعنى أن التجمع الرئيسي للبلدية سيطر كلياً على توفير الخدمات و المرافق العامة للسكان .

05- نظرة عن التوسع العمراني لمدينة بئر العاتر :

يعبر التوسع العمراني لأي مدينة عن سياسات الفاعلين، و يترجم ممارسات السكان في مجالات تلك المدن، فتدخل السلطات العمومية داخل الأنسجة الحضرية ببرامجها السكنية و التنموية يعبر عن خطة أو برنامج عمل نابغ عن الفاعل الرئيسي، و يثبت أو ينجز هذا البرنامج عموماً وفقاً لأدوات التعمير المطبقة .

أما تدخل السكان على المجالات الحضرية، بانجاز البناءات اللاشعرية مثلاً، يعبر عن ممارسات مباشرة غير متحكم فيها صادرة عن سكان المدينة، و تتجز هذه البناءات عموماً بشكل عشوائي غير خاضع لأي أداة عمرانية .

انطلاقاً من هاذين المفهومين سنتطرق لتعمير مدينة بئر العاتر، وفقاً للوضع الميداني الملاحظ و الذي أردنا أن نبينه في جزأين رئيسيين و ذلك كما يلي :

01-05- التوسع العمراني المخطط:

نقصد بالتوسع العمراني المخطط ذلك التوسع أو التطور المجالي المبرمج و المخطط و المنجز وفق أدوات التعمير المطبقة، أو وفق دراسة عمرانية تحل محلها، مثل التخصيصات السكنية المسيرة من طرف البلديات و الوكالات العقارية، أو أحياء السكن الاجتماعي المنجزة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري، و يعد هذا التوسع من الأشكال الحضرية التي يمكن التعرف عليها من خلال نمطها العمراني (أنظر الصورة رقم 29) .

الصورة رقم 29: صورة لبداية تهيئة تخصيص سكني " تخصيص الهناء "



المصدر: الباحث 2013

بالنسبة لمدينة بئر العاتر، يتضح لنا هذا التوسع بشكل أوفر خلال مرحلة ما بعد سنة 1990 و هي المرحلة التي طبقت فيها أدوات تعمير جديدة، و أدخلت ميكانيزمات جديدة على التسيير الحضري بالمدينة، كما كان لدور الوكالة العقارية المحلية أهمية في توطين هذا النوع من التوسع بواسطة التخصيصات السكنية المنشأة بالمدينة، فمثلا بلغت المساحة العقارية للتخصيصات المنشأة و المسيرة من طرف الوكالة العقارية المحلية لبئر العاتر حوالي 105 هكتار ، تمثل هذه المساحة جزءا من توسع المدينة لمدة تقارب: 20 سنة، بالإضافة إلى مساحة 06 هكتارات عبارة عن تخصيصات سكنية مسيرة من طرف التعاونيات العقارية الخاصة بعد سنة 1990 .

بينما بلغت مساحة التخصيصات المنشأة و المسيرة من طرف البلديتين (بئر العاتر و جبل العنق) في إطار الأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية حوالي 40 هكتار، تمثل هذه المساحة جزءا من توسع المدينة على فترة من المفروض أنها دامت 16 سنة (من سنة 1974 إلى سنة 1990) و فعليا بلغت 08 سنوات (من 1981 إلى 1988) .

أما قطاع السكن بمختلف صيغه فقد تضاعف خلال المرحلة الأخيرة، أي بعد سنة 1990 و تجاوز حدود 2000 سكن على مساحة معقولة تقدر بحوالي 32 هكتار، بينما لم ينجز قبل ذلك سوى 947 سكن و على مساحة مهمة تقدر بـ: 26 هكتار.

الجدول رقم 04 : استهلاك المجال بمدينة بئر العاتر
في إطار التوسع (المخطط)

| السكن (*) | | التحصيلات ذات الاستعمال السكني | | |
|-------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|------------------|
| عدد السكنات | مساحة الوعاء العقاري (هكتار) | عدد القطع | مساحة الوعاء العقاري (هكتار) | |
| 947 | 26.2 | 664 | 40 | المنشأة قبل 1990 |
| 2068 | 32.77 | 2549 | 105.43 | المنشأة بعد 1990 |
| 3015 | 59.50 | 3213 | 145.43 | المجموع |

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء + بلدية بئر العاتر 2014

من خلال هذا الجدول يمكننا الاستنتاج بان نسبة التوسع العمراني المخطط بمدينة بئر العاتر تبلغ : 28.70 % من مساحة النسيج العمراني المقدر بـ : 713.97 هكتار، و تبلغ: 19.66 % من مساحة المحيط العمراني المقدر بـ: 1042 هكتار، أي أن التوسعات المخططة لم تتجاوز ربع مساحة المحيط الحضري للمدينة.

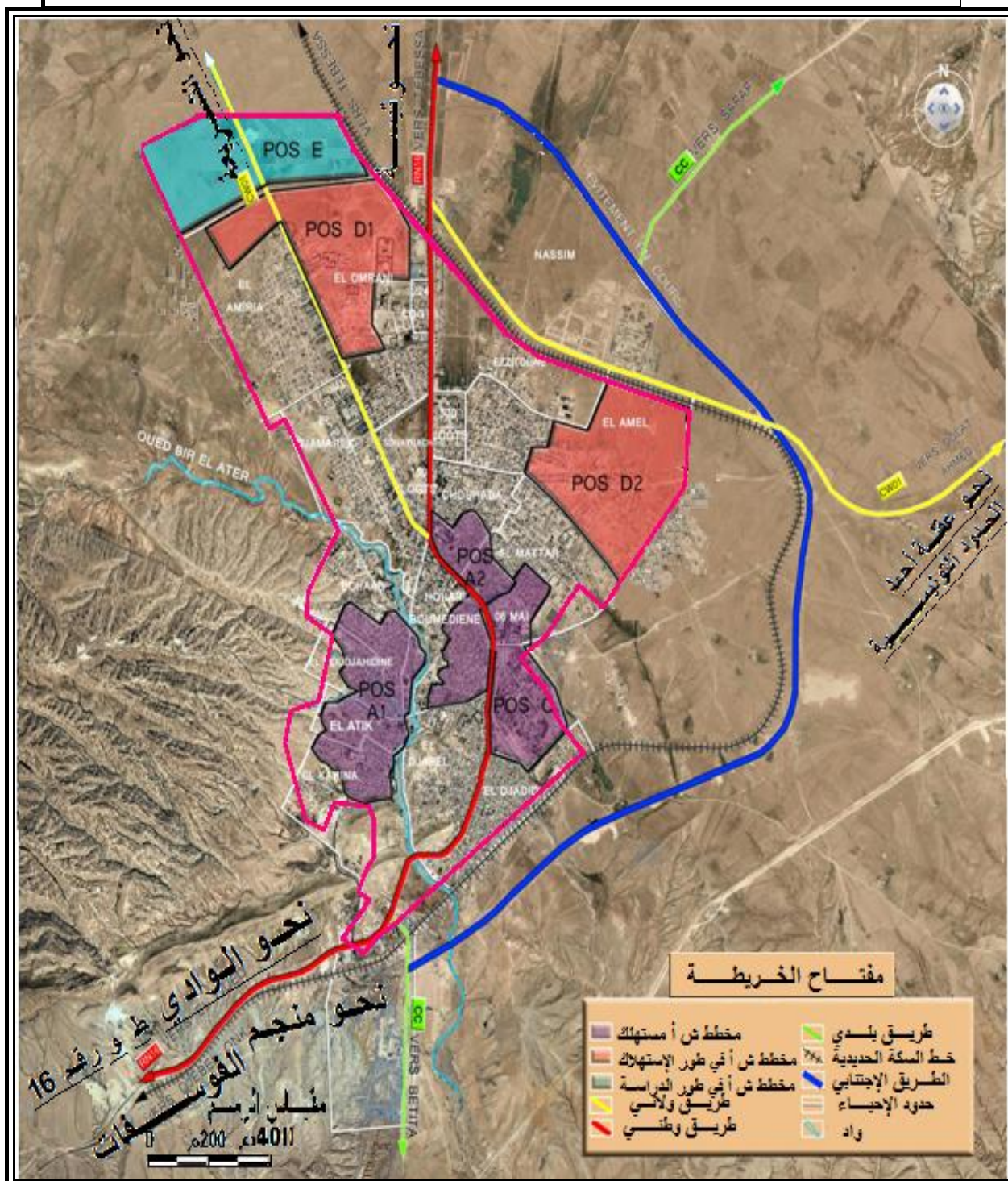
للإشارة أن مناطق التوسع الحضري للمدينة (المحددة ضمن مخططات شغل الأراضي) و التي لا تزال شاغرة تقدر مساحتها بحوالي: 328.03 هكتار ، (أنظر اللوحة رقم 11) إلا أن هذه المساحة حثو إن افترضنا أنها ستعمر طبقا لمخططات شغل الأراضي، فلن تؤثر بأي شكل على الطابع العام للمدينة ، حيث أن نسبة التعمير المخطط ستبقى ضعيفة، و تدل على الانتشار الواسع للبناء اللاشعري ، الذي يميز النسيج العمراني للمدينة .

كما أن للسياسات العقارية و العمرانية المطبقة انعكاس واضح على الواقع الميداني للمدن و مدينة بئر العاتر إحدى المدن الجزائرية التي تعد نموذجا لانعكاس هذه السياسات، و يبدو ذلك واضحا خاصة خلال فترة الثمانينيات، و كذلك خلال العشرية الأخيرة التي تشبه كثيرا عشرية الثمانينيات في انتشار البناء اللاشعري .

(*) الإحصائيات تمثل كل صيغ السكن (الوظيفي و الإلزامي - الاجتماعي - الترقوي - التطوري - التساهمي - RHP)

اللوحة رقم : 11

خريطة لمخططات شغل الأراضي بمدينة بئر العاتر



02-05- التوسع العمراني غير المخطط :

نقصد بهذا النوع من التوسع ذلك التوسع العمراني أو التطور المجالي العشوائي الذي لم يخضع لأية دراسات عمرانية، إذ أن هذا التوسع يتم في كل الاتجاهات و المجالات الممكنة المحيطة بالمدينة، دون الأخذ بعين الاعتبار للطبيعة القانونية للعقار أو للطبيعة الطبوغرافية للمجال الجغرافي (انظر الصورة رقم 30 و 31).

فهذا النوع من التعمير و البناء بأخذ الشكل الفوضوي في اغلب الأحيان، و ذلك بالتعدي على الملكية العقارية ، و أيضا في مخالفة المبادئ العامة للتهيئة و التعمير التي تتجلى من خلال :

- ضيق الشوارع و عدم التراصف .
 - انعدام المساحات الشاغرة و الخضراء.
 - انعدام المرافق العمومية بسبب عدم توفر الأوعية العقارية اللازمة .
 - زيادة الكثافة السكنية و السكانية في بعض الأحياء .
 - البناء في مناطق يصعب تهيئتها مستقبلا بسبب طبيعتها الطبوغرافية .
- و مدينة بئر العاتر و من خلال المرفولوجية العامة لنسيجها العمراني (انظر اللوحة رقم 12) و الإحصائيات المتوفرة ، تعطي لنا صورة كاملة لتوطن البناء اللاشعري الذي نشأ تقريبا مع المراحل الأولى لنشأة المدينة، و استمر مع تطورها المجالي متأثرا بالسياسات و التشريعات المطبقة و اختلفت نسبه من فترة لأخرى .

فباستثناء المناطق الحضرية التي تحتضن السكن المنجز من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري، و مختلف المرقين العقاريين (العموميين و الخواص)، و أيضا التحصيلات السكنية التي اشرنا لها و بعض المرافق العمومية ، تعتبر مدينة بئر العاتر ذات طابع سكني فردي فوضوي ، و حسب تقارير مخططات شغل الأراضي المنجزة " و عددها 05 مخططات" فكلها أجمعت على صفة التعمير العشوائي الذي تتميز به المدينة " ... بالرغم من الأهمية الحضرية التي تمتلكها مدينة بئر العاتر إلا أن أحياءها تعاني من كم من المشاكل العمرانية و الحضرية التي لا تعكس أهمية هذه المدينة ، و أفضل دليل على ذلك الوضعية الحالية لمجال الدراسة و الذي هو عبارة عن أحياء سكنية معمرة بنسبة 100%، فمن خلال الملاحظة الأولية لهذه الأحياء السكنية و المتمثلة في حي العتيق، حي المجاهدين، و حي الكاهنة يمكن تمييز أو ملاحظة نسيج عمراني مشبع تغيب عنه الملامح العمرانية الواضحة بحيث لا تقرأ على مستوى الواجهات العمرانية أو شبكات الطرق أي مفهوم عمراني أو معماري مميز، كما نلاحظ أيضا عملية تعمير عشوائية أنتجت أحياء فوضوية" (34)

(34) مذكرة تقديم الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأراضي أ الشريحة 01 لبلدية بئر العاتر - مكتب الدراسات و الانجازات في التعمير URBA

الصورة رقم 30 : استهلاك المجال غير المخطط
(حي الجمارك بئر العاتر)

انجاز بنايات على ارتفاعات
طبيعية (واد).
مما يوحي بعدم التخطيط
القبلي للتعمير .



المصدر: الباحث 2013

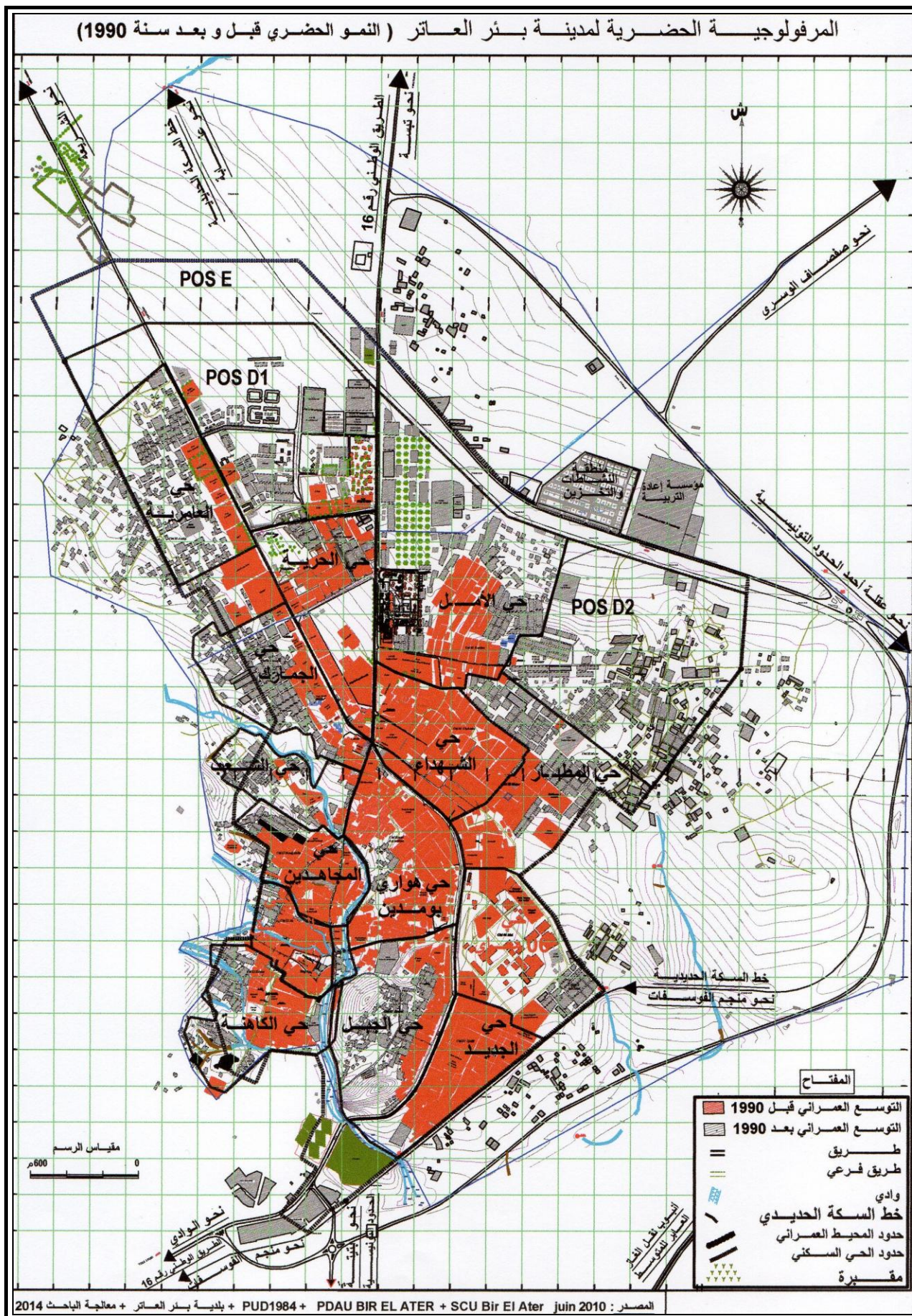
الصورة رقم 31 : استهلاك المجال غير المخطط
(حي الجمارك بئر العاتر)



المصدر: الباحث 2013

إنجاز أحياء سكنية بأكملها على
مناطق شديدة الانحدار (ارتفاعات
طبيعية) مما يوحي بعدم التخطيط
القبلي للتعمير .

اللوحة رقم : 12



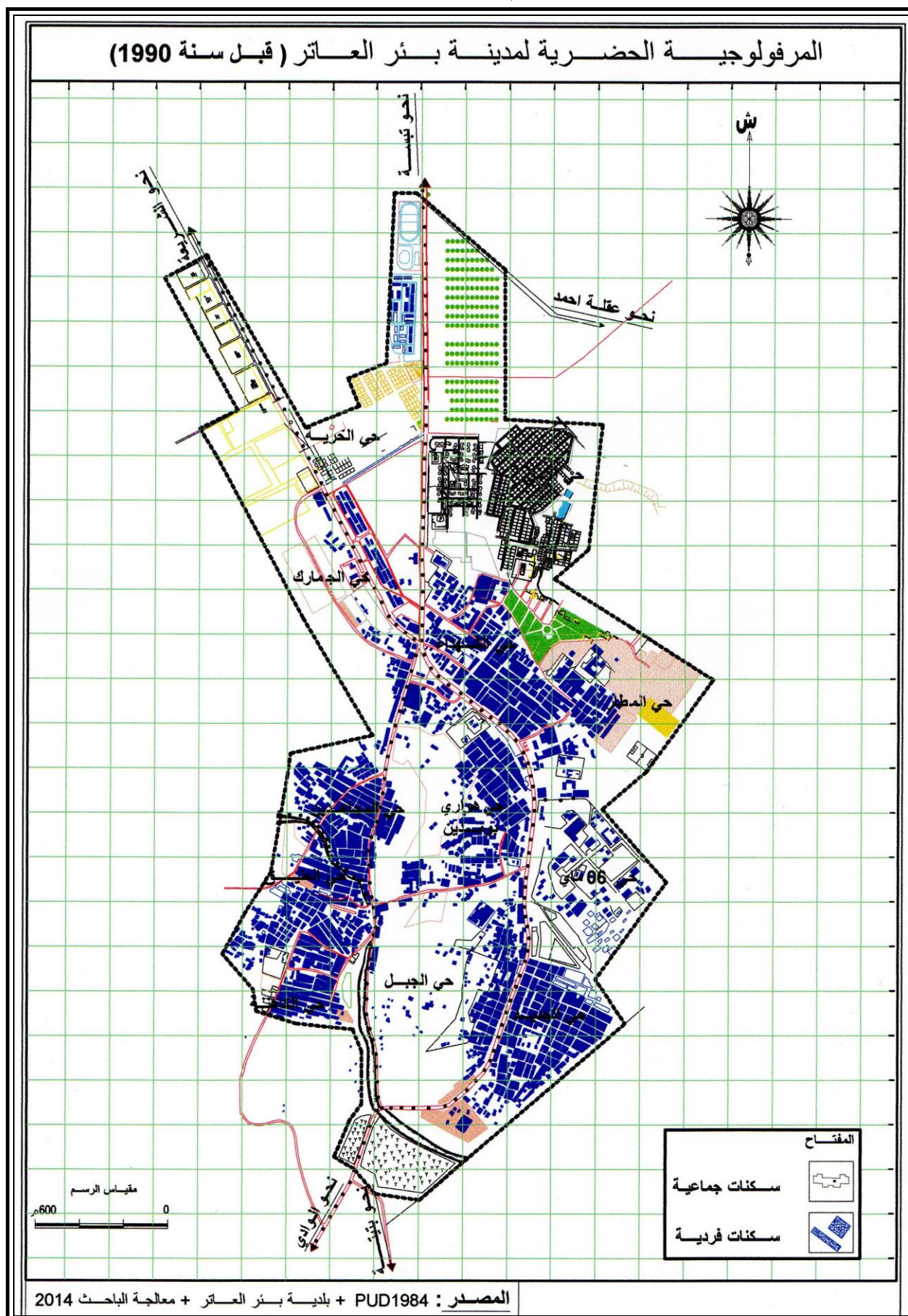
الجدول رقم 05 : استهلاك المجال بمدينة بئر العاتر
في إطار التوسع (غير المخطط)

| الأحياء السكنية الفوضوية | | |
|--------------------------|------------------------------|-------------------|
| عدد السكنات | مساحة الوعاء العقاري (هكتار) | اسم الحي |
| 516 | 40 | - حي الكاهنة |
| 425 | 29 | - حي العتيق |
| 671 | 47 | - حي المطار |
| 376 | 32 | - حي الشهداء |
| 602 | 66 | - حي هواري يومدين |
| 632 | 39 | - حي الجديد |
| 627 | 54 | - حي المجاهدين |
| 323 | 43 | - حي الجبل |
| 677 | 48 | - حي الجمارك |
| 318 | 23 | - حي الشعب |
| 410 | 14 | - حي العمراني |
| 221 | 17 | - حي التضامن |
| 450 | 37 | - حي النسيم |
| 260 | 07 | - حي الكاهنة 02 |
| 275 | 16 | - حي المطار 02 |
| 165 | 13 | - حي العامرية 02 |
| 6948 | 525 | المجموع |

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء + بلدية بئر العاتر 2014

و من خلال هذا الجدول يتضح لنا أن نسبة: 73.53 % من مساحة النسيج العمراني البلدية بئر العاتر معمرة بشكل عشوائي و بمقدار 6948 سكن أي ما يعادل 13.23 سكن/ هكتار و تعبر هذه النسبة عن المساحة العقارية المعتبرة للقطع الأرضية التي يتم حيازتها و بنائها فوضويا (من 300 م² إلى 600 م²)، و يتلخص هذا العدد في نمط السكن الفردي المنجز بإرادة ذاتية للسكان دون الحصول المسبق على رخصة البناء (انظر اللوحة رقم 13) إلا في حالات نادرة سلمت فيها رخص البناء لأفراد سويت وضعيتهم الإدارية في إطار القوانين المتعلقة بالتسوية (الصادرة سنة 1985 فيما يتعلق بالبنائيات ، أو سنة 1993 فيما يتعلق بالقطع الأرضية الشاغرة).

اللوحة رقم : 13



و عموما فان التوسع المجالي لمدينة بئر العاتر تميز دوما بعشوائية التعمير رغم الأدوات العمرانية المتوفرة، و في نفس الوقت يغلب طابع السكن الفردي على الطبيعة العمرانية للمدينة و هو بذلك يعد خاصيتها المميزة .

06- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالمدينة :

تنقسم ملكية الوعاء العقاري لبلدية بئر العاتر إلى أملاك البلدية و أملاك الدولة (انظر اللوحة رقم 14 - أ -) ، و هي عبارة عن مجموعات ملكية محددة بأرقام و مخططات .

Groupe communal n° 36 de douar ouled sidi abid .⁽³⁵⁾

– *Groupe domanial n° 149 de douar behiret larneb.*

و تقدر مساحة أملاك البلدية بـ: 698.30 هكتار⁽³⁶⁾ بنسبة 0.35 % من المساحة الإجمالية لإقليم البلدية، تتواجد كلها داخل المحيط الحضري للمدينة بالجهة الشرقية، و تمثل نسبة 67 % من مساحته، و هي الرقعة الجغرافية التي كانت تتبع بلدية جبل العنق سابقا . بينما تقدر مساحة أملاك الدولة بـ: 198036 هكتار⁽³⁷⁾ منها 344.20 هكتار تتواجد بالمحيط الحضري، أي تحتل نسبة 33 % منه على الجهة الغربية، و هي تمثل جزء من بلدية بئر العاتر سابقا، هذا التقسيم يوضح بان كل الأملاك العقارية المتواجدة خارج حدود المحيط العمراني تتبع أملاك الدولة .

هذه الوضعية العقارية غير معقدة بالنظر للطبيعة القانونية التي تتبع الأملاك الوطنية و هو ما يفسر إمكانية و سهولة الإجراءات المتعلقة بتحويل و توظيف هذه الأراضي، و يفسر كذلك عدم طرح أية إشكالات فيما يخص التوسع المستقبلي للمدينة، حيث تنعدم الأملاك الخاصة للأفراد، و كذا الأملاك العسكرية أو الغابية أو أملاك الوقف، و هو ما يشجع التوسع العمراني في كل الاتجاهات الممكنة سواء توسع عمراني مخطط أو عشوائي (انظر اللوحة رقم 14- ب -) حسب الخيارات التي تفرضها الدراسات العمرانية الخاصة بذلك الا أن العائق المطروح سيكون في المستقبل من خلال البدء في سنة 2014 تسليم بعض عقود الامتياز الفلاحي في حدود المحيط العمراني .

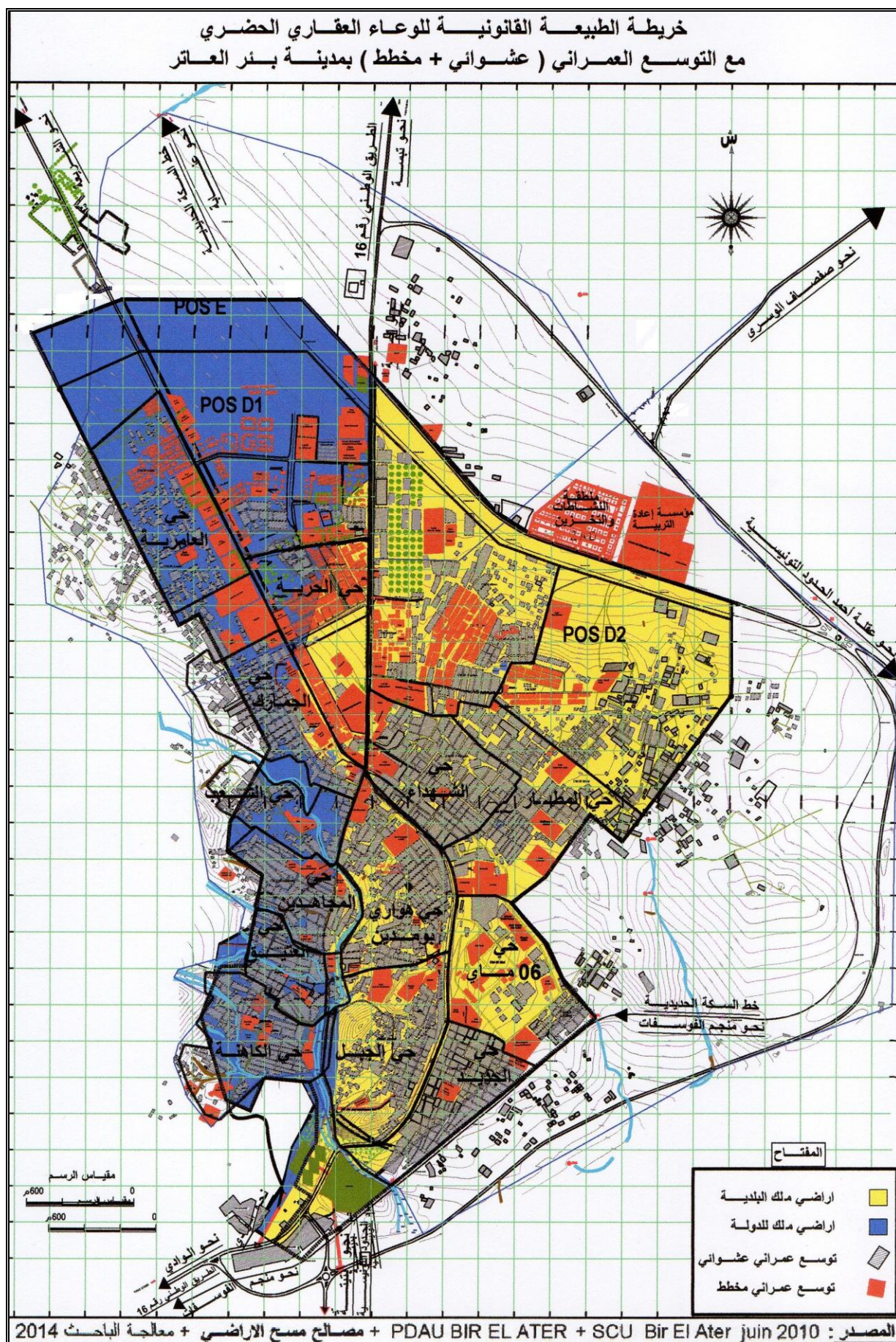
(35) مديرية مسح الأراضي لولاية تبسة 2013 .

(36) (37) نتائج المسح السهبي العام لبلدية بئر العاتر 2009 .

اللوحة رقم : 14 - أ.



اللوحة رقم : 14 - ب -



كما تخدم هذه الطبيعة القانونية للعقار تسوية وضعية الحائزين لأراضي داخل النسيج العمراني سوى شيّدوا عليها بنايات أو لم يشيّدوا ، و بالتالي فان العقار بمدينة بئر العاتر غير مثقل بأية ارتفاعات قانونية، تحيل دون الاستغلال الأمثل لقدرات البلدية العقارية، و بهذه الصفة يتجدد السؤال حول الأسباب التي تقف وراء البناء اللاشعري ، بهذه المدينة التي تمتلك احتياطات عقارية كفيّلة بتوفير البدائل عن البناء اللاشعري الذي أصبح إحدى ميزاتها الأساسية.

الجدول رقم 06 : الطبيعة القانونية العقارية ببلدية بئر العاتر

| المساحة نوع الأملاك | داخل المحيط العمراني (هكتار) | خارج المحيط العمراني (هكتار) | بإقليم البلدية (هكتار) |
|------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| أملاك الدولة | 344,20 | 197.691,80 | 198.036 |
| أملاك البلدية | 698,30 | / | 698,30 |
| المجموع | 1.042,50 | 197.691,80 | 198.734,30 |

المصدر: بلدية بئر العاتر - فرع مسح الأراضي ببئر العاتر 2013

07- مرفولوجية المدينة :

من خلال هذا العنصر يمكننا التطلع على الشكل العمراني العام للمدينة ، أو الطابع الحضري الذي يمثل النموذج و الشكل المادي الذي يغلب عليها، باعتبار أن مرفولوجية المدينة عبارة عن تفاعل الشكل مع الوظائف التي تؤديها المدينة ، هذا التفاعل ينتج المظهر العام الذي يميز المدينة و يحدد نمط استعمالات الأرض، فمرفولوجية المدينة تعبر عن مرحلة من تاريخ المدينة التي لعبت فيها دورا لتوفير حاجات معينة ، أو لسد نقص في جانب معين كالخدمات أو السكن أو التجارة، و يشير بعض الباحثين بان مرفولوجية أي مدينة تتجسد في تاريخها الحضاري بأربعة مراحل أساسية (مرحلة النشأة، مرحلة النمو، مرحلة النضج مرحلة الاكتمال).

و مدينة بئر العاتر و بعد المعاينة الميدانية لمختلف أحيائها، و نطاقات توسعها وتشكلها العمراني نستطيع أن نميز فيها 03 مراحل أساسية منها :

❖ **مرحلة النشأة** و هي التي ارتبطت بالوظيفة التجارية، فمثلا مركز المدينة الأم يتوفر على عدة محلات تجارية و بعض المخازن و الأسواق المفتوحة و الساحات العامة التي تعبر في مجملها عن الدور التجاري الذي كانت مدينة بئر العاتر تؤديه في تلك الفترة، و بالإضافة إلى هذا نجد كذلك عدد معتبر من البنايات الإدارية و العسكرية إبان الفترة الاستعمارية ، حيث تعبر هذه المباني على الدور الأمني الذي أدته المدينة آنذاك

في خدمة المستعمر الذي سخر الخصائص الجغرافية للمدينة لتوفير أمنه، و من ثمة فرض سيطرته على المنطقة خاصة و أنها حدودية .

و من الناحية المرفولوجية، و نمطية المباني و استعمالاتها يتبين لنا النمط الفردي الأرضي المخصص للاستعمال السكني بشكل عام، مع ملاحظة كبر المساحة العقارية لهذه البنايات (من 350 م² إلى أكثر من 500 م²) ، بالإضافة إلى بعض البنايات ذات الطابع الإداري و التجاري و الخدماتي و غيرها من المرافق العمومية، و عل كل حال فهذه المرحلة لا تمثل قدر كبير من النسيج العمراني باعتبارها تقتصر على نشأة المدينة (أنظر الصورة رقم 02) .

❖ **مرحلة النمو** و هي التي يزداد فيها عدد السكان، و يرتقي التجمع الحضري إلى مدينة صغيرة ، و حسب النمو المجالي لمدينة بئر العاتر فهذه المرحلة كرستها سنوات ما بعد الاستقلال إلى غاية سنة 1974، و بقيت المدينة تنمو بنفس المرفولوجية التي طغى عليها السكن الفردي، رغم أن الوظيفة الأساسية للمدينة بدأت تتفرع إلى المدينة الصناعية مع النهضة الصناعية في تلك الفترة، و من ناحية الشكل فقد امتدت المدينة و توسعت في عدة اتجاهات، مخلفة عدة فراغات داخل المحيط العمراني لأسباب سياسية و اجتماعية .

❖ **مرحلة النضج** و هي المرحلة الحاسمة في تاريخ أية مدينة، و هي التي تعطي البنية العامة للمدينة، و تحدد وظيفتها الأساسية و تقويها على المجال الإقليمي المجاور لتصبح المدينة في بدايات فرض السيطرة على التجمعات المجاورة، و تسبق هذه المرحلة مرحلة اكتمال المدينة و بروزها إقليميا، و مدينة بئر العاتر و حسب تقديرنا الخاص فهي لا تزال تمر بهذه المرحلة، حيث يعبر التوسع والتشكل العمراني عن تمدد المدينة في اتجاه الطرق الرئيسية بشكل متسارع ، مع ظهور الوظيفة التجارية التي رافقت نشأة المدينة، و تتنافس عليها حاليا رفقة الوظيفة الصناعية.

أما من ناحية الشكل المادي للوحدات المساحية و الإطار المبني، فدائما يغلب الطابع الفردي و وظيفة السكن على مختلف مراحل التوسع، مع تسجيل النمط الجماعي للسكن منذ الثمانينيات لكن بشكل محدود، و حاليا يمثل السكن الجماعي نسبة : 17% من إجمالي السكنات بالمدينة و بنسبة: 14% من مجموع حظيرة السكن بالبلدية ، بمجموع 1950 سكن ذو طابع جماعي .

و يتموقع هذا النمط على أطراف المحيط العمراني للمدينة و في موقعين محددين، أولهما على الطريق الوطني رقم 16 بالمدخل الشمال للمدينة ، و الموقع الثاني على الطريق الولائي رقم 01 بالمدخل الغربي للمدينة، و لا يتجاوز علو هذا النمط من المباني - طابق + 04 -

أما ما يتعلق بنظام الشوارع بمدينة بئر العاتر، فهي عبارة عن شبكة هندسية ، تمثل الشوارع الرئيسية و الفرعية التي تقسم هيكل المدينة إلى قطع مساحية منفصلة على شكل وحدات هندسية، و يمكن تمييز نوعين من هذه الوحدات الهندسية منتظمة و عشوائية، أما الوحدات المنتظمة فهي عبارة عن أشكال مستطيلة الشكل و أحيانا مربعة، تتواجد خاصة بالتحصيلات السكنية و مواقع السكن المنجز من طرف الدولة و كذا بنواة المدينة أو بعض أجزاء أحيائها السكنية القديمة كحي الجديد و حي الشهداء و حي الكاهنة، أما الوحدات العشوائية فهي عبارة عن أشكال هندسية غير منتظمة، فنجد البنايات مثلا لا تتراصف مع بعضها البعض كحالة حي هواري بومدين (راجع اللوحة رقم 07) و أحيانا أخرى تمتد البنايات بشكل لا متناهي نسبيا حيث لا توجد تقاطعات للشوارع كحالة حي المجاهدين (راجع اللوحة رقم 05 ب) .

و هناك حالة أخرى غير منتظمة تماما، و لا توحى بأي شكل هندسي يعطيها ميزة عمرانية، فعلى سبيل المثال تكون كل البنايات ذات واجهتين أو أكثر، و منها بنايات ذات أربع واجهات، و توجد هذه الحالة بجزء من حي المطار ضمن حيز مخطط شغل الأراضي د2 المبرمج للتوسع العمراني على المدى المتوسط للمدينة ، و كذا بالجهة الغربية مع حدود المحيط العمراني بحي العامرية 02، هذه الحالة تعبر مباشرة على التوسعات والتشكيلات العمرانية الغير المنسجمة والغير المتجانسة والتي تتميز بالطابع العشوائي دون الخوض في تبرير ذلك .

و بصفة عامة فمرفولوجية مدينة بئر العاتر تتميز بالنمط الفردي للبنايات ذات الاستعمال السكني مع كبر المساحة العقارية ، في حين يوجد النمط الجماعي على الأطراف (راجع اللوحة رقم 13)، أما بخصوص شبكة الطرقات فهي هندسية منتظمة و متعامدة نسبيا بالنطاقات الحضرية المخططة ، و عشوائية بباقي الأجزاء ، كما عرفت المدينة حركة تعمير داخلية خلال العشرية الأخيرة على الأجزاء الشاغرة بداخلها، و بإضافة طوابق علوية على السكنات الموجودة .

خلاصة:

سمح لنا هذا الفصل بالتعرف على حالة الدراسة (مدينة بئر العاتر)، و التقرب أكثر من واقعها العمراني بما يتماشى مع متطلبات البحث و أهدافه، و قد ركزنا لأجل ذلك على بعض العناصر و الخصائص العقارية و العمرانية للمدينة ، تطرقنا من خلاله لمراحل التطور المجالي للمدينة و معرفة الظروف التي أحاطت و أثرت في توجيه توسع المدينة وتشكلها ، و كذا العوامل المساعدة على ذلك ، و ما يرتبط من حقيقة التفاعل بين السكان و المجال الحضري ، و كذلك ما يتحكم في النمو العمراني ، و توسع المدينة من ترتيبات تشريعية و ممارسات تتعلق بالتسيير فرضتها السلطات عبر كل مرحلة من الفترات البارزة و التي تطرقنا لها فيما يخص التشريع العقاري الجزائي وذلك من المقارنة بين التشريع و التطبيق من خلال النتائج في أرض الواقع فقد أتاحت لنا الفرصة للوقوف ميدانيا على بعض ممارسات السكان المرتبطة بعمران المدينة ، كتشبيد للبناءات و تعدي على الملكية العقارية العمومية .

من خلال الوضعية العقارية غير المعقدة بالنظر للطبيعة القانونية التي تتبع الأملاك الوطنية مما يفسر إمكانية وسهولة الإجراءات المتعلقة بتحويل وتوظيف هذه الأراضي و يفسر كذلك عدم طرح أية اشكالات فيما يخص التوسع والتشكل المستقبلي للمدينة .

هذه المدينة لا تزال تمر بهذه المرحلة ، حيث يعبر التوسع والتشكل العمراني عن تمدد المدينة في اتجاه الطرق الرئيسية بشكل متسارع ، مع ظهور الوظيفة التجارية التي رافقت نشأة المدينة، و تتنافس عليها حاليا رفقة الوظيفة الصناعية.

إن حالة الدراسة لموضوع بحثنا هذا تعد مناسبة جدا لإسقاط التشريعات العقارية و وضعها في إطارها الميداني، و من ثمة استخلاص النتائج و البحث عن أسبابها. و عموما فقد تأكدنا من خلال هذا الفصل على وجود حالة الدراسة ميدانيا، و يبقي لنا إثباتها من خلال العينات التي سنعتمدها في الفصل الثاني من هذا الجزء التطبيقي ، و التي نرى بأنها كفيلة لإيصالنا لأهدافنا المسطرة مسبقا.

مقدمة الجزء التطبيقي:

اعتباراً للأهداف المتوقعة من هذا البحث، و لأجل تطابق المفهوم النظري بجانبه التطبيقي يأتي هذا الجزء كعمل ميداني لاستخلاص النتائج على حالة الدراسة و يشتمل على فصلين تم تخصيص الفصل الأول لتقديم حالة الدراسة و التطرق لبعض الجوانب العمرانية الخاصة بها لاسيما ما يرتبط بالتوسع العمراني و استهلاك العقار الحضري و كذا المرفولوجية الحضرية التي تميز المدينة تبعا للمراحل التي مر بها التوسع العمراني ، و نهدف من خلاله إلى إعطاء لمحة عن واقع حالة الدراسة و كيفية تسيير العقار بها من خلال الفاعلين المعنيين.

أما الفصل الثاني فيتطرق لانعكاسات السياسة العقارية على عمران المدينة، كما نسعى من خلاله لتقديم الفاعلين بالمدينة و أدوارهم، و بما أن هذا الفصل يعتني أساسا بتقديم و تحليل المعطيات الميدانية التي يتم الحصول عليها بمختلف أدوات البحث المتاحة، فقد أردنا أيضا أن نبين بواسطته أثر السياسة العقارية و ادوار الفاعلين و سلوكيات السكان و من ثمة الوصول لإمكانية مطابقة التسيير العقاري الحضري كمفهوم نظري على حالة الدراسة كواقع ميداني. و هو طبعاً ما يمكننا من استخلاص النتائج التي بواسطتها نؤكد نفي أو إثبات فرضيات هذا البحث.

الجزء التطبيقي

الفصل الأول

التسيير العقاري الحضري
و مراحل التوسع والتشكل
العمراني
بمدينة بئر العاتر
" حالة الدراسة "

مقدمة:

بعد إتمامنا للجزء النظري الذي خصصناه للتشريع و التسيير العقاري، و كذا موضوع التوسع والتشكل العمراني ، يأتي هذا الفصل ضمن الجزء الميداني الذي سنحاول من خلاله التعريف بمنطقة الدراسة، مركزين في ذلك على الجوانب المرتبطة بالتوسع العمراني، و كفاءات التعمير بالمدينة عبر المراحل التي شهدتها التسيير العقاري الجزائري، و سنحرص في هذا السياق على إظهار أهم المفاهيم و الأبعاد التي تساعدنا في تحليل إشكالية البحث، ليتم بعد ذلك التطرق إلى المعطيات الميدانية و عينات الدراسة في الفصل الرابع، و منه سيكون الوقوف على تأكيد أو نفي فرضيات البحث ، بالإضافة إلى إسقاط الجانب النظري على الواقع الميداني، ليتم التأكد من بلورة الدراسة بشكل متوازن و ملم بكل ما هو على علاقة بموضوعها .

01- لمحة تاريخية عن منطقة بئر العاتر :

نظرا لقلّة المعلومات و المصادر الرسمية التي يمكن الاعتماد عليها لسرد تاريخ منطقة بئر العاتر رغم انه متداول بين عدة أطراف و جهات، و نظرا لإجماع المصادر المتوفرة من وثائق و معطيات على اللوحة التاريخية الآتي ذكرها، فقد اعتمدنا على ما هو متداول منها "... تعاقبت على منطقة بئر العاتر عدة حضارات، وجدت في فترة ما قبل التاريخ من بداية العصر الحجري القديم إلى نهاية العصر الحجري الحديث، فعلى مدار عهود طويلة من الزمن مثلت بئر العاتر مسرحا لعدة أحداث نشأت مع نشأة الإنسان البدائي، و تواصلت إلى يومنا هذا و هكذا تتأكد سمة التواصل في هذه المنطقة منذ أحقاب زمنية موعلة في القدم إذ ظهرت في أواخر العصر الحجري القديم حضارة عرفت انتشارا واسعا، و تضم كامل البلدان المغاربية أطلق عليها اسم الحضارة العاترية نسبة لمكان قرب الحدود التونسية الجزائرية يدعى حاليا بئر العاتر، و يمتد الحيز الزمني لهذه الحضارة بين 25000 و 35000 سنة قبل الميلاد و ينتهي العصر الحجري القديم ببروز حضارتين متميزتين: الحضارة الوهرانية و الحضارة القبصية، و تعتبر الحضارة العاترية هي الأقدم من بين هذه الحضارات و الأكثر تقدما منهما نتيجة المستحاثات التي وجدت بالمنطقة والتي تثبت ذلك .

و يرجع أصل تسمية " بئر العاتر " إلى فترة الفتح الإسلامي لشمال إفريقيا، إذ تسجل المراجع أنه عند شعور الكاهنة البربرية بالهزيمة، أمرت جنودها بسكب كمية هائلة من العطور في بئر (تسمى الآن باسمها) في محاولة يائسة منها لهزم الفاتحين المسلمين وحرمانهم من الماء وعند وصول الفاتحين إلى البئر بعد فرار الكاهنة- و قتلها فيما بعد بعد رفضها الاستسلام. وجدوا المياه معطرة فسموا البئر (بئر العطر) ومع مرور الأزمنة حرفت بئر العطر إلى بئر العاتر، و هي الآن متواجدة بحي الكاهنة بمدينة بئر العاتر، و هو من أقدم الأحياء السكنية و لا تزال هذه البئر إلى يومنا هذا " .

02- موقع مدينة بئر العاتر :

تقع مدينة بئر العاتر بالجهة الجنوبية الشرقية لولاية تبسة، و التي تقع بدورها بالجهة الشرقية للوطن، تمثل مدينة بئر العاتر مركز دائرة منذ سنة 1974، و تحتل رقعة جغرافية إستراتيجية، جعلت منها همزة وصل بين عدة أقطاب عمرانية بشمال الوطن و جنوبه و نقطة عبور بين داخل الوطن و خارجه نحو الجمهورية التونسية ثم الجمهورية الليبية (انظر اللوحة رقم 01 و 02).

تقع المدينة على ارتفاع متوسط يقدر بحوالي 880 م فوق مستوى سطح البحر، و يحد بلدية بئر العاتر :

- من الشمال : بلدية صفصاف الوسرى و بلدية العقلة المالحة .
- من الجنوب : بلدية نقرين.
- من الشرق الحدود الجزائرية التونسية.
- من الغرب بلدية تليجان .

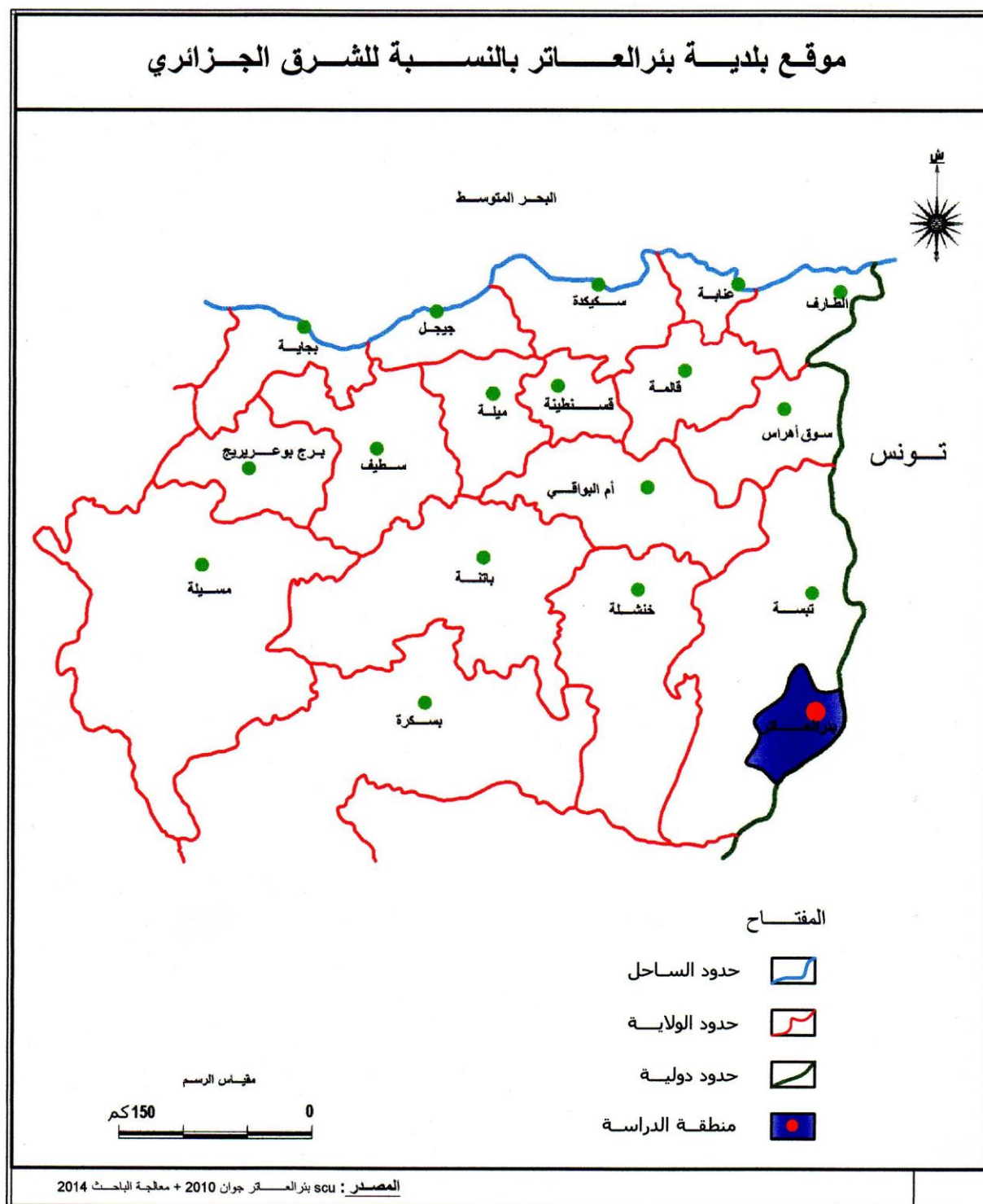
تبلغ مساحة البلدية حوالي: 1987,34 كم² في حين تبلغ مساحة المدينة : 10,42 كم² تتموضع مدينة بئر العاتر على السفوح الشمالية لجبل العنق ، يتميز جزئها الجنوبي بتضاريس صعبة نوعا ما، و هو ما أعاق توسعها العمراني نحو الجنوب، و يبدأ استواء طوبوغرافية الموضع مع الجزء الشمالي الذي يرمح للتعمير المستقبلي .

تحتل المدينة موقعا هاما من الناحية المرورية، إذ يقطعها الطريق الوطني رقم 16 الذي يربط ولاية عنابة بولاية الوادي، و هو يمر على إقليم بلدية بئر العاتر بمقطع طوله 42.60 كلم، كما نجد الطريق الولائي رقم: 01 الرابط بين بلدية الشريعة بغرب الولاية و منطقة عقلة احمد ببلدية صفصاف الوسرى (قاعدة الحياة - سوناطراك) على الحدود الجزائرية التونسية و الذي يبلغ طوله بإقليم البلدية: 31.20 كلم، بالإضافة إلى الطريق البلدي المؤدي نحو قرية بتينة على الحدود الجزائرية التونسية بطول قدره: 45 كلم، كما هو جدير بالذكر خط السكة الحديدية الرابط بين منجم جبل العنق للفوسفات و مدينة عنابة، و الذي يمر بمحاذاة المحيط العمراني على الجهة الشرقية ثم الشمالية .

محليا تقع مدينة بئر العاتر بالجهة الشرقية للبلدية و تسيطر على حوالي 90 % من سكانها البالغ عددهم حسب تعداد سنة 2008 بـ: 77727 نسمة، و الذي قدر في نهاية سنة 2013 بحوالي: 85689 نسمة⁽²⁹⁾، كما تسيطر المدينة على مجمل الخدمات الأساسية و المرافق العمومية.

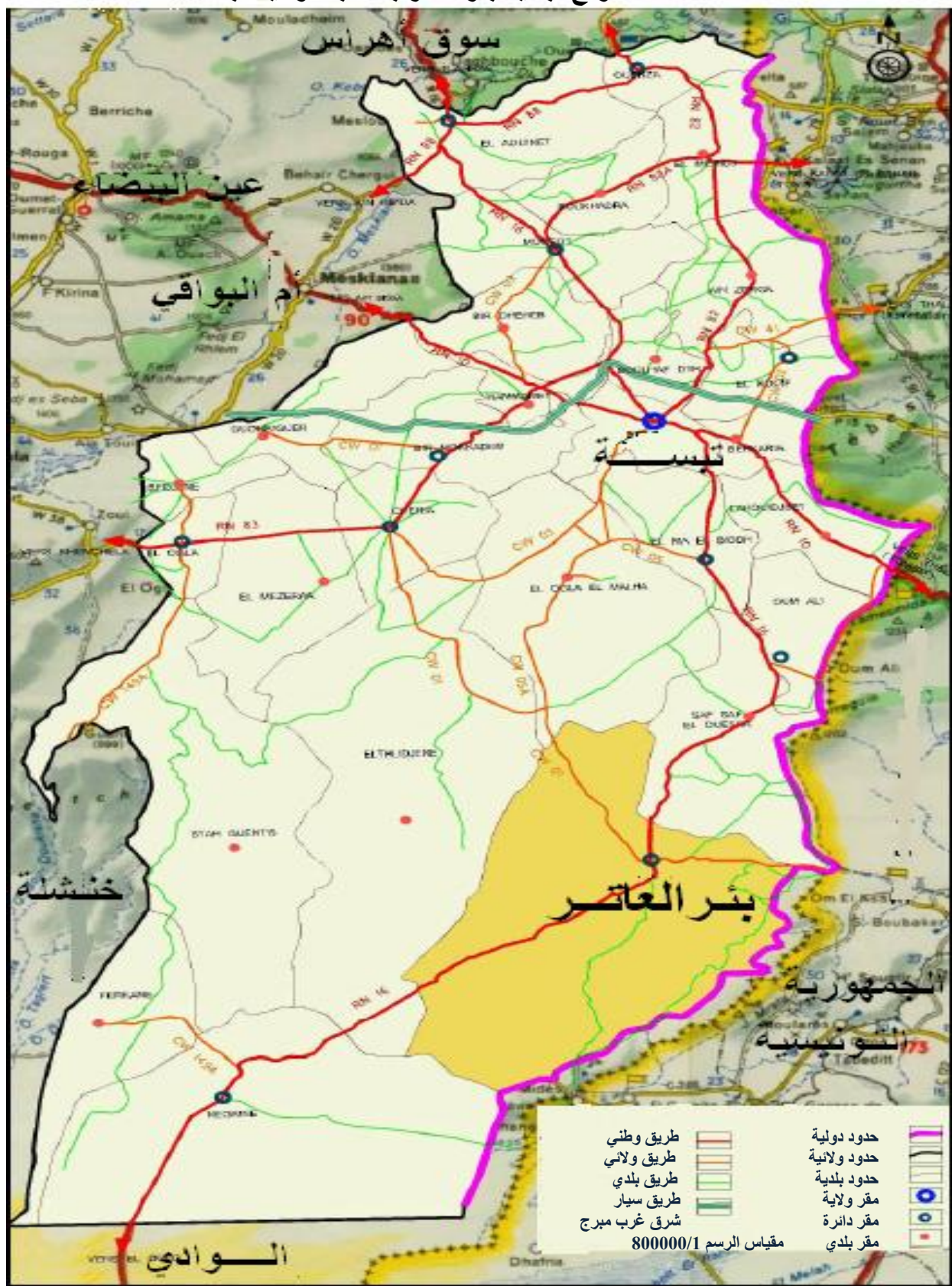
(29) - دليل الإحصائيات الرسمية + مديرية التخطيط و الإحصاء لولاية تبسة 2014 .

اللوحة رقم: 01



اللوحة رقم: 02

مخطط الموقع لبلدية بئر العاتر بالنسبة لولاية تبسة



و تعتبر بلدية بئر العاتر ثاني اكبر البلديات بولاية تبسة من حيث الحجم السكاني، و كذا البعد الاقتصادي الذي تحتله بالولاية .

تضم البلدية بالإضافة إلى التجمع الرئيسي على 03 تجمعات ثانوية (عقلة الشحم - سوكياس - بتيثة)⁽³⁰⁾، و بحجم سكاني متغير من 100 نسمة إلى 700 نسمة أحيانا، و تتركز هذه التجمعات بالجهة الجنوبية و الشرقية للبلدية .

و من الناحية الجغرافية تتميز بلدية بئر العاتر بطابعها السهبي الذي منحها خاصية المنطقة الرعوية ، خاصة بالجزء الجنوبي منها، كما تتميز البلدية بوجود 03 كتل جبلية معتبرة .

- جبل العنق الذي يتوسط البلدية و يعد امتدادا لسلسلة الأطلس الصحراوي و يتموضع جنوب المدينة ، يبلغ ارتفاعه حوالي 1500 م عن مستوى سطح البحر.

- جبل فوة المتواجد بالجهة الشمالية على حدود بلدية العقلة المألحة يبلغ ارتفاعه حوالي 1300 م عن مستوى سطح البحر.

- جبل الزريقة المتواجد على الحدود الجزائرية التونسية بالجهة الشرقية لإقليم البلدية و يبلغ ارتفاعه حوالي 1000 م عن مستوى سطح البحر.

(30) التجمع الثانوي المصنف حسب التعداد العام للسكان لسنة 2008 هو تجمع عقلة الشحم فقط.

03- دراسة الجانب السكاني :

يعتبر الجانب السكاني من ضمن العناصر الهامة في الدراسات العمرانية، كونه يعكس الصورة الحقيقية للوضعية الاجتماعية و الاقتصادية للمنطقة المعنية بالدراسة و لسكانها بالإضافة إلى التغييرات التي طرأت على هذه المنطقة، و على بنيتها الديمغرافية، و مدى علاقة ذلك بالجانب العمراني للمدينة كون الإنسان على علاقة دائمة بمحيطه العمراني .

و عموما فقد عرفت مدينة بئر العاتر نموا سكانيا معتبرا خاصة خلال الفترة (1977-1987) أين تضاعف عدد السكان ليصل إلى 39867 نسمة سنة 1987، و بلغ معدل النمو السكاني 5.55 % هذا المعدل يفوق كثيرا المعدل الوطني لتلك الفترة المقدر بـ 3,08 % بينما يتوافق تقريبا مع معدل النمو الخاص بسكان الحضر و المقدر بـ 5,46 % ، بينما انخفض معدل النمو السكاني للفترة (1987 إلى 1998) إلى 3,66 % و أستمر في الانخفاض ليصل خلال الفترة (1998- 2008) إلى 2.80 % ليصل بذلك عدد سكان مدينة بئر العاتر إلى حدود 78413 نسمة حاليا ، و هو يمثل 92 % من إجمالي سكان البلدية .

و من خلال دراسة التغييرات التي طرأت على التزايد السكاني خاصة خلال الفترة (1977-1987) يتبين لنا أثر ذلك على المدينة من جانبها العمراني، فقد تضاعف كذلك عدد السكنات عدة مرات بعدما كان سنة 1977 يقدر بـ : 1150⁽³¹⁾ سكن فقد وصل سنة 1987 إلى 6369 سكن، و انخفض معدل شغل السكن TOL من 12,60 فرد/سكن⁽³²⁾ سنة 1977 إلى 5,23 فرد/سكن سنة 1987، و يوحي ذلك على العجز الكبير الذي عانته البلدية خلال سنوات السبعينيات، و الذي تخلصت منه في سنوات الثمانينيات، و يمكننا تفسير ذلك بالدور الذي لعبته برامج السكن المنجز من طرف الدولة و المتمثلة في أحياء (300 سكن - 224 سكن - 150 سكن - 50 سكن) و هي كلها أنجزت قبل سنة 1990، بالإضافة إلى التخصيصات السكنية التي أنشأت خلال تلك الفترة، طبعا هذه البرامج كانت وليدة السياسة العقارية و العمرانية المنتهجة في ظل الأمر المتعلق بالاحتياجات العقارية للبلدية .

أما الجدير بالذكر بعد دراسة الجانب السكاني لبلدية بئر العاتر، فهو سيطرة المدينة على غالبية السكان، حيث أن عدد سكان التجمع الرئيسي استمر في التزايد مقارنة بعدد سكان الأرياف و التجمع الثانوي الذي بقي في نفس المستوى تقريبا، فقد كانت المدينة تسيطر على نسبة 62 % من سكان البلدية سنة 1977، و استمر التركيز الحضري للسكان ليصل إلى حدود 92 % من إجمالي سكان البلدية ، هذه الأرقام تفسر مدى سيطرة التجمع الرئيسي على سكان

(31) تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية بئر العاتر - urbaco - قسنطينة 1995 - ص 38 .

(32) نفس المرجع .

البلدية بتوفير الخدمات و السكن و فرص العمل، و ربما لصعوبة العيش في الأرياف خاصة و أن المنطقة تعد بوابة للصحراء، و طابعها الجغرافي العام شبه صحراوي خاصة بالجهة الجنوبية لإقليمها، فرغم البرامج و الدعم الفلاحي الذي أولته الدولة خلال السنوات الأخيرة إلا أن ذلك لم يؤثر على تثبيت السكان بالأرياف .

هذا التدفق الديمغرافي على المدينة، اثر سلبا على بنيتها العمرانية و توسعها المجالي حيث أن إمكانات المدينة العقارية و العمرانية ضعفت أمام عدد السكان المتزايد، و هو ما مهد لإنشاء أحياء فوضوية بدأت مع بداية عشرية الثمانينيات، و استمرت في التمدد إلى غاية يومنا هذا .

الجدول رقم 03 : مراحل التطور السكاني لبلدية بئر العاتر

| عدد السكان حسب التعداد العام للسكان و السكن (نسمة) | | | | | التعيين |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|
| تقديرات 2013 | 2008 | 1998 | 1987 | 1977 | |
| 78413 | 70749 | 52016 | 33364 | 14496 | التجمع الرئيسي |
| 112 | 110 | 80 | 224 | 91 | التجمعات الثانوية |
| 7164 | 6868 | 6532 | 6279 | 8634 | المناطق المبعثرة |
| 85689 | 77727 | 58628 | 39867 | 23221 | البلدية |

المصدر : دليل الإحصائيات الرسمية + مديرية التخطيط و الإحصاء لولاية تبسة 2014

04- دراسة الجانب العمراني (مراحل التطور المجالي للمدينة) :

بما أن المجال الجغرافي هو مجال اجتماعي ، بوجود علاقة قائمة و متواصلة بين الأفراد و الحيز الجغرافي الذي يعيشون فيه ، فإننا نهدف من خلال تطرقنا لمراحل التطور المجالي للمدينة إلى معرفة الظروف التي أحاطت و أثرت في توجيه توسع المدينة، و كذا العوامل المساعدة على ذلك، و ما يرتبط من حقيقة التفاعل بين السكان و المجال الحضري، و كذلك ما يتحكم في النمو العمراني، و توسع المدينة من ترتيبات تشريعية و ممارسات تتعلق بالتسيير فرضتها السلطات عبر كل مرحلة .

هذا ما سيوضح لنا و يمكننا من إسقاط التشريعات العقارية و العمرانية على الواقع الميداني لكل مرحلة، حيث أننا عمدنا على أن يكون تقسيم المراحل على الفترات البارزة و التي تطرقنا لها فيما يخص التشريع العقاري الجزائري، و هذا كي يتسنى لنا المقارنة بين التشريع و التطبيق من خلال النتائج في ارض الواقع .

و فيما يلي أهم المراحل التي مر بها التطور المجالي لمدينة بئر العاتر، من نشأتها إلى غاية إعداد هذا البحث، و يمكننا أن نشير إلى تذبذب المعطيات و قلة المراجع حول نشأة المدينة (انظر اللوحة رقم 03).

01-04- نشأة المدينة (المرحلة الأولى ما قبل الاحتلال الفرنسي) :

ترجع بدايات التجمع السكاني بمدينة بئر العاتر إلى ما قبل الاحتلال الفرنسي ، و إذا اعتمدنا على التاريخ القديم للمنطقة فهي مدينة ضاربة في قلب التاريخ ، و نظرا لعدم توفرنا على مراجع رسمية لنشأة المدينة فقد اعتمدنا على تقارير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و مخططات شغل الأراضي و بعض المراجع الأخرى كالمواقع الالكترونية، و التي أجمعت على أن بداية التوطن و التجمع السكاني بالمنطقة يعود إلى عصور ما قبل التاريخ .

فنشأة المدينة ارتبطت بعوامل متعددة، أهمها الموقع الجغرافي للمنطقة الذي جعل منها نقطة عبور و التقاء للقوافل العابرة بين الشمال و الجنوب و بين الشرق و الغرب ، و أثر موقع المدينة المتميز بتضاريسه على أن تكون المنطقة نقطة التقاء و مكوث للرحل المارين على المنطقة، ليتطور الموقع فيما بعد و يصبح عبارة عن مكان لعرض السلع و البضائع ثم إلى سوق عام خاصة للمواشي ، و قد ساعد على ذلك وجود بئر للمياه " بئر الكاهنة " (الصورة رقم 25) و الذي لا تزال شواهد البنايات القديمة المشيدة بجوارها دليل على توطن سكاني بالقرب من هذا المصدر الحيوي الوحيد بالمنطقة، حيث أن بدايات التعمير كانت بمحاذاة وادي الجبانة غير البعيد عن بئر الكاهنة، و مع تطور الفترات الزمنية انتقلت حركة العمران إلى المناطق الأكثر استواء و اعتدال و الموجودة بالجهة الغربية لبئر الكاهنة، و هي حاليا تمثل نواة المدينة الأم أين يتواجد المسجد العتيق و ساحة السوق و بعض المحلات التجارية ، (الصورة رقم 26) و من ثمة انتشرت السكنات في شكل أزقة و نذكر منها " زقة السوافة" و هي من الأزقة العتيقة بالمدينة، هذه المعالم الأساسية للعمران آنذاك تتواجد بحي الكاهنة الذي اخذ تسميته من " بئر الكاهنة " .

02-04- المرحلة الثانية (1846 - 1962) :

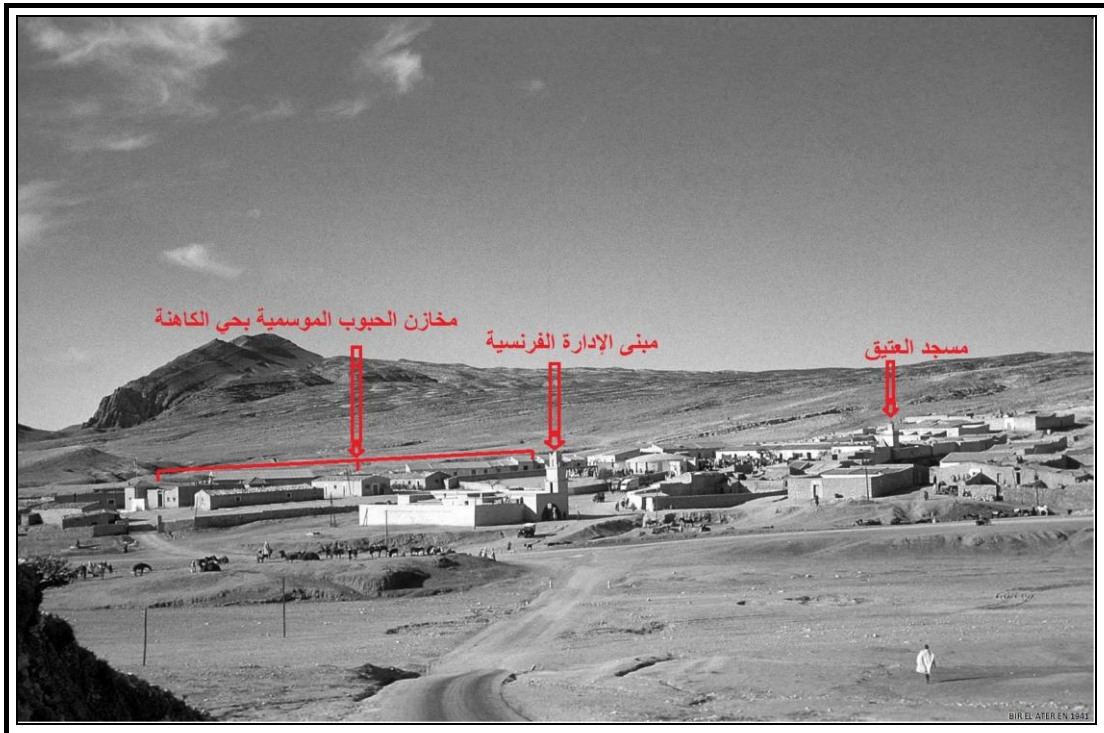
خلال هذه المرحلة عرفت المدينة توسعا عمرانيا حول النواة الأصلية باتجاه الشمال و الشمال الشرقي، حيث عرفت المدينة أول مدرسة ابتدائية بالإضافة إلى بعض السكنات و البنايات المنفرقة المدنية و العسكرية، أما البنايات المدنية فهي في غالبها سكنات، و تعبر عن استقرار العائلات و تمركزها بالقرب من وادي بئر العاتر، مع انتشار بعض المحلات التجارية خاصة قرب المسجد العتيق و ساحة السوق .

الصورة رقم 25 : أخذت سنة 1941 لبئر الكاهنة حيث تظهر شواهد البنايات القديمة المشيدة بجوارها وهي دليل على توطن سكاني بالقرب من هذا المصدر الحيوي الوحيد بالمنطقة .



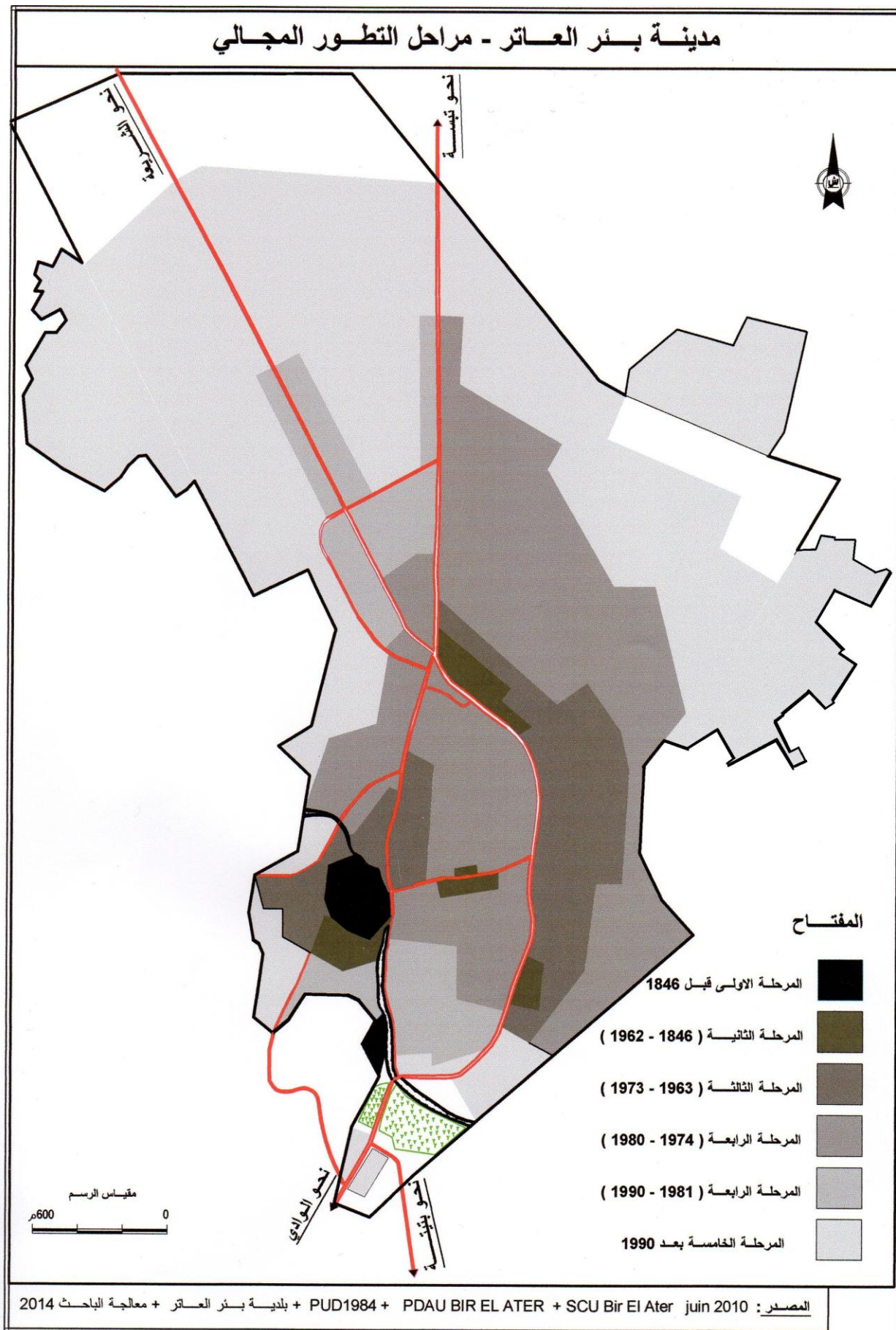
المصدر : بلدية بئر العاتر

الصورة رقم 26 : أخذت سنة 1941 تظهر من خلالها نواة المدينة الأم أين يتواجد المسجد العتيق بجواره ساحة السوق وبعض المحلات التجارية ومبنى الإدارة الفرنسية وكذا مخازن الحبوب الموسمية كما تظهر إنتشار السكنات حول هذه المعالم ونواة المدينة ككل مبنية على سفوح جبل العنق .



المصدر : بلدية بئر العاتر + معالجة الباحث

اللوحة رقم: 03



أما بخصوص البنايات العسكرية فكانت الأكثر انتشارا، و هي من انجاز المستعمر الفرنسي و تمثلت في :

*مخازن بحى الكاهنة خاصة المستعملة لتخزين الحبوب الموسمية (القمح و الشعير) (الصورة رقم 26) .

*مركز إداري و بعض السكنات و لا يزال يسمى إلى وقتنا بـ (2^{eme} bureau) بحى المطار حاليا *الثكنة العسكرية بالقمة الجبلية غير البعيدة عن بئر الكاهنة (مركز تعذيب سابقا) و المحتشدات التي أقيمت بجوارها ، (الصورة رقم 1.27) .

* بنايات ذات استعمال مختلط سكني و عسكري بحى هواري بومدين حاليا .

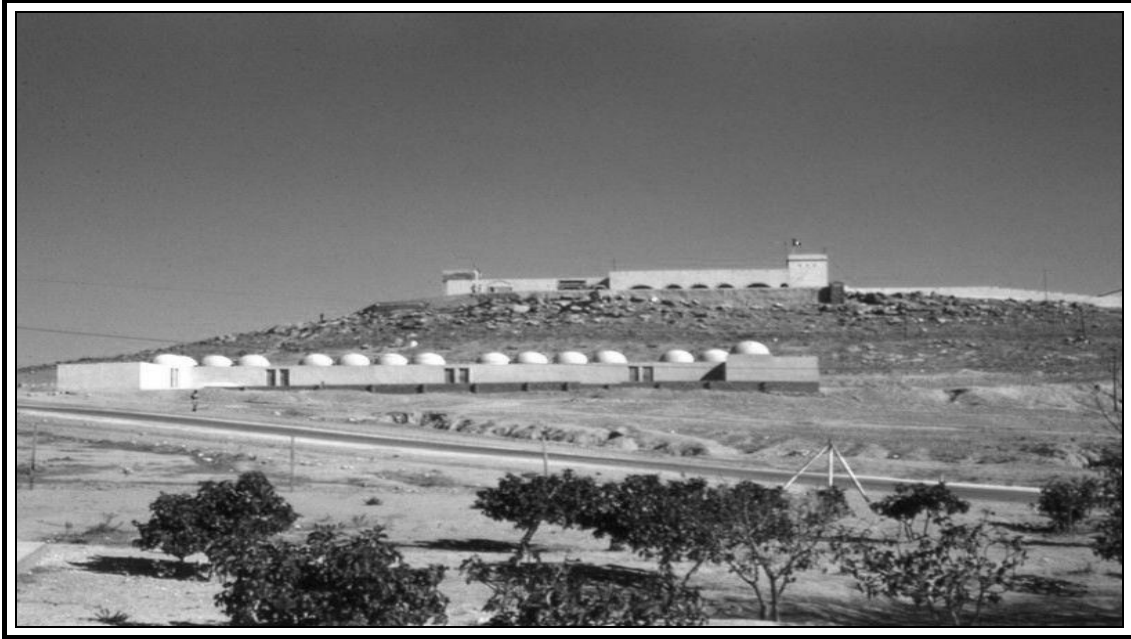
إن اغلب هذه البنايات العسكرية شيدت بمواقع متفرقة ، خلقت بذلك نوع من التقطع و التشتيت العمراني، حيث أن المستعمر الفرنسي كان يسعى لتحقيق أمنه و مصالحه الخاصة على حساب المدينة و نموها المجالي، و عموما فالنمو المجالي خلال هذه المرحلة ساهم في رسم المعالم الأولية للمحيط العمراني المستقبلي، و المنقسم بين بلديتين داخل تجمع حضري واحد و بين قبائل المنطقة التي أثرت ببعدها الاجتماعي كثيرا على المدينة و تشكيلها العمراني .

إن " بلدية بئر العاتر كانت أثناء الفترة الاستعمارية مقسمة إلى بلديتين، هما بلدية بحيرة الأرنب و بلدية أولاد سيدي عبيد ، و بقيت حتى بعد الاستقلال مقسمة إلى بلديتي بئر العاتر و جبل العنق " (33)، حيث أن هذه التسمية الجديدة استحدثت سنة 1967 مع أول قانون للبلديات في الجزائر، و بقيت المدينة محتضنة لمقر البلديتين إلى غاية سنة 1984 ، أين تم إدماج البلديتين إلى بلدية واحدة و هي بئر العاتر حاليا . يعبر هذا التقسيم المزدوج عن التفكك الاجتماعي القبلي الذي غذته القوانين الفرنسية المطبقة آنذاك لاسيما القانون الصادر بتاريخ: 1863/04/21 و هو الذي اثر كثيرا في وضع الحدود بين البلديتين و انعكس سلبا على عمران المدينة من بداياته.

و خلال هذه الفترة لم نسجل أي تخطيط عمراني، أو وجود دراسات عمرانية أو تخصيصات سكنية، بل المميز في الجانب العمراني كان يخص المنشآت الاستعمارية ذات الطابع المتفرق، و بعض التوسعات المدنية التي كانت ممثلة بشوارع محدودة العدد .

(33) توفيق بوزناشة دليل الجمهورية (ولايات و بلديات) الطبعة الأولى الجزء 01- دار الحدائق الشارقة الجزائر 2006 ص 151 و 153.

الصورة رقم 1. 27: أخذت سنة 1958 حيث تظهر الثكنة العسكرية بالقمة الجبلية (مركز تعذيب سابقا) و المحتشدات التي أقيمت بجوارها.



المصدر: بلدية بئر العاتر

الصورة رقم 2. 27: أخذت حاليا لنفس المكان في الصورة السابقة حيث بقيت الثكنة العسكرية وأنجزت مشاريع في مكان المحتشدات



المصدر: الباحث 2014

03-04- المرحلة الثالثة (1962- 1973):

خلال هذه المرحلة شهدت المدينة توسعا عمرانيا افرز مساحات حضرية واضحة المعالم تجسدت في أحياء سكنية جديدة، و بعض المرافق العمومية، هذا التوسع العمراني جاء مجاورا للنسيج الحضري السابق و المتفرق عل جزئين واضحين من المدينة، يمثلان البلديتين المتلاصقتين عمرانيا، و اللتان لا يفصل بينهما سوى وادي بئر العاتر و الطريق الرئيسي .

و من المعروف أن هذه الفترة في تاريخ الجزائر عرفت بدايات النزوح الريفي نحو المدن و هو السبب الذي أدى إلى ظهور أنوية لأحياء سكنية غير مخططة (فوضوية) مثل حي المطار وحي الجديد بالمدينة التابعة إداريا لبلدية جبل العنق (انظر اللوحة رقم 04) " باستثناء الحي الإداري التابع لشركة الحديد و الفوسفات و المعروف بحي 06 ماي الذي انشأ خصيصا كحي إداري للشركة و لعمالها و إطاراتها "

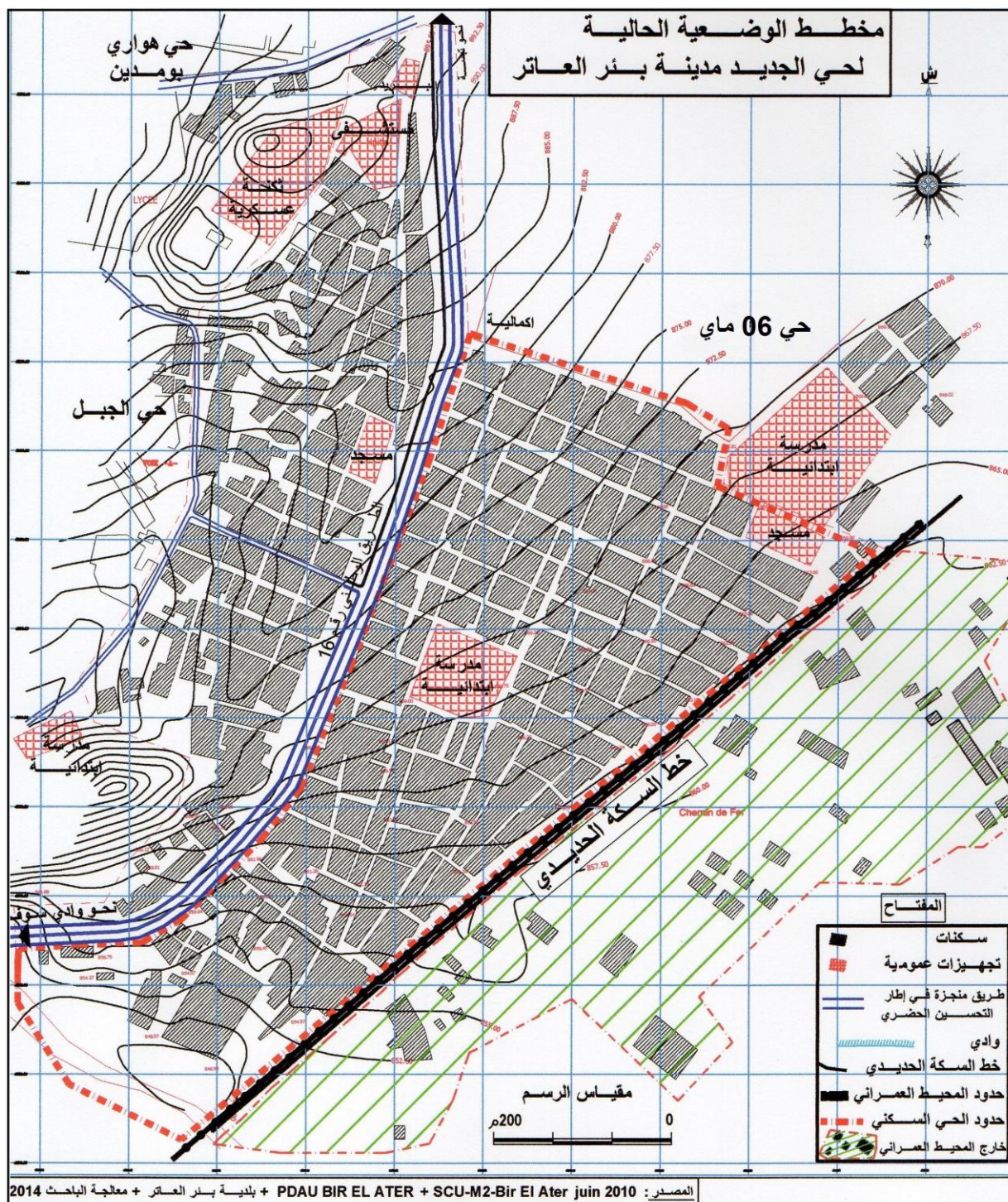
و في نفس المدينة بجزئها التابع لبلدية بئر العاتر، نجد حي الكاهنة و حي المجاهدين (انظر اللوحة رقم 05 ا و 05 ب)، و قد نشأت هذه الأحياء (الصغيرة) في ظل غياب الأدوات العمرانية كما أنها لم تخضع لأية دراسات مسبقة، أما ما تعلق بالمرافق العمومية فقد أنجزت 04 مدارس ابتدائية و مستشفى :

- مدرستان بجزء بلدية بئر العاتر، و مدرستان و مستشفى بجزء بلدية جبل العنق .

حيث أن التقسيم الإداري السائد آنذاك كان لا يعرقل سير الخدمات العامة بالمدينة، و لا يعيق التكامل الوظيفي بين الأحياء السكنية، فساكن المدينة موزعين بشكل يتناسب مع المرافق و الخدمات التي توفرها كلا من البلديتين، و بالمقابل يستفيد منها تجمع سكاني واحد يعبر عن هاتين البلديتين .

عمرانيا و خلال هذه المرحلة نسجل حركية أسرع في التعمير مقارنة بالمرحلة السابقة و قد ساهم القطاع الصناعي عن طريق منجم جبل العنق في هذه الحركية، و ذلك بتوفير مناصب الشغل لفئات واسعة من المجتمع، كما أن الدور المنوط بالمدينة بدء يأخذ الطابع الصناعي و أصبحت بذلك تجمع حضري ذو وظيفة صناعية بالدرجة الأولى، و كان حي 06 ماي من الأحياء المميزة بالمدينة، باحتوائه على مجموعة من البنايات الإدارية و الفيلات ذات الاستعمال السكني، و المساحات الخضراء الشاسعة، و قد أحيط بسيياج حديدي على مساحة حوالي 40 هكتار لتمييزه مجاليا و وظيفيا عن باقي أجزاء المدينة اللوحة رقم 06.

اللوحة رقم : 04



اللوحة رقم : 05 أ

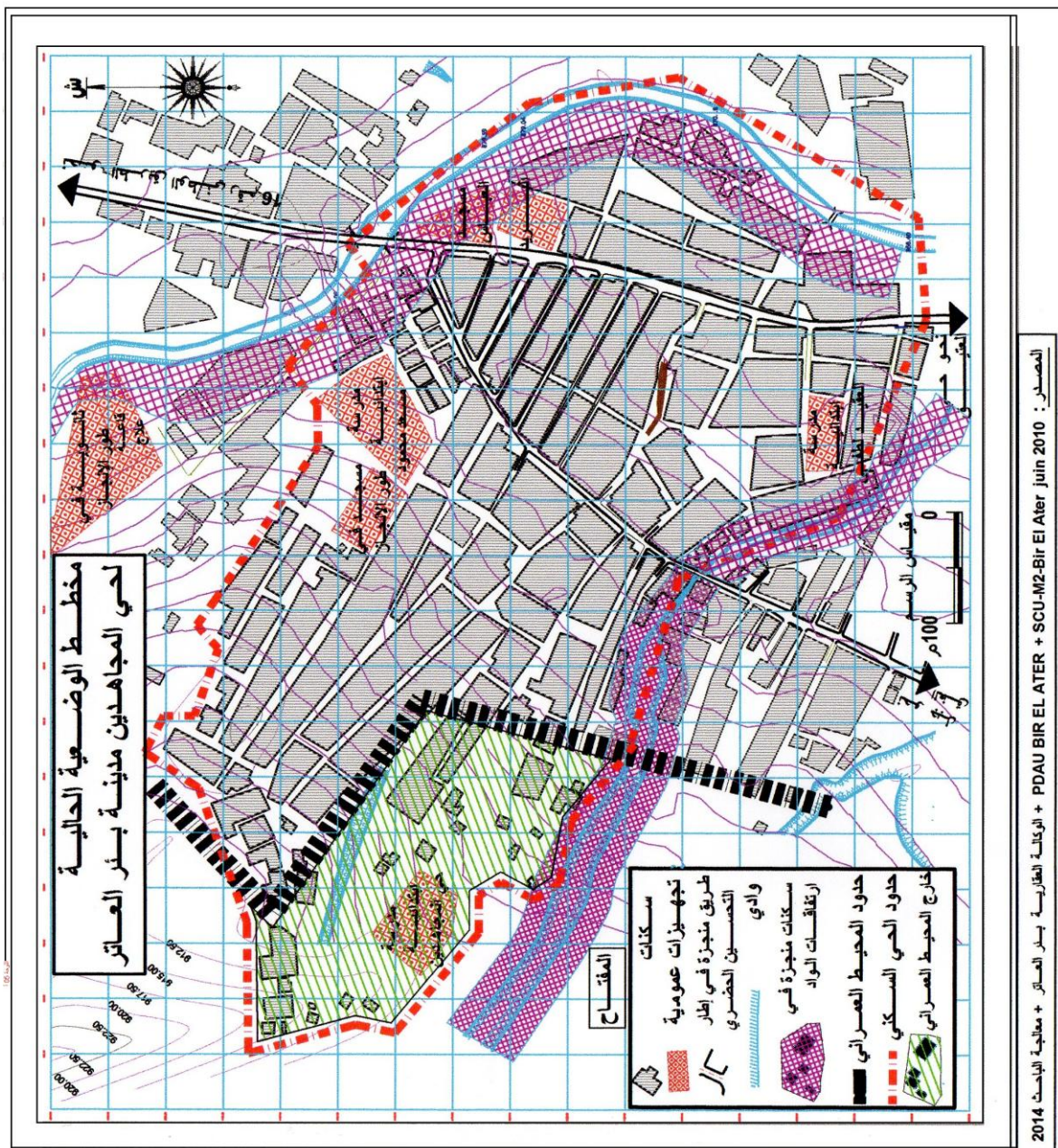


الصورة رقم 28: صورة لحي المجاهدين الوضعية الحالية



المصدر: الباحث 2014

اللوحة رقم : 05 ب



04-04- المرحلة الرابعة (1974- 1990)

01-04-04- الفترة من : 1974الى 1980:

في هذه الفترة اخذ العمران شكلا مخالفا عن سابقه، حيث بدأ توسع المدينة على حساب الفراغات التي كانت تفصل بين الأحياء السكنية الموجودة، و ظهرت بذلك أحياء سكنية أخرى جديدة مثل :

- حي هوارى بومدين اللوحة رقم 07 .
- جزء من حي الجبل .
- بعض البنايات الممتدة على طول الطريق الرئيسي المؤدي لمقر بلدية جبل العنق " حي الشهداء حاليا " .
- بعض البنايات الممتدة على طول الشارع الرئيسي المؤدي نحو مقر بلدية بئر العاتر " حي المجاهدين حاليا " .

و تجدر الإشارة في هذا السياق، انه و في إطار تطبيق الأمر المتعلق بالاحتياجات العقارية الصادر سنة 1974 ، و الأمر المتضمن التعاون العقاري الصادر سنة 1976، قامت بلدية بئر العاتر بانجاز 46 سكن فردي بحي المجاهدين، و 16 سكن فردي بحي الكاهنة و على أراضي تابعة لأملاك الدولة (انظر اللوحة رقم 08 و رقم 09)، حيث أن هذه الأحياء أخذت الشكل المخطط نسبيا، دون الخضوع لدراسة عمرانية أو لمخطط تجزئة .

من جهتها بلدية جبل العنق، و في إطار سياسة تشجيع انجاز السكن و توفيره للوافدين و لعمال القطاع الصناعي، خاصة و أن منجم جبل العنق يقع في إقليمها، فقد عمدت إلى تسليم بعض السكان قرارات استفادة لقطع أرضية معزولة تابعة لأملكها العقارية داخل المحيط الحضري المؤقت، من اجل بناء سكنات فردية، هذه القرارات لم تخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار العقاري المعمول بها، و هو ما افرز وضعيات معقدة و نزاعات عقارية لم يفصل بشأنها إلى اليوم .

أما ما يتعلق بنسب منح رخص البناء فكانت شبه منعدمة ، لانعدام التخصيصات و الملكيات الخاصة، و ارتبطت رخص البناء ببعض قرارات الاستفادة الممنوحة، و نفس الإجراءات اتبعتها بلدية بئر العاتر في أواخر هذه الفترة، إلا أن الاختلاف يكمن في أن بلدية بئر العاتر قامت بتجميع القطع المعنية بالاستفادة في شكل تخصيص سكني، مكون من 40 قطعة ارض، بمساحات 400 م² للقطعة، و هذا بعد المصادقة على التحديد المؤقت للمحيط العمراني بتاريخ : 1977/09/17 و الذي شمل التجمع العمراني ككل.

اللوحة رقم : 06

مخطط التهيئة لحي 06 ماي مدينة بئر العاتر

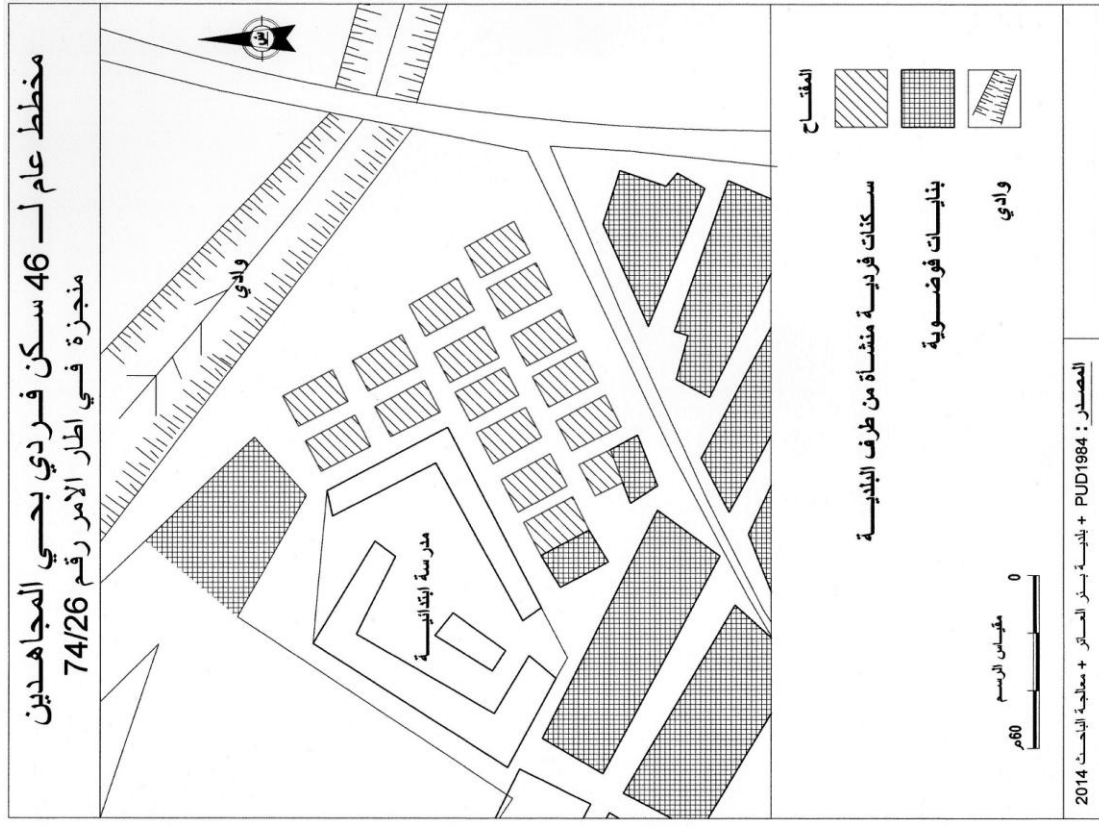


المصدر : مخطط شغل أراضي لحي 06 ماي + معالجة الباحث

اللوحة رقم : 07



اللوحة رقم : 08



اللوحة رقم : 09



04-04-02- الفترة من: 1981 إلى 1990:

تعد هذه الفترة حاسمة في تاريخ المدينة و تطورها المجالي ، بسبب استقطاب أعداد هائلة من النازحين سوى من البلديات المجاورة أو من أرياف البلدية نفسها، و قد شهدت المدينة خلال هذه الفترة عملية دمج البلديتين إلى بلدية واحدة "تحمل اسم بلدية بئر العاتر" ، و هذا تبعا للتقسيم الإداري لسنة 1984، و قد بلغ عدد سكان المدينة سنة 1987 حوالي : 33364 نسمة بعدما كان يقدر سنة 1977 بـ : 14496 نسمة ، و تجدر الإشارة كذلك إلى إنشاء الوكالة العقارية ما بين البلديات لدائرة بئر العاتر، طبقا لأحكام قانون الترقية العقارية رقم : 07/86 " بمقتضى مداولة للمجلس الشعبي البلدي مؤرخة في : 1987/11/21 و قرار مؤرخ في : 1988/04/11 صادر عن والي ولاية تبسة "

في هذه العشرية انتعش القطاع الصناعي كثيرا بفضل منجم جبل العنق للفوسفات و شركة سوناطراك بفرعيها لنقل الغاز و التخزين، فإدماج البلديتين و انتعاش القطاع الصناعي، و أيضا بداية ظهور الحركة التجارية عبر نقل السلع على الحدود الدولية أو ما يسمى بظاهرة التهريب ، كلها أسباب ساهمت في دفع وتيرة التعمير بالمدينة في كل الاتجاهات خاصة مع الطرق الرئيسية حيث تضاعف عدد السكنات خمس مرات من سنة 1977 إلى سنة 1987 فبعدما كان عدد السكنات حسب تعداد سنة 1977 يبلغ حوالي 1150 سكن قفز إلى 6369 سكن خلال تعداد 1987، هذه الحركة العمرانية الهامة تزامنت مع بداية تنفيذ التشريعات المتعلقة بتطبيق المراسيم التنفيذية للأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية، و كذا قانون رخصة البناء الصادر سنة 1982 و منه أنشأت أحياء سكنية جديدة مخططة (تحصيلات و سكنات جماعية و فردية) و أحياء سكنية أخرى غير مخططة (أحياء فوضوية).

فالأحياء المخططة أنشئت في إطار سياسة البلاد الرامية إلى توفير السكن لاسيما الجماعي منه، و كذا ظهور مناطق السكن الحضري الجديدة ZHUN، و يمكننا أن نذكر التحاصيل و الأحياء السكنية الآتية :

أ- السكن:

- حي 200 سكن فردي اجتماعي أنجز سنة 1980.
- حي 84 سكن فردي اجتماعي أنجز سنة 1980 .
- حي 300 سكن جماعي اجتماعي أنجز سنة 1981.
- حي 20+32 سكن تربوي أنجز سنة 1983
- حي 224 سكن جماعي مهني (خاص بعمال شركة فارفوس) أنجز سنة 1984 .
- حي 69 سكن جماعي اجتماعي أنجز سنة 1989.

ب- التخصيصات :

أما التخصيصات السكنية التي انشأت تطبيقاً للأمر المتعلق بالاحتياجات العقارية نذكر منها :

- تخصيص الحرية الاجتماعي يضم 176 قطعة أنشئ سنة 1981 .
- تخصيص الشهداء الاجتماعي يضم 56 قطعة أنشئ سنة 1981 .
- تخصيص المطار الاجتماعي يضم 116 قطعة أنشئ سنة 1982 .
- تخصيص الأمل الاجتماعي يضم 248 قطعة أنشئ سنة 1987 .
- تخصيص السلام الاجتماعي يضم 68 قطعة أنشئ سنة 1988 .

هذا الشكل من العمران ظهر خلال هذه الفترة في إطار تطبيق التشريع العقاري و العمراني السائد آنذاك، و كذلك ضمن حيز المحيط العمراني المؤقت المصادق عليه سنة 1977، و ادمج بعد ذلك ضمن المخطط العمراني الرئيسي للبلدية المصادق عليه سنة 1984، هذا العمران المخطط لم يقوى على تغطية الطلب المتزايد في مجال السكن، مما ساعد على ظهور التعمير العشوائي، و خلق الأحياء الفوضوية مثل: حي الشعب - حي المطار - حي المجاهدين - حي الجديد و غيرها من التوسعات اللاشريعة (انظر اللوحة رقم 10 التي تحدد الأحياء السكنية لمدينة بئر العاتر) ، التي أنجزت دون الأخذ في الحسبان للمرافق العمومية الضرورية ، و كذا بنيتها التحتية من شبكات و طرق .

وضعية هذه الأحياء العشوائية ذات الوظيفة السكنية، و المنتشرة عبر أرجاء المدينة كانت بمثابة نقطة انطلاق قوية، و توسع لعمران غير متحكم به، خاصة مع غياب الرقابة المستمرة للمصالح المختصة، و التي كانت آنذاك تابعة لولاية تبسة التي تبعد بحوالي 100 كلم عن مقر البلدية .

و منه مثلت هذه التوسعات لبنة الأساس التي أغرقت المدينة في فوضى العمران و غيبت عنها الملامح المعمارية التي تميزها، فتكاد كل البنايات تكون متشابهة مع بعضها البعض في الشكل و الاستعمال، و لا توحى بأي نمط معماري يميز المنطقة أو ينبع من تاريخها أو إقليمها الجغرافي .

و بالنظر للطبيعة القانونية للعقار بالمدينة، كان من الممكن دمج العقارات التابعة لأملاك الدولة و إنشاء التخصيصات السكنية بنفس مواقع هذه الأحياء الفوضوية، باعتبار أن كل إقليم بلدية بئر العاتر ينقسم على أملاك الدولة و أملاك البلدية (بلدية جبل العنق سابقا كل عقاراتها الحضرية تابعة لأملاك البلدية ، بلدية بئر العاتر سابقا كل عقاراتها تابعة لأملاك الدولة) .

و عموما فهذه الفترة تميزت بظهور أحياء سكنية غير مخططة تحيط بالمدينة، و أيضا تميزت بالاستهلاك المفرط للمجال الحضري و حتى المخطط منه، سوى ما تعلق بمساحة القطع الأرضية بالتحصيلات التي بلغ بعضها 700 م² ، أو فيما يخص الوعاء العقاري المخصص للتحصيل ككل (مثلا تحصيل الأمل البلدي مساحته 08 هكتارات و يضم 248 قطعة أرضية و تحصيل السلام مساحته 10 هكتارات و يضم 68 قطعة أرضية).

04-05- المرحلة الخامسة (بعد سنة 1990) :

مع بداية التسعينيات، و في إطار التسيير الحضري وفقا للسياسة الجديدة ، نشير إلى تحويل الوكالة العقارية ما بين البلديات إلى الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري بتاريخ 1992/06/13 " بموجب قرار ولائي كذلك "، مع هذه السياسة الجديدة و الفاعل الجديد انسحبت البلدية من دورها التقليدي و بذلك تغيرت أنماط التعمير و التوسع المجالي للمدينة، حيث أن العمران اتجه نحو الغرب و الشمال الشرقي طبقا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه سنة 1996.

هذه الإجراءات ميدانيا جنبت البلدية الاستهلاك اللاعقلاني للمجال الحضري الذي تميزت به سابقا، و أنشأت 11 تحفيصة سكنية على مساحة 89.47 هكتار و تضم 2406 قطعة أرضية.

كما استمر قطاع السكن الاجتماعي في التطور رغم محدوديته (ما يقارب 1600 سكن اجتماعي يمثل النمط الفردي حوالي النصف منه).

إن أدوات التعمير الجديدة (POS - PDAU)، و الفاعلين و المتدخلين الجدد مع بداية هذه المرحلة، اظهروا لنا نوعا من التحكم في وتيرة التعمير و نمطه بالمدينة، من خلال الفضاءات الحضرية المخططة، إلا أن هذه الترتيبات لم تستمر في نجاعتها، و في تحقيق نتائجها المرجوة، بدليل أنها لم تتحمل الحركة العمرانية و السكانية التي عرفتها المدينة منتصف التسعينيات، و في ظل التزايد المستمر لتوافد سكان الأرياف بسبب الأوضاع الأمنية السائدة آنذاك، و أيضا في ظل انتعاش القطاع التجاري و الحركة غير المسبوقة التي ميزته و جعلت من مدينة بئر العاتر عاصمة لتجارة الإقليم آنذاك ، و امتد أثر ذلك حتى خارج إقليم الشرق الجزائري .

