

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: العمران، الهندسة المعمارية، و مهن
المدينة.

تخصص: تسيير المدينة



معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدينة

رقم:

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالبتان: - بلقرمي الزهرة

- جغبلو نشيدة

تحت عنوان

إشكالية الأحياء الفوضوية في المدينة

دراسة حالة حي "عوين زريقة" مدينة برج بوعريريج

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة المسيلة	دحدوح جمال	اسم ولقب الأستاذ(ة)
مشرفا ومقررا	جامعة المسيلة	ميلي محمد	اسم ولقب الأستاذ(ة)
		قارة عبد الحميد	
مناقشا	جامعة المسيلة	دراف العابدي	اسم ولقب الأستاذ (ة)

السنة الجامعية: 2018/2017

الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

أحمد الله عز و جل الذي أنعمني بنعمة العلم ، و وفقني إلى بلوغ هذه الدرجة و أقول: "اللهم لك الحمد لك حتى ترضى ، و لك الحمد إذا رضيت ، و لك الحمد بعد الرضى" .

و أهدي ثمرة جهدي هاته إلى:

إلى الينبوع الذي لا يمل العطاء إلى من حاكت سعادتي بخيوط منسوجة من قلبها إلى والدتي العزيزة
"قشار مباركة"

إلى من سعى و شقى لأنعم بالراحة و الهناء الذي لم يبخل بشيء من أجل دفعي في طريق النجاح الذي علمني أن أرتقي سلم الحياة بحكمة و صبر إلى والدي العزيز "حميد"
إلى من قاسمني حلوا الحياة و مرها أخواتي: سعيدة، فوزية، نورة، صباح، وردة، نسيمة، صورية .
و أخي الوحيد إلياس.

إلى أهلي و أقاربي و كل من يحمل لقب بلقربي و قشار.

إلى من سرنا سوياً و نحن نشق الطريق معاً نحو النجاح و الإبداع إلى من تكاتفنا يداً بيد و نحن نقطف
زهرة تعلمنا في المذكرة "جغبلو نشيدة"

و كل الأصدقاء الأوفياء من الابتدائي إلى الجامعة: أمينة ، بسمة ، باية ، سارة ، كاهنة ، لميس ، مريم ،
ياسمينة.

و إهداء خاص إلى من رافقتي طيلة مشواري الدراسي "علي دريوش" .

و أتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من ساعدني في إتمام هذا العمل بالأخص أستاذي المؤطر "ميلي محمد"
و الأستاذ "قارة عبد الحميد" و إلى كل أساتذة و طلبة معهد تسيير التقنيات الحضرية بالمسيلة.

إلى كل من يرفع خماسية الشعار : الله غايتنا و الرسول قدوتنا و القرآن دستورنا و الجهاد سبيلنا

و الموت في سبيل الله أسمى أمانينا إلى كل من أحبني في الله و أحببته فيه.

إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل المتواضع .

الزهرة

الإهداء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

والصلاة والسلام على أشرف الخلق أجمعين "محمد" بن عبد الله صلوات ربي وسلامه عليه أما بعد:

بعد إتمام هذا العمل المتواضع لا يسعنا إلا أن نحمد الله عز وجل، فأتح الأبواب وميسر الصعاب

والهادي إلى الصواب، نحمده ونشكره لنكون ممن قال فيهم {لئن شكرتم لأزيدنكم}

وبعدما رست سفينة هذا البحث على شواطئ الختام لا يسعني إلا أن أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع

إلى من قال سبحانه وتعالى {وقضى ربك أن لا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا}

وقوله {واخفض لهما جناح الذل من الرحمة وقل ربي ارحمهما كما ربياني صغيرا}

إلى من كتبتها بلا قلم ولا مداد على سجل فؤادي ورسمتها بدمعي في قلبي فإذا ما جف الدمع

رسمتها بدمي إلى أعلى جوهرة رمز الطيبة والحنان "أمي الغالية عيدة" حفظها الله.

إلى من زرعتني على ضفاف العلم ورباني وصرف من حياته عرقه ودمه وحماني "أبي الغالي عبد

القادر" حفظه الله.

إلى الذين يدخلون القلب بلا استئذان إخوتي عبد الكريم، خير الدين وابنته هدى، فاتح، وأختي نعيمة

وكل الأهل والأقارب.

إلى من شاركت معها هذا العمل بحلاوة لحظاته زميلتي "زهرة بلقرمي" وإلى كل عائلتها.

إلى كل الأصدقاء في الدرب الجامعي وخاصة "سميرة، ابتسام، لميس، عائشة، باية، كاهنة، سارة،

بسمة".

ونعتذر لمن لم نذكر اسمه وذلك ليس نسيانا منا وإنما لا يتسع المكان لذكرهم لكن قلبي يسعكم

جميعا وأقول لكم أحبكم في الله وشكرا لكم.

أتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من ساعدني في إتمام هذا العمل بالأخص أستاذي المؤطر "ميلي محمد" والأستاذ "قارة عبد الحميد" وإلى كل أساتذة وطلبة معهد تسيير التقنيات الحضرية بالمسيلة وخاصة

دفعة جوان 2018.

نشيدة

تشكرات

الحمد والشكر لله وحده الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله

والذي وفقنا لإتمام هذا العمل.

قال رسول الله صلى الله عليه و سلم { من لم يشكر الناس لم يشكر الله }

وأنا أضع اللمسات الأخيرة لهذا البحث لا يسعني إلا أن أتوجه بالشكر – كل الشكر للمولى عز و جل أن

و ففني لإتمام هذا العمل.

والشكر الخالص إلى الذي قوى عزيمتنا وزرع فينا حب العمل ولم يبخل علينا بنصائحه ومساعدته أستاذنا

الفاضل " ميلي محمد" والأستاذ "قارة عبد الحميد" الذي لم يبخل علينا بما أعطاهما الله من علم و نرجو أن

يكون ذلك في ميزان حسناتهما وكذا جميع طاقم معهد تسيير التقنيات الحضرية أساتذة وطلبة

كما نشكر كل من ساعدنا في انجاز هذا العمل من مختصين ومصالح تقنية ونخص بالذكر بلدية برج

بوعرييج ومديرية البناء والتعمير.

