

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة -

ميدان: هندسة معمارية وعمران ومهن المدن

فرع: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: الحوكمة و التنمية المحلية



معهد: تسيير التقنيات الحضرية

قسم: تسيير المدينة

رقم: .....

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر اكايمي

اعداد الطلبة: حنصالي عبيد

روايح محمد وليد

تحت عنوان

آثار الاحياء الفوضوية على تخطيط المجال

الحضري ( الواد المالح برج بوعريريج )

لجنة المناقشة:

مشرفا ومقررا

جامعة محمد بوضياف - المسيلة -

صوشي سليمة

السنة الجامعية 2020/2019



# الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

اهدي الى من احمل اسمه بكل بافتخار ... مثلي الاعلى و قدوتي الاولى

الى الذي مهما فعلت فلن ارد له جزءا من عمله

والذي العزيز.

الى من كان دعاءها سر نجاحي وغرست في روحي المعاني الطيبة

امي الحبيبة

الى عمي بمثابة الاب الثاني و السند في الحياة.

الى اخوتي محمد رضا و اسلام و افراد عائلتي حسام مقران و دليلة

و المدللة ياسمين الى كل عائلة حنصالي و جدتي قوقية

اطال الله عمرها و خالتي العالية بمثابة الام الثانية.

دون ان ننسى الدكتورة و سعادة المستشار و المحامية سهيلي نجاة التي سهرت

الليالي من اجل نجاحي. و شكر خاص ل (سيرين و سيدرة و ساري)

و لا انسى اصدقائي لعياشي و وليد روابح توأم روحي زاكي مجدي

و كل الاصدقاء و الشرف الكبير للاستاذة المحترمة صوشي سليمة

التي لا ننسا خيرها و فضلها

و كل الاساتذة الكرام

## حنصالي عيد

# الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله الذي وفقنا لهذا ولم تكن نصل لو لا فضل الله علينا  
اما بعد فالى من نزلت في حقهم الآيتين الكريمتين في قوله تعالى  
اهدي هذا العمل المتواضع الى اهم امرأة في حياتي الى قرّة عيني أحب إنسان  
على قلبي امي حفظها الله و أطال في عمرها .

والى سندي في الحياة ومثلي الاعلى و أعظم رجل عرفه في حياتي  
ابي حفظه الله و أطال في عمره .

والى اخواتي سندي في الدنيا و أبنائهم حفظهم الله وأدام المحبة بيننا  
والى كل أصدقائي و احبائي من دون استثناء الذين كانوا بمثابة إخوة  
لم تلدهم امي .

الى كل اساتذتي و زملائي في معهد تسيير التقنيات الحضرية الذين أفادونا  
بكل ما لديهم ولم يبخلوا علينا بما لديهم من علم ومعرفة. وخاصة الاستاذة  
المحترمة صوشي سليمة.

وبدون ان انسى زملي حنصالي عبيد

و في الاخير ارجوا من الله تعالى ان يجعل عملي هذا يستفيد منه الجميع.

روابح محمد وليد

# تشكرات

الحمد لله الواحد الاحد و الفضل للذي خلق السموات بلا عمد , وقسم الرزق و لم ينسى احد , له الحمد حتى يرضى و له الحمد اذا رضى , و أنار عقولنا و ثبت خطانا حتى وصلنا الى مبتغانا و نحمده كثيرا على

ان يبسر لنا امرنا في القيام بهذا العمل , وإتمامه بنجاح و توفيق منه وحده.

كما نتقدم بخالص شكرنا بعد ذلك وجميل عرفاننا للأساتذة المشرفة «سوشي سليمة» التي لم تبخل بنصائحها وتوجيهاتها القيمة فكانت نعم الموجهة والناصح و لولا توفيقنا من الله ما رأى هذا العمل النور في هذا الوقت كما نتوجه بأسمى عبارات الشكر والتقدير والامتنان الى صفوة أساتذتنا الافاضل , وأدامهم الله في خدمة العلم.

شكرا الى كل من جمعنا بهم مقاعد الدراسة من زملاء و معلمين و اساتذة في جميع الاطوار , وكل عمال و طلبة معهد «تسيير التقنيات الحضرية»

شكرا الى كل من ساعدنا من قريب او بعيد ولو بكلمة او ابتسامة صادقة او دعاء خالص

والحمد لله رب العالمين

# شكرا

## فهرس المحتويات

رقم الصفحة	العنوان
	البسمة
	الاهداء
	التشكر
	فهرس المحتويات
	فهرس الصور
	فهرس الخرائط
	فهرس الاشكال
<b>الفصل التمهيدي (مدخل عام)</b>	
02	المقدمة .....
03	الاشكالية .....
04	الفرضيات .....
04	اسباب اختيار الموضوع .....
04	اهمية الدراسة .....
05	اهداف الدراسة .....
05	منهجية البحث .....
07	تقنيات البحث .....
<b>الفصل الاول (السند النظري)</b>	
09	تمهيد .....
10	أولاً: مفاهيم عامة حول الموضوع .....
10	1- التوسع العمراني .....
10	2- الاحياء الفوضوية .....
10	3- دوافع نشوء الأحياء الفوضوية .....

13	ثانيا: اسباب ظهور الاحياء الفوضوية في الجزائر .....
13	1- اسباب قانونية .....
16	2- اسباب اقتصادية .....
16	3- اسباب اجتماعية .....
17	4- اسباب سياسية .....
17	5- اسباب امنية .....
17	ثالثا: اشكال الاحياء الفوضوية .....
17	1- البنايات الفوضوية الصلبة .....
19	2- البنايات الفوضوية الصلبة الغير مخططة .....
20	3- البنايات الفوضوية القصدية .....
22	رابعا: اثار و انعكاسات الاحياء الفوضوية على المجال الحضري .....
22	1- اثار بيئية و عمرانية .....
23	2- اثار اقتصادية .....
24	3- اثار اجتماعية .....
26	خامسا: الجانب القانوني (التشريعي) .....
26	I. الاطار التشريعي المنظم لعملية البناء و التعمير .....
26	1- القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير 90/29 .....
27	2- القانون المحدد لقواعد مطابقة البنايات و اتمام انجازها 08/15 .....
28	3- القانون التوجيهي للمدينة 06/06 .....
29	II. التشريعات المحددة لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسلسمها .....
29	III. السياسات و البرامج المتبعة لمعالجة ظاهرة البنايات الفوضوية .....
30	1- سياسة تجديد المناطق الحضرية .....
31	2- سياسة الهدم و التعويض .....
32	خلاصة الفصل .....
<b>الفصل الثاني ( الدراسة التحليلية )</b>	

34	تمهيد .....
34	اولا: الدراسة التحليلية للمدينة .....
34	1- تقديم مدينة برج بوعريريج .....
34	2- الموقع الجغرافي .....
35	3- الموقع الاداري .....
36	4- موقع مدينة برج بوعريريج .....
37	5- نبذة تاريخية عن المدينة .....
37	6- طبوغرافية المدينة .....
37	7- النمو السكاني .....
38	ا. ظهور الاحياء الفوضوية في مدينة برج بوعريريج .....
40	ii. اسباب ظهور الاحياء الفوضوية في مدينة برج بوعريريج .....
40	1- اسباب ديموغرافية و اجتماعية .....
40	2- اسباب اقتصادية .....
41	3- اسباب تنظيمية .....
41	iii. انعكاسات و اثار الحياء الفوضوية على مدينة برج بوعريريج.....
41	1- الانعكاسات البصرية .....
43	2- الانعكاسات العمرانية .....
44	3- الانعكاسات الوظيفية .....
45	ثانيا: الدراسة التحليلية لحي الواد المالح .....
45	1- حدود الدراسة .....
46	2- الموقع .....
47	3- الطرقات .....
51	4- التعداد السكاني .....
52	5- التركيبة السكانية .....
53	6- فئة سن الدراسة و المتدرسين .....

54	7- التضاريس .....
56	8- الغوائق و الارتقاقات .....
56	9- المناخ .....
57	10- انماط البناء المتبعة .....
57	11- الاستعمال الحالي للاراضي .....
60	12- التوسع المجالي .....
61	13- الهيكل التنظيمي لمحيط الدراسة .....
62	I. انعكاس حي الواد المالح على مدينة برج بوعريريج .....
64	II. حوصلة للمشاكل و النقائص التي يعاني منها الحي .....
64	1- الاطار المبني .....
65	2- الاطار الغير مبني .....
67	خلاصة الفصل .....
<b>الفصل الثالث ( الاقتراحات )</b>	
69	التحقق من الفرضيات .....
70	تمهيد .....
70	1- التدخل التقني ( التدخل العمراني على حالة الدراسة ) .....
74	2- اقتراح التسيير في اطار القانون 15/08 و 29/90 .....
75	مخطط الهيئة المقترح .....
76	الخاتمة .....
قائمة المصادر و المراجع	

## 1- قائمة الصور

رقم الصفحة	عنوان الصورة	رقم الصورة
42	واجهات غير جميلة	01
42	مساحات شاغرة في الحي	02
44	عدم توازي موضع البنايات	03
44	شوارع غير مخططة	04
45	غياب المرافق العمومية	05
45	غياب المرافق العمومية	06
48	طرق في حالة جيدة	07
49	طرق في حالة متوسطة	08
49	طرق في حالة متدهورة	09
56	الطريق السيار	10
63	سوق فوضوي	11
63	سوق فوضوي	12
64	غياب الاماكن المخصصة للنفايات	13
65	واجهات غير مطلية	14
65	البناء بالأجر الاحمر	15
66	غياب شبكة الصرف الصحي	16
66	أرصفة غير مهينة	17

## 2- قائمة الخرائط

رقم الخريطة	عنوان الخريطة	رقم الصفحة
01	الموقع الاداري لولاية برج بوعريريج	35
02	موقع مدينة برج بوعريريج	36
03	نشأة ولاية برج بوعريريج	39
04	محيط الدراسة	46
05	موقع الحي	47
06	مخطط انواع الطرقات في الحي	50
07	مخطط الرفع الطبغرافي للحي	55
08	مخطط الاطار المبني للحي	59

## 3- قائمة الأشكال

رقم الشكل	عنوان الشكل	رقم الصفحة
01	مراحل نمو سكان المدينة	38
02	مقر الإقامة قبل النزوح	52
03	دائرة نسبية تمثل مختلف فئات الحي	53
04	فئة سن الدراسة و المتدرسين	54
05	التوزيع الزمني لتمرکز السكان	60
06	اعمدة بيانية تمثل التوزيع الزمني لتمرکز السكان	61

# الفصل التمهيدي

## مدخل عام

➤ المقدمة

➤ الاشكالية

➤ الفرضيات

➤ اسباب اختيار الموضوع

➤ اهمية الدراسة

➤ اهداف الدراسة

➤ منهجية البحث

➤ تقنيات البحث

## مقدمة

تعتبر المدينة طراز متميز للحياة الاجتماعية و الانسانية فهي الوجه الخارجي للبلاد و المحرك الداخلي لمحيطها الاقتصادي و الاجتماعي فهي اداة و نتيجة للتنمية الوطنية في ذات الوقت ، وهي قبل كل ذلك ظاهرة اجتماعية ارتبط وجودها بوجود المجتمع الانساني .

ولعل اكبر تحدي تواجهه البلدان النامية على الخصوص في العصر الحالي هو انتشار ظاهرة الاحياء الفوضوية فبالرغم من محاولات هذه البلدان و الجهودات التي تبذلها لإيجاد حل لاسكان هذه الفئات المحرومة الا انها تبقى مجهودات ناقصة و غير كافية ، و تشكل هذه الاحياء الفوضوية ظاهرة اجتماعية نتيجة سرعة التحضر و ارتفاع درجات الهجرة الريفية نحو المدن و بالتالي عدم قدرتها على التوسع المخطط من ناحية و قلة الامكانيات المادية المتاحة لحل مشكلة ازمة السكن التي تعيشها . و كذا فان تشكل الاحياء الفوضوية ما هي في الواقع الى استجابة شرعية للتحضر السريع في البلدان التي لا تستطيع و لا يمكن لها ان تصبح قادرة على توفير اسكان حقيقي لسكان الحضر الذي يتزايدون بوتيرة عالية .

و قد اكد الدارسون و الباحثون في مجال الدراسات الحضرية للاحياء الفوضوية انها اكثر الاحياء انتشارا في مدن العالم الثالث و خاصة بعد الحرب العالمية الثانية حيث تعرضت هذه الدول الى نمو حضري مكثف ترجع اسبابه الى زيادة النمو الطبيعي للسكان من ناحية و تحسن الاحوال المعيشية و الصحية من ناحية اخرى ، اضافة الى ارتفاع معدل الهجرة من الريف الى المدن و من ثم تصبح مدن العالم الثالث غير قادرة على مواجهة المتطلبات الضرورية لجميع السكان فيلجأ الكثير من الناس الى الإقامة في الاحياء الفوضوية تتعدم فيها شروط الحياة الحضرية .

## الإشكالية

تعد الجزائر من الدول التي تعاني من انتشار ظاهرة الأحياء الفوضوية حيث تضاعف عددها خلال العشرية الأخيرة نتيجة لانعكاس أوضاعا عمرانية و اجتماعية و اقتصادية متردية مختلفة، و بما ان مسؤولية القضاء على هذه الظاهرة الغير صحية و تعويضها بأحياء ترتقى لمستوى تحضر مدنها يقع على عاتق الدولة.

و في ظل تقادم وضعية ساكنة هذه الأحياء، و قلة برامج القضاء على المخالفات العمرانية و ترتيب أولويات التخطيط التهيئة و التعمير، و من ذلك كان امر معالجة هذه الأوضاع المتركمة عبر السنين تعد أكثر تعقيدا امام عجز برامج تعالج هذه الأوضاع .

و في خضم ما تعيشه المدن الجزائرية من مشاكل هذه الظاهرة فان مدينة برج بوعريش كغيرها من المدن الجزائرية رغم حداثة تصنيفها الإداري، الا انها تواجه الكثير من التحديات التي تتمثل اساسا في الكثافة السكانية الكبيرة الناتجة عن الهجرة الريفية هذه الأخيرة التي كانت احد الاسباب الرئيسية في ظهور الأحياء الفوضوية داخل المدينة وعلى ضواحيها، و من بين الأحياء الفوضوية بمدينة برج بوعريش نجد حي عوين زريقة الذي يعتبر نموذجا حيا عن تقادم هذه الوضعية المستشفى بوضعية المساكن و الطرقات، الحالة الاجتماعية المزرية لسكانها و الآفات الاجتماعية ( الجريمة، المخدرات ، انحراف ، التسول ... الخ)، مما يجعلنا نطرح التساؤل الاجرائي التالي :

✓ ما هي الآليات التي يجب اتخاذها للحد من هذه الظاهرة ؟

## الفرضيات

بعد تحديد مشكلة البحث و الظاهرة المراد دراستها و الاطلاع على الدراسات السابقة ذات العلاقة بالموضوع المبحوث فيه فان الباحث يقوم بإيجاد فرضيات معينة تكون بمثابة حلول مؤقتة او اولوية و بالتالي يمكن كتابة الفرضيات على النحو التالي :

- ادراج هذه الحياء ضمن مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .
- تسوية هذه الاحياء عن طريق تدخلات عمرانية
- تطبيق القوانين التي جاءت بها كل من القانون (06/06) (08/15) (29/90)

## اسباب اختيار الموضوع

- بحكم تخصصنا العلمي يعتبر موضوعا هاما و ذو صلة بتخصص الدراسة.
- نقشي هذه الظاهرة خاصة في الجزائر بكل مدنها.
- تأثيرات السلبية لهذه الظاهرة على الجانب الاجتماعي و الاقتصادي و الجمالي للمجال الحضري .
- سعى الجهات المعنية للحد من ظاهرة الاحياء الفوضوية و خلق مدن ترتقى لمستوى تطلع السكان.

## اهمية الدراسة

تكمن اهمية موضوع دراسة واقع الاحياء الفوضوية على المجال الحضري داخل مدينة برج بوعريريج فيما يلي :

- الانعكاسات السلبية اجتماعية و ثقافية و الجمالية على المجال العمراني للمدينة.

- الوضع المزرى لساكنة الاحياء التي تعاني دون التفاتة من طرف الدولة لتحسين وضعيتهم .
- تعتبر دراسة ظاهرة الاحياء الفوضوية من الدراسات التي مازال البحث فيها مستمرا و غير متكامل بحيث لم يصل الى وضع نظرية شاملة و متكاملة لفهم ظاهرة الاحياء الفوضوية و كيفية ظهورها و نموها و تأثيراتها على المجال الحضري .

### اهداف الدراسة

انطلاقا مما سبق تهدف دراستنا لمعرفة مدى تأثير الاحياء الفوضوية على المجال الحضري و ترمي دراستنا الراهنة الى تحقيق الاهداف التالية :

- الوقوف على الاختلالات المورفولوجيا التي تلحق بالمجال الحضري جراء تواجد الاحياء الفوضوية .
- التعرف على المستوى الاقتصادي و الاجتماعي و طبيعة السكن لسكان هذه حي حالة الدراسة.
- لفت نظر القائمين على شؤون المدينة البرج بوعريريج الى خطورة الوضع الراهن و البدائل و الحلول الممكنة .
- الوصول الى حلول فعالة للحد من ظاهرة الاحياء الفوضوية .

### منهجية البحث:

المنهج العلمي هو اسلوب للتفكير و العمل يعتمد على الباحث لتنظيم افكاره و تحليلها و عرضها، و بالتالي الوصول الى نتائج و حقائق معقولة حول ظاهرة موضوع الدراسة.

و اذا كان المنهج محكوما بمنطق معين بدراسة الظواهر فان الظواهر ذاتها لها منطقها الخاص بها، و الذي سلم نفسه لمنهج دون اخر بمعنى ان يكون هنالك تكافؤ منهجي بين المنهج المنبع و الظاهرة المدروسة .

و لان المنهج هو التصور الذهني الذي ينسق بين جملة من التقنيات فقد استخدم هذا المبحث ما يلي:

### المنهج الوصفي:

يقوم المنهج الوصفي على رصد و متابعة دقيقة لظاهرة او حدث معين بطريقة كمية او نوعية في فترة زمنية معينة او عدة فترات من اجل التعرف على الظاهرة او الحدث من حيث المحتوى و المضمون . كما يعتبر المنهج الوصفي طريقة منتظمة لدراسة الحقائق و المضمون . كما يعتبر المنهج الوصفي طريقة منتظمة لدراسة حقائق جديدة او التحقق من صحة حقائق قديمة، و اثارها و العلاقات التي تتصل بها و تغييرها و كشف الجوانب التي تحكمها.

و قد تم هنا في هذه الدراسة تصوير الوضع الراهن و تحديد العلاقات القائمة بين المجال و ساكنيه و العمران اذ و بعد الملاحظة المباشرة و الغير مباشرة لكل ما هو موجود في الحي المدروس، على المستويين العمراني و الاجتماعي، و وصف كل ما يتعلق بالأوضاع و العمران و اشكال التشوه الذي خلفه نمط البناء المتخلف و كذلك مظاهر استغلال و وضع اليد على اماكن و فراغات و جيوب كانت مهيئة للتوسع العمراني، و كان استخدام هذا المنهج بمثابة مسحة اجتماعية لكل ما هو موجود في الحي كحالة الطرق المؤدية للحي و الشوارع و كذا الخدمات الى جانب وصف لنسيج الاحياء المختلفة من حيث انماط البناء و مدى تلاحم المساكن التي تضع تشوه على كل المستويات المادية منها و المعنوية .

## تقنيات البحث:

يعتمد نجاح البحث و تحقيق اهدافه العلمية على حسن اختيار الادوات الملائمة للحصول على المعلومات و البيانات المطلوبة التي تخص الظاهرة المدروسة لذلك وضمننا في دراستنا هذه مجموعة من التقنيات في عملية جمع البيانات ترتبط اساسا بالمنهج الوصفي الاستكشافي و هذا ما يساعد في الحصول على البيانات و المعلومات الدقيقة، و قد اعتمد على ما يلي:

### 1- الملاحظة: تعد الملاحظة من اهم الادوات تطبيقا في العلوم اذ تنطوي على مميزات تجعلها اداة

فعالة في جمع بيانات و معلومات كثير و محددة لا يمكن الحصول عليها بأداة اخرى و قد اعتمدنا على الملاحظة باعتبارها تعني: "توجيه الحواس لمشاهدة و مراقبة سلوك معين او ظاهرة معينة و تسجيل جوانب ذلك السلوك او خصائصه" و قد عرفها البعض بانها: توجيه الحواس و الانتباه الى ظاهرة معينة او مجموعة من الظواهر رغبة في الكشف عن صفاتها او خصائصها بهدف الوصول الى كسب معرفة جديدة عن تلك الظاهرة او الظواهر .

