الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي

الرقم التسلسلي:.....

رقم التسجيل:.....

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير التقنيات الحضرية

أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم

التخصص: مدن، أقاليم ومحيط

الموضوع

ديناميكية التوسع العمراني بمدينة بئر العاتر بين أدوات التهيئة والتعمير وممارسات الفاعلين

إعداد الطالب

قريب عيسى

إشراف

أ. د: بوشمال صالح

لجنة المناقشة:

عداد محمد الشريف	أستاذ التعليم العالي	جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي	رئيسا
بوشمال صالح	أستاذ التعليم العالي	جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي	مقررا
قنادز زين الدين	أستاذ محاضر (أ)	جامعة قسنطينة 3	ممتحنا
غرزولي لزهر	أستاذ محاضر (أ)	جامعة العربي التبسي تبسة	ممتحنا
بوسماحة أحمد	أستاذ محاضر (أ)	جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي	ممتحنا

نوقشت بتاريخ: 2019/04/17

السنة الجامعية: 2019/2018

الموضوع

ديناميكية التّوسع العمراني بمدينة بئر العاتر
بين أدوات التّهيئة والتّعمير وممارسات الفاعلين

رسالة شكر

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

"واللَّهُ أَخْرَجَكُمْ مِنْ بُطُونِ أُمَّهَاتِكُمْ لَا تَعْلَمُونَ شَيْئًا وَجَعَلَ لَكُمُ السَّمْعَ وَالْأَبْصَارَ وَالْأَفْئِدَةَ لَعَلَّكُمْ تَشْكُرُونَ"

صدق الله العظيم

سورة النحل, الآية 78.

الحمد لله حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه

الحمد لله الذي وفقني في إتمام هذا البحث وبعد:

أتقدم بأسمى معاني الشّكر والتّقدير للأستاذ **بوشمال صالـح**, الذي تفضّل بالإشراف على الأطروحة وقدّم النّصح والتّوجيه طوال مدة البحث.

كما لا يفوتني في هذا المقام أن اتقدم بخالص الشكر والتقدير للأساتذة أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة الأطروحة.

وجدير بالشّكر كذلك كلّ الذين أسهموا وسهّلوا علينا مهمة إعداد هذا البحث؛ كما أتقدم بأرقى معاني الشّكر والتّقدير لكل موظفي مصلحة التّعمير والبناء لبلدية بئرالعاتر، ولكل من ساعد من بعيد أو قريب.

أ. قريب عيسى

نوفمبر 2018

الإهــداء

أهدي هذا البحث العلمي إلى روح والدي الطاهرة رحمة الله عليه

وأسال الله العظيم أن يجعله في ميزان حسناته

إلى والدتي الكريمة أطال الله في عمرها

إلى أبنائي: **عبد الغفور، عبد الرّحيم، محمد أمير ونور الإيمان.**

الى زوجتي الكريمة

إلى كل أفراد العائلة

أهدي هذا العمل المتواضع

أ. قريب عيسى

نوفمبر 2018

المقدّمة

يرتبط التّوسع العمراني بمجموعة من العوامل المجالية والاجتماعية والاقتصادية والسّياسية، وهي التي تؤثّر بشكل كبير في نمط ووتيرة هذا التّوسع؛ وبذلك تحتكم المدينة لآليات ووسائل تنظيمية لتحقيق العقلانية في استعمال المجال والموازنة بين مختلف مكوناته بما يضمن التّحكم في التّسيير الحضري وتحسين إطار معيشة السّكان، ويمثّل تسيير المدينة والتّحكم في نموّها أولوية ضمن برامج السّلطات العمومية بالجزائر، ويُعدّ من الدّعائم الرّئيسية لرفاهية السّكان والرّقي بالمجالات التي يشغلونها؛ ولتحقيق ذلك كان لزاما على كل الفاعلين والمتدخلين في المجال الحضري أن يسهروا على تحقيق وبلوغ هذه الاهداف بتسخير كل الإمكانات اللازمة والسّياسات الضّرورية للتّحكم في موازنة العلاقة التي تربط بين مختلف العناصر والضّوابط والحاجيات المتحكّمة في الّتوسع العمراني، ولعلَّ المفاهيم المرتبطة بالتّنمية المستدامة، وحماية البيئة، ومشاركة السّكان في التّخطيط والتّنمية، تشكّل إحدى أسس هذه الموازنة عن طريق تبنِّي المناهج والمقاربات المكرّسة لهذه المفاهيم؛ وبإشراك كل الأطراف الفاعلة والمعنية بالمجال الحضري. وانطلاقا من هذا الطّرح فإن تخطيط وتسيير المدينة يشكّلان إحدى التّحديات التي تواجه السّلطات العمومية، لاسيما ما يتعلق باستحداث وإيجاد الوسائل وتوفير الإمكانيات بما يتماشى والسّياسة التّنموية والاقتصادية للبلاد.

وقد شهدت اغلب المدن الجزائرية كغيرها من مدن العالم الثّالث والمدن العربية أشكالا متنوعة في التّوسع العمراني اختلفت في تسارعها وطبيعتها من مدينة لأخرى ومن فترة زمنية لأخرى، تبعا لعوامل متعددة ترتبط أساسا بمواقع تلك المدن وحجم سكانها وأنشطتها الاقتصادية، فحسب تقرير الأمم المتّحدة حول حالة المدن العربية الصّادر سنة 2012 فإنه "تشكّل المنطقة العربية موطنا لما مجموعه 357 مليون نسمة وفقا لبيانات عام 2010، فضلا عن اعتبارها إحدى أكثر المناطق تحضّرا في العالم وذلك بتسجيل ما نسبته

56% من إجمالي سكانها ممن يعيشون في المدن"[1] ، هذا التّركز السّكاني بالمدن ينعكس بالضّرورة على الشّكل المورفولوجي للأنسجة الحضرية، "سجّلت الدّول العربية نموّا سكانيا في المدن في عام 2010 والذي تجاوز أربعة أضعاف معدّلات النّمو المسجلة في عام 1970، إضافة لذلك فإن هذه المعدّلات سوف تشهد نموا بأكثر من الضّعف خلال الفترة ما بين عامي 2010 و2050"[2]، وحسب نفس التّقرير "...كما لوحظ نشوء معظم عمليات النّمو التي تم تسجيلها حتى الوقت الحاضر في المناطق المحيطة بالمدن الرّئيسية للدّول العربية، وذلك على الرّغم من تسجيل المدن المتوسطة أو الثانوية لأسرع معدلات النّمو في الوقت الحاضر"[3]، إلا أن البارز والجدير بالاهتمام هو سرعة هذا التّوسع لاسيما ما عرفته المدن خلال السّنوات الأخيرة، "وتمتاز مدن العالم الثّالث بالنّمو المتسارع، وكثرة المشاكل العمرانية والبيئية والتّركز السّكاني غير المتوازن، مما يجعلها ذات خصوصية مجالية وديمغرافية واقتصادية وبيئية"[4]، فالملاحظ هو حجم هذه التّوسعات العمرانية وأنماطها وكذا الأسباب الخفية المتحكّمة فيها، فهناك مدن امتدت أفقيا على مداخلها الرّئيسية، ومدن أخرى امتدت في كل الاتجاهات الممكنة وأخرى توسّعت عموديا باستهلاك الفضاءات المتوفرة داخل أنسجتها الحضرية.

في الجزائر بقيت المدن تتخبّط في نفس المشاكل وعبر مختلف المراحل التّاريخية التي مرّت بها، إلا أنها ومنذ استقلالها أولت اهتماما كبيرا لتخطيط المدن ورغم محدودية الوسائل ونقص الإمكانيات فقد تمكّنت من وضع منظومة للتّخطيط الحضري أفرزت الجيل الأول لأدوات التّعمير – التي لم تستطيع احتواء النّمو السّكاني غير المتوقع والذي انعكس سلبا على واقع المدن وأثّر في توسّعها العمراني– فحسب أحد الباحثين

[1] حالة المدن العربية (2013/2012): تحدّيات التّحول، تقرير صادر عن هيئة الأمم المتحدة، 2012، ص ا.

[2] المرجع السابق، ص viii.

[3] المرجع السابق، ص viii.

[4] خلف الله بوجمعة: العمران والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة الجزائر، 2005، ص 120.

"فإن المدينة الجزائرية من أجدر الحالات بالدّراسة في العالم العربي لحدّة ظاهرة الانفصام التّخطيطي فيها، فقد ولجت الجزائر التّخطيط الحداثي مبّكرا، في خضم تحديث استعماري قصري أولا، ثم طوعي بعد الاستقلال بفعل الدّولة الموجِّهة لصيرورة المجتمع، والتي اعتمدت على التّخطيط الحداثي في نسخته الفرنسية بحكم تبعية فكرية وتقنية موروثة عن استعمار طويل"[5]. وقد شهدت غالبية المدن والتّجمعات الحضرية بالجزائر خلال السّنوات الأخيرة نموا حضريا معتبرا؛ نتج عنه توسّع عمراني خلّف اختلالا واضحا في ميزان العرض والطلب وعجزا كبيرا في توفير المرافق العمومية والخدمات الأساسية للسّكان بالإضافة لاستنزاف العقار والقضاء على الجيوب الشاغرة.

بعد سنة 1990؛ ووفقا لنظام سياسي جديد وبمنهج مغاير استحدِث الجيل الثّاني لأدوات التّعمير تنفيذا للتّوجه الجديد للسّياسة العقارية بالجزائر، حيث عرفت التّجمعات الحضرية تدخل فاعلين ومتدخلين جدد في مجال التّسيير العقاري الحضري، تنفيذا لمنهجية مستجدة في تسيير المدينة ميّزها تدخل الخواص في الإنتاج الحضري والتّرقية العقارية، هذا النّسق الجديد في التّعمير واجهته الجماعات المحلية بعجز كبير في التّسيير ونقصا واضحا في الإمكانات المسخّرة للتّحكم والمراقبة، فتسيير المدينة أصبح يقتضي تسخير الإمكانات اللازمة والوسائل الضّرورية من أجل التّحكم في الحياة الحضرية بجانبها الفيزيائي والبشري بما في ذلك ضبط مختلف عناصر المدينة ومصالحها العمومية، وحسب أحد الباحثين فإن "ما نلاحظه اليوم هو أن العمران انصرف إلى حل مشكلات أخرى أبرزها المشكلات الكمية للتّجاوب مع الطّلب المتزايد مما أفرز ضرورة اللجوء إلى تحديد المعايير أو المقاييس وإلى تبني التّكرار بدل التّنويع في الأشكال"[6]،

[5] معاوية سعيدوني: أزمة التحديث والتخطيط العمراني في الجزائر، جذورها، واقعها، آفاقها، ***لاكدب عطم***، المركز العربي للأبحاث ودراسة السّياسات، 2016، ص 10.

[6] خلف الله بوجمعة: العمران والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة الجزائر، 2005، ص 120.

وبالتّالي قوبلت أدوات التّعمير بنفس الفشل كسابقتها بفعل ظهور متطلبات ومعطيات جديدة يتطلبها نمط التّنمية وتقتضيها الحياة الحضرية العصرية.

إن أدوات التّهيئة والتّعمير المعمول بها في الجزائر تعترضها صعوبات ميدانية كثيرة، أعاقت تنفيذ محتواها وصَعّبت من تحقيق الاهداف المسطّرة، ولعلّ ما يمكن الإشارة له في هذا الصّدد –من خلال بعض المؤشّرات الميدانية وكتصوّر أولي– هو الاختلاف والتّباين الملاحظ بين البرامج التّنموية والمحاور الكبرى لمنهج التّخطيط الحضري المعتمد بالجزائر، الشّيء الذي انعكس سلبا على المدينة الجزائرية وأثّر في مجالها الحضري مخلّفا بذلك مجموعة من النّقائص والصّعوبات نذكر منها:

- ✓ استنزاف العقار الحضري خاصّة الموجّه لمشاريع عمومية محلية.
- ✓ عدم إنجاز بعض المرافق العمومية المقترحة بموجب أدوات التّهيئة والتعمير.
- ✓ التّعمير في وضعه الحالي يتم وفق المقتضيات والأهداف الآنية للتّنمية وليس بالضّرورة بما سطّرته أدوات التّهيئة والتّعمير.
- ✓ فشل السّلطات المحلية خاصّة البلديات في التّسيير الفعال للمدينة وضبط تسارع التّوسع العمراني.

وعليه فإن توسّع المدينة والتّحكم في مجالها الحضري يرسمان لنا إشكالية للبحث تتطلب العناية والدّراسة على واقع المدن الجزائرية، وترتكز على ديناميكية التّوسع العمراني وسبل التّحكم فيها وفقا للتّنظيم المطبّق والوسائل المتوفرة لدى الفاعلين من بلديات وجماعات إقليمية.

إن ظاهرة التّوسع العمراني المتسارع تحتاج بكل تأكيد للدّراسة العلمية وتحليل المعطيات الاجتماعية والاقتصادية والمجالية للمدن، كما تتطلب التّركيز على أسباب نشأتها وتقييم مراحل تطورها العمراني وفق بعدها المجالي والاجتماعي، والرّجوع لأساليب

التّعمير وآليات تطبيق السّياسة العقارية المنتهجة، ومن أجل الإحاطة بكل هذه العناصر والجوانب المكونة والمرافقة لنمو المدينة وتسييرها تم طرح التّساؤلات التّالية:

- ✓من الضّروري أن نتساءل عن دور التّشريع والتّسيير العقاري الحضري بالجزائر في التّحكم وضبط التّوسع العمراني؟ وكذلك عن مدى مساهمة هيئات التّسيير الحضري في هذا التّوسع؟ باعتبار أن الأخير نتيجة طبيعية لنمو السّكان وتفاعلهم مع المجال العمراني الذي يشغلونه، وعموما لابد من دراسة هذا المحور والإلمام بمختلف جوانبه التّنظيمية ذات العلاقة بالعمران وبالمدينة.
- ✓يطرح التّساؤل حول: مدى نجاعة أدوات التّهيئة والتّعمير وعلاقتها بضبط التّوسع العمراني، وما البدائل والمناهج التي يمكن تبنّيها كآليات لإنجاح التّخطيط الحضري خاصة مسألة المشاركة السّكانية كتجربة ناجحة في كثير من الدّول؟

تبعا لطبيعة البحث وتساؤلاته الرّئيسية تم صياغة فرضيات شكّلت مسار البحث وحدّدت مراحله الأساسية بما يضمن التّكفل بدراسة العناصر والمفاهيم الرّئيسية وبلوغ الاهداف المنتظرة، وبذلك ركّز البحث على موضوع التّوسع العمراني وأدوات التّهيئة والتّعمير، وأيضا ممارسات الفاعلين بحالة الدّراسة التي اختيرت كنموذج للبحث.

وقد تم افتراض أن يكون التّشريع والتّسيير العقاري الحضري من أسباب تسارع التّوسع العمراني؛ هذا التّصور يتّضح بتحليل وقياس محتوى التّشريع وإسقاطه على واقع المدن، وكذا بدراسة الأساليب المنتهجة من طرف الفاعلين في التّعامل مع ديناميكية النّمو الحضري، وهو الطّرح الذي يقود لدراسة وتحليل مضمون أهم التّشريعات العقارية بالجزائر وطرق التّسيير المتبعة من طرف المعنيين في تنفيذ وتطبيق تلك التّشريعات العقارية. أما ما يتعلق بالتّساؤل الثّاني نتصور أنه لم تعدّ أدوات التّهيئة والتّعمير من الحلول الكفيلة للتّحكم في إشكالية التّوسع العمراني وقد ثبت فشلها في كثير من الحالات، ووجب التّفكير

والبحث لاستحداث آليات وأدوات تخطيط تكون قادرة على إيجاد التّوافق الواجب توفره لإدماج البعد الاجتماعي والبيئي والاقتصادي للمدن. ولدراسة هذا العنصر وإعطائه القدر الكافي من الاهتمام ينبغي التّطرق لأدوات التخطيط الحضري المعمول بها في الجزائر خاصة المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير ومخطّط شغل الأراضي، وتقييم مدى فعاليتهم الميدانية لمعالجة المشاكل التي تعاني منها المدن ودراسة موضوع المشاركة السّكانية في إعداد هذه الأدوات.

يكتسي التّوسع العمراني واستهلاك المجال بالغ الأهمية في واقع وآفاق المدن الجزائرية، ويستحق بذلك الاهتمام بالدّراسة والتّمعن في أسباب كل الإشكالات التي تحيط به، من استنزاف للعقار سوى الحضري أو غير الحضري، وكذا التّباين والعجز المسجّل في توفير الخدمات للسّكان، ومن خلال هذا البحث نحاول الاهتمام بمعالجة إحدى الإشكاليات العمرانية المتشعّبة بعلاقتها بنمو المدن وتسييرها، وأيضا بعلاقتها بالتّسيير العقاري وأدوات التّخطيط الحضري، وبالتّالي فدراسة هذه الإشكالية تعرّج على عدّة محاور تخصّ المدينة من مختلف جوانبها. إن الواقع الذي تتميز به المدن الجزائرية خاصة ما يرتبط بتسارع النّمو الحضري والمجالي، وما يفرزه من سلبيات آنية ومستقبلية على المدينة وسكانها، يفرض بما كان الاهتمام وطرح التّساؤلات والبحث عن الأسباب وتحليل الظّواهر التي تتعلق بهذا التّسارع وبأسبابه وانعكاساته، مما قد يسهم بالخروج ببعض التّوصيات التي تخدم هذا الجانب من حياة السّكان.

تم اختيار مدينة بئرالعاتر كحالة لهذه الدّراسة وهي مدينة متوسطة قُدِّر عدد سكّانها حسب تّقديرات البلدية لسنة 2015 بحوالي 84046 نسمة، وتقع ضمن إقليم ولاية تبسة على مقربة من الشّريط الحدودي بالشّرق الجزائري، وتحتل المدينة موقعا استراتيجيا باعتبارها بوابة بين الولايات الدّاخلية وولايات الجنوب وبين داخل الوطن وخارجه. وتنتمي

المدينـة لمنطقـة ضـاربة فـي قلـب التّـاريخ، فقـد أُشِـير لتـاريخ المنطقـة القـديم وارتباطهـا بالحضـارة العَاتِريّـة. وتعتبـر مدينـة بئرالعـاتر المدينـة الثّانيـة بعـد عاصـمة الولايـة، اعتبـارا لحجمها السّكاني ومكانتها الاقتصادية الهامة لما تزخر به من احتياطات منجمية مختلفة فضلا على منجم الفوسفات بجبل العنق.

أهمية وأهداف البحث:

يأتي هذا العمل في إطار مجموعة من الأبحاث العلمية التي سبق للباحث وأن قام بها على عينة الدّراسة، منها ما تعلّق بالعقار الحضري بالمدينة وإشكالية البناء اللاشرعي التي أعدّت كرسالة ماجستير، بالإضافة الى ورقة بحثية تتعلّق بحماية البيئة الحضرية وتأثير نشاط استغلال المناجم عليها قدّمت ضمن فعاليات مؤتمر دولي حول الإنفاق البيئي، وأيضا هناك مجموعة من البحوث الأخرى التي تعالج بعض المشاكل التي تعاني منها المدينة في مجال التّهيئة والتّعمير.

وتكمن أهمية هذا البحث في أنه من جهة يعتبر مكمّلا لمجموعة البحوث التي قام بها الباحث، ومن جهة أخرى تكمن أهميته في إثبات جدارة البحث العلمي لتقديم الأفضل في كشف الحقائق وتقديم ما هو أنسب كتوصيات للإشكاليات التي تعاني منها المدن، وباعتبار أن هناك عدة انتقادات وجهت لأدوات التّعمير خاصة ما يرتبط بنجاحها الميداني في التّكفل باحتواء الممارسات السّلبية للسّكان ولمختلف الفاعلين وتقديم بدائل وخيارات تقنية تكون بمثابة عروض ايجابية لتحقيق التّنمية المحلية وضمان التّسيير الفعّال والسّليم للمدينة، فإن هذه الدّراسة تسعى للكشف عن حقيقية التّوسع العمراني الذي تشهده المدن في ظل تطبيق توجيهات أدوات التّعمير كآليات للتّخطيط والتّحكم في وتيرة النّمو المجالي، وأيضا في ظل الممارسات المختلفة للسّكان وللمتدخلين على المجال الحضري، وهو الأمر الذي يساعد في تقييم نجاعة أدوات التّهيئة والتّعمير المعمول بها

في الجزائر على غرار المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير ومخطّط شغل الأراضي، وأيضا توضيح الممارسات الميدانية المؤثرة على المجال وانعكاساتها على عمليات التّعمير، وبالتّالي بلوغ النتائج التي على ضوئها يمكن تقديم التّوصيات الضرورية لمعالجة الإشكالية المدروسة.

منهجية البحث:

من أجل بلوغ الاهداف المسطّرة قُسِّم البحث على جزئين رئيسيين نظري وميداني، يهدف الجزء الأول لعرض البحث النّظري للإشكالية المدروسة **بمقاربة تحليلية** تخصُّ دراسة العناصر الأساسية للبحث ويضم ثلاثة فصول:

- **الفصل الأول** : يهتم بدراسة موضوع التّوسع العمراني ويتطرّق لأسبابه وأنواعه وانعكاساته على المجال، وهو عبارة عن محصّلة لما توصّل له البحث النّظري بالاطّلاع على مجموعة من المراجع العلمية والدراسات المشابهة.

- **الفصل الثّاني:** يتعلّق بدراسة وتحليل مراحل التّسيير العقار الحضري بالجزائر على أساس أن المسألة العقارية تعتبر جوهر المسألة العمرانية، وأيضا للارتباط المباشر بين العقار والتّوسع العمراني.

- **الفصل الثّالث:** خصّص لتقديم أدوات التّهيئة والتّعمير بالخوض من جهة في أهدافها الأساسية ومنهجيات عملها ومحتواها، ومن جهة ثانية بتقييم وتصنيف المشاركة السّكانية في مراحل إعدادها باعتبارها الآليات المطبّقة في التّخطيط الحضري والتّسيير المجالي.

هذه الفصول الثّلاثة تشكّل الجانب النّظري للبحث وتعتبر بمثابة مسطرة قياس تُعتمد لاحقا في الجزء الخاص بالعمل الميداني. أما الجزء الثّاني فقد وجِّه للعمل الميداني **بمقاربة بحث ميدانية** ويشمل على ثلاثة فصول:

- **الفصل الأول:** خصّص للتّعريف بمدينة بئرالعاتر والتّطرق للسّياق العام للتّطور العمراني الذي مرّت به، كما يدرس أنواع التّوسع العمراني الذي يميّز المدينة.

- **الفصل الثّاني:** يستعرض مختلف الأطراف الفاعلة ذات العلاقة بالتّوسع العمراني ويتضمّن تحليل استخدامات الأرض بالمدينة، ويهدف لجمع المعطيات الضّرورية حول الوظيفة الأساسية للمدينة مما يسهم في حوصلة ديناميكية التّوسع العمراني بها.

- **الفصل الثّالث:** في خطوة أولى يهدف لقياس ديناميكية التّوسع العمراني على البعد المجالي والزّمني، بواسطة البحث في الممارسات الميدانية ذات العلاقة بالموضوع وأيضا من خلال الاستقصاء لدى الأطراف الفاعلة والسّكان بمجال عينة الدّراسة، وفي خطوة ثانية مكمّلة يدرس تقييم وتصنيف المشاركة السّكانية في التّخطيط الحضري بواسطة تحليل أهم مراحل إعداد مراجعة المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير. هذه المقاربة تمكّن الباحث من تقييم نجاعة أدوات التّخطيط الحضري في شقها العملي وتشخيص ممارسة الفاعلين في شقها الإجرائي حول التّحكم في ديناميكية التّوسع العمراني.

الصّعوبات المعترضة:

تجدر الإشارة الى بعض الصّعوبات التي اعترضت السّير الحسن لمسار البحث، وأثّرت على إخراجه في صورة كانت قد تكون أحسن مما هو عليه في حال عدم وجود هذه الصعوبات التي نوجزها في العناصر التالية:

- غياب دراسات أكاديمية (كتب، أطروحات دكتوراه، رسائل ماستر...) حول مدينة بئرالعاتر مما صعّب في إعداد البحث وأثّر في اعتماد وإدراج مراجع ودراسات أكاديمية تخص المدينة.

- نقص الخرائط والمخطّطات مما دفع الباحث الى معالجة مخطّطات الدّراسات العمرانية المتوفرة على مستوى مصالح البلدية (المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير ومخطّطات شغل الأراضي).
- عدم وجود مخطّطات عمرانية لمدينة بئرالعاتر قبل سنة 1990 الأمر الذي قاد الى إجراء بعض الحوارات مع مجموعة من المسؤولين المتقاعدين من مصالح البلدية ومصالح التّعمير لغرض تحديد حدود النّسيج العمراني في فترات ما قبل 1990.
- اعتمد الباحث على تقديرات إدارية في بعض البيانات الدّيمغرافية نظرا لقدم نتائج آخر تعداد عام للسّكان والسّكن والذي أجري سنة 2008.
- صعوبة إجراء التّحقيق الميداني مع مجموعة معتبرة من السّكان المقيمين بعيّنة الدّراسة بسبب الغياب الدائم للبعض منهم، وتحفظ البعض الآخر لتقديم إجابات للأسئلة التي تطرح عليهم مرجعين ذلك الى وضعية بناياتهم غير القانونية وتعمدهم لعدم تقديم معلومات خوفا من إدراج أسمائهم ضمن قوائم المستفيدين.

الجزء الأول

يتضمن البحث النّظري ويحتوي على ثلاثة فصول:

- **الفصل الأول:** التّوسع العمراني؛ ظاهرة مرتبطة بالنّمو السّكاني.
- **الفصل الثّاني:** التّسيير العقاري جوهر التّوسع العمراني.
- **الفصل الثّالث:** التّخطيط الحضري بالجزائر؛ الأدوات وتحدّيات النّجاح.

يدرس هذا الجزء عناصر البحث الأساسية في إطارها النّظري والمفاهيمي، بغية تشكيل رصيد نظري يمكّن من إيجاد المدلولات الضّرورية على المستوى الميداني، ويعد مدخلا لحوصلة الأبعاد المهمة للإشكالية المدروسة، فهو يدرس التّوسع العمراني والتّسيير العقاري الحضري بالجزائر، وأيضا أدوات التّهيئة والتّعمير، ونرى أنه من الضروري بما كان أن يأخذ البحث النظري حيزا مهما من هذه الرسالة، وذلك بالبحث النّظري والوثائقي في كل ماله علاقة بأساسيات البحث، إذ تعتمد المقاربة على الإحاطة ببعض الجزئيات المتصلة بديناميكية التوسع العمراني، ومن ثمة دراسة علاقاتها المباشرة وغير المباشرة بالموضوع.

الفصل الأول: التّوسع العمراني ظاهرة مرتبطة بالنّمو السّكاني

إن الاهتمام بالجانب العمراني للتّجمعات السّكانية خاصة ما يرتبط بتوسع هذه التّجمعات يحظى باهتمام بالغ من طرف السلطات العمومية، ولأجل ذلك توضع برامج وخطط ودراسات تهدف للتّحكم في نمو المدن وتسيير مجالاتها الحضرية، كما يتزايد هذا الاهتمام بالمدن التي تحوي عدد معتبر من السّكان، ومن المرافق العامة كالمدن المتوسطة والكبيرة. وعليه كان لدراسة التّوسع العمراني أهمية خاصة لدى كل المتدخلين، ويأتي هذا الفصل للعناية بمفهوم التوسع العمراني وانعكاساته، من خلال التّطرق لبعض المسببات الرئيسية في ذلك، إضافة إلى دراسة بعض الجوانب والمراحل المرتبطة به، ولدراسة واقع التّوسع العمراني كمفهوم وكعملية حتمية تميّز أغلب التّجمعات السّكانية، وقبل البدء في مضمون هذا الفصل لابد أن نقوم بشرح لبعض المفاهيم الواردة خلاله.

1. مفهوم الدّيناميكية:

"مفردة الدّيناميكية (dynamique) ذات أصول يونانية (dynamikos) وتعني قوّي وجاءت من (dynamis) ومعناها قوة"[1]، كما أشارت المعاجم الأجنبية إلى مفهوم مفردة الدّيناميكية بصورة مباشرة بمعنى القوى ولكن بمجالات مختلفة، أما المعاجم العربية فأوردتها بطريقة غير مباشرة من خلال معاني متعدّدة مثل (الحركة، النّمو، التّطور والاستمرارية ...الخ)، فحسب معجم المعاني الجامع فإن الدّيناميكية تدل على القوة والحركة والحيوية ونقيضه الثّبات والسّكون (statique)، أما المعجم الوسيط فأشار إلى أن الدّينامیكا علم يبحث في الحركة بمعناها العام، والدّيناميكي هو الفعّال والنّشيط والمليء بالقوة والحركة، وهي مفهوم يغلب استعماله في المجال الفيزيائي، ويقصد به مختلف

[1] سناء ساطع عباس وكميلة احمد عبد الستار: ديناميكية النمو الحضري في العراق، **مجلة المخطط والتنمية**، العدد 26 سنة 2012، الجامعة المستنصرية، العراق، ص 239.

العلاقات التي تكون بين القوى والحركات النّاتجة عن هذه الأخيرة. أما المعاجم الفلسفية فأشارت إلى "الدّيناميكية بمعنى (النّقلة) وهو قسم من الميكانيكا يعالج الحركة الطبيعية والواقعية بكل خصائصها"[2]، وتدل كلمة "دينامي إلى الحركة والتّغيير وعدم الثّبات فدينامية البنية مثلا تعني تحوّلها خلال الزّمن"[3]، والدّيناميكية "بشكل عام تمثل التّحول والانتقال من حال إلى حال في خطية أو دورية أو انكسار مما يستلزم فضاء للتّحرك وزمنا ينجز فيه ذلك التّحرك"[4].

وحسب الموسوعة العالمية فإن الدّيناميكية تعني "مفهوم القوى المطبقة على مجموعة ميكانيكية هدفها هو دراسة علاقة القوى مع الحركة الممكنة لهذه المجموعة"[5]، كما عرِّفت الدّيناميكية أيضا بأنها "حركة نسبية لنظام مادي معرّف بالنسبة لمرجع مهما كان تعريفه"[6]، وحسب الموسوعة العربية الميسرة فإن "الدّيناميكا جزء من الميكانيكا، وتبحث في تأثير القوى على الأجسام المتحركة، والاستاتيكا تبحث في العلاقة بين القوى المؤثرة في الأجسام لتجعلها في حالة توازن نظير لما يحدث في حركتها"[7]. ومن خلال هذه التّعريفات يتبيّن بأن الدّيناميكية مجموعة من القوى الداخلية أو الخارجية التي تغيّر سلوك نظام ما عبر الزّمن.

2. الدّيناميكية الحضرية:

الدّيناميكية الحضرية هي ذلك الحراك الفيزيائي والاجتماعي المرتبط بالمجالات الحضرية، "تعرف الديناميكية الحضرية إجرائيا بأنه سلوك مميز للأنظمة الحضرية ومنها

---

[2] لالاند اندريه: موسوعة الفلسفة النقدية والتقنية، المجلد الأول(A-G) تعريف خليل أحمد خليل، عويدات للنشر والطباعة، بيروت، لبنان، ص 308.

[3] Mohammad. el-naggary bey: Dictionnaire de philosophie, anthropologie et de écoles littéraires, V2, imprimerie F-Mizrahi, Alexandrie- Égypte, p 74.

[4] مفتاح محمد: ديناميكية النّص، تنظير وانجاز، المركز الثقافي العربي، الطبعة الثانية، بيروت، لبنان 1990.

[5] Encyclopedia universalis: corpus ,Dabrowska- Egypte- Paris, p 760.

[6] المرجع السابق، ص 765.

[7] محمد شفيق غربال: الموسوعة العربية الميسرة، مؤسسة فرانكلين للطباعة والنشر، القاهرة، ص 1805.

المدن، فهي تعبر عن حقيقة ما يجري من تغييرات داخلية على المستوى الحضري الأصغر (من خلال النّمو أو التفاعل... الخ) للعناصر الحضرية، بتأثير القوى الحضرية الخارجية والداخلية، أحيانا لتولد نوعا من الحراك المكاني (نمو حضري خارج حدود المدينة أو داخله) والذي يمكن ملاحظته على المستوى الحضري الأكبر"[8]، فالدّيناميكية الحضرية هي مجموعة من العناصر المتفاعلة فيما بينها وبما يحيط بها من داخل ومن خارج المحيط العمراني، وتختلف باختلاف الأسباب المؤثرة فيها، إذ ينتج عن هذه الدّيناميكية المرتبطة بالنّمو الحضري بعض التّغيرات المهمة، مولدة بذلك أثرا واضحا في التّوزيع المجالي للمدن، وكذا البعد الزّمني لهذا التّوزيع المجالي، وهناك طرقا وتقنيات تقاس بها الدّيناميكية الحضرية تعتمد على الحجم والرّتبة، تتمثل هذه في قياس السّلوك المكاني لهيكل النّظام الحضري المحلي وللفترة الزمنية، فمثلا المدن البريطانية والأمريكية تغيّر مكانها كل 8.19 سنة بينما تغيّر المدن العراقية مكانها مثلا كل 5.40 سنة[9] .

3. النّمو الحضري:

يختلف مفهوم النّمو الحضري تبعا لأبعاده العمرانية والدّيمغرافية، وهو على صلة مباشرة ومتينة بالتّوسع العمراني، كما قد يكون ملزما له، وقد لا يكون كذلك حسب درجة تحضر الفضاءات الناتجة عن عملية التّوسع، وأيضا حسب طبيعة المرحلة التي تميز التوسع، "ومن الخطأ الشّائع اعتبار أن التّحضر هو مجرد نمو المدن، حيث يمكن أن تنمو المدن دون أن ينتج ذلك أي ارتفاع في درجة التّحضر، أما النّمو الحضري بمعناه الديمغرافي فيعبر عنه النّمو السكاني للقطاع الحضري، دون الأخذ بعين الاعتبار النّمو السكاني للقطاع الرّيفي أو النّمو العام للسكان، أما النّمو الحضري بمعناه العمراني فيعني

[8] سناء ساطع عباس وكميلة احمد عبد الستار: ديناميكية النمو الحضري في العراق، **مجلة المخطط والتنمية**، العدد 26، سنة 2012 الجامعة التكنولوجية، العراق، ص 241.

[9] المرجع السابق، ص 249.

التّوسع أو الامتداد العمراني للقطاعات الحضرية بصفة عامة والمدن بصفة خاصة"[10] ويمكن القول أن معدلات النّمو الحضري للدولة تقاس بمستوى معدل سكانها الحضر بمعنى: "إذا تساوى أو قل معدّل نمو سكان الحضر عن معدل النّمو الإجمالي لسكان الدولة، فان هذه الدولة تعرف نموا حضريا بالمعنى الدّيمغرافي، أما إذا ارتفع معدل نمو السكان الحضر عن المعدل الإجمالي لسكان الدولة فإن هذه الدولة تشهد ارتفاعا في معدلات تحضرها"[11]، وعليه فالنّمو الحضري يرتبط بالتّوسع العمراني ويؤثّر فيه ويتأثر به وقد يكون من أهم أسبابه، باعتبار أن هذا الأخير يعد بمثابة الفضاء الملائم للنّمو الحضري، كونه الحاضن لمختلف التفاعلات والمسبّبات المباشرة لنمو السّكان والمدينة.

4. التّوسع العمراني:

حسب المعجم الوسيط في اللغة العربية، فإن كلمة (توسّع) في اللغة العربية تعني أصبح فسيحا وواسعا ونقول توسّعت المدينة بمعنى كبُرت وتوسّع المكان بمعنى كان واسعا وكبيرا.

أما مفهوم التّوسع العمراني كمصطلح فيختلف من دارسة لأخرى ويتعدّد معناه بأبعاد مختلفة، تلتقي وتتشابه في أنه ذلك النّمو والزّيادة التي تعرفها المدن والتّجمعات الحضرية في شكلها الحضري الفيزيائي، والتي ترتبط أساسا بالزيادة السكانية لهذه المدن والتجمعات، وحسب قاموس الجغرافيا تعني كلمة التّوسع "توسعية نظرية سياسية تدعو إلى التّوسع الإقليمي لكسب المجال الحيوي وممارسة الهيمنة على الغير"[12]

[10] بكر هاشم وبيومي أحمد: ديناميكية التحول العمراني في المدينة العربية، القياس والتنبؤ– دراسة حالة مدينة القاهرة المعهد العربي لإنماء المدن 2012، ص 02.

[11] المرجع السابق، ص 03.

[12] علي لبيب: **قاموس الجغرافيا**، الدار العربية للعلوم ، بيروت، لبنان (دون تاريخ).

وحسب أحد الباحثين فإن "التّوسع العمراني يُعرف على أنه الزيادة المستمرة في أعداد السكان سواء كان ذلك في سكن منتظم أو غير منتظم... وفضلا عن الزيادة السكانية هناك عوامل أخرى تساعد على التوسع العمراني أبرزها سياسة الدولة من خلال استحداث الأحياء السكنية الجديدة"[13]، كما يُعرف التّوسع العمراني بأنه يشمل التّغير في هياكل المدينة المختلفة داخل أو خارج الحيّز الحضري لهذه المدينة، ومن أهم آليات هذا التّحول والتّغير يذكر احد الباحثين:

- ✓ " تعدد النشاط السكاني نتيجة لاستحداث مقومات اقتصادية جديدة.
- ✓ التّغير في شكل واستعمالات الأراضي.
- ✓ التّحول في الكتلة العمرانية للمدينة من حيث الشكل والحجم متخذة صورة من صور الامتداد سواء كان امتداد للكتلة العمرانية أو تجمعات تابعة لها"[14]

إن التّوسع العمراني ظاهرة تعرفها كل دول العالم، خاصة تلك التي تمتاز بزيادات سكانية سريعة، ولا تقتصر على بعض منها فهي ظاهرة عالمية، وقد أشارت بعض الدراسات إلى أن الولايات المتحدة الأمريكية فقدت سنويا ما يعادل 400 ألف فدان (الفدان يعادل 0.42 هكتار) من الأراضي الزراعية نتيجة تعرضها للزحف العمراني خلال المدة الممتدة من سنة 1972 إلى غاية سنة 2000[15] ويشكّل التّوسع العمراني إضافة إلى التغيرات الوظيفية للمجال أحد مكونات النمو الحضري، وبالتالي فهو التّغير الحاصل في الفضاء والانتقال من مناطق غير مبنية إلى مناطق حضرية، ومنه فهناك تغيير في

---

[13] ظافر إبراهيم وطه العزاوي: التوسع العمراني وأثره على استعمالات الأرض الزراعية في ناحية يثرب، **مجلة الفتح**، العدد 22 جامعة بغداد، سنة 2005 ،ص 59.

[14] أبو زيد وحسنين محمد: التحولات الحضرية في الهياكل العمرانية والاجتماعية لمدينة القاهرة وتأثيره على مواقع الأنشطة والخدمات، دكتوراه هندسة بجامعة الأزهر، 1990.

[15] عبد القادر حسن ومنصور حمدي أبو علي: الأساس الجغرافي لمشكلة التصحر، دار الشروق للنشر والتوزيع، عمان 1989 ، ص 90.

استخدامات الأرض والأنشطة الرئيسية لها، وعليه فالتّوسع العمراني يرتبط بشكل كبير بالفعالية والمجال، وهما الحاضنان لهذه الظاهرة بمختلف مسبباتها، كما يعتبر التوسع العمراني استجابة للأنماط الحالية للقوى الاجتماعية والاقتصادية في المدينة، وتعرف مدن العالم اليوم تحولا واضحا في طبيعة أنماط نموها الحضري، حيث قفزت من ظاهرة التّحضر العمرانية بسبب ما أفرزته الثّورة الصناعية من تغيرات مسّت تقريبا كل جوانب الحياة إلى ظاهرة الاستقطاب التي نتجت عنها المدن المتروبولية التي تسيطر على أقاليم شاسعة، ويمكن لها أن تؤدي أو تسهم في ادوار ووظائف تتعدى حدود البلد.

إن مصطلح التّوسع العمراني يعبر عن انتشار الأشكال العمرانية الجديدة، التي قد ترتبط بالنّسيج العمراني الموجود بشكل يوحي بالاستمرارية وبالتّواصل، ويمكن بأن نفرق بين توسع الأنسجة الحضرية الأصلية، وبين خلق تجمعات جديدة مجاورة، وقد تكون هذه الأشكال العمرانية منتشرة على الأطراف محدثة بذلك تغييرا جذريا على المجال والحياة الريفية المجاورة، بإدخال عادات وقيم حضرية جديدة، تختلف عن تلك الموجودة في الحياة الريفية، كما قد تكون كذلك داخل الجيوب الشاغرة بوسط النّسيج العمراني وداخل القطاعات العمرانية.

وعليه فالتّوسع العمراني شكل مادي وفيزيائي يتجسّد على المجال الجغرافي المحيط بالمدينة، وهو بمثابة الاستجابة الميدانية التي تلبّي احتياجات السّكان المختلفة في مجال الحياة الحضرية كالحاجة للسّكن وللمرافق والفضاءات المختلفة التي تتطلبها الحياة بالمدينة، فتوسّع المدن أصبح يرتبط ارتباطا وثيقا بالمتطلبات المختلفة للسّكان والتي عموما ما يغلب عليها الطّابع الكمّي بدل النّوعي، مما يوجّه الأشكال العمرانية الجديدة على كل الاتّجاهات الممكنة للتّوسع، سوى كانت تتوافق مع المخطّطات العمرانية المعتمدة أو تتجه بشكل مخالف لهذه المخطّطات.

5. أشكال ونماذج التّوسع العمراني:

يتّخذ التوسع العمراني أساليب ونماذج بأشكال مختلفة تبعا لخصوصيات المدينة ومجالها الجغرافي، وكذلك تبعا للخصوصيات الاجتماعية والاقتصادية والديمغرافية لسكانها، فقد شهد العالم خلال القرن العشرين تنامي عدد السكان الحضر بصفة ملفتة للانتباه، "فقد تضاعف عددهم 15 مرة في حين لم يتضاعف إجمالي السكان إلا أربع مرات فقط، وان شهدت الدول المتقدمة الظاهرة الحضرية منذ القرن الثامن عشر بصفة متزامنة مع الثورة الصناعية ومختلف التحولات الاقتصادية والاجتماعية التي تبعتها فإن الدول النامية عاشتها خلال القرن الحالي وبالتّحديد منذ نهاية الحرب العالمية الثانية وقد تميزت بطابعها الانفجاري"[16]، ولعل من أهم أسباب التّوسع العمراني السّريع والدّيناميكي الانفجار السّكاني الذي شهده العالم خلال السنوات الأخيرة، خاصة العالم النامي (بلغ معدل النّمو الحضري 2.80% بالدول النامية الأقل تخلفا، ووصل إلى 4.60% بالدول النامية الأكثر تخلفا)، وهذه الزيادة الكبيرة لعدد السكان يمكن لها أن تساهم إلى حد كبير في تحديد أشكال التّوسع العمراني والتّحكم في وتيرته وديناميكيته.

وبعد الاطّلاع على مجموعة من الدّراسات والبحوث المنجزة في هذا الإطار يمكن لنا أن نوجز أهم أشكال التّوسع العمراني في شقين أساسيين، أولهما **توسّع داخلي** يكمن أساسا في توسع المدينة على مجالها والثاني **توسّع خارجي** يضم نماذج وأشكال مختلفة، كما تجدر الإشارة إلى أن التّوسع العمراني يكون إما باتخاذ شكله المخطّط أو العشوائي، وحسب قاموس الجغرافيا فقد وضع تعريف لأهم أنواع التّوسع العمراني في الجغرافيا الحضرية:

[16] فوزي زارعي: التوسع الحضري بإحدى ضواحي تونس العاصمة مثال أريانة الشمالية، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة تونس 2006 ، ص 07.

- ✓ **التّوسع العشوائي:** في الجغرافيا الحضرية توسّع يتم بدون تخطيط مسبق.
- ✓ **التّوسع المشتّت:** في الجغرافيا الحضرية توسّع ينجرّ عنه تركيز عناصر مشتّتة في المجال والزّمان.
- ✓ **التّوسع المنظّم:** في الجغرافيا الحضرية توسّع يتم حسب تخطيط مسبق"[17].

فخاصية العشوائية في التّعمير تميز أغلب مدن العالم الثالث كالجزائر ومصر والسودان على سبيل المثال، ولهذا النّمط من التّعمير أسبابه الخاصّة ومميزاته التقنية، كما أن للسياسة العقارية والعمرانية لكل بلد إسهام كبير في هذا الجانب، وتختلف طرق التكفل ودمج أنماط ذلك العمران بالأنسجة الحضرية من دولة لأخرى حسب الخيارات السّياسية التي تنتهجها تلك الدولة، ويمكن أن نتطرق لأشكال ونماذج التّوسع العمراني من خلال مورفولوجية النّمو الحضري كما يلي:

1.5. التّوسع الدّاخلي:

وهو بمثابة عملية تكثيف للقطاعات العمرانية للمدينة على حساب الجيوب العقارية الشاغرة، أو بالتوسع العمودي على حساب البنايات الموجودة، وعادة ما يخص هذا النوع من التّوسع الاستعمال السكني، كون المرافق العمومية تحتاج لمساحات شاغرة. وينتشر هذا النّوع من التّوسع في تلك المدن التي تشهد صعوبات في عملية التّوسع العمراني سوى صعوبات تقنية أو طبيعية مثل طبوغرافية الموقع، أو صعوبات قانونية مثل الطبيعة القانونية للعقارات المحيطة بها، كما يظهر هذا النوع من التّوسع بعد أن تستغل أو تستهلك المدينة الفضاءات المتاحة للتّوسع ضمن أدوات التّخطيط المخصصة لها، حيث يتم الرجوع إلى استغلال الفراغات الموجودة بالمدينة الأصلية، سوى كانت هذه الفراغات

[17] علي لبيب: قاموس الجغرافيا، الدار العربية للعلوم ، بيروت، لبنان، (دون تاريخ).

مخصصة عمرانيا أو غير قابلة للتّعمير أصلا (في هذه الحالة تُعمّر بشكل فوضوي)، ولهذا النموذج من التّوسع ايجابيات كما له سلبيات ونوجز منهما:

1.1.5. الايجابيات: تسجّل عدة ايجابيات لهذا النّموذج من التّوسع العمراني منها:

- ✓ المحافظة على العقار الحضري.
- ✓ المحافظة على الأراضي الزراعية المحيطة بالمدينة.
- ✓ المرونة في تسيير المجال الحضري بالنسبة للجماعات المحلية.
- ✓ التقليل من تكاليف أشغال النّفع العام والتهيئة.
- ✓ التحكم في المجال العمراني وحجم المدينة.

2.1.5. السّلبيات: هناك كذلك سلبيات نذكر منها:

- ✓ ارتفاع الكثافة السكانية.
- ✓ تقهقر البيئة الحضرية والقضاء على المساحات الخضراء والفضاءات العامة.
- ✓ إنتاج أنسجة عمرانية غير منسجمة.
- ✓ ظهور فوارق اجتماعية واقتصادية بين قطاعات المدينة.
- ✓ إحداث تغيير في استخدامات الأرض واستحداث نشاطات حضرية جديدة.
- ✓ إحداث خلل بين العرض والطلب ونقص الخدمات العمومية بسبب الزيادة في الكثافة السكانية.

2.5. التّوسع الخارجي:

هو عبارة عن نمو المدينة وتمددها على حساب الفضاءات الخارجة عن مجالها الداخلي، سوى بشكل متواصل لنسيجها العمراني الأصلي أو ما يعرف بالتّمدد الحضري الذي يعني التّوسع الأفقي للمجال المبني للمدينة، والذي يؤدي إلى زيادة مساحتها بوتيرة تفوق الزيادة السكانية، وحسب أحد الباحثين فإن "التّمدد الحضري هو توسّع المدن نحو

الأطراف بكثافة منخفضة ويعني الطلب المتزايد على المجال السّكني"[18] أو بشكل منقطع ومشتّت بواسطة ظهور مواقع شبه حضرية مجاورة للمدينة الأصلية، كما يمكن للتّوسع أن يكون في شكل أقطاب عمرانية جديدة تتميّز بنوع من الاستقلالية الوظيفية، ودون التفكك المجالي عن المدينة الأم، وأيضا يمكن أن يكون التّوسع العمراني في شكل مدن جديدة مستقلة بذاتها مجاليا ووظيفيا عن المدينة الأم، وفيما يلي نستعرض بعض أشكال التوسع العمراني تبعا لما توفر من مراجع بهذا الخصوص وتبعا كذلك للنّماذج الموجودة ببعض المدن.

1.2.5. التّوسع المتراكز:

وهو أن تزحف بعض المدن نحو المناطق المرشّحة لتوسعها بشكل تدرجي، وبحسب تأثير الجانب الحضري المجاور للمدينة، ويندرج هذا النّوع من التّوسع العمراني في إطار التّطور المتواصل للنّسيج العمراني الداخلي فحسب المعماري (Philippe Panerai) فقد قسّم تطور ونمو الأنسجة العمرانية إلى نوعين رئيسيين، أولهما نمو متواصل بمعنى استمرارية نمو المدينة وارتباطها بنواتها ومركزها القديم، ومنه تنطلق التوسعات بشكل مهيكل ومتراكز لما بعد النواة القديمة، أين يقفز تطور الأنسجة العمرانية لما بعد أسوار المدينة، كما في مدن القرون الوسطى عند الرومان، أما النّوع الثاني ودائما حسب هذا المعماري فهو تطور للنسيج العمراني بشكل يكون متقطع ويمكن تصنيفه ضمن التّوسع القطاعي.[19]

2.2.5. التّوسع في شكل مدن توابع:

يواجه توسع بعض المدن على المناطق المحاذية لها بعض المعوّقات، لذا يكون على شكل مدن دائرية مستقلة نسبيا عن المدن الأصلية، وتتّصل ببعضها بطرق

[18] F. Ascher, les nouveaux principes de l'urbanisme, suivi de lexique de la ville plurielle, éditions de l'Aube, France 2013, p 200.

[19]

مواصلات جيدة تؤمّن سهولة الاتّصال بين المدينة الأصلية والتابعة، وظهرت المدن التابعة أول مرة عام 1922 بواسطة (Raymond Unwin) [20]، وذلك من خلال تأثّره بفكرة المدن الحدائقية لـ (Ebenezer Howard)[21]، وكان اقتراحه في إنشاء مدن صغيرة الحجم تكون تابعة ومرتبطة بالمدينة الرّئيسية، وهو الاتجاه نفسه الذي جاء به هذان الرائدان اللذان جمعا بين المدينة والرّيف، من خلال المحافظة على ميزة كلاهما في نموذج لمدن جديدة حدائقية وتابعة.

3.2.5. التّوسع القطاعي:

يجمع هذا النوع مع التّوسع بين المتراكز والتّوابع، إذ يكون على شكل قطاعات قريبة من المدينة وترتبط مع بعضها بطرق مواصلات، وتتضمّن تلك القطاعات أنشطة مختلفة لسد حاجة سكانها، وبمرور الزّمن يستمر توسع القطاعات والمدينة باتجاه بعضها البعض حتى تلتقي لتكوّن الشكل العام للمدينة، حيث تفقد التّوسعات الجديدة في هذه الحالة ملامح التواصل الفيزيائي مع المدينة الأم، إذ يلاحظ وجود الفضاءات الشاغرة بين الأنسجة الحضرية التي يتم تعميرها فيما بعد. هذا التّوسع يعد بمثابة مرحلة انتقالية بين المدن التّوابع كمرحلة لاحقة وبين المدينة الأصلية التي تتوسع في شكلها القطاعي، ويتطلب هذا النوع من التّوسع مجالات اكبر لضمان نمو المدينة بهذا النّموذج.

4.2.5. التّوسع الطّولي:

يظهر هذا النوع من التّوسع العمراني في المواقع التي لا تتوفر فيها إمكانات للتّوسع إلا في اتجاهات محددة، وقد يكون في اتجاه واحد أو اتجاهين متعاكسين مثل

---

[20] Raymond Unwin: مهندس معماري وعمراني يعتبر رائد المدن الجديدة، متخرج من جامعة اوكسفورد، تأثّر في فلسفته المعمارية بـ: John Ruskin et William Morris

[21] Ebenzner Howard: كان صحافي قبل أن ينتقل للهندسة المعمارية والعمران، عُرف بكتابه المشهور الذي نشر سنة 1898 وهو نفس الكتاب الذي أعيد نشره سنة 1902 تحت عنوان (Cités-Jardins de Demain).

المواقع الساحلية أو السفوح الجبلية، "وهو مبدأ تشكيلي ترتبط فيه الوحدات السّكنية بشكل طولي مشكّلة نماذج خطية حول خط مروري أو ممر مائي أو أي عنصر آخر يمتد بشكل طولي وتقوم على جانبيه المساكن"[22]، كما أن لهذا النّموذج خيارات تتعلّق بجاذبية وقدرة المحاور التي تنمو المدينة على حوافها، مثل الطرق الرّئيسية، ولما تعرفه من حركة تجارية، حيث تتموضع المباني في شكل وحدات موازية لمحاور الطرق، وتحتل المراكز التجارية والمساحات الكبرى الواجهات الرّئيسية لتلك المحاور، مع إمكانية تثبيت بعض المرافق العمومية المبرمجة، وعادة ما يكتسي هذا النّموذج طابعا عشوائيا في نمو المدينة خاصة إذا تعلق الأمر بعناصر جذب تجارية أو سياحية، "هذا النّوع من التّوسع العشوائي الذي عرفته المدن الإسلامية والشّغل المتواصل للأراضي يكون عن طريق عمليات تقسيم للأراضي الفلاحية أو بواسطة انجاز سكنات لنفس أفراد العائلة، أو عن طريق تقدم خطي على طول الطرق أو حواف الأنهار كما في مدينة سمراء بالعراق على طول 25 كلم"[23]

5.2.5. التّوسع المتناثر:

تتوسع بعض المدن من خلال إقامة عدد من المراكز الحضرية بشكل متباعد ومعزول عن بعضها، إذ تفصل بينها مناطق خالية من السكان أو منخفضة الكثافة، وترتبط تلك المراكز الحضرية مع المدينة ومع بعضها بطرق مواصلات جيدة، وخلال نمو المدينة وهذه المراكز يمكن أن تحدث عملية تلاحم حضري لهذه التجمعات، ولهذا النوع خصائص مجالية واجتماعية خاصة، حيث تتطور تلك المركز محدثة تغييرات على البنية الاقتصادية والاجتماعية لسكانها، "ويبدأ التّدرج في التّخطيط المجالي من مركز أو عدة مراكز يتم إحداثها بحيث يكون ذلك منطلقا لتكوين حلقات من التّجمعات السكنية حول

[22] خلف الله بوجمعة: العمران والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، الجزائر، 2005، ص 78.

[23] J. Pelletier, Charles Delfante: villes et urbanisme dans le monde, Éditions Armand colin, paris 2000 – p 121.

مركز الإشعاع... ونشير إلى أن الكثافة السكانية تقل فيها كلما اتجهنا نحو الخارج" [24] ومع عملية التلاحم تكون هناك بعض الصعوبات في عملية إيجاد كتلة حضرية واحدة ومنسجمة للمدينة الناتجة.

3.5. نموذج المدن الجديدة كخيار للتّوسع العمراني:

إن طرح فكرة المدن الجديدة ليس بوليد الحاضر ولا إلزامية للتّوسع العمراني والانفجار الديمغرافي، "وإنما هي فكرة موجودة منذ العصور القديمة في المستعمرات الرومانية[25]، إلا أن الملاحظ في ظهورها اليوم لا يعبر بالضرورة عن خيارات إستراتيجية وتخطيطية، بل جاءت في إطار الحلول المرتبطة بتضخم المدن وأزمة السكن، وقد كانت هذه المدن في السابق تنشأ لتصنع لنفسها دورا رائدا في الحكم أو التسيير، "فقد انشأ لويس الرابع عشر مدينة فرساي وانشأ قيصر روسيا مدينة نابولي فهذه المدن قامت على أساس إداري لتلبية غرض معين"[26]، ومن خلال التجارب الفرنسية والانجليزية يتّضح أن المدن الجديدة تؤسّس لاعتبارات عمرانية وديمغرافية واجتماعية ومنها حتى الأمنية، إذ أن هذه المدن تساعد في تخفيض التّركز العمراني خاصة بالمدن الكبرى والعواصم، كما لها بعد اجتماعي يتمثل في توفير السكن اللائق للأفراد وكذا المساعدة على خلق فرص للعمل، وبالتالي الارتقاء بالحياة الاجتماعية وتحسين ظروف وأطر معيشة السكان، خاصة إذا ارتبط هذا العنصر بالبعد البيئي والتخفيف من حركة المرور وخلق مساحات خضراء جدية، ورغم كل الايجابيات التي يراها المخطّطون والفاعلون لهذه المدن إلا أنه لا يمكن تجاهل بعض السّلبيات لاسيما تلك المتمثلة في القطيعة مع الموروث الثّقافي والحضاري للمدن التاريخية ولكل ما تحمله من هوية وتاريخ وحضارة، فالبعد الاجتماعي والاقتصادي والبيئي ورغم أنه يؤسس لمبادئ التنمية المستدامة، إلا أن المدن الجديدة تبقى تفتقد

[24] خلف الله بوجمعة: العمران والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة– الجزائر، 2005، ص 78.

[25] J.Bastié et B. Dezert: la ville, éditions Masson paris 1991 p 340.

[26] خلف الله بوجمعة: العمران والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، الجزائر، 2005، ص 122.

لبعض القيم الاجتماعية الهادفة إلى تماسك الأفراد في هويتهم وتكافلهم الاجتماعي وهي من الموروثات التي يصعب الإتيان بها حاليا رغم وفرة البرامج وتنوع المتدخلين، ومن الطبيعي أن تختلف أهداف وأساليب إنشاء المدن الجديدة تبعا لتباين الظروف الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، فالمدن الجديدة قد تبنى بهدف إعادة توزيع السّكان داخليا أو لتخفيف الكثافة السكانية عن مناطق ومدن معينة، أومن اجل إنشاء نواة اقتصادية جديدة تساعد على تحفيز وتثمين الدور الاقتصادي للإقليم، كأن تكون عاصمة إدارية أو خدمية جديدة، ويتلخّص الهدف الأساسي حاليا لإنشاء المدن الجديدة في محاولة الخروج من الأزمة الحضرية المتمثلة في تضخم العواصم والمدن الرّئيسية أين تتباين ظروف معيشة السكان وتتجلى فوارق كبيرة بين حجم السّكان والخدمات التي تقدمها تلك المدن.

ويؤرخ العديد من المفكرين بداية عصرنا الحديث بانطلاقة الشّرارة الأولى للثّورة الصّناعية، حيث شهد المجتمع تطورا هائلا في آليات الإنتاج، وظهرت طبقة رأسمالية شديدة التطلع إلى الربح السريع، ومن هنا حدثت الطفرة الأولى لإنشاء المدن الجديدة، بإنشاء العديد من المدن الصناعية التي افتقرت إلى ابسط الاعتبارات البيئية الصحية وقواعد تخطيط المدن، وكان لهذه النقائص مولدا لحركة إصلاح واسعة النطاق في مجال تخطيط المدن الجديدة عن طريق مجموعة من روّاد الفكر التّقويمي لإنشاء المدن الجديدة بما يحقّق شروط صحية وبيئية جيدة، وترجع فكرة المدن الجديدة المتكاملة وذات البيئة السليمة للانجليزي (Ebenezer Howard) سنة 1898 الذي وضع تصوّرا جديدا بظهور كتابه الشهير "مدينة الغد الحدائقية"، وتعتمد نظرية هذا المخطط على الانطلاق من فكرة أيّهما يوفر الحياة المتكاملة التي تجمع بين خصائص الحضر والريف وقد استنتج أن لكلا من المدينة والرّيف عيوبا يجب تفاديها كبعد المسافات بين أماكن العمل والإقامة، والتّلوث البيئي بالمحيط الحضري والمشاكل الصحية وانتشار السكن غير اللائق، وأن لكليهما أيضا ايجابيات يجب توظيفها كجمال الطبيعة بالرّيف وتوفّر أسباب الراحة والعيش

البسيط، وتعتبر فرنسا حسب أحد الباحثين "البلد الأخير من بلدان أوربا الشرقية التي حدّدت منذ 1960 سياسة المدن الجديدة، بريطانيا عرفت أفكار وتجارب (Howard) منذ 1946، أما السويد وفنلندا فقد بدئتا منذ سنة 1950 بانجازات متواضعة وأحياء جديدة مخطّطة، ومدن صغيرة جديدة لوضع حد لنمو مدنها الكبرى".[27]

6. مراحل التّوسع العمراني:

يمرّ التّوسع العمراني بمراحل مختلفة، يكمن اختلافها في الزمان والمكان باعتبار التّوسع العمراني محرك قوي، من شأنه أن ينقل ميزات جديدة للمجال المعني كما من شأنه أن يغيّر في خصائص موجودة بذلك المجال، ولتفسير هذه العملية والوقوف على مختلف مراحلها الأساسية تحاول بعض النظريات "في تفسير وتوضيح الطّريقة أو المنهج الذي يتحكّم بالأنماط الشكلية لمرفولوجية النّمو الحضري للمدن، فالمدن ليست مجموع أجزاء نحاول أن نجعلها تعمل بترقيع أجزائها وإضافة بعضها إلى بعض فحسب"[28]، فالمدينة يتم تحليلها وقراءتها وفق كل مكوناتها، الكاملة أو تلك التي في طريق النمو، ونستطيع القول بأن المدينة تنظيم مُعقّد لأجزائها تنمو وتتشكّل باختلاف الأسباب المؤدية لذلك، سوى بسبب نمو اقتصادي أو نمو حضري أو ديمغرافي، الأكيد أنها تمرّ من خلال هذا النّمو عبر "ثلاث مراحل في نموها وهي مرحلة الاستمرارية: (Continuité)، مرحلة التّحول (Transformation) ومرحلة الظّهور (Emergence)"[29]:

---

[27] P . Merlin: la croissance urbaine, **presses universitaires de France**, 1994 , p 42.

[28] سناء ساطع عباس وكميلة احمد عبد الستار: ديناميكية النمو الحضري في العراق، **مجلة المخطط والتنمية**، العدد 26 ،سنة 2012 الجامعة التكنولوجية، العراق، ص 243.

[29] Batty.M Barros .j- Cities: Continuity, transformation and Emergence, UCL, centre for Advanced spatial analysis - Issn , Warking paper 72- 2004- p2, http://www.casa.ucl.ac.uk/working_papers/paper

1.6. مرحلة الاستمرارية:

توسع المدينة يعبّر على الانتقال من أرض غير حضرية إلى أرض حضرية، يكون هذا الانتقال تدريجيا أو فجائيا كما يمكن له أن يتّسم بالبطء أو التّسارع تبعا لمسببات هذا التّوسع العمراني، ويكمن قياس ذلك بدرجة شغل الأرض واستعمالاتها وأيضا بالكثافة السكانية، كما لا يعبّر التّوسع بالضّرورة عن التّحضر ففي هذه المرحلة بالذّات التي تعبّر عن استمرارية نمو المدينة في هيكلها، لا يمكن الجزم بأن الجيوب العقارية الجديدة الحاضنة لعملية التّمدد تُعدّ وتعبّر بالضّرورة على درجة من التّحضر والتّمدن، وعلى العكس من ذلك قد تتأثر البنية الحضرية الداخلية لهذه المدينة "ويمكن ملاحظة ذلك من خلال النّمو الحضري لمدينة (لاس فيغاس) فعلى مرّ مائة عام لا يبدو الانتشار الحضري مختلفا كثيرا خلال هذه الفترة بسبب الأنماط الشّكلية للمدينة، أما داخل المدينة الوضع يختلف فالفعاليات تغيّرت بمرور الزّمن بصورة درامية وتدريجية فبعد أن كانت واحة في الصحراء عام 1950 أصبحت واحدة من أكبر مدن الولايات المتحدة الأمريكية للتّرفيه في العصر الحديث"[30].

إن التّوسع العمراني وفي بعض نماذجه يبدأ في استمرارية توسّع البنايات الموجودة باتجاه الإمكانات العقارية المتاحة سوى المخطّطة منها أو غير المخطّطة، فالمدينة تزحف بشكل منظم ودون ترك فراغات كما أنّها تعطي نوعا من التّجانس لهذه المساحات الجديدة، كما أن المدينة يمكن لها أن تقفز في توسّعها وهو الشّكل غير المنتظم وغير المتجانس، حيث تختلف الأسباب لهذا القفز العمراني من طبيعية إلى بشرية إلى اقتصادية واجتماعية تحول دون استمرار النّسيج العمراني، ويكون هنا المظهر العام

[30] سناء ساطع عباس وكميلة احمد عبد الستار: ديناميكية النمو الحضري في العراق، **مجلة المخطّط والتّنمية**، العدد 26، سنة 2012، الجامعة التكنولوجية، العراق، ص 244.

للمدينة ممزّق وغير متجانس فيما بينه، وتملأ المدينة نفسها أحيانا عكس الطرق السابقة، فتعمّر كما ذكرنا سابقا الفراغات الموجودة بالقطاعات المعمّرة داخل المدينة نفسها، هذه الأنماط والأشكال في صورتها الأولى هي بمثابة تعبير واضح على أن النّسيج العمراني لا زال ينمو ويستمر رغم اختلاف طبيعة هذا النمو، وهي المرحلة الأولى للتّوسع العمراني التي توضح بشكل لافت بدايات الإنشاء التي لا ترق للشّكل الحضري التّام للمدينة بمختلف وظائفها وأشكالها الفيزيائية، هذا الشّكل العمراني الجديد النّاتج عن عملية التّوسع يبقى في أحيان كثيرة يفتقد لمستوى التّحضر والتّجهيز اللازمين خاصّة في مدن العالم الثالث "في مدن العالم الثالث مستوى التّجهيز ضعيف على الأطراف باستثناء الأحياء المركزية أو الأحياء الاستعمارية"[31] ما لم ينتقل إلى مرحلة لاحقة من التّعمير والتّجهيز ليكتمل بذلك توسّع المدينة حتى تلبي كل الخدمات المنوطة بها لسكانها.

2.6. مرحلة التّحول:

نتيجة إلى التّحول الحاصل في توسّع المدينة المنبثق عنه إضافة الأجزاء إلى الكل يتولّد خطا في الهياكل الحضرية للمدينة "يتولّد خطا في الهياكل الحضرية للمدينة فيحطم هذا أي نوع من أنواع التناظر فتتغيّر خصائص النّمو بحثا عن الاتزان الجديد الذي يتحقق بخلق تناظر جديد ولكن على مستوى هياكل اعقد أو ذات مقياس أكبر"[32]، هذا الحد من التّوسع يمثل مرحلة انتقالية ما بين ظهور الشّكل النّهائي للمدينة وبين مرحلة الاستمرارية في نمو النّسيج العمراني، عادة ما تكون هذه المرحلة كنتاج للتّوسع العشوائي الذي يخلف أحياء غير رسمية كبيرة وغير خاضعة للسيطرة، فهي ليست بالمدينة وليست بالريف. وحسب توصيات الدورة السادسة للمنتدى الحضري العالمي المنعقد في نابولي بايطاليا

[31] Jean. pelletier et Charles. Delfante: villes et urbanisme dans le monde, éditions Armand colin, paris, 2000, p 115.

[32] سناء ساطع عباس وكميلة احمد عبد الستار: ديناميكية النمو الحضري في العراق، **مجلة المخطط والتنمية**، العدد 26 سنة 2012 الجامعة التكنولوجية، العراق، ص 244.

خلال شهر سبتمبر 2012 فقد أوصى على أنه "تعتبر التّوسعات المنظمة للمدينة ضرورية لمعالجة ظاهرة التّوسع الحضري غير الرّسمي على نطاق واسع، خصوصا في السياقات التي تتسم بالحضرنة السريعة، بما في ذلك التّوسع العشوائي للأحياء الطرفية في المناطق الحضرية"[33] كما أوصى التقرير في ذات السّياق وضمن محور المسائل العامة الناشئة "... وفي البلدان النامية ينتج الزحف الحضري العشوائي الذي ينحو إلى تكوين أحياء طرفية غير رسمية كبيرة وتشكيل دهاليز حضرية جديدة غير خاضعة للسيطرة عن توسع المدن غير المنظم، وتتمثل نتائج الزحف الحضري في مختلف أجزاء العالم النامي في ازدحام مراكز المدن وتشكل أحياء طرفية تتّسم بالفوضى ووجود أنماط غير مستدامة لاستهلاك الطاقة وهياكل مكانية غير فعالة تؤدي إلى فقد الإنتاجية"[34]، وبناء عليه فهذه المرحلة من التّوسع لا تبعث عن الارتياح والرفاهية الحضرية تبعا للنقائص التي تكتنفها في مجال الخدمات والتجهيزات، وأيضا درجة النّمو الحضري التي تميّز هذه التّوسعات – التي ليست بالضّرورة أن تكون مدن أو أطراف حضرية كما أشير إليه– تتّسم بالفوضى وبالنّمط غير المستدام الذي يفتقد للإنتاجية.

3.6. مرحلة الظّهور:

هذه المرحلة هي الخطوة المتمّمة لعملية التّوسع العمراني، والتي من دونها يشوب الهيكل الحضري للتوسع نقائص على مستويات معينة كالأنشطة الحضرية وبعض الوظائف الفرعية التي تميّز هذا التّوسع، كما يمكن أن تكون هذه النّقائص فيزيائية تخص النّسيج العمراني كترك الفراغات أو عدم شغل المباني واستغلالها، وباكتمال هذه المرحلة تكتسب المدينة وتوسعها الجديد نوعا من التّجانس الحضري على الأقل على مستوى البنية

[33] مجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية: تقرير الدورة السادسة للمنتدى الحضري العالمي المنعقد بايطاليا من 01 إلى 07 سبتمبر 2012، تقرير منشور على الموقع الالكتروني لأمانة المجلس، ص 12.

[34] نفس المرجع السابق ص 11.

الحضرية، بحيث يصبح هناك توافق في النّظام الحضري المكتمل على الأطراف والنّظام الحضري الموجود أصلا بالمدينة، وهذا رغم الاختلافات التي يمكن أن تميّز هذه الأطراف المستجدة عن غيرها من الأحياء الموجودة أصلا "يعتمد الظّهور على حجم المدينة وعلى الفترة الزّمنية التي يحدث فيها، إذ يعد الظّهور ظاهرة نسبية يستدل عليه تبعا للتّغيرات التي تحدث في النّظام الحضري، ويصبح بمرور الزّمن تغييرا تدريجيا لمستوى آخر في نفس النّظام الحضري، ويؤدي الظّهور دورا في تشكّل التّكتلات الحضرية"[35]، من هذا المنطلق فإن الظّهور يكمن في حجم النّسيج العمراني المشكّل والذي سيحدث تغييرات على النّظام الحضري، فقد يكون هذا التّوسع مخصّص مثلا للاستعمال السّكني فقط كما يمكن له أن يكون ذو استعمال ترفيهي أو تجاري أو غيره، حسب وجهة المدينة ومقوماتها الأساسية في تلك المنطقة.

