

إشكالية البناءات الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية

شهرزاد سي مرابط

طالبة دكتوراه، تخصص قانون البيئة جامعة الجزائر-1-

ملخص:

يعد البناء الفوضوي المرآة العاكسة والمعبرة لما يحدث في المجتمع من نمو ديمغرافي ونزوح ريفي، بمثابة هاجس كل مدينة تتطلع لعمران منسجم ومستدام، كما أن تعدد دوافع التعمير الفوضوي وتنوعها نتج عنه آثار رهيبة على البيئة العمرانية سواء من حيث اكتساح المساحات والأراضي الزراعية، أو تشويه الطابع الجمالي للمدن وظهور العديد من المشاكل البيئية، هذا ما يحمل الدولة مسؤولية تبني سياسة عمرانية واضحة كضرورة حتمية لتنظيم المدينة وضبط التجاوزات العمرانية، فنحن بحاجة إلى تفعيل مخططات التهيئة والتعمير وتكريس دور كل القائمين على المجال العمراني للتصدي لهاته الظاهرة حتى نؤمن بيئة سليمة وصحية ونجسد المعنى الحقيقي للمدينة المستدامة.

Résumé :

Les constructions anarchiques en tant que reflet et expression de ce qui se passe dans la société suite à la croissance démographique et exode rural, constitue une obsession pour toutes les villes qui envisagent un urbanisme harmonieux et durable ;aussi, les nombreuses raisons de l'urbanisme anarchique et sa diversité a provoqué des effets néfastes sur l'environnement urbain sur les espaces et les terres agricoles, ainsi que l'aspect esthétique des villes et la parution des dégâts environnementaux .d'où la nécessité pour l'état d'adopter une politique urbaine claire afin de structurer la ville et contenir les dépassements ;ainsi il est nécessaire de mettre au point une planification et un aménagement urbains et de mobiliser tout les intervenants et partenaires pour contrecarrer ces carences et assurer un environnement sain et salubre afin de traduire le vrai sens de la ville durable.

مقدمة:

يعتبر العقار مادة أساسية في عمليات الإنشاء العمراني والتهيئة، فهو الوعاء القاعدي الذي تنصب عليه مختلف المنشآت والمرافق والاستثمارات للظفر بالتنمية، فكلما أحسن الإنسان تنظيمه واستغلاله كلما ساهم في الازدهار والتقدم الحضري .

إشكالية البناءات الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية

وباعتبار أن البيئة العمرانية هي المحيط الاصطناعي الذي أقامه الإنسان في إطار الوسط الطبيعي الذي نشأ فيه، فقد تجاوز الحد المعقول في استغلاله لمكونات البيئة ما أدى إلى ظهور مشكل البناء الفوضوي¹ الذي استترب بشكل بشكل معتبر الوعاء العقاري المخصص للمشاريع التنموية²، وهو ما تفتن له المشرع الجزائري من خلال تقريره لترسانة قانونية³ حاول من خلالها ضبط هذه الظاهرة في مهدها وكبحها عن التقدم بالشكل الذي قد يضر بالإنسان بالإنسان والبيئة على السواء .

إن موضوع البناء الفوضوي يعتبر من أهم مواضيع الساعة التي هي محل اهتمام التشريع والقضاء والإدارة كما هي محل عناية واهتمام من قبل ذوي الاختصاص وحتى من قبل المواطنين وكيف لا؟ وأن عملية البناء كما يصفها أحد الفلاسفة " أكمل عملية بشرية لأنها تتضمن الجوانب التي يتصورها ويتمناها الإنسان".

هذا الاهتمام أكده بصورة جلية القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁴ الذي تجسد فيه المزج بين قواعد العمران وقواعد حماية البيئة من خلال القواعد العامة التي تهدف إلى تنظيم إنتاج الأراضي للتعمير، وتكوين وتعمير المباني في إطار تسيير مقتصد للأراضي والتوازن بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة والمحافظة على البيئة والأوساط الطبيعية، ناهيك عن القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة⁵، والذي تبني بدوره مبدأ الدمج بين العمران والبيئة، ليأتي بعده القانون 04-05⁶ الذي أكد على هذه العلاقة من خلال تبينه كيف أن قانون العمران ملزم في إطار ما يتضمنه من قواعد وأحكام بأن يحترم البيئة ويساهم في محاربة كل أشكال التلوث بهدف تحسين إطار ونوعية الحياة .

ونظرا لحيوية الموضوع والقلق المتزايد بأهمية المشكلة وخطورتها، تندرج إشكالية الدراسة في التساؤلات التالية: ماهي الأسباب الدافعة إلى ظهور وانتشار البناءات الفوضوية؟ وهل أوجد المشرع آليات للحد من هذه الظاهرة بالشكل الذي يحافظ على البيئة العمرانية؟.

¹ - يمكن تعريف البناء الفوضوي بأنه ذلك النمط من البناء الذي ينجز أو أنجز دون احترام للقواعد التشريعية والتنظيمية السارية المفعول والمنظمة لحركة البناء والتعمير، سواء بعدم الحصول على رخصة البناء المسبقة قبل الشروع في عملية البناء أو الحصول على رخصة البناء مع عدم التقيد والالتزام بأحكامها أثناء تنفيذ الأشغال. أحمد بوزراع، التطور الحضري والمناطق الحضرية المتخلفة بالمدن، الجزائر، 2001، ص: 10.

² - بوجعة خلف الله، العمران والمدينة، دار الطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص: 105.

³ - نذكر من بين أهم الأحكام التي تصدت لظاهرة البناء الفوضوي القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04، والمرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فضلا عن القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات والمجازها... إلخ.

⁴ - القانون رقم 90/29 مؤرخ في 29 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 52 الصادر في 31 ديسمبر 1990 معدل ومتمم.

⁵ - قانون رقم 03 / 10 مؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 43 الصادر في 20 جويلية 2003.

⁶ - قانون رقم 04 / 05 مؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل و المتمم للقانون 90 - 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد 51، صادر في 15 أوت 2004.

إشكالية البناءات الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية

وللإجابة على هذه الإشكالية سنتناول في ثنايا هذا المقال الأسباب المساهمة في تفشي ظاهرة البناء الفوضوي بالشكل الذي يؤثر على البيئة العمرانية (المبحث الأول)، ومن ثمة التطرق للآليات والحلول التي أوجدها المشرع من أجل الحد من تبعات هذه الظاهرة والتصدي لها خاصة في ظل تفاقم أزمة السكن من جهة وانعدام مخطط شامل لتنظيم الملكية العقارية من جهة أخرى (المبحث الثاني) .