ونهدي هذا العمل كمرجع إلى كل طلبة تسيير التقنيات الحضرية

و نرجو أن نكون في المستوى.

الزهرة و نشييدة

الملخص:

تفاقمت ظاهرة الأحياء الفوضوية في المدن الجزائرية عبر فترات زمنية متباينة ومنها مدينة برج بوعرييج، مما جعلها تظهر في أشكال وأنماط يجمع بين الأحياء القانونية المخططة والأحياء الفوضوية، هذه الأخيرة تعاني من مشكلات عديدة سكنية، إسكانية، خدماتية، بيئية، اجتماعية واقتصادية .

إذ تهدف دراستنا إلى التطرق لمفهوم وواقع هذه الأحياء ومدى خطورة انتشار هذه الظاهرة وما تسببه من تشوه عمراني للمدينة.

وتوصلنا من خلال هذا البحث إلى نتيجة هامة تتمثل في كونها من أهم الظواهر التي تشكل تهديدا لمستقبل ونمو المناطق الحضرية والعمرانية، وذلك من خلال طريقة وكيفية إسهامها في تنظيم وتسيير النسيج العمراني للمدينة، مما يتطلب معالجتها والحد منها أو القضاء عليها.

الكلمات المفتاحية: الأحياء الفوضوية - المدينة - الأحياء المخططة - النسيج العمراني .

Résumé :

Le phénomène des **quartiers illicites** dans les villes algériennes a été intensifié sur différentes périodes, y compris la ville de Bordj Bou Arreridj.

Ce phénomène est apparu sous des différentes formes et modèles qui combinent les **quartiers légaux** planifiés et des quartiers illégaux ou illicites, ces derniers souffrent de nombreux problèmes sociaux, environnementaux, économique ainsi que ceux liés au logement.

Notre étude vise la mise en lumière de certaines notions les importantes formes urbaines et la réalité des quartiers illicites, elle touche aussi l'impact et la gravité produite de la propagation de ce phénomène et la déformation urbaine qui en résulte sur la **ville**.

Nous avons pu atteindre, à travers cette étude, certaines interprétations comme l'affirmation que les quartiers illicites sont considérés comme l'un des phénomènes les plus importants qui constituent une menace pour la croissance future des zones urbaines, la deuxième affirmation montre que ces derniers peuvent contribuer positivement à l'organisation et la bonne gestion des **tissus urbains** de la ville, ceci nécessite une des décisions à entreprendre : soit leur restructuration soit leur éradication.

Les mots clés : Les quartiers illicites, ville, quartiers planifiés, tissu urbain.

فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوع
.I	_الإهداء.....
.II	_التشكر.....
.III	_المخلص.....
.IV	_فهرس المحتويات.....
.V	_فهرس الجداول.....
.VI	_فهرس الأشكال.....
.VII	_فهرس الصور.....
.VIII	_فهرس الملاحق.....
الفصل التمهيدي : مدخل عام	
02	_مقدمة.....
03	1- الإشكالية.....
04	2- الفرضيات.....
04	3- أهداف الدراسة.....
04	4- أهمية الموضوع.....
04	5- دوافع اختيار الموضوع.....
05	6- سبب اختيار الموضوع.....
05	7- منهجية البحث والأدوات المستعملة.....
06	8- هيكلية البحث.....
الفصل الأول : السند النظري	
09	_تمهيد.....
09	_ مفاهيم ومصطلحات عمرانية.....
09	1- العمران.....
10	2- المدينة.....
10	3- الأحياء السكنية.....

10	4- الأحياء السكنية الفوضوية
11	4-1- خصائص الأحياء الفوضوية
11	4-2- السلبيات الناتجة عن الأحياء الفوضوية
11	5- السكن
12	6- السكن الفوضوي
12	7- أدوات التهيئة والتعمير
12	7-1- الرقابة العمرانية الإدارية القبلية بواسطة أدوات التهيئة التعمير
13	7-1-1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU
14	7-1-2- مخطط شغل الأرض POS
14	7-2- الرقابة الإدارية القبلية باستعمال الرخص والشهادات
14	7-2-1- رخصة البناء
16	7-2-2- رخصة التجزئة
16	7-2-3- رخصة الهدم
17	- الشهادات المتعلقة بالبناء والتعمير
17	1- شهادة التعمير
17	2- شهادة القسمة
18	3- شهادة المطابقة
18	8- التدخلات العمرانية وأنواعها
18	8-1- إعادة الهيكلة
19	8-2- إعادة التأهيل
19	8-3- التهيئة الحضرية
19	8-4- الترميم
19	8-5- التكتيف
20	8-6- إعادة التنظيم
20	8-7- التجديد
20	9- سياسة امتصاص الدولة للسكن الهش والأحياء الفوضوية

20	1-9- المرحلة الأولى: 1962_ 1977.....
22	2-9- المرحلة الثانية: 1978_ 1990.....
23	3-9- المرحلة الثالثة: ما بعد 1990
24	10- الدراسات السابقة
24	1- التجربة السعودية
31	2- التجربة الهندية.....
33	_____ خلاصة الفصل

الفصل الثاني: الدراسة التحليلية للمدينة والحي.

