



مقدمة عامة :

تعتبر الجزائر كدولة نامية تشهد زيادة مستمرة في معدلات النمو الحضري بسبب التحولات الاقتصادية والاجتماعية التي تمر بها، فإن الجزائر أثناء المرحلة الاستعمارية كانت تشهد نمو سكاني بطيئا نتيجة الحروب و سوء المعيشة، أما بعد الاستقلال شهدت انفجارا سكانيا كبيرا نتيجة لارتفاع نسبة النمو الديمغرافي وتحسن ظروف المعيشة مما أدى إلى تضاعف سكان المدينة حيث ازداد عدد المهاجرين من الريف نحو المدينة بحثا عن العمل و مستوى حياة أفضل مما جعل واقع المدينة تعاني من مشاكل عديدة من بينها ظهور المخالفات العمرانية والبنائيات الفوضوية والذي أثر بشكل كبير على المظهر الجمالي للمدينة من جهة وكذا تراجع التنمية العمرانية من جهة أخرى، وأمام هذه الوضعية لجأت السلطة الجزائرية إلى سن قوانين تهدف إلى تقنين وتسيير التعمير وفق قواعد وأدوات : (PDAU.POS.SRAT) من أجل التحكم في الإنتاج العمراني والمعماري إلا أن مختلف المراحل التي مرت بها الجزائر أفرزت تحولات عمرانية أدت إلى إحداث تناقضات متراكمة في المجال العمراني حيث تبدو انعكاساته بصفة جلية على المنظر العمراني مما أدى إلى ظهور بنايات مخالفة لقوانين والنظم التشريعية المعمول بها وتفاقم هذه الظاهرة راجع ربما لغياب سياسة ردية صارمة اتجاه المخالفين..

هذا ما يلاحظ في المدينة الجزائرية التي انتشرت فيها العديد من الظواهر السلبية التي أثرت على الواقع العمراني لها وغيبت الهوية العمرانية، ولعل أكثر هذه الظواهر انتشارا وسلبية على المدينة هي المخالفات و التجاوزات العمرانية حيث سجلت ارقاما مخيفة بلغت حوالي 3000 مخالفة عبر القطر الجزائري لسنة 2016 لوحدها¹.

ومدينة غرداية التي اخترناها كحالة دراسة من أجل إنجاز مذكرتنا تشهد على أرض الواقع مخالفات عمرانية مرتكبة من طرف السكان لتضع السلطات المحلية ام اشكالية حتمية تستلزم منها القيام بجهود حثيثة لتطبيق قواعد البناء والتعمير.

¹ مقال لجريدة الشروق الجزائرية بتاريخ : 2016/03/29.



1- الإشكالية:

يعد قطاع التعمير من المجالات الحيوية التي تتقاطع فيها العديد من التخصصات العلمية سواء من الجانب الاجتماعي ، الاقتصادي، القانوني، لا سيما أن هذا الأخير في كل فترة تتطرا عيه تغيرات من قبل الجهات المختصة بغية الحصول على نسيج عمراني مستوفي لجميع الشروط كما الحال في جميع دول العالم.

لقد اعتمدت الجزائر منذ السنوات الأولى بعد الاستقلال ، لا سيما في سبعينات القرن الماضي على إصدار تشريعات وقوانين وأدوات التعمير من اجل التحكم الجيد في المجال العمراني خصوصا وأنها شهدت طفرة عمرانية متسارعة لم تشهدها من قبل في هذه الفترة .

ونجد أن ضواحي المدن تعاني بمرور الزمن مشاكل وصعوبات متجسدة في ظهور مخالفات عمرانية بعضها لا يملك سندات رسمية ، وبعضها الآخر يملك سندات ولكنها غير مدعومة برخص البناء ، ناهيك عن وجود بنايات غير مكتملة سواء من حيث الواجهة الخارجية (الجمالية) أو الداخلية لان المظهر العمراني للإطار المبني أصبح يكتسي طابع الصالح العام وأيضا نجد تغيير في الوظيفة من وظيفة سكنية الى وظيفة مزدوجة (سكن + تجارة) وهذا كله أثر على الشكل العمراني المبرمج في ادوات التعمير وإعطاء صورة سلبية للمظهر العمراني العام .

وامام هذه الوضعية ورغبة في تسوية هذه الوضعية تدخل المشرع الجزائري محاولة منه لحل هذا المشكل العويص والحد منه بإصدار قوانين منها المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 والذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها والذي شأنه سهل وسرع من اجراءات الحصول على رخصة البناء في اجل لا يتعدى 15 يوم، وكذا قانون 08/15 المؤرخ في 2008/07/20 الذي يحدد مطابقة البنايات وإتمام انجازها والذي يهدف أساسا إلى تسوية البنايات المنجزة قبل تاريخ 2008/07/20 في ظل احترام القانون 15/08 او اتخاذ اجراءات الهدم او التغميم ، الا انه اثبت الواقع عزوف كثير من المواطنين عن ايداع ملفات التسوية من جهة وعدم الاستجابة لكثير من الطلبات من طرف الادارة من جهة واخرى ومن اجل تحسين الواجهات العمرانية للمدن الجزائرية الواقعة على المحاور الرئيسية والمساحات اضطرت الوزارة الوصية الى اصدار تعليمة رقم 02 المؤرخة في 21 فيفري 2016 المتعلقة بتحديد كفاءات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة أو الإتمام بالتجهيزات والمسكن المنجزة من الإدارة و القطاع العمومي والتي تهدف تحسين المظهر العام



للمدن الجزائرية إلا انه كذلك سجلت ركودا وفي هذا السياق وانطلاقا من هذه الوضعية نطرح الأسئلة الجوهرية التالية :

