



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العربي التبسي - تبسة-
كلية العلوم الدقيقة و علوم الطبيعة و الحياة
قسم علوم الأرض والكون



مذكرة ماستر

ميدان: علوم الأرض والكون
الشعبة: جغرافيا و تهيئة الإقليم
تخصص: تهيئة حضرية

العنوان

تسوية البنايات العشوائية ومطابقتها طبقا للقانون 15/08
الواقع والتحديات بعد عشرية من التطبيق
-مدينة تبسة نموذجا-

من إعداد الطلبة

- براهيم عز الدين
- زواري محمد

أمام لجنة المناقشة

جامعة العربي التبسي	رئيسا	أستاذ مساعد ب	جابري محمد
جامعة العربي التبسي	ممتحنا	أستاذ محاضر ب	جنون إبراهيم
جامعة العربي التبسي	مقررا	أستاذ محاضر ب	بولمعيز حسين

السنة الجامعية: 2018-2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وعرفان

نتوجه بالشكر والحمد إلى الله عز وجل الذي وفقنا في انجاز هذا
البحث العلمي

كما نتوجه بجزيل الشكر والعرفان إلى الأستاذ المشرف على البحث
الذي تابع خطواته خطوة بخطوة، وزودنا بكل ما عنده من نصائح
وتوجيهات قيمة وكان له الفضل في انجاز هذه المذكرة الدكتور
بولمعيز حسين

كما لا يفوتنا أن نتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى الأساتذة أعضاء لجنة
المناقشة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة.

دون أن ننسى شكرنا لكل أساتذة قسم علوم الأرض والكون تخصص
تهيئة حضرية بجامعة - تبسة - الذين أطرونا خلال مسارنا العلمي في
مرحلة الماجستير

كما نتوجه بجزيل الشكر والعرفان إلى كل من ساعدنا على اخراج هذه
المذكرة بشكلها النهائي *الدكتورة فراد راضية والأخت لسود ريم*
كما لا يفوتنا أن نتقدم بكل عبارات الشكر والعرفان لكل من ساهم
من قريب أو من بعيد في انجاز هذه المذكرة
لكم منا كل الشكر والعرفان

إهداء

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع:

إلى روح أبي الطاهرة رحمة الله عليه

إلى أمي الغالية أطال الله في عمرها

إلى رفيقة دربي زوجتي

إلى قرية عيني أولادي * أحمد أنس، عبد الودود، ريتال *

إلى كل أفراد أسرتي إخوتي وأخواتي وكل أبنائهم

إلى من تكبد معي تعب وعناء انجاز هذه المذكرة الأخ * محمد *

إلى كل أساتذتي

إلى كل زملاء دفتي 2018/2019

إلى كل من ساعدني في انجاز هذه المذكرة من قريب أو من بعيد

* عز الدين براهيم *

إهداء

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع:

إلى روح الوالدين الكريمين رحمة الله عليهما

إلى رفيقة دربي زوجتي

إلى قرة عيني أولادي * أحمد ياسين، براءة، أيوب عبد الرحيم*

إلى كل أفراد أسرتي إخوتي وأخواتي وكل أبنائهم

إلى من تكبد معي تعب وعناء انجاز هذه المذكرة الأخ * عز الدين *

إلى كل أساتذتي

إلى كل زملاء دفتعي 2018/2019

إلى كل من ساعدني في انجاز هذه المذكرة من قريب أو من بعيد

* زواربي محمد *

المخلص:

عرفت الجزائر نموا كبيرا للسكان ترتب عنه عجز سكني كبير خصوصا بالمدن الكبرى، التي عرفت هجرة ريفية كبيرة نتج عنها استيطان سكاني بشكل فوضوي داخل المدن و على أطرافها. هذه الوضعية دفعت بالسكان إلى انتهاج مختلف الأساليب بغية تلبية حاجاتهم من السكن معتمدين في ذلك على مواردهم الخاصة و الذاتية في بناء سكنات فردية، تفتقر غالبيتها للمعايير التقنية الخاصة بالعمران و التعمير، كما أن العديد منها بقي غير مكتمل البناء سواء من الناحية الإنشائية أو الجمالية.

أمام هذه المعضلة سعت الدولة الجزائرية إلى سن العديد من القوانين و التنظيمات التي من شأنها تنظيم سوق العقار و تسوية البناءات سواء الفوضوية منها، أو تلك التي يحوز أصحابها على رخص البناء غير أنهم لم يلتزموا بمعايير البناء طبقا للقانون. إذ يعد القانون 15/08 الصادر بتاريخ 20 جويلية 2008 و الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، أحد أهم التدابير القانونية التي انتهجتها الدولة في هذا المجال. هذا الأخير الذي عرف عند انطلاقة العديد من العراقل، مما جعل نسبة انخراط السكان فيه ضعيفة. هذا ما جعل الدولة تلجأ إلى تمديده مع إضفاء نوع من المرونة عليه من خلال إدراج تدابير تبسط كفاءات تحقيق مطابقة المباني من أجل إتمام إنجازها كما جاء ذلك في التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012.

بعد مرور قرابة عشر سنوات من بداية تطبيق القانون 15/08، و بغية الوقوف على مدى نجاعة هذا القانون في تسوية البناءات و مطابقتها، و تحديد مختلف العراقل و التحديات التي تحول دون تطبيقه و نجاحه، جاءت هذه الدراسة التي ركزنا فيها بحثنا على مدينة تبسة، التي يعرف نسيجها الحضري انتشارا كبيرا للسكنات العشوائية الصلبة القابلة للتسوية، ناهيك على وجود نسبة كبيرة من السكنات غير مكتملة البناء و التي تشوه المشهد العمراني للمدينة.

الكلمات المفتاحية:

السكن العشوائي، تسوية البناءات و مطابقتها، القانون 15/08، تبسة.

ABSTRACT:

Algeria has experienced a great population growth, resulting a large housing deficit, especially in big cities, which experienced a large rural migration resulting a chaotic settlement in and around the cities. This situation has led the population to adopt various methods to fulfill their housing needs, relying on their own resources to build individual dwellings, most of which lack technical standards for urbanization and reconstruction, besides that, many of it have not yet been completed, neither structurally nor aesthetically

Facing this dilemma, the Algerian state endeavored to enact many laws and regulations that would regulate the real estate market and the settlement of buildings, whether chaotic, or those whose owners have the building permits, but they did not comply with building standards according to the law. Law 08/15 of July the 20th, 2008, which defines the rules for the conformity of buildings and the completion of their completion, and which is one of the most important legal measures adopted by the State in this domain. The latter, which faced many obstacles at the start, which made a low rate of population involvement. This has led the State to extend it with some flexibility by introducing measures that simplify the manner of achieving the conformity of buildings in order to complete their completion, as stated in the Joint Ministerial Instruction No. 04 of September the 06th, 2012.

Nearly ten years after the application of Law 08/15, and in order to determine the effectiveness of this law in the settlement of buildings and their conformity, and to identify the various obstacles and challenges that prevent its application and success, this study is made, focused on the city of Tebessa, Whose urban fabric is known to have a large number of settlements that can not be settled, not to mention a large percentage of unfinished housing that distort the urban landscape of the city.

key words:

Random Housing, Settlement and Matching of Buildings, Law 08/15, Tebessa.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة	المحتويات
	شكر وعرهان
	فهرس المحتويات
	فهرس الخرائط
	فهرس الجداول
	فهرس الأشكال
	فهرس الصور
الفصل التمهيدي	
02	المقدمة العامة
04	1- أسباب اختيار الموضوع
05	2- اشكالية البحث
05	3- فرضيات الدراسة
06	4- أدوات التحقق من صحة الفرضيات
08	5- الدراسات السابقة حول الموضوع
10	6- منهجية البحث
11	7- مراحل البحث
13	8- خطة البحث (مخطط العمل)
الفصل الأول: الاطار النظري للدراسة	
15	مقدمة الفصل
16	المبحث الأول: مفاهيم حول السكن العشوائي
16	المطلب الأول: تعريف السكن العشوائي، سماته وأنواعه
16	1- تعريف السكن العشوائي
19	2- سمات السكن العشوائي
19	3- أنواع السكن العشوائي
20	المطلب الثاني: تاريخ ظهور السكن العشوائي
20	المطلب الثالث: عوامل نشأة وظهور السكن العشوائي
23	المطلب الرابع: أنماط وخصائص السكن العشوائي
23	1- أنماط السكن العشوائي
24	2- خصائص السكن العشوائي

فهرس المحتويات

27	المطلب الخامس: التأثيرات السلبية للسكن العشوائي
27	1- المشاكل المنجزة عن السكن العشوائي
29	2- الأخطار الناجمة عن السكن العشوائي
29	3- انعكاسات السكن العشوائي
30	المطلب السادس: أساليب معالجة السكن العشوائي
32	المطلب السابع: بعض التجارب الدولية في معالجة مشكل البناء الفوضوي
37	المبحث الثاني: السكن العشوائي في الجزائر
37	المطلب الأول: واقع السكن العشوائي في الجزائر
38	المطلب الثاني: أسباب ظهور السكن العشوائي في الجزائر
40	المطلب الثالث: عوامل انتشار ظاهرة السكن العشوائي
40	1- العوامل القانونية
42	2- العوامل الادارية
43	3- العوامل الاجتماعية
43	4- العوامل الاقتصادية
44	المبحث الثالث: السياسات المنتهجة لمعالجة السكن العشوائي
44	المطلب الأول: تسوية البناءات العشوائية قبل سنة 2008
48	المطلب الثاني: تسوية البناءات العشوائية بعد سنة 2008
48	المطلب الثالث: أسباب تردد السكان في إقبالهم على تسوية السكنات
49	المبحث الرابع: ماهية قانون تسوية البناءات 15/08
49	المطلب الأول: مفهوم قانون مطابقة البناءات وإتمام إنجازها 15/08
49	1- تعريف القانون 15-08
50	2- أهداف القانون 15-08
50	3- أهمية القانون 15-08
50	المطلب الثاني: مضمون القانون 15-08 والبناءات القابلة وغير القابلة للتسوية في إطاره
50	1- مضمون القانون 15-08
51	2- البناءات القابلة وغير القابلة للتسوية في إطار القانون 15-08
52	المطلب الثالث: خصائص القانون 15-08 ومدة صلاحيته
52	1- خصائص القانون 15-08

فهرس المحتويات

53	2- مدة صلاحية القانون 15-08
53	المطلب الرابع: إجراءات تسوية البناءات في إطار القانون 15-08
55	المطلب الخامس: العقوبات المترتبة على مخالفات تحقيق المطابقة التي جاء بها القانون
57	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: مدينة تبسة (دراسة جغرافية عامة)	
59	مقدمة الفصل
60	المبحث الأول: مدينة تبسة: الدراسة الطبيعية
60	المطلب الأول: دراسة الموقع
60	1- خصائص الموقع
63	2- أهمية الموقع
63	المطلب الثاني: التضاريس
63	1- الجبال
63	2- السهول
63	3- الانحدارات
65	المطلب الثالث: المناخ
65	1- الحرارة
65	2- الأمطار
66	3- الرياح
67	المطلب الرابع: الشبكة الهيدروغرافية
69	المبحث الثاني: مدينة تبسة: الدراسة البشرية (الخصائص السكانية)
69	المطلب الأول: نمو السكان
69	1- مرحلة ما قبل الاستقلال
69	2- مرحلة ما بعد الاستقلال
71	المطلب الثاني: التوزيع المكاني للسكان
72	المطلب الثالث: التراكيب السكانية
72	1- التراكيب النوعية والعمرية للسكان
77	2- التراكيب الاقتصادية للسكان
82	3- البنية التعليمية للسكان

فهرس المحتويات

87	المطلب الرابع: التجهيزات والهياكل القاعدية
87	1- التجهيزات
91	2- الهياكل القاعدية
98	المبحث الثالث: مدينة تبسة: الدراسة العمرانية
98	المطلب الأول: تاريخ ونشأة المدينة
101	المطلب الثاني: النمو الحضري ومراحلها بالمدينة
101	1- النمو الحضري
101	2- مراحل التطور العمراني
104	المطلب الثالث: أدوات التهيئة والتعمير بالمدينة
104	1- فترة ما قبل 1990
105	2- فترة ما بعد 1990
106	المطلب الرابع: واقع الحضيرة السكنية بالمدينة
106	1- تطور الحضيرة السكنية بمدينة تبسة
107	2- التوزيع المكاني للسكنات في بلدية تبسة
108	3- معدل استخدام السكن (TOL)
108	4- معدل استخدام الغرفة (TOP)
109	5- أنماط السكنات في البلدية
114	خلاصة الفصل
الفصل الثالث: السكن العشوائي وأساليب معالجته بمدينة تبسة	
116	المبحث الأول: واقع السكن العشوائي بمدينة تبسة
116	المطلب الأول: أسباب وعوامل نشأة السكن العشوائي بمدينة تبسة
120	المطلب الثاني: الانتشار المكاني للسكن العشوائي بمدينة تبسة
123	المطلب الثالث: الخصائص العمرانية للسكن العشوائي بمدينة تبسة
126	المطلب الرابع: أنماط السكن العشوائي حسب الحالة الإنشائية بمدينة تبسة
126	المطلب الخامس: السكن العشوائي و أثره على التوسع الحضري بمدينة تبسة
129	المطلب السادس: لمحة عامة عن موقع الدراسة (حي الزاوية نموذجاً)
130	المبحث الثاني: تسوية البناءات العشوائية بالمدينة في ظل قانون 15/08
130	المطلب الأول: سيرورة القانون: دراسة وصفية إحصائية
136	المطلب الثاني: سيرورة القانون: دراسة ميدانية تحليلية

فهرس المحتويات

164	المبحث الثالث: اقتراحات وتوصيات لمعالجة السكن العشوائي
164	المطلب الأول: اقتراحات لإثراء قانون تسوية البناءات 15/08
169	المطلب الثاني: اقتراحات عامة لتسوية البناءات العشوائية
169	1- اقتراحات لمعالجة السكن العشوائي عامة
170	2- اقتراحات لمعالجة السكن العشوائي بمنطقة الدراسة
174	الخلاصة العامة
177	قائمة المراجع
الملاحق	

فهرس الجداول

فهرس الجداول

الرقم	العنوان	الصفحة
01	المعدل الشهري لدرجة الحرارة خلال سنة 2015	65
02	معدل التساقط الشهري لمدينة تبسة خلال سنة 2015	66
03	اتجاه الرياح وتكرار هبوبها في مدينة تبسة	67
04	تطور معدلات نمو سكان مدينة تبسة (1966 - 2008)	70
05	توزيع السكان المقيمين من الأسر العادية والجماعية حسب بلدية الإقامة والتشتت	71
06	توزيع السكان حسب الفئات والبنية النوعية	73
07	التركيب العمري للسكان	75
08	توزيع الأسر العادية والجماعية حسب بلدية وحسب بلدية الإقامة والتشتت ومتوسط حجم الأسر	76
09	توزيع السكان ونسبة النشاط ومعدل الاستخدام والبطالة ببلدية تبسة سنة 2008	77
10	توزيع سكان الناشطين وغير الناشطين في بلدية تبسة سنة 2008	78
11	معدل البطالة في بلدية تبسة لسنة 2008	79
12	تطور توزيع السكان العاملين حسب فروع النشاط الاقتصادي في بلدية تبسة 2008	80
13	التركيبة النسبية لسكان (6 سنوات فأكثر) حسب مستوى التعليمي ببلدية تبسة 2008	83
14	نسبة تغطية المساكن المشغولة بشبكات المرافق في بلدية تبسة سنة 2008	94
15	تطور حضيرة سكن مقارنة بعدد السكان ببلدية تبسة خلال فترة (1998-2014)	106
16	تطور نسبة شغل المسكن TOL	106
17	التوزيع المكاني لحضيرة السكن ببلدية تبسة سنة 2008	107
18	عدد المساكن ومعدل استخدامها في بلدية تبسة 2008	108
19	توزيع عدد المساكن المشغولة حسب عدد الغرف في بلدية تبسة 2008	109
20	توزيع حضيرة السكن حسب حالة شغل المسكن في بلدية تبسة سنة 2008	110

فهرس الجداول

111	توزيع المساكن المشغولة حسب نمط البناية في بلدية تبسة سنة 2008م	21
116	مراحل تطور السكان ومعدلات النمو بين (1870 - 2008)	22
118	مدينة تبسة الوافدون من و إلى بلديات الولاية لسنة 2016	23
121	توزيع السكنات العشوائية حسب الأحياء في بلدية تبسة سنة 2008م	24
130	توزيع عدد الملفات المستقبلية في إطار قانون 15/08 في بلدية تبسة خلال الفترة (2008- 2018)	25
131	توزيع نسبة ملفات السكنات العشوائية على مستوى بلدية تبسة حسب القطاعات خلال الفترة (2008- 2018)	26
134	توزيع عدد الملفات التي تمت دراستها في إطار قانون 15/08 في بلدية تبسة خلال الفترة (2008- 2018)	27
136	توزيع المبحوثين حسب السن	28
137	توزيع المبحوثين حسب الجنس	29
138	توزيع المبحوثين حسب الحالة العائلية	30
139	توزيع المبحوثين حسب عدد أفراد الأسرة	31
140	توزيع المبحوثين حسب المستوى التعليمي	32
141	توزيع المبحوثين حسب مدى حصولهم على شهادة علمية (ديبلوم)	33
142	توزيع المبحوثين حسب الحالة المهنية	34
143	توزيع المبحوثين حسب السكن الأصلي	35
144	توزيع المبحوثين حسب الأسباب التي دفعتهم إلى الهجرة	36
145	توزيع المبحوثين حسب مدى اتصال السلطات المحلية بهم	37
145	يبين كيف كانت طريقة الاتصال	38
146	يبين توقعات المبحوثين لتعامل السلطات المحلية معهم	39
147	يوضح مادة البناء المستعملة في أسقف مساكن المبحوثين	40
148	يوضح مادة بناء الجدران	41
148	يوضح ما إذا كان هيكل البناء متمم أم لا	42
149	يبين ملكية المبحوث للمخطط المعماري	43

فهرس الجداول

150	يوضح شروط السكن المتوفرة في مساكن المبحوثين	44
151	يبيّن مدى رغبة المبحوثين في تغيير محل السكن	45
152	يوضح دوافع المبحوثين لتغيير السكن	46
152	يبيّن رغبة المبحوثين في توسعة السكن	47
153	يوضح أسباب عدم رغبة المبحوثين في توسعة السكن	48
154	يوضح مدى قيام السلطات المحلية بالاحصاءات	49
155	يبيّن علم المبحوثين بالوضعية العقارية المبني عليه مسكنهم	50
156	يوضح الطبيعة القانونية للعقار	51
156	يوضح قرار السلطات بتهديم السكنات	52
157	يوضح الأسباب التي حالت دون تنفيذ القرار	53
158	يبيّن مدى علم المبحوثين بوجود قانون لتسوية البناءات الفوضوية	54
159	يوضح ما اذا تم مراسلة السلطات المحلية للمبحوثين من اجل تسوية سكناتهم في اطار هذا القانون	55
159	يوضح ما اذا تم انخراط المبحوثين في القانون	56
160	يبيّن دوافع الانخراط في القانون	57
161	يبيّن فترة الانخراط في القانون	58
162	يوضح الأسباب التي منعت المبحوثين من الانخراط في القانون	59
163	يوضح التغييرات التي حدثت على مساكن المبحوثين	60

فهرس الأشكال

فهرس الأشكال

الرقم	العنوان	الصفحة
01	تمثيل بياني يوضح المعدل الشهري لدرجة الحرارة خلال سنة 2015	65
02	تمثيل بياني يوضح تغير كميات التساقط خلال الأشهر لسنة 2015	66
03	تطور السكان بمدينة تبسة (1966-2008)	71
04	التوزيع المكاني لسكان تبسة 2008	72
05	الهرم السكاني لبلدية تبسة 2008	74
06	التركيب العمري للسكان	75
07	التوزيع المكاني للأسر	76
08	توزيع سكان الناشطين وغير الناشطين في بلدية تبسة سنة 2008	78
09	تطور توزيع السكان العاملين حسب فروع النشاط الاقتصادي في بلدية تبسة 2008	80
10	التطور العمراني لمدينة تبسة	102
11	التوزيع المكاني لحضير السكن لبلدية تبسة 2008	107
12	توزيع المساكن المشغولة حسب عدد غرف بلدية تبسة 2008	109
13	توزيع حضير السكن حسب حالة شغل المسكن لبلدية تبسة 2008	110
14	توزيع المساكن المشغولة حسب نمط البناية بلدية تبسة 2008	111
15	تعداد السكان من سنة 1870 إلى غاية 2008	117
16	معدل نمو السكان من سنة 1870 إلى غاية 2008	117
17	الوافدون من وإلى ولاية تبسة 2016	119
18	توزيع السكنات العشوائية حسب الأحياء	122
19	توزيع عدد الملفات المستقبلية في اطار قانون 08-15 ببلدية تبسة خلال فترة 2008-2018	130
20	توزيع نسب عدد السكنات العشوائية على مستوى بلدية تبسة حسب القطاعات خلال الفترة (2008-2018).	132
21	توزيع عدد الملفات التي تمت دراستها في اطار قانون 08-15 ببلدية تبسة خلال فترة 2008-2018	134
22	توزيع المبحوثين حسب السن	136
23	توزيع المبحوثين حسب الجنس	137
24	توزيع المبحوثين حسب الحالة العائلية	138

فهرس الأشكال

139	توزيع المبحوثين حسب عدد أفراد الاسرة	25
140	توزيع المبحوثين حسب المستوى التعليمي	26
141	توزيع المبحوثين حسب مدى حصولهم على شهادة علمية	27
142	توزيع المبحوثين حسب الحالة المهنية	28
143	توزيع المبحوثين حسب السكن الأصلي	29
144	توزيع المبحوثين حسب الأسباب التي دفعتهم إلى الهجرة	30
145	توزيع المبحوثين حسب مدى اتصال السلطات المحلية بهم	31
146	يبين طريقة السلطات في الاتصال بالمبحوثين	32
146	يبين توقعات المبحوثين لتعامل السلطات المحلية معهم	33
147	يوضح المادة المستعملة في أسقف المساكن	34
148	يوضح مادة بناء الجدران	35
149	يوضح إتمام هيكل البناء	36
149	يوضح ملكية المبحوث للمخطط المعماري	37
150	يوضح شروط السكن المتوفرة في مساكن المبحوثين	38
151	يبين رغبة المبحوثين في تغيير محل السكن	39
152	يوضح دوافع المبحوثين لتغيير السكن	40
153	يبين رغبة المبحوثين في توسعة السكن	41
154	يوضح أسباب عدم رغبة المبحوثين في توسعة السكن	42
154	يبين مدى قيام السلطات المحلية بالاحصاءات	43
155	يبين علم المبحوثين بالوضعية العقارية المبني عليه مسكنهم	44
156	يوضح الطبيعة العقارية للعقار	45
157	يوضح قرار السلطات تهديم السكنات	46
157	يوضح الأسباب التي حالت دون تنفيذ القرار	47
158	يبين مدى علم المبحوثين بوجود قانون لتسوية البناءات الفوضوية	48
159	يوضح مراسلة السلطات المحلية للمبحوثين من اجل تسوية سكناتهم في اطار القانون	49
160	يوضح انخراط المبحوثين في القانون	50
160	يبين دوافع الانخراط في القانون	51
161	يبين فترة الانخراط في القانون	52

فهرس الأشكال

162	يوضح الأسباب التي منعت المبحوثين من الانخراط في القانون	53
163	يوضح التغييرات التي حدثت على مساكن المبحوثين	54



فهرس الخرائط

فهرس الأشكال

الصفحة	العنوان	الرقم
61	الموقع الجغرافي لمدينة تبسة	01
61	موقع ولاية تبسة بالنسبة للجزائر	02
62	الموقع الإداري لمدينة تبسة	03
64	خريطة الانحدارات لمدينة تبسة	04
68	وضعية مدينة تبسة واتجاهات توسعها بالنسبة للشبكة المائية داخل الحوض التجميحي	05
68	توزيع الأودية العابرة للمدينة ومناطق التعرض للفيضانات عبر القطاعات العمرانية	06
84	توزيع مؤسسات التعليم الابتدائي بمدينة تبسة	07
85	توزيع مؤسسات التعليم المتوسط والثانوي عبر قطاعات بلدية تبسة	08
86	توزيع مؤسسات التعليم الثانوي عبر القطاعات ببلدية تبسة	09
87	موقع جامعة الشيخ العربي التبسي بالقطاع	10
92	أهم محاور الطرق بمدينة تبسة	11
93	شبكة الشوارع والطرق الرئيسية بمدينة تبسة	12
101	امتداد العمران نحو المنطقة الجبلية	13
120	مناطق انتشار السكن العشوائي في مدينة تبسة سنة 2016	14
128	اقتراحات التوسع العمراني حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU	15
133	موضع الأحياء العشوائية محل الدراسة حسب تقسيم المجال الحضري لمدينة تبسة الى قطاعات حضرية	16
133	توزيع السكان وكثافتهم عبر القطاعات العمرانية لمدينة تبسة	17

فهرس الصور

فهرس الصور

الصفحة	العنوان	الرقم
124	بناء فوضوي فوق أرض فلاحية	01
125	مشاكل البناء العشوائي	02
126	سكن عشوائي هش بحي سكانسكا	03
129	موقع منطقة الدراسة (حي الزاوية)	04



المقدمة العامة



المقدمة العامة

إن المتمتع في كلمة السكن غير القانوني، الفوضوي، العشوائي أو غير المدمج، يدرك لأول وهلة أن الظاهرة ناتجة عن تلبية الحاجيات الضرورية للحياة لكن في انعدام للشروط المنصوص عليها بها وفقا للقوانين المؤطرة لل عمران و التعمير .

هذا التوجه في ميدان التعمير والإسكان كان حتمية لا مفر منها، لأن المجتمع ككل والوافدين الجدد إلى الوسط الحضري خاصة، غالبا ما يكونون في أمس الحاجة لسقف يأويهم ويمكنهم من العيش الكريم. لكن في ظل عوامل اقتصادية وبشرية غير متكافئة و توسع الاختلالات في كل الميادين لاسيما في مجال السكن الذي يترجم جليا المفارقات و التباينات بين أفراد المجتمع، مع وجود فوارق مجالية واضحة المعالم و التي تبدو جلية على أرض الواقع.

تعتبر الجزائر من أهم الدول النامية التي تشهد زيادة مستمرة في معدلات النمو الحضري، و ذلك بسبب التحولات الاقتصادية والاجتماعية التي تمر بها، إذ أنها عرفت خلال المرحلة الاستعمارية نموا سكانيا بطيئا نتيجة تداعيات الحروب و الظروف المعيشية السيئة. أما خلال مرحلة الاستقلال، فقد شهدت انفجارا سكانيا كبيرا نتيجة لارتفاع نسبة النمو الديمغرافي، مما أدى إلى تضاعف سكان المدن نتيجة الهجرة من الريف نحو المدينة بحثا عن العمل ومستوى معيشي أفضل، مما جعل واقع المدينة يعاني من مشاكل عديدة لعل من أبرز مظاهرها انتشار البناء العشوائي أو ما يصطلح عليه بالبناء الفوضوي. هذا الأخير شكل عائقا أمام تطبيق مختلف المخططات العمرانية مما أثر سلبا على التنمية العمرانية. كما ان انتهاج الجزائر لسياسة التصنيع بعد الاستقلال و تركزها داخل المدن خصوصا الكبرى منها، و تهميش دور القطاع الفلاحي و الريف عموما، كل ذلك شكل عاملا هاما ومباشرا في زيادة جذب سكان الريف نحو هذه المدن. هذه المناطق المتخلفة بدأ يتسع نطاقها وتنتشر أكثر مما مضى، فأصبحت الدولة في أغلب الأحيان غير قادرة على تلبية حاجيات التوسع العمراني مما اضطر السلطات المعنية إلى إصدار جملة من القوانين الرامية لتسوية وضعية البناء غير الشرعي.

و يشكل العقار في الجزائر هاجسا كبيرا بالنسبة للدولة في حد ذاتها وبالنسبة للملاكين الخواص أيضا، لذلك حاز العقار على اهتمام كبير من طرف المشرع من أجل معالجته والمحافظة عليه، خصوصا بعد توجه الجزائر نحو الاقتصاد الحر الذي يعد العقار أحد أهم ركائز الاستثمار فيه، وهو ما تجسد في الترسانة الكبيرة من القوانين التي أصدرتها الدولة منذ بداية التسعينات.

إن وجود الكثير من التجمعات السكنية التي لا يملك قاطنوها سندات رسمية، والبعض الآخر تعتبر سنداتهم باطلة في نظر القانون لوجود خلل إجرائي في نشأتها، أو أنها ناقصة و غير مدعومة برخصة البناء، ناهيك عن وجود بنايات غير مكتملة سواء من حيث الواجهة الخارجية (الجمالية) أو الداخلية، فضلا عن الانتشار الكبير للعقار الفوضوي الذي أدى إلى وجود تجمعات سكنية غير مهيأة وغير منظمة، ولا تتوفر على مختلف الشبكات القاعدية(التطهير، الماء، الكهرباء...). أمام هذه الوضعية

أصبحت الدولة عاجزة عن مراقبة حركة العقار عموما و السكني منه خصوصا، هذا ما خلق وضعية معقدة تتسم أساسا في وجود العديد من التجمعات العمرانية العشوائية، و التي تحتوي على سكنات ذات نمط عمراني حديث و له قابلية للسكن، يوحى للناظر في أول الامر أنها عبارة عن سكنات قانونية. ورغبة في تسوية هذه البناءات العشوائية، جاء تدخل المشرع الجزائري كحاشية من أجل هذا الإشكال الكبير أو الحد منه، تجلّى ذلك من خلال إصدار القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد مطابقة البناءات و/أو إتمام إنجازها.

تضمن هذا القانون العديد من التدابير والترتيبات التي حددت طبيعة البناءات المعنية بالمطابقة، والبناءات غير المعنية بها، حيث بين كذلك الإجراءات والسندات، وذلك من خلال النصوص التنظيمية المالية له كالمرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 2 ماي 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، بالإضافة إلى القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير، خصوصا القانون رقم 90-29 المعدل بالقانون 04-05 والمراسيم التنفيذية له المحددة لكيفيات تحضير شهادة التقسيم، رخصة التجزئة، رخصة البناء، شهادة المطابقة ورخصة الهدم، و آخرها المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 جانفي 2006.

ونظرا للإجراءات المعقدة في عملية المطابقة، صدرت كذلك تعليمات وزارية مشتركة توضح وتفسر القوانين السابقة كالتعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 تضمنت تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها. والتعليمات الصادرة عن المدير العام للأماكن الوطنية بتاريخ 8 أبريل 2013 المتضمنة مجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

كما أن وجود الكثير من البناءات التي لا تحترم قواعد البناءات ومعايير البناء، و التي لم يراعى فيها وضعيات شبكات التهوية، طرحت مسألة البناءات غير القابلة للمطابقة. في هذا الصدد صدرت تعليمات وزارية لوزير السكن والعمران رقم 1000/أ.خ.و.و.س.ع/2009 مؤرخة في 10 سبتمبر 2009. المتضمنة تطبيق أحكام القانون 08-15 السابق ذكره.

وتشمل مطابقة البناءات وإتمام إنجازها عدة إجراءات بهدف الوصول إلى إعداد سندات الملكية باعتبارها الهدف الأساسي لطالبي التسوية، بدء بدراسة الطلبات المودعة لدى المصالح المعنية وإبداء رأيها فيها إلى غاية الموافقة عليه من طرف اللجان المختصة.

ونظرا لعزوف الكثير من المواطنين وعدم اكتراثهم بالقانون 08-15 السالف الذكر لأجل تسوية البناءات الفوضوية، إما لجهلهم أو لتخوفهم، فقد رغب المشرع الجزائري في التريث نظرا لوجود آلاف الملفات العالقة لدى المصالح المعنية، وعدم تقديم الكثير من الطلبات المعنية من طرف المواطنين، وهو ما ترجمه في تمديد آجال القانون السابق الذكر لثلاث سنوات بموجب قانون المالية لسنة 2014 في مادته 179.

تبعاً لما تمت الإشارة إليه، سنحاول في هذه الدراسة التطرق إلى الواقع والتحديات بعد عشرية من التطبيق لتسوية البناءات العشوائية ومطابقتها طبقاً للقانون 08-15 بمدينة تبسة، كونها مدينة ذات وظيفة

خدماتية وصناعية، وإمكانات سياحية نظرا لكونها مدينة تاريخية وتقع على الحدود الجزائرية التونسية، كما سنحاول إبراز مختلف الخصائص الاجتماعية والاقتصادية وكذلك العمرانية للسكان والسكن بهذه الأحياء العشوائية، من خلال دراسة ميدانية لعينة من هذه الأحياء، إضافة إلى التطرق لمدى تحقيق تسوية البناءات العشوائية في ظل القانون 08-15 بما يسمح بتحقيق التنمية المحلية المستدامة للمنطقة.

1- أسباب اختيار الموضوع:

- لقد اجتمعت العديد من العوامل التي دفعت بنا لاختيار هذا الموضوع، أهمها أن ظاهرة السكن العشوائي هي ظاهرة خطيرة، إذ ترجع خطورتها إلى عدة عوامل موضوعية تتمثل أساسا في:
- كبر حجم هذه الظاهرة حتى لم يعد من الممكن التعايش معها أو تجاهلها، كما أنها أضحت اتجاها عاما وغالبا في كافة مدننا على اختلاف أحجامها ومواقعها، بل تعدى الأمر إلى غزوها للمناطق الريفية القريبة من المدن.
 - أن البيئة العشوائية سواء العمرانية منها أو الاجتماعية أضحت بؤرا للعديد من الآفات الاجتماعية، فهي غالبا ما تشكل مناطق لتفريخ المجرمين والخارجين عن القانون.
 - معرفة أسباب وابعاد ظهور البناء الفوضوي وكيفية تسويتها.
 - كما أنها تشكل ظاهرة قيام شريحة من المجتمع بأخذ زمام المبادرة وحل مشاكلها المتعلقة بعدم توفر السكن، وذلك خارج إطار القانون وبإمكانات مادية شخصية. هذا ما يجعل من دراسة هذه الظاهرة وتحليلها ومحاولة احتوائها ومعالجتها من شأنه أن يخفف من أزمة السكن التي استفحلت بلادنا.

من الدوافع الشخصية التي دفعتنا لاختيار هذا الموضوع، هو انتشار ظاهرة السكن العشوائي بحدود بلدية تبسة، كونها مدينة تاريخية تتميز بموقعها الجغرافي الهام، هذا ما لاحظناه شخصيا أثناء زيارات ميدانية لبعض أحياءها. وبحكم احتكاكنا بالسكان باعتبارنا أبناء المنطقة لاحظنا وجود انتشار كبير للسكن العشوائي خصوصا النمط الصلب منه ضمن تجمعات سكانية بدون ملكية ومنذ فترات زمنية طويلة، حيث كان الكثير منهم يسعى لتسوية سكناتهم في إطار القوانين السارية المفعول، بما في ذلك قانون تسوية البناءات ومطابقتها (08-15)، خصوصا وأن غالبية سكناتهم ذات نمط عمراحي حديث (سكنات صلبة)، هذا ما دفعنا للتساؤل حول الظروف التي أدت إلى نشأة هذه الأحياء العشوائية بالمنطقة، والكيفية المثلى لمعالجة هذه الوضعية.

- الميل والرغبة الشخصية لمعرفة الجوانب القانونية المتعلقة بالتعمير لإثراء مجال تخصصنا أكثر.
- تبعاً لذلك حاولنا تسليط الضوء على هذه الظاهرة في المدن الكبرى الداخلية كونها تشكل رقما مهما في معادلة الشبكة الحضرية بالجزائر، كما هو الحال بالنسبة لمدينة تبسة، التي بحكم موقعها الجغرافي وإقليمها الغني، أضحت مجالا يعرف انتشارا مستمرا لهذه الظاهرة في غياب دراسات تحليلية وميدانية في هذا المجال.

هذه العوامل تضاف بطبيعة الحال إلى كون السكن العشوائي شكل ولا يزال يشكل في الجزائر وغيرها من الدول العربية، أحد أكثر الحلول التي يلجأ إليها السكان لتلبية احتياجاتهم من السكن، إذ لم تعد تقتصر على فئة معينة من المجتمع، بل أضحت ظاهرة عامة مست حتى الميسورين والأثرياء داخل المدن وخارجها.

كما أن اهتمام الدولة بمعالجة مثل هذه الظاهرة من خلال صدور قانون تسوية البنايات ومطابقتها رقم 15-08 ومحاولة تفعيله في أرض الميدان لكن دون نتائج ملموسة تذكر، جعلنا نطرح التساؤل حول مدى فاعلية مثل هذه القوانين، هذا من جهة، ومن جهة ثانية نحاول فهم الأسباب التي جعلت من تأثير هذا القانون محدودا، إذ لم يجد صدى وتفاعلا من طرف السكان المعنيين بتسوية بناياتهم، مما جعل الدولة تمدد في كل مرة في آجال تطبيقه.

2- إشكالية البحث:

بعد استعراض أسباب اختيارنا لدراسة موضوع السكن العشوائي في مدينة تبسة على اعتبار أنها مدينة كبيرة، سنحاول إبراز مدى تأثير الخصائص الاجتماعية والاقتصادية وكذلك العمرانية للسكان والسكن بالأحياء العشوائية، مع معرفة واقع وتحديات تطبيق تسوية البنايات الفوضوية ومطابقتها طبقا للقانون 08-15 في مدينة تبسة، حيث سنركز في بحثنا على نمط السكنات العشوائية الصلبة. بغية تحقيق هذه الأهداف نجد من الضروري طرح العديد من الأسئلة المهمة التي تساعدنا في هذا البحث، والتي على ضوءها يمكننا تحقيق الهدف المبتغى من وراء هذا البحث. تبعا لذلك يمكن طرح الأسئلة التالية:

- ما هي العوامل التي ساهمت في انتشار السكن العشوائي خصوصا النمط الصلب في مدينة تبسة؟
- ما هي الخصائص الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية للسكن العشوائي الصلب في مدينة تبسة؟
- إلى أي مدى تم تحقيق أهداف القانون رقم 08/15 لتسوية البنايات ومطابقتها في مدينة تبسة و ذلك بعد مرور عشرية من الزمن؟
- ماهي الصعوبات والعراقيل التي حالت دون تحقيق هذا القانون لأهدافه بمدينة تبسة؟
- ما هي الحلول والمقترحات التي يمكن وضعها بغية تفعيل هذا القانون لمعالجة ظاهرة السكن العشوائي الصلب بمدينة تبسة؟

3- فرضيات الدراسة:

فرضيات الدراسة هي تصور لإجابات أسئلة البحث التي تم وضعها، إنها إذن عبارة عن حلول مؤقتة أو تفسيرات نضعها لكي تساعدنا في حل المشكلة من أجل تحقيق أهداف الدراسة والإجابة على الأسئلة المطروحة ضمن إشكالية البحث، يمكننا وضع الفرضيات التالية:

- **الفرضية الأولى:** بعد مرور عشرية من الزمن من تطبيق قانون تسوية البناءات (15/08) بمدينة تبسة ، لم يحقق هذا القانون أهدافه و ذلك بسبب الخصائص الاجتماعية ، الاقتصادية و العمرانية للسكنات العشوائية ؟
- **الفرضية الثانية:** بعد مرور عشرية من الزمن من تطبيق قانون تسوية البناءات (15/08) بمدينة تبسة ، لم يحقق هذا القانون أهدافه و ذلك بسبب ضعف تفاعل المواطنين مع القانون بسبب وجود العديد من العراقيل المالية و الاعلامية و المعرفية ؟
- **الفرضية الثالثة:** بعد مرور عشرية من الزمن من تطبيق قانون تسوية البناءات (15/08) بمدينة تبسة ، لم يحقق هذا القانون أهدافه و ذلك بسبب وجود ثغرات و عيوب تتعلق بالنصوص القانونية التي يتضمنها ؟

4- أدوات التحقق من صحة الفرضيات:

تقسم أدوات البحث العلمي الخاصة بالتحقق من صحة الفرضيات إلى ثلاث أدوات رئيسية يمكن تلخيصها على النحو التالي:

4-1- الاستبانة (الاستبيان):

يعتبر الاستبيان أداة ملائمة للحصول على معلومات وبيانات وحقائق مرتبطة بواقع معين. و يقدم الاستبيان على شكل عدد من الأسئلة المغلقة أو المفتوحة يتطلب الاجابة عنها من قبل عدد من الأفراد المعنيين بموضوع الدراسة، ويعتبر الاستبيان من أدوات البحث العلمي الرئيسية والتي تساهم في التحقق من صحة فرضيات الدراسة. وعند إعدادنا للاستبيان أخذنا بعين الاعتبار عدة نقاط أهمها:

- تحديد هدف الاستبيان في ضوء أهداف الدراسة.
- أن تكون استمارة الاستبيان مختصرة ومجدولة بشكل مبسط لسهولة تعبئتها من قبل السكان، مع التركيز على عدم توجيه أي أسئلة تتطلب تفكيراً عميقاً أو تحتاج إلى وقت وجهد من المفحوص أثناء الكتابة.
- حصر المعلومات التي لم نستطع الحصول عليها من الجهات الرسمية في نموذج الاستبيان وعدم اقحام أي أسئلة تتوفر إجاباتها لدى الباحث من خلال المراجع أو الدراسات السابقة ضمن استمارة الاستبيان.
- مساعدة جميع المفحوصين على تعبئة الاستبيان من خلال الاتصال المباشر مع السكان أنفسهم، وتفريغ الإجابة على نموذج الاستبيان والاكتفاء بقراءة السؤال دون التأثير عليهم في الإجابة، ويفتصر ذلك على الأفراد الذي لا يجيدون القراءة باللغة العربية أو لا يجيدون تعبئة الاستبيان بطريقة صحيحة، وتساعدنا هذه الطريقة في ترشيد استمارات الاستبيان وعدم استبعاد أي استمارة نتيجة نقص معلومة أو خطأ في البيان، هذا ما جعل نسبة الاسترجاع مرتفعة.

- التأكد من التسلسل المنطقي لكل سؤال في الاستبيان وحذف الأسئلة غير المهمة بالرجوع إلى الأستاذ المشرف على البحث.
 - طريقة توزيع الاستبيان: تم استخدام طريقة العينة العشوائية البسيطة وهي التي يتم اختيارها بحيث يكون لكل فرد من مجتمع الدراسة فرص متكافئة في الاختيار.
- ### 4-2- المقابلة الميدانية:

تعتبر المقابلة استبيانا شفويا، والفرق الأساسي بين الاستبيان والمقابلة يتمثل في أن المفحوص هو الذي يكتب الاجابة على أسئلة الاستبيان، بينما يكتب الباحث بنفسه إجابات المفحوص في المقابلة. والمقابلة أداة هامة للحصول على المعلومات من مصادرها مباشرة، كما أنها تعطي الباحث مدلولات قد تفوق تلك التي يحصل عليها من خلال الاستبيان، ذلك لأن المقابلة تمكن الباحث من دراسة وفهم التعبيرات النفسية للمفحوص والاطلاع على مدى انفعاله وتأثره بالمعلومات التي يقدمها، ويجب أن تكون الأسئلة الموجهة في المقابلة مفتوحة وليست مغلقة مثل الاستبيان مع الاعتماد على مناقشة المفحوص بالاستناد على مجموعة أفكار مكتوبة وليست أسئلة مصاغة مسبقا. ويتطلب الإعداد للمقابلة تحديد أهداف المقابلة ونوع المعلومات المطلوب الحصول عليها وتحديد الأفراد أو الجماعات التي سوف يتم مقابلتهم قبل التنفيذ الفعلي للمقابلة. وتتخذ المقابلة أشكالا متعددة، فقد تكون فردية يقابل فيها الباحث مفحوصا واحدا، وقد تكون جماعية يقابل فيها عدد من الأشخاص، وقد تكون عفوية أي لم يتم الإعداد المسبق لها.

في هذا البحث تم استخدام شكلين من المقابلة الميدانية هما:

- **زيارة المؤسسات الحكومية:** ويطلق على هذا النوع من المقابلات بالمقابلة المسحية وسميت بذلك لأن الهدف من إجرائها الحصول على معلومات وبيانات وآراء بعض المختصين. شملت هذه الزيارات عدد من المؤسسات والإدارات الحكومية مثل مديرية التعمير والبناء لولاية تبسة، وكذلك مسؤول المصالح التقنية ببلدية تبسة، والهدف الرئيسي من تلك الزيارات هي الحصول على معلومات (جداول، خرائط) عن منطقة الدراسة، خصوصا المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) وكذلك الحصول على معلومات حول مجتمع الدراسة بالأحياء العشوائية في مدينة تبسة بالخصوص.
- **مقابلة السكان:** وشملت زيارة بعض السكان في منازلهم، تم فيها مراعاة عدم طرح أمور وقضايا متوفرة سلفا كمعلومات خام أو كدراسات سابقة، باستثناء الأمور التي نحتاج إلى التحقق منها بشكل تفصيلي كالمعطيات الاجتماعية والاقتصادية، والجدير بالذكر أن الكثير من هذه المقابلات جاءت بوساطة من بعض الأصدقاء والأصهار بالحي العشوائي بمدينة تبسة من خلال إصرار بعض السكان على عرض مشكلتهم المتعلقة بالسكن العشوائي، وقد تم الاستفادة من المعلومات

المقدمة من السكان ولا سيما المعلومات الخاصة بالنواحي الاجتماعية والاقتصادية، مع التحقق من المعلومات العمرانية عن طريق المسوحات الميدانية.

4-3- الملاحظة:

تعتبر الملاحظة وسيلة هامة من وسائل تجميع البيانات، ذلك لأنها تعطي وصف شامل عن الواقع الحالي. ويمكن تسهيل عملية الملاحظة من خلال الوسائل الحديثة كالتصوير الميداني، بالإضافة إلى استخدام الوسائل السمعية أو البصرية الأخرى إن لزم الأمر، بالإضافة إلى استخدام وسيلة التسجيل الفورية لما يتم ملاحظته، وقد تم الاستفادة من أداة الملاحظة إلى جانب المقابلات الميدانية كوسيلة من وسائل الحصول على معلومات إضافية قد لا تتوفر من خلال إعداد استمارة الاستبيان العادية والتي غالباً ما تكون إجاباتها محددة، بحيث يسهل تحويلها إلى معلومات رقمية.

5- الدراسات السابقة حول الموضوع:

من خلال بحثنا في الموضوع وتتبّع وتفحص مختلف الدراسات والكتابات حول ظاهرة السكن العشوائي، وجدنا أن أغلب الدراسات المنجزة تطرقت للموضوع من جانب واحد، يتعلق بمدى انتشارها في المدن الكبرى فقط، من خلال دراسات وصفية تحليلية لعينات من أحياء عشوائية، وأخرى ركزت في غالبيتها على الجانب الاجتماعي للظاهرة.

تبعاً لذلك يمكن أن نورد أهم الدراسات التي تطرقت لظاهرة السكن العشوائي في منطقة الدراسة، والتي يمكن أن نوجزها في ما يلي:

1. دراسة تتمثل في أطروحة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية للباحثة: نعيمة حمود حرم بومعوش، والموسومة بعنوان: "ظاهرة البناء الفوضوي بالمدن الكبرى الجزائرية: الواقع ورهانات التسوية في إطار الحوكمة الحضرية - حالة مدينة قسنطينة"، من جامعة الإخوة منتوري بقسنطينة سنة 2016، خلصت الباحثة إلى أن هذا النوع من البناء أثر سلباً على المورفولوجيا العامة للمدينة، وشوه المنظر الجمالي الذي كانت تتمتع به منذ عقود، كما أدى إلى تدهور الإطار المعيشي للسكان مع تفاقم الأوضاع في ميدان التجهيزات القاعدية داخل الأحياء الفوضوية، بالإضافة إلى استفحال الآفات الاجتماعية. كل هذا جعل من إشكالية السكن الفوضوي رهاناً رئيسياً للحكومة الجزائرية التي سارعت إلى وضع مجموعة من القوانين التي من شأنها التكفل بالمشكلة، ومنها قانون 08/15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء واتمام إنجازها، والذي يقوم على أسلوب التسوية الشاملة التي تشمل كل من الوعاء العقاري لأرضية البناء والوضعية العمرانية له، لكن الواقع أظهر تماطل السلطات المحلية في تطبيق هذا القانون خاصة فيما يتعلق بالبناء الفوضوي، كما خلصت الباحثة إلى أن العقار أو الملكية لعقارية هي الإشكال الحقيقي أو العقبة الكؤود التي تقف في وجه تسوية البناء الفوضوية، لأن مضمون التسوية الشاملة هو تسوية الوضعيتين العمرانية والعقارية، إذن ومن أجل التكفل الجيد بمشكل البناء

الفوضوي، فإنه لزاما على الدولة أن تسارع إلى حل مشكل العقار وتصنيفته من خلال تحديد الملكيات بمختلف الوسائل المادية والتشريعية الموجودة والعمل على تحقيق التسوية الشاملة المرهونة بالتسوية العقارية.

2. دراسة تتمثل في أطروحة دكتوراه علوم في التهيئة الإقليمية للأستاذ الباحث: حسين بولمميز بن ساعد بعنوان: "ديناميكية السكن العشوائي: الخصائص وأساليب المعالجة وارتباط ذلك بحجم ووظيفة المدينة-مدينتي سكيكدة و الحروش نموذجا- شمال شرق الجزائر- من جامعة باجي مختار- عنابة سنة 2019، جاءت هذه الدراسة التي ركزت على مدينتين تختلفان من حيث الحجم والوظيفة، وهما مدينة سكيكدة كمدينة كبرى ذات وظيفة تجارية وصناعية، ومدينة الحروش كمدينة صغرى ذات وظيفة تجارية، وتوجه عام ذو طابع زراعي، حيث تهدف الدراسة إلى إبراز مدى تأثير كل من عامل الحجم ووظيفة المدينة في خصائص السكن العشوائي، هذا من جهة، ومن جهة ثانية تقديم مختلف الاقتراحات المتعلقة بأساليب معالجة هذه المشكلة العمرانية وفقا لخصائص السكن العشوائي في كل مدينة وذلك في ظل التنمية العمرانية المستدامة، واعتمد الباحث على استخدام المنهج المقارن أثناء دراسة المقارنة على مستوى النسيج العمراني. ونموذج الإسكان العشوائي وعلى مستوى الخصائص الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية للسكان والسكن في كل مدينة على حدى. حيث توصل الباحث إلى العديد من النتائج الميدانية و التي تنص على عدم وجود علاقة إلزامية أو طردية بين حجم و وظيفة المدينة و نمط السكن العشوائي المنتشر. غير أن الباحث توصل إلى حقيقة مفادها أن غالبية السكنات المنتشرة بالمدن الصغرى هي من النمط العشوائي الصلب القابل للتسوية في إطار القانون 15/08. غير أن وجود العديد من العراقيل حالت دون تطبيقه بالشكل الجيد، و خصوصا تلك المتعلقة بالجانب المالي و التكاليف المترتبة عن عملية التسوية و التي هي على عاتق السكان، مما دفعهم إلى العزوف عن الانخراط فيه. كما لوحظ أن السلطات المحلية لم تؤدي واجبها كما يجب من خلال ضعف الحملات الإعلامية و التعريف بالقانون و محتوياته و كذلك ما يقدمه من امتيازات.

3. دراسة تتمثل في مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون بعنوان "تسوية البناءات غير الشرعية في ظل القانون 08/15" من إعداد الطالبتين: سولمية سمية، بسكري ابتسام، بجامعة 8 ماي 1945 قالمة، كلية الحقوق والعلوم السياسية. حيث كانت الدراسة ذات طابع قانوني تبعا للإشكالية التي تم طرحها و المتضمنة ماهية البناءات الفوضوية وكيفية تسويتها في ظل القانون 15/08.

4. دراسة تتمثل في مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في تهيئة حضرية بعنوان "السكن العشوائي: الخصائص وأساليب المعالجة" دراسة حالة حي "الزاوية" بمدينة تبسة، جامعة الشيخ العربي التبسي، من إعداد الطلبة: حمزاوي علاء، قبلة هارون، حملة عادل، سنة 2018. ركزت هذه

الدراسة على مدينة تبسة كمدينة كبرى ذات موقع جغرافي هام كونها مدينة داخلية تنتمي لإقليم الهضاب العليا الشرقية، كما أنها تعد من المدن الحدودية مما يعطيها بعدا استراتيجيا، مما أدى إلى الانتشار الكبير للسكن العشوائي بها، وكان له بالغ الأثر على التنمية المحلية للمدينة، بناء على ذلك تم التطرق إلى واقع السكن العشوائي بالمدينة ومختلف خصائصه، هذا من جهة، ومن جهة ثانية تقديم العديد من الاقتراحات المتعلقة بأساليب معالجة هذه المشكلة العمرانية وفقا لخصائص السكن العشوائي في المدينة.

6- منهجية البحث:

يقصد بالمنهج البحثي "الطريق المؤدي إلى الكشف عن الحقيقة في العلوم بواسطة طائفة من القواعد العامة التي تهيم على سير العقل وتحدد عملياته حتى يصل إلى نتيجة معلومة"¹. وفي هذا البحث تم اعتماد أربع منهجيات رئيسية وفق تسلسل منطقي يبدأ بالمنهج التاريخي والذي يركز على مراجعة المصادر التاريخية، فالمنهج التحليلي النظري والذي يركز على المصادر النظرية، ثم المنهج التحليلي الميداني والذي يركز على العمل الميداني، وانتهاء بالمنهج المقارن. ويمكن توضيح هذه المنهجيات على النحو التالي:

6-1- المنهج التاريخي:

يهتم المنهج التاريخي بجمع الحقائق والمعلومات من خلال دراسة الوثائق عبر التاريخ، ويستخدم هذا الأسلوب في دراسة الظواهر والأحداث والمواقف التي مضى عليها زمن معين. فهو مرتبط بدراسة الماضي وظواهر الحاضر من خلال الرجوع إلى نشأة هذه الظواهر والتطورات التي مرت عليها والعوامل التي أدت إلى تكوينها بالشكل الحالي. وعلى هذا الأساس نستفيد من الدراسات التاريخية في تحديد العلاقة ما بين المشكلة المدروسة، والبيئة الاجتماعية أو الاقتصادية التي أدت إلى نشوئها. وقد تم الاستفادة من هذا المنهج من خلال دراسة التطور العمراني والنمو السكاني عبر المراحل التاريخية المختلفة لمدينة تبسة (مرحلة ما قبل الاستعمار الفرنسي، مرحلة الاستعمار وأخيرا مرحلة ما بعد الاستقلال)، واستنتاج كيفية نشأة ظاهرة السكن العشوائي وتطورها.

6-2- المنهج التحليلي النظري:

يقصد بهذا المنهج "الكشف عن القوانين أو النظريات والوصول إلى الحقائق النظرية المجردة"². وهو الجانب العلمي الذي يغطي أبعاد الدراسة من خلال الرجوع إلى مختلف المصادر، وهي المعلومات

¹ حسين بولمعيذ بن ساعد: ديناميكية السكن العشوائي: الخصائص وأساليب المعالجة وارتباط ذلك بحجم ووظيفة المدينة -مدينتي سكيكدة والحروش نموذجا- شمال شرق الجزائر - أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، جامعة باجي مختار- عنابة، 2018-2019، ص 13.

² حسين بولمعيذ بن ساعد، المرجع السابق ذكره، ص 13.

التي تتوفر على شكل موضوعات منشورة أو غير منشورة مثل المراجع العلمية سواء كانت كتب أو دوريات وأبحاث محكمة أو الخرائط والصور، وقد تم الرجوع في هذا البحث إلى عدد من الدراسات والأبحاث السابقة والتي تطرقت إلى مفهوم أنماط الأحياء العشوائية، بهدف تحليل تلك النماذج ونقدها، كما تم الاستفادة من هذا المنهج في مرحلة مراجعة أدبيات الدراسة وتحديد وتعريف مختلف المفاهيم النظرية المتعلقة بالمشكلة موضوع الدراسة.

6-3- المنهج التحليلي الميداني:

يطلق على الأسلوب الأكثر من تسمية مثل التحليل الاستكشافي، ويقصد بالمنهج التحليلي أو منهج التحليل التجريبي الميداني "الأسلوب الذي يتم من خلاله جمع معلومات عن ظاهرة ما أو حادث ما أو واقع معين بقصد التعرف على الوضع الراهن، وجوانب القوة والضعف فيه من أجل معرفة مدى صلاحية هذا الوضع أو مدى الحاجة لأحداث تغييرات جزئية أو أساسية فيه، وهو نوع من البحوث والدراسات التي تحددها ظروف معينة تتعلق بطبيعة الظاهرة وإمكانية دراستها، والبيانات النظرية المتاحة عنها (مدى توفر المعلومة)¹.

وعلى هذا الأساس يفيدنا المنهج التحليلي الميداني بإضافة معلومات ذات بعد مختلف عن المنهجين السابقين، حيث يختلف هذا المنهج عن التاريخي لأنه يتعلق بالوضع الراهن وليس الماضي. كما يختلف المنهج التحليلي الميداني عن المنهج التحليلي النظري لأنه يدرس الواقع كما هو وبالتالي يختبر مدى تطابق تلك القوانين والنظريات مع الواقع الموجود في مجتمع ما، لاسيما وأن كثير من النظريات مستمدة من المجتمعات الغربية، ولا تأخذ في اعتبارها الظروف المختلفة للمجتمعات النامية، الأمر الذي يعد سببا رئيسيا في إجراء دراسات كشفية استطلاعية فيما يتعلق بهذه النظريات وما تحكمه من ظواهر.

تم استخدام المنهج التحليلي الميداني عند دراسة الخصائص الاجتماعية والاقتصادية والعمرائية للسكان والسكن بالأحياء العشوائية لمدينة تبسة، وذلك من خلال إعداد وتوزيع استمارة الاستبيان (الاستبانة) على السكان، وعمل المقابلات الميدانية مع سكان تلك الأحياء العشوائية. ويعتبر هذا الأسلوب من المراحل الصعبة التي مر بها البحث، وذلك نظرا لصعوبة إجراء المسوحات والدراسات الميدانية خصوصا لدى سكان حي الزاوية بمدينة تبسة.

7- مراحل البحث:

لقد مرت الدراسة بعدة مراحل أساسية يمكن توضيحها كما يلي:

7-1- مرحلة البحث النظري: تم خلال هذه المرحلة الاطلاع على معظم الوثائق والمعطيات المتعلقة سواء بموضوع البحث أو بمجال الدراسة، حيث قمنا بجمع أهمها والتي لها علاقة بالبحث بشكل مباشر أو

¹ - حسين بولمعيذ بن ساعد، 2019، المرجع السابق ذكره، ص14.

غير مباشر والمتمثلة في أطروحات دكتوراه، رسائل الماجستير، مذكرات التخرج لمختلف المستويات، مختلف الأبحاث والتقارير الحكومية حول السكن والسكان، المقالات العلمية المنشورة عبر وسائل الاتصال والتواصل المختلفة خصوصا الأنترنت، الكتب العلمية المتعلقة بموضوع الدراسة... إلخ. كما قمنا بالولوج عبر الأنترنت إلى مواقع جديدة.

إلى جانب الإحصائيات وبعض المخططات التي تحصلنا عليها بالاتصال المباشر مع الهيئات المعنية والمكاتب التقنية على مستوى كل من:

- بلديات تبسة من خلال المصالح التقنية.
- مديرية التعمير والبناء (DUC) لولاية تبسة.
- مديرية أملاك الدولة لولاية تبسة.
- مديرية مسح الأراضي لولاية تبسة.
- مديرية البيئة لولاية تبسة.
- مكتبة كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة بجامعة العربي التبسي بتبسة.

7-2- مرحلة البحث الميداني وجمع المعلومات: قمنا في مرحلة أولية بزيارة لمختلف الأحياء العشوائية لمدينة تبسة، للوقوف على واقع الحياة الاجتماعية بهذه الأحياء، وكذلك بغية اتخاذ القرار بخصوص اختيار الحي المناسب بالمدينة بغية إجراء الاستبيان الميداني فيه. حيث قمنا مبدئيا بمقابلة بعض المسؤولين المحليين وبعض الإطارات من الولاية ومن بلدية تبسة، واستشارتهم حول موضوع الدراسة والمجال المناسب (اختيار الحي) لإجراء الدراسة الميدانية. كما تم الاتصال بأعضاء بعض لجان الأحياء العشوائية خصوصا بمدينة تبسة، حيث وعدنا العديد منهم بالمساعدة الميدانية في حالة اختيار حيهم ليكون مجالا للدراسة وإجراء الاستبيان.

خلال مرحلة لاحقة، وبعد تحديد الحي العشوائي موضوع الدراسة، تبعا للنصائح التي قدمت لنا، واعتمادا على علاقاتنا الشخصية، إذ وقع الاختيار على حي "الزاوية" بمدينة تبسة، بعد إعداد وبلورة الاستبيان النهائي المزمع نشره، قمنا بإشعار المصالح الأمنية لمدينة تبسة، ومنحهم نسخة طبق الأصل من الاستبيان المزمع إجراءه، مع إبلاغهم بتاريخ إجراء الاستبيان، حيث نزلنا للميدان شهر مارس 2019م، إذ لم يكن اختيارنا لهذا التاريخ عفويا بل لتزامنه والعطلة المدرسية، حيث يتواجد تلاميذ وطلاب المدارس في راحة، مما قد يساعد الأولياء في ملئ استمارات الاستبيان بكل مصداقية وأمانة. كما أن هذه المرحلة من السنة غالبا ما يكون السكان فيه يتمتعون بنوع من الاستقرار بمجالهم السكني طيلة النهار، على عكس موسم الصيف أو الخريف. قمنا بالاتصال المباشر بالسكان، من خلال الاستجواب الشفوي (المقابلة) والكتابي عن طريق الاستمارات الإستبائية التي تم ملؤها من طرف السكان، بعد توزيعها عليهم بمساعدة أعضاء لجان الحي وبعض الشباب المثقف من سكان الحي.

خلال هذه المرحلة الحساسة تعرضنا للعديد من الصعوبات والعراقيل خصوصا عند ولوجنا لحي الزاوية بمدينة تبسة، مما جعلنا موضع ريبه واتهام، لولا الإجراءات والاحتراقات التي قمنا بتدبيرها مسبقا، من خلال التنسيق مع المصالح المختصة.

7-3- مرحلة البحث و التحليل: في هذه المرحلة تم جمع مختلف المعطيات والمعلومات المنبثقة من نتائج البحث الميداني، حيث قمنا بفرز جميع الاستثمارات الإستراتيجية المسترجعة، وتسجيل وتبويب المعلومات داخل الجداول، ليتم معالجتها بطرق علمية تتماشى والأهداف المسطرة سلفا لهذه الدراسة، ليتم في الأخير تحليل النتائج وتمثيلها في أشكال بيانية وخرائط ومخططات لتسهيل قراءتها بشكل صحيح وجيد، مع تفسيرها وتحليلها بشكل منطقي وسليم حتى يتسنى لنا الوصول إلى أهداف البحث وفق خطة العمل الموضوعية.

8- خطة البحث (مخطط العمل):

وفق الخطة التي تم إدراجها بغية الوصول إلى الأهداف المسطرة من وراء إجراء هذا البحث، تضمنت الدراسة 3 فصول رئيسية، حيث قسم كل فصل إلى عدة مباحث فرعية تبعا لما يحتويه من جداول، رسوم بيانية، خرائط وأشكال وصور، وعليه فقد قسم مخطط العمل إلى الفصول التالية :

الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة: حيث تم التطرق فيه لمختلف المفاهيم النظرية، قسم إلى أربعة مباحث، الأول حول السكن العشوائي وما تعلق به من مفاهيم، المبحث الثاني تم التطرق فيه لمختلف المفاهيم المتعلقة بالسكن العشوائي في الجزائر وعوامل نشأته. في حين نجد المبحث الثالث تم التطرق فيه للسياسات المنتهجة لمعالجة ظاهرة السكن العشوائي. أما المبحث الرابع فتطرقنا فيه للتعريف بقانون تسوية البناءات ومطابقتها 08-15 و ما يتضمنه من نصوص قانونية مع الإشارة لمجالات تطبيقه.

الفصل الثاني: "مدينة تبسة. دراسة جغرافية": حيث تم تقسيم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث، تناولنا في الأول الدراسة الطبيعية لمدينة تبسة، وفي الثاني تطرقنا للدراسة البشرية، بينما تطرقنا في المبحث الثالث إلى الدراسة العمرانية لمدينة تبسة.

الفصل الثالث: "السكن العشوائي ومعالجته بمدينة تبسة": حيث تم تقسيم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث، تطرقنا في الأول إلى دراسة واقع السكن العشوائي بمدينة تبسة، وفي المبحث الثاني تطرقنا إلى دراسة وصفية عامة (دراسة ميدانية تحليلية) اعتمادا على المعلومات المستقاة من الاستبيان الميداني والمقابلة اللذان تم اجراءهما على الحي العشوائي الزاوية بالمدينة. بينما تطرقنا في المبحث الثالث إلى تقديم مجموعة من الاقتراحات الخاصة التي من شأنها معالجة السكن العشوائي الصلب بحي الزاوية، كما قمنا بتقديم بعض الاقتراحات والتوصيات العامة التي من شأنها معالجة إشكالية السكن العشوائي بشكل عام.

الفصل الأول

الإطار النظري للدراسة

مقدمة الفصل

المبحث الأول: مفاهيم حول السكن العشوائي

المطلب الأول: تعريف السكن العشوائي، سماته وأنواعه

المطلب الثاني: تاريخ ظهور السكن العشوائي

المطلب الثالث: عوامل نشأة وظهور السكن العشوائي

المطلب الرابع: أنماط وخصائص السكن العشوائي

المطلب الخامس: التأثيرات السلبية للسكن العشوائي (المشاكل، الأخطار، الانعكاسات)

المطلب السادس: أساليب معالجة السكن العشوائي

المطلب السابع: بعض التجارب الدولية في معالجة مشكل البناء الفوضوي (العشوائي)

المبحث الثاني: السكن العشوائي في الجزائر

المطلب الأول: واقع السكن العشوائي في الجزائر

المطلب الثاني: أسباب ظهور السكن العشوائي في الجزائر

المطلب الثالث: عوامل انتشار ظاهرة السكن العشوائي

المبحث الثالث: السياسات المنتهجة لمعالجة السكن العشوائي

المطلب الأول: تسوية البناءات العشوائية قبل سنة 2008

المطلب الثاني: تسوية البناءات العشوائية بعد سنة 2008

المطلب الثالث: أسباب تردد السكان في إقبالهم على تسوية السكنات

المبحث الرابع: ماهية قانون تسوية البناءات 15/08

المطلب الأول: مفهوم قانون مطابقة البناءات وإتمام إنجازها 15/08 (تعريفه، أهدافه، أهميته)

المطلب الثاني: مضمون القانون 15-08 والبناءات القابلة وغير القابلة للتسوية في إطاره

المطلب الثالث: خصائص القانون 15-08 ومدة صلاحيته

المطلب الرابع: إجراءات تسوية البناءات في إطار القانون 15-08

المطلب الخامس: العقوبات المترتبة على مخالفات تحقيق المطابقة التي جاء بها القانون

خلاصة الفصل

مقدمة الفصل:

تعد ظاهرة انتشار السكن العشوائي من أبرز الظواهر التي عانت ولا زالت تعاني منها معظم الدول النامية وخاصة الدول العربية، بسبب المشاكل العديدة التي تعرفها سواء على المستوى الاقتصادي، الاجتماعي والديموغرافي وحتى الأمني، والتي تعود جميعها للنمو الحضري المتسارع الذي عرفته هذه الدول خاصة في أواخر القرن العشرين. وما يميز هذه الظاهرة هو عدم تقيدها بقوانين ملكية الأراضي أو بنظم ولوائح التخطيط العمراني وانتشارها حول أطراف المدن، هذا الانتشار الواسع أعطى صورة مشوهة للمنظر العام، وخلق العديد من المشاكل مما أحدث خلافا كبيرا في التركيبة العمرانية للمدن شكلت عائقا حقيقيا لنمو هذه الأخيرة. ونشير في هذا الصدد إلى أن البناءات المخالفة تضم كل من المساكن العشوائية من الصفيح أو الزنك أو الخشب أو الكرتون، وحتى الأكواخ أو البيوت القصديرية، إلى جانب البناءات الصلبة التي شيدت بطريقة غير قانونية سواء دون عقود ملكية أو دون رخصة البناء.

تعد الجزائر إحدى الدول العربية التي عرفت ظاهرة انتشار السكن العشوائي بسبب أزمة السكن الخائفة التي عرفتها قبل وبعد الاستقلال، والتي نتجت عن اللاتوازن في التنمية نتيجة سياسة الاستعمار الاستيطانية في مجال البناء والتعمير، هذا اللاتوازن الذي استمر بعد الاستقلال عمل مع الوقت على تفاقم مشكل السكن وتحوله إلى أزمة سكنية حادة خاصة مع غياب استراتيجية واضحة في مجال السكن والتعمير، وكذا استمرار نزوح السكان من الأرياف باتجاه المدن، مما عمل على تفاقم ظاهرة السكن العشوائي وظهور أحياء بل تجمعات فوضوية يصعب التحكم فيها، والتي أصبحت تهدد قطار التنمية بجميع أنواعه داخل هذه المدن. وعلى الصعيد العلاجي بهدف إيجاد حل للأوضاع القائمة من السكنات العشوائية والفوضوية تدخل المشرع بإصدار عدة نصوص لتنظيمها، ومن هذه الآليات عملية التطهير التي يمكن من خلالها تسوية السكنات العشوائية التي تستوفي شروط نص عليها قانون 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات.

المبحث الأول: مفاهيم حول السكن العشوائي

المطلب الأول: تعريف السكن العشوائي، سماته وأنواعه:

السكن العشوائي أو ما يعرف بالبناء الفوضوي من المصطلحات الحديثة التي ظهرت إلى ساحة الاستعمال والتداول والاستخدام بشكل ملحوظ، ويتحدد تعريف السكن العشوائي، من خلال التطرق إلى مختلف التسميات التي جاءت معبرة عنه وتبيان سماته.

1- تعريف السكن العشوائي:

برزت تسميات عديدة للسكن العشوائي انطلاقا مما تضمنته الكلمة من صفات غير مقبولة وغير حميدة، خاصة وأن العديد من البحوث والدراسات التي تناولت هذا الموضوع، أوضحت بأن للسكن العشوائي عدة تسميات ومصطلحات والتي تصب جميعها في معنى واحد، وهو أنه "بناء يتم خارج الإطار القانوني للبناء والتعمير أو خارج الإطار القانوني للعقار"، وتجدر الإشارة إلى الاختلاف أيضا في التسميات الذي نجده من دولة إلى أخرى حسب ظروف ومستوى كل منها، حيث يطلق عليه "مصطلح السكن غير اللائق في المملكة المغربية، ويطلق مصطلح السكن الفوضوي على ظاهرة السكن العشوائي في تونس والجزائر، ويطلق مصطلح السكن الهامشي على التكدس السكاني العشوائي في الكويت، مصطلح مناطق المخالفات على مناطق السكن العشوائي في سوريا، وأيضا مصطلح البناء الفوضوي في مصر،¹ فضلا عن تسميات أخرى وأكثرها استعمالا مثل: البناءات المتدهورة، الأحياء القصديرية، الأحياء الفقيرة، المناطق المتخلفة، الأحياء الطفيلية، السكن غير اللائق، الأحياء السرطانية، البناء غير القانوني، السكن الانتقالي، التوسع العمراني غير المنظم... إلخ.

كما أنه تتواجد عدة تسميات مستعملة في اللغة الفرنسية والتي تعبر عن السكن العشوائي، وهي البناءات غير الشرعية "constructions illicites"، والبناءات غير المنظمة "Constructions irrégulière"، البناءات المهمشة "construction marginales"، والبناءات ناقصة الإدماج،² "Constructions sous-intégrés"، والأحياء القصديرية "Bidons villes"، منطقة الأكواخ "Gourbi"، والملاحظ أن هذه التسميات، كلها تشير إلى الشيء المذموم وإلى اعتبار أن هذه البناءات غير سوية، ويتطلب الابتعاد عنها.³

¹ - نعيمة حمود حرم بومعوش: ظاهرة البناء الفوضوي بالمدن الكبرى الجزائرية: الواقع ورهانات التسوية في إطار الحوكمة الحضرية، أطروحة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة-، الجزائر، 2016، ص44.

² - بوجمعة خلف الله: العمران والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2005، ص117.

³ - Brahim bellaadi: le bidon ville, histoire d'un concept, revue des sciences humaines, L'algérie, novembre 2001, P212.

ومصطلح السكن العشوائي يرسم في الفكر مباشرة تصورا أوليا بشكل هذا النوع من السكن، حيث يتبادر للذهن مباشرة تصور في شكل عدة مباني متناثرة حول مناطق حضرية دون انسجام يتماشى والمقاييس العمرانية لي توّهلها لتكوين مدينة أو قرية. أو يتبادر للذهن تصور مساكن متلاصقة في ما بينها، لا تحترم فيها الإرفاقات الخاصة بالطرق، أو الاصطفاف في أشكال هندسية منسجمة تمكن من ربطها بشبكات الخدمة القاعدية من كهرباء، ماء، صرف صحي.¹

يعرف **معجم العلوم الاجتماعية** السكن العشوائي بأنه "البناء على أرض مملوكة للدولة دون مراعاة قواعد وقوانين التنظيم والبناء وشروط السكن الصحي".²

وفي **المعجم الوجيز** فإن كلمة العشوائي تعني الظلمة، أي أن الانسان يعمل على غير الهدى فيخطئ أو يصيب.³

ويقصد بالسكن العشوائي "ظاهرة نمو الإسكان الشعبي الحر وذلك من منطلق محايد. نشأ بإرادة كاملة للشعب وينمو طبقا لأنماط محددة ومتكررة ولا تتغير تقريبا. سواء بالنسبة لتخطيطها الخطي أو عروض شوارعها أو أبعاد قطع الأراضي بها، وقد استعمل التعبير الغير رسمي لكونه بدون ترخيص.⁴ كما عرّف أنه "نمو مجتمعات وإنشاء مباني ومناطق لا تتماشى مع النسيج العمراني للمجتمعات التي تنمو بداخلها أو حولها ومتعارضة مع الاتجاهات الطبيعية للنمو والامتداد وهي مخالفة للقوانين المنظمة للعمران."⁵

وعرف الباحث الفرنسي **pierre george** السكن العشوائي في أبحاثه: "بأنه وجد نتيجة تكس السكان في المدن التابعة للبلدان الأقل نموا، هؤلاء السكان ليست لهم موارد رزق، جاؤوا من الضواحي واحتلوا مجالا لا يستهان به من المدينة، وغالبا ما يكون هذا المجال عبارة عن مناطق معرضة للفيضانات أو أنها عبارة عن منحدرات". وقد بنيت هذه المباني بمواد تحصلوا عليها مجانا من أماكن القمامة أو

¹ - موقع إلكتروني متاح على الرابط: www.djelfainfo/vb/showhre.dhp.htm، بتاريخ: 2018/03/10، الساعة 14:00.

² - إبراهيم مذكور: **معجم العلوم الاجتماعية**، الهيئة المصرية العامة للكتاب، القاهرة، 1975، ص 622.

³ - مصطفى حجازي: **التخلق الاجتماعي مدخل إلى سيكولوجية الإنسان المقهور**، معهد الإنماء العربي، ط1، بيروت، لبنان، 1986، ص 168-170.

⁴ - الشعلان فهد: **مواجهة الأزمات الأمنية، منظور إداري**، المجلة العربية للدراسات الأمنية والتدريب، المركز العربي للدراسات الأمنية والتدريب - الرياض.

⁵ - عزت مرزوق فهم عبد الحفيظ: **أساليب التنشئة الاجتماعية وعلاقتها بالسلوك الإنحرافي: دراسة ميدانية في إحدى المناطق العشوائية بمدينة أسيوط**، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الآداب - علم الاجتماع. أسيوط، مصر، 2001، ص 105.

الموائى أو أماكن التخزين، وهي عبارة عن صفائح من القصدير أو القش، وتفتقر تماما إلى أبسط الشروط الصحية، كما تعكس صورة حقيقية عن فقر المساكن الريفية التي جاؤوا منها.¹

غير أن ما نخص به الدراسة هو السكن العشوائي الصلب الذي لا صلة له بالأكواخ القصديرية كما ذكر في التعريف السابق، حيث عرف بأنه "لا يتعلق بالأكواخ القصديرية ولكن ببناء نسميه غير شرعي illégal، أو عشوائي spontané، لكن معروف لدى الجميع"، لأنه ينجز أمام مرأى الجميع، فهو بناء لا يستجيب لجميع المعايير الخاصة بالصرف الصحي، الأمن، الرفاهية، وكل قوانين التعمير المستخدمة في جميع البلدان".²

واتفق علماء البيئة على أن تسمية السكن العشوائي تقتصر على "السكنات المشوهة للنسيج العمراني، إضافة إلى أنها تخل بالتوازن البيئي نظرا لما تسببه من ضرر بيئي، بسبب انعدام أدنى شروط الحياة فيها إلى جانب انعدام التجهيزات الضرورية الواجب إلحاقها بالمسكن.

تعريف الأمم المتحدة: "أنها مناطق غير مريحة و ليست خاضعة للرقابة لأنها نشأت و تطورت بعيدا عن الرقابة للسلطات المسؤولة عن ضبط و إنشاء المساكن".³

وعرف أيضا بأنه: "تجمع سكني يقع على هامش المدينة، بني دون ترخيص رسمي، وهو يعتبر منطقة عشوائية لدى السلطات المحلية، سكانها أغلبيتهم فقراء، يعانون من تدهور مساكنهم وانعدام التجهيز بها، أحياءهم تفتقر إلى الخدمات والهياكل القاعدية من جهة، وانعدام عقد الملكية العقارية من جهة أخرى".⁴

وأیضا: "هو كل بناء يتم خارج الإطار القانوني الخاص بالبناء والتعمير ويمس جانبيين هما: المخالفة القانونية العقارية والمخالفة التقنية".⁵

يتضح مما سبق، أنه مهما تعددت وتنوعت المصطلحات التي أطلقت على هذه الظاهرة في مختلف البلدان تبقى المفاهيم متقاربة، وتعتمد في الأساس على مجموعة جوانب مرتبطة بكل من أسباب نشوء السكنات الفوضوية وخصائصها العمرانية، وتعتبر هذه المساكن بأنها نشأت وتطورت كنتيجة حتمية

¹ - كمال تكواشت: الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، جامعة باتنة، الجزائر، 2009/2008، ص 08.

² - نعيمة حمود: مرجع سابق، ص 47.

³ - فرحاتي أحمد، صحراوي عبد الحق: إشكالية التعمير و البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الدراسات الجامعية التطبيقية، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي، دفعة 2008-2009، ص 12.

⁴ - أ. حسين بولمعي: مداخلة بعنوان السكن العشوائي في المدن الداخلية الخصائص والأساليب، جامعة تبسة، الجزائر، مقالة في الأنترنت كتبت يوم الجمعة 14 فيفري 2014، على الساعة 23:57.

