

دور أدوات التّعمير في عملية التّوسع العمراني بمدينة بئر العاتر

عيسى قريب⁽¹⁾ / لزهـر غـرزولـي⁽²⁾

¹ أستاذ محاضر بقسم الهندسة المعمارية والعمران، كلية العلوم والتكنولوجيا جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر

aissa.grib@univ-tebessa.dz

² أستاذ محاضر بقسم الهندسة المعمارية والعمران، كلية العلوم والتكنولوجيا جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر

Lazhar.gherzouli@univ-tebessa.dz

المخلص: يتطرق البحث لموضوع التّوسع العمراني كإشكالية تواجه مختلف الفاعلين في المجال الحضري، كما يتناول دور أدوات التّعمير والممارسات الميدانية لمختلف الأطراف الفاعلة وانعكاساتها على البيئة والمجال الحضري؛ ومنه الوصول لبعض النتائج والتوصيات التي من شأنها مرافقة الفاعلين في وضع التّصورات والبرامج المناسبة للتحكم في النمو الحضري، وبما يضمن أرياحية في تحقيق أهداف التنمية الحضرية والمحافظة على البيئة. للإجابة على التّساؤلات الرّئيسية اعتمد البحث على مقارنة البحث الميداني، وتشخيص الإشكالية بالاستقصاء حول الموضوع لدى الأطراف الفاعلة بمدينة بئرالعاتر التي اختيرت كحالة دراسية لهذا البحث.

وقد خلص البحث لتحديد بعض مسببات التّوسع العمراني المتسارع؛ منها التباين الكبير بين الأهداف النظرية لأدوات التّعمير والممارسات الميدانية لصانعي القرار، و عدم مرافقة الإطار النظري للدراسات العمرانية بآليات المتابعة لتحقيق الأهداف المسطرة، وعلى ضوء ذلك رقدّم بعض الاقتراحات لتفعيل دور كل الشّركاء في المجال الحضري، ومرافقة العمل النظري بخطوات عملية وفق مقارنة تشاركية، من أجل وضع الأطر الملائمة لتحقيق الاستدامة في توسع وتسيير المدن.

الكلمات المفتاحية: التخطيط الحضري، أدوات التّعمير، التّوسع العمراني، الفاعلون، بئرالعاتر.

Role of urban planning tools in the urban extension to the city of Bir El Ater

Abstract :

The research tackles the issue of urban extension as a problem facing the different actors in the urban field. It also discusses the role of urban planning tools and practices of different actors and their implications for the environment and the field. It includes some conclusions and recommendations that will accompany the actors in formulating the appropriate perceptions and programs to control urban growth. Ensures comfort in achieving urban development and Environmental Protection. In order to answer the main questions, the research relied on the field research approach, and the diagnosis of the problem with the investigation on the subject among the actors of the city of Bir El Ater, which was selected as a case study for this research.

The research concludes to identify some of the causes of accelerated urban extension, including the great discrepancy between the theoretical objectives of urban planning tools and field practices for decision-makers, and not to accompany the

theoretical framework of urban studies with follow-up mechanisms to achieve the objectives underlined, and in this light we offer some suggestions to activate the role of all partners in the field of urban, Theoretical and practical steps in a participatory approach, in order to establish appropriate frameworks for achieving sustainability in the expansion and management of cities.

Keywords: urban planning, urban planning tools, urban extension, actors, Bir El Ater.

المقدمة:

يهدف هذا البحث لتقييم دور و نجاعة أدوات التعمير في عملية التوسع العمراني بمدينة بئر العاتر، عن طريق تحليل المجالات الحضرية لعيّنة دراسية اختيرت كنموذج، وقد انتهج البحث في خطوة أولى تسارع التوسع العمراني على المجال وفي خطوة ثانية تطرق للبعد الزمني لهذا التوسع، هذه العيّنة عبارة عن مجال حضري على شكل قطب عمراني في طور الإنجاز، يقع بالجهة الشمالية الغربية للمدينة مساحتها حوالي 200 هكتار.

أولا. التعريف بمدينة بئر العاتر:

تقع مدينة بئر العاتر شرق الجزائر بالجهة الجنوبية الشرقية لولاية تبسة، وتحتل موقعاً إستراتيجياً، جعل منها همزة وصل بين عدة مدن بشمال الجزائر وجنوبها، ونقطة عبور بين داخل البلاد وخارجها، كونها مدينة حدودية مع الجمهورية التونسية، وتنتمي المدينة لمنطقة ضاربة في قلب التاريخ، فقد أُشير إلى تاريخ المنطقة القديم وارتباطها بالحضارة العاترية حسب ما بيّنه (عمورة، 2010، ص.10)، ويقدر عدد سكانها حسب التوقعات الإدارية لسنة 2015 حوالي 91355 نسمة، يقيم 92 % منهم داخل المدينة، التي تسيطر على مجمل الخدمات الأساسية والمرافق العمومية.

الشكل رقم(1): صورة بالأقمار الصناعية تبين موقع مدينة بئر العاتر

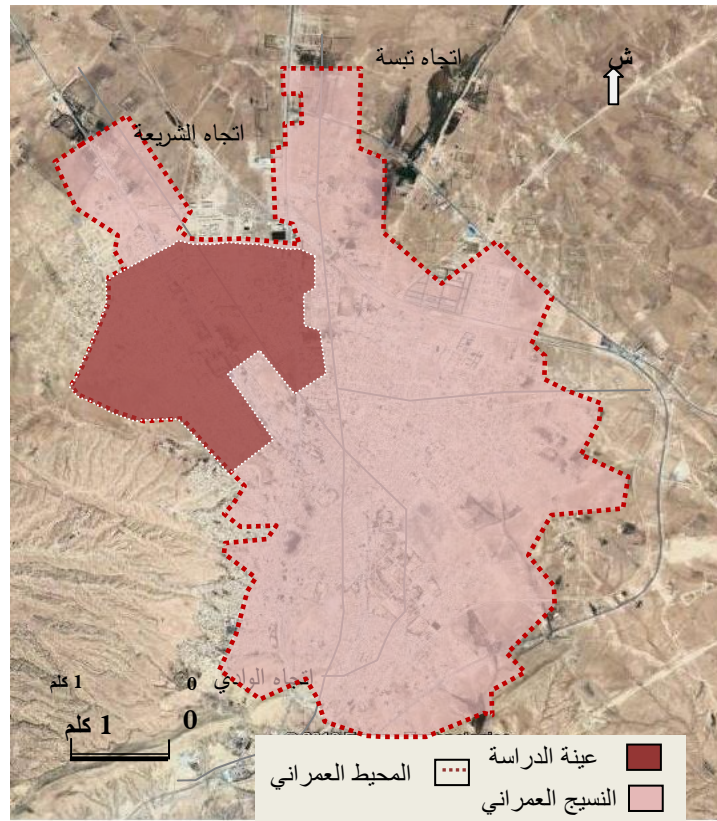


المصدر: Google Earth 2016، بتصريف.