إن لهذه المرحلة أهمية بالغة إذ أنها المحدّد لكثير من الوجهات الحضرية التي تخصّ تلك الجيوب العقارية التي تمّ شغلها أو التي تم ضمّها للمدينة، وعادة ما يميّز هذه المرحلة نقصا ملحوظا على الجانب الحضري للمدينة، فهي ترتبط بعمليات التّهيئة المختلفة وتوفير المناخ الملائم للحياة الحضرية فيها، وأيضا حسن التّوزيع الوظيفي للفعاليات المختلفة، وبالتالي تكوين بيئة مناسبة تلبّي حاجات السّكان الأساسية كالسّكن والعمل والتّرفيه.

بصفة عامة نستطيع أن نوجز بأن التوسع العمراني كنتاج للدّيناميكية الحضرية يجسد الكثير من العمليات التي تحدث في الزمان والمكان بالمدن والأقاليم المجاورة لها، تتشابك هذه العمليات وتلتقي بفعل الحركة في نموّ السّكان وانعكاسات المجال المحتملة أحيانا والمنتظرة أحيانا أخرى لهذه الحركة، فهو تفاعل مجالي في نمو مستمر، يتطلب

[35] سناء ساطع عباس وكميلة احمد عبد الستار: ديناميكية النّمو الحضري في العراق، **مجلة المخطط والتنمية**، العدد 26 سنة 2012، الجامعة التكنولوجية، العراق، ص 244.

فضاءات أكثر للتّحرك وزمنا ينجز فيه هذا النّمو والذي يتّخذ بدوره أشكالا ونماذج متعددة تختلف باختلاف الظّروف الطّبيعية والبشرية.

7. أسباب التّوسع العمراني:

"في مئات من مدن العالم الثالث توجد متغيّرات وأنواع من المدن ترتبط في اغلبها بطبيعة المجتمع الذي يؤثر في تاريخها"[36]، التّوسع العمراني يمثّل حاليا جزءًا من المدينة، تتم قراءته لاحقا بأنّه جزء من تاريخ المدينة، ولطالما ارتبط هذا الأخير بتأثير المجتمعات، وعليه فإن من أبرز الأسباب المؤثّرة في نموّ المدن واستمرارها بالتّوسع والتّمدد يبقى العنصر البشري هو الغالب في هذه الظاهرة العالمية التي أصبحت تحضى بكثير من الاهتمام والدّراسات للكشف عن أهم مسبّباتها.

1.7. النّمو السّكاني: من أبرز مسبّبات التّوسع العمراني

يعتبر نموّ السكان بمعناه المرتبط بالزّيادة الطبيعة والهجرة من الرّيف نحو المدن، أحد العوامل الرّئيسية التي تجعل من هذه الأخيرة فضاء لاحتضان هذه الزّيادة، التي تؤثر فيها حتى تتكيّف معها مجاليا، إذ يعتبر هذا التكيف والانسجام بمثابة رد فعل طبيعي على الزّيادة السّكانية، والتي بدورها تمثل ذلك الضّغط الاجتماعي الذي يطالب بتوفير مجالات تستجيب لمختلف المتطلبات من سكن ومرافق اجتماعية واقتصادية وترفيهية وغيرها، فالمدينة تتوسع لتلبي هذه الاحتياجات، وبالتالي تشهد المدينة نمو حضري ناتج عن عمليات اجتماعية واقتصادية وايكولوجية مختلفة يكون فيها السكان عنصرا محوريا، باعتبار أن النمو الحضري ظاهرة عالمية وهو سبب ونتيجة في نفس الوقت، سبب في نمو المدن وتوسعها ونتيجة لهذه العملية أيضا، وحسب أحد الباحثين فإن "النّمو الحضري ينتج عن تزاوج نمو السّكان في المدن وضواحيها وكذا الزّيادة في استهلاك المجال من

[36] J. Pelletier et Charles. Delfante: villes et urbanisme dans le monde, éditions Armand colin, paris 2000, p 115.

طرف هؤلاء السكان"[37] وكما سلف وأن ذكرنا فإن النّمو الحضري يضمّ في أحد شقّيه التّوسع العمراني الذي تشهده المدن.

في الجزائر ارتفع عدد السّكان الحضر بشكل ملحوظ من"523.431 نسمة أي ما نسبته 13.9% سنة 1886 إلى 16.966.937 نسمة أي ما نسبته 58.3% سنة 1998"[38]، كما ارتفع عدد التّجمعات السّكانية من"3488 تجمع سنة 1987 إلى 4055 تجمع سنة 1998، وبلغ عدد سكان التّجمعات السّكنية 23.681.338 سنة 2008 بنسبة تقدر بـ 81.37 %"[39]، وارتفعت نسبة التّحضر من 31.40% سنة 1966 إلى 58.30% سنة 1998(انظر الجدول رقم 01) وهي تفوق نسبة التّحضر العالمي المقدرة بـ 50% سنة 2000 (انظر الجدول رقم 02)، هذه البيانات كافية لاستشراف الوضعية المتوقعة للمدن الجزائرية خاصة تلك المتواجدة بالجهة الشّمالية، وأيضا تعدّ مؤشّر هام لاتخاذ الإجراءات الكفيلة بتفاقم السّكان على المدن ومن ثمّة توفير المتطلبات الاجتماعية والاقتصادية وأيضا تخصيص الفضاءات العقارية اللازمة لاحتضان مختلف التّوسعات العمرانية المتوقع حصولها.

وحسب بعض الدّراسات فإن الجزائر سوف تسجّل أعلى كثافة سكانية في المناطق الحضرية، والتي ستزيد عن 34 مليون نسمة[40] مقارنة بدول المغرب العربي، كما تشير التّوقعات إلى احتمالية تدني إجمالي معدلات النّمو السّكاني في المناطق الحضرية لكي تتراوح ما بين 0.50 و01% بحلول عام 2030، ومن جانب آخر وبالرّغم من نمو معدّلات الكثافة السّكانية في المناطق الحضرية ما بين أعوام 2005 و2010 إلا أن معدّلات النّمو الحضري قد انخفضت إلى 2.48% في الجزائر و2.27% بالمغرب

[37] P. Merlin: la croissance urbaine, **presses universitaires de France**, 1994, p 07 .

[38] Collection statistique n^0 97/2000 -série S- statistique sociale n0 11 , l'armature urbaine-direction technique chargée des statistiques régionales et la cartographie, ONS,-2000 p 07.

[39] نفس المرجع السابق ص 06.

[40] حالة المدن العربية 2013/2012: تحديات التحول، تقرير صادر عن هيئة الأمم المتحدة، 2012 ص 89.

و1.56% بتونس، أما بالدّول العربية فقد سجلت نموا سكانيا في المدن عام 2010، والذي تجاوز أربعة أضعاف معدلات النّمو المسجلة عام 1970 إضافة لذلك فإن هذه المعدّلات سوف تشهد نموا بأكثر من الضّعف خلال الفترة ما بين عامي 2010 و2050، كما لوحظ نشوء معظم عمليات النّمو التي تم تسجيلها حتى الوقت الحاضر في المناطق المحيطة بالمدن الرّئيسية [41]، وحسب تقرير الأمم المتحدة المشار له بالمرجع أسفله، فإن الجزائر شهدت نشوء العديد من أشكال التّوسع الحضري على هيأة امتدادات حول المدينة، وذلك في ظل انتقال العديد من الأثرياء إلى مناطق الضواحي بالإضافة لزيادة معدلات ملكية المركبات الخاصة، كما لوحظت الزيادة الحاصلة في مساحة الأراضي في المدينة بمعدل 04% سنويا بينما لم تتجاوز معدلات النّمو السّكاني لما نسبته 1.5% فقط وذلك خلال الفترة ما بين عامي 1987 و2008، وحسب إحدى الدّراسات الصادرة عن إدارة النّقل والتنمية الحضرية للبنك الدّولي سنة 2005 والتي أشارت إلى أنه من المتوقع أن يرتفع سكان المدن في العالم للفترة من سنة 2000 إلى سنة 2030 بنسبة 72% أما المساحة العمرانية قد تنمو بنسبة 175%.

الجدول رقم 01: نمو سكان الحضر بالعالم بين (1800– 2000)[42]

السّنة	1800	1850	1900	1950	2000
نسبة التّحضر	% 03	% 6.40	% 10	% 29.80	% 50

المصدر: منشور صادر عن معهد الدراسات الحضرية بجامعة الخرطوم

[41] حالة المدن العربية 2013/2012: تحديات التحول، تقرير صادر عن هيئة الأمم المتحدة، 2012، ص viii.

[42] البشري محمد وعبد العظيم. عثمان احمد الإمام: منشور صادر عن معهد الدراسات الحضرية، **مجلة جامعة الخرطوم**، ص 01. (دون تاريخ).

يعبّر هذا الجدول على أن نسبة التّحضر بالعالم هي في ارتفاع مستمر، وبالتالي فإن المدن ستتوسع على حساب المجالات المحيطة بها، وبمعنى آخر على حساب الأرياف، وبالتالي فالتّوسع العمراني الذي تشهده المدن هو عملية مرافقة لهذه الظاهرة.

الجدول رقم 02: نمو عدد سكان الجزائر بين (1966-1998)

السنة	سكان الحضر	سكان الريف	إجمالي السكان	نسبة التحضر (%)
1886	523.431	3.228.606	3.752.037	13.90
1906	783.090	3.937.884	4.720.974	16.60
1926	1.100.143	4.344.218	5.444.361	20.10
1931	1.247.731	4.654.288	5.902.019	21.10
1936	1.431.513	5.078.125	6.509.638	22
1948	1.838.152	5.948.939	7.787.091	23.60
1954	2.157.938	6.456.766	8.614.704	25
1966	3.778.482	8.243.518	12.022.000	31.40
1977	6.686.785	10.261.215	16.948.000	40
1987	11.444.249	11.594.693	23.038.942	49.70
1998	16.966.937	12.133.916	29.100.863	58.30
2008	22 .471.000	11.609.000	34.080.000	65,94

المصدر: منشورات الديوان الوطني للإحصاء رقم 2011/163 (سلسلة إحصائيات اجتماعية) ص 83.

إن التّحضر وزيادة نمو المدن لاسيما بالعالم الثالث مرتبط بالنّمو الدّيمغرافي السّريع، وبتنامي الهجرة الداخلية نحو المدن الكبرى خاصة، وهو غير مرتبط بالتنمية الاقتصادية كما هو حاصل بالدّول المتقدمة، ويعتبر معدّل التّحضر في دول العالم الثالث وإفريقيا هو الأعلى في العالم ويقود ذلك إلى زيادة عدد المراكز الحضرية وزيادة عدد سكانها فضلا عن تمدد المدن.

"وحاليا توجد 40 مدينة في إفريقيا يزيد عدد سكانها عن مليون نسمة، ومن المتوقع أن يصل عددها إلى 70 مدينة بحلول عام 2015"[43]، لذلك فإن المدينة في العالم النامي غير قادرة على استقبال العدد الكبير والمتزايد من الوافدين إليها، وهي غير قادرة كذلك على توفير الخدمات الأساسية لهم من سكن وشغل... الخ، ومنه تتفاقم مشاكل السكان كالبطالة وأزمة السكن وتدهور البيئة، إلى جانب نشأة وظهور الأحياء السّكنية اللاشرعية بأطراف المدن، والتي تفرض بدورها نمطا موحدا لاستخدامات الأرض يتمثل في البناء الفردي اللاشرعي، ووظيفة أحادية يغلب عليها الاستعمال السكني، ويقول أحد الباحثين "... وفي هذا الإطار نلاحظ أن الوظيفة الأساسية للضواحي بالمدن الكبرى بالعالم النامي وخاصة المدن المليونية هي الوظيفة السكنية، وهي تجمع بصفة عامة كل الفئات الاجتماعية"[44]، ومما زاد من حِدّة هذا الانتشار والنّمو العمراني لاسيما بأطراف المدن هو عدم قدرة الدّول النّامية على التّحكم في هذه الأطراف، بسبب عدم وجود سياسات واضحة خاصة في مجال السّكن الذي مازال يشكل ضغطا كبيرا على السّلطات التي في كثير من الحالات تغض الطرف عن ظهور وتوسّع الأحياء اللاشرعية وذلك بحجة التّخفيف من حدة التّوتر الاجتماعي، وقد ركزت السّياسات الإدارية للمناطق الحضرية في الجزائر وكجزء من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم(SNAT 2030) على تسليط الضوء الأكبر على تطوير المدن المتوسطة وتوسعة نطاقها، بالإضافة لإعادة بناء وتحسين وإعادة تطوير المدن البسيطة والشديدة الفقر والتي تم تشييدها خلال فترة التسعينيات، يأتي هذا ضمن الأهداف المرجوة على المدى البعيد في إطار السياسة العامة لتهيئة الإقليم التي تنتهجها السلطات الجزائرية.

[43] Collection statistique n^0 97/2000- série S- statistique sociale n0 11 – l'armature urbaine- direction technique chargée des statistiques régionales et la cartographie- ONS -2000 p 01

[44] فوزي زارعي: التوسع الحضري بإحدى ضواحي تونس العاصمة مثال أريانة الشمالية، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة تونس، 2006، ص 07.

2.7. الهجرة من الرّيف نحو المدن: تحدّيات تواجه المدن

"تعد الهجرة من أهم مصادر التّغير السّكاني من حيث حجمهم وتوزيعهم بين المناطق والأقاليم المختلفة، كذلك تؤثّر الهجرة في خصائص السّكان الديمغرافية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية"[45]، وتعتبر الهجرة من الرّيف نحو المدن من بين العوامل الأساسية في زيادة أحجام المدن والتّجمعات السّكانية، بسبب أن الهجرة تضيف للزيادة الطبيعية في الحضر معدلات عالية، وقد ترفعها إلى حوالي 05% وهي متوسط الزيادة السنوية الإجمالية في المدن والتي تقدر بـ 2.8% وبالرّيف تقدر بـ 3.8%، هذه الزيادة تنعكس على حجم المدينة الأصلي، وتفرض عليها تمدد في نسيجها العمراني كنتاج للوضع الاجتماعي والاقتصادي الجديد للسّكان، مفرزة بذلك المدينة لأحياء وأشكال للتّوسع تتّسم غالبا بعدم التناغم مع المدينة الأصلية خاصة في المراحل الأولى للتّوسع، حيث تأخذ المدينة خاصة أطرافها طابعا ريفيا يظهر فيه السلوك الاجتماعي والثقافي الرّيفي وهو ما يعبّر عنه بترييف المدينة (la rurbanisation)، ولظاهرة الهجرة من الرّيف نحو المدن دوافع كثيرة من بينها البحث عن ظروف أحسن للعيش سوى من خلال البحث عن العمل أو السكن أو الثّروة، فقد بلغ سكان ريوديجانيرو بالبرازيل 19 مليون نسمة ومدينة لاغوس بنيجيريا 13.40 مليون نسمة، ولعبت الثورة الصناعية بأوربا دورا بارزا في استقطاب سكان الأرياف نحو المدن للعمل بالقطاع الصناعي، "ففي عام 1910 كان 80% من سكان العالم يعيشون في مناطق ريفية وبحلول العام 2010 تحول 51% من سكان العالم للعيش في المدن، وبحلول العام 2050 سيكون 70% من سكان العالم قاطنين في المدن، مما يعني أن القرن الحادي والعشرين هو قرن المدن بحق"[46]، وتشير الإحصاءات حسب إحدى الدّراسات وحتى عام 1950 أن منطقة الشرق الأوسط على

[45] أبو عيانة فتحي محمد: جغرافية السكان، دار النهضة للطبع والنشر، بيروت، 1986 ، ص 13.

[46] التقرير اللاحق لمنتدى جدة الاقتصادي لعام 2013 ، الإسكان والنمو السكاني، ص 06.

سبيل المثال لم توجد بها مدينة مليونية واحدة، بينما وصل عدد المدن المليونية الآن 30 مدينة، منها ما يعرف بالمدن العملاقة مثل مدينة القاهرة وطهران واسطنبول، حيث يزيد في كل منها عدد السّكان على 10 ملايين نسمة، وقد وصل عدد المدن المليونية على المستوى العالمي حوالي 500 مدينة منها حوالي 25 مدينة عملاقة، ربما تعزى أسباب هذه الأرقام لحركة السّكان من الرّيف نحو المدن، حيث أشارت الكثير من الدّراسات ووضّحت أهمية العوامل والدّوافع الاقتصادية في اتّخاذ قرار الهجرة والذي يعتبر استجابة لعدم التّوازن في توزيع الموارد الطّبيعية والمالية بين المناطق المختلفة، الأمر الذي عادة ما ينعكس في شكل تفاوت وتباين واضح وكبير في فرص العمل والأجور ومستويات الدخل، ومن الطبيعي جدا أن تنعكس هذه الزيادة في عدد السّكان على حجم المدن المستقبلة وبالتّالي يزداد نمو هذه المدن وتوسّع مجالاتها الحضرية بما يخفّف الضّغط السّكاني المتزايد عليها.

3.7. التّنمية الاقتصادية والاجتماعية: عنصر فعّال لجاذبية المدينة

أشارت إحدى الدّراسات أن مفهوم التّنمية برز بصورة أساسية منذ الحرب العالمية الثانية في علم الاقتصاد، حيث استخدم للدّلالة على عملية إحداث مجموعة من التّغيرات الجذرية في مجتمع معين، بهدف إكساب ذلك المجتمع القدرة على التّطور الذّاتي المستمر بمعدل يضمن التّحسن المتزايد في نوعية الحياة لكل أفراده، و تطور مفهوم التّنمية لاحقا ليرتبط بالعديد من المجالات كالتّنمية الثّقافية والتّنمية الاجتماعية والتّنمية الاقتصادية ومؤخرا التّنمية البشرية، و كلّها مفاهيم تسعى للارتقاء بالمجتمعات عن طريق تثمين واستخدام كافة الموارد والإمكانيات المتاحة طبيعية واقتصادية وبشرية بهدف رفاهية الإنسان في المحيط الذي يعيش فيه.

وتتميز الكثير من المدن بجاذبية للسّكان لاعتبارات اقتصادية واجتماعية، وتلعب التّنمية التي تنتهجها الدّول في تلك المدن دورا بارزا في ذلك، إذ أن الاستثمارات والبرامج المختلفة الرّامية للرّفع من وتيرة التّنمية تسهم في جلب اليد العاملة وفي تفعيل الحركة السّكانية داخل المدن، وهو الشّيء الذي ينعكس على المجال الحضري حيث يكثر الطلب على استهلاك المجال تحسبا لتوسّع المدينة المقترن بهذه الحركية الاقتصادية والاجتماعية الجديدة، هذا الجانب يرتبط ارتباطا وثيقا بالزّيادة في عدد السّكان، وحتى وإن لم يتغيّر عدد السّكان فإن التّنمية البشرية وتحسين ظروف الحياة تنعكس على حجم المدينة وتتطلب مساحات إضافية لانجاز مختلف البنيات التّحتية والمرافق العامة، وحسب أحد الباحثين فإنه "حتى وإن لم يتغيّر عدد السّكان فالمدن تعمل على الرّفع من مستوى المعيشة لسكانها لتسمح لهم بالاكتفاء عن طريق استهلاك أكثر للمجال"[47]، وشهدت عدة عواصم ومدن عالمية نموا وتطورا مذهلا جراء برامج تنموية ضخمة كمدينة برازيليا بالبرازيل والتي خلّفت مدينة **ساو باولو** كعاصمة، وأيضا مدينة **أبوجا** في نيجيريا.

وغالبا ما تلجأ الدّول إلى تنمية مدن معينة لغرض فك الاختناق عن مدن أخرى، وبذلك تعيد النّظر في جغرافية السّكان من أجل الوصول إلى شبكة حضرية متوازنة جغرافيا، وتكون سببا في توزيع عادل للثّروات الطبيعية بين كل السكان، وتتجه دول المغرب العربي للتركيز على المدن المتوسطة وعلى المناطق التي تقع خارج الكتل العمرانية الرّئيسية، وذلك بغية التّخفيف من حدّة الضّغوط التي تشهدها المواقع الساحلية الرّئيسية عن طريق بعث مشاريع اقتصادية واجتماعية بهذه المناطق الجديدة أو المستهدفة، وفي الجزائر وحسب الأهداف المتوقّعة بالمخطّط الوطني لتهيئة الإقليم فإن مدن الهضاب العليا خاصّة المتوسطة والصغيرة منها ستكون محل برامج اقتصادية تنموية تسعى الدّولة من خلالها لإعادة توزيع السّكان، فحسب نتائج التّعداد العام للسّكان والسّكن

[47] P. Merlin : la croissance urbaine, **presses universitaires de France,** 1994, p 14.

لسنة 2008 فإن 63% من سكان الجزائر متركزين بالمناطق الشّمالية على مساحة 04% من البلد، بينما يتركز 28% من السّكان بالهضاب العليا على مساحة 09%، وعلى النّقيض تماما يتركز 09%من سكان الجزائر بالجنوب على مساحة 87% من مساحة البلد، هذه البيانات ترسم إستراتيجية على المدى البعيد ستنفذها السّلطات العمومية بالجزائر عن طريق برامج ومخطّطات ومشاريع تمس المناطق والمدن الكفيلة بوضع ترتيب جديد لتوزيع السكان، ومن خلاله سيتم التركيز على التجمعات السكانية الأقل ضغطا، وبالتالي يمكن القول بأن آفاق هذه المدن ستعرف توسعا مستقبليا يساهم فيه الجانب الاقتصادي والاجتماعي وحتى العوامل السياسية من أجل الوصول إلى أقاليم متناغمة ومتجانسة، عكس ما أسفرت عنه الفترات السابقة التي اعتمدت على النّهوض بالمناطق الشمالية مفرزة أقطاب عمرانية مهيمنة مثل مدينة **عنابة، قسنطينة، الجزائر العاصمة، سطيف** ومدينة **وهران**، وكما أشار أحد الباحثين فإن لسياسة الدّولة دورا في توسع المدن علاوة على الزيادة السكانية "... وفضلا عن الزّيادة السّكانية هناك عوامل أخرى تساعد على التّوسع العمراني أبرزها سياسة الدّولة من خلال استحداث الأحياء السكنية الجديدة في أو بالقرب من الأراضي الزراعية، فضلا عن العامل المادي الذي من خلاله يتم إغراء أصحاب الأراضي الزراعية الواقعة في ضواحي المدن واستغلالها لأغراض غير زراعية، كما أن للعوامل الاجتماعية أيضا دورا بارزا من خلال رغبة بعض سكان المدن في السكن في ضواحي المدينة"[48]، هذه الخاصية منتشرة في دول عديدة من العالم وخير مثال على ذلك "باكستان التي فقدت الكثير من الأراضي الصالحة للزراعة في مناطق ضواحي المدن، علما أن هذه المناطق تنتج أربعة محاصيل في السنة"[49].

[48] ظافر إبراهيم وطه العزاوي: التوسع العمراني وأثره على استعمالات الأرض الزراعية في ناحية يثرب، **مجلة الفتح**، العدد 22، جامعة بغداد، 2005 ، ص 59.

[49] عبد القادر حسن ومنصور حمدي: الأساس الجغرافي لمشكلة التصحر، الطبعة الأولى، دار الشروق للنشر والتوزيع، عمان 1989، ص 90.

وحسب تقرير الأمم المتحدة لحالة المدن العربية لسنة 2012 "فإن دول المغرب العربي تتميز بنشاط اقتصادي يخص المدن الساحلية وبذلك تشهد هذه المدن توسعا عمرانيا كبيرا، فعلى سبيل المثال بالجزائر وحسب نفس التقرير يعتبر الإنتاج النفطي الركيزة الأساسية للنظام الاقتصادي في البلاد، وبالرغم من النمو القوي في القطاع غير الخاص بالتعدين خصوصا في القطاع الزراعي، والذي سجل معدل نمو بمقدار 17% عام 2009 بسبب القروض الائتمانية الحرة والأمطار الوفيرة وإلغاء ديون المزارع، وإبرام عقود الإنتاج الحكومية الجديدة، إلا أنه قد تم تسجيل انخفاض في النّمو الاقتصادي بنسبة 0.2% وذلك من 2.4% سنة 2008 إلى 2.2% سنة 2009، كما يمكن أن يعزى هذا التّدني الحاصل بشكل رئيسي إلى الانخفاض في معدلات الإنتاج النفطي، ومثلما هو الحال في دول أخرى تقع معظم النّشاطات الاقتصادية في الجزائر في منطقة العاصمة وفقا للتوزيع التالي: 23% كخدمات عامة، جامعتان رئيسيتان (حاليا 03 جامعات)، أربع مناطق صناعية رئيسية و21 مجمع أعمال، ومن أجل تخفيف الضغط على وسط المدينة عملت الحكومة على إعداد خطط خاصة بالتّنمية الاقتصادية الإقليمية لتحفيز عمليات النّمو خارج العاصمة".

بينما تتركز معظم الأنشطة الاقتصادية بالمغرب ضمن خمسة تجمعات حضرية، وتتركز نحو 80% من النشاطات الاقتصادية ضمن كلا من قطاعي الصناعة والخدمات في مدن **الدار البيضاء** و**الرباط** و**طنجة**، كما تستحوذ هذه النشاطات على 75% من مجمل العمالة الحضرية، كما سجل القطاع العام والصناعة ما نسبته 20% من الوظائف الحضرية، حيث يعمل معظم سكان المدن في مجالات التجارة والبناء والأعمال العامة والخدمات الاجتماعية والإدارة، أما **بتونس** فإن أكثر من: 80% من الثروات تم إنتاجها في المدن، فقد أنتجت مدينة تونس والتي تعتبر قطب اقتصادي وصناعي رئيسي ربع الثّروات الناشئة في عام 2002 عدا عن توليها لما نسبته 19% من مجمل فرص العمل

وبخاصة في مجال الخدمات، من جانب آخر وفي ظل تمركز العديد من النشاطات الاقتصادية في تونس ضمن المدن الساحلية؛ فقد بذلت الدولة العديد من المساعي الرامية لمعالجة حالة عدم التوازن الجغرافي الناشئة عبر الترويج لعمليات التنمية الاقتصادية في المدن الداخلية.

وحسب المعهد العربي لإنماء المدن فإن إستراتيجية تنمية المدن التي أدرجت ضمن الإستراتيجية العامة للبنك الدولي كأداة حديثة نسبيا، تعمل على تنمية المدن ومساعدتها لتستفيد من حزمة إمكانياتها وما تملك من موارد طبيعية، وتحديد وضعها الحالي قياسا على تطلعاتها المستقبلية، وربط هذه الأهداف بالخيارات المتاحة لتطوير قدرتها التنافسية والتعرف على الاستثمارات الهامة، وهنا تجدر الإشارة إلى ربط الجانب الاستثماري ومنه البعد الاقتصادي والاجتماعي بإستراتيجية المدن، التي تبنى من أجل البلوغ إلى مدن تنافسية ومستدامة يتم التحكم في الشكل العام لها من خلال التّنسيق بين القوى الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية، إذ تعبّر التنمية المستدامة عن نمط تنموي بإمكان المدن أن تستفيد منه تبعا للتحكم في النشاطات الاقتصادية التي تميزها "التنمية المستدامة نمط تنموي يمتاز بالعقلانية والرّشد ويتعامل مع النشاطات الاقتصادية الرامية لتحقيق معدلات نمو اقتصادي منشودة من جهة، ومع إجراءات المحافظة على البيئة والموارد الطبيعية من جهة أخرى"[50]

بناء على هذه الخصوصيات المبيّنة لارتباط النّشاط الاقتصادي بتركز السكان ومن ثمة نمو المدن، نستطيع أن نوجز بأن توسع المدن ونمو أحجامها يحصل غالبا بسبب الظروف الاقتصادية والاجتماعية السائدة، والتي بدورها ترتبط بسياسات الدول

[50] عثمان محمد غنيم وماجدة أحمد أبو زنط: التنمية المستديمة " فلسفتها وأساليب تخطيطها وأدوات قياسها"، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، 2007 ، ص 15.

وبحجم الثروات الطبيعة والبرامج التنموية المحركة لعجلة التنمية والمساهمة في خلق فرص العمل للسكان، وتحسن ظروف عيشهم داخل المحيطات العمرانية.

8- نتائج التّوسع العمراني:

لا شك أن للتّوسع العمراني نتائج وانعكاسات كثيرة، تظهر جليا على جوانب عدّة كالأراضي المحيطة بالمدن وأيضا على البيئة، وعلى نمط معيشة السكان وخصوصياتهم الاجتماعية والاقتصادية، كتغير ظروف المعيشة وتحضر أطراف المدن بإدخال أساليب عيش مخالفة، أو تريفها بإدخال عادات وقيم ريفية جديدة، وفيما يلي نوجز أهم الجوانب التي تتأثر سلبا بالتّوسع العمراني باختلاف أشكاله وأنماطه.

1.8. الجانب الاقتصادي والاجتماعي:

يعتبر الفضاء الحضري المحرك الرئيسي والحاضن لجميع النشاطات والتغيرات الاجتماعية والاقتصادية التي تحصل بداخله، ولعل الزيادة في حجم السكان هي الدافع الأساسي لاستغلال مساحات جديدة حول المدينة أو بداخلها، إذ تعدّ هذه المساحات المضافة في شكل توسع عمراني بمثابة بيئة اجتماعية جديدة، تختلف حسب الظروف المحيطة بسكانها الجدد وبما تحمله من خصوصيات اقتصادية واجتماعية.

إن انتقال السكان من الرّيف نحو المدن يترتّب عنه تغيّر في خصائص السكان، على مستوى العادات والتقاليد والقيم التي يحملونها من الوسط الريفي، حيث يكتسب هؤلاء السكان عادات جديدة تظهر في السلوك والممارسات اليومية، كاختيار نمط معيشة خاص أو الانفراد بشروط سكن معينة، أضف لذلك نماذج الألبسة التي يرتادونها والوظائف التي يمارسونها، إن احتكاك هؤلاء السكان بالوظائف الاقتصادية والاجتماعية الجديدة التي يتفاعلون معها بالمدن لاشك أنها ستؤثر في السلوك الشخصي للأفراد، ومنه يتم التعامل مع هذه المستجدات ويتم الانتقال من مرحلة ذاتية تحتفظ بكثير من الخصائص الريفية

إلى مرحلة اكتساب لخصائص حضرية جديدة، لاسيما مع التسارع الحاصل في نمو المدن وتأثرها بالعولمة والتطور التكنولوجي في مجال المواصلات وتكنولوجيا المعلومات والاتصال وغيرها، وقد أشار أحد الباحثين في هذا الجانب "إن تطور الوسائل الحديثة للنقل والمواصلات يحدث تغيرات عميقة في الأقاليم وفي الممارسات الحضرية، ويؤدي إلى ثورة حضرية حقيقية بتغيير طبيعة المجتمع وعلاقته بأقاليمه وبالإطار الاجتماعي الزمني والمجالي والاقتصادي والثقافي والسياسي"[51]، والتي ساعدت كثيرا في عمليات التواصل بين الريف والمدينة، وربط علاقات قوية بين الوسطين الريفي والحضري، والتي تؤثر بدورها في القيّم والعادات دون اللجوء بالضّرورة إلى الانتقال للمدينة والعيش فيها، إذ غالبا ما يتأثّر سكان الأرياف من التّقنيات الحديثة التي أصبحت تصلهم وتؤثر فيهم وفي خصائصهم الاجتماعية.

من جهة أخرى يرى بعض علماء الاجتماع وحسب إحدى الدّراسات أن جذب المدن للمهاجرين إليها من المناطق الريفية، يؤدي إلى تعقد الحياة الحضرية والى خلق العديد من المشكلات الاجتماعية التي تتعرض لها المدن وتتأثر بها، وأول هذه المشكلات مشكلة صراع المعايير والقيم الثقافية بين المهاجرين الذين يقطنون بمناطق التّوسع العمراني والذين يحملون جذور ثقافة تقليدية في الريف، ويتفاعلون مع معايير وقيم ثقافية مستحدثة في نطاق المدينة، ومن هنا وجدت مشكلة تكيّف القادمين في البيئة الحضرية، والتي شغلت اهتمام علماء الاجتماع الحضري بشكل واضح، إضافة لذلك فإن تزايد سكان المدن بشكل ملحوظ قد ولّد بعض المشاكل الأخرى المتعلقة بالإسكان والصّحة والتّعليم والنّظافة والمواصلات، ومما زاد في تراكم هذه المشكلات تركّز الأعمال في وسط المدينة، وذلك ما جعل المدينة تعاني من سوء التنظيم الاجتماعي بشكل ملموس، هذه المشكلات

[51] F. Ascher: La nouvelle révolution urbaine, de la planification au management stratégique urbain, *fabriquer la ville, outils et méthodes, les aménageurs proposent*, Documentation française, imp: Europe media duplication France, 2001, p 23.

تزيد من تعقد الحياة الحضرية وتجعل المجتمع الحضري الحديث يحتاج لتخطيط محكم لمواجهة تلك الصعوبات المتزايدة، على أن يقوم تخطيط المدن على أساس دراسة علمية لوضع المدينة الحضري والمهني والسكاني والثقافي والاجتماعي، إن توسع المدن الذي يواكب التحضر بوصفه عملية اجتماعية حيث يلعب استهلاك المجال الريفي بعدا هاما، الذي يتأثر بنمو الوظائف الاقتصادية والاجتماعية للمدينة، مما يجعلها قادرة على استيعاب أعداد إضافية من السكان ومن اليد العاملة الجديدة، وبالتالي يتسع حيز التأثير للمدينة وتصبح قادرة على تقديم خدماتها خارج مجالها الحضري، ومنها حتى التي تبلغ الأقاليم المجاورة أو تتعدى حدود الدولة كالمدن العالمية، هذا الحراك المتنامي في الوظائف الاقتصادية والاجتماعية وبغض الطّرف عن الايجابيات التي يأتي بها، إلا أنه يظهر سلبيات على الجانب السكاني الاجتماعي خاصة الطبقات الاجتماعية التي تتأثر جراء التّوسع العمراني، بإدخال نشاطات اقتصادية جديدة وتحدث فوارق في دخل الفرد ومستويات المعيشة، فعل سبيل المثال في الجزائر يتم إسكان الأحياء السكنية الجديدة دفعة واحدة بفئات سكانية تختلف في خصائصها الاجتماعية والثقافية، خاصة ما هو حاصل بالسكن الاجتماعي الايجاري مثلا، التي يشترك الدخل الصافي للأسرة في تحديد قابلية الاستفادة من سكن، وعليه ومن أجل بلوغ الأهداف التي تحقق توسع المدن بالشكل الذي يخدم الجوانب المتعددة للتنمية المستدامة وللمحافظة على البيئة بما في ذلك البعد الاجتماعي الذي يعدّ احد الركائز الأساسية للتّنمية المستدامة بات من الضّروري أن "نولي عناية خاصة في معالجة نماذج شغل الأراضي والأشكال الحضرية، التي ترتبط بإحياء التوازن بين المدينة والريف، والتوزيع الوظيفي والاجتماعي في المجالات المعمرة (العلاقة بين النشاط والسكن، المجالات الخاصة والعامة)، من أجل التّحكم في التّمدد

الحضري من خلال تطوير الإمكانات الحضرية والمحافظة على الموارد البيئية كالماء والهواء والتنوع الحيوي"[52]

تتميز المدن بصفة عامة بتوفير فرص أفضل للحصول على الخدمات والمرافق العمومية والبنية التحتية، والصّحة والتّعليم مقارنة مع المناطق الريفية، وذلك رغم تشكيل كلا من البطالة والفقر لأهم المظاهر الحضرية المتنامية، ففي دول المغرب العربي وحسب التقرير المتعلق بحالة المدن العربية لسنة 2013/2012 المشار له سابقا، فإن الشرائح ذات الدخل المتوسط والمتدني تميل للعيش في المناطق العشوائية من المدن، كما أشار أحد الباحثين إلى أن "المناطق الحضرية المهمشة هي مناطق يلجأ لها السكان ذوي الدخل المحدود والمهمشين اجتماعيا واقتصاديا"[53]، والتي تتميز أحيانا بنوعية جيدة وبنية تحتية كافية، حيث تشكل هذه الأحياء مناطق خاصة داخل المدن تقدّم خدمات متدنية ويكثر فيها الطلب على المرافق العمومية، كما يقل فيها سعر الأراضي ويسيطر فيها القطاع غير الرسمي.

2.8. الجانب البيئي:

تنعكس التّأثيرات النّاجمة عن التّوسع العمراني سلبا على البيئة المحيطة للمدن، وكذا داخل الأنسجة العمرانية كالقضاء على المساحات الخضراء وأيضا الاستهلاك والطلب المتزايد على الطاقة، حيث تواجه المدن في جميع أنحاء العالم تحدّيات متعدّدة تتعلّق اغلبها بالجانب البيئي، والقضاء على المساحات الخضراء والأماكن العامة بالمدن، فقد أشارت بعض الدّراسات إلى أن هناك العديد من المدن والدول فقدت الكثير من أراضيها الزراعية الخصبة بسبب التّوسع العمراني للمدن، "فمثلا مدينة الدوحة بقطر

[52] J . Lagane: Les défis de la durabilité urbaine en méditerranée, presse universitaire d'Aix-Marseille, 2013, P 19.
[53] S. Sid-Ahmed: Villes arabes en mouvement /GREMAMO, laboratoire SEDET- CNRS-Université de Paris VII , France, 2009- P 51.

زحفت على ثلاث مزارع رئيسية حولها كما نشأت حديثا تجمعات سكنية شمال الدوحة على الأراضي الزراعية"[54]، وفي الجزائر زحف العمران والخرسانة المسلّحة على سهل متيجة الذي يعد من أخصب الأراضي الزراعية في الجزائر، ويكمن تلخيص أهم الانعكاسات السلبية على البيئة بسبب التّوسع العمراني كما يلي:

1.2.8 زيادة حركة المرور وارتفاع مستوى الضّجيج بالمدن:

تعتبر حركة المرور من أكبر مصادر الضوضاء أو التّلوث السّمعي، حيث ينتشر هذا النّوع من التّلوث إلى المساكن بسبب حركة السّيارات والآليات داخل المدن، وكذلك بسبب النّشاطات الصّناعية والأشغال العمومية وأشغال الصّيانة التي يمكن أن تنتشر عبر أحياء المدينة، وتزداد درجة الضّوضاء تبعا لعوامل عديدة حسب طول ونوعية الطرقات وحركة المواصلات والخدمات التي تقدّمها، وعادة ما يكون وسط المدينة أكثر عرضة لضوضاء حركة المرور بسبب تركز الخدمات بمركز المدينة وكذلك لكثرة مفترقات الطرق وإشارات المرور التي تنظم حركة السّير، كما أن الأحياء السّكنية القريبة من مناطق التّخزين والخدمات والمناطق الصناعية تكون كذلك عرضة للضّوضاء.

2.2.8. القضاء على المساحات الخضراء والعامة:

يتسبب التّوسع العمراني خاصّة العشوائي منه بدرجة كبيرة في القضاء على المساحات الخضراء، أو نقص نصيب الفرد منها، حيث تنتشر الكتل العمرانية بشكل غير منظم يهدف في الأساس لتحقيق الطلب على السكن في حين يتم إغفال الجوانب الأخرى كالمرافق العمومية والمساحات الخضراء والعامة، وينتشر هذا النوع من التّوسع في المدن الجزائرية خاصة الكبرى منها والمتوسطة، مما يزيد الضغط على المرافق الموجودة مسبقا بالمدينة وتزداد الكثافة بوسط المدينة، وهي خاصية تنفرد بها كل المدن الجزائرية ومدن

[54] جامعة الدول العربية: حالة التصحر في الوطن العربي ووسائل وأساليب مكافحته، برنامج الأمم المتحدة للبيئة، المركز العربي لدراسات المناطق الجافة والأراضي القاحلة، دمشق، 1996، ص 47.

العالم الثالث، لقد بيّنت عدة دراسات حول التّوسع العمراني بمدن العالم الثالث عدم محافظة الإنسان على توازن البيئة والموارد الطبيعة، باعتبار أن الهاجس الوحيد للأطراف المتدخلة في المجال الحضري من المقسّمين والباعثين العقاريين الشّرعيين وبالأخص غير الشرعيين وغيرهم هو الرّبح المادي بالدّرجة الأولى بدون الاهتمام اللازم لتوازن الوسط الطبيعي، فقد أشار أحد الباحثين إلى أن تونس الكبرى مثلا فقدت 2440 هكتار من الأراضي الزراعية بمعدل 485 هكتار[55] سنويا بين سنتي 1986 و1990 بسبب التّوسع العمراني، ويشكّل التّوسع العمراني السّريع هاجسا لكل المتدخلين في المجال الحضري، باعتبار أن هذا الأخير يؤثّر على التّوازن البيئي في ضواحي المدن، كما يقلّل من نصيب الفرد من المساحات الخضراء كما أشرنا له سابقا، ويبيّن الجدول رقم 03 نصيب الفرد الجزائري من المساحات الخضراء والتي من المفروض أن يُؤخَذ بها بمناسبة كل عملية تهيئة أو توسع عمراني.

الجدول رقم 03[56]: نصيب الفرد من المساحات الخضراء في الجزائر

حجم المدينة (نسمة)	نصيب الفرد بـ($م^2$ / ساكن)	المساحة الكلية ($م^2$)
12.000	1.913	22.960
35.000	3.126	109.410
100.000	3.980	398.000
من 200.000 إلى 300.000	4.296	859.200

إن النّقص أو الإخلال في نصيب الفرد من استخدامات الأرض داخل المدن لاسيما من المساحات الخضراء والمساحات العامة، من الأكيد أنه سيمنح الفرصة لهيمنة

[55] فوزي زارعي: التوسع الحضري بإحدى ضواحي تونس العاصمة مثال أريانة الشمالية، رسالة دكتوراه، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة تونس 2006، ص 269.

[56] بشير ريبوح: تنظيم المجال المعماري والعمراني في المدينة الجزائرية، العوامل والفاعلون، دار مداد يونيفارسيتي براس، قسنطينة، الجزائر، 2009 ، ص 195. (مأخوذ من طرف الشبكة الوطنية للتجهيزات العمومية).

استخدامات أخرى خاصة السكنية منها، وهو ما سيؤثر بشكل مباشر على حياة الأفراد داخل المدن ومنه تتأثر البيئة الحضرية، حيث يشير تقرير اليوم العالمي للصحة لسنة 2010 أن تلوث الهواء بالمدن يفتك بحياة نحو 1.2 مليون شخص سنويا ويرتبط معظمها بالأمراض القلبية والأمراض التنفسية، والسّبب في ذلك يعود لتلوث هواء المدن بفعل المركبات ذات المحركات الملوّثة ووسائل النّقل القديمة والتّلوث الصناعي وغيرها.

3.2.8. التّأثير على الأراضي الزّراعية:

إن تركز السّكان بالمراكز الحضرية وارتفاع معدلات النّمو الحضري، ترفع من حدة الطلب على الأراضي لأغراض السكن والمرافق والطرق وغيرها من الاستخدامات، وهو ما ينعكس سلبا على الأراضي الزراعية خاصة المحيطة بالمدن، كما تلعب وسائل النقل دورا مهما في زحف العمران على الأراضي الزراعية، من خلال شق الطرق وإقامة بعض النشاطات الخدمية والتجارية على حواف هذه الطرق، كما أن للعامل السلوكي لبعض العائلات دورا بارزا في هذا الجانب، إذ أنهم يفضّلون السّكن بضواحي المدن، وتتأثر الأراضي الزراعية المحيطة بالمدن باعتبارها أنها تمثل لأصحابها مصدر إنتاج بينما تمثل لسكان المدن مناطق للترفيه، ومنه تختلط وجهة هذه الأراضي وتمرّ بعدة مراحل تؤثر فيها المدينة بشكل كبير، كون هذه الأخيرة في تزايد مستمر بينما يصبح الإنتاج الزراعي في تناقص، ويقل إنتاج هذه الأراضي حتى تتحول إلى مناطق عمرانية. إن التوسع العمراني على حساب الأراضي الزراعية أصبح مشكلة تخص كل دول العالم تقريبا، وهي على ارتباط كبير بظاهرة التصحر حيث تشير بعض الدّراسات إلى أن حوالي 110 دولة مهددة من ظاهرة التصحر، وأن 1.9 مليار هكتار من أراضي العالم مهدّدة بالتصحر، وعليه أصبحت غالبية الدّول تواجه تحديات كبيرة جراء التّوسع العمراني والقضاء على الأراضي الزراعية وأيضا التّعرض لظاهرة التصحر، وهي مشكلة ثلاثية الأبعاد خاصة إذا علمنا أن عدد سكان المدن في ارتفاع مستمر، وأن الهجرة من الريف للمدينة كذلك في

تزايد مستمر، هذه الأبعاد كفيلة بإحداث تغيرات سلبية في الأنظمة البيئية والحيوية المحيطة بالتجمعات السكانية، مادامت وسائل الطلب على الأراضي وعلى المدن في تزايد، ومادامت أسباب تطوير وتشجيع الإقامة بالرّيف وتطوير النّظم الزراعية وتحسين قدرة الإنتاج في تناقص، ومنه أصبح من الضّروري على كل الدّول أن تهتم بالتخطيط العلمي الضامن لتوازن المدن والأرياف، وأيضا المحافظ على الأراضي الزراعية والمحيط بما يضمن التوازن البيئي ويخدم المجتمعات في الأقاليم التي يشغلونها.

الخلاصة:

بيّن البحث النّظري بأن التّوسع العمراني ظاهرة ترتبط بالنّمو الحضري، النّاتج بدوره عن النّمو السّكاني المتزايد داخل المدن والتّجمعات السّكانية نفسها أو لحركات الهجرة من الرّيف نحو المدن، وتشهد أغلبية مدن العالم ظاهرة التّوسع العمراني التي أصبحت تشكّل إحدى التّحديات التي تواجه حكومات الدّول والسّكان على حد السّواء، باعتبار أنها تمثّل خط الرّبط لإشكالات لاحقة؛ كالقضاء على الأراضي الفلاحية والتّصحر والتّأثير على البيئة والنّظم الحيوية للأقاليم.

الفصل الثاني: التّسيير العقاري جوهر التّوسع العمراني:

يتناول هذا الفصل بالدّرس والتّحليل موضوع العقار الحضري بالجزائر، من منطلق ارتباطه بالتّوسع العمراني ومساهمته المباشرة في التّخطيط الحضري، ويهدف لتحديد وشرح مختلف الممارسات وانعكاساتها الميدانية على المدن، انطلاقا من تحليل مختلف المراحل التاريخية التي مرَّ بها التسيير العقاري وأيضا بالتّطرق لبعض الدّراسات حول الموضوع وأهم ما توصّل له الباحثون في هذا المجال. وعموما يسعى هذا الفصل لتشكيل رصيد معرفي حول المنظومة العقارية بالجزائر خاصة الجانب التّشريعي وأهم النّصوص القانونية التي تنظّم العقار وتحدّد مختلف المتدخلين في تسييره، ونستهل هذا الفصل بتقديم أهم النّتائج المؤثّرة في طبيعة وتسيير العقار تبعا للمراحل التّاريخية التي مرّ بها.

1. تجميع الملكية العقارية بمرحلة العهد العثماني:

في هذه المرحلة أي ما قبل سنة 1830 كانت الأملاك العقارية مقسّمة حسب نوعية استغلالها وطرق حيازتها، وتحكمها الشّريعة الإسلامية والعرف السّائد بين السّكان، وتميّزت هذه المرحلة بالاستقرار في النّظام العقاري المطبق، ونجد أن الأراضي كانت مقسمة كما يلي:

1.1. أراضي البايلك:

وهي الأراضي التي يملكها الباي وحاشيته، وتعتبر بمثابة أملاك الدّولة حاليا، وتشتمل على الأراضي التي استحوذ عليها الحكام نيابة عن جماعة المسلمين ابتداء من القرن السّادس عشر إلى غاية مطلع القرن التّاسع عشر أي منذ الفترة الإسلامية الأولى، ويتولى الحاكم المعاملات العقارية المتمثلة في مصادرة وشراء هذه الأراضي، بما في ذلك وضع اليد على الأراضي الشاغرة أو ما يسمى بأراضي الموات "هي أراضي غير مزروعة

أو بـلا زرع لأي سـبب كـان: الغابـات، الأدغـال، ولا تصـبح هـذه الأراضـي محـل ملكيـة حقيقيـة إلا إذا تـم إحيائهـا أي زرعهـا..."[1] وهـي الأراضـي غيـر المسـتغلة والبعيـدة عـن التجمعات السكنية والتي لا ينتفع بها أي شخص، وتستغل هذه الأراضي مباشرة أو عن طريـق منحهـا لكبـار المسـئولين وذوي المكانـة الاجتماعيـة مثـل زعمـاء العشـائر وشـيوخ الزوايا وكل من يتعامل مع البايلك اكتسابا لتأييدهم.

2.1. الأراضي ملك:

"سميت الأراضـي ملك بهذه التّسمية لذات طبيعة حق الملكية، والتـي تعتبر محل ذلـك الملـك وهـو الملكيـة العاديـة للقـانون العـام يخـول لصـاحبها حـق الانتفـاع والتصـرف بالشيء بصفة مطلقة "[2]، وهي الأراضي التي يملكها أشخاص أو عائلات بصفة فردية أو مشاعة بينهم، وليس لديهم عليها عقود، ولهم الحق في التّصرف فيها كما يشاءون سوى بالبيع أو الهبة أو الإيجار. وينقسم هذا النّوع من الملكيات إلى ملكيات قريبة من المدن والتّجمعات السّكانية وكانت تعرف بالفحوص، واغلبها عبارة عن بساتين ومزارع يملكها بعض التّجار وموظفي الدّولة، ومع قدوم الاحتلال الفرنسي تجزأت هذه الملكيات إلى قطع صغيرة جراء التّصرف فيها من طرف أصحابها، أو عن طريق الاستيلاء عليها من طرف المستعمر لاسيما تلك الواقعة بالقرب من المدن.

3.1. أراضي عرش:

هي الأراضي التي ينتفع بها سكان قبيلة أو عرش معين عن طريق استغلالها وجني ثمارها، وتبقى للحكومة ضبط كيفيات الاستغلال والانتفاع من هذه الأراضي حسب عادات تلك القبيلة، ويتولى أعيان العرش عمليات التّنسيق وتنظيم طرق الاستغلال وتحويله بين أفراد القبيلة الواحدة، وكانت هذه الأراضي هي الأكثر انتشارا خلال هذه

[1] عمار علوي: الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، بوزريعة الجزائر، 2004 ، ص 42.

[2] المرجع السابق، ص 28.

المرحلة، وتعتبر نوعا ما محصنة عن السلطة بحكم موقعها الجغرافي وطبوغرافيتها وقلّة خصوبتها آنذاك، مثل مناطق بايلك قسنطينة حيث تقيم قبائل النمامشة والحراكتة والحنانشة، ونظرا لاستمرار الاستغلال العائلي لهذه الأراضي وعدم مطالبة الحكام بها أو فرض الرّسوم على مستغليها فقد أصبح من الصّعب تدخل الدولة بهذه المناطق، وهذا 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 والمتعلقة بدمج هذا النّوع من الأراضي ضمن أملاك الدولة، ولا يزال هذا النّوع من الأملاك يطرح عدة تساؤلات وإشكالات أمام المعنيين بهذا الموضوع.

4.1. الأراضي الوقفية:

وهي العقارات التي حُبست لفائدة مشاريع ومؤسسات دينية أو خيرية، وتصنف حسب طريقة استغلالها، فهناك وقف عام أو خيري يعود بالفائدة على المصلحة العامة التي حُبس من أجلها العقار عملا بأحكام المذهب المالكي المعمول به في الجزائر، وهناك وقف خاص أو أهلي وهو ما حبس عن الأولاد وأولاد الأولاد لغرض عدم التّصرف في العقارات بالبيع أو الهبة، ويبقى لهم حق الاستغلال والانتفاع بالعقار حسب ما هو مخصص لأجله إلى غاية نفاذ أو انقطاع نسل صاحب الملك، وهذا عملا بأحكام المذهب الحنفي الذي بدأ ينتشر في بلاد المغرب العربي مع قدوم الأتراك، لغرض تعميم الفائدة بين مختلف الفقراء وهو ما ساعد على انتشار الأراضي الموقوفة وقف خاص.

وكملخّص عن هذه المرحلة يُلاحظ وحسب كل المراجع أنها تميزت بالاستقرار والتنظيم جراء احتكامها لقواعد الشريعة الإسلامية، التي توافق مبدأ التراضي في كل العقود والمعاملات 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 والعروش والمشورة فيما بينهم دون تدخل للحكام.

2. تقسيم أراضي الجزائريين بمرحلة الاستعمار الفرنسي (1830- 1962):

حسب أحد الباحثين فإن "المسائل التي شغلت أكثر الإدارة الفرنسية عقب الاحتلال هي التّعرف إلى أموال أملاك الدولة"[3]، ومن ضمن النّصوص القانونية الصادرة في هذا الشأن الأمر الصادر بتاريخ 1844/10/01 والأمر الصادر بتاريخ 1846/07/02، فيتعلق الأول برفع كل الاعتراضات على الأملاك الوقفية وإلزام منازعاتها إلى المحاكم الفرنسية وبالتالي الاستيلاء عليها من طرف المعمرين، أما الأمر الثّاني فيعتبر الأراضي التي يملكها أشخاص معينين أو أراضي الموات كما سبق الإشارة لها من الأملاك الفرنسية ومنه آلت أجزاء كبيرة من البلاد لأملاك الدولة الفرنسية، ومن أهم الوسائل كذلك التي لها بالغ الأثر على التّسيير العقاري والاستيلاء على الأراضي الجزائرية قانون 1863/04/22 والمعروف بقانون مجالس المشيخة (Sénatus-consultes) الخاص بتقسيم أراضي القبائل والجماعات والأراضي العرشية إلى وحدات عقارية صغيرة حتى يصبح امتلاكها سهلا لفائدة المعمرين، وفي السّياق ذاته يساهم هذا الإجراء في تفكيك الرابطة الاجتماعية القوية بين القبائل، بهذا حقّق المعمّر هدفين أساسيين أولهما اقتصادي (تحويل الأملاك للفرنسيين) والثّاني هدف سياسي (فك الرّابطة الاجتماعية وتقليل المقاومة الجماعية للسّكان). كما صدر قانون فارني(Warnier) بتاريخ 1873/07/29 ويهدف لاستمرارية التّحكم في أراضي الجزائريين وفرنستها (Francisation)، وألغى القوانين الإسلامية التي كانت تنظم العقار سابقا، وبالتّالي هناك تمهيد وتحضير لتطبيق أهم توصيات قانون مجالس المشيخة لاسيما ما تعلّق بقسمة أراضي العرش، وقد نصّت المادة الأولى منه على "إن تأسيس الملكية العقارية بالجزائر وحفظها والانتقال التعاقدي

[3] عمار علوي: الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، بوزريعة الجزائر، 2004، ص 45.

للملكيات والحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي"، وبموجبه أصبحت أراضي العرش التي كانت في معزل عن المعاملات العقارية بمثابة ملكية خاصة. وصدرت أيضا عدة نصوص قانونية أخرى بمثابة نصوص تطبيقية لهذا القانون، وهو ما أدى بالضرورة إلى تشتيت الملكية العقارية وتسهيل التّصرف في امتلاكها من قبل المعمرين أو الأوروبيين خاصة بشمال البلاد، الشّيء الذي أدى إلى الاستيلاء على الأراضي الخصبة وتحويل وجهة الجزائريين إلى المناطق الجبلية والصحراوية، ومن بين هذه النصوص القانونية نجد كلا من:

- ✓ قانون 1926/08/04: الذي عمل على تكريس مبدأ الاستيلاء على ملكية الغير وأعطى عبء إثبات الملكية للمعارض بدلا من المالك.
- ✓ قانون جانفي 1951: وهو مكمّل للقانون السّابق، وحدّد مهلة 03 سنوات للمنازعات العالقة بمقتضى الإجراءات السابقة.

ومع النّمو الدّيمغرافي المتزايد للمعمرين، فقد لجأت السلطات الاستعمارية إلى بناء المساكن وتوسيع رقعة المعمرين داخل المدن لاسيما الشّمالية منها، وعليه اتخذت جملة من الإصلاحات العقارية خدمة لسد حاجيات المعمرين، ولغرض التّحكم أكثر في سياسة تسيير العقار الجزائري صدر المرسوم المؤرخ في 1956/03/26 الذي شجّع إرساء مبدأ التّراضي في المبادلات العقارية، من أجل إنهاء حالات تجزئة الأراضي وتقسيمها عملا على توفير المستثمرات الفلاحية الملائمة وبالتالي توزيعها بطريقة أكثر تنظيما وسهولة، وهذا في حد ذاته نوع من الاستيلاء المخطط بغية توفير الأراضي لكل المستعمرين والجنود والموظفين والموالين للسلطة الاستعمارية، وكانت هذه الإجراءات التشريعية بمثابة مرحلة تحضيرية لصدور أول تشريع للتعمير بموجب المرسوم رقم 1463/58 المؤرخ في 1958/12/31 والذي يتحكّم في تنظيم عملية التّعمير والبناء طبقا

لإجراءات قانونية وإدارية تنظم توسع المدن والتّجمعات السكانية بما في ذلك إجبارية الحصول على رخص للبناء قبل البدء في عمليات الانجاز، وقد تضمّن هذا المرسوم كذلك إحداث مخطّط التعمير التوجيهي(PUD).

وكملخّص عن هذه المرحلة التي استهدفت النّظام العقاري في الجزائر، يتبيّن تكريس تقسيم الأراضي على الأفراد والقضاء على الملكية الجماعية وملكية الدولة، وهو ما أدى إلى تقسيم مساحات فلاحية كبرى وتحويلها للمعمرين، بالإضافة إلى وضع الأملاك العقارية تحت سلطة القانون الفرنسي لتوفير كل الضّمانات والتّسهيلات للملاك الجدد (الأجانب)، ومن أجل تجسيد كل هذه المبادئ تم العمل على إعداد مخططات لمسح الأراضي وإصلاح نظام الشّهر العقاري، ونتج عن كل هذه الفترات المتعاقبة خمسة أنواع من الأملاك العقارية ورثتها الجزائر وهي:

- ✓ " 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%" [4]

[4] عبد الحفيظ بن عبيدة: إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2003، ص 12.

3. سيطرة الدّولة على الأملاك العقارية بمرحلة الاستقلال (بعد 1962):

مباشرة عقب الاستقلال أبقت السّلطات الجزائرية على سريان القوانين السّابقة، مع إلغاء جملة النّصوص التي تمس بسيادة الدولة وكذا الأحكام ذات الطابع الاستعماري أو العنصري وأيضا تلك التي تمس بالحريات، وهذا إلى غاية نهاية سنة 1962 وأهم القوانين التي ألغيت بعض أحكامها نجد على سبيل المثال قانون 1873/07/29، ولكون هذه المرحلة عرفت العديد من التشريعات العقارية والعمرانية المتعلقة بتسيير العقار، فقد ارتأينا أن نوجزها في فترات زمنية، بحسب ما يرتبط بهذه الفترات على الجانب السّياسي من تسيير وتحكّم وأيضا على أساس ما ترتب عنها ميدانيا وكان بارزا لدرجة التّصنيف.

1.3. فترة ما بين (1962- 1973): استرجاع الأملاك الشّاغرة

استهلت الجزائر هذه الفترة بإصدار الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 1962/08/24 المتعلق بالأملاك الشاغرة، ويهدف هذا الأمر إلى استرجاع الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرون ودمجها ضمن أملاك الدولة، ولأجل التّحكم أكثر في المعاملات العقارية والتي كان لها أثر كبير في تغيير وجه المدن والتّجمعات السكانية باعتبار أن البلاد في بداية مرحلة البناء وإعادة الإعمار، فقد تم إصدار المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23 المتعلق بتنظيم معاملات البيع والإيجار، حيث أبطل هذا المرسوم خاصة تلك المعاملات المتعلقة بالأملاك الشاغرة إذا لم تكن لصالح المجموعات المحلية ولجان التسيير الذاتي المعتمدة من طرف الدولة، وجاء هذا المرسوم لضبط المعاملات العقارية ومحاربة المضاربة، لاسيما تلك التي تمس بالأملاك المباعة من طرف الفرنسيين، وبالتالي أبطل كل العقود المبرمة بعد الفاتح جويلية 1962، وأهم ما ميز هذه الفترة صدور أول تشريع للبلديات بموجب الأمر رقم 24/67 المؤرخ في 1967/01/18، والذي أسّست الدولة من خلاله لإرساء قواعد ونظم جديدة تحكم الجماعات المحلية. وفي مجال العمران فإنه من واجب البلدية أن تضع مخطّطا أصليا خاصا بعمران البلدية

يتماشى مع نطاق المخطّط الوطني لتنظيم البلاد، ويخضع هذا المخطّط لمصادقة الوزير المكلف بالبناء، وفي الوقت ذاته اعتمدت سياسة المراقبة العمرانية لكل البناءات المراد انجازها، وبالتالي فهناك توجّه عام لمراقبة توسع التجمعات السكانية خاصة المدن الكبرى المتواجدة بالشمال.

من أهم القوانين كذلك التي أحدثت تغييرا في تنظيم وتسيير العقار الأمر رقم 173/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية، والذي تم بموجبه إلغاء كل القوانين والأنظمة التي كانت تحكم العقار الزراعي سابقا، ويهدف 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، والإبقاء بالأملاك العقارية لصالح الدولة، ويشمل الصندوق الوطني للثورة الزراعية على (الأراضي الفلاحية البلدية، الأراضي الفلاحية الولائية والتابعة للدولة، أراضي العرش الفلاحية والأراضي الفلاحية التي يهملها أصحابها).

2.3. فترة الوفرة العقارية (1974 – 1990):

مع تنامي المدن وزيادة النّمو الدّيمغرافي أدركت السّلطات العمومية ضرورة التّكفل والعمل على التخطيط الحضري والتّهيئة العمرانية، من خلال برامج التّنمية الوطنية المختلفة، بما في ذلك العمل على تدعيم الهياكل الإدارية الإقليمية وإشراك الجماعات المحلية في تسيير المدينة، ومن أجل ضبط عمليات الانجاز التّنموية وتوفير السّكن والمرافق للمواطنين، فقد اتخذت جملة من الإجراءات التشريعية أهمها صدور الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ويتضمن هذا التشريع تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات بإدراج الأراضي من كل

نوع لتكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، كما أعطى الإمكانية لإدماج الأراضي التابعة للأملاك العسكرية، وقد 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 التّسيير الذاتي الفلاحي.
- ✓ الأراضي الممنوحة للتعاونيات الفلاحية لقدماء المجاهدين.
- ✓ الأراضي الموهوبة للصندوق الوطني للثورة الزراعية.

أما بخصوص الأراضي التي يملكها الأفراد، والتي تقع داخل حدود المنطقة العمرانية فتخصّص بالدرجة الأولى لسد الحاجات العائلية لمالكيها فيما يخص البناء، أما المساحات الزائدة عن هذه الحاجات فتدرج ضمن الاحتياطات العقارية للبلديات، وبموجب أحكام هذا التشريع تم وضع حد لعمليات نقل الملكية إلا لصالح البلدية المعنية، وهذا ما يوحي بتقييد المعاملات العقارية بكل أنواعها، هذه الإجراءات والترتيبات التي تضمّنها الأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية كانت السبيل الأنسب الذي تبنّته الدولة في تسيير المدن، والخيار الأساسي بهدف التحكم في التّوسع العمراني والمحافظة على الأراضي الفلاحية، وصدرت مراسيم تطبيقية لتنفيذ هذا التشريع سنة 1976 منها المرسوم التنفيذي رقم 24/76 ورقم 28/76 ورقم 29/76 وهي الوسيلة القانونية التي كانت سببا في إحداث تغييرات جذرية في التّسيير العقاري بالمجالات الحضرية.

إن الإجراءات التي جاء بها الأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية سمحت للبلديات بتوزيع العديد من القطع الأرضية لصالح السّكان، حيث تشير الإحصائيات إلى أن عدد

القطع الموزعة في إطار هذا الأمر قدّرت في الفترة الممتدة من 1975 إلى 1990 بحوالي 1.100.000 قطعة، مما سرّع في عمليات التّوسع العمراني للمدن وانعكس سلبا على نوعية البناء والتركيبة العمرانية، حيث تشير نتائج التعداد العام للسكان والسكن 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 و15% سنة 1977. هذه الوفرة العقارية التي مُنح حق امتلاكها وتسييرها للبلديات انعكست سلبا على التّحكم في وتيرة النّمو الحضري، حيث لم يظهر الواقع الاهداف المنتظرة ولجأت البلديات لإدماج الأراضي الفلاحية المحاذية للمدن داخل احتياطاتها العقارية، كما تم استنزاف الاحتياط العقاري بالتنازل عنه مقابل أسعار كانت تحددها الإدارة دون تقييم اقتصادي ومالي حقيقي لقيمة العقار في السوق، الشيء الذي مهّد الطريق لعمليات المضاربة العقارية. وبطبيعة الحال كان لهذه الإجراءات انعكاسا على التّوسع العمراني، فقد شهدت مختلف التّجمعات السكانية أشكالا متعددة للتوسع خاصة المخالف منه والذي استهلك الجيوب العقارية والأراضي الفلاحية المحيطة ببعض المدن.

1.2.3. ضبط ومسح الوضعية العقارية :

بتاريخ 1975/11/12 صدر الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والذي كان متبوعا بعدة مراسيم تطبيقية مؤرخة في 1976/03/25 تتضمن تأسيس السجل العقاري وإعداد مسح الأراضي العام، ويهدف هذا الأمر إلى تنظيم الملكية العقارية، حيث أن المسح يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ونوع العقار، مكانه وحدوده، مساحته وهوية المالك أو صاحب الحق العيني العقاري، والأعباء التي يكون العقار مثقلا بها، ويشمل المسح جميع الأملاك العقارية التابعة للدولة أو الخواص، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري الذي يبين بدوره الوضعية القانونية للعقارات، ويبين تداول الحقوق العينية، ويعتبر السجل العقاري المرآة العاكسة لكل

عقار، وللتغييرات التي تطرأ عليه، ومع تطبيق هذا الأمر اعتمدت الدولة على نظام إشهار عقاري عيني بدلا من الإشهار الشخصي الذي كان سائدا، والذي سيستمر بصفة مؤقتة لكل العقارات التي لم تخضع لعمليات المسح، ولم يتضمن هذا الأمر إحداث تغييرات في أنماط الملكية كالأمر المتعلق بالثورة الزراعية أو الأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية، وإنما جاء ليضبط الملكية العقارية وإقرار حقوق الملاك بصفة نهائية، ثم متابعة وتسجيل كل التغييرات التي تمس هذه الحقوق على البطاقات العقارية والسّجل العقاري وكذلك الدفتر العقاري.

2.2.3. بدائل مواجهة أزمة السّكن:

نظرا لعجز الحظيرة السّكنية بالجزائر التي كانت تعوّل كثيرا على الإرث العقاري الذي خلفه الاستعمار، ولأجل استدراك التأخر في توفير السّكن الحضري وكمنهج للخيارات الاقتصادية التي تبنتها الدولة بعد الاستقلال فقد صدر المرسوم رقم 335/75 المؤرخ في 1975/02/19 المتعلق بإنشاء المناطق السكنية الحضرية الجديدة، وهذا مع بداية الانطلاق في تنفيذ المخطط الرباعي الثاني (1974- 1977)، وقد اعتمدت هذه السياسة كخيار رئيسي لانجاز السكن الجماعي بشكل متسارع عن طريق ما يعرف بالبناء الجاهز خاصة، وداخل الأوعية العقارية المرصودة لدى البلديات بغية التحكم وتوجيه النمو الحضري لمواجهة الضغط الديمغرافي لاسيما بالمدن الكبرى والمتوسطة، وكما ذكر أحد الباحثين بأن "المناطق السكنية الحضرية الجديدة قد صُمّمت على نمط مناطق التعمير بالأولوية التي ظهرت سنة 1958"[5]، إن هذا البرنامج المتبع بإجراءات إدارية ومالية وتقنية أدى إلى إنتاج أحياء سكنية تبدأ بسعة 400 سكن أو أقل، ويختلف الحجم حسب التّجمع الحضري المستفيد من هذا البرنامج فيصل إلى حدود 1000 سكن، "فقد

[5] M. SAIDOUNI: Eléments d'introduction à l'urbanisme. histoire, méthodologie, règlementation, Casbah édition. Alger. Algérie – 2001. P 212.

كانت كثافتها تتمركز في المدن الكبرى كمدينة الجزائر وقسنطينة ووهران وعنابة، ثم تأتي في الدرجة الثانية المدن المتوسطة كسطيف وباتنة، ولم تُستَثنَ المدن الصغرى من التواجد بها أيضا"[6]، وتزود هذه الأحياء السكنية ببعض التجهيزات القاعدية والتي لم تعطي نتائج خدمية حسنة لسكان هذه الأحياء، فكانت البرمجة مبنية أساسا على تغطية العجز المسجل في قطاع السكن الحضري وبشكل استعجالي، ومن الناحية العمرانية فقد تم تحديد هذه المناطق بمخططات التّعمير المطبقة آنذاك في شكل توسعات مستقبلية للمدن، هذا ما أدى إلى تثبيت هذه المشاريع عادة بأطراف المدن، وبالتالي 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، ويفضلون المداخل الخاصة للسكن بدلا من المداخل الجماعية، وقد ساهمت هذه العملية في إعطاء نمط تعمير موحد بين مختلف المدن الجزائرية مع تكرار نفس الأنماط والواجهات تقريبا، بسبب فقدان بعض هذه المشاريع للدراسات العمرانية والاجتماعية المسبقة، التي يتم الأخذ فيها بعادات السكان وتقاليدهم واحتياجاتهم الأساسية لانتمائهم السّكني ولتوفير المرافق الضرورية لهم كالتعليم، الصحة...الخ، وحسب أحد الباحثين فإن هذا النوع من العمران قد ولّد "عمارات متناثرة ومتشتتة أنتجت صورة لمجال مفكّك... مخطط بعيدا عن الإنسانية، يفتقر إلى الفهم الحقيقي للحياة في الحي الحضري، غياب معنى الجيرة، انفصال بين الشبكة الحضرية الجديدة والقديمة"[7]، ورغم النقائص المسجلة إلا أن هذا البرنامج حقّق بعض أهدافه لاسيما الأساسية منها والمتمثلة في توفير السكن الحضري للسكان بغض النظر عن سلبياته العمرانية والمعمارية، فقد تم انجاز ما يقارب 668.804 سكن وهذا إلى غاية 1990.

[6] التيجاني بشير: التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2000، ص 71.

[7] عبد الحميد دليمي: السياسات الحضرية، منشورات جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر 2004 ، ص 69.