⁵ - نعيمة حمود: مرجع سابق، ص ص 47، 48.

للزيادة السكانية، في ظل غياب الرقابة من طرف السلطات المعنية وأنها تفتقر للعديد من المرافق والتجهيزات التابعة للمسكن.

2- سمات السكن العشوائي:

- يقطنه أناس تهيم عليهم ثقافات الفقر بسبب العزلة والخوف.
 - تدني معدلات العمالة مع عدم انتظامها.
 - انخفاض الأجور مع الأخذ بإهماله الهمشية.
 - عدم وجود مخزون أو فائض غذائي بالبيوت، يعيشون في الحاضر وبدون توقعات زاهية للمستقبل.
- بطبيعة نمو هذا السكن فهو يعكس نوعا من الحياة الحضرية الهامشية، بمعنى بنيات بشرية متدنية، ويمتد حوالي 50% من السكان المراكز الحضرية في العالم، يعيشون في مثل هذه البيئات. إن تنمية العشوائي ليست بالدقة الكافية بعكس الأوضاع والظروف التي نمط دقتها مثل هذه المستوطنات.¹

3- أنواع السكن العشوائي:

من خلال تعريف السكن العشوائي، نستنتج أن الرابط المشترك للسكنات العشوائية هو مخالفتها لقواعد قانون التهيئة والتعمير، لكن هذا لا يمنع وجود اختلاف وتمايز بين هذه البناءات الفوضوية، من حيث توافر الشروط التقنية المطلوبة في إنجازها، وعليه يقسم السكن العشوائي إلى نوعين من البناء:

3-1- سكن عفوي هش: و يطلق عليه اسم البناء القصديري، فهو سكن يبني بمواد بسيطة، كبقايا الخشب، صفائح من الحديد و غيرها، وهو متواجد بشكل مذهب في المغرب الأقصى، و في مصر تحديدا القاهرة.

3-2- سكن عفوي صلب: يتم بناء هذا النوع من السكن بمواد ملائمة و بالأحرى لائقة من الجانب الفيزيائي، فهي مشابهة و مطابقة للبنىات القانونية، لكن تبقى عفوية بانعدام تجمع المرافق الأساسية، ومقارنة مع السكن القصديري فهي تمثل مساكن محدودة للراحة.²

¹ - رميصاء بطران إبراهيم محمد: الآثار الأمنية والاجتماعية للسكن العشوائي بمنطقة سوبا غرب، بحث تكميلي لنيل شهادة البكالوريوس، جامعة الخرطوم، كلية الآداب، قسم الجغرافيا، السودان، جوان 2012، ص ص 11-12.

² - مشنان فوزي: البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير، معهد العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008-2009، ص ص 54-55.

المطلب الثاني: تاريخ ظهور السكن العشوائي

يعتقد أن ظاهرة السكن العشوائي بدأت بالظهور كمشكلة حقيقية في القرن الثامن عشر، حيث يعتقد أن منطقة "النقاط الخمسة" التي تأسست في مدينة نيويورك الأمريكية عام 1825م، هي أولى تجمعات السكن العشوائي الكبيرة، وبعدها بدأت الظاهرة بالانتشار حول العالم لتشكل مشكلة كبيرة اليوم في الدول النامية ودول العالم الثالث مع استمرارها وإن بشكل أقل في الدول الكبرى.

واحدة من أولى الإشارات المباشرة للمشكلة كانت من "الكاردينال وايزمان" الذي قال واصفاً إحدى تجمعات السكن العشوائي في لندن عام 1850: "قريباً تحت جادة"وستمن ستر"، ترقد مئات مآهات مغطاة من الأزقة والطرقات والمسكن العشوائية، مشكلة عشا للجهل والرذيلة والجريمة والأمراض"، وبعد انتشارات متعددة للأمراض مثل الكوليرا أصبحت الأحياء العشوائية مصدر قلق كبير للسياسيين الأوروبيين خصوصاً في المملكة المتحدة وفرنسا.

ووصولاً للقرن العشرين تخلصت البلدان من معظم مناطقيها العشوائية مستبدلين إياها بسكن حكومي مناسب بشكل أفضل، لكن ما تزال بعض حالات الأحياء العشوائية موجودة فيها و في بعض البلدان المتقدمة فيما زاد انتشارها في أمريكا الوسطى والجنوبية والشرق الأوسط وجنوب شرق آسيا والهند.

المطلب الثالث: عوامل نشأة وظهور السكن العشوائي

إن التطرق أو التعرف على كل الأسباب المؤدية أو المساهمة في نشأة وظهور السكن العشوائي يعتبر من الموضوعات المعقدة والمتشعبة إلى حد ما، باعتبار أن الأسباب الحقيقية تتغير مع تغير الظروف المحيطة بالسكان والأقاليم التي يشغلونها، كما أن لهذه الأسباب ارتباطات متعددة بنوعية البناء وموقعه من المدينة (على الأطراف أو داخل النسيج الحضري)، بناء جديد أو توسيع بناء موجود، مساحة بناء ... إلخ.

ومن أهم الأسباب التي ساعدت على ظهور العشوائيات ما يلي:¹

- 1- **الإقصاء الاجتماعي:** وهو ممارسة تمييز اجتماعي ضد فئات معينة لأسباب طبقية أو عرقية أو دينية، حيث أن الكثير من الأحياء الفقيرة بدأت كأحياء منفي (لليهود في أوروبا أو للأفارقة في أمريكا اللاتينية وحديثاً للعرب في فرنسا).
- 2- **الصراعات الاجتماعية:** فالحروب الأهلية والطائفية تلعب دوراً كبيراً في تهجير الأفراد مؤدية إلى نشوء مساكن عشوائية في أماكن متعددة، مثال ذلك ما حدث بين عامي 1975 و1980 خلال الحرب الأهلية اللبنانية، وكذلك السكن العشوائي حول مدينة كابول (عاصمة أفغانستان) بعد الغزو الأمريكي والصراع مع طالبان.

¹ - محمد مطيع، السكن العشوائي أسباب وحلول، مقال في الأنترنيت نشر في اشتوكة باريس 27-04-2011.

- 3- انتشار الفقر وتبعاته: كون الأحياء العشوائية قليلة الكلفة بشكل كبير مقابل البناء المنظم، فهي هدف للفقراء الذين لا يستطيعون تحمل نفقات السكن المنظم، وكلما ارتفعت معدلات الفقر ازداد انتشار السكن العشوائي، ويظهر ذلك بوضوح في أمريكا الوسطى والهند.
- 4- أسباب مرتبطة بالسياسة: أدى اعتماد السياسيين على أصوات سكان الأحياء العشوائية إلى العرقلة المستمرة لإزالة هذه الأحياء خوفاً من خسارة الأصوات التي يحتاجونها، وهذا ما حدث في فرنسا في النصف الثاني من القرن العشرين حيث كان السياسيون اليساريون يعتمدون على الفقراء للحصول على مقاعد، إلا أنهم عارضوا مشاريع إزالة العشوائيات أو تطويرها خوفاً من خسارة شعبيتهم.
- 5- الهجرة من الريف إلى المدن: أدى التحول الكبير للاقتصاد العالمي نحو الصناعة والخدمات مع نقص الحاجة للعمالة الكبيرة في الزراعة -بسبب تقدم التكنولوجيا- إلى هجرة متزايدة من المناطق الريفية نحو المدن الكبرى. هذه الزيادة الكبيرة في سكان المدن الكبرى أدى إلى نشوء وتوسع الأحياء العشوائية حول المدن الكبرى.
- 6- الاقتصاديات الخفية: يقصد بالاقتصاديات الخفية (العمليات التجارية والصناعية التي تتم بشكل غير مرخص ومسجل دون الخضوع للقوانين والتشريعات ودون دفع الضرائب). تعتمد هذه الاقتصاديات على أحياء السكن العشوائي لتأمين الغطاء والعمالة اللازمة لاستمرارها. ومن أمثلة هذه الحالة ورشات صنع الملابس والحقائب المزورة عن الماركات العالمية، والتي تتواجد في الأحياء العشوائية على أطراف بعض المدن الأمريكية الكبرى مثل نيويورك ولوس أنجلوس.
- كما تعود مشكلة السكنات العشوائية إلى بدايات القرن العشرين ومع التوسع العمراني السريع للمدن الكبرى خصوصاً في بعض البلدان العربية كما هو الحال في مصر، ومع توافر فرص العمل في هذه المدن نتيجة تمركز المصالح الحكومية فيها أو كنتيجة لظهور العديد من الصناعات الحديثة بها.
- وقد أدى ذلك إلى زيادة الهجرة الداخلية للأفراد والنزوح من الريف إلى المدن سعياً وراء الحصول على فرص العمل، حيث لجأ المستثمرون لإقامة مشروعاتهم في المناطق المجاورة للقاهرة والإسكندرية ذات القيمة الزهيدة. ومع سعي هؤلاء النازحين من الريف للحصول على المسكن الملائم حسب مواردهم الضئيلة داخل الكتلة السكنية للمدن، مما دفعهم للجوء إلى أطراف المدن حيث الأراضي الزراعية، فأقيمت المساكن العشوائية بتكاليف أقل وبلا أي خدمات بعد أن عجزت مواردهم عن تكاليف السكن داخل الكتل السكنية القائمة. ولم تنتبه أجهزة الدولة لخطورة المشكلة في حينها ولم يتم اتخاذ لأي إجراءات لمواجهةها منذ البداية وترك الإسكان العشوائي ينمو وينتشر بطريقة سرطانية.
- والمنطقة العشوائية هي منطقة لا يجوز البناء عليها لأسباب قانونية، وهي: الأراضي الزراعية وأراضي الدولة، والأراضي غير المخططة وغير الخاضعة للتنظيم... وتلك هي نوعيات الأراضي حول المدن والتي تم إقامة المناطق العشوائية عليها. وحيث أنها مناطق أقيمت مخالفة للقانون، فإن الجهات

المسئولة ترفض أن تمدّها بالخدمات كميّاه الشرب أو الصرف الصحي أو الكهرباء، كذلك لم يتمّ بناء المدارس والمراكز الطبية بها. وبالتالي نشأت المناطق العشوائية غير المخططة أو منظمة وغير المستوفاة للنواحي الصحية كما تقتدر إلى الخدمات اللازمة لممارسة الحياة الطبيعية.¹

ومن العوامل التي أدت لظهور السكنات العشوائية أيضاً التحام القرى بالمدن، فعندما تميزت بعض القرى بموقعها القريب من المدن فإنه نتيجة للزيادة السكانية وأزمة الإسكان بالمدينة فإنها تنتسج الأراضي الزراعية المجاورة وكذلك تتمدد القرية على حساب مساحتها، الزراعية وبلا أي تخطيط حتى التحمت المدن بتلك القرى. وتحت الضغوط الشعبية والسياسية تم ضم القرية إلى مخطط المدينة بكل ظروفها وخدماتها غير الملائمة لتصبح من المناطق العشوائية داخل المدينة.

وهناك من قسم الأسباب التي تؤدي إلى قيام الأحياء العشوائية والسكن فيها إلى قسمين:

أولاً: الأسباب التي تؤدي إلى قيام السكن العشوائي من جانب الدولة والآخرين:²

- الإهمال من قبل ملاك الأراضي إذا كانت حكومية أو أشخاص والتردد في استغلالها، وهذا يجعل الأراضي معرضة للاستغلال من قبل الأفراد.
- غياب الدور الرقابي والقانوني من الجانب الحكومي في المدينة مما يزيد من مساحة استغلال هذه الأراضي.
- الهروب من الضرائب والإتاوات التي يتم جبايتها من سكان المدينة وغياب هذا النوع من الضرائب في الأحياء العشوائية.
- عجز الدولة عن توفير سكن لائق لشرائح من المواطنين الذين يتصفون بضعف دخلهم، والتي تقع مسؤولية كبيرة في توفير سكن مناسب ولائق.
- عامل الهجرة والنمو الديمغرافي الذي يؤدي إلى زيادة الطلب على السكان.
- ضعف دعم الدولة لقطاعات الإسكان العامة المخصصة لذوي الدخل المتدني.
- تعدد وتداخل المتدخلين في ميدان التعمير.
- غياب التكوين التقني والقانوني لدى بعض المسؤولين على القطاع.
- تجاهل رؤساء المجالس في المدينة قانون التعمير والسكن وتسخير هذا القطاع من أجل تحقيق أغراض ذاتية وأهداف انتخابية على حساب المصلحة العامة.
- التعقيد القانوني والإداري في السكن في الأحياء النظامية.
- غياب تحديد المسؤوليات وتوضيح مسؤولية كل الفرقاء المتدخلين في القطاع العمراني للمدن.³

¹- محمد مطيع (2011)، المرجع السابق ذكره.

²- فؤاد محمد الشريف: مدخل إلى الجغرافية الاجتماعية، دار البازوري، عمان، الأردن، 2013، ص 109.

³- فؤاد محمد الشريف (2013)، المرجع السابق، ص 110.

- ثانياً: الأسباب التي تؤدي إلى السكن العشوائي من قبل الأفراد أنفسهم:¹
- الارتفاع الحاد لأسعار الأراضي بسبب المضاربات العقارية، مما أبعده شريحة من المواطنين الفقراء من إمكانية حصولهم على قطعة سكنية يمكن بنائها بإمكانيات ذاتية.
 - الفقر وتدهور القدرة الشرائية لشرائح كبيرة من المواطنين سواء أولئك القادمين من القرى بسبب تهجين العالم القروي (غياب البنى التحتية، الجفاف، العزلة) أو لسكان المدن أنفسهم الذين لم يعد بإمكانهم اقتناء مساكن لائقة وغياب السياسة العمرانية.
 - قلة تكلفة الأحياء العشوائية بشكل كبير مقابل البناء المنظم فهي هدف للفقراء الذين لا يستطيعون تحمل نفقات السكن المنظم.²

المطلب الرابع: أنماط وخصائص السكن العشوائي

1- أنماط السكن العشوائي:

- على ضوء الأعمال و الدراسات التي تم إنجازها حول مناطق انتشار السكن العشوائي عبر مختلف دول العالم، يمكن استنتاج أن التنوع الحاصل في تصنيف أنماط الأحياء العشوائية يرجع بالأساس إلى الخصائص و السمات العمرانية التي تتميز بها عن غيرها من الأحياء الرسمية و ذلك من خلال العديد من المؤشرات و المعايير مثل:
- نوع الإسكان السائد في الحي.
 - نوع الوحدة السكنية.
 - نوع النسيج التخطيطي في الحي.
 - نوعية مواد البناء المستخدمة.
- كما يعتمد بعض الباحثين على معايير اقتصادية واجتماعية في تصنيف أنماط السكنات العشوائية مثل معيار الأصل الجغرافي للسكان، الكثافة السكانية، معدل شغل المسكن و الغرفة، المستوى التعليمي للسكان، سند ملكية الأرض.

صنفت بعض الدراسات والأبحاث أنماط السكنات العشوائية من خلال التعرف على النسيج التخطيطي الموجود في الحي ومن خلال الملامح التخطيطية الموجودة في الحي، مثل تعرج الشوارع وعدم ملائمتها لوسائل النقل الحديثة. حيث صنفت تلك الأنماط على النحو التالي:³

¹- أحمد صالح مهدي وآخرون: المشكلات الاجتماعية للأحياء العشوائية، (دراسة ميدانية في محافظة القادسية)، بحث مقدم لنيل درجة البكالوريوس آداب في علم الاجتماع، العراق، 2018، ص 20.

²- أحمد صالح مهدي (2018)، المرجع السابق ذكره، ص 21.

³- وليد سعد أحمد الزامل، دراسة مقارنة لأنماط الأحياء العشوائية، رسالة ماجستير، جامعة الملك سعود، الرياض، 2004، ص 75.

1-1- الأنماط المبعثرة (المتفرقة): و هو عبارة عن نسيج عمراني متناثر يتكون نتيجة بناء عده وحدات سكنية متباعدة، وغالبا ما يظهر هذا النمط في الأراضي الزراعية والتي يتغير استعمالها تدريجياً إلى الاستعمال السكني. و يعتبر هذا النمط المرحلة الأولى من مراحل التعدي على الأراضي الزراعية. وقد تأثر هذا النمط تأثراً كبيراً بعاملين رئيسيين هما:

- أولاً: تقسيم الأرض الزراعية الأصلي وتحولها من أرض مخصصة للاستخدام الزراعي إلى أرض سكنية سواء بطريقة قانونية عن طريق الضغط على الجهات الحكومية، أو بطريقة غير قانونية.
- ثانياً: كون غالبية هذه الأراضي الزراعية من النوع الهامشي والتي تكون تربتها الزراعية ضعيفة (مثلاً كثيفة الحجارة) أو مخصصة للرعي أو ذات طبوغرافية صعبة (انحدارات، منجرفة... إلخ).

1-2- الأنماط الشريطية (الطولية): النمط الخطي أو الطولي يظهر غالباً في المناطق الزراعية، و قد ينشأ في الأراضي الفضاء غير الزراعية و البعيدة نسبياً عن المناطق العمرانية القائمة، و يبدأ هذا النمط أولاً من خلال انتشار النمط المبعثر و المتناثر بشكل طولي و مع زيادة النمو و الكثافة البنائية يتحول تدريجياً إلى النمط الشريطي.

1-3- الأنماط غير المنتظمة: يظهر هذا النمط في المناطق الحضرية و ذلك عن طريق اقتطاع جزء من أرض حكومية أو تابعة للقطاع الخاص غالباً ما تكون على أطراف المدينة، و بعد تمدد المدينة ونموها تصبح هذه المناطق وسط الأحياء السكنية الحديثة. و يتلاءم هذا النمط مع الظروف الطبيعية للأرض (عدم وجود محددات و عوائق طبيعية). و يتميز بالتكوين المتناسك حيث تتقارب المساكن مع بعضها البعض و تضيق الشوارع. و الملاحظ في هذا النوع عدم استقامة الشوارع و استغلال الفراغات في بناء الكتل العمرانية.

2- خصائص السكن العشوائي:

يتميز السكن العشوائي بخصائص تميزه عن غيره من الأنماط العمرانية داخل المدينة مع الإشارة إلى أن معظم هذه الخصائص مشتركة لدى العديد من الدول وخاصة النامية منها، نظراً لتجانس وتباين الظروف الاجتماعية والاقتصادية الممهدة لظهور مثل هذا العمران. ومن أهم هذه الخصائص هي:¹

أ- من ناحية الملكية:

- البناء على اراضي غير مخصصة للإسكان وبملكية غير شرعية مثل البناء على أراضي حكومية.
- البناء على أراضي غير مخصصة للإسكان وبملكية شرعية خارج حدود التنظيم ودون ترخيص بناء.

¹ - ربحان غادة محمد: عمليات الارتقاء بالمناطق العشوائية في فاعلية تنفيذ المخططات، رسالة ماجستير، جامعة القاهرة، الجيزة، 2001، ص 56.

ب- من ناحية التراخيص:

- البناء على أراضي غير مخصصة (للإسكان القانوني) كإضافات السكنية المخالفة لترخيص مخطط البناء الهندسي الأصلي.
- استخدام أبنية لم تكن مخصصة للإسكان مثل المخازن للإسكان ولا يتوفر بها شروط الإسكان الصحي.
- التحويل السكني غير القانوني بتحويل أبنية الأنشطة المختلفة إلى وحدات سكنية أو تحويل الوحدات السكنية وخاصة في الطابق الأرضي إلى أنشطة مختلفة.

وهناك خصائص أخرى عمرانية وبيئية واقتصادية واجتماعية للسكن العشوائي:¹

أولاً: من الناحية العمرانية:

أ- الناحية المعمارية:

- المستوى الرديء لغالبية المساكن بالمنطقة لعدم وجود أي نوع من الرقابة وتتميز المساكن بأن غالبيتها من دور أو دورين.
- عدم توافر مبادئ ومعايير التصميم البيئي (من تهوية طبيعية وإضاءة وراحة حرارية وصوتية وضوئية للإنسان داخل الفراغات الداخلية).
- التصميم الداخلي لهذه المباني سيء للغاية، وذلك لأن السكان يقسمون قطعة الأرض لأكثر قدر ممكن من الغرف السكنية واشتراك أكثر من أسرة في دورة مياه واحدة دون مراعاة للنواحي الصحية والبيئية.
- عدم مراعاة الأسس الوظيفية والبيئية.
- سوء مستوى التشطيب الداخلي للوحدات السكنية.

ب- الناحية التخطيطية:

- تداخل الأنشطة التجارية والصناعية مع المناطق السكنية.
- افتقار نسبة كبيرة من المساكن للمرافق العامة والخدمات الأساسية كالمياه والمجاري والكهرباء، فقد أوضحت البحوث العلمية بهذه المناطق أن 35% من مبانيها لا تصل مياه الشرب إليها، و55% من مبانيها لا يوجد بها صرف صحي، وكذلك حرمان هذه المناطق من خدمات النظافة (جمع القمامة ونظافة الشوارع).

¹ - خالد بن صالح الزهراني: المناطق العشوائية بمكة المكرمة بين الواقع والمأمول "نحو بيئة آمنة ومستدامة"، رسالة ماجستير في العمارة، جامعة أم القرى، المملكة العربية السعودية، الرياض، 2014-2015، ص ص 55-56.

- قلة المساحات الخضراء المفتوحة في هذه المناطق، وعدم وجود أي متنفس للسكان وسط هذا التكدس من المباني، كما يعتبر الشارع المكان الرئيسي للترويح لأهالي المنطقة ويستخدمه الأطفال والشباب كمكان للهو واللعب.

- عدم مراعاة لنسب الشوارع والخدمات نتيجة التقسيم العشوائي الذي يستهدف أكبر ربح عن طريق بيع أكبر مساحة ممكنة مما ينتج عنه ضيق الشوارع وتعرجها وصعوبة وجود وسائل مواصلات داخلية بعكس المجاورات بالأحياء المخططة التي يتراوح سكانها بين ثلاثة إلى تسعة آلاف نسمة فما فوق مع توفير جميع الخدمات والمرافق.

ثانيا: من الناحية الاقتصادية والاجتماعية:

- تكدس أكثر من أسرة في مسكن واحد، وقد أوضحت الدراسات الاجتماعية أن هذه الظاهرة تكثر في الأحياء الشعبية والعشوائية في صورة استئجار أكثر من أسرة لشقة واحدة كل يستأثر بجزء منها وينتفع الجميع بمرافقها معا بالتناوب، مما يؤدي إلى ارتفاع معدل التزاحم في الغرفة الواحدة حتى يصل من ثلاثة إلى أربعة أفراد في الغرفة الواحدة.

- غالبية السكان في هذه المناطق هم من ذوي الدخل المنخفض.

- زيادة الكثافة السكانية في هذه المناطق فتصل إلى أكثر من 1500 شخص في الهكتار في بعض المناطق، وتقترب وتزيد عن 2000 شخص في الهكتار في مناطق أخرى.

- سوء الحالة الصحية والتعليمية بهذه المناطق وارتفاع نسبة المشاكل الاجتماعية والاقتصادية كالإجرام والتشرد والأحداث والطلاق والمشاجرات العائلية.¹

ثالثا: من الناحية البيئية:

- عدم وجود آلية لجمع النفايات مما يؤدي إلى تراكمها وقلة النظافة وانتشار الأوبئة.

- عدم دخول أشعة الشمس والتهوية المناسبة بالقدر الكافي لهذه المناطق.

- عدم وجود صرف صحي وشبكة لتصريف السيول بالمناطق العشوائية يؤدي إلى انتشار المستنقعات الملوثة، وتزيد المشكلة سوءا أن الشوارع بتلك المناطق ترابية وغير مسفلته مما يؤدي إلى سوء الحالة البيئية بهذه المناطق.

رابعا: من الناحية الإدارية والتنظيمية:

- التأثير المحدود للهيكل الإداري المحلي وسلبيات آليات التنمية العمرانية.

- التفاوت بين الضوابط القانونية وقدرة الأجهزة المحلية على تنفيذها.

- غياب توزيع الأدوار وتحديد المسؤوليات واختصاصات الكوادر والجهات المختصة.

¹- خالد بن صالح الزهراني (2014-2015)، المرجع السابق، ص ص 57-58.

- القصور في العديد من التشريعات والأطر والتنظيمات الإدارية المنظمة لعمليات التجديد على سبيل المثال لا الحصر (قانون التخطيط العمراني - تقسيم الأراضي - تنظيم المباني - الحكم المحلي - نزع ملكية العقارات لأغراض المنفعة العامة - قوانين تحسين البيئة).

المطلب الخامس: التأثيرات السلبية للسكن العشوائي (المشاكل، الأخطار، الانعكاسات):

في كل ظاهرة عشوائية هناك الكثير من التأثيرات السلبية، والسكن العشوائي هو ظاهرة نمو الإسكان الشعبي الحر، وذلك من منطلق محايد، فقد نشأ بإرادة كاملة للشعب، وتتمو طبقاً لأنماط متكررة ومحددة ولا تتغير تقريباً سواء بالنسبة لتخطيطها الخطأ وعروض شوارعها أو أبعاد قطع الأراضي بها، وقد استعمل التعبير غير الرسمي لكونه بدون ترخيص. ومن أهم التأثيرات السلبية لهذه الظاهرة ما يلي:

1- المشاكل المنجزة عن السكن العشوائي:

هناك الكثير من المشاكل التي تحدث في السكنات العشوائية في مختلف المجالات، منها:

أ- المشاكل الاجتماعية: وتتمثل في:¹

- تدني المستوى الحضاري والمدني في الأحياء العشوائية مما يؤثر سلباً على نمط العيش والتعامل الاجتماعي في هذه الأحياء.
- كثرة حالات الطلاق والانفصال المتكرر غالباً مما يجعل الذكور يتزوجون بأكثر من امرأة في هذه الأحياء.
- ارتفاع عدد أفراد الأسر وتكدس عدد كبير في مساحة سكنية صغيرة، بسبب اللامبالاة وغياب دراسة جدوى اجتماعية في المعيشة.
- تدهور القيم والتقاليد الاجتماعية في مناطق السكن العشوائي أكثر من المناطق الأخرى، وهذه تعتبر مشكلة اجتماعية عامة عند النظر إلى هذه الأحياء من الخارج.
- انعدام الخصوصية الأسرية وانخفاض مستوى الأمن في هذه الأحياء، وهذا يرجع لعدة أسباب قد تساهم في النهاية إلى حدوث الجرائم الاجتماعية.
- تدني المستوى التعليمي والثقافي في المناطق العشوائية مما يساهم في زيادة معدلات الجريمة وانتاج الظواهر الاجتماعية المختلفة.
- تدني المستوى الأخلاقي و انعدام الإحساس و الشعور بالخصوصية.
- عشوائية التوزيع السكني هي بحد ذاتها مشكلة تنتج مشاكل فرعية أخرى تؤدي إلى سوء الخدمات العامة.

¹ - محمد سراج: مشكلة العشوائيات والأحياء الفقيرة، جامعة الأزهر، بحث منشور في الأنترنت، 2013، ص 21

- انشمار أعمال الشغب التي تحدث بسبب المشاجرات بين الأسر، كما تحصل في أغلب العشوائيات في جمهورية مصر، وقد تؤدي أحيانا إلى خسائر فادحة في الممتلكات.
- تحقيق تنمية المجتمعات.¹
- ب- **المشاكل الاقتصادية:** وتتمثل في:²
 - ظهور طبقة اغتمت السمسة في الأراضي وأنعشت السوق السوداء وهذا يؤدي إلى اختلال الاقتصاد.
 - تتراوح أعمار المهاجرين إلى المناطق العشوائية ما بين (30-40 سنة)، أي أن معظمهم من الشباب ويمارسون أعمالا هامشية، مما يؤدي إلى فقد طاقات بشرية يمكن الاستفادة منها بشكل أفضل في تقدم المجتمع.
 - الاستيلاء على الأراضي الحكومية بالبناء عليها يضر كثيرا بالاقتصاد، وقد عانت الكثير من المشاريع الزراعية الخاصة والحكومية من هذه التعديلات.
 - التعديلات العشوائية على أراضي الخطط الخاصة بالإسكان والتعمير الاقتصادي (زراعي، صناعي، سياحي...) يؤدي إلى تأخير تلك الخطط، وإعادة تلك الأراضي يستلزم إنفاق مبالغ طائلة في بعض الأحيان سواء للمتعبين على تلك الأراضي أو بإنفاقها في تجهيز الأرض من مخالقات المتعبين على تلك الأراضي.
- ج- **مشاكل عمرانية:** وتتمثل في:
 - تداخل استعمالات الأراضي في السكنات العشوائية تعتبر من أهم المشاكل، حيث تتداخل الأنشطة التجارية والاقتصادية والصناعية مع المناطق السكنية الفوضوية، فنجد مواقع هذه الأنشطة المتنوعة عبارة عن محلات تجارية مختلفة النشاطات إلى جانب ورش حرفية وانتشار أكوام القمامات.
 - افتقار معظم هذه المناطق إلى البنية الأساسية والمرافق والخدمات العامة، كما أنه لا تتوفر فيها المقومات الصحية، كالإضاءة والتهوية، إلى جانب افتقارها إلى الخصوصية والهدوء.
 - إن شبكة الطرق لا تعتمد على أسلوب علمي، ومعظم هذه الشوارع ضيقة لا تتناسب وارتفاعات المباني المقامة عليها، وكذا الكثافة السكانية. كما أنها متعرجة مما يصعب معه نظام شبكة المواصلات وسهولة المرور.³
- د- **المشاكل البيئية والصحية:** نذكر منها:⁴

¹- محمد سراج (2013)، المرجع السابق ذكره، ص 22.

²- نعمات نظمي: الإرتقاء بالمناطق المتدهورة، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة عين الشمس، القاهرة، 1993، ص 43.

³- مشنان فوزي، مشنان فوزي: البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، مرجع سابق، ص 78.

⁴- خالد بن صالح الزهراني (2014-2015)، المرجع السابق ذكره، ص 62.

- طفق مياه المجاري في الطرق غير المسفلتة، مما يساعد على انتشار الأمراض إضافة على تلوث الهواء برائحة كريهة.

- تراكم أكوام القمامة بشكل سيء مما يجعل رائحة القمامة هي الرائحة السائدة في المنطقة.

- الضجيج والضوضاء نتيجة لرداءة تنفيذ هذه المساكن.

2- الأخطار الناجمة عن السكن العشوائي:

أصبحت بعض المناطق العشوائية مكانا للخارجين عن القانون والمتاجرين بالمخدرات ونقطة جذب للكثيرين من أصحاب حالات الفساد الاجتماعي ومصدر إزعاج للأحياء المجاورة للعشوائيات. ونظرا للبنية التحتية شبه المعدومة القليلة في مناطق السكن العشوائي، بالإضافة للازدحام الشديد والكثافة السكنية المرتفعة فيها، تمثل مناطق السكن العشوائي أخطار كثيرة على سكانها بشكل أساسي وعلى المجتمع بشكل عام، ومن جملة هذه المخاطر¹:

- البطالة والاقتصاديات الخفية.

- انتشار العنف والجريمة.

- الكوارث الطبيعية وكوارث من صنع البشر.

- انتشار الأمراض والأوبئة.

3- انعكاسات السكن العشوائي:

للسكن العشوائي انعكاسات خطيرة على المدينة سواء من الجانب العمراني أو من الجانب الجمالي، وذلك من خلال:

أ- **على الجانب العمراني:** لا شك أن مثل هذه السكنات، والتي تنامت بشكل واسع خاصة في السنوات الأخيرة، وقد تسببت في تشكيل نسيج عمراني يفتقر إلى أدنى شروط التعمير، الأمر الذي أدى إلى خلق فوضى عمرانية بعيدة كل البعد عن توجهات أدوات التعمير أو مخطط شغل الأراضي وترك المشكل لمتطلبات واحتياجات واقعية دون مراعاة التخطيط الميداني، الأمر الذي أدى إلى فقدان الانسجام بين النسيج الحضاري القديم والنسيج الحضري الجديد، الذي يفتقد لقواعد وقوانين الارتفاق²، مما أدى إلى خلق خناق وضيق داخل الأحياء الجديدة وفقا للنسيج العمراني الجديد.

ب- **على الجانب الجمالي:** لقد استعصت ظاهرة السكن العشوائي على السلطات المحلية والمركزية معالجتها والقضاء عليها، فإن زحفها استهدف بالدرجة الأولى قطاع التعمير، وهكذا فإن حالة

¹- د. عاطف علي الخراشة: التخطيط العمراني والبيئي، ط1، مكتبة المجتمع العربي، لبنان، 2010، ص142.

²- شروقي محترف: البناء الفوضوي في الجزائر، من وجهة نظر قانونية، مذكر تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، 2005-2008، ص ص 12-13.

المدن وما آلت إليه من فوضى عمرانية جاء نتيجة البناء غير القانوني من كل النواحي. وفي مقابل ذلك، فإنه يتعين أن تكتسب المدن طابع عمراني متناسق ومنسجم، لذا وجب إزالة الأحياء البالية التي تشوه الوجه العام للمدينة، وترميم المباني والمواقع التاريخية¹، وغير ذلك يساعد على إعطاء طابع جمالي ووظيفي للفضاءات المحيطة بالمدن.

المطلب السادس: أساليب معالجة السكن العشوائي

رغم وجود المشكلة لأكثر من قرنين من الزمن، فما تزال معظم الحلول المقترحة غير كافية فعلياً، حيث يعالج معظمها الأعراض لا الأسباب، وأثبتت الكثير من السياسات والحلول التي وضعت في الدول النامية على وجه الخصوص فشلها في معالجة ظاهرة السكن العشوائي، لأنها بنفس الطريقة التي تتعامل فيها مع الأحياء الخربة والمتدهورة، تعاملت مع الأحياء العشوائية. وباستعراض سريع للاتجاهات والبرامج لحل مشكلة الأحياء العشوائية نجد أنها تتكون من أربعة اتجاهات رئيسية، يمكن تلخيصها على النحو التالي:

1- إزالة الأحياء العشوائية بشكل كامل: من مبدأ أن الأحياء العشوائية تشوه المناطق، انطلق اتجاه

إزالة الأحياء العشوائية الحضرية التي تنفشي فيها الأمراض والأوبئة، كما أنها تحتوي على عدد كبير من الخارجين عن القانون وبالتالي تشكل بؤراً لانتشار الجريمة. ويعتمد مناصرو هذا الأسلوب على كون معظم مناطق السكن العشوائي مملوكة للحكومات أو جهات عامة أو خاصة، بحيث لا يمتلك القاطنون في الكثير من الأحيان أي حق تملك لها. وعلى هذا الأساس فإن الحل الناجح لهذه المشكلة يتمثل في إزالة تلك الأحياء العشوائية كلياً وإعادة تهجير سكانها إلى المناطق التي قدموا منها. ولكن هذا الحل يمكن أن يعالج مشكلة السكن العشوائي بشكل سطحي فقط، بحيث أنه لا يحل الأسباب، بالإضافة لتسببه نفسه بمشاكل لاحقة نظراً لفقدان الكثيرين من الفقراء أماكن معيشتهم. وعلى رغم المشاكل المنجزة عن هذا الحل استمرت هذه السياسة عدة سنوات في بعض دول العالم الثالث، ولكنها في الأخير فشلت في تحقيق أهدافها.

2- الارتقاء وتحسين الأحياء العشوائية: تقوم سياسة الارتقاء وتحسين الأحياء العشوائية على أساس

مبدأ تطوير الوضع القائم إلى وضع أفضل منه، بحيث يتم المحافظة على الكتل العمرانية الجيدة قدر الإمكان، باعتبارها ثروة ذات قيمة اقتصادية وتحسين البيئة العمرانية منطرق وشبكات المرافق العامة (كهرباء-مياه-هاتف-صرف صحي) وتوفير الخدمات الضرورية اللازمة للسكان، بما يساهم في خلق بيئة صحية للسكان.

¹ - جبري محمد: التأطير القانوني للتعويض في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، د.س، ص 41.

وتتمثل فوائد الارتقاء وتحسين الأحياء العشوائية بالمحافظة على الهيكل الاقتصادي والاجتماعي الحالي للسكان. وبالتالي المحافظة على العلاقات الاجتماعية والتجانس بين أفراد تلك المجتمعات، كما أنها تساهم في زيادة الأمن الاجتماعي للقاطنين في تلك الأحياء عن طريق تحويل تلك الأحياء من مناطق غير معترف بها رسمياً من قبل الجهاز التخطيطي، إلى أحياء قانونية. ويعتبر أسلوب الارتقاء أسلوباً مناسباً للدول ذات الموارد الاقتصادية المحدودة، والتي لا تتحمل ميزانيتها مصاريف كبيرة حيث أن ربطها للتنمية العمرانية مع التنمية الاجتماعية والاقتصادية أمراً حيوياً للحصول على التمويل. وتختلف عملية الارتقاء من حي لآخر تبعاً للخصائص العمرانية والاجتماعية والاقتصادية، كما تختلف من دولة لأخرى حسب الظروف العامة والمناخ السياسي والاجتماعي والاقتصادي.¹

هذا الحل يوفر الخدمات للسكان ويحسن من طبيعة الحياة بشكل كبير، إلا أنه غير فعال في الحد من الظاهرة. بل يتسبب في بعض الأحيان بزيادتها كون الوافدين الجدد إلى مناطق السكن العشوائي أصبحوا على دراية بأن هذه المناطق ستتمتع بالخدمات الأساسية.

3- توفير بدائل لسكان الأحياء العشوائية (أو ما يسمى إعادة التوطين):

يتضمن هذا الحل نقل السكان من المناطق العشوائية إلى مناطق شبه مدنية بسكن منخفض التكلفة. ورغم فعاليته في هذا الخصوص فالمشكلة تتبع من تجاهله لواقع أن سكان العشوائيات يعتمدون على هذه الأحياء للعمل والحياة الاجتماعية.

ويتحقق النجاح المطلوب في هذا الاتجاه عند دراسة طبيعة الأحياء العشوائية الحالية وأنماطها بهدف إيجاد بدائل إسكان سواء حكومية أو من خلال المشاركة، تتوفر بها معايير ومعدلات تخطيطية تتلاءم مع تلك الأنماط اجتماعياً واقتصادياً وعمرانياً. أي عندما يتم اختيار البدائل والبرامج التي تتلاءم مع سكان الأحياء العشوائية بناء على ملائمتها للنمط الراهن من الناحية العمرانية والاجتماعية والاقتصادية. ومن أمثلة هذه البرامج والبدائل ما يعرف بالبناء الذاتي والذي تقوم فكرته على أساس تخصيص أراضي لسكان ذوي الدخل المحدود، إذ من خلالها يقوم السكان ببناء وحداتهم السكنية ذاتياً ضمن إطار محدد من قبل الجهاز التخطيطي في المدينة وبالتالي يساهم هذا النوع من الإسكان في الحد من انتشار ظاهرة الأحياء العشوائية. كما يمكن اعتماد سياسة المشاركة الشعبية، والتي يقصد بها التعاون ما بين السكان لبناء مساكنهم. وتزداد فعالية هذا النوع من الإسكان في المناطق الريفية حيث النمط الاجتماعي المتشابه بين السكان وانتشار فكرة المشاركة الشعبية كأسلوب لحل مشكلة الإسكان، حيث يتضح منه أن اتخاذ القرار يصحبه مجهود بشري ومصادر تمويل بدعم حكومي يساهمان في صياغة المنتج في صورته النهائية. لكن هذا يخلق مشاكل جديدة في المناطق البديلة للأحياء العشوائية (كما

¹ - حمزوي علاء وآخرون، السكن العشوائي: الخصائص وأساليب المعالجة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في التهيئة الحضرية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2017/2018، ص 21.

حدث في أديس أبابا- أثيوبيا عام 2010 بعد مخاوف من خطورة هذه الأحياء خصوصاً في حال حدوث زلازل).

4- السكن العام: يتم إتباع هذه الطريقة في مناطق السكن العشوائي المبني على أراضٍ قيمة ودون بناءٍ طابقي. وتتمثل الطريقة بإزالة العشوائيات ومن ثم بناء أبنية حديثة متعددة الطوابق تستوعب السكان من ناحية، ومن ناحية ثانية تترك أماكن متاحة للاستثمار في المنطقة، بحيث يكون المشروع مربحاً سواء لسكان العشوائيات أو المستثمرين.¹ في النهاية ... يمكننا القول أن السكن العشوائي يشكل مشكلة ديموغرافية كبيرة في العالم وخاصة المنطقة العربية حالياً، ومن الضروري جداً البحث عن حلول فعالة ومحلية له لتجنب أخطاره.

المطلب السابع: بعض التجارب الدولية في معالجة مشكل البناء الفوضوي (العشوائي):

لقد عملت ظاهرة البناءات الفوضوية وانتشارها السريع على تحريك العديد من الحكومات عبر مختلف دول العالم باتجاه تصحيح سياساتها التتموية المنتهجة وفي أحداث اصلاحات مهمة في مجال السكن من أجل القضاء على البناءات العشوائية والفوضوية، حيث تعددت محاولات حل هذا الإشكال عبر مختلف دول العالم وانتهجت عدة أساليب معالجة، حيث سنتطرق في دراستنا هذه إلى تجارب بعض الدول العربية في معالجة البناء الفوضوي.

1- السياسات المنتهجة في مصر للقضاء على البناء العشوائي:

لقد وضعت جمهورية مصر العربية العديد من الحلول للقضاء على البناءات العشوائية بما فيها البناءات الفوضوية والتي اختلفت نتائجها من فترة إلى أخرى ومن مكان إلى آخر، حيث انتهجت:²

- سياسة الإزالة والهدم وتعويضها بوحدات سكنية لائقة منخفضة التكلفة عن طريق التدخل المباشر للدولة سنوات الستينات، لكن هذه السياسة عملت فيما بعد على زيادة حدة أزمة السكن خاصة وأن مصر في هذه الفترة كانت تعتبر من الدول الفقيرة اقتصادياً، حيث كانت هذه السياسة هي الطاغية على جل الحلول المنتهجة بمعظم دول العالم في ذلك الوقت. فساهمت هذه العملية في تأزم مشكلة السكن أكثر مما كانت عليه في السابق لعجز الحكومة على تلبية الطلب من السكن والتكفل بالعائلات التي هدمت مساكنها أو بعد انسجام المساكن الجديدة مع احتياجات السكان الذين اضطروا للانتقال إليها بسبب ضيقها أو بعدها عن المتطلبات الضرورية للسكان من مختلف المرافق والتجهيزات الضرورية، إلى جانب عدم قدرتهم على دفع فواتير الكهرباء والغاز وأحياناً إيجار المسكن

¹- زوهير ساسي وآخرون: السكن العشوائي وأثره على النمو الحضري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في التهيئة الحضرية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2017/2018، ص 11.

²- نعيمة حمود حرم بومعوش، (2016)، المرجع السابق ذكره، ص 265.

- مما جعل هذه السياسة محط انتقاد شديد، ما عدا حالة واحدة إلا إذا تعلق الأمر بالمساكن الواقعة في مناطق الإرتفاعات والأخطار الطبيعية التي لا بديل لها عن الهدم. كما أن هذه السياسة لم تعمل على تحسين أوضاع السكان المعيشية بل زادت من تفاقمها خاصة لدى العائلات الفقيرة ومحدودة الدخل.
- سياسة السكن الاقتصادي المتمثلة في انجاز سكنات بسيطة وصغيرة بمواد وامكانيات بسيطة والتي انتهجتها سنوات السبعينات وقت جمال عبد الناصر، حيث كان لوقوع هذه السياسة الأثر الإيجابي على مستوى الأحوال المعيشية لسكان الأحياء العشوائية بتحسين أوضاعهم الاجتماعية والتي لقيت استحسانا من طرف الشعب.
- لكن نجاح هذه السياسة لم يكن بنفس الدرجة ببعض الدول التي انتهجت نفس السياسة لأنها زادت من أعباء الدولة التي لم تعد قادرة على التكفل بها خاصة وأنها لا تعود بمنفعة مادية عليها ومن ثم عجزت الدولة على تلبية الحاجة من السكن مما عمل على عودة أزمة السكن وتفاقمها نتيجة تراجع المستوى المعيشي للأفراد.
- في الثمانينات، توسعت العشوائيات بشكل كبير في جمهورية مصر العربية وأصبحت عبارة عن مأوى للعنف والآفات الاجتماعية وبؤرا للجماعات الارهابية التي اتخذت منها موطن لها بعيدا عن قوات الأمن التي عجزت عن التدخل فيها بسبب ضيق الطرق والشوارع مما دفع بالدولة إلى العودة لسياسة الهدم والإزالة الكلية للعشوائيات، والتي أعادت بنائها من جديد بعد التسعينات في إطار مشروع الإسكان القومي الذي عمل على خلق صندوق خاص بع لإنجاز من 200-300 ألف وحدة سكنية في السنة.
- سياسة المدن الجديدة والإنتاج السكني السريع التي تميزت تجربتها في تدخل القطاع العام بقوة في إنتاج السكن في فترة السبعينات والثمانينات بإنشاء عدة مدن جديدة مثل: مدينة السادات والعاشر من رمضان والعبور وستة أكتوبر ..إلخ، وتوفير سكنات بتكاليف منخفضة نسبيا باتباع استراتيجية السكن غير كامل التشطيب، ورفع الكثافات السكانية مع تقليص تكلفة البنية التحتية.
- وتعتبر هذه التجربة من الخبرات الإسكانية الهامة في الوطن العربي نسبة إلى كمية التدخل الذي جرى على أرض الواقع، والتي كان لها أثر في خفض مشكلة السكن العشوائي.¹
- ومع ذلك بقيت مشكلة السكن العشوائي قائمة وبزيادة مستمرة، مما يعني أن التدخل الرسمي في حل المشكلة من خلال بناء وحدات سكنية جديدة يبقى محدودا ويحتاج إلى دعم يعتمد على مجهودات السكان المعنيين بمشكل السكن.

¹- أحمد حسين أبو الهيجاء: نحو استراتيجية شمولية لمعالجة السكن العشوائي، الأردن: حالة دراسية. مجلة الجامعة الإسلامية المجلد التاسع، العدد الأول، 2001، ص 27.

- سياسة التنمية والتهيئة المحلية، بتوفير البنى التحتية والحد الأدنى من الخدمات في مواقع تحددتها الدولة حسب خطة سكانية معينة يتم من خلالها تهيئة مواقع من حيث البنى التحتية والخدمات لجعلها جاهزة لاستقبال سكان جدد، كما تقوم على أسلوب السكن القابل للتطور (السكن النواة)، حيث يقوم الناس من خلالها ببناء مساكنهم حسب حاجاتهم وإمكانياتهم طبقاً لتصميم وحدة سكنية مبسطة تجهز خصيصاً لنمو المبنى بالأسلوب التدريجي المرن. وقد استخدمت هذه الطريقة في دول كثيرة مثل: الهند، باكستان، إيران، مصر وتونس. هذه الأخيرة التي تبنت عملية انشاء ملاجئ عام 1954 حتى يتم استبدال المساكن العشوائية القديمة بمساكن متينة ثابتة لكنها غير مكتملة البناء، حيث اعتمدت الحكومة سياسة التدعيم المالي لاستكمال البناء كدعم لأصحاب الدخل الضعيف حتى تتحسن ظروفهم الاقتصادية.

2- السياسات المتبعة لمواجهة مشكل البناء الفوضوي بتونس:

لقد كانت سياسة الهدم والإزالة للأحياء العشوائية والاحياء الفوضوية هي السياسة الطاغية على جل الحلول المنتهجة بمعظم دول العالم في السابق، بيد أن هذه العملية لم تنجح لدى الجميع إذ عانت العديد من المدن من تأزم مشكلة السكن أكثر مما كانت عليه في السابق سواء بعجز الحكومات على تلبية الطلب من السكن والتكفل بالعائلات التي هدمت مساكنها أو بعد انسجام المساكن الجديدة مع احتياجات السكان الذي اضطروا للانتقال إليها بسبب ضيقها أو بعدها عن المتطلبات الضرورية للسكان من مختلف المرافق والتجهيزات الضرورية، هذا الواقع انطبق على الوضع في تونس التي بذلت مجهودات جبارة ولا زالت تبذلها -كما في العديد من الدول التي تعاني من نفس المشكل- في سبيل الحد من أزمة السكن ومن ظاهرة البناء الفوضوي. هذا الأخير الذي بات يستدعي دق ناقوس الخطر في تونس، خاصة بعد الثورة التي عرفت الدولة، أين المتعقب للتطور العمراني بها يلاحظ ازدياد شدة البناء الفوضوي واستفحاله بشكل كبير بجل الولايات التونسية، فقد عرفت الدولة التونسية اكتساح البناءات الفوضوية لأهم ولاياتها مثل: نابل، قليبية، أريانة، بنزرت، وغيرها، والتي لم تستثنى حتى المناطق الأثرية والغابية لدرجة أنهم وصفوها بالغول، حيث ذكرت أنه: "لم يسلم من ظاهرة البناء الفوضوي أي منطقة ... حيث هاجمت المباني الواحات بقابس. كما قضت على العديد من المناطق الأثرية مثل قرطاج ... ولم تسلم حتى الغابات من البناء الفوضوي، حيث تم الاستيلاء على غابة قمرت". فالمعائن لتونس يلاحظ بالتأكيد تزايد البناء الفوضوي منذ 2011 أي بعد الثورة. ولحل هذه المشكلة قامت السلطات الحكومية منذ 2014 بسن مجموعة من الأحكام الاستثنائية تمكن الجماعات المحلية من تسوية وضعية بعض المباني أو أجزاء من المباني المخالفة لرخصة البناء، باستثناء تلك المقامة على مناطق أثرية، والتي حررت في شأنها محاضر مخالفات خلال سنتي 2011 و2012.¹

¹ - نعيمة حمود حرم بومعوش، (2016)، المرجع السابق ذكره، ص 267.

وقد كان من بين العمليات التي انتهجتها الحكومة التونسية من أجل علاج وضعية البناءات الغير شرعية عملية تسوية الوضعية العقارية للمساكن الفوضوية عن طريق اقتناء الأرض من مالكيها الأصليين بأسلوب الشفعة الادارية واعادة بيعها لأصحاب المساكن بأسعار معتدلة، وتسوية الوضعية العمرانية للأحياء المعنية بإدماجها ضمن مخططات التهيئة البلدية، إلى جانب تهيئة الأحياء الغير شرعية بتمديد أو تجديد وتوسيع مختلف شبكات البنية التحتية وشبكة الخدمات.¹

3- السياسات الخاصة بالمملكة الهاشمية الأردنية في معالجة مشكل البناء العشوائي (الفوضوي):

ظهرت مشكلة السكن العشوائي في الأردن منذ منتصف القرن الماضي وفي مختلف مدن المملكة الرئيسية من مثل عمان، الزرقاء، أربد، العقبة، لكن تركيز هذه المناطق العشوائية يقع ضمن محور شرق عمان، والرصيفة، والزرقاء حيث يبلغ عدد المساكن حسب تقديرات الدراسات لغاية العام 1991 حوالي 21115 وحدة سكنية يقطنها حوالي 21500 أسرة أي ما يقارب 150500 نسمة حسب تقديرات الاستراتيجية العامة للإسكان، والسمة الغالبة للأراضي المعتمد على أنها أراضي مملوكة للدولة، حيث تم الاعتداء على هذه الأراضي بالبناء دون الاهتمام بأدنى معايير التنظيم علما أن هناك من يدعون ملكية هذه الأراضي على اعتبار أنها واجهات عشائرية وقاموا ببيعها بواسطة حجج وتتصف هذه المناطق بما يلي:

- تدني مستوى الخدمات العامة من ماء، كهرباء، طرق، ... إلخ.
- ظروف صحية صعبة خاصة لدى الأطفال نتيجة انتشار القمامات مما يؤدي إلى تلوث المنطقة.
- ارتفاع معدلات شغل الغرفة عن المعدلات العالمية.
- ارتفاع الكثافة السكانية داخل الهكتار الواحد إذ فاقت في بعض الأحيان 1000 شخص/هكتار.²
- ارتفاع معدل الجريمة داخل هذه المناطق مما يعكس الفساد الاجتماعي والأخلاقي.

أما عن انجازات المملكة في معالجة مواقع البناء العشوائي فتظهر في تبني الدولة لسياسة علاجية تقوم على مبدأ التأهيل الذي يعني تزويد هذه المناطق بخدمات البنية التحتية والخدمات الاجتماعية اللازمة، ومبدأ الارتقاء الحضري الذي يتضمن اعادة تخطيط هذه المناطق ودمجها عمرانيا واقتصاديا من أجل رفع المستوى العام للمنطقة والمجتمع ككل من جميع النواحي (الاقتصادية، الاجتماعية، الثقافية وغيرها)، وهو الأسلوب الذي انتهجته حكومة المملكة الأردنية في معالجة المناطق الفقيرة جدا في المملكة والتي تشمل مناطق العشوائيات.

¹ - عيسى بن دوحه: الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، ماجستير في القانون، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2011، ص 80.

3-1- تجربة مشروع شرق الوحدات -الأردن في حل مشكلة السكن العشوائي:

تعتبر تجربة مؤسسة الاسكان في الأردن أكبر شاهد على عدم امكانية الدولة "الفقيرة" في حل مشكلات السكن لذوي الدخل المتدني، حيث أن أغلبية المنتفعين من هذه المباني لم يكونوا من ذوي الفئة محدودة الدخل أو تلك التي تعاني من مشاكل السكن العشوائي، بالتالي فقد ساهمت تجربة مؤسسة الاسكان بحل مشكلة السكن العشوائي بنسب محدودة جدا. ومن أهم أسباب هذا الفشل التكلفة الباهضة لثمن الوحدات السكنية الجديدة نسبة إلى معدل دخل الأسرة الأردنية، حيث تزيد أحيانا قيمة الأقساط الشهرية التي تطلب من المنتفعين عن 50% من دخل الأسرة شهريا، إضافة إلى ذلك الدفعة الأولى التي يجب على المنتفع تسديدها قبل أن يسكن والتي وصلت في بعض المشاريع الإسكانية إلى 2500 دينار أردني.

فبالرغم من كبر حجم مشكلة البناء العشوائي في المملكة الأردنية إلا أن العديد من الباحثين في هذا المجال يفتقدون إلى احصائيات ودراسات دقيقة توفر معلومات أساسية حول طبيعة الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية والمعيشية للسكان في المناطق العشوائية الأردنية، إلى جانب احتياجهم إلى تصنيف شامل للتجمعات العشوائية وتحديد دقيق لمواقعها حتى يتسنى لهم التكفل الصحيح بالوضع ووضع خطة دراسية محكمة وشاملة لكامل تراب المملكة.¹

من هنا جاء مشروع شرق الوحدات الذي قامت به دائرة التطوير الحضري بالأردن، الذي يعتبر تجربة فريدة من نوعها في حل مشكلة السكن العشوائي، حيث أنه تم إعادة تخطيط تجمع سكني عشوائي مساحته 9.1 هكتار عام 1985، يسكنه 5030 شخص والذي كان مكونا من 524 قسيمة كانت مبنية بالزئك ومواد أخرى متزدية لا تصلح للسكن من نواحي ببنئية وصحية وانشائية، حيث عرفت هذه العملية مشاركة شعبية كبيرة صنعت نجاحا ملحوظا في بداية الأمر حينما تم تملك الأرض للسكان، حيث أبدى الناس اهتماما واضحا وقاموا بصرف مدخراتهم وباعوا مصاغهم لشراء قطع الأراضي وتطوير مساكنهم بعد تأكدهم أنها ستقع في نطاق ملكهم الخاص، وقد دفع الناس مسبقا 5% من قيمة الأرض، وتم تقسيط بقية المبلغ بما يعادل 25% من دخل الأسرة الشهري (قدر دخل الأسرة الشهري في تلك الفترة حسب دراسات دائرة التطوير الحضري بـ 145 دينار). كما تم إعادة تنظيم الموقع وتخطيطه بطريقة تتماشى مع الطرق والممرات المتواجدة بمنطقة المشروع، بالإضافة إلى عمل قسائم ملكيات صغيرة لم تشكل عبئا ماديا كبيرا على المنتفعين حيث تراوحت بين 80-120م مربع. وقد نظمت المنطقة من خلال توفير الخدمات والبنية التحتية الضرورية مثل الكهرباء والماء والصرف الصحي، وتم تسليم الناس مساكنهم أفقية تساعدهم في تصميم المبنى وتوزيع الفراغات.

¹ - أحمد حسين أبو الهيجاء (2001)، المرجع السابق ذكره، ص27.

يلاحظ أيضا من المشروع بأن الدولة باعت للناس قطعة الأرض بقيمة 30 دينار للمتر المربع، وهذا يزيد بقيمة الضعف على الأقل لسعر تلك الأرض عام 1986، وبالتالي فقد استقادت الدولة من المشروع ماديا، حيث ساعدها ذلك في تغطية مصاريف البنية التحتية وتكاليف المشروع بصفة خاصة، ولكن الناس لم يشعروا بقيمة هذا المبلغ لأن قسائمهم كانت صغيرة كما رأينا، وتم تقسيط ثمنها خلال فترة زمنية طويلة. من هذه الخبرة نستنتج أن الناس يمكن أن يساهموا في حل مشكلاتهم السكنية إذا ما توفرت الوسائل التنفيذية لذلك وخاصة فيما يتعلق بالتمويل والقرض المريح، ودون أن تتكلف الدولة أي خسائر. وبهذا أصبحت معظم التجمعات العشوائية بالأردن تتصف بثبات مبانيها المكونة من عناصر إنشائية اسمنتية ومسلحة في أغلب الأحيان، وهذا الأمر تطلب سياسة تأهيل مختلفة ويحتاج إلى عملية تصنيف لتحديد طبيعة هذه السياسة.

المبحث الثاني: السكن العشوائي في الجزائر

المطلب الأول: واقع السكن العشوائي في الجزائر

عرفت الجزائر ظاهرة السكن العشوائي منذ الاستقلال بسبب الركود الذي عرفه قطاع السكن في الفترة اللاحقة للاستقلال، حيث ركزت التنمية في العواصم الإقليمية والمدن الكبرى، مما جعلها مجالا لاستقطاب السكان فيما عرف بالهجرة الريفية نحو المدن، حيث استقر هؤلاء الوافدون في المناطق المتدهورة داخل المدن، وعلى أطراف المدن والمناطق الصناعية الكبرى على غرار العاصمة، وهران، قسنطينة وعنابة، وسكيكدة وغيرها، مما كان له تأثير كبير على التنظيم المجالي والعمراني لهذه المدن بانتشار مناطق البناء العشوائي.

كما كان للظروف الأمنية التي مرت بها الجزائر (العشرية السوداء) وما ترتب عليها من هجرة داخلية من الأرياف نحو المدن الأكثر أمنا، دورا بارزا في تفاقم هذه الظاهرة حتى أصبح من غير الممكن بل من المستحيل إزالة مثل هذه التجمعات الفوضوية وتوفير الإسكان البديل لسكانها. غير أن تفاقم هذه الظاهرة جعل الحكومة تتشدد في أخذ التدابير اللازمة حيالها من خلال سن قوانين رديعية غالبا ما أدت إلى الحد من هذه الظاهرة داخل المدن الكبرى وعلى محيطها القريب، في مقابل ذلك بدأت هذه الظاهرة في التركيز بشكل أكبر في المدن الصغيرة نتيجة للعديد من العوامل نذكر منها:¹

- ضعف الأداء الرقابي لأجهزة الدولة المختلفة سواء تلك المكلفة بمحاربة السكن العشوائي أو المسؤولة عن تسيير العقار بمختلف أشكاله (الصناعي، الفلاحي والسياحي).

¹ - حسين بولمعيذ والصادق قرفية، السكن العشوائي وأثره على النمو الحضري بالمدن الصغيرة، مدينة الحروش نموذجا، مجلة التواصل، جامعة باجي مختار، عنابة، العدد 53، جوان 2018.

- العقار بهذه المناطق غالبا ما يتسم بالفوضى وضعف الرقابة مما يسهل عمليات التلاعب به مما يجعله في متناول مختلف فئات المجتمع.
- تطور وسائل النقل وشبكة المواصلات بين المدن على اختلاف أحجامها سهل كثيرا من عملية تنقل الأشخاص بحثا عن العمل ومصادر العيش، مما جعل الاستيطان في المدن الصغيرة يعتبر أحد الحلول المثلى وبأقل التكاليف.
- توفر المدن الصغيرة على معظم الهياكل الخدماتية خاصة تلك المتعلقة بالجانب التعليمي والصحي والأمني، جعلها مدن جالبة للسكان.
- كل هذه العوامل وغيرها جعلت من السكان الوافدين يفضلون المدن الصغيرة وضواحيها مستغلين في ذلك الظروف السالفة الذكر، حيث يتم توطنهم بشكل عشوائي إما ضمن تجمعات سكنية في ضواحي المدينة حيث غالبا ما تكون على الأراضي الفلاحية الهامشية، أو في شكل سكنات فردية داخل المدينة من خلال بناءات فوضوية¹.
- هذا الوضع أدى إلى نشوء العديد من التجمعات السكنية العشوائية التي أخذت في التوسع تدريجيا حتى أصبحت تشكل في كثير من الأحيان قرى وأحياء تضم مئات السكنات بأنماط عمرانية مختلفة، ولا تتوفر على أدنى الاحتياجات الضرورية من البنية الأساسية والخدمات المختلفة والمناطق المفتوحة، حيث أضحت هذه العشوائيات تشكل عائقا لمختلف خطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية وتهديدا فعالا على البنية ومستقبل التنمية في كافة مجلاتها.

المطلب الثاني: أسباب ظهور السكن العشوائي في الجزائر

السكنات العشوائية بالمدن الجزائرية ظهرت نتيجة تراكم العديد من العوامل والأسباب، هذه الأخيرة هي نسبية وظرافية، لأنها مرتبطة بالمجال الحضري وخصوصياته وتأثيرها قد يكون مختلفا ومتفاوتا من مجال لآخر ومن فترة زمنية لأخرى لكنها تجتمع على أنها تعمل على تقادم الظاهرة وتشويه المنظر العام للمدينة خاصة في الصور القديمة للسكن العشوائي.

1- الهجرة والنزوح الريفي: تعددت أشكال الهجرة وتنوعت حسب الدافع الرئيسي لها، إذ نجد هجرة ناتجة عن الظروف الأمنية الصعبة كالهروب من الحرب والاستعمار وحتى من الإرهاب، وهجرة ناتجة عن عدم تنمية المناطق الريفية والتجمعات السكنية الصغيرة من حيث التجهيزات الأساسية والخدمات التي يحتاجها الفرد في حياته اليومية بحثا عن ظروف اجتماعية. كما نجد الهجرة التقليدية من الريف إلى المدينة وفي العشريات الأخيرة ظهرت ما تسمى بالهجرة ما بين المدن.

¹: نعيمة حمود حرم بومعوش، المرجع السابق ذكره، ص 70.

2- **الزيادة الطبيعية والنمو الديمغرافي الكبيرين:** للتذكير فان الزيادة الطبيعية هي الفارق بين عدد المواليد وعدد الوفيات المسجلين في فترة زمنية معينة، وهو ايجابي عندما يكون عدد المواليد يفوق عدد الوفيات وسلب في حالة العكس. وفي الفترة ما بين 1926 و 1936 سجلت الجزائر معدل نمو سنوي قدر 1.85% في كامل الشرق الجزائري، بينما المدن الرئيسية الكبرى فبلغ معدل النمو السنوي بها حوالي 3.5%¹.

3- **عامل الصناعة:** إن البوادر الأولى للسكنات العشوائية في العالم، ظهرت بصورة واضحة في الدول المتقدمة صناعيا كأحد نتائج الثورة الصناعية التي صاحبها التحسن في الظروف المعيشية والاقتصادية داخل المدن الصناعية، مما عمل على هجرة الناس نحو هذه المدن بحثا عن العمل وحياة أفضل. لكن وللأسف وهذا التطور في الأوضاع المعيشية والاقتصادية تسبب في النمو غير المخطط للمدن نتيجة التدفقات الهائلة للسكان باتجاه الأقطاب الصناعية مما عمل على رفع الكثافة السكانية داخل المدن الصناعية الكبرى كأمريكا وباريس أين بلغت الكثافة السكانية أعلاها 222000 شخص/كم مما جعلها عاجزة عن توفير جميع احتياجات سكانها خاصة فيما يخص السكن، هذه الوضعية أدت إلى بروز ما يسمى بالسكن الفوضوي كبديل عن العجز في السكنات اللاتئة خلال عملية وضع الصناعة الثقيلة رفقة صناعة المباني من اجل مواكبة عمليات البناء المبرمجة للقضاء على العجز الموجود في السكنات والحد من انتشار البنايات غير الشرعية التي فتتت تنتشر بسرعة خاصة بالمدن الكبرى.²

إذن فتركز السكان في الشريط الساحلي الذي يتسارع شيئا فشيئا ما هو إلا دليل آخر على أن هناك تركيز للسكان حول المراكز الصناعية والحضرية أين تتواجد مختلف الحاجيات الاجتماعية من سكن، خدمات... الخ والتي يصعب التكفل بها.

4- **عامل أزمة السكن:** تساهم أزمة السكن بفعالية في تحريك مختلف أنواع الأحياء الفوضوية وذلك بفعل العوامل السابقة الذكر (السياسة الاقتصادية المركزة على التصنيع، النمو الديمغرافي الكبير والهجرة) والتي لها دور أساسي في تأجيج أزمة السكن التي أصبحت من أعظم المشاكل التي تواجهها الجزائر خاصة داخل المدن الكبرى.

5- **الترقية الإدارية والتنموية:** الترقية الإدارية كانت حافزا كبيرا للهجرة وبالتالي لم تحدث التوازنات المطلوبة ما بين الريف والمدينة، حيث إنشاء بلديات جديدة نتج عنه ترقية الوحدات الجمالية

¹- Amrane mokhtar: le logement social en Algérie- les objectifs et les moyens de production, mémoire de magister en architecture, université Mentouri, Constantine, 2011, p74.

²- أحمد حسين أبو الهيجاء: نحو استراتيجية شمولية لمعالجة السكن العشوائي، الأردن: حالة دراسية، مجلة الجامعة الإسلامية، غزة-فلسطين- المجلد التاسع، العدد الأول، 2001، ص9، ص58.

الجديدة التي أصبح دورها جذب سكان الريف إليها أكثر فأكثر، هذه الظاهرة لوحظت أكثر في المناطق التي عرفت تحولات اقتصادية عميقة أين سمحت بخلق مناصب شغل في الصناعة والبناء او بالترقية الإدارية والخدمات.

6-الوضعية العقارية المعقدة: اتسم التنظيم القانوني للأراضي الفلاحية التابعة للدولة خلال العشرينات ما بعد الاستقلال بطابع الهشاشة وللاستقرار الذي أملتته الموروثات السياسية المتأثرة بالاختيارات الإيديولوجية والاقتصادية والاجتماعية.

فمباشرة بعد استرجاع السيادة الوطنية وتكريسا للمنهج الاشتراكي المطبق آنذاك اعتمدت الدولة نظام التسيير الذاتي في القطاع الفلاحي الذي جعل من العمال منتجين ومسؤولين لأنهم يستفيدون من ثمار عملهم¹. حيث منحت الأراضي في شكل استغلايات فلاحية للعمال للانتفاع بها لمدة غير محدودة دون أن يكون لهم الحق في التصرف فيها أو امتلاكها بالتقادم أو الحجز عليها".

هذاما دفع بالعديد من سكان المناطق الجبلية بالأرياف إلى الهجرة نحو مناطق تواجد الأراضي الخصبة والتي كان غالبيتها يقع بالقرب من المدن والتجمعات العمرانية، أين كانت تتواجد مزارع المعمرين، وذلك بهدف الاستفادة من العمل في هذه المزارع المسيرة ذاتيا. نتج عن هذه الهجرة استقرار العديد منهم ضمن مناطق سكنية بالقرب من هذه المزارع، في شكل سكنات عشوائية تم بناء غالبيتها على الأراضي الهامشية والفقيرة زراعيا، والتي كانت تستغل للرعي.

المطلب الثالث: عوامل انتشار ظاهرة السكن العشوائي

تعددت العوامل التي أدت إلى تفشي ظاهرة السكن العشوائي، يمكن ذكر أهمها:

1-العوامل القانونية:

بالرغم من أن هذا العنوان يبدو مريبا نوعا ما، إلا أن هذا يدفع إلى التساؤل عن كيفية ارجاع البناء غير القانوني لعوامل ودوافع قانونية؟ وللاحاطة منا على هذا التساؤل فإننا نبحث في مختلف النصوص القانونية عن الثغرات التي أدت إلى ظهور السكن العشوائي وتفاقم هذه الظاهرة.

1-1- قصور النصوص القانونية: متعددة هي النصوص القانونية التي نظمت المجال العقاري، إلا أننا

سنركز على أهم هذه النصوص التي حركت هذه الظاهرة المعقدة وذلك حسب التسلسل الزمني والتاريخي لها:

¹- بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006-2007، ص 35.

أ- قانون الثورة الزراعية 73/71 المؤرخ في 1971/11/08: إن المتطلع لدستور 1976 يجد أن المشرع الجزائري كفل الاعتراف للملكية الخاصة بمقابل ذلك فإن قانون الثورة الزراعية حاول تحجيمها ولهذا الغرض أنشئت هيئات لامركزية لتذليل جميع الصعوبات التقنية والقانونية والسياسية، ويقصد بها مجالس البلدية الموسعة،¹ إلا أن أهم ما يلاحظ هو عدم انسجام هذه المجالس مع تدابير الأمر الصادر بتاريخ 1967/01/18 المتعلق بالقانون البلدي. وفي هذا الإطار لا يمكننا مساهمة قانون الثورة الزراعية في تطهير الجانب العقاري، إلا أن الجانب الآخر للثورة الزراعية جاء سلبيًا، حيث فشلت بتحقيق أهدافها، ولعل أهم دليل على ذلك هيمنة القطاع الخاص على حوالي 59% من المساحة الكلية للزراعة، وفي هذه الحالة اضطر عدد كبير من الخواص إلى القيام ببيع صورية لتفادي التأمين أو بيع عرفية، ومن هنا اكتسبت عدة أفراد عقارات فلاحية بعقود عرفية، فهناك من استمر في فلاحتها وهناك من أهملها وبيعت مرة أخرى كأرض للبناء، وهناك من سكنها بنفسه وكانت هذه البدايات الأولى من الناحية القانونية لظهور بناءات خارج سلطة القانون.²

ب- قانون الاحتياطات العقارية 26/74 المؤرخ في 1974/02/20: لقد أحدث الأمر رقم 26/74 تغيرات جوهرية في الملكية العقارية بالمناطق الحضرية، حيث أوجب تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات عبر اتباع إجراءات أساسية.³ في الوقت الذي كان ينتظر فيه من قانون الاحتياطات العقارية تنظيم مسألة التحكم في الوعاء العقاري، فإنه وبالعكس ذلك أحدث فوضى في القطاع العقاري، الأمر الذي ترتب عنه استنزاف الأوعية العقارية الخاصة بالبناء والأراضي الفلاحية الخصبة.

ج- قانون المستثمرات الفلاحية 19/87 المؤرخ في 1987/12/08: جاء هذا القانون ليبيّن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية في إطار قانون رقم 16/84 المؤرخ في 1984/06/30 بالأمالك الوطنية الذي ان ساري المفعول وقتها، وقد تضمن هذا القانون عدة ثغرات قانونية ساهمت بشكل أو بآخر في فتح المجال أمام البناءات غير القانونية.⁴

د- قانون التهيئة والتعمير 29/90 المؤرخ في 1990/12/01: لقد حاول القانون رقم 29/90 سد الثغرات القانونية التي تضمنها القانون 82/02 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة

¹ المادة 177 من الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية، جريدة رسمية عدد 76.

² شروقي محترف، البناء الفوضوي في الجزائر، من وجهة نظر قانونية، مرجع سابق الذكر، ص 42.

³ عبد الحفيظ بن عبدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 21-22.

⁴ أنظر القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13، المتعلق بجباية الملكية العقارية الفلاحية، جريدة رسمية، عدد 2045.

البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء،¹ حيث اعتبر سكوت الإدارة عن البث في تسليم رخصة البناء خلال أجل 60 يوما المحددة قانونا يعتبر بمثابة قبول ضمني يمنح الرخصة، عموما فقد تفادى القانون 29/90 هذا الإشكال حيث نص على وجوب كون القبول أو الرفض بطريقة صحيحة وبقرار مكتوب يبلغ لصاحب الطلب ضمن الآجال المحددة.²

1-2- ضعف أداء السلطة القضائية: في ظل قصور بعض النصوص القانونية، كان ينتظر من القضاء أن يبادر إلى الاجتهاد والتنسيق بين النصوص القانونية بغية الوصول إلى حل المشاكل المطروحة بشدة لكن القضاء بقي مترددا في اتخاذ اجتهاد قضائي موحد بخصوص عدة مسائل مرتبطة بصفة مباشرة بتنامي ظاهرة البناء غير قانوني. ولعل أهم أوجه تردد القضاء في أراضي العرش وأراضي الوقف وسندات اثبات الدعوى، وكذا تردده بشأن قبول الدعوى في حال الاعتداء على الحيابة العقارية على المستثمرة الفلاحية.

2- العوامل الإدارية:

أ- غياب الردع من طرف السلطات الادارية: إن تقاعس الإدارة عن القيام بعملها ومتابعة الدعاوى إضافة إلى بطء اجراءات التقاضي تحول دون الاسراع في الحد أو بمعنى آخر التقليل من ظاهرة البناء غير القانوني، ويجعل البناء يفرض كأمر واقع في حال ما رفعت الدعوى متأخرة للقضاء. كما يظهر أن الغرامات المقررة كعقوبة في كل من قانون التعمير أو قانون الغابات غير كافية لتحقيق الردع، وتعد هذه العقوبات بسيطة مقارنة بجسامة وخطورة الضرر.

وعليه لا بد من إعادة النظر في تلك الجزاءات حتى يساهم الجانب الردعي في حماية العقار.³

ب- ضعف وسائل الرقابة: لقد أنشأت القوانين الخاصة بالمجال العمراني عدة أجهزة للرقابة في مجال البناء بغية التحكم في الوعاء العقاري وتفادي ظاهرة البناء الفوضوي، وفي هذا الاطار ولغرض المحافظة على الجانب الجمالي والحضاري وتوحيد الهندسة المعمارية مع المحيط الاجتماعي والبيئي، جاء قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، كما اعقبته المراسيم التنفيذية المطبقة له.

وقد صنفت هذه الآيات إلى وسائل رقابة قبلية ووسائل بعدية.⁴

تتمثل وسائل الرقابة القبلية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مخطط شغل الأراضي، شهادة التقسيم، رخصة التجزئة، رخصة البناء ورخصة الهدم. في حين أنه يمكننا اجمال وسائل الرقابة البعدية في نقطتين رئيسيتين، شهادة المطابقة والمراقبة المستمرة.

¹ محمودي عبد العزيز: آليات تطهر الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، 2009، ص 66.

² ليلي زروقي: محاضرات في التهيئة والتعمير، أقيمت لطلبة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2007، ص 09-10.

³ شروقي محترف، البناء الفوضوي في الجزائر، من وجهة نظر قانونية، المرجع السابق ذكره، ص 37.

⁴ شروقي محترف، البناء الفوضوي في الجزائر، من وجهة نظر قانونية، المرجع السابق ذكره، ص 26-28.

3- العوامل الاجتماعية: تتلخص أهم العوامل الاجتماعية المسببة لتفشي ظاهرة السكن العشوائي ما يلي:

أ- أزمة السكن: هذه الأخيرة موروثه عن السلطات الفرنسية، التي أقرت برنامج قسنطينة، حيث حاولت من خلاله إنجاز 12500 مسكن جماعي، وبعد الاستقلال غادر المستعمرين الجزائري تاركين مساكنهم فارغة، هذه الأخيرة شغلها حوالي 40000 مقيم خلال أربع (4) سنوات بعد الاستقلال.¹

إلا أن زيادة الطلب على السكن من قبل المواطنين أدى إلى عجز الدولة الجزائرية على تلبية متطلبات السكن الجديدة، وأمام هذا العجز لم يجد المواطنين من سبيل لتحقيق ذلك إلى اللجوء إلى بناء السكنات بشكل فوضوي وعشوائي بغية ايواء أسرته ووقايتهم من المشاكل المحيطة بهم من كل صوب.

ب- النمو الديمغرافي والهجرة الريفية: غداة الاستقلال عرفت الجزائر انفجارا ديمغرافيا كبير خاصة في كبريات المدن الجزائرية، لذا فإنه من الطبيعي أن تؤدي هذه الزيادة في عدد المتساكنين إلى زيادة كبيرة في الطلب على السكن.

ومن جهة أخرى، فإنه وكنتيجة لسياسة التخطيط الاقتصادي، تم إنشاء مشاريع اقتصادية ضخمة في المدن الكبرى، فكان طبيعيا أن تعرف هذه المدن زحفا عليها، وبالإطلاع على المخطط الخماسي رقم 84/80 نجد أن نسبة الهجرة تجاوزت نسبة 55%.

الأمر الذي يدل على أن الدولة، وبالرغم من ضخامة أزمة السكن إلا أنها لم تكن من أهم أولوياتها، وكنتيجة حتمية لذلك فإن المواطن يسعى إلى توفير مسكنه بذاته ولو على حساب القوانين والأنظمة.

4- العوامل الاقتصادية:

أ- غياب سياسة التوازن الجهوي: لقد توجهت الاستثمارات منذ الاستقلال بشكل واضح إلى الأقطاب الاقتصادية، فنجد أن الجزء الشمالي للوطن أخذ حصة الأسد في المشاريع الاقتصادية، وهذا طبعا يؤدي إلى تذبذب حركة الأعمار نحوها، فنجد النزوح إلى الجزء الشمالي يكون بشكل كبير ومتسارع عكس الناحية الجنوبية للوطن والأرياف التي غابت عنها الاستثمارات الضخمة، وبالتالي تشهد المدن الكبرى نشوء فوضى عمرانية تتمركز بصفة خاصة في المناطق التي تتواجد بها مختلف النشاطات الاقتصادية والخدماتية.

ب- سياسة اقتصاد السوق المنتهجة: إذ أن حرية التجارة وضعف الرقابة داخل المدن جعل كثير من سكان الريف والتجمعات السكنية الصغيرة المجاورة للمدن يهاجرون إلى المدن لامتهان التجارة الموازية كباعة متجولين للمنتوجات الأجنبية المهربة أو المستوردة من الخارج أو بيع الخضر

¹ - جبري محمد، التأسيس القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، المرجع السابق ذكره، ص35.

والفواكه، واستعمال جرارات فلاحية لنقل مواد البناء، والماء الصالح للشرب (بغير رخصة نقل) وغيرها من النشاطات، هذه الأخيرة التي تعود عليهم بأرباح معتبرة يصعب تحقيقها في مناطقهم الأصلية.¹

المبحث الثالث: السياسات المنتهجة لمعالجة السكن العشوائي

من أجل القضاء على ظاهرة السكن العشوائي بالجزائر كان لزاما على الدولة وضع استراتيجية محكمة ومخطط لها مسبقا حتى تتفادى تأزم الوضع كما حدث مع سياسة الهدم التي اثبتت فشلها في العديد من الدول، لذا قررت الدولة وضع استراتيجية جديدة وفق منهجية تعتمد على أسلوب التسوية والإدماج الحضري للأحياء غير الشرعية من خلال سن مجموعة من القوانين والنصوص التشريعية منتهجة أسلوب التسوية، مع ضبط مختلف الوسائل والآليات التي تسمح بالتدخل في المجال في كل زمان ومكان، معتمدة في ذلك على تحديد دقيق وشامل لمختلف طرق التدخل المطلوبة في التكفل الصحيح بالمشكل، إلى جانب القضاء على أهم العوامل المسببة في انتشار هذا النوع من البناء المخالف.