• دراسة تحليلية لولاية وبلدية برج بوعريريج:

35	_____ تمهيد
35	I. تقديم المدينة
35	1- الموقع الإداري
36	2- موقع بلدية برج بوعريريج.....
37	II. الدراسة الطبيعية
37	1- التساقط
38	2- الحرارة
39	III. الدراسة السوسيو اقتصادية
39	1- التركيز السكاني وتوزيع على محيط البلدية
39	- مناطق تركيز السكان
39	- التطور السكاني
40	- التركيز العمري لسكان بلدية برج بوعريريج
41	2- التركيب الاقتصادي للسكان
41	- وضعية التشغيل حسب القطاعات الاقتصادية
42	- الفئات النشطة والغير نشطة
42	IV. تحليل تركيبية وبنية النسيج العمراني
43	1- التطور المجالي للنسيج العمراني لمدينة برج بوعريريج
44	

45	2- الدراسة السكنية
45	- التوزيع المجالي للمساكن
46	- الأنماط السكنية
46	- التجهيزات
49	3- شبكة الطرق
49	3-1- الطرق الوطنية
49	3-2- الطرق الولائية
49	3-3- الطرق البلدية
51	4- العوائق والمخاطر التكنولوجية

دراسة تحليلية لحي "عوين زريقة":

52	_ تمهيد
52	ا. تقديم منطقة الدراسة
52	1- الحدود والمحيط المجاور
54	1- المساحة
54	2- طبوغرافية الحي
56	3- المنافذ
58	4- العوائق والارتفاعات
58	أ. طبيعية
58	ب. اصطناعية
60	ii. الدراسة السوسيو اقتصادية
60	1- السكان
60	2- أصل العائلات
60	iii. الدراسة العمرانية
61	1- الطبيعة القانونية للعقار
61	1- الإطار المبني
61	2-1- نمط السكنات
61	

61	..... 2-1-1-1 السكنات الجماعية
63	..... 2-1-2 السكنات الفردية
66	..... 2-2 حالة السكنات
68	..... 2-3 الواجهات
69	..... 2-4 توزيع المساكن
69	..... 2-5 التجهيزات
71	..... 2- الإطار غير المبني
71	..... 3-1 الطرقات والأرصفة
72	..... 3-1-1 حالة الطرق
74	..... 3-2 المساحات الخضراء ومساحات اللعب
75	..... 3-3 مواقف السيارات
75	..... 3-4 الشبكات المختلفة
75	..... أ. شبكة الصرف الصحي الموجودة
77	..... ب. شبكة المياه الصالحة للشرب
78	..... _ تحليل الاستثمارة
84	..... - الاستنتاج
85	..... _ تحليل المقابلة
87	..... _ خلاصة الفصل

الفصل الثالث: الاقتراحات والتوصيات

90	..... _ تمهيد
90	..... 1- التحقق من الفرضيات
91	..... 2- الاقتراحات والتوصيات
94	..... _ الخاتمة

فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
38	- التوزيع الشهري والفصلي للتساقط	01
38	- التوزيع الشهري والفصلي للحرارة	02
39	- توزيع سكان بلدية برج بوعريريج	03
40	- التعداد العام للسكن والسكان	04
41	- التركيب العمري لسكان بلدية برج بوعريريج	05
42	- وضعية التشغيل حسب القطاعات الاقتصادية	06
42	- الفئات النشطة والغير نشطة	07
46	- التوزيع المجالي للمساكن حسب التجمعات	08
46	- توزيع حظيرة السكن حسب حالة شغل المسكن ومعدل إشغال السكن	09
47	- الأنماط السكنية	10
47	- نوع التجهيزات الموجودة	11
49	- شبكة الطرق	12
60	- تطور عدد سكان عوين زريقة	13
66	- السكنات الموجودة	14
66	- حالة السكنات الموجودة	15
78	- عدد أفراد الأسر	16
79	- مكان الإقامة السابق	17
80	- نسبة العاملين	18
81	- عدد الطوابق ونوعها	19
82	- الربط بالشبكات	20
83	- نوع التنقل	21

فهرس الخرائط والمخططات

الصفحة	عنوان المخطط	الرقم
36	- الموقع الإداري لولاية برج بوعريريج	01
37	- موقع بلدية برج بوعريريج	02
44	- المرحلة الأولى 1850 _ 1870	03
44	- المرحلة الثانية (أ) 1870 _ 1930	04
44	- المرحلة الثانية (ب) 1930 _ 1962	05
44	- المرحلة الثالثة 1962 _ 1975	06
44	- المرحلة الرابعة 1975 _ 1984	07
44	- المرحلة الخامسة 1984 _ 2003	08
45	- المرحلة السادسة 2003 إلى يومنا هذا	09
48	- تمركز مختلف التجهيزات	10
50	- شبكة الطرق على مستوى بلدية برج بوعريريج	11
53	- موقع وحدود حي عوين زريقة من بلدية برج بوعريريج	12
55	- طبوغرافية أرضية الحي	13
57	- منافذ أرضية الحي	14
59	- العوائق والارتفاقات	15
62	- الطبيعة القانونية للعقار	16
64	- تموضع السكن الجماعي	17
65	- تموضع السكن الفردي	18
70	- التجهيزات الموجودة	19
73	- الطرقات	20
76	- شبكة الصرف الصحي	21
77	- شبكة المياه الصالحة للشرب	22

فهرس الأشكال البيانية

الصفحة	عنوان الأشكال	الرقم
07	- هيكله البحث	01
28	- خطة تطوير الأحياء الفوضوية بمكة	02
67	- دائرة نسبية تمثل حالة المباني	03
79	- أعمدة بيانية لنسبة أفراد الأسر	04
90	- دائرة نسبية تمثل مكان الإقامة	05
82	- دائرة نسبية تمثل عدد الطوابق	06
83	- دائرة نسبية تمثل نوع التنقل	07

فهرس الصور

الصفحة	عنوان الصور	الرقم
25	- الحي الفوضوي النكاسة بمكة	01
25	- النسيج العمراني للحي الفوضوي النكاسة	02
26	- أنماط الشوارع لحي النكاسة	03
27	- أنماط المباني لحي النكاسة	04
31	- الشوارع الشريانية في السعودية	05
32	- منطقة فوضوية في الهند	06
54	- حدود حي عوين زريقة	07
56	- الطبوغرافية المنحدرة للحي	08
58	- الطريق السيار شرق- غرب	09
63	- منطقة السكن الجماعي	10
63	- السكن الفردي	11
67	- واجهة عمرانية لسكن جماعي حالة جيدة	12
68	- واجهة عمرانية لفيلا	13
68	- واجهة عمرانية لسكن فردي	14

69	- مسجد عمر بن الخطاب	15
69	- متوسطة عوين زريقة قاعدة (05)	16
71	- طريق ثانوي حالة جيدة	17
72	- طريق ثانوي حالة متوسطة	18
72	- طرق ثالثة في حالة متدهورة	19
74	- المساحات الخضراء الموجودة	20
74	- مساحات اللعب	21
75	- مواقف السيارات الموجودة	22

فهرس الملاحق

الصفحة	عنوان الملحق	الرقم
97	- الاستمارة	01
98	- المقابلة	02
99	- الجريدة الرسمية	03

الفصل التمهيدي : مدخل عام.