و لقد استخدمت منذ بداية الدراسة و هذا من خلال القيام بزيارات استكشافية عن الحي. حيث ساعدت على تحديد اهداف الدراسة، و كان التركيز في الملاحظة على المباني: نمط بنائها، شكلها و تخطيط الحي ، و ملاحظة اهم المرافق المنتشرة في الحي. و قد استمرت حتى اثناء القيام بالمقابلات مع سكان الحي و توزيع الاستمارة.

### 2-المقابلة: تعد المقابلة احدى ادوات جمع البيانات تستخدم في البحوث الميدانية لجمع البيانات التي لا

يمكن الحصول عليها من خلال الدراسة النظرية او المكتبية، و يمكن تعريفها على انها تفاعل لفظي يتم عن طريق موقف مواجهة، يحاول فيها الشخص القائم بالمقابلة ان يستشير معلومات او اراء و معتقدات شخص اخر او اشخاص اخرين للحصول على بعض البيانات الموضوعية .

# الفصل الأول

## السند النظري

➤ تمهيد

➤ مفاهيم عامة حول الموضوع

➤ اسباب ظهور الاحياء الفوضوية في الجزائر

➤ اشكال الاحياء الفوضوية

➤ الجانب القانوني ( التشريعي )

➤ خلاصة الفصل

## تمهيد

ان التطرق لأي دراسة أو بحث في جميع المجالات يتطلب معرفة قيمتها و فهم مغزاها، ويتطلب ذلك فهم بعض الكلمات و المصطلحات التي قد تكون مفتاحية و يرتبط فهم هذه المذكرة بها، و بالتحديد في هذا الفصل عمدنا الى شرح بعض المفاهيم و المصطلحات التي تمحورت حولها دراستنا لهدف تبسيط الموضوع للقارئ أو المتصفح لهاته المذكرة.

حتى نتمكن من تحديد مختلف معالم ظاهرة الاحياء الفوضوية و رسم الملامح التي تميزها عن بقية الظواهر العمرانية الاخرى ، حاولنا تتبع مختلف المفاهيم و المصطلحات المتداولة و المعبرة عن الظاهرة ، بالإضافة الى ادراج عوامل نشأتها و انتشارها بمختلف اصنافها و مدي تأثيرها على المدينة بمختلف ابعادها و مكوناتها و كونها تشكل تهديدا لمستقبل المدينة حضاريا و عمرانيا .

## اولا : مفاهيم عامة حول الموضوع 1- التوسع العمراني:

يقصد بالتوسع العمراني استهلاك المجال و انتشار هيكل المدينة حيث يرتبط مع التجمعات الموجودة من قبل اي الزيادة في استعمالات الاراضي اقتصاديا و اجتماعيا و عمرانيا ، و بمعنى اخر هو عملية تطوير التجمعات الحضرية التي تزداد كثافتها السكانية و يتسع حجم مدنها من خلال انشاء مشاريع و مخططات ، بهدف اشتغال الفرد في شتى القطاعات و توزيع التكنولوجيا و سيادة التجارة و الصناعة و الخدمات ، قصد تحقيق الرفاهية و الرقي الحضري اقتصاديا و اجتماعيا .<sup>1</sup>

## 2- الاحياء الفوضوية :

تعرف على انها مناطق سكنية تنشأ غالبا في اراضي زراعية غير مسموح البناء عليها بدون تصريح او تخطيط ، متدنية المواصفات العمرانية و الانشائية و المعمارية و البيئية ، شوارعها ضيقة لا تسمح بسيولة الحركة ، كثافتها البنائية تمنع الإضاءة و التهوية الطبيعية ، فقيرة كتصميم و كمظهر معماري ، تفتقر للخدمات و المرافق الضرورية للحياة لا توازن بين ما هو مكشوف و ما هو مبني ، لا مكان فيها لحديقة او اي مساحة خضراء او اماكن الترفيه .

و من خلال هذا التعريف نجد ان هذه الاحياء تمثل المظهر السلبي للسكن الحضري و هذا يعود اساسا لاقتقارها لعمليات التخطيط و التوجيه و الاشراف التي تجعلها لا تتماشى مع المساكن الحضرية .<sup>2</sup>

## 3- دوافع نشوء الأحياء الفوضوية :

<sup>1</sup> مشنان فوزي، الاحياء العشوائية واقعها و تأثيرها على النسيج العمراني لمدينة باتنة، مجلة العلوم الانسانية و الاجتماعية، جامعة الحاج لخضر باتنة، العدد 20، سبتمبر 2015، ص32.  
<sup>2</sup> د.جليلة القاضي، التحضر العشوائي، ترجمة منحة البطراوي، دار العين للنشر، الطبعة الأولى، الاسكندرية 2009، ص02.

هناك أسباب تعد هي المحرك الأساسي لتنامي ظاهرة البناء الفوضوي في مختلف مدن الجزائر وهذه الأسباب تتشكل من :

**3-1- ظاهرة تشبع المدن الكبرى :** إن التحولات الاقتصادية التي شاهدها البلاد أوجدت عوامل جذب قوية في الأقاليم العمرانية والمدن الكبرى في الشمال والمتمثلة في المصانع وورشات الأشغال الكبرى من جهة ومن جهة أخرى ساهمت في بروز عوامل طرد في القرى والأرياف والمناطق النائية التي أصبحت تعاني من ركود في مجال التنمية ، وبسبب هذا الاختلاف أدى إلى تواجد ظاهرة الأحياء الفوضوية مع استمرار نموها وانتشارها بشكل سريع حول المدن الكبرى وفق معدل نمو يقدر بحوالي 10 %<sup>3</sup>.

**3-2- ظاهرة تشبع المدن المتوسطة والصغرى :** كما أن المدن المتوسطة والصغيرة هي الأخرى ، نتيجة لارتفاع نسبة الزيادة الطبيعية والهجرة والنزوح الريفي ، أصبحت تنمو بمعدل حضري يتراوح بين 4 أو 05 % مما جعل هذه المدن تتوسع بطريقة فوضوية على حساب الأراضي الفلاحية لتغطية احتياجاتها في السكن والخدمات والتجهيزات والمرافق الأخرى<sup>4</sup>.

### **3-3- فشل مخططات التعمير المعتمدة قبل سنة 1990:**

**3-3-1- فشل المخططات من حيث الوجود :** ويتم ذلك من خلال مدى الوجود النظري والوجود الميداني لهذه المخططات \* الوجود النظري : اعتمدت الجزائر منذ الاستقلال مخطط التعمير الموجه PUD ومخطط التعمير المؤقت PUP كوسائل لتنظيم مجالها العمراني واستمر العمل بهذين المخططين إلى غاية 1990 ء ويسجل عبر هذين المخططين عدة ملاحظات والتي تعد كعيوب وأهمها : / عدم وجود ترابط بين مخططات التعمير PUPPUD والقوانين المنظمة لرخصة التجزئة و رخصة البناء سواء ما تعلق منها:

• بالأمر رقم 75-76 المؤرخ في 16/09/1975 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الارض.

<sup>3</sup> فتحي ابو عيانة، جغرافية العمران، دار المعرفة الجامعية الاسكندرية 1988، ص 59  
<sup>4</sup> نفس المصدر السابق ص 63

• القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الارض للبناء .

• و الامر رقم 85-01 المؤرخ في 13/08/1985 المحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها .

### 3-3-2- فشل المخططات من حيث التأثير:

• أحادية البعد : تتميز هذه المخططات على اقتصارها على بعد واحد وهو توسعة المدينة بالنسبة للأراضي المجاورة لها دون الأخذ بعين الاعتبار لبعد التدخل العمراني ، ليكون التخطيط فعالا يجب أن يكون شاملا لا يفصل بين قلب المدينة وأطرافها .

• قصر المدى : إن مخططات ( PUP PUD ) قصيرة البعد والنظر فيما لا يهتمان إلا

بالتهيئة العمرانية داخل حدود المحيط العمراني للمدينة الواحدة ولا تتناول هذه الأخيرة داخل

إطارها الطبيعي والبيئي ولا ينظم العلاقات بينه وبين باقي نقاط الوسط الأخرى الموجودة على

المستوى المحلي والإقليمي .

3-4- أسباب اجتماعية : لا شك أن للمستويات الاجتماعية والاقتصادية والثقافية الدور الكبير في

الدفع بسلوكيات المواطن نحو ارتكاب المخالفات ، ومنها المخالفات العمرانية كتشييد المباني مثلا ، ويرى

أحد الباحثين أن السلوكيات الممارسة من طرف السكان تتصف بالفوضوية كما أنها عادة ما تكون على

حساب الفضاء الحضري .

إن انعدام الانتشار المتوازن للسكان على رقعة الأرض ، وارتفاع معدلات النمو السكاني و مع تدني

مستوى الثقافة العمرانية ، ونقص المشاركة السكانية في اتخاذ القرارات التي تهتم بالمدينة ، كل هذه

المؤشرات الاجتماعية تساهم بشكل فعال في انتشار و نمو البناءات الفوضوية .<sup>5</sup>

<sup>5</sup> بومخلوف معمد، التحض، دار الامة للطباعة و النشر، الجزائر 2001، ص244

**3-5- أسباب ثقافية:** إن غياب الحس الثقافي لدى السكان ، و تدني المستوى التعليمي كلها عوامل ذات تأثير و انعكاس سلبي على توعية المواطن داخل محيطه الحضري ، فهي بطبيعة الحال من ضمن الأسباب غير المباشرة المؤثرة في نوعية التصرفات الناتجة عن السكان ، لاسيما تلك المرتبطة بالتدخل على النسيج الحضري ، فنجد أن أغلبية سكان الأحياء الفوضوية من ذوي المستويات التعليمية المتدنية أو المنعدمة.<sup>6</sup>

### ثانيا : أسباب ظهور الأحياء الفوضوية في الجزائر

ان ظاهرة البناء الفوضوي طفت الى السطح بكثرة لا سيما في المدن الكبرى و هذا الامر له تداعياته، فكلما قلنا ان ظاهرة البناء الفوضوي تتسم بالتكرار و الشبيهة بمعنى انها حادثة يمكن توقعها و تحدث في اماكن عدة . لذلك يمكن تحسسها و مشاهدتها بالعين المجردة، لذلك من الطبيعي لكل نتيجة سبب و آثار، اذن فان لها اسباب دفعت لوجودها، و كان لهذا الظهور انعكاسات خطيرة فيما يتعلق بالجانب البيئي و العمراني و الجمالي و الوظيفي و الاقتصادي و الاجتماعي و الثقافي .

#### 1- اسباب قانونية :

**1-1-1- قصور النصوص القانونية :** قد يحتوي القانون على ثغرات قانونية، تؤدي الى ظهور البناء الفوضوي او على الاقل تساهم على تفاقمه، و بالتالي سنركز على اهم النصوص القانونية التي حركت هذا المشكل حسب التسلسل التاريخي لها .

**1-1-1-1- قانون الثورة الزراعية(71-73) المؤرخ في 8-11-1971 :** اهتمت الجزائر غداة الاستقلال، بالأرض لأنها محور كل تنمية فكانت الاراضي الفلاحية ضمن اولى الاولويات فظهر في البداية اسلوب التسيير الذاتي كطريقة عفوية، لإدارة الاملاك الشاغرة التي تركها المعمرين، حيق تولى

<sup>6</sup> نفس المرجع السابق ص 257

هذه المهمة بعض عمال المزارع الذي منح لهم الحق في استعمال و استغلال العقارات الفلاحية التي استولوا عليها عقب رحيل المعمرين و حتى لا تستغل هذه العقارات في عملية المضاربة منعة الدولة ببيع الأملاك الشاغرة.

حيث ان الازدواجية في تنظيم المزارع المسيرة ذاتيا من طرف المدير المعين و اجهزة مزارع التسيير كرسست التبعية البيروقراطية لجهة الوصايا و افقدت حرية المبادرة و سرعة اتخاذ القرار، و بذلك فشل هذا النظام فكان على الدولة البحث عن حل بديل فتم بعث قانون الثورة الزراعية، الذي يهدف الى تحديث الفلاحة و تحجيم دور البرجوازية المحلية و القضاء على استغلال الانسان لأخيه الانسان، و في سبيل تحقيق ذلك تم انشاء صندوق الثورة الزراعية لتدمج فيه الاراضي الفلاحية تابعة للأمام الوطنية آليا، في حين يتم الاعتماد على اداة التأميم لإدماج اجزاء معينة من الملكيات الخاصة و قد استثنى القانون طائفة من الاشخاص من نطاق تطبيق التأميم على اراضيهم .

و رغم ان دستور 1976 اعترف بالملكية الخاصة، فان قانون الثورة الزراعية حاول تحجيمها، و انشأت هيئات لا مركزية لتزيل جميع الصعوبات في سبيل ذلك و نعني بها المجالس البلدية الموسعة. من كل هذا يظهر ان قانون الثورة الزراعية، ساهم جانب منه في تطهير الجانب العقاري و فشل في تحقيق اهدافه، بدليل ان القطاع الخاص يقي مهيمنا على (58.9) من المئة من المساحة الكلية للزراعة حسب احصائيات اجريت في سنة 1978 ، و من ناحية اخرى فان المعايير الفضفاضة التي جاء بها القانون لتحجيم الملكية الخاصة و ربط ذلك بالقضاء على الاقطاع الذي لا يجد له محلا من العراب في الجزائر كل هذا جعل القطاع الخاص يقاوم اجراءات تأميم بكافة السبل القانونية و غير القانونية، و اضطر الكثير من الخواص الى القيام ببيع صورية لتفادي التأميم و اللجوء الى بيع عرفية، و من هنا

اكتسب عدة افراد عقارات فلاحية بعقود عرفية فمنهم من استمر في فلاحتها، ومنهم من حول وجهتها

بالبناء، و كانت هذه في البدايات الاولى من الناحية القانونية لظهور بنايات خارج سلطة القانون .<sup>7</sup>

**1-1-2- قانون الاحتياطات العقارية (26/74) المؤرخ في 20-2-1974 :** احدث الامر تغييرات

جوهريّة في الملكية العقارية بالمناطق الحضرية حيث اوجب تحويل الاراضي الواقعة في المدن و المناطق

العمرائية او القابلة للتعمير الى البلديات عبر اتباع اجراءات اساسية تتمثل في مسح العقارات التي تدخل

ضمن الاحتياطات العقارية البلدية و تخصيص مساحات ضمن هذه الاحتياطات للتوسعات العمرانية

الضرورية بالإضافة الى المشاريع المرتقب انجازها مستقبلا .

حيث تقوم مصلحة املاك الدولة بتقدير مبلغ تعويض عن كل ارض تم دمجها، ثم تجري مداولة على

مستوى المجلس الشعبي البلدي حول العقارات التي يقرر ادماجها لتحال للمصادقة عليها من طرف

الوالي، ثم يصدر قرار الدمج ضمن الاحتياطات العقارية و يحدد فيه مقدار تعويض، ثم يتم تسجيل القرار

و شهره في مصلحة الشهر العقاري، و بهذا تنتقل ملكية هذه العقارات الى البلدية التي توجد في نطاقها و

لهذه الاخير ان تقوم ببيعها الى مؤسسات عامة و لصالح الخواص ان اهم اثر قانوني رتبته القانون

26/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية يتمثل في تجميد حق التصرف بالأراضي التي تم دمجها حيث تعد

يد مالكاها في نقل ملكتها باي تكلفة كانت، معدا الارث .<sup>8</sup>

و نشير الى المادة 6 من الامر 26/74 و التي تنص على ان الاراضي التي يملكها الافراد و التي تقع

داخل المنطقة العمرانية، تخصص بالدرجة الاولى لسد الحاجيات العائلية لمالكها فيما يخص البناء اما

المساحة الزائدة فتدرج في الاحتياطات العقارية، و لا يكون الحق لمالكها ببيعها، الى لصالح البلدية المعنية

وفق السعر المحدد من طرف مصالح املاك الدولة، مما يعني ان العقود المخالفة لهذا الامر تعتبر

<sup>7</sup> الجليلي عجة، ازمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويقها، دار الخلدونية، الجزائر، طبعة 2005، ص29.

<sup>8</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية، دار هومة، الجزائر 2004، ص21

باطلة، بالإضافة الى منع التصرف في الاراضي الزراعية و القابلة للزراعة الداخلة في المحيط العمراني الى في حالة البيع لصالح البلدية.<sup>9</sup>

## 2- اسباب اقتصادية :

2-1- غياب سياسة التوازن الجهوي : ركزت الدولة منذ الاستقلال على المشاريع الاقتصادية في الجزء

الشمالي للوطن، وهذا ما ادى الى النزوح الريفي نحو الشمال بشكل سريع و هكذا شهدت المدن الكبرى نشوء فوضّة عمرانية .

2-2- اقتصاد السوق المنتهج في السنوات الاخيرة : ان انعدام الرقابة و حرية التجارة داخل المدن،

جعل سكان الريف و التجمعات السكنية الصغيرة المجاورة للمدن الكبرى، يهاجرون اليها لامتهان التجارة الموازية مما يعود هذا عليهم بأرباح يستحيل تحقيقها في مدنهم الاصلية.

## 3- اسباب اجتماعية

3-1- ازمة السكن : عدم اشباع الحاجة للسكن يؤدي الى ظهور مشاكل منها تشييد المساكن غير

الشرعية في اي قطعة ارض على شكل تجمعات و احياء كبيرة .<sup>10</sup>

3-2- النمو الديمغرافي و الهجرة الريفية: عرفت الجزائر انفجار ديمغرافي كبير بعد الاستقلال و نزوح

ريفي نحو المدن للبحث عن عمل هذا ما أدى الى زيادة كبيرة في الطلب على السكن.

3-3- القدرة المالية لطالب رخصة البناء: قد يحدث خلل في القدرة المالية لصاحب البناء يترتب عنه

الوقوع في مخالفة القانون مثلا بسبب تكلفة رخصة البناء، كما ان البيروقراطية كان لها الدور الكبير في

اللجوء الى البناء الفوضوي حيث تتأخر دراسة ملف طالب رخصة البناء لتفضيل دراسة ملفات لطلبات

رخصة البناء لأشخاص آخرين عن اشخاص .

<sup>9</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة المرجع السابق ص23

<sup>10</sup> بشير تجاني، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان للمطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 1994، ص56

#### 4- اسباب سياسية :

تتمثل في عدم وجود اجهزة كافية تتوفر علة الوسائل الكفيلة بتحسين طرق تسيير و مراقبة التوجه و النمو العمراني و عجز التحكم في العقار و ضبط توجهات استغلالها و ذلك بتطبيق قوانين التعمير .

#### 5- اسباب امنية :

كان للأحداث المأساوية للعشرية السوداء الاثر الكبير على انتشار الاحياء الفوضوية فعدم وجود الامن دفع الى الهجرة الجماعية بهدف الاحتماء بمواقع اكثر امنا .

### ثالثا: اشكال الاحياء الفوضوية

بالرجوع الى مفهوم الاحياء الفوضوية نلاحظ ان الخاصية المشتركة للأحياء الفوضوية تقوم على مخالفتها للقواعد القانونية، و تختلف فيما بينها من حيث تموضعها و تركيبتها و مدى توفر الشروط التقنية في انجازها، و تعتبر هذه الاخيرة المؤهلة للبناء لكي تكون اكثر ملائمة و رفاهية من حيث الوظيفة و الاستغلال من جهة و كقاعدة تمكن البناءة من الاستفادة من قوانين المصالحة مع البناءات الغير شرعية من جهة ثانية، و من هذا المنطلق يتم تصنيف الاحياء الفوضوية من حيث الحالة الى احياء فوضوية ذات البناء الصلب و البناء الصلب الغير مخطط و القصدية .