من المعلوم أننا اشرنا في الفصل الأول أن قانون التوجيه العقاري، و قانون التهيئة و التعمير جاء لضبط الوضعية العقارية و العمرانية و التحكم فيهما، خاصة بما تعلق باستهلاك العقار الحضري و المحافظة على الأراضي الفلاحية، هذه المستجدات التشريعية

صعبت من مهام الفاعلين حتى جعلتهم يتخلون عن أدوارهم ، خاصة البلديات التي خرجت من ملف العقار، و بقيت تتحمل معاناة الرقابة العمرانية، و ما يتبعها من صعوبات و ضغط اجتماعي .

هذا الضبط و التسيير العقاري انعكس سلبا على إنشاء تخصيصات جديدة، و فسخ المجال واسعاً أمام البناء العشوائي، و عجل في اختراق الفضاءات الحضرية الشاغرة .

فمدينة بئر العاتر من السهل تمييز عمرانها المنجز خلال هذه المرحلة، و الذي يختلف كثيراً عن سابقه أي قبل سنة 1990، إلا أننا في الوقت ذاته نسجل و كان مرحلة الاحتياطات العقارية تعيد نفسها، و يتجلى ذلك بكل وضوح بعد سنة 2003، أين تم إنشاء الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري بدلا من الوكالات العقارية المحلية، حيث أن مدة 12 سنة التي مارستها البلديات بتنسيق و مرافقة من الوكالات المحلية، أنتجت توسع عمراني مخالف عن الذي تمارسه البلديات حالياً بمعية " أو بالأحرى بنوع " من الإشراف المركزي من الوكالة العقارية الولائية، بدليل النمو غير المسبوق للبناءات اللاشعرعية، و انعدام إنشاء التخصيصات السكنية لمدة فاقت 06 سنوات .

و بصفة عامة تميزت هذه المرحلة العمرانية في تاريخ مدينة بئر العاتر بنمو و توسع مجالي سريعين نوعاً ما، كما تميزت بسيطرة المدينة على أغلبية سكان البلدية، بمعنى أن التجمع الرئيسي للبلدية سيطر كلياً على توفير الخدمات و المرافق العامة للسكان .

05- نظرة عن التوسع العمراني لمدينة بئر العاتر :

يعبر التوسع العمراني لأي مدينة عن سياسات الفاعلين، و يترجم ممارسات السكان في مجالات تلك المدن، فتدخل السلطات العمومية داخل الأنسجة الحضرية ببرامجها السكنية و التنموية يعبر عن خطة أو برنامج عمل نابع عن الفاعل الرئيسي، و يثبت أو ينجز هذا البرنامج عموماً وفقاً لأدوات التعمير المطبقة .

أما تدخل السكان على المجالات الحضرية، بانجاز البناءات اللاشعرعية مثلاً، يعبر عن ممارسات مباشرة غير متحكم فيها صادرة عن سكان المدينة، و تتجز هذه البناءات عموماً بشكل عشوائي غير خاضع لأي أداة عمرانية .

انطلاقاً من هاذين المفهومين سنتطرق لتعمير مدينة بئر العاتر، وفقاً للوضع الميداني الملاحظ و الذي أردنا أن نبينه في جزأين رئيسيين و ذلك كما يلي :

01-05- التوسع العمراني المخطط:

نقصد بالتوسع العمراني المخطط ذلك التوسع أو التطور المجالي المبرمج و المخطط و المنجز وفق أدوات التعمير المطبقة، أو وفق دراسة عمرانية تحل محلها، مثل التخصيصات السكنية المسيرة من طرف البلديات و الوكالات العقارية، أو أحياء السكن الاجتماعي المنجزة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري، و يعد هذا التوسع من الأشكال الحضرية التي يمكن التعرف عليها من خلال نمطها العمراني (أنظر الصورة رقم 29).

الصورة رقم 29: صورة لبداية تهيئة تخصيص سكني " تخصيص الهناء "



المصدر: الباحث 2013

بالنسبة لمدينة بئر العاتر، يتضح لنا هذا التوسع بشكل أوفر خلال مرحلة ما بعد سنة 1990 و هي المرحلة التي طبقت فيها أدوات تعمير جديدة، و أدخلت ميكانيزمات جديدة على التسيير الحضري بالمدينة، كما كان لدور الوكالة العقارية المحلية أهمية في توطين هذا النوع من التوسع بواسطة التخصيصات السكنية المنشأة بالمدينة، فمثلا بلغت المساحة العقارية للتخصيصات المنشأة و المسيرة من طرف الوكالة العقارية المحلية لبئر العاتر حوالي 105 هكتار ، تمثل هذه المساحة جزءا من توسع المدينة لمدة تقارب: 20 سنة، بالإضافة إلى مساحة 06 هكتارات عبارة عن تخصيصات سكنية مسيرة من طرف التعاونيات العقارية الخاصة بعد سنة 1990.

بينما بلغت مساحة التخصيصات المنشأة و المسيرة من طرف البلديتين (بئر العاتر و جبل العنق) في إطار الأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية حوالي 40 هكتار، تمثل هذه المساحة جزءا من توسع المدينة على فترة من المفروض أنها دامت 16 سنة (من سنة 1974 إلى سنة 1990) و فعليا بلغت 08 سنوات (من 1981 إلى 1988).

أما قطاع السكن بمختلف صيغه فقد تضاعف خلال المرحلة الأخيرة، أي بعد سنة 1990 و تجاوز حدود 2000 سكن على مساحة معقولة تقدر بحوالي 32 هكتار، بينما لم ينجز قبل ذلك سوى 947 سكن و على مساحة مهمة تقدر بـ: 26 هكتار.

الجدول رقم 04 : استهلاك المجال بمدينة بئر العاتر
في إطار التوسع (المخطط)

| السكن (*) | | التحصيلات ذات الاستعمال السكني | | |
|-------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------|
| عدد السكنات | مساحة الوعاء العقاري (هكتار) | عدد القطع | مساحة الوعاء العقاري (هكتار) | |
| 947 | 26.2 | 664 | 40 | المنشأة قبل 1990 |
| 2068 | 32.77 | 2549 | 105.43 | المنشأة بعد 1990 |
| 3015 | 59.50 | 3213 | 145.43 | المجموع |

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء + بلدية بئر العاتر 2014

من خلال هذا الجدول يمكننا الاستنتاج بان نسبة التوسع العمراني المخطط بمدينة بئر العاتر تبلغ : 28.70 % من مساحة النسيج العمراني المقدر بـ : 713.97 هكتار، و تبلغ: 19.66 % من مساحة المحيط العمراني المقدر بـ: 1042 هكتار، أي أن التوسعات المخططة لم تتجاوز ربع مساحة المحيط الحضري للمدينة.

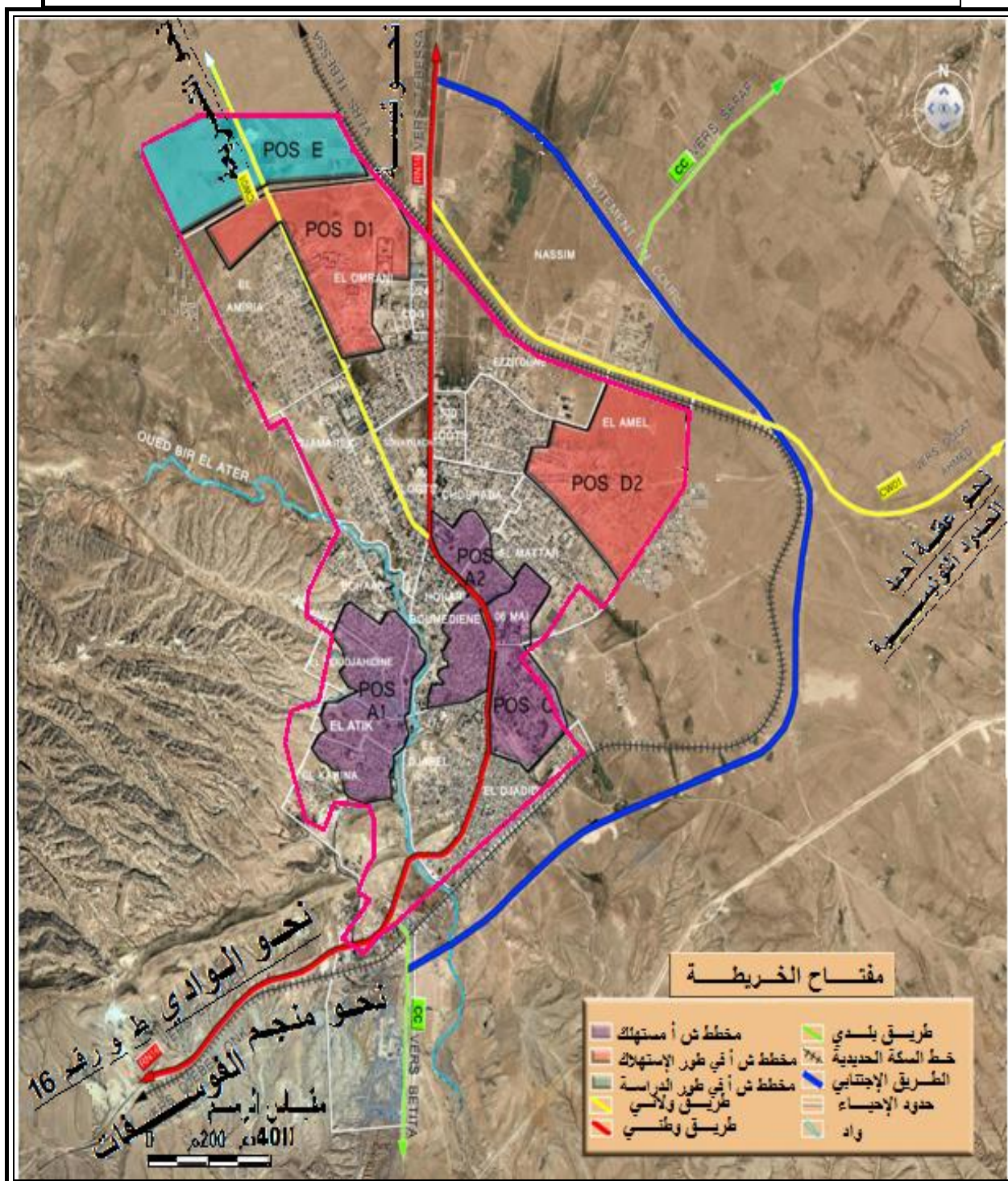
للإشارة أن مناطق التوسع الحضري للمدينة (المحددة ضمن مخططات شغل الأراضي) و التي لا تزال شاغرة تقدر مساحتها بحوالي: 328.03 هكتار ، (أنظر اللوحة رقم 11) إلا أن هذه المساحة حثو إن افترضنا أنها ستعمر طبقا لمخططات شغل الأراضي، فلن تؤثر بأي شكل على الطابع العام للمدينة ، حيث أن نسبة التعمير المخطط ستبقى ضعيفة، و تدل على الانتشار الواسع للبناء اللاشعري ، الذي يميز النسيج العمراني للمدينة .

كما أن للسياسات العقارية و العمرانية المطبقة انعكاس واضح على الواقع الميداني للمدن و مدينة بئر العاتر إحدى المدن الجزائرية التي تعد نموذجا لانعكاس هذه السياسات، و يبدو ذلك واضحا خاصة خلال فترة الثمانينيات، و كذلك خلال العشرية الأخيرة التي تشبه كثيرا عشرية الثمانينيات في انتشار البناء اللاشعري .

(*) الإحصائيات تمثل كل صيغ السكن (الوظيفي و الإلزامي - الاجتماعي - الترقوي - التطوري - التساهمي - RHP)

اللوحة رقم : 11

خريطة لمخططات شغل الأراضي بمدينة بئر العاتر



02-05- التوسع العمراني غير المخطط :

نقصد بهذا النوع من التوسع ذلك التوسع العمراني أو التطور المجالي العشوائي الذي لم يخضع لأية دراسات عمرانية، إذ أن هذا التوسع يتم في كل الاتجاهات و المجالات الممكنة المحيطة بالمدينة، دون الأخذ بعين الاعتبار للطبيعة القانونية للعقار أو للطبيعة الطبوغرافية للمجال الجغرافي (انظر الصورة رقم 30 و 31).

فهذا النوع من التعمير و البناء بأخذ الشكل الفوضوي في اغلب الأحيان، و ذلك بالتعدي على الملكية العقارية ، و أيضا في مخالفة المبادئ العامة للتهيئة و التعمير التي تتجلى من خلال :

- ضيق الشوارع و عدم التراصف .
 - انعدام المساحات الشاغرة و الخضراء.
 - انعدام المرافق العمومية بسبب عدم توفر الأوعية العقارية اللازمة .
 - زيادة الكثافة السكنية و السكانية في بعض الأحياء .
 - البناء في مناطق يصعب تهيئتها مستقبلا بسبب طبيعتها الطبوغرافية .
- و مدينة بئر العاتر و من خلال المرفولوجية العامة لنسيجها العمراني (انظر اللوحة رقم 12) و الإحصائيات المتوفرة ، تعطي لنا صورة كاملة لتوطن البناء اللاشعري الذي نشأ تقريبا مع المراحل الأولى لنشأة المدينة، و استمر مع تطورها المجالي متأثرا بالسياسات و التشريعات المطبقة و اختلفت نسبه من فترة لأخرى .

فباستثناء المناطق الحضرية التي تحتضن السكن المنجز من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري، و مختلف المرقين العقاريين (العموميين و الخواص)، و أيضا التحصيلات السكنية التي اشرنا لها و بعض المرافق العمومية ، تعتبر مدينة بئر العاتر ذات طابع سكني فردي فوضوي ، و حسب تقارير مخططات شغل الأراضي المنجزة " و عددها 05 مخططات" فكلها أجمعت على صفة التعمير العشوائي الذي تتميز به المدينة " ... بالرغم من الأهمية الحضرية التي تمتلكها مدينة بئر العاتر إلا أن أحياءها تعاني من كم من المشاكل العمرانية و الحضرية التي لا تعكس أهمية هذه المدينة ، و أفضل دليل على ذلك الوضعية الحالية لمجال الدراسة و الذي هو عبارة عن أحياء سكنية معمرة بنسبة 100%، فمن خلال الملاحظة الأولية لهذه الأحياء السكنية و المتمثلة في حي العتيق، حي المجاهدين، و حي الكاهنة يمكن تمييز أو ملاحظة نسيج عمراني مشبع تغيب عنه الملامح العمرانية الواضحة بحيث لا تقرأ على مستوى الواجهات العمرانية أو شبكات الطرق أي مفهوم عمراني أو معماري مميز، كما نلاحظ أيضا عملية تعمير عشوائية أنتجت أحياء فوضوية" (34)

(34) مذكرة تقديم الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأراضي أ الشريحة 01 لبلدية بئر العاتر - مكتب الدراسات و الانجازات في التعمير URBA

الصورة رقم 30 : استهلاك المجال غير المخطط
(حي الجمارك بئر العاتر)

انجاز بنايات على ارتفاعات
طبيعية (واد).
مما يوحي بعدم التخطيط
القبلي للتعمير .



المصدر: الباحث 2013

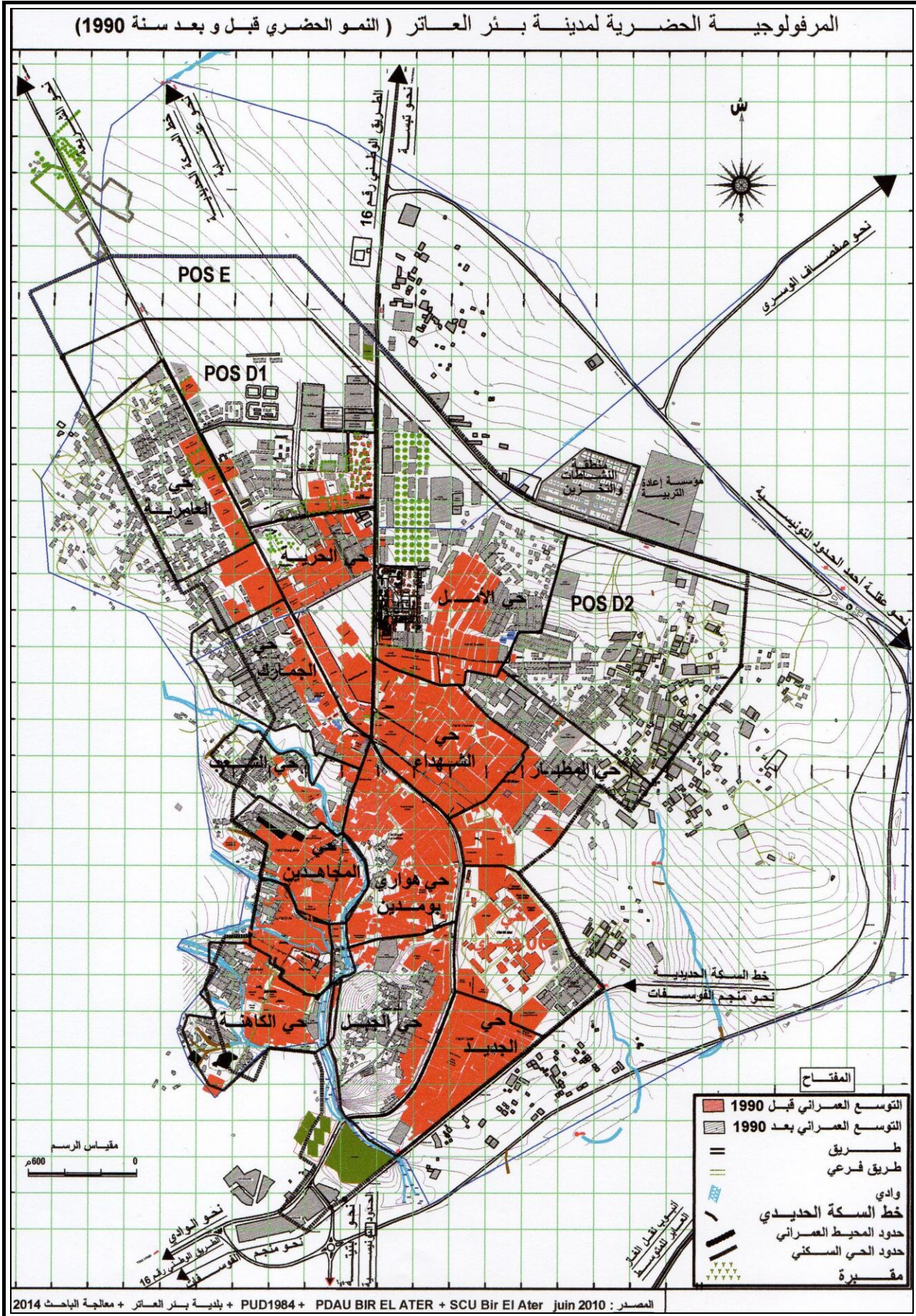
الصورة رقم 31 : استهلاك المجال غير المخطط
(حي الجمارك بئر العاتر)



المصدر: الباحث 2013

إنجاز أحياء سكنية بأكملها على
مناطق شديدة الانحدار (ارتفاعات
طبيعية) مما يوحي بعدم التخطيط
القبلي للتعمير .

اللوحة رقم : 12



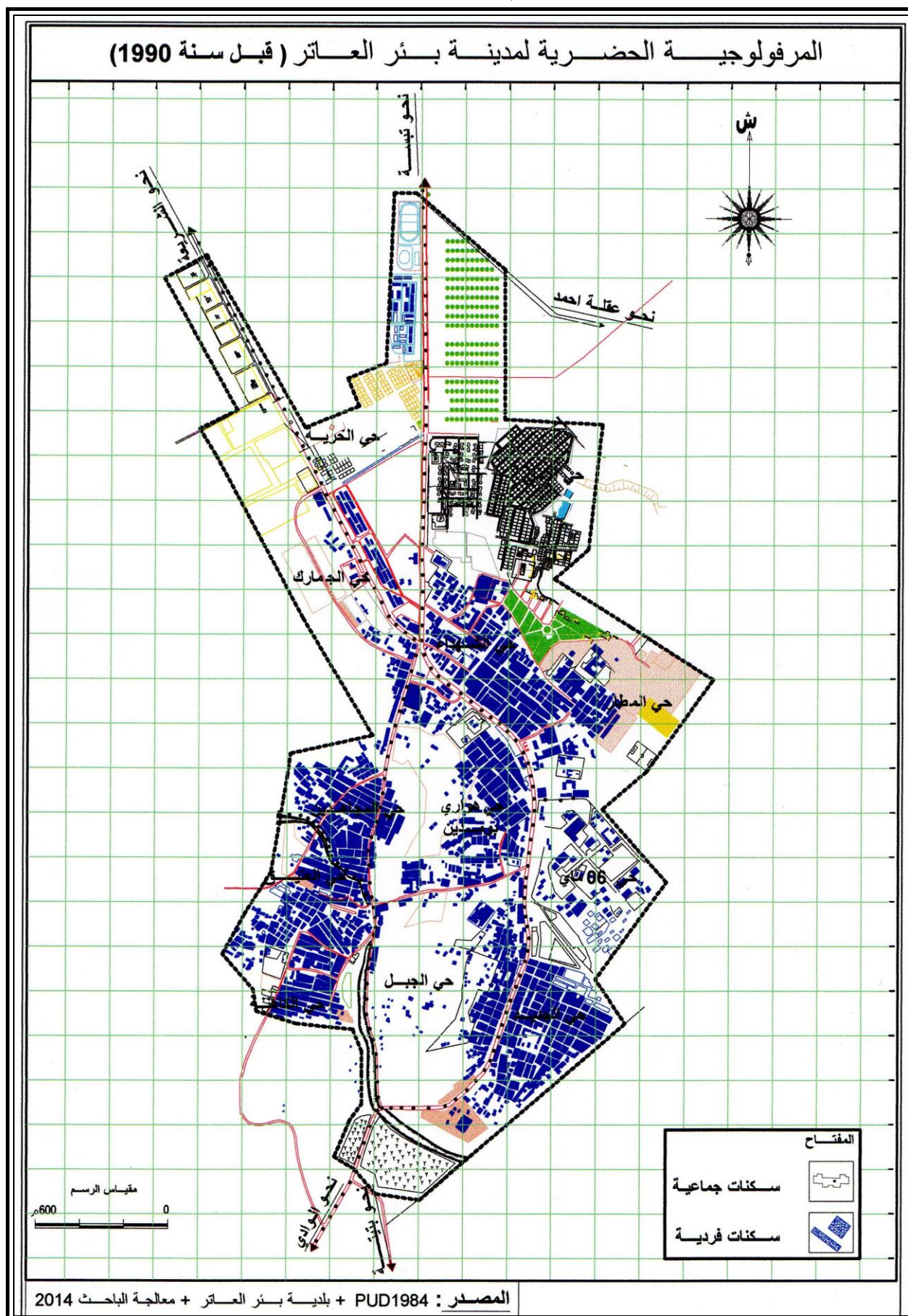
الجدول رقم 05 : استهلاك المجال بمدينة بئر العاتر
في إطار التوسع (غير المخطط)

| الأحياء السكنية الفوضوية | | |
|--------------------------|------------------------------|-------------------|
| عدد السكنات | مساحة الوعاء العقاري (هكتار) | اسم الحي |
| 516 | 40 | - حي الكاهنة |
| 425 | 29 | - حي العتيق |
| 671 | 47 | - حي المطار |
| 376 | 32 | - حي الشهداء |
| 602 | 66 | - حي هواري يومدين |
| 632 | 39 | - حي الجديد |
| 627 | 54 | - حي المجاهدين |
| 323 | 43 | - حي الجبل |
| 677 | 48 | - حي الجمارك |
| 318 | 23 | - حي الشعب |
| 410 | 14 | - حي العمراني |
| 221 | 17 | - حي التضامن |
| 450 | 37 | - حي النسيم |
| 260 | 07 | - حي الكاهنة 02 |
| 275 | 16 | - حي المطار 02 |
| 165 | 13 | - حي العامرية 02 |
| 6948 | 525 | المجموع |

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء + بلدية بئر العاتر 2014

و من خلال هذا الجدول يتضح لنا أن نسبة: 73.53 % من مساحة النسيج العمراني البلدية بئر العاتر معمرة بشكل عشوائي و بمقدار 6948 سكن أي ما يعادل 13.23 سكن/ هكتار و تعبر هذه النسبة عن المساحة العقارية المعتبرة للقطع الأرضية التي يتم حيازتها و بناءها فوضويا (من 300 م² إلى 600 م²)، و يتلخص هذا العدد في نمط السكن الفردي المنجز بإرادة ذاتية للسكان دون الحصول المسبق على رخصة البناء (انظر اللوحة رقم 13) إلا في حالات نادرة سلمت فيها رخص البناء لأفراد سويت وضعيتهم الإدارية في إطار القوانين المتعلقة بالتسوية (الصادرة سنة 1985 فيما يتعلق بالبنائيات ، أو سنة 1993 فيما يتعلق بالقطع الأرضية الشاغرة).

اللوحة رقم : 13



و عموما فان التوسع المجالي لمدينة بئر العاتر تميز دوما بعشوائية التعمير رغم الأدوات العمرانية المتوفرة، و في نفس الوقت يغلب طابع السكن الفردي على الطبيعة العمرانية للمدينة و هو بذلك يعد خاصيتها المميزة .

06- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالمدينة :

تنقسم ملكية الوعاء العقاري لبلدية بئر العاتر إلى أملاك البلدية و أملاك الدولة (انظر اللوحة رقم 14 - أ -) ، و هي عبارة عن مجموعات ملكية محددة بأرقام و مخططات .

Groupe communal n° 36 de douar ouled sidi abid . (35)

Groupe domanial n° 149 de douar behiret larneb.

و تقدر مساحة أملاك البلدية بـ: 698.30 هكتار⁽³⁶⁾ بنسبة 0.35 % من المساحة الإجمالية لإقليم البلدية، تتواجد كلها داخل المحيط الحضري للمدينة بالجهة الشرقية، و تمثل نسبة 67 % من مساحته، و هي الرقعة الجغرافية التي كانت تتبع بلدية جبل العنق سابقا . بينما تقدر مساحة أملاك الدولة بـ: 198036 هكتار⁽³⁷⁾ منها 344.20 هكتار تتواجد بالمحيط الحضري، أي تحتل نسبة 33 % منه على الجهة الغربية، و هي تمثل جزء من بلدية بئر العاتر سابقا، هذا التقسيم يوضح بان كل الأملاك العقارية المتواجدة خارج حدود المحيط العمراني تتبع أملاك الدولة .

هذه الوضعية العقارية غير معقدة بالنظر للطبيعة القانونية التي تتبع الأملاك الوطنية و هو ما يفسر إمكانية و سهولة الإجراءات المتعلقة بتحويل و توظيف هذه الأراضي، و يفسر كذلك عدم طرح أية إشكالات فيما يخص التوسع المستقبلي للمدينة، حيث تنعدم الأملاك الخاصة للأفراد، و كذا الأملاك العسكرية أو الغابية أو أملاك الوقف، و هو ما يشجع التوسع العمراني في كل الاتجاهات الممكنة سواء توسع عمراني مخطط أو عشوائي (انظر اللوحة رقم 14- ب -) حسب الخيارات التي تفرضها الدراسات العمرانية الخاصة بذلك الا أن العائق المطروح سيكون في المستقبل من خلال البدء في سنة 2014 تسليم بعض عقود الامتياز الفلاحي في حدود المحيط العمراني .

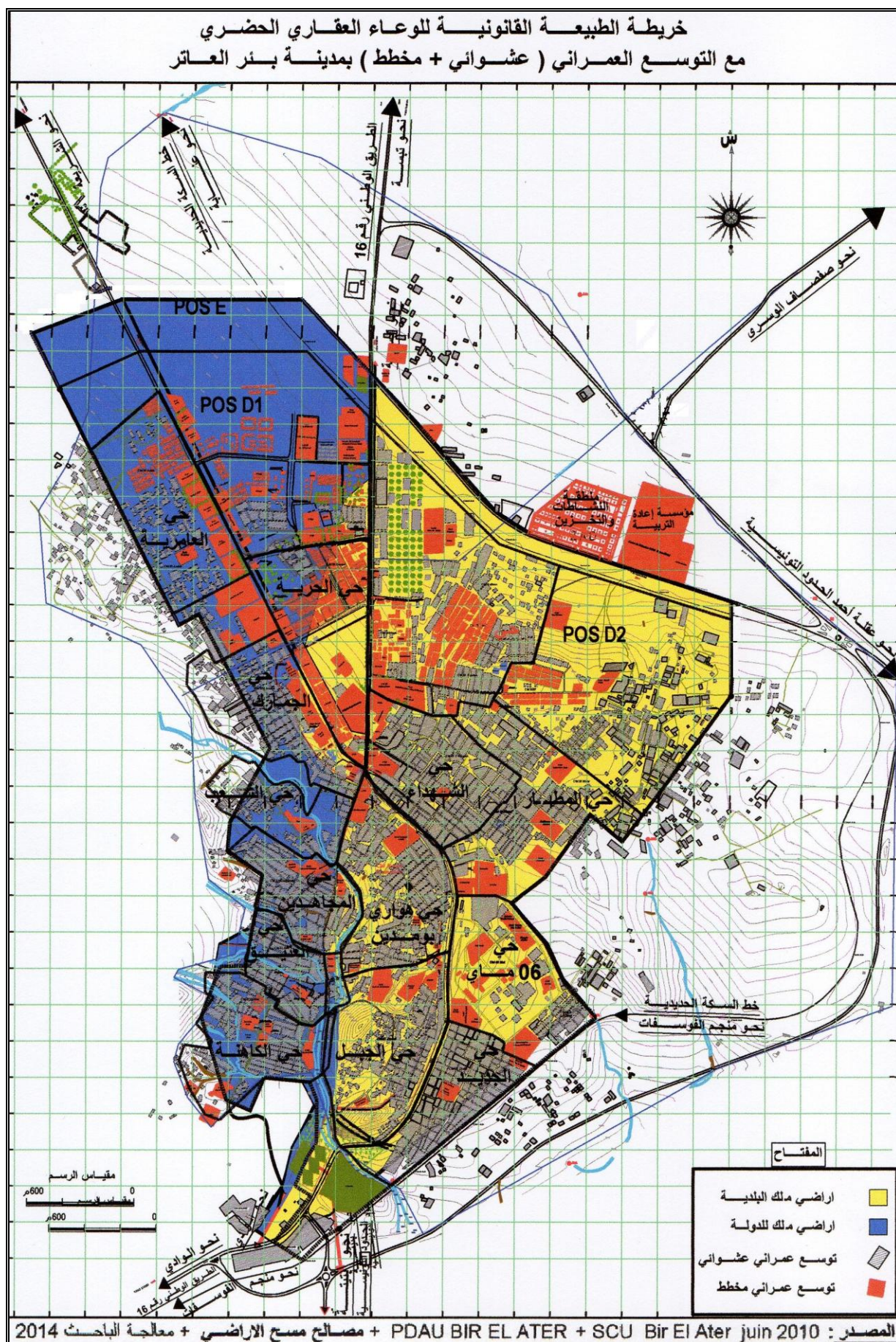
(35) مديرية مسح الأراضي لولاية تبسة 2013 .

(36) (37) نتائج المسح السهبي العام لبلدية بئر العاتر 2009 .

اللوحة رقم : 14 - أ.



اللوحة رقم : 14 - ب -



كما تخدم هذه الطبيعة القانونية للعقار تسوية وضعية الحائزين لأراضي داخل النسيج العمراني سوى شيّدوا عليها بنايات أو لم يشيّدوا ، و بالتالي فان العقار بمدينة بئر العاتر غير مثقل بأية ارتفاعات قانونية، تحيل دون الاستغلال الأمثل لقدرات البلدية العقارية، و بهذه الصفة يتجدد السؤال حول الأسباب التي تقف وراء البناء اللاشعري ، بهذه المدينة التي تمتلك احتياطات عقارية كفيّلة بتوفير البدائل عن البناء اللاشعري الذي أصبح إحدى ميزاتها الأساسية.

الجدول رقم 06 : الطبيعة القانونية العقارية ببلدية بئر العاتر

| المساحة نوع الأملاك | داخل المحيط العمراني (هكتار) | خارج المحيط العمراني (هكتار) | بإقليم البلدية (هكتار) |
|------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| أملاك الدولة | 344,20 | 197.691,80 | 198.036 |
| أملاك البلدية | 698,30 | / | 698,30 |
| المجموع | 1.042,50 | 197.691,80 | 198.734,30 |

المصدر: بلدية بئر العاتر - فرع مسح الأراضي ببئر العاتر 2013

07- مرفولوجية المدينة :

من خلال هذا العنصر يمكننا التطلع على الشكل العمراني العام للمدينة ، أو الطابع الحضري الذي يمثل النموذج و الشكل المادي الذي يغلب عليها، باعتبار أن مرفولوجية المدينة عبارة عن تفاعل الشكل مع الوظائف التي تؤديها المدينة ، هذا التفاعل ينتج المظهر العام الذي يميز المدينة و يحدد نمط استعمالات الأرض، فمرفولوجية المدينة تعبر عن مرحلة من تاريخ المدينة التي لعبت فيها دورا لتوفير حاجات معينة ، أو لسد نقص في جانب معين كالخدمات أو السكن أو التجارة، و يشير بعض الباحثين بان مرفولوجية أي مدينة تتجسد في تاريخها الحضاري بأربعة مراحل أساسية (مرحلة النشأة، مرحلة النمو، مرحلة النضج مرحلة الاكتمال).

و مدينة بئر العاتر و بعد المعاينة الميدانية لمختلف أحيائها، و نطاقات توسعها وتشكلها العمراني نستطيع أن نميز فيها 03 مراحل أساسية منها :

❖ **مرحلة النشأة** و هي التي ارتبطت بالوظيفة التجارية، فمثلا مركز المدينة الأم يتوفر على عدة محلات تجارية و بعض المخازن و الأسواق المفتوحة و الساحات العامة التي تعبر في مجملها عن الدور التجاري الذي كانت مدينة بئر العاتر تؤديه في تلك الفترة، و بالإضافة إلى هذا نجد كذلك عدد معتبر من البنايات الإدارية و العسكرية إبان الفترة الاستعمارية ، حيث تعبر هذه المباني على الدور الأمني الذي أدته المدينة آنذاك

في خدمة المستعمر الذي سخر الخصائص الجغرافية للمدينة لتوفير أمنه، و من ثمة فرض سيطرته على المنطقة خاصة و أنها حدودية .

و من الناحية المرفولوجية، و نمطية المباني و استعمالاتها يتبين لنا النمط الفردي الأرضي المخصص للاستعمال السكني بشكل عام، مع ملاحظة كبر المساحة العقارية لهذه البنايات (من 350 م² إلى أكثر من 500 م²) ، بالإضافة إلى بعض البنايات ذات الطابع الإداري و التجاري و الخدماتي و غيرها من المرافق العمومية، و عل كل حال فهذه المرحلة لا تمثل قدر كبير من النسيج العمراني باعتبارها تقتصر على نشأة المدينة (أنظر الصورة رقم 02) .

❖ **مرحلة النمو** و هي التي يزداد فيها عدد السكان، و يرتقي التجمع الحضري إلى مدينة صغيرة ، و حسب النمو المجالي لمدينة بئر العاتر فهذه المرحلة كرستها سنوات ما بعد الاستقلال إلى غاية سنة 1974، و بقيت المدينة تنمو بنفس المرفولوجية التي طغى عليها السكن الفردي، رغم أن الوظيفة الأساسية للمدينة بدأت تتفرع إلى المدينة الصناعية مع النهضة الصناعية في تلك الفترة، و من ناحية الشكل فقد امتدت المدينة و توسعت في عدة اتجاهات، مخلفة عدة فراغات داخل المحيط العمراني لأسباب سياسية و اجتماعية .

❖ **مرحلة النضج** و هي المرحلة الحاسمة في تاريخ أية مدينة، و هي التي تعطي البنية العامة للمدينة، و تحدد وظيفتها الأساسية و تقويها على المجال الإقليمي المجاور لتصبح المدينة في بدايات فرض السيطرة على التجمعات المجاورة، و تسبق هذه المرحلة مرحلة اكتمال المدينة و بروزها إقليميا، و مدينة بئر العاتر و حسب تقديرنا الخاص فهي لا تزال تمر بهذه المرحلة، حيث يعبر التوسع والتشكل العمراني عن تمدد المدينة في اتجاه الطرق الرئيسية بشكل متسارع ، مع ظهور الوظيفة التجارية التي رافقت نشأة المدينة، و تتنافس عليها حاليا رفقة الوظيفة الصناعية.

أما من ناحية الشكل المادي للوحدات المساحية و الإطار المبني، فدائما يغلب الطابع الفردي و وظيفة السكن على مختلف مراحل التوسع، مع تسجيل النمط الجماعي للسكن منذ الثمانينيات لكن بشكل محدود، و حاليا يمثل السكن الجماعي نسبة : 17% من إجمالي السكنات بالمدينة و بنسبة: 14% من مجموع حظيرة السكن بالبلدية ، بمجموع 1950 سكن ذو طابع جماعي .

و يتموقع هذا النمط على أطراف المحيط العمراني للمدينة و في موقعين محددين، أولهما على الطريق الوطني رقم 16 بالمدخل الشمال للمدينة ، و الموقع الثاني على الطريق الولائي رقم 01 بالمدخل الغربي للمدينة، و لا يتجاوز علو هذا النمط من المباني - طابق + 04 -

أما ما يتعلق بنظام الشوارع بمدينة بئر العاتر، فهي عبارة عن شبكة هندسية ، تمثل الشوارع الرئيسية و الفرعية التي تقسم هيكل المدينة إلى قطع مساحية منفصلة على شكل وحدات هندسية، و يمكن تمييز نوعين من هذه الوحدات الهندسية منتظمة و عشوائية، أما الوحدات المنتظمة فهي عبارة عن أشكال مستطيلة الشكل و أحيانا مربعة، تتواجد خاصة بالتحصيلات السكنية و مواقع السكن المنجز من طرف الدولة و كذا بنواة المدينة أو بعض أجزاء أحيائها السكنية القديمة كحي الجديد و حي الشهداء و حي الكاهنة، أما الوحدات العشوائية فهي عبارة عن أشكال هندسية غير منتظمة، فنجد المبانيات مثلا لا تتراصف مع بعضها البعض كحالة حي هواري بومدين (راجع اللوحة رقم 07) و أحيانا أخرى تمتد المبانيات بشكل لا متناهي نسبيا حيث لا توجد تقاطعات للشوارع كحالة حي المجاهدين (راجع اللوحة رقم 05 ب) .

و هناك حالة أخرى غير منتظمة تماما، و لا توحى بأي شكل هندسي يعطيها ميزة عمرانية، فعلى سبيل المثال تكون كل المبانيات ذات واجهتين أو أكثر، و منها مبانيات ذات أربع واجهات، و توجد هذه الحالة بجزء من حي المطار ضمن حيز مخطط شغل الأراضي د2 المبرمج للتوسع العمراني على المدى المتوسط للمدينة ، و كذا بالجهة الغربية مع حدود المحيط العمراني بحي العامرية 02، هذه الحالة تعبر مباشرة على التوسعات والتشكيلات العمرانية الغير المنسجمة والغير المتجانسة والتي تتميز بالطابع العشوائي دون الخوض في تبرير ذلك .

و بصفة عامة فمرفولوجية مدينة بئر العاتر تتميز بالنمط الفردي للمبانيات ذات الاستعمال السكني مع كبر المساحة العقارية ، في حين يوجد النمط الجماعي على الأطراف (راجع اللوحة رقم 13)، أما بخصوص شبكة الطرقات فهي هندسية منتظمة و متعامدة نسبيا بالنطاقات الحضرية المخططة ، و عشوائية بباقي الأجزاء ، كما عرفت المدينة حركة تعمير داخلية خلال العشرية الأخيرة على الأجزاء الشاغرة بداخلها، و بإضافة طوابق علوية على السكنات الموجودة .

خلاصة:

سمح لنا هذا الفصل بالتعرف على حالة الدراسة (مدينة بئر العاتر)، و التقرب أكثر من واقعها العمراني بما يتماشى مع متطلبات البحث و أهدافه، و قد ركزنا لأجل ذلك على بعض العناصر و الخصائص العقارية و العمرانية للمدينة ، تطرقنا من خلاله لمراحل التطور المجالي للمدينة و معرفة الظروف التي أحاطت و أثرت في توجيه توسع المدينة وتشكلها ، و كذا العوامل المساعدة على ذلك ، و ما يرتبط من حقيقة التفاعل بين السكان و المجال الحضري ، و كذلك ما يتحكم في النمو العمراني ، و توسع المدينة من ترتيبات تشريعية و ممارسات تتعلق بالتسيير فرضتها السلطات عبر كل مرحلة من الفترات البارزة و التي تطرقنا لها فيما يخص التشريع العقاري الجزائي وذلك من المقارنة بين التشريع و التطبيق من خلال النتائج في أرض الواقع فقد أتاحت لنا الفرصة للوقوف ميدانيا على بعض ممارسات السكان المرتبطة بعمران المدينة ، كتشبيد للبنىات و تعدي على الملكية العقارية العمومية .

من خلال الوضعية العقارية غير المعقدة بالنظر للطبيعة القانونية التي تتبع الأملاك الوطنية مما يفسر إمكانية وسهولة الإجراءات المتعلقة بتحويل وتوظيف هذه الأراضي و يفسر كذلك عدم طرح أية اشكالات فيما يخص التوسع والتشكل المستقبلي للمدينة .

هذه المدينة لا تزال تمر بهذه المرحلة ، حيث يعبر التوسع والتشكل العمراني عن تمدد المدينة في اتجاه الطرق الرئيسية بشكل متسارع ، مع ظهور الوظيفة التجارية التي رافقت نشأة المدينة، و تتنافس عليها حاليا رفقة الوظيفة الصناعية.

إن حالة الدراسة لموضوع بحثنا هذا تعد مناسبة جدا لإسقاط التشريعات العقارية و وضعها في إطارها الميداني، و من ثمة استخلاص النتائج و البحث عن أسبابها. و عموما فقد تأكدنا من خلال هذا الفصل على وجود حالة الدراسة ميدانيا، و يبقى لنا إثباتها من خلال العينات التي سنعتمدها في الفصل الثاني من هذا الجزء التطبيقي ، و التي نرى بأنها كفيلة لإيصالنا لأهدافنا المسطرة مسبقا.

مقدمة الجزء النظري:

خصصنا هذا الجزء النظري من أجل تحديد مفهوم لإشكالية البحث في إطارها النظري و هو ينقسم إلى فصلين، أولهما يتعلق بالتسيير و التشريع العقاري الحضري في الجزائر و نريد من خلاله أن نعرض بشكل مبسط لأهم مراحل التسيير العقاري الحضري في الجزائر حتى نكون قاعدة نظرية تسهل لنا الوصول للجانب التطبيقي و تمهد الطريق لتقييم الإشكالية على الميدان و بالتحديد على واقع حالة الدراسة .

بينما يختص الفصل الثاني من هذا الجزء بموضوع التوسع والتشكل العمراني و تأثيره على المدينة و تسييرها، و يتناول هذا الفصل التعريف بالتوسع والتشكل العمراني و أهم أسبابه و كذا انعكاساته على المدينة و مكوناتها من عقار و مجال مبني و غيرها، كما يهتم كذلك بإجراءات و طرق محاربة الطابع العشوائي للمنتوج العمراني المتمثل في البنايات المنعزلة داخل المحيط العمراني عبر أهم المراحل و الفترات الزمنية و التشريعات التي تطرقنا لها في الفصل الأول.

الجزء النظري

الفصل الأول

التشريع العقاري في الجزائر
" النشأة و مراحل التطور "

مقدمة:

يعد العقار قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية و الاقتصادية ، لذا يحوز هذا المجال اهتماما كبيرا من أجل المحافظة عليه و ترفيته سواء كانت الملكية عامة أو خاصة ، يتضح هذا جليا من خلال مجموعة القوانين التي تنظم الملكية العقارية ، وأصلها في غالب الأحيان ، فهذا يحوز في ملك الدولة والأخر لا يملك سندا أو سنداه باطل في نظر القانون .

فالجزائر عرفت إسرافا كبيرا و فوضى في استغلال العقار في إطار عملية التنمية التي بدأتها في السبعينات ، وتبين أن هناك أضرار قد تنعكس سلبا على مستقبل البلاد في حالة عدم استغلال العقار بصورة فعالة ، اذا فالعقار الحضري من المواضيع الحساسة ، لما لذلك من تشعب و تعقيد يكتنف الإحاطة بمختلف جوانبه ، جراء عدة عوامل أهمها المراحل التي مر بها التسيير العقاري بالجزائر، و القوانين التي تحكم و تضبط العقار، و التي عرفت بدورها عدة تغييرات و مستجدات كانت و لا تزال تسير النظام السياسي المنتهج من طرف الدولة .

فصدرت مجموعة من التشريعات ، الأمر رقم **74 / 23** المؤرخ في **20 / 12 / 1974** والمراسيم التطبيقية له رقم **76-27 ، 76-28 ، 76-29** المتعلقة بالإحتياجات البلدية التي كانت الوسيلة القانونية ، وسببا في إحداث تغييرات جذرية في الملكية العقارية بالمناطق الحضرية . والقانون رقم **90 - 25** المتضمن التوجيه العقاري الذي يعد النص الاساسي لتنظيم العقار في الجزائر من حيث تصنيفه للملكية العقارية واشراطه للسندات الأصلية التي تثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية .

والقانون رقم **90 - 29** المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم .

والقانون رقم **90 - 30** المتعلق بالأموال الوطنية والقانون .

والقانون رقم **06 - 06** المتضمن القانون التوجيهي للمدينة .

والقانون رقم **07 - 06** المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها .

والقانون رقم **08 - 15** المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والتعليمة الوزارية المشتركة المتضمنة تبسيط كفايات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها رقم **04** المؤرخة في

06 / 09 / 2012 .

لذا خصصنا هذا الفصل للإلمام بمختلف المراحل التي مرت بها المنظومة العقارية في الجزائر، و ذلك حسب المعطيات التي استطعنا جمعها ، لاسيما ما يتعلق بالجانب التشريعي و التسييري لملف العقار ببلادنا الذي سوف نتناوله بمقاربة تحليلية سيمكننا من دراسة فرضية البحث الأولى لنا المبنية على أن التشريع العقاري فيه من الأسباب التي تعيق إجراءات الحصول على الوثائق والتراخيص القانونية المتعلقة بالتعمير والبناء ، وأن هذه الإجراءات تساهم بشكل ما في إنتشار فوضى العمران .

أولاً- العقار و أنواعه :**01-01 – مفهوم العقار:**

تصنف الأشياء المادية بحكم وظيفة ثباتها أو قابليتها للتنقل الى عقارات ومنقولات ، ويعني العقار لغة كل ماله أصل أو قرار كالأرض والمنزل ويعرف بأنه " الشيء الثابت المستقر في مكانه بوضعية تجعله غير قابل للنقل منه الى مكان آخر دون تلف " (1) .

إذا العقارات هي الأشياء الثابتة الحائزة لصفة الاستقرار سواء كان ذلك من أصل خلقها أو بصنع صانع، لا يمكن نقلها دون أن يعثرها تلف أو خلل (2) . والأرض هي المثال المناسب للعقار ، نظرا لاستقرارها و ثباته بحيزها ، و إذا جاز نقل أجزاء منها فإنما يكون ذلك بتفتيت سطحها ، أو انتزاع بعض أتربتها أو صخورها .

كما عرف المشرع الجزائري العقار في المادة 683 من القانون المدني على أنه " 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 " .

تختلف القواعد الإجرائية التي يخضع لها المنقول و العقار بمختلف القضايا المتعلقة بالعقارات التي تقع في دائرة اختصاصها العقار (3).

و من خلال هذه المفاهيم يتضح لنا بان العقار هو الشيء الذي يتسم بالثبات في مكانه و غير القابل للنقل إلى مكان آخر من دون إلحاق التلف به، و خلافا لذلك فيعتبر هذا العقار من العقارات المنقولة ، و بما أن بحثنا هذا يهتم بالعقار الحضري فهو في نظرنا يعتبر مجموعة العقارات الواقعة داخل النطاقات العمرانية المعمرة و المبرمجة للتعمير حسب ما توصي به أدوات التهيئة و التعمير .

و يعبر عن العقار باللغة الفرنسية إذا كان شاغرا بـ (Foncier) ، و إذا كان مبنيا بـ (Immeuble)

(1) حمدي عمر باشا – نقل الملكية العقارية – دار هومة – الجزائر 2004- ص 05 .

(2) -د- محمد كامل مرسي : شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية و الأموال و الحقوق ، حق الملكية بوجه عام ، منشأة المعارف ، مصر ، سنة 2005 ص 37 .

(3) المادة 40 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المؤرخ في 25/02/2008 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية 2008/ 04/23 العدد 21 ص07.

01-02- تطور النظام العقاري :

تقتضي دراستنا للنظام العقاري ، أن نقوم أولاً بالتأصيل التاريخي له ، بمعرفة كيف نشأ و تطور كنظام ، و ذلك بالرجوع الى جذوره و النواة التي استمد منها قواعده و أسسه، ثم نتعرض لمختلف أنواع الأنظمة العقارية و عليه نتناول هذا المبحث وفقاً للمطلبين التاليين :

المطلب الاول : تطور النظام العقاري.

المطلب الثاني : أنواع النظام العقاري.

تمتد جذور النظام الشهر العقاري إلى المجتمعات البدائية ، حيث أنه يرتبط بفكرة الملكية التي يؤكد علماء الاجتماع على أنها عرفت منذ أقدم العصور ، بنوعها الفردية أو الجماعية ، ولعل الفرق بين مختلف الشعوب كان في طرق اكتسابها و حمايتها ، ومع مر العصور اختلفت طرق و تشكيلات اكتساب الملكية بما يتوافق و التغيرات التي عرفتتها المجتمعات ، ولذلك نتناول هذا التطور العقاري من خلال ثلاثة عصور هي : في العصر القديم ، وفي الشريعة الإسلامية و في العصر الحديث.

الفرع الأول في العصر القديم :

سنتطرق في هذا العصر إلى معرفة كيفية انتقال الملكية عند الرومان أولاً، ثم عند قدماء المصريين ، و عند البابليين ، و لدى الشعوب الأخرى .

أولاً : لدى الرومان

كان الغالب على الشعوب البدائية الحياة الجماعية حيث يعيشون على أرض واحدة وكان الغالب أن يتم الاستئثار بالمنقولات و العقارات بصفة جماعية ، إلا في بعض الأشياء القليلة التي يمكن أن يحوزها الشخص بصفة فردية ، مثل ملابسه و أسلحته و أدوات زينته ، و كل ما له صلة مباشرة باستخدامه الفردي و حاجته من الطعام و الشراب .

و يقال أن أول من أوجد ملكية الأرض هو " رومليوس " ، منشئ مدينة روما فقد قيل أنه عين لكل من أتباعه قطعة أرض ، و أمره بالبناء عليها بيتاً يأويه و بذلك يملكه و يمتلك قطعة الأرض التي منحها له ، و التي لم تكن تجاوز نصف هكتار تعرف هذه الملكية الصغيرة " هيريديوم " heridium ، ولقد كان أسلوب الإسهاد على عمليات نقل الملكية أسلوباً جوهرياً و عملياً فيها حيث يعد ركناً ووسيلة إعلان لعملية انتقال الملكية ، وهو عبارة عن احتفال يتجمع فيه ممثلو طوائف الشعب و يقرع الميزان و تلقى عبارات التبادل بين البائع و المشتري (4).

وقد عرفوا عدة تشكيلات لانتقال الملكية منها :

(4) المستشار محمد شمس الدين - نظام التسجيل العقاري في لبنان وسوريا - منشورات دار الرجاء - طرابلس لبنان - 1987 - ص 15 و 17.

- 1- طريقة التناوب السوري : أو النزاع القضائي السوري ، حيث يتفق البائع مع المشتري على تصوير دعوى ، يدعى فيها المشتري تملك العقار يقره البائع في دعواه ، فيقرر القاضي حكما بملكية المشتري (5) .
 - 2- التسليم باليد الطويلة : حيث يعتلي البائع و المشتري ، مرتفعا بعلو الأرض المتفرغ عنها و يشير إليها بيده ، و تكون تلك الإماء باليد بمثابة وضعا لليد عليها .
 - 3- التسليم الرمزي : حيث يتم نقل الملكية في هذه الحالة بواسطة نقل المفتاح من يد الي يد سواء كان المفتاح لدار أو مستودع ، و يعد تسليم المفتاح تسليما للعقر نفسه .
 - 4- التسليم باليد القصيرة : و يكون المشتري في هذه الحالة ، حائرا للعقار أصلا لكن على سبيل الإيجار ، فيتحول الى حائز على سبيل التملك ، بمجرد تغيير النية ودون اللجوء الى مراسيم جديدة (6) .
- وهكذا بقي الرومان على هذا النوع من الإجراءات الخاصة بتملك العقار و لم يطور فيها شيء وبذلك فإن الرومان لم يعرفوا نظاما محكما للعقار .

ثانيا : لدى قدماء المصريين

قيل أنهم عرفوا مختلف التصرفات الناقلة للملكية سواء كان محلها عقارا أو منقولا ، و ربطوا عملية انتقال الملكية باجراءات معينة رتبوا على تخلفها البطلان ، كما نظموا مصلحة خاصة تقوم باحصاء الاراضي و تسجيل التصرفات التي ترد عليها ، و لقد كان التسجيل الأساس الذي تعتمد عليه الدولة لفرض الضريبة ، و لم يكن ركنا في التصرف .

ثالثا : عند البابليين

جاء في تشريعات "حمورابي" الشهيرة جزء خاص ، تناول تنظيم الملكية العقارية¹ ، حيث أن الملكية الفردية عند البابليين كانت حقا مسلما به سواء في العقارات أو المنقولات ، لا يجوز الجدل فيه و بلغ من احترام الملكية ، في قانون حمورابي و حمايتها من السرقة ، و السطو مالم يبلغه قانون أو نظام آخر في الحضارات القديمة قبله أو بعده، فهو يقرر عقوبة الاعدام على الرجل الذي يقبض عليه متلبسا بجريمة السرقة أو السطو و إذا لم يقبض على السارق ، كان للمسروق أن يدلي ببيان مفصل عما سرق منه أمام الإله ، و في هذه الحالة فغنه على المدينة التي وقعت في داخل حدودها ، و الحاكم الذي وقعت في دائرة اختصاصه ، أن يعوضاه عن كل الأشياء التي سرقت منه (7) .

(5) الدكتور إدوارد عيد - الأنظمة العقارية التحديد-التحرير- السجل العقاري الطبعة الثانية - مطبعة المتنبى - بيروت ، لبنان - 1996 - ص 11 .

(6) المستشار محمد شمس الدين - نظام التسجيل العقاري في لبنان وسوريا - منشورات دار الرجاء - طرابلس الجزائر - 1987 - ص 16 .

(7) عبد الله مختار يونس - الملكية في الشريعة الإسلامية ودورها في الإقتصاد الإسلامي - مؤسسة شباب الجامعة ، مصر - 1987 - ص 29 .

رابعاً : لدى الشعوب الأخرى

يكفي لدى الشعوب الأخرى التحديد بواسطة إشارة خارجية ، علامة بالشمع أو خيط صوفي أو نبات عارش للحصول على ملكية شيء فيحرم بذلك على الغير لمسه ، في نيوزيلاندا إذ اختار شخص شجرة ، ليصنع منها قارباً ، يحيطها بوثاق مع قليل من العشب فيجعلها بذلك محرماً (7) . وفي أغلب بلاد الشرق كان النظام القبلي هو المسيطر ، بحيث كانت العقارات موزعة بين الجامعات والعائلات والعشائر ، وكانت هذه الجماعات تحرص على أن تظل هذه العقارات لها ، بحيث لا تسلم بانتقالها إلا بإذنها و بعد موافقتها و ذلك لتحويل دون إنتقالها إلى الأغرأب ، و عليه فلا يمكن القول بوجود نظام للعقار في العهود القديمة ، كنظام له قواعد و أحكام محددة كما هو عليه في العصر الحديث.

الفرع الثاني : في الشريعة الإسلامية

لم تعرف نظاماً للعقار بالمعنى المعروف حالياً ، لكنها أولت عناية كبرى بالملكية و حرمت الاعتداء عليها و حثت على الأمانة و الصدق في التعامل و حظت على الوفاء بالعقود و ذلك في قوله سبحانه عز وجل في الآية الأولى من سورة المائدة " يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود " ، و العقار و المنقول في الشريعة الإسلامية سواء من حيث نقل الملكية ، حيث يكفي العقد لانتقال الحق دون الحاجة لأي إجراء آخر ، لكن ذلك لا يعني أن الشريعة الإسلامية لم تعرف وسيلة للشهر التصرفات العقارية ، بل لقد وضعت القواعد الكلية و تركت القواعد الجزئية لعمل المجتهدين على مر الأزمنة لمجاراة المتغيرات الطارئة على أحوال الناس ، و ترد القاعدة الأساسية بالنسبة لنظام التسجيل العقاري، في قوله تعالى في الآية رقم 282 من سورة البقرة " يا أيها الذين آمنوا إذا تداينتم بدين إلى أجل مسمى فاكتبوه و ليكتب بينكم كاتب بالعدل... و استشهدوا شهيدين من رجالكم فإن لم يكونا رجلين فرجل و امرأتان ممن ترضون من الشهداء..... و اشهدوا إذا تبايعتم ولا يضار كاتب و لا شهيد... " ، فالشريعة الإسلامية قد عرفت الأساس الأول للشهر وهو الكتابة ، وقد أمرت الآية الكريمة بكتابة الدين المؤجل إلى أجله ، و أن يقوم بالكتابة كاتب بالعدل ، أي أن يكون أميناً عارفاً بالتوثيق أمرت بالإشهاد على المبيعات ، و من ثم فإن نظام التسجيل هو نظام شرعي جاء بصيغة الأمرفاكتبوه..... وهذا النظام خاص بالتصرفات العقدية ، لأنها هي التي يتطرق إليها الإرتياب و النسيان ، ولكن هذا لا يعني أن النص يحدد حصراً للمعاملات الواجب كتابتها أو الإشهاد عليها ، حيث يجوز للدولة أن تضع نظاماً لتسجيل الحقوق و التصرفات التي لم تكن موجودة أو معروفة في بداية الإسلام ، و أن تقتبس ما تراه مناسباً و وافياً بأغراض التسجيل ، و أول من لجأ إلى نظام التسجيل هم فقهاء

(7) فليسيان شلاي ، تاريخ الملكية - ترجمة صباح كنعان- منشورات الشركة الوطنية للنشر والإشهار والتوزيع - الجزائر - 1989 - ص 14.

المذهب الحنفي في أواخر الخلافة العثمانية، حيث وضعوا قواعد لشهر التصرفات في الدفاتر في الدفاتر العقارية، حيث قامت الدولة العثمانية بتشكيل لجنة من كبار العلماء، أشرفت على وضع هذه القواعد، و لقد أنشأت الدولة العثمانية وزارة خاصة سميت وزارة "الدفتر الخاقاني" (8). مهمتها تسجيل العقارات و المعاملات المتعلقة بها، و المحافظة على السجلات العقارية.

الفرع الثالث : في العصر الحديث

كانت الأرض تمثل السلطة و القوة، فكلما كانت أراضي الإقطاعي واسعة كلما ازدادت هيئته وقوى سلطانه حتى قيل " لا نبيل دون أرض " وحرص الأسياد على المحافظة على الأراضي التابعة لهم فلم يكن العقار ينتقل من يد إلى يد إلا بموافقتهم حتى لا تنتقل إلى الأعراب . لكن بالقضاء على النظام الإقطاعي، زالت سيطرة الإقطاعيين عن الأرض التي أصبحت عنصرا ثمينيا من عناصر الثروة القومية، و أصبحت العقارات في الأنظمة الليبرالية كسائر السلع، خاضعة لمبدأ العرض و الطلب، لكن لما كانت العقارات تتمتع بوضع خاص، مع كثرة معاملات الشراء و البيع تعززت قيمة الملكية، لذا حتمت مصلحة المجتمع شهر وإعلان جميع المعاملات العقارية للقضاء على الغش و لتعزيز الثقة و الائتمان.

كانت الدولة البروسية أول من أوجد نظاما مبتكرا لتنظيم العقار من خلال السجل العقاري في عهد ملكها "فريدريك الثاني" الذي أصدر بتاريخ 1978/12/20 قانونا أنشأ بموجبه سجلات عقارية ذات صحائف متعددة يخصص لكل عقار صحيفة عقارية تقيد فيها جميع العقود و المعاملات المتعلقة به (9) وفي فرنسا أقر قانون 1855/02/23 نظام الشهر العقاري، وهو أقرب نظام إلى الشهر الشخصي منه إلى الشهر العيني، فقد أحي تسجيل العقود العقارية حتى يمكن الاحتجاج بها اتجاه الغير، غير أن العقد المسجل لم يكن يتمتع بالقوة الثبوتية بحيث كان عرضة لطلب الإبطال مما استدعى تعيين لجنة من خارج المجلس النيابي بالمرسوم الصادر في 1891/05/30 لتنظيم الملكية العقارية، استمرت أعمالها حتى 1905 بغية إقرار نظام الشهر العيني¹، إلا أن الحكومة الفرنسية لم تأخذ بتوصياتها لما يتطلبه من نفقات كبيرة، عندها أخذ القانون الفرنسي بنظام الشهر الشخصي فأوجب قانون 1918/03/01، و قانون 1921/07/04 على المتعاقدين إيداع نسختين من العقد الأصلي في دائرة التأمينات العقارية و أوجب قانون 1955 تسجيل العقود العقارية بحيث لا يمكن الاحتجاج بها إتجاه الغير إلا بعد تسجيلها في حين أنها تسري فيما بين المتعاقدين بمجرد العقد دون حاجة الى الشهر وفق طريقة " تورانس" بحكم خبرته كأميننا عاما للعقود⁽¹⁰⁾ في جنوب استراليا، لاحظ أن الأرض تصل

(8) صدر أول قانون ينظم التصرفات العقارية في الدولة العثمانية سنة 1274 م، وتدل عبارة " الدفتر الخاقاني " على السجل العقاري .

(9) الدكتور أسعد دياب و القاضي طارق زيادة، أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان 1994، ص 12.

(10) الدكتور أسعد دياب و القاضي طارق زيادة - نفس المرجع السابق - ص 20.

الى صاحبها بطريقتين ، إما منحة من الحكومة ، فتقيد أسماء المالكين في السجلات الرسمية حيث يسهل تحديد مالكيها في حال الخلاف حول ملكيتها ، وإما بطريقة عادية أي بالبيع أو الهبة أو الوصية و مانحوه ، وهنا كان يصعب تحديد مالكيها الحقيقيين حين الخلاف حول ملكيتها لكثرة تداولها من يد إلى يد ، فقام "تورانس" بتعميم التسجيل سواء على تلك الممنوحة من الحكومة أو المتداولة بين الأفراد بحكم وظيفته السابقة كمرقب في إدارة الجمارك وخبرته في مجال نظام ملكية السفن البحرية ، و ما يفرضه هذا النظام من قيد اسم السفينة ، و اسم مالكيها في سجل خاص في ميناء التسجيل ، حتى تتقرر ملكيته، و كذلك قيد أي تصرف وارد على السفينة ، سواء كان رهنا أو بيعا حتى يكون نافذا سواء بين طرفيه ، أو في مواجهة الغير .

و لما كانت السفن مسجلة و مرتبة حسب اسم كل سفينة ، مع قيد التصرفات الواردة عليها حيث كانت تفرد لكل سفينة صفحة أو عدة صفحات من السجل كان يسهل معرفة المالك للسفينة أو الحقوق التي لها أو الأعباء التي عليها ، و قد أنشأ طريقة جديدة قدمها للبرلمان الأسترالي ، في مجال تنظيم الملكية العقارية التي كانت تعرف فوضى و عدم استقرار حيث كانت تثبت بأوراق عرفية .

و لقد صاغ "تورانس" طريقته في تلك في قيد السفن ، و لقد صادق البرلمان على قانونه بأغلبية تسعة عشرة صوت مقابل سبعة ، و بذلك وقع على مشروع الحاكم آنذاك لأستراليا في 27 جانفي 1858 ، و بذلك ظهر الشهر حسب طريقة تورانس الى الوجود ، و طبق ابتداء من 01 جويلية 1858 لكن بصورة اختيارية (11) .

و الجدير بالذكر أن الكثير من الدول اعتمدت هذه الطريقة ومنها سويسرا ، و النمسا ، و تونس و لبنان..... الخ ، و قد أدى الى ظهور نظامين للشهر العقاري ، نظام يعتمد المالك أساسا للشهر هو نظام الشهر الشخصي، و نظام يعتمد العقار أساسا له هو نظام الشهر العيني أو نظام السجل التجاري .

(11) الدكتور أسعد دياب و القاضي طارق زيادة - نفس المرجع السابق - ص 22 .

03-01- أنواع العقارات :

للتقرب أكثر من مفهوم العقار الحضري، كان لابد أن نتطرق لأنواع العقارات و التي تفسر و تفصل أنواعها حسب استعمال المفهوم و تخصيصه لموضوع معين (تقني ، قانوني ، اجتماعي ... الخ)، و بالاطلاع على بعض المراجع و النصوص القانونية تبين لنا وجود ثلاثة (03) أنواع من العقارات كما يلي :

أ- العقارات حسب طبيعتها :

و هي كل الأشياء المادية التي يكون لها موقع ثابت غير متنقل، و بذلك تشمل الأرض و ما يتعلق بها من مباني و أشجار و بنايات مادام عنصر الاستقرار و الثبات متوفر. " هي كل الأشياء المادية التي تقاوم أي تنقل بالنظر إلى هيئتها المادية أي الأرض و ما ينضم إليها " (12)

و باختصار فالعقارات حسب طبيعتها هي الأشياء المادية الملموسة التي تتصل بالأرض مع توفر ميزة الاستقرار و الثبات التي تحول دون نقل هذه الأشياء، و تشمل جميع أنواع المباني و المنشآت، و كذلك النباتات المتصلة بالأرض و الثابتة في مكانها.

ب- العقارات حسب موضوعها :

و هي الأموال العقارية و الحقوق العينية بما في ذلك الملكية العقارية التي ترتبط ارتباطا موضوعيا بالعقار كحق الانتفاع و الاستعمال و حق السكن... الخ، و بعض الحقوق العينية الأخرى كحق الامتياز و التخصيص و الرهن و غيرها، تعتبر كلها عقارات إذا ارتبطت أو كان موضوعها عقارا، و تعتبر منقولة إذا كان موضوعها عقار منقول.

ج- العقارات بالتخصيص:

وجد هذا النوع من العقارات، أو حدد من اجل إيجاد شمولية قانونية تحكم العقار و تربطه بالمنقول ، فهي إذا المنقولات التي يضعها مالكها في خدمة أو استغلال العقار الأصلي (حسب طبيعته)، شرط توفر عدة شروط أهمها أن يكون مالك العقار هو نفسه مالك المنقول و أن توضع المنقولات في خدمة العقار مع توفر العلاقة بينهما، و قد تطرقت المادة 683 من القانون المدني لهذا التعريف " المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله " (13) يعتبر عقارا بالتخصيص.

(12) و (13) عمار علوي - الملكية و النظام العقاري في الجزائر - دار هومة - بوزريعة الجزائر - 2004 - ص 118 و 119.

01-04 - أصناف الأملاك العقارية :

صنفت الأملاك العقارية إلى (03) أصناف حسب قانون التوجيه العقاري (25/90) و ذلك كما يلي:

أ- الأملاك الوطنية: و تشمل هذه الأملاك على:

- الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة.

- الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للولاية.

- الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للبلدية .

و تنفرع الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عامة و أملاك وطنية خاصة .

فالأملاك الوطنية العامة "تعرف الأملاك الوطنية العمومية من خلال الحقوق و الأملاك المنقولة و العقارية التي يستعملها الجميع و الموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة و إما بواسطة مرفق عام" (14)، فهي لا تقبل تملكها للخواص بسبب طبيعتها و الغرض المسطر لها.

أما الأملاك الوطنية الخاصة فهي كل الأملاك العقارية الوطنية ما عدى الأملاك الوطنية العامة، للإشارة أن الأملاك العقارية صنفها قانون التوجيه العقاري حسب قوامها التقني كما سيأتي لا حقا في هذا الفصل.

ب- الأملاك الخاصة :

و هي الأملاك التي تتوفر على (03) شروط أو حقوق، و هي حق الاستعمال و حق الاستغلال و حق التصرف، و قد نظم القانون المدني و كرس حق الملكية الخاصة و التي يمكن أن تكون تامة أو مجزأة أو مشاعة أو مشتركة .

*** الملكية الخاصة التامة :**

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

*** الملكية المجزأة :**

و هي أن يتنازل المالك للحقوق الثلاث (الاستعمال، الاستغلال و التصرف) عن إحداها أو بعضها ، كالتنازل عن حق استعمال الشيء أو حق استغلاله .

*** الملكية المشاعة :**

و هي الملكية التي يشترط فيها أكثر من مالك، بحيث أن الحصص المملوكة تكون غير مجزأة أو مفرزة، و لا تتحدد حصة كل واحد منهم، و يعبر عن الملك في هذه الحالة

(14) عمار علوي - الملكية و النظام العقاري في الجزائر - دار هومة - بوزريعة الجزائر - 2004 - ص 120.

بأنه شائع " و يقال لكل واحد منهم مالك على الشيوع ، أو مشتاع ، أو شريك في الملك " (15) و لكي تصبح هذه الملكية تامة لابد أن تتم قسمة الأملاك و الخروج من حالة الشيوع و بالتالي تستقر الحقوق بعد عملية القسمة .

* الملكية المشتركة:

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

ج- الأملاك الوقفية :

قبل صدور الأمر المتعلق بالثورة الزراعية سنة 1971 كانت الأملاك الوقفية تنظم طبقا للشريعة الإسلامية، و بعد ذلك أدمجت ضمن صندوق الثورة الزراعية و بالتالي أصبحت من الأملاك الوطنية، غير انه وطبقا للنهج السياسي و الاقتصادي للبلاد صدر القانون رقم :10/91 المؤرخ في :1991/04/27 المتعلق بتنظيم الأملاك الوقفية و كيفية تسييرها و المحافظة عليها و حسب المادة 04 منه فان الوقف هو " حبس العين عن التملك على وجه التأييد و التصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر و الخير " .

و منه فالأملاك الوقفية أو الحبوس لا تعد ملكا للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين، و إنما أملاك معنوية تتسم بالوقف عن التملك و تعود بالفائدة على المؤسسات الدينية و الخيرية كالمساجد على سبيل المثال .

و الأملاك الوقفية نوعان - وقف عام و وقف خاص - فالوقف العام هو ما حبس لمؤسسات أو جهات ذات طابع خيري، و قد خصها المشرع الجزائري بقانون خاص نظرا لطبيعتها الخاصة، أما الوقف الخاص فهو " ما يحبسه الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم " (16)

(15) حمدي عمر باشا - نقل الملكية العقارية - دار هومة - بوزريعة الجزائر 2004 - ص 13 .

(16) عبد الحفيظ بن عبيدة - إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري - دار هومه - بوزريعة الجزائر - 2003 . ص 47 .

02- مراحل التسيير العقاري في الجزائر:

لقد مر التسيير العقاري في الجزائر بعدة مراحل متميزة عن بعضها البعض ، تبعا لعوامل كثيرة أهمها تأثيرا النظام الذي تنتهجه الدولة ، حيث يتم تكييف و تعديل طرق التسيير حسب ما يتماشى مع المنهج السياسي المطبق، و مع ما يخدم التنمية الاجتماعية و الاقتصادية للبلاد و توفير الخدمات الأساسية للمجتمع بمنظور تلك السياسة، حيث أثرت هذه المراحل على استقرار و انسجام المنظومة العقارية لاسيما خلال فترة الاستعمار الفرنسي التي أعاقت كثيرا تواصل التسيير العقاري، و حتى بعد الاستقلال و إلى غاية يومنا هذا عرف العقار عدة تشريعات و نصوص قانونية لا يكاد ينتهي من إجراءات تطبيقها حتى يصدر قانون جديد بإجراءات جديدة مغايرة لسابقتها ، و نوجز ابرز المراحل التي مر بها التسيير العقاري في الجزائر كالآتي :

01-02 – مرحلة العهد العثماني:

في هذه المرحلة أي ما قبل سنة 1830 كانت الأملاك العقارية مقسمة حسب نوعية استغلالها و طرق حيازتها، و تحكمها الشريعة الإسلامية و العرف السائد بين السكان و تميزت هذه المرحلة بالاستقرار في النظام العقاري المطبق، و نجد أن الأراضي كانت مقسمة كما يلي:

أ- أراضي البايلك :

و هي الأراضي التي يملكها الباي و حاشيته، و تعتبر بمثابة أملاك الدولة حالياً، و تشتمل على الأراضي التي استحوذ عليها الحكام نيابة عن جماعة المسلمين ابتداء من القرن السادس عشر إلى غاية مطلع القرن التاسع عشر، أي منذ الفترة الإسلامية الأولى ، و يتولى الحاكم المعاملات العقارية المتمثلة في مصادرة و شراء هذه الأراضي ، بما في ذلك وضع اليد على الأراضي الشاغرة أو ما يسمى بأراضي الموات " هي أراضي غير مزروعة أو بلا زرع لأي سبب كان : الغابات، الأدغال، و لا تصبح هذه الأراضي محل ملكية حقيقية إلا إذا تم إحيائها أي زرعها ... " (17) ، و هي الأراضي غير المستغلة و البعيدة عن التجمعات السكنية و التي لا ينتفع بها أي شخص .

و تستغل هذه الأراضي مباشرة أو عن طريق منحها لكبار المسؤولين و ذوي المكانة الاجتماعية مثل زعماء العشائر، و شيوخ الزوايا و كل من يتعامل مع البايلك اكتساباً لتأييدهم، و تعرف هذه الأراضي في الجزائر و تونس بملكيات البايلك و في المغرب بأراضي المخزن ، و هي مشابهة لما يعرف بأراضي الميري بالمشرق العربي كالشام و بعض الأقطار العثمانية كالأناضول .

ب- الأراضي ملك :

"سميت الأراضي ملك بهذه التسمية لذات طبيعة حق الملكية و التي تعتبر محل ذلك، الملك هو الملكية العادية للقانون العام، يخول لصاحبها حق الانتفاع و التصرف بالشئ بصفة مطلقة ... " (18)

و هي الأراضي التي يملكها أشخاص أو عائلات بصفة فردية أو مشاعة بينهم ، و ليس لديهم عليها عقود، و لهم الحق في التصرف فيها كما يشاءون سوى بالبيع أو الهبة أو الإيجار. و ينقسم هذا النوع من الملكيات إلى ملكيات قريبة من المدن و التجمعات السكانية و كانت تعرف بالفحوص، و أغلبها عبارة عن بساتين و مزارع يملكها بعض التجار و موظفي الدولة، و هناك

(17) عمار علوي - الملكية و النظام العقاري في الجزائر - دار هومة - بوزريعة الجزائر - 2004 - ص 42

(18) نفس المرجع - ص 28 .

ملكيات تقع بالمناطق الجبلية و السهول الداخلية للوطن و تسير وفق عادات سكان تلك الجهات و اغلبها يتموقع بالجهة الشمالية للوطن (الجزائر، القبائل، تلمسان، الاوراس، شمال قسنطينة ... الخ) .

كما تشمل الأراضي ملك على كل الواحات في الصحراء، كما نجدها في السهول مثل وادي الشلف، و مع قدوم الاحتلال الفرنسي تجزأت هذه الملكيات إلى قطع صغيرة جراء التصرف فيها من طرف أصحابها، أو عن طريق الاستيلاء عليها من طرف المستعمر لاسيما تلك الواقعة بالقرب من المدن " إذ أن اغلب الأراضي الزراعية بفحص مدينة الجزائر أصبحت عشية الاحتلال الفرنسي سنة 1830 في حوزة طبقة اجتماعية موسرة من الجنود و الموظفين الأتراك و من أعيان الحضر من الكراغلة أبناء الأتراك و الأندلسيين مع بعض التجار من اليهود و الأجانب " (19)

ج- الملكيات العرشية (أراضي عرش) :

هي الأراضي التي ينتفع بها سكان قبيلة أو عرش معين، عن طريق استغلالها و جني ثمارها، و تبقى للحكومة أو للسلطة ضبط كفيات الاستغلال و الانتفاع من هذه الأراضي حسب عادات تلك القبيلة، كما أن هناك أجزاء تستغل جماعيا من اجل تعميم المنفعة كالأراضي الرعوية، و يتولى أعيان العرش عمليات التنسيق و تنظيم طرق الاستغلال و تحويله بين أفراد القبيلة الواحدة .

و كانت هذه الأراضي هي الأكثر انتشارا خلال هذه المرحلة ، و تعتبر نوعا ما محصنة عن السلطة بحكم موقعها الجغرافي و طبوغرافيتها و قلة خصوبتها آنذاك ، مثل مناطق بايلك قسنطينة حيث تقيم قبائل النمامشة و الحراكمة و الحناشنة .

إن هذا النوع من الأراضي يعد اقرب إلى الملكية المشتركة بين جميع عائلات و أفراد القبيلة أو العرش، و نظرا لاستمرار الاستغلال العائلي لهذه الأراضي، و عدم مطالبة الحكام بها أو فرض الرسوم على مستغليها ، فقد أصبح من الصعب تدخل الدولة بهذه المناطق و هذا ما ولد اعتقادا لدى المستغلين لهذه الأراضي بأنها ملكا لهم، خلافا لما نصت عليه المادة 13 من الأمر رقم : 26/95 المعدل لقانون التوجيه العقاري رقم : 25/90 و المتعلقة بدمج هذا النوع من الأراضي ضمن أملاك الدولة، و على سبيل المثال لا الحصر مناطق صحراء النمامشة بجنوب ولاية خنشلة، و التي عرفت عدة نزاعات عقارية صعبة بين المستغلين أنفسهم أحيانا و بين الدولة و المستغلين أحيانا أخرى، في حين أن العرف السائد منذ وجود هذا النوع من الأراضي يركز على فض النزاعات تبعا لأعراف و عادات القبيلة مع الرفض القاطع لتدخل

(19) حمدي باشا عمر - نقل الملكية العقارية - دار هومة - بوزريعة الجزائر 2004 . ص 57 .

السلطات و الحكام، و لا يزال هذا النوع من الأملاك يطرح عدة تساؤلات و إشكالات أمام القائمين و المعنيين بهذا الموضوع.

د- الأراضي أو الملكيات الوقفية :

و هي العقارات التي حبست لفائدة مشاريع و مؤسسات دينية أو خيرية، و تصنف حسب طريقة استغلالها ، فهناك وقف عام أو خيرى يعود بالفائدة على المصلحة العامة التي حبس من أجلها العقار عملا بأحكام المذهب المالكي المعمول به في الجزائر، و هناك وقف خاص أو أهلي و هو ما حبس عن الأولاد و أولاد الأولاد لغرض عدم التصرف في العقارات بالبيع أو الهبة و يبقى لهم حق الاستغلال و الانتفاع بالعقار حسب ما هو مخصص لأجله، إلى غاية نفاذ أو انقطاع نسل صاحب الملك، و هذا عملا بأحكام المذهب الحنفي الذي بدأ ينتشر في بلاد المغرب العربي مع قدوم الأتراك، لغرض تعميم الفائدة بين مختلف الفقراء و هذا ما ساعد على انتشار الأراضي الموقوفة وقف خاص .

و كان أسلوب الوقف ينتشر بين الملاك خوفا من مصادرة أملاكهم، كون الوقف لا يباع و لا يشتري و لا يصادر، و بالتالي فهي الطريقة الوحيدة الضامنة لحماية أملاكهم و السماح لذريتهم بالانتفاع بها بعدهم.

و كملخص عن هذه المرحلة يلاحظ و حسب كل المراجع أنها تميزت بالاستقرار و التنظيم جراء احتكامها لقواعد الشريعة الإسلامية التي تمجد مبدأ التراضي في كل العقود و المعاملات الاقتصادية ، أضف لذلك قلة المنازعات العقارية بسبب أن الجزء الأكبر من الأملاك عبارة عن أراضي عرش والتي بدورها تعتمد في تسوية نزاعاتها على أعيان القبائل و العروش و المشورة فيما بينهم، دون تدخل للحكام .

02-02 – مرحلة الاستعمار الفرنسي (1830-1962): (تشتيت الملكية الجماعية)

أهم ما ميز هذه المرحلة هو الاستيلاء و التعدي على أراضي الجزائريين و ذلك باستعمال شتى الطرق الكفيلة بذلك، سواء مادية أو قانونية، و هي الأهداف الأساسية و المرأة العاكسة لنوايا المستعمر " /حد المسائل التي شغلت أكثر الإدارة الفرنسية عقب الاحتلال هي التعرف إلى أموال أملاك الدولة " (20)

و من ضمن النصوص القانونية الصادرة في هذا الشأن الأمر الصادر بتاريخ 1844/10/01 و الأمر الصادر بتاريخ : 1846/07/02، فيتعلق الأول برفع كل الاعتراضات على الأملاك الوقفية، و إلزام منازعاتها إلى المحاكم الفرنسية و بالتالي الاستيلاء عليها من طرف المعمرين أما الأمر الثاني فيعتبر الأراضي التي يملكها أشخاص معينين أو أراضي الموات كما سبق الإشارة لها من الأملاك الفرنسية و منه آلت أجزاء كبيرة من البلاد لأملاك الدولة الفرنسية و من أهم الوسائل كذلك التي لها بالغ الأثر على التسيير العقاري و الاستيلاء على الأراضي الجزائرية قانون : 1863/04/22 و المعروف بقانون مجالس المشيخة (senatus - consulte) و المستوحى من الإمبراطور نابليون الثالث و الخاص بتقسيم أراضي القبائل و الجماعات و الأراضي العرشية إلى وحدات عقارية صغيرة، حتى يصبح امتلاكها سهلا لفائدة المعمرين و في السياق ذاته يساهم هذا الإجراء في تفكيك الرابطة الاجتماعية القوية بين القبائل، و التي كانت نقطة قوة للجزائريين ، بهذا حقق المعمر هدفين أساسيين أولهما اقتصادي(تحويل الأملاك للفرنسيين). و الثاني هدف سياسي (فك الرابطة الاجتماعية و تقليل المقاومة الجماعية للسكان).

و من اجل العمل على استمرارية هذا النوع من التحكم في أراضي الجزائريين صدر قانون 1873/07/29 و المسمى قانون فارني (loi warnier) والقاضي بفرنسة (francisation) كل الأراضي الجزائرية، و ألغى القوانين الإسلامية التي كانت تنظم العقار سابقا ، و بالتالي هناك تمهيد و تحضير لتطبيق أهم توصيات قانون مجالس المشيخة لاسيما ما تعلق بقسمة أراضي العرش، و قد نصت المادة الأولى منه على " /إن تأسيس الملكية العقارية بالجزائر و حفظها و الانتقال التعاقدية للملكيات و الحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي " و بموجبه أصبحت أراضي العرش التي كانت في منأى عن المعاملات العقارية بمثابة ملكية خاصة، و أجريت التحقيقات العقارية اللازمة و سلمت العقود و الجداول

(20)عمار علوي – الملكية و النظام العقاري في الجزائر – دار هومة - بوزريعة الجزائر - 2004 – ص 45

الإشهارية لأصحابها و هذا ما سهل عملية الاقتناء خاصة مع اختلاف الظروف الاجتماعية و الاقتصادية للجزائريين و الفرنسيين (الفقر و الغنى) .

و بما أن قانون 1863/04/22 كان القاعدة الرئيسية و المرجع القوي الذي بنيت عليه سياسة العقار آنذاك ، فقد صدرت عدة نصوص قانونية أخرى بمثابة نصوص تطبيقية لهذا القانون، و هو ما أدى بالضرورة إلى تشتيت الملكية العقارية و تسهيل التصرف في امتلاكها من قبل المعمرين أو الأوروبيين خاصة بشمال البلاد، الشيء الذي أدى إلى الاستيلاء على الأراضي الخصبة و تحويل وجهة الجزائريين إلى المناطق الجبلية و الصحراوية، و من بين هذه النصوص القانونية نجد كلا من :

- قانون 1926/08/04 : الذي عمل على تكريس مبدأ الاستيلاء على ملكية الغير و أعطى عبء إثبات الملكية للمعارض بدلا من المالك .

- قانون جانفي 1951 : و هو مكمل للقانون السابق، و حدد مهلة 03 سنوات للمنازعات العالقة بمقتضى الإجراءات السابقة .

و مع النمو الديمغرافي المتزايد للمعمرين، فقد لجأت السلطات الاستعمارية إلى بناء المساكن و توسيع رقعة المعمرين داخل المدن لاسيما الشمالية منها، و عليه اتخذت جملة من الإصلاحات العقارية خدمة لسد حاجيات المعمرين و لغرض التحكم أكثر في سياسة تسيير العقار الجزائري، و كان هذا مع سنة 1956، حيث صدر المرسوم المؤرخ في: 1956/03/26 الذي شجع إرساء مبدأ التراضي في المبادلات العقارية، من أجل إنهاء حالات تجزئة الأراضي و تقسيمها عملا على توفير المستثمرات الفلاحية الملائمة و بالتالي توزيعها بطريقة أكثر تنظيما و سهولة ، و هذا في حد ذاته نوع من الاستيلاء المخطط بغية توفير الأراضي لكل المستعمرين و الجنود و الموظفين و الموالين للسلطة الاستعمارية و كانت هذه الإجراءات التشريعية بمثابة مرحلة تحضيرية لصدور أول تشريع للتعمير بموجب المرسوم رقم : 1463/58 المؤرخ في: 1958/12/31 و الذي يتحكم في تنظيم عملية التعمير و البناء طبقا لإجراءات قانونية و إدارية تنظم توسع المدن و التجمعات السكانية بما في ذلك إجبارية الحصول على رخص للبناء قبل البدء في عمليات الانجاز، و تطبيقيا قد ساهم هذا الإجراء التشريعي إلى حد ما في وضع حد للتجاوزات و المخالفات العمرانية التي تمس بصفة مباشرة و تؤثر على الطبيعة العمرانية للمدن و وجهها الجمالي، و قد أتى هذا المرسوم كذلك بإحداث المخططات التوجيهية للتعمير (PUD) و كذا المخططات الجزئية الأكثر تفصيلا مثل مخططات التحاصيل السكنية و تجزئة الأراضي الصالحة للبناء .

للإشارة أن تطبيق هذا المرسوم استمر إلى غاية سنة 1975 و هو تاريخ نهاية العمل

بالقوانين الفرنسية المتعلقة بالعمران.

كما صدر الأمر المؤرخ في: 1959/01/03 و هو عبارة عن تأسيس مسح و إعداد مخططات للأملاك و الحقوق العينية العقارية ، و الهدف دائما يسمح بتسهيل عمليات القسمة و وضع حد نهائي للملكيات المشاعة و انشأ هذا الأمر المحكمة العقارية الفرنسية، و التي تتخصص بدراسة كل المنازعات العقارية الناجمة عن تطبيق هذا النوع من المسح لعقارات الجزائريين و تصدر في نفس المجال أحكاما تؤدي إلى فرنسة الأراضي و إخضاعها للقانون الفرنسي " و قد شرع في تطبيق عملية المسح للأراضي على سبيل التجربة في منطقة ملاكوف بوقادير حاليا ... " (21)

- المرسوم رقم : 52/61 المؤرخ في : 1961/01/18 و المتضمن إصلاح نظام الشهر العقاري ابتداء من الفاتح مارس 1961 عبر كامل التراب الوطني ، باستثناء ولايتي : الواحات و الساورة التي شملهما القانون بدءا من تاريخ : 1963/12/01 بمقتضى المرسوم رقم : 272/63 المؤرخ في : 1963/07/25 .

و يتضمن هذا الإصلاح العقاري نظام الشهر على كل المبادلات العقارية و تدوين كل التغييرات التي تلحق بها مثل عمليات البيع ، الرهن ، الهبة ... الخ.

و كملخص عن هذه المرحلة التاريخية التي استهدفت النظام العقاري في الجزائر ، يتبين لنا أن هذه المرحلة كرست تقسيم الأراضي على الأفراد و بالتالي القضاء على الملكية الجماعية و ملكية الدولة، و هو ما أدى إلى تقسيم مساحات فلاحية كبرى و تحويلها للمعمرين، بالإضافة إلى وضع الأملاك العقارية تحت سلطة القانون الفرنسي لتوفير كل الضمانات و التسهيلات للملاك الجدد (الأجانب)، و من اجل تكريس كل هذه المبادئ تم العمل على إعداد مخططات لمسح الأراضي و إصلاح نظام الشهر، و نتج عن كل هذه الفترات المتعاقبة 05 أنواع من الأملاك العقارية ورثتها الجزائر بنظام عقاري معقد :

| | | |
|-------------------------------|------------------|---------------|
| " - الأراضي المفرنسة بسندات : | 4.969.102 هكتار | بنسبة 24.52 % |
| - أملاك الدولة : | 4.694.214 هكتار | بنسبة 23.17 % |
| - الأراضي من نوع ملك : | 4.406.356 هكتار | بنسبة 21.74 % |
| - أملاك البلدية : | 4.117.905 هكتار | بنسبة 20.32 % |
| - الأراضي من نوع عرش : | 2.071.582 هكتار | بنسبة 10.22 % |
| المجموع : | 20.259.159 هكتار | " (22) |

(21) حمدي باشا عمر - نقل الملكية العقارية - دار هومه - الجزائر 2004 . ص 70 .

(22) عبد الحفيظ بن عبيدة - إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري - دار هومه - الجزائر -2003 . ص 12 .

و من خلال هذه الأرقام يتضح لنا جليا اثر تجسيد النظام و التسيير العقاري الذي ادخله المستعمر الفرنسي على العقار الجزائري، حيث أن الأملاك المفرنسة تحتل المرتبة الأولى بنسبة 24.52 % و تليها الأملاك الأخرى بنسب متقاربة ، في حين نجد أن الأراضي من نوع عرش تحتل المرتبة الأخيرة بنسبة 10.22 % و هو ما يفسر الأهداف التي تبناها قانون مجالس المشيخة الهادف إلى تقسيم الأراضي لوحدات صغيرة، و بالتالي تشجيع الملكية الفردية و محاربة كل أشكال التجميع و التملك الجماعي للعقار .

و بعد استعادة السيادة الوطنية و طرد المستعمر و مغادرة الأوروبيين للجزائر فقد أصبحت أملاكهم شاغرة، و آلت إلى الدولة الجزائرية المستقلة تطبيقا لأحكام الأمر رقم : 20/62 المؤرخ في : 1962/08/24 و الأمر رقم : 102/66 المؤرخ في : 1966/05/06 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة .

أما بخصوص الأراضي من نوع عرش و حسب ما سيأتي شرحه لاحقا فقد آلت لصندوق الثورة الزراعية سنة 1971 و أصبحت من الأملاك الوطنية، و منح حق الاستغلال و الانتفاع للفلاحين فقط بموجب قرارات و شهادات إدارية فردية في إطار الاستغلال الفردي للعائلات أو على شكل قرارات جماعية في إطار التعااضديات الفلاحية المنشأة آنذاك.

03-02 - مرحلة ما بعد الاستقلال (التكفل المحلي بالعمران و التسيير العقاري):

غداة الاستقلال، و خلال المرحلة الانتقالية أبقت السلطات الجزائرية على سريان القوانين السابقة، مع إلغاء و إبطال جملة النصوص التي تمس بسيادة الدولة الداخلية و الخارجية ، و كذا الأحكام ذات الطابع الاستعماري أو العنصري و أيضا تلك التي تمس بالحريات الديمقراطية، و هذا إلى غاية نهاية سنة 1962 و أهم القوانين التي ألغيت بعض أحكامها نجد على سبيل المثال قانون: 1873/07/29 المعروف باسم قانون فارني (loi warnier) و كون هذه المرحلة عرفت العديد من التشريعات العقارية و العمرانية المتعلقة بتسيير العقار و المجالات العمرانية، فقد ارتأينا أن نوجزها في الفترات الآتية حسب طبيعة كل فترة زمنية، و كذلك على أساس ما يرتبط بهذه الفترات ميدانيا من طرق تسيير و تحكم من طرف المعنيين و أيضا على أساس ما ترتب عنها ميدانيا و كان بارزا لدرجة التصنيف .

01-03-02 - فترة ما بين 1962-1973:

استهلت الجزائر بداية الاستقلال - و بعد تمديد العمل بالقوانين السابقة مع بعض الاستثناءات كما اشرنا - بإصدار الأمر رقم : 20/62 المؤرخ في : 24/08/1962 المتعلق بالأملاك الشاغرة و يهدف هذا الأمر إلى استرجاع الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرين و دمجها ضمن أملاك الدولة ، و لأجل التحكم أكثر في المعاملات العقارية و التي كان لها اثر كبير في تغيير وجه المدن و التجمعات السكانية باعتبار أن البلاد في بداية مرحلة البناء و إعادة التعمير، فقد تم إصدار المرسوم رقم: 03/62 المؤرخ في: 23/10/1962 المتعلق بتنظيم معاملات البيع و الإيجار، حيث أبطل هذا المرسوم خاصة تلك المعاملات المتعلقة بالأملاك الشاغرة إذا لم تكن لصالح المجموعات المحلية و لجان التسيير الذاتي المعتمدة من طرف الدولة .

و جاء هذا المرسوم لضبط المعاملات العقارية و محاربة المضاربة لاسيما تلك التي تمس بالأملاك المباعة من طرف الفرنسيين و بالتالي أبطل كل العقود المبرمة بعد الفاتح جويلية 1962 .

و أهم ما ميز هذه الفترة صدور أول تشريع للبلديات بموجب الأمر رقم : 24/67 المؤرخ في : 18/01/1967 و الذي أسست الدولة من خلاله لإرساء قواعد و نظم جديدة تحكم الجماعات المحلية، و جاء في بيان الأسباب لإصدار هذا القانون الصادر بالجريدة الرسمية (العدد 07 السنة الرابعة بتاريخ : 18/01/1967) ما يلي :

... و بما أن البلدية حاليا مسيرة في ظروف صعبة و مجردة من كل مبادرة بناءة من اجل المساهمة في انجاز أهداف التنمية الوطنية ، أو من اجل تلبية الحاجات المحلية، و محرومة من الموارد الضرورية للنفقات الناتجة من الأعباء التي يزداد ثقلها على مر الأيام، ما كانت تتمتع بأي قاعدة إدارية أو اقتصادية أو مالية أو بشرية لازمة لازدهارها، و لمعالجة هذا الوضع رأى مجلس الثورة إعطاء القيمة الحقيقية للمؤسسة البلدية و تحديد مبادئها الأساسية في الميثاق الذي صادق عليه في شهر أكتوبر سنة 1966 و على أساس هذه المبادئ التي تضمنها هذا الميثاق أعيد تنظيم أجهزة البلدية من اجل تمكين البلدية الجزائرية الجديدة من الإطار الذي يكون أكثر ملائمة و مهمتها الجديدة .

*** نشأة الإدارة البلدية الحالية و مشاكلها :**

"...لا تزال البلديات في الجزائر إلى الآن (يقصد سنة 1967) خاضعة إلى مجموعة من النصوص المتشابهة التي كانت وضعتها السلطة المحتلة السابقة بدافع وحيد و هو توسيع الاستعمار و تنظيمه، و هذا هو الحال الذي كانت عليه .

- المكاتب العربية: (bureaux arabes) 1844 - 1870:

و هي المنشأة عام 1844 حيث كانت تسير الدائرة المحلية مباشرة من قبل ضباط جيش الاحتلال الذين كانوا يقومون بالإشراف السياسي على السكان، و قبض الضرائب منهم و إلزامهم بإنتاج المواد الضرورية لتموين الجيش.

- البلديات المختلطة (communes mixtes):

كانت لهذه البلديات المختلطة صبغة اصطناعية من حيث أنها كانت تتشكل من دواوير- بلديات و مراكز تعمير أصبحت فيما بعد مراكز بلديات دون أن يتم بينها أي تجانس فكان يديرها موظف من الإدارة الاستعمارية ألا و هو متصرف المصالح المدنية و يساعده القواد و هم موظفون جزائريون خاضعون لنفس الإدارة و تساعده أيضا لجنة بلدية تتكون من أعضاء أوروبيين كانوا ينتخبون وحدهم و من أعضاء جزائريين معينين و قد أصبح هؤلاء ينتخبون بصورة جزئية ابتداء من عام 1919 .

إن الديمقراطية التي كانت هي المبدأ الأساسي لنظام الجماعات قبل دخول الاستعمار إلى الجزائر أصبحت فيما بعد خيالا في جماعات الدواوير المكونة من طرف السلطات المحتلة و في الواقع فان سلطات الجماعات في العهد الاستعماري كانت محدودة إلى درجة أن دواوير البلديات كانت مندمجة في نظام البلدية المختلطة .

- البلديات ذات التصرف التام: (communes de plein exercice):

توجد هذه البلديات في المناطق التي يسكنها العدد الهام من الأوروبيين و كانت هذه البلديات خاضعة لقانون 05 افريل 1884، غير أن أحكامه السارية لم تكن تطبق فيها إلا لصالح الأقلية الأوروبية و كانت نسبة المستشارين الجزائريين فيها بمعدل 5/2 ، و علاوة على ذلك فان تمثيل هؤلاء المنتخبين في أكثر الأحيان كان متنازع فيه .

إن امتداد التشريع المنبثق من قانون عام 1884 على مجموع البلاد لم يطبق فعليا، فلم يكن في الحقيقة إلغاء البلديات المختلطة الذي صدر بالمرسوم المؤرخ في : 1957/07/28 إلا تدبيراً أملت الظروف آنذاك، و كان الغرض منه عرقلة عمل كفاح التحرير الوطني فكان

ضابط القسم الإداري الخاص هو الذي يدير البلدية في الواقع وقتئذ، و يحوز إلى حد ما اختصاصات سلفه الأول و البعيد : ضابط المكاتب العربية .

و تتميز الفترة السابقة للاستقلال بان المؤسسات البلدية لم تستعمل إلا كأداة لخدمة الإدارة فقط سواء كانت مدنية أو عسكرية و لاسيما في المناطق الجنوبية و بقصد تلبية مصالح الأقلية الأوروبية.

و نتيجة لهذا التطبيق فان المؤسسة البلدية لم يكن يعتبرها الشعب الجزائري بتاتا كقضيته الخاصة و في خدمة مصالحه. و إذا كان التطبيق الخاص بالمؤسسات البلدية في بعض الحالات ايجابيا و ذا فعالية بالنسبة للأقلية الأوروبية التي ساهمت على أوسع مدى في المحافظة عليها ، فانه كان على النقيض من ذلك ، و خيم العواقب لشعبنا الذي لم يكن يملك أية إمكانية للاهتمام بالشؤون المحلية .

* التأسيس البلدي الجديد:

لقد وضعت نصوص هذا الأمر إذا اعتبارا للواقع السياسي المرتبط بالمرحلة الجديدة التي و صلت إليها ثورتنا، و بمطامح شعبنا و بما تفرضه علينا التنمية الوطنية و ذلك من اجل تحديد دور البلدية الجديدة و مهامها تحديدا لبلدنا بحيث تكون قادرة بصفة خاصة على القيام بالانجازات التي يجب أن تكون الحاجيات الأساسية للسكان و ستكون البلدية المحدد دورها كما ذكر و الموضوع في إطارها الحقيقي نقطة الانطلاق في تنمية اقتصادنا و إصلاح نظامنا الإداري ... " (23)

و جاء هذا الأمر بعدة مستجدات تضع صورة البلدية في مستوى التحديات و الخيارات الإستراتيجية للبلاد، على أساس أنها في خدمة الدولة و الدولة تسخر كل الإمكانيات لتنفيذ برامجها ، و قد تركزت أهم المحاور الرئيسية التي جاء بها القانون البلدي الجديد في :

- التجهيز و الإنعاش الاقتصادي:

و يتمثل أساسا في قيام المجلس الشعبي البلدي المنتخب بوضع برنامج خاص بالتجهيز المحلي، و العمل على توفير كل الوسائل الكفيلة بخدمة السكان، و تلبية احتياجاتهم عن طريق تحديد النشاطات الاقتصادية التي من شأنها أن تحقق التنمية البلدية وفقا للمخطط الوطني للتنمية، و يساهم المجلس الشعبي البلدي في وضع و تجسيد المخطط الوطني للتنمية و يستشار مسبقا في كل مشروع ينجز على عاتق الدولة و تسجيل المشاريع التجهيزية و التنموية بدعم مالي و تقني تضمنه الدولة .

(23) منقول من الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية - السنة الرابعة- بتاريخ : 18/01/1967

- السكن و الإسكان :

في مجال السكن و الإسكان فان المجلس الشعبي البلدي يقوم بإدارة و تسيير الثروة العقارية على كامل الإقليم البلدي، و قد منحت له الدولة صلاحيات التصرف في إدارة الأملاك العقارية حسب الحاجة لاسيما فيما يتعلق بتوفير السكن و ترقية الحظيرة السكنية الموجودة .

و في هذا السياق فان البلدية تشجع تشييد العقارات المعدة للسكن ، و تستثمر كل التسهيلات و المساعدات التقنية و المالية الممنوحة لها من طرف الدولة و ذلك بالعمل على تحقيق الأهداف التالية :

- إحداث مؤسسات البناء العقاري و إنتاج مواد البناء
- تسهيل إحداث التعاونيات العقارية بين سكان البلدية .
- تسهيل تحقيق برامج الإسكان و كل البناءات التي من شأنها أن تؤمن وسائل السكن .

و في مجال العمران فانه من واجب البلدية أن تضع مخططا أصليا خاصا بعمران البلدية و يتمشى مع نطاق المخطط الوطني لتنظيم البلاد ، و يخضع هذا المخطط لمصادقة الوزير المكلف بالبناء، و في الوقت ذاته اعتمدت سياسة المراقبة العمرانية لكل البناءات التي تنشأ حديثا حيث تهدم المباني التي تشيد دون رخصة قبلية و تعاد الأماكن إلى حالتها الطبيعية، هذه الإجراءات فسحت المجال للقيام بعدة عمليات تدخل مكنت من هدم ما هو منجز مخالفا للقوانين المعمول بها ، غير أن هذه العمليات لم تنتهج طرقا واسعة للانتشار و تعميمها على مناطق أخرى جديدة ، حيث اقتصرت العمليات على مناطق معينة فقط لاسيما داخل المدن الكبرى آنذاك .

و من خلال ما يتجلى لنا من هذا القانون المتعلق بالبلدية لأول مرة في تاريخ الجزائر المستقلة، فإننا نستخلص منه التمهيد و التحضير لمراسيم الاحتياطات العقارية و مخطط التعمير الموجه .

و علاوة على الاهتمام الملاحظ بهاذين القطاعين ، فقد كلفت البلديات كذلك بعدة مساهمات و اشراكات تتمثل في قطاعات التنمية الفلاحية السياحية و النقل و الحماية الاجتماعية... الخ .

و من أهم القوانين كذلك التي أحدثت تغييرا في تنظيم و تسيير العقار، نجد الأمر رقم: 173/71 المؤرخ في: 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية، و الذي تم بموجبه إلغاء كل القوانين و الأنظمة التي كانت تحكم العقار الزراعي سابقا، و يهدف هذا الأمر إلى تجميع الملكية العقارية في إطار ما يسمى صناديق الثورة الزراعية، حيث بلغت مساحة الأراضي التي تشملها هذه الصناديق : 1.733.689 هكتار وزعت على: 95.369 مستفيد منظمين في إطار تعاونيات عقارية تعتمد في هيكلتها على منح الاستغلال للفلاحين و الإبقاء بالأملاك العقارية لصالح الدولة، و يشمل الصندوق الوطني للثورة الزراعية على :

- الأراضي الفلاحية البلدية .
- الأراضي الفلاحية الولائية و التابعة للدولة .
- أراضي العرش الفلاحية .
- الأراضي الفلاحية التي يهملها أصحابها .