ثانيا. تحليل المجال المغطى بمخطط شغل الأراضي: تباين بين البرمجة والتخطيط

المجال المغطى بمخطط شغل الأراضي د¹ يمثل بالنسبة للبحث نقطة التقاء لثلاثة مفاهيم أساسية ، وهي التوسع العمراني الذي تشهده المدينة على هذا المجال وممارسات الفاعلين التي تترجمها برامج المشاريع المنجزة خاصة السكنية منها، وأدوات التهيئة والتعمير يعبر عنها مخطط شغل الأراضي د¹ وهو مخطط تم استنفاد مساحته بنسبة 85% تقريبا، إذ سيقف البحث على مدى احترام توجيهات هذا المخطط من طرف صانعي القرار، و سيطّلع على ممارسات الفاعلين وكيفية تعاملهم مع طبيعة البرامج من جهة ومع ما هو موجود من إمكانيات للتعمير من جهة أخرى .

الشكل رقم 02: يبين موقعينة الدراسة



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

1. مجال السكن: الاستخدام المهيكل لمجال الدراسة

السكن هو الاستخدام المهيمن والمهيكل لمجال الدراسة ، إذ يتصدر ك أولوية في برامج السلطات العمومية وبالتالي يعدّ مؤشر مهم وقاعدة قوية لبناء التّصورات والاقتراحات الضّروية ، ويبيّن الجدول الموالي عدد السّكنات المقترحة وتوزيع أنماطها على مخطط شغل الأراضي المدروس.

الجدول رقم 01: عدد السكّانات المقترحة بمخطّط شغل الأراضي د 1

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

المصدر: التّقرير التّهاى لمخطّط شغل الأراضي د

حسب الأرقام المبينة بالجدول أعلاه يتّضح أن حيّز مخطّط شغل الأراضي سيحتضن 2540 وحدة سكنية، منها نسبة 53.34% موجهة للسكن الفردي وبكثافة تقدر بـ 32.15 سكن/هكتار وهي م ضاعفة لتلك الكثافة المسجلة بالمدينة والتي تقارب 16 سكن/هكتار ، أما عن التّوجه العام لمخطّط شغل الأراضي في تحديد نمط السكن المقترح فنلاحظ أنه شجّع اقتراح السكن الفردي بحكم ضمان نوعا من التّوافق مع الخاصية الاجتماعية وعادات سكان المنطقة ، وكتقدير لعدد السكان يتّضح أن ما يقارب 15240 نسمة¹ سيقطنون بهذا المجال بكثافة سكانية تقدر بـ 164 نسمة/هكتار، وهي كذلك مضاعفة للكثافة السكانية المسجلة بالمدينة، وبالتالي على المستوى النظري تتّضح أهداف مخطّط شغل الأراضي الزامية للاستغلال العقلاني للمجال الحضري، والخروج من النمط الفردي والانتقال التّدرجي نحو النمط الجماعي بالقياس على البعد الزمني لتوجيهات المخطّط التّوجيهي المنتهية دراسته سنة 1996، والذي ضبط التّوسع العمراني للمدينة على المدى المتوسط في هذا المجال أي في آفاق 2006 وكأقصى تقدير في آفاق 2009، أما على المستوى الميداني وهو الجانب الأساسي والمهم للدراسة فقد كانت التّنتائج التي توصل لها البحث كالآتي:

1.1.1. السكن الفردي:

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

1.1.1.1. على البعد المجالي:

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

¹ تم تقدير عدد السكان على أساسا معامل شغل السكن يقدر بـ: 6 فرد/مسكن.

أ. التّخصّصات التّرقوية:

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

ب. التّعاونيات العقارية:

وهي التّعاونيات العقارية الخاصّة التي تمّ إنشائها بهدف التّرقية العقارية، وفي هذا الخصوص سجلنا وجود رخصة تجزئة واحدة تضم 30 قطعة أرضية وقد أنجزت على قطعة أرض مخصّصة أصلاً لاحتضان عدد أكبر، أما النّسبة الفيزيائية للإنجاز فهي أيضاً تقل عن 15%.

ج. السّكن التّساهمي:

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

كحوصلة لهذا النّمط نستخلص أن هناك نقص كبير في المساحة المستغلة رغم توجيهات أدوات التّعمير، وترجع الأسباب في ذلك إلى عدم تكفّل المرقّين العقاريين بهذا الملف كاستثمار عمومي، حيث بقيت نصف المساحة غير مستغلة للغرض الذي خصّصت من أجله، ويعد لقائنا مع الفاعلين في هذا القطاع (البلدية + الوكالة العقارية الولائية) اتّضح أن هناك توجّه جديد للسياسة العقارية تشجّع السّكن الجماعي بدل الفردي لنجاعة هذا النّمط في امتصاص الطلب المتزايد على قطاع السّكن وتخفيف الضغط الذي يعاني منه هذا القطاع عموماً، ومن هنا نشير أن ممارسات السّلطات العمومية كفاعل رئيسي بالمدينة لم تتوافق إلى حدّ ما مع توجيهات أدوات التّهيئة والتّعمير، والسّبب في ذلك قد يعود لـ تغيير الطّروف الاقتصادية والاجتماعية للبلاد أو بفعل تغيير السياسة العمرانية في قطاع السّكن، وبالتالي نوّكد أن الجانب التشريعي والممارسة على الميدان يؤثّران على عملية تخطيط المجال الحضري.

2.1.1. على البعد الزّمني:

يهدف هذا العنصر لاستقراء البعد الزّمني في مختلف الممارسات على المجال الحضري، وذلك بالتّطلع على آجال الإنجاز مختلف المشاريع لتقييم مدى التزام المعنيين بتوجيهات مخطّط شغل الأراضي من ناحية الآجال الزّمنية، وبعد الاطلاع على ملفات تخصّصات السّكن الفردي تبين أن آخر قرار يتعلّق برخصة التّجزئة صدر سنة 2007، وهي الرّخصة التي يتم بموجبها تحويل ملكية العقارات والتّصرف وهي أيضاً تحدّد شروط البيع وأشغال التّهيئة وآجال الإنجاز التي تقدّر بـ 03 سنوات كأقصى تقدير، بمعنى أن آجال الإنجاز ستكون في حدود سنة 2010، وبالتالي فهي تتطابق مع توقّعات مخطّط شغل الأراضي وكذا المخطّط التّوجيهي، إلا أن هذا الأجل في الواقع لم يغطّ كل التّوقّعات

واكتفى على 563 سكن فقط ، وبالتالي لا نستطيع القول بأن هناك ديناميكية تخصّ هذا التوسع العمراني على الأقل في خاصية السكن الفردي سوى على البعد المجالي أو على البعد الزمني.

2.1. السكن الجماعي: كثافة البرنامج أثرت على احترام توجيهات المخطط

حسب توجيهات مخطط شغل الأراضي فقد تم اقتراح 836 وحدة سكنية في مواقع تتوسط تقريبا حيز مخطط شغل الأراضي وبكثافة سكنية تقدر بـ 46.16 سكن/هكتار وبعدها سكاني سيكون في حدود 5000 نسمة، هذه الاقتراحات تستشرف من خلالها الدراسة أن تجسّد في آفاق متوسطة حتى سنة 2010.