#### 1- البنيات الفوضوية الصلبة : يحتل هذا النوع المرتبة الاولى في قائمة البنيات الفوضوية و اقتربها

من البنيات القانونية، بسبب ان مادة بناء جدرانها تشكل من مواد صلبة و اسقفها من الخرسانة المسلحة او القرميد.

غير ان هذا النوع من البنيات تختلف فيما بينها بحسب ما ادى انجزت طبقا لمخطط هندسي معد لهذا

الغرض ام لا ؟

و على اساس و جود المخطط الهندسي من عدمه تتفرع البناءات الفوضوية الى :

1-1- البناءات الفوضوية الصلبة المخططة هي نوع من البناءات انجزت طبقا لمخططات هندسية اعدت

اساسا الى هذا الغرض، الى انها تختلف من حيث مدى المصادقة على هذه المخططات من قبل مصالح

تقنية المختصة طبقا لما ينص عليه القانون رقم 90/29 المؤرخ في 1-12-1990 المعدل و المتمم

بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14-08-2004 المتعلق بالتهيئة و التعمير و مراسيمه التنفيذية

و على اساس نوع المخطط المتحصل عليه و يتفرع هذا النوع من البناءات الى :

1-1-1- البناءات الفوضوية الحائزة على المخططات المصادق عليها : و يتجسد هذا النوع من البناءات

اساسا في البناءات ذات الاستعمال السكني الفردي و الجماعي.<sup>11</sup>

#### أ/ بنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي:

تتمثل هذه البناءات في السكنات و الشقق المتواجدة في العمارات فهذه البناءات قد انجزت و لها رخصة

البناء، الى ان بعض المستفيدين من هذه الشقق و لأسباب خاصة قاموا بإنجاز تغييرات هامة، مسة

جدران و منافذ الشقق بأشكال مختلفة دوم الحصول المسبق على رخصة، مما يترتب عنه تشويه

الواجهات العامة للعمارات غير ان هذا النمط من البناءات الجماعية لا يمكن من صاحب الشقة الاستفادة

من رخصة البناء و من المخططات التقنية المصادق عليها بشكل فردي اذ ان كل تغيير او تعديل يجب

ان يتم في اطار جماعي يخدم العمارة بشكل عام .

#### ب/ البناءات ذات الاستعمال السكني الفردي:

هي مجموعة السكنات المنجزة من التجزئات و التعاونيات العقارية المنصوص عليها في الامر رقم

92/76 المؤرخ في 23/10/1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري و كذا بموجب القانون رقم 02/82

المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الاراضي للبناء و كذا بموجب القانون

<sup>11</sup> سوامية سومية، بسكري ابتسام، تسوية البنيات الغير شرعية في ضل القانون 08/15 مذكرة ماستر كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة غالمة 2014/2013 ص 07.

رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير حيث تنص المادة 57 منه على “  
تشتترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين او عدة قطع من ملكية عقارية او عدة ملكيات مهما كان  
موقعها، تحضر رخصة التجزئة و تسلم في الاشكال و بالشروط و الاجال التي يحددها التنظيم.<sup>12</sup>

## 2- البنايات الفوضوية الصلبة الغير مخططة :

و هي البنايات المنجزة بمزاد صلبة سواء في سقفاها او جدرانها و لكن دون مخطط يبين موضع  
الاساسات و ترابط اجزاء الهيكل و كيفية توزيع جدران البناية و نوافذها و ابوابها، و غيرها من المسائل  
التي تحدد وظيفة البناية و تناسقها و سلامتها، مما يصعب عملية المراقبة الميدانية و الحرص على  
صحة و سلامة هذه البناية و هذا نوع من البنايات غير المخططة تتفرع الى نوعين من البنايات  
2-1- البنايات الغير المخططة حضريا : و يتمثل هذا النوع من البنايات اساسا في

### أ/ البنايات المنجزة في اطار تجزئة الخواص :

و تنتج بسبب تقسيم ارض ملك خاص ذات مساحة كبيرة الى قطعتين فاكثر و المتواجدة داخل المحيط  
العمراني او خارجه، دوم مراعات الاحكام و التوجهات التي تنص عليها أدواه التهيئة و التعمير، و التي  
تحدد الوظيفة التعميرية لمجموع اراضي البلدية، مثال على ذلك الشروع على بيع القطع الارضية خفيتا  
عن اعين الادارة بعقود عرفية غير تابعة للملكية و من دون الحصول المسبق على رخصة التجزئة و  
المخططات التقنية المصادق عليها من قبل المصالح المختصة و كذا دفتر الشروط المتعلقة بتسيير و  
ادارة التجزئة مما ينجز عن هذا التصرف غي القانوني انشاء حي فوضوي غير مهيب اداريا و لا ميدانيا

### ب/ بنايات الاحياء الشعبية :

و هي البنايات التي انجزت دون مراعات لأحكام قانون التهيئة و التعمير، وذلك بالشروع في الاشغال  
دون الحصول المسبق على رخصة البناء المرفقة بالمخططات التقنية المصادق عليها، من قبل مديرية

<sup>12</sup> الامر رقم 71-73 المؤرخ في 1971/11/8 المتعلق بقانون الثورة الزراعية، ج، عدد 1971/97.

البناء و التعمير طبقا لأحكام المادة 52 من قانون رقم 90/29 المتضمن قانون التهيئة و التعمير و هذا قد يكون بسبب عدم توفر لدى صاحب البناية عقد ملكية او اي سند قانوني آخر يثبت صحة الملكية طبقا للقوانين المنظمة لمشير العقاري من جهة و عدم الاستفادة من الاحكام التعميمية الوزارية المشتركة المؤرخة في 13/07/1985 المتعلقة بكيفية معالجة البناء الغير مشروع من جهة اخرى .

2-2-1- البنايات الغير مخططة ريفيا: تتمثل في البنايات المنجزة خارج المحيط العمراني و المخالفة لأحكام القانون 29/90 لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/12/1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الاراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية لبلدية، و تتمثل في نوعين من البنايات:

#### أ/ البنايات المنجزة للاستعمال السكني:

دون احترام المساحة القانونية للقطع الارضية و المستعملة كقاعدة تشييد فوق البنايات المنصوص عليها في المادة 05 من القرار الوزاري المشترك السابق الذكر و دون الحصول المسبق على رخصة البناء المرفقة بالمخططات التقنية المصادق عليه من قبل الادارة المختصة .

#### ب/ البنايات المنجزة لغير الاستعمال السكني :

و التي تتمثل في المنشآت التجهيزية installation d'équipement دون احترام المادتين 03 و 04 من القرار الوزاري السابق الذكر، و كذلك دون الحصول المسبق على رخصة البناء المرفقة بمخططات تقنية مصادق عليها من قبل المصالح التقنية المختصة .<sup>13</sup>

#### 3- البنايات الفوضوية القصدية :

هي تلك البنايات المتواجدة اسفل سلم البنايات الفوضوية المتواجدة في حضيرة البنايات الوطنية ، وهذا النوع من البنايات الفوضوية يتميز بجدران و اسقف هياكلها تشكل اساسا من مواد مسترجعة اهمها مادة القصدير و هي تنقسم بدورها الى نوعين هما /

<sup>13</sup> نفس المرجع السابق

## 2-1- الاحياء الفوضوية القصدية المتخلفة:

هذا النوع من الاحياء عبارة عن احياء حضرية متخلفة، يمكن وصفها بانها ذات امل ( فهي في طور الانتقال من مناطق متخلفة الى مناطق قابلة لان تكون اكثر تقدما) فهي عبارة عن خليط من البنيات الصلبة و البنيات القصدية و البنيات الصلبة القصدية و هذه الاخير تشكل النسبة الكبرى من نظ البنيات المتواجدة في هذا النوع من الاحياء فجردانها من الصلب و اسقفها من القصدير فإطارها مقبول من حيث نمط البنيات و شكلها الهندسي منتظم، غير انها تعد متدهورة مورفولوجيا.<sup>14</sup>

تتواجد اغلب هذه الحياء داخل المدينة، و تشكل جزء لا يتجزأ من نسيجها العمراني الى انها تعتبر شبه محرومة من منافع المدينة، و ذلك لعدم ربطها رسميا بمختلف انواع الشبكات العامة و المتمثلة في: فوات الماء الشروب و الغاز الطبيعي و غيرها الا انه بالنظر لموقع هذه الاحياء بالنسبة لمجال و حيز الشبكة الحضرية للمدينة فإنها ستأخذ حتما جزء من انشغالات و اهتمامات المسؤولين المهتمين فيما يخص الدراسة و البرمجة في مجال التنمية و التهيئة العمرانية .

## 2-2- الاحياء الفوضوية القصدية المتخلفة جدا :

هي احياء بئيسة و غير قابلة للتقدم و التطور، فهي تجمعات سكنية منهارة ايكولوجيا فهي احياء قصدية % 100 اذ ان بعض هذه الاحياء يتواجد داخل المحيط العمراني، و بعضها الآخر يتواجد خارجها، غير انها كلها محرومة من جميع انواع المرافق و التجهيزات المدينة وشبكاتها.<sup>15</sup>

<sup>14</sup> عبد الرزاق امقران الفضاء العمراني فضاء اجتماعي وثائقي، مجلة العلوم الاجتماعية و الانسانية جامعة الحاج لخضر باتنة الجزائر 16 سنة 2007 ص192.

<sup>15</sup> محمد الهادي لعروق- التهيئة و التعمير في صلاحيات الجماعات المحلية ملتقى وطني منشور حول تسيير الجماعات المحلية جامعة قسنطينة 10/09 جانفي 2008 ص31.

## رابعاً: آثار و انعكاسات الاحياء الفوضوية على المجال الحضري

افرزت آفة البناء الغير مخطط بحكم تواجدها السريع و انتشارها الخطير جملة من الآثار و التداعيات السلبية الكثيرة، و المتمثلة في :

### 1. آثار بيئية و عمرانية :

-إن حركات البناء غير المنظمة والفوضوية ، بكل أنواعها : الصلبة والقصديرية التي لا تغير للمصلحة العامة العمرانية أي اهتمام ، وذلك بتغليب المصلحة الخاصة من جهة ، وفقدانها لعوامل ومقومات الذوق والحس الحضري للمدينة من جهة أخرى ، يترتب عنها ضرر مادي معتبر للنسيج العمراني ، يتمثل في المساس بالجمال الطبيعي والهندسي وأخطار التوضع السيئ لل بنايات ، وكذا التلوث الصناعي والصحي.

- المساحات بالجمال الطبيعي والهندسي أن البناء العشوائي القائم على الجمعية العامة، يترتب عنه فوضى عمرانية، دورا إلى المساحات.

**1-فوضى هندسية :** إن معظم المدن الجزائرية بدأت تفقد ملامحها ، التي تميزها مع بداية ظهور نوع جديد من البناءات الفوضوية ، التي تخلو من أي ذوق هندسي سليم و التي هي في الحقيقة عبارة عن مكعبات اسمنتية متطاولة في السماء و التي تسما جوازا "فيلات" رغم ان هندستها لا تمد بصمة لشيء مثل هذا .<sup>16</sup>

**1-1- التعدي على المساحات الخضراء :** ان عملية التعدي على المساحات الخضراء و بنائها فوضويا بالاسمنت المسلح و ما ينجر على ذلك من اخلال بالوظيفة الجمالية و للمحيط المبني و الغير المبني لنسيج العمراني للمدينة . حيث ان المجال المخصص للمساحات الخضراء حاليا في الجزائر قد يقلص، و اصبح لا يمثل سواء 1م<sup>2</sup> للساكن بينما المقاييس الدولية تتطلب 10م<sup>2</sup> للساكن .<sup>17</sup>

<sup>16</sup> البشير التيجاني، التهيئة العمرانية و اشكالية التحضر في الجزائر، الكويت 2000 ص68.  
<sup>17</sup> بوجمعة خلف الله، العمران و المدينة، دار الطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، عين مليلة2005 ص 199.

## 2- اخطار التموضع السيئ للبنىات:

اذ تنص المادة 3 من المرسوم 175/91 و المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء و يترتب عن هذا التموضع السيئ للبنىات اضرار و خسائر جسيمة بسبب الفيضانات كما هو الحال بالنسبة لفيضانات 10 نوفمبر 2001 .

اضافة الى اخطار شبكة الكهرباء و مخازن الغاز و انابيب النفط .<sup>18</sup>

## 3- التلوث الصناعي:

قد ادى التوطين التوظيف الكثيف و السيئ للمصانع و المنشآت الملوثة بالأخص تلك المتخصصة في انتاج مواد تطهير و التنظيف و الزنك، الى اتلاف تربة المحيط الزراعي في جهات مختلفة من الوطن خاصة الساحلية منها .<sup>19</sup>

## 4- التلوث الصحي:

تعاني الاحياء القصديرية و الاحياء الفوضوية الصلبة الغير مخططة من وجود اوضاع بيئية خطيرة تنذر بحدوث كوارث صحية تهدد سلامتهم .<sup>20</sup>

## II. آثار اقتصادية

آفة البناء الفوضوي في بعديها الزمني و المكاني خلفت آثار مست بالمصلحة العامة الاقتصادية:

### 1- التدهور في مستوى تجهيز المدن بالمرافق و الخدمات : جميع المؤشرات توضح تدهور مستوى

المرافق، الخدمات في المدن الجزائرية التي اصبحت طاقتها محدودة لمواجهة تزايد عدد سكان الحضر الناتج عن النمو الديمغرافي و الهجرة المكثفة على المدن الداخلية، لذا يستلزم وضع تخطيط محكم لتوفير

<sup>18</sup> المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، (الجريدة الرسمية رقم 26 في 1991/6/1).

<sup>19</sup> البشير التيجاني، التهيئة العمرانية و اشكالية التحضر في الجزائر، الكويت 2000 ص52.  
<sup>20</sup> بوجمعة خلف الله، العمران و المدينة، دار الطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، عين مليلة 2005 ص 60.

الهياكل القاعدية الضرورية لشبكة النقل و كما ينبغي اتخاذ اجراءات ضرورية مسبقة لتفادي ازمة حركة المرور الخانقة في المدن الكبرى .

## 2- تناقص كمية المياه الصالحة للشرب في المدن : قد اصبح من الصعب تعبئة المياه الضرورية

لمواجهة النمو الحضري السريع المتمثل ليس فقط في توسع المدن و زيادة عدد سكانها بل و الى الاستهلاك الواسع للمياه في الصناعة و بالخصوص في المناطق و الاقطاب الصناعية .

## 3- اكتساح التوسع العمراني الفوضوي للأراضي الزراعية : قدرت مساحة الاراضي الزراعية التي

اكتسحتها التوسع العمراني في الجزائر منذ 1962 الى غاية 1992 بحوالي 150 الف هيكتار ووجهت الى انجاز مناطق سكنية جديدة او لانجاز المناطق الصناعية و المنشآت الاقتصادية الكبرى، و توسيع شبكة الطرق و المواصلات او انتشرت فوقها احياء فوضوية ... و فيما يخص انجاز البرنامج الحكومي المتمثل في مليون سكن كذلك خلال الفترة الممتدة بين 2005 -2009 فقد تطلب مساحة لا تقل عن

40 الف هيكتار كلها مقتطعة من الاراضي الزراعية .<sup>21</sup>

## III. الآثار الاجتماعية

تبرز آثار البناء الغير مخطط خاصة القصديري في انخفاض مستوى التعليم و انتشار الامية و ارتفاع معدل الجريمة و السلوك المنحرف .

## 1- انخفاض مستوى التعليم و انتشار الامية: تختلف نظرة الطفل للمدرسة في الاحياء الفوضوية عن

نظرة اطفال الاحياء النظامية المخططة قد يعتبر هذا الاخير ان المدرسة هي السبيل الوحيد لتقدمه و

يزداد هذا الشعور تدريجا بتقدم الامر حتى يصل الى المراحل العليا من الدراسة لكن طموح الطفل في

مجال الدراسة في الاحياء الفوضوية يتضاءل بصورة تدريجية في ان يدرك انه سوف يتوقف عند مستوى

معين من التعليم و انه سيحصل على ادنى رتبة في درجات السلم الوظيفي و الواقع ان لهذا الشعور اثرا

<sup>21</sup> البشير التيجاني، التهيئة العمرانية و اشكالية التحضر في الجزائر، الكويت 2000 ص60.

كبيرا على مستقبل اولئك باعتبار ان جميع ظروف الحياة الاجتماعية و الاقتصادية و الثقافية في مثل تلك المناطق المتخلفة تشعر الطفل ليلا و نهارا بانه لا قيمة له.

كما تجدر الاشارة الى ان هذه الاحياء تتميز بخاصية عدم تدريس البنات و عدم اعطائهم فرصة للتكوين او التمهين في المراكز المختصة، مما يجعل في نهاية المطاف اغلب بنات و اطفال الاحياء الفوضوية عالية على المجتمع.

**2- الجريمة و السلوك المنحرف :** ان ظاهرة اضرار الافراد و الاسر الفقيرة الى الاقامة في الاحياء الفوضوية تؤدي بهم الى اكتساب عوامل تساعد على ظهور الجريمة و ذلك نتيجة احتكاكهم بالمجرمين و الاختلاط بهم و منه فان الاحياء الغير مخططة تتميز بضعف في الروابط الاسرية و الروابط الاجتماعية و صعوبة احلال القوانين الرسمية داخل نظامها و بالتالي تسبح الجريمة ظاهرة من الظواهر الملازمة للمدن و مناطقها الحضرية الغير مخططة.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> احمد بوزراع، التطور الحضري و المناطق الحضرية المتخلفة بالمدن، الجزائر، 2001 ص60.

## خامسا: الجانب القانوني ( التشريعي )

### 1. الاطار التشريعي المنظم لعمليات البناء و التعمير

يعتبر التشريع العمراني من اعقد التشريعات و اصعبها نظرا لكونه يتعلق بموضوع جد مهم و هو العمران هذا من جهة ومن جهة اخرى كثرة النصوص القانونية التي تنظم هذا المجال و لصعوبة المصطلحات التي تتضمنها هذه القوانين باعتبارها مصطلحات قانونية تقنية، و في ضل التجاهل المتعمد لمخاطر الفوضى العمرانية بسبب عدم احترام القوانين و النصوص التنظيمية، تدخل المشرع الجزائري من خلال:

#### 1- القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير: رقم 90/29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 هـ

الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 مثل هذا القانون نقطة تحول أعلن المشرع الجزائري من خلالها انتقال الدولة من الدور المتحكم في العقار إلى الدور التنظيمي ، بواسطة أدوات التعمير كوسائل للتنظيم و الضبط العقاري ، حيث مثل القطيعة مع مرحلة سابقة تميزت بالفوضى العمرانية في مجال انتشار البناءات الغير شرعية المتجسدة بأحياء فوضوية ، و في ضله أصبح حق البناء مرتبطا " بملكية الأرض " ، و يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض و يخضع وجوبا للرقابة على حسن تنفيذه عن طريق ممارسة حق المعاينة و الذي اعتبر في هذه الفترة جوازيا ( حقا ( يمكن أن يمارسه رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان ( 1 ) يعدل و يتم هذا القانون بالقانون رقم 04/05 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 هـ الموافق ل 14 أوت 2004 ، و المتعلق بالتهيئة و التعمير ، جاء هذا القانون تحت تأثير الكوارث الطبيعية و الصناعية التي ضربت الجزائر ، و خلقت خسائر كشفت عن قصور التخطيط العمراني المتبع ، و هشاشة البناءات ، و قرر تبعا لذلك ترقية وظيفه القواعد العامة للتهيئة و التعمير و أدوات التعمير المتمثلة في المخططات التي تشمل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي ، و عقود التعمير التي تشمل تحضير شهادة التعمير و

رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم ، في الوقاية من الأخطار المحتملة ، من خلال تعزيزها عند انجاز الدراسة للبنىات الخاصة في إطار عقد تسيير المشرع لتعديل أحكام قانون التهيئة و التعمير الواردة على أدوات التهيئة و التعمير ، حيث أضاف للمادة 04 المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة و تعمير ، الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية و شروط البناء عليها ، و فرض في هذه الحالة إلزامية أن تعد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من قبل مهندس معماري و مهندس مدني معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع ، كما أنه ألزم كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلين ، زيارة كل البنىات في طور الإنجاز والإطلاع على وثائقها و استبدال في ظلّه الجهاز المخول بضبط مخالفات التعمير المنصوص عليه بالمرسوم التشريعي 94/07 المتمثل في شرطة خاصة تدعى شرطة التعمير تتولى ضبط المخالفات التي من بين مهامها هدم البناء المشيد بدون رخصة فورا بقرار من رئيس البلدية ، فالدولة بتلك تتخذ من جملة هذه النصوص التشريعية كحل لمحاربة الأحياء الفوضوية المنتشرة في المدينة.