و من خلال قراءتنا لهذا الأمر فهو يعكس تماما الأهداف التي كان قانون 1863/04/22 يرمي إليها ، كما يساير هذا الأمر الإستراتيجية الوطنية المتمثلة في النظام الاشتراكي الذي يمجّد الملكية الجماعية و يحارب الملكية الفردية، بما يعني تدخل الدولة في تسيير الأراضي و تبني مختلف التدخلات التي تبرز من خلالها أنماط التسيير سوى عمرانية أو فلاحية .

02-03-02 - فترة الاحتياطات العقارية:**(1974 – 1990 الرصيد العقاري)**

مع تنامي المدن و النمو الديمغرافي للسكان، فقد أدركت السلطات العمومية ضرورة التكفل و العمل على التخطيط العمراني و التهيئة العمرانية ضمن إستراتيجية سخرت لها استثمارات هامة، من خلال برامج التنمية الوطنية بما في ذلك العمل على تدعيم الهياكل الإدارية الإقليمية و إشراك الجماعات المحلية في تسيير المدينة، و من أجل ضبط عمليات الانجاز التنموية، و توفير السكن و المرافق للمواطنين، فقد اتخذت جملة من الإجراءات التشريعية و التنظيمية أهمها صدور الأمر رقم: 26/74 المؤرخ في : 1974/02/20 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، و الذي يعرف كذلك بقانون الرصيد العقاري للبلديات و يتضمن هذا التشريع العقاري تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات و جاء في صيغة الأمر بإدراج الأراضي من كل نوع (أراضي تابعة لأملاك الدولة، أراضي تابعة للجماعات المحلية أراضي تابعة للخواص) كما أعطى الإمكانية لإدماج الأراضي التابعة للأملاك العسكرية، من أجل تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات و قد جاء في المادة الخامسة منه على أن العقارات التي تشملها المخططات العمرانية هي :

- الأراضي التابعة لأملاك الدولة بما فيها تلك العقارات التي آلت للدولة بمقتضى أحكام القانون المتعلق بالأملاك الشاغرة الصادر سنة 1966 .
- الأراضي التابعة للجماعات المحلية .
- الأراضي التابعة لمزارع التسيير الذاتي الفلاحي .
- الأراضي الممنوحة للتعاونيات الفلاحية لقدماء المجاهدين .
- الأراضي الموهوبة للصندوق الوطني للثورة الزراعية .

أما بخصوص الأراضي التي يملكها الأفراد و التي تقع داخل حدود المنطقة العمرانية فتخصص بالدرجة الأولى لسد الحاجات العائلية لمالكيها فيما يخص البناء، أما المساحات الزائدة عن هذه الحاجات فتدرج في الاحتياطات العقارية للبلديات .

و بموجب أحكام هذا التشريع تم وضع حد لعمليات نقل الملكية إلا لصالح البلدية المعنية، و هذا ما يبين تقييد المعاملات العقارية بكل أنواعها.

هذه الإجراءات و الترتيبات التي تضمنها الأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية، و التي جاءت في 15 مادة قانونية كانت السبيل الأنسب الذي تبنته الدولة في تسيير المدن، و الخيار الأساسي بهدف المحافظة على الأراضي الفلاحية، كما أن هذا الرصيد العقاري الموضوع لفائدة الجماعات المحلية حتما كان سيمكنها من توفير الأوعية العقارية اللازمة لجميع الاستثمارات

العمومية و الخاصة، بما يشمل قطع الأراضي الصالحة للبناء التي تمنح في شكل تخصيصات سكنية مهياة كما نصت عليه المادة 11 بإخضاع هذه العملية لمداولة المجلس الشعبي البلدي بخصوص :

- مبدأ نقل الملكية .
- سعر البيع.
- دفتر الشروط الذي يحتوي إلزاما على التصريح بمقرر نقل الملكية و شروط الإشهار.
- بيان و نوع الأملاك .
- المخططات التي تبين حدود و مساحة الأرض.

و تطبيقا لهذا الأمر، و تنفيذا للسياسة الجديدة الموجهة لتمكين البلديات من التحكم في تسيير المجالات الحضرية، و ذلك بتوفير الأراضي اللازمة للبناء، لاسيما في قطاع السكن الذي كان يقتضي الأولوية في سياسة الدولة، فقد صدرت مراسيم تطبيقية لتنفيذ هذا التشريع سنة 1976 منها المرسوم التنفيذي رقم : 24/76 و رقم : 28/76 و رقم : 29/76 و هي الوسيلة القانونية التي كانت سببا في إحداث تغييرات جذرية في التسيير العقاري بالمجالات الحضرية .

إن عمليات تحويل و دمج الأراضي التي قامت بها البلديات و من ثمة بيعها للمواطنين تمت في إطار الإجراءات القانونية، و نظريا تكون قد ساهمت في تنظيم و تسوية وضعية العقارات الحضرية و منه المساهمة المباشرة في عمليات التعمير و التشييد الحضري إلا أن الملاحظ هو قيام البلديات ببيع أراضي الملاك قبل إدماجها في احتياطاتها العقارية كما باعت للمواطنين منذ سنوات قطع أراضي دون أن تسلم لهم العقود الرسمية و دون القيام بإجراءات التسجيل و الإشهار العقاري التي أوجبها القانون لأجل الحفاظ على مراحل تحويل الملكية العقارية و ترقيتها، و قد ساعد هذا الإجراء في عرقلة عملية البناء و تجسيد المشاريع التنموية و منه تأثرت سلبا عملية التهيئة و التعمير لاسيما في المدن الكبرى و المتوسطة، و التي كانت في حاجة ماسة لتلبية ضروريات سكانها .

إن هيمنة الدولة على التصرف في العقار و استلامها لكل المهام المتعلقة به، من التسيير و الإنشاء إلى البرمجة و التخطيط ثم لانجاز، و رغم الرقابة التشريعية المتوفرة إلا أن سوء تطبيق الإجراءات و تداخلها بنصوص قانونية أخرى، و بوجود وضع اجتماعي خاص يتسم بعدم الاستقرار (نمو ديمغرافي متزايد - نزوح نحو المدن) كل هذه الأسباب و أخرى حالت دون احترام قواعد العمران الجديدة، و أثرت سلبا على

سلوكيات المواطنين الذين أصبحوا يقومون بتشييد بناياتهم بصفة لا شرعية، أعاققت دورها تحقيق الأهداف المسطرة للتحكم في توسيع المدن، و لنشأة الأحياء السكنية الجديدة حيث اتسعت هوة البناء الفوضوي و أصبح من الاهتمامات الأساسية للسلطات العمومية خاصة مع بداية الثمانينات، إذ لم يتم التكفل بمحاربة ظاهرة البناء اللاشعري من بدايتها و معالجة أسبابها، بل تم معالجة هذه الظاهرة بصفة ظرفية و في مناطق معينة فقط ، و هذا نراه ناتج عن الأسباب التالية :

- أ- التأخر في تبني سياسة واضحة للسكن بعد الاستقلال، حيث اعتمدت الدولة كثيرا على قدرة الحظيرة السكنية الموروثة عن المستعمر و هذا إلى غاية عام 1969.
- ب- عدم قدرة مخططات التنمية الشاملة على تبني تغطية العجز المسجل في قطاع السكن (المخطط الثلاثي الأول 1967- 1969 بلغت حصة السكن به : 2.75 % من الاعتمادات المالية، المخطط الرباعي الأول 1970 – 1973 بلغت النسبة 05 %).
- ج - نسبة انجاز السكن حسب البرامج لم تتجاوز 25% بسبب قلة الإمكانات المادية و البشرية و ضعف الاعتمادات المالية .
- د- محدودية النتائج التي افرزها مشروع الألف قرية اشتراكية .

إن الإجراءات التي جاء بها الأمر المتعلق بالاحتياجات العقارية سمحت للبلديات بتوزيع العديد من القطع الأرضية لصالح السكان بمساحات تتراوح في متوسطها من: 120 م² إلى 400 م²، إلا أن هناك قطع أخرى وزعت و فاقت مساحتها 700 م² داخل بعض التخصيصات ربما لسوء الدراسة التقنية المعدة لتجزئة الأوعية العقارية أو لأسباب متعلقة بانفرادية القرار.

حيث تشير الإحصائيات إلى أن عدد القطع الموزعة في إطار هذا الأمر قدرت في الفترة الممتدة من: 1975 إلى 1990 بحوالي: 1.100.000 قطعة، هذا يؤدي إلى تسريع عمليات التوسع العمراني للمدن و ينعكس سلبا على نوعية البناء و التركيبية العمرانية، حيث تشير نتائج التعداد العام للسكان و السكن لسنة 1987 إن نسبة السكنات من النمط الفردي بلغت حدود 49% من إجمالي السكنات على المستوى الوطني، في حين أن هذه النسبة كانت لا تتجاوز 13 % سنة 1966 و 15% سنة 1977.

إن الوفرة العقارية التي منح حق اكتسابها و تسييرها للبلديات انعكست سلبا على التحكم في وتيرة النمو العمراني، حيث أن الأصل في هذا التشريع أتى للمحافظة على الأراضي الفلاحية، إلا أن الواقع اظهر عكس ذلك فكانت البلديات تلجأ إلى إدماج الأراضي الفلاحية المحاذية للمدن داخل احتياطاتها العقارية لتحاشي الإجراءات المطولة و المعقد تنفيذها

عمليا ، خاصة تلك المرتبطة بنزع الملكية الخاصة هذا من جهة و من جهة أخرى سهولة الحصول على الأراضي المؤممة التابعة للدولة، و في السياق ذاته تواجد اغلب المدن الجزائرية بمناطق السهول الفلاحية الخصبة، و هذا طبعا بحكم اعتبارات تاريخية مرتبطة بنشأة هذه المدن .

كما أثرت هذه الإجراءات على استنزاف الاحتياط العقاري بالتنازل عنه مقابل أسعار كانت تحددها الإدارة دون تقييم اقتصادي و مالي حقيقي لقيمة العقار في السوق و هذا ما مهد الطريق و يسر لعمليات المضاربة و المتاجرة في القطع الأرضية الموزعة و منه المساهمة في خلق تمايز اجتماعي بين طبقات المجتمع كون الاستفادة كانت من نصيب البعض فقط و في حالات أخرى يتم تكرار الاستفادة .

و أمام هذه الوفرة العقارية، و تطبيقا للتنظيمات المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتعمير فقد منح للبلديات صلاحيات واسعة لمحاربة البناءات المخالفة التي تنجز دون الحصول المسبق على التراخيص الخاصة بالبناء، و التي كانت كذلك صلاحيات إصدارها تعود للبلديات (حسب طبيعة و حجم المشروع) و أخرى تسلم من طرف والي الولاية أو الوزير، و دائما حسب أهمية و طبيعة المشروع من الأصغر إلى الأكبر .

حيث أوجب القانون متابعة عمليات الانجاز و مراقبة التعمير بصفة عامة، إلى غاية تحقيق المطابقة في البناء بمنح شهادة للمطابقة بنفس الإشكال التي منحت بها رخصة البناء، إلا أن الإجراءات المتبعة و بالنظر للوضع الميداني لم تأت بالنتائج المرجوة ، كون التخصيصات السكنية خاصة التي باشرتها البلديات تطبيقا للأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية لم تنشأ بطريقة سليمة و مدروسة فهناك تخصيصات سكنية تقدر مساحتها بـ 10 هكتار تضم في حدود 170 قطعة أرضية، و هناك تخصيصات بنفس المساحة تضم في حدود 70 قطعة أرضية ، في حين هناك تخصيصات لم يتم تهيئتها إلى غاية اليوم، رغم أن نشأتها تعود لسنوات السبعينيات و الثمانينيات ، كما أن هناك مستفيدين لم يتحصلوا بعد على عقود الملكية، و بالتالي عدم تمكينهم ضمنا من رخص البناء .

إن سوء التسيير و عدم إتباع الإجراءات الإدارية في حينها - ربما لتعقيدها - ترك الفضاءات العقارية عرضة للاستيلاء اللاشعري و للبناء المخالف، بما لا يخدم المصلحة العامة المنوطة بالبلديات، كما أن التأخر المسجل في إتمام الإجراءات المتعلقة بالإنشاء و التهيئة و بيع قطع الأراضي و تسليم رخص البناء للمستفيدين أدى إلى استحداث سبل جديدة تخص ملفات منشأة بقانون سابق، و هذا ما حتم على أغلبية المستفيدين من بناء

قطعهم دون مراعاة الأحكام القانونية و التشريعية، أو إلى بيعها عرفيا دون الحصول على سندات الملكية المشهورة .

و قبل الخروج من تحليل ما ميز هذه الفترة كان لزاما علينا أن نشير إلى بعض التشريعات الأخرى ذات الصلة بالتسيير العقاري و المرتبط بشكل أساسي و إلزامي بحق الملكية العقارية، و المرتبطة هي كذلك بحق البناء أو الانجاز، و من أهم هذه التشريعات:

* مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري:

بتاريخ: 1975/11/12 صدر الأمر رقم: 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و الذي كان متبوعا بعدة مراسيم تطبيقية مؤرخة في: 1976/03/25 تتضمن تأسيس السجل العقاري و إعداد مسح الأراضي العام.

و يهدف هذا الأمر إلى تنظيم الملكية العقارية، حيث أن المسح يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات، و نوع العقار، مكانه و حدوده، مساحته و هوية المالك أو صاحب الحق العيني العقاري، و الأعباء التي يكون العقار مثقلا بها، و يشمل المسح جميع الأملاك العقارية التابعة للدولة أو الخواص، و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري الذي يبين بدوره الوضعية القانونية للعقارات و يبين تداول الحقوق العينية، و يعتبر السجل العقاري المرآة العاكسة لكل عقار، و للتغييرات التي تطرأ عليه .

و مع تطبيق هذا الأمر اعتمدت الدولة على نظام إشهار عقاري عيني بدلا من الإشهار الشخصي الذي كان سائدا، و الذي سيستمر بصفة مؤقتة لكل العقارات التي لم تخضع لعمليات المسح، و لم يتضمن هذا الأمر إحداث تغييرات في أنماط الملكية كالأمر المتعلق بالثورة الزراعية أو الأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية، و إنما جاء ليضبط الملكية العقارية و إقرار حقوق الملاك بصفة نهائية، ثم متابعة و تسجيل كل التغييرات التي تمس هذه الحقوق على البطاقات العقارية و السجل العقاري و كذلك الدفتر العقاري، و للإشارة إن كل العقود و الوثائق الناقلة للملكية العقارية تعد عديمة الأثر إلى غاية إشهارها بالمحافظات العقارية المختصة إقليميا، و المنشأة بموجب المادة 20 من هذا الأمر، و هذا ما أكدته المادة 739 من القانون المدني الصادر بتاريخ 1975/09/26 حيث نصت " لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سوا كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين الخاصة بالشهر العقاري "

و رغم الأهمية الواضحة لهذا التشريع في تنظيم و ضبط الملكية العقارية، التي كانت و لا تزال احد أهم الأسباب المباشرة في تخلي القائمين بالبناء عن إتباع الشروط التنظيمية و القانونية في انجاز بناياتهم، و ذلك بسبب فقدانهم لملكية العقار، إلا أن الملاحظ و رغم

مرور أكثر من 35 سنة على إصدار هذا الأمر إلا أن العملية لم تنته و ما تزال متواصلة عبر بعض مناطق الوطن ، بسبب :

- ضعف الإمكانيات المادية و نقص الوسائل البشرية المتخصصة لانجاز مثل هذه الأعمال .
 - الصعوبات التقنية و الإجرائية التي يتطلبها المسح.
 - كثرة التعليمات المركزية .
 - اكتشاف بعض الثغرات القانونية التي أصبحت لا تلبى و لا تتماشى مع متطلبات الوضع الراهن ، و لا مع طبيعة العقار الجزائري .
 - ارتباط العقار بالملكية و ارتباط أكثر للجزائريين بحب التملك .
- فعلى سبيل المثال هناك 09 تعليمات إدارية صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية صدرت بين سنة 1998 و سنة 2001.

كما تم تعديل المرسوم التشريعي رقم: 63/76 المؤرخ في : 1976/03/25 بالمرسوم رقم: 234/92 المؤرخ في: 1992/04/07 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ، و كذا الأمر رقم: 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تم تعديله و إتمامه سنة 1980 بالمرسوم رقم: 210/80 و أيضا سنة 1993 بالمرسوم رقم : 123/93، بسبب أن سير عمليات مسح الأراضي العام أظهرت نقائص أدت إلى هذه التعديلات .

كما أن العملية في حد ذاتها (عملية مسح الأراضي) تتطلب المرور على 03 مراحل رئيسية (أشغال تحضيرية، الإجراء الأول في الدفتر العقاري، مسك الوثائق المنشأة) و يتطلب تنفيذ هذه المراحل المرور على أكثر من 80 إجراء عملي يقوم به الأعوان المكلفون و التابعين لمديرية مسح الأراضي و منها بعض الإجراءات التي تتم في شكل فرق منهم ممثلين عن البلديات المعنية، و إجراءات أخرى تكميلية تتم عبر ما يعرف بلجان المسح و فرق المسح و لجان المنازعات العقارية ...

* إنشاء المناطق الحضرية السكنية الجديدة (ZHUN):

نظرا لعجز الحظيرة السكنية بالجزائر التي كانت تعول كثيرا على الإرث العقاري الذي خلفه الاستعمار، و لأجل استدراك التأخر في توفير السكن الحضري، و كمنهج للخيارات الاقتصادية التي تبنتها الدولة بعد الاستقلال فقد صدر المرسوم رقم: 335/75 المؤرخ في: 1975/02/19 المتعلق بإنشاء المناطق السكنية الحضرية الجديدة، و هذا مع بداية الانطلاق في تنفيذ المخطط الرباعي الثاني (1974- 1977) و قد اعتمدت هذه السياسة كخيار رئيسي لانجاز السكن الجماعي بشكل متسارع عن طريق ما يعرف بالبناء الجاهز

خاصة، و داخل الأوعية العقارية المرصودة لدى البلديات، و هذا بغية التحكم و توجيه النمو الحضري لمواجهة الضغط الديمغرافي لاسيما بالمدن الكبرى و المتوسطة .

و كما ذكر احد الباحثين بان " المناطق السكنية الحضرية الجديدة قد صممت على نمط مناطق التعمير بالأولوية ZUP التي ظهرت سنة 1958 " (24)

إن هذا البرنامج المتبع بإجراءات إدارية و مالية و تقنية، أدى إلى إنتاج أحياء سكنية تبدأ بسعة 400 سكن، و يختلف الحجم حسب التجمع الحضري المستفيد من هذا البرنامج فيصل إلى حدود : 1000 سكن و قد يقل عن: 400 سكن " فقد كانت كثافتها تتمركز في المدن الكبرى كمدينة الجزائر و قسنطينة و وهران و عنابة ، ثم تأتي في الدرجة الثانية المدن المتوسطة كسطيف و باتنة، و لم تستثن المدن الصغيرة من التواجد بها أيضا " (25) ، و تزود هذه الأحياء السكنية ببعض التجهيزات القاعدية التي لم تعطي نتائج خدماتية حسنة لسكان هذه الأحياء، فكانت البرمجة مبنية أساسا على تغطية العجز المسجل في قطاع السكن الحضري و بشكل استعجالي، و من الناحية العمرانية فقد تم تحديد هذه المناطق بمخططات التعمير المطبقة آنذاك (PUD) في شكل توسعات مستقبلية للمدن، هذا ما أدى إلى تثبيت هذه المشاريع عادة بأطراف المدن، و بالتالي بعدها عن خلق الوظيفة التكاملية بين قطاعات المدينة كما أن نمط البناء الجماعي لاسيما بالمناطق الداخلية للوطن كان دخيلا على عادات السكان المحليين ، الذين يرفضون في كثير من الأحيان التقسيمات الداخلية للشقة و يفضلون المداخل الخاصة للسكن بدلا من المداخل الجماعية، و قد ساهمت هذه العملية في إعطاء نمط تعمير موحد بين مختلف المدن الجزائرية مع تكرار نفس الأنماط و الواجهات تقريبا ، بسبب فقدان بعض هذه المشاريع للدراسات العمرانية و الاجتماعية المسبقة التي يتم الأخذ فيها بعادات السكان و تقاليدهم و احتياجاتهم الأساسية لانتمائهم السكني و لتوفير المرافق الضرورية لهم كالتعليم، الصحة... الخ و حسب احد الباحثين فان هذا النوع من العمران قد ولد " عمارات متناثرة و مشتتة أنتجت صورة لمجال مفكك... مخطط بعيدا عن الإنسانية ، يفتقر إلى الفهم الحقيقي للحياة في الحي الحضري ، غياب معنى الجيرة، انفصال بين الشبكة الحضرية الجديدة و القديمة " (26) ، و رغم النقائص المسجلة إلا أن هذا البرنامج حقق بعض أهدافه لاسيما الأساسية منها و المتمثلة في توفير السكن الحضري للسكان بغض النظر عن سلبياته العمرانية

(24) M.SAIDOUNI : éléments d'introduction à l'urbanisme. Casbah édition. Alger. Algérie – 2001. P 212

(25) التيجاني بشير : التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر – ديوان المطبوعات الجامعية – الجزائر 2000 ص 71 .

(26) - ع - دليمي : السياسات الحضرية – منشورات جامعة منتوري . قسنطينة – الجزائر 2004 – ص 69 .

و المعمارية، فقد تم انجاز ما يقارب: 668.804 سكن و هذا إلى غاية 1990 و هو تاريخ نهاية العمل بهذه البرامج.

هذا التشريع العقاري السكني الذي أوكلت مهمة تسييره لدواوين الترقية و التسيير العقاري (OPGI) و هي المرقى العقاري العمومي للدولة، لم يستثنى أيضا الترقية العقارية الخاصة و ذلك بإصدار الأمر المتعلق بتنظيم التعاون العقاري.

* التعاون العقاري:

تم إصدار التشريع الرامي إلى اكتساب السكن الخاص للأفراد بموجب الأمر رقم 92/76 المؤرخ في : 1976/10/23 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، و هو يؤسس لتجسيد الحق المفتوح لكل رب عائلة لاكتساب مسكن بكامل الملكية، و ذلك عن طريق ما يسمى بالتعاونية العقارية التي تعد بمثابة شركة مدنية تخضع للقانون الجزائري المطبق في مجال التعاونيات (أمر رقم : 32/72 المؤرخ في: 1972/07/07) و يسمح هذا الإجراء للتعاونية العقارية أو لشركة الأشخاص المدنية بالحصول على ملكية السكن العائلي ، و بذلك يمكنها من :

أ- بناء السكنات.

ب- عند الاقتضاء الشراء من مكاتب الترقية و التسيير العقاري لمجموعات عقارية صالحة للسكن (سكنات جماعية ، سكنات فردية أو على شكل ملكية مشتركة).

و تساعد الدولة و الجماعات المحلية هذه التعاونيات لتحقيق الأهداف المنشأة من اجلها خاصة توفير السكن لأعضائها ، و تساعد الدولة التعاونيات العقارية لتسهيل الحصول على ملكية مسكن شخصي و عائلي، كما تستفيد هذه التعاونيات من تخفيضات ضريبية على نشاطاتها متى كانت هذه النشاطات تسعى لتوفير السكن .

من خلال الأهداف الأساسية التي جاء بها هذا الأمر يتضح لنا أن السلطات العمومية لم تتخلى عن منح الملكية الخاصة، و قد بعثت بهذا البرنامج تماشيا مع برنامج المناطق السكنية الحضرية الجديدة، و بالرغم من ظهور برنامج المناطق السكنية الحضرية الجديدة بشكل أوضح و بارز ميدانيا، فقد اتسم التعاون العقاري بظهور اقل حدة نظرا لهيمنة البلديات على العقارات الحضرية الصالحة للبناء و الهيمنة كذلك في تسييرها و انجاز التحصيلات و بيعها في شكل حصص فردية، و كذلك راجع إلى تأخر صدور القرار الوزاري المتضمن تحديد القانون الأساسي النموذجي للتعاونيات العقارية المشار له بالمادة الرابعة من هذا الأمر و هذا إلى غاية: 1978/01/21 و هو تاريخ صدور القرار عن وزير الأشغال العمومية و البناء.

و قد تضمنت دفاتر الشروط المتعلقة ببرنامج اقتناء الأراضي التابعة للدولة على منع بيع قطعة الأرض المتحصل عليها دون تحقيق مطابقة البناء و قد أسس هذا الشرط كقيد مانع بالعقد الإداري المتضمن تحويل العقار .

كمخلص لهذه المرحلة يمكننا أن نشير إلى أنها تميزت بقيام الدولة بالسيطرة و وضع اليد على العقار الجزائري، و هذا بعد النتائج و الواقع المعقد الذي خلفته مرحلة الاستعمار، حيث كان لابد من التأسيس التشريعي في إطار السيادة الوطنية ، و في إطار النظام السياسي المتبع، و تجسيدا للأهداف و الخيارات المرسومة فقد هيمنت الدولة كفاعل وحيد و رئيسي على التسيير العقاري و العمراني، و أعطيت للبلديات صلاحيات واسعة لحيازة كل العقارات الواقعة في مجالاتها العمرانية، و هو ما ولد وفرة عقارية غير مسبوقة انعكست سلبا على سياسة التسيير العقاري الحضري و على عمليات البناء و الحصول على العقار ، و في نفس السياق كانت لها ايجابياتها خاصة في مجال توفير السكن.

02-03-03- تسوية البنايات العشوائية و بداية التمهد للإصلاح التشريعي (1981-1989):

تميزت هذه الفترة الزمنية بصدور كم معتبر من النصوص القانونية، تعبر بوضوح على بداية القطيعة مع الملكية الجماعية و التسيير الأحادي للعقار الذي تحتكره الدولة ، و من ضمن هذه النصوص القانونية تلك المتعلقة بالتنازل عن بعض الأنواع من العقارات التابعة للأمالك الوطنية لفائدة الأفراد، و هذا دلالة على بداية تشجيع الملكية الخاصة بدلا عن الملكية الجماعية الممجة سابقا، و ما يؤكد كذلك حرص الدولة على إشراك الخواص في الترقية و التسيير العقاري القانون رقم : 07/86 المؤرخ في: 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية، أما عملية تسوية البناء العشوائي الذي يعبر على تبني سياسات الماضي فيعد كذلك دليل على الخروج من مرحلة لا يمكن الرجوع لها، و يمكننا التوقف عند المحطات التي ميزت هذه الفترة كما يلي :

أ- توسيع نطاق الملكية الخاصة:

تجسدت بصدور القانون 01/81 المؤرخ في: 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري و الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات العمومية، طبعا تم هذا التنازل لفائدة الخواص (الأفراد)، و بشروط تقنية و تنظيمية حددتها المراسيم التطبيقية رقم : 043/81 ، 54/81 ، 55/81 ، 56/86، و كذلك القانون رقم : 02/83 و القانون رقم : 47/83 المتمم للقانون رقم : 01/81، و قد ترتب عن هذه الإجراءات تدخل الخواص في إعادة تجديد و تحسين الإطار المبني و المجال الحضري، كما يهدف هذا القانون إلى تنظيم النشاط العقاري الحضري و التهيئة العمرانية على مبادئ و أسس جديدة تساهم في نظام السوق و حرية المعاملات في مختلف المجالات، باعتبار أن العقار هو أساس كل تنمية حضرية أو صناعية أو تجارية... الخ .

فقد تضمنت هذه الفترة توجهات جديدة ترمي إلى تعزيز الملكية العقارية الخاصة و تدعيمها دون المساس بالأملاك العامة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، و جدير بالذكر أن حرية المعاملات العقارية التي بدأت تظهر ممارساتها تدعمت بصدور المرسوم رقم : 344/83 المؤرخ في: 1983/05/21 الذي يعدل بعض أحكام المرسوم الصادر سنة 1964 المتعلق بحرية المعاملات ، حيث نصت المادة الأولى منه " تعد كل العمليات التي تتم بين الأحياء يقوم بها أشخاص طبيعيين أو معنويين من جنسية أجنبية و التي هدفها إنشاء أو إنهاء أو اكتساب

أو تحويل حقوق عينية عقارية... حرة مع مراعاة ممارسة حق الشفعة⁽²⁷⁾ من طرف الدولة و الجماعات المحلية أو هيئة عمومية طبقا للتشريع المعمول به و أحكام هذا المرسوم " و قد اعفي الجزائريين منها ، حيث أن هذه الإجراءات كانت سابقا مقيدة لفائدة البلديات قبل مباشرة عمليات البيع أو التنازل أو الاكتساب... الخ .

ب- مراقبة التعمير و البناء (رخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض للبناء):

إن عمليات التعمير و البناء التي كانت تسير وفق القوانين السابقة خاصة قانون البلدية الصادر سنة 1967، أصبحت تشهد وتيرة مرتفعة خاصة مع النمو الديمغرافي و الحضري الذي عرفته الجزائر، و منه بات من الضروري التكفل بهذا القطاع ، و مع تعديل قانون البلدية خلال شهر افريل 1981 المتضمن عموما تدعيم دور الجماعات المحلية في تسيير و تخطيط توسع المدن ، حيث أوكلت مهمة إعداد المخططات التوجيهية للتعمير و لو بصفة مؤقتة للبلديات في إطار مخططات التنمية الخاصة بالبلدية، طبعا هذه الإجراءات أرفقت بمهام المراقبة و التوجيه و التنسيق في مجال العمران، لاسيما عن طريق إنشاء المقاولات الذاتية للبلديات و تكملة لهذا التشريع و من اجل وضع الإطار القانوني لهذه التوجهات الجديدة و تدعيمها تشريعا صدر القانون رقم: 02/82 المؤرخ في: 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة للبناء، و الذي اشترط إلزامية الحصول على رخص البناء و رخص التجزئة حسب الحالات و قبل البدء في أية أشغال، إلا أن النقص الذي شاب هذا القانون هو تحديد المناطق التي تشترط فيها رخص البناء حيث لم تشمل كل التراب الوطني و حددت كما يلي :

- مراكز البلديات و مناطق التوسع السياحي و المجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة .

- المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية .

- المناطق المميزة أو المهيأة حسب القطاعات الوزارية.

- المناطق المطلوب حمايتها و المصنفة.

أما في مجال المراقبة لمخالفات هذا القانون، فكانت من مهام أعوان الشرطة و أعوان مصالح الدولة و الجماعات المحلية المحلفين أو المفوضين لهذا الغرض، و يتكفل رئيس المجلس الشعبي البلدي إما بمطابقة البناء للرخص المسلمة أو توقيف الأشغال و حجز مواد البناء، و من ثمة تحويل الملف إلى الجهة القضائية المختصة، طبعا تأتي هذه الإجراءات بعد تحرير محاضر المخالفات اللازمة من طرف الأعوان المذكورين، كما كان يعتمد نظام الغرامات المالية .

(27) الشفعة (préemption): هي رخصة تجيز في بيع العقار للول محل المشتري في أحوال معينة نصت عليها المادة 794

و ما بعدها من القانون المدني ... ، انظر المجلة القضائية لسنة 1997 عدد 2- ص 55

و رغم كل هذه الأسس التشريعية و الضوابط التقنية و القانونية، إلا أن وضعية المدن و التجمعات السكانية لم تكن في منأى عن انتشار البناء العشوائي ، و لم تتوقف ظاهرتهم من الزحف خاصة على أطراف المدن بإنشاء أحياء سكنية جديدة منجزة على أراضي فلاحية، كما عرفت الأحياء الموجودة كثافة سكنية و سكانية أعلى مما كانت عليه من قبل .

إن هذا النمو السريع للتجمعات السكانية دفع بالسلطات العمومية إلى إعادة النظر في السياسة العقارية، تجنباً للأعباء المالية الباهظة للنهوض بالمدن، و أيضاً كبادرة للانسحاب الجزئي من مجال التسيير العقاري، و منه تبنت الدولة البنايات الفوضوية و أصدرت التشريعات اللازمة لذلك.

ج- تسوية وضعية البنايات العشوائية :

باعتبار أن أغلبية المدن شهدت هذه الظاهرة المشوهة للنسيج العمراني، و التي أفرزت كذلك عدة مشاكل اجتماعية و صعوبات مالية في كفاءات التكفل بها، لاسيما مع بداية الثمانينيات و هي الفترة التي من المفروض أن البلديات أنهت عمليات دمج الأراضي و إنشاء التخصيصات السكنية و توزيعها في إطار الاحتياطات العقارية ، إذ عمدت السلطات العمومية على تطهير التجمعات الحضرية من هذه الظاهرة و محاربتها بشتى الأشكال القانونية، و في الغرض ذاته قامت بتسوية وضعية البنايات القابلة للتسوية تقنيا و تنظيميا، و هذا ما أكدته الأمر رقم : 01/85 المؤرخ في: 13/08/1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها إلى غاية انسجام القواعد الإدارية و التسيير العقاري في مجال التعمير و التهيئة العمرانية، و الموافق عليه بالقانون رقم : 08/85 المؤرخ في: 12/11/1986 " و قد شملت عملية تسوية الاحتلال غير الشرعي للأراضي العمومية حوالي 350000 حالة على مستوى القطر الوطني " (28) حيث تبني هذا القانون إجراءات صارمة تجاه عمليات البناء العشوائي إذ لا يجوز لأي شخص طبيعي أو معنوي خاص أو عمومي لم يحصل على رخصة بناء مسبقة أن يباشر أو يقيم أي بناء مهما كان موقعه أو نوعه أو استعماله، سوى تضمن الانجاز : - تشييد بناية جديدة .

- توسيع بناية موجودة.

- الزيادة في علو البنايات .

- تغيير الواجهة و ما شابه ذلك .

(28) أ . سماعيل شمة - النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري - دار هومة بوزريعة الجزائر - 2003 - ص 75.

كما أشار إلى أن كل الرخص الإدارية التي تسلمها الإدارات المحلية لا تحل محل رخصة البناء، و حدد آجال 60 يوما لدراسة و إصدار رخص البناء، و نظريا فقد تمكن هذه العملية من تطهير الأنسجة العمرانية من البنايات المخالفة للتعمير، و كذا وضع آليات جديدة تزيد من المراقبة لكل عمليات التعمير و البناء.

د- النهوض بالترقية العقارية :

تحسبا للخروج من المرحلة السابقة للتسيير العقاري، و مع بداية تسوية أوضاع للبنايات المنجزة فوضويا ، فقد بدأت المنهجية المتبعة في التسيير العقاري تتغير مع مرور الزمن، و لان أزمة السكن التي رافقت النمو الديمغرافي الذي عرفته الجزائر خلال هذه الفترة أصبحت تشكل إحدى الرهانات الرئيسية للسلطات العمومية، و بذلك فقد دعمت الدولة خياراتها بإدخال الخواص في انجاز السكنات على شكل تعاونيات عقارية، و تم التركيز على انجاز السكن من النمط الجماعي و النصف الجماعي خاصة داخل الأوساط الحضرية و هذا ما أكده القانون رقم: 07/86 المؤرخ في : 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية، و الذي يهدف أساسا إلى تطوير الأملاك العقارية الوطنية ، حيث تتمثل الترقية العقارية في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا و بصفة استثنائية يمكن أن تشمل على محلات مهنية ، و من خلال هذه الأعمال التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن يتبين لنا أن الهدف كذلك يتعلق بالحصول على الملكية العقارية الخاصة، و بالتالي توزيع الوحدات العقارية على الأفراد من خلال المجموعات التي تقوم بالبيع أو الإيجار. و يتولى انجاز عمليات الترقية العقارية كلا من :

* الجماعات المحلية

* المؤسسات و المقاولات و الهيئات العمومية.

* الخواص سوى على شكل أفراد في إطار البناء الذاتي أو منتظمين في تعاونيات عقارية.

و جدير بالذكر أن الهيئات العمومية المعنية بانجاز عمليات الترقية العقارية، و التي تم إنشاءها لاحقا (سنة 1988) بموجب أحكام هذا القانون هي الوكالات العقارية، و تسمى كذلك بالوكالات العقارية ما بين البلديات ، (حيث أن مجال تدخلها في بعض الأحيان يفوق إقليم بلدية واحدة) و من هنا كانت بداية التأسيس للتسيير العقاري عن طريق الفاعل الجديد المتمثل في الوكالات العقارية و التي حولت بعد سنة 1990 إلى وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين بموجب أحكام قانون التوجيه العقاري .

إن هذه الفترة و حسب رأينا الخاص تعتبر مرحلة انتقالية ، تميزت بعدة إصلاحات تشريعية في مجال العقار و العمران ، تهتم خاصة بمعالجة الأخطاء التي أفرزتها المراحل الماضية

و كذلك التأسيس لإستراتيجية مغايرة في مجال التسيير العقاري عن طريق إشراك الخواص في الترقية العقارية، و من ثمة تقاسم الأعباء بين كل المتدخلين في مجال التسيير العقاري. و عموما فقد تميزت مرحلة الاحتياطات العقارية من تكوين محفظة عقارية هامة لصالح البلديات مكنتها من تحقيق مشاريعها التنموية، و ساهمت كذلك في توفير قطع الأراضي للأفراد في حدود حاجياتهم العائلية، و ساهمت هذه المرحلة كذلك في محاربة الطبقة الاجتماعية في وفرة العقار و تساوي فرص الحصول عليه، و في مجال السكن فانه نظريا لم تسجل إشكالات للحصول على العقار مادام بإمكان البلدية الحصول عليه و هو ما يخدم قطاع السكن الذي أعطته الدولة أولوية خاصة .

إلا أن الهيمنة المطلقة للبلديات في مجال التسيير العقاري تركت عدة سلبيات منها التنازل عن عدة أوعية عقارية بأسعار إدارية لا تخضع للتقييم الفعلي لسعر العقار، و هو ما شجع عمليات المضاربة، أضف إلى ذلك الإفراط في دمج الأراضي الفلاحية، و هذا في إطار عمليات حيازة الأراضي الداخلة في حدود مخططات التعمير .

04-03-02 - فترة ما بعد 1990 (الإصلاح التشريعي العقاري):

عرفت الجزائر مع نهاية الثمانينيات تغييرا جذريا في الإستراتيجية السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية، و ذلك بالانتقال من النظام الاشتراكي إلى التعددية و اقتصاد السوق، و تجسد ذلك من خلال الأحكام التي جاء بها دستور 23 فيفري 1989 . و لأجل إيجاد تطابق و انسجام بين التشريع العقاري و الأحكام الدستورية فقد صدرت عدة نصوص قانونية، كانت تعبر عن القطيعة مع القوانين السابقة، و من أهم ما يمكن تسجيله خلال هذه الفترة و كان على علاقة بالعقار الحضري و تسييره تشير في البداية إلى إصدار القانون رقم : 08/90 المؤرخ في : 1990/04/07 المتعلق بالبلدية، و الذي منح عدة صلاحيات لرؤساء المجالس الشعبية البلدية في مجال التعمير و البناء، و ما يرتبط به من مراقبة و متابعة لكل المشاريع التي تنجز على إقليم البلدية، كما تم إنشاء عدة لجان داخل المجلس الشعبي البلدي و منها لجنة التهيئة العمرانية و التي تضطلع بمهام الاقتراح و البرمجة و التنسيق و المتابعة لكل ما يتعلق بالمشاريع العمرانية و التنموية المحلية و القطاعية، حيث أن المنهجية الجديدة لتسيير البلديات أصبحت تتماشى مع عدة مبادئ أهمها المشاورة و المشاركة مع السكان في عدة مجالات خاصة بالعمران و البيئة و في هذا الصدد نذكر بصدور تنظيم تشريعي جديد ينظم عمل الجمعيات و هو ما جاء به القانون رقم : 31/90 المؤرخ في : 1990/12/04 المتعلق بالجمعيات.

أما أهم التحولات في مجال التسيير العقاري ، و التي تعد القاعدة الأساسية الجديدة في التسيير فإننا نوجزها حسب المحاور الآتية :

أ – التوجيه العقاري:

تماشيا مع الأحكام الدستورية الجديدة، صدر القانون رقم : 25/90 المؤرخ في : 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، و يعد هذا التشريع الجديد الإطار المرجعي لسياسة التسيير العقاري بالجزائر .

و من أهم مستجداته هو إعادة الاعتبار للملكية الخاصة، و ذلك برفع كل القيود و الاعتراضات التي كانت تعيقها سابقا ، كما عمل على تحرير المعاملات العقارية ، و إعادة الأراضي لملاكها الأصليين عن طريق إلغاء الأمر المتعلق بالثورة الزراعية و كذا الأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة تطبيقا للمرسوم رقم : 168/63 و رغم أن هذا التشريع العقاري الجديد خصص جزء من أحكامه للعقار الفلاحي، إلا أنه أدخل طرقا جديدة و وضع أدوات لتدخل الدولة و الجماعات المحلية و الهيئات العمومية و الخاصة في التسيير الحضري و تخطيط المجالات العمرانية .

كما وضع هذا التشريع حدا لاحتكار المعاملات العقارية و السلطة المطلقة التي كانت تتمتع بها البلديات داخل المجال الحضري، و تجسد ذلك بإلغاء أحكام الأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية " مع إبقاء بعض الحالات الانتقالية بخصوص الأراضي التي كانت محل مداوولات و قرارات إدارية مصادق عليها و لم تدمج نهائيا قبل صدور هذا القانون " كما ألزمت البلديات بتحويل الوكالات العقارية المنشأة بموجب قانون : 07/86 إلى وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين، أو إنشاء وكالات جديدة مهمتها تسيير المحفظة العقارية للبلديات، و أبطل كل التصرفات و المعاملات العقارية التي تقوم بها البلديات لصالح الخواص، و أبقى على المعاملات لصالح الهيئات العمومية فقط .

كما يعد قانون التوجيه العقاري أول قانون جزائري يحدد النظام القانوني و القوام التقني للأموال العقارية و نص على أن الأملاك العقارية هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية و هي:

- الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية .
- الأراضي الرعوية و الغابية و الأراضي الحفائية .
- الأراضي الصحراوية .
- الأراضي العامرة و القابلة للتعمير .
- المساحات و المواقع المحمية .

و حسب وجهة نظرنا فان هذا القانون و من الناحية التقنية فقد حدد كل أنواع العقارات غير المبنية، و ترك التخصص للمصالح المعنية بذلك، و فيما يلي ارتأينا أن نتطرق لهذه التصنيفات القانونية و التقنية للأراضي كالاتي :

أ-1 - التصنيف القانوني للعقار :

- الأملاك الوطنية :

وهي الأملاك العقارية التي تعود ملكيتها للدولة وجماعاتها المحلية وتشتمل على :

* أملاك الدولة العامة : وتعرف بالأملاك العمومية وهي لا تحمل ولا تقبل تملكها للخواص بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها .

* أملاك الدولة الخاصة : وهي كل الأملاك العقارية ما عدى الأملاك العامة وهنا نلاحظ أن التسيير العقاري يفصل بين الأملاك الوطنية لأول مرة .

- الأملاك العمومية للولاية ومنها الأملاك الخاصة للولاية .
- الأملاك العمومية للبلدية ومنها الأملاك الخاصة بالبلدية .

وللتفريق بين الأملاك العقارية العمومية والأملاك الخاصة فإن :

- الأملاك العقارية الخاصة : هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها والغرض منها وتخضع لضرورة:

- إثبات المالك لملكه بعقد رسمي خاضع لقواعد الإشهار العقاري .
- إثبات الحيابة بشهادة الحيابة المشهرة .
- تقيد الملكية الخاصة لقواعد البناء والتعمير .
- المحافظة على الأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية وكذلك المناطق المحمية .

- الأملاك الوقفية : و هي الأملاك التي كانت تحكمها الشريعة الإسلامية قبل صدور قانون الثورة الزراعية، الذي ادمجها لتصبح تابعة للأملاك الوطنية، و تماشيا مع التغيير الذي عرفته البلاد في سياستها و انتهاء اقتصاد السوق صدر القانون رقم : 10/91 المؤرخ في : 1991/04/27 و هو التنظيم الذي يحدد الأحكام العامة للأملاك الوقفية و كيفيات تسييرها و حمايتها، و كما اشرنا في بداية هذا الفصل فالوقف نوعان - عام و خاص -

أ-2- التصنيف التقني للعقار :**01- أراضي فلاحية و ذات وجهة فلاحية :**

و هي كل ارض تنتج بتدخل الإنسان إنتاجا موجه للبشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة مباشرة أو بعد تحويله، و عليه فان العقار الفلاحي أو ذو الوجهة الفلاحية يمكن تصنيفه على اجتماع العناصر التالية :

- أن يكون لهذا العقار إنتاجا .
- أن يكون هذا الإنتاج بتدخل الإنسان
- أن يكون هذا الإنتاج موجه للإنسان أو الصناعة أو التجارة.

و تقسم العقارات الفلاحية إلى :

* أراضي خصبة جدا : و هي الأراضي ذات الإنتاج العاللي ، و المسقية أو القابلة للسقي و تكون التربة بها عميقة .

* أراضي خصبة : و هي الأراضي المسقية أو القابلة للسقي، و ذات عمق مقبول و تتواجد في المناطق الرطبة أو شبه الرطبة، و لا تحتوي على أي عائق طبوغرافي.

* أراضي ذات خصوبة متوسطة : و هي الأراضي المسقية و التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافيا و في العمق .

و يمكن أن تكون غير مسقية شرط أن لا تحتوي على عوائق طبوغرافية، و تكون نسبة الأمطار فيها متغيرة .

و يمكن أن تكون غير مسقية و نسبة الأمطار فيها متوسطة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافيا و يتم ترتيب هذه الأراضي وفق أدوات تقنية ملائمة، و يجب على حائزي هذا النوع من العقار تربيته و العمل على استغلاله بقصد الاستفادة منه، طبقا لما حدده القانون (المادة 48 من القانون : 25/90)، و في حالة الإهمال يحق للدولة التدخل من اجل استثمار هذه الأراضي أو إيجارها للغرض الذي صنف من اجله، و يلتزم كل مالك أو حائز بالاستثمار الفعلي المباشر و غير المباشر للأراضي الفلاحية، للمحافظة على الوجهة الفلاحية و تحديد الأهداف الاقتصادية لها، و إذا امتنع الحائز أو المالك عن ذلك تتدخل الدولة من اجل استثمار الأراضي الفلاحية و ذلك كما يلي :

- ثبوت عدم استثمار المالك أو الحائز للأرض الفلاحية .
- إنذار المالك أو الحائز ليستأنف استثمارها، و تمنح له مدة سنة لذلك، و إن امتنع حق للهيئة المخولة قانونا القيام ب: - وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب و على نفقة المالك.
- عرض الأرض للتأجير .

- بيع الأرض إذا كانت خصبة جدا أو خصبة.

02- أراضي رعوية و ذات وجهة رعوية :

و هي كل الأراضي التي يغطيها عشب طبيعي كثيف أو خفيف، يشتمل على نباتات ذات دورات نباتية سنوية، و تحتوي على أشجار أو شجيرات تستغل للرعي لمدة سنوات. أما الأراضي ذات الوجهة الرعوية فهي كل الأراضي التي تخصص للرعي أو يتم إعادة تخصيصها لأسباب علمية و بيئية و اقتصادية مثل أراضي الأحراش أو أراضي الحبوب الواقعة في مناطق تقل فيها الأمطار عن 300 ملم . و تستغل هذه الأراضي بشكل جماعي في إطار المنفعة العامة للسكان، لاسيما سكان الأرياف، و السكان الرحل .

03- أراضي غابية و ذات وجهة غابية :

يقصد بالأرض الغابية كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة /هكتار، و تقل هذه النسبة في المناطق القاحلة، شرط أن يمتد هذا الغطاء الغابي على مساحة كلية تقدر بأكثر من 10 هكتار متصلة . إما الأراضي ذات الوجهة الغابية فهي كل أرض تغطيها نباتات طبيعية متنوعة في قامتها و في كثافتها، و تتفرع عن تدهور الغابات بسبب قطع الأشجار، أو الحرائق أو الرعي . و بصفة عامة فإن الأراضي الغابية و ذات الوجهة الغابية تكون إما :

- أراضي جبلية صالحة للفلاحة داخل الغابات .
- أراضي غير صالحة للفلاحة.

و يسمح باستغلال المساحات الداخلة في الغابات و الصالحة للفلاحة.

04 - أراضي أو مساحات حلفائية :

و تتركز بمناطق الهضاب و تغطيها نباتات الحلفاء بشكل كثيف أو متقطع .

05 - أراضي صحراوية :

و هي تلك الموجودة في منطقة تقل فيها الأمطار عن 100 ملم .

06 - الأراضي العامرة و الأراضي القابلة للتعمير:

و هي الأراضي التي تهمنا في هذا البحث كونها على صلة مباشرة بتسيير المدن و التجمعات، و هي كل الأراضي التي تشغلها بنايات في مجالاتها الفضائية، و في مجمل تجهيزاتها و نشاطاتها، حتى ولو كانت هذه الأراضي شاغرة و غير مبنية و غير مزودة

بكل المرافق الضرورية، أو غير مهيأة لاستقبال مشاريع استثمارية مختلفة في إطار النمو و توسع المدن .

أما الأراضي القابلة للتعمير هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة و التعمير وبالتالي فهي تحدد عن طريق هذه الأدوات (PDAU-POS) وتكون هذه الأراضي قابلة للتعمير وفقا لمرحلة زمنية محددة إما قصيرة أو متوسطة أو بعيدة المدى.

وهذا حسب حاجيات البلدية التي تسيير هذه العقارات وتحدد طبيعتها وطرف التدخل فيها، و في هذا الصدد فإن البلدية وفي إطار القوانين المعمول بها يجب أن تكون محفظة عقارية قصد إشباع حاجاتها للأراضي من اجل البناء وتتكون هذه المحفظة من :

- الأراضي التي تملكها البلدية.
- الأراضي المقتناة من السوق العقارية.
- الأراضي المتحصل عليها من ممارسة حق الشفعة أو الأولوية في الشراء التي حصلت طبقا للإجراءات السابقة .

كما يحق للجماعات المحلية إعداد برنامج لاقتناء الأراضي دون استعمال حق الشفعة وتتكون المحفظة العقارية في إطار الموازنة بين البناء، الفلاحة والصناعة، كما تخضع هذه العقارات إلى حرية التعامل ما عدى حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أو من أجل حق الارتفاق لإنجاز مختلف المشاريع لاسيما مد الخطوط الكهربائية بين المدن والأقاليم . كما تجدر الإشارة في هذا السياق إلى وجود نوع آخر من العقارات وهي الأراضي المحمية ومن بينها المعالم التاريخية، المواقع الأثرية المجموعات الحضرية أو الريفية ذات الطابع التاريخي والثقافي، وكذلك الأراضي ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة ، وتتدخل الجماعات المحلية بتسجيل هذه الممتلكات العقارية في قائمة الجرد الإضافي حسب القانون رقم : 04/98، وتعمل على إبلاغ الوزير المكلف بالثقافة بكل مشروع يعرف في الملك الثقافي.

كما يجب أن تقوم بصيانة وحفظ وترميم وإعادة تأهيل الممتلكات الثقافية العقارية، وللبلديات في هذا المجال طلب إعانات من صندوق وطني للتراث الثقافي لتمويل العمليات المنوطة بها في هذا المجال .

ب - التسيير العقاري في ظل الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين:

تم إحداث الوكالات العقارية المحلية طبقا لأحكام قانون التوجيه العقاري، حيث تتركز مهمة هذه الوكالات في حيازة كل الأراضي و الحقوق العقارية المخصصة للتعمير

لحساب البلدية المعنية، و تقوم الوكالة العقارية بنقل ملكية هذه العقارات لصالحها ، كما تساعد الجماعات المحلية في تحضير أدوات التعمير و التهيئة العمرانية و إعدادها و تنفيذها ، فهي تقوم أساسا بتسيير المحفظة العقارية للبلديات المنخرطة فيها، كما تعمل على ترقية الأراضي المجزأة و المناطق المختلفة الأنشطة طبقا لأدوات التعمير و تبادر بعمليات حيازة الأراضي و التنازل عنها .

فهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تقوم المجالس الشعبية البلدية أو الولائية بإنشائها بصفة فردية أو مشتركة فيما بينها و تسيير هذه المؤسسات من طرف مجلس إداري و يديرها مدير، تربطها بالبلديات مهمة التسيير العقاري لمجالاتها الحضرية، و يقيد بها بذلك دفتر شروط يبين و يحفظ حقوق الطرفين .

و منذ نشأة هذه الوكالات بموجب المرسوم التنفيذي رقم : 405/91 المؤرخ في : 1991/12/22 أصبحت البلديات مجبرة بقوة القانون على اتخاذ ما يلي من تدابير :

- تحويل الوكالات العقارية المنشأة سنة 1986 (بموجب المرسوم التنفيذي رقم : 04/86 المؤرخ في : 1986/04/07) إلى وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين (كحالة بلدية بئر العاتر مثلا) .

- أو إنشاء وكالات عقارية محلية جديدة بصفة انفرادية أو مشتركة مع بلديات أخرى.

- أو إبرام اتفاقية مع اقرب وكالة عقارية لإقليمها.

على هذا الأساس كلفت الوكالات العقارية المحلية بمهمة بيع الأراضي الواقعة في المحيط العمراني لصالح الأفراد ، كون التوجيه العقاري وضع حدا لاحتكار البلديات سوق العقار ، و أنشئت بذلك سوق عقارية حرة ينبغي على البلديات أن تعمل على تنظيمها و مراقبتها و جعلها شفافة بفعل الأدوات الجديدة المنشأة لهذا الغرض. هذه الإجراءات الجديدة طرحت عدة إشكالات بين البلديات و الوكالات العقارية المحلية تتعلق أساسا بوضعية الأراضي الموروثة عن نظام الاحتياطات العقارية و تسوية البنايات اللاشعرية . إذ أشار التشريع العقاري الجديد لمعالجة هذا الوضع إلى أحكام انتقالية تخص الاستمرار في تسوية البنايات اللاشعرية و الحيازة غير الشرعية للأراضي التي كانت ملفاتها قائمة قبل تاريخ : 1985/08/13، حيث أن المادة 86 منه وضحت إلزامية الدمج النهائي ضمن الاحتياطات العقارية للبلديات للأراضي المبنية الواقعة داخل محيط عمليات التهيئة و التعمير في شكل مناطق حضرية جديدة ، و مناطق صناعية قبل صدور قانون التوجيه العقاري عن طريق مداولات مصادق عليها من قبل المجالس الشعبية البلدية، أو كانت موضوع رخص بناء أو تجزئة، فيجب أن تدمج نهائيا هذه الأراضي طبقا لأحكام الأمر المتعلق

بالاحتياطات العقارية ، ثم تحول هذه الأراضي بقوة القانون إلى الوكالات العقارية المحلية المعنية من اجل تسييرها و متابعة العمليات التي شرع فيها. أما الأراضي التي تهاونت و تخلت عنها البلديات و لم تدمج فتبقى تحت تصرف ملاكها الأصليين و تسيير طبقا لقانون التوجيه العقاري و القانون المدني.

من هنا يمكن لنا أن نستخلص - و لو بصفة مصغرة - فشل السياسة العقارية و صعوبة التسيير و التهاون في التعامل مع المهام المنوطة بالبلديات إلى المستوى الذي أبقى عمليات عقارية شرع فيها منذ 1974 لم تنتهي حتى بعد سنة 1990 ، بمعنى أن هناك صعوبات اعترضت سبيل تحقيق التوافق بين التشريع و التطبيق، هذا بطبيعة الحال كان له الأثر السلبي على الإنتاج الحضري لاسيما إذا ارتبط بحق الملكية التي تفسر لنا بمعنى ميداني فوضوية الانجاز مادامت ترتبط بصفة لاحقة برخصة البناء .

لا يفوتنا في هذا الجانب أن نذكر بان مدة تسيير العقار التي مارسها الوكالات العقارية المحلية لم تتجاوز: 12 سنة و انتهت سنة 2003، و ذلك عن طريق إحداث آليات جديدة توحى إلى مركزية القرار، بإنشاء الوكالات الولائية للتسيير العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم : 408/03 المؤرخ في 2003/11/05. و حولت كل الأملاك العقارية و المنقولة و الحقوق العينية الأخرى التي تحوزها الوكالات القديمة و كذا موظفيها إلى الوكالات الجديدة، و التي لها فروع على مستوى بعض البلديات حسب أهمية كل بلدية و فائدتها بالنسبة للتسيير العقاري، و بالنسبة للوكالة الولائية (البلديات مقر الدوائر خصوصا) .

و تتمتع هذه الوكالات الولائية بالمركزية الإدارية على مستوى الولاية، و تتمثل الإدارة (الدولة) في كل ما يتعلق بالتسيير و بقوة من خلال مجلس إداري يرأسه والي الولاية، حيث أن إجراءات الحصول و حيازة الأراضي الصالحة للبناء بقيت بنفس الأشكال السابقة و أصبحت تتم وفق إجراءات ممرضة و أعاققت كثيرا التوافق بين العرض و الطلب . خاصة ما تعلق بتوفير التحصيلات و العمل على تهيئتها و توزيعها للمستفيدين. إذ أن هذه الوكالات الجديدة تعتمد كثيرا على طابعها التجاري و تسارع إلى تنفيذ و تبني كل العمليات المتعلقة بزيادة الرصيد المالي عوض العقاري، و الدليل على ذلك الابتعاد عن كل ما هو اجتماعي و الخوض وراء كل ما هو ترقوي عن طريق البيع بالمزاد العلني لكل الجيوب الشاغرة و للتحصيلات الترقية التي ورثتها أو أنشأتها .

هذه المنهجية الجديدة في التسيير العقاري حملت البلديات أعباء جديدة تلخص في الحرص الشديد على توفير الأراضي الصالحة للبناء، و تحويلها للوكالات العقارية الولائية من اجل التقليل من حدة الطلبات و الشكاوي المقدمة في هذا الشأن، كون المواطن ما زال متأثراً أو ليس على علم بان البلديات خرجت من ملف توزيع الأراضي، و انه ليس من صلاحياتها بيع الأراضي للخواص و من جهة أخرى حرصها على عدم انتشار البناءات اللاشريعة و الاستيلاء على الجيوب الشاغرة داخل المدينة، و التي عادة ما يقوم السكان أو أصحاب الطلبات المودعة بهذه السلوكات التي لا تخدم سوى المصلحة الشخصية الآنية كحل أزمة السكن الخاصة، في حين أن لها عدة آثار سلبية على الوسط الحضري بصفة عامة، و الذي تتحمل البلديات نتائجه السلبية بصفتها الفاعل الرئيسي في تسيير المدينة .

هذه الهيئة العمومية المتمثلة في الوكالات العقارية لم تمنع البلديات من تكوين و تسيير الممتلكات العقارية، و وضعت عدة وسائل قانونية لصالح البلديات من اجل تمكينها من تكوين أملاك عقارية فيما يخص الأراضي اللازمة لانجاز استثماراتها و ذلك عن طريق :

- ممارسة الوكالات العقارية حق الشفعة لفائدة البلدية لتلبية الحاجيات ذات الطابع العام .
 - الشراء المسبق للأراضي من السوق العقارية من طرف الوكالات العقارية .
 - اكتساب الأراضي العمومية من مصالح أملاك الدولة التي يمكن أن تطبق إزائها أسعارا منخفضة حسب الحاجة من التجهيز العمومي المزمع انجازه .
 - اكتساب الأراضي بواسطة إجراء نزع الملكية من اجل المنفعة العامة.
- لكن الواقع في تكوين هذه الأملاك العقارية ينصب مجمله في انجاز المرافق العمومية. و لا يتصل مباشرة في توفير قطع الأراضي للأفراد، إلا إذا خضع مسبقا للوكالة العقارية. و كملخص جزئي عن إحداث هذا الفاعل الجديد المتمثل في الوكالات العقارية نسجل النقاط التالية :

1- إبعاد البلديات من التسيير العقاري و بالتالي إنهاء الوفرة و الهيمنة العقارية التي كانت تتمتع بها.

2- نقص إنشاء التخصيصات السكنية لاسيما الاجتماعية منها بسبب انسحاب الدولة من تهيئة الأوعية العقارية المجزأة ، و عجز البلديات ماديا عن تهيئتها و هو ما يشجع الوكالات العقارية على تهيئة الأراضي من اجل رفع أسعار بيعها بصفتها ذات طابع تجاري تتصرف وفق القانون .

- 3- تتدخل البلديات و تضمن توفير الأوعية العقارية للمشاريع المرتبطة بالخدمة العمومية للمواطن .
- 4- لا تزال البلديات في نظر المواطن هي المسؤولة عن توفير و توزيع الأراضي و السكن. و هو الانطباع الذي بقي سائدا خاصة مع ظهور البلدية في توفير العقارات للمشاريع العمومية.
- 5- اتساع الهوة بين العرض و الطلب في قطاع العقار و السكن.
- 6- إبعاد الإدارة عن السكان بشكل إداري .
- 7- رغم أن قانون التوجيه العقاري جاء لمحاربة المضاربة العقارية و تحرير السوق إلا أن المسجل ميدانيا يبين العكس خاصة مع ظهور الطبقية في امتلاك العقار الحضري.
- 8- البناء اللاشعري العشوائي أصبحت له أسباب ترتبط أساسا بصعوبة أو استحالة الحصول على العقار.

ج - التهيئة و التعمير في ظل التوجيه العقاري:

اقتضت السياسة الجديدة للتسيير العقاري مرافقتها بقوانين جديدة هدفها التحكم في العمران و المدن باعتبار أن العقار هو رافع المدينة و حاضنها ، و هذا من اجل إتمام الإجراءات التشريعية المرتبطة بالعقار على نمط يوافق الإستراتيجية العامة المنتهجة من قبل السلطات العمومية، و لأجل البدء بمرحلة جديدة خالية من التجاوزات العقارية و العمرانية ، على اعتبارا أن قانون معالجة البناء غير المشروع الصادر سنة 1985 قد حقق الأهداف المرجوة منه، و لان التسيير العقاري الجديد ادخل فاعلين جدد و أعطى عدة فرص للخواص بغية التدخل في الإنتاج الحضري، و هو الأمر الذي يتطلب وضع الأطر الأساسية لتنظيم هذه العملية الحساسة التي تمس بصفة مباشرة الأنسجة العمرانية الموجودة و كذا النطاقات العقارية المبرمجة للتعمير، و لأجل ذلك صدر القانون رقم : 29/90 المؤرخ في : 1990/11/18 المتعلق بالتهيئة و التعمير الذي ألغى كل القوانين العمرانية السابقة (لاسيما قانون 02/82 و قانون 01/85) مع الإبقاء على استمرار تطبيق أدوات التعمير المصادق عليها سابقا عندما تكون غير مخالفة لأحكام هذا القانون.

و يهدف أساسا إلى وضع أدوات و ميكانيزمات جديدة يخضع لها التسيير و الإنتاج العمراني بالبلديات، كما تبنى هذا التشريع مصطلح جديد يتمثل في التهيئة، و حسب نظرنا فان هذا المفهوم يسعى لمعالجة الأجزاء الحضرية المعمرة أو المنشأة قبل صدور هذا القانون خاصة تهيئة و تنظيم و معالجة الأحياء الفوضوية القديمة و كذا التخصيصات التي حالت عن الأهداف المنشأة من اجلها ، و قد نصت المادة الأولى من هذا القانون على انه " يهدف

إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير و تكوين و تحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة ، و أيضا وقاية المحيط و الأوساط الطبيعية و المناظر و التراث الثقافي و التاريخي على أساس احترام مبادئ و أهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية " . و التي تهدف بدورها إلى الاستعمال الأمثل للمجال الوطني من أجل الهيكلية و التوزيع المحكم للأنشطة الاقتصادية و الموارد البشرية و الاستغلال العقلاني للموارد الطبيعية فهي بذلك تشكل الإطار المرجعي للحفاظ على المجال الجغرافي من ناحية الاستعمال .

ج-1- أدوات التهيئة و التعمير (Les instruments d'urbanisme):

و هي آليات و وسائل قانونية و تقنية قابلة للمعارضة أمام الغير ، فهي تكتسي الطابع الإجرائي و القانوني ، و تهدف إلى تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي ، كما تضبط توقعات التعمير و قواعده ، و تحدد الشروط التي تسمح على وجه الخصوص بترشيد استعمال المساحات، و وقاية النشاطات الفلاحية و حماية المساحات الحساسة و المواقع و المناظر، و كذلك إلى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة و البنايات المرصودة للاحتياجات الحالية و المستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة و النشاطات و المساكن، و تحدد كذلك شروط التهيئة و البناء للوقاية من الأخطار الطبيعية .

هذا ما نص عليه قانون التهيئة و التعمير في جانبه الخاص بأدوات التهيئة و التعمير و نتطرق لهذه الأدوات بصفقتها على اتصال مباشر بتحديد نطاقات تملك الأراضي، و تقييدها حسب وجهة معينة تخصص لها لاحقا، و تتشكل هذه الأدوات من :

أ- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU) :

(المرسوم التنفيذي رقم: 177/91 المؤرخ في: 28/05/1991 المعدل والمتمم)

إن آليات التهيئة و التعمير الممثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS) و بعض المخططات الثانوية الأخرى مثل مخططات تجزئة المناطق السكنية والمناطق الصناعية و تهيئة مداخل المدن، تعتبر الوسيلة الأساسية والمعتمدة في تسيير المدن وتحديد مستقبلها الحضري، ويتم إعداد هذه المخططات باعتبارها أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري من طرف مكاتب دراسات متخصصة في هذا المجال ، وتخضع الدراسات لمراحل العرض والمناقشة ثم المصادقة ، ليتم بعد ذلك تجسيدها على أرض الواقع .

كما حددت الإجراءات القانونية التي تنظم إعداد هذه الدراسات بوجوب إشراك بعض المتعاملين والفاعلين، بما في ذلك المجتمع المدني والجمعيات المحلية المهتمة و يتناسب هذا الإجراء مع " تهيئة إنتاج المجال و ذلك عن طريق صيرورة إدارية للمشاركة و اتخاذ القرار من طرف السلطات المحلية و المصالح المسيرة " (29).

و نظرا للأهمية البالغة التي يكتسبها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في التسيير العقاري و تسيير المدن والتجمعات السكانية، و وضع خطط تهيئة المناطق الأخرى من الإقليم البلدي ، إذ انه يحدد آفاق التنمية على المدى البعيد في ظل احترام المبادئ العامة للسياسة الوطنية للتهيئة العمرانية، ويتم إعداد هذا المخطط وفقا لإجراءات معينة وتحت الإشراف المباشر لمديريات التعمير والبناء وبمبادرة من البلديات المعنية، و التي تقوم بدورها بتنفيذ المهام التي نوجزها كمايلي :

- المصادقة على إعداد الدراسة عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي وهي مرحلة مهمة جدا ، أين يتم تحديد محيط و مساحة تدخل هذه الدراسة حيث يتم مناقشة الهدف من إعداد هذه الدراسة والتطرق إلى البعد الاقتصادي والاجتماعي لها، ومدى ملائمتها لاحتياجات السكان.

- بعد إنهاء مرحلة المصادقة على إعداد الدراسة ، يتخذ قرار إداري بلدي لتبليغ الهيئات العمومية المحلية و الولائية لإبداء رأيها حول المشاركة في إعداد الدراسة و ينص المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه على انه :

يستشار وجوبا :

كل الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة على المستوى المحلي و الولائي مثل: مديرية التعمير والبناء، مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية ، مديرية المصالح الفلاحية ، محافظة الغابات، غرف التجارة والفلاحة، مديرية الري، مديرية الأشغال العمومية ، مديرية الثقافة، مديرية أملاك الدولة، مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي...الخ

يستشار اختياريًا :

الجمعيات المحلية والمجتمع المدني، ولجان الأحياء السكنية، وبعض مكاتب الدراسات أو المؤسسات الخاصة المهتمة، وكذلك الملاك والحائزين لعقارات من اجل تجنب النزاعات العقارية أثناء تجسيد المشاريع.

(29) A. ZUCCHELI : introduction a l'urbanisme opérationnel et a la composition urbaine .vol2.OPU

ALGER 1983.P 69

وهنا نلاحظ أن التشاور مع السكان مصنف كإجراء اختياري ، وهذا ما يعني انه بإمكان البلدية إشراك هؤلاء ، كما بإمكانها عدم إشراكهم لحضور مراحل مناقشة الدراسة، و من جهة نظرنا نعتبر أن المواطن بصفته المستعمل الأساسي والمستفيد من الدراسة لايد أن يستشار وجوبا ، خاصة ما يتعلق بتحديد توسع المدينة، ويجب العمل على جلب اكبر عدد ممكن من السكان لاسيما ذوي الاختصاص ورؤساء الجمعيات المعنية، ويكمن ذلك في إعادة النظر في هذا الإجراء القانوني من جهة، ومن جهة أخرى البحث على إحداث شروط مقيدة وملزمة قبل المصادقة على الدراسة تحيل دون تدخل المعنيين من السكان، و يتم هذا عن طريق القنوات المعتمدة و الجوارية للسكان .

*- مراحل عرض الدراسة:

يتم عرض الدراسة بعد تكملة الإجراءات المتعلقة بتعيين مكتب الدراسات و إنهاء المعاينات الميدانية الأولية بمقر المجلس الشعبي البلدي أو بمقر مديرية التعمير والبناء. حيث يمثل مكان وتاريخ عرض مراحل الدراسة أهمية قصوى خاصة بالبلديات البعيدة عن مقر الولاية في حالة عرض المخطط بمديرية التعمير والبناء .

*- مرحلة الاستقصاء العمومي:

تخضع المخططات التوجيهية للتعمير بعد إنهاء مراحل عرضها و مناقشتها و المصادقة الأولية عليها للاستقصاء العمومي لمدة 45 يوما، عن طريق التعليق الاشهاري بمقر البلدية و بالأماكن والساحات العمومية، وأيضا عن طريق الصحف الوطنية و الجهوية، حيث يوضع المخطط ويعرض بمقر البلدية رفقة الملف الإداري (التقرير) ليطلع عليه كل شخص طبيعي أو معنوي ، و الذي بإمكانه تسجيل ملاحظاته أو اقتراحاته أو اعتراضاته. وهذا عن طريق سجل خاص يتكفل به محافظ محقق معين مسبقا .

*- مرحلة المصادقة على المخطط :

تتم المصادقة على المخطط من طرف والي الولاية بعد موافقة المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، وكذلك بعد رفع التحفظات التي يمكن أن تسجل أثناء فترة الاستقصاء العمومي، وتتم المصادقة عن طريق قرار إداري يتخذ بناءً على مداولة للمجلس الشعبي البلدي، و بعد إنهاء هذه المراحل يعتبر المخطط مصادق عليه، وبذلك فهو قابل للتنفيذ دون أي تعديل إلا في الحالات التي حددها القانون، و يبلغ لكل المصالح المختصة على المستوى المحلي و الولائي .

ب- مخططات شغل الأراضي (POS) :

(المرسوم التنفيذي رقم : 178/91 المؤرخ في : 28/05/1991 المعدل والمتمم)

وهو يضبط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، ويعين حقوق البناء واستخدام الأراضي ، كما يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات و يخضع لنفس الإجراءات المتعلقة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، و يختلف عنها فيما يتعلق بإجراءات المصادقة، حيث يصادق عليه رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي، وهذا بعد إنهاء فترة الاستقصاء العمومي المقدرة بـ 60 يوماً و يصبح نافذاً بعد وضعه تحت تصرف الجمهور لمدة 60 يوماً أخرى، و يبلغ لكل المصالح المعنية .

ج-2- عقود التعمير (Les actes d'urbanisme):

(المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 المؤرخ في : 28/05/1991 الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك) المعدل والمتمم .

و هي العقود الإدارية التي تجسد تطبيق أدوات التهيئة و التعمير تبعاً لتوجيهاتها، و تسهر على الاحترام الشامل لمبادئ العمران، و تدخل في مجال التعمير العملي و الميداني، فهي بذلك تمثل الحلقة الأخيرة لتجسيد سياسة التعمير و العقار الجديدة، و تتلخص في عقود إدارية تستخرج من أدوات التهيئة و التعمير أو تعبر عنها، و منها الرخص العقارية (رخصة التجزئة، رخصة البناء، رخصة الهدم) و منها الشهادات (شهادة التعمير، شهادة المطابقة ، شهادة التقسيم) و التي تسلم طبقاً للمعلومات و التوجيهات الواردة بأدوات التهيئة و التعمير للقطعة الأرضية محل الطلب أو طبقاً لتوجيهات الرخص العقارية .

و تعد هذه العقود العمرانية حلقة وصل مباشرة بالانجاز الميداني، فهي التي تحدد شروط التعمير و البناء و القسمة للعقارات، و يستخلص نظرياً أنها تكتسي طابع إجرائي و تسييري خاص يؤثر بشكل مباشر على نوعية العمران، حيث أن الترتيبات المتعلقة بمنح هذه العقود لا بد أن تعبر عن التوجه الرئيسي لسياسة الدولة في الحفاظ على نمو التجمعات السكانية و تسييرها، كون الصرامة البالغة أو كثرة المراحل المتعلقة بدراساتها في منحها للمواطنين أو المستعملين أو أصحاب المشاريع قد تحيل دون التقييد بها من طرفهم، بمعنى المساهمة بشكل غير مباشر في انتشار البناء المخالف، و فيما يلي نستعرض مفهوم هذه العقود و طرق منحها حسب التشريع المعمول به:

*** شهادة التعمير (Certificat d'urbanisme):**

و هي الوثيقة التي تسلم لصاحبها بناء على طلب منه، و تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها قطعة الأرض المعنية، حيث أن هذه الشهادة العمرانية تعد بمثابة مستخرج لوظيفة (هوية) قطعة الأرض من أدوات التهيئة و التعمير المطبقة . و تبدأ تدريجيا بمخطط شغل الأراضي ثم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و في حالة غياب هذه الأدوات تمنح طبقا للمخططات العمرانية المعمول بها على مستوى البلدية (مخطط التعمير الموجه أو غيره ...).

تسلم هذه الشهادة من طرف البلديات فقط، بعد الدراسة التقنية للملف المقدم و اخذ رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير و البناء، و تدوم مدة دراسة و تحضير و منح هذه الشهادة 02 أشهر و تحدد صلاحيتها بسنة واحدة من تاريخ تسليمها.

و بما أن هذه الشهادة تعد عنصر رئيسي في المعاملات العقارية خاصة تلك المرتبطة باقتناء الأراضي لانجاز مشاريع الترقية العقارية فهي إذا تطرح عدة إشكالات مثل :

- عدم توفر دراسات مخططات شغل الأراضي ببعض أجزاء المحيط العمراني للبلديات.
- وجود بعض القطع شاغرة و غير موظفة أو موجهة من طرف مخططات التهيئة و التعمير.
- في بعض الحالات توجد العقارات المطلوبة ضمن حيز مخطط شغل أراضي قيد الدراسة.
- و هو ما يحيل دون منح هذه الشهادات إلى حين إنهاء الدراسة و المصادقة عليها و هذا يعني الانتظار لمدة قد تصل إلى 02 سنتين كمتوسط.
- تتعثر كثيرا عمليات التعمير و خاصة الترقية العقارية جراء الحصول على شهادة العمران، و كأن المنظومة العمرانية و العقارية تسيران في اتجاهين مختلفين و لا تكمل القوانين بعضها البعض.

*** رخصة التجزئة (Permis de lotir):**

تخضع عمليات تقسيم الأراضي لقطعتين أو أكثر إلى رخصة مسبقة تمنحها السلطة المختصة (بقرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي ، قرار من والي الولاية ، بموجب مرسوم صادر عن وزير السكن و العمران) و هذا تبعا لحجم و أهمية المشروع المراد انجازه، و تخص هذه الرخصة العقارات الحضرية فقط ، و يتقدم المالك أو موكله بطلب رخصة التجزئة مرفقا بالمخططات الهندسية و العمرانية اللازمة و دفاتر الشروط لمصالح البلدية المعنية، حيث تتم دراسة الملف و اخذ الرأي التقني لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و التي بدورها تستعين حسب نوعية المشروع بالمصالح المعنية على مستوى الولاية (الأشغال العمومية ، الري ، البيئة ، الصحة و السكان ، الحماية المدنية ..)، و تدوم مدة دراسة

و تحضير و منح رخص التجزئة 03 أشهر ، و يجب أن تكون مخططات التجزئة موافقة لتوجيهات أدوات التهيئة و التعمير، و تحدد مدة صلاحية هذه الرخصة عادة بثلاثة سنوات (يقيمها مكتب الدراسات أو المهندس المعماري الذي اعد الدراسة) يقوم خلالها المالك بتجزئة الأراضي المعنية و انجاز الأشغال المتعلقة بالتهيئة و المحددة بدفتر الشروط و تسمى أيضا بأشغال النفع ، و تتوج عملية التهيئة بمنح شهادة تنفيذ الأشغال و التي تعد إجبارية في حالة تحويل ملكية القطع المجزأة أو إيجارها، حيث أن الوجود المادي للوحدات العقارية الجديدة يبقى عالقا بانجاز أشغال النفع المذكورة، و تترتب عن التجزئة اختفاء الوحدة العقارية الأولية و ظهور وحدتين عقاريتين جديدتين أو أكثر ، كما تتغير الحدود و الشكل و المساحة .

و تساهم هذه الرخصة في التحضير الفعلي و الميداني لشغل الأراضي المبرمجة للتعمير كونها الوسيلة الأساسية لتجسيد أدوات التهيئة و التعمير، و التي تبقى دائما موافقة و مرافقة و مطابقة على الأقل للتوجيهات الأساسية لهذه الأدوات، لاسيما تخصيص قطع الأراضي (الاستعمال التجاري ، السكني ، الصناعي ... الخ)، و بهذا فهي تشهد نفس الإشكالات كما في شهادة التعمير أضف إلى ذلك أن أشغال التهيئة المنجزة لاسيما من طرف الخواص دائما تكون بأقل التكاليف على حساب الجانب النوعي للأشغال ، بسبب نقص المراقبة و المتابعة الميدانية و حرص المرقين العقاريين على الحصول على شهادة تنفيذ الأشغال دون الاهتمام بالتهيئة النوعية ، و هو ما يطرح صعوبات لاحقة أثناء عمليات البناء للوحدات العقارية .

* رخصة البناء (Permis de construire):

و هي الرخصة التي تخول لكل مالك أو موكله ب :

مباشرة البناء الجديد - تدعيم البنايات الموجودة و توسيعها - انجاز الجدران الدائمة - تعديلات الواجهة - التوزيعات الداخلية للبناء...، و يرتبط حق البناء بعقد ملكية العقار طبق لقانون التوجيه العقاري و قانون التهيئة و التعمير، و تمنح هذه الرخصة بنفس الإشكال التي تمنح بها رخصة التجزئة، و يرفق طلب رخصة البناء بمخططات الهندسة المعمارية و الهندسة المدنية طبقا لأحكام القانون : 05/04 المعدل للقانون : 29/90 حيث أن المخططات المعمارية يجب أن توافق أحكام شهادة التعمير الخاصة بقطعة الأرض و كذا أحكام رخصة التجزئة طبقا للأحكام العامة للتهيئة و التعمير التي يحددها المرسوم التنفيذي : 175/ 91 المؤرخ في : 1991/05/28 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، (لاسيما معامل شغل الأرض COS و معامل الاستيلاء على الأرض CES).

و هو ما يفرض نوعا موحدا للتوزيعات الداخلية أو حتى بعض الواجهات و بمساحات معينة على كامل التراب الوطني... هذه الإجراءات تفرض صعوبات كبيرة في

تطبيقها ميدانيا ، حيث أن الحاصلين على رخص البناء لا يتفقدون في كثير من الحالات مع التفاصيل التي تضمها هذه المخططات، و أن المخططات لا تتفق أيضا مع خصوصيات السكان، و بالتالي فالنتيجة تفرز حتما مخالفة أحكام الرخصة المسلمة و منه التشريع المطبق، هذه الحالة تعبر عن نوع من البناءات اللاشريعة المتمثلة في عدم احترام مطابقة مخططات الانجاز.

إن رخصة البناء إجبارية قبل البدء في أي انجاز جديد مهما كان نوعه، و نظرا للإجراءات المطولة التي يستغرقها طلب الحصول على رخصة البناء فان الكثير من المعنيين يباشرون انجازاتهم دون رخصة، و يتقدمون بطلبات الحصول عليها عند الضرورة فقط خاصة في غياب المراقبة و المتابعة العمرانية للمصالح المعنية (مفتشي التعمير، شرطة العمران) و تشترط رخصة البناء في كل القطاعات العمرانية و خارج حدود المحيط العمراني كذلك ، و تعفى من هذه الرخصة البنايات التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني حفاظا على السرية التي تكتنف هذا القطاع في حين أن هذا النوع من البناء يخضع للدراسات نفسها المعمول بها .

* رخصة الهدم (Permis de démolir):

و هي الرخصة اللازمة لكل عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبنايات التي يريد ملاكها تنفيذ هذا النوع من الأشغال، و تخضع لنفس الإجراءات الإدارية كما في رخصة البناء، مع تغيير في نوعية المخططات التي يجب تقديمها و بعض الإجراءات الثانوية الأخرى . غير انه يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يأمر بعمليات الهدم حسب الإجراءات المطبقة لضمان سلامة و امن الأشخاص في حالة المباني المهتدة بالانهيار مثلا، و تعد هذه الرخصة إلزامية حفاظا على توفر الشروط الأمنية و التقنية المطلوبة أثناء عمليات الهدم .

* شهادة المطابقة (Certificat de conformité):

تتوج عمليات البناء الخاضعة لرخصة البناء بشهادة مطابقة تمنح بنفس الطرق التي تمنح بها رخصة البناء، حيث أن البناء المرخص به لا يعني في كل الحالات انه مطابق للمعايير التقنية، و لهذا ألزمت المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 على المستفيد من رخصة البناء أن تسلم له عند إتمام أشغال البناء شهادة مطابقة الأشغال المنجزة . و تعتبر هذه الشهادة بمثابة شهادة استقبال الجمهور بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني. و بمثابة شهادة أولية للاستغلال بالنسبة للمباني ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي.

*** شهادة التقسيم (Certificat de morcellement):**

و هي عبارة عن شهادة تسلم لكل مالك بناية يريد تقسيمها إلى قسمين أو أكثر، و لها طابع تغيير الوحدة العقارية و تجزئتها إلى وحدات جديدة و اختفاء الوحدة الأم. تجدر الإشارة إلى أن تسليم هذه الرخص يخضع لرسوم عقارية لصالح البلديات تتراوح من " 875,00 دج إلى غاية 100.000,00 دج " حسب حجم المشروع و استعماله و تكلفته المالية. و كملخص نستطيع القول أن الإجراءات و الأشكال التي يتم بها تحضير و دراسة و تسليم عقود التعمير تستغرق وقتا مطولا (في حدود 03 أشهر) و تتطلب استشارة مصالح على المستوى الولائي، بمعنى نوع من المركزية في اتخاذ الرأي التقني، و تطرح عدة إشكالات منها خاصة :

- إذا علمنا بان رخصة البناء لا تمنح إلا بشرط إتمام أشغال النفع من طرف المرقي العقاري أو المالك أو القائم بالبناء.
- نقص تغطية البلديات بالدراسات الخاصة بمخططات شغل الأراضي.
- نقص تكفل مخططات التهيئة و التعمير بتوظيف بعض المساحات الحضرية و توجيهها.
- انطلاق بعض طالبي عقود التعمير في الأشغال بمجرد إيداع الملف على مستوى البلدية.
- عدم التوافق العملي بين شهادة التعمير و رخص التجزئة و البناء .
- عدم التوافق بين قانون التوجيه العقاري و قانون التهيئة و التعمير فيما يخص المعاملات العقارية (ارتباط بيع الأراضي المجزأة بشهادة تنفيذ أشغال النفع).
- النقص الواضح في إعداد مخططات الرفع الطبوغرافي التي تطرح مشاكل لاحقة أثناء الانجاز مما يفرض تعديل رخصة البناء كإضافة قبو أو جدار إسناد لتعديل المستوى مثلا .
- ارتباط عقود الامتياز بمدة زمنية للانطلاق في أشغال البناء قد لا تكفي للحصول على رخصة البناء و الانجاز.
- إتلاف أشغال التهيئة (حصة الطرق و المساحات الخضراء و مواقف السيارات) أثناء عمليات البناء .

د- الأملاك الوطنية و سبل الحفاظ :

من اجل تحديد الأملاك الوطنية و مكوناتها و النظر في إيجاد الوسائل و السبل لكيفيات تسييرها و من ثمة المحافظة عليها، صدر التشريع المتعلق بالأملاك الوطنية بالقانون رقم: 30/90 المؤرخ في : 1990/12/01، و هذا بعدما كان ينظمها القانون رقم : 16/84 المؤرخ في: 1984/05/30 الذي الغي بموجب الأحكام التشريعية الجديدة التي نظمها هذا القانون ، حيث تم

تعريف الأملاك الوطنية بأنها جميع العقارات التابعة للدولة و الجماعات المحلية (الولاية البلدية) و صنفها إلى أملاك عمومية و أملاك خاصة .

د.1- الأملاك العمومية :

و هي الأملاك التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة تبعا لغرضها أو تخصيصها و كذا طبيعتها، أما غير ذلك فهي أملاك وطنية خاصة، و منه فهذا النوع من الأملاك غير قابلة للتصرف و لا للتقادم عكس الأملاك الوطنية الخاصة التي يمكن التصرف فيها من الهيئات المختصة (مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية) حسب التشريع و التنظيم المعمول به .

* تكوين الأملاك الوطنية :

يتم تكوين الأملاك الوطنية بطرق عديدة و وسائل تنظيمية حددها التشريع و منها:

- الشراء و التبادل.
- التقادم و الحيازة.
- الشفعة و التركات التي لا وارث لها.
- نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية و يحددها القانون رقم 11/91 المؤرخ في: 1991/04/27 و كذا المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في : 1993/07/27 .
- كل العقارات التي لا مالك لها أو العقارات الشاغرة.

فمثلا عندما لا يكون للعقار مالك محدد و معروف، أو توفي مالكة دون وجود وارث محدد يمكن للهيئات المذكورة إدراج هذه العقارات ضمن الأملاك الوطنية الخاصة.

و يتميز هذا القانون بالوضوح و التفصيل لتعريف الأملاك الوطنية (عقارات و منقولات) و أزال كل التناقض الذي كان موجودا ضمن التشريعات السابقة، فهو تجسيد للسياسة الجديدة المنتهجة من طرف الدولة.

و لان ما يهمنا في هذا الإطار هي الأملاك التابعة للدولة و الواقعة ضمن الحدود العمرانية للمدن و المحددة أساسا بالعقارات المبرمجة للتعمير أو المعمرة، فهذه النقطة قد فصل فيها قانون التوجيه العقاري ، و الذي أشار إلى أن الأملاك العقارية التي لم تدمج في إطار الاحتياطات العقارية للبلديات قبل صدور قانون التوجيه العقاري تبقى تحت تصرف مالكيها الأصليين و بالتالي تجدر الإشارة إلى الإجراءات التي يستغرقها تحويل الأراضي المبرمجة لتجهيزات عمومية أو لتحصيصات سكنية مثلا ، و التي ينظمها المرسوم التنفيذي رقم: 454/91 المؤرخ في : 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفيات ذلك، حيث أن إجراءات تحويل العقارات تتم وفق ترتيبات ممرضة على مستوى الولاية، و بإشراف مديرية أملاك الدولة، و هذا ما ينتج عنه :

- استهلاك مدة زمنية معتبرة (تصل إلى : 06 أشهر فأكثر).
- تشجيع المرقيين العقاريين على التعامل أكثر للأملك التابعة للبلدية - إن وجدت .
- تلقي عدة صعوبات إدارية من أجل الحصول على قرار تحويل العقارات و كذا قرارات التخصيص بالنسبة للمشاريع العمومية .
- الانطلاق في أشغال البناء خاصة بالمشاريع الاستيعابية أو المرتبطة بسنة مالية و بغلاف مالي مبرمج للاستهلاك سنويا قبل الحصول على قرار التخصيص و رخصة البناء .

هـ - النشاط العقاري (المرسوم التشريعي رقم : 03/93 المؤرخ في : 1993/03/01) :

صدر هذا المرسوم المتعلق بالنشاط العقاري تكملة و تواملا مع سلسلة الإصلاحات التشريعية المتعلقة بالعقار خاصة الحضري منه، فبعد الترقية العقارية التي عرفها قانون 07/86 جاء هذا المرسوم التشريعي ليلغي الإجراءات السابقة المرتبطة بالترقية العقارية، نظرا لتغير الظروف و عدم تحقيق نتائج ايجابية على الميدان خاصة ما تعلق بإنتاج السكن و تنظيم العمران .

و لان الترقية العقارية كانت منظمة في إطار معين و محدد فقد أتى هذا الإصلاح لإعطاء نهج جديد و إستراتيجية مختلفة لعمليات الترقية العقارية، و إدراجها كنشاط تجاري لكل المتعاملين في هذا المجال، بإنتاج المحلات السكنية و المهنية و الصناعية، باستثناء الخواص الذين يقومون بانجاز بنايات لسد حاجياتهم الخاصة (البناء الذاتي).

و هو النشاط الذي يشتمل على مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية التي ستخصص للبيع أو الإيجار أو لسد الاحتياجات الخاصة (أفراد أو مجموعات في شكل تعاونيات عقارية)، و لان تكاليف السكن الملقاة على عاتق الدولة أو ما يعبر عنه بالإنفاق العمومي أصبحت من غير الممكن تحمل أعباءها المالية، و تجسيدا لمبدأ إشراك الخواص في الإنتاج الحضري فقد صدر هذا المرسوم تنفيذا لهذه السياسة و المبادئ ، و قد تميز هذا التشريع بإدخال الشفافية على العلاقة القائمة بين المتعامل في الترقية العقارية بالمشتري، و كذا الضمانات التي وفرها لكل طرف من التعاقد بإنشاء صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية و هذا بإنشاء مؤسسة تختص بهذا الجانب ينظمها المرسوم التنفيذي رقم : 406/97 المؤرخ في: 1997/11/03 و قد نظم النشاط العقاري عمليات و شروط بيع العقارات المبنية بناء على التصاميم، و اخضع هذه العملية لإجراءات التوثيق و التسجيل و الإشهار العقاري، و كما ألزم حيازة الملكية العقارية للبنية أو لجزء منها من قبل المشتري إلا بعد مطابقة البناء من طرف المتعامل في الترقية العقارية أو ما يعرف بالمرقي العقاري لأحكام رخصة البناء و إلزامية استخراج شهادة المطابقة .

و قد تكفل هذا المرسوم بكيفيات تنظيم أجزاء الملكية المشتركة في البنايات الجماعية أو تجمعات المساكن .

و كملخص جزئي فقد نظم هذا التشريع عمليات الترقية العقارية و التجديد العقاري، و أسهم إلى حد كبير في توفير السكن، كما ادخل جانب الاستثمار الامتيازي في انجاز السكن و الذي بدوره ساهم في التقليل من حدة الاستهلاك المالي العمومي الذي أثقل كاهل السلطات العمومية .

و يبقى العائق الكبير لهذه العملية هو طرق الحصول على العقارات الملائمة و تنظيمها و العمل على ترقيتها، نظرا لصعوبة و تعقيد الإجراءات المرتبطة بها مثل :

- اختيار الأراضي المناسبة و القابلة للتعمير .

- فرض استخراج شهادة التعمير حتى بالمناطق المغطاة بمخطط شغل الأراضي .

- الحصول على العقود الإدارية لبيع العقار (بشرط فاسخ في حالة عدم مطابقة البناء) .

- تجزئة الوعاء العقاري .

- تهيئة الوعاء العقاري المتحصل عليه (انجاز الشبكات الضرورية طبقا لرخصة التجزئة و أحكام قانون التعمير).

- الحصول على رخص البناء .

- التمويل المالي لعمليات الانجاز .

- مطابقة البنايات و تسليمها للمشتريين أو المستفيدين.

ل- إصلاح التشريع العمراني وفق مبادئ التنمية المستدامة :

بعد مرور أكثر من عشرية كاملة من العمل بقوانين التهيئة و التعمير لاسيما رقم: 29/90 تبنت السلطات العمومية منهج جديد يركز على مفهوم الاستدامة في التعامل مع الجانب العمراني خاصة، و لان النتائج المرجوة سابقا قد لا تتحقق حاليا بتغير الظروف و المعطيات، فقد أصبح من الضروري التشاور مع كل الفاعلين من اجل المحافظة على الاستهلاك المجالي للعقار بسبب التعمير المفرط و تماشيا مع أسس التنمية المستدامة، و منه فقد صدرت عدة نصوص قانونية جديدة تهتم بالمجال المبني منها :

(القانون رقم: 20/01 المؤرخ في: 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة

القانون رقم: 05/04 المؤرخ في : 2004/08/14 المعدل و المتمم لقانون التعمير رقم : 29/90 ،

القانون رقم: 06/06 المؤرخ في: 2006/02/20 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة .

القانون رقم: 15/08 المؤرخ في : 2008/07/20 المتعلق بمطابقة البنايات و إتمام انجازها).

ل1- تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة :

تم تحديد الأدوات و التوجيهات المرتبطة بتهيئة الإقليم طبقا لمبادئ الاستدامة في تنمية كل الفضاء الوطني و انسجامه من خلال وضع الاختيارات الإستراتيجية و السياسات الرامية لتحقيق هذه الأدوات و الأهداف.

حيث أن الدولة هي التي تبادر و تدير السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة بالتشاور مع كل الفاعلين و بمساهمة فعالة للمواطنين، و بهذا فقد تشكلت الأدوات الجديدة لتهيئة و تخطيط المجال و يمكن لنا أن نلخصها في الآتي :

- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و الذي يغطي كامل التراب الوطني و يترجم التوجيهات الإستراتيجية و الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، و يهدف هذا المخطط إلى تعويض العوائق الطبيعية و الجغرافية للمناطق و الأقاليم لضمان تامين الإقليم الوطني و تنميته و إعمارها بشكل متوازن ، و منه ضمان تحقيق الظروف المعيشية من خلال نشر الخدمات العمومية و محاربة كل أشكال التهميش و الإقصاء الاجتماعي في الأرياف و المدن، كما يهدف هذا المخطط إلى التحكم في المدن و تنظيمها من خلال الأدوات الموضوعية لذلك .
- المخطط التوجيهي لتهيئة السواحل و الذي يحكم لسياسة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في المحافظة على الشريط الساحلي و الفضاءات الهشة لاسيما المستهدفة بعمليات التعمير .
- المخطط التوجيهي لحماية الأراضي و مكافحة التصحر و الذي يبلور كذلك خطط محاربة التصحر و المحافظة على الأراضي المستهدفة في هذا المجال.
- المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم و يشمل هذا المخطط الأسس المتوافقة مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و يعمل على ترجمتها في إقليم معين، حيث أن الأقاليم تشمل عدة ولايات من الوطن (هناك 09 أقاليم جهوية). و يهتم هذا المخطط كذلك بتقييم الأوضاع و الأخذ بعين الاعتبار للموارد الطبيعية لاسيما منها الماء و استعمالها استعمالا رشيدا، كما يعمل على تنظيم العمران بما يشجع التطور الاقتصادي و اندماج السكان و توزيع الأنشطة و الخدمات و التسيير المحكم للفضاء العمراني .
- المخطط الولائي لتهيئة الإقليم و يتكفل بتنظيم الترتيبات المنبثقة عن المخطط الجهوي خاصة تلك المهتمة :

- تنظيم الخدمات العمومية و مساحات التنمية المشتركة بين البلديات

- الاهتمام بالبيئة .

- البنية الحضرية و ترتيبها .

- المخطط الجهوي لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى، و يقصد بها التجمعات الحضرية التي يبلغ عدد سكانها على الأقل 300.000 نسمة فأكثر، و لها قابلية لتطوير وظائف دولية زيادة على وظيفتها الجهوية و الوطنية ، و يعتبر هذا المخطط بمثابة مخطط ولائي لتهيئة الإقليم فيما يخص الحواضر الكبرى .

2- تفعيل سبل محاربة البناء العشوائي و تحسين العمران (المحافظة على العقار):

عملا بالمعطيات الآنية للمدن الجزائرية و بما تشهده من انتشار واسع لظاهرة البناء اللاشعري، و التي خالفت كل الأطر المسطرة و المدرجة كأهداف سابقة لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، خاصة ما يتعلق بالمحافظة على الثروات الطبيعية و تمكين الأجيال اللاحقة من حقها في التنمية، و لان العقار خاصة الحضري منه يعد أساس كل تنمية .

فقد صدر القانون رقم : 05/04 المؤرخ في : 2004/08/14 الذي يعدل و يتمم قانون التهيئة و التعمير الصادر سنة 1990 ، أين اهتمت السلطات بجانب التعمير المخالف و قابلية الأراضي للعمران و البناء ، و ذلك باعتماد المؤشرات الرامية إلى ضمان :

- الاقتصاد الحضري .
 - الاستغلال الفلاحية و التوازنات البيئية .
 - تجنب الأخطار الطبيعية و التكنولوجية.
 - حماية المعالم الأثرية و الثقافية.
- كمعايير أساسية ترهن قابلية الأراضي للبناء و ترتبط بها بشكل قاعدي ، أي أن كل عمليات التعمير لا يجب أن تخالف بأي شكل من الأشكال هذا المؤشرات، بمعنى أن هناك تعديلات في دراسة و تحضير و منح عقود التعمير خاصة شهادة التعمير، حيث أن انه تم التركيز على أشغال النفع و تهيئة الأراضي المستقبلية لمشاريع البناء، و هو في حقيقة الأمر تأكيد على ما هو محدد في النصوص السابقة، و هذا ما يوحي إلى أن هناك توجه جديد في تحسين الإطار المبني بصفة خاصة و الأنسجة الحضرية بصفة عامة ، و إلى خلق انسجام بين التهيئة و البناء و اللذان يهدفان إلى تحسين الإطار المعيشي للسكان وفق مبادئ الاستدامة الحضرية و الاستفادة من أخطاء الماضي .

حيث نصت المادة 11 من القانون على أن أدوات التهيئة و التعمير هي التي تحدد "... التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية، كما تضبط توقعات التعمير و قواعده و تحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات و المحافظة على النشاطات الفلاحية و حماية المساحات الحساسة و المواقع

و المناظر ، و من جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية و ذات المنفعة العامة و البنايات الموجهة للاحتياجات الحالية و المستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية و الخدمات و النشاطات و المساكن، و تحدد أيضا شروط التهيئة و البناء للوقاية من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية، و في هذا الإطار تحدد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق عند إعداد أدوات التهيئة و التعمير و تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء التي يتم تحديدها عن طريق التنظيم ، تعرف و تصنف المناطق المعرضة للزلازل حسب درجة الخطورة، و تحدد قواعد البناء في هذه المناطق عن طريق التنظيم ، تعرف المناطق المعرضة للأخطار التكنولوجية عن طريق أدوات التهيئة و التعمير التي تحدد محيطات الحماية المتعلقة بها طبقا لأحكام التشريع و التنظيم المعمول بهما "

أما ما يرتبط بمحاربة البناء اللاشعري ، فقد أعطيت صلاحيات واسعة للبلديات للحد من هذه الظاهرة، و محاربتها و القضاء عليها بآليات أكثر فعالية، و أكثر سرعة في التطبيق عن سابقاتها التي كانت تمارس من قبل، و التي تحتكم فيها البلديات إلى الأحكام القضائية التي تصدر ضد المخالفين، حيث يلعب العامل الزمني دورا أساسيا في عرقلة عمليات الهدم، إذ أن البنايات يتم شغلها قبل صدور الحكم القضائي ، بمعنى أن عمليات الهدم تصبح إجراءاتها مضاعفة بتنفيذ عمليات إخلاء المباني من شاغليها ثم تنفيذ قرارات الهدم، بمعنى عدم الإمكانية أو الاستحالة في أغلب الحالات لهدم هذه المباني خاصة أثناء عشرية التسعينيات .

أما الإجراءات الجديدة فتتسم بالسرعة و الوضوح في تقسيم الصلاحيات و تنفيذها على المستوى المحلي (البلدية) أو المستوى الولائي (الولاية) ، إضافة إلى إدراج أعوان البلدية المكلفين بالتعمير و كذا أعوان مديرية التعمير و البناء للولاية كأعضاء جدد ضمن قائمة الموظفين المؤهلين و المكلفين بمعاينة مخالفات التعمير و البناء و هم (ضباط و أعوان الشرطة القضائية ، مفتشي التعمير للولاية) و المنصوص عليهم في أحكام المرسوم التشريعي رقم: 07/94 المؤرخ في : 1994/05/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، و الذي ألغيت بعض أحكامه بموجب هذا القانون التعديلي (قانون التعمير المعدل). حيث منحت مهلة 08 أيام ابتداء من تاريخ التبليغ بالمخالفة للبناء دون رخصة من طرف العون المؤهل كمدة قصوى لرؤساء المجالس الشعبية البلدية للقيام بعمليات الهدم التي تتم على عاتق المخالف ، و في حالة قصور البلديات في تنفيذ الهدم يصدر الوالي قرارا لهدم البناية في اجل 30 يوما و هذا دون المساس بالمتابعات الجزائية ضد المخالف.

أما المصالح القضائية المختصة فترسل لها محاضر معاينة المخالفة الخاصة بعدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، و في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها إما الأمر بمطابقة البناء، أو هدمه جزئيا أو كلياً في أجل تحددها.

و كملخص جزئي لهذا الإصلاح التشريعي المتعلق بال عمران فإننا نسجل الملاحظات التالية:
* إرساء قواعد التنمية المستدامة كمنهج جديد في مجالات التهيئة و التعمير طبقاً لتوجيهات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة .

* تسريع الإجراءات المتعلقة بمحاربة البناء اللاشعري و توضيح كفاءات تطبيقها .

* إشراك أعوان البلدية بصفة أكيدة في عمليات المراقبة العمرانية .

* تأخر صدور النصوص التطبيقية لهذا القانون إلى غاية سنة 2006 .

* عدم تكفل و تغطية مفتشي التعمير لكل بلديات الولاية لاسيما البعيدة منها عن مقر الولاية كحالة مدينة بئر العاتر (تبعد عن عاصمة الولاية تبسة بحوالي 100 كلم).

* خلق حالة فراغ قانوني و إجرائي لدى بعض البلديات نتيجة تأخر صدور المراسيم التطبيقية لهذا القانون و التخلي عن الإجراءات المعمول بها سابقا ، الشيء الذي زاد من حدة انتشار البناء اللاشعري .

* النقص في مرافقة هذا القانون بتأطير بعض البلديات بأسلاك الموظفين الذين حددهم القانون ليصبحوا أعوان مؤهلين للبحث و معاينة مخالفات التعمير و البناء (المهندسين المعماريين و المهندسين المدنيين فقط)، يساهم هذا النقص كذلك في انتشار البناء اللاشعري خاصة بالبلديات غير المؤطرة و البعيدة عن مقر الولاية في آن واحد .

ل3- القانون التوجيهي للمدينة :

في إطار مواكبة سياسة تهيئة الإقليم و التنمية المستدامة، بالعمل على إرساء مبادئها و التكفل باحتياجات السكان، و تحقيق التنمية و الأهداف الكفيلة بخلق النشاطات الاقتصادية و تساوي الفرص بين كل الأفراد بضمان حقوق الأجيال في الموارد الطبيعية، و هذا في ظل احترام التوجيهات الرئيسية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، و بما أن غالبية السكان تتمركز بالمناطق الحضرية فقد صدر القانون رقم: 06/06 المؤرخ في: 2006/02/20 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، و الذي يهدف إلى رسم سياسة المدينة المستدامة وفق منهج تشاوري و منسق في إطار التسيير الجوّاري اللامركزي و كذلك من أجل تنسيق كل التدخلات خاصة المتعلقة بـ : (كما ورد بالمادة 06 من القانون) :

"- تقليص الفوارق بين الأحياء و ترقية التماسك الاجتماعي .

- القضاء على السكنات الهشة و غير الصحية .

