

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة ابن خلدون - تيارت



مجلة تشريعات التعمير والبناء

مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر البحوث
والدراسات في المجال العمراني

العدد السابع

سبتمبر 2018

ISSN: 2543-3970

رقم الايداع القانوني: 2017-03

**Popular and Democratic Republic of Algeria
Scientific Research and Higher Education Ministry
Ibn Khaldoun University -Tiaret**



THE URBAN PLANNING AND CONSTRUCTION LAW REVIEW

***A HALF-Yearly Peer-reviewed Law Journal of Urban
Planning Studies and Research***

Issue 7- september 2018

ISSN: 2543-3970

Registration number: 03-2017

شروط النشر بمجلة تشريعات التعمير والبناء

✓ مجلة تشريعات التعمير والبناء مجلة أكاديمية متخصصة تعنى بنشر البحوث والدراسات المتعلقة بالمجال العمراني (قانون البناء والتعمير، القانون العقاري، قانون المدينة، تهيئة الإقليم...).

✓ تتشكل المجلة من هيئة علمية استشارية من مختلف الجامعات الجزائرية والدولية بالإضافة إلى هيئة تحرير دورية تتكون من أساتذة الكلية.

✓ تنشر المقالات باللغات الثلاث العربية والفرنسية والانجليزية على أن ترفق بملخصين في حدود 10 أسطر أحدهما باللغة العربية والثاني باللغة الانجليزية.

✓ يرفق المقال بسيرة ذاتية تتضمن على الأقل اسم الباحث، رتبته العلمية، الجامعة، القسم، الكلية، رقم الهاتف، البريد الالكتروني.

✓ تكتب الدراسة العلمية باللغة العربية بخط 15 **Simplified Arabic** ، وخط 14 **Times New Roman** باللغة الأجنبية، أما بالنسبة للهوامش فتكون في نهاية كل صفحة من المقال بخط 12، على أن تدرج قائمة المصادر والمراجع في نهايته.

✓ تُدقق المقالات وتخضع للتحكيم الوجوبي السري الإجمالي من طرف الهيئة العلمية الاستشارية للمجلة.

✓ يلتزم الباحث بالأمانة العلمية المتعارف عليها، وفي حالة اكتشاف سرقة علمية يتحمل الباحث تبعاتها وتحفظ المجلة بحقها في متابعة المعني بكل الطرق التي يكفلها القانون.

✓ جميع الآراء التي تتضمنها هذه المجلة تعبر عن وجهة نظر كاتبها ولا تعبر عن رأي المجلة، وبالتالي فهي ليست مسؤولة عنها.

✓ توجه جميع المراسلات إلى: **الدكتور كمال محمد الأمين**، رئيس تحرير مجلة تشريعات التعمير والبناء، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر. أو ترسل عبر البريد الالكتروني التالي:

revue.urbanisme2016@univ-tiaret.dz

ملاحظة: ترتيب المقالات يخضع لاعتبارات فنية موضوعية

الطاقم الإداري للمجلة

الرئيس الشرفي:

أ.د بلفضل الشيخ ، مدير الجامعة

مدير المجلة:

أ.د عليان بوزيان، عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية

رئيس هيئة التحرير:

د. كمال محمد الامين (مؤسس المجلة)

نائب رئيس هيئة التحرير:

د. خالد بالجيلالي

هيئة التحرير

د. بلاق محمد	د. شاشوا نور الدين	د.قايد ليلي	أ. عبد الصدوق خيرة	أ. سليم سيهوب
--------------	--------------------	-------------	--------------------	---------------

الهيئة العلمية الاستشارية للمجلة

من داخل الوطن

أ.د. عليان بوزيان	جامعة تيارت	د. عجالى بخالد	جامعة تيارت
أ.د. بوسماحة الشيخ	جامعة تيارت	د. معمر خالد	جامعة تيارت
أ.د. فتاك علي	جامعة تيارت	د. قايد ليلى	جامعة تيارت
أ.د. مقتي بن عمار	جامعة تيارت	د. بلاق محمد	جامعة تيارت
أ.د. عزاوي عبد الرحمن	جامعة تلمسان	د. خالد بالجيلالي	جامعة تيارت
أ.د. علقمة جمال	جامعة قالمة	د. الصالح ازرايب	جامعة باتنة 2
أ.د. مصدق بن عباس	جامعة بسكرة	د. فاطمة سعدون - مدققة لغوية	جامعة سطيف 2
د. هامل هوارى	جامعة سعيدة	د. لقمش محمد أمين	جامعة تيارت
د. هديلي أحمد	جامعة سيدي بلعباس	د. محي الدين عواطف	جامعة سيدي بلعباس
د. صلاح الدين بوجلل	جامعة سطيف 2	د. كريمة نزار	جامعة سيدي بلعباس
د. بوسماحة أحمد	جامعة أم البواقي	د. ساسي محمد	جامعة الأغواط
د. عزيزة بن جميل	جامعة عنابة	د. فاطمة سعدون - مدققة لغوية	جامعة سطيف 2
د. لوصيف نوال	جامعة قسنطينة 1	د. بن طرية معمر	جامعة مستغانم
د. بلعابد سامي	جامعة قسنطينة 1	د. حمادوش أنيسة	جامعة تيزي وزو
د. عبد العزيز خنفوسي	جامعة سعيدة	د. ميمونة سعاد	جامعة تلمسان
د. حساني علي	جامعة تيارت	د. شيخ سناء	جامعة تلمسان
د. ويس فتحي	جامعة تيارت	د. عبد النور حمادي	المركز الجامعي عين تموشنت
د. ولد عمر الطيب	جامعة تيارت	د. شيخ نسيمه	المركز الجامعي عين تموشنت
د. حبشي لزرق	جامعة تيارت	د. عبد العالي حاحة	جامعة بسكرة
د. شاشوا نور الدين	جامعة تيارت	د. أمال يعيش تمام	جامعة بسكرة
د. أوثن حنان	جامعة خنشلة	د. قوراري مجدوب	جامعة بشار
د. بولقواس سناء	جامعة خنشلة	د. منصور مجاجي	جامعة المدية
د. زروق يوسف	جامعة الجلفة	د. الطاهر لعشيبى	المدرسة العليا للأساتذة بوزريعة
د. محمدي بوزينة آمنة	جامعة الشلف	د. فهيمة قسوري	جامعة باتنة 1
د. حمودي محمد	المركز الجامعي تندوف	د. يزيد عربي باي	جامعة باتنة 1
د. رابحي لخضر	جامعة الأغواط	د. بوقرين عبد الحليم	جامعة الأغواط
د. محمد علي	جامعة أدرار	د. باخويا دريس	جامعة أدرار
د. بدارنية رقية	جامعة تيارت	د. بن بدره عفيف	جامعة مستغانم
د. حمر العين عبد القادر	جامعة تيارت	د. قويدر ميمونة	جامعة تيارت
د. طففاني مختارية	جامعة تيارت	د. الصالح بوغرارة	جامعة تيارت

من خارج الوطن

أ.د. أسامة أحمد السيد بدر	جامعة الإمارات العربية المتحدة
أ.د. ناصر خليل جلال العساف	جامعة البحرين
أ.د. ضحي محمد سعيد النعمان	جامعة البحرين
أ.د. لافي محمد موسى درادكه	جامعة اليرموك، الأردن
أ.د. غنام محمد غنام	جامعة قطر
أ.د. سونيا ملاك	جامعة قطر
أ.د. المختار أعمرة	جامعة محمد الخامس، الرباط
أ.د. عبد المجيد هلال	جامعة القاضي عياض، مراكش
أ.د. بوشتي الخزان	جامعة سيدي محمد بن عبد الله، فاس
أ.د. شواخ محمد الأحمد	جامعة دار العلوم، الرياض
أ.د. محمد السيد الدسوقي	جامعة الفلاح، دبي
أ.د. طارق كاظم عجيل	جامعة سومر، العراق
أ.د. رشا علي الدين	جامعة المنصورة
أ.د. علاء حسين علي صبار الجوعاني	جامعة الأنبار، العراق
أ.د. يوسف عبيدات	جامعة اليرموك، الأردن
د. عبد المجيد خلف منصور العنزي	أكاديمية سعد العبدالله للعلوم الأمنية، الكويت
د. محمد محمد سادات	جامعة المنصورة، جامعة الشارقة
د. عواطف زرارة	جامعة الشارقة
د. مراد بن صغير	جامعة الشارقة
د. بشار طلال المومني	جامعة الشارقة
د. عمر عبد المجيد مصبح	جامعة الشارقة
د. أحمد عبد الصبور الدلجاوي	جامعة الشارقة
د. عادل سالم اللوزي	جامعة أبوظبي
د. طارق بن عبد الحميد البكوش	جامعة الإمام مالك (الإمارات)، جامعة سوسة (تونس)
د. طاهر شوقي مؤمن	جامعة الملك خالد (السعودية)
Université de Nice, France	Pr. Christian Vallar
Université d'orleans, France	Pr. François Priet

محتويات العدد السابع

الرقم	صاحب المقال	عنوان المقال	الصفحة
01	د/عبد الحليم بن بادة، أستاذ محاضر ب، جامعة غرداية	مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري " بين التجريم والمتابعة الجزائية " <i>Building permit violations in algerian legislation</i> « <i>Between criminalisation and prosecution</i> »	25-01
02	محمد لعمرى، باحث دكتوراه، جامعة تلمسان	دور شرطة العمران في تحقيق الضبط العمراني بين الواقع والمأمول <i>The Role of the Urban Police in achieving Urban Control: Reality and prospect</i>	36-26
03	حمدادو محمد الأمين، باحث دكتوراه، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة	دعوى إلغاء الدفتر العقاري <i>The Request of Annulment of Land register</i>	53-37
04	زكريا عيسى آسيا، باحث دكتوراه، جامعة سيدي بلعباس	تقييم الآثار البيئية للمشاريع لحماية البيئة الحضرية <i>Assessment of Environmental Impact of Urban Environment Protection's Projects</i>	72-54
05	عائشة مزياتي، باحثة دكتوراه، جامعة وهران 2 مخبر المجال الجغرافي والتهيئة العمرانية (EGEAT)	دور وتأثير السياسات السكنية والمخططات التنموية على إنتاج السكن بمجموعة فرنده <i>The role and impact of housing policies and development plans on the production of housing in « Furenda » Group</i>	99-73
06	زرروق حكيم، باحث دكتوراه، جامعة محمد الأول وجدة، المملكة المغربية	التجديد الحضري للمدن العتيقة بالمغرب: تجربة مدينة وجدة <i>The Urban renewal of ancient cities in Morocco: The Case of Oujda City</i>	116-100
07	صويلح ياسين ، باحث دكتوراه، معهد تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة قسنطينة 3 أ.د/ علقمة جمال ، أستاذ تعليم عالي، جامعة قالمة	دراسة مدى تأثير العوائق الطبيعية و الفيزيائية على التمدد الحضري : حالة التجمع الحضري قسنطينة <i>The Impact Study System of Natural and Physical Obstacles on Urban Expansion: The Case of Constantine City</i>	143-117

160-144	<p>استخدام تقنيات الاستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية في اختيار أفضل المواقع لمراكز الردم التقني في حوض وادي النجاء</p> <p><i>The Use of remote sensing techniques and geographic information systems in the selection of the best sites for technical dredging centers in « Wadi Al Naja basin »</i></p>	<p>أ/ عبد الرزاق خنيوي، أستاذ مساعداً، جامعة ابن خلدون تيارت د/ أحمد بوغرة، أستاذ محاضر جامعة قسنطينة 1</p>	08
---------	---	---	----

افتتاحية العدد السابع

بسم الله الرحمن الرحيم وبه نستعين،

الحمد لله الذي وفقنا لإصدار العدد السابع من مجلة تشريعات التعمير والبناء،
وإذ أجدد الشكر والتقدير والاحترام للسادة والسيدات أمضاء الهيئة العلمية
الاستشارية الموقرة على دعمهم وتعاونهم العلمي والأكاديمي المستمر للمجلة خدمة
للبحث العلمي وترقيته.

كما أرفق خبر قبول مشروع البحث التكويني الجامعي (PRFU) المعنون بـ:

" دور تشريعات التعمير والبناء في حماية البيئة والتنمية المستدامة"، بجامعة ابن
خلدون تيارت، مما يتيح للباحثين والأستاذة وكل المهتمين بمجال العمران والبيئة
المشاركة في التظاهرات العلمية المزمع تنظيمها في إطار هذا المشروع الواحد.

تضمن هذا العدد مجموعة من المقالات المقبولة من طرف الهيئة العلمية
الإستشارية، من بينها موضوع مخالفات تراخيص أعمال البناء في النظام القانوني
الجزائري، ودور شرطة العمران في ضبط تلك المخالفات والحفاظ على النظام العام
العمراني.

الى جانب ذلك، تضمن العدد موضوع الآثار البيئية للمشاريع على المستوى
الحضري ومقالات أخرى تطبيقية متميزة.

وأدعو في الختام الباحثين والأساتذة الى المساهمة في هذا المنبر العلمي
والمعرفي المتخصص ضمن العدد الثامن المزمع إصداره شهر ديسمبر سنة 2018
بإذن الله.

رئيس التحرير

د/ جمال محمد الأمين

مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري

" بين التجريم والمتابعة الجزائية "

Building permit violations in algerian legislation

« *Between criminalisation and prosecution* »

د/ عبد الحليم بن بادة، أستاذ محاضر ب، جامعة غرداية

Abdelhalim.benbada@gmail.com

تاريخ ارسال المقال: 2018/09/03

تاريخ قبول المقال للنشر: 2018/09/30

الملخص:

يعتبر التصرف في الملكية العقارية واستعمالها وممارسة جميع الأنشطة عليها من أهم الحقوق المكفولة دستورياً للمالك، ومن بين أهم تلك التصرفات التي تطرأ على العقار هي عمليات البناء التي نظمها وأطرتها مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير وبالأخص القانون رقم 90-29.

حيث تكفلت قوانين التهيئة والتعمير، بتوضيح طرق القيام بعملية البناء ورسم حدودها ضمن مخططات التهيئة والتعمير من خلال تقييد عمليات البناء بشروط الحصول على رخصة تسمح به، بالإضافة إلى ضرورة مطابقة أشغال البناء للتأكد من احترام التعليمات والمواصفات والشروط الواردة في رخصة البناء، كل ذلك جاء من أجل ضمان ممارسة عقلانية لهذا الحق الدستوري.

كما أحاط المشرع تنفيذ تلك الشروط بعمليات مراقبة، يتولاها أشخاص مؤهلون قانوناً لمتابعة عمليات البناء منذ تنفيذها إلى غاية انتهائها، وتحرير محاضر ذات حجية في حالة ما إذا ثبت لديهم وجود مخالفات تتعلق برخص البناء، حتى يتم تفعيل إجراءات المتابعة بحق المخالفين وتسليط مختلف العقوبات الردعية بحقهم.

الكلمات المفتاحية:

جرائم رخص البناء، التهيئة والتعمير، شهادة المطابقة، معاينة ومتابعة الجرائم.

Abstract:

The property investment and a make use is considered as a power of the owners, also among the forceful points included in law 29-90.

Specifically about property development like building operations were organized and supervised by different legal texts concerning urban development.

The legal ways of building operation and the system of border demarcation were clarified in the urbanisation and arrangement laws, the building is also provided to obtain « building permit », in addition, conformity certificate is obliged to ensure that these procedures had been respected.

Finally, all these procedures of building from the beginning until the end were ordered by legislator, by writing, they write reports if it will be irregular concerning building permit to follow them judiciously.

Keywords:

Building permit crimes ,Arrangement and urbanization ,Conformity certificate ,Detection and the follow-up of crimes.

مقدمة:

تعتبر عملية البناء من بين أحد أهم المجالات الحيوية المرتبطة بنظام التهيئة والتعمير، وذلك لما لها من أهمية في قطاع الخدمات والمنشآت التي تكفل ترقية إطار المعيشة وتحسين العمران الحضري، لهذا فقد توجّهت الدولة إلى رسم إستراتيجية هادفة من خلال أدوات التهيئة والتعمير التي تحدد القواعد العامة لتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير.

فمشكل عمليات البناء يطرح قضايا ومشاكل أكثر تعقيداً وتشعباً من أي وقت مضى، نظراً لتباين عناصره وارتباطه المباشر بالحاجيات اليومية والأساسية للسكان، وهي قضايا لا يمكن بأيّة حال من الأحوال تدبيرها بقرارات غير مدروسة، لأن ذلك من الممكن أن يؤدي إلى ظهور مجالات حضرية غير قادرة على أداء وظائفها التنموية.

وهنا تظهر فعالية النظام العمراني الذي تشرف عليه السلطات العمومية، والذي يصدر عن سياسات الدولة الواعية بضرورة تخطيط المدن، والسهر على مراقبة تطورها، من أجل إقامة مجموعة من المشروعات الحضرية المنسجمة فيما بينها، وهذا من خلال تنظيم عملية البناء والتعمير وفقاً للقواعد المنصوص عليها في قوانين التهيئة والتعمير، حيث يشكل هذا الأخير مجموعة القواعد القانونية التي تبيّن كفاءات وشروط شغل الأراضي واستغلالها، ومختلف أدوات التهيئة والتعمير والرقابة التي تعدها وتستعملها السلطات العمومية، بالإضافة إلى تحديدها مختلف جرائم العمران والعقوبات المقررة لها.

وكأصل عام فإنّ للمالك حرية التصرف في ملكيته العقارية واستعمالها، وممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة، إلا أنّ تلك الحرية مقيدة بأن لا تتعارض مع الصالح العام والنظام العام العمراني وأسسها التي تتطلب وضع الضوابط والآليات وإحكام الرقابة لاسيما على عمليات البناء والتشييد، وهذا من أجل ضمان صلاحيتها في حد ذاتها من حيث الاستفادة منها، وحتى تقوم على الأسس والقواعد الهندسية والمعمارية والقانونية المطلوبة.

لهذا نجد المشرع ومن خلال جملة النصوص القانونية المتعلقة بالبناء والتعمير قد أولى حماية خاصة لعمليات البناء المختلفة، وقديدها بضرورة الحصول على الرخص المطلوبة من الإدارة بكل ما تتضمنه من شروط ومواصفات ينبغي على طالب الرخصة أن يلتزم بها.

إلا أنّ تلك النصوص لم تحد من تفشي ظاهرة البناءات غير المشروعة أو تلك التي لا تكون مطابقة لمواصفات البناء المطلوبة، الأمر الذي جعل المشرع يعيد النظر في ترسانته القانونية المتعلقة بمجال التهيئة والتعمير، من خلال تضمينها أحكام جديدة وعقوبات صارمة تهدف إلى التصدي لظاهرة البناء بدون رخصة أو البناء المخالف لأحكام الرخص المسلمة، لا من حيث التجريم ولا من حيث المتابعة الجزائية لمرتكبي تلك المخالفات.

هذا الأمر دفعنا إلى إثارة الإشكال التالي الذي مفاده: **إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في التصدي لجرائم رخص البناء لا من حيث التجريم أو المتابعة ؟.**

للإجابة على التساؤل أعلاه، ارتأينا تقسيم مقالنا هذا إلى مبحثين تضمّن كل مبحث مطلبين في شكل نحسبه كافياً للجواب على الإشكال الذي أثارته الدراسة، فكان تفصيل الخطة كما يلي:

المبحث الأول: جرائم رخص البناء وطبيعتها القانونية

المطلب الأول: جرائم رخص البناء

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لجرائم رخص البناء ونطاق مسؤوليتها الجزائية

المبحث الثاني: معاينة ومتابعة جرائم رخص البناء

المطلب الأول: إجراءات معاينة جرائم رخص البناء

المطلب الثاني: تحريك الدعوى العمومية في جرائم رخص البناء

المبحث الأول: جرائم رخص البناء وطبيعتها القانونية

من خلال استقراء نصوص قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29¹، والمراسيم التطبيقية له؛ نجد أنّ المشرع الجزائري حدّد نوعين من جرائم رخص البناء، وهما جريمة البناء دون رخصة حسب نص المادة 76 مكرر 04، وجريمة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة طبقاً لنص المادة 76 مكرر 05².

ومن خلال تلك المواد يتبيّن لنا أنّ هاتين الجريمتين من الجرائم العمدية التي يقوم بها الجاني، بالإضافة لكونها من الجرائم الوقتية المتتابعة لاستغراقها وقتاً طويلاً في وقوعها بسبب امتدادها في الزمن، كما أنّها تعتبر من الجرائم السلبية

¹ - القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، المؤرخ في 02 ديسمبر 1990.

² - عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014/2015، ص 270.

التي يقوم بمقتضاها المخالف بالامتناع عن طلب رخصة البناء أو الامتناع عن تنفيذ ما تضمنته من شروط ومواصفات، كما أنها جريمة مادية تقع بمجرد القيام بمخالفة تشريع التهيئة والتعمير بغض النظر عن نية المخالف.

من خلال هذا المبحث سوف نتطرق بنوع من التفصيل لجرائم رخص البناء في التشريع الجزائري (المطلب الأول)، لنعرّج بعدها لدراسة الطبيعة القانونية لتلك الجرائم و نطاق الأشخاص المسؤولين جزائياً عن ارتكابها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: جرائم رخص البناء

تعدّ رخص البناء أداة رقابة الإدارة على النشاط العمراني، تُفرض على كل من يريد إنجاز بناية أو القيام بأشغال بناء¹، كما يعتبر الترخيص بالبناء ضرورياً لأسباب تتعلق بالتخطيط العمراني، بالإضافة لاعتبارات المحافظة على حياة الأفراد وسلامتهم، فالتخطيط العمراني يتطلّب توافر مقاييس معيّنة تتعلق بعرض وطول الشوارع وتنظيمها وشبكات الطرق²، حيث يسأل جزائياً كل من يخالف الأحكام المنظمة لرخص البناء³ لما يشكّله ذلك من خرق لقواعد النظام العام.

المشرّع الجزائري لم يقدّم بتعداد جرائم رخص البناء ضمن القانون رقم 90-29 المتعلّق بالتهيئة والتعمير وذلك قبل تعديله، وإنما تمّ النص عليها بموجب القانون رقم 04-05⁴ المعدّل والمتمم للقانون رقم 90-29، حيث تضمّن هذا الأخير نص صريح على نوعين من الجرائم المتعلّقة برخص البناء وذلك ضمن نص المادة 76، وتتمثل تلك الجرائم في:

- جريمة البناء بدون رخصة.

- جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء.

حيث سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى الجرائم المنصوص عليها في قوانين البناء والتعمير المتعلقة بأنواع جرائم رخص البناء.

الفرع الأول: جريمة البناء بدون رخصة

تعتبر جريمة البناء بدون رخصة من بين أهم الجرائم الواقعة على العقار¹، حيث يعتبر البناء بدون ترخيص هو ذلك النشاط أو الفعل الذي يصدر من مالك العقار أو من له السيطرة القانونية عليه، متمثلاً في قيامه بإحدى صور أعمال البناء أو بعضها المنصوص عليها في قانون البناء دون الحصول على ترخيص من الجهات الإدارية المختصة².

¹ - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 100.

² - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، السنة الجامعية 2015/2016، ص 164.

³ - بزغيش بوبكر، منازل العمران، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 175.

⁴ - القانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، يعدل ويتمم القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 51، المؤرخ في 15 أوت 2004.

كما عُرِّفت كذلك بأنها إنشاء مبانٍ جديدة أو إقامة أعمال مثل التعلية أو التوسيع أو التعديل أو التدعيم، أو إجراء أي تعديلات للواجهة قبل الحصول على رخصة بذلك من الجهة الإدارية المختصة وفقاً لما تمليه قوانين التهيئة والتعمير³.

إلا أن بعض فقهاء القانون يرون بضرورة توسيع نطاق هذه الجريمة ليشمل تقديم طلب الحصول على الترخيص مع رفض الجهة الإدارية المختصة منح الترخيص أو طلبها لمستندات إضافية أو تعديلات على الرسوم، كما تشمل أيضاً إنشاء مبانٍ أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها⁴.

نصت المادة 52 من القانون رقم 90-29 على نطاق جريمة البناء بدون رخصة، حيث يشمل تشييد بنايات جديدة أو تمديد البنايات القائمة أو تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية إلى الساحة العمومية أو إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج⁵.

الفرع الثاني: جريمة القيام بأعمال بناء غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء

من بين أهم الالتزامات القانونية التي يتحملها الباني المرخص له، التزامه باحترام مضمون قرار الترخيص بالبناء وتنفيذ مشروع البناء بمواصفاته التقنية والمادية والجمالية كما هي محددة في رخصة البناء المسلمة من السلطة الإدارية المختصة بإشراف مهندس معماري وآخر مدني، ومرد ذلك أن الإدارة باعتبارها سلطة ضبط إداري ما كانت لتسلمه الترخيص بالبناء إلا بعد التأكد من استيفاء الشروط المقررة في قانون البناء لإقامة البنايات بمختلف أغراضها⁶.

المشرع الجزائري تطرّق لهذه الجريمة في المادة 76 من القانون رقم 90-29 التي جاء فيها: " يمنع الشروع في أشغال البناء ... أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء ".

بالإضافة إلى ما جاءت به المادة 76 مكرر 05 من نفس القانون التي نصت هي الأخرى على أنه: " في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحزر العون المخول قانوناً محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضاً نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة...".

1 - الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 105.

2 - عبد الناصر عبد العزيز علي السن، المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مصر، 2011، ص 18.

3 - سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002، ص 86.

4 - محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2003، ص 17.

5 - المادة 52 من القانون رقم 90-29 سابق الإشارة إليه.

6 - عزوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005/2006، ص 685.

كما نصّت المادة 75 من القانون رقم 90-29 على ما يلي: " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة ...".

كما نصّت المادة 07 من القانون رقم 08-15¹ على أنه " يعدّ إلزامياً إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها ...".

كما نصّت كذلك المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19² على أنه " ... يتعيّن على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفّل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء ".

يتّضح من مختلف النصوص القانونية سالفة الذكر أنّ المشرّع الجزائري لم يتعرّض لتعريف جريمة القيام بأعمال بناء غير مطابقة لمواصفات الترخيص، عكس الفقه الذي تصدّى لتعريفها بأنّها قيام الجاني بأعمال بناء مخالفة للأصول الفنية أو الرسومات والبيانات والمستندات التي مُنح على أساسها الترخيص³.

كما عرّفت هذه الجريمة بأنّها " قيام الشخص بعمل من أعمال البناء سواء تشييد المباني الجديدة أو تمديد المباني القائمة أو التغيير الذي يمس الحيطان أو الوجّهات المفضية على الساحة العمومية أو إنجاز جدار صلب للتعديل أو التسييج على أن تقام هذه الأعمال بصفة غير مطابقة لمواصفات الرخصة "⁴.

بالإضافة إلى تعريفها بأنّها جريمة إقامة الأعمال دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً في تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو في متابعة عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها⁵.

نذكر أنّه من بين عناصر هذه الجريمة مخالفة التحقّظات أو الالتزامات الواردة في رخصة البناء وفق ما نصت عليه المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي جاء فيها: " يجب أن تشتمل رخصة البناء على الالتزامات والارتفاقات التي ينبغي على الباني أن يحترمها ... ".

¹ - القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44، المؤرخ في 03 أوت 2008.

² - المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 07، المؤرخ في 12 فيفري 2015.

³ - حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، الطبعة الثانية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1994، ص 51.

⁴ - يزغيش بويكر، مرجع سابق، ص 181.

⁵ - محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 22.

وقد تتعلّق تلك القيود بموقع البناية أو حجمها أو مظهرها الخارجي أو القيام بأعمال تهيئة خاصّة كإنجاز صاحب العمارة السكنية طرق وشبكات لتوزيع المياه أو تركيب مصعد في المباني الجماعية،¹ كما يمكن أن تكون التحفظات متعلّقة بالتصميم.²

أمّا بالنسبة لمخالفات قرار الترخيص بسبب عدم مراعاة المواصفات التقنية والمادية لمشروع البناء فقد تكون مثلاً بتجاوز معامل شغل الأرضيّة بنسبتها المئويّة المقرّرة، تجاوز معامل شغل الطريق وملحقاتها بنسبتها المئويّة المقرّرة أيضاً، وعدم احترام مستوى الارتفاع المرخّص له، لما لذلك من انعكاسات على حقوق الغير تتمثّل في الاستيلاء على ملك الغير، تعديل الواجهة، إنجاز منفذ بطريقة غير قانونية.³

تجدر الإشارة إلى أنّ القانون رقم 08-15 قد تضمّن هو الآخر مجموعة من الجرائم المتعلقة برخص البناء كجريمة تشييد بناية دون رخصة وهي المنصوص عليها في المادة 06 الفقرة 01⁴ والملاحظ عليها هو أنّها نفس الجريمة المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير، إلّا أنّ الفرق بينهما يكمن في أنّ القانون رقم 08-15 قد عاقب على مجرد محاولة تشييد بناء بدون رخصة⁵ وهو الأمر الذي لا يوجد ضمن أحكام القانون رقم 90-29.

كذلك نصّ المشرّع على جريمة عدم إنجاز البناية في الأجل المحدّدة في رخصة البناء وهي التي نصت عليها المادة 78⁶ من القانون رقم 08-15، وجريمة عدم إنجاز البناية في الأجل المحددة في رخصة البناء هي جريمة لا يقوم فيها صاحب رخصة البناء بإنجاز البناية في الأجل المحددة في رخصة البناء وبالتالي يعتبر مرتكباً لجريمة يعاقب عليها القانون.

كذلك نص القانون رقم 08-15 في المادة 88 على جريمة الربط غير القانوني للبنانية بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول على رخصة البناء.

أمّا المادة رقم 07 من القانون رقم 08-15 فقد نصّت على جريمة عدم التصريح بانتهاء الأشغال.

¹ - كموني جواد، ضبط مخالفات التعمير في المغرب (أزمة قانون أو إكراهات الواقع)، مكتبة الرشاد سطات للنشر والتوزيع، المغرب، 2014، ص 22.

² - GUILLOT Phillipe Ch.A, Droit de l'urbanisme, Editions Ellipses, Paris, 2001, p 134.

³ - عزاوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 685.

⁴ - نصّت المادة السادسة الفقرة الأولى من القانون رقم 08-15 على أنه: " يمنع القيام بتشبيد أي بناية، مهما كانت طبيعتها، دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلّمة من السلطة المختصة في الأجل المحددة قانوناً " .

⁵ - نصّت المادة رقم 79 في فقرتها الأولى من القانون رقم 08-15 على ما يلي: " يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من يشيّد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة بناء " .

⁶ - نصّت المادة 78 من القانون رقم 08-15 على ما يلي: " يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار جزائري (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار جزائري (100.00 دج)، كل من لا ينجز البناية في الأجل المحددة في رخصة البناء " .

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لجرائم رخص البناء ونطاق مسؤوليتها الجزائية

تتسم جرائم رخص البناء بعدة خصائص، حيث تظهر لنا الطبيعة القانونية لجرائم رخص البناء بعد تبيان أهم الخصائص التي تميزها (الفرع الأول)، لئلا يتسنى لنا بعد ذلك تحديد نطاق الأشخاص المسؤولين جزائياً عن تلك الجرائم (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لجرائم رخص البناء

يمكن استقراء الطبيعة القانونية لجرائم رخص البناء من خلال دراسة مختلف النصوص القانونية المنظمة لها والتي من خلالها تظهر لنا الخصائص التي تتميز بها جرائم رخص البناء، حيث يذهب أغلب الفقه إلى اعتبار جرائم رخص البناء جرائم عمدية ووقتيّة وسلبية.

أولاً: جرائم رخص البناء جرائم مادية عمدية

أي أنها تنتج من مجرد عدم الامتثال للقانون والتنظيمات دون الحاجة للبحث عن دافع أو قصد القيام بها، حيث أنه لا يمكن للمتهم الاحتجاج بحسن نيته لإبعاد المسؤولية الجزائية عنه.¹

حيث أنّ جريمة البناء بدون رخصة تقع بقيام الشخص بأعمال أو منشآت بغير ترخيص فتقوم هذه الجريمة بمجرد القيام بأعمال البناء دون وجود رخصة إضافة إلى أن يتم البناء في مجال تطبيق رخصة البناء.²

فهي تعتبر من بين الجرائم العمدية، فالمتهم عندما يبدأ الأشغال بدون رخصة أو مخالفة مقتضيات هذه الأخيرة، فإنّ الجريمة تتحقق وليس للجاني أن يحتج بحسن نيته من أجل عدم مساءلته جزائياً كما أسلفنا.³

فمثلاً جريمة البناء بدون رخصة تعتبر جريمة عمدية وذلك باعتبار أنّ ركنها المادي يقوم على فعل سلبي، حيث أنه لا يمكننا تصوّر إتيانه بالجريمة دون قصد جنائي أو عن طريق الخطأ غير العمدي.⁴

¹ - كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016/2015، ص 99.

² - بن نجاعي نوال ريمة، المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائي (مخالفات التعمير)، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013، ص 408.

³ - بن نجاعي نوال ريمة، مرجع سابق، ص 409.

⁴ - قرزاتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة (بين القانون وتطبيقه عملياً ومختلف مواقف المحكمة العليا)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص 74.

ثانياً: جرائم رخص البناء وقتية متتابعة

الجرائم الوقتية هي تلك الجرائم التي يتضمّن ركنها المادي نشاطاً يقع في وقت معيّن ينتهي بارتكاب الفعل المجرم سواء أكان ذلك إيجابياً أو سلبياً، حيث تدخل جرائم رخص البناء ضمن الجرائم الوقتية مثل جريمة عدم مراعاة المواصفات التي تفرضها رخصة البناء، فهي وقتية لأنّ نشاط الجاني فيها يحدث في وقت محدّد وينتهي بمجرد ارتكابه.¹

أما الجريمة المتتابعة فهي في حقيقتها ذات ارتباط بالجريمة الوقتية، حيث تتميز بتكرار الأفعال التنفيذية لها، لهذا كيف الفقهاء جريمة البناء بدون رخصة بأنها جريمة وقتية متتابعة الأفعال تنتهي بانتهاء أعمال البناء.²

فهي ليست من الجرائم المستمرة على الرغم من امتدادها في الزمن وإستمراريتها وهذا لا يؤثر على طبيعتها، حيث أنّها تعتبر حينذاك من الجرائم المتتابعة.³

ثالثاً: جرائم رخص البناء جرائم سلبية

تكيف جرائم رخص البناء بأنها جرائم سلبية لأنّ نشاط الجاني فيها يتمثّل في عدم تقديم طلب الحصول على شهادات أو رخص التعمير، وكذلك الحال في حالة الامتناع عن مراعاة مواصفات الترخيص أو الشهادة، فنشاط الجاني فيها يكون من فعل سلبى يتمثّل في الامتناع عن مراعاة المواصفات التي تفرضها رخصة البناء.⁴

تجدر الإشارة إلى أن البعض يذهب إلى اعتبار جريمة البناء بدون رخصة ذات طابع إيجابي وذلك لكونها تستوجب قيام الجاني بأشغال البناء والبدء فيها فعليا كي يستدعي التجريم.⁵

الفرع الثاني: نطاق المسؤولية الجزائية لجرائم رخص البناء

نصّت المادة 77 في فقرتها الثانية من القانون رقم 90-29 على نطاق الأشخاص المسؤولين جزائياً عن جرائم رخص البناء وهم وفق ما يلي: " ... ويمكن الحكم أيضاً بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال المذكورة ".

يتّضح من خلال نص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير أنّ المسؤولية الجزائية في جرائم رخص البناء تقع على عاتق من يخل بالالتزامات المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 والتنظيمات المطبّقة له والرخص المسلمة طبقاً

¹ - بودوح ماجدة شهيناز، بوسطلة شهرزاد، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهمد البناء، مجلة المنتدى القانوني، العدد 05، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 131.

² - DAVIGNON Jean-François, Droit de l'urbanisme, Editions Dalloz, Paris, 2004, p 171.

³ - غنام محمد غنام، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، المقاول، المهندس، صاحب البناء، مجلة الحقوق الكويتية، العدد 03، مجلس النشر العلمي لجامعة الكويت، 1995، ص 139.

⁴ - يزغيش بويكر، مرجع سابق، ص 197.

⁵ - عابدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، الجزائر، 2011، ص 138.

لأحكامه، وبالتالي من أجل تحديد المسؤولية بدقة وعملاً بمبدأ شخصية المسؤولية أو فردية العقوبة يجب تعيين وتحديد الأشخاص المخاطبين بهذه الأحكام حتى تُسند لهم جرائم الإخلال برخص البناء وهم كالتالي:

1- مالك الأرض أو المبنى: يعتبر مالك الأرض أو البناية الذي يحوز على عقد أو شهادة ملكية الأرض أو البناية، المسؤول الأول عن الأشغال المقامة بصفة غير مشروعة.¹

إلا أنّ بعض الأنظمة القضائية قد ذهبت إلى معاقبة من قام بارتكاب إحدى جرائم رخص البناء بغض النظر عن البحث في مدى صلاحية صفة المالك، فالقاضي ليس له الحق في البحث عما إذا كان الشخص الذي شرع في البناء بدون رخصة هو المالك الحقيقي أم لا.²

2- أشخاص في حكم المالك: رخص قانون التعمير للمالك بأن يمنح لغيره ممارسة بعض الحقوق نيابة عنه فيما يتعلّق بأشغال البناء والهدم وهم:

أ- الموكل: كل الحقوق الممنوحة بموجب أحكام قانون التهيئة والتعمير والنصوص المطبّقة له تجيز للمالك أن يقوم بتوكيل شخص آخر للقيام بأشغال التعمير سواء بناء، هدم، تجزئة، بموجب وكالة خاصة طبقاً للقانون المدني³ وعليه كل مخالفة تعمير ترتكب في حدود هذه الوكالة يسأل عنها المالك.

ب- المستأجر: تمّ النص على المستأجر ضمن المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176⁴ الذي يحدّد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، وأعطت له إمكانية طلب رخصة البناء متى رخص له المالك بذلك قانوناً، الأمر الذي يترتّب عنه في حال ارتكاب مخالفة تعمير بمناسبة هذا البناء - أي في حدود الترخيص - مسؤولية المالك جزائياً.

3- الأشخاص المكلفون بتنفيذ الأشغال: يتم تحديد مسؤولية الأشخاص المكلفون بتنفيذ الأشغال في حال إقدامهم على عملية التنفيذ المادي للأشغال مع علمهم بمخالفتها للضوابط المقررة قانوناً ولا يمكن تحريك مسؤوليتهم إلا في حالة خرق مقتضيات رخصة البناء والتصاميم المرفقة بها.⁵

¹ - بن نجاعي نوال ريمة، مرجع سابق، ص 411.

² - بزغيش بويكر، مرجع سابق، ص 200.

³ - أنظر المواد من 571 إلى 589 من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، المؤرخ في 30 سبتمبر 1975.

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك (ملغى)، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26، المؤرخ في 01 جوان 1991.

⁵ - بزغيش بويكر، مرجع سابق، ص 202.

ولعلّ المهندس المعماري والمقاول من أهم الأشخاص المكلفون بتنفيذ الأشغال، وإذا كان إخلالهما بالالتزامات التعاقدية المتفق عليها مع صاحب البناء يثير مسؤولية تعاقدية طبقاً للقواعد العامة، فإنّ إخلالهما بقواعد التعمير والبناء ينشأ عنه مسؤولية جزائية مدام بحوزتهم الرسوم والرخص المسلمة في هذا الشأن.¹

أ- **المقاول:** يقصد به كل شخص تعهد لرب العمل بإقامة بناء أو منشآت ثابتة أخرى في مقابل أجر دون أن يخضع في عمله لإشراف أو إدارة.²

وهو كذلك تاجر يحترف عملاً ذا طابع مادي يتمثل في تنفيذ البناء تبعاً للتصميم الذي أعدّه المهندس.³

وبالتالي متى وقع تفويض قانوني من طرف صاحب المشروع وكان التكليف بموجب عقد وكالة، أصبح المقاول مسؤولاً جزائياً عن مخالفات التعمير التي تُرتكب أثناء تنفيذ الأشغال المتعاقد عليها نظراً لافتراض المهارة في تنفيذ أعمال البناء والعلم بأحكام قواعد التهيئة والتعمير، ولهذا فإنّ المشرّع خصّ المقاول بظرف مشدّد لصفته هذه بموجب المادة 77 الفقرة الثانية من قانون التهيئة والتعمير، بالإضافة لما نصت عليه المادة 76 من القانون رقم 08-15.

ب- **المهندس المعماري:** يمكن حصر الأخطاء التي يرتكبها المهندس المعماري في الخطأ المادي والخطأ الفني، حيث يتمثل الخطأ المادي في الإخلال بواجب الحيطة والحذر العام الذي كان من المفروض أن يلتزم به جميع المكلفين بما فيهم رجال الفن والمهنة، أما الخطأ الفني فيتمثل في الإخلال بالقواعد العلمية والفنية.⁴

فالمهندس يقوم أساساً بعمل فكري أو ذهني هو تصميم البناء ووضع مشروعات تنفيذه⁵ ويقصد به كذلك الشخص المكلف من قبل رب العمل بإعداد الرسوم والتصميمات اللازمة لإقامة المباني أو المنشآت الأخرى والإشراف على تنفيذها بواسطة مقاول.⁶

وعليه فإنّ العلاقة التي تربط صاحب العمل بصاحب المشروع هي علاقة عقدية تتم حسب الأشكال التي يوجبها القانون، لهذا نجد أن المادة 14 من المرسوم التشريعي رقم 94-07⁷ قد حملت المهندس مسؤولية جميع الأعمال المهنية المنوطة به باعتباره أول شخص كان يفترض فيه الإلمام بقواعد التعمير.

ولعلّ من أبرز جرائم المهندسين فيما يخص جرائم رخص البناء ما يلي:

1 - بزغيش بويكر، نفس المرجع، ص 202.

2 - محمد شنب، شرح أحكام عقد المقاولة في ضوء الفقه والقضاء، الطبعة الرابعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2004، ص 109.

3 - محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دراسة مقارنة بين القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي، دار الفكر العربي، 1985، ص 11.

4 - بزغيش بويكر، مرجع سابق، ص 202.

5 - محمد شكري سرور، مرجع سابق، ص 11.

6 - محمد شنب، مرجع سابق، ص 101.

7 - المرسوم التشريعي رقم 94-07، المؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلّق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 32، المؤرخ في 25 ماي 1994.

1- عدم الالتزام بالأصول الفنية المعمول بها في التصميم في حالة عدم القيام بالدراسات الضرورية على التربة أو حالة عدم احترام المعايير المعتمدة في وضع النظام الإنشائي للمشروع، بالإضافة لعدم القيام بالمقاييس التنفيذية للمشروع فيما يخص كمية الخرسانة ونسبة حديد التسليح المستخدم بها والتي يقع على عاتق المهندس المعماري المكلف بالتصميم أن يقوم بعملية المقاييس لمشروع البناء.¹

2- عدم الالتزام بالأصول الفنية في الإشراف على التنفيذ، وبالتالي فإن مهمة المهندس المعماري لا تقتصر على إعداد التصاميم بل تتعداها إلى الإشراف على التنفيذ، حيث أن أي إخلال يصدر عنه بشأن ذلك يترتب عليه مسؤولية جزائية إلى جانب المسؤولية المدنية.²

المادة 76 من القانون رقم 08-15 قد نصت على تطبيق العقوبات المنصوص عليها على كل مهندس معماري قام بإعطاء أوامر تسببت في ارتكاب مخالفة البناء بدون رخصة.

المبحث الثاني: معاينة ومتابعة جرائم رخص البناء

تطبيقاً لما جاءت به المادة 75 من القانون رقم 90-29 فإنه بعد انتهاء أشغال البناء يجب مطابقة الأشغال لرخصة البناء عن طريق شهادة مطابقة، غير أنه من الناحية العملية فإن الأشخاص المعنيين لا يسعون إلى إجراء المطابقة واللجنة كذلك لا تقوم بالمهام المخولة لها لأنه لا يوجد ما يفرض عليها ذلك.³

هذا الأمر اضطرّ بالمشرع الجزائري لتشديد الرقابة على مطابقة البناء للرخص الممنوحة، فقام بتعديل نص المادة 73 من القانون رقم 90-29 والتي نصت صراحة على قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانوناً بزيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية، كما حدّد القانون تشكيلة الأعوان المؤهلين للقيام بالمعاينات وحدّد مهامهم فيما يخص تحرير محاضر المعاينات ومنحهم السلطات اللازمة للقيام بأداء مهامهم المنوطة بهم (المطلب الأول)، بالإضافة لمتابعة المخالفين من خلال تحريك الدعوى العمومية ضد مرتكبي تلك المخالفات لأحكام قوانين التهيئة والتعمير فيما يتعلّق بجريمتي البناء بدون رخصة والبناء غير المطابق لرخصة البناء (المطلب الثاني).

¹ - قشوش حامد هدى، المسؤولية الجنائية للمهندس والمقاول عن عدم مراعاة الأصول الفنية في البناء، (دراسة مقارنة)، دار النهضة، القاهرة، 1994، ص 50.

² - يزغيش بويكر، مرجع سابق، ص 203.

³ - عربي باي يزيد، مرجع سابق، 285.

المطلب الأول: إجراءات معاينة جرائم رخص البناء

جرائم رخص البناء شأنها شأن بقية الجرائم الأخرى المتعلقة بالعمارة تتطلب المعاينة والإثبات ومتابعة مرتكبيها، الأمر الذي يستلزم لأجل قيام دليل بشأنها معاينة الجريمة معاينة مادية وإثباتها عن طريق هيئات إدارية تتولى مهمة المحافظة على النظام العام العمراني و من طرف أعوان مؤهلين قانوناً لتقصي مخالفات رخص البناء (الفرع الأول)، كما منح لهم القانون سلطات خاصة تسمح لهم باتخاذ الإجراءات اللازمة في حالة الإخلال بقواعد التهيئة والتعمير (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الأشخاص المؤهلون لمعاينة جرائم رخص لبناء

حدّد المشرع الجزائري هؤلاء الأشخاص في القانون رقم 90-29 بالإضافة إلى المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55¹ الذي يحدّد شروط تعيين الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها.

أولاً: رئيس المجلس الشعبي البلدي

تتولى البلدية دور الرقابة من خلال التأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها والسهل على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليّات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز والسكن، وكذا السهر على احترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة غير القانونية في حدود القوانين والتنظيمات المعمول بها.²

يظهر دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في معاينة هذه الجرائم من خلال ما نصّت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 والتي جاء فيها: "... يتعيّن على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً والأعوان المؤهلين قانوناً أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنائيات الجاري إنجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما ".

المادة رقم 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 هي الأخرى نصّت على وجوب موافقة الأعوان المؤهلين قانوناً لرئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء عملية المراقبة وهو الأمر الذي يتّضح منه حرص المشرع على تغطية عدم إمام بعض رؤساء المجالس الشعبية البلدية بالقوانين المتعلقة بمجال التعمير.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 06، المؤرخ في 05 فيفري 2006.

² - مزيد من الإطلاع أنظر نص المادة 115 من القانون رقم 11-10، المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 37، المؤرخ في 03 جويلية 2011.

ثانياً: أعوان البحث والتقصي عن جرائم رخص البناء

اهتم المشرع الجزائري اهتماماً بالغاً بمرحلة البحث والتحري عن جرائم رخص البناء ومعاينتها ويظهر ذلك من خلال تدعيم صفوف الضبطية المكلفة بهذه المهمة وهذا سواء من خلال تعديل سنة 2004 الذي طرأ على القانون رقم 90-29 أو من خلال المرسوم التنفيذي رقم 06-55.¹

لهذا فإنّ الأعوان المؤهلين لمعاينة جرائم رخص البناء حسب المرسوم التنفيذي رقم 06-55 هم كالتالي:

- 1- مفتشو التعمير .
 - 2- المستخدمون الذين يعملون بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية ويعينون من بين:
 - رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية) .
 - المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين .
 - المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين (02) على الأقل في ميدان التعمير .
 - المهندسين التطبيقيين (في البناء) ذوي خبرة ثلاث (03) سنوات على الأقل في ميدان التعمير .
 - التقنيين السامين (في البناء) ذوي خبرة خمس (05) سنوات على الأقل في ميدان التعمير .
 - 03 - الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية، يعينون من بين:
 - رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية) .
 - المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين .
 - المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين (02) على الأقل في ميدان التعمير .
- ويعين هؤلاء الأعوان من بين الموظفين العاملين في الإدارة المركزية بوزارة السكن أو بمصالحها غير المركزية، وحسب المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 فإنه علاوة على ضباط² وأعوان¹ الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به، يخول للبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون كل من:

¹ - بزغيش بويكر، مرجع سابق، ص 232.

² - نصت المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية على أنه: " يتّمع بصفة ضابط الشرطة القضائية:

- رؤساء المجالس الشعبية البلدية،

- ضباط الدرك الوطني،

- الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمراقبين، ومحافظي ضباط الشرطة للأمن الوطني،

- مفتشي التعمير .
- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير .
- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.
- وفي حالة ارتكاب إحدى جرائم العمران التي تمس بالبيئة فإنه يمكن أن يتدخل في تقصي هذه المخالفات كل من:
- مفتشي البيئة.
- موظفو الأسلاك التقنية للإدارة المكلفة بالبيئة.
- أما إذا كانت الجريمة المرتكبة تمس بالممتلكات الثقافية العقارية فإنه يمكن أن يتدخل لمعاينة هذه الجرائم كل من:
- رجال الفن المؤهلون حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به في هذه المجال.
- المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي.
- أعوان الحفظ والتثمين والمراقبة

تجدد الإشارة أنه قد تمّ تنشيط شرطة العمران وحماية البيئة التي تتكفل بمحاربة المباني غير المشروعة ومراقبة المنشآت الصناعية حماية للبيئة ومنع أي بناء بدون ترخيص.²

الفرع الثاني: السلطات التي يتمتع بها الأعوان المؤهلون لمعاينة جرائم رخص البناء

نظراً لخصوصية جرائم رخص البناء وبسبب طابعها المادي والتقني في معظم الأحيان، فقد حرص المشرع أن يتم إثبات المخالفات أياً كانت طبيعتها في شكل محاضر يتم تحديدها من قبل الأعوان المذكورين سابقاً كل حسب اختصاصه، وذلك بتحرير محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم المعمول به في مثل تلك الحالات، كما خول المشرع الجزائري للأعوان المؤهلين لمعاينة جرائم رخص البناء بالاستعانة بالقوة العمومية في حالة ما إذا تم عرقلة مهامهم.

- نوو الرتب في الدرك، ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك الوطني ثلاث (03) سنوات على الأقل والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني، بعد موافقة لجنة خاصة،
- الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمفتشين وحفاظ وأعوان الشرطة للأمن الوطني الذين أمضوا ثلاث سنوات (03) سنوات على الأقل بهذه الصفة والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الداخلية والجماعات المحلية، بعد موافقة لجنة خاصة،
- ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن الذين تم تعيينهم خصيصاً بموجب قرار مشترك صادر عن وزير الدفاع الوطني ووزير العدل...".

¹ - نصت المادة 19 من قانون الإجراءات الجزائية على أنه: " يعدّ من أعوان الضبط القضائي موظفو مصالح الشرطة وذوو الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك ومستخدمو مصالح الأمن العسكري الذين ليست لهم صفة ضباط الشرطة القضائية ".

² - بزغيش بوبكر، مرجع سابق. ص 234.

أولاً: تحرير محاضر معاينة

تنتهي الزيارة الميدانية لورشات أشغال البناء بتحرير محاضر يتمّ فيها إثبات مختلف أنواع مخالفات البناء غير القانوني وكل التجاوزات المسجلة إخلالاً بقواعد التعمير ولتلك المحاضر حجية ووزن قانوني ويتم تحريرها من طرف الموظفين أو الأعوان المختصين وفقاً للشروط والأشكال التي حددها القانون لإثبات ارتكاب الجرائم والإجراءات التي اتخذت بشأنها.

أما بالنسبة لشكل المحاضر فهي عبارة عن استمارات خاصة تحمل أرقاماً تسلسلية تجد مرجعاً لها في سجل معاينة الجرائم الممسوك لدى رئيس المجلس الشعبي ومدير التعمير والبناء المختصين إقليمياً والمؤشر عليه لدى المحكمة المختصة.¹

وأثناء دراستنا للمرسوم التنفيذي رقم 06-55 فإنّ وجدناه قد نصّ على مختلف أنواع المحاضر الخاصة بمخالفات قواعد التهيئة والتعمير والتي يمكن عدّها كما يلي:²

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء.

- محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.

فبالنسبة لمحضر معاينة أشغال شرع فيها بصفة غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء المسلمة، يقوم العون المؤهل بتحرير المحضر ويرسله إلى السيد وكيل الجمهورية المختص إقليمياً في أجل لا يتعدى 72 ساعة وترسل منه في نفس الأجل نسخة أخرى إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليمياً.³

وفي هذه الحالة تقرّر الجهة القضائية المختصة البث في الدعوى العمومية، أمّا الأمر بمطابقة البناء لمواصفات رخصة البناء المسلمة أو هدمه كلياً أو جزئياً في أجل تحدده، وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الأجل المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين إقليمياً تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.⁴

¹ - نصّت المادة رقم 15 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على ما يلي: " تحرر المحاضر على استمارات تحمل الأرقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليمياً " .

² - المادة 16 من القانون رقم 06-55 سابق الإشارة إليه.

³ - نصّت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على ما يلي: " يعدّ العون المؤهل قانوناً محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً في أجل لا يتعدى اثني وسبعين (72) ساعة .

ترسل نسخة منه، في نفس الأجل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وإلى الوالي، المختصين إقليمياً " .

⁴ - المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 90-29 سابق الإشارة إليه.

وينضمّن المحضر تدقيقاً لوقائع المخالفة وكذا التصريحات التي يتلقاها من المخالف ثم يوقع محضر المعاينة.¹ ولقد فصلت المحاضر النموذجية في المضمون أكثر، بإضافة نوع الأعمال المخالفة ومكانها وتاريخ القيام بهذه الأعمال؛ اسم المسؤول عنها ولقبه ومكان الازدیاد، وعنوانه بالإضافة إلى ذكر تاريخ تحرير المحضر.

أما فيما يخص حجیة تلك المحاضر فقد نصّت المادة 36 من الأمر رقم 75-67² على أنه " يمكن لأي ضابط أو عون مصلحة شرطة أو موظف أو عون دولة أو مجموعة عمومیة محلف أو مكلف لهذا الغرض أن يحرر محاضر المخالفات وهذه المحاضر تكون بمثابة حجة ما لم يثبت العكس " .

والمحاضر كما هو معلوم تكتسب حجیتها من ناحية قوة الإثبات وذلك عندما تكون صحيحة من حيث الشكل والمضمون وهو ما نصّت عليه المادة 214 من قانون الإجراءات الجزائية.³

تجدر الإشارة إلى أنّ المحاضر المحرّرة من طرف أعوان محلفين هي بعيدة كل البعد عن الشبهات وتبقى محاضرهم صحيحة إلى أن يثبت العكس، حيث أنّ المشرّع الجزائري من خلال تعديل سنة 2004 للقانون رقم 90-29 المتعلّق بالتهيئة والتعمير، يكون قد منح صفة العون المحلف لكل الموظفين المؤهلين لمعاينة مخالفات رخص البناء.⁴

يظهر لنا فيما يخص جريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، أنّ المشرّع الجزائري لم يمنح للجهة الإدارية المختصة المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة التنفيذ الإداري المباشر كما فعل ذلك بالنسبة لجريمة البناء بدون رخصة، ونلاحظ كذلك أنّ المشرّع لم يحرص على الفصل الكامل بين المجال الجزائري والمجال الإداري فهناك اشتراك واضح بين القضاء والإدارة فيما يخص المخالفات المرتكبة في مجال التهيئة والتعمير.

ثانياً: استعمال القوة العمومية

كفل المشرّع الجزائري حماية خاصة للأعوان المؤهلين لمعاينة جرائم رخص البناء وذلك من خلال تزويدهم بوسيلة مهمّة تكفل لهم القيام بمهامهم على أكمل وجه، حيث منحهم الحق في الاستعانة بالقوة العمومية في حالة ما إذا تمّ عرقلتهم أثناء قيامهم بمهامهم.

¹ - بصيفي مزبود، دور شرطة العمران في حماية البيئة، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الأول، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2013، ص 216.

² - الأمر رقم 75-67، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتعلّق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء (ملغى)، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 83، المؤرخ 17 أكتوبر 1975.

³ - جاء في نص المادة 214 من قانون الإجراءات الجزائية ما يلي: " لا يكون للمحضر أو تقرير قوة الإثبات، إلا إذا كان صحيحاً في الشكل، ويكون قد حرره واضعه أثناء مباشرة أعماله وظيفته وأورد فيه عن موضوع داخل في نطاق اختصاصه ما قد رآه أو سمعه أو عاينه بنفسه " .

⁴ - جاء في المادة رقم 76 مكرر بأنّ الموظفين المؤهلون لمعاينة جرائم رخص البناء يؤدون اليمين الآتية أمام رئيس المحكمة المختصة، وصيغة اليمين هي كالتالي: " أقسم بالله العليّ العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأن أراعي في كل الأحوال الواجبات التي تفرضها عليّ " .

كما تجدر الإشارة إلى أنّ هذا الإجراء قد تمّ إضافته بموجب القانون رقم 04-05¹ ضمن المادة 09 منه التي أضافت المادة 76 مكرر 01، ولم يكن منصوص على هذا الإجراء من قبل ضمن القانون رقم 90-29، ولا حتى المرسوم التشريعي رقم 94-07.²

خصّ المشرّع الجزائري كذلك هؤلاء الأعوان بالحماية وحق تسخير القوّة العمومية وذلك ضمن نصوص القانون رقم 08-15، خاصّة المادة 67 التي نصّت على أن يستعين أعوان الدوّلة والبلديات، في حالة عرقلة مهامهم، بالقوّة العموميّة لإيقاف الأشغال و/أو غلق الورشات، بالإضافة إلى نص المادة 69 التي جاء فيها: " تسخّر الدوّلة والجماعات الإقليميّة جميع الوسائل لتسهيل عمل الأعوان المؤهلين والحفاظ على كرامتهم ".