3.2.3. التّعاون العقاري: مقاربة للتّرقية العقارية

صدر الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، وهو يؤسس لتجسيد الحق المفتوح لكل رب عائلة لاكتساب مسكن بكامل الملكية، وذلك عن طريق ما يسمّى بالتعاونية العقارية التي تعد بمثابة شركة مدنية تخضع للقانون الجزائري المطبق في مجال التعاونيات، ويسمح هذا الإجراء للتعاونية العقارية أو لشركة الأشخاص المدنية بالحصول على ملكية السكن العائلي، وبذلك يمكنها من بناء السكنات وعند الاقتضاء الشراء من مكاتب الترقية والتسيير العقاري لمجموعات عقارية صالحة للسكن (سكنات جماعية، سكنات فردية أو على شكل ملكية مشتركة)، وتساعد الدولة والجماعات المحلية هذه التعاونيات لتحقيق الأهداف المنشأة من أجلها خاصة توفير السكن لأعضائها، كما تستفيد هذه التعاونيات من تخفيضات ضريبية على نشاطاتها متى كانت هذه النشاطات تسعى لتوفير السكن. ومن خلال الأهداف الأساسية التي جاء بها هذا الأمر، يتضح أن السلطات العمومية لم تتخلى عن منح الملكية الخاصة، وقد بعثت بهذا البرنامج تماشيا مع برنامج المناطق السكنية الحضرية الجديدة، وبالرغم من ظهور برنامج المناطق السكنية الحضرية الجديدة بشكل أوضح وبارز ميدانيا، فقد اتّسم التعاون العقاري بظهور اقل حدّة نظرا لهيمنة البلديات على العقارات الحضرية الصالحة للبناء والهيمنة كذلك في تسييرها وانجاز التحصيصات وبيعها في شكل حصص فردية، وكذلك راجع لتأخر صدور القرار الوزاري المتضمن تحديد القانون الأساسي النموذجي للتعاونيات العقارية إلى غاية 1978/01/21.

4.2.3. فترة (1981- 1989): التّمهيد للإصلاح التّشريعي

تميزت هذه الفترة بصدور كمّ معتبر من النصوص القانونية، تعبر بوضوح على بداية القطيعة مع الملكية الجماعية والتسيير الأحادي للعقار الذي تحتكره الدولة، ومن ضمن هذه النصوص القانونية تلك المتعلقة بالتنازل عن بعض الأنواع من العقارات

التابعة للأملاك الوطنية لفائدة الأفراد، مما يعني بداية تشجيع الملكية الخاصة بدلا عن الملكية الجماعية، وما يؤكد كذلك حرص الدولة على إشراك الخواص في الترقية والتسيير العقاري مضمون القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية، ويمكننا التوقف عند المحطات التي ميزت هذه الفترة كما يلي:

أ. تعزيز الملكية الخاصة وتنظيم النّشاط العقاري:

تجسدت بصدور القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري والحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات العمومية، طبعا تمّ هذا التنازل لفائدة الخواص وبشروط تقنية وتنظيمية حددتها المراسيم التنفيذية رقم 043/81، 54/81، 55/81، 56/86، وكذلك القانون رقم 02/83 والقانون رقم 47/83 المتمّمان للقانون رقم 01/81، وقد ترتّب عن هذه الإجراءات تدخل الخواص في إعادة تجديد وتحسين الإطار المبني والمجال الحضري، كما يهدف هذا القانون إلى تنظيم النشاط العقاري الحضري والتّهيئة العمرانية على مبادئ وأسس جديدة، تساير نظام السوق وحرية المعاملات في مختلف المجالات.

ب. مراقبة التّعمير والبناء:

إن عمليات التعمير والبناء التي كانت تسير وفق القوانين السّابقة خاصة قانون البلدية الصادر سنة 1967، أصبحت تشهد وتيرة مرتفعة تزامنا مع النّمو الديمغرافي والحضري الذي عرفته الجزائر ومنه بات ضروريا التكفل بهذا القطاع. ومع تعديل قانون البلدية خلال شهر افريل 1981 المتضمّن عموما تدعيم دور الجماعات المحلية في تسيير وتخطيط توسع المدن، حيث أوكلت مهمة إعداد المخطّطات التّوجيهية للتّعمير ولو بصفة مؤقتة للبلديات في إطار مخطّطات التّنمية الخاصة بالبلدية، هذه الإجراءات أرفقت بمهام

المراقبة والتوجيه والتنسيق في مجال العمران، لاسيما عن طريق إنشاء المقاولات الذاتية للبلديات، وتكملة لهذا التشريع صدر القانون رقم 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة للبناء والذي اشترط إلزامية الحصول على رخص البناء ورخص التجزئة حسب الحالات وقبل البدء في أية أشغال، إلا أن النّقص الذي شاب هذا القانون هو تحديد المناطق التي تشترط فيها رخص البناء حيث لم تشمل كل التراب الوطني.

ج. معالجة مخالفات التّعمير:

باعتبار أن أغلبية المدن شهدت ظاهرة البناء اللاشرعي التي أثّرت على النّسيج العمراني، وأفرزت كذلك عدة مشاكل اجتماعية وصعوبات مالية في كيفيات التكفل بها، لاسيما مع بداية الثمانينيات وهي الفترة التي من المفروض أن البلديات أنهت عمليات دمج الأراضي وإنشاء التحصيصات السكنية وتوزيعها في إطار الاحتياطات العقارية، إذ عمدت السلطات العمومية على تطهير التجمعات الحضرية من هذه الظاهرة ومحاربتها بشتى الأشكال القانونية، وفي الغرض ذاته قامت بتسوية وضعية البنايات وهو ما جسّده الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 1985/08/13، الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها إلى غاية انسجام القواعد الإدارية والتّسيير العقاري في مجال التّعمير والتّهيئة العمرانية، "وقد شملت عملية تسوية الاحتلال غير الشرعي للأراضي العمومية حوالي 350000 حالة على مستوى القطر الوطني"[8]، حيث تبنى هذا القانون إجراءات صارمة تجاه عمليات البناء اللاشرعي، 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.

[8] اسماعين شمة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة بوزريعة الجزائر ، 2003 ، ص 75.

د. النّهوض بالتّرقية العقارية: مبادرة لتقاسم الأعباء

تحسبا للخروج من المرحلة السّابقة للتسيير العقاري ومع بداية تسوية أوضاع البنايات اللاشرعية، بدأت المنهجية المتّبعة في التّسيير العقاري تتغيّر مع مرور الزمن، ولأن أزمة السكن التي رافقت النّمو الديمغرافي الذي عرفته الجزائر خلال هذه الفترة أصبحت تشكل إحدى الرّهانات الرّئيسية للسلطات العمومية، وبذلك فقد دعّمت الدّولة خياراتها بإدخال الخواص في انجاز السّكنات على شكل تعاونيات عقارية، وتم التّركيز على انجاز السّكن من النّمط الجماعي ونصف الجماعي خاصة داخل الأوساط الحضرية، هذا ما أكده القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية، والذي يهدف أساسا إلى تطوير الأملاك العقارية الوطنية، حيث تتمثل الترقية العقارية في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا وبصفة استثنائية يمكن أن تشتمل على محلات مهنية، ومن خلال هذه الأعمال التي تكيّف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن، يتبين أن الهدف كذلك يتعلق بالحصول على الملكية العقارية الخاصة، وبالتالي توزيع الوحدات العقارية على الأفراد من خلال المجموعات التي تقوم بالبيع أو الإيجار. إن هذه الفترة تعتبر مرحلة انتقالية تميزت بعدة إصلاحات تشريعية في مجال العقار والعمران، تهتم خاصة بمعالجة الأخطاء التي أفرزتها المراحل الماضية، وكذلك التأسيس لإستراتيجية مغايرة في مجال التسيير العقاري عن طريق إشراك الخواص في الترقية العقارية.

كملخّص لمرحلة الاحتياطات العقارية نشير إلى أنها تميّزت بسيطرة الدّولة ووضع اليد على العقار الجزائري، وهذا بعد النّتائج والواقع المعقّد الذي خلفته مرحلة الاستعمار، حيث كان لابد من التّأسيس التّشريعي في إطار السّيادة الوطنية وفي إطار النّظام السّياسي المتبع، وتجسيدا للأهداف والخيارات المرسومة فقد هيمنت الدولة كفاعل وحيد ورئيسي على التسيير العقاري والعمراني، وأعطيت للبلديات صلاحيات ومهام واسعة

ساعدتها على حيازة ووضع اليد على كافة العقارات الواقعة في مجالاتها العمرانية، الشيء الذي منح لهذه البلديات وفرة عقارية غير مسبوقة انعكست سلبا على تسيير العقار الحضري وعلى عمليات البناء والحصول على العقار، وفي نفس السّياق كانت لها ايجابياتها خاصة في مجال توفير السكن.

3.3. فترة ما بعد 1990: تكريس لسياسة التّعددية

عرفت الجزائر مع نهاية الثّمانينيات تغييرا جذريا في الإستراتيجية السياسية والاقتصادية والاجتماعية، وذلك بالانتقال من النّظام الاشتراكي إلى نظام التّعددية واقتصاد السوق، وتجسد ذلك من خلال الأحكام التي جاء بها دستور 23 فبراير 1989، ولأجل إيجاد تطابق وانسجام بين التشريع العقاري والأحكام الدستورية صدرت عدة نصوص قانونية على علاقة بالعقار الحضري وتسييره، ونشير في البداية إلى صدور القانون رقم 08/90 المؤرخ في 1990/04/07 المتعلق بالبلدية، والذي منح عدة صلاحيات لرؤساء المجالس الشعبية البلدية في مجال التعمير والبناء، حيث أن المنهجية الجديدة لتسيير البلديات أصبحت تتماشى مع عدة مبادئ أهمها المشاورة والمشاركة مع السكان في عدة مجالات خاصة العمران والبيئة، أما أهم التحولات في مجال التسيير العقاري والتي تعد القاعدة الأساسية الجديدة في التّسيير نوجزها حسب المحاور الآتية:

1.3.3. تحرير المعاملات العقارية:

تماشيا مع الأحكام الدّستورية الجديدة صدر القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التّوجيه العقاري، ويُعدّ هذا التشريع الجديد الإطار المرجعي لسياسة التسيير العقاري بالجزائر، ومن أهم مستجداته إعادة الاعتبار للملكية الخاصة وذلك برفع كل القيود والاعتراضات التي كانت تعيقها سابقا، كما عمل على تحرير المعاملات العقارية وإعادة الأراضي لملاكها الأصليين عن طريق إلغاء الأمر المتعلق

بالثورة الزراعية، وكذا الأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة تطبيقا للمرسوم رقم 168/63، ورغم أن هذا التشريع العقاري الجديد خصّص جزء من أحكامه للعقار الفلاحي، إلا أنه أدخل طرقا جديدة ووضع أدوات لتدخل الدولة والجماعات المحلية والهيئات العمومية والخاصة في التسيير والتخطيط الحضري، كما وضع هذا التشريع حدًّا لاحتكار المعاملات العقارية والسلطة المطلقة التي كانت تتمتع بها البلديات داخل المجال الحضري، وتجسد ذلك بإلغاء أحكام الأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية "مع إبقاء بعض الحالات الانتقالية بخصوص الأراضي التي كانت محل مداولات وقرارات إدارية مصادق عليها ولم تدمج نهائيا قبل صدور هذا القانون" كما ألزمت البلديات بتحويل الوكالات العقارية المنشأة بموجب القانون رقم 07/86 إلى وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، أو إنشاء وكالات جديدة مهمتها تسيير المحفظة العقارية للبلديات، وأبطل كل التصرفات والمعاملات العقارية التي تقوم بها البلديات لصالح الخواص وأبقى على المعاملات لصالح الهيئات العمومية فقط.

2.3.3. دور الوكالات المحلية للتّسيير العقاري: إبعاد البلديات عن تسيير العقار

تم إحداث الوكالات العقارية المحلية طبقا لأحكام قانون التّوجيه العقاري، حيث تتركز مهام هذه الوكالات في تسيير كل العقارات الحضرية والأراضي المخصّصة للتّعمير لحساب البلدية المعنية، وتقوم الوكالة العقارية بنقل ملكية هذه العقارات لصالحها، كما تساعد الجماعات المحلية في تحضير أدوات التّعمير والتّهيئة العمرانية وإعدادها وتنفيذها، فهي تقوم أساسا بتسيير المحفظة العقارية للبلديات المنخرطة فيها، كما تعمل على ترقية الأراضي المجزأة والمناطق المختلفة الأنشطة طبقا لأدوات التعمير، ومنذ نشأة هذه الوكالات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 405/91 المؤرخ في 1991/12/22 أصبحت البلديات مجبرة بقوة القانون على تحويل الوكالات العقارية المنشأة سنة 1986 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04/86 المؤرخ في 1986/04/07 إلى وكالات محلية للتسيير

والتنظيم العقاريين الحضريين (كحالة بلدية بئرالعاتر مثلا)، أو إنشاء وكالات عقارية محلية جديدة بصفة انفرادية أو مشتركة مع بلديات أخرى، أو إبرام اتفاقية مع اقرب وكالة عقارية لإقليمها، وعلى هذا الأساس كلّفت الوكالات العقارية المحلية بمهمة بيع الأراضي الواقعة في المحيط العمراني لصالح الأفراد كون التوجيه العقاري وضع حدّا لاحتكار البلديات سوقَ العقار، وأنشئت بذلك سوق عقارية حرة ينبغي على البلديات أن تعمل على تنظيمها ومراقبتها وجعلها شفافة بفعل الأدوات الجديدة المنشأة لهذا الغرض، هذه الإجراءات الجديدة طرحت عدة إشكالات بين البلديات والوكالات العقارية المحلية، تتعلق أساسا بوضعية الأراضي الموروثة عن نظام الاحتياطات العقارية، إذ أشار التشريع العقاري الجديد لمعالجة هذا الوضع إلى أحكام انتقالية تخصّ الاستمرار في تسوية البنايات اللاشرعية والحيازة غير الشرعية للأراضي التي كانت ملفاتها قائمة قبل تاريخ 1985/08/13، حيث أن المادة 86 أوضحت إلزامية الدّمج النّهائي ضمن الاحتياطات العقارية للبلديات للأراضي المبنية الواقعة داخل محيط عمليات التهيئة والتعمير في شكل مناطق حضرية جديدة، ومناطق 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 ومتابعة العمليات التي شرع فيها، أما الأراضي التي تهاونت وتخلّت عنها البلديات ولم تدمج فتبقى تحت تصرف ملاكها الأصليين وتسيّر طبقا لقانون التّوجيه العقاري والقانون المدني.

لا يفوتنا في هذا الجانب أن نذكر بأن مدة التّسيير العقاري التي مارستها الوكالات العقارية المحلية لم تتجاوز 12 سنة وانتهت سنة 2003، وذلك عن طريق إحداث آليات جديدة بإنشاء الوكالات الولائية للتسيير العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 408/03

المؤرخ في 2003/11/05، وحولت كل الأملاك العقارية والمنقولة والحقوق العينية الأخرى التي تحوزها الوكالات القديمة إلى الوكالات الجديدة، والتي لها فروع على مستوى بعض البلديات حسب أهمية كل بلدية بالنسبة للتسيير العقاري، هذه الهيأة العمومية المتمثلة في الوكالات العقارية لم تمنع البلديات من تكوين وتسيير الممتلكات العقارية، ووضعت عدة وسائل قانونية لصالح البلديات من اجل تمكينها من تكوين أملاك عقارية، فيما يخص الأراضي اللازمة لانجاز استثماراتها وذلك عن طريق:

- ✓ممارسة الوكالات العقارية حق الشفعة لفائدة البلدية لتلبية الحاجيات ذات الطابع العام
- ✓الشّراء 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 أجل المنفعة العامة.

3.3.3. انعكاس التّوجيه العقاري على التّهيئة والتّعمير:

اقتضت السّياسة الجديدة للتّسيير العقاري مرافقتها بقوانين جديدة، هدفها التحكم في العمران والمدن باعتبار أن العقار هو رافع المدينة وحاضنها، وهذا من اجل إتمام الإجراءات التشريعية المرتبطة بالعقار على نمط يوافق الإستراتيجية العامة المنتهجة من قبل السلطات العمومية، ولأجل البدء بمرحلة جديدة خالية من التجاوزات العقارية والعمرانية على أساس أن قانون معالجة البناء غير المشروع الصادر سنة 1985 قد حقق الأهداف المرجوة منه، ولأن التسيير العقاري الجديد أدخل فاعلين جدد وأعطى عدة فرص للخواص بغية التدخل في الإنتاج الحضري، وهو الأمر الذي يتطلب وضع الأطر الأساسية لتنظيم هذه العملية الحسّاسة التي تمسّ بصفة مباشرة الأنسجة العمرانية الموجودة، وكذا النطاقات العقارية المبرمجة للتعمير، ولأجل ذلك صدر القانون رقم

29/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتّهيئة والتّعمير، الذي ألغى كل القوانين العمرانية السابقة (لاسيما قانون 02/82 وقانون 01/85) مع الإبقاء على استمرار تطبيق أدوات التعمير المصادق عليها سابقا عندما تكون غير مخالفة لأحكامه، ويهدف أساسا إلى وضع أدوات وميكانيزمات جديدة يخضع لها التسيير والإنتاج العمراني بالبلديات، وقد نصت المادة الأولى من هذا القانون على أنه "يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي، على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية"، والتي تهدف بدورها إلى الاستعمال الأمثل للمجال الوطني من أجل الهيكلة والتّوزيع المحكم للأنشطة الاقتصادية والموارد البشرية والاستغلال العقلاني للموارد الطبيعية، فهي بذلك تشكل الإطار المرجعي للحفاظ على المجال الجغرافي من ناحية الاستعمال.

4.3.3. إدراج التّرقية العقارية كنشاط تجاري:

صدر المرسوم التّشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري تكملة وتواصلا مع سلسلة الإصلاحات التشريعية المتعلقة بالعقار خاصة الحضري منه، فبعد الترقية العقارية التي عرفها قانون 07/86 جاء هذا المرسوم التّشريعي ليلغي الإجراءات السابقة المرتبطة بالترقية العقارية، نظرا لتغير الظروف وعدم تحقيق نتائج ايجابية على الميدان، خاصة ما تعلق بإنتاج السكن وتنظيم العمران. ولأن التّرقية العقارية كانت منظّمة في إطار معين ومحدّد فقد أتى هذا الإصلاح لإعطاء نهج جديد وإستراتيجية مختلفة لعمليات الترقية العقارية، وإدراجها كنشاط تجاري لكل المتعاملين في هذا المجال، بإنتاج المحلات السكنية والمهنية والصناعية، باستثناء الخواص الذين يقومون بانجاز بنايات لسد حاجياتهم الخاصة، وهو 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)، ولان تكاليف السكن الملقاة على عاتق الدولة أو ما يعبر عنه بالإنفاق العمومي أصبحت من غير الممكن تحمل أعباءها المالية، وتجسيدا لمبدأ إشراك الخواص في الإنتاج الحضري، فقد صدر هذا المرسوم تنفيذا لهذه السياسة ولهذه المبادئ، وقد تميز هذا التشريع بإدخال الشفافية على العلاقة القائمة بين المتعامل في الترقية العقارية بالمشتري، وكذا الضمانات التي وفّرها لكل طرف بإنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

وكملخص فقد نظم هذا التشريع عمليات الترقية العقارية والتجديد العقاري وأسهم إلى حد كبير في توفير السكن، كما أدخل جانب الاستثمار في انجاز السكن، والذي بدوره ساهم في التقليل من حدة الاستهلاك المالي العمومي الذي أثقل كاهل السّلطات العمومية.

5.3.3. التّنمية المستدامة كإستراتيجية في التّشريع العمراني:

بعد مرور أكثر من عشرية كاملة من العمل بقوانين التهيئة والتعمير لاسيما رقم 29/90، تبنت السلطات العمومية منهج جديد يرتكز على مفهوم الاستدامة في التعامل مع الجانب العمراني خاصة، ولأن النتائج المرجوة سابقا قد لا تتحقق حاليا بتغير الظروف والمعطيات، فقد أصبح من الضروري التشاور مع كل الفاعلين من أجل المحافظة على العقار بسبب التعمير المفرط وتماشيا مع أسس التنمية المستدامة، ومنه صدرت عدة نصوص قانونية جديدة تهتم بالمجال المبني منها (القانون رقم 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل والمتمم 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 وإتمام انجازها)، إذ أن هذا التوجّه الجديد في التشريع العقاري يتبنى خيارات أخرى تختلف عن سابقاتها، لاسيما وأن السياسات الحالية اعتمدت مبادئ المشاورة والمشاركة السكانية وتعدد الفاعلين في كثير من الممارسات، على الأقل على المستوى النّظري والتشريعي.

أ. تهيئة الإقليم في إطار التّنمية المستدامة:

تم تحديد الأدوات والتّوجيهات المرتبطة بتهيئة الإقليم طبقا لمبادئ الاستدامة في تنمية كل الفضاء الوطني وانسجامه من خلال وضع الاختيارات الإستراتيجية والسّياسات الرامية لتحقيق هذه الأدوات والأهداف، حيث أن الدّولة هي التي تبادر وتدير السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة بالتشاور مع كل الفاعلين وبمساهمة فعالة للسكان، وبهذا فقد تشكلت الأدوات الجديدة لتهيئة وتخطيط المجال:

- ✓ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، والذي يغطي كامل التراب الوطني ويترجم التوجيهات الإستراتيجية والأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، ويهدف هذا المخطط إلى تعويض العوائق الطبيعية والجغرافية للمناطق والأقاليم لضمان تثمين الإقليم الوطني وتنميته واعماره بشكل متوازن، ومنه ضمان تحقيق الظروف المعيشية من خلال نشر الخدمات العمومية ومحاربة كل أشكال التهميش والإقصاء الاجتماعي في الأرياف والمدن، كما يهدف هذا المخطط إلى التحكم في المدن وتنظيمها من خلال الأدوات الموضوعة لذلك.

- ✓ المخطط التوجيهي لتهيئة السواحل، والذي يحتكم لسياسة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في المحافظة على الشريط الساحلي والفضاءات الهشة لاسيما المستهدفة بعمليات التعمير.

- ✓ المخطط التوجيهي لحماية الأراضي ومكافحة التصحر والذي يبلور كذلك خطط محاربة التصحر والمحافظة على الأراضي المستهدفة في هذا المجال.
- ✓ المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم، ويشمل هذا المخطط الأسس المتوافقة مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ويعمل على ترجمتها في إقليم معين، حيث أن الأقاليم تشمل عدة ولايات من الوطن (هناك 09 أقاليم جهوية)، ويهتم هذا المخطط كذلك بتقييم الأوضاع والأخذ بعين الاعتبار للموارد الطبيعية لاسيما منها الماء واستعمالها استعمالا رشيدا، كما يعمل على تنظيم العمران بما يشجع التطور الاقتصادي واندماج السكان وتوزيع الأنشطة والخدمات والتسيير المحكم للفضاء العمراني.
- ✓ المخطط الولائي لتهيئة الإقليم ويتكفل بتثمين الترتيبات المنبثقة عن المخطط الجهوي.
- ✓ المخطط الجهوي لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى، ويقصد بها التجمعات الحضرية التي يبلغ عدد سكانها على الأقل 300.000 نسمة فأكثر، ولها قابلية لتطوير وظائف دولية زيادة على وظيفتها الجهوية والوطنية، ويعتبر هذا المخطط بمثابة مخطط ولائي لتهيئة الإقليم فيما يخص الحواضر الكبرى.

ب. تعزيز دور الرّقابة على التّعمير والبناء :

في إطار وضع الترتيبات اللازمة للتحكم في التّوسع المتسارع للمدن، وعلى وجه الخصوص العشوائي منه والذي خالف كل الأطر المسطرة والمدرجة كأهداف سابقة لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، لاسيما ما يتعلق بالمحافظة على العقار الحضري والأراضي الفلاحية، صدر القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 الذي يعدل ويتمم قانون التهيئة والتعمير الصادر سنة 1990، أين اهتمت السلطات بجانب التعمير المخالف وقابلية الأراضي للعمران والبناء، وذلك باعتماد المؤشرات الرّامية إلى ضمان:

- ✓ الاقتصاد الحضري: بما يضمن مداخيل أكثر للبلديات
- ✓ الاستغلالات الفلاحية والتوازنات البيئية: حفاظا على التوازن البيئي والأراضي الفلاحية من التّوسع المتسارع للمدن.
- ✓ تجنب الأخطار الطبيعية والتكنولوجية: أصبحت المناطق المعرّضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية تحدد ضمن دراسة مخططات شغل الأراضي
- ✓ حماية المعالم الأثرية والثقافية: كذلك تحدّد ضمن الدراسات العمرانية الخاصة بها.

وهي معايير أساسية ترهن قابلية الأراضي للبناء وترتبط بها بشكل قاعدي، أي أن كل عمليات التعمير لا يجب أن تخالف بأي شكل من الأشكال هذه المؤشّرات، بمعنى أن هناك تعديلات في دراسة وتحضير ومنح عقود التعمير، وهو ما يوحي بأن هناك توجه جديد في تحسين الإطار المبني بصفة عامة، وإلى خلق انسجام بين التهيئة والبناء واللذان يهدفان إلى تحسين الإطار المعيشي للسكان وفق مبادئ الاستدامة الحضرية، أما ما يرتبط بضبط التعمير وتوسع المدن فقد أعطيت صلاحيات واسعة للبلديات للحدّ من انتشار التعمير العشوائي، ومحاربته والقضاء عليه بآليات أكثر فعالية وأكثر سرعة في التطبيق عن سابقاتها التي كانت تمارس من قبل.

ج. رسم سياسة المدينة وفق منهج تشاركي ومنسّق:

صدر القانون رقم 06/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن القانون التّوجيهي للمدينة، ويهدف إلى رسم سياسة المدينة وفق منهج تشاوري ومنسّق في إطار التّسيير الجواري اللامركزي، وكذلك في سيّاق مواكبة سياسة تهيئة الإقليم والتّنمية المستدامة بالعمل على إرساء مبادئها والتكفل باحتياجات السّكان، وتحقيق التنمية والأهداف الكفيلة بخلق النشاطات الاقتصادية وتساوي الفرص بين كل الأفراد بضمان حقوق الأجيال في الموارد الطبيعية، ونذكر خصوصا الاهداف الآتية:

- ✓ " تقليص الفوارق بين الأحياء وترقية التماسك الاجتماعي.
- ✓ القضاء على السكنات الهشة وغير الصحية.
- ✓ التحكم في مخططات النقل والتنقل وحركة المرور داخل محاور المدينة وحولها.
- ✓ تدعيم الطرق والشبكات المختلفة.
- ✓ ضمان توفير الخدمة العمومية وتعميمها خاصة تلك المتعلقة بالصّحة والتّربية والتّكوين والسّياحة والثّقافة والرّياضة والتّرفيه.
- ✓ حماية البيئة.
- ✓ الوقاية من الأخطار الكبرى وحماية السكان.
- ✓ مكافحة الآفات الاجتماعية والإقصاء والانحرافات والفقر والبطالة.
- ✓ ترقية الشراكة والتعاون بين المدن.
- ✓ اندماج المدن الكبرى في الشبكات الجهوية والدولية" (كما ورد بالمادة 06 من القانون).

ومن خلال تحليل مضمون هذا القانون الذي يحتكم كثيرا إلى إجراءات تهيئة الإقليم والتّنمية المستدامة، نسجل التوافق والانسجام الكبيرين اللذان عرفهما التشريع الجزائري لاسيما بعد سنة 2001، وذلك بإدراج أدوات جديدة للتّخطيط المجالي تعتمد كثيرا على إشراك كل الفاعلين، وتتسم أكملها بمبادرة الدولة في هذه السياسة أو في إعداد هذه الأدوات التخطيطية، من خلال توفير الآليات والوسائل الكفيلة بمسح كامل التراب الوطني بالتنسيق مع كل الشركاء الاجتماعيين والاقتصاديين، والإشراك الفعلي للسّكان في هذه البرامج والأنشطة المتعلقة بالمدينة، وتسييرها وفق منهج النّمو والتّرقية بمفهوم الاستدامة، وفي ظل الحكم الراشد الذي يعدّ من أبرز وأهم عناصر تسيير المدينة.

د . مطابقة البنايات وإتمام انجازها كتوجه جديد لسياسة التّعمير:

كذلك في إطار التكامل والتّواصل مع التشريعات المرتبطة بتهيئة الإقليم وتسيير المدن في إطار التنمية المستدامة خاصة القانون التوجيهي للمدينة، تم إصدار القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها، ومن خلال تحليل مضمون هذا النّص التّشريعي والمراسيم التّطبيقية له الصادرة سنة 2009، تتّضح الأهداف التي تسعى السلطات العمومية من خلالها إلى وضع حد لحالات عدم إنهاء البنايات، وتحقيق مطابقة البنايات المنجزة أو التي هي في طور الانجاز قبل صدور هذا القانون، بالإضافة إلى وضع تدابير صارمة وردعية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير، إن هذا التّشريع الجديد الذي يندرج في إطار السياسة الوطنية للتّسيير العقاري وكذا في إطار توسيع نطاق الملكية الخاصة وتشجيعها، يعد بمثابة قانون تعمير موازي لقانون التّهيئة والتّعمير المعمول به، إذ تم استحداث عقود تعمير جديدة تتشابه إلى حد كبير مع تلك المعمول بها حاليا.

أما على الجانب الميداني فقد تم تمديد العمل بهذا القانون مرتين متتاليتين، نظرا لاستنفاذ الآجال القانونية المحدّدة في البداية بخمس سنوات، يأتي هذا الإجراء في ظل الفشل والصّعوبات الكبيرة التي اعترضت تنفيذ تطبيق هذا التّشريع، نذكر منها على سبيل المثال تأخر صدور المراسيم التنفيذية وبعض المقرّرات المتعلقة بتشكيل اللجان وفرق المراقبة، كما تسبب ضعف التأطير الذي تشهده بعض البلديات والمتمثل في نقص الإطارات التقنية المكلفة بمعاينة وتحرير محاضر المخالفات في تأخر تطبيق هذا القانون، وأيضا كان لإجراءات التّسوية في بعض المناطق خاصة التي تغطيها أدوات التّعمير انعكاسات كبيرة وتناقض بين توجيهات أدوات التّعمير من جهة وإجبارية تسوية الوعاء العقاري قبل منح شهادة المطابقة من جهة أخرى، وعلى العموم لم تتحقق كل الاهداف التي جاء بها هذا القانون كالحدّ من البناء اللاشرعي وتحقيق مطابقة البنايات.

الخلاصة:

من خلال ما سبق التّطرق له من تحليل لمختلف أنماط التّسيير والتّشريع العقاري الحضري في الجزائر، نستخلص أن التّسيير العقاري تميّز بعدم التّواصل مع المراحل الزّمنية المختلفة ومع ما ميّزها من تباين في الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية والسّياسية للبلاد، كما تميّز بكثرة النّصوص التّشريعية التي ساهمت لحد كبير في عدم تطبيق أغلبها والبقاء بالعمل بما هو عام فقط، وباعتبار أن المدن نتاج لتفاعلات اجتماعية واقتصادية على المجال، فإن المدن الجزائرية تأثّرت جراء تعاقب السّياسات المختلفة على العقار الحضري ولا تزال تعاني من عدم التّناسق ومن العشوائية في التّعمير، كما لم يتم الحفاظ على الأراضي الفلاحية بالرغم من وضع الآليات القانونية والتقنية لذلك، فوتيرة التّوسع العمراني لم يتم التّحكم فيها بما يضمن الموازنة بين مختلف استخدامات الأرض.

الفصل الثّالث: التّخطيط الحضري بالجزائر: الأدوات وتحدّيات النّجاح

يتطرّق هذا الفصل لأدوات التّخطيط الحضري بالجزائر بتحليل أبعادها ودورها في منظومة التّخطيط المجالي، ويتضمن دراسة علاقتها بالتّوسع العمراني وتقييم نجاعتها في التّكفل ومعالجة مختلف الإشكاليات التي تعاني منها المدن، كما يتضمن التّطرق للمشاركة السّكانية من منطلق أهميتها ودورها في التّخطيط الحضري وباعتبارها من المقاربات الحديثة التي أثبتت نجاحها في تخطيط المدن بعدة دول، حيث يسعى البحث لتصنيف مستوى المشاركة السّكانية في إعداد أدوات التّعمير ومن ثمة تفعيل الآليات الضّرورية لضمان مشاركة السّكان في الشّأن الحضري خاصة ما يرتبط بالتّوسع العمراني والتحكم في وتيرته المتسارعة.

1. التّخطيط الحضري آلية للتحكم في التوسع العمراني:

يرتبط التّخطيط الحضري ارتباطا وثيقا بتخطيط المدن؛ هذا الأخير الذي يسعى لإيجاد الظّروف الملائمة لمعيشة السّكان وينظّم استعمالات الأرض التي يتجمعون فيها حيث يشير أحد الباحثين بأن "تخطيط المدن فن وعلم تنظيم استعمالات الأرض وتحديد صفات ومواقع الأبنية وطرق النّقل والمواصلات بشكل يضمن أعلى درجة عملية من الاقتصاد والرّاحة والجمال"[1]، ويضيف نفس الباحث أن "تخطيط المدن هو محاولة متحضّرة للحياة الإنسانية، والتي يكون دافعها الرّئيسي هو استقراء وتوجيه التّغيير"[2] كما يرتبط تخطيط المدن بالتّنمية الحضرية والتّحكم في العوامل الاقتصادية والاجتماعية والسّياسية والعمرانية المساعدة على ذلك.

ويرى أحد الباحثين "أن التّخطيط هو قبل كل شيء طريقة تفكيرنا انطلاقا من المشاكل الاقتصادية والاجتماعية، والتخطيط هو التّوجه نحو المستقبل من خلال انطلاقه

[1] علي الحيدري: التّصميم الحضري، الهيكل والدراسات الميدانية، مكتبة مدبولي، القاهرة، 2002، ص 28.

[2] نفس المرجع، ص 28.

بين الأهداف الكبرى والقرارات والمجهودات المبذولة، وإنجاز نظرة مندمجة وشاملة للسّياسة والبرمجة"[3]، كما يعرّف معجم (LAROUSSE) التّخطيط بأنّه العلم الذي يسعى لانجاز وتحقيق البرامج الاقتصادية والسّياسية التي تحتوي على الأهداف المرجو تحقيقها من خلال الهياكل والتّطبيقات اللازمة لها، فمن خلال هذه التّعريفات يتجلّى الارتباط الأكيد بين تخطيط المدن وآليات تحقيق ذلك التي تعدّ الوسيلة الأنجع لتنفيذ سياسات التّخطيط المحددة بالسّياسات التي تنتهجها الدول، فقد كانت السّياسة العامة للبلاد والإستراتيجية الكبرى لها سببا ودافعا قويا في تحديد أدوات التّخطيط المجالي، وحسب أحد الباحثين فإن "السّياسات الحضرية في الجزائر كانت دائما من نتاج فلسفة المفاهيم المستلهمة لنموذج تنمية البلد"[4]، وبذلك يمكن القول بأن فلسفة التّخطيط الحضري تبنى بسياسات الدّول والتي بدورها تبنى بواسطة استراتيجيات كبرى وأهداف بعيدة المدى تساهم في تحديدها الخصائص الطّبيعية والبشرية التي يمتاز بها الإقليم المعني بالتّخطيط، وكذا بالاعتماد على المؤهلات والثّروات الطّبيعية والبشرية التي يسخر بها، ومن ثمة توضع برامج سياسية تتمخض عنها مخطّطات ذات بعد إقليمي ومحلي، تعنى هذه المخطّطات والدّراسات بالجانب التّخطيطي والاستشرافي لتلك الدّول تحسبا لتدارك العجز الممكن حصوله على مستويات معينة وعلى فترات زمنية محدّدة، هذه المخطّطات تكون كفيلة بالإجابة على توقعات اجتماعية واقتصادية وبيئية يحتمل حصولها في المكان والزمان.

في الجزائر أشار المشرّع إلى أدوات التّهيئة والتّعمير في الفصل الثالث من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلّق بالتّهيئة والتّعمير، حيث نصّت المادة العاشرة منه على أنه "تتشكّل أدوات التّعمير من المخطّطات التّوجيهية للتّهيئة والتّعمير ومخطّطات شغل الأراضي وتكون أدوات التّهيئة والتّعمير وكذلك التّنظيمات التي

[3] A. Zucchelli: Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine Volume 1: recueil des cahiers d'urbanisme-1, OPU, 1983 v1, p 95.

[4] S. BOUCHEMAL, l'étalement urbain un processus incontrôlable, la production de l'urbain en Algérie entre planification et pratiques, presses universitaires de rennes, p 135.

هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير"[5]، وقد بيّنت هذه المادة تشكيل أدوات التّهيئة والتّعمير والصفة القانونية التي تميّزها، كما وضّحت المادة الحادية عشر من نفس القانون على أن أدوات التّهيئة والتّعمير "تحدد التّوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي، كما تضبط توقعات التّعمير وقواعده، وتحدد الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات، ووقاية النّشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحسّاسة والمواقع والمناظر، ومن جهة أخرى تعيين الأراضي المخصّصة للنّشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة، والبنايات المرصودة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التّجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة والنشاطات والمساكن، وتحدّد كذلك شروط التّهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطّبيعية"[6]. كما أُشيرَ إلى أدوات التّهيئة والتّعمير ضمن قانون التّوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 بالفصل الثّاني المتضمن أحكام الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، وأيضا بالقانون رقم 06/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة حيث نصت المادة 19 منه على أن "أدوات التّخطيط المجالي والحضري هي: المخطّط الوطني لتهيئة الإقليم، المخطّط الجهوي لجهة البرامج، المخطّطات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى، مخطّط تهيئة الإقليم الولائي، المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والعمران، مخطّط شغل الأراضي، مخطّط تهيئة المدينة الجديدة، المخطّط الدائم لحفظ القطاعات واستصلاحها، مخطّط الحماية واستصلاح المواقع الأثرية والمنطقة المحمية التابعة لها، والمخطّط العام لتهيئة الحظائر الوطنية"[7].

2. دور المشاركة السّكانية في التّخطيط الحضري

تعتبر المشاركة السّكانية عنصرًا مهِمًّا في التّخطيط الحضري، لما لها من تأثير وانعكاس على تخطيط وتسيير المدن؛ فهي من المقاربات التي تُتيح فرصة لكل الفاعلين

[5] الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية: العدد 52 لسنة 1990، ص 1654.

[6] الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية: العدد 52 لسنة 1990، ص 1654.

[7] الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية: العدد 15 لسنة 2006، ص 20.

لإبداء آرائهم والتّعبير عن انشغالاتهم بالشّكل الذي يضمن توظيف وتجسيد هذه الآراء وتغطية العجز في النّقائص, وتلبية مختلف الحاجيات اليومية. وتعتبر المفاهيم المتعلقة بالتّسيير والحكامة واللامركزية والمشاركة السّكانية من العناصر الرّامية للبحث عن البيئة المناسبة لمعيشة السّكان, وتطوير المجالات التي يشغلونها، ولعلَّ نماذج التّخطيط المتبعة تعدّ وسيلة للسّكان ومستعملي المجال لممارسة المشاركة السّكانية.

وكما هو معروف يتفرّع التّخطيط المجالي بالجزائر على ثلاث مستويات رئيسية منها: **التّخطيط الاستراتيجي** الذي يشمل كامل التّراب الوطني وله أداة قاعديّة ممثلة في المخطّط الوطني لتهيئة الإقليم، هذا المستوى يعدّ سيّاقا مناسبا لمشاركة السّكان لما له من أبعاد إستراتيجية تخص تهيئة الإقليم الوطني، ومن الضروري إشراك الخبراء والمختصين وكل الشّركاء الاقتصاديين والاجتماعيين، أما المستوى الثّاني فهو **التّخطيط الإقليمي أو الجهوي**، وله أدواته التّخطيطية نذكر منها المخطّطات الجهوية لتهيئة الإقليم، أو كما يعبّر عنها بالمخطّط الجهوي لجهة البرامج ومخطّطات تهيئة الولايات، هذا المستوى كذلك يتميّز بالتّخطيط الفنّي، ويمثل قاعدة قويّة للمشاركة السّكانية بالمفهوم الشّامل المتطلّع لاحتياجات السّكان اليومية، أمّا المستوى الثّالث فهو التّخطيط العملي ممثلا في أدوات التّخطيط الحضري, نذكر منها المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير ومخطّطات شغل الأراضي، وهذا المستوى من التّخطيط يعرف **بالتّخطيط المحلي** وهو الحلقة الأخيرة في سلسلة التّخطيط المجالي بالجزائر باعتبار وجوده على التّماس مباشرة مع الواقع الميداني، ويكتسب الطابع العمليّ والمنفّذ للتّوجيهات المستمدّة من باقي المستويات الأخرى، ويتطلّب بالضّرورة الملحّة إقحام وإشراك كل الفاعلين في المجال الحضري- لاسيّما السّكان- في وضع الاقتراحات والتّصورات الهادفة لتحسين وتطوير المجال الحضري.

3. مفهوم المشاركة السّكانية:

أصبح مفهوم المشاركة السّكانية يتردّد ويستخدم في أدبيات التّخطيط والتّنمية والإدارة الحضرية الحديثة بشكل كبير منذ العقد السّابع من القرن العشرين، كوسيلة هامّة في التّخطيط والتّنمية الحضرية لتحقيق نمو اقتصادي مستدام وتقدّم اجتماعي وعدالة اجتماعية تقوم على أساس الحدّ من الفوارق الطّبقية والإقليمية على حد سواء، وتعود البدايات الأولى لظهور المشاركة السّكانية في التّخطيط المعاصر إلى قانون تخطيط المدن البريطاني الذي صدر عام 1947، "والذي أشار بشكل واضح وصريح في مواده إلى ضرورة مناقشة واستشارة أصحاب العلاقة في موضوع التّخطيط والتّصميم الحضري كضمان لنجاح عملية التّطوير الحضري لمناطقهم"[8].

وقد عَرَّفت هيئة الأمم المتّحدة المشاركة السّكانية "بأنها الاندماج التّطوعي للنّاس في اتّخاذ وتنفيذ كل القرارات التي تؤثر تأثيرا مباشرا على حياتهم أي تمكين الرّجال والنّساء في المجتمع نفسه من تقرير نوعية ودرجة واتجاه التّغير الذي يحتاجونه والذي يريدونه، والذي يعتبر مبدأ أساسي من مبادئ الديمقراطية"[9]. ويختلف مفهوم المشاركة بتعدد القطاعات وحقول المعرفة التي طالما سعت لتبني المفهوم وتطوير فكرة الانسجام معه. فقد عرِّفت المشاركة في التّخطيط "بأنها مشاركة المجتمع المحلّي في عمليات التّصميم والتّخطيط من خلال مبدأ العمارة الاجتماعية كأداة لتطوير البيئة المبنية والحياة الاجتماعية ضمنها"[10]، وأشار أحد الباحثين أنه"... في الرّبع الأخير من القرن العشرين بدأ المفهوم في الانتشار والأخذ به كوسيلة مهمّة لإنجاح عملية التّنمية في جميع مراحلها، ومن ثم أُسْتُخدِم بشكل واسع في الأبحاث والدّراسات التّنموية، ولعلَّ مَردّ ذلك يُعزى إلى

[8] غنيم عثمان: التّخطيط: أسس ومبادئ عامة، عمان: دار الصفاء للنشر، 2001، ص 37.

[9] UNCHS. (Habitat): Human settlements development through community participation. Nairobi , (1991). http://www.chs.ubc.ca.

[10] SANOFF. Henry. Community participation methods in design and planning. 2nd. Ed Canada ,(1999).

أن هناك قناعة تامّة بين المخطّطين والسّياسيين والتّنفيذيين، بأن جهد الحكومة بمفردها لا يمكن أن يحقّق عملية التّنمية بكل أهدافها، بفعالية وكفاءة وديمومة دون مشاركة وجهد المواطنين المعنيين بالتّنمية"[11]، وحسب أحد الباحثين فإن "المشاركة هي العملية التي يلعب الفرد من خلالها دورا ايجابيا في الحياة الاجتماعية بأبعادها المختلفة، وتكون لديه الفرصة لأن يشارك في أي مستوى من مستويات التّنمية وعملياتها المختلفة، الأمر الذي يتطلّب توفّر حد أدنى من الوعي والتّعليم والتّدريب، حتى يمكن ضمان إيجابية هذه المشاركة وتفاعلها بشكل إيجابي في إطار المجتمع"[12].

أمَّا في الجزائر فقد تطرَّق المُشرِّع للمشاركة السّكانية سنة 2006، في مفهوم اصطُلِح عليه بـ: "التّنسيق والتّشاور" وهو من ضمن المبادئ العامّة لسيّاسة المدينة، وقد عرَّف ذلك بأن "التّنسيق والتّشاور هما الوسيلة التي من خلالها تساهم مختلف القطاعات والفاعلين المعنيين في تحقيق سيّاسة المدينة، بصفة منظّمة ومنسجمة وناجعة، انطلاقا من خيارات محدّدة من طرف الدّولة وبتحكيم مشترك"[13]، وفي سنة 2011 أشار كذلك المشرّع الجزائري إلى المشاركة السّكانية في المادة الثّانية من قانون البلدية: "البلدية هي القاعدة الإقليمية للامركزية ومكان ممارسة المواطنة، وتشكل إطار مشاركة المواطن في تسيير الشؤون العمومية"[14]، وأيضا في المادة 12 "قصد تحقيق أهداف الدّيمقراطية المحلّية في إطار التّسيير الجواري يسهر المجلس الشّعبي البلدي على وضع إطار ملائم

[11] عبد العظيم عثمان: دور المشاركة الشّعبية في التنمية المستديمة في المجتمعات المحلية الريفية في إفريقيا، 2012 URL: http://www.shatharat.net، (تاريخ التصفح: 2017/01/02).

[12] قاسمي شوقي: معوّقات المشاركة الشعبية في برامج امتصاص السّكن الهش، رسالة دكتوراه، جامعة بسكرة، 2013 ص 74.

[13] الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 15 لسنة 2006، ص 18.

[14] الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 37 لسنة 2011، ص 7.

للمبادرات المحلية، التي تهدف إلى تحفيز المواطنين وحثّهم على المشاركة في تسوية مشاكلهم وتحسين ظروف معيشتهم"[15].

4. تصنيف المشاركة السّكانية في التّخطيط الحضري:

صنّف الباحثون المشاركة السّكانية لعدة نماذج ودرجات؛ تتفرّق بحسب نوع العمليّة التّخطيطية أو الإنمائية والتي تؤثر بدورها على مستوى ونموذج المشاركة، وفيما يلي نستعرض أهم النّماذج ذات العلاقة بالتّخطيط والتّنمية الحضرية:

1.4. تصنيف (Sherry Arnstein, 1969) [16]:

اقترحت هذه الباحثة سُلّم يضم 8 درجات لمشاركة السّكان مبني على أساس مدى القوّة أو التّحكم، كل درجة من السُّلم تعادل مدى معيّن من قوّة المستعمل (السّكان) في تحديد الخطّة أو البرنامج وكلما زادت درجات السّلم مُنحت قوّة أكبر للمستعمل، وتمثل قمة السّلم التّحكم الكامل للسّكان ومنحهم المسؤولية كاملةً لاتخاذ القرارات. بينما يعبِّر أسفل السّلم عن انعدام المشاركة وبالتّالي منح قوة أكبر لقرارات المتخصّصين دون أي مشاركة من الأشخاص العاديين، فيما تعبِّر درجات السّلم الوسطى عن المشاركة الرّمزية للسّكان، والتي لا تؤثّر على قرارات المتخصّصين بالشّكل الذي يعطيهم فهم أكثر لاحتياجات السّكان (انظر الشّكل رقم 1).

[15] الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 37 لسنة 2011، ص8.

[16] SHERRY. Arnstein: "A Ladder of Citizen Participation," *Journal of the American Planning Association*, Vol. 35, No. 4, (1969). (in http://www.participatorymethods.org).

الشّكل رقم 01: يوضّح درجات المشاركة السّكانية حسب تصنيف (Sherry Arnstein)

المصدر: https://en.wikipidia.org/wiki/Sherry_Arnstein

2.4. تصنيف (Becker) سنة 1977:

حسب ما أشار له مجموعة من الباحثين[17] فقد اقترح (Becker) 5 درجات للمشاركة تتعلّق بنمط التّخطيط وطرق إعداده، كما يلي:

1.2.4. وضع المحدّدات والأهداف:

السّكان في هذه الحالة هم صاحب القرار في التّخطيط والتّصميم والإنجاز. هذه الدّرجة تعبّر عن المشاركة الكاملة للسّكان وهي تعادل مستوى التّحكم الكامل للمواطنين المشار لها بالدّرجة الثّامنة من سلّم (Sherry Arnstein).

[17] محمد زياد الملا وآخرون: "أهمية المشاركة الشعبية في التنمية الريفية المتكاملة في تجارب دول متقدمة ونامية"، *مجلة جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية*، المجلد 38، (العدد 1)،(2016)، ص 460.

2.2.4.التّخطيط الذّاتي: وفيه يتم التّنسيق بين السّكان والخبراء لوضع البدائل الضّرورية، والتّالي فهو نموذج يتشابه مع المشاركة الرّمزية من سلّم (Sherry Arnstein).

3.2.4.الاختيار: في هذا النّموذج يختار السّكان من بين تصوّرات وخطط موضوعة مسبقا من طرف الخبراء، والمشاركة تتحدّد في هذه الحالة بحسب العدد الكافي للاختيارات الموضوعة. وهي أيضا شبيهة بالمشاركة الرّمزية بحسب سلّم (Sherry Arnstein).

4.2.4.التّزويد بالمعلومات:يعتمد هذا النّموذج على جمع الخبراء للمعلومات الكافية من السّكان والتي يعبرون من خلالها عن احتياجاتهم وطموحاتهم، حيث يقيّم الخبراء تلك المعلومات ويقرّرون ما يرونه مناسبا. هذا النّموذج يعبّر كذلك عن المشاركة الرّمزية للسّكان حسب تصنيف (Sherry Arnstein).

5.2.4.انعدام المشاركة:

في هذه الحالة تنعدم المشاركة ولا تمنح للسّكان أيّة إمكانية في اتّخاذ القرار وهي بمثابة الدّرجة الأولى من سلّم (Sherry Arnstein).

3.4. تصنيف هيئة الأمم المتّحدة سنة 1989:

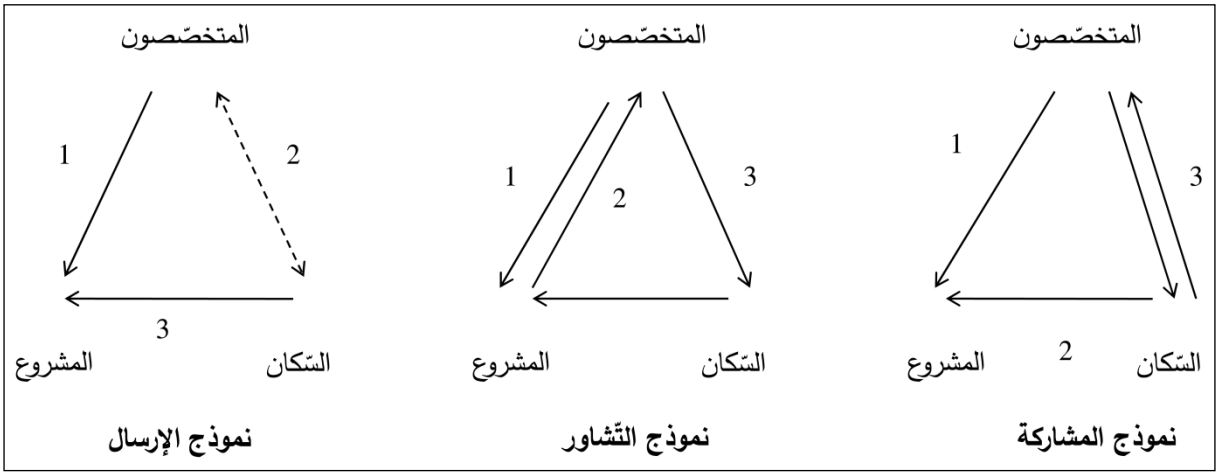
هناك 3 نماذج للمشاركة السّكانية حسب هذا التّصنيف:

1.3.4. نموذج المشاركة: ويعني إشراك السّكان بصفة كبيرة في عمليات التّخطيط والتّنفيذ، وعملية أخذ القرار تتم بإجماع وتوافق بين كل الأطراف الفاعلة في المشروع، وبالتّالي فهناك درجة عالية من المشاركة، وهذا النّموذج شبيه للجزء العلوي من سلّم (Sherry Arnstein).

2.3.4. نموذج التّشاور: في هذا النّموذج يتم عرض المشاريع على السّكان لتسجيل ملاحظاتهم ومن ثمة يتّخذ القرار، وليس بالضرورة أن تؤخذ ملاحظات السّكان بعين الاعتبار، فالمشاركة تتم بدرجات متفاوتة.

3.3.4. نموذج الإرسال: لا يعكس هذا النّموذج أي نوع من المشاركة السّكانية، كونه يتضمّن عرض المخطّطات على السّكان بعد المصادقة عليها ولا يتم تلقي أيّة ملاحظة منهم. وعليه يصنّف كما في الدّرجة الأولى من سلّم (Sherry Arnstein). انظر الشّكل 2.

الشّكل رقم 02: يوضّح نماذج المشاركة حسب تصنيف الأمم المتّحدة سنة 1989.



المصدر: محمد زياد الملا وآخرون: مجلة جامعة تشرين للبحوث والدّراسات العلمية، العدد1، 2016، ص 461، ومعالجة الباحث.

من خلال استعراض النّماذج المختلفة لتصنيف للمشاركة السّكانية يتّضح تباين الطّرق والمقاييس المعتمدة من طرف الباحثين في ذلك، وهذا بحسب اختلاف نوعية ومضامين المشاريع المعنية بالمشاركة، فقد تتم المشاركة بأكثر من نموذج وبدرجات مختلفة ضمن نفس المشروع، وقد تكون في مرحلة وتنعدم في مرحلة أخرى إلا أن الميزة المشتركة بين كل هذه النّماذج هي وجود المشاركة بدرجات مختلفة وأيضا انعدام وجودها.

5. أدوات التّخطيط الحضري بالجزائر:

مرّ التّخطيط الحضري بالجزائر بعدة مراحل متباينة من حيث السّياسة التي خصَّت كل مرحلة ومن حيث استحداث الأدوات والآليات المستخدمة لبلوغ الأهداف المحدّدة، وفي هذا الإطار نركِّز على ما ميّز سيّاسة التّخطيط الحضري وارتباطها بالمشاركة السّكانية خاصة بعد سنة 1990، حيث عرفت الجزائر مع نهاية الثمانينيات تغييرا جذريا في السّياسة العامة للبلاد وذلك بالانتقال من النّظام الاشتراكي إلى التّعددية واقتصاد السّوق، وتجسَّد ذلك من خلال الأحكام التي جاء بها دستور 23 فبراير 1989، ولأجل إيجاد تطابق وانسجام بين التّشريع العمراني والأحكام الدّستورية صدرت عدّة نصوص تشريعية على علاقة بالتّخطيط والتّعمير وأيضا بالمشاركة السّكانية باعتبار التّوجيهات الجديدة للدّستور تكرّس مبدأ المشاورة والمشاركة السّكانية في التّخطيط الحضري وتعدد الفاعلين في تسيير المدن، وعزّزت السّلطات ذلك بإطار تشريعي جديد سنة 2006 يتضمن أحكام القانون التّوجيهي للمدينة وتمّت الإشارة بشكل واضح إلى المبادئ العامة لسيّاسة المدينة كالتّنسيق والتّشاور، اللاتمركز، اللامركزية، التّسيير الجواري وغيرها. كما تدعّم موضوع المشاركة السّكانية سنة 2011 بموجب قانون البلدية الجديد الذي أشار إلى مشاركة السّكان بصفة صريحة أكثر من السّابق، هذه الآليّات جعلت سياسة المدينة والتّخطيط الحضري تتم وفق مسار تشاوري ومنسّق بإدراج أدوات جديدة للتّخطيط المجالي تعتمد كثيرا على إشراك كل الفاعلين، وتتّسم بمبادرة الدّولة في هذه السّياسة وفي إعداد الأدوات التّخطيطية، من خلال توفير الوسائل الكفيلة بمسح كامل التّراب الوطني بالتّنسيق مع كل الشّركاء الاجتماعيين والاقتصاديين، والإشراك الفعلي للسّكان في هذه البرامج والأنشطة المتعلّقة بالمدينة، ومن ضمن الأدوات أدوات التّخطيط الحضري التي اعتمدتها الجزائر وكان لها أثر على واقع التّجمعات السّكانية نذكر:

1.5. المخطّط العمراني التّوجيهي (PUD): أداة للبرمجة وإهمال للمعطيات المحلية[18]

يشير أحد الباحثين الى أنه "في نهائية خمسينيات القرن العشرين وضعت أدوات تعمير وتقنين مبتكرة (1957- 1959)، أهمها المخطّط العمراني التّوجيهي فكانت سنوات الاستعمار الأخيرة التي تزامنت مع الثورة التّحريرية، بداية للتّخطيط الحداثي ضمن سياسة عمومية لتنمية الصّناعة والسّكن عرفت بمشروع قسنطينة"[19]. ويضيف نفس الباحث أن "المخطّط العمراني التّوجيهي (PUD) يستشرف وبرنامجه العام النّمو على المدى الطويل (20 سنة)؛ وتكمّله أدوات أخرى هي: المخطّطات التفصيلية ومخطّطات التّعمير والهيكلة، وبرنامج التّجهيز العمراني(PME) ومخطّط التّحديث والتّجهيز، والبرامج العمرانية، ومناطق التّعمير ذات الأولوية (ZUP)، وهي أدوات التّوسع العمراني في أطراف المدن بحسب جدول المرافق وترتيب هرمي لمستويات التخطيط التي حُدِّدت كما يلي: وحدة الجيرة (Unité de voisinage) بين 800 و1200 وحدة سكنية؛ ثم الحي (Quartier) بين 2500 و4000 مسكن وأخيرا التّجمع السّكني الكبير (Grand ensemble) 10000 سكن"[20].

هذه الأداة العمرانية استمر العمل بها إلى غاية سنة 1990 مع صدور قانون التّهيئة والتّعمير 29/90، وأيضا التّعديل التّشريعي الذي عرفته الجزائر بعد دستور 1989، ويعود تأسيس مخطّط التّعمير التّوجيهي إلى المرسوم رقم 1463/85 المؤرخ في 1958/12/31، وهو تشريع فرنسي استمرت الجزائر في تطبيقه – مع جملة من القوانين الأخرى التي لا تتعارض مع السيادة الوطنية وذلك حتى شهر جويلية من سنة 1975، وهو تاريخ إيقاف العمل بالقوانين الفرنسية باستثناء مخطّطات التّعمير التي تم تمديد

---

[18] ذكر الباحث معاوية سعيدوني أن التّخطيط العمراني استمر بعد الاستقلال كما أرادته الإدارة الاستعمارية نتيجة التبعية الثقافية والتقنية وثقل الإرث الاستعماري، فتبنت الدّولة وأجهزتها البيروقراطية الإجراءات التنظيمية التي لا تمس بالسيادة الوطنية، وكان لمكاتب الدراسات الأجنبية والمحلية دور في مواصلة العمل بأدوات التّخطيط ذاتها(طالع أيضا ما نشره بـ: ***لاكوست***، المركز العربي للأبحاث ودراسة السّياسات، 2016، ص 17 وص 18).

[19] نفس المرجع، ص 16.

[20] نفس المرجع، ص 16.

العمل بها عن طريق منشور صادر عن وزير الأشغال العمومية سنة 1974 ويتعلق بعمل المصالح المكلفة بمعالجة المخطّطات الرّئيسية للتعمير[21]. إن المخطّط العمراني التّوجيهي أدرجته السّلطات الفرنسية في إطار قوانينها الخاصة بالعمران "والتي ظهرت منذ سنة 1919 بفرنسا وسنة 1901 بالدّول الأوربية"[22]، وقد أشار أحد الباحثين أنه "من أجل معرفة تطور المدينة لابد من الرّجوع إلى مشروع قسنطينة 1958، وظهور القانون الجديد للعمران آنذاك بفرنسا الذي هو نفسه المعتمد للتنفيذ في الجزائر، والذي يرتكز على:

- ✓ المخطّط العمراني التّوجيهي (PUD): وهو عبارة عن مخطّط لعريضة رئيسية لتوجيهات التهيئة العمرانية.
- ✓ المخطّط العمراني المجزأ (PUP): وهو عبارة عن الوسيلة التطبيقية للخطوط المحتواة في المخطّط العمراني التّوجيهي"[23]

هذا المخطّط يهتم بالتّجمعات السّكنية التي يفوق عدد سكانها 10000 نسمة، وهو ما أكده الأمر رقم الأمر رقم 24/67 المؤرخ في 1967/01/18 المتعلق بالبلديات، والذي نص كذلك على أنه من واجب البلدية أن تضع مخططا أصليا خاصا بعمران البلدية يتماشى مع نطاق المخطط الوطني لتنظيم البلاد ويخضع لمصادقة الوزير المكلف بالبناء.

1.1.5. المضمون:

بالنّظر إلى التّشريع المتعلّق بهذا المخطّط فإنّه يرسم الإطار العام للتّهيئة ويحدد العناصر الأساسية لها، ويضم:

---

[21] R. SIDI BOUMEDINE, M. Taieb: la recherche urbaine en Algérie: un état de la question, pratiques urbaines 14, groupement de recherche INTERURBA –Urbama, Ura 365 Université de tours,1996 - P 33.

[22] P. Merlin: la croissance urbaine - presses universitaires de France 1994 – p 84.

[23] بشير ريبوح: تنظيم المجال المعماري والعمراني في المدينة الجزائرية، العوامل والفاعلون، دار مداد يونيفارسيتي براس، 2009، ص 76.

- ✓ رسم الطّرق الرّئيسية ذات الحركة المرورية المرتفعة، والتي يجب المحافظة عليها، تغييرها، أو إنشاءها مع توضيح خصائصها.
- ✓ المواقع المخصّصة للتّجهيزات ذات المنفعة العامة والمساحات الحرة.
- ✓ المشاريع المبدئية الرّئيسية للتموين بالماء والتّطهير.
- ✓ التّنظيم الذي يحدّد الضّوابط والارتفاقات المتعلّقة باستعمال الأرض المبررة بطبيعة التّجمع السّكني أو المنطقة.

وأشار المنشور رقم 1181/PU.2/74 والذي تم من خلاله تمديد العمل بالتشريع المتعلق بالمخطّط العمراني التّوجيهي الصادر سنة 1958 إلى أن المخطّط يقترح حلول التهيئة العامة للبلدية ويحدد كل اقتراح للتّهيئة ما يلي:

- ✓ تحديد المناطق (سكن، نشاطات...)
- ✓ رُسيمات الطّرق الحضرية الرئيسية مع إظهار الخصوصيات الأساسية لها.
- ✓ التوزيع المجالي للتجهيزات العمومية المراد انجازها.
- ✓ الأحكام العامة لتوزيع الماء، التّطهير، التّموين بالطاقة الكهربائية والغاز.
- ✓ تنظيم التّعمير يحدد الأحكام الاستثنائية المطبقة على كل منطقة: شكل وأبعاد القطع، الكثافة، التوقعات، والارتفاقات غير المبينة والاستعمالات الممنوعة.

وبالنّظر لهذه المضامين فإن المخطّط العمراني التّوجيهي يهدف بالأساس وحسب مرسوم سنة 1958 إلى وضع مخطّط عام للتهيئة يخص المدينة المعنية، مع الاهتمام ببعض الجزئيات المتعلقة بالشبكات وطرق المواصلات، والأهم أنه يضم تنظيم يبين حقوق التعمير والبناء واستخدام الأرض، بينما أشار المنشور الوزاري الصادر سنة 1974 إلى اقتراح مخطّط عام للتهيئة يخص البلدية ككل، وكل اقتراح للتّهيئة لمنطقة معينة يتم من خلاله وضع الرُّسيمات والمخططات المتعلقة بالجزئيات كالطرق والتجهيزات العمومية والشبكات وغيرها، وطبعا بالإضافة إلى التنظيم أو التقنين الذي يسيّر عملية التّعمير

ويحدد حقوق استعمالات الأرض والارتفاقات المطبقة. وما يلاحظ هو أن الإجراءات التي رافقت إعداد هذه المخطّطات استمرت إلى غاية إعداد أدوات التهيئة والتعمير الحالية، كما أن للتّوجهات السياسية للبلاد آنذاك دورا كبيرا في تحديد الآليات والأهداف التي تتبناها الدّراسات الواردة ضمن المخطّطات العمرانية التّوجيهية.

2.1.5. الأهداف: تتماشى مع خيارات السّياسة الوطنية

لا شك أن هذه المخطّطات التي تعتبر في مضمونها دراسات تقنية وعمرانية، قد وضِعت لحل مشاكل آنية لتلك المرحلة، لاسيما وأن الجزائر ورثت نظام عقاري معقد، وحظيرة سكنية غير قادرة على تغطية العجز المسجّل في قطاع السّكن، وهي في مرحلة البناء وتمرّ بظروف صعبة، وهو ما أكّده بيان الأسباب لإصدار الأمر المتعلق بالبلديات والذي ذكر "... وبما أن البلدية حاليا مسيرة في ظروف صعبة ومجرّدة من كل مبادرة بناءة من أجل المساهمة في انجاز أهداف التّنمية الوطنية، أو من أجل تلبية الحاجات المحلية، ومحرومة 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، ولمعالجة هذا الوضع رأى مجلس الثورة إعطاء القيمة الحقيقية للمؤسسة البلدية، وتحديد مبادئها الأساسية في الميثاق الذي صادق عليه في شهر أكتوبر سنة 1966"[24]. ورغم هذه الظّروف التي صاحبت إعداد أدوات التّعمير آنذاك من توفير الأوعية العقارية اللازمة لاستيعاب مشاريع التنمية والمرافق العمومية وأيضا إنجاح مشروع مناطق السكن الحضري الجديدة، وما صاحب ذلك من حركة هجرة من الرّيف نحو المدينة وغيرها من الصعوبات التقنية والإدارية، "الانتقادات لم تتوقف عن مخطّطات التّعمير الرّئيسية خاصة بين سنتي 1970 و1990 باعتبار أن هذا المخطّط أداة للتّعمير لم تسمح حسب تفسيرات المرحلة بالتّحكم في النّمو الحضري، ومراقبة العمران الفوضوي، ولم

[24] الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 07 لسنة 1967.

يعط عمران ذو نوعية..."[25]، وفي الإطار ذاته فقد حقّق المخطّط أهدافا كثيرة وصفها نفس الباحث بالعملية وهي:

- ✓ "تحضير المناطق المبرمجة لاستيعاب البرامج الكبرى للسكن الاجتماعي المبادر به من سنة 1974 إلى غاية 1985.
- ✓ تسهيل منح الأراضي للسكن الفردي وبأثمان لم تخضع للمنافسة في إطار الأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية.
- ✓ تسهيل انجاز الاستثمارات العمومية في إطار إجراءات لجنة اختيار الأراضي"[26].

3.1.5. الفاعلون: احتكار الدّولة لصلاحيات التّخطيط والإنجاز

تجدر الإشارة إلى أن الاستثمارات التي بادرت بها الدولة الجزائرية منذ الاستقلال وحتى نهاية الثمانينات، والتي تم هيكلتها فيما يعرف بالمخططات الرباعية والثلاثية، تم تجسيدها في إطار برامج ومخططات عملية مثل برامج المخططات البلدية للتنمية (PCD)، التي تضع مدونة مشاريع تقوم البلديات بتنفيذها وتسييرها محليا، ومنها كذلك البرامج القطاعية للتنمية (PSD)، والتي تسهر الولايات على تجسيد المشاريع التي تغطيها هذه البرامج في إطار جهوي وولائي، كما باشرت السلطات العمومية إلى خلق مؤسسات للانجاز وهيئات عمومية تختص بالدراسات التقنية والاقتصادية، نذكر منها الصندوق الجزائري للتهيئة العمرانية (CADAT) المنشئ سنة 1961 في إطار مخطط قسنطينة، والذي استمر في العمل إلى غاية سنة 1983، ويختص بالدراسات العمرانية والتهيئة، ومكتب الدّراسات للأشغال العمومية والهندسة المعمارية والتعمير (ETAU) وقد أنشئ من طرف وتحت وصاية وزارة الأشغال العمومية سنة 1967 واستمر في العمل إلى غاية

[25] R. SIDI BOUMEDINE, M. Taieb: la recherche urbaine en Algérie : un état de la question, pratiques urbaines 14, groupement de recherche INTERURBA –Urbama, Ura 365 Université de tours,1996 - P 33.

[26] نفس المرجع ص 34.

1983، وأيضا نذكر مكتب الدّراسات التّقنية والاقتصادية (ECOTEC)، واللّجنة الدائمة للدّراسات والتّنمية وتهيئة وتنظيم مدينة الجزائر (COMEDOR) وهي لجنة متعدّدة الوزارات منشأة سنة 1968 مهمتها الأساسية إعداد مخطّط عمراني لمدينة الجزائر العاصمة، والذي سمي بمخطّط التّوجيه العام (POG) وأيضا الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية (ANAT) التي اختصت في مجالات تقنية متعدّدة أهمها التّهيئة والتّعمير. كل هذه الهيئات الفاعلة والمنفّذة للسياسة الحضرية آنذاك، احتكرت فيها الدّولة زمام الأمور وتولّت تسيير الشّأن الحضري بشكل انفرادي كرّس الأحادية في التّخطيط والتّسيير، هذه المقاربة كانت لها انعكاسات سلبية كثيرة على واقع المدن ولم تتحقق بسبب ذلك كل الاهداف المسطرة كالتّحكم في النّمو الحضري، والحدّ من التّوسع العشوائي للمدن وتحقيق التّوازن الجهوي بين الرّيف والمدينة.

4.1.5. التّوسع العمراني في إطار المخطّط العمراني التّوجيهي:

تعتبر المركزية في التّسيير وفي أخذ القرارات المنهج المتّبع للفاعلين خلال مرحلة إعداد وتنفيذ مخطّطات التّعمير التّوجيهية، وجدير بالذّكر أن مكاتب الدّراسات التي قامت بإعداد هذه المخطّطات تعاملت جيدا مع متطلبات المرحلة؛ من خلال اقتراح مخطّطات للتهيئة وتقسيم المدن لقطاعات قادرة لاستيعاب التّوسعات العمرانية التي كانت تتطلبها حاجة المدن في تلك المرحلة لاسيما ذات الحجم السكاني المعتبر كمدن الشمال، فالعلاقة التي يمكن الوقوف عليها بين أدوات التّعمير والتّوسع العمراني حتى بداية التسعينات، تميّزت بتوفير الفضاءات الحضرية الضّرورية لانجاز الاستثمارات كالسّكن والتّجهيزات العمومية، والمناطق الصّناعية ومناطق التّخزين والنّشاطات التّجارية، وأيضا الفضاءات الحضرية الضّرورية لانجاز مشاريع مناطق السّكن الحضري الجديدة، وأيضا دون إغفال التّحاصيص البلدية خاصة ذات الطّابع الاجتماعي المنشأة في إطار الأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية، والمسيّرة من طرف البلديات التي كانت تشرف أيضا على تسيير

مقاولات الانجاز، ومؤسّسات التّسيير الذّاتي التي كُلّفت بإنجاز المرافق العمومية ذات الخدمة المحلية وبعض مشاريع السّكن الصغرى. وبالنّظر لقدرات التّنمية التي ميّزت تلك المرحلة خاصّة البشرية واعتبارا للسّياسة المنتهجة من طرف السّلطات فإن الجزائر وضعت مخططات عمرانية استطاعت من خلالها أن تُجيب على بعض تحديات المرحلة، خاصة من جانب الوفرة العقارية، الشيء الذي افرز أشكالا عمرانية جديدة تحيط بالمراكز القديمة للمدن والتي كانت في الغالب ذو نمط أوربي، وقد وصف الجغرافي (مارك كوت في معاوية. سعيدوني، ص 18) هذا النّمط من التخطيط "وإن استفادت المدينة من التّطور والنّمو، إلا أنّه لم يكن يُنظر إليها كظاهرة عمرانية، فكانت مجالا لتهيئة لا تخضع لضوابط، وكانت السّلطات العمومية تنجز تجمعات السّكن الكبرى من دون التّفكير في انجاز المرافق التي تتطلبها، بينما كان أصحاب المشاريع الخاصة يبنون خارج القانون فوق أراض غير صالحة للبناء والتّعمير"[27]، هذه الأشكال ضمّت نمطين أساسين إما جماعي في إطار مناطق السّكن الحضري الجديدة، وإما فردي في إطار التحصيصات السكنية الفردية، وبالتالي تغيرت مورفولوجية المدن وأصبح هناك تباين بين المركز والمحيط، وتكاد أن تشترك كل المدن الجزائرية في هذا النّمط من العمران، هذه المنهجية المعتمدة على المخطط التّوجيهي للتعمير بقدر ما ساهمت في توفير الأوعية العقارية وانجاز الاستثمارات العمومية، فإنها لم تتميز بخاصيّة التّسيير للمجالات الحضرية ولم تعط الحلول اللازمة لأزمة السّكن، كما أنها لم تكن قادرة على وضع التّصورات المستقبلية لوضعية العمران، وبذلك تحول العمران من التّحصيصات والسّكن الاجتماعي إلى البناء العشوائي وظهرت أحياء عشوائية بكاملها لم تكن السّلطات في وضع تستطيع من خلاله أن تعالج هذه الوضعية العمرانية التي رافقتها حركة نزوح ريفي كبيرة، وقد تداركت السلطات هذا النقص والعجز الذي ميّز هذه الأداة، وربما ميّز بعض التشريع العقاري

[27] M. Côte: l'Algérie. Espace et Société, collection U, Série géographie (paris: Masson A. Colin, 1996).