- التحكم في مخططات النقل و التنقل و حركة المرور داخل محاور المدينة و حولها .
- تدعيم الطرق و الشبكات المختلفة .
- ضمان توفير الخدمة العمومية و تعميمها خاصة تلك المتعلقة بالصحة و التربية و التكوين و السياحة و الثقافة و الرياضة و الترفيه .
- حماية البيئة .
- الوقاية من الأخطار الكبرى و حماية السكان .
- مكافحة الآفات الاجتماعية و الإقصاء و الانحرافات و الفقر و البطالة .
- ترقية الشراكة و التعاون بين المدن .
- اندماج المدن الكبرى في الشبكات الجهوية و الدولية "

و من خلال تحليل مضمون هذا القانون الذي يحتكم كثيرا إلى إجراءات تهيئة الإقليم و التنمية المستدامة فإننا نسجل التوافق و الانسجام الكبيرين اللذان عرفهما التشريع الجزائري لاسيما بعد سنة 2001 ، و ذلك بإدراج أدوات جديدة للتخطيط المجالي تعتمد كثيرا على إشراك كل الفاعلين، و تتسم أكملها بمبادرة الدولة في هذه السياسة أو في إعداد هذه الأدوات التخطيطية، و هي كلها تبدأ من الكل للوصول إلى الجزء من خلال توفير الآليات و الوسائل الكفيلة بمسح كامل التراب الوطني بالتنسيق مع كل الشركاء الاجتماعيين و الاقتصاديين، و الإشراف الفعلي للمواطن في هذه البرامج و الأنشطة المتعلقة بالمدينة، و تسييرها وفق منهج النمو و الترقية بمفهوم الاستدامة، و في كنف الحكم الراشد الذي يعد من ابرز و أهم عناصر تسيير المدينة .

و يبقى العائق الكبير في تنفيذ هذه التشريعات هو دائما تأخر أو عدم صدور النصوص التطبيقية، و التي تعيق كثيرا التواصل بين مختلف البرامج و منه عدم تحقيق الأهداف المسطرة، حيث انه و منذ سنة 2001 لم ينته بعد من إتمام المخططات الجهوية و الولائية لتهيئة الإقليم، و أيضا لم تصدر المراسيم التنفيذية لقانون المدينة، كما أن اللامركزية و الوصاية الدائمة حالت دون الإشراف الفعلي للمواطن و دون إثبات حقيقي و لو على مستويات معينة فيما يخص الحكم الراشد و التنمية المستدامة .

م - التسوية الشاملة للبناءات غير الشرعية عن طريق تحقيق مطابقتها

نظرا للعدد الكبير للبناءات غير الشرعية ، التي أصبحت بفعالها معظم المدن الجزائرية عبارة عن نماذج من اختلالات عمرانية و أنماطا غريبة و بشعة في التصميم و الإنجاز، و نظرا لاقتصار قوانين التسوية الجزئية على تصحيح سندات الملكية أو تدخلها في بعض الأحياء بعمليات جراحية باهظة التكاليف و طويلة الأمد، بادر المشرع إلى سن إجراء جديد يعرف بـ "تحقيق مطابقة البناءات" بموجب القانون 15-08 المؤرخ في 20-07-2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها لتسوية وضعية البناءات غير الشرعية بعد أن « تبين أن تسوية وضعية البناءات تبقى مرهونة بتسوية الأوعية العقارية التي أقيمت عليها البناءات »⁽³⁰⁾.

يتولى أسلوب تحقيق المطابقة التسوية الشاملة لوضعية البناء غير الشرعي في هذه الحالة من منظور سند الملكية العقارية للوعاء و السند الذي يثبت صحة الوضعية العمرانية للبناء، و لقد ضبط القانون (15-08) عملية التسوية فوضع معايير للبناءات التي يمكن معالجتها، و حدد لذلك الإجراءات الواجبة الإلتباع و السلطة المكلفة بالبت في تحقيق المطابقة و آجال ذلك و عليه سنقسم هذا المبحث تبعا لذلك فننتعرف على الإجراء الجديد الذي لم يسبق تناوله فنحاول تأصيله ضمن: مفهوم و مجال تحقيق مطابقة البناءات (المطلب الأول)، ثم نبحت و نتعرض لإجراءات تحقيق مطابقة البناءات و الآثار المترتبة على قبول أو رفض الإجراء دون أن نغفل آثار ذلك على مخالفات التعمير الممكن تسويتها (المطلب الثاني)

1- مفهوم و مجال تحقيق مطابقة البناءات

سنحاول ضمن هذا المطلب التعرف على هذا الإجراء للتسوية و تحديد خصائصه و مجال تطبيقه و اقترحنا لذلك تقسيمه إلى: مفهوم تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية (الفرع الأول)، و مجال تحقيق المطابقة (الفرع الثاني).

(30)- الجريدة الرسمية للمداولات ، المجلس الشعبي الوطني ، العدد 66 بتاريخ 19 ماي 2008 ، ص 05 .

1-1- مفهوم تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية**أ- مفهوم تحقيق المطابقة :**

يرى الفقه المقارن⁽³¹⁾ بأن إمكانية تسوية وضعية البناء المستحدث أو الذي انتهى تشييده دون أن يستوفي رخصة البناء مقبولة بشكل مسبق شريطة أن يتطابق البناء مع قواعد استعمال الأراضي المفروضة و مع قوانين التعمير في الرقعة الأرضية وقت التسوية و دون أن تتجاوز آثار تلك التسوية إلى إعفاء المخالف من العقوبات و يبرر- الفقه - موقفه هذا على أساس أن مناط رخصة البناء يتمثل في فرض و رقابة قواعد استعمال الأرض الواجبة على مشروع البناء فحق البناء مرتبط بملكية الأرض و يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض⁽³²⁾

من المنظور السابق أقر المشرع الجزائري أحكام التسوية أو تحقيق مطابقة البناء بشرط احترام قواعد شغل الأراضي فنص بالمادة 02 من القانون 15-08 المؤرخ 20-07-2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها على أن تحقيق المطابقة هو :

« الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير » .

فالتسوية في ظل القانون 15-08 تختلف عن التسوية في ظل المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13-08-1985 المتعلق بشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها ، كونها عملية إدارية و تقنية مؤطرة بقواعد استعمال و شغل الأراضي ذات الطبيعة الملزمة و القابلة للمعارضة بها أمام الغير⁽³³⁾ وهي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي و في غيابهما القواعد العامة للتهيئة و التعمير، يترتب عليها منح سندات التسوية التي تنقل البناء من مجال المخالفة إلى المجال الشرعي المطابق للقانون .

ب- خصائص إجراء تحقيق مطابقة البناء :

يتميز إجراء تحقيق المطابقة المستحدث بالقانون 15-08 بمجموعة من الخصائص و الميزات نلخصها فيما يلي :

(31)- Henri Jacquot , François Priet , Droit de L'urbanisme , op-Cit, P 587.

(32)- المادة 50 فقرة 01 من قانون التهيئة و التعمير

(33)- المادة 10 من قانون التهيئة و التعمير

ب-1- أن عملية تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية تتم طبقا للقواعد المفروضة في تنظيم أدوات التعمير و في غيابها القواعد العامة للتهيئة و التعمير :

فدراسة و بت الإدارة المكلفة في ملف تسوية البناءات غير الشرعية، يشبه إلى حد كبير دراسة طلب رخصة البناء في الحالة العادية عند ممارستها وظيفة الضبط الإداري كما حددته المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك المعدل و المتمم، فلقد لمسنا هذا من خلال حرفية المادة 10 من المرسوم التنفيذي 154-09 المؤرخ في 02-05-2009 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات التي تنص على أن :

" تراعي دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناء مع أحكام مخطط شغل الأراضي و في حالة عدم وجوده يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و/أو الأحكام العامة للتهيئة و التعمير " (34) ، و يترتب على هذه الميزة أن تحقيق المطابقة لا يمس بحقوق الغير المستمدة من القانون المدني كالارتفاقات المدنية طالما أنها غير مبينة في أدوات التعمير .

ب-2- أن تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية في القانون 08-15 أسلوب للتسوية متأثر بمنهجية معالجة البناءات غير الشرعية في ظل المرسوم 85-212 و التعليمات الوزارية المشتركة في 13-08-1985 المتعلقين بمعالجة البناء غير المشروع فقد ثبت اقتباس القانون 08-15 مجموعة من أحكام المرسوم و التعليمات المذكورين أعلاه بشكل غير مبرر، منها على سبيل المثال كيفية تحديد معايير التسوية المذكورة بالمادة 18، أو عند تحديد البناءات المقصاة من إجراء تحقيق المطابقة المذكورة بالمادة 16 من القانون 08-15 (35)، كذلك عند إسناد عملية البت في تحقيق المطابقة إلى لجنة الدائرة (36) و استبعاد البلدية، و نسجل كأثر على ذلك عدم توافق هذا الاقتباس مع الإطار الجديد للتسوية المبين في مفهوم تحقيق المطابقة، فقد كان يكفي النص على أن عملية تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية تتم في إطار قواعد شغل الأراضي و هو إطار يحدد و يضبط قابلية الأرض للبناء بشكل مفصل كما رأينا لم يكن معروفا قبل 01-12-1990 تاريخ صدور قانون التعمير.

(34)- و يفترض في هذا النص أن يستعمل البناء المشيد بدلا من مشروع البناء .

(35)- أنظر المادة 05 من المرسوم 85-212 و الفقرة الأولى من التعليمات الوزارية المشتركة في 13-08-1985

المتعلقين بمعالجة البناء غير المشروع

(36)- ربما يعود التراجع عن بعض جوانب اللامركزية في عدم منح الاختصاص البت تحقيق المطابقة إلى البلديات

لسبب انحرافها عن الغاية التي أسند إليها في ميدان

2- يتميز تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية في القانون 08-15 بأنه أسلوب شامل للتسوية إذ أنه يتدخل لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء و الوضعية العمرانية لها بأثر رجعي، فحق البناء كما بينا متفرع عن الملكية، و لا يجوز أن تتم التسوية بخلاف ذلك. و لا تخلوا هذه الميزة لإجراء تحقيق المطابقة من الإشكال و الغموض عند معالجة طلب تسوية الوعاء، إذ أن وزارة السكن و العمران قد تقدمت بمشروع القانون 08-15 لوحدها و لم تشترك فيه مع وزارة المالية⁽³⁷⁾ بشكل تعذر معه صدور نصوص تطبيقية تبين كيفية تسوية وضعية الملكية العقارية لوعاء البناء غير الشرعية و اقتصر الأمر على النصوص التي تبين كيفية تسوية البناء و هي :

*المرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 02-05-2009 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء .

*المرسوم التنفيذي 09-155 المؤرخ في 02-05-2009 الذي يحدد تشكيلي لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبث في تحقيق مطابقة البناء و كيفية سيرهما .

*المرسوم التنفيذي 09-156 الذي يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها .

*القرار المؤرخ في 23-07-2009 المحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبث في تحقيق مطابقة البناء⁽³⁸⁾

فوزير السكن و العمران يختص طبقا للمرسوم التنفيذي 08-189 المؤرخ في 01-07-2008 باقتراح القوانين التي تنظم السكن و العمران [112] و التسوية العمرانية، في حين يختص وزير المالية باقتراح و تنظيم قوانين الملكية و التسوية العقارية⁽³⁹⁾

تتميز أحكام تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية بالقانون 08-15 بأنها استثنائية و إلزامية فهي استثنائية لأن أحكام تحقيق المطابقة بالقانون 08-15 مؤقتة تم استحداثها لمواجهة لتسوية وضع استثنائي عام يطبع العمران الجزائري، و يستمر لذلك تطبيقها مدة خمسة سنوات ابتداء

(37)- الجريدة الرسمية للمداولات ، المجلس الشعبي الوطني ، العدد 66 بتاريخ 19 ماي 2008 ، ص 03 .

(38)- و يضاف إليها المرسوم التنفيذي 09-276 المؤرخ في 30-08-2009 المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير .

(39)- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 95-54 المؤرخ في 15-02-1995 المحدد لصلاحيات وزير المالية .

من تاريخ نشر القانون 15-08 الموافق لـ 20-07-2008 كما بينته المادة 94 من القانون 08-15 التي لم تفلح هي الأخرى عند تحديد الأحكام المؤقتة و الأحكام الدائمة من قانون تحقيق مطابقة البناء و إتمام إنجازها كما بيناه سابقا ، و لعل السبب في ذلك يرجع إلى وحدة الموضوع المنظم و ارتباط نصوص القانون 15-08 عند إعدادها و تنظيمه بقانون واحد يتضمن نوعين من الأحكام الدائمة و المؤقتة .

كما أن عملية التسوية بموجب تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية تكتسي طابعا إلزاميا رغم أنها لا تتحرك إلا برغبة و طلب⁽⁴⁰⁾ حائز البناء، إذ يعد إلزاميا تحقيق مطابقة كل بناية غير شرعية « و يفرض على مالكي و أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض⁽⁴¹⁾ » في الآجال المضروبة للتسوية و إلا تقرر معاقبتهم بالغرامة و هدم البناء⁽⁴²⁾ .

2-1 - مجال تحقيق المطابقة

و يطبق إجراء تحقيق المطابقة على البناء المشيدة قبل 03-08-2008 (أولا) على قطعة أرضية أرض يحوز صاحبها على سند يبرر حق البناء (ثانيا) و المتوافقة - البناية غير الشرعية - مع قواعد التعمير المطبقة في على القطعة (ثالثا) .

أولا/ تحقيق المطابقة يشمل البناء المشيدة قبل تاريخ 03-08-2008 :

يشمل إجراء تحقيق المطابقة جميع البناء و أعمال البناء الخاضعة للنطاق المادي لرخصة البناء التي انتهت بها أشغال البناء أو أنها في طور الإنجاز قبل تاريخ نشر قانون تحقيق مطابقة البناء و إتمام إنجازها في الجريدة الرسمية الموافق لـ 03-08-2008 ، سواء تعلق الأمر ببناية تحصل صاحبها على رخصة بناء دون أن يلتزم باحترامها و إثبات مطابقة الأشغال للرخصة أو أنه لم يتحصل عليها مطلقا⁽⁴³⁾ .

كما أنه من الثابت أن أحكام تحقيق المطابقة تمس و تلزم كل حالات البناء التي تم تشييدها قبل نشر القانون 15-08، إذا أنها (الأحكام) مطبقة بأثر رجعي و لو تعلق الأمر بأوضاع نشأت

(40)- يعرف هذا الطلب بـ « التصريح بمطابقة البناء »

(41)- المادة 07 من القانون 15-08 المؤرخ في 20-07-2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها

(42)- المادة 83 من القانون 15-08 المؤرخ في 20-07-2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها

(43)- إن الحالات التي أخضعها المادة 15 من القانون 15-08 إلى تحقيق المطابقة تدرج ضمن عدم احترام ضوابط البناء

في ظل قوانين سابقة⁽⁴⁴⁾ ، فقد نص القانون صراحة على رجعيته بهدف تدارك العجز الذي انتاب قانون التعمير عن مواكبة التطور والتكيف مع مختلف القوانين الصادرة بعد قانون التهيئة و التعمير في 01-12-1990 و هي على وجه الخصوص :

- القانون 04-98 المؤرخ في 15-06-1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي .
- القانون 20-01 المؤرخ في 12-12-2001 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة .
- القانون 20-02 المؤرخ في 05-02-2002 المتعلق بحماية و ترقية الساحل .
- القانون 03-03 المؤرخ في 17-02-2003 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية .
- القانون 10-03 المؤرخ في 19-07-2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة
- القانون 20-04 المؤرخ في 25-12-2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة .

فلقد تقرر مراجعة و استكمال بقية أدوات التعمير بداية من سنة 2007 للتوافق مع هذه النصوص⁽⁴⁵⁾ أين سجل اختلال كبير و واضح بين الوضع التخطيطي و العمراني الملزم قانونا و بين الواقع، فلزم التدخل بالقانون 15-08 كمرحلة انتقالية، لتكييف الإطار المبني مع هذه المستجدات و إلزام الإدارة بمعالجة ملف تسوية البناءات في آجال محددة و قصيرة نسبيا .

ثانيا/ تحقيق المطابقة يرتبط (بملكية الأرض المشيد عليها البناء غير الشرعي و قابليتها للبناء و التعمير) أ- ملكية الأرض المشيد عليها البناء غير الشرعي :

إذا كان حق البناء مرتببا بملكية الأرض ، فإنه بدرجة أولى لا تُقبلُ تسوية البناء دون ملكية الأرض و على هذا فإن القانون 15-08 قد أسس لمبدأ « تحقيق مطابقة البناء غير الشرعية يرتبط بملكية الأرض المشيدة عليها أو حيازتها بسند يسمح بحق البناء » إذ نصت المادة 35 منه على أن :

« عندما يكون لمالك الوعاء العقاري أو لصاحب مشروع مالك لوعاء عقاري، الذي شيدت عليه البناء عقد ملكية، أو شهادة حيازة، أو أي عقد رسمي آخر و عند مصادقة لجنة الدائرة على طلبه، ترسل هذه الأخيرة الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، قصد إعداد إما رخصة البناء على سبيل التسوية، أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة تحقيق المطابقة وفقا لأحكام المواد 20 و 21 و 22 أعلاه⁽⁴⁶⁾ . »

(44)- منها الحالات المعفاة من رخصة البناء ، التي نشأت في ظل الأمر 67-75 المؤرخ في 26-09-1975 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض و القانون 82-02 المؤرخ في 06-02-1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء دون أن تتم تسويتها في ظل المرسوم 85-212.

(45)- حيث أن هذه النصوص قد تأخرت كثيرا عن قانون التوجيه العقاري الذي حدد القوام التقني للأماكن العقارية و أحالها إلى قوانين خاصة .

(46)- يضاف إلى هذه السندات شهادة التقييم المؤقت طبقا للمادة 10 من قانون القانون 22-03 المؤرخ في 28-12-2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004

و حتى يتمكن حائزو البنايات دون سندات تثبت وضعية الملكية العقارية من التسوية، استحدثت إجراءات لتسوية وضعية البنايات المشيدة على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة و العامة فقط دون أن يشير إلى إمكانية تسوية البنايات المشيدة على الأراضي الوقفية، أو التابعة للملكية الخاصة للغير و عليه سنبحث هذا العنوان وفق: تسوية وضعية الملكية العقارية للبناءية غير الشرعية المشيدة على الأملاك الوطنية (1)، كما نطرح إمكانية تسوية الوضعية العقارية للبناءيات غير الشرعية المشيدة على الأراضي الوقفية أو التابعة للملكية الخاصة للغير (2)

1- تسوية وضعية الملكية العقارية للبناءية غير الشرعية المشيدة على الأملاك الوطنية :

1-1- تسوية وضعية الملكية العقارية للبناءية غير الشرعية المشيدة على الأملاك الوطنية الخاصة

أجازت المواد 36 و 38 و 40 من القانون 08-15 تسوية الحالات - البناء غير الشرعي - المشيدة على الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق منح سند الملكية، أو تصحيح وضعية الأوعية العقارية بالتنازل عنها بحسب الحالة :

*الحالة الأولى: تتعلق بالبناءية المشيدة برخصة بناء في إطار تجزئة على أرض تابعة للأمالك

الوطنية الخاصة تنازلت عنها السلطة المختصة بسند غير مشهر، و هي الحالة المترتبة عن التنازل عن الأراضي الصالحة للبناء بموجب الأمر 74-26 المتعلق بالاحتياطات العقارية، التي لم يتم تسويتها بموجب إجراءات و أحكام تسوية الأراضي الناتجة عن تطبيق الاحتياطات العقارية ، في هذه الحالة بينت المادة 36 من القانون 08-15 كيفية التسوية بنصها على أنه : «عندما يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزا وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية و رخصة للبناء ، و في حالة إذا ما شيدت البناءية في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار. على إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأمالك الوطنية و ما لم تكن هذه البنايات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 أعلاه تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار المادة 38 أدناه. »

طبقا للمادة السابقة يشترط لتسوية وضعية وعاء البناء غير الشرعي ما يلي :

-أن تشيد البناءية في إطار تجزئة :يقصد بالتجزئة طبقا للمادة 08/02 من القانون 15/08 كل ملكية عقارية مقسمة إلى قطعتين أو أكثر مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير النافذ و على هذا يتعين على البلديات أن تقوم بتسوية وضعية الأراضي الناتجة عن الاحتياطات العقارية عن طريق تسديد ثمن الإدماج لصالح أملاك الدولة حتى تتمكن من نقل الملكية و شهر رخصة التجزئة .

-حيازة صاحب المشروع أو القائم بالبناء على رخصة للبناء و سند إداري يبرر التنازل: و صاحب المشروع هو كل شخص يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف ما ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكا لها أو يكون حائزا لحقوق البناء عليها (47) ، في حين يقصد بالقائم بالبناء في هذه الحالة، الشخص الحائز للقطعة القائم بالبناء عليها دون أن يمتد هذا المفهوم إلى المقاول طبقا للمادة 549 من القانون المدني (48)

-أن تكون الأرض المشيد عليها البناء قابلة للبناء وفقا لما سطرته أدوات التعمير و في غيابها القواعد العامة للتهيئة و التعمير .

و تتولى في هذه الحالة لجنة الدائرة (49) تكليف مديرية أملاك الدولة بإجراء تحقيق عقاري يختلف عن التحقيق العقاري المذكور في القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27-01-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، فهو ينصب - التحقيق العقاري في هذه الحالة - على الأملاك الوطنية الخاصة من أجل تحديد الجهة المالكة و بحث إمكانية التنازل عن الوعاء على ضوء قانون الأملاك الوطنية و القانون 15-08 و لا يتعلق بتاتا بتسوية الوضعية المترتبة عن التقادم المكسب .

على إثر تسلم نتائج التحقيق، تتولى لجنة الدائرة طبقا للمادة 38 من القانون 15-08 إخطار الوالي الذي يأمر مديرية أملاك الدولة بإعداد السند الملكية و شهره على مستوى المحافظة العقارية و تسليمه للمستفيد .

***الحالة الثانية: تتعلق بالبنائية غير الشرعية المشيدة على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة دون أي سند و في هذه الحالة تعد مخالفة شغل و المساس بالأملاك الوطنية الخاصة صارخة و واضحة إلا أن المادة 40 من القانون 15-08 أجازت تسويتها بالنص على أنه :**

« إذا شيدت البناية المتممة أو غير المتممة مخالفة للأحكام التشريعية و التنظيمية السارية المفعول، على قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، يمكن للجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية و مع مراعاة أحكام المادتين 16 و 37 أعلاه، تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل عنه كما هو محدد بتقييم من لإدارة المكلفة بأملاك الدولة » .

و إذا كان التنازل بالتراضي عن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة جائزا طبقا للمادة

(47)- المادة 07 من المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل و المتمم .

(48)- لأن الشخص المعني بالتسوية في القانون 15-08 هو المالك العقاري للبنائية غير الشرعية أو الحائز له بالبناء عليه

(49)- هي لجنة مستحدثة بموجب المادة 32 من القانون 15-08 مكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و متابعة إجراءات تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناءات غير الشرعية .

89 من قانون الأملاك الوطنية إلا أنه مقيد بضرورة تبرير «العمليات التي تحقق فائدة أكيدة للجماعة الوطنية» و الحال أنه مصطلح غير معروف في التشريع الجزائري، في حين سبق لمجلس الدولة الفرنسي أن وضع قائمة لها⁽⁵⁰⁾ وعرفها على أنها (les opérations d'intérêt national) العمليات المهمة المتعلقة بتنفيذ أهداف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم التي تتجاوز نطاق المنفعة العمومية، كما أن عملية التنازل مقيدة من جهة ثانية باحترام أدوات التعمير و بتسديد ثمنها لا يقل عن قيمته التجارية، و نتساءل ضوء طرح المادة 40 من القانون 08-15 العام و غير المضبوط في هذه الحالة حول التسوية التي تتفق مع مصلحة الجماعة الوطنية، فهل تتحقق عند تسوية البنايات المنزلة المشيدة على مساحة كبيرة من الأملاك الوطنية الخاصة، أم أنها تتحقق عند تسوية مناطق المخالفات الجماعية (الأحياء غير الشرعية) و السكنات غير الشرعية لنوي الدخل المحدود ممن تم إقصاؤهم من حق السكن، و في هذه الحالة هل أن التنازل مقابل القيمة التجارية للأرض يتناسب مع قدراتهم المالية.

من المؤكد أن الحالة الأخيرة تتفق مع المصلحة الوطنية و إمكانية التنازل بالتراضي طالما أنها تكتسي طابعا اجتماعيا⁽⁵¹⁾ و موجهة لتسوية وضعية السكنات غير الشرعية وتثبيت ساكنيها ذوي الدخل المحدود و في هذه الحالة يمكن اعتبارهم متعاملين في الترقية العقارية لتلبية احتياجاتهم الخاصة في مجال السكن⁽⁵²⁾ ليستفيدوا من امتيازات التنازل المقررة بالمادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-454 المتعلق بشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة للدولة و القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05-04-2003 الذي بين كيفية التنازل⁽⁵³⁾، حيث اشترط أن تستوفي العقارات الممكن التنازل بالتراضي الشروط التالية⁽⁵⁴⁾:

- أن تكون تابعة للأملاك الخاصة للدولة .
- غير مخصصة أو محتمل تخصيصها لأغراض خدمات أو تجهيزات .
- واقعة في القطاعات المعمرة أو القابلة التعمير كما هو محدد في الأدوات الخاصة بالتهيئة و التعمير أو المخصصة لاستيعاب برامج إنجاز السكن الريفي المدعم .
- بالنسبة للعقارات المبنية تشمل عملية التنازل العقارات التي ينبغي تأهيلها .

(50) - Henri Jacquot , François Priet , Droit de L'urbanisme, op-Cit , p 127 .

(51)- أنظر المادة 13 فقرة 01 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05-04-2003 الذي بين كيفية التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و المخصصة لإنجاز عمليات تعميم أو البناء المعدل و المتمم : « يقصد بالعمليات ذات الطابع الاجتماعي : امتصاص السكن الهش و تحسينه..... »

«Il est entendu par opération revêtant un caractère social : la résorption de l'habitat précaire ou son amélioration ».

(52)- أنظر المواد 15 ، 14 من القانون 04-11 المؤرخ في 17-02-2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

(53)- إن الامتيازات الممكنة في هذا المجال تتعلق بخفض القيمة التجارية للأرض التي قد تصل إلى 80 ٪ .

(54)- المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05-04-2003 .

و تباشر لجنة الدائرة في هذه الحالة الاتصال بالجهة المالكة من أجل التنازل عن مساحة الأرض المبنية و ما يضاف إليها من مسالك للدخول و مساحات التبعية الخارجية⁽⁵⁵⁾ ، و في كل الأحوال تتولى مديرية أملاك الدولة إعداد ملف لطلب الترخيص من الوالي بالتنازل يتكون من⁽⁵⁶⁾ :

- .طلب تنازل تقدمه لجنة الدائرة .
- .مخطط طبوغرافي للقطع مشروع التنازل .
- .تقرير تقييم لا تتجاوز مدته ستة أشهر .
- .كشف المحتوى .
- .شهادة عن مصالح التعمير تثبت أن العقار موضوع التنازل يندرج ضمن أدوات التعمير و أن له صلة وطيدة و مباشرة مع عملية التسوية .
- .مشروع مقرر الترخيص بالتنازل .
- و بعد استفتاء الترخيص المطلوب تتولى مديرية أملاك الدولة تحرير سند التنازل مرفق به دفتر شروط و شهره بعد دفع المستفيد من التسوية الثمن المقرر و يلزم تبعا لذلك بتسوية الوضعية العمرانية للبناء خلال ستة أشهر من تحرير العقد .

1-2- تسوية وضعية الملكية العقارية للبناء غير الشرعية المشيدة على الأملاك الوطنية العامة :

إن شغل الأملاك الوطنية عن طريق تشييد البناءات على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية دون حيازة رخصة الطريق طبقا للمادة 164 من المرسوم التنفيذي 91-454⁽⁵⁷⁾ أو عقد الامتياز طبقا للمادة 64 مكرر من قانون الأملاك الوطنية يعتبر شغلا غير شرعي موجبا للهدم و المتابعة الجزائية إذ تنص المادة 60 من القانون 30-90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية على : " لا يمكن لم تسلمه السلطة المختصة إننا وفق الأشكال التي ينص عليها التنظيم أن يشغل قطعة من الأملاك الوطنية العمومية أو يستعملها خارج الحدود التي تتعدى حق الاستعمال المسموح به للجميع و تطالب بنفس الإذن كل مصلحة أو شخص معنوي مهما تكن صفته العمومية أو الخاصة و كل مؤسسة أو مستثمرة و يعتبر غير قانوني، كل شغل للأملاك الوطنية العمومية قد يخالف أحكام الفقرة الأولى من هذه المادة مع الاحتفاظ بالعقوبات التأديبية التي يتعرض لها الموظف الذي يسمح بذلك بغير حق " .

(55)- انظر المادة 27 فقرة 12 من القانون 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 المتعلق بمطابقة البناءات و إتمام إنجازها

(56)- مذكورة رقم 03439 بتاريخ 22-08-1998 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية حول : العمليات التقليدية للأملاك الدولة - الترخيص المسبق .

(57)- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 ، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك معدل و متمم .

و بما أن هذه الأراضي غير قابلة للتصرف فيها (58) ، فإنها بالنتيجة غير قابلة للتنازل ضمن إطار التسوية بفعل إجراء تحقيق المطابقة، بل يقع الالتزام بحماية هذه الأراضي على كل الأشخاص المعنوية العامة المالكة و الإدارات المسيرة لها من مختلف أنواع المساس بها و متابعة المخالفين بالبناء غير الشرعي و طردهم (59) .

غير أن قاعدة عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العمومية (Inalienability du domains public) مرتبطة بصفة العمومية للمال العقاري المُكْتَسَبَة بسبب طبيعة و وظيفة الأرض التي حتمت إدراجها ضمن الأملاك الوطنية العمومية (60) ، فإذا ما فقد الملك هذه الخصائص ، تعين إلغاء تصنيفه بنفس أسلوب الإدراج ضمن الأملاك الوطنية طبقا للمادة 72 من قانون الأملاك الوطنية التي تنص على :

« إذا فقد ملك من الأملاك الوطنية طبيعته و وظيفته اللتين تبرران إدراجه في هذا الصنف أو ذلك من الأملاك الوطنية و جب إلغاء تصنيفه طبقا لأحكام المادة 31 أعلاه . »
و إلغاء التصنيف في هذه الحالة هو عمل إداري انفرادي يعاين خروج ملك من مجال الأملاك الوطنية العامة التابع لجماعة إقليمية إلى مجالها الخاص و هو الأملاك الوطنية الخاصة (61) يترتب عليه :

.انتقال تسيير القطعة الأرضية إلى الجماعة الإقليمية بموجب قرار بسيط (62) .
.إمكانية التصرف فيها تصبح ممكنة بعد انتقالها إلى مجال الأملاك الوطنية الخاصة (63) .
وفقا لما سبق تَصَوَّرَ القانون 08-15 ضمن أحكام مطابقة البناءات إمكانية تسوية وعاء البناء غير الشرعية المشيدة قبل 03-08-2008 على أملاك العقارية الوطنية العمومية، إذا ما ورد احتمال إمكانية إلغاء تصنيفها فلقد نصت المادة 37 منه على أنه :

« لا تكون البناءة المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأملاك الوطنية العمومية باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما، موضوع تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون مع مراعاة الشروط المحددة بالمادتين 16 و 36 أعلاه »
و لا يخلو هذا الطرح العام للمادة السابقة من الغموض بسبب عدم توضيح الإجراءات و الاختصاص في طلب إعادة تصنيف الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية المشيد عليها البناء غير الشرعي إذا لم يصدر أي نص تنظيمي للقانون 08-15 يبين الإجراءات و كيفية

(58)- المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية .

(59) - Rahmani Ahmed ,Les Biens Publics en Droit Algérien , op-Cit ,p 170 .

(60)- ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا المنازعات العقارية ، مرجع سابق ، ص 95 .

(61) - Ministère des finances , Direction Générale du Domain national ,Droit Domanial, manuel de spécialiste , op-Cit , p 29 .

(62)- المادة 73 من قانون الأملاك الوطنية .

(63)- المادة 04 فقرة 02 من قانون الأملاك الوطنية .

تسوية الوضعية العقارية للبنايات غير الشرعية، و لم تتمكن حتى المذكرة رقم 1000 بتاريخ 10-09-2009 عن وزارة السكن و العمران المتعلقة بكيفية تطبيق أحكام القانون 08-15 من ضبط و تحديد هذه الإجراءات، فقد اقتصر دورها على الإشارة إلى أن لجنة الدائرة تتولى الاتصال بإدارة أملاك الدولة للشروع في إعادة التصنيف، و الحال أن إلغاء التصنيف يأذن به الوزير المكلف بالمالية أو الوالي كل فيما يخصه بعد استشارة المصلحة التقنية و هي المديرية الفرعية للأملاك العمومية طبقا للمادة 08 في فقرتها الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 07-364 المؤرخ في 28 11-2007-المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية⁽⁶⁴⁾ .

من جهة أخرى يعتبر نص المادة 37 عانقا حقيقيا و مثبتا لالتزام الإدارة بحماية الأملاك الوطنية العمومية من البناء غير الشرعي طبقا للمواد 60 و 72 من قانون الأملاك الوطنية خلال فترة دراسة طلب لجنة الدائرة المتضمن إمكانية إلغاء التصنيف⁽⁶⁵⁾ رغم احتفاظ الأرض بطبيعة ملك عقاري وطني عمومي خلال المدة الممتدة من تاريخ الطلب إلى حين البت بإعادة التصنيف، كما أن طلب لجنة الدائرة غير مبرر من الناحية القانونية إذ كما سبق شرحه بمجرد فقدان الملك الوطني العمومي الوظيفة و الطبيعة اللتين حتمتا إدراجه ضمن الأملاك الوطنية العمومية ينشأ التزام السلطة المعنية بإخراجه من هذه الدائرة بموجب قرار إلغاء التصنيف⁽⁶⁶⁾ دونما الحاجة إلى أي طلب بذلك⁽⁶⁷⁾ ، و لا يفوتنا أن نتساءل عن إمكانية التسوية في هذه الحالة تبعا للإطار العام لتحقيق المطابقة الذي لا يسمح بإقامة مثل هذه البنايات في هذه الأرض⁽⁶⁸⁾ المشمولة بارتفاع عدم البناء بالنسبة للخواص .

2- إمكانية تسوية الوضعية العقارية للبنايات غير الشرعية المشيدة على الأراضي الوقفية أو الخاصة التابعة لملكية الغير :

لم يشر في هذه الحالة القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها إلى إمكانية تسوية وضعية الوعاء العقاري للبنائيات غير الشرعية و عليه سنعالجها على ضوء الأحكام القانونية المنظمة للملكية العقارية الخاصة و الوقفية :

(64)- تختص المديرية الفرعية للأملاك العمومية بـ « السهر على تنفيذ الأحكام التشريعية و التنظيمية المرتبطة بإجراءات تحديد و إدماج و تصنيف و إلغاء التصنيف و تحويل تسيير توابع الأملاك العمومية ، بالاتصال مع مصالح أملاك الدولة المعنية . »

(65)- إذا ما تماشنا مع أحكام المذكرة رقم 1000 بتاريخ 10-09-2009 عن وزارة السكن و العمران المتعلقة بكيفية تطبيق أحكام القانون 08-15 .

(66)- المادة 72 من قانون الأملاك الوطنية .

(67)- نتساءل بدرجة أبعد في هذا الصدد : إذا استسغنا هذا الأجراء المتعلق بطلب إلغاء التصنيف فهل يستوي أن تطبق التسوية بشأن المخالفات الفردية المنعزلة و المخالفات الجماعية؟ .

(68)- هي أدوات التعمير فقط كما بيناه عند دراسة إمكانية تسوية الوعاء العقاري للبنائيات غير الشرعية المشيدة على الأملاك الوطنية الخاصة .

1-2- بالنسبة للبناءات غير الشرعية المشيدة على قطعة أرضية تابعة للأمالك الخاصة للغير :

إن حق الملكية العقارية الخاصة مضمون و محمي دستوريا، إذ يرتب التزاما في ذمة أشخاص القانون الخاص أو العام مفاده احترام الملكية الخاصة و عدم الاعتداء عليها⁽⁶⁹⁾ فلا يجوز نزعها إلا للمنفعة العمومية طبقا للقانون 91-11 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية .

بناء على ما سبق لم يتمكن القانون 08-15 من حَبْكَ طريقة لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبناءة غير الشرعية المشيدة على أملاك الغير ، بخلاف ما ورد في بالمرسوم 85-212 المؤرخ في 13-08-1985 ، غير أن قواعد القانون المدني قد تكفلت بهذه الحالة حيث يمكن لحائز البناءة غير الشرعية أن يستفيد من واقعتي التقادم المكسب أو الالتصاق كأسباب لكسب الملكية⁽⁷⁰⁾ يترتب عليهما منحه سندا للملكية بمناسبة الفصل في الخصومة القضائية أمام المحكمة متى لم تتجاوز المدة إلى غاية تنفيذ الحكم فترة تحقيق المطابقة :

*التمسك بالتقادم المكسب لاكتساب الملكية العقارية :

2-2- بالنسبة للبناءات غير الشرعية المشيدة على قطعة أرضية تابعة للأمالك الوقفية :

تتمتع الأراضي التابعة للملكية الوقفية بأنها غير قابلة للتصرف و بدرجة أولى للتسوية الأملاك العقارية المشيدة عليها البناءات غير الشرعية للغير بل أنها تلحق بالوقف مهما كان حجمها و شكلها و دون أي تعويض إذ تنص المادة 25 من قانون الأوقاف في فقرتها الأولى :

«كل تغيير يحدث، بناء كان أو غرسا، يلحق بالعين الموقوفة و يبقى الوقف قائما شرعا مهما كان نوع ذلك التغيير .»

ب- قابلية الأرض المشيد عليها البناء غير الشرعي للبناء و التعمير :

فإذا كان حق الملكية و البناء يرتبط بما تسطره أدوات التعمير و في غيابها القواعد العامة للتهيئة و التعمير، فإنه بدرجة أولى لا يمكن تحقيق مطابقة أي بناء مخالف لهذه القواعد، و تطبيقا لهذا المبدأ نصت المادة 16 من القانون 08-15 على مجموعة من حالات البناء غير الشرعي التي لا يجوز تسويتها بسبب نشأتها على أراضي يشملها ارتفاع عدم البناء أو أن حقوق البناء فيها ضيقة و مقننة تخضع للترخيص المسبق (الذي لا يمكن إعادة طلبه في هذه الحالة) بسبب وقوعها ضمن بعض الأجزاء من التراب الوطني⁽⁷¹⁾ :

(69)- المواد 52 و 66 من الدستور .

(70)- د محمد حسين منصور ، الحقوق العينية الأصلية ، ص 127 .

(71)- أنظر الفصل الرابع من قانون التهيئة و التعمير .

1- عدم قابلية البنايات المشيدة على الأراضي الخاضعة لارتفاع عدم البناء لتحقيق المطابقة :

و يقصد بها الارتفاقات الإدارية التي تقيد استعمال حق الملكية و تخصيص الأرض بهدف المصلحة العامة (72) و بالخصوص ارتفاعات عدم البناء في هذه الحالة و التي تنقسم إلى :

1-1- ارتفاعات التعمير: و تعرف أيضا باسم أعباء التعمير، تفرض على كل قطعة فضاء بسبب موقعها لا بسبب الجوار إلى عقار آخر كالحالة التي أشارت إليها المادة 16 في فقرتها الأولى من القانون 08-15 بنصها « البنايات المشيدة على قطع أرضية مخصصة للارتفاعات و يمنع البناء عليها »، و قد تفرض أدوات التعمير هذا الارتفاع مهمما كانت طبيعة الملكية بسبب عدم تجهيز القطعة الأرضية (73).

1-2- ارتفاعات عدم البناء المتعلقة بحماية التراث: و هي مجموع الارتفاعات المنصوص عليها في مختلف القوانين كقانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة و قانون حماية التراث الثقافي و غيرهما فقد أشارت إليها المادة 16 من القانون 08-15 :

*ارتفاعات عدم البناء المتعلقة بحماية التراث الثقافي و التراث الطبيعي، تهدف إلى حماية الساحل و مناطق التوسع السياحي و المواقع و المعالم الأثرية و التاريخية و المجالات المحمية، كارتفاع عدم البناء .

*ارتفاعات عدم البناء بسبب استعمال بعض الثروات و التجهيزات: هي عديدة و غير محصورة منها ما هو متعلق بالطاقة و المحروقات (إنتاج و توزيع الكهرباء ، نقل و تخزين المحروقات) (74) ، و منها ما هو متعلق بميدان النشاط المنجمي و استغلال المقالع، ارتفاعات متعلقة بالطرق و النقل بواسطة الأنابيب، الموانئ و المطارات

*ارتفاعات عدم البناء المتعلقة بالدفاع الوطني: تترتب بسبب الجوار لمراكز الدفاع الوطني مثل الارتفاعات المحددة بمخطط تأسيس الارتفاعات المبين في المادة 21 من المرسوم التنفيذي 92-371 المؤرخ في 10-10-1992 المتعلق بالقواعد المطبقة في تسيير الأملاك العقارية المخصصة لوزارة الدفاع الوطني .

*ارتفاعات عدم البناء المتعلقة بالصحة و الأمن العموميين : كما يدل عليها اسمها، تؤسس هذه الارتفاعات بهدف الحفاظ على الصحة و الأمن العموميين و عدم الإضرار بالبيئة، كارتفاع عدم البناء في الأراضي المعرضة للأخطار الكبرى الطبيعية أو في المحيط الأمني للمنشآت الخطرة المصنفة

(72) - Henri Jacquot , François Priet , Droit de L'urbanisme , op-Cit, P 120.

(73) - Jean Bernard Auby , Hugues Périnet Marquete ,Droit de L'urbanisme et de La Construction , op-cit ,p 261 .

(74)- أنظر المرسوم التنفيذي 331-10 المؤرخ في 29-12-2010 الذي يحدد محيط الحماية حول المنشآت الأساسية لنقل و توزيع المحروقات و الكهرباء و الغاز .

2- عدم قابلية البناءات الغير شرعية المشيدة في بعض الأجزاء من التراب الوطني لتحقيق المطابقة :

يتعلق الأمر هنا، بالبناءات غير الشرعية المشيدة في بعض المناطق الخاصة التي تعتبر فيها حقوق البناء ضيقة و محددة، فهي قطاعات غير قابلة للتعمير و تمنح فيها رخصة البناء فيها استثناء بعد إجراء تحقيق عمومي من أجل حمايتها و تشمل طبقا للمادة 16 من القانون 08-15 :
*البناءات المشيدة بالمواقع المحمية المنصوص عليها بالتشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي حيث تنص المادة 30 من القانون 03-03 المؤرخ في 07-02-2003 المتعلق بها على محاربة الدولة و الجماعات الإقليمية للشغل غير المشروع لهذه الأراضي و البناءات غير المرخصة فيها، عن طريق إجراءات توقيف الأشغال، و الهدم و إعادة المواقع إلى حالتها الأصلية .
*البناءات المشيدة في المواقع و المعالم الثقافية و المجالات المحمية .
*البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي و الأراضي الغابية أو ذات الطابع الغابي

3- عدم قابلية البناءات غير الشرعية المشيدة على الأراضي مخصصة لإنشاء ذات منفعة

عمومية لتحقيق المطابقة : فقد نصت المادة 16 من القانون على أن البناءات المشيدة على هذا النوع من الأراضي التي تتدخل أدوات التعمير في تحديدها و تحديد المنشأة الواجبة.
ثالثا/ تحقيق المطابقة يرتبط بتطابق البناء مع قواعد البناء و التعمير المطبقة في القطعة :
و نقصد بقواعد البناء و التعمير في هذه الحالة، مختلف القواعد القانونية المحددة في نظام أدوات التعمير و في غيابها القواعد العامة للتهيئة و التعمير التي سبق لنا دراستها، فقد اعتمدتها المواد 12 و 18 من القانون 08-15 كمعايير⁽⁷⁵⁾ يتحدد على ضوءها قابلية البناء لتحقيق المطابقة و نصت على ذلك المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 02-05-2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات بقولها: « تراعى دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناء مع أحكام مخطط شغل الأراضي، و في حالة عدم وجوده، يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و/أو مع الأحكام المطبقة التي تنص عليها القواعد العامة للتهيئة و التعمير. و يؤخذ الموقع و طبيعة المكان إقامة المشروع و إيصال الطريق و الحجم و المظهر العام للبناءة أو للبناءات المبرمجة و انسجامها مع الأماكن بعين الاعتبار، في هذا الشأن، نظرا لقواعد التعمير و جميع أنواع الارتفاقات الإدارية المطبقة في المكان المعني و كذلك التجهيزات العمومية و الخاصة و المبرمجة ... ».

(75)- نصت المادة 18 من القانون 08-15 على المعايير العمرانية لتحقيق المطابقة (احترام قواعد التعمير، تخصيصها و استعمالها، موقع تواجد البناء و ربطه بالشبكات)

و هي مادة مطابقة تماما لمضمون المادة 38 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28-1991-05 الذي يحدد كفاءات إعداد رخصة البناء و غيرها من الشهادات و الرخص إن لم تكن مقتبسة منها و يظهر هذا من خلال عدم التفريق بين البناء غير الشرعي المشيد محل تحقيق المطابقة و بين مشروع البناء كما تنص على ذلك المادة المتعلقة بالتحقيق في طلب تسليم رخصة البناء .

إجراءات و آثار البت في تحقيق المطابقة

و نتعرض في هذا المطلب إلى الإجراءات الواجب إتباعها لتسوية وضعية البناية غير الشرعية عن طريق إجراء تحقيق المطابقة البناية بدءا من التقدم بالطلب وصولا إلى البت فيه و آثار ذلك و التي عالجنها عبر خطة : إجراءات تحقيق مطابقة البناء غير الشرعي ، و آثار البت في تحقيق المطابقة .

إجراءات تحقيق مطابقة البناء غير الشرعي

هي مجموع التدابير المتبعة لتسوية الوضعية العمرانية للبناء غير الشرعي، في هذه المرحلة يُفترضُ القانون 08-15 أن وضعية الوعاء العقاري قانونية أو أنه قد تم تسويتها بمنح سند الملكية، و لقد بين الإجراءات الخاصة بتحقيق المطابقة كل من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها المراسيم التطبيقية⁽⁷⁶⁾ له و التي يمكن تقسيمها إلى: تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات غير الشرعية (أولا) ، دراسة طلب تحقيق المطابقة (ثانيا) ، البت في إجراء تحقيق المطابقة (ثالثا).

1 / تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات غير الشرعية :

و تشمل هذه الإجراءات إجراء التصريح بالمطابقة و هو عبارة عن طلب لتسوية البناء غير الشرعي مرفق بملف محدد، و يودع أمام السلطة المختصة قانونا :

أ- التصريح بالمطابقة :

ألزم المشرع كلاً من المالك و صاحب المشروع أو المتدخل المؤهل⁽⁷⁷⁾ كما عرفهم المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري⁽⁷⁸⁾، الذين قاموا بتشييد البنايات غير الشرعية بأن يتقدموا أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص من أجل التصريح بمطابقة تلك

(76)- هي المرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 02-05-2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات ، و المرسوم التنفيذي 09-155 المؤرخ في 02-05-2009 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات و كفاءات سيرهما .

(77)- المادة 07 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها .

(78)- أنظر المادة 07 من المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18-05-1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل و المتمم .

البنائيات في شكل طلب للتسوية يحزر على خمس نسخ ضمن محرر نموذجي توفره البلديات يحتوي على ستة أقسام من المعلومات كما حددتها المادة 25 من القانون 08-15 و هي

*القسم الأول يتضمن التعريف بالمصرح :و به يتم ذكر المعلومات حول شخصية الطالب شخصا طبيعيا كان أم معنويا، هذا الأخير – الشخص المعنوي- أهمله النموذج المقترح إذ اقتصر أمر المعلومات المطلوبة طبقا للتصريح على اسم الشركة فقط و أهمل طلب المعلومات الخاصة به على ضوء المادة 50 من القانون المدني .

*القسم الثاني يتضمن التعريف بالبنائية محل المطابقة :يشير فيه المصرح بنوع من العناية و الدقة إلى صورة البنائية غير الشرعية محل التسوية كما حددتها المادة 15 من القانون 08-15 و هي إما :

- بنائية غير متممة تحصل صاحبها على رخصة البناء .
 - بنائية تحصل صاحبها على رخصة بناء إلا أنها غير مطابقة .
 - بنائية متممة لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء .
 - بنائية غير متممة لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء .
- *القسم الثالث يتضمن تحديد وثيقة تحقيق المطابقة المطلوبة: هي بحسب حالة البناء إما رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة أو رخصة البناء أو إتمام الإنجاز على سبيل التسوية .
- *القسم الرابع و الخامس يتضمنان الإشارة إلى تعهد المصرح باحترام الالتزامات التي يقتضيها إجراء تحقيق المطابقة .
- *القسم السادس هذا القسم خاص بالإدارة و يتضمن رأي مصالح التعمير في طلب التسوية .

ب- الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة :

يتكون الملف المرفق مع التصريح بمطابقة البنائية من السند الملكية أو شهادة الحيازة أو شهادة الترقيم المؤقت للقطعة المشيد عليها البناء، و أي وثيقة أو شهادة أو محضر بمخالفة لإثبات أن تشييد البنائية سابق على تاريخ 03-08-2008 يضاف إليه الوثائق المحددة بالمادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنائيات و هي بحسب الحالة :

1- بالنسبة للبنائيات غير الشرعية غير المتممة :

البنائية غير المتممة هي البناء الذي لم تكتمل به أشغال الواجبات و الشبكات التابعة له إذا يجب على المصرح أن يضيف في الملف المرفق وثيقة لتقييم آجال إتمام إنجاز البنائية محل التسوية يعدها مهندس معماري معتمد على أن لا تتجاوز هذه المدة اثني عشر (12) شهرا بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي ، و أربعة و عشرين (24) بالنسبة للحالات

الأخرى (79)، و أن يدرج صوراً فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية لتأكيد الطابع الجمالي للبنية و اندماجها ضمن المنظر العام للموقع (80) الحضري .

و يضاف إلى الملف السابق بحسب الحالة التي بينها المادة 04 المرسوم 154-09 ما يلي :
بيان وصفي للأشغال المرتقب إنجازها يعده مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنىات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء و لم تحترم مدة الإنجاز .

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها و وثائق أخرى بيانية يعدها مهندس مدني بالاشتراك مع مهندس معماري تبين الأجزاء التي أدخل عليها التعديلات المخالفة بالنسبة للبنىات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء و لم تحترم الأشغال الواجبة .

- وثائق مكتوبة و بيانية و مخططات للهندسة المدنية للبنية تبين الأجزاء غير المكتملة تعد بالشراكة بين مهندس معماري و مهندس مدني معتمدين بالنسبة للبنىات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة للبناء (81) .

2- بالنسبة للبنىات غير الشرعية المتممة :

في هذه الحالة يجب على المصريح المعني أن يثبت في ملفه مظهر البنية و إتمام إنجازها طبقاً للمادة 02 من القانون 15-08 في فقرتها الرابعة بواسطة صور تبين الواجهات و المساحات الخارجية و أن يدرج في ملفه بحسب الحالة :

.بالنسبة للبنية غير الشرعية المتممة و غير المطابقة لرخصة البناء و هي الحالة التي لا يحوز فيها المصريح على شهادة المطابقة طبقاً للمادة 09 من القانون 15-08 فيلزم بإدراج الوثائق البيانية المرافقة لرخصة البناء في ملف التسوية و مخطط الكتلة للبنية على سلم 1/500 .

.بالنسبة للبنية غير الشرعية المتممة و غير الحائزة على رخصة البناء يضيف المصريح في ملفه للتسوية و وثائق مكتوبة و بيانية و مخططات الهندسة المدنية للبنية معدة بالشراكة بين مهندس معماري و مهندس مدني معتمد و بيان وصفي لأشغال المنجزة .

ج- إيداع التصريح بالمطابقة و الملف على مستوى البلدية المختصة :

- بعد استيفاء المصريح للملف المذكور يودعه مع طلب التسوية كما بيناه على مستوى مصالح التعمير للبلدية المختصة مقابل وصل للاستلام، و يضيف في حالة طلب تسوية بناية غير متممة تصريحاً كتابياً يعلم فيه رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال

(79)- المادة 29 من القانون 15-08 المتعلق بتحقيق مطابقة البنىات و إتمام إنجازها .

(80)- المادة 12 من القانون 15-08 المتعلق بتحقيق مطابقة البنىات و إتمام إنجازها .

(81)- و تشكل مخططات الهندسة المعمارية و المدنية و وثائق مهمة في ملف التسوية إذا تبين توافق البناء مع قواعد البناء و التعمير و كذلك التأكد من البنية الإنشائية للبناء سليمة .

ليسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة⁽⁸²⁾ لتنتقل بعد ذلك مرحلة التحقيق في طلب التسوية و دراسته .

2 / دراسة طلب تحقيق المطابقة :

- و تتضمن هذه الدراسة التحقيق في طلب التسوية و مدى تطابق البناء غير الشرعي مع قواعد التعمير⁽⁸³⁾ و تتم على مستويين مصالح التعمير للبلدية و مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء على مستوى الولاية :

أ- دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح التعمير البلدي :

يتولى أعوان البلدية المكلفين بالتعمير في هذه المرحلة من معالجة الطلب و زيارة البناية خلال ثمانية أيام من تلقي طلب التسوية من أجل معاينتها و تحرير محضر عدم مطابقة البناية على ضوء المعلومات التي تقدم بها المصروح ، فإذا ما تصادفت عملية الزيارة مع ضبط المصروح ببناية غير متممة يستمر في الأشغال تعين على الأعوان المؤهلين غلق الورشة و استتباع ذلك بإجراءات المتابعة الجزائية طبقا للمادة 89 من القانون 08-15، و يبين المحضر السابق بصفة دقيقة حالة البناية و مكان وجودها مع إضافة كل المعلومات المتعلقة بتطابق أو مخالفة البناء لقواعد البناء و التعمير في القطعة الأرضية المشيد عليها من أجل مساعدة السلطة المختصة على دراسة تحقيق المطابقة ليتم بعد ذلك موافاة رئيس المجلس الشعبي البلدي بأعمالهم بدوره هذا الأخير، يعد ملفا يتكون من أربعة نسخ عن تصريح المطابقة يتضمن رأي مصالح التعمير التابعة له في ملف التسوية و محضر المعاينة المنجز و يرسله إلى مديرية التعمير و البناء على مستوى الولاية خلال أجل 15 يوما من تلقي التصريح⁽⁸⁴⁾ لينطلق المستوى الثاني من دراسة طلب التسوية .

ب- دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء على مستوى الولاية :

تلتزم مديرية التعمير و البناء بإتمام دراسة طلب تحقيق المطابقة خلال شهر واحد من الاستلام و جمع الموافقات على تحقيق المطابقة من مصالح الأملاك الوطنية و الحماية المدنية و الآثار و المواقع المؤهلة و الفلاحة على مستوى الولاية التي تلتزم بالرد في أجل 15 يوما و إلا اعتبر سكوتها قبولا⁽⁸⁵⁾ .

(82)- كما حددها النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 02-05-2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات .

(83)- يقابل هذه المرحلة مرحلة التحقيق في طلب رخصة البناء الذي سبق لنا عرضه .

(84)- المادة 28 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها .

(85)- رغم أن سكوتها أو عدم الرد يعتبر قبولا إلا أنها تملك حق الاعتراض على التسوية في مرحلة البت في تحقيق المطابقة .

بعد ذلك تعد مديرية التعمير و البناء هي الأخرى ملفا يشتمل على رأيها في التسوية و رأي المصالح التي تم استشارتها مع إرفاق مستخلص عن الدراسة و الأعمال التقنية المطبقة يضاف إليها الملف الذي استلمته من رئيس المجلس الشعبي البلدي ليتم إيداعه - الملف - لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة باعتبارها الجهاز المكلف بالبت في تحقيق المطابقة .

3/ البت في طلب تحقيق المطابقة :

أسندت في هذه الحالة مهمة البت في التسوية عن طريق تحقيق مطابقة البناية إلى لجنة الدائرة طبقا للمادة 32 من القانون 08-15 التي تنص على: « تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البنايات بمفهوم أحكام هذا القانون » و أحال بشأن تشكييلتها و عملها إلى التنظيم الذي صدر بموجب المرسوم التنفيذي 155-09 المؤرخ في 02-05-2009 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات و كفاءات سيرهما حيث أنها تتشكل - لجنة الدائرة - من رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب بالنسبة لدوائر الجزائر العاصمة كرئيس لها و ممثلي مصالح الولاية على مستوى الدائرة التي طلبت مديرية التعمير استشارتها عند دراسة تحقيق المطابقة، كما يمكنها أن تستعين بمصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير أو أي شخص أو هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها التي تعقد على شكل اجتماعات بمقر الدائرة مرة في الشهر ضمن دورة عادية أو في كل مرة دعت الحاجة إلى ذلك في شكل دورات غير عادية من أجل البت في طلبات تحقيق المطابقة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إخطارها من قبل مديرية التعمير و البناء على مستوى الولاية بالملف الذي أعدته، و يشترط لصحة قراراتها حضور ثلثي أعضائها عند المداولات و إلا عقد اجتماع جديد خلال ثمانية أيام تتخذ فيه القرارات بأغلبية الأصوات على ضوء الملف المعروف إما بالموافقة على تحقيق المطابقة و تسليم السند بذلك أو التحفظ كمرحلة وسط أو الرفض و هو ما سنتعرض في دراسة آثار البت .

آثار البت في تحقيق المطابقة

و تنقسم هذه الآثار إلى آثار تتولد نتيجة بت لجنة الدائرة في طلب المصريح تسوية وضعية البناية و آثار على الصعيد الجزائي تتعلق بمصير جرائم التعمير المرتكبة قبل نشر القانون 08-15 و التي لم تحرك أو حركت بشأنها الدعوى العمومية خلال فترة الخمسة سنوات كآجال للتسوية .

أولا / آثار بت لجنة الدائرة في طلب تحقيق المطابقة :

أ- حالة قبول طلب تحقيق المطابقة :

يرتب قبول لجنة الدائرة لطلب تحقيق مطابقة البناية غير الشرعية إرسال مقرر البت إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص من أجل تسليم المصريح سند المطابقة أو إخطار السلطة

المختصة بتسليم السند (86) إذا كان من اختصاصها و ينتج عن هذه العملية إلزام المستفيد القيام بالأعمال اللازمة لإتمام إنجاز البناية و مطابقة الأشغال .

1- تسليم سندات تحقيق مطابقة البناية : و هي السندات الإدارية المسلمة التي ترتب تسوية الوضعية العمرانية للبناء غير الشرعي و ترخص للمستفيد بحسب حالة البناية المتممة أو غير المتممة بإتمام إنجاز عملية البناء و مطابقتها مع احترام الالتزامات المنبثقة عن القانون 08-15 و قانون التعمير، و تتمثل هذه السندات في :

1-1 بالنسبة للبنائيات المتممة: تستفيد هذه البنائيات المتممة في مفهوم المادة الثانية من القانون 08-15 في فقرتها الرابعة من سندات تسوية الوضعية العمرانية التي يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للحالة المحددة بالمواد 20 و 21 من القانون 08-15 و هي :

***شهادة المطابقة :** طبقا للمادة 20 من القانون 08-15 « يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة و المتحصل على رخصة البناء و لكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة »، يستفيد منها كما بينت المادة كل شخص قام بأعمال البناء بشكل مرخص دون يحترم الأعمال المرخصة و التصاميم المصادقة عليها و عليه تعذر منحه هذه الشهادة طبقا للمادة 59 من المرسوم التنفيذي 91-176 المتضمن كليات إعداد شهادة المطابقة و بقية رخص و شهادات التعمير، و ترتب شهادة المطابقة المسلمة في هذه الحالة فضلا عن تسوية وضعية البناية غير الشرعية الناتجة عن مخالفة حدود الترخيص نفس آثار تسليم شهادة المطابقة في الحالة العادية إذ تعد رخصة للسكن و استغلال البناية .

***رخصة البناء على سبيل التسوية:** هي السند المسلم طبقا للحالة المذكورة بالمادة 21 من القانون 08-15 التي تنص على أنه « يمكن أن يستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية و حسب الكيفيات المحددة بهذا القانون صاحب البناية و الذي لم يتحصل من قبل على رخصة البناء »، و يسمح هذا السند لصاحبه - فضلا عن تسوية الوضعية العمرانية - بالربط المؤقت بشبكات الانتفاع خلال المدة المبينة في وثيقة التسوية التي يلزم خلالها بالتقدم بطلب شهادة المطابقة وفقا للإجراءات العادية.

1-2- بالنسبة للبنائيات غير المتممة: تستفيد أيضا البنائيات غير المتممة من سندات التسوية طبقا للحالة المنصوص عليها بالمواد 19 و 22 من القانون 08-15 و هي :

(86)- لقد أشارت المادة 03 من قرار الوزاري المؤرخ في 23-07-2009 الصادر وزارة السكن و العمران المحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة ، إلى أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يتولى بعد إرسال مقرر البت في تحقيق المطابقة تبليغ المصريح في الأجل المحدد الذي لم نجد له أثرا في القانون 08-15 ، أنظر المواد 42 و 43 من القانون المذكور .

***رخصة إتمام الإنجاز:** و هي في هذه الحالة سند إداري يتضمن تسوية وضعية البناية غير المتممة مع الترخيص بأعمال البناء من أجل إتمام إنجاز البناية التي انقضت آجال رخصتها، طبقا للمادة 19 من القانون 08-15 : فهي قرار إداري يرخص بالبناء يصدر وفقا لنفس التحقيق الذي يخضع له طلب رخصة البناء

***رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية:** تحمل هذه الرخصة نفس مفهوم رخصة إتمام الإنجاز و تختلف عنها فقط في أنها تسلم للبناية غير الشرعية غير المتممة التي لم تحز مطلقا على رخصة بناء، فقد قرر المشرع إمكانية استفادتها من أحكام تسوية وضعية الوعاء العقاري حسب ما نصت عليه المادة 22 من القانون 08-15 و يترتب على منح هذين السنتين إلزام المستفيد من التسوية بالشروع في أشغال البناء خلال ثلاثة أشهر و إتمامها في حدود الآجال المقررة بالترخيص المسلم .

2- السلطة المختصة بتسليم سند المطابقة :

تنص المادة 43 من القانون 08-15 على أن « يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لصاحب التصريح حسب الحالة إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة . يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالعرض المطلوب السلطات الأخرى إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها »، فمن هي هذه السلطات الأخرى المختصة بتسليم سندات المطابقة ؟ .

لقد جاء القانون 08-15 خاليا من ذكر أي سلطة أخرى يسند إليها تسليم سندات التسوية من غير رئيس المجلس الشعبي البلدي ، و أمام هذا الغموض نلجأ إلى أسلوب قياس الحالات التي يختص بها كل من الوالي و وزير التعمير في تسليم رخص البناء أو شهادات المطابقة كما وردت بالمادتين 66 و 67 من قانون التهيئة و التعمير متى أمكن إدراجها ضمن نطاق تحقيق المطابقة في قانون 08 - 15

3- آثار تتعلق بالبناية التي رفض تحقيق مطابقتها :

إن البنائيات غير القابلة للتسوية بما فيها البنائيات التي رفضت لجنة الدائرة تحقيق مطابقتها مصيرها الهدم وفقا لما نصت عليه المواد 17 و 37 و 39 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنائيات و إتمام إنجازها و المادة 76 مكرر 04 من قانون التهيئة و التعمير التي تنص على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يتولى هدم البنائيات غير الشرعية بدون رخصة بناء بعد معابنتها طبقا للمرسوم التنفيذي 06-55 المعدل و المتمم و قد فرق القانون 08-15 في طريقة تنفيذ إجراء الهدم بحسب الحالة :

* بالنسبة للبنائيات المشيدة على الأراضي غير القابلة للتعمير أو البنائيات المشيدة بشكل خطير لقواعد الأمن و حماية البيئة و تشويه المنظر الحضري كما وردت بالمادة 16 من القانون 08-

15، ففي هذه الحالة نصت المادة 17 من ذات القانون السابق على ضرورة هدمها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد معاينتها من قبل الأعران المؤهلين .

* بالنسبة للبنىات المشيدة على الأراضى التابعة للأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة غير القابلة لتسوية الوضعية العقارية، فى هذه الحالة ألزمت المادة 38 من القانون السابق فى فقرتها الثانية رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم البناء مباشرة .

* بالنسبة للبنىات المشيدة على أرض تابعة لمستثمره فلاحية عمومية أو خاصة، فى هذه الحالة توجه لجنة الدائرة إعدارا لصاحب البناء بإعادة الأمكنة إلى حالتها ضمن أجل تحدده و فى حالة عدم امتثاله تخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالهدم على ضوء المادة 76 مكرر 04 من قانون التهيئة و التعمير .

* بالنسبة للبنىات التى رفضت لجنة الدائرة تحقيق مطابقتها فيتعين فى هذه الحالة هدمها طبقا للمادة 76 مكرر 04 من قانون التهيئة و التعمير.

- آثار قانون التسوية الشاملة للبنىات غير الشرعية عن طريق تحقيق مطابقتها

بعد انتهاء المهلة التى تم تحديدها للمواطنين من أجل التسوية الشاملة للبنىات غير الشرعية عن طريق تحقيق مطابقتها بخصوص قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنىات و إتمام إنجازها بتاريخ 2013/08/03 قدم وزير السكن و العمران و المدينة، أرقاما عن السكنات التى تمت تسويتها، حيث أحصت المصالح المعنية 499527 ملف ضمنها 5514 ملف خاص بالمرافق، و 494013 ملف للسكنات الفردية و الجماعية أى ان التسوية طالت نصف مليون سكن من بين اربعة الى خمسة ملايين مسكن من دون وثائق تؤكد ملكيتهم للأراضى التى قاموا ببناء سكناتهم عليها حسب الخبير الأورو متوسطي و المختص فى البناء و التعمير عبد الكريم شلغوم وبالرغم من أهمية العملية الا أن التجاوب معها من طرف المواطنين يعتبر ضعيفا لذا أقر المجلس الشعبي الوطني ، تعديلا خلال دراسة قانون المالية 2014، حسب المادة 79 من القانون رقم 08-13 المؤرخ فى 2013/12/30 الخاص بقانون المالية لسنة 2014 و التى تنص على تمديد آجال تطبيق التدابير المتعلقة بالتسوية الشاملة للبنىات غير الشرعية عن طريق تحقيق مطابقتها المنصوص عليها فى القانون 08/15 بثلاث سنوات و هذا إلى غاية 03 أوت 2016.

إذا إن هذا التشريع الجديد القديم و الذى يندرج فى إطار السياسة الوطنية للتسيير العقاري، و كذا فى إطار توسيع نطاق الملكية الخاصة و تشجيعها ، يعد بمثابة قانون تعمير موازي لقانون التهيئة و التعمير المعمول به، إذ تم استحداث عقود تعمير جديدة تتشابه إلى حد كبير مع تلك المعمول بها حاليا، و فى السياق ذاته تم استحداث تدابير ردية لكل المخالفين لهذه العقود تصل عقوبتها إلى مليون دينار جزائري كغرامة مالية، و إلى عقوبة الحبس من 06 أشهر إلى السنتين حيث أن هذه العقوبات لم تكن مدرجة سابقا ضمن قانون التهيئة و التعمير المعدل .

خلاصة:

إن ظاهرة البناء العشوائي و رغم كل النصوص القانونية السابقة فقد استمرت في التوسع و حالة ورشات البناء المفتوحة التي شوهت الأنسجة الحضرية لم تعرف أي آجال لنهايتها هذه الظاهرة جعلت من مدننا مراكز لاستقبال النازحين من الأرياف و من التجمعات الصغرى ، و خلقت حالة اللاتوازن بين العرض و الطلب في كل المجالات ، هذا الوضع المقلق يعد خرقا لكل السياسات المنتهجة و تعبيرا صريحا على فشل السياسة العمرانية ببلادنا ، و يعيدنا مرة أخرى إلى سنة 1985، و إلى نفس السياسة المنتهجة في مجال البناء العشوائي .

ولا خلاف في أن وجود البناء العشوائي الغير الشرعي مهما كان سببه أمر غير مبرر من الناحية القانونية فوجوده يُضعف القانون و يُشكك في سبب وجوده ، لَكِنَّ تحقيق هذا المبدأ يفترض أسبابا للوقاية تقوم على قطع الأسباب و تحول دون نشأته و تحوله إلى أمر واقع من سياسة سكنية تهتم بتوفير الحاجة من المساكن لذوي الدخل المحدود ممن لا تسعفهم مداخلهم إلى وُلوج السوق الرسمية للسكنات و ابتداع أساليب التمويل بذلك تهم تلك الشريحة ، وكذا إنتاج الأراضي القابلة للبناء الذي تتكفل به عملية التخطيط العمراني دون إغفال أمر جوهرى هام يتعلق بممارسة الرقابة العمرانية على استعمال الأراضي و قمع المخالفات عند نشأتها من قبل جهاز صارم ، لكن كما رأينا فإن العلة قد أصابت عوامل الوقاية ككل في الجزائر ، على مستوى القانون و غيره من أساليب إدارة ملف تهيئة الإقليم ، العقار ، السكن و لا نستثنى السلطة التي تتحمل الوزر الأكبر في عملية الرقابة على تطبيق القوانين و التكيف مع المشاكل و هو الشيء الذي سمح بتفشي الظاهرة بشكل خطير و الانتقال من مرحلة الوقاية إلى مرحلة البحث عن العلاج المناسب الذي تآرجح بين :

أسلوب الإزالة المطلق لكامل البنايات غير الشرعية المنتجة لهذه الأنسجة العشوائية عند بداية تصور حل الظاهرة ، إذ تم التفكير مباشرة في أن الهدم لوحده كفيل بمحاربة و قمع المخالفات دون البحث عن الأسباب و يشبه هذا الحل « البحث عن العلاج دون تقصي الأعراض أو تقادي مضاعفات ما بعد العملية » التي اصطدمت بالآثار الاجتماعية و الاقتصادية الوخيمة المترتبة على الأفراد و تعذر على السلطات في العديد من الحالات تطبيقه .

أسلوب تسوية وضعية الملكية العقارية للبناية تطبيقا لمبدأ « أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض » المنصوص عليه في قانون التهيئة و التعمير و قد مست هذه العملية البنايات المشيدة قبل عملية التحول عن النظام الاقتصادي التي تزامنت مع تحول النظام القانوني للعديد من المؤسسات كما أنها شملت تسوية أوضاع الملكية العقارية الخاصة عن طريق شهادة الحياة ، أو التحقيق العقاري ، أو أثناء عملية المسح بفعل الترقيم و لكن تعذر معه تسوية الوضعية

العمرانية للبناء على اعتبار أن حق البناء « يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض يخضع لرخصة البناء ».

و أخيرا تقرر التدخل بقانون تحقيق مطابقة البناءات كمزيج بين تسوية الملكية العقارية للأوضاع التي نشأت على الأملاك الوطنية على الخصوص و التسوية العمرانية في إطار أحكام قانون التهيئة و التعمير .

و مع ذلك يجب أن تبقى الحلول المتضمنة تسوية وضعية البناء التي نشأت خارج القانون تكتسي طابعا ضيقا استثنائيا و مدروسا لمعالجة الأوضاع القائمة من البناءات فقط و حتى لا تشكل منفذا و ذريعة للأشخاص فالأصل أن حل المشكلة يقتضي البحث في تعزيز عوامل الوقاية باعتبارها الأسباب الحقيقية للمشكلة أولا ثم يليه أسلوب المعالجة .

من خلال هذا الانعطاف الكبير الذي تبنته الدولة في مجال التعمير تطرح عدة تساؤلات أهمها:

- هل سياسة التوجيه العقاري هي نفسها سياسة الاحتياطات العقارية ؟ و هل أدركت السلطات العمومية نفس الخلل لتعالجه بنفس الطريقة تقريبا هذه المرة ؟
- إن هذا الاستدراك و الرجوع لسياسة تبني الوضع القائم ، يفسر لنا و دون أي إثبات مسبق مدى تشعب و صعوبة التسيير العقاري و العمراني المعمول به في الجزائر ، حيث أن كل التشريعات الموضوعية حيز التطبيق ، و كل الإمكانيات المتوفرة من تاطير إداري و مكاتب دراسات خاصة و عمومية ، لم تتمكن من وضع الإطار العام الواضح لانتهاج نمط تسييري قادر على تجنب الأخطاء ، و منه نستخلص " أن التشريع العقاري فيه من الأسباب التي تعيق إجراءات الحصول على الوثائق و التراخيص القانونية المتعلقة بالتعمير و البناء ، و أن هذه الإجراءات تسهل بشكل ما في إنتشار فوضى العمران و أن التسيير العقاري في الجزائر يرتبط ارتباطا مباشرا ويساهم أيضا في انتشار البناء المخالف العشوائي ، حتى في مجال المرافق العمومية التي تشيدها السلطات نفسها " .

الجزء النظري

الفصل الثالث

التوسع والتشكل العمراني
" أسبابه وانعكاساته على المدينة"

أولاً: الأنسجة العمرانية العشوائية.

تعتبر زيادة نسبة النمو الديموغرافي الحضري والنزوح الريفي المستمر والأمل في الحصول على حياة أفضل من خلال العمل في المؤسسات الصناعية من المؤشرات الأساسية في زيادة الأحياء العشوائية وغير منظمة بالمدن، وتعتبر هذه الظاهرة ظاهرة عالمية، بحيث تنتشر هذه الظاهرة في معظم دول العالم وهذا كنتيجة طبيعية لتفاقم أزمة السكن الناتجة عن النزوح الريفي الكبير نحو المدينة، وبالرغم من انتشار هذه الظاهرة في معظم دول العالم إلا أنها تختلف من مدينة إلى أخرى من حيث أسباب وجودها وأنماط مبانيها ونوعية الحياة بها، بحيث أن الأحياء العشوائية التي توجد في الدول المتقدمة هي أفضل بكثير من الأحياء العشوائية المتواجدة في الدول النامية من حيث مبانيها وانخفاض كثافتها وقربها من المرافق العامة .

ومن الواضح أن الجماعات البشرية ذات الدخل المنخفض تلجا مباشرة إلى الأحياء العشوائية التي تقدم مأوى رخيص الثمن للنازحين الجدد غير القادرين على تحمل شراء أو إيجار وحدة سكنية جديدة أو قديمة، هذه التجمعات تعيش في عزلة تامة عن المجتمع المحلي الكبير بعاداته و عرفه وتقاليده، مما نجم عن ذلك تريف المدينة وتشويه مظهرها الحضري و بالتالي ضياع الطابع المحلي للمدينة ونقص في رفايتها.



صورة رقم (13) الأحياء العشوائية في ضواحي مدينة الاسكندرية

1- تعريف الأحياء العشوائية .

لقد وصف الباحثون هذا النوع من الأنسجة بالكثير من الأسماء، بحيث يعرفها المعجم الفرنسي أنها تمثل أشكالاً خاصة لبؤس السكن الحضري، بحيث تتكلم اللغة الفرنسية على المدن البائسة *les villes misérables*، وتتكلم اللغة الانجليزية عن *settlements squatters* الجماعات التي تحتل أرضاً بغير حق أو أحياء واضعي اليد، كما يطلق مصطلح "العشوائيات" على التجمعات البشرية التي تتكون على أطراف المدن الكبرى، نتيجة عوامل عديدة، أهمها الهجرة من الريف إلى المدن، بحيث تكون هذه الأنسجة العمرانية من بيوت من الصفيح والخشب والكرتون، وهي مساكن غير مطابقة للمواصفات الهندسية تم إنشاؤها دون تراخيص من الجهات المختصة؛ وهي أيضاً مناطق نشأت في غياب القانون وبعيداً عن التخطيط العام

وأحياناً تعدياً على أملاك الدولة، وهي مناطق محرومة من المرافق الأساس والخدمات.

وهنا يجب أن نذكر أن التفرقة بين النمو الطبيعي والنمو العشوائي للمدينة، فالتجمعات السكنية التقليدية لم تنشأ على أساس مخططات تنظيمية مسبقة، بل اتصفت بنموها الطبيعي المتناغم مع الاحتياجات والعادات والتقاليد والمبادئ الدينية والاجتماعية المتعارف عليها في كل بيئة حسب وضعها الخاص، وهذا التكامل والتوافق بين وحاحيات المجتمع والنمو الحضري مَثَل في السابق ارتقاء شمولياً للمجتمعات المتحضرة، وبالرغم من أن هذه التجمعات لم تخضع لمخططات تنظيمية إلا أن الكثير من المفكرين والباحثين في هذا المجال لم يطلقوا عليها صفة العشوائية بل لجأ بعضهم إلى تسميتها بالبيئة "المرتبة" وليست "المنظمة".

2- خصائص الأنسجة العشوائية .

في دراسة حول ظاهرة البناءات الفوضوية بكونو (نيجيريا) اعتبر fries alain أن هذه البناءات غير قانونية ويرجع أصلها إلى الحقوق الأولى التقليدية لامتلاك الأرض، أما ريشارستيفن richard steven يرى أن الأحياء غير القانونية وغير الرسمية هي مناطق ينجز فيها السكان بناءات بمجهوداتهم الذاتية دون الاعتماد على مخطط أو الأخذ بعين الاعتبار عناصر تنظيم الحي الحضري والالتزام بقياسات وموصفات المخطط والاعتراف بالمفاهيم الخاصة بالحدود، حدود تتعلق بالطرق، بالمدارس، بتنظيم تصريف المياه..... الخ .

وفي دراسة قام بها "مارشال كليفار" marchal clivard، أن الأحياء الفوضوية هي أنماط من البناءات لها خصائص معروفة عالمية فيها سكنات غير مناسبة مع المحيط و المخطط الحضري، وتفتقر إلى التجهيزات العامة وتمتاز باكتظاظ وازدحام كبير، كما أنها تحمل مجموعة من الأسماء والقيم التي تظهر في سلوكيات صلبة وخشنة ولا مبالاة وخمول وعزلة اجتماعية وتتصف بكل مظاهر التخلف والفقر، كما أن هذه الأحياء تعتبر مصدرا من مصادر الجريمة والسرقة والنهب. (09)

أن هندسة الأحياء العشوائية وشكلها والوظائف التي تقوم بها، تعبر جميعها عن الحاجات اليومية للسكان، رغم العوائق المفروضة من الفقر والبطالة..... الخ، ويمكن فهم ممارسات الحياة الاجتماعية من خلال تنظيم وتسيير مصالح السكان (توزيع الماء والكهرباء) والفضاءات الجماعية كا (الطرق، الساحات العامة، أماكن التجمع، المسجد) كما أن هناك نظاما صارما في توزيع المجال على العموم خاصة فيما يتعلق بحدود الطرق والتي تقدر على العموم ب 12 مترا على 4 أمتار، ومن العوامل التي نذكرها أيضا في هذا النوع من التعمير هو أن صاحب المبنى يقوم بانجاز مسكنه بطريقة تدريجية، بحيث كلما تحصل على دخل أكثر يوفر أكثر ويشترى على الفور مواد البناء ثم كلما يجمع مواد البناء اللازمة يشرع في انجاز جزء من السكن والشئ الذي يلفت الأنظار بالدرجة الأولى ويعتبر من أهم الأسباب

التي أدت بكثير من سكان الحضر إلى البناء بطريقة فوضوية في أماكن شتى من المدينة، تعود إلى غياب سياسة تخطيط ونظام للعمران على مستوى المدينة والافتقار إلى القوانين التي تفسح المجال إلى العديد من سكان المدينة أن يستفيدوا من شراء قطعة أرض صالحة للبناء.

3- أسباب ظهور الأنسجة العشوائية.

لقد اتفق العلماء في تحديد الأسباب التي تنتشر فيها معظم المدن في العالم التي تعرف ظاهرة الأحياء العشوائية وهي كالآتي:

- ارتفاع نسبة الهجرة الريفية إلى المدن .
 - الأزمة الحادة للسكن في المدينة .
 - ارتفاع سعر الأراضي في المدينة .
 - انعدام المراقبة التقنية للأنسجة العمرانية .
 - انعدام وسائل التعمير والتخطيط الجديدة .
 - انعدام التنمية الشاملة في المناطق الريفية .
- وعلى حسب الفرضيات المقدمة في بداية البحث، نخص بالدراسة احد الأسباب الرئيسية لظهور الأحياء العشوائية وهو الهجرة الريفية نحو المدينة وذلك للدور الكبير الذي تؤديه الهجرة الريفية في نشأة هذا النمط من الأنسجة العمرانية .

3-1 الهجرة من الريف إلى المدينة: تعريف:

تعتبر الهجرة من الريف إلى المدينة أحد العوامل المؤثرة في توزيع السكان، شأنها في ذلك شأن النمو الديموغرافي لأن لها دورا أساسيا في ارتفاع كثافة سكان الحضر، بحيث يعرف قاموس الديموغرافية الهجرة بأنها " حركة الفرد نتيجة تغير مكان إقامته " والهجرة في مفهومها العام يقصد بها انتقال الأشخاص من منطقة جغرافية إلى منطقة جغرافية أخرى بقصد الإقامة وهكذا كان الجغرافيون يتحدثون عن الهجرة مع أن البعض منهم اهتم بالهجرة الداخلية ذلك لان ثمة نوعين من الهجرة، فالهجرة الخارجية أي من وطن معين إلى بلد آخر وهجرة داخلية أي التنقل المكاني داخل المجتمع الواحد.

وهناك تعريف إحصائي للهجرة، هو أن كل حركة عبر الحدود ماعدا حركات السياحة تدخل في إحصاءات الهجرة، وإذا كانت الحركة لمدة سنة فأكثر فتحسب كأنها هجرة دائمة وإذا كانت اقل من سنة فتحسب كأنها هجرة مؤقتة، والهجرة الداخلية التي يقوم بها أفراد الوطن إلى الجهات التي تتوفر فيها أسباب الكسب والرزق، وقد يكون ذلك لفقر بيئتهم المحلية أو لاكتظاظها السكاني وما يتبع ذلك من انخفاض في الأجور وتفشي البطالة، وفي الهجرة الداخلية ينتقل الشخص من مجتمع محلي إلى مجتمع محلي آخر مجتازا الحدود بين المجتمعين مع بقاءه في داخل حدود الدولة، و تختلف الهجرة الداخلية عن الهجرة الخارجية من عدة نواحي، فالهجرة الداخلية اقل تكلفة بحكم أن الانتقال يكون لمسافات قصيرة فضلا عن أن مشاكل الخروج والدخول من دولة إلى أخرى لا تعترض المهاجر، هذا بالإضافة إلى عدم تعرض المهاجرين "هجرة داخلية" لمشكلة اللغة التي تواجه المهاجرين دوليا والتي تتطلب منهم استعدادا خاصا من الناحيتين النفسية والاجتماعية.و بالإضافة إلى أنواع الهجرة تنقسم الهجرة إلى أنماط مختلفة ويمكننا هنا أن نستعرض بعض أهم أنماط الهجرة .

1-1-3 أنماط الهجرة.

- يقترح كنجزلي ديفيز (DAVIS) خمسة أشكال بالنسبة للهجرة وهي .
- أ- الغزو (Invasion) وفيه يدخل المهاجرون كغزاة فاتحين بقوة السلاح.
- ب- العمل الإجباري (Inforces Labour) ومن أمثلة ذلك أسر الرقيق من إفريقيا وترحيلهم إلى العالم الجديد.
- ج- الإزاحة (Déplacement) فيها يشرّد السكان الأصليون ليحل محلهم سكان آخرون والمثال على ذلك : فلسطين وأمريكا و أستراليا.
- د- الهجرة المقيدة: (Ristricted Migration) ومثال لها نظام النفي الذي كان سائدا في بعض البلدان (أثينا) في العصور القديمة.
- هـ- الهجرة الفردية (individuel migration) تتم عن طوعية وباختيار الفرد تحت تأثير دافع معين قد يكون اقتصاديا أو اجتماعيا أو ثقافيا.

2-1-3 الهجرة الداخلية (الهجرة إلى المدينة):

تمثل الهجرة من الريف إلى الحضر الجزء الأكبر من الهجرة إلى الداخلية وبرغم من قلة البيانات لهذا النمط من الهجرة إلا أن هناك بعض البلدان لديها بيانات كافية عن حركة الأفراد من المناطق الريفية إلى المناطق الحضرية، وعلى أية حال فهناك دليل على حجم الحركات السكانية من الريف إلى الحضر تقوم به بل وتؤيده إحصاءات نمو السكان في الحضر، وهي بيانات متاحة بالنسبة لبلدان عديدة، وحيث أن الزيادة الطبيعية في الحضر اقل منها في الريف، فإن الزيادة الكبيرة في نسبة السكان الذين يقطنون المدن والتي حدثت في كثير من البلاد خلال النصف القرن الأخير أو أكثر تكون ناتجة عن الهجرة من الريف.

والمعروف أن المدن تنمو من ثلاثة مصادر وهي .

1- زيادة المواليد عن الوفيات.

2- الهجرة الداخلية من الريف إلى المدن.

3- الهجرة الخارجية.

وتحتل الهجرة وبخاصة الداخلية من القرية إلى المدينة مكانة بارزة في البعد الديموغرافي، لذلك فإن الاهتمام بها أمر ضروري نظرا لما تمارسه في تأثير في النمط الحضري للمدينة. إن الهجرة الداخلية والتي هي في أغلب الأحيان الهجرة من الريف إلى المراكز الحضرية الكبرى فرضت ظاهرة تريفيف المدينة وميعت الناحية الايكولوجية ونجم عن ذلك اختلال في التنمية الاقتصادية والكثير من المشكلات الاجتماعية والثقافية والنفسية، ولفهم أسباب نمو ظاهرة الهجرة الريفية لابد من التعرف على الدوافع الرئيسة وراء الهجرة الريفية.

3-1-3 دوافع الهجرة.

أوضح "إسحاق القطب" في كتابه "التحضر ونمو المدن في الدول العربية" أن الهجرة ليست دائما ظاهرة غير صحية وتحدث على العموم نتيجة من مجموعتين من القوى.

أ- القوى الطاردة من الأرياف: وتتمثل فيما يلي:

الأوضاع الاقتصادية الصعبة وظاهرة البطالة الناجمة عن التخلف الاقتصادي في استغلال الأرض وضعف قدرتها الإنتاجية كما أن عدم استخدام الأدوات المتطورة أدى إلى انخفاض في معدلات الإنتاج وهبوط مستويات المعيشة.

- 1) تحصل الخدمات في الريف على أجر منخفض.
 - 2) ضعف الخدمات العامة والتعليم والرعاية الاجتماعية.
 - 3) قلة فرص العمل غير الزراعة وغياب الأنشطة القادرة على استيعاب فائض العمل.
- ب- القوى الجاذبة.**

- 1- الارتفاع النسبي لمستويات الأجور في المناطق الحضرية.
 - 2- توفر فرص العمل وتزايد الطلب على القوى العاملة في المدن كانعكاس لبرامج التنمية والتطور العمراني.
 - 3- توفر الخدمات كفرص التعليم في المعاهد العليا والجامعات وتوفير الرعاية الاجتماعية والصحة والمستشفيات والعيادات الصحية.
 - 4- المركزية الشديدة المميزة والتي تتمثل في مراكز الأسواق والبضائع والتجارة ووسائل الترفيه والوزارات والإدارات الحكومية.
 - 5- المظاهر الحضرية والاجتماعية التي يتميز بها أهل المدن على أهل الريف.
- إن البحث عن حياة أفضل والانتقال لسكان الريف نحو المدن أدى إلى إنشاء أحياء ومناطق عمرانية متخلفة مكتظة بالسكان تختلف عن الأحياء الأخرى بشكلها ومظهرها وأراضيها.

4- الأثر النفسي للأنسجة العشوائية على رفاهية الإنسان.

إن الأثر النفسي الذي تنتجه الأنسجة العشوائية وغير المنظمة على الإنسان مدمر بشكل كبير على كافة الأصعدة، وذلك لتغلل الفقر والجهل وغياب الوعي الثقافي والاجتماعي لدى السكان الذين يبحثون فقط عن مأوى وملجأ دون مراعاة العوامل الأخرى من أماكن الترفيه والاستجمام، وبالتالي تكون حياة هؤلاء السكان خالية تماماً من أي نوع من أنواع الرفاهية المحققة سواء على صعيد النسيج العمراني أو على صعيد العلاقات الاجتماعية داخل هذه التجمعات .

وفى هذا الإطار تصف الدكتورة "عزة كريم" أستاذة علم الاجتماع بالمركز القومي للبحوث الاجتماعية والجنائية المناطق العشوائية بأنها «قنبلة موقوتة» تشمل «جميع الأنماط السلبية والمتدنية في المجتمع أخلاقياً واجتماعياً وهي النماذج المحرومة من الرعاية ومن حقوقها في المأكل والمشرب والسكن والتعليم والصحة».⁽⁹⁾

وتعاني العشوائيات من نقص أو عدم وجود المرافق الأساسية والخدمات، ولذلك فهي تفرز العديد من المشكلات التي تؤرق المجتمع وتؤثر سلباً على أمنه وأمانه ورفاهيته، وينتشر بين سكانها الفقر والبطالة والانحراف والجريمة والإدمان وغيرها من المشكلات وهي من الخصائص العامة لهذه المناطق.⁽⁹⁾

09- دكتور غريب محمد سيد احمد، 2006، علم الاجتماع الحضري، جامعة الإسكندرية، دار المعرفة الجامعية، ص 131.

ثانيا: البناء العشوائي.

01 - تعريف البناء العشوائي : يكون البناء عشوائيا إذا أنجز دون رخصة مسبقة تسلمها السلطة المختصة، و كذلك إذا خالف أحكام و توجيهات الرخصة المسلمة، و يوضح هذا المفهوم دلالة البناء العشوائي من الجانب القانوني و التقني لوضعية انجازه، و يعبر على هذا النوع من البناء بتسميات مختلفة و متعددة من دولة لأخرى مثل: البناء الفوضوي- البناء اللاشعري- البناء العشوائي - البناء المخالف- الهش... الخ، إلا أن التسمية التي اعتمدنا توظيفها تعد ذات صبغة تشريعية نوعا ما، و هذا تعمدا منا على البحث دائما في الأسباب المؤدية لانتشار هذا النوع من البناء، و التي لها علاقة بالتشريع و التسيير المعتمدين في بلادنا.

و قد يكون البناء العشوائي بسبب عدم حصوله على رخصة البناء مطابقا للشروط و المقاييس التقنية المعمول بها في مجال البناء و العمران، كما قد يكون مخالفا لهذه المقاييس التقنية (سكن هش)⁽¹²⁾ غير لائق للسكن أو الاستعمال (انظر الصورة رقم 14) و ليس بالضرورة أن يكون البناء سليما بمجرد حصوله على رخصة البناء ، حيث أن مخالفة أحكام الرخصة المسلمة تؤدي في غالب الأحيان إلى ارتكاب أخطاء تقنية جسيمة خاصة على هيكل البناية و بالتالي تصنف على أنها بناية لاشرعية، و عليه فلاشعية البناء لا تقتصر فقط على إلزامية الترخيص المسبق، و إنما ترتبط بشروط و بنود رخص البناء اعتمادا على مخططات و وثائق بيانية، و التي يجب أن يتطابق معها الانجاز حفاظا على سلامة المبنى و تقيده و مطابقته للشروط التقنية اللازمة، و في هذا الإطار تجدر الإشارة إلى التطور الذي عرفه نظام رخص البناء ببلادنا و الذي رافق تطور التشريع العمراني الجزائري ، حيث كانت رخص البناء ليست بالإلزامية على كل التراب الوطني و اقتصرت على بعض المناطق و التجمعات الحضرية، و بعض النطاقات الجغرافية المحددة .

و إلى غاية سنة 1990 شهدت الإجراءات تطورا ملحوظا، حتى أصبحت رخصة البناء إلزامية لأي انجاز مهما كان نوعه أو موقعه على التراب الوطني، مع ضرورة إعداد الدراسات المعمارية اللازمة و التي ترافق رخصة البناء، و مع تغير الظروف و الأحداث لاسيما بعد زلزال بومرداس سنة 2003 تغيرت الإجراءات المتعلقة بمنح رخص البناء و أحدثت تغييرات جذرية خاصة بإجبارية التقيد بالدراسة المدنية لهيكل البناء، و إشراك مصالح الرقابة التقنية للبناء (CTC) لإبداء الرأي خاصة فيما يتعلق بالبنايات المستقبلية للجمهور.

(12) السكن الهش : كل انجاز يفتقد لهيكل بناية سليم سوى من الخرسانة المسلحة المنجزة وفق المعايير المعمول بها أو غيرها ، و يمكن أن يكون البناء هشاً إذا استعملت في انجازه مواد هشة أو دخيلة على البناء كالصناعات الحديدية ، الخشب و الخرودات ، بقايا هياكل السيارات و الآليات... الخ حيث أن هذه المواد تعطي وضعية مخالفة لشروط السلامة و الأمن اللازمين. و عادة ما يستعمل هذا النوع من البناء للسكن.

و بهذا فان الهدف من التطرق لتعريف البناء العشوائي نعني به أو نهتم من خلاله بالشروط الإدارية و التسييرية اللازمة، و كل ما له علاقة بسلامة و متانة الانجاز، و كذا مدى مطابقته للمعايير المطبقة، سعيا منا للتقيد بموضوع بحثنا، و أيضا للتطرق لمفهوم البناء اللاشعري من خلال ما افترضناه مسبقا.

الصورة رقم 14 : عينة من السكن الهش
(سكن منجز بالمدخل الغربي لمدينة بئر العاتر)



عادة ما تنجز هذه البنايات لأغراض السكن تبعاً للحاجة الماسة لذلك، أو لغرض حيازة المساحات المجاورة خاصة في مثل هذه الحالة المتواجدة بمدخل المدينة.

المصدر: الباحث 2013

02- أنواع مخالفات البناء و طبيعتها :

كما تمت الإشارة له فالبناء المخالف هو كل بناء غير مرخص أو مخالف للرخصة المسلمة، و حسب قانون التهيئة و التعمير رقم: 29/90 فان البنايات التي تشتترط رخصة البناء هي:

- البنايات الجديدة مهما كان استعمالها.
 - تمديد البنايات الموجودة أو توسيعها.
 - تعديل الواجهات المفضية على الساحات العمومية و الطرق .
 - بناء جدران التدعيم أو التسييج .
 - عمليات التهيئة المختلفة للمباني.
- و منه يمكن تصنيف المباني المخالفة لقانون التعمير كالاتي:

02-01- المباني المشيدة دون رخصة البناء :

و هي كل العمليات و التدخلات التي تنتج بناءا جديدا، أو التوسعات المقامة على بناء موجود بما في ذلك تعديل الواجهات الرئيسية، أو عمليات الصيانة و الترميم الكبرى، غير الخاضعة لرخصة مسبقة تسمى رخصة البناء التي تسلمها السلطة المختصة (رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، وزير السكن و العمران).

حيث أن حق البناء مرتبط بملكية قطعة الأرض أو العقار، و تعد هذه البنايات لا شرعية حتى و إن كانت تستجيب للمعايير التقنية المطلوبة من مخططات انجاز و دراسات لهيكل البناء، فهي في نظر التشريع بنايات لا شرعية استنادا إلى غياب رخصة البناء المرتبطة بحق الملكية، و بالتالي تفادي النزاعات العقارية (انظر الصورة رقم 15) و هي تعبر عن بنايات منجزة دون رخصة البناء و مخالفة للمقاييس العمرانية المعمول بها.

و حسب قانون التهيئة و التعمير 29/90 فان هذه البنايات يستلزم هدمها، و نجد أن هذا النوع من الانجاز ينتشر بكثرة خاصة ذلك المتعلق بعمليات الترميم و تحسين الواجهات، و انجاز الأفنية الأمامية و غيرها " تؤكد الملاحظة أن مثل هذه الوضعية تنتشر بكثرة في أحيائنا ، لتصبح بذلك خصوصيتها الأكية " (13).

و تجدر الإشارة انه لا يمكن تحديد جزء من المخالفة لهذه البنايات (على سبيل المثال عدم احترام العلو، الزيادة على المساحة المسموح بها للبناء...) عكس المخالفات الأخرى المتعلقة بعدم مطابقة رخص البناء المسلمة.

(13) Mebirouk H : les espaces publics dans les grands ensembles – rapports entre espaces conçus et vécus : cas de Annaba – département d'architecture. Université mentouri .Constantine 2002.p 128.

الصورة رقم 15: المباني المنجزة دون رخصة البناء
01-15 - بناية منجزة بجانب معلم تاريخي بحي الأمل - بئر العاتر

البنائات العشوائية تتجاوز كل الارتفاقات بما في ذلك المحافظة على المعالم التاريخية و هذه الصورة مأخوذة من حي الأمل ببئر العاتر، وتبين بشكل واضح التعدي على معلم تاريخي يمثل برج مراقبة يعود انجازه للفترة الاستعمارية .



المصدر: الباحث 2013

02-15 - بناية في طور الانجاز على مساحة خضراء
بحي الزيتون - بئر العاتر



المصدر: الباحث 2013

قطع الأعمدة الظاهرة على الصورة منجزة دون رخص البناء، و حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبداية بئر العاتر فان هذه الأرضية مخصصة كمساحة خضراء، إلا أن سرعة انتشار البنائات اللاشعرعية حال دون بقاء هذه المساحة خضراء.

03-15 - مجموعة بنايات منجزة دون رخصة البناء بحي الجمارك - بئر العاتر



المصدر: الباحث 2013

تمثل مجموعة البنائات الظاهرة بالصورة بداية الإنشاء لظهور حي سكني فوضوي و هي كلها بنايات في طور الانجاز .

02-02- المباني غير المطابقة لرخصة البناء :

و هي كل البنايات الجديدة أو التدخلات على البناء الموجود كما تمت الإشارة له غير المطابقة لأحكام رخصة البناء، و يقصد هنا بأحكام رخصة البناء مخططات الهندسة المعمارية و الهندسة المدنية المرفقين برخصة البناء و كذا بعض الشروط الأخرى كمدة الانجاز، و تتعدد هذه المخالفات حسب نوعية و نمط البناء و يمكن أن نذكر منها :

- الزيادة على المساحة العقارية المحددة بعقد الملكية (انظر الصورة رقم 16).
- الزيادة على المساحة القابلة للبناء و منه عدم احترام معامل شغل الأراضي CES .
- الزيادة على العلو المسموح به و منه عدم احترام معامل الاستيلاء على الأرض COS .
- عدم احترام التفاصيل الداخلية للغرف و الأروقة مثلا .
- فتح نوافذ أو أبواب غير مرخصة .
- التعدي على حق المطل للجيران .
- خلق واجهات غير منسجمة مع المحيط .
- استحداث محلات و أنشطة تجارية أو صناعية غير مرخصة.

الصورة رقم 16 : عينة من المباني غير المطابقة لرخصة البناء
01-16- دمج أكثر من قطعة في بناية واحدة بتحصيصة الأمل- بئر العاتر



المصدر: الباحث 2013

02-16- دمج أكثر من قطعة في بناية واحدة بحي المطار- بئر العاتر



المصدر: الباحث 2013

هاتان الصورتان تبيينان عدم احترام مخططات التحاصيل عن طريق دمج أكثر من قطعة في بناية واحدة ، و هو ما يفسر امتلاك عدة قطع لشخص واحد .

03- أسباب انتشار البنايات العشوائية :

بما أننا سنعالج و نهتم من خلال هذه الدراسة بالعلاقة القائمة بين العقار الحضري و ظاهرة البناء العشوائي، فإننا سنتطرق في هذا العنوان إلى بعض الأسباب الأخرى خلافا لتلك المرتبطة بموضوع بحثنا، و هذا حتى لا يتم اختصار البحث ككل في هذا الجزء فقط .

إن التطرق أو التعرف على كل الأسباب المؤدية أو المساهمة في انتشار البنايات اللاشرعية أو العشوائية يعتبر من الموضوعات المعقدة و المتشعبة إلى حد ما، باعتبار أن الأسباب الحقيقية تتغير مع تغير الظروف المحيطة بالسكان و بالأقاليم التي يشغلونها ، كما أن لهذه الأسباب ارتباطات متعددة بنوعية البناء و موقعه من المدينة (على الأطراف أو داخل النسيج الحضري)، بناء جديد أو توسيع بناء موجود، مساحة كل بناء... الخ.

و من اجل الإحاطة بمختلف العوامل المؤدية لذلك، اقترحنا أن نوجزها في المحاور التالية مركزين على الجانب المتعلق بالسكان و السكنات لكي نفرق بين البنايات و السكنات:

03-01- أسباب اقتصادية :

حسب نظرنا فان تدني العوامل الاقتصادية السائدة في البلاد تعتبر من ضمن الأسباب المؤدية إلى انتشار البنايات العشوائية اللاشرعية خاصة منها المعدة للسكن، حيث أن تفاقم أزمة السكن و قلة البرامج المخصصة لتغطية هذا العجز، و مع نقص الدعم المالي و العقاري للعائلات و غيرها من الأسباب المالية و الاقتصادية كلها تساعد في ظهور البنايات المخالفة لاسيما الهشة منها، إذ أن السكان يعمدون إلى بناء المساحات العقارية الصغيرة التي يتحصلون عليها عن طريق البيع العرفي خاصة، حيث أن البنايات التي ينجزونها تكون كفيلة بحل أزمة السكن التي يتخبطون فيها دون البحث عن توفير شروط الراحة و الرفاهية.

و تختلف هذه السكنات من مدينة لأخرى ، حيث تنتج لنا الأحياء القصديرية بالمدن الكبرى خاصة و الأحياء الفوضوية بالمدن المتوسطة و الصغرى، و السبب في ذلك يرجع لسرعة الانجاز بالمدن الكبرى تجنباً لعمليات الرقابة المفروضة، و أيضاً لكثرة الطلب على هذا النوع من السكن .

هذه السكنات و مع مرور الزمن تتوسع شيئاً فشيئاً حتى تتولد منها أحياء سكنية فوضوية، مكتظة بالسكان و خالية من كل المرافق الأساسية و من هياكل النفع

التحتية، و هي عبارة عن شكل من العمران تتسم به مدن العالم الثالث، حيث تتميز هذه الأحياء أو التوسعات العمرانية بالكثافة السكانية و الازدحام زيادة على انعدام الخدمات و المرافق و تمركزها بقلب المدينة الأم، و كما أشار له احد الباحثين انه " ... في هذا السياق يلاحظ اليوم الهوة الموجودة بين زيادة السكان و زيادة المرافق و الخدمات العامة ، و هذا يرجع إلى النمو الطبيعي و الهجرة من الريف إلى المدينة... " (14)

02-03- أسباب اجتماعية:

لا شك أن للمستويات الاجتماعية و الاقتصادية و الثقافية الدور الكبير في الدفع بسلوكيات المواطن نحو ارتكاب المخالفات، و منها المخالفات العمرانية كتشييد المباني مثلا، و يرى احد الباحثين أن " السلوكيات الممارسة من السكان تتصف بالعشوائية كما أنها عادة ما تكون على حساب الفضاء الحضري " (15)

إن انعدام الانتشار المتوازن للسكان على رقعة الأرض، و ارتفاع معدلات النمو السكاني و مع تدني مستوى الثقافة العمرانية، و نقص المشاركة السكانية في اتخاذ القرارات التي تهتم بالمدينة، كل هذه المؤشرات الاجتماعية تساهم بشكل فعال في انتشار و نمو البناءات الغير شرعية أو العشوائية لاسيما المعدة منها للسكن، حتى و إن اقترنت هذه العوامل بالعامل الاقتصادي في جزئيه المتعلقة بأزمة السكن التي تعتبر قاسم مشترك بين هاذين العاملين في البحث عن حل سريع لازمة السكن ، و منه اللجوء إلى البناء الغير شرعي العشوائي إن مستوى معيشة السكان و تركيبهم الاجتماعية، كتفضيل الإقامة قرب الأهل و تشكيل شوارع خاصة بعائلة معينة ، أو انجاز أحياء كاملة خاصة بفرقة معينة، تعتبر حسب رأينا من ابرز المسببات كذلك في بناء و شغل مساحات عمرانية مخالفة و توسعات حضرية غير مخططة تعطي في النهاية أحياء فوضوية، و تكون بمثابة هياكل استقبال لفئات سكانية معينة، و لمشاكل و آفات اجتماعية كالبطالة و الإجرام... الخ .