يتّضح من خلال كل ذلك أنّ الرقابة التي يقوم بها هؤلاء الأعوان على المباني لا يمكن أن تتمّ إلاّ عن طريق أدوات الرقابة في مجال العمران وبالأخص رخصة البناء، فهي الآلية الوحيدة والناجعة التي تمكنهم من إثبات المخالفات التي يتقصّونها.³

المطلب الثاني: تحريك الدعوى العمومية في جرائم رخص البناء

تحريك الدعوى العمومية تعتبر أول مرحلة قضائيّة يتم من خلالها قمع الجريمة لانتهاؤها بعد ذلك من تطبيق العقوبة.⁴

ويتم تحريك الدعوى العمومية في مادة رخص البناء أي البناء بدون رخصة أو المخالف لأحكامها، طبقاً للمادة الأولى من قانون الإجراءات الجزائية، إمّا من طرف النيابة العامّة أو من طرف الإدعاء المدني.⁵

الفرع الأول: تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامّة

للنيابة العامّة أن تحرك الدعوى العمومية الناتجة عن جرائم رخص البناء، حيث نصّت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على أنّه: " طبقاً لأحكام المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 90-29... يعدّ العون المؤهل قانوناً محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلّمة ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً في أجل لا يتعدّى اثني وسبعون (72) ساعة...". كما نصّت المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 90-29 على ما يلي: "

¹ - نصّت المادة 76 مكرر 01 من القانون رقم 90-29 على ما يلي: " يمكن الأعوان المذكورين في المادة 76 مكرر أعلاه، الاستعانة بالقوّة العمومية، في حالة عرقلة ممارسة مهامهم ".

² - بزغيش بويكر، مرجع سابق، ص 236.

³ - بزغيش بويكر، نفس المرجع، ص 236.

⁴ - قرّاتي ياسمين، مرجع سابق، ص 147.

⁵ - شهرزاد عوايد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2015/2016، ص 168.

في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانوناً محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة...".

ومن خلال استقراء نص المادتين سالفتي الذكر يتضح أنّ محاضر المخالفات التي نصّ عليها القانون والتنظيم أهم وسيلة لتحريك الدعوى العمومية¹، لتقوم الجهة القضائية المختصة بالبحث في تلك الدعوى.

حيث منحها المشرع إلى جانب الحكم بالعقوبات المنصوص عليها قانوناً؛ سلطة اتخاذ التدابير والمتمثلة في إلزام الشخص بمطابقة البناء للرخصة المسلمة أو إلزامه بهدم البناء كلياً أو جزئياً في أجل يحدده القاضي وفقاً لنص المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 90-29، وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الأجل المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.

كما أنّ وكيل الجمهورية يقوم بمباشرة الدعوى الجزائية بعد تلقي محضر المخالفة ويقوم باستدعاء المخالفين مباشرة أمام محكمة الجرح على أساس أنّ هذه القضايا لا تحتاج إلى تحقيق قضائي كون معاينة هذه المخالفات هي معاينة مادية وأغلب المحاضر التي تحتويها لها نماذج محددة قانوناً وتكون صحيحة إلى غاية إثبات عكسها.²

بيدوا من خلال الإجراءات المذكورة أعلاه أنّ المشرع قد سلك نفس نهج المشرع الفرنسي الذي يلزم الإدارة عند معاينتها لمخالفة ما بأن ترسل نسخة من محضر المعاينة إلى النيابة العامة.³

ثانياً: تحريك الدعوى العمومية من طريق الإدعاء المدني الأصلي

يحق للشخص المتضرر من أشغال البناء غير المطابق لرخص البناء أو البناء بدون رخصة أن يتأسس كطرف مدني أمام القاضي الجزائي للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت من جراء تلك الجنحة عملاً بالأحكام العامة الواردة في قانون الإجراءات الجزائية فضلاً على أنّه يمكنه رفع دعوى مدنية مستقلة.⁴

المشرع الجزائري كذلك اعترف من خلال نص المادة 74 من القانون رقم 90-29 للجمعيات بالتأسيس كطرف مدني أمام القضاء الجزائي عندما يكون قانونها الأساسي ينص على العمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط، حيث جاء في المادة 74 من القانون رقم 90-29 ما يلي: " يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع السارية المفعول في مجال التهيئة والتعمير ".

¹ - محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005، ص 148.
² - بوطريكي الميلود، منازعات رخصة البناء بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي، مجلة الرقيب، العدد 02، المغرب، 2012، ص 35.

³ - MORENO Dominique, Le juge judiciaire et le droit de l'urbanisme, Editions LGDJ, Paris, 1991, p 260.

⁴ - عبد العزيز نويري، " رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، دراسة تطبيقية "، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بعنوان، " المنازعات المتعلقة بالعمارة "، منشورات الساحل الجزائر، 2008، ص 66.

يستفرا من خلال ذلك أنّ المشرّح قد اعترف للجمعيات التي تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط بأن تقدّم شكوى أمام قاضي التحقيق مصحوبة بإدعاء مدني، ثم تتأسّس أمام القاضي الجزائري وهذا للمطالبة بالحقوق المعترف بها لطرف مدني إذا تعلّق الأمر بجريمة من الجرائم الماسّة بقانون التعمير.¹

تجدد الإشارة إلى أنّ القضاء الفرنسي وسّع في مجال تحريك الدعوى العمومية، حيث أضاف إلى جانب الجمعيات المؤسسة قانوناً، إمكانية الإدعاء من طرف الأشخاص العامّة أو الخاصّة أمام القاضي الجزائري إذا تعلّق الأمر بجريمة البناء بدون ترخيص،² غير أنّه غير موقفه السابق وأصبح يقبل التأسيس كطرف مدني أمام قاضي التحقيق لتحريك الدعوى العمومية الناتجة عن جريمة البناء بدون رخصة طالما أنّ الدعوى العمومية ترفع باسم المصلحة العامّة.³

خاتمة:

يظهر من خلال ما سبق أنّ المشرّح الجزائري قد سعى إلى اعتماد إستراتيجية متكاملة للقضاء على البناء الفوضوي الذي أثار سلباً على العمران والمدينة في الجزائر، وهو ما يظهر لنا من خلال جملة النصوص القانونية المختلفة التي تمّ سنّها مطلع الألفية الثالثة، كل ذلك جاء رغبة من المشرّح في التحديد الدقيق لمختلف التصرفات التي تعتبر انتهاكاً لقوانين العمران في الجزائر وأشكالاً من الصور الإجرامية التي يترتّب على مرتكبها المسؤولية الجزائية، فالمشرّح من خلال قيامه بذلك يكون قد أرسى قواعد مبدأ الشرعية الجنائية وأعطى الجهات المسؤولة الآليات القانونية التي تتمكّن من خلالها ملاحقة ومتابعة مرتكبي تلك الجرائم وتسليط مختلف العقوبات الردعية عليهم، وذلك طبعاً بعد إحالتهم للقضاء عن طريق تحريك الدعوى العمومية ضدهم.

من خلال هذه الدراسة قد لمسنا مجموعة من النتائج التي نوردتها على شكل عناصر فيما يلي:

1- تذبذب التشريع الجزائري في ضبط مخالفات رخص البناء بشكل واضح، وهو ما لمسناه من خلال هذه الدراسة، حيث لم يحدّد المشرّح أنواع تلك المخالفات إلّا من خلال القانون رقم 04-05 المعدّل للقانون رقم 90-29، فلا يعقل بأن تمرّ أكثر من خمسة عشر سنة دون تحديد واضح للمخالفات العمرانية، ناهيك عن تعدّد القوانين التي تنص على تلك المخالفات وتبعثرها بينها، مثل القانون رقم 08-15 الذي تضمّن مجموعة من المخالفات المتعلقة برخص البناء، وهي نفسها تقريبا التي تضمّنها القانون رقم 90-29 في تعديله لسنة 2004، بالإضافة إلى اختلافها في بعض الأحيان مثل جريمة البناء بدون رخصة والتي يعاقب عليها القانون رقم 90-29 عند القيام بتشديد بناية بدون رخصة بينما يعاقب القانون رقم 08-15 عليها بمجرد محاولة تشييد بناية بدون رخصة.

¹ - يزغيش بويكر، مرجع سابق، ص 238.

² - MATHIEU Gilles, SANS Sebastien, guide du contentieux pénal du permis de construire, Editions Edilax, Aix-en-provence, 2005, pp. 68-72.

³ - Henri Jacquot et François Priet : « Droit de L'urbanisme », DALLOZ, 4e édition, Paris 2001, p 730.

2- غياب التعريفات التشريعية لمخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري، الأمر الذي جعلنا نستعين دائما بتعريفات الفقه والقضاء للتغطية على ذلك النقص.

3- توسيع المشرع الجزائري لتشكيلة الأعوان المكلفين بمعاينة مخالفات التعمير، فبالإضافة لضباط وأعوان الشرطة القضائية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية، يؤهل للبحث في مخالفات التعمير كل من مفتشو التعمير والمستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لوزارة السكن والعمران والمستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.

4- توسيع صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي من سلطة مباشرة عملية هدم البناءات بدون رخصة دون اللجوء إلى القضاء، كذلك قيام المشرع بإحالة صلاحية إصدار قرار الهدم للسيد الوالي في حالة تماطل رئيس البلدية في القيام بمهامه المنوطة به في هذا المجال بعد انقضاء الأجل المحدد..

5- لاحظنا غياب النزعة الردعية المطلوبة في مختلف قوانين البناء والتعمير، حيث تغطي نزعة الصلح والمصالحة على تلك القوانين في تصديها لجرائم رخص البناء.

ونتيجة لكل ذلك فإن نقترح جملة من النقاط التي نراها ضرورية لسد الخلل الملاحظ:

1- نرجو من المشرع الجزائري جمع مختلف النصوص المتعلقة بالتهيئة والتعمير في مدونة واحدة خاصة مع وجود بعض التكرار بين النصوص القانونية، بالإضافة إلى أن أغلب مواضيعها واحدة وتصب في مجال واحد متشابه.

2- توحيد النصوص القانونية المتعلقة بجرائم رخص البناء منعاً للتضارب فيما بينها وتسهيلاً للجهات المعنية من أجل متابعة مرتكبي تلك المخالفات تطبيقاً لمبدأ الشرعية، وغلقاً للباب أمام الاجتهادات الواسعة والتأويلات الكثيرة من طرف الفقه والقضاء، فمن خلال هذه الثغرات ينفذ المخالفون.

3- يجب إحاطة الأعوان المؤهلون لمعاينة جرائم رخص البناء بحماية واسعة وكبيرة، من أجل تمكينهم للقيام بمهامهم دون خوف أو تهديد، كما ندعو إلى إحاطتهم برقابة وإشراف قضائي قطعاً لبعض التصرفات التي تصدر عن بعضهم ممثلة في التواطؤ مع المخالفين.

4- ضرورة تسريع عمليات وإجراءات معاينة جرائم رخص البناء، حيث أثبتت التجربة تماطل الإدارة وخاصة من جهة رؤساء المجالس الشعبية البلدية في القيام بمهامهم، وهو ما تسبب في جرأة المخالفين وقيامهم باستكمال بناياتهم ومشاريعهم وفرض الأمر الواقع على الإدارة، لهذا كان من الأفضل التدخل العاجل تقادياً لكل ذلك.

5- يجب على المشرع الجزائري تشديد العقوبات والغرامات الردعية المتعلقة بجرائم رخص البناء وتطبيقها على أرض الواقع فعلياً، وعدم تركها حبيسة النصوص التي صيغت فيها.

6- ندعو إلى إنشاء هيئة بلدية مشتركة بين مختلف القطاعات تتولى مهمة معاينة مخالفات البناء والتعمير وعلى رأسها مخالفات رخص البناء، وذلك لخلق انسجام وتنسيق أكبر .

قائمة المصادر والمراجع:

I - القوانين

1- القوانين العادية

أ- القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، المؤرخ في 02 ديسمبر 1990.

ب- القانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، يعدل ويتم القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 51، المؤرخ في 15 أوت 2004.

ج- القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44، المؤرخ في 03 أوت 2008.

د- القانون رقم 11-10، المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 37، المؤرخ في 03 جويلية 2011.

2 - الأوامر

أ- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، المؤرخ في 30 سبتمبر 1975.

ب- الأمر رقم 75-67، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء (ملغى)، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 83، المؤرخ في 17 أكتوبر 1975.

3- المراسيم التشريعية

أ- المرسوم التشريعي رقم 94-07، المؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 32، المؤرخ في 25 ماي 1994.

4- المراسيم التنفيذية

أ- مرسوم تنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك (ملغى)، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26، المؤرخ في 01 جوان 1991.

ب- المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 06، المؤرخ في 05 فيفري 2006.

ج- المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 07، المؤرخ في 12 فيفري 2015.

II - الكتب

01- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2010.
02- حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، الطبعة الثانية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1994.

03- عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، الجزائر، 2011.
04- فزاتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة (بين القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016.

05- قشوش حامد هدى، المسؤولية الجنائية للمهندس والمقاول عن عدم مراعاة الأصول الفنية في البناء، (دراسة مقارنة)، دار النهضة، القاهرة، 1994.

06- كموني جواد، ضبط مخالفات التعمير في المغرب (أزمة قانون أو إكراهات الواقع)، مكتبة الرشاد سطات للنشر والتوزيع، المغرب، 2014.

07- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2003.
08- محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دراسة مقارنة بين القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي، دار الفكر العربي، 1985.

09- محمد شنب، شرح أحكام عقد المقاولة في ضوء الفقه والقضاء، الطبعة الرابعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2004.

III- الرسائل العلمية

1- أطروحات دكتوراه

أ- بزغيش بويكر، منازعات العمران، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.

ب- شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2015/2016.

ج- عبد الناصر عبد العزيز علي السن، المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مصر، 2011.

د- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2014/2015.

هـ- عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006/2005.

و- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، السنة الجامعية 2015/2016.

2- رسائل ماجستير

أ- سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002.

ب- كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015/2016.

ج- محمد جبيري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005.

IV- المقالات العلمية

01- بصيفي مزبود، دور شرطة العمران في حماية البيئة، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الأول، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2013.

02- بن نجاعي نوال ريمة، المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائري (مخالفات التعمير)، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013.

03- بودوح ماجدة شيناز، بوسطة شهرزاد، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تدهم البناء، مجلة المنتدى القانوني، العدد 05، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.

04- بوطريكي الميلود، منازعات رخصة البناء بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي، مجلة الرقيب، العدد 02، المغرب، 2012.

05- عبد العزيز نويري، " رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، دراسة تطبيقية "، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بعنوان، " المنازعات المتعلقة بالعمران "، منشورات الساحل الجزائري، 2008.

06- غنام محمد غنام، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، المقال، المهندس، صاحب البناء، مجلة الحقوق الكويتية، العدد 03، مجلس النشر العلمي لجامعة الكويت، 1995.

- 01- DAVIGNON Jean-François, Droit de l'urbanisme, Editions Dalloz, Paris, 2004.
- 02- GUILLOT Phillipe Ch.A, Droit de l'urbanisme, Editions Ellipses, Paris, 2001.
- 03- Henri Jacquot et François Priet : « Droit de L'urbanisme », DALLOZ, 4e édition, Paris 2001.
- 04- MATHIEU Gilles, SANS Sebastien, guide du contentieux pénal du permis de construire, Editions Edilaix, Aix-en-provence, 2005.
- 05- MORENO Dominique, Le juge judiciaire et le droit de l'urbanisme, Editions LGDJ, Paris, 1991.

دور شرطة العمران في تحقيق الضبط العمراني بين الواقع والمأمول

The Role of the Urban Police in achieving Urban Control: Reality and prospect

محمد لعمرى، باحث دكتوراه، جامعة تلمسان

mermoh.71@gmail.com

تاريخ ارسال المقال: 2018/08/24

تاريخ قبول المقال للنشر: 2018/09/30

الملخص:

عرفت الجزائر في الآونة الأخيرة تنامي متسارع لظاهرة التوسع العمراني اللامشروع في صورة البناء الفوضوي علي مستوى المدن الكبرى مما هدد البيئة والإطار المعيشي للسكان واستدعى تدخل السلطات العمومية للحد من هذا التوسع وذلك باستحداث سلك وظيفي خاص مند 2006 علي مستوى المديرية العامة للأمن الوطني و المديريات الولائية التابعة لها بالتشارك مع بعض القطاعات ذات الصلة بموضوع التعمير مع تمكينه بصلاحيات وسلطات أسهمت في فرض وتحقيق الضبط العمراني من خلال جزاءات إدارية وقضائية .

الكلمات المفتاحية:

أعوان مؤهلين ، شرطة العمران ، بيئة ، مخالفات ، معاينة ، جزاءات.

Abstract:

In recent years the city has witnessed an accelerated development of chaotic construction at the level of cities and large population groups. this threatened the environment and the living standards of the citizen and called for the interference of the public authorities to limit its expansion by creating at preventive and deterrent apparatus in 2006 at the level of the directorate general of security in cooperation with some relevant sectors with the empowerment of the authority with the powers and authority that contributed to the imposition and realization of physical control throng procedures and disciplinary measures against violators.

Key works:

Qualified workers – Urban police – Environment – Anilities - Previews-sanctions.

مقدمة:

لقد أصبح الاهتمام بالبيئة والمحيط من أولويات السلطات الإدارية المختصة التي تسعى لإيجاد توافق وتكامل بين المحيط وما يمثله من معطى طبيعي - الأرض - مع الجهد والعمل الانساني وما ينتج عنهما من بنايات وإنشاءات ذات الاستعمال المتعدد خاصة في جانب العمران وما ينجم عنه من تأثير سلبي على الساكنة وعلى البيئة.

ولتحقيق هذا التكامل جاءت شرطة العمران كألية لتجسيد هذا المسعى في اطار تشاركي مع مختلف الفاعلين في حماية البيئة والمحيط إلى جانب مهامها الأصلية التي رسمها لها المشرع للقيام بدور إيجابي يساعد علي خلق بيئة سليمة في إطار تنمية مستدامة تعني بالجانب الجمالي للعمران والتهيئة العمرانية.

الهدف من الدراسة:

جاءت هذه الدراسة لتسليط الضوء علي دور شرطة العمران والإطار القانوني الذي ينشط في إطاره هذا الجهاز من ناحية ومن ناحية أخرى إزالة الغموض المتواجد لدى عامة الناس بأن شرطة العمران هي عبارة عن فرق ووحدات ذات طابع أمني لا أكثر كونها تتبع للمديرية العامة للأمن الوطني وكذا الإحاطة بالوثائق التي تحررها شرطة العمران في شكل محاضر ضد مخالفات العمران وما تكتسبه من حجية لدى الجهات الإدارية و القضائية المختصة بتنفيذها أو الفصل فيها وما تقدمه من نشاطات وتدخلات تسهم في فاعلية القطاعات الأخرى ذات الصلة بالموضوع.

المنهج المتبع في الدراسة:

يجدر بنا استقراء ما جاءت به النصوص التشريعية والتنظيمية حول هذا الموضوع مستنديين في ذلك على بعض التطبيقات العملية، كما أن الوصول إلى عملية تحليلية احصائية وتفصيلية لهذا الموضوع كان لا بد من اعتماد المنهج التحليلي لمختلف هذه النصوص ومدى تجسيدها على أرض الواقع من طرف السلطات والهيئات المعنية.

الإشكالية التي تطرح نفسها هي: أي دور لشرطة العمران في حماية البيئة والمحيط العمراني من خلال الحد من مخالفات التعمير؟ وهل استطاعت بتدخلاتها أن تضيف فاعلية في نشاط القطاعات ذات الصلة بالموضوع ؟

وللتوصل للإجابة علي ذلك اعتمدنا الخطة التالية من خلال محورين : الأول يعني بالإطار القانوني و المفاهيمي لشرطة العمران ومهامها أما الثاني خصصناه للتعريف بمحاضر المثبتة لمخالفات التعمير الصادرة عن شرطة العمران و حجيتها لدي الجهات المختصة وكذا فاعلية نشاطها في دعم القطاعات الأخرى المهمة بالبيئة والعمران.

المحور الأول: الإطار القانوني و المفاهيمي لشرطة العمران ومهامها

تشكل حماية البيئة و المحيط مسؤولية جماعية وإن كان للدولة القسط الأكبر منها لما تتمتع به من امتياز السلطة العامة وما يفرضه عليها من واجب حماية حياة وممتلكات الأفراد لذا نجد المشرع الجزائري قد أفرد لحماية محيط الساكنة جهاز خاص تمثل في شرطة العمران و حاز له اختصاصات أصيلة وأخرى مشتركة مع قطاعات ذات الصلة بمجال التهيئة والتعمير .

لذا ارتأينا أن نعرض علي نشأة هذا الجهاز وتطوره بالجزائر ثم التعريفات والتصنيفات التي جاءت بها النصوص القانونية بنشأته ثم التطرق للدور المنوط له من خلال المهام الأصيلة أو تلك التي يشترك من خلالها كفاعل مع قطاعات أخرى ذات الصلة بمعاينة إثبات مخالفات التعمير .

أ- شرطة العمران : النشأة والتحديث

كان أول تلميح لاستحداث شرطة العمران بعد صدور التنظيم المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة لسنة 1982¹ إلا التأسيس فعلي لهذا الجهاز تم بقرار من المديرية العامة للأمن الوطني سنة 1983² لكنه تقرر تجميد نشاطه بنفس الشكل الذي استحدث به في سنة 1991 لأسباب أمنية عاشتها الجزائر في فترة التسعينيات .

وبعد استرجاع البلاد لعافيتها أعيد تفعيل نشاط ودور شرطة العمران سنة 1997 بالجزائر العاصمة ليتوسع فيما بعد إلي مختلف ولايات الوطن بتاريخ 2000/08/14³.

ليتم إصدار فيما بعد بنصوص وتنظيمية تحدد شروط تعيين الأعوان المؤهلين بإثبات و معاينة مخالفات التعمير و كفاءات عملهم بالتشارك مع شرطة العمران.

ب- المقصود بشرطة العمران.

شرطة العمران هي عبارة عن فرقة تتشكل من الأعوان المؤهلين يقر لهم القانون صفة الضبطية القضائية و يتم تعيينهم للبحث عن مخالفات التهيئة والتعمير علي مستوى البلديات والدوائر ويثبتونها بناء علي محاضر توجه للسلطات المحلية للإعلام و التنفيذ⁴ أو القضائية للفصل فيها .

¹ القرار رقم 5078/أ و/أع المؤرخ في 1983/05/09 الصادر عن المديرية العامة للأمن الوطني المتضمن استحداث شرطة العمران الموقع الرسمي لمديرية العامة للأمن الوطني .www.DGSN.DZ.

² القرار رقم 4135/أ و/أع المؤرخ في 1991/07/21 الصادر عن المديرية العامة للأمن الوطني المتضمن تجميد نشاط شرطة العمران الموقع الرسمي لمديرية العامة للأمن الوطني WWW.DGSN.DZ .

³ تقرير وزارة تهيئة الإقليم و البيئة المخطط الوطني للأعمال لأجل البيئة والتنمية المستدامة ديسمبر 2011 ص 32

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 55/06 في 2006/01/30 المحدد شروط تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في مخالفات التعمير ر العدد 06

كما صنف المشرع الجزائري الأشخاص المكلفين بهذه المهمة حسب دور كل قطاع في مجال حماية البيئة والمحيط العمراني في العديد من النصوص التشريعية والتنظيمية على رأسها قانون الإجراءات الجزائية حيث حددت المادة 14 منه الأعراف المؤهلين للبحث عن مخالفات التعمير ومعاينتها وهم :

- ضباط الشرطة القضائية .
- أعراف الضبط القضائي.

الأعراف العموميين المكلفين ببعض مهام الضبطية القضائية.¹

أما قانون التهيئة والتعمير فقد حدد الأشخاص المكلفين بالبحث والمعاينة لمخالفات التهيئة والتعمير وهم: مفتشو التعمير، أعراف البلدية المكلفين بالتعمير، موظفو إدارة التعمير والهندسة المعمارية مع ضرورة تأديتهم لليمين القانونية أمام الجهات القضائية المختصة كما أوكلت لهم سلطة الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة تأدية مهامهم².

بالمقابل أضاف المرسوم التنفيذي رقم 06/55 لبعض الرتب صفة الضبطية وهي: المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران من رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.

كما أضفت بعض القوانين والتنظيمات صفة الضبطية القضائية للأعراف العموميين العاملين بإقليم المناطق السياحية المجددة بناء على مخططات التهيئة السياحية التي تهدف إلى تحديد المناطق القابلة للتعمير والبناء والمناطق التي يجب حمايتها والهيئات البنوية المزمع إنجازها و كذا المنشآت الفندقية خاصة بمناسبة إنجاز المشاريع بشأنها وهم:

- أسلاك المراقبة الخاضعين لقانون الإجراءات الجزائية.
- مفتشو السياحة.
- أعراف المراقبة الاقتصادية.
- مفتشو البيئة.

أما في المجالات الحساسة ذات الميزة الطبيعية والبيئية فقد حددت المادة 111 من قانون حماية البيئة⁴ الموظفون والأعراف المذكورين في المادة 21 وما يليها من قانون الإجراءات الجزائية وهم:

- موظفو أسلاك التقنية للإدارة المكلفة بالبيئة.
- أعراف المصلحة الوطنية لحراسة الشواطئ ضباط الموانئ.
- قواد السفن البحرية الوطنية.
- قواد سفن علم البحار التابعة للدولة.

¹ انظر المواد 15-19 إلى 23 من الأمر 02/15 المؤرخ في 2015/07/23 المعدل والمتمم لقانون الإجراءات الجزائية.

² انظر المادة 07 من القانون رقم 90/29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر العدد 52.

³ أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 2006/01/30 مرجع سابق.

⁴ القانون رقم 10/03 في 2003/07/10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ج ر العدد 43.

مهندسو مصلحة الإشارة البحرية ضباط وأعوان الشؤون البحرية

أما في المناطق الغابية أوكلت مهمة الضبط الغابي بالإضافة لأعوان الضبطية القضائية وأعوان الهيئة التقنية للغابات وضباط الصف التابعين للسلك النوعي لإدارة الغابات الذين تشملهم أحكام المادة 62 مكرر.¹

ج- مهام شرطة العمران.

نظرا للتجاوزات والمخالفات التي تحدث باستمرار علي مستوى المحيط العمراني وتشعبها نجد أن الشرطة العمران والبيئة تسهر علي تطبيق القوانين والتنظيمات بالتنسيق مع المصالح المحلية علي مستوى البلديات والدوائر حيث يقف أعوانها علي مجمل التجاوزات التي قد يقع فيها المواطنين أثناء القيام بأشغال البناء أو التهيئة أو التخلص من النفايات المنزلية أو الصلبة وذلك من خلال التدخلات الميدانية بمعية المصالح التقنية في مجال العمران تمد المصالح التقنية التابعة للجماعات المحلية بوضع التشكيلات الأمنية عند تنفيذ القرارات الإدارية أو القضائية التي يمكن أن تؤدي إلي الإخلال بانظام العام فيما يتعلق بمدى حيازة صاحب الأشغال من عدمه علي رخصة البناء عند إنجاز أو إتمام أو تهيئة وكذا التبليغ علي البناء الفوضوي أو وجود استيلاء علي قطع أرضية بطريقة لا شرعية.

أما في مجال البيئة يتمثل عملها في محاربة كل مظاهر السلبية التي تؤثر علي الإطار المعيشي للمواطن أو تشكل مساسا بالبيئة والصحة العمومية خاصة مكافحة التلوث والضجيج وانتشار النفايات في الأماكن العمومية والسواحل والوديان إلى جانب مكافحة ظاهرة استعمال المياه القذرة في النشاط الفلاحي.

ولإثبات هذه التجاوزات تقوم بتحرير محاضر ضد المخالفين بعد المعاينة بالإضافة إلي السيطرة علي تنامي ظاهرة التعدي علي الوجه العمراني للمدينة من خلال تكثيف الدوريات والمراقبة دون أن ننسي عملها في ترقية العمل التحسيبي والتوعوي إلي جانب ترسيخ ثقافة بيئية لدي المواطن من خلال الفاعلين في هذا المجال من مجتمع مدني ومصالح تقنية محلية.

¹ انظر المواد 62-62 مكرر من القانون رقم 91/20 في: 1991/04/16 المتضمن النظام العام للغابات الجريدة الرسمية العدد 15.

المحور الثاني: حجية محاضر إثبات مخالفات التعمير ومدى فاعلية نشاط الجهاز في حماية البيئة العمران

كما هو معلوم أن المحاضر والتقارير المحررة من طرف شرطة العمران تمثل أداة ردع للمخالفين في مجال البيئة والعمران كما أنها تمثل كذلك معيارا لدور وفاعلية هذا الجهاز في محاربة ظاهرة انتشار البناء الفوضوي والإخلال بالنظام العام لاسيما الصحة العامة والنظافة المحيط لذا سنتطرق إلي التعريف بهذه المحررات ومدى حجبتها أمام الجهات المختصة ثم تحليل مدى فاعلية نشاط وتدخلات الجهاز في حماية البيئة والعمران .

أ-التعريف بمحاضر إثبات مخالفات التعمير:

هي محررات رسمية تثبت وقائع قانونية ومادية يحررها أعوان مؤهلين وحتى تكون صحيحة وغير معرضة للإبطال يتطلب فيها التقييد ببعض الأركان والشروط الشكلية والموضوعية تمنحها قوة الإثبات والحجية أمام الجهات المكلفة بتنفيذها ومن أهم هذه الشروط : أن تحرر أثناء مباشرة الوظيفة أي خلال المعاينة و يتم تحريرها من طرف عون مؤهل وأن يكون موضوع المحضر يدخل في نطاق اختصاصاته و صلاحياته،أما إجراءات تنفيذها فهي تخضع لإجراءات شكلية نص عليها التشريع والتنظيم المتعلق بالبناء و التعمير .

ب- حجية المحاضر المثبتة لمخالفات التعمير أمام الجهات المختصة:

بعد التطرق للشروط التي تعتبر الإطار العام الذي يكسب محاضر اثبات مخالفات التعمير نتطرق إلي حجبتها أمام الإدارة لتنفيذها وأمام القضاء للاستدلال بها عند توقيع الجزاء في مجال مخالفات العمران .

- أمام الجهات الإدارية:

إن ما تجدر الإشارة إليه أن المشرع الجزائري من خلال التعديلات الهامة التي أدخلها علي نظام الرقابة الإدارية علي أعمال البناء لسنة 2004¹ نجده أعطى الأولوية للعقوبة الإدارية علي حساب العقوبة الجزائية في مفهوم قانون العقوبات ليعطي بذلك دفعا لسلطة الإدارة في اتخاذ العقوبة الإدارية وتنفيذها في حق المخالفين لأحكام وقواعد البناء والتعمير دون الحاجة للجوء للقضاء الجزائري² من خلال إجراءات تصدر عن الإدارة ممثلة في رئيس البلدية أو الوالي في حالة عدم احترام القائم بالأشغال لقواعد البناء والتعمير قد تكون تدابير احترازية وقائية تأخذ شكل التسوية لطمأننة الباني بإمكانية تسوية وضعيته سواء كانت البناية مرخصا بها أو غير مرخص بها استنادا في اثبات مثل هذه الحالات لشرطة

¹ انظر المواد 76 مكرر 3 - 4 من القانون 05/04 في 14/08/2004 المتضمن التهيئة والعمران ج ر 51

² - عزاوي عبد الرحمن محاضرات في قانون التهيئة والتعمير كلية الحقوق جامعة تلمسان ص 20.

العمران التي تتولي إثبات ذلك في محاضر المعاينة¹ ويضاف لهذا الإجراء إجراء آخر تحفظي وقائي يتمثل في غلق الورشة من قبل أعوان شرطة العمران المختصين بتكليف من رئيس المجلس الشعبي البلدي.²

على عكس التدابير التي تتم عن طريق التنفيذ المباشر عند عدم احترام أليات التعمير من طرف المخالف حيث تلجأ الإدارة لإصدار قرار الهدم لبناء منجز بطريقة تخالف لقواعد البناء والتعمير ، كما يمكن أن يأمر المخالف بإعادة الأماكن إلي حالتها الأصلية خاصة في حالة الأشغال الهادفة لإنشاء تجزئة أو وحدات سكنية فوق الأملاك الوطنية أو حتى الخاصة التي لم تخصص للبناء طبقا لأحكام مخططات التعمير الجاري بها العمل.³

ب - أمام الجهات القضائية:

تعتبر محاضر إثبات مخالفات التعمير ذات حجية إلي أن يطعن فيها بالتزوير أو يثبت ضدها العكس كونها تتضمن مخالفات وجنح تعاقب عليها قوانين خاصة بزيادة على قانون العقوبات بالعقوبات السالبة للحرية كالحبس من اشهر إلي سنتين يمكن أن تضاعف العقوبة في حالة العود حسب نوع المخالفات والعقوبات المالية التي تتراوح بداية من 100.000 دج إلي مليون دينار جزائري كما لها أن تأمر بإعادة الأماكن إلي حالتها الأصلية مع تحمل المخالف المصاريف أو أن تحكم بإعادة رخصة التسوية المسحوبة من طرف لجنة الإدارية المؤهلة قانونا وتسجيلها بالسجل المعد لذلك.⁴

2- فاعلية نشاط وتدخل شرطة العمران:

لا أحد ينكر الدور الفعال الذي تلعبه شرطة العمران من خلال المهام الموكلة لها عند تطبيق التنظيم المتعلق بإثبات مخالفات التعمير وإن تعددت مجالات نشاطاتها و تدخلاتها ، هذه التدخلات استطاعت تفرض فاعليتها في جعل السلطات العمومية محلية ومركزية تحافظ علي البيئة والمحيط العمراني وإن كان ذلك يشهد تفاوت في حجم الاعتداءات والمخالفات ذات العلاقة بالبيئة والتعمير .

أ-المخالفات التي تعنى بإثباتها شرطة التعمير:

تعرف المخالفات التي ترصدها شرطة العمران بتلك الإجراءات الأمنية التي تقوم بها المصالح المكلفة بالتعمير في شكل جزاء تفرضه السلطة العامة ضد مرتكبي المخالفات لعدم تماشيها مع الرخص- التي تأتي في شكل قرارات صادرة

¹ انظر المواد 15-20-21 و 22-29-40 من القانون 15/08 مرجع سابق.

² انظر المادة 4/24 من القانون 15/08 مرجع سابق.

³ انظر المادة 73 من القانون 15/08 في 2008/06/30 يحدد قواعد مطابقة البيانات واتمام انجازها ج والعدد 44 سنة 2008

⁴ انظر المادة 78-79 من القانون 15/08 مرجع سابق.

عن الإدارة المختصة تمنح أو تمنع أو تأمر الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين بإقامة بناء أو تغييره أو هدمه وكذا استغلال واستعمال منشأة أو حيز مكاني تم التنصيص عليهم في التشريع و التنظيم المتعلقين بالبيئة والعمران.¹

هذه الجزاءات تقرر على حسب درجة ومجال المخالفات التي تخص العمران مثل تشييد بناية بدون رخصة أو تشييد بناية لا تتطابق مع مواصفات رخص البناء أو عدم القيام بإجراءات التصريح² أو تلك التي تخص البيئة كإيداع ورمي وإهمال النفايات الهامة الناتجة عن استغلال واستعمل المحاجر وضع أقدار وإستغلال المياه القذرة التي تؤدي إلي أحداث أضرار أو تتصاعد منها روائح كريهة.³

ب- نشاطات وتدخلات شرطة العمران:

سجلت فرق ووحدات شرطة العمران نتائج مرضية من خلال تواجدها في الميدان الذي يسمح لها بالتصدي لمختلف أشكال المخالفات التي تطرقنا لبعضها سلفا والتقليل من مخالفة وعدم احترام القوانين والتنظيمات ذات الصلة بالعمران وحماية البيئة وذلك ما توضحه الإحصائيات المدرجة بالجدول والتي تعكس مدى فاعلية نشاط وتدخّل هذا الجهاز و الحملات التي باشرتها المديرية العامة للأمن الوطني بمعية الجماعات المحلية عبر التراب الوطني.

- الفترة من 2004 إلى 2016:

الفترة	إجمالي المخالفات	م/ العمران	م / البيئة	الملاحظات
2010	12405	2425	2101	الباقي مخالفات متفرقة ⁴
2011	21094	2595	1254	الباقي مخالفات متفرقة
2012	147110	22000	/	حملة تطهير لمديرية العامة للأمن الوطني في 2012/12/08 بتجنيد 21000 شرطي
2013	41465	/	/	/

¹ عزري لدين - النظام القانوني لرخصة البناء - مجلة الفكر البرلماني العدد 09 - جويلية 2005. ص 135.

² المرسوم 07/94 في 18/05/1994 يحدد مخالفات التعمير المعدل بالقانون 06/04 في 14/08/2006 يحدد شروط الانتاج المعماري.

³ انظر المادة 462 من قانون العقوبات الجزائري المعدل والمتمم.

⁴ digi-urbs مدونة العمران الجزائري مدونة الكترونية تنشر مقالات في الهندسة المعمارية والتعمير.

/	/	/	144634	2014
تراجع ب: 995 مخالفة	/	/	243729	2015
/	/	/	11661	الثلاثي الأول 2016

خاتمة:

ختاما لهذه الدراسة نجد أن شرطة العمران رفقة الفاعلين معها يمثلون أدوات فعالة في حماية البيئة والمحيط العمراني علي الرغم من أن السلطات المحلية لازالت تتردد أحيانا في تنفيذ المحاضر المثبتة من طرفها ضد المخالفين لأسباب بيروقراطية وسياسية.

كما أن استمالة المشرع الجزائري إلي الطريق الوقائي من خلال استصدار التشريع والتنظيم المتعلق بتسوية البناءات الفوضوية المنجزة قبل 2008 والتمديدات الحاصلة في تطبيقه جعل من ظاهرة البناء الفوضوي تتطور بشكل رهيب أثر بشكل مباشر علي دور شرطة العمران والقطاعات ذات الصلة لأن تلعب الدور المنوط بها في محاربة الظاهرة لذا ارتأينا تقديم التوصيات التالية التي يمكن أن تعزز من دورها الوقائي و الردعي في مساعدة الجماعات المحلية لأجل حماية البيئة والعمران وهي :

- العمل على بعث و ترسيخ ثقافة بيئية لدى المواطن والإدارة للحفاظ علي البعد الجمالي للعمران.
- توسيع صلاحيات الجماعات المحلية في مجال العمران والبيئة تمكينها من لعب دورها كسلطة لامركزية
- منح الجماعات المحلية سلطة فرض رسوم مالية في مجال البيئة والعمران تمكنها من حماية البيئة والمحيط العمراني وتساعدنا في خلق جباية محلية.
- السهر على تفعيل دور المجتمع المدني في عمليات التوعية والتحسيس الى جانب الحملات الإعلامية التي تنظمها المديرية الامة للأمن الوطني و تكثيفها.

¹ مقال منشور بتاريخ 2016/05/09 . sud horizons journal electronique

² منتدى الجيش الشعبي الوطني - منتدى غير رسمي-قسم الجيش الجزائري قسم الشرطة مقال في 13/01/2013 الساعة:1.43

المراجع:

أولاً: الكتب والمقالات:

- عزاوي عبد الرحمن: "محاضرات في قانون التهيئة والتعمير"، لطلبة ماجستير القانون الإداري المعمق دفعة: 2014/2013 كلية الحقوق جامعة تلمسان.
- قبايلية عبد الوهاب شرايطية مراد: "دور شرطة العمران في حماية البيئة في الجزائر"، مذكرة ماستر جامعة قالمة دفعة: 2016/2015 .
- عزري الدين: "النظام القانوني لرخصة البناء"، مجلة الفكر البرلماني العدد 09- جويلية 2005 .

ثانياً: النصوص التشريعية

- القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية العدد 52.
- القانون رقم 10/03 المؤرخ في: 10/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية العدد 43 .
- القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الجريدة الرسمية المؤرخة في: 14/06/1982 العدد 06 المعدل والمتمم بالقانون رقم 90/ 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .
- القانون رقم: 02/15 المؤرخ في 23/07/2015 المضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم.
- القانون 05/04 في 01/12/2004 المتعلق بالتهيئة والعمران المعدل والمتمم الجريدة الرسمية العدد 51.
- القانون 15/08 المؤرخ في 30/06/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها الجريدة الرسمية العدد 44.

ثالثاً: النصوص تنظيمية

- المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30/01/2006 المحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة والتعمير وكذا معاينتها وإجراءات المراقبة الجريدة الرسمية المؤرخة العدد 06 .
- القرار رقم 5078/أ و/أع المؤرخ في 09/05/1983 الصادر عن المديرية العامة للأمن الوطني المتضمن استحداث شرطة العمران.
- القرار رقم 4135/أ و/أع المؤرخ في: 21/07/1991 الصادر عن المديرية العامة للأمن الوطني المتضمن تجسيد نشاط شرطة العمران.

المواقع الإلكترونية:

www. sud horizons journal electronique.

- مدونة العمران الجزائري مدونة الكترونية تنشر مقالات في الهندسة المعمارية والتعمير. digi-urbs
- منتدى الجيش الشعبي الوطني – منتدى غير رسمي-قسم الجيش الجزائري قسم الشرطة مقال في 2013/01/13.

دعوى إلغاء الدفتر العقاري

The Request of Annulment of Land register

حمدادو محمد الأمين، باحث دكتوراه، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة

Mohammedham1993@gmail.com

تاريخ ارسال المقال: 2018/07/21

تاريخ قبول المقال للنشر: 2018/09/30

الملخص:

تعتبر دعوى إلغاء الدفتر العقاري دعوى إدارية يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام القرار الإداري المتعلق بالدفتر العقاري أو أحد بياناته الذي جاء مخالف للقانون، ولقبول هذه الدعوى ينبغي أن تتوفر على جملة من الشروط منها ما يتعلق بقبول الدعوى، ومنها ما يتعلق بعريضة الدعوى، ومنها ما يتعلق بأوجه الإلغاء الخاصة بالعيوب في القرار الإداري، ومتى توافرت على جميع الشروط ترفع هذه الأخيرة أمام الجهة القضائية المختصة بالنظر في النزاعات المتعلقة بها، والتي تختلف؛ فقد تكون جهات القضاء الإداري، وقد يؤول النظر فيها من طرف جهات القضاء العادي حسب الموضوع.

الكلمات المفتاحية:

دعوى الإلغاء، الدفتر العقاري، القضاء العادي، القضاء الإداري.

Abstract:

The application for cancellation of the land registry is an administrative action filed by an individual to the administrative court requesting the execution of the administrative decision relating to the deed or one of its statements which is contrary to the law. To accept this claim, it must satisfy a number of conditions, including with regard to the acceptance of the lawsuit, Including those related to the cancellation of the defects in the administrative decision, and when all the conditions are met, the latter is brought before the judicial authority competent to hear disputes related to them, which differ; may be administrative courts, and may be considered by the ordinary courts by And theme.

Key words:

Abolition case, property book, ordinary judiciary, administrative judiciary.

مقدمة:

قام المشرع الجزائري بتأسيس نظام الشهر العيني؛ والذي يقوم على شهر التصرفات وفقاً للعقار الذي وقع عليه التصرف بدل شهرها بأسماء القائمين بها-الشهر الشخصي-، وأعد لهذا النظام ترسانة قانونية بهدف ضبط حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى قصد المحافظة عليها وحمايتها من كل أشكال التلاعب، ويعتبر مسح الأراضي العام من الأسس التي يقوم عليها نظام الشهر العيني على اعتبار أن هذا النظام يتوقف على إجراء المسح العام للأراضي؛ إذ يقضي أن تمسح كافة الأراضي والعقارات التي تدخل في إقليم البلديات، وذلك ليتم تحديد الملكيات تحديداً دقيقاً بهدف إثباتها وشهرها في السجل العيني.

وتجسيدا لهذا النظام أصدر المشرع الجزائري جملة من الإجراءات التقنية والقانونية دقيقة ومحكمة، فأصدر الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إضافة إلى المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، وذلك لأن مرحلة المسح أساسية وضرورية؛ إذ تمهد لتأسيس السجل العقاري الذي يحدد الوضعية القانونية للعقارات، ويبين تناول الحقوق العينية، وبعد الانتهاء من عملية المسح العام في البلدية تودع وثائق المسح بالقسم المكلف بالترقيعات لدى المحافظة العقارية، والتي بدورها تشرع في الترقيعات العقارية فوراً، ليسلم في الأخير صاحب الحق العيني دفترًا عقارياً الذي يعتبر من أهم آثار المترتبة على عملية المسح، بدلاً من شهادة الملكية التي كانت تسلم سابقاً، ويعد هذا الدفتر بمثابة الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية.

ولكن قد يثار نزاع من طرف أي شخص يدعي أنه المالك الحقيقي للعقار محل إصدار الدفتر العقاري، أو أن هذا الأخير يحمل بيانات مخالفة للواقع، مستنداً في ذلك إلى وثائق لها قوة ثبوتية في هذا الشأن، مطالباً بإعادة النظر في الملكية المقررة بموجب هذا السند، ساعياً إلى إلغاء هذا الدفتر العقاري، واسترداد ملكيته، ومن هنا هل يمكن إلغاء هذا الدفتر في هذه الحالة؟ وماهي الدعوى التي يرفعها المدعي في سبيل ذلك في ظل وجود المبدأ الذي اعتمده المشرع بجعل الدفتر العقاري أقوى سنداً؟ ولعل هدف هذا البحث يكمن في بيان ماهية الدعوى التي يرفعها طالب إلغاء الدفتر العقاري وشروط قبولها، والجهة المختصة للفصل في هذا النزاع، إضافة إلى بيان الجهة المخول لها إلغاء الدفتر العقاري، ولدراسة هذا البحث اعتمدت على عدة مناهج منها: المنهج الوصفي من خلال التعريف بالمنازعات القضائية، والمنهج التحليلي من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية المتعلقة به، وللإجابة على إشكالية الموضوع قمت بتقسيم هذا البحث إلى مبحثين أتناول في الأول منه ماهية دعوى إلغاء الدفتر العقاري وشروط قبولها، أما الثاني فقد خصصته لدراسة الجهات القضائية المختصة بالفصل في هذه الدعوى، وختمت البحث بخاتمة تحتوي أهم النتائج والتوصيات.

المبحث الأول: ماهية دعوى إلغاء الدفتر العقاري وشروط قبولها

قد يترتب عن الترقيم العقاري الكثير من المنازعات سواء منها المتعلقة بالترقيم النهائي، أو بإلغاء الدفتر العقاري، فيلجأ المدعي إلى القضاء لإعادة النظر في هذا الدفتر، والمطالبة بإلغائه وذلك لاملاكه سندات قوية تثبت ذلك، وقبل التطرق إلى بيان الجهة المختصة بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري، لابد من التعريف بهذه الدعوى، وبيان شروط قبولها، وهذا ما سأتناوله في هذا المبحث.

المطلب الأول: ماهية دعوى إلغاء الدفتر العقاري

لا يمكن التطرق إلى شروط قبول الدعوى قبل التعريف بهذه الدعوى وبيان خصائصها، وذلك على النحو التالي.

الفرع الأول: تعريف دعوى إلغاء الدفتر العقاري

إن دعوى الإلغاء هي تلك الدعوى التي تهدف إلى إلغاء القرار الإداري الذي أصدرته الإدارة، وتتميز بأن سلطة القاضي الإداري فيها تقتصر على بحث مشروعية القرار، ومدى اتفاه مع قواعد القانون، وإلغاء ذلك القرار إذا كان مخالفا للقانون، وهكذا لا تتعدى سلطة القاضي أكثر من إلغاء القرار غير المشروع فلا يستطيع القاضي أن يقوم بتحديد نطاق المركز القانوني للطاعن أو أن يقوم بسحب قرار الإدارة أو تعديله أو أن يصدر قرارا آخر محل القرار المعيب الذي أصدرته الإدارة.⁽¹⁾

ويعرف سليمان الطماوي دعوى الإلغاء: "بأنها تلك الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام قرار إداري مخالف للقانون."⁽²⁾

وبالتالي فدعوى إلغاء الدفتر العقاري هي دعوى إدارية يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام القرار الإداري المتعلق بالدفتر العقاري أو أحد بياناته الذي جاء مخالف للقانون.

الفرع الثاني: خصائص دعوى إلغاء الدفتر العقاري

يمكن إجمال خصائص دعوى الإلغاء بصفة عامة سواء تعلقت بالدفتر العقاري أو غيرها من الدعاوى فيما يلي:

1- طعن قضائي: إذ أن الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري ينبغي أن يكون قضائيا؛ أي صادر من القضاء وليس من أي جهة أخرى، وسلطة القاضي الإداري فيها تقتصر فقط على مجرد الحكم بإلغاء القرار الإداري غير المشروع وليس أكثر.⁽¹⁾

(1) عبد الوهاب محمد رفعت، القضاء الإداري-قضاء الإلغاء، قضاء التعويض وأصول الإجراءات-، منشورات الحلبي الحقوقية، مصر، 2005، ص11.

(2) الطماوي سليمان، القضاء الإداري-قضاء الإلغاء-، ج1، دار الفكر العربي، مصر، 1976، ص315.

2- طعن موضوعي: فالطعن بإلغاء الدفتر العقاري يقوم أساساً على اختصاص القرار الإداري وليس الإدارة، ففي دعاوى القضاء الشخصي ينفي المدعى عليه الاعتداء على حقه الشخصي، فهو نزاع بين أطراف يفصل القاضي في ادعاءاتهم المختلفة، ولذا فإنها تقتضي توجيهاً من شخص إلى شخص آخر، إلا أن رقابة قاضي الإلغاء إنما تستهدف حماية المشروعية وتحكمها اعتبارات المصلحة العامة.⁽²⁾

3- دعوى الحق العام: دعوى الإلغاء هي دعوى القانون العام، أي أنها يمكن أن توجه إلى أي قرار إداري دون الحاجة إلى نص خاص، فهذه الدعوى أصبحت من المبادئ العامة للقانون؛ بحيث لا يحتاج تقريرها إلى النص عليها، وإنما يلزم النص الصريح لاستبعادها في حالات معينة.⁽³⁾

4- الحكم في دعوى الإلغاء: إن الحكم الصادر في دعوى إلغاء القرار الإداري له حجية مطلقة في مواجهة الكافة، ويتمسك بالإلغاء كل من له مصلحة في ذلك، ولو لم يكن طرفاً في الدعوى.⁽⁴⁾

المطلب الثاني: شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري

لقبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري ينبغي أن تتوفر على جملة من الشروط منها ما يتعلق بقبول الدعوى، ومنها ما يتعلق بعريضة الدعوى، ومنها ما يتعلق بأوجه الإلغاء الخاصة بالعيوب في القرار الإداري، وهذا ما سأوضحه في هذا المطلب على النحو التالي:

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بقبول الدعوى

ويمكن إجمالها فيما يلي:

1- شرط القرار الإداري: إذ يجب إرفاق القرار الإداري بالعريضة الرامية إلى إلغاء القرار الإداري الخاص بالدفتر العقاري تحت طائلة عدم قبوله، ما لم يوجد مانع مبرر⁽⁵⁾، ونصت على هذا الشرط الفقرة الأولى من المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويشترط في القرار الإداري أن يكون نهائياً قابلاً للتنفيذ دون الحاجة إلى أي إجراء لاحق، حيث يحدث أثراً في المراكز القانونية للطاعن بأن يلحق به ضرراً.⁽¹⁾

(1) البنا محمد عاطف، الوسيط في القضاء الإداري، دار الفكر العربي، مصر، 1990، ص127.

(2) البنا محمد عاطف، المرجع نفسه، ص140.

(3) ومن بين الحالات التي تستبعد فيها دعوى الإلغاء عندما يتعلق الأمر بالحد من سلطات قاضي الإلغاء، وذلك عندما يمنح القانون لمصدر القرارات سلطات تقديرية موسعة لاستصدار هذا العمل القانوني.

(4) عبد الوهاب محمد رفعت، مرجع سابق، ص13.

(5) انظر: شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ج1، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، 2009، ص326.

2- شرط المصلحة: يشترط أن يكون لرافع دعوى إلغاء القرار الإداري الخاص بالدفتر العقاري مصلحة يمسه القرار المطعون فيه، ويشترط أن تكون مصلحة شخصية ومباشرة لرافع دعوى الإلغاء.⁽²⁾

3- شرط الأهلية: لم يشترط قانون الإجراءات المدنية والإدارية طبقاً للمادة 13 منه أهلية المدعي لقبول الدعوى القضائية، وذلك لأن الأهلية ليست شرط لقبول الدعوى، وإنما لصحة المطالبة القضائية حتى لا تكون هذه الدعوى باطلة، فالأهلية شرط لمباشرة الدعوى لا لقبولها طبقاً لنص المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽³⁾

4- ميعاد رفع الدعوى: فميعاد الطعن في القرار الإداري محدد في المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽⁴⁾ بأربعة أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ النشر للقرارات الجماعية والتنظيمية⁽⁵⁾، وبالتالي فبمجرد تحقق العلم اليقيني بالقرار الإداري، فإن لم يتحقق ذلك يبقى القرار عرضة للطعن، وقد تنقطع آجال ميعاد رفع دعوى الإلغاء للقرار الإداري حسب ما جاء في المادة 832 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية للأسباب التالية:

1- الطعن أمام الجهات القضائية غير المختصة. 2- طلب المساعدة القضائية. 3- وفاة المدعي أو تغير أهليته. 4- القوة القاهرة أو الحادث الفجائي.

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بعريضة الدعوى

يتم رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري بموجب عريضة مكتوبة من المعني، أو من طرف محام في حالة توكيله ويشترط أن تكون عريضة افتتاح الدعوى مؤرخة وموقعة، وأن تتضمن البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية؛ البيانات الخاصة بطرفي النزاع من حيث الاسم واللقب والمهنة والعنوان، وكذلك عرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى، وتحديد الطلبات التي يرغب المدعي في الحصول عليها.⁽⁶⁾

إضافة إلى ذلك فقد أقر المشرع الجزائري مجموعة من الشروط فيما يخص الدعوى العقارية، والتي تتعلق بالعريضة لرفعها، وهي كالتالي:

(1) الطو ماجد راغب، القضاء الإداري، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2010، ص274.

(2) انظر: البنا محمد عاطف، مرجع سابق، ص186. / عبد الوهاب: محمد رفعت، مرجع سابق، ص39.

(3) المادة 64: "حالات بطلان العقود غير القضائية والإجراءات من حيث موضوعها محددة على سبيل الحصر فيما يأتي:

1- انعدام أهلية الخصوم.

2- انعدام الأهلية أو التقويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي."

(4) القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429هـ الموافق 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(5) بوضياف عمار، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية-دراسة تشريعية وقضائية وفقهية-، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص33.

(6) انظر المادة 15 من القانون رقم 08-09 سالف الذكر.

1-وجوب توقيعها من طرف محامي: يجب أن تقدم العرائض والطعون ومذكرات الخصوم تحت طائلة عدم القبول من طرف محام معتمد لدى مجلس الدولة باستثناء الأشخاص المذكورة في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهم البلدية والولاية والدولة والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية فهم معفون من التمثيل الوجوبي بمحام في الادعاء أو الدفاع أو التدخل طبقاً لنص المادة 827 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾، فتوقع العرائض ومذكرات الدفاع المقدمة باسمهم من الممثل القانوني.⁽²⁾

2-جواز النظم المسبق: أجاز المشرع الجزائري للمعني بالقرار الإداري الخاص بالدفتري العقاري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية التي أصدرت القرار في أجل أربعة أشهر من تاريخ تبليغه بالقرار أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي وهذا بموجب نص المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽³⁾

وهذا التظلم جوازي أي يمكن مباشرة الدعوى من دونه.

3-إرفاق القرار الإداري مع عريضة رفع الدعوى: يجب إرفاق القرار الإداري مع عريضة رفع الدعوى الرامية إلى إلغاء القرار الإداري المطعون فيه، وهذا تحت طائلة عدم القبول طبقاً لنص المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ما لم يوجد مانع مبرر، فإذا ثبت أن هذا المانع يعود إلى امتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه، أمره القاضي بتقديمه في أول جلسة، ويستخلص النتائج القانونية المترتبة على هذا الامتناع.⁽⁴⁾

يتم إيداع العريضة الافتتاحية مع نسخة منها بملف القضية، بأمانة ضبط المحكمة الإدارية مقابل دفع الرسم القضائي ثم تقييد بسجل خاص، ترقم حسب ترتيب ورودها، يقيد التاريخ ورقم التسجيل على العريضة وعلى المستندات المرفقة عملاً بنص المواد 818-821-823-824 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذا قبل تبليغها عن طريق المحضر القضائي وفقاً للفقرة الأولى من المادة 838 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بينما يتم تبليغ المذكرات ومذكرات الرد مع الوثائق المرفقة بها إلى الخصوم عن طريق أمانة الضبط تحت إشراف القاضي المقرر وفقاً للفقرة الثانية من المادة 838 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽⁵⁾

(1) انظر المادة 827 من القانون رقم 08-09 سالف الذكر.

(2) بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط2، منشورات بغدادية، الجزائر، 2011، ص505.

(3) انظر المادة 830 من الأمر القانوني سالف الذكر.

(4) انظر المادة 819 من القانون رقم 08-09 سالف الذكر.

(5) لبيص ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2012، ص289.

4-شهر دعوى الإلغاء:⁽¹⁾ يشترط شهر دعوى الإلغاء لدى المحافظ العقاري إذا تعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلاً ما لم يثبت إيداعها للشهر وهذا طبقاً للفقرة الثالثة من المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كما أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية أخضع الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار أو بحق عيني مشهر إلى إجراء الشهر تحت طائلة الرفض شكلاً وذلك في المادة 519 التي تنص على أنه: "ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون، مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها."