الذي ساير المرحلة منتصف الثمانينات، وذلك بإعادة هيكلة بعض المؤسسات الفاعلة، كما عملت على إشراك فاعلين جدد في المجال الحضري وأدخلت الخواص بعد ذلك في إنتاج السكن بهدف التّمهيد لمرحلة جديدة بظروف اقتصادية واجتماعية وسياسية مغايرة.

2.5. المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير(PDAU): أداة للتّخطيط المجالي والحضري

المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير هو الأداة المستحدثة بموجب التّشريع الجديد المتعلق بالتّهيئة والتّعمير، وجاء طبقا لتوجيهات السّياسة العقارية والعمرانية الجديدة، وأيضا لمعالجة التّحديات التي تواجهها المدن الجزائرية بعد عشرية الثّمانينيات خاصة، وحسب المادة 16 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 فإن المخطّط التّوجيهي هو أداة للتّخطيط المجالي والتّسيير الحضري، يحدّد التّوجيهات الأساسية للتّهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التّهيئة ومخطّطات التّنمية، ويضبط الصّيغ المرجعية لمخطّط شغل الأراضي. وبالنّظر لمضمون هذا التّعريف فإن المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير استجد من خلاله التّخطيط المجالي لإقليم البلدية وأيضا اهتمامه بالتّسيير الحضري، وهو ما لم يكن مدرجا سابقا بمخطّط التّعمير التّوجيهي، ويُعدّ هذا الإجراء بمثابة تصحيحا للأخطاء وتجاوزا للفشل الذي ميّز منظومة التّخطيط السّابقة، ويوحي في نفس الوقت بوجود خلل في تسيير المدن خاصّة وأن كل المجالات الحضرية شهدت نموا عمرانيا معتبرا مع نهاية الثمانينيات. والجديد كذلك الذي ميّز هذه الأداة هو إلحاقها بمخطّط تنفيذي يهتم بتحديد حقوق البناء واستعمالات الأرض معتمدا في ذلك على توجيهات وتوصيات المخطّط التّوجيهي، وهو بمثابة الصيغة التنفيذية والحلقة الأخيرة لمنظومة التّخطيط الحضري بالجزائر. كذلك فَصَلَ قانون التّعمير كثيرا في دور وأهداف المخطّط التّوجيهي حيث أشارت المادة 18 وما بعدها[28] إلى بعض الخصوصيات المرتبطة بتدخل المخطّط بالمناطق التي يتعلق بها،

[28] المادة 18: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

واستشراف آفاق التّنمية لإقليم البلدية في ظل احترام المبادئ العامة للسياسة الوطنية للتّهيئة العمرانية على أمد 20 سنة، وهي المدة النّظرية المتوقّعة لتحقيق الأهداف والمشاريع المبرمجة بالمخطّط، وحتى انقضاء هذه الآجال يتم مراجعة المخطّط بنفس أشكال إعداده، للإشارة أن المخطّط التّوجيهي يتكفل ببرامج الدّولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية وبالتّالي تُفرض توجيهاته على هذه البرامج التي يوفّر لها الأوعية العقارية اللازمة، بينما تفرض الاستثمارات ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير، ويأتي هذا الإجراء في إطار إزالة العراقيل لضمان التّنمية وتجسيد المشاريع ذات المنفعة العامّة، "حيث حافظت الدّولة على دورها في إنتاج التّنظيمات، والبقاء كصاحب مشروع للبنى التّحتية الرّئيسية وبعض التّجهيزات العمومية"[29]

1.2.5. المضمون: دراسة تقنية واجتماعية

المخطّط التّوجيهي هو دراسة تقنية واجتماعية واقتصادية تحتوي على جزئين أساسيين أولهما عبارة عن وثائق بيانية والثّاني وثائق مكتوبة، وقد تم تحديد محتواهما بموجب المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/28 المعدّل والمتمّم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 2005/09/10 كما يلي:

- ✓ تقرير توجيهي يُقدّم فيه تحليل للوضع القائم والاحتمالات الرّئيسية للتّنمية بالنّظر إلى التّطور الاقتصادي والدّيمغرافي والاجتماعي والثّقافي للتّراب المعني، بالإضافة إلى قسم التّهيئة المقترح بالنّظر إلى التّوجيهات الخاصّة بمجال التّهيئة العمرانية، ويقصد من خلال هذا التّقرير إعطاء تحليلا واضحا وشاملا لوضعية البلدية

- يحدّد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.
- يحدّد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.
- يحدّد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

المادة 19: يقسم المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي:

القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية، القطاعات غير القابلة للتعمير.

[29] R. SIDI BOUMEDINE et autres: l'urbain dans le monde arabe, politique, instruments et acteurs, édition: CNRS Paris 1999, p 128.

الاجتماعية والاقتصادية والتّنموية بما يتماشى مع توجيهات التّهيئة العمرانية المنصوص عليها بموجب قانون سنة 1987[30].

- ✓ تقنين يحدد القواعد المطبّقة بالنّسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات، وهي القطاعات المعمّرة والمبرمجة للتّعمير وقطاعات التّعمير المستقبلية، باستثناء القطاعات غير القابلة للتّعمير والتي لا يحدّد لها أي تقنين عكس القطاعات الأخرى التي لابد من تحديد حقوق وكيفيات استعمالات الأرض فيها، وهو ما أتى به التّقنين والتّنظيم المرافق للمخطّط التّوجيهي، الذي يحدّد كذلك الكثافة العامة النّاتجة عن معامل شغل الأرض، وأيضا التّخصيص الغالب للأراضي مع إمكانية إخضاع البعض منها لشروط خاصة، وأيضا يحدّد هذا التّقنين مواقع التّجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية وأيضا المساحات التي تتدخل فيها مخطّطات شغل الأراضي، خاصة الأنسجة الحضرية التي سوف تمسّها عمليات تهيئة من خلال هذه المخطّطات؛ حيث أن هذه الميزة التي تخصّ التّدخل في الأنسجة الحضرية رافقت مصطلح التّهيئة المستجد بالمخطّط التوجيهي.
- ✓ الوثائق البيانية والتي تشتمل على:
  - مخطّط الوضع الحالي بما في ذلك الإطار المبني والطّرق والشّبكات المختلفة، بالإضافة إلى مخطّط تهيئة يبين حدود القطاعات العمرانية، وبعض القطاعات الخاصّة كالأراضي الفلاحية والمناطق الطّبيعية وذات الميزة الثّقافية، وكذا مساحات تدخل مخطّطات شغل الأراضي.
  - مخطّط الارتفاقات المختلفة.
  - مخطّط تجهيز يبرز مختلف الشّبكات وطرق المرور ومنشآت المنفعة العامّة.

[30] القانون رقم 03/87 المؤرخ في 1987/01/27 المتعلق بالتّهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية العدد 5 لسنة 1987.

- مخطّط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرّضة للأخطار الطبيعية و/أو التّكنولوجية والمخطّطات الخاصّة للتّدخل[31].

هذه الوثائق البيانية والمكتوبة تظهر إلى حدّ كبير نوعا من التّحكم والاستشراف التي خَصَّ بها المخطّط التّوجيهي المجالات الحضرية، كما أن للتقنين المرفق بالوثائق البيانية دورا أساسيا في تسيير العمران والتّحكم في استخدامات الأرض، عن طريق مخطّطات شغل الأراضي التي تمسّ الأنسجة الحضرية والقطاعات العمرانية المبرمجة للتعمير، وبذلك يكون هذا المخطّط قد توصّل لبلوغ بعض الأهداف التي رسمتها السّياسة العامة للبلاد، خاصة أن إعداده يتم في إطار تشاركي بين مختلف الفاعلين وحتى السّكان والجمعيات المهنية المختلفة، فهو يعبّر على التّوجه المتعدّد الرؤى ووضع الخطط التّنموية ضمن سياق مشترك يحافظ على صلاحيات الفاعلين الرّسميين في تصدّر تسيير مختلف الجوانب العمرانية، خاصة المرتبط بالعقار الحضري الذي اسند تسييره للهيئات الجديدة المنشأة أو ما يعرف بالوكالات العقارية المحلية. ويتم إعداد هذا المخطّط وفقا لإجراءات معينة وتحت الإشراف المباشر لمديريات التّعمير والبناء وبمبادرة من البلديات المعنية التي تقوم بدورها بتنفيذ المهام التّالية:

- ✓ المصادقة على إعداد الدّراسة عن طريق مداولة المجلس الشّعبي البلدي، وهي مرحلة مهمة أين يتم تحديد محيط ومساحة تدخل هذه الدراسة، ويتم مناقشة الهدف من إعداد هذه الدراسة والتطرق إلى البعد الاقتصادي والاجتماعي لها، ومدى ملائمتها لاحتياجات السّكان.

[31] أشار المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 2005/09/10 إلى عدّة تعديلات فيما يخص مضمون المخطط التوجيهي، من ضمنها المخططات الخاصة بالأخطار الطبيعية و/أو التكنولوجية وكيفيات إعدادها تماشيا مع الإجراءات المقرّرة في القانون رقم 02/02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، وفي القانون 20/04 المؤرخ في 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

- ✓ بعد إنهاء مرحلة المصادقة على إعداد الدّراسة، يتّخذ قرار إداري بلدي يبلغ للهيئات العمومية المحلية والولائية لإبداء رأيها حول المشاركة في إعداد الدّراسة، وينصّ المرسوم التنفيذي المذكور سلفا على أنه يستشار وجوبا: الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدّولة المكلفة على المستوى الولائي مثل مديرية التعمير والبناء، مديرية التّخطيط والتهيئة العمرانية، مديرية المصالح الفلاحية، محافظة الغابات، غرف التجارة والفلاحة، مديرية الرّي، مديرية الأشغال العمومية، مديرية الثقافة، مديرية أملاك الدولة، مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي البيئة والسياحة، وأيضا على المستوى المحلي كمصالح توزيع الطاقة والماء والنقل...الخ، ويستشار اختياريا: الجمعيات المحلية ورؤساء المنظمات المهنية، ولجان الأحياء السكنية، وبعض مكاتب الدراسات أو المؤسسات الخاصة المهتمة، وكذلك الملاك والحائزين لعقارات من أجل تجنب النزاعات العقارية التي يمكن أن تطرأ أثناء تجسيد المشاريع، ولهؤلاء الإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد المخطّط.

2.2.5. الأهداف: التّسيير الحضري والتّهيئة

رغم التّأخر الواضح في إعداد المخطّطات التّوجيهية للتّهيئة والتّعمير والذي بدأ مع منتصف التّسعينات، ورغم كذلك الصّعوبات التي اعترضت الفاعلين ومكاتب الدّراسات إلا أنّه وجب التّذكير ببعض الأهداف المرتبطة بالجوانب الآتية:

أ. التّسيير الحضري:

لقد أتاح المخطّط التّوجيهي لرؤساء البلديات باعتبارهم المبادر بإعداد هذه المخطّطات وباعتبارهم كذلك المسيّر الرّئيسي للتجمعات السّكانية، مرونة كبيرة للتّحكم في نمو المدن وتسييرها، حيث تُعدُّ هذه المخطّطات بمثابة ورقة طريق تسيَّر من خلالها البلديات حتى آفاق 20 سنة، وتعتبر بمثابة وثيقة مرجعية لكل العمليات العمرانية التي

يمكن أن تمس إقليم البلدية، وقد تدعّم هذا الدّور بمراجعة القوانين الخاصّة بالبلدية[32] والولاية[33] والأملاك الوطنية[34]، وبصفة عامة فإن هذه الأداة العمرانية من ناحية التّسيير الحضري قد لعبت دورا واضحا، تجلى ذلك من خلال ترشيد استعمالات الأرض والمحافظة على الأراضي الفلاحية، وأيضا من خلال إبعاد التّسيير العقاري عن البلديات وتوكيل هيئات أخرى لتسييره.

ب. التّهيئة الحضرية:

في شقه المتعلّق بالإطار المبني وضع المخطّط التّوجيهي حيزا كبيرا للتدخل من أجل معالجة الأنسجة الحضرية الموجودة، وذلك بواسطة مخطّطات شغل الأراضي التي تختص بعمليات تهيئة الأحياء والقطاعات العمرانية، عن طريق عمليات تهيئة نوعية يختلف تدخلها حسب طبيعة النسيج العمراني، وتبعا لخصائص أخرى معمارية وثقافية واجتماعية واقتصادية، هذه الخاصية مكنت عدة مدن من الاستفادة من برامج متعددة، موّلتها الخزينة العمومية ومنها الممولة حتى من طرف البنك العالمي، وقد أسهمت في تحسين البيئة الحضرية وإعادة هيكلة الأحياء الفوضوية التي شوّهت الأنسجة الحضرية، وبالتّالي فقد مكّن المخطّط التّوجيهي من معالجة الأنسجة الحضرية سوى من الناحية العمرانية والمعمارية أو من الناحية العقارية وتسوية الوضعيات والحيازات غير القانونية، باعتبار أن مخطّطات شغل الأراضي وثائق تعمير تتمتع بالخاصية القانونية للمعارضة بها أمام الغير شأنها في ذلك شأن المخطّطات التّوجيهية.

[32] القانون رقم 08/90 المؤرخ في 1990/04/07، ثم القانون رقم 11/10 المؤرخ في 22 جويلية 2011.

[33] القانون رقم 09/90 المؤرخ في 1990/04/07، ثم القانون ثم القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21.

[34] القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم.

ج. التّخطيط المجالي ورسم آفاق التّنمية:

لقد اهتمت المخطّطات التّوجيهية للتّهيئة والتّعمير بالتّخطيط المجالي للبلديات، من خلال مخطّطات التّهيئة المجالية التي اختصت بالمجالات غير الحضرية، والتي سهرت على إعداد التّوازن بين مختلف وظائف الأراضي وبما يضمن التوازن بين الفلاحة والصناعة والعمران، كما أن آجال العشرين سنة المحددة افتراضيا لهذه المخطّطات تضمن آفاق للتنمية على المدى البعيد بما يتوافق مع إمكانات ومؤهلات البلدية ضمن الاستراتيجيات المطروحة. إن المخططات التوجيهية هي الوثيقة المرجعية لبعث مختلف الاستثمارات المحلية ذات المنفعة المحلية والجهوية، وهي أيضا المقيّد والملزم لكثير من القطاعات الأخرى المتدخلة على مستوى البلدية، كقطاع الفلاحة وقطاع الغابات وقطاع الرّي والموارد المائية وغيرها، كما أن الإجراءات التي أقرّتها التّشريعات الجديدة الخاصة بحماية الساحل وبالوقاية من الأخطار الكبرى يتكفل بها المخطّط التّوجيهي انطلاقا من التّعديل الصّادر سنة 2005، وبذلك فإن كل المخطّطات التي يتم مراجعتها ستضمن ترتيبات جديدة تساير متطلبات ومعطيات المرحلة.

3.2.5. الفاعلون: تعدد المتدخلين مع المحافظة على مبادرة الدّولة

إن الواقع السّياسي والاجتماعي والاقتصادي الذي عاشته الجزائر مطلع التّسعينات، وأيضا متطلبات المرحلة كالانتقال إلى اقتصاد السّوق فرضت واقعا عمرانيا يصعب التّحكم فيه بالوسائل والإمكانيات الموجودة من قبل، وهو ما عجّل لإنشاء وإدخال الكثير من المتدخلين والفاعلين، وتقسيم المهام لتخفيف الأعباء التي كانت سابقا تتحملها جهة واحدة. وبالتّالي كان من الطّبيعي أن تتوزع المهام المنوطة بالمخطّط التّوجيهي على عدد من الفاعلين والمسيّرين والمرقين العقاريين ومكاتب الدّراسات، وقد أشار المرسوم التنفيذي الصادر سنة 1991، وأيضا المرسوم المعدِّل له الصادر سنة 2005 إلى وجوب إشراك الإدارات العمومية المكلفة على مستوى الولاية بالقطاعات

الاقتصادية والتقنية، كما تم التكفل **بمشاركة السّكان** والجمعيات المهنية – ولو بنوع من التحفظ – في المشاركة ضمن إعداد هذه المخطّطات، كما تم تكليف بعض مكاتب الدّراسات الخاصة المعتمدة سنة 1994[35] بإعداد بعض المخطّطات للبلديات ذات الحجم السّكاني الصغير، في حين حافظت الدّولة على دورها الرّيادي فيما يخص إعداد مخططات البلديات الكبرى وذلك عن طريق مكاتب دراسات عمومية مثل مكتب الدراسات والانجاز العمراني لقسنطينة (URBACO). كما لعبت طبيعة المشاريع ونوعيات التدخل بالمدن، دورا كبيرا في إشراك فاعلين جدد عن طريق إنشاء بعض هيئات التّسيير الحضري كالوكالات العقارية، أو بإعادة بعث وتفعيل هيئات أخرى أسندت لها مهام محددة كالترقية العقارية والسكن مثل دواوين الترقية العقارية ومؤسسات السكن العائلي (EPLF, OPGI)، وفي هذا الخصوص منحت كذلك فرص للخواص من أجل خلق مؤسسات ذاتية أو بشكل جماعي للترقية العقارية، بالإضافة إلى المؤسسات ذات الطابع المقاولاتي المكلفة بتنفيذ المشاريع والتي حلّت مكان المقاولات البلدية.

4.2.5. التّوسع العمراني في ظل المخطّط التّوجيهي: تسارع وتيرة التّوسع العمراني

جاء المخطّط التّوجيهي للتّكفل ببرامج الدّولة والجماعات المحلية في إطار ترشيد شغل الأرض، والمحافظة على الأراضي الفلاحية والموازنة بين مختلف الاستخدامات، وأيضا بما يضمن التّسيير الأمثل للمدن والتّحكم في نموّها، خاصة أن هذا المخطّط يُعنى بتغطية كامل إقليم البلدية من خلال إعطاء أوجه التّهيئة للمجالات غير الحضرية تبعا لمؤهلات وإمكانات هذه المجالات، إلا أن الواقع لم يظهر النتائج المرجوة بدليل استمرار توسع المدن على حساب الأراضي الزراعية، واستمرار ظهور الأحياء العشوائية وتقهقر الأنسجة العمرانية لاسيما القديمة منها، وبالتّالي فالشّكل الحضري للمدينة الجزائرية لم

[35] المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

يعرف تغيّرا واضح المعالم، وقد ساهم في هذا الوضع تأخر الدّراسات الخاصة بمخطّطات شغل الأراضي باعتبارها الأداة التّطبيقية لمخطّطات التّهيئة والتّعمير، "أصبحت المشاريع العمرانية مساحات مجرّدة فوق الورق، فقيرة من حيث التّركيب والشّكل بعد إنجازها، وهذا ما ساهمت فيه منهجية وضع مخطّط التّعمير التّوجيهي أحادية الاتجاه من دون تصحيح رجعي، بحسب أربع مراحل متتابعة: تحدّد الأولى الاهداف في مجال السّكن والتّشغيل وقدرات الاستيعاب، وتضع الثانية سيناريوهات التّعمير المستخلصة من المرحلة الأولى، وتتم في المرحلة الثالثة مشاورة محدودة بين السلطات العمومية لاختيار أحد السيناريوهات. أما المرحلة الأخيرة فتفصِّل السيناريو المعتمد ليصبح أداة التعمير (المخطط) التي يُخيّل لواضعها أنه ألمَّ بمختلف الجوانب، بينما هو في الواقع حبيس منهجية مبسّطة مغلقة على ذاتها لا تسمح بتصويب الخيارات"[36].

فمثلا الجيوب العقارية المحددة لمخطّطات شغل الأراضي المبرمجة في إطار التّوسع العمراني على المدى القصير، استهلكت بعض مجالاتها بسبب غياب الدّراسات أو تأخرها، حيث أن منظومة التّنمية والبرامج المسطّرة لم يكن في هيكلتها ومدونتها انتظار المصادقة على مخطّطات شغل الأراضي، وبالتّالي اعتمد نمط التّعمير كما في السّابق بالاعتماد على لجان محلية لاختيار الأراضي المناسبة للمشاريع خاصة السّكنية منها، وأيضا باتخاذ القرارات الفردية للحالات المستعجلة التي تتطلبها التّنمية، ومنه فالشّكل الحضري استمر بظهور الأحياء السّكنية الجماعية والأحياء السّكنية الفوضوية.

3.5. مخطّط شغل الأراضي (POS) : الأداة التّنفيذية للمخطّط التّوجيهي

يضبط مخطّط شغل الأراضي بالتّفصيل في إطار توجيهات المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء، كما يضبط القواعد المتعلّقة بالشكل

[36] معاوية سعيدوني: أزمة التحديث والتخطيط العمراني في الجزائر، جذورها، واقعها، آفاقها، ***لا تكتب عنوان***، المركز العربي للأبحاث ودراسة السّياسات، 2016، ص 22.

الحضري ويعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به، ويعتبر مخطّط شغل الأراضي أداة تنفيذية للمخطّط التوجيهي، إذ أنه يعمل على تفسير وتوضيح مختلف أقسام التهيئة التي يدرجها، وقد بيّنت المادة رقم 31 من القانون 29/90 بالتّفصيل معنى مخطط شغل الأراضي "يحدّد مخطط شغل الأراضي بالتّفصيل في إطار توجيهات المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء، ولهذا فإن مخطّط شغل الأراضي يحدّد بصفة مفصّلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشّكل الحضري، والتّنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي، ويعيّن الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البنايات المسموح بها واستخداماتها، كما يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات، ويحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصّصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيط ومميزات طرق المرور، ويحدد الارتفاقات، ويحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها واصطلاحها، ويعيّن مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها"[37]، وعليه يكون التّشريع الجزائري قد وضع أداة ثانية للتّعمير مهمتها العناية بالتفاصيل المتعلقة باستخدامات الأرض وحقوق البناء، باعتبار أن قانون التّعمير قد ربط حق البناء بملكية العقار، كما أن مخطّطات شغل الأراضي اتّسمت بالطّابع العملي والتّنفيذي لمختلف المشاريع والعمليات العمرانية، حيث تلعب دورا كبيرا في استقطاب مشاريع عمومية كثيرة خاصة تلك التي تتولى الجماعات المحلية انجازها، كما ساهمت كثيرا في توفير الأوعية العقارية لتوسع المدينة ولمختلف البرامج السّكنية.

إن مخطّطات شغل الأراضي قد طغى دورها العملي على الدّور التّوجيهي لمخططات التّهيئة والتعمير، وذلك من خلال مسايرة مختلف مراحل التّخطيط الحضري

[37] الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية: عدد 52 لسنة 1990، ص 1656.

والبرامج التنموية، كون هذه المخطّطات تُبعث على مراحل وأولويات تحدّدها الجماعات المحلية قرابة كل خمس سنوات، الشّيء الذي قد يمكّن نظريا من تحقيق عدة ايجابيات على المستوى العملي للتّعمير ويساهم في تغطية العجز لاسيما في مجال العقار، حيث أكدت المادة 86 من القانون رقم 25/90 المتعلّق بالتّوجيه العقاري"... وفي هذا الإطار يتعين على كل مالك و/أو حائز أن يستعمل ويهيئ ملكه طبقا لنوعية الاستعمال الذي تسطّره أدوات التّهيئة والتّعمير"[38]، بمعنى أن أدوات التّعمير تفرض توجيهاتها على الملاك وليس العكس، وقد تدعم هذا الجانب بإصدار القانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وبصفة عامة تتميز مخطّطات شغل الأراضي عن غيرها بقربها لواقع المدن وتعاملها بشكل مباشر مع العمليات العمرانية سوى التي تدخل في تهيئة الأحياء أو تلك الخاصة بالتوسع العمراني.

1.3.5. المضمون : يتشكّل مخطّط شغل الأراضي من:

- ✓ لائحة تنظيم تتضمن مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطّط شغل الأراضي مع أحكام المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير، وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية تبعا لآفاق تنميتها، كما تتضمن جانب القواعد التي تحدّد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأرض (COS)، ومعامل استعمال الأرض (CES)، كما يبيّن هذا التّقنين كذلك شروط شغل الأراضي المرتبطة بالمنافذ والطرق ومختلف الشبكات، وأيضا الشروط المرتبطة بارتفاع المباني ومظهرها الخارجي، وأماكن توقف السيارات والمساحات الفارغة وغيرها.
- ✓ الوثائق البيانية والتي تتكون خصوصا مما يلي:
  - مخطط الموقع.

[38] الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية: عدد 49 لسنة 1990، ص 1666.

- مخطط طبوغرافي.
- خارطة تبين العوائق الجيوتقنية.
- مخطط الواقع القائم.
- مخطّط تهيئة عامة يتضمن تحديد المناطق المتجانسة ومواقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، ويبيّن هذا المخطّط خط مرور الطّرق والشّبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمّله الدّولة منها وما تتحمله الجماعات المحلية، ويبيّن المساحات الواجب الحفاظ عليها.
- مخطّط التّركيب العمراني.

وبالنّظر لهذه المخطّطات ومضمونها يتبيّن أنها مُلِمّة بالتّفاصيل العمرانية الضّرورية للانجاز العمراني، كما أنها تعبّر على الصيغة التنفيذية لأحكام مخطّطات التّعمير وكيفيات تجسيدها بما يتلاءم و برامج البلدية وأيضا بما تتحمله الدّولة من برامج، وبالتّالي فهو يضمن الفصل بين تدخل مختلف الفاعلين ويساهم في تحديد الأعباء والشّروط العامة لانجاز المشاريع.

2.3.5. الأهداف: أداة عملية أكثر منها تخطيطية

إن المنظومة الوطنية للتّخطيط المجالي والحضري بالجزائر وضعت مخطّط شغل الأراضي ضمن الحلقة الأخيرة الموصلة بين الجانب النّظري والتّطبيقي للتّخطيط الحضري، بل يعد مخطّط شغل الأراضي كصيغة مرجعية أوّلية لمختلف العمليات العمرانية، فهو خلفية أساسية لعقود التّعمير بمختلف مستوياتها، وبذلك اكتسب دور فعال تهدف من خلاله السلطات العمومية إلى تمكين البلديات من مسايرة ومراقبة العمران على المستوى المحلي، كما يمكّنها من بعث مشاريعها التّنموية وفق برامج محدّدة في الزّمان والمكان، وعليه فالدّور الذي يؤديه مخطّط شغل الأراضي يبدو ذو أوجه متعددة، فهو ينفّذ أحكام المخطط التوجيهي، ويساعد الجماعات المحلية في تسيير المدينة والتّحكم بطريقة

أفضل في مشاريع التنمية المحلية، وكذلك يمكّن مختلف المتدخلين والمرقين العقاريين من تنفيذ مشاريعهم وفقا لعقود التّعمير.

هذه الأهداف النّظرية تبقى مرهونة بنوعية الدّراسات المنجزة وبعمليات المتابعة بعد المصادقة على المخطّطات، فقد لا يجد مخطّط شغل الأراضي طريقه للتّنفيذ بالأحكام والتّوصيات التي جاء من أجلها، وقد يتّخذ التّعمير شكلا مغايرا يتّسم بالعشوائية في استخدام واستعمال الأراضي.

3.3.5. الفاعلون: منح صلاحيات أكثر للبلديات

الفاعلون في إعداد وتنفيذ مخطّط شغل الأراضي تقريبا هم الفاعلون في إعداد وتنفيذ المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير، إلا أن طريقة الإعداد والمصادقة هي التي تتضمن أوجه الاختلاف، فمصادقة البلدية على مخطّط شغل الأراضي ومساحة القطاعات التي يتدخل فيها منحته نوعا من الجوارية والقرب للمستعملين خاصة السكان، وبذلك فالجمعيات المحلية للسّكان والمنظمات المهنية التي قد تشارك في إعداد المخطط، قد تؤدي دورا بارزا في مجال السّهر على احترام وتطبيق مخطّط شغل الأراضي، خاصة على مستوى تهيئة الأحياء وتوفير المرافق الجوارية للسكان، والعناية بالمساحات العامة والخضراء، هذا إذا كان تدخل مخطّط شغل الأراضي يخص الأنسجة العمرانية، أما في حالة التّوسع العمراني على الأمدين المتوسط والبعيد فالفرق لا يكون كبيرا، إذ أن هناك جمعيات محلية للسكان ومهتمين قد يمارسوا نفس المهام في مجال الرّقابة والحرص على تطبيق المخطّطات.

أما على الجانب الإداري تبادر البلديات بإعداد الدراسة والسّهر على متابعة مختلف مراحلها، وتساعدها في ذلك مختلف المصالح التّقنية المحلية والولائية، ودون إغفال مكاتب الدراسات الخاصة أو العمومية المكلفة بإعداد هذه المخطّطات، وحتى

التعديل التشريعي لسنة 2005 الذي ينظم هذه العملية لم يشر إلى إشراك فاعلين جدد، باستثناء وجوب مشاركة المصالح المكلفة على مستوى الولاية بالبيئة، التهيئة العمرانية والسياحة، بالإضافة إلى وجوب تكفل مخطّطات شغل الأراضي بالإجراءات المقرّرة في القانون رقم 02/02 المؤرخ في 2002/02/05 وفي القانون رقم 20/04 المؤرخ في 2004/12/25، وهذا في إطار العمل على انسجام أدوات التّهيئة والتّعمير مع مختلف القوانين ذات الصلة حتى لا يكون هناك نقص أو تباين في هذا المجال.

4.3.5. التّوسع العمراني في ظل مخطّط شغل الأراضي:

ينتج التّوسع العمراني جرّاء عوامل متعددة، وفي السّياق العام تضبطه عمليات إنجاز ناجمة عن برامج مسطّرة من طرف السّلطات العمومية، وفي شكل عمليات متفرقة ينفذها الخواص ولا تضبطها أية برامج، ولعلّ ما يميّز مخططات شغل الأراضي في جانبها المرتبط بالبرمجة العمرانية فإن كثيرا من هذه المخطّطات تضمن إلى حد كبير استيعاب مختلف البرامج، كون هذه المخططات تتبنى خيارات البرمجة العمرانية وتوقعات نمو السّكان واحتياجاتهم.

من هذا المنطلق فإن مخططات شغل الأراضي تعبّر عن التّوسع العمراني، وبالتّالي فإن المساحات التي تحدّدها المخطّطات التّوجيهية لتدخل مخطّطات شغل الأراضي هي في الأصل شكل من أشكال التّوسع العمراني المخطّط، نظريا يتبع التّوسع العمراني الخيارات التي تحددها مخططات شغل الأراضي تبعا للآفاق المحددة سوى القصيرة أو المتوسطة أو الطويلة المدى، ومن الناحية التّطبيقية هناك مشاريع يتم تثبيتها خارج حيّز مخطّطات شغل الأراضي، وقد يكون ذلك لنقصٍ في محتوى المخطّط أو لأسباب تتعلق بنوعية المشاريع والبرمجة العمرانية التي قد تتّخذ نوعا من المركزية، وبصفة عامة فإن التّوسع العمراني يرتبط بمدى قابلية وتوافق البرامج لمحتوى مخطّطات شغل الأراضي، وهي الحالة التي يكون فيها منسجما ومطابقا لأحكام التّعمير، وما خالف

ذلك فهو أيضا ميزة من مميزات اغلب مدن العالم الثّالث التي يغلب عليها طابع العمران الفوضوي، وفي جميع الحالات يلعب الفاعلون دورا كبيرا في هذه العملية، باعتبار أن الممارسة في المجال الحضري تقتضي الخروج بنتائج ميدانية تحدّد نوعية المجالات الحضرية وكذا مدى رفاهية العيش فيها. ومن المعلوم أن مخطّطات شغل الأراضي هي الوثيقة المرجعية لمنح مختلف عقود التّعمير التي تجسّد تطبيق أحكام أدوات التّهيئة والتّعمير، وتسهر على الاحترام الشّامل لمبادئ العمران وتدخل في مجال التعمير العملي، وتتلخص في عقود إدارية تستخرج من أدوات التهيئة والتعمير أو تعبر عنها، ومنها الرخص العقارية (رخصة التجزئة، رخصة البناء، رخصة الهدم) ومنها الشّهادات (شهادة التعمير، شهادة المطابقة، شهادة التقسيم)، وقد حدّد المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25[39] كيفيات تحضير وتسليم هذه العقود، والتي تسلم طبقا للمعلومات والتوجيهات الواردة بأدوات التهيئة والتعمير للبناية أو القطعة الأرضية محل الطلب أو طبقا لتوجيهات الرّخص العقارية. وتعد هذه العقود العمرانية حلقة وصل مباشرة بالانجاز الميداني، فهي التي تحدد شروط التعمير والبناء والقسمة للعقارات، ويستخلص نظريا أنها تكتسي طابع إجرائي خاص يؤثر بشكل مباشر على نوعية العمران، حيث أن الترتيبات المتعلقة بمنح هذه العقود لابد أن تترجم التّوجه الرّئيسي لسياسة الدّولة في الحفاظ على نمو التّجمعات السّكانية وتسييرها.

[39] الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 07 لسنة 2015، ص 4، وقد ألغى هذا المرسوم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المتضمن كيفيات تحضير وتسليم عقود التعمير والذي عدّل فيم سبق بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 2006/01/07 وبالمرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 2009/09/22.

6. الأطراف الفاعلة في إعداد المخطّط التّوجيهي وعلاقتهم بالمشاركة السّكانية :

دراسة المخطّط التّوجيهي عبارة عن مشروع قطاعي ممول من ميزانية الدّولة، تستفيد منه البلديات ويتم تنفيذه على عدّة مراحل حدّدها القانون المتعلّق بالتّعمير منها ما هو إداري تسهر على تنفيذه مديريات التّعمير بالتّنسيق مع البلديات ومنها ما هو تقني يتعلّق بعمل الخبراء في الميدان كعمليات المسح الخرائطي لمجال الدّراسة وجمع المعلومات الضّرورية، وفيما يلي نوجز أهمّ المراحل التي تمرّ بها هذه الدّراسة مبرزين أهمية ودور كل مرحلة في المشاركة السّكانية، كما نصنّف نوع المشاركة تبعا لمهام الفاعلين في كل مرحلة:

1.6. مرحلة تسجيل الدّراسة: وتضم خطوتين أساسيتين

1.1.6. اعتماد العمليّة:

تعتبر هذه الخطوة الانطلاقة الأولى للمشروع تحت إشراف مديريات التّعمير الولائية التي ترصد الغلاف المالي اللازم، في حين تأخذ البلديات على عاتقها عدّة مراحل لاحقة لضمان سير الدّراسة. وقبل التّطرق لهذه المراحل نشير إلى نقطة مهمّة تخصّ الجهاز الإداري الذي يشرف كصاحب مشروع، ففي هذه الخطوة أُبْعِدَت البلديات عن الإشراف المباشر وتبقى مكلّفة بدور المنسّق رغم علاقتها المباشرة واليومية بالسّكان، هذا الإجراء يؤثر سلبا على تفعيل المشاركة السّكانية، كونه يتّسم بنوع من المركزية في اتخاذ القرار. وبالتالي تصنّف المشاركة السّكانية في هذه الخطوة ضمن درجة **انعدام المشاركة** حسب تصنيف Becker.

2.1.6. الموافقة على إعداد الدّراسة:

تتم عن طريق مداولة المجلس الشّعبي البلدي، والتي يجب أن تبيّن مختلف الأهداف والأبعاد الاقتصادية والاجتماعية المتوقّعة بعد الدّراسة ومدى ملائمتها لاحتياجات السّكان، كما تبيّن المداولة كيفيات مشاركة الإدارات والهيئات العمومية

والجمعيات السّكانية والمهنية في إعداد الدّراسة. تكمَّل هذه الخطوة بقرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي يتضمن تحديد قائمة الهيئات العمومية المحلية والولائية الواجب استشارتها، ويبلّغ لها لإبداء رأيها حول المشاركة من عدمها في إعداد الدّراسة، وينشر لمدة 30 يوما بمقر البلدية. حيث **تستشار وجوبًا** كل الإدارات العمومية والمصالح التّابعة للدّولة على المستوى المحلّي والولائي. بينما **يستشار اختياريًا** كلا من الجمعيات المحلية والمجتمع المدني ولجان الأحياء السّكنية والسّكان. وهنا تبدو المشاركة السّكانية محدّدة ضمن نموذج **التّشاور** حسب تصنيف الأمم المتحدة.

2.6. مرحلة إعداد الدّراسة:

يكلّف بهذا الدّور مختصّون في إطار مكاتب للدّراسات والتخطيط العمراني، تعيّنهم المديريات الولائية للقيام بهذه المهمّة وفق دفتر شروط يوضع مسبقا، وتنقسم هذه المرحلة إلى 3 خطوات رئيسية:

1.2.6. التّعرف على مجال الدّراسة:

يقوم المختصّون بالتّعرف على مجال الدّراسة بجمع المعلومات والإحصائيات الضّرورية وكذا بالمسح الخرائطي، وإجراء التّحقيقات الاجتماعية والاقتصادية الضّرورية في مثل هذه الحالات، ليتم بعد ذلك عرض نتائج هذه الخطوة التي تستغرق أكثر من ثلاثة أشهر (حسب الحجم السّكاني لمجال الدّراسة)، وتُناقَش في إطار فني وتشاوري بمقر المجلس الشعبي البلدي أو بمقر مديرية التّعمير، فيما يقدّم السّكان انشغالاتهم وآرائهم أثناء عمليات المسح أو خلال اللقاءات التي تنظم لهذا الغرض. وعليه نصنّف المشاركة السّكانية في هذه الخطوة ضمن درجة **التزود بالمعلومات** حسب تصنيف Becker.

2.2.6. تشخيص الوضع الرّاهن للبلدية:

هذه الخطوة يختصّ وينفرد بها الخبراء فقط، باستثناء بعض الاستشارات التي يمكن أن تتم مع هيئات ومصالح إدارية بسبب هيمنة هذه الأخيرة على تقنية أو معلومة معيّنة فيما تغيّب المشاركة السّكانية. وتتضمن هذه الخطوة تحليلا للوضع القائم وتصوّرا للاحتمالات الرّئيسية للتّنمية بالنّظر إلى التّطور الاقتصادي والاجتماعي والديمغرافي للبلدية، إضافة إلى اقتراح أنماط التّهيئة المناسبة لمجال الدراسة بما يتماشى مع أهداف المخطّط الولائي للتّهيئة العمرانية. وتُعرَض نتائج هذه الخطوة وتُناقَش بمشاركة مختلف الفاعلين والسّكان لجمع اكبر قدر ممكن من الآراء والملاحظات لإثراء عملية التّحليل والتّشخيص والاقتراح. وعليه فالمشاركة السّكانية في هذه المرحلة تميل أكثر إلى نموذج **التّشاور** حسب تصنيف الأمم المتّحدة.

3.2.6. الموافقة المبدئية على الدّراسة:

هذه الخطوة كذلك يختص بها مكتب الدّراسات، ويقوم بإعداد المتغيّرة النّهائية للتّهيئة ويضع الشّكل النّهائي للدّراسة بناءا على مضمون الآراء والتّوجيهات المنبثقة عن الخطوة السّابقة، وتُعرض نتائج هذه الخطوة وتُناقَش بنفس طريقة عرض الخطوات الأخرى، إلا أن المصادقة عليها تتم بالإجماع والتّوافق بين كل الأطراف الفاعلة. وبالتّالي تصنّف المشاركة السّكانية في هذه الخطوة ضمن نموذج **المشاركة** حسب تصنيف الأمم المتّحدة.

3.6. مرحلة التّحقيق العمومي: نموذج للتّشاور

بعد استكمال المرحلة الثّانية التي تستغرق أكثر من 9 أشهر، يخضع مشروع المخطّط التّوجيهي للتّحقيق العمومي لمدة 45 يوما، بموجب قرار يصدره رئيس المجلس الشّعبي البلدي، ويتم إعلام السّكان بذلك بواسطة نشر القرار بمقر البلدية وبالأماكن والسّاحات العمومية، حيث يوضع المخطّط بمقر البلدية تحت تصرّف السّكان الذين

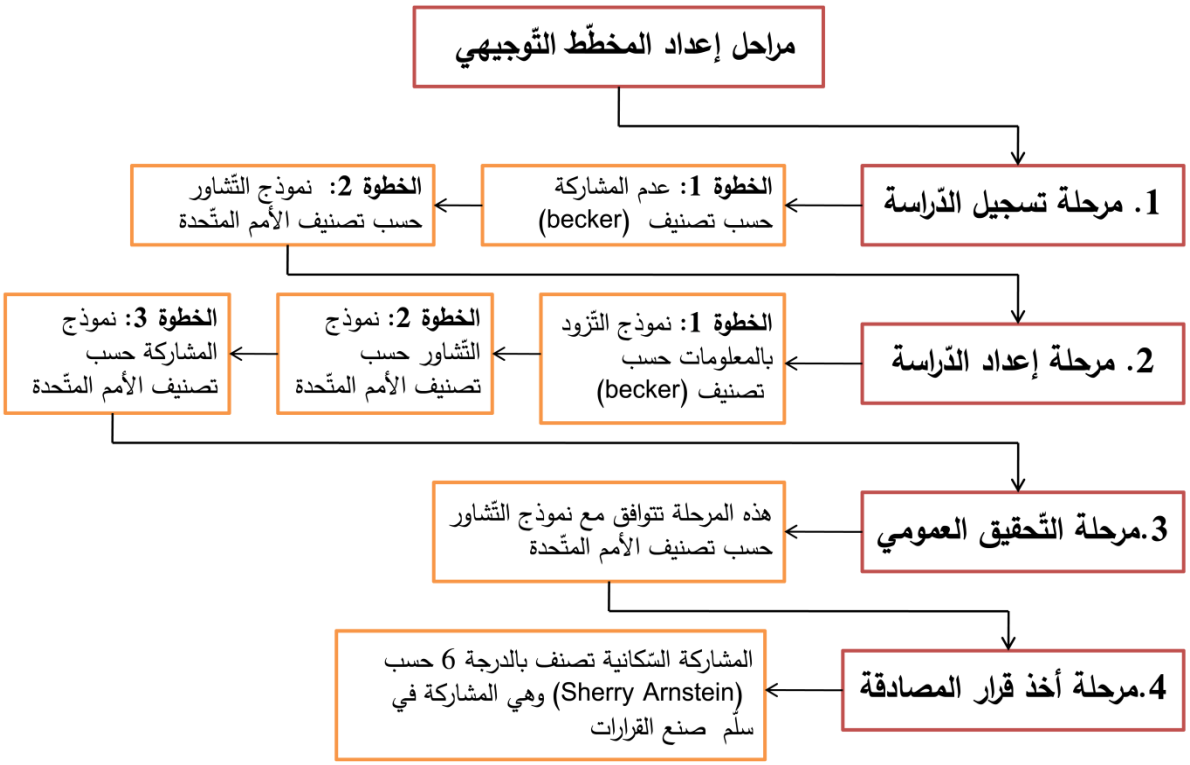
يمكنهم في هذه المرحلة تدوين ملاحظاتهم في سجل خاص. وعليه تصنّف المشاركة السّكانية في هذه المرحلة ضمن نموذج **التّشاور** حسب تصنيف الأمم المتّحدة.

4.6. مرحلة أخذ قرار المصادقة: نموذج المشاركة في صنع القرارات

يرسل المخطّط التّوجيهي – بعد تعديله عند الاقتضاء آخذا بعين الاعتبار الملاحظات المسجلة– إلى الوالي المختص إقليميا ويكون مصحوبا بتقرير يتضمن نتائج التّحقيق العمومي ومداولة مصادقة المجلس الشعبي البلدي، ليتم بعد ذلك اتّخاذ قرار المصادقة النّهائية إما من طرف الوالي أو بقرار وزاري مشترك أو موجب مرسوم تنفيذي حسب حجم البلدية أو مجموعة البلديات التي تغطيها الدّراسة. وبناء عليه تصنّف المشاركة السّكانية في هذه المرحلة بالدّرجة السّادسة "**المشاركة في صنع القرارات** حسب تصنيف (Arnstein).

كحوصلة لهذه المراحل النّظرية يتّضح بأن أنواع ودرجات المشاركة السّكانية التي يكفلها التّشريع الجزائري في إعداد المخطّط التّوجيهي تختلف باختلاف المراحل والأجهزة الإدارية التي تسيّر المشروع، فهي على العموم أقرب إلى نموذج "**التّشاور**" حسب تصنيف الأمم المتّحدة لوجودها في خطوتين ومرحلة في المهام التي تشرف عليها مصالح الدّولة المكلفة بالتّعمير، بينما تكون أقرب لنموذج "**المشاركة**" حسب نفس التّصنيف لوجودها في خطوتين من المهام التي تشرف عليها البلديات. ويبيّن الشّكل الموالي نماذج المشاركة السّكانية حسب مراحل إعداد المخطّط التّوجيهي.

الشّكل رقم 03: يوضّح المراحل التي تتم فيها المشاركة السّكانية في إعداد المخطّط التّوجيهي



المصدر: إعداد الباحث حسب توجيهات قانون التّعمير رقم 29/90 والمرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/28

كخلاصة نشير بأن الأطراف الفاعلة في إعداد المخطّط التّوجيهي تحتكم لمنهج إداري يعتمد على مقاربة عمودية في توجيه التّعليمات، فالسّلطة الأعلى درجة هي من تحدّد نوع ومستوى المشاركة السّكانية، الشّيء الذي يؤثر على مفهوم المشاركة ويفرغها من محتواها لتصبح مجرد إجراء شكلي. ويوضّح الجدول رقم 1 مضمون ودرجة مشاركة مختلف الأطراف الفاعلة في إعداد المخطّط التّوجيهي والوسائل المتاحة لكل طرف.

الجدول رقم 04: الأطراف الفاعلة ومستوى المشاركة في إعداد المخطّط التّوجيهي

الأطراف الفاعلة	مضمون المشاركة	درجة المشاركة	الوسائل المستعملة
صاحب المشروع	تسيير المشروع في كل المراحل وأخذ القرار النهائي المتعلق به	عالية وتامّة	التّوجيهات القانونية وإتباع تعليمات السّلطة الوصية
صاحب الدّراسة	بصفته يحوز على التّقنية والخبرة لإعداد الدّراسة فهو يساعد صاحب المشروع على أخذ القرار في مختلف المراحل	متوسطة	توجيهات صاحب المشروع حسب الاتفاقية المبرمة بين الطّرفين
البلدية	التّنسيق بين صاحب المشروع وصاحب الدراسة والسّكان	متوسطة	المشاركة تتم بما يضمن الموازنة بين ضوابط القانون من جهة وتلبية حاجيات السّكان من جهة أخرى
السّكان	إبداء الرأي والملاحظات دون متابعة مدى تنفيذ ذلك	ضعيفة	إبداء الرأي والملاحظات تتم بواسطة اللقاءات التي ينّظمها صاحب المشروع

المصدر: إعداد الباحث سنة 2017

الخلاصة:

مكنتنا دراسة هذا الفصل من التّقرب أكثر لمنظومة التّخطيط الحضري بالجزائر، وبالتّحديد على ما اعتمدته السّلطات العمومية على المستوى المحلي من أدوات ومخطّطات عمرانية موجهة أساسا للتّحكم في وتيرة نمو المدن وتسيير المجالات الحضرية، وخلصت الى أن أن المنهجية المتّبعة في التّخطيط تنبع من الخيارات الأساسية لسياسة الدّولة ويتم ترجمتها بمختلف الوسائل والآليات على الميدان، كما بيّن هذا الفصل مختلف التّغيرات التي طرأت على أدوات التّعمير والفاعلين والمتدخلين في المجال الحضري، من جهة أخرى وضّح البحث بأن التّخطيط الحضري بالجزائر لا يزال يفتقد لآليات النجاعة المطلوبة لتحقيق نتائج ايجابية على الميدان لاسيما ما يرتبط بنقص المشاركة السّكانية وبقائها ضمن نموذج التّشاور في بعض المراحل وإدراجها كاختيار لدى الهيئات الفاعلة في مراحل أخرى.

خلاصة الجزء النّظري:

بيّن البحث النّظري الذي تطرقنا له من خلال فصول هذا الجزء أن التّوسع العمراني هو وليد النّمو الدّيمغرافي، ويعدّ كذلك نتيجة لتلبية الحاجيات الأساسية للسّكان وكتعبير مجالي عن توفير مختلف المرافق والخدمات خاصة السّكن، وفي البلدان العربية عموما والجزائر خصوصا تشهد المدن توسعا متسارعا على حساب الأراضي المجاورة للتّجمعات السّكانية وتعتبر المدن المتوسطة الأكثر استهدافا بهذا التّوسع.

وقد خلُص البحث في هذا الجزء النّظري أن الجزائر مرّت بمراحل عديدة جسّدت بواسطتها سّياسات عقارية وعمرانية متعاقبة، وسخّرت لذلك الإمكانيات البشرية والمادية سعيا منها لإنتاج مدن كفيلة بتوفير الإطار المناسب لمعيشة السّكان بما يتناسب مع الإمكانات المجالية والاقتصادية والتّنموية للبلاد، إلا أن بعض المؤشّرات الميدانية توحي بفشل هذه السّياسات ولم يعكس الواقع المعاش النّتائج المرجوّة وبقيت نفس الأخطاء تتكرر رغم اختلاف مقاربات العمل التي ما تزال تتطلب الكثير من الإثراء والدّعم والمشاركة بين مختلف الفاعلين.

الجزء الثّاني

يتضمّن العمل الميداني ويحتوي على ثلاثة فصول :

- **الفصل الرابع:** يتضمن تقديم مدينة بئرالعاتر ويدرس مراحل توسعها العمراني
- **الفصل الخامس:** يتطرق لممارسات الفاعلين بالمدينة ويدرس استخدامات الأرض وعلاقتهما بالتّوسع العمراني.
- **الفصل السادس:** يتضمن دراسة وقياس ديناميكية التّوسع العمراني على عيّنة الدّراسة، كما يتطرق لقياس وتصنيف مستوى المشاركة السّكانية في دراسة مراجعة المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير للبلدية.

يعتبر هذا الجزء حلقة أساسية ومكمّلة للبحث النّظري ويعتمد دراسة الحالة كمقاربة بحثية، يتضمن دراسة ديناميكية التّوسع العمراني على مدينة بئرالعاتر، يحتوي على ثلاثة فصول خصّصت للتّعريف بحالة الدّراسة وتحليل مختلف العناصر والمجالات الحضرية ذات العلاقة بالموضوع، وقد اعتمدت المنهجية على جمع البيانات وتحليلها وقياسها تبعا للفرضيات والتّصورات التي وضعت في بداية البحث وبما يتوافق كذلك مع النّتائج التي توصّل لها الجزء النّظري.

الفصل الرابع: مدينة بئر العاتر، النّشأة ومراحل التّوسع العمراني

خُصّصَ هذا الفصل لتقديم حالة الدّراسة المتمثلة في مدينة بئر العاتر، ويتضمّن دراسة الجانب الميداني بالتّطرق والتّحليل لمراحل التّوسع العمراني منذ نشأة المدينة، وقد ركّز البحث على خاصيّة التّوسع العمراني واستهلاك المجال بما يساعد على إظهار أهم الجوانب والمؤشّرات العمرانية والسّكانية التي أفرزها النمو الحضري. وقد اعتمد البحث في هذا الفصل على الملاحظة الميدانية وجمع البيانات من مختلف الدّراسات العمرانية التي استفادت منها البلدية.

1. لمحة تاريخية عن مدينة بئر العاتر:

أجمعت كل المراجع رغم قلّتها على أن منطقة بئرالعاتر كانت مهدا لإحدى حضارات ما قبل التّاريخ، وذُكِر أنه "... تعاقبت على منطقة بئرالعاتر عدّة حضارات، وجدت في فترة ما قبل التّاريخ من بداية العصر الحجري القديم إلى نهاية العصر الحجري الحديث، فعلى مدار عهود طويلة من الزّمن مثّلت بئرالعاتر مسرحا لعدة أحداث نشأت مع نشأة الإنسان البدائي وتواصلت إلى يومنا هذا، وهكذا تتأكد سمة التّواصل في هذه المنطقة منذ أحقاب زمنية موغلة في القدم، إذ ظهرت في أواخر العصر الحجري القديم حضارة عرفت انتشارا واسعا وتضم كامل البلدان المغاربية، أطلق عليها اسم: **الحضارة العاترية** نسبة لمكان قرب الحدود التونسية الجزائرية يدعى حاليا **بئرالعاتر**، ويمتد الحيز الزّمني لهذه الحضارة بين 25000 و35000 سنة قبل الميلاد"[1].

وحسب أحد الباحثين فقد أشِير إلى تاريخ المنطقة القديم وارتباطها بالحضارة العاترية "ومن الحضارات التي ظهرت في الشّمال الإفريقي في العصر الحجري نذكر الحضارة الأشولية، و**العاترية** نسبة لبئرالعاتر قرب تبسة، وهي امتداد للموستيرية التي

[1] قريب عيسى: علاقة التّسيير العقاري الحضري بالبناء اللاشرعي– دراسة حالة مدينة بئرالعاتر، مذكرة ماجستير جامعة أم البواقي، 2011 ، ص 100.

ظهرت بفرنسا وذلك لتشابه الأدوات المستعملة بينهما، ويعود ظهورها إلى 8000 سنة، وتنسب للإنسان ما قبل المتوسطي وتمركزت في المناطق الدّاخلية"[2]. ويرجع أصل تسمية بئرالعاتر إلي فترة الفتح الإسلامي لشمال إفريقيا، إذ تسجّل 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 وجدوا المياه مُعَطَّرة فسمّوا البئر (بئر العطر) ومع مرور الأزمنة حرّفت بئر العطر إلى بئرالعاتر، وهناك مراجع أشارت أن أصل التّسمية يعود إلى اسم بئر المياه الوحيدة بالمنطقة، والذي كان أَعْتَرًا أي قصير ومنها استمدّت كلمة بئرالعاتر، وهي حاليا أي البئر تقع بحي سكني يسمى حي الكاهنة وهو من أقدم الأحياء السّكنية بالمدينة ولا تزال هذه البئر موجودة إلى يومنا هذا"[3] (انظر الصورة رقم 1). كما أطلقت تسمية العاتري (Atérien) لأول مرّة سنة 1922 من طرف الباحث الفرنسي "Maurice Reygasse"[4] على الموقع الأثري المسمّى واد الجبانة (Oued Djebbana) الواقع جنوب المدينة.

الصّورة رقم 01: بئر الكاهنة سنة 1959

المصدر: أرشيف بلدية بئرالعاتر

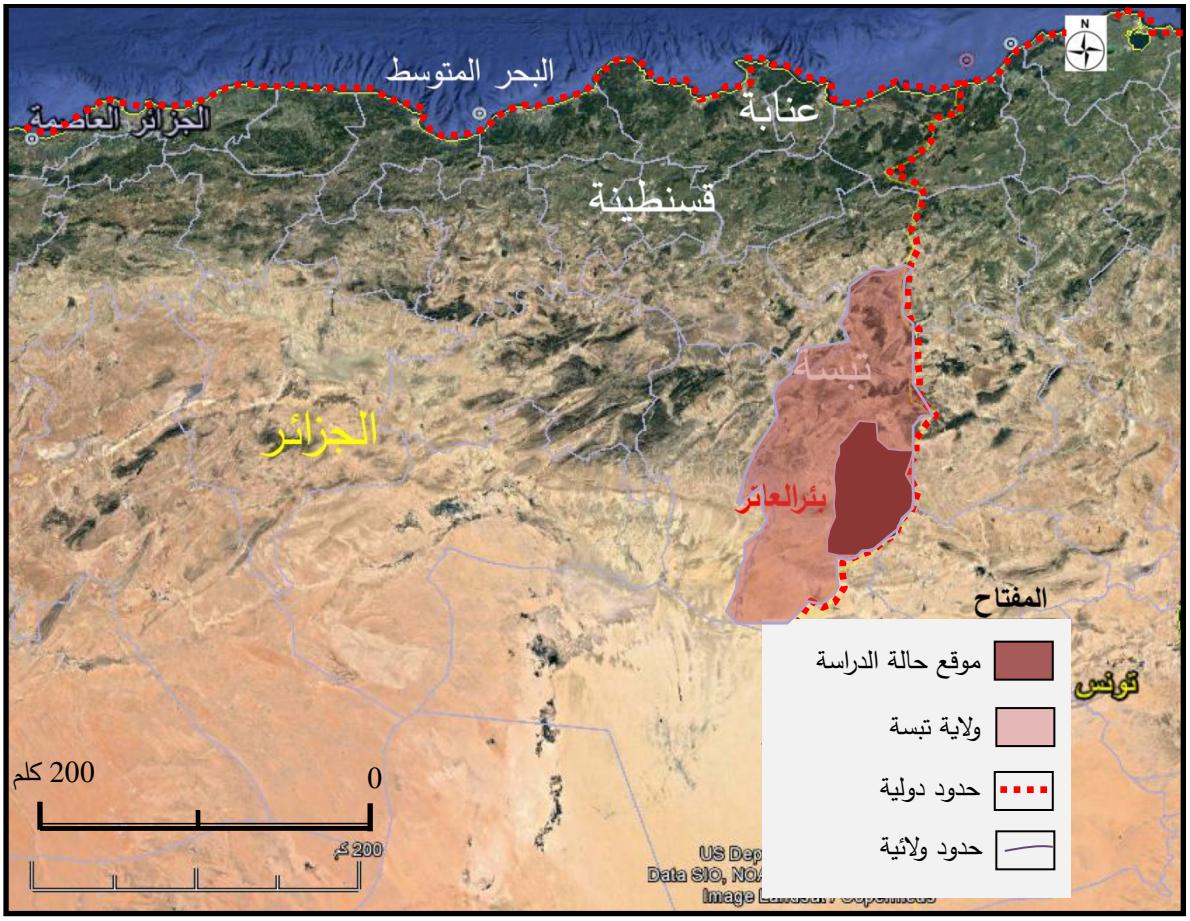
[2] عمار عمورة: الجزائر بوابة التاريخ – ما قبل التاريخ إلى 1962– الجزائر عامة، دار المعرفة الجزائر العاصمة، الجزء الأول، 2006 ص 10.

[3] قريب عيسى: علاقة التّسيير العقاري الحضري بالبناء اللاشرعي– دراسة حالة مدينة بئرالعاتر، رسالة ماجستير جامعة أم البواقي، 2011 ، ص 101.

[4] باحث ومؤرخ فرنسي مختص في علم الآثار، له عدة أبحاث تتعلّق بما قبل التّاريخ في الجزائر خاصّة بمناطق الهضاب العليا والجنوب.

تقع مدينة بئر العاتر شرق الجزائر, بالجهة الجنوبية الشّرقية لولاية تبسّة، وتحتل موقعا إستراتيجيا جعل منها همزة وصل بين عدّة مدن بشمال الجزائر وجنوبها، ونقطة عبور بين داخل البلاد وخارجها كونها مدينة حدودية مع الجمهورية التّونسية، يُقدّر عدد سكان بلدية بئرالعاتر حسب تقديرات البلدية لسنة 2015 حوالي 91355 نسمة، يقيم 92% منهم داخل المدينة التي تسيطر على مجمل الخدمات الأساسيّة والمرافق العمومية. تبلغ مساحة البلدية حوالي 1986,34 كلم^2، وهي ذات وجهة صناعية وتجارية بحكم موقعها الحدودي وبفضل الثّروات الطّبيعية التي تزخر بها، على غرار مادة الفوسفات والحديد، وهو ما أهّلها لأن تكون عاصمة جنوب الولاية وأكسبها ديناميكية متسارعة في نموها وتوسعها العمراني.

الشّكل رقم 04: صورة بالأقمار الصناعية تبين موقع مدينة بئرالعاتر



المصدر: Google earth + معالجة الباحث 2016

2. النّمو السّكاني:

يعتبر الجانب السّكاني من العناصر الهامة في الدّراسات العمرانية، كونه يعكس الصّورة الحقيقية للوضعية الاجتماعية والاقتصادية للمنطقة المعنية بالدّراسة ولسكانها، بالإضافة إلى التغييرات التي طرأت على هذه المنطقة وعلى بنيتها الديمغرافية، ومدى علاقة ذلك بالجانب العمراني للمدينة كون الإنسان على علاقة دائمة بمحيطه العمراني. وعموما عرفت مدينة بئرالعاتر نموا سكانيا معتبرا خاصة خلال الفترة (1977-1987) أين تضاعف عدد السكان ليصل إلى 39867 نسمة سنة 1987، وبلغ معدّل النّمو السّكاني 5.55% هذا المعدّل فاق كثيرا المعدّل الوطني لتلك الفترة المقدر بـ 3.08%، بينما توافق تقريبا مع معدل النّمو الخاص بسكان الحضر والمقدر بـ 5.46%، وعرف معدل النّمو السكاني انخفاضا خلال الفترة (1987- 1998) ليصل إلى 3.66%، وأستمر في الانخفاض خلال الفترة (1998- 2008) ووصل إلى حدود 2.80%، ليبلغ عدد سكان المدينة سنة 2015 حوالي 84046 نسمة. ومن خلال دراسة التّغييرات التي طرأت على التّزايد السّكاني خاصّة خلال الفترة (1977-1987) يتبيّن انعكاس ذلك على المدينة لاسيما على جانبها العمراني، فقد تضاعف كذلك عدد السكنات عدة مرات فبعدما كان سنة 1977 يقدر بـ 1150 سكن وصل سنة 1987 إلى 6369 سكن، وانخفض معدل شغل السكن (TOL) من 12.60 فرد/سكن سنة 1977 إلى 5.23 فرد/سكن سنة 1987[5]، ويوحي ذلك على العجز الكبير الذي عانته البلدية خلال سنوات السبعينيات في قطاع السكن، والذي بدأ في الانفراج جزئيا خلال سنوات الثمانينيات، ويمكن تفسير ذلك بالدّور الذي لعبته برامج السّكن المنجز من طرف الدّولة والمتمثلة في أحياء (300 سكن، 224 سكن، 150 سكن، 50 سكن، 84 سكن)، وهي كلّها أحياء سكنية ذات طابع اجتماعي أنجزت ضمن البرامج المسطّرة قبل عام 1990، وقدر رافق بعث وإنجاز هذه المشاريع السّكنية

[5] تقرير المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير لبلدية بئرالعاتر، 1995، ص 38.

برامج أخرى تتمثل في إنشاء تحصيصات ذات طابع سكني فردي وبالصّيغتين التّرقوية والاجتماعية، هذه البرامج كانت وليدة السّياسة العقارية والعمرانية المنتهجة في إطار الاحتياطات العقارية للبلدية، ونتيجة منطقية لممارسات الفاعلين خلال تلك الفترة من مراحل نمو المدينة.

وجدير بالذّكر– بعد دراسة الجانب السّكاني لبلدية بئرالعاتر– سيطرة التّجمع الرّئيسي على غالبية سكان البلدية، إذ أن عدد سكان المدينة استمر في التّزايد مقارنة بعدد سكان الأرياف وأيضا مقارنة بالتّجمع الثّانوي الذي بقي في نفس المستوى تقريبا، فقد كانت المدينة تسيطر على نسبة 62% من سكان البلدية سنة 1977، واستمر التّركز الحضري للسّكان لتصل نتيجة ذلك نسبة سكان الحضر إلى 92% من إجمالي سكان البلدية، هذه الأرقام تفسّر مدى سيطرة التّجمع الرّئيسي على سكان البلدية، من خلال توفير المرافق العمومية والسّكن وفرص العمل، خاصة في القطاع الصّناعي بشركة الفوسفات وكذا بمديرية أنبوبي الغاز العابر للمتوسط، وهما القطاعان اللذان وفّرا مناصب شغل عديدة لسكان البلدية وحتى لسكان البلديات المجاورة، هذا التدفق الديمغرافي على المدينة انعكس سلبا على بنيتها العمرانية وتوسعها المجالي، حيث أن إمكانات المدينة العقارية ضَعُفت أمام عدد السّكان المتزايد، وهو ما ساعد على ظهور أحياء فوضوية ميزت مراحل التّوسع العمراني، وبالتالي شهدت المدينة ديناميكية في التوسع العمراني بدأت مع بداية عشرية الثمانينيات ولا تزال بنفس الوتيرة تقريبا إلى غاية يومنا هذا.

الجدول رقم 05: مراحل النّمو السّكاني لبلدية بئرالعاتر

التّعيين	عدد السّكان حسب التّعداد العام للسّكان والسّكن (نسمة)					
	1966	1977	1987	1998	2008	تقديرات 2015
التّجمع الرئيسي	11127	14496	33364	52016	70749	84046
التّجمعات الثانوية	/	91	224	80	110	120
المناطق المبعثرة	4315	8634	6279	6532	6868	7189
البلدية	15442	23221	39867	58628	77727	91355

المصدر: الدّليل الإحصائي لسنة 2010 + تقديرات بلدية بئر العاتر لسنة 2015

3. مراحل التّوسع العمراني:

تعتبر دراسة مراحل التّوسع العمراني من العناصر المساعدة على معرفة الظّروف التي أحاطت وأثّرت في توسع المدينة، وكذا العوامل المتحكمة في توجيه هذا التّوسع، وما يرتبط من حقيقة التّفاعل بين نمو السّكان والمجال الحضري، وكذلك ما يتحكّم في النّمو الحضري وتوسع المدينة من ترتيبات تشريعية وممارسات تتعلق بالتّسيير عبر المراحل المختلفة للتوسع العمراني، ومنه ربط الظّواهر العمرانية المميزة بأسبابها بما يتماشى مع فرضيات البحث، حيث أننا عمدنا على أن يكون تقسيم المراحل على الفترات البارزة، والتي تطرقنا لها فيما يخص التّشريع العقاري.

1.3. المرحلة الأولى ما قبل عام 1846: نشأة المدينة وبداية الإسكان

ترجع بدايات التّجمع السّكاني بمدينة بئرالعاتر إلى ما قبل سنة 1846، وإذا اعتمدنا على التّاريخ القديم للمنطقة فهي مدينة ضاربة في قلب التّاريخ، ونظرا لعدم توفر مراجع رسمية لنشأة المدينة فقد اعتمد البحث على جمع البيانات من تقارير بعض الدّراسات العمرانية، ومن خلال إجراء عدة مقابلات مع مسؤولين سابقين بالبلدية ومصالح التعمير إضافة الى بعض المراجع والمواقع الالكترونية، والتي أجمعت على أن بداية

التّوطن والتّجمع السّكاني بالمنطقة يعود إلى سنوات ما قبل 1846[6]، فعمران المدينة ارتبط بعوامل متعدّدة أهمّها الموقع الجغرافي للمنطقة الذي جعل منها نقطة عبور والتقاء للقوافل التّجارية بين شمال وجنوب الجزائر، وموقع **مفضّل لمكوث الرّحل العابرين بالمنطقة، ليصبح فيما بعد مكان لعرض السّلع والبضائع ثم إلى سوق للمواشي**، وقد ساعد على ذلك وجود بئر للمياه (بئر الكاهنة) والذي لا تزال شواهد البنايات القديمة المشيدة بجوارها دليل على توطن سكاني بالقرب من هذا المصدر الحيوي والوحيد بالمنطقة، حيث أن بدايات البناء والإسكان كانت بمحاذاة وادي الجبانة غير البعيد عن بئر الكاهنة، ومع تطور الفترات الزمنية انتقلت حركة العمران إلى المناطق الأكثر استواء واعتدال والموجودة بالجهة الغربية لبئر الكاهنة، وهي حاليا تمثل نواة المدينة الأم وتتربع على مساحة 07 هكتار، أين يتواجد المسجد العتيق وساحة السوق وبعض المحلات التجارية، ومن ثمة انتشرت السكنات في شكل أزقة ونذكر منها "زنقة السوافة"[7] وهي من الأزقة العتيقة بالمدينة، هذه المعالم الأساسية للعمران تتواجد بحي الكاهنة الذي أخذ تسميته من "بئر الكاهنة"، خلال هذه المرحلة لم نتمكن من تقدير الاستهلاك السنوي للعقار الحضري بالمدينة بسبب عدم معرفتنا للبداية الحقيقية لتوطن السكان.

2.3. المرحلة الثّانية (1846- 1962): بداية تشكّل المدينة وفق نموذج التّناثر

خلال هذه المرحلة توسّعت المدينة حول النّواة الأصلية باتجاه الشّمال والشمال الشّرقي، حيث تم إنجاز أول مدرسة ابتدائية بالإضافة إلى بعض السكنات والبنايات المتفرقة المدنية والعسكرية، أما البنايات المدنية فهي في غالبها ذات استعمال سكني وتعبّر عن استقرار العائلات وتمركزها بالقرب من وادي بئرالعاتر، رافقها انتشار بعض المحلات التجارية خاصة قرب المسجد العتيق وساحة السّوق (انظر الصورة رقم 02)، أما

[6] تقرير دراسة التّناسق الحضري لمدينة بئرالعاتر، 2009، ص 29.

[7] هذه التّسمية تعود لأصل السكان القادمين من ولاية وادي سوف التي تبعد حوالي 220 كلم جنوب بئرالعاتر.

بخصوص البنايات العسكرية فقد أنجزت من طرف المستعمر الفرنسي وكانت الأكثر انتشارا حيث تمثلت في:

- ✓ مخازن بحي الكاهنة مستعملة لتخزين الحبوب الموسمية.
- ✓ مركز إداري يضم سكنات ومهبط للطائرات العمودية، حاليا يسمى حي المطار.
- ✓ الثكنة العسكرية غير البعيدة عن بئر الكاهنة (انظر الصورة رقم 3).
- ✓ بنايات ذات استعمال مختلط سكني وعسكري بحي هواري بومدين حاليا.

