

البناء الريفي كآلية لامتنصاص البناء الفوضوي

Rural construction as a mechanism to absorb chaotic construction

كمال تكواشت

جامعة عباس لغرور – خنشلة (الجزائر)، kameltakouachet@yahoo.fr

تاريخ الاستلام: 2202/08/01 تاريخ القبول: 2022/09/25 تاريخ النشر: 2022/10/08

ملخص:

تهدف هذه الورقة البحثية إلى الإحاطة بالنقاط المضيقّة والنقاط المظلمة من برامج البناء الريفي الموجهة للقضاء على البناء الفوضوي والمعتمدة من قبل وزارة السكن والتعمير والمدينة في إطار سياسة صناعة البناء بشقيها الحضري والريفي انطلاقاً من سنة 2002 .

ولقد توصلنا إلى أن البناء الريفي يعدّ كبرنامج ضروري لامتنصاص البناء الفوضوي لكنه غير كافٍ إذ يتطلب أن يتبع ببرامج أخرى تجعل في مجملها الريف كمناطق جذب لسكانه بعدما كانت طاردة له. كما توصلنا بأن البناء الريفي المجمع في شكل تجزئات قد لاقى استحساناً وقبولاً لدى المواطنين أفضل من البناء الريفي الفردي المبعثر. كلمات مفتاحية: برامج، البناء الريفي، البناء الفوضوي، الصندوق الوطني للسكن. سنة 2002.

Abstract:

This research paper aims to capture the bright spots and the dark spots of the rural construction programs directed to eliminate chaotic construction and approved by the Ministry of Housing, Construction and the City within the framework of the construction industry policy, both urban and rural, starting in 2002.

We concluded that rural construction is a necessary program to absorb construction. It is anarchic, but it is not sufficient, as it requires that it be followed by other programs that make the countryside as areas of attraction for its residents after it was repelling it. We also found that the combined rural construction in the form of fragments has been better accepted and accepted by the citizens than the scattered rural construction.

Keywords: programs, rural construction, chaotic construction, the National Housing Fund, year 2002.

إن سبب ظهور البناء الفوضوي، وبالأخص القصديري منه، مرتبطة بظهور الاحتلال الفرنسي سنة 1830 والذي عمد إلى تغيير نظام الملكية في الريف الجزائري وهذا لإرغام السكان للهجرة، فتنقلوا إلى المدن حيث أقاموا بحواف المستوطنات الأوروبية وفي أماكن حددتها الإدارة الفرنسية. كما كان لثورة الجزائرية تأثير كبير في النزوح الريفي من المدن بسبب السياسة الوحشية المستمرة التي أنتهجها الاستعمار الفرنسي ضد سكان الأرياف خلال هذه الحقبة التاريخية كالتقتيل الجماعي والاعتقالات، باعتبار أن سكان الأرياف هم أول من أحتضن الثورة وساندها. وبسبب انعدام الأمن في الأرياف خلال هذه المرحلة جعل الآلاف من القرويين يغادرون بيوتهم كمهاجرين نحو المدن.

ومن جهة ثانية، فإن مرحلة ما بعد الاستقلال شهدت بدورها نزوحًا ريفيًا مكثفًا لعب الاقتصاد دورا مهما في تحريكه، إذ أن إعادة هيكلة القطاع الزراعي وتوزيع الأراضي العمومية وحرمان شباب الأرياف من حق الاستفادة من الأراضي الزراعية الموزعة جعل العديد منهم يغادرون الأرياف بحثاً عن مصادر الرزق في المدن.

ومن جهة ثالثة، تعتبر الأحداث السياسية التي شاهدها الجزائر خلال العشرية السوداء (1992-2002) أهم عامل الذي أدى إلى خلخلة عالم الريف وتفرغه من سكانه كما يعدّ أكبر حدث سياسي بعد الاستقلال الذي نتج عن زحزحة سكان الأرياف في الجزائر وتوافدهم نحو المدن بسبب التقتيل والتخويف والمضايقات التي سلطها عليهم الخارجون عن القانون، كل ذلك أدى إلى هجرة مكثفة من الريف نحو المدن ومحاوله الإحماء بالمواقع و الأماكن الأكثر حماية بالمدينة و ذلك بالمجازفة بالبناء الفوضوي القصديري وعلى حساب رخصة البناء والعمران.

وتهدف هذه المقالة إلى توضيح كيف تم معالجة هذه الظاهرة الخطيرة في عديدها التاريخي والجغرافي من خلال إعلان عن مشروع القرن والمتمثل في إنجاز أكثر من مليون سكن بصيغه المختلفة بهدف إعادة التوازن بين العرض والطلب في مادة السكن مع محاولة إرضاء جميع المستهلكين بمادة السكن وفق أذواقهم وتطلعاتهم وذلك بالربط بين الثلاثية المشهورة في التعمير وتخطيط المدن الحديثة : سكن- عمل - سكان. وإن كان الذي يهمننا في هذا المقام هو الشق المتعلق بالبناء الريفي كآلية جديدة لإمتصاص مظاهر اختلال قانون التعمير والمجسمة في البناء الفوضوي في كامل ربوع الوطن (شمالا وجنوبا). من خلال طرح الإشكالية التالية: ما مدى نجاعة البناء الريفي في الحدّ من ظاهرة البناء الريفي؟ علماً أن البناء الريفي مؤطر ضمن برامج سنوية، إنطلاقاً من عام 2002، والهادفة إلى إنجاز ما يقارب نصف مليون مسكن في الريف.

وللاجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا، أساساً، على المنهج الوصفي التحليلي، بالإضافة إلى أداة بحث والمتمثلة في المقابلة⁽¹⁾. وموضوع البحث ينقسم إلى مبحثين: الأول يتعلق بماهية البناء الريفي (التعريف، الأهداف، الجانب التاريخي)، والثاني يخص إجراءات البناء الريفي (تكوين الملف، دراسة الملف، رخصة البناء).

المبحث الأول- البناء الريفي من حيث المفهوم

إن البناء الريفي يدخل ضمن سياسة الإصلاحات المتبعة في ظل النظام الجديد للجزائر القائم على الليبرالية وتحرير المبادرة الفردية في الاستثمار والسكن مع مساعدة الدولة لكل مواطن هو في حاجة إلى ذلك. ولتوضيح مفهوم البناء الريفي والذي هو حق من حقوق السكن في الفضاء الريفي نرى أنه من المفيد التطرق إلى تعريفه (في المطلب الأول)، وأهدافه (في المطلب الثاني) ومراحل تطوره (في المطلب الثالث).

المطلب الأول- تعريف البناء الريفي

لإعطاء تعريف للبناء الريفي يتطلب منا الوقوف أولاً عند المقصود كل من كلمتي البناء والريف، وبعدها نخرج إلى ضبط المقصود بالسكن الريفي طبقاً للتعريف الذي جاء به المنظم في المرسوم رقم 10-235 المؤرخ في 5 أكتوبر 2010 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء مسكن جماعي أو بناء مسكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، وذلك كالتالي:

الفرع الأول- المقصود بالبناء:

لقد أغفل كل من المشرع والمنظم الجزائريين إعطاء تعريف للبناء، لكن بالرجوع إلى الفقه القانوني نجد أنه قد عرف البناء بأنه "مجموعة من المواد أيان كان نوعها جبساً أو جيراً أو حديداً أوكل هذا معاً، أو شيئاً غير هذا، شيدته يد إنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار... يستوي أن يكون البناء معداً لسكن إنسان أو لإيداع أشياء، فالخائط المقام بين حدين بناء، والعمد التذكارية وما إليها بناء من تماثيل مبنية وبناء، وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما شيد في باطن الأرض بناء"⁽²⁾.

ومنه حتى يكون البناء بالمفهوم القانوني يجب أن ينشأ من مواد متماسكة مهما كان نوعها من طوب أحمر أو حجارة بيضاء، أو الإسمنت المسلح⁽³⁾ وهذه الأخيرة تتشكل عن طريق خلط ومزج المواد البناء من إسمنت ورمل وحصاء وماء وحديد

¹ - مقابلة السيد رئيس مكتب البناء الريفي ببلدية الحامة ولاية خنشلة- والذي أمدني بكم هائل من المعلومات، ولقد أعدت صياغتها بشكل أكاديمي وبالكيفية التي يخدم بحثنا هذا.

⁽²⁾ حامد الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء دون ترخيص دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، مصر، 1994، ص. 292

³ الزين عزري، قرارات العمران و طرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة، 2005، ص. 16، و لمزيد من المعلومات. والتفاصيل بشأن المقصود بالبناء انظر كل من:

بنسب معينة، كما ينشأ البناء من عرائض خشبية " Charpente en bois " أو من هياكل حديدية " charpente métallique ".¹

وكل هذه المواد قبل إقامة البناء بها ما هي إلا منقولات ولا تصبح من العقارات إلا إذا شيدت بمواد خاصة متماسكة تندمج في الأرض وتصبح ثابتة ومستقرة بالكيفية التي لا يمكن تحريكها، أو نقلها إلا إذا هدمت⁽¹⁾.

الفرع الثاني- المقصود بالريف:

هو ذلك الإقليم المحيط بالمدينة أو الحيز المجالي خارج النسيج أو المحيط العمراني. وهذا الإقليم قد يكون صغيرا كما الحال بالنسبة لريف المدن الكبيرة، كالجزائر العاصمة، وهران، عنابة وقسنطينة؛ وقد يكون كبيرا كما هو الحال بالنسبة لريف مدن خنشلة، أم البواقي وتبسة والتي تشكل نسبة كبيرة من مجموع أراضي الولاية، وعليه تعدّ في هذه الحالة بولايات ريفية أكثر منها حضرية. وقد نظم المشرع الجزائري مسألة المناطق الحضرية/ الريفية⁽²⁾ في القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير من خلال تحديد:

*- المناطق المعمرة (المادة 20) وهي مناطق حضرية تتعلق بالنسيج العمراني للعقار المبني وغير المبني (طرق وحدائق وغيرها) .