وبهذا النص يتضح أن الشهر إجراء جوهري لا بد أن يقوم به المتقاضي وإلا رفضت دعواه.

والهدف الأساسي من شهر دعوى إلغاء الدفتر العقاري هو الحفاظ على الحقوق الثابتة بالشهر، وذلك تفادياً للفوضى وعدم الاستقرار في المعاملات العقارية، بحيث يصبح التعامل في العقار عالماً بحالته علماً يقيناً، فإذا أقدم على شرائه يكون قادماً على شراء حق متنازع فيه، وأنه من المحتمل أن ينزع منه بعد صدور حكم قضائي بشأنه وإعادته إلى من صدر الحكم لفائدته.⁽²⁾

الفرع الثالث: أوجه الإلغاء

وباعتبار أن الدفتر العقاري لا يصدر إلا من طرف المحافظ العقاري في شكل قرار إداري، وبالتالي فإنه يخضع لأحكام النظرية العامة للقرارات الإدارية، لذلك يجب أن يشمل ادعاء طالب إلغاء الدفتر العقاري حتى يمكن قبول دعواه إضافة إلى الشروط السابقة أحد عيوب القرار المؤدية إلى إلغائه التالية، والتي تتمثل فيما يلي:

1- عيب عدم الاختصاص: فإن صدر الدفتر العقاري من شخص غير المحافظ العقاري؛ كأن يكون الختم الموجود داخل الدفتر العقاري خاص برئيس المصلحة في المحافظة العقارية، فإن الدفتر العقاري يكون عرضة للإلغاء، بسبب مخالفة قاعدة عدم الاختصاص الشخصي، وهذا على سبيل المثال لا الحصر.

⁽¹⁾ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010، ص 138.

⁽²⁾ وافي هناء، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق المسموحة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2013، ص 82.

ويتصل عيب الاختصاص بالنظام العام، وهذا معناه أنه بإمكان المدعي أن يثيره في أي وقت حتى بعد فوات ميعاد الطعن في القرارات الإدارية، كما بإمكانه أن يثيره أمام مجلس الدولة كمحكمة استئناف إن لم يسبق أن أثاره أمام المحكمة الإدارية، كما بإمكان القاضي أن يثيره من تلقاء نفسه في أي مرحلة كانت عليها الدعوى.⁽¹⁾

2- عيب مخالفة الشكل والإجراءات: وهنا لا يتصور مخالفة الشكل المتعلق بالدفتري العقاري كونه محدد وفقاً للنموذج الخاص به، لكن بالإمكان مخالفة إجراءات تسليمه؛ كمنحه للمالك دون أن يقوم هذا الأخير بدفعه لرسومه المتعلقة بشهر الوثائق المسحبة، فمتى تم تسليم الدفتري دون دفع الرسوم وجب إلغاؤه طبقاً لعيب مخالفة الإجراءات باعتبارها حقاً للدولة.

3- عيب السبب: فإذا كان مصدر إصدار الدفتري العقاري ما توصلت إليه لجنة المسح عند قيامها بالتحقيق الميداني، فإنه لا يمكن إصدار دفتري عقاري مبني على وقائع مادية أو تصرفات قانونية غير تلك المحددة في الأمر رقم 74-75 والمرسومين 62-76 و63-76، وبالتالي فمن صور هذا العيب الخطأ في القانون، وعدم الصحة المادية للوقائع، والخطأ في التكييف القانوني للواقعة.⁽²⁾

4- عيب مخالفة القانون: فمتى تبين للمدعي أن المحافظ العقاري قد خالف القانون عند إصداره للدفتري العقاري أمكن طلب إلغاؤه على أن يثبت ويبين النص القانوني المخالف من طرف المحافظ العقاري، حيث يتمكن القاضي الإداري إما بطلب الإلغاء أو رفضه لعدم التأسيس.

5- عيب الانحراف بالسلطة: إذ يتعين على رافع الدعوى إثبات أن الدفتري العقاري قد سلم لشخص قصد المحاباة أو المصلحة وليس احتراماً للقوانين والأنظمة المعمول بها.⁽³⁾

ويبقى لكل شخص تضرر من عملية شهر الحقوق العينية العقارية، وبعد فوات آجال الطعن بإلغاء الدفتري العقاري الذي كان نتيجة لعملية الشهر، أن يلجأ للقضاء مطالباً بالتعويض، لاسترجاع حقوقه المهدورة، وهذه الدعوى إما أن يرفعها على المحافظ العقاري في حال ارتكابه لخطأ جسيم طبقاً لنص المادة 23 من الأمر 74-75، أو يرفع دعوى التعويض المرتبطة بنزع الملكية للمنفعة العمومية.

(1) عدو عبد القادر، منازعات إدارية، دار هومة، الجزائر، 2012، ص142.

(2) انظر: عدو عبد القادر، المرجع نفسه، ص167-168.

(3) انظر: براهيم ساهم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دار الهدى، الجزائر، 2012، ص259.

المبحث الثاني: الجهات القضائية المختصة بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري

تختلف الجهة القضائية المختصة بالنظر في النزاعات المتعلقة بالدفتر العقاري، فقد تكون جهات القضاء العادي إذا تعلق الأمر بما ينتج على الدفتر العقاري من آثار، بأن يكون النزاع متعلق بالملكية، وقد تكون جهات القضاء الإداري إذا تعلق الأمر بالدفتر العقاري في حد ذاته أو بأي من بياناته باعتباره قراراً إدارياً.⁽¹⁾

إذ يعتبر الدفتر العقاري من آثار ونتائج عملية المسح العام للأراضي، ويكون تسليمه من طرف المحافظ العقاري بناء على هذه العملية، ومن الممكن أن يقع المحافظ العقاري في خطأ فادح نتيجة هذه العملية، مما يسبب ضرراً للغير، هذا الأخير ما عليه إلا اللجوء للجهة القضائية المختصة للمطالبة باسترجاع حقوقه المنزوعة منه، وقد منح المشرع الجزائري للمضروب من هذه العملية إمكانية إعادة النظر حتى بعد تسليم الدفاتر العقارية وذلك ضماناً لإرجاع الحقوق لأصحابها، وعلى هذا فإن العيوب التي قد تلحق بالدفتر العقاري عديدة ومتنوعة، ومنها ما تعود ولاية النظر فيها إلى القضاء العادي، ومنها ما تعود ولاية النظر فيها إلى القضاء الإداري وذلك حسب الموضوع كما سبق بيانه، وهذا ما سأوضحه في هذا المبحث.

المطلب الأول: حالات اختصاص القضاء العادي بإلغاء الدفتر العقاري

إن العيوب التي قد تلحق بالدفتر العقاري عديدة ومتنوعة، ويمكن أن تنصب على عدة أمور من بينها الطعن في تزوير الدفتر العقاري، وهذه الدعوى يختص بها القضاء العادي؛ إذ قد يعمد أحد الأطراف إلى تزوير الدفتر العقاري، سواء تم ذلك بمفرده أو بمساعدة من المحافظ العقاري.

إذ إن نتائج التحقيق العقاري الميدانية التي يقوم بها المحقق العقاري عند تحليله التصريحات والشهادات والوثائق المعني قد تكون على أساس تصريحات غير صحيحة، أو تقديم وثائق مزورة.

وفي هذه الحالة فقد مكن المشرع الجزائري الطرف المتضرر من اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة، وهي قسم الجرح على مستوى المحكمة المختصة، من أجل استصدار حكم يعاقب المزور على اقتراه جنحة تزوير الدفتر العقاري وهذا طبقاً لنص المواد 222-223-233 من قانون العقوبات الجزائري.⁽²⁾

وعلى سبيل المثال لو كانت هناك القطعة الأرضية محل نزاع قضائي وهي مشاعة وعليها حارس قضائي، وتم إبلاغ المحافظ العقاري بذلك، ورغم ذلك قام هذا الأخير بتحرير دفاتر عقارية وتسليمها للأطراف، وهنا تثبت سوء نية المحافظ

(1) مانع جمال عبد الناصر، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفتر العقاري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي، جامعة العربي التبسي تبسة، الجزائر، أبريل، 2006، ص26.

(2) القانون رقم 16-02 المؤرخ في 14 رمضان 1437هـ الموافق 19 يونيو 2016 المتضمن قانون العقوبات.

العقاري، وقيامه بالتزوير مما يستوجب معه العقاب للتزوير، والاستلاء على جزء من التركة قبل قسمتها بالنسبة للأطراف.⁽¹⁾

وعليه فإن المشرع الجزائري منح الحق للمضروب من عملية تزوير الدفتر العقاري من اللجوء إلى القضاء العادي للطعن في تزويره، مما يؤدي إلى استرجاع حقه من المزور نفسه، ومن جهة مقابلة فإنه يعاقب على هذا الفعل طبقاً للمواد سالفة الذكر.

فنرى أن الاختصاص هنا يؤول إلى جهة القضاء العادي باعتبار أن النزاع قائم بين الأشخاص الطبيعية، وليس للدولة أو البلدية أو الولاية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية محل هنا.

المطلب الثاني: حالات اختصاص القضاء الإداري بإلغاء الدفتر العقاري

رأينا في المطلب السابق أن القضاء الإداري يمكن أن يكون الجهة المختصة بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري إذا كان الطعن فيه بالتزوير من قبل المستفيد، وهنا فقد انصبت الدعوى على المستفيد في حد ذاته، ولهذا آل الاختصاص إلى القضاء العادي، بينما في هذا المطلب سندرس اختصاص القضاء الإداري بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

إذ يعتبر الدفتر العقاري سند إداري تسلمه هيئة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية التي يسيروها المحافظ العقاري، والذي يعمل على إصدار مجموعة من القرارات قد تكون صائبة كما قد تكون خاطئة، ومن ذلك قرار تسليم الدفتر العقاري.

ولما كان القرار الصادر من المحافظ العقاري قراراً إدارياً، والهيئة المنوطة بتسليمه هي بطبيعتها إدارية فإنه يخضع لأوجه الطعن التي تخضع لها سائر القرارات الإدارية باعتباره ممثلاً كما تشير إلى ذلك المادة 24 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والتي تقضي: "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً".⁽²⁾

ويمكن أن يكون الطعن في الدفتر العقاري نفسه أو في إحدى البيانات الواردة فيه.

واستناداً إلى المعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري حيث منح الاختصاص القضائي للمحاكم الإدارية في كل القضايا التي تكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها، وهذا ما نصت

(1) انظر: بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار عنابة، الجزائر، 2011، ص173.

أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري والقضاء، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص232.

بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص140.

(2) الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

عليه المادة 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية؛ إذ تنص المادة 800: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية."

تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها."

وتنص المادة 801: "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

1-دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

-الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.

-البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.

-المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية."

وعلى هذا فإن الدعاوى المتعلقة بإلغاء القرارات الإدارية يعود اختصاص الفصل فيها للمحاكم الإدارية بغض النظر عن الجهة المصدرة للقرار حتى لو كانت الولاية، وبالتالي فإن النزاعات الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات والذي من خلاله يمنح الدفتر العقاري، يختص بالفصل فيها القضاء الإداري تطبيقاً للمواد 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كما يعتبر الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري من اختصاص القضاء الإداري تطبيقاً للمعيار الموضوعي أو المادي وذلك بالنظر إلى موضوع الدعوى المتمثل أساساً في الطعن في سند أو قرار إداري.

والطعن أمام المحاكم الإدارية ممكن أن ينصب على قرارات المحافظ العقاري أو أخطائه؛ فللمتضرر حق الطعن ضد الأخطاء المرتكبة من طرف المحافظ العقاري، وذلك بعد التأكد من توافر أركان المسؤولية التقصيرية، وترفع الدعوى أمام المحاكم الإدارية كما سبق وأشرنا.

وباعتبار المحافظ العقاري ممثلاً على مستوى الولاية فإن القرار الصادر عنه تختص به المحاكم الإدارية، ومجلس الدولة كجهة استئناف وذلك على النحو التالي.

1-المحكمة الإدارية

تختص المحكمة الإدارية بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري إذا كانت ضد المحافظ العقاري؛ إذ أن تصرفات هذا الأخير تأخذ شكل القرارات الإدارية.

وبصفة عامة يمكن لكل من تضرر من قرار المحافظ العقاري بمنح الدفتر العقاري أن يرفع دعوى قضائية يكون محلها الطعن في قرار المحافظ العقاري، وبالتالي طلب إلغاء الدفتر العقاري طبقاً لما تنص عليه المادة 112 من المرسوم رقم 76-63.

وبالتالي فالجهة المختصة بالفصل في هذه القضية هي القضاء الإداري وفقاً للمادتين 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية سالفتي الذكر، وبالتالي فإن الاختصاص يعتبر نوعي يحكم به القاضي من تلقاء نفسه.⁽¹⁾

وعليه يشترط لانعقاد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية لنظر المنازعة أن يكون النزاع إدارياً؛ أي أحد طرفي المنازعة شخصاً من أشخاص القانون العام كالولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.

أما عن الاختصاص الإقليمي لدعوى إلغاء الدفتر العقاري فيتحدد وفقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية؛ والذي هو موطن المدعى عليه أساساً، واستثناء في مواطن مختلفة إذا تعذر معرفة الموطن الأصلي للمدعى عليه حسب نفس المادة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وأما عن طبيعة الاختصاص النوعي والإقليمي للمحاكم الإدارية فهو من النظام العام، ويجوز إثارته من أحد الخصوم في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، كما يجب إثارته تلقائياً من طرف القاضي عملاً بأحكام المادة 807 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽²⁾

وتجدر الإشارة إلى أن المرسوم التنفيذي 98-356 نظم الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية، وأولى الاختصاص للغرفة الإدارية بالمجالس القضائية إلى غاية تنصيب المحاكم الإدارية والتي جاء في المادة 2 منه بأنه: "تنشأ عبر كامل التراب الوطني إحدى وثلاثون محكمة إدارية كجهات قضائية لقانون العام في المادة الإدارية".

وعليه فإن إلغاء الدفاتر العقارية يكون من اختصاص الغرف الإدارية المحلية إلى غاية تنصيب المحاكم الإدارية، وهذا هو الشيء المعمول به حالياً ومنذ صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽³⁾

وتجدر الإشارة إلى أنه قد تم تنصيب المحاكم الإدارية على مستوى بعض الولايات، والتي أصبحت ترفع أمامها هذه الدعاوى.

(1) انظر: خلفوني: مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط1، دار هومة، الجزائر، 2007، ص56.
مزغاش: أسهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2006، ص82.

رمول: خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص139.
(2) لبيض ليلي، مرجع سابق، ص294.
(3) علي خوجة خيرة، اختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتر العقاري، الملتقى العلمي حول الدفتر العقاري وإشكالاته، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2011، ص7.

يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة بصفة عامة بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات المركزية، وبصفة خاصة في دعوى إلغاء الدفتر العقاري والمرفوعة ضد المحافظ العقاري، كما يختص بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية وهذا طبقاً للمواد 901-902-903 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

خاتمة:

بعد دراستي لهذا الموضوع توصلت إلى النتائج التالية:

1-يمكن إلغاء الدفتر العقاري بعد إصداره عن طريق دعوى يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام القرار الإداري المتعلق بالدفتر العقاري أو أحد بياناته الذي جاء مخالف للقانون، أو القضاء العادي إذا كان النزاع قائماً بين الأشخاص الطبيعية.

2-تتمثل خصائص دعوى إلغاء الدفتر العقاري في أنها طعن قضائي موضوعي يقوم على أساس اختصام القرار الإداري وليس الإدارة أمام القضاء؛ إذ أن المشرع الجزائري اعتبر الدفتر العقاري سنداً قوياً لا يمكن إلغاؤه إلا عن طريق القضاء واتباع إجراءات قانونية محددة، كما أنها دعوى تتعلق بالحق العام، إضافة إلى أن حكم هذه الدعوى له الحجية المطلقة في مواجهة الكافة.

3-لقبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري ينبغي أن تتوفر على جملة من الشروط منها ما يتعلق بقبول الدعوى، ومنها ما يتعلق بعريضة الدعوى، ومنها ما يتعلق بأوجه الإلغاء الخاصة بالعيوب في القرار الإداري، فإذا توفرت واشتملت على كل هذه الشروط قبلت الدعوى.

4-أبرز الشروط التي ينبغي توفرها هي شهر دعوى إلغاء الدفتر العقاري، والهدف الأساسي من شهر دعوى إلغاء الدفتر العقاري هو الحفاظ على الحقوق الثابتة بالشهر، وذلك تفادياً للفوضى وعدم الاستقرار في المعاملات العقارية، بحيث يصبح المتعامل في العقار عالماً بحالته علماً يقيناً.

5-أما فيما يخص الجهة القضائية المختصة بالنظر في النزاعات المتعلقة بالدفتر العقاري، فقد تكون جهات القضاء العادي، وقد تكون جهات القضاء الإداري، وذلك استناداً إلى المعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري حيث منح الاختصاص القضائي للمحاكم الإدارية في كل القضايا التي تكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها، وهذا فيما يخص الاختصاص النوعي، أما عن الاختصاص الإقليمي لدعوى إلغاء الدفتر

العقاري فيتحدد وفقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية؛ والذي هو موطن المدعى عليه أساساً.

6- يمكن أن ينصب الطعن أمام المحاكم الإدارية على قرارات المحافظ العقاري أو أخطائه؛ فللمتضرر حق الطعن ضد الأخطاء المرتكبة من طرف المحافظ العقاري، وذلك بعد التأكد من توافر أركان المسؤولية التقصيرية، وترفع الدعوى أمام المحاكم الإدارية؛ إذ أن تصرفات هذا الأخير تأخذ شكل القرارات الإدارية.

وعلى ضوء هذا البحث فقد توصلت إلى جملة من الاقتراحات والتوصيات التي ينبغي الأخذ بها في هذا الباب من بينها:

- 1- ضرورة إيجاد آليات قانونية وتنظيمية تساعد على التأكد من قرارات المحافظ العقاري بمنح الدفتر العقاري.
- 2- إقامة ندوات وملتقيات تجمع أهل الاختصاص في هذا المجال من قضاة وموثقين ومحامين ومحافظين عقاريين وأساتذة تساعد بالنهوض بالتشريع في هذا المجال ومسايرة التطورات الحاصلة.
- 3- ضرورة توعية المتقاضين، وتزويدهم بالإجراءات اللازمة إلتباعها أثناء رفع الدعاوى لتفادي رفض قبول دعواهم شكلاً من جهة، والأخطاء الصادرة عن المحاكم الإدارية من جهة أخرى.
- 4- محاولة إيجاد تنظيم قانوني واحد يحكم الملكية العقارية، والدعاوى الناتجة عنها، ويعمل على التقليل من المنازعات العقارية.
- 5- وضع قانون خاص بالمحافظين العقاريين مثله مثل سائر المهن الأخرى كالمحامين والموثقين، يتضمن حقوقهم وواجباتهم من خلال تصنيف المسؤوليات والأخطاء، وإبراز الواجبات والامتيازات بدقة وتفصيل.
- 6- وضع جزاءات صارمة لكل خرق أو تجاوز أو خطأ جسيم يصدر من المحافظ العقاري بمناسبة قيامه بمهامه لتفادي دعاوى إلغاء الدفاتر العقارية، وما ينتج عنها من منازعات.
- 7- وضع نصوص قانونية خاصة بالجهة القضائية المختصة بالفصل في الطعون والدعاوى التي ترفع ضد قرارات وأخطاء المحافظ العقاري ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 8- وضع مادة قانونية تفيد حظر التقادم المكسب لوأضع يده على عقار الغير مهما طال أمد وضع يده، وهذا تفادياً للنزاعات.

9- ضرورة سن قواعد قانونية واضحة تزيل الغموض في حل نزاعات الدفتر العقاري، مثل ما جاء من تعارض بين المادة 85 من المرسوم 63/76، ونص المادة 23 من الأمر 74/75؛ إذ نصت المادة 85 على جواز الطعن في التصرفات المشهورة بالإلغاء وهذا تعارض صريح مع مبادئ الشهر التي تنص على تكريس الحجية المطلقة.

✓ قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المصادر القانونية:

✓ القوانين والمراسيم والأوامر والقرارات:

- 1- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 هـ الموافق 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 2- القانون رقم 16-02 المؤرخ في 14 رمضان 1437 هـ الموافق 19 يونيو 2016 المتضمن قانون العقوبات.
- 3- الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

ثانياً: المراجع القانونية:

✓ الكتب:

- 6- بوضياف: عمار، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية-دراسة تشريعية وقضائية وفقهية-، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 7- بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط2، منشورات بغدادي، الجزائر، 2011.
- 8- براهمي: سهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دار الهدى، الجزائر، 2012.
- 9- البنا: محمد عاطف، الوسيط في القضاء الإداري، دار الفكر العربي، مصر، 1990.
- 10- الحلو: ماجد راغب، القضاء الإداري، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2010.
- 11- الطماوي: سليمان، القضاء الإداري-قضاء الإلغاء-، ج1، دار الفكر العربي، مصر، 1976.

12- عبد الوهاب: محمد رفعت، القضاء الإداري-قضاء الإلغاء، قضاء التعويض وأصول الإجراءات-، منشورات الحلبي الحقوقية، مصر، 2005.

13- عدو: عبد القادر، منازعات إدارية، دار هومة، الجزائر، 2012.

14- رمول: خالد، المحافظة العقارية كألية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001.

15- شيهوب: مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ج1، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، 2009.

16- خلفوني: مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط1، دار هومة، الجزائر، 2007.

✓ الرسائل والمذكرات:

17- أورحمون: نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري والقضاء، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.

18- بن عمار: زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار عنابة، الجزائر، 2011.

19- بورزيتون: عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010.

20- وافي: هناء، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق المسموحة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2013.

21- لبيض: ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2012.

22- مزغاش: أسمهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2006.

✓ المقالات:

23- مانع: جمال عبد الناصر، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفتر العقاري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي، جامعة العربي التبسي تبسة، الجزائر، أبريل 2006.

✓ المداخلات:

24- علي خوجة خيرة، اختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتر العقاري، الملتقى العلمي حول الدفتر العقاري وإشكالاته،
جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2011.

تقييم الآثار البيئية للمشاريع حماية للبيئة الحضرية

*Assessment of Environmental Impact of Urban Environment
Protection's Projects*

زكريا عيسى آسيا، باحث دكتوراه، جامعة سيدي بلعباس

zakaria.aissa@yahoo.com

تاريخ ارسال المقال: 2018/07/23

تاريخ قبول المقال للنشر: 2018/09/30

المخلص :

أصبحت النشاطات الإقتصادية تمثل أحد أعمدة الدولة الحديثة حيث أصبحت مكانة الدولة تقاس بقوتها الإقتصادية فمن بين أهم الأسس الإقتصادية للعالم في الوقت الراهن الموارد الطبيعية الموجودة في البيئة المحيطة، وهذا خاصة بعد تغير الظروف و الإمكانيات على الصعيد الدولي حيث يتم العمل على إيجاد وسائل وطرق بغرض المزاجية بين الإستغلال الأمثل للموارد الطبيعية و ضمان عدم زوال هذه الأخيرة.

من هنا تظهر الأهمية البالغة لضبط نشاط المؤسسات الاقتصادية بيئيا بما يجسد بيئة حضرية قوية لشتى الممارسات وهذا ما يدفع إلى التسائل عن : مدى مساهمة تقييم الآثار البيئية في توفير محيط سكني حضاري قويم للأجيال الحاضرة والمستقبلية؟

يتم الإجابة على هذا الإشكال عن طريق بيان مفهوم دراسة التأثير البيئي للمشاريع الإقتصادية (أولا) تم أهم الطرق المعتمدة والضابطة لنشاط المؤسسات المصنفة (ثانيا).

الكلمات المفتاحية:

تقييم الأثر البيئي - دراسة التأثير - البيئة الحضرية.

Abstract:

Economic activities are one of the pillars of strong countries which is highly related to natural resources. With the recent international changes, a need has emerged which consists of a combination of both a better use of natural resources and a way of use that guarantees their protection against overexploitation.

Therefore, regulating economic activities within environmental framework is a crucial step which leads us to wonder about:

What contribution has environmental impact assessment in providing a proper urban environment for the current and future generations?

In order to answer to this problem, we will discuss the notion of environmental effect of economic projects and the most important ways to regulate and manage economic institutions' activities.

Key words:

Environmental impact assessment -Impact study -Urban environment

مقدمة:

بما أن عملية تقييم الأثر البيئي هي عملية تنظيمية يتم من خلالها تحديد وتقييم جميع الآثار البيئية المتوقعة لأية مشروعات مقترحة، خطط، برامج أو تشريعات أو إجراءات قانونية ذات علاقة بأحد عناصر البيئة المختلفة من عناصر طبيعية - كيميائية ، حيوية، حضارية أو اجتماعية - إقتصادية، أصبح هذا النظام يحظى بإهتمام متزايد على الصعيد العالمي حيث توصي جميع المنظمات الدولية باستخدام دراسات تقييم الأثر البيئي، للمشاريع المختلفة و ذلك للحفاظ على تنمية مستدامة إذ تبرز من هنا أهمية هذا النظام كعنصر فعال في حماية البيئة ومناورة في يد أصحاب القرار ، و المخططين تضيئ مستقبل المشاريع المختلفة وتبين تأثيرها على البيئة بغرض وضع تصورات تستند عليها عملية التنمية لمعرفة الإيجابيات والسلبيات¹.

إن الغرض من تطبيق عملية تقييم الأثر البيئي هو التأكد من أن أية أنشطة أو برامج أو خطط تنمية مقترحة تكون صالحة بيئياً وتضمن الإستدامة وتعتبر هذه العملية أحد أدوات التخطيط وتستخدم لتوقع وتحليل وبلورة التأثيرات البيئية الهامة لأي مقترح²، ولتوفير البيانات والمعلومات التي تكون ذات أهمية في مرحلة اتخاذ القرار فبالإضافة إلى أن عملية تقييم الأثر البيئي للمشروعات يمكنها أن تقلل الآثار السلبية والعكسية على البيئة فإنها تساعد في توظيف وإستغلال الموارد بطريقة فعالة ومستدامة وتعظيم فوائد مشروعات التنمية المقترحة حيث أنها تنتقل من مصدرها الدولي بغير اعتبار النشأة الدولية للبيئة إلى القوانين الداخلية³ مستوى المعاهدات الإقليمية التي تطرقت إلى نظام دراسة التأثير نجد مثلاً إتفاقية الكويت لسنة 1978 حول التعاون في ميدان الوسط البحري ضد التلوث الخليج العربي وكذا إتفاقية أسبوا المعتمدة ضمن اللجنة

¹منى قاسم، التلوث البيئي و التنمية الإقتصادية، ط4، الدار المصرية اللبنانية ، مصر، 2000، ص 137.

²عبد القادر عابد و آخرون ، أساسيات علم البيئة ، ط، دار وائل للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، 2004، ص.389

³عبد الناصر زياد هياجنة ، النظرية العامة للقانون البيئي مع شرح التشريعات البيئية ، ط2، دار الثقافة ، عمان، الأردن ، 2014، ص 96.

الإقتصادية لأروبا لسنة 1991 المتعلقة بتقدير الأثر على البيئة العابرة للحدود، إضافة إلى بروتوكول مدريد لسنة 1991 الخاص بمعاهدة المحيط الأطلسي حول حماية البيئة إضافة إلى تعليمة الإتحاد الأروبي لسنة 1997 المتعلقة بتقييم أثر بعض المشاريع العامة والخاصة على البيئة وغيرها¹.

حيث أن عملية تقييم الآثار البيئية تهدف إلى تحديث وتطوير تصاميم المشروعات المقترح إنشائها بما يتماشى مع التهيئة العمرانية للمنطقة من الناحية القانونية وحتى من ناحية عادات وتقاليد البلاد المشمول بهذا النظام، إضافة إلى تحسين الجوانب الإجتماعية للمشروعات محل التقييم مما يجسد قبولا إجتماعيا للمواطنين حين التأكد من أن المشروع لايلحق بهم أي ضرر، كما أن تقييم الآثار البيئية يمكن من توفير المعلومات الكافية للإدارة العقارية بما يبني عليه قرار قبول المشروع من عدمه ومنح رخصة البناء أو لا².

ومما سبق يتضح أن عملية تقييم الأثر البيئي لا تقف عند حد إتخاذ القرار وحسب ولكن تتعدى ذلك إلى مراحل تنفيذ المشروعات المقترحة لتجنب أو تقليل أية آثار عكسية وسلبية، حيث يمكن تطبيق ذلك عن طريق تطبيق معايير تخفيف ومراقبة محددة ومناسبة.

وتتضمن عملية تقييم الأثر البيئي جمع وتحليل جميع المعلومات والبيانات ذات الصلة بالمشروع المقترح بحيث يمكن إستنتاج الآثار المتوقعة عند تنفيذ هذا المشروع في منطقة بعينها، وإذا كان تنفيذ هذا المشروع حتماً أو ضرورياً فما هـ] المعايير اللازمة للتخفيف من الآثار البيئية وإيجاد البدائل الممكنة لكي يحقق هذا المشروع تنمية مستدامة ويحافظ على بيئة آمنة وسليمة.

من هنا وجب التسائل عن: مدى مساهمة تقييم الآثار البيئية للمشاريع الإقتصادية في إيجاد التوازن بين الإستغلال الأمثل للبنية الحضرية وحماية البيئة؟

لأنه لم يكن من المتعارف عليه في السابق إعتداد الاعتبارات البيئية والاجتماعية كجزء من المعطيات التي يتم بناء عليها تصميم الخطط الإقتصادية الإنمائية، إلا أنه أصبح من الواضح بأن وضع الإعتبارات البيئية في حسابات المخطط الإنمائي بما في ذلك تقييم الآثار البيئية للمشروع قبل البدء في تنفيذه يعطي أبعادا جديدة لقيمة الموارد، واستخدامها على أساس تحليل التكلفة والفائدة وكيف يمكن المحافظة عليها فضلا عما سيعود عن ذلك من فوائد إقتصادية بالإضافة طبعا لتحقيق هدف المحافظة على البيئة.

لأجل الإجابة على هذا الإشكال لابد بداية من حصر الإطار المفاهيمي لتقييم الأثر البيئي للمشاريع الإقتصادية (أولا) ثم بيان أهم الطرق المعتمدة من قبل هذا النظام لإيجاد الفيصل بين بنية عقارية قديمة وبيئة سليمة (ثانيا).

¹ عبد المنعم محمد داوود ، مشكلات الملاحة البحرية في المضائق العربية، د ط، دار مصر، 1998 ، ص ص 89- 90 .

² سامية جلال سعد ، الإدارة البيئية المتكاملة ، د ط، المنظمة العربية للتنمية الإدارية ، مصر ، 2005 ، ص 87 .

أولا: الإطار المفاهيمي لتقييم الأثر البيئي للمشاريع الاقتصادية

إن عملية تقييم الأثر البيئي لمشاريع التنمية تمكن من معرفة المشكلات البيئية والعمل على تحديد أنسب طرق التعامل معها منذ بداية المشروع إلى نهايته، مما جعل هذا الأسلوب أداة متكاملة تعمل على إيجاد الإستغلال الأمثل للموارد المادية و البشرية و المعنوية لضمان تنمية إقتصادية متواصلة بما يلبي حاجات الأجيال الحاضرة و المستقبلية.

من خلال الإهتمام العالمي بمشاكل البيئة وأهمية تحقيق الإدارة البيئية السليمة للموارد الطبيعية و تحقيق مفهوم التنمية المستدامة والتي بدورها تحقق التنمية الإقتصادية التي تلعب دوراً مهماً في عملية الحفاظ على التوازن البيئي دون المساس بالحياة الإقتصادية القوية¹.

إذ من خلال ما سبق تتجلى ضرورة البحث عن تعريف لنظام تقييم الأثر البيئي(دراسة التأثير) ولا يكون هذا إلا بالتطرق إلى الجانب اللغوي والإصطلاحي لهذا النظام البيئي وهو ما سوف يلي من خلال التعريف بدراسة التأثير(لغة وإصطلاحاً) ليسهل بيان أهم الخصائص التي يمتاز بها هذا الأسلوب(خاصة الطابع التشاوري الجماهيري والطابع الإعلامي).

1- تعريف دراسة التأثير

تعتبر دراسة التأثير في البيئة من أكثر الوسائل القانونية فعالية لتأثيرها في عمليات التهيئة والتنمية التي تمس بطرق مباشرة و أخرى غير مباشرة البيئة المحيطة سواء فورا أو لاحقا لذا كان لابد من ضبط آلية تحيط بهذه التأثيرات، و حماية البيئة من أخطار التوسيع العمراني فهذا النظام يعد أسلوب علميا يستخدم كأداة لتقييم مشاريع التنمية و كذا أعمال البناء والتهيئة².

من هنا يعتبر حصر تعريف لنظام تقييم الأثر البيئي من أهم الدراسات البيئية في العصر الحاضر بسبب العلاقة بين الأثار البيئية و الأنشطة الاقتصادية المختلفة التي يمارسها الإنسان لذا سوف يتم العمل على ضبط تعريف لغوي و آخر إصطلاحي لهذا النظام البيئي من خلال ما يلي.

¹ ممدوح سلامة مرسي أحمد، الإدارة البيئية لتقييم الأثر البيئي للمشروعات، مجلة أسبوط للدراسات البيئية، إدارة شؤون البيئة، ديوان عام محافظة المنيا، مصر، العدد 32، يناير 2008، ص105.

² سايح تركية، حماية البيئة في ظل التشريع الجزائري، ط1، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، مصر، 2014، ص136.

1-التعريف اللغوي لدراسة تأثير المشاريع الاقتصادية على البيئة

نظام دراسة التأثير لغة: من أثر ، يؤثر ، تأثيراً ويقال : "أحدث تأثيراً بالغاً في نفوس الحاضرين " ، أي بمعنى أحدث وقعاً إضافة إلى "إقتفى له أثراً" بمعنى خبراً و يقال أيضا " مازال أثر الجرح باقيا " أي علامته¹، حيث يتميز نظام دراسة التأثير بالإزدواجية في التسمية فعند تعريفه يتم ذلك من خلال التأكيد على أنه تقييم للأثر البيئي ، و من هنا كان لازماً التطرق إلى هذا النظام من مصطلح التقييم.

التقييم (Performance Evaluation) وهو عبارة عن عملية مهمة تنفذها الإدارات في مختلف أشكال المنشآت وتحرص أن تشمل كل المستويات التنظيمية لهذه الأخيرة².

كما لابد من التفريق بين مصطلح التقييم و التقويم حيث يظهر في الوهلة الأولى أن المفهومين يعطيان المعني ذاته ، خاصة إذا كان الموضوع يتعلق بتقويم البرامج والمشروعات لكن بالرغم أن المصطلحين يفيدان بيان قيمة الشيء إلا أن كلمة " التقويم " أعم و أشمل حيث يفيد إعطاء الشيء قيمته فقط .
أما التقييم فهو يعني تقييم الشيء ودراسته و العمل على إصلاحه فهو مشتق من الفعل "قَوِّمَ" فيقال: قَوِّمَ المعوج بمعني: عدّله و أزال الإعوجاج إن وجد³.

2-التعريف الإصطلاحي لدراسة تأثير المشاريع الاقتصادية على البيئة

تكثرت التعريفات الفقهيّة وحتى التشريعية لنظام تقييم الآثار البيئية حيث يعرفها الفقيه ميشال بريور بأن دراسة التأثير: "تجد مصدرها في المبدأ التقليدي (الوقاية خير من العلاج) و من أجل ذلك لابد من التفكير قبل القيام بأي عمل وعليه لابد من المعرفة و الدراسة المسبقة للتأثير أي معرفة آثار النشاط على البيئة كما يرى بأن دراسة التأثير عبارة عن دراسة علمية وتقنية مسبقة و إجراء إداري متطور"⁴ أما الأستاذ ويليام كينيدي فقد عرف دراسة التأثير بقوله: "إن تقييم الآثار البيئية ليست فقط علماً أو مجرد إجراءات بل إنها علم وفن ، فمن حيث كونها علم فهي أداة تخطيطية تعمل بالمنهج العامي من أجل معرفة التنبؤات و تقييم التأثيرات البيئية و مشاركتها في عمليات التنمية و من حيث كونها فن فهي عبارة عن تدابير لإتخاذ القرار للتأكد من أن التحليل البيئي يحدث تأثير على عملية إتخاذ القرار"⁵.

¹ قاموس المعاني عربي-عربي على الموقع التالي: <http://www.almaany.com>، الإطلاع عليه بتاريخ، بتاريخ 17ماي 2018 على الساعة 23:30.

² <https://mawdoo3.com/>، الإطلاع عليه بتاريخ 07 أكتوبر 2018، على الساعة 20:16.

³ <http://www.alukah.net/library/>، الإطلاع عليه بتاريخ 23 ماي 2017، على الساعة 17:33.

⁴ صبحي محمد الأمين، مظاهر الوعي البيئي في المنظومة التشريعية الوطنية ، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية ، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الأول ، 2013 ، ص 123.

⁵ منصور مجاجي ، دراسة مدى التأثير على البيئة كأداة لحمايتها من أخطار التوسع العمراني ، مجلة البحوث والدراسات العلمية ، جامعة يحي فارس ، المدينة ، العدد 03 ، ديسمبر 2009 ، ص 136.

أما من الناحية التشريعية على الرغم من المتعارف عليه أن دور المشرع ليس التعريف لآكن في بعض الأحيان ليختلف الأمر بالنظر إلى أهمية الموضوع محل التنظيم إذ عرف نظام دراسة التأثير من خلال المبدأ السابع عشر من إعلان ريو سنة 1992 "للبيئة و التنمية" من خلال مايلي: "يضطلع بتقييم الأثر البيئي كأدات وطنية يجب إجراؤه للنشاطات المقترحة والتي من المحتمل أن يكون لها أثار سلبية على البيئة ، و يكون ذلك خاضعا للقرر من السلطة الوطنية المختصة"¹.

عند العودة إلى التشريعات الوطنية نجدها هي الأخرى قد تطرقت إلى بيان تعريف لدراسة التأثير بداية من قانون البيئة الملغى 03/83 بما يلي: "تعتبر دراسة مدى التأثير وسيلة أساسية للنهوض بحماية البيئة ، إنها تهدف إلى معرفة و تقدير الإنعكاسات المباشرة أو الغير المباشرة للمشاريع على التوازن البيئي وكذا إطار و نوعية معيشة السكان..... يجب أن تتضمن الدراسات السابقة لإنجاز إستصلاح أو منشآت قد تلحق بحكم أهمية حجمها و إنعكاساتها على الوسط الطبيعي الضرر به ، دراسة التأثير تسمح بتقدير عواقبها"².

بالعودة إلى قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة الساري المفعول 10/03 خاصة نص المادة 15 منه : "تخضع مسبقا و حسب الحالة لدراسة أو موجز التأثير على البيئة ، مشاريع التنمية والهياكل و المنشآت الثابتة و المصانع و الأعمال و برامج البناء التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فورا أو لاحقا على البيئة لا سيما على الأنواع والموارد و الأوساط و الفضاءات الطبيعية و التوازنات الإيكولوجية و كذلك نوعية و إطار المعيشة"³.

أما من خلال المرسوم التنفيذي 145/07 الذي يحدد مجال تطبيق و محتوى و كفاءات المصادقة على دراسة التأثير و موجز التأثير على البيئة فهو يعرفها بالقول من خلال المادة 02منه بنصها: "تهدف دراسة أو موجز التأثير على البيئة إلى تحديد مدى ملائمة إدخال المشروع في بيئته مع تحديد و تقييم الأثار المباشرة أو غير المباشرة للمشروع و التحقق من التكفل بالتعليمات المتعلقة بحماية البيئة في إطار المشروع المعني"⁴.

²Principle 17 of the rio declaration states that « environmantal impact assessment national instrment , shall ndertaken for proposed activities that are likelyto have ass.significant adverse impact on the environment and sUbject to a decision of a competent national aUthority »

³ أنظر القانون الملغى 83 / 03 المؤرخ في 22 ربيع الثاني 1403، الموافق ل 05 فيفري 1983 المتعلق بحماية البيئة ، ج ر ع 06 ، المؤرخة في 25 ربيع الثاني 1403، الموافق ل 08 فبراير 1983، المادة 130-131.

¹ أنظر قانون 10/03 مؤرخ في 19 يوليو 2003 ، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، ج ر ، عدد 33 مؤرخة في 20 يوليو 2003.

² أنظر المرسوم التنفيذي 145/07 المؤرخ في 02 جمادى الأولى 1428، الموافق ل 19 مايو 2007 ، يحدد مجال تطبيق و محتوى و كفاءات المصادقة على دراسة و موجز التأثير على البيئة ، ج ر ع 34 ، المؤرخة في 05 جمادى الأولى 1428، الموافق ل 22 مايو 2007، المادة.02.

بعد جمع وتحليل مختلف التعاريف يمكن القول أن دراسة التأثير: هي دراسة تقييمية للمشاريع و المنشآت الخطرة و التي لها تأثير مباشر أو غير مباشر على البيئة البحرية أو البرية أو الجوية بما تسببه من أثار صحية و نفسية أو فيزيولوجية بهدف الحد منها أو تقليلها¹.

II- خصائص دراسة تأثير المشاريع الاقتصادية

بعد بيان التعاريف المختلفة لدراسة التأثير من تعاريف فقهية إلى أخرى تشريعية يمكن العمل على إستخراج أهم الخصائص المكونة لهذا النظام والمتمثلة في الطابع التشاوري والإعلامي بالأساس كمخرجات عن التعاريف السابقة.

1- الطابع التشاوري لدراسة مدى التأثير على البيئة

يظهر الطابع التشاوري لنظام تقييم الأثر البيئي من خلال إستشارة كل شخص طبيعي أو معنوي و هو الأمر الذي يسمح للجمهور بالتعرف على المشروع بكامله و تقييم إقتراحاته إذ يتجلى الطابع التشاوري من خلال نص المواد من المادة 9 إلى المادة 15 من المرسوم التنفيذي 145/07، إضافة إلى تأكيد المادة 74 من قانون البيئة 10/03 على أنه يخضع منح الترخيص في المنشآت المصنفة إلى إنجاز دراسة التأثير، وإستشارة الجمهور طبقا لشروط محددة².

كما أن نفس الشيء تم النص عليه من خلال قانون التهيئة و التعمير 29/90 المعدل والمتمم في مختلف موادها على ضرورة إشراك المواطنين في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي إضافة إلى رخصة البناء و غيرها من الرخص والمخططات وهذا عن طريق إستشارة وإعلام الجمهور.

2- الطابع الإعلامي لدراسة التأثير على البيئة

يظهر حق الإعلام من خلال القانون المنظم للمنشآت المصنفة من خلال ما ورد في المادة 13 الفقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 98-339 الضابط لتنظيم المؤسسات المصنفة، على أنه يمكن لأي شخص طبيعي أو معنوي أن يضطلع في الولاية أو البلدية حسب الحالة على مذكرة إجابة صاحب طلب المنشأة المصنفة وكذا إستنتاجات المندوب المحقق المعلل عند نهاية التحقيق³.

كما أوجب المرسوم التنفيذي رقم 145/07 أن يعلم الجمهور بالقرار المتضمن فتح التحقيق العمومي عن طريق التعليق في مقر الولاية و البلديات المعنية و في أماكن موقع المشروع وكذلك عن طريق النشر في يوميتين وطنيتين⁴.

¹ سايج تركية المرجع السابق، ص ص 139، 138 .

² أنظر القانون 03-10، المصدر السابق، المادة 74.

³ أنظر المرسوم التنفيذي 98-339 المتعلق بالتنظيم المطبق على المنشآت المصنفة والمحدد لقائمتها، المؤرخ في 13 رجب 1419، الموافق ل3 نوفمبر 1998، ج ر ع 82، المؤرخة في 14 رجب 1419، الموافق ل4 نوفمبر 1998 المادة 13.

⁴ أنظر المرسوم التنفيذي، 145/07 يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفية المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، المصدر السابق، المادة

إن يمثّل نظام دراسة التأثير على البيئة وسيلة لإعلام الجمهور بنوع المشروع وأثاره السلبية المرتقبة على البيئة و كذا الطرق و الكيفيات التي يتم بها التدخل لمجابهة أي خطر قد يحدثه هذا المشروع على البيئة المحيطة ،حيث أصبح الآن للمواطن المحلي السبل للمشاركة في تطبيق القرار المحلي وهو ما يجسده الدور الإعلامي لنظام تقييم الأثر البيئي ،بما أن المؤسسة المصنفة تعتبر أحد الهياكل العمرانية فلا بد من الطابع التشاوري والإعلامي من خلال إشراك المواطن المحلي في صنع القرار لأنه المسؤول الأول عن المحيط الحضاري والعقاري الذي يعيش فيه.

ثانيا: طرق تقييم الآثار البيئية للمشروعات الإقتصادية

لتقييم الأثر البيئي مجموعة من الوسائل والمناهج التي تمثل جزءا من عملية التخطيط و صناعة القرار للمشاريع التنموية المقترحة إذ بناء على هذا التقييم يتم إتخاذ القرارات الخاصة بإعتماد المشروع من عدمه، حيث تبدأ عملية التقييم قبل إتخاذ القرار النهائي بشأن أي مشروع و تستمر حتى بعد تنفيذ هذا الأخير إذ تتم مراقبة المشروع لضمان عدم ظهور آثار سلبية لاحقا إذ عملت كثير من دول العالم على تطوير مناهج و طرق و أساليب للقيام بعملية التقييم إدراكاً منها بالأهمية البالغة لهذه الأخيرة، إذ يلاحظ أن هذه المناهج ملائمة لجميع الدول حتى إذا وجد إختلاف فهو يعود إلى إختلاف في أنواع المشاريع و القائمين بإجراء تقييم الأثر البيئي¹.

يلاحظ أن معظم المناهج المتعلقة بتقييم الأثر البيئي ترتكز على ثلاثة مواضيع رئيسية :

- تشخيص الآثار البيئية .
- تفسير الآثار البيئية .
- قياس هذه الآثار البيئية².

ولا يكون هذا إلا بالإعتماد على مناهج محددة لابد من بيانها إذ يعتمد عليها هذا النظام بداية بالطرق التقليدية القديمة وصولا إلى أحدثها.

1 - الطرق التقليدية لتقييم الآثار البيئية للمشاريع الإقتصادية

كثير إستخدام وسائل وأساليب تقييم الأثر البيئي لمشاريع التنمية المختلفة إذ طورت العديد من الوسائل والأساليب العلمية لأجل إبراز نتائج تقييم الآثار البيئية لأصحاب القرار، فهناك عدة أساليب لتقييم الأثر البيئي للمشاريع ولكل أسلوب مميزاته الخاصة به من هنا يتم إستعراضها فيما يأتي حيث كان الإعتماد على التكنولوجيات الحديثة على أنقاض الأساليب الكلاسيكية التي كان يعتمد عليها نظام تقييم الأثر البيئي قصد الربط الأمثل بين بيئة حضرية قديمة ومحيط حضاري متناسق .

¹ محمد الصيرفي ، السياحة و البيئة بين التأثير و التأثير ، الطبعة الأولى ، دار الهناء للتجليد الفني ، القاهرة ، مصر ، 2008 ، ص ص 182 .183

² المرجع نفسه ، ص 183.

1-الأسلوب المباشر

تعد هذه الطريقة إنطلاقا من الخبرات الذاتية للمكلف بإعداد الدراسة حيث تعتبر من أقدم الأساليب المأخوذ بها إذ تمتاز بسهولةها حيث تتضمن عرض للعناصر البيئية التي توضع عموديا أما الأثر البيئي فيوضع بشكل أفقي و يتم تحديد الأثار وتفسيرها إما بالأسلوب النوعي أو الكمي فهي تخضع في نتائجها للحدس الشخصي كما يتضح في الجدول رقم(01) الآتي :¹.

الأثر البيئي	لا أثر	أثر ايجابي	أثر سلبي	مفيد	غير ملائم	غير واضح	قصير الأمد	طويل الأمد	ارتدادي	متعذر إلغائه
الحياة البرية			*			*	*			
النبات الطبيعي			*			*			*	
خصائص التربة	*									
التصريف المائي	*									
المياه الجوفية		*		*						
الضجيج			*				*			
التنزه والترفيه	*									
نوعية الهواء			*		*		*	*		*
الصحة والسلامة	*									
الخدمات العامة	*									
توافق مع الخطط الإقليمية		*		*				*		

جدول (01) مثال عن الآثار البيئية المتوقعة وتأثيرها باستخدام الأسلوب المباشر (3).

¹ محمد الصيرفي، المرجع السابق، ص190.

ترتبط هذه الطريقة بين الآثار البيئية المتوقعة حيث يتم تصنيفها من حيث تأثيرها بطريقة تمكن من تقييم الأثر البيئي بشكل واضح ، فيتم التأشير في الخانة التي توافق الحالة المتوقعة للأثر البيئي على غرار (الحياة البرية -النبات الطبيعي- خصائص التربة) سواء من حيث وجود أثر أو عدمه قصير الأمد كان أو طويلا يمكن إغائه أو يتعذر ذلك¹.

2- طريقة القوائم

تتميز هذه الطريقة بسهولة فهمها عن طريق الرموز فهي تعطي القارئ صورة سريعة و موجزة عن قوة الأثر البيئي و مستواه (شديد ، متوسط ،ضعيف ، بدون أثر) سلبيا كان أو إيجابيا إذ يتم وضع رمز معين للأثر الذي تحدثه النشاطات المختلفة و أثر ذلك على العناصر البيئية المختلفة،حيث تعتمد طريقة القوائم على ما يسمى جدولة التأثيرات البيئية من باب تحديد الأثر و تقييمه من خلال إستخدام الوصف أو مصطلحات وصفية، على غرار (إرتدادي ،أثر مفيد ،قصير الأمد ، طويل الأمد ، لا أثر)² وقد إستخدمت هذه الطريقة في عملية تقييم الآثار لمشاريع الإسكان و الطرق و المياه و المجاري ومحطات معالجة المياه العادمة و محطات الطاقة النووية حيث تقسم هذه الطريقة إلى :

أ-المراقبة البسيطة : تم الإعتماد على المراقبة البسيطة في البداية لأنها تسهل عملية فحص الآثار ومسبباتها وتقسيمها إضافة إلى التخطيط والتجميع للآثار والتطرق إلى وسائل التخفيف في حالة حدوث ضرر بيئي عن طريق تفحص المعلومات الأولية .

ب-المراقبة الوصفية : ترتبط هذه الطريقة أساسا بشكل واسع في دراسات الآثار البيئية حيث تكثر من خلال دراسات السواحل فهي تركز على الأعمال و المشاريع بالإضافة إلى دراسة مشاريع مصادر المياه، و النقل وكذا تطوير وإستصلاح الأراضي وهي أيضا تتطرق إلى الوضع الفيزيائي الإقتصادي و الإجتماعي للمشاريع³.

يمكن بيان الآثار البيئية و فحصها و التأكد منها عن طريق الجدول (02) الآتي :

¹ رياض حامد يوسف عامر ،تطوير منهجية لتقييم الأثر البيئي بما يتلائم مع حاجة المجتمع الفلسطيني التنموية و البيئية ،مذكرة ماجستير ، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية ،فلسطين ، 2006،ص 21 .

² محمد الصيرفي ، المرجع السابق ،ص186.

³ رضا حامد يوسف عامر ، المرجع السابق ،ص 11.

مرحلة التطبيق			مرحلة بناء النموذج			الأثر البيئي
اثر مفيد	لا اثر	اثر ارتدادي	اثر مفيد	لا اثر	اثر ارتدادي	
						استعمالات الأراضي
						أراضي فضاء
						تنزه وسياحة
						الزراعة
						السكن
						التجاري
						الصناعي
						الموارد المائية
						النوعية
						الري
						التصريف
						المياه الجوفية
						نوعية الهواء
						الأكاسيد
						الحمى

II - الطرق الحديثة لتقييم الآثار البيئية للمشاريع الاقتصادية

من خلال مختلف المتغيرات التكنولوجية والإيدولوجية وكذا إستفحال التلوث البيئي وكثرت الإنتهاكات اللامشروعة على البيئة المحيطة ظهرت وطورت أساليب وطرق عدة بغرض تقييم الآثار البيئية لمختلف المشاريع الاقتصادية وهو الذي لا بد من بيانه بعد التطرق إلى الطرق التقليدية التي كان يعتمد عليها بداية.

1- طريقة المصفوفات

تتنوع المصفوفات وتتداخل فيما بينها حيث أن مصفوفة ليوبولد تركز على بدائل المشروع من خلال إختيار الأقل ضرار حتى يتم تنفيذ المشروع بينما مصفوفة سفير تعمل على تقييم عدة مواضيع طبوغرافية لمعرفة مدى تأثير العناصر البيئية بالمشروع، أما مصفوفة المكونات تقوم على كشف العلاقات و التفاعلات بين العناصر البيئية التي تميز النظم البيئية و ملاحظة الآثار المباشرة و غير المباشرة¹.

أ- مصفوفة ليو بولد

تعالج هذه الطريقة الآثار بحسب الأهمية و القيمة المكتسبة للعنصر الطبيعي ليتم وصف ذلك بإستخدام الأرقام من 01 إلى 10 حيث لكل رقم قيمته لتبدوا بشكل هندسي (منحرف) يقسم هذا الأخير إلى نصفين الأول يظهر الأهمية و الثاني يتعلق بقيمة الأثر البيئي، ما يميز مصفوفة ليو بولد إمكانية إنشاء عدة مصفوفات لعدة فترات زمنية مثلا لخمسة سنوات قادمة أو عشرة أو حتى لعشرين سنة، وهذا الإجراء يساعد على التنبؤ بمدى تدهور العناصر البيئية في المستقبل نتيجة للمشاريع أو الأنشطة المزمع القيام بها في الوسط البيئي²، تنتقد هذه الطريقة من خلال الإهتمام بعنصر بيئي مقابل إهمال عنصر آخر في غياب أي معيار يعتمد عليه في هذا الصدد.

ب- مصفوفة سفير

تعمل هذه المصفوفة من خلال تقييم المواضيع و المواقع الطبوغرافية المختلفة اللازمة لإقامة مشروع معين وهو إختيار المكان الذي تكون فيه الآثار البيئية للمشروع على العناصر الطبيعية أقل ما يمكن، إذ يتمحور موضوع هذه المصفوفة على إيجاد أقل الأماكن التي تناسب المشروع في مقابل ضمان أن هذا الموقع هو الأقل من حيث الأضرار و الآثار البيئية تعمل هذه الطريقة على التضحية بأحد المواقع بالنظر إلى قلته من الناحية الإنتاجية أو البيئية وهو ما يمثل خسارة بيئية بغض النظر عن مردود هذا الأخير.

¹ المرجع نفسه ، ص 12.

² محمد صيرفي ، المرجع السابق ، ص 188 .

ج-مصفوفة تفاعل المكونات

تعمل مصفوفة تفاعل المكونات على إظهار العلاقات غير المباشرة بين المكونات أو العناصر البيئية إذ يتم تمثيل هذه العلاقة برقم (1) و في حالة عدم وجود إعتداد يمثل برقم (0) إذ يتم التأشير على الخانة التي برقم(1) إذا كان هنالك تأثير أما إذا لم يكن هنالك أي تأثير على العنصر البيئي يتم التأشير على الخانة بالرقم(0) تطبيق هذه الطريق من الناحية الواقعية شبه مستحيل حيث لايمكن تعديد كل العناصر البيئية ومعرفة تائها بالمشروع من عدمه حيث قد تطول مدة التأثر¹.

د-الطريقة الإقتصادية

يعتمد التقييم الإقتصادي على أساس بيان الممرات و الطرق بين مصادر التلوث و العناصر التي يصل إليها و تتعرض إلى هذا الأخير، حيث أنه أحيانا يكون الطريق واضح المعالم و مباشر على غرار تراكم الغبار على النباتات أو تأثير الضوضاء على الأفراد القاطنين بمحاذات منطقة إقامة المشروع².

في بعض الحالات الأخرى يكون الطريق غير مباشر أو أكثر غموض و معقداً مثل الزيادة في بعض المركبات الكيميائية في مياه الأنهار، ما يؤدي إلى نمو كثيف للطحالب الخضراء في النهر بسبب تسرب كميات كبيرة من أملاح الفوسفات و النترات إلى المياه حيث أن النمو الهائل لهذه الطحالب يؤدي إلى حدوث نقص كبير في كمية غاز الأكسجين المذاب في الماء مما يآثر على الأسماك وغيرها من الأحياء المائية و أعدادها مما يآثر على العالم الحيوي³.

مايمكن ملاحظته على طرق تقييم الأثر البيئي للمشروعات المختلفة أنها تسهم في تجسيد الإرتفاقات العقارية حيث لايمكن تصور وجود مؤسسة أو منشأة مصنفة وسط تجمع سكاني أو داخل عمارة من العمارات، من هنا يتجلى أن طرق دراسة التأثير تهدف إلى حماية البيئة بطريقة مباشرة وإلى حماية العمران بطريقة غير مباشرة إن صح القول حيث يتم إحترام الإرتفاقات إذ لاتسلم رخصة البناء إلا بإستقاء إجراءات و شروط دراسة التأثير⁴.

¹ رضا حامد يوسف عامر، المرجع السابق،ص13.

² المرجع نفسه،ص14.

³ رضا حامد يوسف عامر، المرجع السابق،ص13.

⁴ أحمد لكحل، النظام القانوني لحماية البيئة و التنمية الإقتصادية، د ط، دار الهومة، الجزائر، 2015، ص 292.