_مقدمة

1- الإشكالية

2- الفرضيات

3- أهداف الدراسة

4- أهمية الموضوع

5- دوافع اختيار الموضوع

6- سبب اختيار الموضوع

7- منهجية البحث والأدوات المستعملة

8- هيكلية البحث

مقدمة:

تشهد جل مدن العالم اليوم تفاقم أزمة السكن بشكل أساسي مما أدى إلى انتشار عدة ظواهر شوهدت صورتها، فمن بين هذه الظواهر الأحياء الفوضوية، التي لم تسلم منها حتى دول العالم المتقدم، حيث أنها تفاقمت وانتشرت بوتيرة كبيرة وسريعة في دول العالم الثالث والتي في طريق النمو. هذه الأخيرة هي عالمية، تشكل عائقا كبيرا في تطور المدن والحياة المعيشية للسكان، ولعل من بين أبرز أسباب نشوء وتوسع مثل هذه الأحياء زيادة معدلات السكان، النقص في عدد الوحدات السكنية وزيادة الطلب عليها نتيجة الهجرة السريعة من الريف إلى المدينة، ارتفاع سعر الأراضي و الشقق السكنية في المناطق التي تتمتع بالمرافق العامة من مياه صالحة للشرب وصرف صحي و كهرباء، بالإضافة إلى كل ذلك تهاون الجهات الرسمية مع منتهكي القوانين ومستغلي الأراضي بطريقة غير قانونية نتيجة لعدم توفر بدائل أخرى مناسبة لحل أزمة السكن، فأصبحت هذه المناطق تقرض واقع أجبر السلطات المحلية إلى مد المرافق إليها.

فمن بين دول العالم التي تعاني من هذه الظاهرة " الجزائر " التي أصبحت مدنها مشوهة بسبب انتشار وتوسع الأحياء الفوضوية، بالرغم من وجود النصوص القانونية وأدوات التعمير العديدة مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ومخطط شغل الأراضي POS تعمل على تنظيم المجال العمراني والحد من تزايد ظاهرة انتشار الأحياء الفوضوية داخل وخارج المدن.

ومن أجل انجاز هذه الدراسة ارتئينا أن نتبنى خطة منهجية والتي تضمنت ما يلي:

الفصل التمهيدي: يحتوي على مقدمة والإشكالية والفرضيات والأهداف.

الفصل الأول: يحتوي على السند النظري (مصطلحات) المتعلق بموضوع دراستنا.

الفصل الثاني: يتضمن الدراسة التحليلية للمدينة والحي "حي عوين زريقة ببرج بوعريرج".

الفصل الثالث: يتضمن التوصيات والاقتراحات بالإضافة إلى رسم تخطيطي يشرح التوصيات.

1. الإشكالية:

إن الأحياء الفوضوية ظاهرة متعددة الجوانب (اجتماعية، اقتصادية، عمرانية...)، وهي من أهم وأكبر الظواهر التي تعاني منها مدن الجزائر بصفة عامة نتيجة أزمة السكن التي شهدتها الجزائر منذ عدة سنوات (السبعينيات 1970)، هذه الأخيرة تحظى باهتمام السلطات العمومية القائمة على دراسة المشكلات والقضايا المتعلقة بهذه الظاهرة، كما أصبحت هذه الأحياء الفوضوية عائق في تنمية المدن و صورة مشوهة لها، و بالتالي عدم قدرتها على التوسع المخطط من ناحية و قلة الإمكانيات المادية المتاحة لها لحل مشكلة أزمة السكن التي تعيشها من ناحية أخرى، هذا ما أدى إلى ظهور و انتشار الأحياء غير المخططة و الفوضوية.

مدينة برج بوعرييج شهدت نفس الظاهرة نتيجة كثرة الطلب على السكن ونقص العرض وكذا التوسع العمراني غير المخطط، ويعد " حي عوين زريقة " بمدينة برج بوعرييج نموذجا حيا لهذه الظاهرة، والذي يفتقر لأدنى شروط الحياة حيث يعاني من نقص الماء، الكهرباء، الطرق غير مهياً والمساحات الخضراء شبه منعدمة، بالإضافة إلى ذلك نقص كبير في التجهيزات والخدمات والمرافق العمومية، كل هذه الأسباب جعلته حيا فوضويا غير مهياً تماما.

وقد توسع هذا الحي مستنزفا الأراضي الزراعية الموجودة به، ومن هذا المنطلق طرحنا التساؤل

التالي:

- ما مدى نجاعة الإجراءات والآليات المتخذة من طرف السلطات المحلية للحد من هذه

الظاهرة وكذا معالجة المشاكل بهذا الحي والقضاء عليها؟

2. الفرضيات: في دراستنا تم الاعتماد على الفرضيتين التاليتين:

- ربما عدم نجاعة آليات التنظيم المجالي للحد من هذه الظاهرة.
- قد يكون غياب الرقابة القانونية أدت إلى ظهور هذا الحي.

3. أهداف الدراسة: تبرز أهداف دراستنا فيما يلي:

- إعادة مراجعة الأدوات المنظمة للمجال العمراني في المدينة.
- تسوية الوضعية القانونية للحي وتدعيم الرقابة على المجال.