*- المناطق المبرمجة للتعمير (المادة 21) وهي مناطق ريفية محاذية للمحيط العمراني تتواجد في الحزام الأول، وقابلة لأن تغير من طبيعتها الريفية إلى الحضرية وفق آجال قصيرة/متوسطة. حسب ما هو مبرمج في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للبلدية (PDAU, POS)

*- المناطق التعمير المستقبلية (المادة 22) وهي مناطق ريفية تتواجد في الحزام الثاني، قابلة لإستقبال مشاريع تنمية حضرية ولكن ضمن آجال متوسطة/طويلة.

-Rrené Vitton , **Bâtir** , presse polytechnique et universitaire Romandes., France, 2002,pp.66-67

-Henri Duthue et Daniel Montarry, **la technique du bâtiment tous corps d'état**, 3eme édition, le moniteur, France, 2000, ppp. 31-32-33

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 8، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال . الطبعة الثالثة الجديدة، 1998 منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ص. 24

² - راجع كمال تكواشت، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة دكتوراه في القانون عقاري، جامعة باتنة، 2006، ص 100

*- المناطق غير قابلة للتعمير (المادة 23) وهي غالبا ما تكون أراضي ريفية سواء غابية أو فلاحية. وهذه الأخيرة قد صنفها المشرع في المادة 4 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري إلى أراضي فلاحية خصبة جدا، أراضي خصبة ومتوسطة الخصب وضعيفة الخصوبة. ومكّن كل صنف منها بحماية خاصة، لكن أشدها هو ما تعلق بالأراضي الفلاحية الخصبة جدا والمتجسدة في قيود تجزئة العقار الفلاحي واحترام المساحات المرجعية المنصوص عليها في المرسوم التنظيمي 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997. فالأراضي الخصبة وما تمثله من قيمة اقتصادية غلّيا يمكن اعتبارها سلة غذاء الجزائريين الحاليين والأجيال المستقبلية والتي في الحقيقة لا تتعدى نسبة 3% من مجموع أراضي الوطن.

وينفرد الفضاء الريفي بقلّة كثافة سكانه من جهة ، وببساطة في جميع معطياته المادية وغير المادية من جهة أخرى. وهو ما نص عليه المشرع الفلاحي في المادة 3 من القانون 08-16 المؤرخ في 2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي على أنه " جزء من الإقليم أقل بناء وكثافة ويتكون من مساحات مخصصة للنشاط الفلاحي كنشاط اقتصادي أساسي". وبالمختصر المفيد، عندما نتكلم عن الريف نتكلم عن البناء الريفي.

الفرع الثالث- المقصود بالبناء الريفي

تطرق المنظم إلى البناء الريفي في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 بصيغة المسكن الريفي (HR) l'habitat rural هو: " كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي. يجب أن ينجز السكن الريفي في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي"⁽¹⁾.

والنتائج المستخلصة من هذا التعريف:

أولاً-. المستفيد من البناء الريفي: هو كل شخص تتوفر فيه بعض الشروط تؤهله للحصول على الدعم المالي.

ثانياً-. البناء الريفي موجه: فقط للاستعمال السكني، وليس للإستعمالات الأخرى المتعلقة بالاستغلال والاستثمار الفلاحي وغيره.

¹ - وللمزيد من المعلومات حول هذا الموضوع: راجع آسيا هشتان، السكن الريفي كآلية التنمية (دراسة قانونية) ، مجلة الدراسات القانونية، حجم 2، العدد 1، ص 3-5. و أحمد هبد الباقي وفضيلة حاج محمد، برنامج السكن الريفي ودوره في التنمية المحلية في الجزائر، مجلة نظرة على القانون الاجتماعي، المجلد رقم 01، عدد خاص بالحق في السكن 2012، ص 4-5. وراجع أيضا:

رمضان سعد، جغرافية العمران الريفي، 2019، ص 3 وما يليها

ثالثا- الفضاء الذي ينجز فيه البناء الريفي هو المجال الريفي دون الحضري.

رابعا- الإنجاز يتم في شكل بناء ذاتي، أي أن تنفيذ أشغال البناء تتم من قبل المستفيد من دعم الصندوق الوطني للسكن (CNL) بعد حصوله على رخصة البناء، وليس من من قبل الدولة أو الجماعات المحلية.

خامسا- متابعة إنجاز أشغال البناء الريفي تتم من قبل الدولة ممثلة في أعوان مديرية البناء والتعمير والهندسة المعمارية.

سادسا- على خلاف السكن الحضري الذي يتواجد بصيغ مختلفة والمتمثلة في السكن العمومي والإيجاري والسكن الترقوي العمومي والسكن الاجتماعي الإيجاري فإن السكن الريفي يتواجد بصيغ واحدة، ويتم الإعلان عنه في شكل برامج سنوية⁽¹⁾.

المطلب الثاني: أهداف البناء الريفي

إن سكان الريف قد تعرضوا إلى الظلم لسنوات طوال بسبب السياسات التنموية الغير العادلة والتي اهتمت بالمدينة وتنميتها على حساب الريف وتنميته ، مما أدى ذلك إلى تفاقم ظاهرة النزوح الريفي بحثا عن حياة أفضل في المدن حيث توجد مجالات وقدرات أوسع في مجال التعليم والتمهين والتشغيل... الخ لذا فإن سياسة البناء الريفي تهدف⁽²⁾ إلى تحقيق ثلاثة أهداف مترابطة كالتالي.

الفرع الأول- الحد من ظاهرة النزوح الريفي كهدف أول: ويتم ذلك من خلال توقيف نزيف إفرار عالم الريف من سكانه ، إذ أصبح الريف عبارة عن أراضي مترامية الأطراف دون سكان ، فالهجرة الكثيفة والمستمرة من الريف إلى المدينة في شكل شبه جماعي أدى إلى الإخلال بقاعدة التوازن السكاني بين عالمي الريف والمدينة، وأصبحت هذه الأخيرة تعاني من ظاهرة الاختناق الحضري وعجز في تلبية مختلف الحاجات الحضرية الضرورية لسكانها⁽³⁾. الشيء الذي أدى بالدولة إلى انتهاج سياسة البناء الريفي والتي تهدف إلى توطيد أربعة مئة وأربعون ألف (440.000) سكن ريفي على كامل التراب الوطني كوسيلة تحفيزية بهدف تثبيت سكان الريف بأراضيهم وخلق روح الانتماء إلى الريف والاعتزاز بالهوية الريفية تدفع بأهاليها إلى اختيار الإقامة في الريف، وذلك عند المفاضلة بين النمط المعيشي في الوسط الريفي الطبيعي البسيط على وسط المدينة المتصنع والمعقد.

¹ - آسيا هشتان، المرجع السابق، ص 6-7. وأنظر أيضا: أحمد درديش، السياسة السكنية في الجزائر، مجلة آفاق لعلم الاجتماع، حجم 3، العدد

1، 2013، ص 12-13

² - المرجع نفسه، ص 5-6

³ - راجع: كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة باتنة، 2009،

ص 62-63

الفرع الثاني- العمل على الهجرة العكسية من المدينة إلى الريف كهدف ثاني: حيث أن تحقيق هذا الهدف مرتبط بتحقيق الهدف الأول من خلال توفير الإجراءات التحفيزية الضرورية المذكورة أعلاه بالإضافة إلى تنمية المناطق الريفية وتطوير وسائل النقل بالكيفية التي تجعل المرور والانتقال بين المدينة والمناطق الريفية المجاورة رحلة يومية غير متعبة مقارنة بالتنقل داخل المدينة ذاتها ، مما يؤدي إلى تحول الأوساط الريفية إلى أماكن للراحة والهدوء والاستقرار على خلاف ما تعرفه المدينة من ضوضاء وتلوث بيئي. الأمر الذي يؤدي بدون شك إلى تحريك آلية الهجرة العكسية لسكان المدن نحو الريف وتحويل منطقة الريف إلى منطقة جذب سكاني بعدما كانت منطقة طرد ، غير أن ذلك يتطلب بالضرورة إلى إعادة النظر في العلاقة بين المدن والأرياف باعتبار أن هذين الأخيرين يمثلان طرفي المعادلة وحتى يكون التوازن ، يجب أن تحتل كل الفوارق وان لا تعطى أولوية على طرف دون آخر. فيجب خلق علاقات مصالح تجارية واقتصادية متشابكة بين طرفي العلاقة ⁽¹⁾ ، تزود من خلالها المدن الأقاليم الريفية بكل ما تحتاجه من المعدات والمصنوعات وتشتري منها المنتج الزراعي والريفي مما يؤدي إلى تفاعل إيجابي مستمر بين طرفي المعادلة . بمعنى آخر ، ينبغي أن تصاحب التهيئة العمرانية والمراكز الحضرية تهيئة ريفية متوازنة بنفس المستوى أو أكثر تؤدي إلى توازن إجمالي في شبكة المستوطنات البشرية الحضرية والريفية على السواء إلا أنه، حتى يمكن من تحقيق تهيئة ريفية متكاملة وفعالة تؤدي إلى تثبيت سكان الريف وتحريك الهجرة الريفية العكسية يجب تدعيم سياسة البناء الريفي بسياسة مشاريع جوارية يتم من خلالها، فتح المسالك والطرق الضرورية لفك العزلة مع إصال الكهرباء الريفية لتحسين الإطار المعيشي للسكان وتوفير سبل الاستقرار والعودة من المدينة إلى الريف وذلك بتهيئة وتحضير بيئة مناسبة للعمل والاستثمار الفلاحي من خلال ترميم وإنشاء السدود وتصحيح المجاري والأحواض المائية وتوفير العدد الكافي من غرف التبريد ⁽²⁾ لحفظ المنتوجات الزراعية من التلف وغيرها من الوسائل والتجهيزات الضرورية التي تدعم وتنعش القطاع الفلاحي في ظل تعزيز معادلة التوازن القطاع الشامل بالبلاد والمبنية على الثلاثية المشهورة سكن-عمل-سكان، كما يجب أيضا توفير أحد أهم مقومات الاستقرار والثبات والالتصاق بأرض الريف وهي توفير فرص ومناخ التعليم والتعلم ، حيث أن فرصة التعليم تعطي للصغار والشباب عن طرق الاستخدام الواسع لوسائل الاتصال والإعلام الحديثة ⁽³⁾ "NTIC" عن طريق ما يسمى بالتعليم الإلكتروني والتعلم عن بعد " e-Learning & enseignement à distance " والتي تعدّ كآلية عصرية فعالة يتم من خلالها تقليص المسافات واختزال الفروقات بين التعليم الحقيقي والتعليم الافتراضي، بينما فرصة التعلم تعطي للكبار وهو تعليم أو تدريس ذو طابع ريفي ، على أساس أن تعلم الكبار

(1) بشير التيجاني، التهيئة العمرانية وإشكالية التحضر في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000، ص 94

(2) تعد غرف التبريد "chambres froides" من أهم الوسائل الحديث المستعملة في الدول الحديثة لغرض التحكم في آليات السوق القائمة على العرض والطلب وأسعار المنتوجات من جهة أخرى والتي تمكن من الوصول إلى أحسن تولية تنافسية القائمة على الكمية والمثل والسعر المجدي .