وأسلوب التسوية من بين الحلول التي انتهجتها الدولة الجزائرية في معالجة مشكل السكن الفوضوي بعيدا عن الهدم والإزالة، وبدوره يتم على مستويين:

- المستوى الأول: العقار: حيث يتم أولا تسوية الوضعية العقارية للأراضي المنجز عليها السكن الفوضوي.
- المستوى الثاني: البناء: أين تتم تسوية الوضعية العمرانية للبناء أو المساكن بمحاولة مطابقة البناء مع قواعد البناء والتعمير المنصوص عليها في القانون والمحددة برخصة البناء حسب كل حالة.

المطلب الأول: تسوية السكنات العشوائية قبل سنة 2008:

في الثمانينات بدأ مشكل السكن العشوائي يشغل اهتمام السلطات والرأي العام، وأصبح يحوز على اهتمام واسع بمحاولة معالجة المشكل بشكل جدي وصارم من خلال استصدار قوانين خاصة بتسوية السكنات العشوائية وأخرى تعمل على تصحيح ومعالجة بعض النقائص القانونية التي تسببت في تفاقم مشكل السكن وتزايد مشكلة البناء الفوضوي.² ف جاء القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 والمتعلق بتنظيم اجراءات منح رخصة البناء ورخصة التجزئة، والذي جاء بتفصيل لشروط وتنظيمات منح رخصة البناء من أجل تسهيل عملية التهيئة الخاصة بأصحاب المباني المخالفة ومطابقتهم بمطابقة بنائاتهم بما جاء في رخصة البناء، وإلا فمصيورها الهدم، إلى جانب المرسوم رقم 85-01 المؤرخ في 13

¹ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق ذكره، ص 39.

² - نعيمة حمود حرم بومعوش: المرجع السابق ذكره، ص 249.

أوت 1985 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي، ويهدف إلى وقايتها وحمايتها، من خلال تنظيم التعمير وفق معايير وقواعد البناء المنصوص عليها في التهيئة وقوانين العمران، وذلك بمنح رخصة البناء وتسوية وضعية البناءات الفوضوية حسب طبيعتها العقارية وفق حالات معينة:

- إذا كانت طبيعة الأراضي المنجز عليها السكنات العشوائية عمومية إذ سمح القانون للبلدية بدمج العقارات التي كانت محل عقود باطلة في الأملاك الوطنية التابعة للبلدية عن طريق حلول البلدية بقوة القانون محل أطراف صفقة نقل ملكية غير قانونية¹ مثل العقود العرفية دون رد الثمن المدفوع، ومن غير المصاريف والتعويضات إلا إذا كانت الأراضي مخصصة للاستغلال الفلاحي أو تقع ضمن مجال الإرتفاقات (إرتفاق طبيعي مثل الود، ارتفاق اصطناعي مثل خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي والمتوسط وخط الغاز الطبيعي وغيرها) فلا تسوى وضعيتها ولا تسلم لها رخصة البناء.
- في حالة عدم توفر ملكية رسمية للقطعة الأرضية وهو ما يميز أغلب البناءات العشوائية بالجزائر بشكل عام.

كما حددت التسوية للأراضي الخاصة كما يلي:

- إذا كانت البناية من إنجاز صاحب الأرض أي مالكاها الرسمي أين يشترط في هذه الحالة الالتزام بقواعد التعمير والبناء.
 - إذا كان صاحب البناية ليس المالك الأصلي للأرض فيترتب عن ذلك تسوية الوضعية العقارية قبل تسوية البناية.
- أما عن حالات تسوية الوضعية العقارية حسب تاريخ ملكية الأرض التي جاء بها الأمر فتتضح في نقطتين:

- ملكية الأرض قبل 1975: من أجل إصلاح العملية العقارية يتم تسجيل الملكية العقارية من طرف موثق في مصلحة الأملاك.
- ملكية الأرض بعد 1975: عملية التسوية في هذه الحالة تتم عن طريق الاتفاق على ثمن متعلق بقيمة الأرض، هذا الأخير يزداد تدريجيا حسب حالة البناية التي انجزت دون احترام لقواعد التعمير. وقد لاقى القانون في بدايته ترددا كبيرا من طرف أصحاب البناءات العشوائية بالتقدم ووضع ملفات التسوية نتيجة تخوفهم من تحمل المسؤولية وعد قدرتهم على تحمل مصاريف التسوية التي تتطلبها عملية التهيئة وتحسين الشبكات والطرق، إلى جانب إقامة المرافق، والنتيجة عدد محدود من طلبات التسوية بالمقارنة مع العدد الكبير للبناءات الفوضوية المنتشرة عبر كامل التراب الوطني.

¹ - المادة 13 من الأمر 85-01 تنص على: "أن كل نقل ملكية مخالف لأحكام المادتين 8 و 9 أعلاه، وأي نقل ملكية يتم بما يخالف القوانين المعمول بها ينجر عنه بقوة القانون حلول البلدية محل أطراف صفقة النقل غير القانونية في حق الملكية".

فأولى العمليات التي تمت من أجل القيام بالتسوية هي تشكيل لجان الأحياء بشكل أوتوماتيكي عند تشكيل ملف التسوية الذي يتكفل به مكتب دراسات خاص بالهندسة المعمارية، الذي يتضمن تحسين الشبكات وتنظيم البناءات حسب دفتر الشروط الذي أحدثه التنظيم المعمول به.¹

فبموجب المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة، قامت الجماعات الحكومية الممثلة في الولايات والبلديات بتسوية وضعية الأحياء الفوضوية، بتوفير الحد الأدنى من المرافق والتجهيزات الضرورية مثل مؤسسات التعليم الابتدائي، ملاحق للبريد والمواصلات وادخال بعض الإصلاحات على شبكة الطرق والهياكل القاعدية مثل الصرف الصحي، الكهرباء والغاز، إلى جانب تسوية بعض المباني على مستوى بعض الأحياء الفوضوية.

لكن المؤسف هنا هو عدم قيام الدولة بتسوية الوضعية العقارية بالرغم من أن المرسوم حدد شروط وكيفيات إعداد العقد المتضمن بيع عقار في إطار تسوية البناءات غير القانونية²، كما أن التسوية لم تشمل جميع الأحياء الفوضوية بسبب جهل العديد من السكان أو لجان الأحياء لأهمية العملية أو تخوفهم من فرض ضرائب وعقوبات، إلى جانب عدم قدرتهم على تحمل تكاليف العملية مما يؤكد عدم تفعيل عنصرى التشاور والتنسيق بين الفاعل الأول المتمثل في الجماعات المحلية وبين المجتمع المدني المتمثل في لجان الأحياء والجمعيات وكذا المواطنين.

وبخصوص اللجان المكلفة بالتسوية، فقد ألزم المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13 أوت 1985 على ضرورة تشكيل لجنة دائمة مكلفة بالاطلاع على شروط تسوية الملفات، وتضم رئيس الدائرة، رئيس البلدية وممثل عن كل مصلحة معنية ولجنة الولاية المكلفة بمتابعة أشغال اللجنة الأولى ودراسة ملفات الطعون والتي تتشكل بدورها من: الوالي ومدراء المصالح المعنية (التعمير، الزراعة، التقنين، ورئيس البلدية المعنية).

ونشير هنا إلى أنه لا تقبل التسوية إلا في البناءات التي يتوفر فيها الحد الأدنى من قواعد التعمير والبناء سواء قبل إنجازها أو بعد إنجاز الأشغال التي تجعلها مطابقة.

كما أن نقاعس الدولة في تسوية وضعية البناءات الفوضوية وتماطلها في دمج العقارات ضمن ملكية البلدية لتسهيل عملية تسليم العقود الرسمية لشاغلي المساكن الفوضوية، عمل على دفع العديد من الأشخاص إلى إنجاز بنايات عشوائية بالقرب من المدن الكبرى مما رفع من عدد البناءات والأحياء الفوضوية بشكل أكبر مما سبق بغية الحصول على التسوية القانونية لوضعيتهم، من هنا جاء القانون

¹ - نعيمة حمود حرم بومعوش: المرجع السابق ذكره، ص 250-251.

² - جاء في المادة 12 منه على أنه: "يعد في إطار هذا المرسوم عقد الملكية حسب الشكل الإداري وتسلم رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض للبناء مع عبارة تسوية الوضعية".

90-29 المؤرخ في 01/12/1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير الذي قام بموجب المادة 80 منه بإلغاء القانون السابق المتعلق بتسليم العقود الإدارية من طرف البلدية.

بالموازاة مع ذلك فقد فكرت الدولة في حلول وبدائل أخرى تعمل على القضاء على بعض المسببات ففي انتشار السكن العشوائي خاصة العجز في السكن، أين وضعت بعض القوانين التي تسمح للأفراد بإنجاز سكنات بعيدا عن اللاشريعة مثل قانون الترقية العقارية الذي جاء عام 1986 تحت رقم 86-07 المؤرخ بتاريخ 04/03/1986 والمتعلق بالترقية العقارية وضبط القواعد الخاصة بعملياتها والذي يهدف إلى إنجاز السكنات في إطار التكيف مع الوضعيات والحاجات الاجتماعية للأفراد.

من بين البدائل التي وضعتها الدولة أيضا لحل الأزمة بشكل غير مباشر ومن أجل تفعيل دورها هو سن قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 الذي اعترف بحق الملكية الفردية، وجعل المحفظة العقارية للبلدية في يد هيئات خاصة تشرف عليها وتتولى تسييرها من أجل ضمان تحكم ورقابة أكبر تجنباً للفوضى واللامبالاة التي حدثت مع قانون الاحتياطات العقارية الذي تناولناه كأحد المسببات في انتشار السكن العشوائي. وتتمثل هذه الهيئات في الوكالات المحلية للتسيير العقاري التي حدد المرسوم 90-405 المؤرخ في 22/12/1990 قواعد أحداثها وتنظيمها.

وفي عام 2006 جاء المرسوم التنفيذي 06-55 في 30/01/2006 الذي أزم رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا بزيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بكافة المعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها لمعرفة مدى تطابقها مع القانون، ويكون لهم الحق في القيام بمثل هذه الزيارات في أي وقت، ليلا أو نهارا وحتى أثناء أيام الراحة والعطل حسبما تنص على ذلك المادة 08 من المرسوم التنفيذي الجديد 06-55، ويمكن أن يتم الإعلان عن الزيارة مسبقا كما يمكن أن تتم بصورة مفاجئة.¹

إلى جانب النصوص القانونية التي تم التطرق إليها، توجد نصوص أخرى جاءت لتعدل وتتمم النصوص السابقة من أجل سد الثغرات التي تحملها في طياتها أو من أجل تدارك أمر لا يتم التطرق إليه سابقا أو تم التطرق إليه من دون تفصيل، مثل: القانون رقم 04-05 المؤرخ في 15/08/2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، من خلال استدراكه لعنصر الأخطار الطبيعية والتكنولوجية التي قد تتسبب في كوارث وخسائر مادية وبشرية هامة مثل زلزال 21 ماي 2003 الذي رفع الستار عن محدودية القوانين السابقة في التكفل بمثل هذه الحالات، حيث أكد القانون المعدل والمتمم وبشكل صارم منع البناء من دون رخصة أو بدون احترام لمخططات التعمير الخاصة بالبنائية أو المنطقة واستحالة تسوية مباني تقع في رواق الأخطار الإرتفاقات مهما كانت صفتها وحالتها وبحتمية هدمها دون

¹ - مقال في الأنترنت تحت عنوان: البناء الفوضوي في الجزائر، بتاريخ 11/02/2001 على الساعة 19:25 متاح على الرابط:

<http://www.djelfa.info/vb/showthread.php>

الرجوع للقضاء، مع تحمل المخالف جميع التكاليف المترتبة عن عملية الهدم. كما أعطى القانون الجديد أهمية وصلاحيات أكبر لأعوان البلدية المكلفين بمراقبة التعمير، وحدد للأعوان المؤهلين بتقصي المخالفات كيفية تحرير محضر المخالفة وما يجب أن يتضمنه من إثبات حالة، إضافة إلى إمكانية استعانتهم بالقوة العمومية إذا اعترض سبيل تنفيذ مهامهم أي طارئ، وقد أكد ذلك المرسوم رقم 06-55 المؤرخ في 2006/01/30.

المطلب الثاني: تسوية البنايات العشوائية بعد سنة 2008

في هذه المرحلة عرف مشكل السكن العشوائي اهتماما كبيرا من طرف الدولة بسنها لقانون خاص بتسوية البنايات المخالفة للإطار القانوني للتعمير والمتمثل في القانون رقم 08-15 المؤرخ في 2008/07/20، والمتضمن مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، والذي يعتبر من أهم القوانين التي تناولت موضوع تسوية البنايات لقوانين البناء والتعمير بما في ذلك السكن العشوائي. إذ تطرق هذا القانون بالمعالجة والتأطير من خلال تحديده لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، حيث يهدف إلى وضع حد لجميع البنايات المخالفة بشقيها العمراني والعقاري من خلال مجموعة من الإجراءات والتدخلات الواجب تبنيتها وفق السياسات والأطر القانونية المعمول بها.¹ (هذا ما سنتطرق إليه بالتفصيل لاحقا).

المطلب الثالث: أسباب تردد السكان في إقبالهم على تسوية البنايات

تعددت الأسباب التي جعلت أصحاب السكن العشوائي وأصحاب البناء المخالف للإطار القانوني للتعمير يعرضون عن القيام بتسوية وضعية بناياتهم، حيث نذكر منها:²

- وجود بناياتهم ضمن رواق الإرتفاقات مما يجعل عملية التسوية مستحيلة حسب ما جاء في القانون.
- وجود العديد من السكنات داخل مناطق الكوارث الطبيعية والأخطار الاصطناعية والتكنولوجية والتي يقع عليها حكم الهدم وعدم التسوية.
- تخوف العديد من السكان في حالة رفض لجنة الدائرة لطلباتهم المتعلقة بالتسوية أن تلزمهم بإعادة الوضع إلى ماكان عليه، وبالتالي اضطرارهم لتهديم بناياتهم وفق ما جاء به القانون.
- جهل الكثير من اصحاب البنايات الفوضوية الذين لا يملكون عقود ملكية رسمية للطبيعة العقارية للأراضي التي أنجزوا عليها بناياتهم، وبالتالي ترددهم في طلب التسوية.
- غياب الوعي التام بأهمية التسوية خاصة لدى سكان الأحياء العشوائية.

¹- نعيمة حمود حرم بومعوش، المرجع السابق ذكره، ص 255.

²- نعيمة حمود حرم بومعوش، المرجع السابق، ص 262.

- ارتفاع مصاريف التسوية التي يعجز الكثيرون من أصحاب البناءات المخالفة على التكفل بها بسبب ضعف مداخيلهم، خاصة وان القانون يفرض عليهم توكيل مكتب دراسات خاص لإيداع ملفات التسوية إلى جانب تحمل جزء من مصاريف الربط بالشبكات ووضع التجهيزات الضرورية.
- تخوف العديد من العقوبات والغرامات المالية التي يفرضها عليهم القانون في حال عدم اكتمال الأشغال في المهلة المحددة التي وضعها القانون بسبب ضعف قدراتهم المالية على إتمام الإنجاز في المدة الممنوحة أو لأسباب أخرى قد تعيق سير عملية البناء والإنجاز.

المبحث الرابع: ماهية قانون تسوية البناءات 15-08

شهدت الجزائر نمو متسارع في عدد السكان الذين يقطنون المدينة، مما نتج عنه ازدياد حاجياتهم السكنية والخدماتية، الأمر الذي أدى إلى ظهور اختلالات تمس بالبيئة العمرانية للمدينة، حيث تشهد المدن الجزائرية عدد كبير من البناءات غير الشرعية وغير المنتهية والتي أثرت سلبا على النسيج العمراني، نظرا لعدم احترام معايير التعمير والبناء.

وقصد معالجة هذا الوضع سن المشرع الجزائري مجموعة من التشريعات والتي يعتبر من أهمها القانون 15-08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها¹، الذي أتى للسماح للمواطنين بتسوية وضعية بناياتهم والحصول على عقود الملكية، بالإضافة إلى القضاء على المظاهر التي تشوه البعد الجمالي للنسيج العمراني في مختلف أنحاء الوطن من خلال إتمام أشغال البناءات غير المنتهية، ووضع عقوبات ردية في حالة عدم احترام أجال التسوية والاستمرار في مخالفة النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، غير أنه هذا القانون شهد مجموعة من الإشكالات أثناء تطبيقه حالت دون تحقيق الهدف المرجو منه بصفة كلية.

المطلب الأول: مفهوم قانون مطابقة البناءات وإتمام إنجازها 15-08 (التعريف، الأهداف، الأهمية)

1-تعريف القانون 15-08:

في سنة 2008 قامت الدولة الجزائرية بسن قانون جديد يتكفل بوضع حد للبناءات الفوضوية والبناءات المخالفة للأطر القانونية والقواعد العمرانية بثتى أنواعها، وهو القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والمتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها كمحاولة للقضاء على فوضى العمران بعد أن فشل المرسوم رقم 85-212 في تسوية البناءات غير الشرعية.

¹ القانون رقم 15-08 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق لـ 20 جويلية 2008، المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، عدد 44 لسنة 2008.

فقد جاء هذا القانون بإجراءات جديدة لتسوية وضعية بعض البنايات المخالفة لأحكام قانون التهيئة والتعمير المكتملة منها وغير مكتملة الانجاز كحل بديل عن إزالتها للتخفيف من حدة أزمة السكن التي كانت سببا قويا وفعالا في انتشار المساكن العشوائية وتوسعها، وسعيا إلى ترقية الإطار المبني من خلال محاولة إدماجها داخل المحيط العمراني وفق ما يتضمنه القانون ووضع تدابير ردية في حالة الإصرار على عدم احترام قواعد التعمير والبناء والاستمرار في مخالفتها.

2- أهداف القانون 15-08:

لقد جاء هذا القانون لتحقيق مجموعة من الأهداف أهمها تحديد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، حيث يهدف إلى:¹

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البنايات.
- تحقيق مطابقة البنايات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.
- تحديد شروط شغل أو استغلال البنايات.
- ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهياً بانسجام.
- تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير.

3- أهمية القانون 15-08:

- تحديد طبيعة البناية (سكنية، تجارية أو خدماتية).
- إتمام البنايات والاهتمام بالجانب الجمالي للبناية.
- الربط بشبكات الغاز والماء الصالح للشرب وتصريف المياه.
- منح رخص تسوية للبنايات المشيدة دون رخص.
- الحصول على قروض لإتمام البنايات وتهيئتها في حالة طلبها من البنوك.
- مزولة أي نشاط تجاري أو خدماتي.
- عدم التعرض للإجراءات الردية الخاصة بالبناء بدون رخص.
- تسوية وضعية البناية ضرورية وإجبارية والقانون المتضمن تسوية الوضعية محدود المدة.

المطلب الثاني: مضمون القانون 15-08 والبنايات القابلة وغير القابلة للتسوية في إطاره:

1- مضمون القانون 15-08:

جاء هذا القانون موضحا لمختلف الحالات التي تمنح فيها رخصة المطابقة والتي حددها كما

يلي:²

¹ - الجريدة الرسمية، سنة 2008، العدد 44.

² - نعيمة حمود حرم بومعوش: المرجع السابق ذكره، ص 256.

- يمكن لأصحاب البناء غير المكتملة عند نهاية الأجل الممنوح لرخصة البناء الخاصة بهم الاستفادة من رخصة إتمام.
- يمكن أيضا لأصحاب البناء المتممة التي أنجزت بدون رخصة أن تستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية.
- يمكن لأصحاب البناء المتممة وغير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة أن تستفيد من شهادة المطابقة.
- قرر تسليم أصحاب البناء غير المتممة التي أنجزت بدون رخصة بناء رخصة إتمام على سبيل التسوية.

2- البناء القابلة وغير القابلة للتسوية في إطار القانون 08-15:

حدد القانون مجموعة محددة من البناء التي تكتسي طابعا ضيقا استثنائيا ومدروسا لمعالجة الأوضاع القائمة فيها وهي البناء القابلة للمطابقة وإتمام إنجازها والبناء غير قابلة للمطابقة وإتمام الإنجاز كما يلي:

- **البناء القابلة للمطابقة وإتمام الإنجاز:** وتشمل كل من:
 - البناء غير المتممة في أجل رخصة البناء والتي تحصل صاحبها على رخصة البناء.
 - البناء التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.
 - البناء المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
 - البناء غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
- **البناء الغير قابلة للمطابقة وإتمام الانجاز:** وهي جميع البناء التي أنجزت في المواقع التي ذكرها القانون كما يلي:
 - البناء المشيدة في قطع أرضية مخصصة للإرتفاقات ويمنع البناء عليها.
 - البناء المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الإرتفاقات المرتبطة بها.
 - البناء المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي والغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي تم إدماجها في المحيط العمراني.
 - البناء المخالفة لقواعد الأمن أو التي تشوه البيئة والمنظر العام للموقع.
 - البناء التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضره لها والتي يستحيل نقلها.

ونشير هنا إلى أن جميع البناءات الغير قابلة للمطابقة هي محل هدم من طرف السلطات المحلية بعد تحرير المخالفة في محضر الأعوان المؤهلين الذين عاينوها مع تحميل المخالف كافة تكاليف عملية الهدم.¹

كما حدد القانون الحالات التي يتم فيها تسليم رخصة البناء على سبيل التسوية لكل من صاحب البناء المتممة والبناءية الغير متممة واللذان لم يتحصلا من قبل على رخصة للبناء، بينما يستفيد صاحب البناء المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون.

المطلب الثالث: خصائص القانون 08-15 ومدة صلاحيته

1- خصائص القانون 08-15:

من أجل تسوية وضعية البناءة التي نشأت خارج القانون عمد المشرع الجزائري بإصدار القانون 08-15 المتضمن لقواعد تحقيق مطابقة البناءات في ظله، وهذا الأخير متميز بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن باقي القوانين السابقة، نجلها في ما يلي:

- تتميز قواعد تحقيق البناءات في إطار القانون 08-15 بطابع الأحكام المؤقتة، حيث سرت أحكامه ابتداء من نشر القانون بالجريدة الرسمية أي 03 أوت 2008 لمدة 5 سنوات² أي إلى غاية 03 أوت 2013، ليتم تمديد العمل بأحكامه طبقا للمادة 79 من قانون المالية لسنة 2014 إلى غاية 03 أوت 2016، ونظرا لعدم تسوية عدد كبير من المواطنين وضعية بناياتهم تم إصدار تعليمة من طرف الوزير الأول رقم 445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016 تقضي بتمديد جديد وأخير للمعنيين لتسوية بناياتهم، وذلك إلى إشعار آخر يحدد من طرف وزير السكن والعمران والمدينة.
- تتميز أحكام تحقيق مطابقة البناءات في إطار القانون 08-15 بالطابع الإلزامي، حيث نصت المادة 23 الفقرة 2 على أنه "من أجل تحقيق مطابقة البناءات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية"، بالإضافة إلى توقيع جزاءات في حالة مخالفة ذلك وفقا للمادتين 81 و 83 من القانون 08-15، والهدف من إلزامية تحقيق المطابقة للبناءات المتممة وغير متممة هي رغبة المشرع إلى وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات وترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيا بانسجام.³

¹- نعيمة حمود حرم بومعوش: المرجع السابق ذكره، ص 257.

²- المادة 94 من القانون رقم 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

³- المادة 01 من القانون رقم 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

- انطلاقا من مبدأ "حق البناء مرتبط بالملكية" الذي كرسته المادة 50 من القانون 90-29 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير فإن عملية تحقيق المطابقة تمتد من تسوية البنايات الغير مطابقة أو الغير متممة لتشمل تسوية الوعاء العقاري الذي يحتضن البناية والذي يعد جزء لا يتجزأ منها ولا يمكن إغفاله لأن البناية ملتصقة بالأرض، وبالتالي فتسوية البنايات الغير مطابقة والغير متممة تبقى مرهونة بتسوية الأوعية العقارية التي أقيمت عليها،¹ وفي هذا الإطار صدرت تعليمة عن وزارة المالية (المديرية العامة للأموال الوطنية) رقم 13/3476 تبين مجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البنايات وإتمام إنجازها وكيفية تسوية الوعاء العقاري وكيفية التسديد.
- عملية تسوية البنايات في إطار القانون 08-15 تكون طبقا للقواعد العامة للتعمير والبناء وفقا لنص المادة 10 من المرسوم 154/09 التي نصت على أنه "يرعى دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناية مع أحكام شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو الأحكام العامة للتهيئة والتعمير". وما يترتب عن هذه الخاصية أن تسوية البنايات يجب أن لا يمس بحقوق الغير وبالإرتفاقات المنصوص عليها على سبيل المثال بالمادة 16 من القانون 08-15.

2- مدة صلاحية القانون 08-15:

حسب ما جاء في المادة 94 من القانون وكما ذكرنا سابقا فإنه "ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها كما تنص عليها أحكام هذا القانون في أجل خمس (5) سنوات ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية"، ونظرا لتردد الكثيرين من أصحاب البنايات المخالفة في تقديم الملفات وجعل بعضهم بأهمية التسوية، فقد تم تمديد القانون حتى 03 أوت 2016 مع تكثيف حملة الإشهار للقانون وإعلام المواطنين بأهمية العملية والمنافع التي تعود عليهم وعلى محيطهم العمراني خاصة فيما يخص الربط بالشبكات وتوفير المرافق والتجهيزات الضرورية، إلى جانب تسوية الوضعية العقارية والعمرانية لبناءاتهم من خلال إشراك المجتمع المدني المتمثل في الإعلام والجمعيات في هذه العملية.²

المطلب الرابع: إجراءات تسوية البنايات في إطار القانون 08-15:

نص القانون 08-15 على مجموعة من الإجراءات لتسوية طلبات التسوية تمر على مستويات، عدة، بداية على مستوى البلدية، ثم على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، ليتم بعدها

¹ عزاز ساعد: مطابقة البنايات وإتمام إنجازها طبقا لقانون 08-15، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة الجزائر 1، 2013-2014، ص 13.

² نعيمة حمود حرم بومعوش، المرجع السابق ذكره، ص 261-262.

إصدار القرار على مستوى الدائرة القابل للطعن في حالة ما كان بالرفض على مستوى الولاية وأخيرا إذا استلزم الأمر تنتقل القضية للمحاكم الإدارية كمستوى أخير.

1- **على مستوى البلدية:** يقوم المالك أو أصحاب المشاريع، وكل متدخل مؤهل عموما بإيداع تصريح على مستوى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناية في خمس نسخ، ثم يرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

يودع التصريح المرفق بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية والبيانات الضرورية¹ لدى السلطات المختصة مقابل وصل، وتقوم مصالح التعمير بالبلدية بمعاينة حالة عدم مطابقة البنايات في مدة ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع التصريح وتحرير محضر عدم المطابقة.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي التصريح المرفق بمحضر المعاينة، والرأي المعلل لمصالح التعمير للبلدية في أربع (4) نسخ في غضون 15 يوم الموالية لتاريخ إيداعه إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير في الولاية التي تبدي رأيها في 15 خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ إخطارها.

2- **على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء:** كما ذكرنا سابقا كان الإجراء المعمول به بعد إيداع الملف على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء من طرف مصالح البلدية للتعمير، تقوم في هذا الصدد بجمع الموافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة، كما تقوم بإيداع رأيها المعلل في أجل 15 يوما من تاريخ إخطارها²، ونظرا للتأخر الكبير الذي شهدته دراسة الملفات بهذا الشكل، ومن أجل الإسراع في معالجة الملفات تم تغيير الإجراء، من خلال إنشاء لجنة خاصة على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية مشكلة من ممثلي المصالح التالية: التعمير، الأملاك الوطنية، الفلاحة، الثقافة، السياحة، الطاقة والمناجم، الري، الحماية المدنية، كما يمكن للجنة أن تستدعي أي ممثل للهيئات المعنية الذي من شأنه مساعدتها في أشغالها، على غرار ممثل الحفظ العقاري، شركة توزيع الكهرباء والغاز، الموارد المائية والأشغال العمومية.³

3- **على مستوى الدائرة:** تودع الملفات بعد ذلك على مستوى الدائرة ليتم دراستها من طرف لجنة الدائرة المخول لها صلاحية البت في طلبات تحقيق المطابقة في أجل شهر، ابتداء من تاريخ إخطارها من قبل مصالح الدولة المكلفة بالتعمير. تتولى لجنة الدائرة البت في مدى قبليية الطلب المصرح لتحقيق

¹ - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات، الجريدة الرسمية، عدد 27 لسنة 2009.

² - المادة 28 من القانون 15/08.

³ - منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبي: إجراءات وأشكال تسوية البنايات في إطار القانون 08-15، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد الثالث، سبتمبر 2017.

المطابقة بناء على الملف المقدم. وبحضور ثلثي أعضائها على الأقل وتتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات. ويجوز أن تطلب ملفا إضافيا، أو أي خبرة تراها ضرورية، ومن ثم لها أن توافق على مطابقة البناية موافقة باتة، أو موافقة مقيدة بشروط، أو ترفض لسبب معلل. وذلك في أجل 3 ثلاثة أشهر. إبتداء من تاريخ إخطارها من رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك. هذا الأخير الذي يسلم عقود التعمير في الحالات التي تحصلت على موافقة اللجنة أو بتبليغ الشروط المسبقة لمطابقة البناية للمعني خلال أسبوع من استلامه قرارات لجنة الدائرة، وفي حالة الرفض يعلم المعني في أجل (15) خمسة عشر يوما بقرار اللجنة.

4- **على مستوى الولاية:** إذا لم يقتنع المخاطب بقرار لجنة الدائرة، ورأى أن فيه إجحافا بإمكانه اللجوء إلى لجنة الطعون، التي تنشأ على مستوى الولاية التي يرأسها الوالي، وتتشكل من ممثلين عن المجلس الشعبي الولائي، ومدراء مختلف الهيئات التنفيذية الولائية، ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني. وذلك خلال أجل لا يتعدى ثلاثين 30 يوما من استلامه لقرار لجنة الدائرة وهي تبث الطعن بحضور 2/3 ثلثي أعضائها وتكون نتيجة التصويت بالأغلبية.

5- **على مستوى المحاكم الإدارية:** إذا لم يقتنع مالك البناية بقرار لجنة الطعون الولائية، بإمكانه أن يقوم بطعن آخر أمام المحاكم الإدارية المختصة إقليميا. وذلك خلال الشهر التالي لاستلامه لقرار لجنة الطعون.¹

المطلب الخامس: العقوبات المترتبة على مخالفات تحقيق المطابقة التي جاء بها القانون 15/08

لقد وضع المشرع عدة عقوبات في مجال المخالفات المرتكبة في تحقيق المطابقة، وأكد على هذه العقوبات في العديد من قوانين التهيئة والتعمير، حيث تحدد أنواع المخالفات موضوع العقوبات كالآتي:

1- **عقوبة مخالفة تشييد بناية دون رخصة بناء:** فكل من يقوم بتشيد بناية دون رخصة بناء

ويطالب بإصدار شهادة المطابقة يعاقب بالعقوبات التالية حسب نوع المخالفة:

- يعاقب كل من يقوم بتشيد بناية دون رخصة بناء على أرض تابعة للأملك العمومية الوطنية بغرامة مالية قدرها ألفا دينار جزائري.
- ويعاقب بغرامة مالية قدرها خمسمائة دينار كل من يقوم بتشيد بناية دون رخصة بناء على أرض تابعة للأملك الخاصة الوطنية أو ملكية خاصة تابعة للغير.
- ويعاقب كذلك بغرامة مالية قدرها ألف دينار من يقوم بتشيد بناية على أرض خاصة دون رخصة بناء التي تمكنه من الحصول على شهادة المطابقة.

¹- قوراري مجدوب: الحماية القانونية للجوار من منظور عمراي بيئي -دراسة مقارنة- أطروحة دكتوراه علوم تخصص قانون عام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2014-2015، ص 162-163.

- 2- عقوبة مخالفة تشييد بناية غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء: أما مشيدو البنايات الغير مطابقة لمواصفات رخصة البناء فيعاقب كما يلي حسب حالة المخالفة المرتكبة:¹
- مخالفة تجاوز معامل شغل الأرضية يقل عن نسبة 10% المقررة: أربعمئة دينار جزائري.
 - مخالفة تجاوز معامل شغل الأرضية يفوق عن نسبة 10% المقررة: تسعمائة دينار جزائري.
 - مخالفة عدم احترام الارتفاع المرخص به: تسعمائة دينار عن كل مستوى أو ثلاثمئة دينار عن كل متر يضاف انطلاقا من الحد المرخص به.
 - مخالفة تعديل الواجهة: عقوبتها خمسمائة دينار جزائري.
 - مخالفة إنجاز منافذ غير مقررة أو غير قانونية: عقوبتها سبعمائة دينار جزائري.
- 3- عقوبة مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح: مخالفات عدم القيام بإجراءات التصريح: عقوبتها غرامة مالية قدرها مائتا دينار جزائري.
- 4- عقوبات أخرى لبعض المخالفات التي جاء بها القانون رقم 08-15:
- بالإضافة إلى العقوبات المذكورة سابقا المصنفة حسب المخالفات، فإن المشرع قرر بعض العقوبات لبعض المخالفات الأخرى والتي جاء بها في القانون رقم 15/08:
- يعاقب بغرامة مالية من خمسة آلاف دينار إلى خمسين ألف دينار كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد.
 - كما يعاقب بغرامة من عشرين ألف دينار إلى خمسين ألف دينار كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها أي قبل حصوله على شهادة المطابقة، وفي حالة عدم امتثال المخالف يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة أشهر إلى اثني عشر شهر وتضاعف الغرامة، ويعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار إلى عشرين ألف دينار وبغلق الورشة كل من لم يوقف فورا الأشغال تطبيقا لأحكام هذا القانون.
 - وكل من يقوم بالربط النهائي والمؤقت للبنانية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على شهادة المطابقة يعاقب بغرامة من خمسين ألف إلى مائة ألف دينار.
 - وتطبق نفس العقوبة المنصوص عليها على المقاول الذي أنجز أشغال الربط وعون المؤسسة الذي رخص بذلك، وفي حالة العود تضعف الغرامة، كما يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية ويتحمل على هذا الأخير المصاريف.
 - وكل من لم يقدم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار إلى خمسين ألف دينار، وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

¹- جلال شكار: دراسة نقدية لقوانين تسوية البنايات 08-15 على تسيير المدينة، دراسة حالة برج بوعريبيج، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر تخصص تسيير المدينة، جامعة المسيلة، 2017-2018، ص ص 55، 56.

خلاصة الفصل:

في ختام هذا يمكننا القول بأننا حاولنا التعرض في هذا الفصل إلى السكن العشوائي وكل ما يتعلق به من معلومات نظرية كأسباب انتشاره وأنواعه، بالإضافة إلى تطرقنا إلى الجانب القانوني لتسوية البناءات العشوائية ومطابقتها من خلال القانون 08/15 وما تعلق به من معلومات نظرية، وقد اتضح لنا أن الجزائر من بين الدول التي تسعى إلى هيكلة نسيجها العمراني وتنظيمه بالتركيز على تحديد معايير الملكية العقارية وضبطها وفقا لما يتماشى وقوانين التشريع العمراني خاصة مع انتشار الكثير من العقارات التي لا تخضع للمواصفات والشروط والوثائق الضرورية لحمايتها ومراقبة حركتها، حيث ظهر بهذا الصدد العديد من النصوص القانونية لتنظيمها، وقد ظهر القانون 08/15 المتعلق بتسوية البناءات العشوائية ومطابقتها كحل علاجي للقضاء على البناءات العشوائية من جهة ومن جهة أخرى كحل ردعي من خلال نصه على مجموعة من الجزاءات والعقوبات التي تطبق على مخالفتي القواعد القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

الفصل الثاني

مدينة تبسة: دراسة جغرافية عامة

مقدمة الفصل

المبحث الأول: مدينة تبسة: الدراسة الطبيعية

المطلب الأول: دراسة الموقع (الخصائص، الأهمية)

المطلب الثاني: التضاريس (الجبال، السهول، الانحدارات)

المطلب الثالث: المناخ (الأمطار، الحرارة، الرياح)

المطلب الرابع: الشبكة الهيدروغرافية

المبحث الثاني: مدينة تبسة: الدراسة البشرية (الخصائص السكانية)

المطلب الأول: نمو السكان

المطلب الثاني: التوزيع المكاني للسكان

المطلب الثالث: التراكيب السكانية

المطلب الرابع: التجهيزات والهياكل القاعدية

المبحث الثالث: مدينة تبسة: الدراسة العمرانية

المطلب الأول: تاريخ ونشأة المدينة

المطلب الثاني: النمو الحضري ومراحله بالمدينة

المطلب الثالث: أدوات التهيئة والتعمير بالمدينة

المطلب الرابع: واقع الحضيرة السكنية بالمدينة

خلاصة الفصل

مقدمة الفصل:

تعتبر مدينة تبسة من المدن العريقة بتاريخها الغنية عن التعريف بجمالها، إضافة إلى موقعها الحدودي المميز الذي جعلها من الأقطاب المهمة في جميع الأصعدة على مستوى التراب الوطني، ويظهر ذلك بوضوح على مدى التطور الحاصل في ميادين عديدة (التعمير، البناء، الاقتصاد، البيئة...).

والوسط الحضري أو البيئة الحضرية التي تعتبر عنصرا فعالا يتطور مع مرور الزمن، هذا ما يميزها ويساعدها على ديمومة وظائفها التي جعلت منها مكانا لمبادلات بمختلف أنواع العلاقات. وبالتالي فإن قوتها الحقيقية تكمن في قدرتها على الحفاظ على تناسق جميع مكوناتها الحضرية والبيئية على غرار نشاطات السكان.

وجاء هذا الفصل ليلقي نظرة شاملة وتحليلية عن مدينة تبسة بما يتماشى ومتطلبات موضوع الدراسة، وذلك بمجموعة من معالجة خصائصها الطبيعية من (موقع وموضع...) إلى جانب دراسة تطورها البشري والعمراني.

المبحث الأول: الدراسة الطبيعية لمدينة تبسة

إن دراسة موضع المدينة يسمح بالكشف عن المركبات والعوائق الموجودة فيه وذلك لأنها تعتبر الأرضية التي تقوم عليها المدينة والتي تشكل الكتلة المبنية لها حيث يعتبر الموضع عاملا أساسيا وفعالا من الناحية البيئية ومن حيث الشكل العمراني والوظيفي الذي قامت من أجله المدينة. وغالبا ما تتحكم مكونات الوسط الطبيعي في توجيه نشاط المنطقة أو المدينة وبالتالي فهي تساهم بشكل كبير في تحديد مستقبلها وشكل توسعها وحتى إقليمها الوظيفي ومن ثم تحديد وظيفتها. بناء على ذلك فإن دراسة الضوابط الطبيعية كالتضاريس والانحدارات، التركيب الصخري، التربة المناخ... الخ، تساعد على إبراز مختلف إمكانيات وعوائق المجال الطبيعي ومدى تأثيرها في التنمية المحلية للمنطقة، وآفاق نموها على جميع المستويات. انطلاقا من ذلك سيتم التطرق إلى دراسة مختلف عناصر المجال الطبيعي لبلدية تبسة ومدى تأثيرها في وظيفة المدينة، ناهيك على علاقتها بالسكن العشوائي وخصائصه.

المطلب الأول: دراسة الموقع:

1- خصائص الموقع: يكتسي الموقع خصوصيات مميزة في تحديد المراكز العمرانية بالنسبة للجوار

وأهمية المركز الحضري بالنسبة للمحيط، لذا فهو عنصر مهم في الدراسات العمرانية، ويضم:¹

أ- **الموقع جغرافيا:** تقع مدينة تبسة في الشرق الجزائري، وهي واحدة من مدن الهضاب العليا

الشرقية، موقعها متلاحم مع الحدود التونسية ب 39 كلم، مما جعلها تحتل موقعا استراتيجيا هاما.

- يحدها من الشمال ولاية سوق اهراس.

- ويحدها من الغرب ولايتي ام البواقي وخنشلة.

- ويحدها من الجنوب ولاية الوادي.

- ومن الشرق الحدود التونسية الجزائرية بشرط طوله 300 كلم.

حيث تتربع على مساحة قدرها 14227، يبلغ عدد السكان فيها 706091 نسمة، وتبلغ الكثافة

السكانية 51 نسمة كلم، سنة 2013. كما تمر بها عدة طرق وطنية:

✓ الطريق الوطني رقم 10 الذي يصل مدينة قسنطينة بالمدينة مرورا إلى الجمهورية التونسية.

✓ الطريق الوطني رقم 16 الرابط بين مدينة عنابة ومدينة تبسة الى مدينة الوادي.

✓ الطريق الوطني رقم 82 وهو المدخل الشمالي الشرقي للمدينة الذي يربطها بمدينة الكويف ليتجه نحو

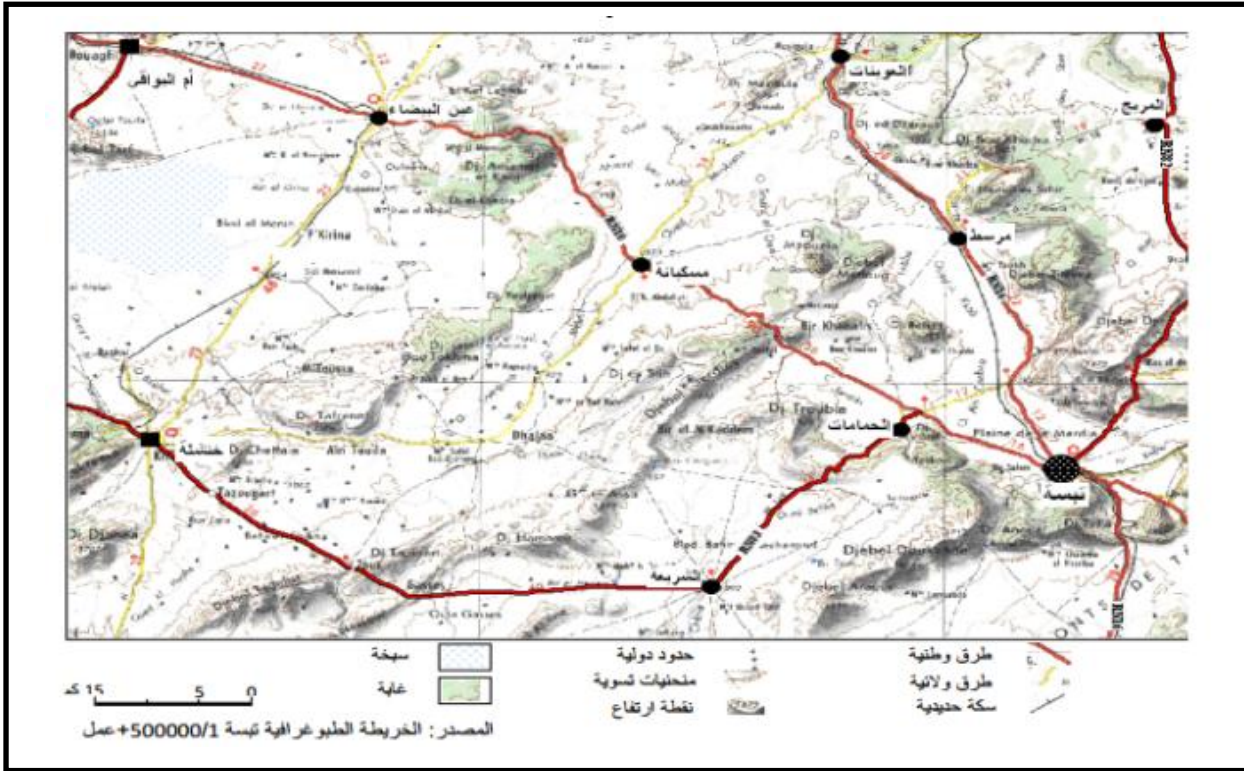
الحدود التونسية (مركز العبور راس العيون).

¹- ساسي زوهير وآخرون: السكن العشوائي وأثره على النمو الحضري بمدينة تبسة، مذكرة ماستر تهيئة حضرية، 2017-2018،

جامعة الشيخ العربي التبسي، ص 37-38.

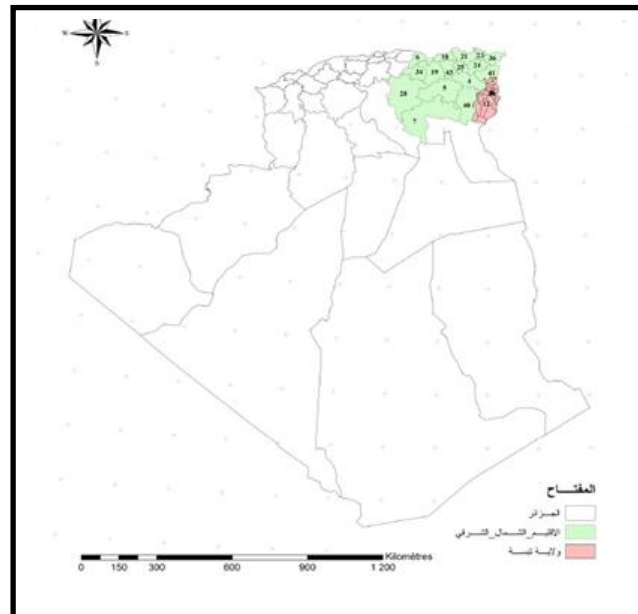
✓ خط السكة الحديدية المار بالمدينة، والذي يربط منجم جبل العنق للفوسفات المتواجد ببئر العاتر بمدينة عنابة، كما يتفرع خط آخر للسكة الحديدية من مدينة تبسة الى الجمهورية التونسية بمدينة الكويف. ويوجد في الجهة الشمالية للمدينة مطار للخطوط الداخلية. علاوة على انها تدير منطقة صناعية، رعية وغنية من حيث الثروات المنجمية.

خريطة رقم (01): الموقع الجغرافي لمدينة تبسة



وتعتبر منطقة 'تبسة' منطقة تضاريسية بها قمم جبلية عالية ومتوسطة الارتفاع في بعض المناطق حيث يبلغ متوسط ارتفاع جبالها حوالي 1286 م فوق سطح الارض.

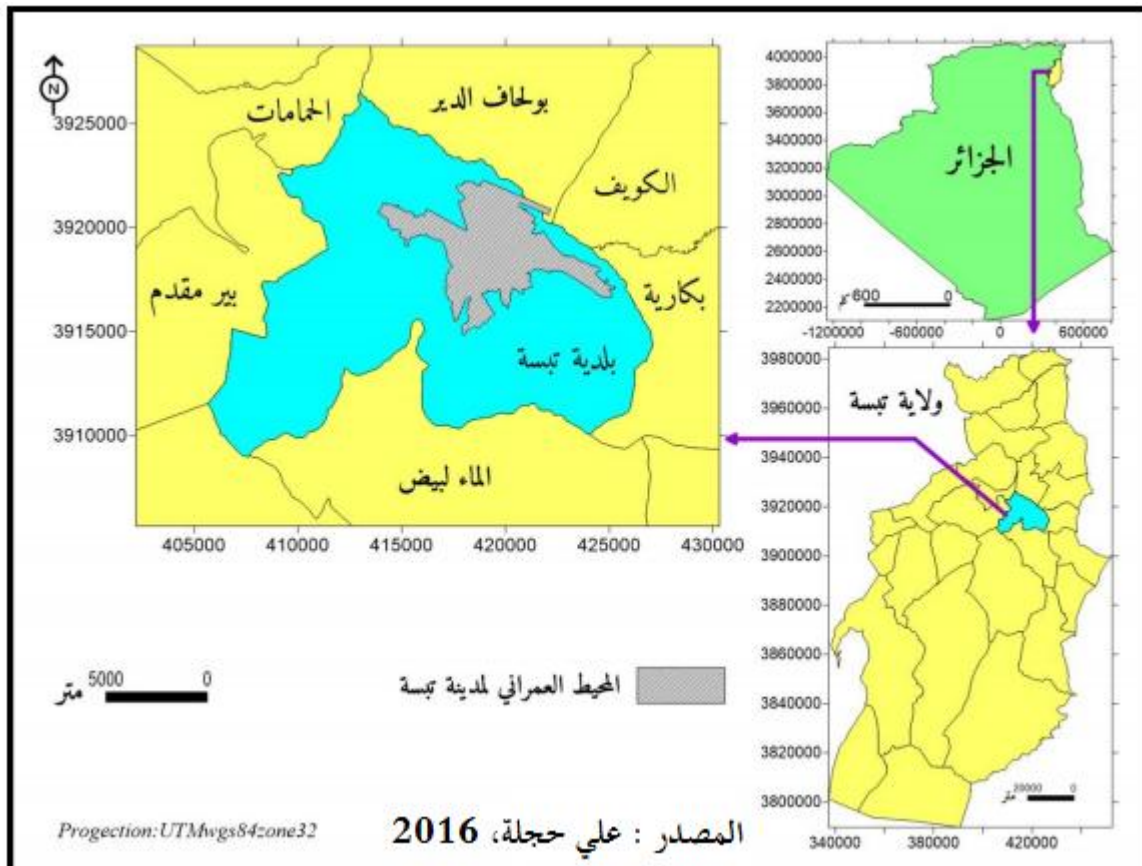
خريطة رقم (02): موقع ولاية تبسة بالنسبة للجزائر



ب-الموقع فلكيا: تقع مدينة تبسة فلكيا على خط طول 7،8 شرقا، ودائرة عرض 35،4 شمالا، وهذا الموقع يدل على أن المدينة تقع بالمنطقة المعتدلة الحارة (المتوسطة) التي تميزها القارية.

ج-الموقع إداريا: تعتبر مدينة تبسة مقرا لولاية حدودية منذ التقسيم الإداري لسنة 1974 وفي الوقت نفسه مقر دائرة تضم بلدية واحدة،¹ هذه الاخيرة أي بلدية تبسة تقع في الجزء الشمالي الشرقي لولاية تبسة، تحدها من الشمال بلدية بولحاف الدير، ومن الشمال الشرقي بلدية الكويف، ومن الشمال الغربي بلدية الحمامات، ومن الجنوب بلدية الماء الابيض وبلدية العقلة المألحة، وشرقا بلدية بكارية، وغربا بلدية بئر مقدم، تتربع البلدية على مساحة تقدر ب: 184 كلم²، وهي واحدة من بلديات ولاية تبسة، هذه الاخيرة تضم 28 بلدية و 12 دائرة.

خريطة رقم (03): الموقع الإداري لمدينة تبسة



¹ حجلة علي، التهيئة الحضرية والتنمية المستدامة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في تهيئة المجال، جامعة منتوري قسنطينة، 2016، ص 40.

2- أهمية موقع تبسة: ان مدينة تبسة عبارة على موقع اتصال بري ذو اهمية بالغة في شرق البلاد، إذ تربط بين الجزائر والجمهورية التونسية وهذا ما جعل منها مدينة حدودية تجارية، تلعب دورا محوريا في التفاعلات التجارية والاقتصادية بالنسبة للمدن الواقعة خاصة على الطريق الوطني رقم 10.¹

المطلب الثاني: التضاريس

تعتبر التضاريس من أبرز الضوابط الطبيعية التي تلعب دورا أساسيا في توجيه وتحديد نوع النشاط الاقتصادي لأي منطقة كانت. وترتبط العديد من الأنشطة الاقتصادية ارتباطا وثيقا بالأشكال التضاريسية للمنطقة على غرار النشاط الزراعي والسياحي. كما أن التوسع العمراني للمدينة مجاليا يرتبط بشكل أساسي بوجود مساحات كافية وقابلة للبناء، حيث تتميز المنطقة بوحدين فيزيائيين هما:²

1- الجبال: والتي تمثل ما يقارب 50% من مساحة البلدية متمثلة في جبل ازمو (1500) في الجهة الجنوبية، أما الجهة الجنوبية الغربية فكل من جبل انوال (1400) وجبل الدكان (1712). ما يميز هذه الجبال الانحدارات الشديدة والتغطية الغابية التي تعمل على عدم الانجراف وزحف الرمال، فهي تقوم بتصفية الجو وجلب الأمطار للمنطقة.

2- السهول: وتتمثل في سهل المرجة المحدودة بالطريق الوطني رقم 10 من الجهة الجنوبية وبالحدود الإدارية لبلدية تبسة من الجهة الشمالية، متوسط ارتفاع هذا السهل 800 م عن سطح البحر. كما نشير في العدد الملحوظ من الأودية التي تمر بمجال الدراسة وتخلق عدة مشاكل للتجمعات والمباني خاصة الواقعة على مقربة من ضفاف هذه الأودية نذكر منها واد رفانة، واد زعرور.³

3- الانحدارات: تعتبر من أهم العوامل التي تتحكم في قابلية الأراضي للتعمير وتحديد أشكال الاستخدامات ونوعها، ونعلم أن أي تدخل اصطناعي على الانحدارات يكلف أموالا باهظة. ويتضح أن إمكانية المدينة في التوسع نظريا موجودة باعتبار طبيعتها المستوية والمناسبة للبناء.⁴

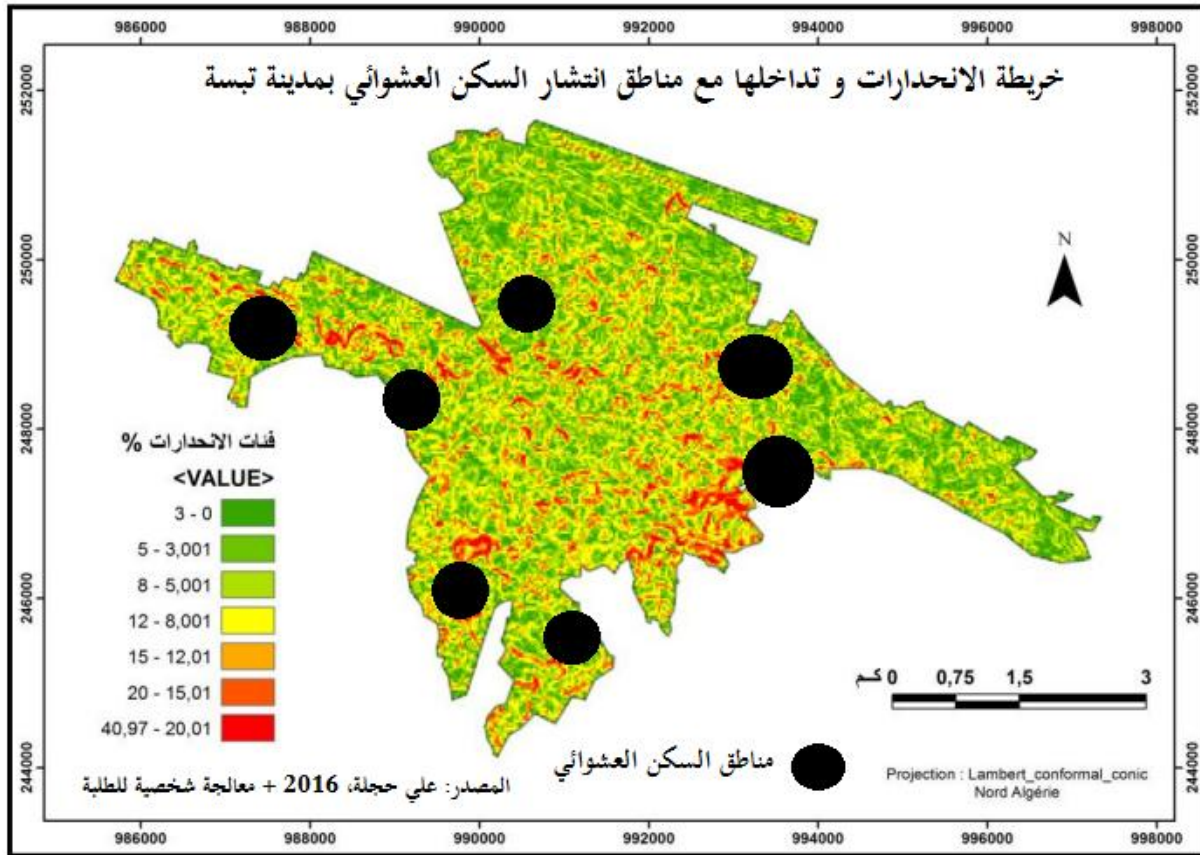
¹ جموعي رزقي: آليات دمج البعد البيئي في التحسين الحضري للأحياء السكنية، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الهندسة المعمارية، جامعة الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2015-2016، ص 81.

² المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PUD.

³ الخريطة الطبوغرافية لمنطقة تبسة 1/50000.

⁴ علي حجلة، 2016، المرجع السابق ذكره، ص 65.

خريطة رقم (04): خريطة الانحدارات لمدينة تبسة



من خلال خريطة الانحدارات لمدينة تبسة نلاحظ انتشار السكن العشوائي في مناطق تتسم بانحدارات كبيرة خصوصا تلك المتواجدة على أطراف المحيط العمراني للمدينة. إذ غالبا ما تكون هذه المناطق هامشية و لا تحظى باهتمام السلطات المحلية من خلال برمجتها للتعمير نظرا لصعوبة طبوغرافيتها، هذا ما يجعلها مهملة و عرضة للاستيطان غير الشرعي من خلال البناء العشوائي. كما أن هذه المناطق تشكل خطرا على سكانها كونها تكون معرضة لخطر الانزلاقات، خصوصا إذا ما تم البناء عليها بشكل صلب دون مراعاة لمعايير البناء و التعمير كعدد الطوابق أو نوعية مواد البناء المستعملة و غيرها من التدابير.

و يمكن تمييز أربعة فئات من حيث الانحدار بالنسبة للمدينة كما توضح خريطة الانحدارات:¹

✓ **الفئة الأولى 0-5%:** وهي أراضي مناسبة للتعمير خاصة للاستخدام الصناعي، لا تكلف الكثير في عمليات التهيئة وشق الطرق، كما أنها تحتل المساحة الأكبر في المنطقة وتمتد في الجهة الشمالية للبلدية، وما يعيب هذه الأراضي شدة استوائها مما يحول دون التصريف الجيد للمياه وتعرضها للفيضانات إضافة إلى كونها زراعية مستغلة من طرف السكان.

¹ بوراس عبد الرزاق، مناصرة نور الدين: التحسين الحضري كآلية للارتقاء بالأحياء السكنية واستدامتها، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة ومشاريع المدينة، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2017/2016، ص 48.

- ✓ الفئة الثانية 5-12%: وهي أراضي جيدة للتعمير، ذات انحدار يساعد على مد الطرقات والشبكات وهي أقل انتشارا من سابقتها، وتتواجد في الجهة الجنوبية للمحيط.
- ✓ الفئة الثالثة 12-16%: تقع في الجهة الجنوبية للمحيط العمراني عند أقدام الجبال الجنوبية الغربية، هذه الأراضي قليلة الصلاحية للتعمير ترتفع بها تكاليف البناء ومد الشبكات التقنية بالإضافة إلى أنها مناطق غابية.
- ✓ الفئة الرابعة 16-24%: وهي الأراضي غير قابلة للبناء بتاتا وذلك للوضعية التي تتواجد عليها (شدة الانحدار) تتواجد جنوب المدينة وهي قليلة بسابقتها.

المطلب الثالث: المناخ

تتنمي المنطقة إلى النطاق الجوي الشبه جاف و المعتدل يتميز ب:

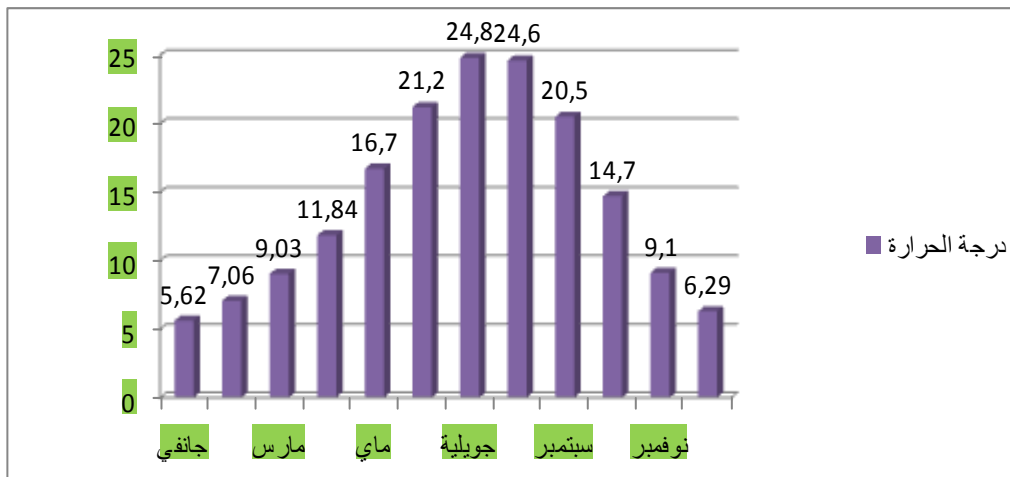
- 1- الحرارة: درجات الحرارة تصل إلى $4^{\circ}C$ كمعدل لدرجات الدنيا، و $41^{\circ}C$ كمعدل لدرجات الحرارة القصوى، أما المعدل السنوي فيصل إلى $35^{\circ}C$.

جدول رقم (01): المعدل الشهري لدرجة الحرارة خلال سنة 2015.

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
درجة الحرارة (م°)	5,62	7,06	9,03	11,84	16,70	21,2	24,8	24,6	20,5	14,7	9,10	6,29

المصدر: محطة الأرصاد الجوية لمدينة تبسة 2015

شكل رقم (01): تمثيل بياني يوضح المعدل الشهري لدرجة الحرارة خلال سنة 2015.



- 2- الأمطار: تتساقط الأمطار في المنطقة بصفة غير منتظمة، ويتراوح معدلها بين 36.1 مم و 366.00 مم في فصل الشتاء تصبح ظاهرة الجليد مألوفة خاصة خلال شهري جانفي وفيفري، بلغ عدد أيام الجليد 22 يوم. أما الرياح فتسود المنطقة رياح شمالية غربية، وبدرجة أقل رياح

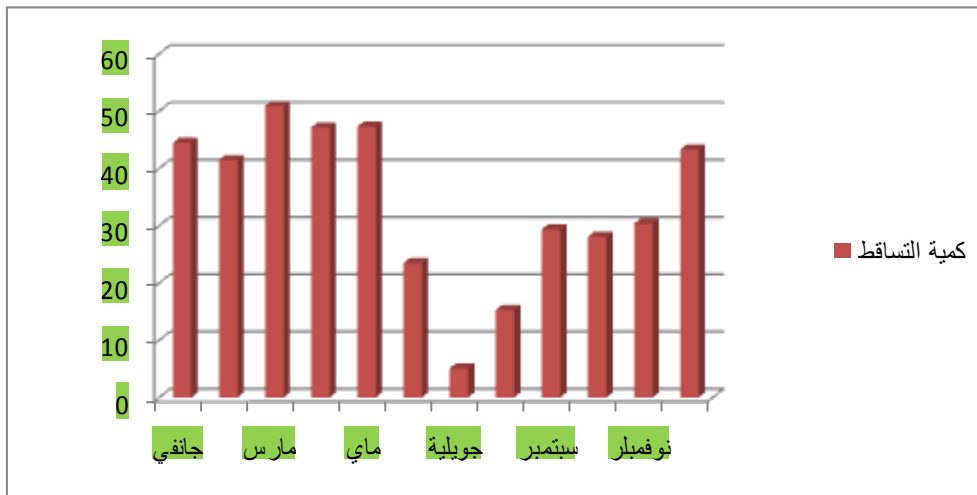
غربية وجنوب غربية وتهب رياح حارة خلال شهر جويلية، أوت أين تتخفض درجة رطوبة الجو انخفاضا كبيرا وتصل الحرارة إلى ما فوق 32 م°.

جدول رقم (02): معدل التساقط الشهري لمدينة تبسة خلال سنة 2015.

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
كمية تساقط(مم)	40.5	41	54	47	44	23	4	16	29	37	30	41

المصدر: محطة الأرصاد الجوية لمدينة تبسة 2015

شكل رقم (02): تمثيل بياني يوضح تغير كميات التساقط خلال الأشهر لسنة 2015



3-الرياح: نظرا لعدم استقرار الأجواء التي تؤدي إلى تشكل سحب محلية سميكة جدا من الغيوم العاصفية، وعموما تهب على الأطلسين طيلة السنة رياح مختلفة من حيث طبيعتها ومصدرها ويمكن أن تميز بين:¹

- رياح شمالية غربية: ويعرفها الأطلس خلال فصل الشتاء انطلاقا من أكتوبر إلى شهر ماي، تتميز بكونها رطبة وباردة وتكون مسؤولة عن تساقطات مطرية مهمة واضطرابات جوية تساهم بشكل كبير في انخفاض درجة الحرارة ، تسمى محليا بالغربي.
- رياح جنوبية غربية: تسمى رياح القبلي تتصف بالبرودة نسبيا، جافة وعنيفة علي مستوي الارتفاعات، فحين تكتسي طابع السخونة والجفاف علي مستوي المنخفضات (السهول والأحواض).

¹- بوراس عبد الرزاق، مناصرية نور الدين: المرجع السابق ذكره، ص 52-53.

• رياح جنوبية شرقية: هذا النوع من الرياح يتردد علي منطقة الأطلس الكبير خلال فصل الصيف، وهي عبارة عن رياح ساخنة تسمى رياح "السيروكو" تلعب دور مهما في ارتفاع درجة الحرارة الشيء الذي يؤدي إلي ارتفاع معدلات التبخر بالمنطقة. تتمثل أهمية معرفة اتجاه الرياح في دراسة التلوث الجوي، خاصة فيما يتعلق بانبعاثات الغازات السامة وأثارها على سكان المدينة، بالإضافة الى معرفة وتوقع اتجاه انبعاث الروائح الكريهة ودخان الحرائق.

جدول رقم (03): اتجاه الرياح وتكرار هبوبها في مدينة تبسة .

اتجاه الرياح	شمالية	شمالية شرقية	شرقية	جنوبية شرقية	جنوبية	جنوبية غربية	غربية	شمالية غربية
محطة تبسة %	4	5	7	12	7	16	15	34

Source : "PDAU Commune de Tébessa deuxième phrase :Suivant SELTZER

اين تكون درجات الحرارة مرتفعة تفوق 40 درجة مئوية احيانا، ونسبة الرطوبة منخفضة و احيانا تهب هذه الرياح بحلول فصل الربيع مباشرة، ونظرا لامتداد المدينة عل محوري الطريقين الوطنيين رقم 10، ورقم 16 نحو الغرب والشمال الغربي فان الحركة عبرها شتاء تتسم بالتعرض للتيارات الهوائية الباردة وزاد من حدتها امتداد العمارات السكنية في وضع متتالي او متتابع وهو ما تأمل ان يأخذ بعين الاعتبار مستقبلا باعتماد توزيع متعاقب لا متتابع للعمارات السكنية.

المطلب الرابع: الشبكة الهيدروغرافية

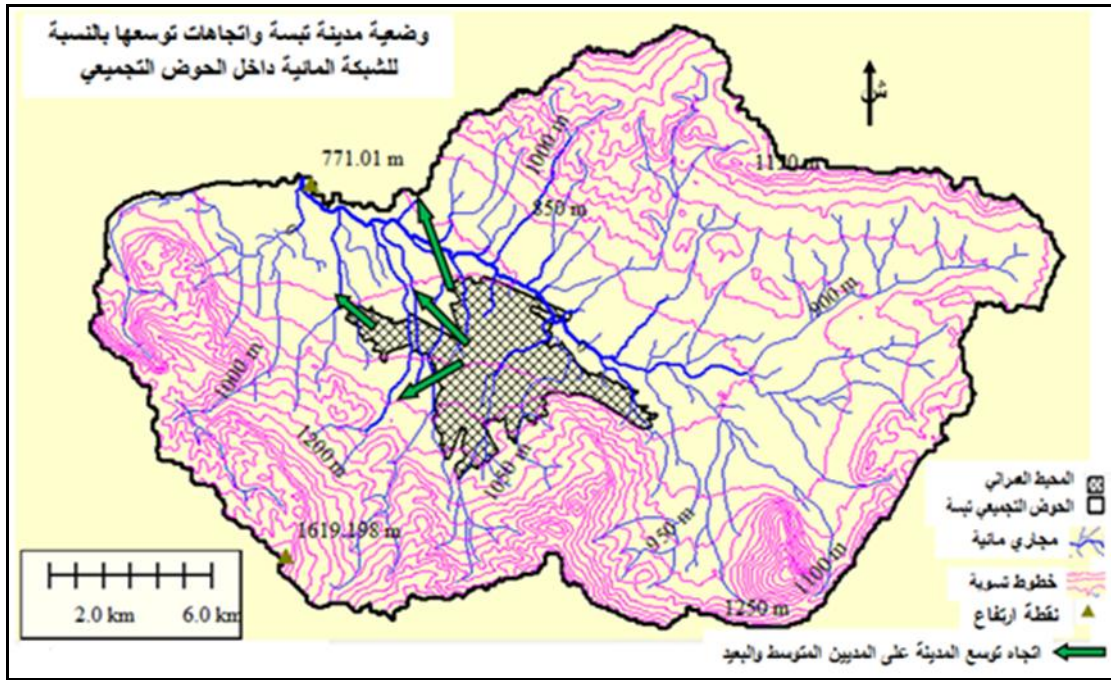
يتميز السطح التضاريسي لمنطقة تبسة بكثرة الأودية التي تنحدر من الجبال الواقعة جنوب المدينة ومن أهمها :

- واد زعرور الذي يمر بالمدينة القديمة ويسبب مشكلا لمعظم مساكنها في ظل انعدام مسافة لازمة لهذا الارتفاع كما أن محطة المسافرين المتواجدة بباب الزيتين عرضة لفيضان هذا الوادي.
- واد الناقص المار في وسط المدينة تقريبا.
- واد رفانة الموجود في الجهة الغربية للمدينة الذي يخترقها مرورا بالمنطقة الصناعية.
- واد السقي الذي يمر غرب المدينة.

كل هذه الأودية مؤقتة الجريان وهي تصب في واد الكبير الدائم الجريان والمنحدر من الجهة الشرقية للمدينة مارا شمالها، ليصب بدوره في واد شبرو في الشمال الغربي للمدينة. ترتفع منسوبية هذه الأودية في الفصول الماطرة، الأمر الذي يؤدي إلى غمر جزء كبير من سهل المرجى.¹

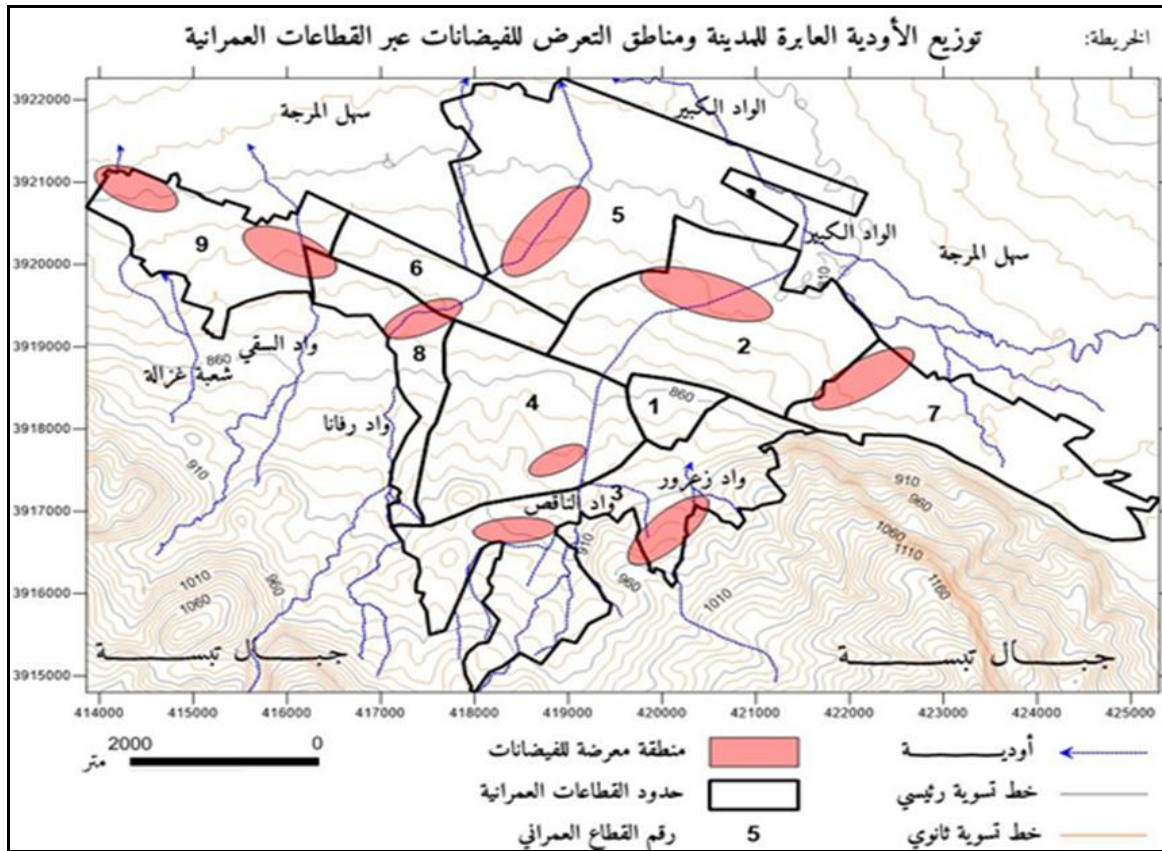
¹ - علي حجلة، 2016، المرجع السابق ذكره، ص 72.

خريطة رقم (05): وضعية مدينة تبسة واتجاهات توسعها بالنسبة للشبكة المائية داخل الحوض التجميعي



المصدر: علي حجلة، 2016

خريطة رقم (06): توزيع الأودية العابرة للمدينة ومناطق التعرض للفيضانات عبر القطاعات العمرانية



المصدر: علي حجلة، 2016

المبحث الثاني: مدينة تبسة: الدراسة البشرية (الخصائص السكانية)

إن الدراسة السكانية تمكننا من فهم العلاقات المتداخلة بين المتغيرات السكانية (النمو، الهجرة، وتركيب السكان) والمتغيرات الاجتماعية والاقتصادية، وعلى ضوء هذه المتغيرات يمكن تقدير الاحتياجات السكانية لأي إقليم من التجهيزات المختلفة والهياكل القاعدية ومناصب الشغل والخدمات الواجب توفيرها لتفادي الوقوع في الأزمات المختلفة.

لذلك فالدراسة السكانية ليست مهمة الدراسيين الأكاديميين فقط بل هي ضرورة لأصحاب القرار والمهتمين بالتخطيط والتهيئة العمرانية وبالتنمية الاقتصادية والاجتماعية. وتشمل الدراسة السكانية محورين أساسيين تتعلق بحجم السكان وتوزيعهم الجغرافي وتركيبهم والتي تمكن الدارس من تقييم الإمكانيات البشرية للإقليم المدروس ومؤهلته للنمو والازدهار. وقد تم الاعتماد في تحليل الخصائص السكانية بلدية تبسة على المعطيات الإحصائية لديوان الوطني للإحصاء وكذا إحصائيات المصالح المختصة بالمديريات والدائرة والبلدية.

المطلب الأول: النمو السكاني:

تعد مدينة تبسة قديمة النشأة، إذ تعود نشأتها الأولى الى ما قبل العهد الروماني إلا أن المعطيات الخاصة بالسكان، التي تتوفر لدينا من بداية سنة 1870 إلى غاية 2008، يمكن تمييزها بمرحلتين¹:

1- مرحلة ما قبل الاستقلال:

- المرحلة الأولى (1870 - 1954): اتسمت بمعدل نمو بطيء 2.66% نتيجة الأوضاع المزرية التي عايشها سكان المدينة تحت نير الاستعمار الفرنسي.²
- المرحلة الثانية (1954 - 1966): شملت فترة الثورة التحريرية وما بعد الاستقلال مباشرة، وخلال هذه الفترة الانتقالية تضاعف حجمها السكاني مسجلا معدل نمو 7.9% يفوق المعدل الوطني حينها و الذي بلغ حوالي 4,77%، وذلك بفعل النزوح الكبير للسكان نحوها وهذا تحت تأثير الأوضاع الاستثنائية الاستعمارية.

2- مرحلة ما بعد الاستقلال:

- المرحلة الأولى (1966-1977): بلغ حجم سكان المدينة حوالي 62639 نسمة سنة 1977، في هذه المرحلة تم ترقية مدينة تبسة إلى مقر ولاية أثناء التقسيم الإداري لسنة 1974، بعد أن كانت مقر دائرة تابعة لولاية عنابة، إلا أن ذلك لم يكن له الأثر الكبير في رفع معدل النمو الحضري بالمدينة المقدر بـ 3.56% والذي ظل منخفضا خلال هذه الفترة مقارنة بالمعدل الوطني

¹ - الديوان الوطني للتخطيط والاحصاء.

² - علي حجلة، التهيئة الحضرية والتنمية المستدامة في مدينة تبسة، 2016، ص: 104.

5.40%، وهذا راجع لسياسة الثورة الزراعية 1974 التي أثمرت في تثبيت السكان الأرياف في أراضيهم، كون منطقة تبسة منطقة فلاحية بدرجة الأولى¹.

- المرحلة الثانية (1977-1987): بلغ عدد السكان المدينة سنة 1987 حوالي 107559 نسمة بمعدل 5.55 % وهو معدل مرتفع نسبيا إلا انه اكبر من معدل الحضري لنفس الفترة المقدر ب: 5.46 %⁽¹⁾، ويرجع ذلك إلى استفادة المدينة من عدة مشاريع تنموية وتوفر جذب السكان كتوفر السكن وهياكل الرعاية الصحية والعمل على وجه الخصوص. كما يمكن الإشارة إلى نشأة التجمع الثانوي (علي مهني) الذي ظهر خلال هذه الفترة، على بعد حوالي 8 كم إلى جهة الغربية عن مركز مدينة تبسة بمحاذات طريق قسنطينة، وهي تمثل أول نواة لمنطقة التوسع وقد بلغ عدد سكانها سنة 1987 إلى 2676 نسمة.

- المرحلة الثالثة: (1987-1998) قدر عدد سكان المدينة في تعداد 1998 بحوالي: 154335 نسمة فكان بذلك معدل نمو هذه الفترة 3.34 % وهو دون المعدل الوطني لنفس الفترة والمقدر ب: 3.57%²، كما أنه منخفض مقارنة بمعدل نمو المرحلة السابقة ومن بين الأسباب التي أدت إلى ذلك راجع لظروف جذب السكان كالسكن والعمل. أما التجمع الثانوي (علي مهني) ففي سنة 1998 بلغ عدد سكانه 5313 نسمة بمعدل نمو 6.43 %.