4. أهمية الموضوع: تتمثل أهمية الموضوع المختار فيما يلي:

- إبراز المورفولوجية (Morphologie) الجديدة التي أصبح عليها هذا المجال السكني في خضم التطور والتغير الحضري، حيث أصبحت هذه الأحياء تعاني وتفتقر إلى الاهتمام من طرف الدولة في تحسين مجالها وتلبية حاجات السكان اليومية

5. دوافع اختيار الموضوع: كانت دوافع اختيار بحثنا متعددة ومختلفة نذكر منها:

- تهاون الجهات الرسمية مع منتهكي القوانين ومستغلي الأراضي بطريقة غير قانونية نتيجة لعدم توفر بدائل أخرى مناسبة فأصبحت هذه المناطق تفرض واقع أجبر السلطات المحلية إلى مد المرافق إليها.

- خطورة ظاهرة انتشار الأحياء الفوضوية وما سببته من تشوه عمراني للمدينة.
- يعتبر موضوع أكبر انشغال بالنسبة لكل دول العالم المتطورة والنامية، وخوف هذه الدول من تفاقم هذه الظاهرة.

6. سبب اختيار منطقة الدراسة: ترجع الأسباب التي دفعتنا إلى اختيار هذا الحي إلى

العوامل التالية:

- افتقار الحي لمختلف المرافق الضرورية.
- الوضع المزري الذي يعاني منه سكان الحي.
- لا توجد أي دراسة على هذا الحي.
- يشغل حالياً اهتمام السلطات المحلية.

7. منهجية البحث والأدوات المستعملة:

المنهج: تعتبر منهجية البحث من بين أهم أسباب نجاح البحث العلمي، لذلك فهي تكتسي أهمية كبيرة، فاختيار المنهجية يجب أن يتلاءم مع طبيعة العمل من جهة، تخصص الباحث من جهة أخرى، لبلوغ الأهداف المسطرة والوصول إلى نتائج عامة أو الكشف عن حقيقة مجهولة أو البرهنة على صحة حقيقة المعلومة من جهة، ومن جهة أخرى توفر الجهد والوقت.

المنهجية المتبعة: اعتمدنا في دراستنا هذه على المنهج الوصفي التحليلي.

تقنية البحث: تتمثل في:

1. الاتصال بالأجهزة الإدارية والجهات المعنية قصد جمع المعلومات الضرورية.
2. الملاحظة الميدانية.
3. المقابلات.
4. أخذ الصور الفوتوغرافية.
5. استعمال المخططات.

1. الاستمارة الإستبائية: باعتبارها أهم الوسائل لجمع المعلومات المتعلقة بالحالة المدروسة وقمنا

بتقسيمها إلى محاور وفق الجوانب المراد التوصل إليها في البحث، وقد اخترنا العينة العشوائية

البسيطة التي من أهم مميزاتها أنها تعطي احتمالات متساوية ومتكافئة للمشاركة والاختيار بكل واحد من السكان.

2. **المعاينة الميدانية:** وقد اعتمدنا بشكل كبير في هذا البحث على المعاينة الميدانية والمتمثلة في الملاحظة المنظمة التي تعتمد على إعداد الجداول والإحصائيات، والصور الفوتوغرافية التي تعطي تشخيص واقعي لوضعية التدهور، وخاصة فيما يتعلق بدراسة التغيرات المدخلة من طرف سكان الحي.

3. **المقابلات:** المقابلة وسيلة من وسائل البحث العلمي تساعد على تقريب الحقائق إلى الواقع و هي محادثة أو حوار موجه بين الباحث من جهة و شخص أو أشخاص آخرين من جهة أخرى بغرض جمع المعلومات اللازمة للبحث و الحوار يتم عبر طرح مجموعة من الأسئلة من الباحث التي يتطلب الإجابة عليها من الأشخاص المعنيين بالبحث.

8. **هيكلية البحث:** نظرا للأهمية التي يكتسبها الموضوع حاولنا في بحثنا هذا الإحاطة بكل جوانبه وبشكل مفصل، اشتملت المذكرة على:

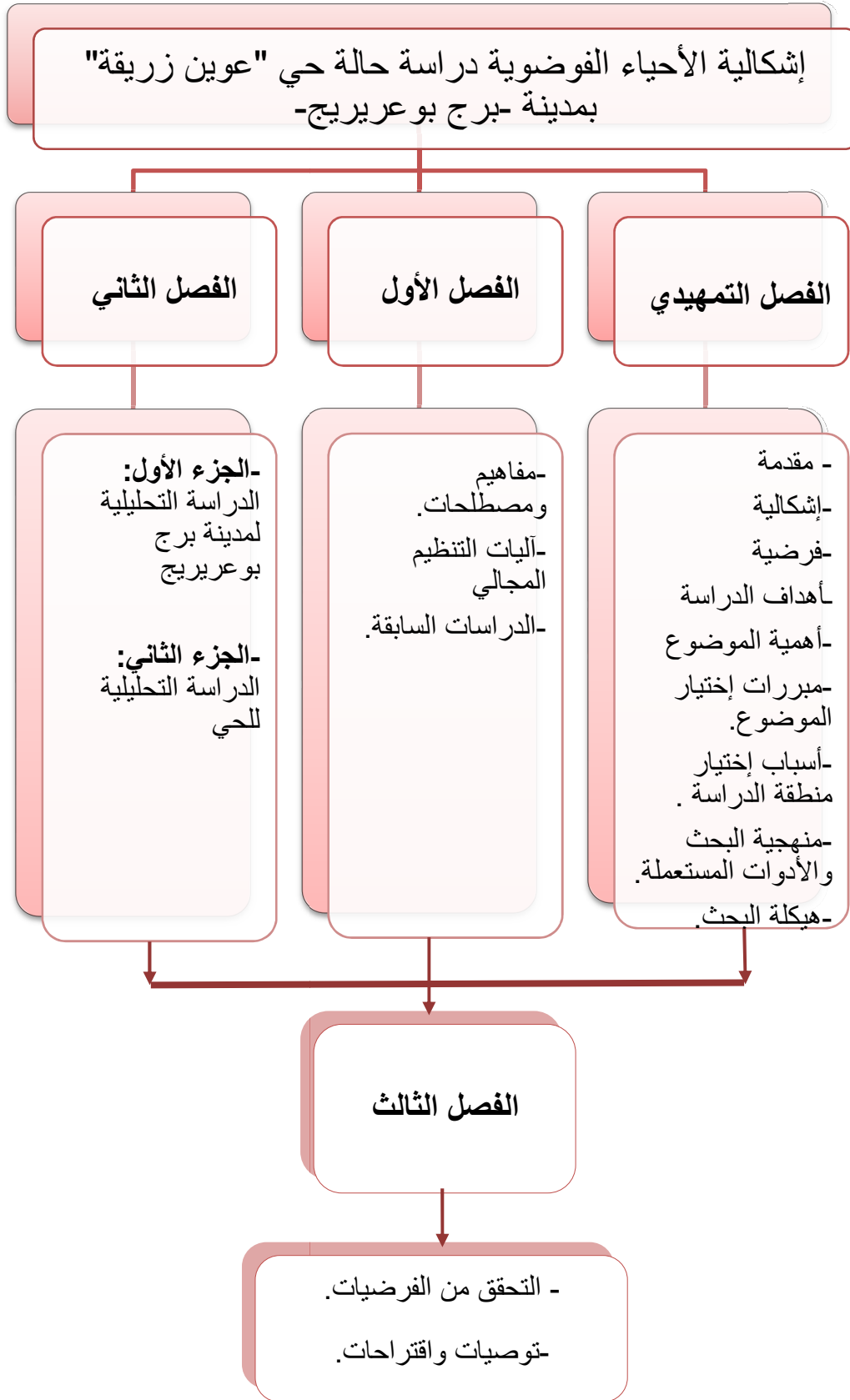
الفصل التمهيدي: يحتوي على مقدمة والإشكالية والفرضيات والأهداف.