التأثيرات المحتملة	مجال المخاطرة
تلوث المياه السطحية والجوفية، ارتفاع او انخفاض مستوى المياه الجوفية، طرح أو سحب المياه يغير من جريان مياه النهر ومن ثم جودة المياه، التأثير على المياه الساحلية، التأثير على دورة المياه في الطبيعة .	المياه
انتشار الروائح، الدخان، الغبار، ابخرة وحرارة، وما يؤثر بشكل عام على جودة الهواء من الملوثات، غاز SO_2 ، $1,3-$ butadiene، PM_{10} ، CO_2 ، غاز O_3 ، غاز NO_2 ، غاز CO ، Pb ، مثل: البنزين، غاز	الهواء
والغازات الأخرى في الجو والتي تساهم CO_2 التغير المناخي بسبب الزيادة الحاصلة في كمية غاز في رفع درجة حرارة جو الأرض.	العوامل المناخية
التأثير على الهدوء العام وذلك برفع مستويات الضجيج مما يسبب اضطراب النوم، فقدان أسباب الراحة... الخ.	الضجيج
التغير الحاصل بسبب استغلال الأرض في البناء والاعمار ومدى تأثير ذلك على التراث العمراني والبناء الموجود أصلاً والمنظر الخاص بتلك المنطقة والمباني المسجلة للحفاظ عليها وحرية الوصول إليها .	العمران
تغيرات على المنظر الطبيعي مثل مساحة الأراضي المستغلة في البناء	المنظر الطبيعي
ما يهدد الآثار القديمة والمواقع التاريخية المهمة	الآثار
التأثير على مواطن الأحياء الأرضية والمائية وبالذات على المواقع الخاصة او الحساسة	الحياة النباتية ولحيوانية
تأثير الملوثات على اختلاف أنواعها والتي تؤثر على رفاه السكان والبنى التحتية	السكان

الجدول رقم (03) مثال عن التأثيرات البيئية المحتملة والشائعة في المشاريع المختلفة¹

¹ رضا حامد يوسف عامر ، المرجع السابق ، ص 14.

مثال عن تقييم الأثر البيئي لمشروع عصرنة الفلاحة بحوض أم الربيع -المغرب-.

يندرج مشروع عصرنة الفلاحة المسقية بحوض أم الربيع في إطار البرنامج الوطني للاقتصاد في ماء الري الذي أعدته وزارة الفلاحة والصيد البحري ويهدف هذا البرنامج إلى تحويل ما يناهز 550 ألف هكتار من الأراضي المسقية إلى الري الموضعي من بينها ما يناهز 220 ألف هكتار يمكن تحويلها بصفة جماعية بمناطق الري الكبير، وقد طلبت الحكومة المغربية من البنك الدولي تمويل الشطر الأول من هذا البرنامج بدوائر الري الكبير المرتبطة بحوض أم الربيع وسيحدد المشروع قطاعات الري بالمكاتب الجهوية لتادلة ودكالة والحوز في إطار دراسات الجدوى على أساس معايير تقنية وسوسيواقتصادية وإنخراط الفلاحين المعنيين.

يهم المشروع ما يناهز 20.000 هكتار وسيستفيد منه ما يناهز 8000 فلاح.

يضم المشروع ثلاثة مكونات رئيسية:

- (1) تحسين خدمة ماء الري عبر إنجاز أشغال عصرنة شبكات الري الخارجية لتستجيب لمتطلبات الري الموضعي.
 - (2) تقديم الدعم التقني والمالي للفلاحين من أجل اعتماد تقنيات الري الموضعي من جهة وتحسين ولوجهم إلى التقنيات العصرية والتمويل والأسواق.
 - (3) دعم قدرات الهيئات المشرفة على تنفيذ المشروع لتدبير ومتابعة المشروع (المكاتب الجهوية للإستثمار الفلاحي المعنية وإدارة الهندسة القروية).
- ويستنتج من التقييم البيئي لمشروع عصرنة الفلاحة المسقية بحوض أم الربيع أن أهم التأثيرات البيئية ايجابية وأن للمشروع انعكاسات ايجابية على تحسين مستوى المعيشة لسكان المناطق المعنية. ومن أهم الآثار البيئية والسوسيو إقتصادية ايجابية المتوقعة للمشروع:

التأثيرات الإيجابية		التأثيرات السلبية		الوسط أو العنصر المتأثر
الحدة	طبيعة التأثير	الحدة	طبيعة التأثير	
مرتفعة	الاقتصاد في استعمال الماء	متوسطة	تقليل تغذية الفرشاة المائية عبر تسرب مياه الري التخفيف: الحد من ضخ المياه الجوفية	الموارد المائية
متوسط	الحد من تملح الفرشاة المائية بواسطة تسرب مياه الري	منخفضة	ارتفاع نسبة الأملاح في التربة بقرب النباتات	التربة
متوسط	تقليل نسبة الأملاح (لري) بالمياه السطحية أساسا) وتقليل التملح بواسطة المياه الجوفية	منخفضة	التخفيف: غسل التربة بصفة منتظمة	
متوسط	تقليل حجم ونسبة المواد الكيميائية في التربة	منخفضة	احتمال احتدام التنافسية بالنسبة للفلاحين المستعملين للتقنيات التقليدية	الجوانب الاقتصادية
مرتفعة	ارتفاع الإنتاجية ودخل الفلاحين	منخفضة	التخفيف: وضع آليات الدعم المالي لتمويل المشروع	

متوسط	خلق مناصب للشغل محليا	منخفضة	احتمال احتدام التنافسية بالنسبة للفلاحين المستعملين للتقنيات التقليدية التخفيف: وضع آليات الدعم المالي لتمويل المشروع	الجوانب الاجتماعية
منخفض	الحد من استهلاك الطاقة المستعملة لضخ المياه الجوفية لإغراض الري	منخفضة	استهلاك أكبر للطاقة الكهربائية لضغط المياه	استعمال الطاقة

وتقترح دراسة التقييم البيئي للمشروع مخطط تدبير البيئة يهدف إلى إدماج اهتمامات حماية البيئة في سيرورة تصور وتخطيط وتدبير وتنفيذ أنشطة المشروع ويضم مخطط تدبير البيئة أربعة عناصر:

- 1- التدبير والتنسيق البيئي؛
- 2- التدابير المخففة للآثار السلبية للمشروع؛
- 3- مخطط تتبع ومراقبة لفعالية البيئة للمشروع؛
- 4- برنامج لتقوية القدرات البيئية.

وتم تقييم كلفة تتبع والتكوين المتعلق بمخطط التدابير البيئي للمشروع في 10 مليون درهم كما يلي:

المكونات	الكلفة ب (1000 درهم)
- التكوين البيئي:	810
- تنفيذ مخطط المتابعة:	
. دراسة وتحضير	3.300
. الحالة الراهنة (موسمين)	1.800
. التتبع (سنتين في 4 مراحل)	3.600
- الكلفة غير المتوقعة (5%)	490
المجموع	10.000

خاتمة:

يعتبر موضوع تقييم الأثر البيئي من أحدث الدراسات البيئية في العصر الحاضر و التي تهتم بالأثر البيئي لأنشطة التنمية المختلفة للإنسان ، حيث تهدف هذه الدراسات إلى تحديد نتائج هذا التدخل في النظام البيئي بشقيه الطبيعي و الحضاري بغرض التقليل من الأثار السلبية قدر المستطاع في مقابل تعزيز الأثار الإيجابي .

بما أن تقييم الأثر البيئي للمشروعات هو تحليل منظم للأثار البيئية لمشروع ما لتقليل الأثار السلبية وتجميع المؤشرات الإيجابية وهو ضروري للتخطيط التنموي و ضمان تنمية مستدامة من هنا لعملية تقييم الأثر البيئي عدة نتائج منها :

- تطبيق خيارات أو بدائل لتحقيق الأثار الإيجابية .
 - مراقبة عناصر المشروع و بيئته بعد تطبيق الخيارات .
 - وضع توقعات للأثار المحتملة حدوثها مستقبلا .
 - محاولة إيجاد التوازن بين المتغيرات العقارية والمؤسسة المراد بنائها داخل هذا الحيز .
 - العمل قدر الإمكان على تقليل مخاطر المؤسسة المصنفة على البيئة الحضرية المحيطة .
 - إقتراح بعض الحلول للأثار المتوقعة خاصة من ناحية البنية العقارية .
 - وضع تقرير مفصل حول الأثار البيئية للمشروع أمام صناع القرار بغرض بناء السياسات العقارية على هذه الأخيرة مستقبلا .
- من خلال ما سبق من نتائج نصل إلى إستخلاص مجموعة من التوصيات والإسهامات التي تحيط بموضوع تقييم الأثر البيئي للمشاريع الإقتصادية وعلاقته بالبيئة العقارية المحلية إذ تتمثل فيما يلي:
- لابد من العمل على إحاطة دراسة التأثير بمزيد من النصوص القانونية خاصة ماتعلق بالجانب الردعي عن عدم القيام بهذا الإجراء لما فيه من تشويه للتجمعات العقارية وما يشكله من خطورة عليها .
 - إستحداث جهات حكومية تقوم بهذا النظام وتراقب مدى تطبيقه بعد الموافقة عليه خاصة تماثيه مع السياسات العقارية المنتهجة .
 - التوسيع من نظام تقييم الأثر البيئي ليشمل كافة المشاريع المؤثرة على البيئة والنسيج العمراني مهما كانت طبيعة نشاطاتها .
 - الربط بين القيام بهذا النظام وإمميزات عقارية قصد الحث على إيجاد التوازن بين أنواع المناطق العقارية على إختلافها .

من خلال كل هذا الأخذ والرد يتبادر إلى الأذهان أن الغرض الأساسي من تقييم الآثار البيئية للمشاريع الاقتصادية هو ضمان الإستغلال الأمثل لحقوق الأجيال الحاضرة والمستقبلية على إختلافها خاصة ما تعلق بالبنية العمرانية القويمة التي تسمح بالإستغلال الأمثل للعقار من كافة النواحي.

قائمة المراجع:

أولا: الكتب

- أحمد لكحل ، النظام القانوني لحماية البيئة و التنمية الاقتصادية ، د ط، دار الهومة ،الجزائر ،2015.
- عبد المنعم محمد داوود ، مشكلات الملاحة البحرية في المضائق العربية، د ط، دار مصر، 1998.
- عبد القادر سايح وآخرون، أساسيات علم البيئة ،د ط ،دار وائل للنشر والتوزيع ،عمان الأردن،2004.
- عبد الناصر زياد هياجنة ، النظرية العامة للقانون البيئي مع شرح التشريعات البيئية ،ط2، دار الثقافة ، عمان، الأردن،2014.
- منى قاسم ،التلوث البيئي و التنمية الاقتصادية ،ط4،الدار المصرية اللبنانية ، مصر، 2000 .
- سامية جلال سعد ، الإدارة البيئية المتكاملة ،د ط، المنظمة العربية للتنمية الإدارية ، مصر ،2005 ، ص87.
- سايح تركية، حماية البيئة في ظل التشريع الجزائري ،ط1،مكتبة الوفاء القانونية ،الإسكندرية، مصر، 2014 .
- محمد الصيرفي، السياحة و البيئة بين التأثير و التأثير ، الطبعة الأولى ، دار الهناء للتجليد الفني ، القاهرة ، مصر ، 2008 .

ثانيا: النصوص القانونية:

1- الإتفاقيات والمعاهدات الدولية:

- إعلان ريو سنة1992 "للبيئة و التنمية" المبدأ السابع عشر.

2-التشريع العادي

- القانون الملغي 83 / 03 المؤرخ في22ربيع الثاني1403،الموافق ل 05 فيفري 1983 المتعلق بحماية البيئة ، ج ر ع 06 ، المؤرخة في 25 ربيع الثاني 1403،الموافق ل08فبراير1983.
- قانون 10/03 مؤرخ في 19 يوليو 2003 ، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، ج ر . عدد 33 مؤرخة في 20 يوليو 2003.

3-التشريع الفرعي

-المرسوم التنفيذي 145/07 المؤرخ في 02 جمادى الأولى 1428، الموافق ل 19 مايو 2007 ، يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة و موجز التأثير على البيئة ، ج ر ع 34، المؤرخة في 05 جمادى الأولى 1428، الموافق ل 22 مايو 2007.

-المرسوم التنفيذي 98-339 المتعلق بالتنظيم المطبق على المنشآت المصنفة والمحدد لقائمتها ،المؤرخ في 13 رجب 1419، الموافق ل 3 نوفمبر 1998، ج ر ع 82، المؤرخة في 14 رجب 1419، الموافق ل 4 نوفمبر 1998.

ثالثا: الرسائل والمذكرات

-رياض حامد يوسف عامر ،تطوير منهجية لتقييم الأثر البيئي بما يتلائم مع حاجة المجتمع الفلسطيني التنموية و البيئية ،مذكرة ماجستير ، جامعة النجاح الوطنية ،فلسطين، كلية الدراسات العليا ، 2006.

رابعا:المقالات العلمية

-صبحي محمد الأمين، مظاهر الوعي البيئي في المنظومة التشريعية الوطنية ، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية ، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الأول ، 2013.

-منصور مجاجي ، دراسة مدى التأثير على البيئة كأداة لحمايتها من أخطار التوسع العمراني ، مجلة البحوث والدراسات العلمية ، جامعة يحي فارس ،المدينة ، العدد 03 ، ديسمبر 2009 .

-ممدوح سلامة مرسي أحمد ،الإدارة البيئية لتقييم الأثر البيئي للمشروعات ، مجلة أسبوط للدراسات البيئية، إدارة شؤون البيئة ، ديوان عام محافظة المنيا،مصر، العدد 32 ،يناير 2008 .

خامسا:المواقع الإلكترونية

- قاموس المعاني عربي_عربي <http://www.almaany.com>

- <https://mawdoo3.com/>

- <http://www.alukah.net/library/>

دور وتأثير السياسات السكنية والمخططات التنموية على إنتاج السكن بمجموعة فرندة

The role and impact of housing policies and development plans on the production of housing in « Frenda » Group

عائشة مزياني، باحثة دكتوراه، جامعة وهران 2

مخبر المجال الجغرافي والتهيئة العمرانية (EGEAT)

aicha_meziani@hotmail.fr

تاريخ ارسال المقال: 2018/08/02

تاريخ قبول المقال للنشر: 2018/09/30

الملخص:

إن الحضيرة السكنية هي نتاج سياسات وطنية انطبعت على ممارسات مختلف الفاعلين العموميين والخواص، هذه السياسات التي امتازت بغياب الاستراتيجية الواضحة المدروسة، إذ تنسم بالقطاعية والظرفية وقلة الاحترافية جعلت المجمعات الحضرية بعيدة كل البعد عن مظاهر التمدن كغياب دور التهيئة في التخطيط، والتسيير الحضري للمجال العمراني وبالتالي السكن؛ أين أضفى النمو السريع للمدن ديمغرافيا ومجاليا ولاسيما في فترة السبعينات والتسعينات، إلى إحداث تشوهات عمرانية لم تنعكس على النمط العمراني فحسب، كانتشار البناء الفوضوي، وغير اللائق، وتقهر نوعية الإطار المبني بزيادة حالات التقادم والهشاشة، وبخاصة بالمواقع القديمة، بل تعدته إلى نوعية الحياة الحضرية برمتها، بغياب النشاطات ومعظم التجهيزات وبالتالي، إنتاج مجالات غير وظيفية وغير متوازنة.

هذا يقودنا لدراسة آليات إنتاج العقار السكني، ومختلف الفاعلين المتدخلين في إنتاجه، عبر مختلف السياسات السكنية والمنظومة التشريعية التي عرفتها الجزائر منذ الاستعمار إلى يومنا هذا، من خلال الربط بين أنماط إنتاج العقار السكني والسياسة العقارية بمدينة فرندة الصغيرة كظاهرة جغرافية تعكس تنظيم المجتمع نفسه، وكذا إيجاد العلاقة بين إنتاج السكن كعقار مبني، بسياسة التهيئة العمرانية، ومختلف الصيغ المستحدثة لإنتاجه، خاصة بعد الانفتاح على اقتصاد السوق، وتحرير المعاملات العقارية وصولا إلى إيجاد العلاقة بين المجال والتركيبية الاجتماعية بعد عملية التعمير.

الكلمات المفتاحية:

السكن العمومي، المخططات التنموية، الملكية العقارية، التعمير، مجموعة فرندة.

Abstract :

Housing policies and development plans: what impact on the production of public housing? Case of the city of Freneda

In Algeria the housing stock is the result of policies carried out without any strategy in this area. Sectoral, temporary and non-performing policies have caused a multi-faceted problem. There is neglect of the role that planning can play in the planning and urban management of residential areas and housing. The accelerated and uncontrolled growth of the 70s and 90s has produced a disorganised, dysfunctional and chaotic urban environment dominated by illegal, informal constructions, an old built environment deteriorating in historic sites, the lack of facilities, equipment and activities, with a negative impact on the quality of urban life. This leads us to the study of the mechanisms of production of public housing real estate, of the actors involved, in the course of the policies that Algeria has known from the colonisation to the present day and this through the relationship between real estate production systems and real estate property in the city of Freneda as a geographical phenomenon of organisation of a society. By questioning the relationship between production and urban planning, and the new formulas in the era of a market economy. Arriving at the link between the environment, and the social composition after the urbanisation operation.

Keywords:

public housing; urban planning Land ownership; Town planning; Agglomeration of Freneda

مقدمة:

إن الحضيرة السكنية بالجزائر هي نتاج سياسات وطنية، هذه السياسات التي امتازت بغياب الاستراتيجية الواضحة المدروسة، إذ تنسم بالقطاعية والظرفية وقلة الاحترافية، فأنتجت أزمة متعددة الأوجه، يطبعها غياب دور التهيئة في التخطيط والتسيير الحضري للمجال السكني وبالتالي السكن؛ أين أضفى النمو السريع وغير المراقب ولاسيما في فترة السبعينات والتسعينات، إلى إحداث تشوهات عمرانية لم تنعكس على النمط العمراني فحسب، كانتشار البناء الفوضوي وغير اللائق وتقهر نوعية الإطار المبني بزيادة حالات التقادم والهشاشة وبخاصة بالمواقع القديمة، بل تعدته إلى نوعية الحياة الحضرية برمتها، بغياب النشاطات ومعظم التجهيزات وبالتالي إنتاج مجالات غير وظيفية وغير متوازنة.

فنتوع آليات إنتاج العقار السكني العمومي، وكذا تنوع الفاعلين والمتدخلين في إنتاجه ظهرت عبر مختلف السياسات السكنية والمنظومة التشريعية التي عرفتها الجزائر منذ الاستعمار إلى يومنا هذا. حيث أصبح مفهوم السكن في منظور التنمية المستدامة، يتعدى معنى المأوى المجرد بمواصفاته التخطيطية والنوعية، ليمتد إلى الاهتمام براحة الإنسان وصحته وتمكينه من ممارسة الأنشطة العمومية والجماعية، واستعمال التجهيزات وتوفير الخدمات، وتعزيز التلاحم الاجتماعي وحماية البيئة، فإنتاج السكن بصفة عامة سواء كان عموميا أو ذاتيا مرتبط بسياسة التهيئة العمرانية ومختلف الصيغ المستحدثة لإنتاجه، خاصة بعد الانفتاح على اقتصاد السوق وتحرير المعاملات العقارية ولاسيما في الفترة الأخيرة بسبب الانتعاش الاقتصادي، في ظل المخططات الخماسية الأخيرة، من السكن العمومي الاجتماعي، التطوري، التساهمي أو المدعم، فالترقوي بعد تفعيل دور الترقية العقارية، من خلال القانون رقم 11-04.

نتناول من خلال هذه الدراسة مدينة جبلية صغيرة بالمنطقة التلية بالغرب الجزائري، والتي تأثرت بموضعها الصعب الذي جعل بعض الأجزاء من تراب البلدية مناطق طاردة للسكان، نظرا لصعوبة الموقع ونقص التجهيزات، مما أدى إلى تركيز نسبة كبيرة من سكان البلدية بالمجموعة الرئيسية، فتوفر التجهيزات والبنى التحتية بمجموعة فرندة أدى إلى نفاذ احتياطاتها العقارية ومن ثم أصبحت تواجه تحديات كبيرة في اقتناء العقار الحضري نظرا للعوائق الطبيعية التي تحيط بها كالمحدرات الصخرية غير القابلة للتعمير في المنطقة الجنوبية والجنوبية الغربية، والغابة في الجهة الغربية والشمالية الغربية، والأراضي الفلاحية الخصبة المنتجة في الشمال ذات الطبيعة الخاصة.

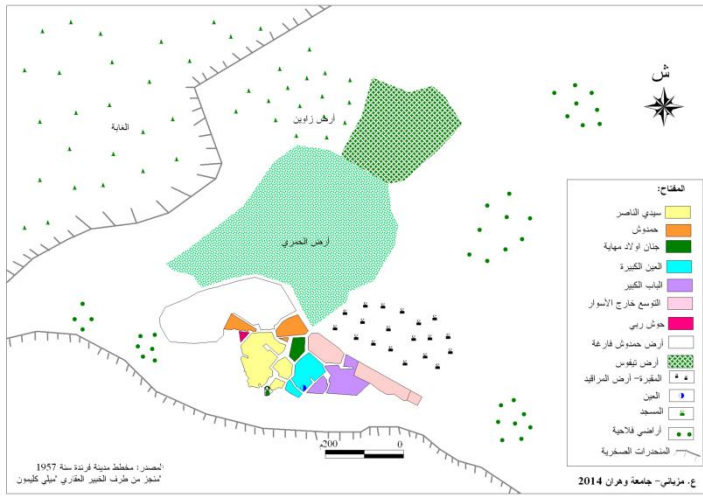
عرفت مجموعة فرندة على امتداد عشرينين من الزمن تحولات مجالية مصحوبة بتحولات اجتماعية وهذا لم يكن وليد الصدفة بل ارتبط بالامتداد العمراني الذي يعزى إلى الزيادة السكانية ولاسيما في بداية الثمانينات. حيث كانت الدولة تسعى لتحقيق التوازن الجهوي وانتهجت سياسة الاحتياطات العقارية البلدية، بموجب الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 وكذا الترقية العقارية والتنازل عن أملاك الدولة ومختلف وسائل إنتاج السكن وأوجدت مخطط العمران الرئيسي كإطار مرجعي لنمو وتوسع المجال الحضري والعمليات المتعلقة بتحسين الأنسجة العمرانية الموجودة. كما أن توسع المدينة تم من خلال المناطق السكنية الحضرية الجديدة وعمليات التجزئة وأيضا بعد تحرير السوق والمعاملات العقارية في التسعينيات، من خلال قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 واستحداث مخططات عمرانية جديدة، المتمثلة في

كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، حيث تميزت هذه الفترة بتشجيع الاستثمار الصناعي والترقية العقارية الخاصة وأيضاً بإنتاج السكن العمومي بمختلف الصيغ، من خلال القانون رقم 11-04، المتعلق بالنشاط العقاري. هذا التنوع في السياسة العمرانية عامة والسكنية على وجه الخصوص والذي صاحبه منظومة تشريعية ثرية ومخططات تنموية متعددة يجعلنا نتساءل عن تأثيرها على وتيرة وإنتاج السكن بمجموعة فرندة وكذا تأثيرها على استهلاك العقار الحضري وعن التحولات المجالية، الاجتماعية والاقتصادية الناتجة عن مختلف آليات إنتاجه؟ وكيف أثر نظام الملكية العقارية على تشكيل بيئتها الحضرية؟

1. السياسات السكنية والمخططات في العهد الاستعماري وتطبيقها بمجموعة فرندة

1- إنتاج سكني موجهة للأقلية الأوروبية (قبل 1958)

الخريطة رقم 1: التعمير بفرندة قبل الاستعمار



لم تكن هناك سياسة سكنية واضحة للمستعمر، حيث كان جل الجزائريين، يقطنون سكنات متواضعة، لا تتوفر على الشبكات الحيوية من ماء، كهرباء، صرف صحي بل، كان سكان المدن يقطنون الأحياء القديمة التي تعرف بالقصبة وهي الأحياء العتيقة¹، كما هو الحال بالنسبة للمدينة القديمة بفرندة التي عرفت في نهاية القرن الثامن عشر، تطورا وازدهارا نتيجة لتطور الأنشطة، التجارية والصناعية. مما

أدى إلى توفر العمل، وجذب العاملة القادمة من الريف المجاور فارتفع عدد السكان من جديد، حيث أقام يهود المنطقة خارج الأسوار (الخريطة رقم 1)، لتوطين صناعتهم وأنشطتهم التجارية، فقد بلغ عددهم سنة 1884 حوالي 72 نسمة، وهو بذلك يفوق عدد الفرنسيين (60 نسمة)²

كما أقدمت السلطات الفرنسية على فصل المجتمعين عن طريق تعميم أرض المقبرة لتوفير السكن للوافدين الجدد ولاسيما بعد ترقية الإدارية حيث أصبحت فرندة مقر دائرة عام 1957، فظهرت الأحياء الأوروبية الراقية، والأحياء العربية الفقيرة، إلا أنه لم يكن هناك إنتاج سكن عمومي، باستثناء السكن الفردي المنجز وفق آلية التجزئة خارج أسوار المدينة العتيقة على أرض الحمري ذات الملكية الخاصة بمساحة حوالي 32 هكتار قام ببيعها لغرض البناء الفردي انطلاقا من عام 1923³ وقد كان هذا التعمير ذاتيا بدون تدخل الإدارة الفرنسية بعد الثورة التحريرية.

¹ عمراوي صلاح الدين (2009) "السياسة السكنية في الجزائر" مذكرة ماجستير غير منشورة، قسم الديمغرافيا، ص 28

² Tableau général ... des communes de pleinexercice, mixtes et indigènes des trois provinces (territoire civil pp29

³ مخططات بأرشفيف البلدية

الجدول رقم 1: إنتاج السكن الفردي في الفترة الاستعمارية عن طريق التجزئة السكنية

الرقم	التحصيل	المساحة الكلية	عدد القطع	متوسط مساحة القطع	سنة الإنشاء	الطبيعة القانونية للأرضية
1	تجزئة زاوين (Zaouine)	3 هكتار	250	150	1955-1956	ملك البلدية-جزء من الغابة القطعة 74 من مخطط البلدية بيع بالتراضي
2	تجزئة الكريار (تيفوس بن جلول)	4 هكتار	300	150	1955-1956	القطعة رقم 75 من مخطط البلدية
3	تجزئة الباتوار « Village Nègre »	4 هكتار	150	200	1958	جزء من بلاد الحمري
4	تجزئة (Lot N° 127 pie)	2م 8414	55	180	1956	ملك البلدية-على أرضية السوق « Marché A Bestiaux » تجزئة SAA حاليا
5	تجزئة (مسكن) مراكز المحتشدات LA SAS	9252.26م 2م	20	90م 2م	1958	حي عمر منصور قادة حاليا
6	تجزئة (مسكن) مراكز المحتشدات LA SAS	3.14 هكتار	84	100	1958	La Cité سابقا- ضمن تجزئة زاوين
7	تجزئة الحدائق « JARDIN »	12 هكتار 38 آر 40 سنتيار	30	200	1958	ملكيات متعددة، منها ملكية خاصة وأملاك الدولة
8	تجزئة بلاد الحمري حي عثمانى يحي حاليا- حمدوش	32 هكتار	-	150	1958	ملك خاص على أرض فلاحية
9	تجزئة ميلي (Mellet)، حاليا حي أول ماي	1 هكتار 63 آر	50	180	1959	ملك البلدية
10	تجزئة البلوكوس (Blockhaus)	2م 5596	20	150	1959	أرض ذات ملكية خاصة
11	التحصيل الحضري (Lots (N° 137-138-142 pie)	2م 1120	-	150	1959	حي بوترة عبد القادر عند متوسطة "رايح ناصر"
12	كاستور (سي عبد الهادي عمر) جزء من تجزئة الحديقة	2 هكتار 13 آر	50	64	1959	أرض البلدية (نقصرت)
13	تجزئة 50 سكن كاستور جزء من تجزئة طريق معسكر القديم	2م 6943	50	150	1960	قامت السلطات الفرنسية بتجزئة الأرض أما عملية البناء فاستكملت بعد الاستقلال
14	القطعة رقم 72 من المخطط البلدي- عقد مبادلة لأن القطعة ذات ملكية عسكرية	86720	-	-	-	تم تبادل بين البلدية والجيش، الأرضية أنجز عليها تجزئة العباس والحسين في الثمانيات
15	الشركة المالية الإفريقية (اقتنت العقار الحضري فقط)	2449.50م 2م	-	-	-	أرض فلاحية بدوار بلدية الحوارث، تم انجاز مشروع 92 مسكن عليها سنة 1987

استكمال الإجراءات والبناء بعد الاستقلال	1962	100	150	3.5 هكتار	تجزئة البناء الذاتي بحي الكريار	16
---	------	-----	-----	-----------	---------------------------------	----

المصدر: معالجة شخصية من خلال المخططات والوثائق الخاصة ببلدية فرنده ذات الصلاحيات الكاملة بأرشفيف البلدية ارتفعت مساحة مجمعة فرنده في هذه المرحلة من 12 هكتار إلى ما يقارب 108 هكتار، حيث تسجل مساحة المدينة الأوروبية حوالي 52 هكتار، والأحياء العربية باستثناء المدينة القديمة حوالي 43 هكتار، وعليه يمكن القول أن مجمعة فرنده، قد استهلكت بغرض التوسع العمراني مساحة عقارية تقدر بـ 95.3 هكتار في خلال الفترة الاستعمارية بمعدل 0.74 هكتار سنويا أعلى نسبة منها وجهت للسكن الفردي عن طريق آلية التجزئة (الخريطة رقم 2)

II. سياسات سكنية، وآليات وهيئات إنتاج متنوعة بعد الاستقلال

تعددت وتنوعت السياسة السكنية في الجزائر على مختلف المراحل التي مرت بها من البناء والتشييد، الأزمة السكنية والاقتصادية، الانتقال إلى الاقتصاد الحر، الأزمة الأمنية في التسعينات ثم مرحلة الانتعاش الاقتصادي، والسعي إلى التنمية، وقد أثرت كل هذه الأحداث على سياسة الإسكان، وبالتالي على آليات إنتاجه وهيئات المكلفة به، وفق مختلف الصيغ، ويمكن تقسيمها إلى عدة مراحل.

1. السكن لم يكن ضمن أولويات الدولة (1962-1979)

بعد الاستقلال مباشرة، وجدت الدولة الجزائرية نفسها تعيش فترة من التذبذب وعدم الاستقرار في جميع الأصعدة فسلطت الجهود والاهتمام على كافة الفروع، والقطاعات الإنتاجية، ولاسيما الفلاحة والصناعة، أما السكن، فلم يحظى إلا بإتمام المشاريع التي انطلقت قبل الاستقلال حيث اعتقد في البداية بأن الإرث الاستعماري، فيما يخص الحظيرة السكنية المتروكة من طرف الأوروبيين، والتي اصطحح عليها سكن الأملاك الشاغرة¹ والمقدرة بحوالي 160 مسكنا فرديا و 101 محلا بمجمعة فرنده، كافية لإشباع الحاجة إلى السكن الحضري في هذه الفترة، فلم تولي الدولة الجزائرية الأهمية الكبيرة للقطاع.

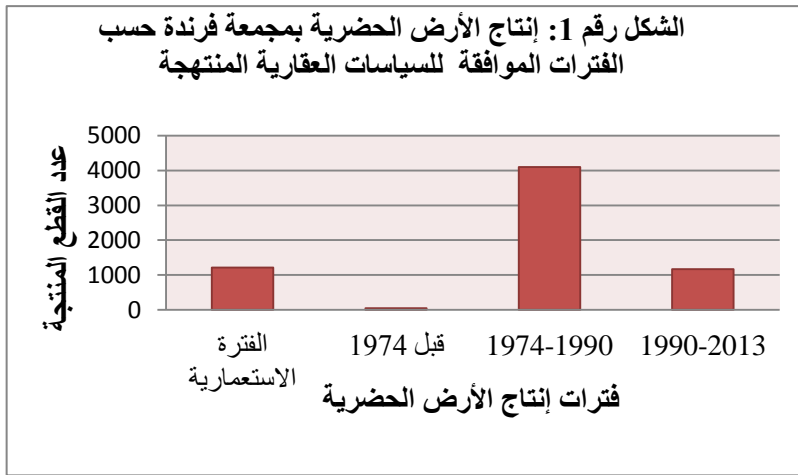
عرفت هذه الفترة، عدة مخططات منها: **المخطط الثلاثي الثاني (1967-1969)** حيث أعطت الدولة، الأولوية للاستثمار الصناعي الذي استحوذ على نسبة 45 % من مجموع الاستثمارات، كما تم استكمال مشاريع السكن، ولاسيما مشروع 26 سكن (LA CIA)، **المخطط الرباعي الأول (1970-1973)** في هذه الفترة أنجزت السكنات ذات الإيجار المتوسط (HLM) لكن الحصة بمجمعة فرنده كانت ضئيلة جدا لم تتعدى 16 مسكنا، أما السكن الفردي العمومي فقد تم إنجاز 20 فيلا من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري.

عرفت هذه الفترة أيضا صدور التعليمات الوزارية لسنة 1971، والتي أصبح بموجبها، نظام تمويل السكنات يقع على عاتق الخزينة العمومية والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، أما في نهاية سنة 1973 فصدرت تعليمات وزارية أخرى حددت مفهوما جديدا للسكن الحضري المخطط وأصبح يعرف بالسكن الاجتماعي، ينجز من طرف ديوان الترقية والتسيير

¹ - شغلها السكان بطريقة حرة ثم قامت الدولة بتسوية وضعيتها بعد صدور القانون الخاص بتسيير الحظيرة السكنية الهشة سنة 1981.

العقاري، أما المخطط الرباعي الثاني (1974-1977) فقد عرف ارتفاع نسبة الاستثمار الموجهة للسكن إلى 7.5% ، حيث شهدت مجمعة فرندة إنجاز مشروع 50 سكن سلم منها 32 مسكنا سنة 1979. وعليه فالرصيد السكني المنجز من طرف الدولة ومختلف هيئاتها بمجمعة فرندة في هذه الفترة هي 91 مسكنا في ظرف 17 سنة بمعدل 5.35 مسكنا في السنة، وهو إنتاج ضعيف مقارنة بمعدل النمو السكاني الذي سجل حوالي 3.76% في الفترة 1966-1977، مما ينم عن الحاجة للسكن الحضري، فالنسيج العمراني تميز في هذه الفترة بعدم التواصل، نظرا لوجود المساحات الشاغرة وتلك التي في طور التعمير بين مختلف الوحدات المعمرة.

2. مشكل السكن واستراتيجية المناطق الحضرية السكنية الجديدة والترقية العقارية (1974-1990)



منذ نهاية السبعينات، أصبح السكن يشكل إحدى المعالم البارزة للأزمة التي عرفتها البلاد، على الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة؛ قصد معالجة أزمة السكن من خلال إقرار برامج سكنية ومرافق عمومية، من مدارس، ومستشفيات، وحدائق، وبرامج خاصة للتنمية، التي مست العديد من الولايات بهدف خلق شروط التنمية الاقتصادية، والاجتماعية

في البلاد؛ فقد أصبح الوضع العام في مجال السكن والعمران شائكا، بحكم عوامل متعددة ضاعفت من آثار الأزمة ومنها:

- تزايد النمو الديمغرافي بنسبة بلغت 3.5% سنويا.
 - تدهور البنيات القديمة إضافة إلى كون إمكانيات الخزينة محدودة لتمويل البرامج السكنية.
 - النزوح الريفي نحو التجمعات الحضرية بمختلف مستوياته.
- حيث شهدت هذه الفترة المخطط الخماسي الأول (1980-1984) إذ اهتمت الدولة بقطاع السكن وأعطيت له أهمية كبيرة؛ فبلغت نسبة الاستثمار بالقطاع حوالي 25% من مجموع استثمارات الدولة.

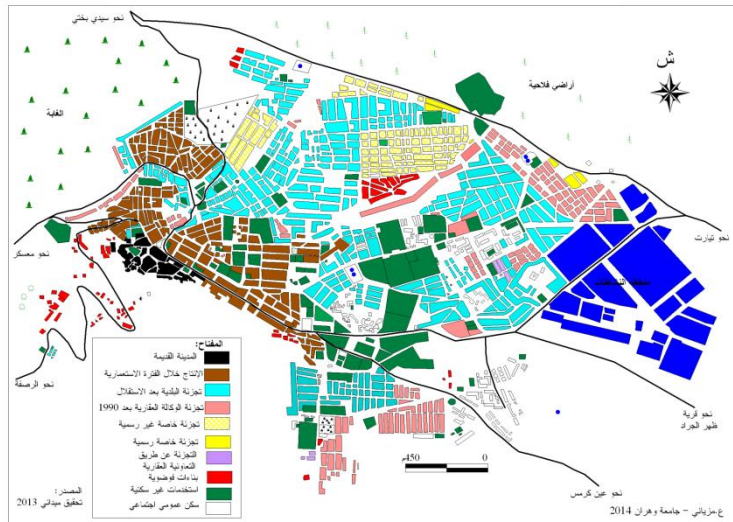
1-2 بداية التحول المجالي والعمراني لمجمعة فرندة (مرحلة السكن الفردي المخطط، 1974-1990)

في هذه الفترة وحيث كانت الجزائر تنتهج النظام الاشتراكي، القائم على الاستراتيجية الوطنية والتنمية القائمة على مبدأ "الصناعة المصنعة" في إطار نظام التخطيط الاقتصادي المركزي والمحدد بسياسة الثورة الزراعية سنة 1971 وتأميم الأراضي، التي أدرج بعض منها ضمن حدود التعمير ولاسيما تلك المحاذية للأنسجة العمرانية كأرض ورثة ماحي¹ في إطار تكوين المحفظة العقارية البلدية، حيث عرفت هذه الفترة أيضا نموا سكانيا كبيرا، فقد فاق معدل النمو السنوي

¹-بالرغم من انتشار الأراضي الفلاحية ذات الملكية الخاصة بمحيط النسيج العمراني في بداية السبعينات إلا أن أرض ماحي فقط هي التي أمتت، مع أن بقية الأراضي كانت ملكا لأهم القياد الموالين للإدارة الفرنسية وهذا ما يتنافى مع ما نص عليه قانون الثورة الزراعية.

بمجمعة فرندة المعدل الوطني مسجلا بذلك حوالي 3.76% فوصلت الأنسجة العمرانية حد التشبع وظهرت البوادر الأولى للسكن الفوضوي العفوي شمال شرق المجمع (حي خطاب أحمد حاليا بمساحة تقارب 14 هكتار¹)، إذ وافقت هذه الفترة انطلاق المخططات الرباعية للتنمية والتي عرفت برامج للسكن والتجهيزات في إطار المناطق السكنية الحضرية الجديدة حيث أمم العقار وأصبح للبلدية الحرية في تسيير مجالها العمراني، فقد قسم المجال العمراني لمجمعة فرندة حسب مخطط العمران الرئيسي إلى مناطق فرعية (Zoning)، ومناطق التوسع المستقبلي مما سمح بالانتقال من بنية مغلقة إلى بنية مفتوحة استجابة إلى الاحتياجات السكنية، فانعكس سلبا على الأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية، لأنها كانت المنفذ الوحيد لتوسع المدينة آنذاك.

عرفت هذه الفترة صدور قانون الاحتياطات العقارية البلدية، الذي يعد منعرجا حقيقيا في تاريخ إنتاج العقار الحضري، فبعد المصادقة على المخطط العمراني الموجه سنة 1983 وتكوين المحفظة العقارية للبلدية، انطلقت بلدية فرندة بقوة في إنتاج العقار الحضري عن طريق سلسلة من التجزيئات السكنية، والتجهيزات العمومية، وصاحبها إنتاج تجزيئات خاصة غير قانونية أي أنها لم تخضع للإجراءات الخاصة بتجزئة الأرض وتجهيتها من طرف الملاك الخواص، مما أدى إلى تحول وظيفي للأراضي من الفلاحة إلى الممارسات الحضرية الخريطة رقم 3: إنتاج السكن الفردي بمجمعة فرندة



إنتاج الأرض الحضرية الموجهة للسكن الفردي في هذه الفترة، تركز بشكل كبير في الجهة الشمالية الشرقية للمجمعة؛ امتدادا لمركز المدينة على موقع مفتوح وملائم للتعمير على أراضي الاحتياطات العقارية البلدية، نظرا لارتباطه بالملكية الصحيحة والمسجلة، مما جعلها تظهر بشكل متراخ منتشر في كل الاتجاهات (الخريطة رقم 3)، تسيطر عليه السكنات الفردية، دون احترام توجهات مخطط

التعمير، حيث أنجزت التجزئة السكنية الاجتماعية، بدلا عن السكن الجماعي، بينما قل الإنتاج جنوبا على الأراضي العمومية، نظرا لتقل إجراءات نقل الملكية، مما أدى إلى استهلاك عقار محيطي كبير تجاوز 110 هكتار في ظرف إحدى عشر سنة (الجدول رقم 2) وقد وافق هذا الاستهلاك ارتفاع عدد السكان حيث بلغ معدل النمو السنوي في الفترة 1977-1987 حوالي 5.44% وهو أعلى معدل نمو تسجله مجمعة فرندة الحضرية في كل التعدادات السكانية، نتج عنه تمدد مجالي للمدينة من خلال إنجاز السكن الفردي، وأنتج صورا معمارية غير متناسقة، تفتقر للحس الجمالي والوظيفي، من جراء العشوائية في الإنجاز، رغم حصول أغلبها على رخص البناء، إلا أن حرية الأفراد في بناء سكناتهم وانعدام الرقابة

¹ - المساحات المشار إليها تم استخراجها من مخطط العمران الرئيسي PUD المنجز من طرف URBATIA سنة 1983.

الإدارية على عملية الإنشاء، قبل وبعد الإنهاء وكذا التوسعات سواء الفوضوية، أو المحصل عليها عن طريق البلدية أو وكالتها العقارية قد أنتجت مشهدا حضريا غير مكتمل كعدم إنهاء الواجبات وعدم التناسق في الارتفاعات وعدم اكتمال التهيئة الخارجية للمواقع.

جدول رقم 2: التوزيع المجالي والمساحي التجزئات المنشأة من طرف البلدية (1979-1990)

الرقم	التحصيل	مساحة الكلية م ²	المساحة المخصصة للتحصيل م ²	عدد القطع	عدد القطع بعد التعديل	ملاحظة
1	ت 1 خطاب أحمد 1983	12800	-	168	168	48 قطعة (الوكالة.ع)
2	ت 2 العناصر 1982	108000	41507	139	164	58 قطعة (الوكالة.ع
3	ت 1/3 - 1983	211600	53884.5	213	274	ت 1/3 - 1983
4	ت 4 أول نوفمبر- 1983	68000	20491	115	215	28 قطعة (الوكالة.ع
5	ت 5 الإخوة بوطينة 1983	68000	38976	203	203	03 قطع (الوكالة.ع
6	ت 6 العباس والحسين 1984	47030	20580	79	102	90 قطعة (الوكالة.ع
7	التجزئة 7 (08 ماي 1945) 1984	99000	-	304 8 مهنية	312	184 قطعة (الوكالة.ع
8	ت 8 الأمير ع القادر 1985	99700	51700	203 + 8 متفرقة	235	37 قطعة (الوكالة.ع
9	ت 40/1 العناصر 1986	25000	10769	40	56	26 قطعة (الوكالة.ع
10	ت 18/1 العناصر	-	4000	18	18	13 قطعة (الوكالة.ع
11	ت 3 توسيع 1 الانتفاضة	94600	48345	153	153	34 قطعة (الوكالة.ع
12	ت.العناصر B	10291.22	6997.5	24	24	
13	ت.جبارة بن شريف 1987	49519	32686.5	79	79	21 قطعة (الوكالة.ع
14	ت.الملعب	25807	15300	81	81	على أرضية تجزئة الحديقة
15	ت.اللوز 1987	95700	39034.5	184	184	101 قطعة (الوكالة.ع
16	18 قطعة 08 ماي 1945	4961	4746.7	18	61	
17	تخصيص 50 قطعة SAA بجانب سيتي ميلي- تجزئة الحمري-	7665	7000	50	50	أرض ملك الدولة بموجب الأمر رقم 102/66 بتاريخ 1966/05/06 أدمجت ضمن الاحتياطات العقارية

18	تخصيص السعادة	1276	2+3 مكان الطريق	5	مداولة المجلس البلدي 1960/04/22 على القطعة رقم 6 13 من مخطط مدينة فرندة
19	تجزئة اللوز القديم	2م 39000	-	40	
20	تجزئة رايح بن مسعود	25563		100	
21	تجزئة هنري دينو	2م 10000	9641.5	40	
22	تجزئة علواش محمد	2237	2237	9	نقص مخطط التجزئة على أرض الحمري
23	القدس 2	88945.5	7139	61	33 محلا تجاريا
24	تجزئة سي عبد الهادي عمر	2م 26800	-	70	ملكية خاصة اشترتها البلدية - القطعة رقم 62 من دوار الحوارث
	المجموع	112.22.58		2803	

المصدر: ملفات التجزئة + الوكالة العقارية

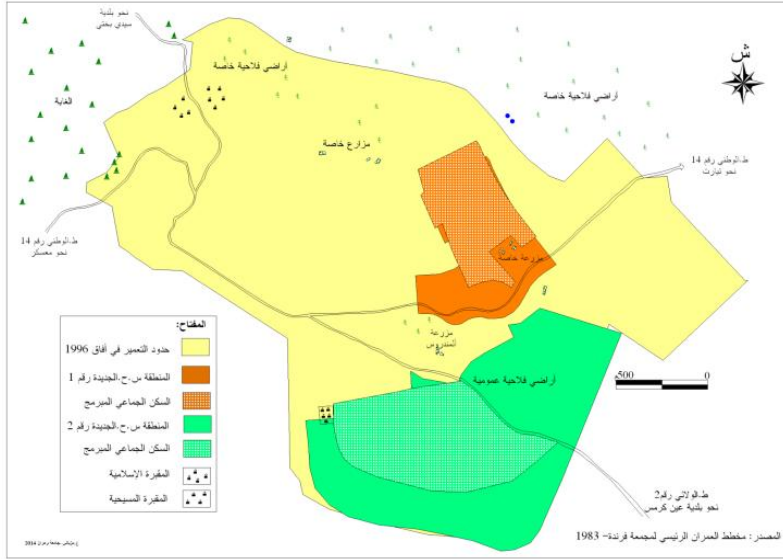
1-2 المناطق السكنية الحضرية الجديدة، برنامج مهم وإنتاج محدود

بدأ العمل بهذه السياسة العمرانية المتمثلة في المناطق السكنية الحضرية الجديدة في الجزائر منذ سنة 1975، بهدف التحكم في النسيج العمراني بالتجمعات الحضرية، من أجل توفير السكن الجماعي لأعداد سكانها المتزايدة وحسب التوجيهات العمرانية الجزائرية يمكن للمناطق السكنية الحضرية الجديدة أن تنشأ بشكل اختياري عندما تكون طاقة المشروع إنتاج 400 مسكن.

جدول رقم 3: إنتاج السكن العمومي 1980-1990

المشروع	النمط	عدد المساكن	عدد المحلات	تاريخ الاستغلال	ملاحظات
50/18	جماعي	18	00	1981	حي الربيع بوشامة
24 مسكن	جماعي	24	02	1981	مقابل جاك بارك
50 مسكن	جماعي	50	00	1982	مقابل ثانوية عقبة -G.S-
60 مسكن	فردى	60	00	1982	حي بن عيشوش
440/219	جماعي	216	02	1984	حي 440 مسكن
150	جماعي	150	28	1988	La ZHUN حي 220 مسكن
92 مسكن	جماعي	78	00	1988	موجهة لعمال الصحة (14 مسكن حول)
10 مساكن	فردى	10	00	1989	عمال التربوية
23 مسكن	ف/ج	23	00	1989	03 مساكن فردية 20 مسكن جماعي
50 مسكن	جماعي	50	10	1990	
	المجموع	679	42	-	

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري - وحدة فرندة



فالمناطق الحضرية السكنية الجديدة هي بمثابة عملية تعمرية مفصلة، إلا أنه وبالرغم من برمجة منطقتين حضريتين جديدتين بمجموعة فرندة من أجل إنجاز السكن الجماعي (الخريطة رقم 4)، إلا أنه لم ينجز إلا مشروع واحد، تمثل في حي 220 مسكن بالمنطقة الأولى، بينما وجه جل الوعاء العقاري لإنجاز السكن الفردي في إطار التجزئة حيث نجد أن الهيئة

الوحيدة المخولة بإنتاج السكن العمومي بمجموعة فرندة في هذه الفترة هي ديوان الترقية والتسيير العقاري، فقد أنجز حوالي 679 وحدة سكنية (الجدول رقم 3)، بمختلف الأنماط غلب عليها النمط الجماعي بنسبة تفوق 89% من مجموع الحظيرة المنجزة في هذه الفترة بمعدل 67.9 مسكنا في السنة، وقد ارتفعت وتيرة الإنتاج عما كانت عليه في الفترات السابقة، نظرا لاهتمام الدولة بقطاع السكن، إلا أن نسبة الإنجاز تبقى ضعيفة مقارنة بحجم المجموعة السكاني في تلك الفترة مما أدى إلى ارتفاع الهوة بين العرض السكني والطلب الكبير، بالرغم من إنتاج السكن الفردي في إطار التجزئة كما ذكرنا سابقا، لكن هذا لم يمنع من ظهور أحياء فوضوية في أطراف المجموعة نتيجة للنزوح الريفي بحثا عن العمل تزامنا مع إنشاء مجموعة من المصانع بمنطقة النشاطات في هذه الفترة وبلغت بذلك مساحة المدينة المبنية حوالي 85 هكتار فقط ما يعادل 14% من المساحة النظرية للمجموعة والتي تقدر حسب مخطط العمران الرئيسي بـ 599 هكتار سنة 1983.

3. ارتفاع العرض السكني، وتعدد صيغه في مرحلة الاقتصاد الحر (1990-2014)

ارتكزت السياسة الوطنية للسكن، بنقل قطاع السكن من منطقت اجتماعي إلى اقتصادي، وقد جاء ذلك عقب انتهاج اقتصاد السوق، وتحرير المعاملات العقارية، والاعتراف بحق الملكية؛ مما أدى إلى ظهور تشريعات وقوانين تخدم مبدأ اللامركزية أهمها قانون التوجيه العقاري، قانون التهيئة والتعمير، وتفعيل الترقية العقارية من خلال المرسوم التنفيذي رقم 03/93 المؤرخ في الفاتح مارس 1993، الذي رسم آفاق لتطوير الترقية العقارية أين فتح سوق العقار للمتعهدين العقاريين العموميين والخواص في إطار قانوني¹، كما شهدت هذه الفترة تحرير السوق العقارية واستحداث الوكالات العقارية عن طريق قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، حيث أصبحت هذه الأخيرة من أهم الفاعلين في إنتاج العقار الموجه للسكن سواء الفردي أو العمومي.

¹فائق لمياء (2006) "السكن التطوري في مدينة خنشلة، الانعكاس على المجال وعلى الإنتاج السكني" مذكرة ماجستير في الجغرافيا ص 37.

فمفهوم الترقية العقارية، لم يعد ينحصر فقط في إنجاز وتشيد العمارات ذات الاستعمال السكني وبيعها، بل أصبح يشمل البيع والإيجار على السواء؛ وتتكفل بإنجاز المحلات المعدة لغير السكن، أي المحلات ذات الطابع التجاري، الحرفي، أو الصناعي¹، إضافة إلى ظهور تقنيات جديدة: كالبيع على التصاميم، البيع بالإيجار، وعليه أصبحت عمليات الترقية العقارية، خاضعة للقانون التجاري.

عرفت المرحلة الانتقالية التي عاشتها الجزائر بعد 1990، أيضا تآزم الأوضاع الأمنية؛ والتي أثرت على الأوساط الريفية كثيرا، مما حرك الهجرة نحو الأوساط الحضرية، وزاد من الأزمة السكنية، وخلق أحياء ومناطق فوضوية عقدت الأوضاع العمرانية بهذه الأوساط، لهذا كان لابد للسلطات العمومية، أن تجند موارد هامة من ميزانية الدولة من أجل التصدي لهذه الوضعية والتخفيف من حدتها، فأصبح قطاع السكن من الأولويات الكبرى في السياسة الاقتصادية والاجتماعية للدولة الجزائرية.

ففي سنة 1996، أعيد النظر في سياسة احتكار الدولة الكلي للقطاع من خلال إدخال رؤية جديدة تقوم على مبدأ الدولة المنظم عوض الدولة المتعامل والمحتكر، فتميزت السنوات الأولى لهذه الفترة ولاسيما منذ 1993-2002، بانشغال الدولة في حل الأزمة الأمنية بدعوى الأمن قبل الاستثمار²، مما أثر على الإنتاج والإنجاز مع ارتفاع أسعار مواد البناء؛ بالرغم من انطلاق عدة مشاريع، إلا أنها عرفت تأخرا في التسليم، لكن استقرار الأوضاع الأمنية وتحسن الأوضاع الاقتصادية بداية من أواخر 2003 رفع من الإنتاج وسرع عملية الانجاز والتسليم.

3-1 الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري، أهم فاعل في إنتاج وتسيير العقار الحضري الموجه

للسكن الفردي

أنتجت الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري (ALGRUF) حوالي 1076 قطعة في ظرف تسع سنوات واستهلكت لهذا الغرض ما يفوق 63 هكتار بمعدل استهلاك 6.93 هكتار سنويا هذا دون احتساب التوسعات التي قامت ببيعها على مستوى مختلف التجزيئات (الجدول رقم 4)، كما أن الملكية العقارية الخاصة بمجموعة فرندة شجعت الأفراد على إنتاج تجزيئات وان كانت غير رسمية لكنها ساهمت في ارتفاع إنتاج السكن الفردي استجابة للطلب نظرا لارتفاع عدد السكان حيث سجل معدل النمو قيمة مرتفعة أيضا تفوق 3.13% بسبب الهجرة الوافدة نحو فرندة في هذه الفترة ولاسيما في نهاية التسعينات فقد أصبحت فرندة جاذبة للسكان من خلال الدور الإداري وكذا توفر مناصب الشغل بمنطقة النشاط التي ازدهرت في بداية هذه الفترة.

¹المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري- الجريدة الرسمية العدد رقم 14 الصادرة في 03 مارس 1993 المادة 2-7.

²MAMMRI NOURREDINE (2011) «Habitat "Auto-Construit" à Batna Processus d'intégration «Cas du quartier populaire Bouakal» ; p29

جدول رقم 4: التوزيع المجالي والمساحي لتجزئة الوكالة العقارية المنجزة في الفترة 1990-2007

الرقم	التحصيل	مساحة الكلية م ²	المساحة المخصصة للتخصيص م ²	عدد القطع	عدد القطع بعد تعديل رخصة التجزئة	ملاحظة
1	48/1 العناصر - 1993	4956	4656	19	-	-
2	ت3 توسيع 2 الانتفاضة-1992	111129	52401.98	248	254	-
3	الانتفاضة 3/1	53884.5	-	18	18	رابح بن مسعود
4	جبارة بن شريف	1468	1068	05		
5	ت48/1 الانتفاضة امتداد 2	-	2612	07		
6	الأمير عبد القادر	-	1755.48	09		
7	250 قطعة	30000	30000	250		LSP 124 126 فردي
8	26 تساهمي	-	3120	26		
9	ت26/1 العناصر-1992	20333	5494	26		
10	تحصيل اللوز القديم	10093	4108.55	20		
11	51	17231	6126	51		06 قطع ارتفاع الوادي
12	أكشاك 1992	5000		88		
13	ت6 العباس والحسين II امتداد	5422.5	4791	23		18+5 أكشاك
14	التخصيص الاجتماعي "مدروسة"	54280	35103	276 (18 استعمال تجاري)		قطع مشغولة بطريقة فوضوية
15	60 مسكن-1992	2700		7		قطع متفرقة
16	تجزئة الربيع بوشامة	4698		12 ترقوية		على أرضي Marché A Bestiaux
17	القدس	2500		7		قطع متفرقة
18	EPLF22	9860		22		
19	EPLF 32	13200		32		
20	LA SAS	30 هكتار	2050	5		
21	19 قطعة طريق الإخوة بليح	2268		19		استعمال متعدد من سكني، تجاري، مؤسسي سونلغاز، الضمان الاجتماعي
	المجموع	624193		1070	1076	

المصدر: معالجة شخصية اعتمادا على ملفات مختلف التجزيئات + الوكالة العقارية - وحدة فرندة

2-3 سياسة السكن الاجتماعي

1-2-3 السكن الاجتماعي من صيغة الإيجار المتوسط "HLM" إلى صيغة العمومي الإيجاري "LPL"

وجد السكن الاجتماعي الإيجاري في الجزائر، منذ التواجد الاستعماري بها وعرف بعدة تسميات، منها « HLM » النمط الذي يمثل الشكل الرئيسي للسكن الاجتماعي بفرنسا، يمول من طرف الدولة وبعض الجماعات الإقليمية¹، هذا السكن موجه للفئة الاجتماعية المحدودة الدخل، كما تضبطه عدة معايير أهمها: مساحة المسكن، الغلاف المالي، التهيئة والتجهيزات، يكون نمط السكن الاجتماعي الإيجاري إما فردياً أو جماعياً. تغيرت تسميات هذا النمط من السكن وتطور إنتاجه عبر مختلف السياسات السكنية التي عرفت الجزائر عبر مختلف المراحل السياسية والوضعية الاقتصادية، أهم إنتاج للسكن العمومي في مجمعة فرندة تمثل في هذا النوع والذي عرف مؤخراً بتسمية السكن العمومي الإيجاري « LPL »، ينجز من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري كأهم هيئة لإنتاجه.