## 2- القانون المحدد لقواعد مطابقة البنىات و اتمام انجازها : متمثل في القانون رقم 08/15 المؤرخ في

17 رجب عام 1429 هـ الموافق ل 20 جويلية سنة 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنىات و إتمام انجازها ، جاء هذا القانون بهدف النهوض ببيئة عمرانية بصرية في المدينة الجزائرية من خلال محاولة الرقي بالإطار المبني و وضع حد للفوضى العمرانية المتجسدة في أحياء فوضوية عن طريق البحث عن السبل و التنظيمات القانونية التي تسهر على وضع حد لحالة عدم إنهاء البنىات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز و المخالفة لقواعد التعمير و البناء و ذلك من خلال وضعها ضمن إطار قانوني وتنظيمي ما يسمح باستغلالها بوضع سليم ، بغرض البحث عن السبل الكفيلة بترقية الإطار المبني و الرفع من القيمة المعمارية و الجمالية و البحث عن الانسجام بين مختلف المباني المشكلة له ، فقد أقر المشرع الجزائري من خلاله أحكام التسوية لتحقيق مطابقة البنىات بشرط احترام قوانين شغل الأراضي ، فنصت

المادة الأولى منه على : وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات ، تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الانجاز قبل صدور هذا القانون ، تحديد شروط شغل و / أو استغلال البناءات ، ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي و مهيب بانسجام ، تأسيس تدابير ردية في مجال احترام أجال البناء و قواعد التعمير ، فالتسوية في ظل هذا القانون كانت محل العقود و المباني الغير مطابقة للقواعد المعمول بها كونها عملية إدارية و تقنية مؤطرة بقواعد استعمال شغل الأراضي ذات الطبيعة الملزمة و القابلة للمعارضة بها أمام الغير ، و هي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي و في غيابها القواعد العامة للتهيئة و التعمير و يترتب عنها منح سندات التسوية التي تنتقل البناء من مجال المخالفة إلى مجال الشرعي المطابق للقانون .

**3- القانون التوجيهي للمدينة :** رقم 06/06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 هـ الموافق ل 20 فبراير سنة 2006 ، جاء هذا القانون بجملة من الأهداف و التي تصب كلها في الرقي المدينة الجزائرية ، و من بينها تحديد الأحكام الرامية إلى تعريف عناصر سياسة المدينة في إطار تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة من خلال إعداد و تصميم سياسة المدينة وفق مسار تشاوري و منسق ، و يتم وضعها حيز التنفيذ في إطار التمرکز و اللامركزية ، و هو يقوم على مبادئ عامة تنص عليها المادة 02 منه و المتمثلة في : التنسيق والتشاور ، اللامركز ، اللامركزية ، التسيير الجوازي ، التنمية البشرية ، التنمية المستدامة ، الحكم الراشد ، الإعلام ، الثقافة ، المحافظة ، الإنصاف الاجتماع ، و يكمن الهدف من هذا القانون تبين أهداف سياسة المتمثلة في توجيه و تنسيق كل التدخلات لاسيما تلك المتعلقة ب :

- تقليص الفوارق بين الأحياء و ترقية التماسك الاجتماعي.

- القضاء على السكنات الهشة و غير صحية .

- مكافحة الآفات الاجتماعية و الإقصاء و الانحرافات و الفقر و البطالة.

و حسب المادة 10 من هذا القانون ، يهدف المجال الاجتماعي إلى تحسين ظروف وإطار المعيشة للسكان عن طريق ضمان ما يأتي :

- مكافحة تدهور ظروف المعيشة في الأحياء.
- الوقاية من الانحرافات الحضرية.

## II. التشريعات المحددة لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها:

من بينها المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015 ، جاء هذا المرسوم ليُلغي بدوره أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91/176 ، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير من رخص و شهادات و المتمثلة في شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم.

فهو يعتبر كآلية للنهوض بالتنمية العمرانية المستدامة من خلال تجسيد هذه القعود و العمل بها لخلق بيئة عمرانية منظمة تخلو من طابع الفوضى ، إذ ركز بصورة أساسية على الأرضية و البناية و المظهر الخارجي و الاستغلال انطلاقا من الحرص على إنشاء أي تجزئة أو مجموعة سكنية تكون محل طلب مسبق لرخصة التجزئة كما لا يجوز الترخيص بالبناء داخل هذه التجزئات إلا بعد الحصول على شهادة الربط بشبكات التهيئة ، و إلزامية إتمام أي بناية و تحقيق مطابقتها و على كل مالك أو متدخل اتخاذ الإجراءات التي تكفل ذلك ، كما أكد القانون على أهمية المظهر الخارجي للبناية و اعتبارها من الصالح العام و بالتالي المحافظة على الهيكل العمراني المنظم في الأحياء السكنية ، و القضاء على ظاهرة الفوضى التي تخل بكل ما له علاقة بالرقى و الانسجام.

## III. السياسات و البرامج المتبعة لمعالجة ظاهرة البنايات الفوضوية :

وبهذا الشأن واجهت الدولة الأحياء الفوضوية فاتبعت سياسات حول هذه الظاهرة نذكر منها ما يلي:

1- سياسة تجديد المناطق الحضرية : هي مجموعة من البرامج تخصص للوقاية من الفساد الحضري بصيانة وتدعيم المناطق التي تتواجد فيها مساكن ملائمة وازالة المناطق الفقيرة واحلال مباني جديدة لها واصلاح الأحياء " . ففي انجلترا والولايات المتحدة الأمريكية مثلا كانت هذه الظاهرة الأحياء الفوضوية ( عاملا مهما في الإصلاحات الخاصة بالسكن ، وفي القرن التاسع عشر هزت التقارير والتحقيقات الخاصة بالأحياء الفوضوية الضمير البريطاني وكانت وجهة النظر الرسمية تتمركز بوجه عام على اساس انه يجب ان تمنح اقامة مثل هذه الأحياء في المستقبل اوان تزال الأحياء القديمة ، وفي 1930 صدر قانون ازالة المساكن القديمة وبسرعة الممكنة ، قامت السلطات المحلية ببناء مجموعات سكنية في المناطق التي أزيلت منها المساكن القديمة وكان من نتائجها أن انتقلت الأحوال المعيشية التي كانت سائدة في المجتمعات المتخلفة الى مجموعات سكنية جديدة ونجحت في اعادة اسكان 60 % من الأسر ، وفي 1954 كان المخططون يميلون إلى تطهير المدن من الأحياء الفقيرة على الرغم من وجود ازمة حادة من الإسكان وقد كانت باهضة النفقات ومخيبة للأمال مما اضطر الحكومة الى الاتجاه نحو حلول أخرى . أما في تونس فقد شرع في تنفيذ برنامج عمليات الملجأ عام 1954 ، وبقي هذا البرنامج باستبدال مساكن معينة وثابتة بالمساكن القديمة ، وتقدم الحكومة منحة نقدية لشراء المواد اللازمة لوحدة السكن الأساسية ويساهم شاغلوا المسكن بعملهم . أما في بورتوريكو يقدم البرنامج يتم انشاء قرى جديدة واعادة تخطيط قرى اخرى وبنائها من جديد وذلك باختيار الاسر القادرون على تسديد القروض خلال 10 سنوات ، والموافقة على هدم المساكن القديمة عند توفر المساكن الجديدة وهكذا انتجت معظم الدول النامية وحتى المتقدمة سياسية ازالة او هدم الأحياء ، الا ان هذه السياسة كانت ترتبط اساسا بمشروعات التطهير الحضري او اعادة تقسيم مناطق المدينة على نحو يحقق الأهداف التخطيطية ، وقد لوحظ أن عددا من برامج التطور الحضري لازالت لم تتمكن بالفعل من مواجهة احتياجات السكان الذين أجبروا على ترك مساكنهم العشوائية ، وذلك لان المساكن الجديدة التي انتقلوا اليها لم تكن ملائمة تماما لهم اما بسبب

بعدها عن أماكن العمل أو اضطرارهم لدفع إيجارات المساكن في أوقات معينة أو بسبب ضيق مساحتها أو عدم ملاءمتها للاحتياجات الأسرية ، مما يؤدي إلى عودة السكان تدريجيا إلى أحياء أو مناطق مشابهة للأحياء التي نقلوا منها بأنشاء بنايات فوضوية أخرى .

أن مواجهة هذه الظاهرة والتحكم فيها يجب أن يسير في مراحله الأولى وفق محورين أساسيين ( علاج وقائي استراتيجي غير مباشر . علاج مباشر على أرض الواقع ) فيعتمد هذا العلاج على تفادي المشكلة عند حدوثها بتهيئة المدن مسبقا لاستيعاب الزيادات السكانية المتوقعة والناجمة عن الهجرة ، وذلك وفق برامج وخطط تنموية ذات نظرة موضوعية وعلمية للمستقبل ، وذلك بدراسة واقع المدن ( ديمغرافيا ) ، ووضع برامج الاستيعاب الزيادات السكانية المتوقعة مع الأخذ بعين الاعتبار خصائص كل مدينة وقدرتها وحجمها السكاني . العمل على كبح وتيرة الهجرة من الريف إلى المدينة وذلك عن طريق رسم سياسات وبرامج تنموية من شأنها أن تعمل على توفير شروط الاستقرار في الريف أما المحور الثاني فإن العلاج المباشر على أرض الواقع يتمثل في التعامل مع المشكلة كما هي وانقاذ الوضع القائم من التردّي عن طريق الإرتقاء بهذه المناطق نحو تنظيم عمراني عن طريق حصر الأحياء الفوضوية مساحية وموضوعيا . تصنيف البناءات حسب حالتها.

**2- سياسة الهدم والتعويض :** يتبع هذا الأسلوب عادة في إزالة البناءات المعرضة للإهيار بحيث يتم ترحيل هؤلاء السكان إلى سكنات لائقة تعويضا لهم ، يلي ذلك عملية إزالة وهدم اجزاء البناءات ليتم تهيئة المكان لقيام مشاريع انفع اما اسلوب التشذيب والتنظيم فيتبع في المناطق التي تكون فيها المساكن الصالحة نسبيا من حيث سلامة الهيكل وملائمتها صحيا ، يتبع هذا السلوب بخطوات تنظيمية حضرية تهدف إلى تحويل الأحياء الفوضوية إلى أحياء سكنية حضرية يتم فيها توفير مختلف التجهيزات الخدمية والمرافق .. تهيئة المساحات الخضراء وفضاءات اللعب . تهيئة الشوارع والممرات والمساحات العمومية.

ان اساليب العلاج السابقة الذكر لم تلق الشروط اللازمة لتنفيذها على مستوى المدن التي تعاني من الظاهرة وقد يعود عدم الإهتمام من قبل السلطات المعنية الى الحجم المتزايد للظاهرة مما قد يزيد من تشويه النسيج العمراني لمدننا الامر الذي جعل السلطات المركزية تعتمد سياسة البرامج الخاصة و البرنامج الوطني للقضاء على البنايات.

### خلاصة الفصل

التخطيط العمراني في صراع بين النوعية و الكمية و زيادة الطلب على السكن و الموارد المائية الغير كافية كل هذه المتدخلات شكلت حتميات ساهمة بحددة في الناتج العمراني و توجيهه و النظر الى مفهومه الدقيق، اذ الواقع يجسد لنا مدى تنافر التوسع العمراني و مدننا اليوم التي يهددها هاجس الزيادة السكانية مع افتقاره الى مخططات عمرانية توجهها في نموها.

ولقد تطرقتنا في هذا الفصل الى بعض المفاهيم العامة و دراسة عامة للأحياء الفوضوية بالإضافة الى الجانب التشريعي للأحياء الفوضوية.

# الفصل الثاني

## الدراسة التحليلية للمدينة و الحي

➤ تمهيد

➤ الدراسة التحليلية للمدينة

➤ الدراسة التحليلية للحي

➤ انعكاس حي الواد المالح على مدينة برج بوعريبيج

➤ حوصلة للمشاكل و النقائص التي يعاني منها الحي

➤ خلاصة الفصل

## تمهيد

سنحاول من خلال هذا الفصل التعرف على مدينة برج بوعريريج بما يحتويه نسيجها العمراني من خصائص انطلاقا من إلقاء نظرة للمدينة ، ثم تحديد موقعها ، و بالتالي تحديد مختلف خصائص المنطقة ، مرورا من تطور النسيج العمراني في المدينة عبر الزمن انطلاقا من فترة ما قبل الحكم العثماني وصولا إلى النسيج القائم حاليا ، ثم التعرف على مختلف أنماط المباني و الخصائص التي يحتويها نسيج المدينة من تخصيصات سكنية و سكنات جماعية و مباني فوضوية ، لنصل إلى عنصر آخر يوضح لنا التوزيع المجالي الأحياء الفوضوية بمختلف أصنافها في المدينة ، و في الأخير وضع دراسة تحليلية لعينة من هذه الأحياء الفوضوية (الواد المالح) ، والخروج بالانعكاسات المترتبة عن هذا النوع من الأحياء سواء كانت بصرية أو عمرانية أو وظيفية على مدينة برج بوعريريج .

## اولا: الدراسة التحليلية للمدينة

### 1- تقديم مدينة برج بوعريريج

برج بوعريريج ولاية جزائرية تقع في الشرق الجزائري تسمى اختصارا عند العامة " البرج " تلقب بعاصمة البيان أو عاصمة الالكترونيات, تقع على ارتفاع (928م) من مستوى سطح البحر , المدينة تحتل موقع استراتيجي فهي تعتبر بوابة الشرق الجزائري .

### 2- الموقع الجغرافي:

ولاية برج بوعريريج تنتمي إلى الهضاب العليا الشرقية منحصرة بين السلسلتين الجبليتين التلية في الشمال والصحراوية في الجنوب وهي بموقعها هذا تحتل أهمية كبرى بالنسبة للقطر الجزائري لكونها تعتبر محطة عبور من الشرق إلى الغرب ومن الشمال إلى الجنوب.

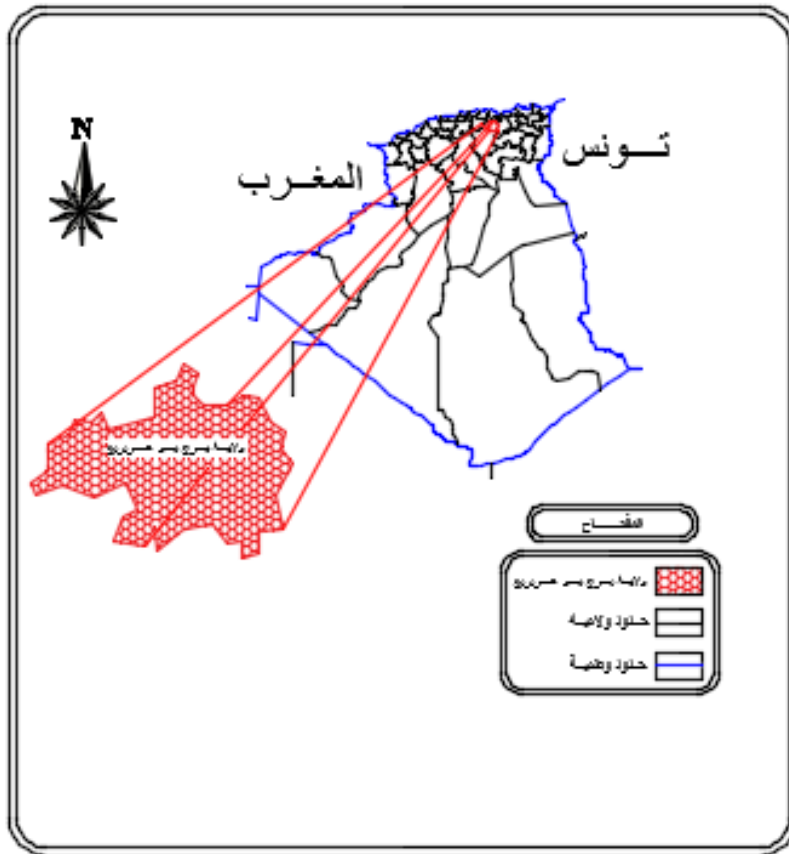
### 3- الموقع الإداري:

## الفصل الثاني..... الدراسة التحليلية للمدينة و الحي ( عوين زريقة )

تعتبر ولاية برج بوعريريج من ولايات الهضاب العليا الشرقية والتي تحتل مكانة استراتيجية في العلاقات الإقليمية وحتى الوطنية إذ تمثل همزة وصل بين الشرق و الوسط بواسطة الطريق الوطني رقم 05 تتربع على مساحة تقدر بـ 3920 كم<sup>2</sup> حيث يحدها:

- من الشمال ولاية بجاية.
- من الشرق ولاية سطيف.
- من الجنوب ولاية المسيلة.
- من الغرب ولاية البويرة.

### الخريطة رقم 01: الموقع الإداري لولاية برج بوعريريج



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير برج بوعريريج 2008 +معالجة الطالبة

#### 4- موقع مدينة البرج:

مدينة برج بوعريريج تتوسط إقليمها الولائي ويحدها :

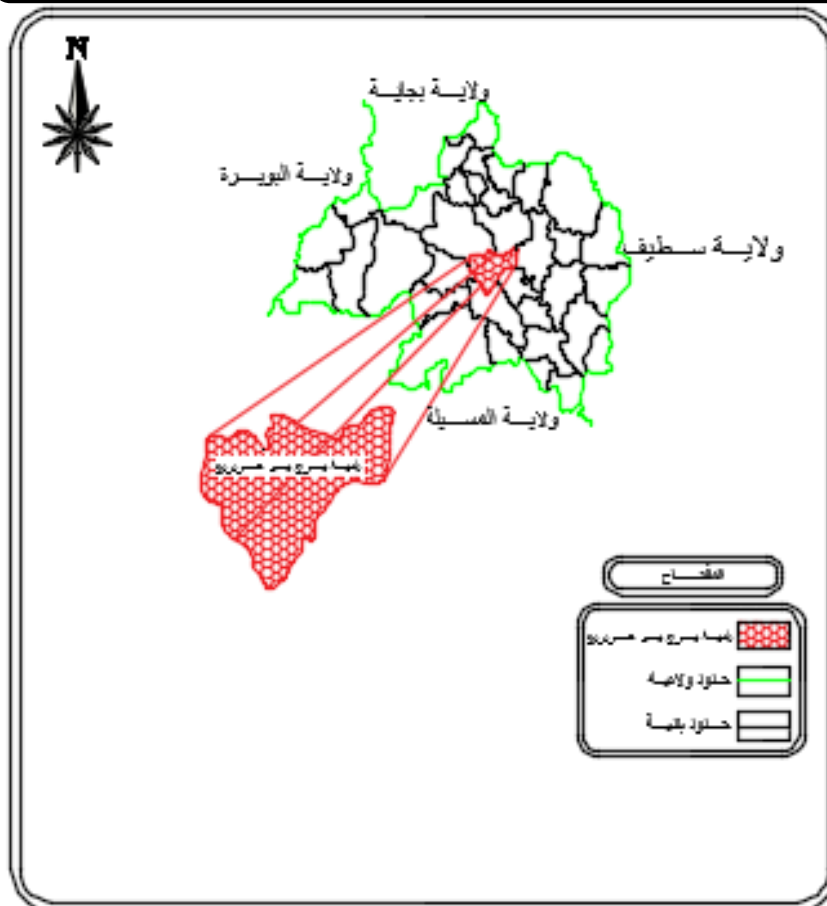
➤ شمالا بلديتي حسناوة و مجانة.

