

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 والتشكيلات 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 وتخصصنا 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 : 07/20 / 2008 .

كما سنتطرق لبعض التشريعات السابقة لها لا سيما الأمر رقم : 74/26 المؤرخ في : 02/20 / 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 مستندين 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 و بالتالي 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).