الجدول رقم 5: إنتاج السكن العمومي في الفترة 1990-2005

المشروع	عدد العمارات	النمط	عدد المساكن	تاريخ الاستغلال	ملاحظات
400/05	2	فردى	05	1993	
16/6	2	نصف جماعى	6	1997	حى رابح بن مسعود
16/10	2	جماعى	10	1998	حى رابح بن مسعود
152 اجتماعى	38	نصف جماعى	152	1998	حى الانتفاضة
180 تطورى	-	فردى أرضى	180	1999	حى بن يزدي
10 سكنات تساهمى	-	فردى أرضى	10	2000	طريق عين كرمس
26 سكن تساهمى	-	فردى	26	2000	الأمير عبد القادر
30 سكن تساهمى	-	فردى	30	2000	حى الانتفاضة
04 سكنات تساهمى	-	فردى	04	2000	حى العناصر
10 سكنات تساهمى	-	فردى	10	2000	حى رابح بن مسعود
06 سكنات تساهمى	-	فردى	06	2000	حى بن عيشوش
16 سكن	8	نصف جماعى	16	2001	حى 220 مسكن
52 مسكن	3	جماعى/ نصف جماعى	52	2001	36 مسكن جماعى 16 مسكن نصف جماعى
100 مسكن	9	نصف جماعى	100	2001	02 مساكن فردية الشريحة 2 برنامج 1995
70 مسكن	5	نصف جماعى	70	2001	طريق عين كرمس
10 سكنات تساهمى	-	فردى أرضى	10	2001	حى بن يزدي بجوار RHP
50 سكن	8	جماعى	50	2002	بجوار المركب الجوارى للضرائب
50 مسكن برنامج 1998	5	جماعى	45	2003	10 مساكن ذات غرفة واحدة حولت 05 مساكن ذات 03 غرف

¹SAID Ayemen (2002) « Le logement social urbain à Oran nouvelle politique de l'habitat et retombées locales; p22.

برنامج 2000 طريق ع.ك	2005	100	جماعي	6	100
برنامج 1999	2003	153	جماعي	8	160 مسكن
برنامج 2001	2005	100	جماعي	6	100 مسكن
برنامج 2001	2005	90	جماعي	3	90 مسكن
	2005	19	فردى	7	19 مسكن EPLF
برنامج 2002	2006	100	جماعي	3	100 مسكن
برنامج 2003	2006	80	جماعي	3	80 مسكن
برنامج 2004	2007	100	جماعي	3	100 مسكن
برنامج 2005	2007	100	جماعي	6	100 مسكن
طريق عين كرمس برنامج 2001	2010	124	فردى	-	124 مسكن تساهمى
طريق عين كرمس	2012	50	جماعي	5	FN POS 50
برنامج 2003	2009	112		-	112 EPLF
برنامج 2005	2007	100	جماعي	5	100 مسكن
		2110			المجموع

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري- وحدة فرندة

زاد حجم الإنتاج وتنوع العرض وعرفت البرامج السكنية والمرافق العمومية تحسنا نوعيا وكميا معتبرا، وفي هذا السياق تم خلال الفترة 1990-2005 الشروع في انجاز 2110 مسكنا بين الفردى والجماعى العالى والمنخفض بمجمعة فرندة بمختلف الصيغ ، وهذا بمتوسط سنوي يتجاوز 210 وحدة سكنية، وتعد خطوة عملاقة في إنتاج السكن العمومي مقارنة مع الفترات السابقة.

3-2-2 السكن الاجتماعي التطوري، مسعى نحو تحسين العرض السكنى والعقارى

منذ الانتقال من الاقتصاد الموجه إلى الاقتصاد الحر، والدولة تسعى إلى إنعاش السكن من خلال تحسين العرض السكنى والعقارى والتدخل على مناطق السكن غير اللائق بعمليات التنظيم والتحسين الحضري؛ بهدف استبدال الفوضى المجالية والسكن غير اللائق بسكن لائق، في مجال منظم ومجهز لتحسين مستوى معيشة السكان، بإنجاز تجزيئات اجتماعية لتمويل السكن التطوري لصالح الفئات الاجتماعية المحدودة الدخل في سياق مشاريع السكن الاجتماعى، وقد عرف هذا النمط السكنى عدة إضافات وتحسينات ليشمل أكبر عدد من المستفيدين من دعم الدولة.

ونظرا لضغط الحكومة والولاية معا، من أجل انجاز المشروع في أحسن الآجال، فقد حضرت البلدية قوائم مستفيدين من عامة السكان، دون الأخذ بعين الاعتبار توصيات الحكومة في هذا الشأن، فمعظم المستفيدين كانوا من الموظفين وليس من النازحين الريفيين، كما أن العملية عرفت نوعا من الفوضى والعشوائية، خاصة بالنسبة لتحديد هيئة الإنجاز مما اضطر الوالى إلى إصدار قرار يلزم فيه ديوان الترقية والتسيير العقارى بمتابعة انجاز المشروع.

3-2-3 السكن الاجتماعي التساهمي كبديل للسكن التطوري وكسياسة لتوفير السكن الاجتماعي المدعم

عرفت عملية إنتاج السكن التطوري فشلا كبيرا مما أدى إلى توقيف إنتاج السكن بهذه الصيغة سنة 1998 بسبب:

1. الانتقادات الكثيرة التي واجهها المستفيدون لعجزهم على إتمام الأشغال نظرا لارتفاع أسعار مواد البناء وضعف قدرتهم المالية.
 2. عدم إدراك وفهم سير العملية.
 3. غياب عمليات المتابعة والإشراف وتأثيرها السلبي على المجال العمراني كونها أنتجت ورشات بناء غير منتهية وتبديد للأراضي وعدم تمكن المستفيدين من الحصول على عقود الملكية لحد الساعة.
- لذلك تم التحلي عن هذه التجربة، واستبدالها بصيغة جديدة تعرف بالسكن الاجتماعي التساهمي الذي يقوم على مبدأ الدعم والملكية، وذلك بصدور التعليم رقم 278 أ ع و/1999 بتاريخ 7 أوت 1999 الخاصة بتطوير السكن الترقوي ذو الطابع الاجتماعي الموجه للتملك.

فالسكن التساهمي هو سكن ترقوي ذو طابع اجتماعي موجه للتملك، مدعم بإعانة مالية تمنحها الدولة للفئة المتوسطة للمجتمع، التي لا يمكنها الحصول على ملكية مسكن دون مساعدة، تتراوح مساحتها السكنية بين 50-100 م² (متوسط المساحة يقدر بـ 70 م²)، ويتكون من غرفتين فأكثر، لا تتجاوز كلفته أربع مرات المبلغ الأقصى للمساعدة المالية المحددة بما فيها العقار الأرضي وأشغال التهيئة، يتم إنجازه في شكل برامج سكن جماعي، نصف جماعي وفردى، ويقتصر الإنجاز في حدود الجدران والسقف مع استكمال كل المظاهر الخارجية للبناء في النمط النصف الجماعي والفردى¹.

ظهرت الصيغة النهائية للسكن الاجتماعي التساهمي، بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في التاسع من شهر أبريل 2002 المعدل والمتمم للقرار الوزاري، تتم بالمبادرة من المرقى العقاري في إنجاز برامج لصالح زبائنه، أو بصفته متعهدا لدى الجماعات المحلية، المؤسسات والهيئات، تقدم له المساعدة المالية الممنوحة للمستفيدين لإنجاز سكنات لا تتجاوز تكلفتها أربع مرات المبلغ الأقصى للدعم المالي.

لم يقتصر دعم الدولة على المساعدة المالية التي تمنحها للمواطن، بل عملت على إحداث تخفيض لسعر الأرض، الموجهة لاستقبال هذا النوع من المشاريع، والتي تدخل في إطار ما يعرف بالعمليات ذات الطابع الاجتماعي، فأولت مهمة إنجاز السكن التساهمي بمجموعة فرنسة، للوكالة العقارية المحلية؛ على أراضي في معظمها ملك للبلدية ضمن احتياطاتها العقارية، في عدة مواقع من المجمع؛ باستثناء مشروع 124 مسكن الذي أنجز على أرضية التجزئة الاجتماعية 250 قطعة ملك للوكالة العقارية. بحيث لا يزال هذا المشروع في طور الإنجاز منذ انطلاقه سنة 2000 نظرا للمشاكل التمويلية التي صادفته، مما أوقف الإنجاز لعدة سنوات، تحملها المستفيدون بتحميلهم دفع مبالغ مالية إضافية خارج الاتفاق الأولى بحجة أن مصاريف الإنجاز قد ارتفعت نتيجة ارتفاع مواد البناء؛ بسبب التأخر لأكثر من عشر سنوات، وفي النهاية

¹ بولجر لمياء (2006) "السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة، دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية" مذكرة ماجستير في الجغرافيا ص 15.

سلمت المساكن غير منتهية الأشغال، وربما الإيجابية الوحيدة أنهم تحصلوا على عقود ملكية أولية، عكس ما حصل في المشاريع السابقة¹، ثم تغيرت تسمية هذا النوع من السكن فأصبح يعرف بالسكن الترقوي المدعم « LPA » ، برمج بمجموعة فرندة عدة مشاريع (160 مسكنا) حيث تم انطلاق أشغال 50 مسكن بطريق عين كرمس، إلا أنها سكنات جماعية، تتجز من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري بمساحة قدرها 16000 م²

3-3 الترقية العقارية الخاصة، توجه جديد لإنتاج السكن بمجموعة فرندة

على إثر تجسيد مبدأ اللامركزية والدخول في اقتصاد السوق؛ تغير دور الدولة ومجال تدخل الفاعلين العموميين والخواص؛ وكان لزاما على الدولة تغيير نظرتها إلى قطاع السكن، ووضع قواعد لسياسة وطنية من خلال استراتيجية لجعله قطاعا أكثر ديناميكية، وربطه بعدة قطاعات حيوية، كونه من شط لحركة الأموال لتحويله إلى منتج سهل الاقتناء بزيادة دعم الدولة للقطاع وتسهيل الإجراءات للمتعاملين العقاريين. والبحث عن مصادر مالية أخرى بتنشيط دور البنوك والهيئات المالية، وتعتمد محاور هذه الاستراتيجية على زيادة الإنتاج السكني، وتنويع العرض السكني لإثراء سوق الطلب بمختلف العروض، ولعل أهمها السكن الترقوي، والذي بدأ ينتشر كثيرا وبمختلف المجالات الحضرية لأنه ارتبط بالقطاع التجاري والاستثماري في العقار السكني خصوصا، فالسكن الترقوي العمومي، هو تلك السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية من طرف المؤسسات العمومية، والتي أنجزت في إطار المرسوم التنفيذي رقم 93-03 من طرف هيئات إنتاج عمومية، ولاسيما مؤسسة ترقية السكن العائلي وديوان الترقية والتسيير العقاري.

بدأ القطاع الخاص يحذو نحو ممارسة الترقية العقارية الخاصة بمجموعة فرندة؛ ولعل القانون رقم 04/11 كان دافعا قويا لهذا الظهور؛ في وقت أصبح الحصول على المسكن من الضروريات لدى الأفراد، ومن أولويات سياسة التنمية الوطنية؛ هذا القانون الذي فتح المجال للقطاع الخاص بالدخول في الترقية العقارية، إضافة إلى الأشخاص المعنوية العامة، والتي يقصد بها الهيئات والمؤسسات التي تعترف لها الدولة بالشخصية المعنوية لتحقيق أهداف خاصة وتخضع في عملها لقواعد القانون الخاص.

كما أن صدور القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011 المحدد لشروط، وكيفيات التنازل عن القطع الأرضية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، مكنت المرقبين العقاريين من الحصول، على الأوعية العقارية لإنجاز مشاريعهم بمبالغ رمزية، حيث تتحمل معها مديرية أملك الدولة مصاريف الأرضية، بسعر وحدوي معين.

¹ رغم ملكية أرضية المشروع وتحصل الوكالة العقارية على رخصة بناء جماعية، إلا أن العقود لم تسوى ببعض المواقع؛ نظرا لأن الوكالة العقارية تأخرت في طلب الحصول على شهادة المطابقة حتى تتمكن من تحرير عقود فردية، في الوقت الذي قام فيه ملاك السكنات بتغييرات جذرية بمساكنهم، فلم تتحصل الوكالة على المطابقة، وعليه تم تجميد تسوية العقود، ألا أنه تم تسويتها بشكل فردي في إطار القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

الجدول رقم 7: إنتاج السكن الترقوي (العمومي والخاص) (2012-2017)

المشروع	النمط	عدد المساكن	المركبي	ملاحظات
مشروع 62 سكن ترقوي	فردى	62	EPLF	منتهية ومشغولة
مشروع 50 سكن ترقوي	جماعى	50		
50 مسكن	جماعى	50	FN POS	
500 مسكن	جماعى	500	وكالة عدل	طلب تغيير أرضية المشروع
94 سكن ترقوي	جماعى	96	عمارة (تيارت)	منتهية
100 سكن ترقوي	جماعى	100	مدانى (تخمارت)	فى طور الانجاز
96 سكن ترقوي برنامج 2016		96	بلغايثى عبد القادر	فى انتظار الحصول على رخصة البناء
المجموع	-	954	-	-

المصدر: فرع البناء والتعمير لدائرة فرندة + تحقيق ميدانى 2018

لم ينطلق هذا النوع من البرامج، إلا مع مطلع عام 2013، حيث يكون تمويل السكنات، عن طريق صندوق التوفير والاحتياط¹ الذي يحل محل الزبون، بدفع القسط الثانى والثالث، حسب نسبة الإنجاز على شكل قروض؛ ذات فوائد تتغير حسب دخل كل مستفيد، أما بالنسبة لأرضية المشروع فهي ملك للمركبي، تحصل عليها عن طريق الشراء من الخواص شمال حي النصر، حيث يتعين على صاحب حفظ الحق² دفع تسبيق نقدي للمركبي العقاري، وفقا لأحكام المادة 27 من القانون 04-11 لا تتجاوز 20% من السعر التقديري للعقار، تعتبر مجالات ممارسة الترقية العقارية واسعة، على عكس ما هو متوفر فى القوانين السابقة التي كانت تحصرها فقط فى عمليات البناء، لأجل البيع لمختلف المساكن ذات طابع الاجتماعى.

فالقانون رقم 03/93 قام بتوسعة مجال الترقية العقارية للمتدخلين؛ إضافة إلى البيع و عملية إيجار الأوعية العقارية، بغرض الانتفاع بها، من قبل الأشخاص الذين يرغبون فى الاستفادة منها، وعلى هذا الأساس فالقانون رقم 04/11، حصر الترقية العقارية فى المجالات التالية:

1- الانجاز، التهيئة والبناء لمختلف المشاريع السكنية، التجارية، الحرفية أو المهنية، وذلك بالعمل أيضا على تهيئتها وتهيئة الفضاءات المشتركة فيها أو العمل على إصلاحها.

¹ إن التجربة الوحيدة فى الجزائر بالنسبة لهذا النوع من المصارف المتخصصة فى التمويل العقاري، تمثلت فى مهام الصندوق الوطنى للتوفير والاحتياط " CNEP " الذي تم تأسيسه فى 10 أوت 1964 بموجب الأمر رقم 227/64، تولى عند نشأته مهمة جمع الادخارات الصغيرة وابتداء من 1971 تم تكريس نشاط الصندوق الوطنى للتوفير والاحتياط، كبنك وطنى لتمويل السكن.

² المادة 52 من القانون رقم 04-11.

2- التجديد العمراني، التأهيل والهيكلية : تتجسد أحكام قانون 04/11 في إعادة تغيير المحيط الخاص بالنسيج العمراني، مع إمكانية تهديم البنايات القديمة، وبناء مدن جديدة، وإعادة تأهيل هيكله البنايات وإرجاعها إلى حالتها القديمة.

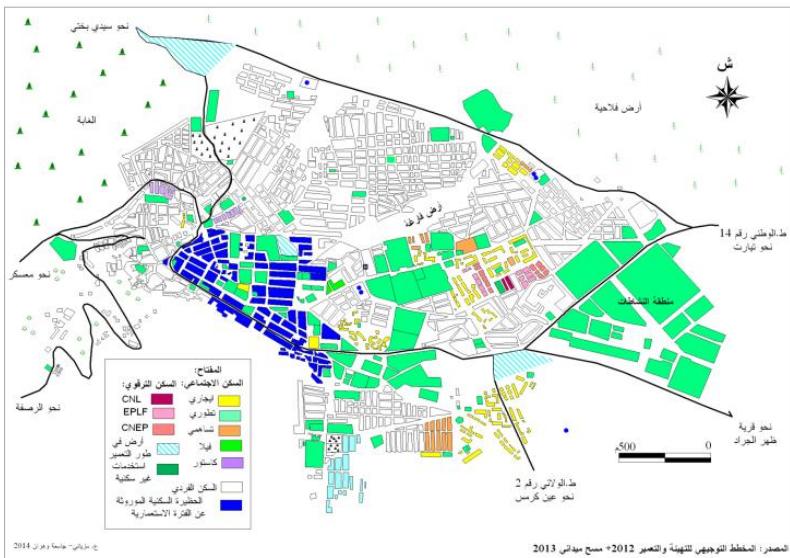
وعليه فالمشاريع قيد الإنجاز تعتبر أحياء سكنية كاملة المرافق والتجهيزات، مما سينتج أحياء مجهزة (مدرسة ومسجد و.....) وهذا من ضمن الإيجابيات التي يتميز بها مثل هذا النوع من المشاريع السكنية، كما أن الوعاء العقاري الذي تشغله أيضا مهم جدا.

4. مرحلة الانتعاش الاقتصادي رفعت من وتيرة إنتاج السكن العمومي بمجموعة فرنده (2005-2017)

تأثر قطاع العقار والإنشاء في الجزائر إيجابا بتنامي الاقتصاد الجزائري والاستثمارات الأجنبية، فقد ارتفع معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي للجزائر من متوسط البالغ 4% سنويا قبل عام 2001 إلى 9% بعد تلك السنة في وقت تشهد فيه أسعار النفط ارتفاعا ملحوظا، وبموجب برنامج الإسكان الوطني الحكومي، خططت الحكومة لإنشاء مليون وحدة سكنية خلال البرنامج الخماسي الأول 2005-2009، تلحق بمليون وحدة سكنية أخرى خلال الخماسي الثاني 2010-2014 لإسكان العائلات ذات الدخل المحدود والمتوسط.

4-1 مشروع بناء مليون وحدة سكنية، البرنامج الخماسي الأول (2005-2009):

عرفت هذه الفترة الانطلاق في المخطط الخماسي الأول للتنمية، وقد عرف قطاع السكن انتعاشا كبيرا من خلال المشاريع المبرمجة، فقد عرفت هذه الفترة قفزة نوعية في إنتاج السكن فمن خلال برنامج 2005-2009، عمدت الهيئات المعنية إلى اختيار أراضيات لتجسيد مشاريع السكن الأ الخريطة رقم 5: السكن العمومي بمجموعة فرنده حسب صيغة وهيئة الإنتاج



الإيجاري لذوي الدخل المحدود، والسكن الاجتماعي التساهمي. حيث برمج بمجموعة فرنده في هذه الفترة ما لا يقل عن 500 مسكن (حسب محاضر اختيار الأراضيات لبناء سكنات البرنامج الخماسي 2005-2009). أحدثت هذه المشاريع المبرمجة حركة في الوسط المحلي، لأنها كانت خطوة جريئة لم تعشها المجموعة من قبل، وخاصة بالنسبة للسكن التساهمي الذي يزداد الطلب

عليه؛ ولاسيما في فئة الموظفين. حيث برمج 250 سكن، لكن هذه البرامج لم تؤخذ بعين الاعتبار ولم تنجز، وبعد مرور

¹المركز المالي الكويتي لبحوث العقار (2008) "دراسة الاتجاهات والتطورات المتعلقة بقطاع العقار في الجزائر" دراسة منشورة على الانترنت.

الخمس سنوات ألغيت ولم ترى النور إلا السكنات الاجتماعية الإيجارية، حيث تم إنتاج 380 مسكنا خلال الخمس سنوات بمعدل 76 مسكنا سنويا، مع العلم أن برامج سابقة أنجزت في هذه الفترة، وهو معدل منخفض جدا مقارنة بالحجم السكاني لمجموعة فرنده، ومقارنة بالطلب الكبير على السكن في هذه الفترة والفترات التي سبقتها.

4-2 التصريح بالرغبة في إنتاج مليون وحدة سكنية أخرى، البرنامج الخماسي الثاني (2010-2014)

تزامنت هذه الفترة مع صدور القانون 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والذي ألغي بموجبه القانون رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، ويعد هذا القانون بمثابة، وثبة نوعية في مجال تعبئة الاستثمار الخاص في ميدان الترقية العقارية، فقد أصبح السكن في الجزائر بدءا من عام 2000، يمثل تحديا حقيقيا بالنسبة للدولة التي تسعى لإنجاز مليون وحدة سكنية تبعت بالرغبة في إنتاج مليون وحدة أخرى¹، فالمسكن لا يعد إلا جزءا من السكن الذي يأخذ معنا أوسع، إذ يجب الأخذ بعين الاعتبار أيضا التجهيزات والوحدات الجوارية وكذا البنى التحتية بدلا من إنتاج أحياء ذات طبيعة عمرانية. وعموما تعتبر هذه المرحلة أهم مرحلة في تاريخ إنتاج السكن العمومي بمجموعة فرنده فقد قدر حجم الإنتاج بحوالي 2400 وحدة سكنية خلال هذا الخماسي بمختلف الصيغ كالسكن الاجتماعي الإيجاري المخصص للقضاء على السكن الهش²، حيث أصبحت حوالي 1200 وحدة سكنية جاهزة للتوزيع على المستفيدين خلال هذه الفترة³.

الجدول رقم 8: إنتاج العقار السكني خلال البرنامج الخماسي الأول والثاني (2005-2009، 2010-2014)

المشروع	النمط	عدد المساكن	تاريخ الاستغلال	ملاحظات
100 مسكن	جماعي	100	2009	برنامج 2006
80 مسكن	جماعي	80	2009	برنامج 2008
100 مسكن	جماعي	100	2009	برنامج الهضاب العليا
100 مسكن RHP	جماعي	100	2012	برنامج القضاء على السكن الهش
250 مسكن RHP	جماعي	250	2014	برنامج القضاء على السكن الهش
227 مسكن RHP	جماعي	227	في طور الإنجاز	برنامج القضاء على السكن الهش
100 مسكن	جماعي	100	-	برنامج 2010 - في طور الإنجاز
100 مسكن LPL	جماعي	100	-	برنامج 2011 - في طور الانجاز
450 مسكن LPL	جماعي	450	-	الخماسي 14/10 - الأشغال في طور الإنجاز
120 سكن LPL	جماعي	120	-	ترقوي إيجاري - الأشغال لم تنطلق
100 سكن LPL	جماعي	100	-	ترقوي إيجاري

¹ - إلا أن إنجاز مليون وحدة سكنية في كل من الخماسيين الأول 2005-2009، 2010-2014 ليس معناه؛ أن نؤخذ بعين الاعتبار المساكن المنجزة في هذه الفترة على أرضيات هيئت، وأنتجت في إطار نظام التجزئة السكنية سواء في الثمانينات أو التسعينيات، ولم يقم أصحابها ببنائها لظروف تتعلق بوضعيتهم وإمكانياتهم المادية. فهي تبقى مجرد خطاب سياسي لا علاقة له بأرض الواقع.

² - حيث سجلت فرقة التحقيق لبلدية فرنده حوالي 588 خلال إحصاء 2007) الذي أحصى سنة 2007، حيث استقادت مجموعة فرنده من 577 مسكنا

³ - تم تحضير قائمة المستفيدين في انتظار الإفراج عنها خلال الشهر القادم.

94 سكن ترقوي	جماعي	94	-	في طور الإنجاز
500 سكن ترقوي	جماعي	500	-	لم تنطلق -وكالة عدل
50 سكن ترقوي مدعم	جماعي	50	-	في طور الإنجاز
60 سكن ترقوي مدعم	جماعي	60	-	في طور الإنجاز
50 سكن ترقوي مدعم	جماعي	50	-	الأشغال لم تنطلق
50 سكن ترقوي مدعم	جماعي	50	-	خاص بقطاع الجيش
150 سكن LPL	جماعي	150	-	اختيار الأرض 2014
المجموع		2401		

المصدر: * ديوان الترقية والتسيير العقاري- وحدة فرندة، * فرع البناء والتعمير لدائرة فرندة

وقد استهلك لهذا الغرض ما يفوق 88 هكتار في هذه الفترة كان معظمها موجه لغرض السكن، حيث أن أعلى معدل استهلاك للعقار سجل في الفترة 2010-2014 فقد بلغ 15.69 هكتار /السنة وتوافق هذه الفترة البرنامج الخماسي 2010-2014 بالرغم من استقرار نمو السكان حيث لم يسجل معدل نموها إلا 1.29 % في الفترة 2008-2014، فقد عرفت هذه الفترة برمجة وتجسيد مشاريع تنمية كبيرة كبرامج السكن بمختلف الصيغ، وكذا مشروع المعهد المتخصص في التكوين المهني، والمشاريع المدرسية التي استهلكت مساحات عقارية هامة، حيث كان هذا الاستهلاك بالمحور الجنوبي الشرقي للمجموعة منطقة التوسع كما أن مسيري العقار في هذه الفترة أقدموا على تعميم الجيوب لفاغرة المتمثلة في الأرضية الواقعة شمال المجموعة بمحاذاة الغابة (الخريطة رقم 5).

لقد تعددت صيغ عروض السكن في هذه الفترة، كما تنوعت طرق دعم الدولة، التي خصت القطاع بميزانيات ضخمة لمشاريع طموحة كان آخرها برنامج 2005-2009 انجاز مليون سكن، والذي تدعم بمشروع مماثل للفترة 2010-2014، مما جعل مجموعة فرندة، تعرف حركة تعميم كبيرة أدت إلى توسع المساحات المبنية وتمدد الفضاءات الحضرية ولاسيما في المحور الجنوبي الشرقي، حيث بلغت مساحة الحضرية المبنية حوالي 473.82 هكتار سنة 2008 محققة بذلك كثافة حضرية قدرها 104.13 بالرغم من أن أعلى زيادة سكنية سجلت في الفترة 1987-1998 ما يعادل 61.27%.

5. إنتاج العقار التجاري مكمل لإنتاج العقار الحضري السكني

لا يمكن فصل إنتاج العقار التجاري عن العقار الحضري والسكني، نظرا لتكامل النشاط بينهما، وعموما فإن إنتاج العقار التجاري، إن صح التعبير لم ينفصل عن السكن في كل المراحل، فقد أنتج ضمن التجزئة السكنية، مواقع السكن الاجتماعي الإيجاري في مختلف مراحل إنتاج العقار الحضري من طرف مختلف الفاعلين العموميين كبلدية، والوكالة العقارية، وديوان الترقية والتسيير العقاري، وأيضا من طرف الخواص، ضمن مساكنهم الخاصة. كما أنجزت الوكالة العقارية تجزيئات خاصة بالنشاط التجاري عبارة عن أكشاك لا يزيد مساحة كل منها عن 30 م² بعدة مواقع: كحي جبارة بن شريف، حي 220 سكن، حي القدس، وحي الربيع بوشامة بما يفوق 200 محل تجاري.

وتجدر الإشارة إلى وجود 2146 محلا تجاريا بمجموعة فرنده حسب إحصائيات مديرية المنافسة والأسعار للدائرة سنة 2017 ، كما تتوفر على 250 محلا مهنيا دخلت حيز النشاط، ليصبح عدد المحلات النشطة فعليا 2236 محلا أو بالأحرى 2236 سجلا تجاريا فيوجد حقيقة محلات تنشط دون حصول أصحابها على السجل التجاري.

6. العقار السكني كألية جديدة للادخار

الأهمية الاقتصادية والاجتماعية للعقار الحضري تترجم في طرق استغلاله واستثماره لخلق الثروة لكل فئة اجتماعية استراتيجية في التعامل مع ممتلكاتها العقارية وان كانت مجرد مسكن عائلي صغير، فالملكية العقارية اليوم أضحت كنمط حديث للادخار مما يفسر حمى الشراء ورغبة كل فرد في امتلاك عقار خاص به، وكإيراد حقيقي للسكان أنفسهم من خلال استغلال الطابق الأرضي للتجارة سواء كان الاستعمال شخصيا أو موجهة للإيجار.

حسب نتائج التحقيق الميداني فقد وجدنا أن نسبة 5% من الأسر المحقق معها تمتلك مسكنا أورا موجهة للإيجار¹، صحيح أن النسبة ضعيفة لكنها تتم عن سلوك جديد ينتهجه الأفراد لرفع دخلهم المادي، حيث غيرت هذه الأسر إقامتها بينما احتفظت بالمسكن السابق الذي استغل كدخل مالي إضافي.

كما وجدنا أيضا أن نسبة 12.33% من المساكن المحقق فيها تمتلك محلات تجارية، 64% منها استعمال شخصي، والنسبة المتبقية والمقدرة بـ 36% موجهة للإيجار، مع تنوع الأنشطة التجارية وحتى المهن الحرة (أطباء، موثقون ومدرسة تعليم السواقة....) لكن تبقى تجارة المواد الغذائية هي المسيطرة، ونفس الأمر بالنسبة للمستودعات بالسكنات الفردية، منها ما يؤجر لركن السيارات ومنها ما يستغل كورشه حرف (نجارة، ميكانيكا وكذا الخراطة)، وتنتشر هذه الممارسات خاصة بالتجزئات التي تتميز بكبير المساحة مما يسمح بتكامل الأنشطة بها

7- العلاقة بين الإنتاج والتركيبة الاجتماعية للمجال بعد عملية التعمير

من أجل الحصول على تحليل متكامل لآليات إنتاج العقار السكني لا بد أن نربطه بالتركيب الاجتماعي للسكان، محاولة لمعرفة العلاقة بين العقار الحضري ومستعمليه، مدى كفاية إنتاجه وانعكاساته على توزيعهم وسلوكياتهم من خلال المؤشرات التالية:

1- الضغط السكاني والإنتاج غير الكافي، سببا الارتفاع في معدلات التزاحم

دراسة مؤشرات التزاحم لها دلالتها القوية، في تحديد مستوى الضغط السكاني على العقار لأن الاكتظاظ يؤدي إلى تدهور إطار السكن، كما أنه يعبر عن مستوى الراحة وجودة المعيشة² وذلك من خلال التركيز على عنصرين أساسيين هما:

¹ مزياي عائشة، 2014 "استراتيجيات الإنتاج ورهانات التحكم في العقار الحضري بمجموعة فرنده" مذكرة ماجستير في الجغرافيا، ص 196
² محمد الهادي لعروق "السكن التطوري وآليات القضاء على السكن الهش" مجلة التهيئة العمرانية- مخبر التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة العدد 06-2/2006 ص 67.

1-1 معدل شغل المسكن بمجموعة فرنده يفوق المعدل الوطني

تطور معدلا لإيواء أو الإقامة في المساكن، أيعدد الأشخاص المقيمين في كل مسكن، يستخدم باعتباره أحد المعايير الرئيسية لتقييم تطور «الأزمة» ويعتبر هذا التطور إيجابيا، بالنظر إلى تراجع معدل الإقامة في المساكن بالجزائر من 7.15 فرد في المسكن الواحد في عام 1998 إلى 6.42 شخص/ المسكن عام 2002، في حين أن هذا المعدل لا يقدم بطبيعته معلومات عن ظروف السكن، سواء من الناحية الكمية أو النوعية، ومن خلال الخريطة رقم 4 نلاحظ وجود فوارق في معدل الإيواء بين مختلف الأحياء السكنية بمجموعة فرنده ويمكن تقسيمها إلى ثلاث مجموعات:

1.1.1 المجموعة الأولى، معدل شغل المسكن مرتفع

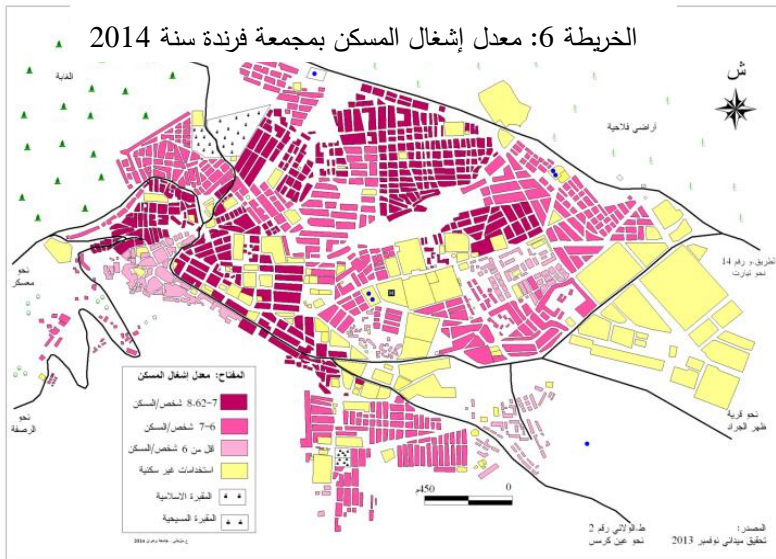
تتميز بمعدل إقامة مرتفع، يفوق بكثير المعدل الوطني، يتراوح بين 7.18-8.62 شخص في المسكن، ويتركز الاكتظاظ في المسكن في كل من تجزئة أول نوفمبر، الأمير عبد القادر، حي حطاب أحمد، مركز المدينة، تجزئة سواالم الكبير وحي الربيع بوشامة، معظم هذه الأحياء قديمة والشعبية تتميز بكم كبير حجم الأسرة، وتعدد الأسر في المسكن الواحد.

2.1.1 المجموعة الثانية، معدل شغل المسكن معتدل

تتميز بمعدل إيواء متوسط يقترب أو يوافق المعدل الوطني، يتراوح بين 6-7 شخص في المسكن الواحد، ينتشر هذا المعدل في تجزئة الانتفاضة، العناصر، 8 ماي 1945، رايح بن مسعود والإخوة بوطيبة

3.1.1 المجموعة الثالثة، معدل شغل المسكن ضعيف

تتميز بمعدل إقامة ضعيف، ينخفض عن المعدل الوطني، يقل عن 6 أشخاص في المسكن، وينتشر هذا المعدل المنخفض على وجه الخصوص بالأحياء الجماعية العمومية كحي 34 شهيد، حي 220 مسكن وحي 440 مسكن، الأحياء الترقوية الجديدة كحي محمد بوضياف وكذا بالمدينة القديمة التي فقدت سكانها باتجاه الأحياء الجديدة سواء عن طريق الهدم



وإعادة الإسكان أو عن طريق منح السكنات الاجتماعية الأيجارية، تتميز الأحياء العمودية بصغر حجم الأسرة كونها أسر نووية انفصلت عن العائلة الكبيرة وتركزت بهذه الأحياء بحيث نجد أسرة واحدة في المسكن.

نلاحظ بأن معدلات الإقامة مرتفعة حتى بالتجزئات السكنية الجديدة، مما لا يعطينا فكرة واضحة عن درجة الاكتظاظ بالمساكن نظرا لتداخل عوامل أخرى أهمها حجم المسكن ومساحته مما يجربنا للحديث عن معدل إشغال الغرف (الخريطة رقم 6).

2-1 معدل شغل الغرف متوسط

دراسة هذا المؤشر تعطينا فكرة عن المسكن وحجمه وربطه بعدد سكانه، كما أنها تعكس النمط السكاني السائد. من خلال تحليل نتائج التحقيق الميداني وجدنا أن معدل إشغال الغرف سجل 1.95 شخص في الغرفة بمجموعة فرندة وهو معدل متوسط، واعتمادا على المعايير المحددة من طرف وزارة السكن والعمران يمكننا القول أن كل أحياء مجموعة فرندة هي ذات معدل إشغال متوسط، أعلى معدل سجل بتجزئة أول نوفمبر بـ 2.21 شخص في الغرفة وأدنى معدل سجل بتجزئة جبارة بن شريف التي تعرف معدل إشغال عادي سجل حوالي 1.35 شخص في الغرفة الواحدة، الأحياء القديمة والشعبية سجلت معدلات كبيرة كحي سيدي الناصر الذي يعرف معدل إشغال مسكن صغير لكن معدل إشغال الغرفة كبير مما يوحي بصغر حجم المسكن.

2- التركيب الاجتماعي والمهني لسكان مجموعة فرندة بعد عملية التعمير

سنحاول في هذه الجزئية دراسة البنية المهنية الاجتماعية لأرباب الأسر حسب الأحياء السكنية لتأخذ فكرة عن التركيب الاجتماعي بعد عملية التعمير، إذ قمنا بتصنيفها إلى أحياء قديمة، التجزئات المنجزة من طرف القطاع العمومي المتمثل في البلدية ووكالاتها العقارية، التجزئات الخاصة والأحياء السكنية المنجزة من طرف الدولة ومختلف هيئاتها فتحصلنا على النتائج التالية:

2-1 سيطرة فئة غير المؤهلين في الأحياء القديمة

غير المؤهلين هم عمال ذوو مستويات تعليمية ضعيفة، يعملون أعمالا يومية تتميز بالدخل المنخفض، ينتشرون في الأحياء القديمة بنسبة 26.95% من نسبة أرباب الأسر المقيمين بهذه الأحياء وهي تمثل الطبقة الضعيفة، تليها نسبة المتقاعدين والموظفين.

2-2 سيطرة فئة الموظفين والإطارات بالتجزئات السكنية العمومية

تتركز فئة الموظفين والإطارات بالتجزئات السكنية المنشأة من طرف البلدية والوكالة العقارية بنسبة 41.13% ، تتميز هذه الفئة الاجتماعية بارتفاع الدخل وبالتالي ارتفاع المستوى المعيشي إضافة إلى فئة التجار والمتقاعدين.

2-3 سيطرة فئة المتقاعدين وغير المؤهلين على التجزئات الخاصة

ارتفاع نسبة المتقاعدين بحي سواالم الكبير القديم النشأة وغير المؤهلين بحي حطاب أحمد، الذي يضم البناءات الفوضوية والهشة وهي الأماكن التي يسكنها عادة أصحاب الدخل الضعيف.

2-4 سيطرة فئة غير المؤهلين والموظفين بالأحياء الاجتماعية

يتركز غير المؤهلين بهذه الأحياء، فهم المعنيين يمثل هذا النمط من المساكن الاجتماعية الأيجارية الموجهة لذوي الدخل المحدود، في حين نجد أن ثاني تركيز لفئة الموظفين الذين يشترون هذه المساكن من المستفيدين بمبالغ مالية مبالغ فيها، لا لشيء إلا لأن هذه الفئة تستثني من عملية الإسكان الاجتماعي بسبب، دخلها المرتفع في حين نجدها هي الفئة

الأكثر تداولاً على شراء المسكن الاجتماعي نظراً لنقص العرض بباقي الصيغ واستحالة اقتنائها لسكن بالتجزئات ولاسيما ذات الملكية المسجلة، نظراً للارتفاع الكبير للأسعار.

الخلاصة:

يتضح أن إنتاج السكن بمجموعة فرندة تأثر توتراً واضحاً بمختلف السياسات السكنية التي انتهجتها الدولة منذ الفترة الاستعمارية بدءاً بمخطط قسنطينة الذي حقق سياسة سكنية واضحة المعالم تجسدت في السكن الاجتماعي بمختلف أنماطه واستمر انتهاج نفس السياسة بعد الاستقلال وذلك باستكمال المشاريع التي كانت في طور الإنجاز لكن بوتيرة ضعيفة جداً، إلا أنه في سنوات الثمانينات (1980-1990)، انتعش قطاع السكن من خلال إنتاج السكن الفردي من قبل الأفراد ذاتياً، على الأراضي المهيأة من طرف البلديات ووكالاتها العقارية، وكذا السكن الجماعي وفق آلية المناطق السكنية الحضرية الجديدة، والتي حددها مخطط العمران الرئيسي وافقت هذه الفترة إنجاز المخططين الخماسيين الأول والثاني مما أدى إلى استهلاك عقار محيطي كبير تجاوز 110 هكتار في ظرف إحدى عشر سنة وقد وافق هذا الاستهلاك الارتفاع عدد السكان حيث بلغ معدل النمو السنوي في الفترة 1977-1987 حوالي 5.44% وهو أعلى معدل نمو تسجله مجموعة فرندة الحضرية في كل التعدادات السكانية، نتج عنه تمدد مجالي للمدينة من خلال إنجاز السكن الفردي، وجاءت مرحلة اقتصاد السوق وتحرير السوق العقارية بعد 1990، فارتكزت السياسة الوطنية للسكن على نقل السكن من منطقتي الاجتماعيين إلى الاقتصادي، اعتماداً على المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي، كما عرفت هذه الفترة أيضاً تنوعاً في صيغ وعروض السكن سواء الفردي المنجز عن طريق آلية التجزئة السكنية ولاسيما من طرف الوكالة العقارية كمرقي عقاري استحوذ على عملية الإنتاج أو السكن العمومي، سواء الاجتماعي بمختلف صيغته ولاسيما التطوري، التساهمي، والإيجاري الذي يستحوذ على أعلى نسبة إنجاز بمجموعة فرندة، ولاسيما في فترة الإنعاش الاقتصادي الموافقة لإنجاز المخططين الخماسيين الأول والثاني (2005-2014) فقد اتجه التوسع نحو المحور الجنوبي الشرقي، على الأراضي الفلاحية العمومية وتوفيق إنتاج السكن الفردي الذاتي عن السكن العمومي إلى غاية 2003 نظراً لضعف العرض العقاري الموجه للتجزئة السكنية التي تستهلك مساحات كبيرة، إلا أنه لم يوافق الزيادة السكانية والطلب الكبير عليه وبذلك انتقلت مجموعة فرندة من النمط الأفقي إلى العمودي ولاسيما في مناطق التوسع الحديثة.

بالرغم من تنوع السياسة السكنية المنتهجة والتي ارتبطت في كل مرحلة بمخططات تنظيمية وتنموية سعياً إلى الارتفاع بالقطاع وتدارك الأخطاء والنقائص تبقى وتيرة وأهمية الإنتاج مرهونة دائماً بالأوضاع المادية من جهة ويمدى توفر العقار الحضري من جهة أخرى لتحقيق المشاريع المبرمجة حسب مخططات التهيئة والتعمير بالرغم من أن السكن من أهم المكونات المجال العمراني بمجموعة فرندة بنسبة تفوق 75%، وأهم مستهلك للعقار الحضري، فقد عرفت الفترة 1987-1998 أعلى نسبة زيادة سكنية، حيث فاقت الزيادة السكانية ولاسيما في الفترة الأخيرة ولتحقيق هذا التصور لابد لمؤسسات الدولة من انتهاج سياسة تخطيطية تعتمد على تطهير العقار الحضري أولاً بمجموعة فرندة نظراً لصعوبة موقعها من جهة ومشاكل الملكية بها ولاسيما الملكية الخاصة لتوفير الأراضي المهيأة لاستقبال المشاريع المبرمجة، والعمل على احترام

توجهات المخططات التنظيمية، وكذا تشجيع الترقية العقارية الخاصة ولاسيما فيما يتعلق بمنح الأوعية العقارية والتحفيز المادي.

قائمة المراجع:

- 1- بولجمر لمياء (2006) "السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة، دعم للطبقة المتوسطة وتفعيل للترقية العقارية" مذكرة ماجستير غير منشورة، قسم التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، الجزائر.
- 2- فالق لمياء (2006) " السكن التطوري في مدينة خنشلة، الانعكاس على المجال وعلى الإنتاج السكني" مذكرة شهادة ماجستير غير منشورة، قسم التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، الجزائر
- 3- عمراوي صلاح الدين (2009) "السياسة السكنية في الجزائر" مذكرة ماجستير غير منشورة، قسم الديمغرافيا، جامعة باتنة، الجزائر
- 4- مزياي عائشة (2014) "استراتيجيات الإنتاج ورهانات التحكم في العقار الحضري بمجمعة فرندة" مذكرة ماجستير غير منشورة، كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة وهران 2، الجزائر
- 5- المركز المالي الكويتي لبحوث العقار (2008) "دراسة الاتجاهات والتطورات المتعلقة بقطاع العقار في الجزائر" دراسة منشورة على الانترنت
- 6- موهوبي محفوظ (2013) "الترقية العقارية في ظل القانون رقم 04-11 تشجيع أم تثبيط" مداخلة غير منشورة أقيمت في الملتقى الوطني حول العقار بجامعة بسكرة
- 7- محمد الهادي لعروق "السكن التطوري وآليات القضاء على السكن الهش" مجلة التهيئة العمرانية- مخبر التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة العدد 06-2006/2 ص 67
- 8- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري- الجريدة الرسمية العدد رقم 14 الصادرة في 03 مارس 1993
- 9- القانون رقم 04-11 المتعلق بالترقية العقارية -الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 6 مارس 2011
- 10- BOUSMAHA Ahmed (2011) « Etalement urbain et consommation de l'espace en Algérie »
- 11- MAMMRI NOURREDINE (2011) « Habitat "Auto-Construct" à Batna Processus d'intégration «Cas du quartier populaire Bouakal» Thèse de magister en architecture – Constantine
- 12- SAID Ayemen (2002) « Le logement social urbain à Oran nouvelle politique de l'habitat et retombées locales» Thèse de magister en géographie – Oran

التجديد الحضري للمدن العتيقة بالمغرب: تجربة مدينة وجدة

The Urban renewal of ancient cities in Morocco: The Case of Oujda City

زرورق حكيم، باحث دكتوراه، جامعة محمد الأول وجدة، المملكة المغربية

zarroukjjd@gmail.com

تاريخ ارسال المقال: 2018/07/17

تاريخ قبول المقال للنشر: 2018/09/30

الملخص:

تعتبر مدينة وجدة من المدن المغربية القديمة، مر على نشأتها أكثر من ألف سنة، فهذا العمق التاريخي مكنها من احتضان موروثا عمرانيا متنوعا لا يزال شاهدا على عبقرية الإنسان المغربي. هذه المعالم العمرانية التي تخلد التاريخ المحلي والجهوي، قد طالها بعض التدهور نتيجة عوامل مختلفة، لكن هذا التدهور لم يأخذ كثيرا من معالمها الشاهدة على الأزمنة الغابرة. فمع بداية الألفية الثالثة، انطلقت عملية تهيئة وتأهيل واسعة للعديد من معالمها التاريخية.

تتناول هذه الورقة البحثية موضوع التجديد الحضري الذي يشكل تحديا أمام الأنسجة العمرانية العتيقة من خلال مقارنة تروم ضمان تجويد الإطار الاجتماعي ومحيط العيش لسكانة فقيرة مع الحفاظ على تراث المدينة الثقافي وإرثها التاريخي، وهذا بالتركيز على أهم التدخلات والمشاريع المنجزة لإعادة تأهيل التراث العمراني للمدينة القديمة لوجدة، وتقييم آثارها ونتائجها على جميع المستويات تحقيقا لفلسفة سياسة التجديد الحضري بالمدن العتيقة.

الكلمات المفتاحية:

المدينة العتيقة، التجديد الحضري، المشروع العمراني، التأهيل الحضري.

Abstract:

Oujda, a city founded a thousand years ago, has a special architectural touch, showing the intelligence and high talents of Moroccan architecture. This monumental heritage summarises the local and regional history. However, many sides have been destroyed due to many reasons, though the local authorities have made great efforts to requalification what was lost.

this article deals with the subject of urban renewal, which represents a challenge for the old urban tissue, through an approach aimed at improving the social environment and the living environment of a poor population, while preserving the cultural and historical heritage of the city, is focusing on the most important intervention and project undertaken to rehabilitate the urban heritage of the ancient medina of Oujda, and will evaluate its effects and results at all levels in order to concretize the philosophy of the urban renovation of the ancient medina.

Keywords:

Ancient Medina, Urban renovation, Urban Project, Urban Rehabilitation

1. مقدمة :

يحفل المغرب برصيد من المؤهلات التراثية والتاريخية، المتمثلة أساسا في مجموعة من المدن القديمة والقصور والقصبات، التي تعكس بأشكالها المعمارية المختلفة حقبا تاريخية توالى على المغرب، كان لها بالغ الأثر نحت ذاكرة المجتمع، وتعتبر المدن القديمة التي تأتي في مقدمة هذه المؤهلات التراثية كعنصر أساسي في التنمية وجزء لا يتجزأ من الهوية الوطنية والذاكرة الجماعية المشتركة، فقد عمل المغرب في السنوات الأخيرة على إيلائه أهمية خاصة وتبويئه مكانة هامة في سياسة الدولة، أولا من خلال تعزيز إطاره السياسي والمؤسسي والقانوني، ثم أيضا عن طريق تقوية ودعم دور قدرات الفاعلين والمتدخلين فيه، الشيء الذي أفرز وعيا وإماما متزايدين بواقع المدن العتيقة، سواء من حيث مشاكلها وتحدياتها، أو فيما يتعلق بطرق مقاربتها ونهج تدبيرها.

ويأتي طرح موضوع "التجديد الحضري للمدن العتيقة بالمغرب: تجربة مدينة وجدة" بحكم توفرها على مدينة عتيقة، تعتبر من بين أقدم المدن المغربية، إذ يتعدى عمرها زهاء 10 قرون، ومن ناحية ثانية إبراز ما تعرفه مآثرها العمرانية والتاريخية من تدهور في العقود الأخيرة نتيجة غياب وعي الساكنة المحلية بأهميتها من جهة، وغياب تنسيق جهود مختلف الفاعلين من جهة أخرى بالرغم من تعدد استراتيجيات الإنقاذ، التي كان الغرض منها رد الاعتبار للتراث المبني وإدماجه في مسلسل التنمية.

1.1. عرض ونقد الدراسات السابقة:

تنقسم المقالات التي اعتمدها في هذه الدراسة إلى قسمين وهي:

القسم الأول: مقالات تتحدث عن المدينة القديمة بشكل عام (الدكاري & بنعاشور، 2016،، 71، ألفة حاج، 2002، 150، رامو & الندراوي & رامو 2016، 130) (Cattedra, 2003, 12) اشترك كل الباحثين إلى كون المدينة المغربية العتيقة تعاني من مجموعة من المشاكل التي تصعب من مأمورية التجديد الحضري، على مستوى المقاربة والتخطيط والتنفيذ:

- الضغط السكاني المرتفع، انتشار السكن غير اللائق الذي يفتقر للتجهيزات الأساسية، هشاشة البناء، الترتيف....

وركزت (ألفة حاج، 2002، 153) على مبادرة الدولة للتدخل في هاته المجالات العتيقة والمتمثلة في:

- ترميم بنايات، ترحيل الأنشطة الملوثة، تطوير البنية التحتية، تدعيم الصناعة التقليدية.

في حين اقترح (الدكاري & بنعاشور، 2016، 67) بناء مشروع حضري شامل وهادف قوامه المحافظة على التراث الحالي وصيانته واستغلاله اقتصاديا، أما (رامو & الندراوي & رامو 2016، 118) فقد اقترحا تخفيف الضغط السكاني عن المدينة القديمة وتوسيع المجال الحضري.

القسم الثاني: تناولت هذه المقالات مع نذرتها موضوع تأهيل التراث المعماري للمدينة القديمة لوجدة وكذلك بنية الأنشطة الاقتصادية لهذه المدينة (مصطفى ن، 1986، 122) (Goutouni A., 1983, 71)، وقد ركزت معظم هذه المقالات على مجموعة من مواطن الخلل بالمدينة القديمة والمتمثلة في:

- تدهور المباني نتيجة ارتفاع الكثافة السكانية، الضغط الاقتصادي نتيجة ارتفاع عدد المحلات التجارية وتأثيره على المشهد الحضري للمدينة القديمة، تقادم شبكة التطهير السائل وهشاشتها، تدهور المعالم التاريخية بالمدينة.

وقد اقترح الباحثون بعض الحلول لتجاوز سلبيات التأهيل الحضري الذي عرفته المدينة العتيقة لوجدة ضمنا لاستدامة التراث العمراني:

- المحافظة على المشهد التقليدي للمدينة من خلال الصيانة والترميم، التخفيف من حدة التركيز للأنشطة التجارية والخدمات داخل المدينة للتقليل من حدة الضغط الناتج عن الساكنة والمتريدين اليوميين على المدينة العتيقة (حميمي ع & مهدي ع & علال ز، 2015، 10).

2.1. الإشكالية البحثية

تشكل المدينة العتيقة لوجدة نسيجا حضريا معقدا، يستدعي التدخل فيه تخطيطا محكما وتدبيراً عقلانيا يأخذ بعين الاعتبار إشراك جميع الفاعلين في هذا الميدان نظرا لصعوبة المشاكل التي تعترى المجال، بسبب التهميش الذي يعاني منه منذ زمن طويل، لذا قامت الجماعة الحضرية وبشراكة مع مختلف الفاعلين العموميين منهم والخواص بإنجاز مجموعة من المشاريع التنموية من أجل رد الاعتبار للسكان والمجال بالمدينة القديمة، لكن السؤال الإشكالي المطروح: ما مدى نجاعة مشاريع التأهيل والتجديد هذه في حل مشاكل المدينة العتيقة؟، وما مدى استجابتها لمتطلبات استدامة التراث العمراني والتاريخي؟ وماهي الإستراتيجية والآفاق المستقبلية التي يمكن من خلالها وعبرها تجاوز النواقص والاختلالات المسجلة؟

3.1. فرضيات البحث:

من خلال هذه الإشكالية المتمثلة في علاقة تدخلات التجديد الحضري بالمحافظة على التراث العمراني وتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية والعمل على تحقيق الاستدامة بالمدينة القديمة، نقترح الفرضيات التالية والتي نتصورها الحلول التي يمكن اعتمادها لمعالجة التساؤلات المطروحة سابقا، ونسوق الفرضيات على الشكل التالي:

- تشترك مدينة وجدة مع المدن العتيقة، في إشكاليات عدة من بينها هشاشة البنيات، وشيخوخة النسيج الحضري الأصيل. وفي ظل صعوبة هذه المعضلات التي ما زالت تتفاقم وتتسارع، متمظهرة في ارتفاع قوة الضغط السكاني والاقتصادي المصاحب بضعف البنيات التحتية مما يؤدي إلى اتساع الانهيارات التي تمس المباني والمعالم الأثرية والتاريخية، ومن المفترض في ظل صعوبة رسم استراتيجية شاملة للتدخل والمعالجة، أن تستمر هذه المعضلة التي ستهدد الكيان الحضري لمدينة وجدة.

- تقتضي المحافظة على التراث العمراني والتاريخي تضافر جهود جميع الفاعلين، وبالنظر لحجم الإكراهات المطروحة وخاصة الموازنة بين المحافظة على التراث وتجودي الإطار السكني والمعيشي لسكان المدينة العتيقة التي تتطلب موارد مالية استثنائية وخبرات وتقنيات -قد لا تكون في متناول المصالح البلدية أو المصالح الخارجية-، فإن عمليات التدخل للحد من إشكالية التدهور العمراني الذي تعاني منه المدينة، تبقى محدودة ولا يمكنها أن تعالج هذه المعضلة معالجة جذرية.

4.1. أهداف البحث:

يروم هذا المقال عرض تجربة مدينة وجدة في مجال التجديد الحضري باعتبارها حالة فريدة، انتقلت من مظاهر مختلفة للتدهور العمراني والاختناق الحضري إلى مدينة منظمة، وبالتالي فالمقال يهدف إلى استعراض أهم محطات التجديد الحضري لحالة وجدة من خلال تحليل المحاور الآتية:

- تشخيص حالة التدهور التي تراكمت بالمدينة القديمة لوجدة؛

- الإجراءات والبرامج المنجزة لإعادة تأهيل تراثها العمراني؛

- تقييم جدوى هذه التدخلات ومدى استجابتها لمتطلبات استدامة التراث العمراني.

5.1. منهجية البحث:

لتأكيد الفرضيتين السابقتين وتحليل مختلف جوانب الإشكالية، فقد تم الاعتماد على منهجية تكمن خطوطها العريضة فيما يلي:

المنهج الوصفي من خلال الوقوف على مختلف جوانب التدهور الذي اعترى النسيج العمراني لوجدة العتيقة، من خلال تتبع مراحل التجديد الحضري في الميدان.

المنهج التاريخي المتعلق بتتبع مراحل نمو والتطور وما رافقتها من إشكاليات عويصة تهدد كيان المدينة العتيقة. المنهج التوثيقي مكننا من تجميع المعطيات، بالقراءة النقدية للوثائق الرسمية التي واكبت مسلسل التجديد الحضري، فضلا عن قراءة ما كتب علميا حول المجال المدروس.

6.1. الجهاز المفهومي

سنحاول من خلال دراستنا لهذا العنصر الوقوف عند بعض المفاهيم المعتمدة في هذه الدراسة والمتمثلة في:

- المباني التاريخية: Les habitats historiques

هي المباني التي تشكل في مجموعها التراث المعماري لمنطقة ما، وتحمل قيما تاريخية اكتسبتها إما من خلال تميزها المعماري والجمالي، عمرها الطويل، أو ارتباطها بأحداث مهمة حدثت في المنطقة. تلك الأحداث قد تكون دينية، اقتصادية، اجتماعية وسياسية. وقد تتسع دائرة تصنيف المباني التاريخية لتشمل كل مبني يتجاوز عمره الخمسين عاما، - كما في القانون الإيطالي مثلا-. يعرف "Feilden" المباني التاريخية في كتابه (Conservation of historic buildings) على أنها تلك المباني التي تعطينا الشعور بالإعجاب وتجعلنا بحاجة إلى معرفة المزيد عن الناس الذين سكنوها وعن ثقافتهم، وفيها قيم جمالية، معمارية تاريخية، أثرية، اقتصادية، اجتماعية وسياسية¹.

¹ - BERNARD M.F (2003), Conservation of historic buildings third edition, Architectural Press, p.1

- التجديد الحضري: Rénovation urbaine

يعرف بأنه تغير فيزيائي في الاستعمال أو في كثافة الاستعمال والمباني لجذب الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية في المناطق الحضرية، وهو عملية تكيف هيكل المدينة الحضرية وقطاعاتها بشكل مستمر للمتطلبات الحديثة للأفراد والمجتمع معتمدا على الإمكانيات الاقتصادية والفنية المتاحة¹.

ويهم غالبا مراكز المدن القديمة أو تلك التي تقادمت بالنسيج الحضري الحديث وأصبحت لا تتلاءم مع مستوى إطار العيش، ولا تتسجم مع متطلبات المدينة في الوقت الحاضر، بعد أن تغيرت استجابة إلى ضغط التحولات الاجتماعية والاقتصادية ويتمثل في هدم المباني القديمة بأكملها وبتعويضها بمبان جديدة قائمة على أسس معمارية وعمرانية عصرية مع الأخذ بعين الاعتبار خصائصها الثقافية والهندسية وتناسقها مع النسيج الحضري المجاور².