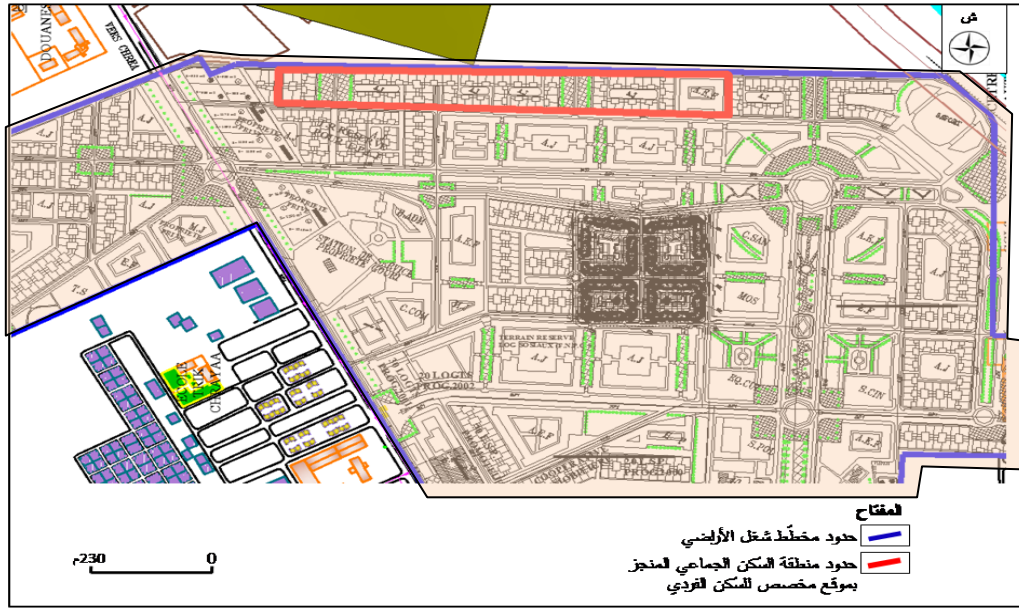
على الميدان بيّنت المعاينة الميدانية والمقابلة التي أجريت مع الفاعلين في هذا القطاع أن عدد السكنات المسجلة كمعاملات مشاريع على هذا المخطط تقدر بـ 1838 وحدة سكنية ، وقد أنجز منها 1400 سكن بما في ذلك أشغال التهيئة الخارجية، وبقراءة بسيطة لهذا الرقم يتّضح أن العدد المسجل في هذا النمط من السكن يتجاوز ضعف ما هو مقرر بمخطط شغل الأراضي، وهنا يُطرح التساؤل عن موقع إنجاز العدد الفائض المقدر بـ 1002 وحدة سكنية والتي تتطلب مساحة تقارب 21.70 هكتار ، وبعد المعاينة الميدانية والاطلاع على محاضر اختيار الأرضية الخاصة بهذه المشاريع تبين أن هذا الإشكال عولج بواسطة عمليات تكثيف حضري على الأرضيات المخصصة للسكن الجماعي ؛ وذلك بمضاعفة معامل شغل الأراضي الذي أصبح يتجاوز 60% من المساحة الممنوحة كما تمّ إضافة طابق في بعض المواقع، وتمّ أيضا تثبيت ما يقارب 400 سكن على المساحات المتبقية من الأراضي التي كانت مخصصة للسكن الفردي، (انظر الشكل رقم 03)، هذه الإجراءات اتخذت بشكل استعجالي يهدف إلى تسريع عمليات الانطلاق في المشاريع وصرف المبالغ المالية المرصودة، دون القيام بخطوات عملية لتكييف أدوات التعمير مع حجم هذه المشاريع لضمان مرونة في تحقيق الأهداف على الجانب العمراني. فالملاحظ على هذه الحالة تغلب الجانب الإداري المتعلق بالتسيير على الجوانب الأخرى المتعلقة بالتخطيط والتعمير، وهو ما سيخلف في المستقبل اختلال كبير وانعكاس سلبي على الميدان يتعلّق خاصة بالعناصر التالية:

✓ نقص المرافق الأساسية التي ستخدم العدد الفائض من السكان الذين سيبلغ عددهم بعد عملية الإسكان حوالي 6000 نسمة.

✓ عدم قابلية مختلف الشبكات التقنية (طرق، شبكة التطهير والصرف الصحي، شبكة المياه الصالحة للشرب) لتوفير الخدمات الضرورية للسكان.

✓ بغض النظر عن الدراسة الجيوتقنية والتي تحدد الارتفاع المسموح به للمباني (للعلم أنه تم تغيير ط+1 الخاصة بالسكن الفردي إلى ط+5 للسكن الجماعي الجديد)، فإنه تطرح عدة تساؤلات عن الكثافة السكانية الجديدة.

الشكل رقم 03: يبين منطقة مخصصة للسكن الفردي أنجزتها شركات جماعية



المصدر: مستخرج من مخطط شغل الأراضي د.ر ومعالجة الباحث، 2016

1.2.1. على البعد المجالي:

قطاع السكن في الجزائر وخاصة الاجتماعي من اختصاص ديوان الترقية والتسيير العقاري التابع لوزارة السكن والعمران والمدينة، وقد بذلت السلطات العمومية مجهودات كبيرة لامتصاص العجز المسجل في هذا القطاع، وحسب وزير السكن والعمران فإن الدولة قامت "بتخصيص غلاف مالي يزيد عن 3700 مليار دينار (أي ما يعادل 50 مليار دولار) لقطاع السكن بالنسبة للفترة (2010 - 2014)، ستسمح توقعات المخطط الخماسي الجديد بتجسيد برنامج رئيس الجمهورية السيد: عبد العزيز بوتفليقة، الذي جعل من امتصاص العجز في السكنات أولوية في عمل الحكومة، ومن خلال تجنيد 20% من اعتماد التجهيز يكون قطاع السكن قد استفاد من مخطط تنمية غير مسبوق، فقد تمت برمجة مليوني مسكن للخمس سنوات المقبلة سيتم تسليم منها ما مجموعه 1,2 مليون مسكن خلال الخماسي 2010 إلى 2014²، هذه الأرقام تعكس سياسة الدولة في قطاع السكن والتي سوف تخلق ديناميكية تمس كل القطاعات المعنية، هذه الأخيرة ستتدخل على المجالات الحضرية وتطرح وقتها إشكالية قابلية أدوات التعمير لاحتواء هذه البرامج.

استفادت بلدية بئر العاتر من هذا البرنامج بحصة تقدر بحوالي 2270 سكن منها 260 سكن ريفي، والعدد المتبقي الحضري تم تثبيت معظمه (1838 سكن من أصل 2010 سكن) بحيز مخطط شغل

²مجلة السكن، مجلة إعلامية لوزارة السكن والعمران، العدد 06 سنة 2011، ص 82.

الأراضي د¹ و 172 سكن فقط بحيز مخطط شغل الأراضي د³. وخصّصت مساحة إجمالية تقدّر بـ 34.48 هكتار شملت: كإمل المساحة المخصّصة للسكن الجماعي المقدرة بـ 18.11 هكتار وكذا المساحة المخصّصة للسكن نصف الجماعي المقدرة بـ 6.37 هكتار كما تم إلحاق مساحة تفوق 10 هكتار كانت مخصّصة للسكن الفردي، هذه الأرقام تؤكد تجاوز التّوقعات المجالي لمخطط شغل الأراضي حيث لم يحدث توافق بين الجانبين التّخطيطي والتّنفذي، وبالتالي ستخلق ديناميكية في التّوسع العمراني على حساب استشراف أدوات التخطيط الحضري. وفيما يلي جدول يتضمّن توزيع البرنامج على المواقع المحددة بموجب محاضر اختيار الأرضية والتي اعتمدت نهائيا لإنجاز البرنامج.