(3) إن هذه الطريقة الحديثة تستخدم كطريقة تعليم أساسية في الدول الحديثة ذات المساحات الشاسعة كما هو الحال في أستراليا وكندا، وقد تبلورت في هذا السياق طرائق ومناهج عديدة متطورة أعطت نتائج باهرة في مادة التعليم عن بعد والتعليم الإلكتروني وبالأخص مع انتشار نط الهاتف الريفي "WLL" .

القائمون على رأس الإنتاج يكون له اثر سريع على مردودية الإنتاج والعطاء الفلاحي ، مما يشجع ذلك بطريقة أو بأخرى الشباب على التمسك بخدمة الأرض والاستثمار بها من جهة والاستقرار بها من جهة أخرى⁽¹⁾، وذلك دائماً وفق القاعدة المشهورة سكن-عمل-سكان (القاعدة العمرانية السالفة الذكر).

غير أنه ما يؤخذ على سياسة البناء الريفي من هذه الزاوية ، أي على خلاف البناء الحضري والذي يتم إنجازه بناء أو وفق توجيهات وأحكام مخططات أدوات التهيئة الإقليمية والتنمية المستدامة "SNAT ، SRAT ، PAW" ومخططات أدوات التهيئة والتعمير "PDAU ، POS" ، فإن البناء الريفي والذي يبلغ عدده ما يقارب نصف مليون وحدة سكنية ريفية تم توزيعه ونشره على مختلف الأقاليم الريفية للوطن دون أية مرجعية تذكر ، فلا توجد مخططات "Plans" أو خطط "schémas" يستند على أساسها في توطين وتوضع البناءات الريفية بالكيفية التي تحمي الأراضي الفلاحية وبالأخص الخصبة منها من عمليات التشيت والتمزيق والتفتيت والتي تتنافى مع روح ولب السياسة الوطنية المعتمدة في التنمية المستدامة وكذلك مع أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات إذ أنه وفق سياسة الانتشار العفوي "العبي" للوحدات السكنية الريفية وما تطلبه من شق الطرق والمسالك الضرورية لفك العزلة والاتصال مع إيصال شبكة الكهرباء الريفية⁽²⁾ إلى هذه البناءات تؤدي لمخالفة إلى اقتطاع أجزاء جدّ معتبرة من الأراضي الخصبة ، علماً أن أراضي الوطن الفلاحية الخصبة محدودة جداً لا تتجاوز 3 % من مجموع أراضي الوطن، وبالتالي فإن الأجيال القادمة قد لا تجد من الأراضي الفلاحية المناسبة لزراعتها بسبب عدم وجودها أو لوجودها مع عدم صلاحيتها للفلاحة ، مما يتطلب الأمر اللجوء إلى عمليات إستصلاح كبيرة مكلفة من جهة وغير مجدية من جهة أخرى .

ومنه ، ولغرض الوصول إلى تهيئة ريفية متوازنة ، لا تبديد فيها للأراضي الزراعية ، ظهرت إلى الوجود العديد من النظريات والاتجاهات من بينها ماييلي⁽³⁾ :

– **التنمية الريفية المتكاملة :** وتهدف هذه النظرية إلى توفير كل المقومات التي تجعل من المستوطنات الريفية أماكن تطيب فيها الحياة ويتم ذلك من خلال تجسيد فكرة المجمع القروي وهي فكرة إدارية جغرافية تقوم على آلية تجميع القرى المتجاورة في وحدة إدارية جغرافية يكون مركزها أكبر قرية في المنطقة، بحيث تصبح هذه القرية الكبيرة كعاصمة قروية للمجتمع الريفي.

¹ – كمال تكواشت، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص 44

⁽²⁾ الكهرباء الريفية: électrification rurale

³ – رمضان سعد، المرجع السابق، ص 7-9

- **التقوية :** إذ في بعض الجهات توجد بعض المداشر والقرى الصغيرة والتجمعات الريفية المشتتة مما يصعب توصيل الخدمات والمرافق إليها ، وللتغلب على هذه المشكلة ظهرت فكرة " التقوية " أو تجميع هذه القرى الصغيرة والمداشر المشتتة في وحدات قروية كبيرة ، حيث يتم من خلال ذلك ، تجمع سكان الأرياف المبعثرين والاستيطان فيها ، مثلما وقع في الجزائر عندما عملت الدولة إلى تشييد العديد من القرى الفلاحية في إطار مشروع ألف (1.000) قرية اشتراكية⁽¹⁾ خلال مرحلة الاقتصاد الموجه .

الفرع الثالث:- تفكيك أحزمة البؤس للأحياء الفوضوية/القصدية الحيطه بالمدن كهدف ثالث: إذ أنه بتحقيق الهدفين المذكورين أعلاه بالحدّ من ظاهرة النزوح الريفي من جهة وإعادة تحريك الهجرة العكسية من المدينة إلى الريف من جهة أخرى ، فإنه يتولد بالضرورة الهدف الثالث والمتمثل في الإزالة، والتي تعدّ الآلية الأوتوماتيكية لتفكيك مجموع الأحياء الفوضوية/القصدية الخائقة والمائعة للتوسع العمراني الحسن للمدن، علماً أن الأصل الجغرافي لسكان هذه الأحياء القصدية هو الريف، إذ أن الريف هو البيئة الأولى والأصلية لسكان أغلب سكان الأحياء الفوضوية ويعود هؤلاء السكان إلى وسطهم الطبيعي تتحرر القطاعات المبرجة وقطاعات التعمير المستقبلية من كل الآثار المادية لشوائب البناء الفوضوي ، ويمكن بالتالي الوصول إلى عملية تجسيد على أرض الواقع مآتم رسمه وهندسته في مخططات التهيئة الإقليمية ومخططات التهيئة والتعمير وبين المستوى الواقعي(2). وذلك في إمكانية تجسيد ، حقيقة ، مختلف المشاريع السكنية والتنموية المختلفة الأخرى على أرض الواقع دون أي معوّقات وحواجز مادية أو قانونية.

غير أن السياسة الوطنية المعتمدة، حالياً فيما يخص تهيئة الريف والقائمة أساساً على إنجاز 440.000 وحدة سكنية ريفية تتميز باللبس وعدم الوضوح في الرؤية وهذا نتيجة لتوافر عدة أسباب أهمها:

السبب الأول : غياب كلي للتصاميم التقنية التي تحدد تموضع السكنات الريفية بالنسبة للمخاطر الجيولوجية ما تحت الأرض من حيث تحرك طبقات الأرض من زلازل وانزلاقات وانخفاض التربة، وبالنسبة للمخاطر المورفولوجية ما فوق الأرض من حيث الفيضانات وانجراف التربة .

السبب الثاني : غياب كلي لرؤية أو اتجاه واضح مستنبط أو مقتبس من نظرية أو فكرة علمية معترف بصحتها ومتأكد من نتائج تطبيقها في دول أخرى، مما قد يترتب عن هذه السياسة الفاقدة للمرجعية إلى إفراغ المدن من البناءات الفوضوية وملاء الريف بها ، إذ أن السكنات الريفية المنتشرة بدون معلمة، قد تتكاثر بشكل متسارع يحولها من سكن منعزل إلى تجمع

(1) إذ أن برنامج 1000 قرية اشتراكية لم يكتمل لظروف سياسية خاصة ، حيث لم يتجسد على أرض الواقع سواء 750 قرية اشتراكية، وبفعل عدم التحكم في آليات تسيير التهيئة الريفية وغياب أو تغيب مفهوم القرية من قاموس التهيئة الجزائري ، فقد تحولت القرى الاشتراكية المنجزة إلى مدن صغيرة وفقدت، بالتالي، طابعها الفلاحي الريفي بفعل إنجاز تجمعات سكنية حضرية في شكل عمارات ومرافق تجارية وخدمانية معتبرة ومركبات صناعية وغيرها من المشاريع التنموية الحضرية .

سكاني فوضوي، بمعنى أن هذه السياسة قد تؤدي بطريقة غير مباشرة إلى تشكيل أربعة مئة وأربعون ألف (440.000) حي فوضوي بالريف ، وما قد يترتب عن ذلك من متاعب إيكولوجية واقتصادية لا يمكن السيطرة عليها ومعالجتها إلا من خلال الوقاية منها ، حالياً ، وهذا تداركته الحكومة ، بالفعل على مستوى قمة هرم السلطة من خلال إرسال إرسالية من رئيس الحكومة تحمل رقم: 121 ك خ / رج والمؤرخة في 04 أوت 2008 إلى السادة وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية ووزير السكن والعمارة والتي جاء في بعض حيثياته مايلي :

" و في الوقت ذاته، وبهدف وضع حد لبعض الانحرافات المسجلة في إطار سياسة المساعدة الخاصة بالسكن الريفي، فإنني أكلف السيد وزير الدولة، وزير الداخلية والجماعات المحلية، من جهة، والسيد وزير السكن والعمارة من جهة أخرى بالسهر من خلال مصالحهما غير المركزية ولاسيما السيدات والسادة الولاة من أجل :

أولاً : حظر تمركز السكنات الريفية المدعمة من قبل الدولة، علماً بأن هذا السلوك الإنحرافي الذي خص 440000 مسكن عبر التراب الوطني ، من شأنه أن يؤدي إلى إضفاء الطابع الحضري أكثر فأكثر على مناطقنا الريفية وستترتب عنه أعباء مالية معتبرة بالنسبة لميزانية الدولة ، من حيث أشغال المرافق الحيوية .