الفصل الأول: يحتوي على السند النظري (مصطلحات) المتعلق بموضوع دراستنا.

الفصل الثاني: يتضمن الدراسة التحليلية للمدينة والحي "حي عوين زريقة ببرج بوعريريج".

الفصل الثالث: يتضمن التوصيات والاقتراحات بالإضافة إلى رسم تخطيطي يشرح التوصيات.

الشكل رقم(01): هيكلية المذكرة.



الفصل الأول: السند النظري.

_ تمهيد

_ مفاهيم ومصطلحات عمرانية

- 1- العمران
- 2- المدينة
- 3- الأحياء السكنية
- 4- الأحياء السكنية الفوضوية
- 5- السكن
- 6- السكن الفوضوي
- 7- أدوات التهيئة والتعمير
- 8- التدخلات العمرانية وأنواعها
- 9- سياسة امتصاص الدولة للسكن الهش والأحياء الفوضوية
- 10- الدراسات السابقة

_ خلاصة الفصل

تمهيد:

إن للمفاهيم وتعريفاتها أهمية كبيرة في الصياغة النظرية لأي بحث أو دراسة من ناحية، وتوجيه سيرها من ناحية أخرى، وذلك لأن لها دور كبير في تحديد الإطار النظري الذي يوجه الدراسة ويحدد مبادئها، وبدون المفاهيم والتعريفات الدقيقة لئلا نستطيع أن نقدم التعريفات الإجرائية للمفاهيم التي نستخدمها في دراستنا.

لهذا فإننا في هذا الفصل سنتطرق إلى إعطاء مجموعة من المفاهيم التي تتعلق بتنظيم المجال العمراني للأحياء السكنية الفوضوية، وأيضاً إلى بعض المفاهيم والتعريفات الأخرى التي نرى أن لها علاقة مباشرة بموضوع الدراسة، وذلك من أجل وضع سند نظري يحدد ويوجه هذا البحث.

مفاهيم ومصطلحات عمرانية:**1- العمران:**

- هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة، كونه يعبر عن اللاتوازن من ناحية الوظيفة للمجال، فالعمران يعبر عن ظاهرة التوسع المستمر التي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن، كما أنه علم ينظم المدن عن طريق دراسة المفاهيم التي تسمح بتكييف مساكن هذه المدن وفق حاجيات البشر بالاعتماد على مجموعة من التدابير الاقتصادية والاجتماعية والبشرية¹.

- علم، فن و/أو تقنية التنظيم المجالي للمجمعات الإنسانية².

¹: فتحي أبو عيانة، جغرافية العمران، دار المعرفة الجامعية الإسكندرية 1988، ص 59.

²: Merlin P ,Choay F 2000 « dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement » Ed puf , Paris 3ème édition, P

2- المدينة :

-هي تجمع مهم أين يمارس سكانها نشاطات مختلفة وفي جميع المجالات¹ .
 - هي عبارة عن بيئة حضارية تحتوي على عدد كبير من الناس، وتعرف أيضا بأنها نسيج مجتمعي من العمارة، المصانع، الاقتصاد، الجامعات وغيرها من المؤسسات التي تدل على وجود بيئة إنسانية في منطقة ما، وتعتبر صورة من صور التطور الحضاري².

3- الأحياء السكنية:

-يعني الحي السكني، منطقة سكنية تضم مجموعة من العائلات التي تربطها ببعضها علاقات اجتماعية كثيرة كالتعارف وتبادل الزيارات والحاجات والخدمات والقيام بفعاليات مشتركة كالاكتامعات وغيرها. وقد اتخذ المخططون هذا المفهوم كوحدة أساسية ينطلقون منها عند المباشرة بعملية تخطيط المناطق السكنية فهم يحاولون أن يجعلوا كل حي وحدة سكنية متجانسة بقدر الإمكان من حيث الطبقة الاجتماعية ومستوى المعيشة³.

4- الأحياء السكنية الفوضوية (العشوائية):

هي منطقة سكنية غير منظمة بنيت في الغالب بدون ترخيص، وقد تفتقر لأبسط مقومات الحياة الكريمة.

4-1- خصائص الأحياء الفوضوية:

- تنشأ في المدن بشكل عفوي.
- لا تخضع للمعايير العمرانية الحديثة.

¹ : Ibid P 881

² :WWW.mawdoo3.com

³ : الدكتور فارس الهيتي، التخطيط الحضري، دار اليازوري العلمية، الأردن عمان 2009 ص 102.