➤ جنوبا بلدية الحمادية.

➤ من الشرق سيدي مبارك و العناصر.

➤ غربا فتحدها بلدية اليشير.

#### الخريطة رقم 02: موقع مدينة برج بوعريريج



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير برج بوعريريج 2008 +معالجة الطلبة

## 5- نبذة تاريخية عن المدينة:

تمثل مدينة البرج والمناطق المجاورة لها مجالا تاريخيا يضرب بجذوره في العصور القديمة بالنظر لمختلف الحفريات الأثرية التي وجدت بالمنطقة ومن جهة أخرى فإن تاريخ مدينة برج بوعريريج مرتبط بشكل وثيق بقبيلة بني عباس التي تنتمي إليها عائلة الحاج محمد المقراني.

## 6- طبوغرافية المدينة :

لهذا العامل أهمية كبيرة في تشخيص الجانب الطبيعي للمنطقة , و تحديد مدى تأثيره في اختيار نوع وطبيعة و موقع المنشآت القاعدية , ويتحكم بشكل بارز في تحركات الافراد و المركبات ، و من خلال خريطة الانحدارات و الخاصة بمدينة برج بوعريريج تبين لنا ضعف تأثير عامل الانحدارات على مستوى المدينة باعتبار ان هذه الأخيرة تتميز على العموم بالانحدار ضعيف باستثناء بعض الكتل المتمركزة في الشرق و الشمال الغربي و الجنوب الغربي ، و نميز فئتين اساسيتين من الانحدارات على مستوى المدينة أ- فئة الانحدار الضعيف : نسبة الانحدار بها من 04 إلى 08 % و هي موزعة نقاط مختلفة من المدينة بالإضافة إلى كتلتين يعلوهما النسيج العمراني ، إحداهما شرق المدينة و الأخرى غربها ب- فئة الانحدار الضعيف جدا : و نسبة الانحدار بها من 00 - 04 % و هي الفئة الغالبة بأكثر نسبة على مستوى المدينة ، و نجدها خصوصا داخل النسيج العمراني.

## 7-النمو السكاني:

يشكل السكان ظاهرة ديموغرافية تتأثر بالبيئة الطبيعية ، لاسيما من حيث توزيعهم الجغرافي و طبيعة استيطانهم لذلك، فإنّ للدراسة السكانية أهمية في تخطيط المدن كون العنصر البشري عامل يؤثر بالمجال

الموجود فيه، كما أنها تعتبر قاعدة الدراسات العمرانية فكلمًا ارتفع عدد السكان , زادت متطلباته العمرانية من سكن و تجهيزات .

مراحل نمو سكان بلدية البرج حسب تقديرات الديوان الوطني للإحصاء يوضح الأرقام التالية :

الجدول رقم (01): مراحل نمو سكان المدينة

السنة	1954	1966	1977	1987	1998	2008
سكان البلدية	24905	37942	57804	88063	134146	156530

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء لولاية البرج 2014

## I. ظهور الاحياء الفوضوية في مدينة برج بوعريريج

تمثل مدينة البرج والمناطق المجاورة لها مجالاً تاريخياً يضرب بجذوره في العصور القديمة بالنظر لمختلف الحفريات الأثرية التي وجدت بالمنطقة ومن جهة أخرى فإن تاريخ مدينة برج بوعريريج مرتبط بشكل وثيق بقبيلة بني عباس التي تنتمي إليها عائلة الحاج محمد المقراني.

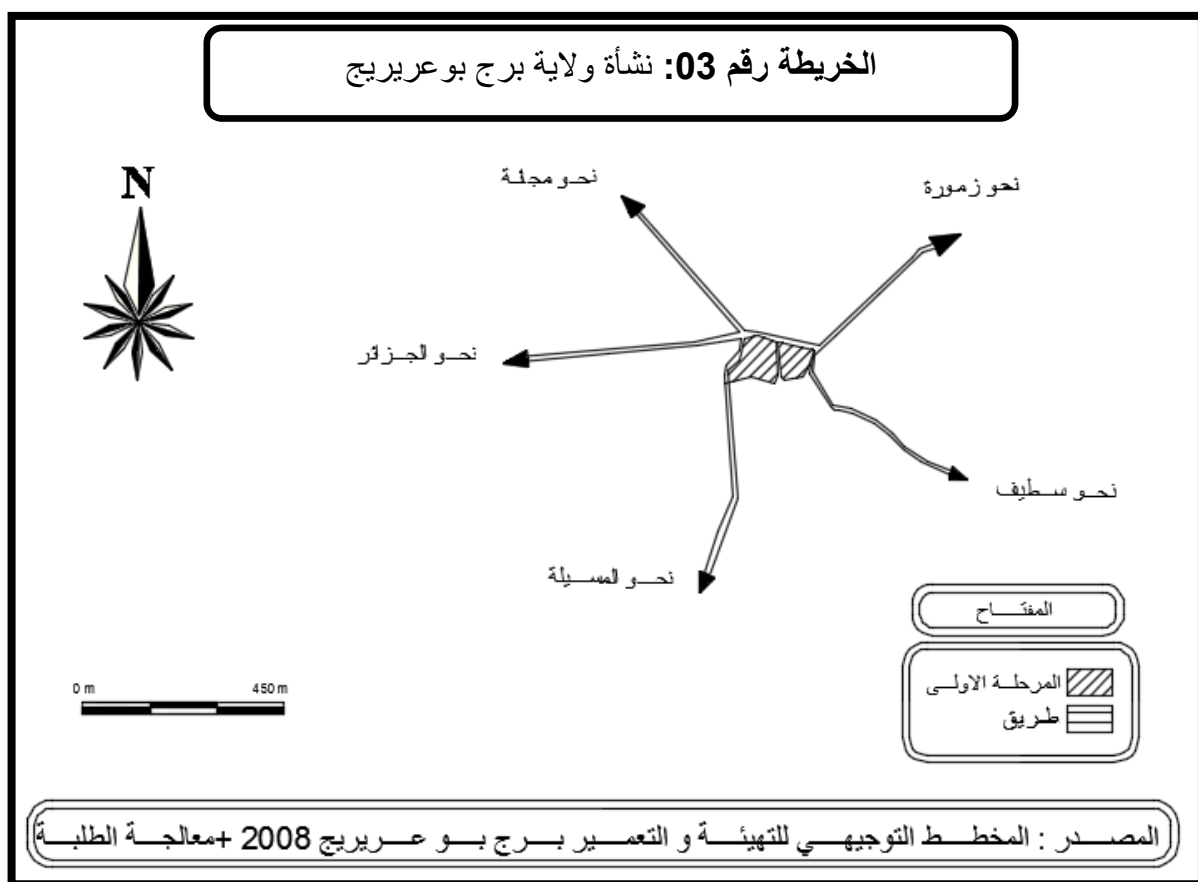
نشأة مدينة برج بوعريريج في العام 1830م و كانت عبارة عن جزأين حي عسكري و حي مدني، ثم مع مرور الزمن التحم الحيين و بدؤوا بالتوسع مع ظهور عدة احياء كحي المجاهدين و حي 1 نوفمبر ... و مع تطور الزمن و في بداية القرن 19م مع النمو الديمغرافي الكبير بالمدينة ادى هذا الى اضطرار سكان المدينة و خارج المدينة الى تشكيل احياء جديدة فوضوية و غير مدمجة عمرانيا اولهم حي الباطوار و حي لاغراف (عبد المؤمن) .

## الفصل الثاني..... الدراسة التحليلية للمدينة و الحي ( عوين زريقة )

مع التطور العمراني الكبير الذي تشهده كل المدن الجزائرية مس هذا التطور مدينة برج بوعريريج حيث ظهرت عدة احياء جديدة مخططة محيطة بالأحياء الفوضوية المذكورة سابقا (الباطوار و لاغراف) حيث اصبحت هذه الاحياء تعتبر مركز المدينة .

و في اواخر القرن 19 و بداية القرن 20 ظهرت احياء فوضوية جديدة محيطة بالمدينة سكانها ينحدرون من داخل المدينة و خارجها (ولايات اخرى) و ظهور هذه الاحياء راجع الى عدة اسباب و مشاكل اثرت على المجال الحضري و على حياة السكان و من بين هذه الاحياء حي عين بن عمران الذي يقع الشمال الشرقي للمدينة بالإضافة الى حي الواد المالح الذي يقع في الشمال الغربي للمدينة .

و مع مرور الزمن ظهرت عدة مشاكل أثرت على المدينة سلبا في عدة جوانب مما ادى الى وجوب التدخل على هذه الاحياء.



## II. اسباب ظهور الاحياء الفوضوية في مدينة برج بوعريريج

تعتبر مدينة برج بوعريريج من المدن الجزائرية التي عانت من ظاهرة الاحياء الفوضوية منذ زمن بعيد الى يومنا هذا و ذلك راجع لعدة اسباب نذكر منها:

### اسباب ديمغرافية و اجتماعية

- شهدت مدينة برج بوعريريج زيادة مطردة في عدد سكان الحضر خاصة في بداية القرن 19 بعد ان كانت مدينة برج بوعريريج مجرد جزأين (حي عسكري و حي مدني) نتيجة الزيادة الطبيعية في السكان، مما ادى الى حدوث هجرات داخلية من الريف الى المدينة و هجرات خارجية من بعض المدن المجاورة لها.
- تدني المستوى المعيشي و ظروف الحياة الصعبة و قلة التجهيزات و المرافق ادى بالسكان للبحث عن حياة افضل و ذلك بالتقرب الى مركز المدينة و التوسع على اطرافها بصفة غير قانونية.

### اسباب اقتصادية

- غلاء الاراضي الحضرية
- ارتفاع اسعار مواد البناء و ارتفاع اجور العمال .
- تردي الاوضاع الاقتصادية للمدينة .
- قلة مناصب العمل في الارياف خاصة البعيدة عن مركز مدينة برج بوعريريج ( جعافرة، الحمادية، منصوره... ) .
- عدم قدرة الفلاحين على تسويق منتجاتهم لبعدهم و صعوبة نقل بضاعتهم مما ادى الى اقترابهم لمركز المدينة .

- تأثير الثورة الصناعية على المدينة و ظهور العديد من المستثمرين في المدينة و ابرز مثال عن ذلك مؤسسة بني حماد (condor) التي استقطبت عدد كبير جدا من العمال من داخل الولاية و خارجها ولصعوبة ظروف المعيشة ادى الى استقرار الكثير منهم في الاحياء الفوضوية .

### اسباب تنظيمية

نتيجة لقصور النصوص القانونية و غياب السياسة الرديعية في مدينة برج بوعريريج ادى الى التوسع على حساب الاراضي الفلاحية لتغطية الاحتياجات في السكن و الخدمات و التجهيزات و المرافق العمومية مما دفع الى تقسيم الاراضي بطريقة عشوائية و بدون تخطيط و بيعها لأفراد بطريقة فوضوية و بعقود عرفية، ( مثل حي عين بن عمران و الواد المالح) مخالفة بذلك لأحكام قانون الشهر العقاري، وهذا بسبب تخوفهم من عملية الاستلاء عليها من قبل الدولة في اطار ممارسة حقها في نزع الملكية من اجل المنفعة او حقها في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة.

### III. انعكاسات و آثار الاحياء الفوضوية على مدينة برج بوعريريج

تعاني مدينة برج بوعريريج من ظاهرة الاحياء الفوضوية التي تعد بمثابة طفيليات ظهرت و انتشرت بشكل عشوائي في أنحاء المدينة، حيث يوجد حوالي 6 احياء فوضوية على مستوى مدينة برج بوعريريج، و هو ما نتج عنه عدة انعكاسات بصرية و عمرانية و وظيفية مخلة بالبيئة الحضرية و الطابع العمراني و الثقافي لمدينة برج بوعريريج، حيث نعرض في الآتي هذه الانعكاسات و ما تسببه من ضرر للمدينة.

#### 1- الانعكاسات البصرية : يتصف المشهد الحضري لمدينة برج بوعريريج بجملة من الخصائص

البصرية المميزة له ، و التي تظهر عن طريق واجهات المباني ، و الشوارع و الأرضيات و الساحات ، إذ يتكون المشهد الحضري من عناصر فيزيائية ثابتة منها ما يمكن السيطرة عليها شكليا ببعض المحددات التصميمية و التنظيمية ، و منها الأنشطة المرئية أو المتحركة و التي لا يمكن السيطرة عليها

## الفصل الثاني..... الدراسة التحليلية للمدينة و الحي ( عوين زريقة )

بل توجيهها ، و شخصية المشهد الحضري تعتمد على تنظيم تلك العناصر ، و إظهارها بشكل موحد و متجانس خالي من الرتابة ، فأى خلل في هذه العلاقة الشكلية يؤدي إلى حدوث خلل أو تلوث بصري للمشهد الحضري بالمدينة، و هذا ما يعكسه انتشار الأحياء الفوضوية بمدينة برج بوعريريج التي تترجم بدورها مدى قبح و تشوه المشهد الحضري بالمدينة ، حيث نجد على سبيل المثال واجهات المباني عبارة عن جدران صماء لا حياة فيها ، فهي مجرد كتل إسمنتية أو طينية تخلوا من الروح الفنية أو الهندسية أو حتى النظم التقنية ، ما يشكل للعين نوعا من الامتعاض و يحس الناظر بحالة من النفور ، خاصة مع تموضع عدة أحياء فوضوية في مداخل المدينة كحي عين بن عمران من جهة بلديات شمال المدينة وحي الباطوار الذي يقع في مركز المدينة ، و حي الواد المالح الذي يعتبر مدخل لمدينة برج بوعريريج من الجهة الشمالية الغربية أين يمر الطريق اللاني رقم 42 ، حيث يقصدها القادمون من البلديات الغربية للمدينة (مجانة، الثنية، جعافرة...) و ولاية بجاية، و بالتالي يأخذ الزائر انطبعا سلبيا عن طبيعة المنطقة و ثقافة سكانها.

صورة رقم 02: مساحات شاغرة في الحي

صورة رقم 01: واجهات غير جميلة



المصدر: من تصوير الطلبة 2020

2- انعكاسات عمرانية : العمران هو علم و فن يعمل على إصلاح الأخطاء المجالية الناتجة عن فعل كل المستخدمين سواء كانوا قاطنين أو زوار أو مسيرين ، مع تزايد الاهتمام بقضايا المدن من خلال بروز منظمات و هيئات تعتنى بشؤون المدن و مشاكل الأحياء و التجمعات السكنية بها ، باعتبارها العناصر المهيكلة الفضاء الحضري ، إضافة إلى استحداث موثيق و قوانين مؤطرة لها وذلك مع ضرورة ربط نمو هذه العناصر و توسعها بالتنمية المستدام . لكن ما نلتمسه في واقع مدينة برج بوعريريج عكس ما يقال ، و لا نستبق الحكم بالقول أن كل ما سبق ذكره مجرد أقوال فقط بل يبقى تطبيقه بدرجة نسبية ، فنجد مدينة برج بوعريريج تعاني من انتشار أحياء فوضوية موزعة على مشارفها و أطرافها كحي الواد المالح من الجهة الشمالية الغربية للمدينة وحي عين بن عمران من الجهة الشمالية ، ذات توسعات عشوائية مخالفة لما جاءت به مخططات التهيئة و التعمير ( PDAU / POS ) من حيث توزيع استخدامات الأراضي ، فهي عبارة عن أحياء تضم مباني سكنية متكئة جنباً إلى جنب تفتقر التكامل بين مختلف العناصر المكونة للحي ، كبعد مواقف السيارات عن المناطق السكنية و اختفاءها أحيانا ، نقص الخدمات و التجهيزات الضرورية و عدم توازي موضعها بحيث تخدم السكان بصورة متفاوتة ، إضافة إلى انعدام التجانس داخل هذه الأحياء نتيجة إهمال الفضاءات الخارجية المتمثلة في الساحات ، الأرصفة ، ممرات المشاة ، العقارات الغير مهياًة ، المساحات الخضراء و غيرها من استخدامات الأراضي ، و بهذا تسلب الأحياء الفوضوية خاصية الاستدامة العمرانية و تعيق تجسيدها في مدينة برج بوعريريج.

صورة رقم 04: شوارع غير مخططة

صورة رقم 03: عدم توازي موضع البنايات



المصدر: من تصوير الطلبة 2020

### 3- انعكاسات وظيفية :

يتحدد الوزن الوظيفي للأحياء السكنية انطلاقا من سيطرة الوظيفة السكنية بدرجة أساسية على الحي لكن في نفس الوقت هي بحاجة إلى جملة من الخدمات و التجهيزات و الأنشطة المتواجدة على مستواها ( مدرسة ، مسجد ، مركز صحي ، تجارة أولية ، أماكن الراحة و الالتقاء الطرق والمنافذ ... ) و التي تسمح بتوفير متطلبات سكانها و بضمان استقلاليتها فيما يخص تلبية حاجيات السكان . لكن بوجود النوع المتطفل من التجمعات السكنية الغير شرعية المتجسدة بالأحياء الفوضوية و المنتشرة بمدينة برج بوعريريج ، نجدها في ضغط مستمر على خدمات التجهيزات بالأحياء السكنية المجاورة لها ، كما هو الحال بالنسبة لحي الواد المالح بالإضافة إلى الضغط على المؤسسات الخدمتية و التعليمية للأحياء المجاورة ، و بذلك تسلب الأحياء الفوضوية حق الاستقلالية و التمتع بالراحة للأحياء المجاورة لها ، فنجد التأزم على مستوى الشبكات ، خاصة فيما يتعلق بشبكة الكهرباء و شبكة الصرف الصحي و المياه الصالحة للشرب .

## الفصل الثاني..... الدراسة التحليلية للمدينة و الحي ( عوين زريقة )

أما بالنسبة للمرافق و التجهيزات فهي ليست أفضل حالا من سابقتها إذ نلتبس معاناتها من الضغط بعض الأحيان حيث تنقص خدماتها فلا تؤديها بما يلزم ، و غيابها أحيانا أخرى ، وهنا يكمن الانعكاس السلبي لمثل هذه الأحياء الفوضوية على الوظيفة التي تؤديها مدينة برج بوعريريج بمختلف جوانبها ، و بالتالي تزداد معانات سكانها و قاطنيها .

صورة رقم 06: غياب المرافق العمومية



صورة رقم 05: غياب المرافق العمومية



المصدر: من تصوير الطلبة 2020

### ثانيا

### الدراسة التحليلية لحي الواد المالح

#### 1- حدود الدراسة

تتطبق الدراسة على المحيط المحدد بقرار رسم الحدود حسب توصيات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مداولة المجلس الشعبي لبلدية مجانة حول إعداد مخطط شغل الأراضي التجمع الواد المالح .

من الشمال : الوادي الموجود مع ضم آخر البنايات الموجودة من الناحية الشمالية الغربية.

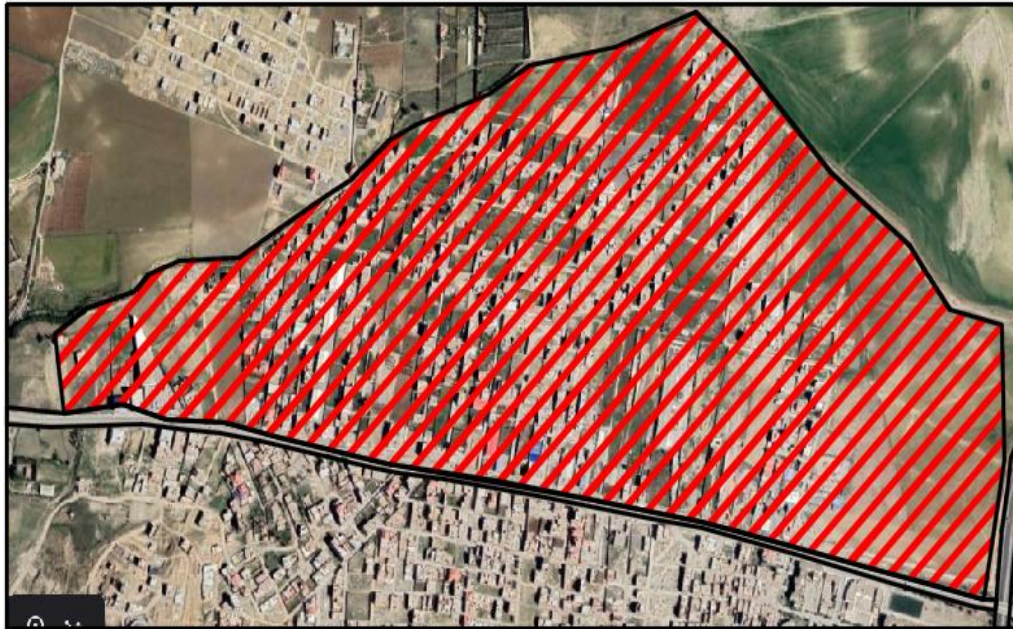
من الشرق : قناة نقل مياه الشرب : برج بوعريريج - مجانة.