الجدول رقم 02: مواقع إنجاز برنامج السكن للخماسي (2010-2014) ببلدية بئرالعاتر

صيغة السّكن	العدد	المركبي العقاري	الموقع
عمومي إيجاري	1028	ديوان التّرقية والتّسيير العقاري	مخطط شغل الأراضي د ¹
ترقوي مدعم	490	ديوان التّرقية والتّسيير العقاري	مخطط شغل الأراضي د ¹
تساهمي اجتماعي	280	الوكالة العقارية الولائية	مخطط شغل الأراضي د ¹
تساهمي اجتماعي	40	مؤسسة ترقية عقارية خاصة	مخطط شغل الأراضي د ¹
عمومي إيجاري	172	ديوان التّرقية والتّسيير العقاري	مخطط شغل الأراضي د ²
سكن ريفي	260	مديرية السكن + الخواص	المناطق الزّيفية

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

2.2.1. على البعد الزمني:

إن العمليات المسجّلة في إطار البرامج الخماسية تشهد انطلاقها خلال السّنة الأولى من البرنامج وكأقصى تقدير خلال السّنة الثّانية، وبما أن المشاريع المنجزة بمخطط شغل الأراضي د¹ مسجلة ضمن البرنامج الخماسي (2010 - 2014) مما يعني أن انطلاق المشاريع سيكون مابين سنتي: 2010 و 2011، وهي تقريبا نفس الآجال المحدّدة للتّوسع العمراني على المدى المتوسط والتي تضمّنّها مخطط شغل الأراضي وأيضا المخطط التّوجيهي للبلدية، وعليه فهناك نوعا من ال توافق في الآجال الزّمنية لعمليات الإنجاز مع توقّعات أدوات التّعمير، وعليه فديناميكية التّوسع العمراني تكون قد خصّصت المجال الحضري وأنّرت على التقديرات المرتبطة بتوفير المساحات اللازمة للبرامج دون التأثير على المدّة الزمنية لإنجازها.

3.1. السّكن نصف الجماعي:

على الميدان لم يلاحظ إنجاز هذا النمط من السّكن بالرّغم من توفر الوعاء العقاري، وفي الأثناء تم استغلال جزء من الأرضية لإنجاز مشاريع السّكن الجماعي (برنامج 280 سكن). وحسب المعنيين تعود

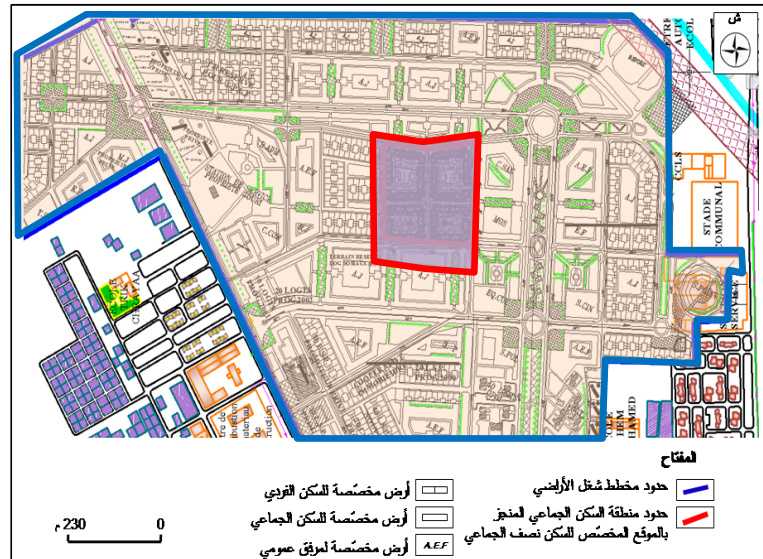
³ تجدر الإشارة إلى أن مخطط شغل الأراضي د³ تمت المصادقة عليه سنة 2002، وهو مبرمج للتّوسع على المدى المتوسط بنفس أهداف مخطط شغل الأراضي د¹.

أسباب ذلك لعدم برمجة مشاريع بهذا النمط، حيث لم يتم اقتراح سكنات نصف جماعية نهائيا سوى من المستوى المحلي أو من خلال البرامج القطاعية.

وللبحث في أسباب هذا التوجه أوضح رئيس اللجنة البلدية للنهضة العمرانية أن برامج السكن الجماعي لها القدرة في امتصاص العجز المسجل في قطاع السكن وتتميز بسرعة الإنجاز عكس الأنماط الأخرى، وأشار في نفس الغرض أن عدد طالبي السكن على مستوى بلدية بئرالعائر ارتفع خلال السنوات الأخيرة ليصل حدود 10000 طلب مودع على مستوى المصالح المعنية، وهو مؤشر على عجز حظيرة السكن بالبلدية التي لا يمكن مواجهتها ببرامج السكن الفردي أو نصف الجماعي، كما صرح أن مصالح البلدية توافق هذا الطرح من الجانب الاجتماعي بغض النظر على الانعكاسات السلبية على الجانب العمراني والبيئي.

وبالتالي نؤكد أن أخذ القرار في تسجيل وتوجيه البرامج يتم من جهة واحدة وهي الجهة التي تحوز على سلطة التحكم في باقي المستويات الفاعلة، وهو ما أثر على المقترحات المحلية وانعكس سلبا على توافق البرامج مع اقتراحات مخطط شغل الأراضي. هذه المنهجية التي تتعامل بها السلطات العمومية مع المجالات الحضرية توفر حلولاً آنية لأزمة السكن المدعمة بدورها من طرف السياسة العامة للبلاد، ويعتبر هؤلاء بأنهم حققوا نتائج إيجابية على المستوى الاجتماعي للسكان في حين يكونوا قد حققوا أضرارا على باقي المستويات الاقتصادية والبيئية حيث لا تظهر سلبيات ذلك في الوقت الحالي.

الشكل رقم 04: يبين منطقة مخصصة للسكن نصف الجماعي أنجزت بها سكنات جماعية



المصدر: التقرير النهائي لمخطط شغل الأراضي د1 + معالجة الباحث 2014

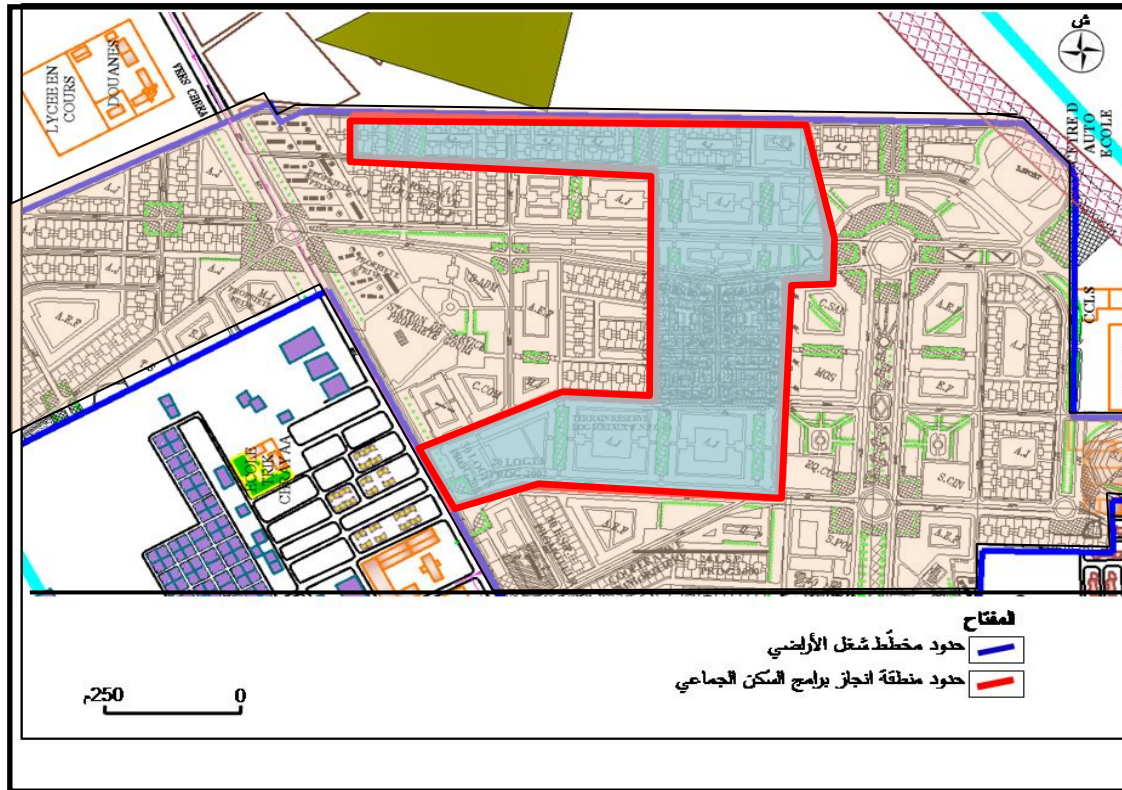
الجدول رقم 03: السّكنات المقترحة والمنجزة بمخطّط شغل الأراضي د 1