- المرحلة الرابعة (1998 - 2008 م): أصبح التجمع الثانوي (علي مهني) ضمن المحيط العمراني لمدينة تبسة حيث بلغ عدد سكان المدينة سنة 2008 ب 198281 نسمة وهذا وفقا لمعدل نمو 2.64 % وكان معظم التوسع نحو الطريق الوطني رقم 10.

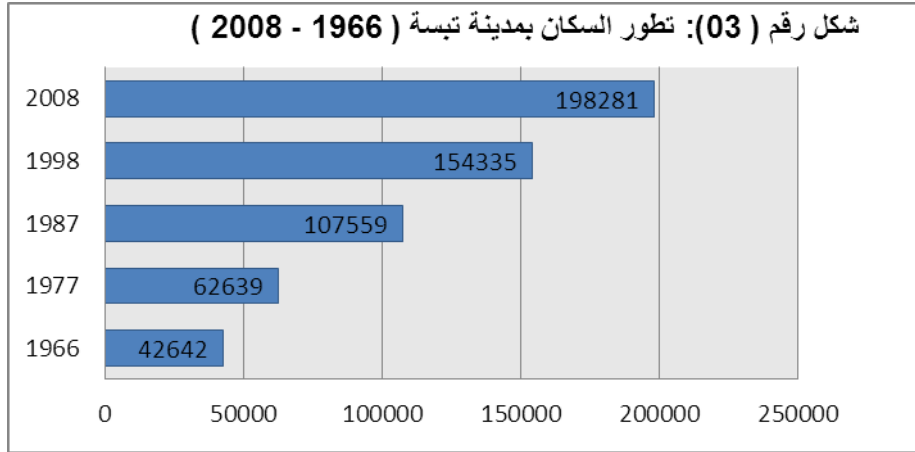
جدول رقم (04): تطور معدلات نمو سكان مدينة تبسة (1966 - 2008)

السنة	1966	1977	1987	1998	2008
السكان (ن)	42642	62639	107559	154335	198281
معدل النمو (%)	3.56	5.56	3.34	2.54	

المصدر : الديوان الوطني للإحصاء بتصريف

¹: بشير التيجاني، التخطيط والتنمية العمرانية في الجزائر، 2006

²: القانون رقم 2001/01 الصادر بتاريخ 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الاقليم والتنمية المستدامة، والقانون 2006/02 الصادر بتاريخ 2006/03/20 المتضمن قانون الوطني في المدينة.



المصدر: من إعداد الطلبة

وإذا أخذنا في الاعتبار تناقص وثيرة تزايد السكان بالمدينة ابتداء من سنة 1977 فمن المتوقع أن ينخفض معدل النمو أكثر الى حد معين يقترب فيه من معدل الزيادة الطبيعية، وصافي الهجرة الذي سينخفض هو الآخر في حال استمرار تحسن أوضاع الريف بفعل التنمية، وفي هذه الحالة يمكن استعمال طريقة المربعات الصغرى من اجل تقدير السكان في أجال مستقبلية.

- المرحلة الخامسة (2008-2015): في هذه المرحلة ارتفع عدد السكان ليصل إلى 201367 نسمة في 2015م بمعدل نمو سنوي يقدر بـ 1.125%، من هنا نقول أن المحيط الحضري لمدينة تبسة في حالة جيدة وكل توسع مستقبلي يكون إما على حساب الأراضي الزراعية المتبقية لأن الدولة قررت بناء جامعة الطب بمحاذاة للطريق الوطني رقم 16، أما الجهة الغربية فتوسعت توسعا كبيرا في حي "سكانسكا ورفانا" كان معظم التوسع نحو الطريق الوطني رقم 10.

- المرحلة السادسة (2015 إلى يومنا هذا): أصبح التجمع الثانوي (علي مهني) خلال هذه المرحلة ضمن المحيط العمراني للمدينة وبلغ عدد السكان سنة 2016 ما يفوق 300000 نسمة، حيث اتخذ التوسع العمراني الطريق الوطني رقم 10 اتجاها له.¹

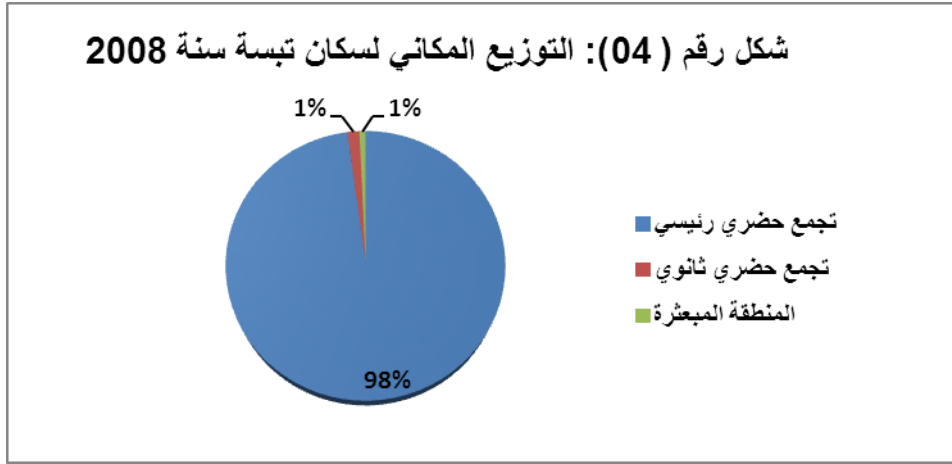
المطلب الثاني: التوزيع المكاني للسكان:

جدول رقم (05): توزيع السكان المقيمين من الأسر العادية والجماعية حسب بلدية الإقامة والتشتت

البلدية	تجمع حضري رئيسي	تجمع حضري ثانوي	المنطقة المبعثرة	المجموع
تبسة	192316	2802	1419	196537

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء (ONS)، نشرية خاصة بولاية تبسة.

¹- بشار حسان: التوسع العمراني في إطار ميادئ التنمية المستدامة، دراسة حالة تبسة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الهندسة المعمارية، جامعة تبسة، 2016-2017، ص47.



المصدر: علي حجلة، 2016

من خلال الجدول والشكل تبين لنا أن المجهودات المتبعة من طرف الدولة للحد من ظاهرة النزوح الريفي، وتسخيرها لأدوات وسياسات من بينها سياسة التجديد الريفي والمشاريع الجوارية للتنمية الريفية المندمجة وما تبعها من مشاريع سكنية، تجهيزات عمومية، هياكل قاعدية ودعم فلاحي للفلاحين إلّا أننا نلاحظ استمرار في تفرغ للمناطق المبعثرة من السكان الذي يصل عددها إلى 1419 نسمة أي ما يعادل 0.72% من مجموع سكان البلدية والذي قدر بـ 196537 نسمة سنة 2008 لصالح التجمعات السكنية الحضرية فيما عرف التجمع الثانوي نسبة تركيز السكان ليصل إلى 1.42% من مجموع سكان البلدية وبعدها سكان قدر بـ 2802 نسمة، وتبقى هذه نسبة ضعيف جدا بالمقارنة بالمجهودات مبذولة من طرف السلطات العمومية حيث وفرت السكنات الجماعية وما تبعها تجهيزات عمومية وهذا للاستقطاب السكان بالإضافة للتشعب الذي يعرفه التجمع الرئيسي ونقص الأوعية العقارية، حيث شهد نوعا ما ثبات في نسبة التركيز السكان والذي قدر بـ 97.85% من مجموع سكان البلدية وبعدها سكان قدر بـ 192316 نسمة.¹

المطلب الثالث: التراكيب السكانية:

1- التراكيب النوعية والعمرية للسكان:

أ- البنية النوعية: إن دراسة السكان دراسة احصائية تبقى قليلة الفائدة بدون تقسيمهم الى مجموعات رئيسية وفرعية بما يخدم اغراض الدراسات الاقتصادية والاجتماعية. ودراسة تركيب السكان انما تدخل في هذا الإطار. فالتركيب الاقتصادي هو تقسيم لهم حسب النشاطات التي يمارسونها، وكذا تركيب السكان حسب الجنس والعمر وحسب الوضعية العائلية (اعزب - متزوج - ارملة - مطلق)، ويكسب تركيبهم حسب الفئات العمرية اهمية خاصة في عمليات التخطيط الاجتماعي والاقتصادي وتقسيم السكان حسب الجنس وتبعاً لأعمارهم إلى الفئات التالية:

¹ - حمزاوي علاء وآخرون: السكن العشوائي: الخصائص وأساليب المعالجة، المرجع السابق ذكره، ص 63.

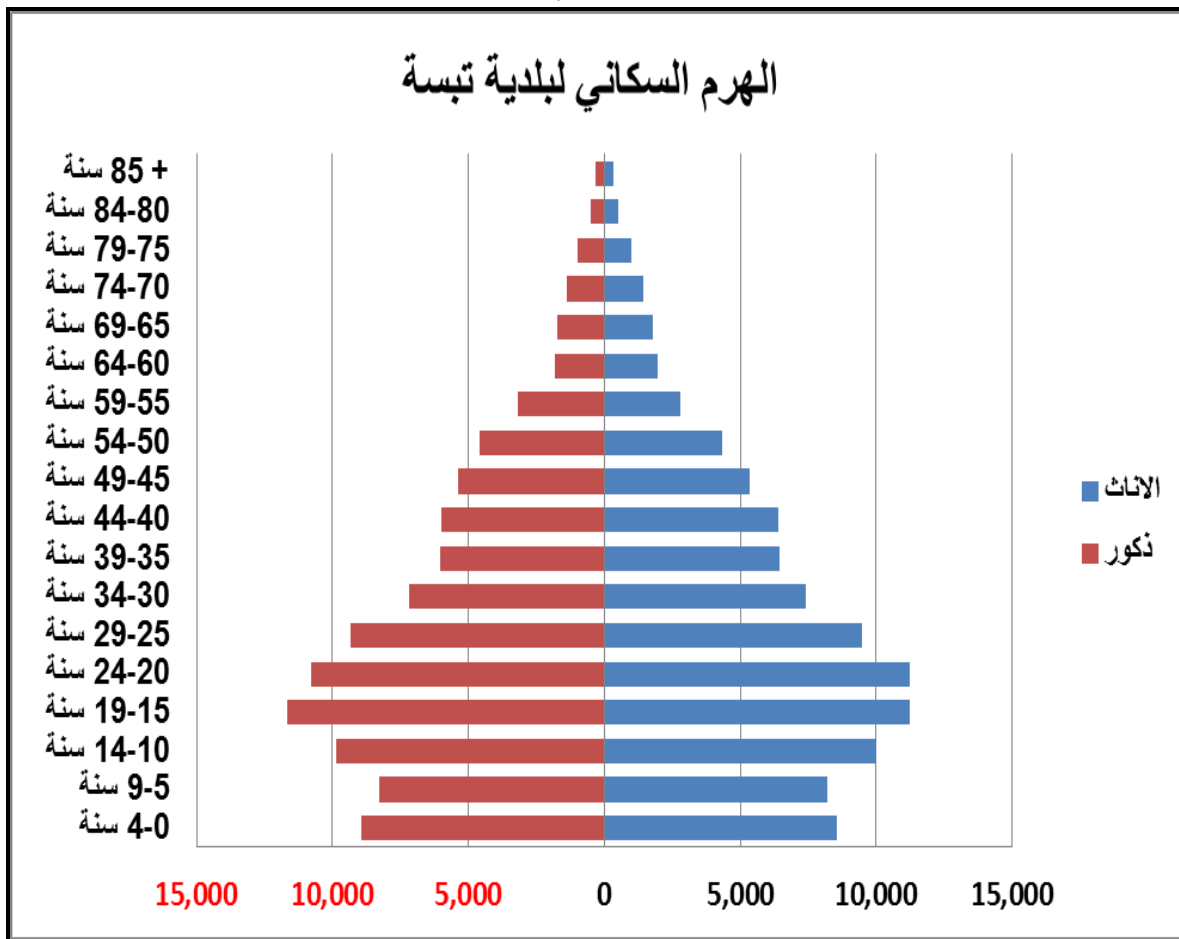
جدول رقم (06): توزيع السكان حسب الفئات والبنية النوعية

فئة العمر	الإناث	الذكور	المجموع	
فئة صغار السن (0 - 19)				
4-0 سنة	8567	8939	17506	104.34
5-9 سنة	8191	8263	16455	100.87
10-14 سنة	10002	9869	19871	98.67
15-19 سنة	11229	11656	22886	103.80
فئة متوسطي السن (20 - 59)				
20-24 سنة	11247	10791	22038	95.95
25-29 سنة	9464	9341	18805	98.70
30-34 سنة	7402	7195	14597	97.20
35-39 سنة	6459	6035	12493	93.43
40-44 سنة	6415	5978	12393	93.18
45-49 سنة	5343	5367	10710	100.45
50-54 سنة	4343	4604	8947	106
55-59 سنة	2809	3181	5990	113.24
فئة كبار السن (< 60)				
60-64 سنة	1966	1802	3769	91.65
65-69 سنة	1777	1752	3529	98.59
70-74 سنة	1438	1394	1959	96.94
75-79 سنة	975	984	1959	100.92
80-84 سنة	522	485	1007	92.91
85+ سنة	347	310	657	89.33
ND	52	41	39	78.78
مجموع	98551	97986	196537	99.42

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء

يتبين لنا من خلال الجدول التركيبي العمري للسكان والهرم السكاني لبلدية تبسة تقلص في قاعدة الهرم او فئة الاطفال الاقل من عشر سنوات اذ يمثلون 18، 50 % بينما يتضح ارتفاع نسبة الفئة العمرية من 10 الى 34 سنة حيث تمثل 51، 30 % بينما تسجل الفئة من 35 الى 60 سنة نسبة 23، 40 % وتعكس لنا هذه الارقام حقيقة ان مجتمع المدينة وان بدت عليه ظاهرة ارتفاع الخصوبة نسبيا الا انها لم تعد كسابق عهدها وهو ما يتبين من ضيق قاعدة الهرم لتدل على نقص في الزيادة الطبيعية للسكان، بينما يلاحظ ان نسبة السكان الذين تفوق اعمارهم 70 سنة تقدر ب: 3، 30 % . وعلى صعيد نسبة التنوع نلاحظ التقارب الكبير فيما بين الجنسين اذ يمثل الاناث نسبة 49، 95 % مقابل 50، 05 % للذكور¹.

شكل رقم 05: الهرم السكاني لبلدية تبسة 2008



المصدر: إعداد الطلبة بالاعتماد على معلومات إحصاء السكان 2008

¹ - علي حجلة، التهيئة الحضرية والتنمية المستدامة في مدينة تبسة، المرجع السابق ذكره، ص 116-117.

ب- البنية العمرية: تبعا للمعايير المعتمدة بخصوص تقسيم السكان حسب العمر نجد ان سكان مدينة تبسة يتوزعون حسب الفئات العمرية على النحو التالي:

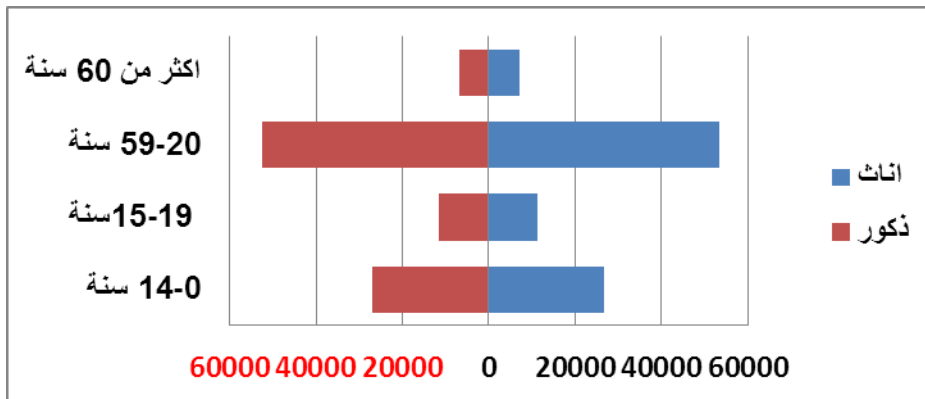
الجدول رقم 07: التركيب العمري للسكان

التعداد العام للسكان والسكن RGPH - 2008						المجموع العمري
المجموع		الإناث		الذكور		
النسبة المئوية	العدد	النسبة المئوية	العدد	النسبة المئوية	العدد	
% 27.39	53831	% 27.16	26760	% 27.63	27071	14-0 سنة
% 11.64	22886	% 11.40	11229	% 11.90	11656	19-15 سنة
% 53.92	105974	% 54.29	53482	% 53.59	52492	20-59 سنة
% 7.00	13752	% 7.13	7025	% 6.68	6727	اكثر من 60 سنة
% 100	196537	% 100	98499	% 100	97945	المجموع الكلي

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء

1. الفئة العمرية (0 - 19 سنة): وتمثل الفئة المستهلكة أو المعالة في المجتمع، وبلغت نسبتها 39.03% من مجموع سكان مدينة تبسة، كما يوضحه الشكل رقم وهذا راجع لعدة أسباب منها انخفاض نسبة الوفيات وكذا تحسن الظروف المعيشية¹.
2. الفئة العمرية (20-59 سنة): وهي تمثل الفئة المنتجة أو المعيلة في المجتمع، بلغت نسبتها 53.92% من مجموع سكان المدينة، وهي تمثل أعلى نسبة، ولهذه الفئة أهمية كبيرة وبالغة في التنمية الاقتصادية.
3. الفئة العمرية (اكثر من 60 سنة) : تمثل فئة كبار السن حيث بلغت نسبتهم 7.00% من مجموع السكان، وتصنف ضمن الفئة المستهلكة مع فئة صغار السن.

شكل رقم 06: التركيب العمري للسكان



إعداد الطلبة بالاعتماد على معلومات إحصاء السكان 2008

¹: على حجلة، التهيئة الحضرية والتنمية المستدامة في مدينة تبسة، المرجع السابق، ص 118-119.

ج- التركيب الأسري:

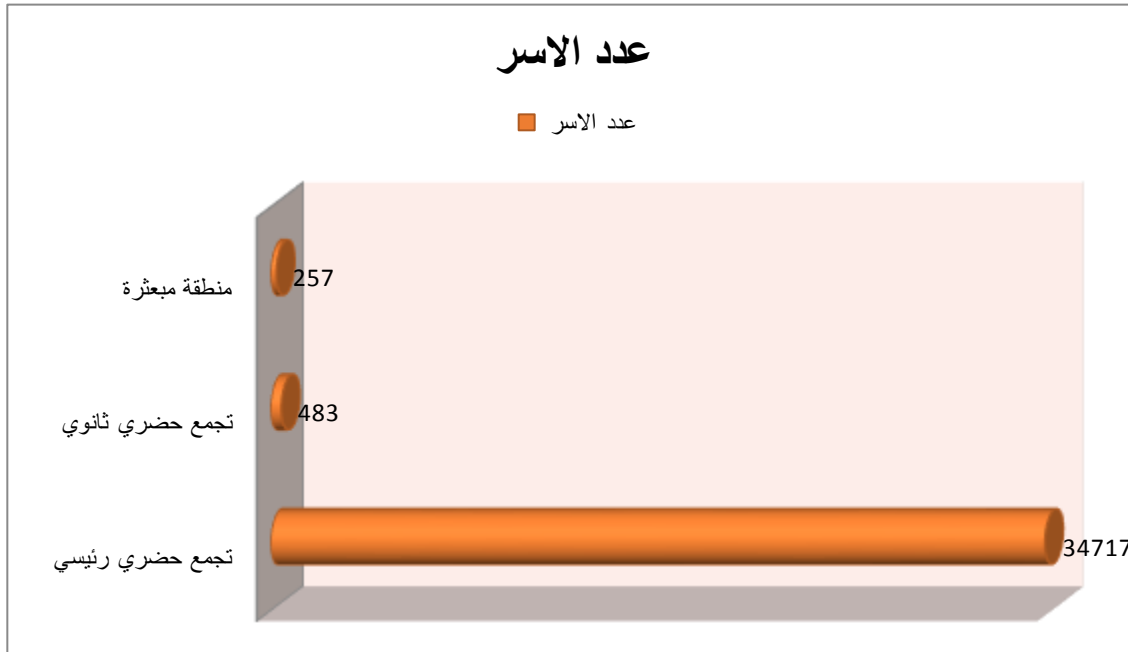
يعتبر التركيب الأسري، الذي يتضمن توزيع الأسر ومتوسط حجم الأسرة، أحد المؤشرات الهامة التي يمكن الاعتماد عليها بغية تقدير احتياجات السكان المختلفة وبالأخص السكن كمشكل رئيسي اولي. جدول رقم 08: توزيع الأسر العادية والجماعية حسب بلدية وحسب بلدية الإقامة والتشتت ومتوسط

حجم الأسر

المؤشر	تجمع حضري رئيسي	النسبة %	تجمع حضري ثانوي	النسبة %	منطقة مبعثرة	النسبة %	المجموع
عدد الأسر	34717	97.91	483	1.36	257	0.72	35457
متوسط عدد الأسر	5.5	-	5.8	-	5.5	-	5.5

المصدر : الديوان الوطني للإحصاء

شكل رقم 07: توزيع المكاني للأسر



إعداد الطلبة بالاعتماد على معلومات إحصاء السكان 2008

يبين الجدول والشكل أن توزيع الأسر جغرافيا في بلدية تبسة يغلب عليه التركيز في مركز البلدية بنسبة 97.91% مما يجعل الضغط على طلبات السكن في مركز البلدية كبيرا جدا، مما يؤدي إلى استهلاك المجال الحضري بشكل كبير، بغية توفير المساحات اللازمة والكافية للمشاريع السكنية. أما

متوسط حجم الأسرة في البلدية فقد بلغ 5.5 فرد/أسرة، وهو أقل من المعدل الوطني لنفس الفترة والذي بلغ 5.9 فرد/أسرة¹.

بالمقابل فإن الريف لا يزال طاردا للسكان، حيث كانت نسبته 1.36% ونسبة ضعيفة جدا بمقارنة ما تقوم به الدولة من مجهودات لتركيز سكان الريف من برامج هادفة ومساعدة خاصة بما يخص التنمية والتوفير كل متطلبات الحيات الكريمة لسكان.

2- التراكيب الاقتصادية للسكان:

تكمن أهمية دراسة التراكيب الاقتصادية للسكان في معرفة توزيع السكان حسب فروع النشاط الاقتصادي ومدى تلاؤم ذلك مع الإمكانيات الطبيعية للمنطقة، إضافة إلى إبراز نسبة السكان النشطين وغير النشطين. كما أنها تساعد على إعطاء صورة عامة حول المستوى المعيشي للسكان من خلال بعض المؤشرات كمعدل النشاط ومعدل البطالة، ونسبة الإعاقة... الخ، إذ غالبا ما يساهم ذلك في منحنا تصورا حول نمط السكن المنتشر بالمنطقة، إذ كلما كان المستوى المعيشي للسكان مرتفعا كلما دفعهم ذلك إلى اللجوء للبناء الذاتي لحل مشكلة السكن وذلك بأي صيغة كانت سواء من خلال السكن الرسمي أو اللارسمي (العشوائي).

أ- السكان النشطون: السكان النشطون هم السكان الذين يشتركون في تقديم العمل لإنتاج السلع والخدمات وكذلك السكان العاطلون عن العمل ولكن يبحثون عنه.

جدول رقم 09: توزيع السكان ونسبة النشاط ومعدل الاستخدام والبطالة ببلدية تبسة سنة 2008

المؤشرات	عدد السكان (نسمة)	سكان من 15 سنة فأكثر	السكان ناشطون	السكان العاملون	نسبة النشاط الاقتصادي %	نسبة التشغيل (العمالة) %	معدل الاستخدام الخام %	معدل الاستخدام الفعلي %
	(1)	(2)	(3)	(4)	(2/3) 100x	(2/4) 100x	(1/4) 100x	(3/4) 100x
2008	198281	142612	60911	53906	42.71	37.79	27.18	88.49

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء

من خلال الجدول، نلاحظ أن عدد السكان النشطين قد بلغ 60911 نسمة حسب تعداد 2008 أي أكثر من ثلث سكان البلدية بنسبة نشاط اقتصادي قدرها 42.71% وهي أكبر من المعدل الوطني

¹: علي حجلة، التهيئة الحضرية والتنمية المستدامة في مدينة تبسة، المرجع السابق، ص 60.

لنفس الفترة والتي قدرت بـ 41.7 %، ونسبة تشغيل تقدر بحوالي 37.79 %، وهي تفوق النسبة الوطنية التي بلغت 37 % أما معدل الاستخدام الفعلي فقد بلغ 88.49 % وهي متقربة لمعدل الوطني لنفس الفترة والمقدر بحوالي 88.7 %، مما يعطينا صورة حول ارتفاع نسبة السكان غير النشطين ومعدل البطالة في البلدية¹.

إن ارتفاع نسبة النشاط يعتبر مؤشر على توفر اليد العاملة في البلدية الأمر الذي يجعل الضغط على مناصب الشغل كبيرا.

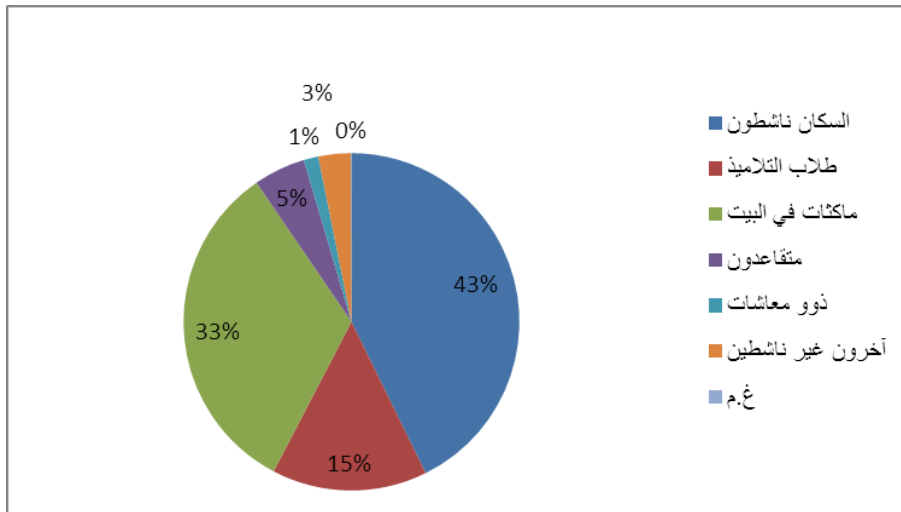
ب- السكان غير النشطين:

جدول رقم 10: توزيع سكان النشطين وغير النشطين في بلدية تبسة سنة 2008

المؤشرات	عدد السكان	سكان من 15 سنة فأكثر	السكان النشيطون	طلاب التلاميذ	ماكثات في البيت	متقاعدون	ذوو معاشات	آخرون غير نشطين	غ.م
2008	198281	142612	60911	21330	46738	7100	2015	4441	77

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء

شكل رقم 08: توزيع سكان النشطين وغير النشطين في بلدية تبسة سنة 2008



المصدر: إعداد الطلبة بالاعتماد على معلومات إحصاء السكان 2008

من خلال الجدول والشكل نلاحظ أن عدد السكان غير النشطين في بلدية تبسة بلغ سنة 2008 حوالي 81701 نسمة، من بينهم 21330 طالبا و 46738 ماكثة في البيت، حيث شكل السكان غير

¹: الديوان الوطني للإحصاء، 2008.

النشطين نسبة 41.20% من مجموع سكان البلدية، و57.28% من مجموع السكان في سن النشاط (من 15 سنة فأكثر).

تجدر الإشارة إلى أن العديد من الطلبة يشاركون في العديد من الأعمال كالخدمات، التجارة والسياحة الصيفية وغيرها من الأعمال خاصة أثناء العطل. كما أنه من الجدير بالذكر أن العديد من المطلقات والأرامل يمارسن بعض الأعمال لدى بعض الخواص كمنظفات وغيرها دون التصريح بذلك.

ج- معدل البطالة: يقصد بالبطالة الأفراد القادرين على دخول سوق العمل، ولكنهم لا يجدونه رغم رغبتهم فيه وبحثهم عنه، ويعد انخفاض نسبة معدل البطالة، احد أهم المؤشرات التي تعبر عن الرخاء الاقتصادي داخل البنية الاجتماعية، وكلما ارتفعت هذه النسبة كلما دعا ذلك إلى ضرورة التفكير في مصير هذه القوة العاطلة عن العمل.

جدول رقم 11: معدل البطالة في بلدية تبسة لسنة 2008

السنة	عدد السكان النشطين	عدد السكان العاملين	عدد البطالين	مؤشر البطالة
2008	60911	53906	7005	11.5 %

المصدر : الديوان الوطني للإحصاء + مديرية التشغيل

ومن خلال المعطيات الإحصائية لسنة 2008 م فقد بلغ عدد البطالين 7005 نسمة أي ما يعادل 11.50%. وهذا راجع للاستقرار الأمني الذي عرفته البلاد في ذلك الوقت بالإضافة لتشجيع لاستثمار الخواص في شتى المجالات في المنطقة الصناعية والدعم للفلاحين للاستثمار في المجالات الفلاحية، كما لعبت سياسة التشغيل المعتمدة من طرف الدولة والمتمثلة في عقود ما قبل التشغيل لمختلف المستويات (محصلين على شهادات جامعية ومن التكوين المهني وبدون شهادات) فبالرغم من أنها مؤقتة ولمدة ثلاث سنوات إلا أنها قلصت من البطالة بشكل فعال بالإضافة الذي كان له هو الآخر دورا هاما في امتصاص وتقليص في نسبة البطالة¹.

¹ - الديوان الوطني للإحصاء، احصائية 2008 بتحليل الطلبة.

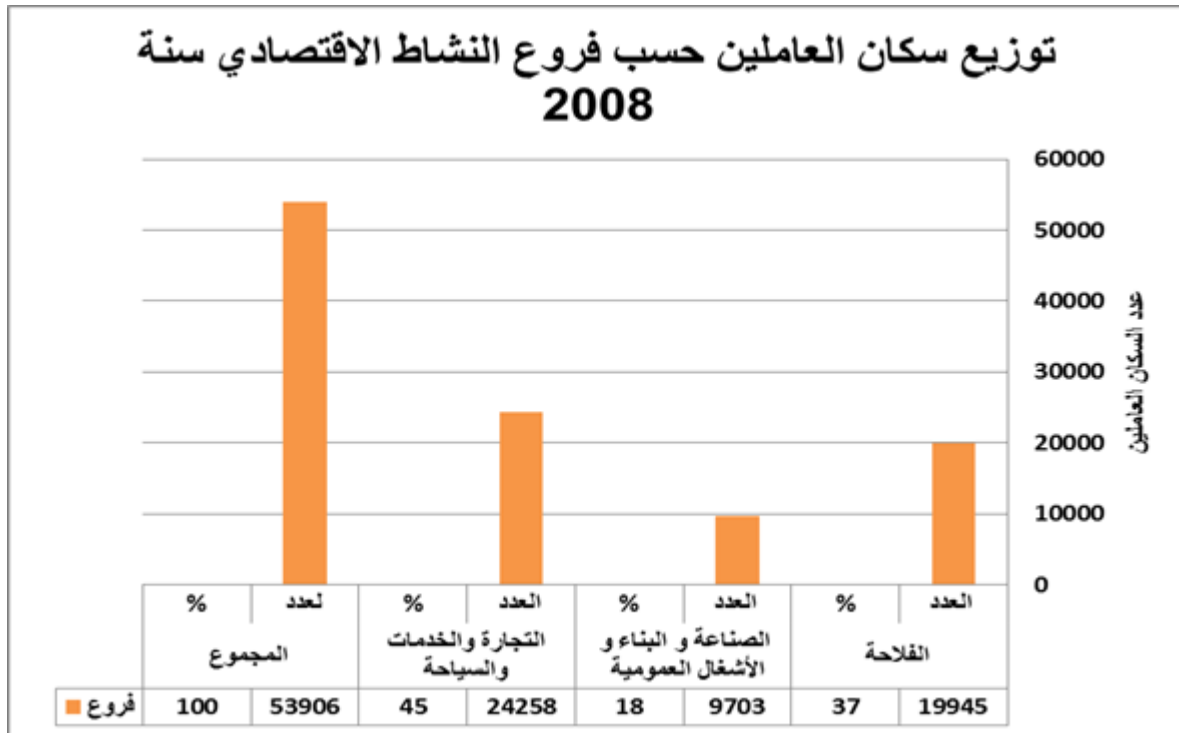
د- توزيع السكان حسب فروع النشاط الاقتصادي:

جدول رقم 12: تطور توزيع السكان العاملين حسب فروع النشاط الاقتصادي في بلدية تبسة 2008

2008	فروع النشاط الاقتصادي	
19945	العدد	القطاع الأولي الزراعة
37	%	
9703	العدد	القطاع الثانوي الصناعة والبناء والأشغال العمومية
18	%	
24258	العدد	القطاع الثالثي التجارة و الخدمات و السياحة
45	%	
53906	العدد	المجموع
100	%	

المصدر: معلومات محصلة من مديريات (الزراعة والصناعة والأشغال العمومية)

شكل رقم 09: تطور توزيع السكان العاملين حسب فروع النشاط الاقتصادي في بلدية تبسة 2008



المصدر: من إعداد الطلبة

- القطاع الأولي: يتمثل في القطاع الفلاحي (الزراعة وتربية الحيوانات وقطاع الغابات) حيث يشكل عدد المشتغلين في هذا القطاع سنة 2008 ما نسبته 37% من اليد العاملة في البلدية، وهي نسبة معقولة مقارنة بالوضع الاقتصادي والسكاني للمنطقة، والذي يغلب عليه الطابع الفلاحي، نظرا لموقع البلدية.

كما أن غالبية العمال في المناطق الريفية يشكلون نسبة القطاع الزراعي، خلال فترة الاستعمار كانوا من سكان المنطقة، حيث تم الاحتفاظ بهم بعد الاستقلال في إطار سياسة التسيير الذاتي.

لقد ساهمت العديد من العوامل في ارتفاع نسبة المشتغلين في القطاع الفلاحي بالبلدية، ونخص بالذكر¹:

✓ سياسة الدولة المعتمدة خلال تلك الفترة، والتي اعتمدت على تشجيع ودعم الاستثمار في القطاع الزراعي من خلال المخطط الوطني للتنمية الفلاحية (PNDA) سنة 2000 م، والذي دفع بالكثير من أصحاب الأراضي الزراعية المهملة إلى استغلالها، خاصة بعد تطبيق سياسة التجديد الريفي واستحداث المخطط الوطني للتنمية الفلاحية والريفية (PNDAR) سنة 2004م، حيث تم دعم سكان الريف بالعديد من المنشآت كتوفير السكن الريفي الفردي منه والجماعي، وكذلك مشاريع فك العزلة وتهيئة المسالك الريفية وتوفير الكهرباء الريفية وغيرها (المشاريع الجوارية للتنمية الريفية المندمجة)، ما يعرف بـ (PPDRI)، مما شجع العديد من المهاجرين الريفيين إلى العودة إلى قراهم ومدائشهم أو واستغلال أراضيهم.

✓ دعم الدولة للقطاع الزراعي أيضا سمح للعديد من الفلاحين وأصحاب المال بخلق مستثمرات فلاحية كبيرة تمثلت أساسا في تكثيف زراعة البطاطا والقمح وإنشاء غرف التبريد...إلخ. هذا ما سمح بتوظيف العديد من التقنيين الزراعيين الشباب خريجي المعاهد الفلاحية، ناهيك على العمال اليدويين وسائقي الجرارات والآلات الفلاحية، حيث أن العديد منهم تم توظيفهم بشكل دائم ووفقا لقانون العمل، من خلال الوكالة المحلية للتشغيل. كما تزامن ذلك وخلق مكاتب دراسات فلاحية تعنى بدراسة ومتابعة مختلف المشاريع الفلاحية الخاضعة لدعم الدولة، مما سمح بتشغيل العديد من خريجي الجامعات والتقنيين السامين في القطاع الزراعي.

- **القطاع الثانوي:** يضم هذا القطاع قسمين رئيسيين من النشاط، الأول البناء والأشغال العمومية، والآخر هو قطاع الصناعة. اعتمادا على المعطيات الإحصائية حول اليد العاملة في قطاع البناء والأشغال العمومية والصناعة التي تم عليها شكلت نسبة العمال في القطاعين 18% أي ما يعادل 9703 عامل ينشطون في قطاعين.

خلال الفترة 2008م ومع تحسن الأوضاع الأمنية والمالية للبلاد، أدى ذلك إلى إطلاق العديد من مشاريع البناء والتعمير، وبالأخص شق الطرقات والسكن، مما أدى إلى توفير العديد من مناصب العمل في قطاع البناء والأشغال العمومية، غير أنه تجدر الإشارة إلى أن غالبية المشاريع خصوصا السكنية منها، أسند إنجازها للمقاولات الخاصة، والتي غالبا ما تتفادى التصريح بالعمال أو تأمينهم، مما يجعل الإحصائيات المتوفرة حول نسبة العمال غير دقيقة وبعيدة عن الواقع، كما عرفت الصناعة تطور في تبسة خلالها سمحت بامتصاص البطالة ولو جزء منه رغم ان الصناعة تعتبر من ركائز الدول لرفع

¹: نبيل الصحن، محافظة المنيا دراسة في التنمية المستدامة، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الآداب، قسم الجغرافيا، 2004.

التنمية في البلاد وتعتبر ولاية تبسة ولاية منجمية بامتياز لما تملك من مقومات طبيعية وثورة باطنية (الحديد والفوسفات في الوزنة وبوخضرة) وموقعها الحدودي الجيد، إلا أن المسؤولين لم يأخذوا زمام المسؤولية للرفي بهذه الولاية الحدودية ورفع مستوى تنميتها ومنها توفير مؤسسات صناعية والقضاء على البطالة¹.

- **القطاع الثالثي:** يضم هذا القطاع عمال الخدمات بجميع أنواعها (التجارة، التعليم، الصحة، الإدارة... الخ.) وكذلك قطاع السياحة والصناعات التقليدية. خلال سنة 2008م تم تسجيل عدد كبير لعمال في هذا القطاع، والذي بلغ 24258 عاملا إي بنسبة 45% من مجموع اليد العاملة في البلدية ويرجع ذلك إلى عاملين هما:

✓ تحرير العديد من القطاعات وخصخصتها على غرار النشاط التجاري (صدر قانون 90-22 المتعلق بالسجل التجاري)، مما سمح بانتشار كبير لعدد العمال الخواص كالتجار والحرفيين وغيرهم من أصحاب المهن الحرة وذلك تماشيا مع الإصلاحات التي باشرتها الدولة بعد صدور الدستور 1989 م.

✓ إنجاز العديد من الهياكل الخدماتية والإدارية تماشيا والزيادة السكانية، مما خلق العديد من مناصب العمل في قطاع التعليم والصحة والإدارة. ناهيك على مختلف صيغ التوظيف التي استحدثت، كعقود ما قبل التشغيل، والعقود المبرمة مع الخواص لامتناس البطالة. كما أن تشجيع الدولة للاستثمار في المجال السياحي، من خلال استحداث العديد من القوانين الخاصة بتهيئة واستغلال المناطق السياحية ومناطق التوسع والمواقع السياحية (ZEST)، كان له دور كبير في ارتفاع نسبة الاستثمار في هذا القطاع، مما سمح بارتفاع عدد عمال قطاع الخدمات بشكل عام.

3- البنية التعليمية للسكان:

يعتبر المستوى التعليمي للسكان ذو أهمية كبيرة في إبراز مدى قدرة السكان على المشاركة في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، فالمجتمع بحاجة إلى أيادي عاملة مؤهلة علميا، إذ كلما ارتفع المستوى التعليمي للفرد كلما اتسعت مداركه واطلاعه على مختلف تجارب الآخرين، كما يميل إلى اتباع الطرق الحديثة والعلمية في نشاطه. كما يؤدي ذلك إلى ارتفاع الوعي والحس المدني مما يسمح بانخراطه ومساهمته في مختلف البرامج التنموية الهادفة لتحقيق، والحضاري لدى الفرد.

ومن جهة أخرى فان الدراسة التعليمية ومستوى التعليم بالمدينة من خلال مؤشرات مختلفة مرتبطة بالمؤشرات المختلفة والتي تكون مرتبطة بالمرافق والاطارات التعليمية ومستوى التجهيز وفي هذا الاتجاه

¹ - نبيل الصحن، محافظة المنيا دراسة في التنمية المستدامة، المرجع السابق ذكره.

سنقوم بدراسة موجزة للاستخدامات التعليمية بمدينة تبسة كما يبين ذلك الجدول رقم (..) الذي يمثل التركيبة النسبية للسكان حسب مستوى التعليم.

جدول رقم 13: التركيبة النسبية لسكان (6 سنوات فأكثر) حسب مستوى التعليم ببلدية تبسة 2008

المجموع	ذكور	إناث	المستوى التعليمي
			%
20.1	14.7	25.5	بدون تعليم
0.1	0.1	0.1	يقرأ / يكتب
24.4	26.1	22.7	ابتدائي
28.1	31.4	24.9	متوسط
19.5	19.8	19.3	ثانوي
7.6	7.4	7.8	جامعي
0.1	0.1	0.1	غ.م
100	100	100	المجموع

المصدر : الديوان الوطني للإحصاء

أ- الأميون: تشكل نسبة الأمية في البلدية ما نسبته 20.1% من مجموع السكان الذين يزيد سنهم عن 6 سنوات، وهي منخفضة مقارنة بالنسبة الوطنية التي بلغت 22.3% تختلف هذه النسبة حسب النوع، إذ ترتفع بشكل كبير عند الإناث وذلك بنسبة 25.5% من مجموع السكان الإناث اللواتي يزيد سنهم عن 6 سنوات، بينما تشكل الذكور ما نسبته 14.7%. ويرجع ذلك إلى تراكمات الماضي، حيث كانت النظرة الاجتماعية السلبية لتعليم الأنثى خاصة في المناطق الريفية للبلدية. كما أن هذه النسبة نجدها عالية لدى كبار السن.

غير أنه يمكن الإشارة إلى أن هذه النسبة قد انخفضت في السنوات الأخيرة، تبعا للمجهودات التي بذلت في هذا الصدد، من خلال أقسام محو الأمية خصوصا على مستوى المدارس القرآنية الناشطة بالمساجد، وكذلك مختلف الجمعيات الناشطة في هذا المجال، خصوصا بالتنسيق مع المديرية الولائية للنشاط الاجتماعي (D.A.S)¹.

ب- مستوى التعليم الابتدائي: يشكل عدد المتدربين في هذا المستوى ما نسبته 24.4% من سكان البلدية، وهو يشمل عدد التلاميذ الذين لا يزالون يزاولون تعليمهم وأولئك الذين فشلوا في الانتقال إلى

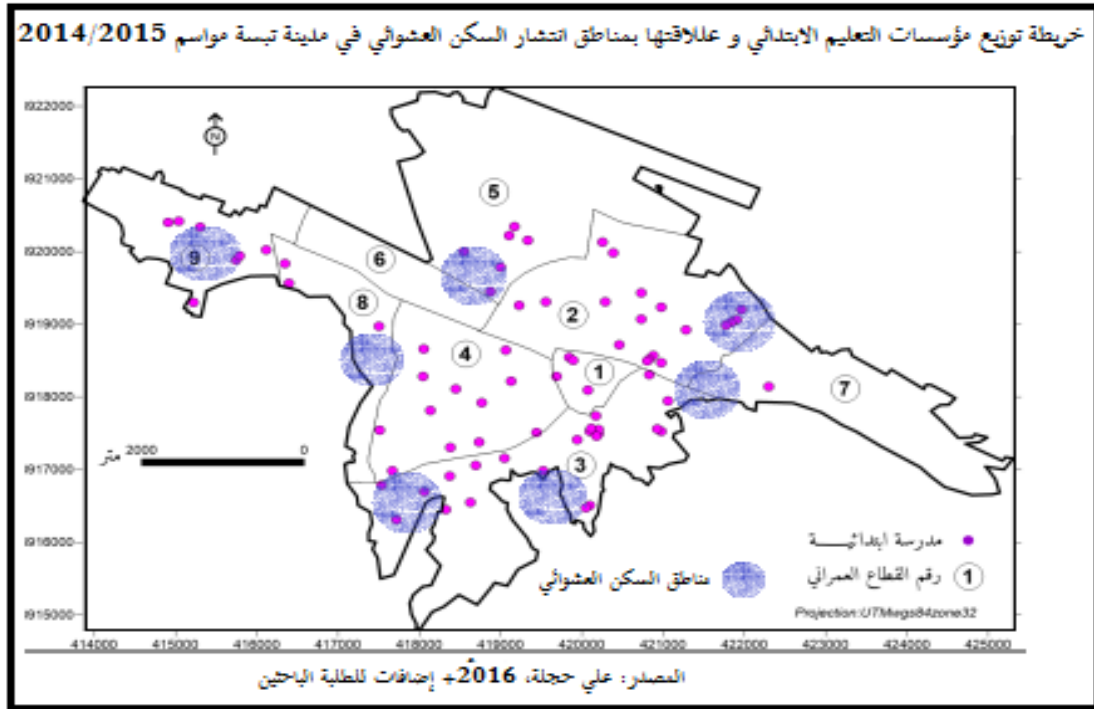
¹: مديرية التربية لولاية تبسة.

الطور الثالث. ترتفع هذه النسبة لدى الذكور مقارنة بالإناث بنسبة 26.1% للذكور و 22.7% للإناث.

غالبا ما يكون التلاميذ في المناطق الريفية المعزولة ومناطق السكن العشوائي الأكثر عرضة للإخفاق، وذلك بسبب الظروف المعيشية والتعليمية السيئة (عدم التدفئة في المدارس، الاكتظاظ الكبير في الأقسام، نقص المعلمين، بعد مكان السكن عن المدرسة، الظروف المعيشية في السكن... الخ.).

كما أن توفر الهياكل التعليمية القريبة من مقر السكن من شأنه رفع نسبة المتمدرسين لدى هذه الفئة. إن هذه الفئة من التلاميذ غالبا ما يتم توجيههم إلى سوق العمل، كيد عاملة موسمية حيث يقدمون جهدا عضليا، وقليل منهم من يلتحق بمراكز التكوين المهني والتمهين خصوصا لدى سكان المناطق العشوائية.

خريطة رقم (07): توزيع مؤسسات التعليم الابتدائي بمدينة تبسة

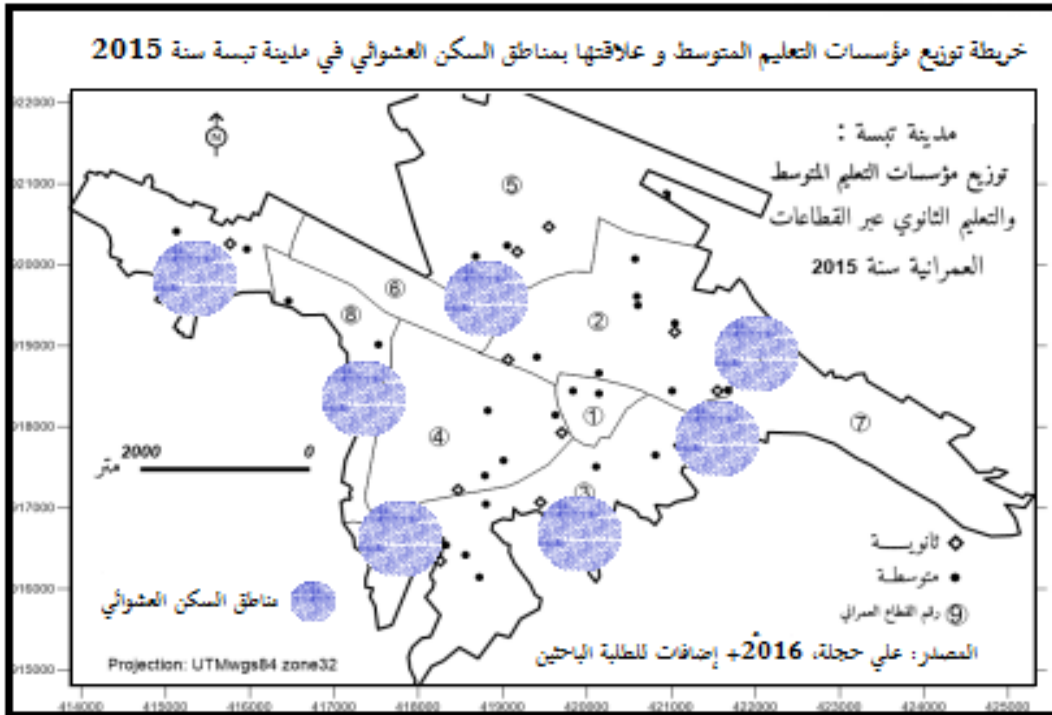


من خلال الخريطة رقم 07 نلاحظ غياب ملحوظ للمرافق التعليمية للطور الابتدائي بالمناطق التي ينتشر بها السكن العشوائي مما يمنحنا صورة واضحة حول المعاناة التي يكابدها سكان هذه المناطق ناهيك على ما ينتج عنه من نتائج سلبية تؤدي بالضرورة إلى التأثير على النتائج الدراسية للتلاميذ و تجعل من نسبة التسرب المدرسي مرتفعة بهذه المناطق.

ج- مستوى التعليم المتوسط: يوجد بهذا المستوى الدراسي أكبر نسبة من مجموع السكان إذ تقدر بحوالي 28.1%، وهو يشكل المتمدرسين، وفئة الموجهين للحياة العملية بعد فشلهم في اجتياز شهادة التعليم الأساسي.

ترتفع هذه النسبة لدى الذكور مقارنة بالإناث بما نسبته 31.4% للذكور و 24.9% للإناث. يرجع ذلك، في الغالب إلى كون هذه المرحلة من التعليم حساسة حيث يكون فيها التلاميذ في سن المراهقة، وعرضة للتسرب المدرسي بشكل كبير، خصوصا لدى سكان المناطق الهشة والهامشية (الريفية والعشوائية).
غالبا ما يتم توجيه التلاميذ الراسبين إلى مراكز التكوين المهني، الباقي يتم استغلالهم في عدة أنشطة كيد عاملة موسمية¹.

خريطة رقم (08): توزيع مؤسسات التعليم المتوسط والثانوي عبر قطاعات بلدية تبسة



من خلال الخريطة السابقة نلاحظ غياب ملحوظ للمرافق التعليمية للطور المتوسط بالمناطق التي ينتشر بها السكن العشوائي مما يمنحنا صورة واضحة حول المعاناة التي يكابدها سكان هذه المناطق، ناهيك على ما ينتج عنه من نتائج سلبية تؤدي بالضرورة إلى التأثير على النتائج الدراسية للتلاميذ و تجعل من نسبة التسرب المدرسي مرتفعة بهذه المناطق، خصوصا إذا اخذنا بعين الاعتبار خصوصية هذه الفئة و التي غالبا ما تكون من المراهقين الذين يكونون معرضين للانحراف، مما يجعل من عملية إدماجهم في المجتمع ضرورية من خلال توجيههم إلى مراكز التكوين المهني مثلا.

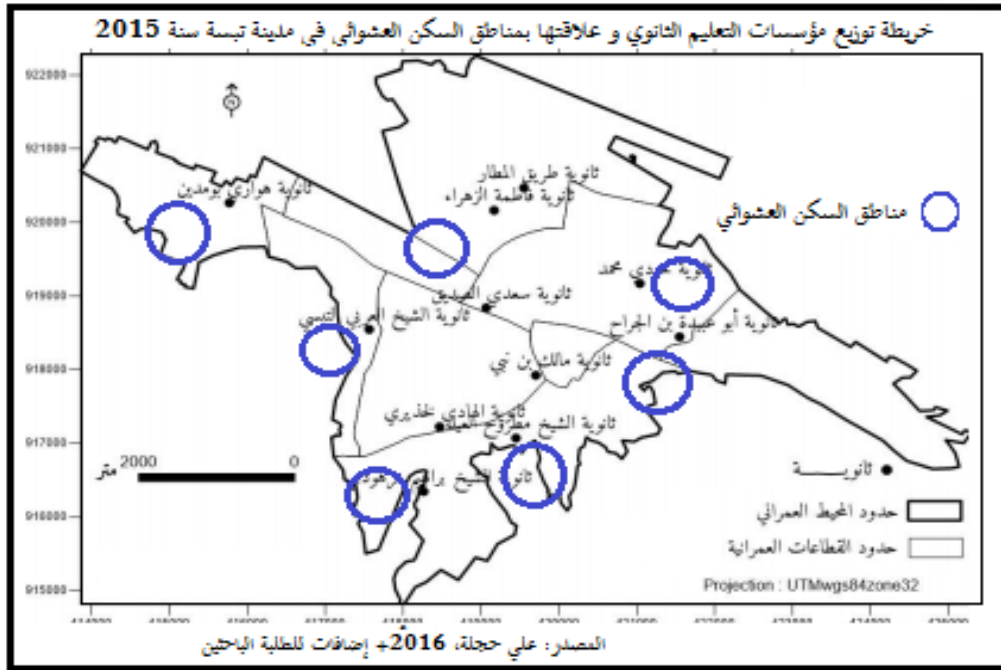
د- مستوى التعليم الثانوي: يضم هذا المستوى ما نسبته 19.5% من مجموع السكان ويشمل فئة المتدرسين وفئة الموجهين إلى الحياة العملية بعد فشلهم في اجتياز شهادة البكالوريا. تشكل نسبة الإناث فيها 19.3% ونسبة 19.8% الذكور. يرجع سبب ذلك غالبا لحساسية هذه المرحلة من

¹: مديرية التربية لولاية تبسة.

العمر، والتي تشهد لدى الذكور غالبا نوعا من الانحراف ما لم يتم الاهتمام بهم خصوصا في الإطار العائلي.

يمكن لهذه الفئة الالتحاق بمختلف المراكز و المعاهد التكوينية، وذلك بغية تكوين يد عاملة مؤهلة في مختلف الحرف والمهن، بهدف امتصاص البطالة والمساهمة في التنمية المحلية.

خريطة رقم 09: توزيع مؤسسات التعليم الثانوي عبر القطاعات ببلدية تبسة



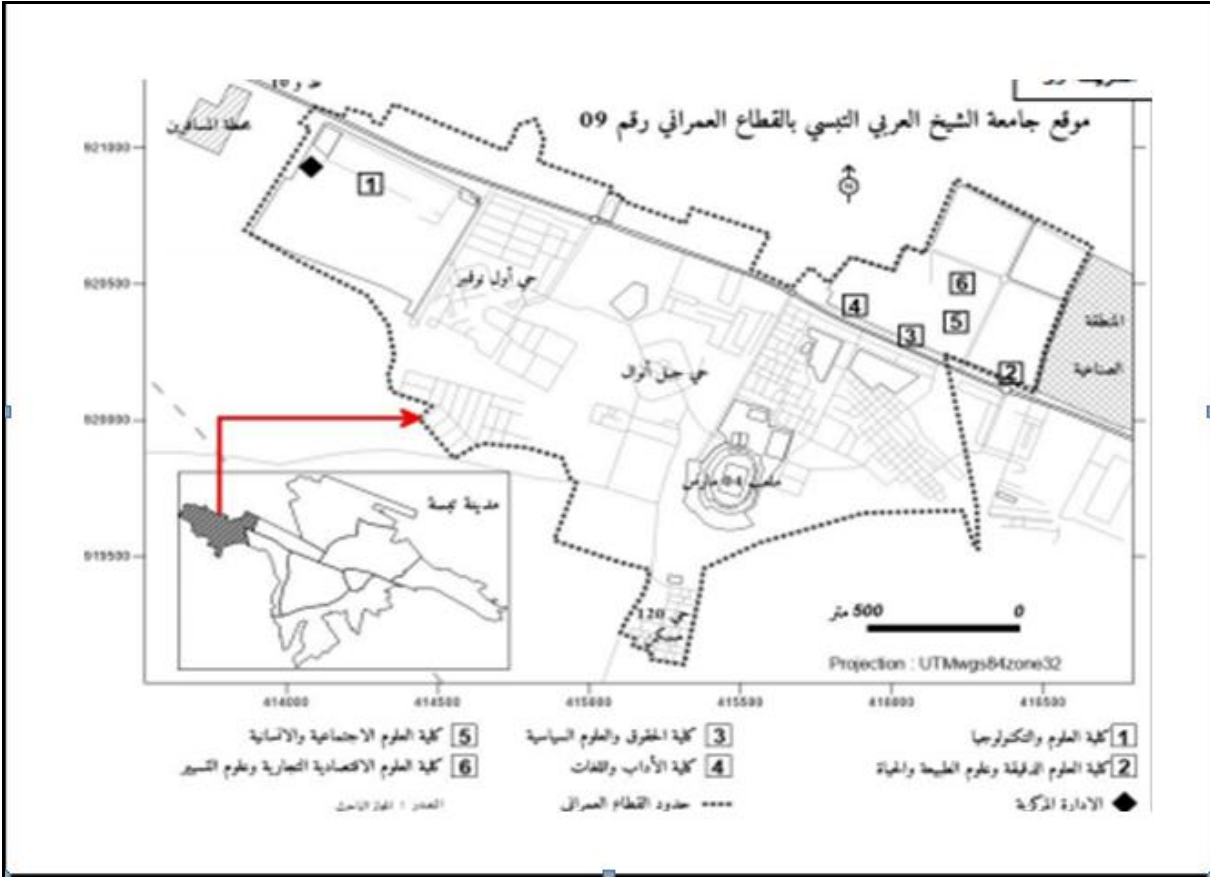
من خلال الخريطة السابقة نلاحظ غياب كلي للمرافق التعليمية للطور الثانوي بالمناطق التي ينتشر بها السكن العشوائي مما يمنحنا صورة واضحة حول المعاناة التي يكابدها سكان هذه المناطق ناهيك على ما ينتج عنه من نتائج سلبية تؤدي بالضرورة إلى التأثير على النتائج الدراسية للطلبة و تجعل من نسبة الاخفاق المدرسي خصوصا في شهادة البكالوريا مرتفعة بهذه المناطق خصوصا إذا اخذنا بعين الاعتبار خصوصية هذه الفئة و التي غالبا ما تكون من المراهقين الذين يكونون معرضين لمختلف الآفات الاجتماعية

ه- مستوى التعليم الجامعي:

تمثل هذه الفئة ما نسبته 7.6% من مجموع السكان في سن الدراسة. ترتفع هذه النسبة عادة في المناطق الحضرية الكبرى، وذلك نظرا لتوفر الظروف التعليمية المناسبة (المدارس والمعاهد الخاصة، المكتبات، النشاطات العلمية والثقافية...)، ناهيك على توفر بعض المدن على جامعة مركزية كما هو الحال بالنسبة لمدينة تبسة، تعد هذه المرحلة امتدادا للمرحلة الثانوية، ولذلك نجد نسبة الإناث مرتفعة مقارنة بنسبة الذكور، حيث تبلغ النسبة لدى الإناث 7.8%، بينما تشكل لدى الذكور ما نسبته 7.4% هذا التباين له ما يبرره اجتماعيا، اقتصاديا، سياسيا وحتى نفسيا، كما أن العديد من الذكور، يفضل الالتحاق بعالم الشغل بشكل مباشر، كما هو الحال بالنسبة للمؤسسة العسكرية.

يضم هذا المستوى كل الطلبة الجامعيين وأصحاب الشهادات الجامعية والدراسات العليا. تعتبر هذه الفئة النخبة التي يعتمد عليها في التسيير والتخطيط لأي سياسة تنموية. تشارك هذه الفئة في التنمية المحلية من خلال أصحاب الشهادات الجامعية في جميع الميادين. حيث يلعب هؤلاء دورا كبيرا في الحد من انتشار الظواهر السلبية في المجتمع، كما هو الحال بالنسبة لظاهرة البناء العشوائي.

خريطة رقم (10): موقع جامعة الشيخ العربي التبسي بالقطاع العمراني رقم 09



المصدر: ساسي زوهير وآخرون، مرجع سابق الذكر

المطلب الرابع: التجهيزات والهياكل القاعدية

إن دراسة استخدامات الأرض بالمدينة تعد وقفة هامة لمعرفة تركيب نسيجها العمراني وحقيقة استهلاك المجال بها، ولمعرفة أيضا مدى تلبيتها لاحتياجات الأفراد بالمدينة. ومن هذا المنطلق سنحاول الاهتمام بدراسة مختلف التجهيزات بدينة تبسة (سكنية، تعليمية، صحية، تجارية، إدارية ... الخ).

1- التجهيزات:

1-1- التجهيزات الإدارية: تحتل التجهيزات الإدارية مساحة 54.09 هكتار، وبما ان مدينة تبسة مقر ولاية فإنها تتميز عن باقي مدن الولاية بتوفرها على الكثير من المرافق الإدارية على غرار مقر الولاية والعديد من المديرية كمديرتي الصناعة والصحة، إضافة إلى 12 فرعا بلديا، كما توجد بها أيضا مختلف الإدارات والبنوك (البنك الوطني الجزائري، بنك الجزائر الخارجي، بنك الفلاحة

والتنمية الريفية، بنك التوفير والاحتياط) كما تتوفر على عديد من الهياكل الإدارية الأخرى مثل: البريد، الضمان الاجتماعي، مديرية التربية، مديرية الري، مديرية التعمير والبناء.

1-2- التجهيزات التعليمية: يعتبر هذا النوع من التجهيزات ذو أهمية بالغة لما له من تأثير على حياة المجتمع، ويعتبر احد المعايير البارزة بين المجتمعات فكريا وحضريا، باعتباره مطلب استراتيجي لأي خطة تنموية اجتماعية، لذا فمن المهم الاهتمام به وتطويره لرفع المستوى التعليمي للمجتمع، ومن هذا المنطلق فمدينة تبسة تتوفر على:

✓ 75 مؤسسة تعليمية لتعليم الابتدائي

✓ 28 مؤسسة تعليمية لتعليم المتوسط

✓ 11 ثانويات من بينها متقنيتين

✓ 4 مراكز للتكوين المهني والجامعة

حيث تستحوذ التجهيزات التعليمية على مساحة 120.59 هكتار بنسبة 13.03 من المساحة الإجمالية للتجهيزات على مستوى المدينة، وبنسبة 3.10 % بالنسبة للمساحة الكلية للمدينة.

1-3- التجهيزات الصحية: يلعب هذا الاستخدام دورا هاما في التحسين المعيشي للسكان من خلال تحسين ظروفهم الصحية، ويستحوذ الاستخدام الصحي على مساحة 11.87 هكتار من إجمالي التجهيزات بالمدينة.

○ مستشفى خالد بن عبد العزيز للأم والطفل طاقة استيعابه 140 سريرا

○ المؤسسات العمومية الاستشفائية وتضم:

✓ مستشفى عاليا صالح

✓ الاستجالات الطبية جراحية

✓ عيادة جراحة الأسنان

● 8 مؤسسات عمومية لصحة الجوارية

● 11 قاعة علاج

● وحدات الطب المدرسي

● مصلحة الأمراض المتقلة والطب الوقائي

● 50 صيدلية

1-4- التجهيزات التجارية: يكتسي النشاط التجاري أهمية بالغة، فهو من متطلبات الإنتاج وعوالمه، ويلعب دور الوسيط بين المنتج والمستهلك حيث توجد 7 مراكز تجارية وأكثر من 7416 محل تجاري يتوزعون عبر مختلف أحيائها، بمعدل محل /28 ساكن، ليقف المعدل الوطني محل /20 ساكن وثلاثة مناطق لنشاطات والتخزين، والهدف منها توفير الحاجيات التجارية للسكان إلى جانب مساهمتها في خلق ديناميكية اقتصادية.

1-5- التجهيزات الأمنية: إن التجهيزات الأمنية نظرا لأهميتها في حفظ أمن المواطن، يجب أن تكون مواقعها تساعد على لعب دور الموكل، وهذا ما نجده ممكنا من خلال التوزيع الجيد لمراكز الشرطة الخمس على مختلف أرجاء المدينة تضاف إليها:

✓ مقر الأمن الولائي

✓ فرقة الدرك

✓ القطاع العسكري الولائي

✓ فرقة الطرقات

حيث تقدر مساحتها الإجمالية بـ 4.085 هكتار بنسبة 0.11 % من إجمالي المدينة.

1-6- التجهيزات الرياضية: المركب الرياضي 04 مارس 1956 والذي يتوفر على ملعب لكرة القدم بطاقة استيعابية 40000 مقعد.

✓ ملعب بلدي (ملعب بسطنجي)

✓ ثلاث مسابح احدها أولمبي بجوار المركب الرياضي وآخر قرب الولاية.

✓ بالإضافة إلى قاعة متعددة الرياضات وأخرى متخصصة وعدة مساحات للعب.

1-7- التجهيزات الثقافية: أما بخصوص التجهيزات الثقافية فنتمثل في:

✓ دار الثقافة

✓ بيت الشباب

✓ دارين للشباب

✓ متحف اثري داخل السور

✓ متحف المجاهد بالحي الشعبي

✓ ثلاث قاعات للسينما بينها واحدة بها 1000 مقعد وتعتبر كبديل عن المسرح، حيث تقام فيها عدة عروض في الكثير من المناسبات، وتقدر مساحتها الإجمالية بـ 3.062 هكتار.

1-8- التجهيزات الترفيهية: وتتمثل في:

✓ حدائق التسلية الثمانية بمساحة 17.32 هكتار كلها في حالة متوسطة

✓ مساحة عمومية واحدة بوسط المدينة في حالة جيدة

✓ منتزه عائلي (بارك فمي) بمحاذات طريق الوطني رقم 10

إضافة إلى مكتبة الشيخ العربي التبسي بوسط المدينة، يمكننا أن ندرجها ضمن المرافق الترفيهية لمدينة تبسة، والتي تعتبر تاريخها وحضارتها العريقة هذه المعالم تتمثل في السور البيزنطي والعديد من الآثار بداخله كمعبد (مينارف)، الدار الرومانية، متحف "تيفاست"، ثلاث مواقع أثرية أخرى خارج السور، مقبرة الدكتور سعدان، المسرح المدرج و"البازليك" المسيحية.

1-9- التجهيزات السياحية: تتمثل في الفنادق الموجود بالمدينة عددها 15 فندقا طاقة استيعابها 810 سرير. يتركز أغلبها في وسط المدينة بعدد 05 فنادق أهمها فندق الدير، كركلا وفكتوريا كما نسجل وجود أربعة فنادق على طريق الوطني رقم 10 أهمها فندقي الامير ومهية بالاس، بمساحة تقدر بـ 2.461 هكتار.

1-10- التجهيزات الدينية: تتجسد في المسجد وعددها 29 مسجدا بالمدينة، تتوزع عبر قطاعات العمرانية تتربع على مساحة 7.35 هكتار، ليكون متوسط الفرد من مساحة 0.38 م²، وهو أعلى من المعدل الوطني المقدر بـ 0.2 م² / الفرد، بالإضافة إلى ثلاثة مقابر إسلامية بمساحة 23.49 هكتار (مقبرة تاغدة، مقبرة سيدي خريف، مقبرة جديدة) وهناك مقبرة يهودية مسيحية بجوار البازليك مساحتها 1.07 هكتار.

1-11- التجهيزات الصناعية : تتمثل في تجهيزات المنطقة الصناعية التي تتربع على مساحة 127 هكتار، أغلب الهياكل بها متوقفة على الإنتاج نظرا للتحويل الاقتصادي الذي تعرفه البلاد من الاقتصاد الموجه إلى اقتصاد السوق الذي يسيطر فيه القطاع الخاص والذي لم تتاح له الفرصة الفعلية للاستثمار في الصناعة بهذه المنطقة الصناعية نظرا للعائق المطروح حول طبيعة ملكية الأراضي بها، بالإضافة إلى قلة التهيئة والأمن والإهمال في التسيير الذي لم يعنى به إلا في الآونة الأخيرة، من خلال استحداث مؤسسة للتسيير العقاري تعمل على إدارة المنطقة الصناعية وتسيير الحصص العقارية إضافة إلى حفظ الأمن بها، أما عن أهم الوحدات التي تنشط بالمنطقة الصناعية فيغلب عليها طابع التجاري وتقل بها الوحدات ذات الطابع الصناعي على غرار:

- ✓ ثلاث مطاحن للسميد
- ✓ مؤسسة صناعية الأكياس البلاستيكية
- ✓ مؤسسة صناعية وتفصيل التجارة
- ✓ مؤسسة صناعية السراويل
- أما المؤسسات ذات الطابع التجاري نذكر منها:
- ✓ نقطة للبيع لمؤسسة مطاحن العوينات.
- ✓ التعاونية الفلاحية لخدمات توزيع وصيانة العتاد الفلاحي.
- ✓ وحدة توزيع المواد النسيجية.

ونشير أن نسبة 50% من الحصص العقارية بالمنطقة الصناعية غير مشغلة كما أفادتنا مؤسسة التسيير العقاري بالمنطقة الصناعية بتبسة، سواء كانت شاغرة أو بها مؤسسات قديمة كمؤسسة الصناعات النسيجية (تمثل لوحدها مساحة 16.3 هكتار) والتي لم تستطع النهوض وبعثها من جديد نظرا لمنافسة

القطاع الخاص لها من خلال استيراد الملابس المستعملة وبيعها بأثمان منخفضة، المؤسسة الصناعية للسيارات السياحية¹.

1-12- التجهيزات التجارية: يكتسي النشاط التجاري أهمية بالغة، فهومن متطلبات الإنتاج

وعوالمه، ويلعب دور الوسيط بين المنتج والمستهلك حيث توجد 7 مراكز تجارية وأكثر من 7416 محل تجاري يتوزعون عبر مختلف أحيائها، بمعدل محل /28 ساكن، ليفوق المعدل الوطني محل /20 ساكن وثلاثة مناطق لنشاطات والتخزين، والهدف منها توفير الحاجيات التجارية للسكان إلى جانب مساهمتها في خلق ديناميكية اقتصادية.

2- الهياكل القاعدية:

تعتبر خدمات البنية التحتية المختلفة من صرف صحي ومياه الشرب وشبكات نقل والهاتف والكهرباء هذه الخدمات يؤدي إلى عدم التحكم في عواقبه خاصة في ظل التوسع الحضري السريع لذا تعتبر البنى التحتية العيار الأنسب للوقوف على واقع المدينة.

2-1- شبكة الطرق والمواصلات: تعتبر الطرق من العناصر الهيكلية المجال العمراني ومنسقا بين

الوظائف التي تقوم بها المدينة ويمكن أن تصنف الطرق إلى:

❖ **الطرق الوطنية:** نظرا لأهمية المدينة وموقعها الاستراتيجي الحدودي تلتقي بها ثلاثة طرق وطنية.

- **الطريق الوطني رقم 10:** الرابط بين مدينة قسنطينة وتبسة اتجاهها إلى تونس ويعتبر أحسن الطرق من ناحية الإنشائية والحركية تسجل به أكبر حركة مرور بـ 4536 مركبة/سا وهو مصنف ضمن الطرق الحضرية عند الدخول المجال العمراني.

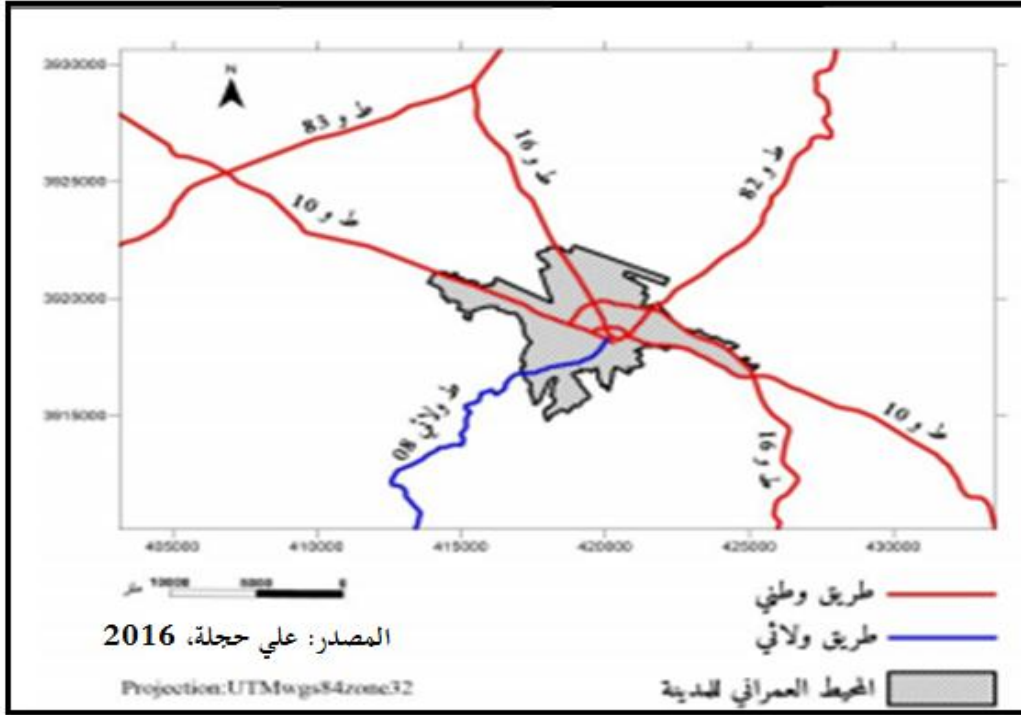
- **الطريق الوطني رقم 16:** الواصل بين مدينتي عنابة والوادي مرورا بتبسة مؤديا لدور فعال في وصل الجنوب بالشمال الجزائري وهو في حالة إنشائية جيدة لكن بحركية أقل من الطريق الوطني رقم 10 يصنف من الطرق الحضرية عند دخول المجال العمراني للمدينة.

- **الطريق الوطني رقم 82:** وهو المدخل الشمالي الشرقي لمدينة تبسة يربطها بمدينة الكويف متجها نحو الحدود التونسية ويشهد حركية متوسطة ترتفع بحلول الصيف وهو بحالة إنشائية جيدة².

¹- مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لولاية تبسة

²: مديرية النقل لولاية تبسة

خريطة رقم 11: أهم محاور الطرق بمدينة تبسة



- ❖ **الطرق الحضرية:** يمكن تصنيفها إلى ثلاثة أنواع رئيسية: طرق أولية، طرق ثانوية، وطرق ثالثة ساهمت الطرق الوطنية في هيكلتها.
- **أهم الطرق الثانوية:** الطريق الذي يخترق المدينة من الجهة الغربية وينتهي عند مركز المدينة وهو امتداد لطريق قسنطينة السريع، ويشكل هذا الطريق شارعا رئيسي وهو نهج الأمير عبد القادر، حيث ساهم في توجيه التعمير بشكل طولي الطريق الذي يخترق المدينة من الجهة الشمالية ويلتقي بالأول فيوسط المدينة والامتداد لطريق عنابة.
- ✓ الطريق الذي يشكل امتداد للطريق الولائية رقم 08 وينتهي عند وسط المدينة نهج أولاد هلال.
- ✓ الطريق الرابط بين نهج أولاد هلال ونهج الأمير عبد القادر مشكلا بذلك نهج هواري بومدين.
- **المحولات:** المحول الوحيد الموجود بالمدينة والذي انشئ لتفادي الآليات والشاحنات الثقيلة إلى وسط المدينة إلا انه أصبح عائقا في الوقت الحالي، حيث أدى التوسع العمراني للمدينة الى احتوائه مما خلق مشاكل عدة ما أدى إلى إنشاء محول جديد يبدأ عند تقاطع المحيط العمراني إلى أن يخرج منه بالجهة الشرقية.
- **مفترقات الطرق بالمدينة:** تتواجد بالمدينة عدة مفترقات طرق نذكر منها:
 - ✓ مفترق ساحة النسر
 - ✓ مفترق سينما المغرب
 - ✓ مفترق الجمارك
 - ✓ مفترق رضا حوحو (تقاطع طريق عنابة مع طريق بن عرفة العيد)

- ✓ مفترق الجرف
- ✓ مفترق طريق عنابة
- ✓ مفترق قسنطينة
- ✓ مفترق الطريق الاستراتيجي
- ✓ مفترق طريق الولاية
- ✓ مفترق باب الزياتين

- الجسور: يوجد بالمدينة 11 جسرا وأنشأت لتفادي الأودية التي تمر بالمدينة او لوجود السكك الحديدية أهمها 4 جسور والممري السفليين (الواقع بتقاطع المحول وطريق قسنطينة وثاني في طريق عنابة) تقع في وسط المدينة وتعتبر كنقاط استدلال وهي كالاتي:

1. الجسر الواقع بتقاطع السكة الحديدية مع المحول

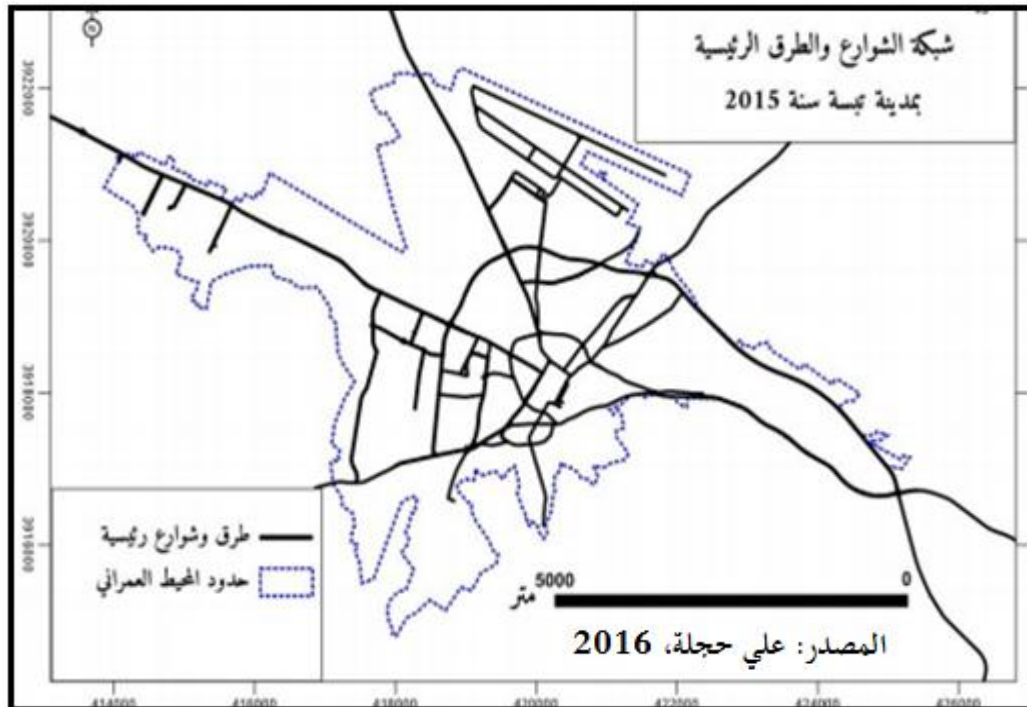
2. الجسر الواقع على مستوى شارع العقيد محمد الشريف

3. الجسر الواقع على مستوى شارع عوايطية الطاهر

4. الجسر رزق الله الواقع على مستوى شارع حشيشي الشريف بباب الزياتين

- أماكن التوقف: تعاني مدينة تبسة كثيرا من مشكل نقص أماكن التوقف خاصة وسط المدينة (الوقوف الفوضوي والتوقف في الاماكن الممنوعة)، وكمثال حي على ذلك استعمال جدران السور البيزنطي كموقف للسيارات وأيضا التوقف العشوائي في طريق قسنطينة مما ينجر عليه ازدحام كبير.