- البنايات الآيلة للسقوط: Habitations menaçant ruine

هي بنايات مشيدة مهددة بالسقوط في أي وقت، مما قد يؤدي إلى تهديد سلامة قاطنيها أو المارين بجانبها، ويمكن كذلك أن تشمل الأجزاء المحاذية للبنية، من قبيل الشرفات والأسوار.... فالدور الآيلة للسقوط ممكن أن تكون حديثة أو قديمة، كما قد تكون مبنية وفقا لضوابط التعمير أو خارجها³.

- الترميم: Restauration

يعد من الأساليب الأساسية المتبعة في سياسة المحافظة من أجل التعامل من البنايات الأثرية والتاريخية القديمة التي أصابها التصدع أو التشقق أو التعرية أو التآكل، حيث أحق بها الضرر المادي لحالتها الإنشائية، ويعد الترميم في مثل هذه الحالات بمثابة مطلب ضروري لفرض الصيانة اللازمة دون المساس بالجواهر والعمق التاريخي والفني لمثل تلك الأبنية⁴.

- إعادة التأهيل: Réhabilitation

هو وضع جملة من المحددات لإعادة المبنى بصورته الحالية لأداء وظائفه القديمة أو أي وظيفة جديدة مناسبة، وذلك من خلال الإصلاح أو التطوير مع الحفاظ على أجزاء المبنى وعناصره التي تحمل قيما تاريخية أو معمارية أو ثقافية مميزة عبر الأزمنة التي مرت على المبنى منذ إنشائه، هذا يعني إيجاد وظيفة جديدة للمبنى حتى يمكن الاستفادة منه

¹ - العساف سلامة طابع وجبور سعد الله والزرغبي يحيى (2007) ، التجديد الحضري كأسلوب لمعالجة مراكز المدن، حالة مدينة الكرك القديمة في الأردن، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، المجلد الثالث والعشرون-العدد الثاني، ص 242.

² - هلال عبد المجيد (2016)، المصطلحات المرتبطة بالتجديد الحضري مقارنة منهجية، ورد في، محمد الزر هوني (تسويق) ' التجديد الحضري بالأنسجة العمرانية القديمة'، منشورات أشغال الدورة 27 للملتقى الثقافي لمدينة صفرو، ص 21.

³ - Direction Général des collectivités locales, Direction du patrimoine (2014) , Plan d'Aménagement et de Sauvegarde de la médina d'Oujda, p11.

⁴ - مجد نجدي ناجي المصري (2010)، تقييم أساليب وتقنيات الترميم في فلسطين نابلس حالة دراسية، رسالة الماجستير في هندسة العمارة، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، ص 29.

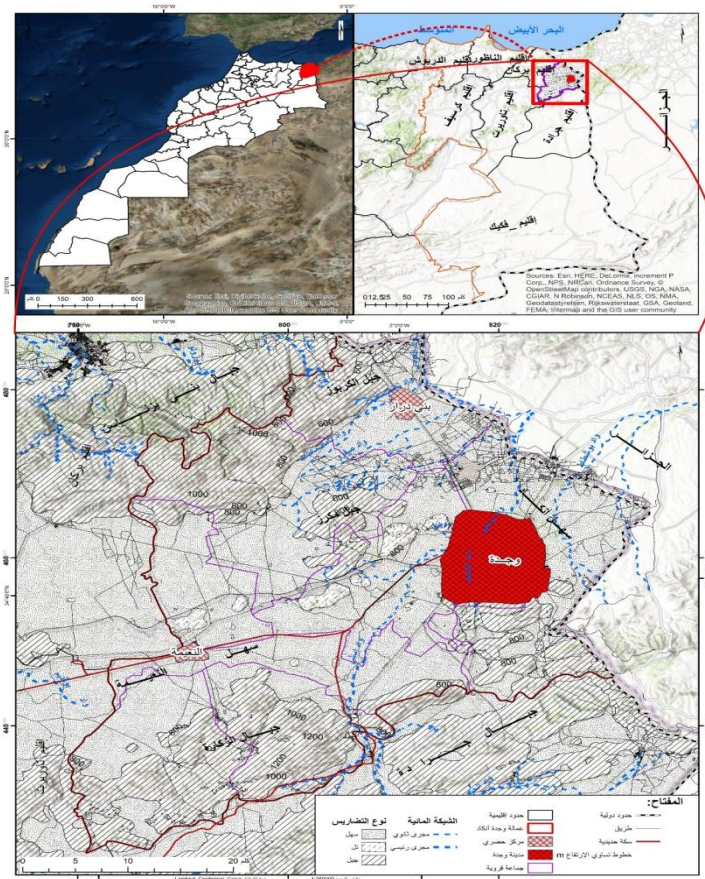
واستغلاله، وفي نفس الوقت نضمن الاستمرارية ونحافظ عليه عن طريق وجود سكان فيه يقومون بأعمال الصيانة باستمرار¹.

2. النتائج

إن قراءتنا للمعطيات المتاحة والتي تم جمعها ومعاينتها ميدانيا سمحت لنا بالتعرف أكثر على الإشكالات التي يعاني منها مجال الدراسة من خلال تسجيل الكثير من حالات التدهور.

1.2. أنتج مسار التعمير بالمدينة القديمة لوجدة عدة مشاكل عمرانية وتدهورا للتراث والمعمار

تعتبر مدينة وجدة وجدة من الناحية الإدارية مركز إقليم جهة، وتتموقع على مستوى تقاطع خط العرض $34^{\circ}41'$ شمالا وخط الطول $1^{\circ}54'$ غربا.



الخريطة (1): موقع مدينة وجدة إقليميا وجغويا وطنيا

المصدر: عمل شخصي بالاعتماد على معطيات HCP وبيانات الوكالة الحضرية، وجدة.

¹ - المالكي قبيلة فارس (2004)، التراث العمراني والمعماري في الوطن العربي - الحفاظ، الصيانة، إعادة التأهيل، دار النشر: عمان الوراق للنشر والتوزيع، ط1، ص 56.

ومن حيث الموضوع الطبيعي، فالمدينة محصورة بين زوج بغال شمالا والحدود المغربية الجزائرية شرقا، أما جنوبا فتحد بجبل حمراء، في حين تحد من الغرب ببني وكيل. وقد أتاح هذا الموقع إلى حد كبير تحديد مستقبل المدينة من حيث توسعها ومن حيث نوعية المشاكل التي تعترض نموها العمراني والحضري.

تعتبر مدينة وجدة من المدن المغربية التي مضى على نشأتها أكثر من ألف سنة؛ أي مدينة الألفية، حيث وضع زيري بن عطية المغراوي حجر أساسها سنة 994 ميلادية¹، فمنذ ذلك التاريخ شهدت حركات مد وجزر، وطالها التدهور نتيجة عوامل متعددة منها الطبيعية والبشرية.

1.1.2. تأثير التراث العمراني بالتدخلات المسترسلة للأجانب خلال فترة الحماية.

تعرضت مدينة وجدة، منذ خضوعها للسيطرة الفرنسية سنة 1907، لتدخلات متنوعة أضرت كثيرا بنسيجها العمراني التاريخي، كان أهمها:

- تشييد نواة سكنية استعمارية بالجهة الشمالية الغربية من المدينة لاستقبال الأجانب من الأوربيين واليهود القادمين من الغرب الجزائري².

- إدماج بنايات عصرية بالنسيج العمراني التقليدي كتعمير حي القصبة، وتشبيد العمارات ذات الأربع طوابق، وتحويل حدائق باب الخميس إلى مرافق عمومية وهي مستشفى الكنيسة والإعدادية والبنك ومقر المحافظة العقارية.

- الاهتمام بتوسيع النشاط التجاري بالمدينة العتيقة من خلال إقامة مركبات تجارية بالمجالات الفارغة داخل الأسوار.

- هدم الأسوار الشمالية والغربية، كأهم حدث مدمر تعرضت له المدينة القديمة بوجدة خلال هذه الفترة، استجابة للطلب المتزايد على الأراضي للسكن وتوسيع الأنشطة التجارية.

2.1.2. فترة الاستقلال وتسريع وتيرة التدهور العمراني

استمرارا للتدهور الذي شهدته المدينة العتيقة لوجدة خلال فترة الحماية، فقد عرفت هذه الأخيرة ترديا لأوضاعها واستفحالا لتدهور عمرانها خلال فترة الاستقلال.

سوسيو اقتصاديا: بعد مغادرة الأجانب سنة 1956 عرفت المدينة العتيقة تحولات اجتماعية واقتصادية مهمة، تمثلت في تعويض المغاربة للأجانب إما كتجار أو كمقيمين، كما ارتفعت الهجرة القروية مما أدى إلى ارتفاع الكثافة السكانية التي بلغت 412 نسمة في الهكتار سنة 1960 وارتفعت إلى 926 نسمة في الهكتار سنة 2004 لتصل سنة

¹ علي بن أبي زرع الفاسي (1972)، الأتيس المطرب بروض القرطاس في أخبار ملوك المغرب وتاريخ مدينة فاس، الرباط، دار المنصور للطباعة والوراقة، ص. 105.

² - SAADI A (2000) , Plan local d'habitat et du développement urbain, ville d'Oujda, rapport définitif n° 1,p 9.

2018 إلى 932 نسمة في الهكتار¹، وقد انتشرت بموازاة ذلك ظاهرة كراء المساكن، مما زاد من الضغط وبالتالي تدهور المباني.

كما تحتوي مدينة وجدة العتيقة على 2536 وحدة اقتصادية (2.8% من مجموع جهة الشرق)، وتؤمن أزيد من 4842 منصب شغل دائم (2.6% من مجموع هذه الجهة)².

عمرانيا: شهدت الأسوار عدة تغيرات كان أهمها هدم العديد من المساكن وتحويلها إلى محلات تجارية، في مقابل هذا الاهتمام الذي أُعير للتجهيزات التجارية، لم تحظى البنية التحتية بالإهتمام المطلوب على مستوى تعبيد الممرات والأزقة، وإن على مستوى البنايات التي أصبحت مهددة بالتدهور بسبب الرطوبة المفرطة، كما أن شبكة التطهير وصفت إلى حدود مطلع القرن 21 بتدهورها على جميع المستويات بالرغم من بعض التدخلات التي كانت تروم تجاوز هذا المشكل³، كما أن المعالم العمرانية العتيقة أصبحت مهددة في هويتها الحضارية، فمن بين 1454 بناية تقليدية متعددة الوظائف، حوالي 40% منها أصبحت عند مطلع القرن في حالة سيئة، عدد مهم منها في حالة تضرر تام تستلزم تجديدا كليا، وقد وصل عدد المساكن الفارغة إلى 80 بعدما لم تعد آمنة للاستعمال⁴.



الصور (1): حالة التدهور التي آلت إليها بعض البنايات داخل المدينة القديمة لوجدة

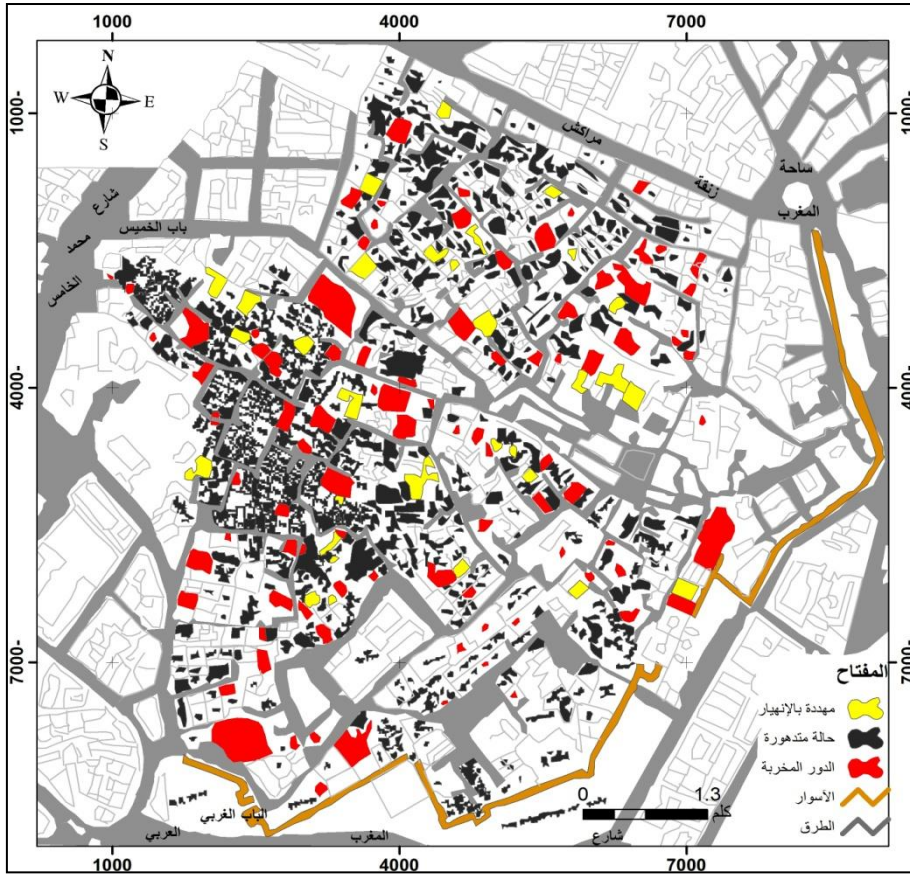
المصدر: صورة تم الحصول عليها من تقارير المفتشية الجهوية للسكنى والتعمير وسياسة المدينة، وجدة، 2002

¹ - معطيات تم الحصول عليها من المصالح البلدية لمدينة وجدة سنة 2018 (مؤخرافية مدينة وجدة 2018) ، بالإضافة إلى معطيات الإحصاء العام للسكان والسكنى 1960 و 2004.

² - Haut. Commissariat au plan., 2008, les cahiers du plan, Médinas du Maroc, septembre-octobre, n°20, p 33.

³ - RAHDOUNI E (2004), Réhabilitation de la médina d'Oujda : Approche méthodologique, Mémoire de 3e cycle, Institut National d'Aménagement et d'Urbanisme, Rabat, p 27.

⁴ - SAADI A (2000), op., cit., p 25.



الخريطة (2): حالة الدور المتدهورة والمهددة بالانهيار والمخربة بمدينة وجدة العتيقة

المصدر: برنامج إعادة تأهيل وترميم المدينة العتيقة لوجدة، عمالة وجدة أنجاد، ولاية الجهة الشرقية، 2002

ومن هذا المنطلق كان من الضروري اعتماد تدابير استعجالية في إطار برنامج ومشاريع للإنقاذ ورد الاعتبار سواء ما تعلق منها بمشاريع ذات الأولوية المنجزة قبل 2006، أو تلك المعتمدة في إطار ما يعرف بسياسة التجديد أو التأهيل الحضري التي بدأت أولى أشغاله بمدينة وجدة ككل وبالمدينة العتيقة منذ هذه السنة (2006).

2.2. إجراءات التجديد والتأهيل العمراني بالمدينة القديمة

إن الوضعية التي آلت إليها العديد من المكونات التراثية للمدينة العتيقة بوجدة، مساجد، أبواب، أسوار... بل إن اختفاء الكثير منها، جعل التفكير في التدخل لإنقاذ ورد الاعتبار لما تبقى من تراثها التاريخي مسألة ذات أهمية بالغة وضرورة ملحة، تلزم الفاعلين وعموم المواطنين من أجل تغيير نظرتهم ومواقفهم من التراث التاريخي والحضاري لمدينتهم، ثم العمل على اتخاذ الإجراءات والتدابير الكفيلة بإنقاذه من جهة، والبحث عن الوسائل والمقاربات الممكنة لرد الاعتبار له وتثمينه من جهة ثانية. إذن كيف يمكن تدبير وتأهيل هذا التراث الحضاري والمعماري المهدد بالاندثار؟ وهل البرامج والإجراءات المتخذة كانت كفيلة بتجاوز حالة التدهور التي تعيشها المدينة القديمة؟ وهل حافظت هذه البرامج على بعض المعالم التاريخية؟ وهل أثرت على القيمة المعمارية والتراثية؟ وهل تمت هذه التدخلات في إطار استراتيجية واضحة ودقيقة تعمل على إدماج التراث المبني في المخططات الطويلة ومتوسطة الأمد ومسلسلات التنمية؟.

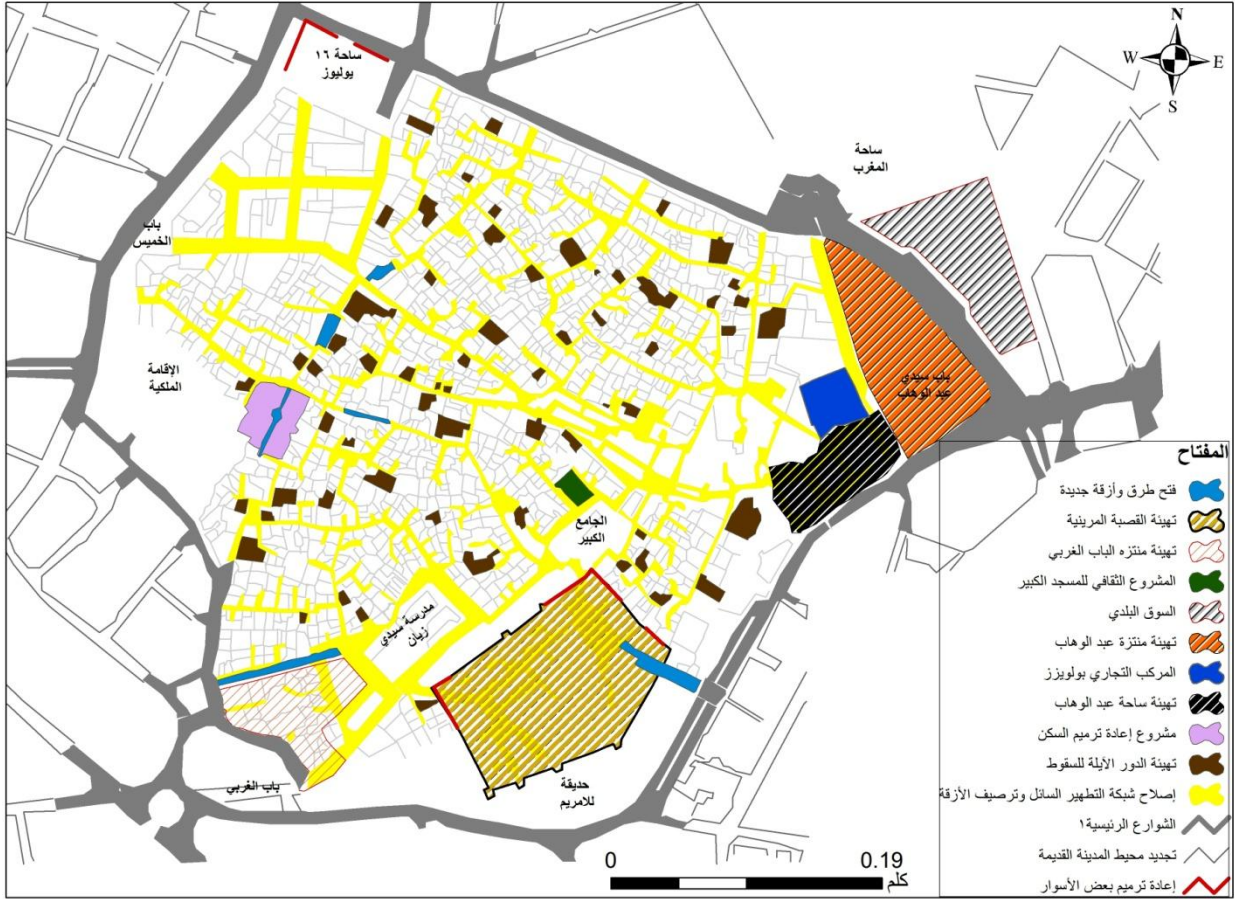
1.2.2. مشاريع برامج التأهيل ورد الاعتبار للمدينة القديمة لوجدة.

اعتمدت السلطة المحلية عدة برامج شبيهة بتلك الخاصة بعمليات الصيانة الدورية التي كانت تقوم بها على مستوى أحياء الجماعة الحضرية لوجدة ككل مغيبة بذلك قيمة المدينة العتيقة التاريخية التي كان من الواجب منحها امتيازاً خاصاً، يأخذ بعين الاعتبار نموذجها الثقافي وبعدها الاجتماعي.

مستوى التدخل	المشاريع قبل 2006
البنية التحتية	صيانة وتجديد شبكة التطهير السائل.
الأزقة، والمساحات	طلاء وتعبيد بعض الشوارع والأزقة، فتح طرق جديدة، تهيئة ساحة الباب الغربي.
المساكن القديمة	إعادة ترميم الدور الأيالة للسقوط
المآثر التاريخية	إعادة ترميم بعض أسوار المدينة القديمة، تهيئة منطقة القصبة المرينية.
مختلفات	تهيئة حديقة للا مريم
مستوى التدخل	المشاريع المنجزة منذ 2006
البنية التحتية	تقوية شبكات التطهير السائل، وقنوات الماء الصالح للشرب، وضع شبكة جديدة من الإنارة العمومية على مساحة 2.7 هكتار.
الأزقة	تهيئة الأزقة التجارية الكبرى الرابطة بين زنقة المازوري وساحة باب عبد الوهاب
المساكن القديمة	ترميم وتأهيل حوالي 40 مبنى آيالا للسقوط.
المآثر التاريخية	إصلاح وترميم المسجد الأعظم أو "الجامع الكبير" وترميم مدرسة سيدي زيان، وتجديد وإصلاح مبنى هيئة الأركان العامة التي كانت مقراً للقيادة الجهوية لسلطات الحماية الفرنسية، من خلال ترميم الجدران المتآكلة، وإصلاح الأرضية ونظام الصرف الصحي وشبكة الكهرباء، ترميم الأسوار التاريخية وإعادة بناء أجزاءها الخربة وأبوابها القديمة كباب عبد الوهاب وباب الغربي وباب القصبة.
المساحات العمومية	تهيئة ساحات مقسم الماء وساحة العطارين وساحة قضاء الأسرة أو ساحة القصبة، من خلال تكسية الأرضية بالرخام المحلي وتنصيب النافورات، تهيئة الساحة الخارجية لباب عبد الوهاب وإفراجها من جميع القيساريات، ساحة باب الغربي، ساحة المغرب العربي،

الجدول (1): توزيع أهم البرامج المنجزة بالمدينة القديمة قبل وبعد 2006

- المصدر: - مشروع رد الاعتبار للمدينة القديمة لوجدة، الوكالة الوطنية لمحاربة السكن غير اللائق، وزارة إعداد التراب الوطني، والبيئة والتعمير والسكنى. كتابة الدولة للإسكان، مارس 2003.
- وزارة السكنى والتعمير وسياسة المدينة، ولاية جهة الشرق، الجماعة الحضرية، 2014.
- ACT consultants, 2009. P41.



الخريطة (3) : توطين مشاريع التأهيل ورد الاعتبار للمدينة القديمة لوجدة

المصدر: برنامج إعادة تأهيل وترميم المدينة العتيقة لوجدة، عمالة وجدة أنجاد، ولاية الجهة الشرقية.

2.2.2. نتائج وآثار برنامج التأهيل ورد الاعتبار للمدينة القديمة لوجدة

- النتائج والآثار الإيجابية:

عملت مشاريع التأهيل ورد الاعتبار للمدينة القديمة بوجدة الحفاظ على بعض المعالم التاريخية وإظهارها بصورة لائقة يستطيع الزائر تلمس معالمها كشواهد تراثية عريقة، كالأسوار والأبواب التاريخية، والجامع الكبير، والمقر القديم للقيادة العامة لسلطات الحماية، ومدرسة سيدي زيان.

بالإضافة إلى أنها تمكنت من توفير البنيات التحتية اللازمة للمدينة القديمة من قبيل تجديد وتقوية شبكة التطهير السائل، وقنوات الماء الصالح للشرب، ووضع شبكة جديدة من الإنارة، وإصلاح الأرضية وتعبيد بعض الشوارع والأزقة وفتح أخرى جديدة.

- النتائج والآثار السلبية:

إن التدخلات الحالية للفاعلين واستراتيجياتهم في إنقاذ التراث المعماري ورد الاعتبار له، كان لها مجموعة من الآثار السلبية، حيث أن بعض هذه التدخلات قامت بإعادة توظيف بعض البنيات العمرانية إما بتحويلها إلى محلات لممارسة الأنشطة التجارية والخدماتية بالأزقة الحيوية والقريبة من الأسواق التقليدية، وإما إلى مقرات إدارية كما هو موجود في حي

القصبة. عمليات التحويل هذه استدعت إدخال تجديدات عصرية من قبيل الزخرفة وتزيين الواجهات مما أثر على القيمة المعمارية والتراثية لهذه المباني.

3. تفسير النتائج

انطلاقاً من النتائج المحصل عليها يلاحظ أن تجديد النسيج العتيق بوجوده أو رد الاعتبار له لم يكن بالنجاعة الكافية، نظراً لأن مشاريع التأهيل تمت في غياب استراتيجية واضحة ودقيقة تأخذ بعين الاعتبار إدماج التراب في مسلسل التنمية، بدليل أنه لم يتعدى سقف ترميم الأسوار والسقايات التاريخية والتطهير وتنقية الدور المخربة، أو حتى إصلاح البنيات التحتية من أرصفة ومجار مائية وقنوات الصرف الصحي.

بالإضافة إلى أن هذه المشاريع لم تركز على حل الإشكالات العميقة التي تعاني منها المدينة القديمة لوجدة، حيث اقتصر فقط على بعض التدخلات الشكلية خارج الأسوار، في حين لم تمس مظاهر الضغط التي شكلت عبر عقود مصدر ضرر لبنياتها التاريخية، فلا زالت أسواق عبد الوهاب العشوائية قائمة لحد الآن، واحتلال الملك العمومي من طرف التجار لا زال مستمراً بالإضافة إلى تحويل بعض الساحات إلى مواقف للسيارات.

كما أن غياب التنزيل الكلي للمشاريع التي تمت برمجتها بالإضافة إلى ضعف إنجاز برامج أخرى من قبيل تدخلات الترميم والإصلاح الموجهة للمنازل الآيلة للسقوط، يفسر لنا النتائج السلبية للمشروع.

4. مناقشة النتائج.

عموماً يمكن أن نقول بأن ما تم التوصل إليه من نتائج مقبول، لأن فعلاً مشاريع التأهيل ورد الاعتبار لم تكن بالنجاعة المطلوبة لأنها لم تركز على الإشكالات العميقة التي تتخطى فيها المدينة العتيقة لوجدة.

1.4. خلاصات

من خلال النتائج المحصل عليها في تشخيص أهم التدخلات يمكن أن نقول بأن:

- نسبة مهمة من التدخلات كان لها آثار اقتصادية ومجالية واجتماعية على المدينة القديمة لوجدة، حيث توفرت لها البنيات التحتية القاعدية، كما زادت من جاذبيتها الاقتصادية؛
- تبقى بعض التدخلات دون المستوى المطلوب حيث لا زالت العديد من الخروقات قائمة من قبيل إعادة ترميم الدور الآيلة للسقوط؛
- غياب هاجس استدامة التراث العمراني والمحافظة عليه في بعض التدخلات، نتيجة تحويل وظيفة بعض البنايات العمرانية إما لمحلات تجارية أو لمقرات إدارية؛

- أغلب التدخلات كانت ذات طابع شكلي ولم تركز على حل الإشكالات العميقة التي تعاني منها المدينة القديمة بوجدة.

5. اقتراحات وآفاق:

- البحث عن حلول للتخفيف من الضغط السكاني المرتفع الذي تعاني منه المدينة العتيقة بوجدة.
- تسريع وتيرة تنفيذ المشاريع خاصة تلك التي تهم إصلاح الدور الآيلة للسقوط لكونها تشكل خطرا على الساكنة.
- الانفتاح على الجمعيات الأجنبية المهمة بتأهيل المدن التاريخية.
- اعتماد المقاربة التشاركية بين الفاعلين، فالتدخل في المدينة العتيقة يتطلب إشراك جميع المتدخلين والفاعلين المحليين والمجتمع المدني وانخراط الأسر المعنية في إطار برنامج مندمج كما يتطلب العمل على المدى البعيد.
- التركيز على التعاون والتشاور والاتقائية بين المتدخلين وعلى مستوى البرامج القطاعية.
- تنويع آليات التمويل وتطويرها، إعادة الاعتبار للمدينة العتيقة يتطلب إمكانيات مالية كبيرة.

خاتمة:

يتضح مما سبق أن مدينة وجدة العتيقة بتاريخها العريق وتراثها المتميز يمكن إن هي استغلت بشكل عقلاني أو منظم، وإن هي راهنت على التراث والتأهيل الحضري الذي يأخذ بعين الاعتبار جميع الأبعاد، أن تساهم في تجاوز حالة الأزمة وأن تساهم في الدينامية الاقتصادية لمدينة وجدة بشكل عام، لكن وفي ظل مجموعة من المثبطات ومحدودية مشاريع التأهيل المنجزة لا بد من التفكير في برامج ومشاريع أخرى تكون موضع إجماع كل الفاعلين في المجال.

كما يقتضي التخطيط الحضري للمدينة احترام تنزيل مقتضيات تصميم التهيئة المنجز سنة 2007، من خلال توفير مجموعة من المتطلبات والتقليل من الضغوطات التي يعانيها التراث المعماري، وتوفير بنيات اقتصادية قادرة على استيعاب العمالة المحلية.

يجب الاعتراف بأن إشكالية التجديد الحضري جد معقدة، تتداخل فيها عدة متغيرات مؤسسية وقانونية وتمويلية وعقارية وسياسية تتطلب رؤية واضحة ووضع آليات مناسبة لتسهيل عمليات الترميم والإصلاح وخلق ظروف جديدة للتنمية، تضمن استقرار الساكنة وتحسين ظروف عيشها، فالمعادلة التي نواجهها هي كيفية الحفاظ على التراث التاريخي الثري للمدينة العتيقة وثمينه، وفي نفس الوقت الرفع من مؤشرات التنمية البشرية، ونظرا لهذا التعقد فقد تأكد مما سبق أن مختلف التدخلات لم يوفق إلى حد ما في معالجة الظواهر السلبية التي تعاني منها المدينة القديمة وأن أفق نفاقها مفتوح على مصراعيه.

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: باللغة العربية

1. التقارير

- برنامج إعادة تأهيل وترميم المدينة العتيقة لوجدة، 2002، عمالة وجدة أنجاد، ولاية الجهة الشرقية.
- مشروع رد الاعتبار للمدينة القديمة لوجدة، مارس 2003، الوكالة الوطنية لمحاربة السكن غير اللائق، وزارة إعداد التراب الوطني، والبيئة والتعمير والسكنى. كتابة الدولة للإسكان.

2. الكتب

- علي بن أبي زرع الفاسي، 1972، الأنييس المطرب بروض القرطاس في أخبار ملوك المغرب وتاريخ مدينة فاس، الرباط، دار المنصور للطباعة والوراقة، 446.
- المالكي ق.ف.، 2014، التراث العمراني والمعماري في الوطن العربي -الحفاظ، الصيانة،إعادة التأهيل، دار النشر: عمان الوراق للنشر والتوزيع.ط1، 1-202.

3. المقالات

- ألفة حاج علي، 2002، الدينامية الديمغرافية بالمدينة العتيقة وانعكاساتها المجالية، الدينامية الديمغرافية بالمدينة العتيقة وانعكاساتها المجالية ورد في أفوضاض محمد (تنسيق)، الملتقى الوطني السادس للباحثين في جغرافية المدن حول موضوع المدينة المغربية العتيقة إشكاليات الحاضر وتحديات المستقبل، مراكش جامعة القاضي عياض، 143-157.
- حميمي ع&مهدي ع&علال ز.، 2016، مدينة وجدة العتيقة بين التأهيل الحضري واستدامة التراث العمراني، منشورات المجلة الإلكترونية جغرافية المغرب (الرابط: https://magazine-geo.blogspot.com/2016/04/blog-post_24.html)، 1-14.
- الدكاري ع&بنعاشور ع.، 2016، مدينة مولاي ادريس زرهون بين إرث الماضي وإكراهات التجديد والتأهيل الحضريين، ورد في، محمد الزرهوني (تنسيق) ' التجديد الحضري بالأنسجة العمرانية القديمة'، منشورات أشغال الدورة 27 للملتقى الثقافي لمدينة صفرو، 50-69.
- رامو ح&الندراوي م&رامو ر.، 2016، التجديد الحضري للمدن العتيقة بالمغرب تجربة ميدنة الصويرة، ورد في، محمد الزرهوني (تنسيق) ' التجديد الحضري بالأنسجة العمرانية القديمة'، منشورات أشغال الدورة 27 للملتقى الثقافي لمدينة صفرو، 102-130.

- العساسفة.س & جبور.س & الزعبي.س، 2007، التجديد الحضري كأسلوب لمعالجة مشاكل مراكز المدن، حالة مدينة الكرك القديمة في الأردن، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، المجلد الثالث والشرون-العدد الثاني، 273-231.
- النشوي م، 1986، أثر المتغيرات السياسية والاقتصادية على تطور السكان بمدينة وجدة، سلسلة ندوات ومناظرات رقم (2)، منشورات كلية الآداب والعلوم الإنسانية وجدة، 124-107.
- هلال عبد المجيد، 2016، المصطلحات المرتبطة بالتجديد الحضري مقارنة منهجية، ورد في، محمد الزرهوني (تنسيق) ' التجديد الحضري بالأنسجة العمرانية القديمة'، منشورات أشغال الدورة 27 للملتقى الثقافي لمدينة صفرو، 11-28.

4. الرسائل الجامعية

- مجد نجدي ناجي المصري، 2010، تقييم أساليب وتقنيات الترميم في فلسطين نابلس حالة دراسية، رسالة الماجستير في هندسة العمارة، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، 209.

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

1.Rapports

- ACT consultants. (2009), SDAU du Grand Oujda. Chapitre 2 : population, peuplement. 65p.
- ACT consultants. (2010), Etablissement du Plan d'Aménagement d'Oujda rapport de la mission 2. Version définitive.206p.
- Haut. Commissariat au plan., 2008, les cahiers du plan, Médinas du Maroc, septembre-octobre, n°20, 59p.
- Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace ; l'Agence Urbaine d'Oujda. (2007), Plan d'Aménagement et de Sauvegarde de la médina d'Oujda, 25p.
- Saadi A. (2000), Plan local d'habitat et du développement urbain, ville d'Oujda, rapport définitif n° 1, 16p.

2.Articles

- Guitouni. (1983), Activités tertiaires et structures urbaines de la médina d'Oujda, in Présent et avenir des médina, cahier de l'URBAMA, N°10-11, institut de géographie, Tours, pp 57-71.
- Raffaele C., 2003, Casablanca : la renonciation patrimoniale comme enjeu de l'identité urbain, Rive nord-Méditerranéennes (en ligne : <https://journals.openedition.org/rives/436>), pp 61-77.

3.les ouvrages

Bernard F., 2003, Conservation of historic buildings, London, Butterworth-Architecture publications, 388.

4. Mémoires

Rahdouni E. (2004), Réhabilitation de la médina d'Oujda : Approche méthodologique, Mémoire de 3e cycle, Institut National d'Aménagement et d'Urbanisme, Rabat, 243p.

دراسة مدى تأثير العوائق الطبيعية و الفيزيائية على التمدد الحضري : حالة التجمع الحضري
قسنطينة

*The Impact Study System of Natural and Physical Obstacles on Urban
Expansion: The Case of Constantine City*

صويح ياسين ، باحث دكتوراه، معهد تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة قسنطينة 3

cicinio85@hotmail.com

أ.د/ علقمة جمال ، أستاذ تعليم عالي، جامعة قالمة

dj.alkama@gmail.com

تاريخ ارسال المقال: 2018/08/03

تاريخ قبول المقال للنشر: 2018/09/30

الملخص :

إن لمدينة قسنطينة موقعها الفريد من نوعه و الذي يميزها عن غيرها من المدن ، أهم عناصره الموضع و التضاريس التي تمارس تأثيرها في تشكيل مورفولوجية المدينة .

وفي هذا السياق مسألة مورفولوجية التمدد الحضري من الناحية المادية و الطبيعية هي التي دفعت بنا إلى الاهتمام بهذه الظاهرة و مختلف جوانبها .

ومن أجل الوصول إلى نتائج مثمرة استعمل الباحث طرق التحليل الزمني للديناميكية السوسيوإقليمية للتجمع الحضري لقسنطينة خلال فترة زمنية محددة، بغرض تحديد خصوصيات هذه الحركية الحضرية و ذلك بدراسة تطور الكثافات الحضرية بشتى أنواعها .

كما تطرق الباحث إلى دراسة الماكروفرم عن طريق تحديد شكل البقعة الحضرية بعد إخضاعها إلى فحص كل من مؤشرات التمدد ، مؤشرات إلتواء حدود البقعة الحضرية ، مؤشرات امتلاء القرص الخارجي ، التحليل متعدد المتغيرات والتحليل متعدد المتغيرات ذو مكونات رئيسية ، بهدف إجراء تحليل ذو بعد مجالي يسمح بإجراء تعديلات حضرية تسهل قراءة الكيان بمقياس كبير، كما أن هذا التحليل المورفولوجي يساعد على دراسة العلاقة بين التعمير والموضع، آليات تشكل وتشوه الشكل الحضري، لاسيما الوظيفة والترتيب الحضري.

الكلمات المفتاحية :

الموقع ، الموضع ، المورفولوجية ، التمدد الحضري ، الماكروفرم ، البقعة الحضرية ، التحليل المورفولوجي .

Abstract:

The situation of the city of Constantine is unique, it is what distinguishes it from other cities, this situation characterized by its site and the reliefs that play their roles in the formation of the morphology of the city.

And in this context the question of the morphology of urban sprawl on the physical and natural side, is what pushes us to be interested by this phenomenon and its various components.

To achieve promising results we have used the method of the diachronic analysis of the socio-spatial dynamics of the urban agglomeration of Constantine in order to determine the characteristics of this urban mobility in a given period, through the study of the different types of urban densities.

As the study of the macroform was developed for determining the shape of the urban spot after having subjected it to computations of the indices of the stretch, index of contorsion of the perimeter, index of filling disc, the multi- a multi-variate analysis with principal components, with the aim of providing a spatial dimension analysis which makes it possible to report urban regularizations which facilitate the reading of what is a large-scale entity, this morphological analysis also makes it possible to study the relationship between urbanization and the site, the processes of formation and deformation of the macroform, the functioning and the urban configuration.

Keywords :

Location, site, morphology, urban sprawl, macroform, urban spot, morphological analysis.

المدينة هي عبارة عن نظام حيوي معقد ، ذات منظر غير متجانس له مورفولوجية اجتماعية و ثقافية مختلفة وهي وسط ذو خصوصيات معينة ، أين يتفاعل كل من الإنسان و الوسط فيتكون المجال[1]، هذا المجال الذي تحدث فيه حركية حضرية ذات وتيرة جد عالية من التمدد اللامتناهي نتيجة عوامل محفزة متعددة و تؤثر عليه بدرجات متغيرة و مقاييس زمنية مجاليه مختلفة من أهمها (التطور السكاني ، وسائل النقل ، تكلفة العقار ، دور الفاعلين ، الإعانات المقدمة من طرف الدولة و سياسات التهيئة)[2]. إلا أن المدن الممتدة أفقيا تجابه مشكلة استعمال أراض جديدة حولها، و التي لا تخلو في كثير من الأحيان من العوائق الطبيعية و الفيزيائية التي تحيط بها.و موضوع هذا البحث هو دراسة مدى تأثير هذه العوائق خاصة الطبيعية منها على التمدد الحضري لمدينة قسنطينة .

1-الإشكالية :

إن التمدد الحضري اليوم يعد من أكبر الرهانات في ميدان التعمير فهو في سياق جد متنامي نتيجة التطور الصناعي والتكنولوجي والنمو الاقتصادي وتحولات مورفولوجية ،سوسيو اقتصادية، ثقافية، يحفزها حراك عدة فاعلين كل هذه العوامل غيرت من شكل المدن (وضعها، وظيفتها، خصوصياتها) فطرات عليها تحولات في منظومتها الداخلية التي تشكل هذه الوحدة الحضرية [3]. فكل ما كان هناك عقار متوفر على أطراف المدينة فهي تنمو دافعة بذلك حدودها إلى أبعد مدى والتمدد الحضري كعملية توسع في المجال هو الذي يفسر ظاهرة التعمير هذه[4]. وإن مدينة قسنطينة لم تفر من هذا الواقع تحت تأثير قوى محركة باطنية وخارجية ذات طابع اجتماعي واقتصادي سواء محلية أو وطنية مسببة بذلك نمو مجالي جامح، هذه المدينة التي يعد موقعها كنقطة اتصال بين مجموعتين طبيعيتين مختلفتين عند أقدم السلسلة التلية، وانطلاقا إلى السهول العليا الجنوبية الشرقية بالإضافة إلى مركزها الذي يتربع على الصخرة التي أكسبها واد الرمال مناعة طبيعية على شكل خنادق تنطلق من سيدي راشد من الجهة الجنوبية إلى غاية سيدي مسيد بالجهة الشمالية الشرقية للصخرة أين تليها الجروف الشاقولية يصل الفارق الرأسي بها إلى 200م تطل على حوض الحامة، هذه الظاهرة عزلت الصخرة عن المناطق المجاورة ماعدا الجهة الجنوبية التي تتصل بهضبة الكدية على شكل لسان طوبوغرافي عرضه 300م [5]. كما أن موضع مدينة قسنطينة تعج به عوائق طبيعية و اصطناعية مع مركز المدينة ذو كثافة عالية هذا ما جعل مجالها الحضري ينتشع، فمدينة قسنطينة اليوم تعرف مشاكل عديدة و بشكل جد متنامي نظرا لتشبع مختلف هياكل الاستقبال بها التي لم تعد توفر المتطلبات اللازمة لسكانها وفي الحقيقة إن ذلك يرجع في الأصل إلى عدة عوامل .هشاشة الأراضي ، هشاشة الإطار المبني تشبع المجال الذي يتسم بعوائق طوبوغرافية و جيولوجية هذا ما يزيد من صعوبة التوسع إضافة إلى ندرة الأراضي الصالحة للتعمير نظرا لما تفرضه الطبيعة ، كل ذلك يعيق عملية التعمير ويمكن تلخيص مختلف هذه العوائق كما يلي : الجروف والمنكشفات الصخرية و توجد بمركز المدينة (الصخرة) ، الجبال المحيطة بها من الشمال، الشرق و الغرب ، الأودية من الجنوب ، طوبوغرافيا متنوعة في مدينة قسنطينة التي تحوي تلال و هضاب وأودية وخنادق ، حيث يظهر لنا تباين كبير بين القسمين ، الشرقي و الغربي ،التركيب الصخري تعتبر التركيبية الجيولوجية لمدينة قسنطينة

من أهم العوامل التي تحكمت في نمو العمران في مجالها ، هشاشة الموضع ، الغابات في الجنوب الغربي و الشرق ، الغطاء النباتي ، لذلك نجد أن مدينة قسنطينة قد عرفت توسعا مجاليا كان في الأول ضمن الحوض الذي تشكله الجبال المحيطة بها ، حيث تطورت إلى أن بلغت أقصى حد من التوسع ، إلا أن الحاجز الذي تشكله هذه العوائق الطبيعية أوقف نموها الذي كان بشكل حلقي حول كل الجهات المحيطة بالصخرة ، فاضطرت إلى أخذ شكل جديد من التوسع عبر محاورها. إذا مدينة قسنطينة تتربع على موضع به عوائق وفي هذا السياق مسألة مورفولوجية التمدد الحضري من الناحية المادية والطبيعية هي التي دفعت بنا إلى الاهتمام بهذه الظاهرة ومختلف جوانبها ، والأسئلة التي يمكن طرحها في ما يخص بحثنا هي:

- تحديد الكيفية التي تم بها التمدد الحضري من الناحية المجالية الاجتماعية على مستوى التجمع الحضري. ماهي الطريقة التي تمت بها هذه العملية مجاليا و زمانيا؟

- مواجهة مع التوسع الهائل للمدينة وتخطيطها لحدودها الطبيعية. كيف استطاع الموضع وكل خصوصياته التأثير على الشكل الحضري(المكروفرم) LA MACROFORM منذ نشأته؟

- داخل المنطقة الحضرية توجد تقطعات في المجال يتميز بها النسيج الحضري الحالي مشكلة بذلك تفاوتات في المجال أثرت على تجانسه . ماهي الحقيقة المورفولوجية للشكل الحضري حاليا؟ و ما هي الكيفية التي أثر بها على المنظومة الحضرية ؟

- هل هذا التمدد يشكل استدامة لمدينة قسنطينة و التجمع الحضري لمدينة قسنطينة؟

2-الفرضيات:

لضمان سيرورة جيدة لبحثنا وللإجابة على الأسئلة المطروحة في الإشكالية قمنا باقتراح بعض الفرضيات :

- التمدد الحضري يظهر بشكل حيوي في الضواحي و المدن المجاورة على غرار مركز المدينة
- موضع وموقع مدينة قسنطينة تمثل العوامل المتسببة في تغير مورفولوجية البقعة الحضرية لهذه المدينة.
- النسيج الحضري لمدينة قسنطينة غير متجانس، ويحتوي حاليا على أشكال متعددة، مجزأة فيما بينها بتقطعات فيزيائية .
- عرف التجمع الحضري لمدينة قسنطينة توسعا كبيرا حيث تجاوز الحواجز المحيطة به مشكلا تجمعات ثانوية فوق مجالات تقع وراء هذه العوائق ، هذا يوفر حلول مستدامة لنمو المدينة .

3-الأهداف :

- يتمحور بحثنا حول تقييم الخصوصيات والترتيب الحضري بين الاكتناز و التمدد وذلك بالاعتماد على المظهر المورفولوجي الذي يسمح لنا بتحديد هذه الأشكال ولذلك قمنا بتسطير الأهداف التالية:
- محاولة فهم الديناميكية الحضرية التي تترجم عملية التمدد الحضري.
 - إظهار مدى تأثير العامل الطبيعي والجغرافي في تطور ونمو التجمع الحضري.

- وصف الحقيقة المورفولوجية للنسيج الحضري لمدينة قسنطينة بغيت الوصول إلى ترتيب الأنماط الحضرية الموجودة بهذا التجمع .

- تحديد وتسطير الآلية التي يتطور بها التمدد الحضري في مدينة قسنطينة ، و ترقب الآفاق المستقبلية لديمومة المدينة من ناحية نموها .

4-المنهجية :

- **المرحلة النظرية:** ويتم فيها التطرق إلى شرح وتحليل المفاهيم المتعلقة بموضوع البحث من اجل فهم ظاهرة التمدد الحضري بكل مظاهره المتعددة.

- **المرحلة التحليلية:** ويتم فيها تحليل حالة مدينة قسنطينة بمختلف تقنيات ونظريات البحوث . من اجل إثبات صحة أو عدم صحة الفرضيات التي قمنا بطرحها وتتقسم هذه المرحلة إلى ثلاثة محاور رئيسية:

الأولى : تخص الفرضيتين الأولى والثانية ونستعمل فيها تقنيات البحث في الوثائق (التعدادات العامة للسكن والسكان (RGPH) الإحصائيات الإدارية وبعض المراجع الأخرى) بالإضافة إلى الملاحظة على الميدان مع الاستعانة بالخرائط والوثائق الجغرافية والمصادر الكارتوغرافية.

الثانية: تخص الفرضية الثالثة: والتحليل فيها يكون بالاعتماد على تحديد البقعة الحضرية (la macroforme) الذي آل إليه شكل التجمع الحضري باستعمال مؤشرات الماكروفرم إضافة إلى طرق تحليل متعدد المتغيرات ذو مكونات رئيسية (Analyse Multivariée en Composantes principales) ونماذج المقاربة الكسورية (l'approche fractal للنسيج الحضري باستعمال (طرق التحليل بالارتباط، التحليل الشعاعي، التحليل الشبكي).

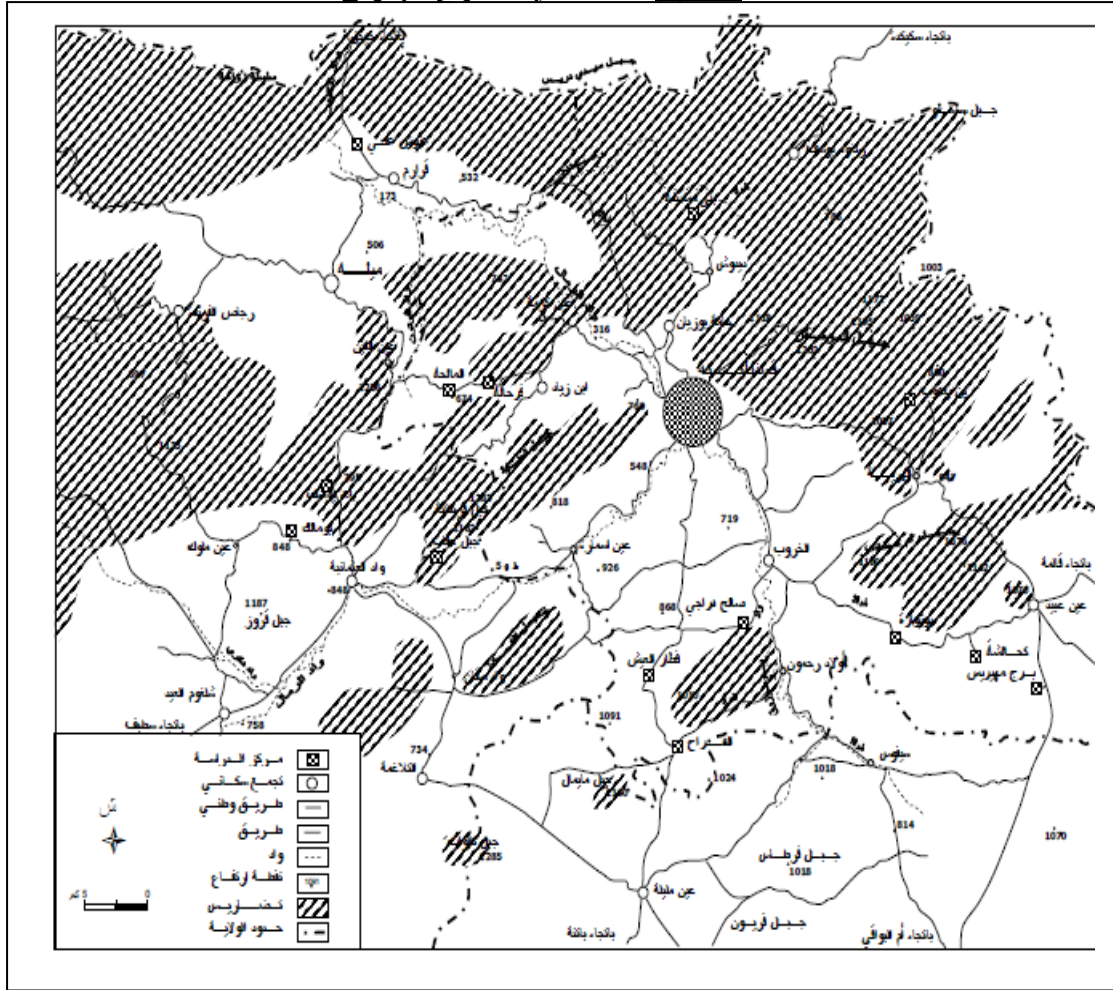
الثالثة و تخص الفرضية الرابعة : و يكون التحليل فيها بالتطرق إلى دراسة استشرافية باستعمال مختلف طرق وأساليب تقدير حجم السكان و السكن ، و ذلك من أجل التأكد من صحة فرضيتنا .

5-منطقة الدراسة:

تعتبر مدينة قسنطينة من أهم المدن الجزائرية فهي مدينة تاريخية تعود نشأتها إلى 500 سنة قبل الميلاد.ولهذه المدينة موقعها الفريد من نوعه الذي يميزها عن غيرها من المدن ، أهم عناصره الموضوع و التضاريس التي تمارس تأثيرها في تشكيل مورفولوجية المدينة ، حيث شيدت لغرض دفاعي بالدرجة الأولى ، و للقيام بوظيفتها الدفاعية اختير موضعها فوق الصخرة ، التي أكسبها واد الرمال السحيق حماية و حصانة طبيعية. و تتوسط مدينة قسنطينة

إقليم شرق الجزائر ، و تبعد بمسافة 245 كم عن الحدود الشرقية الجزائرية التونسية ، و حوالي 431 كم عن الجزائر العاصمة غربا و 235 كم عن بسكرة جنوبا و 89 كم عن سكيكدة شمالا. فلكيا تقع على خط 36.23 ° شمالا و خط 7.35 ° شرقا وهي تحتل بذلك رقعة مميزة بالنسبة لشرق الجزائر . ويحدها من الشمال بلدية الحامة بوزيان و ديدوش مراد ، من الشرق بن باديس و عين عبيد و جنوبا الخروب و غربا كل من ابن زياد و عين السمارة و تعتبر هاته البلديات المناطق الحضرية لولاية قسنطينة[6]

شكل رقم 1 : قسنطينة الموقع الجغرافي



المصدر : الخريطة التوبوغرافية 1/200000 ورقة قسنطينة [7]

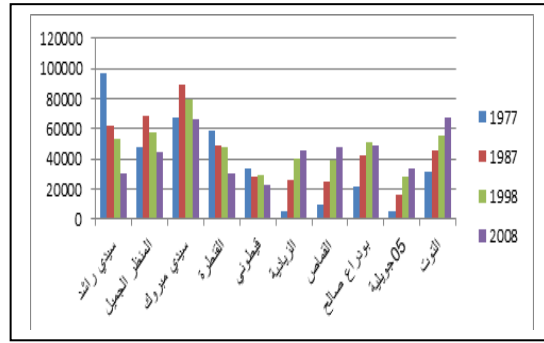
6-ديناميكية الهجرة و تعميم الضواحي :

عرفت مدينة قسنطينة وتيرة نمو ديموغرافي كبير خلال العشريات الأخيرة . فالمقارنة بين الإحصائيات الأخيرة للتعدادات العامة للسكان و السكن (RGPH) لسنوات 1977-1987-1998-2008 يوضح النمو الكبير الذي عرفته الأحياء المتواجدة بضواحي المدينة بمقابل تراجع ديموغرافي في أحياء المركز .
ومن خلال هذا التحليل المجالي سوف نحاول توضيح الديناميكية الحضرية التي تم بها النمو المجالي خلال العشريات الثلاثة الأخيرة و ذلك بالمقارنة بين أحياء الضواحي و المركز و بالاعتماد على توزيع السكان عبر القطاعات بين الفترة 1977-2008 .

1-6- تطور الكثافة البشرية (ك ب) بين (1977-2008)

الكثافة البشرية (ك ب) تمثل العلاقة بين عدد سكان المنطقة و مساحتها الإدارية (ساكن/الهكتار) (ك ب) = عدد السكان (ساكن)/ (المساحة (هكتار))

شكل رقم 2: تطور الكثافة البشرية (ك ب) بين (1977-2008):



المصدر: إنجاز الباحثين بالاعتماد على التعدادات العامة للسكن و السكان (الديوان الوطني للإحصاء ONS) [8]

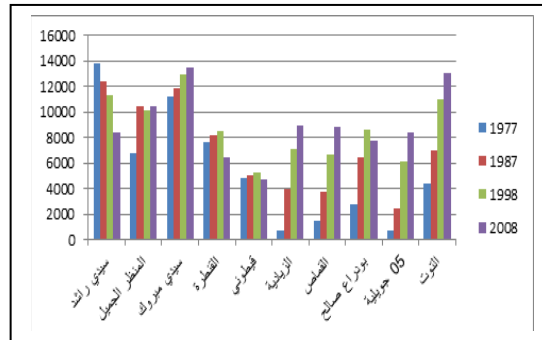
6-2- تطور الكثافة السكنية (ك س) بين (1977-2008)

تتحصل على قيمة الكثافة السكنية بحساب العلاقة بين عدد السكنات و المساحة الإدارية لمنطقة معينة بالهكتار

$$(ك س) = \text{عدد السكنات (سكن)} / \text{المساحة (هكتار)}$$

تطور الكثافة السكنية يمكن من خلاله إيضاح مراحل نمو السكنات الذي عرفتها مدينة قسنطينة.

شكل رقم 3: تطور الكثافة السكنية (ك س) بين (1977-2008):



المصدر: إنجاز الباحثين بالاعتماد على التعدادات العامة للسكن و السكان (الديوان الوطني للإحصاء ONS) [8]

من خلال التحليل الزمني للديناميكية السوسيو مجالية لمدينة قسنطينة، أردنا فحص مختلف أنماط النمو المجالي للتجمع الحضري لمدينة قسنطينة بغرض تحديد خصوصيات هذه الحركية الحضرية و ذلك بدراسة تطور الكثافات الحضرية بنوعيتها : الديموغرافية و التي تكون بدراسة الكثافة البشرية ، و السكنية و نموها بتطور كثافة السكنات و النتائج المستخلصة كما يلي :

-عرفت المدينة القديمة انخفاضا كبيرا في عدد السكان و السكنات خاصة خلال الفترة الممتدة بين 1987-1998 و الفترة الممتدة بين 1998-2008 حيث أنها في كل فترة تفقد ما يقارب 50 % من سكانها ، و هذا يعود إلى ترحيل السكان نحو الأحياء الجديدة المتواجدة بالضواحي و هدم البنايات القديمة .