من الغرب : الطريق الولائي رقم 42 الذي يمثل الحد الإداري بين بلديتي مجانة و برج بوعريريج.

من الجنوب : الطريق السريع .

ويضم المحيط مساحة تقدر ب 67 هكتار 35 آر

الخريطة رقم 04: محيط الدراسة



محيط الدراسة

المصدر: google earth + تعديل الطلبة

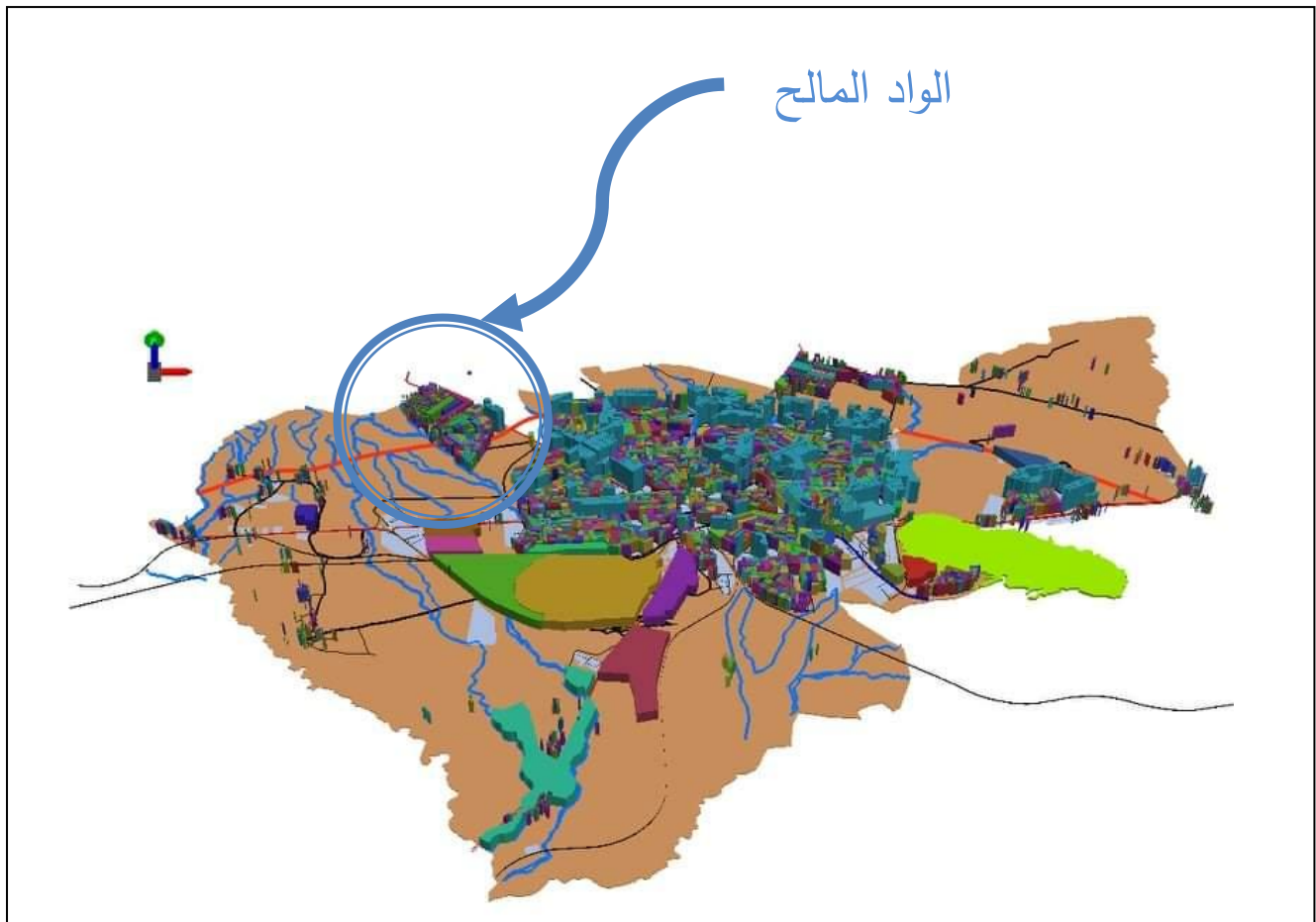
## 2- الموقع

يقع تجمع الواد المالح على الطريق الولائي رقم 42 و هو أقرب من المدينة مركز الولاية منه إلى مدينة مجانة . ويتكون التجمع من جزأين يفصل بينهما الطريق الولائي الذي يشكل مقطعا من الحدود بين بلديتي

## الفصل الثاني..... الدراسة التحليلية للمدينة و الحي ( عوين زريقة )

مجانة و برج بوعريريج ويحتوي محيط الدراسة الجزء التابع إداريا لبلدية مجانة . و قد نشأ التجمع السكاني الواد المالح حديثا بعيدا عن التجمعات التقليدية لبلدية مجانة حيث شكل التجمع منذ 1994 منطقة استيعاب للنزوح نحو المدينة مركز الولاية و كذا منطقة استثمار و سكنات ريفية الفئة من سكان برج بوعريريج وهو عبارة عن حي فوضوي.

### الخريطة رقم 05: موقع الحي



المصدر: pdau + تعديل الطلبة

### 3- الطرقات

من خلال معاينة ارضية الحي وجدنا انها تحتوي على طريقين رئيسيين هما الطريق الولائي رقم 42 و الطريق السيار شرق غرب حالتها جيدة و طرق ثانوية في حالة متوسطة طرق ثالثة في حالة متدهورة.

- طرق في حالة جيدة: يوجد بمنطقة الدراسة طريقيين في حالة جيدة هما الطريق السيار و الطريق الولائي رقم 42 الذي يمر من الجهة الجنوبية للحي باتجاه مدينة مجانة و قد اعتمدنا في التصنيف علة وجود مادة الزفت و الارصفة.

صورة رقم 07: طرق في حالة جيدة



المصدر: من تصوير الفئيلة 2020

-  
طرق في حالة متوسطة: توجد بمنطقة الدراسة طرقات في حالة متوسطة حيث توجد الارصفة بدون مادة الزفت و هي تمثل نسبة قليلة من مساحة الطرقات.

صورة رقم 08: طرق في حالة متوسطة



المصدر: من تصوير الطالبة 2020

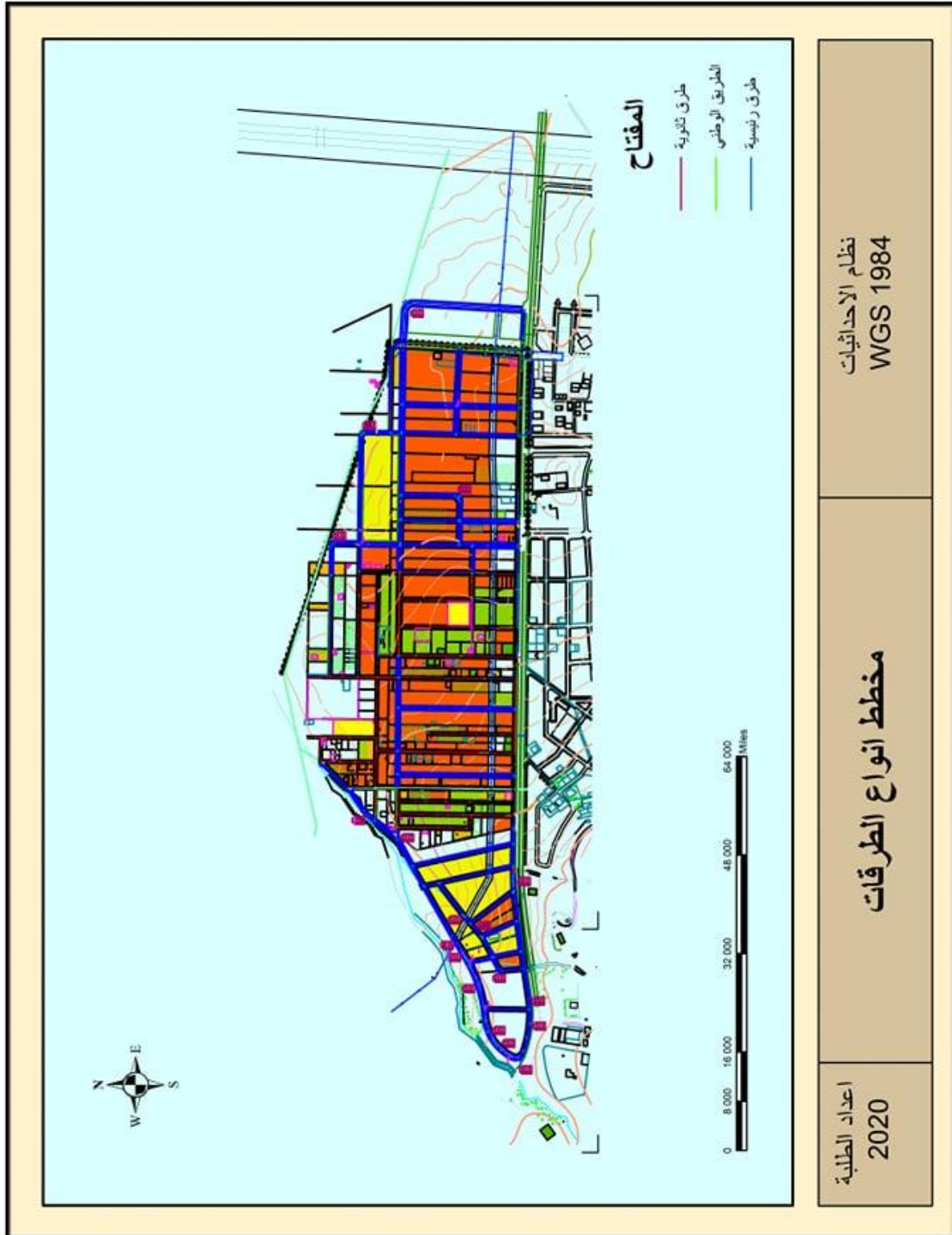
- طرق في حالة متدهورة: و هي الحالة الغالبة على معظم الطرق الموجودة بالحي و عي عبارة عن طرق ترابية لا وجود للأرصفة بها.

صورة رقم 09: طرق في حالة متدهورة



المصدر: من تصوير الطالبة 2020

الخريطة رقم 06: مخطط انواع الطرقات في الحي



#### 4-التعداد السكاني

التعداد السكاني داخل محيط الدراسة من خلال التحقيقات الميدانية الممتدة بين 2002 و 2004 حيث انتقل عدد السكان من 258 الى 362 نسمة أي بفارق 104 نسمة يعبر هذا على تسارع في وتيرة الإستقرار في المنطقة .

#### 4-1- مقرر الإقامة قبل النزوح: يعود استقرار السكان داخل محيط الدراسة إلى نوعين من حركة السكان:

- 22.86 من السكان من برج بوعريريج و بعد ذلك اتجاه عكسي لحركة النزوح نحو المدينة مركز الولاية ويرجع ذلك لاستقرار فئة محدودة الدخل تبحث عن مساكن أقل كلفة مما هي عليه في المدينة و في نفس الوقت فئة ميسورة تتخذ من أراضي الواد المالح استثمارات و مساكن ريفية .
- 73.66 % من السكان هم ناتج حركة النزوح نحو مركز الولاية في سنوات 1994 - 2004 من مصادر مختلفة.
- 58.56 % من البلديات الواقعة شمال الولاية على محور الطريق الولائي رقم 42 .
- 15.10 % من بلديات أخرى و خاصة الحمادية .
- 3.48 % من خارج الولاية.

الجدول رقم (02): مقر الإقامة قبل النزوح

مكان الإقامة الاصيلي	عدد الاسر	عدد الافراد	%	
داخل الولاية	برج بوعريريج	11	67	22.86
	القلعة	09	56	18.6
	ثنية النصر	04	30	8.52
	تفرق	04	29	8.14
	جعافرة	05	29	8.14
	الرابطة	04	23	5.81
	الساطور	04	21	5.81
	مجانة	04	19	4.26
	افرسان	03	18	4.26
	بني لعلام	03	16	3.87
	توبو	02	13	2.71
	العش	03	12	1.55
	الحمادية	03	11	1.16
	مجموع داخل الولاية	59	344	96.52
خارج الولاية	بوسعادة	01	4	1.55
	المسيلة	01	5	1.93
	مجموع خارج الولاية	02	9	4.48
المجموع الكلي	61	353	100	

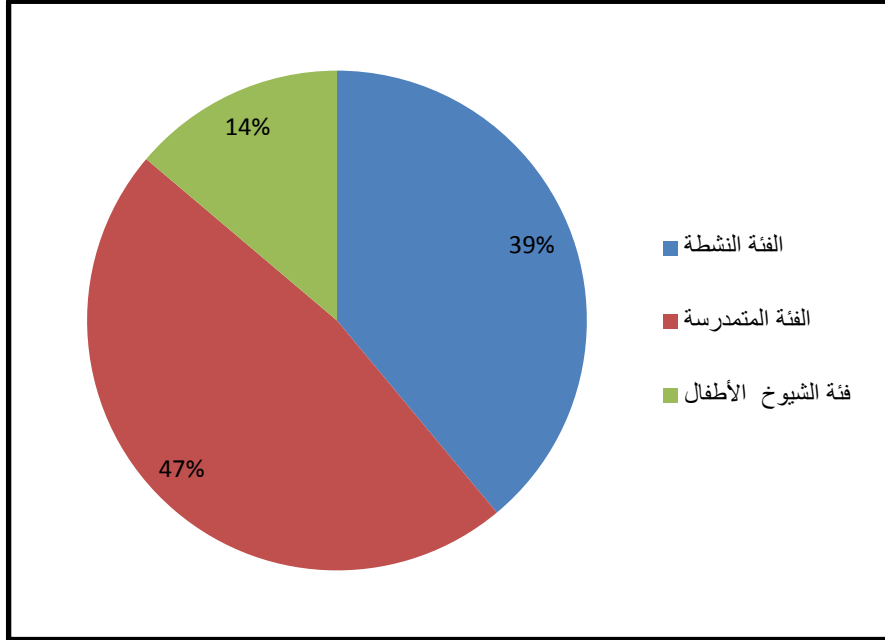
المصدر: المخطط التوجيهي لمدينة برج بوعريريج 2004

5- التركيبة السكانية:

تظهر التركيبة السكانية حسب فئات الأعمار غالبية الفئة النشطة من 20 الى 60 سنة بنسبة 38.95 %

مجموع السكان . بينما تشكل فئات من 6 الى 19 سنة و هي الفئات في سن الدراسة 47.23 %.

الشكل رقم (03): دائرة نسبية تمثل مختلف فئات الحي



المصدر: من اعداد الطلبة 2020

#### 6- فئة سن الدراسة و المتدرسين

تعتبر النتائج المتعلقة بنسب التمدرس عن ظاهرة التسرب المدرسي السائدة عامة حيث يلاحظ انخفاض نسبة التمدرس إبتداء من سن 12 سنة من % 92.63 الى % 77.08 ثم % 67.85 في الطور الثالث، وذلك راجع الى المحيط الذي يعيشون فيه و تدني المستوى المعيشي في الحي ( الآفات الاجتماعية، الفقر، ...).

الجدول رقم (04): فئة سن الدراسة و المتمدرسين

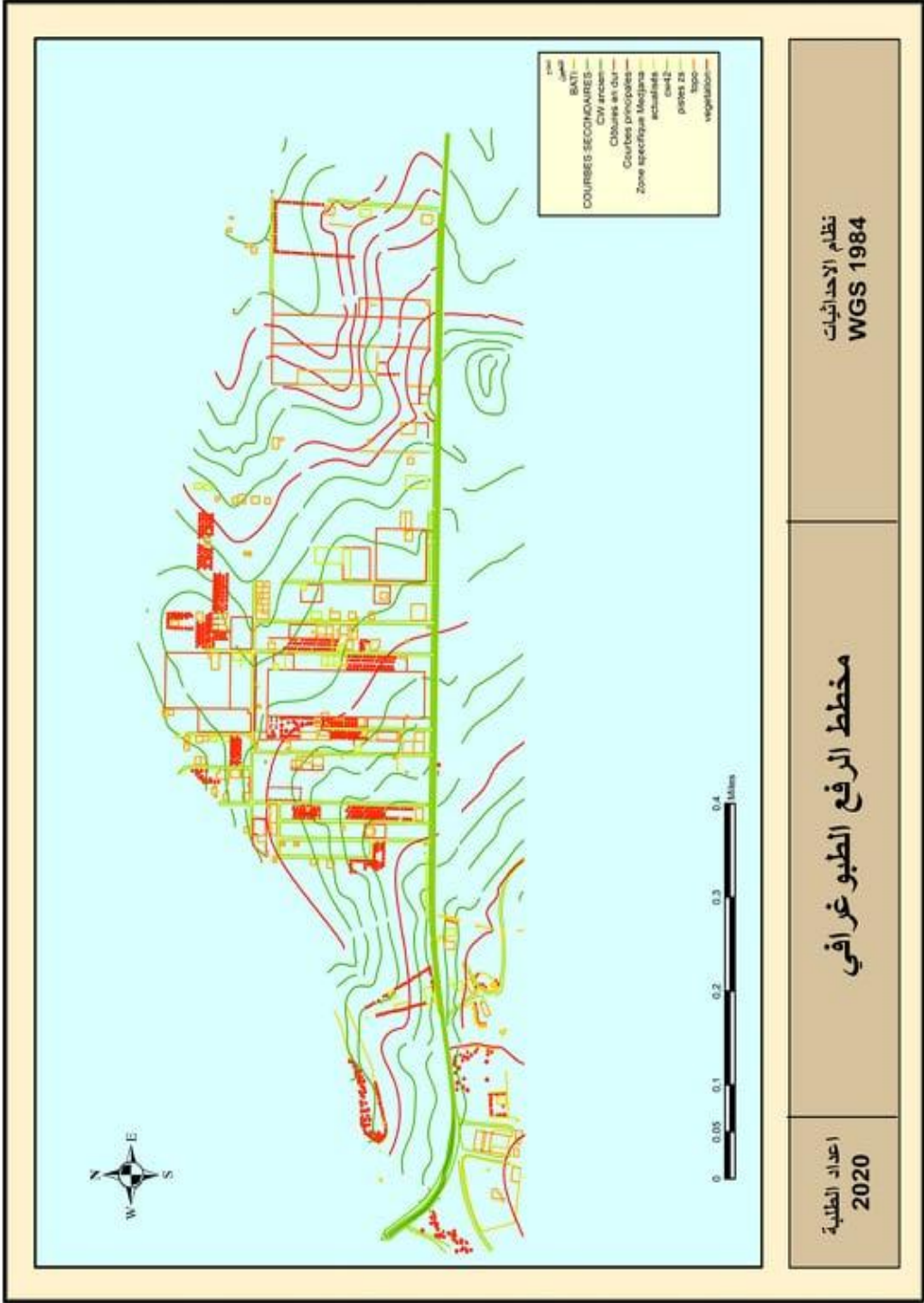
محيط الدراسة			التوزيع	
الاناث	الذكور	المجموع		
46	49	95	12-6 سنة	فئة سن الدراسة
23	25	48	16-13 سنة	
12	16	28	19-17 سنة	
40	48	88	12-6 سنة	فئة المتمدرسين
13	24	37	15-13 سنة	
7	12	19	19-16 سنة	
% 86.95	%97.95	% 92.63	12-6 سنة	نسبة التمدرس
% 56.52	%96	% 77.33	15-13 سنة	
% 58.33	%75	% 67.85	19-16 سنة	

المصدر: المخطط النوجيهي لمدينة برج بوعريريج 2004

#### 7- التضاريس

يتكون محيط الدراسة من أراضي قليلة الانحدار عموما توجد بها مجاري مائية هي فروع من وادي أولاد مبارك الذي يصب في وادي سليب غرب مدينة برج بوعريريج تتميز المجاري المائية بالجفاف معظم السنة ورغم ذلك تشكل أحيانا خنادق بعمق يفوق 2 أمتار بفعل الطبيعة اللينة للتربة و غزارة الأمطار الرعدية . بينما يقع أهم هذه مجاري المائية في الحدود الشمالية المحيط الدراسة تكاد المجاري الأخرى أن تختفي بفعل تقسيم وتحويل الأراضي.