- لا تستطيع التفاعل مع متطلبات الحياة العصرية.
 - تعجز عن تقديم الخدمات الأساسية.
 - لا تواكب الازدياد في الطلب (كما ونوعا).
 - تولد مشاكل مزمنة: المواصلات، الصحة العامة، البيئة و الأمن.
- 4-2- السلبيات الناتجة عن الأحياء الفوضوية:** و يمكن رصد بعض السلبيات عن السكن العشوائي فيما يلي:

- إضافة نسيج عمراني مشوه إلى الكتلة العمرانية الأساسية.
- النقص الشديد في المرافق العامة وخاصة الصرف الصحي أدى إلى نشوء بيئة ملوثة.
- عدم وجود الكهرباء أدى إلى فرض حياة بدائية على السكان.
- التزاحم الشديد في المباني وعدم ترك فراغات أدى إلى فقدان الخصوصية وزيادة درجة التلوث السمعي و البصري مما زاد من انتشار الأمراض البدنية و الاجتماعية و النفسية.
- نتج عن التخطيط العشوائي القائم على اجتهادات شخصية سواء كان ذلك في التخطيط العام أو مساحات قطع الأراضي المخصصة للوحدة السكنية أو التصميم الداخلي للوحدة السكنية مناطق مشوهة عمرانيا ومعماريا يصعب معها الإصلاح ومحاولة الارتقاء بها.
- أسفرت هذه المناطق عن ضياع أجزاء كبيرة من المناطق الزراعية التي تم تحويلها إلى أراضي للبناء مما أثر على الناتج القومي لهذه الدول.

5- السكن:

لا يوجد تعريف موحد من الباحثين حول السكن، ولكن هناك وجهة نظر متقاربة بين الباحثين كل واحد حسب اختصاصه، من عمرانيين، معماريين، اجتماعيين... الخ وسنستعرض فيما يلي بعض التعريفات :

- فقد عرفه JE. HAVEL سنة 1963 بأن السكن هو كل مجال يتردد إليه الفرد كي ينتقل، يعمل، يستجم، يأكل، يستريح وينام.

- أما J.LON فقد عرفه كما يلي: السكن في حد ذاته يحتوي الترابط بين الميدان المبني والمجال المحيط قريبا كان أم بعيدا، جغرافيا أم اجتماعيا.

6- السكن الفوضوي:

يقصد به ظاهرة الإسكان الشعبي الحر، وذلك من منطلق محايد، نشأ بإرادة الشعب وينمو وفقا لأنماط محددة ومتكررة، ولا يتغير تقريبا سواء بالنسبة لتخطيطه الخطي أو أبعاد قطع الأراضي. هو نمو مجتمعات وإنشاء مباني ومناطق لا تتماشى مع النسيج العمراني للمجتمعات التي تنمو بداخلها أو حولها أو متعارضة مع الاتجاهات الطبيعية للنمو والامتداد، وهي مخالفة للقوانين المنظمة للعمران.

7- أدوات التهيئة والتعمير:

7-1 الرقابة العمرانية الإدارية القبلية بواسطة أدوات التهيئة والتعمير:

تتمثل أدوات التهيئة والتعمير أساسا ووفقا لما نصت عليه المادة 10 من قانون 90-29 فيما يأتي: "تتكون أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير ومخططات شغل الأراضي وتكون أدوات التهيئة والتعمير وكذلك التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة أمام الغير. حيث تحدد هذه الأدوات التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات، وقاية النشاطات الفلاحية، حماية المساحات الحساسة، المواقع والمناظر، ومن جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة، البنايات المرصودة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال

التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة، النشاطات، المساكن وتحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية.

7-1-1-المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU:

إن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو أداة للتخطيط الآلي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي¹.

عرفت المادة 10 من قانون 90-29 المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كأداة للتعمير بوجهين قانوني من جهة وتقني من جهة أخرى²:

- الجانب القانوني: هو تجميع لعدة مفاهيم ذات طبيعة قانونية مثل:
 - مخطط أو تخطيط: يدل على المسار الذي يندرج عن طريقه الفضاء والنشاط العمراني تحت سلطة القواعد القانونية للتعمير والتهيئة ويعبر عن إرادة للتنظيم، التأطير وتوجيه النشاط العمراني.
 - توجيهي: يعبر عن خصائص المخطط ويعكس مستواه الهرمي مقارنة بأدوات أخرى للتعمير ويوصف عن طريق المادة 16 من قانون 90-29 المعدل والمتمم كقاعدة فوقية محلية فهو مرجعية لمخطط شغل الأراضي.
 - التهيئة: تحدد تطورا منسجما لمجموع الإقليم مغطى بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب خصوصيات ومكاسب كل إقليم.

¹:المادة 16 من قانون 29-90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب قانون 05-04، الجريدة الرسمية، العدد 52.

²-Cf.Adja (Djillali), Drobenko (Bernard) « droit de l'urbanisme, Les conditions de l'occupation du sol et de l'espace, l'aménagement- le contrôle le financement, Alger 200è »,p137.

- التعمير: يدل على التنظيم المتعلق بالنشاط العمراني و البناء حسب القواعد التي جاءت في قانون التعمير.

■ الجانب التقني:المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو تنظيم يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مدمجة في القطاعات المعمرة، القابلة للتعمير، مستقبلية التعمير أو غير قابلة للتعمير.

نلاحظ أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ليس فقط الأداة القانونية الرئيسية للتخطيط الطويل المدى من 15 إلى 20 سنة بل هو أيضا أداة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية يحدد التوجيهات العامة في الميدان الفلاحي، الصناعي والسياحي ويشكل تحديثا للمخطط العمراني التوجيهي (PUD).

فهو مخطط توجيهي يوجه التهيئة وتوسع التجمعات السكانية ،يشكل دليلا لتسيير المجال العمراني موضوع في يد المسيرين المحليين ووثيقة تقديرية مستقبلية للتنبؤ يشمل تقدير الاحتياطات في شتى المجالات الاقتصادية و الاجتماعية.