- سجلت الأحياء المحيطة بالمركز مثل (المنظر الجميل ، باب القنطرة ، سيدي مبروك) ارتفاعا ملحوظا في عدد السكان و السكنات ، إلى حد سنة 1987 ثم عرفت نوعا من الركود بين سنة (1987-1998)، ثم عرفت انخفاض ضئيلا في كثافة السكان في الفترة الممتدة بين (1998-2008)، وذلك لأنها عرفت رحيل بعض سكانها نحو أحياء الضواحي الجديدة مثل (زواغي سليمان ، بو الصوف ، بن تشيكو ، سيساوي) حيث أن هذه الأحياء عرفت ارتفاعا كبيرا في الكثافة البشرية و السكنية خاصة خلال الفترة الأخيرة و الممتدة بين سنة (1998-2008)، و لزلت تشهد نموا عمرانيا إلى يومنا هذا .

على العموم فإن النتائج المستخلصة من هذا التحليل تشير إلى أن التطور الحضري لمدينة قسنطينة خلال العشريتين الأربعة الأخيرة يتميز ب : تمدد مجالي للنسيج الحضري خارج حدوده الطبيعية عن طريق تكثف الضواحي ، يزامنه انخفاض في الكثافة السكانية داخل مركز المدينة و الأحياء المحيطة بالمركز . هذا ما يؤكد الفرضية المطروحة حول النمو الحضري الذي يظهر بشكل حيوي في الضواحي على غرار مركز المدينة.

7- العوامل التي أثرت في تحول الشكل الحضري لتجمع قسنطينة (الماكرو فورم)

في الحقيقة الشكل الحضري (الماكرو فورم) لمدينة قسنطينة تأثر بسبب عدة عوامل طبيعية و فيزيائية تفاعلت فيما بينها لتنتج الشكل الحضري الحالي للمدينة.

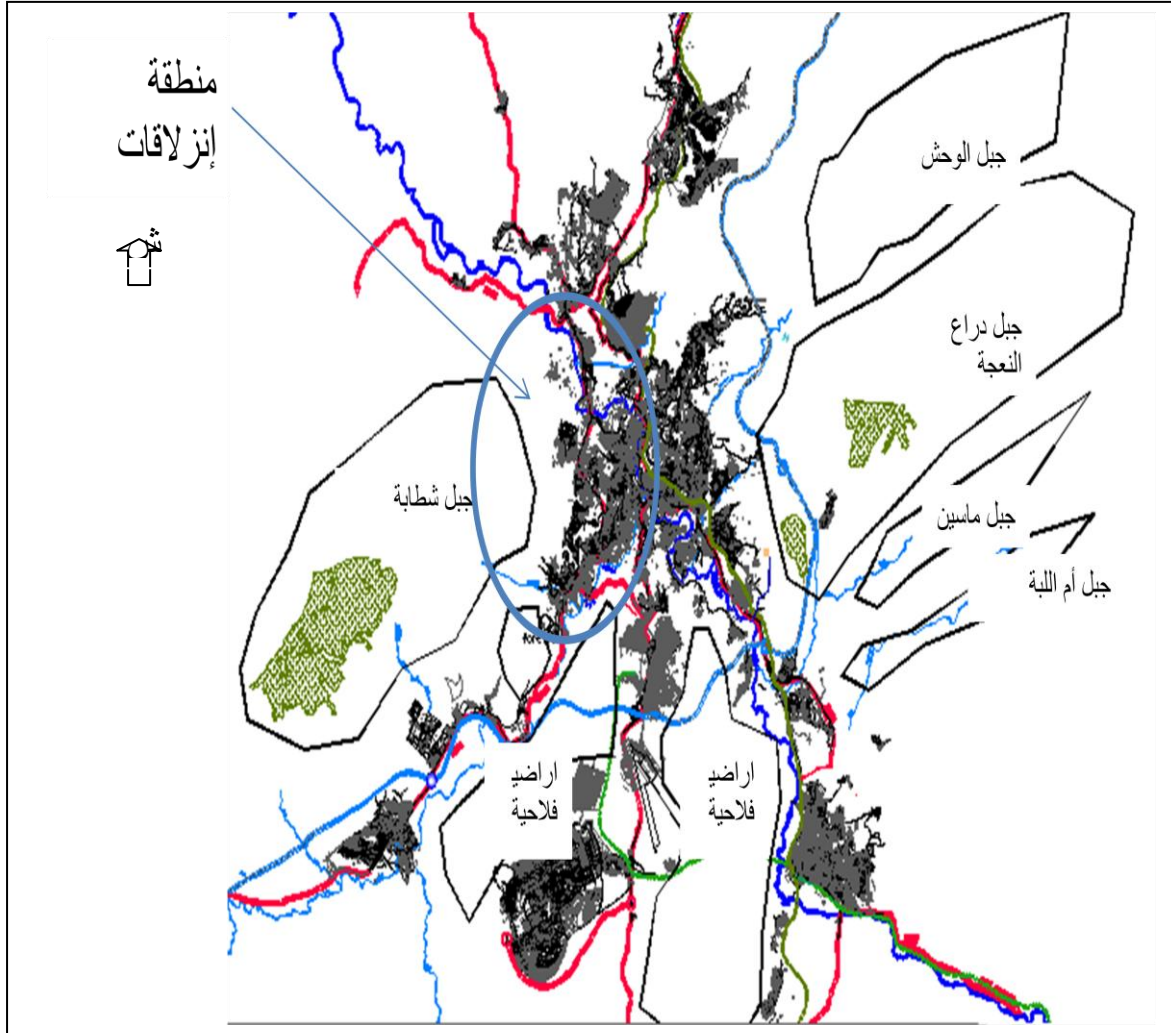
إنه من الصعب دراسة كل عامل على حدى لذلك أجرينا تحليلا شاملا حاولنا من خلاله إبراز الكيفية التي تم بها التأثير على البقعة الحضرية و تحولها من نسيج متماسك في المرحلة الأولى (الصخرة) إلى أن أصبحت مدينة حاضرة تمتد إلى خارج حدودها العمرانية على شكل أطراف .

من الشمال و الشرق عرفت مدينة قسنطينة توقف في التوسع نظرا للجروف الصخرية و صعوبة التضاريس التي تشكلها (السلسلة النوميديية) يصل ارتفاع أعلى نقطة بها إلى 1281 م ، و التي تحيط بها من الشمال إلى الشرق ، باستثناء حي (جبل الوحش) الذي استطاع التوسع على طول الطريق اللوائي رقم: 51 ، و (حي بكيرة) من الشمال الشرقي. وكذلك الوضع بالنسبة للجهة الغربية فجبال (شطابة) على ارتفاع 1316 م، صنعت حاجزا أمام الامتداد العمراني و وجهته نحو الشمال الغربي باتجاه الحامة بوزيان مثل (حي بودراع صالح ، و بن الشرقي) [9].

من الجنوب جاء توسع المدينة على شكل تمددات على طول الطرق الوطنية أين يظهر ذلك بشكل واضح ، هذا نظرا للحاجز الذي تشكله طبيعة المنطقة الفلاحية و كثرة التشعبات التي تنتج عن (واد الرمال) من الجنوب الغربي ، و (واد بومرزوق) من الجنوب الشرقي لذا فهي تعتبر أراضي غير صالحة للتعمير (خطر الفيضانات) مما أدى إلى توغل العمران عبر الممرات التي شقتها الطرق الوطنية خاصة الطريق الوطني رقم (03) حيث نجد ديناميكية كبيرة في هذا المحور نتيجة حركية السكان اليومية بين تجمع قسنطينة و الخروب ، نفس الظاهرة على المحور المؤدي إلى المدينة الجديدة (علي منجلي) فالتوسع على طول هذا الخط بلغ حتى مفترق الطرق (QUATRE CHEMINS) رغم انتشاره بشكل متقطع إلى أنه من المحتمل حدوث عملية تلاحم حضري خاصة بعد إتمام الشطر الثاني من الترامواي ، بالنسبة للمحور الثالث

المؤدي إلى عين (السمارة) فتعتبر حالة استثنائية فالتوسع من هذا الممر أوقفته العوائق الطبوغرافية للمنطقة زيادة على الغابات الممتدة على نطاق واسع.

شكل رقم 4: العوائق الطبيعية بالتجمع الحضري لقسنطينة

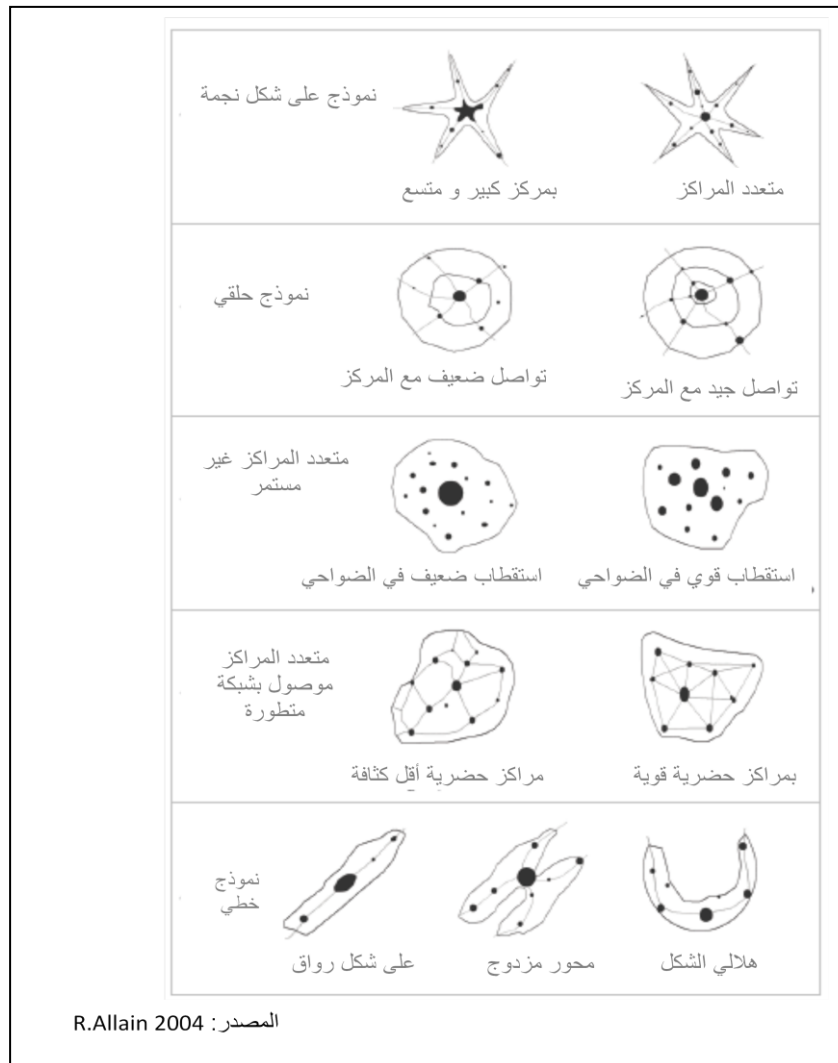


المصدر: إنجاز الباحثين بالاعتماد على :

1-المخطط العام للتهيئة و التعمير [10]

2-الخريطة التوبوغرافية مقياس 1/50000 لقسنطينة المعهد الوطني للجغرافيا سنة 2005[8]

شكل رقم 05 : نماذج التهيئة القاعدية



المصدر: ريمي ألان 2004

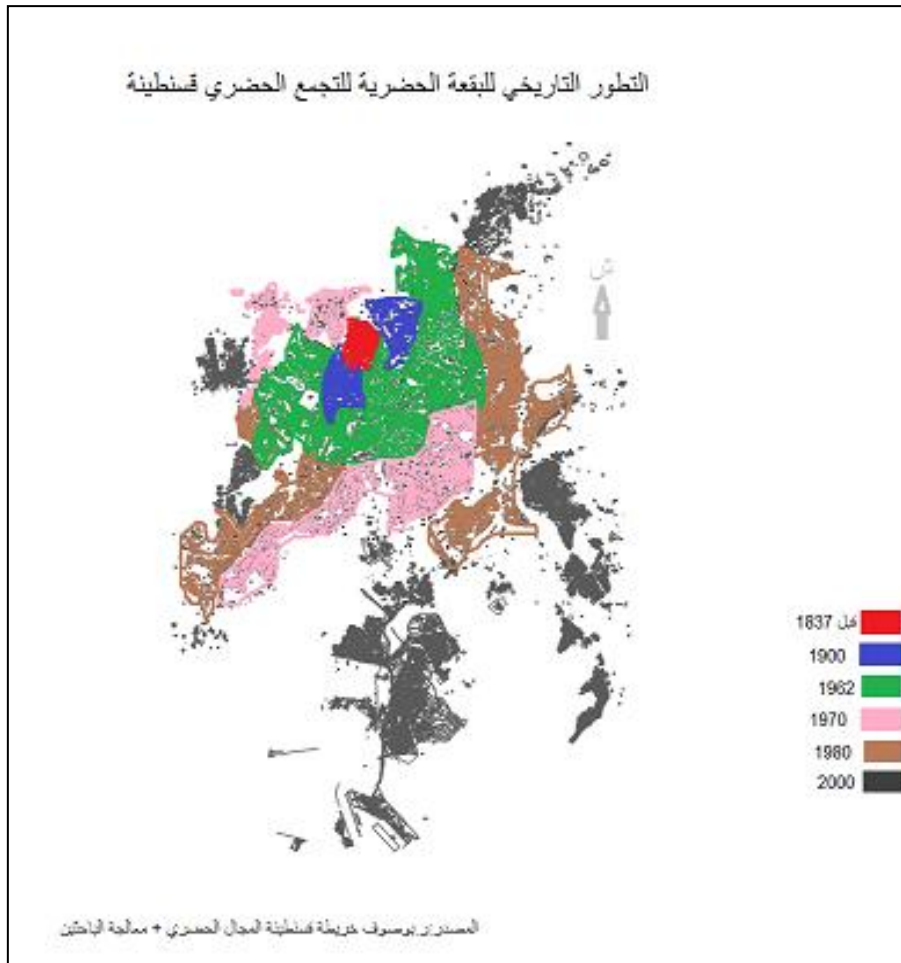
إن النمو الحضري ترافقه تغييرات مهمة في الشكل الحضري ، و لذلك علاقة بالعوائق الطبيعية و الفيزيائية ، الخيارات السياسية ، عوامل سوسيواقتصادية ، ثقافية ، و تاريخية. هذا التغيير يولد أشكال لامتناهية من أنماط النمو المجالي للمدن [11] هذه الأشكال المتنوعة و الخاصة تعكس تنوع المجالات ، هوياتهم ، خصوصياتهم. على العموم فإن المدينة يمكنها أن تتطور بطريقة أفقية أو عمودية ، أو الاثنين معا ، حسب السياق الجغرافي ، السياسي ، و التاريخي . و تمتد المدينة أفقيا حسب نوعين مختلفين : توسع النواة التي بها التجمع الحضري بإضافة حلقة حضرية جديدة للحلقات التي قبلها ، أو أن الأنوية الحضرية الواقعة بالضواحي (مدن صغيرة ، قرى) و التي يفصلها عن المركز مساحات غابية أو زراعية تتوسع هي كذلك بدورها [16].

كما أن التمدد الأفقي يمكن أن يكون متمركز أو مسنن أو خطي ، و من المعروف أن التعمير يعتمد على كل ما هو متواجد أصلا ، أي شبكات الطرق و كذلك على مركز أو عدة مراكز أو أقطاب حضرية. [11]

وهناك تصنيف ثاني لمخططات التنظيم المجالي يمكن من خلالها إبراز خمس نماذج قاعدية مركبة فيما بينها و التي تتميز بها معظم المخططات التوجيهية للتجمعات الكبرى [11] ، ففي الواقع إن المدن من المعروف أنها تتأقلم في نموها مع مختلف العوائق التي تواجهها مهما كانت طبيعتها [17] وهذا الإلزام هو الذي يؤدي في نهاية المطاف إلى اكتسابها هذه الأشكال من التطورات ، إذا فيمكن أن يكون الأمر متعلقا بخيارات سياسية في مجال التهيئة و التخطيط ، شبكة الطرق المتواجدة ، تاريخ المدينة و توجيهها ، كما يتعلق أيضا بمواقع جغرافية خاصة ، التي تخلق عوائق كبيرة في الموضع مثل (التضاريس ، الساحل ، الأودية ، السهول ، الأنهار ، الغابات... إلخ) ، فيتكون عدد كبير من أنماط النمو: المدينة المتعددة المراكز البسيطة ، المدينة متعددة المراكز المعقدة أو الحواضر ، نماذج النمو الخطي ، نماذج بمختلف الأشكال كالنجمة ، الهلال ، أو أشكال أخرى حسب ما تليه عليها ظروف الموضع. (أنظر الشكل رقم 05).

9- التطور التاريخي للبقعة الحضرية للتجمع الحضري قسنطينة

الشكل رقم 06 : التطور التاريخي للبقعة الحضرية للتجمع الحضري قسنطينة



المصدر : ر. بوضوف خريطة قسنطينة المجال الحضري + معالجة الباحثين

كما نعلم أن البقعة الحضرية تنمو و تتطور كلما كان هناك مجال شاغر محيط بهاو لكن العوائق التي تفصل المناطق الصالحة للتعمير عن بعضها البعض كالأراضي الزراعية ذات المردودية الجيدة و عوامل أخرى كالطوبوغرافيا من صعوبة في التضاريس و المناطق الجبلية ، بالإضافة إلى مختلف الشبكات و الطرق ، الأودية ، الأراضي المعرضة للانزلاق بسبب تكوينها الجيولوجي إلخ ، كل هذه العوامل تؤثر سلبا على استمرارية النسيج العمراني مسببة تقطع في المجال هذا ما يجعلها تظهر في أشكال متعددة تختلف من منطقة إلى أخرى حسب طبيعة الموضع.

بالنسبة إلى التجمع الحضري لمدينة قسنطينة فبالنظر إلى الشكل رقم (06) نلاحظ أن تطور البقعة الحضرية جاء عبر عدة مراحل تاريخية ، كانت مدينة قسنطينة قبل الاستعمار مناطق حضرية محدودة و منحصرة في منطقة (الصخرة) ، و مباشرة بعد سقوط المدينة على يد الاستعمار الفرنسي سنة 1837 م بدأ الامتداد خارج الأسوار، حيث اتجه النمو في البحث عن أراضي الضواحي الذي عرف ولادة حي فوبر لامي ، و خصوصا في شرق سطح المنصورة و باب القنطرة و سيدي مبروك و جنوبا الكدية و المنظر الجميل . بعد الاستقلال عرفت المدينة انفجار ديموغرافي كبير و ظهر ما يعرف بالمخطط الثلاثي و الرباعي في السبعينات حيث تم بناء أحياء جديدة في ظل هاذين المخططين ، ثم تأتي بعدها فترة الثمانينات و التسعينات التي تميزت بظهور ما يسمى بالمناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) ، وصولا إلى المرحلة الأخيرة أي ما بعد سنة 2000 إلى يومنا هذا و التي شهدت تطورا كبيرا في الضواحي حيث تمددت البقعة الحضرية و ظهرت بها فروع على طول محاور النقل ، خاصة من الجهة الجنوبية .

10- تحديد البقعة الحضرية أو الماكرو فورم (la macroforme): [12]

معظم الدراسات الحالية تركز على البنايات لدراسة تعميم المجال ، لكن فوق ذلك يمكن اعتبار أن مكونات البقعة الحضرية تضم كلا من المناطق المعمرة ، المناطق الصناعية ، مناطق التجارية و الخدمات ، مختلف شبكات النقل و المواصلات ، المناجم ، مفارغ القمامة ، ورشات العمل ، و المساحات الخضراء المهيأة دون الأخذ بعين الاعتبار الأراضي الفلاحية .

ويمكن تلخيص هذه المكونات حسب طبيعتها إلى ثلاثة مناطق :

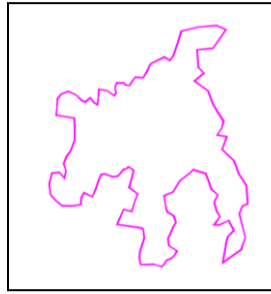
-المناطق السكنية

-مناطق النشاطات

-شبكات النقل و المواصلات

لذلك فقد اعتمدنا في تحديد البقعة الحضرية أو الماكرو فورم للتجمع الحضري لقسنطينة على هذه المكونات ، بالاستعانة بالمخطط العام للتهيئة و التعمير، و خريطة قوغل إيرث(GOOGLE EARTH) والتي تم معالجتها باستعمال (AUTO CAD) لتعطينا الشكل الموضح في (شكل رقم 07).

شكل رقم 07 : البقع الحضرية للتجمع الحضري قسنطينة 2016



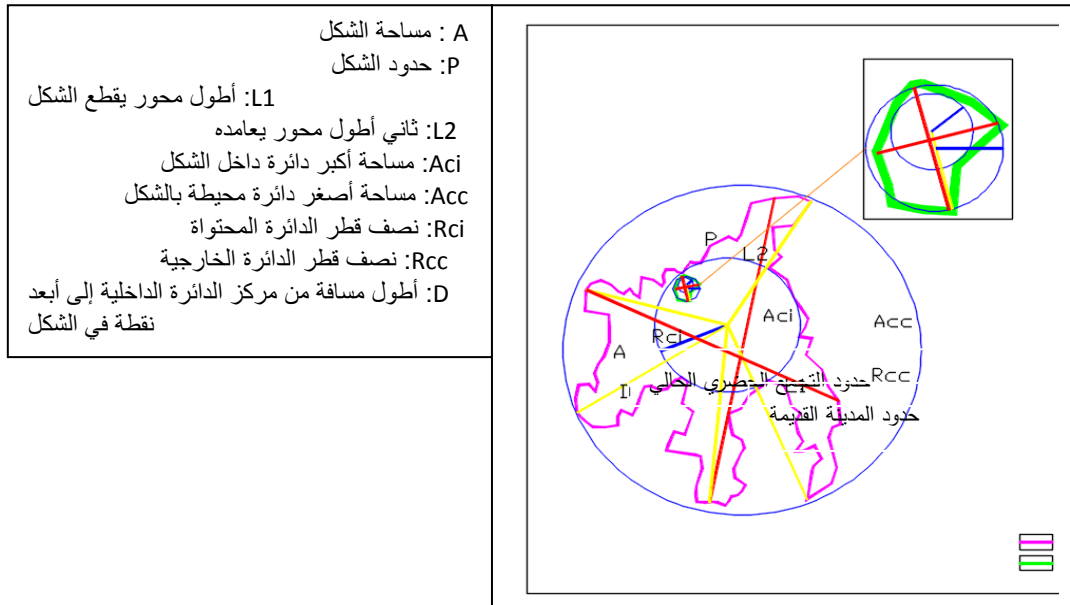
حدود التجمع الحضري الحالي

المصدر : إنجاز الباحثين

10-1 - حساب مؤشرات الماكرو فورم: [12]

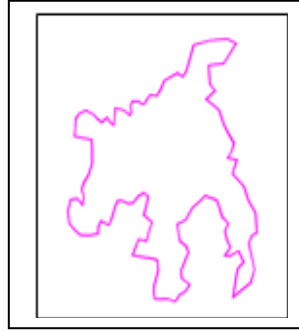
إن الشكل الدائري هو رمز المدينة المثالية ذات مركزية و تجانس مجالي و اجتماعي كما أنه يتميز بتلاحم و استمرارية شاملا بذلك اكبر قدر ممكن من المساحة بأقل حدود ممكنة. ولكي نتمكن من تحديد شكل البقعة الحضرية للتجمع الحضري الرئيسي لمدينة قسنطينة قد تطرقنا إلى استعمال عدت مؤشرات قياس الأشكال مع الاعتماد على مختلف العلاقات الهندسية بين ، الحدود ، المساحة ، و أطوال محاور التمدد.

شكل رقم 08: توضيح المعطيات المتناولة لحساب مؤشرات الماكرو فورم



المصدر: إنجاز الباحثين

10-1-1- مؤشر إلتواء الحدود indice de contorsion de périmètre



$$I_1 = \frac{4\pi A}{p^2}$$

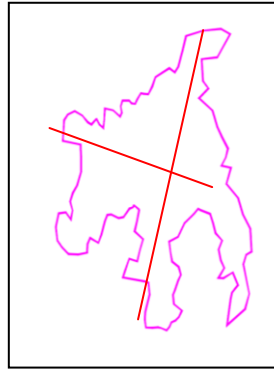
جدول رقم 01 : تحديد مؤشر إلتواء الحدود

l 1	الحدود(كم)	المساحة(كم ²)	
0.19	56.68	47.84	التجمع الحضري الحالي
0.76	2.84	0.49	النواة القديمة
1.00	2πنق	πنق ²	دائرة

المصدر: إنجاز الباحثين [13]

حيث أن (I₁) يقارن بين الحدود الحقيقية لشكل البقعة الحضرية مع الحدود الافتراضية لدائرة ما و يمكن من خلاله التعرف على نوعية الشكل هل هو ممتد أو مكس حيث أن I₁=1 بالنسبة للدائرة. والنتائج المسجلة قد تم تلخيصها في الجدول رقم (1) بالمقارنة مع القيم المرجعية للشكل الدائري . من النتائج المسجلة في الجدول (1) نلاحظ أن هناك فرق كبير بين قيمة النواة القديمة و قيمة التجمع الحضري الحالي. -التجمع الحالي بقيمة 0.19 و هي قريبة من 0 هذا ما يدل على أن شكل البقعة الحضرية يعرف التواء كبير. -النواة القديمة 0.76 و هي قريبة من القيمة القصوى 1 هذا ما يدل على أن حدودها غير ملتوية .

10-1-2- مؤشر التمدد الخطي indice d'étirement



$$I_2 = L_2 / L_1$$

جدول رقم 02 : تحديد مؤشر التمدد الخطي

المحور 1 (كم)	المحور 2 (كم)	I2	
11.45	9.50	0.82	التجمع الحضري الحالي
0.92	0.78	0.84	النواة القديمة
ق	ق	1.00	دائرة

المصدر: إنجاز الباحثين

المؤشر I2 يستعمل لقياس درجة الامتداد الخطي للشكل المدروس عن طريق المقارنة بين أكبر محور يربط بين طرفي الشكل الممتد L1 ، و المحور الثاني الذي يعامده L2 ، و الشكل الدائري يبقى دائما هو المرجع حيث أن كلا محوريه متقايسين و بالتالي I2=1 .

من الجدول (2) نلاحظ:

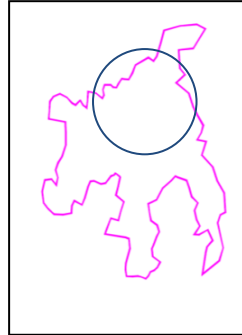
-بالنسبة للتجمع الحضري الحالي $I_2 = 0.82$ و هذا ما يوضح أن التجمع الحالي لمدينة قسنطينة لا يمتد على شكل خطي .

-النواة القديمة بقيمة $I_2 = 0.84$ تقارب كبير بين طول المحورين المتعامدين الشيء الذي يوحي بالشكل المتكثل لهذا النسيج .

10-1-3 مؤشرات درجة امتلاء الدائرة INDICE DE REMPLISSAGE DISCAL

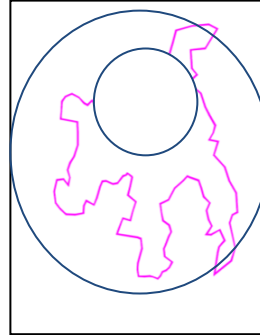
13*

$I3 = \pi(R_{ci})^2 / A^*$
 يقارن بين مساحة أكبر دائرة محتواة داخل الشكل ، و مساحة الشكل الإجمالية و بالتالي مدى أهمية المجال المبني خارج الدائرة المحتواة. من خلال هذا المؤشر يمكن أن نصحف شكل البقعة الحضرية من حيث درجة تكاملها أو تقطعها.



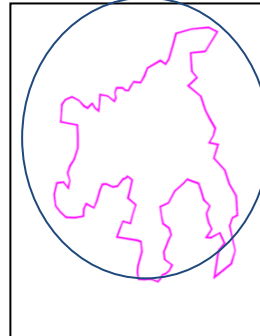
14*

$I4 = R_{ci} / R_{cc}^*$
 يقارن بين أكبر دائرة محتواة و أصغر دائرة محيطة بالشكل.
 و يعتبر هذا المؤشر وسيط بين $i3$ و $i5$.



15*

$I5 = A / \pi(R_{cc})^2$
 يقارن بين مساحة الشكل ، و أصغر دائرة ممكنة محيطة به ، يمكن من خلاله التعرف على درجة امتلاء البقعة الحضرية (من ناحية المجال المبني) بالنسبة للدائرة الخارجية المحيطة بها.



حيث أن في كل من $I3, I4, I5 = 1$ شكل دائري و كلما اقتربنا من 0 فشكل البقعة الحضرية يعرف فراغ أكبر دلالة على وجود تمزق و تشوه في الشكل.

15	14	13	(نق) الدائرة المحيطة (كم)	(نق) الدائرة المحتواة (كم)	المساحة (كم ²)	
0.42	0.4	0.38	6.0	2.4	47.84	التجمع الحضري الحالي
0.74	0.6	0.5	0.46	0.28	0.49	النواة القديمة
1.00	1.00	1.00	نق	نق	π نق ²	دائرة

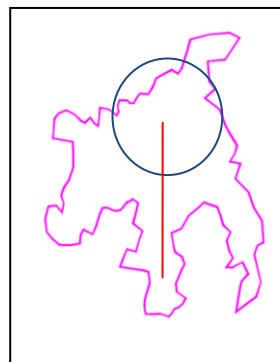
جدول رقم 03 : تحديد مؤشرات درجة امتلاء الدائرة

المصدر : إنجاز الباحثين

من نتائج الجدول رقم (3) يمكن القول :

-بالنسبة للتجمع الحضري الحالي لمدينة قسنطينة كل من قيم 14-15-13 هي قيم متقاربة و تقترب أكثر من 0.5 أي أنها قيم متوسطة و بالتالي يمكن تفسير ذلك بأن شكل البقعة الحضرية يعرف إمتلاء و تلاحم في الحلقة المركزية و التي تمثل تقريبا 40% من المساحة الكلية ، ثم يأتي بعد ذلك تمزق في الشكل على الأطراف و الضواحي .
-بالنسبة للنواة القديمة تمثل قيم متوسطة إلى قريبة من 1 ، لاحتوائها على حلقة مركزية واسعة 75% من المساحة الإجمالية ، مع امتداد طفيف من الجهة الجنوبية .

10-1-4- مؤشر تمدد الأطراف أو (التفرع) INDICE DE DIGITATION



$$I_6 = 1/1 + D$$

و يمثل المسافة من مركز الدائرة المحتواة إلى ابعده نقطة في حدود البقعة الحضرية، يمكن من خلاله المقارنة بين طول نصف قطر الدائرة المحتواة وأطول محور ينطلق من مركزها إلى حدود البقعة و بالتالي التعرف على درجة تفرع

الشكل و تمدد أطرافه. (قيمة $I_6=1$ شكل دائري ، i_6 يقترب من 0 تفرع) ، ومن خلال شكل البقعة الحضرية للتجمع الحالي لمدينة قسنطينة استطعنا أن نتوصل إلى النتائج الممثلة في الجدول رقم 4.

جدول رقم 04 : تحديد مؤشر تمدد الأطراف

D5 (كم)	D4 (كم)	D3 (كم)	D2 (كم)	D1 (كم)	
6.57	6.04	5.00	5.37	7.00	التجمع الحضري
ID1	ID1	ID1	ID1	ID1	الحالي
0.13	0.14	0.16	0.15	0.12	
ID				D (كم)	النواة القديمة
0.63				0.58	

المصدر : إنجاز الباحثين

من خلال نتائج الجدول نلاحظ :

-بالنسبة للتجمع الحضري الحالي كل من قيم ID (1,2,3,4,5) قيم متقاربة و تتجه نحو 0 أي أن هناك 5 فروع ذات أطوال هائلة تتفرع من الحلقة المركزية و تتوزع على أطرافها من كل الجهات .

-أما بالنسبة للنواة القديمة $ID=0.63$ توهي بأن لها شكل ليس به تفرعات .

ما يمكن استخلاصه حتى الآن من مؤشرات الماكرو فورم أن كل من التجمع الحضري الحالي لمدينة قسنطينة و النواة القديمة ليس لهم نفس القيم ، فالأول ذو قيم متباينة تارة قريبة من 0 و تارة متوسطة إلى فوق متوسطة مثل $ID=0.65$ مؤشر التمدد الخطي ، و حسب التحليل الأولي فإنها تعرف تكتل في الحلقة المركزية ثم تغير من شكلها في الأطراف حيث تتشكل بها فروع تحيط بها من عدة نواحي . أما النواة القديمة فكل القيم المسجلة كانت فوق 0.5 إلى 1 إذا لدينا شكل متكامل فيما بينه ليس به أي تمزقات أو تفرعات .

10-2- مقارنة المؤشرات مع مؤشرات أشكال مرجعية

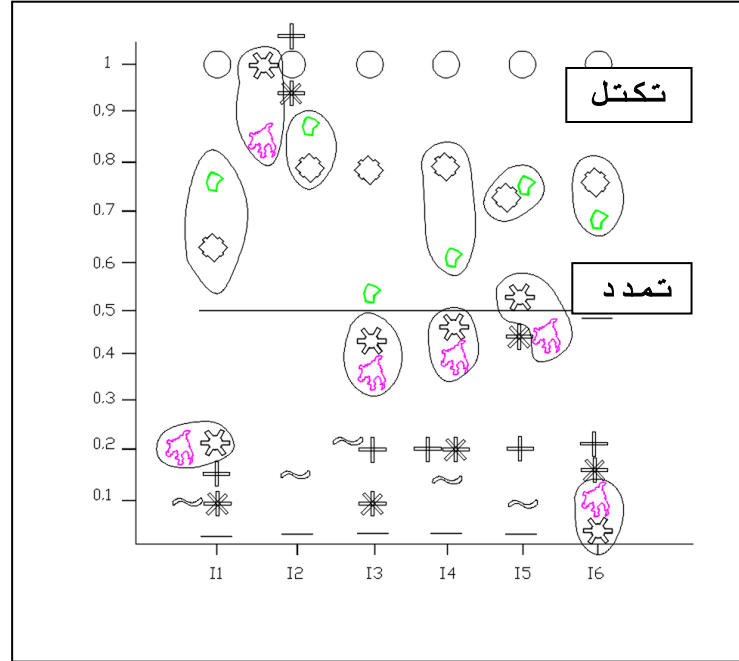
10-2-1- تحليل متعدد المتغيرات Analyse Multivariée

إن كل هذه المؤشرات التي تم التطرق إليها ليست كافية وحدها لاستخراج الشكل الحقيقي للبقعة الحضرية فكثير من الحالات تعطي نفس النتائج لشكلين مختلفين و لذلك يجب مقارنتها مع مؤشرات أشكال مرجعية ذات قيم ثابتة و هي كالاتي :

شكل دائري ، شكل دائري ذو حدود جد مسننة ، شكل دائري به ستة تفرعات ، شكل متقاطع ذو أربع فروع ، شكل متقاطع ذو ثمانية فروع ، شكل خطي سميك ، شكل خطي تماما

وبناء من هذه الأشكال قمنا بإنشاء سلم مرجعي افتراضي (شكل رقم 09) و الذي يسمح بمقارنة وضعية كل مؤشر من مؤشراتنا السابقة بالنسبة لقيم مؤشرات هذه الأشكال .

شكل رقم 09: سلم التحليل المتعدد المتغيرات



المصدر: إنجاز الباحثين

بالتذكير فان الشكل الدائري يمثل القيمة القصوى لكل مؤشر و يدل على الشكل المتلاحم المستمر و المرجعي ، على عكس الخط المستقيم يسجل دائما أقل القيم .

من خلال الشكل رقم (09) نلاحظ أن شكل التجمع الحضري الحالي يتوضع دائما في منطقة التمدد الأقل من 0.5 ما عدى المؤشر 12 والذي يبين أن نمط التمدد ليس بشكل خطي إنما تمدد من كل الأطراف ، كما أنه يأخذ في كل مرة نفس وضعية الشكل الدائري ذو ستة تفرعات الذي تم اقتراحه كشكل مرجعي.

أما بالنسبة للنواة القديمة فتتوضع في المنطقة المتكتلة الأكثر من 0.5 ولها نفس وضعية الشكل الدائري المسنن المقترح كشكل مرجعي.

جدول رقم 05 : مقارنة أشكال موضوع الدراسة مع أشكال افتراضية مرجعية

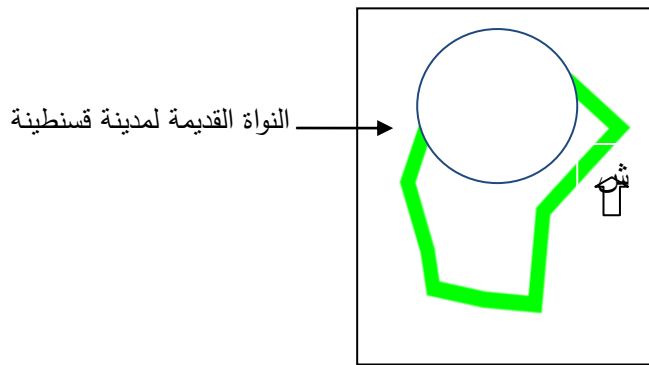
الشكل	الوصف	I1	I2	I3	I4	I5	I6
	شكل دائري	1	1	1	1	1	1
	شكل دائري مع حدود مسننة	0.62	0.79	0.78	0.79	0.70	0.74
	شكل متقاطع ذو ثمانية فروع	0.09	1	0.11	0.23	0.45	0.17
	شكل متقاطع ذو أربعة فروع	0.15	1	0.23	0.23	0.24	0.20
	شكل دائري ذو ستة تفرعات	0.22	1	0.44	0.48	0.52	0.07
	شكل خطي سميك	0.10	0.15	0.21	0.15	0.10	0.10
	شكل خطي	0	0	0	0	0	0.5
	التجمع الحضري الحالي	0.19	0.83	0.38	0.40	0.42	0.13
	النواة القديمة	0.76	0.84	0.50	0.60	0.74	0.63

المصدر: إنجاز الباحثين

من خلال الجدول رقم 05 الذي يقارن بين قيم كل من الأشكال الافتراضية التي قمنا بدراستها مع كل من شكل البقعة الحضرية للتجمع الحضري الحالي لقسنطينة و شكل النواة القديمة للمدينة ، حيث قمنا بوضع قيم كل مؤشرات الشكل السابقة (مؤشر الإلتواء I1 ، مؤشر التمدد الخطي I2 ، مؤشرات درجة إمتلاء الدائرة I3، I4، I5 ، مؤشر لتمدد الأطراف أو التفرع I6) ، وجمع قيم هذه المؤشرات داخل جدول واحد يمكننا من مقارنة أشكال مجال دراستنا مع هذه الأشكال الافتراضية التي تعد كمرجع نستند عليه ، و تبين أن قيم مؤشرات الشكل للتجمع الحضري الحالي لمجال الدراسة كلها متوافقة مع الشكل المرجعي (الشكل الدائري ذو ستة تفرعات) ، حيث أن قيمة $I1=0.19$ بالنسبة للتجمع الحضري تقابلها $I1=0.22$ بالنسبة للشكل الدائري ذو ستة تفرعات ، و $I2=0.83$ تقابلها $I2=1$ ، $I3=0.38$ تقابلها $I3=0.44$ ،

41=0.40 تقابلها 41=0.48 ، 51 = 0.42 تقابلها 51=0.52 ، 61=0.13 تقابلها 61 = 0.07 ، هذا ما يفسر تقارب كبير بين هذين الشكلين و هو ما يؤكد أن الشكل الحالي للتجمع الحضري تعرض إلى تمدد على مستوى ضواحيه حيث حدثت به تفرعات ممتدة من عدة جوانب.

و أما شكل النواة القديمة فقيم مؤشرات الشكل المتعلقة به كلها تقريبا متوافقة مع قيم الشكل الدائري ذو الحدود المسننة و هي كالآتي : 11=0.76 بالنسبة للنواة القديمة تقابلها 11=0.62 بالنسبة للشكل الدائري ذو الحدود المسننة ، و 21=0.84 تقابلها 21=0.79 ، 31=0.50 تقابلها 31=0.78 ، 41=0.60 تقابلها 41=0.79 ، 51=0.74 تقابلها 51=0.70 ، 61=0.63 تقابلها 61=0.74 ، باستثناء المؤشر (ا 3) مؤشر درجة امتلاء الدائرة الذي يقارن بين مساحة أكبر دائرة محتواة داخل الشكل مع مساحة الشكل الإجمالية ، حيث قيمة (ا 3) بالنسبة للنواة القديمة هي 0.50 أما قيمة (ا 3) للشكل المرجعي الدائري ذو الحدود المسننة هي 0.78 و هذا الفرق بين القيمتين يعود إلى التمدد الطفيف الذي نجده في شكل النواة القديمة من الجهة الجنوبية هذا ما يزيد من قيمة المساحة خارج الدائرة المحتواة و يقلص من قيمة مساحة الدائرة و بالتالي يقلل من قيمة المؤشر (ا 3).



شكل يوضح التمدد الطفيف من الجهة الجنوبية للنواة القديمة و زيادة قيمة المساحة خارج الدائرة.

إذا من خلال الجدول رقم : (05) نلاحظ أن قيم مؤشرات التجمع الحالي لمدينة قسنطينة كلها متقاربة مع قيم الشكل الدائري ذو ستة تفرعات و تتطابق تقريبا معها.

أما قيم مؤشرات النواة القديمة فتتوافق مع قيم مؤشرات الشكل الدائري ذو حدود مسننة.

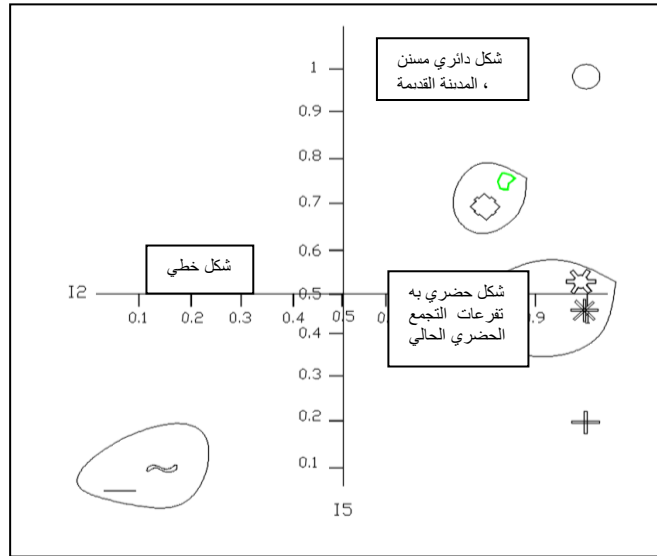
10-2-2- Analyse Multivariée en Composantes principales (ACP)

في الأخير و من أجل الحصول على نتائج دقيقة قد قمنا بإخضاع أشكال الدراسة إلى تحليل متعدد المتغيرات ذو مكونات رئيسية والذي يعتمد أساسا على المؤشرين 15 و 12 حيث :

- 12 يحدد نوعية الشكل من ناحية التمدد الخطي أو كتل.
- 15 الذي يحدد درجة امتلاء الكتلة المبنية بالنسبة إلى أصغر دائرة محيطة بالبقعة.

وبالتالي فإن التركيب بين هذين المؤشرين يمكننا من ترتيب و تصنيف أشكال دراستنا حسب الفئة التي تنتمي إليها.

شكل رقم 10 : سلم التحليل المتعدد المتغيرات ذو مكونات رئيسية



المصدر: إنجاز الباحثين

من الشكل رقم 10 نلاحظ كل مرة شكل التجمع الحضري الحالي يتوضع مع فئة الأشكال الدائرية المتفرعة ، والنواة القديمة تتخذ وضعيتها ضمن فئة الأشكال الدائرية ذات الحدود المسننة .

من خلال دراستنا التحليلية تمكنا من التأكد بأن مدينة قسنطينة حاليا تأخذ شكل دائري متكامل في الحلقة المركزية و متفرع على الأطراف و الضواحي ، وهذا بعد إخضاعها إلى فحص كل من مؤشرات التمدد ، إلتواء حدود البقعة الحضرية ، مؤشرات إمتلاء القرص المحيط الخارجي ، أما المدينة القديمة فأخضعها إلى نفس الفحص يبين أن شكلها متكامل و متلاحم ذات حدود دائرية مسننة .

كما أن مقارنة أشكال دراستنا مع أشكال مرجعية حسب التحليلات الخاصة (التحليل متعدد المتغيرات و التحليل متعدد المتغيرات ذات مكونات رئيسية) التي تطرقنا إليها أكدت في كل مرة وضعية هذه الأشكال و تصنيفها ضمن الفئة التي تتوافق معها و بالتالي استطعنا أن نثبت نوعية شكل البقعة الحضرية للتجمع الحالي الذي آلت إليه مدينة قسنطينة والذي يأخذ شكل ذات حلقة مركزية واسعة بها تفرعات طويلة تحيط بها من كل الجهات تقريبا هذا ما يقربها من الشكل الأخطبوطي .

و تطور ماكرو فورم المدينة بهذا الشكل تفسره عدت عوامل مؤثرة التي تشكلها التقطعات الجيومورفولوجية للموضع ،و التي تعيق استمرارية النمو الحلقي الذي كانت تنتهجه المدينة خلال تطورها العمراني في الفترات الزمنية الأولى و ذلك لإمكانية توسعها بشكل متلاحم وحلقي ما لم تكن موجودة أي حواجز تمنعها من ذلك ، إلى أن تشبع مجال توسعها الخالي من العوائق الطبيعية و الفيزيائية ، وظهر ذلك خاصة في فترة التسعينات أين عرفت قسنطينة نمو هائلا ، وإشباع حاجتها و تلبية متطلبات السكان فأخذت المدينة شكلا مغايرا من التمدد و الذي وجهته هذه العوائق بالإضافة إلى

محاور النقل التي لعبت دورا كبيرا كذلك حيث تمثل العامل الأساسي في هيكلة و توجيه التعمير و تويدها القوى الاقتصادية و الاجتماعية بفرض الخيارات العمومية و الفردية .

و إن هذه النتائج تؤدي بنا إلى تأكيد الفردية المطروحة حول تغير الماكرو فورم من نمط منكثل و متلاحم ذو نمو حلقي كما بينا ذلك في شكل المدينة القديمة ، إلى نمط متفرع الأطراف و حدود ملتوية .

11- نموذج النمو الحضري الجديد و تأثيره على التجمع الحضري

اتخذ التجمع الحضري لمدينة قسنطينة نموذج النمو على شكل أخطبوطي أو بالتطور عبر محاور النقل ، كما سبق و بيناه. حيث يعتبر هذا النموذج كمثل على المدينة ذات النمو بطريقة مستدامة [11]، نظرا لتوسع بتقادي سلبيات النمو على الضواحي ، تحسين العلاقة بين المجال الحضري و الريفي و ذلك بالاحتفاظ بالمساحات الخضراء و المجال الطبيعي الذي يتوغل بين محاور نمو المجال المبني ، حيث نرى ذلك بشكل واضح في الجهة الجنوبية من مدينة قسنطينة على طول محاور الطرق الوطنية الثلاثة (ط.و 79 ، ط.و 03 ، ط.و 05)، كما أن لهذا النوع من التمدد عدة جوانب إيجابية يمكن إدراجها في ما يلي :

-من الناحية البيئية : هذا الشكل من التمدد خلق نوع من التوازن بين المجال الحضري و الريفي كما حافظ على الأراضي الفلاحية ذات المردودية الجيدة بتلك المنطقة ، إضافة إلى تجنب تدمير الغابات الموجودة بالجنوب الغربي والجنوب الشرقي ، الشيء الذي ساعد على احتفاظ المدينة بمناظرها الطبيعية و الجمالية زيادة على الاستفادة من المزايا التي يوفرها هذا التنوع البيئي من زيادة جودة الهواء و الحفاظ على التوازن البيئي.

-من الناحية الاقتصادية : حيث أن هذا الشكل من التمدد على طول المحاور أدى إلى نمو بالتوجه نحو مناطق حضرية موجودة أصلا هذا ما يقود لإحد عناصر النمو الحضري الذكي حسب ما جاء به

[15] (ERIC DAMIAN KELLY) في كتابه (MANAGING COMMUNITY GROWTH) و

الذي يتكلم فيه عن أهمية توجيه النمو نحو مناطق حضرية موجودة أصلا و يعتبر ذلك من المبادئ الأساسية للنمو الحضري الذكي و ذلك بتدعيم و توجيه التطور نحو الجماعات المحلية المجاورة التي تكون مجهزة أصلا بالهياكل القاعدية و الخدمات اللازمة ، بغرض الاستفادة من هذه الثروات ، مع الاحتفاظ بالثروات الطبيعية المحيطة بالبقعة الحضرية ، بالإضافة إلى ما توفره الأراضي الفلاحية بالضواحي من توفير الاستقلالية في التنمية الذاتية لتوفير حاجيات سكان المدينة بدون اللجوء إلى مدن أخرى، لاسيما الثروة الحيوانية والتي نجدها بشكل متنامي موزعة عبر العديد من المناطق كترابية الدواجن .

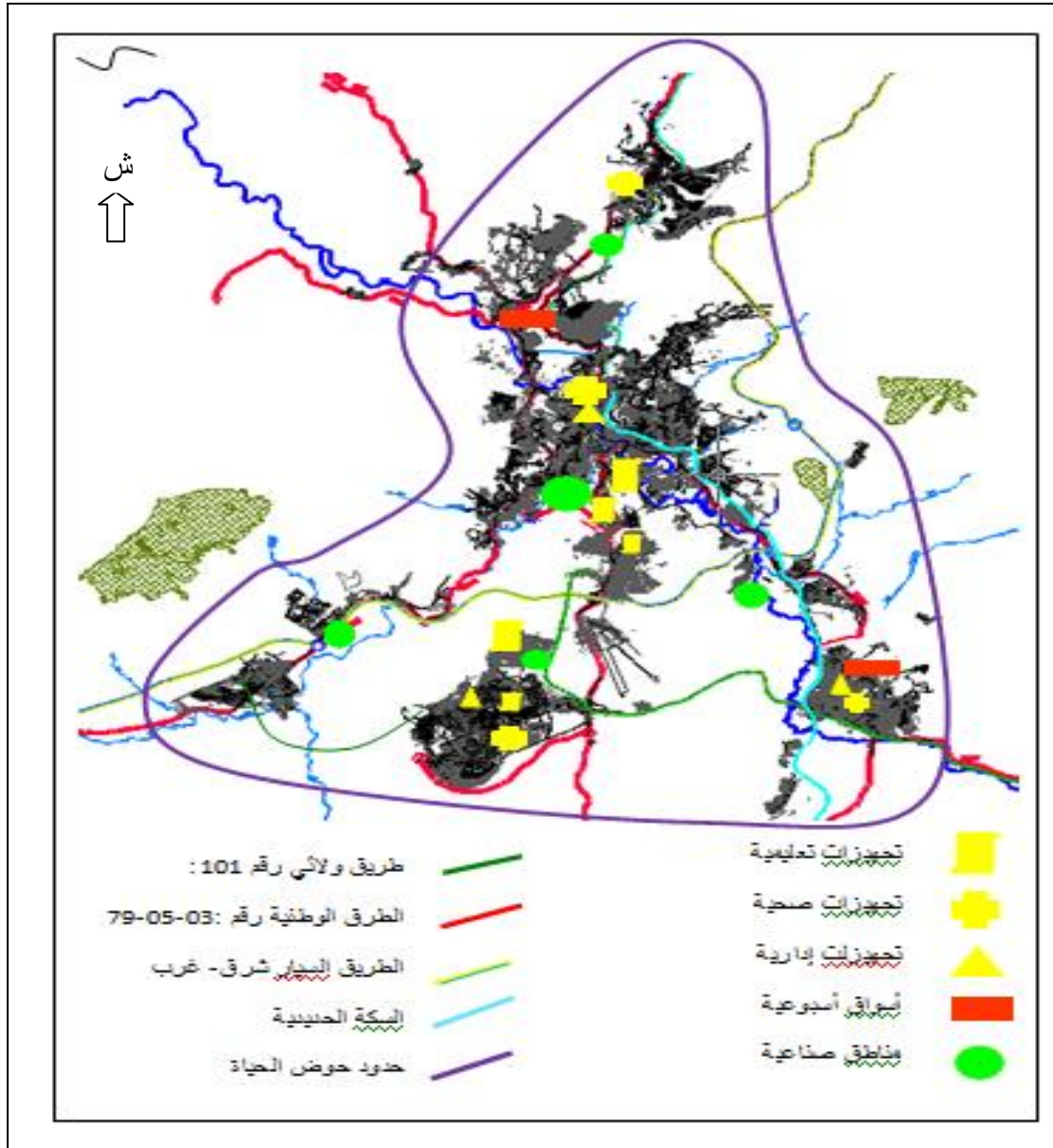
-من الناحية الاجتماعية : هذا النوع من التمدد خلق العديد من المجالات الشاغرة التي من شأنها توفير قاعدة عقارية لتوفير مساحات مهياة و كذا المساحات الخضراء و أماكن الترفيه و التنزه التي لم تأخذها السلطات المحلية و الفاعلين المسؤولين عن تهيئة المجال بقسنطينة بمأخذ الجدية نظرا لما توفره من فرص إنشاء مساحات عمومية ذات جودة عالية ، بخلاف بعض المجهودات المحتشمة مثل تهيئة المريج و بناء مسرح الهواء الطلق، و تهيئة بعض المساحات

الخضراء باتجاه (مطار محمد بوضياف) و بعض المشاريع التي لم يتم تحقيقها إلى غاية اليوم ، بالرغم من ذلك فنجد توجه غزير من طرف المواطنين نحو هذه المساحات المهيأة ، بالإضافة إلى التوجه إلى بعض المناطق الغير مهيأة مثل أراضي بلحشر المقابلة للمطار ، كما أن هذه المساحات و الفضاءات الشاغرة تلعب دور ثنائيا في استعمالها كأسواق موسمية مثل السوق السنوي لعيد الأضحى .

12- من مدينة مختنفة إلى حاضرة

إذا طبيعة الموضع الذي يشغله التجمع الحضري الرئيسي لمدينة قسنطينة شكل عائقا كبيرا أمام تمدد هذا الأخير و أرغمه على التوجه حسب ما تفرضه مختلف الحواجز الطبيعية و الفيزيائية الموجودة به ، كما شكلت عائقا أمام نموه بالإضافة إلى تشبع مجاله هذا ما جعله لا يوفر حولا مستدامة من ناحية توفير فرص التعمير و التوسع ، ولاستكمال نموها وتوسعها أخذت المدينة تمتد على شكل أروقة عبر الفتحات التي تخلقها المحاور الرئيسية بحثا عن مجالات شاغرة خلف هذه الحواجز متجهتا نحو ما يسمى بالهينترلاند (arrière pays أو hinterland)، هذا المجال الذي عرف نموا عمرانيا كبيرا سواء على شكل مدن جديدة التي انطلقت من عدم (ex-nihilo) ، أو بتوسع المراكز الحضرية الثانوية أو بإملاء الفضاءات الشاغرة بين هذه الأخيرة و مركز المدينة ،هذا ما أضفى خصوصيات جديدة على المنطقة الحضرية حيث أصبحت تشكل حوض حياة (bassin de vie) مترابط فيما بينه بشبكة نقل محكمة تصل بين مركز المدينة و أطرافها ، و الأطراف فيما بينها ، وتساعد على ربح الوقت رغم بعد المسافات ، هذا ما ساهم في خلق ديناميكية كبيرة داخل حوض الحياة الذي تنشط به تدفقات كبيرة في كل الاتجاهات ذات أغراض متنوعة ، و إن تجمع كل هذه العوامل ساهم في إبراز مدينة قسنطينة التي تؤدي دورها كمدينة حاضرة في إقليمها .

شكل رقم 11 : حوض الحياة للتجمع الحضري بقسنطينة



المصدر: إنجاز الباحثين بالاعتماد على :

1-المخطط العام للتهيئة و التعمير[10]

2-تحقيق ميداني شخصي سنة 2016

الخلاصة :

عرفت مدينة قسنطينة تطورا عمرانيا هائلا خاصة خلال العشريات الأخيرة إلا أن موضعها الذي تعج به عوائق طبيعية متعددة كصعوبة التضاريس ، هشاشة الأراضي ، المناطق المعرضة للفيضانات ، الإنزلاقات ، الجروف الشاقولية ، الغابات ، والتوبوغرافية الجد متميزة كل هذه العوامل أرغمت النمو الحضري على اتخاذ شكل مغاير حيث كان توسعها في المرحلة الأولى على شكل حلقي أو على شكل قطاعات متجاورة تشكل كتلة متماسكة ، إلا أن هذه الكتلة اصطدمت بهذه العوائق التي أوقفت هذا الشكل من النمو و أرغمته على اتخاذ شكل مغاير ، و دفعت به إلى التوجه حسب الممارسات التي تفرضا عليه هذه العوائق ، فأخذ بذلك شكلا مغايرا على هيئة أسنة متفرعة من البقعة الحضرية ، و كان لهذا الشكل الجديد من التوسع دورا هاما حيث استطاعت المدينة من خلاله استغلال مناطق حضرية جديدة تقع خلف تلك العوائق الطبيعية ، و سمح لها بمتابعة نموها و توفير فرص للتعمير الذي كان في الأساس عبر الممرات التي تفتحها الطرق الوطنية ، فكان تمعدا متفرعا على شكل أخطبوطي ، تاركا مجالات شاغرة بين الأطراف ، و متجها نحو مراكز حضرية ثانوية تقع على ضاحية المدينة ، أخذتا بذلك أحد نماذج النمو الحضري الأساسية و هو على شكل نجمة و التي تعتبر كمثال على نموذج ذات نمو بطريقة مستدامة له عدة جوانب إيجابية من الناحية البيئية والاجتماعية و الاقتصادية ، نظرا لتوسع بتفادي سلبات النمو على الضواحي ، تحسين العلاقة بين المجال الحضري و الريفي و ذلك بالاحتفاظ بالمساحات الخضراء و المجال الطبيعي الذي يتوغل بين محاور المجال المبني ، كل هذه العوامل خلقت نوعا من التوازن على مستوى التجمع الحضري لقسنطينة ، مكوناتنا حوض حياة جديد يتوفر على كل التجهيزات اللازمة و المرافق العمومية و كذا مختلف الخدمات موزعتا بين المراكز و الضواحي ، تخلق ديناميكية حضرية ذات حدود مرتبطة بمجال نفوذ المدينة و ليس الحدود الإدارية ، مرتقية إلى مدينة حاضرة على مستوى إقليمها .