نمط السّكن	السّكنات المقترحة	السّكنات المنجزة	ملاحظة
الفردى	1355	563	جزء من المساحة حول للسّكن الجماعى
الجماعى	836	1838	جزء من المساحة حول لمرفق عمومى
نصف جماعى	349	/	جزء من المساحة حول للسّكن الجماعى
المجموع	2540	2401	

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

يتضح من الجدول أن السّكنات المقترحة بمخطّط شغل الأراضي قد أنجزت تقريبا على الميدان، وهذا يعدّ عنصرا إيجابيا في عملية البرمجة، بينما في الواقع تمّت عملية الإنجاز بما يتناقض مع توجيهات المخطّط سوى على مستوى الكثافة السّكنية المحدّدة أو على مستوى توزيع هذه السّكنات بمواقع الإنجاز، وهو ما سينجم عنه ظهور أحياء سكنية تتميز بكثافة سكانية عالية وتنفّد للمرافق الضّرورية، في حين تبقى عدّة مساحات عقارية شاغرة وغير مستغلة للغرض الذي اقترحت لأجله، مما يؤثر على تركيبة المدينة ويخلق صعوبات ميدانية لدى الفاعلين في مجال التّسيير العقاري والحضري. (انظر الشّكل رقم 05)

الشّكل رقم 05: يبين مجال إنجاز برامج السّكن الجماعى بمخطّط شغل الأراضي د 1



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

2. مجال المرافق العمومية: مخالفة لبرمجة مخطط شغل الأراضي

المرافق العمومية المقترحة بحيز مخطط شغل الأراضي د 1 لا تقل أهمية عن قطاع السكن، سوى من حيث العدد المقترح أو من حيث توزيعها على المجال الذي تم بشكل متوازن بما يضمن توفير الخدمات الجوارية للسكان، ويبيّن الجدول رقم 23 عدد المرافق العمومية المقترحة وعدد ما أنجز منها، وهيمبرمجة على المدى المتوسط وعلى عدد السكان المقدّر بـ 15240 نسمة. وتشير المعلومات المتحصّل عليها في هذا الصدد لوجود مرافق منجزة بحيز مخطط شغل الأراضي دون أن تكون مقترحة مسبقاً ونذكر منها (ثانوية 300 مقعد، معهد وطني متخصص في التكوين المهني، فرع إداري، فرع مديرية الفلاحة، مفتشية للتجارة وسوق مغطاة)، وهي مرافق مهيكلّة وذات أهميّة بحيث تتعدى خدماتها حدود البلدية، وهذا بدوره يشير إلى تسجيل البرنامج التّتموي دون الاقتراح المسبق ضمن أدوات التّعمير وهي نفس الخاصية المنطبقة على قطاع السكن، كل هذه المؤشّرات توحى بمركزية القرار التي تفرزها السياسات المتّبعة في البرمجة والتّخطيط، وبصفة عامة لم يعرف قطاع المرافق العمومية ديناميكية متسارعة بالمجال المدروس، بسبب عدم تسجيل مختلف المشاريع سوى ببرنامج المخطط البلدي أو البرنامج القطاعي.

هذه الممارسات أرجعها أحد المنتخبين المحليين الى عدم وجود صلاحيات لدى البلدية لرفض المشاريع التي تسجّل وتقترح من طرف السلطة الوصية خاصة وأن حجم البرامج التي تحضي بالقبول يعد محدوداً جداً مقارنة بما يطلب من الجهات الوصية، وبالتالي يمكن القول بأن هذا الخل يفسّر عدم التّسيق بين البرامج التّتموية والدراسات العمرانية؛ فما هو مقترح على المخططات لا تقابله بالضرورة برامج تتكفل بلإنجازه، وما هو مبرمج كمشاريع لا تقابله بالضرورة كذلك أراضي مخصّصة، وهذا يرجع للسلطة صانعة القرار سوى المحلية أو المركزية وربما للأوضاع الاقتصادية والاجتماعية العامّة التي تعيشها البلاد، لكن في المقابل تترجم هذه الممارسات وتنتج أشكالاً عمرانية على أرض الواقع وتعكس صورة للمدينة مخالفة لتلك المنتظرة.

3. المجال غير المبني: ضعف البرامج المسجّلة

المجال غير المبني هو ذلك الفضاء المخصّص للمساحات الخضراء والمساحات العمومية، والمخصّص كذلك للطرق بمختلف أصنافها، وبالنظر لمخطط التهيئة العامة يلاحظ أن الدراسة أعطت أهمية لهذا المجال وذلك بالمحافظة على استعمال الأرض في حدود 35% تقريباً، وقد قُسم على مختلف الاستعمالات من مساحات خضراء ومساحات عمومية وطرق وفضاءات خارجية، إلا أن الملاحظ على أرض الواقع يسجّل الغياب الكبير لإنجاز هذه الاستخدامات.

1.3. المساحات الخضراء:

أنجزت مساحة خضراء واحدة ضمن حيز مخطط شغل الأراضي عبارة عن حديقة عمومية مساحتها 2.60 هكتار، وقد أنجزت في إطار البرنامج القطاعي لسنة 2009، وماعدا هذه المساحة لم نلاحظ

مساحات خضراء أخرى بمجال الدراسة باستثناء بعض المساحات الصغيرة التي تتجزأ من حين لآخر داخل التجمعات السكنية.

2.3. الساحات العمومية:

لم نلاحظ أية ساحة عمومية مهيأة ضمن مجال الدراسة رغم توفر الأرضيات حسب مخطط شغل الأراضي، وبالتالي لم ترق مشاريع السكن بالتهيئة والفضاءات الضرورية بسبب عدم توفر المساحة اللازمة التي أضيفت للمساحة المبنية.