المبحث الأول: أسباب انتشار البناءات الفوضوية وتداعيات ذلك على البيئة العمرانية

إن البناء عملية حساسة وسريعة الانحراف والانتشار في بعدها الزمني وفي رقعتها المكانية، حيث تؤدي هذه البناءات الفوضوية إلى نشوء أحياء مكتظة بالسكان ومشوهة عمرانيا، مع وجود نقص في الشبكات القاعدية كالماء والكهرباء، الشيء الذي يصاحبه بطبيعة الحال تدهور المستوى المعيشي لهذه الأحياء إلى حد يصعب احتمالته¹، كما أن التعمير الفوضوي قد زاد امتداده على الأراضي الفلاحية، بحيث تم اكتساحها بالخرسانة وتلويثها بمواد البناء السامة، فضلا على تحويلها إلى سكنات من قبل المهاجرين الجدد نحو المدن الصناعية². ورغم ذلك لم تحظ ظاهرة البناء الفوضوي باهتمام المشرع الجزائري ولا بانشغال فقهاء القانون ولا الاجتهاد القضائي من حيث ضبط مفهوم المصطلحون مصير هذه الظاهرة الزوال لا الإستمرار³، على اعتبار أن هذه الظاهرة تعد مؤقتة جاءت نتيجة إفرازات لعمليات التنمية الاقتصادية المتسارعة التي تشهدها البلاد، كما أنه بالرجوع إلى قوانين البناء والتعمير في الجزائر، فلا وجود لأي نص سواء تشريعي أو تنظيمي يتطرق لهذا المصطلح باسمه، إلا ما جاء بمناسبة التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985 والتي جاءت بعنوان معالجة البناء غير المشروع والتي تبين مختلف أنماط البناء غير القانوني وآلية تسويته⁴.

المطلب الأول: أسباب ظاهرة البناءات الفوضوية:

إن ظاهرة البناء الفوضوي لا تقتصر على نطاق المدينة فقط ذات التعداد السكاني الكبير، بل نجدتها حتى على مستوى القرى والأرياف، بالرغم من أن ملاحظتها تتجلى في المدينة بصورة أوضح ذلك أنها تشوه المظهر الجمالي للمدينة وتؤثر على البيئة العمرانية ككل. ومرد هذا كله يرجع إلى عدة أسباب تتمثل في الآتي :

¹ - Brahim Belaadi , le bidon ville : histoire de concept, revu des sciences humaines, Algérie, Novembre 2001, p :212 .

² - أحمد بوزراع، المرجع السابق، ص:14.

³ - جاء في البيان الوزاري للحكومة الجزائرية بتاريخ 28 سبتمبر 1961 في الجريدة الرسمية رقم 01:

«...le gouvernement mènera une guerre implacable aux-bidon-villes et aux taudis... » أي بمعنى أن

الحكومة ستشن حربي شرسة ضد الأحياء القصدية والأكوخ القدرة، علما أن الجريدة الرسمية تصدر باللغة الفرنسية فقط.

⁴ - عجة الجليلي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويقها، دار الخلدونية، الجزائر، طبعة 2005، ص: 28.

إشكالية البناءات الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية

أولاً: أسباب أمنية

لقد كان للأحداث المأساوية التي شهدتها الجزائر خلال العشرية السوداء سبب في وجود مثل هذه البناءات الفوضوية، ذلك أن الدولة الجزائرية كان همها بالدرجة الأولى هو العمل على توفير الأمن وترصد الأعمال الإرهابية التي أقبلت على الأخضر واليابس، لاسيما الأرواح البشرية والبنية التحتية للدولة. فعدم استتباب الأمن في الجزائر حال دون منع البناء الفوضوي، إذ نجد أن المضايقات التي سببها الخارجون عن القانون أو بالأحرى الإرهاب، أدت إلى زعزعة عالم الريف بما فيه، وتولد عن ذلك الهجرة الجماعية نحو المدن بهدف الاحتماء بمواقع أكثر أمنا، وذلك من خلال بناء مساكن ذات تركيبة عشوائية تفتقد إلى أدنى معايير البناء والتعمير¹. بالإضافة إلى أن سبب الزيادة في البناءات الفوضوية خاصة في المدن الصحراوية من الجزائر كمدينة تمنراست مثلا يرجع إلى الهجرة الدولية غير الشرعية نحوها، خاصة من الدول المجاورة كالنيجر والمالي².

ثانياً: أسباب تنموية

شهدت الجزائر النظام الاقتصادي الموجه باستعمال وسائل التخطيط المركزي والتي أدت إلى تغيرات جذرية في الخريطة الصناعية للجزائر، وكذلك بإضافة سلسلة من الوحدات الصناعية ومناطق وأقطاب صناعية مهمة، وكانت النتيجة أن هزت هذه المخططات الاقتصادية السكان، إذ جعلت الكثير منهم يتوافد إلى المدينة من أجل تحسين مستوى معيشتهم والتقرب من كافة المصالح³، وأمام عجز الدولة في تلبية حاجيات العمال في مجال السكن والإيواء، فلم يجد هؤلاء سوى بناء أكواخ وبنائات قصديرية للإقامة بها وخصوصا أن النمو الديمغرافي في تصاعد مستمر، وبذلك أصبحت عامة البناءات تؤدي وظيفة سكنية بالأخص القريبة منها من المناطق الصناعية.

ثانياً: أسباب اقتصادية

شهدت مرحلة ما بعد الاستقلال نزوحا ريفيا مكثفا، ونموا ديمغرافيا رهيبا، لعب الاقتصاد دورا مهما في تحريكه، إذ أن إعادة هيكلة القطاع الزراعي وتوزيع الأراضي العمومية وحرمان شباب الريف من الاستفادة من الأراضي الزراعية الموزعة، جعل العديد منهم يغادرون حياة الريف نحو المدينة للاستزاق.

كما أن اقتصاد السوق المنتهج في السنوات الأخيرة وحرية الاتجار وقلة المراقبة داخل المدن جعل هذه الأخيرة ملاذ آمن لشباب القرى والأرياف لامتهان التجارة الموازية كباعة متجولين أو بيع الخضار والفواكه أو استعمال

¹ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 70.