الصورة رقم 02: منظر عام للمدينة سنة 1957

المصدر: أرشيف بلدية بئرالعاتر

الصّورة رقم 03: ثكنة عسكرية سنة 1961

المصدر: أرشيف بلدية بئرالعاتر

أغلب هذه البنايات شيّدت بمواقع متفرّقة وخلقت نوعا من التّقطع والتّشتت في النّسيج العمراني، أين سعى المستعمر الفرنسي لتحقيق أمنه ومصالحه الخاصة على

حساب شكل المدينة ونموها المجالي، كما شُيِّد المركز الإداري بموقع معتدل على مقربة من مهبط الطائرات وأنشئ مركز التّعذيب بين الموقعين السّابقين، أما المخازن فبنيت بمركز المدينة القديم وبالقرب من السّكان، وعموما فقد تم تقدير مساحة المدينة خلال هذه المرحلة قدّر بـ 117 هكتار بمعدل استهلاك سنوي من العقار يقدر بـ هكتار واحد، وخلال هذه المرحلة بدأت تتجسّد المعالم الأولية للمحيط العمراني المنقسم بين بلديتين داخل تجمع حضري واحد أين أثّر البعد الاجتماعي كثيرا في أشكال توسع المدينة. وتجدر الإشارة في هذا الجانب إلى أن توسع المدينة في تلك الفترة لم يُسيّر بواسطة مخططات عمرانية، وبالتالي فبداية العمران وتشكل المدينة أخذ طابعا مشتّتا يغلب عليه الانتشار في شكل مراكز صغيرة موزعة على أربعة مواقع.

3.3. المرحلة الثّالثة (1963- 1973): توسع خارجي في مرحلة التّحول

خلال هذه المرحلة شهدت المدينة توسعا عمرانيا نتجت عنه مساحات حضرية واضحة المعالم وأحياء سكنية جديدة وبعض المرافق العمومية، هذا التّوسع العمراني جاء متواصلا مع النّسيج الحضري السّابق. وخلال هذه الفترة كانت المدينة مقسّمة على بلديتين، "إن بلدية بئرالعاتر كانت أثناء الفترة الاستعمارية مقسمة إلى بلديتين، هما بلدية بحيرة الأرنب وبلدية أولاد سيدي عبيد وبقيت حتى بعد الاستقلال مقسّمة إلى بلديتي بئرالعاتر وجبل العنق"[8]، إذ أن هذه التّسمية الأخيرة استحدثت سنة 1967 مع أول قانون للبلديات في الجزائر، وبقيت المدينة محتضنة لمقر البلديتين إلى غاية 1984 وهي سنة الإدماج إلى بلدية واحدة باسم بئرالعاتر، ويعبّر هذا التّقسيم عن التفكك الاجتماعي الذي غذته القوانين الفرنسية المطبقة آنذاك لاسيما القانون الصادر بتاريخ 1863/04/21 وهو الذي اثّر في وضع حدود بين البلديتين وانعكس سلبا على عمران المدينة من بداياته.

[8] توفيق بوزناشة: دليل الجمهورية (ولايات وبلديات)، الجزء 01، دار الحدائق، الشراقة الجزائر، 2006، ص 151.

ومن المعروف أن هذه الفترة في تاريخ الجزائر تميّزت بتزايد حركة النّزوح الرّيفي نحو المدن وهو السّبب الذي أدى لظهور أحياء سكنية غير مخطّطة مثل حي المطار وحي الجديد بالتّجمع التّابع إداريا لبلدية جبل العنق، باستثناء الحي الإداري لشركة الحديد والفوسفات والمعروف بحي 06 ماي الذي أنشئ خصّيصا كحي إداري للشركة. وفي نفس المدينة وفي تجمعها التّابع لبلدية بئرالعاتر يوجد حي الكاهنة وحي العتيق، وقد نشأت هذه الأحياء السّكنية في ظل غياب المخطّطات العمرانية كما أنّها لم تخضع لأية دراسات مسبقة، أما ما يتعلّق بالمرافق العمومية فقد أنجزت ثلاث مدارس ابتدائية ومستشفى؛ مدرستان أنجزتا بتجمع بلدية بئرالعاتر ومدرسة ومستشفى بتجمع بلدية جبل العنق، حيث أن التّقسيم الإداري السّائد آنذاك لم يعرقل سير الخدمات العامة بالمدينة ولا يعيق التّكامل الوظيفي بين الأحياء السّكنية، فسكان المدينة موزعين بشكل يتناسب مع المرافق والخدمات التي توفرها كلا من البلديتين.

من جانب التّوسع العمراني نسجّل حركية أسرع في التّعمير مقارنة بالمرحلة السّابقة فقد بلغت مساحة المحيط العمراني عند نهاية هذه المرحلة 143 هكتارا أي بزيادة تقدر بـ 26 هكتارا، وبلغ معدّل الاستهلاك السّنوي للعقار 02.36 هكتار، وهو ضعف المعدّل السابق ويفسّر زيادة الطلب على العقار الحضري اعتبارا لتزايد عدد السّكان الذي بلغ 14496 نسمة سنة 1977، وقد ساهم القطاع الصّناعي –عن طريق منجم جبل العنق– في هذه الحركية وذلك بتوفير مناصب الشغل لفئات واسعة من السّكان، كما أن الدّور المنوط بالمدينة أخذ طابعا صناعيا، وأهم ما ميّزها آنذاك حي 06 ماي التّابع لشركة الحديد والفوسفات، باحتوائه على مجموعة من البنايات الإدارية والفيلات ذات الاستعمال السّكني والمساحات الخضراء، وقد أحِيط بسياج على مساحة حولي 40 هكتار لتميّزه مجاليا ووظيفيا عن باقي أجزاء المدينة، والى غاية نهاية هذه المرحلة لم تستفيد البلدية من مخطّطات عمرانية أو توجيهية تنظم التّوسع العمراني للمدينة.

4.3. المرحلة الرّابعة (1974- 1990):

باعتبار أن هذه المرحلة الزّمنية تميّزت بتشريعات عقارية متعدّدة، كما أنها المرحلة الوحيدة التي شهدت تقسيمات إدارية، وبذلك قسّمت إلى فترتين زمنيتين تبعا لأسباب تشريعية وعمرانية وذلك كما يلي:

1.4.3. الفترة من 1974 إلى 1980: تسارع في استمرارية تشكّل المدينة

في هذه الفترة أخذ التّوسع العمراني شكلا مخالفا عمّا كان عليه سابقا، متأثرا في ذلك بالتّوجهات الجديدة التي فرضتها سياسة الاحتياطات العقارية، حيث بدءَ توسع المدينة متسارعا لتصبح مساحة المحيط العمراني 449 هكتار وتضاعف معدّل الاستهلاك السّنوي للعقار ليصل إلى حدود 43.71 هكتار، وهي أعلى نسبة استهلاك تشهدها المدينة حتى هذه الفترة، وترجع هذه النّتائج لأسباب مختلفة منها السّياسية والاقتصادية والاجتماعية كصدور تشريعات جديدة تخص العقار الحضري، وكذلك انتعاش القطاع الصناعي بالبلدية بفضل زيادة مساحات جديدة لاستغلال مادة الفوسفات مما تطلب تشغيل يد عاملة إضافية، "...هناك عدة دراسات وتجارب أخرى أجريت من طرف شركة البحث المنجمي خلال سنة 1978 بإجراء وإنجاز 9 تجارب، ويبلغ الاحتياط المنجمي بهذه المنطقة 242 مليون طن"[9]، كما أن للعامل الاجتماعي تأثيرا كبيرا في هذا الجانب بسبب النّزوح الرّيفي الذي عرفته الجزائر خلال هذه الفترة الزّمنية، كما ساهم تعمير الجيوب الشّاغرة والفراغات التي كانت تفصل بين التّجمعين السّكانيين في ارتفاع هذه النّسبة، وهي عملية التحام عمراني واضحة ظهرت من خلالها أحياء سكنية جديدة مثل حي هواري بومدين وجزء من حي الجبل، وبعض البنايات الممتدة على طول الطّريق الرّئيسية باتجاه مقر بلدية جبل العنق، وأيضا باتجاه مقر بلدية بئرالعاتر، حيث أن معدّل الاستهلاك المشار له لا يعبّر بالضّرورة عن التّوسع نحو الأطراف بل يعبّر كذلك عن استغلال

[9] مركز الدّراسات والبحث للتّنمية بتبسة: دراسة التّأثير على البيئة لمنجم الفوسفات بجبل العنق، 2007، ص 12.

الفراغات غير المبنية ضمن المحيط العمراني المؤقت المصادق عليه بتاريخ 1977/09/17، والذي شمل المدينة كنسيج عمراني واحد ضمن دراسة مسبقة للمخطّط التّوجيهي للتّعمير الذي يعد أول أداة عمرانية استفادت منها للبلدية سنة 1984.

ونشير في هذا السّياق أنه في إطار تطبيق الأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية والأمر المتضمن التعاون العقاري، قامت بلدية بئرالعاتر بإنجاز 46 سكن فردي بحي المجاهدين و16 سكن فردي بحي الكاهنة على أراضي تابعة لأملاك الدولة، وقد أخذت هذه الأحياء الشّكل المخطّط ولو بشكل نسبي دون الخضوع لدراسة عمرانية أو لمخطّط تجزئة، ومن جهتها بلدية جبل العنق وفي إطار تشجيع التّعاونيات العقارية وانجاز السّكن الفردي للسكان ولعمال القطاع المنجمي خاصّة وأن منجم جبل العنق يقع في إقليمها، فقد عمدت إلى تسليم بعض السّكان قرارات استفادة لقطع أرضية معزولة تابعة لأملاكها العقارية داخل المحيط الحضري المؤقت، ونفس الإجراءات اتبعتها بلدية بئرالعاتر في أواخر هذه الفترة، إلا أن الاختلاف يكمن في أن بلدية بئرالعاتر قامت بتجميع القطع المعنية بالاستفادة في شكل تحصيص سكني مكوّن من 40 قطعة.

2.4.3. الفترة من 1981 إلى 1989: تمدّد النّسيج الحضري للمدينة

تُعدّ هذه الفترة حاسمة في تاريخ المدينة وتطوّرها المجالي، بسبب استقطاب أعداد إضافية من النازحين سوى من البلديات المجاورة أو من أرياف البلدية نفسها، وقد شهدت المدينة خلال هذه الفترة عملية دمج البلديتين إلى بلدية واحدة تحمل اسم **بئرالعاتر**، تبعا للتقسيم الإداري لسنة 1984، وقد تضاعف عدد سكان المدينة سنة 1987 ليبلغ 33364 نسمة بعدما كان سنة 1977 يقدر بـ 14496 نسمة، وتجدر الإشارة كذلك إلى إنشاء الوكالة العقارية ما بين البلديات لدائرة بئرالعاتر طبقا لأحكام قانون الترقية العقارية رقم 07/86، في هذه العشرية استمر القطاع الصّناعي في الانتعاش بفضل منجم جبل العنق للحديد والفوسفات، "وفي سنة 1987 أجريت تجارب على مساحة (400 × 600)م

عن طريق إنجاز 11 تجربة، وقدرت الاحتياطات بعد هذه التّجارب بحوالي 324 مليون طن"[10]، إضافة إلى شركة سوناطراك بفرعيها لنقل الغاز والتّخزين.

إن إدماج البلديتين وانتعاش القطاع الصّناعي وأيضا بداية ظهور الحركة التّجارية عبر نقل السّلع على الحدود الدّولية، وخلق منطقة النّشاط والتّخزين بالمدينة في شكل مستودعات (بمساحة متوسطة تقدر بـ 1.7 هكتار لكل مستودع) تم تثبيتها بشكل طولي ومتواصل على كامل المدخل الغربي للمدينة (10 مستودعات مثل مركز توزيع مواد البناء، مركز توزيع المواد الغذائية، وحدة النّجارة العامة ومقاولة الأشغال ما بين البلديات وسوق الفلاح سابقا...) كل هذه الأسباب ساهمت في دفع وتيرة التّعمير بالمدينة خاصّة على امتداد الطّرق الرّئيسية، وتضاعف عدد السّكنات بشكل ملفت فقد بلغ 1150 وحدة سكنية سنة 1977 ليصل 6369 وحدة سكنية سنة 1987، هذه الحركة العمرانية الهامّة تزامنت مع بداية تنفيذ التّشريعات المتعلقة بالمراسيم التطبيقية للأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية، وكذا قانون رخصة البناء الصادر سنة 1982، ومنه أنشأت أحياء سكنية جديدة مخطّطة في شكل تحصيصات للسّكن الفردي، وأيضا في شكل مناطق السّكن الحضري الجديدة المخصصة للسكن الجماعي، ويبين الجدول الآتي أهم التحاصيص والاحياء السكنية المنجزة بموجب الأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية

[10] مركز الدّراسات والبحث للتّنمية بتبسة: دراسة التّأثير على البيئة لمنجم الفوسفات بجبل العنق، 2007، ص 12.

الجدول رقم 06: الأحياء السّكنية والتحاصيص المنجزة في إطار الاحتياطات العقارية

السّكن	سنة الإنجاز	التّحصيص	سنة الإنشاء
حي 200 سكن فردي	1980	تحصيص الحرية الاجتماعي يضم 176 قطعة	1981
حي 84 سكن فردي اجتماعي	1980	تحصيص الشهداء الاجتماعي يضم 56 قطعة	1981
حي 300 سكن جماعي	1981	تحصيص المطار الاجتماعي يضم 116 قطعة	1982
حي 52 سكن تربوي	1983	تحصيص الأمل الاجتماعي يضم 248 قطعة	1987
حي 224 سكن جماعي مهني خاص بعمال شركة الفوسفات	1984	تحصيص السلام الاجتماعي يضم 68 قطعة	1988
حي 69 سكن جماعي اجتماعي	1989	/	/

المصدر: بلدية بئر العاتر + معالجة الباحث 2015

هذا النّمط من التّوسع العمراني (المخطّط) ظهر خلال هذه الفترة في إطار تطبيق التّشريع العقاري والعمراني السّائد آنذاك، وكذلك ضمن حيز المحيط العمراني المؤقت، وادمج بعدها ضمن مخطط التّعمير للبلدية المصادق عليه سنة 1984[11]، حيث لم يتمكن من تغطية الطلب المتزايد في مجال السّكن، مما ساعد على ظهور نموذج آخر مضاد وهو التّعمير العشوائي الذي أدى إلى ظهور أحياء فوضوية كحي الشعب، حي المطار، وحي المجاهدين، وحي الجديد وغيرها من التّوسعات الفوضوية التي أنجزت دون الأخذ في الحسبان للمرافق العمومية الضّرورية وكذا للبنية التّحتية من شبكات وطرق، ولعلّ وضعية هذه الأحياء الفوضوية ذات الوظيفة السّكنية والمنتشرة عبر أرجاء المدينة كانت بمثابة نقطة انطلاق قوية لحركة تعمير غير متحكم بها، خاصة مع غياب الرّقابة

[11] تقرير المخطّط العمراني التوجيهي لبلدية بئرالعاتر لسنة 1984.

المستمرة للمصالح المختصة، ومنه مثّلت هذه التّوسعات لبنة الأساس التي أغرقت المدينة في فوضى العمران، فتكاد تكون كل البنايات متشابهة في الشّكل والاستعمال، ولا توحي بأي نمط معماري يميّز المنطقة أو ينبع من تاريخها أو خصائصها الجغرافية.

وعموما تميّزت هذه الفترة بتوسع عمراني تضمّن إدراج مساحات تحيط بالمدينة على مساحة 99 هكتار وبمعدل استهلاك سنوي يقدر بـ: 11 هكتار، لتصبح بذلك مساحة المديينة تقدر بـ 548 هكتار، وبقراءة بسيطة لهذه الأرقام ومقارنتها بالفترة السّابقة لها يتبيّن انخفاض معدل استهلاك المجال الحضري، مما يؤكد بأن ارتفاع النسبة السابقة لاستهلاك المجال لا يعبر بالضرورة عن حاجيات المدينة الفعلية للتعمير، وإنما هناك مساحات كبيرة شاغرة أدمجت ضمن حدود المحيط العمراني المؤقت، وهي التي كانت تفصل سابقا بين مراكز المدينة المتفرقة.

5.3. المرحلة الخامسة بعد سنة 1990: تواصل التّوسع الخارجي للمدينة

تأثّر التّوسع العمراني الذي ميّز هذه المرحلة بالانعكاسات السّياسية التي مرّت بها الجزائر خلال التّسعينيات، باعتبار أن العمران انعكاس لممارسات الأفراد على المجال، وفي إطار تنفيذ مقتضيات التّسيير الحضري وفقا للسّياسة الجديدة، نشير إلى تحويل الوكالة العقارية ما بين البلديات إلى وكالة عقارية محلية بتاريخ 1992/06/13، مع هذه الحركية الجديدة والفاعل الجديد انسحبت البلدية من دورها التّقليدي كمسيّر للعقار الحضري، وبذلك تغيّرت أنماط التّعمير والتّوسع العمراني للمدينة تبعا للمتطلبات الجديدة ووفقا لأحكام وتوجيهات المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير المصادق عليه سنة 1996، والذي اقترح ثلاثة مخططات لشغل الأراضي مبرمجة للتّوسع العمراني على الأمدين المتوسط والبعيد بمساحة تقارب 282 هكتارا، هذه الإجراءات على الجانب النّظري تجنب الاستهلاك المفرط للمجال الحضري الذي تميّزت به المدينة سابقا، أما على الميدان فقد ارتفع المعدّل السّنوي لاستهلاك المجال وبلغ 31.28 هكتار، واتّجهت حركة التّوسع بوتيرة

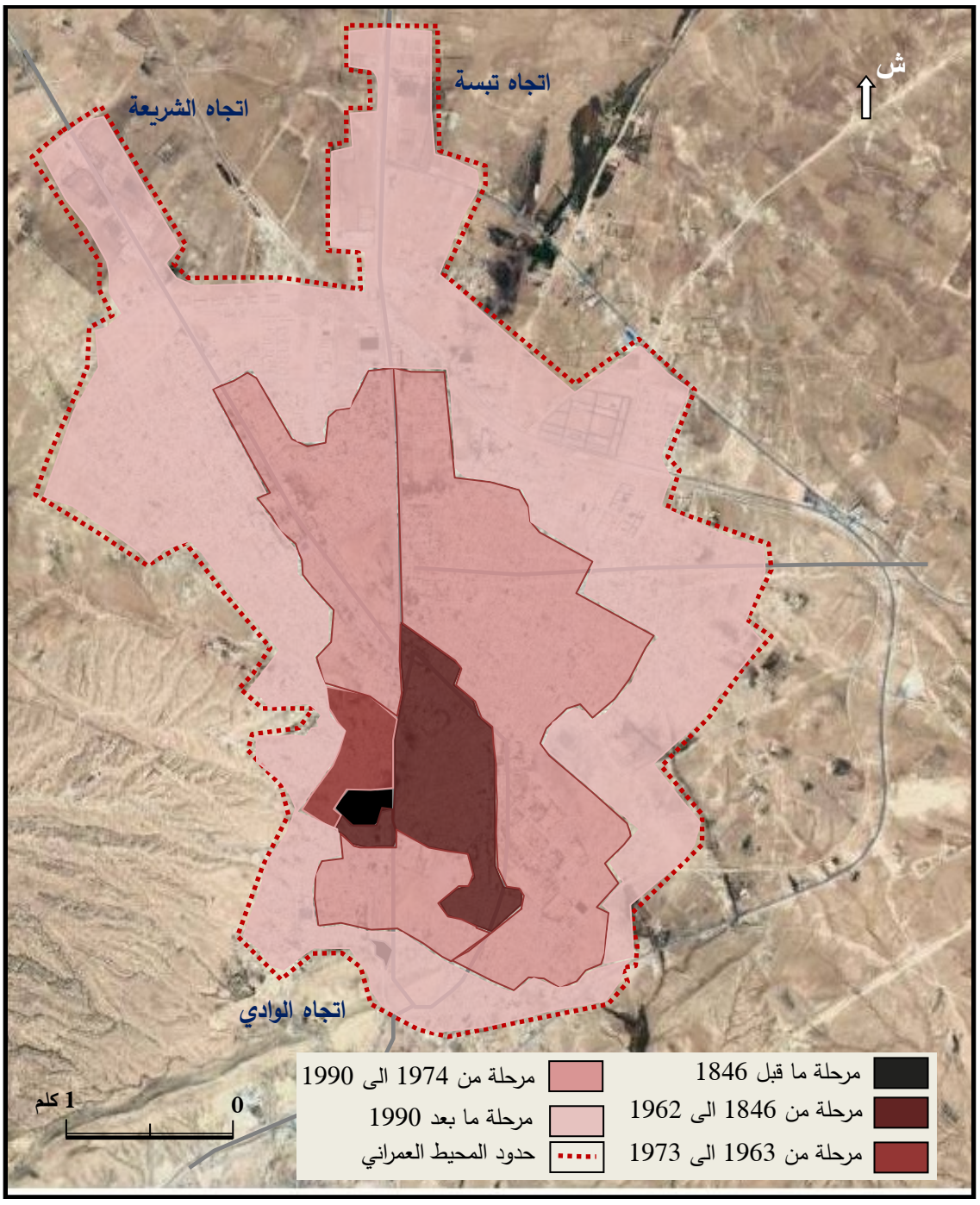
متسارعة باتجاه شمال النّسيج العمراني السّابق، وخلال هذه المرحلة تم إنشاء 11 تحصيص سكني على مساحة 105.43 هكتار تضم 2406 قطعة أرضية، كما استمر قطاع السّكن الاجتماعي في النّمو طبقا للبرامج الخماسية المعلن عنها من طرف السّلطات العمومية، والتي استفادت منها بلدية بئرالعاتر في إطار القضاء على السكن الهش وأيضا في إطار القضاء على أزمة السّكن.

إن أدوات التّعمير الجديدة والفاعلين الجدد اظهروا مع بداية هذه المرحلة نوعا من التّحكم في وتيرة التّعمير ونمطه بالمدينة من خلال الفضاءات الحضرية المخطّطة إلا أن هذه التّرتيبات لم تستمر في نجاحها وفي تحقيق النّتائج المرجوة، بدليل أنها لم تتحمل الحركة العمرانية والسّكانية التي عرفتها المدينة منتصف التّسعينيات، وفي ظل التّزايد المستمر لتوافد سكان الأرياف بسبب الأوضاع الأمنية السائدة آنذاك، وأيضا في ظل انتعاش القطاع التجاري بالمدينة الذي أثّر كثيرا على استهلاك الجيوب العقارية الشاغرة وحتى المساحات الخضراء التي حوّلت عن وجهتها الرّئيسية إلى مستودعات ومحلات تجارية، كما أن التّشريع الخاص بالتّوجيه العقاري والتّهيئة والتّعمير جاء لضبط الوضعية العقارية والعمرانية والتّحكم فيهما، خاصة بما يرتبط باستهلاك العقار الحضري والمحافظة على الأراضي الفلاحية وهو ما انعكس على مهام الفاعلين وجعلت البعض منهم يتخلّون عن أدوارهم، خاصة البلديات التي أبعدت عن ملف العقار وبقيت تتحمّل مهمة الرّقابة العمرانية وما يتبعها من صعوبات وضغط اجتماعي، هذا الضّبط والتّسيير العقاري انعكس سلبا على إنشاء تحاصيص جديدة للسّكن الفردي، وفسح المجال واسعا أمام البناء العشوائي وعجّل في اختراق الفضاءات الحضرية الشاغرة، أو حتى تلك المحاذية للمحيط العمراني...، فمدينة بئرالعاتر من السّهل ملاحظة وتمييز نمط توسعها العمراني المنجز خلال هذه المرحلة والذي يختلف كثيرا عن سابقه، إلا أنه في الوقت ذاته نسجّل وكأن مرحلة الاحتياطات العقارية تعيد نفسها خاصة بعد سنة 2003، أين تم إنشاء

الوكالات الولائية للتّسيير العقاري الحضري بدلا من الوكالات العقارية المحلية، حيث أن مدة 12 سنة التي مارستها البلديات بتنسيق ومرافقة من الوكالات المحلية أنتجت توسع عمراني مخالف عن الذي تمارسه البلديات حاليا بمعية أو بنوع من الإشراف المركزي من الوكالة العقارية الولائية، بدليل النّمو غير المسبوق للبناءات اللاشرعية وعدم إنشاء التّحاصيص السّكنية لمدة فاقت 06 سنوات.

وعموما تميّزت هذه المرحلة من تاريخ مدينة بئرالعاتر بديناميكية في التّوسع العمراني، كما تميّزت بسيطرة المدينة على أغلبية سكان البلدية وبقي التّجمع الرّئيسي يهيمن على مجمل الخدمات والمرافق العمومية للسّكان، في حين لم تنمو التّجمعات الثانوية لتصبح مراكز استقطاب لسكان جدد، وقد بلغت مساحة المحيط العمراني حاليا(سنة 2015) حوالي 1330 هكتارا متجاوزة التّوقعات النّظرية للمخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير لعام 2015، وفي هذا السّياق نشير إلى استفادة بلدية بئرالعاتر من دراسة لمراجعة المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير، وهي حاليا في طور الانجاز ضمن المرحلة الثّانية.

الشكل رقم 05: مراحل التّوسع العمراني لمدينة بئرالعاتر



المصدر: Google earth + مخطّطات التّعمير لبلدية بئرالعاتر + نتائج التحقيق الميداني + معالجة الباحث، 2016

وفيما يلي حاولنا إيجاز أهم مؤشرات ومكونات التّوسع العمراني للمدينة، من خلال إبراز بعض العناصر المهمّة في تركيبة الكتلة العمرانية واستخدامات الأرض، كالسّكن والمرافق العمومية، وهو ما يساعد في تحليل مختلف المراحل الزّمنية والمجالية.

الجدول رقم 07: أهم مميزات مراحل التّوسع العمراني لمدينة بئرالعاتر

تركيبة الكتلة العمرانية	مراحل التّوسع العمراني				
	قبل 1846	من 1846 الى 1962	من 1963 إلى 1973	من 1974 إلى 1990	بعد 1990
السّكن	سكن فردي متشتّت تبعا لظروف تلك الفترة	سكن في شكل مراكز أو تجمعات صغيرة موزعة على بلديتين	ظهور أحياء سكنية يغلب عليها الطابع الفردي العشوائي خاصة على الفراغات الموجودة سابقا.	وجود أحياء سكنية بحجم سكاني معتبر مع ظهور نمط السّكن الجماعي لأول مرة.	توسع سريع للمدينة مع استهلاك ملفت للعقار الحضري
المرافق العمومية	غير موجودة	وجود مدرسة ابتدائية وحيدة	ظهور مرافق صحية وتربوية جديدة وكذا المحلات التجارية.	انتشار المحلات التجارية والمرافق خاصة على محاور الشوارع الرّئيسية	توفر المرافق مع سيطرة المدينة على الإقليم الجنوبي
مساحة المحيط العمراني	07 هكتار	117 هكتار	143 هكتار	548 هكتار	1330 هكتار
متوسط الاستهلاك السّنوي للأراضي	/	01 هكتار	2,36 هكتار	25,31 هكتار	31,28 هكتار
معدل شغل المسكن (فرد/ سكن)	/	/	اكبر من 9	8,91	7,1
ديناميكية التّوسع العمراني	/	ضعيفة	ضعيفة	مرتفعة	مرتفعة
نموذج التوسع العمراني	بداية تشكل المدينة	التوسع المتناثر	توسع خارجي في مرحلة التّحول	نموذج الاستمرارية حسب Philippe Panerai	التوسع الخارجي

المصدر: تقارير المخطط العمراني التّوجيهي والمخطط التوجيهي للتّهيئة والتّعمير + معالجة الباحث بالاعتماد على مقابلات أجريت مع بعض الفاعلين بالبلدية سنة 2015.

4. حوصلة ديناميكية التّوسع العمراني لمدينة بئرالعاتر:

تهدف هذه الحوصلة الى تحليل مراحل التّوسع العمراني للمدينة ودراسة علاقتها بالنّمو السّكاني (منذ سنة 1962 إلى 2015 تبعا للإحصائيات المتوفرة). ويتّضح من الجدول رقم 07 والشّكل رقم 05 أن مساحة المحيط العمراني تتزايد بنسق غير متوافق مع زيادة عدد السّكان، بمعنى أن نموّ الكتلة العمرانية لم يتطلب نموّا بنفس الوتيرة لحجم السّكان، وهو ما يفسّر استهلاك المجال بصرف النّظر عن نصيب الفرد من المساحة، وقد اتّضح هذا التّباين أكثر بعد سنة 1974 خلال مرحلة الاحتياطات العقارية وهي المرحلة التي تميّزت بالوفرة العقارية وتخصيص الأراضي الحضرية لاستيعاب مختلف الاستثمارات العمومية.

وقد بيّنت المعطيات أن المدينة ومع نهاية سنة 1980 شهدت توسّعا عمرانيا بمساحة 43.71 هكتار سنويا كمعدل لمساحة الأراضي التي تم استغلالها وإدماجها ضمن المحيط العمراني، في حين لم تتجاوز هذه النّسبة 32 هكتار سنويا بباقي الفترات الزّمنية، وتفسّر هذه النّتائج تأثير التّشريع العقاري على التّوسع العمراني خاصة إذا علمنا أن سنة 1980 تعتبر محطة مهمّة في تطبيق محتوى الأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية.

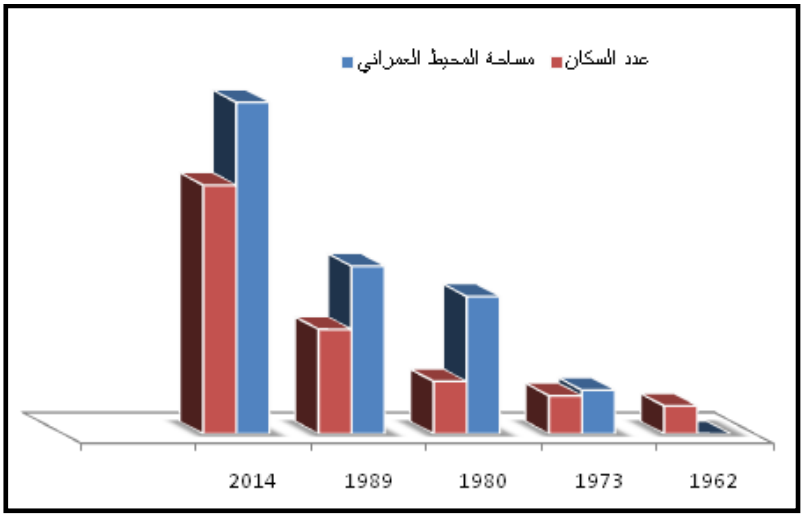
الجدول رقم 08: التّغيرات الدّيمغرافية والمجالية لمدينة بئرالعاتر من: 1962 إلى 2015

السنة	عدد السّكان (نسمة)	معدل الزيادة السنوية للسكان (نسمة)	مساحة المحيط العمراني (هكتار)	معدل الاستهلاك السنوي للمجال (هكتار/ سنة)	الكثافة السكانية (نسمة/هكتار)
1962	9127	/	117	01	78
1973	12496	374,33	143	02.36	87.38
1980	17153	665.28	449	43.71	38.20
1989	34250	1899.66	548	11	62.50
2015	84046	1915.23	1330	31.28	63.19

المصدر: من إعداد الباحث حسب معطيات بلدية بئر العاتر ونتائج التحقيق الميداني . 2015

إن هذه الأرقام تعبر عن تأثير السياسات العقارية والتشريعات المنظمة للعمران على التوسع العمراني واستهلاك المجال، وهو ما يؤكد الفرضية التي اشرنا لها في بداية الدراسة، فقد تطرقنا نظريا إلى تحليل مختلف النصوص القانونية المنظمة لملف العقار الحضري خاصة الأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية، والذي منح صلاحيات واسعة للبلديات لأجل توفير العقارات اللازمة لتجسيد مختلف المشاريع الاستثمارية التي تبنتها تلك السياسة، والتي انعكست بدورها على توسع المدن واستهلاك الأراضي الفلاحية، هذا الخلل تم تداركه من خلال تبني سياسة جديدة ومخالفة لسابقتها بواسطة قانون التّوجيه العقاري، الذي كرّس تعدد الفاعلين وشجّع على الملكية الخاصة بهدف التّحكم في توسع المدن والمحافظة على الأراضي الفلاحية، وهو ما بيّنته النّتائج الميدانية المتوصل لها كانخفاض الكثافة السّكانية بالمحيط العمراني.

الشكل رقم 06: تباين التّوسع العمراني والنّمو السّكاني



تم إعداد هذا الشّكل البياني لإظهار العلاقة بين تزايد عدد السّكان و زيادة مساحة المحيط العمراني دون إدراج القيمة العددية لكل متغير، حيث تمّ الاعتماد على تحديد نسبة العلاقة بين تزايد كل متغير فقط.

المصدر: حسب معطيات بلدية بئرالعاتر ونتائج التحقيق الميداني الذي قام به الباحث سنة 2015

5. أنواع التّوسع العمراني بمدينة بئرالعاتر: توسع خارجي بين الاستمرارية والظّهور:

يعبّر التّوسع العمراني لأي مدينة عن ممارسات الفاعلين ويترجم احتياجاتهم المجالية في مختلف المجالات الاجتماعية والاقتصادية والثقافية، فتدخل السلطات العمومية داخل الأنسجة الحضرية بالبرامج السّكنية والتّنموية يجسّد برنامج عمل نابع عن الفاعل الرئيسي وينجز هذا البرنامج عموما وفقا لأدوات التّعمير المطبّقة، أما تدخل السّكان على المجالات الحضرية بانجاز البنايات اللاشرعية مثلا فيجسّد ممارسات مباشرة غير متحكّم فيها، وتنجز هذه البنايات عموما بشكل عشوائي غير خاضع لأي مقاييس عمرانية، انطلاقا من التّصور سنتطرق للتّعمير بمدينة بئرالعاتر وفقا للوضع الميداني الملاحظ الذي نقدّمه في نوعين رئيسيين كما يلي:

1.5. التّوسع العمراني المخطّط: مجال محدود بالمدينة

نقصد بالتّوسع العمراني المخطّط ذلك التّوسع المبرمج والمنجز وفق أدوات التّهيئة والتّعمير أو وفق دراسة عمرانية تحل محلّها مثل دراسة تجزئة التّحصيصات السكنية أو أحياء السّكن الاجتماعي المنجزة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري وكذا المنجزة من طرف مختلف الشركاء والمرقين العقاريين الآخرين، ويعدّ هذا التّوسع شكلا من الأشكال الحضرية التي يمكن تمييزها من خلال نمطها وشكلها العمراني. بالنسبة لمدينة بئرالعاتر يتّضح هذا التّوسع بشكل أكبر خلال مرحلة ما بعد سنة 1990 وهي المرحلة التي تميّزت بإدخال أدوات وآليات جديدة في التّخطيط والتّسيير الحضري، كما كان لدور الوكالة العقارية المحلية أهمية في توطين هذا النّوع من التّوسع بواسطة التحصيصات السكنية المنشأة، فمثلا بلغت المساحة العقارية للتّحاصيص المنشأة والمسيّرة من طرف الوكالة العقارية المحلية حوالي 105.43 هكتار، تمثل هذه المساحة جزءا من توسع المدينة لما يقارب مدة 20 سنة، بالإضافة إلى مساحة 5.43 هكتارات عبارة عن تحاصيص سكنية مسيرة من طرف التعاونيات العقارية الخاصة بعد سنة 1990. بينما

بلغت مساحة التّحاصيص المنشأة والمسيّرة من طرف البلديتين (بئرالعاتر وجبل 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) وفعليا فقد دامت 08 سنوات (من 1981 إلى 1988). أما قطاع السّكن بمختلف صيغه فقد تضاعف خلال المرحلة الأخيرة أي بعد سنة 1990 وتجاوز حدود 2000 سكن على مساحة تقدر بحوالي 32.77 هكتار، بينما لم ينجز قبل ذلك سوى 947 سكن وعلى مساحة مهمة تقدر بـ 26.20 هكتار، وفي هذا الصّدد وجب التّطرق للمرافق والهياكل العمومية باعتبارها تندرج ضمن هذا النّمط من التّوسع، حيث بلغت نسبتها حوالي 10,90% من مساحة المحيط العمراني، وهي موزّعة بشكل يتماشى مع توسّع المدينة خاصّة بالجهة الشّمالية المعمرة خلال مرحلة ما بعد 1990.

أما بالجهة الجنوبية للمدينة فنمط توزيع المرافق يعبّر على توفير الخدمة العمومية للسّكان بالشّكل الكمي، حيث تظهر هذه المرافق محيطة بالأحياء السّكنية بشكل يوحي بتدخل السّلطات العمومية لتوفير الخدمات العمومية بعد عملية انجاز الأحياء السّكنية على شكل إضافات للمرافق على حدود الحي السكني .

من خلال الجدول الموالي يتّضح أن نسبة النّسيج العمراني المخطّط بمدينة بئرالعاتر تبلغ 26.27% من المساحة الكلية المقدرة بـ 1330 هكتار، وتدل على الاستهلاك غير المخطّط للمجال الحضري والذي يُعدُّ بدوره ميزة للنّسيج العمراني للمدينة، وقد ترجع الأسباب في ذلك للسّياسات العقارية والعمرانية المطبّقة، ومدينة بئرالعاتر تعتبر نموذجا ونتيجة لهذه السياسات خاصة خلال فترة الثمانينيات، وكذلك خلال العشرية الأخيرة واللّتان تميزتا باستهلاك ملفت وغير مخطط للعقار الحضري.

الجدول رقم 09 : استهلاك المجال بمدينة بئرالعاتر في إطار التّوسع العمراني المخطّط

الاستعمال السّكني			التّجهيزات العمومية
مساحة التحاصيص (هكتار)		مساحة السكن*[12] (هكتار)	مساحة الوعاء العقاري (هكتار)
المنشأة قبل 1990	40	26.20	53
المنشأة بعد 1990	105.43	32.77	92
المجمـــوع	145.43	58.97	145
إجمالي المساحة	349.40 هكتار		

المصدر: بلدية بئرالعاتر + قسم التعمير + قسم السكن والتجهيزات العمومية، 2015

2.5. التّوسع العمراني غير المخطّط: الميزة الغالبة على النّسيج العمراني

نقصد بهذا النّوع من التّوسع العمراني تلك الأحياء السّكنية الفوضوية وغيرها من أشكال البنايات التي لا تحتكم لأي تخطيط مسبق أو دراسة عمرانية، حيث تتوسّع المدينة على كل الاتجاهات الممكنة وتستنفذ المساحات والأراضي الفلاحية المحيطة بها دون الأخذ بعين الاعتبار للطبيعة القانونية للعقارات أو للارتفاقات والخصوصيات التّقنية للمجال الجغرافي (أنظر الصورة رقم 04 و05)، فهذا النّوع من التّعمير ينتشر مخالفا القواعد العامة للتّهيئة والتّعمير التي تظهر من خلال:

- ✓ ضيق الشوارع وعدم التّراصف.
- ✓ انعدام المساحات الشّاغرة والخضراء.
- ✓ انعدام المرافق العمومية بسبب عدم توفر الأوعية العقارية اللازمة.
- ✓ زيادة الكثافة السّكنية والسّكانية في بعض الأحياء.
- ✓ البناء في مناطق يصعب تهيئتها مستقبلا بسبب طبيعتها الطبوغرافية.

[12] الأرقام تمثل عدد الوحدات السّكنية بمختلف الصّيغ والبرامج كالسّكن الاجتماعي، التّرقوي، التّساهمي والتّطوري.

ومن خلال المورفولوجية العامة لمدينة بئرالعاتر وبعض الإحصائيات تتحدّد صورة التّعمير العشوائي، الذي انطلق تقريبا مع المراحل الأولى لنشأة المدينة واستمر مع توسعها العمراني متأثرا بالسّياسات والتّشريعات المطبقة، فإذا استثنينا المناطق الحضرية التي تحتضن السّكن المنجز من طرف دواوين التّرقية والتّسيير العقاري ومختلف المرقين العقاريين وبعض المرافق العمومية فإن مدينة بئرالعاتر تعتبر ذات طابع سكني فردي فوضوي، وحسب تقارير مخطّطات شغل الأراضي المنجزة (05 مخطّطات) كلّها أجمعت على صفة التّعمير العشوائي الذي تتميّز به المدينة "... بالرغم من الأهمية الحضرية التي تمتلكها مدينة بئرالعاتر إلا أن أحياءها تعاني من كم من المشاكل العمرانية والحضرية التي لا تعكس أهمية هذه المدينة، وأفضل دليل على ذلك الوضعية الحالية لمجال الدّراسة والذي هو عبارة عن أحياء سكنية معمّرة بنسبة 100%، فمن خلال الملاحظة الأولية لهذه الأحياء السّكنية والمتمثلة في حي العتيق، حي المجاهدين، وحي الكاهنة يمكن تمييز أو ملاحظة نسيج عمراني مشبّع تغيب عنه الملامح العمرانية الواضحة بحيث لا تقرأ على مستوى الواجهات العمرانية أو شبكات الطرق أي مفهوم عمراني أو معماري مميّز، كما نلاحظ أيضا عملية تعمير عشوائية أنتجت أحياء فوضوية" [13].

الصورة رقم 04: حيازة مساحة معتبرة

حيازة مساحة تفوق 03 هكتار
عن طريق انجاز سور خارجي
مقابل الطّريق الرئيسي

المصدر: الباحث، 2016

[13] مذكرة تقديم الدّراسة التّحليلية لمخطط شغل الأراضي أ لبلدية بئر العاتر، 2008، ص 13.

الصورة رقم 05: حيازة مساحة معتبرة

إنجاز مستودعات على مساحات معتبرة، مما يعبر على استهلاك مفرط للمجال الحضري.

المصدر: الباحث، 2016

هذه الصّور مأخوذة من المدخل الغربي للمدينة على حدود المحيط العمراني، وكما هو ملاحظ تبيّن حيازات عشوائية لأراضي مبرمجة للتّعمير على المدى البعيد، وهي وضعية منتشرة عبر كامل جهات المدينة وملاصقة لحدود المحيط العمراني، وقد استغل المخالفون الوضعية القانونية للأراضي النابعة من أملاك الدولة، حيث لم تتدخّل السّلطات المعنية لاسترجاع هذه العقارات مما اكسبهم حرّية التّصرف في إنجاز بنايات فوضوية وانجاز تحاصيص مخالفة وبيع قطع الأراضي فيما بعد، هذه الحالة تساهم في تمدّد للمجال الحضري وبنمط محدّد عبارة عن مستودعات شاغرة، وهو ما يعرقل التّوسع العمراني ويفرض نشاطات معينة تحيط بالمدينة في المستقبل.

الجدول رقم 10: استهلاك المجال بمدينة بئرالعاتر في إطار التّوسع العمراني غير المخطّط

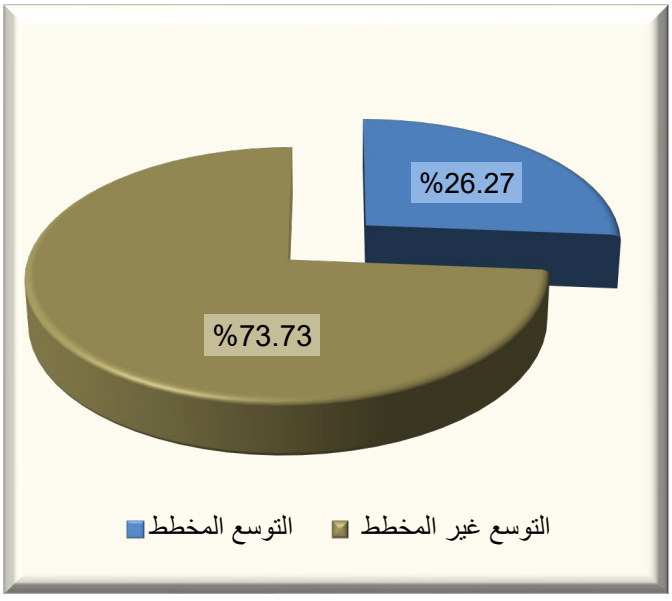
التخصيص	**مساحة الوعاء العقاري** (هكتار)
أحياء سكنية فوضوية	625
أحياء سكنية في طور الانجاز ومناطق هامشية	355
المجموع (هكتار)	980

المصدر: بلدية بئرالعاتر + قسم التعمير + قسم السكن والتجهيزات العمومية، 2015

من خلال هذا الجدول يتّضح أن نسبة 73.73% من مساحة النّسيج العمراني تم تعميرها بشكل غير مخطّط، ويتميز هذا التّوسع بنمط السّكن الفردي المنجز بإرادة وتموين ذاتي للسّكان دون الحصول المسبق على رخصة البناء، إلا في حالات نادرة سلّمت فيها رخص البناء لأفراد سويت وضعيتهم الإدارية في إطار القوانين المتعلقة بالتّسوية (الصادرة سنة 1985 فيما يتعلق بالبنايات أو سنة 1993 فيما يتعلق بالقطع الأرضية الشاغرة).

وعموما فإن التّوسع العمراني لمدينة بئرالعاتر تميّز بالعشوائية والاستيلاء غير القانوني على الأراضي بالرّغم من وجود أدوات التّهيئة والتّعمير، ويفسّر عدم كفاءة وفشل الآليات المطبقة في احتواء جزء كبير من الاختلال الحاصل بين التّشريع والتّطبيق.

الشّكل رقم 07: أنواع التّوسع العمراني



المصدر: تم الاعتماد على مخططات ووثائق التعمير للبلدية بالإضافة الى الملاحظة الميدانية، 2015

الخلاصة:

بعد إتمام هذا الفصل المتضمّن تقديم مدينة بئرالعاتر ووصف واقعها العمراني، لاسيما العناصر التي لها علاقة بالمجال الحضري وكيفيات تنظيمه، وأيضا من خلال عرض مختلف المراحل التي مرّت بها، نستخلص التّفاوت الواضح بين احتياجات المدينة الحقيقة للمجال الحضري وبين الوضعية الحالية للمحيط العمراني، فقد لا تكون أدوات التّهيئة والتّعمير التي رافقت نمو المدينة قد تماشت إيجابا بالشّكل الذي يضمن التّسيير الحضري الفعّال، وكذا بالشّكل الذي يضمن التّحكم في استهلاك المجال وترشيد ذلك، وعليه أصبحت المدينة تعاني من وضعية عمرانية انعكست سلبا على أدوار الفاعلين وممارساتهم، وهي من الرّهانات التي تعيق مسار التّنمية وتعرقل التّسيير الأمثل للمدينة.

وقد بيّن تحليل المعطيات الخاصة بالتّوسع العمراني لمدينة بئرالعاتر أنه ليس بالضّرورة أن يرتبط هذا الأخير بالنّمو السكاني، بل قد يرتبط بتطبيق السّياسات المتّبعة في المجال العمراني والعقاري، ونتيجة لذلك تضمّ المدينة المجالات المجاورة للنسيج العمراني بوتيرة متسارعة لا تتطلبها الاحتياجات الحقيقية للسّكان، وتنعكس هذه العملية على التّسيير الفعّال والتّحكم اللازم في المجال الحضري.

الفصل الخامس: ممارسات الفاعلين واستخدامات الأرض

يتناول هذا الفصل في مرحلة أولى التّعريف بمختلف الأطراف الفاعلة بالمدينة، ووصف الممارسات ذات العلاقة المباشرة وغير المباشرة بالتّوسع العمراني، وهذا بناءا على المعطيات الميدانية وتبعا للمقابلات التي أجريت مع بعض الفاعلين، وفي مرحلة ثانية يتطرق لدراسة وتحليل استخدامات الأرض لغرض تشكيل رؤية شاملة حول التّركيبة العمرانية للمدينة ووظيفتها الأساسية وعلاقة ذلك بالتّوسع العمراني.

أولا: علاقة التّوسع العمراني بممارسات الفاعلين:

1. الهيئات الفاعلة بمدينة بئر العاتر:

بحكم الرّتبة الإدارية التي تحتلها مدينة بئرالعاتر كمقر دائرة منذ سنة 1984[1]، فهي بذلك تمثّل مركزا لعدّة مرافق عمومية تتجاوز خدماتها حدود البلدية لتنتقل إلى البلديات المجاورة كبلديات فركان ونقرين بدائرة نقرين، وبلدية صفصاف الوسرى بدائرة أم علي، وبالتّالي فالفاعلين العموميين لهم من الأهمية ما يجعل تدخلهم على المجال الحضري والجهوي أكثر فعالية من غيرهم من المتدخلين والشركاء في هذا الجانب، وفي هذا الصّدد سنركّز على الأطراف التي على علاقة بالتّوسع العمراني بالمدينة، معتمدين على المهام الإدارية المنوطة بهم والتي حدّدها التّشريع، وبناءً عليه كان تقديم وترتيب الفاعلين كما يلي:

1.1. إدارة البلدية:

بلدية بئر العاتر ومنذ نشأتها الرّسمية سنة 1967 وإلى غاية إدماجها مع بلدية جبل العنق سنة 1984 لعبت دورا كبيرا وبارزا في الجانب العمراني والعقاري للمدينة، خاصة في مجال السّكن والعمل والصّحة والنّقل والتّعليم وغيرها، وبذلك فقد أثّرت على المجال

[1] تم ترقية بلدية بئرالعاتر إلى الرتبة الإدارية "دائرة" بمقتضى الأمر الصادر بتاريخ 1974/07/02، أين ارتفع عدد الولايات بالجزائر إلى 31 ولاية، وعدد الدوائر إلى 160 دائرة، وعدد البلديات إلى 704 بلدية.

الحضري بصفتها الهيئة الإدارية المباشرة والمبادرة لأهم الأعمال والدّراسات المتعلّقة بذلك، وتعمل على تقديم وتوفير الخدمات والمرافق الضّرورية والكفيلة بتحسين معيشة السكان، وكما عرّفتها المادة الأولى من القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية "البلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدّولة وتتمتع بالشّخصية المعنوية والذّمة المالية المستقلة"[2]، وقد عرّفتها المادة الثانية من نفس القانون على أنها "هي القاعدة الإقليمية للامركزية ومكان لممارسة المواطنة، وتشكل إطار مشاركة المواطن في تسيير الشؤون العمومية"[3]، ومن هذا المنطلق فسنتطرق للمهام المتعلّقة بالعمران والتي تؤديها البلدية وفقا للتشريعات العقارية خاصة بعد سنة 1990، دون أن ننسى الهيكلة الإدارية للبلدية والمجلس البلدي الذي يسيّرها.

1.1.1. المجلس الشّعبي البلدي:

المجلس الشّعبي البلدي هو هيئة مداولة يتم بموجبها دراسة وطرح مختلف وجهات النّظر للمواضيع المتعدّدة التي تخص الحياة اليومية للسكان، منها الشّغل والسّكن والتّنمية وغيرها... ويبادر بإعداد مختلف البرامج التّنموية السّنوية والمتعدّدة ويصادق عليها ويسهر على تنفيذها في إطار السّياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، كما يسعى لتنفيذ السّياسات الوطنية والبرامج التي تسطّرها الدولة، وتقوم المجالس الشّعبية البلدية بالعمل على تقديم وتوفير الخدمات للسكان ورفع انشغالاتهم إلى السّلطات العمومية، كما يسعى المجلس الشعبي البلدي لاتخاذ كل التّدابير الضّرورية لإعلام المواطنين بشؤونهم واستشارتهم حول خيارات وأولويات التّهيئة والتّنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، باعتبار أن البلدية تشكّل الإطار الأمثل لمشاركة المواطن في تسيير الشؤون العمومية، وهي الإطار المؤسّساتي لممارسة الديمقراطية والتّسيير الجواري على المستوى المحلي. ويشترك المجلس أو يكون

[2] الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 37 لسنة 2011، ص 7.

[3] المرجع السابق ص 7.

ممثلا بمختلف اللّجان البلدية حسب قانون البلدية، "يشكّل المجلس الشعبي البلدي من بين أعضائه، لجانا دائمة للمسائل التّابعة لمجال اختصاصه، ولاسيما بما يأتي: الاقتصاد والمالية والاستثمار، الصّحة والنّظافة وحماية البيئة، تهيئة الإقليم والتّعمير والسياحة والصناعات التقليدية، الرّي والفلاحة والصّيد البحري، الشّؤون الاجتماعية والثّقافية والرياضة والشباب"[4]، وتعدّ لجنة تهيئة الإقليم والتّعمير هي المخوّلة قانونا لتنفيذ ومتابعة البرامج التّنموية للبلدية وتنسيق مختلف الاقتراحات والبرامج في مجال العمران، بما في ذلك المسائل المرتبطة بالتّوسع العمراني والتّسيير العقاري والمساهمة في اختيار الأراضي لتثبيت المشاريع والبرامج المحلية والقطاعية، وبالتالي تعتبر هذه اللجنة بمثابة المستشار التّقني للمجلس الشعبي البلدي.

2.1.1. مصالح البلدية:

أشارت المادة 15 من القانون رقم 10/11 على أنه "تتوفر البلدية على هيئة مداولة، هيئة تنفيذية، إدارة ينشّطها الأمين العام للبلدية تحت سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي"[5] وفي هذا الصّدد تتشكل بلدية بئرالعاتر كهيكل تنظيمي من ثلاثة مديريات بعدما تجاوز عدد سكانها 50000 نسمة[6]، وتعدّ هذه المديريات بمثابة العمود الفقري لسير وديمومة الخدمة العمومية لمختلف المصالح والقطاعات وهي:

أ. مديرية الإدارة والمالية: تضمّ ثلاثة مصالح تتكفّل بكل الجوانب والمهام الإدارية ومصالح الموظفين، إضافة إلى مهام المالية العامة والتّجهيز وأملاك البلدية.

ب. مديرية المصالح التّقنية: تتكفل بكل الجوانب التقنية للبلدية وتضم ثلاثة مصالح منها مصلحة التّعمير والبناء، ومصلحة الطّرق والشّبكات المختلفة، وكذا مصلحة التّصليح

[4] الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 37 لسنة 2011، ص 10.

[5] الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 37 لسنة 2011، ص 8.

[6] البلديات ذات الحجم السّكاني الأقل من 50000 نسمة تهيكل تنظيميا عن طريق مصالح فقط.

والصيانة، وتلعب هذه المديرية الدّور الأساسي في تسيير المجال الحضري وعمران المدينة ومراقبة تنفيذ مختلف عقود التّعمير.

ج. مديرية التّنظيم والشّؤون الاجتماعية: تهتم هذه المديرية بتقديم وتوفير الخدمة العمومية المرتبطة بالجانب الاجتماعي والثّقافي للسّكان، بالإضافة إلى مصالح الحالة المدنية والفروع الإدارية وتضم كذلك بدورها ثلاثة مصالح.

2.1. مصالح الدّائرة:

منذ سنة 1974 تمارس دائرة بئرالعاتر مهام السّلطة الوصية على بلدية بئرالعاتر، وهي بذلك تمثل الولاية على المستوى المحلّي عن طريق الإشراف والمتابعة، ونوعا من الرقابة على كل الأعمال الإدارية والسّياسية والاقتصادية والاجتماعية والثّقافية التي تحدث بإقليم الدائرة. وعليه فالإشراف الإداري غير المركزي يبقى يخصّ تسيير مصالح البلدية خاصّة المصادقة على المداولات المرتبطة بـ (المالية والمحاسبة، العقار وتسييره، تسيير المشاريع التنموية والصّفقات العمومية وأيضا تسيير الموارد البشرية...).

3.1. الفرع الإقليمي للوكالة العقارية الولائية:

تم استحداث الوكالة العقارية ما بين البلديات لدائرة بئرالعاتر سنة 1988 تنفيذا للقانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04، وكذا المرسوم التّنفيذي رقم 04/86 المؤرخ في 1986/04/07 المتعلّقان بالتّرقية العقارية، وتم تحويل هذه الوكالة إلى وكالة عقارية محلية للتّسيير والتّنظيم العقاريين الحضريين سنة 1992، تنفيذا لقانون التّوجيه العقاري رقم 25/90 والمرسوم التّنفيذي رقم 405/91 المؤرخ في 1991/12/22 المتعلق بإنشاء الوكالات المحلية للتّسيير والتّنظيم العقاريين الحضريين، وخلال سنة 2003 تم حلّ هذه الوكالات وحوّلت كل أصولها ومختلف ممتلكاتها للوكالات الولائية المنشأة بموجب المرسوم التّنفيذي رقم 804/03 المؤرخ في 2003/11/05، ومنه أنشأت الوكالة العقارية

الولائية للتّسيير والتّنظيم العقاريين الحضريين لولاية تبسة سنة 2006 بمقتضى مرسوم خاص، وجدير بالذّكر أن دور الوكالات العقارية هو دور مساعد ومدعّم للجماعات المحلية في تسيير المحفظة العقارية الخاصة بها لاسيما بعد سنة 1990.

4.1. قسمة التّعمير والبناء:

وهي القسمة الإدارية التي تمثل مديرية التّعمير والبناء على مستوى البلدية، فهي تمثل مصالح الدّولة للتّعمير والبناء على المستوى المحلي، وكما هو معلوم فإن مديريات التعمير والبناء هي الهيئات الإدارية والتّنفيذية لسياسة الحكومة في قطاعها، وقد أنشأت قسمة التّعمير والبناء لدائرة بئر العاتر سنة 1987 وهي بمثابة مفتشية للتّعمير، وقد عملت سابقا –إلى غاية سنة 2003– في هذا المجال عن طريق مراقبة ومتابعة عمليات التّعمير بتكليف مفتش للتّعمير على مستوى الدائرة، غير أن هذه المهام المتعلّقة بمراقبة العمران انتهت سنة 2003 بعد تقسيم المديرية الأم إلى مديرية للتّعمير والبناء ومديرية للسكن والتّجهيزات العمومية. وتعتبر قسمة التّعمير والبناء حلقة وصل بين المديرية على المستوى الولائي والبلدية على المستوى المحلي خصوصا في إجراءات إبداء الرأي التّقني لبعض طلبات عقود التّعمير وأيضا في تنفيذ ومتابعة برامج التّنمية المحلية كعمليات التّهيئة الحضرية ومشاريع التّحسين الحضري للأحياء السّكنية.

5.1. قسمة السّكن والتّجهيزات العمومية:

وهي القسمة الإدارية لمديرية السّكن والتّجهيزات العمومية المنبثقة سنة 2003 عن مديرية التّعمير والبناء وتختص بقطاع السّكن والتّجهيزات العمومية فقط، وكلاهما يقع تحت وصاية وزارة السكن والعمران، وتؤدي هذه الأقسام دور مهم في مجال السّكن بمختلف صيغه، كما تمثّل صاحب العمل العمومي للمشاريع التّنموية المحلية والقطاعية، وبذلك فهي تسهر على عمليات المساعدة التقنية للجماعات المحلية على غرار باقي المصالح التقنية التابعة للدولة.

6.1. قسمة الأشغال العمومية:

تمثّل هذه القسمة مديرية الأشغال العمومية وتسهر على تنفيذ ومتابعة ومراقبة كل ما يرتبط بقطاع الأشغال العمومية، خاصة خارج المحيط العمراني وبشكل خاص للطرق الوطنية والولائية، كما لهذه الأقسام التّقنية مهام متعدّدة داخل المجال الحضري مثل مرافقة ومساعدة الجماعات المحلية في إنجاز عمليات التّهيئة الحضرية المختلفة وفتح الطرقات وتهيئة الشوارع، بالإضافة إلى التّدخل في تسيير وتحسين مخطّطات النّقل وإبداء الرأي التّقني في مختلف الملفات المتعلّقة باختصاصها.

7.1. قسمة الموارد المائية:

وهي بنفس المهام التي تمثلها بقية الأقسام، إلا أن الاختلاف يتمثل في القطاع الذي يُعدُّ على قدر من الأهمية خاصة داخل المحيطات الحضرية، والمتمثل في شبكات المياه الصّالحة للشّرب وشبكات الصّرف الصّحي وشبكات تصريف مياه الأمطار، بالإضافة إلى كل ما له علاقة بالأودية والمجاري المائية وحماية المدن من الفيضانات.

يتجسّد عمل هذه الهيئات في التّنسيق مع البلديات ومساعدتها، وفي هذا الصّدد أشارت المادة 105 من القانون رقم 10/11 المتعلّق بالبلدية على أنه "يتعيّن على المصالح التّقنية للدولة تقديم مساهمتها للبلدية وفق الشّروط المحددة عن طريق القوانين والتنظيمات المعمول بها"[7].

8.1. مفتشية أملاك الدولة:

وهي عبارة عن فرع لمديرية أملاك الدولة تتكفل هذه المفتشية بمهام التّحصيل لمختلف الأملاك التابعة للدّولة سوى عقارية أو منقولة، أما فيما يتعلق بالجانب العقاري والعمراني فهي تقوم بعمليات التّقييم للعقارات التابعة لأملاك الدّولة لغرض بيعها أو

[7] الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 37 لسنة 2011، ص 17،.

التنازل عنها لفائدة المشاريع العمومية، سوى كانت هذه العقارات داخل المحيطات الحضرية أو خارجها، وبالتّالي فمهامها على صلة مباشرة بالتّوسع العمراني.

9.1 فرع مسح الأراضي:

يتبع هذا الفرع الإداري لمديرية مسح الأراضي، وهو الهيئة الإدارية الوحيدة المخوّلة قانونا لتحديد الطّبيعة القانونية للعقارات واستخراج مخطّطات مسح الأراضي الخاصة بها، خاصة الأراضي التي يتم اختيارها لغرض التنازل عنها أو بيعها أو تحويلها لمختلف المتعاملين، كما تسهر هذه الهيئة التّقنية على تنفيذ عمليات مسح الأراضي وتنسيق مختلف الأعمال والنشاطات المتعلقة بها، كما أن مهام هذه المصالح يتم بالتّوازي مع مهام مصالح أملاك الدولة.

10.1. المحافظة العقارية:

وهي الإدارة أو المصلحة المكلفة بالحفظ العقاري وإشهار كل التّعاملات العقارية سوى بين الخواص أو بين الهيئات العمومية، وتكمن أهمية هذه المصلحة كذلك في حفظ العقود الإدارية المختلفة لكل الأصول العقارية ومتابعة التغييرات التي تطرأ عليها وتسجيل ذلك، وتتبع هذه الإدارة مديرية الحفظ العقاري بالولاية، وهي أيضا على علاقة مباشرة مع مصالح أملاك الدّولة ومسح الأراضي والبلديات والوكالات العقارية.

11.1. ديوان التّرقية والتّسيير العقاري:

تتوفر بلدية بئرالعاتر على فرع لديوان التّرقية والتّسيير العقاري لولاية تبسة، إلا أن هذا الأخير يعد بمثابة مصلحة لتحصيل تكاليف الإيجار للسكنات والمحلات، أما بخصوص العمليات التي تخص اختيار الأراضي وتنفيذ برامج السكن فتهتم بها المديرية على مستوى الولاية، وبالتالي فدور هذه المصلحة يعد ثانويا مقارنة بسابقيه.

12.1. المصالح القطاعية المختصّة:

وهي المصالح المختصّة مثل شركة الكهرباء والغاز، مؤسسة تسيير المياه الصالحة للشرب، مؤسسة التّطهير والصّرف الصحي، مكاتب البريد والاتصالات، هذه المصالح على علاقة عمل قائمة مع البلديات ولكل منها مهام ترتبط أحيانا بموضوع التّوسع العمراني، كالمشاركة في اختيار الأراضي لاحتضان المرافق العمومية والمشاريع التنموية، وبالتالي فدورها مكمّل وضروري لعمل باقي الفاعلين.

13.1. مكاتب الدّراسات والجمعيات:

توجد بمدينة بئرالعاتر مجموعة من مكاتب الدّراسات الخاصّة المعتمدة، منها 07 متخصّصة في الهندسة المعمارية و03 مكاتب متخصّصة في الهندسة المدنية، والملاحظ أن دور هذه الهيئات يقتصر على علاقة العمل التي تربطها بأصحاب المشاريع والمحدّدة بدفاتر الشّروط والاتفاقيات المبرمة بين الطّرفين، وهو الأمر الذي يضعف كثيرا المبادرات والاقتراحات التي يمكن تقديمها للهيئات المعنية بالتّعمير.

أما بخصوص الجمعيات فيُقدَّر عددها بـ 09 جمعيات معتمدة، وهي ذات طابع محلّي خاصّة بالأحياء السّكنية، هذه الهيئات تؤدي دورها في رفع انشغالات السّكان للمصالح المعنية؛ كما تعتبر عنصر أساسي لتفعيل المبادرات المحلية والمشاركة ضمن مختلف الفعاليات والبرامج التي تُعرض عليها من طرف السّلطات الوصية.

2. ممارسات الفاعلين وعلاقتهم بالتّوسع العمراني:

يدرس هذا العنصر علاقة الهيئات الفاعلة بالتّوسع العمراني من منطلق المهام والنّشاطات المختلفة التي بموجبها يؤثّرون في توجيه وتحديد مناطق التّوسع العمراني سوى بالدّراسات أو الإنجازات المختلفة، وقد اعتمد البحث في هذا الجانب على المهام المحدّدة بمقتضى النّصوص التّشريعية، وبذلك توصّل لتصنيف أدوار الهيئات الفاعلة في ثلاثة مستويات: مستوى مؤثّر جدا، مستوى متوسط التّأثير، مستوى ضعيف التّأثير.

1.2. المستوى الأول:

أدرج ضمن هذا المستوى كلا من: البلدية، الدائرة، الوكالة الولائية للتّسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ومصالح التّعمير والبناء.

1.1.2. البلدية:

يتفرع دور البلدية في التّوسع العمراني على اتجاهين رئيسيين، أولا بصفتها تملك الأراضي التي يتم فيها التّوسع وثانيا بصفة مسيّر لهذه الأراضي كأملاك عقارية.

أ. **بصفة مالك للعقار:**

تملك بلدية بئرالعاتر 698.01 هكتار من الأراضي التّابعة لأملاكها الخاصة بالجزء الشّرقي للمدينة، منها 61.75 هكتار تمثّل حيّز مخطّط شغل الأراضي د2 المصادق عليه سنة 2002 والمعدّ للتّعمير على المدى المتوسط؛ وهو معمّر بنسبة 85%، أما بقيّة المساحة من الأملاك العقارية البلدية فهي موزّعة حسب ما يبيّنه الجدول الآتي:

الجدول رقم 11: توزيع الأملاك العقارية البلدية

التخصيص	المساحة (هكتار)	الهيأة المسيرة أو المستعملة
حي إداري وسكني	40	شركة مناجم الفوسفات
تحصيصات سكنية	30	بلدية بئرالعاتر
تحصيصات سكنية و تجارية	55.59	الوكالة العقارية المحلية
تعاونيات عقارية	5.43	الخواص
حي سكني فردي	20	الوكالة العقارية المحلية
مرافق عمومية	35	البلدية + الدولة
أحياء سكنية فوضوية	450.24	البلدية + السكان
مخطط شغل الأراضي د$_2$	61.75	البلدية + الدولة + الخواص
إجمالي المساحة	698.01 هكتار	

المصدر: بلدية بئرالعاتر+ فرع الوكالة العقارية الولائية ببئرالعاتر، 2015

إذا قمنا بتحليل هذه المعطيات على أساس أن البلدية يجب أن تتصرف كمالك يتّضح أن مساحة 450.24 هكتار بما نسبته 64.50% من أراضيها اسْتُغِلّت بشكل عشوائي، مما يفسر أنها لم تحافظ على أملاكها العقارية وبالتّالي فممارستها يشوبها نوعا من التّقصير في إدارة التّوسع العمراني، الذي من المفروض أن تراع فيه تطبيق الشّروط القانونية وتوفير الأراضي بفرص عادلة بين السّكان ومختلف المستعملين، وبتحليل نفس المعطيات يتّضح أن الدّور الذي قامت به البلدية بصفة مسيّر للعقار الحضري في فترة ما قبل 1990 تجسّد في تسيير 30 هكتار فقط أي بنسبة 4.29% من مساحة أملاكها العقارية؛ في حين تعدّت الوكالة العقارية المحلية ذلك بعد سنة 1990 وبلغت المساحة حوالي 100 هكتار.

ب. بصفة مسيّر للعقار:

قامت البلدية بإنشاء 05 تحاصيص سكنية من سنة 1981 إلى سنة 1988 بمساحة 40 هكتار منها 30 هكتار تابعة لأملاكها الخاصة، والمساحة المتبقية تم إدماجها

ضمن الاحتياطات العقارية البلدية باعتبار أن هذه المساحة تابعة لأملاك الدولة، وبهذا فقد تم توفير 664 قطعة أرضية، ويتبيّن أن المساحة التي سيّرتها البلدية وأشرفت على إتمام إجراءاتها الإدارية تمثّل نسبة 8.90% من مساحة المحيط العمراني آنذاك، أما في إطار تكوين الاحتياطات العقارية البلدية فقد سجلت البلدية نوعا من التّقصير في هذا الملف، حيث لم تدمج البلدية سوى مساحة تقدر بـ 13.78 هكتار سنة 1986.

2.1.2. مصالح الدّائرة:

أ. مصالح الدّائرة كسلطة وصية:

دائرة بئرالعاتر ومنذ سنة 1974 لعبت دورا مهما في مراقبة ومتابعة كل العمليات المرتبطة بالتّوسع العمراني ونذكر منها:

- ✓ المصادقة على أغلب المداولات المرتبطة بالتّسيير والتّوسع العمراني.
- ✓ الإشراف الإداري على مختلف اللجان التّقنية ولجان التّهيئة والتّعمير.
- ✓ مراقبة قوائم الاستفادة من القطع الأرضية والمصادقة عليها.
- ✓ التّنسيق بين المصالح المحلية وإشراك مصالح الدّولة في التّوسع العمراني.

ب. مصالح الدائرة كوسيط إداري:

هذا الدّور يتضمّن التّنسيق الإداري بين السّلطة المحلية والسّلطات الولائية، فهي تتولى بهذه المهام سلطة الإشراف والمراقبة بما يتماشى مع السياسة العامة للبلاد ومع ما تمارسه البلديات من إجراءات، وهنا يتجسّد دور السلطة الوصية في توجيه وتعديل الأعمال والاقتراحات بما يخدم التّوجهات الأساسية للدّولة، وفي هذا الخصوص نذكر:

- ✓ عدم التّنسيق في رفع انشغالات البلدية للجهات المسؤولة والعمل على تحقيقها.
- ✓ عدم مرافقة البلدية إداريا وتقنيا على المستوى الولائي لضمان الدّعم والتأطير اللازمين.
- ✓ انحياز الدائرة لوصايتها الولائية ومنه تكريس المركزية في بعض الجوانب.

وكنتيجة جزئية يتّضح نجاح دور مصالح الدائرة كسلطة وصية على البلدية، بينما يمكن وصف دورها كمنسّق مع الولاية بالسّلبي وهو ما يفسّر بقاء مركزية التّسيير.

3.1.2. مصالح الوكالة الولائية للتّسيير والتنظيم العقاريين الحضريين:

الوكالة العقارية لبلدية بئر العاتر كانت منشأة تبعا لقانون التّرقية العقارية الصّادر سنة 1986، وعملت هذه الوكالات في إطار التّسيير العقاري الحضري للمحفظة العقارية البلدية على إنشاء وتسيير أول تحصيص بالبلدية سنة 1987 مكون من 88 قطعة أرضية، وقد بلغت المساحة العقارية للتحصيصات المنشأة على اختلاف استعمالاتها 105.43 هكتار[8]، تضم تحاصيص مختلفة الاستعمال(سكني، تجاري، صناعي) ويمكن في هذا الصّدد تقسيم تسيير الوكالة العقارية إلى جزئين الأول خاص بتسيير الأملاك البلدية والثّاني خاص بأملاك الدولة.