الخريطة رقم 07: مخطط الرفع الطبغرافي للحي



## 8- العوائق و الإرتفاعات

يحيط بمنطقة الدراسة عدة عوائق طبيعية و اصطناعية مما يعيق توسع الحي في جميع الاتجاهات:  
أ/ طبيعية : الواد ( الواد المالح) من الجهة الغربية للحي، بالإضافة الى اراضي زراعية متوسطة الى قليلة المردود الفلاحي.

ب/ اصطناعية: و تتمثل في:

- الطريق السيار شرق غرب من الجهة الجنوبية بمسافة آمنة .
- الطريق الولائي رقم 42 باتجاه مجانة .
- الخط الكهربائي المتوسط التوتر.

صورة رقم 10: الطريق السيار



المصدر: من تصوير الطالبة 2020

## 9- المناخ

يمتد محيط الدراسة على ارتفاع 900 متر من سطح البحر و يخضع لتأثير المناخ القاري . حيث يسود المجال الشبه جاف بمعدل سنوي لتساقط الأمطار يتراوح بين 350 و 450 مم . و يتميز المناخ بصيف حار وشتاء بارد مع فارق كبير في درجات الحرارة بين الليل والنهار. يتميز تساقط الأمطار بعدم الانتظام

حيث تتوالى فترات طويلة من الجفاف مع فترات ممطرة قصيرة تمتاز بالتباعد و الغزارة . يقدر المعدل السنوي للأيام الممطرة : 95 يوما / السنة وتتنوع بين أشهر نوفمبر ديسمبر و جانفي . و تعتبر أشهر ماي و سبتمبر الفترات التي تعرف سقوط أمطار رعدية بمعدل 28 يوما في السنة يقدر معدل التغطية بالسحب بالأعشار 4.4مع فارق يعادل 2.4 في جويلية و 5.9 في شهر جانفي . تصل درجات الحرارة الأدنى 8.2 و 6 • في أشهر جانفي فيفري بينما تعرف أشهر جويلية و أوت درجات حرارة القصوى تهب الرياح القوية من اتجاهات الشمال و الجنوب بينما تهب الرياح الضعيفة من الشرق و الجنوب الشرقي كما تعرف المنطقة هبوب رياح موسمية ساخنة بمعدل 40.8 يوما في السنة . وتسقط الثلوج بمعدل 5.4 أيام في السنة بينما يسجل نزول الصقيع و الجليد بمعدلات تقدر ب 15.2 يوم في شهر جانفي و 0.6 يوم في شهر ماي.

#### 10- انماط البناء المتبعة:

الانماط السكنية: النمط الغالب يتمثل في السكن الفردي او العائلي و ينقسم الى 3 انواع

- مساكن متكئة في مجموعات في قطع صغيرة من النوع الحضري.
  - مساكن متفرقة في قطع متوسطة و كبيرة.
  - مساكن في الطابق الاول من بنايات تحتوي مراتب و مستودعات.
- وكل المساكن مبنية بهيكل من الخرسانة المسلحة و جدران من الأجر و الطوب الاسمنتي.

#### 11- الاستعمال الحالي للأراضي:

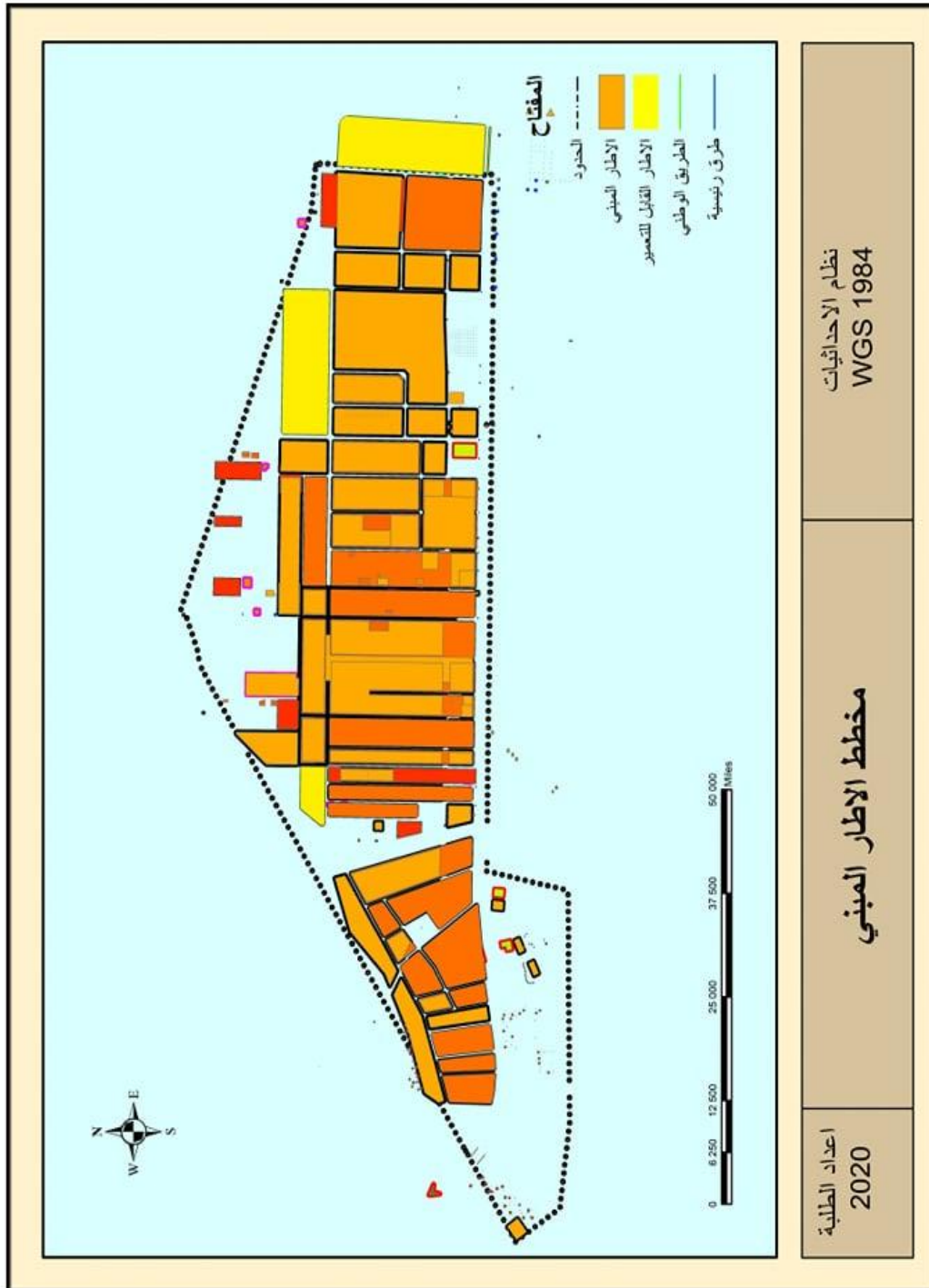
يتنوع استعمال قطع الأراضي داخل حدود مخطط شغل الأراضي بين:

- القطع الصغيرة الموجهة لبناء مساكن فردية من طابق أرضي أو طابقين متكئة في مجموعات و

تتمركز في عمق محيط الدراسة.

- قطع كبيرة أو متوسطة مغروسة بالأشجار المثمرة لا توجد بها بنايات .
- قطع كبيرة أو متوسطة مغروسة بالأشجار المثمرة أو لا توجد بها بناية واحدة ذات استعمال سكني.
- قطع كبيرة أو متوسطة مفروشة بالأشجار المثمرة توجد بها أكثر من بناية واحدة.
- قطع كبيرة محاطة بجدران توجد بها مستودعات مستعملة في نشاطات مختلفة.

الخريطة رقم 08: مخطط الاطار المبني للحي



## 12- التوسع المجالي

لقد كان للإجراءات المتخذة من طرف المصالح التقنية البلدية مجانة أثرا إيجابيا في ردع و تقليص عمليات التشييد الفوضوي للبنىات داخل القطاع حيث يبقى الاستعمال الفلاحي للأراضي الطابع الغالب على المنطقة .

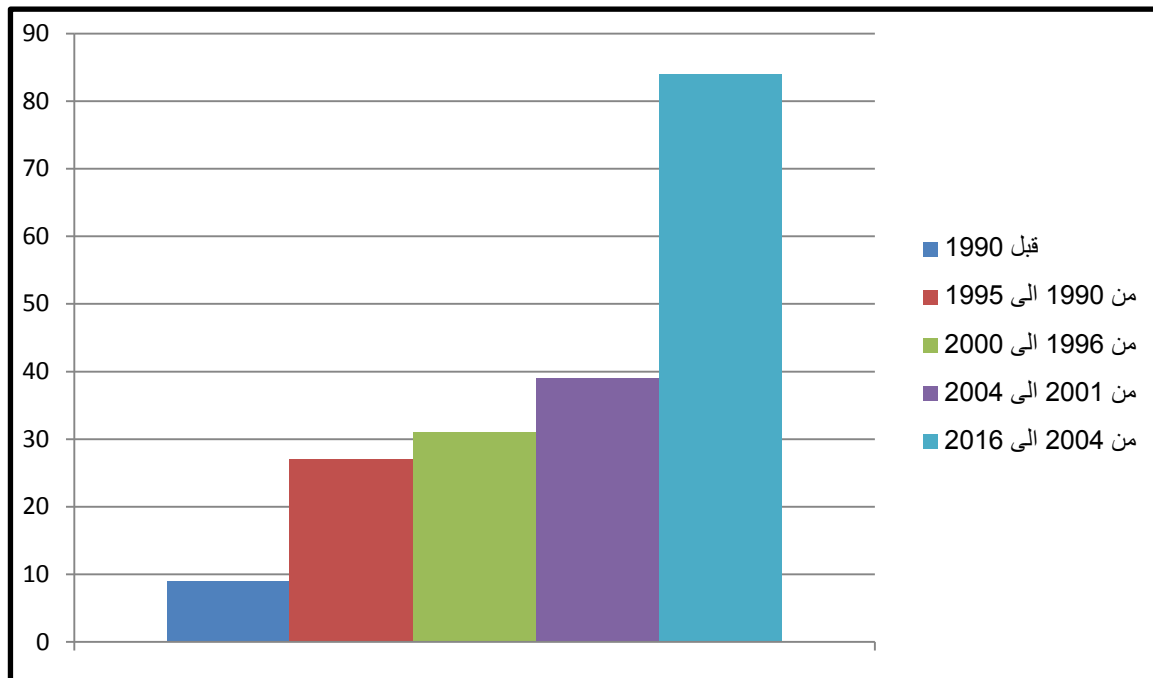
غير أن مظاهر تحول المنطقة إلى تجمع سكاني ثانوي فرضت نفسها بحكم الوضع القائم تحت تأثير عوامل قوية مشجعة و منها : قرب المنطقة لمركز الولاية و التحول السريع وجود محور الطريق الولائي رقم 42 ذات الأهمية الوطنية حيث يمتد من حدود ولاية بجاية في الشمال إلى حدود ولاية المسيلة في الجنوب.

الجدول رقم (05): التوزيع الزمني لتمرکز السكان

عدد البنيات	الفترة
09	قبل 1990
27	من 1990 الى 1995
31	من 1996 الى 2000
39	من 2001 الى 2004
84	من 2004 الى 2016
190	المجموع

المصدر: المخطط التوجيهي لمدينة برج بوعريريج 2004

الشكل رقم (06): اعمدة بيانية تمثل التوزيع الزمني لتمرکز السكان



المصدر: من اعداد الطلبة 2020

### 13- الهيكل التنظيمي لمحيط الدراسة

يعتبر الطريق الولائي رقم 42 المحور الرئيسي الذي يربط المنطقة بمجالها الجهوي بين بلديتي مجانة و برج بوعريريج لقد اعتمدت البناءات الواقعة على طول الطريق الولائي 42 مسافات تصفيف مختلفة تتراوح بين 20 و 34 متر من محور الطريق . من الملاحظ وجود سياجات على طول الشريط الفاصل بين الطريق و حدود البناءات الموجودة .

و رغم هذا الوضع يمكن إنجاز مشروع توسيع الطريق الولائي باتجاهين + طريق جانبي من الجهة الشرقية . و يبقى انجاز الطريق الجانبي من الجهة المقابلة غير ممكن حيث المسافة بين البناءات الواقعة في تراب بلدية برج بوعريريج و محور الطريق لا تتعدى 14 مترا .  
الطريق الولائي رقم 42 هو العنصر المهيكل الرئيسي لتجمع الواد المالح .

تتكون العناصر الثانوية في هيكلية هذا التقسيم العقاري من مسالك ترابية تم تحديدها عند بيع القطع بعرض 6 و 7 امتار و تعتبر ارتفاعات معترف بها و تشكل حدود تصنيف الواجبات. و احيانا ما يترك السكان 2 امتار اضافية.

### 1. انعكاس حي الواد المالح (الفوضوي) على مدينة برج بوعريريج

يعتبر حي الولد المالح من الاحياء الفوضوية بمدينة برج بوعريريج التي تقع في الجهة الشرقية لبلدية برج بوعريريج، و يتربع على مساحة كبيرة على طرفي الطريق الولائي رقم 42.

و باعتباره حي فوضوي فقد عاد بانعكاسات سلبية كثيرة على المدينة تنطرق اليها فيما يلي:

- تشوه المدخل الشرقي للمدينة حيث اصبح القادمين من بلدية مجانة و الولايات الواقعة في الجهة الشرقية للمدينة على الطريق الولائي رقم 42، حيث يواجههم حي الواد المالح في مدخل المدينة مما يعطي صورة سيئة عن مدينة برج بوعريريج.

- رواد الطريق السيار شرق غرب كذلك يلاحظون الحالة الرديئة لحي الواد المالح الفوضوي حيث يأخذون نظرة سيئة عن مدينة برج بوعريريج.

- تأثر الاحياء المجاورة لحي الواد المالح بالمظاهر السلبية لهذا الحي مثل النظافة وانتشار الافات الاجتماعية كالمخدرات و السرقة بالإضافة الى تشرد الاطفال و انتشار ظاهرة التوقف عن الدراسة في سن مبكر، ومن ابرز الاحياء التي تأثرت بهذه المظاهر حي 400 مسكن و حي 130 مسكن و القرية الجنوبية .

## الفصل الثاني..... الدراسة التحليلية للمدينة و الحي ( عوين زريقة )

- انتشار الاسواق الفوضوية في الحي بطريقة عشوائية (الوقت و المكان) خاصة على جانبي الطريق الولاوي رقم 42 مما يؤدي الى خلق عرقلة السير بالنسبة لداخلي المدينة، بالإضافة الى استياء التجار القانونيين ( الاسواق القانونية في المدينة) بسبب عدم امتلاك التجار الفوضويين لعقود الايجار لانهم يبيعون بسعر منخفض مقارنة بسعر التجار القانونيين.

صورة رقم 12: سوق فوضوي

صورة رقم 11: سوق فوضوي



المصدر: من تصوير الطلبة 2020

- عدم احترام السكان لقوانين pdau و pos انتهاكها اثر ذلك على سعر العقار في كل المدينة حيث اصبح العديد من السكان يفضلون شراء الاراضي في حي الواد المالح بدون رخصة بناء و بعقود عرفية مما يؤثر سلبا على سوق العقار في مدينة برج بوعريريج.
- تدني المستوى الدراسي بالحي يؤثر سلبا على المستوى الدراسي للمدينة ككل مقارنة بالمدن الأخرى ) ادنى نسبة نجاح في شهادة البكالوريا في مدينة برج بوعريريج مسجلة في حي الواد المالح و عين بن عمران).
- يعتبر حي الواد المالح في طبيعته الاصلية عبارة عن اراضي زراعية حيث تم التعدي عليها باختراق ما جاء به ال pdau و pos و تحويلها الى تجمعات فوضوية .

- ضعف شبكة الصرف الصحي لمدينة برج بوعريريج نتيجة زيادة الطلب عليها، و التي لم تكن مصممة لهذه التوسعات العشوائية كحي الواد المالح.
- تزايد حجم النفايات في مراكز جمع النفايات في المدينة و ذلك راجع لكثرة نفايات الاحياء الفوضوية (الواد المالح) لأنها غير مدرجة في عملية جمع النفايات في برنامج المدينة، وهذا من اهم الاسباب انتشار التلوث في المدينة.

صورة رقم 13: غياب الاماكن المخصصة للنفايات



المصدر: من تصوير الطلبة 2020

## II. حوصلة المشاكل و النقائص التي يعاني منها حي الواد المالح

يعاني حي الواد المالح من العديد من المشاكل التي تؤثر على المجال الحضري نذكر منها :

### 1/الاطار المبني :

- حالة المباني فاعلها في حالة رديئة حيث يتم استعمال مواد بناء تقليدية رخيصة الثمن.
- واجهاتها كلها تقريبا غير مطلية بل عبارة عن أجور احمر.

## الفصل الثاني..... الدراسة التحليلية للمدينة و الحي ( عوين زريقة )

- عدم احترام المسافات بين كل بناية و بين الشوارع.
- انتهاك قوانين البناء حيث يتم بناء عدة طوابق بدون المعرفة ان كانت الارضية تتحمل ام لا.
- غياب شبه تام للمرافق العمومية في الحي وذلك راجع لان الحي لم يكن مدرج في pdau و pos .
- انتهاك حرمت المنازل نتيجة لعدم احترام تموضع البنايات .
- غياب استثمار الخواص في شتى المجالات في الحي وذلك لعدة عوامل منها عقلية السكان .

صورة رقم 15: البناء بالأجور الاحمر

صورة رقم 14: واجهات غير مطلية



المصدر: من تصوير الطلبة 2020

### 2/ الاطار الغير مبني :

- الطرقات في الحي اغلبها في حالة رديئة جدا وغير مزفتة، كما انها ضيقة جدا و غير خاضعة لمعايير بناء الطرقات.
- الارصفة غير موجودة تقريبا في كل الحي و الموجودة منها ليست مهيأة و لا مبلطة وغير مخططة.
- غياب تام للمساحات الخضراء و مساحات اللعب.

## الفصل الثاني..... الدراسة التحليلية للمدينة و الحي ( عوين زريقة )

- شبكات الصرف الصحي في حالة سيئة حيث في بعض الاحيان اختلاط المياه الصالحة للشرب مع شبكة الصرف الصحي، بالإضافة الى انفجارها بالمياه عند سقوط امطار غزيرة.
- الشبكات المختلفة موجودة بالحي و لكنها غير منظمة وغير مدرجة في مخططات التهيئة.
- الانارة العمومية تغطي نسبة 30 % من الحي و هي من النوعية القديمة.
- سلات المهملات و الكراسي منعدمة كليا في الحي.
- وغياب شبه تام للأشجار على حواف الطرق.

صورة رقم 17: أرصفة غير مهينة

صورة رقم 16: غياب شبكة الصرف الصحي



المصدر: من تصوير الطلبة 2020

## خلاصة الفصل

من خلال الإطلاع عمى مختلف العناصر التي يحتويها هذا الفصل نجد أن مدينة برج بوعريريج تعاني انتشار نوع متطفل من الأحياء متجسد بأحياء فوضوية ذو أشكال مختلفة، و الذي يشكل عائق أمام التنمية العمرانية بالمدينة، ما يستلزم وضع دراسة شاملة لهذه الأحياء و بالتالي النهوض ببيئة عمرانية سليمة منظمة تتوفر على مختلف شروط الاستدامة.

