

## الجزء النظري

### الفصل الثالث

التوسع والتشكل العمراني  
" أسبابه وانعكاساته على المدينة"

### أولاً: الأنسجة العمرانية العشوائية.

تعتبر زيادة نسبة النمو الديموغرافي الحضري والنزوح الريفي المستمر والامل 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) kono 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».<sup>(9)</sup>

وتعاني العشوائيات من نقص أو عدم وجود المرافق الأساسية والخدمات، ولذلك فهي تفرز العديد من المشكلات التي تؤرق المجتمع وتؤثر سلبياً على أمنه وأمانه ورفاهيته، وينتشر بين سكانها الفقر والبطالة والانحراف والجريمة والإدمان وغيرها من المشكلات وهي من الخصائص العامة لهذه المناطق.<sup>(9)</sup>

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)<sup>(12)</sup> 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 اقتصر 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 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

البنائيات 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 البنائيات اللاشعرعية حال دون بقاء هذه المساحة خضراء.

03-15 - مجموعة بنايات منجزة دون رخصة البناء بحي الجمارك - بئر العاتر



المصدر: الباحث 2013

تمثل مجموعة البنائيات 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 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	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
مخالفات البيئة	34450	24367	26126	25011	31012	34223	43631
مخالفات العمران	28526	19722	20241	21094	23393	32126	41928
التقارير المنجزة	57094	29888	35151	32472	55578	61483	71561
عمليات الهدم	3842	4631	3570	3431	2700	2521	1903

المصدر: الموقع الإلكتروني: [www.Dgsn.dz/ar/police\\_urbaine](http://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 .

### 04-03- 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 يوحى 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 لعقالية 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 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 سلبياً 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 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 اللاشعري الذي يقف حاجزا في وجه العديد من القطاعات خاصة التنمية و الاقتصادية منها، فالبناء اللاشعري 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 اللاشعري 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<sup>(18)</sup> ، 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»<sup>(19)</sup>

(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 و الاجتماعي و الطبيعي و البيئي و القانوني في نطاق أي تجمع غير شرعي بهدف الحفاظ على الفرص الاقتصادية و الإسكانية القائمة في هذا التجمع و العمل على التنمية الاجتماعية و الإسكانية لسكان هذه المناطق عن طريق « تجهيزها بالشبكات الأساسية و المرافق العامة الضرورية و استكمال بعض مقومات الرفاه في مساكنها مع إدماجها ضمن المخططات العمرانية»<sup>(20)</sup> ، فهو يهدف كما وصفه الدكتور خلف الله بوجمعة إلى " الانتقال من المخطط العمران الوقائي (Urbanisme préventif) المطبق حاليا في إطار مخططات التعمير المختلفة إلى عمران استشفائي (Urbanisme curatif) و يكون ذلك عن طريق الاعتراف بالسكن العفوي كمنظومة قائمة و جديدة لإنتاج السكن " <sup>(21)</sup> ، و يتميز أسلوب التطوير الحضري بأنه :

- يتدخل في التجمعات الحضرية القائمة في الوسط الحضري، أي أنه يتدخل لتسوية المخالفات الجماعية و الوضعية التخطيطية للمنطقة ضمن الوسط الحضري بخلق بيئة حضرية صحية بها كل المرافق العمرانية الضرورية و يعتبر لذلك من أنجع البدائل العمرانية لأنه نابع من حاجات السكان المحليين و بمشاركتهم في مختلف مراحل تنفيذه .

- يتدخل لتطوير البنايات السكنية القابلة للتطوير و المعالجة، و هي السكنات التي حرص ساكنوها على تطويرها و « تدعيمها بتشييد جدران خارجية ، و حجرات إضافية، و سقوف أكثر صلابة و ربطها ببعض الخدمات و الشبكات » <sup>(22)</sup> ، 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 خطرا على الأفراد فيتعين امتصاصها و إعادة إسكان قاطنيها <sup>(23)</sup> .

- 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 <sup>(24)</sup> . وفقا لأدوات التعمير المفروضة في المنطقة .

- (20) 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 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

- (23) Henri Jacquot , François Priet « Droit de L'urbanisme» . op-cit , p 497 .

- (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 للنسج 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

اقتراح 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 ( و المتواجدة 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 الحضرين****\*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<sup>(30)</sup> ، 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<sup>(31)</sup> . إلا أنها تتميز بخصوصية تفرض معالجتها بأسلوب المحافظة<sup>(32)</sup> ، 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<sup>(33)</sup> ، في سنة 1994 لوحدها أكثر من 400.000 مسكن غير مستغل بسبب تدني الوظائف الصحية و الحضرية، تركّز 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"<sup>(34)</sup>

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 تواجدده 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<sup>(36)</sup> .

---

(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 تشيدها 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 القصدي 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 .