ثانياً : حظر تحويل السكن الريفي المدعم ماليا من قبل الدولة إلى سكن اجتماعي من خلال إنجاز بناءات في شكل طوابق ، وهو ما لا يستجيب للحاجات الاجتماعية ، الثقافية للمستفيدين ولا للأهداف التي تتوخاها الدولة .

وإنني أولى أهمية بالغة لتنفيذ محتوى هذه التعليمات بشكل عاجل ودقيق ، وأكلف السيد وزير السكن والعمارة بإحاطتي علماً ، بصفة منتظمة ، بمستجدات هذه المسألة " .

المطلب الثالث- نبذة تاريخية عن البناء الريفي في الجزائري :

تحت هذا العنوان سوف نتعرض إلى البناء الريفي قبل الاستقلال وبعد الاستقلال، وذلك كالتالي:

الفرع الأول- البناء الريفي قبل الاستقلال

كان يعتبر المستعمر الفرنسي السكان الجزائريين سكان من الدرجة الثانية وبالأخص اهالي الريف منهم. فلم تعطى لهم أي أهمية تذكر ولم تخصص برامج تنمية محددة تعنى بالرفي بمساكنهم والتي عبارة عن بنايات مشكلة من التراب جدراناً وسقفاً لدرجة اعتبارها أكواخاً متناهية في الصغر عمودياً وأفقياً مقارنة بمبيلتها التابعة للمعمرين التي أنجزت وفق تصاميم التعمير الريفي تؤدي العديد من الوظائف منها السكنية والفلاحية. إلا أنه بعد اندلاع ثورة التحرير في سنة 1954 وبهدف سحب البساط من تحت أقدام المجاهدين طرح مشروع قسنطينة في 1958 يتضمن العديد من البرامج التنموية الحضرية والريفية.

حيث هذه الأخير تشتمل على 100.000 بناء ريفي، يتم تمويله عن طريق الخزينة العمومية. إلا أنه لم ينجز منه نسبة صغيرة بسبب اشتداد الحرب من جهة واستقلال الجزائر في 1962 من جهة أخرى⁽¹⁾.

الفرع الثاني- البناء الريفي بعد الاستقلال

وتنقسم هذه الفترة إلى مرحلتين: المرحلة الاشتراكية والمرحلة الليبرالية، وذلك كالتالي:

أولاً- المرحلة الاشتراكية

أ- المرحلة الاشتراكية الأولى (والممتدة من 1962 إلى 1971): وتميزت بظاهرتين أساسيتين فيما يخص البناء الريفي، وذلك كالتالي⁽²⁾:

1- التخلي وعدم المواصلة ما تم الشروع فيه من برامج مشروع قسنطينة حضرية كانت أو ريفية، رغم وجود كل الوثائق المكتوبة والبيانية (المخططات). ولعل السبب في ذلك هجرة ومغادرة المهندسين والتقنيين الأجانب الجزائر من جهة، وقلة المصادر المالية من جهة أخرى.

2- الاعتماد على السكنات الفارغة التي تركها المعمرين الفرنسيين في الريف، غير أنه تبين عدم قدرتها على استيعاب حجم الطلب الكبير على السكن الريفي. مما أدى إلى زيادة حجم تدفق النزوح الريفي نحو المدن وإحاطتها بأحزمة من السكن الفوضوي/القصديري.

ب- المرحلة الاشتراكية الثانية (والممتدة من 1971 إلى 1989): وتميزت بإعداد برنامج طموح يتمثل في إنجاز 1000 قرية اشتراكية على مستوى كامل التراب الوطني. إلا أنه في الواقع لم ينجز منه سواء 750 قرية كما تم التخلي عن فكرة القرية جملة وتفصيلاً، حيث غاب نهائياً هذا المصطلح من قاموس الخطاب السياسي والإداري الجزائري. وتحولت القرية الاشتراكية بفعل ضخ مشاريع تنمية حضرية مختلفة على مدار البرامج السنوية للدولة إلى مدن صغيرة ومتوسطة، كما أصبحت كمقرات بلديات ودوائر أيضاً⁽³⁾.

ثانياً- المرحلة الليبرالية:

¹ - أحمد درديش، المرجع السابق، ص 13-14

² - عمر بسعود، الفلاحة في الجزائر : من الثورات الزراعية إلى الإصلاحات الليبرالية (1963-2002)، "مجلة إنسانيات"، ص 73-75

³ - أحمد درديش، المرجع السابق، ص 15-17

أ- المرحلة الليبرالية الانتقالية (والممتدة من 1989 إلى 2002): وتميزت هذه المرحلة بانخفاض اسعار البترول ودخول الجزائر في دوامة أزمة متعددة الجوانب، ولعل أهمها الأزمة الأمنية (والتي تعرف بالعيشية السوداء). وتحلي الدولة عن كل البرامج ذات علاقة بالتنمية الريفية والبناء الريفي. الأمر الذي ترتب عنه الزيادة في منسوب الهجرة الريفية (النزوح الريفي) بشكل لم يسبق له مثيل في تاريخ الجزائر وتكدس العائلات الريفية في بنايات أحياء الصفيح والقصدير على أطراف المدن.

ب- المرحلة الليبرالية الحالية (والممتدة إنطلاقا من 2002): واكبت هذه المرحلة تولي المرحوم المجاهد عبد العزيز بوتفليقة الحكم وصعود أسعار البترول، الأمر الذي أدى بالحكومة الجزائرية عن إعلان مشاريع مليونية في مادة السكن بالأخص الريفي منها، في شكل برامج سنوية تهدف في مجملها إلى أنجاز 440.000 بناء ريفي، كما توضحه إرسالية رئيس الحكومة رقم: 121 ك خ / رح والمؤرخة في 04 أوت 2008: "... في إطار سياسة المساعدة الخاصة بالسكن الريفي ... خص 440000 مسكن عبر التراب الوطني".

المبحث الثاني- البناء الريفي من حيث الإجراءات

لغرض إعادة الاعتبار إلى مبدأ العدالة المكانية من خلال ترقية الفضاءات الريفية واختزال مظاهر الفوارق بين مختلف مناطق الوطن وتجسيد التوازن في معادلة ريف- مدينة، وما يصاحب ذلك من تشجيع الكثير من المواطنين في إعادة النظر في اختيار الوسط الملائمة للعيش فيه والاستقرار به تبنت السلطات المركزية سياسة تهيئة الريف وتطويره بتثبيت أربع مائة وأربعون ألف (440.000) وحدة سكنية ريفية وحتى تجعل من هذا الرقم الخيالي ، حقيقة واقعية على أرض الميدان، رسمت السلطات ، حسب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 31 جويلية 2002، مسار واضح المعالم من حيث الإجراءات تمكن من إتباعه الحصول والاستفادة ، وبأقل مجهود ممكن ، من تدعيم الدولة في قطاع البناء الريفي .وتتضمن هذه الإجراءات في : تكوين الملف (المطلب الأول) ودراسة (المطلب الثاني) والحصول على رخصة البناء (المطلب الثالث).

المطلب الأول- تكوين الملف

يجب على المترشح ، قصد الاستفادة من تدعيم الدولة فيما يخص ترميم أو توسيع سكن موجود أو بناء سكن جديد والذي تتوفر فيه شروط التأهيل ، إحضار ملف إلى المكتب البلدي المكلف بالبناء الريفي لغرض التحقيق من مدى مطابقة وثائقه مع الواقع. ويحتوي الملف الذي يجب على المترشح تكوينه على مايلي⁽¹⁾ :

أ- طلب دعم من الصندوق الوطني للسكن " CNL " : فيحسب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 01 جويلية 2002 المتضمنة كفايات إنجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية. فيمكن الاستفادة:

¹ - آسية هتشان، المرجع السابق، ص 9 وأحمد هبد الباقي وفضيلة حاج محمد، المرجع السابق، ص 8-9

1- من أربعمئة ألف دينار (400.000 دج) إلى خمسمئة ألف دينار (500.000 دج) حسب الدخل، لبناء مسكن جديد .

2- ومائتان خمسون ألف دينار (250.000 دج) لترميم أو توسيع مسكن موجود غير أنه ونظرًا لارتفاع أسعار الاسمنت ومواد البناء والذي تعرفه أسواق مواد البناء وبغرض جعل مبلغ إعانة الدولة فيما يخص البناء الريفي يساير حقيقة هذا الارتفاع ، فلقد رفع مجلس الوزراء في 23 جويلية 2008 ، قيمة الإعانة المباشرة للدولة من 500.000 دج إلى 700.000 دج⁽¹⁾.

وبحسب القرار المؤرخ في 19 جوان 2013 فإن قيمة الإعانة المالية لإنجاز السكن (HR) في الريف هي كالتالي: 1.000.000 دج بالنسبة للبناء الريفي في بلديات الجنوب، والتي هي: أدرار، تمنراست، إليزي، تندوف الأغواط، بسكرة، بشار، ورقلة، الوادي وغرداية (عشرة ولايات)⁽²⁾. و 700.000 دج بالنسبة للبناء الريفي الذي سيتم إنجازه في البلديات الأخرى من الوطن (الهضاب العليا والشمال).

ب.- الوثيقة التي تثبت أن المترشح منخرط في برامج المخطط الوطني للتنمية الفلاحية (PNDA)⁽³⁾: أو يمارس نشاط فلاحى والتي يسلمها مدير المصالح الفلاحية، غير أنه في الواقع العملي لا يؤخذ بهذه الوثيقة في ملف طلب الإعانة، إذ من المترشحين والمستفيدين من تدعيم الدولة من البناء الريفي عجائز يتجاوز سنهم ثمانين (80) سنة أو أشخاص مجندين في الجيش الوطني الشعبي أو موظفين في القطاع الاقتصادي أو في الوظيف العمومي وغيرهم من الأشخاص الذي لا يسمح سنهم ولا صحتهم الجسدية أو العقلية أو مهنتهم أو وظيفتهم من أن يكونوا فلاحين أو يمارسوا مهنة الفلاحة ، مما يعني أن هناك عدم جدية في دراسة الملفات من قبل اللجنة المعنية من جهة وتوظيف لغة الأرقام والمبالغة فيها من قبل المسؤولين المحليين ، وبالأخص من قبل رؤساء المجالس الشعبية البلدية والولائية، وإفادة السلطات الإدارية بالعاصمة على حساب التهيئة والتنمية الريفية الحقيقية⁽⁴⁾.