3.3. مجال الطرق:

يضم حيز مخطط شغل الأراضي شبكة طرق في غاية الأهمية، فهناك طرق أولية مزدوجة تربط بين محور الطريق الوطني رقم 16 بالمدخل الشمالي للمدينة ومحور الطريق الولائي رقم 02 بالمدخل الغربي لها، وأيضاً منها محور يتوسط مجال مخطط شغل الأراضي ويضمن ربط هذه الجهة بالنسيج العمراني للمدينة، وهي عبارة عن شبكة طرق تضمن موصولية كبيرة للمجال المدروس ويبلغ طولها حوالي 08.50 كلم.

أما عن الطرق الثانوية والثالثة فهي عبارة عن شبكة متعامدة تربط بين مختلف قطاعات مخطط شغل الأراضي، وقد لوحظ قطع إحدى المحاور المزدوجة بمشروع معهد التكوين المهني مما أثر سلباً على الهيكل العامة لمخطط التهيئة المقترح، وعموماً انعكست القرارات والمشاريع القطاعية سلباً على هذا المجال، أما ما يتعلق بدديناميكية الإنجاز فلم نسجل أي تسارع في إنجاز هذه الشبكة، بل بالعكس تماماً هناك تأخر واضح في فتح المسالك وإظهار محاور الطرق، فحتى السكنات المنجزة لم يتم ربطها بباقي أحياء المدينة واقتصرت التهيئة الحضرية على المجال المخصص للسكن فقط، وقد أدت هذه العملية إلى تعمير المنطقة بشكل متقطع.

بعد تحليل مختلف الاستخدامات خلص البحث لبعض النتائج أهمها:

- التناقض والتصادم الحاصل بين البرمجة في جانبها الخاص بتسجيل المشاريع وبين التخطيط الحضري في جانبها الخاص بتنفيذ محتوى المخططات العمرانية.
- السياسة العامة التي تنتهجها السلطات العمومية في قطاع السكن تؤثر سلباً على تنفيذ مشاريع باقي القطاعات خاصة ما يتعلق باستغلال العقارات الخاصة بها.

ثالثاً. تحليل المجال الواقع خارج مخطط شغل الأراضي: استحواذ كبير على العقار

يقع هذا المجال بالجهة الغربية للمحيط العمراني تبلغ مساحته حوالي 100 هكتار، وهو عبارة عن مجموعة أحياء سكنية في طور الإنجاز يغلب عليها النمط الفردي، تتميز بتماسها مع النسيج العمراني، وقد اتبعنا نفس المقاربة التحليلية لاستخدامات الأرض كما في المجال السابق وذلك حسب القطاعات التالية:

1. قطاع السكن: هيمنة السكن الفردي العشوائي

بعد المعاينة الأولية لهذا المجال لوحظ سيطرة نمط السكن الفردي العشوائي على كامل المنطقة، مما يوحي باستغلال لاعقلاني وغير مدروس للأراضي المحاذية لحدود النسيج العمراني، وما يلاحظ كذلك الغياب التام للمرافق العمومية والمساحات الخضراء والمساحات العامة، وهو ما قادنا أولاً للاستفسار لدى المصالح المعنية عن الوضعية القانونية لهذه الأحياء، وقد اتضح أن الجانب التشريعي للتعمير خاصة (القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بمطابقة البناءات من أجل إتمام إنجازها وأيضاً القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير)، يتطلب إمكانات بشرية تتمثل في إلزامية توفير مفتشي التعمير وأعاون المراقبة المختصين في معاينة مخالفات التعمير، ناهيك عن نقص الإمكانات المادية وكثرة المهام الموكلة لمصالح البلدية؛ هذا الوضع انجر عنه خلافاً إيجابياً ساهم في الاستيلاء المفرط والعشوائي على الأراضي المحاذية للنسيج العمراني وذلك بانجاز بنايات مختلفة الأنماط والأحجام، وهو الواقع الذي ستكون نتائجه وخيمة على المدى القريب والمتوسط، وهنا تطرح تساؤلات كثيرة حول طرق الحصول على قطع الأراضي و مصادر تمويل إنجاز البناءات ومدى تطبيق الإجراءات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير، ومن جهة أخرى حول كيفية إدماج هذه الأحياء السكنية مستقبلاً مع النسيج العمراني ومعالجة تبعاتها السلبية.

1.1. دراسة البعد المجالي:

إن دراسة وتحليل البعد المجالي لهذا التوسع تمكن من تقييم ديناميكية التوسع العمراني على الأقل في نفس توقعات مخطط شغل الأراضي حتى تكون هناك موازنة تخص التوسع العمراني بنمطيه المخطط والعشوائي، ويبين الجدول رقم 24 تخصيص الأراضي بهذا المجال وقد اعتمد الباحث على المعاينة الميدانية في تحديد نوعية البناءات وتخصيصها.

الجدول رقم 04: توزيع وتخصيص المساحات بالمجال الواقع خارج مخطط شغل الأراضي د 1

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

المصدر: حسب الملاحظة الميدانية 2016

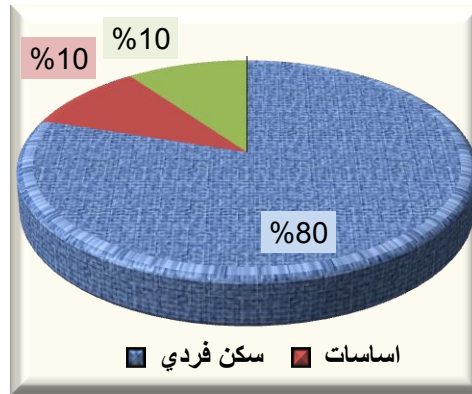
تم حيازة هذا المجال بنسبة كبيرة حيث لم تترك أية مساحات للمرافق العمومية، وكل القطع الشاغرة والفراغات تم شغلها بأساسات، كما تكاد تنعدم مختلف الشبكات (الصرف الصحي، المياه الصالحة للشرب، الكهرباء...) باستثناء جزء لاحظنا به أشغال لإنجاز شبكة الكهرباء والغاز، ويلاحظ سيطرة

الوظيفة السكنية بنمط السكن الفردي بعلو طابق أرضي في أغلب الأحيان، وبمساحة تتراوح بين 250 م² و 500 م².

وبعد دراسة هذه الحالة على البعد المجالي نسجل الملاحظات التالية:

- ✓ المجال الجغرافي لهذا التوسع لم يكن محدّد مسبقاً مما يصعب تقييم مدى ديناميكية التوسع العمراني به، وحسب المعلومات المقدّمة من طرف مصالح التعمير لبلدية بئرالعائر لم تكن هناك بنايات منجزة بهذه الجهة وبالتحديد قبل سنة 2008.
- ✓ الطبيعة القانونية للأراضي بهذا المجال من نوع "عرش" مما ييل على بيعها من طرف المستغلين عن طريق البيع العرفي المنتشر كثيراً بمدينة بئرالعائر .

الشكل رقم 06: توزيع وتخصيص المساحات بالمجال الواقع خارج مخطط شغل الأراضي



المصدر: حسب نتائج التحقيق الميداني، 2016

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

2.1. دراسة البعد الزمني:

إن التّوقعات النّظرية للتّخطيط الحضري بما يشمل دراسة التّحصيلات وتهيئتها والتّصرف في العقارات وتمليكيها للخواص، تتطلب ما بين 05 و 10 سنوات كمتوسط زمني، أما على مجال العيّنة فقد تمّت هذه العملية بما في ذلك إنجاز البنايات في حدود 05 سنوات، وهذا حسب المعاينة الميدانية التي قام بها الباحث لموقع الدّراسة وأيضاً حسب محاضر المخالفات المحرّرة من طرف مصالح البلدية خلال سرتي: 2009 و 2010، وبالتالي نستخلص أن هذا التّوسع العشوائي تمّ بوتيرة متسارعة أدّت لإنشاء أحياء سكنية فوضوية معمرة بنسبة تفوق 65%.