² - البشير التجاني، التهيئة العمرانية وإشكالية التحضر في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص: 57.

³ - إبراهيم التهامي، الأشياء المتخلفة بين التهميش والاندماج في البناء السوسيو اقتصادي الحضري، مجلة الباحث الاجتماعي، الجزائر، العدد 5، 2004، ص: 68.

إشكالية البناءات الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية

جرارات فلاحية لنقل مواد البناء كالرمل والإسمنت والحجارة بدون ترخيص بالنقل وإلى غيره من الأعمال. كما أن سياسة الثورة الزراعية لعام 1974 لم تثمر في تثبيت سكان الأرياف في أراضيهم، وهو سبب لتوجههم نحو المدن¹.

رابعاً: أسباب قانونية

كان للعامل القانوني الأثر البالغ في انتشار ظاهرة البناء الفوضوي، إذ وجدت عدة نصوص قانونية تخللتها الثغرات، وخير دليل على ذلك هو حياد قانون الثورة الزراعية 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 عن غاياته وأهدافه، الأمر الذي أدى إلى هيمنة القطاع الخاص على نصف المساحة الإجمالية للزراعة، الذي اضطر معه عدد كبير من الخواص للقيام ببيع صورية أو عرفية لتفادي التأمين، وحول بعضها من أراضي للزراعة إلى أراضي للبناء، فكانت بذلك البوادر الأولى لظهور بناءات خارج سلطة القانون².

وإضافة إلى السابق يظهر أن قانون الثورة الزراعية ساهم في جانب منه في تطهير الجانب العقاري عندما خص المجلس البلدي الموسع واللجنة التقنية للدائرة بمتابعة الوضعية القانونية للعقارات التي ليس لها سند ملكية وإجراء تحقيق في ذلك، غير أن الجانب الآخر للثورة الزراعية يبدو سيئاً حيث فشلت الثورة الزراعية في تحقيق أهدافها بدليل أن القطاع الخاص بقي مهيمناً على 59,9% من المساحة الكلية للزراعة حسب إحصائيات اجريت في سنة 1978، ومن ناحية أخرى فإن المعايير الفضفاضة التي جاء بها قانون الثورة الزراعية لتحجيم الملكية الخاصة وربط ذلك بالقضاء على الإقطاع الذي لا يجد له محلاً من الإعراب في الجزائر، كل هذا جعل القطاع الخاص يقاوم إجراءات التأميم بكافة السبل القانونية منها وغير القانونية³، واضطر الكثير من الخواص إلى القيام ببيع صورية لتفادي التأميم أو اللجوء إلى بيع عرفية نظراً لقلّة التعويض الممنوح في حالة التأميم، ومن هذا اكتسب عدة أفراد عقارات فلاحية بعقود عرفية فمنهم من استمر في فلاحيتها ومنهم من حولها عن مقصدها أو أهملها حتى صارت بور لبيعها مرة أخرى كأرض للبناء لأه يسكنها بنفسه، وكانت هذه هي البدايات الأولى من الناحية القانونية لظهور بنايات خارج سلطة القانون.

وما زاد الطينة بله هو ما أحدثه قانون الاحتياطات العقارية رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 من فوضى في القطاع العقاري، بعد الاستنزاف الذي تعرضت له الأوعية العقارية الخاصة بالبناء والأراضي الخصبة، وهو ما دفع بالبعض للقول بأن مساوى هذا القانون كانت أكبر من منافعه⁴.

¹ - البشير التجاني، نفس المرجع السابق، ص: 24.

² - شروقي محترف، البناء الفوضوي في الجزائر من وجهة نظر القانونية، مذكرة إجازة المدرسة العليا لقضاء، 2005 ص 42

³ - عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص: 88.

⁴ - أحمد بوذراع، المرجع السابق، ص: 29.

إشكالية البناءات الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية

وأمام هذا الوضع القاصر، كان الأمل معلقا على القضاء من أجل المبادرة والاجتهاد والتنسيق بين النصوص القانونية بغية الوصول إلى حل للمشاكل المطروحة، غير أن التردد هو الذي طبع توجه القضاء في اتخاذ اجتهاد قضائي موحد بخصوص الحد من تنامي ظاهرة البناء غير القانوني، خاصة أمام التقاعس الذي كان يمس عمل الإدارة في قيامها بمتابعة الدعاوى القضائية، وما يسببه ذلك من تأخير النظر في الدعاوى حتى يفرض البناء نفسه كأمر واقع، بحيث لم تعد معه الغرامات المقررة كعقوبات في قانون التعمير والغابات كافية لتحقيق الردع¹.

هذا ما أجبر المشرع على سن قوانين متعددة تحدد الأجهزة المخولة بالرقابة في مجال البناء، قصد التحكم في الوعاء العقاري وتفادي ظاهرة البناءات غير القانونية من أجل فرض الجانب الجمالي والحضاري الهندسي، من خلال توحيد الهندسة المعمارية مع المحيط الاجتماعي والبيئي²، وهو ما تجسد في قانون 29/90 الخاص بالتهيئة والتعمير، وكذا المراسيم التنفيذية المطبقة له التي جاءت محددة لوسائل الرقابة القبيلية على البناء بغية تمكين الإدارة من ضبط التوجه العام في مجال البناء في صورة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير PDAU التي تضبط التوجهات الكبرى للسياسة العمرانية، وكذا التوقعات المستقبلية للتعمير في ظل ترشيد استعمال الأراضي، ناهيك عن مخططات شغل الأراضي POS التي توضح بشكل تفصيلي ما تتضمنه المخططات التوجيهية السابق ذكرها، من حيث كيفية استعمال الأراضي وكيفيات البناء حسب كل منطقة وضبط الحقوق والارتفاقات، إضافة إلى شهادات التعمير التي تحدد حقوق البناء والارتفاقات المرتبطة بقطعة الأرض ووضعية مختلف الشبكات القاعدية وطبيعة الأرضية الجيولوجية³.

كما تضمن قانون التهيئة والتعمير وسائل أخرى تمثل آليات للرقابة البعدية التي تمكن الإدارة من مدى مراقبة البناء، في صورة شهادة المراقبة التي نصت عليها المادة 63 من القانون 29/90.