ج- تصريح شرقي: من المترشح يشهد بأنه هو وزوجته مايلي :

● لم يستفد بعد من تنازل عن سكن تابع للقطاع العمومي .

● ولم يحصل على إعانة الدولة المخصصة للسكن.

⁽¹⁾ إرسالية رئاسة الحكومة رقم 121 المؤرخة في 2008/08/03 والمتعلقة بالعقار المخصص للسكن الريفي.

⁽²⁾ - القرار المؤرخ في 19 جوان 2013 ، المحدد كفايات الحصول على الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة لبناء سكن ريفي، المعدل و المتمم ب القرار المؤرخ في 18 جوان 2014

⁽³⁾ Plan National de Développement Agricole = PNDA

⁽⁴⁾ إذ تعتبر هذه المشاريع العظمى التي تكلف البلاد أموال طائلة وتستهلك مساحات شاسعة تدخل عند بعض مسؤولي إدارة المجالس المنتخبة، ضمن برامج الدولة الشعبوية والتي توظف من حين لآخر في إطار مواسم سياسية خاصة.

● ولا يمتلكان أي بناية مخصصة للسكن ، عندما يتعلق الأمر بإعانة من أجل بناء مسكن جديد .

● ويتوفر على دخل شهري أقل من خمس مرات الدخل الوطني الأدنى "SNMG" .

● ويمتلكان وعاء عقاري في الوسط الريفي عندما يتعلق الأمر بإعانتة من أجل بناء مسكن جديد.

● ويمتلكان مسكن في الوسط الريفي عندما يتعلق الأمر بإعانة من أجل ترميم أو توسيع مسكن موجود.

غير أنه ولغرض وضع حدّ لتسرب عمليات تدعيم الدولة في غير موضعها ، من خلال تكرار وإعادة التكرار في الاستفادة من قبل الانتهازيين على حساب المحتاجين الحقيقيين للبناء الريفي ، فإن السلطات المحلية ، سواء على مستوى البلدية أو على مستوى الدائرة ، قد التجأت إلى استخدام الوسائل الحديثة في عمليات التحقيق والفرز في عمليات المترشحين والمتمثلة في الحاسوب المدعم بالبرمجيات المتعلقة بالبطاقة الوطنية للسكن "BIL 2006"⁽¹⁾ وهذه الآليات الحديثة قد أتت بثمارها من خلال استبعاد المستفيدين من إعادة تكرار الاستفادة، إلا أنها عجزت على وضع حدّ لتحاييل بعض المواطنين بتقديم ملفات طلب الدعم باسم أمهاتهم وجداتهم وأخواتهم وإخوانهم المعوقين والعجزة ، حيث هؤلاء الأشخاص غير مسجلين حقيقة في البطاقة الوطنية للسكن، مما يعني توفر فيهم هذا الشرط المهم والمطلوب أساساً في ملف التدعيم.

أما فيما يتعلق بالتصريح الخاص بامتلاك الوعاء العقاري في الوسط الريفي فقد ترتبت عنه مغالطات وانحرافات خطيرة مست ملكيات الغير "خواص" والملكيات الشائعة أيضاً. حيث تكتفي إدارة البلدية بالتصريح المعني رفقة شخصين بأنه يمتلك قطعة أرض بالمكان المسمى "X" وفي مشقة "Y" من دوار "Z" فتشهد له بذلك. غير أنه إذا تبين بعد ذلك إن الحقيقة غير ذلك، فإن المعني يتحمل مسؤولية الاعتداء على ملكية الغير ببناء سكن ريفي. وهذه المسؤولية ذات طبيعة مضاعفة مدنية/جزائية إذا اقترنت بسوء . فملكية البناء الريفي في هذه الحالة تكثف على أنها صورة خاصة من الملكية المشتركة، كون القاعدة (الوعاء العقاري) هي ملك شخص "أ" والبنية هي ملك شخص "ب". والقضاء المعني هو الذي يفصل في هذه المسألة وفق أحكام الالتصاق المنصوص عليها من المواد 778 إلى 791 من القانون المدني. حيث ترجح أحد الكفتين تبعاً للقيمة التجارية الأعلى لكلا الملكيتين.

وبغرض تفادي هذه الوضعيات والمسائل التي لا تخدم الدولة صاحبة مشروع البناء الريفي ولا المواطنين الذي يسعى للحصول على سقف يأويه (هو وأولاده من حر الصيف ومن برد الشتاء)، أرى أنه من المفيد أن يقدم المعني ضمن وثائق ملف الاستفادة من الدعم المالي للبناء الريفي وثيقة "C4" والمستخرجة من مديرية المسح للولاية (le cadastre). علماً

⁽¹⁾ BIL = Bulletin d'Informations de Logements

أن أغلب بلديات الوطن قد تم مسحها جضريا وريفيًا، والوثائق البيانية والمكتوبة المتعلقة بعملية المسح العقاري هذه قد تم الإنتهاء منها⁽¹⁾.

كما تم تسجيل الكثير من الاعتداء والاستيلاء على أرض ملك الدولة العمومية والخاصة ، مما أدت بالسلطات العمومية إلى التدخل ، وفق الإرسالية رقم 121 المؤرخة في 2008/08/03 والتي جاء فيها " أن الاستفادة من الإعانة المذكورة في الموضوع لن تكون من الآن فصاعدًا مشروطة بتقديم سند ملكية الوعاء العقاري المخصص للبناء وفي حالة عم توفر هذه الوثيقة فإن شهادة ملكية تسلمها مصالح المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، تعتبر صالحة للترخيص بإنجاز هذه العملية ... وسيتم ، بموجب منشور لوزارة المالية يجري حاليا إعداده ، وضع الصيغة القانونية الملزمة لهذا الإجراء ".

بمعنى آخر إذا كان المواطن المعني بالاستفادة من برنامج البناء الريفي لا يتوفر على الأرض بمساحة كافية سواء في المدينة أو الريف، فإن إدارة البلدية وبالتنسيق مع المصالح المعنية وعلى رأسها مديرية أملاك الدولة يمكن أن توفر له قطعة أرض صالحة للبناء تابعة للأموال الخاصة للدولة أو البلدية ومساحة لا تتجاوز 64 متر مربع في البادية. وبمفهوم المخالفة كل ما يحيط هذه البناء (شمالا وجنوبا وشرقا وغربا) هي ملك الغير، ولا يمكن أن يستغلها أو يستعملها إلا برخصة صريحة من صاحبه، وإلا تعرض للمساءلة والتعويض.

لذا أرى أنه من غير المفيد المواصلة في هذا النوع من الاستفادة من البناء الريفي. لأن صاحب البناية لا يتم إنجازها كفرضية أولى. وإذا تم إنجازها لا يتم إسكانها في الفرضية الثانية. فالعملية في مجملها فاشلة، فهناك تبديد للمال والأحلام والأراضي الفلاحية بتلوينها بكميات كبيرة من الاسمنت والخرسانة. علما أن الأراضي التي تعرضت إلى تلوث بمواد سائلة أو صلبة لا يمكن إعادتها إلى حالتها الأولى من حيث درجة خصوبتها ، مهما كانت الوسائل المستعملة لإعادة استصلاحها. لأن تلك الخصوبة قد تشكلت بفعل تمازج وتفاعل مواد بيولوجية/طبيعية لآلاف السنين متتالية.

والحقيقة بنائية بمساحة 64 م هي مساحة شقة في عمارة بالمدينة ليس إلا. فإذا كان التعمير الحضري يقبل هذا النوع من السكن في البنايات الجماعية، نظرا لتوفر الأجزاء المشتركة تساعد على أداء الوظيفة السكنية أو الخدمائية، فإن الأمر لا ينطبق على عناصر ومكونات التعمير الريفي الذي يتطلب مساحات أوسع، من ضمنها ما يتعلق بمساحة الوعاء العقاري للبناء الريفي.

هذه المعضلة توصل إلى حلها (كما نراه) المنظم الجزائري في التعليمات المشتركة المؤرخة في 26 جوان 2011 والتي توضح كيفية الحصول على السكن الريفي في التجمعات الصغيرة طبقا لقرار مجلس الوزراء المنعقد يوم 23 فيفري 2011، وكذا تعليمات السيد الوزير الأول رقم 183 المؤرخة في 05 مارس 2011: "يجب أن أن لا يؤثر العرض العقاري المتوقع

- نورالدين زيدة، المسح العقاري في الجزائر، "مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية"، حجم 1، العدد 4، 2016، ص 128-133¹

من خلال تهيئة الأراضي الجزأة على استغلال الأراضي الفلاحية، ولا يمكن اقتراحه إلا في حدود المطابقة واحترام أدوات التعمير.

يتم تحديد الأوعية العقارية والتابعة للأمالك الخاصة للدولة من طرف مصالح التعمير بالتشاور مع مصالح املاك الدولة والجماعات المحلية المعنية.

ينبغي إنشاء الأراضي الجزأة في هذا الإطار والتي لا يمكن أن تفوق 50 حصة، على مستوى التجمعات المسجلة أقل من 5.000 ساكن والمدجة مع الإطار المبني والبنية التحتية المتواجدة.

يتم تجزئة الأراضي المعنية لحساب الدولة، ويتم التنازل عنها في شكل حصص مهيأة موجهة للبناء الذاتي لفائدة المستفيدين من مقرر الإعانة لإنجاز سكن ريفي.

يمكن أن تتراوح مساحة الحصص من 120 م² إلى 150 م² بالنسبة لولايات الشمال ومن 200 إلى 250 م² بالنسبة لولايات الهضاب العليا والجنوب.