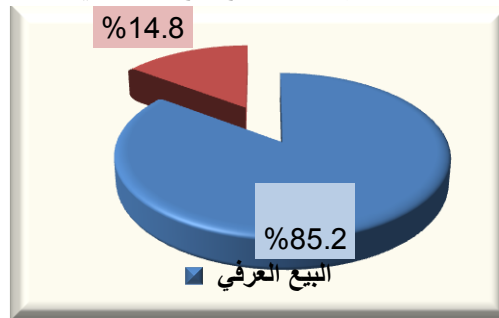
2. ممارسات الفاعلين: غياب الرقابة سرّع وتيرة التوسع العمراني يهدف هذا العنصر لإبراز ممارسات السكان على الميدان وبيّن تعامل الهيئات الإدارية (مصالح البلدية، مصالح التعمير، مصالح الوكالة العقارية) مع هذه الممارسات. وفي هذا السياق تم إجراء استبيان مع 120 شخص قائم بالبناء، أين تم طرح عدة أسئلة تتعلّق بطريقة الحصول على قطعة الأرض وتشديد البناية، ونشير هنا إلى صعوبة الحصول على المعلومات اللازمة بسبب عدم وجود أصحاب البنايات في الميدان، وتحفّظ الكثير في الإدلاء بتصريحاتهم، وقد تم حصر أهم نتائج الاستبيان في العناصر الآتية:

1.1. الطّبيعة القانونية للعقار: سهولة الحصول على قطعة الأرض

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

وفي هذا السياق وضّح "عبد القادر" أحد السكان المستجوبين ورب عائلة مكونة من خمسة أفراد أنه كان يقيم مع والده بسكن قديم بوسط المدينة، وقام بتقديم عدة طلبات لدى المصالح المعنية للحصول على سكن اجتماعي إلا أنه بقي يعاني من أزمة السكن، وقد اضطر لشراء قطعة أرض بثمن معقول حسب تصريحه عن طريق عقد عرفي لسهولة الإجراءات من جهة وسرعة تمكينه من قطعة الأرض من جهة ثانية وهو حاليا يقيم داخل السكن الذي أنجزه دون رخصة البناء، بينما أشار "أحمد" رب لعائلة مكونة من سبعة أفراد ومقيم بنفس الحي أنه اشترى قطعة أرض بمساحة حوالي 1000 م² من لدى صاحب الأرض الفلاحية مباشرة وقام بتقسيمها إلى 04 قطع حيث باع ثلاثة منها وهو حاليا يقوم بإتمام سكنه من عوائد البيع، وصرّح أنه من سكان وسط المدينة حيث كان يقيم بسكن غير لائق قام ببيعه واشترى قطعة الأرض الحالية.

الشكل رقم 07: صيغ بيع الأراضي



المصدر: حسب نتائج التحقيق الميداني، 2016

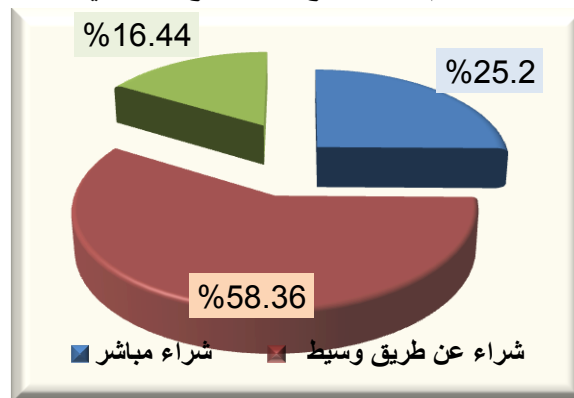
2.2. النشاط العقاري الموازي: انتشار للمضاربة العقارية

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

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

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

الشّكل رقم 08: صيغ حيازة قطع الأراضي



المصدر: حسب نتائج التحقيق الميداني، 2016

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

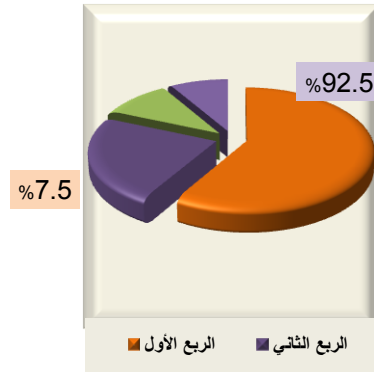
حسب المعلومات المقدّمة من طرف مصالح البلدية فإن هذه الأحياء غير معنية بعملية التسوية المنصوص عليها بموجب قانون مطابقة البناءات، بسبب أن الإنجاز تم بعد سنة 2008، وهو ما يطرح استفهام حول الآليات القانونية والتقنية لتسوية وضعية هذه الأحياء ودمجها مع النسيج العمراني للمدينة وأيضاً تزويدها بالمرافق الضرورية والشبكات المختلفة، وفي المقابل تساءل الكثير من السكان المستجوبين حول موضوع التسوية حيث ابدوا استعدادهم لتسوية الوضعية، فحسب "مختار" أحد سكان الحي صرّح بأنه أنجز سكن فردي وفق مخطّط معدّ من طرف مهندس معماري وأن البناء الذي قام بإنجازه لا يعتبر فوضوياً، وهو حالياً يسعى لطرق التسوية القانونية.

4.2. معاناة مخالفات التعمير: عدم متابعة الإجراءات القانونية

أظهر الاستبيان وحسب المعلومات المقدّمة في هذا الشأن أن نسبة 07.50% فقط تمّت معاينتهم سنة 2010، كما تم تبليغهم بمحاضر المخالفات ودون أن يتبع هذا الإجراء بعمليات لاحقة تخصّ هدم البناءات، كما أكدت مصالح التعمير بالبلدية تحرير 207 محضر مخالفة بهذه الجهة أغلبها مسجلة بعبارة "ضد مجهول"، مما يعني أن صاحب البناء كان غائبا أثناء المعاينة أو أن الإنجاز يتم خارج أوقات العمل الرسمية، في حين أن القانون رقم 05/04 يلزم رؤساء المجالس الشعبية البلدية والأعوان المؤهلين لمعاينة مخالفات قانون التعمير بزيارة كل البناءات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت⁴، وقد بيّن أحد السكان وهو رب لعائلة مكونة من ثلاثة أفراد أنه قام بالبناء بشكل عادي ولم يخضع لأية رقابة طوال فترة الإنجاز، وعليه تم طرح التساؤل على رئيس لجنة التهيئة العمرانية للبلدية الذي صرّح أن عمليات الهدم تتطلب إجراءات خاصّة وقد تثير إشكالات اجتماعية يصعب التّحكم فيها حال وقوعها، كما بيّن أن إشكالية الاستحواذ العشوائي للأراضي ترتبط بالطبيعة العقارية للأراضي المعروفة بأراضي "العرش" والمنتشرة بكثرة ببلدية بئرالعائر وهو من بين الأسباب المباشرة في انتشار البناء الفوضوي بالمدينة منذ سنوات طويلة، حيث أن هذه الخاصية تعاقبت عليها عدة مراحل وفترات تسيير محلي مختلفة، من جهة ثانية صرّح أحد موظفي مصالح التعمير بالبلدية أن إجراءات تطبيق قوانين التعمير خاصة المواد المتعلقة بالحد من انتشار البناء الفوضوي تتطلب تضامر الجهود بين مختلف المصالح الفاعلة بالمدينة وأن مصالح البلدية كإدارة لم تتفق في كثير من المرات مع آراء المنتخبين وتوجهاتهم الرّامية إلى خدمة الجانب الاجتماعي وهو الأمر الذي مكّن الكثير من السكان من تشييد بنايات فوضوية وشجع أصحاب الأراضي في تقسيمها وبيعها على شكل تحصيصات، كما أشار نفس المتحدث أنه تم تحرير مئات من محاضر المخالفات بكل أحياء وقطاعات المدينة كما تم تحرير عشرات من قرارات الهدم إلا أنها لم تتفدّ لأسباب اجتماعية أحيانا وسياسية أحيانا أخرى.