خريطة رقم (12): شبكة الشوارع والطرق الرئيسية بمدينة تبسة



2-2- شبكة السكك الحديدية: تتوفر المدينة على خط السكة الحديدية (عنابة - بئر العاتر) ذو أهمية اقتصادية، إذ يستغل في نقل الفوسفات من جبل العنق جنوب الولاية إلى عنابة، حيث أن هذا الخط يقسم المدينة إلى قسمين تقريبا ليكون بذلك من أكبر العوائق، حيث يتسبب في العديد من الإخطار على السكن والسكان من أبرزها:

- ✓ الخطر على الراجلين وخاصة الأطفال نظرا لكثرة الفتحات في السياج العازل عنه.
- ✓ الضجيج الذي تسببه القطارات.
- ✓ التشققات التي ألحقت ضررا بالغا بالسكنات نتيجة عدم احترام المسافات الفاصلة¹.

2-3- شبكات المرافق المختلفة: تتضمن كل من شبكات الكهرباء والغاز بالإضافة لمحطات الوقود، شبكة مياه الشرب والصرف الصحي، وشبكة الاتصالات والهاتف...إلخ. تعتبر مثل هذه الشبكات حيوية لأي عملية تنموية، ناهيك على أهميتها البالغة في توفير الإطار المعيشي المناسب والكرام للإنسان، إذ غالبا ما تعتبر مؤشر يدل على مدى الرفاهية ودرجة التنمية بالمنطقة. كما يصنف المسكن الذي لا يتوفر على مثل هذه الشبكات في عداد المساكن المتدهورة وغير اللائقة للسكن، كما هو الحال بالنسبة لمعظم السكنات العشوائية، خصوصا الهشة منها.

جدول رقم 14: نسبة تغطية المساكن المشغولة بشبكات المرافق في بلدية تبسة سنة 2008

الشبكات	الكهرباء	الغاز الطبيعي	الصرف الصحي	مياه الشرب
نسبة التغطية (%)	97	94.1	98	96.2
نسبة التغطية الوطنية (%)	94.5	45.8	77.5	80.8

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء (ONS)

يبين الجدول أن المساكن المشغولة ببلدية تبسة، تحتوي على مختلف المرافق ذات البعد الاجتماعي والاقتصادي، والمتمثلة أساسا في ما يلي:

❖ **شبكة الكهرباء:** بلغت نسبة التغطية بشبكة الكهرباء في بلدية تبسة سنة 2008 م حوالي 97%، وهي مرتفعة قليلا عن المعدل الوطني لنفس الفترة. تستفيد المدينة وضواحيها من محطة توليد الطاقة المتواجدة بالمنطقة الصناعية، والتي تعتمد على الغاز، مما يجعل المدينة في منأى مع الانقطاعات الكهربائية. غير أن مشكلة التوصيلات العشوائية تبقى تشكل خطرا على المحيط العام، خصوصا في مناطق تواجد السكنات العشوائية.

¹ - كاتب ولید: التحسين الحضري في مدينة تبسة، دراسة مقدمة لنيل شهادة ماستر، تمدن ومشروع حضري، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2014، ص 59.

❖ **شبكة غاز المدينة (الغاز الطبيعي):** بلغت نسبة التغطية بغاز المدينة حوالي 94.1% وهي مرتفعة جدا على مستوى وطني إذا ما قورنت، أما عن محطات الوقود، فتحتوي البلدية على العديد من المحطات التي تعمل على توفير حاجيات السكان وغيرهم من الوقود بمختلف أنواعه.

❖ **شبكة الصرف الصحي:** شبكة الصرف الصحي من الأولويات قبل أي توطين عمراني والغاية منها التخلص من المياه المستعملة بطرق منتظمة وموجهة إلى مصبات وأماكن لا تضر بالمجتمع ولا البيئة بلغ طول هذه الشبكة بمدينة تبسة 187050 كلم بقطر (300-1200 ملم) وهي تغطي ما نسبته 99% من السكنات بالمدينة أي انه لا توجد إشكالية مطروحة ما عدا المصب النهائي للمياه القدرة والذي يعتبر كارثة للبيئة الحضرية خاصة وانه لا يوجد عزل للمصبات (المياه المطروحة النهائية = المياه المطروحة من المساكن + المياه المطروحة من الصناعات + كميات الأمطار) مما أدى إلى عدم استغلال امثل لها. وتعتبر نسبة التغطية بشبكة الصرف الصحي بالبلدية مرتفعة مقارنة بالمعدل الوطني، حيث بلغت 98%، غير أن قدم القنوات خصوصا وسط المدينة، حيث الأحياء العتيقة، والسكنات الهشة، والتي تم تجديدها كليا، ورغم ذلك يجب عليها بذل مجهودات جبارة بغية تجديدها، وذلك تقاديا لاختلاطها بمياه الشرب، مما يؤدي لانتشار الأمراض المتنقلة عن طريق المياه (MTH).

❖ **شبكة مياه الشرب:** بلغت نسبة التغطية بشبكة مياه الشرب 96.2%، إذ تفوق مستوى المعدل الوطني. ويقدر المعدل اليومي 199 لتر/ اليوم/ ساكن، ويرجع ذلك لكون المدينة تتزود من المياه الجوفية والسد عين دالية الموجود في سوق أهراس.

ونجد أن هناك خمسة مصادر للمياه في مدينة تبسة لها الفضل في تزويد القطاعات العمرانية، وتتمثل هذه المصادر الجوفية في:

- **مصدر حقل بكارية:** يقع شرق المدينة على بعد 15 كلم ويضم أربعة آبار يبلغ التدفق به 59ل/ثا
- **مصدر حقل المرجة:** توجد فيه ثلاثة آبار يبلغ التدفق الإجمالي له 39 ل/ثا.
- **مصدر حقل عين زروق:** هو أهم مصدر تموين المدينة بلغ التدفق النظري له 239 ل/ثا يقع على بعد 9 كلم غرب المدينة ويضم 7 آبار.
- **مصدر الأشغال العمومية والصناعية:** يقع في المنطقة الصناعية يبلغ التدفق الإجمالي له 42ل/ثا
- **مصدر حقل الحضري:** يتواجد داخل المحيط العمراني للمدينة به أربعة آبار ويبلغ التدفق الإجمالي له 42 ل/ثا.

تعتمد المدينة اعتمادا على هذه المصادر الخمسة لتلبية حاجيات المواطنين وقد بلغ التدفق الإجمالي لها 430 ل/ثا¹.

2-4- شبكة الهاتف والاتصالات: شهدت المنطقة تراجع في التزويد بشبكة الهاتف، إذ بلغت قرابة 45%، ويعود السبب في ذلك إلى كثرة ونفضيل الهواتف النقالة ولم يعد التزويد بشبكة الهاتف إلا للحصول على خدمات الانترنت التي تقتصر على معينة من المجتمع.²

2-5- هياكل تجميع ورمي النفايات (كمية وتوزيع النفايات في مدينة تبسة):

إن الوصول لإدارة النفايات بطريقة مثلى وفعالة يعد الوسيلة الأساسية لحماية البيئة الحضرية، ولكي يتحقق ذلك يجب معرفة كميات النفايات المنتجة وهو هام جدا لمعرفة تطورها الكمي والكيفي عبر الزمن.

فحسب مديرية البيئة لولاية تبسة فإن "مدينة تبسة تنتج حوالي 57046.76 طن سنويا"، لكن هذه الكمية لا تعبر عن الكمية الحقيقية للنفايات الموجودة، لأن ما لاحظناه في مجال الدراسة أن هنالك كميات معتبرة من هذه الأخيرة ليست مدمجة في الاحصائيات وذلك للأسباب التالية:

- وجود مفرغات وأماكن عشوائية ترمى فيها النفايات إما من طرف السكان أو بعض المؤسسات.
- قلة الحاويات وعدم تخصيص أماكن لرمي النفايات خاصة في الأحياء المعزولة.
- تعتمد على تنظيم تقليدي والذي يتسبب في ضياع كميات معتبرة من النفايات أثناء عملية الجمع.

ولأجل هذه الأسباب فقد حاولنا أن نقيم ونقدر كمية النفايات حسب طرحها من طرف السكان في اليوم بمعدل قدر بـ 1.1 كغ /اليوم/الفرد.

وعليه وجد أن هنالك تطور ملحوظ ومثير بالنسبة للنفايات الحضرية المنزلية من الناحية الكمية والذي يتطلب مجهودات معتبرة من طرف السلطات العمومية للتخلص منها، حيث أن هذه الزيادة مرتبطة أساسا بالنمو السكاني والعمراني في غياب مواكبة تقنية وإدارية.

- **كمية النفايات المنتجة في مختلف القطاعات الحضرية للمدينة:** تختلف كمية النفايات من حي لآخر في مدينة تبسة باختلاف عدد السكان وطبيعة استخدامات الأرض على مستوى الحي، وتم حساب كمية النفايات بالنسبة للأحياء السكنية بضرب عدد السكان في متوسط انتاج الفرد اليومي من النفايات.

¹- الجزائرية للمياه، وكالة تبسة.

²- وليد كاتب، المرجع السابق ذكره، ص: 57.

- **العوامل المتحركة في زيادة النفايات الحضرية:** من خلال تطور كمية إنتاج النفايات على مدى الـ 5 سنوات الأخيرة يلاحظ تباين كمية النفايات المنتجة من قطاع لآخر. وذلك راجع للعديد من العوامل من بينها تباين المستوى المعيشي ودرجة الاستهلاك ... وغيرها، وتتمثل أهم هذه العوامل في:¹
 - أ- **عدد السكان:** توجد علاقة طردية بين عدد السكان وكمية النفايات المنتجة، تتحكم الزيادة في عدد السكان في كمية الإنتاج الفردي للنفايات بشكل عام.
 - ب- **المستوى المعيشي:** باختلاف عدد الأفراد الذين يعيشون داخل الحيز العمراني الواحد يختلف مستواهم المعيشي (اقتصاديا أو اجتماعيا) من مكان لآخر، ويتضح هذا جليا في الأحياء الشعبية واختلاف طرق عيش ساكنيها عن الأحياء الأخرى، كما تضم الأحياء الأرقى فئات أخرى من فئات المجتمع أكثر ارتفاعا في المستوى المعيشي، حيث بصفة عامة يعبر المستوى المعيشي عن مستوى الرفاهية، فقد أوضحت الدراسات أن "ارتفاع مستوى الدخل يزيد من معدل إنتاج النفايات عامة والمنزلية خاصة".
 - ج- **الفترة الزمنية:** يتغير إنتاج كمية النفايات المنزلية من فترة إلى أخرى وذلك بتغير العديد من العوامل سواء أن كان عدد السكان، المستوى الاقتصادي، الاجتماعي، وحتى الظروف المناخية التي تتغير فيها أنواع الأطعمة وبدورها كمية إنتاج النفايات.

فمن خلال المعاينة الميدانية تزيد كمية النفايات صيفا عنها في باقي فصول السنة، لتزداد أكثر في شهر رمضان عنه في باقي شهور السنة كما هو معروف. وهذه الزيادة تؤثر بدورها وبشكل ملحوظ في سيناريوهات عمال النظافة والهيئات المسؤولة عن جمع النفايات وفي كمية وطريقة جمعها عدة وعنادا.

لتطرح هذه العوامل العديد من المشاكل تمثلت في تراكم النفايات على مستوى الأحياء والمجمعات السكنية، الذي بدوره كانت نتيجة مجموعة من العوامل تتمثل في:

الزيادة السكانية المترتبة، تخطيط الشوارع والطرق، حيث هنالك العديد من الطرق والأزقة الضيقة، الأمر الذي ترتب عليه إعاقة سير عمليات الجمع ونقل النفايات.

العوامل الاقتصادية: التي تعبر عن مدى توافر الإمكانيات المادية والتقنية وقدرتها على تلبية متطلبات إدارة فعالة لتسيير النفايات الحضرية.

¹ - جابري محمد الطيب، قري حنان: إدارة النفايات الحضرية الصلبة المنزلية باستخدام نظم المعلومات الجغرافية في مدينة تبسة، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص تهيئة ومشاريع المدينة، جامعة العربي بن مهيدي، ام البواقي، 2015-2016، ص 103-101.

المبحث الثالث: مدينة تبسة: الدراسة العمرانية

المطلب الأول: تاريخ ونشأة مدينة تبسة

عرفت مدينة تبسة الحياة ووجود الإنسان عليها منذ ما يزيد عن 12000 سنة قبل الميلاد، أي مرحلة ما قبل التاريخ فيما يعرف عند المؤرخين بالحضارتين العاترية التي تشير بعض المصادر بأنها تعود لفترة أقدم من ذلك بكثير نسبة لبئر العائر بالجزائر والقفصية نسبة لمدينة قفصة بتونس. والواقع أن التواجد البشري بمنطقة تبسة على الحدود الجزائرية التونسية يرجع فعلا لفترات أقدم من ذلك بكثير، حيث بينت الدراسات الأركيولوجية وجود مواضع كثيرة احتضنت حضارات قديمة شهدتها المنطقة زيادة على الآثار الرومانية البيزنطية والنوميديّة "غير أن الدراسات التاريخية المتعلقة بهذه الحقبة لدى قدامى المؤرخين لم تحض بالكثير من الاهتمام لأن ذلك يعني عراقة الشعب الجزائري وهو ما يزعج كل محتل، ومن شواهد ذلك قبور قسطل بعين الزرقاء، الماء الأبيض، وتازينت بالشرية، ورسوم الكهوف الحمراء بجبل الدكان جنوب المدينة، ومواقع عدة منتشرة هنا وهناك.

وقد أطل فجر التاريخ على المنطقة مع قدوم الفينيقيين لسواحل شمال افريقيا 12000 قبل الميلاد (عناية وبجاية) دون حروب الذين أسسوا مملكة قرطاج وتوسعوا باتجاه مدينة تبسة بحكم الجوار، فتمازجوا وتصاهروا مع سكانها الأصليين الذين كانوا يسمون باللبيين ومن ثمة أصبحوا يدعون بالبونيقين بعد امتزاجهم بالفينيقيين وذلك منذ عام 814 ق م، بنيت المدينة خلال القرن الخامس قبل الميلاد على غرار مدينة سوق اهراس من طرف الفينيقيين وهي بذلك تعد من أقدم مدن شمال افريقيا، لعبت دورا كمركز تجاري نشط في المبادلات التجارية مع قرطاج، خضعت تبسة لحكم قرطاج سنة 855 ق م بعدما عرفت من قبل فترات تحت حكم البونيقين، دخلت تبسة في صراعات قرطاج وروما الى أن وقعت تحت حكم الرومان الغازي بحلول القرن الثاني قبل الميلاد.¹

ومنذ ذلك وبسقوط قرطاج أصبحت تبسة مقاطعة رومانية تقيم بها الكتيبة الرومانية الأوغسطية الثالثة أي انها كانت تأوي المقر العام للفرقة الثالثة الرومانية للقيصر أوغست Auguste، التي يتراوح عدد أفرادها بين 5500-6000 مقاتل، وفرق أخرى من المشاة والفرسان يبلغ عددها زهاء ثلاثة عشر ألف مقاتل، نقل مقر هذه الوحدة في عهد الأمبراطور "هدريان" الى مدينة "لامبيزيوس" سنة 122 م، تمتعت المدينة بنوع من الاستقرار والأمن بلغ دروته في عهد الامبراطور الروماني فسباسيان (69-79م) فكانت المدينة الرومانية الثانية بعد قرطاج، استمر هذا الازدهار والدور التجاري الذي لعبته المدينة على طريق قرطاج - لامبيزيوس حتى أواخر القرن الخامس الميلادي، وقد ظلت المدينة تحتل تلك المكانة المرموقة في عهد الأباطرة "دوميتانيوس (81-96م) "تراجان" و"هاردين" و"سبتيم سيفر" (193-212م)

¹ - سمير زمال: صفحات من تاريخ تبسة القديم والحديث، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 27.

وفي عهد ابن الأخير الإمبراطور "أنطونين كاراكلا" (212-217م) الذي اشتهر بالقوانين العادلة والمساواة ومنحه الحقوق والحريات لجميع مواطني منطقة تبسة شهدت المنطقة الازدهار الاقتصادي، والتقدم الزراعي والرخاء التجاري والأمني، كما عرفت حركة التوسع العمراني مثل شق الطرقات وبناء بوابة النصر المتمثلة في قوس النصر l'arc de triomphe كاراكلا المعروف، وعمد الرومان إلى تشييد الكثير من المعالم. لا يزال معظمها قائما وشاهدا على منجزاتهم زيادة على قوس النصر ومنها المسرح المدرج L'amphithéâtre، معبد مينارف temple de Minerve، السور القديم أو القلعة la citadelle، الجسور السبعة على واد زعرور والكنيسة الكاتدرائية الأولى في افريقيا سنة 856 م، وتبسة العتيقة.

انتشرت الديانة المسيحية في مدينة تبسة وضواحيها منذ بداية الاحتلال واصلت رسمية في بداية القرن الرابع الميلادي وبعد الصراع الذي وقع بين الرومان من المسيحيين وغيرهم الذي آل بالبلاد إلى المسيحيين كثر الفساد والتنافس على السلطة وتعددت المذاهب فتمرد الجيش وزحف الوندال بقيادة "جنسريق" على ممتلكاتهم فهدموا ما بناه الرومان خلال أربعة قرون ثم عادوا للتشييد بعد ادراكهم فداحة ما فعلوه وهو ما تبين من خلال اكتشافات السيد "البيرين" في بئر العاتر متمثلة في 45 لوحة عقود بيع وشراء، وكذا المقبرة المترامية الأطراف بحي ذراع الامام وقرب مدرسة "الدكتور سعدان" التي تعود لنهاية القرن الرابع وبداية القرن السادس الميلادي وتوجد بها شواهد عن العهد الوندالي الذي واجهته ثورة الأهالي سنة 403 م فخرجت تبسة من تحت سيطرتهم لغاية سنة 532م.¹

وبعد حكم الوندال كانت بداية العهد البيزنطي بإرسال الامبراطور "جستينيان" جيوشه لشمال افريقيا بقيادة "بليزاريوس" الى تبسة وانتصارها على آخر جيوش الوندال الذين غادر قائدهم نحو "بونة" ومنها الى بيزنطة، وحل محله البطريق "سولومون" الذي يعد محتلا كغيره من الغزاة واجهه ملك الأوراس أنداك فدياس مدعما بحوالي ثلاثين ألف مقاتل ما دفعه للعمل على بناء أسوار لحماية نفسه وجيشه معتمدا على العمال أسرى الحرب والأهالي وأحضر المهندسين من قرطاجة فبنى القلعة الحالية بالمدينة العتيقة، وكذلك أسوارا حول مبنى البازيليك المشيد في العهد الروماني، وحول تبسة القديمة وحوالي 55 برجاً للمراقبة والحراسة من العدو ورغم هذه التحصينات فقد انتهى حكم البيزنطيين بأسر وقتل سولومون سنة 546 م على يد الأمير "أنطلاس" قائد قبائل الفراشيش والناماشة بصفة وادي زعرور خارج الحصن تحت الأسوار التي بناها سولومون بنفسه.

عرفت المنطقة تعاقب الكثير من الحضارات بداية من عصور ما قبل التاريخ كالحضارة العاترية تعود لفترة تتراوح ما بين 7500-50000، ثم الرومانية التي تركت الكثير من المعالم والشواهد فالوندال والبيزنطيين على فترات قصيرة، أعقب هذه الحضارات الفتح الإسلامي سنة 647م، ومدينة تبسة من أوائل

¹ - ساسي زوهير وآخرون، مرجع سابق الذكر، ص 89.

المدن الجزائرية التي وصلها الإسلام في عهد الخليفة "عثمان بن عفان رضي الله عنه" الذي أرسل عبد الله بن جعفر لهذا الغرض في بداية الفتوحات بشمال إفريقيا حيث انتصر على "جرجير" ملك سطيف البيزنطي المسيحي الذي قتل وفرت جيوشه في معركة بمكان يسمى سبيطلة التابعة لحوز تبسة لتلتف فيما بعد حول الكاهنة، ولم يتم الفتح الإسلامي سوى بعد حملتين أعقبنا فتح قرطاج بتونس من طرف الصحابي الجليل عقبة بن نافع والذي أقام أول مسجد بالشمال الإفريقي المعروف حاليا بجامع القيروان، والواقع أن مدينة تبسة لم تفتح رغم هذا الانتصار إلا بعد حصار ضربه عليها عقبة بن نافع وانتهى بدخول المسلمين المدينة دون قتال وإسلام ملكها بعد أن تمكن عبد الله بن جعفر من اللوج للمدينة ومن ثم فتح بابها الشرقي ليدخلها المسلمون الفاتحين سنة 682م، وقد أعقب الحملة الأولى التي كانت بقيادة حسان بن النعمان الغساني والصحابي الجليل عقبة بن نافع الذي فتح قسما كبيرا من إفريقيا، استشهد الأخير في معركة بالقرب من بسكرة وهو ما نراه وفق روايات الكثير من المؤرخين، أنظر كتاب "حوز تبسة" الصفحة 171، عكس ما نجده في كتاب "صفحات من تاريخ تبسة" الصفحة 46 الذي يذكر جبال سردياس 20 كم غرب مدينة تبسة كمكان للواقعة واستشهد الصحابي الجليل عقبة بن نافع وهو مالا نرجحه، وبقي حوز تبسة أو إقليم تبسة تحت حكم الكاهنة، أما الحملة الثانية فعاد فيها الفاتح حسان بن النعمان ثانية ليفتح منطقة تبسة بعد معركة دارت بين الطرفين بالقرب من وادي مسكيانة سنة 703م انسحب إثرها جيش الكاهنة نحو جبال حوز تبسة للاحتماء بها غير أن جيش حسان لحق به وبالقرب من مدينة بئر العائر جنوب تبسة تم القضاء على الكاهنة ومن هنا كانت بداية فتح باقي جهات الشمال الغربي لإفريقيا.

وبعد الفتح الإسلامي للمنطقة عرفت حكم الخلافة الأموية ثم العباسية والفاطمية ثم الزحف الهلالي وأخيرا تحت راية الدولة الموحدية، وبعد انقسام شمال إفريقيا لثلاث دويلات أصبح إقليم تبسة تابعا للدولة الحفصية بتونس لثلاث قرون، وبحلول سنة 1573م أصبحت تبسة جزءا من بايلك الشرق المنتمي للحكم التركي. وبعد سقوط قسنطينة سنة 1837م، ومغادرة الأتراك المدينة نحو تونس بقيت مدينة تبسة دون قوة نظامية تحميها وانتهى بها الوضع للوقوع تحت الاحتلال الذي بدأ سنة 1842م على يد الجنرال "دو نيقري"، ورغم الحملات الأخرى التي شنّها الجيش الفرنسي مثل حملة الجنرال راندون 1845م، إلا أن الاحتلال الرسمي لمدينة تبسة لم يكن سوى سنة 1851م، على يد الجنرال "سانت أرنو" في ظل فوضى عارمة كانت تعم أعراش وقبائل المنطقة ورغم المقاومات التي واجهت الاحتلال دون توقف والمجازر التي ارتكبتها جنرالات العدو وانتهاجهم لسياسة التفرقة وبث الخلاف بين القبائل للتمكن منهم.¹

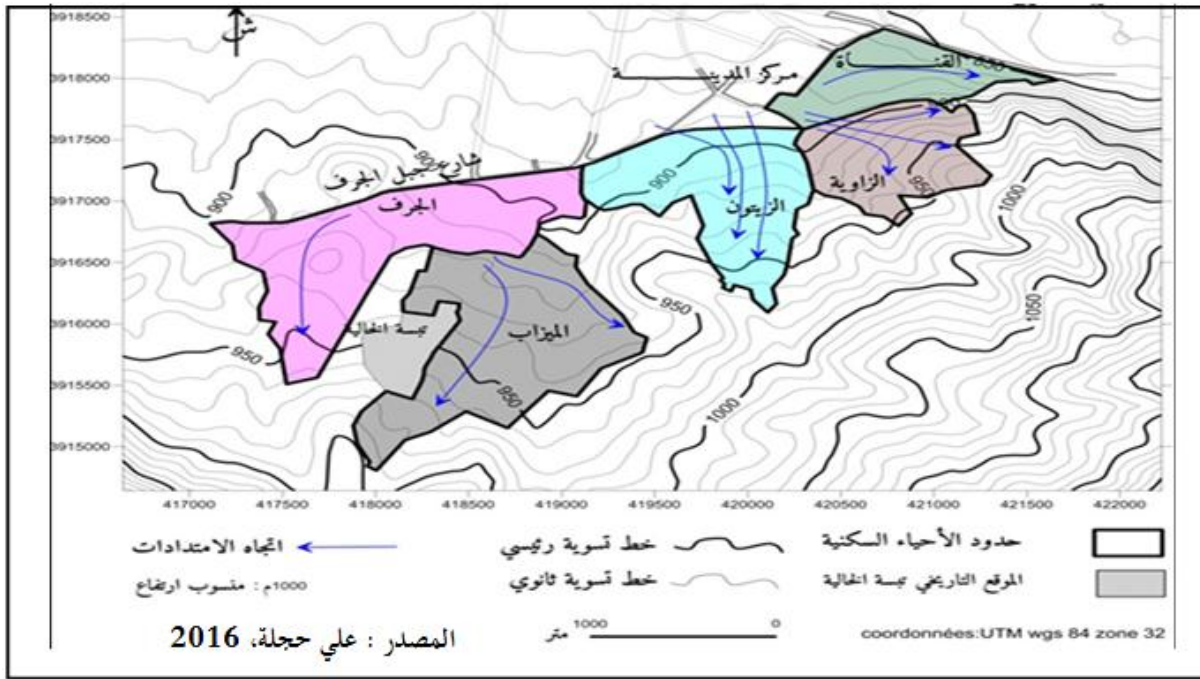
¹ - بيار كاستيل: حوز تبسة، ترجمة: العربي عقون، مطبعة بخيخة حسام، 2010، ص134.

المطلب الثاني: النمو الحضري ومراحله بمدينة تبسة

1- النمو الحضري:

واكب عملية التحضر استهلاكاً كبيراً للمجال وخاصة بعد 1987م مع تبلور آليات التعمير، حيث تضاعف محيطها العمراني مساحة تخترق المدينة أودية تشكل عائقاً في وجه التوسع العمراني وتشكل الطرق (ط و 10، ط و 16، 83، 82) محاور مهيكلة لهذا التوسع، ساعد في ذلك توفر مساحات عقارية مع انحدارات ضعيفة بجوارها مؤدية نحو مراكز حضرية أخرى مما يدفع في اتجاه حدوث امتداد حضري conurbation باتت معالمه واضحة بين تبسة وبولحاف الدير، اتخذ العمران أثناء ذلك شكل راحة وأصابع اليد فامتد نحو مناطق بلغ منسوبها 970 متراً (حي الميزاب وحي الجرف) "أنظر الخريطة" امتداد العمران بحي الميزاب وحي الجرف جنوب المدينة "على أراضي رسوبية بعضها يعود للزمن الرابع وأخرى للزمن الثاني الطباشيري بالمنحدرات الجبلية تتخللها مجاري مائية مؤقتة تشكل خطراً أثناء سقوط الأمطار الفيضانية المميزة للمنطقة، هذه الأخيرة عادة ما تكون على فترة زمنية قصيرة وبكميات كبيرة".¹

خريطة رقم 13: امتداد العمران نحو المنطقة الجبلية



2- مراحل التطور العمراني:

بقدر ما تعد دراسة التطور العمراني لمدينة من المدن قراءة لتاريخ وسوسيولوجيا مجتمعها بقدر ما تدلنا على اتجاهات نموها والمحاور التي اتخذها هذا النمو، وبالتالي إبراز امكانيات المدينة في التوسع وأفاق تطورها وهذا بالاعتماد على المعطيات الطبيعية المرتبطة بموقعها وموضعها.

¹ - علي حجلة، 2016، المرجع سبق ذكره، ص 105.

توضيحا لهذا نذكر مراحل التطور العمراني التي عرفته مدينة تبسة كما يوضحه الشكل التالي¹:

شكل رقم (10): التطور العمراني لمدينة تبسة



- المرحلة الاولى: (مرحلة ما قبل 1846): كانت بداية حلقات التطور العمراني النواة الاستعمارية ممثلة في تيفاست العهد الروماني محاطة بالسور البيزنطي ثم الأحياء العربية الاسلامية بدروب ضيقة (trame viaire) كما عرفت هذه المرحلة انشاء أولى المرافق اضافة الى المسجد التركي العتيق. فعمران المدينة المميز لهذه المرحلة يرجع الى الرومان والبيزنطيين ثم العرب المسلمين والأتراك، بلغت مساحة المدينة آنذاك 8.9 هـ.
- المرحلة الثانية (1846 - 1932): ويسقط المدينة تحت الاحتلال اتخذ النسيج الاستعماري الفرنسي هندسة شطرنجية مع انشاء الثكنة العسكرية داخل السور البيزنطي الى الناحية الجنوبية سنة 1852، الحي العسكري و الكنيسة، المستشفى، خط السكة الحديدية، الحدائق العمومية، والبلدية، واستبدل الفرنسيون بعض المباني العربية بأخرى استعمارية بلغ المحيط العمراني 53,35 هـ، ويهدف التحكم في توسع عمران المدينة وتنظيمه اصدرت سلطات المستعمر.
- المرحلة الثالثة: (1932 - 1962): اتجه العمران في هذه المرحلة على محورين شرق - غرب وشمال - جنوب وفق توجيهات مخطط التهيئة لسنة 1931م متخذاً شكلاً منظماً وذلك بتكثيف البناء ليشغل الفراغات المتواجدة ضمن فضاءات المرحلة السابقة الفارغة، بلغت مساحة المحيط العمراني مع نهاية المرحلة حوالي 126,05 هكتار في ظرف 30 سنة.

¹: بيار كاستيل، حوز تبسة، المرجع السابق ذكره، ص171.

- المرحلة الرابعة (1962 - 1988): شهد النسيج العمراني تكثيف تدريجي مع تغير لنوع الوحدات السكنية وتركز نشاطات القطاع الثالث وتوسع المدينة نحو الشمال والشرق والغرب بمحاذاة الطرق الوطنية 10، 82، 16، والولائي 08، أعقب ذلك توسع للمدينة نحو الجنوب والجنوب الشرقي من المدينة القديمة) أحياء عشوائية كما هو الحال في حي الجرف وحي الميزاب (في وضع متدهور عكس ذلك شمالا وغربا أحياء في اطار مخططات التهيئة PUD،PDAU والبناء الذاتي، هذا النسيج الممتد حول النواة ترك مناطق شاغرة واستغلال متقطع للمجال الحضري.
- المرحلة الخامسة (1988 - 2013): في مراحل متقدمة شمل التوسع المجالات المحيطة بالطريق الوطني 10 بالمنطقة الصناعية، ZHUN3، وأحياء السكن الجماعي وحول الطريق الوطني 16 (المطار والتجزئات السكنية). وأخيرا تقام التوسع العمراني نحو الشمال والغرب (أحياء فاطمة الزهراء ، 325 مسكن و 134 مسكن) وهذا تحت تأثير العوائق الطبوغرافية جنوبا، وبالنظر إلى موضع المدينة يتجلى لنا أن هذا التوسع كان على حساب أراضي مستوية فلاحية وذات تركيب طيني - مارني معرض للفيضانات و الانزلاقات. فموضع المدينة امتد على حساب أراضي مستوية فلاحية، إضافة إلى بعض سفوح الجبال التي تحدها جنوبا على حساب تكوينات جيولوجية حديثة تعود للزمنين الثالث والرابع، ويلاحظ استهلاك مفرط للمجال وخاصة بعد سنة 2004 الذي امتد طوليا على محور الطريق الوطني 10 المؤدي إلى قسنطينة وكذا نحو الجنوب، إذ بلغ المحيط العمراني سنة 2013 م مساحة 2998 هـ¹.

ومن خلال دراستنا للتطور العمراني لمدينة تبسة نلاحظ ما يلي:

- ✓ معظم مساحة النسيج العمراني القائم والمساحة المبرمجة لعمليات التعمير المدى القريب والمتوسط او المدى البعيد ماهي إلا امتداد أفقي للنسيج العمراني القديم ، اتجاهات نموه فرضت بفعل الطبوغرافيا وطبيعة الملكية العقارية.
- ✓ قرابة ثلثي مساحة المحيط العمراني تمتد على أراضي مستوية أو شبه مستوية، مما يجعلها معرضة لخطر الفيضانات في ظل المعطيات المتعلقة بالمناخ وانتشار الأودية المؤقتة التي منابعها السفوح الشمالية لجبال تبسة، وكذلك الشأن بالنسبة لمناطق التوسع العمراني على مستوى التجمعات العمرانية الاخرى كما في التجمع العمراني "بلدية بولحاف الدير" الذي سبقت الإشارة اليه من قبل ويمتد فيه جزء كبير من مساحات التوسع للمدى القريب والمتوسط 437 هـ.
- ✓ إن امتداد العمران في مدينة تبسة بشكل أفقي غير عقلاني من جهة يعني استهلاك عشوائي للمجال، وعلى حساب أراضي حديثة جيولوجيا وقليلة الصلاحية جيو تقنيا، في معظمه اراضي

¹ - علي حجلة، المرجع السابق ذكره، ص 110.

فلاحية، ومعرضة لخطر الفيضانات، يؤدي بنا القول أن التهيئة الحضرية من خلال آلياتها POS et PDAU لم تحقق نموا حضريا مستديما.

المطلب الثالث: أدوات التهيئة والتعمير بالمدينة

1- فترة ما قبل 1990: (مرحلة التخطيط المركزي والمخططات الموجهة)

كانت سياسة التهيئة العمرانية في بداية الثمانينات مجرد تصورات محددة في المخططات الوطنية، ولم يكن في الحسبان أنها ستدخل حيز التطبيق إلا بعد صدور نصوص قانونية تضي عليها الطابع التنظيمي، وبالفعل فقد عرف شغل المجال صدور أهم قانونين يحددان أدوات التهيئة العمرانية ومن هذين القانونين نذكر:

القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية: يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي، والموازنة بين وظائف السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية ومجالات أخرى أدرجها القانون، وذلك على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية، وهو من خلال تضمنه التحكم في المجالات الحضرية والاستغلال العقلاني للمجال ونشر التنمية نحو المناطق الداخلية والجنوبية والمناطق الحدودية والجبلية وسياسة المدن الجديدة لتحقيق التوازن في الشبكة الحضرية كان يتماشى وأهداف التنمية المستدامة الحالي وحسب ما جاء فيه فهناك العديد من أنواع المخططات الخاصة بالتهيئة والتعمير والمتمثلة في كل من:¹

❖ **الرسيمة الوطنية للتهيئة الإقليمية (SNAT):** هو مخطط يرسم الخطوط العريضة للسياسة الوطنية للتهيئة، وذلك من أجل إنجاز المشاريع الكبرى ذات البعد الوطني، ويحدد التوجيهات الأساسية في مجال تنظيم التراب الوطني، وتنمية وتحديد استراتيجية عامة لشغل التراب الوطني، كتحديد أماكن المناجم، حقول البترول، وغيرها. يشكل هذا المخطط الإطار العام لباقي المخططات الأخرى الجهوية والولائية.

❖ **الرسيمة الجهوية للتهيئة الإقليمية (SRAT):** يعتبر أداة استراتيجية لتنفيذ الرسيمة الوطنية للتهيئة الإقليمية، حيث يتولى في حدود مجاله، شرح وتوضيح توجيهاتها ومبادئها، ويبيّن كل مخطط جهوي تفاصيل الصور المستقبلية للإقليم تبعا لخصوصياته الجهوية. يضم الولايات ذات الخصائص الطبيعية، الاقتصادية والاجتماعية المتشابهة. يهدف إلى تلمين الإقليم الجهوي ويحدد التوجيهات الخاصة بالمخططات الولائية والمحلية.

❖ **المخطط الولائي للتهيئة (PAW):** يعتبر الإطار المرجعي للتنمية المحلية، حيث يحدد التوجيهات العامة لتنمية الولاية حسب خصائصها الطبيعية والاقتصادية، وذلك في إطار

¹ - حمزاوي علاء وآخرون، مرجع سابق الذكر، ص 92.

توجيهات كل من الرسيمة الوطنية والجهوية. كما يحدد مجال وطريقة التدخل محليا في كل من المجالين، الحضري و الريفي.

2- فترة ما بعد سنة 1990: تضمنت هذه الفترة المخططات التالية:

❖ **المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU):** هو وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة، كانتشار النسيج العمراني كمستوطنة عمرانية عبر عدة بلديات، واشتراك عدة بلديات في شبكة أنابيب الماء الشروب ووسائل النقل الحضري العمومية وغيرها من الهياكل والتجهيزات الأساسية، كما يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويحافظ على توجيهات مخطط شغل الأراضي ويحترمها ويضبط الصيغة المرجعية للتهيئة والتعمير من تقرير تقني وخرائط ورسوم بيانية وإحصائيات.

❖ **مخطط شغل الأراضي (POS):** هو عبارة عن وثيقة عمرانية قانونية، ويعد وسيلة لتخطيط واستغلال المجال الحضري، إذ يهدف إلى تحديد القواعد العامة للتعمير وبالتفصيل، وكذا حقوق استخدام الأرض والبناء، وذلك بمراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

"غير أن الأزمة الأمنية الحادة والأوضاع التي عاشتها البلاد، أفرزت تعقيدات كبيرة حالت دون الاستمرار في تطبيق السياسة العمرانية الجديدة، مما جعل بعض القوانين الهامة لاسيما المتعلقة بالمدينة وبالرقابة البعدية تتأخر"¹. "كما أن صدور قوانين جديدة نظمت بصورة مختلفة بعض المجالات في ميدان التعمير، مثل السياحة والبيئة و الفلاحة، جعل من عملية مراجعة المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير أكثر من ضرورة، و يتعلق الأمر بالقوانين التالية"²:

- القانون رقم 01-20 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة.
- القانون رقم 02-08 المؤرخ في 2002/05/08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها.
- القانون رقم 03-03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية.
- القانون رقم 03-10 المؤرخ في 2003/07/19 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.
- القانون 04-05 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل و المتمم للقانون 29/90 و المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- القانون رقم 06-06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

¹- يحيى مدور: التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية - حالة مدينة ورقلة، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011/2012. ص 20.

²- محمد الأمين حركات: التخطيط الحضري في الجزائر، أدوات التهيئة و التعمير: عشرين من التطبيق، محاولة للتقييم، أطروحة دكتوراه علوم، جامعة قسنطينة 1، 2017/2018، ص 56.

- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد البناءات و إتمام إنجازها. كل هذه القوانين، وغيرها من المراسيم التنفيذية، دفعت بالسلطات المحلية لإعادة مراجعة مختلف المخططات المتعلقة بتنظيم المجال و تسييره.

المطلب الرابع: واقع الحاضرة السكنية بمدينة تبسة

يعد السكن من أهم مقومات الحياة، فالسكن الواسع، المريح والقريب من مكان العمل يزيد في فعالية نشاط الإنسان ومردوده، كما أن نمط السكن وتطوره وتنوع استعمالته في السنوات الأخيرة، تأثيرات عديدة على جميع مناحي الحياة سواء الاقتصادية، الاجتماعية وحتى السياسية. لهذا الغرض سيتم التعرض بإسهاب لكل ما يتعلق بالسكن وأنماطه في بلدية تبسة وتطور الحاضرة السكنية بها، والاحتياجات المستقبلية في هذا الصدد.

1- تطور الحاضرة السكنية بمدينة تبسة:

جدول رقم 15: تطور حاضرة سكن مقارنة بعدد السكان ببلدية تبسة خلال فترة (1998-2014)

الولاية			السنوات
معدل استخدام السكن	عدد المساكن	عدد السكان	
7.2	96880	549066	1998 RGPH
6.75	112807	658933	2005
6.74	116722	676329	2006
6.50	123057	694184	2007
6.30	129682	648703	2008 RGPH
5.95	138933	660058	2009
5.95	141130	671274	2010
5.94	143617	682685	2011
5.94	146262	694289	2012
5.92	149258	706092	2013
5.92	151074	718095	2014

المصدر: مديرية السكن بتبسة

الجدول رقم 16: تطور نسبة شغل المسكن TOL

المجموع الكلي	الخماسي الثالث	الخماسي الثاني	الخماسي الأول	برنامج السكني
/	2014-2010	2009-2005	2004-1999	
49771	12285	22892	14594	عدد السكنات
% 100	%24.68	%45.99	%29.32	نسبة شغل المسكن TOL

المصدر: مديرية السكن بتبسة

يبين لنا الجدول رقم 16 أن الزيادة السكانية بولاية تبسة صاحبها نمو متوسط في الحضيرة السكنية، فخلال الفترة الممتدة من 1999 إلى غاية 2014 (15 سنة) حيث تم بناء 49771 وحدة سكنية لجميع الصيغ أي بمعدل سنوي 3318 مسكن/ السنة.

غير أنه وبالرغم من كل ذلك فإن الحضيرة السكنية بولاية تبسة عرفت نموا متزايدا أدى إلى انخفاض ملحوظ في درجة التزاحم في المسكن وصل إلى 5.92 أفراد/ مسكن سنة 2014، وذلك نتيجة البرامج السكنية المختلفة التي تم تسطيرها طوال تلك الفترة، غير أن ذلك لم يكن كافيا لتغطية حاجيات السكان من السكن، كون البلدية عرفت كذلك موجات من الهجرة السكانية خصوصا خلال فترة العشرية السوداء، مع ما صاحب تلك الفترة من ركود في مختلف مشاريع التجهيز العمومية، مما دفع بالكثير من السكان خلال تلك الفترة إلى اللجوء إلى البناء العشوائي كأحد الحلول المتاحة.

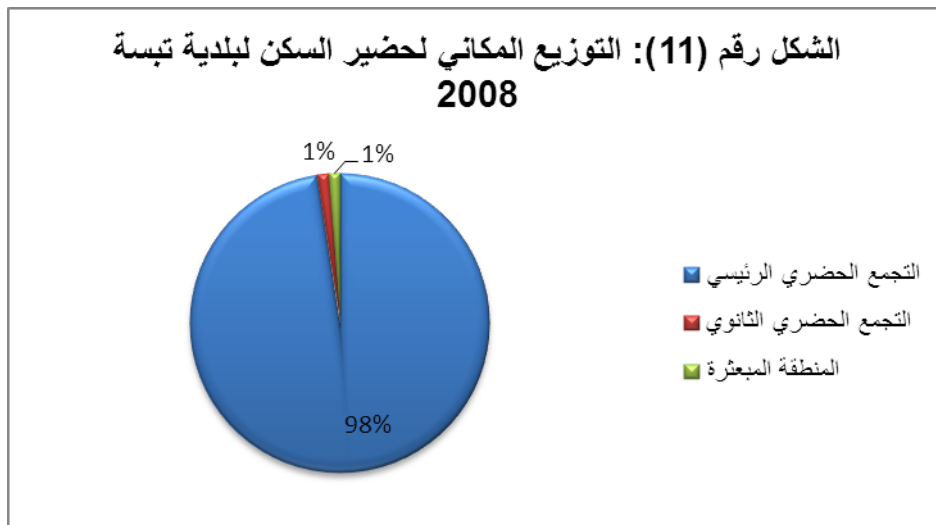
2- التوزيع المكاني للسكنات في بلدية تبسة:

غالبا ما يميل السكان نحو التجمع والتركز ضمن المناطق العمرانية الرئيسية والتي تكون ذات بعد تاريخي أو أكبر مركز إداري، هذا الأخير يتطور وينمو حضريا ويتسع مجاليا بسبب عدة عوامل تاريخية واقتصادية واجتماعية.

جدول رقم 17: التوزيع المكاني لحضيرة السكن بلدية تبسة سنة 2008

المؤشرات	التجمع الحضري الرئيسي	التجمع الحضري الثانوي	المنطقة المبعثرة	المجموع
العدد	39066	515	456	40037
النسبة	97.57%	1.28%	1.15%	100%

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء (ONS)، نشرة خاصة بولاية تبسة



من خلال الجدول والشكل نلاحظ أن الحضيرة السكنية في بلدية تبسة تتركز في التجمع الرئيسي بنسبة 97.57%، بينما تضم التجمعات العمرانية الثانوية ما نسبته 1.28% من مجموع السكنات، أما المناطق المبعثرة فتنتشر بها ما نسبته 1.15% من مجموع الحضيرة السكنية.

هذا التركيز ضمن مركز البلدية كان بسبب سوء التخطيط وبرمجة أغلب المشاريع السكنية في المركز، مع إهمال باقي التجمعات العمرانية الثانوية، الأمر الذي أدى إلى استهلاك المجال الحضري داخل المحيط العمراني للمدينة مما خلق حتمية توسعها نحو الأطراف.

3- معدل استخدام السكن (TOL):

يعتبر مؤشر الازدحام أحد المؤشرات الدالة على درجة تطور الإسكان، ومدى الاحتياج إلى البناء والتعمير، كما أنه يعطي نظرة وفكرة حول بنية وأنماط السكن المنتشرة، إذ غالباً ما تلجأ العائلات القاطنة في سكنات ضيقة إلى حلول عديدة أهمها البناء العشوائي بمختلف أنماطه.

الجدول رقم 18: عدد المساكن ومعدل استخدامها في بلدية تبسة 2008

المؤشرات	عدد السكان	عدد المساكن	عدد المساكن المشغولة	عدد الأسر	معدل السكن/ أسرة	معدل استخدام المسكن
البلدية	198281	40037	33001	35457	1.0707	6
مركز البلدية	192316	39066	-	34717	-	-

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء (ONS)، نشرية خاصة بولاية تبسة

يبين الجدول أن عدد المساكن في بلدية تبسة بلغ سنة 2008 حوالي 40037 مسكناً، وبذلك بلغ معدل استخدام السكن 6 أفراد/مسكن وهذا الأخير مقبول إذا تمت مقارنتها بالمعدل الوطني لنفس الفترة الذي بلغ حوالي 6.7 أفراد / مسكن.

أما بخصوص مؤشر توفر السكن لكل أسرة فقد بلغ حوالي 1.07 وحدة/أسرة، وهو منخفض مقارنة بالمعدل الوطني الذي بلغ 1.11 وحدة / أسرة.

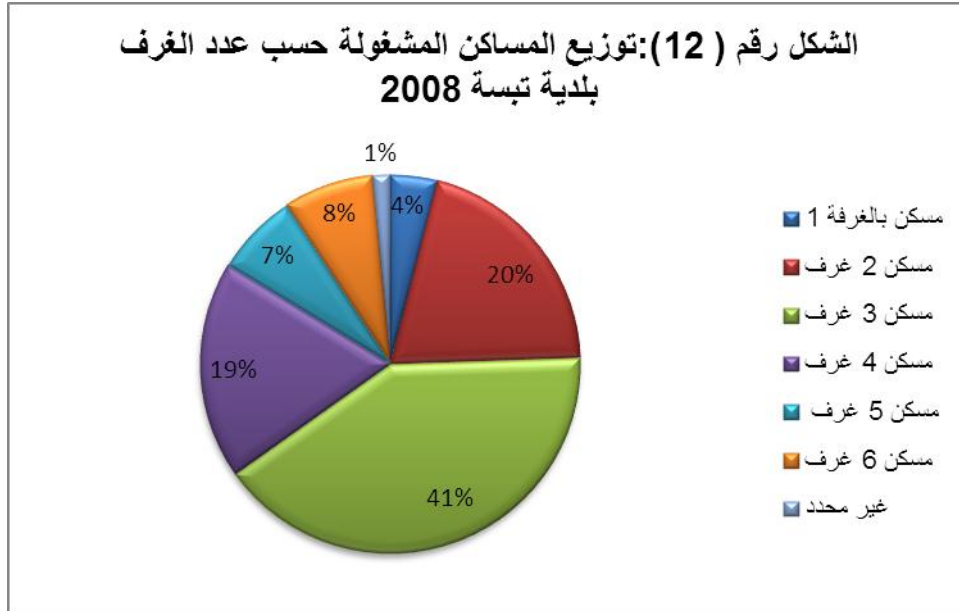
4- معدل استخدام الغرفة (TOP):

يعتبر مؤشر هام يدل على مدى الرفاهية لدى السكان، كما أنه يعبر بدقة عن المستوى المعيشي للسكان، إذ غالباً ما يكون مرتفعاً لدى الأسر القاطنة في سكنات ضيقة وعدد أفرادها كبير مما يدفعها إلى اللجوء لمختلف الحلول كالتوسعة العشوائية للسكن كإضافة طابق أو أكثر، أو إعادة التقسيم الداخلي للبناء دون الأخذ بعين الاعتبار الجانب التقني والهندسي أو حتى الجمالي للمسكن، أو في الحالات القصوى اللجوء لبناء سكنات عشوائية مستقلة.

الجدول رقم 19: توزيع عدد المساكن المشغولة حسب عدد الغرف في بلدية تبسة 2008

المؤشرات	مسكن بالغرفة 1	مسكن 2غرف	مسكن 3 غرف	مسكن 4 غرف	مسكن 5 غرف	مسكن 6 غرف	غير محدد	مجموع المساكن المشغولة	معدل استخدام الغرفة %
العدد	1327	6753	13448	6126	2337	2552	485	33001	1.9
%	4.02	20.46	40.75	18.56	7.08	7.73	1.4	100	-

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء (ONS)، نشرية خاصة بولاية تبسة.



أما بخصوص معدل استخدام الغرفة، فكما يبينه الجدول والشكل فقد بلغ في البلدية سنة 2008 حوالي 1.9 فرد/ غرفة.

يدل هذان المؤشران على أن البلدية تعاني من أزمة سكنية ناتجة عن النمو الديمغرافي الكبير للسكان الذي لم يقابله نمو في عدد المساكن.

5- أنماط السكنات في البلدية:

لقد أصبح السكن اليوم أحد مجالات الاستثمار، إذ لم يعد يقتصر على الإسكان بل تعددت وتطورت استعمالاته واستخداماته، مما أدى إلى تنوع أشكاله من حيث الحالة الإنشائية، إذ غالبا ما تكون السكنات المنجزة من طرف الدولة أو المستثمرين في العقار السكني (المركبين) ذات بنية جماعية أو ما يعرف بالسكن الجماعي، بينما تكون السكنات المنجزة من طرف الخواص أو الفئات الميسورة الحال ذات

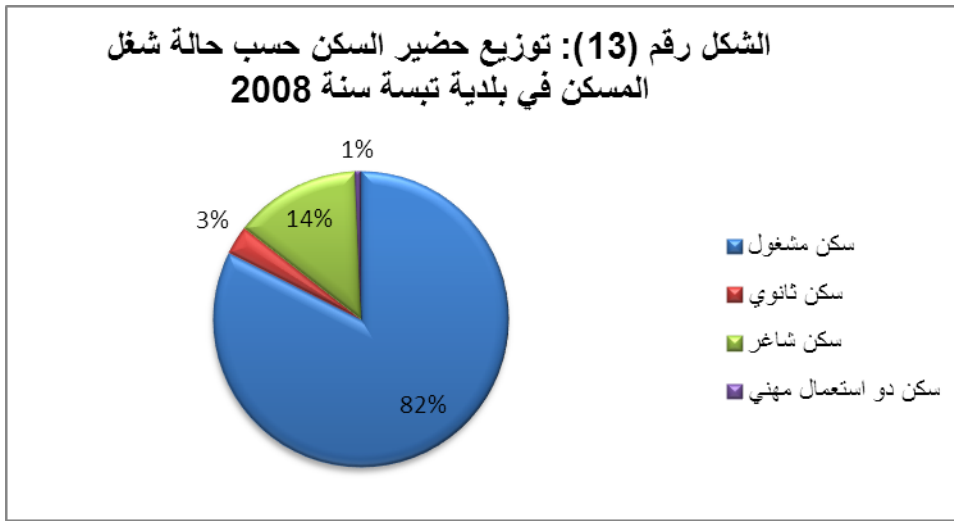
صبغة فردية (البناء الذاتي) بينما تلجأ غالبية الفئات الهشة والمحرومة إلى البناء الذاتي بصفة عشوائية وفضوية سواء كان هذا السكن ذو حالة إنشائية جيدة أو عكس ذلك.

5-1- توزيع السكنات حسب حالة شغل المسكن: تكمن أهمية دراسة الحضيرة السكنية من حيث حالة شغل المسكن، في إعطائنا صورة حول مدى استقرار السكان المحليين بالمنطقة، إذ غالبا ما تكون نسبة السكنات الشاغرة مرتفعة في المناطق الطاردة للسكان، على عكس المناطق الجالبة للسكان، فتكون هذه النسبة مرتفعة.

الجدول رقم 20: توزيع حضيرة السكن حسب حالة شغل المسكن في بلدية تبسة سنة 2008

المؤشرات	سكن مشغول	سكن ثانوي	سكن شاغر	سكن ذو استعمال مهني	المجموع
العدد	33001	1267	5532	237	40037
%	82.43	3.16	13.82	0.59	100

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء (ONS)، نشرية خاصة بولاية تبسة.



نلاحظ من خلال الجدول والشكل أن الحضيرة السكنية الإجمالية لبلدية تبسة مشغولة بنسبة كبيرة جدا تقدر بـ 82.43% وهو مؤشر قوي على وجود إقبال كبير على طلب السكن بتراب البلدية، بمعنى أنها منطقة جالبة للسكان.

كما يمكن الإشارة أيضا إلى وجود نسبة ولو قليلة من السكنات الشاغرة تقدر بـ 13.82%، وكذلك وجود نسبة 3.16% عبارة عن سكنات ثانوية (زائدة عن حاجة أصحابها)، وهو مؤشر على وجود سوء توزيع للسكنات ناتج عن عدة عوامل أهمها البيروقراطية والمحسوبية في توزيع السكنات خصوصا السكن الاجتماعي.

5-2- توزيع السكنات حسب نمط البناء: تكمن أهمية دراسة الحضيرة السكنية حسب نمط البناء (الحالة الإنشائية) في إعطائنا فكرة واضحة حول تاريخ وحاضر المدينة الحضاري والثقافي، كما يمنحنا صورة جلية حول المظهر العام للنسيج العمراني للمدينة وكيفية استخدام المجال الحضري للمدينة.

جدول رقم 21: توزيع المساكن المشغولة حسب نمط البناء في بلدية تبسة سنة 2008م

المجموع	غير محدد	بنائة قصديرية	سكن اخر	سكن فردي تقليدي	سكن فردي حديث	سكن جماعي	انماط السكن
	سكنات عشوائية						
33001	519	127	76	1834	22281	8164	العدد
100	1.57	0.38	0.23	5.56	67.52	24.74	%

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء (ONS)، نشرية خاصة بولاية تبسة



من خلال الجدول والشكل نلاحظ أن الحضيرة السكنية لبلدية تبسة تتشكل من الأنماط السكنية

التالية:

أ- **السكن الجماعي:** هي سكنات ذات طابع اجتماعي تتمثل في العمارات، حيث تقسم إلى قسمين: جماعي (عمارات أكثر من طابقين)، ونصف جماعي (عمارات ذات طابقين) تتكفل الدولة ببنائها في غالب الأحيان لتتولى فيما بعد السلطات المحلية (البلدية، الدائرة والولاية) توزيعها على السكان المستفيدين تبعا لملفات طلب السكن وطبقا لقوانين معينة تحدد شروط الاستفادة، بينما يتولى تسييرها ديوان الترقية والتسيير عن طريق تحصيل الإيجار الشهري. كما يدخل تحت هذا الصنف مختلف الصيغ العقارية الأخرى (السكن التساهمي، الترقوي، سكنات عدل، المستثمرين الخواص) غالبا ما تكون بناياتها في شكلها الهندسي، تتكون في العادة من عدة طوابق (2 إلى

5) وتختلف من حيث عدد الغرف (من 1 إلى غاية 5 أو أكثر) تشكل ما نسبته 24.74% من حضيرة السكنات في البلدية.

ينتشر هذا النمط من السكنات في الوسط الحضري (مركز البلدية) أكثر منه في التجمعات العمرانية الثانوية أو مناطق التبعثر السكاني، غير أنه وبعد أزمة العقار التي شهدتها البلدية وتشبع مركزها، شرعت السلطات المحلية في برمجة إنجاز مثل هذه السكنات في التجمعات العمرانية الثانوية وذلك بغية تجسيد مختلف المشاريع السكنية التي استفادت منها البلدية في السنوات الأخيرة كما حدث مع مشاريع سكنات اجتماعية التي تم برمجتها في الدكان تبسة.

ب- السكن الفردي الحديث: ظهر خلال فترة ما بعد الاستقلال، تبعا للنمو الديمغرافي الذي شهدته البلدية، حيث عرفت هذه الفترة استثمارات كبرى في مشاريع البناء من طرف الدولة، كما ساهم في ذلك القطاع الخاص في السنوات الأخيرة، مما نتج عنه بروز السكن الفردي الحديث. كما انتشر بالتجمعات العمرانية الثانوية في فترة الثمانينات عموما على شكل تخصيصات (مشاريع البناء الذاتي) تتميز بالتنوع في التصاميم والشكل المعماري والواجهات، يعتبر هذا النمط الأكثر انتشارا في البلدية بنسبة تقدر بحوالي 67.52% من عدد السكنات الإجمالي.

يتميز هذا النمط بتعدد استعمالاته، إذ غالبا ما يتم تخصيص الطوابق العليا للسكن، بينما يستغل الطابق السفلي لنشاطات أخرى، ففي المناطق الحضرية يستعمل لأغراض تجارية وخدمائية (محلات تجارية، مخازن، مكاتب، عيادات طبية للخواص .. الخ). كما لوحظ أن البعض منها يتم كراؤه كسكنات عشوائية.

أما في المناطق الريفية فيتم استعماله كمخازن لمختلف المحاصيل الزراعية المقاومة للتلف (الحبوب، البقول الجافة... الخ) أو لوضع مختلف أنواع العتاد الفلاحي، كما يمكن تخصيصه لتربية الحيوانات.

العديد من السكنات الفردية الحديثة كانت عبارة عن سكنات عشوائية ذات بنية إنشائية صلبة، مما سمح لأصحابها بتسويتها طبقا لمختلف القوانين التي جاءت في هذا الصدد على غرار قانون تسوية ومطابقة البناءات رقم 08/15 المؤرخ في 20/07/2008 م.

ج- السكن الفردي التقليدي: هي عبارة عن سكنات غالبا ما تم إنجازها ما قبل الاستقلال أي سكنات ذات نمط أوروبي، أو بعد الاستقلال (القرى الاشتراكية) تتميز بتموضعها ضمن مخطط هندسي شطرنجي، تشكل ما نسبته 5.56% من مجموع الحضيرة السكنية في البلدية.

د- السكنات العشوائية (الفوضوية): تضم جميع البناءات المنجزة بطريقة عشوائية وفوضوية سواء داخل المدينة (مركز البلدية) أو تلك المنتشرة على محيطها العمراني، كما تشمل تلك المساكن المنجزة في التجمعات العمرانية الثانوية أو المناطق المبعثرة، حيث تشترك جميعها في خاصية واحدة وهي كونها منجزة دون تراخيص رسمية من طرف الهيئات المكلفة بالبناء (البلدية، مديرية

البناء والتعمير) كما تشمل في دراستنا هذه أيضا تلك المساكن التي جاءت تحت ما سمي "بسكن آخر + غير محدد" ضمن النثرية الخاصة بالديوان الوطني للإحصاء، إن السكنات العشوائية تشكل نحو 2.18% من مجموع الحضيرة السكنية في البلدية.

من خلال الدراسة العمرانية لمدينة تبسة، تبين أن هذه الأخيرة عرفت نموا حضريا كبيرا استهلكت من خلاله مجالا حضريا واسعا، تجلى ذلك في مختلف الهياكل القاعدية والتجهيزات المختلفة خصوصا الحضيرة السكنية، التي كان لها الحظ الأوفر من الاهتمام، لكن رغم ذلك لم يتم تغطية حاجيات السكان من هذا المرفق، بسبب النمو الديمغرافي والهجرة الوافدة، هذا ما فتح المجال أمام انتشار السكن العشوائي داخل المدينة وعلى أطراف محيطها العمراني، رغ موجود أدوات للتهيئة والتعمير تراقب وتنظم المجال الحضري للمدينة، لكن توفر عديد من الأسباب والعوامل جعل ظاهرة انتشار السكنات العشوائية تزداد حدتها مع مرور السنوات، مما يستوجب دراستها و إيجاد الحلول الناجعة لها.

خلاصة الفصل:

مدينة تبسة مدينة عريقة ومعروفة بغنى تاريخها وأيضاً من خلال موقعها الحدودي المميز الذي جعل منها قطبا اقتصاديا هاما، ما يعكس مدى التطور الحاصل في ميدان التعمير ودرجة مواكبة الحركة الاقتصادية، وهذا ما جعلنا نتطرق إلى الدراسة التحليلية لمدينة تبسة مروراً بدراسة الجانب الطبيعي للمعرفة والإمكانيات التي تتوفر عليها الولاية، ومدى تأثير هذا العنصر في توطن السكان وتوزعهم عبر المجال، وإلى أي مدى يؤثر هذا في تطور حجم السكان وتوسع مختلف التجمعات السكانية، بالإضافة إلى دراسة الخصائص الاجتماعية والاقتصادية والعمرائية يتضح لنا أن نمو السكان عرف تطور منذ الاستقلال بسبب الهجرة الريفية نحو المدينة، خصوصا خلال النهضة الصناعية التي عرفتها المدينة بفترة السبعينات وهذا ما أدى إلى ارتفاع الكثافة السكانية التي زادت في الطلب على السكن، كما أن النمو الحضري الكبير ساهم في الاستهلاك الكبير للمجال الواسع، تجلى ذلك في مختلف الهياكل القاعدية والتجهيزات المختلفة، خصوصا الحاضرة السكنية رغم ذلك لم يتم تغطية حاجيات السكان من هذا المرفق بسبب النمو الديمغرافي والهجرة الريفية، وهذا ما فتح المجال أمام انتشار السكن العشوائي داخل المدينة وأطرافها، رغم وجود أدوات للتهيئة والتعمير تراقب وتنظم المجال الحضري لمدينة. لكن توفر عدد من الأسباب والعوامل جعل ظاهرة السكن العشوائي تزداد حداثتها مع مرور السنوات، مما يستوجب دراستها وإيجاد الحلول الناجعة لها في ظل قوانين التهيئة والتعمير.

الفصل الثالث

السكن العشوائي وأساليب معالجته بمدينة تبسة

مقدمة الفصل

المبحث الأول: واقع السكن العشوائي بمدينة تبسة

المطلب الأول: أسباب وعوامل نشأة السكن العشوائي بمدينة تبسة

المطلب الثاني: الانتشار المكاني للسكن العشوائي بمدينة تبسة

المطلب الثالث: الخصائص العمرانية للسكن العشوائي بمدينة تبسة

المطلب الرابع: أنماط السكن العشوائي حسب الحالة الإنشائية بمدينة تبسة

المطلب الخامس: السكن العشوائي و أثره على التوسع الحضري بمدينة تبسة

المطلب السادس: لمحة عامة عن موقع الدراسة (حي الزاوية نموذجاً)

المبحث الثاني: تسوية البنايات العشوائية بالمدينة في ظل قانون 15/08

المطلب الأول: سيرورة القانون: دراسة وصفية إحصائية (معطيات الإدارة المحلية مع التحليل)

المطلب الثاني: سيرورة القانون: دراسة ميدانية تحليلية (نتائج الاستبيان الميداني مع التحليل)

المبحث الثالث: اقتراحات وتوصيات لمعالجة السكن العشوائي

المطلب الأول: اقتراحات لإثراء قانون تسوية البنايات 15/08

المطلب الثاني: اقتراحات عامة لتسوية البنايات العشوائية

خلاصة الفصل

المبحث الأول: واقع السكن العشوائي بمدينة تبسة

المطلب الأول: أسباب وعوامل نشأة السكن العشوائي بمدينة تبسة:

من خلال قراءتنا المتعمقة والمعطيات المتحصل عليها من البحث الميداني، تمكنا من استخراج العديد من المعطيات الإحصائية والوثائق والخرائط التي تمنحنا نظرة مفصلة حول أسباب وعوامل نشأة السكن العشوائي بمدينة تبسة، والتي تتمثل في ما يلي:

1-زيادة عدد السكان وقلة السكن: بعد الاستقلال شهدت مدينة تبسة نموا سكانيا وحضريا كبيرا تبعاً لمختلف العوامل السياسية والاقتصادية التي لعبت دورا مهما في ذلك. ولقد شهدت مناطق انتشار السكن العشوائي هي الأخرى توسعا، مع ظهور بؤر جديدة، خصوصا في محيط المدينة وعبر مختلف التجمعات الثانوية.¹

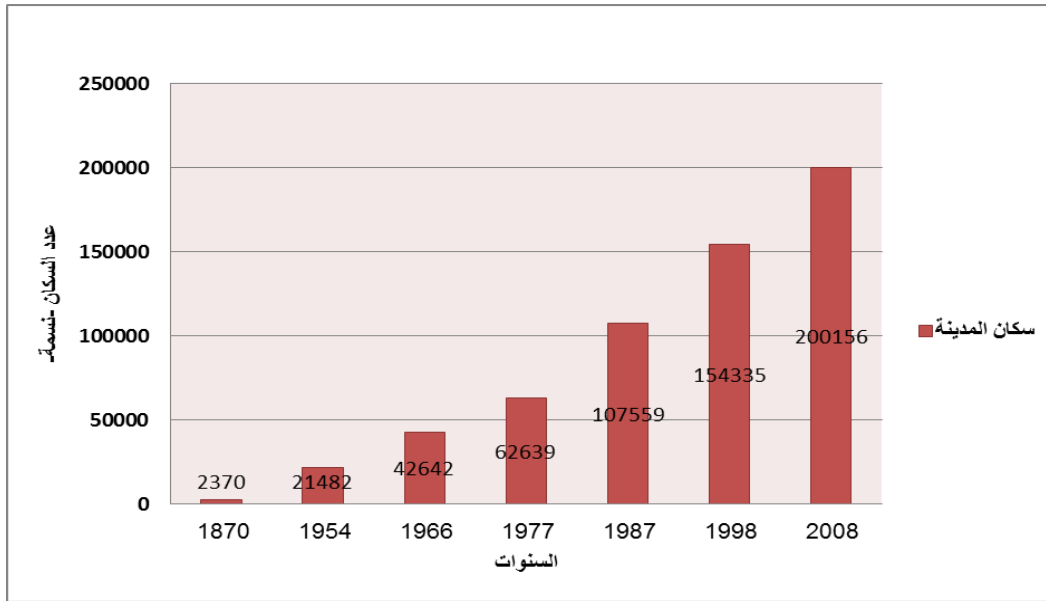
الجدول رقم(22): مراحل تطور السكان ومعدلات النمو بين (1870 – 2008)

السنوات	سكان المدينة	معدل النمو %
1870	2370	/
1954	21482	0.66
1966	42642	05.88
1977	62639	03.56
1987	107559	05.55
1998	154335	03.34
2008	200156	03.42

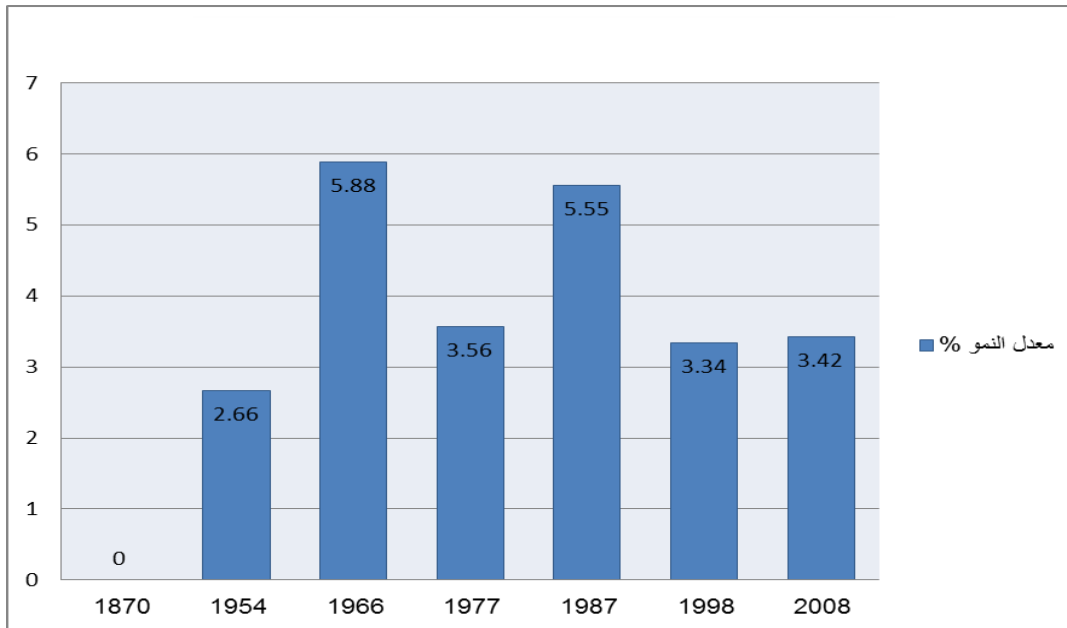
المصدر: الديوان الوطني للتخطيط والإحصاء.ONS

¹- زوهير ساسي وآخرون: السكن العشوائي وأثره على النمو الحضري، مرجع سابق الذكر، ص 105.

شكل رقم (15): تعداد السكان من سنة 1870 إلى غاية 2008



الشكل رقم (16): معدل نمو السكان من سنة 1870 إلى غاية 2008



2- الهجرة والنزوح الريفي إلى المدينة: شهدت مدينة تبسة نسبة هجرة وافدة كبيرة خصوصا من البلديات الفقيرة والحدودية، وبلغ عدد المهاجرين الوافدين نحو المدينة حوالي 1096 وافدا خلال

سنة 2016، في حين بلغ عدد المهاجرين المغادرين 322 مغادرا. أما صافي الهجرة فقد قدر بحوالي 774 مهاجرا.¹ كما يبين ذلك الجدول رقم (23).

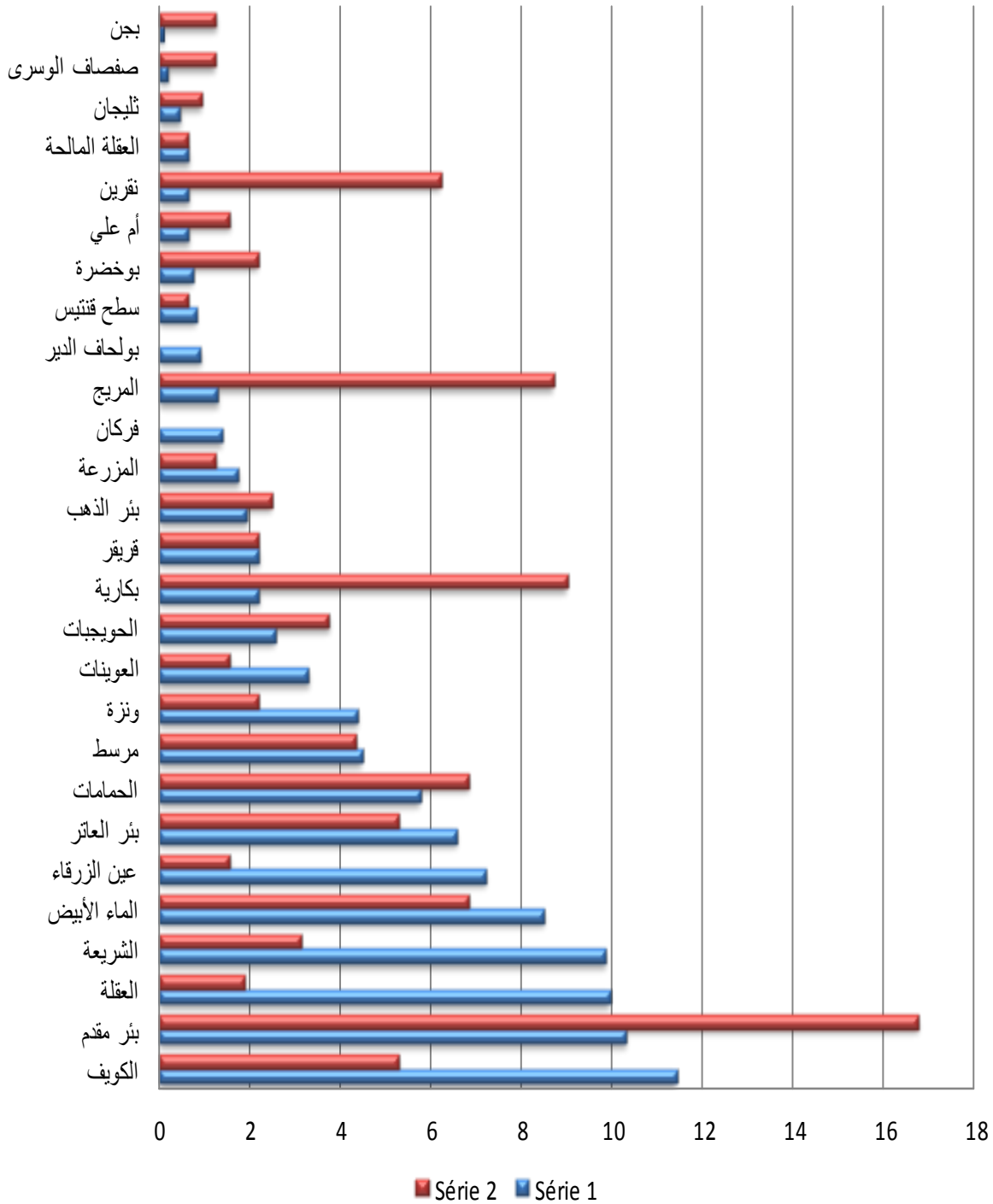
الجدول رقم (23): مدينة تبسة تبسة الوافدون من و إلى بلديات الولاية لسنة 2016

سبب الهجرة	نسبة المغادرين %	نسبة الوافدين %	صافي الهجرة	المغادرون	الوافدون	البلديات
العمل	5.28	11.41	108	17	125	الكويف
	16.77	10.31	59	54	113	بئر مقدم
	1.86	9.95	103	6	109	العقلة
	3.11	9.85	98	10	108	الشريعة
	6.83	8.49	71	22	93	الماء الأبيض
	1.55	7.21	74	5	79	عين الزرقاء
	5.28	6.57	55	17	72	بئر العاتر
	6.83	5.75	41	22	63	الحمامات
	4.35	4.47	35	14	49	مرسط
	2.17	4.38	41	7	48	ونزة
	1.55	3.28	31	5	36	العوينات
	3.73	2.55	16	12	28	الحويجيات
والزواج	9.01	2.19	121	12	24	بكارية
	2.17	2.19	5-	29	24	قريقر
السكن	2.48	1.92	14	7	21	بئر الذهب
	1.24	1.73	11	8	19	المزرعة
	0.00	1.37	11	4	15	فركان
وأسباب أخرى	8.70	1.28	14	0	14	المريج
	0.00	0.91	18-	28	10	بولحاف الدير
	0.62	0.82	9	0	9	سطح قنتيس
	2.17	0.73	6	2	8	بوخضرة
	1.55	0.64	0	7	7	أم علي
	6.21	0.64	2	5	7	نقرين
	0.62	0.64	13-	20	7	العقلة المالحة
	0.93	0.46	3	2	5	تليجان
	1.23	0.18	1-	3	2	صفصاف الوسرى
	1.24	0.09	3-	4	1	بجن
100.00	100.00	774	322	1096	المجموع	

المصدر: القائمة الانتخابية، بلدية تبسة

¹ - حمزاوي علاء وآخرون: 2018/2017، مرجع سابق الذكر، ص 107.

الشكل رقم (17): مدينة تبسة الوافدون من و إلى بلديات الولاية لسنة 2016



يمكن تفسير هذه الظاهرة كون مدينة تبسة تشكل منطقة جالبة للسكان نظرا لتوفرها على جميع المرافق والتجهيزات، ناهيك على توفر فرص العمل بها. كما أن مناطق المهاجرين الوافدين تعد في غالبيتها من البلديات الفقيرة (الكويف، بئر مقدم ...) وبالتالي فهي تشكل مناطق طاردة للسكان. هؤلاء المهاجرون الوافدون نحو المدينة غالبا ما يتم استقرارهم ضمن الأحياء العشوائية سواء داخل المدينة أو بالخصوص على أطرافها، من خلال بناء سكنات فوضوية بمواد بناء مختلفة غالبا ما تكون هشة.¹ والخريطة التالية توضح ذلك:

خريطة رقم 14: مناطق انتشار السكن العشوائي في مدينة تبسة سنة 2016 م



المصدر: زوهير ساسي وآخرون، المرجع السابق ذكره، 2018/2017 م.

المطلب الثاني: الانتشار المكاني للسكن العشوائي بمدينة تبسة:

تكمن أهمية دراسة هذا العنصر في معرفة أماكن تواجد وتموضع السكنات العشوائية أو ما اصطلح عليه "بموضع التموقع"²، مما يمنحنا فكرة مسبقة على أهمية موقع تواجدها، وبالتالي أهمية القطع الأرضية المسترجعة في حالة معالجتها بالتهديم أو بالتسوية. كما يعطينا صورة واضحة حول تأثير هذه

¹ حمزاوي علاء، السكن العشوائي: الخصائص وأساليب المعالجة، مرجع سابق الذكر، ص 110.

² شوقي قاسمي، إشكالية السكن الهش في الجزائر في ضوء استراتيجيات التصدي برنامج RHP للبنك الدولي نموذجا، مجلة علوم الإنسان والمجتمع، العدد 01 مارس 2012، ص 231.

الأحياء ودورها في عرقلة نمو وتوسع المدينة، والخطط المستقبلية الممكن اتباعها وأساليب التدخل بغية معالجة مثل هذه الأحياء السكنية.