أ. تسيير الأملاك البلدية:

بلغت مساحة الأراضي التّابعة للبلدية والمسيّرة من طرف الوكالة العقارية المحلية 55,65 هكتار أي بنسبة 52,78% من إجمالي المساحة المسيرة من طرفها، وقد اعتمدت البلدية في تحويل الأوعية العقارية على دفاتر شروط واتفاقيات إدارية تربطها بالوكالة العقارية، أما بعد تحويلها إلى وكالة ولائية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 2003/11/05 والتي دخلت حيّز الخدمة فعليا بعد 03 سنوات فلم يتم إنشاء إلا تحصيصين على أراضي تابعة لأملاك الدولة تم اقتنائها في إطار الإجراءات السّابقة للوكالة العقارية، أما بصفة الوكالة الولائية لم يتم إنشاء أية تحصيص باستثناء بعض المبادرات الأخيرة الخاصة بترقية العقار بمناطق الهضاب والجنوب.

[8] تشمل هذه المساحة على 5.43 هكتار مسيرة من طرف التعاونيات العقارية الخاصة إلا أنها تمت باشراف من الوكالة العقارية المحلية.

ب. تسيير الأملاك العقارية المقتناة من أملاك الدّولة:

بلغت مساحة الأراضي المقتناة من أملاك الدولة والمسيّرة من طرف الوكالة العقارية المحلية 49.78 هكتار بنسبة 47.21% من إجمالي المساحة المسيرة من طرفها حيث أن الوكالة العقارية سيّرت هذه المساحة من مجموع 631.99 هكتار تابعة لأملاك الدّولة أي بنسبة 7.87%، كما سيّرت 55.65 هكتار من مجموع 698 هكتار تابعة لأملاك البلدية أي بنسبة 7.97%، ويرجع السّبب في ذلك إلى عنصرين هامين:

- ✓ أملاك الدّولة العقارية مغطّاة بمخطّط شغل أراضي منذ سنة 1999 وتمكنّت الوكالة العقارية من اقتناء 23.04 هكتار أنشأت عليها 04 تحصيصات.
- ✓ الأملاك البلدية شملها مخطّط شغل الأراضي منذ سنة 2002، ولم تتمكن الوكالة العقارية سوى من تسيير 11.92 هكتار منها 8.43 هكتار مخصّصة لإعادة الهيكلة وامتصاص السّكن الهش الممون من طرف البنك العالمي، وهو مشروع متابع ومسير مركزيا وانتدبت الوكالة العقارية للإشراف عليه.

وتبعا لما سبق يمكن إبراز الخلل الذي أحدثه التّشريع الجديد المتعلّق بتسيير العقار ونقله من البلديات إلى وكالات عقارية ذات طابع تجاري، في مرحلة أولى على المستوى المحلي وفي مرحلة ثانية على المستوى الولائي، ربما كان هذا التّوجه يهدف إلى التّحكم في استهلاك العقار والمحافظة على الأراضي الفلاحية، إلا أن الواقع بيّن أن هذه الوكالات يتعلق نشاطها بالجانب التجاري أولا ثم يأتي الاهتمام بالتّسيير العقاري والجانب الحضري للمدينة. وفيما يلي يبيّن الجدول الموالي الأملاك العقارية المسيّرة من طرف الوكالة العقارية.

الجدول رقم 12: الأملاك العقارية المسيّرة من طرف الوكالة العقارية

نوع الأملاك	المساحة (هكتار)			
	داخل المحيط العمراني	المسيّرة من طرف الوكالة العقارية المحلية	المسيّرة من طرف الوكالة العقارية الولائية	النّسبة المئوية (%)
أملاك الدّولة	632	36.11	13.67	7.87
أملاك البلدية	698	55.65	/	7.97
المجموع	1330	91.76	13.67	/
المجموع الكلي (هكتار)	105.43			

المصدر: بلدية بئرالعاتر+ الفرع المحلي للوكالة العقارية الولائية، 2015

4.1.2. مصالح التّعمير والبناء التّابعة للدّولة:

شاركت هذه الهيأة في متابعة إعداد مختلف أدوات التّعمير التي استفادت منها البلدية، ولها مساهمات كثيرة في عملية التّوسع العمراني تمثّلت في مرافقة البلدية ومساعدتها على تنفيذ مختلف عقود التّعمير؛ وتعزّز دور هذه الهيأة بمختلف القوانين والتّشريعات المتعلّقة بالتّعمير خاصة بعد سنة 2004 بمناسبة تعديل قانون التّهيئة والتّعمير، إلا أن الملاحَظ على الميدان يجد أن التّوسع العمراني يعكس صورة مخالفة لكل هذه المساهمات، مما يوحي بفشل الآليات المتّبعة وعدم قدرة الهيئات المكلفة في ضبط عمليات التّوسع وحصرها على الجيوب العقارية المخصّصة.

2.2. المستوى الثّاني:

يندرج في هذا المستوى كلا من: قسمة السّكن والتّجهيزات العمومية، قسمة الأشغال العمومية، فرع الري، مفتشية أملاك الدّولة، فرع مسح الأراضي والمحافظة العقارية، يأتي دور هذه المصالح في المرتبة الثانية من ناحية ارتباطهم بالتّوسع العمراني والتّسيير العقاري، فهذه المصالح تمثل المديريات التّنفيذية الولائية على المستوى المحلي

وتقوم بدور المساعد التّقني للجماعات المحلية في حدود اختصاصاتها، هذا بالنسبة لقطاع السّكن والتّجهيزات العمومية وقطاع الأشغال العمومية وقطاع الري، أما المصالح الأخرى التّابعة لوزارة المالية فمهامها إدارية و إجرائية أكثر منها تقنية.

دور هذه المصالح الفاعلة على مستوى بلدية بئرالعاتر محدّد بمشاركتها في لجنة التّهيئة والتّعمير للدائرة ولجنة اختيار الأراضي، وهو ما تشير له القوانين السّارية المفعول لاسيما المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18.

1.2.2. لجنة التّهيئة والتّعمير والهندسة المعمارية:

هذه اللجنة تتشكل على مستوى الدائرة وتحت إشرافها، تقوم بكل المهام المرتبطة بالتّهيئة والتّعمير بما في ذلك دراسة ملفات التّسوية العقارية ومتابعة عمليات التّعمير على مستوى بلديات الدائرة وكل المشاريع والدّراسات العمرانية، كما تخضع بعض العقارات التي يتم تحويلها من طرف البلديات إلى الرّأي المسبق لهذه اللجنة من ناحية مدى مطابقتها لأدوات التّهيئة والتّعمير، أما على المستوى الميداني فقد سجلنا:

- ✓ رغم ارتباط هذه اللّجنة بميدان التّهيئة والتّعمير، إلا أن مهامها تبقى نظرية وبعيدة عن واقع المدينة ومشكلات تسييرها وتفتقد لآليات تفعيل هذه المهام.
- ✓ اهتمام اللجنة بالجانب النّظري وعدم متابعة ذلك ميدانيا وهو الأمر الذي يتطلب تعزيز دورها على الميدان ومرافقتها لتحقيق الاهداف المسطّرة بموجب أدوات التّعمير.

2.2.2. لجنة اختيار الأراضي:

تعتبر مهام هذه اللجنة مكمّلة لمهام اللجنة الأولى، فتحديد مواقع مشاريع السّكن والمرافق العمومية -التي هي جزء من عملية التّوسع العمراني- يتم من خلالها، فهي بذلك تسهر على تثبيت وتحديد مواقع المشاريع بما يوافق أدوات التّهيئة والتّعمير، وهي منصّبة على مستوى البلدية وعموما تختص مهامها بالمشاريع المموّنة من طرف الدّولة.

3.2. المستوى الثالث:

يندرج في هذا المستوى كلا من المصالح الإدارية والتّقنية المختصة؛ كشركة الكهرباء والغاز، ومؤسّسة توزيع المياه الصّالحة للشرب ومؤسّسة التّطهير، ومصالح البريد والجمعيات السكانية المعتمدة وبعض مكاتب الدّراسات.

1.3.2. المصالح القطاعية المختصة:

تتّسم هذه المصالح بالدّور التّخصصي في قطاع معيّن دون التّدخل في الجوانب الأخرى باستثناء تلك التي تلحق الضّرر بمصالحها، كإنجاز بناية ما مثلا فوق الشّبكات المختلفة أو تحت الخطوط الكهربائية؛ في هذه الحالات فقط يتم التّدخل وتبليغ السّلطات المعنية أو رفع دعاوى قضائية ضد المخالفين، أما أن يتم الإشراك في التّسيير والمراقبة فهذا يصنّف ضمن عدم الاختصاص، باستثناء المشاركة في إثراء بعض الدّراسات العمرانية أو الحضور في حالة الدّعوى الرّسمية من أجل تأدية جدول أعمال محدّد مسبقا.

2.3.2. الجمعيات السّكانية:

بعد الاتّصال الذي تم مع بعض رؤساء جمعيات الأحياء السكنية، تبيّن أن موضوع التّوسع العمراني لا يعدّ من اهتمامات هذه الجمعيات، رغم أنها اعتمدت لرفع انشغالات السكان للسلطات المعنية والسّهر على تسيير الحي السّكني الذي اعتمدت له.

3.3.2. مكاتب الدّراسات :

هذه المكاتب المختصة في الهندسة المعمارية والمدنية لها دور مهم في التّأثير على المدينة وعمرانها وحتى سلوكيات أفرادها في هذا المجال، فهذه المكاتب على علاقة يومية بالسكان من خلال الدّراسات التي يقومون بها، أما ما يرتبط بالجانب الميداني وعلاقة هذه المكاتب بالفاعلين البارزين في التّوسع العمراني، فإن ذلك يندرج في إطار تأدية مهام محددة يضبطها دفتر شروط أو اتفاقية عمل بين الطرفين، وما عدا هذا من

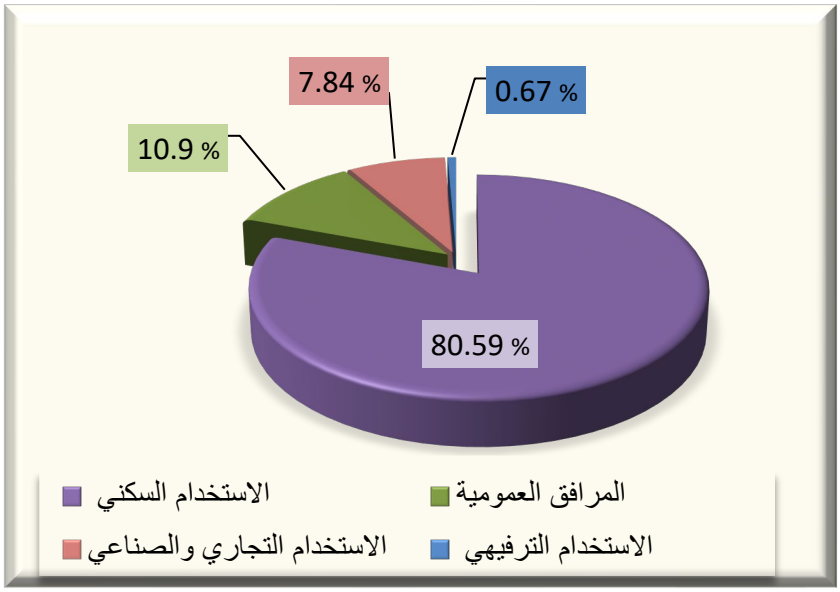
تدخل فإنه يندرج في إطار المشاركة والمشاورة التي يستدعى لها مكتب الدّراسات من أجل المساعدة على إثراء دراسة معينة، وحسب مصالح البلدية ومصالح التّعمير والبناء فإن بعض مكاتب الدّراسات لا تلبي الدّعوة في كثير من الأحيان إذا تعلّق الأمر بمناقشة دراسة عمرانية، وبالتّالي فهذا الصّنف من الفاعلين قد ينعدم تدخلهم في موضوع التّوسع العمراني بالرّغم من المهام الحسّاسة التي يقومون بها. وعليه يتوجّب البحث عن أرضية عمل تجمع بين مختلف الفاعلين والمؤثّرين في المجال الحضري لغرض الوصول لتصوّر جماعي يخص مستقبل المدينة.

ثانيا. علاقة استخدامات الأرض بالتّوسع العمراني:

1. استخدامات الأرض بمدينة بئرالعاتر: هيمنة الوظيفة السّكنية

تعتبر استخدامات الأرض بالمدينة نتاج لممارسات الفاعلين، وانعكاس لتوجهاتهم الرّئيسية وخياراتهم الإستراتيجية على المجال، فحاجة الفرد داخل التّجمعات السّكانية تتجسّد في شغل المساحة التي يحتاجها، وهي في الأساس تعبّر عن وظيفة وتلبية حاجة معيّنة تقدّمها المدينة لسكانها، ومن هذا المنطلق يدرس البحث استخدامات الأرض بحالة الدّراسة والطّبيعة الغالبة عليها، ومن ثمّة تقديم بعض العناصر التي تساعد في تحليل المجال، وكما هو معلوم فإن استخدامات الأرض تتوزّع على النّشاطات الرّئيسية للسّكان ولعل أهمّها الاستعمال السّكني، باعتبار هذا الأخير أحد الاهتمامات الكبرى لاستقرار الأفراد والمجموعات، وتليها الاستخدامات العمومية الخاصة بالمرافق والخدمات العامة كالتّجارة والتّرفيه والمساحات الخضراء وغيرها من الاستخدامات الأخرى. ولاشك أن مدينة بئرالعاتر تتوفر على غالبية هذه الاستخدامات، ولأجل تحديد هذه الاستخدامات وضبطها بشكل سليم اعتمد البحث على خرائط الدّراسات العمرانية المتوفرة لدى البلدية، بالإضافة الى المعاينات الميدانية التي خصّت مختلف قطاعات المدينة. ويبيّن الشّكل الموالي مختلف استخدامات الأرض ونسبة كلا منها من النّسيج العمراني.

الشّكل رقم 08: استخدامات الأرض بمدينة بئر العاتر



المصدر: بالاعتماد على تقارير الدراسات العمرانية للبلدية ومعالجة الباحث، 2015

1.1. الاستخدام السّكني: هيمنة السّكن الفردي

تهيمن الوظيفة السّكنية على جلّ استخدامات الأرض بمدينة بئر العاتر، إذ تحتل حوالي 80.59% من إجمالي مساحة المحيط العمراني، أغلب هذه المساحة يسيطر عليها السّكن الفردي أين تبلغ المساحة المتوسطة للسّكن الواحد حوالي 230 م^2 [9]، وهي مساحة تتشكّل في غالب الأحيان من طابق أرضي يضم ثلاثة غرف وقاعة استقبال ومأرب بالإضافة إلى فناء ملحق بالسّكن وهو تصميم عفوي نابع من خصوصيات السّكان وعاداتهم، فعلى سبيل المثال كثيرا ما تحدث تغييرات على أنماط السّكن الاجتماعي خصوصا بالمطبخ وبعض القطع الأخرى كالشّرفات التي يتم ضمها للغرف على اعتبار أن تصميم هذا النوع من السكنات لا يتماشى وخصوصيات السّكان. هذا الاستخدام المهيمن على المجال الحضري شَكَّل انسجاما واضحا من ناحية البنية الحضرية لمدينة بئرالعاتر، فهي مدينة ذات وجهة سكنية فردية تسيطر فيها الأحياء السكنية على قطاعات عمرانية يفصل بينها إما شوارع رئيسية أو عوائق طبيعية كالوديان، وخلافا لذلك هناك

[9] تقرير مخطّط شغل الأراضي أ، 2010، بالإضافة إلى معاينة عدة سكنات عبر أحياء المدينة.

استمرارية في تمدد النّسيج العمراني إلى الضّواحي خاصة باتّجاه الشّمال والشّمال الشرقي على أراضي شاغرة تعود ملكيتها للدّولة، وهو ما شجّع كثيرا في سيطرة هذه الوظيفة على شغل الأراضي بالمدينة وسرّع من وتيرة استهلاك المجال، بحيث أصبحت حاجة المدينة في غنى عن هذه الجيوب العقارية والأحياء، خاصة وأن أغلب هذه التّوسعات في مرحلة الانجاز باستثناء بعض الحالات القليلة التي أكمل أصحابها عملية البناء، هذه الوضعية أفرزت نسيج عمراني ينعدم للتّهيئة وللتّنظيم العمراني في حجم الوحدات العمرانية وتشكيلها ومساحتها، فنجد مثلا قطع بمساحة تفوق 1000م^2 تجاورها قطع أخرى بمساحة 200م^2، بالإضافة إلى تعدد الاستعمالات والأنماط (تم ملاحظة: مستودعات وحظائر، محلات تجارية، فيلات، سكنات هشّة، سكنات بطابع ريفي وغيرها لاسيّما على حدود المحيط العمراني)، هذه الخاصيّة الحضرية ستطرح عدة صعوبات مستقبلا على مستوى أشغال التّهيئة وكذالك على مستوى توفير المرافق العمومية للسكان ناهيك عن التّأثير السّلبي على البيئة والمحيط.

2.1. الاستخدامات الخاصة بالمرافق العمومية: هيمنة قطاع التّربية والتّكوين

تشغل المرافق العمومية مساحة 145 هكتار وتمثّل 10,90% من مساحة المحيط العمراني، تتوزّع على مختلف القطاعات التّربوية والإدارية والصّحية والدّينية كما هو مبين في الجدول رقم 13، وقد سيطر قطاع التّربية والتّكوين المهني على ما يقارب نصف المساحة الإجمالية لهذا الاستخدام؛ حيث يشمل على(08) ثانويات ومعهد وطني متخصّص في التّكوين المهني ومعهد للتّكوين المهني والتّمهين، إضافة إلى عدد معتبر من المتوسطات والمدارس الابتدائية وروض الأطفال، ويلعب هذا القطاع دورا هاما في تلبية الطّلب المتزايد وأيضا في استقطاب تلاميذ وعائلات من خارج البلدية، لاسيما من البلديات المجاورة كبلدية العقلة المالحة وبلدية صفصاف الوسرى اللتان تبعدان عن بئرالعاتر بمسافة لا تزيد عن 30 كلم، كما يعتبر القطاع الصّحي ذو تأثير مهم على سكان الجهة الجنوبية لولاية تبسة التي تضمّ 03 دوائر و06 بلديات، حيث يعتبر مستشفى

مدينة بئرالعاتر من أبرز المرافق العمومية الهامّة بحكم الخدمات التي يقدمها وتوفر مختلف الاختصاصات كوحدة تصفية الدّم والجراحة العامة وطب الأمومة والطفولة...الخ، كما أن لقطاع الإدارة كذلك دورا لا يقل أهمية عن سابقه إذ تضمن البلدية علاوة على الخدمات الإدارية البسيطة (الحالة المدنية، مصالح الشؤون الاجتماعية...الخ)، خدمات ذات خصوصية وبعد قطاعي كالحماية المدنية، مصالح الفلاحة والغابات، مركز الاتصالات وتكنولوجيا الإعلام والاتصال، فرع للتجارة، مقرات إدارية لصندوق التقاعد وأيضا لتشغيل الشباب، إضافة إلى البنوك وشركات التأمين ومصالح الضرائب والخزينة، وشركة سونلغاز والمياه، وغيرها من المرافق التي تمتد خدماتها لتغطي احتياجات سكان الجهة الجنوبية لولاية تبسة، وبما أن بلدية بئرالعاتر تحتل موقعا هاما على الشّريط الحدودي مع الجمهورية التّونسية فقد ضمت مرافق وتجهيزات أمنية وعسكرية معتبرة، كمقر المجموعة الثامنة لحرس الحدود ومقر المديرية الجهوية للجمارك، وتجدر الإشارة إلى وجود مؤسسة عقابية تتربع على مساحة 20 هكتار تتواجد خارج حدود المحيط العمراني على الجهة الشرقية للمدينة، وهي كذلك مركز جذب لكثير من العائلات لمدينة بئرالعاتر. وعليه فهذا النّوع من الاستخدامات يؤدي دورا مهمّا بالمدينة من حيث نوعية الخدمات التي يقدّمها، والتي بدورها تدعم التّأثير المجالي لهذه الخدمات لاستقطاب عدد إضافي من السّكان.

الجدول رقم 13: توزيع مساحات المرافق العمومية حسب القطاعات

	القطاع				
	تربوي	إداري	ديني	صحي	آخر [10]
المساحة (هكتار)	63	18	21	10	33
المساحة الكلية (هكتار)	145				

المصدر: حسب مخطّط التّجهيزات العمومية للبلدية + معالجة الباحث، 2015

[10] يمثل هذا القطاع ثكنات عسكرية ومؤسسة إعادة التربية.

3.1. الاستخدامات التّجارية والصّناعية: نحو تشجيع هذا القطاع

يعتبر القطاع الصّناعي والتّجاري ميزة رئيسية لبلدية بئرالعاتر بعد الميزة الفلاحية والرّعوية التي تختص بها بحكم موقعها الجغرافي ضمن إقليم السّهوب، وتعتبر بلدية بئرالعاتر غنيّة بمادة الفوسفات أين يساهم منجم جبل العنق للفوسفات في التّنمية الاقتصادية والاجتماعية على المستوى المحلي والوطني، وتعتبر بلدية بئرالعاتر عاصمة للفوسفات بامتياز على مستوى الجزائر، كما لقطاع المحروقات نصيب في هذا الجانب باحتواء المدينة على مقر لشركة سوناطراك ووجود 06 آبار بالجهة الشّرقية للمدينة، وتحتل هذه الاستخدامات 07,84% من مساحة المحيط العمراني أهمها المنطقة الصناعية التي تبلغ مساحتها 15.46 هكتار ومنطقة النشاط والتخزين إضافة إلى حوالي 20 وحدة صناعية تابعة للقطاع الخاص ومحطات توزيع الوقود البالغ عددها 08 محطات، وعدد معتبر من مستودعات صناعة مواد البناء والفضاءات التجارية المختلفة، كما تندرج المساحة التي تحوزها شركة سوناطراك لتخزين النّفط ضمن هذه الاستخدامات، وقد شهدت هذه الوظيفة انتعاشا معتبرا خاصة خلال السنوات الأخيرة وذلك بتشجيع الخواص للاستثمار في القطاع الصناعي، حيث تم تهيئة المنطقة الصناعية التي تحتوي على 75 قطعة خصصت جميعها لاحتضان مشاريع ذات بعد صناعي، كما تجدر الإشارة إلى منح حوالي 80 هكتار على طول جانبي الطريق الوطني رقم 16 بالمدخل الشّمالي للبلدية وكذلك على طول جانبي الطريق الولائي رقم 02 بالمدخل الغربي للمدينة (انظر الشّكل رقم 09)، من أجل احتضان مشاريع استثمارية من طرف الخواص أغلبها صناعية وتجارية وهي حاليا قيد الانجاز، وقد منحت للمدينة شكلا جديدا للتّوسع العمراني يتميّز بـ:

- ✓ امتداد المدينة على طول الطّرق الرّئيسية.
- ✓ حيازة الخواص على الواجهات الرّئيسية وإبعاد القطاع العمومي.

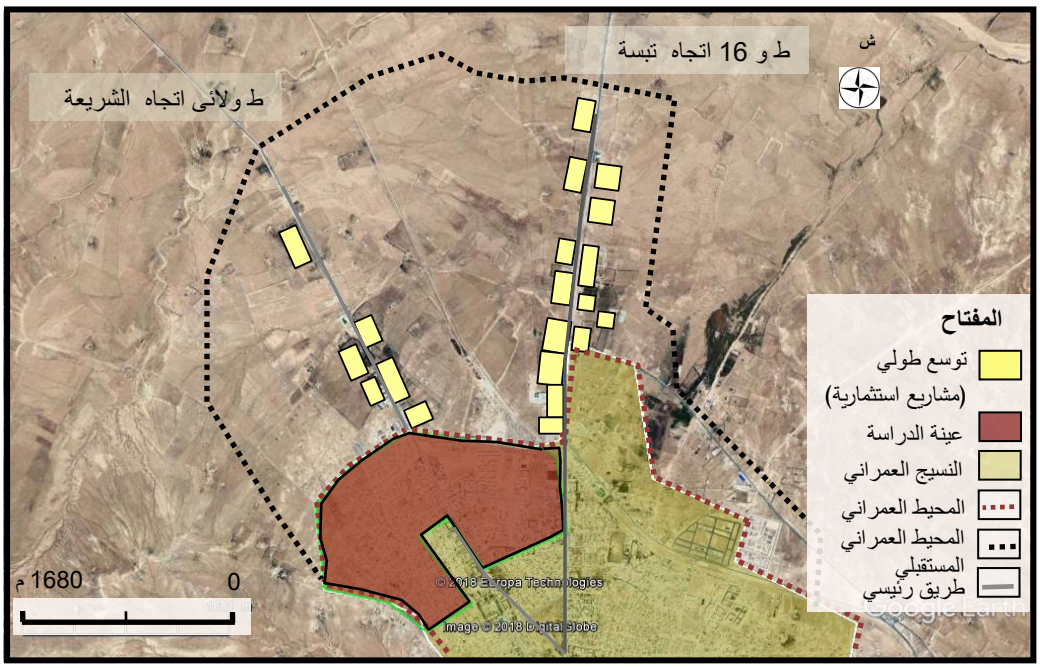
- ✓ خصّصت كل الجهة الشّمالية للمدينة لقطاع النّشاطات الصّناعية والتّجارية من أجل تغطية الطّلب المتزايد للاستثمار في هذا المجال.
- ✓ امتداد المدينة بشكل ملفت واستهلاك كبير للعقار وللأراضي الفلاحية.
- ✓ من المتوقّع أن تزيد نسبة الاستخدامات التّجارية والصّناعية على حساب الاستخدامات الأخرى في غضون 20 سنة القادمة.
- ✓ إدراج هذا الوضع والمتطلبات الجديدة ضمن حيز دراسة مراجعة المخطّط التوجيهي للتهيئة والتعمير [11]، الذي انطلقت دراسته سنة 2014.

تبعا لهذه المعطيات فإن مدينة بئرالعاتر ستعرف مستقبلا تحوّل مجالي واقتصادي واجتماعي يعكسه هذا الوضع الجديد، في حالة ما إذا تم احترام مخطّط التّعمير الجديد وآجال إنجاز مختلف المشاريع، وقد تتأثر وظيفة المدينة بذلك لتسيطر الوظيفة التّجارية والصّناعية على استخدامات الأرض بها، هذه الوضعية بقدر ما ستكون لها ايجابيات على البعد الاقتصادي ستكون لها انعكاسات سلبية على الجانب البيئي والاجتماعي، وهو ما يقود للتّطرق لهذه الممارسات وتقييم مدى توافقها مع أهداف التّنمية المستدامة.

كما سيعالج البحث كيفيات إعداد هذا المخطّط بالنّظر لمقاربة المشاركة السّكانية –التي أشرنا لها في البحث النّظري بالفصل الثّاني لهذه الدّراسة– عبر المراحل الرّئيسية التي مرّت وسيقت بها الدّراسة وتقييم هذا الجانب من النّاحية العملية، لاسيما وأن الدّراسة حديثة الإعداد وستكون بمثابة أرضية مناسبة للخوض في إحدى المسائل الهامة ذات العلاقة بالتّوسع العمراني من جهة وبأبعاد التّنمية المستدامة من جهة أخرى، وهي أيضا من المواضيع الحديثة التي ثبت نجاحها في التّخطيط الحضري بعدة دول رائدة في هذا المجال.

[11] مخطّط آفاق التّوسع العمراني، دراسة مراجعة المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير لبلدية بئرالعاتر، 2015.

الشّكل رقم 09: يبين التوسع العمراني على المدخل الشمالي والغربي لمدينة بئر العاتر



المصدر: Google earth + المخطط التوجيهي للتهيئة للتعمير وتحقيق ميداني، 2016

1.3.1. البعد الاجتماعي:

نرى أن هذه العملية الهامة ستؤدي إلى خلق نوع من اللاتوازن بين مختلف القطاعات العمرانية للمدينة، حيث ستكون هناك مدينة سكنية بالجهة الجنوبية على مساحة 1330 هكتار تجاورها مدينة تجارية وصناعية بالجهة الشّمالية بنفس المساحة تقريبا، مما يخلق صعوبات على مستوى الاندماج الاجتماعي بين الكتلتين العمرانيتين، وهو الأمر كذلك الذي سينعكس سلبا على التّسيير الحضري للمدينة خاصة ما يرتبط بتوفير المرافق وإحداث التّوازن الاجتماعي والحضري بين الجهتين. و من الأكيد أن تتأثر المدينة من جوانب متعدّدة ككتلة حضرية تتطلب الانسجام والتّناسق بين مختلف قطاعاتها الحضرية المعمرة أو المبرمجة للتعمير.

2.3.1. البعد البيئي:

من أهم التّساؤلات التي يمكن إثارتها في هذا الخصوص موضوع التّأثير على البيئة والتّعدي على الأراضي الفلاحية، وكذا الخيارات الإستراتيجية التي اعتمدت لتوجيه التّوسع العمراني على الجهة الشّمالية للمدينة، فهل تم كإجراء مسبق لهذه العملية الهامة الاعتماد على دراسات تخصّ نجاعة المشاريع الصّناعية والتّجارية وأيضا دراسات التّأثير على البيئة؟ أم أن دراسة مراجعة المخطّط التّوجيهي تبنّت هذا الخيار كوضع قائم، وحسب ما توفّر من معلومات فإنه سيتم إعداد دراسات التّأثير على البيئة لكل مشروع بشكل منفرد طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 144/07 المؤرخ في 2007/05/19 الذي يحدد قائمة المنشآت المصنّفة لحماية البيئة وكذا المرسوم التنفيذي رقم 145/07 المؤرخ في 2007/05/19[12] الذي يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التّأثير على البيئة، وكملخّص نشير الى نقص ملحوظ في هذا الجانب خاصة ما يرتبط بحماية البيئة.

3.3.1. البعد الاقتصادي:

قد يبدو هناك بعض الاهتمام بالجانب الاقتصادي من خلال هذه العملية، والتي ستوفّر عدة مناصب شغل دائمة ومؤقتة حال انجازها، لكن في المقابل يطرح موضوع تمويل هذه المشاريع نقاط استفهام كثيرة، خاصة مع سياسة الاستثمار التي تنتهجها الجزائر والتي تعتمد على أسعار النّفط كبعد استراتيجي في الاقتصاد الجزائري، كما أن هذا التّوجه سيواجه مستقبلا مشاكل متعدّدة جرّاء الزّيادة في مصاريف الإنفاق البيئي التي ستتطلبها مقتضيات تلك المرحلة. ونستعرض فيما يلي جدول يبيّن توزيع أهم القطاعات لهذا النّوع من استخدام الأراضي.

[12] الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 34 لسنة 2007.

الجدول رقم 14: توزيع مساحات الاستخدامات الصّناعية والتّجارية حسب النشاطات

الاستخدامات الصّناعية		الاستخدامات التّجارية	
تسمية النشاط	المساحة (هكتار)	تسمية النشاط	المساحة (هكتار)
المنطقة الصناعية	15.46	تحصيص تجاري	0.50
منطقة النشاط والتخزين	13.50	أسواق أسبوعية	15
وحدات صناعية للخواص	15.20	فضاءات تجارية وأسواق مغطاة	09
مستودعات صناعة وتحويل مواد البناء	09	مراكز ومحلات تجارية	2.60
مخزن سوناطراك ومحطات بيع الوقود	14.50	مخازن وورشات	9.60
مجموع المساحة (هكتار)	**67.66**	مجموع المساحة (هكتار)	**36.70**
المجموع الكلي	**104.36 هكتار**		

المصدر: معالجة الباحث بالاعتماد على المخططات والدراسات العمرانية لبلدية بئرالعاتر، 2015

4.1. الاستخدامات التّرفيهية والمساحات الخضراء والسّاحات العامة: شبه انعدام

يؤدي هذا النّوع من الاستخدامات دورا هاما في التّجمعات السّكانية، كما يُعدُّ نقطة التقاء للسّكان وفضاءات للتّرفيه ولعب الأطفال، وقد أدرج ضمن هذه الاستخدامات كلا من المساحات الخضراء والساحات العامة ومساحات اللعب، هذه الاستخدامات هي الأضعف والأقل تواجدا داخل المدينة حيث تشغل 0,67% من مساحة النّسيج العمراني.

1.4.1. المساحات الخضراء: في تناقص مستمر

تكاد تكون منعدمة وهي في تناقص بسبب الاعتداءات والحيازات المختلفة؛ عن طريق انجاز مرافق عمومية (مكتب بريد، مقر جديد للحالة المدنية)، أو عن طريق حيازات فردية (مزرعة الزّيتون بمساحة 25 هكتار بالجهة الشّمالية للمدينة حولت إلى حي سكني)، أو عن طريق منحها في إطار الاستثمار (تحويل الحزام الأخضر المنجز سنة 2005 بالمدخل الشمالي للمدينة إلى مشاريع استثمارية)، وعموما تقدر مساحتها بـ 03 هكتار منها حديقة عمومية بمساحة 2.60 هكتار والمساحة المتبقية موزعة بشكل مشتت على احياء المدينة.

2.4.1. السّاحات العامة:

تضم مدينة بئرالعاتر ساحتين فقط الأولى متواجدة بالحي العتيق وهي ساحة عمومية بجوار المسجد العتيق وتعد الساحة المركزية المهيكلة للمدينة وترتبط نشأتها مع نشأة المدينة، تتربع على مساحة 01.20 هكتار وقد شهدت عملية تهيئة سنة 2007، وهي تؤدي دور هام في التقاء السّكان وتجمعهم خاصة خلال أيام السّوق الأسبوعي. أما السّاحة الثّانية فتتواجد بحي الدائرة مساحتها 2000 م^2 وقد تم تهيئتها خلال نفس السنة ضمن مشروع واحد مع ساحة الحي العتيق، وهي نقطة التقاء لكثير من السكان خاصة خلال فصل الصيف، هاتان السّاحتان هما المتنفس الوحيد للسكان ولفئة الشباب خاصة، وماعدا ذلك لا توجد ساحة عمومية داخل المدينة، وترجع الأسباب في ذلك إلى زحف العمران والقضاء على كل المساحات الشاغرة، حيث مرت المدينة بفترات زمنية ذات متطلبات خاصة كازدهار القطاع التجاري الأمر الذي أسهم في انجاز مستودعات للتخزين وحظائر معتبرة على حساب السّاحات العمومية والمساحات الخضراء.

3.4.1. ساحات اللّعب والتّرفيه:

هي جزء كذلك من استخدامات الأرض بمدينة بئرالعاتر، وتضم أساسا الملاعب الجوارية الموزعة على أحياء المدينة بمساحة إجمالية تقدر بـ 1.16 هكتار إضافة إلى ملعبين بلديين لكرة القدم بمساحة تقارب 3.46 هكتار، ونشير في هذا الصدد إلى وجود مشروع حديقة تسلية في طور الانجاز بالمدخل الشّمالي للمدينة خارج حدود المحيط العمراني الحالي يتربع على مساحة 08 هكتار، وقد بلغت نسبة الانجاز حدود 50% بتموين كامل من ميزانية البلدية، وحسب القائمين على مستوى مصالح البلدية فإن هذا المشروع سيتم إدماجه مع الدّراسة الجديدة لمراجعة المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير رفقة عدة مشاريع عمومية أخرى.

الجدول رقم 15: توزيع الاستخدامات التّرفيهية والمساحات الخضراء والساحات العامة

المساحة (هكتار)	مساحات اللعب والتّرفيه	المساحات الخضراء	السّاحات العامة
	4.62	03	1.40
المجموع	09.02 هكتار		
نصيب الفرد من المساحة	1.07 $م^2$ لكل ساكن بالمدينة		
المساحة الواجب توفيرها	75.02 هكتار		

المصدر: معالجة الباحث بالاعتماد على المخططات والدّراسات العمرانية لبلدية بئرالعاتر، 2015

وعموما فإن هذه الاستخدامات هي الأقل مساحة لكنها تبدو أحسن انتشارا داخل النسيج العمراني، أين استفاد تقريبا كل حي سكني من ملعب جواري، وقد أنجزت اغلبها بين سنتي 2007 و2009. ومن البديهي أن هذا القطاع يشهد نقصا كبيرا إذ لا يتعدى نصيب الفرد مساحة 1.07 $م^2$، وهي نسبة ضئيلة جدا مقارنة بالسّلم الوطني للتّجهيزات الذي يحدد 10 $م^2$ كنصيب الفرد من هذه الاستخدامات، وبالتّالي يبقى الأمل لاستدراك هذه النّقائص معلقا بما ستأتي به دراسة مراجعة المخطّط التّوجيهي والتي من المفروض أن تخصص ما يفوق 75 هكتارا من الأراضي لهذا الاستخدام.

2. دور التّجمعات السّكانية في امتصاص النّمو الحضري:

تضم البلدية ثلاثة تجمعات سكانية (بتيتة، سوكياس، عقلة الشحم)، وهي عبارة عن تجمعات تضم مجموعة بنايات منتشرة بشكل عشوائي ومشتتة على شكل (مداشر)[13] ونائية تفتقر للمقومات الأساسية التي تجعل منها مركزا جاذبا للسّكان، باستثناء احتوائها على بعض المرافق كالمدارس وقاعات العلاج، وحسب التّعداد العام للسّكن والسّكان لسنة 2008 فقد صُنّف ما عدا تجمع عقلة الشّحم كتجمع ثانوي لاعتباره قرية اشتراكية، وتبعا للتّقديرات الإدارية فإن مدينة بئرالعاتر تسيطر على أغلب سكان البلدية بنسبة 91%، ولم

[13] جمع لمفردة **دشرة** وهي لفظ جزائري يعني قرية أو قبيلة، وهي مجموعة من المساكن التي تجمع بين الأفراد المرتبطين بقرابة معينة.

يتعدّ التّجمع الثّانوي ما مجموعه 200 نسمة وهو ما ساهم كثيرا في نزوح السّكان نحو التّجمع الرّئيسي وزاد في الضغط على الخدمات والمرافق الموجودة بالمدينة.

الجدول رقم 16: توزيع السّكان والمرافق العمومية على التّجمعات السّكانية ببلدية بئر العاتر[14]

اسم التجمع	عدد السكان		المرافق الموجودة
	سنة 2008	سنة 2014	
عقلة الشحم	110	120	مسجد، مدرسة ابتدائية، قاعة علاج
سوكياس	300	350	مدرسة ابتدائية، قاعة علاج، فرع إداري
بتيتة	350	430	مسجد، مدرسة ابتدائية، قاعة علاج، فرع إداري، مركز عبور جمركي

المصدر: منشورة إحصائيات الديوان الوطني للإحصاء لولاية تبسة 2009 + معالجة الباحث

ونظرا للرّكود الذي تتميز بهذه التّجمعات لامتصاص النّمو الحضري للمدينة، فقد أصبح من الضّروري أن يتم إعادة النّظر في التّوزيع الجغرافي للسّكان على إقليم البلدية، وكذا توفير مختلف المرافق والتّجهيزات بإدراج هذه الاهتمامات حاليا ضمن دراسة مراجعة المخطّط التّوجيهي، وبالتّالي يمكن تغطية العجز والتّخفيف من الضّغط السّكاني الذي تتميز به المدينة عن طريق تعزيز جاذبية هذه التّجمعات السكانية، وحتى تصبح مراكز لاستقبال السّكان ومجالات تضمن توفير الخدمات الأساسية.

1.2. ضعف مساهمة التّنمية المحلية في استقرار السّكان:

حسب الإحصائيات والمعلومات التي تحصّلنا عليها بخصوص التّجمعات السكانية، تبيّن أن هذه التّجمعات لا تقوم بالدّور المنوط بها في توطن واستقرار السّكان، ولا تتوفر على بنيات تحتية ومقوّمات تجعل منها مراكز جذب وتخفيف عن المدينة الأم، التي تعاني من ضغط على مختلف القطاعات وأولها قطاع السّكن، وعليه قمنا بالبحث

[14] عدد السّكان الخاص بمنطقة بتيتة وسوكياس يضمّ سكان التّجمع مضاف له سكان المناطق الريفية المجاورة.

عن مسببات هذا الفشل بالاطلاع على برامج التّنمية التي استفادت منها هذه التّجمعات على الأقل خلال الخماسيين السّابقين (2004-2009) و(2010-2014)، وهي الفترة التي ركزت فيها السّلطات العمومية كثيرا على المناطق والتّجمعات الريفية في إطار ما يعرف بإعادة تأهيل مناطق الظل وتمكين السّكان من العودة للأرياف بعد الحركة الكبيرة والنزوح الريفي الذي شهدته المدن خلال عشرية التسعينيات، وباعتبار برامج المخطّطات البلدية وكذا البرامج القطاعية للتّنمية هما الآلية الأكثر فعالية لدى السلطات المحلية من أجل التّحكم في توزيع السكان، كما أن لهذه البرامج دور أساسي كذلك في توفير الخدمات الأساسية من صحة وتعليم وغيرها، وبعد تحصلنا على مختلف العمليات المنجزة تبيّن أن هناك نقصا واضحا في تكفّل برامج التّنمية بتثبيت السكان الأصليين أو جذب سكان جدد لهذه التجمعات، رغم تنوع البرامج وتعدد المشاريع وتوزيعها على مختلف القطاعات، ومن هنا تطرح تساؤلات حول جدوى هذه المشاريع في تحقيق التّنمية فهي لم تتجاوز عمليات ترميم للمرافق الموجودة، أما على المستوى القطاعي فلم تستثمر السّلطات في مقومات هذه المناطق التي تتركّز على القطاع الفلاحي أساسا، خاصة وأن الجهة الجنوبية لولاية تبسة تتوفر على مساحة 90869 هكتار من المراعي[15]. وبالتّالي لابدّ من إبراز دور التّهيئة العمرانية من خلال الوسائل المعدة لذلك باقتراح برامج شاملة للتنمية تكون كفيلة باستغلال مقومات وإمكانات هذه المناطق الريفية، ولعلّ إهمال تجمع ثانوي مثل قرية عقلة الشحم الذي لم يستفد من أية عملية يدرج ضمن مسببات الفشل، إذ أن هذه العمليات تتسم بالفردية في الاقتراح والانجاز وليست متكاملة فيما بينها، بغض النّظر عن بعض المشاريع التي خصّت المجال الحضري كالتّهيئة والسّكن، وفيما يلي حوصلة تبيّن مختلف المشاريع المنجزة بين سنتي 2004 و2014، والتي استفادت منها هذه التجمعات السّكانية.

[15] تقرير المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير لبلدية بئر العاتر 1996، ص 21.

الجدول رقم 17: البرامج التّنموية بالتّجمعات الثّانوية بين سنتي 2004 و2014

اسم العملية (المشروع)	سنة الانجاز	مبلغ العملية (دج)	اسم التّجمع المستفيد
1. البرامج المحلية			
ترميم الفرع البلدي	2005	210.000	سوكياس
تهيئة وصيانة المدرسة الابتدائية	2009	3.400.000	بتيتة
انجاز ملعبين جواريين	2009	4.000.000	بتيتة وسوكياس
انجاز وتجهيز فرع إداري	2010	7.000.000	بتيتة
انجاز شبكة الصّرف الصّحي	2011	2.700.000	بتيتة، سوكياس
تهيئة حضرية	2012	6.0000.000	بتيتة، سوكياس
2. البرامج القطاعية			
انجاز محيط استصلاح على مساحة 30 هكتار	2007	منطقة بتيتة	
إعادة الاعتبار للطريق البلدي المؤدي نحو بتيتة انطلاقا من بئرالعاتر على مسافة 32 كلم	2008	بئر العاتر، بتيتة	
إعادة تأهيل الطريق الوطني رقم 16	2009	بئر العاتر، سوكياس، عقلة الشحم	
تجهيز بئر عميقة للمياه الصالحة للشرب	2012	سوكياس	
انجاز تجمعات سكنية ريفية (40 سكن ريفي)	2013	سوكياس، بتيتة	

المصدر: مكتب التّجهيز لبلدية بئرالعاتر، 2015

3. تأثير البعد الجهوي لمدينة بئر العاتر على النّمو الحضري:

نريد من خلال دراسة هذا العنصر أن نبرز أحد أهم المؤشرات التي نراها على علاقة كبيرة بالنمو الحضري وبالتّوسع العمراني وهي البعد الجهوي لمدينة بئر العاتر داخل المجموعة الحضرية لجنوب ولاية تبسة، باعتبار أن الولاية تنقسم إلى 03 أقاليم متباينة من ناحية الجغرافيا والمناخ والإمكانات الاجتماعية والاقتصادية، وتشكل شبكة حضرية مهمّة بالولاية، فنجد في الشّمال مدينة تبسة مركز الولاية والتي يقدر عدد سكانها حسب آخر تعداد بـ 196537 نسمة[16]، تسيطر على الشبكة الحضرية لمدن وتجمعات شمال الولاية وعددها 14 بين مدينة وتجمع حضري بحجم سكاني يقدر بـ 406252 نسمة[17] سنة 2008، أي ما نسبته 62% من إجمالي سكان الولاية، حيث أن هذا الإقليم يتميّز بوجود مدينة متوسطة واحدة (الونزة بحجم سكاني يقدر بـ 52737 نسمة سنة 2008) بينما تتوزع باقي التّجمعات على مدن صغيرة وتجمعات حضرية مثل مدينة الكويف، العوينات، المريج، مرسط...الخ، هذه الشبكة الحضرية المتوطنة بشمال ولاية تبسة تساهم بشكل غير مباشر في وضع التّصورات المستقبلية للتّجمعات السكانية التي تكونها، وهذا من خلال البعد الإقليمي لتوزيع السكان وتوطنهم في مختلف المناطق وكذا من خلال الإمكانات الاقتصادية والبشرية كل منطقة.

بينما تتشكل المنطقة الثانية المتواجدة وسط إقليم الولاية من حوالي 08 تجمعات سكانية تسيطر عليها مدينة متوسطة وهي مدينة الشريعة بحجم سكاني يقدر بـ 75344 نسمة حسب تعداد سنة 2008، أما باقي التّجمعات فهي عبارة عن مدن صغيرة وتجمعات حضرية مثل بئر مقدم، العقلة، ثليجان... الخ، ويشكل عدد سكان هذا الإقليم حوالي 134194 نسمة أي ما نسبته 20% من إجمالي سكان الولاية، هذا الإقليم له كذلك

[16] الديوان الوطني للإحصائيات، منشورة معطيات إحصائية رقم 527/12 لولاية تبسة، جويلية 2009 ص 1.
[17] المرجع السابق ص 1.

خصائصه الجغرافية وإمكاناته خاصة الفلاحية التي تمكنه من رسم آفاق لتوزيع السّكان على مختلف أنحاء الإقليم بشكل يضمن توسع منظّم ومتوازن لمختلف التّجمعات السّكانية التي تشكله.

أما إقليم الجهة الجنوبية لولاية تبسة فيتكون من 08 تجمعات سكانية منها بئرالعاتر وهي "مدينة متوسطة مؤهلة لأن تكون مدينة كبيرة على بعد سنوات فقط"[18]، تسيطر هذه الأخيرة على مختلف التّجمعات السكانية لهذا الإقليم، ونجد مدينة نقرين الوحيدة التي يبلغ عدد سكانها حسب تعداد سنة 2008 حوالي 9445 نسمة، أما باقي التّجمعات فيتراوح عدد سكانها من 4000 إلى 6000 نسمة، حيث يشكل هذا الإقليم ما نسبته 18% من إجمالي سكان ولاية تبسة بعدد سكاني يقدر بـ 108259 نسمة، كما يتميز هذا الإقليم بخصائص جغرافية تختلف عن الإقليمين الآخرين إذ يعد بوابة للصحراء أين تنتهي حدود الأطلس الصّحراوي عند بلدية فركان المتواجدة بأقصى جنوب ولاية تبسة، كما يزخر بإمكانات منجمية معتبرة خاصة بمدينة بئرالعاتر ومدينة نقرين وأيضا مدينة أم علي، وبالنّظر للخدمات والمرافق التي تتوفر عليها مدينة بئرالعاتر خاصة على مستوى الهياكل الصّحية والتّربوية والمنشآت الاقتصادية الأخرى كمنجم الفوسفات وبعض الاستثمارات الخاصة[19] التي جعلت منها مركز استقطاب للسّكان من داخل الولاية ومن خارجها، ناهيك عن سكان الإقليم الجنوبي لولاية تبسة والذين تربطهم علاقات اجتماعية قوية بالمدينة بحكم عوامل تاريخية جعلت من مدينة بئرالعاتر أحد الأقطاب العمرانية القوية بجنوب ولاية تبسة.

[18] مدينة بئرالعاتر مؤهلة لأن تكون مدينة كبيرة بعد بلوغها عتبة 100000 نسمة حسب تصنيف المدن الذي جاء به القانون رقم 06/06 .

[19] يبلغ عدد المشاريع الاستثمارية للقطاع الخاص ببلدية بئرالعاتر في مختلف القطاعات الصّناعية، التّجارية والسّياحية حوالي 40 مشروع في مرحلة الإنتاج وحوالي 80 مشروع في مرحلة الإنجاز .

جدول رقم 18: توزيع التّجمعات السّكانية عبر إقليم ولاية تبسة

التّجمع الرّئيسي	التّجمعات التّابعة	عدد التّجمعات	عدد السّكان (نسمة)
تبسة	تبسة، الونزة، العوينات، الحويجبات، الحمامات، الكويف، مرسط، بئر الذهب، بكارية، بوخضرة، الماء الأبيض، عين الزرقاء، المريج وبولحاف الدير .	14	406252
الشريعة	الشريعة، العقلة، سطح قنتيس، بئر مقدم، قريقر، ثليجان، بجن والمزرعة.	08	134194
بئر العاتر	بئر العاتر، العقلة المالحة، نقرين فركان، أم علي، صفصاف الوسرى، عين الزقيق وفم المطلق.	08	108259
المجموع		30	648705

المصدر: منشورة الإحصائيات الصادرة عن الديوان الوطني للإحصاء لولاية تبسة 2009 + معالجة الباحث سنة 2015

إن التّوزيع الجغرافي لهذه الشبكة الحضرية بولاية تبسة والمكونة أساسا من ثلاثة أقاليم تضم 30 تجمعا سكانيا، منهم مدينة كبيرة واحدة وثلاثة مدن متوسطة وثلاثة مدن صغيرة، و21 تجمع حضري كما هي مبينة بالجدول أعلاه، وتبعا للإحصائيات المعلن عنها سنة 2008، يتّضح بأن هناك 04 مدن فقط بولاية تبسة تعتبر مدن جاذبة للسّكان بحكم التّجمعات السّكانية التابعة لها سوى إداريا أو بسبب الخدمات التي تقدمها هذه المدن، ومدينة بئرالعاتر من ضمن هذه المدن التي تسيطر على الجهة الجنوبية لولاية تبسة، في حين أن امتدادها الجغرافي يعدّ الأول على مستوى الولاية وبالتالي من الطبيعي أن تشهد المدينة ضغط سكاني سوى على مستوى المرافق العمومية أو على مستوى حظيرة السّكن، وهو ما يسهم في إعطاء ديناميكية حضرية لهذه المدينة، التي بدورها تتوسع على المجال المحيط بها لتلبية مختلف الحاجيات وهو ما ينعكس على استهلاك العقار ويسرّع من وتيرة التّوسع العمراني.

الخلاصة:

خَلُص هذا الفصل بتصنيف أدوار الفاعلين بالمدينة؛ وبيّن الأطراف الأكثر تأثيرا على المجال الحضري والأقوى علاقة بالتّوسع العمراني، كما وضّح البحث هيمنة الوظيفة السّكنية التي يغلب عليه النّمط الفردي على المجال الحضري للمدينة، هذه الوظيفة التي أنتجت عدّة أحياء وتوسّعات عشوائية مخالفة لأدوات التّعمير، وأشار البحث كذلك لبعض الممارسات المؤثّرة على مورفولوجية المدينة وتركيبتها الحضرية؛ فقد تم إدماج واقتراح عدة مشاريع صناعية وتجارية ضمن دراسة مراجعة المخطّط التّوجيهي في شكل قطب عمراني جديد بالجهة الشّمالية وعلى مساحة تقارب نفس المساحة الحالية للمدينة.

وقد حقّق البحث من خلال هذا الفصل عدة أهداف تمحورت حول الوضعية العمرانية للمدينة والتّعرف على سيّاقها العام، وهي نقاط تساعد كثيرا في تحديد عيّنة الدّراسة التي سوف يقاس عليها التّوسع العمراني للمدينة في ظل أدوات التّعمير الموجودة.

الفصل السادس: ديناميكية التّوسع العمراني بمدينة بئر العاتر

يهدف هذا الفصل لتقييم ديناميكية التّوسع العمراني بمدينة بئر العاتر، عن طريق تحليل المجالات الحضرية لعيّنة الدّراسة التي اختيرت كنموذج لهذا الغرض، في خطوة أولى يدرس تسارع التّوسع العمراني على المجال وفي خطوة ثانية يدرس البعد الزّمني لهذا التّوسع، هذه العيّنة عبارة عن مجال حضري يضمّ عدّة أحياء سكنية على شكل قطب عمراني في طور الإنجاز وتقع بالجهة الشّمالية الغربية للمدينة مساحتها حوالي 200 هكتار منها 93 هكتار مغطّاة بمخطّط شغل الأراضي د$_1$ المصادق عليه بتاريخ 1999/04/27[1]، وهو مخطّط مبرمج لاحتضان التّوسع العمراني على المدى المتوسط حسب توقّعات المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير المصادق عليه سنة 1996، أما المساحة المتبقية فتتواجد على تماس مع حدود المحيط العمراني من الجهة الغربية، ويقدّر عدد سكان هذه الجهة حسب تقديرات الباحث بحوالي 22650 نسمة.

كما يعرّج هذا الفصل كذلك على موضوع المشاركة السّكانية – من باب الخوض في ممارسات الفاعلين– عن طريق تقييم وتصنيف مستوى المشاركة في إعداد دراسة مراجعة المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير.

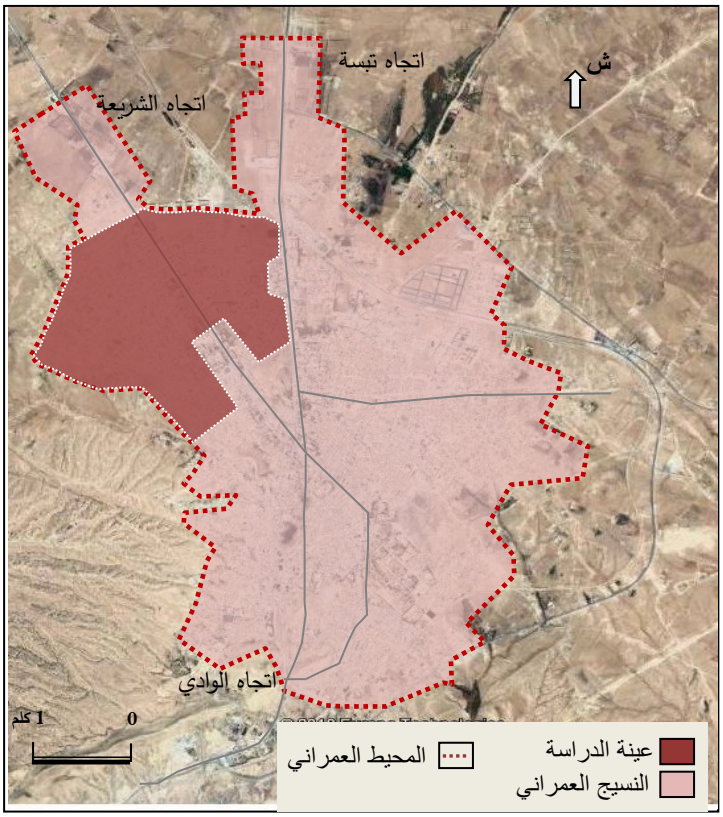
أولا. تحليل المجال المغطّى بمخطّط شغل الأراضي: تباين بين البرمجة والتّخطيط

المجال المُغطّى بمخطط شغل الأراضي د$_1$ يمثّل بالنسبة للبحث نقطة التقاء لثلاثة مفاهيم أساسية، وهي **التّوسع العمراني** الذي تشهده المدينة على هذا المجال **وممارسات الفاعلين** التي تترجمها برامج المشاريع المنجزة خاصة السّكنية منها، **وأدوات التّهيئة والتّعمير** يعبّر عنها مخطّط شغل الأراضي د$_1$ وهو مخطّط تم استنفاذ مساحته بنسبة

[1] تمت المصادقة على مخطط شغل الأراضي د$_1$ بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي رقم 1999/20 المؤرخة في 1999/04/27.

85% تقريبا، إذ سيقف البحث على مدى احترام توجيهات هذا المخطّط من طرف صانعي القرار وسيطّلع على ممارسات الفاعلين وكيفيات تعاملهم مع طبيعة البرامج من جهة ومع ما هو موجود من إمكانات للتّعمير من جهة أخرى، وبذلك يمكن اختبار قدرة أدوات التّهيئة والتّعمير في تبني واحتواء الممارسات والبرامج التّنموية التي تفرضها الظّروف الاجتماعية والاقتصادية السّائدة، وأيضا التّحديات المتعلّقة بتلبية حاجيات السّكان من الخدمات الأساسية كالصّحة والتّعليم، وعليه تناول البحث بالتّحليل لمختلف البرامج المنجزة بمخطّط شغل الأراضي. وقد تم التّركيز على البعد المجالي لهذه البرامج من ناحية تحديد واختيار مواقع الانجاز ومدى مطابقتها مع توجيهات المخطّط، وأيضا من ناحية الآجال الزّمنية التي اعتمدتها دراسة مخطّط شغل الأراضي كتوقعات للتّوسع العمراني، وهي الطريقة المعتمدة ضمن هذه المقاربة التّحليلية التي نرى فيها سبيلا لتحقيق الاهداف المرجوة من البحث.

الشّكل رقم 10: يبين موقع عينة الدّراسة



المصدر: Google earth + المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الباحث، 2016

1. مجال السّكن: الاستخدام المهيكل لمجال الدّراسة

السّكن هو الاستخدام المهيمن والمهيكل لمجال الدراسة، إذ يتصدر كأولوية في برامج السّلطات العمومية وبالتّالي يعدّ مؤشّر مهم وقاعدة قوية لبناء التّصورات والاقتراحات الضّرورية، ويبيّن الجدول الموالي عدد السّكنات المقترحة وتوزيع أنماطها على مخطّط شغل الأراضي المدروس.

الجدول رقم 19: عدد السّكنات المقترحة بمخطّط شغل الأراضي د1

نمط السّكن	عدد السّكنات	المساحة (هكتار)	الكثافة (سكن/هكتار)	معامل شغل الأراضي	آفاق الانجاز
الفردي	1355	42.14	32,15	0.8	على المدى المتوسط
الجماعي	836	18.11	46,16	0.4	
نصف الجماعي	349	06.37	54,78	0.3	
المجموع	2540	66.62	/		

المصدر: التّقرير النّهائي لمخطط شغل الأراضي د1

حسب الأرقام المبيّنة بالجدول أعلاه يتّضح أن حيّز مخطّط شغل الأراضي سيحتضن 2540 وحدة سكنية، منها نسبة 53.34% موجهة للسّكن الفردي وبكثافة تقدر بـ 32.15 سكن/هكتار وهي مضاعفة لتلك الكثافة المسجّلة بالمدينة والتي تقارب 16 سكن/ هكتار، أما عن التّوجه العام لمخطّط شغل الأراضي في تحديد نمط السكن المقترح فنلاحظ أنه شجّع اقتراح السّكن الفردي بحكم ضمان نوعا من التّوافق مع الخاصية الاجتماعية وعادات سكان المنطقة، وكتقدير لعدد السكان يتضح أن ما يقارب 15240 نسمة[2] سيقطنون بهذا المجال بكثافة سكانية تقدر بـ 164 نسمة/هكتار، وهي

[2] تم تقدير عدد السّكان على أساس أن معامل شغل المسكن يقدر بـ: 6 فرد/ مسكن.

كذلك مضاعفة للكثافة السّكانية المسجّلة بالمدينة، وبالتّالي على المستوى النّظري تتّضح أهداف مخطّط شغل الأراضي الرّامية للاستغلال العقلاني للمجال الحضري، والخروج من النّمط الفردي والانتقال التّدريجي نحو النّمط الجماعي بالقياس على البعد الزمني لتوجيهات المخطّط التّوجيهي المنتهية دراسته سنة 1996، والذي ضبط التّوسع العمراني للمدينة على المدى المتوسط في هذا المجال أي في آفاق 2006 وكأقصى تقدير في آفاق 2009، أما على المستوى الميداني وهو الجانب الأساسي والمهم للدّراسة فقد كانت النّتائج التي توصّل لها البحث كالآتي:

1.1. السّكن الفردي:

سنتعرف بواسطة هذا العنصر على المجال الجغرافي والمدى الزمني الذي غطى هذا النوع من شغل الأراضي، والذي يعدّ توسّعا عمرانيا حصل في الزّمان والمكان المحددين بمخطط شغل الأراضي وآفاقه الزّمنية والمجالية.

1.1.1. على البعد المجالي:

بعد المعاينة الميدانية التي خصّت المجال المبرمج للسّكن بمخطّط شغل الأراضي وأيضا بعد الاتّصال مع مختلف الفاعلين في هذا القطاع، تبيّن أن هناك نقصا كبيرا في تسجيل وبعث البرامج المتعلّقة بهذا النّمط، حيث قدّر عدد السّكنات الفردية المنجزة بـ 563 سكن، وهو عدد ضعيف مقارنة بالعدد الذي تمّ اقتراحه بمخطّط شغل الأراضي، وقد أنجزت هذه السّكنات في شكل تحاصيص وعمليات عقارية مختلفة وذلك كما يلي:

أ. التّحاصيص التّرقوية:

بلغ عدد القطع المخصّصة للسّكنات الفردية في إطار التّحاصيص التّرقوية المسيّرة من طرف الوكالة العقارية الولائية 353 قطعة موزعة على موقعين، وقد تمّ شراء وإنجاز هذه القطع من طرف الخواص، وهي منجزة عموما بنسبة تقارب 30%.

ب. التّعاونيات العقارية:

وهي التّحاصيص المسيّرة في إطار التّعاونيات العقارية الخاصّة التي تم إنشائها بهدف الترقية العقارية، وفي هذا الخصوص سجلنا وجود رخصة تجزئة واحدة تضم 30 قطعة أرضية وقد أنجزت على قطعة أرض مخصّصة أصلا لاحتضان عدد أكبر، أما النّسبة الفيزيائية للانجاز فهي أيضا تقل عن 15%.

ج. السّكن التّساهمي:

بلغ عدد السّكنات الفردية المنجزة في إطار صيغة السّكن التّساهمي 180 سكن، منها 150 سكن منجزة من طرف الوكالة العقارية الولائية بنسبة 100%، و30 سكن أسند انجازها وتسييرها لمؤسسة ترقية عقارية خاصة وهي أيضا منتهية الانجاز.

كحوصلة لهذا النّمط نستخلص أن هناك نقص كبير في المساحة المستغلة رغم توجيهات أدوات التّعمير، وترجع الأسباب في ذلك إلى عدم تكفّل المرقّين العقاريين بهذا الملف كاستثمار عمومي من شأنه أن يخدم الجانب الاجتماعي للسّكان بما يضمن توفير السّكن، حيث بقيت نصف المساحة غير مستغلة للغرض الذي خصّصت من أجله، وبعد لقائنا مع الفاعلين في هذا القطاع (البلدية + الوكالة العقارية الولائية) اتّضح أن هناك توجّه جديد للسّياسة العقارية تشجّع السّكن الجماعي بدل الفردي لنجاعة هذا النّمط في امتصاص الطلب المتزايد على قطاع السّكن وتخفيف الضغط الذي يعاني منه هذا القطاع عموما، **ومن هنا نشير أن ممارسات السّلطات العمومية كفاعل رئيسي بالمدينة لم تتوافق الى حدّ ما مع توجيهات أدوات التّهيئة والتّعمير**، والسّبب في ذلك قد يعود لتغيّر الظّروف الاقتصادية والاجتماعية للبلاد أو بفعل تغير السّياسة العمرانية في قطاع السّكن، وبالتّالي نؤكّد أن الجانب التّشريعي والممارسة على الميدان يؤثّران على عملية تنظيم وتخطيط المجال الحضري.

2.1.1. على البعد الزّمني:

يهدف هذا العنصر لاستقراء البعد الزّمني في مختلف الممارسات على المجال الحضري، وذلك بالتّطلع على آجال انجاز مختلف المشاريع لتقييم مدى التزام المعنيين بتوجيهات مخطّط شغل الأراضي من ناحية الآجال الزّمنية، وبعد الاطلاع على ملفات تحاصيص السّكن الفردي تبيّن أن آخر قرار يتعلّق برخصة التّجزئة صدر سنة 2007، وهي الرّخصة التي يتم بموجبها تحويل ملكية العقارات والتّصرف وهي أيضا تحدّد شروط البيع وأشغال التهيئة وآجال الانجاز التي تقدّر بـ 03 سنوات كأقصى تقدير، بمعنى أن آجال الإنجاز ستكون في حدود سنة 2010، وبالتّالي فهي تتطابق مع توقّعات مخطّط شغل الأراضي وكذا المخطّط التّوجيهي، إلا أن هذا الأجل في الواقع لم يغطِّ كل التّوقعات واكتفى على 563 سكن فقط، وبالتّالي لا نستطيع القول بأن هناك ديناميكية تخصّ هذا التّوسع العمراني على الأقل في خاصيّة السّكن الفردي سوى على البعد المجالي أو على البعد الزّمني.

2.1. السّكن الجماعي: كثافة البرنامج أثّرت على احترام توجيهات المخطّط

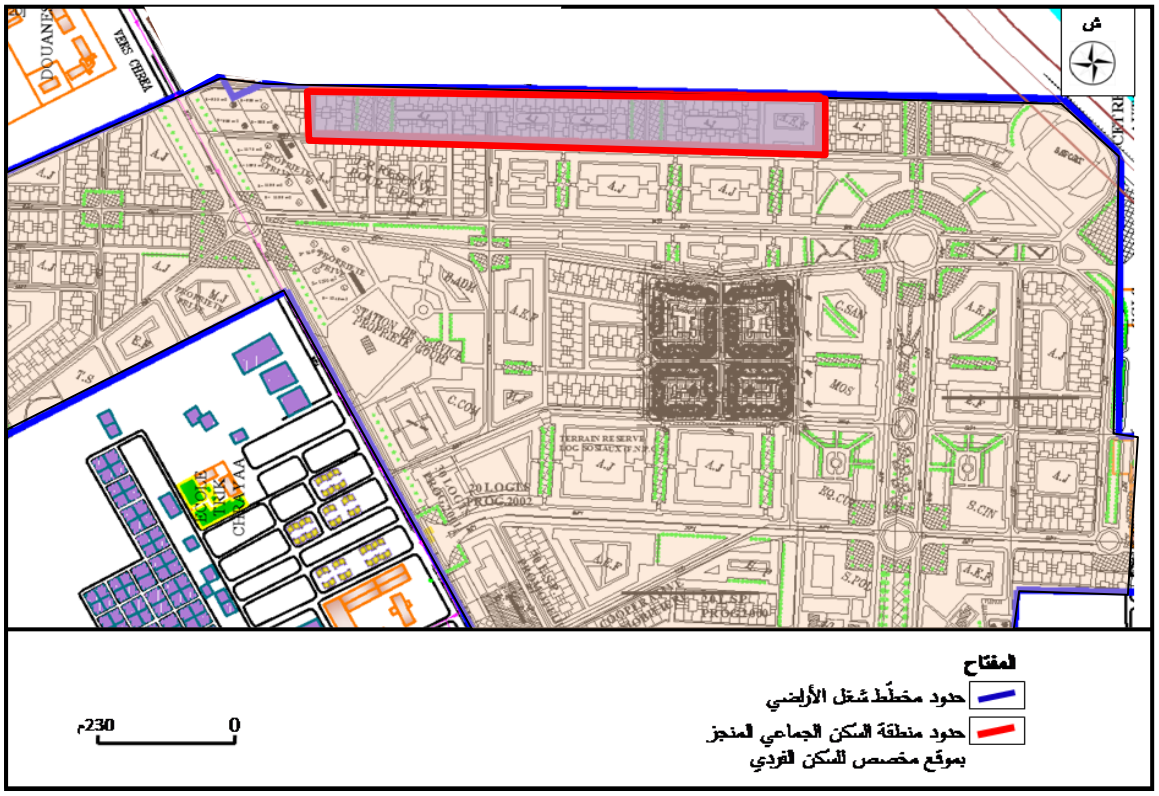
حسب توجيهات مخطّط شغل الأراضي فقد تم اقتراح 836 وحدة سكنية في مواقع تتوسّط تقريبا حيز مخطّط شغل الأراضي وبكثافة سكنية تقدر بـ 46.16 سكن/هكتار وبعدد سكاني سيكون في حدود 5000 نسمة، هذه الاقتراحات تستشرف من خلالها الدّراسة أن تُجسّد في آفاق متوسطة حتى سنة 2010.

على الميدان بيّنت المعاينة الميدانية والمقابلة التي أجريت مع الفاعلين في هذا القطاع أن عدد السّكنات المسجّلة كعمليات مشاريع على هذا المخطّط تقدر بـ 1838 وحدة سكنية، وقد أنجز منها 1400 سكن بما في ذلك أشغال التّهيئة الخارجية، وبقراءة بسيطة لهذا الرّقم يتّضح أن العدد المسجّل في هذا النّمط من السّكن يتجاوز

ضعف ما هو مقرّر بمخطّط شغل الأراضي، وهنا يُطرح التّساؤل عن موقع إنجاز العدد الفائض المقدر بـ 1002 وحدة سكنية والتي تتطلب مساحة تقارب 21.70 هكتار، وبعد المعاينة الميدانية والاطلاع على محاضر اختيار الأرضية الخاصة بهذه المشاريع تبيّن أن هذا الإشكال عولج بواسطة عمليات تكثيف حضري على الأرضيات المخصّصة للسّكن الجماعي؛ وذلك بمضاعفة معامل شغل الأراضي الذي أصبح يتجاوز 60% من المساحة الممنوحة كما تمّت إضافة طابق في بعض المواقع، وتمّ أيضا تثبيت ما يقارب 400 سكن على المساحات المتبقية من الأراضي التي كانت مخصّصة للسّكن الفردي، (انظر الشّكل رقم 11)، هذه الإجراءات اتّخذت بشكل استعجالي يهدف الى تسريع عمليات الانطلاق في المشاريع وصرف المبالغ المالية المرصودة، دون القيام بخطوات عملية لتكييف أدوات التّعمير مع حجم هذه المشاريع لضمان مرونة في تحقيق الاهداف على الجانب العمراني. فالملاحظ على هذه الحالة تغلّب الجانب الإداري المتعلّق بالتّسيير على الجوانب الأخرى المتعلقة بالتّخطيط والتّعمير، وهو ما سيخلّف في المستقبل اختلال كبير وانعكاس سلبي على الميدان يتعلّق خاصة بالعناصر التّالية:

- ✓ نقص المرافق الأساسية التي ستخدم العدد الفائض من السّكان الذين سيبلغ عددهم بعد عملية الإسكان حوالي 6000 نسمة.
- ✓ عدم قابلية مختلف الشّبكات التّقنية (طرق، شبكة التّطهير والصّرف الصّحي، شبكة المياه الصّالحة للشّرب) لتوفير الخدمات الضّرورية للسكان.
- ✓ بغض النّظر عن الدّراسة الجيوتقنية والتي تحدد الارتفاع المسموح به للمباني (للعلم أنه تم تغيير ط+1 الخاصة بالسّكن الفردي إلى ط+5 للسّكن الجماعي الجديد)، فإنه تطرح عدة تساؤلات عن الكثافة السّكانية الجديدة.