إن البعد الاجتماعي الحضري كفيل بالتأثير على سلوك المواطن داخل الحيز الحضري الذي يعيش فيه، و كفيل بدفعه لمخالفة تنظيمات العمران، حيث أن التركيبة الاجتماعية تصبح فوق الاعتبارات المتعلقة بالمدينة و التنظيم المطبق عليها.

(14) د- علي الحوات - التخطيط الحضري - الدار الجماهيرية للنشر و التوزيع - ليبيا 1990 . ص 45

(15) Talbi S : la réinterprétation des espaces urbains publics dans les ZHUN du khroub . département d'architecture. Université mentouri .Constantine 2000.p 127.

03-03- أسباب سياسية و تشريعية:

تتطلب المراقبة و المتابعة الجادة لمختلف عمليات التعمير من انجاز و تهيئة، بذل مجهودات كبيرة من طرف الفاعلين في المدن و تسخير الإمكانيات المادية و البشرية المتخصصة من اجل تحقيق الأهداف المرجوة، و تتجلى هذه الأهداف و تتحقق في ظل وجود و تكامل الإرادة السياسية و التشريعية اللازمتين، حيث أن تدهور الأوضاع السياسية للبلاد ينعكس سلبا على نوعية العمران و جمال المدن و التجمعات و الأحياء السكنية .

ففي الجزائر مثلا و خلال عشرية التسعينيات و مع تدهور الأوضاع الأمنية التي عرفتها البلاد، انعكست هذه الحالة على نوعية المدن، و بذلك ازدادت حدة التعمير العشوائي و الفوضوي و هذا في غياب المراقبة اليومية للمصالح المختصة، فبعدها كانت فرق شرطة العمران المتواجدة منذ سنة 1984 عبر أهم الولايات التي جمدت نشاطاتها ابتداء من جويلية 1991 و امتد هذا التجميد إلى غاية سنة 1997 أين تم إعادة تنشيط هذه الفرق على مستوى العاصمة فقط و توسعت بعد ذلك لتشمل أهم المدن الكبرى بالجزائر بدءا من سنة 2000 ثم امتدت مع بداية سنة 2005 تطبيقا للقانون 05-04 المؤرخ في 14-08-2004 المعدل و المتمم لقانون التهيئة و التعمير لتشمل كل أنحاء الوطن تقريبا، و كانت هذه الفرق تمارس مهام المراقبة و التنسيق مع الجماعات المحلية و المصالح التقنية المختصة للسهر على تطبيق القوانين و التنظيمات في مجال العمران و حماية البيئة.

و كذلك مد يد العون و المساعدة في إطار تطبيق و احترام النصوص التنظيمية لتدخلاتها و يبين الجدول الآتي مدى تراجع عدد المخالفات المسجلة بتقدم السنوات.

الجدول رقم 01: مخالفات العمران و البيئة على المستوى الوطني للفترة (2005-2011)

| السنة | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 |
|------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| مخالفات البيئة | 43631 | 34223 | 31012 | 25011 | 26126 | 24367 | 34450 |
| مخالفات العمران | 41928 | 32126 | 23393 | 21094 | 20241 | 19722 | 28526 |
| التقارير المنجزة | 71561 | 61483 | 55578 | 32472 | 35151 | 29888 | 57094 |
| عمليات الهدم | 1903 | 2521 | 2700 | 3431 | 3570 | 4631 | 3842 |

المصدر: الموقع الإلكتروني: www.Dgsn.dz/ar/police_urbaine

من خلال تحليل الإحصائيات المبينة بهذا الجدول نستطيع أن نستخلص تراجع عدد المخالفات سوى العمرانية أو المتعلقة بالبيئة، فمثلا بعدما كانت مخالفات العمران في حدود 28500 سنة 2005 تراجعت إلى حوالي 21000 سنة 2008، و نفس الشيء بالنسبة لمخالفات البيئة التي تراجعت تقريبا بنفس النسبة، و هذا يوحي بوجود نوع من الرقابة ثم ارتفعت وتيرة المخالفات منذ سنة 2009 إلى غاية 2011 وهذا راجع الى محاولة استغلال

القانون 15-08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها بتسوية هذه البناءات مع ملاحظة تقاعس الإدارة بل وتواطؤ بعض رؤساء البلديات من خلال عمليات الهدم في سنة 2011 التي كانت 1903 عملية من أصل 41928 مخالفة و بذلك تأثير على الواقع الميداني و سلوكيات الأفراد و تدخلهم على العمران عموما و عمليات بناء السكنات خاصة ، و لو أردنا ربط هذه المؤشرات بالجانب السياسي للبلاد لوجدنا أن العلاقة قائمة فعلا بمدى تأثير الفاعل الرئيسي بالمدينة على موضوع البناء اللاشعري العشوائي في شقه التشريعي، و باعتبار التحكم و التسيير من صلاحيات السلطات العمومية .

03-04- أسباب ثقافية:

إن غياب الحس الثقافي لدى السكان، و تدني المستوى التعليمي كلها عوامل ذات تأثير و انعكاس سلبي على توعية المواطن داخل محيطه الحضري، فهي بطبيعة الحال من ضمن الأسباب غير المباشرة المؤثرة في نوعية التصرفات الصادرة عن السكان، لاسيما تلك المرتبطة بالتدخل في الأنسجة الحضرية، فنجد أن أغلبية سكان الأحياء الفوضوية من ذوي المستويات التعليمية المتدنية أو المنعدمة، حيث أن الثقافة العمرانية المساهمة إيجابا في تسيير الأفراد داخل المجتمع الحضري أصبحت من الضروريات الملحة للتحكم في نوعية الممارسات الحضرية، سوى الصادرة عن السكان أو عن الفاعلين في المدينة .

إن غياب الفهم الحقيقي للحياة الحضرية، و كذا انعدام التوعية و التحسيس خاصة في مجال العمران و تنظيمه التشريعي، أو في مجال البيئة الحضرية، كلها من بين الأسباب الأخرى المرتبطة بالبناء اللاشعري، فقبل سنة 1990 نستطيع القول أن هذه العملية التحسيسية داخل الأحياء السكنية تكون قد غيبت إلى حد بعيد، و هو ما أبرزه عدم الظهور القوي للجان الأحياء السكنية التي تعبر عن انشغالات السكان و تعمل على توصيلها للهيئات المختصة، و بعد الإصلاح التشريعي و تغيير النهج السياسي سنة 1990 و بصدور القانون رقم : 31/90 المتعلق بالجمعيات، سمح لسكان الأحياء السكنية بتنظيم أنفسهم في شكل جمعيات محلية تتركز أهم نشاطاتها في إيصال انشغالات السكان لدى الجهات الوصية، و كذا لتنظيم التدخلات داخل الأحياء التي تمثل الإقليم الذي يعبرون عنه، و قد لعبت لجان الأحياء ادوار مهمة في تحسيس السكان بأدوارهم و واجباتهم داخل المدينة، و إظهار مشاركتهم و مشاورتهم و العمل على إلزاميتها، لاسيما فيما يخص المشاريع و العمليات التنموية التي يفتقر لها الحي السكني المعني، و كذلك تساهم هذه الجمعيات المحلية في تنظيم الحملات المتعلقة

بالنظافة العمومية و عمليات التشجير و غيرها و كل هذا يندرج في إطار الرفع بمستوى الحياة الحضرية، و تفعيل دور السكان في الحفاظ على البيئة .

و عليه فهمة الوصل هذه تعد من ضمن الأولويات للتنسيق و التشاور بين السكان و المسيرين على مستوى المدينة، و تلعب كذلك الدور الرئيسي لرفع المستوى الثقافي للأفراد، بما يخدم تجنبهم الأخطاء العمرانية التي تشوه أحيائهم ، و تصدر حق أبنائهم في حياة كريمة، داخل تجمعات تحفظ لهم حقوقهم في السكن و العمل و الترفيه... الخ .

04- مكافحة البناء العشوائي في ظل التشريع الجزائري :

تطور التشريع الجزائري في مكافحة البناء العشوائي اللاشعري لاسيما بعد سنة 1962 و من ضمن النصوص التشريعية المعنية بالتغيير و التطور تلك المرتبطة بمحاربة مخالفات التعمير و البناء، فبعدها تبلورت المهام الرئيسية الخاصة باحترام التنظيمات العمرانية من خلال الأمر المتعلق بالبلدية الصادر سنة 1967، و مع استحداث مخططات العمران المعمول بها آنذاك، أين حددت المحيطات العمرانية وفق أسس تقنية و علمية تحتكم لها الأنسجة الحضرية في توسعها و تطويرها، إلا أن ظاهرة البناء اللاشعري استمرت في الانتشار بشكل يوحى بأنها تتماشى مع نمو السكان و تزايدهم داخل المدن، و أصبحت هذه الظاهرة ملفتة أكثر للانتباه خاصة خلال أواخر السبعينيات و عشرية الثمانينيات، و كما اشرنا له في الفصل الأول فقد اهتمت السلطات العمومية بموضوع البناء العشوائي اللاشعري، و سخرت كل الوسائل المتاحة للحد منه و للقضاء على أسبابه ، كتوفير السكن و الأراضي الصالحة للبناء، و تماشيا مع هذا الاهتمام كانت هناك دائما إصلاحات تشريعية مرافقة .

و يمكننا في هذا السياق أن نستخلص جانبين أساسيين يعبران عن المراحل التي مر بها التكفل بالعمران في الجزائر.

04-01- الاهتمام بالتشريع العمراني قبل سنة 1990:

بالرجوع إلى الأمر المتعلق بالبلديات الصادر سنة 1967، نلاحظ جليا اهتمام السلطات العمومية التي كانت تمثل الفاعل الوحيد في المدن بموضوع السكن و الإسكان و العمران بصفة عامة، كون الأولويات آنذاك كانت تتركز على السكن و تبلور هذا الاهتمام بإدراج مهام للبلديات تتمحور حول تنظيم العمران، و التحكم في تسيير المدن وفق مخططات عمرانية تعد مسبقا لهذا الغرض، حيث نصت المادة 157 من الأمر المشار له على انه " يضع المجلس الشعبي البلدي في نطاق

المخطط الوطني لتنظيم البلاد مخططا خاصا بعمران البلدية و يخضع هذا المخطط لمصادقة الوزير المكلف بالبناء ."

إن هذه المخططات التي أشرفت البلديات على إعدادها في تلك الفترة تمثلت في مخططات خاصة بالعمران، و هي بمثابة مخططات التعمير الموجه PUD، و هي المخططات التي توصل إعدادها و العمل بها حتى نهاية الثمانينيات ، حيث تبنت الدولة السهر على إعداد هذه المخططات، و كذا مساعدة الجماعات المحلية في تجسيدها، و كانت هي الضامن و المرجع الوحيد للتكفل بمخالفات التعمير، و ذلك لطابعها التقني و القانوني .

و كون هذه الإجراءات و المسؤولية الملقاة على عاتق البلديات لم تكن الوسيلة الردعية و النهائية لوضع حد للتجاوزات العمرانية، بدليل سرعة انتشار البناءات المخالفة، و توسع المدن بشكل مثير للانتباه، و هو ما عكسته خاصة كما ذكرنا عشرية الثمانينيات، و التي شهدت كذلك نمو سكاني معتبر، و تميزت بنزوح ريفي كبير ، فقد وصلت نسبة التحضر إلى 47 % خلال هذه الفترة و هذا حسب التعداد العام للسكن و السكان لسنة 1987 .

قبل سنة 1990 اهتمت الدولة كثيرا بملف البناء الاشرعي خاصة بداية الثمانينيات، و مع تعديل الأمر المتعلق بالبلدية سنة 1981، و الذي اهتم عموما بتدعيم القائمين على المستوى المحلي في تسيير التجمعات الحضرية، و كذا تفعيل أدوارهم من خلال تعميم إعداد المخططات العمرانية الموجهة، فقد صدر كذلك القانون رقم : 02/82 المؤرخ في : 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة للبناء، و منه ألزمت الأشغال المتعلقة بأي انجاز جديد برخصة للبناء، كما أن لانجاز مجموعة من السكنات، و التي حرصت الدولة كثيرا على انجازها رخصة لتقسيم و تجزئة الأراضي تسمى رخصة التجزئة .

و مع تفاقم الظاهرة و سرعة انتشارها، عمدت السلطات العمومية إلى خيار جديد يتمثل في تسوية الوضعية القانونية لهذه البناءات، عن طريق إصدار الأمر رقم: 01/85 المؤرخ في : 1985/08/13، و الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها إلى غاية انسجام القواعد الإدارية و التسيير العقاري في مجال التعمير و التهيئة العمرانية .

و قد تمت الموافقة على هذا الأمر بموجب القانون رقم: 08/86 المؤرخ في : 1986/11/12، و اتخذت إجراءات صارمة تخص مراقبة و متابعة عمليات البناء، و التي تتوج مخالفتها بقرارات هدم للبنىات المخالفة، إلا أن عمليات الهدم التي تقوم بها البلديات تعرف بدورها عدة صعوبات في تنفيذها، و ذلك من خلال شغل هذه السكنات و صعوبة إخلائها من طرف ساكنيها، و هو الأمر الذي يؤثر سلبا على التمثيل المحلي للمجالس الشعبية البلدية المنتخبة و المكلفة بإعداد و تنفيذ قرارات الهدم .

إن البلدية و باعتبارها امتداد للدولة فمن المفترض أن من ضمن مهامها الأساسية تطبيق قوانين الدولة و تنفيذها، و في الوقت ذاته تمثل الفئات السكانية و تتولى الدفاع عن مطالبهم و رغباتهم حتى و إن كانت مخالفة، و هنا يقع الإشكال و الخلل في مراقبة عمليات العمران.

و بتتبع تطور التشريع الجزائري خلال هذه المرحلة، و التي كانت تشهد فاعل و متدخل وحيد على الأنسجة الحضرية و هو السلطات العمومية، فإن القوانين المطبقة كانت تشهد تأخر كبير إما في التنفيذ المباشر، و إما في صدور المراسيم المنظمة لتطبيقها ، حيث يتم إصدار أمر معين و تليه المراسيم التنفيذية المتعلقة به إلا بعد مرور ثلاثة أو أربعة سنوات، هذا الفارق الزمني يكتسي أهمية كبيرة في تأثيره على تعدد المخالفات العمرانية، و إنشاء الأحياء الفوضوية، و كذلك مع تطور الظروف يولد صعوبة كبيرة أثناء عمليات هدم المباني المخالفة، فمثلا يستحيل التدخل على حي سكني يضم في حدود 300 سكن دون الأخذ في الحسبان بتوفير البديل للسكن و ترحيل العائلات، و في هذه الحالة و أمام عجز البلديات على توفير هذه البدائل يصبح التدخل فقط يخص الحالات المعزولة.

02-04- الإصلاح التشريعي بعد 1990 :

مع السياسة المنتهجة بعد سنة 1990، و إحداث الإصلاحات التي مست كل القطاعات و من بينها قطاع العقار و التعمير، و منه إشراك الخواص في الترقية العقارية و التسيير العقاري و مع وضع أدوات ووسائل جديدة تتحكم في العمران بما في ذلك عمليات مراقبة و متابعة الانجازات والبنيات، إلا أن البناء اللاشعري بقي يشهد نفس الوتيرة في الانتشار و ربما أكثر مما سبق، حيث لازلنا نلاحظ تعدد الورشات و اختلاف البنيات من شارع لآخر و من تجمع لآخر، اغلبها يوحي من مظهرها و طريقة انجازها بأنها لا تخضع لأي تنظيم أو رخصة مسبقة و دون الحاجة للتأكد من ذلك .

رغم التوجيهات التي تضمنها قانون التهيئة و التعمير رقم: 29/90، و كذلك التعديلات التي أدخلت على المراسيم المنظمة لدراسة و منح رخص البناء الصادرة سنة 1991، غير أن الفترة التي احتضنت الإصلاح التشريعي العمراني والعقاري في الجزائر كانت بمثابة مرحلة انتقالية، أين دخلت الجزائر النظام الليبرالي و الاقتصاد الحر، و وضعت بذلك سبل جديدة للتخلي عن النمط المركزي للتخطيط، و قد مرت البلاد بمرحلة متميزة و حرجة في تاريخها، حيث اجتاحت البلاد أزمة سياسية حادة لها آثار وخيمة على الجانب الاقتصادي و الاجتماعي، و تأثرت بذلك مرجعية التهيئة العمرانية في الجزائر، و رجعت المدن إلى ظاهرة التعمير الفوضوي، و زيادة التمركز في الشريط الساحلي، كما شهدت أغلبية المراكز الحضرية خاصة الكبرى منها و المتوسطة نزوحا ريفيا معتبرا، نتيجة لنقص الخدمات و المرافق بالأرياف، و كذا تدني الأوضاع الأمنية.

و بالرجوع إلى النصوص التشريعية الصادرة سنة 1990، و المتعلقة بتبني النهج الجديد في سياسة التهيئة و التعمير، نجد أن مدة العشر سنوات التي تلت بداية التشريع الجديد (التسعينيات) لم تكرر المبادئ الأساسية للسياسة العمرانية الجديدة، حيث أن بداية العمل بإعداد المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير PDAU كانت سنة 1995 أي بعد مرور 05 سنوات من إصدار القانون، و نفس الملاحظة فيما يخص مخططات شغل الأراضي POS التي تعتبر الأداة التنفيذية لمخططات التهيئة و التعمير، و التي لم تنجز بشكل نهائي إلى اليوم، فحسب إحصائيات وزارة السكن و العمران لسنة 2008 فان نسبة إعداد مخططات شغل الأراضي تقدر بـ : 28 % من إجمالي 12000 مخطط .

إن تأخر العمل بالقوانين السارية المفعول حتما سيتبع بتغيير الظروف و المعطيات، و بالتالي فان عمليات التعمير والبناء أصبحت لا تتماشى مع المخططات الموضوعية، و بذلك فسح المجال للتعمير الفوضوي و للبناءات اللاشعرية .

و خلال سنة 2004 و مع تعديل قانون التعمير رقم : 29/90 منحت صلاحيات واسعة للبلديات من اجل الحد من انتشار البنايات اللاشريعة، و أصبحت بذلك عمليات الهدم تنفذ مباشرة دون اللجوء إلى الجهات القضائية، و هو الجديد الذي جاء به قانون سنة 2004 الذي استغنى كذلك عن عدة بنود قانونية من المرسوم التشريعي رقم : 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ، و الذي كان يحدد بدوره كيفية التدخل فيما يخص البناء المخالف ، حيث نصت المادة رقم : 76 مكرر 4 من القانون رقم : 05/04 على انه :

" عندما ينجز البناء دون رخصة يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة و إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين إقليميا في اجل لا يتعدى 72 ساعة ، في هذه الحالة و مراعاة للمتابعات الجزائية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في اجل 08 أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة ، عند انقضاء المهلة و في حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني يصدر الوالي قرار هدم البناء في اجل لا يتعدى 30 يوما، تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية، و في حالة عدم وجودها يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي ، يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم و يحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية، إن معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم من قبل السلطة الإدارية " .

هذا فيما يخص البناء بدون رخصة، و يعد هذا النص القانوني واضح و صريح و يتميز كذلك بالسرعة في التنفيذ، و أيضا بتأكيد تنفيذ عمليات الهدم في حالة قصور البلديات أو معارضة المخالف أمام الجهات القضائية.

أما الحالات التي يثبت فيها عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة فانه يحرر بشأنها محضر معاينة، و يرسل إلى الجهة القضائية المختصة في اجل 72 ساعة و هي التي تقرر إما بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا، و حسب الأجل التي تحددها.

هذه الإجراءات السارية المفعول منذ سنة 2004 لم تكلل بالنجاح التام لعدة أسباب أهمها :

- قلة الإمكانيات البشرية و المادية لدى البلديات، حيث أن بعض البلديات لا تضم في تعداد موظفيها أعوان مؤهلين لمعاينة المخالفات كما ينص عليه القانون .
- في حالة قصور البلديات عن اتخاذ إجراءات هدم المباني لا تتدخل الدولة- أحيانا- لضمان عملية الهدم كما ينص عليه القانون .
- إجراءات تعيين الموظفين المؤهلين و المكلفين بمعاينة حالات البناء اللاشعري حددت طبقا لمراسيم تأخر صدورها حوالي 03 سنوات، و هي بدورها تنظم عملية تعيين الأعوان المؤهلين بناء على قرارات وزارية لم تصدر بعد - على الأقل في بعض البلديات - .

و عليه فان التشريع الساري المفعول، و رغم تميزه بالوضوح و السرعة في التنفيذ و كذا تحديد الصلاحيات، إلا أن الملاحظ هو تأخر صدور المراسيم التطبيقية له. هذه الإجراءات التشريعية نظريا نراها كفيلة بالقضاء النهائي على البناء اللاشعري و بالتمعن أكثر في مضمونها، و كيفية تطبيقها نسجل بأنها من ضمن أسباب انتشار البناء اللاشعري.

هذه الوضعية القانونية التي تتكفل بمحاربة البناء اللاشعري، أكيد أنها لم تحقق ميدانيا النتائج الايجابية التي توجي بنقص أو اختفاء البناء اللاشعري، و هو ربما المؤشر الذي دفع بالسلطات العمومية إلى إصدار القانون رقم : 15/08 يتبنى تسوية وضعية كل البناء التي أنجزت قبل صدوره، و تكون موافقة لأدوات التعمير المعمول بها. هذا التشريع الجديد يوازي و يتداخل مع قانون التعمير رقم: 29/90 في بعض أحكامه خاصة المرتبطة بعقود التعمير، كون هذا الأخير يرمي كذلك إلى وضع حد لحالات عدم إتمام المباني، و ذلك عن طريق منح رخص إتمام للبناء بعد تسوية وضعيتها.

الجدول رقم 02 : إجراءات مخالفات التعمير

| بعد سنة 1990 | قبل سنة 1990 |
|---|--|
| - تسجل المخالفات عن طريق مفتشي التعمير ، أعوان و ضباط الشرطة و رؤساء البلديات و أعوان البلدية المؤهلين. | - تعين المخالفات عن طريق مفتشي التعمير، أعوان و ضباط الشرطة و في بعض الحالات أعوان البلدية المؤهلين " إن وجدوا". |
| - هدم المباني يتم مباشرة بعد معاينة المخالفة. | - هدم المباني المخالفة يتم بعد صدور حكم قضائي . |
| - المتابعة القضائية تخص حالات عدم احترام رخصة البناء. | - أحيانا تطبق غرامات مالية على بعض المخالفين دون تنفيذ الهدم و إعادة الوضع إلى حالته الأصلية. |
| - الغرامات المالية نص عليها القانون رقم: 15/08 و بالتوازي مع عمليات الهدم. | - تعطل عمليات الهدم بسبب الإجراءات الإدارية التي تتخذها الإدارة و هو ما يسهل في تقدم نسبة الأشغال. |
| - تأخر العمل بالقوانين العمرانية لتأخر المراسيم التطبيقية و بعض القرارات. | - نقص الصرامة في التعامل مع مخالفات التعمير. |

المصدر: من إعداد الباحث 2013

05- سلبيات البناء العشوائي على المدينة و التنمية المستدامة :

إن تصميم أي منطقة حضرية سوى كانت سكنية أو غير ذلك، ينبغي أن يوضع على تصور مسبق متكامل فيه كل العناصر و المكونات، بطريقة يتم معها التعرف على الحالة التي يمكن أن تبدو عليها المنطقة بتفاصيلها بعد تنفيذ المخططات، و معرفة الأثر السلبي البيئي و الجمالي و الحس النفسي و الاجتماعي الذي يمكن أن يحدثه ذلك التصميم على السكان، حيث أن التصميم الحضري السليم يجتمع في عدة اختصاصات يصعب الفصل بينها، و تنبثق منه القواعد و المعالم الرامية إلى إيجاد انجاز مطابق و موافق لتلك المخططات .

إن الدراسات العمرانية التي تبنى على أسس تحتكم لمقاييس العمران و البيئة و تحترم التصورات الاجتماعية و الاقتصادية، و تحرص على التصاميم الصحيحة للانجاز ، حتما سينعكس عنها نتاج مادي عمراني يخدم مقومات التنمية المستدامة ، و في حالة العشوائية التي يعرفها التعمير بالتأكيد أن لذلك تأثير سلبي على المدينة و على ترميمها المستدامة، و حسب إحدى الباحثات فانه "أصبح لزاما على السياسات العمرانية أن تغير إجراءاتها و تجعلها تتلاءم مع مبادئ مفهوم التنمية المستدامة " (16)

- نظرة عن التنمية المستدامة :

" لقد كثر استخدام مفهوم التنمية المستدامة في الآونة الأخيرة، و يعد أول من أشار إليه بشكل رسمي هو تقرير " مستقبلنا المشترك " الصادر عن اللجنة العالمية للتنمية و البيئة عام 1987 ، و قد تشكلت هذه اللجنة بقرار الجمعية العامة للأمم المتحدة في ديسمبر 1983 ، و ذلك بهدف مواصلة النمو الاقتصادي العالمي، دون الحاجة إلى إجراء تغييرات جذرية في بنية النظام الاقتصادي العالمي .

و تم بموجب هذا التقرير دمج الاحتياجات الاقتصادية و الاجتماعية و البيئية في تعريف واحد، و عرفت اللجنة التنمية المستدامة بالتنمية التي تأخذ بعين الاعتبار حاجات المجتمع الراهنة بدون المساس بحقوق الأجيال القادمة في الوفاء باحتياجاتهم و هناك صنفين من التعريفات:

(16) شايب- ع : أدوات التعمير و التهئية المستدامة للفضاءات الخارجية بالمجموعات الكبرى للسكن - حالة مدينة سطيف - رسالة ماجستير -

معهد التسيير و التقنيات الحضرية - جامعة أم البواقي 2008 ص 30

- **الصف الأول:** عبارة عن تعاريف مختصرة سميت بالتعاريف الأحادية للتنمية المستدامة وهذه التعاريف اقرب للشعارات، و تفتقد للعمق العلمي و التحليلي و منها: التنمية المستدامة هي التنمية المتجددة و القابلة للاستمرار، و منها أيضا أن التنمية المستدامة هي التنمية التي تضع نهاية لعقلية لا نهاية الموارد الطبيعية .
- **الصف الثاني:** يمثل تعاريف أكثر شمولاً و منها:
- أن التنمية المستدامة هي التي تفي باحتياجات الحاضر دون الإضرار بقدرة أجيال المستقبل على الوفاء باحتياجاتها الخاصة، و هي تفترض حفظ الأصول الطبيعية لأغراض النمو و التنمية في المستقبل .
- و منها أن التنمية المستدامة هي تنمية اقتصادية و اجتماعية متوازنة و متناغمة تهتم بتحسين نوعية الحياة مع حماية النظام الحيوي .
- و كذلك تعرف على أنها التنمية التي تقوم أساساً على وضع حوافز تقلل من التلوث و تقلل من حجم النفايات و المخلفات، و تقلل من حجم الاستهلاك الراهن للطاقة، و تضع ضرائب تحد من الإسراف في استهلاك الماء و الموارد الحيوية.
- و هناك تعاريف ذات طابع اقتصادي تمثل إجراء خفض عميق و متواصل في استهلاك الطاقة و الموارد الطبيعية من طرف دول الشمال الصناعية ، و إحداث تحولات جذرية في الأنماط الحياتية السائدة في الاستهلاك و الإنتاج و امتناعها عن تصدير نموذجها الصناعي للعالم.
- أما التعاريف ذات الطابع الاجتماعي و الاقتصادي ، فتعني السعي من أجل استقرار النمو السكاني، و وقف تدفق الأفراد على المدن، من خلال تطوير مستويات الخدمات الصحية و التعليمية في الأرياف، و تحقيق أكبر قدر من المشاركة الشعبية في التخطيط للتنمية " (17).

01-05- التأثير على البيئة الحضرية :

البيئة الحضرية هي من صنع الإنسان و هي عبارة عن نتاج لتأثير الإنسان في بيئته الطبيعية، و قد تحدث عمليات البناء اللاشعري و التدخل العشوائي على الفضاءات العمرانية الشاغرة اختلالات عديدة على التوازن البيئي الحضري كتلوث الهواء، تلوث الماء ، التلوث البيئي على الأرض، و يرتبط تلوث البيئة الحضرية بمستوى التطور الحضري للإنسان ، كما يختلف مستواه حسب تطور الأنشطة الاقتصادية التي يمارسها سكان المدن و كذا وتيرة نمو التعمير و مدى تناسبه مع التنظيم التشريعي المطبق .

و يمكن إبراز الانعكاسات التالية كنتائج سلبية تفرزها عمليات البناء اللاشعري :

(17) مقال منشور على الموقع الإلكتروني www.beeaty.tv.

01-01-05 - القضاء على المساحات الخضراء :

إن عمليات التعمير و البناء اللاشعري و انطلاقاً من مبدأ أنها لا تتقيد بأية ضوابط قانونية تسير عمليات تثبيتها و تتابع مراحل انجازها، فإن هذا النوع من التعمير و البناء قادر و كفيل بالقضاء على المساحات الخضراء داخل التجمعات الحضرية، و هو ما ينعكس سلباً على البيئة الحضرية، و على نوعية حياة السكان داخل هذه التجمعات (انظر الصورة رقم 17).

و اعتباراً لعمليات نمو و توسع البنايات اللاشعرية خاصة تلك التي تنتج لنا أحياء سكنية كبيرة تحيط بالمدن، يتجلى لنا الانعكاس السلبي على المساحات الخضراء و على المدينة ككل ، خلافاً للتوسعات التي تضمن توفر بعض العناصر الأساسية الرامية إلى إنتاج مناطق سكنية تحترم الشروط البيئية و العمرانية، من ترك فضاءات للعب الأطفال و مساحات خضراء تستعمل كمتنفس للسكان داخل الأحياء السكنية، أو كحدائق ما بين الأحياء، فبناء الجيوب الشاغرة و الاستيلاء على الأرصفة و الفراغات تعد عملية تنافسية تسير ضد تواجد المساحات الخضراء و تعرقل انتشارها (انظر الصورة رقم 18) .

و بناء على الأهمية البالغة للمساحات الخضراء و انعكاساتها على البيئة و الحياة الحضرية، و توفير مسببات تلطيف الجو، و تنقية الهواء داخل المدن فإنه بات من الأهمية بما كان العمل على حماية هذه المساحات الحضرية التي لها أبعاد اجتماعية و بيئية، و على علاقة متواصلة مع تحسين الإطار المعيشي العام للسكان، و كذا التأثير حتى في سلوكياته داخل المدينة .

الصورة رقم 17 : الإستحواذ على المساحات الخضراء
(حي الزيتون – بئر العاتر)



المساحة الخضراء الظاهرة
بالصورة هي مخصصة حسب
أدوات التعمير، إلا أن البناء
اللاشعري استولى على هذه
المساحة و غير وجهتها .

المصدر: الباحث 2013

الصورة رقم 18 : الإستحواذ على المساحات الخضراء
و الجيوب الشاغرة (حي الزيتون - بئر العاتر)



تبين هذه الصورة بوضوح الاستيلاء على مساحات و جيوب عقارية ذات مساحات معتبرة حتى و إن كانت هذه الجيوب عبارة عن مساحات خضراء.

المصدر: الباحث 2013

02-01-05 - التأثير على المحيط و الصحة العمومية :

إضافة إلى كونها محتضن و بيئة خصبة للآفات الاجتماعية، فإن الأحياء السكنية و البنايات الفوضوية تعد من أهم المسببات الرئيسية للتأثير على المحيط و الصحة العمومية للسكان، و ذلك بانتشار الأمراض المعدية و تدهور الوضع الصحي لسكان هذه المناطق، كما يمكن أن تنجز هذه البنايات على ارتفاعات معينة كالأنابيب الناقلة للغاز الطبيعي (انظر الصورة رقم 19 و 20) أو الخطوط الكهربائية ذات الضغط العالي و هو ما يهدد لتعرض سكان هذه الأحياء لأخطار صناعية و تكنولوجية .

كما أن لغياب شبكة الصرف الصحي داخل هذه الأحياء، بسبب عدم تهيئتها أو بسبب عدم إمكانية تصريف المياه بحكم الموقع أو طوبوغرافية الموضع، و بالتالي اعتماد السكان في التخلص من المياه المستعملة و فضلاتهم السائلة على الخنادق أو الحفر الأرضية (fosse septique) غير النظامية، و في حالات أخرى يلجأ السكان إلى ترك المياه المستعملة تسيل على السطح بشكل مباشر أو بواسطة قنوات مختلفة الأحجام و الأنواع ، هذه الوضعية تزيد من حدة التلوث البيئي خاصة مع مرور الوقت، و مع تزايد عدد السكان، و هو ما يتسبب كذلك في حالات اختلاط المياه المستعملة بالمياه الصالحة للشرب، و هي الحالات الأشد خطورة بانتشار الأمراض المعدية، حيث أن أغلبية أنواع هذه الأمراض تسجل بمناطق السكن الفوضوي لانعدامه على أدنى مقومات الحياة الصحية، و يمكننا تلخيص أهم الأسباب المؤثرة على المحيط و الصحة العمومية للسكان في هذه المناطق فيما يلي :

- غياب شبكات التطهير أو الصرف الصحي و عدم استيعابها لاستعمالات عدد السكان إن وجدت ، حيث أن عدد العائلات غير متحكم به .
- انتشار الخنادق و الحفر الأرضية كوسيلة للتخلص من المياه المستعملة .
- إمكانية كبيرة لاختلاط المياه المستعملة بالمياه الصالحة للشرب .
- الربط العشوائي غير الصحي مع شبكة التطهير إن وجدت عن طريق الثقب المباشر و نفس الإشكال مع شبكة المياه الصالحة للشرب حيث يتم الربط دون مراعاة الشروط الصحية .
- سيلان المياه المستعملة على السطح و تجمعها في شكل برك .
- غياب المساحات الخضراء داخل هذه المناطق .
- انتشار الأنشطة الصناعية و الحرفية غير المرخصة و المسببة في تلوث الهواء عن طريق انتشار الغازات التي قد تكون سامة و كذا سيلان المياه المستعملة المضررة بالبيئة .

الصورة رقم 19 : بنايات منجزة على ارتفاع أنبوب الغاز الطبيعي (حي الأمل - بئر العاتر)

تبين هاتين الصورتين انجاز بنايات فوضوية دون احترام المسافات الأمنية اللازمة في مثل هذه الحالة و المقدره بـ 75 م ط على جهتي الأنبوب الناقل للغاز الطبيعي و ذو الضغط العالي .



المصدر: الباحث 2013

الصورة رقم 20 : بنايات منجزة على ارتفاع أنبوب الغاز الطبيعي (حي الأمل - بئر العاتر)



المصدر: الباحث 2013

02-05- سلبيات البناء العشوائي اللاشعري على العقار الحضري :

من ضمن ابرز السلبيات و أكثرها تأثيرا و التي يمكن تسجيلها جراء انتشار البناء اللاشعري هي القضاء على العقار الحضري، كون التخطيط العمراني الذي يبنى على دراسات علمية متكاملة تتداخل فيها عدة عناصر و مؤشرات تضمن نجاعتها بعد الانجاز على المستوى العمراني و البيئي و الاجتماعي و الاقتصادي، هذا التخطيط الحضري يقيد حق البناء و يرشد استعمال الأرض، و يضمن فضاءات خضراء و يحارب بذلك شتى أنواع التلوث البيئي الحضري، فيما يحدد مواقع السكن و مواقع النشاطات التجارية و الصناعية و غيرها، و من هذا المنطلق، فان أي خرق لهذا التخطيط سيكون له الأثر السلبى على إحدى مكونات هذا المجال الحضري. و أهم هذه المكونات ارتباطا بتوسع المدن و التحكم في تسييرها هو الجانب العقاري الذي يمكن اعتباره بالقاعدة المستقبلية لاحتضان توسع المدن، و انجاز المرافق لسكانها .

إن بنقص أو بغياب العقار لاسيما الحضري منه، لا يمكننا وضع تصورات مستقبلية لمدننا ، كون العقار يحول دون تجسيد السياسات التنموية من توفير للمرافق العمومية و للسكن، و النشاطات الاقتصادية، فتوفر الاحتياط العقاري الحضري هو الوسيلة الكفيلة بإحداث التوازنات و الارتباطات الوظيفية بين أحياء المدينة و الوسيلة كذلك لإعادة هيكلة البنية الحضرية للمدن، و تغطية العجز المسجل بها، و عليه أصبح لزاما علينا أن نشرك مؤشر الانجاز ضمن برامج التخطيط الحضري، و أن نوليّه أهميته البالغة، حيث أن احترام الأهداف الرئيسية و الثانوية للتخطيط الحضري، و احترام المخططات، و العمل على مطابقة الانجاز لها يعد بمثابة ضمان مسبق للنتائج الايجابية .

و يمكن إيجاز أهم سلبيات البناء اللاشعري على العقار الحضري في الآتي:

- استنزاف العقار عن طريق الحيازات الفوضوية (انظر الصورة رقم 21 و 22 و 23).

- انتشار المضاربة العقارية (انظر الصورة رقم 21 و 22 و 23).

- إعاقة التهيئة الحضرية و عرقلة التوازن الحضري داخل النسيج العمراني.

- القضاء على الجيوب الشاغرة و الاحتياطات العقارية للبلديات.

- خلق صعوبة في تنفيذ أدوات التهيئة و التعمير.

- عرقلة التنمية المحلية.

- القضاء على ثروة يصعب تجديدها .

الصورة رقم 21 : حيازة العقار ثم البيع
(حي العامرية - بئر العاتر)

تبين هذه الصورة بوضوح أن المخالف لم يتم بالإنجاز بسبب أزمة السكن و إنما لغرض المتاجرة بالعقار، و هو ما يعد استنزاف للعقار الحضري .



المصدر: الباحث 2013

الصورة رقم 22 : الاستيلاء على مساحات معتبرة
(المدخل الغربي لمدينة بئر العاتر)



هذه الصورة مأخوذة من مخطط شغل الأراضي د1 لبلدية بئر العاتر و هي تبين الاستيلاء على مساحة عقارية معتبرة .

المصدر: الباحث 2013

الصورة رقم 23 : الاستيلاء على مساحات معتبرة
(المدخل الغربي لمدينة بئر العاتر)



هذه الصورة تبين الاستيلاء على مساحة عقارية حضرية معتبرة بالجهة المخصصة للتوسع العمراني المستقبلي للمدينة.

المصدر: الباحث 2013

03-05- سلبيات البناء العشوائي اللاشعري على تسيير المدينة :

من البديهي أن يقتضي تسيير المدينة التحكم في مكوناتها الأساسية، من مجال مبني و مجموعات الأفراد و مختلف النشاطات الاقتصادية و التجارية المثبتة على ذلك المجال الحضري، بما في ذلك الفضاءات الشاغرة التي تمثل القطاعات العمرانية التي ستحتضن مستقبل المدينة .

إن الفاعلين المحليين من بلديات و مصالح إدارية و تقنية محلية هم الأكثر قربا بالسكان و بانشغالهم و متطلباتهم اليومية، و هم المعنيين قبل غيرهم بتسيير المدينة، و مصالحها العمومية من عمران و شبكات و طرق، و حركة مرور و مساحات خضراء، و كذا بتسيير كل المكونات أو الجزئيات المتواجدة داخل المدينة، و يرتبط نجاح هذا التسيير بالإمكانيات المادية و البشرية المتوفرة، لاسيما المختصة منها. فقدره التحكم و الضبط و التخطيط تتميز و ترتقي درجاتها كلما احتضنت الوسائل و توفرت الشروط التي بمقدورها التغلب على الصعوبات التي يمكن أن تعترض نمو المدينة، و لعل عوائق التسيير كثيرة و متعددة، و لا يمكن حصرها في هذا البحث لاختلافها من مدينة لأخرى، و من تركيبة اجتماعية و حضرية لأخرى .

و من أهم الصعوبات التي تواجه القائمين على تسيير المدينة، نجد موضوع البناء اللاشرعي الذي يقف حاجزا في وجه العديد من القطاعات خاصة التنمية و الاقتصادية منها، فالبناء اللاشرعي يعيق تجسيد المشاريع التنموية بالاستيلاء على عقاراتها . و يزيد البلديات و السلطات المحلية صعوبات مالية للتكفل بالأحياء الفوضوية . و تهيئة مجالاتها من انجاز للشبكات و فتح الطرق و غيرها من مقومات إعادة الهيكلة التي تحتاجها هذه الأحياء السكنية، بغية إعادة إدماجها في المدينة مجاليا و وظيفيا ، فتسيير الأملاك العقارية، و الإطار المبني على سبيل المثال يتطلب الابتعاد عن العشوائية، و يلاقي الصعوبات الكثيرة حتى بتوفر الظروف المناسبة لذلك، هناك عدة مدن تعاني من ازدحام حركة المرور بسبب ضيق الشوارع المرتبطة أساسا بقرب بنايات من الأرصفة، و أخرى بسبب سوء وضعية الطرقات بسبب نقص الاعتمادات المالية اللازمة، حيث تتعدد الأولويات داخل المدن التي تشهد انتشار السكنات الفوضوية خاصة، و بالتالي تتجزأ الميزانيات المسخرة و يصعب الوقوف على نتائج واضحة و مرضية، و نستطيع حصر بعض سلبات البناء اللاشرعي على تسيير المدينة فيما يلي :

- التأثير السلبي على التنمية المحلية و الاقتصاد الحضري بالمدينة.
- استهلاك الاعتمادات المالية .
- فتح عدة مجالات لتدخل الفاعلين كمحاربة الآفات الاجتماعية، و محاربة البطالة.
- إجبارية التكفل بمتطلبات سكان الأحياء الفوضوية، و العمل على تحسين الإطار المعيشي .
- التأثير على حركة المرور و عرقلة تسييرها باستغلال مواقف السيارات و الأرصفة .

- عرقلة الجماعات المحلية و المصالح التقنية في تحقيق الأهداف المتوخاة من أدوات التهيئة و التعمير.

الصورة رقم 24 : صعوبة تدخل المصالح العمومية داخل هذا الحي (حي الجمارك - بئر العاتر)



المصدر: الباحث 2013

حدة انتشار البنايات اللاشعرية العشوائية و تداخلها كما في هذه الصورة تصعب من تدخل المصالح العمومية مثل مصالح الري لصيانة أو مد شبكات التطهير أو مصالح البلدية لجمع القمامة و غيرها من المصالح

ثالثا تسوية الوضعية التخطيطية للأنسجة الحضرية غير الشرعية بأسلوب التطوير الحضري

1- مفهومه هو أسلوب لتسوية الوضعية التخطيطية للحي وإدماجه ضمن المحيط العمراني عن طريق العمليات التي يتدخل بها، و سنعالجه في هذا المطلب وفق : التطوير الحضري كأسلوب للتدخل في الأنسجة الحضرية غير الشرعية، أساليب التطوير الأنسجة الحضرية غير الشرعية، برامج التطوير الأنسجة الحضرية في الجزائر .

2- التطوير الحضري كأسلوب للتدخل في الأنسجة الحضرية غير الشرعية

سنبحث ضمن هذا العنوان في مفهوم التطوير الحضري كما أنا سنؤصله طبقا للإطار القانوني الذي ينظمه ثم نحدد آليات و أنماط هذا الأسلوب في التسوية .

1.2. مفهوم التطوير الحضري و أساسه القانوني

2.1.2. مفهوم التطوير الحضري

التطوير الحضري هو عملية فرضها ضرورة التدخل في الأنسجة و القطاعات الحضرية المتداعية، من أجل الوفاء بحاجتها المتطورة من مختلف البناءات و التجهيزات العمرانية الناقصة وفق لما تفرضه توقعات التخطيط العمراني⁽¹⁸⁾ ، في المنطقة، وقد يمتد هذا الأسلوب إلى الأنسجة الحضرية غير الشرعية فيعرف على أنه «سلسلة من العمليات التخطيطية المتكاملة، و التي تقوم على أسس و مقومات البيئة الحضرية كأنواع المواقع و امتلاك الأراضي التي تتحكم فيها أثناء التنفيذ و ذلك من خلال تلك السلسلة من الإجراءات»⁽¹⁹⁾

(18) - Olivier Piron , Le renouvellement urbain : tentative d'approche systématique , revue de droit de l'aménagement de l'urbanisme et de l'habitat , Dalloz / 2001 , p 213

(19) د. أحمد بوزراع ، التطوير الحضري و المناطق الحضرية المتخلفة بالمدن ص 177

أو أنه تدخل في البناء الاقتصادي والاجتماعي والطبيعي والبيئي والقانوني في نطاق أي تجمع غير شرعي بهدف الحفاظ على الفرص الاقتصادية والإسكانية القائمة في هذا التجمع والعمل على التنمية الاجتماعية والإسكانية لسكان هذه المناطق عن طريق « تجهيزها بالشبكات الأساسية والمرافق العامة الضرورية واستكمال بعض مقومات الرفاه في مساكنها مع إدماجها ضمن المخططات العمرانية»⁽²⁰⁾، فهو يهدف كما وصفه الدكتور خلف الله بوجمعة إلى " الانتقال من المخطط العمراني الوقائي (Urbanisme préventif) المطبق حالياً في إطار مخططات التعمير المختلفة إلى عمران استشفائي (Urbanisme curatif) ويكون ذلك عن طريق الاعتراف بالسكن العفوي كمنظومة قائمة وجديدة لإنتاج السكن " ⁽²¹⁾، و يتميز أسلوب التطوير الحضري بأنه :

- يتدخل في التجمعات الحضرية القائمة في الوسط الحضري، أي أنه يتدخل لتسوية المخالفات الجماعية والوضعية التخطيطية للمنطقة ضمن الوسط الحضري بخلق بيئة حضرية صحية بها كل المرافق العمرانية الضرورية ويعتبر لذلك من أنجع البدائل العمرانية لأنه نابع من حاجات السكان المحليين وبمشاركتهم في مختلف مراحل تنفيذه .

- يتدخل لتطوير البنايات السكنية القابلة للتطوير والمعالجة، وهي السكنات التي حرص ساكنوها على تطويرها و « تدعيمها بتشييد جدران خارجية ، و حجرات إضافية، و سقوف أكثر صلابة وربطها ببعض الخدمات و الشبكات » ⁽²²⁾ ، أي أن أفراد السكنات في هذه الحالة قد اتخذوا مواقف رشيقة إيجابية من ظروفهم السكنية المتدنية بسبب استقرارهم و اطمئنانهم من أسلوب الإزالة، أما السكنات غير القابلة للمعالجة لتي تشكل خطراً على الأفراد فيتعين امتصاصها وإعادة إسكان قاطنيها ⁽²³⁾ .

- كما يمتاز التدخل بأسلوب التطوير الحضري بأنه تدخل محسوس و مؤثر كونه ينصب على الوحدة الأساسية في النسيج العمراني و هي السكن .

- يتدخل أسلوب التطوير الحضري بأسلوب البرامج و المشاريع التي تراعي خصوصية المناطق المستهدفة بالتطوير و المدة الزمنية المطلوبة لتنفيذ البرامج و الميزانية المتوفرة مع تقدير حاجة الأحياء للتدخل ⁽²⁴⁾ . وفقاً لأدوات التعمير المفروضة في المنطقة .

- (20) مشروع الحد من انتشار العشوائيات وتطوير القائم منها المقدم من الجمهورية التونسية، يونيو / حزيران 2008 ، الأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان و التعمير العرب التابعة لجامعة الدول العربية ، ص 14

- (21) خلف الله بوجمعة ، التعمير العفوي بين الرفض و الإدماج ، مجلة علوم و تكنولوجيا ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، العدد 13 ، الجزائر جوان 2000 ، ص 29 ، و انظر أيضا

Nait Saada ,Urbanisme et Viabilisation , op-Cit , p 19 .

- (22) د السيد الحسيني ، الإسكان و التنمية الحضرية ، دراسة الأحياء الفقيرة في مدينة القاهرة 2009 ، ص 21

. op-cit , p 497 . - Henri Jacquot , François Priet « Droit de L'urbanisme» - (23)

- (24) د. أحمد بودراع ، التطوير الحضري و المناطق الحضرية المتخلفة بالمدن ص 180 .

3.1.2. الأساس القانوني للتدخل في الأنسجة الحضرية غير الشرعية

و ينقسم إلى أساس مباشر يتمثل في المرسوم 83-684 المؤرخ في 26-11-1983 الذي يحدد كيفية التدخل في المساحات الحضرية الموجودة، و الأساس غير المباشر أو البعيد و هي مجموعة القوانين التي تشير إلى إمكانية التدخل في النسيج الحضري المتداعي بصفة عامة و غير الشرعي العشوائي على وجه الخصوص .

1.3.1.2. الأساس المباشر

يتمثل في المرسوم 83-684 المؤرخ في 26 نوفمبر 1983 الذي يحدد شروط التدخل في المساحات الحضرية الموجودة، الذي بين بصفة واضحة عمليات التدخل و الإجراءات المتبعة، فقد نصت المادة 05 منه على « يترتب على الأحياء أو أجزاء الأحياء غير الملائمة للوظائف الحضرية و التي لا تتوافر فيها شروط الصحة و النظافة و كذلك التي يكون البناء فيها قديما، مخطط تدخل في المساحة الحضرية الموجودة و يجب على مخطط التدخل هذا في المساحة الحضرية أن يندرج في الإطار و الحدود المرسومة في المخطط الرئيسي للتعمير في البلدية». و الملاحظة التي يمكننا أن نبديها على المادة السابقة، تتمثل في عدم حصر عمليات التدخل نسيج حضري معين ، بل أنها ربطت ذلك بتدني الوظائف الحضرية، و الصحية للحى و هي عناصر واسعة تنطبق على الأحياء غير الشرعية .

2. 3.1.2. الأساس غير المباشر

الأساس (01) : و ارد في القانون التهيئة و التعمير، فقد أشارت الفقرة الثالثة من المادة 18 من قانون التهيئة و التعمير، إلى أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية القائمة بواسطة مخططات شغل الأراضي .

الأساس (02) : و ارد في المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري، بموجبه تم تكليف اللجنة الولائية للهندسة المعمارية و التعمير المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 95-370 المؤرخ في 15-11-1995 المتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية و التعمير، بمناسبة تقديمها الاستشارة في كل مسألة تتعلق بالبناء و التعمير و الهندسة المدنية لا سيما عند إعداد أدوات التعمير اقترح ما يلي .

.تحسين توجيه عمليات تجديد النسيج العمراني و رد الاعتبار له و تأطير ذلك .

.تعبئة عمليات الإدماج العمراني للمجمعات الكبرى و تأطيرها .

.تشجيع عمليات تهيئة الإطار المبني للنسيج التلقائية و تحسينها .

.إرشاد السلطات المحلية عن مواقع النشاطات المضرة و إزالتها و إعادة هيكلتها .

و عليه فإن تدخل أدوات التعمير في المناطق الحضرية التلقائية أو العفوية التي نشأت خارج مجال التخطيط يهدف في أحد جوانبه إلى تهيئة هذه الأراضي و تحسين وضعيتها عن طريق

اقترح التجهيزات و المرافق الناقصة أو ما يعرف بأسلوب الأرض و الخدمات، بموجبه تبرم الدولة «عقدا اجتماعيا» مع سكان هذه المناطق لمواجهة المشكلة (25) ، فتعترف الدولة بالحاجة إلى توفير شكل من أشكال القطع السكنية المزودة بالخدمات، ليستثمرها السكان في إنشاء المساكن و تصحيح وضعيتهم (26) .

الأساس (03) و ارد في القانون التوجيهي للمدينة بموجبه تهتم سياسة المدينة بالتجمعات الحضرية غير الشرعية بسبب افتقارها الشديد إلى الخدمات و المرافق و تأثير ذلك على تطور المدينة، و عليه ينص القانون 06-06 المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة على بعض المبادئ في السياسة الحضرية للمدينة الجزائرية لإدماج هذا النوع من الأحياء (والمتواجدة عموما في ضواحي المدينة)، لأن الكثير منها أصبحت أماكن لا هي قروية فتطور مستلزمات الريف، و لا هي حضرية فتستفيد من خدمات المدينة، و من ثم وجب القضاء على تلك الفوارق الاقتصادية و الاجتماعية و العمرانية التي تظهر من خلال التمايز، و من هذه المبادئ نذكر :

.إعادة هيكلة و تأهيل النسيج العمراني و تحديثه لتفعيل وظيفته .

.القضاء على السكنات الهشة غير الصحية .

.تصحيح الاختلافات الحضرية .

.إيجاد الحلول لإعادة تأهيل المدينة و إعادة تصنيف المجموعات العقارية و إعادة هيكلة المناطق الحضرية الحساسة .

4.1.2. أساليب التدخل في الأنسجة الحضرية غير الشرعية

ينبغي التدخل في الأنسجة الحضرية غير الشرعية على عدة اعتبارات، أهمها الغلاف المالي المرصود للعملية، الذي تتحمل منه الدولة الحصة الأكبر لاستحداث التجهيزات و مختلف المرافق و عليه فإن عملية التدخل في الحي غير الشرعي بموجب مخطط شغل الأراضي أو رخصة التجزئة يسبقها دوما المخطط الذي يستهدف الأحياء الأكبر و الأكثر إكتضاضا بأسلوب من أساليب التطوير التالية :

- (25) د السيد الحسيني ، الإسكان و التنمية الحضرية ، دراسة الأحياء الفقيرة في مدينة القاهرة ، ص 123 .
- (26) أنظر استراتيجيات التنمية الحضرية و استراتيجيات المأوى المساعدة للفقراء ، برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية ، الدورة التاسعة عشرة ، نيروبي ، 6-5 ماي 2002 ، البند السادس من جدول الأعمال المؤقت ، ص 06 .

1.4.1.2. أسلوب إعادة التطوير و إعادة التأهيل***1.1.4.1.2. أسلوب إعادة التطوير**

و يطبق هذا الأسلوب على الأحياء غير الشرعية التي لا تتطلب الإزالة، و لكنها في حاجة إلى توفير الخدمات الأساسية و المرافق العامة، و رفع كفاءتها من الناحية المعمارية مع تقديم الدعم المادي و الفني للسكان من خلال برامج التنمية الاقتصادية و الاجتماعية و البيئية طبقا للمادة 02 فقرة (ب) من المرسوم 83-684 التي تنص على أنه « عملية تتمثل في تدخل يشمل الطرق و الشبكات المختلفة و في إقامة تجهيزات جديدة » .

***2.1.4.1.2. أسلوب إعادة التأهيل**

يتدخل هذا الأسلوب على النسيج الحضري غير الشرعي عن طريق الإصلاح بهدف تكييفه و تعديله وفقا للمعايير المنصوص عليها بأدوات التعمير، كما ذكرته المادة 02 فقرة (ج) من المرسوم المذكور على « عملية تتمثل في تغيير العمارة أو مجموع العمارات أو التجهيزات لتوفير الرفاهيات الأساسية لها » .

2.4.1.2. أسلوب التجديد و المحافظة الحصريين***1.2.4.1.2. أسلوب التجديد الحضري**

يتدخل هذا الأسلوب في مناطق البناء غير الشرعي غير الممكنة التطوير باعتبارها مناطق نشأت ببناء المساكن و المباني باجتهادات فردية و لم تكتمل بها خدمات المرافق الضرورية (27) ، أو أن وضعية البنايات هشة و خطيرة بسبب مواد البناء المستعملة أو الموقع المشيدة فيه، و عليه فإن الحل في هذه الحالة إزالة و هد هذه البنايات و إعادة بنائها من جديد بحسب أدوات التعمير في المنطقة كما أشارت إليه المادة و رد بالمادة 02 فقرة (أ) من المرسوم 83-684 « : التجديد الحضري عملية مادية تشكل ، دون تغيير الطابع الرئيسي للحي تدخلا عميقا في المساحة الحضرية يمكن أن يتضمن هدم عمارات قديمة و إعادة بناء عمارات من نفس النوع في نفس المكان »، و في الحقيقة أن هذا الأسلوب يتضمن استبدال البنايات و المناطق غير الشرعية، بمناطق أخرى جديدة تصبح مقبولة من ناحية التخطيط العمراني (28) .

و يترتب على هذا الأسلوب الالتزام بضرورة إسكان المناطق محل التدخل بأسلوب التجديد الحضري ، و أسندت مهمة ذلك إلى مؤسسات الإسكان التي تنفذ سياسة الدولة الاجتماعية و هي :

(27) - Nait Saada ,Urbanisme et Viabilisation , op-Cit , p 24.

(28) - مشروع الحد من انتشار العشوائيات و تطوير القائم منها المقدم من الجمهورية التونسية ، يونيو / حزيران 2008 ، الأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان و التعمير العرب التابعة لجامعة الدول العربية ، ص 17 .

(29) -Hugues périnet – marquet ,les autres législations concourent au renouvellement urbain , revue de droit de l'aménagement de l'urbanisme et de l'habitat , Dalloz / 2001, p 251 .

*دواوين الترقية و التسيير العقاري وهي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري طبقا للمرسوم 147-91 المؤرخ في 27-05-1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كفاءات تنظيمها و عملها، تتولى فضلا عن الخدمة العمومية في ميدان السكن بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا، إسكان المرحلين من مناطق التجديد الخاضعة للهدم إذ تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 142-08 المؤرخ في 11-05-2008 المتعلق بقواعد منح السكن العمومي الإيجاري على أنه: « يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم، السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية الموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة، أو المحرومة، و التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة و/أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة » ، إن مصطلح السكن غير اللائق كما ورد بالمادة السابقة، مصطلح معروف بشدة في التشريع المغربي حيث يقصد به البناءات غير الشرعية التي تشمل⁽³⁰⁾ ، السكن الصفيحي أو القصديري و هو مسكن هش مشيد مواد مبتذلة (خشب ، قصدير ..) على الأراضي التي لا تتوافر على التجهيزات الأساسية و البنايات القديمة البالية و تلك الآيلة للسقوط .

*الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري طبقا للمرسوم 148-91 المؤرخ في 12-05-1991 أسند لها في هذا المجال تنفيذ الأشغال المتعلقة بتحديث الأنسجة القديمة و إصلاحها، تغيير البنية الحضرية و القضاء على السكن غير الشرعي غير الصحي .

*2.2.4.1.2. أسلوب المحافظة الحضرية

يطبق هذا الأسلوب على المناطق التاريخية و الأثرية ذات الطابع المعماري و العمراني المتميز التي تمثل في هذه الحالة النسيج العمراني التقليدي، فهذه المناطق و إن انطبق عليها ضوابط عدم الشرعية⁽³¹⁾ . إلا أنها تتميز بخصوصية تفرض معالجتها بأسلوب المحافظة⁽³²⁾ ، كما بينته المادة 02 فقرة (د) من المرسوم 83-684 « الترميم العقاري عملية تسمح باستصلاح عمارات أو مجموع عمارات ذات أهمية معمارية أو تاريخية »، و نظرا للطابع الخاص لهذا الأسلوب و طابع المناطق المطبق عليها فقد أحالت المادة 07 من المرسوم المذكور السابق أسلوب المحافظة إلى نصوص المطبقة في هذا المجال، لا سيما المرسوم التنفيذي 03-322 المؤرخ في 05-10-2003 المتضمن ممارسة الأعمال الفنية المتعلقة بالممتلكات الثقافية العقارية المحمية و مخطط تهيئة الحظائر الثقافية .

- (30) مجلة المونل ، برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية ، الطبعة العربية ، مارس 2009 ، الأردن ، ص 03

- (31) أحمد بوزراع ، التطوير الحضري و المناطق الحضرية المتخلفة بالمدن ، مرجع سابق ، ص 197

- (32) محمد بن عطية ، البحث عن أسس التدخل العمراني في السكن العشوائي بمدينة المسيلة ، مرجع سابق ص 63

5.1.2. برامج تطوير الأنسجة الحضرية المعتمدة في الجزائر

و نقصد بها الخطط التي اعتمدها في الجزائر لتحسين و تطوير وضعية الأنسجة الحضرية المتداعية و التي مست الأحياء غير الشرعية عند التدخل بأحد أساليب التطوير الحضري ممثلة في برنامج امتصاص السكنات الهشة (R.H.P) ، و برنامج التحسين الحضري :

1.5.1.2. برنامج امتصاص السكنات الهشة (R.H.P)

يرجع التفكير في هذا البرنامج إلى سنوات التسعينات التي عرفت تنامي كبير لظاهرة الأحياء القصديرية و المساكن الهشة، فقد سجلت وزارة السكن⁽³³⁾ ، في سنة 1994 لوحدها أكثر من 400.000 مسكن غير مستغل بسبب تدني الوظائف الصحية و الحضرية، تركز الأحياء غير الشرعية في المدن الكبرى و استحوذها على ما يزيد عن 17000 هكتار من الأراضي الحضري، كما سجل فشل أسلوب الإزالة و إعادة الترحيل، و عليه اقترحت السلطات استبدال السياسة الهدم و الإزالة بإستراتيجية جديدة للقضاء على السكنات غير الشرعية، و التمسّت من البنك الدولي للإنشاء و التعمير في 23-05-1998 قرضا لتمويل مشروع الإسكان لذوي الدخل المنخفض (Low-Income Housing Project) تم الموافقة عليه في حدود 150 مليون دولار و ترسيمه بموجب المرسوم الرئاسي 414-98 المؤرخ في 07-12-1998 المتضمن الموافقة على اتفاق القرض رقم 4361 الموقع في 09-07-1998، لتمويل مشروع السكن الاجتماعي لمحو السكن القصديري في 12 ولاية منه " حي هواري بومدين بمدينة بئر العاتر منطقة الدراسة"⁽³⁴⁾

تمثلت أهداف هذا البرنامج الذي حدد له أجل 30-06-2003 لإتمام تنفيذه في :

- معالجة مشكلة السكنات غير الشرعية بطريقة شمولية على المستوى الحضري و البلدي .
- تطوير أساليب جديدة مهمتها تحديد التجمعات الحضرية المرشحة للتطوير، لضمان نجاعة تدخل الدولة و فعالية المساعدة المقدمة .
- رفع و تحسين جانب العرض للأراضي الصالحة للبناء، و تفادي الاستعمال المفرط لها .
- تسوية و تطهير الوضعية العقارية .
- وضع آليات جديدة تضمن إشراك سكان المناطق المستهدفة في تنفيذ برامج المشروع و مساعدتهم في ثمن اكتساب ملكية الأراضي و إنجاز المساكن التطورية .

(33) Programme de Résorption de l'Habitat Précaire , Etude d'Impact sur l'Environnement , op-Cit , p 09 .

(34) Low-Income Housing Project, Loan Agreement NUMBER 4361-AL between democratic and popular republic of Algeria and international bank for reconstruction and development , July 9, 1998

و اعتمد لتحقيق هذه الأهداف على ثلاثة أنواع من المشاريع الفرعية لتنفيذ سياسة معالجة السكنات غير الشرعية بدلا من هدمها و هي :

*المشروع الفرعي المتضمن امتصاص السكن الهش و إعادة الإسكان (R.H.P) بموجبه يتم التدخل بأسلوب التجديد الحضري عن مد مناطق السكن غير الشرعي بالخدمات، هدم الساكن غير القابلة للمعالجة و إعادة بناء مساكن أخرى بدلها مع تسوية وضعية الملكية العقارية للمستفيدين .

*المشروع الفرعي المتضمن إعادة هيكلة المناطق الحضرية (P.E.S) بموجبه يتم التدخل بأسلوب إعادة تطوير الأنسجة الحضرية غير الشرعية أو الفقيرة عن طريق استحداث تجهيزات و مرافق جديدة أو إعادة تجهيز هذه المناطق بالنسبة للأحياء التي تعرف ضغطا كبيرا يتجاوز طاقة المرافق .

*المشروع الفرعي لتوفير و تهيئة التجزئات الوقائية (L.P) يتضمن أسلوب التدخل في تجهيز و بناء المساكن التطورية في الأراضى الشاغرة المحاذية لمناطق التطوير لهدف الوقاية من انتشار المساكن غير الشرعية بها .

لكن عرف هذا البرنامج عدة مشاكل و انحرافات في تنفيذه اضطرت البنك الدولي للإنشاء و التعمير إلى وقف عملية التمويل، التي انطلقت من جديد في سنة 2004 على عاتق الصندوق الوطني للسكن ، على أن تتشكل مصادره في هذه الحالة – التمويل – من :

•مساعدات الدولة عبر الصندوق الوطني للسكن المقدرة بـ 350.000 دج لكل مسكن و 75.000 دج لكل من أجل مد كل قطعة بمختلف الشبكات .
•المشاركة المالية للمستفيد .

•مصادر التمويل المخصصة من قبل البلدية عند تنفيذ المشاريع الفرعية .

و قدر عدد الأحياء التي مستها العملية إلى غاية 31-12-2009 بحوالي 65 موقعا منها 51 موقعا انتهت بها الأشغال . (35)

2.5.1.2. برنامج التحسين الحضري (2005-2009)

يندرج هذا البرنامج ضمن برنامج دعم النمو (2005-2009) الذي خصص مبلغ 396 مليار دينار للتدخل في اكبر عدد ممكن من الأحياء بأسلوب إعادة التطوير عن طريق تحسين وضعيتها بتجهيزها و مدها بمختلف الشبكات و التجهيزات و المرافق الناقصة، و قد ترافق هذا البرنامج مع المراجعة الكبيرة لأدوات التعمير عبر الوطن ، بشكل سمح بالتدخل الواسع على مستوى

(35)- أنظر موقع الصندوق الوطني للسكن ، برنامج امتصاص السكنات غير الشرعية :
(<http://www.cnl.gov.dz/Resorption-de-l-habitat-precaire>)

العديد من الأحياء، كما أنه ترافق مع صدور القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، الذي يربط عملية التسوية للبناء بموقع تواجده و يربطه بمختلف الشبكات و التجهيزات .

ولقد بلغ عدد المواقع المستفيدة من هذا المشروع حوالي 12 الف موقع منها 11776 موقع اكتملت بها الأشغال إلى غاية سنة 2013⁽³⁶⁾ .

(36)- أنظر تصريح وزير السكن و العمران نور الدين موسى في Revue B.T.P.H. ، مرجع سابق ، ص 15

خلاصة الفصل الثالث:

من خلال هذا الفصل تطرقنا فيه لموضوع التوسع والتشكل العمراني وأسبابه ، عرجنا من خلاله الى المراحل التاريخية للعمران البشري وما شهدته من تغيرات عبر المسار الزمني للوجود الإنساني . من نشأة ما يعرف بالمدينة التي عملت على استقطاب السكان لضمان استمرارها ، من خلال امتدادها على مجالات شاسعة بأجزاء منشطرة ، باقتران زيادة سكان المدن بزيادة في استهلاك العقار الحضري بالنسبة للسكان المعبر عنه بالتوسع العمراني .

كما أن العامل الاقتصادي والاجتماعي له تأثير في استهلاك المجال من خلال تحسين المستوى المعيشي للسكان ، لبيد العمران في التشكل والتكيف على حساب البيئة الاجتماعية السائدة في المدينة.

وأخيرا أصبح النظام العمراني يتبع نظريات وأفكارا وتيارات عمرانية حديثة والتي نتجت من أفكار الفلاسفة والأدباء الذين أرادوا عمراننا يمثل الوقت والعصر وليس عمراننا عديم الصلة بماضيه وحضارته القديمة ، مثلما نلمسه في الأحياء العشوائية وبالرغم من انتشار هذه الظاهرة في معظم دول العالم إلا أنها تختلف من مدينة الى أخرى من حيث أسباب وجودها وأنماط مبانيها ونوعية الحياة بها ، ولكن تشترك هذه الأحياء العشوائية في معظم دول العالم الثالث في تريف المدينة وتشويه مظهرها الحضري.

فالمأمل في ورشات البناء المنتشرة هنا وهناك وعبر أنحاء المدن الجزائرية المختلفة ، وحالة المباني التي تكرر كل معاني عدم الانسجام العمراني و المجالي ، وحتى في مظهرها وطبيعة استعمالها ووظائفها المختلفة.

وكما رأينا في الفصل الأول من هذه المذكرة أن التشريع العقاري فيه من الأسباب التي تعيق إجراءات الحصول على الوثائق و التراخيص القانونية المتعلقة بالتعمير و البناء ، و أن هذه الإجراءات تسهل بشكل ما في إنتشار فوضى العمران ، وأن التسيير العقاري في الجزائر يرتبط ارتباطا مباشرا ويساهم أيضا في انتشار البناء المخالف العشوائي ، حتى في مجال المرافق العمومية التي تشييدها السلطات نفسها .

وقد لجأت الدولة الى اصدار كم هائل من القوانين رافقها التأخر الكبير في التطبيق على أرض الواقع ، وهو الشيء الذي يوحى بصعوبة التنفيذ لاحقا ، والنتيجة في تقديرنا تعد نفسها بدليل الرجوع مرة أخرى الى نفس الخيار المتبع سابقا مع اضافات كان المشرع يأمل من خلالها أن تأتي بالتغيير.

وكان آخرها التدخل بقانون تحقيق مطابقة البناءات كمزيج بين تسوية الملكية العقارية للأوضاع التي نشأت على الأملاك الوطنية على الخصوص و التسوية العمرانية في إطار أحكام قوانين التهيئة و التعمير .

وقبلها أسلوب برنامج امتصاص السكنات الهشة (R.H.P) من خلال التماس الدولة من البنك الدولي للإنشاء و التعمير في 23-05-1998 قرضا لتمويل مشروع الإسكان لذوي الدخل المنخفض (Low-Income Housing Project) تم الموافقة عليه لتمويل مشروع السكن الاجتماعي لمحو السكن القصديري في 12 ولاية ، من خلال وضع آليات جديدة تضمن إشراك سكان المناطق المستهدفة في تنفيذ برامج المشروع و مساعدتهم في ثمن اكتساب ملكية الأراضي و إنجاز المساكن التطورية.

و أسلوب التدخل في الأنسجة الحضرية عن طريق التحسين الحضري (Amélioration Urbaine) ، و كما رأينا فإن من مبررات هذا الأسلوب ترجع إلى فشل حل الإزالة المطلق لهذه الأحياء العشوائية على وجه الخصوص ، فتقرر تطوير الصالح منها عن طريق التدخل الثقيل على مستوى الأنسجة الحضرية كأحد المحاور التي يمكن الارتكاز عليها في حل إشكالية التوسع والتشكل العمراني العشوائي ، لرفع مستوى كفاءة المؤسسات الإنسانية من أجل الرقي بالحياة الحضرية وجعلها أكثر استدامة ، و تبقى هذه العملية محدودة و بطيئة بفعل التكلفة و الوقت .

و تبعا للأهداف المتوقعة من هذا الفصل، نستطيع القول بان ظاهرة التوسع والتشكل العمراني العشوائي يعد أحد الأسباب البارزة و المؤثرة سلبا في المدينة و تنميتها المستدامة وهو يعتبر أحد اكبر المعوقات المباشرة على مقومات التنمية المستدامة من بيئة و عمران و عقار و بذلك يمتد تأثيره على البرامج التنموية و التخطيطية لها .

خلاصة الجزء النظري :

بعد إنهائنا لأهم المحاور و النقاط المحددة في هذا الجزء، نستطيع أن نستخلص **المحور الأول** أن عدم الاهتمام بالتخطيط الإقليمي والمتمثل بمبدأ اللاتوازن في التنمية ما بين الريف والحضر وما بين المدن ونتيجة لعدم توفر فرص عمل لعدد كبير من السكان في إطار القرية أو المدينة الصغيرة ورغبة من هؤلاء السكان في تحسين مستوى المعيشة. أدى ذلك إلى زيادة الهجرة الداخلية من المناطق الريفية إلى المدن.

ومع قلة الدخل، وعدم توفر بدائل إسكان مناسبة لاستيعاب كافة شرائح المجتمع ظهرت العديد من القضايا والمشاكل التي تواجه المدن، ولعل من أبرزها ما يعرف بظاهرة الأحياء العشوائية، والتي تقوم أساسا على مبدأ التعدي على الأراضي الحكومية أو الأراضي الخاصة والبناء عليها بدون أي سند قانوني. إن موضوع الإسكان وتوفير المسكن الملائم لكل أسرة أصبح من التحديات الرئيسية والكبرى التي تواجهها الدولة لاسيما في السنوات القليلة الماضية. وتعد ظاهرة الأحياء العشوائية أحد الإفرازات الطبيعية للعجز الحكومي عن حل مشكلة الإسكان وتوفير المسكن المناسب لتلك الشرائح الاجتماعية، وما ذلك إلا بسبب عدم فهمنا لطبيعة وأنماط تلك الأحياء. وتشكل هذه الأحياء بمبادرة من السكان

المحور الثاني أن العقار الحضري في الجزائر يتميز بالتعدد و التشعب في التسيير، فقد سجلنا كثرة التشريعات التي تحكم تسيير العقار الحضري بالمنتوج العمراني، بحيث أنه لا يتم الانتهاء من تطبيق تشريع معين حتى يسن تشريع جديد، و هو ما ينعكس سلبا على أداء الفاعلين و يؤثر في أدوارهم للتحكم في المنتوج العمراني وعملية استهلاك العقار الحضري و تسييره لبلوغ الأهداف الرامية لتحقيق التنمية المستدامة، كما أثرت المراحل و الفترات التي مر بها التسيير العقاري على طرق التحكم فيه، و أيضا لم يتم مرافقة بعض التشريعات بالوسائل الكفيلة لتحقيق الأهداف التي جاءت من أجلها.

أما فيما يتعلق بالأحياء العشوائية فقد بات من المؤكد تأثر التجمعات الحضرية و المدن بانتشاره، كما أن لهذه الأخيرة عدة انعكاسات على العقار و كفيات تسييره، إذ أن العلاقة موجودة بين طرق التسيير و انتشار البناء العشوائي تبعا للأسباب و النتائج المشار لها.

وبالرغم من تدخل الدولة في هذه الأنسجة كان أخرها التدخل بقانون تحقيق مطابقة البناءات كمزيج بين تسوية الملكية العقارية للأوضاع التي نشأت على الأملاك الوطنية على الخصوص و التسوية العمرانية في إطار أحكام قوانين التهيئة و التعمير. وقبلها أسلوب برنامج امتصاص السكنات الهشة (R.H.P) من خلال التماس الدولة من البنك الدولي للإنشاء و التعمير قرضا لتمويل مشروع الإسكان لذوي الدخل المنخفض (Low-Income Housing Project) .

و أسلوب التدخل في الأنسجة الحضرية عن طريق التحسين الحضري (Amélioration Urbaine) نتيجة فشل حل الإزالة المطلق لهذه الأحياء العشوائية ، فتقرر تطوير الصالح منها عن طريق التدخل الثقيل على مستوى الأنسجة الحضرية كأحد المحاور التي يمكن الارتكاز عليها في حل إشكالية التوسع والتشكل العمراني العشوائي

و تجدر الإشارة أيضا إلى التقاعس و النقص المسجل على مستوى أداء و أدوار الفاعلين في محاربة البناء اللاشعري المنتج للأحياء العشوائية في ظل التشريعات المتعددة و المتغيرة كثيرا و المتأخر تطبيقها كذلك .

الجزء النظري

الفصل الثالث

التوسع والتشكل العمراني
" أسبابه وانعكاساته على المدينة"

أولاً: الأنسجة العمرانية العشوائية.

تعتبر زيادة نسبة النمو الديموغرافي الحضري والنزوح الريفي المستمر والأمل في الحصول على حياة أفضل من خلال العمل في المؤسسات الصناعية من المؤشرات الأساسية في زيادة الأحياء العشوائية وغير منظمة بالمدن، وتعتبر هذه الظاهرة ظاهرة عالمية، بحيث تنتشر هذه الظاهرة في معظم دول العالم وهذا كنتيجة طبيعية لتفاقم أزمة السكن الناتجة عن النزوح الريفي الكبير نحو المدينة، وبالرغم من انتشار هذه الظاهرة في معظم دول العالم إلا أنها تختلف من مدينة إلى أخرى من حيث أسباب وجودها وأنماط مبانيها ونوعية الحياة بها، بحيث أن الأحياء العشوائية التي توجد في الدول المتقدمة هي أفضل بكثير من الأحياء العشوائية المتواجدة في الدول النامية من حيث مبانيها وانخفاض كثافتها وقربها من المرافق العامة .

ومن الواضح أن الجماعات البشرية ذات الدخل المنخفض تلجا مباشرة إلى الأحياء العشوائية التي تقدم مأوى رخيص الثمن للنازحين الجدد غير القادرين على تحمل شراء أو إيجار وحدة سكنية جديدة أو قديمة، هذه التجمعات تعيش في عزلة تامة عن المجتمع المحلي الكبير بعاداته و عرفه وتقاليده، مما نجم عن ذلك تريف المدينة وتشويه مظهرها الحضري و بالتالي ضياع الطابع المحلي للمدينة ونقص في رفايتها.



صورة رقم (13) الأحياء العشوائية في ضواحي مدينة الاسكندرية

1- تعريف الأحياء العشوائية .

لقد وصف الباحثون هذا النوع من الأنسجة بالكثير من الأسماء، بحيث يعرفها المعجم الفرنسي أنها تمثل أشكالاً خاصة لبؤس السكن الحضري، بحيث تتكلم اللغة الفرنسية على المدن البائسة *les villes misérables*، وتتكلم اللغة الانجليزية عن *settlements squatters* الجماعات التي تحتل أرضاً بغير حق أو أحياء واضعي اليد، كما يطلق مصطلح "العشوائيات" على التجمعات البشرية التي تتكون على أطراف المدن الكبرى، نتيجة عوامل عديدة، أهمها الهجرة من الريف إلى المدن، بحيث تكون هذه الأنسجة العمرانية من بيوت من الصفيح والخشب والكرتون، وهي مساكن غير مطابقة للمواصفات الهندسية تم إنشاؤها دون تراخيص من الجهات المختصة؛ وهي أيضاً مناطق نشأت في غياب القانون وبعيداً عن التخطيط العام

وأحياناً تعدياً على أملاك الدولة، وهي مناطق محرومة من المرافق الأساس والخدمات.

وهنا يجب أن نذكر أن التفرقة بين النمو الطبيعي والنمو العشوائي للمدينة، فالتجمعات السكنية التقليدية لم تنشأ على أساس مخططات تنظيمية مسبقة، بل اتصفت بنموها الطبيعي المتناغم مع الاحتياجات والعادات والتقاليد والمبادئ الدينية والاجتماعية المتعارف عليها في كل بيئة حسب وضعها الخاص، وهذا التكامل والتوافق بين وحاحيات المجتمع والنمو الحضري مَثَل في السابق ارتقاء شمولياً للمجتمعات المتحضرة، وبالرغم من أن هذه التجمعات لم تخضع لمخططات تنظيمية إلا أن الكثير من المفكرين والباحثين في هذا المجال لم يطلقوا عليها صفة العشوائية بل لجأ بعضهم إلى تسميتها بالبيئة "المرتبة" وليست "المنظمة".

2- خصائص الأنسجة العشوائية .

في دراسة حول ظاهرة البناءات الفوضوية بكونو (نيجيريا) اعتبر fries alain أن هذه البناءات غير قانونية ويرجع أصلها إلى الحقوق الأولى التقليدية لامتلاك الأرض، أما ريشارستيفن richard steven يرى أن الأحياء غير القانونية وغير الرسمية هي مناطق ينجز فيها السكان بناءات بمجهوداتهم الذاتية دون الاعتماد على مخطط أو الأخذ بعين الاعتبار عناصر تنظيم الحي الحضري والالتزام بقياسات وموصفات المخطط والاعتراف بالمفاهيم الخاصة بالحدود، حدود تتعلق بالطرق، بالمدارس، بتنظيم تصريف المياه..... الخ .

وفي دراسة قام بها "مارشال كليفار" marchal clivard، أن الأحياء الفوضوية هي أنماط من البناءات لها خصائص معروفة عالمية فيها سكنات غير مناسبة مع المحيط و المخطط الحضري، وتفتقر إلى التجهيزات العامة وتمتاز باكتظاظ وازدحام كبير، كما أنها تحمل مجموعة من الأسماء والقيم التي تظهر في سلوكيات صلبة وخشنة ولا مبالاة وخمول وعزلة اجتماعية وتتصف بكل مظاهر التخلف والفقر، كما أن هذه الأحياء تعتبر مصدرا من مصادر الجريمة والسرقة والنهب. (09)

أن هندسة الأحياء العشوائية وشكلها والوظائف التي تقوم بها، تعبر جميعها عن الحاجات اليومية للسكان، رغم العوائق المفروضة من الفقر والبطالة..... الخ، ويمكن فهم ممارسات الحياة الاجتماعية من خلال تنظيم وتسيير مصالح السكان (توزيع الماء والكهرباء) والفضاءات الجماعية كا (الطرق، الساحات العامة، أماكن التجمع، المسجد) كما أن هناك نظاما صارما في توزيع المجال على العموم خاصة فيما يتعلق بحدود الطرق والتي تقدر على العموم ب 12 مترا على 4 أمتار، ومن العوامل التي نذكرها أيضا في هذا النوع من التعمير هو أن صاحب المبنى يقوم بانجاز مسكنه بطريقة تدريجية، بحيث كلما تحصل على دخل أكثر يوفر أكثر ويشترى على الفور مواد البناء ثم كلما يجمع مواد البناء اللازمة يشرع في انجاز جزء من السكن والشئ الذي يلفت الأنظار بالدرجة الأولى ويعتبر من أهم الأسباب

التي أدت بكثير من سكان الحضر إلى البناء بطريقة فوضوية في أماكن شتى من المدينة، تعود إلى غياب سياسة تخطيط ونظام للعمران على مستوى المدينة والافتقار إلى القوانين التي تفسح المجال إلى العديد من سكان المدينة أن يستفيدوا من شراء قطعة أرض صالحة للبناء.

3- أسباب ظهور الأنسجة العشوائية.

لقد اتفق العلماء في تحديد الأسباب التي تنتشر في معظم المدن في العالم التي تعرف ظاهرة الأحياء العشوائية وهي كالآتي:

- ارتفاع نسبة الهجرة الريفية إلى المدن .
 - الأزمة الحادة للسكن في المدينة .
 - ارتفاع سعر الأراضي في المدينة .
 - انعدام المراقبة التقنية للأنسجة العمرانية .
 - انعدام وسائل التعمير والتخطيط الجديدة .
 - انعدام التنمية الشاملة في المناطق الريفية .
- وعلى حسب الفرضيات المقدمة في بداية البحث، نخص بالدراسة احد الأسباب الرئيسية لظهور الأحياء العشوائية وهو الهجرة الريفية نحو المدينة وذلك للدور الكبير الذي تؤديه الهجرة الريفية في نشأة هذا النمط من الأنسجة العمرانية .

3-1 الهجرة من الريف إلى المدينة: تعريف:

تعتبر الهجرة من الريف إلى المدينة أحد العوامل المؤثرة في توزيع السكان، شأنها في ذلك شأن النمو الديموغرافي لأن لها دورا أساسيا في ارتفاع كثافة سكان الحضر، بحيث يعرف قاموس الديموغرافية الهجرة بأنها " حركة الفرد نتيجة تغير مكان إقامته " والهجرة في مفهومها العام يقصد بها انتقال الأشخاص من منطقة جغرافية إلى منطقة جغرافية أخرى بقصد الإقامة وهكذا كان الجغرافيون يتحدثون عن الهجرة مع أن البعض منهم اهتم بالهجرة الداخلية ذلك لان ثمة نوعين من الهجرة، فالهجرة الخارجية أي من وطن معين إلى بلد آخر وهجرة داخلية أي التنقل المكاني داخل المجتمع الواحد.

وهناك تعريف إحصائي للهجرة، هو أن كل حركة عبر الحدود ماعدا حركات السياحة تدخل في إحصاءات الهجرة، وإذا كانت الحركة لمدة سنة فأكثر فتحسب كأنها هجرة دائمة وإذا كانت اقل من سنة فتحسب كأنها هجرة مؤقتة، والهجرة الداخلية التي يقوم بها أفراد الوطن إلى الجهات التي تتوفر فيها أسباب الكسب والرزق، وقد يكون ذلك لفقر بيئتهم المحلية أو لاكتظاظها السكاني وما يتبع ذلك من انخفاض في الأجور وتفشي البطالة، وفي الهجرة الداخلية ينتقل الشخص من مجتمع محلي إلى مجتمع محلي آخر مجتازا الحدود بين المجتمعين مع بقاءه في داخل حدود الدولة، و تختلف الهجرة الداخلية عن الهجرة الخارجية من عدة نواحي، فالهجرة الداخلية اقل تكلفة بحكم أن الانتقال يكون لمسافات قصيرة فضلا عن أن مشاكل الخروج والدخول من دولة إلى أخرى لا تعترض المهاجر، هذا بالإضافة إلى عدم تعرض المهاجرين "هجرة داخلية" لمشكلة اللغة التي تواجه المهاجرين دوليا والتي تتطلب منهم استعدادا خاصا من الناحيتين النفسية والاجتماعية.و بالإضافة إلى أنواع الهجرة تنقسم الهجرة إلى أنماط مختلفة ويمكننا هنا أن نستعرض بعض أهم أنماط الهجرة .

1-1-3 أنماط الهجرة.

- يقترح كنجزلي ديفيز (DAVIS) خمسة أشكال بالنسبة للهجرة وهي .
- أ- الغزو (Invasion) وفيه يدخل المهاجرون كغزاة فاتحين بقوة السلاح.
- ب- العمل الإجباري (Inforces Labour) ومن أمثلة ذلك أسر الرقيق من إفريقيا وترحيلهم إلى العالم الجديد.
- ج- الإزاحة (Déplacement) فيها يشرّد السكان الأصليون ليحل محلهم سكان آخرون والمثال على ذلك : فلسطين وأمريكا و أستراليا.
- د- الهجرة المقيدة: (Ristricted Migration) ومثال لها نظام النفي الذي كان سائدا في بعض البلدان (أثينا) في العصور القديمة.
- هـ- الهجرة الفردية (individuel migration) تتم عن طوعية وباختيار الفرد تحت تأثير دافع معين قد يكون اقتصاديا أو اجتماعيا أو ثقافيا.

2-1-3 الهجرة الداخلية (الهجرة إلى المدينة):

تمثل الهجرة من الريف إلى الحضر الجزء الأكبر من الهجرة إلى الداخلية وبرغم من قلة البيانات لهذا النمط من الهجرة إلا أن هناك بعض البلدان لديها بيانات كافية عن حركة الأفراد من المناطق الريفية إلى المناطق الحضرية، وعلى أية حال فهناك دليل على حجم الحركات السكانية من الريف إلى الحضر تقوم به بل وتؤيده إحصاءات نمو السكان في الحضر، وهي بيانات متاحة بالنسبة لبلدان عديدة، وحيث أن الزيادة الطبيعية في الحضر اقل منها في الريف، فإن الزيادة الكبيرة في نسبة السكان الذين يقطنون المدن والتي حدثت في كثير من البلاد خلال النصف القرن الأخير أو أكثر تكون ناتجة عن الهجرة من الريف.

والمعروف أن المدن تنمو من ثلاثة مصادر وهي .

1- زيادة المواليد عن الوفيات.

2- الهجرة الداخلية من الريف إلى المدن.

3- الهجرة الخارجية.

وتحتل الهجرة وبخاصة الداخلية من القرية إلى المدينة مكانة بارزة في البعد الديموغرافي، لذلك فإن الاهتمام بها أمر ضروري نظرا لما تمارسه في تأثير في النمط الحضري للمدينة. إن الهجرة الداخلية والتي هي في أغلب الأحيان الهجرة من الريف إلى المراكز الحضرية الكبرى فرضت ظاهرة تريفيف المدينة وميعت الناحية الايكولوجية ونجم عن ذلك اختلال في التنمية الاقتصادية والكثير من المشكلات الاجتماعية والثقافية والنفسية، ولفهم أسباب نمو ظاهرة الهجرة الريفية لابد من التعرف على الدوافع الرئيسة وراء الهجرة الريفية.

3-1-3 دوافع الهجرة.

أوضح "إسحاق القطب" في كتابه "التحضر ونمو المدن في الدول العربية" أن الهجرة ليست دائما ظاهرة غير صحية وتحدث على العموم نتيجة من مجموعتين من القوى.

أ- القوى الطاردة من الأرياف: وتتمثل فيما يلي:

الأوضاع الاقتصادية الصعبة وظاهرة البطالة الناجمة عن التخلف الاقتصادي في استغلال الأرض وضعف قدرتها الإنتاجية كما أن عدم استخدام الأدوات المتطورة أدى إلى انخفاض في معدلات الإنتاج وهبوط مستويات المعيشة.

- 1) تحصل الخدمات في الريف على أجر منخفض.
 - 2) ضعف الخدمات العامة والتعليم والرعاية الاجتماعية.
 - 3) قلة فرص العمل غير الزراعة وغياب الأنشطة القادرة على استيعاب فائض العمل.
- ب- القوى الجاذبة.**

- 1- الارتفاع النسبي لمستويات الأجور في المناطق الحضرية.
 - 2- توفر فرص العمل وتزايد الطلب على القوى العاملة في المدن كانعكاس لبرامج التنمية والتطور العمراني.
 - 3- توفر الخدمات كفرص التعليم في المعاهد العليا والجامعات وتوفير الرعاية الاجتماعية والصحة والمستشفيات والعيادات الصحية.
 - 4- المركزية الشديدة المميزة والتي تتمثل في مراكز الأسواق والبضائع والتجارة ووسائل الترفيه والوزارات والإدارات الحكومية.
 - 5- المظاهر الحضرية والاجتماعية التي يتميز بها أهل المدن على أهل الريف.
- إن البحث عن حياة أفضل والانتقال لسكان الريف نحو المدن أدى إلى إنشاء أحياء ومناطق عمرانية متخلفة مكتظة بالسكان تختلف عن الأحياء الأخرى بشكلها ومظهرها وأراضيها.

4- الأثر النفسي للأنسجة العشوائية على رفاهية الإنسان.

إن الأثر النفسي الذي تنتجه الأنسجة العشوائية وغير المنظمة على الإنسان مدمر بشكل كبير على كافة الأصعدة، وذلك لتغلل الفقر والجهل وغياب الوعي الثقافي والاجتماعي لدى السكان الذين يبحثون فقط عن مأوى وملجأ دون مراعاة العوامل الأخرى من أماكن الترفيه والاستجمام، وبالتالي تكون حياة هؤلاء السكان خالية تماماً من أي نوع من أنواع الرفاهية المحققة سواء على صعيد النسيج العمراني أو على صعيد العلاقات الاجتماعية داخل هذه التجمعات .

وفى هذا الإطار تصف الدكتورة "عزة كريم" أستاذة علم الاجتماع بالمركز القومي للبحوث الاجتماعية والجنائية المناطق العشوائية بأنها «قنبلة موقوتة» تشمل «جميع الأنماط السلبية والمتدنية في المجتمع أخلاقياً واجتماعياً وهي النماذج المحرومة من الرعاية ومن حقوقها في المأكل والمشرب والسكن والتعليم والصحة».⁽⁹⁾

وتعاني العشوائيات من نقص أو عدم وجود المرافق الأساسية والخدمات، ولذلك فهي تفرز العديد من المشكلات التي تؤرق المجتمع وتؤثر سلباً على أمنه وأمانه ورفاهيته، وينتشر بين سكانها الفقر والبطالة والانحراف والجريمة والإدمان وغيرها من المشكلات وهي من الخصائص العامة لهذه المناطق.⁽⁹⁾

09- دكتور غريب محمد سيد احمد، 2006، علم الاجتماع الحضري، جامعة الإسكندرية، دار المعرفة الجامعية، ص 131.

ثانياً: البناء العشوائي.

01 - تعريف البناء العشوائي : يكون البناء عشوائياً إذا أنجز دون رخصة مسبقة تسلمها السلطة المختصة، و كذلك إذا خالف أحكام و توجيهات الرخصة المسلمة، و يوضح هذا المفهوم دلالة البناء العشوائي من الجانب القانوني و التقني لوضعية انجازه، و يعبر على هذا النوع من البناء بتسميات مختلفة و متعددة من دولة لأخرى مثل: البناء الفوضوي- البناء اللاشعري- البناء العشوائي - البناء المخالف- الهش... الخ، إلا أن التسمية التي اعتمدنا توظيفها تعد ذات صبغة تشريعية نوعاً ما، و هذا تعمدنا منا على البحث دائماً في الأسباب المؤدية لانتشار هذا النوع من البناء، و التي لها علاقة بالتشريع و التسيير المعتمدين في بلادنا.

و قد يكون البناء العشوائي بسبب عدم حصوله على رخصة البناء مطابقاً للشروط و المقاييس التقنية المعمول بها في مجال البناء و العمران، كما قد يكون مخالفاً لهذه المقاييس التقنية (سكن هش)⁽¹²⁾ غير لائق للسكن أو الاستعمال (انظر الصورة رقم 14) و ليس بالضرورة أن يكون البناء سليماً بمجرد حصوله على رخصة البناء ، حيث أن مخالفة أحكام الرخصة المسلمة تؤدي في غالب الأحيان إلى ارتكاب أخطاء تقنية جسيمة خاصة على هيكل البناية و بالتالي تصنف على أنها بناية لاشرعية، و عليه فلاشعية البناء لا تقتصر فقط على إلزامية الترخيص المسبق، و إنما ترتبط بشروط و بنود رخص البناء اعتماداً على مخططات و وثائق بيانية، و التي يجب أن يتطابق معها الانجاز حفاظاً على سلامة المبنى و تقيده و مطابقته للشروط التقنية اللازمة، و في هذا الإطار تجدر الإشارة إلى التطور الذي عرفه نظام رخص البناء ببلادنا و الذي رافق تطور التشريع العمراني الجزائري ، حيث كانت رخص البناء ليست بالإلزامية على كل التراب الوطني و اقتصرت على بعض المناطق و التجمعات الحضرية، و بعض النطاقات الجغرافية المحددة .

و إلى غاية سنة 1990 شهدت الإجراءات تطورا ملحوظا، حتى أصبحت رخصة البناء إلزامية لأي انجاز مهما كان نوعه أو موقعه على التراب الوطني، مع ضرورة إعداد الدراسات المعمارية اللازمة و التي ترافق رخصة البناء، و مع تغير الظروف و الأحداث لاسيما بعد زلزال بومرداس سنة 2003 تغيرت الإجراءات المتعلقة بمنح رخص البناء و أحدثت تغييرات جذرية خاصة بإجبارية التقيد بالدراسة المدنية لهيكل البناء، و إشراك مصالح الرقابة التقنية للبناء (CTC) لإبداء الرأي خاصة فيما يتعلق بالبنائات المستقبلية للجمهور.

(12) السكن الهش : كل انجاز يفتقد لهيكل بناية سليم سوى من الخرسانة المسلحة المنجزة وفق المعايير المعمول بها أو غيرها ، و يمكن أن يكون البناء هشاً إذا استعملت في انجازه مواد هشة أو دخيلة على البناء كالصناعات الحديدية ، الخشب و الخرودات ، بقايا هياكل السيارات و الآليات... الخ حيث أن هذه المواد تعطي وضعية مخالفة لشروط السلامة و الأمن اللازمين. و عادة ما يستعمل هذا النوع من البناء للسكن.

و بهذا فان الهدف من التطرق لتعريف البناء العشوائي نعني به أو نهتم من خلاله بالشروط الإدارية و التسييرية اللازمة، و كل ما له علاقة بسلامة و متانة الانجاز، و كذا مدى مطابقته للمعايير المطبقة، سعيا منا للتقيد بموضوع بحثنا، و أيضا للتطرق لمفهوم البناء اللاشعري من خلال ما افترضناه مسبقا.

الصورة رقم 14 : عينة من السكن الهش
(سكن منجز بالمدخل الغربي لمدينة بئر العاتر)



عادة ما تنجز هذه البنايات لأغراض السكن تبعاً للحاجة الماسة لذلك، أو لغرض حيازة المساحات المجاورة خاصة في مثل هذه الحالة المتواجدة بمدخل المدينة.

المصدر: الباحث 2013

02- أنواع مخالفات البناء و طبيعتها :

كما تمت الإشارة له فالبناء المخالف هو كل بناء غير مرخص أو مخالف للرخصة المسلمة، و حسب قانون التهيئة و التعمير رقم: 29/90 فان البنايات التي تشتترط رخصة البناء هي:

- البنايات الجديدة مهما كان استعمالها.
 - تمديد البنايات الموجودة أو توسيعها.
 - تعديل الواجهات المفضية على الساحات العمومية و الطرق .
 - بناء جدران التدعيم أو التسييج .
 - عمليات التهيئة المختلفة للمباني.
- و منه يمكن تصنيف المباني المخالفة لقانون التعمير كالاتي:

02-01- المباني المشيدة دون رخصة البناء :

و هي كل العمليات و التدخلات التي تنتج بناءا جديدا، أو التوسعات المقامة على بناء موجود بما في ذلك تعديل الواجهات الرئيسية، أو عمليات الصيانة و الترميم الكبرى، غير الخاضعة لرخصة مسبقة تسمى رخصة البناء التي تسلمها السلطة المختصة (رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، وزير السكن و العمران).

حيث أن حق البناء مرتبط بملكية قطعة الأرض أو العقار، و تعد هذه البنايات لا شرعية حتى و إن كانت تستجيب للمعايير التقنية المطلوبة من مخططات انجاز و دراسات لهيكل البناء، فهي في نظر التشريع بنايات لا شرعية استنادا إلى غياب رخصة البناء المرتبطة بحق الملكية، و بالتالي تفادي النزاعات العقارية (انظر الصورة رقم 15) و هي تعبر عن بنايات منجزة دون رخصة البناء و مخالفة للمقاييس العمرانية المعمول بها.

و حسب قانون التهيئة و التعمير 29/90 فان هذه البنايات يستلزم هدمها، و نجد أن هذا النوع من الانجاز ينتشر بكثرة خاصة ذلك المتعلق بعمليات الترميم و تحسين الواجهات، و انجاز الأفنية الأمامية و غيرها " تؤكد الملاحظة أن مثل هذه الوضعية تنتشر بكثرة في أحيائنا ، لتصبح بذلك خصوصيتها الأكيمة " (13).

و تجدر الإشارة انه لا يمكن تحديد جزء من المخالفة لهذه البنايات (على سبيل المثال عدم احترام العلو، الزيادة على المساحة المسموح بها للبناء...) عكس المخالفات الأخرى المتعلقة بعدم مطابقة رخص البناء المسلمة.

(13) Mebirouk H : les espaces publics dans les grands ensembles – rapports entre espaces conçus et vécus : cas de Annaba – département d'architecture. Université mentouri .Constantine 2002.p 128.

الصورة رقم 15: المباني المنجزة دون رخصة البناء
01-15 - بناية منجزة بجانب معلم تاريخي بحي الأمل - بئر العاتر

البنائات العشوائية تتجاوز كل الارتفاقات بما في ذلك المحافظة على المعالم التاريخية و هذه الصورة مأخوذة من حي الأمل ببئر العاتر، وتبين بشكل واضح التعدي على معلم تاريخي يمثل برج مراقبة يعود انجازه للفترة الاستعمارية .



المصدر: الباحث 2013

02-15 - بناية في طور الانجاز على مساحة خضراء
بحي الزيتون - بئر العاتر



المصدر: الباحث 2013

قطع الأعمدة الظاهرة على الصورة منجزة دون رخص البناء، و حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبداية بئر العاتر فان هذه الأرضية مخصصة كمساحة خضراء، إلا أن سرعة انتشار البنائات اللاشعرعية حال دون بقاء هذه المساحة خضراء.

03-15 - مجموعة بنايات منجزة دون رخصة البناء بحي الجمارك - بئر العاتر



المصدر: الباحث 2013

تمثل مجموعة البنائات الظاهرة بالصورة بداية الإنشاء لظهور حي سكني فوضوي و هي كلها بنايات في طور الانجاز .

02-02- المباني غير المطابقة لرخصة البناء :

و هي كل البنايات الجديدة أو التدخلات على البناء الموجود كما تمت الإشارة له غير المطابقة لأحكام رخصة البناء، و يقصد هنا بأحكام رخصة البناء مخططات الهندسة المعمارية و الهندسة المدنية المرفقين برخصة البناء و كذا بعض الشروط الأخرى كمدة الانجاز، و تتعدد هذه المخالفات حسب نوعية و نمط البناء و يمكن أن نذكر منها :

- الزيادة على المساحة العقارية المحددة بعقد الملكية (انظر الصورة رقم 16).
- الزيادة على المساحة القابلة للبناء و منه عدم احترام معامل شغل الأراضي CES .
- الزيادة على العلو المسموح به و منه عدم احترام معامل الاستيلاء على الأرض COS .
- عدم احترام التفاصيل الداخلية للغرف و الأروقة مثلا .
- فتح نوافذ أو أبواب غير مرخصة .
- التعدي على حق المطل للجيران .
- خلق واجهات غير منسجمة مع المحيط .
- استحداث محلات و أنشطة تجارية أو صناعية غير مرخصة.

الصورة رقم 16 : عينة من المباني غير المطابقة لرخصة البناء
01-16- دمج أكثر من قطعة في بناية واحدة بتحصيصة الأمل- بئر العاتر



المصدر: الباحث 2013

02-16- دمج أكثر من قطعة في بناية واحدة بحي المطار- بئر العاتر



المصدر: الباحث 2013

هاتان الصورتان تبينان عدم احترام مخططات التحاصيل عن طريق دمج أكثر من قطعة في بناية واحدة ، و هو ما يفسر امتلاك عدة قطع لشخص واحد .

03- أسباب انتشار البنايات العشوائية :

بما أننا سنعالج و نهتم من خلال هذه الدراسة بالعلاقة القائمة بين العقار الحضري و ظاهرة البناء العشوائي، فإننا سنتطرق في هذا العنوان إلى بعض الأسباب الأخرى خلافا لتلك المرتبطة بموضوع بحثنا، و هذا حتى لا يتم اختصار البحث ككل في هذا الجزء فقط .

إن التطرق أو التعرف على كل الأسباب المؤدية أو المساهمة في انتشار البنايات اللاشرعية أو العشوائية يعتبر من الموضوعات المعقدة و المتشعبة إلى حد ما، باعتبار أن الأسباب الحقيقية تتغير مع تغير الظروف المحيطة بالسكان و بالأقاليم التي يشغلونها ، كما أن لهذه الأسباب ارتباطات متعددة بنوعية البناء و موقعه من المدينة (على الأطراف أو داخل النسيج الحضري)، بناء جديد أو توسيع بناء موجود، مساحة كل بناء... الخ.

و من اجل الإحاطة بمختلف العوامل المؤدية لذلك، اقترحنا أن نوجزها في المحاور التالية مركزين على الجانب المتعلق بالسكان و السكنات لكي نفرق بين البنايات و السكنات:

03-01- أسباب اقتصادية :

حسب نظرنا فان تدني العوامل الاقتصادية السائدة في البلاد تعتبر من ضمن الأسباب المؤدية إلى انتشار البنايات العشوائية اللاشرعية خاصة منها المعدة للسكن، حيث أن تفاقم أزمة السكن و قلة البرامج المخصصة لتغطية هذا العجز، و مع نقص الدعم المالي و العقاري للعائلات و غيرها من الأسباب المالية و الاقتصادية كلها تساعد في ظهور البنايات المخالفة لاسيما الهشة منها، إذ أن السكان يعمدون إلى بناء المساحات العقارية الصغيرة التي يتحصلون عليها عن طريق البيع العرفي خاصة، حيث أن البنايات التي ينجزونها تكون كفيلة بحل أزمة السكن التي يتخبطون فيها دون البحث عن توفير شروط الراحة و الرفاهية.

و تختلف هذه السكنات من مدينة لأخرى ، حيث تنتج لنا الأحياء القصديرية بالمدن الكبرى خاصة و الأحياء الفوضوية بالمدن المتوسطة و الصغرى، و السبب في ذلك يرجع لسرعة الانجاز بالمدن الكبرى تجنباً لعمليات الرقابة المفروضة، و أيضاً لكثرة الطلب على هذا النوع من السكن .