بالنسبة لحي الواد المالح فهو عينة للأحياء الفوضوية في مدينة برج بوعريريج حيث كان له عدة انعكاسات على سكان الحي و على المدينة بصفة عامة.

# الفصل الثالث

## الدراسة التحليلية للمدينة و الحي

➤ التحقق من الفرضيات

➤ تمهيد

➤ التدخل التقني ( التدخل العمراني على حالة الدراسة )

➤ اقتراح التسيير في اطار القانون 08/15 و 29/90

➤ مخطط التهيئة المقترح

### التحقق من الفرضيات:

بعد الدراسة التحليلية للواقع الحضري لحي الواد المالح بمدينة برج بوعريريج و تشخيص مختلف مظاهر التدهور العمراني و بالنظر الى المشاكل و النقائص التي يعاني منها سكان هذا الحي الفوضوي كان من الضروري اقتراح مجموعة من الحلول التي تعمل على تحسين البيئة الحضرية داخل المنطقة وهي الوصول الى ترقية الاطار المعيشي و تحسينه و الارتقاء بالمنطقة السكنية الى مستوى افضل تتوفر فيها كل ظروف الحياة الحضرية التي تلبى مختلف متطلبات و احتياجات السكان.

بالنسبة للفرضية الاولى التي تتضمن ادراج الاحياء الفوضوية في مخطط التهيئة و التعمير فهي غير مطبقة و ذلك من خلال صدور آخر مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير و عدم ادراج حي الواد المالح فيه.

ومنه فإن عدم اثبات الفرضية الاولى ينعكس على تطبيق الفرضية الثانية و الثالثة حيث لا يمكن تطبيق القوانين و التدخلات العمرانية على حي غير مدرج اساسا في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير. و بالتالي يمكن القول ان القصور يكمن في تطبيق القانون و ذلك لعدة اسباب منها عدم تطبيق الرقابة و المتابعة ... و افضل مثال عن ذلك حي الواد المالح حيث ان معظم اراضيه بيعت بعقود عرفية بدون علم السلطات المعنية.

## تمهيد

لقد أدى وجود الأحياء الفوضوية وامتدادها ، وحاجة الناس إلى مساكن تتوفر فيها شروط الحياة العصرية إلى ضرورة التفكير في حل هذه الأزمة والتغلب عليها . وعليه ومن خلال النتائج المتوصل إليها نتطرق الآن إلى بعض الاقتراحات والتوصيات لغرض إيجاد حلول لظاهرة الأحياء الفوضوية ومنها:

### 1/ التدخل التقني (التدخل العمراني على حالة الدراسة)

- تسوية بعض السكنات المتواجدة على مستوى الحي من أجل الارتقاء بها إلى مستوى السكن الملائم والمناسب، و ذلك بدراسة دقيقة للحي و اختيار احد التدخلات العمرانية المعروفة التي تضمن تطبيق هذه التسوية.
- تفعيل دور الطرق الموجودة بتهيئتها وخلق طرق أخرى بحيث تقسم الحي إلى عدة جزيرات الضمان سيولة الحركة .
- خلق مساحات خضراء على مستوى الحي وتوزيعها بشكل متوازن حتى يستفيد منها السكان وكذلك استغلال مناطق الارتفاق لنضيف للحي منظرا جماليا -
- خلق التجهيزات حسب رغبات السكان واحتياجاتهم من توفير المرافق الصحية الخدمائية الإدارية ، التجارية ، الترفيهية والرياضية في هذا الحي الذي يعرف عجزا كبيرا ، ويكون تأثيرها بالدرجة الأولى على الحي ثم المحيط المجاور له.
- ربط الحي بمختلف الشبكات حيث كان العجز المقدر حسب التحليل ب 89 % . خاصة المياه ، وتزويده بالإنارة مع الصيانة والمراقبة الدائمة لهذه الشبكة من طرف الجهات المعنية.
- إنشاء مواقف السيارات لتدارك العجز الموجود في الحي مع تدعيم هذه المواقف بغرس أشجار من أجل خلق مناطق يتوفر فيها الظل.

- تزويد الحي بمختلف التاثيرات التي تلبى حاجيات السكن ، نذكر منها : حاويات القمامة ، أماكن انتظار الحافلات ، الكراسي ، لوحات إرشادية وكذا الإنارة الخارجية، و تكون هذه التدخلات العمرانية بأمر من رئيس البلدية في اطار برنامج ولائي يمكن ان يكون استعجالي او عادي حسب الظروف.
- إنشاء فضاءات حضرية عمومية لما لها من دور كبير في ترقية وتطوير العلاقات الاجتماعية بين سكان الحي ، ووضع قضاء اللعب للأطفال توضع في تغطية من الرمل لحماية الأطفال وتوفير الأمن لهم مع ألعاب تتماشى مع أعمارهم.
- إصلاح الطرق بتعبيدها وربطها بمختلف أنحاء المدينة ، مما يسهل عملية التنقل بسهولة عبر مختلف المناطق والجهات المدينة .
- إقامة نقاط بيع المواد الغذائية والخضر والفواكه والحاجيات اليومية .
- إقامة مجمع إداري يحتوي على مكتب الحالة المدنية ومكاتب الشركات المياه والكهرباء والغاز والبريد والمواصلات وذلك للحد من مراجعة هذه المؤسسات بمركز المدينة .
- إقامة مركز للشرطة ضمن هاته المناطق وذلك للحفاظ على أمن واستقرار المنطقة 5 -إقامة مراكز صحية متعددة الخدمات لخدمة سكان هذه الأحياء من الناحية الصحية وتخفيف الضغط على المراكز الصحية للمدينة .
- كذلك إقامة أندية رياضية وملاعب صغيرة لممارسة الهوايات الرياضية مما يملأ فراغ الشباب وتمنعهم من اللجوء للتسكع في الشوارع والى الأعمال المحظورة .
- إقامة مراكز اجتماعية ذات طابع مهني تساعد على التأهيل وتحسين المستوى الثقافي والفكري والعلم.

- إقامة المدارس بالإضافة إلى إقامة مراكز محو الأمية التعليم من فائته فرصة التعلم سواء كان صغيرا أو حتى كبير السن .
- إنشاء حدائق ومساحات عامة بين أجزاء الأحياء حيث تكون كعامل لتجميل المحيط .
- من الناحية الاجتماعية أيضا يجب العمل على تحسين العلاقة وتنميتها بين البلدية وسكان الأحياء الفوضوية وذلك لكسب الجوانب الإيجابية لهم والمتمثلة في المبادرة والمساهمة في حل مشاكل الأحياء الفوضوية وربطها بالمدينة بواسطة وسائل نقل خاصة . بالإضافة إلى العمل على الحفاظ على نظافة الحي وذلك برمي الأوساخ في الأماكن المخصصة لذلك وهذا يوضعها في أكياس تجنبنا لانتشارها في الحي مما يسهل على شاحنات البلدية نقلها ورميها بعيدا عن هذه الأحياء .
- احترام حق الارتفاق في قوانين التهيئة والتعمير ، حيث تهدم كل السكنات التي شيدت في حق ارتفاق الطريق السيار شرق غرب وتعوض لهم بالسكن الاجتماعي او قطع أرضية صالحة البناء، وذلك بالصرامة في تطبيق هذه القوانين و معاقبة مخالفيها.
- الحد من التوسع العشوائي بمراقبة الأراضي وإزالة التعديات ، ووضع آليات ووسائل مناسبة لحماية هذه الأراضي.
- احترام شروط وقواعد قوانين التهيئة والتعمير من خلال عمليات البناء والتطبيق الصارم للقانون فيما يخص احترام المدة الزمنية المخصصة للبناء وفرض عقوبات على أصحاب المباني غير منتهية الأشغال بها والتي تجاوزت المدة الزمنية المخصصة للبناء ، وإيجاد حل للحصول على رخص البناء بالطرق القانونية منعا لتعرضها للهدم ، وتسوية المباني التي شيدت بدون رخصة البناء PC حسب الحالة .

• ينبغي على الجماعات المحلية أن تعطي العناية الكاملة لقطاع الإسكان تفاديا للانتشار الواسع للأحياء الفوضوية ، التي باتت لا تخلوا منها مدنا وأصبحت تنتشر داخل المحيط العمراني ، حيث تشكل مساحات بفعل البناء الفوضوي بدلا من تواجد مساحات خضراء تضي على المدينة جمالا.

• العمل على الحد من الهجرة الداخلية إلى المدن ، وخاصة إلى مناطق السكن العشوائي كون هذا الامتداد العشوائي يشكل حالة غير صحيحة وخلل في النسيج الحضري والعمراني .

بغرض تحقيق مختلف مشاريع التنمية بالبلاد وتسهيل مختلف عمليات الاستثمار ، يستوجب معالجة وتصفية الوضعية القانونية للعقار الجزائري ، الذي مازال لحد الآن دون تصفية يراوح مكانه وبشكل اكبر عائق في سبيل تحقيق مختلف مشاريع التنمية وانطلاق مختلف عمليات الاستثمار ، ولتحقيق التصفية والمعالجة القانونية للعقار فانه يتطلب : استكمال عمليات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري طبقا للأمر 75/74 لسنة 1975 مر على انطلاقتها حوالي 26 سنة بهدف متابعة كل العمليات والتصرفات الجارية على العقار بصفة عامة . ووضع خريطة عقارية الوضعية العقارية والمصفية ، تكون هذه الخريطة مرفقة لكل عمليات اعداد مشاريع المخططات : كالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ( P.D.A.U ) ومخطط شغل الأراضي (POS) حتى يكونا كأداتين مساعدتين لمختلف عمليات التنمية والاستثمار ، لا عائقا في وجهها ، خصوصا بعدما صنفت الملكيات العقارية بالجزائر وفق قانون 90/25 المتعلق بالتوجيه العقاري كما يتطلب استكمال عمليات تسوية المباني والأحياء المخالفة ، بعد ما تتم عمليات اعداد الدراسات التقنية وفقا للمرسوم 85/212 المؤرخ في 13/08/1985 ، وذلك بتعميم اعادة هيكلتها ، مع تعميم عمليات ازالة المساكن غير اللائقة ( R.H.P ) على المدن الكبرى والمتوسطة على السواء.

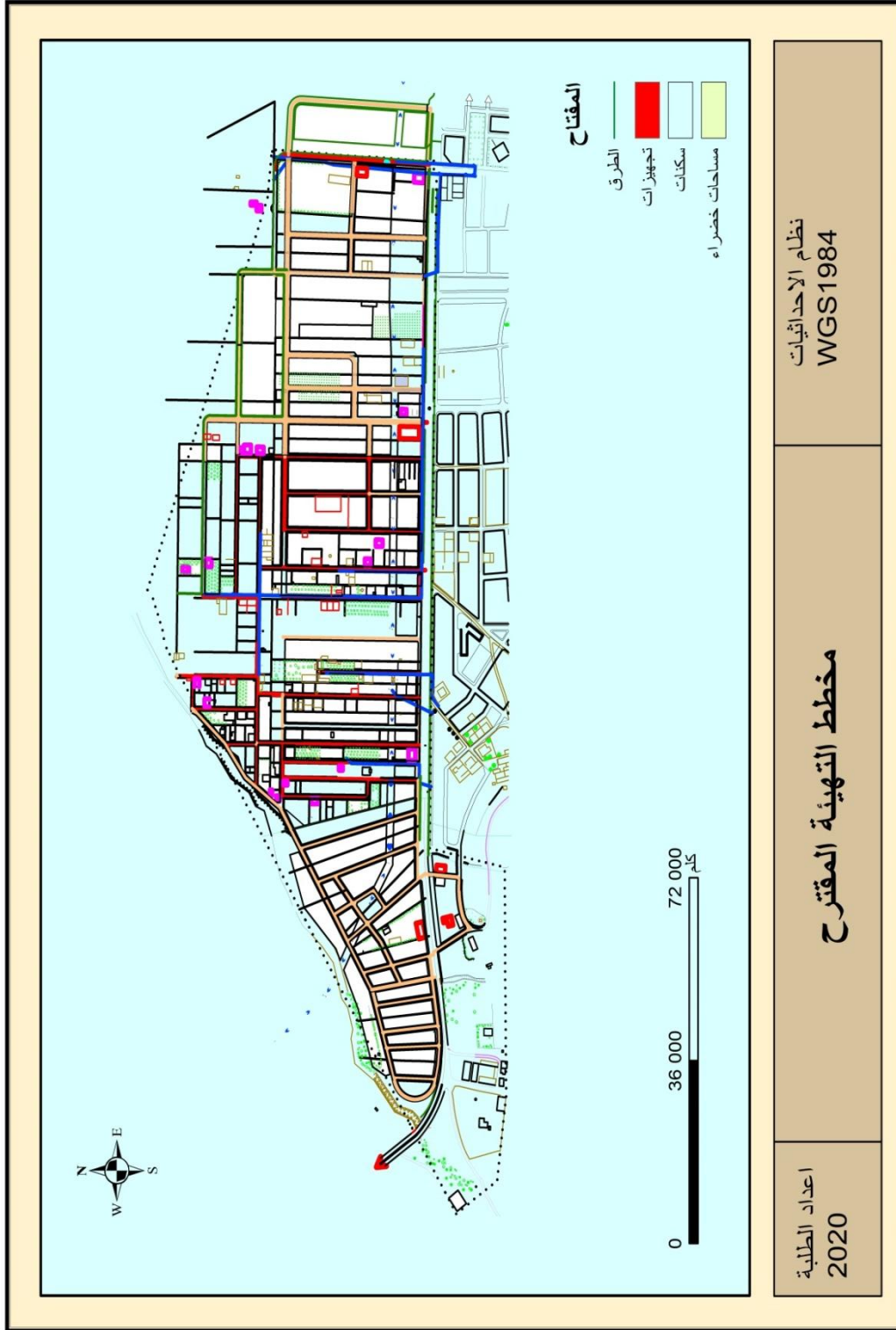
2/ اقتراح التسيير في اطار القانون 15/08 و 29/90:

نجد الكثير من العقارات في الجزائر لا تخضع للمواصفات و الشروط و الوثائق الضرورية لحمايتها و مراقبة حركتها، لذلك تدخل المشرع بإصدار عدة نصوص لتنظيمها، و من بين هذه الآليات عملية التطهير التي يمكن من خلالها تسوية بعض البنايات الفوضوية التي تستوفى شروط نص عليها قانون 15/08 الذي يهدف الى تنظيم الملكية العقارية و تحقيق الطابع الجمالي للمدينة و بغية فرض رقابة على حركتها.

بالإضافة الى القانون رقم 29/90 الذي يهدف الى دراسة طبيعة المباني و تصنيفها للخروج بحلول منها شهادة التقسيم رخصة التجزئة رخصة البناء شهادة المطابقة و رخصة الهدم.

حتى نفعل الجهاز التسييري و الرقابي نقترح رقمنة آليات عمل هذه الجهات لضمان شفافية و القضاء على البيروقراطية.

الخريطة رقم 09: مخطط التهيئة المقترح



نظام الاحداثيات  
WGS1984

مخطط التهيئة المقترح

اعداد الطلبة  
2020

يبدو ان ظاهرة الاحياء الغير مخططة قديمة قدم المدن، منتشرة عبر أنحاء مدن العالم، ذات خصائص مشتركة و ان تعددت اراء و اسباب وجودها و كذا تعدد تسمياتها، و قد استفحلت هذه الظاهرة خاصة في دول العالم الثالث بسبب عامل الاستعمار، و تبقى الأحياء المتخلفة في الجزائر و رغم اشتراكها في بعض الخصائص الى انها تختلف من مدينة لأخرى حسب نسب انشارها و طرق ادماجها في الوسط الحضري، حيث تحتاج مثل هذه الأحياء لدراسات مكثفة و ذلك لابرز اهم انشغالات المواطنين و المشاكل التي يعانونها داخل هذه الأحياء حيث تفتقر لأهم المراكز الخدمانية و بالتالي طرح آرائهم و اتجاهاتهم باعتبار ان هذه الأحياء لا زالت تعيش تهميشا و نوع من الاقصاء الأمر الذي ينتهي بها لأن تصبح مناطق طرد السكان و يؤر لانتشار مختلف انواع الجرائم و الآفات الاجتماعية، و هذا ما يعرف بالتهميش الحضري الذي يؤدي الى زعزعة و تهديم ميكانيزم النظام الحضري للمدينة.

و في الاخير املا منا في معالجة هذه الظاهرة الخطيرة و المشوهة للمجال العمراني التي تمس مختلف الجوانب ( الاجتماعية و الاقتصادية...) و كذا ايجاد الحلول المناسبة لها ثم اعطاء بعض الاقتراحات لحل مشاكل حي "الواد المالح".



قائمة المصادر و  
المراجع

❖ الكتب

1- تيجاني البشير، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر  
2000.

2- فتحي ابو عيانة، جغرافية المدن، دار المعرفة الجامعية الاسكندرية.

3- بومخلوف محمد، التحضر، دار الأمة للطباعة و النشر، الجزائر 2001.

4- فارس الهيتي، التخطيط الحضري، دار اليازوري العلمية، الأردن عمان 2009.

5- احمد بوذراع التطور التاريخي و المناطق الحضرية المتخلفة بالمدن 2001.

6- عبد الحفيظ بن عبيدة اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية، دار هومة، الجزائر،  
2004.

7- د.جليلة القاضي، التحضر العشوائي، ترجمة منحة البطرابي، دار العين للنشر، الطبعة الأولى،  
الاسكندرية 2009.

8- بوجمعة خلف الله، العمران و المدينة، دار الطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، عين مليلة  
2005.

❖ الرسائل و المذكرات

1- حساينية تقي الدين و صيد احمد سفيان: مذكرة تخرج مهندس دولة في التهيئة الحضرية بعنوان مدينة  
سوق اهراس، النمو الحضري و اشكالية التوسع العمراني، جوان 1999.

2- مشنان فوزي، الاحياء العشوائية واقعها و تأثيرها على النسيج العمراني لمدينة باتنة، مجلة العلوم  
الانسانية و الاجتماعية، جامعة الحاج لخضر باتنة، العدد 20، سبتمبر 2015، ص32.

3- سؤالمفة سؤمفة؁ بسكرف ابنسام؁ تسؤفة البنفاة العفر شرففة فف ضل القانون 08/15 مذكرة ماسفر

كلفة الءقوق و العلوم السفاسفة ءامعة ءالمة 2014/2013 ص 07.

4- عبء الرزاق امقران الفضاء العمرانف فضاء اءتماعف وءائف؁ مجلة العلوم الاءتماعفة و الانسانية

ءامعة الءاف لءضر باءة الءزائر 16 سنة 2007 ص192

5- محمد الهاءف لعروق- الءهفة و الءعمفر فف صلاءفاة الءماعاء المءلفة ملءقى وءنى منشور ءول

تسفر الءماعاء المءلفة ءامعة قسنطفنة 10/09 ءانف 2008 ص31.

#### ❖ القوانفن و المراسفم

1- الامر رقم 71-73 المؤء فف 8/11/1971 المءلق بقانون الءورة الزراعفة؁ ء؁ر ءء 1971/97.

2- المرسوم الءنففءف رقم 175/91 المؤء فف 28 ماف 1991 فءء القواعد العامة للءهفة و الءعمفر و

البناء؁ (الءرفءة الرسمية رقم 26 فف 1/6/1991).

3- الءرفءة الرسمية العءء 52؁ القانون 29-90 المؤء فف 1/12/1990 المءلق بالءهفة و الءعمفر؁

المءءل و المءم بمؤءب القانون 05-04.

4- القانون المءءد لقواعد مءابقة البنفاة و اءمام انءازها؁ مءمءل فف القانون رقم 08/15 المؤء فف

20 ءوففة سنة 2008.

5- القانون الءؤءهف للمءفنة؁ رقم 06/06 المؤء فف 20 فبرافر سنة 2006.

#### ❖ المؤسساء

1- المصالح الءقنفة لبلءفة برء بوعرفرفء.

2- تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لولاية برج بوعريريج.