السؤال الرئيسي :

- ما سبب استمرار ظهور المخالفات العمرانية في ولاية غرداية عامة وحي 450 مسكن تساهمي ببوهران خاصة رغم وجود قوانين صارمة قديمة وحديثة؟

الأسئلة الفرعية :

- هل قوانين التعمير بالجزائر كافية من الحد والمعالجة النهائية للظاهرة ؟
- ماهي المعوقات التي تحول دون تطبيق القانون ؟
- ما هو السبب الحقيقي لاستمرار هذه المخالفات وهل له علاقة باحتياجات الساكن وخصوصية العمران الصحراوي
- ماهي سبل الحد من المخالفات العمرانية ؟

2- الفرضيات:

- وجود قوانين كافية لكن غياب تطبيقها وعدم وجودها
- استمرار انتشار المخالفات يعود الى عدم مراعاة خصوصية العمران الصحراوي و غياب في آليات الرقابة.
- نقص الصرامة في تطبيق الردع على اصحاب المخالفات ساهم في انتشارها
- عدم الاهتمام بالمظهر الخارجي للبنىات من طرف السكان

أهداف الدراسة: إن الأهداف المرجوة من خلال دراستنا لهذا الموضوع هي :

- التعرف على مختلف أنواع المخالفات العمرانية وعقوبتها وأثرها على العمران
- التعرف على جميع المخالفات العمرانية الموجودة بحي 450 مسكن ببوهران.



- حصر الانعكاسات الناجمة عن هذه المخالفات العمرانية على المجال العمراني
- معرفة دور وفعالية شرطة العمران
- دراسة مدى فعالية 08/15 في الحد ومعالجة المخالفات العمرانية.
- أهمية واثار التعليمات رقم 02 المؤرخة في في 21 فيفري 2016 لمتعلقة بتحديد كفاءات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنىات المعنية بالمطابقة والإتمام بالتجهيزات والمسكن المنجزة من الإدارة و القطاع العمومي.
- التعرف على الأسباب الحقيقية التي أدت إلى انتشار المخالفات العمرانية
- وضع مجموعة من الاقتراحات والتوصيات فيما يخص الحد من هذه الظاهرة.

منهجية البحث والأدوات المستعملة :

منهجية البحث :

للإجابة على التساؤلات التي طرحناها في الإشكالية والتحقق من مدى صحة الفرضيات والوصول إلى الأهداف المرجوة، اتبعنا المراحل المنهجية التالية :

الدراسة النظرية : حيث قمنا بجمع المعلومات التي تخص موضوع الدراسة من (كتب، محاضرات، دراسة سابقة، أصحاب الاختصاص ، إضافة إلى المعلومات المتاحة على شبكة الانترنت... الخ) .

الدراسة التحليلية : اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي، وذلك من خلال الدراسة التحليلية لمدينة غرداية (الدراسة الطبيعية، الدراسة الاجتماعية ، الدراسة العمرانية) واخذنا حي بوهراوة لأنه يعتبر الواجهة العمرانية لمخل المدينة وأيضا لتنوع المخالفات العمرانية به.

العمل الميداني: لتحديد وإحصاء مختلف المخالفات العمرانية توجب علينا الانتقال إلى منطقة الدراسة والمعينة المباشرة وذلك من اجل التشخيص والتحليل العمراني للحي. كما تم الاعتماد على مصالح التعمير لتزويدنا بمختلف المعلومات المتعلقة بالمخالفات العمرانية باعتبارهم الفاعلون الرئيسيون في المجال لكونهم في اتصال مباشر ودائم مع المجال وكما تم الاستعانة على مختلف المصالح التالية :

- بلدية غرداية (المصالح التقنية)
- ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI



- مديرية التعمير والهندسة المعمارية و البناء .
- مفتش التعمير
- مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية

كما قمنا باختيار تجزئة السكن التساهمي 450 مسكن ببوهاوة المنجزة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI كعينة من مخطط شغل الاراضي نظرا لأهمية التجزئة السكنية ببوهاوة وكذا تنوع المخالفات العمرانية بها.

الأدوات المستعملة:

أدوات التهيئة والتعمير (PDAU و POS) حيث تمكنها من الحصول على مختلف المعطيات.

الصور الفوتوغرافية : تساعدنا على تشخيص الواقع

إحصائيات لمختلف أنواع المخالفات العمرانية في الحي (المصلحة التقنية للبلدية والعمل الميداني)

هيكلية البحث : يتضمن البحث 03 فصول على النحو التالي :

مقدمة عامة : مقدمة على موضوع الدراسة ، الاشكالية ، الفرضيات ، أهداف الدراسة، أهمية الموضوع ، منهجية البحث والادوات المستعملة واخيرا هيكلية البحث.

الفصل الأول : يشمل دراسة المفاهيم وتقديم مختلف القوانين السارية المفعول في مجال البناء والتعمير، بالاضافة الى تجارب دولية.

الفصل الثاني : تطرقنا في هذا الفصل الى الدراسة الطبيعية لولاية غرداية المتمثلة في الدراسة الطبيعية و الدراسة العمرانية ، بالإضافة إلى التحليل والتركيب المجالي لحي 450 مسكن ببوهاوة

الفصل الثالث : تمحور حول الدراسة التحليلية للمخالفات العمرانية الموجودة بالحي انطلاقا من الاستبيان والعمل الميداني وكذا معرفة اهم اسبابها وتقديم حلول واقتراحات .

خاتمة عامة : وفي الأخير نتائج الدراسة التي تحوي التذكير بالفرضيات ومدى تحقيقها وصولا إلى الاقتراحات و التوصيات.