الشّكل رقم 11: يبين منطقة مخصّصة للسّكن الفردي أنجزت بها سكنات جماعية



المصدر: مستخرج من مخطّط شغل الأراضي د1 ومعالجة الباحث، 2016

1.2.1. على البعد المجالي:

قطاع السّكن في الجزائر وخاصّة الاجتماعي من اختصاص ديوان التّرقية والتّسيير العقاري التّابع لوزارة السّكن والعمران والمدينة، وقد بذلت السّلطات العمومية مجهودات كبيرة لامتصاص العجز المسّجل في هذا القطاع، وحسب وزير السّكن والعمران فإن الدولة قامت "بتخصيص غلاف مالي يزيد عن 3700 مليار دينار (أي ما يعادل 50 مليار دولار) لقطاع السّكن بالنسبة للفترة (2010- 2014)، ستسمح توقعات المخطّط الخماسي الجديد بتجسيد برنامج رئيس الجمهورية السيد: عبد العزيز بوتفليقة، الذي جعل من امتصاص العجز في السّكنات أولوية في عمل الحكومة، ومن خلال تجنيد 20% من اعتماد التّجهيز يكون قطاع السّكن قد استفاد من مخطط تنمية غير مسبوق، فقد تمت برمجة مليوني مسكن للخمس سنوات المقبلة سيتم تسليم منها ما مجموعه

1,2 مليون مسكن خلال الخماسي 2010 إلى 2014 بينما ينجز الباقي أي 800 ألف مسكن ما بين سنتي 2015 و2017"[3]، هذه الأرقام تعكس سياسة الدّولة في قطاع السّكن والتي سوف تخلق ديناميكية تمسّ كل القطاعات المعنية، هذه الأخيرة ستتدخل على المجالات الحضرية وتُطرح وقتها إشكالية قابلية أدوات التّعمير لاحتواء هذه البرامج.

استفادت بلدية بئر العاتر من هذا البرنامج بحصّة تقدر بحوالي 2270 سكن منها 260 سكن ريفي، والعدد المتبقي الحضري تم تثبيت معظمه (1838 سكن من أصل 2010 سكن) بحيّز مخطط شغل الأراضي د$_1$ و172 سكن فقط بحيّز مخطط شغل الأراضي د$_2$ "بسبب استغلال أغلب مجال هذا المخطّط بواسطة البناء العشوائي"[4]. وخصّصت مساحة إجمالية تقدّر بـ 34.48 هكتار شملت: كامل المساحة المخصّصة للسكن الجماعي المقدرة بـ 18.11 هكتار وكذا المساحة المخصّصة للسّكن نصف الجماعي المقدرة بـ 6.37 هكتار كما تم إلحاق مساحة تفوق 10 هكتار كانت مخصّصة للسكن الفردي، هذه الأرقام تؤكد تجاوز التّوقعات المجالية لمخطّط شغل الأراضي حيث لم يحدث توافق بين الجانبين التّخطيطي والتّنفيذي، وبالتّالي ستخلق ديناميكية في التّوسع العمراني على حساب استشراف أدوات التخطيط الحضري. وفيما يلي جدول يتضمّن توزيع البرنامج على المواقع المحددة بموجب محاضر اختيار الأرضية والتي اعتمدت نهائيا لإنجاز البرنامج.

[3] مجلة السّكن، مجلة إعلامية لوزارة السّكن والعمران، العدد 06 سنة 2011، ص 82.

[4] تجدر الإشارة إلى أن مخطط شغل الأراضي د$_2$ تمت المصادقة عليه سنة 2002، وهو مبرمج للتّوسع على المدى المتوسط بنفس أهداف مخطّط شغل الأراضي د$_1$.

الجدول رقم 20: مواقع إنجاز برنامج السّكن للخماسي (2010-2014) ببلدية بئر العاتر

صيغة السّكن	العدد	المرقي العقاري	الموقع
عمومي إيجاري	1028	ديوان التّرقية والتّسيير العقاري	مخطّط شغل الأراضي د1
تّرقوي مدعم	490	ديوان التّرقية والتّسيير العقاري	مخطّط شغل الأراضي د1
تّساهمي اجتماعي	280	الوكالة العقارية الولائية	مخطّط شغل الأراضي د1
تّساهمي اجتماعي	40	مؤسّسة ترقية عقارية خاصة	مخطّط شغل الأراضي د1
عمومي إيجاري	172	ديوان التّرقية والتّسيير العقاري	مخطّط شغل الأراضي د2
سّكن ريفي	260	مديرية السكن + الخواص	المناطق الرّيفية

المصدر: قسم السّكن والتّجهيزات العمومية لدائرة بئرالعاتر + معطيات بلدية بئرالعاتر، 2015

2.2.1. على البعد الزمني:

إن العمليات المسجّلة في إطار البرامج الخماسية للتّنمية تشهد انطلاقتها خلال السّنة الأولى من البرنامج وكأقصى تقدير خلال السّنة الثّانية (بعد إتمام الإجراءات المتعلّقة بتخصيص الأراضي ومنح الصفقات)، وبما أن المشاريع المنجزة بمخطط شغل الأراضي د1 مسجلة ضمن البرنامج الخماسي (2010 – 2014) مما يعني أن انطلاق المشاريع سيكون مابين سنتي: 2010 و2011، وهي تقريبا نفس الآجال المحدّدة للتّوسع العمراني على المدى المتوسط والتي تضمّنها مخطّط شغل الأراضي وأيضا المخطّط التّوجيهي للبلدية، وعليه فهناك نوعا من التّوافق في الآجال الزّمنية لعمليات الإنجاز مع توقّعات أدوات التّعمير، وعليه فديناميكية التّوسع العمراني تكون قد خصّت المجال الحضري وأثّرت على التقديرات المرتبطة بتوفير المساحات اللازمة للبرامج دون التأثير على المدّة الزمنية لإنجازها.

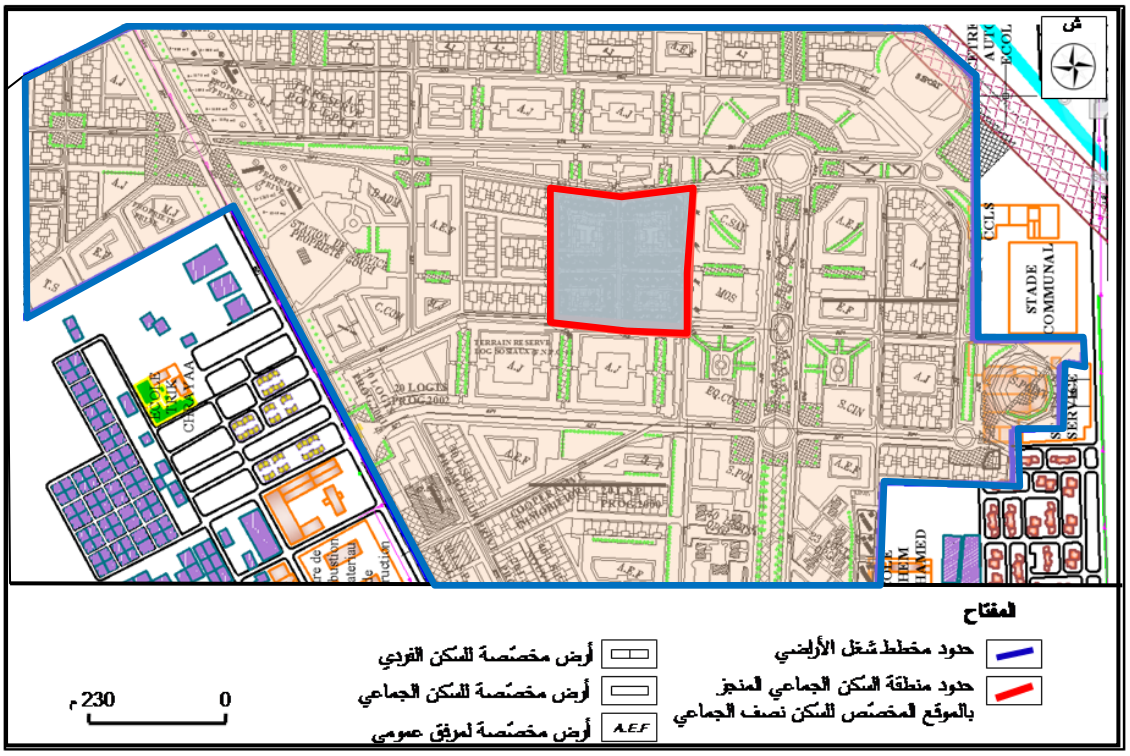
3.1. السّكن نصف الجماعي:

على الميدان لم يلاحظ إنجاز هذا النّمط من السّكن بالرّغم من توفر الوعاء العقاري، وفي الأثناء تم استغلال جزء من الأرضية لإنجاز مشاريع السّكن الجماعي (برنامج 280 سكن). وحسب المعنيين تعود أسباب ذلك لعدم برمجة مشاريع بهذا النّمط، حيث لم يتم اقتراح سكنات نصف جماعية نهائيا سوى من المستوى المحلّي أو من خلال البرامج القطاعية.

وللبحث في أسباب هذا التّوجه أوضح رئيس اللّجنة البلدية للتّهيئة العمرانية أن برامج السّكن الجماعي لها القدرة في امتصاص العجز المسجّل في قطاع السّكن وتتميز بسرعة الإنجاز عكس الأنماط الأخرى، وأشار في نفس الغرض أن عدد طالبي السّكن على مستوى بلدية بئرالعاتر ارتفع خلال السّنوات الأخيرة ليصل حدود 10000 طلب مودع على مستوى المصالح المعنية، وهو مؤشر على عجز حظيرة السّكن بالبلدية التي لا يمكن مواجهتها ببرامج السّكن الفردي أو نصف الجماعي، كما صرّح أن مصالح البلدية توافق هذا الطّرح من الجانب الاجتماعي بغض النّظر على الانعكاسات السّلبية على الجانب العمراني والبيئي.

وبالتّالي نؤكد أن أخذ القرار في تسجيل وتوجيه البرامج يتم من جهة واحدة وهي الجهة التي تحوز على سلطة التّحكم في باقي المستويات الفاعلة، وهو ما أثّر على المقترحات المحلية وانعكس سلبا على توافق البرامج مع اقتراحات مخطّط شغل الأراضي. هذه المنهجية التي تتعامل بها السّلطات العمومية مع المجالات الحضرية توفّر حلولا آنية لأزمة السّكن المدعّمة بدورها من طرف السّياسة العامة للبلاد، ويعتبر هؤلاء بأنهم حققوا نتائج ايجابية على المستوى الاجتماعي للسّكان في حين يكونوا قد الحقوا أضرارا على باقي المستويات الاقتصادية والبيئية حيث لا تظهر سلبيات ذلك في الوقت الحالي.

الشّكل رقم 12: يبين منطقة مخصّصة للسّكن نصف الجماعي أنجزت بها سّكنات جماعية



المصدر: مستخرج من مخطّط شغل الأراضي د1 ومعالجة الباحث، 2016

الجدول رقم 21: السّكنات المقترحة والمنجزة بمخطّط شغل الأراضي د1

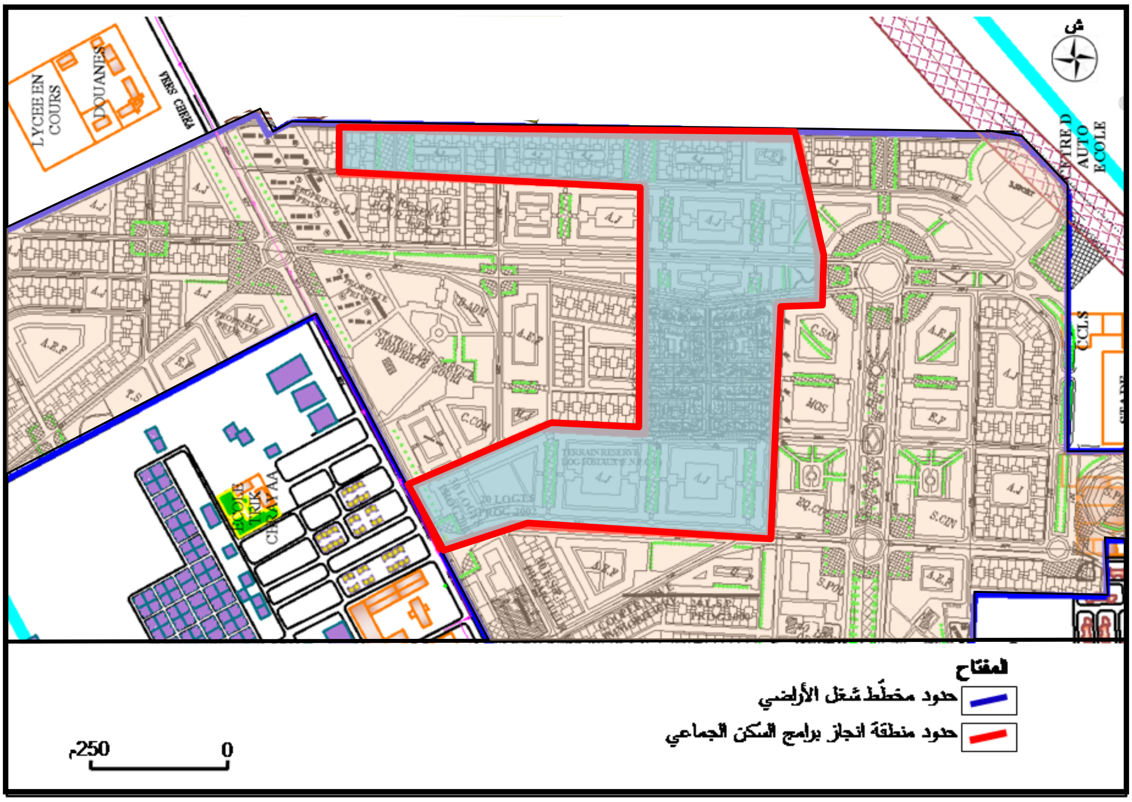
نمط السّكن	السّكنات المقترحة	السّكنات المنجزة	ملاحظة
الفردي	1355	563	جزء من المساحة حوّل للسّكن الجماعي
الجماعي	836	1838	جزء من المساحة حول لمرفق عمومي
نصف جماعي	349	/	جزء من المساحة حوّل للسّكن الجماعي
المجموع	2540	2401	

المصدر: التّقرير النّهائي لمخطّط شغل الأراضي د1 + معالجة الباحث 2014

يتضّح من الجدول أن السّكنات المقترحة بمخطّط شغل الأراضي قد أنجزت تقريبا على الميدان، وهذا يعدّ عنصرا ايجابيا في عملية البرمجة، بينما في الواقع تمّت عملية الانجاز بما يتناقض مع توجيهات المخطّط سوى على مستوى الكثافة السّكنية المحدّدة أو على مستوى توزيع هذه السّكنات بمواقع الانجاز، وهو ما سينجم عنه ظهور أحياء سكنية

تتميّز بكثافة سكانية عالية وتفتقد للمرافق الضّرورية، في حين تبقى عدّة مساحات عقارية شاغرة وغير مستغلة للغرض الذي اقترحت لأجله، مما يؤثر على تركيبة المدينة ويخلق صعوبات ميدانية لدى الفاعلين في مجال التّسيير العقاري والحضري.(انظر الشّكل رقم 13)

الشّكل رقم 13: يبين مجال إنجاز برامج السّكن الجماعي بمخطّط شغل الأراضي د1



المصدر: مستخرج من مخطّط شغل الأراضي د1 ومعالجة الباحث، 2016

2. مجال المرافق العمومية: مخالفة لبرمجة مخطط شغل الأراضي

المرافق العمومية المقترحة بحيّز مخطّط شغل الأراضي د1 لا تقلّ أهمية عن قطاع السّكن، سوى من حيث العدد المقترح أو من حيث توزيعها على المجال الذي تم بشكل متوازن بما يضمن توفير الخدمات الجوارية للسّكان، ويبيّن الجدول رقم 23 عدد المرافق العمومية المقترحة وعدد ما أنجز منها، وهي مبرمجة على المدى المتوسط وعلى عدد السّكان المُقدَّر بـ 15240 نسمة. وتشير المعلومات المتحصّل عليها في هذا الصّدد

لوجود مرافق منجزة بحيز مخطّط شغل الأراضي دون أن تكون مقترحة مسبقا ونذكر منها (ثانوية 300 مقعد، معهد وطني متخصّص في التّكوين المهني، فرع إداري، فرع مديرية الفلاحة، مفتشية للتّجارة وسوق مغطّاة)، وهي مرافق مهيكلة وذات أهميّة بحيث تتعدى خدماتها حدود البلدية، وهذا بدوره يشير إلى تسجيل البرنامج التّنموي دون الاقتراح المسبق ضمن أدوات التّعمير وهي نفس الخاصية المنطبقة على قطاع السّكن، كل هذه المؤشّرات توحي بمركزية القرار التي تفرزها السّياسات المتّبعة في البرمجة والتّخطيط، وبصفة عامة لم يعرف قطاع المرافق العمومية ديناميكية متسارعة بالمجال المدروس، بسبب عدم تسجيل مختلف المشاريع سوى ببرنامج المخطّط البلدي أو البرنامج القطاعي.

هذه الممارسات أرجعها أحد المنتخبين المحليين الى عدم وجود صلاحيات لدى البلدية لرفض المشاريع التي تسجّل وتقترح من طرف السّلطة الوصية خاصة وأن حجم البرامج التي تحضى بالقبول يعد محدودا جدا مقارنة بما يطلب من الجهات الوصية، وبالتالي يمكن القول بأن هذا الخلل يفسّر عدم التّنسيق بين البرامج التّنموية والدّراسات العمرانية؛ فما هو مقترح على المخطّطات لا تقابله بالضّرورة برامج تتكفل بإنجازه، وما هو مبرمج كمشاريع لا تقابله بالضّرورة كذلك أرضيات مخصّصة، وهذا يرجع للسّلطة صانعة القرار سوى المحلية أو المركزية وربما للأوضاع الاقتصادية والاجتماعية العامّة التي تعيشها البلاد، لكن في المقابل تترجم هذه الممارسات وتنتج أشكالا عمرانية على أرض الواقع وتعكس صورة للمدينة مخالفة لتلك المنتظرة.

الجدول رقم 22: المرافق العمومية المقترحة والمنجزة بمخطط شغل الأراضي د1

الرقم	المرافق المقترحة	العدد	المساحة ($م^2$)	العدد المنجز	ملاحظة
01	ملحق مدرسة أساسية	07	5400	01	
02	أرضية رياضية	04	3218	00	عدم تسجيل البرنامج
03	مدرسة أساسية	02	5000	01	
04	قاعة متعددة الخدمات	02	1000	00	عدم تسجيل البرنامج
05	دار شباب	02	575	00	عدم تسجيل البرنامج
06	مركز صحي	01	800	01	أنجزت قاعة علاج في موقع مخالف
07	حديقة أطفال	01	1700	01	أنجزت مع روضة للأطفال
08	ملعب كرة قدم	01	7800	01	
09	مركز ثقافي	01	575	00	عدم تسجيل البرنامج
10	مركز للبريد	01	700	00	عدم تسجيل البرنامج
11	قاعة سينما	01	-	00	حولت لانجاز ثانوية
12	مسرح	01	-	00	عدم تسجيل البرنامج
13	مسجد	01	-	01	أنجز في موقع قاعة متعددة الخدمات
14	فندق حضري	01	-	00	عدم تسجيل البرنامج
15	جناح إداري	01	-	00	عدم تسجيل البرنامج
16	مركز تجاري	01	4265.6	00	عدم تسجيل البرنامج

المصدر: تقرير مخطّط شغل الأراضي د1 ومعالجة الباحث، 2015

3. المجال غير المبني: ضعف البرامج المسجّلة

المجال غير المبني هو ذلك الفضاء المخصّص للمساحات الخضراء والسّاحات العمومية، والمخصّص كذلك للطّرق بمختلف أصنافها، وبالنّظر لمخطّط التّهيئة العامة يلاحظ أن الدّراسة أعطت أهمية لهذا المجال وذلك بالمحافظة على استعمال الأرض في حدود 35% تقريبا، وقد قُسّم على مختلف الاستعمالات من مساحات خضراء وساحات

عمومية وطرق وفضاءات خارجية، إلا أن الملاحظ على أرض الواقع يسجّل الغياب الكبير لإنجاز هذه الاستخدامات.

1.3. المساحات الخضراء:

أنجزت مساحة خضراء واحدة ضمن حيّز مخطّط شغل الأراضي عبارة عن حديقة عمومية مساحتها 2.60 هكتار، وقد أنجزت في إطار البرنامج القطاعي لسنة 2009، وماعدا هذه المساحة لم نلاحظ مساحات خضراء أخرى بمجال الدّراسة باستثناء بعض المساحات الصّغيرة التي تنجز من حين لآخر داخل التّجمعات السّكنية.

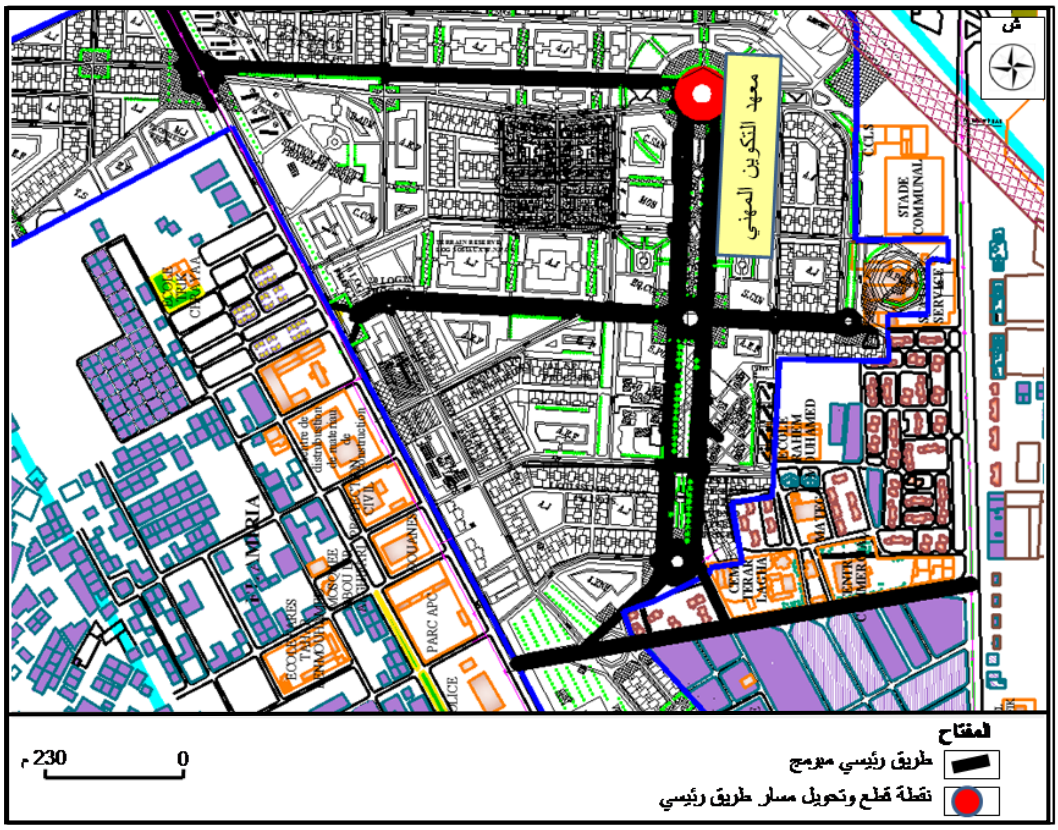
2.3. السّاحات العمومية:

لم نلاحظ أية ساحة عمومية مهيأة ضمن مجال الدّراسة رغم توفّر الأرضيات حسب مخطّط شغل الأراضي، وبالتّالي لم ترفق مشاريع السّكن بالتهيئة والفضاءات الضّرورية بسبب عدم توفر المساحة اللازمة التي أضيفت للمساحة المبنية.

3.3. مجال الطّرق:

يضمّ حيّز مخطّط شغل الأراضي شبكة طرق في غاية الأهمية، فهناك طرق أوليّة مزدوجة تربط بين محور الطّريق الوطني رقم 16 بالمدخل الشّمالي للمدينة ومحور الطريق الولائي رقم 02 بالمدخل الغربي لها، وأيضا منها محور يتوسّط مجال مخطّط شغل الأراضي ويضمن ربط هذه الجهة بالنّسيج العمراني للمدينة، وهي عبارة عن شبكة طرق تضمن موصولية كبيرة للمجال المدروس ويبلغ طولها حوالي 08.50 كلم.

الشّكل رقم 14: يبين شبكة الطّرق الرّئيسية المقترحة بمخطّط شغل الأراضي د1



المصدر: مستخرج من مخطّط شغل الأراضي د1 ومعالجة الباحث، 2016

أما عن الطّرق الثّانوية والثّالثية فهي عبارة عن شبكة متعامدة تربط بين مختلف قطاعات مخطط شغل الأراضي، وقد لوحظ قطع إحدى المحاور المزدوجة بمشروع معهد التكوين المهني (كما يوضحه الشّكل رقم 14 وأيضا الصورة رقم 06) مما أثّر سلبا على الهيكلة العامة لمخطّط التّهيئة المقترح، وعموما انعكست القرارات والمشاريع القطاعية سلبا على هذا المجال، أما ما يتعلّق بديناميكية الإنجاز فلم نسجّل أي تسارع في إنجاز هذه الشبكة، بل بالعكس تماما هناك تأخّر واضح في فتح المسالك وإظهار محاور الطّرق، فحتى السّكنات المنجزة لم يتم ربطها بباقي أحياء المدينة واقتصرت التّهيئة الحضرية على المجال المخصّص للسّكن فقط، وقد أدّت هذه العملية الى تعمير المنطقة بشكل متقطّع.

الصورة رقم 06: موقع قطع الطريق المزدوج بمرفق عمومي

المصدر: الباحث، 2016

بعد تحليل مختلف الاستخدامات خَلُص البحث لبعض النّتائج أهمّها:

- التّناقض والتّصادم الحاصل بين البرمجة في جانبها الخاص بتسجيل المشاريع وبين التّخطيط الحضري في جانبه الخاص بتنفيذ محتوى المخطّطات العمرانية.

- السّياسة العامة التي تنتهجها السّلطات العمومية في قطاع السّكن تؤثر سلبا على تنفيذ مشاريع باقي القطاعات خاصة ما يتعلّق باستغلال العقارات الخاصة بها.

ثانيا. تحليل المجال الواقع خارج مخطّط شغل الأراضي: استحواذ كبير على العقار

يقع هذا المجال بالجهة الغربية للمحيط العمراني تبلغ مساحته حوالي 100 هكتار، وهو عبارة عن مجموعة أحياء سكنية في طور الإنجاز يغلب عليها النّمط الفردي، تتميّز بتماسها مع النّسيج العمراني، وقد اتبعنا نفس المقاربة التّحليلية لاستخدامات الأرض كما في المجال السّابق وذلك حسب القطاعات التّالية:

1. قطاع السّكن: هيمنة السّكن الفردي العشوائي

بعد المعاينة الأولية لهذا المجال لوحظ سيطرة نمط السّكن الفردي العشوائي على كامل المنطقة، مما يوحي باستغلال لاعقلاني وغير مدروس للأراضي المحاذية لحدود النسيج العمراني، وما يلاحظ كذلك الغياب التّام للمرافق العمومية والمساحات الخضراء والسّاحات العامة، وهو ما قادنا أولا للاستفسار لدى المصالح المعنية عن الوضعية

القانونية لهذه الأحياء، وقد اتّضح أن الجانب التّشريعي للتّعمير خاصة (القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 المتعلق بمطابقة البنايات من أجل إتمام انجازها وأيضا القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدّل والمتمّم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المتعلّق بالتّهيئة والتّعمير)، يتطلّب إمكانيات بشرية تتمثّل في إلزامية توفير مفتّشي التّعمير وأعوان المراقبة المختصّين في معاينة مخالفات التّعمير, ناهيك عن نقص الإمكانيات المادية وكثرة المهام الموكلة لمصالح البلدية؛ هذا الوضع انجرّ عنه خللا إجرائيا ساهم في الاستيلاء المفرط والعشوائي على الأراضي المحاذية للنّسيج العمراني وذلك بانجاز بنايات مختلفة الأنماط والأحجام، وهو الواقع الذي ستكون نتائجه وخيمة على المدى القريب والمتوسط، وهنا تطرح تساؤلات كثيرة حول طرق الحصول على قطع الأراضي ومصادر تّمويل إنجاز البنايات ومدى تطبيق الإجراءات التّنظيمية في مجال التّهيئة والتّعمير، ومن جهة أخرى حول كيفية إدماج هذه الأحياء السكنية مستقبلا مع النّسيج العمراني ومعالجة تبعاتها السّلبية.

1.1. دراسة البعد المجالي:

إن دراسة وتحليل البعد المجالي لهذا التّوسع تمكّن من تقييم ديناميكية التّوسع العمراني على الأقل في نفس توقعات مخطّط شغل الأراضي حتى تكون هناك موازنة تخصّ التّوسع العمراني بنمطيه المخطّط والعشوائي، ويبيّن الجدول رقم 24 تخصيص الأراضي بهذا المجال وقد اعتمد الباحث على المعاينة الميدانية في تحديد نوعية البنايات وتخصيصها.

الجدول رقم 23: توزيع وتخصيص المساحات بالمجال الواقع خارج مخطّط شغل الأراضي د1

نمط البناية	المساحة العقارية (هكتار)	المساحة المبينة (هكتار)	عدد السكنات	الكثافة (سكن/هكتار)
سكن فردي	80	50	1235	15,43
مستودع / حظيرة	10	10	/	/
أساسات– أرضية	10	/	/	/
المجموع	100	60	1235	

المصدر: حسب الملاحظة الميدانية 2016

تم حيازة هذا المجال بنسبة كبيرة حيث لم تترك أية مساحات للمرافق العمومية، وكل القطع الشاغرة والفراغات تم شغلها بأساسات، كما تكاد تنعدم مختلف الشّبكات (الصّرف الصحي، المياه الصّالحة للشّرب، الكهرباء...) باستثناء جزء لاحظنا به أشغال لإنجاز شبكة الكهرباء والغاز، ويلاحظ سيطرة الوظيفة السّكنية بنمط السّكن الفردي بعلو طابق أرضي في أغلب الأحيان، وبمساحة تتراوح بين 250 م^2 و500 م^2 (انظر الصّورة رقم:07).

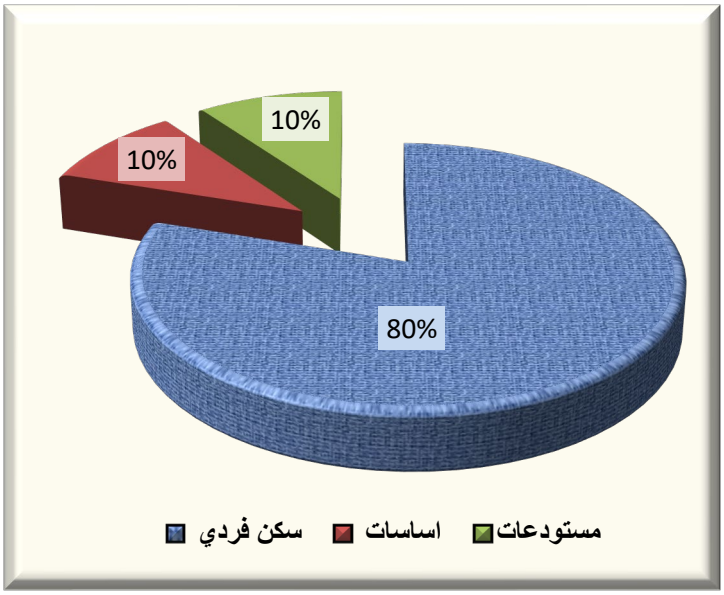
الصّورة رقم 07: تبين سكنات في طور الإنجاز

المصدر: الباحث، 2016

وبعد دراسة هذه الحالة على البعد المجالي نسجّل الملاحظات التّالية:

- ✓ المجال الجغرافي لهذا التّوسع لم يكن محدّد مسبقا مما يصعب تقييم مدى ديناميكية التّوسع العمراني به، وحسب المعلومات المقدّمة من طرف مصالح التّعمير لبلدية بئرالعاتر لم تكن هناك بنايات منجزة بهذه الجهة وبالتّحديد قبل سنة 2008.
- ✓ الطبيعة القانونية للأراضي بهذا المجال من نوع "**عرش**" مما يدل على بيعها من طرف المستغلين عن طريق البيع العرفي المنتشر كثيرا بمدينة بئرالعاتر .

الشّكل رقم 15: توزيع وتخصيص المساحات بالمجال الواقع خارج مخطط شغل الأراضي



المصدر: حسب نتائج التحقيق الميداني، 2016

هذه الملاحظات تبقى محل تحليل لاحق سنركز عليه بإجراء استبيان نوضّح فيه ممارسات السّكان وتفاعلهم مع التّشريع العمراني والقواعد العامة للتّهيئة والتعمير، وكذلك إبراز دور الفاعلين في الحدّ من الاستغلال العشوائي للمجال الحضري.

2.1. دراسة البعد الزمني:

إن التّوقعات النّظرية للتّخطيط الحضري بما يشمل دراسة التّحصيصات وتهيئتها والتّصرف في العقارات وتمليكها للخواص، تتطلب ما بين 05 و10 سنوات كمتوسط

زمني، أما على مجال العيّنة فقد تمّت هذه العملية بما في ذلك انجاز البنايات في حدود 05 سنوات، وهذا حسب المعاينة الميدانية التي قام بها الباحث لموقع الدّراسة وأيضا حسب محاضر المخالفات المحرّرة من طرف مصالح البلدية خلال سنتي: 2009 و2010، وبالتّالي نستخلص أن هذا **التّوسع العشوائي تمّ بوتيرة متسارعة** أدّت لإنشاء أحياء سكنية فوضوية معمرة بنسبة تفوق 65%.

2. ممارسات الفاعلين: غياب الرّقابة سرَّع وتيرة التّوسع العمراني

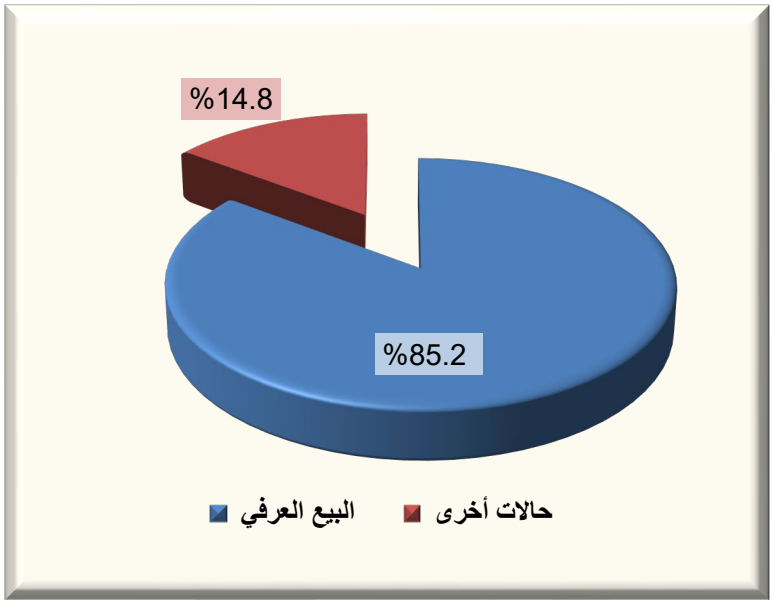
يهدف هذا العنصر لإبراز ممارسات السّكان على الميدان ويبيّن تعامل الهيئات الإدارية (مصالح البلدية، مصالح التّعمير، مصالح الوكالة العقارية) مع هذه الممارسات. وفي هذا السّياق تم إجراء استبيان مع 120 شخص قائم بالبناء، أين تم طرح عدة أسئلة تتعلّق بطريقة الحصول على قطعة الأرض وتشييد البناية، ونشير هنا إلى صعوبة الحصول على المعلومات اللازمة بسبب عدم وجود أصحاب البنايات في الميدان، وتحفّظ الكثير في الإدلاء بتصريحاتهم، وقد تم حصر أهم نتائج الاستبيان في العناصر الآتية:

1.2. الطّبيعة القانونية للعقار: سهولة الحصول على قطعة الأرض

بيّن الاستبيان أن نسبة 85.20% من السّكان تحصّلوا على قطع الأراضي عن طريق البيع العرفي من طرف مستغلي هذه الأراضي، الذين هم في الأصل يعتبرون حائزين لحق الاستغلال الفلاحي فقط ولا يمكنهم التّصرف في هذه الأراضي، وقد أدّت هذه الممارسة لإنشاء تحصيصات عشوائية لم تخضع لأية دراسة مسبقة، مما ساهم في تسارع التّوسع العمراني وخلق أحياء سكنية. أما النسبة المتبقية فتوزّعت بين متحفّظ عن التّصريح وبين من قام بالمناولة في الشّراء وحالات أخرى لا يمكن تصنيفها كخاصيّة محددة، وعموما فقد ساعدت طريقة الحصول على العقار التي تميّزت بشكل مبسّط لم يخضع لأية إجراءات إدارية أو عقود توثيقية على عملية التّعمير العشوائي.

وفي هذا السّياق وضّح "عبد القادر" أحد السّكان المستجوبين ورب عائلة مكونة من خمسة أفراد أنه كان يقيم مع والده بسكن قديم بوسط المدينة، وقام بتقديم عدة طلبات لدى المصالح المعنية للحصول على سكن اجتماعي إلا أنه بقي يعاني من أزمة السّكن، وقد اضطر لشراء قطعة أرض بثمن معقول حسب تصريحه عن طريق عقد عرفي لسهولة الإجراءات من جهة وسرعة تمكينه من قطعة الأرض من جهة ثانية وهو حاليا يقيم داخل السّكن الذي أنجزه دون رخصة البناء، بينما أشار "أحمد" رب لعائلة مكونة من سبعة أفراد ومقيم بنفس الحي أنه اشترى قطعة أرض بمساحة حوالي 1000 م^2 من لدى صاحب الأرض الفلاحية مباشرة وقام بتقسيمها الى 04 قطع حيث باع ثلاثة منها وهو حاليا يقوم بإتمام سكنه من عوائد البيع، وصرّح أنه من سكان وسط المدينة حيث كان يقيم بسكن غير لائق قام ببيعه واشترى قطعة الأرض الحالية.

الشّكل رقم 16: صيغ بيع الأراضي



المصدر: حسب نتائج التحقيق الميداني، 2016

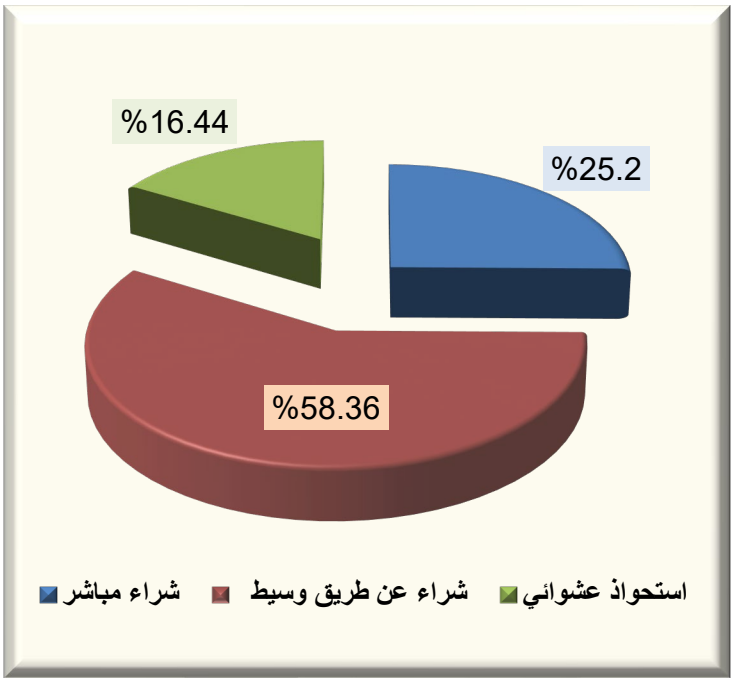
2.2. النّشاط العقاري الموازي: انتشار للمضاربة العقارية

بيّن الاستبيان أن 58.36% من السّكان قاموا بالشّراء عن طريق الوسطاء، وهم عبارة عن أشخاص يقومون بأداء مهام الوكالات العقارية دون سند قانوني، وفي هذا الشأن صرح أحد السّكان المستجوبين –رفض تقديم اسمه– أن هذه العملية تجنّبه دفع تكاليف الرّسم العقاري كما تجنّبه إدراج اسمه ضمن البطاقية الوطنية للمستفيدين، وحسب رأيه أن عمليات البيع العرفي المنتشرة بمدينة بئرالعاتر دليل على عدم وجود بدائل أخرى من طرف السّلطات المحلية، في المقابل صرّح أحد أعضاء المجلس الشّعبي البلدي أن مصالح البلدية أصبحت عاجزة في مواجهة انتشار هذا النّوع من البيوع خاصة وأنه يتم بشكل سري وبعيدا عن الأضواء، وفي نفس الوقت بيّن أنّه يعتبر حلا بديلا لمعالجة أزمة السّكن التي يعاني منها الكثير من السّكان، في حين صرّح أحد إطارات الوكالة العقارية بخصوص انتشار البيع العرفي موضّحا أن هذه العملية تخص العقارات التي تملكها الدّولة وتقع خارج المحيط العمراني مما يضعها خارج سلطة الوكالة العقارية، وأضاف أن إجراءات إنشاء التّحاصيص السّكنية يخضع للإرادة السّياسية أكثر منه للإجراءات التقنية.

تفسّر لنا هذه النّسبة المعتبرة تخلّي الفاعلين الرّسميين عن أدوارهم ومهامهم المكلفين بها وترك المجال لممارسة النّشاطات الموازية، مما أثّر سلبا على توسع المدينة وفرض واقعا جديدا للتّسيير العقاري، الذي أفرز تعاملات جديدة وموازية لتلك الموكلة للمصالح والهيئات الرّسمية كالوكالات العقارية والبلديات، كما أن هذا النّشاط العشوائي يضيف ملفا جديدا للسّلطات المحلية وثقلا آخر يزيد في عجزها ويقلّل من إمكانياتها. وكشف الاستبيان أن 25.20% اشتروا القطع الأرضية مباشرة من لدى أصحابها، وهي نسبة معتبرة تفسّر عن سهولة إجراء عمليات الشّراء وما يتبعها من تفاوض وتحديد معالم قطعة الأرض واختيار الموقع، أما نسبة 16.44% فقد قاموا بالاستحواذ المباشر على قطع الأرض معتبرين أنها ملك للدّولة ولا يحق بيعها من طرف المستغلين.

وعموما أدّت هذه الممارسة لظهور أحياء سكنية موازية لتلك الأحياء السّكنية الجماعية التي احتواها مخطّط شغل الأراضي إلا أن الاختلاف يكمن في طبيعة الإجراءات التي خصّت كل موقع.

الشّكل رقم 17: صيغ حيازة قطع الأراضي



المصدر: حسب نتائج التحقيق الميداني، 2016

3.2. تسوية الوضعية في إطار القانون 15/08: وضعيات لا تقبل التّسوية

حسب المعلومات المقدّمة من طرف مصالح البلدية فإن هذه الأحياء غير معنية بعملية التّسوية المنصوص عليها بموجب قانون مطابقة البنايات، بسبب أن الإنجاز تم بعد سنة 2008، وهو ما يطرح استفهام حول الآليات القانونية والتّقنية لتسوية وضعية هذه الأحياء ودمجها مع النّسيج العمراني للمدينة وأيضا تزويدها بالمرافق الضرورية والشبكات المختلفة، وفي المقابل تساءل الكثير من السّكان المستجوبين حول موضوع التّسوية حيث ابدوا استعدادهم لتسوية الوضعية، فحسب "مختار" أحد سكان الحي صرّح بأنه أنجز سكن

فردي وفق مخطّط معدّ من طرف مهندس معماري وأن البناء الذي قام بإنجازه لا يعتبر فوضويا، وهو حاليا يسعى لطرق التّسوية القانونية.

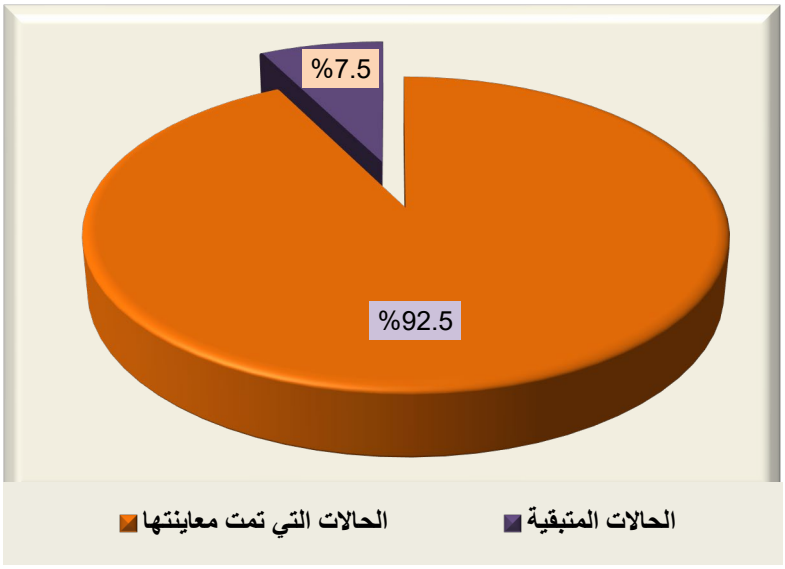
4.2. معاينة مخالفات التّعمير: عدم متابعة الإجراءات القانونية

أظهر الاستبيان وحسب المعلومات المقدّمة في هذا الشّأن أن نسبة 07.50% فقط تمّت معاينتهم سنة 2010، كما تم تبليغهم بمحاضر المخالفات ودون أن يتبع هذا الإجراء بعمليات لاحقة تخصّ هدم البنايات، كما أكدت مصالح التّعمير بالبلدية تحرير 207 محضر مخالفة بهذه الجهة أغلبها مسجلة بعبارة "ضد مجهول"، مما يعني أن صاحب البناية كان غائبا أثناء المعاينة أو أن الإنجاز يتم خارج أوقات العمل الرّسمية، في حين أن القانون رقم 05/04 يلزم رؤساء المجالس الشعبية البلدية والأعوان المؤهلين لمعاينة مخالفات قانون التّعمير بزيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت[5]، وقد بيّن أحد السّكان وهو رب لعائلة مكونة من ثلاثة أفراد أنه قام بالبناء بشكل عادي ولم يخضع لأية رقابة طوال فترة الانجاز، وعليه تم طرح التّساؤل على رئيس لجنة التّهيئة العمرانية للبلدية الذي صرّح أن عمليات الهدم تتطلب إجراءات خاصّة وقد تثير إشكالات اجتماعية يصعب التّحكم فيها حال وقوعها، كما بيّن أن إشكالية الاستحواذ العشوائي للأراضي ترتبط بالطبيعة العقارية للأراضي المعروفة بأراضي "العرش" والمنتشرة بكثرة ببلدية بئرالعاتر وهو من بين الأسباب المباشرة في انتشار البناء الفوضوي بالمدينة منذ سنوات طويلة، حيث أن هذه الخاصية تعاقبت عليها عدة مراحل وفترات تسيير محلي مختلفة، من جهة ثانية صرّح أحد موظفي مصالح التّعمير بالبلدية أن إجراءات تطبيق قوانين التّعمير خاصة المواد المتعلّقة بالحد من انتشار البناء

[5] الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 51 لسنة 2004، ص 5.

الفوضوي تتطلب تضافر الجهود بين مختلف المصالح الفاعلة بالمدينة وأن مصالح البلدية كإدارة لم تتفق في كثير من المرّات مع آراء المنتخبين وتوجهاتهم الرّامية إلى خدمة الجانب الاجتماعي وهو الأمر الذي مكّن الكثير من السّكان من تشييد بنايات فوضوية وشجع أصحاب الأراضي في تقسيمها وبيعها على شكل تحاصيص، كما أشار نفس المتحدث أنه تم تحرير مئات من محاضر المخالفات بكل أحياء وقطاعات المدينة كما تم تحرير عشرات من قرارات الهدم إلا أنها لم تنفّذ لأسباب اجتماعية أحيانا وسياسية أحيانا أخرى.

الشّكل رقم 18: الحالات التي تمت معاينتها



المصدر: حسب نتائج التحقيق الميداني، 2016

5.2. تعدّد مصادر تمويل الإنجاز لكنها تبقى ذاتية:

أوضح الاستبيان أن معظم مصادر التّمويل ذاتية تتمثل في مداخيل الأشخاص (مداخيل ناتجة عن واردات البيع العرفي للعقار، مداخيل ناتجة عن عمليات التّجارة الفوضوية والتّهريب، مداخيل ناتجة عن المحاصيل الفلاحية وتربية المواشي، وعدة حالات أخرى لا يمكن تصنيفها في خاصية محدّدة)، وقد توزّعت النّسب بالشّكل التّالي:

- ✓ **مداخيل البيع العرفي بنسبة 40%:**

تخص بيع الأراضي والسّكنات سوى في هذا الحي أو بأحياء أخرى من المدينة. حيث صرح "بلقاسم" أحد سكان مدينة بئرالعاتر متزوج ورب عائلة مكونة من ستة أفراد أنه يمارس هذا النّشاط منذ سنوات طويلة الى جانب الوظيفة التي يمارسها (رفض تسمية القطاع الذي ينتمي إليه) وقد تمكّن من شراء العديد من العقارات داخل المدينة، وصرّح بأنه لم يتعرّض لأية مشاكل مع المشترين أو مع المصالح الإدارية، وحسب رأيه فقد ساهم كثيرا في توفير بديل عن الخدمة التي من المفروض أن تقدّمها المصالح المعنية، وقد استفاد كثيرا في نشاطه هذا من الأراضي الزّراعية المحيطة بالمدينة والتي تخلّى أصحابها عن ممارسة الفلاحة وقاموا ببيعها خوفا من إدراجها ضمن حدود المحيط العمراني.

- ✓ **مداخيل التّجارة الفوضوية والتّهريب 40%:**

تخصّ عمليات التّجارة الفوضوية والموازية التي لا تخضع لسجلات تجارية أو نشاط دائم، بالإضافة إلى واردات عمليات تهريب السّلع والبضائع نحو الخارج، وفي هذا السّياق بيّن "محمد" وهو من سكان الشّريط الحدودي وأب لأربعة أطفال بأنّه قدم لمدينة بئرالعاتر منذ حوالي 8 سنوات وهو يمارس نشاط التّهريب منذ عشرة سنوات وقد استطاع أن ينجز سكن خاص ومستودع يستعمله لتخزين مختلف البضائع والمواشي التي يقوم بتهريبها.

- ✓ **مداخيل ناتجة عن النّشاط الفلاحي وتربية المواشي 15%:**

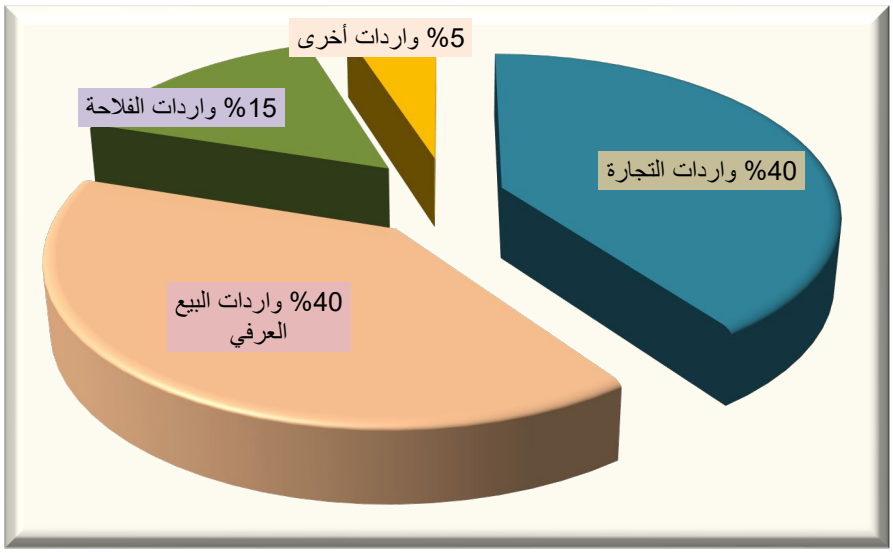
تخصّ الواردات النّاتجة عن بيع المحاصيل الزراعية مثل الزيتون، القمح والشّعير وبعض أنواع الفواكه والخضروات، وأيضا بيع الأغنام والأبقار والماعز، وفي هذا

الصّدد أشار أحد السّكان –رفض الكشف عن اسمه– أن نشاط تربية المواشي الذي يمارسه ساعده كثيرا في إنجاز السّكن الذي يقوم فيه، كما وضّح أنه يملك سكن بالرّيف وقد قدم لمدينة بئرالعاتر لغرض تدريس أبنائه الثّلاثة، وهو نفس حال بعض الجيران الذين قاموا بتموين عمليات الانجاز من مداخيل النّشاط الفلاحي.

- ✓ **مداخيل أخرى غير مصنّفة 05%:**

وتشمل الرّواتب الشّهرية لفئة الموظّفين وكذلك بعض الحالات ممن استفاد أصحابها من قروض بنكية لبناء سكنات بقطع أخرى داخل التّحاصيص، وأيضا منها حالات دعم الدّولة الموجه للسّكن الريفي وعدة حالات أخرى غير محدّدة.

الشّكل رقم 19: مصادر تمويل الانجاز



المصدر: حسب نتائج التحقيق الميداني، 2016

وقد قمنا بعدّة أسئلة مختلفة حول مصدر التّمويل لأجل الحصول على إجابات محدّدة وكانت النتائج متقاربة، قمنا فيما بعد بتقريبها لتشكيل العناصر الشاملة لها، أما تلك التي تغيرت كثيرا فقمنا بتصنيفها في واردات أخرى. ويبدو أن لهذا العنصر تأثير مهم في عملية التّوسع العمراني التي مسّت هذه الجهة من المدينة، وقد ساهمت النّشاطات

التّجارية وعمليات التّهريب وأيضا صيغة البيع العرفي في هذه العملية، وكلّها نشاطات عشوائية غير خاضعة لأسس قانونية، وبالتالي نستطيع أن نقول بأن التّوسع العمراني العشوائي ارتكز كثيرا على أسس عشوائية في نموّه وانتشاره على أطراف المدينة، خاصة إذا علمنا بأن الجهة الشرقية للمحيط العمراني ذات الطبيعة العقارية التابعة لأملاك البلدية شهدت نفس نموذج التّوسع العمراني.

6.2. أشغال التهيئة: دعم غير مباشر للبناء العشوائي

لفت انتباهنا أثناء المعاينة الميدانية وجود أشغال تخص تزويد جزء من هذا الحي **بالكهرباء والغاز**، في حين استفاد جزء آخر من شبكة **الصّرف الصّحي** وشبكة المياه **الصّالحة للشّرب**، وبعد استفسارنا عن تهيئة هذه الأحياء لم نحصل على إجابة واضحة من طرف المصالح المعنية، خاصة أن المشروع مسجّل في إطار قطاعي وباقتراح من المصالح البلدية، حيث أوضح أحد إطارات المصالح التقنية بالبلدية أنه تمّ اقتراح كل الأحياء غير المستفيدة على مصالح الولاية، وقد تم تسجيل بعض المشاريع في إطار ما يعرف بتجميع بواقي المشاريع القطاعية، وقد مكّنت هذه العملية من تزويد عدة سكنات فوضوية بالطاقة الكهربائية وبعضها بشبكة الماء الصالح للشرب أو شبكة الصرف الصحي، وبيّن أن هذه الإجراءات عزّزت وضعية هؤلاء السّكان وأصبحوا يطالبون بخدمات أخرى كالمرافق العمومية وتعبيد الطّرقات وغيرها.

وبالتّالي تضاف هذه الخاصية لمساهمة الفاعلين في هذا الوضع المخالف لأدوات التّعمير الموضوعة من طرف نفس الفاعلين، وهنا تتناقض الممارسات وآليات التّحكم في التّسيير الحضري، فقد أصبح السّكن العشوائي في مفهومه –كمخالفة وممارسة خاطئة– يُراد به على الميدان حق وتصرّف يعبر عن استراتيجيات السّكان، **وبشكل هذا الطّرح محور بحث أخر يمكن دراسته مستقبلا**. وانطلاقا من هذه المعطيات نستطيع أن نؤكد ما

تم تصوره في بداية البحث كفرضية للدّراسة والتي تتعلق بمساهمة التّشريع والتّسيير العقاري الحضري الموكل للفاعلين المحليين في تسارع التّوسع العمراني.

هذه النّتائج قادت البحث للخوض في جوانب أخرى تتعلّق بأسباب فشل أدوات التّعمير وعدم قدرتها على التأقلم مع المستجدات والظروف الاجتماعية والاقتصادية السائدة بالبلاد، وعليه عرّج البحث على الجوانب الإجرائية والعملية المتّبعة في إعداد هذه الأدوات لاسيما تفعيل آليات المشاركة السّكانية، **وقد كانت الفرصة مواتية كثيرا لوجود دراسة استفادت منها بلدية بئرالعاتر لمراجعة المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير**، وقد تزامنت هذه الدّراسة مع وجود نصوص تشريعية واضحة ومدعّمة للمشاركة السّكانية على غرار قانون المدينة الصّادر سنة 2006 وقانون البلدية الصّادر سنة 2011 وكلاهما يهدف لتعزيز دور السّكان وتشجيعهم على المشاركة في مختلف برامج التّنمية بمختلف الآليات والوسائل المتاحة بما في ذلك استعمال الوسائط الالكترونية والرّقمنة لإعلام السّكان واستشارتهم في مختلف الشّؤون المحليّة.

ثالثا: تصنيف المشاركة السّكانية في دراسة مراجعة المخطّط التوجيهي: غياب المشاركة وضعف آليات تفعيلها

لغرض تكملة العمل الميداني والإحاطة بموضوع الدّراسة من زاوية تقييم نجاعة أدوات التّخطيط الحضري وتفعيل آليات نجاحها على الميدان، كانت الفرصة سامحة لتصنيف وتقييم المشاركة السّكانية بمناسبة مراجعة المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير لبلدية بئرالعاتر، لذلك أجرى الباحث مقابلات مع مجموعة من المسئولين (رئيس لجنة التّهيئة والتّعمير بالمجلس الشعبي البلدي، رئيس مصلحة التّعمير لإدارة البلدية، رئيس فرع التّعمير والهندسة المعمارية للدائرة)، تضمّنت هذه المقابلات طرح مجموعة من الأسئلة حول مجريات الدّراسة عبر كافة مراحلها، ولتدعيم نتائج هذه المقابلات قام الباحث بفحص ودراسة عدّة وثائق إدارية على علاقة بالدّراسة مثل (محاضر المداولات، القرارات، محاضر الاجتماعات، الإعلانات...) وهي برهنة مادية مكمّلة لنتائج المقابلات. هذا العمل سمح بقياس درجات المشاركة السّكانية، حسب مراحل الدّراسة الآتية:

1. أثناء تسجيل العملية: انعدام المشاركة وبقائها في نفس التّصنيف

بُرمجت الدّراسة على مستوى مديرية التّعمير لولاية تبسة أواخر سنة 2011، بناءًا على مبادرة من بلدية بئرالعاتر التي طلبت ذلك بموجب مراسلة موجّهة لمديرية التّعمير بتاريخ: 2008/11/10، هذه الإجراءات تمّت طبقا للنّصوص القانونية، وهي لا تمنح أي فرصة لمشاركة السكان. وبالتالي فالمشاركة السّكانية بقيت ضمن نفس التّصنيف المشار له في البحث النظري أي **انعدام المشاركة** حسب تصنيف (Becker) سوى على المستوى التّشريعي أو العملي.

2. أثناء الموافقة على إعداد الدّراسة: ضعف المشاركة

تبيّن أن المجلس الشعبي البلدي لم يتداول في هذا الأمر إطلاقا، بل انطلقت الدّراسة مباشرة بعد تسجيل العملية. كما لم يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي حينها أي قرار إداري يتضمن تحديد الإدارات العمومية الواجب استشارتها، بل لوحظ بالملف مقرر إداري محرّر بتاريخ 2016/07/12 يتضمّن استشارة مجموعة من الإدارات والمصالح العمومية على المستوى المحلي والولائي للتّعبير عن مشاركتها في إعداد الدّراسة. والملاحظ في شكل ومضمون هذا القرار هو عدم تحقيق الأهداف الأساسية المنوطة به، حيث تم إعداده على سبيل التّسوية أي بعد إنهاء الدّراسة، وبالتّالي فهو تكملة للملف الإداري فقط.

كنتيجة لهذه الممارسة يتّضح غياب المشاركة السّكانية لتصبح مصنّفة في **نموذج الإرسال** حسب تصنيف الأمم المتحدة.

3. أثناء مراحل إعداد الدّراسة: انعدام المشاركة

بيّنت محاضر الاجتماعات التي اطّلعنا عليها أن نتائج الخطوة الأولى عُرِضت ونُوقِشت بتاريخ 2014/10/28، بينما نوقشت نتائج الخطوة الثانية بتاريخ 2015/12/15 والخطوة الثالثة بتاريخ 2016/06/02، والملاحظ على هذه الاجتماعات أنّها عُقِدت بناءا على مراسلات صادرة من مديرية التّعمير لأعضاء اللّجنة الولائية للتّهيئة العمرانية، مما يوحي بالمركزية والهيمنة الواضحة التي تمارسها الدّولة في تسيير المشروع، بخلاف ما نصّ عليه القانون التّوجيهي للمدينة رقم 06/06 "... يتم تصميم وإعداد سياسة المدينة وفق مسار تشاوري ومنسّق، ويتم وضعها حيز التّنفيذ في إطار اللاتمركز واللامركزية"[6].

[6] الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 15 لسنة 2006، ص. 18.

وكنتيجة لهذه المرحلة نلاحظ غياب المشاركة السّكانية لتصنّف في الخطوة الأولى ضمن نموذج **انعدام المشاركة** حسب **تصنيف** (Becker)، **و**في الخطوة الثانية والثالثة ضمن **نموذج الإرسال** حسب تصنيف الأمم المتحدة.

4. أثناء مرحلة التّحقيق العمومي: تقهقر لمستوى المشاركة

وُضِعت الدّراسة للتّحقيق العمومي لمدة 45 يوما بمقر البلدية، ابتداء من تاريخ 2016/12/18، بمقتضى قرار إداري محرَّر بالتّاريخ نفسه، في حين لم نلحظ أي وثيقة أو قصاصة إشهار بالصحف أو بوسيلة إعلامية أخرى تثبت إعلام السّكان بالتحقيق المقرر، عكس ما تنصّ عليه المادة الأولى من قانون البلدية "يتخذ المجلس الشّعبي البلدي كل التّدابير لإعلام المواطنين بشؤونهم واستشارتهم حول خيّارات التّهيئة والتّنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية حسب الشّروط المحدّدة في هذا القانون، ويمكن في هذا المجال استعمال على وجه الخصوص الوسائط والوسائل الإعلامية المتاحة".

وبالتّالي فالنتيجة نفسها كما في المرحلتين السابقتين. فقد أزيحت المشاركة السّكانية من **نموذج التّشاور** إلى **نموذج الإرسال** حسب تصنيف الأمم المتحدة.

5. أثناء أخذ قرار المصادقة: سقوط درجة المشاركة

تمت المصادقة على تبني الدّراسة بتاريخ 2016/06/21 كمرحلة أولى قبل عرض المخطط للاستقصاء العمومي، بينما تمت المصادقة النهائية بتاريخ 2017/03/14، وقد أُجْريت المداولة بشكل إداري مبسّط دون الخوض أكثر في تفاصيل المشاركة السّكانية. كما لاحظنا على محضر هذه المداولة غياب 9 أعضاء من المجلس الشّعبي البلدي عن الاجتماع من أصل 23 عضوا؛ كما لم يسجّل حضور أي كان من السّكان، وبالتّالي

انتقلت المشاركة السّكانية من الدّرجة السّادسة التي تعبّر عن المشاركة في صنع القرارات إلى الدّرجة الأولى التي تعبّر عن **عدم وجود المشاركة** حسب تصنيف (Arnstein). ويبيّن الجدول الموالي حوصلة عامة لعمليّة المشاركة السّكانية على المستوى النّظري والعملي على حالة الدّراسة.

الجدول رقم 24: حوصلة المشاركة السّكانية على المستوى النّظري (التّشريعي) وعلى المستوى العملي

المشاركة في حالة الدّراسة / تصنيف المشاركة حسب الباحثين		درجات المشاركة السّكانية حسب مراحل إعداد المخطّط							
		مرحلة تّسجيل الدّراسة		مرحلة إعداد الدّراسة		مرحلة التّحقيق العمومي		مرحلة أخذ قرار المصادقة	
		نظريا	عمليا	نظريا	عمليا	نظريا	عمليا	نظريا	عمليا
تصنيف Arnstien	مشاركة قوية من (الدّرجة 6 الى 5)								
	مشاركة رمزية من (الدّرجة 3 الى 5)							×	
	انعدام المشاركة من (الدّرجة 1 الى 2)								×
تصنيف Becker	وضع الاهداف								
	التّخطيط الذّاتي								
	الاختيار								
	التّزود بالمعلومات			الخطوة 1					
	انعدام المشاركة	الخطوة 1	الخطوة 1		الخطوة 1				
تصنيف الأمم المتّحدة	نموذج المشاركة			الخطوة 3					
	نموذج التّشاور	الخطوة 2		الخطوة 2		×			
	نموذج الإرسال		الخطوة 2		الخطوة 2 و3		×		

المصدر: حسب معطيات بلدية بئر العاتر ونتائج التحقيق الميداني، 2015

أظهرت هذه النّتائج وبشكل واضح تغيّرا كبيرا في تصنيف وفي درجة المشاركة السّكانية على الميدان، حيث صنّفت بشكل كامل وعبر كل مراحل المشروع ضمن نماذج **عدم المشاركة** حسب التّصنيفات المختلفة، إذ أن المشروع مرّ على ثلاثة مراحل فقط في حين لم تكن هناك جلسات للحوار تشمل مختلف الفاعلين من خبراء ومختصّين، وجمعيات ومنظّمات مهنية ومواطنين عاديين، كما لم نلحظ منح الجانب الإعلامي والإشهاري الأهمية التي يستحقّها للمساهمة في إنجاح الدّراسة، وقد وضعت منهجية العمل التي تُسيَّر بها الدّراسة قيودا متعدّدة الجوانب لتفعيل المشاركة السّكانية، خاصة ما يتعلّق بإعلام السّكان وحثهم على المشاركة وإيجاد آليات تجمعهم في شكل ورشات وجلسات حوار للنّقاش في حيثيات المخطّط، وأيضا إقناعهم لتقديم الاقتراحات التي يرونها مناسبة وتوعيتهم لتحمّل المسئولية الجماعية التي تتطلّبها المدينة.

ولمعرفة أسباب انعدام المشاركة بمنظور الفاعلين كانت الآراء والإجابات المقدّمة متباينة، فقد أرجعت مصالح التّعمير المشرفة على الدّراسة سبب انعدام مشاركة السّكان لعدم وجود نص تطبيقي واضح لقانون المدينة يحدّد الإطار الإداري لتفعيل المشاركة السّكانية. بينما أرجعت مصالح التّعمير بالبلدية سبب انعدام المشاركة السّكانية لنقص الإعلام والإشهار المحلّي وانعدام حملات لتوعية السّكان، وحسب رأيهم أن لحجم المهام الملقاة على مصالح البلدية وانشغال المنتخبين بقضايا بسيطة تتعلّق بالحياة اليومية للسّكان تأثيرا في فشل المشاركة السّكانية، فيما أكّد بعض المنتخبين (4 أعضاء) أنهم يمارسون نفس دور السّكان في رفع الانشغالات وأن مهمّة التّخطيط الحضري حسبهم من اختصاص الخبراء والمصالح التّقنية.

أما من جانب السّكان فقد تم إجراء استبيان مباشر مع عيّنة مكونة من 150 شخصا من مختلف الطّبقات الاجتماعية والثّقافية ويقيمون في أنحاء مختلفة من المدينة،

وقد بيّن الاستبيان أن 98% من أفراد العيّنة لا يعلمون بوجود دراسة تخص مخطّط المدينة، و 2% منهم فقط لاحظوا فرق تقنية على الميدان –ربما تكون على علاقة بدراسة المخطّط– بينما 86% من الأشخاص أبدوا استعدادهم وقبولهم للمشاركة في إعداد المخطّط لو تم إعلامهم بذلك، وكانت الآراء مختلفة لـ 14% المتبقّية فمنهم من وضع شروط للمشاركة كتحديد رزنامة زمنية تتوافق مع برنامجه الخاص، ومنهم من طرح تساؤلات حول نوعية المشاركة وكيفيات تقديم الآراء والملاحظات، وحسب "توفيق" أحد سكان مدينة بئر العاتر وهو شاب ذو مستوى جامعي فإن غياب الإعلام والتّحسيس حال دون معرفته لوجود مثل هذه الدّراسات.

بهذا العنصر نكون قد أحطنا بإشكالية ديناميكية التّوسع العمراني من جوانب متعدّدة، فمنها ما يتعلّق بممارسات السّكان والهيئات العمومية على الميدان من خلال مختلف المشاريع المنجزة والمعلنة، ومنها ما يتعلّق بأدوات التّخطيط الحضري وسبل إثرائها ومشاركة السّكان في إعدادها، وتقييم مدى نجاعتها على الميدان في احتواء ضعف الممارسات ومعالجة الأخطاء المختلفة والثّغرات التي يمكن حدوثها حال تنفيذها على الميدان.

الخلاصة:

خلُصت الدّراسة الميدانية التي شملت جزء معتبر من المدينة إلى أن عملية التّوسع العمراني على المجال المغطّى بمخطط شغل الأراضي تتم وفقا للتّوقعات الزّمنية المحدّدة، إلا أنها تتميّز بتناقضات عديدة وتباين كبير بين محتوى الدّراسات ومحتوى البرامج التّنموية، فأدوات التّعمير المطبّقة لا تتطابق في كثير من الحالات مع آليات البرمجة، أما التّوسع العمراني على المجال الواقع خارج مخطّط شغل الأراضي فتميّز بديناميكية متسارعة أدّت لاستنفاذ الاحتياطات العقارية وأفرزت أحياء سكنية عشوائية في مدة زمنية وجيزة، وهو وضع ينعكس سلبا على البعد البيئي والاقتصادي والاجتماعي للمدينة، ويصعّب من مهام التّسيير الحضري ويعيق مسار التنمية الحضرية، ومن جهة أخرى قد يعرف المخطّط التوجيهي للتّهيئة والتّعمير الذي تمت مراجعته مؤخرا نفس الفشل الذي ميز سابقه على الميدان، بسبب غياب المشاركة السّكانية وعدم تبني منهجية تشاركية تنطلق من معالجة الأخطاء التي شهدها التّوسع العمراني لمدينة بئرالعاتر.