المراجع :

- [1] COSINSCHI M. et RACINE J.B, « Géographie urbaine », Les Concepts en géographie humaine, 4e éd., A.S. Bailly et al. (éds.), Masson, Paris, 1998., P.1.
- [2]CNES, 1998, *Rapport Sur La Ville Algérienne Ou Le Devenir Urbain Du Pays*, 2008.
- [3] CERTU, 2009, *Observations urbaines*, fiche n° 3, mai 2009, Certu. www.observationurbaine.certu.equipement.gouv.fr.
- [4] NICOT B., 1996, « Une mesure de l'étalement urbain en France 1982-1990 », *Revue d'économie régionale et urbaine*, n°1, p. 71-98.
- [5]الصادق مزهود، أزمة الإسكان بمدينة قسنطينة، رسالة ماجستير في التهيئة العمرانية، معهد علوم الأرض ، جامعة قسنطينة 1990/1989.
- [6]محمد الهادي لعروق-مدينة قسنطينة-دراسة في جغرافية العمران-ديوان المطبوعات الجامعية. 1984 -ص14.
- [7] الخريطة التوبوغرافية مقياس 1/200000 ورقة قسنطينة .
- [8]الديوان الوطني للإحصاء، التعداد العام للسكن و السكان (2008/1998/1987/1977).

[9] الخريطة التوبوغرافية مقياس 1/50000 لقسنطينة المعهد الوطني للجغرافيا سنة 2005.

[10] المخطط العام للتهيئة و التعمير لقسنطينة .

[11] REMY A., *Morphologie urbaine : Géographie, aménagement et architecture de la ville*, Armand colin, Paris ,2004.

[12] Guérois M., les formes des villes européennes vues du ciel. Université Panthéon-Sorbonne-Paris I ,2003 , p 169-178.

[13] Les surfaces et les périmètres sont calculés à l'aide du logiciel *AutoCad*(v. 2012) .

[14] BENNASR A ., 2011. L'étalement urbain de Sfax, Université de Sfax. Faculté des lettres et Sciences humaines. Département de Géographie. p 08.

[15] Kelly E.D. ,*Managing Community Growth*,2nd Edition, 1993.

[16] DONADIEU P., 2004, *La construction de la ville-campagne*. <http://urbaplus.org>.

[17] MANGIN D., 2004, *La ville franchisée, formes et structures de la ville contemporaine*, Editions de la Villette, Paris.

استخدام تقنيات الاستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية في اختيار أفضل المواقع لمراكز

الردم التقني في حوض وادي النجاء

The Use of remote sensing techniques and geographic information systems in the selection of the best sites for technical dredging centers in « Wadi Al Naja basin »

أ/ عبد الرزاق خنيوي، أستاذ مساعد، جامعة ابن خلدون تيارت

kheniouiabderrezak@yahoo.fr

د/ أحمد بوغرارة، أستاذ محاضر جامعة قسنطينة 1

ahbougherara@gmail.com

تاريخ ارسال المقال: 2018/06/01

تاريخ قبول المقال للنشر: 2018/09/30

الملخص:

تعتبر مواقع رمي النفايات العشوائية والمنتشرة في العديد المدن والأرياف في الجزائر بصفة عامة وحوض وادي النجاء بصفة خاصة من أهم المشاكل البيئية التي تؤرق المواطنين والمسؤولين على حد سواء، بسبب ما ينتج عنها من مخاطر صحية وبيئية وأمنية، قد تحتاج إلى خبرة كبيرة وجهد شاق وتكلفة مادية عالية ووقت طويل من أجل إعادة توزيعها عبر مناطق مختارة وفق معايير مدروسة، لكي يمكن الاستفادة منها طبيعيا واجتماعيا واقتصاديا، وإدخالها ضمن المنظومة البيئية.

تساعد أدوات الجغرافيا الحديثة والمتمثلة في نظم المعلومات الجغرافية والاستشعار عن بعد المختصين للقيام بدور هام في توطين مراكز الردم التقني في أفضل المناطق، انطلاقا من عدد كبير من المعايير الطبيعية أو البشرية باستعمال برامج متخصصة في ذلك، كما يمكن تتبع كل التغيرات التي تطرأ في المنطقة عبر صور الأقمار الصناعية في الوقت المناسب واتخاذ كل الإجراءات الضرورية.

الكلمات المفتاحية:

حوض وادي النجاء - مراكز الردم التقني - نظم المعلومات الجغرافية - الاستشعار عن بعد - الشرق الجزائري.

Abstract:

The random dumping sites in many cities and rural areas in Algeria in general and Wadi Al-Najaa Basin in particular are among the most important environmental problems that concern citizens and officials alike because of the resulting health, environmental and security risks, which may require considerable experience, hard work and material cost. High and long time to be redistributed across selected areas according to well-considered criteria, so that they can be used naturally, socially and economically, and incorporated into the environmental system.

The modern geography tools of GIS and remote sensing can help the specialists to play an important role in locating the technical landfill centers in the best areas, from a large number of natural or human standards by using specialized programs. All the changes in the region can be followed through satellite images in the right time and take all the necessary action.

Keywords:

Wadi Al Naja Basin - Technical Landfill Centers - GIS - Remote Sensing - Algerian East.

مقدمة:

تعد النفايات من أهم التحديات التي تواجه مدننا اليوم وذلك لما تشكله من أخطار على صحة الإنسان وبيئته، وتعود أسباب ذلك إلى التضخم السكاني، والتطور التكنولوجي والصناعي الهائل الذي يشهده العالم اليوم بصفة عامة والجزائر بصفة خاصة، مما تطلب مضاعفة الأنشطة الزراعية والصناعية، كل هذا يؤدي في الأخير إلى مضاعفة كمية النفايات، التي ترمى في أماكن غير ملائمة، إضافة إلى اعتماد طرق غير صحيحة في التخلص منها كالحرق أو الرمي في البحار والأنهار، فهذه كلها طرق غير سليمة في التخلص من النفايات، ينتج عنها تأثير سلبي على المستوى البيئي والصحي.

1- تحديد منطقة الدراسة:

تتحصر منطقة الدراسة بين خطي طول (5,4204°) و (6,2711°) شرقا، ودائرتي عرض (36.1873°) و (36,5894) شمالا.

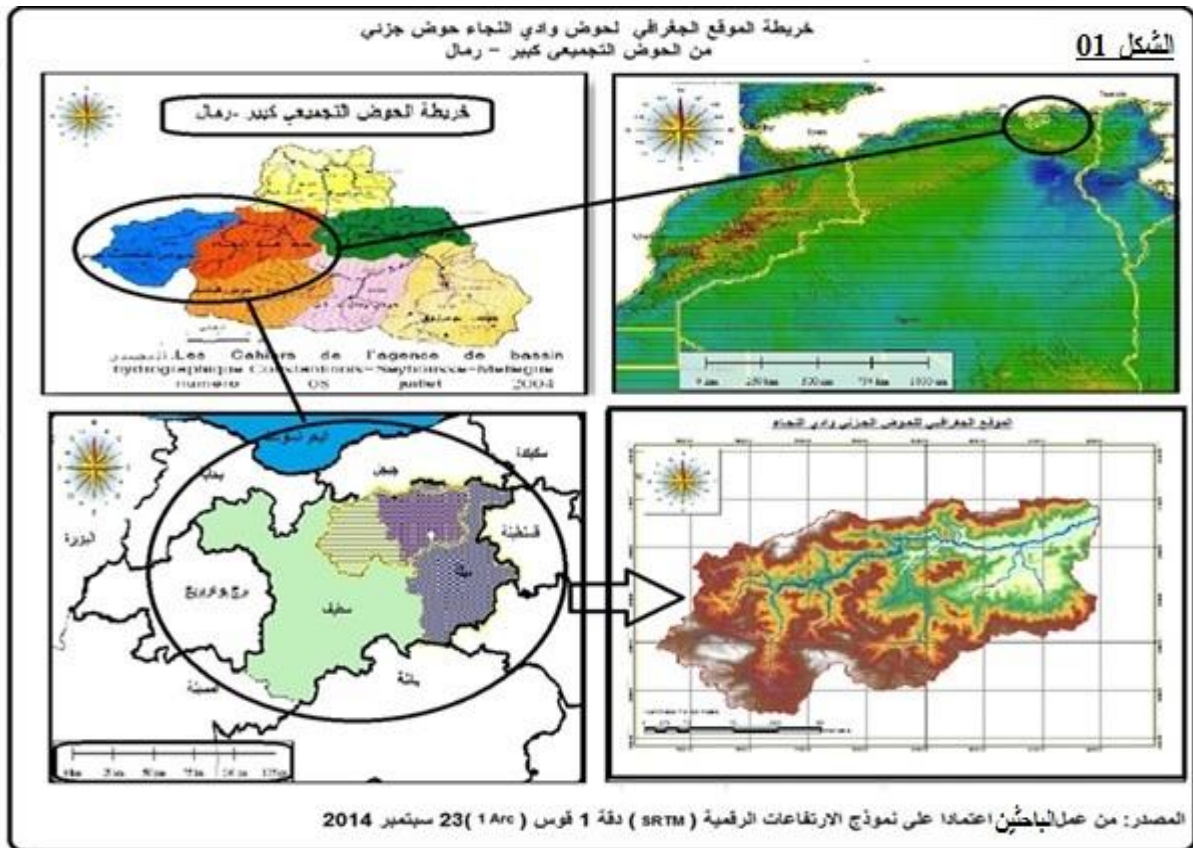
تقع منطقة الدراسة في الشرق الجزائري، وهي أحد الأحواض الجزئية من الحوض كبير- رمال الذي يمتد إداريا على خمس ولايات (ميلة - قسنطينة - أم البواقي - جيجل - سطيف)، تقدر مساحته بـ: 8811 كلم²، وقد تم إنجاز سد بني هارون في هذا الحوض عند النقاء وادي الرمال مع وادي النجاء، الذي يعتبر أكبر وأضخم سد في الجزائر من حيث كمية تخزين المياه التي تقدر بـ 960 مليون م³.

الدراسة تشمل حوض وادي النجاء الحوض الجزئي لحوض كبير - رمال وهو نموذج لمختلف التضاريس الثلثة الممتدة من السهول الساحلية في الشمال إلى السهول العليا في الجنوب، وواديه ينبع من جبال الأطلس التلي ويصب في البحر المتوسط شمالا. ويمتد الحوض الجزئي لوادي النجاء إداريا على ولايتي ميلة وسطيف. (أنظر الشكل رقم 01).

تقدر مساحة الحوض الجزئي وادي النجاء بـ: (2166.92 كلم²)، تم حسابها آليا بواسطة برنامج (Arc Gis) بعد تعيين نقطة التقاء وادي النجاء مع وادي الرمال كنقطة مصب الحوض الجزئي المعني بالدراسة على نموذج الارتفاعات الرقمية (Dem). (أنظر الشكل رقم 01).

2- إشكالية البحث:

يتناول موضوع الدراسة تحديد مواقع انجاز مراكز الردم التقني في حوض وادي النجاء الحوض الجزئي لحوض كبير رمال، وذلك من خلال توظيف تقنيات حديثة (الاستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية) في تحديد أحسن المواقع الملائمة للبيئة، ومنه تحقيق تنمية مستدامة في مجال الحفاظ على البيئة من جهة، والحفاظ على صحة الانسان من جهة أخرى. خاصة وأن هذا الحوض عرف تشييد أكبر سد في الجزائر بطاقة استيعاب تقدر بـ: 960 مليون م³، تستغل مياهه في الشرب من قبل ستة ولايات (ميلة، قسنطينة، جيجل، أم البواقي، باتنة، خنشلة) بتعداد سكاني يقارب 4.5 مليون نسمة حسب احصائيات الديوان الوطني للإحصاء سنة 2008م وهو في تزايد مستمر.



إن اختيار أفضل المواقع لإنجاز مراكز الردم التقني في إقليم ما يتطلب جهدا كبيرا ووقتا طويلا، خاصة وأنه يعتمد على مجموعة كبيرة من المعايير الطبيعية والاقتصادية والاجتماعية والصحية، كما يتطلب دراسة ميدانية مفصلة حتى تكون النتائج مقبولة على الصعيدين البيئي والبشري، وبما أنه أصبحت هناك وسائل وتقنيات حديثة تستطيع القيام بمجموعة من العمليات المعقدة باستخدام برمجيات نظم المعلومات الجغرافية والاستشعار عن بعد والتي تحقق الدقة في القياس وسرعة تصنيف ومعالجة وتحليل البيانات، وتقتصر أنسب المواقع لإنجاز أي مشروع، وجب الاعتماد عليها والتأكد طبعا من نتائجها في الميدان. حتى يمكن تفادي إمكانية الوقوع في الأخطاء من جهة وريح الوقت من جهة وبأقل جهد.

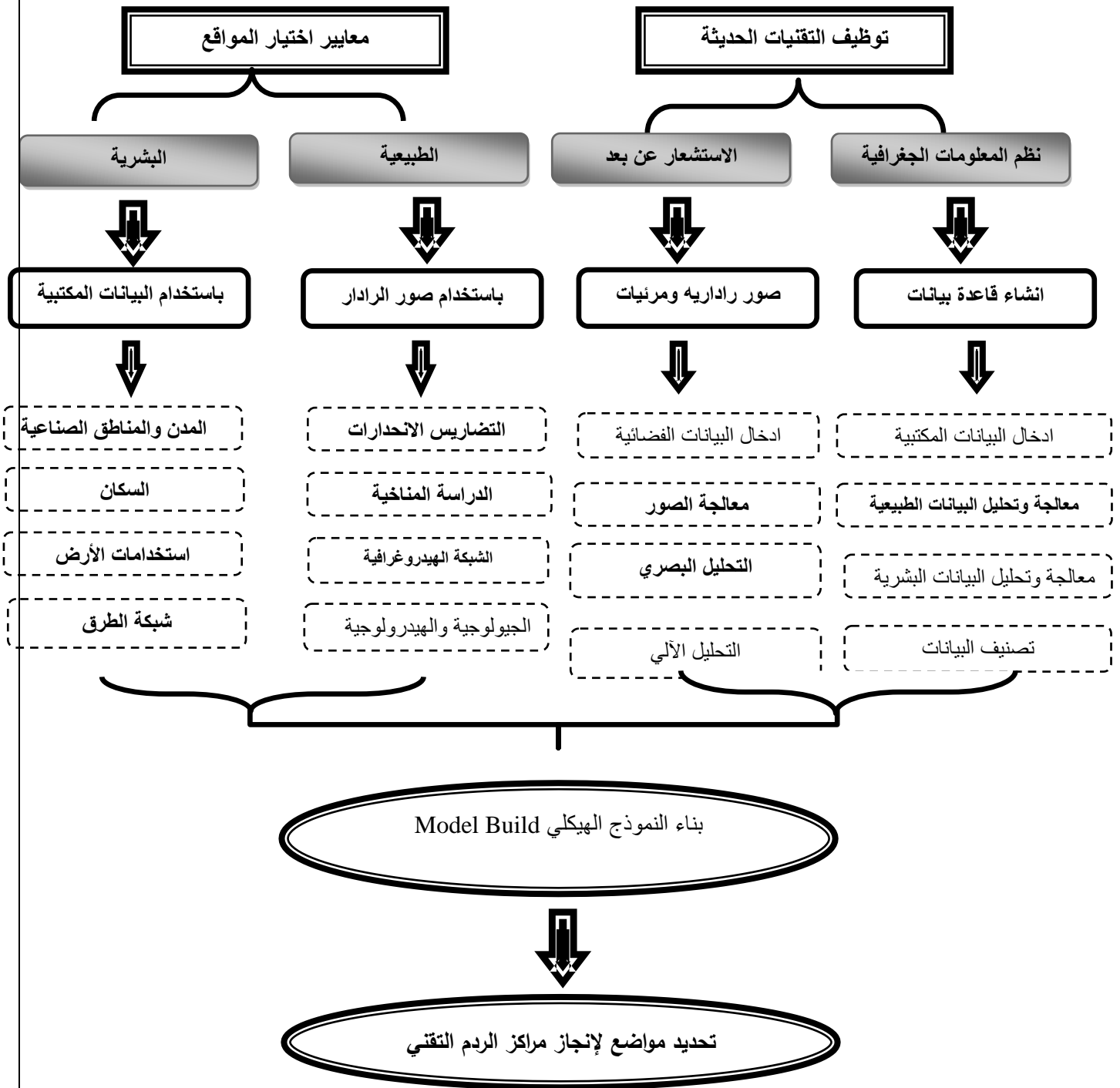
3- أهداف البحث: تهدف الدراسة إلى:

- إبراز أهمية استخدام التقنيات الحديثة (الاستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية) في الدراسات البيئية، وكل ما يتطلب للنهوض بالوضع البيئي وحماية صحة المواطنين.
- التعرف على المعايير والشروط المستخدمة في تخطيط أفضل مواقع مراكز الردم التقني.
- اختيار أفضل المواقع لإنشاء مراكز الردم التقني حسب نوع النفايات (الهامة، المنزلية، الخاصة) بهدف إزالة المفرغات العشوائية المتواجدة على مستوى كل بلدية داخل حوض وادي النجاء.
- دراسة طبوغرافية المنطقة باستخدام صور أقمار صناعية كنموذج الارتفاعات الرقمية (DEM) لاستخلاص خريطة الانحدارات، وظلال الأرض، والتوجيه، والشبكة الهيدروغرافية، باستخدام برنامج (Arc Gis) والاستفادة من هذه الطبقات في استخلاص المعايير الطبيعية التي تراعى في اختيار مواقع الردم التقني الملائمة.
- حماية مياه سد بني هارون من التلوث، خاصة وأنه مصدر أساسي للشرب والسقي لعدد كبير من السكان داخل الحوض وخارجه.
- التوصل إلى مجموعة من النتائج، وتقديم المقترحات والتوصيات التي تفيد صناع القرار والعاملين في قطاع تهيئة الإقليم والبيئة.

4- منهجية المعالجة:

يتطلب اختيار أفضل المواقع لإنجاز مراكز الردم التقني فهم وتحديد المعايير المعتمدة على المستوى الدولي والإقليمي، حتى يتسنى معرفة النتائج المترتبة عن ذلك، وتتم العملية بمراحل تكون البداية من تحديد مجال الدراسة، ثم التمكن من المفاهيم والمصطلحات المهيكلية للموضوع قيد الدراسة في مجالها الجغرافي، وتكون على دراية بالأدوات التي تستعمل في معالجة البيانات (الاستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية)، ثم تحليل النتائج وتفسير الظاهرة قيد الدراسة. المخطط التالي (الشكل 02) يبرز أهم الخطوات المتبعة في هذه الدراسة.

الشكل 02: مخطط منهجية العمل



5- المرئيات المستخدمة في البحث: تم استخدام نوعين من الصور في هذه الدراسة وهما:

أ- نموذج الارتفاعات الرقمية (Dem): للقمر الصناعي (ASTER) ذات دقة 30 مترا، نستطيع من خلالها معرفة

طبيعة التضاريس وقياس الانحدارات وطرق التمثيل الثلاثي الرقمي لسطح الارض.

ب- مرئيات لاند سات (Landsat): مجموعة من المرئيات الفضائية المجانية المختلفة الدقة والتاريخ والملقطة

بالمستشعرات: (ETM+) (TM)، للقمر الصناعي الأمريكي لاندسات (Landsat).¹

6- البرامج المستخدمة في الدراسة: استخدمت في هذه الدراسة مجموعة من برامج المتخصصة في نظم المعلومات الجغرافية والاستشعار عن بعد، بهدف عرض وتخزين ومعالجة وتحليل البيانات الرقمية والمرئيات الفضائية والتي تستخدم التحليل المكاني ورسم الخرائط التطبيقية²، وهذه البرامج هي:

أ- برنامج (ARC GIS): وهو عبارة عن جناح متكامل من التطبيقات المتقدمة، تم استخدام مجموعة منها (Arc Map)، (Arc Catalog)، (Arc Hydro) وتستخدم لغرض عمل الخرائط الكنتورية وخرائط التضاريس، والمجسمات واشتقاق انظمة التصريف وغيرها³.

ب- برنامج (Global Mapper): أحد أهم البرامج الذي يحتوي على تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية في معالجة البيانات ويمتاز بسهولة استخدامه، مع إمكانية الوصول إلى مجموعة متنوعة من البيانات المكانية ورسم الخرائط والمقاطع الطبوغرافية⁴.

ت- برنامج (Envi): هو برنامج لمعالجة صور الاقمار الصناعية مثل لاندسات (Landsat) وأستر (Aster) وغيرها من الاقمار الصناعية، من مزاياه أنه يقوم بتحليل الصور وعمل تصنيف لمحتوى الصورة من أوساط نباتية ومعدنية ومائية.

7- تصحيح المرئيات الفضائية: تهدف عملية تصحيح المرئيات للحصول على بيانات أفضل، خاصة وأن الدراسة تعتمد على سلسلة من الصور لسنوات مختلفة، هذه العملية تسبق عملية معالجة المرئيات وهي على مراحل⁵:

¹ - تعتبر هذه المرئيات مرئيات مجانية يمكن تحميلها من العديد من المواقع، وأشهر موقع يمكن التحميل منه العديد من الصور المجانية والغير مجانية هو على الرابط التالي:

<https://earthexplorer.usgs.gov/>

² - شرف، محمد إبراهيم، التحليل المكاني باستخدام نظم المعلومات الجغرافية، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية- مصر 2008.

³ - لتفاصيل أكثر زيارة الموقع الرسمي للبرنامج من شركة ايسري (Esri) على الرابط التالي:

<https://www.arcgis.com/features/index.html>

⁴ - لتفاصيل أكثر زيارة الموقع الرسمي للبرنامج من شركة البرنامج على الرابط التالي:

<http://www.bluemarblegeo.com/products/global-mapper.php>

⁵ - Lillesand, T. M., et al., (2004) Remote Sensing and Image Interpretation, fifth edition. John Wile & Sons, Inc., New York.

التصحيح الهندسي (Correction Géométrique)	التصحيح الراديومتري (Correction Radiométrique)
يعد هذا التصحيح مهما عند إجراء مطابقة بين الصور الفضائية والصور التي بها تشوهات هندسية، نتيجة التغير في سرعة المسح، والتغيير في ارتفاع المركبة، التي تحمل أجهزة الاستشعار عن بعد، وسرعتها. وتحسب رياضيا وفق المعادلة التالية:	نتيجة لاختلاف زوايا ارتفاع الشمس والمسافة يجب تصحيح المرئية. وأبضا تقليل تباين الانعكاسية للمعالم الأرضية، ونستخدم في عملية التصحيح طريقة الخط التجريبي (Empirical Line) تعتمد على المعادلة التالية:
Reflectance = $(\pi * radiance * d * d) / (ESUN * \cos(\theta))$	Radiance = $(Dn * (Lmax - Lmin)) / (Qcalmax) + Lmin$

8- معلومات حول مراكز الردم التقني:

مراكز الردم التقني هي مراكز لمعالجة النفايات بطرق علمية وتقنيات مدروسة من أجل التحكم في كل المشاكل المؤثرة على البيئة والمحيط وصحة الإنسان. والنفايات هي عبارة عن أشياء منقولة ومهملة يريد مالكيها التخلص السليم والقانوني منها، حماية للصحة العامة.¹ يفرض النمط الاستهلاكي للحياة العصرية زيادة النفايات المختلفة التي تلقي بها المنازل والشركات إلى حاويات القمامة ومع النمو الديموغرافي أصبحت مشكلة التخلص من هذه النفايات أمرا صعبا و مكلفا، لما يترتب عنه من مشاكل بيئية وصحية على الانسان²، ولهذا فالأمر يحتاج إلى مراحل ضرورية و ديناميكية انطاقا من جمع النفايات من أماكن رميها والذي يتطلب عمالة وآليات كبيرة، ثم إعادة فرز و معالجة ذلك الخليط العشوائي من القمامة، وصولا إلى معالجة الآثار والمخلفات السلبية والضارة في البيئة والتربة في الأماكن التي تلقى فيها هذه النفايات³، هذه النقطة الأخيرة (أماكن رمي النفايات) تتمحور عليها هذه الدراسة.

9- المعايير التي اعتمدت في اختيار أفضل مواقع الردم التقني:

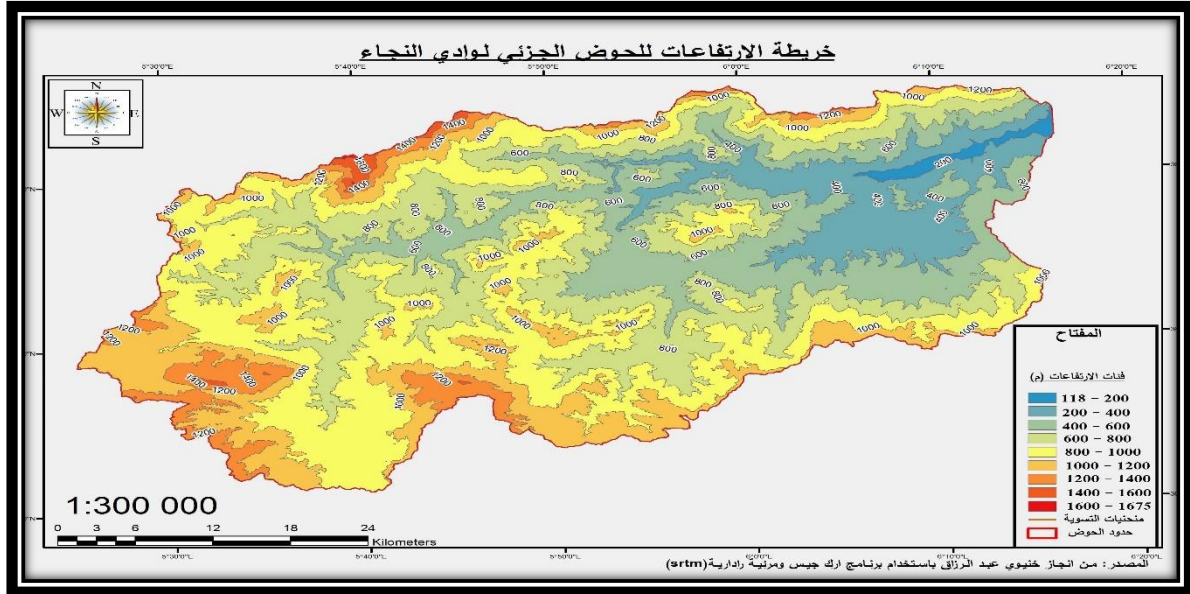
إن العناصر الأساسية التي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار عند التخطيط لإنشاء مراكز الردم التقني للنفايات تشمل: السوائل التي تنتج عن المدفن (Leachate)، تصريف مياه السيول عن موقع المدفن، الغازات التي ستنتج عن تحلل النفايات، والروائح، والضوضاء، والغبار، والحرائق، والحشرات الناقلة للأمراض، والحيوانات

¹ - صالح محمد بدر الدين، المسؤولية في نقل النفايات الخطيرة في القانون الدولي، دار النهضة العربية، القاهرة 2000م، ص:35.

² - محمد السيد أرناؤوط، الإنسان وتلوث البيئة، ط 1، القاهرة، الدار المصرية اللبنانية، 1993م، ص 346.

³ - إيكوسات نيوز (Ecoset News)، مجلة دورية تصدر عن خلية الإتصال للمؤسسة العمومية الولائية لتسيير مراكز الردم، سطيف العدد الأول

التي تبحث عن طعامها في النفايات، واستخدامات الأرض، والنواحي الجمالية.¹ ولهذا يجب وضع مجموعة من المعايير الطبيعية و البشرية عند اختيار موقع لإنشاء مراكز الردم التقني للنفايات بأنواعها. لما تخلفه هذه الأخيرة على الانسان وبيئته.²



أولاً: المعايير الطبيعية: هناك العديد من المعايير الطبيعية التي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار في تحديد أماكن الردم التقني نذكر منها:

أ- **ملاءمة التضاريس:** يهدف هذا المعيار إلى معرفة خصائص منطقة الدراسة الطبوغرافية، حتى نستثني المناطق التي لا تصلح أن تكون مراكز للردم كالمناطق الجبلية، والمناطق ذات الانحدار الكبير حيث يجب ألا يتعدى انحدار مكان تجميع النفايات 5%، حتى يتم التحكم في العصاراة التي تنتج جراء تساقط الأمطار على موقع الردم التقني.

اعتماداً على الصور الرادارية من نوع نموذج الارتفاعات الرقمية (Dem) لمنطقة الدراسة، وباستخدام برنامج (Arc Gis) يمكن إبراز طبوغرافية منطقة الدراسة عن بعد دون زيارة ميدانية³ ونتائج دقيقة جداً (أنظر الخريطة الارتفاعات لحوض وادي النجاء).

¹ - محمد بن إبراهيم، الدليل الفني لإرشادات وضوابط الدفن الصحي للنفايات، وزارة الشؤون البلدية والقروية، فلسطين، ص:3.
² - أبو بكر صديق سالم ، د. نبيل محمود عبدالمنعم ، التلوث المعضلة والحل ، (القاهرة : مركز الكتب الثقافية ، د.ت) ص162 : 163.
³ - نبيل (الداغستاني)، الاستشعار عن بعد الأساسيات والتطبيقات، ط1، دار المناهج للتوزيع والنشر 2003م.

كما يمكن تقسيم المنطقة إلى فئات حسب درجات الانحدار، فالفئة الأكثر ملاءمة هي فئة الانحدار الضعيفة جدا والضعيفة والتي تأخذ اللون الأخضر الغامق والفاتح على الخريطة، يمكن تلخيص النتائج المتحصل عليها في الجدول فئات الانحدار لمنطقة الدراسة وخريطة الانحدارات لحوض وادي النجاء (أنظر خريطة الانحدارات لحوض وادي النجاء).

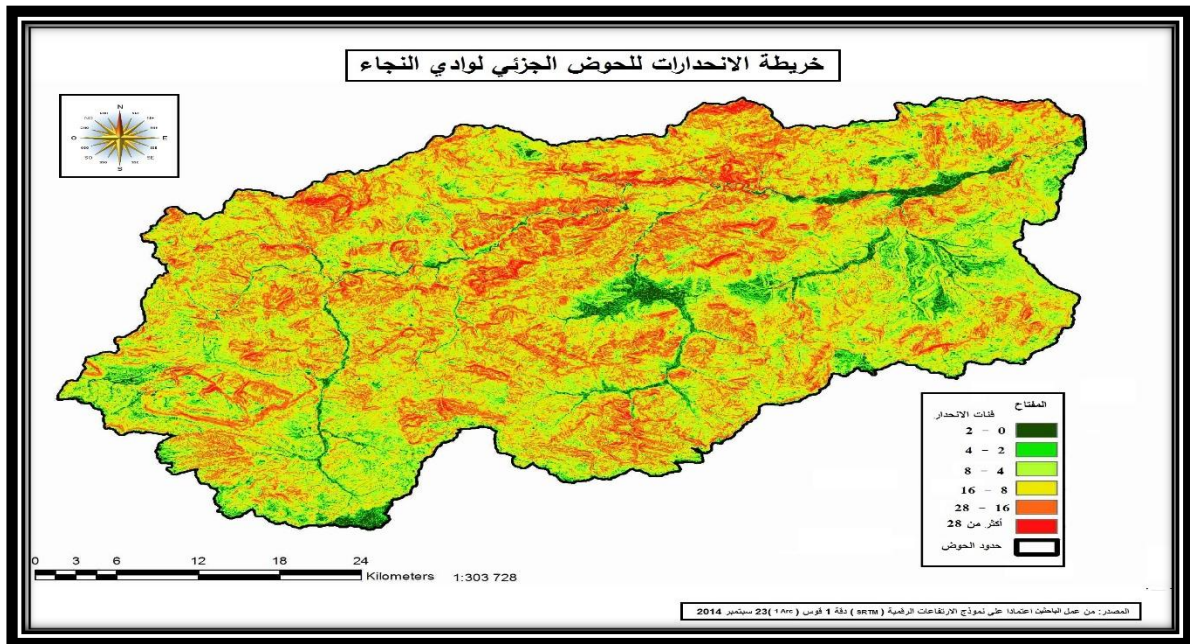
الجدول فئات الانحدار لحوض وادي النجاء

النسبة %	المساحة (كلم ²)	قيم الانحدار °	فئة الانحدار
3.62	78.71	2-0	ضعيف جدا
6.39	138.94	4-2	ضعيف
20.32	441.84	8-4	متوسط

المصدر: من عمل الباحثين اعتماد على مرئية من نوع (Dem) معالجة ببرنامج (Arc Gis)

44.84	975.02	16-8	قوي
24.7	537.08	أكبر من 16	قوي جدا
100	2174,45 كلم ²	-	المجموع

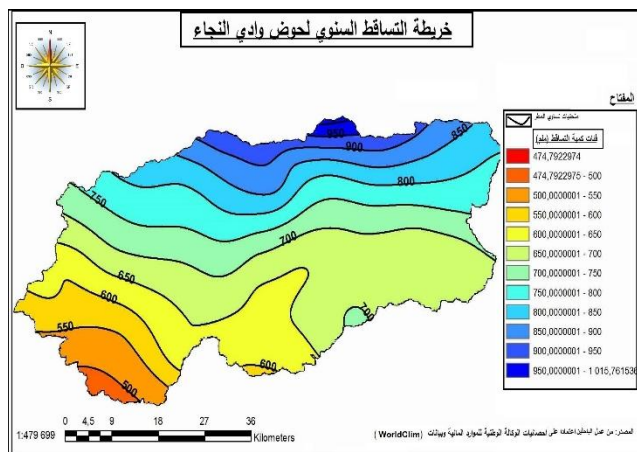
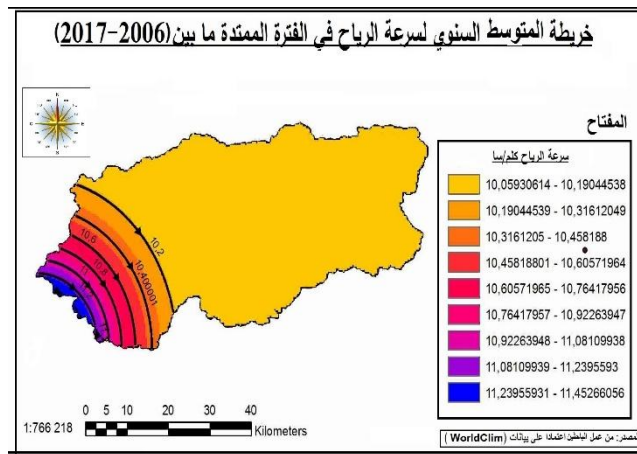
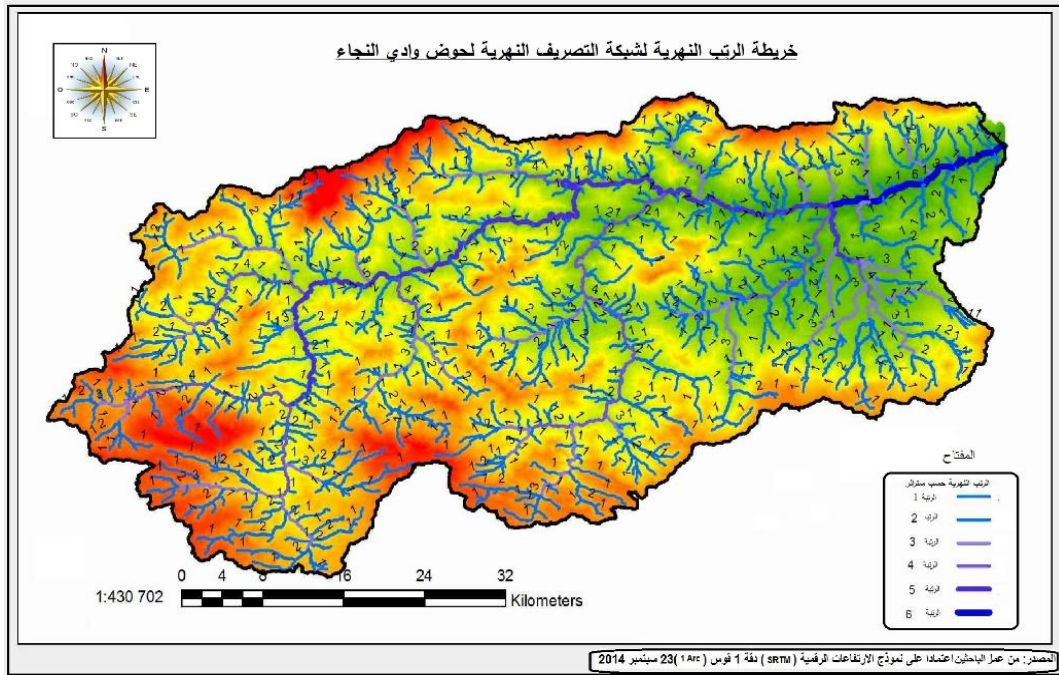
ب- **المعايير المناخية:** يعتبر هذا المعيار من أهم المعايير في تحديد مواقع مركز الردم، فكل عنصر من عناصر

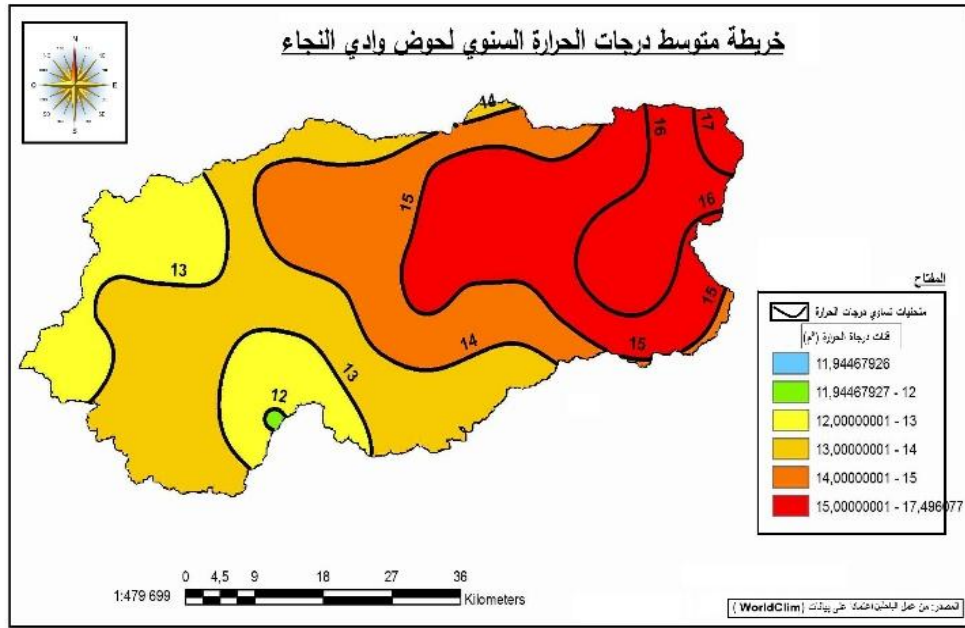


المناخ له دوره في مدى ملائمة انجاز مثل هذا المشروع، الجدول التالي يلخص ملائمة بعض عناصر المناخ في تحديد مواقع الردم التقني في حوض وادي النجاء.

جدول مدى ملائمة عناصر المناخ في تحديد مواقع الردم التقني

العنصر	تأثيره	توظيف نظم المعلومات الجغرافية
الحرارة	أفضل المواقع في الحوض هي الأعلى درجة حتى تجفف رطوبة النفايات بأقصى سرعة.	انجاز خريطة متوسط درجات الحرارة السنوي لحوض وادي النجاء اعتمادا على بيانات (World Clim)
التساقط	تفضل المناطق الأقل تساقط في الحوض حتى تنقص عصارة مكبات النفايات إلى أقصى حد.	انجاز خريطة التساقط السنوي لحوض وادي النجاء اعتمادا على بيانات (World Clim)
الرياح	أفضل موقع هو الذي يكون محمي طبيعيا من هبوب الرياح، أو يكون اتجاه الرياح عكس المناطق العمرانية.	انجاز خريطة المتوسط السنوي لسرعة الرياح لحوض وادي النجاء





ت- المعايير الهيدروغرافية: تم الاعتماد في هذه العنصر على نموذج الارتفاعات الرقمية (Dem) في تحديد الرتب النهرية وفق تصنيف سترالير (Strahler stream order). تمت العملية آليا عن طريق برنامج (Arc Gis)، بواسطة تطبيق (Arc Hydro)، حيث يستطيع تحديد المساحة الجزئية التي تجري عليها كل رتبة، إضافة إلى أنه يحدد لنا خصائص الحوض الجزئي لكل رتبة نهرية من حيث المساحة والمحيط وأعلى نقطة وأدنى نقطة داخل كل حوض صغير (أنظر خريطة الشبكة الهيدروغرافية لحوض وادي النجاء)، والهدف من هذه العملية هو تجنب إقامة مراكز الردم في مجاري الأودية والشعاب ومجاري السيول، وهذا لتجنب تلوث مياه سد بني هارون لأنه هو مصب حوض وادي النجاء والذي تستغل مياهه في الشرب من قبل ستة ولايات داخل وخارج الحوض.

ث- المعايير الجيولوجية والهيدرولوجية:

إن أفضل المواقع لإنشاء مراكز الردم التقني للنفايات هي المناطق ذات التربة الطينية أو الجيرية لضعف مساميتها مما يقلل من تسرب سوائل المدفن إلى المياه الجوفية والغازات إلى المناطق المجاورة، كما أن للتربة دور هام في عمليات تشغيل المدفن حيث أنها مادة لتغطية النفايات، فالتربة الجيدة تمنع انبعاث الروائح من المدفن وتقلل من تعرية النفايات المدفونة وبعثرتها بفعل الرياح.

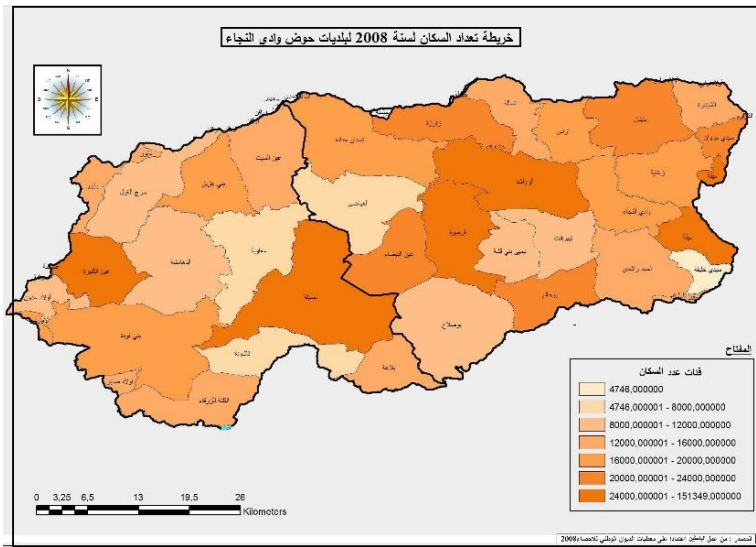
ثانيا: المعايير البشرية:

ويقصد بها مجموعة من المعايير والخصائص والمميزات التي تخص الانسان مباشرة، كالكثافة السكانية وشبكة الطرق وتمركز المدن والمناطق الزراعية والمناطق السياحية والساحلية وغيرها، نقترص في هذه الدراسة على ثلاث معايير وهي:

أ- المراكز العمرانية:

يمتد حوض وادي النجاء إداريا على ولايتي ميلة وسطيف بمساحة تقدر بـ: 2166.92 كلم²، تقدر المساحة التابعة لولاية ميلة بـ: 1192.67 كلم² أي 55.04% من المساحة العامة للحوض، تقع ضمن هذه المساحة 22 بلدية من أصل 32 بلدية تابعة لولاية ميلة، تختلف هذه البلديات من حيث المساحة وعدد السكان، مجموع سكان بلديات ولاية ميلة الواقعة في حوض وادي النجاء تقدر بـ: 475405 نسمة حسب احصائيات الديوان الوطني للإحصاء لسنة 2008م، أي 53.99% من إجمالي عدد سكان الحوض والمقدرة بـ: 880490 نسمة حسب نفس الاحصائيات.

بينما المساحة التابعة لولاية سطيف تقدر بـ: 974.25 كلم² أي 44.96% من المساحة العامة لحوض وادي النجاء، تضم هذه المساحة 17 بلدية من أصل 60 بلدية تابعة لولاية سطيف، مجموع سكان بلديات ولاية

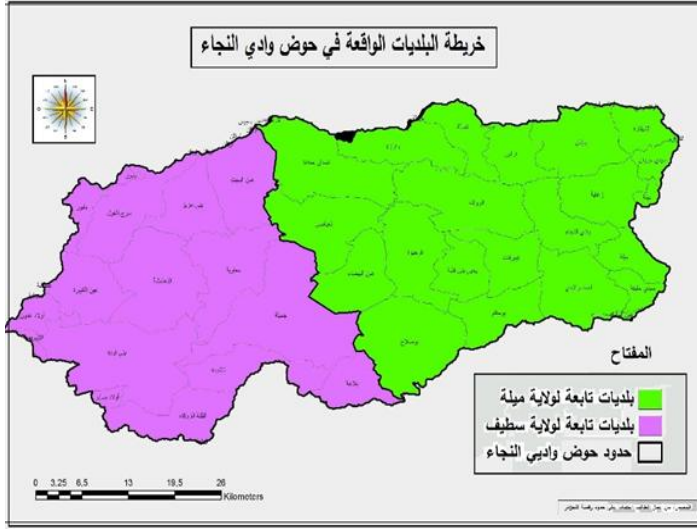


سطيف الواقعة في حوض وادي النجاء تقدر بـ: 405085 نسمة حسب احصائيات الديوان الوطني للإحصاء لسنة 2008م، أي 46.01% من إجمالي عدد سكان الحوض والمقدرة بـ: 880490 حسب نفس الاحصائيات (أنظر خريطة البلديات الواقعة في حوض وادي النجاء).

يتم إنشاء مراكز الريم التقني في مناطق تجمع عدد من البلديات فلا يمكن انجاز مركز في كل بلدية، كما يتم انشاؤها بعيدا عن المناطق العمرانية ومناطق التوسع العمراني ولهذا وجب الاطلاع على المخططات التنموية لكل بلدية في الحوض.

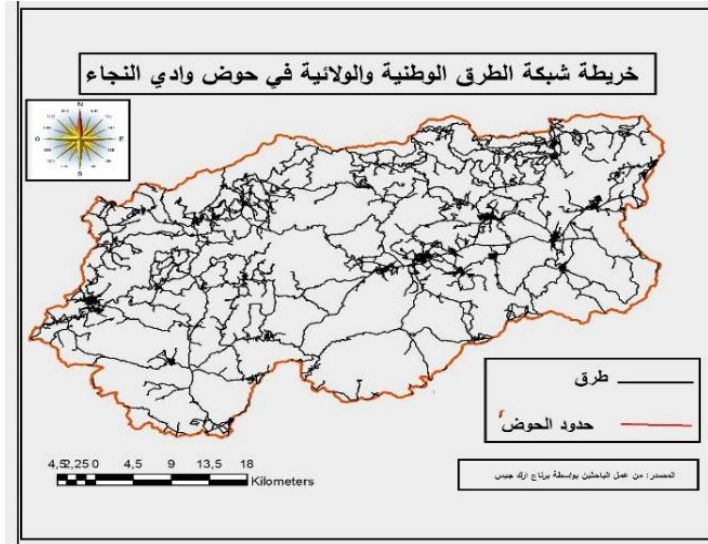
ب- الكثافة السكانية:

قدرت الكثافة العامة لحوض وادي النجاء حسب إحصائيات الديوان الوطني للإحصاء لسنة 2008م بـ: 406.33 ن/كلم²، وبما أن عدد السكان في ارتفاع فالكثافة تتناسب طرديا مع مراكز الريم التقني، فكلما زادت الكثافة زادت النفايات فكانت الحاجة أكثر لمراكز الريم التقني.



تختلف الكثافة السكانية بين بلديات الحوض (أنظر خريطة الكثافة السكانية لبلديات حوض وادي النجاء).

ج- **شبكة الطرق:** من الأفضل أن يكون مركز الردم قريبا من الطرق الرئيسية (الوطنية أو الولائية) بمسافة لا تقل عن 500م، حتى لا يضطر مسؤولي القطاع إلى إنشاء طرق جديدة، أي أعباء مالية إضافية. (أنظر خريطة شبكة الطرق الوطنية والولائية لحوض وادي النجاء).



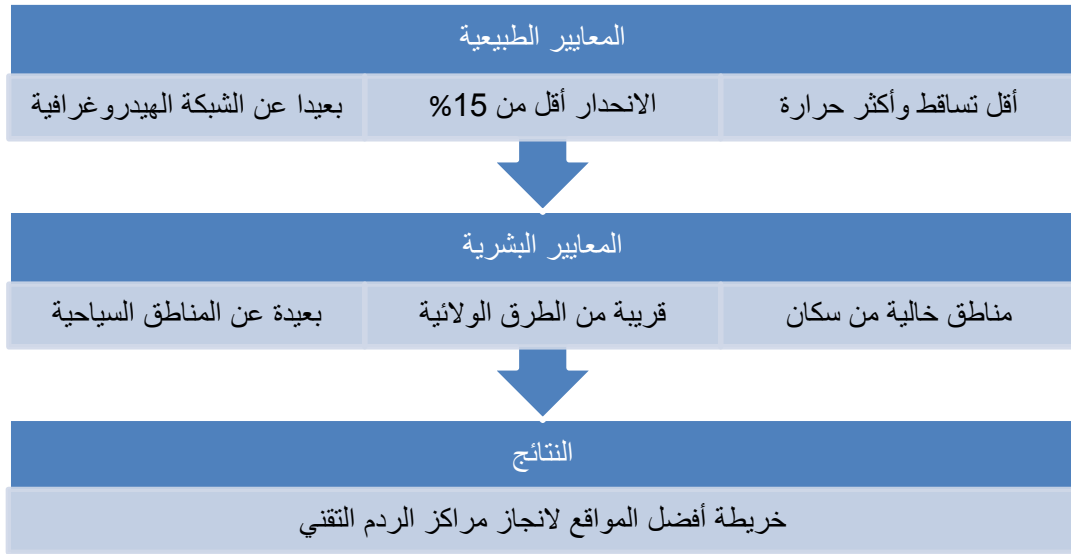
ثالثا: عملية اختيار مواقع مراكز الردم:

تسهل عملية اختيار مواقع إنشاء مراكز الردم التقني باستخدام نظم المعلومات الجغرافية والاستشعار عن بعد، حيث أن العملية تتم آليا بالاستعانة ببرامج متخصصة واعتمادا على

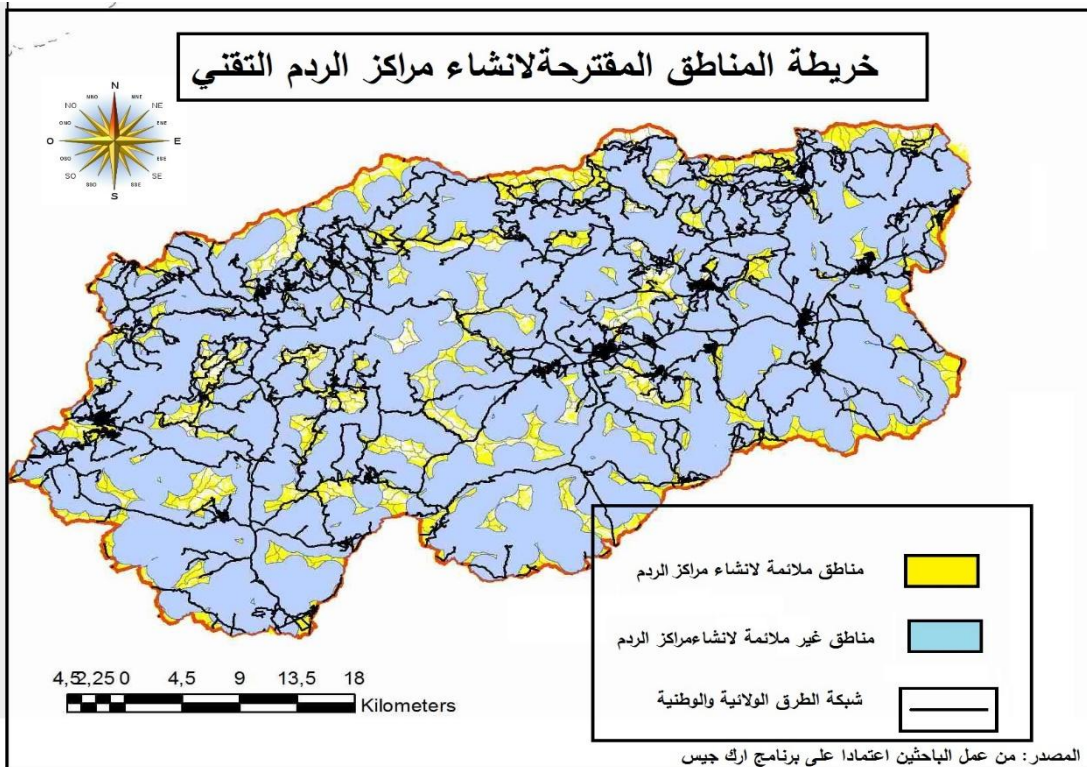
الخصائص الطبيعية والبشرية التي تمت دراستها سابقا، والعملية تتم وفق مرحلتين:

أ- **المرحلة الأولى:** في هذه المرحلة يكون اختيار المواقع آليا بواسطة برنامج (Arc Gis) ، وذلك عن طريق انجاز نموذج موديل بيلدر (Model Builder) ، الذي يعتمد على مجموعة من الطبقات (Vecteur) التي تم إنجازها بواسطة برنامج (Arc Gis) وهي تلك المعايير الطبيعية والبشرية التي يتم الاعتماد عليها في اختيار انصب المواقع، حيث يقوم البرنامج باستبعاد المناطق الغير مناسبة والمفاضلة بين أنصب المواقع، كما يوضحه المخطط التالي:

مخطط اختبار المواقع انشاء مراكز الردم التقني



ب- **المرحلة الثانية:** وفي هذه المرحلة يتم المفاضلة بين المناطق المقترحة من طرف البرنامج (Arc Gis) انطلاقا من نموذج موديل بيلدر (Model Builder)، ومن الأفضل أن يتم ذلك بزيارة ميدانية لكل المواقع المقترحة من طرف البرنامج، لتأكيد النتائج المتوصل إليها.



خاتمة:

تكمن أهمية استخدام نظم المعلومات الجغرافية والاستشعار عن بعد في الدراسات البيئية والتخطيط العمراني في سرعة إيجاد حلول للمشاكل المتعددة التي تعرفها مدننا اليوم، من خلال إنشاء قواعد بيانات تحمل كل خصائص المدينة الطبيعية كالمناخ والتضاريس، والبشرية كتركز السكان واستخدامات الأرض والخدمات وتوزيعها وغيرها من الخصائص، كما يمكن تحديث هذه البيانات باستمرار كل ما طرأ جديد، خاصة وأن مدننا تشهد ديناميكية سريعة مما ينتج عنها مشاكل أكبر وأسرع تتطلب بالضرورة إيجاد حلول آنية وهذا ما توفره أدوات الجغرافيا الحديثة.

المراجع:

- 1- شرف، محمد إبراهيم، التحليل المكاني باستخدام نظم المعلومات الجغرافية، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية- مصر 2008.
- 2- نبيل (الداغستاني)، الاستشعار عن بعد الأساسيات والتطبيقات، ط1، دار المناهج للتوزيع والنشر 2003م.
- 3- عبد الفتاح صديق عبداللاه ، أسس الصور الجوية و الاستشعار عن بعد، مكتبة الرشيد - الرياض - السعودية.
- 4- فرحان (بحي عيسى)، الاستشعار عن بعد و تطبيقاته، دار مجدلاوي للنشر و التوزيع ، عمان 1987.
- 5- صالح محمد بدر الدين، المسؤولية في نقل النفايات الخطيرة في القانون الدولي، دار النهضة العربية، القاهرة 2000م.
- 6- محمد السيد أرناؤوط ، الإنسان وتلوث البيئة ، ط 1 ، القاهرة ، الدار المصرية اللبنانية ، 1993 م .
- 7- إيكوسات نيوز (Ecoset News)، مجلة دورية تصدر عن خلية الإتصال للمؤسسة العمومية الولائية لتسيير مراكز الردم، سطيف العدد الأول 2017.
- 8- محمد بن إبراهيم، الدليل الفني لإرشادات وضوابط الدفن الصحي للنفايات، وزارة الشؤون البلدية والقروية، فلسطين.
- 9- أبو بكر صديق سالم ، د. نبيل محمود عبدالمنعم ، التلوث المعضلة والحل ، (القاهرة : مركز الكتب الثقافية ، د.ت).

- 1- ALINE et MARC CHABREUIL:(Exploration de la terre par les satellite), France
- 2- Azzedine Mebarki, Bassine versant du kebir rhumel / hydrologie de surface et aménagement des ressources en eau,
- 3- Azzedine Mebarki, hydrologie des bassine de l' est Algérien,ressource en eau aménagent et environnement,
- 4- COOPERATION ALGERO - ITALIENNE Projet INRAA - IAO "Système de gestion intégré de l'information agricole et rurale" "Applications SIG pour l'analyse et le suivi des surfaces agricoles et pour la cartographie de l'occupation du sol"
- 5- John A. Richards(Remote Sensing Digital Image Analysis)4 th Edition Springer Germany 2006 .
- 6- Hisham M. A. Gadou Remote Sensing (RS) and Geographical Information system (GIS) for Monitoring Fast Growing Metropolises And Mega-cities KING FAISAL UNIVERSITY 2005.

- 7- <https://earthexplorer.usgs.gov/>
- 8- <https://www.arcgis.com/features/index.html>
- 9- <http://www.blumarblegeo.com/products/global-mapper.php>.