المطلب الثاني: آثار ظاهرة البناءات الفوضوية على البيئة العمرانية

إن نطاق البناء الفوضوي لم يعد يتضمن الأحياء الغير اللائقة فحسب، بل امتد إلى كل مظاهر المخالفات للقواعد القانونية المتعلقة بالشكل الهندسي للواجهات والألوان والطلاء وعدم الانتهاء من الأشغال وعدم المطابقة وغيرها، مما انعكس سلبا على البيئة العمرانية، فمن تداعيات انتشار ظاهرة البناءات الفوضوية على البيئة العمران نجد:

¹ - أحمد بوذراع، المرجع السابق، ص: 34.

² - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص: 22.

³ - عجة الجليلي، المرجع السابق، ص: 29.

إشكالية البناءات الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية

أولاً: آثار البناءات الفوضوية على البيئة

إذا كانت حماية المحيط والأوساط الطبيعية من اهتمام قانون البيئة، فإنه من مهام قانون التهيئة والتعمير الاهتمام بالمناطق ذات القيمة الأيكولوجية والجمالية للبلاد¹، ومما لا شك فيه أن تنامي ظاهرة البناءات الفوضوية هاته تنامت بشكل واسع في السنوات الأخيرة مما سيكون لها انعكاسات عميقة على البيئة العمرانية للدولة، وما يترتب عليها من فوضى عمرانية بعيدة كل البعد عن تطلعات الدولة والأفراد وغايات القوانين المستحدثة لمواجهة الظاهرة².

يترتب على التعمير الفوضوي آثار بيئية ذات انعكاسات سلبية على المحيط وعلى السكان، فهو يساهم في تدهور القاعدة البيئية من حيث زيادة التلوث بأشكاله، وانتشار الأوبئة نتيجة السكنات المهشة التي لا تراعي أبسط مقتضيات الصحة والأمن العمومي ولا معايير السلامة البيئية، مع وجود آثار اجتماعية تتمثل في انتشار الجريمة والسلوك المنحرف نتيجة تفاقم الفقر والأوضاع المزرية التي يعيشها المواطن هناك، كما تستفحل سكان هاته الأحياء القصديرية المخدرات والحبوب المهلوسة بشكل رهيب، إضافة إلى التعدي على المساحات الخضراء والأراضي الزراعية مما يعد إرهاباً إيكولوجياً في حد ذاته.

ثانياً: آثار البناءات الفوضوية على جمالية المدن

إن معظم المدن الجزائرية بدأت تفتقد ملامحها وتراثها العمراني الذي يميزها، وذلك نتيجة ظهور وانتشار البناءات الفوضوية التي تخلو من أي ذوق هندسي سليم³، إذ أصبحت تكتسح المساحات والأراضي الزراعية بشكل رهيب، مما يفقد المدينة عدة مشاريع تنموية من ناحية ويقضي على استقطاب السياح من ناحية أخرى، حيث أن التعمير الفوضوي يفتقد لجماليات الهندسة المعمارية والتجانس والانسجام مع المحيط، مما شوه وجه المدينة وعرقل مسار التنمية المستدامة، وعلى هذا النحو أصبح للنظام العام البيئي غاية مرجوة تتجسد في جمال الرونق والرواء والذي يقصد به المظهر الفني والجمالي للشارع، وهو ما يستمتع المارة برؤيته، إلا أن تواجد مثل هذه البناءات القصديرية أصبح لا محال معرقل لتنمية البيئة العمرانية.

ينجم عن انتشار البناءات الفوضوية تداخل استعمالات الأراضي والتي تعد من أهم المشاكل العمرانية، حيث تتداخل الأنشطة التجارية والإقتصادية والصناعية مع المناطق السكنية العشوائية، فنجد مواقع هذه الأنشطة المتنوعة عبارة عن محاولات تجارية مختلفة النشاطات إلى جانب ورش حرفية وانتشار أكوام القمامات، كما أن شبكة الطرق لا تعتمد على أسلوب علمي، ومعظم هذه الشوارع ضيقة لا تتناسب وارتفاعات المباني المقامة عليها.

¹ - الصادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص: 49.

² - أحمد بوذراع، المرجع السابق، ص: 08.

³ - Saidouni, Maouia, élément d'introduction a l'urbanisme, Casbah, Algerie, 2000. P : 15.

إشكالية البناءات الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية

ومنه تتميز مناطق البناء الفوضوي بفقدان المعايير الأساسية لنشوء البيئة العمرانية وتغليب المقياس الإنساني على عملية التخطيط العمراني، إذ تظهر آثار ذلك على صعيد موقع تشييد البناءات المرخص لها وآثار البناءات الفوضوية على المشهد العمراني¹. ناهيك عن مساسها بالصحة و الأمن العموميين وتدهور مستوى تجهيز الأراضي واختلال الربط بالطرق العمومية والمنافذ، وتوسعها الرأسي على حساب الاراضي الزراعية والمواقع الحساسة وانعكاسات ذلك على الجانب الاقتصادي.

كما أن إهمال الجانب الجمالي للمدن وانعكاسات ذلك على المحيط العمراني بشكل عام سيؤدي دون شك إلى ترك آثار يصعب تداركها مستقبلا، من أجل ذلك يتعين تفعيل مبدأ الرقابة القبلية لمشاريع التعمير والتطلع لإكساب المدن والأحياء السكنية طابعا عمرانيا متناسقا ومتجانسا، وكذا ترميم المباني والمواقع التاريخية ذات البعد الثقافي وتبني إستراتيجية الهندسة العقارية البيئية².

المبحث الثاني: آليات الرقابة للحد من ظاهرة البناء الفوضوي

لقد سعى المشرع الجزائري جاهدا لاستدراك الثغرات الملاحظة على النصوص القانونية، وهذا باستحداثه لقواعد قانونية جديدة تواكب المشكلة وكفيلة بالقضاء عليها أو الحد منها على أقل تقدير، كونه أصبح غير مبرر وغير مقبول هذا النوع من التجاوزات المشوهة للنسيج العمراني، والتي تتنافى مع المشاريع الكبرى المهيكلة التي تدخل في إطار حداثة المدينة في ظل المجهودات المبذولة من طرف الدولة في مجال البرامج السكنية الكبرى.