الملاحظ أن السكن العشوائي يتميز بتوزعه تقريبا في كل أنحاء مدينة تبسة وهو منتشر بشكل كبير فيها، كما أنه يحتل مواضع مختلفة إذ نجده متواجدا بالعديد من المناطق غير الصالحة للتعمير على غرار ضفاف الأودية، ومناطق الانزلاقات، وفي المنحدرات مثل أحياء الجزيرة ورفانة والزيتون. كما نجده منتشرا في نفس الوقت في أحياء أخرى بالمناطق الصالحة للتعمير والأراضي الزراعية مثل أحياء البعالة وديار الشهداء والبساتين.¹

إن معظم العشوائيات وأكبرها وأقدمه من حيث النشأة والأكثر توسعا في السنوات الأخيرة في مدينة تبسة تنتشر في محيط المدينة، كما يبين ذلك الجدول التالي:

الجدول رقم (24): توزيع السكنات العشوائية حسب الأحياء في بلدية تبسة سنة 2008م

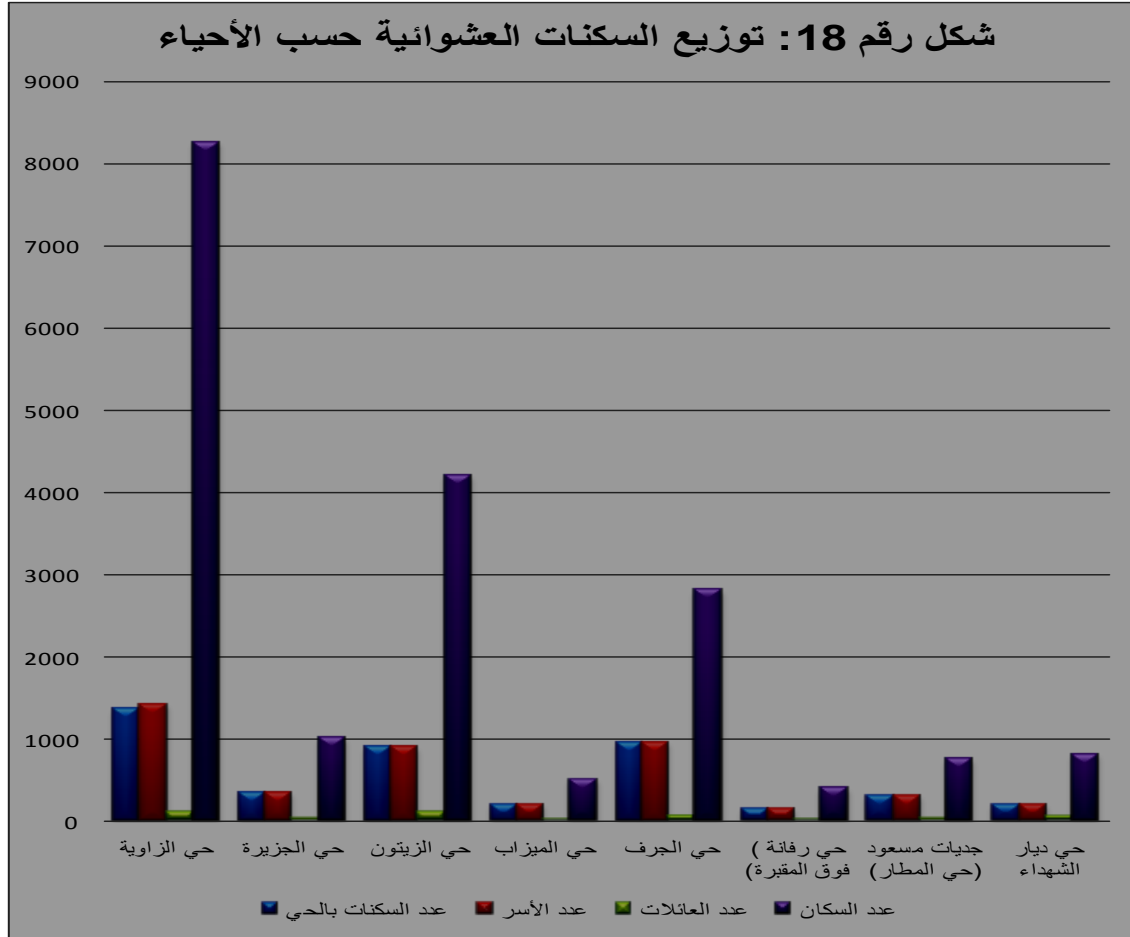
الرقم	اسم الحي	موضع التمويع	عدد السكنات بالحي	عدد الأسر	عدد العائلات	عدد السكان
1	حي الزاوية	محيط المدينة	1351	1413	أكثر من 100	8250
2	حي الجزيرة		350	فوق 350	أكثر من 30	فوق 1000
3	حي الزيتون		900	فوق 900	أكثر من 100	فوق 4200
4	حي الميزاب		200	فوق 200	أكثر من 20	فوق 500
5	حي الجرف		950	فوق 950	أكثر من 60	فوق 2800
6	حي رفانة (فوق المقبرة)		150	فوق 150	أكثر من 15	فوق 400
7	جديات مسعود (حي المطار)		300	فوق 300	أكثر من 30	فوق 750
8	حي ديار الشهداء		200	فوق 200	أكثر من 50	فوق 800
المجموع			4201	4263	345	16900

المصدر: معطيات من مكتب البناء الفوضوي بالبلدية

¹ - حمزاوي علاء: السكن العشوائي: الخصائص وأساليب المعالجة، مرجع سابق الذكر، ص 111.

1- سكنات عشوائية داخل المدينة وفي محيطها:

غالبية هذه السكنات تقع في محيط مركز المدينة، ونخص بالذكر حي باب الزياتين وحي الأوقاس، كما تضم منطقة الزاوية ولارموط، إضافة لبعض السكنات العشوائية المنتشرة وسط المدينة، على غرار حمام وسط المدينة...، وبعض الفراغات العقارية لبعض المؤسسات التي تم حلها سنوات التسعينات، وغالبا ما تكون عبارة عن مناطق مكونة من مباني قديمة هشة غير ملائمة للسكن، إذ في الغالب لا



يمكن إدخال إصلاحات عليها، مثل هذه المناطق تكون موضوع إزالة و إعادة الإحياء من خلال تدخل الدولة عن طريق مشاريع التحسين والتجديد الحضري.

2- سكنات عشوائية خارج المدينة:

تضم السكنات العشوائية الواقعة في التجمعات العمرانية الثانوية والمناطق المبعثرة، ونجد السكنات العشوائية بحدّة أكبر ضمن التجمعات العمرانية الثانوية لكل من ديار الشهداء، وحي الزيتون. عادة ما تكون خليط ما بين السكنات العشوائية الصلبة والهشة. ويتحدد نمط معالجتها وفقا لكثافتها ونمط انتشارها، حيث عادة ما تشكل عائقا أمام التمدد الحضري للمدينة. تتوزع على 08 أحياء سكنية بتعداد سكاني بلغ 26555 ساكن اجمالا، يصطلح عليها عادة بالسكنات العشوائية خارج المدن. تنقسم عادة إلى قسمين

رئيسيين:

مناطق مؤقتة: غالبا ما تكون ذات بنايات هشة ومتدهورة، يتم هدمها وإزالتها لتحل محلها مناطق جديدة مخططة تستفيد من مزايا الموقع.

مناطق دائمة: تكون ذات بنايات صلبة ولاتفة للسكن، مما يجعلها قابلة للنمو والتطوير لتتكامل مع أجزاء المدينة. تتوزع أساسا على أهم التجمعات العمرانية الثانوية والمتمثلة في كل من حي الشهداء طريق قسنطينة، تراب الزهواني، الزاوية البراج...

المطلب الثالث: الخصائص العمرانية للسكن العشوائي بمدينة تبسة

تتميز الأحياء العشوائية بالعديد من الخصائص العمرانية التي ما هي إلا نتيجة حتمية لمختلف الخصائص الاجتماعية والاقتصادية للسكان الذين يقطنونها. تبعا لذلك يمكن أن نلخص هذه الخصائص العمرانية للسكنات العشوائية على النحو التالي:¹

1- الطبيعة القانونية لعقار المسكن العشوائي: تكمن أهمية دراسة هذا العنصر في الاطلاع على

مدى معرفة السكان بالطبيعة القانونية للعقار الذي قاموا ببناء السكن العشوائي عليه. إذ غالبا ما يلجأ السكان إلى بناء سكنات عشوائية صلبة بالاعتداء على الأراضي التابعة للبلدية، أو على المساحات المهملة والهامشية غير المعروفة. بينما يتحاشون ذلك في حالة وجود مساحات تعود ملكيتها للدولة (المستثمرات الفلاحية أو مصالح الغابات)، أو ضمن الأراضي الملك.

لاحظنا أن المساحات العقارية المبني عليها السكن العشوائي بمدينة تبسة، تصنف تبعا لملكيتها إلى عشوائيات تحتل ما نسبته 4.76% من الأراضي التابعة لأملك البلدية، بينما شكلت الأراضي التابعة لأملك الدولة (قطاع الفلاحة أو الأملك الغابية) ما نسبته 54.13%.

لاحظنا في هذا الصدد أن غالبية سكان العشوائيات يعتقدون أن المساحات العقارية التابعة لأملك البلدية، هي عبارة عن أراضي قابلة للتنازل أو التقادم أو الحجز، وعليه يتم الاعتداء عليها والبناء فوقها دون خوف أو حذر، خصوصا إذا غابت رقابة الدولة (السلطات المحلية) اتجاههم في أول ما يسكنون ويبنون مساكنهم.

أما بخصوص الأراضي التابعة لأملك الدولة، وبالخصوص تلك التابعة للقطاع الفلاحي (المستثمرات الجماعية EAC)، فغالبا ما تكون هي الأخرى محل اعتداء إذا كانت مهملة وهامشية، حيث يتحاشى أعضاء المستثمرة متابعة المعتدين عليها أمام القضاء، ويكتفون فقط بتبليغ إدارة المصالح الفلاحية (DSA). بل على العكس فقد وجد منهم من قام بأخذ أموال مقابل السماح للسكان بالبناء عشوائيا أثناء فترة العشرية السوداء.

¹ - ساسي زوهير وآخرون، السكن العشوائي وأثره على النمو الحضري، المرجع السابق، ص 110-116

صورة رقم 01: بناء فوضوي فوق أرض فلاحية



المصدر: ساسي زوهير، مرجع سبق ذكره، ص112.

2- الحالة الإنشائية للمسكن العشوائي: نقصد بها حالة المسكن ومواد البناء التي تم إنجازها بها، والتي تشمل الأساسات والجدران، بالإضافة إلى السقف. كما سنتطرق لهيكل المسكن هل هو مكتمل البناء أم لا، وهل يحوز صاحب المسكن على مخطط معماري للمسكن المبني بشكل صلب، إلى غيرها من النقاط:¹

2-1- مواد بناء الأساسات والجدران: بالنسبة للسكنات العشوائية بمدينة تبسة، يلاحظ أن نسبة مواد البناء الصلبة (الإسمنت المسلح) المشكلة للأساسات والجدران بلغت 25.70%، بينما المواد نصف الصلبة (الحجر) فقد شكلت ما نسبته 25.12%. في حين بلغت نسبة المواد الهشة (الطوب، الخشب، الزنك والصفائح) ما نسبته 5.17%. المتمعن في هذه النسب يلاحظ أن السكنات العشوائية يغلب على جدرانها وأساساتها طابع مواد البناء الصلبة، وعليه يمكن اعتبار أن أكثر السكنات العشوائية بمدينة تبسة هي عبارة عن سكنات عشوائية صلبة.

2-2- مواد بناء السقف: بالنسبة للسكنات العشوائية لمدينة تبسة، فإن 24.60% من البناءات تتشكل أسقفها من مواد بناء صلبة (إسمنت مسلح)، في حين تشكل مواد البناء نصف الصلبة (القرميد والأميونت) ما نسبته 07.18%. أما بخصوص الأسقف المبنية من مواد هشة (الزنك والخشب) فقد شكلت نسبتها 69.21%. بمعنى أن السكان يلجؤون إلى بناء سكنات عشوائية ذات سقف يتكون غالبا من مواد هشة، في انتظار الفرصة السانحة بغية استكمال البناء، أو بعد تسويته.

¹ - ساسي زوهير، مرجع سابق الذكر، ص112

2-3- توزيع السكنات العشوائية حسب نسبة ربطها بشبكة المرافق: بالنسبة للسكنات العشوائية لمدينة تبسة، فقد تميزت بكون 71.85% منها مبروطة بشبكة الكهرباء باشتراك نظامي مع مؤسسة سونلغاز (يملكون عدادات) غير أنه ربط عشوائي تشوبه العديد من المخاطر، كأسلاك الكهرباء غير المؤمنة، أو تلك المارة فوق أسقف المنازل مما تسبب في العديد من الحوادث والحرائق حسب تصريحات السكان. كما أن ما نسبته 91.87% من السكنات العشوائية مرتبطة بشبكة الماء الشروب، منها ما هو بشكل قانوني (بها عداد للماء) ومنها ما هو بشكل فوضوي من خلال التوصيل من الشبكة الرئيسية. أما بخصوص شبكة الصرف الصحي، فقد شكلت النسبة 62.70% من السكنات.

2-4- توزيع السكنات العشوائية حسب مكان رمي النفايات المنزلية: يعبر هذا المؤشر على مستوى جودة الحياة بالحي ويمنحنا صورة حول إطار العيش، كما أنه يعبر على مدى درجة استفادة السكان من مختلف الخدمات التي توفرها السلطات المحلية (البلدية). لاحظنا أن 87% من سكان عشوائيات مدينة تبسة يرمون نفاياتهم المنزلية بمزيلة الحي، والتي تقع في الغالب عند مخرج الحي، على الطريق الرئيسي، لتقوم مصالح البلدية بجمعها بشكل غير منتظم. إذ غالبا ما يلجأ السكان لحرقتها مما يتسبب في تلوث الهواء بالدخان الكريه. بينما 10% منهم يرمونها في أماكن مختلفة، و3% فقط يرمونها في حاويات القمامة كما تبين ذلك الصورة التالية.

صورة رقم 02: مشاكل البناء العشوائي



المصدر: ساسي زوهير، مرجع سابق الذكر، ص 114.

المطلب الرابع: أنماط السكن العشوائي حسب الحالة الإنشائية بمدينة تبسة:

هناك نوعين من السكنات العشوائية بمدينة تبسة:¹

1- سكنات عشوائية هشة: عادة ما نجدها تنتشر أكثر داخل المدينة، إذ تعد من الأساليب التي يلجأ إليها السكان بغية الحصول على سكن داخل المدينة. غالبا ما تكون مساكنها منجزة بمواد هشة أو قصديرية. تتركز وتنتشر غالبية هذه السكنات بالأحياء المتواجدة بمركز المدينة ومحيطها (لاكومين، باب الزياتين، سكانسكا)، أما بالتجمعات العمرانية الثانوية فهي أقل.

صورة رقم 03: سكن عشوائي هش بحي سكانسكا



المصدر: ساسي زوهير، مرجع سبق ذكره، ص 121.

2- سكنات عشوائية صلبة: تتمثل في السكنات العشوائية المنجزة بمواد صلبة الخرسانة والآجر الإسمنتي وغيرها من مواد البناء المتعارف عليها. يمكن تصنيفها على أنها مناطق دائمة ذات بنايات صلبة ولاتقة للسكن، مما يجعلها قابلة للنمو والتطوير لتتكامل مع أجزاء المدينة. عادة ما تتواجد على أطراف المدن أو خارجها ضمن تجمعات ثانوية. تكون ذات بنايات صلبة ولاتقة للسكن، مما يجعلها قابلة للنمو والتطوير لتتكامل مع أجزاء المدينة. تتوزع أساسا على أهم التجمعات العمرانية الثانوية والمتمثلة في كل من حي الشهداء طريق قسنطينة، تراب الزهواني، الزاوية البراج...

المطلب الخامس: السكن العشوائي و أثره على التوسع الحضري بمدينة تبسة

من خلال دراستنا للتوزيع المكاني للسكن العشوائي بمدينة تبسة، إضافة لخصائصه العمرانية، يمكن استخلاص العديد من النتائج التي كان لها تأثير كبير على المشهد العمراني للمدينة، وعلى نموها ومستقبل توسعها وتمدها، إذ يمكن تلخيص هذه الملاحظات فيما يلي:²

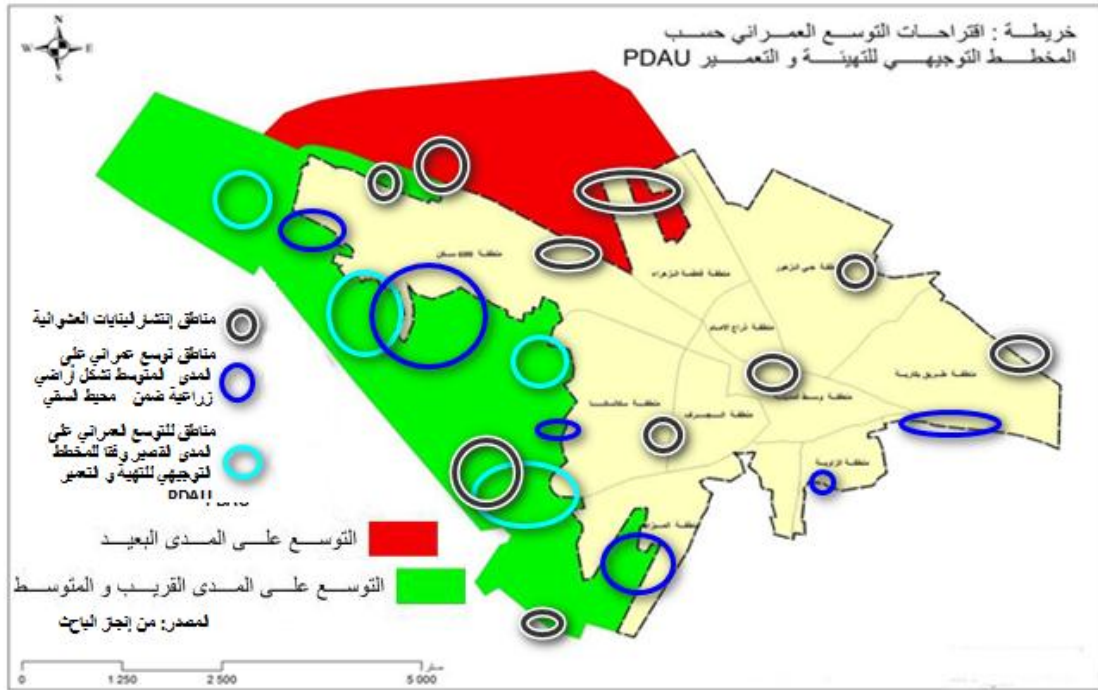
¹ - ساسي زوهير: مرجع سابق الذكر، ص 119-120.

² - ساسي زوهير، مرجع سابق الذكر، ص 121-122.

- تواجد ما نسبته 78.07% من السكنات العشوائية بمركز المدينة وفي محيطها القريب، مما يشكل عائقا أمام التوسع الأفقي أو العمودي للمدينة، خصوصا وأنها تحتل مساحات معتبرة.
- تعتبر غالبية السكنات العشوائية بمركز المدينة وفي محيطها مأهولة ومشغولة 100%، كما أن كل من معدلات شغل المسكن واحتلال المسكن من طرف الأسر تعد مرتفعة إذا ما قورنت بوضعية هذه الأحياء التي تفتقر لجميع التجهيزات الخدماتية، هذا ما يطرح بشدة ضرورة التدخل العاجل بغية حل هذه الإشكالية بالطريقة المناسبة من خلال التكفل بهؤلاء السكان، خصوصا السكنات المشغولة من طرف أكثر من أسرة.
- وجود بعض السكنات العشوائية الشاغرة، مما يتطلب إعادة عملية إحصاء العائلات القاطنة بهذه الأحياء العشوائية، بغية التوصل إلى العدد الحقيقي، كما يتطلب ربط ذلك أيضا بالبطاقة الوطنية للسكن، قبل أي عملية تسوية أو منح استفادات سكنية لهؤلاء.
- تتركز السكنات العشوائية الهشة (القصديرية) في مركز المدينة وفي محيطها القريب، مما يجعل عملية تهديمها وإزالتها ضرورة ملحة، كما أن العملية ستمكن السلطات المحلية من استرجاع مساحات معتبرة من الأوعية العقارية، والتي يمكن استغلالها في إنجاز العديد من المشاريع المختلفة.
- تشكل نسبة السكنات العشوائية الصلبة نسبة جيدة، مما يجعل من عملية تسويتها ممكنا، إذا ما تم تسهيل الإجراءات الإدارية المتعلقة بذلك، خصوصا مراجعة القانون رقم 08/15 المتعلق بتسوية البناءات ومطابقتها، خصوصا مع تعيين البطاقة الوطنية للسكن.
- أما بخصوص السكنات الهشة نصف الصلبة، فعملية تسويتها ممكنة، من خلال تقديم مساعدات مالية وتقنية لهؤلاء بغية تكملة بناء سكناتهم طبقا للمعايير المعمارية والإنشائية، مع ربط ذلك دائما بالبطاقة الوطنية للسكن.
- السكن الفردي يسيطر على الحاضرة السكنية في مدينة تبسة، حيث تبلغ نسبته 65% من عدد المساكن في المدينة، بينما المساكن الجماعية تشكل ما نسبته 35%، يتركز السكن الفردي بصفة كبيرة بمنطقة الميزاب، الزاوية، لاكميين، المرجة، لارموط بالإضافة إلى منطقة سكانسكا، ويعود ذلك أساسا إلى الاستحواذ على العقار بطريقة عشوائية والقيام بعمليات البناء بطرق مخالفة للتنظيمات التي تحترم قواعد البناء والتعمير، وكذا وجود الكثير من عمليات توطين التخصيصات والتعاونيات العقارية وهو ما يشكل عبئا كبيرا على البيئة الحضرية للمدينة خاصة بالنسبة لهذا النوع من السكن أين لا يتم احترام قواعد البناء والتعمير، أما البناء الجماعي فهو يحتل ما نسبته 35% من الحاضرة السكنية في المدينة، ويتركز أساسا في منطقة 600 سكن ومنطقة فاطمة الزهراء ومنطقة الزهور.

- من خلال المعطيات الحديثة للحظيرة السكنية بمدينة تبسة، نجد أن المساكن في حالة جيدة تمثل ما نسبته 42% من الحظيرة السكنية وتتركز بنسبة كبيرة في منطقة الجرف ومنطقة فاطمة الزهراء ومنطقة سكانسكا، أما المساكن في حالة متوسطة فهي تمثل نسبة 40% من الحظيرة السكنية وهي تتوزع بنسب متقاربة على كل المناطق، أما المساكن في حالة رديئة فهي تمثل نسبة 8% من الحظيرة السكنية وتتركز أساسا في منطقة الزاوية، لاكمين، الميزاب، ديار الشهداء ومنطقة وسط المدينة، هذه المساكن الرديئة تشكل خطرا على ساكنيها وكذا البيئة الحضرية ما يجعلها نقاطا سوداء يستوجب الوقوف عندها و معالجتها.
- أما بالنسبة لمناطق السكن العشوائي الحالية وانتشارها المجالي وتداخلها مع مناطق التوسع العمراني المقترحة مستقبلا، كما هو موضح في الخريطة رقم 15 فنلاحظ ما يلي:¹
- انتشار كبير للسكنات العشوائية شمال المدينة حيث تتواجد مناطق التوسع العمراني على المدى البعيد، مما يطرح إشكالية التخطيط، والتوسع المستقبلي للمدينة خصوصا في ظل ندرة العقار.
- انتشار السكن العشوائي بدرجة أقل في مناطق التوسع على المدى القصير والمتوسط، هذا ما يسمح باستغلال هذه المساحات في بناء سكنات بغية امتصاص مناطق السكن العشوائي الأخرى.
- يلاحظ انتشار كبير للسكن العشوائي في محيط المدينة القريب وداخل نسيجها العمراني الحالي، وهي غالبا سكنات ذات نمط صلب قابل للتسوية والمعالجة.

الخريطة رقم 15: اقتراحات التوسع العمراني حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU



¹- ساسي زوهير، مرجع سابق الذكر، ص123.

المطلب السادس: لمحة عامة عن منطقة الدراسة (حي الزاوية نموذجاً):

حي الزاوية من أقدم أحياء مدينة تبسة إن لم يكن أقدمها. نشأ تقريبا في 1760م، وسمي الحي بالزاوية نسبة للزاوية الدينية (زاوية علي العيساوي) التي تعتبر من المباني الأولى التي ظهرت في هذا الحي، وهو أكبر أحياء مدينة تبسة تقريبا، ويبلغ عدد سكان هذا الحي 8250 نسمة، كما يبلغ عدد السكنات 1351 سكن، وتقريبا 1413 أسرة حسب إحصائيات السكن والسكان 2008م.

يقع حي الزاوية في الجنوب الشرقي لمدينة تبسة، يحده من الشمال حي الأقواس الرومانية وطريق عفيف علي، ومن الغرب حي الزاوية (الظهرية) وحي الجزيرة، ومن الجنوب بداية جبل ومن الشرق حي الأقواس الرومانية وبداية جبل.¹

صورة رقم 04: موقع منطقة الدراسة (حي الزاوية)



¹ - حمزاوي علاء، مرجع سابق الذكر، ص 112-113.

المبحث الثاني: تسوية البناءات العشوائية بالمدينة في ظل قانون 15/08

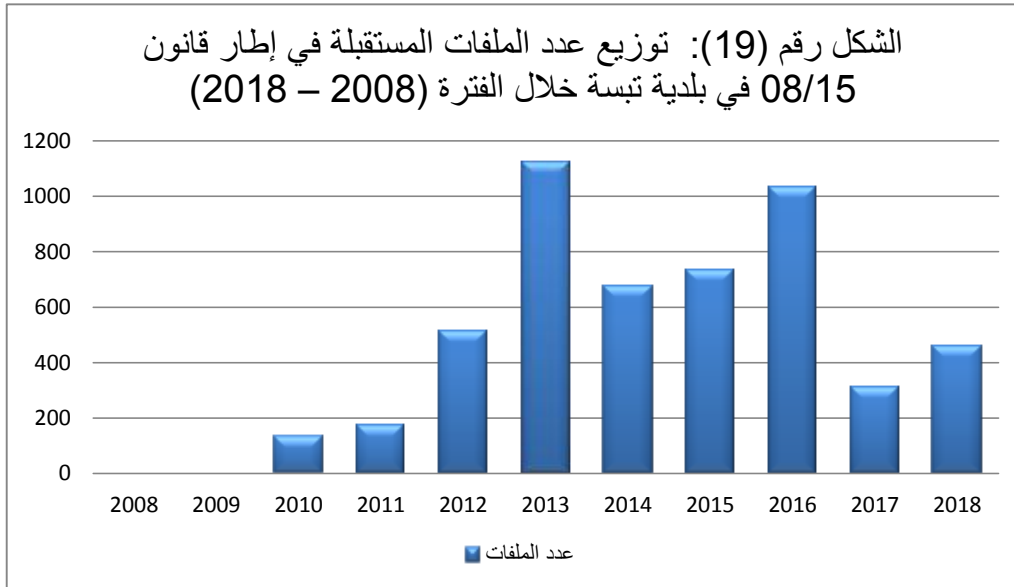
المطلب الأول: سيرورة القانون: دراسة وصفية إحصائية

1- تسوية البناءات العشوائية خلال الفترة 2008-2018:

الجدول رقم (25): توزيع عدد الملفات المستقبلية في إطار قانون 15/08 في بلدية تبسة

خلال الفترة (2008 - 2018)

السنوات	عدد الملفات	ملاحظات
2008	00	
2009	00	
2010	130	
2011	170	
2012	510	
2013	1120	نهاية مدة 05 سنوات بتاريخ 2013/08/03
2014	670	
2015	730	
2016	1030	نهاية مدة التمديد 03 سنوات بتاريخ 2016/08/03
2017	308	
2018	460	
المجموع	5128	



من خلال تحليلنا للجدول و الشكل والذان يبينان توزيع عدد الملفات المستقبلية على مستوى بلدية تبسة من سنة 2008 إلى 2018، ومن خلال تحقيق البناءات في إطار القانون 15-08 بطابع الأحكام المؤقتة، حيث سرت أحكامه ابتداءً من نشر القانون بالجريدة الرسمية 03 أوت 2008 لمدة 5 سنوات

أي إلى غاية 03 أوت 2013، حيث بلغ عدد الملفات خلال هذه الفترة 1930 ملف، والملاحظ أن سنة 2013 بلغ عدد الملفات 1120 ملف، وهذا ما دفع المواطن لدفع الملف تخوفا من نهاية المدة القانونية من جهة، ومن جهة بداية زوال الغموض على القانون، وليتم تمديد العمل بأحكامه طبقا للمادة 79 من قانون المالية لسنة 2014 إلى غاية 03 أوت 2016 بلغ عدد الملفات 2430، حيث لوحظ تزايد في عملية دفع الملفات مما زاد في اتضاح معالم القانون لدى المواطن ودفع الملفات لسنة 2016 قبل نهاية التمديد كان 1030 مما زاد يقين بأن المواطن تلزمه نهاية المهلة أو المدة القانونية لتسوية وضعيته، ونظرا لعدم تسوية عدد كبير من المواطنين وضعية بناياتهم تم إصدار تعليمة من طرف الوزير الأول رقم 445 المؤرخة في 2016/11/6 تقضي تمديد جديد وأخير للمعنيين لتسوية بناياتهم، وذلك إلى إشعار آخر يحدد من طرف وزير السكن والعمران والمدينة فكان عدد الملفات المدفوعة لسنة 2017 بـ 308، وسنة 2018 بـ 460 ملف وبالتالي المجموع للملفات من بداية القانون إلى سنة 2018 بحوالي 5128 على مستوى بلدية الولاية.

الجدول رقم (26): توزيع نسبة ملفات السكنات العشوائية على مستوى بلدية تبسة خلال الفترة (2008 - 2018)

القطاعات	الحي السكني العشوائي محل الدراسة	عدد الملفات المستقبلية	نسبة السكنات المعنية بالقانون
القطاع 01	وسط المدينة	250	4.88%
القطاع 02	الزهور	900	17.55%
	نزارع الإمام	250	4.88%
	طريق بكارية	128	2.5%
القطاع 03	الجرف	830	16.19%
	لاكومين	510	9.95%
	الزاوية	320	6.24%
	الميزاب	280	5.46%
القطاع 05	فاطمة الزهراء .	750	14.62%
القطاع 08	تجزئة الشيخ العربي التبسي (سكانسكا)	950	18.52%
القطاع 09	.حي 600 سكن .	400	7.80%
المجموع		5128	100%

المصدر: من إعداد الطلبة اعتمادا على إحصاءات البلدية

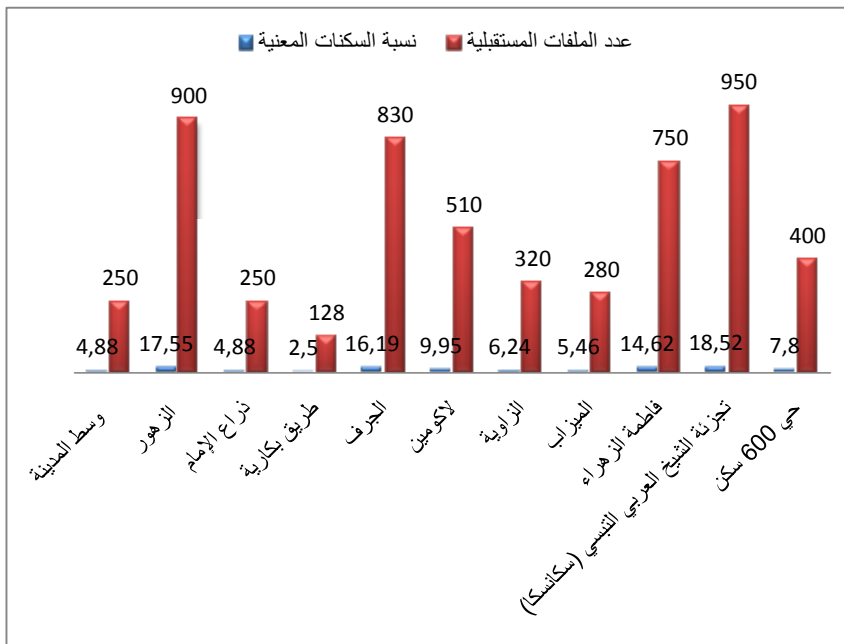
من خلال قراءة معطيات الجدول الذي يبين نسبة عدد ملفات السكنات العشوائية على مستوى بلدية تبسة حسب القطاعات من سنة 2008 إلى 2018، حيث اتضح أن مساحة بلدية قسمت إلى 09 قطاعات لتمكنهم من حصر المناطق ذات بنايات عشوائية وذلك اعتمادا على الأحياء السكنية المعروفة بالبلدية وهي (حي الزاوية، حي لاكومين، حي الميزاب، حي الجرف، حي سكانسكا، حي 600

سكن، حي فاطمة الزهراء، حي ذراع الامام، حي الزهور، حي طريق بكارية، وسط المدينة)، فنلاحظ أن الأحياء الأكثر نسبة وأكبرها وهي حي الزهور بنسبة 17.55%، حي سكانسكا 18.52%، وحي فاطمة الزهراء 14.62%، وحي لاكومين 9.95%، وهذا راجع لطبيعة المنطقة التي توجد بها مساحات شاسعة وفراغات كبيرة تم استغلالها من طرف المواطنين عشوائيا وأصبحت مشكلة للمجمعات تحوي بناءات فوضوية.

أما بالنسبة للأحياء ذات نسب متوسطة وقليلة فهي عبارة عن أحياء سكنية قديمة لا يمكن التوسع فيها وبنائات مكتملة تتطلب تسوية للعقار لإتمام الإنجاز أو تحسينه كحي الزاوية (الحي المدروس) بنسبة 6.24%، وحي الميزاب بنسبة 5.46%، وحي الجرف بنسبة 7.60%، وحي 600 سكن بنسبة 7.80%، وحي ذراع الإمام بـ 4.88%، وطريق بكارية بـ 2.50%، ووسط المدينة بـ 4.88%.

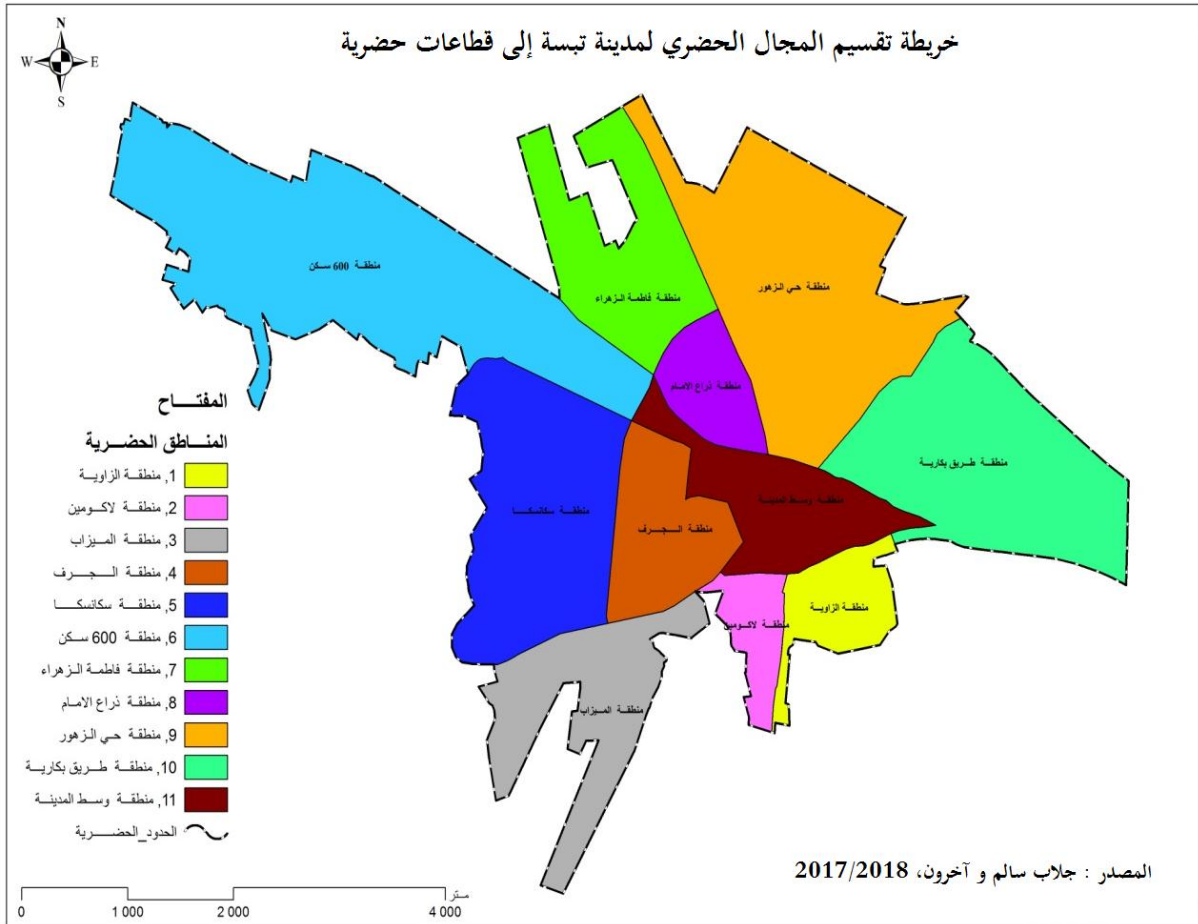
وكذلك توزيع السكن وكثافتهم من حي إلى حي حسب القطاع يلعب دورا فعالا في المساهمة في انتشار السكن العشوائي، مما يتطلب العمل على تسويته مما يزيد في نسبة ملفات السكنات المعنية بالقانون 08-15.

شكل رقم (20): توزيع نسب عدد السكنات العشوائية على مستوى بلدية تبسة حسب القطاعات خلال الفترة (2008 - 2018)

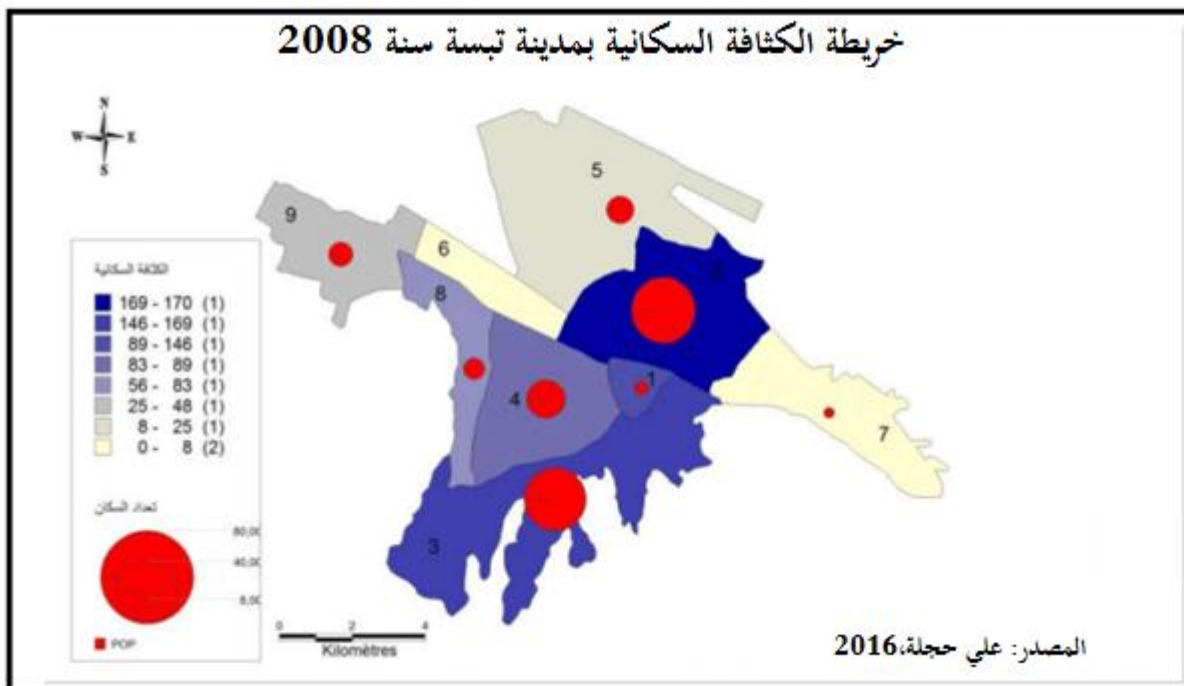


المصدر من اعداد الطلبة

خريطة رقم (16): موضع الأحياء العشوائية محل الدراسة حسب تقسيم المجال الحضري لمدينة تبسة الى قطاعات حضرية



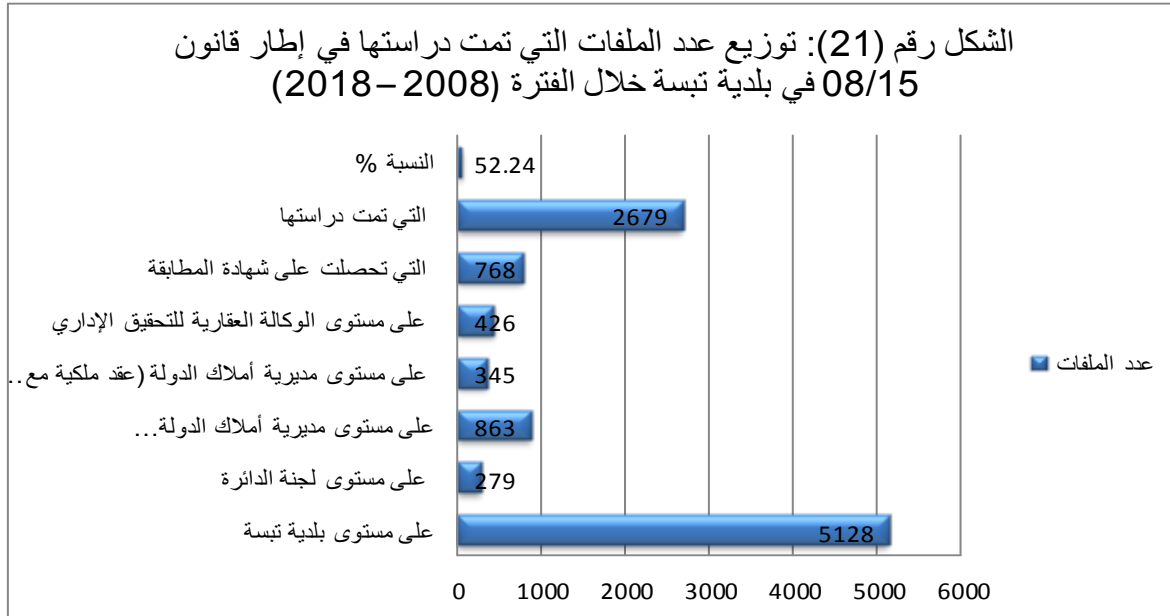
الخريطة رقم 17: توزيع السكان وكثافتهم عبر القطاعات العمرانية لمدينة تبسة



الجدول رقم (27): توزيع عدد الملفات التي تمت دراستها في إطار قانون 15/08 في بلدية تبسة خلال الفترة (2008 - 2018)

النسبة	عدد الملفات التي تمت دراستها	عدد الملفات التي تحصلت على شهادة المطابقة	عدد الملفات على مستوى الوكالة العقارية للتحقيق الإداري	عدد الملفات على مستوى مديرية أملاك الدولة		عدد الملفات على مستوى لجنة الدائرة	عدد الملفات على مستوى بلدية تبسة
				عقد ملكية مع مساحة زائدة	عقد عرفي		
52.24	2679	768	426	345	863	279	5128

المصدر: من إعداد الطلبة



المصدر: من إعداد الطلبة

من خلال قراءة معطيات الجدول 27 الذي يبين توزيع عدد الملفات التي تمت دراستها على مستوى بلدية تبسة من 2008 إلى 2018 فتبين أن عدد الملفات على مستوى البلدية 5128 مقسمة حسب قطاعات المشكلة للأحياء، ولدراسة الملفات هناك اجراءات تسوية البناءات في إطار 15-08 والذي نص على مجموعة من الاجراءات لتسوية طلبات التسوية تمر على ثلاث مستويات، بداية على مستوى البلدية ثم على مستوى مديرية التعمير للهندسة المعمارية والبناء، وفي الأخير يتم إصدار القرار على مستوى الدائرة، القابل للطعن في حالة ما كان بالرفض على مستوى الولاية، وبلغ عدد الملفات على مستوى لجنة الدائرة 279 ملف، وعدد الملفات على مستوى مديرية أملاك الدولة والتي تحتوي على نوعين

من الملفات، الملفات ذات عقد عرفي وعددها 863 وملفات ذات عقد ملكية مع مساحة زائدة وعددها 345، وهناك ملفات على مستوى الوكالة العقارية للتحقيق الإداري 426 ملف، وأما الملفات التي تحصلت على شهادة المطابقة 768 ملف، والملفات التي تم دراستها 2679 ملف، والنسبة المئوية للملفات المدروسة 52.24%، وتعتبر نسبة تجاوزت نصف الملفات على مستوى البلدية، ومقارنة بعدد السنوات منذ صدور القانون إلى يومنا 10 سنوات يدل على أن الاجراءات المعمول بها على مستوى الإدارة معرقله من جانب، ومن جانب آخر تماطل المواطن في التسريع في عملية دفع الملف وبالتالي كلا الطرفين مساهم في عملية تأخر التسوية في إطار القانون 08/15 أو أن القانون غير كافي للحل مشكل البناءات الفوضوية.

المطلب الثاني: سيرورة القانون: دراسة ميدانية تحليلية

تفريغ وتحليل البيانات الميدانية:

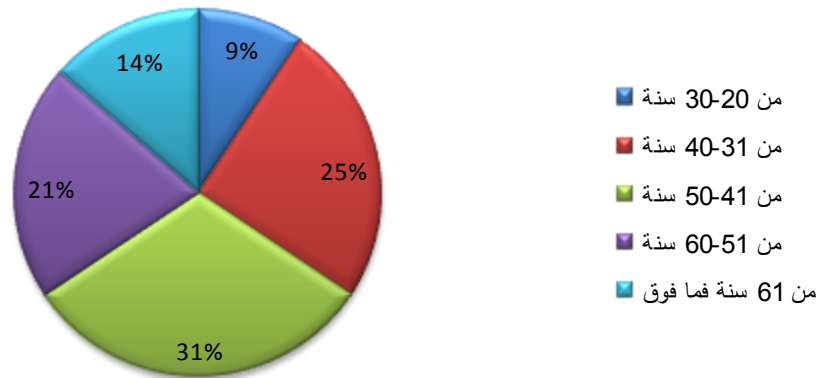
1- البيانات الشخصية:

تساعد البيانات الشخصية الباحث في التعرف على ملامح وخصائص المبحوثين وخلفياتهم، وكثيرا ما يعتمد عليها كمؤشرات في تحليل البيانات والمعطيات الميدانية، حسب ما تقتضيه متغيرات الدراسة وأهدافها، كما كان في دراستنا التي اعتمدت على تحليل أسئلة انطلاقا من المؤشرات والبيانات الشخصية للمبحوثين، ولهذا فهي على جانب كبير من الأهمية إذ ينذر أن نصادف بحثا ميدانيا لم يتخذها إطارا موجها له. ومن هذا المنطلق اشتملت استمارة هذه الدراسة على محور خاص بالبيانات الشخصية.

الجدول رقم (28): توزيع المبحوثين حسب السن:

النسبة %	التكرار	فئات السن
9.37	09	من 20-30 سنة
25	24	من 31-40 سنة
31.25	30	من 41-50 سنة
20.83	20	من 51-60 سنة
13.55	13	من 61 سنة فما فوق
100	96	المجموع

الشكل رقم (22): توزيع المبحوثين حسب السن



من خلال تحليل الجدول رقم 28 نلاحظ ما يلي:

- تشكل الفئة العمرية (31-60 سنة) النسبة الأكبر إذ تقارب 78%، و لعل ذلك يرجع أساسا إلى أن هذه الفئة تتميز بكونها تضم السكان في سن النشاط، وهي الفئة التي يقع على عاتقها الإنتاج وتقديم

الخدمات قصد إعالة فئة الصغار وكبار السن، كما أنها تعد الفئة التي يقع على عاتقها توفير السكن لعائلاتها، ومن ثم فكلما زادت نسبتها ازداد عدد الطالبين للسكن بمختلف صيغته، و من ثم قد تلجأ إلى السكن العشوائي من أجل توفير الاستقرار الأسري وكذا فك الخناق في حالة كبر أفراد الأسرة.

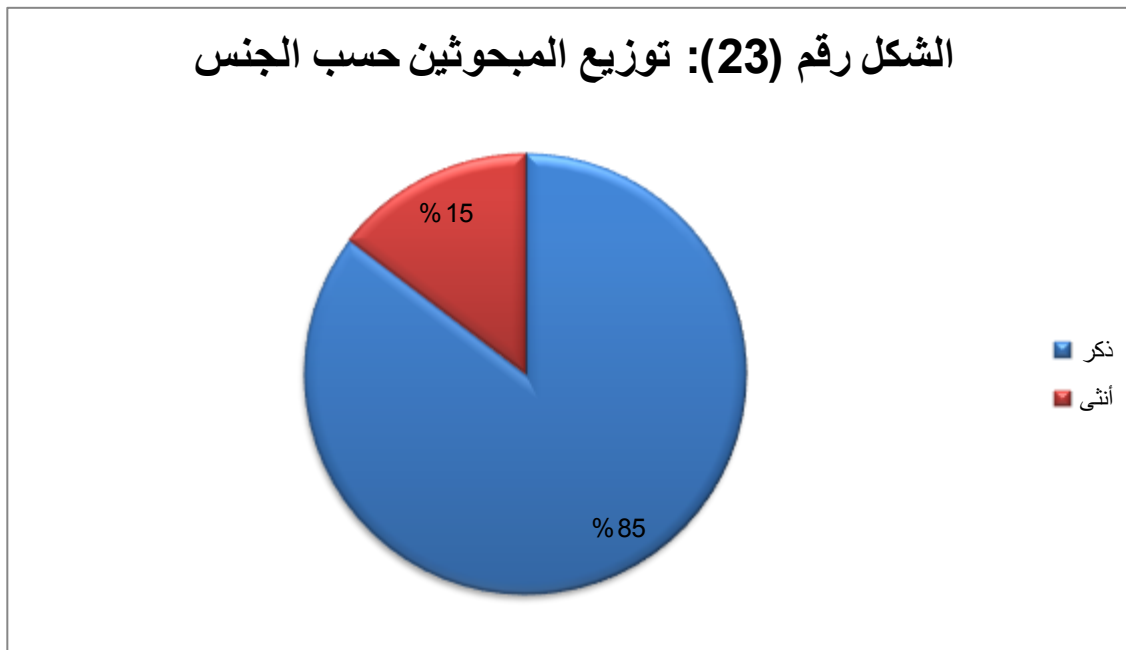
- تشكل الفئة العمرية أقل من 30 سنة ما نسبته 10%، إذ تتكون هذه الأخيرة من شباب خريجي التكوين المهني والجامعات الذين غالبا ما يتجهون إلى الحياة العملية، مما يستلزم تقدير حاجاتهم مستقبلا من مناصب العمل. غالبا ما تساهم هذه الفئة في إعالة عائلاتهم الفقيرة من خلال المشاركة في العديد من الأعمال. كما أنها كذلك تعد فئة مقبلة على الزواج مما يتحتم عليها توفير السكن و في حالة تعذر ذلك فغالبا ما يتم اللجوء إلى السكن العشوائي الذي يصعب على هذه الفئة تسويته في ظل القوانين التي لا تتماشى مع حاجياتهم أو مداخلهم المحدودة.

- أما فئة أكبر من 60 سنة فشكلت ما نسبته 14%، إذ غالبا ما تشمل هذه الفئة السكان في سن التقاعد. عادة ما نجد العديد منهم يمارس نشاطات متعددة وبعض الأعمال الحرة، وذلك بغية زيادة مداخلهم العائلية، وتحسين ظروفهم الاجتماعية مما قد يساهم في تطوير و تحسين الجانب الإنشائي للسكن العشوائي الذي يقطنونه مما يسهل عملية تسوية وضعية السكن العشوائي لضمان الاستقرار العائلي وتحسين ظروف السكن مستقبلا.

الجدول رقم (29): توزيع المبحوثين حسب الجنس

النسبة %	التكرار	الجنس
85.42	82	ذكر
14.58	14	أنثى
100	96	المجموع

الشكل رقم (23): توزيع المبحوثين حسب الجنس

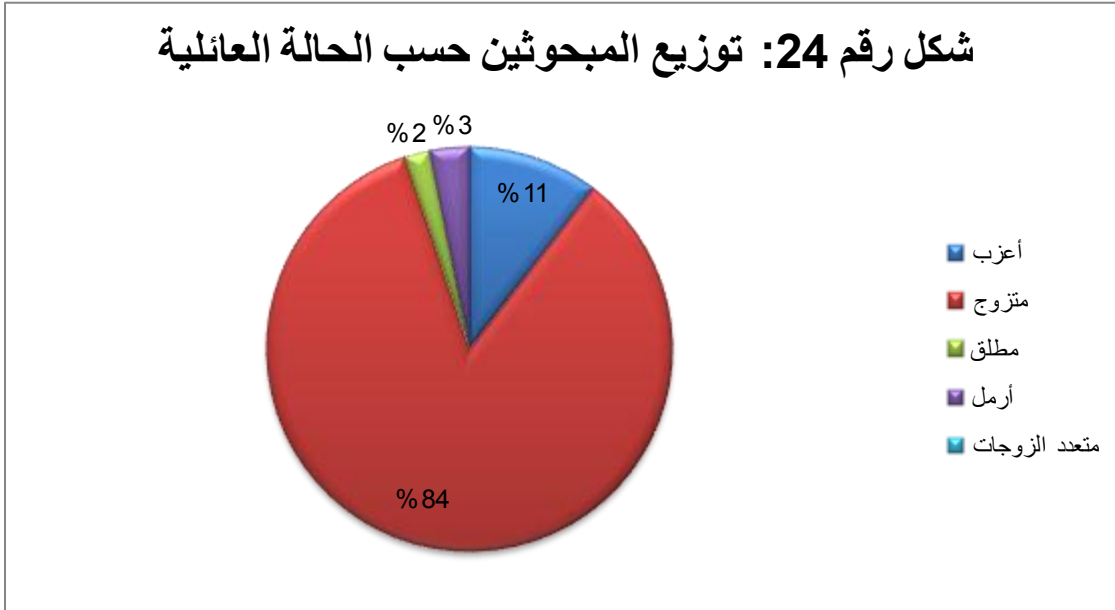


من خلال تحليل معطيات الجدول أعلاه نلاحظ أن نسبة الذكور تقارب 86% من المبحوثين وهذا يدل على أن مشكل السكن يعتبر من أولويات الرجل قبل المرأة في توفيره الاستقرار للعائلة، كما هو معروف في عاداتنا وتقاليدنا إذ أن توفير السكن والسعي وراء تسويته يقع على عاتق الذكور على غرار الإناث التي تمثل نسبة ما يقارب 15% من المبحوثين والتي قد تكون من الفئات الهشة (الأرامل، المطلقات).

الجدول رقم (30): توزيع المبحوثين حسب الحالة العائلية

النسبة %	التكرار	الحالة العائلية
10.42	10	أعزب
84.37	81	متزوج
2.08	02	مطلق
3.13	03	أرمل
0	0	متعدد الزوجات
100%	96	المجموع

شكل رقم 24: توزيع المبحوثين حسب الحالة العائلية



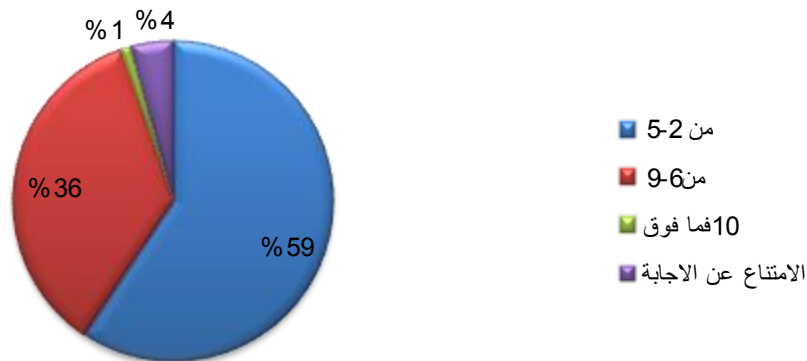
من خلال تحليل معطيات الجدول نلاحظ أن نسبة المتزوجين تقدر بحوالي 85%. إن ارتفاع هذه النسبة يقابلها بالضرورة ارتفاع في الطلب على السكن، خصوصا في ظل انتشار نمط الأسرة النووية، أي من خلال رغبة الأولاد بعد الزواج في الانفصال عن آبائهم وأهليهم والحصول على سكن خاص بهم، إن دراسة السكان من حيث الحالة الزوجية يمكننا من الاطلاع على الخصائص الاجتماعية والأسرية للسكان، إذ غالبا ما تلجأ العديد من الأسر خصوصا الهشة (الأرامل، المطلقات) إلى البناء العشوائي بغية توفير مأوى لهم والتي تمثل نسبة ما يقارب 6% التي تقل عن نسبة العزاب ما تقارب 11%، التي تلجأ

إلى العمل عن توفير السكن عن طريق البناء الفوضوي أو السعي على تسوية وضعية السكن العشوائي للقيام بتحسين المسكن أو توسعته للتمكن من إنشاء أسرة أو استغلال المسكن في أغراض تجارية لتوفير منصب عمل أو تحسين المداخل الأسرية.

الجدول رقم (31): توزيع المبحوثين حسب عدد أفراد الأسرة

النسبة %	التكرار	الفئات
59.37	57	من 2-5
35.41	34	من 6-9
1.05	01	10 فما فوق
4.17	04	الامتناع عن الاجابة
100	96	المجموع

الشكل رقم (25): توزيع المبحوثين حسب عدد أفراد الأسرة

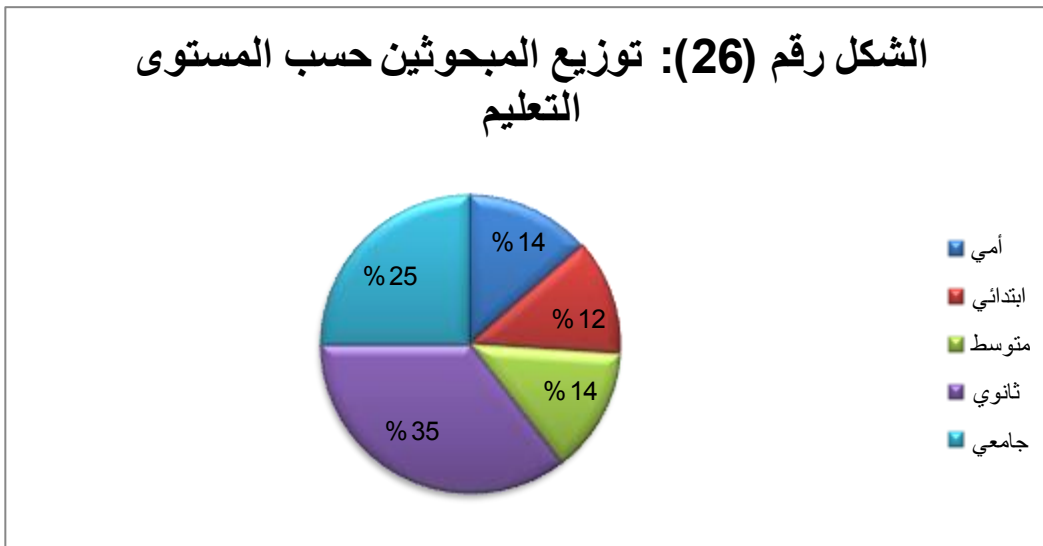


من خلال تحليلنا لمعطيات الجدول يتبين لنا أن عدد أفراد الأسرة من 2-5 أفراد تمثل نسبة ما يقارب 60%، وعدد أفراد الأسرة من 6-9 بنسبة ما يقارب 36%، وهي نسب معتبرة مما دل على الازدحام داخل المسكن وهذا بالضرورة أدى إلى حتمية الاحتياج إلى البناء و توسعة المسكن، إذ غالبا ما تلجأ العائلات القاطنة في سكنات ضيقة التي عدد أفرادها كبير إلى حلول عديدة أهمها البناء العشوائي بمختلف أنماطه، كالتوسعة العشوائية للسكن أو إضافة طابق أو أكثر، إعادة التقسيم الداخلي للبنائية، دون الأخذ بعين الاعتبار الجانب التقني والهندسي أو حتى الجمالي للمسكن، أو في الحالات القصوى اللجوء لبناء سكنات عشوائية مستقلة.

الجدول رقم (32): توزيع المبحوثين حسب المستوى التعليمي

النسبة %	التكرار	المستوى التعليمي
13.54	13	أمي
12.50	12	ابتدائي
13.54	13	متوسط
35.42	34	ثانوي
25	24	جامعي
100	96	المجموع

الشكل رقم (26): توزيع المبحوثين حسب المستوى التعليمي



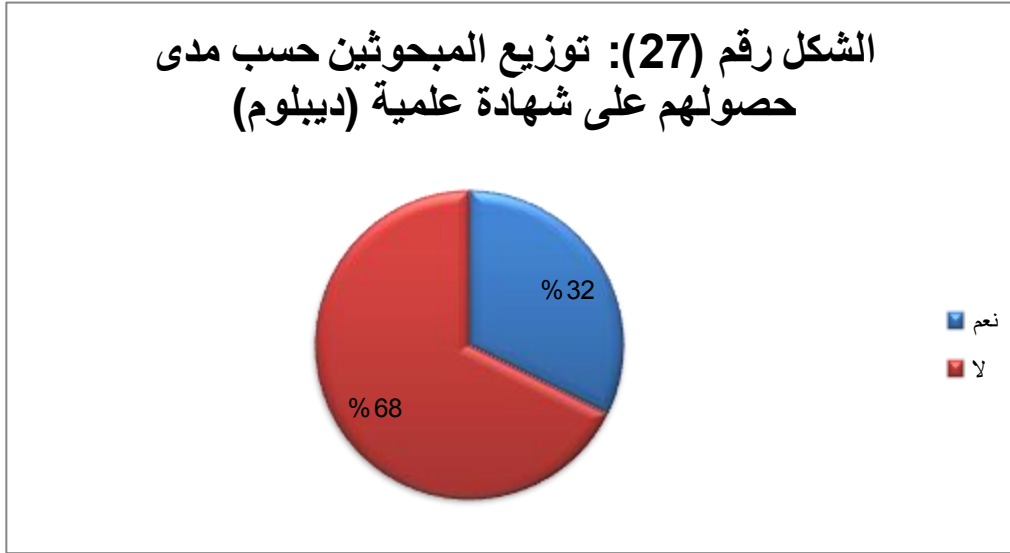
من خلال تحليل معطيات الجدول السابق يمكننا أن نقسم مستوى المبحوثين حسب الجدول إلى فئتين: فئة دون مستوى (أمي، ابتدائي)، وفئة ذو مستوى (متوسط، ثانوي، جامعي) هذه الفئة الثانية التي غالبا ما يكون منتسبوا لها قدرة فكرية وعلمية على الانخراط في مختلف البرامج و القوانين. تبعا لذلك فإن ما يقارب نسبته 74% من المبحوثين هم من فئة ذوي المستوى. هذه الفئة تشكل النخبة التي يعتمد عليها في التسيير والتخطيط لأي سياسة تنموية تشارك هذه الفئة في التنمية المحلية من خلال أصحاب الشهادات الجامعية والتكوينية في جميع الميادين، كما تلعب هذه الفئة دورا كبيرا في الحد من انتشار ظاهرة البناء العشوائي خصوصا الهش منه، وكذلك في عملية تسويته وفقا للقوانين والمعايير التقنية المعمول بها والمشاركة في ايجاد طرق تواصل سهلة بين الإدارة والمواطن.

أما مستوى المبحوثين دون مستوى فشكلت ما يقارب ما نسبته 26%، وهذا راجع إلى المشاركة الضئيلة لهذه الفئة نظرا لعدم استيعابها و فهمها للقوانين والمعايير التقنية والتفكير المحدود لأهمية التسوية في تنظيم المجال الحضري والاستقرار الاجتماعي، مما يتطلب عمليات التحسيس والاعلام الدورية والمكثفة.

الجدول رقم (33): توزيع المبحوثين حسب مدى حصولهم على شهادة علمية (ديبلوم)

الاجابة	التكرار	النسبة %
نعم	31	32.30
لا	65	67.70
المجموع	96	100

الشكل رقم (27): توزيع المبحوثين حسب مدى حصولهم على شهادة علمية (ديبلوم)



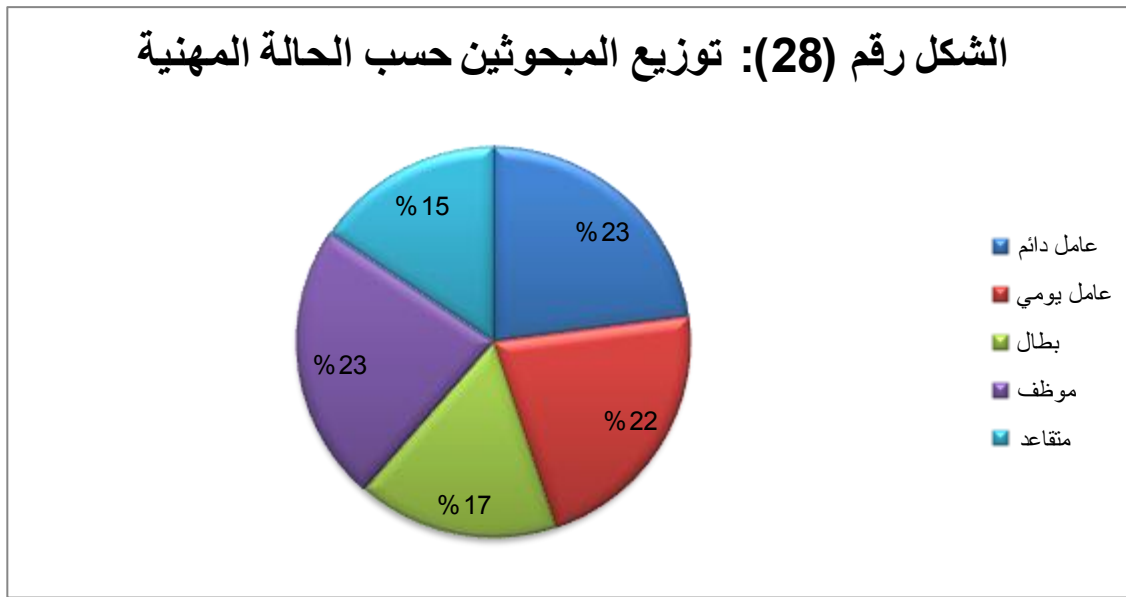
من خلال تحليل المعطيات الواردة في الجدول أعلاه تبين أن المتحصلين على شهادات علمية (ديبلوم) من المبحوثين شكلوا ما نسبته ما يقارب 33%، وهذه النسبة تعتبر إلى حد ما مقبولة، وهذا راجع إلى إمكانية هذه الفئة من استيعاب وفهم القوانين والمشاركة في تفعيلها والإعلام و التحسيس لأهمية تسوية البناءات العشوائية لضمان الاستقرار، هذا من جانب، ومن جانب آخر استغلال هذه الفئة للسكن العشوائي في تنظيم مشاريع أو فتح مكاتب خدمتية تتماشى مع تخصصات الشهادات، وهذا ما يتطلب المشاركة في قوانين تسوية العقار أو البناء العشوائي لضمان الاستقرار المهني.

أما نسبة غير المتحصلين على شهادات فشكلت ما يقارب 68% من المبحوثين. هذه الفئة التي تتشكل في الغالب من أصحاب المهن الحرة أو البطالين و غيرهم من الفئات الاجتماعية الهشة أو المهمشة. و عليه فإن عملية تسوية البناءات العشوائية بالنسبة لهذه الفئة تشكل لهم هدفا بغية ضمان الاستقرار الاجتماعي لا غير.

الجدول رقم (34): توزيع المبحوثين حسب الحالة المهنية

النسبة %	التكرار	الحالة المهنية
22.92	22	عامل دائم
21.87	21	عامل يومي
16.67	16	بطل
22.92	22	موظف
15.62	15	متقاعد
100	96	المجموع

الشكل رقم (28): توزيع المبحوثين حسب الحالة المهنية



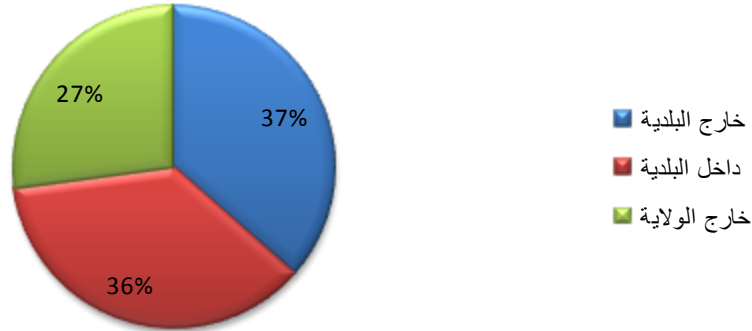
من خلال تحليل معطيات الجدول أعلاه نلاحظ أن فئة المبحوثين ذوو المدخول الثابت (عامل دائم، موظف، متقاعد) تقدر بنسبة ما يقارب 62%، وهذه الفئة تتحتم عليها الحالة المهنية كإداري أو عامل بالمدينة للاستقرار ضمن محيط نفوذ المدينة ضمن أحياء عشوائية لضمان تقليل المسافة عن العمل أو اللجوء إلى البحث عن تسوية سكن عشوائي لضمان استقرار العمل، أي أينما يكون العمل الدائم يكون السكن (الاستقرار) أو حتمية ترك السكن الوظيفي في حالة التقاعد يجبر ذلك على اللجوء إلى سكن عشوائي، مما يتطلب التفكير في الحلول السلسة لمثل هذه الحالات في إطار القوانين لمعالجة السكنات العشوائية تتماشى مع المداخل المحدودة لمثل هذه الفئات التي نقول عليها بالفقيرة في الوقت الراهن، ومن جانب اللجوء إلى التسوية من أجل تحسين أو إدراج إضافة توسعة للمسكن بعد ضمان الاستقرار المالي من خلال العمل الدائم.

أما بالنسبة لفئة ضعيفي أو عديمي الدخل (عامل يومي، بطال) ، فقد بلغت النسبة ما يقارب 39%، هذه النسبة منحنتا تصورا حول حالة السكن المنتشر بالمنطقة من جهة، إذ كلما كان المستوى المعيشي ضعيف أو منعدم كلما كان اللجوء إلى تسوية السكن العشوائي أصعب وخاصة فيما يخص الجانب المالي وعدم القدرة على الترميم أو تحسين السكن.

الجدول رقم (35): توزيع المبحوثين حسب السكن الأصلي

النسبة %	التكرار	المكان
36.46	35	خارج البلدية
36.46	35	داخل البلدية
27.08	26	خارج الولاية
100	96	المجموع

الشكل رقم (29): توزيع المبحوثين حسب السكن الأصلي

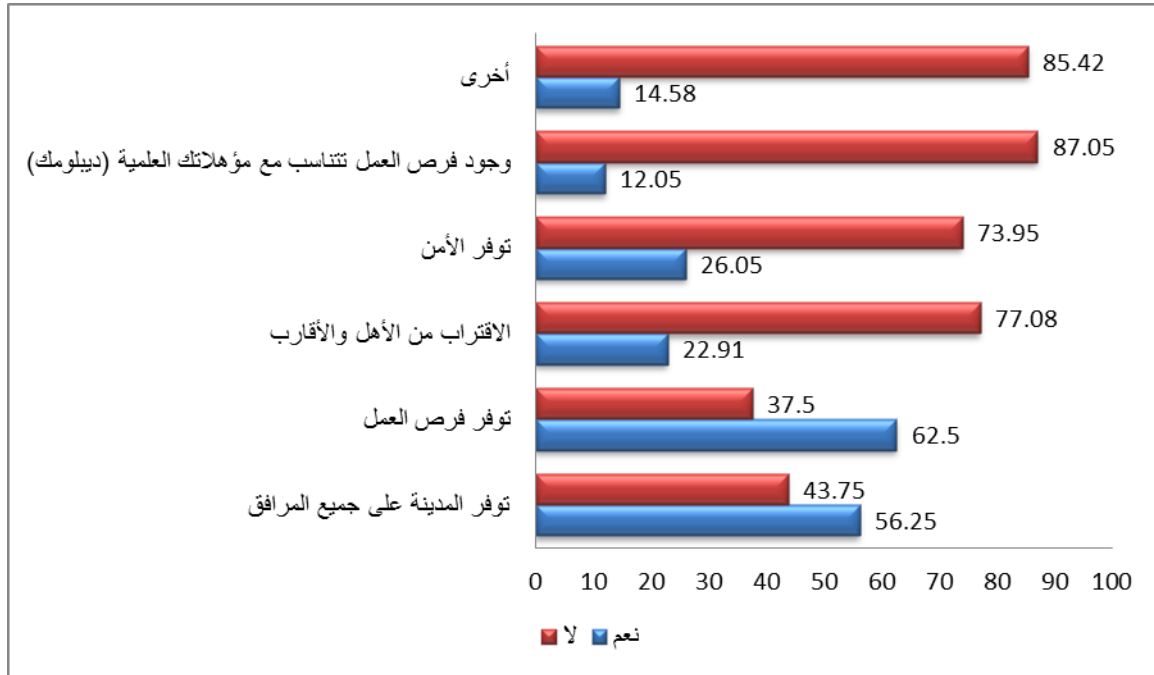


من خلال تحليل معطيات الجدول نلاحظ أن الوافدين من داخل الولاية (خارج و داخل البلدية) ما يقارب نسبه 73%، وهذه الوفود التي شكلت مجالا خصبا لانتشار السكنات العشوائية للوافدين نحو البلدية بحثا عن الاستقرار داخل المدينة وتحسين الظروف الاجتماعية والاقتصادية في البلدية، وكذلك الظروف الأمنية التي مرت بها مما أدى إلى اللجوء إلى المدينة وترك الريف، وهذا ما ساهم في ارتفاع معدل الهجرة الوافدة نحو البلدية، أما الوافدين من خارج الولاية تقدر بنسبة ما يقارب 28% ويمكن تفسيرها من جانب القرب من مكان العمل أو الهجرة نحو البحث عن العمل أو الاستثمار بالولاية في المجالات الفلاحية والحرفية وبالتالي ايجاد سكن لضمان الاستقرار المهني.

جدول رقم (36): توزيع المبحوثين حسب الأسباب التي دفعتهم إلى الهجرة

المجموع		لا		نعم		الأسباب
%	ت	%	ت	%	ت	
100	96	43.75	42	56.25	54	توفر المدينة على جميع المرافق
100	96	37.5	36	62.5	60	توفر فرص العمل
100	96	77.08	74	22.91	22	الاقتراب من الأهل والأقارب
100	96	73.95	71	26.05	25	توفر الأمن
100	96	87.5	84	12.5	12	وجود فرص العمل تتناسب مع مؤهلاتك العلمية (ديبلومك)
100	96	85.42	82	14.58	14	أخرى

شكل رقم (30): توزيع المبحوثين حسب الأسباب التي دفعتهم إلى الهجرة

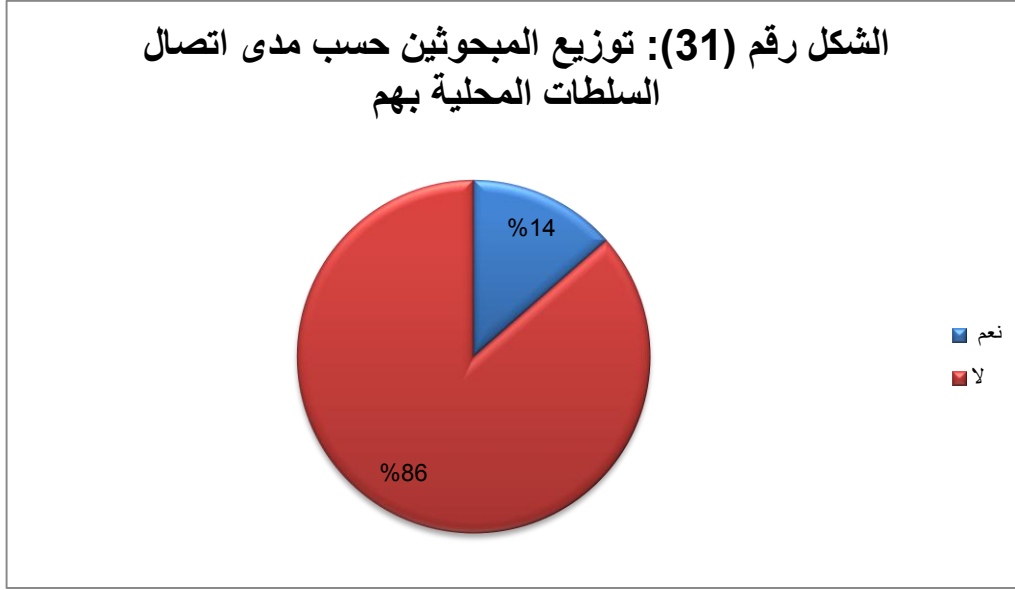


من خلال معطيات الجدول أعلاه تبين أن الأسباب التي دفعت بالمبحوثين إلى الهجرة هي توفير المدينة لجميع المرافق والتي بلغت نسبة المبحوثين ما يقارب 57%، وتوفير فرص العمل بنسبة ما يقارب 63% من المبحوثين وهو العامل الأساسي في عملية الهجرة نحو المدن وكذا الاقتراب من الأهل والأقارب بنسبة ما يقارب 23%، وتعتبر عامل ثانوي بالنسبة للمبحوثين، إلى جانب توفر الأمن بنسبة ما يقارب 27%، ووجود فرص العمل تتناسب مع المؤهلات العلمية بنسبة تقارب 13%، وكذلك عامل الهجرة لتعليم الأبناء أو إعادة الزواج (فتح بيت ثاني) ما يقارب 15% والمدرجة كعوامل أخرى بالجدول.

الجدول رقم (37): توزيع المبحوثين حسب مدى اتصال السلطات المحلية بهم

الاجابة	التكرار	% النسبة
نعم	13	13.54
لا	83	86.45
المجموع	96	100

الشكل رقم (31): توزيع المبحوثين حسب مدى اتصال السلطات المحلية بهم

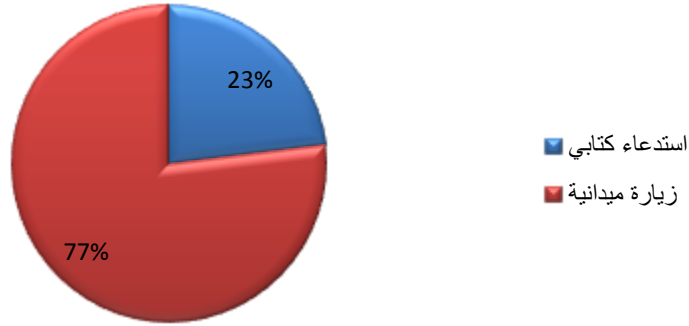


نلاحظ من خلال بيانات الجدول الذي يوضح ما اذا تم الاتصال بالمبحوثين من طرف السلطات المحلية ام لا: أن نسبة عدم الاتصال ما يقارب 87%، وهي نسبة مرتفعة جدا مما دل على غياب عملية التواصل بين الإدارة المتمثلة (السلطات المحلية) والمبحوثين. مع أن نسبة التواصل ما يقارب 14%، وهي نسبة ضئيلة بالنسبة لأهمية الموضوع في ما يخص تفعيل قانون التسوية.