توكل الدراسات وإنجاز أشغال تهيئة الأراضي الجزأة الممولة من موارد ميزانية الدولة إلى المدير الولائي المكلف بالتعمير".

مما يستفاد من هذا النص التنظيمي أنه جاء:

أولاً- عملاً بأحكام قانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة والقانون 10-02 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة والتي تنص على ضرورة تقليص في حجم عمليات اقتطاع الأراضي الزراعية بالشمال من خلال تحويل المشاريع التنموية بجميع أشكالها إلى أقاليم الهضاب العليا والجنوب⁽¹⁾، فإنه حسب هذه التعليمات، فالقطع الأرضية المخصصة للبناء في إطار التجزئات الريفية في الشمال تتراوح بين 120 م² و 150 م². فهي قطع صغيرة مقارنة مع مثيلاتها في التجزئات الريفية المنجزة في الهضاب العليا والصحراء، والتي مجالها يمتد من 200 م² إلى 250 م². وهي مساحات معتبرة تماثل مساحات القطع الأرضية الخاصة بالتجزئات الترقية الحضرية.

ثانياً- عملاً بثنائية التعمير: حضري/ريفي، فإلى جانب التجزئات العقارية الحضرية (والتي عادة ما تقام في ضواحي المدن قبل أن يمتد إليها التوسع العمراني) هناك تجزئات ريفية تخضع إلى قواعد وأسس التعمير الريفي، والذي يتميز بالبساطة في كل أبعاده وجوانبه المادية والغير المادية وبطابعه الإنساني/الطبيعي عموماً. حيث تتقاطع على مستوى هذا النوع من البناء الريفي المجمع فوائد الريف (بجوانبه العليل والغير الملوث والهدوء المطلق)؛ ومنافع المدينة (بمختلف تجهيزاتها الصحية والتعليمية

¹ - راجع: كمال تكواشت، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص 40

والخدماتية وغيرها)، التي تجعل في مجموعها البناء الريف المجمع سكن ملائم يغري بالاستقرار من جهة والاستثمار بتوظيف نشاط صاحبه سواء في الأعمال الفلاحية بخدمة الأرض وتربية الحيوانات، أو بالأعمال ذات علاقة بالنشاط الزراعي كصناعة الزراي وألواني الفخارية ذات الطابع التقليدي. وهو الهدف المنشود من قبل برامج الدولة، ممثلة في وزارة السكن والتعمير والمدينة، والمبينة في الجزء (المبحث) الأول من هذا العمل البحثي.

ومن جهة أخرى، فإن الدولة واعية بمشكلة ندرة العقار الصالح للبناء، لذا فإنها تعمل وفق مقتضيات القانون لتوفير الأوعية العقارية اللازمة لإنجاز التجزئات العقارية الريفية وفق آليات: حق الشفعة الإدارية (المادة 71 من القانون التوجيهي العقاري رقم 90-25)، نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة (المادة 42 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-29) واقتطاع أراضي فلاحية من إنجاز مشاريع تنمية طبقا للمنشور رقم 15/ك.ح/ح/05 المؤرخ في 06 ديسمبر 2005 الصادر عن السيد رئيس الحكومة و الذي موضوعه : اقتطاع أراضي فلاحية من أجل إنجاز مشاريع تنمية، حيث جاء في بعض حيثياته ما يلي:

" بالفعل فإن القرار المتخذ السنة الماضية من قبل السيد رئيس الجمهورية، طبقا لقانون وجيه، يتضمن حظر أي تحويل لأراض فلاحية عن طبيعتها ، يظل بطبيعة الحال ساريا سريانا كاملا و أن أي انتهاك لهذا الإجراء من قبل مصالح الدولة أو من طرف الغير ، تترتب عنه متابعة قضائية.

غير أن الحجم الهائل للمشاريع التنموية الواجب إنجازها و ندرة الوعاءات العقارية يجبران الدولة، في غياب بدائل أخرى مؤكدة على اللجوء، تحت المراقبة، إلى اقتطاع أجزاء ضرورية من أراض فلاحية، وفي مثل هذه الحالة ، فإن الأولوية تتجه نحو قطع أرضية ذات قيمة إنتاجية معدومة أو ضعيفة ".

المطلب الثاني- دراسة الملف

يتكفل كل من المندوب الفلاحي ومندوب السكن والتجهيزات العمومية (أي العون التقني ممثل مديرية السكن والتجهيزات العمومية " DLEP ") بالتحقيق الميداني وجمع المعلومات عن حالة مسكن المترشح⁽¹⁾ التي تستدعي إما عملية الترميم أو التوسعة وهذا بالنسبة للمسكن الموجود، أما إذا كان الأمر يتعلق ببناء مسكن جديد فإنه يتم تعيين الوعاء العقاري اللازم لاستقبال المشروع. وتتوج دراسة الملف بإعداد محضر الزيارة الميدانية. والذي هو عبارة عن محضر اختيار الأرضية.

يعتبر محضر اختيار الأرضية (le pv⁽²⁾ de choix de terrain) وثيقة قديمة كانت تستخدم من قبل إدارة البلدية في إطار عمل لجنة تابعة للدائرة أو الولاية، مشكلة من ممثلي المصالح التقنية المعنية، قبل أول ديسمبر 1990 وهو تاريخ صدور القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذلك قبل تفعيل العمل بمخططات التعمير للبلدية (المخطط التوجيهي

¹ - راجع آسية هتشان، المرجع السابق، ص 9

² - Le pv= le procès- verbal

للتهيئة والتعمير PDAU ومخططات شغل الأراضي (POS)، بهدف تحديد وضبط الأرض أو الاراضي التي ستستوعب إنجاز مشروع محدد للتنمية المحلية. حيث تنتقل اللجنة إلى عين المكان وتتأكد من مدى توافر شروط التعمير من عدمه. أي عدم تواجد الوعاء العقاري محل المشروع ضمن الارتفاقات الطبيعية والاصطناعية من جهة، وإمكانية تهيئة هذه الأرض بإصالتها بما يلزمها من منافع المدينة بربطها بقنوات الصرف الصحي وقنوات المياه الشروب وغاز المدينة والكهرباء المنزلية من جهة أخرى. ولقد تم استبدال هذا المحضر (محضر اختيار الأرضية) بعقد تعميري والمنصوص عليه في المادة 2 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود التعمير والمتمثل في شهادة التعمير. والتي هي عبارة عن مستخرج لمخططات التعمير (المذكورة أعلاه) يتم ذكر فيها كل الإيجابيات والسلبيات التعميرية للأرضية محل الدراسة⁽¹⁾.

وعند الانتهاء من محضر اختيار الأرضية للأرض المراد إنجاز عليها البناء الريفي والتوقيع عليه من قبل كل الأعضاء الحاضرين ترفق هذه الوثيقة في ملف المواطن المعني بطلب التدعيم والذي يجب إيداعه ، خلال فترة خمسة عشر (15) يوم الموالية لتاريخ تسلم الملف ، لدى اللجنة الولائية المختصة والمتكونة من الوالي أو الأمين العام للولاية (رئيسًا)، ومدير السكن والتجهيزات العمومية، ومدير التعمير والبناء، ومدير التخطيط والتهيئة العمرانية، ومدير المصالح الفلاحية، ومحافظ الغابات، ومدير وكالة الصندوق الوطني للسكن "CNL"، ومديرية السكن والتجهيزات العمومية للمتابعات الميدانية لأشغال البناء ومدير وكالة الصندوق الوطني للسكن التنفيذي. حيث أن عملية الدعم المالي، حسب القرار الوزاري المؤرخ في 19 جان 2013، المحدد لكيفيات الحصول على الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة لإنجاز سكن ريفي، تكون في شكل مبالغ جزئية (tranches) تُقدّم بحسب تقدّم نسبة الأشغال البناء في الميدان [الشرط الأول : 60 % من الإعانة تحرر بعد إنجاز الأساسات والأشغال الكبرى (poteaux et dalle). والشرط الثاني : 40 % من الإعانة تحرر بعد معاينة انتهاء الأشغال الثانوية (travaux secondaires)]. كما أن آجال الدراسة يجب أن لا تتجاوز 30 يومًا من تاريخ تسلمها الملف وفي حالة قبول الطلب يرسل مقرر منح الإعانة الممضي من الوالي أو الأمين العام للولاية إلى مدير المصالح الفلاحية لتبليغها للفلاح المترشح.

المطلب الثالث - رخصة البناء

يجب على الفلاح المترشح الحائز على مقرر منح الإعانة أن يباشر الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بعقود التعمير⁽²⁾ ، غير أنه يمكن تسجيل الملاحظات التالية:

¹ - أنظر عمري أحمد، شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني، مجلة التعمير والبناء، حجم 1، عدد 1، 2017، ص 128 وما يليها.

² - للمزيد من المعلومات حول موضوع رخصة من حيث مفهومها وإجراءاتها وآثارها راجع: كمال تكواشت، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص 163 وما يليها.

1- من الناحية العملية ، فإن البناء الريفي المعتمد في السياسات الحالية لتهيئة وتنمية الريف ، يعدّ كبناء نظامي من الوجهة القانونية ، إذ أنه قبل الشروع في أشغال البناء ، يتم الحصول المسبق على رخصة البناء ، على خلاف البناء الحضري والذي أغلب الأشغال به تنطلق دون الحصول المسبق على رخصة بناء ، مما يجعله من الوجهة القانونية بناء فوضوي. وهذا الاختلاف يعود إلى سبب بسيط/كلاسيكي إذ أن البناء الريفي ينتمي إلى القطاع الخاص وبالتالي ، يطبق عليه كل ما يتعلق من قواعد التهيئة والتعمير ، بينما البناء الحضري فهو بناء ينتمي أساساً إلى القطاع العمومي والذي هو مطالب ، من الناحية النظرية فهو غير معفي ، الحصول المسبق على رخصة البناء حسب أحكام المادتين 52 و 53 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽¹⁾.