وعلى اعتبار أن الجزائر تحضر نفسها لمرحلة ما بعد البترول، وفق إستراتيجية واضحة تقوم على توفير البيئة والمناخ القانونيين الملائمين من أجل تفعيل وتحفيز الشراكة والاستثمار في الاقتصاد المعرفي النظيف غير الملوث القائم على التكنولوجيات الحديثة وعلى التنمية المستدامة بالأخص في القطاع السياحي بمختلف أنواعه، فكان لزاما القضاء على مختلف المعوقات التي تعترض بلوغ هذا الهدف وخاصة مشكل البناءات الفوضوية في مختلف أقاليم ومدن الجزائر³.

¹-Duthe,Henri et Daniel mantany, la technique du batiment tous corps d'état, 3^{ème} édition le miniteur France, 2000.p :213.

²- جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، ص:41.

³- البشير التجاني، المرجع السابق، ص: 59.

إشكالية البناءات الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية

من أجل ذلك سعت الجزائر لوضع إستراتيجية بعيدة المدى تقوم على استباق حل المشاكل العمرانية والبيئية والوقاية من كل ظواهر الاختلالات الناتجة عن اللاتوازن مجالي سوسيو- اقتصادي وتحويل سلباتها المادية واللامادية إلى عوامل إيجابية تفعل من حركة التنمية والتعمير وتعزز من مكانة الجزائر¹.

المطلب الأول: آليات الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي:

استحدثت المشرع في إطار حملته للقضاء على البناءات الفوضوية جملة من القوانين التي تضمنت آليات جديدة للرقابة من أجل احترام القواعد في المجال العمراني، في مبادرة منه لوضع سياسة ناجعة تحمي النسيج العمراني وتؤمن بيئة سليمة، سنحاول تلخيصها فيما يلي:

أولا: مخططات تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة

عرف النسيج العمراني توسعا وتدهورا لا يسمح للمدن بالقيام بمحمل وظائفها وتطوير الخدمات والتجهيزات الضرورية من أجل سيرها الحسن وإشعاعها، وعلى هذا النحو أصدر المشرع القانون رقم 20/01² ليين مساره في بلوغ رهان تجسيد سياسة وطنية لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة يهدف إلى تنمية مجموع الإقليم الوطني تنمية منسجمة على أساس خصائص ومؤهلات كل فضاء جهوي، مع دعم الأوساط الريفية وجعل الحظوظ متساوية في الترقية والازدهار بين جميع المواطنين حتى يتم السيطرة على النزوح الريفي وتضخم المدن الشمالية للبلاد، وهذا عبر تصحيح هذه الاختلالات وإزالة الأسباب الهيكلية المؤدية لعدم التوازن، وهو ما لا يتأتى إلا بإعادة التوزيع الأمثل للمشاريع والتجهيزات الكبرى والبنى التحتية الأساسية.

كما أن سوء التسيير والتدبير للمجال العمراني استدعى توفير آليات أخرى أكثر نجاعة لتسيير وإدارة شبكة العمران عبر استخدام التكنولوجيا الحديثة في تسيير المدن، مثل نظم المعلومات الجغرافية SIG المطبقة في معظم المدن العالمية فيما يتعلق بعمليات اتخاذ القرارات والتطبيقات العمرانية³، وكذلك تفعيل دور المشاركة الشعبية في إدارة وتخطيط المدن والتجمعات السكنية في إطار ما يعرف بنظام الحكم الراشد، عبر المبادرة والمساهمة في السير الحسن للتخطيط والتنظيم للأداء الحضري لشبكة العمران.

هذا وتمثل المخططات أهم وسيلة اعتمدها السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة من أجل ضبط أهدافها، على نحو يؤدي إلى تجسيدها ميدانيا وهذا بإعداد خطة وطنية لتهيئة الإقليم تعكس المنظور المستقبلي لشغل

¹ - جبري محمد، المرجع السابق، ص: 62.

² - قانون رقم 20/01 مؤرخ في 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج.ر عدد 77 الصادر في 15 ديسمبر 2001.

³ - محمد الهادي لعروق، المدنية الجزائرية ورهانات العولمة، مجلة التهيئة العمرانية التي تصدر عن مخبر التهيئة، العدد الرابع، الجزائر، 2005، ص: 21.

إشكالية البناءات الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية

التراب الوطني، فقد حرص القانون 02/10¹ على إستراتيجية تحسين الإطار الحضري من خلال إعداد مخطط شامل للتنمية وتهيئة الإقليم لبلوغ رهان استعادة المدينة لبعدها الوظيفي وتوفير الشروط الملائمة للانتقال نحو مدينة مستدامة، مع التأكيد على ضرورة إزالة السكنات المهشة والارتجالية وتمتين المساحات الخضراء².

تقوم مخططات تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة على مبدأ التحديد المسبق لاستعمالات المجال على المستوى الوطني، عبر معرفة نقاط القوة ونقاط الضعف والمؤهلات والمقومات المادية وغير المادية لكل منطقة من الوطن، وكذا معرفة مسارات حركة الهجرة والنزوح الريفي وأسبابهما، وكذلك اقتراح المشاريع الكبرى في مختلف القطاعات التي تتضمن كثيرا من الحوافز وتهدف إلى إثراء وتمتين المناطق الداخلية بالطريقة التي تشجع الهجرة العكسية، وبذلك يتم توطين هذه المشاريع بناء على ما تم اقتراحه وبرمجته في المخططات ذات الآفاق المستقبلية الواضحة، التي تكون مدعمة بآليات للتشاور تجعلها أكثر فعالية تبعا لما أكدت عليه المادة الثانية من القانون 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة بنصها على أن: "التنسيق والتشاور اللذان بموجبهما تساهم مختلف القطاعات الفاعلين المعنيين من تحقيق سياسة المدينة بصفة منسجمة وناجعة"³.

وعلى هذا النحو أصبح المشرع يتطلع لتحقيق التوفيق بين النمو الديمغرافي والمحافظة على البيئة بتكييف مخططات التهيئة الإقليمية مع مقاييس حماية البيئة⁴.

ثانيا: أدوات التهيئة والتعمير المحلية:

تضمن القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 أدوات التهيئة والتعمير، التي تهدف في الأساس إلى ضبط قوام الأراضي العامرة والقابلة للتعمير لإقليم البلديات من جهة، وشغل الأراضي شغلا راشدا وكثيفا في إطار المحافظة على الأراضي من كل ظواهر الاعتداء من جهة أخرى.