هذه السكنات و مع مرور الزمن تتوسع شيئاً فشيئاً حتى تتولد منها أحياء سكنية فوضوية، مكتظة بالسكان و خالية من كل المرافق الأساسية و من هياكل النفع

التحتية، و هي عبارة عن شكل من العمران تتسم به مدن العالم الثالث، حيث تتميز هذه الأحياء أو التوسعات العمرانية بالكثافة السكانية و الازدحام زيادة على انعدام الخدمات و المرافق و تمركزها بقلب المدينة الأم، و كما أشار له احد الباحثين انه " ... في هذا السياق يلاحظ اليوم الهوة الموجودة بين زيادة السكان و زيادة المرافق و الخدمات العامة ، و هذا يرجع إلى النمو الطبيعي و الهجرة من الريف إلى المدينة... " (14)

02-03- أسباب اجتماعية:

لا شك أن للمستويات الاجتماعية و الاقتصادية و الثقافية الدور الكبير في الدفع بسلوكيات المواطن نحو ارتكاب المخالفات، و منها المخالفات العمرانية كتشييد المباني مثلا، و يرى احد الباحثين أن " السلوكيات الممارسة من السكان تتصف بالعشوائية كما أنها عادة ما تكون على حساب الفضاء الحضري " (15)

إن انعدام الانتشار المتوازن للسكان على رقعة الأرض، و ارتفاع معدلات النمو السكاني و مع تدني مستوى الثقافة العمرانية، و نقص المشاركة السكانية في اتخاذ القرارات التي تهتم بالمدينة، كل هذه المؤشرات الاجتماعية تساهم بشكل فعال في انتشار و نمو البناءات الغير شرعية أو العشوائية لاسيما المعدة منها للسكن، حتى و إن اقترنت هذه العوامل بالعامل الاقتصادي في جزئياته المتعلقة بأزمة السكن التي تعتبر قاسم مشترك بين هاذين العاملين في البحث عن حل سريع لازمة السكن ، و منه اللجوء إلى البناء الغير شرعي العشوائي إن مستوى معيشة السكان و تركيبهم الاجتماعية، كتفضيل الإقامة قرب الأهل و تشكيل شوارع خاصة بعائلة معينة ، أو انجاز أحياء كاملة خاصة بفرقة معينة، تعتبر حسب رأينا من ابرز المسببات كذلك في بناء و شغل مساحات عمرانية مخالفة و توسعات حضرية غير مخططة تعطي في النهاية أحياء فوضوية، و تكون بمثابة هياكل استقبال لفئات سكانية معينة، و لمشاكل و آفات اجتماعية كالبطالة و الإجرام... الخ .

إن البعد الاجتماعي الحضري كفيل بالتأثير على سلوك المواطن داخل الحيز الحضري الذي يعيش فيه، و كفيل بدفعه لمخالفة تنظيمات العمران، حيث أن التركيبة الاجتماعية تصبح فوق الاعتبارات المتعلقة بالمدينة و التنظيم المطبق عليها.

(14) د- علي الحوات - التخطيط الحضري - الدار الجماهيرية للنشر و التوزيع - ليبيا 1990 . ص 45

(15) Talbi S : la réinterprétation des espaces urbains publics dans les ZHUN du khroub . département d'architecture. Université mentouri .Constantine 2000.p 127.

03-03- أسباب سياسية و تشريعية:

تتطلب المراقبة و المتابعة الجادة لمختلف عمليات التعمير من انجاز و تهيئة، بذل مجهودات كبيرة من طرف الفاعلين في المدن و تسخير الإمكانيات المادية و البشرية المتخصصة من اجل تحقيق الأهداف المرجوة، و تتجلى هذه الأهداف و تتحقق في ظل وجود و تكامل الإرادة السياسية و التشريعية اللازمتين، حيث أن تدهور الأوضاع السياسية للبلاد ينعكس سلبا على نوعية العمران و جمال المدن و التجمعات و الأحياء السكنية .

ففي الجزائر مثلا و خلال عشرية التسعينيات و مع تدهور الأوضاع الأمنية التي عرفتها البلاد، انعكست هذه الحالة على نوعية المدن، و بذلك ازدادت حدة التعمير العشوائي و الفوضوي و هذا في غياب المراقبة اليومية للمصالح المختصة، فبعدها كانت فرق شرطة العمران المتواجدة منذ سنة 1984 عبر أهم الولايات التي جمدت نشاطاتها ابتداء من جويلية 1991 و امتد هذا التجميد إلى غاية سنة 1997 أين تم إعادة تنشيط هذه الفرق على مستوى العاصمة فقط و توسعت بعد ذلك لتشمل أهم المدن الكبرى بالجزائر بدءا من سنة 2000 ثم امتدت مع بداية سنة 2005 تطبيقا للقانون 05-04 المؤرخ في 14-08-2004 المعدل و المتمم لقانون التهيئة و التعمير لتشمل كل أنحاء الوطن تقريبا، و كانت هذه الفرق تمارس مهام المراقبة و التنسيق مع الجماعات المحلية و المصالح التقنية المختصة للسهر على تطبيق القوانين و التنظيمات في مجال العمران و حماية البيئة.

و كذلك مد يد العون و المساعدة في إطار تطبيق و احترام النصوص التنظيمية لتدخلاتها و يبين الجدول الآتي مدى تراجع عدد المخالفات المسجلة بتقدم السنوات.

الجدول رقم 01: مخالفات العمران و البيئة على المستوى الوطني للفترة (2005-2011)

| السنة | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 |
|------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| مخالفات البيئة | 43631 | 34223 | 31012 | 25011 | 26126 | 24367 | 34450 |
| مخالفات العمران | 41928 | 32126 | 23393 | 21094 | 20241 | 19722 | 28526 |
| التقارير المنجزة | 71561 | 61483 | 55578 | 32472 | 35151 | 29888 | 57094 |
| عمليات الهدم | 1903 | 2521 | 2700 | 3431 | 3570 | 4631 | 3842 |

المصدر: الموقع الإلكتروني: www.Dgsn.dz/ar/police_urbaine

من خلال تحليل الإحصائيات المبينة بهذا الجدول نستطيع أن نستخلص تراجع عدد المخالفات سوى العمرانية أو المتعلقة بالبيئة، فمثلا بعدما كانت مخالفات العمران في حدود 28500 سنة 2005 تراجعت إلى حوالي 21000 سنة 2008، و نفس الشيء بالنسبة لمخالفات البيئة التي تراجعت تقريبا بنفس النسبة، و هذا يوحي بوجود نوع من الرقابة ثم ارتفعت وتيرة المخالفات منذ سنة 2009 إلى غاية 2011 وهذا راجع الى محاولة استغلال

القانون 15-08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها بتسوية هذه البناءات مع ملاحظة تقاعس الإدارة بل وتواطؤ بعض رؤساء البلديات من خلال عمليات الهدم في سنة 2011 التي كانت 1903 عملية من أصل 41928 مخالفة و بذلك تأثير على الواقع الميداني و سلوكيات الأفراد و تدخلهم على العمران عموما و عمليات بناء السكنات خاصة ، و لو أردنا ربط هذه المؤشرات بالجانب السياسي للبلاد لوجدنا أن العلاقة قائمة فعلا بمدى تأثير الفاعل الرئيسي بالمدينة على موضوع البناء اللاشعري العشوائي في شقه التشريعي، و باعتبار التحكم و التسيير من صلاحيات السلطات العمومية .

03-04- أسباب ثقافية:

إن غياب الحس الثقافي لدى السكان، و تدني المستوى التعليمي كلها عوامل ذات تأثير و انعكاس سلبي على توعية المواطن داخل محيطه الحضري، فهي بطبيعة الحال من ضمن الأسباب غير المباشرة المؤثرة في نوعية التصرفات الصادرة عن السكان، لاسيما تلك المرتبطة بالتدخل في الأنسجة الحضرية، فنجد أن أغلبية سكان الأحياء الفوضوية من ذوي المستويات التعليمية المتدنية أو المنعدمة، حيث أن الثقافة العمرانية المساهمة إيجابا في تسيير الأفراد داخل المجتمع الحضري أصبحت من الضروريات الملحة للتحكم في نوعية الممارسات الحضرية، سوى الصادرة عن السكان أو عن الفاعلين في المدينة .

إن غياب الفهم الحقيقي للحياة الحضرية، و كذا انعدام التوعية و التحسيس خاصة في مجال العمران و تنظيمه التشريعي، أو في مجال البيئة الحضرية، كلها من بين الأسباب الأخرى المرتبطة بالبناء اللاشعري، فقبل سنة 1990 نستطيع القول أن هذه العملية التحسيسية داخل الأحياء السكنية تكون قد غيبت إلى حد بعيد، و هو ما أبرزه عدم الظهور القوي للجان الأحياء السكنية التي تعبر عن انشغالات السكان و تعمل على توصيلها للهيئات المختصة، و بعد الإصلاح التشريعي و تغيير النهج السياسي سنة 1990 و بصدر القانون رقم : 31/90 المتعلق بالجمعيات، سمح لسكان الأحياء السكنية بتنظيم أنفسهم في شكل جمعيات محلية تتركز أهم نشاطاتها في إيصال انشغالات السكان لدى الجهات الوصية، و كذا لتنظيم التدخلات داخل الأحياء التي تمثل الإقليم الذي يعبرون عنه، و قد لعبت لجان الأحياء ادوار مهمة في تحسيس السكان بأدوارهم و واجباتهم داخل المدينة، و إظهار مشاركتهم و مشاورتهم و العمل على إلزاميتها، لاسيما فيما يخص المشاريع و العمليات التنموية التي يفتقر لها الحي السكني المعني، و كذلك تساهم هذه الجمعيات المحلية في تنظيم الحملات المتعلقة

بالنظافة العمومية و عمليات التشجير و غيرها و كل هذا يندرج في إطار الرفع بمستوى الحياة الحضرية، و تفعيل دور السكان في الحفاظ على البيئة .

و عليه فهمة الوصل هذه تعد من ضمن الأولويات للتنسيق و التشاور بين السكان و المسيرين على مستوى المدينة، و تلعب كذلك الدور الرئيسي لرفع المستوى الثقافي للأفراد، بما يخدم تجنبهم الأخطاء العمرانية التي تشوه أحيائهم ، و تصدر حق أبنائهم في حياة كريمة، داخل تجمعات تحفظ لهم حقوقهم في السكن و العمل و الترفيه... الخ .

04- مكافحة البناء العشوائي في ظل التشريع الجزائري :

تطور التشريع الجزائري في مكافحة البناء العشوائي اللاشعري لاسيما بعد سنة 1962 و من ضمن النصوص التشريعية المعنية بالتغيير و التطور تلك المرتبطة بمحاربة مخالفات التعمير و البناء، فبعدها تبلورت المهام الرئيسية الخاصة باحترام التنظيمات العمرانية من خلال الأمر المتعلق بالبلدية الصادر سنة 1967، و مع استحداث مخططات العمران المعمول بها آنذاك، أين حددت المحيطات العمرانية وفق أسس تقنية و علمية تحتكم لها الأنسجة الحضرية في توسعها و تطويرها، إلا أن ظاهرة البناء اللاشعري استمرت في الانتشار بشكل يوحى بأنها تتماشى مع نمو السكان و تزايدهم داخل المدن، و أصبحت هذه الظاهرة ملفتة أكثر للانتباه خاصة خلال أواخر السبعينيات و عشرية الثمانينيات، و كما اشرنا له في الفصل الأول فقد اهتمت السلطات العمومية بموضوع البناء العشوائي اللاشعري، و سخرت كل الوسائل المتاحة للحد منه و للقضاء على أسبابه ، كتوفير السكن و الأراضي الصالحة للبناء، و تماشيا مع هذا الاهتمام كانت هناك دائما إصلاحات تشريعية مرافقة .

و يمكننا في هذا السياق أن نستخلص جانبين أساسيين يعبران عن المراحل التي مر بها التكفل بالعمران في الجزائر.

04-01- الاهتمام بالتشريع العمراني قبل سنة 1990:

بالرجوع إلى الأمر المتعلق بالبلديات الصادر سنة 1967، نلاحظ جليا اهتمام السلطات العمومية التي كانت تمثل الفاعل الوحيد في المدن بموضوع السكن و الإسكان و العمران بصفة عامة، كون الأولويات آنذاك كانت تتركز على السكن و تبلور هذا الاهتمام بإدراج مهام للبلديات تتمحور حول تنظيم العمران، و التحكم في تسيير المدن وفق مخططات عمرانية تعد مسبقا لهذا الغرض، حيث نصت المادة 157 من الأمر المشار له على انه " يضع المجلس الشعبي البلدي في نطاق

المخطط الوطني لتنظيم البلاد مخططا خاصا بعمران البلدية و يخضع هذا المخطط لمصادقة الوزير المكلف بالبناء .

إن هذه المخططات التي أشرفت البلديات على إعدادها في تلك الفترة تمثلت في مخططات خاصة بالعمران، و هي بمثابة مخططات التعمير الموجه PUD، و هي المخططات التي توصل إعدادها و العمل بها حتى نهاية الثمانينيات ، حيث تبنت الدولة السهر على إعداد هذه المخططات، و كذا مساعدة الجماعات المحلية في تجسيدها، و كانت هي الضامن و المرجع الوحيد للتكفل بمخالفات التعمير، و ذلك لطابعها التقني و القانوني .

و كون هذه الإجراءات و المسؤولية الملقاة على عاتق البلديات لم تكن الوسيلة الردعية و النهائية لوضع حد للتجاوزات العمرانية، بدليل سرعة انتشار البناءات المخالفة، و توسع المدن بشكل مثير للانتباه، و هو ما عكسته خاصة كما ذكرنا عشرية الثمانينيات، و التي شهدت كذلك نمو سكاني معتبر، و تميزت بنزوح ريفي كبير ، فقد وصلت نسبة التحضر إلى 47 % خلال هذه الفترة و هذا حسب التعداد العام للسكن و السكان لسنة 1987 .

قبل سنة 1990 اهتمت الدولة كثيرا بملف البناء الاشرعي خاصة بداية الثمانينيات، و مع تعديل الأمر المتعلق بالبلدية سنة 1981، و الذي اهتم عموما بتدعيم القائمين على المستوى المحلي في تسيير التجمعات الحضرية، و كذا تفعيل أدوارهم من خلال تعميم إعداد المخططات العمرانية الموجهة، فقد صدر كذلك القانون رقم : 02/82 المؤرخ في : 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة للبناء، و منه ألزمت الأشغال المتعلقة بأي انجاز جديد برخصة للبناء، كما أن لانجاز مجموعة من السكنات، و التي حرصت الدولة كثيرا على انجازها رخصة لتقسيم و تجزئة الأراضي تسمى رخصة التجزئة .

و مع تفاقم الظاهرة و سرعة انتشارها، عمدت السلطات العمومية إلى خيار جديد يتمثل في تسوية الوضعية القانونية لهذه البناءات، عن طريق إصدار الأمر رقم: 01/85 المؤرخ في : 1985/08/13، و الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها إلى غاية انسجام القواعد الإدارية و التسيير العقاري في مجال التعمير و التهيئة العمرانية .

و قد تمت الموافقة على هذا الأمر بموجب القانون رقم: 08/86 المؤرخ في : 1986/11/12، و اتخذت إجراءات صارمة تخص مراقبة و متابعة عمليات البناء، و التي تتوج مخالفتها بقرارات هدم للبنىات المخالفة، إلا أن عمليات الهدم التي تقوم بها البلديات تعرف بدورها عدة صعوبات في تنفيذها، و ذلك من خلال شغل هذه السكنات و صعوبة إخلائها من طرف ساكنيها، و هو الأمر الذي يؤثر سلبا على التمثيل المحلي للمجالس الشعبية البلدية المنتخبة و المكلفة بإعداد و تنفيذ قرارات الهدم .

إن البلدية و باعتبارها امتداد للدولة فمن المفترض أن من ضمن مهامها الأساسية تطبيق قوانين الدولة و تنفيذها، و في الوقت ذاته تمثل الفئات السكانية و تتولى الدفاع عن مطالبهم و رغباتهم حتى و إن كانت مخالفة، و هنا يقع الإشكال و الخلل في مراقبة عمليات العمران.

و بتتبع تطور التشريع الجزائري خلال هذه المرحلة، و التي كانت تشهد فاعل و متدخل وحيد على الأنسجة الحضرية و هو السلطات العمومية، فإن القوانين المطبقة كانت تشهد تأخر كبير إما في التنفيذ المباشر، و إما في صدور المراسيم المنظمة لتطبيقها ، حيث يتم إصدار أمر معين و تليه المراسيم التنفيذية المتعلقة به إلا بعد مرور ثلاثة أو أربعة سنوات، هذا الفارق الزمني يكتسي أهمية كبيرة في تأثيره على تعدد المخالفات العمرانية، و إنشاء الأحياء الفوضوية، و كذلك مع تطور الظروف يولد صعوبة كبيرة أثناء عمليات هدم المباني المخالفة، فمثلا يستحيل التدخل على حي سكني يضم في حدود 300 سكن دون الأخذ في الحسبان بتوفير البديل للسكن و ترحيل العائلات، و في هذه الحالة و أمام عجز البلديات على توفير هذه البدائل يصبح التدخل فقط يخص الحالات المعزولة.

02-04- الإصلاح التشريعي بعد 1990 :

مع السياسة المنتهجة بعد سنة 1990، و إحداث الإصلاحات التي مست كل القطاعات و من بينها قطاع العقار و التعمير، و منه إشراك الخواص في الترقية العقارية و التسيير العقاري و مع وضع أدوات ووسائل جديدة تتحكم في العمران بما في ذلك عمليات مراقبة و متابعة الانجازات والبنيات، إلا أن البناء اللاشعري بقي يشهد نفس الوتيرة في الانتشار و ربما أكثر مما سبق، حيث لازلنا نلاحظ تعدد الورشات و اختلاف البنيات من شارع لآخر و من تجمع لآخر، اغلبها يوحي من مظهرها و طريقة انجازها بأنها لا تخضع لأي تنظيم أو رخصة مسبقة و دون الحاجة للتأكد من ذلك .

رغم التوجيهات التي تضمنها قانون التهيئة و التعمير رقم: 29/90، و كذلك التعديلات التي أدخلت على المراسيم المنظمة لدراسة و منح رخص البناء الصادرة سنة 1991، غير أن الفترة التي احتضنت الإصلاح التشريعي العمراني والعقاري في الجزائر كانت بمثابة مرحلة انتقالية، أين دخلت الجزائر النظام الليبرالي و الاقتصاد الحر، و وضعت بذلك سبل جديدة للتخلي عن النمط المركزي للتخطيط، و قد مرت البلاد بمرحلة متميزة و حرجة في تاريخها، حيث اجتاحت البلاد أزمة سياسية حادة لها آثار وخيمة على الجانب الاقتصادي و الاجتماعي، و تأثرت بذلك مرجعية التهيئة العمرانية في الجزائر، و رجعت المدن إلى ظاهرة التعمير الفوضوي، و زيادة التمركز في الشريط الساحلي، كما شهدت أغلبية المراكز الحضرية خاصة الكبرى منها و المتوسطة نزوحا ريفيا معتبرا، نتيجة لنقص الخدمات و المرافق بالأرياف، و كذا تدني الأوضاع الأمنية.

و بالرجوع إلى النصوص التشريعية الصادرة سنة 1990، و المتعلقة بتبني النهج الجديد في سياسة التهيئة و التعمير، نجد أن مدة العشر سنوات التي تلت بداية التشريع الجديد (التسعينيات) لم تركز المبادئ الأساسية للسياسة العمرانية الجديدة، حيث أن بداية العمل بإعداد المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير PDAU كانت سنة 1995 أي بعد مرور 05 سنوات من إصدار القانون، و نفس الملاحظة فيما يخص مخططات شغل الأراضي POS التي تعتبر الأداة التنفيذية لمخططات التهيئة و التعمير، و التي لم تنجز بشكل نهائي إلى اليوم، فحسب إحصائيات وزارة السكن و العمران لسنة 2008 فان نسبة إعداد مخططات شغل الأراضي تقدر بـ : 28 % من إجمالي 12000 مخطط .

إن تأخر العمل بالقوانين السارية المفعول حتما سيتبع بتغيير الظروف و المعطيات، و بالتالي فان عمليات التعمير و البناء أصبحت لا تتماشى مع المخططات الموضوعية، و بذلك فسح المجال للتعمير الفوضوي و للبناءات اللاشعرية .

و خلال سنة 2004 و مع تعديل قانون التعمير رقم : 29/90 منحت صلاحيات واسعة للبلديات من اجل الحد من انتشار البنايات اللاشريعة، و أصبحت بذلك عمليات الهدم تنفذ مباشرة دون اللجوء إلى الجهات القضائية، و هو الجديد الذي جاء به قانون سنة 2004 الذي استغنى كذلك عن عدة بنود قانونية من المرسوم التشريعي رقم : 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ، و الذي كان يحدد بدوره كيفية التدخل فيما يخص البناء المخالف ، حيث نصت المادة رقم : 76 مكرر 4 من القانون رقم : 05/04 على انه :

" عندما ينجز البناء دون رخصة يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة و إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين إقليميا في اجل لا يتعدى 72 ساعة ، في هذه الحالة و مراعاة للمتابعات الجزائية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في اجل 08 أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة ، عند انقضاء المهلة و في حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني يصدر الوالي قرار هدم البناء في اجل لا يتعدى 30 يوما، تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية، و في حالة عدم وجودها يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي ، يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم و يحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية، إن معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم من قبل السلطة الإدارية " .

هذا فيما يخص البناء بدون رخصة، و يعد هذا النص القانوني واضح و صريح و يتميز كذلك بالسرعة في التنفيذ، و أيضا بتأكيد تنفيذ عمليات الهدم في حالة قصور البلديات أو معارضة المخالف أمام الجهات القضائية.

أما الحالات التي يثبت فيها عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة فانه يحرر بشأنها محضر معاينة، و يرسل إلى الجهة القضائية المختصة في اجل 72 ساعة و هي التي تقرر إما بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا، و حسب الأجال التي تحددها.

هذه الإجراءات السارية المفعول منذ سنة 2004 لم تكلل بالنجاح التام لعدة أسباب أهمها :

- قلة الإمكانيات البشرية و المادية لدى البلديات، حيث أن بعض البلديات لا تضم في تعداد موظفيها أعوان مؤهلين لمعاينة المخالفات كما ينص عليه القانون .
- في حالة قصور البلديات عن اتخاذ إجراءات هدم المباني لا تتدخل الدولة- أحيانا- لضمان عملية الهدم كما ينص عليه القانون .
- إجراءات تعيين الموظفين المؤهلين و المكلفين بمعاينة حالات البناء اللاشعري حددت طبقا لمراسيم تأخر صدورها حوالي 03 سنوات، و هي بدورها تنظم عملية تعيين الأعوان المؤهلين بناء على قرارات وزارية لم تصدر بعد - على الأقل في بعض البلديات - .

و عليه فان التشريع الساري المفعول، و رغم تميزه بالوضوح و السرعة في التنفيذ و كذا تحديد الصلاحيات، إلا أن الملاحظ هو تأخر صدور المراسيم التطبيقية له. هذه الإجراءات التشريعية نظريا نراها كفيلة بالقضاء النهائي على البناء اللاشعري و بالتمعن أكثر في مضمونها، و كيفيات تطبيقها نسجل بأنها من ضمن أسباب انتشار البناءات اللاشعرية.

هذه الوضعية القانونية التي تتكفل بمحاربة البناء اللاشعري، أكيد أنها لم تحقق ميدانيا النتائج الايجابية التي توجي بنقص أو اختفاء البناءات اللاشعرية، و هو ربما المؤشر الذي دفع بالسلطات العمومية إلى إصدار القانون رقم : 15/08 يتبنى تسوية وضعية كل البناءات التي أنجزت قبل صدوره، و تكون موافقة لأدوات التعمير المعمول بها. هذا التشريع الجديد يوازي و يتداخل مع قانون التعمير رقم: 29/90 في بعض أحكامه خاصة المرتبطة بعقود التعمير، كون هذا الأخير يرمي كذلك إلى وضع حد لحالات عدم إتمام المباني، و ذلك عن طريق منح رخص إتمام للبناءات بعد تسوية وضعيتها.

الجدول رقم 02 : إجراءات مخالفات التعمير

| بعد سنة 1990 | قبل سنة 1990 |
|---|--|
| - تسجل المخالفات عن طريق مفتشي التعمير ، أعوان و ضباط الشرطة و رؤساء البلديات و أعوان البلدية المؤهلين. | - تعين المخالفات عن طريق مفتشي التعمير، أعوان و ضباط الشرطة و في بعض الحالات أعوان البلدية المؤهلين " إن وجدوا". |
| - هدم المباني يتم مباشرة بعد معاينة المخالفة. | - هدم المباني المخالفة يتم بعد صدور حكم قضائي . |
| - المتابعة القضائية تخص حالات عدم احترام رخصة البناء. | - أحيانا تطبق غرامات مالية على بعض المخالفين دون تنفيذ الهدم و إعادة الوضع إلى حالته الأصلية. |
| - الغرامات المالية نص عليها القانون رقم: 15/08 و بالتوازي مع عمليات الهدم. | - تعطل عمليات الهدم بسبب الإجراءات الإدارية التي تتخذها الإدارة و هو ما يسهل في تقدم نسبة الأشغال. |
| - تأخر العمل بالقوانين العمرانية لتأخر المراسيم التطبيقية و بعض القرارات. | - نقص الصرامة في التعامل مع مخالفات التعمير. |

المصدر: من إعداد الباحث 2013

05- سلبيات البناء العشوائي على المدينة و التنمية المستدامة :

إن تصميم أي منطقة حضرية سوى كانت سكنية أو غير ذلك، ينبغي أن يوضع على تصور مسبق متكامل فيه كل العناصر و المكونات، بطريقة يتم معها التعرف على الحالة التي يمكن أن تبدو عليها المنطقة بتفاصيلها بعد تنفيذ المخططات، و معرفة الأثر السلبي البيئي و الجمالي و الحس النفسي و الاجتماعي الذي يمكن أن يحدثه ذلك التصميم على السكان، حيث أن التصميم الحضري السليم يجتمع في عدة اختصاصات يصعب الفصل بينها، و تنبثق منه القواعد و المعالم الرامية إلى إيجاد انجاز مطابق و موافق لتلك المخططات .

إن الدراسات العمرانية التي تبنى على أسس تحتكم لمقاييس العمران و البيئة و تحترم التصورات الاجتماعية و الاقتصادية، و تحرص على التصاميم الصحيحة للانجاز ، حتما سينعكس عنها نتاج مادي عمراني يخدم مقومات التنمية المستدامة ، و في حالة العشوائية التي يعرفها التعمير بالتأكيد أن لذلك تأثير سلبي على المدينة و على ترميمها المستدامة، و حسب إحدى الباحثات فانه "أصبح لزاما على السياسات العمرانية أن تغير إجراءاتها و تجعلها تتلاءم مع مبادئ مفهوم التنمية المستدامة " (16)

- نظرة عن التنمية المستدامة :

" لقد كثر استخدام مفهوم التنمية المستدامة في الآونة الأخيرة، و يعد أول من أشار إليه بشكل رسمي هو تقرير " مستقبلنا المشترك " الصادر عن اللجنة العالمية للتنمية و البيئة عام 1987 ، و قد تشكلت هذه اللجنة بقرار الجمعية العامة للأمم المتحدة في ديسمبر 1983 ، و ذلك بهدف مواصلة النمو الاقتصادي العالمي، دون الحاجة إلى إجراء تغييرات جذرية في بنية النظام الاقتصادي العالمي .

و تم بموجب هذا التقرير دمج الاحتياجات الاقتصادية و الاجتماعية و البيئية في تعريف واحد، و عرفت اللجنة التنمية المستدامة بالتنمية التي تأخذ بعين الاعتبار حاجات المجتمع الراهنة بدون المساس بحقوق الأجيال القادمة في الوفاء باحتياجاتهم و هناك صنفين من التعريفات:

(16) شايب- ع : أدوات التعمير و التهيئة المستدامة للفضاءات الخارجية بالمجموعات الكبرى للسكن - حالة مدينة سطيف - رسالة ماجستير -

معهد التسيير و التقنيات الحضرية - جامعة أم البواقي 2008 ص 30

- **الصف الأول:** عبارة عن تعاريف مختصرة سميت بالتعاريف الأحادية للتنمية المستدامة وهذه التعاريف اقرب للشعارات، و تفتقد للعمق العلمي و التحليلي و منها: التنمية المستدامة هي التنمية المتجددة و القابلة للاستمرار، و منها أيضا أن التنمية المستدامة هي التنمية التي تضع نهاية لعقلية لا نهاية الموارد الطبيعية .
- **الصف الثاني:** يمثل تعاريف أكثر شمولاً و منها:
- أن التنمية المستدامة هي التي تفي باحتياجات الحاضر دون الإضرار بقدرة أجيال المستقبل على الوفاء باحتياجاتها الخاصة، و هي تفترض حفظ الأصول الطبيعية لأغراض النمو و التنمية في المستقبل .
- و منها أن التنمية المستدامة هي تنمية اقتصادية و اجتماعية متوازنة و متناغمة تهتم بتحسين نوعية الحياة مع حماية النظام الحيوي .
- و كذلك تعرف على أنها التنمية التي تقوم أساساً على وضع حوافز تقلل من التلوث و تقلل من حجم النفايات و المخلفات، و تقلل من حجم الاستهلاك الراهن للطاقة، و تضع ضرائب تحد من الإسراف في استهلاك الماء و الموارد الحيوية.
- و هناك تعاريف ذات طابع اقتصادي تمثل إجراء خفض عميق و متواصل في استهلاك الطاقة و الموارد الطبيعية من طرف دول الشمال الصناعية ، و إحداث تحولات جذرية في الأنماط الحياتية السائدة في الاستهلاك و الإنتاج و امتناعها عن تصدير نموذجها الصناعي للعالم.
- أما التعاريف ذات الطابع الاجتماعي و الاقتصادي ، فتعني السعي من اجل استقرار النمو السكاني، و وقف تدفق الأفراد على المدن، من خلال تطوير مستويات الخدمات الصحية و التعليمية في الأرياف، و تحقيق أكبر قدر من المشاركة الشعبية في التخطيط للتنمية " (17).

01-05- التأثير على البيئة الحضرية :

البيئة الحضرية هي من صنع الإنسان و هي عبارة عن نتاج لتأثير الإنسان في بيئته الطبيعية، و قد تحدث عمليات البناء اللاشعري و التدخل العشوائي على الفضاءات العمرانية الشاغرة اختلالات عديدة على التوازن البيئي الحضري كتلوث الهواء، تلوث الماء ، التلوث البيئي على الأرض، و يرتبط تلوث البيئة الحضرية بمستوى التطور الحضري للإنسان ، كما يختلف مستواه حسب تطور الأنشطة الاقتصادية التي يمارسها سكان المدن و كذا وتيرة نمو التعمير و مدى تناسبه مع التنظيم التشريعي المطبق .

و يمكن إبراز الانعكاسات التالية كنتائج سلبية تفرزها عمليات البناء اللاشعري :

(17) مقال منشور على الموقع الإلكتروني www.beeaty.tv.

01-01-05 - القضاء على المساحات الخضراء :

إن عمليات التعمير و البناء اللاشعري و انطلاقا من مبدأ أنها لا تتقيد بأية ضوابط قانونية تسير عمليات تثبيتها و تتابع مراحل انجازها، فان هذا النوع من التعمير و البناء قادر و كفيل بالقضاء على المساحات الخضراء داخل التجمعات الحضرية، و هو ما ينعكس سلبا على البيئة الحضرية، و على نوعية حياة السكان داخل هذه التجمعات (انظر الصورة رقم 17).

و اعتبارا لعمليات نمو و توسع البنايات اللاشعرية خاصة تلك التي تنتج لنا أحياء سكنية كبيرة تحيط بالمدن، يتجلى لنا الانعكاس السلبي على المساحات الخضراء و على المدينة ككل ، خلافا للتوسعات التي تضمن توفر بعض العناصر الأساسية الرامية إلى إنتاج مناطق سكنية تحترم الشروط البيئية و العمرانية، من ترك فضاءات للعب الأطفال و مساحات خضراء تستعمل كمتنفس للسكان داخل الأحياء السكنية، أو كحدائق ما بين الأحياء، فبناء الجيوب الشاغرة و الاستيلاء على الأرصفة و الفراغات تعد عملية تنافسية تسير ضد تواجد المساحات الخضراء و تعرقل انتشارها (انظر الصورة رقم 18) .

و بناء على الأهمية البالغة للمساحات الخضراء و انعكاساتها على البيئة و الحياة الحضرية، و توفير مسببات تلطيف الجو، و تنقية الهواء داخل المدن فانه بات من الأهمية بما كان العمل على حماية هذه المساحات الحضرية التي لها أبعاد اجتماعية و بيئية، و على علاقة متواصلة مع تحسين الإطار المعيشي العام للسكان، و كذا التأثير حتى في سلوكياته داخل المدينة .

الصورة رقم 17 : الإستحواذ على المساحات الخضراء
(حي الزيتون – بئر العاتر)



المساحة الخضراء الظاهرة
بالصورة هي مخصصة حسب
أدوات التعمير، إلا أن البناء
اللاشعري استولى على هذه
المساحة و غير وجهتها .

المصدر: الباحث 2013

الصورة رقم 18 : الإستحواذ على المساحات الخضراء
و الجيوب الشاغرة (حي الزيتون – بئر العاتر)



تبين هذه الصورة بوضوح الاستيلاء على مساحات و جيوب عقارية ذات مساحات معتبرة حتى و إن كانت هذه الجيوب عبارة عن مساحات خضراء.

المصدر: الباحث 2013

02-01-05 - التأثير على المحيط و الصحة العمومية :

إضافة إلى كونها محتضن و بيئة خصبة للآفات الاجتماعية، فإن الأحياء السكنية و البنايات الفوضوية تعد من أهم المسببات الرئيسية للتأثير على المحيط و الصحة العمومية للسكان، و ذلك بانتشار الأمراض المعدية و تدهور الوضع الصحي لسكان هذه المناطق، كما يمكن أن تنجز هذه البنايات على ارتفاعات معينة كالأنابيب الناقلة للغاز الطبيعي (انظر الصورة رقم 19 و 20) أو الخطوط الكهربائية ذات الضغط العالي و هو ما يهدد لتعرض سكان هذه الأحياء لأخطار صناعية و تكنولوجية .

كما أن لغياب شبكة الصرف الصحي داخل هذه الأحياء، بسبب عدم تهيئتها أو بسبب عدم إمكانية تصريف المياه بحكم الموقع أو طوبوغرافية الموضع، و بالتالي اعتماد السكان في التخلص من المياه المستعملة و فضلاتهم السائلة على الخنادق أو الحفر الأرضية (fosse septique) غير النظامية، و في حالات أخرى يلجأ السكان إلى ترك المياه المستعملة تسيل على السطح بشكل مباشر أو بواسطة قنوات مختلفة الأحجام و الأنواع ، هذه الوضعية تزيد من حدة التلوث البيئي خاصة مع مرور الوقت، و مع تزايد عدد السكان، و هو ما يتسبب كذلك في حالات اختلاط المياه المستعملة بالمياه الصالحة للشرب، و هي الحالات الأشد خطورة بانتشار الأمراض المعدية، حيث أن أغلبية أنواع هذه الأمراض تسجل بمناطق السكن الفوضوي لانعدامه على أدنى مقومات الحياة الصحية، و يمكننا تلخيص أهم الأسباب المؤثرة على المحيط و الصحة العمومية للسكان في هذه المناطق فيما يلي :

- غياب شبكات التطهير أو الصرف الصحي و عدم استيعابها لاستعمالات عدد السكان إن وجدت ، حيث أن عدد العائلات غير متحكم به .
- انتشار الخنادق و الحفر الأرضية كوسيلة للتخلص من المياه المستعملة .
- إمكانية كبيرة لاختلاط المياه المستعملة بالمياه الصالحة للشرب .
- الربط العشوائي غير الصحي مع شبكة التطهير إن وجدت عن طريق الثقب المباشر و نفس الإشكال مع شبكة المياه الصالحة للشرب حيث يتم الربط دون مراعاة الشروط الصحية .
- سيلان المياه المستعملة على السطح و تجمعها في شكل برك .
- غياب المساحات الخضراء داخل هذه المناطق .
- انتشار الأنشطة الصناعية و الحرفية غير المرخصة و المسببة في تلوث الهواء عن طريق انتشار الغازات التي قد تكون سامة و كذا سيلان المياه المستعملة المضررة بالبيئة .

الصورة رقم 19 : بنايات منجزة على ارتفاع أنبوب الغاز الطبيعي (حي الأمل - بئر العاتر)

تبين هاتين الصورتين انجاز بنايات فوضوية دون احترام المسافات الأمنية اللازمة في مثل هذه الحالة و المقدر بـ 75 م ط على جهتي الأنبوب الناقل للغاز الطبيعي و ذو الضغط العالي .



المصدر: الباحث 2013

الصورة رقم 20 : بنايات منجزة على ارتفاع أنبوب الغاز الطبيعي (حي الأمل - بئر العاتر)



المصدر: الباحث 2013

02-05- سلبيات البناء العشوائي اللاشعري على العقار الحضري :

من ضمن ابرز السلبيات و أكثرها تأثيرا و التي يمكن تسجيلها جراء انتشار البناء اللاشعري هي القضاء على العقار الحضري، كون التخطيط العمراني الذي يبنى على دراسات علمية متكاملة تتداخل فيها عدة عناصر و مؤشرات تضمن نجاعتها بعد الانجاز على المستوى العمراني و البيئي و الاجتماعي و الاقتصادي، هذا التخطيط الحضري يقيد حق البناء و يرشد استعمال الأرض، و يضمن فضاءات خضراء و يحارب بذلك شتى أنواع التلوث البيئي الحضري، فيما يحدد مواقع السكن و مواقع النشاطات التجارية و الصناعية و غيرها، و من هذا المنطلق، فان أي خرق لهذا التخطيط سيكون له الأثر السلبى على إحدى مكونات هذا المجال الحضري. و أهم هذه المكونات ارتباطا بتوسع المدن و التحكم في تسييرها هو الجانب العقاري الذي يمكن اعتباره بالقاعدة المستقبلية لاحتضان توسع المدن، و انجاز المرافق لسكانها .

إن بنقص أو بغياب العقار لاسيما الحضري منه، لا يمكننا وضع تصورات مستقبلية لمدننا ، كون العقار يحول دون تجسيد السياسات التنموية من توفير للمرافق العمومية و للسكن، و النشاطات الاقتصادية، فتوفر الاحتياط العقاري الحضري هو الوسيلة الكفيلة بإحداث التوازنات و الارتباطات الوظيفية بين أحياء المدينة و الوسيلة كذلك لإعادة هيكلة البنية الحضرية للمدن، و تغطية العجز المسجل بها، و عليه أصبح لزاما علينا أن نشرك مؤشر الانجاز ضمن برامج التخطيط الحضري، و أن نوليّه أهميته البالغة، حيث أن احترام الأهداف الرئيسية و الثانوية للتخطيط الحضري، و احترام المخططات، و العمل على مطابقة الانجاز لها يعد بمثابة ضمان مسبق للنتائج الايجابية .

و يمكن إيجاز أهم سلبيات البناء اللاشعري على العقار الحضري في الآتي:

- استنزاف العقار عن طريق الحيازات الفوضوية (انظر الصورة رقم 21 و 22 و 23).
- انتشار المضاربة العقارية (انظر الصورة رقم 21 و 22 و 23).
- إعاقة التهيئة الحضرية و عرقلة التوازن الحضري داخل النسيج العمراني.
- القضاء على الجيوب الشاغرة و الاحتياطات العقارية للبلديات.
- خلق صعوبة في تنفيذ أدوات التهيئة و التعمير.
- عرقلة التنمية المحلية.
- القضاء على ثروة يصعب تجديدها .

الصورة رقم 21 : حيازة العقار ثم البيع
(حي العامرية - بئر العاتر)

تبين هذه الصورة بوضوح أن المخالف لم يتم بالإنجاز بسبب أزمة السكن وإنما لغرض المتاجرة بالعقار، وهو ما يعد استنزاف للعقار الحضري .



المصدر: الباحث 2013

الصورة رقم 22 : الاستيلاء على مساحات معتبرة
(المدخل الغربي لمدينة بئر العاتر)



هذه الصورة مأخوذة من مخطط شغل الأراضي د1 لبلدية بئر العاتر و هي تبين الاستيلاء على مساحة عقارية معتبرة .

المصدر: الباحث 2013

الصورة رقم 23 : الاستيلاء على مساحات معتبرة
(المدخل الغربي لمدينة بئر العاتر)



هذه الصورة تبين الاستيلاء على مساحة عقارية حضرية معتبرة بالجهة المخصصة للتوسع العمراني المستقبلي للمدينة.

المصدر: الباحث 2013

03-05- سلبيات البناء العشوائي اللاشعري على تسيير المدينة :

من البديهي أن يقتضي تسيير المدينة التحكم في مكوناتها الأساسية، من مجال مبني و مجموعات الأفراد و مختلف النشاطات الاقتصادية و التجارية المثبتة على ذلك المجال الحضري، بما في ذلك الفضاءات الشاغرة التي تمثل القطاعات العمرانية التي ستحتضن مستقبل المدينة .

إن الفاعلين المحليين من بلديات و مصالح إدارية و تقنية محلية هم الأكثر قربا بالسكان و بانشغالهم و متطلباتهم اليومية، و هم المعنيين قبل غيرهم بتسيير المدينة، و مصالحها العمومية من عمران و شبكات و طرق، و حركة مرور و مساحات خضراء، و كذا بتسيير كل المكونات أو الجزئيات المتواجدة داخل المدينة، و يرتبط نجاح هذا التسيير بالإمكانيات المادية و البشرية المتوفرة، لاسيما المختصة منها. فقدره التحكم و الضبط و التخطيط تتميز و ترتقي درجاتها كلما احتضنت الوسائل و توفرت الشروط التي بمقدورها التغلب على الصعوبات التي يمكن أن تعترض نمو المدينة، و لعل عوائق التسيير كثيرة و متعددة، و لا يمكن حصرها في هذا البحث لاختلافها من مدينة لأخرى، و من تركيبة اجتماعية و حضرية لأخرى .

و من أهم الصعوبات التي تواجه القائمين على تسيير المدينة، نجد موضوع البناء اللاشرعي الذي يقف حاجزا في وجه العديد من القطاعات خاصة التنمية و الاقتصادية منها، فالبناء اللاشرعي يعيق تجسيد المشاريع التنموية بالاستيلاء على عقاراتها . و يزيد البلديات و السلطات المحلية صعوبات مالية للتكفل بالأحياء الفوضوية . و تهيئة مجالاتها من انجاز للشبكات و فتح الطرق و غيرها من مقومات إعادة الهيكلة التي تحتاجها هذه الأحياء السكنية، بغية إعادة إدماجها في المدينة مجاليا و وظيفيا ، فتسيير الأملاك العقارية، و الإطار المبني على سبيل المثال يتطلب الابتعاد عن العشوائية، و يلاقي الصعوبات الكثيرة حتى بتوفر الظروف المناسبة لذلك، هناك عدة مدن تعاني من ازدحام حركة المرور بسبب ضيق الشوارع المرتبطة أساسا بقرب بنايات من الأرصفة، و أخرى بسبب سوء وضعية الطرقات بسبب نقص الاعتمادات المالية اللازمة، حيث تتعدد الأولويات داخل المدن التي تشهد انتشار السكنات الفوضوية خاصة، و بالتالي تتجزأ الميزانيات المسخرة و يصعب الوقوف على نتائج واضحة و مرضية، و نستطيع حصر بعض سلبات البناء اللاشرعي على تسيير المدينة فيما يلي :

- التأثير السلبي على التنمية المحلية و الاقتصاد الحضري بالمدينة.
- استهلاك الاعتمادات المالية .
- فتح عدة مجالات لتدخل الفاعلين كمحاربة الآفات الاجتماعية، و محاربة البطالة.
- إجبارية التكفل بمتطلبات سكان الأحياء الفوضوية، و العمل على تحسين الإطار المعيشي .
- التأثير على حركة المرور و عرقلة تسييرها باستغلال مواقف السيارات و الأرصفة .

- عرقلة الجماعات المحلية و المصالح التقنية في تحقيق الأهداف المتوخاة من أدوات التهيئة و التعمير.

الصورة رقم 24 : صعوبة تدخل المصالح العمومية داخل هذا الحي (حي الجمارك - بئر العائر)



المصدر: الباحث 2013

حدة انتشار البناءات اللاشعرية العشوائية و تداخلها كما في هذه الصورة تصعب من تدخل المصالح العمومية مثل مصالح الري لصيانة أو مد شبكات التطهير أو مصالح البلدية لجمع القمامة و غيرها من المصالح

ثالثا تسوية الوضعية التخطيطية للأنسجة الحضرية غير الشرعية بأسلوب التطوير الحضري

1- مفهومه هو أسلوب لتسوية الوضعية التخطيطية للحي وإدماجه ضمن المحيط العمراني عن طريق العمليات التي يتدخل بها، و سنعالجه في هذا المطلب وفق : التطوير الحضري كأسلوب للتدخل في الأنسجة الحضرية غير الشرعية، أساليب التطوير الأنسجة الحضرية غير الشرعية، برامج التطوير الأنسجة الحضرية في الجزائر .

2- التطوير الحضري كأسلوب للتدخل في الأنسجة الحضرية غير الشرعية

سنبحث ضمن هذا العنوان في مفهوم التطوير الحضري كما أنا سنؤصله طبقا للإطار القانوني الذي ينظمه ثم نحدد آليات و أنماط هذا الأسلوب في التسوية .

1.2. مفهوم التطوير الحضري و أساسه القانوني

2.1.2. مفهوم التطوير الحضري

التطوير الحضري هو عملية فرضها ضرورة التدخل في الأنسجة و القطاعات الحضرية المتداعية، من أجل الوفاء بحاجتها المتطورة من مختلف البناءات و التجهيزات العمرانية الناقصة وفق لما تفرضه توقعات التخطيط العمراني⁽¹⁸⁾ ، في المنطقة، وقد يمتد هذا الأسلوب إلى الأنسجة الحضرية غير الشرعية فيعرف على أنه «سلسلة من العمليات التخطيطية المتكاملة، و التي تقوم على أسس و مقومات البيئة الحضرية كأنواع المواقع و امتلاك الأراضي التي تتحكم فيها أثناء التنفيذ و ذلك من خلال تلك السلسلة من الإجراءات»⁽¹⁹⁾

(18) - Olivier Piron , Le renouvellement urbain : tentative d'approche systématique , revue de droit de l'aménagement de l'urbanisme et de l'habitat , Dalloz / 2001 , p 213

(19) د. أحمد بوزراع ، التطوير الحضري و المناطق الحضرية المتخلفة بالمدن ص 177

أو أنه تدخل في البناء الاقتصادي والاجتماعي والطبيعي والبيئي والقانوني في نطاق أي تجمع غير شرعي بهدف الحفاظ على الفرص الاقتصادية والإسكانية القائمة في هذا التجمع والعمل على التنمية الاجتماعية والإسكانية لسكان هذه المناطق عن طريق « تجهيزها بالشبكات الأساسية والمرافق العامة الضرورية واستكمال بعض مقومات الرفاه في مساكنها مع إدماجها ضمن المخططات العمرانية»⁽²⁰⁾، فهو يهدف كما وصفه الدكتور خلف الله بوجمعة إلى " الانتقال من المخطط العمراني الوقائي (Urbanisme préventif) المطبق حالياً في إطار مخططات التعمير المختلفة إلى عمران استشفائي (Urbanisme curatif) ويكون ذلك عن طريق الاعتراف بالسكن العفوي كمنظومة قائمة وجديدة لإنتاج السكن " (21)، ويتميز أسلوب التطوير الحضري بأنه:

- يتدخل في التجمعات الحضرية القائمة في الوسط الحضري، أي أنه يتدخل لتسوية المخالفات الجماعية والوضعية التخطيطية للمنطقة ضمن الوسط الحضري بخلق بيئة حضرية صحية بها كل المرافق العمرانية الضرورية ويعتبر لذلك من أنجع البدائل العمرانية لأنه نابع من حاجات السكان المحليين وبمشاركتهم في مختلف مراحل تنفيذه .

- يتدخل لتطوير البنيات السكنية القابلة للتطوير والمعالجة، وهي السكنات التي حرص ساكنوها على تطويرها و « تدعيمها بتشييد جدران خارجية، وحجرات إضافية، وسقوف أكثر صلابة وربطها ببعض الخدمات والشبكات »⁽²²⁾، أي أن أفراد السكنات في هذه الحالة قد اتخذوا مواقف رشيقة إيجابية من ظروفهم السكنية المتدنية بسبب استقرارهم واطمئنانهم من أسلوب الإزالة، أما السكنات غير القابلة للمعالجة لتي تشكل خطراً على الأفراد فيتعين امتصاصها وإعادة إسكان قاطنيها⁽²³⁾ .

- كما يمتاز التدخل بأسلوب التطوير الحضري بأنه تدخل محسوس ومؤثر كونه ينصب على الوحدة الأساسية في النسيج العمراني وهي السكن .

- يتدخل أسلوب التطوير الحضري بأسلوب البرامج والمشاريع التي تراعي خصوصية المناطق المستهدفة بالتطوير والمدة الزمنية المطلوبة لتنفيذ البرامج والميزانية المتوفرة مع تقدير حاجة الأحياء للتدخل⁽²⁴⁾. وفقاً لأدوات التعمير المفروضة في المنطقة .

- (20) مشروع الحد من انتشار العشوائيات وتطوير القائم منها المقدم من الجمهورية التونسية، يونيو / حزيران 2008، الأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب التابعة لجامعة الدول العربية، ص 14

- (21) خلف الله بوجمعة، التعمير العفوي بين الرفض والإدماج، مجلة علوم وتكنولوجيا، جامعة منتوري، قسنطينة، العدد 13، الجزائر جوان 2000، ص 29، وانظر أيضاً

Nait Saada, Urbanisme et Viabilisation, op-Cit, p 19 .

- (22) د السيد الحسيني، الإسكان والتنمية الحضرية، دراسة الأحياء الفقيرة في مدينة القاهرة 2009، ص 21

- (23) Henri Jacquot, François Priet « Droit de L'urbanisme » . op-cit, p 497 .

- (24) د. أحمد بودراع، التطوير الحضري والمناطق الحضرية المتخلفة بالمدن ص 180 .

3.1.2. الأساس القانوني للتدخل في الأنسجة الحضرية غير الشرعية

و ينقسم إلى أساس مباشر يتمثل في المرسوم 83-684 المؤرخ في 26-11-1983 الذي يحدد كيفية التدخل في المساحات الحضرية الموجودة، و الأساس غير المباشر أو البعيد و هي مجموعة القوانين التي تشير إلى إمكانية التدخل في النسيج الحضري المتداعي بصفة عامة و غير الشرعي العشوائي على وجه الخصوص .

1.3.1.2. الأساس المباشر

يتمثل في المرسوم 83-684 المؤرخ في 26 نوفمبر 1983 الذي يحدد شروط التدخل في المساحات الحضرية الموجودة، الذي بين بصفة واضحة عمليات التدخل و الإجراءات المتبعة، فقد نصت المادة 05 منه على « يترتب على الأحياء أو أجزاء الأحياء غير الملائمة للوظائف الحضرية و التي لا تتوافر فيها شروط الصحة و النظافة و كذلك التي يكون البناء فيها قديما، مخطط تدخل في المساحة الحضرية الموجودة و يجب على مخطط التدخل هذا في المساحة الحضرية أن يندرج في الإطار و الحدود المرسومة في المخطط الرئيسي للتعمير في البلدية». و الملاحظة التي يمكننا أن نبديها على المادة السابقة، تتمثل في عدم حصر عمليات التدخل نسيج حضري معين ، بل أنها ربطت ذلك بتدني الوظائف الحضرية، و الصحية للحى و هي عناصر واسعة تنطبق على الأحياء غير الشرعية .

2. 3.1.2. الأساس غير المباشر

الأساس (01) : و ارد في القانون التهيئة و التعمير، فقد أشارت الفقرة الثالثة من المادة 18 من قانون التهيئة و التعمير، إلى أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية القائمة بواسطة مخططات شغل الأراضي .

الأساس (02) : و ارد في المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري، بموجبه تم تكليف اللجنة الولائية للهندسة المعمارية و التعمير المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 95-370 المؤرخ في 15-11-1995 المتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية و التعمير، بمناسبة تقديمها الاستشارة في كل مسألة تتعلق بالبناء و التعمير و الهندسة المدنية لا سيما عند إعداد أدوات التعمير اقترح ما يلي .

.تحسين توجيه عمليات تجديد النسيج العمراني و رد الاعتبار له و تأطير ذلك .

.تعبئة عمليات الإدماج العمراني للمجمعات الكبرى و تأطيرها .

.تشجيع عمليات تهيئة الإطار المبني للنسيج التلقائية و تحسينها .

.إرشاد السلطات المحلية عن مواقع النشاطات المضرة و إزالتها و إعادة هيكلتها .

و عليه فإن تدخل أدوات التعمير في المناطق الحضرية التلقائية أو العفوية التي نشأت خارج مجال التخطيط يهدف في أحد جوانبه إلى تهيئة هذه الأراضي و تحسين وضعيتها عن طريق

اقترح التجهيزات و المرافق الناقصة أو ما يعرف بأسلوب الأرض و الخدمات، بموجبه تبرم الدولة «عقدا اجتماعيا» مع سكان هذه المناطق لمواجهة المشكلة (25) ، فتعترف الدولة بالحاجة إلى توفير شكل من أشكال القطع السكنية المزودة بالخدمات، ليستثمرها السكان في إنشاء المساكن و تصحيح وضعيتهم (26) .

الأساس (03) و ارد في القانون التوجيهي للمدينة بموجبه تهتم سياسة المدينة بالتجمعات الحضرية غير الشرعية بسبب افتقارها الشديد إلى الخدمات و المرافق و تأثير ذلك على تطور المدينة، و عليه ينص القانون 06-06 المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة على بعض المبادئ في السياسة الحضرية للمدينة الجزائرية لإدماج هذا النوع من الأحياء (والمتواجدة عموما في ضواحي المدينة)، لأن الكثير منها أصبحت أماكن لا هي قروية فتطور مستلزمات الريف، و لا هي حضرية فتستفيد من خدمات المدينة، و من ثم وجب القضاء على تلك الفوارق الاقتصادية و الاجتماعية و العمرانية التي تظهر من خلال التمايز، و من هذه المبادئ نذكر :

.إعادة هيكلة و تأهيل النسيج العمراني و تحديثه لتفعيل وظيفته .

.القضاء على السكنات الهشة غير الصحية .

.تصحيح الاختلافات الحضرية .

.إيجاد الحلول لإعادة تأهيل المدينة و إعادة تصنيف المجموعات العقارية و إعادة هيكلة المناطق الحضرية الحساسة .

4.1.2. أساليب التدخل في الأنسجة الحضرية غير الشرعية

ينبغي التدخل في الأنسجة الحضرية غير الشرعية على عدة اعتبارات، أهمها الغلاف المالي المرصود للعملية، الذي تتحمل منه الدولة الحصة الأكبر لاستحداث التجهيزات و مختلف المرافق و عليه فإن عملية التدخل في الحي غير الشرعي بموجب مخطط شغل الأراضي أو رخصة التجزئة يسبقها دوما المخطط الذي يستهدف الأحياء الأكبر و الأكثر إكتضاضا بأسلوب من أساليب التطوير التالية :

- (25) د السيد الحسيني ، الإسكان و التنمية الحضرية ، دراسة الأحياء الفقيرة في مدينة القاهرة ، ص 123 .
- (26) أنظر استراتيجيات التنمية الحضرية و استراتيجيات المأوى المساعدة للفقراء ، برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية ، الدورة التاسعة عشرة ، نيروبي ، 6-5 ماي 2002 ، البند السادس من جدول الأعمال المؤقت ، ص 06 .

1.4.1.2. أسلوب إعادة التطوير و إعادة التأهيل***1.1.4.1.2. أسلوب إعادة التطوير**

و يطبق هذا الأسلوب على الأحياء غير الشرعية التي لا تتطلب الإزالة، و لكنها في حاجة إلى توفير الخدمات الأساسية و المرافق العامة، و رفع كفاءتها من الناحية المعمارية مع تقديم الدعم المادي و الفني للسكان من خلال برامج التنمية الاقتصادية و الاجتماعية و البيئية طبقا للمادة 02 فقرة (ب) من المرسوم 83-684 التي تنص على أنه « عملية تتمثل في تدخل يشمل الطرق و الشبكات المختلفة و في إقامة تجهيزات جديدة » .

***2.1.4.1.2. أسلوب إعادة التأهيل**

يتدخل هذا الأسلوب على النسيج الحضري غير الشرعي عن طريق الإصلاح بهدف تكييفه و تعديله وفقا للمعايير المنصوص عليها بأدوات التعمير، كما ذكرته المادة 02 فقرة (ج) من المرسوم المذكور على « عملية تتمثل في تغيير العمارة أو مجموع العمارات أو التجهيزات لتوفير الرفاهيات الأساسية لها » .

2.4.1.2. أسلوب التجديد و المحافظة الحصريين***1.2.4.1.2. أسلوب التجديد الحضري**

يتدخل هذا الأسلوب في مناطق البناء غير الشرعي غير الممكنة التطوير باعتبارها مناطق نشأت ببناء المساكن و المباني باجتهادات فردية و لم تكتمل بها خدمات المرافق الضرورية (27) ، أو أن وضعية البنايات هشة و خطيرة بسبب مواد البناء المستعملة أو الموقع المشيدة فيه، و عليه فإن الحل في هذه الحالة إزالة و هد هذه البنايات و إعادة بنائها من جديد بحسب أدوات التعمير في المنطقة كما أشارت إليه المادة و رد بالمادة 02 فقرة (أ) من المرسوم 83-684 « : التجديد الحضري عملية مادية تشكل ، دون تغيير الطابع الرئيسي للحي تدخلا عميقا في المساحة الحضرية يمكن أن يتضمن هدم عمارات قديمة و إعادة بناء عمارات من نفس النوع في نفس المكان »، و في الحقيقة أن هذا الأسلوب يتضمن استبدال البنايات و المناطق غير الشرعية، بمناطق أخرى جديدة تصبح مقبولة من ناحية التخطيط العمراني (28) .

و يترتب على هذا الأسلوب الالتزام بضرورة إسكان المناطق محل التدخل بأسلوب التجديد الحضري ، و أسندت مهمة ذلك إلى مؤسسات الإسكان التي تنفذ سياسة الدولة الاجتماعية و هي :

(27) - Nait Saada ,Urbanisme et Viabilisation , op-Cit , p 24.

(28) - مشروع الحد من انتشار العشوائيات و تطوير القائم منها المقدم من الجمهورية التونسية ، يونيو / حزيران 2008 ، الأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان و التعمير العرب التابعة لجامعة الدول العربية ، ص 17 .

(29) -Hugues périnet – marquet ,les autres législations concourent au renouvellement urbain , revue de droit de l'aménagement de l'urbanisme et de l'habitat , Dalloz / 2001, p 251 .

*دواوين الترقية و التسيير العقاري وهي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري طبقا للمرسوم 147-91 المؤرخ في 27-05-1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كفاءات تنظيمها و عملها، تتولى فضلا عن الخدمة العمومية في ميدان السكن بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا، إسكان المرحلين من مناطق التجديد الخاضعة للهدم إذ تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 142-08 المؤرخ في 11-05-2008 المتعلق بقواعد منح السكن العمومي الإيجاري على أنه: « يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم، السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية الموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة، أو المحرومة، و التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة و/أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة » ، إن مصطلح السكن غير اللائق كما ورد بالمادة السابقة، مصطلح معروف بشدة في التشريع المغربي حيث يقصد به البناءات غير الشرعية التي تشمل⁽³⁰⁾ ، السكن الصفيحي أو القصديري و هو مسكن هش مشيد مواد مبتذلة (خشب ، قصدير ..) على الأراضي التي لا تتوافر على التجهيزات الأساسية و البنايات القديمة البالية و تلك الآيلة للسقوط .

*الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري طبقا للمرسوم 148-91 المؤرخ في 12-05-1991 أسند لها في هذا المجال تنفيذ الأشغال المتعلقة بتحديث الأنسجة القديمة و إصلاحها، تغيير البنية الحضرية و القضاء على السكن غير الشرعي غير الصحي .

*2.2.4.1.2. أسلوب المحافظة الحضرية

يتطبق هذا الأسلوب على المناطق التاريخية و الأثرية ذات الطابع المعماري و العمراني المتميز التي تمثل في هذه الحالة النسيج العمراني التقليدي، فهذه المناطق و إن انطبق عليها ضوابط عدم الشرعية⁽³¹⁾ . إلا أنها تتميز بخصوصية تفرض معالجتها بأسلوب المحافظة⁽³²⁾ ، كما بينته المادة 02 فقرة (د) من المرسوم 83-684 « الترميم العقاري عملية تسمح باستصلاح عمارات أو مجموع عمارات ذات أهمية معمارية أو تاريخية »، و نظرا للطابع الخاص لهذا الأسلوب و طابع المناطق المطبق عليها فقد أحالت المادة 07 من المرسوم المذكور السابق أسلوب المحافظة إلى نصوص المطبقة في هذا المجال، لا سيما المرسوم التنفيذي 03-322 المؤرخ في 05-10-2003 المتضمن ممارسة الأعمال الفنية المتعلقة بالممتلكات الثقافية العقارية المحمية و مخطط تهيئة الحظائر الثقافية .

- (30) مجلة المونل ، برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية ، الطبعة العربية ، مارس 2009 ، الأردن ، ص 03

- (31) أحمد بوزراع ، التطوير الحضري و المناطق الحضرية المتخلفة بالمدن ، مرجع سابق ، ص 197

- (32) محمد بن عطية ، البحث عن أسس التدخل العمراني في السكن العشوائي بمدينة المسيلة ، مرجع سابق ص 63

5.1.2. برامج تطوير الأنسجة الحضرية المعتمدة في الجزائر

و نقصد بها الخطط التي اعتمدها في الجزائر لتحسين و تطوير وضعية الأنسجة الحضرية المتداعية و التي مست الأحياء غير الشرعية عند التدخل بأحد أساليب التطوير الحضري ممثلة في برنامج امتصاص السكنات الهشة (R.H.P) ، و برنامج التحسين الحضري :

1.5.1.2. برنامج امتصاص السكنات الهشة (R.H.P)

يرجع التفكير في هذا البرنامج إلى سنوات التسعينات التي عرفت تنامي كبير لظاهرة الأحياء القصديرية و المساكن الهشة، فقد سجلت وزارة السكن⁽³³⁾ ، في سنة 1994 لوحدها أكثر من 400.000 مسكن غير مستغل بسبب تدني الوظائف الصحية و الحضرية، تركز الأحياء غير الشرعية في المدن الكبرى و استحوذها على ما يزيد عن 17000 هكتار من الأراضي الحضري، كما سجل فشل أسلوب الإزالة و إعادة الترحيل، و عليه اقترحت السلطات استبدال السياسة الهدم و الإزالة بإستراتيجية جديدة للقضاء على السكنات غير الشرعية، و التمسّت من البنك الدولي للإنشاء و التعمير في 23-05-1998 قرضا لتمويل مشروع الإسكان لذوي الدخل المنخفض (Low-Income Housing Project) تم الموافقة عليه في حدود 150 مليون دولار و ترسيمه بموجب المرسوم الرئاسي 414-98 المؤرخ في 07-12-1998 المتضمن الموافقة على اتفاق القرض رقم 4361 الموقع في 09-07-1998، لتمويل مشروع السكن الاجتماعي لمحو السكن القصديري في 12 ولاية منه " حي هواري بومدين بمدينة بئر العاتر منطقة الدراسة"⁽³⁴⁾

تمثلت أهداف هذا البرنامج الذي حدد له أجل 30-06-2003 لإتمام تنفيذه في :

- معالجة مشكلة السكنات غير الشرعية بطريقة شمولية على المستوى الحضري و البلدي .
- تطوير أساليب جديدة مهمتها تحديد التجمعات الحضرية المرشحة للتطوير، لضمان نجاعة تدخل الدولة و فعالية المساعدة المقدمة .
- رفع و تحسين جانب العرض للأراضي الصالحة للبناء، و تفادي الاستعمال المفرط لها .
- تسوية و تطهير الوضعية العقارية .
- وضع آليات جديدة تضمن إشراك سكان المناطق المستهدفة في تنفيذ برامج المشروع و مساعدتهم في ثمن اكتساب ملكية الأراضي و إنجاز المساكن التطورية .

(33) Programme de Résorption de l'Habitat Précaire , Etude d'Impact sur l'Environnement , op-Cit , p 09 .

(34) Low-Income Housing Project, Loan Agreement NUMBER 4361-AL between democratic and popular republic of Algeria and international bank for reconstruction and development , July 9, 1998

و اعتمد لتحقيق هذه الأهداف على ثلاثة أنواع من المشاريع الفرعية لتنفيذ سياسة معالجة السكنات غير الشرعية بدلا من هدمها و هي :

*المشروع الفرعي المتضمن امتصاص السكن الهش و إعادة الإسكان (R.H.P) بموجبه يتم التدخل بأسلوب التجديد الحضري عن مد مناطق السكن غير الشرعي بالخدمات، هدم الساكن غير القابلة للمعالجة و إعادة بناء مساكن أخرى بدلها مع تسوية وضعية الملكية العقارية للمستفيدين .

*المشروع الفرعي المتضمن إعادة هيكلة المناطق الحضرية (P.E.S) بموجبه يتم التدخل بأسلوب إعادة تطوير الأنسجة الحضرية غير الشرعية أو الفقيرة عن طريق استحداث تجهيزات و مرافق جديدة أو إعادة تجهيز هذه المناطق بالنسبة للأحياء التي تعرف ضغطا كبيرا يتجاوز طاقة المرافق .

*المشروع الفرعي لتوفير و تهيئة التجزئات الوقائية (L.P) يتضمن أسلوب التدخل في تجهيز و بناء المساكن التطورية في الأراضى الشاغرة المحاذية لمناطق التطوير لهدف الوقاية من انتشار المساكن غير الشرعية بها .

لكن عرف هذا البرنامج عدة مشاكل و انحرافات في تنفيذه اضطرت البنك الدولي للإنشاء و التعمير إلى وقف عملية التمويل، التي انطلقت من جديد في سنة 2004 على عاتق الصندوق الوطني للسكن ، على أن تتشكل مصادره في هذه الحالة – التمويل – من :

•مساعدات الدولة عبر الصندوق الوطني للسكن المقدرة بـ 350.000 دج لكل مسكن و 75.000 دج لكل من أجل مد كل قطعة بمختلف الشبكات .
•المشاركة المالية للمستفيد .

•مصادر التمويل المخصصة من قبل البلدية عند تنفيذ المشاريع الفرعية .

و قدر عدد الأحياء التي مستها العملية إلى غاية 31-12-2009 بحوالي 65 موقعا منها 51 موقعا انتهت بها الأشغال . (35)

2.5.1.2. برنامج التحسين الحضري (2005-2009)

يندرج هذا البرنامج ضمن برنامج دعم النمو (2005-2009) الذي خصص مبلغ 396 مليار دينار للتدخل في اكبر عدد ممكن من الأحياء بأسلوب إعادة التطوير عن طريق تحسين وضعيتها بتجهيزها و مدها بمختلف الشبكات و التجهيزات و المرافق الناقصة، و قد ترافق هذا البرنامج مع المراجعة الكبيرة لأدوات التعمير عبر الوطن ، بشكل سمح بالتدخل الواسع على مستوى

(35)- أنظر موقع الصندوق الوطني للسكن ، برنامج امتصاص السكنات غير الشرعية :
(<http://www.cnl.gov.dz/ Resorption-de-l-habitat-precaire>)

العديد من الأحياء، كما أنه ترافق مع صدور القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، الذي يربط عملية التسوية للبناء بموقع تواجده و يربطه بمختلف الشبكات و التجهيزات .

ولقد بلغ عدد المواقع المستفيدة من هذا المشروع حوالي 12 الف موقع منها 11776 موقع اكتملت بها الأشغال إلى غاية سنة 2013⁽³⁶⁾ .

(36)- أنظر تصريح وزير السكن و العمران نور الدين موسى في Revue B.T.P.H. ، مرجع سابق ، ص 15

خلاصة الفصل الثالث:

من خلال هذا الفصل تطرقنا فيه لموضوع التوسع والتشكل العمراني وأسبابه ، عرجنا من خلاله الى المراحل التاريخية للعمران البشري وما شهدته من تغيرات عبر المسار الزمني للوجود الإنساني . من نشأة ما يعرف بالمدينة التي عملت على استقطاب السكان لضمان استمرارها ، من خلال امتدادها على مجالات شاسعة بأجزاء منشطرة ، باقتران زيادة سكان المدن بزيادة في استهلاك العقار الحضري بالنسبة للسكان المعبر عنه بالتوسع العمراني .

كما أن العامل الاقتصادي والاجتماعي له تأثير في استهلاك المجال من خلال تحسين المستوى المعيشي للسكان ، لبيد العمران في التشكل والتكيف على حساب البيئة الاجتماعية السائدة في المدينة.

وأخيرا أصبح النظام العمراني يتبع نظريات وأفكارا وتيارات عمرانية حديثة والتي نتجت من أفكار الفلاسفة والأدباء الذين أرادوا عمراننا يمثل الوقت والعصر وليس عمراننا عديم الصلة بماضيه وحضارته القديمة ، مثلما نلمسه في الأحياء العشوائية وبالرغم من انتشار هذه الظاهرة في معظم دول العالم إلا أنها تختلف من مدينة الى أخرى من حيث أسباب وجودها وأنماط مبانيها ونوعية الحياة بها ، ولكن تشترك هذه الأحياء العشوائية في معظم دول العالم الثالث في تريف المدينة وتشويه مظهرها الحضري.

فالمأمل في ورشات البناء المنتشرة هنا وهناك وعبر أنحاء المدن الجزائرية المختلفة ، وحالة المباني التي تكرر كل معاني عدم الانسجام العمراني والمجالي ، وحتى في مظهرها وطبيعة استعمالها ووظائفها المختلفة.

وكما رأينا في الفصل الأول من هذه المذكرة أن التشريع العقاري فيه من الأسباب التي تعيق إجراءات الحصول على الوثائق والتراخيص القانونية المتعلقة بالتعمير والبناء ، وأن هذه الإجراءات تسهل بشكل ما في إنتشار فوضى العمران ، وأن التسيير العقاري في الجزائر يرتبط ارتباطا مباشرا ويساهم أيضا في انتشار البناء المخالف العشوائي ، حتى في مجال المرافق العمومية التي تشييدها السلطات نفسها .

وقد لجأت الدولة الى اصدار كم هائل من القوانين رافقها التأخر الكبير في التطبيق على أرض الواقع ، وهو الشيء الذي يوحى بصعوبة التنفيذ لاحقا ، والنتيجة في تقديرنا تعد نفسها بدليل الرجوع مرة أخرى الى نفس الخيار المتبع سابقا مع اضافات كان المشرع يأمل من خلالها أن تأتي بالتغيير.

وكان آخرها التدخل بقانون تحقيق مطابقة البناءات كمزيج بين تسوية الملكية العقارية للأوضاع التي نشأت على الأملاك الوطنية على الخصوص و التسوية العمرانية في إطار أحكام قوانين التهيئة و التعمير .

وقبلها أسلوب برنامج امتصاص السكنات الهشة (R.H.P) من خلال التماس الدولة من البنك الدولي للإنشاء و التعمير في 23-05-1998 قرضا لتمويل مشروع الإسكان لذوي الدخل المنخفض (Low-Income Housing Project) تم الموافقة عليه لتمويل مشروع السكن الاجتماعي لمحو السكن القصديري في 12 ولاية ، من خلال وضع آليات جديدة تضمن إشراك سكان المناطق المستهدفة في تنفيذ برامج المشروع و مساعدتهم في ثمن اكتساب ملكية الأراضي و إنجاز المساكن التطورية.

و أسلوب التدخل في الأنسجة الحضرية عن طريق التحسين الحضري (Amélioration Urbaine) ، و كما رأينا فإن من مبررات هذا الأسلوب ترجع إلى فشل حل الإزالة المطلق لهذه الأحياء العشوائية على وجه الخصوص ، فتقرر تطوير الصالح منها عن طريق التدخل الثقيل على مستوى الأنسجة الحضرية كأحد المحاور التي يمكن الارتكاز عليها في حل إشكالية التوسع والتشكل العمراني العشوائي ، لرفع مستوى كفاءة المؤسسات الإنسانية من أجل الرقي بالحياة الحضرية وجعلها أكثر استدامة ، و تبقى هذه العملية محدودة و بطيئة بفعل التكلفة و الوقت .

و تبعا للأهداف المتوقعة من هذا الفصل، نستطيع القول بان ظاهرة التوسع والتشكل العمراني العشوائي يعد أحد الأسباب البارزة و المؤثرة سلبا في المدينة و تنميتها المستدامة وهو يعتبر أحد اكبر المعوقات المباشرة على مقومات التنمية المستدامة من بيئة و عمران و عقار و بذلك يمتد تأثيره على البرامج التنموية و التخطيطية لها .

خلاصة الجزء النظري :

بعد إنهائنا لأهم المحاور و النقاط المحددة في هذا الجزء، نستطيع أن نستخلص **المحور الأول** أن عدم الاهتمام بالتخطيط الإقليمي والمتمثل بمبدأ اللاتوازن في التنمية ما بين الريف والحضر وما بين المدن ونتيجة لعدم توفر فرص عمل لعدد كبير من السكان في إطار القرية أو المدينة الصغيرة ورغبة من هؤلاء السكان في تحسين مستوى المعيشة. أدى ذلك إلى زيادة الهجرة الداخلية من المناطق الريفية إلى المدن.

ومع قلة الدخل، وعدم توفر بدائل إسكان مناسبة لاستيعاب كافة شرائح المجتمع ظهرت العديد من القضايا والمشاكل التي تواجه المدن، ولعل من أبرزها ما يعرف بظاهرة الأحياء العشوائية، والتي تقوم أساسا على مبدأ التعدي على الأراضي الحكومية أو الأراضي الخاصة والبناء عليها بدون أي سند قانوني. إن موضوع الإسكان وتوفير المسكن الملائم لكل أسرة أصبح من التحديات الرئيسية والكبرى التي تواجهها الدولة لاسيما في السنوات القليلة الماضية. وتعد ظاهرة الأحياء العشوائية أحد الإفرازات الطبيعية للعجز الحكومي عن حل مشكلة الإسكان وتوفير المسكن المناسب لتلك الشرائح الاجتماعية، وما ذلك إلا بسبب عدم فهمنا لطبيعة وأنماط تلك الأحياء. وتشكل هذه الأحياء بمبادرة من السكان

المحور الثاني أن العقار الحضري في الجزائر يتميز بالتعدد والتشعب في التسيير، فقد سجلنا كثرة التشريعات التي تحكم تسيير العقار الحضري بالمنتوج العمراني، بحيث أنه لا يتم الانتهاء من تطبيق تشريع معين حتى يسن تشريع جديد، و هو ما ينعكس سلبا على أداء الفاعلين و يؤثر في أدوارهم للتحكم في المنتوج العمراني وعملية استهلاك العقار الحضري و تسييره لبلوغ الأهداف الرامية لتحقيق التنمية المستدامة، كما أثرت المراحل و الفترات التي مر بها التسيير العقاري على طرق التحكم فيه، و أيضا لم يتم مرافقة بعض التشريعات بالوسائل الكفيلة لتحقيق الأهداف التي جاءت من أجلها.

أما فيما يتعلق بالأحياء العشوائية فقد بات من المؤكد تأثر التجمعات الحضرية و المدن بانتشاره، كما أن لهذه الأخيرة عدة انعكاسات على العقار و كفيات تسييره، إذ أن العلاقة موجودة بين طرق التسيير و انتشار البناء العشوائي تبعاً للأسباب و النتائج المشار لها.

وبالرغم من تدخل الدولة في هذه الأنسجة كان أخرها التدخل بقانون تحقيق مطابقة البناءات كمزيج بين تسوية الملكية العقارية للأوضاع التي نشأت على الأملاك الوطنية على الخصوص و التسوية العمرانية في إطار أحكام قوانين التهيئة و التعمير. وقبلها أسلوب برنامج امتصاص السكنات الهشة (R.H.P) من خلال التماس الدولة من البنك الدولي للإنشاء و التعمير قرضاً لتمويل مشروع الإسكان لذوي الدخل المنخفض (Low-Income Housing Project) .

و أسلوب التدخل في الأنسجة الحضرية عن طريق التحسين الحضري (Amélioration Urbaine) نتيجة فشل حل الإزالة المطلق لهذه الأحياء العشوائية ، فتقرر تطوير الصالح منها عن طريق التدخل الثقيل على مستوى الأنسجة الحضرية كأحد المحاور التي يمكن الارتكاز عليها في حل إشكالية التوسع والتشكل العمراني العشوائي

و تجدر الإشارة أيضاً إلى التقاعس و النقص المسجل على مستوى أداء و أدوار الفاعلين في محاربة البناء اللاشعري المنتج للأحياء العشوائية في ظل التشريعات المتعددة و المتغيرة كثيراً و المتأخر تطبيقها كذلك .

الجزء النظري

الفصل الثاني

مراحل وأهداف التخطيط
العمراني

تمهيد

في هذا الباب الذي خصص لموضوع التوسع والتشكل العمراني ، سنتطرق فيه لأسباب التوسع العمراني معرجين على المراحل التاريخية للعمران البشري ، الذي من خلاله يمكن أن ندرك العمران وما شهدته من تغيرات عبر المسار الزمني للوجود الإنساني ، نشأة ما يعرف بالمدينة التي عملت على استقطاب السكان لضمان استمرارها ، من خلال امتدادها على مجالات شاسعة بأجزاء منشطرة .

وبتعبير آخر سنتطرق الى نتيجة اقتران زيادة سكان المدن بزيادة في استهلاك العقار الحضري بالنسبة للسكان المعبر عنه بالتوسع العمراني أو التمدد الحضري، الذي يعرف بذلك الفعل المرتبط بالبحث عن أشكال تجسيد الإجابات للطلبات الجديدة فيما يخص السكن و التجهيزات و المنشآت التحتية من حيث برمجتها ، موضعها ، وتنظيمها .

المفاهيم الأساسية : التوسع العمراني ، التمدد الحضري

نرى أنه من الضروري في مقدمة هذا الباب عرض المفاهيم الأساسية و ضبط المصطلحات التي تشكل مفاتيح البحث بهدف إعطاء صورة تفيد و تعين القارئ. و سنركز على مصطلحي التوسع العمراني أو التمدد الحضري اللذين استحوذا على قدر كبير من الاهتمام في أدبيات الكثير من الدراسات و الأبحاث الجغرافية و الاقتصادية و السوسولوجية ، في أمريكا و أوروبا و حتى في العالم النامي . و قد اختلفت المفاهيم المقترحة لكل مصطلح و تعددت زوايا الدراسة و التحليل فيها ، فبالإضافة الى صعوبة ضبط و تحديد تعاريف لها ، فإن ثمة صعوبة أخرى تكثف عملية قياس الظواهر المرتبطة بها ، خاصة بالنسبة للعالم النامي و الجزائر نظرا لنقص الدراسات المتعلقة بمؤشرات القياس التي تسمح بالتقييم و المقارنة لكل من هذه الظواهر .

1- التوسع العمراني " Extension Urbain " التمدد الحضري " Etalement Urbain "

تعددت المصطلحات التي تعبر على الأشكال الجديدة للتوسع العمراني ، لكن لا يزال الكثير منها يكتنفها بعض الغموض ، فلا توجد تعريفات محددة تضبطها و مؤشرات دقيقة تقيسها . و التوسع العمراني " Extension Urbain " أو التمدد الحضري " Etalement urbain " واحد من المصطلحات الدالة على التوجه الجديد في التحضر عالميا و بوتيرة أسرع في دول العالم النامي و الجزائر . في معناه العام التوسع العمراني أو التمدد الحضري هو توسع مساحة تجمع سكاني على المجاور له، و يعني كذلك التوسع الأفقي للمجال المبني للمدينة ، كما عبر عنه بأنه العمران في توسع l'urbain en expansion⁽⁰¹⁾ . يختلف مصطلح التمدد " étalement " عن مصطلح التوسع " extension " كون التوسع يعني عملية زيادة أبعاد المجال المبني⁽⁰²⁾ و يعتبر بيار ميرلان " Pierre Merlin " "توسع المجال المبني هو النتيجة المنطقية لعملية التنمية العمرانية " ⁽⁰³⁾ . أما التمدد فهو يؤشر لتراجع درجة شغل المجال الحضري

01- P.JULIEN ;Mesurer un univers urbain en expansion ,Economie et statistiques, n°336,2000,pp.3-33

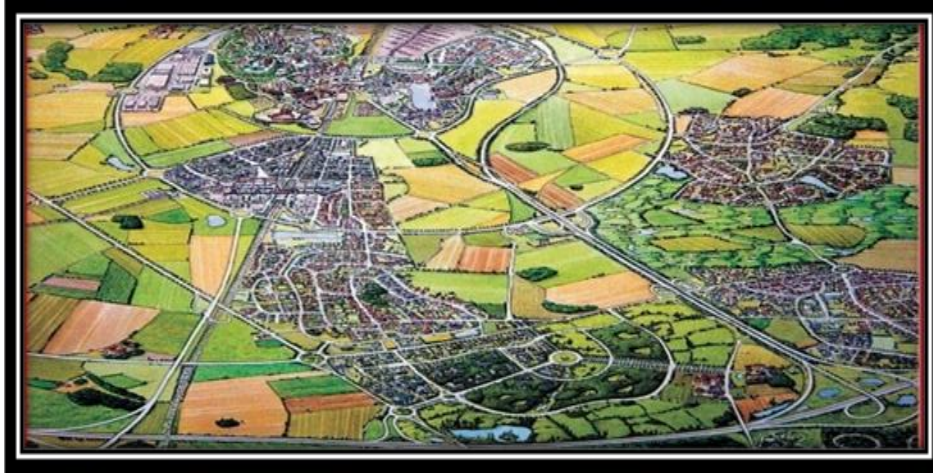
02- Dictionnaire de l'académie françaises, en ligne, www.atil.f.atil.f.fr

03- P.MERLIN, les banlieues des villes françaises, La Documentation Française, Paris,1998.

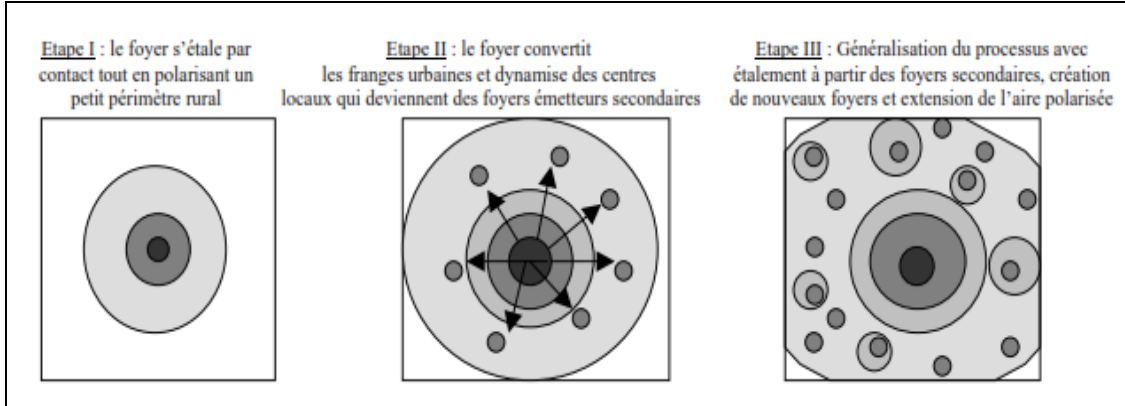
من خلال "عملية الانتشار على مساحة بشكل سطحي" (04)، ومن المؤشرات الدالة على التمدد ظاهرة النمو الديمغرافي الكبير الذي يكون في صالح الأطراف و الضواحي على حساب المركز (05) شكل (أ). كل هذه التعاريف ركزت على الجانب النظري لظاهرة التمدد، أما كمياً فالتمدد هو نمو للمساحة المبنية يفوق في وتيرته نسبة زيادة السكان (06)، مما ينعكس على الكثافة السكانية بحيث أنها تقل بشكل حلقي كلما ابتعدنا عن مركز المدينة.

شكل (أ) : يوضح التوسع العمراني على الأطراف والضواحي

المصدر: -Alain lie'bard – Andre' De Herde : TRAITE' D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME BIOCLIMATIQUES



شكل (ب) : مراحل التمدد الحضري



المصدر: ENAULT C, Vitesse, accessibilité et étalement urbain, analyse et application à l'air urbaine dijonnaise, doctorat de géographie, Université de Bourgogne, Dijon, 2003,p118.

يهدف دعم تصور الفكرة و فهم الصيرورة ، يمكن تشبيه العملية ببؤرة حريق غابي يلتهم المناطق المحيطة و في نفس الوقت يرسل و لمسافات طويلة شرارات تصبح بدورها بؤر لحرانق ثانوية تنصرف كالحريق الأساسي الشكل (ب) .

04 - Dictionnaire de l'académie française ,opcit.

05 -P.BESSEY-PETRI,Les formes récentes de la croissance urbaine, Economie et statistiques, n°336,2000,pp.35-52

06 -GPOYANNE,Forme urbaine et mobilité et quotidienne, thèse de doctorat en science économiques, université Montequieu-Bordeaux IV,2004,p21

2- أسباب التوسع العمراني :

يختلف الباحثين في تحديد أسباب التوسع العمراني، غير أن أغلبهم يجمع على ثلاث نقاط رئيسية كما ذهب إليه "F. Parfait" حيث يقر بأن النمو أو التطور العمراني يرتبط مباشرة بثلاثة أسباب رئيسية ألا وهي :

- الزيادة الديموغرافية (تجاوز معدل الولادات بالنسبة لمعدل الوفيات)
- انتقال سكان الأرياف نحو المدن
- وأخيرا تحول و انتقال المدن الصغيرة نحو تجمعات هامة .

أما "Pierre Merlin" فقد تعدى الطرح السالف و لكن بصورة مكملية غير مناقضة له، مبرزاً أسباب النمو الحضري في نقطتين اثنتين، فبالإضافة للزيادة الديموغرافية الواردة في الطرح سالف الذكر يضيف سببا أخر ناتجا عن هذه الزيادة يتمثل في زيادة استهلاك المجال الحضري .

ويعتقد من الوهلة الأولى أن زيادة استهلاك المجال يتناسب طردا بالزيادة الديموغرافية، لكن المسألة تتعدى أن تكون عبارة عن علاقة رياضية بهذه البساطة إذ توجد عوامل أخرى تدخل و تتحكم في استهلاك المجال. سنتطرق فيما يلي إلى الزيادة الديموغرافية بالوسط الحضري و كذا استهلاك المجال و العوامل المتحكمة فيهما .

2-1- الزيادة الديموغرافية: الزيادة الديموغرافية هي تلك الزيادة في الحجم السكاني داخل مجال معين الناتجة عموما عن ظاهرتين رئيسيتين؛ الزيادة الطبيعية و حركة السكان أو ما يعرف بالهجرة حيث يشكل النزوح الريفي أحد أهم عناصرها، وفيما يلي نتطرق لشيء من التفصيل للظاهرتين سالفتي الذكر :

2-2- الزيادة الطبيعية : تعرف الزيادة الطبيعية لأي مجتمع بالفارق بين معدل الولادات و الوفيات حسب مزاجه الديموغرافي الذي يحويه (الخصوبة و الوفيات بالنسبة لكل فئة عمرية و لكل جنس)، فبمعدل ولادات مرتفع يقابله معدل وفيات منخفض نحصل على زيادة سريعة و العكس صحيح. عموما يعود انخفاض معدل الزيادة الطبيعية بالمدينة مقارنة بمثيله بالريف للأسباب الآتية :

انخفاض معدل الولادات الراجع أساسا لتدني الخصوبة بالنسبة للسكان الحضر مقارنة بسكان الريف، ويعود ذلك للظروف المادية للحياة الحضرية باللجوء إلى طرق مراقبة الولادات من جهة و تأخر سن الزواج من جهة أخرى .

ارتفاع معدل الوفيات و خاصة بعد الثورة الصناعية، إذ أن الظروف الصحية المتدهورة، انتشار السكنات غير صحية و ظروف العمل الشاقة و القاسية خاصة إذا تعلق الأمر بتشغيل الأطفال و النساء بأولى المدن الصناعية كانت السبب المباشر في هذا الارتفاع، و لعل أن أحسن دليل على ذلك ارتفاع معدل وفيات الأطفال الذي يعد مؤشرا لقياس المستوى الصحي لسكان منطقة ما .

بيد أنه بالتقدم التكنولوجي الذي رافق الثورة الصناعية عمل على تحسين ظروف المعيشة في المدن فقد أصبح السكن يستجيب لمعايير صحية كما تم اعتماد التكفل الطبي للسكان فانخفضت معدلات الوفيات، خاصة معدلات وفيات الأطفال أقل منه في الأرياف في المدن النامية، عكس ذلك في بلدان العالم الثالث حيث التقدم الطبي خص المدن قبل الأرياف وهذا ما يفسر ارتفاع معدل الوفيات في هذه الأخيرة .

من خلال التطرق للزيادة الطبيعية من جهة و النمو الحضري السريع على حساب الريف من جهة أخرى، نخلص إلى أنه بالرغم من الزيادة الطبيعية المرتفعة بالوسط الريفي غير أن اتجاه النمو الديموغرافي المديني يأخذ مسارا معاكسا للزيادة الطبيعية هذا يدل على وجود ظاهرة أخرى تتحكم في تحديد الزيادة الديموغرافية ، يفترض أن تكون حركة الهجرة .

2-3- حركة الهجرة :

الهجرة هي تلك الحركة التي يقوم بها الأفراد للانتقال من موطنهم الأصلي نحو أماكن معينة تتم بمغادرة الإقليم الأصلي سواء كان الإقليم الوطني، المنطقة، التجمع أو البلدية نحو إقليم آخر. ونميز من بين أصناف الهجرة ما يلي :

أ- وفق الزمان :

-الهجرة النهائية أو الدائمة حين يتعلق الأمر بتغيير السكن؛
-هجرة مؤقتة حين لا يكون هنالك تغيير لمكان السكن، كالهجرة الموسمية التي تخص البدو و الرحل و كذا بعض النشاطات الفلاحية التي تستقطب تنقل اليد العاملة اللازمة، و كذا التنقلات لقضاء العطل السنوية؛
-الهجرة اليومية التي تخص التنقلات اليومية ما بين أماكن السكن و العمل وخاصة في التجمعات الحضرية الكبرى؛

ب- وفق المكان :

-الهجرة بين القارات كما هو الشأن بالنسبة لميلاد ونمو القارة الأمريكية بفضل التدفق الأوروبي بعد اكتشاف العالم الجديد، وكذا بعض أشكال الاستعمار المختفي خلف دواعي تعمير بعض المناطق كما حصل لأستراليا، جنوب إفريقيا و زيلندا الجديدة .

-الهجرة الدولية، ترتبط بأسباب اقتصادية (هجرة سكان الضفة الجنوبية للبحر المتوسط للعمل في بعض البلدان الأوروبية)، سياسية، عرقية أو دينية (لاجئين سياسيين أو المغادرين لبلدانهم بسبب اندلاع الحروب)
-الهجرة الداخلية، وتحدث داخل إقليم البلد الواحد ويتحكم فيها سببين أولهما النمو الاقتصادي (الصناعة و مراكز النشاطات الحضرية) و ثانيهما البحث عن إطار أو مستوى معيشي ملائم .

من أهم مظاهر الهجرة سواء داخلية كانت أو خارجية، ظاهرة النزوح الريفي التي تتعلق بحركة تنقل كثيفة لسكان الأرياف نحو المراكز الحضرية بفعل قوتين متوازيتين ناجمتين عن التباين في المستوى المعيشي بين الوسطين الأ و هما قوة جذب التي تمارسها مغريات الحياة الحضرية، وقوة الطرد لتدني ظروف المعيشة بالريف مقارنة بمثلتها بالمدينة .

لقد عرفت حركة النزوح الريفي أوجها بعد الثورة الصناعية، النزوح الريفي رافق في الزمن التطور الصناعي. فقد كان ضروريا ليمسح للصناعة لتصبح النشاط الأكثر أهمية من خلال اليد العاملة التي تحويها. لكن الفرق في المستوى المعيشي بين الريف و المدينة يبقى السبب الرئيسي للنزوح الريفي .

إن ظاهرة النزوح الريفي وليدة الثورة الصناعية إذ شهدتها - في بادئ الأمر - مدن البلدان الأوروبية التي تعتبر مهد هذه الثورة، ما فتئت أن تنتشر في باقي بلدان العالم لكن بوتيرة و شكل مختلفين خاصة إذا تعلق الأمر ببلدان العالم الثالث.

إذا كانت الظاهرة في البلدان الأوروبية الصناعية ناجمة عن إرادة سياسية و بالتالي هناك إمكانية للتحكم فيها، خاصة بتوفير مناصب العمل اللازمة، فإن الظاهرة ببلدان العالم الثالث أخذت أشكالاً أخرى فقدت مست بالدرجة الأولى العواصم و المدن الكبرى، بسبب عدم قدرة استجابة باقي المدن للطلب المتزايد لمناصب العمل من جهة و الفروق المسجلة بين المدن الناجمة أساساً عن التباين في فرص التنمية بينها من جهة أخرى.

هذا ما أدى إلى ظهور نمط آخر للهجرة وهو ما يعرف بالهجرة بين المدن أو بين الأوساط الحضرية .

أخيراً نقول إن الزيادة الديموغرافية الحضرية هي إجمالي الزيادة الطبيعية وتدفع المهاجرين المعبر عنه بحركة الهجرة، هذا ما يثبت صحة الفرضية السابقة، إذ بالرغم من الزيادة الطبيعية الهامة المسجلة بالوسط الريفي مقارنة بتلك المسجلة بالمدن، فإن الزيادة الديموغرافية الحضرية أهم من مثيلتها الريفية بسبب حركة الهجرة، وبتعبير آخر أن جزء من الزيادة الطبيعية الريفية يحسب لصالح الزيادة الديموغرافية الحضرية .

3- استهلاك المجال دليل النمو الحضري :

يعبر عن معدل استهلاك المجال الحضري بنصيب الفرد الحضري منه (متر مربع/ ساكن) ، لا يتأتى هذا إلا بمعرفة حدود محيط المجال الحضري ، إذ يتشكل مجال خاص بالسكن، النشاطات و التجهيزات العمومية و خاصة الفضاءات الخضراء ، الرياضية و أماكن التجوال و التنزه (الغابات و المساحات المشجرة). الإشكال المطروح يكمن في صعوبة تحديد ما يمكن تصنيفه ضمن الاستعمال الحضري و ما دون ذلك، بسبب التهام المجال الحضري بالمجال الريفي الناجم أساساً عن زحف التعمير على حساب المجال الريفي، خاصة فيما يتعلق بالمساحات الخضراء و أماكن التجوال و التنزه الواقعة غالباً في حدود التجمعات الحضرية، التي تعتبر كمنطقة فاصلة بين المجالين الحضري و الريفي .

بغض النظر عن تحديد المجال الحضري فإن المجال السكني يعتبر أهم مكون هذا الأخير حجماً، وظيفة و توسعاً نظراً لارتباطه بالزيادة الديموغرافية وفق علاقة طردية، أي أنه بزيادة عدد السكان يزداد استهلاك المجال السكني .

هل يتوقف استهلاك المجال السكني على العلاقة الرياضية البسيطة السالفة الذكر؟ في الحقيقة مسألة استهلاك المجال الحضري تتعدى هذه المرحلة، كما سبق ذكره، فمن الوهلة الأولى يعتقد إن زيادة استهلاك المجال ترتبط بالزيادة الديموغرافية لتجسيد مختلف المشاريع الحضرية (سكن، تجهيزات، منشآت)، لكن الحقيقة غير ذلك، فهذه الزيادة تتعدى هذا التخمين أو الحكم الأولي المسبق فيما يخص استهلاك المجال، حيث تحوي عوامل أخرى تضاف لتأثير الزيادة الديموغرافية على هذا الأخير، يمكن إدراجها ضمن عنصرين أساسيين :

3 - 1 - تأثير العامل الاقتصادي في استهلاك المجال :

إذا كان تحديد المجال المخصص لإنجاز التجهيزات و مختلف النشاطات يتم وفق معايير و مقاييس عمرانية محددة ترتبط بالحجم السكاني لأي تجمع حضري ، فإنه على عكس هذا ، فمن الصعب تحديد المجال السكني على أساس الحجم السكاني بإعداد نماذج وفق مقاييس موحدة متجاهلة الفروق

و الخصائص الاجتماعية و الاقتصادية المتعلقة بأي تجمع باختلاف المناطق و حتى داخل المنطقة الواحدة نفسها.

ولعل أن أحسن دليل على ذلك أن استهلاك المجال يعرف استمرارا ، فحتى في حالة استقرار وتراجع الزيادة الديموغرافية فالنمو المجالي للمدن لازال في استمرار بفضل تحسن المستوى المعيشي للسكان ، التي تسمح بإرضاء طموح السكان باستهلاك المزيد من المجال ، و استهلاك هذا الأخير مرتبط بالمستوى المعيشي ، و بالتالي الطموح في إنجاز المسكن الفردي ، الذي يزداد معه استهلاك المجال.

إن تحسن المستوى المعيشي لا ينحصر في استهلاك المجال السكني فحسب بل يؤثر في المكونات الأخرى للمجال الحضري ، فتحسن المداخل تجر للاستعمال الكبير للسيارة، التي تعتبر من أكبر المستهلكين للمجال الحضري (شبكة الطرقات بمختلف أصنافها و كذا المواقف).

3 - 2 - تأثير العامل الاجتماعي في استهلاك المجال :

هل يمكن اعتبار العامل الاقتصادي المحدد الوحيد لمستويات استهلاك المجال الحضري؟

بمعنى آخر هل يمكن اعتبار العلاقة بين المستوى المعيشي و المجال المستهلك المعبر عنه بالمتر المربع بالنسبة لكل ساكن نفسها في كل المجتمعات باختلاف البلد أو المنطقة، حتى في حالة تساوي المداخل ؟ لمعرفة ذلك نستعرض نموذجين هامين لاستهلاك المجال .

أ- النموذج الأنجلوساكسوني :

في هذه المجتمعات استهلاك المجال بالنسبة لكل فرد يرتفع بسرعة مع تحسن الدخل ، فالقاعدة السائدة أن العائلات الميسورة أو الغنية تحبذ مساكن مريحة مع حديقة بالضاحية السكنية بعيدا عن المركز، متخذة من السيارة الفردية الوسيلة الرئيسية لتنقلاتها اليومية من و إلى أماكن العمل ، المراكز التجارية ومختلف الخدمات بالمركز ، هذا الأخير يبقى المكان المفضل لتجمع المكاتب من جهة والإجباري للأحياء السكنية الكثيفة و الفقيرة التي تشغلها أقليات اقتصادية و عرقية من جهة أخرى ، و يسود هذا النموذج بلدان شمال أوروبا بما فيها ألمانيا.

ب- النموذج اللاتيني :

عكس النموذج السابق ، فالعائلات الغنية تتخذ امتياز القرب من المركز كمعيار أساسي لاختيار موقع سكنها ، حيث تحبذ الحصول على شقة واسعة مريحة بالقرب من مختلف الخدمات و التجهيزات (تجارية ، ترفيهية ، ثقافية و ترفيهية... الخ) ، كما يمكنها امتلاك مسكن ثانوي بالريف . و العائلات البسيطة تنبذ نحو الأطراف بالضواحي حيث تتخذ من وسائل النقل الجماعي الوسيلة المثلى للتنقل من و إلى المركز حيث مختلف الخدمات و النشاطات الحضرية.

لذا نجد تمركز الأحياء السكنية بشكل كثيف حول محطات النقل و المحاور الرئيسية (الخاصة بالراجلين) المؤدية إليها.

و قد خلص " بيار بلوك دورافور " للحديث عن الانتقال الحضري الذي يتعلق بالتغيرات الديموغرافية و تأثيرها على نمو المدن وفق أربع مراحل:

-**المرحلة الأولى** حيث مدن قليلة العدد و محدودة الحجم .
-**المرحلة الثانية** بداية عملية التعمير الذي مافتئ يشهد سرعة الناجم غالبا عن النزوح الريفي.

-**المرحلة الثالثة** وتيرة التعمير تبلغ أوجها حينما تعمل كل المحركات في آن واحد؛ نزوح ريفي؛ خصوبة عالية ، نسبة وفيات منخفضة.

-**المرحلة الرابعة** المدن تتم ببطء و لكنها تحوي و تجمع القسم الأكبر من السكان. يطبق هذا النموذج على كل البلدان مع تفاوت كرونولوجي. حاليا لم تبق أي دولة في المرحلة الأولى ، بعض البلدان الآسيوية و جل البلدان الإفريقية يصنفون ضمن المرحلة الثانية و بصدد الانتقال للمرحلة الثالثة حيث يفسر معدل التحضر العالي في العالم ، أما بلدان أمريكا اللاتينية فتصنف ضمن المرحلة الثالثة و البلدان الصناعية في الرابعة .

على ضوء هذا التصنيف فإن بلدان العالم الثالث في حاجة لفضاءات أكبر للتعمير المستقبلي لبلوغ المرحلة الثالثة .

كخلاصة فإن توقعات الاستهلاك المستقبلية للمجال الحضري المعبر عنه بنصيب الساكن منه تبنى وفق متغيرين أساسيين ، النمو الديموغرافي و تحسن المستوى المعيشي بدون تجاهل خصائص المجتمع التي تعبر، تجسد و ترضي طموحات الفرد أو الساكن المدني كوحدة أولية لبناء المجتمع الحضري .

إن ما آلت إليه المدن اليوم يعتبر تراكما للتجارب و الخبرات لبني البشر عبر تاريخ الوجود البشري. لفهم و إدراك مسار التعمير و ما وصلت إليه الحضارة البشرية و توقع ما ستؤول إليه كان من اللزوم التعرّيج على تاريخ هذا العمران من خلال أهم المراحل التي مر بها .

حيث يتمتع النظام العمراني بروح توجهه و تتحكم فيه ، هذه الروح إما أن تكون نشأت من تلقاء نفسها كما هو الحال في التجمعات البشرية الأولى وإما أن تكون تابعة لفكر أو تيار معين كما هو الحال في المدن التي ظهرت بعد الثورة الصناعية ، و تكيف النظام العمراني للمجتمعات البشرية في بداية الأمر مع الظروف الطبيعية المحيطة به، ثم بدأ بعد ذلك العمران في التشكل و التكيف على حسب البيئة الاجتماعية السائدة في المدينة وأخيرا أصبح النظام العمراني يتبع نظريات وأفكارا و تيارات عمرانية حديثة والتي نتجت من أفكار الفلاسفة والأدباء الذين أرادوا عمرانا يمثل الوقت و العصر وليس عمرانا عديم الصلة بماضيه و حضارته القديمة ، لهذا اختلف العمران و تعدد من جهة إلى أخرى و من قطر إلى آخر و اختلفت معه أيضا الثقافات و الحضارات و الظروف الطبيعية المحيطة بالإنسان وأدى هذا الاختلاف إلى تنوع و اختلاف المدن و تنوع وظائفها و خدماتها و أنشطتها الرئيسية و في خضم هذا الصراع العمراني بين الفكر و النظرية تميز العمران الإسلامي و المدينة الإسلامية بنمط خاص بها والذي لم يتبع فكرا أو تيارا أو اتجاها بل اتبع الشريعة الإسلامية و ثقافة المجتمع الإسلامي، هذا التميز أنتج للعالم أعظم المدن التاريخية والتي لم يعرف لها مثيل على الكرة الأرضية مثل مدن بغداد، دمشق، قاهرة المعز، الزيتونة... الخ من المدن الإسلامية العريقة.