⁴ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 51 لسنة 2004، ص 5.

الشكل رقم 09: الحالات التي تمت معاينتها



المصدر: حسب نتائج التحقيق الميداني، 2016

5.2. تعدّد مصادر تمويل الإنجاز لكنها تبقى ذاتية:

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

✓ مداخيل البيع العرفي بنسبة 40%:

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

✓ مداخيل التجارة الفوضوية والتّهریب 40% :

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

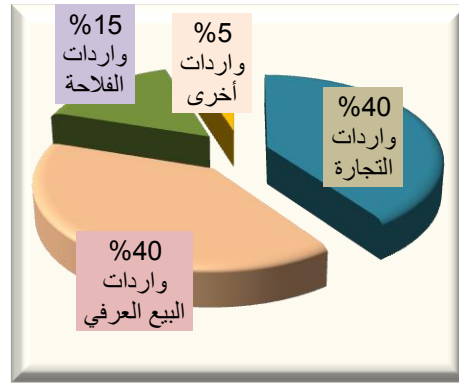
✓ مداخل ناتجة عن النشاط الفلاحي وتربية المواشي 15%:

تخصّ الواردات الناتجة عن بيع المحاصيل الزراعية مثل الزيتون، القمح والشّعير وبعض أنواع الفواكه والخضروات، وأيضاً بيع الأغنام والأبقار والماعز، وفي هذا الصدد أشار أحد السّكان - رفض الكشف عن اسمه - أن نشاط تربية المواشي الذي يمارسه ساعده كثيراً في إنجاز السّكن الذي يقوم فيه، كما وضّح أنه يملك سكن بالريف وقد قدم لمدينة بئرالعائر لغرض تدريس أبنائه الثلاثة، وهو نفس حال بعض الجيران الذين قاموا بتمويل عمليات الإنجاز من مداخل النشاط الفلاحي.

✓ مداخل أخرى غير مصنّفة 05%:

وتشمل الرّواتب الشهريّة لفئة الموظّفين وكذلك بعض الحالات ممن استفاد أصحابها من قروض بنكية لبناء سكّات بق طع أخرى داخل التّحصيلات، وأيضاً منها حالات دعم الدّولة الموجه للسّكن الريفي وعدة حالات أخرى غير محدّدة.

الشّكل رقم 10: مصادر تمويل الإنجاز



المصدر: حسب نتائج التحقيق الميداني، 2016

وقد قمنا بعدة أسئلة مختلفة حول مصدر التّمول لأجل الحصول على إجابات محدّدة وكانت النتائج متقاربة، قمنا فيما بعد بتقريبها لتشكيل العناصر الشاملة لها، أما تلك التي تغيرت كثيراً فقمنا بتصنيفها في واردات أخرى. ويبدو أن لهذا العنصر تأثير مهم في عملية التّوسع العمراني التي مسّت هذه الجهة من المدينة، وقد ساهمت النّشاطات التّجارية وعمليات التّهييب وأيضاً صيغة البيع العرفي في هذه العملية، وكلّها نشاطات عشوائية غير خاضعة لأسس قانونية، وبالتالي نستطيع أن نقول بـ أن التّوسع العمراني العشوائي ارتكز كثيراً على أسس عشوائية في نموّه وانتشاره على أطراف المدينة، خاصة إذا علمنا بأن الجهة الشرقية للمحيط العمراني ذات الطبيعة العقارية التابعة لأملاك البلدية شهدت نفس نموذج التّوسع العمراني.

6.2. أشغال التهيئة: دعم غير مباشر للبناء العشوائي

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

وبالتالي تضاف هذه الخاصية لمساهمة الفاعلين في هذا الوضع المخالف لأدوات التّعمير الموضوعة من طرف نفس الفاعلين، وهنا تتناقض الممارسات وآليات التّحكم في التّسيير الحضري ، فقد أصبح السّكن العشوائي في مفهومه -كمخالفة وممارسة خاطئة - يُراد به على الميدان حق وتصرف يعبر عن استراتيجيات السّكان، ويشكل هذا الطّرح محور بحث آخر يمكن دراسته مستقبلا. وانطلاقا من هذه المعطيات نستطيع أن نوّكد ما تمّ تصوره في بداية البحث كفرضية للدراسة والتي تتعلق بمساهمة التّشريع والتّسيير العقاري الحضري الموكل للفاعلين المحليين في تسارع التّوسع العمراني .

الخلاصة:

خلّصت الدّراسة الميدانية التي شملت جزء معتبر من المدينة إلى أن عملية التّوسع العمراني على المجال المغطّى بمخطط شغل الأراضي تتمّ وفقا للتّوقعات الزّمنية المحدّدة، إلا أنها تتميّز بتناقضات عديدة وتباين كبير بين محتوى الدّراسات ومحتوى البرامج التّنموية، فأدوات التّعمير المطبّقة لا تتطابق في كثير من الحالات مع آليات البرمجة، أما التّوسع العمراني على المجال الواقع خارج مخطط شغل الأراضي فتتميّز بديناميكية متسارعة أدّت لاستفاد الاحتياطات العقارية وأفرزت أحياء سكنية عشوائية في مدة زمنية وجيزة، وهو وضع يعكس سلبا على البعد البيئي والاقتصادي والاجتماعي للمدينة، وبصعّب من مهام التّسيير الحضري ويعيق مسار التنمية الحضرية.

قائمة المراجع:

- سعيدوني، معاوية. (2016). أزمة التحديث والتخطيط العمراني في الجزائر جذورها، واقعها، آفاقها. عمران، المجلد 4، (العدد 16)، ص 7-46.
- شامة، اسماعين. (2003). النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري: دراسة وصفية تحليلية. الجزائر: دار هومة للطبع والنشر.
- عمورة، عمار. (2006). الجزائر بوابة التاريخ: ما قبل التاريخ إلى 1962 الجزائر عامة. الجزائر: دار المعرفة.

- لعروق، محمد الهادي. (1997). *المدينة الجزائرية، سياسات وممارسات التهيئة*. الجزائر: وحدة البحث إفريقيا والعالم العربي.

- موسى، نور الدين. (2011، جانفي). تمويل السكن المجهود الجبار للدولة. *مجلة السكن*، (06)، ص 3-82.

-BOUCHEMAL, Salah. (2010). la production de l'urbain en Algérie entre planification et pratiques. *espace et territoires*, P135 - 150.

-SIDI BOUMEDIENE, Rachid et TAIEB, Messaoud. (1996). *la recherche urbaine en Algérie: un état de la question*. France : INTERURBA et URBAMA.