هذه الأدوات تتشكل من نوعين من المخططات هما: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير « P.D.A.U » ومخطط شغل الأراضي « P.O.S »، فالأول هو مخطط يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، كما يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي ويراعي جوانب الانسجام والتناسق بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة. أما الثاني، فيحدد بصفة دقيقة ما جاء في توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويجسدها على أرض الواقع من حيث استعمال الأرض والبناء⁵.

1- قانون رقم 02/10 مؤرخ في 21 أكتوبر 2010 يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، ج.ر عدد 61 .

2- Brahim Belaadi , le bidon ville : histoire de concept,op.cit ;p :56.

3- عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق،ص: 66.

4- عمار عباس، أسباب تشويه النسيج العمراني، مجلة العمران، كلية الحقوق عنابة، 2000 ، ص: 64 .

5- جبري محمد، المرجع السابق، ص: 48.

إشكالية البناءات الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية

كما أنه يتولى تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها، على نحو ينعدم معه ترك فجوة أو مجال شاغر في المساحة التي يغطيها هذا المخطط بالشكل الذي يمنع نشوء أي مظهر للبناءات الفوضوية ويجد من انتشارها في مجال سريانه أو تغطيته¹.

ومن هذا المنطلق أصبح المشرع الجزائري يتحرى الدقة في شكل البناء ومكان تثبيته وقواعد التصفيف والعلو والشكل الهندسي، أي الحرص على قاعدة الجمال بشكل عام لتجسيد بيئة عمرانية مستدامة، وهذا أيضا من أجل تفادي أخطاء التعمير السابقة، فضلا على اشتراطه الحصول المسبق على رخصة البناء قبل الشروع فيه.

ثالثا: الرخص والشهادات العمرانية:

لتفادي البناء الفوضوي وضع المشرع ميكانيزمات أخرى تضمن فعليا تجسيد هذه النظامية وتحقيقها على أرض الواقع، وذلك من خلال الرقابة الإدارية عن طريق الرخص والشهادات، فقد نص القانون 29/90 على شهادات ورخص مسبقة تمكن الإدارة من الاضطلاع بمهمتها الرقابية وكذا الإشراف والتوجيه والإعلام بالوضعيات القانونية والإدارية للعقارات المعنية².

لكن تعد رخصة البناء الوسيلة القانونية الأساسية لضمان التوسع العمراني المستدام، ويظهر ذلك من خلال ما تلعبه هذه الرخصة من دور فعال في ضمان الرقابة على حركة البناء والتوسع العمراني، كونها شرط أساسي قبل الشروع في البناءات الجديدة أو في بنايات موجودة أو لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المطللة على مساحات عمومية³، وهو ما جعل منها الآلية الأكثر اعتمادا من قبل الإدارة والسلطات القضائية لبطر رقابتهم. هذه الآلية تعد تجسيديا لمبدأ الرقابة المسبقة التي تسمح بتجنب الأخطار التي يمكن أن تسببها البناءات الفوضوية على المجتمع والبيئة والأماكن العقارية⁴، وهذا من خلال إقامة نوع من التوازن بين المصلحة العامة التي تقرر باحترام العمران والحفاظ على مقتضياته، وبين المصلحة الخاصة من حيث تلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات في مجال السكن والتجارة والصناعة وغيرها⁵.

إن أهمية ومنافع رخصة البناء تتجلى في كونها ركيزة أو آلية تسمح بالمراقبة المسبقة والتحقق من مدى تناسق وتماشى المشروع المراد إنجازها، كما تسمح بالمراقبة أثناء الإنجاز وبعده، فهي على هذا النحو تمثل عين الدولة على ما

¹ - أحمد بوذراع، المرجع السابق، ص: 48.

² - Saidouni, Maouia, élément d'introduction a l'urbanisme, op.cit p : 32.

³ - المادة 52 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم.

⁴ - ليلي زوتي وحمدي عمر باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص: 54.

⁵ - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص: 98.

إشكالية البناءات الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية

يتم من أشغال، فكما جاء في المرسوم التنفيذي 19/15¹ في المادة 46 في حال التحضير لبناية أو مجموعة من البناءات يجب ان يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي. هذا ما يثبت وجهة المشرع نحو السعي في الحد من البناءات الفوضوية والعمل على تشييد بيئة عمرانية مستدامة.

ناهيك على أنها تعتبر من أهم الأدوات المهيأة لتحسيد حماية البيئة من أخطار وانعكاسات التوسع العمراني، وهذا من خلال تقييد مشاريع البناء بمعطيات بيئية خاصة أو من خلال تقييد إجراءات الحصول على الرخصة بدراسات بيئية مسبقة كدراسة التأثير ودراسة المخاطر²، ومن أمثلة ذلك ضرورة مراعاة الإدارة لبعض الاعتبارات المتعلقة بموقع البناية عند تحضير رخصة البناء، كأن يكون البناء واقعا على أرض فلاحية أين لا بد أن يكون البناء عليها في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحي، بينما لو كانت واقعة في مواقع طبيعية فلا بد أن يتم البناء في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازن البيئي وحدود حماية المعالم الأثرية والثقافية³.

وتأكيدا على أهمية مراعاة موقع البناية لحماية الجانب البيئي فإن المشرع يمنع منح رخصة البناء إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة في الموقع المراد البناء عليه تمثل أهمية أكيدة ولم يتم ضمائها، أو كأن يكون من شأن إنجاز المشروع هدر عدد كبير من الأشجار⁴.

ولا يفوتنا في هذا المقام التذكير أيضا بأهمية دراسة مدى التأثير كونها تعد من بين الآليات المهمة التي تهدف إلى الأخذ في الاعتبار الأبعاد البيئية ضمن المشروعات التنموية بصفة عامة والمشاريع الاقتصادية بصفة خاصة قبل إنجازها، وهذا ما أكدته المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها حينما نصت على ضرورة إرفاق طلب البناء بوثيقة دراسة التأثير على البيئة المنصوص عليها ضمن أحكام النص التنظيمي الخاص بها رقم 90-78، وكذلك المادة 15 من قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة 10/03.

المطلب الثاني: آليات التصدي للحد من ظاهرة البناء الفوضوي:

بالنظر للتداعيات الجد خطيرة التي أحدثتها ظاهرة البناء الفوضوي على الساحة العمرانية وبغرض التحكم فيها وتأطير حركة البناء في التجمعات الحضرية، تولى المشرع الجزائري مهمة إصدار نصوص تشريعية تنظيمية تعنى بمعالجة

1- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها. ج.ر. عدد 07 الصادر في 12 فيفري 2015.