جدول رقم (38): يبين كيف كانت طريقة الاتصال

الاجابة	التكرار	النسبة %
تحذير شفوي	0	0
استدعاء كتابي	3	23.07
زيارة ميدانية	10	76.92
اخرى	0	0
المجموع	13	100

الشكل رقم (32): يبين كيف كانت طريقة الاتصال

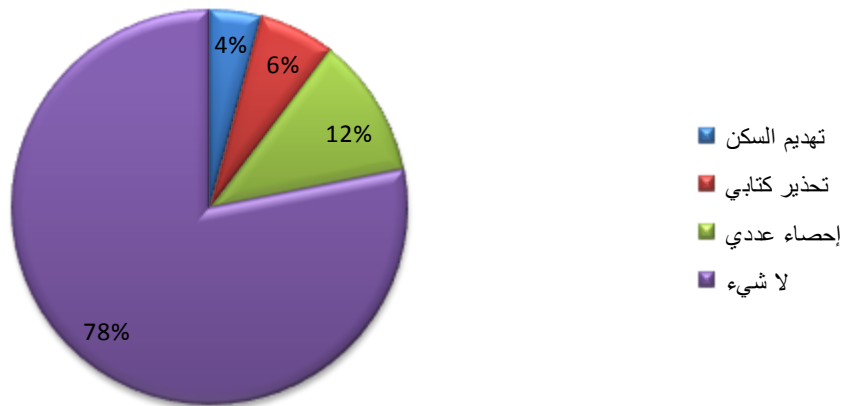


معطيات الجدول تبين أن طريقة الاتصال كانت زيارة ميدانية لـ 10 مبحوثين واستدعاء كتابي لـ 3 مبحوثين بنسب متتالية 76.92% و 23.7%، ولم يكن هناك تحذير شفوي أو طرق أخرى للاتصال المذكورة، وهذا مما يبين غياب عملية الاتصال، الإعلام، التوجيه.

جدول رقم (39): يبين توقعات المبحوثين لتعامل السلطات المحلية معهم

التوقعات	التكرار	%
تهديم السكن	04	4.17
تحذير كتابي	06	6.25
إحصاء عددي	11	11.45
رفع دعوى قضائية	00	00
لا شيء	75	78.12
المجموع	96	100

الشكل رقم (33): يبين توقعات المبحوثين لتعامل السلطات المحلية معهم

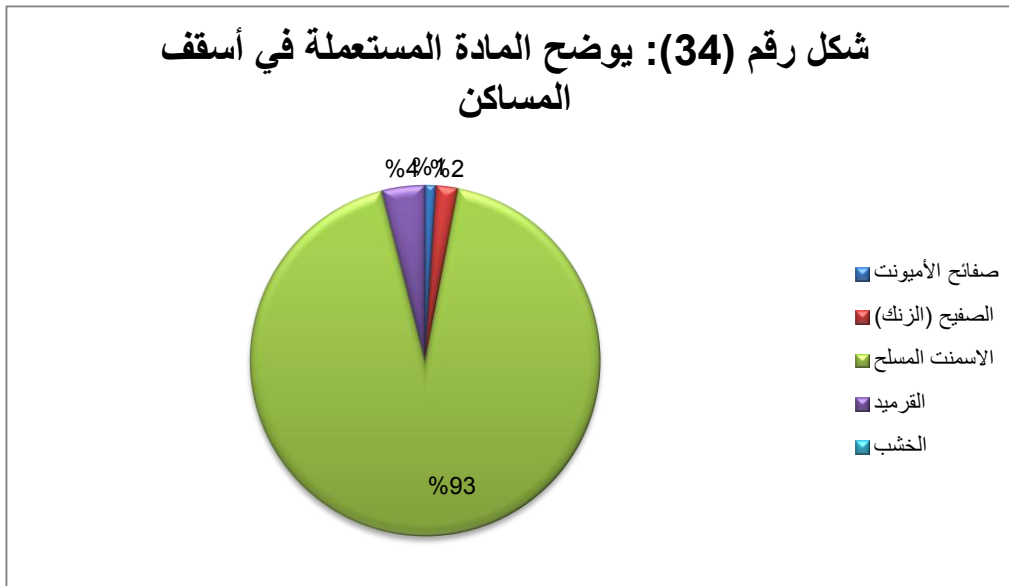


من خلال قراءة معطيات الجدول أعلاه تبين أن المبحوثون لا يتوقعون أن تكون هناك تعاملات من طرف السلطات المحلية معهم وهذا ما ترجمته النسبة ما تقارب 79% لا يتوقعون شيء، وهذا راجع إلى غياب الثقة في التعامل مع السلطات المحلية، وهناك من يتوقع أن يكون التعامل مجرد احصاء عددي بنسبة تقارب 12%، أو تحذير كتابي بنسبة تقارب 7%، وتهديم السكن بنسبة تقارب 5%، وهذا راجع إلى صعوبة اتخاذ قرار الهدم وخاصة في الوضع الراهن لمشكل السكن العائق بالمدينة، وتخوف السلطات المحلية. كما ينجر عن جراء التهديم من تجاوزات وعواقب، وعموما معظم السكنات العشوائية للمبحوثين تتطلب ترميم أو تحسين أو تسوية للعقار ككل وسط تسوية البناءات الفوضوية.

جدول رقم (40): يوضح مادة البناء المستعملة في أسقف مساكن المبحوثين:

النسبة %	تكرار	مادة بناء السقف
1.05	01	صفائح الأميونت
2.08	02	الصفائح (الزنك)
92.70	89	الاسمنت المسلح
4.17	04	القرميد
00	00	الخشب
100	96	المجموع

شكل رقم (34): يوضح المادة المستعملة في أسقف المساكن

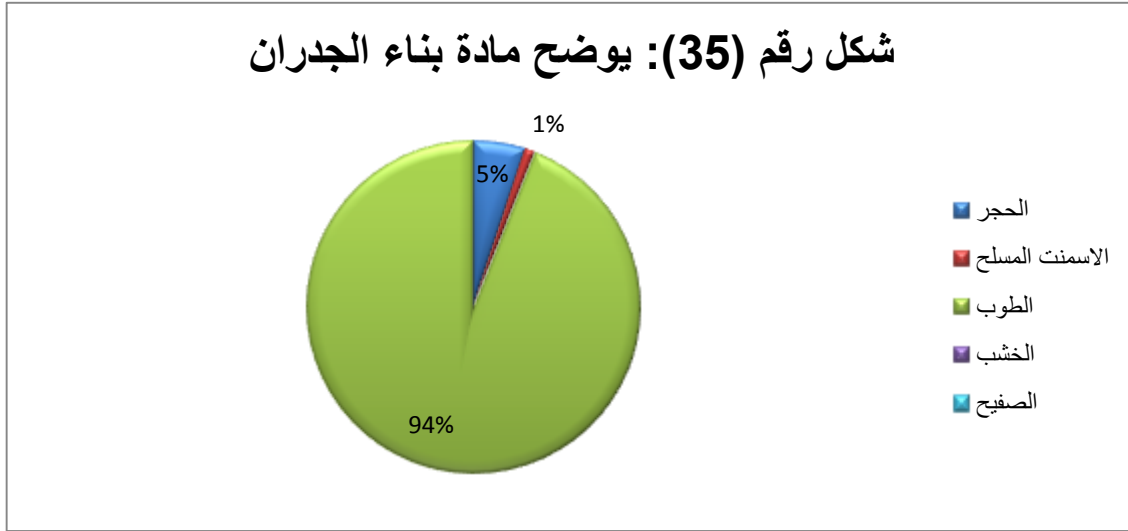


معطيات الجدول أعلاه توضح أن المادة المستعملة عامة في أسقف مساكن المبحوثين هي الإسمنت المسلح، وهذا ما بينته النسبة التي تقارب 93% وبنسبة تقارب 5% من القرميد، وما يقارب 3% من الزنك، وما يقارب 2% من صفائح الأميونت.

جدول رقم (41): يوضح مادة بناء الجدران:

النسبة %	تكرار	مادة بناء الجدران
5.20	05	الحجر
1.05	01	الاسمنت المسلح
93.75	90	الطوب
00	00	الخشب
00	00	الصفيح
100	96	المجموع

شكل رقم (35): يوضح مادة بناء الجدران

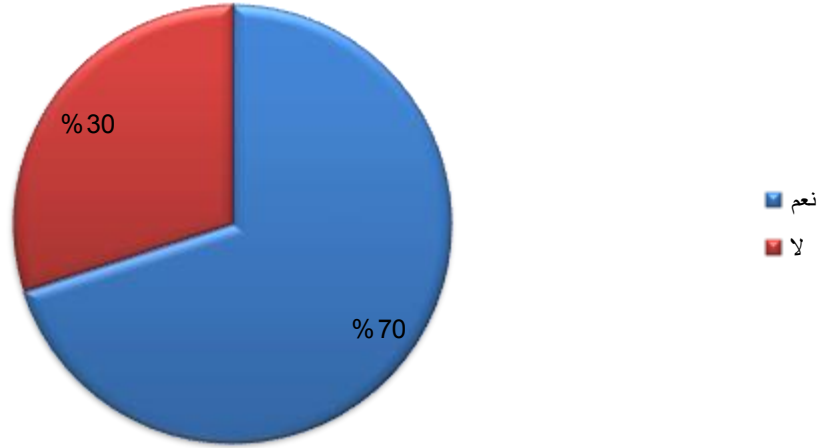


معطيات الجدول أعلاه تبين أن مادة البناء الأكثر استخداما لجدران مساكن المبحوثين هي مادة الطوب وذلك بنسبة ما تقارب 94%، في حين نجد نسب ضئيلة للحجر والإسمنت المسلح بنسب تقارب 6% و2% على التوالي.

جدول رقم (42): يوضح ما إذا كان هيكل البناء متمم أم لا:

%	ت	الإجابة
69.79	67	نعم
30.21	29	لا
100	96	المجموع

شكل رقم (36): يوضح اتمام هيكل البناء

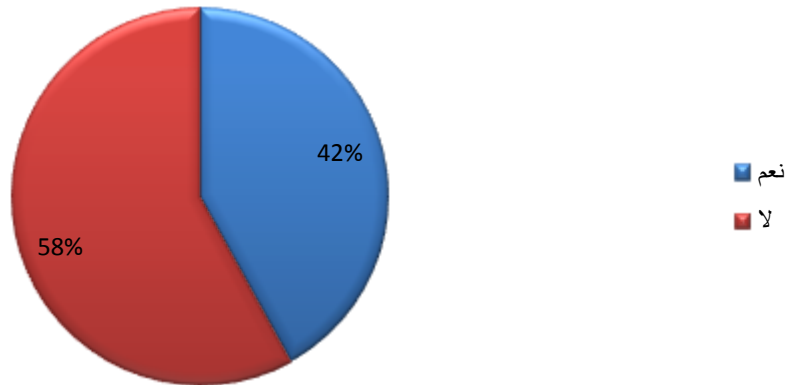


من خلال قراءة بيانات الجدول نلاحظ أن هيكل البناء المتمم للمبحوثين بنسبة تقارب 70%، وهو ما دل على أن معظم سكنات المبحوثين متممة يتطلب تسوية الملكية و بنسبة ما تقارب 31% غير متممة، مما يتطلب اتمام البنايات على سبيل التسوية.

جدول رقم (43): يبين ملكية المبحوث للمخطط المعماري:

النسبة %	التكرار	الاجابة
41.67	40	نعم
58.33	56	لا
100	96	المجموع

شكل رقم (37): يوضح ملكية المبحوث للمخطط المعماري

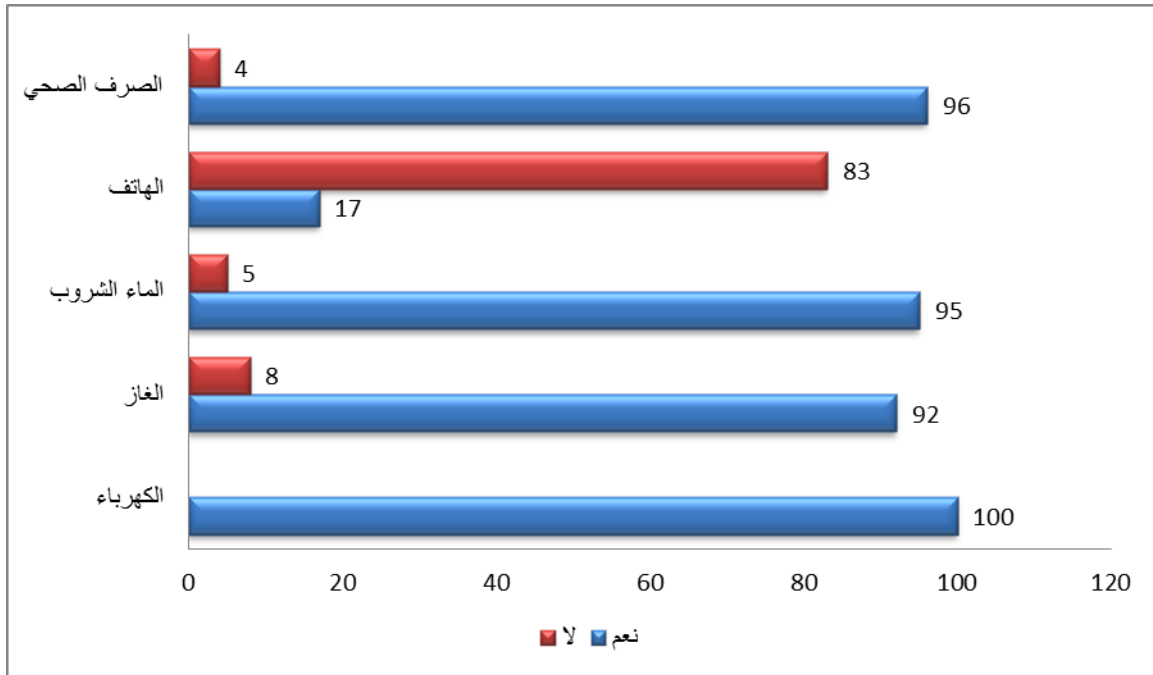


من خلال قراءة معطيات الجدول الذي يوضح ما اذا كان المبحوث يمتلك مخطط معماري للسكن، فتبين أن نسبة ما يقارب 59% من المبحوثين لا يملكون مخططات معمارية، مما يجعل صعوبة في عملية القيام بإجراءات الملكية أو التسوية للسكن العشوائي أو كعامل من عوامل تأخر إجراءات التسوية، وذلك قد يرجع إلى أسباب مالية في إنجاز مخططات معمارية على عاتق المبحوث من جهة ونرجع ذلك أيضا أن سكنات المبحوثين أنجزوا في وقت لم يعتمد فيه على مخططات مدروسة من طرف مهندسين بل كان تخطيط عشوائي وتلقائي، مما تطلب اليوم استحداث مخططات معمارية مصادق عليها من طرف مهندسين معتمدين لدى الدولة، وبنسبة ما تقارب 42% من المبحوثين يملكون مخططات معمارية للسكن مما يسهل في عملية إعداد ملف التسوية والاعتماد عليه في عملية التوسع وبيع للوقت.

جدول رقم (44): يوضح شروط السكن المتوفرة في مساكن المبحوثين:

المجموع		لا		نعم		شروط السكن
%	ت	%	ت	%	ت	
100	96	00	00	100	96	الكهرباء
100	96	8.33	08	91.67	88	الغاز
100	96	5.21	05	94.79	91	الماء الشروب
100	96	83.33	80	16.67	16	الهاتف
100	96	4.17	04	95.83	92	الصرف الصحي

شكل رقم (38): يوضح شروط السكن المتوفرة في مساكن المبحوثين

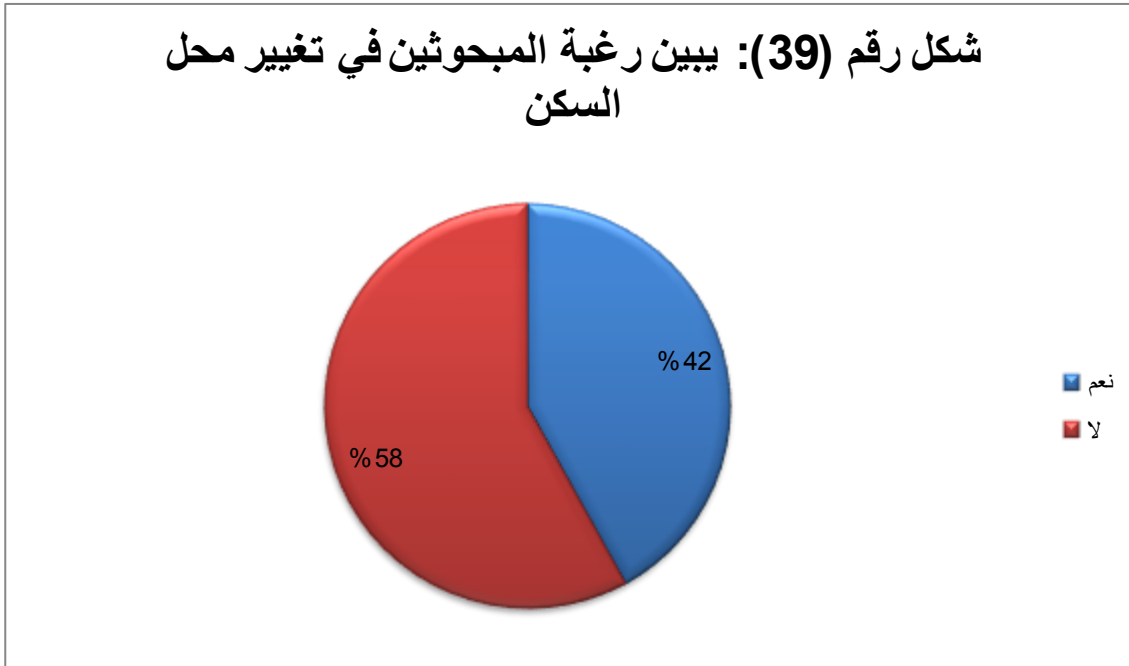


من خلال قراءة معطيات الجدول الذي يوضح شروط السكن المتوفرة في مساكن المبحوثين وجدنا نسب مئوية عالية لتوفر شروط السكن بنسب ما تقارب 100% للكهرباء، و92% غاز، و95% ماء، و96% صرف صحي، وفي الأخير نجد نسبة 17% بالتقريب للهاتف. ومن هنا نستنتج أن سكانات المبحوثين يتوفرون على أساسيات العيش في المسكن وما دل على قابلية السكن، مما تتطلب تسوية الملكية للسكن ليأخذ الطابع الملكي والإطار القانوني، وبما أن نفقات الكهرباء والغاز والماء على عاتق المبحوث وباسمه منذ سنوات هذا ما يعطي مؤشر لتمكين المبحوث من الاستفادة من الملكية في إطار التسوية.

جدول رقم (45): يبين مدى رغبة المبحوثين في تغيير محل السكن

الاجابة	التكرار	النسبة %
نعم	40	41.67
لا	56	58.33
المجموع	96	100

شكل رقم (39): يبين رغبة المبحوثين في تغيير محل السكن

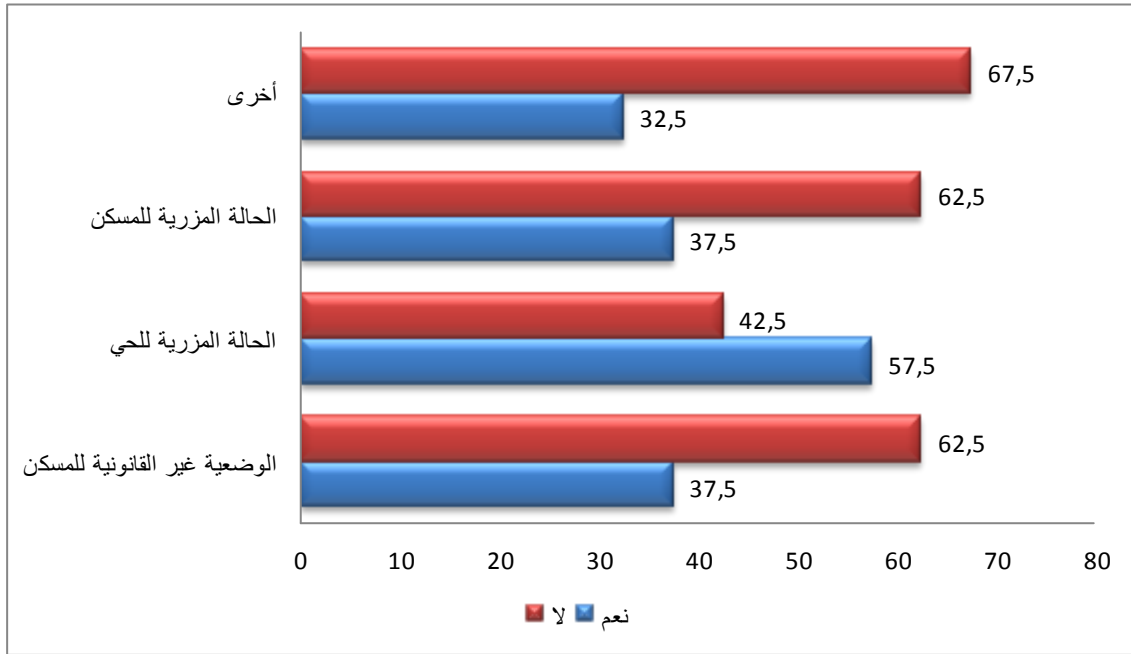


معطيات الجدول أعلاه تبين مدى رغبة المبحوثين في تغيير محل السكن، فوجدنا نسبة 59% تقريبا لا يريدون تغيير المحل، نظرا لأن المبحوثين من أصل المنطقة وتربطهم صلة الأرحام، واستقرار المبحوث في عمله بالمنطقة، ونشأة الأولاد ببيئة المنطقة، مما ساهم في عدم رغبة المبحوثين في تغيير محل السكن، على غرار ما يقارب نسبته 42% من يرغبون في تغيير محل السكن، وهذا راجع إلى كبر الأسرة، مما يتحتم تغيير محل السكن أو من جانب الوضعية غير القانونية للسكن أو الحالة المزرية للحى، وكذا الحالة المزرية للمسكن.

جدول رقم (46): يوضح دوافع المبحوثين لتغيير السكن

المجموع		لا		نعم		الدافع
%	ت	%	ت	%	ت	
100	40	62.5	25	37.5	15	الوضعية غير القانونية للسكن
100	40	42.5	17	57.5	23	الحالة المزرية للحي
100	40	62.5	25	37.5	15	الحالة المزرية للسكن
100	40	67.5	27	32.5	13	أخرى

شكل رقم (40): يوضح دوافع المبحوثين لتغيير السكن

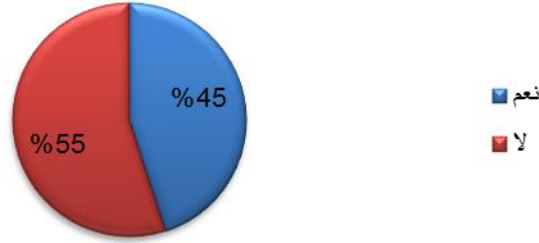


من خلال معطيات الجدول أعلاه والذي يتبع الجدول السابق له تبين أن الدافع الأكثر للمبحوثين في تغيير السكن هو الحالة المزرية للحي بنسبة تقريبا 58%، في حين نجد كل من دافع الوضعية غير القانونية والحالة المزرية للحي يأخذان نفس النسبة 38% تقريبا، ونجد أيضا حالات أخرى منها عدم توفر الأمن والرغبة في الحصول على سكن أوسع وسوء الجيرة والمشاكل الاجتماعية بنسبة 32.5%.

جدول رقم (47): يبين رغبة المبحوثين في توسعة السكن:

الاجابة	التكرار	%
نعم	43	44.79
لا	53	55.20
المجموع	96	100

شكل رقم (41): يبين رغبة المبحوثين في توسعة السكن

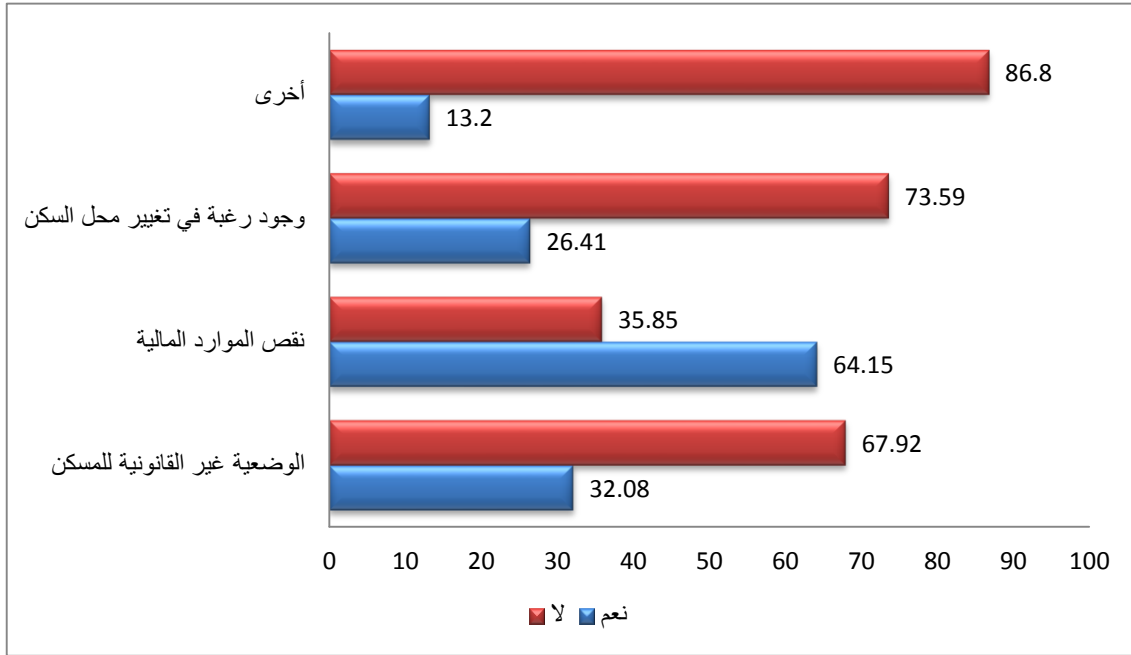


من خلال قراءة بيانات الجدول أعلاه تبين أن أغلبية المبحوثين ليست لديهم رغبة في توسعة السكن بنسبة 55.20%، ويمكن إرجاع هذا لسبب الوضعية غير القانونية للسكن ونقص الموارد المالية ووجود رغبة في تغيير المحل، (وسيتم التفصيل في الأسباب الأساسية بالجدول الموالي)، وفي نقطة ثانية نجد نسبة 45% تقريبا من المبحوثين لديهم رغبة في توسعة سكنهم، ولعل يعود هذا إلى وجود فراغ بالسكن أو تسوية الوضعية القانونية للسكن أو توفير الموارد المالية أو كبر عدد أفراد الأسرة.

جدول رقم (48): يوضح أسباب عدم رغبة المبحوثين في توسعة السكن:

المجموع		لا		نعم		السبب
%	ت	%	ت	%	ت	
100	53	67.92	36	32.08	17	الوضعية غير القانونية للسكن
100	53	35.85	19	64.15	34	نقص الموارد المالية
100	53	73.59	39	26.41	14	وجود رغبة في تغيير محل السكن
100	53	86.80	46	13.20	07	أخرى

شكل رقم (42): يوضح أسباب عدم رغبة المبحوثين في توسعة السكن

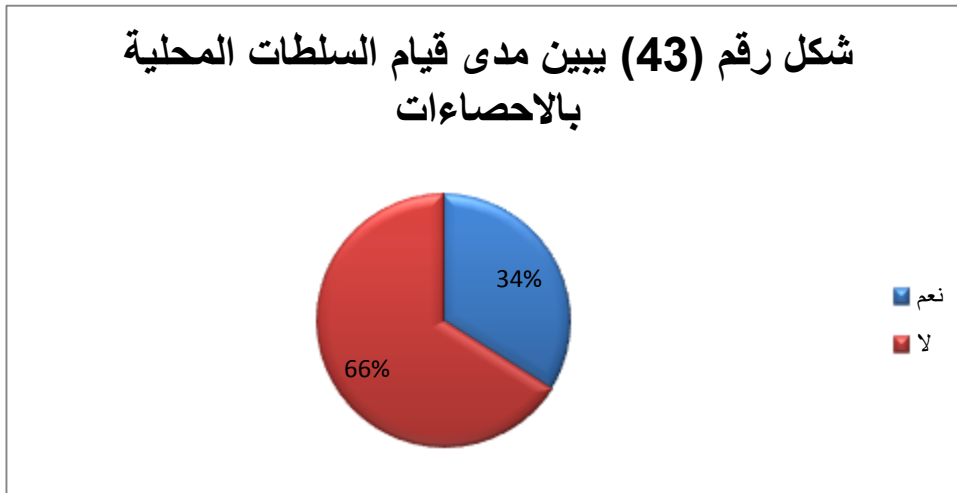


لاحظنا من خلال معطيات الجدول أن هناك أسباب عديدة للمبحوثين في توسعة السكن وأهمها نقص الموارد المالية بنسبة قدرت 65% تقريبا، ونجد في مرتبة أخرى سبب الوضعية غير القانونية للمسكن بنسبة تقارب 33%، وكذلك وجود رغبة في تغيير محل السكن بنسبة تقارب 27%، وهناك أسباب أخرى على غرار الأسباب المذكورة تم التحفظ عليها من أغلبية المبحوثين غير الراغبين في توسعة السكن.

جدول رقم (49): يوضح مدى قيام السلطات المحلية بالاحصاءات

الاجابة	التكرار	%
نعم	33	34.37
لا	63	65.63
المجموع	96	100

شكل رقم (43) يبين مدى قيام السلطات المحلية بالاحصاءات

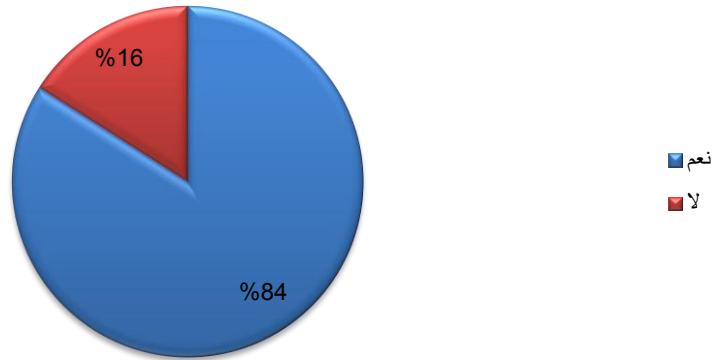


بيانات الجدول أعلاه بينت أن السلطات المحلية لم تقم بإحصاء المبحوثين بنسبة قدرت بالتقريب 66%، ونجد نسبة 35% تقريبا من المبحوثين أقروا بعملية الإحصاء لهم من طرف الإدارة الوصية، والملاحظ أن عدد المبحوثين غير محصيين كبير، ويمكن إرجاع هذا إلى نقص عملية الإحصاء الدورية للمناطق من طرف الجماعات المحلية ذات سكنات عشوائية، والإحصاء يتم لفترات متباعدة لكل 5 سنوات أو أكثر، حيث منذ صدور قانون التسوية للسكن العشوائي لم يتم إجراء إحصاء دقيق ومستمر للمبحوثين وللمدينة بصفة عامة.

جدول رقم (50): يبين علم المبحوثين بالوضعية العقارية المبنى عليه مسكنهم

الاجابة	ت	%
نعم	81	84.37
لا	15	15.63
المجموع	96	100

شكل رقم (44): يبين علم المبحوثين بالوضعية العقارية المبنى عليه مسكنهم

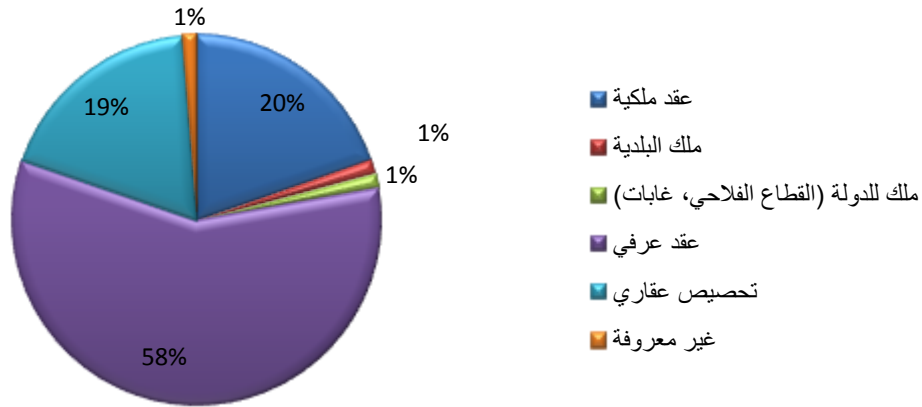


من خلال قراءة معطيات الجدول أعلاه تبين أن نسبة ما يقارب 85% من المبحوثين لهم علم بالوضعية القانونية للعقار المبنى عليهم مسكنهم، وهذا جانب إيجابي وكخطوة لتسهيل فهم الإجراءات المناسبة التي تتماشى مع الحالات القابلة للتسوية من عدمها، على غرار المبحوثين الذين لا يعلمون بالوضعية القانونية للعقار المبنى عليه مسكنهم بنسبة قدرت بالتقريب 16%، وهي نسبة تمثل المبحوثين المالكين للسكنات العشوائية دو أي سند قانوني أو عرفي.

جدول رقم (51): يوضح الطبيعة القانونية للعقار

النسبة %	التكرار	الطبيعة القانونية
19.76	16	عقد ملكية
1.23	01	ملك البلدية
1.23	01	ملك للدولة (القطاع الفلاحي، غابات)
58.03	47	عقد عرفي
18.52	15	تحصيل عقاري
1.23	01	غير معروفة
100	81	المجموع

شكل رقم (45): يوضح الطبيعة العقارية للعقار

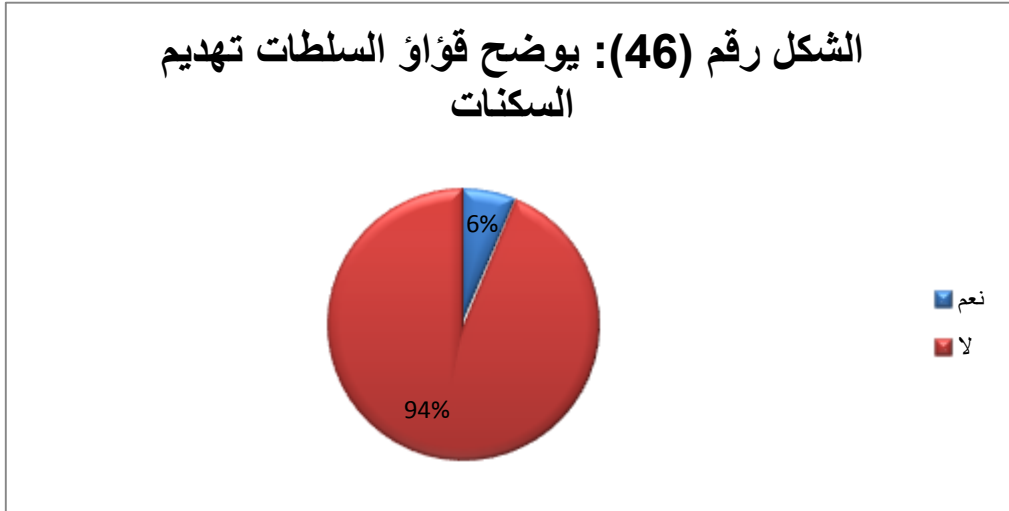


لاحظنا من خلال الجدول أعلاه أن طبيعة العقار ذو عقد عرفي لمعظم المبحوثين بنسبة تقارب 59%، وهناك عقود ملكية بنسبة تقارب 20%، وتحصيل عقاري بنسبة تقارب 19%، ونجد نسبة 2% تقريبا تأخذها كل من عقار ملك للبلدية وملك للدولة وغير معروفة، وبالتالي لاحظنا أن المبحوثون لم يتم تسوية وضعيتهم أو إيجاد حل للعقار من جانبه القانوني.

جدول رقم (52): يوضح ما إذا قررت السلطات تهديم السكنات أم لا:

الإجابة	التكرار	%
نعم	06	6.25
لا	90	93.75
المجموع	96	100

الشكل رقم (46): يوضح قِوَأُ السلطات تهديم السكنات

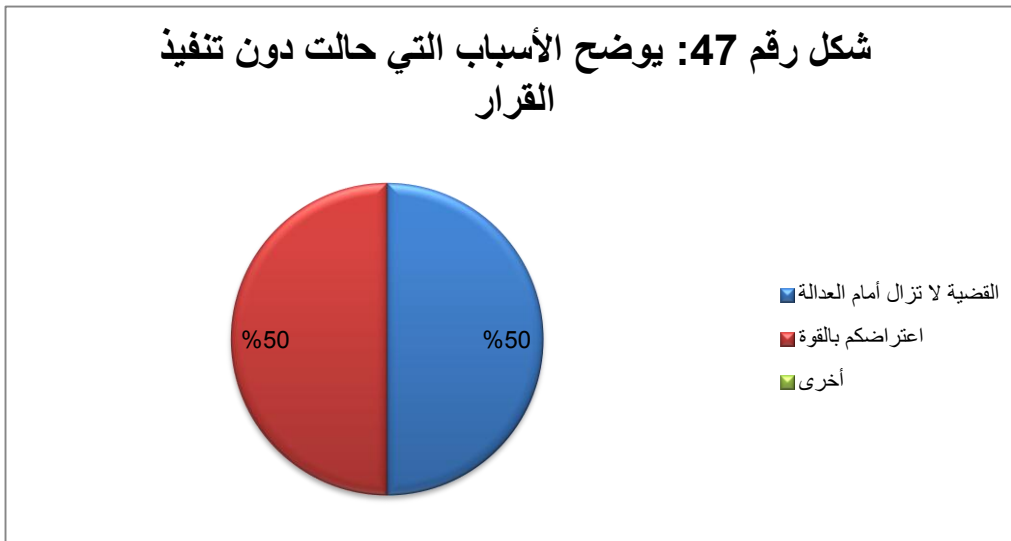


من خلال معطيات الجدول تبين أن نسبة ما يقارب 94% من المبحوثين أقرّوا بعدم إصدار السلطات قرار تهديم السكنات، وهذا دل على أن السكنات العشوائية للمبحوثين في حالة لا تتطلب الهدم، وهذا ما يتيح مجال لعملية التسوية، وأن السكنات قابلة للإسكان بالمدينة (الحي) على غرار نسبة ما يقارب 7% من المبحوثين.

جدول رقم (53): يوضح الأسباب التي حالت دون تنفيذ القرار:

الإجابة	التكرار	%
القضية لا تزال أمام العدالة	03	50
اعتراضكم بالقوة	03	50
أخرى	0	0
المجموع	06	100

شكل رقم 47: يوضح الأسباب التي حالت دون تنفيذ القرار

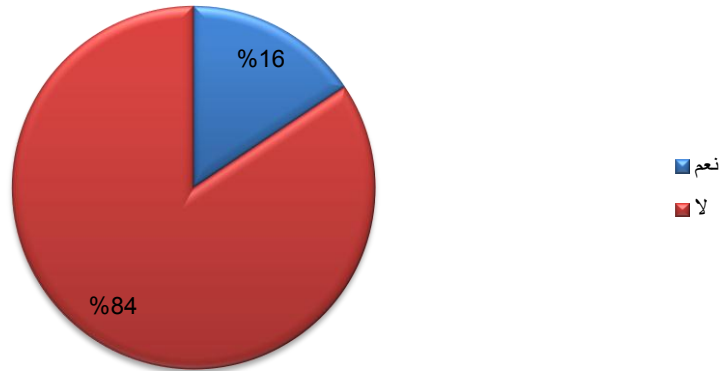


بيانات الجدول أعلاه توضح الأسباب التي حالت دون تنفيذ القرار بالهدم بالنسبة لـ 6 مبحوثين أي بنسبة 7% من مجموع المبحوثين، فوجدنا أن كلا السببين متعادلين في النسبة أي 50% لكل من سبب القضية لا تزال أمام العدالة والاعتراض بالقوة، دون ما تسمى الظروف السياسية (التي تتدخل في مثل هذه الحالات).

جدول رقم (54): يبين مدى علم المبحوثين بوجود قانون لتسوية البناءات الفوضوية

الاجابة	التكرار	%
نعم	15	15.63
لا	81	84.37
المجموع	96	100

شكل رقم 48: يبين مدى علم المبحوثين بوجود قانون لتسوية البناءات الفوضوية

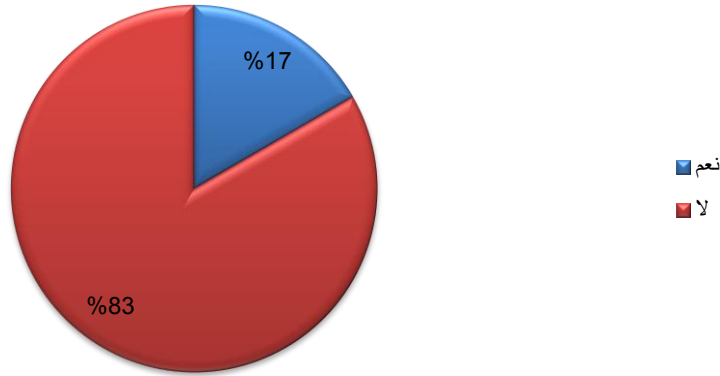


من خلال قراءة معطيات الجدول السابق وجدنا أن ما يقارب 85% من المبحوثين لا علم لهم بوجود قانون لتسوية البناءات الفوضوية، وهنا نقف أمام مؤشر هام وهو غياب الإعلام والتواصل مع أصحاب البناءات الفوضوية وكذلك اللامبالاة من طرف أصحاب البناءات الفوضوية وعدم إعلامهم على المستجدات من القوانين. ونجد من جهة ثانية نسبة تقارب 16% لهم علم، وهي فئة من طبقة متقفة والمتابعة للمستجدات من القوانين واحتكاكهم مع أصحاب الادارات المعنية.

جدول رقم (55): يوضح ما اذا تم مراسلة السلطات المحلية للمبحوثين من اجل تسوية سكناتهم في اطار هذا القانون

الاجابة	ت	%
نعم	16	16.67
لا	80	83.33
المجموع	96	100

شكل رقم 49: يوضح مراسلة السلطات للمبحوثين من اجل تسوية سكناتهم



معطيات الجدول اعلاه توضح أن ما يقارب 84% من المبحوثين لم يتم مراسلتهم، وهذه النسبة التي تدل على عدم تواصل الادارة (السلطات المحلية) بأصحاب البناءات الفوضوية لا شفاهايا ولا كتابيا ولا وجود اشعار لتوضيح القانون لتسوية السكنات، أما بنسبة ما يقارب 17% تم مراسلتها وهي الفئة التي تكون قد قدمت طلب تسوية للإدارات المعنية سابقا، فما على الادارة سوى الرد عليها عند صدور القانون 2008.

جدول رقم (56): يوضح ما اذا تم انخراط المبحوثين في القانون

الاجابة	التكرار	النسبة %
نعم	49	51.05
لا	47	48.95
المجموع	96	100

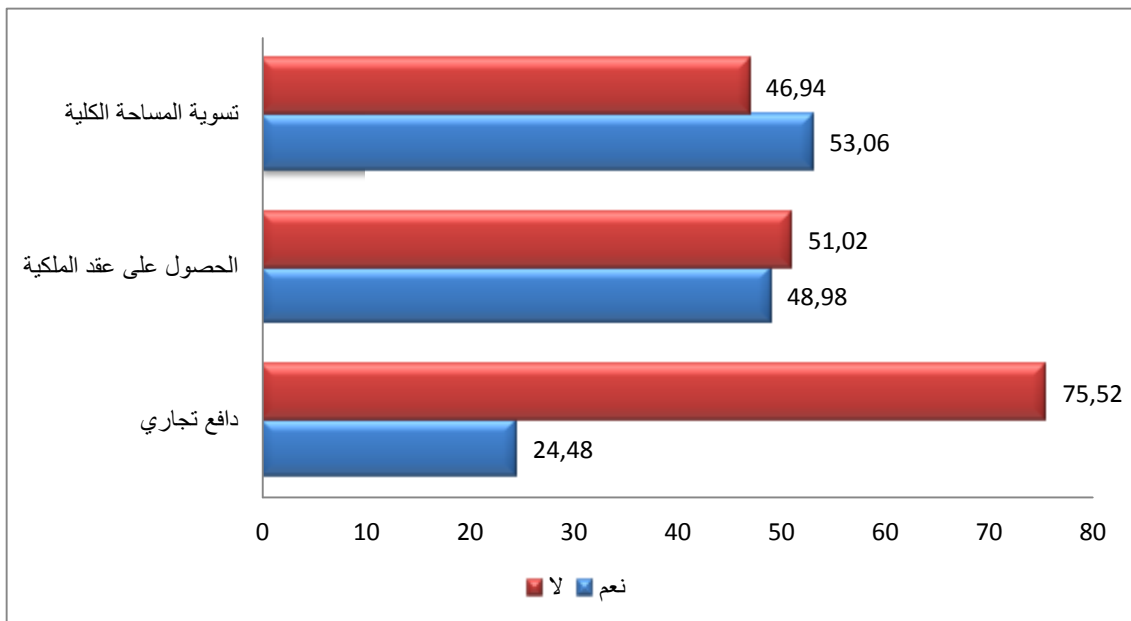


من خلال بيانات الجدول تبين أن نسبة ما يقارب 52% منخرطين ونسبة 49% تقريبا غير منخرطين، ي نصف المبحوثين منخرطين ونصف غير منخرطين تقريبا، أما بالنسبة للمنخرطين يمكن أن تكون لها دوافع (وهذا ما سنتطرق إليه في الجدول الموالي).

جدول رقم (57): يبين دوافع الانخراط في القانون

المجموع		لا		نعم		الدافع
%	ت	%	ت	%	ت	
100	49	75.52	37	24.48	12	دافع تجاري
100	49	51.02	25	48.98	24	الحصول على عقد الملكية
100	49	46.94	23	53.06	26	تسوية المساحة الكلية

شكل رقم 51: يبين دوافع الانخراط في القانون



بيانات الجدول أعلاه تبين أن دافع تسوية المساحة الكلية أخذ النصيب الأكبر بنسبة ما تقارب 54%، ونجد بعدها نسبة 49% تقريبا من نصيب دافع الحصول على عقد الملكية، ونجد دافع تجاري بنسبة ما يقارب 25%، وهناك من المبحوثين من أضاف دافع الحصول على شهادة المطابقة.

جدول رقم (58): يبين فترة الانخراط في القانون

النسبة %	التكرار	الاجابة
10.20	05	قبل سنة 2012
89.79	44	بعد سنة 2012
100	49	المجموع

شكل رقم 52: يبين فترة الانخراط في القانون

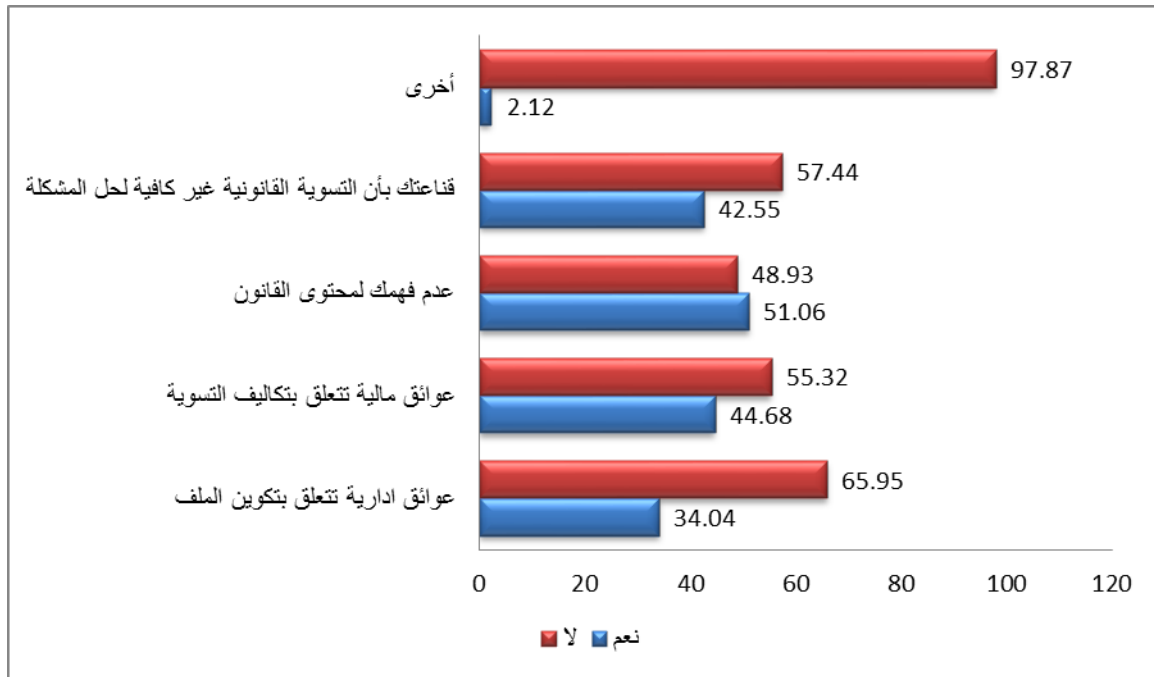


من خلال قراءة معطيات الجدول الذي يوضح فترة الانخراط في القانون تبين أن نسبة ما يقارب 90% تم انخراطهم بعد سنة 2012، ونسبة ما يقارب 11% قبل سنة 2012، وهنا يتبين أن القانون الصادر سنة 2008 لم يكن واضح على مستوى الإدارة أو المواطن، وخلال 2008 و2009 لم يدفع أي ملف، ولكن هناك تزايد ملحوظ في دفع الملفات انطلاقا من 2013، وبالتالي أخذ سنوات للفهم ومعالجة بعض النقائص بعد صدور 2008 لتطبيقه، أي إلى غاية تعديله سنة 2012 وإدخال إضافات تسهل من عمليات التسوية.

جدول رقم (59): يوضح الأسباب التي منعت المبحوثين من الانخراط في القانون

المجموع		لا		نعم		الأسباب
%	ت	%	ت	%	ت	
100	47	65.95	31	34.04	16	عوائق ادارية تتعلق بتكوين الملف
100	47	55.32	26	44.68	21	عوائق مالية تتعلق بتكاليف التسوية
100	47	48.93	23	51.06	24	عدم فهمك لمحتوى القانون
100	47	57.44	27	42.55	20	قناعتك بأن التسوية القانونية غير كافية لحل المشكلة
100	47	97.87	46	2.12	01	أخرى

شكل رقم 53: يوضح الأسباب التي منعت المبحوثين من الانخراط في القانون

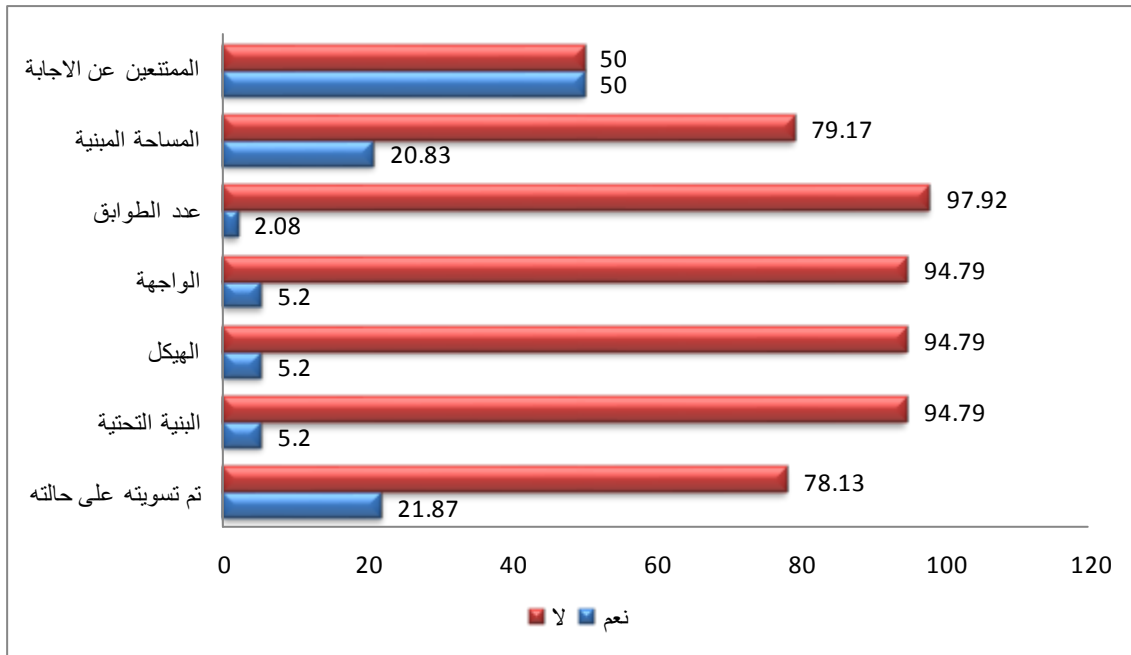


معطيات الجدول أعلاه تبين أن أكثر الأسباب التي منعت المبحوثين من الانخراط في القانون هو سبب عدم فهمهم لمحتوى القانون بنسبة تفوق 51%، ونجد في المرتبة الثانية سبب العوائق المالية التي تتعلق بتكاليف التسوية بنسبة تفوق 44%، في حين نجد في المرتبة الثالثة سبب عدم قناعة المبحوثين بأن التسوية القانونية غير كافية لحل المشكلة بنسبة تفوق 42%، وفي الاخير نجد سبب عوائق ادارية تتعلق بتكوين الملف بنسبة تقارب 35%.

جدول رقم (60): يوضح التغييرات التي حدثت على مساكن المبحوثين

المجموع		لا		نعم		نوع التغيير في المسكن
%	ت	%	ت	%	ت	
100	96	78.13	75	21.87	21	تم تسويته على حالته
100	96	94.79	91	5.20	05	البنية التحتية
100	96	94.79	91	5.20	05	الهيكل
100	96	94.79	91	5.20	05	الواجهة
100	96	97.92	94	2.08	02	عدد الطوابق
100	96	79.17	76	20.83	20	المساحة المبنية
100	96	50	48	50	48	المتعين عن الاجابة

شكل رقم 54: يوضح التغييرات التي حدثت على مساكن المبحوثين



الجدول أعلاه يوضح التغييرات التي حدثت على مساكن المبحوثين، حيث وجدنا نصف المبحوثين تماما امتنعوا عن الإجابة لأسباب شخصية بنسبة 50%، في حين نجد من المبحوثين من صرحوا بتسوية مسكنهم على حاله بنسبة تقارب 22%، ومن جهة أخرى نجد تغييرات على المساحة المبنية فقط بنسبة تقارب 21%، بينما وجدنا نسبة تفوق 5% تأخذها كل من التغييرات على البنية التحتية وتغييرات على الهيكل وعلى الواجهة لكل واحدة منهم، وفي الأخير نجد تغييرات على عدد الطوابق بنسبة ضئيلة تقدر بـ 2.08%.

المبحث الثالث: اقتراحات وتوصيات لمعالجة السكن العشوائي

لقد أدى وجود الأحياء العشوائية وامتدادها، وحاجة الناس إلى مساكن تتوفر فيها شروط الحياة العصرية إلى ضرورة التفكير في حل هذه الأزمة والتغلب عليها. تبعا لذلك فإننا نجد من الواجب على الجميع التجند لوضع الحلول الناجعة لمعالجة هذه الظاهرة والحد من انتشارها، كون تأثيرها لا يقتصر فقط على تشويه المشهد العمراني والمعماري لمدننا، بل تعداه إلى آثار اجتماعية ونفسية على الفرد والمجتمع انتجت لنا جيلا من الأفراد لهم قابلية كبيرة لممارسة مختلف أنواع الجريمة والعنف وحتى الإرهاب. تبعا لذلك فإنه من الضروري على جميع الفاعلين في مختلف الميادين السياسية، الاجتماعية، الاقتصادية، وبالأخص الأكاديميين والدارسين والباحثين التكافل والتعاون للخروج بحلول كفيلة بمعالجة هذه الظاهرة بما يخدم حاضر ومستقبل هذه البلاد.

المطلب الأول: اقتراحات لإثراء قانون تسوية البناءات 15/08

من خلال دراسة الخصائص التي يتميز بها القانون 08-15 والبناءات التي يشملها للتسوية، بالإضافة إلى الإجراءات المتبعة في التسوية سابقا نقترح جملة من الاقتراحات على ضوء النتائج المتوصل إليها من خلال التطرق لإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 08-15 المطروحة كالتالي: إن اجراءات تسوية البناءات في إطار القانون 08-15 المتطرق إليها سابقا تحمل مجموعة من الاشكالات على مختلف المستويات وسوف نحاول التطرق إليها من خلال التعرض للإشكالات المتعلقة بعمل فرق المتابعة والتحقيق على مستوى البلدية أولا، والمتعلقة باللجنة المشكلة على مستوى مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء ثانيا، وفي الأخير نتعرض إلى الإشكالات المطروحة على مستوى لجنة الدائرة ولجنة الطعن ثالثا.

1- الإشكالات المتعلقة بعمل بفرق المتابعة والتحقيق على مستوى البلدية: تعترض فرق المتابعة

- والتحقيق مجموعة من الإشكالات في إطار تسوية البناءات ويمكن إجمالها في ما يلي:
- تعديل الاجراءات المنصوص عليها بالقانون 08-15 بالتعليمية الوزارية المشتركة رقم 04 دون تعديل القانون في ذاته، طرح إشكال حول القوة القانونية للتعليمية المذكورة، وهل يؤخذ بالتعليمية دون القانون في الاجراءات التي تم تعديلها، والتغاضي عن القوة القانونية للقانون بالمقارنة بالتعليمية في ظل قاعدة توازي الأشكال.
- عدم قدرة فرق المتابعة والتحقيق من معرف هل البناءات شيدت قبل 2008 شكل عائق كبير في التسوية، بالرغم من بعض الحلول المقترحة المتمثلة مثلا في إسهاد رئيس البلدية بأن البناءة قد

شيدت قبل سنة 2008¹ والذي يمكن أن يؤخذ به بالنسبة للبلديات التي تحوي عدد قليل من البناءات، بالإضافة إلى إشكال تسوية البناءات التي شيدت قبل 2008 لكن تم هدمها جزئياً أو كلياً ليعاد بنائها بعد سنة 2008 هل تدخل ضمن اطار القانون 15/08 أم لا؟

- عدم استيعاب المواطن للمغزى الحقيقي من وراء القانون 08-15 حال دون تسهيل عمل فرق المتابعة والتحقق، حيث ينظر المواطنون إلى قانون 15/08 كونه ملف يودع للحصول على سند الملكية بالنسبة للبناءات التي تحوز على سند ملكية لا غير، دون ادراك أن مبتغاه الاساسي المتمثل في تحقيق شهادة المطابقة والحصول على رخص البناء لاستكمال الأشغال بالإضافة إلى الجانب الجمالي للبناءة.

- إشكال يواجهه فرق المتابعة والتحقق في حالة الموافقة على التسوية بشرط وامتناع صاحب البناءة بتحقيق هذا الشرط ولم يذكر القانون الاجراءات المتبعة في هذه الحالة، مما يعلق تسوية الملف.
- عدم تلقي فرق المتابعة والتحقق المكلفون بملف 08-15 على مستوى البلديات تكوين خاص حال دون الفهم الصحيح لطرق سير الاجراءات وهذا ما يفسر عدم توحيد نفس الاجراءات من ولاية إلى أخرى.

- الإشكال المتعلق بتسجيل طلبات التسوية بعد انتهاء مدة التمديد بتاريخ 03 أوت 2016، وغلق السجل المؤشر من طرف رئيس المحكمة المختصة اقليمياً، في ظل عدم اصدار تمديد جديد وتحديد مدته من طرف وزير السكن والعمران والمدينة، طبقاً لتعليمية الوزير الأول رقم 445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016.

- إشكال متعلق بالمدة الزمنية القانونية الغير كافية للتحقق من الملف وابداء الرأي فيه والمقدرة بـ 15 يوماً من تاريخ استلام الملف لإيداعه على مستوى مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء، أو الأمانة التقنية للدائرة، نظراً للتعقيدات التي تحملها بعض الملفات وكثرتها مما يحول دون احترام هذه المدة.

- انعدام التنسيق بين فرق المتابعة والتحقق وباقي المصالح المختلفة المكلفة بالملف شكل تعطيل في دراسة الملفات.

2- الاشكالات المتعلقة باللجنة المستحدثة على مستوى مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء:
تواجه اللجنة المستحدثة على مستوى مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء مجموعة من الاشكالات في دراستها للملفات المودعة على مستواها والمتعلقة بتسوية البناءات في اطار القانون 08-15 ويمكن اجمالها في ما يلي:

¹ - يشهد رئيس المجلس العبي البلدي بأن البناءة مشيدة قبل سنة 2008 بناء على شهادة إحصاء البناءة قبل سنة 2008 ووثائق أخرى مثل فاتورة الكهرباء والمياه.

- كما تطرقنا سابقا من بين الملفات التي تدرسها اللجنة طبقا للتعليمية الوزارية المشتركة رقم 04 ملفات البناء ذات الاستعمال الصناعي والتجاري وبصفة عامة البناءات المهمة التي من شأنها أن تستقبل الجمهور، لكن هذا يطرح اشكال حول البناءات المعنية هل يقصد بها أي بناءة تستقبل الجمهور حتى ولو كانت محل تجاري متعلق ببيع المواد الغذائية أو أن تكون البناءة ذو أهمية مثل المحلات الكبرى.
- التعليمية الوزارية المشتركة رقم 04 جاءت أحكامها مقتضية حول دور اللجنة ولم تبين المهام المنوطة بها وكيفية عملها مما خلق نوع من الغموض حول كيفية سير اللجنة.
- نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات على أنه يجب على مصالح الدولة التي تمت استشارتها، أن ترسل في جميع الحالات موافقتها ورأيها في أجل خمسة عشر 15 يوما ابتداء من تاريخ اخطارها، وتعد المصالح التي لم ترد في هذا الأجل موافقة على الطلب، وهذا يطرح اشكال حول اعتبار المصالح التي تم استشارتها ولم يتم ارسال ردها في أجل 15 يوما ردها موافقة ضمنيا، لكون المدة لا تكفي مصالح الدولة في الكثير من الأحيان على الرد في الآجال المحددة نظرا لتعقيدات الملفات وكثرتها، من جانب آخر إشكال مطروح في حالة اذا تبين أن ردها الصريح بعد الآجال بالرفض.
- إشكال متعلق حول مدى إلزامية رأي اللجنة، هل لجنة الدائرة يمكن التفاوضي عنه أو يعتبر إلزامي الأخذ به، ومن هنا يطرح إشكال آخر حول فاعلية هذه اللجنة في مساعد لجنة الدائرة في اتخاذ قرارها خاصة وان تشكيل لجنة الدائرة أشمل منها، حيث تعتبر من هذا المنظور لجنة معطلة لإجراءات التسوية فقط.

3- الإشكالات المتعلقة بلجنة الدائرة ولجنة الطعن: تعتبر لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات للجنة السيدة في اتخاذ القرار في الملف، وفي هذا الإطار تعثرها مجموعة من الإشكالات، كما تعتبر لجنة الطعن بالولاية للجنة المكلفة بدراسة الطعون المقدمة بسبب رفض الملف من قبل لجنة الدائرة.

3-1- الإشكالات المطروحة على مستوى لجنة الدائرة: تواجه لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات والبناء مجموعة من الاشكالات في دراستها للملفات المودعة على مستواها ويمكن اجمالها تبعا للحالات المختلفة التي يمكن أن تقرها لجنة الدائرة في ما يلي:

الحالة الأولى: عدم وجود تحفظ

في حالة غياب أي تحفظ يتم ابلاغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بمقرر في الأجل المحددة بناء على موافقة جميع الادارات والمصالح التي تم استشارتها وعدم وجود أي تحفظ آخر يخص الملف سواء تعلق بالمخططات وكل الوثائق الأخرى المرفقة بالتصريح، بالإضافة إلى الاستئناس برأي لجنة مديريةية التعمير، والاجراء المتبع في هذه الحالة يختلف بحسب ماذا كان الملف يحوز على سند

ملكية من عدمه، فإذا كان مالك البناية أو صاحب المشروع مالك لوعاء عقاري الذي شيدت عليه البناية بعقد ملكية، أو شهادة حيازة، أو أي عقد رسمي آخر، حيث يوجه مقرر الموافقة إلى رئيس البلدية لإتمام باقي الاجراءات حسب طبيعة الطلب وفقا لنص المواد 19 20 21 22 من القانون 08-15، حيث يسلم رئيس البلدية إلى المعنى حسب الحالة إما رخصة إتمام أو رخصة بناء أو شهادة المطابقة، وهنا لا يطرح أي اشكال، أما إذا كانت البناية لا تحوز على عقد ملكية رسمي مثل عقد عرفي فان لجنة الدائرة وبناء على التحقيق العقاري المنجز من طرف مديرية أملاك الدولة توجه مقرر الموافقة إلى مديرية أملاك الدولة أو مديرية الحفظ العقاري حسب الحالة قصد إعداد عقد الملكية.¹ وبعد تسوية وضعية الوعاء العقاري، وإذا كانت البناية متممة يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للحصول على شهادة المطابقة، أما إذا كانت البناية غير متممة يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للحصول على رخصة إتمام²، وهنا يطرح إشكال حول عدم امكانية تسوية الوعاء العقاري من طرف مديرية أملاك الدولة أو مديرية الحفظ العقاري، كيف تكون وضعية المواطن المتحصل على موافقة اللجنة ولم تسوى وضعية بنايته.

الحالة الثانية: وجود تحفظ (تأجيل اتخاذ القرار)

في حالة ما تبين للجنة الدائرة وفقا لآراء المديرية والمحضر لجنة التعمير وجود تحفظات وغموض مثل غياب وثائق بالملف أو تبين وجود غموض أو تناقض حول طبيعة الطلب أو عدم إرفاق الملف بسند الملكية أو الفريضة إذا تبين أن البناية ملك للورثة، أو أي تحفظ متعلق بأخطاء وارد بالمخططات، يتم تبليغ رئيس المجلس الشعبي بالتحفظات قصد إعلام المعنى لرفعها، والاشكال المطروح هنا في حالة عدم رفع المعنى للتحفظات، هل تقرر اللجنة رفض الملف أو يبقى على مستواها، أو يعاد لمصالح التعمير للبلدية، خاصة في ظل إغفال القانون عن ذكر المدة القانونية لرفع تحفظات لجنة الدائرة من طرف المعنى وتحديد المدة القانونية الممنوحة للجنة الدائمة لاتخاذ القرار في الملف ب 3 أشهر طبقا لنص المادة 33 من القانون 08-15، وقد انجر عن هذه الوضعية تزايد في الملفات المؤجلة التي اغفل أصحابها عن رفع التحفظات الواردة بها.

الحالة الثالثة: الموافقة بشرط

ويمكن للجنة الدائرة في بعض الحالات أن تقرر موافقتها بشروط مثل الشروط المتعلقة بالتهوية ونزع كل ما يعيق حركة المرور أمام البناية أو كل هيكل يمس بالإرتفاعات، حيث يتم ابلاغ رئيس المجلس الشعبي البلدي بالموافقة المشروطة، حيث يقوم رئيس المجلس خلال الأسبوع الذي يلي اخطاره من طرف لجنة الدائرة بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم تحقيق المطابقة للمصرح ويطلب منه رفع التحفظات

¹- يمكن أن تكون البناية واقعة العقار ملك للدولة أو الجماعات المحلية أو ضمن التناصيص التابعة لمديرية الحفظ العقاري.

²- المادة 36 من القانون 08-15.

الصادرة عن اللجنة في أجل يحدده، وفي حالة رفع التحفظات يتم تسليم وثيقة تحقيق المطابقة ويعلم لجنة الدائرة بذلك، لكن في حالة عدم رفع التحفظات المرتبطة بالموافقة، كيف يكون الإجراء، هل يتم اخطار لجنة الدائرة لإعادة اتخاذ القرار في الملف ورفضه أو يعتبر مرفوض تلقائيا لعدم تحقيق الشروط التي بينت عليها الموافقة.¹

الحالة الثالثة: الرفض

عندما ترفض اللجنة الملف طبقا لنتائج التحقيق وآراء المصالح والإدارات المختلفة ومحضر لجنة التعمير مثل أن تكون البناية وفقا للحالات المنصوص عليها في المادة 37 و39 أو الحالات المنصوص عليها في المادة 16 من القانون 08-15.

حيث تقوم لجنة الدائرة بإرسال مقرر الرفض المعلل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر واحد، الذي عليه تبليغ المصريح برفض لجنة الدائرة المعلل في أجل خمسة عشر 15 يوما بعد استلامه،² وضمن هذه الحالة لا يطرح أي إشكال.

3-2- إشكال الإجراءات الواجب اتباعه بعد دراسة الطعون من طرف لجنة الطعن بالولاية: يطرح على مستوى لجنة الطعن بالولاية إشكال متعلق بالإجراءات المتخذة بعد دراسة الطعون المتعلقة بكيفية الإجراء المعمول به بعد دراسة الطعون، حيث أنه طبقا لنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 09-155 ترسل لجنة الطعن عند نهاية أشغال دراسة الطعون المعلومات والوثائق المقدمة والقرارات التي تم اتخاذها إلى لجنة الدائرة في أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ استلامها الطعن، والتي تثبتت نهائيا في تحقيق المطابقة موضوع الطلب وترسل نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المعني مقابل وصل استلام³، وعلى أساس قرار لجنة الطعن تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتبلغ المعني⁴، لكن بالعودة للتعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06-09-2012 فإنه ترسل قرارات لجنة الطعن إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وترسل نسخة من المحضر للإعلام إلى لجنة الدائرة، هذا يطرح إشكال حول أي النصوص القانونية الواجب اتباعها، وهل في حالة قبول الطعن تصدر لجنة الطعن مقرر موافقة أو تترك الأمر في اتخاذ القرار للجنة الدائرة.

من خلال ما سبق توصلنا إلى مجموعة من النتائج نملها في ما يلي:

¹ - منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبية: إجراءات وإشكالات تسوية البنايات في إطار القانون 08-15، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة سوق أهراس، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص189.

² - المادة 45 من القانون 08-15 والمادة 6 من القرار الوزاري المشترك المحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة للبت في تحقيق مطابقة البنايات.

³ - المادة 19 من المرسوم التنفيذي 09-155.

⁴ - المادة 51 من القانون 08-15.

- تمديد العمل بالقانون 08-15 من عدمه في الوقت الحالي يبقى غامض، نظرا لعدم صدور إلى غاية اليوم قانون صريح ينص على التمديد ومدته تنفيذا لتعليمية الوزير الأول رقم 445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016.
- تعديل المشرع الجزائري للقانون 08-15 قصد تبسيط اجراءات تسوية البناءات بالتعليمية رقم 04 خلق مجموعة من التناقضات من حيث الاجراءات المتبعة في التسوية وأولوية النص الواجب العمل به مما ساهم في خلق مجموعة من الاشكالات.
- تطبيق اجراءات تسوية البناءات في إطار القانون 08-15 على أرض الواقع كشف مجموعة من الفراغات التي شابت هذا القانون في معالجة بعض الوضعيات التي لم ينص عليها.
- قلة وعي المواطن وادراكه للهدف المنشود من القانون 08-15، ساهم في عدم الوصول إلى الأهداف الكاملة من وراء هذا القانون.

وعلى ضوء هذه النتائج نضع جملة من الاقتراحات نطرحها في ما يلي:

1. العمل على وضع احصائيات دقيقة قصد تقييم مدى فاعلية هذا القانون والوقوف على العوائق وتشخيص حلول بإمكانها تسهيل عمل اللجان وفرق المتابعة.
2. الإسراع في اصدار قانون يحدد التمديد الأخير وأجاله تطبيقا لتعليمية الوزير الأول رقم 445 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016، التي تبقى عبارة عن حبر على ورق وطرحت اشكال على مستوى مختلف الولايات حول استلام الملفات المتعلقة بطلب التسوية من عدمه.
3. تعديل القانون 08-15 وادراج جل التعديلات التي مسته بالتعليمات المختلفة، وتوضيح النقاط المبهمة فيه بدقة وفقا للإشكالات التي تعرضنا إليها سابقا.
4. إجراء دورات تكوينية وندوات لفرق المتابعة والتحقق وأعضاء اللجان قصد طرح الانشغالات المطروحة، والتطرق إلى الحلول المناسبة لتوحيد الاجراءات على مستوى كل الولايات.
5. العمل على توعية المواطنين بأهمية القانون 08-15 وشرح الاجراءات التي يخضع لها الملف والشروط القانونية، والعقوبات الناجمة عن عدم التسوية وذلك من خلال أيام دراسية على مستوى الولاية والبلديات بالإضافة إلى منشورات إعلامية عبر مختلف وسائل الإعلام.

المطلب الثاني: اقتراحات عامة لتسوية البناءات العشوائية

1- اقتراحات لمعالجة السكن العشوائي عامة:

- يمكننا تقديم بعض الاقتراحات والتوصيات التي نرى أن لها تأثيرا إيجابيا في حل هذه المشكلة إذا ما تم الأخذ بها وتطبيقها في أرض الواقع. وتتمثل هذه الاقتراحات في:
- الحاجة إلى سياسة ديمغرافية للسيطرة على مشكلة التضخم السكني: إن بناء أكبر عدد من الوحدات السكنية لن يكفي في حل أزمة الإسكان المطروحة، إلا إذا صاحبه تطبيق سياسة

ديمغرافية فعالة، لان معدل النمو السكاني المرتفع هو من أهم أسباب تقادم أزمة الإسكان والحد من معدلات النمو الديمغرافي المرتفع يؤدي إلى تخفيض حجم الطلب المرتفع على السكن.

• **تشجيع البناء الذاتي:** وذلك بتخصيص مناطق للبناء الذاتي وتوزيع قطع أراضي للسكن على اختلاف مساحتها مع توفير مواد البناء بأسعار معقولة تساعد على التخفيف من مشكلة الإسكان، فقد وافق غالبية سكان العشوائيات على البناء الذاتي في حالة مساعدتهم من طرف الدولة، والواضح أن الدولة وحدها لا تستطيع توفير السكن الملائم لجميع فئات الشعب، ولهذا فمن الضروري أن تصدر قوانين تشجع القطاع الخاص على توظيف أمواله المدخرة في بناء العمارات، وهذه العملية ستعود بدون شك بالفائدة على عامة الشعب.

• **تشجيع العودة إلى الريف:** تعتبر عودة المهاجرين من المدينة إلى أريافهم عنصرا هاما، يساهم في الحد من زيادة أزمة البناء الفوضوي واستمرارية الأحياء الفوضوية في الظهور، وذلك من خلال توفير المرافق الضرورية في الأرياف (المدارس، المستوصفات، دار للبلدية، تعبيد الطرقات وربطها بمختلف أنحاء المدينة، إنشاء منتزهات وحدائق للترفيه والترويح عن النفس، توفير الماء الشروب، الكهرباء والغاز.....). بالإضافة هنا إلى تدعيم الفلاحة للحد أو التخفيف من ظاهرة البطالة والعجز المادي، فمعظم السكان النازحون من الريف إلى المدينة يطمحون إلى العودة للريف مكان إقامتهم السابقة وذلك بتشجيع من الدولة.

2- اقتراحات لمعالجة السكن العشوائي بمنطقة الدراسة: يمكن اختصارها فيما يلي:

- حصر وإحصاء مناطق التوسع العشوائي داخل مدينة تبسة وفي ضواحيها وتصنيفها تبعا للحالة الإنشائية (سكنات عشوائية صلبة، سكنات عشوائية هشة).
- تسوية السكنات العشوائية الصلبة من خلال تمديد العمل بقانون تسوية ومطابقة البناءات، وتخفيف الإجراءات الإدارية المنصوص عليها مع إسناد هذه المهمة لهيئة إدارية مختصة ومستقلة.
- هدم السكنات العشوائية الهشة واسترجاع المساحات العقارية الناتجة عن العملية مع الأخذ بعين الاعتبار تسوية حالة قاطنيها في إطار القانون.
- العمل على تفعيل وتوسيع مختلف برامج السكن في المناطق الريفية المحيطة بمدينة تبسة للحيلولة دون النزوح الريفي نحو المدينة وذلك من خلال التركيز على السكن الريفي نظرا لخصوصية المنطقة.
- تنمية المراكز العمرانية الصغيرة المحيطة بالمدينة (حي علي مهني، 60 سكن، بولحاف الدير) وتزويدها بمختلف المرافق الاجتماعية الضرورية وذلك بغية تخفيف الضغط على مركز المدينة.

- المراقبة الصارمة للعقار وخصوصا الفلاحي منه للحيلولة دون تحويله عن طابعه مع التركيز على المستثمرات الفلاحية الجماعية (EAC) والفردية (EAI) التي تحوز على مساحات هامشية غير مستغلة زراعيا.
- فيما يتعلق بالرقابة العمرانية المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير المسندة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين يتعين النص على معاقبتهم في حالة التقاعس عنها أو ثبوت تورطهم فيها طالما أن تطبيقها يتعلق بأعمال حفظ النظام العام وفرض القوانين في نطاق البلدية التي يقوم بها رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة ويخضع بموجبها للرقابة التسلسلية التي يمارسها الوالي والوزير.
- تعزيز دور شرطة العمران وتزويد أفرادها بالوسائل اللازمة والتكوين التقني والقانوني المناسب، ولما لا منح شرطة العمران سلطة الأمر بوقف الأشغال غير المطابقة وهدم الأشغال غير المرخصة مباشرة دون اللجوء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- انتهاج أسلوب المقاربة التشاركية وذلك من خلال الأخذ بعين الاعتبار مبدأ مشاركة المجتمع المدني وقاطني مناطق الأحياء العشوائية في مختلف عمليات التنمية.
- وضع خطة استراتيجية من قبل الجهات المعنية قصد تشخيص عوائق تطبيق هذا القانون والسبل التي بإمكانها تسهيل عملها من خلال الحصول على احصائيات دقيقة وواقعية عن السكن العشوائي الصلب بمدينة تبسة.
- توضيح النقاط المبهمة في هذا القانون 15/08 من طرف أهل الاختصاص للمواطنين والجهات المعنية لتطبيق مضمونه بسهولة.
- تخصيص فرق متابعة وتحقيق وأعضاء اللجان قصد التعرف أكثر على أسباب انتشار ظاهرة السكن العشوائي بولاية تبسة للوصول إلى حلول مناسبة لها. وذلك من خلال دورات تدريبية وتكوينية لهذه الفرق واللجان.
- القيام بعمليات توعية للمواطنين بأهمية القانون 08/15 عن طريق الحملات الاعلامية التي توضح الاجراءات الخاصة بملف التسوية وشروطه القانونية وطبيعة العقوبات الناجمة عن مخالفة ذلك من خلال الاستخدام الأمثل لوسائل الإعلام والاتصال بأشكالها المختلفة.
- تخصيص أيام دراسية وملتقيات وندوات على مستوى مقرات الدوائر والبلديات والولاية لتوضيح أهمية الحفاظ على النسيج العمراني من خلال تسوية ومطابقة البناءات السكن العشوائي.
- تشجيع العودة إلى الريف يساهم في الحد من زيادة أزمة السكن العشوائي واستمرار الأحياء العشوائية في الظهور ويكون ذلك من خلال توفير المرافق الضرورية في الأرياف (المدارس، المركز الصحي، دار البلدية، الطرقات...).