4-1-1-1 تعريف مفهوم العمران:

إن كلمة العمران من الناحية اللغوية مشتقة من الكلمة اللاتينية هي (URBS) والتي تعني "المدينة"، حيث يهدف العمران إلى إعطاء نظام معين للمدينة، كما تعبر كلمة "العمران" عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن ويمكن أن يختلف مفهوم الكلمة من حقبة إلى أخرى، والعمران أيضا هو مقارنة استشرافية لواقع المدينة ويحاول فهم طبيعتها المعقدة بغية التحكم في نموها عن طريق أدوات وآليات معينة، ومن ضمن تعريفات العمران المختلفة نذكر منها، **تعريف (F.CHOAY)** "العمران في أصوله هو تلك الممارسة الاجتماعية الخاصة والتي حاولت بعد الثورة الصناعية بناء تنظيم مجالي مبني على أساس علمي وامتكيف مع المجتمع التكنولوجي والاقتصادي الجديد". أما **(G.B FORD)**، **(1920)** فقد عرف العمران بـ "علم وفن لتصحيح الأخطاء المجالية التي ارتكبت في الماضي بواسطة تهيئات مناسبة للمجال كما أن مجال تدخل هذا الاختصاص يعني جميع المستعملين والمتدخلين في آن واحد".

كما عرف **(Le robert)** العمران بـ "دراسة الطرق التي تسمح لتكيف السكن وخاصة السكن الحضري مع متطلبات الإنسان وهو أيضا مجموعة التقنيات الهادفة إلى تطبيق هذه الطرق"، وعرف أيضا **(Alfred Aghache)**، **(1920)** العمران بـ "فن يلعب للخيال والتشكيل والتنظيم دوراً مهم في تطبيقاته والعمران يجب أن يترجم إلى اقتراحات الأحجام والمنظور وملاحظات المهندس والاقتصادي وعالم الاجتماع ومختص الوقاية وهو عبارة عن فلسفة اجتماعية لكون المدينة تبحث عن تحقيق إطار ملائم لإيجاد مجموعة محلية منظمة، وكل ما أبدعه علم التنظيم والرفاهية من أجل توفير مستوى جيد من الرفاهية للإنسان⁽²⁸⁾.

4-1-2 المراحل التاريخية للعمران البشري:

يبدأ تاريخ العمران من منطقة الشرق الأوسط، حيث كان الموطن الأصلي لظهور ولنمو المدن الأولى، وعلى سبيل المثال كانت مدينة "بابل" العراقية والتي عرفت بحدائقها المعلقة والتي شكلت نوعاً مميزاً في تلك الحقبة من العمران والعمارة حيث كان عدد سكانها 80.000 ساكناً في الفترة ما بين (605 ق.م و 562 ق.م) ثم تطور العمران خلال الحقب المختلفة طبقاً للوظيفة والثقافة ومتطلبات الحضارات المختلفة حتى بداية القرن التاسع عشر وظهور الثورة الصناعية، هذه الأخيرة التي أدت إلى ظهور المدن الصناعية والمدن الحديثة والتي نتج عنها مشاكل كثيرة ومتنوعة أدت إلى تنوع أنماط العمران.

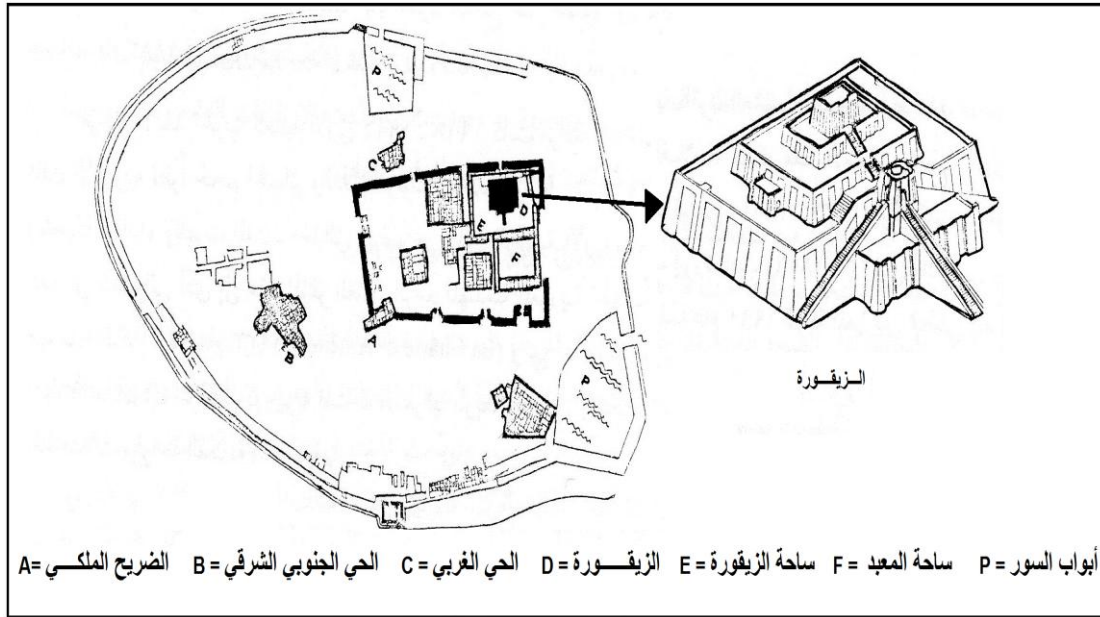
وقد قسم العلماء مراحل ظهور وتطور العمران إلى حقب زمنية وتاريخية من أجل قراءة جيدة لتطور العمران منذ فجر التاريخ وصولاً إلى وقتنا الحالي:

4-1-2-1 العمران القديم :

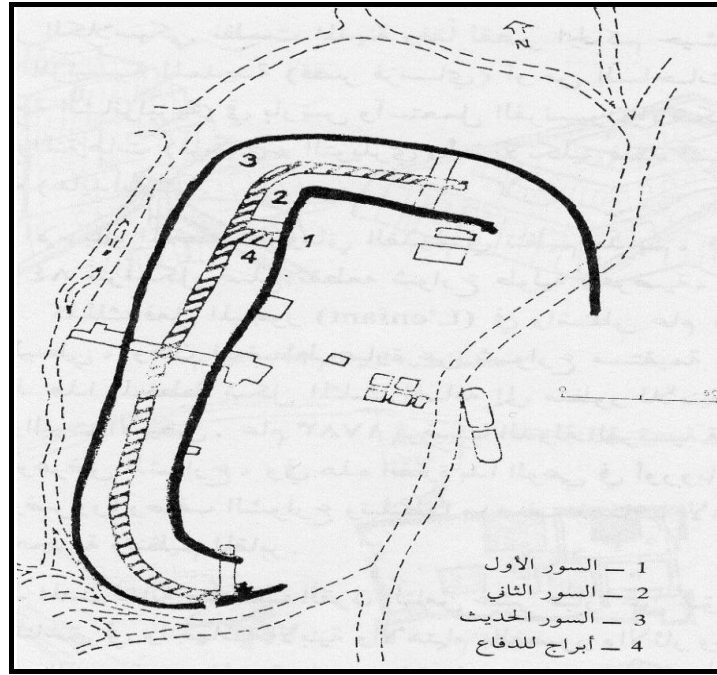
كانت أقدم المدن في التاريخ تحتوي على مساكن غير منتظمة الشكل مصنوعة من مواد طينية ومبنية من أحجار نذكر منه "جرش" بالأردن (7500 ق م)، تل حالف (4000 ق م) و "قبرص" (3500 ق م) هذه المدن كاملة كانت مبنية من الحجارة وذات شكل هندسي منتظم، وفي حضارة "بابل" سمحت الاكتشافات الأثرية

لمدن تلك الحضارة القديمة باكتشاف التنظيم الاجتماعي الذي نظم العمران في تلك المملكة حيث تميز عمران المدينة البابلية بالشكل الهندسي المنتظم وبالموقع غير المركزي للقصور التي ترتبط بالمدينة بواسطة شوارع ومجار مائية وشوارع رئيسة تختلف باختلاف الأحياء السكنية.

أما عند المصريين القدامى، بحيث تميزت عمارة المصريين القدامى بالارتفاعات الشاهقة والعظمة وإبراز الجانب الديني في الحجم والشكل العامين لعمران المدينة المصرية القديمة وذلك بسبب إرتكاز العمارة المصرية القديمة في الأساس على الجانب الديني الذي يتمثل فيه تعظيم وقداسة قصور الحكام، وكانت الأماكن الدينية والقبور تتوسط المدن، وتكون مبنية بالحجارة وذات ارتفاعات شاهقة وذلك كمركز للديمومة والخلود والهيمنة المطلقة على المجتمع أما البنايات الأخرى فتكون مبنية بالطين وذات أشكال غير هندسية.



شكل رقم (01) مدينة (أور) ذات الشكل البيضوي سنة 2111 ق.م.
المصدر : كتاب قواعد تخطيط المدن د. نايف محمد عتريسي، ص18 منشورات دار الراتب الجامعية
وبتصرف من الباحث 2013.



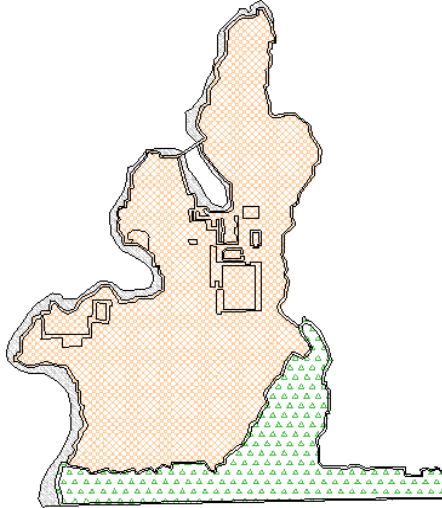
شكل رقم (02) مخطط مدينة (جرش) سنة 7500 ق.م.
المصدر : كتاب قواعد تخطيط المدن د. نايف محمد عترسي، ص15 منشورات دار الراتب الجامعية
وبتصرف من الباحث 2013.

4-1-2 العمران اليوناني.

يتميز العمران اليوناني للمدن بالمخطط الشطرنجي بالإضافة إلى أن اليونانيين حاولوا الاستفادة من العناصر المناخية في العمران (الرياح وأشعة الشمس) كما ادخل اليونانيون الوظيفية على العمران خلافا لما كان هو معروف عند المصريين القدامى وهو وحدة الوظيفة (الوظيفة الدينية) حيث تم تقسيم المدينة على حسب المهن والنشاطات التي يقوم بها الإنسان بالإضافة إلى دراسة وتحديد موقع المدينة بدقة بحيث كانت المدن اليونانية تتمركز في البداية في التلال والهضاب لغرض الاحتماء ثم نمت وتطورت باتجاه السهول ونذكر على سبيل المثال المدينة العليا الاكربول (ACROPOLIS)، حيث تميزت هذه المدينة بتمركز للمعابد والبنائات الرسمية المؤدية إلى شوارع رئيسة تمكن السكان من اللجوء إليها بسهولة في حالة الخطر، والمدينة السفلى (ASTRY) هذه المدينة تضم المساكن والخدمات والنشاطات التجارية، المدينتان يعملان في إطار هو " المجال الديني، مجلس الشيوخ، مجلس المواطنين ".

المجال الديني وهو مكان محدد للآلهة أما مجلس الشيوخ فهو مركز لتمثيل السكان وتواصلهم مع الحكام في قاعة "البولتريوم" (Boule) أما مجلس المواطنين فهو يتمثل في السوق والنشاطات التجارية أو ما يعرف "أقورا" (Agora)، بالإضافة إلى احتواء المدن اليونانية على مجالات ترفيهية مثل المسارح والمباني الرياضية التي كانت عاملا للتفاعل الاجتماعي والثقافي داخل المدينة كما كان يقطن هذه المدن ما يفوق 20.000 نسمة كما هو الحال في مدينة "اثينا" و"مدين ميليت" (07).

07- دكتور خلف الله بوجمعة، 2005، العمران والمدينة، المكتبة الوطنية دار الهدى والنشر عين مليلة، ص 12 .



شكل رقم (03) مخطط مدينة ميليت
المصدر: Atlas d'architecture
ضمن العمران والمدينة د. خلف الله،
ص 17 وبتصرف من الباحث 2013.



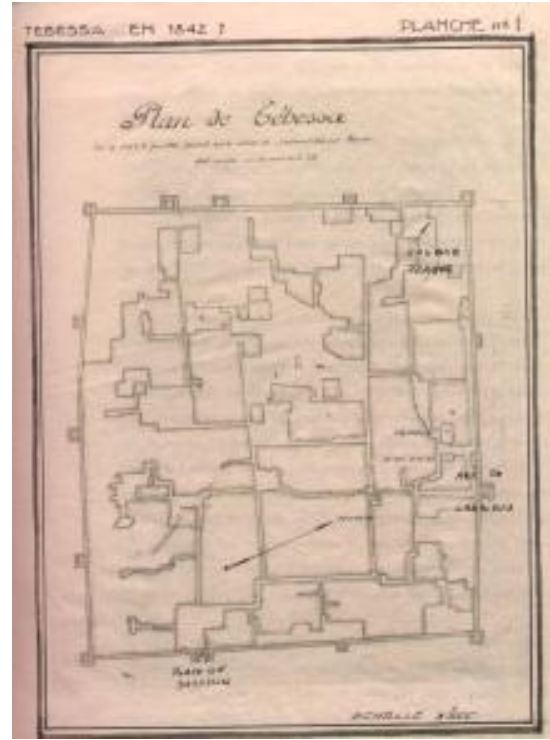
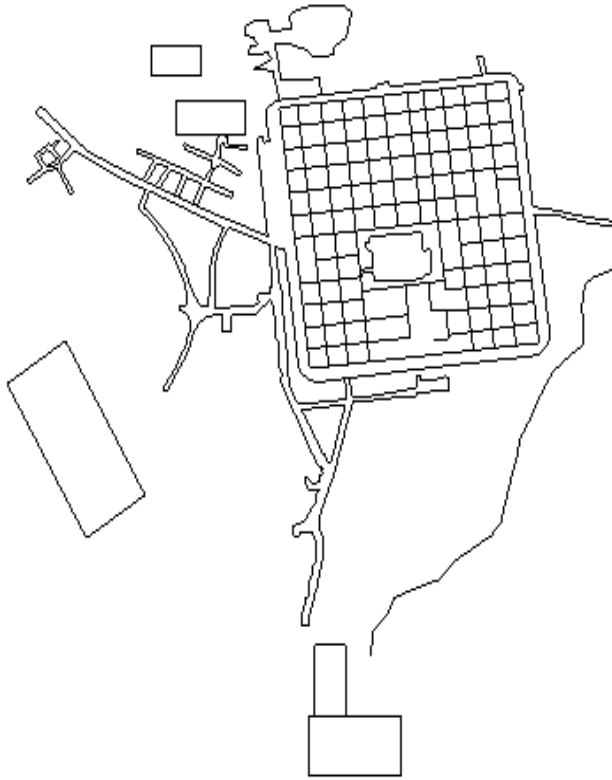
شكل رقم (04) مخطط المدينة القديمة لأثينا اليونانية
المصدر : كتاب قواعد تخطيط المدن د. نايف محمد
عتريسي، ص 20 منشورات دار الراتب الجامعية
وبتصرف من الباحث 2013.

4-1-2-3 العمران الروماني والبيزنطي:

ظهر العمران الروماني مع بداية ظهور الحضارة الرومانية في إيطاليا حيث تميز هذا العمران بالتشابه مع العمران الإغريقي من حيث التنظيم والرسم العام، حيث كان يجسد الطابع الديني والقيصري للطبقة الحاكمة، وتتميز المدن الرومانية بخصائص عامة نذكرها فيما يلي:

- نظام فيزيائي متناسق في منشآته الكبرى العامة التي تديرها السلطة .
- التميز الواضح للمدينة في إقليمها عن الريف .
- تميز العمران الروماني بأنه شكل يقارب النموذج حيث كانت المدينة ذات الشكل المستطيل تركز على محورين متعامدين (غرب، شرق وشمال، جنوب) يسمى المحور الأول ديكامانيس وعرضه من 14 إلى 15 مترا وقد يصل إلى 30 مترا، والمحور الثاني "الكاردو" وعرضه من 07 إلى 08 أمتار، ثم تتشكل الشوارع الموازية لهذين المحورين في خطة شطرنجية داخل صور المدينة، هذه الشوارع منتظمة الشكل ويكون عرضها الأدنى متران ونصف كما تبعد عن بعضها البعض مسافة تتراوح بين 60 و 70 مترا كما يتوسط المدينة المسرح والساحة المركزية المسماة فوروم (forum) كما قام الرومانيون بإدخال إضافات على مدنهم تمثلت في ظهور شبكات النقل والمنشآت الفنية والحمامات وذلك لأغراض عسكرية والنمو السكاني الذي بلغ حدود مليون نسمة، هذا التطور ساعد الرومان في إنشاء مستعمرات بعيدة ولكنها دائما تحمل نفس السمات العمرانية والمعمارية للمدن الرومانية على سبيل المثال مدينتي " تبسة وتيمقاد" في الشرق الجزائري حيث بنيت هاتين المدينتين في القرن الأول ميلادي وكانتا تحمل نفس مواصفات المدن الرومانية في إيطاليا⁽⁰⁷⁾.

07- دكتور خلف الله بوجمعة، 2005، العمران والمدينة، المكتبة الوطنية دار الهدى والنشر عين مليلة، ص 12 .



شكل رقم (05) مخطط مدينة تبسة الرومانية
المصدر: الباحث 2013.

شكل رقم (06) مخطط مدينة تيمقاد الرومانية
المصدر: 'Grande histoire de la ville' : pelletier et ch. Delfante
والمدينة د. خلف الله بوجمعة، ص 20
وبتصرف من الباحث 2013.



صورة رقم (01) مدخل مدينة تيمقاد القديمة
المصدر: الباحث 2013.



صورة رقم (02) مدخل المدينة الرومانية تبسة
المصدر: الباحث 2013.

4-2-1-4 عمران القرون الوسطى:

إن الثقافة العمرانية والتطور العمراني في أوروبا خصوصا كان في ركود كبير حيث تميز العمران في أوروبا في هذا العصر بخصائص عامة نذكر منها على حسب (L.Benvolo) .

- شوارع ضيقة وغير منتظمة .
 - طرق متدرجة وساحات مرتبطة بها .
 - بنايات محادية وطرق مفتوحة على المجال العمومي .
- وكان من أكثر العناصر المميزة للتركيبة العمرانية في هذه الحقبة هو عنصر الساحات العامة .



صورة رقم (03) (Place Saint-Marc) مدينة البندقية (Venice) الإيطالية
المصدر: Encarta 2013 .

1-4-2-1-4 الساحات العامة:

- تتوعدت الساحات في المدن الأوروبية في القرون الوسطى مع اختلاف الوظيفة والنشاط لكل منها، و من ضمن هذه الأنواع نذكر الأتي.
- ساحة السوق وهي ساحة عبارة عن عملية توسيع محور رئيس وتقع في الطرقات التي كانت تعبر منها القوافل التجارية.
 - الساحة المركزية وهي ساحة مفتوحة من كل الجوانب يغلب عليها الشكل المستطيل وتكون فاقدة عنصر التناظر.
 - الساحة بين الطرق المتوازية وهي ساحة تتضمن التواصل المباشر مع طرق العبور التي تمر عبر المدينة.
 - الساحة المثلثية الشكل وهي ساحة تنتج من بقايا الانتظام في النسيج العمراني حيث تكون عبارة عن مجالات متبقية وهامشية .
- ويمكننا أن نقول أن ساحة السوق هي الساحة الأكثر شهرة حيث أنها تعبر عن السلم الاجتماعي باحتوائها على نافورة أو بئر .

1-4-2-5 عمران عصر النهضة:

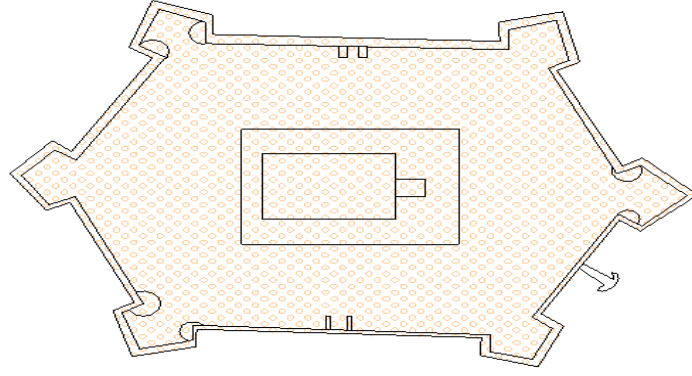
ظهرت النهضة في مجال الثقافة والإنتاج العمراني في القرنين 15 و 16 وبالتحديد بايطاليا ثم امتدت إلى دول أخرى حيث عرفت المدينة في هذه الحقبة الإبداع في جميع الميادين وفي ميدان العمران أبدع كل من (Brunelleschi، Bramanete)، بحيث أصبحت مشاكل المدينة تدرس بطرق نظرية ومستقلة وتميزت أيضا بتغيرات شكلية مقارنة بسابقاتها حيث أن الطرقات أصبحت أكثر اتساعا وتنظيما والساحات أصبحت أكثر انتظاما وأعيد الاعتبار للناحية الجمالية، كما كانت المدينة تبنى على أسس إيديولوجية تدخل فيها الفلسفة والثقافة مما أثر على شكلها العام وشروط وآليات التصميم، و كان هناك تصور نظري لمدينة مستقبلية مثالية تعتمد هذه المدينة على عناصر غاية في المثالية والهدف منها هو إنشاء مدينة سعيدة، ويمكننا أن نذكر في هذا الاتجاه (Giotto 1266-1337)، (Pierro Lorenziti 1285-1348)، (Ambrogio 1290-1384)، (L.devinci 1452-1516)، حيث ساهم هؤلاء في تطوير العمران ودراسة مشاكل المدينة في أبعادها العامة والخاصة بطريقة علمية وعلى العموم فقد كان العمران في عصر النهضة (أوروبا) يتطور على شكلين

- النمط الباروكي (style Baroque) وتطور خاصة في روما مع نهائية القرن السادس عشر في ظل البابا كوينت (Quint) وفي القرن السابع عشر مع انجازات برنان (Bernin) .

- النمط الكلاسيكي (style classique) تطور هذا النمط خاصة في فرنسا مع إنشاء الساحات الملكية مثل ساحة "دوفين".

ويمكننا إعطاء مثال على ذلك مدينة فيتريف (Vitruve) كما تصورها برابادو

والمعدة عام 1556م كما هي موضحة في شكل رقم (07):



شكل رقم (07) مخطط مدينة فيتريف

المصدر : J : pelletier et ch. Delfante : ضمن العمران والمدينة، د. خلف الله بوجمعة ص27

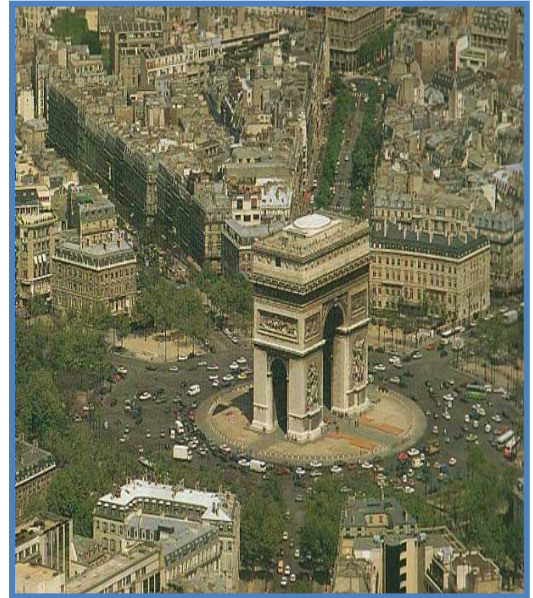
في هذه الحقبة من الزمن يبدأ العمران في اتخاذ شكله ومفهومه وصولاً إلى وقتنا الحالي حيث عرفت المدن بعد الثورة الصناعية توسعاً ومذهلاً للمجالات الحضارية مما أدى إلى ظهور مشاكل معقدة لم يعرفها العمران ولا المدينة من قبل، بحيث تولدت لدى الأخصائيين في هذه الحقبة إرادة وحاجة ملحة لتحديد معايير التنظيم المعدة مسبقاً للتحكم في تضخم المجال العمراني.

في هذه الحقبة أيضاً يمكننا أن نلاحظ إدخال مصطلح علمي على مصطلح العمران حيث أصبحت عبارة عن مجموعة من الخطوات العلمية والإجراءات التي تمكن من وصف وتحليل المدينة وتفكيكها إلى عناصر أولية بحيث يمكن فيما بعد التدخل وإعادة التركيب العمراني وبعبارة أخرى إن المدينة لم تعد مجالاً للتدخل الآني الذي لا يسبقه تصور محدد المعالم والإبعاد بل هناك نظرة استشرافية في معالجة المجال الحضري ونذكر مثال على ذلك أعمال هوسمان في باريس.



شكل رقم (08) مخطط أعمال هوسمان بباريس

المصدر : J : pelletier et ch. Delfante : ضمن العمران والمدينة. د.خلف الله بوجمعة، ص 29.

صورة رقم (04) قوس النصر. مدينة باريس
المصدر: Encarta 2013 .

وفي الأخير يمكننا أن نقول أن العمران تطور إلى أن أصبح اليوم مجالا واسعا ومتعدد الاهتمامات والأبعاد، كما أصبح يستعمل أدوات معروفة تتمثل في مخططات التعمير التي تقترح حلولاً تقنية لمشكلات أنية ومستقبلية يتم التعرف عليها عن طريق المعاينة والتحليل، وتكون أدواته للوصول إلى ذلك هي منهاج الاستقراء وتحليل المعطيات الديموغرافية والاجتماعية والجغرافية والثقافية والصحية... الخ.

3-1-4 تطور الفكر العمراني:

مع تطور العمران وتعدد واقع وطبيعة المدينة ازدادت المشاكل العمرانية المطروحة وتدخلاتها وذلك مع بداية القرن العشرين وتعددت النظريات والدراسات العمرانية على حسب القناعات الشخصية والأيدولوجيات، بحيث انقسم الباحثون إلى اتجاهات متناقضة لخصها فرنسواز شواي (F. choay) عام 1965 إلى تيار تقدمي وتيار ثقافي.

1-3-1-4 التيار التقدمي:

امتاز هذا التيار بقوة تصوراتهِ وتنوع عقائده وتوسع إنجازاته وطابعه الدولي وذلك بحصوله على الاعتراف الرسمي من بعض الدول كفرنسا، بحيث اقترح مؤيدوه هذا التيار إعادة تنظيم المدن وفق لغاية وهي تحقيق الفعالية القصوى مع استعمال التقنيات والمواد الجديدة مثل الفولاذ، الخرسانة، الزجاج... الخ، كما اعتمدوا جمالية مميزة وفق نظرة طوبوية لتنظيم نمطية المساكن والعمارات وفق صرامة شكلية مثالية، وفي هذا الإطار كتب المهندس (Tony Granier) عن تصورات هذا التيار الذي اقترح فيه إقامة بنايات وفق نموذج واحد يعتمد على مبدأ تقسيم صارم للمجال حسب الوظائف العمرانية.

حيث كانت بداية هذا التيار الفعلية سنة 1928م مع مؤسسة المؤتمر الدولي للهندسة المعمارية الحديثة (CIAM) والتي كانت تعتبر أهم حافز للممارسات العمرانية في العالم حينذاك وأيضا مع صدور ميثاق أثينا لعام 1933 الذي أعطى الأولوية للتجارب مع الوظائف العمرانية الأربعة الرئيسية وهي: " العمل، السكن، الترفيه، التنقل " .

وقد ساعدت الحرب العالمية الثانية في إيجاد الأرضية الخصبة لتجسيد هذه المبادئ عمليا وعلى نطاق واسع بسبب الدمار والطلب المتزايد على إعادة الإعمار وبسرعة.

كما تميز هذا التيار باتجاهات عدة نذكر منها: الاتجاه التكعيبي و الاتجاه الإنشائي و الاتجاه الوظيفي .

1-1-3-1-4 الاتجاه التكعيبي (cubisme): مثل ما هو الحال في ألمانيا مع جماعة "البأو هاوس" (Bauhaus)، (Walter Gropius)، (Mies vander rohe)، (Hilber Seimer) هذه الأخيرة الذي كانت لها مسؤولية تجديد مركز مدينة "ديترويت" في الولايات المتحدة الأمريكية.

2-1-3-1-4 التيار الإنشائي (constructivisme): حيث كان على رأس هذا الاتجاه كل من (le Corbosier) والبرازيلي (Lucio Costa) الذي تحصل على مسابقة مخطط برازيليا الذي نفذه مع المعماري الشهير (Oscar Nimeyer).

3-1-3-1-4 الاتجاه الوظيفي (fonctionnalisme) : حيث كان هذا الاتجاه نتاج لمحاولات التحكم في مصادر المدن الكبرى من جهة وأحداث القطيعة مع السياسات الفاشلة اتجاه تطور النسيج العمراني بشكل عشوائي مذهل من جهة أخرى حيث اعتمد هذا الاتجاه

على التقسيم المناطقي لمجال (Zoning) بحيث يقسم المجال الحضري إلى مناطق واضحة المعالم ومفصولة إلى شكل تام وحسب الوظائف العمرانية .

2-3-1-4 التيار الثقافي.

إثر مواجهة التيار التقدمي ظهر وتطور تيار آخر هذا التيار تدور افكاره حول موضوع احترام المدينة والوفاء لموروثها التقليدي وضرورة قيام المعمار على أسس من المعرفة القبلية والشاملة للمعطيات الديمغرافية والجغرافية والاجتماعية والثقافية في المدينة، بحيث أطلق على هذا التيار اسم التيار الثقافي (culturaliste) ولم يعرف هذا الاتجاه امتدادا واسعا مثل التيار التقدمي ولكنه حظي باهتمام دولي وعالمي، وكان من رواد هذا التيار (John Ruskin) و (William Morris) عاتبا على المنطق العمراني للمدن الصناعية في القرن التاسع عشر لذلك فضلوا الرجوع إلى جماليات القرون الوسطى في الطرقات والشوارع المتعرجة والمدن صغيرة الأبعاد المؤهلة لتلبية الحاجات الروحية والطبيعية للإنسان ومع نهاية القرن التاسع عشر ظهر مؤلفان يمثلان قطيعة واضحة لتطور ونضوج هذا التيار، حيث في سنة 1989م ظهر المؤلف الأول في هذا الميدان بعنوان فن تخطيط المدن (Der stadbau) للعمراني الرائد (Camille Sitte) فلكونه من الغاضبين على تهيئة مدينة "فيينا" وفق مبادئ الوالي "هوسمان" حيث قام سيتي بطرح مقترحات مضادة مبنية على دراسات مستقيضة للمدن العتيقة تؤدي إلى مخطط عمراني كتحفة فنية تعطي فيها الأولوية للشوارع والساحات التي تشكل أماكن مميزة للتفاعل الاجتماعي، حيث اتهم (le Corbosier) سيتي بإعادة بناء ديانة جديدة بالعودة إلى الماضي.

أما المؤلف الثاني فقد ظهر عام 1898م بعنوان غدا (tomorrow) للمنظر "هوارد" (howard) حيث اعتمد على فكرة إحاطة المدينة بحزام من المساحات الخضراء، بحيث تتداخل المساكن مع الحدائق ويكون عدد السكان محدد بحدود 30.000 نسمة وأطلق على هذه المدن الحدائقية .

وتميز هذا الاتجاه أيضا بوجود اتجاهين هما الاتجاه الليبرالي والاتجاه الطبيعي، الاتجاه الليبرالي ينظر للمجال بوصفه وعاء لاستقبال التجمع البشري ذو خصوصية تاريخية وثقافية ومن أبرز رواده الأمريكي (Luwis Mumford) صاحب كتاب "المدن عبر التاريخ" الذي صدر عام 1965م وايضا (Patrck Geddes) صاحب كتاب "تطور المدن" الذي صدر عام 1915م .

أما الاتجاه الطبيعي فيدعو إلى مبدأ مناهضة المجال الحضري واعتماد مدينة طبيعية قائمة على حرية المجال والقياس الإنساني فبذلك تكون المدينة مزيجا من الخصائص الريفية والحضرية ومن أبرز راود هذا الاتجاه الأمريكي (F.L wright)⁽⁰⁷⁾ .

4-1-4 أهداف التخطيط العمراني:

يهدف التخطيط العمراني إلى ضمان حق المواطن بالعيش في وسط ملائم على صعيد السكن والعمل بهدف تأمين متطلبات المجتمع، والوصول إلى مستوى رفاهية جيد داخل النسيج العمراني .

1. التزايد الديمغرافي وموجة المهاجرين الجدد والتي يعبر عنها بالحاجة إلى مساكن للعائلات الجديدة وتبديل المساكن القديمة هذه المساكن التي يجب تأمينها بالتجهيزات الجديدة.

2. التزايد الديمغرافي للسكان يؤدي إلى طلب المزيد من العمل وخاصة للطبقة الشابة مما يفرض إنشاء قطاعات عمل جديدة وإعادة تنظيم المناطق الصناعية وتطوير قطاع الخدمات.

3. التطور الاقتصادي وارتفاع المستوى الحياتي للمواطن وتحول المجتمع إلى مجتمع استهلاكي يبرز حاجة المواطن إلى تجهيزات تجارية ورياضية وترفيهية.

4. التطور العلمي والثقافي لدى السكان يدفع إلى وضع المزيد من التجهيزات العلمية والثقافية والتربوية.

5. تقليل فترة الانتقال بين المسكن والعمل والأماكن الترفيهية تبرز الحاجة إلى إعادة شبكة المواصلات تغطي كافة أحياء المدينة وتنظيم عملية النقل الفردي والجماعي.

6. الحفاظ على التراث العمراني نظرا لما يمثله من تراث تاريخي يتطلب أحياء الوسط القديم للمدينة وترميم الأبنية الأثرية.

7. الحفاظ على التوازن الطبيعي يتطلب الحفاظ على الموارد الطبيعية وحماية المحيط الطبيعي وتنظيم المناطق الجبلية والشواطئ.

8. حماية الصحة العامة للمواطنين، تقتدي مكافحة التلوث وإنشاء مناطق خضراء ومساحات مشجرة.

9. جمالية المدينة تتطلب تنظيم الساحات العامة وتزيين الشوارع وتنويع أشكال المساكن كي تتجنب الرؤية الروتينية المملة.

10. الحفاظ على توازن المجتمع وأمنه يتطلب عدم الفصل بين أحياء المدينة سواء على الصعيد الطبقي أو على الصعيد الاجتماعي⁽⁰⁸⁾.

وعلى حسب الأهداف المسطرة لهذا البحث نقوم بدراسة التخطيط العمراني للوظيفة الترفيهية .

4-1-4-1-4 التخطيط العمراني للوظيفة الترفيهية:

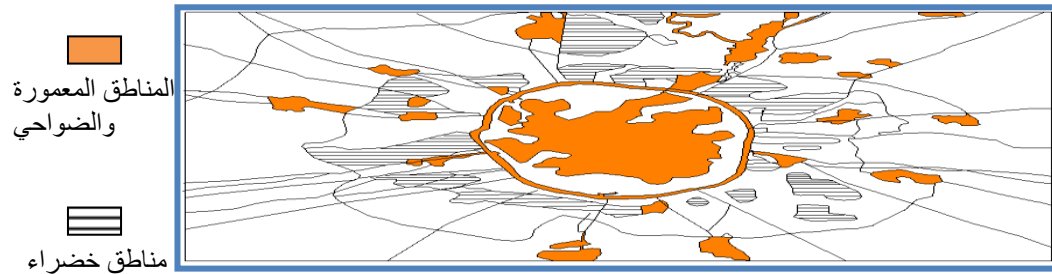
يهدف التخطيط العمراني للوظيفة الترفيهية إلى إيجاد الحلول الأمثل للوظيفية الترفيهية داخل المدن مثلما هو الحال في الوظائف الأخرى للمدينة من سكن وصحة ومواصلات... الخ والتي يجب أن يراعيها التخطيط العمراني للوصول إلى تخطيط عمراني جيد ومناسب يلبي جميع حاجات المدينة ويوفر مستوى جيد من الرفاهية للإنسان مستخدم الفضاء العمراني⁽⁰⁸⁾.

08- الأستاذ دكتور صبري فارس الهيتي، 2009، التخطيط الحضري، الطبعة العربية، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، ص 228

1-1-4-1-4 أصناف استعمالات الأرض الترفيهية وتوزيعها داخل المدن .

تشمل استعمالات الأرض الترفيهية داخل المدن أصنافاً متنوعة ومتعددة أبرزها المتنزهات العامة والملاعب الرياضية وحدائق الحيوانات والنوادي ودور السينما والمسارح ومراكز الشباب إضافة إلى الأماكن التاريخية والأثرية والمراكز الحضرية والمكتبات وتمتد قائمة هذه المجالات إلى الأماكن الطبيعية كالشواطئ والسواحل والبحيرات وضياف الأنهار والغابات وسفوح الجبال وبطون الأودية وترتبط بهذه القائمة بعض أماكن الخدمات كالفنادق والمطاعم والكازينوات والمقاهي ومن بين مظاهر الاهتمام بالنواحي الترفيهية للسكان هو تزويد كثير من خطط المدن بمنطقة خضراء أو ما يعرف عادة بالحزام الأخضر أو تزويدها بأذرع أو أشرطة خضراء تمتد من المركز نحو الخارج وتتم بصورة خاصة ويقدر الإمكان خلال المناطق أو القطاعات المزدهمة أو المتأخرة في المدينة وموازية للطرق العامة. (08)

ويمكننا أن نذكر مثلاً على ذلك الحزام الأخضر الذي خطط حول مدينة "لندن" والذي بلغ اتساعه 5 أميال، والحزام الأخضر حول "موسكو" والذي بلغ 10 أميال ومساحته 695 ميلاً مربعاً في حين أن المدينة بلغت حينها 338 ميلاً مربعاً وعدد سكانها 10.3 مليون نسمة عام 2002. كما هو مبين في (شكل رقم 09)



شكل رقم (09) المنطقة الخضراء حول موسكو

المصدر: التخطيط الحضري د.صبري الهيتي ص 232 وبتصرف من الباحث 2013.

ودائماً وعلى حسب الأهداف المسطرة لبحثنا هذا يمكننا أن نقول أن المساحة التي تحتلها الأحزمة الخضراء تشكل أحد الأصناف الرئيسية والبارزة من الاستعمالات الترفيهية داخل المدن وخارجها إضافة إلى ما لها من وظائف أخرى كاتخاذها وسيلة لتحديد توسع المدن وتلطيف ظروفها الجوية المحلية كما أنها تعتبر أحد الطرق التي تقيد توغل المدن داخل الأراضي الزراعية التي تحيط بالمدينة .

وفي سياق دراستنا هذه نستعرض لبعض اقتراحات المخططين في هذا المجال، حيث اقترحوا أن لا تقل نسبة الاستعمال الترويحي في المدينة عن 10% من مساحة المدينة سواء داخل منطقتها المعمورة أو عند حدود التماس المباشرة لها.

08- الأستاذ دكتور صبري فارس الهيتي، 2009، التخطيط الحضري، الطبعة العربية، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، ص 234.

4-1-4-2 أصناف الاستعمال الترويحي داخل المدن.

يتميز الاستعمال الترويحي بتعدد أنماطه إضافة إلى انتشار هذه الأنماط وتداخلها مع الاستعمالات الأخرى داخل المدينة. ويأتي هذا استجابة إلى تباين أذواق الناس وأعمارهم ورغباتهم ومستواهم المعيشي والثقافي. ومن أوسع هذه الاستعمالات مساحة هي المنتزهات وغالبا ما تقع عند أطراف المدينة أو كجزء من الأحزمة الخضراء التي خطط لها لأن تطوق المدينة.

وتصنف المراكز الترفيهية حسب ملامتها لوظيفتها الترفيهية وقد صنفت المراكز الترفيهية إلى مناطق للترفيه الخارجي وأخرى للترفيه الداخلي. وفي مناطق الترفيه الخارجي تعتمد المصادر الطبيعية كالمسارح والمقاهي. ويمكننا أن نذكر التقسيم الذي جرى في الولايات المتحدة الأمريكية حيث قسمت الأنماط الترفيهية إلى ما يلي:

- 1- مناطق الترفيه ذات الكثافة العالية.
- 2- مناطق الترفيه العامة.
- 3- مناطق البيئة الطبيعية.
- 4- المناطق الطبيعية الفريدة.
- 5- المواقع التاريخية والأثرية.
- 6- المناطق البدائية.

وفي هذا سياق نذكر أيضا دراسة أجريت في مدينة "البصرة العراقية". حيث قام الباحثون بعد دراسة مراكز الخدمات الترفيهية في مدينة البصرة وإقليمها يقسمها إلى صنفين رئيسيين هما:

- 1- **المراكز الترفيهية الإقليمية.** والتي تقع خارج الحدود البلدية للمدينة والتي تعتمد على خصائصها الطبيعية في قوة جذبها للزوار كالمناخ والمياه والحياة النباتية والحيوانية. ويتطلب مساحات واسعة تصل إلى عشرات الكيلومترات وملكيته تعود إلى الدولة.
 - 2- **المراكز الترفيهية المحلية.** والتي تقع ضمن الحدود البلدية وموجهة نحو المستعملين وتتصف هذه المراكز بصغر مساحتها وارتفاع كثافة استعمالها وتعدد أنواعها وملكيته، ويفوق عامل سهولة الوصول إلى هذه المراكز خصائصها الطبيعية، ويكون وقت استعمالها الرئيس بعد العمل عادة وتمارس بعضها ضمن قاعات داخلية.
- وبعض ذكر الدراستين السابقين نذكر أيضا دراسة قام بها (د. صبري الهيتي) في بغداد. والذي درس استخدامات الأرض الترفيهية في مدينة بغداد وقام بتقسيمها إلى الأنماط التالية: (08)

- 1- المناطق المفتوحة الخضراء المخصصة للترفيه كالمنتزهات وحدائق الحيوانات وواجهات النهر والبحيرات.
- 2- المطاعم.
- 3- المسارح ودور العرض.
- 4- المقاهي.
- 5- المتاحف والأماكن الأثرية.
- 6- مساحات الألعاب الرياضية والتسلية.

08- الأستاذ دكتور صبري فارس الهيتي، 2009، التخطيط الحضري، الطبعة العربية، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، ص 237.

4-1-4-1-3 معايير اختيار الأرض المخصصة لاستعمالات الترفيهية:

مما لا شك فيه أن هناك فروقا فردية واسعة بين الأفراد في المجتمع الواحد وبين المجتمعات البشرية من حيث مجالات الترفيه التي يرغبون ممارستها، فكلما تختلف مجالات الترفيه تختلف رغبات الإنسان وان لهذا الاختلاف أهمية إذ تؤدي إلى اتصاف متطلبات الأرض للأغراض الترفيهية بالمرونة، حيث أن ما يتطلبه الأشخاص الذين يفضلون ارتياد المسارح ودور السينما من الأرض لا يشكل إلا نسبة ضئيلة من المساحة المعمورة من أرض المدينة، وتتطلب نشاطات الصيد والمخيمات والتجوال لغرض التنزه في المناطق الطبيعية مساحات واسعة من الأرض.

ومع زيادة السكان المستمرة وتساعد ظاهرة التحضر واستمرار اتساع المدن وازدحامها والاستمرار في تقليص ساعات العمل الأسبوعية واستمرار ارتفاع الدخل الفردي وظهور البرامج الترفيهية للشباب واستمرار الزيادة في تعقد الحياة الحضرية أصبح كل من سكان المدن والريف تواقون بشكل متزايد للإقبال على وسائل الترفيه داخل المدينة وخارجها. (27)

ويمكننا أن نذكر في سياق موضع البحث أن معظم المعايير قائمة على أساس التقدير في حين أن البعض الآخر منها مقترح، فقد قدر بان العائلة الأوروبية التي تتكون من 4 إلى 5 أشخاص تحتاج إلى 85م² أو على الأقل ثلث المساحة المبنية من الدار كحديقة أو مجال يترك للأغراض الترفيهية العائلية داخل البيت لقسم من النهار كما تخصص نسبة تتراوح بين 40% إلى 50% من مساحة الحي السكنى كحدائق أو متنزهات، وقدرت حاجة العوائل الانكليزية من الحدائق العامة والساحات وميادين الألعاب بنصف مساحة الحي السكنى.

أما الأحياء التي تجهز بمنهج ترفيهي مناسب فقد اقترح أن تخصص نسبة 40% من مجموع مساحتها للأغراض الترفيهية. ونتيجة للضغط الشديد على المناطق الترفيهية حول المدن الكبرى مثلا في هولندا (البلد الذي يعاني من قلة الأرض) فقد أظهرت إحدى المبادرات لتخصيص 0.056 من الهكتار لكل نسمة من الأرض الترفيهية أي 10 م² لكل شخص.

كما ظهرت تقديرات واسعة المدى تتعلق بمتطلبات الأرض الترفيهية للمدن من قبل الجمعية الترفيهية القومية الأمريكية في سنة 1923م، فقد اقترحت هذه الجمعية أن تحتوى المدن التي يبلغ عدد سكانها 10000 نسمة مقدار 10 ايكرات من الأرض الترفيهية لكل 1000 من السكان، أما بالنسبة للمدن التي يقل عدد سكانها عن 10000 نسمة فقد وجدت الجمعية أن يخصص فيها أيكر واحد لكل 40 شخص، أي 40م² لكل شخص.

كما ارتأت دائرة شؤون المتنزهات الأمريكية أن يخصص على الأقل أيكر واحد لكل 100 نسمة من السكان كمنتزه أو مكان ترفيهي أما داخل المدينة أو بالقرب من حدودها وقد اقترح أن تخصص نسبة 10% من مساحة كل مدينة كحد أدنى للأغراض الترفيهية. وفي الأخير يمكننا إعطاء جدول لمتوسط مساحات الفضاء المخصصة لوظيفة الترفيهية.

08- الأستاذ دكتور صبري فارس الهيتي، 2009، التخطيط الحضري، الطبعة العربية، دار البازوري العلمية للنشر والتوزيع، ص 237.

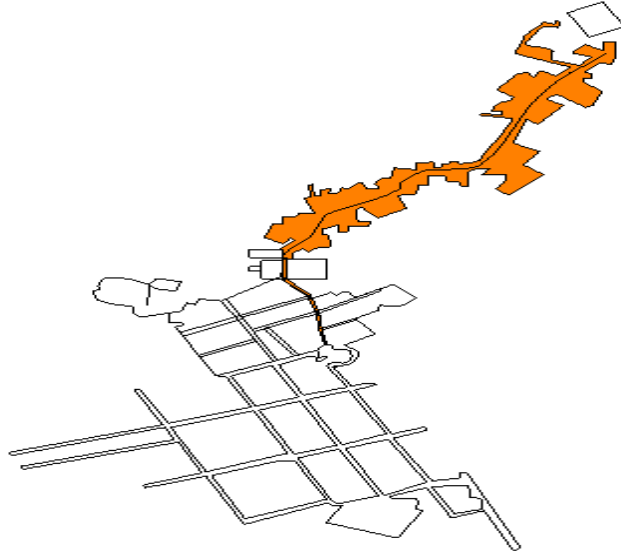
| صنف المركز الترفيهي | المساحة م ² لكل 1000 شخص | مساحة المواقع بالمتر المربع المثالي | مساحة المواقع بالمتر المربع الأدنى | المساحة التي يخدمها بالكيلومتر |
|---------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| ملاعب | 1000 | 4000 | 2000 | 0.8 |
| حدائق ألعاب | 1500 | 10000 | 5000 | 0.8 |
| حديقة | 2000 | 15000 | 10000 | 2.5 |
| حفل رياضي | 1500 | 100000 | 40000 | 3.5 |
| متنزه عام | 3500 | 200000 | 100000 | 4.5 |

جدول رقم (II-01) متوسط مساحات الفضاء المخصصة للوظيفة الترفيهية المصدر: التخطيط الحضري د. صبري الهيتي ص 241.

4-1-5 مراحل التخطيط العمراني للمدينة:

إن التخطيط الحضري للمدينة هو محاولة لتهيئة المناخ الذي يسمح للمجتمعات بإيجاد الوسائل الضرورية لتحقيق إطار معيشي ملائم لسكانها تتوفر فيه أسباب الراحة والرفاهية داخل المدن، حيث يسعى الإنسان دائماً إلى تنظيم البيئة الذي يعيش فيها وإيجاد الأدوات التي تمكن من تحقيق الانسجام الأفضل بين جميع أفراد المجتمع محاولة لاستثمار كل الطاقات لتحقيق ذلك. ولهذا يستلزم للإنسان عملية التخطيط الحضري التي تهدف إلى ضمان نسيج عمراني متوازن ومتناسق وظيفياً وجمالياً واجتماعياً، ولتخطيط مدينة ما لا بد أن تمر هذه الأخيرة بعدة مراحل في تكوينها إلى أن تصبح عبارة عن تراكب لمورفولوجيات تاريخية، اجتماعية وتعطي في النهاية تنوعاً في المجال الحضري ويمكننا أن نضرب مثلاً على ذلك مدينة "اصفهان" الإيرانية التي أصبحت عاصمة لإيران عام 1587 م حيث قام "الشاه عباس" بتنظيمها بإقامة برنامج واسع لإعادة التنظيم.

<



شكل رقم (10) مدينة اصفهان للشاه عباس

المصدر : J : pelletier et ch. Delfante ، ضمن العمران والمدينة د خلف الله بوجمعة ص 73

1-5-1-4 التخطيط الحضري للمدينة:

إن التخطيط الحضري للمدينة هو الوسيلة الرئيسية لتطوير المدينة وفق أهداف مدروسة ومحددة تمكن من تلبية حاجات الأجيال وذلك عن طريق المخططات العمرانية التوجيهية المعبرة عن التسيير العقلاني والمتوازن للمجال، بحيث يتم ذلك بعد الدراسة التحليلية وجدولة الحاجات المادية الخاصة بالمجتمع على ثلاث مراحل متوازنة قصيرة المدى، متوسط المدى، طويل المدى، بعد ذلك يتم وضع التصورات الممكنة للتوسع

العمراني الذي يعتبر نهجا منظما يشكل حاجزا للفوضى والتلوث الذين يشكلان السمعة الغالبة للمدن العشوائية وفق هذه المعطيات حيث يقوم التخطيط الحضري المعاصر على مراحل وهي كالآتي:

مرحلة جمع المعلومات، مرحلة التحليل، مرحلة الاقتراح.

1-1-5-1-4 مرحلة جمع المعلومات (الدراسة الأولية).

تشمل هذه المرحلة جمع المعلومات الإحصائية الخاصة بالمعطيات الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية في الموقع المختار وتتم العملية بطريقة علمية، بحيث يتم انتقاء المصادر كالخرائط الذي ينبغي دراستها والمخططات المختلفة والنشريات الإحصائية الصادرة عن الدوائر الحكومية أو الهيئات أو مراكز البحوث... الخ.

2-1-5-1-4 مرحلة تحليل المعلومات.

تخضع المعلومات التي تم جمعها إلى الدراسة والترتيب والتحليل، فالدراسة المتصفة للمعلومات تمكن من تصنيفها وترتيبها في جداول وبيانات مختلفة تتم معالجتها فيما بعد لاستخراج منحنيات وجداول استنتاجية ذات دلالات معينة تكون هي خلاصة التحليل والمفتاح الذي تتمكن بواسطته من صياغة عدة سيناريوهات توقعية.

3-1-5-1-4 مرحلة الاقتراح.

وبناء على الاستنتاجات والخلاصات التحليلية للمرحلة السابقة فإنه يمكن للعمران الشروع في تنظيم المجال وإعطاء وبرمجة المقترحات من مسكن وتجهيزات ومساحات خضراء ومرافق عمومية وذلك للتجاوب مع حاجات المدينة في المستقبل المنتظر الذي ينبغي تقديره، ثم يشرع بعد ذلك في عملية إبداعية لتحويل هذه البرمجة إلى تصميم عمراني تسمى -المخطط التوجيهي العام-، بحيث يتم تحقيق هذا المخطط عبر مراحل متعددة ترافق مراحل تكوين المدينة.

2-5-1-4 مراحل تصميم المدينة.

من الصعب تحديد مراحل معينة لبناء المدينة لأن هذه الأخيرة تشارك وتعاون في بنائها عدة أجيال حيث تكمن الصعوبة في تحديد المراحل في أن البعد الزمني له دور كبير في تكوين هذا الكيان ذي طابع ديناميكي مما يعني أن المدينة هي نتاج أو بناء مستمر عبر الزمن.

ويمكننا القول أن المدينة ذلك المشروع العمراني يمر تصميمها على ثلاث مراحل (على حسب تصنيف "فاروق حيدر"⁽⁰⁷⁾) وهي كالآتي:

07- دكتور خلف الله بوجمعة، 2005، العمران والمدينة، المكتبة الوطنية دار الهدى والنشر عين مليلة، ص 72

المرحلة الأولى. إنجاز الرسيمات .

- المرحلة الثانية : إعداد التصميمات التمهيديّة.

- المرحلة الثالثة : إعداد التصميم النهائي.

1-4-5-2-1 المرحلة الأولى: إنجاز الرسيمات.

حيث تشمل هذه المرحلة الفكرة العامة عن التخطيط الأولي عن المدينة وصورتها المستقبلية الإجمالية، بحيث يكون تصور إجمالي لكل منطقة من المناطق المشكلة للهيكلي المدني العام في شكل خطوط عريضة لكيفيات صيرورة المدينة على المدى البعيد وتكمن صعوبة هذه المرحلة في اعتمادها على قدرة المصمم العمراني على الإبداع الفني لا غير وهذا يعني أنها لا تخضع لمعادلات هندسية أو حسابية إنما القدرة الذاتية على الإبداع والتجاوب مع البرامج والسياسات المرسومة وفي هذه المرحلة يتم دراسة الاستعمالات المختلفة والممكنة للأرض وتصور بدائل متعددة كحلول احتمالية تختلف الواحدة عن الأخرى بمدى قدرة كل منهما على الأداء الوظيفي والأداء الجمالي، وتكون هذه البدائل عبارة عن تشكيلات من الاستعمالات السكنية والتجارية والخدماتية والصحية... الخ ويختلف كل بديل عن الآخر بكيفيات ترتيب العلاقات بين الاستعمالات المختلفة والأحجام والأبعاد اعتمادا على المقومات الجمالية في التخطيط سواء كانت طبيعية أو مستحدثة .

1-4-5-2-2 المرحلة الثانية : إعداد التصميمات التمهيديّة (Avant projet).

في هذه المرحلة تتطور الرسيمات التي تم إعدادها في المرحلة السابقة بعد الاختيار النهائي إلى تصميمات تمهيديّة، تظهر فيها ملامح النسيج العمراني المنتظر ومن ثم يشرع بعد ذلك في دراسة التوافقات بين مكونات التصميم من أجل إبراز عوامل التوافق والتعارض بينها وإجراء التعديلات اللازمة لتحقيق الأهداف المنشودة وظائفا وجماليًا، حيث يكون الاهتمام منصبا على دراسة مركز المدينة ثم يتم الانتقال إلى المجال الخارجي تدريجيا، وهكذا تخطط المناطق مجاليا حسب تقسيم وظائفي دون إهمال تداخل الوظائف مما يستدعي مهارات مميزة من أجل ترتيبها وتنظيمها مجاليا بصورة متكاملة ويمثل التصميم التمهيدي اهتماما كبيرا لشبكة النقل والشوارع التي تمثل التقاطعات بين الأنشطة السكنية وباقي النشاطات الأخرى.

1-4-5-2-3 المرحلة الثالثة: إعداد التصميم النهائي.

يأتي التصور النهائي للتصميم العام للمدينة بعد الرسيمات التمهيديّة التي أعدت قدرا من التفصيل للنسيج العمراني وأيضا التنسيق بين الاستعمالات المختلفة للأراضي، بحيث يعبر التصور النهائي للمدينة عن الاختيار النهائي الذي يفترض فيه أن يكون أفضل الاقتراحات التي تنظم شكل استعمال الأراضي داخل المدينة، بحيث يكون هذا التصميم الأفضل هو ذلك التصميم الذي يحقق أكبر قدر من التوافق بين هذه الاستعمالات لتنظيمها معا بشكل يحقق التوازن بين الوظائف وسيولة الربط مجاليا بينهما عن طريق شبكة من الطرقات كما أن هذا التخطيط العام للمدينة يجب أن تتوفر فيه عوامل تسيير العقلاني للمجال والاستغلال الأمثل للوقت وتحقق فيه أكبر قدر من البعد الجمالي .

4-1-6 النظريات الحديثة لتخطيط المدن:

أثرت الثورة الصناعية التي ظهرت في أوروبا على المدن بشكل كبير حيث نتج عن ذلك مشاكل بيئية واجتماعية كثيرة مما دفع المفكرين والسياسيين والفنانين إلى التفكير بجدية في إيجاد الحلول وتفادي المشاكل التي نجمت عن الثورة الصناعية وفي ميدان العمران حدثت تغيرات جذرية في مبادئ التخطيط العمراني بهدف وضع تصاميم جديدة لمدن معبرة على حقيقة المجتمع الجديد، أي معبرة على قيم العالم الصناعي وهكذا برزت نظريات جديدة في العمران والعمارة نتيجة هذا التطور والتفاعل في المجتمع، و من رواد هذه النظريات الحديثة كل من هوارد (Howard) وقيديس (geddes) وسوريا، مالطا (S.Matta) وكريستالر (W.christaller) وآخرين، ويمكننا هنا وفي هذا الإطار أن نعرض بعض النظريات الحديثة للتخطيط العمراني وهي كما يلي.

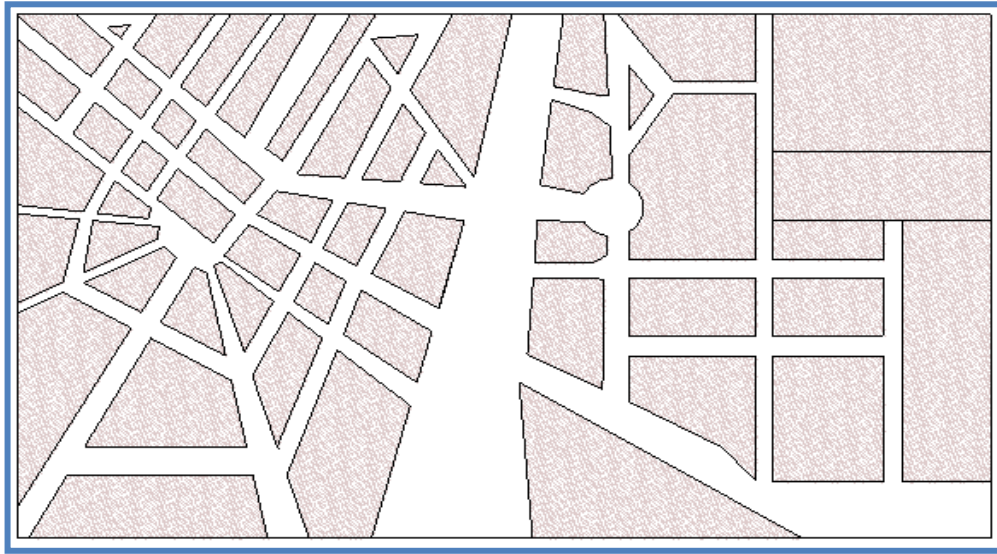
4-1-6-1 نظرية المدن الحدائقية :

وضع (Ebenzer Howard) تصوره لهذه المدينة في أواخر القرن التاسع عشر عند ظهور كتابه الشهير مدينة "الغد الحدائقية" عام 1898م هذا المؤلف الذي احتوى على المبادئ الأساسية الجديدة لتصور مدينة المستقبل، حيث انطلق من فكرة مركزية مفادها التساؤل التالي. " المدينة والقرية أيهما يمكن أن يوفر الحياة المتكاملة، حيث أن لكل منهما ميزاته وعيوبه؟ " وقد رأى في هذا الشأن أن لكل منهما إيجابيات يستحسن توظيفها وسلبيات يستحسن تفاديها وانتهى إلى أن إيجابيات المدينة تتلخص في الحياة الاجتماعية الثرية وتوفر أماكن الاسترجاع والراحة والترفيه المميزة والتنظيم المجالي المقبول والشوارع المحسنة التصميم، أما السلبيات فمن أهمها، بعد المسافات بين أماكن السكن وأماكن العمل، التلوث البيئي، والمشاكل الصحية الوقائية، والتواجد السكاني غير اللائق .

أما الريف فتتمثل إيجابياته الأساسية في نقاء الهواء وجمال الطبيعة وتوفر أسباب الراحة والعيش البسيط... الخ، أما السلبيات فتتمثل في ركود الحياة الاجتماعية ونقص فرص العمل وانعدام وسائل الترفيه وأماكن الراحة والبنى التحتية الأساسية .

هكذا بنى " هوارد" قواعد لتصميم مدينته على أساس تفادي السلبيات وتوظيف الإيجابيات من الفكرة السابقة، بحيث تمكن " هوارد" من وضع تصميم مدينة جديدة سماها (المدينة الحدائقية) والتي وصفها بأنها مدينة الحياة السليمة، هذه المدينة ليست مستعمرة سكنية مغلقة وإنما مدينة كاملة العناصر يسكنها عدد محدود من السكان ولا يزيد ولا ينقص يكفل لها حياة اجتماعية كاملة كما تكون ملكية الأراضي ملكا لسكانها تفاديا للاستغلال الشديد للعقارات مما قد يؤثر في الكثافة السكانية بتكاثف المباني كما اقترح " هوارد" مركزا لمدينة بمساحة يقطنه حوالي 22.000 نسمة تحيط به أراض زراعية ومساحات خضراء بمساحة تقدر بخمس مرات مساحة المركز أما النشاطات الغالبة للسكان فتتمثل في الصناعة التي ترتبط ارتباطا وثيقا بالزراعة المحيطة به، أيضا أن "المدينة الحدائقية" تتكون من خمسة شوارع دائرية تبدأ برقم واحد من الخارج بحيث تكون ملاصقة للمنطقة الصناعية الدائرية أيضا وتنتهي بالخامس من الداخل، بحيث تكون ملاصقة للسوق التجاري وفي الوسط الساحة المركزية المحاطة بحدائق وترتكز حولها المباني العامة مثل المكتبات والمباني الحكومية ودور القضاء والمسرح والمتاحف والدوائر الحكومية... الخ.

ويلى الحدائق سوق تجاري وضعت بعده المناطق السكنية في نطاقات دائرية ممتدة يتوسطها طريق دائري واسع توجد على حوافه المدارس والمباني الدينية، أما المصانع فهي على الطريق الدائري الذي يلف المدينة من الخارج، كما ينطلق من المركز ستة طرق رئيسة مارة على الساحة المركزية وبذلك تنقسم المدينة إلى ستة أقسام رئيسة، و نذكر مثالا على تصورات (Ebenez Howard) وهي مدينة ليتشورث (أين طبقت نظرية المدن الحدائقية لهوارد) بنيت مدينة ليتشورث على بعد حوالي 50 كلم على مدينة لندن وقد صممت لتسع 35.000 نسمة ولم تكن عملية إعمار هذه المدينة من طرف السكان في مستوى طموحات المصممين وذلك لعدة أسباب فنية.



شكل رقم (11) مدينة ليتشورث

المصدر : J : pelletier et ch. Delfante : ضمن العمران والمدينة، د خلف الله بوجمة، ص85 وبتصرف من الباحث 2013.

2-6-1-4 نظرية المدن التابعة.

ظهرت فكرة المدن التابعة على يد المنظر إنوين (Raymond Unwin)، الذي تأثر بفكرة المدن الحدائقية ولهذا اقترح في هذا العام مدنا صغيرة الحجم على نفس المبدأ شريطة أن تكون مرتبطة ارتباطا وثيقا وتتبع بمدينة رئيسة.

3-6-1-4 نظرية الأماكن المركزية.

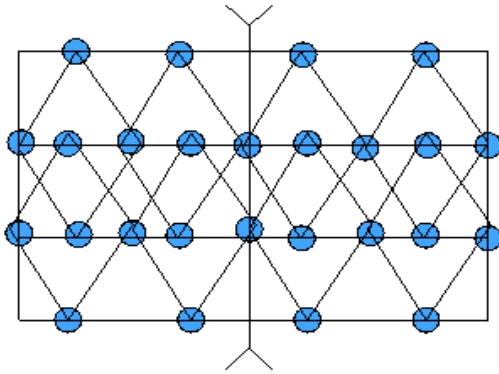
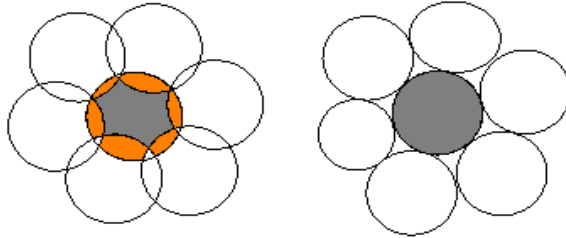
طرح المنظر الألماني كريستلر (Walter Cristaller) نظرية الأماكن المركزية كفكرة مبنية على توزيع المدن على إقليم معين وفق نظام ميكانيكي يحدد المسافات بين المدن المتفاوتة في أحجامها ومراتبها في شبكة المدن (Armature urbaine) حيث بنى أفكاره على حسب الفرضيات التالية.

- تجانس الأقاليم وخلوه من التضاريس والعوائق الطبيعية الصعبة
 - تصنيف الاحتياجات المطلوبة في مناطق الإقليم المختلفة.
- ويتشكل نطاق نفوذ الأماكن المركزية حسب أشكال مختلفة هي:

أ- مدن متماثلة تمثلها دوائر متساوية وبين فراغ وظيفي يتنازعه نفوذ المدن المختلفة

ب- مدن متماثلة مثل سابقتها لكن الدوائر في هذه الحالة لا تتماس بل تتقاطع حتى تتلاشى الفراغات البينية وبالتالي تكون مناطق النفوذ مضلعة الشكل.

حيث يرى كريستلر أن الشكل السداسي هو الشكل المضلع المناسب والمثالي لتحديد نطاق النفوذ والتباعد بين المراكز المتماثلة ويكون التباعد بين المراكز ذات المستوى الأعلى خاضعي للنظام الشكل السداسي وهكذا إلى أعلى المراتب في الإقليم المتجانس الواحد ومن هنا فان المدينة تعتبر مركزا نطاق نفوذه عبارة عن شكل سداسي تتناسب أهميته مع المساحة الإجمالية .

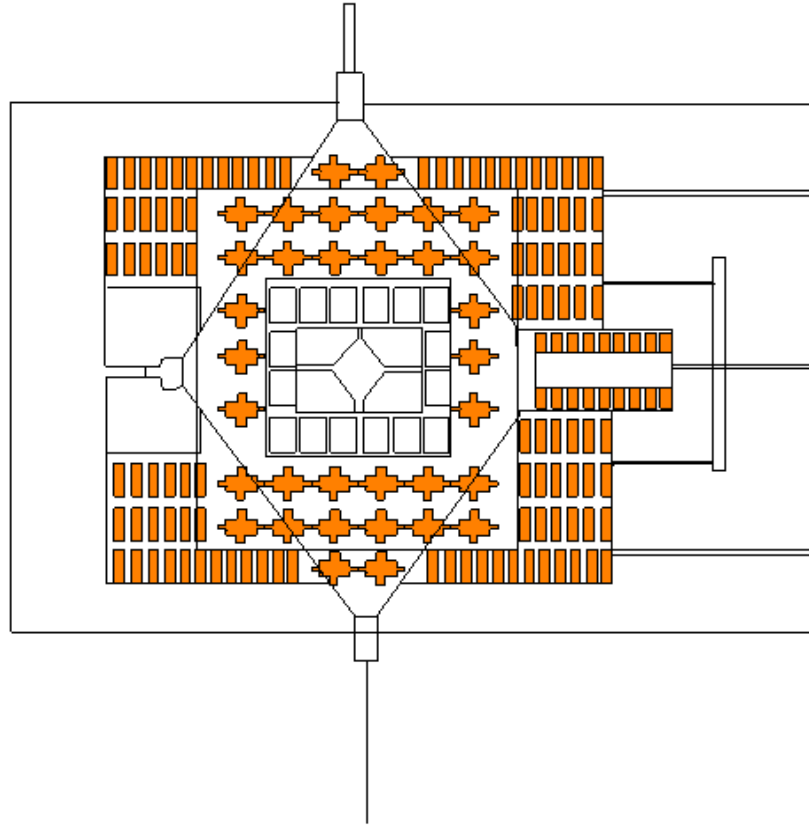


شكل رقم (12) نطاق النفوذ المدن المتماثلة وشبكة كريستلر
المصدر : فاروق عباس حيدر.ص88 وبتصرف من الباحث 2013.

4-6-1-4 نظرية مدينة الغد (la cité de demain).

إن صاحب هذه النظرية هو متصدر المدرسة الحديثة في العمران المعماري (le Corbusier) هذا الأخير الذي اقترح تصميم لمدينة إشعاعية ذات حدائق واسعة يتكون وسطها من ناطحات سحاب تحتوي كل عمارة منها على 60 طابقا وتحوز مساحة قدرها 05% من مساحة المدينة وتستغل كمكاتب وفي مركز المدينة توجد محطة تحت الطرق الفرعية بغرض تحويل السير وفي الطابق السفلي من المركز وعلى ثلاثة مستويات توجد محطات لخطوط النقل والمواصلات العامة، ويمكننا أن نلاحظ ذلك في المخطط المسمى (Plan voisin) المقترح عام 1925م، كما يحيط بناطحات السحاب عمارات سكنية على شكل خطوط منحنية تتكون من ستة طوابق

- تتخللها مساحات خضراء وهي بكثافة اقل بكثير من ناطحات السحاب وتقدر كثافتها بعشر كثافة سابقاتها ونجد أيضا مساحة مخصصة للفيلات وهي اقل كثافة من باقي الأجزاء كما أن هذه المدينة تتسع إلى ثلاثة ملايين نسمة وتسمى المدينة المعاصرة وهذا وعلى حسب المقترح التصميمي لـ (le Corbosier) وفي هذا الشأن جاء المخطط المقترح في عام 1922 من طرف (le Corbosier) بالتفاصيل التالية:
- يقسم المكان إلى مليون ساكن في المركز حيث التركيز العالي للكثافة السكانية ومليونين في الضواحي الأقل تركيزا.
 - تقوم العمارات على الجوانب العريضة
 - عمارات المركز العالية تكون على شكل صليب أما العمارات الأخرى فهي منعرجة الشكل في المسقط الأفقي.
 - الشوارع الرئيسية بعرض 50 متر وتبعد مسافة بينية قدرها 400 متر.



شكل رقم (13) مخطط (فوزان) voisin لباريس 1925
المصدر : J : pelletier et ch. Défiante ضمن العمران والمدينة،
د. خلف الله بوجمعة ص90 وبتصرف من الباحث 2013.

4-1-6-5 نظرية المدينة المثالية (ville idéale).

اقترح المنظر ايريك جلودن (Erick Gloden) عام 1923م مدينة مثالية على أساس تكوين المدينة من خلايا دائرية متساوية المساحة بقطر 2.40 كلم تسع كل منها 100.000 نسمة وكل من هذه الخلايا مصمم لتأدية وظيفة معينة من برنامج

محدد لوظائف كل خلايا المدينة مع مراعاة أن تكون هذه الخلايا مكتفية ذاتيا من حيث الخدمات كما حددت أيضا المسافة الملائمة بين المسكن وموقع العمل وبين المسكن والخدمات وخاصة المدارس بالمدة التي تستغرقها أي رحلة على أن لا يتجاوز ذلك 15 دقيقة سيرا على الأقدام بالإضافة إلى وضع في مركز كل خلية ما يناسب من مؤسسات وخدمات لتأدية وظائفها على أن يحيط بالمركز حلقات من المساكن المتدرجة الكثافة، كما تم اختيار مواقع الصناعات في أماكن مناسبة بالنسبة للمركز أما بالنسبة لحركة المواصلات في هذه المدينة فإنها تتكون من شبكة من السكك الحديدية لتحقيق التنقل السريع ومن شبكة من الطرق لترتبط مراكز الخلايا فيما بينها واعتمد هذا النظام العضوي للمدينة بإنشاء خلايا مستجدة لنمو المدينة. إن الباحثين أعابوا على هذه النظرية لأنها مستحيلة التحقيق في الواقع نظرا لتساوي الخلايا.

4-1-6-6 نظرية المدينة ذات الخلايا المختلفة.

جاءت هذه النظرية على أساس دراسات وتحليلات وإحصاءات تناولت كلا من تكوين المدينة وسكانها، عام 1939 من طرف "بارديه" (Gaston Bardet). فقد أدرك هذا الأخير بان التخطيط المجالي ليس مجرد إجراء رسم تنظيمي، ولكنه يتعدى ذلك ليصبح معبرا عن تكوين وتجميع المجموعات السكنية والفراغات بشكل يعطي للمدينة كيانها ومعالمها.

وتنطلق هذه النظرية من فرضية مفادها أن كل حي وكل منطقة في المدينة لها حياتها الخاصة وطابعها المميز الذي يجب أن ينعكس على مستوى التصميم. كما أن نمو هذه المدينة يجب أن يكون بشكل تظهر فيه معالمها الأصلية وتتم المحافظة على مراكزها مع إنشاء مراكز جديدة من خلايا مختلفة متفاوتة الحجم حسب الضرورة و لكل واحد من هذه المراكز مركزه أيضا.

4-1-6-7 نظرية السوبر بلوك (Super bloc).

هذه النظرية من أشهر النظريات التي جاء بها علماء التخطيط العمراني حيث تجلت معلمها في التخطيط لمدينة "راد بورن" بولاية "نيوجرسي" بالولايات المتحدة الأمريكية عام 1929م المقترحة من طرف المنظرين رايت وشتاين (Henry Wright et Clarence Shtein)، حيث جاءت هذه النظرية بأفكار جديدة تمثلت فيما يلي :

- وضع الشوارع الرئيسية على حدود الأرض المراد تخطيطها
- انطلاق الشوارع المحلية من الشوارع الرئيسية خدمة لمسائها على أن ينتهي كل شارع منها بميدان صغير يسمى (Cul-de-sac) في خطوة لجعل قلب المنطقة بعيدا عن حركة ومسارات السيارات والتي يمكن استغلالها في إقامة المنتزهات وإمكانية وضع عناصر تخطيطية أخرى بعيدة عن ازدحام الحركة والتلوث .

4-1-6-8 نظرية المجاورة السكنية (L'unité de voisinage).

ترجع هذه النظرية إلى (Clarence Perry 1927) وأطلق عليها هذا الاسم عام 1929م، حيث تقوم هذه النظرية على أساس أن مساحة وحدة الأرض المجاورة السكنية تحدد ببعدها معين من السكان لهم متطلبات معيشية متميزة وقد أخذ "بيرري" Perry المدرسة الابتدائية كنموذج حيث اعتبرت مركزا يسع إلى 1000 إلى 1200 متدرسا مما ينتج عنه عدد سكان المجاورة السكنية يساوي 5000 إلى 6000 ساكنا

اعتباراً من أن التلاميذ يمثلون 5/1 من المجتمع، تتم عملية تخطيط وتوسيع وتعمير هذه المجاورة السكنية حسب هذه النظرية ببناء مساكن ذات كثافة متوسطة ومساحة معقلنة بحيث أن التلميذ لا يسير من منزله إلى مدرسته الابتدائية أكثر من نصف كيلومتر كما تخصص مساحة تقدر بعشر من المساحة الإجمالية للمجاورة السكنية لتكون منتزهات وحدائق وهكذا تم تنظيم شوارعها الرئيسية واستغلال شوارعها المحلية الداخلية لخدمة مبانيها والتركيز على وضع المحلات التجارية وأماكن العبادة والمكتبة في مواضع مميزة ووضعت بها أشياء مميزة.

ويكون للمجاورة السكنية نواة تقع في وسطها لجذب جميع سكانها و التكفل بمشاكلها والترويج عنهم وتعليمهم مما يساعد على تأكيد الأساس الاجتماعي في عملية تنظيم عناصر المدينة وتخطيطها العمراني.

4-1-7 الحاجيات الفيزيائية للمدينة:

تحتاج المدينة من أجل استمرار وظيفتها إلى عدد من البنى التحتية وتظهر في أدوات التعمير تحت تسمية (طرق وشبكات مختلفة VRD)، هذه البنى التحتية قد يتجاوز عمرها عمر البنى والعمارات في المدينة وتحتاج المدينة إلى مجالات تزيد من تحسين مناظرها الطبيعية وتنقية هوائها وتقليل المناظر الضارة على صحة سكانها كما تحتاج إلى عناصر تحسن من الإطار الحياتي وتسهل تأدية الأعمال المنزلية والصناعية والخدماتية ويمكننا أن نلخص هذه الحاجيات الفيزيائية للمدينة في:

1- المياه المنزلية 2- الصرف الصحي 3- النفايات المنزلية 4- توفير الطاقة
5- المساحات الخضراء 6- المقابر، وفي إطار أهداف البحث سوف نخص بالدراسة المساحات الخضراء، ولذلك لدور الكبير الذي تقوم به المساحات الخضراء في تحسين مستوى الرفاهية المحقق داخل النسيج العمراني.

4-1-7-1 المساحات الخضراء.

تعتبر المساحات الخضراء من الحاجيات الفيزيائية الضرورية للمدينة حيث أنها تساعد على تنقية الهواء وتصفيه من ثاني أكسيد الكربون وتنتج الأوكسجين الصافي إلى الهواء ودائماً ومن الجانب العمراني نستطيع أن نقول أن المناطق الخضراء داخل النسيج العمراني تحدث تقطعات تسمح بتخفيف التركيز الحضري وتطغي صبغة جمالية على المناظر الطبيعية المفضلة من طرف غالبية السكان كأماكن الراحة والتنزه، تتشكل المساحات الخضراء في المدينة من الغابات الحضرية والمنتزهات والحدائق العامة الصغيرة والساحات المغروسة وهي عادة ما تكون مملوكة للبلدية أو لمصلحة خاصة تشرف على تسييرها ويتغير المظهر حسب حجمها من الجنية الصغيرة إلى الغابات الواسعة ذات المئات من الهكتارات كما هو الحال في غابة بولون بباريس (Bois de Boulogne)، أما من الناحية الجمالية فإن المنتزهات والحدائق الكبرى لها دور أساس في عملية التزيين الحضري كما تكون جزءاً مهماً من مكونات المنظر العمراني (paysage urbain) ويتنوع توزيع المساحات الخضراء العمومية في النسيج العمراني في أشكال عديدة بحيث يمكننا أن نذكر الأنماط الأكثر شيوعاً وهي كالاتي:

- التركيز في مجال أو مجالين مركزيين كما هو الحال في السنترال بارك بنيويورك أو جولدن قيت بارك في سان فرانسيسكو.

- التوزيع في مساحات خضراء صغيرة ومتناثرة ولو في وسط العمران عالي التركيز الحضري كما هو الشأن في باريس العتيقة (Intra-muros) أين نجد شبكة من حدائق تسمح بمسار مستمر، ومثال هذا غابتي باريس في تولون (Boulongne et Vincennes) كذلك في مراكز مدينتي هانوفر وشتوتغارت بألمانيا .
المساحات الخضراء التي تختص بها السفارات والقنصليات والقصور الرسمية والزراعة الحضرية داخل المدن (Agriculture Urbain).

4-2-1 تعريف المدينة :

اختلف العلماء في إعطاء تعريف محدد وواضح للمدينة حيث اختلفت الاتجاهات والأيدولوجيات في إعطاء مفهوم شامل لتعريف المدينة كما عرف بعض الباحثين المدينة بتعاريف مختلفة طبقا للنظرة أو الاتجاه الذي ينظر منه الباحث إلى المدينة مثلا هناك من

-عرف المدينة من الناحية السوسولوجية الفنية البحتة حيث عرفت المدينة على أنها "عبارة عن فكرة مجردة ولكن العناصر التي تتكون منها، مثل الإقامة والبناءات الداخلية ووسائل المواصلات... الخ. عبارة عن موجودات مشخصة لها طبائع مختلفة ولذلك فإن ما يجعل المدينة شيئا محددًا هو ذلك التكامل الوظيفي لعناصرها المختلفة على هيئة وحدة كلية ومع ذلك لا يكون للمدينة وظيفة واحدة." (09)

-كما عرفت المدينة أيضا وفقا للاصطلاحات القانونية. حيث أن أي مكان ما قد يطلق عليه اسم مدينة عن طريق إعلان أو وثيقة رسمية تصدر عن سلطة عليا .
- وعرفت أيضا المدينة من الناحية الإحصائية. كما هو عليه الحال في الولايات المتحدة الأمريكية. بحيث "يعتبر كل مكان به 2500 نسمة فأكثر فهو مدينة".

- ومن جهة أخرى عرف كل من "سوروكن" Sorken "وزيمرات" المدينة على أساس ثمان خصائص أين يختلف العالم الحضري عن العالم الريفي. هذا التعريف يعتبر من أكثر التعاريف وضوحا في هذا المجال. بحيث كانت الخصائص الثمانية كالآتي: 1- المهنة 2- البيئة 3- حجم المجتمع المحلي 4- كثافة السكان 6- التمايز والتشريع الاجتماعيات 7- التنقل والحركة 8- نسق التفاعل "عدد وأنماط الاتصالات"، كما عرف العديد من المفكرين والفلاسفة المدينة ونذكر منها تعريف "لويس ويرث" حيث يقول "لويس ويرث Lwis wirth "إن العالم المعاصر لم يعد هذا العالم الذي يتكون من جماعات صغيرة منعزلة من الناس ينتشرون على رقعة واسعة من الأرض كما كان سمر sumer يصف المجتمع البدائي، إن المظهر المميز لأسلوب حياة الإنسان في العصر الحديث هو تركزه في تجمعات هائلة تقام في مراكز محددة تعمل على إشعاع الأفكار و الممارسات التي تطلق عليه اسم المدينة .

أن التعريف السوسولوجي لمدينة لا بد أن يسعى لانتقاء العناصر الحضارية التي تميزها كأسلوب متميز لحياة الإنسان ولهذا فإن وصف المجتمع المحلي بناءا على الحجم ليس صائبا. كما ينطبق ذلك أيضا على بعض المقاييس الأخرى مثلا عدد السكان والإمكانات الفيزيائية المتاحة والنظم وأشكال التنظيم السياسي إن أهمية هذه المقاييس ليس في وجودها في المدينة ولكن في قدرتها على توجيه وتعديل وصياغة طابع معين للحياة الاجتماعية في شكل حضري .

- حيث خلص "لويس وارث" إلى أن التعريف الحضري الذي يمكن استخدامه ليس هو التعريف الذي يركز على الخصائص أو المتغيرات المشتركة بين كل المدن بل هو التعريف الذي يمكن أن يكتشف اختلافاتهما .

إذا وعلى حسب "لويس وارث" يمكن تعريف المدينة للأغراض السوسولوجية على أنها مكان دائم للإقامة يتميز نسبيا بالكبر والكثافة⁽¹⁰⁾ .

أما "روبرت بارك" (Robert Park) فيقول "أن المدينة ليست مجرد تجمعات من الناس مع ما يجعل حياتهم فيها امراً ممكناً مثل الشوارع والمباني والكهرباء ووسائل المواصلات كما أنها ليست مجرد مجموعة من النظم والأدوات مثل المحاكم والمستشفيات والمدارس والشرطة وخدمات المدينة من أي نوع، إن المدينة فوق هذا كله تمثل اتجاهها عقلياً ومجموعة من العادات والتقاليد إلى جانب تلك الاتجاهات المنظمة والعواطف المتصلة في هذه العادات والتي تنتقل عن طريق هذه التقاليد .

كما يضيف "روبرت بارك" بأن المدينة ليست مجرد ميكانيزم فيزيائي أو بناء صنفه الإنسان وذلك لأنها منظمة في العمليات الحيوية التي تنظم الناس الذين يكونونها، بل أنها نتائج الطبيعة وذات طبيعة إنسانية على وجه الخصوص.

كما أن وسائل الانتقال أو الاتصال التي تعمل على الوصول إلى درجة كبيرة من التنقل وتعمل في نفس الوقت على تركيز أكبر للسكان الحضريين تعتبر من العوامل ذات الأهمية الكبرى في التنظيم الايكولوجي للمدينة، بحيث أن هذه الأخيرة ليست مع ذلك مجرد وحدة جغرافية أو ايكولوجية لأنها في نفس الوقت هي أيضا وحدة اقتصادية، والتنظيم الاقتصادي للمدينة يقوم على تقسيم العمل و يعزز هذا الرأي ويعتبر في نفس الوقت من الوجوه غير المفهومة في المدينة هذا التصاعد الواضح في المهن والحرف داخل نطاق السكان الحضريين.

ويمكننا أن نلخص فكرة (Robert Park) أن المدينة مكان إقامة طبيعي للإنسان المتمدن ولهذا السبب فإنها تعتبر منطقة ثقافية تتميز بنظمها الثقافي المتميز. أما "جورج زيمل" (George zimmel) لم يقدم تعريفاً محدداً للمدينة لكنه تعرض للمشاكل العميقة للحياة في المدينة والتي تنبع من مطلب الفرد إن يحافظ على استقلاله وفرديته ووجوده في وجه القوى الاجتماعية الهائلة وللتراث التاريخي والثقافة الخارجية وفي تكتيك الحياة، حيث أن الحرب التي كان يخوضها الإنسان البدائي ضد الطبيعة من أجل الحفاظ على وجوده الجدي قد وصلت في هذا الوقت إلى آخر تحولاتها بحيث حفز القرن الثامن عشر الإنسان ليحرر نفسه من كل الروابط التاريخية في الدولة أو الدين أو الأخلاقيات أو الاقتصادية ذلك لان طبيعة الإنسان الخيرة والمشاركة بين الجميع يجب أن تنمو دون أن يعوقها عائق. أما القرن التاسع عشر إلى جانب مزيد من الحرية... الخ على مزيد من التخصص الوظيفي للإنسان في العمل لان هذا التخصص يجعل الأفراد لا يقارنون بعضهم ببعض في الوقت الذي لا يمكن الاستغناء عن أيهم ولكن هذا التخصص مع ذلك يجعل كل إنسان يعتمد مباشرة على أوجه النشاطات المكتملة للآخرين.

10- دكتور محمد عاطف غيث، 1995، علم الاجتماع الحضري، جامعة الإسكندرية، دار المعرفة الجامعية، ص 199.

ويمكننا هنا أن نلاحظ أن زميلاً يحاول أن يبحث عن الأسس السيكولوجية التي تكمن وراء الطابع "المتروبوليتي" للحياة حيث أنه يدرس التوترات والعواطف ونوع الذكاء الذي يجب أن يتمتع به الأفراد الذين ينجحون في الحياة في مثل هذا النوع من المدن الكبرى كما أنه يدرس في نفس الوقت التنظيم الاجتماعي في التعقيد الذي يؤدي إلى قيام الروابط والجماعات المتعددة التي تعتمد على تقسيم دقيق للعمل ويعتقد أن أهم خاصية في "المتروبوليس" هي امتدادها الوظيفي أبعد من حدودها الطبيعية⁽¹⁰⁾، وفي هذا الإطار دائماً يعتبر "ماكس فيبر" من الأوائل الذين حاولوا وضع تعريف محدد لمدينة، حيث يقول "ماكس فيبر" أن هناك عنصراً واحداً مشتركاً بين التعريفات العديدة للمدينة، بحيث أنها تتكون من مجموعة أو أكثر من المساكن المتفرقة، لكنها نسبياً تعتبر مكاناً إقامة مغلق، وعادة ما تبنى المنازل في المدن قريبة بعضها من بعض، فيكون الحائط لصيق الحائط .

- ومن جانب آخر فإن تعريف المدينة من الجانب الاقتصادي بأنها مكان إقامة يعيش السكان فيها أساساً على التبادل والتجارة أكثر مما يعيشون على الزراعة، حيث يركز "ماكس فيبر" في تحديد المدينة هو وجود سوق محلية تشكل جزءاً أساسياً من حياة الناس اليومية ولهذا فإن المدينة عند "ماكس" هي عبارة عن سوق.

- كما يدعم أيضاً تصور المدينة عن طريق استعراض الخصائص المتعددة التي ميزت المدينة تاريخياً، حيث يعتقد أنها كامنة في طبيعتها. فيركز من حيث فكرته الاقتصادية للمدينة على أنماط المنتج والمستهلك، ويربط بين نمو المدينة وبين الزراعة كما يعرض للمفهوم الإداري والسياسي للمدينة ذلك المفهوم الذي يمكن تتبعه تاريخياً حيث كانت تمثل مراكز السلطة أو أنها كانت مكان إقامة الحاكم أو الأمير الذي يمارس من خلالها سيطرته على بقية أملاكه التي تقع في الأراضي الزراعية و لذلك كانت المدينة مكان القلاع التي تمثل نقطة الدفاع الأولى عن الإقطاعات القديمة. وللتعمق أكثر في مفهوم المدينة لا بد من التعرف على هذا المفهوم في الفكر الاجتماعي للإنسان عبر التاريخ، من أجل التعرف على أسلوب التفكير الذي عمل به الإنسان للوصول بالمدينة إلى أسماء معاني الرفاهية المنشودة.

4-2-2- المدينة في الفكر الاجتماعي.

اهتم المفكرون والفلاسفة عبر العصور بمفهوم المدينة منذ فجر التاريخ وحاولوا إعطاء "كل على حسب" التصورات الفلسفية لمنظور المدينة من وجه النظر الخاصة لهم. حيث احتلت أهمية كبيرة في عقول الفلاسفة والمفكرين الاجتماعيين الذين حاولوا فحص الدور وأهميته في العصور المختلفة من الحضارات الإنسانية.⁽¹¹⁾

إن دراسة المدينة جاءت كتجسيد للمجتمع وليست قطاعاً منه ومجرد وحدة مورفولوجية ولقد عبر عن هذا التصور أغلب المفكرين الاجتماعيين على مر العصور وحتى قيام الثورة الصناعية.

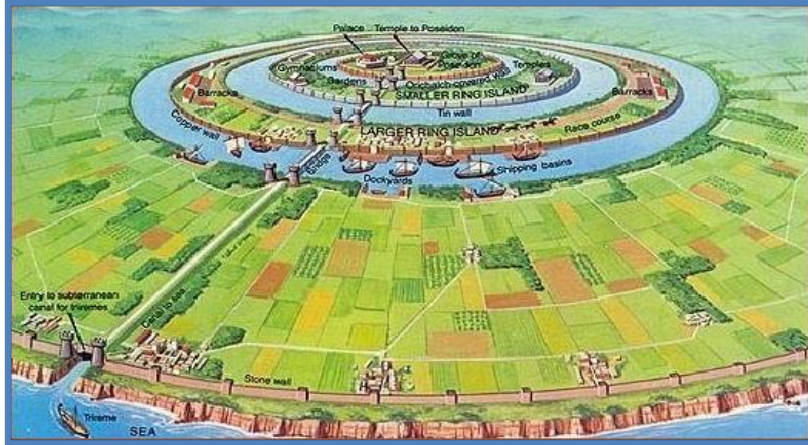
10- دكتور محمد عاطف غيث، 1995، علم الاجتماع الحضري، جامعة الإسكندرية، دار المعرفة الجامعية، ص 199

11- دكتور السيد حنفي عوض، 1997، سكان المدينة بين الزمان والمكان، جامعة الزقازيق، المكتب العلمي للكمبيوتر للنشر والتوزيع، الإسكندرية، ص 51.

ومن خلال تطرقنا لأراء الفلاسفة والمفكرين عبر التاريخ نستعرض كل من أراء1- أفلاطون (347-427ق.م)2-أرسطو(322-384ق.م)3-القديس أوغسطين" 354م، 430م" في القرون الوسطى وأيضاً أراء بعض الفلاسفة الإسلاميين نذكر منهم – أبو نصر الفارابي " 209هـ، 339هـ" وأيضاً ابن خلدون " 1332- 1406م " وصولاً إلى فلاسفة القرن الثامن عشر ومدن الثورة الصناعية نذكر منهم – فولتير- آدم سميث – فيثته.

4-2-2-1 فكر أفلاطون حول المدينة "347-427ق.م".

رأى أفلاطون أن الاستقرار المتكامل للمدينة هو الهدف الأعلى الذي يحافظ على الانسجام والتناسق بين السكان، فجعل المدينة شبه مستقرة خوفاً من تعرضها للتغير والهزات الاجتماعية والحروب الأهلية لمدينة الفاضلة. حيث دعا إلى وضع التحديدات الصارمة ضد زيادة التل، كما أراد أن يتخلص من الاضطرابات الاقتصادية، فقام بتقسيم السكان إلى أصحاب الأصناف من المهن والحرف تقسيماً وراثياً مغلقاً وأرجع سبب القلق الاجتماعي إلى الروح المبدعة، الروح الشعرية. كما أكد أفلاطون على ضرورة طرد الشعراء من جمهوريته بعد أن يتوجوا بأكاليل الفار، بحيث كانت جمهورية أفلاطون عبارة عن تصورات عقلية راقدة وساكنة بكل ما فيها من مساحة وسكان. (11)



صورة رقم (05) المدينة المثالية عند أفلاطون أطلنطس
Encarta 2013 . المصدر:

ويمكننا أن نخلص نظرة أفلاطون للمدينة على أنه قد ربط بين التغير والفوضى وانتقد بشدة قلق المدن الكبيرة التجارية مثل "أثينا" و"كوزنيت" وتأثر بشكل واضح من كثرة الاضطرابات والقلقل والفتن بين سكان أثينا فاعتبر "أطلنطس" نموذجاً مثالياً للاستقرار واقترح تجميد كل حركة في الأنظمة السياسية والاقتصادية والعقلية وفضل العودة إلى البناء التقليدي للمدينة الفاضلة اليونانية القديمة. كما أرجع أفلاطون كل تلك الاضطرابات إلى الزيادة السكانية والتغيرات التي تحدث في تركيبها وإتباع السياسة التوسعية ذات المظهرين الأساسيين وهما: السيطرة على الأسواق والتجهيز.

11- دكتور السيد حنفي عوض، 1997، سكان المدينة بين الزمان والمكان، جامعة الزقازيق، المكتب العلمي للكمبيوتر للنشر والتوزيع، الإسكندرية، ص 56.

4-2-2-2-2 فكر أرسطو حول المدينة. "384 ق.م - 322 ق.م".

قام أرسطو بوصف مائة وثمانية وخمسين مدينة إغريقية وأجنبية، حيث كان يبحث عن كل واقع يقترب من الكمال في الكائن الحقيقي فيها، وحسب أسباب نهائية وكافية، خاصة التي تصحب الإنسان باعتباره كائناً سياسياً. ومن خلال دراسة أرسطو لأنماط السلوك الفردية و الاجتماعية في المدينة حدد أربعة مظاهر للواقع الاجتماعي وهي:

- 1- التضامن أو الروح الاجتماعية.
 - 2- التجمعات الخاصة.
 - 3- الدولة، المجتمع الأكبر الذي يتوج كافة المجتمعات.
 - 4- مجموعة القواعد الخاصة بالسلوك الاجتماعي والتي تحيط بالتقاليد والأعراف والتطبيقات والآداب والقانون والأخلاق وما يدعى بوسائل السيطرة الاجتماعية.
- ويمكننا القول أن "أفلاطون" و "أرسطو" وضع تصورهما للمدينة الفاضلة التي يستطيع أن يعمل فيها كل مواطن وفق القوانين ويكفل لنفسه فيها أكبر قدر من السعادة والرفاهية.

2-2-2-2-3 فكر القديس أوغسطين حول المدينة " 354م - 430م".

قام القديس أوغسطين بتقسيم النوع البشري إلى نوعين أو مجموعتين في كتابه الشهير (مدينة الله) مجموعة الذين ارتضوا حياة الدنيا فعاشوا في المدينة الدنيوية ومجموعة الذين ارتضوا أن يعيشوا وفق تعاليم الله في مدينة الله. كما يضيف القديس أنه يمكن تحقيق الخيرات الحقيقية القانون والنظام والسلام والرخاء، ولكن إذا تناسى سكان المدينة الدنيوية الخيرات الطيبة التي تتمتع بها مدينة الله وطمعوا بتلك الخيرات واعتبروها الخيرات الوحيدة، حينئذ ومن الضروري أن يبرز الشقاء ويزداد اليأس. ويضيف أيضاً أنه إذا لم ينذر السكان ولاءهم وإخلاصهم الأول إلى مدينة الله فإن المدينة الأرضية تنقسم على نفسها فيكون كل قسم ضد الآخر.

ويمكننا تلخيص الفكرة الأساسية عند أوغسطين بأن " الله قد أختار الكنيسة لتكون رمزاً على الأرض " (11) ومن ثم أتبع الخطوط الأساسية في فكر أفلاطون.

4-2-2-2-4 فكر أبو نصر الفارابي حول المدينة " 259هـ - 339هـ".

حاول أبو نصر الفارابي أن يضع الأسس التي يجب أن يقوم عليها المجتمع الفاضل وخصائص النفس البشرية في كتابه " آراء أهل المدينة الفاضلة"، حيث يقول الفارابي " لا يستطيع الإنسان أن يبقى وأن يبلغ أفضل كمالاته إلا في المجتمع".

والمجتمعات البشرية منها ما هو كامل ومنها ما هو غير كامل، والكامل منها ثلاثة العظمى المعمورة، والوسطى الأمة، والصغرى المدينة، وغير الكاملة هي:

القرية والمحلة والسكة والمنزل، والخير الأفضل والكمال الأقصى ينال بالمدينة لا بالاجتماع الذي أنقص منها والمدينة الفاضلة تضاد المدينة الجاهلة والمدينة الفاسقة والمدينة المتبدلة والمدينة الضالة. وقد وصف الفارابي الحاجة إلى الاجتماع السياسي في المدينة الفاضلة بمعنى أن الإنسان لا يستطيع فيها أن يحقق أهدافه منعزلاً ومستقلاً عن الآخرين.

11- دكتور السيد حنفي عوض، 1997، سكان المدينة بين الزمان والمكان، جامعة الزقازيق، المكتب العلمي للكمبيوتر للنشر والتوزيع، الإسكندرية، ص 56.

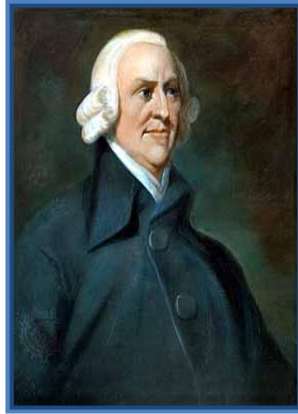
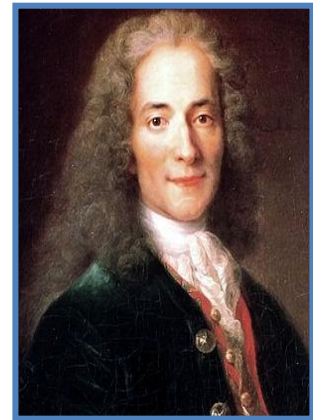
4-2-2-5 فكر ابن خلدون حول المدينة 1332م- 1406م ."

قام ابن خلدون بتناول المدن في دراسة الخط العام الدائري لمسيرة المجتمعات البشرية، بحيث وضع المدن في مرحلة الحضارة بعد البداوة التي تقوم على العصبية والملك وهي غاية العصبية والحضارة عند ابن خلدون هي التفتن في الترف وأنها غاية العمران في مرحلة العيش الرغيد والفراغ ويقول أيضا "ابن خلدون" أنه في ظل هذه الحضارة ينصرف الحكام إلى جمع الثروات وبناء القصور والنصب التذكارية وفرض الضرائب لدفع الرواتب للجنود من أجل أن يؤثر في حلفائه ويخيف قلوب أعدائه. ويصف ابن خلدون أهل الحضرة بأن منهم من ينتحل في معاشه الصنائع ومنهم من ينتحل التجارة وتكون مكاسبهم أنمى وأرقى من أهل البدو لأن أحوالهم زائدة على الضروري ومعاشهم على نسبة وجددهم.⁽¹¹⁾

ويمكننا أن نخلص فكرة أو نظرة "ابن خلدون" للمدينة من خلال تفسير نظريته في حركة المجتمعات البشرية ومسيرتها في الخط الدائري على أنها مبنية على مبدأ التميز بين البداوة وحضارة المدن والتي تشير إلى أهمية العوامل الاقتصادية بصراحة في حياة المجتمع المنظم في دولة العصور الوسطى حيث يعني ذلك ضرورة وجود موازنة لاقتصاد سليم في بناء المجتمع كشكل حضري وريفي وهذه الموازنة هي مفتاح الاستقرار السياسي وبالتالي المحافظة على الهوية والثقافة المحلية والنمو بمستوى الرفاهية للمدينة .

4-2-2-6 مفكرين القرن الـ18 " فولتير، آدم سميث، فيشته ."

صورة رقم (08) فيشته

صورة رقم (07) آدم سميث
المصدر Encarta 2013

صورة رقم (06) فولتير

جاءت أفكار هؤلاء المفكرين في ثلاثة اتجاهات متباينة وهي
- المدينة الفاضلة
- المدينة كرنذيلة
- المدينة بين الفضيلة والرنذيلة.

11- دكتور السيد حنفي عوض، 1997، سكان المدينة بين الزمان والمكان، جامعة الزقازيق، المكتب العلمي للكمبيوتر للنشر والتوزيع، الإسكندرية، ص 56.

أ - المدينة الفاضلة.

فهي مدينة تعكس احترام مجتمع المدينة لمواهب الفرد وممارسته في الحرية والتجارة والثقافة وفي هذه المدينة تبدو الفضيلة المتفاعلة مع التقدم الاجتماعي.

ب- المدينة كرذيلة.

فهو وصف لأثار نمو التصنع على النمو الحضري وتخلف الاقتصاد الريفي من ناحية وتحول النمط الديني إلى النمط القائم على الكشف العلمي. وبداية صور التناقض والصراع بين المصالح الذاتية المتبادلة بين الأثرياء من جانب وبين الفقراء من جانب آخر.

ج- المدينة بين الفضيلة والرذيلة.

حيث جاء هذا التصور على أن المدينة هي نتاج للحضارة العقلية وأنها تمتص الحياة من الريف

وفي الأخير وبعض عرض الفكر الإنساني الاجتماعي عبر التاريخ حول المدينة فقد تغير التصور بين المدينة والمجتمع إبان القرن الـ18 فنظرا للتغيير الذي حل على المدن ذاتها إذ تضخمت أحجامها واتسعت مساحاتها بصورة لم تعرف من قبل ولم تعرف المدن هذه التبادلات نتيجة مجرد عوامل داخلية كالتغيرات السكانية بل نتيجة التغيير الذي طرأ على الزراعة ودفع بأهل الريف إلى ترك قراهم للإقامة بالمدن لا سعيا وراء العمل ولكن دافعهم البحث عن شيء جديد يجدون فيه إنسانيتهم وذاتيتهم خصوصا بعد أن عرفت العصور الوسطى وعصر النهضة نظام المصانع الكبرى.

ومن خلال تعريف المدينة عند المفكرين والفلاسفة يتبين لنا الاختلاف والتنوع الشديد في التعاريف أنفة الذكر مما أدى إلى تنوع واختلاف المدن وبالتالي تنوع وظائفها .

4-2-3 أنواع المدن:

قام "جيمس و هاليرت" باستعمال تقسيم سداسي للمدن من حيث الأعمال التي تقوم بها المدينة وهي: 1- مدن صناعية 2- مدن تجارية 3- مدن سياسية 4- مدن ثقافية 5- مدن صحية ترويجية 6- مدن متعددة الأغراض.

ويعتبر هذا التقسيم تقسيما من حيث الوصف كما أنه لا يعبر عن الدقة لأن كل المدن تقريبا تعتبر متعددة الأغراض⁽⁰⁹⁾.

- كما قسم "هاريس" المدن تسعة أنواع بناء على دراسته لأنواع العمل التي تقوم بها الأهالي في كل مدينة: 1- مدن صناعية 2- مدن تجارية بالقطاعي 3- مدن تجارية بالجملة 4- مراكز للمواصلات 5- مدن إستخراجية (المناجم) 6- مدن جامعية 7- مدن ترويجية 8- مدن سياسية 9- مدن متعددة الأغراض .

-ويربط "مفورد" بين حال المدينة وبين القوى التراكمية التي بدأت تتضح فاعليتها مع قيام صورها المعاصرة مما يؤدي إلى تعميدها إذا ما استمرت تلك القوى أو العوامل على حالها بالانهيار والانحلال ومن هنا تقوم دورة للنمو الحضري حيث يرى "مفورد" قيامها ويرتب مراحلها على النحو التالي.