2- المادة 04 من القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90.

3- ليلي زروقي وحمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص: 57.

4- المرسوم التنفيذي 175/91 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 03/06 المؤرخ في 28 ماي 2006 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج.ر. عدد 26 الصادر في 01 جوان 1991.

إشكالية البناءات الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية

آثار هذه الظاهرة والتصدي لها في مهدها، بإشراك كل من الإدارة والقضاء في ذلك، في خطوة نحو تجسيد خطة عمل متكاملة ومتناسقة بين مختلف الجهات المعنية بالقضاء على الظاهرة وبالاعتماد على آليات أكثر واقعية تقوم على فكرة العمل والولوج في البعد التاريخي للظاهرة والتخلص من كل الآثار المادية و القانونية لها.

أولاً: التصدي الإداري لظاهرة البناء الفوضوي

إن معالجة ظاهرة البناء الفوضوي تقتضي إداريا تضامناً جميع القائمين في قطاع التهيئة والتعمير وكذا الجمعيات المحلية في ضبط هذه الظاهرة التي تعد هاجس ورائ كل مدينة¹، وللإشارة فأن أغلب البناءات الفوضوية إن لم نقل كلها شيدت من اجل السكن فيها، وهذا ما دفع المشرع للتفكير في بدائل قانونية تكون بمثابة قنوات جديدة للحد من البناء الفوضوي، وفي هذا الإطار نجد القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 في مادته 76 يؤكد على انه: "يمنع الشروع في البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء"²، أما في مجال المراقبة ومعاينة المخالفات فقد أصبح التعديل الجديد صفة الضبطية القضائية على أعوان البلدية المكلفين بالتعمير في المادة 76 مكرر منه، الذي أتاح للأعوان المؤهلين بتقصي المخالفات أن يستعينوا بالقوة العمومية إذا اعترض سبيل تنفيذ مهامهم أي طارئ، إذ يتعين على العون المؤهل قانوناً تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة، وفي هذه الحالة ومراعاة للمتابعة الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة. وأكد هذا المرسوم 55/06 المؤرخ في 30 جانفي 2006³.

كما جاء القانون 15/08⁴ في مادته 73، على اضطرارية وقف الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة، وفي هذه الحالة يأمر الوالي المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البناءات المشيدة في الأجل الذي يحدده⁵. بالإضافة إلى أن هذا القانون جاء بالتسوية القانونية للبناءات، بمعنى معالجة البناءات الفوضوية غير المنتهية من الأشغال والتي بقيت في صورة ورشات مفتوحة وبآجال غير محددة بسبب سقوط آجال رخصة البناء وعدم التحكم في آليات التسيير لأشغال البناء أيضاً، وتتم المعالجة بتصحيح الانحرافات بالمطابقة، وذلك بإعطاء الرخص آجال جديدة تبعث فيها الحياة القانونية من جديد وكذلك عدم ترك البناية

¹ - Brahim Belaadi , le bidon ville : histoire de concept, op.cit ;p45.

² - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص: 76.

³ - عجة الجيلالي، المرجع السابق، 62.

⁴ - القانون 15/08 مؤرخ في 20 جوان 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإنجازها، ج.ر عدد 44، صادر في 03 أوت 2008.

⁵ - زروقي ليلي وحمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص: 62.

إشكالية البناء الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية

وصاحبها عرضة للصعوبات بل إن عمليات أشغال البناء يتم تأطيرها وتتبعها على مراحل من قبل هيئات الدولة المختصة، هذا ما يعد إستراتيجية فعالة لتنظيم العمران من جديد¹.

إذن يسعى المشرع دائما لمواكبة الرهانات الجديدة التي تتحملها البيئة العمرانية، وبما أن ظاهرة البناء الفوضوي لازالت آثارها موجودة، أصدر المشرع الجزائري مرسوم تنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، بحيث يلاحظ من خلال مواد المتعلقة برخصة البناء والتجزئة وكذا شهادة المطابقة، التنظيم والصرامة سواء من حيث الوثائق المطلوبة للتحضير أو مواعيد التسليم، حتى يكون هناك ضبط للنسيج العمراني ويتم معالجة البناء الفوضوي تدريجيا وتجسيد بيئة عمرانية مستدامة.

ثانيا: التصدي القضائي لظاهرة البناء الفوضوي

بالرغم من أن الإدارة هي التي تتواجد في الخط الأمامي في التصدي لظاهرة البناء الفوضوي قبل الجهة القضائية، فهذا لا يعني أن كل جهة تعمل في إطار معزول ومستقل عن الجهة الأخرى، بل أن العمل يتم في إطار ميكانيزمي يقوم على فكرة التوازن والتقاطع في نفس الوقت وفي شكل نظامي يؤدي إلى سد ثغرات نشوء وانتشار ظاهرة البناء الفوضوي ومحاصرته بالكيفية التي تؤدي إلى التقليل من عيوب التشوه العمراني²، وعلى هذا النحو يتم التصدي القضائي للبناء الفوضوي على ثلاث جهات وهي القضاء المدني والقضاء الجزائي وكذا القضاء الإداري.

ففي ظل القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 فان الشكاوى ترفع من الإدارة ممثلة في رئيس البلدية المختص أو الوالي المختص، ومن طرف كل من له مصلحة في ذلك كالجسميات التي أدرجت ضمن أهدافها حماية البيئة والمحيط والتهيئة العمرانية طبقا للمادة 74 منه، وفي حال المعايمة لبناية بدون رخصة يلجا العون المؤهل قانونا إلى تحرير محضر المخالفة ليرسله مباشرة إلى قاضي الاستعجال من اجل وقف الأشغال مؤقتا ليتم تحريك الدعوى أمام القضاء المختص، ليتم فيما بعد توقيع الغرامات المقررة قانونا. هذا ما جاء في المادة 76 مكرر⁵ من القانون السالف الذكر، وكذا في المادة 66 من القانون 15/08 تصديا لظاهرة البناء الفوضوي³.