2- إن ملف طلب رخصة البناء يتضمن وثائق مكتوبة وأخرى بيانية. وهذه الأخيرة عبارة عن مخطط نموذجي "un plan type" لا يلي الرغبات والأذواق المختلفة لأهالي سكان الريف ، إذ هو في الحقيقة غير مصمم للبناء في الريف بل للبناء في المدينة ، فهو عبارة عن صندوق من الخرسانة قابل للتوسعة العمودية ولا يتماشى بتاتاً مع الثقافة وأسلوب المعيشة في الريف وهذا ما أكدت عليه إرسالية الحكومة رقم 121 المؤرخة في 2008/08/03 والمتعلقة بالعقار المخصص للسكن الريفي في الحثيئة التالية : " حظر تحويل السكن الريفي المدعم مالياً من قبل الدولة إلى سكن اجتماعي من خلال إنجاز بناءات في شكل طوابق ، وهو ما لا يستجيب للحاجات الاجتماعية الثقافية للمستفيدين ولا للأهداف التي تتوخاها الدولة ".

ومن جهة أخرى، فإن هذا المخطط المعماري (العلبة) يستبعد في تصميمه ما تتطلبه مناطق الهضاب العليا، وبالأخص الجنوب منها، من هندسة ومواد بناء خاصة مضادة لقساوة المناخ (حرّاً في الصيف وبرداً في الشتاء، وعواصف ورياح في فصلي الخريف والربيع) والمنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 14-27 المؤرخ في أول فبراير 2014 الذي يحدد الموصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب والقرار المفسر له المؤرخ في 31 مارس 2014 والمحدد لولايات الجنوب المعنية بتطبيق الموصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات..

3- إن نموذج رخصة البناء الممنوح من قبل الرئيس المجلس الشعبي البلدي إلى المعني في إطار البناء الريفي يختلف من حيث الصياغة القانونية عن ذلك الممنوح ضمن أحكام المادة 52 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وأحكام المواد من 41 إلى 51 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود التعمير. إذ أن هذا النموذج يحمل عنوان: الترخيص بإنجاز سكن ريفي، وليس بقرار رخصة البناء لإنجاز سكن ذاتي ريفي أو حضري. لذا يمكننا القول بأن هذا النموذج هو اعتداء صارخ على قانون التعمير المعمول به حالياً. وإن كان في طرحة الإجرائي جاء لتبسيط عملية تقديم ملف طلب رخصة البناء

(1) - غير أنه من الناحية العملية، فهذه البناءات وكأنها معفية من قواعد البناء والتعمير، إذ يتم استبعاد كل ما يعرقل إنجاز مشاريع الدولة حتى وإن كانت رخصة البناء في حد ذاتها، والتي قد تعتبر في كثير من الأحيان بالنسبة لبعض مدراء بعض الإدارات والمصالح الحكومية من ضمن معوقات آلية صناعة البناء.

والحصل عليها ضمن شروط معقولة وأجال قصيرة. وهذا بهدف تفعيل أهداف برامج البناء الريفي الذي تتولاه وزارة السكن والتعمير والمدينة على أرض الواقع بامتناس أكبر عدد ممكن من البناءات الفوضوية.

كما يعدّ ذلك اعتراف واضح وبطريقة غير مباشرة بأن إجراءات الحصول على رخصة البناء المعمول بها ضمن أحكام القانون 90-29 ومرسومه التطبيقي 15-19 يُعدان من أكبر أسباب نشوء ظاهرة البناء الفوضوي وتطورها⁽¹⁾، نظرا لشدها وقساوتها بالأخص بالنسبة للمواطنين من الشرائح المتوسطة والفقيرة.

كما يمكننا أن نكيّف هذا النموذج من الترخيص بإنجاز سكن ريفي بأنه ليس بقرار إداري لكونه يفتقد إلى حيثياته. ونفس الشيء يقال فيما يخص الشهادة (حسب ما هو معمول به في قانون التعمير الجزائري، توجد ثلاث رخص وهي: رخصة البناء، رخصة التجزئة ورخصة الهدم؛ وثلاث شهادات وهي: شهادة التعمير وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة). وبالتالي فهي وثيقة إدارية جديدة ومستحدثة على غرار ما تم في أحكام القانون 08-15 المتضمن مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والمتمثلة في: رخصة إتمام الإنجاز (المادة 19)، رخصة بناء على سبيل التسوية (المادة 21) ورخصة إتمام الإنجاز (المادة 22).

ومن جهة أخرى، فإن صاحب البناء الريفي لا يتحصل على شهادة المطابقة والمنصوص عليها في المواد من 63 إلى 69 من المرسوم 15-19 المتعلق بمطابقة البناءات. لأنه، وبكل بساطة، لا يتوفر على قرار رخصة البناء العادية. ويتم توضيح هذه المسألة أكثر وفق المعادلة التالية:

*- حالة توافر على رخصة البناء ← إمكانية الحصول على شهادة المطابقة في حالة توافر شروطها.

*- حالة توافر على الترخيص بإنجاز بناء ← عدم إمكانية الحصول على شهادة المطابقة.

علما بأن كل المعاملات المدنية الحالية المتعلقة بالعقار المبني تتطلب، على مستوى مكتب الموثق، توافر شهادة المطابقة إلى جانب عقد الملكية (الدفتري العقاري). هل يعني بأن هذا النوع من العقارات المبنية لا تدخل ضمن النشاط العقاري وسوقه؟ فهذا يخالف المنطق القانوني السليم! وبالتالي، هل برامج البناء الريفي قد أفرزت نوع جديد من الملكية إلى جانب الملكية الوقفية والأمولاك الخاصة والأمولاك التابعة للدولة وجماعتها المحلية؟

4- تجميد العمل بأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر سنة 1992 والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات بغرض تنظيم حقوق البناء من حيث المساحات المخصصة للبناء ومن حيث علو البناء المراد إنجازه والتي تنص: " يجب ألا تتجاوز القطعة الأرضية التي تشييد فوقها البناءات ذات الاستعمال

¹ - للمزيد من المعلومات حول موضوع أسباب نشوء وتطور ظاهرة البناء الفوضوي راجع كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص 44 .

السكني 1/250 من مساحة الملكية إذا كانت هذه الأخيرة أقل من خمس (5) هكتارات ، ويضاف عشرون مترا مربعا لكل هكتار إذا كانت المساحة تتراوح ما بين خمس (5) وعشرة (10) هكتارات ، أما إذا تجاوزت المساحة هذا الحد ، تحسب عشرة أمتار مربعة لكل هكتار¹. والتي تعني بأن هناك ثلاث حالات يجب مراعاتها عند منح رخصة البناء لإنجاز بناء ذاتي ذو طبيعة سكنية في الريف، وهي كالتالي:

الحالة الأولى : إذا كانت المساحة الإجمالية المستثمرة الفلاحية أقل من خمس (5) هكتارات ، فإن مساحة الوعاء المخصصة لاستقبال البناء المعد للسكن يجب أن لا تتجاوز الواحد من مائتين وخمسين (1/250).

الحالة الثانية : إذا كانت المساحة الكلية المستثمرة تتراوح ما بين خمس (5) وعشرة (10) هكتارات، فإنه يمكن إضافة عشرون مترا مربعة (20م²) للمساحة المخصصة للبناء المذكورة في الحالة الأولى لكل هكتار إضافي .

الحالة الثالثة : إذا كانت المساحة الإجمالية المستثمرة تفوق عشرة (10) هكتارات ، فإن المساحة المخصصة للوعاء المذكورة في الحالة الأولى على أن يضاف عشر (10) أمتار لكل هكتار إضافي⁽¹⁾.

بينما المساحة المخصصة لإنجاز البناء الريفي المبعثر في إطار تنفيذ برامج الدولة في هذا المضمار لا تتعدى مساحة 64 م²، وذلك مهما كانت مساحة ملكية المواطن المستفيد من إعانة الصندوق الوطني للسكن (CNL)، ومهما كان موقع مشروع البناء في الشمال كان أو الهضاب العليا أو الجنوب.

الملاحظ، أن البناء بمساحة 64 م² ومعزولة في الريف تعدّ غير مجدية لتحقيق جملة الأهداف المذكورة في الجزء الأول من هذا البحث. فالنشاط الفلاحي يتطلب مساحات شاسعة تتسع، بالإضافة إلى الوظيفة السكنية، لأقامة تجهيزات خاصة بتربية المواشي والدواجن وتخزين الحبوب وركن العتاد الفلاحي من جرارات وغيرها.

لذا يمكننا القول بأن البناء الريفي لا يكون مجدي إلا إذا جاء ضمن امتداد لما هو موجود من قبل من بنايات في شكل مزرعة أَوْضِيعَة أو مستثمرة فلاحية. أو هو نقطة انطلاق لإنجاز بنايات أخرى من خلال الاستعانة بخدمات البنوك المختصة في القروض العقارية (كما هو الحال بالنسبة لبنك التنمية الريفية Banque du l'Agriculture et Développement Rural – BADR-)، وكذلك من دعم وزارة الفلاحة في هذا الشأن لإنجاز خزان ماء (une bache a eau) وحفر بئر مائي (un forage d'eau).

¹ - درار عبد الهادي، دور الدولة في حماية العقار الفلاحي من تغيير وجهته الفلاحية، مجلة القانون، المجتمع والسلطة، مجلد 08، عدد 02، 2019. ص ص 51-52.

(5) - استبعاد العمل بآلية الشباك الوحيد المنصوص عليها في المواد 48 و 49 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود التعمير عند دراسة طلب رخصة لإنجاز البناء الريفي. فعلى مستوى هذه الأخيرة تتجمع جميع الصلاحيات الإدارية والتقنية في يد رئيس المجلس الشعبي البلدي، فيمكن له أن يسلم أو لا يسلم رخصة البناء دون الرجوع إلى أي مصلحة أو هيئة إدارية أو تقنية كانت. ومن جهة أخرى، فإن طالب رخصة البناء لا يمكن له الطعن في قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي إداريا أو قضائيا. والعلة في ذلك، حسب رأينا، ترجع إلى كون الوثيقة المراد الحصول عليها لا تخضع إلى احكام قانون التعمير ومراسيمه التطبيقية. بل هي مجرد ترخيص ليس إلا ولا ترقى إلى قرار إداري والمؤطر بنصوص قانونية (تشريعية أو تنظيمية) واضحة.