09- دكتور غريب محمد سيد احمد، 2006، علم الاجتماع الحضري، جامعة الإسكندرية، دار المعرفة الجامعية، ص 130.

- 1- مرحلة النشأة.
- 2- المدينة بالمعنى الصحيح .
- 3- المدينة الكبيرة .
- 4- المدينة العظمى .
- 5- المدينة الطاغية .
- 6- المدينة المنهارة.

4-2-4 وظائف المدن:

تقوم المدينة بعدة وظائف تشمل كافة الجوانب الحياتية ولكن هناك بعض المدن التي تغطي فيها وظيفة على الوظائف الأخرى، نذكر منها الوظيفة الإدارية والوظيفة التجارية.

4-2-4-1 الوظيفة الإدارية.

تكون المدينة في هذه الحالة هي مقر السلطة العامة والتي لا يقتصر حكمها على المدينة وحدها بل تشمل المنطقة التي حولها أو يتسع إلى وحدة قومية أكبر، ولكي تفي تلبية المدينة بالحاجات الإدارية، يجب أن تختلف تبعاً لنمط الإدارة ويمكن أن نقول بصفة عامة إن وجود الحكومة المركزية وقواتها العسكرية والممثلين الأجانب المعتمدين لديها أو المتعاملين معها وعدد من الموظفين الإداريين والموظفين العموميين ورجال الأعمال كل أولئك يحدثون في المدينة طلباً، وعليها أن تواجه بمختلف التقنيات، فتنشأ القوة الشرائية من الإنفاق العام ومن إنفاق الجماعات المتمثلة بالسلطات الإدارية في المدينة وهذه القوة الشرائية حين توجه أي السلع والخدمات الاجتماعية والمرافق الترفيهية وغيرها، إنما تساعد على تنمية المدينة كما يمكننا القول إن كفاءة المدن لا تقتصر على الجوانب الاقتصادية فحسب، ولكنها تمنح الفرصة لتراكم الأموال والخبرات واستثمارها في مجالات العلم والتعليم والفن والصحة... الخ، يضاف إلى هذا أنها ستتيح الفرصة للتعمق في مجالات التخصصية العميقة وتبادل الأفكار والمعارف والثقافات ولكن نمو المدن وكثرة الناس في مناطق سكنية بدرجات عالية من الكثافة السكانية، تثير من ناحية أخرى العديد من المشكلات الاقتصادية والاجتماعية مثل مشكلات الإسكان والجريمة والصحة والتفكك الاجتماعي واختلال المعايير والصراع وهكذا وبسبب هذه المشاكل التي تدفع إلى الابتكار والاختراع للتغلب على هذه المشاكل تدخل المدينة في حركة النمو الاقتصادي هذا ما يفسر الترابط الوثيق بين عجلة التحضر والنمو الاقتصادي في العديد من مجتمعات دول العالم⁽⁹⁾.

4-2-4-2 الوظيفة التجارية.

المدينة مركز لتجمع السكان تؤدي وظيفة تجارية، بإتباع منتجات المنطقة الريفية لسكان المناطق الريفية الأخرى التي لا تنتج نفس المحاصيل، كما يعرض الصناع والمستوردون في أسواق المدينة سلعهم ويشترون السلع المحلية لتصديرها وتختلف المؤسسات التجارية في المدينة ما بين أسواق أسبوعية للخضر وبين المراكز المصرفية الحديثة فالتاجر البدائي يباشر بنفسه عمليات البيع والشراء والنقل والتمويل ولكن التجارة الحديثة قد كونت أخصائين لشتى هذه الوظائف .

09- دكتور غريب محمد سيد احمد، 2006، علم الاجتماع الحضري، جامعة الإسكندرية، دار المعرفة الجامعية، ص 131.

فأصبحت هناك تجارة جملة وتجارة تجزئة وأصبح هناك تجارة في الداخل وتجارة في الخارج وأسواق للنقد وشركات للتأمين وأخرى للنقل ومخازن ومصارف وبورصات وغرف تجارية وشركات تجارية وهكذا.

إن اختلاف أنواع المدن وتنوع وظائفها كان كالنتيجة طبيعية للأراء المختلفة والاتجاهات السياسية والفكرية المتنوعة ولكن هناك أنماطا أخرى من أنماط المدن يعرف المدن الإسلامي هذا الأخير تنتشر فيه معظم مدن الحضارة الإسلامية، إن هذا النمط لم يخضع لأفكار المنظرين أو للنظريات الحديثة التي ظهرت بعد الثورة الصناعية وإنما خضع لأسس الشريعة الإسلامية.

4-2-5 تخطيط المدن الإسلامية:

إن تخطيط المدن الإسلامية يخضع للقواعد الشرعية التي وردت في القرآن الكريم أو في السنة الشريفة أو ما أجمع عليه العلماء المسلمون بحيث تكون البداية من اختيار موقع المدينة وتحديد علاقاتها بما يحيط بها وهناك الكثير من المعايير الأساسية التي تؤخذ بعين الاعتبار عند اختيار موقع المدن وتخطيط موضعها حيث ذكر "ابن الربيع" شرطين أساسيين هما: الماء وتحصين المدينة لضمان الأمن وقد ذكرها بالصيغة الآتية: (سعة المياه العذبة وأن يحيطها جسور يعين أهلها على تحصين منازلهم من الأعداء) إن توفر المياه في موقع التجمع السكاني المزمع إنشاؤه من أهم الخطوات في تكوين المدينة كما أنه يساعد على الاستقرار واستمرارية الحياة، بالإضافة إلى العامل الأمني الذي يضمن معيشة مستقرة وأمنة للسكان ولا يقل عن عامل المياه ونذكر مثالا على ذلك مدينة "بغداد" التي اختير موقعها لان كل من نهري "دجلة والفرات" يعتبران بمثابة خندق مائي يزيدا تحصينا، كما أن هناك عاملا ثالثا بالإضافة إلى عامل الماء وعامل الأمن هو عامل توفر المواد الغذائية، حيث يبرهن هذا العامل على أن المعطى الاقتصادي يعد من المؤثرات الأساس المعتمدة أيضا في تخطيط وإنشاء المدن الإسلامية، ويمكننا هنا أن نضيف إلى هذه العوامل الثلاثة عاملا آخر وهو شرط اعتدال المكان (وجود الهواء النقي مما يبرهن على أن العامل البيئي المرتبط بصحة الإنسان لم يتم إغفاله لأهمية التفاعل بين الإنسان وبيئته) وفي هذا المجال يؤكد "الفزويني" على الربط بين جودة الهواء والحالة النفسية للإنسان فيذكر في حديثه عن مدينة "الطائف" أنها طيبة الهواء شمالية ربما يجمد ماؤها في الشتاء ويذكر في حديثه عن مدينة صنعاء (اللحم يبقى بها أسبوعا لا يفسد) وهنا يؤكد على صحة هوائها، كما يذكر أيضا عن مدينة طليطلة (من طيب تربتها ولطافة هواؤها تبقى الغلات في مطاميرها سبعين سنة لا تتغير) كما ذكر بان "أصفهان" طيب هوائها يؤدي إلى أن يبقى التفاح بها غصًا لمدة سنة والحنطة لا تسوس واللحم لا يتغير، ومن خلال ما سبق يمكننا أن نقول أن المناخ يعد من أهم المؤثرات المباشرة في تخطيط المدن الإسلامية وتصميم شوارعها وتحديد اتجاهاتها مما أدى إلى تشابه المدن الإسلامية في الأقاليم المختلفة، بحيث تكون متلاصقة المباني، متدرجة الشوارع من جراء وقوعها جليا في المناطق التي تمتاز بالحرارة الشديدة في فصل الصيف ومن خلال الشروط الذي وضعها "ابن الربيع" نجد أن كلا من "ابن خلدون" و "ابن الأزرق" أضاف شرطا آخر حيث ذكر أن من أصول اختيار موقع المدن " طيب ومرعى السائمة وقربه إذا لا بد لذي قرار من دواجن الحيوان للنتاج والزرع والركوب، ومتى كان المرعى الضروري لها كذلك

تسهل الحاجة إليه وهي ضرورية" (07) وهذا يعني أن المرعى الطيب وتوفر الحطب عنصران ضروريان للاستقرار وعماراة الأرض. وهكذا يمكننا القول أن هذه المواصفات والعوامل تمثل إنجازاً بليغاً للشروط التي وضعها المسلمون لمواقع المدن ومراعاة لثمانية شروط وهي كالآتي:

-الشرط الأول: أن يسوق إليها الماء العذب ليشرب ويسهل تناوله من غير تعب وهذا يعني أن تتوفر مصادر المياه العذبة ويكون من الممكن توصيله إلى المدينة بسهولة عن طريق التخطيط ومد شبكات قنوات المياه.

-الشرط الثاني: إنشاء شبكات طرقات متنوعة وضمان صيانتها باستمرار وهذا يعني الحرص على معايير واضحة لتقدير الشوارع لكي تتناسب مع حركة المرور وكثافتها.

-الشرط الثالث: بناء المسجد الجامع في وسطها أي وسط المدينة.

-الشرط الرابع: تقدير أسواق المدينة لينال أهلها حاجتهم عن قرب حيث شرع الأمويون في تخطيط الأسواق وتصنيفها وتوزيع بعض المرافق التجارية على مكونات المدينة.

-الشرط الخامس: تقسيم خطتها بين القبائل، وهذا يعني أن التخطيط في المدينة تخطى البعد المادي ليشمل التخطيط الاجتماعي، فتجميع مجموعة من القبائل في موضع واحد يبرز نظرة الإسلام لتذويب التعصب القبلي بشكل متدرج.

-الشرط السادس: أن يجعل خواصه محيطة بها من كل الجهات، وهذا يعني أن الدفاع عن المدينة يبدأ من مواقع متقدمة.

-الشرط السابع: يتم إحاطة المدينة بصور متين يمنعها أو يحصنها، وهذا يعني أن يضمن تأمين الحاكم ورعيته.

-الشرط الثامن: أن ينقل إليها من أهل العلم والصناع بقدر حاجة سكانها حتى يكتفوا به ويستغنوا عن الخروج إلى غيره وهذا الشرط فيه دلالة واضحة على وجوب تعمير المدينة وضمان اقتصادها المحلي وتنقيف سكانها. (29)

كما أن مخطط المدينة الإسلامية يجب أن يشمل ويحترم خمسة عناصر أساس وهي كالآتي:

1-النهر الجاري. ويقصد به توفر عنصر الماء الذي يجب أن يكون عذبا ونقيا، فالماء عنصر يساعد على توفير الشرط الثاني المتمثل في الغذاء.

2- المحراث الطيب (المواد الغذائية). يقصد به توفر الغذاء.

3- المحطب القريب. ويقصد به توفير مصادر الطاقة من حطب وزيتون... الخ

4- الصور الحصين. ويقصد به تأمين الموقع وحماية الحاكم والرعية

5- السلطان إذا به صلاح حالها، وأمر سبلها وكفى جبايرتها. وهذا يعني توفر الحاكم العادل الضابط للنظام العام.

ويمكننا القول أن تبدل كفيات تخطيط المدن حسب الظروف المحيطة حيث أنها كانت مرتبطة في البداية بأهداف عسكرية ثم تحولت بعد ذلك إلى مراكز لإدارة الأقاليم الواسعة وصولاً إلى تخطيط جديد بعد أن استتب الأمن واستقرت الأمور.

07- دكتور خلف الله بوجمعة، 2007، المدينة الإسلامية بين الوحدة والتنوع، المكتبة الوطنية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع عين مليلة، ص 120.

4-2-6 بنية المدينة الإسلامية .

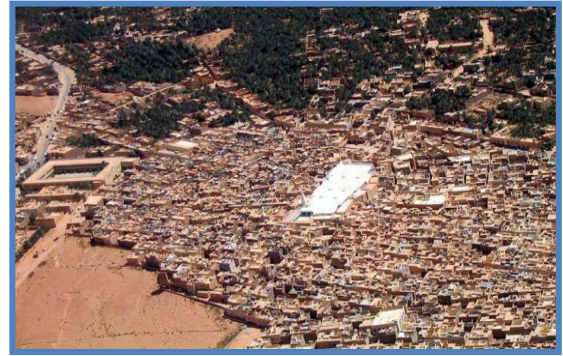
تختلف المدن الإسلامية وتتميز عن المدن الأخرى التي تنتمي إلى الحضارات المختلفة على المستوى الهيكلي ومستوى التنظيم الداخلي الخاص والمجال المركزي حيث يتواجد المسجد الجامع والسوق ودار الإمارة، ولا شك أن الإسلام هو الذي إنشأ نوعا خاصا من البنية الحضارية عن طرق مؤسساته من جهة وعادات إتباعه من ناحية أخرى حيث تكمن أصالة المدن الإسلامية وتميزها في العناصر المشكلة لها ولا في الكيفيات التي تنظم بها هذه العناصر، فقد لوحظ إنها تتبدل حسب الظروف التاريخية وحسب الجغرافيا وبمعنى آخر أي أنها تتبدل حسب الظروف (الزمان والمكان)، فإن العناصر العمرانية الأساسية المهيكلة لبنية المدينة الإسلامية يمكننا تلخيصها فيما يلي :

1. النواة الأساسية:

تضم النواة المركزية الأساسية كل من المركز الديني والثقافي المتمثل في المسجد الجامع الذي كان في البداية يضم وظيفة المركز السياسي الإداري أيضا قبل أن ينفصل وحده في مؤسسة "دار الإمارة"، بالإضافة إلى أن كل الطرق الرئيسية والثانوية تؤدي إلى هذه النواة التي لها دور تجميعي وتوزيعي للمجالات والوظائف. كما هو الشأن في المدن الميزانية.



صورة رقم (09) منظر عام لمدينة غرداية القديمة
المصدر: الباحث 2013



صورة رقم (10) منظر عام لمدينة غرداية القديمة
المصدر: Encarta 2012

2. الدوائر المحيطة: تتوزع الخطط السكنية حسب توزيع قبلي محكم وترتبط فيما بينها من جهة ومع المركز والمرافق المختلفة من جهة أخرى بشبكة من الطرق الرئيسية والثانوية الملتحمة بها، ومع مرور الوقت ظهرت بعض المرافق الرئيسية كما هو الشأن في الحمامات التي تسمح للمسلم أن يتطهر قبل ذهابه إلى المسجد.

3. التحصين : تضم آليات الدفاع في المدينة الإسلامية سورا يحيط بها من جميع الجهات بحيث يكون مضاعفا في بعض الحالات ومتدرج السمك من الأعلى إلى الأسفل كما دعمت بعض المدن الإسلامية بقلاع محصنة، وقد اهتم "الأمويون" على وجه الخصوص بإنشاء الحصون اللازمة لحماية ثغور الدولة الإسلامية من غارات الروم مستغلين في ذلك الحصون البيزنطية التي استولوا عليها.

4-2-7 بنية المدينة الإسلامية وعناصر الوحدة:

تتمثل أهم الملامح في مبادئ محددة للبنية العامة للمدينة والذي يعطيها مظهرها الخارجي ومميزاتها في بعض العناصر الأساس وهي كما يلي :

1- الترابط العضوي : يعكس التشكيل العام للمدينة الإسلامية مدى الترابط العضوي لعناصرها الأساس التي تشكل نسقا متجانسا ومترايب الأجزاء كما أنه يعبر عن وظائف المكونات العمرانية والمعمارية المختلفة للمدينة التي تتشكل من المباني المختلفة، وقد افرز الترابط العضوي نسيجا عمرانيا يعبر عن التلقائية الواضحة في التعبير والخيالية مما جعل المدينة تستمد جمالياتها ورونقها من البساطة النابعة من البيئة والثقافة والبعد الاجتماعي.



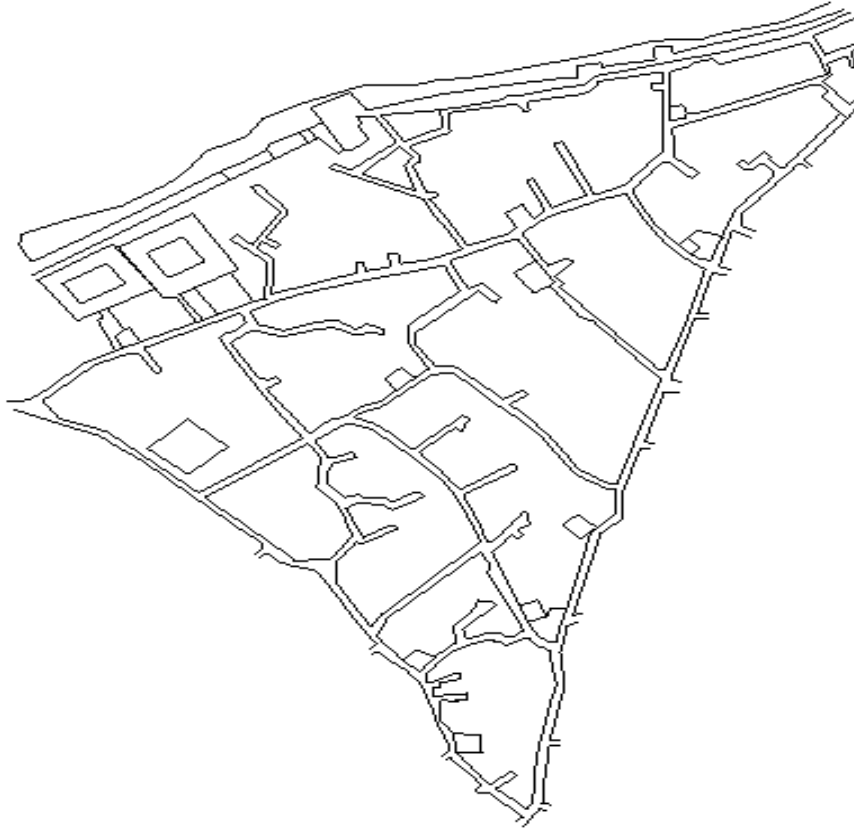
صورة رقم (11) الترابط العضوي

المصدر : المدينة الإسلامية د. خلف الله بوجمعة ص117.

2- الانسجام والتناسب القياسي : تكون المكونات العمرانية والمعمارية للمدينة الإسلامية في حالة انسجام تام كما يوجد هناك تكامل بين النسق الكلي وبين أجزائه أو الأنساق الجزئية وفق متدرج محكم بين وحدات ثلاث هي المسكن، الوحدة الأولية الخلطة المشكلة من المساكن، الوحدة الثانوية والوحدة الكلية المشكلة من كل هذا مع المرافق، حيث يعتمد هذا التدرج المجالي على نظرة مرتبطة بالمقياس الإنساني ومدى شعور الإنسان بالفراغات والأحجام التي تشكل البنية الداخلية للمدينة والخلطة والمسكن التي تشكل في النهاية المحيط العام الذي يعيش فيه الإنسان، حيث كان تصور الإنسان المسلم المسكن مع فراغ يسمى الفناء أو الحوش والخلطة مع فراغ اسمه الرحبة وللمدينة مع فراغ اسمه القلب أو المركز الذي يقع فيه المسجد الجامع. هكذا تتنوع الفراغات وتنسجم قياساتها بشكل جيد مع التدرج الهرمي للمجالات المبنية والأحجام، محافظة بذلك على التناسب القياسي والانسجام التام لبنية المدينة، مما يبين أن المسلمين لم يتصوروا المدينة كمجرد تجميع بسيط من الشوارع والمباني بل ككيان يتكون من فراغات وأحجام تتوافق مع مقياس السكان وحاجاتهم.

3- تدرج الشوارع وتكامل الفراغات: تتأثر الشوارع في المدينة الإسلامية إلى حد كبير بالتكوينات المعمارية العامة، حيث أنها تخضع لتغيرات دقيقة تجعلها متناسبة مع حركة المرور وكثافتها حتى لا تضيق بهذه الحركة في مدة وجيزة وهكذا تتدرج الشوارع حسب الأهمية ووفق تدفقات الحركة في ترتيب منتظم يبين الرئيس والفرعي منها، وتتنظم الشوارع في تكامل واضح بحيث تكون هناك شوارع رئيسة تربط الخطط العمرانية والمعمارية الأساسية للمدينة وشوارع ثانوية تفصل بين المساكن بما يتناسب وحاجة الارتفاع وقد تؤدي إلى دروب وأزقة مفتوحة أو مغلقة كما هو واضح في مخطط "قصبه الجزائر".

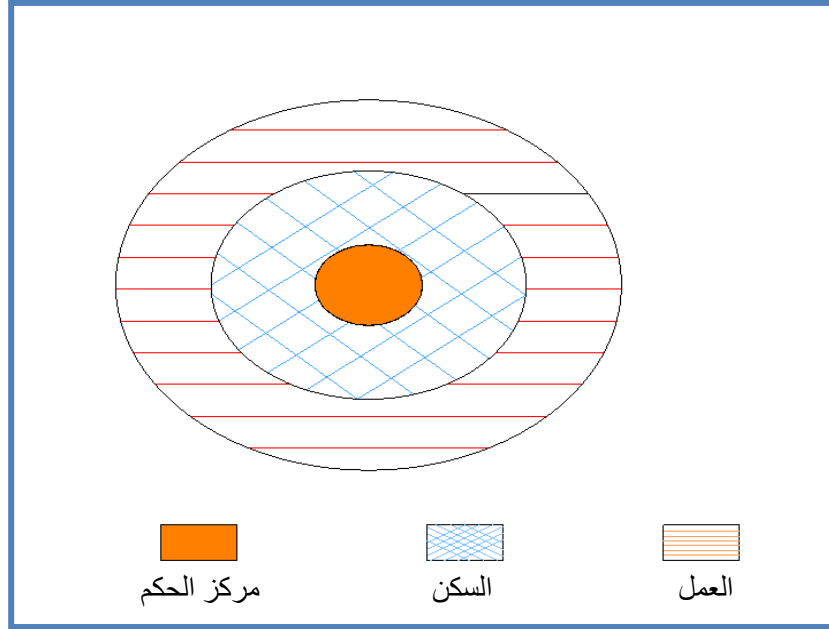
وتقوم الشوارع الرئيسية بهيكلية توسع المدن الإسلامية وتكون حركتها كثيفة أما الشوارع الثانوية فهي تتوغل داخل الخطط وتكون أقل اتساعاً لتليها الأزقة والدروب في تدرج واضح، بحيث احترام هذا التدرج بشكل جيد عند إنشاء المدن الإسلامية الأولى في بداية العهد الإسلامي كما هو الحال في مدن "واسط" و"بغداد".



شكل رقم (II-11) التدرج في الشوارع - قصبه الجزائر
المصدر: المدينة الإسلامية د. خلف الله بوجمعة ص118.

4- التدرج الوظيفي: تتدرج أهم الوظائف في المدينة الإسلامية من المركز إلى الإطار، فالمحيط وفق انسجام كامل بحيث يتكفل المركز بالوظيفة الدينية والسياسية والإدارية وهذا لتواجد المسجد الجامع ودار الإمارة... الخ، ويمثل هذا التكتل الهام القلب النابض المحرك لجميع الأجزاء الباقية في المدينة الإسلامية ومن ثم نجد

سيطرة الوظيفة السكانية، أما في المحيط فنجد السوق والمحلات الصناعية والزراعية التي تختص بوظيفة العمل، بالإضافة إلى وظائف (الحكم، السكن، العمل) تقوم الشوارع بوظيفة الربط والاتصال كما هو موضح في الشكل (انظر الشكل رقم (II-12)).



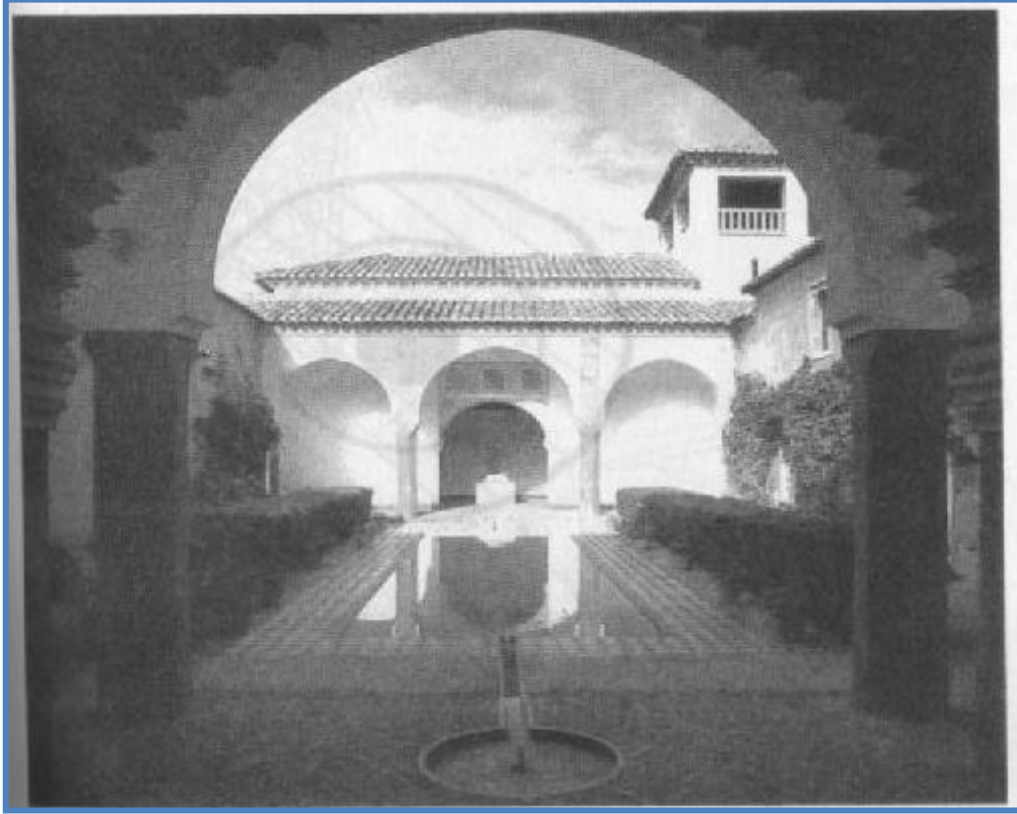
شكل رقم (II-12) التدرج الوظيفي

المصدر : المدينة الإسلامية، د. خلف الله بوجمعة ص119 ويتصرف من الباحث 2013.

ملاحظة: نلاحظ أن هذه الوظائف تتطابق إلى حد كبير مع الوظائف العمرانية التي حددها "ميثاق أثينا للعمران" الحديث والذي ظهر في النصف الأول من القرن الماضي إلى حد كبير ما عدا الوظيفة الترفيهية، حيث لم تكن هذه الأخيرة في بداية تكوين المدن الإسلامية من الأولويات، لكنها ظهرت فيما بعد وخاصة في "الشام والأندلس" وذلك بعد استقرار الدولة .

5- انفتاح المجال السكني على الداخل: إن حرمة المنزل أو المسكن عند الإنسان المسلم وحفاظه وحرصه على حياة عائلته تجعل منه إنسانا يضع بصمات مميزة وظاهرة على المسكن الخاص به حيث يجعل منه فراغا حراما ينبغي تمييزه والحفاظ عليه، إن هذا المبدأ كان له الأثر البالغ في تصميم المجالات السكنية والتميز فيها بوضوح بين الداخل والخارج بواسطة حدود وفواصل جلية تتمثل في الجدران التي لا تتوفر على شرفات تنفتح على الفضاء الخارجي، وهي لا تنفتح على الأمام مثلما هو الحال في الواجهات الغربية وتم تقسيم المسكن بشكل يوحى بالاستدارة نحو الداخل وإدارة الظهر إلى المجال الخارجي في تجاهل تام له بوصفه مصدر إزعاج ومساس بمفهوم الحرمة هذا أدى إلى تكوين مجال مفتوح نحو السماء يكون جزءا من المسكن يسمى "الفناء أو الحوش" ليكون متنفسا له وملجأ من الحرارة المرتفعة في فصل الصيف كما تنفتح البيوت والغرف على هذا الفناء الذي لا يشترط له موضع معين من المسكن بحيث أنه يقع في الوسط كما هو الحال في "قصة الجزائر" (انظر الصورة رقم 12)، وتكون الفتحات الخارجية ما هي إلا منافذ صغيرة للتهوية ومرور

الضوء ومع ذلك فهي تصمم بحيث تكون أعلى من خط النظر لكي لا تضطرب حرمة الداخل⁽⁰⁷⁾.



صورة رقم (12) الفناء في وسط القصر – قصبة الجزائر
المصدر : المدينة الإسلامية ، د. خلف الله بوجمعة ص120.

07- دكتور خلف الله بوجمعة، 2007، المدينة الإسلامية بين الوحدة والتنوع، المكتبة الوطنية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع عين مليلة، ص 120.

خلاصة:

من خلال هذا الفصل تطرقنا فيه لموضوع التوسع والتشكل العمراني وأسبابه ، عرجنا من خلاله الى المراحل التاريخية للعمران البشري وما شهدته من تغيرات عبر المسار الزمني للوجود الإنساني . من نشأة ما يعرف بالمدينة التي عملت على استقطاب السكان لضمان استمرارها ، من خلال امتدادها على مجالات شاسعة بأجزاء منشطرة ، باقتران زيادة سكان المدن بزيادة في استهلاك العقار الحضري بالنسبة للسكان المعبر عنه بالتوسع العمراني .

كما أن العامل الاقتصادي والاجتماعي له تأثير في استهلاك المجال من خلال تحسين المستوى المعيشي للسكان ، ليبدأ العمران في التشكل والتكيف على حساب البيئة الاجتماعية السائدة في المدينة.

وأخيرا أصبح النظام العمراني يتبع نظريات وأفكارا وتيارات عمرانية حديثة والتي نتجت من أفكار الفلاسفة والأدباء الذين أرادوا عمراننا يمثل الوقت والعصر وليس عمراننا عديم الصلة بماضيه وحضارته القديمة

لهذا اختلف العمران وتعدد من جهة إلى أخرى ومن قطر إلى آخر واختلفت معه أيضا الثقافات والحضارات والظروف الطبيعية المحيطة بالإنسان وأدى هذا الاختلاف إلى تنوع واختلاف المدن وتنوع وظائفها وخدماتها وأنشطتها الرئيسية وفي خضم هذا الصراع العمراني بين الفكر والنظرية تميز العمران الإسلامي والمدينة الإسلامية بنمط خاص بها والذي لم يتبع فكرا أو تيارا أو اتجاها بل اتبع الشريعة الإسلامية وثقافة المجتمع الإسلامي من خلال ملامحها المتمثلة في الترابط العضوي، الإنسجام و التناسب القياسي وتدرج الشوارع و تكامل الفراغات الى التدرج الوظيفي وانفتاح المجال السكني على داخله.

الخلاصة العامة

الخلاصة العامة:

*** نظريا** يعتبر العقار الحضري هو المحرك الديناميكي لتحولات المدينة في إطار التنمية العمرانية المحلية ولا يمكن الإغفال عنه ، وهذا راجع لأهميته والذي أصبح مشحا في السوق العقارية ، مما أدى الى الاستعانة بعقار الضواحي من أجل تلبية حاجيات المدينة ، ولا ننسى إنتشار الوعي بكون العقار كنز ثمين إذ يعتبر رهان ومصدر للضغوطات والريح في نفس الوقت

و لقد تميزت سياسة الاحتياطات العقارية في الجزائر بوفرة غير مسبقة للعقار الحضري، هذا الرصيد العقاري الموضوع تحت تصرف البلديات لم يرفق بالسياسة الإدارية و التاطير اللزمين لمواكبة هذه الوفرة، التي جاءت من اجل التحكم في تسيير العقار و المحافظة على الأراضي الفلاحية، هذه السياسة أثرت سلبا على تسيير المدينة، و أسهمت في انتشار البناءات اللاشعرية نتج من خلاله أنسجة عمرانية تتسم بطابع العشوائية خاصة خلال سنوات الثمانينات، التي عرفت إصدار تشريعات التسوية القانونية للحيازات و البناءات اللاشعرية تحت الأمر رقم : 01/85 المؤرخ في: 13/08/1985 و هو خير دليل على فشل هذه السياسة.

أما سياسة التوجيه العقاري التي لاتزال تشريعاتها سارية المفعول إلى اليوم، فقد جاءت من اجل تحرير المعاملات العقارية و إشراك فاعلين جدد في التسيير العقاري، لغرض توزيع الأعباء بين السلطات العمومية و الخواص، عكس السياسات السابقة التي سيطرت فيها البلديات على كل ما يتعلق بتسيير العقار، هذه السياسة التي أزاحت البلديات من تسيير العقار الحضري خلقت نوع من المركزية في التسيير، مؤثرة بذلك على التوازن بين العرض و الطلب لاسيما في مجال توفير الأراضي الصالحة للبناء، هذه السياسة كذلك لم تحد من انتشار طابع العشوائية في العمران بدليل إصدار التشريع الثاني للتسوية القانونية للبناءات من خلال القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها وبعد انتهاء أجاله المحددة ب 05 سنوات ولم يحقق طموح السلطات العمومية ، ارتأت الى تمديد أجاله الى ثلاث سنوات أخرى الى غاية 03 / 08 / 2016 .

*** ميدانيا** و حسب المعطيات و النتائج المتحصل عليها، و أيضا حسب حالة الدراسة المتمثلة في مدينة " بئر العاتر"، فقد استنتجنا وجود تباعد بين تسيير العقار الحضري من خلال تشريعاته، و حاجيات السكان و تطلعاتهم، ثبت عن طريق عدم اهتمام السكان بشكليات و مضمون تسيير العقار الحضري المطبق بواسطة عقود التعمير المختلفة .

كما أن التشريعات المتعلقة بال عقار و العمران لم يتم إيصالها للسكان إلا في الحالات التي تتطلب ذلك مثل إلزامية مطابقة البناءات من أجل ممارسة نشاط معين، أو إلزامية الحصول على رخص البناء من أجل تثبيت قطعة الأرض أو من أجل الحصول على مواد البناء، فكان من الأنجع أن يكون نفس السلوك المتبع من طرف السكان يخص الحالات العادية و القانونية لرخصة البناء ، دون الحصول عليها من أجل أغراض غير تلك المنصوص عليها قانونا .

كما هو جدير بالاهتمام أن نشير إلى مركزية التسيير العقاري - إن صح التعبير- التي انبثقت عن إنشاء الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري، و هو ما أثر سلبا على توفير الأراضي الصالحة للبناء و بالتالي عدم التوفيق بين العرض و الطلب .

و تبعا لإشكالية البحث و الفرضيات الموضوعية لها، اتضح لنا أن العلاقة الثلاثية التي تربط بين (المدينة - الفاعل الرئيسي " السلطات العمومية" و السكان) ليست بالضرورة علاقة ايجابية تحضى بالقبول من كل الأطراف، فقد يكون تسيير العقار الحضري الذي يمثله الفاعل الرئيسي مرفوض ميدانيا خاصة عند السكان، و هو ما ينعكس سلبا على المدينة التي حتما ستتأثر بهذا الرفض الذي يتجلى في انتشار البناء اللاشعري المنتج للأحياء العشوائية ، خاصة إذا علمنا أن الفاعل الرئيسي هو نفسه غير مهتم بتشريعاته و ينجز كذلك بنايات لاشعرية. و هو ما أكدته بعض النتائج التي توصلنا لها في أحياء سكنية مخططة (تحصيلية) و أحياء أخرى غير مخططة (فوضوية).

كما يمكن لهذه العلاقة أن تكون ايجابية و تحضى بالقبول و الانسجام بين أطراف المعادلة إلا أن هذا الانسجام أحيانا يتم الإخلال به من طرف الفاعل الرئيسي، ربما لأسباب ترتبط بنقص الإمكانيات اللازمة، أو لأسباب أخرى ظرفية فقط، و تنعكس هذه الحالة في نقص الرقابة العمرانية التي تجلت لدى عينة السكان الذين شيّدوا بنايات دون أي تدخل من المعنيين .

إن موضوع العقار الحضري وعلاقته بالتوسع والنشك العمراني في الجزائر لازال يتميز بالتعقد و التشعب، و يتطلب بذل المزيد من الجهد بغية تذليل الصعوبات و تخفيف الإجراءات الإدارية المرتبطة بتطبيق السياسات العقارية، بالإضافة إلى وجوب تصفية الوضعية العقارية الحالية، و تفعيل دور كل الشركاء المساهمين في هذا المجال، بما فيهم المواطن المعني الأكبر بالعقار ، و مرافقة العمل النظري بخطوات تطبيقية أكثر مرونة و حزم، ووجود دراسة سوسيو اجتماعية معمقة من أجل بناء و تأسيس اطر سليمة تكون كفيلا بتجنب فوضى العقار و العمران .

أو كما يرى حسن فتحي "أن هذه الأحياء تمثل قدراً كبيراً وإمكانيات ضخمة للسكان من خلال تنظيم أنفسهم وإيجاد نوع من العلاقات المجتمعية والتي تعد بديلاً للسياسات الحكومية القاصرة". ولا يعني ذلك أن تكون نظرنا للأحياء العشوائية نظرة إيجابية بالإطلاق ولا نظرة تشاؤمية عموماً، بل توصي الدراسة بالتأكيد على أن الحل النهائي لمشكلة الإسكان العشوائي لا تتم من خلال إزالة تلك الأحياء لأن ظهورها ناجم عن وجود مشكلة في قطاع الإسكان في المدينة، وهذه الأحياء بالرغم من سلبياتها إلا أن لها دور في إيجاد التوازن بين الزيادة السكانية من جهة وبين الزيادة المطلوبة من الإسكان، وبالتالي فإن الإزالة تعني تدمير مخزون الإسكان في المدينة وزيادة المشكلة. والحل الناجح لمشكلة العشوائيات هي عمليات التطوير الحضري من خلال التدخل في الأنسجة الحضرية غير الشرعية و القطاعات الحضرية المتداعية، من أجل الوفاء بحاجتها المتطورة من مختلف البناءات و التجهيزات العمرانية الناقصة وفق لما تفرضه توقعات التخطيط العمراني ، في المنطقة، من خلال «سلسلة من العمليات التخطيطية المتكاملة، و التي تقوم على أسس و مقومات البيئة الحضرية».

الفهرس

فهرس المواضيع

| | |
|----------|--------------------|
| 294..... | فهرس المواضيع..... |
| 305..... | فهرس الجداول..... |
| 306..... | فهرس اللوحات..... |
| 307..... | فهرس الأشكال..... |
| 308..... | فهرس الصور..... |

فهرس المواضيس

- 01..... المقدمـة :
 02..... فرضيات البحث :
 02..... وصف أهداف المذكرة :
 03..... خطة عمل المذكرة:
 04..... المنهجية المتبعة:
 04..... *اختيار المنهج:
 04..... *تعيين تقنيات البحث:
 05..... مقدمة الجزء النظري:
 07..... الجزء النظري :الفصل الأول:التشريع العقاري في الجزائر "النشأة و مراحل التطور"
 08..... أولا- العقار و أنواعه :
 08..... 01-01 - مفهوم العقار :
 09..... 02-01 - تطور النظام العقاري : :
 09..... الفرع الأول في العصر القديم :
 09..... أولا : لدى الرومان :
 10..... ثانيا : لدى قدماء المصريين :
 10..... ثالثا : عند البابليين :
 11..... رابعا : لدى الشعوب الأخرى :
 11..... الفرع الثاني : في الشريعة الإسلامية :
 12..... الفرع الثالث : في العصر الحديث :
 14..... 03-01 - أنواع العقارات :
 14..... أ- العقارات حسب طبيعتها :
 14..... ب- العقارات حسب موضوعها :
 14..... ج- العقارات بالتخصيص :
 15..... 04-01- أصناف الأملاك العقارية :
 15..... أ- الأملاك الوطنية:
 15..... ب- الأملاك الخاصة :
 15..... * الملكية الخاصة التامة :
 15..... * الملكية المجزأة :
 15..... * الملكية المشاعة :

- 16..... * الملكية المشتركة:.....
- 16..... ج- الأملاك الوقفية :.....
- 17..... 02- مراحل التسيير العقاري في الجزائر:.....
- 18..... 01-02 - مرحلة العهد العثماني:.....
- 18..... أ- أراضي البايلك :.....
- 18..... ب- الأراضي ملك :.....
- 19..... ج- الملكيات العرشية (أراضي عرش) :.....
- 20..... د- الأراضي أو الملكيات الوقفية :.....
- 21..... 02-02 - مرحلة الاستعمار الفرنسي (1830 - 1962): (تشتيت الملكية الجماعية).....
- 25..... 03-02 - مرحلة ما بعد الاستقلال (التكفل المحلي بالعمران و التسيير العقاري) :.....
- 26..... 01-03-02 - فترة ما بين 1962 - 1973 :.....
- 27..... * نشأة الإدارة البلدية الحالية و مشاكلها :.....
- 28..... * التأسيس البلدي الجديد :.....
- 31..... 02-03-02 - فترة الاحتياطات العقارية: (1974 - 1990 الرصيد العقاري).....
- 35..... * مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري:.....
- 36..... * إنشاء المناطق الحضرية السكنية الجديدة (ZHUN) :.....
- 38..... * التعاون العقاري:.....
- 40..... 03-03-02- تسوية البناءات العشوائية و بداية التمهيد للإصلاح التشريعي (1981 - 1989):.....
- 40..... أ - توسيع نطاق الملكية الخاصة:.....
- 41..... ب- مراقبة التعمير و البناء (رخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض للبناء):.....
- 42..... ج - تسوية وضعية البناءات العشوائية :.....
- 43..... د- النهوض بالترقية العقارية :.....
- 44..... 04-03-02 - فترة ما بعد 1990 (الإصلاح التشريعي العقاري):.....
- 45..... أ - التوجيه العقاري:.....
- 46..... أ-1 - التصنيف القانوني للعقار :.....
- 47..... أ-2- التصنيف التقني للعقار :.....
- 47..... 01- أراضي فلاحية و ذات وجهة فلاحية :.....
- 48..... 02- أراضي رعوية و ذات وجهة رعوية :.....
- 48..... 03 - أراضي غابية و ذات وجهة غابية :.....
- 48..... 04 - أراضي أو مساحات حلفائية :.....

- 05 - أراضي صحراوية : 48
- 06 - الأراضي العامرة و الأراضي القابلة للتعمير: 48
- ب - التسيير العقاري في ظل الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين: 49
- ج - التهيئة و التعمير في ظل التوجيه العقاري: 53
- ج-1- أدوات التهيئة و التعمير (Les instruments d'urbanisme): 54
- أ- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU) : 54
- ب- مخططات شغل الأراضي (POS) : 57
- ج-2- عقود التعمير (Les actes d'urbanisme) : 57
- * شهادة التعمير (Certificat d'urbanisme): 58
- * رخصة التجزئة (Permis de lotir): 58
- * رخصة البناء (Permis de construire): 59
- * رخصة الهدم (Permis de démolir): 60
- * شهادة المطابقة (Certificat de conformité): 60
- * شهادة التقسيم (Certificat de morcellement): 61
- د- الأملاك الوطنية و سبل الحفاظ : 61
- د.1- الأملاك العمومية : 62
- * تكوين الأملاك الوطنية : 62
- هـ- النشاط العقاري (المرسوم التشريعي رقم : 03/93 المؤرخ في : 1993/03/01) : 63
- ل- إصلاح التشريع العمراني وفق مبادئ التنمية المستدامة : 64
- ل1- تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة : 65
- ل2- تفعيل سبل محاربة البناء العشوائي و تحسين العمران (المحافظة على العقار): 66
- ل3- القانون التوجيهي للمدينة : 68
- م- التسوية الشاملة للبنىات غير الشرعية عن طريق تحقيق مطابقتها: 70
- 1 مفهوم و مجال تحقيق مطابقة البنىات..... 70
- 1 1 - مفهوم تحقيق مطابقة البنىات غير الشرعية..... 71
- أ - مفهوم تحقيق المطابقة: 71
- ب- خصائص إجراء تحقيق مطابقة البنىات : 71
- 1 2 - مجال تحقيق المطابقة..... 74

- أولاً/ تحقيق المطابقة يشمل البناءات المشيدة قبل تاريخ 03-08-2008 :.....74
- ثانياً/ تحقيق المطابقة يرتبط بملكية الأرض المشيد عليها البناء غير الشرعي و قابليتها للبناء و التعمير :.....75
- أ- ملكية الأرض المشيد عليها البناء غير الشرعي :.....75
- 1- تسوية وضعية الملكية العقارية للبناء غير الشرعية المشيدة على الأملاك الوطنية :.....76
- 1-1- تسوية وضعية الملكية العقارية للبناء غير الشرعية المشيدة على الأملاك الوطنية الخاصة:.....76
- 1-2- تسوية وضعية الملكية العقارية للبناء غير الشرعية المشيدة على الأملاك الوطنية العامة :.....79
- 2- إمكانية تسوية الوضعية العقارية للبناءات غير الشرعية المشيدة على الأراضي الوقفية أو الخاصة التابعة لملكية الغير :.....81
- 1-2- بالنسبة للبناءات غير الشرعية المشيدة على قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للغير :.....82
- 2-2- بالنسبة للبناءات غير الشرعية المشيدة على قطعة أرضية تابعة للأملاك الوقفية :.....82
- ب- قابلية الأرض المشيد عليها البناء غير الشرعي للبناء و التعمير :.....82
- 1- عدم قابلية البناءات المشيدة على الأراضي الخاضعة لارتفاقات:.....83
- 1-1- ارتفاقات التعمير :.....83
- 2-2- ارتفاقات عدم البناء المتعلقة بحماية التراث:.....83
- 2- عدم قابلية البناءات الغير شرعية المشيدة في بعض الأجزاء من التراب الوطني لتحقيق المطابقة :.....84
- 3- عدم قابلية البناءات غير الشرعية المشيدة على الأراضي مخصصة لمُنشأة ذات منفعة عمومية لتحقيق المطابقة :.....84
- ثالثاً/ تحقيق المطابقة يرتبط بتطابق البناء مع قواعد البناء و التعمير المطبقة في القطعة :.....84
- إجراءات و آثار البت في تحقيق المطابقة :.....85
- إجراءات تحقيق مطابقة البناء غير الشرعي :.....85
- 1- تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات غير الشرعية :.....85
- أ- التصريح بالمطابقة :.....85
- ب- الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة :.....86
- ج- إيداع التصريح بالمطابقة و الملف على مستوى البلدية المختصة :.....87
- 2- دراسة طلب تحقيق المطابقة :.....88
- أ- دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح التعمير البلدي :.....88
- ب- دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية و البناء على مستوى الولاية :.....88
- 3- البت في طلب تحقيق المطابقة :.....89
- آثار البت في تحقيق المطابقة :.....89
- أولاً / آثار بت لجنة الدائرة في طلب تحقيق المطابقة :.....89
- أ- حالة قبول طلب تحقيق المطابقة :.....89
- 1- تسليم سندات تحقيق مطابقة البناء :.....90

- 91.....(2) - السلطة المختصة بتسليم سند المطابقة :
- 91.....(3) - آثار تتعلق بالبنية التي رفض تحقيق مطابقتها :
- 92..... * آثار قانون التسوية الشاملة للبنىات غير الشرعية عن طريق تحقيق مطابقتها :
- 93..... خلاصة:.....
- 95..... **الجزء النظري الفصل الثاني (مراحل وأهداف التخطيط العمراني) :**
- 96..... تمهيد:.....
- 96..... 1- المفاهيم الأساسية : للتوسع العمراني ، التمدد الحضري :
- 98..... 2- أسباب التوسع العمراني :
- 98..... 1-2- الزيادة الديموغرافية :
- 98..... 2-2- الزيادة الطبيعية :
- 99..... 2-3- حركة الهجرة :
- 99..... ا- وفق الزمان :
- 99..... ب- وفق المكان :
- 100..... 3- استهلاك المجال دليل النمو الحضري :
- 100..... 3 - 1 - تأثير العامل الاقتصادي في استهلاك المجال :
- 101..... 3 - 2 - تأثير العامل الاجتماعي في استهلاك المجال :
- 101..... أ- النموذج الأنجلوساكسوني :
- 101..... ب - النموذج اللاتيني :
- 103..... 4-1-1 تعريف مفهوم العمران :
- 103..... 4-1-2 المراحل التاريخية للعمران البشري :
- 103..... 4-1-2-1 العمران القديم :
- 105..... 4-1-2-2 العمران اليوناني :
- 106..... 4-1-2-3 العمران الروماني والبيزنطي :
- 108..... 4-1-2-4 عمران القرون الوسطى :
- 109..... 4-1-2-1-4 الساحات العامة :
- 109..... 4-1-2-5 عمران عصر النهضة :
- 111..... 4-1-3 تطور الفكر العمراني :
- 111..... 4-1-3-1 التيار التقدمي :
- 111..... 4-1-3-1-1 الاتجاه التكعيبي (cubisme) :
- 111..... 4-1-3-1-2 التيار الإنشائي (constructivisme) :

- 112.....: (fonctionnalisme) 3-1-3-1-4 الاتجاه الوظيفي
- 112.....: 2-3-1-4 التيار الثقافي
- 113.....: 4-1-4 أهداف التخطيط العمراني
- 113.....: 1-4-1-4 التخطيط العمراني للوظيفة الترفيهية
- 114.....: 1-1-4-1-4 أصناف استعمالات الأرض الترفيهية وتوزيعها داخل المدن
- 115.....: 2-1-4-1-4 أصناف الاستعمال الترويحي داخل المدن
- 115.....: 1-المراكز الترفيهية الإقليمية
- 115.....: 2-المراكز الترفيهية المحلية
- 116.....: 3-1-4-1-4 معايير اختيار الأرض المخصصة لاستعمالات الترفيهية
- 117.....: 5-1-4 مراحل التخطيط العمراني للمدينة
- 118.....: 1-5-1-4 التخطيط الحضري للمدينة
- 118.....: 2-5-1-4 مراحل تصميم المدينة
- 120.....: 6-1-4 النظريات الحديثة لتخطيط المدن
- 120.....: 1-6-1-4 نظرية المدن الحداثكية
- 121.....: 2-6-1-4 نظرية المدن التابعة
- 121.....: 3-6-1-4 نظرية الأماكن المركزية
- 122.....: 4-6-1-4 نظرية مدينة الغد (la cité de demain)
- 123.....: 5-6-1-4 نظرية المدينة المثالية (ville idéale)
- 124.....: 6-6-1-4 نظرية المدينة ذات الخلايا المختلفة
- 124.....: 7-6-1-4 نظرية السوبر بلوك (Super bloc)
- 124.....: 8-6-1-4 نظرية المجاورة السكنية (L'unité de voisinage)
- 125.....: 7-1-4 الحاجيات الفيزيائية للمدينة
- 126.....: 1-2-4 تعريف المدينة
- 128.....: 2-2-4 المدينة في الفكر الاجتماعي
- 129.....: 1-2-2-4 فكر أفلاطون حول المدينة " 347-427 ق.م.":
- 130.....: 2-2-2-4 فكر أرسطو حول المدينة. " 384 ق.م - 322 ق.م.":
- 130.....: 3-2-2-2 فكر القديس أوغسطين حول المدينة " 354م - 430م.":
- 130.....: 4-2-2-4 فكر أبو نصر الفارابي حول المدينة " 259هـ - 339هـ.":
- 131.....: 5-2-2-4 فكر ابن خلدون حول المدينة " 1332م - 1406م.":
- 131.....: 6-2-2-4 مفكرين القرن الـ18 " فولتير، آدم سميث، فيشته.":

- 132..... 4-2-3 أنواع المدن:
- 133..... 4-2-4 وظائف المدن:
- 133..... 4-2-4-1 الوظيفة الإدارية:
- 133..... 4-2-4-2 الوظيفة التجارية:
- 134..... 4-2-5 تخطيط المدن الإسلامية:
- 136..... 4-2-6 بنية المدينة الإسلامية:
- 136..... 1. النواة الأساسية:
- 136..... 2. الدوائر المحيطة:
- 136..... 3. التحصين:
- 137..... 4-2-7 بنية المدينة الإسلامية وعناصر الوحدة:
- 137..... 1- الترابط العضوي:
- 137..... 2- الانسجام والتناسب القياسي:
- 138..... 3- تدرج الشوارع وتكامل الفراغات:
- 138..... 4- التدرج الوظيفي:
- 139..... 5- انفتاح المجال السكني على الداخل:
- 141..... خلاصة:
- 142..... الجزء النظري الفصل الثالث (التوسع والتشكل العمراني " أسبابه و انعكاساته على المدينة "):
- 143..... أولاً - الأنسجة العمرانية العشوائية:
- 143..... 1- تعريف الأحياء العشوائية:
- 144..... 2- خصائص الأنسجة العشوائية:
- 145..... 3- أسباب ظهور الأنسجة العشوائية:
- 145..... 3-1-1 الهجرة من الريف إلى المدينة:
- 146..... 3-1-1-1 أنماط الهجرة:
- 146..... 3-1-1-2 الهجرة الداخلية (الهجرة إلى المدينة):
- 146..... 3-1-3-3 دوافع الهجرة:
- 147..... 4- الأثر النفسي للأنسجة العشوائية على رفاة الإنسان:
- 148..... ثانياً - البناء العشوائي:
- 148..... 01- تعريف البناء العشوائي:
- 149..... 02- أنواع مخالفات البناء و طبيعتها:
- 150..... 02-01 المباني المشيدة دون رخصة البناء:

- 152.....02-02- المباني غير المطابقة لرخصة البناء :
 153.....03- أسباب انتشار البنايات العشوائية :
 153.....03-01- أسباب اقتصادية :
 154.....03-02- أسباب اجتماعية:
 155.....03-03- أسباب سياسية و تشريعية:
 156.....03-04- أسباب ثقافية:
 157.....04- مكافحة البناء العشوائي في ظل التشريع الجزائري :
 157.....04-01- الاهتمام بالتشريع العمراني قبل سنة 1990:
 160.....04-02- الإصلاح التشريعي بعد 1990 :
 163.....05- سلبيات البناء العشوائي على المدينة و التنمية المستدامة :
 164.....05-01- التأثير على البيئة الحضرية :
 165.....05-01-01- القضاء على المساحات الخضراء :
 166.....05-01-02- التأثير على المحيط و الصحة العمومية :
 168.....05-02- سلبيات البناء العشوائي اللاشعري على العقار الحضري :
 169.....05-03- سلبيات البناء العشوائي اللاشعري على تسيير المدينة :
 171.....ثالثا- 1-تسوية الوضعية التخطيطية للأنسجة الحضرية غير الشرعية بأسلوب التطوير الحضري :
 171.....2.التطوير الحضري كأسلوب للتدخل في الأنسجة الحضرية غير الشرعية :
 171.....1.2. مفهوم التطوير الحضري و أساسه القانوني :
 174.....1.2.4. أساليب التدخل في الأنسجة الحضرية غير الشرعية :
 175.....1.2.4.1. أسلوب إعادة التطوير و إعادة التأهيل :
 175.....1.2.4.2. أسلوب التجديد و المحافظة الحضرين :
 177.....1.2.5. برامج تطوير الأنسجة الحضرية المعتمدة في الجزائر :
 177.....1.2.5.1. برنامج امتصاص السكنات الهشة (R.H.P) :
 178.....1.2.5.2. برنامج التحسين الحضري (2005- 2009) :
 180.....خلاصة الفصل الثالث :
 182.....خلاصة الجزء النظري :
 184.....مقدمة الجزء التطبيقي :
 الجزء التطبيقي الفصل الأول (التسيير العقاري الحضري ومراحل التوسع والتشكل العمراني " بمدينة بئر
 العاتر حالة الدراسة "):
 185.....
 186.....مقدمة:

- 01- لمحة تاريخية عن منطقة بئر العاتر :..... 187
- 02- موقع مدينة بئر العاتر :..... 188
- 03- دراسة الجانب السكاني :..... 192
- 04- دراسة الجانب العمراني (مراحل التطور المجالي للمدينة) : 193
- 01-04- نشأة المدينة (المرحلة الأولى ما قبل سنة 1846) : 194
- 02-04- المرحلة الثانية (1846 - 1962):..... 194
- 03-04- المرحلة الثالثة (1962 - 1973):..... 199
- 04-04- المرحلة الرابعة (1974 - 1990):..... 203
- 01-04-04- الفترة من : 1974 الى 1980:..... 203
- 02-04-04- الفترة من: 1981 إلى 1990:..... 207
- 05-04- المرحلة الخامسة (بعد سنة 1990) :..... 210
- 05- نظرة عن التوسع العمراني لمدينة بئر العاتر :..... 211
- 01-05- التوسع العمراني المخطط:..... 212
- 02-05- التوسع العمراني غير المخطط :..... 215
- 06- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالمدينة :..... 220
- 07- مرفولوجية المدينة :..... 223
- 226 خلاصة:
- الجزء التطبيقي الفصل الثاني (أثر سياسة التسيير والتشريع العقاري على التوسع والتشكل العمراني**
- " بمدينة بئر العاتر حالة الدراسة ") :..... 226
- 227 مقـدـمة :
- 01- التعريف بالفاعلين بالمدينة :..... 228
- 01-01- إدارة البلدية:..... 228
- 01-01-01- المجلس الشعبي البلدي (المنتخبون) : 228
- 01-01-02- مصالح البلدية :..... 229
- 01-02- مصالح الدائرة:..... 229
- 01-03- فرع الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين : 230
- 01-04- الفرع الإقليمي للتعمير والهندسة المعمارية و البناء:..... 231
- 01-05- قسمة السكن و التجهيزات العمومية:..... 231
- 01-06- قسمة الأشغال العمومية:..... 231
- 01-07- قسمة الري:..... 232

- 232.....01-08- مفتشية أملاك الدولة :
 232.....01-09- فرع مسح الأراضي :
 232.....01-10- المحافظة العقارية :
 233.....01-11- المصالح القطاعية المختصة:
 233.....01-12- الجمعيات المختصة و مكاتب الدراسات :
 234.....02- أدوار الفاعلين في التسيير العقاري الحضري :
 234.....02-01- المستوى الأول :
 234.....02-01-01- البلدية:
 234.....02-01-01-01- بصفة مالك للعقار :
 236.....02-01-01-02- بصفة مسير للعقار :
 241.....02-01-02- مصالح الدائرة :
 241.....02-01-02-01- مصالح الدائرة كسلطة وصية :
 241.....02-01-02-02- مصالح الدائرة كوسيط إداري :
 243.....02-01-03- مصالح الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين :
 243.....02-01-03-01- تسيير الأملاك البلدية :
 245.....02-03-01-02- تسيير الأملاك العقارية المقتناة من أملاك الدولة :
 249.....02-01-04- مصالح التعمير و البناء التابعة للدولة:
 252.....02-02- المستوى الثاني:
 252.....02-01-02- لجنة التهيئة العمرانية :
 253.....02-02-02- لجنة اختيار الأراضي:
 253.....02-03- المستوى الثالث :
 253.....02-03-01- المصالح القطاعية المختصة:
 254.....02-03-02- الجمعيات المعتمدة:
 254.....02-03-03- مكاتب الدراسات :
 255.....03- ممارسات السكان حالة الدراسة:
 259.....03-01- تفاعل السكان مع التشريع العقاري :
 259.....أ- لدى السكان المقيمين بالأحياء الفوضوية:
 262.....ب- لدى السكان المقيمين بالتحصيصات السكنية :
 265.....03-02- التزام السكان بقواعد التهيئة و التعمير:
 265.....03-02-01- في مجال الحصول على رخص البناء :

- الجدول رقم 01 : مخالفات العمران و البيئة على المستوى الوطني للفترة (2005-2011) 155
- الجدول رقم 02 : إجراءات مخالفات التعمير 162
- الجدول رقم 03 : مراحل التطور السكاني لبلدية بئر العاتر 193
- الجدول رقم 04 : استهلاك المجال بمدينة بئر العاتر في إطار التوسع (المخطط) 213
- الجدول رقم 05 : استهلاك المجال بمدينة بئر العاتر في إطار التوسع (غير المخطط) 218
- الجدول رقم 06 : الطبيعة القانونية العقارية ببلدية بئر العاتر 223
- الجدول رقم 07 : توزيع الأملاك العقارية البلدية 235
- الجدول رقم 08 : التخصيصات المنشأة و المسيرة من طرف الوكالة العقارية 246
- الجدول رقم 09 : الأملاك العقارية المسيرة من طرف الوكالة العقارية 246
- الجدول رقم 10 : طلبات رخص البناء حسب السنوات و حسب عدد القطع المتوفرة (1997-2013) 268
- الجدول رقم 11 : طلبات شهادة المطابقة مقارنة برخص البناء الممنوحة و عدد القطع الأرضية 271
- الجدول رقم 12 : مخالفات التعمير و حالات الهدم (1995-2002) "في ظل القانون 29/90" 274
- الجدول رقم 13 : مخالفات التعمير و حالات الهدم (2004-2008) "في ظل القانون 05/04" 275
- الجدول رقم 14 : يوضح حصيلة عدد الملفات الخاصة بطالبي التسوية في إطار قانون 08-15 لبلدية بئر العاتر 278
- الجدول رقم 15 : جدول تفصيلي لملفات التسوية في إطار قانون 08-15 لبلدية بئر العاتر إلى غاية 2013/08/03 279

فهرس اللوحات

- 189..... اللوحة رقم 01 : موقع بلدية بئر العاتر بالنسبة للشرق الجزائري
- 190..... اللوحة رقم 02 : موقع بلدية بئر العاتر بالنسبة لولاية تبسة
- 196..... اللوحة رقم 03 : مدينة بئر العاتر مراحل التطور المجالي
- 200..... اللوحة رقم 04 : مخطط الوضعية الحالية لحي الجديد "مدينة بئر العاتر"
- 201..... اللوحة رقم 05 . ا : مخطط الوضعية الحالية لحي الكاهنة "مدينة بئر العاتر"
- 202..... اللوحة رقم 05 . ب : مخطط الوضعية الحالية لحي المجاهدين "مدينة بئر العاتر"
- 204..... اللوحة رقم 06 : مخطط التهيئة لحي 06 ماي مدينة بئر العاتر
- 205..... اللوحة رقم 07 : مخطط الوضعية الحالية لحي هواري بومدين "مدينة بئر العاتر"
- 206..... اللوحة رقم 08 : مخطط عام لـ 46 سكن فردي بحي المجاهدين منجزة في إطار الأمر رقم 26/74
- 206..... اللوحة رقم 09 : مخطط عام لـ 16 سكن فردي بحي الكاهنة منجزة في إطار الأمر رقم 26/74
- 209..... اللوحة رقم 10 : مخطط الوضعية الحالية لمدينة بئر العاتر - خريطة الأحياء السكنية
- 214..... اللوحة رقم 11: خريطة لمخططات شغل لأراضي بمدينة بئر العاتر
- 217..... اللوحة رقم 12 : المرفولوجية الحضرية لمدينة بئر العاتر (النمو الحضري قبل و بعد سنة 1990)
- 219..... اللوحة رقم 13: المرفولوجية الحضرية لمدينة بئر العاتر (قبل 1990)
- 221..... اللوحة رقم 14 . ا : خريطة الطبيعة القانونية للوعاء العقاري الحضري لمدينة بئر العاتر
- 222..... اللوحة رقم 14 . ب : خريطة الطبيعة القانونية للوعاء العقاري الحضري مع التوسع العمراني (عشوائي+ مخطط)
- 238..... اللوحة رقم 15: مخطط التهيئة (النظري) لتحصيص الأمل البلدية
- 238..... اللوحة رقم 16: مخطط التهيئة (الموجود) لتحصيص الأمل البلدية
- 239..... اللوحة رقم 17: مخطط الوضعية الحالية لحي العتيق "مدينة بئر العاتر"
- 240..... اللوحة رقم 18: مخطط الوضعية الحالية لحي الجمارك "مدينة بئر العاتر"
- 247..... اللوحة رقم 19: مخطط شغل الأراضي د1 (نموذج التهيئة العام) - أراضي ملك الدولة
- 248..... اللوحة رقم 20: مخطط شغل الأراضي د2 (نموذج التهيئة العام) أراضي ملك بلدية بئر العاتر
- 250..... اللوحة رقم 21: مخطط التهيئة (النظري) لجزء من تحصيل الأمل + مخطط التهيئة (الموجود) لنفس الجزء
- 256..... اللوحة رقم 22: مخطط عام لمدينة بئر العاتر يبين منطقة الدراسة + اخذ العينات
- 257..... اللوحة رقم 23: مخطط الوضعية الحالية لحي العامرية (1+ 2) "مدينة بئر العاتر"
- 258..... اللوحة رقم 24: مخطط الوضعية الحالية لحي المطار "مدينة بئر العاتر"
- 264..... اللوحة رقم 25: مخطط التنظيم لقطع أرضية بتحصيص الأمل+ مخطط الوضع الراهن لنفس القطع الأرضية
- 276..... اللوحة رقم 26: مخطط يبين مواقع انتشار البناءات اللاشعرية بمحاذاة مخطط شغل الأراضي د1

فهرس الأشكال الجزء النظري

- شكل رقم (01): مدينة (أور) ذات الشكل البيضوي سنة 2111 ق.م 104
- شكل رقم (02): مخطط مدينة (جرش) سنة 7500 ق.م 105
- شكل رقم (03): مخطط مدينة ميليت 106
- شكل رقم (04): مخطط المدينة القديمة لأثينا اليونانية 106
- شكل رقم (05): مخطط مدينة تبسة الرومانية 107
- شكل رقم (06): مخطط مدينة تيمقاد الرومانية 107
- شكل رقم (07): مخطط مدينة فيتريف 110
- شكل رقم (08): مخطط أعمال هوسمان بباريس 110
- شكل رقم (09): المنطقة الخضراء حول موسكو 114
- شكل رقم (10): مدينة اصفهان للشاه عباس 117
- شكل رقم (11): مدينة ليتشورث 121
- شكل رقم (II-11): التدرج في الشوارع - قصبة الجزائر 138
- شكل رقم (12): نطاق النفذ المدن المتماثلة وشبكة كريستلر 122
- شكل رقم (II-12): التدرج الوظيفي 139
- شكل رقم (13): مخطط (فوزان) voisin لباريس 1925 123

فهرس الأشكال الجزء التطبيقي

- الشكل رقم 01 : عينة السكان التي تجهل مخالقات التعمير 259
- الشكل رقم 02 : عينة السكان التي تجهل ملكية العقار 260
- الشكل رقم 03 : عينة السكان التي تجهل تخصيص الأراضي 260
- الشكل رقم 04 : عينة السكان التي لا تعلم بوجود أدوات التعمير 261
- الشكل رقم 05 : السكان الذين تم توقيفهم عن الأشغال 261
- الشكل رقم 06 : نسبة البناءات التي تم هدمها سابقا 262
- الشكل رقم 07 : نسب اقتراحات تسوية الوضعية في حالة تمديد أجل قانون التسوية الى 03 سنوات 262
- الشكل رقم 08 : عينة السكان التي اطلعت على دفتر الشروط 263
- الشكل رقم 09 : عينة السكان الذين تمت مراقبتهم أثناء الانجاز 263
- الشكل رقم 10 : نسبة المالكين الذين تقدموا بطلب رخص البناء 265
- الشكل رقم 11 : نسبة المالكين الذين تحصلوا فعلا على رخص البناء 266
- الشكل رقم 12 : نسبة السكان الذين يستخرجون رخص البناء لأغراض أخرى (امتيازات) 267
- الشكل رقم 13 : نسب طلبات رخص البناء المودعة و المقبولة و الممنوحة حسب إجمالي القطع المتوفرة 269

- الشكل رقم 14 : رخص البناء المسلمة حسب عدد السنوات و حسب عدد القطع المتوفرة.....269
- الشكل رقم 15 : مخالفات التعمير و حالات الهدم (1995 - 2002).....274
- الشكل رقم 16 : مخالفات التعمير و حالات الهدم (2004 - 2008).....275

فهرس الصور

- الصورة رقم 01 : مدخل مدينة تيمقاد القديمة.....107
- الصورة رقم 02 : مدخل المدينة الرومانية تبسة.....107
- الصورة رقم 03 : (Place Saint-Marc) مدينة البندقية (Venice) الإيطالية.....108
- الصورة رقم 04 : قوس النصر . مدينة باريس.....110
- الصورة رقم 05 : المدينة المثالية عند أفلاطون أطلنطس.....129
- الصورة رقم 06 : فولتير.....131
- الصورة رقم 07 : ادم سميث.....131
- الصورة رقم 08 : فيشته.....131
- الصورة رقم 09 : منظر عام لمدينة غرداية القديمة.....136
- الصورة رقم 10 : منظر عام لمدينة غرداية القديمة.....136
- الصورة رقم 11 : الترابط العضوي.....137
- الصورة رقم 12 : الفناء في وسط القصر - قصبة الجزائر.....140
- الصورة رقم 13 : الأحياء العشوائية في ضواحي مدينة الاسكندرية.....143
- الصورة رقم 14 : عينة من السكن الهش (بالمدخل الغربي لمدينة بئر العاتر).....149
- الصورة رقم 15 : المباني المنجزة دون رخصة البناء (بتحسيصة الأمل - بئر العاتر).....151
- 15-01 صورة بناية منجزة بجانب معلم تاريخي.....151
- 15-02 صورة بناية منجزة على مساحة خضراء.....151
- 15-03 صورة مجموعة بنايات منجزة دون رخصة البناء.....151
- الصورة رقم 16: عينة من المباني غير المطابقة لرخصة البناء.....152
- 16-01- دمج أكثر من قطعة في بناية واحدة (بتحسيصة الأمل - بئر العاتر).....152
- 16-02- دمج أكثر من قطعة في بناية واحدة (بحي المطار - بئر العاتر).....152
- الصورة رقم 17 : الاستحواذ على المساحات الخضراء (بحي الزيتون بئر العاتر).....165
- الصورة رقم 18 : الاستحواذ على المساحات الخضراء الجيوب الشاغرة (بحي الزيتون بئر العاتر).....166
- الصورة رقم 19 : بنايات منجزة على ارتفاع أنبوب الغاز الطبيعي . (بحى الأمل بئر العاتر).....167
- الصورة رقم 20 : بنايات منجزة على ارتفاع أنبوب الغاز الطبيعي . (بحى الأمل بئر العاتر).....167
- الصورة رقم 21 : حيازة العقار ثم البيع (بحى العامرية بئر العاتر).....169

- الصورة رقم 22 : الاستيلاء على مساحات معتبرة (بالمدخل الغربي لمدينة بئر العاتر).....169
- الصورة رقم 23 : الاستيلاء على مساحات معتبرة (بالمدخل الغربي لمدينة بئر العاتر).....169
- الصورة رقم 24 : صعوبة تدخل المصالح العمومية (عينة من حي الجمارك - بئر العاتر)171
- الصورة رقم 25 : أخذت سنة 1941 لبئر الكاهنة حيث تظهر شواهد البنايات القديمة المشيدة.....195
- الصورة رقم 26 : أخذت سنة 1941 تظهر من خلالها نواة المدينة الأم.....195
- الصورة رقم 27.1: أخذت سنة 1958 حيث تظهر الثكنة العسكرية بالقمة الجبلية (مركز تعذيب سابقا)
و المحتشدات التي أقمت بجوارها.....198
- الصورة رقم 27.2 : أخذت حاليا لنفس المكان في الصورة السابقة حيث بقيت الثكنة العسكرية وأنجزت
مشاريع في مكان المحتشدات.....198
- الصورة رقم 28 : صورة لحي المجاهدين الوضعية الحالية.....202
- الصورة رقم 29 : صورة لبداية تهيئة تخصيص سكني " تخصيص الهناء ".....212
- الصورة رقم 30 : استهلاك المجال غير المخطط (حي الجمارك بئر العاتر).....216
- الصورة رقم 31 : استهلاك المجال غير المخطط (حي الجمارك بئر العاتر).....216
- الصورة رقم 32 : عينة من مراسلات رئيس الدائرة (حول ظاهرة البناء الفوضوي لمدينة بئر العاتر كسلطة وصية)....242
- الصورة رقم33: توضح تمدد البناء الفوضوي لحي الكاهنة تشكل من خلاله نسيج عمراني يتسم بالعشوائية..254

المراجع

قائمة المراجع

01- الكتب و مذكرات التخرج

01-01- باللغة العربية:

- إدوارد عيد : الأنظمة العقارية – التحديد، التحرير ، السجل العقاري ، مطبعة المتنبي ، بيروت ، لبنان 1996
- السيد الحسيني : الإسكان و التنمية الحضرية ، دراسة الأحياء الفقيرة في مدينة القاهرة 2009
- التيجاني . بشير : التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2000.
- بن عبيدة عبد الحفيظ: إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري دار هومة للطبع و النشر، بوزريعة، الجزائر 2003.
- بوشنافة جمال: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر 2006 .
- بوذراع أحمد : التطوير الحضري و المناطق الحضرية المتخلفة بالمدن ، دار هومة للطبع و النشر بوزريعة ، الجزائر 2008.
- توفيق بوزناشة : دليل الجمهورية (ولايات و بلديات) ، الجزء الأول دار الحدايق ، الشارقة الجزائر 2006.
- جاكلين بوجوقارني: الجغرافية الحضرية، ترجمة حليمي عبد القادر ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1989.
- حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة - دار هومة للطبع و النشر – بوزريعة الجزائر 2004.
- حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية ، دار هومة للطبع و النشر ، بوزريعة ، الجزائر 2004.
- حمدي باشا عمر: القضاء العقاري ، دار هومة للطبع و النشر ، بوزريعة ، الجزائر 2005.
- حمدي باشا عمر: المنازعات العقارية ، دار هومة للطبع و النشر ، بوزريعة ، الجزائر 2006.
- حنفي عوض : سكان المدينة بين الزمان والمكان ،جامعة الزقازيق ، المكتب العلمي للكمبيوتر للنشر والتوزيع الإسكندرية 1997.
- خلف الله بوجمعة: العمران و المدينة، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، عين مليلة الجزائر 2005.
- خلف الله بوجمعة :المدينة الاسلامية بين الوحدة والتنوع ،المكتبة الوطنية ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع عين مليلة 2007
- خلف الله بوجمعة ، التعمير العفوي بين الرفض و الإدماج ، مجلة علوم و تكنولوجيا ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، العدد 13 ، الجزائر جوان 2000.
- خمار الفاضل : الجرائم الواقعة على العقار - ط 03 ، دار هومة للطبع و النشر بوزريعة، الجزائر 2008.
- دليمي . ع: السياسات الحضرية ، منشورات جامعة منتوري ، قسنطينة ، الجزائر 2004
- ديب بلقاسم : اثر الخلل الاجتماعي على المجال العمراني، رسالة لنيل شهادة دكتوراه دولة، قسم الهندسة المعمارية و العمران ، جامعة منتوري ، قسنطينة 2001.

- رشوان حسين عبد الحميد احمد : مشكلات المدينة ، دراسة في علم الاجتماع الحضري المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، مصر 2002.
- رامي ابراهيم نوح قاعد : أسباب تدني مستوى الرفاهية في المدن الصحراوية دراسة حالة مدينة بسكرة مذكرة ماجستير 2011/1010 جامعة بسكرة.
- صبري فارس الهيتي : التخطيط الحضري ، الطبعة العربية، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، 2009 .
- سعيدوني ناصر الدين: دراسات في الملكية العقارية ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر 1986 .
- شامة اسماعين: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية تحليلية دار هومة للطبع و النشر ، بوزريعة ، الجزائر 2003.
- شايب عائشة: أدوات التعمير و التهيئة المستدامة للفضاءات الخارجية بالمجموعات الكبرى للسكن حالة مدينة سطيف، مذكرة تخرج ماجستير 2008/2007 المركز الجامعي، العربي بن مهدي، أم البواقي .
- عبد الله مختار يونس : الملكية في الشريعة الإسلامية ودورها في الاقتصاد الإسلامي ، مؤسسة شباب الجامعة ، مصر 1987 .
- عبد الرزاق السهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد " أسباب كسب الملكية " المجلد الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 2000.
- عبد العزيز محمودي: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري دار بغدادي ، الجزائر 2009 .
- علوي عمار : الملكية و النظام العقاري في الجزائر ، دار هومة للطبع و النشر، بوزريعة الجزائر 2009 .
- علقمة جمال : "تحليل أنماط الأنسجة العمرانية دراسة حالة مدينة بسكرة" مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير 1995 .
- علقمة جمال : دراسة الوظيفية والتهيئة المستدامة للفضاء في المناطق الجافة الصحراء الشرقية الجزائرية . الملتقى الدولي الثالث عشر للاستدامة ، القاهرة .
- علي الحوات: التخطيط الحضري، الدار الجماهيرية للنشر و التوزيع، ليبيا 1990 .
- علي وناس: النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري ، دار هومة للطبع و النشر بوزريعة، الجزائر 2007.
- غريب محمد سيد احمد : علم الاجتماع الحضري - جامعة الإسكندرية ، دار المعرفة الجامعية 2006 .
- فليسيان شالاي : تاريخ الملكية - ترجمة صباح كنعان - منشورات الشركة الوطنية للنشر والإشهار ، الجزائر 1989 .
- ليلي زروقي. حمدي عمر باشا: المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات و احدث الأحكام، دار هومة للطبع و النشر، بوزريعة، الجزائر 2009 .
- محمد الهادي لعروق: مدينة قسنطينة . دراسة في جغرافية العمران، ديوان المطبوعات الجامعية 1992 .
- محمد حسن: أصول البحث الاجتماعي، مكتبة وهبة، القاهرة 1982 .

- محمد كامل مرسي : حق الملكية بوحه عام ، منشأة المعارف ، مصر 2005 .
- محمد عاطف غيث: علم الاجتماع الحضري- جامعة الإسكندرية، دار المعرفة الجامعية - 1995-
- محمد شمس الدين : نظام التسجيل العقاري في لبنان وسوريا ، منشورات دار الرجاء، طرابلس لبنان 1987
- مربيبي السعيد: التغيرات السكانية في الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1984 .
- موريس أنجرس : منهجية البحث العلمي في العلوم الإنسانية ، دار القصة للنشر طبعة 2010.
- نايف محمود عتريسي : قواعد تخطيط المدن ، دار الاتب الجامعية ، طبعة 2006.

02-01- باللغة الفرنسية:

- Alain lie' bard – André De Herde. (2006): *TRAITE' D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME BIOCLIMATIQUES*
- **ALKAMA. DJ.** (1995). *Analyses typologiques de l'habitat à Biskra, INES Biskra.*
- **ALKAMA. DJ.** (2005). *Une forte micro-urbanisation. In COTE. M,(dir.) 2005: La ville et le désert, Le Bas-Sahara algérien. Aix-en-Provence. Karthala-IREMAM. Paris.*
- **AMIRECHE M.** (2000) : *la question des espaces urbains publics dans les grands ensembles à Constantine, mémoire de magister, Université mentouri, Constantine.*
- **BASSAND M. et al** (2000) : *Métropolisation, crise écologique et développement durable, Presses universitaires de Lausanne.*
- **BASSAND M. et al** (2001) : *Vivre et créer l'espace public, Presses universitaires de Lausanne.*
- **BEN YUCEF B** (1999) : *Analyse urbaine, éléments de méthodologie, OPU- Alger.*
- **BOUCHEMAL S.** (2005) : *Gouvernance et production de l'urbain en Algérie, enjeux et perspective, Séminaire international «villes et territoires : mutations et enjeux actuels» laboratoire PUVIT, Université Ferhat Abbas, Sétif, 12,13 et 14 novembre.*
- **BOUCHEMAL S.** (2009) : *Mutations socio spatiales en milieu urbain, l'exemple d'une ancienne Ville Colonial française en Algérie, in les cahiers de géographie du Québec, université Laval, Volume 53, numéro 149.*
- **BOUCHEMAL S.** (2010) : *la production de l'urbain, entre planification et pratiques, in l'étalement Urbain, un processus incontrôlable ? Presses universitaires de rennes.*
- **CHOAYE F** (1965) : *L'urbanisme : utopie et réalité, éditions du seuil, paris.*
- **COTE M.** (1996) : *L'Algérie, espace et société, éditions Masson et Armand Colin u, paris.*
- **FIJALKOW Y.** (2002) : *Sociologie de la ville, éditions la Découverte et Syros, paris.*
- **FILLALI -TOUATI L.** (2006) : *le devenir des ZHUN comme forme de production de l'espace et Cadre bâti, le cas de Constantine, mémoire de magister, Université Constantine.*
- GENESTIER ph.** (1996): *Vers un nouvel urbanisme, comment faire la ville, éditions La documentation française, paris.*
- **GPOYANNE.** (2004) *Forme urbaine et mobilité et quotidienne, thèse de doctorat en science économiques, université Montesquieu-Bordeaux IV,*
- **HAFIANE A.** (1989) : *les défis a l'urbanisme, OPU, Alger.*

- LACASE J-P. (1993) : *les méthodes de l'urbanisme, éditions Vendome, paris.*
- MASBOUNGI A. et BOURDIN A. (1998) : *Un urbanisme des modes de vie, éditions Le moniteur, Paris.*
- OLIVIER PIRON. (2001) : *Le renouvellement urbain : tentative d'approche systématique , revue de droit de l'aménagement de l'urbanisme et de l'habitat , Dalloz .*
- PHILIPPE PANERAI-(JEAN-CHARLES DEPAULE) (MARCELLE DEMORGON).(2009) : *Analyse urbaine, éditions Barzakh, Alger.*
- SAIDOUNI M. (2001) : *Elément d'introduction a l'urbanisme, éditions La casbah, Alger.*
- SEMMOUDI B. (1998) : *Planification ou bricolage ? Quelques aspects de la planification urbaine En Algérie, in les cahiers d'URBAMA, université de tours.*
- ZUCHELLI A. (1983) : *Introduction a l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, Vol 2, OPU, Alger.*
- ZUCHELLI A. (1989) : *Introduction a l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, Vol 3, OPU, Alger.*

02 - الوثائق و الملفات الإدارية:

- ملف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU لبلدية بئر العاتر-RBACO- قسنطينة 1995
- ملف مخطط شغل الأراضي POS 1 لبلدية بئر العاتر- BEM- ميله 1999.
- ملف مخطط شغل الأراضي POS 2 لبلدية بئر العاتر- URBA- باتنة 2001.
- مذكرة تقديم الدراسة التحليلية و المشروع التمهيدي لمخطط شغل الأراضي - أ - ش 1 لبلدية بئر العاتر- URBA- باتنة 2008.
- مذكرة تقديم الدراسة التحليلية و المشروع التمهيدي لمخطط شغل الأراضي - أ - ش 2 لبلدية بئر العاتر- URBA- باتنة 2008.
- تقرير المخطط الولائي للتهيئة PAW لولاية تبسة. Anat. Délégation régionale de Constantine قسنطينة 2010.
- تقرير مخطط التناسق الحضري SCU لبلدية بئر العاتر الجزء 1 و 2- مكتب الدراسات URBACO جوان 2010 .
- تقرير مخطط التوجيهي للتطهير لبلدية بئر العاتر المرحلة الأولى والثانية - مكتب الدراسات 2010 AQUA-ENGERINGE .
- مشروع الحد من انتشار العشوائيات وتطوير القائم منها المقدم من الجمهورية التونسية ، يونيو 2008 ، الأمانة الفنية لمجلس وزراء الإسكان و التعمير العرب التابعة لجامعة الدول العربية.
- مجلة المونل ، برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية ، الطبعة العربية ، الأردن ، مارس 2009.
- استراتيجيات التنمية الحضرية و استراتيجيات المأوى المساعدة للفقراء ، برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية ، الدورة التاسعة عشرة ، نيروبي ، 5-6 ماي 2002 -

03 - مراجع النصوص القانونية:

- مجمع النصوص التشريعية الخاصة بالتنظيم و التسيير العقاري:
(الملتقى الوطني الأول للجمعية الوطنية للوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين)
مطبعة ولاية تبسة 1997 .
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1967 .
(السنة الرابعة بتاريخ : 18/01/1967) .
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 05 سنة 1987 .
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 13 سنة 1990 .
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 49 سنة 1990 .
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 52 سنة 1990 .
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 56 سنة 1990 .
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 21 سنة 1991 .
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 26 سنة 1991 .
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 51 سنة 1993 .
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 82 سنة 1998 .
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 76 سنة 1999 .
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 67 سنة 2001 .
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 77 سنة 2001 .
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 45 سنة 2004 .
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 51 سنة 2004 .
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 01 سنة 2006 .
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 06 سنة 2006 .
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 37 سنة 2006 .
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 34 سنة 2007 .
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 44 سنة 2008 .
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 24 سنة 2009 .
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 27 سنة 2009 .
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 55 سنة 2009 .
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 57 سنة 2009 .
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية عدد 46 سنة 2010 .

04 - المواقع الإلكترونية:

-www.ville doran.com

-www.central.co.ma/culture/des vestiges

-www.minculture.gov.ma.fr

-www.maghress.com

-www.Dgsn.dz/ar/police urbaine

-www.beeaty.tv.

- موقع الصندوق الوطني للسكن ، برنامج امتصاص السكنات غير الشرعية :

- (<http://www.cnl.gov.dz/ Résorption-de-l-habitat-précaire>)

المقدمة :

إن التوسعات و التشكلات العمرانية التي لا تراعي أدوات التعمير والطبيعة القانونية للعقار أصبحت عادة تثقل كاهل كل الفاعلين و المهتمين لاسيما المختصين منهم ، فحتى السلطات العمومية التي تعتبر الميرمج و المسير والمشرف لكل عمليات الإنجاز العمراني ، أدركت الإشكال و استحال عليها هدم كل ما أنجز مخالف لقواعد التعمير و البناء ، و بالتالي اعتمدت سياسة القبول بالوضع الراهن .

من خلال ما ذكر تبلورت لنا إشكالية البحث حول مدى العلاقة القائمة بين التسيير للعقار الحضري والتوسع والتشكل العمراني ، فلا شك أن ملف العقار يعد من الملفات المعقدة و الشائكة والتي يصعب الإلمام بكل جوانبها و طرق تسييرها ، والتوسع والتشكل العمراني نقصد به كل عمليات البناء مهما كان نوعه ، ومهما كان القائم به سواء كان شخص طبيعي أو معنوي ، بما في ذلك المرافق العمومية ، و أيضا الأنسجة العمرانية التي تتميز بالطابع العشوائي والبنائيات المنعزلة أو تلك المنجزة في مساحات شاغرة داخل المحيط العمراني .

و سنحاول من خلال هذا البحث دراسة الإشكالية التي نراها أساسية للتحكم في تسيير مدننا ، و المتمثلة في قيام السكان وأصحاب المشاريع بتوسعات عمرانية لا تتماشى مع أدوات التعمير بالبناء دون وثائق " عقود التعمير " أو تراخيص مسبقة.

فالمأمل في ورشات البناء المنتشرة هنا و هناك و عبر أنحاء المدن المختلفة ، وحالة المباني التي تكرر كل معاني عدم الانسجام العمراني و المجالي ، و حتى في مظهرها و طبيعة استعمالها ووظائفها المختلفة ، وهنا يتبادر للكثيرين التفكير في القوانين التي تنظم و تحكم هذه العملية ، و من خلالها أدوات التعمير و شغل الأراضي و طرق منح عقود التعمير وغيرها ، فهل هي معقدة إلى درجة إنتاج أحياء و مدن غير منسجمة و غير متجانسة عمرانيا ، وهل هي صعبة التطبيق إلى درجة تجاهلها من طرف بعض السكان.

و كأن هناك عدم قابلية من طرف المواطن لهذه القوانين و المخططات ، وحتى المخططات نفسها تتسم بعدم قابلية للإنجازات ، ومنه تبادرت لأذهاننا التساؤلات الرئيسية التالية:

01 - هل للتشريع العقاري الحضري علاقة بالتوسع العمراني ذو الطبع العشوائي ، و هل لهذه العلاقة تأثير سلبي على المدينة و تنميتها المستدامة ؟

للإجابة على هذا التساؤل سنتطرق الى ما يمليه الفاعل الرئيسي من تشريعات و طرق تسيير تكون معاكسة لتطلعات السكان و لانشغالاتهم الأساسية ، و بالتالي تقييم مدى انعكاس ذلك على المؤسسات الانسانية .

02 - هل للتسيير العقاري قبول من طرف المواطن و هل هو كفيلا بمحاربة هذه التوسعات و التشكيلات العمرانية الغير المنسجمة والغير المتجانسة والتي تتميز بالطابع العشوائي ، و هل هناك نقص في أداء و تدخل الفاعلين الرئيسيين مما أدى إلى إنتشار فوضى العمران ؟ .

من خلال الإجابة على هذا التساؤل سينجلي الغموض عن جدلية العلاقة بين الفاعل الرئيسي والسكان والمدينة ، و يتوضح لنا الخلل الذي يكمن في سوء التحكم ومدى تأثيره و انعكاسه على المدينة.

وبما أن هذه التساؤلات لا بد لها من أرضية للدراسة فسنحاول دراسة هذه الإشكالية على واقع مدينة بئر العاتر بولاية تبسة لعدة اعتبارات منها أن هذه المدينة تتناسب و تخصصنا من حيث أنها تقع في منطقة شبه جافة وهي مصنفة ضمن المدن المتوسطة متواجدة في اقصى الشرق الجزائري وتعتبر مدينة بئر العاتر مقر دائرة منذ 1974 وهي ثاني أكبر بلديات ولاية تبسة من حيث الحجم السكاني بعدد سكان حوالي " 83000 " نسمة حسب التقديرات الحالية للبلدية ، وكذا البعد الاقتصادي الذي تحلته إقليميا من خلال مركب جبل العنق للفوسفات وقاعدة الحياة لنقل الغاز من حاسي الرمل الى ايطاليا عبر تونس ونشاطها التجاري خاصة التجارة الخارجية (ظاهرة التهريب) وبموقعها على الحدود الجزائرية التونسية يجعل منها

مدينة مفتوحة على معتمديات توزر وقفصه والقصرين وهي ناتجة عن اندماج بلديتين تبعا للتقسيم الإداري لسنة 1984 وتمثل نقطة عبور من الشمال الى الجنوب عبر الطريق الوطني رقم 16 كما ترتبط بمدينة عنابه عبر خط السكة الحديدية .

مما يجعل هذه المدينة لها مميزات جغرافية و اقتصادية و اجتماعية ، وهي من المدن الجزائرية التي شهدت نموا عمرانيا متزايدا و متسارعا خاصة في السنوات الأخيرة.

وباعتبار أن هذه المدينة تأثرت كثيرا من خلال التوسع والتشكل العمراني الناتج من جراء مخالفات التعمير ، و رغم توفرها على الإمكانيات و الوسائل الكفيلة بتجنب العشوائية و فوضى العمران ، فالعقار متوفر بها وخال من أية عوائق قانونية أو تقنية تثقله ، كما أن أدوات التعمير متوفرة ، و الهياكل الإدارية المكلفة موجودة و مؤطرة ، فمن يمنع من انتاج المحيط الحضري الملائم بمؤسسات انسانية تحقق الاطار الراقى لمعيشة السكان.

فرضيات البحث :

الفرضية الأولى :

كإجابة مؤقتة على التساؤل الأول - يمكن تأكيدها كما يمكن نفيها - و بإتباع المنهج العلمي الملائم ، نفترض أن يكون التشريع العقاري فيه من الأسباب التي تعيق إجراءات الحصول على الوثائق و التراخيص القانونية المتعلقة بالتعمير و البناء ، و أن هذه الإجراءات تسهل بشكل ما في إنتشار فوضى العمران .

وسنقوم بتحليل مضمون و كفاءات تطبيق القوانين التي تمثل الإطار المرجعي لتطبيق السياسة العقارية و العمرانية في بلادنا و هي:

* قانون التوجيه العقاري رقم :90/25 المؤرخ في : 11/18 /1990 المعدل و المتمم بالأمر رقم : 95/26 المؤرخ في : 09/25 /1995 .

* قانون التهيئة و التعمير رقم : 90/29 المؤرخ في : 01/12/1990 المعدل و المتمم بالقانون رقم : 05/04 المؤرخ في : 08/24 /2004 .

* قانون مطابقة البناء و إتمام إنجازها 15/08 المؤرخ في : 20/07/2008 .

كما سنتطرق لبعض التشريعات السابقة لها لا سيما الأمر رقم : 74/26 المؤرخ في : 20/02/1974 المتعلق بالإحتياجات العقارية.

الفرضية الثانية :

بنفس الأسلوب في الفرضية الأولى ، و كإجابة مؤقتة على التساؤل الثاني أن سوء تطبيق القوانين ونقص الرقابة و سوء أداء الفاعلين المعنيين ، هي أسباب فوضى التوسع و التشكل العمراني و سنتطرق لبحث ودراسة هذه الفرضية من خلال تحليل الجانب التسييري للعقار و عدم التحكم في التوسع و التشكل العمراني ، عن طريق أداء الفاعلين ، و أيضا تحليل الإجراءات المتبعة من طرفهم ، لاسيما المكلفين قانونا بملف البناء الفوضوي ، و هل هناك فعلا نقص في الرقابة في تطبيق القوانين أم لا ؟!

هذا ما سيقودنا حتما إلى البلدية ، و مديرية التعمير و البناء ، و الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري، و مديرية أملاك الدولة ، و المحافظة العقارية ، و وكالة مسح الاراضي و ديوان الترقية و التسيير العقاري مستنديين في هذا التوجه على ما نصت عليه القوانين المذكورة سابقا .

وصف أهداف المذكرة

1 الكشف عن بعض الاسباب الخفية التي نراها مساهمة في التوسع و التشكل العمراني العشوائي وبالتالي وصف الظاهرة و إحاطتها بأسبابها مع اقتراحات تتكفل بهذا الإشكال كمساهمة منا لما يشكله موضوع بحثنا من أهمية بالغة على واقع و مستقبل مدننا و تجمعاتنا من أجل إرساء مبادئ التنمية المستدامة.

2 تحليل الوضع الراهن و التعرف على الجدلية القائمة بين تسيير العقار الحضري و التوسع و التشكل العمراني العشوائي لمعرفة الاسباب المناسبة للتعامل مع المناطق المتدهورة و المتخلفة

والعشوائية وذلك لتوجيه التنمية العمرانية لخلق بيئة صحية بها كل المرافق الضرورية والتي ستمثل أنجع البدائل العمرانية.

3 رصد وتحليل تطور الفكر التخطيطي الحضري من أدوات التهيئة والتعمير (POS ,PDAU) وعقود التعمير و سياسة الارتقاء و التحسين الحضري (Amélioration Urbaine) كأحد المحاور التي يمكن الارتكاز عليها في حل إشكالية التوسع والتشكل العمراني العشوائي.

4 اقتراح حلول لمشاكل المناطق العشوائية لرفع مستوى كفاءة المؤسسات الإنسانية من اجل الرقي بالحياة الحضرية وجعلها أكثر استدامة.

5 محاولة معرفة الخلل الذي يكمن في عدم استجابة السكان للسياسة العقارية والعمرانية في بلادنا خاصة قانون (مطابقة البناءات و إتمام إنجازها) 15/08

خطة عمل المذكرة

- **الجزء النظري** : يتناول هذا الجزء تحديد مفهوم لإشكالية البحث في إطارها النظري ، و عليه سيتم التطرق لكل الوثائق المعرفية المتوفرة و ذات الصلة بالموضوع ، لا سيما ما يتعلق بالجانب التشريعي و التسييري لملف العقار ببلادنا الذي سوف نتناوله بمقاربة تحليلية ، صف لذلك الإطلاع على بعض المراجع و مذكرات التخرج و الدراسات التي يدور محتواها حول العقار الحضري و تحليل المفاهيم الواردة في الفرضيات.

- **الجزء الميداني** : تبعا لما يكتسبه هذا الجزء من أهمية خاصة في الوقوف على ظاهرة التوسع والتشكل العمراني و تقييمها ميدانيا ، و معرفة الأسباب الخفية وراء نشوء المناطق العشوائية ، وطرق تعامل الفاعلين الرئيسيين معها ، وأيضا طريقة التسيير بين التشريع المطبق و الواقع المعاش و بالتالي استخلاص بعض النتائج و الأسباب و ربطها بسلوكيات المواطن ، فإنه يصبح لزاما علينا أن :

* نقوم بمعاينات ميدانية عديدة و متكررة لمناطق مختلفة من المدينة ، و بقطاعات عمرانية تناولتها مخططات شغل الأراضي و أخرى لم تدرس بعد ، و كذا بمناطق التوسع العمراني المبرمج ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، باعتبار أن كل البلديات مغطاة بهذا النوع من الدراسات.

* تحليل بيئة الدراسة من خلال التطرق الى مراحل التوسع والتشكل العمراني وخصائص الأنسجة العمرانية الناتجة عن كل مرحلة من مراحل النمو لمدينة بئر العاتر .

* نقوم بمقابلات مع كل الفاعلين الرسميين (مصالح البلدية و المنتخبين ، مصالح مديرية التعمير والبناء ، مصالح الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري ، مصالح أملاك الدولة و مصالح المحافظة العقارية و مصالح مسح الأراضي و مصالح ديوان الترقية و التسيير العقاري.....)

إضافة إلى بعض الجمعيات المهتمة ، و مكاتب الدراسات النشطة على مستوى إقليم البلدية.

* إعداد و توزيع استمارات الأسئلة على عينة السكان التي سيتم اختيارها لا سيما القاطنين في مناطق حالة الدراسة بمواقع مختلفة من المدينة بعضها الطبيعة القانونية لعقارها تابعة لأملك الدولة و أخرى تابعة لأملك البلدية.

* تحليل المعطيات : تخص هذه المرحلة حوصلة و تحليل الإحصائيات و المعلومات المتحصل عليها من الميدان ، من خلال صياغتها في جداول و رسوم بيانية مختلفة ، و بالتالي تمكنا من التوصل إلى استنباط النتائج التي تخدم إشكالية البحث ، و منه الإحاطة بكل ما له علاقة بالموضوع ، و هذا حتما ما يسهل علينا تحديد الإشكال و من ثمة اقتراح الحلول المناسبة له.

المنهجية المتبعة:

باعتبار أن منهجية البحث العلمي تحدد الأسلوب، الذي بواسطته يتم تصميم وبرمجة خطوات البحث لدراسة موضوع علمي. وحتى يتمكن من ضبط المنهجية (METHODE) التي سنتبعها في تناولنا لهذا الموضوع، وتحديد تقنيات البحث (TECHNIQUES DE RECHERCHE)، وبعد الإطلاع على بعض كتب المنهجية، مع الأخذ بعين الاعتبار خصوصية بحثنا هذا:

1 أسس المنهجية في العلوم الاجتماعية (د. فضيل دليو، علي غربي وآخرون، 1999).

2 منهجية البحث العلمي في العلوم الإنسانية (موريس أنجرس، طبعة 2010، Maurice Angers).

3 دليل منهجي للبحث (روبار. ج. قرافال، 1980، Robert. J. Gravel).

(GUIDE METHODOLOGIQUE DE LA RECHERCHE)

هذا مما ساعدنا على تحديد النقطتين التاليتين:

1. اختيار المنهج:

لكوننا نسعى لوصف، فهم وتحليل ظاهرة التشكلات العمرانية التي لا تراعي أدوات التعمير والطبيعة القانونية للعقار، ونهتم بالعناصر الأساسية، التي من خلالها يستطيع المسير، التحكم في عملية التسيير، والمستعمل، أن يؤثر ويتأثر بطبيعة هذه الفضاءات. فقد اخترنا المنهج الكيفي (Méthode Qualitative) الذي من بين طرقه تحديد منهج التحقيق (Méthode d'Enquête)، المستعمل ميدانياً، والذي يعتمد أساساً على العينة (Echantillonnage).

2. تعيين تقنيات البحث:

باعتبار أن تقنيات البحث هي وسائل يستعملها الباحث، والتي بواسطتها يستطيع جمع المعلومات في الواقع (ميدان البحث). فضلنا أن يكون الاتصال مع السكان اتصالاً مباشراً، مما جعلنا نختار تقنيات مباشرة (Techniques Directes)، هي الملاحظة (Observation) والسؤال (Interrogation)؛ الذي يتم عن طريق المقابلات (Entrevues)، الموجهة للهيئات المعنية بالتسيير، سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة، أما الأسئلة فتكون مغلقة (questions fermées)، أما السكان فتوجه لهم بأسئلة محددة مسبقاً في إطار استمارة (Questionnaire)، التي ستوزع على العينة (مجتمع الدراسة).

ملخص:

إن موضوع العقار الحضري وعلاقته بالتوسع والتشكل العمراني في الجزائر لازال يتميز بالتعقد والتشعب، و يتطلب بذل المزيد من الجهد بغية تذليل الصعوبات و تخفيف الإجراءات الإدارية المرتبطة بتطبيق السياسات العقارية، بالإضافة إلى وجوب تصفية الوضعية العقارية الحالية، و تفعيل دور كل الشركاء المساهمين في هذا المجال، بما فيهم المواطن المعني الأكبر بالعقار ، و مرافقة العمل النظري بخطوات تطبيقية أكثر مرونة و حزم، ووجود دراسة سوسيو اجتماعية معمقة من أجل بناء و تأسيس اطر سليمة تكون كفيلة بتجنب فوضى العقار و العمران .

أو كما يرى حسن فتحي " أن هذه الأحياء تمثل قدراً كبيراً وإمكانات ضخمة للسكان من خلال تنظيم أنفسهم وإيجاد نوع من العلاقات المجتمعية والتي تعد بديلاً للسياسات الحكومية القاصرة ". وبالتالي فإن الإزالة تعني تدمير مخزون الإسكان في المدينة وزيادة المشكلة. والحل الناجح لمشكلة العشوائيات هي عمليات التطوير الحضري من خلال التدخل في الأنسجة الحضرية غير الشرعية و القطاعات الحضرية المتداخلة، من أجل الوفاء بحاجتها المتطورة من مختلف البناءات و التجهيزات العمرانية الناقصة وفق لما تفرضه توقعات التخطيط العمراني ، في المنطقة، من خلال «سلسلة من العمليات التخطيطية المتكاملة، و التي تقوم على أسس و مقومات البيئة الحضرية ». أي الانتقال من المخطط العمران الوقائي (Urbanisme préventif) المطبق حالياً في إطار مخططات التعمير المختلفة إلى عمران استشفائي (Urbanisme curatif) و يكون ذلك عن طريق الاعتراف بالسكن العفوي كمنظومة قائمة و جديدة لإنتاج السكن.

الكلمات المفتاحية: التسيير العقاري، العقار ألحضري، التوسع العمراني، التخطيط التوافقي، الفاعلين الرئيسيين، بئر العاتر

Résumé: Le sujet du foncier urbain et sa relation avec l'expansion et la conformation urbaine en Algérie a été toujours complexe et divergent, et nécessite plus d'efforts afin de surmonter les difficultés et faciliter les procédures administratives liées à l'exécution des politiques du foncier ; et plus à la nécessité de la liquidation de la situation du foncier actuel, et l'activation du rôle de tous les partenaires qui contribuent dans ce domaine, y compris le citoyen le plus mêlé dans le foncier, et d'accompagner le travail théorique avec des pas appliqués plus souple , packs , et la présence d'une étude sociale profonde pour construire et établir des cadres saints , et afin d'éviter le chaos du foncier et de l'urbanisme.

Ou comme le voit Hassan Fathi « Ces quartiers représentent une grande partie et un potentiel énorme de la population en s'organisant et trouver une sorte de relation sociale avec la communauté, qui devient un substitut des politiques gouvernementales inadéquates. »
Ainsi l'élimination signifie la destruction du stock de logement dans la ville et d'augmenter le problème ; et la solution efficace du problème des bidonvilles sont les opérations de développement urbain en intervenant dans les tissus urbains illégaux et les secteurs urbains délabrés, afin de répondre à leurs besoin divers évolués à travers le temps en matière de construction et équipements nécessaires manquants selon les attentes imposés par la planification urbaine dans la région à travers « série des opérations planifiés intégrés qui repose sur bases et éléments de l'environnement urbain ».ça veut dire la transition du **plan urbain préventif** en vigueur , dans les différents programmes d'urbanisme actuel vers un **urbanisme curatif** par la reconnaissance du logement spontané comme un système actif et nouveau pour la production du logement.

Mots-clés: Gestion foncière, foncier urbain, Extension Urbain, planification compatible, les acteurs principaux, Bir- El- Ater.