- تشجيع البناء الذاتي وذلك بتخصيص مناطق البناء الذاتي وتوزيع قطع أراضي للسكن على اختلاف مساحتها مع توفير مواد البناء بأسعار معقولة تساعد على التخفيف من مشكلة الإسكان، فقد وافق غالبية سكان العشوائيات على البناء الذاتي في حالة مساعدتهم من طرف الدولة. والواضح أن الدولة وحدها لا تستطيع توفير السكن اللائق لجميع فئات الشعب، ولهذا فمن الضروري أن تصدر قوانين تشجع القطاع الخاص على توظيف أمواله المدخرة في بناء العمارات، وهذه العملية ستعود بدون شك بالفائدة على عامة الشعب.

الخلاصة العامة

الخلاصة العامة

من خلال تعمقنا في دراسة تسوية البنايات الفوضوية ومطابقتها طبقا للقانون 08/15 خلصنا إلى أن ظاهرة البنايات الفوضوية ذات نمط البناء الصلب و المنتشرة منذ الاستقلال في كافة أرجاء الوطن و التي تعتبر أزمة السكن بصفة عامة من الأسباب الرئيسة لانتشارها. بالإضافة إلى العديد من العوامل الاخرى كتعقيدات الحصول على رخصة البناء و استغراق وقت طويل لتحقيق ذلك نظرا للصعوبات والعراقيل التي تخلقها الجهات الكفيلة بتقديمها، وهذا ما ساهم في انتشار البنايات الفوضوية التي زادت من تشويه صورة النسيج العمراني للمدن.

وقد حاول المشرع الجزائري من خلال نص القانون 08/15 تحقيق مطابقة هذه البنايات الفوضوية، غير أن ذلك لم يتم بصورة واضحة ونهائية، ففي ولاية تبسة حسب معطيات الإحصائيات التي تحصلنا عليها من طرف المصالح التقنية ببلدية تبسة، فإنه من سنة 2008 إلى غاية 2018 بلغ مجموع الملفات التي تم إيداعها على مستوى مصالح التعمير 5128 ملف.

إذ لا يعكس عدد هذه الملفات العدد الهائل والضخم للبنايات العشوائية الموجودة فعلا في أرض الواقع، مما يوضح عزوف و عدم إقبال السكان المعنيين على الانخراط في هذا القانون و الاستفادة من تدابير لتسوية وضعية بناياتهم.

ويتضح لنا جليا أن ارتكاب المخالفات العمرانية المتعلقة بالسكن العشوائي لا يزال مستمرا رغم تطبيق هذا القانون 08/15 على المستويين الإداري والميداني، وهذا ما يثبت فشل وعجز الجهات الوصية (السلطات المحلية) المعنية بالقضاء أو الحد من انتشار ظاهرة السكن العشوائي الصلب. و لعل ذلك راجع إلى العديد من الصعوبات التي تحول دون تطبيقه على أرض الواقع، إذ لا تزال عملية تسوية ومطابقات البنايات العشوائية الصلبة تسير بوتيرة بطيئة لدى المصالح المعنية رغم مرور عدة سنوات من صدور هذا القانون وتمديد العمل به.

من خلال دراستنا خلصنا إلى أن الأسباب التي أدت إلى فشل العمل بهذا القانون مرتبطة أساسا بعدم إقبال أصحاب البنايات العشوائية على الانخراط في هذا القانون في ظل وجود نوع من التماطل لدى الجهات المعنية، ناهيك على نقص الوعي لديهم بأهمية التدابير التي نص عليها هذا القانون. بالإضافة إلى غياب الثقافة العمرانية لدى الفاعلين في المدينة (السكان، الجمعيات المحلية، السلطات العمومية...) و التي تسمح بإنشاء نسيج عمراني ذو جانب جمالي يتضمن أحياء سكنية راقية تعكس ثقافة ووعي المواطن الجزائري، الذي لا يزال يبحث ويسعى للتوسع بأي شكل من الأشكال حتى غير القانونية منها، متجاهلا في ذلك أدنى المقاييس الواجب اتباعها، وهذا يعكس عدم ادراك الكثير من المواطنين لمضمون القانون 08/15. ويعتبر نقص الكفاءة وقلة الخبرة لدى المصالح المعنية سببا أساسيا آخر يحول دون

التطبيق الناجح والفعال لمضمون هذا القانون والمراسيم التنفيذية المنظمة له، بالإضافة إلى نقص الوعي في الجانب التشريعي العمراني لعدم إعلام وتحسيس المواطن الجزائري بصفة عامة بأهمية هذا الإجراء.

أخيرا يمكن القول أن حل مشكلة السكن العشوائي الصلب بولاية تبسة بصفة خاصة، والجزائر بصفة عامة، يقتضي ضرورة البحث في تعزيز عوامل الوقاية من هذه الظاهرة وتحديد طرق وأساليب معالجتها عن طريق توعية المواطنين وتعزيز ثقافتهم العمرانية فيما يخص تسوية ومطابقة البناءات العشوائية الصلبة وفقا للقوانين المنظمة للبناء و العمران، على غرار قانون 08/15 مع مراعاة خصوصية المناطق العشوائية و خصائص السكنات الفوضوية و التي تختلف من منطقة لأخرى و ذلك تبعا لحجم و وظيفة المدينة، ناهيك على خصوصية المجتمع و ثقافة أفراده، إذ أن المجتمع الجزائري يعرف تغيرات سوسيو-اقتصادية كبيرة و متسارعة، جعلت من المجتمع و أفراده يتجاوزون بأفكارهم مخابر صناع القرار، و عليه تبقى نتائج مثل هذه الدراسات نسبية و محدودة في الزمان و المكان و مرتبطة أساسا بخصوصيتهما، إذ لا يمكن تعميمها على بقية المناطق ، وهو ما يفتح المجال للبحث والتعمق في هذا الموضوع في دراسات علمية أخرى.

قائمة المراجع

قائمة المصادر المراجع:

أولاً: المراجع باللغة العربية

• المعاجم والقواميس:

1. إبراهيم مذكور: معجم العلوم الاجتماعية، الهيئة المصرية العامة للكتاب، القاهرة، 1975.

• الكتب:

2. بشير التيجاني: التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية (opu)، الجزائر، 1998.

3. بوجمعة خلف الله: العمران والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2005.

4. بيار كاستيل: حوز تبسة، ترجمة: العربي عقون، مطبعة بخرجة حسام، 2010.

5. سمير زمال: صفحات من تاريخ تبسة القديم والحديث، دار هومة، الجزائر، 2013.

6. عاطف علي الخراشة: التخطيط العمراني والبيئي، ط1، مكتبة المجتمع العربي، لبنان، 2010.

7. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري"، دار هومة، الجزائر، 2003.

8. فؤاد محمد الشريف: مدخل إلى الجغرافية الاجتماعية، دار اليازوري، عمان، الأردن، 2013.

9. محمودي عبد العزيز: آليات تطهر الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، 2009.

10. مصطفى حجازي: التخلق الاجتماعي مدخل إلى سيكولوجية الإنسان المقهور، معهد الإنماء العربي، ط1، بيروت، لبنان، 1986.

• المذكرات والرسائل

1. أحمد صالح مهدي وآخرون: المشكلات الاجتماعية للأحياء العشوائية، (دراسة ميدانية في محافظة

القادسية)، بحث مقدم لنيل درجة البكالوريوس آداب في علم الاجتماع، العراق، 2018.

2. بشار حسان: التوسع العمراني في إطار مبادئ التنمية المستدامة، دراسة حالة تبسة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الهندسة المعمارية، جامعة تبسة، 2016-2017.

3. بوراس عبد الرزاق، مناصرة نور الدين: التحسين الحضري كآلية للإرتقاء بالأحياء السكنية واستدامتها، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في التهيئة ومشاريع المدينة، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي، 2016/2017.

4. بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006-2007.

5. جابري محمد الطيب، قدي حنان: إدارة النفايات الحضرية الصلبة المنزلية باستخدام نظم المعلومات الجغرافية في مدينة تبسة، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص تهيئة ومشاريع المدينة، جامعة العربي بن مهيدي، ام البواقي، 2015-2016.
6. جبيري محمد: التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، د.س.
7. جلال شكار: دراسة نقدية لقوانين تسوية البناءات 08-15 على تسيير المدينة، دراسة حالة برج بوعرييج، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر تخصص تسيير المدينة، جامعة المسيلة، 2017-2018.
8. جموعي رزقي: آليات دمج البعد البيئي في التحسين الحضري للأحياء السكنية، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الهندسة المعمارية، جامعة الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2015-2016.
9. حجلة علي، التهيئة الحضرية والتنمية المستدامة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في تهيئة المجال، جامعة منتوري قسنطينة، 2016.
10. حمزاوي علاء وآخرون، السكن العشوائي: الخصائص وأساليب المعالجة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في التهيئة الحضرية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2017/2018.
11. خالد بن صالح الزهراني: المناطق العشوائية بمكة المكرمة بين الواقع والمأمول "نحو بيئة آمنة ومستدامة"، رسالة ماجستير في العمارة، جامعة أم القرى، المملكة العربية السعودية، الرياض، 2014-2015.
12. رميصاء بطران إبراهيم محمد: الآثار الأمنية والاجتماعية للسكن العشوائي بمنطقة سوبا غرب، بحث تكميلي لنيل شهادة البكالوريوس، جامعة الخرطوم، كلية الآداب، قسم الجغرافيا، السودان، جوان 2012.
13. ریحان غادة محمد: عمليات الارتقاء بالمناطق العشوائية في فاعلية تنفيذ المخططات، رسالة ماجستير، جامعة القاهرة، الجيزة، 2001.
14. زوهير ساسي وآخرون: السكن العشوائي وأثره على النمو الحضري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في التهيئة الحضرية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2017/2018.
15. شروقي محترف: البناء الفوضوي في الجزائر، من وجهة نظر قانونية، مذكر تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، 2005-2008.
16. عزاز ساعد: مطابقة البناءات وإتمام إنجازها طبقا لقانون 08-15، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة الجزائر 1، 2013-2014.

17. عزت مرزوق فهيم عبد الحفيظ: أساليب التنشئة الاجتماعية وعلاقتها بالسلوك الانحرافي: دراسة ميدانية في إحدى المناطق العشوائية بمدينة أسيوط، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الآداب - علم الاجتماع. أسيوط، مصر، 2001.
18. عيسى بن دوحة: الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، ماجستير في القانون، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2011.
19. فرحاتي أحمد، صحراوي عبد الحق: إشكالية التعمير والبناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الدراسات الجامعية التطبيقية، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي، دفعة 2008-2009.
20. قوراري مجدوب: الحماية القانونية للجوار من منظور عمرائي بيئي - دراسة مقارنة - أطروحة دكتوراه علوم تخصص قانون عام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2014-2015.
21. كاتب وليد: التحسين الحضري في مدينة تبسة، دراسة مقدمة لنيل شهادة ماستر، تمدن ومشروع حضري، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2014.
22. كمال تكواشت: الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، جامعة باتنة، الجزائر، 2008/2009.
23. محمد الأمين حركات: التخطيط الحضري في الجزائر، أدوات التهيئة و التعمير: عشرينيتين من التطبيق، محاولة للتقييم، أطروحة دكتوراه علوم، جامعة قسنطينة 1، 2017/2018.
24. مشنان فوزي: البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير، معهد العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008-2009.
25. نبيل الصحن، محافظة المنيا دراسة في التنمية المستدامة، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الآداب، قسم الجغرافيا، 2004.
26. نعمات نظمي: الإرتقاء بالمناطق المتدهورة، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة عين الشمس، القاهرة، 1993.
27. نعيمة حمود حرم بومعوش: ظاهرة البناء الفوضوي بالمدن الكبرى الجزائرية: الواقع ورهانات التسوية في إطار الحوكمة الحضرية، أطروحة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة -، الجزائر، 2016.
28. وليد سعد أحمد الزامل، دراسة مقارنة لأنماط الأحياء العشوائية، رسالة ماجستير، جامعة الملك سعود، الرياض، 2004.
29. يحيى مدور: التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية - حالة مدينة ورقلة، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011/2012.

• المحاضرات:

1. إيلي زروقي: محاضرات في التهيئة والتعمير، أقيمت لطلبة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2007.

• المجلات:

1. أحمد حسين أبو الهيجاء: نحو استراتيجية شمولية لمعالجة السكن العشوائي، الأردن: حالة دراسية، مجلة الجامعة الإسلامية، غزة-فلسطين- المجلد التاسع، العدد الأول، 2001.
2. حسين بولمعيز والصادق قرفية، السكن العشوائي وأثره على النمو الحضري بالمدن الصغيرة، مدينة الحروش نموذجا، مجلة التواصل، جامعة باجي مختار، عنابة، العدد 53.
3. الشعلان فهد: مواجهة الأزمات الأمنية، منظور إداري، المجلة العربية للدراسات الأمنية والتدريب، المركز العربي للدراسات الأمنية والتدريب- الرياض.
4. شوقي قاسمي، إشكالية السكن الهش في الجزائر في ضوء استراتيجيات التصدي برنامج RHP للبنك الدولي نموذجا، مجلة علوم الإنسان والمجتمع، العدد 01 مارس 2012.
5. منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبية: اجراءات واشكالات تسوية البناءات في اطار القانون 08-15، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة سوق أهراس، العدد الثالث، سبتمبر 2017.

• القوانين والمراسيم:

1. الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية، جريدة رسمية عدد 76.
2. الأمر 85-01 تنص على: "أن كل نقل ملكية مخالف لأحكام المادتين 8 و9 أعلاه، وأي نقل ملكية يتم بما يخالف القوانين المعمول بها ينجر عنه بقوة القانون حلول البلدية محل أطراف صفقة النقل غير القانونية في حق الملكية".
3. الجريدة الرسمية، سنة 2008، العدد 44.
4. القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13، المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، جريدة رسمية، عدد 2045.
5. القانون رقم 2001/01 الصادر بتاريخ 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الاقليم والتنمية المستدامة.
6. القانون رقم 2006/02 الصادر بتاريخ 2006/03/20 المتضمن قانون الوطني في المدينة.
7. القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق لـ 20 جويلية 2008، المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، عدد 44 لسنة 2008.
8. المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية، عدد 27 لسنة 2009.

• المراكز والتنظيمات والمديريات الولائية:

1. الجزائرية للمياه وكالة تبسة

2. الخريطة الطبوغرافية لمنطقة تبسة 1/50000.

3. الديوان الوطني للإحصاء، احصائية 2008.

4. الديوان الوطني للتخطيط والاحصاء.

5. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PUD.

6. مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لولاية تبسة

7. مديرية التربية لولاية تبسة.

8. مديرية النقل لولاية تبسة

ثانيا: المواقع والمقالات الإلكترونية:

1. موقع إلكتروني متاح على الرابط: www.djelfainfo/vb/showlhre.dhp.htm

2. مقال في الأنترنت تحت عنوان: البناء الفوضوي في الجزائر، بتاريخ 2001/02/11 على الساعة

19:25 متاح على الرابط: <http://www.djelfa.info/vb/showthread.php>

2. محمد سراج: مشكلة العشوائيات والأحياء الفقيرة، جامعة الأزهر، بحث منشور في الأنترنت، 2013.

3. محمد مطيع، السكن العشوائي اسباب وحلول، مقال في الأنترنت نشر في اشتوكة باريس 27-04-

2011.

ثالثا: المراجع باللغة الفرنسية

1. Brahim bellaadi: le bidon ville, histoire d'un concept, revue des sciences humaines, L'algérie, novembre 2001.

2. Amrane mokhtar: le logement social en Algérie- les objectifs et les moyens de production, mémoire de magister en architecture, université Mentouri, Constantine, 2011.

الملاحق

استمارة الاستبيان (الاستبانة)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة العربي التبسي - تبسة -
كلية: علوم الطبيعة و الحياة و العلوم الدقيقة

قسم: علوم الأرض و الكون

استمارة أسئلة بحث لنيل شهادة الماستر - تهيئة حضرية - بعنوان
تسوية البنايات العشوائية و مطابقتها طبقا للقانون 15/08
الواقع و التحديات بعد عشرية من التطبيق
مدينة تبسة نموذجا

تحت إشراف الأستاذ

حسين بولمعيذ

هاتف: 06.64.64.68.18

Email : hbuniv12@yahoo.com



من إعداد الطلبة:

- براهيم عز الدين

- زواري محمد

ملاحظة: معلومات هذه الاستمارة لا تستعمل إلا لأغراض علمية

السنة الجامعية 2018-2019

ضع علامة x في الخانة المناسبة

1- البيانات الشخصية:

- السن:.....

- الجنس : ذكر أنثى

- مكان الميلاد:.....

- الحالة العائلية : أعزب متزوج (ة) مطلق (ة) أرمل (ة) متعدد الزوجات

- عدد أفراد الأسرة: - الإناث - الذكور

- أفراد الأسرة حسب السن: أقل من 18 سنة من 18 إلى 60 سنة أكثر من 60 سنة

- المستوى التعليمي: أمي ابتدائي متوسط ثانوي جامعي

- هل تملك شهادة علمية أو دبلوم : نعم لا

- حدد الاختصاص أو المجال :

- الحالة المهنية: عامل دائم عامل يومي بطل موظف متقاعد

2- ما هو أصلكم: (السكن قبل التحول إلى هذا الحي)

الدوار:..... البلدية.....الولاية:.....

3- ما هي الأسباب التي دفعتك إلى الهجرة إلى هذه المدينة ؟ (يمكن وضع أكثر من إجابة)

- توفر المدينة على جميع المرافق - توفر فرص العمل - الاقتراب من الأهل و الأقارب
- توفر الأمن - وجود فرص العمل تتناسب مع مؤهلاتك العلمية (ديبلومك)
- أخرى (أذكرها):.....

4- هل تم الاتصال بكم من طرف السلطات المحلية أول ما سكنتم في هذا الحي ؟ نعم لا

5- إذا كانت الإجابة رقم 4 بنعم: حدد كيف كان ذلك ؟

- تحذير شفوي - استدعاء كتابي - زيارة ميدانية - أخرى.....

6 - كيف كنتم تتوقعون تعامل السلطات المحلية معكم ؟

- تهديم السكن - تحذير كتابي - إحصاء عددي - رفع دعوى قضائية - لا شيء

7- ما هي مواد بناء المسكن؟

- السقف : صفائح الأميونت - الصفيح (الزنك) - الاسمنت المسلح - القرميد - لخشب
- الجران : الحجر - الاسمنت المسلح - الطوب - الخشب - الصفيح
- 8- هل هيكل البناء متمم: نعم لا

9- هل تملك مخطط معماري للمسكن؟ نعم لا

10- هل المسكن يتوفر على : الكهرباء الغاز الماء الشروب الهاتف الصرف الصحي

11- هل لديكم رغبة في تغيير محل السكن؟ نعم لا

12- إذا كانت الإجابة رقم 11 بنعم: ما هي الدوافع ؟ (يمكن وضع أكثر من إجابة)

- الوضعية غير القانونية للمسكن - الحالة المزرية للحي - الحالة المزرية للمسكن

- أخرى (أذكرها):.....

13- هل لديكم رغبة في توسعة المسكن؟ نعم لا

14- إذا كانت الإجابة رقم 13 بلا: ما هي الأسباب ؟ (يمكن وضع أكثر من إجابة)

- الوضعية غير القانونية للمسكن - نقص الموارد المالية - وجود رغبة في تغيير محل السكن

- أخرى (أذكرها):.....

15- هل سبق و أن تم إحصاؤكم من طرف السلطات المحلية ؟ نعم لا

16- هل لديكم علم بالوضعية القانونية للعقار المبني عليه مسكنكم؟ نعم لا

17- إذا كانت الإجابة رقم 16 بنعم : حدد الطبيعة القانونية :

- ملك للخواص ملك البلدية ملك للدولة (القطاع الفلاحي ، الغابات) - غير معروفة

18- هل سبق للسلطات المحلية أن قررت تهديم سكنكم ؟ نعم لا

19- إذا كانت الإجابة رقم 18 بنعم : ما هي الأسباب التي حالت دون تنفيذ القرار؟

- القضية لا تزال أمام العدالة - اعتراضكم بالقوة

- أخرى (أذكرها):.....

20- هل تعلم بوجود قانون لتسوية البنايات الفوضوية ؟ نعم لا

21- هل تم مراسلتكم من طرف السلطات المحلية لتسوية سكناتكم في إطار هذا القانون ؟ نعم لا

22- هل انخرطتم في هذا القانون؟ نعم لا

23- في أي سنة كان انخراطكم في هذا القانون؟ قبل سنة 2012 بعد سنة 2012

23- هل تم تسوية مسكنك على حالته أم طلب منكم إحداث تغييرات في:

- البنية التحتية - الهيكل - الواجهة - عدد الطوابق - المساحة المبنية

24- إذا كانت الإجابة رقم 22 بلا : ما هي الأسباب التي منعتك من الانخراط في القانون؟ (يمكن وضع أكثر من إجابة)

- عوائق إدارية تتعلق بتكوين الملف - عوائق مالية تتعلق بتكاليف التسوية

- عدم فهمك لمحتوى القانون - قناعتك بأن التسوية القانونية غير كافية لحل المشكلة

- أخرى (أذكرها).....

.....



**قانون رقم 08 - 15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429
الموافق 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة
البنيات وإتمام إنجازها.**

إن رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور، لاسيما المواد 119 و120 و122 و
126 و127 منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 155 المؤرخ في 18
صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن
قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 156 المؤرخ في 18
صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن
قانون العقوبات، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20
رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975
والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 59 المؤرخ في 20
رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975
والمتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي
القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975
والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل
العقاري،

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 12 المؤرخ في 23
رمضان عام 1404 الموافق 23 يونيو سنة 1984
والمتضمن النظام العام للغابات، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 17
ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987
والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية
التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين
وواجباتهم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12
رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتضمن
قانون البلدية، المتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 07 - 02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري،

- وبمقتضى القانون رقم 07 - 06 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 مايو سنة 2007 والمتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها،

- وبمقتضى القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

- وبعد رأي مجلس الدولة،

- وبعد مصادقة البرلمان،

يصدر القانون الآتي نصه :

المادة الأولى : يهدف هذا القانون إلى تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

ويهدف على الخصوص، إلى ما يأتي :

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات،

- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون،

- تحديد شروط شغل و/أو استغلال البناءات،

- ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهياً بانسجام،

- تأسيس تدابير رديعية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير.

الفصل الأول

أحكام عامة

القسم الأول

تعريف

المادة 2 : يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي :

البناء : كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات.

تدخل البناءات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة.

الشغل : كل استعمال أو استغلال لبناية طبقاً للوجهة المخصصة لها.

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتضمن قانون الولاية، المتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 91 - 11 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94 - 07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل،

- وبمقتضى القانون رقم 98 - 04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي،

- وبمقتضى القانون رقم 02 - 01 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002 والمتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات،

- وبمقتضى القانون رقم 02 - 02 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002 والمتعلق بحماية الساحل وتثمينه،

- وبمقتضى القانون رقم 03 - 03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003 والمتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية،

- وبمقتضى القانون رقم 03 - 10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة،

- وبمقتضى القانون رقم 06 - 02 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن تنظيم مهنة الوثوق،

- وبمقتضى القانون رقم 06 - 06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة،

يمنع أيضا تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة.

المادة 4 : يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير، إذا لم تنته بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة.

يمكن تحديد إنجاز أشغال الربط بشبكات خاصة بأجزاء متباينة في رخصة التجزئة بطلب من صاحب التجزئة.

يجب أن يرفق ملف طلب رخصة البناء بشهادة الربط بالشبكات والتهيئة، تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وتثبت إتمام هذه الأشغال.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 5 : يجب على مالكي القطع الأرضية الموجودة داخل التجزئة التي انتهت بها الأشغال وفقا لأحكام المادة 4 أعلاه، أن ينجزوا بناياتهم في الآجال المحددة في رخصة البناء.

المادة 6 : يمنع القيام بتشيد أي بناية، مهما كانت طبيعتها، دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحددة قانونا.

تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة (1) ابتداء من تاريخ تسليمها.

المادة 7 : يعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها، ويفرض على كل مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض.

المادة 8 : لا يمكن أي مالك أو صاحب مشروع شغل أو استغلال بناية، قبل إتمام إنجازها وفقا لأحكام المادة 2 أعلاه.

المادة 9 : يثبت تحقيق مطابقة البنايات عن طريق الحصول على شهادة مطابقة مسلمة في إطار احترام أحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه، ونصوصه التطبيقية.

المادة 10 : يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون.

الاستغلال : ممارسة نشاط تجاري أو خدماتي أو سياحي أو صناعي أو خاص بالصناعة التقليدية.

إتمام إنجاز البناية : الإنجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها.

تحقيق المطابقة : الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير.

الإطار المبني : مجموعة بنايات ومساحات خارجية عمومية، منظمة طبقا لأحكام أدوات التعمير.

المظهر الجمالي : انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية.

التجزئة : القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير.

مجموعة سكنية : تشكل مجموعة من السكنات والبنائيات الفردية أو الجماعية التي تستعمل للسكن، وشيدت على قطعة واحدة أو على عدة قطع متلاصقة أو متجاورة في آن واحد أو بصفة متتالية من طرف المالك أو الملاك المشتركين في قطعة الأرض أو القطع المعنية.

شبكات : طرق السيارات وطرق الراجلين وملحقاتها وشبكات التزويد بالماء الشروب وشبكة إخماد النار وقنوات التطهير وقنوات وتجهيزات الكهرباء والغاز والاتصالات التي تزود البنايات.

التهيئة : أشغال معالجة سطح الأراضي وتدعيم المنحدرات وغرس الأشجار ووضع أثاث حضري وإنجاز المساحات الخضراء وتشيد السياج.

المساحة المبنية : مساحة الأرض المبنية تضاف إليها مسالك الدخول ومساحات التبعية الخارجية.

رخصة إتمام الإنجاز : وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بناية قبل شغلها أو استغلالها.

القسم الثاني

مبادئ عامة

المادة 3 : يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها،

- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها،

- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني،

- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن والتي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع،

- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها.

المادة 17: يجب أن تكون البنايات المذكورة في المادة 16 أعلاه، بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين، موضوع هدم طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه.

تقع أعباء عملية الهدم على عاتق المخالف.

المادة 18: يتم تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، حسب وضعية حالة كل بناية، مع الأخذ بعين الاعتبار :

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري،

- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء،

- تخصيصها أو استعمالها،

- موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات.

المادة 19: عند انتهاء الأجل الممنوح، يمكن صاحب البناية غير المتممة والمتحصل على رخصة البناء، أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز وفقا للكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون.

المادة 20: دون الإخلال بأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه، يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون.

المادة 11: دون الإخلال بالأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول في هذا الميدان، يمكن تسليم رخصة بناء قصد إنجاز بناية أو عدة بنايات على شكل حصة أو عدة حصص.

في هذه الحالة، يمكن أن تسلم شهادة المطابقة حسب الحصة المنجزة.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 12: يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام. ولهذا الغرض، يستلزم المحافظة عليه وترقيته.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 13: لا تخضع لأحكام هذا القانون، شروط إنجاز وتهيئة واستغلال البنايات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها.

الفصل الثاني

تحقيق مطابقة البنايات

المادة 14: يمكن تحقيق مطابقة البنايات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون.

القسم الأول

تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها

المادة 15: يشمل تحقيق المطابقة، في مفهوم أحكام هذا القانون :

- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء،

- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة،

- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء،

- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

المادة 16: لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة، في إطار أحكام هذا القانون، البنايات الآتية :

المادة 25 : يجب أن يذكر في هذا التصريح كما هو محرر ما يأتي :

- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع،

- طلب تحقيق مطابقة البناء أو رخصة إتمام الإنجاز،

- عنوان البناء وحالة تقدم الأشغال بها،

- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها، إن وجدت،

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء،

- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها، عند الاقتضاء،

يجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون.

يحدد محتوى الملف المرفق بالتصريح عن طريق التنظيم.

المادة 26 : يجب أن يدون التصريح في سجل خاص، يرقم ويؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا.

يمنح وصل استلام للمصرح.

المادة 27 : يلزم أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البناء، في مفهوم أحكام هذا القانون، على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح.

يترتب على معاينة عدم المطابقة، في جميع الحالات، تحرير محضر عدم المطابقة.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 28 : يرسل التصريح المرفق بالملف المنصوص عليه في المادة 25 أعلاه والرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لإيداعه، إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بجمع الموافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة، التي تحدد قائمتها عن طريق التنظيم. وفي جميع الحالات، تقوم هذه الأخيرة بإبداء رأيها المعلن في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إخطارها.

المادة 21 : يمكن أن يستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة في هذا القانون صاحب البناء المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة للبناء.

المادة 22 : يمكن أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز، على سبيل التسوية، حسب الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون، صاحب البناء غير المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل.

القسم الثاني

كيفية تحقيق مطابقة البناء

المادة 23 : يجب على ملاك البناءات غير المتممة وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل أن يتمموا بنياتهم، ضمن الشروط والأجال المحددة في هذا القانون.

من أجل تحقيق مطابقة البناءات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز، يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية.

المادة 24 : تخضع البناءات المذكورة في المواد 19 و 20 و 21 و 22 أعلاه لتصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

يتم إعداد التصريح في خمس (5) نسخ طبقا لاستمارة.

في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناءة غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فوراً ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة.

تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون، يمنع استئناف الأشغال قبل تحقيق مطابقة البناءة.

إذا لم يتم الامتثال للالتزامات المنصوص عليها أعلاه، يقوم الأعوان المعينون لهذا الغرض بالمعاينة وغلق الورشة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة، وهذا دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا الشأن.

تحدد كفاءات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 33 : يجب أن تبت لجنة الدائرة في أجل ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدى قابلية الحق في طلب تحقيق المطابقة بالنظر للمعلومات المقدمة من صاحب التصريح والآراء المعللة للأعوان والإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها.

لجنة الدائرة مؤهلة لأن تأمر مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بالقيام بالخبرة التي تقررها.

يمكن لجنة الدائرة في إطار مهامها، أن تستعين بأي شخص طبيعى أو معنوي يساعدها في إطار أشغالها.

المادة 34 : يجب أن تأخذ لجنة الدائرة بعين الاعتبار أحكام المادة 16 أعلاه، عند دراسة التصريح.

المادة 35 : عندما يكون لمالك الوعاء العقاري أو لصاحب مشروع مالك لوعاء عقاري، الذي شيدت عليه البناية، عقد ملكية، أو شهادة حيازة، أو أي عقد رسمي آخر، وعند مصادقة لجنة الدائرة على طلبه، ترسل هذه الأخيرة الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، قصد إعداد إما رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام إنجاز البناية أو شهادة تحقيق المطابقة، وفقا لأحكام المواد 20 و 21 و 22 أعلاه.

في هذه الحالة، يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من صاحب التصريح استيفاء الملف طبقا للأحكام المذكورة أعلاه والأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

المادة 36 : عندما يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزا وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية، ورخصة لبناء، وفي حالة ما إذا شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار.

على إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأموال الوطنية، وما لم تكن هذه البنائيات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 أعلاه، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار أحكام المادة 38 أدناه.

بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري، وإذا كانت البناية متممة في مفهوم أحكام هذا القانون، يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للحصول على شهادة المطابقة.

المادة 29 : يقيّم الأجل الذي يمنح في رخصة إتمام الإنجاز من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنائيات غير المتممة في مفهوم المادتين 19 و 22 أعلاه، وهذا حسب حجم الأشغال الباقي إنجازها.

غير أنه، لا يمكن في أية حالة أن يتجاوز هذا الأجل، المدة الآتية :

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال السكني،

- اثني عشر (12) شهرا، بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي،

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال المزدوج السكني والتجاري أو الخدماتي،

- أربعة وعشرين (24) شهرا، بالنسبة للبنائيات الخاصة بتجهيز عمومي.

ويسري حساب الأجل المذكورة أعلاه ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

توضح أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 30 : تكون مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ملفا لكل تصريح، يحتوي على :

- التصريح كما تقدم به المصروح،
- الرأي المعلل لمصالح التعمير للبلدية،
- الرأي المعلل للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها،
- رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

يجب أن يحمل الملف رقما ترتيبيا تبرر فهرسته في سجل خاص ينشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

المادة 31 : يودع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المنشأة طبقا للمادة 32 أدناه، في أجل شهر (1) ابتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

المادة 32 : تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البنائيات، بمفهوم أحكام هذا القانون.

تحدد تشكيلة هذه اللجنة وسيرها عن طريق التنظيم.

السارية المفعول، على قطعة أرض تابعة للأمالك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، يمكن لجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية ومع مراعاة أحكام المادتين 16 و 37 أعلاه، تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به.

يتم هذا التنازل بسعر القيمة التجارية للملك المتنازل عنه كما هو محدد بتقييم من الإدارة المكلفة بأمالك الدولة.

يجب أن تتناسب مساحة قطعة الأرض المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية، بمفهوم المادة 3 من هذا القانون.

توجه الموافقة على التسوية إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد التنازل.

وفي هذه الحالة، وفي أجل ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ إعداد العقد، يجب على صاحب التصريح الذي تمت تسوية وضعيته، إيداع حسب الحالة طلب إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام الإنجاز.

وإذا لم يقيم صاحب التصريح بالإجراءات المنصوص عليها أعلاه في الأجل المحدد، تطبق عليه أحكام المادة 87 أدناه.

المادة 41: تفصل لجنة الدائرة، في نهاية أعمالها، بإصدار قرار الموافقة أو قرار الموافقة المقيدة بشروط أو بالرفض.

المادة 42: ترسل قرارات لجنة الدائرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

المادة 43: يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لصاحب التصريح، حسب الحالة، إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام الإنجاز أو شهادة مطابقة.

يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالغرض المطلوب السلطات الأخرى، إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها.

المادة 44: في حالة الموافقة المقيدة بشروط، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة، بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح، ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده له.

بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري، وإذا كانت البناية غير تامة الانجاز في مفهوم أحكام هذا القانون، يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للحصول على رخصة إتمام الإنجاز.

المادة 37: لا تكون البناية المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأمالك الوطنية العمومية، باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، موضوع تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون مع مراعاة الشروط المحددة في المادتين 16 و 36 أعلاه.

المادة 38: في إطار أحكام المادة 37 أعلاه، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد وضعية قطعة الأرض في مفهوم المادة 18 أعلاه.

على إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بأمالك الدولة، تقوم لجنة الدائرة بإخطار، حسب الحالة :

- إما الوالي من أجل تسوية وضعية شغل الأرض عن طريق تسليم عقد، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وفي هذه الحالة، يجب على صاحب التصريح أن يتقدم بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني،

- وإما رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، من أجل القيام بهدم البناية، تطبيقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه.

المادة 39: لا يمكن تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون لأي بناية مشيدة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة.

في هذه الحالة، يجب على لجنة الدائرة أن تقدم إعدارا لصاحب البناء غير الشرعي، لإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية في الأجل الذي تحدده.

وفي حالة عدم امتثال صاحب البناء، تسري أحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه.

المادة 40: إذا شيدت البناية المتممة أو غير المتممة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية

المادة 53 : يلزم المستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية أو من رخصة إتمام الإنجاز، تحت طائلة سحبها منه في الآجال المحددة في الرخصة المسلمة، بإيداع طلب شهادة المطابقة.

يسجل تاريخ سحب الرخصة على عقد التعمير الموافق عليه.

المادة 54 : تسمح رخصة البناء المتحصل عليها على سبيل التسوية، أو رخصة إتمام الإنجاز بربط البناء بصفة مؤقتة بشبكات الانتفاع العمومية للفترة المذكورة في وثيقة التعمير، طبقاً لأحكام المادة 30 أعلاه.

يودع طلب الربط لدى المصالح والهيئات المؤهلة.

في هذا الإطار، يمنع الربط المخالف لأحكام هذه المادة.

المادة 55 : تحدد شروط وكيفيات تنفيذ أحكام هذا القسم، عند الاقتضاء، عن طريق التنظيم.

القسم الثالث

كيفية استئناف إتمام أشغال الإنجاز

المادة 56 : يشترط إيداع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً من طرف المالك أو صاحب المشروع، لاستئناف الأشغال لإتمام إنجاز البناء.

وفي حالة قبول الطلب، تسلّم رخصة فتح الورشة، في أجل مدته ثمانية (8) أيام.

يجب أن تجسد الورشة عن طريق إقامة سياج الحماية ووضع لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز.

المادة 57 : يجب على المالك أو صاحب المشروع أن ينطلق في أشغال إتمام الإنجاز في أجل ثلاثة (3) أشهر، ابتداءً من تاريخ تسليم رخصة إتمام الإنجاز.

المادة 58 : يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، خلال المدة المحددة في رخصة إتمام الإنجاز، القيام شخصياً أو عن طريق الأعيان المذكورين في المادة 27 أعلاه، بالمراقبة التي يعلم بها المعني أو الفجائية من أجل معاينة انطلاق أشغال إتمام الإنجاز وتجسيدها.

المادة 59 : يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يحافظ على النظافة الدائمة للورشة ويسهر على تصريف الفضلات والحصى والردوم ونقلها إلى المفرغة العمومية عند إتمام إنجاز البناء.

وفي حالة رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة، تسلّم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك.

المادة 45 : في حالة الرفض، وبعد استلامها لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناءية موضوع التصريح، تقوم لجنة الدائرة بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر واحد.

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ المصريح برفض لجنة الدائرة المعلل، في أجل خمسة عشر (15) يوماً بعد استلامه.

المادة 46 : يمكن المصريح أن يودع طعناً مكتوباً لدى لجنة الطعن المنشأة بموجب المادة 47 أدناه، في أجل ثلاثين (30) يوماً ابتداءً من تاريخ تبليغه قرار الرفض.

المادة 47 : تنشأ لجنة للطعن تكلف بالبت في طلبات الطعن، يرأسها الوالي المختص إقليمياً.

تحدد تشكيلة لجنة الطعن وسيرها عن طريق التنظيم.

المادة 48 : يودع الطعن مرفقاً بتبريرات قرار لجنة الدائرة لدى لجنة الطعن.

يسلم وصل استلام لطالب الطعن.

المادة 49 : تلزم لجنة الطعن بالبت في الطعن المعروف عليها في أجل لا يتجاوز ثلاثين (30) يوماً ابتداءً من تاريخ الإيداع.

يمكن لجنة الطعن القيام بكل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة.

المادة 50 : عند نهاية أعمال التحقيق ودراسة طلبات الطعن والمعلومات والوثائق المقدمة فيها، تبلغ لجنة الطعن قراراتها إلى لجنة الدائرة.

المادة 51 : على أساس قرار لجنة الطعن، تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتبلغ المعني.

المادة 52 : تختص المحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليمياً بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية.

المادة 64 : في إطار أحكام المادة 63 أعلاه، تمسك سجلات متابعة الأشغال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والمدير المكلف بالتعمير والبناء المختصين إقليميا.

المادة 65 : يتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة يدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها.

المادة 66 : يوقع المحضر من طرف العون المكلف بالمعاينة ومرتكب المخالفة.

في حالة رفض المخالف التوقيع على المحضر، يبقى هذا الأخير صحيحا إلى أن يثبت العكس.

يرسل المحضر خلال اثنتي وسبعين (72) ساعة الموالية إلى الجهة القضائية المختصة.

ترسل نسخة من المحضر، حسب الحالة، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير والبناء المختصين إقليميا في أجل لا يتجاوز سبعة (7) أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة.

المادة 67 : يمكن أن يستعين أعوان الدولة والبلديات المذكورون في المادة 62 أعلاه، في حالة عرقلة مهامهم، بالقوة العمومية لإيقاف الأعمال و/أو غلق الورشات.

المادة 68 : تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية، فرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات كما هي معرفة في هذا القانون.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 69 : تسخر الدولة والجماعات الإقليمية جميع الوسائل لتسهيل عمل الأعوان المؤهلين والحفاظ على كرامتهم.

المادة 70 : في إطار تأدية مهامهم، يمنح للأعوان المؤهلين تكليف مهني يسلمه لهم، حسب الحالة، الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص إقليميا، ويلزمون باستظهاره أثناء أداء مهمة المراقبة.

يسحب هذا التكليف المهني في حالة توقف الأعوان عن العمل.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

يتعين عليه كذلك حفظ الجوار من جميع أشكال التلوث والأذى.

المادة 60 : يلزم المالك أو صاحب المشروع بطلب تسليمه شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال.

يجب أن يودع طلب شهادة المطابقة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل أقصاه ثلاثة (3) أشهر ابتداء من التاريخ المحدد في رخصة إتمام إنجاز البناءة.

المادة 61 : يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية.

يمنع كل ربط يتم خارج أحكام الفقرة الأولى أعلاه.

تحدد أصناف الطرقات وشبكات الانتفاع وكيفيات التكفل بها عن طريق التنظيم.

الفصل الثالث

أحكام جزائية

القسم الأول

معاينة المخالفات

المادة 62 : علاوة على الضباط وأعوان الشرطة القضائية والمستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، يؤهل الأعوان المذكورون في المادة 68 أدناه، للبحث ومعاينة المخالفات لأحكام هذا القانون.

يؤهل هؤلاء الأعوان أيضا :

- لزيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبناءات،

- للقيام بالفحص والتحقيقات،

- لاستصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها،

- لغلق الورشات غير القانونية.

المادة 63 : تتم المراقبة والتحقيق في إطار أحكام المادة 62 أعلاه، وفق رزمة الزيارات التي تعد من طرف :

- رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة لأعوان البلدية،

- مدير التعمير والبناء، بالنسبة للمفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

المادة 77 : يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنة (1) وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) أو بإحدى العقوبتين، كل من يبيع قطعاً أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع.

وفي حالة العود، يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة (1) إلى خمس (5) سنوات، وتضاعف الغرامة.

المادة 78 : يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من لا ينجز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء.

المادة 79 : يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء.

وفي حالة العود، يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة (6) أشهر إلى سنة (1) ، وتضاعف الغرامة.

المادة 80 : يتعرض المالك أو صاحب المشروع الذي لم يتم أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز، إلى تسديد غرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج).

المادة 81 : يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج)، كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد.

المادة 82 : يعاقب بغرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)، كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة.

يمكن الجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فوراً.

في حالة عدم امتثال المخالف، يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة (6) أشهر إلى اثني عشر (12) شهراً، وتضاعف الغرامة.

المادة 83 : يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى ثلاثمائة ألف دينار (300.000 دج) كل من لا يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة في مفهوم هذا القانون.

وفي حالة عدم امتثال المخالف، يمكن الأمر بهدم البناية والمصاريف على عاتق المخالف.

المادة 71 : تحمي الدولة الأعوان المؤهلين، في إطار تأدية مهمتهم، من كل ضغط أو تدخل أياً كان شكله من شأنه أن يضر بتأدية مهامهم أو يمس سلامتهم.

المادة 72 : لا يؤهل الأعوان المذكورون أعلاه بدراسة ملفات التجزئة أو المجموعات السكنية أو البنايات التي تكون ملكاً لأقاربهم حتى الدرجة الرابعة.

المادة 73 : يجب أن توقف بموجب أمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية، دون رخصة تجزئة، فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقاً لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول.

في هذه الحالة، يأمر الوالي المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البنايات المشيدة في الأجل الذي يحدده.

إذا لم يمتثل المخالف، يأمر الوالي بعد تجاوز الأجل المحدد بالقيام بأشغال الهدم، ويتحمل المخالف المصاريف.

لا يعفي توقيف الورشة، وهدم البنايات، وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، المخالف من المتابعة القضائية.

القسم الثاني

العقوبات

المادة 74 : يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنتين (2) وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) ، كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة.

وفي حالة العود، تضاعف العقوبة.

المادة 75 : يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة.

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

المادة 76 : تطبق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74 و 75 أعلاه، على المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس والطوبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة.

المادة 91: يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج)، كل من يضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي.

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

المادة 92: يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)، كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال، في الأجل الذي يحدده هذا القانون.

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

الفصل الرابع أحكام ختامية

المادة 93: تؤسس لدى الوزير المكلف بالتعمير، بطاقة وطنية تسجل فيها عقود التعمير المسلمة تطبيقا لأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه وأحكام هذا القانون، وكذا المخالفات المتعلقة بها.

لهذا الغرض يجب على البلديات والولايات وإذا اقتضى الأمر الجهات القضائية، إفادة الوزير المكلف بقطاع التعمير بكل المعلومات والمعطيات المذكورة أعلاه.

تحدد كليات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 94: ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها كما تنص عليها أحكام هذا القانون في أجل خمس (5) سنوات ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

غير أن أحكام هذه المادة لا تعني أحكام المواد 2 و3 و4 و5 و6 و7 و8 و10 و11 و12 و54 و61 و68 و93 من هذا القانون التي تبقى سارية المفعول.

المادة 95: ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008.

عبد العزيز بوتفليقة

المادة 84: يعاقب وفقا لأحكام قانون العقوبات، كل من يدلي بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال.

المادة 85: يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها.

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

المادة 86: يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) وبغلق الورشة، كل من لم يوقف فورا الأشغال تطبيقا لأحكام هذا القانون.

المادة 87: يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل مصرح تمت تسوية وضعيته، ولم يودع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد.

المادة 88: يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبناء غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق، على التوالي، على رخصة البناء أو شهادة المطابقة.

تطبق نفس العقوبة المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك.

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية ويتحمل هذا الأخير المصاريف.

المادة 89: يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرة آلاف دينار (10.000 دج)، كل من يقوم بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز.

وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

المادة 90: يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى ثلاثين ألف دينار (30.000 دج)، كل من لم يشرع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز.

وزارة السكن و العمران

مستخرج من التعليلة الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012
المتضمنة تبسيط كلفيات تحقيق مطابقة البنائيات و إتمام إنجازها

لفائدة المواطنين

تم اتخاذ هذه التعليلة بصفة مشتركة من طرف السادة وزراء:

- السكن و العمران؛
- الداخلية و الجماعات المحلية؛
- المالية.

و هذا تطبيقا للتعليلة السيد الوزير الأول رقم 366 المؤرخة في 28 جوان 2011
المتضمنة تدابير تبسيط الإجراءات و الملفات الإدارية لفائدة المواطنين.

تهدف هذه التعليلة إلى إدراج تدابير تبسط كلفيات تحقيق مطابقة المباني من أجل إتمام إنجازها.

وتأتي هذه التعليلة بعد تلك التي اتخذت سابقا والتي خصت تحقيق مطابقة البنائيات المنجزة من طرف الإدارات و الهيئات العمومية.

وتهدف هذه التدابير الجديدة و العملية إلى التسريع في دراسة الملفات العالقة و تخص أنواع أخرى من المباني المنجزة من طرف المواطنين.

و تلخص أهم التدابير فيما يلي :

1 - تبسيط كلفيات دراسة ملفات طلب تحقيق مطابقة البنائيات و إتمام إنجازها.

1.1 - محتوى الملف التقني:

تم تبسيط الملف التقني المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2 مايو 2009، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بتحقيق مطابقة البنائيات.

و عليه، يمكن الإستغناء على دراسات الهندسة المدنية المتعلقة ب:

- البنايات الخاضعة بانتظام لمراقبة الهيئة التقنية لمراقبة البنايات (C.T.C) .
- البنايات الفردية المبادر بها قبل صدور القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، بإستثناء البنايات التي تستقبل الجمهور.
- البنايات الفردية الحاصلة على رخصة البناء، المبادر بها بعد صدور القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

2.1 - دراسة الملفات:

تودع ملفات الطلبات لدى المصالح التقنية المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية.

3.2.1 - البنايات السكنية الفردية المنجزة في إطار التعاونيات العقارية.

من أجل تبسيط إجراء تحقيق مطابقة البنايات السكنية الفردية المنجزة على وحدة عقارية غير مجزئة في إطار التعاونيات العقارية الحاصلة على رخصة بناء جماعية، يتبع الإجراء التالي :

في المرحلة الأولى:

- إيداع طلب رخصة تجزئة، من طرف أعضاء التعاونية لدى مصالح التعمير التابعة للبلدية.
- زيارة الموقع من طرف أعوان البلدية المكلفين بالتعمير لغرض تحرير محضر يظهر مطابقة مساحة التجزئة وكذا عدد القطع المبنية بالنظر للعدد الذي تحمله المخططات.

ترسل نسخة من الملف، للإعلام لمصالح التعمير التابعة للولاية.

في المرحلة الثانية:

تودع طلبات تحقيق مطابقة البناء بعد تسليم رخصة التجزئة على سبيل التسوية من طرف مصالح البلدية بصفة فردية من طرف أعضاء التعاونية من أجل دراستها في إطار أحكام هذه التعليمات.

2- إجراءات تنظيمية مرافقة:

قصد تبسيط شروط دراسة الملفات يجب أن تنفذ الإجراءات التنظيمية التالية:

1.2 - استقبال الملفات على مستوى البلدية:

نظرا للعدد الهام للطلبات، يجب وضع شبك خاص على مستوى المصالح التقنية التابعة للبلدية، لغرض استقبالها و تسجيلها على سجل مخصص لهذا الغرض.

يجب قبول كل ملف كامل تم إيداعه في خمسة (5) نسخ.

ترسل أربعة (4) نسخ، مرفقة بمحضر التحقق الميداني، في الخامسة عشرة (15) يوما التي تلي، إلى مصالح التعمير التابعة للولاية أو للجنة الدائرة، طبقا للنقطة 2.1 أعلاه، يحتفظ بنسخة على مستوى البلدية.

يجب أن تشير المصالح التقنية للبلدية، عند الإمكان، في المحضر للطبيعة القانونية لقطع الأراضي المعنية.

2.2 - دراسة الملفات على مستوى مديرية التعمير والبناء التابعة للولاية:

يجب تنصيب لجنة خاصة لدى مديرية التعمير و البناء للولاية تكلف بدراسة الملفات.

3.2 - دراسة الملفات على مستوى لجان الدوائر:

يجب على لجنة الدائرة التي يرأسها حسب الحالة الوالي المنتدب أو رئيس الدائرة أو ممثليهم أن تبت في طلبات تحقيق المطابقة و/ أو إتمام الإنجاز في أجل شامل قدره ثلاثة أشهر بعد استلام الملفات.

يجب على لجنة الدائرة أن تعقد كل ما استلزم الأمر من جلسات لدراسة الملفات و إرسال في الآجال المحددة للبلدية المعنية القرارات الخاصة بها مع توضيح، حسب الحالة، الرأي بالموافقة، التحفظات أو أسباب الرفض.

يجب أن تحرر مداوات لجنة الدائرة في محضر يمضيه كافة الأعضاء الحاضرين و هذا طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 2 مايو 2009.

ترسل نسخة من المحضر لكافة أعضاء لجنة الدائرة.

لما يكون ملف طلب تحقيق المطابقة و/أو إتمام الإنجاز المعروض على لجنة الدائرة يستوجب تسوية مسبقة للعقار، يجب على لجنة الدائرة أن تشير إلى ذلك في المحضر. في هذه الحالة يجب على رئيس لجنة الدائرة أن يطلب من مصالح الأملاك أو الوكالة العقارية للولاية إعداد عقود ملكية طبقاً للنقطة 3 أعلاه.

4.2 - دراسة الطعون من طرف لجنة الولاية:

يجب على لجنة الطعون التي يرأسها الوالي أو ممثله القيام بدراسة العرائض و البت فيها في أجل لا يتعدى الثلاثون 30 يوماً.

ترسل قرارات لجنة الطعون إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية و ترسل نسخة من المحضر للإعلام إلى لجنة الدائرة.

3- تسوية أوعية القطع الأرضية المبنية:

يمكن أن يتطلب مسبقاً تحقيق المطابقة تسوية للأوعية العقارية المشغولة.

1.3. قطع الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة:

تجرى تسوية الوعاء العقاري المشغول عن طريق تسديد قيمة مالية في فترة عشر سنوات (10) بدون فائدة و يمنح تخفيض للبناءات لتي تستفيد من تخفيض في السعر، طبقاً للتنظيم المعمول به.

يأخذ بعين الاعتبار تقييم كلفة التنازل عن القطع الأرضية من أجل تسويتها، موقعها، حالة الشبكات وطبيعة البناية المنجزة.

يسهل هذا الإجراء تسديد كلفة القطعة الأرضية عند انقضاء الآجال و تسليم سند الملكية الخاص بها عقب إعداد مقرر التسوية.

عندما تكون قطعة الأرض قد خصصت لفائدة المواطن قبل صدور القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، يحدد سعر التنازل من خلال تطبيق المعدلات المحددة بموجب المرسوم رقم 86-02 المؤرخ في 7 جانفي 1986، المحدد لكيفيات تحديد أسعار الاقتناء و التنازل من طرف البلديات على قطع الأرض التابعة لاحتياجاتها العقارية.

يجب على مصالح الأملاك التابعة للولاية القيام عند الضرورة بتحديد حدود القطع الأرضية التي بها بنايات منجزة.

تشمل تركيبة قطعة الأرض المتنازل عنها على أرضية البناية، و احتمالا مدخل و فضاء محيط ضروري لاستغلالها، لما تكون قطعة الأرض المشغولة بها سياج يستحوذ على مساحة عقارية هامة، يمكن لهذه الأخيرة أن تكون موضوع تقليص.

يجب أن تحدد المساحة النهائية لقطعة الأرض المتنازل عنها بصفة مشتركة من طرف المديرين المكلفين بالتعمير و بالأملاك الوطنية.

عندما تكون البناية قد أنجزت على قطعة أرض تابعة للأملاك العمومية، يسبق التسوية، إعادة تصنيف قطعة الأرض المعنية و تحويلها إلى الأملاك الخاصة للدولة، طبقا للتشريع المعمول به.

يتم إعداد رخصة البناء و/أو رخصة إتمام الإنجاز، على سبيل التسوية، الخاصة بها، إثر تسليم عقد الملكية من طرف مصالح أملاك الدولة.

2.3 - قطع أراضي البلدية المخصصة على أساس وثيقة إدارية:

يجب على الوكالات العقارية الولائية، تحت سلطة الوالي، القيام بتسليم عقود الملكية الرسمية لفائدة الحاصلين على العقود الإدارية.

في حالة تحويل للتنازل قد تم للغير، تعد التسوية لفائدة المستفيد الأخير، الذي يطالب بملكية قطعة الأرض و البناء، عند تقديم الأدلة التي تثبت هذا التحويل.

في حالة ما إذا كانت قطعة الأرض المخصصة من طرف البلدية يجب أن تكون موضوع تحويل لصالحها من قبل إدارة الأملاك الوطنية، يجب هذه الأخيرة القيام بهذه العملية في أفضل الآجال.

3.3 - القطع الأرضية الأخرى:

يجب على صاحب البناية المشيدة على قطعة أرض دون سند ملكية، إما طلب تسليم شهادة حيازة أو طلب إعداد عقد شهرة، طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.

4 - كفاءات تمويل أشغال إتمام إنجاز البنايات:

- القرض المخفض الفائدة للتوسعة لغرض إتمام إنجاز المسكن:

يمكن للموظفين الذين يهتمهم الأمر، الاستفادة من قرض مخفض الفائدة من طرف الخزينة من أجل توسعة بنايتهم لغرض إتمام الإنجاز، و هذا تطبيقا لأحكام:

- المرسوم رقم 10-166 المؤرخ في 30 جوان 2010 المحدد لكفاءات و شروط منح قروض من طرف الخزينة للموظفين للحصول أو بناء أو توسعة مسكن؛

- القرار رقم 27 المؤرخ في 31 مارس 2011 المحدد لكفاءات و شروط منح قروض للموظفين للحصول أو بناء أو توسعة مسكن.

أخيرا، ونظرا لكل هذه التدابير التسهيلية، يدعى المواطنون لإيداع ملف التسوية لدى المصالح التقنية للتعمير التابعة للبلدية التي أقيمت فيها البناية، في أقرب الآجال، مع العلم أن مدة سريان مفعول القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، حدد بخمس سنوات.

رسالة السكن

نشرة إخبارية
لوزارة السكن
والعمران

العدد 01

تطبيق قانون 20 جويلية 2008 القضاء على حالة عدم إتمام البناءات

ضعف الدولة خلال سنوات الأزمة، بالإضافة إلى الضغط الكبير على طلب المساكن، فتحا المجال في ميدان السكن والعمران لانحرافات خطيرة ومشوهة لصورة البلد.



من جهة، في التحكم أكثر في نوعية البناءات لصالح العمران وأمن السكان، ومن جهة أخرى، في إتمام البناءات غير التامة مع احترام المعايير العمرانية.

ضمن هذا الإطار العام وبطلب من رئيس الجمهورية، طرحت الحكومة مشروع قانون يحدد قواعد تحقيق مطابقة البناءات بهدف إتمامها.

يهدف القانون المصادق عليه من طرف المجلس الشعبي الوطني ومجلس الأمة والصادر في تاريخ 20 جويلية 2008، إلى إدخال الترتيبات الضرورية التي تسمح للسلطات الإدارية والقضائية بالتصرف من الآن فصاعداً ضمن إطار قانوني لوضع حد لفوضى العمران.

هذه المعينة رسمها رئيس الجمهورية نفسه خلال جلسات الهندسة المعمارية المنعقدة في شهر ديسمبر من سنة 2006 بالجزائر. لقد أكد رئيس الدولة بهذه المناسبة بقوله: "بإرادة ومساهمة الجميع، يجب أن نحو إلى الأبد الصورة الكئيبة لهذه البناءات الفوضوية التي ظهرت من مغنية إلى تبسة. يجب أن تحكم عمليات البناء والإنجاز قوانين دقيقة".

بهدف وضع حد لوضعية محبطة لمجهودات التنمية الوطنية، انتهجت السلطات العمومية خلال العشرية الماضية سياسة لتهيئة الإقليم وصيانة المحيط والمحافظة عليه. مواصلة وتعميقاً لهذا المسعى، أخذ على عاتقه مخطط عمل الحكومة للفترة 2010-2014 وتطبيقاً لبرنامج الرئيس، تحقيق هدف مضاعف يتمثل

مقدمة

المظهر الجمالي للإطار المبني رهان يكتسي طابع الصالح العام

تسعى رسالة السكن، النشرة الدورية الجديدة لوزارة السكن والعمران لتكون أداة تواصل متفاعل يهدف لإمداد القراء بالمعلومة الدقيقة والصائبة المتعلقة بالأحداث العديدة التي تميز حياة القطاع.

تطبيق قانون 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد تحقيق مطابقة البناءات وإتمامها، من الأحداث الهامة التي تلمس الحياة اليومية للمواطنين، وهو مناسبة أردنا استغلالها لإصدار هذه النشرة. يهدف موجز الرقم الأول من رسالة السكن إلى جعل نصوص هذا القانون في متناول الجميع.

بانتهاجها لمسعى إرشادي، تهدف رسالة السكن إلى الإعلام، الشرح وإقناع المواطنين بأهمية المنظومة الجديدة التي أتى بها القانون الجديد لتحسين إطار حياتهم. سيتم على الخصوص التوضيح بأن إجراء تحقيق المطابقة يشكل فرصة فريدة من نوعها منحها المشرع للمواطن من أجل تسوية بناؤه. ورغبة منا في تحسيس المواطن، نذكر أيضاً بأن هذا القانون لا يهدف سوى لترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيأ بانسجام.

لقد أصبح المظهر الجمالي للإطار المبني يكتسي من الآن فصاعداً طابع الصالح العام. وعلى هذا السبيل فإن الكل ملزم بالمحافظة عليه. في هذا الصدد يشتمل القانون الجديد على منظومة صارمة فيما يتعلق بمعاينة المخالفات والمعاقبة عليها.

السيد نور الدين موسى
وزير السكن والعمران



الأهداف الخمس (05) للقانون

تطبيق قانون 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد تحقيق مطابقة البناء بهدف إتمامها، سيسمح بالقضاء تدريجياً على صور الخراب الذي تمثله البناءات غير التامة التي تؤرق النظر وتحط من قيمة المدن التي كانت في السابق معروفة بثرائها العمراني الساحر.



عن طريق وضع حد لحالة عدم إتمام البناء، يهدف القانون إلى....

يستجيب صدور قانون 20 جويلية 2008 لأنشغالات السلطات العمومية من أجل وضع حد نهائي للانحرافات العديدة التي تشوه المحيط العمراني. لقد سطر المشرع خمسة أهداف أساسية لنص القانون الجديد.

- وضع حد لحالة عدم إتمام البناءات.
- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو الجاري إنجازها قبل صدور القانون.
- تحديد شروط شغل و/ أو استغلال البناءات.
- ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيأ بانسجام.
- إرساء إجراءات تأديبية في مجال احترام آجال البناء.

الهدف الأول الذي يسعى المشرع إلى تحقيقه من خلال إصدار هذا القانون، هو إذن وضع حد لحالة عدم إتمام البناءات. من أجل تجنب أي لبس أو تأويل، يوضح القانون بكفاءة تعريف إتمام البناء: يتعلق الأمر بالإنجاز التام

للهيكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها.

الهدف الثاني المعلن عنه من طرف المشرع يتعلق بتحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو الجاري إنجازها قبل صدور القانون. إثبات تحقيق مطابقة البناءات يكون عن طريق الحصول على شهادة مطابقة. الحصول على شهادة تحقيق المطابقة هو شرط سابق ضروري لشغل أو استغلال أي بناية. وفي الأخير فإن القانون يشتمل على هدف آخر هام، يتمثل في ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيأ بانسجام.

المظهر الجمالي للإطار المبني أصبح من الآن فصاعداً يكتسي طابع الصالح العام

احترام المظهر الجمالي للبناء أصبح يحضى بحماية القانون. تنص المادة 12 من القانون صراحة على أن: "المظهر الجمالي للإطار المبني يعتبر من الصالح العام". وعلى هذا السبيل فقد أصبح إلزامياً أمر المحافظة عليه وترقيته.



... ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيأ بانسجام.

حملة إعلام وتحسيس واسعة

القانون الصادر في تاريخ 20 جويلية 2008 والمحدد لقواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمامها والمراسيم المتخذة لتطبيقه، هي موضوع حملة إعلام وتحسيس. بالاعتماد على مختلف قنوات ووسائل الاتصال، تهدف هذه الحملة إلى الحصول على انخراط المواطنين، عن طريق جعل مختلف نصوص القانون في متناول الجميع مع توضيح طابع الصالح العام الذي يتميز به.

بالموازاة مع هذه العمليات الموجهة للجمهور الواسع، نظمت عدة تجمعات جهوية من طرف القطاع، في الوسط، الشرق والغرب بهدف التحسيس، ولكن أيضا من أجل تحميل المسؤولية لمختلف الفاعلين المعنيين بهذه الإشكالية التي تشغل بال سلطات البلد في أعلى المستويات.

بمناسبة هذه اللقاءات الجهوية، أكد السيد نور الدين موسى أهمية القانون وضرورة تحسيس المجتمع المدني بمضمونه، بالإضافة إلى المتدخلين في القطاع، الإطار والتقنيين الآخرين على المستوى المحلي، وهذا طبقا للتوجيهات الأخيرة لرئيس الجمهورية.



نظمت عدة تجمعات جهوية من طرف القطاع.

أمام المسؤولين التقنيين للعمارة، البناء والسكن، وإطارات الإدارة الإقليمية وكافة المنتخبين المحليين، دعا السيد موسى أيضا إلى "ترقية المظهر الجمالي إلى مستوى الصالح العام. لقد تمنى في هذا السياق أن ترقى المدن الجزائرية إلى مستوى المدن الكبرى الواقعة في محيط البحر المتوسط".

بمناسبة نشر النصوص التطبيقية، أطلق وزير السكن والعمارة حملة تواصل، لاسيما باستعمال الركائز السمعية البصرية عن طريق بث ومضة تلفزيونية، بالإضافة إلى ركيزة مكتوبة عن طريق إنجاز هذه النشرة الإخبارية بهدف الوصول إلى أكبر عدد من المواطنين.

في مرحلة أولى، تناولت وسائل الإعلام الوطنية مضمون المناقشات التي أثارها دراسة القانون من طرف غرفتي المجلس، بالإضافة إلى التدخلات العديدة لوزير السكن والعمارة السيد نور الدين موسى الرامية لتوضيح أهدافه ومحتواه.



بث ومضة في التلفزة بهدف جعل نصوص القانون في متناول الجميع. توضح الومضة أن إجراء تحقيق المطابقة الذي جاء به القانون يمثل مناسبة فريدة من نوعها معطاة للمواطن من أجل تسوية وضعيته بنائه.



الرسالة
السكن
نشرة إخبارية لوزارة السكن والعمارة
العدد 01

رئيس النشر
السيد وزير السكن والعمارة

مدير النشر
الدكتور أحمد نصري

رسالة السكن

نشرة إخبارية لوزارة السكن والعمارة
135، شارع ديدوش مراد، 16 000، الجزائر
الهاتف : 02174 07 22، الفاكس: 02174 63 94
(http://ww.mhu.gov.dz)



من التصريح إلى شهادة تحقيق المطابقة سير الإجراء

يبدأ إجراء تحقيق المطابقة عن طريق تصريح بالبنائية من طرف مالكيها أو صاحب المشروع. يفصل القانون مراحل إجراء تتدخل فيه السلطات المحلية (المجلس الشعبي البلدي، الدائرة، الولاية) بالإضافة إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، كما يحدد صلاحيات والتزامات كل منها وكذا الآجال الممنوحة لتدخلها.

رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدى قابلية الحق في طلب تحقيق المطابقة بالنظر للمعلومات المقدمة من صاحب التصريح والآراء المعللة للأعوان والإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشاراتها.

تفصل لجنة الدائرة في نهاية أعمالها، بإصدار قرار الموافقة أو قرار الموافقة المقيدة بشروط أو بالرفض. ترسل قرارات لجنة الدائرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً.

• في حالة قرار الموافقة، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً لصاحب التصريح، حسب الحالة، إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة.

التحصل على رخصة البناء، على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز، يسمح بربط البناية بصفة مؤقتة بشبكات الانتفاع العمومية طبقاً للفترة المذكورة في وثيقة التعمير.

يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالعرض المطلوب السلطات الأخرى، إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها.

• في حالة الموافقة المقيدة بشروط، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، في الأسبوع الذي يلي إخطارها من لجنة الدائرة، بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح، ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده له. وفي حالة رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة، تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك.

• في حالة الرفض، وبعد استلامها لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح، تقوم لجنة الدائرة بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل شهر واحد. يجب على المجلس الشعبي البلدي تبليغ المصرح برفض لجنة الدائرة المعلل في أجل خمسة عشر (15) يوماً بعد استلامه.



يخول القانون صلاحيات واسعة للمجالس الشعبية البلدية في مجال سير إجراء تحقيق المطابقة.

في أجل خمسة عشر (15) يوماً ابتداء من تاريخ إخطارها. تكون مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ملفاً لكل تصريح، يحتوي على:

- التصريح كما تقدم به المصرح،
 - الرأي المعلل لمصالح التعمير للبلدية،
 - الرأي المعلل للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها.
 - رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.
- يجب أن يحمل الملف رقماً ترتيبياً يبرر فهرسته في سجل خاص ينشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

إنشاء لجنة بالدائرة

يودع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات. يجب أن تبت لجنة الدائرة في أجل ثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف

ينطلق إجراء تحقيق المطابقة عن طريق إيداع التصريح لدى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً.

التصريح لدى المجلس الشعبي البلدي

يرسل التصريح المرفق بالملف المنصوص عليه في القانون والرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية خلال الخمسة عشر (15) يوماً الموالية لإيداعه، إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بجمع الموافقات والآراء المعللة من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة التي تحدد قائمتها عن طريق التنظيم، وفي جميع الحالات، تقوم هذه الأخيرة بإبداء رأيها المعلل

البنائيات المستهدفة من طرف القانون

حدد المشرع من خلال مواد قانون 20 جويلية 2008 كل حالات البنائيات المعنية بإجراء تحقيق المطابقة.



المبادئ العامة التي تناولها القانون بالتذكير



تتعلق الحالات الأربع التي حددها القانون بـ:

- 1 البنائيات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء. عند انتهاء الأجل الممنوح، يمكن صاحب البناية أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز.
- 2 البنائيات التي تحصل صاحبها على رخصة بناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة. يمكن صاحب البناية أن يستفيد من شهادة المطابقة.
- 3 البنائيات المتممة والتي لم يحصل صاحبها على رخصة بناء. يمكن أن يستفيد صاحب البناية من رخصة بناء على سبيل التسوية حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون.
- 4 البنائيات غير المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء. يمكن أن يستفيد صاحب البناية، على سبيل التسوية، من رخصة إتمام الإنجاز.

البنائيات المستثناة من مجال القانون

نظرا للطبيعة القانونية للوعاء العقاري أو للموقع الخاص لتشييدها، ينص القانون على أن بعض البنائيات لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة.

يتعلق الأمر على الخصوص بـ:

- البنائيات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها.
 - البنائيات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية وحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.
 - البنائيات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابي، باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
 - البنائيات التي تكون عائقا لتشييد منشآت ذات منفعة عامة أو مضرّة بها (الطرق، المنشآت الفنية، التجهيزات العمومية).
- في هذه الحالات الأخيرة، ينص القانون على أن البنائيات المذكورة أعلاه يجب أن تكون موضوع هدم يتحمل المخالف أعباءه.

يتناول قانون 20 جويلية 2008 بالتذكير عددا معينا من المبادئ العامة المتعلقة بفعل البناء، منها:

- منع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
- منع تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة.
- منع القيام بتشييد أي بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الأجل المحددة قانونا. تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة (01) ابتداء من تاريخ تسليمها.
- يعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها، ويفرض على كل مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل إتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض.
- إمكانية تسليم رخصة بناء قصد إنجاز بناية أو عدة بنائيات على شكل حصة أو عدة حصص. في هذه الحالة يمكن تسليم شهادة مطابقة حسب الحصة المنجزة.



البنائيات غير المتممة الآجال المحددة في القانون

يقيم الأجل الذي يمنح في رخصة إتمام الإنجاز، بالنسبة للبنائيات غير المتممة، من طرف مهندس معماري، وهذا حسب حجم الأشغال الباقي إنجازها. غير أنه لا يمكن في أية حالة أن يتجاوز هذا الأجل المدة الآتية:

• أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنائية ذات الاستعمال السكني.

• اثني عشر (12) شهرا بالنسبة للبنائية ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي.

• أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنائية ذات الاستعمال المزدوج السكني والتجاري أو الخدماتي.

• أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنائية الخاصة بتجهيز عمومي.

يسري حساب الآجال المذكورة أعلاه ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

على أساس قرار لجنة الطعن، تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتبلغ المعني. تختص المحاكم الإدارية المختصة إقليميا بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية.

يلزم المستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية أو من رخصة إتمام الإنجاز، تحت طائلة سحبها منه في الآجال المحددة في الرخصة المسلمة، بإيداع طلب شهادة المطابقة.



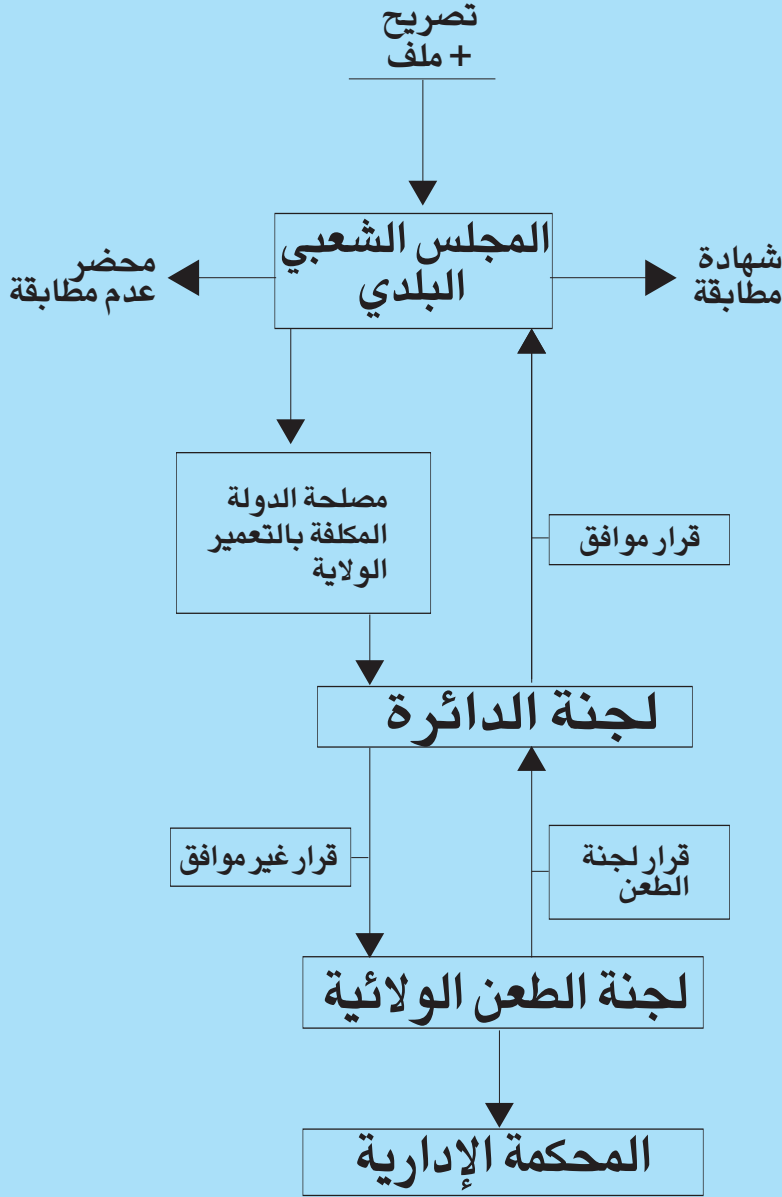
الحصول على شهادة تحقيق المطابقة هو شرط مسبق ضروري لشغل أو استغلال أي بنائية.



لقد أصبح المظهر الجمالي للإطار المبني يكتسي من الآن فصاعد طابع الصالح العام.



مخطط سير الإجراء



تحقيق المطابقة مسعى مبني على التصريح

من أجل تحقيق مطابقة البنيات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز، يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية.

تخضع البنيات المذكورة في القانون لتصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً. يتم إعداد التصريح في خمسة نسخ طبقاً لاستمارة.

يجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء. يحدد محتوى الملف المرفق بالتصريح عن طريق التنظيم.

يجب أن يدون التصريح في سجل خاص، يرقم ويؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليمياً. يمنح وصل استلام للمصرح.

إجراء الطعن

يمكن المصرح أن يودع طعناً مكتوباً لدى لجنة الطعن الولائية المنشأة بموجب القانون في أجل ثلاثين (30) يوماً ابتداءً من تاريخ تبليغه قرار الرفض.

تلتزم لجنة الطعن بالبت في الطعن المعروض عليها في أجل لا يتجاوز ثلاثين (30) يوماً ابتداءً من تاريخ الإيداع.

دور وصلاحيات لجنة الدائرة

أنشأ قانون 20 جويلية 2008 لجنة دائرة مكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البنيات. تحدد تشكيلة هذه اللجنة وسيرها عن طريق التنظيم.

لجنة الدائرة مؤهلة : • لأن تأمر مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بالقيام بالخبرة التي تقرها. • يمكنها في إطار مهامها، أن تستعين بأي شخص طبيعى أو معنوي يساعدها في إطار أشغالها. • تفصل لجنة الدائرة، في نهاية أعمالها، بإصدار قرار الموافقة أو قرار الموافقة المقيدة بشروط أو الرفض. • يجب أن تأخذ لجنة الدائرة بعين الاعتبار أحكام المادة 16 من القانون عند دراسة التصريح بالنسبة للبنيات غير القابلة لتحقيق المطابقة. • ترسل قرارات لجنة الدائرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً.

معاينة المخالفات إنشاء فرق متخصصة

ينص القانون على إنشاء فرق أعوان لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية، مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات.

يثبت العكس. يرسل المحضر خلال اثنتين وسبعين (72) ساعة الموالية إلى الجهة القضائية المختصة. ترسل نسخة من المحضر، حسب الحالة، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير والبناء المختصين إقليمياً في أجل لا يتجاوز سبعة (07) أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة.

● يجب أن توقف بأمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية، دون رخصة تجزئة، فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقاً لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول.

في هذه الحالة، يأمر الوالي المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البناءات المشيدة في الأجل الذي يحدده. إذا لم يمثل المخالف، يأمر الوالي بعد تجاوز الأجل المحدد بالقيام بأشغال الهدم ويتحمل المخالف المصاريف. لا يعفي توقيف الورشة وهدم البناءات وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، المخالف من المتابعة القضائية.



المكلف بالتعمير أو الوالي المختص إقليمياً، ويلزمون باستظهاره أثناء تأدية مهمة المراقبة.

● يتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة يدون فيه العون المؤهل قانوناً وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها. يوقع المحضر من طرف العون المكلف بالمعاينة ومرتكب المخالفة. في حالة رفض التوقيع على المحضر، يبقى هذا الأخير صحيحاً إلى أن

يوهل هؤلاء الأعوان أيضاً:

● لزيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبناءات. ● للقيام بالفحص والتحقيقات. ● لاستصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها. ● ولغلق الورشات غير القانونية.

في إطار تأدية هامهم، يمنح للأعوان المؤهلين تكليف مهني يسلمه لهم، حسب الحالة، الوزير

عقوبات وأحكام ختامية إجراءات ردية

ينص قانون 20 جويلية 2008، حسب الحالة، على غرامات مالية مصحوبة بإدانات بالحبس بهدف معاينة المخالفات التالية:

الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق، على التوالي، على رخصة البناء أو شهادة المطابقة، ● فتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو غياب وضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز، ● عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز، ● وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي، ● عدم تقديم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده القانون.

تثبت بشهادة المطابقة، ● عدم التصريح ببنائة غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة. إذا لم يمثل المخالف، يمكن الأمر بهدم البناية والمصاريف على عاتق المخالف، ● التصريح الكاذب المتعلق بإتمام إنجاز الأشغال، ● استئناف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها، ● عدم التوقيف الفوري للأشغال تطبيقاً لأحكام هذا القانون، ● عدم إيداع المصريح الذي تمت تسوية وضعيته لطلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية، ● الربط غير القانوني، المؤقت أو النهائي، للبنائة بشبكات

● إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة، ● تشييد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة، ● بيع قطع أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع، ● تشييد أو محاولة تشييد بناية دون رخصة البناء، ● عدم إنجاز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء، ● عدم إتمام أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز، ● شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها التي