كما أنه وبغرض التقليل من عمليات تقطيع الأراضي الفلاحية من أجل البناء الريفي أو غيره، وبالأخص الخصبة منها، فإن المنظم (وزير الفلاحة والتنمية الريفية) قد استصدر تعليمة (بناء على أحكام المادة 55 من القانون 90-25 المتضمن التوجيهي العقاري⁽¹⁾ وحيثيات المرسوم التنفيذي 97-490 المحدد شروط وقاعد تجزئة الأراضي الفلاحية) يمنع من خلالها على الرئيس المجلس البلدي منح رخصة البناء لإنجاز أشغال في المستثمرات الفلاحية الفردية أو الجماعية (EAI, EAC) دون الحصول المسبق على الموافقة الصريحة من قبل المصالح الفلاحية للولاية⁽²⁾..

خاتمة:

إن التعمير الريفي يعدّ فرع من فروع قانون التعمير، لكنه غير مُفَعَّل بنصوص قانونية كما هو الحال بالنسبة للتعمير الحضري. بالرغم من أن الدولة الجزائرية لم تهمله كسياسات وبرامج منذ الاستقلال إلى غاية كتابة هذه الأسطر. والحكم على هذه الأخيرة (أي برنامج 440.000 سكن ريفي) إنها حقيقة مجسدة على أرض الواقع وعلى امتداد البصر في كامل أقاليم الريف الجزائري، في شكل علب صغيرة (بمساحة 64 م²) من الخرسانة المسلحة ومعزولة. لكن هل كل هذه البنايات مستغلة حقيقة من قبل المستفيدين منها؟ وهل تقلصت فجوة البناء الفوضوي وفق ما خططته وزارة السكن والتعمير والمدينة في هذا المضمار؟ لا يمكننا الإجابة على ذلك وبشكل دقيق، لأن المشروع هو في بدايته ويتطلب وقت كبير للحكم عليه وبالدقة المطلوبة. ومسألة الإحصائيات والأرقام تدخل ضمن المهام الحصرية للدولة والتي تعلن عنها في نشرات رسمية، وما على الطلبة والأساتذة والخبراء إلى تحليل هذه النتائج والتعقيب عليها ليس إلا.

¹ - نص المادة 55 من القانون 90-25 المتضمن التوجيهي العقاري على أنه لا يجب ألا تلحق المعاملات العقارية ضررا بقابلية الأراضي للاستثمار ولا تؤدي إلى تغيير في وجهتها الفلاحية. هذا التشريع لا يلزم فقط القاضي و أطراف الدعوى ، بل يفرض كذلك على المؤقتين الذين يكونون ملزمين قبل تحرير أي وثيقة لعملية تجزئة أرض فلاحية أو تحويل ملكيتها بمراقبة مطابقة هذه العملية للنصوص السالف ذكرها و ذلك تحت طائلة قيام مسؤوليتهم الشخصية . و احترام هذه النصوص يفرض كذلك على المحافظين العقاريين. هذه المسؤولية نصت عليها صراحة المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997

² - درار عبد الهادي، المرجع السابق، ص ص 40-42

ورغم هذا العرض البسيط كإجابة على الإشكالية المطروحة في المقدمة، نرى أنه من المفيد إعطاء بعض النتائج والتوصيات، كالتالي:

النتائج:

*- نلاحظ أن البناء الفردي المبعثر قد تركز في الضواحي القريبة من المدن صغيرة كانت أو كبيرة. وهذا لغرض الاستفادة من منافع المدينة بشكل مباشر أو غير مباشر. لكن ما يؤخذ على ذلك، أن تموضع هذه البنايات جاءت بشكل فوضوي وبطريقة مبعثرة ستؤدي، يوماً، لا محالة إلى تشكيل أحياء يصعب إعادة تخطيطها وتنظيمها بطريقة علمية صحيحة من حيث استقامة الشوارع وإنجاز حدائق ومرافق عمومية، حسب ما هو معمول به في علم تنظيم المدن أو التعمير.

*- نلاحظ، كذلك، بأن نوع البناء الريفي المجمع في شكل تجزئات قد نال إحساناً وقبولاً من قبل المواطنين، نظراً لما يتوفر على شروط تتعلق بمساحة القطع الأرضية وبتهيئة .

وكذلك من إيجابيته، أن عدد قطع أرضية التجزئة لا تتعدى 50 قطعة، تُشكل في مجموعه حي صغير يمكن حسن إدارته وتسييره من قبل لجنة الحي وفق دفتر شروط التجزئة أو من قبل البلدية أو مديرية البناء والتعمير والهندسة المعمارية، وذلك حسب الأحوال.

*- التوصيات:

*- إذا كانت التهيئة العمرانية يحكمها القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والتهيئة الإقليمية ينظمها القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة فإن التهيئة الريفية لا يؤطرها أي نص تشريعي كان، ماعدى نص تنظيمي وحيد يتمثل في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر سنة 1992 والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات. لذا من المفيد بمكان إرساء قواعد خاصة بالتهيئة الريفية على غرار ما هو معمول به في دول الجوار فرنسا والمغرب، وذلك وفق ثلاثية التعمير إقليمي/حضري/ريفي.

*- إن القرية كمصطلح غائب في قاموس قانون التعمير الجزائري ، غير أن هذا الغياب لا يخدم السياسة الوطنية لتنمية عالم الريف. وبالتالي ، يجب إدراج مصطلح القرية من جديد في السياسة الوطنية للتهيئة الإقليمية والتنمية المستدامة ، واستحداث مخططات خاصة بالتهيئة الريفية تدمج فيه كل القرى المتواجدة في مختلف أقاليم الوطن مع توضيح وتحديد تواجد مختلف الوحدات السكنية الريفية في هذه الأقاليم حتى يمكن من تتبع ومراقبة كيفية توسعها وتطورها لغرض تجنب حدوث وتشكل تجمعات سكانية فوضوية تؤدي إلى المزيد من أعباء وتكاليف الدولة من جهة واستهلاك وتلويث الأراضي الزراعية الخصبة من جهة أخرى.

*- تجسيد برامج البناء الريفي على أرض الواقع يعدّ شرط ضروري لامتنصاص ظاهرة البناء الفوضوي، لكنه غير كافٍ. فالأمر يتطلب إتمام العمل ببرامج أخرى تتمثل في منح دعم مالي تكميلي، أو تسهيلات بنكية، لإنجاز ملحقات السكن والمتمثلة في إنشاء فناء ومرآب وحديقة ومخزن للحبوب وخزان للماء وبئر وغيرها من الوسائل التي تدخل في التهيئة الريفية. وذلك حتى يحلو العيش في الريف والاستقرار والاستمرار فيه وعدم التفكير في النزوح الريفي. بالأخص عند تفعيل التدريس عن طريق الانترنت واعتباره نظام ثالث للتعليم إلى جانب نظام التعليم في المدارس العمومية والتعليم في المدارس الخاصة. وكذلك تفعيل أكثر لنظام الصحة الجوارية، بإنشاء عيادات متنقلة تجوب بانتظام مختلف مشتملات الريف (الدواوير والمشاقي) للزيادة في منسوب الراحة والطمأنينة النفسية لكل أفراد العائلة، وبالأخص الشباب منهم وعدم التفكير مجددا في مغادرة الريف والسكن في الأحياء الفوضوية/القصدية بالمدينة. وهو الهدف المنشود من برامج البناء الريفي المتبع منذ سنة 2002.

قائمة المراجع

أ- الكتب باللغة العربية

- *- الزين عزري، قرارات العمران و طرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة، 2005
- *- بشير التيجاني، التهيئة العمرانية وإشكالية التحضر في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- *- حامد الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء دون ترخيص دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1994
- *- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 8، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال. الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998..

ب- المذكرات والأطروحات:

- *- كمال تكواشت، الآليات القانونية للحدّ من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة باتنة، 2009.
- *- كمال تكواشت، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة دكتوراه في القانون العقاري، جامعة باتنة، 20016.

ج- المقالات

- *- أحمد درديش، السياسة السكنية في الجزائر، مجلة آفاق لعلم الاجتماع، حجم 3، العدد 1، 2013.

* - أحمد عبد الباقي وفضيلة حاج محمد، برنامج السكن الريفي ودوره في التنمية المحلية في الجزائر، مجلة نظرة على القانون الاجتماعي، المجلد رقم 01، عدد خاص بالحق في السكن 2012.

* - آسيا هشتان، السكن الريفي كآلية التنمية (دراسة قانونية) ، مجلة الدراسات القانونية، حجم 2، العدد 1، 2016.

* - درار عبد الهادي، دور الدولة في حماية العقار الفلاحي من تغيير وجهته الفلاحية، مجلة القانون، المجتمع والسلطة، مجلد 08، عدد 02، 2019.

* - نورالدين زبدة، المسح العقاري في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، حجم 1، العدد 4، 2016.

د- الكتب باللغة الفرنسية:

* - Henri Duthue et Daniel Montarry, **la technique du bâtiment tous corps d'état**, 3eme édition, le moniteur, France, 2000

Romandes., *. Rrené Vitton , **Bâtir** , presse polytechnique et universitaire France, 2002.

هـ - المواقع الالكترونية

* - رمضان سعد، جغرافية العمران الريفي، 2019.

<https://courses.minia.edu.eg/Attach/20%العمران%20الجغرافية%20محاضرات.pdf>

تم الإطلاع على المرجع في 2022/07/02 على الساعة 21 و 30 د

* - عمر بسعود، الفلاحة في الجزائر : من الثورات الزراعية إلى الإصلاحات الليبرالية (1963-2002) ، 2003، "مجلة

إنسانيات". <https://journals.openedition.org/insaniyat/7027> تاريخ الإطلاع: 2022/7/6

على الساعة 18 20 د

و- المقابلات:

1- . - مقابلة السيد رئيس مكتب البناء الريفي ببلدية الحامة ولاية خنشلة في يومي: 2022/07/02 و

2022/07/10