خلاصة الجزء الميداني:

بينّت الدّراسة الميدانية أن مدينة بئرالعاتر تتميّز بتوسع عمراني متسارع، نتيجة لحجمها السّكاني المعتبر الذي ساهم كثيرا في نموّها الحضري، وبسبب كذلك سيطرة الوظيفة السّكنية على مجالها. كما توصّل البحث لنوعين من التّوسع العمراني أولّهما يتم في إطار أدوات التّهيئة والتّعمير وهو ناجم عن تنفيذ البرامج المموّلة والمنجزة من طرف الدّولة؛ ويتميز بتناقض بين البرمجة والتّخطيط في كثير من المشاريع لاسيما الخاصة بقطاع السّكن، أما النّموذج الثّاني فيتم خارج مجالات أدوات التّهيئة والتّعمير على أطراف المحيط الحضري يتضمن البنايات المموّلة والمنجزة من طرف السّكان، وهو يتميز بالعشوائية والاستهلاك المفرط للأراضي المحاذية للنّسيج العمراني، ويتم بشكل متسارع مستفيدا بذلك من انتشار النّشاطات العقارية الموازية ونقص رقابة المصالح المعنية التي استغلها بعض السّكان لانجاز بناياتهم المختلفة .

هذا النّموذج من التّوسع العمراني يتم وفق مقاربة أحادية تغذّيها القرارات الإدارية كعنصر قوي، وتغيب عنها المشاركة السّكانية كآلية مهمّة في استباق النّتائج السّلبية التي يمكن حدوثها في كثير من المجالات، وهو يمثّل واقعا عمرانيا يفرض تحدّيات كثيرة تعيق عمل الفاعلين على الميدان ويزيد من رهانات التّنمية الحضرية والمحلية، الأمر الذي يتطلّب استحداث أدوات للتّهيئة والتّعمير تكون قادرة على **خلق انسجام وتوافق بين مدوّنة التّخطيط والبرمجة وآليات التّنفيذ وفق مقاربة تشاركية مبنية على مبادرات محليّة.**

الخلاصة العامة

يعدّ التّوسع العمراني ظاهرة طبيعية تتطلّبها الزّيادة السّكانية التي تشهدها المدن، وهو عبارة عن تلك المجالات التي توفّرها المدينة من أجل تلبية مختلف الحاجيات والخدمات الضّرورية للسّكان، هذه المجالات تخضع لمجموعة من الضّوابط التي تتحكّم في نموها وتسارعها ورسم شكلها النّهائي، وتتدخل السّلطات العمومية في تسيير المدن والتّجمعات الحضرية بمختلف الوسائل والآليات، سعيا منها لإيجاد المقاربات الناجحة التي تضمن الموافقة والانسجام بين مختلف مكونات المجال الحضري وبما يضمن المحافظة على الأراضي الفلاحية والبيئة وتحقيق الرّقي للسّكان.

وقد خَطَت الجزائر في هذا المجال على أكثر من صعيد ومرَّت بعدة تجارب أفرزتها عموما السّياسات المتّبعة، فهناك نتائج ايجابية تسجّل في هذا الموضوع وهناك أيضا عدة سلبيات ونقائص ما تزال تميّز التّجمعات السّكانية كالتّوسع العشوائي وضعف التّحكم في النّمو الحضري واستمرارية القضاء على الأراضي الفلاحية، كما أن هناك تفاوتا كبيرا بين المجالات الحضرية والرّيفية بحيث ما تزال المدينة تسيطر على مختلف المرافق مشكّلة مركز جذب للسّكان، مما زاد في سرعة نموّها وحاجتها المستمرة لفضاءات خارجية بغية تلبية حاجيات السّكان المقيمين والوافدين، فبالرّغم من توفّر كل البلديات الجزائرية على المخطّطات التّوجيهية للتّهيئة والتّعمير ومخطّطات شغل الأراضي إلا أن أغلب المدن ما تزال تشهد وتيرة متسارعة في التّعمير بشكليه المخطّط والعشوائي، ورغم تعديل ومراجعة تلك الأدوات إلا أن النّقائص لا تزال موجودة خاصّة فيما يتعلّق بالمخالفات العمرانية وما يتبعها من استهلاك كبير للعقار، وهو الأمر الذي دفع بالمعنيين لانتهاج حلول وخيارات متعدّدة للخروج من الصّعوبات والمشاكل التي تعاني منها الأنسجة الحضرية، أهم هذه الحلول كان بمثابة إصلاحات تشريعية ذات توجّه وحيد هدفها تسوية الوضعيات المخالفة لقوانين التّعمير، كما تميّزت هذه الإصلاحات بفقدانها للتّشخيص

الحقيقي لمشاكل المدينة الجزائرية ولم تتطرّق لمعالجة أسباب هذه المخالفات، بل كانت في كثير من الحالات سببا في زيادتها لوجود ثغرات قانونية كثيرة، وفي خضم ذلك لم يتجاوب الواقع مع هذه الإصلاحات ولم تتحقّق النّتائج المرجوّة.

فبعد إنهاء هذه الدّراسة التي مثّلت مدينة بئرالعاتر نموذجا لها، أين قمنا بدراسة وتحليل بعض العناصر الأساسية التي شكّلت مفاهيم ضرورية للبحث النّظري والميداني، منها **العقار الحضري** وما يتّصل به من طرق التّسيير التي أفرزتها مختلف المراحل التي مرّت بها الجزائر وتركت أثرها الواضح على شكل المدن ونماذج توسّعها العمراني، كما تطرّق البحث **لأدوات التّهيئة والتّعمير** من جيلها الأول المتمثّل في مخطّط التّعمير التّوجيهي مرورا إلى الجيل الثّاني المتمثل في المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير وما يرافقه من مخطّطات تنفيذية، ولغرض الإحاطة بظاهرة **التّوسع العمراني** من عدة جوانب كان لزاما أن نقف عند **ممارسات الفاعلين** بالمدينة بما فيهم السّكان **ومشاركتهم** في التخطيط الحضري باعتبارهم الحلقة القويّة في هذه المعادلة، وبعد القيام بدراسة عيّنة تشمل على عدة أحياء سكنية وهي جزء معتبر يمكن أن تعمّم نتائجه على كامل المدينة، وبعد تحليل أهم المعطيات والمؤشّرات الميدانية ذات الصّلة خلُص البحث للنّتائج التّالية:

- ✓ لم تتوصّل أدوات التّهيئة والتّعمير بمدينة بئرالعاتر إلى كل الأهداف المحدّدة ضمن التّشريع العمراني لاسيما القانون رقم 29/90 المعدّل والمتمم، وبخاصة تلك الأهداف الرّامية إلى الحدّ من مخالفات التّعمير.
- ✓ أدوات البرمجة لا تتطابق في كثير من الحالات مع المشاريع المقترحة ضمن أدوات التهيئة والتعمير، فقد بيّنت الدّراسة أن المشاريع المنجزة لا تتبع من توصيات هذه الدّراسات، وبالتّالي فمدوّنة القائم بالتّخطيط لا تتضمن أهداف القائم بالبرمجة والعكس صحيح.

- ✓ عقود التّعمير المطبّقة حاليا بالجزائر لا تشكّل بالضّرورة أداة عملية لأدوات التّهيئة والتّعمير، كون بعض الإنجازات التي تقوم بها السّلطات العمومية لا تخضع لإجراءات هذه العقود، فالعمران العملي بالجزائر يفتقد لآليات عملية حقيقية تسهر على تجسيده بشكل يضمن تطبيق ومطابقة أدوات التّهيئة والتّعمير.
- ✓ بيَّنت الدّراسة أن هناك حلقة مفقودة بين الجانب العقاري وأدوات التّهيئة والتّعمير وأن هناك مركزية في تسيير العقار الحضري، انعكست سلبا في كثير من الحالات على واقع ومستقبل المدينة.
- ✓ وضّح البحث الميداني أن ممارسات السّكان لا تتوافق غالبا مع أدوات التّهيئة والتّعمير، فكل ما هو مبرمج من طرف السّلطات وممولّ من الخزينة العمومية للدّولة ينجز ضمن المجالات المخطّطة، وكل ما هو مخطط وممولّ ذاتيا من طرف السّكان ينجز خارج هذه المجالات.
- ✓ عدم علم غالبية السّكان بمحتوى التّشريع العمراني والعقاري مما يشكّل فراغ كبير يؤثّر سلبا على بلوغ الأهداف المسطّرة وينعكس على ممارسات السّكان وبالضّرورة ستتأثّر المدينة بهذه الوضعية.
- ✓ يفتقد التّخطيط الحضري إلى المقاربة التّشاركية من خلال ضعف المشاركة السّكانية على المستوى التّشريعي وانعدامها شبه التّام على المستوى العملي الشّيئ الذي يؤثّر سلبا على تحقيق الاهداف المنتظرة من مختلف برامج التّنمية.

وعلى ضوء هذه النّتائج نقدّم بعض التّوصيات التي نرى فيها حلا للإشكالية:

- ✓ أصبح من الضّروري التّفكير في استحداث الجيل الثّالث لأدوات التّعمير وهذا في إطار التّنمية المستدامة، حيث تتضمن هذه الأدوات وضع تصوّر حقيقي لمدونة البرامج التي سوف تغطّي مقترحات هذه الأدوات، وبالتّالي سيتم التّقليل من الهوّة

الموجودة بين التّخطيط والواقع الميداني، كما سيكون هناك سبيل لتحقيق الأهداف المتوخّاة من مختلف الدّراسات التي تستفيد منها المدن والبلديات.

- ✓ يجب بذل المزيد من المجهودات لتسهيل الإجراءات الإدارية المرتبطة بتسيير العقار الحضري والحدّ من كل أشكال المركزية في صنع القرار، خاصة التّرتيبات المتضمنة منح عقود الملكية للأفراد.
- ✓ تفعيل المشاركة السّكانية في التّخطيط الحضري كمقاربة عمل ستساعد في استباق ردود الفعل السّلبية المؤثرة على المدينة، عن طريق سن تشريع قانوني يضمن هذه المشاركة.
- ✓ تسيير المدينة بمفهومه المعاصر يقتضي استحداث مؤسّسات تحدّد تشكيلتها ودورها في إطار الاستدامة، نظرا لضعف أداء الفاعل الرّئيسي بالمدينة ممثلا في البلديات.
- ✓ يجب تنشيط الإعلام في صيغته الجوارية كمنهجية لإعلام السّكان ورصد أرائهم وتطلعاتهم المتعلّقة بالمدينة والمجال الحضري، ولما لا تخصيص مرافق أو مقرات للمشاورة والمشاركة السّكانية، تساعد الفاعلين في رسم الخطط والمناهج السّليمة لتسيير المدينة بطريقة تشاركية.

هذه النتائج والتوصيات يمكن أن تكون منطلقا لبحوث علمية أخرى مكملة؛ تتعلق بآفاق التوسع العمراني والتحكم في النمو الحضري بما يتماشى ومتطلبات التنمية المستدامة، خاصة ممارسات السكان على الميدان ومدى قابليتهم لاستراتيجيات السلطات العمومية في مجال التعمير والبناء.

وأيضا موضوع المقاربة التشاركية في التخطيط والتسيير الحضري والذي بدأت توليه السلطات العمومية بالجزائر اهتماما خاصا، وذلك بتفعيل وتبني مختلف وجهات النظر المرتبطة به؛ وتسخير الامكانيات الضرورية بدءا بالتأسيس التشريعي والمؤسساتي وغيره من المقتضيات الاساسية لهذا الموضوع.

قائمة المراجع

المراجع باللّغة العربية

أولا. الكتب:

السهوري. عبد الرزاق، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد " أسباب كسب الملكية "**، المجلد الثاني، لبنان: منشورات الحلبي الحقوقية، 2000.

الحوات. علي، **التخطيط الحضري**، ليبيا: الدار الجماهيرية للنشر والتوزيع، 1990.

الحسيني. السيد، **المدينة: دراسة في علم الاجتماع الحضري**، ط .3 مصر: دار المعارف، 1985 .

الحسيني. السيد، **الإسكان والتنمية الحضرية: دراسة الأحياء الفقيرة في مدينة القاهرة**، مصر: مكتبة غريب، 1991.

بن عبيدة. عبد الحفيظ، **إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري**، الجزائر: دار هومة للطبع والنشر، 2003.

بوشنافة. جمال، **شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري**، الجزائر: دار الخلدونية، 2006 .

بوزناشة. توفيق، **دليل الجمهورية (ولايات وبلديات)** ط.1، ج.1، الجزائر: دار الحدائق الشراقة، 2006.

جاكلين. بوجوقارني، **الجغرافية الحضرية**، ترجمة حليمي عبد القادر، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 1989.

تيجاني. بشير، **التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر**، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2000.

حمدي باشا. عمر، **حماية الملكية العقارية الخاصة**، الجزائر: دار هومة للطبع والنشر، 2004.

حمدي باشا. عمر، **نقل الملكية العقارية**، الجزائر: دار هومة للطبع والنشر، 2004.

حمدي باشا. عمر، **القضاء العقاري**، الجزائر: دار هومة للطبع والنشر، 2005.

حمدي باشا. عمر، **المنازعات العقارية**، الجزائر: دار هومة للطبع والنشر، 2006.

خلف الله. بوجمعة، **العمران والمدينة**، الجزائر: دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، 2005.

خمار. الفاضل، **الجرائم الواقعة على العقار**، ط.3 ، الجزائر: دار هومة للطبع والنشر، 2008.

رشوان. حسين عبد الحميد أحمد، **مشكلات المدينة، دراسة في علم الاجتماع الحضري**، مصر: المكتب العربي الحديث، 2002.

دليمي. عبد الحميد، **السياسات الحضرية**، الجزائر: منشورات جامعة منتوري ، 2004.

دوة. آسيا ورمول. خالد، **الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري**، الجزائر: دار هومة للطبع والنشر، 2008..

لالاند. اندريه، **موسوعة الفلسفة النقدية والتقنية**، المجلد الأول، تعريف خليل أحمد خليل، لبنان: عويدات للنشر والطباعة (دون سنة نشر).

مفتاح. محمد، **ديناميكية النص، تنظير وانجاز**، ط.2، لبنان: المركز الثقافي العربي، 1990.

فرج الله. فتحي ورشحة. محمود، **التشريع العقاري، مبادئ أولية في الحقوق وقانون العمل والتشريع العقاري**، سوريا: مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية، 1981.

غربال. محمد شفيق، **الموسوعة العربية الميسرة**، مصر: مؤسسة فرانكلين للطباعة والنشر (دون سنة نشر).

عبد القادر. حسن ومنصور حمدي. أبو علي، **الأساس الجغرافي لمشكلة التصحر**، عمان: دار الشروق للنشر والتوزيع، 1989 .

علي. لبيب، **قاموس الجغرافيا:**، لبنان: الدار العربية للعلوم (دون سنة نشر)

عثمان. محمد غنيم وماجدة. أحمد أبو زنط، **التنمية المستديمة " فلسفتها وأساليب تخطيطها وأدوات قياسها "**، عمان: دار صفاء للنشر والتوزيع، 2007.

علوي.عمار، **الملكية والنظام العقاري في الجزائر**، الجزائر: دار هومة، 2004 .

علي. الحيدري، **التصميم الحضري ، الهيكل والدراسات الميدانية**، مصر: مكتبة مدبولي 2002 .

عمورة. عمار، **الجزائر بوابة التاريخ – ما قبل التاريخ إلى 1962– الجزائر عامة**، ج.1، الجزائر: دار المعرفة، 2006.

ريبوح. بشير، **تنظيم المجال المعماري والعمراني في المدينة الجزائرية، العوامل والفاعلون**، الجزائر: دار مداد يونيفارسيتي براس، 2009.

سعيدوني. ناصر الدين، **دراسات في الملكية العقارية**، الجزائر: المؤسسة الوطنية للكتاب، 1986.

شامة. اسماعين: **النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية**، الجزائر: دار هومة للطبع والنشر، 2003.

محمودي، عبد العزيز، **آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري**، الجزائر: دار بغدادي، 2009.

وناس. علي، **النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري**، الجزائر: دار هومة للطبع والنشر، 2007.

زروقي. ليلى وحمدي باشا. عمر، المنازعات **العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام**، الجزائر: دار هومة للطبع والنشر، 2009.

لعروق. محمد الهادي، **مدينة قسنطينة، دراسة في جغرافية العمران**، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 1992.

حسن. محمد، **أصول البحث الاجتماعي**، مصر: مكتبة وهبة، 1982.

مربيعي. السعيد، **التغيرات السكانية في الجزائر**، الجزائر: المؤسسة الوطنية للكتاب، 1984 .

بن جليد. عابد، **مدن جزائرية: تكوين، حياة مدنية وتهيئة**، الجزائر: المركز الوطني للبحث في الانتربولوجيا الاجتماعية والثقافية، 2010.

ثانيا. الدوريات العلمية:

ظافر إبراهيم. طه العزاوي، التوسع العمراني وأثره على استعمالات الأرض الزراعية في ناحية يثرب، **مجلة الفتح**، العدد 22، (جامعة بغداد، 2005): 59- 63.

سناء ساطع. عباس وكميلة. أحمد عبد الستار، ديناميكية النمو الحضري في العراق، **مجلة المخطط والتنمية** العدد 26، (الجامعة التكنولوجية 2012): 241-249.

سعيدوني. معاوية، "أزمة التحديث والتخطيط العمراني في الجزائر جذورها، واقعها، آفاقها"، **مجلة عمران**، (المركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات، المجلد الرابع، العدد 16 2016): 18-19.

البشري. محمد وعبد العظيم. عثمان أحمد الإمام، منشور الدراسات الحضرية، **مجلة جامعة الخرطوم**، (جامعة الخرطوم، دون سنة نشر): 01 – 03.

بكر هاشم. بيومي أحمد، ديناميكية التحول العمراني في المدينة العربية، القياس والتنبؤ، دراسة حالة مدينة القاهرة، مصر: المعهد العربي لإنماء المدن 2012.

ثالثا. الرّسائل الجامعية:

ديب. بلقاسم، **أثر الخلل الاجتماعي على المجال العمراني**، (رسالة شهادة دكتوراه دولة، قسم الهندسة المعمارية والعمران، جامعة قسنطينة، 2001).

قريب. عيسى وحامد. محمد، **مدينة تبسة، إعادة هيكلة الحي الفوضوي جبل الجرف**، (مذكرة شهادة مهندس دولة، قسم التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، 1995).

قريب. عيسى، **علاقة التسيير العقاري الحضري بالبناء اللاشرعي، دراسة حالة مدينة بئرالعاتر**، (رسالة ماجستير، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2011).

زيداني. حليمة: **المدن العتيقة بالجزائر بين التدهور ومحاولة الحفاظ، حالة مدينة تقرت،** (مذكرة تخرج ماجستير، معهد تسيير التقنيات الحضرية، المركز الجامعي العربي بن مهيدي أم البواقي، 2008).

شايب. عائشة، **أدوات التعمير والتهيئة المستدامة للفضاءات الخارجية بالمجموعات الكبرى للسكن حالة مدينة سطيف،** (مذكرة تخرج ماجستير، معهد تسيير التقنيات الحضرية، المركز الجامعي العربي بن مهيدي أم البواقي، 2008).

زارعي. فوزي، **التوسع الحضري بإحدى ضواحي تونس العاصمة مثال أريانة الشمالية،** (رسالة دكتوراه، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة تونس، 2006).

أبو زيد. حسنين محمد، **التحولات الحضرية في الهياكل العمرانية والاجتماعية لمدينة القاهرة وتأثيره على مواقع الأنشطة والخدمات،** (رسالة دكتوراه هندسة، جامعة الأزهر، 1990).

رابعا. مقالات ومداخلات علمية:

قريب. عيسى، ممارسات الفاعلين ببلدية بئرالعاتر، ورقة بحث مقدمة ضمن فعاليات المؤتمر الدّولي الأول حول: **حماية التراث،** تبسة، جامعة العربي التبسي تبسة، 2015.

قريب. عيسى، السكن العشوائي بين أدوات التهيئة والتعمير وممارسات الفاعلين دراسة ميدانية لمدينة بئرالعاتر، ورقة بحثية مقدمة ضمن فعاليات الندوة الدولية حول: **السكن اللاشكلي في المغرب العربي "الفضاء، السّيرورات والفاعلون** "تونس، المركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات، 2016.

قريب. عيسى، آليات المشاركة السكانية في التخطيط الحضري، دراسة نموذج مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية بئرالعاتر، ورقة بحثية مقدمة ضمن الملتقى الدولي حول: مشاركة السكان والمواطنين في التنمية الحضرية والاجتماعية، المدرسة الوطنية المتعدد التقنيات للهندسة المعمارية والتعمير بالحراش، الجزائر العاصمة، 2017.

خامسا. التّقارير الدّولية والوطنية:

مجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، **تقرير الدورة السادسة للمنتدى الحضري العالمي،** ايطاليا من 01 إلى 07 سبتمبر 2012 ، تقرير منشور على الموقع الالكتروني لأمانة المجلس– ص 12.

هيئة الأمم المتحدة، **تقرير حول حالة المدن العربية 2013/2012 – تحديات التحول،** الطبعة الثانية، 2012 ، ص 89.

التقرير اللاحق لمنتدى جدة الاقتصادي لعام 2013 ، **الإسكان والنمو السكاني،** ص 06.

جامعة الدول العربية، **حالة التصحر في الوطن العربي ووسائل وأساليب مكافحته**، سوريا: برنامج الأمم المتحدة للبيئة، المركز العربي لدراسات المناطق الجافة والأراضي القاحلة، 1996.

وزارة السكن والعمران، **مجلة السكن، مجلة إعلامية**، العدد 06 سنة 2011، الجزائر، ص 82.

وزارة الاتصال، المركز الوطني لوثائق الصحافة والإعلام، **المشاريع الكبرى في الجزائر، قطاع السكن والعمران**، 2010، ص10 – 17.

المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، **تقرير حول السكن**، الجزائر: مارس 1995 .

سادسا. الجرائد الرّسمية والتّقارير الإدارية:

أ- الجرائد الرسمية:

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 07، سنة 1967.

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 19، سنة 1974.

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 05، سنة 1987 .

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 49، سنة 1990 .

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 52، سنة 1990 .

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 56، سنة 1990 .

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 21، سنة 1991 .

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 51، سنة 1993 .

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 67، سنة 2001 .

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 45، سنة 2004 .

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 01، سنة 2006 .

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 06، سنة 2006 .

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 15، سنة 2006 .

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 34، سنة 2007 .

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 44، سنة 2008 .

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 27، سنة 2009 .

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 14، سنة 2011 .

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 37، سنة 2011 .

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 7، سنة 2015 .

ب. التقارير الإدارية:

تقرير مخطّط التّعمير التّوجيهي لبلدية بئرالعاتر، المرحلة الخامسة، الصندوق الوطني للتهيئة العمرانية، المديرية الجهوية قسنطينة، 1983.

تقرير مخطّط التّعمير التّوجيهي لبلدية بئرالعاتر، ملحق المرحلة الثالثة، الصندوق الوطني للتهيئة العمرانية، المديرية الجهوية قسنطينة، 1983.

تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية بئرالعاتر، مكتب الدراسات لولاية قسنطينة، 1995 .

تقرير مخطّط شغل الأراضي د$_1$ لبلدية بئرالعاتر، مكتب الدراسات لولاية ميلة، 1999.

تقرير مخطّط شغل الأراضي د$_2$ لبلدية بئرالعاتر، مكتب الدراسات لولاية باتنة 2001 .

مذكرة تقديم الدراسة التحليلية والمشروع التمهيدي لمخطط شغل الأراضي أ. ش1، لبلدية بئرالعاتر، مكتب الدّراسات لولاية باتنة، 2008.

مذكرة تقديم الدّراسة التحليلية والمشروع التمهيدي لمخطط شغل الأراضي أ. ش2، لبلدية بئرالعاتر، مكتب الدراسات لولاية باتنة، 2008.

مذكرة تقديم الدّراسة الأولية لمخطط التناسق الحضري لبلدية بئرالعاتر، مكتب الدراسات لولاية قسنطينة، 2010.

تقرير مراجعة المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير لبلدية بئرالعاتر، المرحلة الأولى والثانية، مكتب الدراسات لولاية قسنطينة، 2012، 2013.

مجمع النصوص التشريعية الخاصة بالتنظيم والتسيير العقاري،**الملتقى الوطني الأول للجمعية الوطنية للوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين**، مطبعة ولاية تبسة، 1997.

المراجع باللّغة الفرنسية:

1. Ouvrages :

AGGERI Gaëlle, (2010): les **villes natures de demain, gestion différenciée, gestion durable des espaces vert** ? Éducagri éditions, France.

ALBERTO ZUCCHELLI. (1983): **Introduction a l`urbanisme opérationnel et à la composition urbaine**, Vol 2, OPU, Alger.

ALBERTO ZUCCHELLI. (1989): **Introduction a l`urbanisme opérationnel et à la composition urbaine**, Vol 3, OPU, Alger.

ALAIN Borie, PIERRE Micheloni et Pierre Pinon, (2006) : **forme et déformation**, **des objets architecturaux et urbains**, éditions parenthèses, France.

ALDO ROSSI, (1990): **l'architecture de la ville**, traduction par Françoise Brun- France.

BEN YOUCEF I (1999): **Analyse urbaine, éléments de méthodologie**, OPU- Alger.

CATHERINE Charlot - Valdieu, PHILIPPE Outerquin, (2009): l'urbanisme durable, concevoir un éco quartier, éditions le moniteur, paris.

COTE Marc, (1996): **L'Algérie, espace et société**, éditions Masson et Armand Colin u, paris.

FREDERIC Bonnet, (2014): **extension du domaine de l'urbanisme**, éditions parenthèses, France.

FIJALKOW Yankel. (2002): **Sociologie de la ville**, éditions la Découverte et Syros, paris.

FRANÇOIS Ascher, (2009) **: organiser la ville hypermoderne**, éditions à Marseille France.

FRANCOISE Choay, (1965): **l'urbanisme: utopies et réalités**, éditions du seuil, paris.

JACOBO Krauel, (2003): **espaces urbains, conception et design**, édit, LINKS bouks, France.

JEAN Rémy, (2000): **la ville phénomène économique**, 2ème éditions, paris.

JEAN-PAUL. Lacaze, (1993): **les méthodes de l'urbanisme**, éditions Vendome, paris.

JEAN Pelletier et CHARLES Delfante, (2000): **villes et urbanisme dans le monde**, 4ème éditions, France.

JULIEN Damon et MICHEL Micheau, (2009): **Quarante ans d'urbanisme clés pour le présent**, éditions de l'aube, France.

JEAN-JACQUES Delus, (2010): **le tout et le fragment**, éditions Barzakh, Alger.

HAFIANE Abderrahim,. (1989): **les défis à l'urbanisme**, **L'exemple de l'habitat illégal dans l'évolution de Constantine**, OPU, Alger.

MARCEL Roncayolo, (2002) : **lectures de villes, formes et temps**, éditions parenthèses, France.

MASBOUNGI Ariella et BOURDIN Alain. (1998): Un urbanisme des modes de vie, éditions Le moniteur, Paris.

MOHAMMED El-Naggary bey, **Dictionnaire de philosophie, anthropologie et de écoles littéraires**, V2, imprimerie F-Mizrahi, Alexandrie- Égypte.

NICOLE Mathieu et YVES Guermond, (2005): **la ville durable, du politique au scientifique**, éditions ENRA, France.

PAUL Claval,(2014) : **Brève histoire de l'urbanisme**, imprimé en Espagne par blackprint CPI.

PATRICE de MONCAN et CLAUDE HEURTEUX, (2002): **le paris d'Haussmann**, éditions du Mécène, France .
PHILIPPE Chateaurenard, (2012): **dictionnaire de l'urbanisme**, édi le moniteur, France.
PH. Génestier. (1996): **Vers un nouvel urbanisme**, **comment faire la ville**, éditions La documentation française, paris.
PIERRE Merlin, (2004) : **la croissance urbaine,** éditions presses universitaires de France.
RAYMOND Unwin, (2012) : **étude pratique des plans de villes, introduction à l'art de dessiner les plans d'aménagement et d'extension**, traduit de l'anglais par Henri Sellier, éditions parenthèses, France.
SAIDOUNI Maouia. (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.
SID- Ahmed et groupe de recherches sur le Maghreb et le moyen- orient (GREMAMO), (2009): **villes arabes en mouvement**, éditions L'harmattan, France.
Encyclopedia Universalis, Corpus ,Dabrowska- Egypte- Paris.

2. Articles et communications:

BOUCHEMAL Salah. (2010): la production de l'urbain, entre planification et pratiques, in l'étalement Urbain, un processus incontrôlable ? **Presses universitaires de rennes**.
BOUCHEMAL Salah. (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 Salah. (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.
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.**
CLAUDE Challine, les politiques de la ville, **presses universitaires de France**
le projet urbain en temps de crise l'exemple de LISBONNE, éditions moniteur paris 2013
Métro polarisation et grands équipements structurants, **presse universitaire du mirail** 2004
PIERRE Merlin, l'urbanisme, **presses universitaires de France**: 1991
LACAZE Jean-Paul, les méthodes de l'urbanisme, édi **presses universitaires de France** 1990
MARIE -Laure Beaufils, YVES Janvier, JOSEE Landrieu, **(**1999**),** aménager la ville demain: une action collective, **presse universitaire de France,**.
PIERRE Merlin, (1995): les techniques de l'urbanisme, **presses universitaires de France,**.
Les nouveaux principes de l'urbanisme suivi de la ville plurielle, éditions de l'Aube 2013
La rénovation urbaine: pour qui, contribution à l'analyse des mobilités résidentielles, étude du comité d'évaluation et de suivi de l'ANRU, 2012 paris

3. Thèses et mémoires

ABD ELAH Ben Saad (2002): **Politique foncière et dynamique socio spatiale**, thèse de doctorat, université François Rabelais de tours , France.
ALAIN Gueringer: **Stratégie des acteurs locaux, mutation foncière dans la montagne auvergnate, contrition aux objectifs de gestion de l'espace**, thèse de doctorat, université blaise pascal- clermont- ferrandII.
ALLOUA Ammiche: l'espace **urbain de Touggourt, étude d'aménagement' oued RIGH**, thèse de doctorat, université d'Aix en Provence
AMIRECHE M. (2000): **la question des espaces urbains publics dans les grands ensembles à Constantine**, mémoire de magister, Université Mentouri, Constantine.
FILLAL 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.
ISYAKHA Diagana, (1993): **la croissance urbaine et dynamique spatiale à nouak chott**, thèse de doctorat, université lumière Lyon
KAWTAR Najib (2013), dynamiques socio-spatiales et modes d'habiter des espaces urbains: comparaison de Besançon, Mulhouse et Strasbourg, thèse de doctorat, université de France – Comité.
RACHEL Linossier (2013): la territorialisation de la régulation économique dans l'agglomération lyonnaise (1950-2005),politiques, acteurs, territoires, thèse de doctorat, université de lumière lyon II .
TIDIANE koita (1990): **Les nomades à Kaédi (Mauritanie), la gestion urbaine à l'épreuve**, thèse de doctorat, université Paris 8 , France.

Sites internet المواقع الإلكترونية

- www.chs.ubc.ca.
- www.shatharat.net
- www.participatorymethods.org
- https://en.wikipidia.org/wiki/Sherry_Arnstein
- www.dsp-tebessa.dz
- www.interieur.gov.dz
- www.mhuv.gov.dz
- www.central.co.ma/culture/des vestiges
- www.minculture.gov.ma.fr
- www.maghress.com

الفهارس

الفهارس

الموضوع	رقم الصّفحة
فهرس المواضيع	238
فهرس الجداول	246
فهرس الأشكال	247
فهرس الصّور	247
فهرس المواضيع	
المقدمة	01
– أهمية وأهداف البحث	07
– منهجية البحث	08
الجزء الأول: البحث النّظري للإشكالية	
الفصل الأول : التّوسع العمراني ظاهرة مرتبطة بالنّمو السّكاني	13
1. مفهوم الدّيناميكية	13
2. الدّيناميكية الحضرية	14
3. النّمو الحضري	15
4. التّوسع العمراني	16
5. أشكال ونماذج التّوسع العمراني	19
1.5. التّوسع الدّاخلي	20
1.1.5. الايجابيات	21
2.1.5. السلبيات	21
2.5. التّوسع الخارجي	21
1.2.5. التّوسع المتراكز	22
2.2.5. التّوسع في شكل مدن توابع	22
3.2.5. التّوسع القطاعي	23
4.2.5. التّوسع الطّولي	23
5.2.5. التّوسع المتناثر	24

3.5. نموذج المدن الجديدة كخيار للتوسع العمراني	25
6. مراحل التّوسع العمراني	27
1.6. مرحلة الاستمرارية	28
2.6. مرحلة التّحول	29
3.6. مرحلة الظّهور	30
7. أسباب التّوسع العمراني	32
1.7. النّمو السّكاني: من ابرز مسببات التّوسع العمراني	32
2.7. الهجرة من الرّيف نحو المدن: تحدّيات تواجه المدن	37
3.7. التّنمية الاقتصادية والاجتماعية: عنصر فعال لجاذبية المدينة	38
8. نتائج التّوسع العمراني	43
1.8. الجانب الاقتصادي والاجتماعي	43
2.8. الجانب البيئي	46
1.2.8. زيادة حركة المرور وارتفاع مستوى الضّجيج بالمدن	47
2.2.8. القضاء على المساحات الخضراء والعامة	47
3.2.8. التّأثير على الأراضي الزّراعية	49
الخلاصة	50
الفصل الثّاني: التّسيير العقاري جوهر التّوسع العمراني	51
1. تجميع الملكية العقارية بمرحلة العهد العثماني	51
1.1 أراضي البايلك	51
2.1. الأراضي ملك	52
3.1. أراضي عرش	52
4.1. الأراضي الوقفية	53
2. تقسيم أراضي الجزائريين بمرحلة الاستعمار الفرنسي (1830- 1962)	54
3. سيطرة الدولة على الأملاك العقارية بمرحلة الاستقلال (بعد 1962)	57
1.3. فترة ما بين(1962 – 1973) استرجاع الأملاك الشّاغرة	57
2.3. فترة الوفرة العقارية (1974 – 1990)	58

1.2.3. ضبط ومسح الوضعية العقارية	60
2.2.3. بدائل مواجهة أزمة السّكن	61
3.2.3. التّعاون العقاري: مقاربة للتّرقية العقارية	63
4.2.3. فترة (1981 – 1989): التّمهيد للإصلاح التشريعي	63
3.3. فترة ما بعد 1990: تكريس لسياسة التّعددية	67
1.3.3 تحرير المعاملات العقارية	67
2.3.3. دور الوكالات المحلية للتّسيير العقاري: إبعاد البلديات عن التّسيير العقاري	68
3.3.3. انعكاس التّوجيه العقاري على التّهيئة والتّعمير	70
4.3.3. إدراج التّرقية العقارية كنشاط تجاري	71
5.3.3. التّنمية المستدامة كإستراتيجية في التّشريع العمراني	72
الخلاصة	78
الفصل الثّالث: التّخطيط الحضري بالجزائر: الأدوات وتحدّيات النّجاح	79
1. مفهوم التّخطيط الحضري	79
2. دور المشاركة السّكانية في التّخطيط الحضري	81
3. مفهوم المشاركة السّكانية	83
4. تصنيف المشاركة السّكانية في التّخطيط الحضري	85
1.4. تصنيف: (Sherry Arnstein, 1969)	85
2.4. تصنيف (Becker) سنة 1977	86
1.2.4. وضع الاهداف والمحددات	86
2.2.4. التخطيط الذاتي	87
3.2.4. الاختيار	87
4.2.4. التّزود بالمعلومات	87
5.2.4. انعدام المشاركة	87
3.4. تصنيف هيئة الأمم المتحدة لسنة 1989	87
1.3.4 نموذج المشاركة	87
2.3.4. نموذج التّشاور	88

3.3.4. نموذج الإرسال	88
5. أدوات التّخطيط الحضري بالجزائر	89
1.5. المخطّط العمراني التّوجيهي (PUD): أداة للبرمجة وإهمال للمعطيات المحلية	90
1.1.5. المضمون	91
2.1.5. الأهداف: تتماشى مع خيارات السّياسة الوطنية	93
3.1.5. الفاعلون: احتكار الدّولة لصلاحيات التّخطيط والإنجاز	94
4.1.5. التّوسع العمراني في إطار المخطّط العمراني التّوجيهي	95
2.5. المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير (PDAU): أداة للتخطيط المجالي والحضري	97
1.2.5. المضمون: دراسة تقنية واجتماعية	98
2.2.5. الأهداف: التّسيير الحضري والتّهيئة	101
3.2.5. الفاعلون: تعدد المتدخلين مع المحافظة على مبادرة الدّولة	103
4.2.5. التّوسع العمراني في ظل المخطّط التّوجيهي: تسارع وتيرة التّوسع العمراني	104
3.5. مخطّط شغل الأراضي (POS) الأداة التّنفيذية للمخطّط التّوجيهي	105
1.3.5. المضمون	107
2.3.5. الأهداف: أداة عملية أكثر منها تخطيطية	108
3.3.5. الفاعلون: منح صلاحيات أكثر للبلديات	109
4.3.5. التّوسع العمراني في ظل مخطّط شغل الأراضي	110
6. الأطراف الفاعلة في إعداد المخطّط التّوجيهي وعلاقتهم بالمشاركة السّكانية	112
1.6. مرحلة تسجيل الدّراسة	112
1.1.6. اعتماد العملية	112
2.1.6. الموافقة على إعداد الدّراسة	112
2.6. مرحلة إعداد الدراسة	113
1.2.6. التّعرف على مجال الدّراسة	113
2.2.6. تشخيص الوضع الراهن للبلدية	114
3.2.6. الموافقة المبدئية على الدّراسة	114
3.6. مرحلة التّحقيق العمومي: نموذج للتّشاور	114

4.6. مرحلة أخذ قرار المصادقة: نموذج المشاركة في صنع القرارات	115
الخلاصة	118
خلاصة الجزء النّظري	119
الجزء الثّاني: العمل الميداني	
الفصل الرابع: مدينة بئرالعاتر، النّشأة ومراحل التّوسع العمراني	122
1. لمحة تاريخية عن مدينة بئرالعاتر	122
2. النّمو السكاني	125
3. مراحل التّوسع العمراني	127
1.3. المرحلة الأولى ما قبل عام 1846: نشأة المدينة وبداية الإسكان	127
2.3. المرحلة الثانية (1846-1962): بداية تشكّل المدينة وفق نموذج التّناثر	128
3.3. المرحلة الثالثة (1963-1973): توسع خارجي في مرحلة التّحول	130
4.3. المرحلة الرابعة (1974-1990)	132
1.4.3. الفترة من 1974 الى 1980: تسارع في استمرارية تشكّل المدينة	132
2.4.3. الفترة من 1981 الى 1989: تمدّد النّسيج الحضري للمدينة	133
5.3. المرحلة الخامسة بعد سنة 1990: تواصل التّوسع الخارجي	136
4. حوصلة ديناميكية التّوسع العمراني لمدينة بئرالعاتر	141
5. أنواع التّوسع العمراني بمدينة بئرالعاتر: توسع خارجي بين الاستمرارية والظّهور	143
1.5. التّوسع العمراني المخطّط: مجال محدود بالمدينة	143
2.5. التّوسع العمراني غير المخطّط: الميزة الغالبة على النّسيج العمراني	145
الخلاصة	149
الفصل الخامس: ممارسات الفاعلين واستخدامات الأرض	150
أولا: علاقة التّوسع العمراني بممارسات الفاعلين	150
1. الهيئات الفاعلة بمدينة بئرالعاتر	150
1.1. إدارة البلدية	150
1.1.1. المجلس الشّعبي البلدي	151
2.1.1. مصالح البلدية	152

2.1. مصالح الدائرة	153
3.1. الفرع الإقليمي للوكالة العقارية الولائية	153
4.1. قسمة التّعمير والبناء	154
5.1. قسمة السّكن والتّجهيزات العمومية	154
6.1. قسمة الأشغال العمومية	155
7.1. قسمة الموارد المائية	155
8.1. مفتشية أملاك الدولة	155
9.1. فرع مسح الأراضي	156
10.1. المحافظة العقارية	156
11.1. ديوان التّرقية والتّسيير العقاري	156
12.1. المصالح القطاعية المختصة	157
13.1. مكاتب الدّراسات والجمعيات	157
2. ممارسات الفاعلين وعلاقتهم بالتّوسع العمراني	158
1.2. المستوى الأول	158
1.1.2. البلدية	158
2.1.2. مصالح الدائرة	160
3.1.2. مصالح الوكالة الولائية للتّسيير والتّنظيم العقاريين الحضريين	161
4.1.2. مصالح التّعمير والبناء التّابعة للدّولة	163
2.2. المستوى الثاني	163
1.2.2. لجنة التّهيئة والتّعمير والهندسة المعمارية	164
2.2.2. لجنة اختيار الأراضي	164
3.2. المستوى الثالث	165
1.3.2. المصالح القطاعية المختصة	165
2.3.2. الجمعيات السّكانية	165
3.3.2. مكاتب الدّراسات	165
ثانيا: علاقة استخدامات الأرض بالتّوسع العمراني	166

1. استخدامات الأرض بمدينة بئرالعاتر: هيمنة الوظيفة السّكنية	166
1.1. الاستخدام السّكني: هيمنة السّكن الفردي	167
2.1. الاستخدامات الخاصة بالمرافق العمومية: هيمنة قطاع التّربية والتّكوين	168
3.1. الاستخدامات التّجارية والصّناعية: نحو تشجيع هذا القطاع	170
1.3.1. البعد الاجتماعي	172
2.3.1. البعد البيئي	173
3.3.1. البعد الاقتصادي	173
4.1. الاستخدامات التّرفيهية والمساحات الخضراء والسّاحات العامة: شبه انعدام	174
1.4.1. المساحات الخضراء: في تناقص مستمر	174
2.4.1. السّاحات العامة	175
3.4.1. ساحات اللّعب والتّرفيه	175
2. دور التّجمعات السّكانية في امتصاص النّمو الحضري	176
1.2. ضعف مساهمة التّنمية المحلية في استقرار السّكان	177
3. تأثير البعد الجهوي لمدينة بئرالعاتر على النّمو الحضري	180
الخلاصة	183
الفصل السادس: ديناميكية التّوسع العمراني بمدينة بئرالعاتر	184
أولا: تحليل المجال الحضري المغطّى بمخطّط شغل الأراضي: تباين بين البرمجة والتّخطيط	184
1. مجال السّكن: الاستخدام المهيكل لمجال الدراسة	186
1.1. السّكن الفردي	187
1.1.1. على البعد المجالي	187
2.1.1. على البعد الزمني	189
2.1. السّكن الجماعي: كثافة البرنامج أثّرت على احترام توجيهات المخطّط	189
1.2.1. على البعد المجالي	191
2.2.1. على البعد الزمني	193
3.1. السّكن نصف الجماعي	194
2. مجال المرافق العمومية: مخالفة لبرمجة مخطّط شغل الأراضي	196

3. المجال غير المبني: ضعف البرامج المسجلة	198
1.3. المساحات الخضراء	199
2.3. الساحات العمومية	199
3.3. مجال الطّرق	199
ثانيا: تحليل المجال الواقع خارج مخطّط شغل الأراضي: استحواذ كبير على العقار	201
1. قطاع السّكن: هيمنة السّكن الفردي العشوائي	201
1.1. دراسة البعد المجالي	202
2.1. دراسة البعد الزمني	204
2. ممارسات الفاعلين: غياب الرقابة سرَّع وتيرة التّوسع العمراني	205
1.2. الطبيعة القانونية للعقار: سهولة الحصول على قطعة الأرض	205
2.2. النّشاط العقاري الموازي: انتشار للمضاربة العقارية	207
3.2. تسوية الوضعية في إطار القانون 15/08: وضعيات لا تقبل التّسوية	208
4.2. معاينة مخالفات التّعمير: عدم متابعة الإجراءات القانونية	209
5.2. تعدّد مصادر تمويل الإنجاز لكنها تبقى ذاتية	210
6.2. أشغال التّهيئة: دعم غير مباشر للبناء العشوائي	213
ثالثا: تصنيف المشاركة السّكانية في دراسة مراجعة المخطّط التّوجيهي: غياب المشاركة وضعف آليات تفعيلها	215
1. أثناء تسجيل العملية: انعدام المشاركة وبقائها في نفس التّصنيف	215
2. أثناء الموافقة على الدّراسة: ضعف المشاركة	216
3. أثناء مراحل إعداد الدّراسة: انعدام المشاركة	216
4. أثناء مرحلة التّحقيق العمومي: تقهقر لمستوى المشاركة	217
5. أثناء أخذ قرار المصادقة: سقوط درجة المشاركة	217
الخلاصة	221
خلاصة الجزء الميداني	222
الخلاصة العامّة	223
قائمة المراجع	227

الملاحق	249

فهرس الجداول

رقم وعنوان الجدول	رقم الصفحة
الجدول رقم 01: نمو سكان الحضر بالعالم بين (1800 – 2000)	34
الجدول رقم 02: نمو عدد الجزائر بين (1966 – 1998)	35
الجدول رقم 03: نصيب الفرد من المساحات الخضراء في الجزائر	48
الجدول رقم 04: الأطراف الفاعلة ومستوى المشاركة في إعداد المخطّط التّوجيهي	117
الجدول رقم 05: مراحل النّمو السّكاني لبلدية بئرالعاتر	127
الجدول رقم 06: الأحياء السّكنية والتحاصيص المنجزة في إطار الاحتياطات العقارية	135
الجدول رقم 07: أهم مميّزات مراحل التّوسع العمراني لمدينة بئرالعاتر	140
الجدول رقم 08: التّغيرات الدّيمغرافية والمجالية لمدينة بئرالعاتر من: 1962 إلى 2015	141
الجدول رقم 09: استهلاك المجال بمدينة بئرالعاتر في إطار التّوسع العمراني المخطّط	145
الجدول رقم 10: استهلاك المجال بمدينة بئرالعاتر في إطار التّوسع العمراني غير المخطّط	147
الجدول رقم 11: توزيع الأملاك العقارية البلدية	159
الجدول رقم 12: الأملاك العقارية المسيّرة من طرف الوكالة العقارية	163
الجدول رقم 13: توزيع مساحات المرافق العمومية حسب القطاعات	169
الجدول رقم 14: توزيع مساحات الاستخدامات الصّناعية والتّجارية حسب النّشاطات	174
الجدول رقم 15: توزيع الاستخدامات التّرفيهية والمساحات الخضراء والسّاحات العامة	176
الجدول رقم 16: توزيع السّكان والمرافق العمومية على التّجمعات السّكانية ببلدية بئرالعاتر	177
الجدول رقم 17: البرامج التّنموية بالتجمعات السّكانية بين سنتي 2004 و2014	179
الجدول رقم 18: توزيع التجمعات السكانية عبر إقليم ولاية تبسة	182
الجدول رقم 19: عدد السّكنات المقترحة بمخطّط شغل الأراضي $د_1$	186
الجدول رقم 20: مواقع إنجاز برنامج السّكن للخماسي (2010–2014) ببلدية بئرالعاتر	193
الجدول رقم 21: السّكنات المقترحة والمنجزة بمخطّط شغل الأراضي $د_1$	195
الجدول رقم 22: المرافق العمومية المقترحة والمنجزة بمخطّط شغل الأراضي $د_1$	198
الجدول رقم 23: توزيع وتخصيص المساحات بالمجال الواقع خارج مخطّط شغل الأراضي $د_1$	203

الجدول رقم 24: حوصلة المشاركة السكانية على المستوى النّظري وعلى المستوى العملي	218

فهرس الأشكال البيانية

رقم وعنوان الشّكل	رقم الصفحة
الشّكل رقم 01: يوضّح درجات المشاركة السكانية حسب تصنيف (Sherry Arnstein, 1969)	86
الشّكل رقم 02: يوضّح نماذج المشاركة حسب تصنيف الأمم المتحدة سنة 1989	88
الشّكل رقم 03: يوضّح المراحل التي تتم فيها المشاركة السّكانية في إعداد المخطط التوجيهي	116
الشّكل رقم 04: صورة بالأقمار الصناعية تبيّن موقع مدينة بئرالعاتر	124
الشّكل رقم 05: مراحل التّوسع العمراني لمدينة بئرالعاتر	139
الشّكل رقم 06: تباين التّوسع العمراني والنّمو السّكاني	142
الشّكل رقم 07: أنواع التّوسع العمراني	148
الشّكل رقم 08: استخدامات الأرض بمدينة بئر العاتر	167
الشّكل رقم 09: يبين التّوسع العمراني على المدخل الشّمالي والغربي لمدينة بئرالعاتر	172
الشّكل رقم 10: يبين موقع عيّنة الدّراسة	185
الشّكل رقم 11: يبين منطقة مخصّصة للسّكن الفردي أنجزت بها سكنات جماعية	191
الشّكل رقم 12: يبين منطقة مخصّصة للسّكن نصف الجماعي أنجزت بها سكنات جماعية	195
الشّكل رقم 13: يبين مجال إنجاز برامج السّكن الجماعي بمخطّط شغل الأراضي $د_1$	196
الشّكل رقم 14: يبين شبكة الطّرق الرّئيسية المقترحة بمخطّط شغل الأراضي $د_1$	200
الشّكل رقم 15: توزيع وتخصيص المساحات بالمجال الواقع خارج مخطّط شغل الأراضي	204
الشّكل رقم 16: صيغ بيع الأراضي	206
الشّكل رقم 17: صيغ حيازة قطع الأراضي	208
الشّكل رقم 18: الحالات التي تمت معاينتها	210
الشّكل رقم 19: مصادر تمويل الإنجاز	212

فهرس الصّور

رقم وعنوان الصّورة	رقم الصفحة
الصّورة رقم 01: بئر الكاهنة سنة 1959	123
الصّورة رقم 02: منظر عام للمدينة سنة 1957	129

الصّورة رقم 03: ثكنة عسكرية سنة 1961	129
الصّورة رقم 04: حيازة مساحة معتبرة	146
الصّورة رقم 05: حيازة مساحة معتبرة	147
الصّورة رقم 06: موقع قطع الطّريق المزدوج بمرفق عمومي	201
الصّورة رقم 07: تبيّن سكنات في طور الإنجاز	203

الملاحق

- جدول المختصرات
- استمارات الاستبيان والمقابلة

جدول المختصرات

الاختصار	التّسمية باللغة العربية
SNAT	المخطّط الوطني لتهيئة الإقليم
PUD	المخطّط العمراني التّوجيهي
PME	مخطّط التّحديث والتجهيز
ZUP	مناطق التّعمير ذات الأولوية
PUP	المخطّط العمراني المجزأ
PCD	المخطّط البلدي للتّنمية
PSD	المخطّط القطاعي للتّنمية
CADAT	الصندوق الجزائري للتّهيئة العمرانية
ETAU	مكتب الدّراسات للأشغال العمومية والهندسة المعمارية والتّعمير
ECOTEC	مؤسسة البناء والدّراسات التّقنية والاقتصادية
COMEDOR	اللّجنة الدّائمة للدّراسات والتّنمية وتهيئة وتنظيم مدينة الجزائر
POG	مخطّط التّوجيه العام
ANAT	الوكالة الوطنية للتّهيئة العمرانية
PDAU	المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير
URBACO	مركز ألدراسات والإنجاز في التعمير لقسنطينة
EPLF	مؤسّسة ترقية السّكن العائلي
OPGI	ديوان التّرقية وألتسيير العقاري
POS	مخطّط شغل الأراضي
COS	معامل شغل الأرض
CES	معاملا الاستيلاء على الأرض
TOL	معدل شغل المسكن

أدوات جمع المعطيات

01. استمارة الأسئلة:

استمارة موجهة لعيّنة من السّكان

هذه الاستمارة مخصّصة للبحث العلمي، ولن تحمل بما كان أية معلومات شخصية متعلقة بكم، وهي معدّة لجمع معطيات حول بحث علمي في مجال تسيير التّقنيات الحضرية، ويمثل الحي الذي تقيمون فيه حالة لهذه الدراسة.

وبناء عليه يرجى منكم مساعدتنا في ملء هذه الاستمارة بكل دقة وموضوعية.

الباحث

بيانات حول المستجوب

الجنس: .....

السن : .....

المستوى الثقافي: .....**المهنة**.....

تاريخ إتمام انجاز السكن: .....

1- كيف تحصلتم على قطعة الأرض/ السكن ؟

- عن طريق عقد توثيقي ☐
- عن طريق عقد عرفي ☐
- عن طريق وسيط ☐
- حيازة فوضوية ☐
- نوع آخر من الحيازة (حدد) .....

إضافة تعليق:.....

2- هل تحصلتم على رخصة البناء قبل الشروع في الأشغال ؟

نعم ☐

لا ☐ لماذا ؟

.....

3- هل تحترمون المساحة العقارية أثناء الإنجاز ؟

نعم ☐

لا ☐ لماذا ؟

.....

4- هل تمت مراقبتكم أثناء الإنجاز من طرف الجهات المعنية (بلدية، مصالح التّعمير... الخ) ؟

نعم ☐ حدد الجهة المراقبة .....تاريخ المراقبة:.....

لا ☐ ما هو رايكم:.....

5 - ما هو مصدر تمويل انجاز البناية ؟ (يجب ذكر مصادر المبالغ المالية التي تم رصدها في عملية الانجاز، مداخيل ذاتية، راتب شهري، عوائد التجارة والفلاحة، قروض بنكية.....).

تعليق إضافي:.....

6 – ماذا تقترح لو تمت استشارتكم أثناء إعداد أدوات التهيئة والتعمير ؟

(مرافق، مساحات خضراء، قطع أرضية للسّكن الفردي بمساحات اكبر، عمارات للسّكن الجماعي)

اقتراحات أخرى:.....

7– ما رأيك في :

- ممارسات السكان تجاه المدينة.
- ممارسات الهيئات الرسمية (بلدية، مصالح التعمير، مصالح الوكالة العقارية....الخ).

هل هي مقبولة، غير مقبولة.

- ماذا ينقصها ؟
- ماذا تقترح بخصوص التّسيير الجواري للمدينة وإشراك السكان؟

8– ما تقييمك حول نجاح أدوات التّهيئة والتعمير التي تعرفها ؟

- المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير– مقبول ، غير مقبول
- مخطّط شغل الأراضي مقبول، غير مقبول

9– هل مشاركة السّكان ومشاورتهم في تسيير المدينة كافية ؟

نعم ☐ لا ☐ لماذا:.....

02. دليل المقابلة:

هذه الاستمارة مخصّصة للبحث العلمي، ولن تحمل بما كان أية معلومات خاصة أو أسرار مهنية، وهي معدة لجمع معطيات وأراء حول بحث علمي في مجال تسيير التّقنيات الحضرية، وتمثل مدينة بئرالعاتر حالة لهذه الدراسة.

و بناء عليه يرجى منكم مساعدتنا بالإجابة على كل الأسئلة المقدمة لكم.

تقبلوا فائق التقدير والاحترام.

الباحث

01.02. دليل المقابلة بالنسبة لمصالح البلدية:

- بخصوص التسيير العقاري الحضري

1- هل تعاني البلدية من إشكالية نقص العقار الحضري ؟
2- هل تملك البلدية الأوعية العقارية اللازمة لتوسع المدينة ؟
3- هل هناك إشكال في تحويل الأملاك الأخرى التي لا تملكها البلدية ؟
4- لماذا لم تنتهي عملية المسح العقاري الحضري ؟
5- ماذا تقترحون بخصوص التّسيير العقاري الحضري ؟

- بخصوص التّوسع العمراني وارتباطه بأدوات التهيئة والتعمير

6- هل تحوز البلدية على أدوات التّهيئة والتّعمير اللازمة للتّوسع العمراني وللتّسيير الحضري ؟
7- هل تعتمد البلدية على هذه الأدوات في اقتراح مشاريع التّنمية المحلية ؟
8- هل يؤثر تسيير العملية كمشروع لإعداد دراسات أدوات التّعمير على اقتراحات البلديات ؟
9- هل تتم الموافقة على كل اقتراحاتكم ؟
10- هل تعتمد البلدية رفقة مصالح التّعمير للدائرة على هذه الأدوات لتثبيت مختلف المشاريع ؟
11- هل تعتمد البلدية على إجراءات أخرى لاختيار أراضي مشاريع التّوسع العمراني ؟
12- أي المخطّطين يساهم أكثر في التّوسع العمراني PDAU أو POS ؟
13- هل أدوات التّهيئة والتّعمير كافية لعملية التوسع العمراني ؟
14- هل قطاعات التعمير تتوافق مع مشاريع التنمية أم لا ؟
15- هل هناك تداخل بين ما هو مخصص بأدوات التهيئة والتعمير وبين ما هو مسجل كمشاريع ؟
16- هل يتم احترام أحكام أدوات التهيئة والتعمير من طرف كل القطاعات المتدخلة في المدينة ؟
17- هل هناك اقتراحات للتحكم للتوسع العمراني ؟
18- هل ترون أن هناك تسارع في عملية التوسع العمراني بالمدينة، ولماذا ؟
19- هل هناك إفراط في استهلاك العقار الحضري ؟
20- هل هناك بديل لأدوات التهيئة والتعمير على مستوى البلدية ؟

- في مجال احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير

1- هل يتم احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير من طرف السكان؟
2- هل يتم احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير من طرف الهيئات والإدارات العمومية؟
3- من يقوم بتحرير مخالفات التعمير حال حدوثها؟
4- كيف يتم التعامل مع المخالفين (تنفيذ عمليات هدم، إحالة على القضاء، آخر:.....)؟

5- ما هو تقييمكم لنجاح القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البنايات وإتمام انجازها؟
6- هل الحي الفوضوي موضوع دراستنا معني بعملية التسوية في إطار هذا القانون؟
7- ما هو عدد محاضر المخالفات المحررة بهذا الحي؟

- بخصوص المشاركة السكانية في التّخطيط الحضري

1- هل هناك تفاعل ايجابي للسكان تجاه احترام أحكام أدوات التهيئة والتعمير؟
2- هل التمثيل السكاني كاف لإعداد وتنفيذ أدوات التهيئة والتعمير ؟
3- هل تتم استشارة السكان في تسيير المدينة طبقا لقانون البلدية الجديد ؟
4- ما هو نوع الاستشارة والمشاركة الذي تعتمده البلدية تجاه السكان في تسيير المدينة ؟
5- ما هي طرق ووسائل هذه الاستشارة ؟
6- ما تقييمكم للإجراءات التشريعية حول تسيير المدينة بطريقة تشاركية ؟
7- هل يضمن قانون البلدية الجديد حق المواطن في تسيير المحيط الذي يعيش فيه ؟
8- ما هي اقتراحاتكم في هذا الجانب ؟
9- أيهما أفضل للمدينة أن تسير بطريقة أحادية أو متعددة الأطراف ؟

02.02. دليل المقابلة بالنسبة لمصالح مديرية التّعمير والبناء للولاية:

- بخصوص التسيير العقاري الحضري

1- ما هو الدور الذي تلعبه مديريات التعمير والبناء في هذا المجال ؟

2- هل تقدمون كل الدعم التقني للجماعات المحلية ؟

3- هل إمكاناتكم البشرية والمادية كافيتين لتغطية بلديات الولاية المقدرة بـ 28 بلدية ؟

4- هل تطبق البلديات كل الآراء التقنية الصادرة عن مصالحكم ؟

5- هل تنشأ التحصيصات بنفس الكم والكيف كما في السابق ؟

6- هل تلبي أدوات التهيئة والتعمير المصادق عليها كل طلبات البلدية ؟

7- هل تساهمون بتقديم الدعم التقني للبلديات في إطار التسيير العقاري؟

8- هل تطرح عليكم إشكاليات التوسع العمراني غير المخطط ؟

9- ماذا تقترحون في هذا المجال ؟

- بخصوص مراقبة العمران

1- هل تملكون العدد الكافي من مفتشي التعمير لتغطية كل بلديات الولاية ؟

2- هل تصدر البلديات قرارات هدم لكل المخالفات التي يعاينها مفتش التعمير؟

3- هل تتدخل مديريات التعمير والبناء في إصدار قرارات الهدم ؟

4- هل تتدخل مديريات التعمير والبناء لاقتراح إصدار قرارات الهدم طبقا للقانون 29/90 ؟

5- هل تتابعون مدى تنفيذ عقود التعمير ؟

6- ما تقترحون في هذا المجال ؟

- لنتحدث عن القانون رقم 15/08 المتعلّق بمطابقة البنايات وإتمام انجازها

1- هل باشرت كل البلديات في تطبيق هذا القانون ؟

2- ما هو دور مديريات التعمير والبناء في هذا الصدد ؟

3- هل تم قبول كل الملفات المرسلة لكم من البلديات ؟

4- هل هذا القانون كفيل بتسوية كل الوضعيات العالقة ؟

5- هل هذا القانون كفيل بالتحكم في التوسع العمراني ؟

6- ماذا تقترحون في هذا المجال ؟

- **بخصوص أدوات التّهيئة والتّعمير**

1- ما هي الطريقة التي يتم بها اقتراح وتسجيل عمليات لإعداد دراسات أدوات التهيئة والتعمير ؟
2- هل تؤثر مشاركة البلدية في إعداد ومناقشة الدراسات العمرانية على تسيير العملية بصفتكم صاحب المشروع ؟
3- هل تقترح عليكم البلديات أولويات إعداد الدراسات فيما يخص مخططات شغل الأراضي ؟
4- هل يساير التوسع العمراني لبلدية بئرالعاتر توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ؟
5- هل تحترم البلديات آفاق التوسع العمراني المحددة بموجب أدوات التهيئة والتعمير ؟
6- ما هي آليات تثبيت المشاريع الاستثمارية؟ هل هي أدوات التهيئة والتعمير أم إجراءات أخرى ؟
7- ما هو تقييمكم لنجاح أدوات التهيئة والتعمير من ناحية التحكم في التوسع العمراني ؟
8- ما رأيكم في وتيرة التوسع العمراني ببلدية بئرالعاتر مقارنة ببلديات الولاية ؟

03.02. دليل المقابلة بالنسبة لمصالح الوكالة العقارية الولائية:

- بخصوص التسيير العقاري الحضري

1- ما الفرق بين التسيير الحالي والتسيير السابق للعقار الحضري ؟

2- ما الفرق بين اقتناء وتسيير أملاك الدولة وأملاك البلديات ؟

3- هل تبادرون بإنشاء التحاصيص السكنية ؟

4- هل تنتظرون طلبات البلديات لإنشاء تحاصيص جديدة ؟

5- هل تقوم الوكالات العقارية بإنشاء التحاصيص الاجتماعية ؟

6- ما هي الصعوبات التي تتلقاها الوكالات العقارية في الحصول على الأراضي الصالحة للبناء ؟

7- هل توفرون أوعية عقارية لفائدة البلديات من اجل إنشاء مشاريع عمومية ؟

8- ماذا تقترحون في هذا المجال ؟

- بخصوص مراقبة العمران

1- هل تقوم الوكالات العقارية بمساعدة الجماعات المحلية في تطبيق أدوات التهيئة والتعمير؟

2- ما هي مساهمتكم في مجال محاربة البناء اللاشرعي؟

3- هل يتم تبليغ كل مخالفات العمران التي تلاحظونها للجماعات المحلية؟

4- ما هي الإجراءات التي تقومون بها حيال البيع العرفي للأراضي العرشية الواقعة داخل وبمحاذاة المحيطات العمرانية؟

5- هل يتم تغطية كل الطلبات التي تصلكم في مجال:

- السكن.
- القطع الأرضية الصالحة للبناء.
- العقار التجاري والصناعي.

6- هل التسيير الحالي للمحفظة العقارية بمختلف البلديات كفيل بالتحكم في التوسع العمراني للمدن ؟

7- ماذا تقترحون في هذا المجال ؟

04.02. دليل المقابلة بالنسبة لمكتب دراسات خاص:

- بخصوص المساهمة في مجال التهيئة والتعمير

1- كيف تقيمون مساهمة مكاتب الدراسات الخاصة في مجال التهيئة والتعمير؟

2- متى يتم دعوتكم من طرف الفاعلين للاستشارة بحكم اختصاصكم؟

3- هل تلبّون الدعوى ؟

في حالة عدم التلبية لماذا؟.....

.....

4- هل تقدمون اقتراحات للفاعلين في مجال التهيئة والتعمير ؟

5- هل يتم الأخذ باقتراحاتكم ؟

6- هل أدوات التهيئة والتعمير الحالية كفيلة بتسيير ناجح لعمليات التوسع العمراني؟

7- باعتباركم الوحيدين الذين تقومون بإعداد دراسات رخص التجزئة ورخص البناء للتّحاصيص

- هل تحض هذه الدراسات بالقبول من طرف الفاعلين ؟
- هل تحض هذه الدراسات بالقبول من طرف السكان ؟
- ما النقص الملاحظ في الدراسات ؟
- ما هي الايجابيات الملاحظة في الدراسات ؟

8- حسب رأيكم لماذا لا يحترم السكان قوانين التعمير والبناء ؟

- بخصوص المشاركة في إعداد الدّراسات العمرانية

1- هل تتم دعوتكم لحضور مراحل عرض مختلف الدراسات العمرانية التي تقوم بها البلدية ؟

2- ما تقييمك لطريقة المشاورة والمشاركة السّكانية المتبعة من طرف المصالح المعنية ؟

3- ما تقييمك لنجاعة أدوات التّهيئة والتّعمير في مجال:

- المحافظة على العقار الحضري
- التحكم في نمو وتوسع المدن
- المحافظة على النسيج العمراني والتراث المعماري.
- التناسق والانسجام الحضري بين مختلف قطاعات المدينة.

4- ما هي اقتراحاتكم للتحكم في توسع مدينة بئرالعاتر والمحافظة على العقار الحضري ؟

ملخص:

يندرج هذا البحث ضمن المواضيع المتداولة ولكنه يبقى دائما موضوع الساعة، وهو يتعلق بديناميكية التوسع العمراني وانعكاساته، إن مجال الدراسة يخص مدينة بئر العاتر بولاية تبسة الحدودية مع الجمهورية التونسية، والذي يعد كمثال توضيحي للمشاكل المطروحة على المستوى الوطني. تكمن أصالة هذا العمل في معالجة الإشكالية بالنسبة لأدوات التهيئة والتعمير وكذا ممارسات الفاعلين، وهذا لغرض وضع أسس لتهيئة متناسقة تقود للتحكم الفعلي في التوسع العمراني.

تتشكل الأطروحة من جزئين، يتعلق الأول بالمرحلة النظرية للبحث التي توضح بشكل عام مفاهيم وخصوصيات التوسع العمراني، وأهم ما توصلت له البحوث العلمية في هذا الشأن، كما يقدم بالإضافة إلى ذلك تفاصيل وتوضيحات شاملة عن تسيير العقار الحضري في الجزائر، الذي يكتسي أهمية بالغة لارتباطه بالتوسع العمراني، وفي نهاية هذا الجزء يتطرق البحث بشكل مفصل للدور الذي تلعبه أدوات التهيئة والتعمير من حيث أهميتها في التخطيط الحضري ومن حيث فشلها في التحكم في التوسع العمراني.

يمثل الجزء الثاني جوهر الموضوع من خلال استغلال مجال الدراسة؛ بدءا بتقديم مدينة بئر العاتر والتطرق لتوسعها العمراني، ويلي ذلك وصف لممارسات الأطراف الفاعلة في المدينة وعلاقتها باستخدام الأراضي وكذا التوسع العمراني، ويختتم هذا الجزء بتحليل الديناميكية الحضرية بمقاربة تعتمد على الملاحظة ودراسة أدوات التعمير والتحقيق الميداني المباشر.
الكلمات المفتاحية: التّوسع العمراني، الفاعلون، العقار الحضري، أدوات التّهيئة والتّعمير، بئر العاتر

Résumé:

Cette recherche s'inscrit dans une thématique récurrente mais toujours d'actualité. Elle a trait à la dynamique de l'extension urbaine de la ville de Bir El Ater, dans la wilaya de Tébessa, une ville frontalière à la Tunisie, mais ce n'est qu'un exemple pour illustrer des problèmes se posant à l'échelle nationale. L'originalité de ce travail réside dans le fait d'un traitement par rapport aux outils de l'aménagement et de l'urbanisme et par rapport aux pratiques des acteurs, le tout pour pouvoir jeter les bases d'un aménagement cohérent menant à une maîtrise effective de l'extension urbaine.

Le texte se compose de deux parties. La première partie correspond à la phase théorique de la recherche, elle explique les tenants et aboutissants de l'extension urbaine, d'une manière générale, tout en faisant part de l'état de l'art concernant cet aspect. Elle donne également des précisions exhaustives sur la gestion du foncier urbain en Algérie, ceci étant très utile, vu la relation de cet élément avec l'extension urbaine. Elle prend fin par un tableau très fouillé sur le rôle tenu par les instruments de l'urbanisme, du point de vue de leur importance dans la planification urbaine mais aussi du point de vue de leur échec dans la maîtrise de l'extension urbaine.

La deuxième partie est le cœur du sujet, car c'est ici que le terrain d'étude a été investi. Elle commence par une présentation de la ville de Bir El Ater et par un aperçu sur son extension urbaine. Elle est suivie d'une description des pratiques des acteurs de la ville et de leurs relations avec l'utilisation du sol et l'extension urbaine. Cette partie s'achève par une analyse de la dynamique urbaine selon une démarche reposant sur l'observation, l'étude des documents d'urbanisme et de l'enquête directe.
Mots-clés: extension urbaine, acteurs, foncier urbain, instruments d'aménagement et d'urbanisme, Bir el Ater.

Abstract:

This research is part of a recurring theme but still relevant. It relates to the dynamics of the urban extension of the city of Bir El Ater, in the wilaya of Tébessa, a border town with Tunisia, but this is only an example to illustrate problems facing the city national scale. The originality of this work resides in the fact of a treatment compared to the tools of the planning and urban planning and in relation to the practices of the actors, all in order to be able to lay the bases of a coherent organization leading to a effective control of urban extension.

The text consists of two parts. The first part corresponds to the theoretical phase of the research; it explains the ins and outs of urban extension in a general way, while sharing the state of the art concerning this aspect. It also gives exhaustive details on the management of urban land in Algeria, this being very useful given the relationship of this element with the urban extension. It ends with a very detailed picture of the role played by urban planning instruments, from the point of view of their importance in urban planning but also from the point of view of their failure to control urban extension.

The second part is the heart of the subject, because it is here that the field of study was invested. It begins with a presentation of the city of Bir El Ater and an overview of its urban extension. It is followed by a description of the practices of the actors of the city and their relations with land use and urban extension. This part ends with an analysis of urban dynamics using an approach based on observation, the study of planning documents and direct inquiry.
Keywords: urban extension, actors, urban land, planning and urban planning instruments, Bir el Ater.