أما بخصوص القاضي الجزائي، فإنه يتولى التصدي للجرائم المترتبة عن البناءات الفوضوية بعد تحريك الدعوى من النيابة العامة وضبط أركان الجريمة، بأحكام قضائية تتضمن عقوبات أصلية وأخرى تبعية وفقا لما جاء في أحكام

¹ - المواد 14.15.16 من القانون 15/08 السالف الذكر.

² - جبري محمد، المرجع السابق، ص: 78.

³ - شروقي محترف، المرجع السابق، ص: 95.

إشكالية البناءات الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية

المواد 79 من القانون 15/08 والمادة 77 من القانون 29/90 المعدل والمتمم لكل من يشيّد أو يحاول تشييد بناية بدون رخصة¹.

فضلا عن ذلك، فإن القاضي المدني بدوره يفصل في الدعاوى المرفوعة من طرف المضرور والقائمة بشأن البناءات الفوضوية بهدف تصحيح الوضعيات السلبية لهذه المباني كما تم الإشارة له في مجال التسوية القانونية للبناءات الفوضوية المنتهية الانجاز، ليحكم إما بالتصحيح العيني كما في حالة إرفاق الدعوى المدنية بملف يتضمن عقد الملكية وقرار رخصة البناء وشهادة المطابقة، وإما بالتعويض النقدي في حالة عدم إرفاق ملف الدعوى بالوثائق المطلوبة لإثبات نظامية البناية.

خاتمة:

تعتبر ظاهرة البناء الفوضوي حاصل تحصيل لجملة من العوامل المتضاربة والناجحة عن أزمة مركبة تاريخية وأمنية واقتصادية وقانونية، فكما اتضح إن الأسباب التي ساهمت في أخذ ظاهرة البناء الفوضوي لأبعاد وصفت بالخطيرة، نجد أنها تتراوح بين عوامل اجتماعية أخذت فيها أزمة السكن وظاهرة النمو الديمغرافي والهجرة الريفية الجانب الأكبر، بالإضافة إلى العوامل الاقتصادية التي تمثلت في غياب سياسة التوازن الجهوي العادل وانتهاج الدولة لسياسة اقتصادية دفعت بشباب الأرياف والتجمعات السكنية الصغيرة لامتهان التجارة الموازية وما ينجر عنها من مخلفات .

وعليه وجب وضع إستراتيجية بعيدة المدى للحد من انتشار هذه الظاهرة وإيجاد البدائل الملائمة في صورة سكنات منجزة وفق مخططات عمرانية، وإرساء إدارات كفيلة للحد من تجميد الأراضي والمضاربة العقارية، مع تفعيل أدوات تهيئة الاقليم من اجل تخفيف الضغط على القطاع العقاري بالمدن والمراكز الحضرية الكبرى وتعزيز التوجه الاستراتيجي نحو الانتشار المكاني المتوازن على كامل التراب الوطني، وكذا استحداث نصوص قانونية أكثر صرامة وردع فيما يتعلق بالقوانين الخاصة بال عمران ، مع تفعيل دور شرطة العمران وجميع القائمين على مجال التهيئة والتعمير وتزويدهم بالوسائل اللازمة والتكوين القانوني المناسب.

كما يتعين على الجمعيات الفاعلة في الميدان أن تسعى للمساهمة كذلك في الحد من الظاهرة عن طريق تقديم اقتراحات ناجعة كتشجير المساحات الأرضية الشاغرة لتفادي احتضانها لسكنات فوضوية، والعمل على نشر الوعي في أوساط المجتمع من أجل إعطاء بعد حضاري للمدن الجزائرية وبلوغ بيئة عمرانية مستدامة.

¹ - زروقي ليلي وحمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص: 64.

إشكالية البناءات الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية

قائمة المراجع:

I. المراجع باللغة العربية:

(1) الكتب :

- أحمد بوزراع، التطور الحضري والمناطق الحضرية المتخلفة بالمدن، الجزائر، 2001.
- البشير التجاني، التهيئة العمرانية واشكالية التحضر في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- بوجمعة خلف الله، العمران والمدينة، دار الطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- الجيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويقها، دار الخلدونية، الجزائر، طبعة 2005.
- ليلي زروقي وحمدي عمر باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004.
- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004.
- الصادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.

(2) الرسائل الجامعية:

- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009 .
- جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق جامعة الجزائر .
- شروقي محترف، البناء الفوضوي في الجزائر من وجهة نظر القانونية، مذكرة إجازة المدرسة العليا لقضاء، 2005.

(3) المقالات:

- ابراهيم التهامي، الأشياء المتخلفة بين التهميش والاندماج في البناء السوسيو اقتصادي الحضري، مجلة الباحث الاجتماعي، الجزائر، العدد5، 2004.
- محمد الهادي لعروق، المدنية الجزائرية ورهانات العولمة ، مجلة التهيئة العمرانية التي تصدر عن مخبر التهيئة، العدد الرابع، الجزائر، 2005.
- عمار عباس، أسباب تشويه النسيج العمراني، مجلة العمران، كلية الحقوق عنابة، 2000 .

(4) النصوص القانونية:

إشكالية البناءات الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية

- القانون رقم 29/90 مؤرخ في 29 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 52 الصادر في 30 ديسمبر 1990 معدل و متمم.
- قانون رقم 20/01 مؤرخ في 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج.ر عدد 77 الصادر في 15 ديسمبر 2001.
- قانون رقم 10 / 03 مؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 43 الصادر في 20 جويلية 2003.
- قانون رقم 05 / 04 مؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل و المتمم للقانون 90 – 29 المؤرخ في 30 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد 51 ، صادر في 15 أوت 2004.
- القانون 15/08 مؤرخ في 20 جوان 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وانجازها، ج.ر عدد 44، صادر في 03 أوت 2008.
- قانون رقم 02/10 مؤرخ في 21 أكتوبر 2010 يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، ج.ر عدد 61 .
- المرسوم التنفيذي 175/91 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 03/06 المؤرخ في 28 ماي 2006 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج.ر عدد 26 الصادر في 01 جوان 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها. ج.ر عدد 07 الصادر في 12 فيفري 2015.

II. Bibliographie en Français :

- Duthe, Henri et Daniel mantany, la technique du batiment tous corps d'état, 3^{ème} édition le miniteur France, 2000.
- Brahim Belaadi , le bidon ville : histoire de concept, revu des sciences humaines, Algérie, Novembre 2001 .
- Saidouni, Maouia , élément d'introduction a l'urbanisme, Casbah, Algerie, 2000 .