7-1-2-مخطط شغل الأراضي POS:

عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي على النحو التالي: "هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل

وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق استخدام الأراضي و البناء عليها."

يتضح من خلال هذا التعريف أن مخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب

الأحيان تراب بلدية كاملة، تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي و البناء في إطار

احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يجب إنجازه على صعيد البلدية من أجل توجيه و تنظيم استعمال الأرض طبقا لأحكام القانون 29-90.

تمنح قرارات التعمير على أساسه، يكتسب قوة القانون، قابل للمعارضة أمام الغير و يشكل مرجعا تنظيميا للسلطات العمومية المحلية¹.

7-2- الرقابة الإدارية القبلية باستعمال الرخص و الشهادات:

أولى المشرع أهمية بالغة لرخصة البناء إذ يضيفها بالرخصة التي تبني على أساسها كل أعمال البناء و الأشغال المتعلقة به، ثم تأتي بعدها رخصة التجزئة و أخيرا رخصة الهدم، فقد فرض المشرع الجزائري على الأشخاص عند ممارسة أي نشاط الالتزام باستخراج رخصة البناء من السلطة المختصة، و هي آلية من آليات الرقابة القبلية لعمليات البناء.

عند تصفح القوانين المنظمة للعمران، و بالأخص المواد "40-41-42" من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم.

7-2-1 رخصة البناء:

هي وثيقة إدارية تصدر قرار إداري يمنح بمقتضاه لطالبها الحق في إنجاز مشروعه بعدما إن تتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير المترجمة في مخطط شغل الأراضي².

خصائص رخصة البناء:

- تشترط من أجل تشييد بناية جديدة.
- تغيير البناء أو تمديده.
- إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.

²- نفس المرجع السابق ، المادة 58 و 57 .

- لا تستوجب البناءات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني إحضار رخصة البناء .

- يجب أن توضع مشاريع البناء الخاضعة لرخص البناء من قبل مهندس معماري معتمد (يجب أن

يراعي الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع)

7-2-2- رخصة التجزئة: هي وثيقة إدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص للإدارة بمقتضاها

لمالك وحدة عقارية غير مبنية ترخص عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن

تستعمل في تشييد بناية ، فهذا فهي تمكن من إنجاز بناء جديد أو إدخال تعديلات على بناية قديمة طبقا

لقواعد وأدوات التعمير¹.

خصائص رخصة التجزئة:

- يمكن تدعيم طلب رخصة التجزئة بملف يتضمن دفتر الشروط، وكذلك شروط التنازل عن القطع

الأرضية

- لا تصلح هذه الشهادة شهادة للتعمير

7-2-3- رخصة الهدم: هي من بين أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه فلا يمكن

القيام بأية عملية هدم جزئي أو كلي دون الحصول عليها².

دوافع إيجاد رخصة الهدم:

- حماية البناءات الواقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الملاك التاريخية

والمعمارية أو السياحية أو الثقافية أو طبيعية

- حماية البناءات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سند لهذه الأخيرة.

¹- نفس المرجع السابق، المادة 59.

²- نفس المرجع السابق، المادة 60.

الشهادات المتعلقة بالتعمير والبناء¹:

1- شهادة التعمير : هي الوثيقة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني تبين فيه حقوق البناء

والارتفاقات التي تقع على العقار .

خصائصها:

- تسلم بناء على طلب من كل شخص معني تشمل (موضوع الطلب، اسم مالك الأرض، العنوان، المساحة)
- يودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة به لدى المجلس الشعبي البلدي ويدرس هذا الطلب وتسلم الشهادة حسب أشكال منح رخصة البناء.
- تسلم خلال الشهرين المواليين لإيداع الطلب وتحدد مدة صلاحيتها بسنة واحدة من تاريخ البلوغ.
- يمكن التقدم بطعن سلمي أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية في حالة عدم اقتناع المتقدم بالطلب .

2- شهادة القسمة: وهي وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية

عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، تخص العقارات المبنية ولا يمكن أن تقع على

العقارات غير المبنية.

خصائصها :

- يقدم الطلب من طرف المالك أو موكله ويرفق بنسخة من عقد الملكية أو التوكيل.
- يرفق الطلب بملف يشمل الموقع، مخطط الكتلة، المساحة المبنية والإجمالية وتخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم.

¹-الجريدة الرسمية، المواد "40-41-42" من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991.

- يودع بأمانة رئيس المجلس الشعبي البلدي وتسلم طبقاً لأشكال مقررة بخصوص رخصة التجزئة.
- تسلم خلال الشهرين المواليين من تاريخ إيداع الطلب وتحدد مدة صلاحيتها بسنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ.

3- شهادة المطابقة: هي وسيلة للرقابة البعدية للتعمير تثبت انجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها وفقاً لبنود وأحكام رخصة البناء.

خصائصها:

- يقدم المستفيد من رخصة البناء بتقديم تصريح خلال 30 يوم من انتهاء الأشغال.
 - يودع هذا التصريح بمقر البلدية لمكان البناء مقابل وصل.
 - يرسل رئيس البلدية نسخة من التصريح إلى مديرية التعمير.
- يخرج ممثل المديرية إلى الميدان ويبدى رأيه في شكل تقرير إما بالمطابقة أو عدمها.

8- التدخلات العمرانية وأنواعها¹:

هي مجموعة العمليات العمرانية التي تكون على مستوى حي معين بحيث تعيد هيكلته أو هيكله بعض أجزائه وكذا تهيئته حديثاً حتى يصبح متماشياً مع المتطلبات الحديثة وهذه العمليات تكون في شكل:

8-1- إعادة الهيكلة: Restructuration

إن إعادة الهيكلة تدخل شكل جديد لمفهوم التغيير حيث تقوم بتغييرات جذرية على فضاء حضري نوعاً ما كبير و ذلك في شكله العام و إطاره المبني و هي تتعلق بمفاهيم تتمثل في هيكله متدهورة و نقص في التجانس على مستوى شكله العام أو إطاره المبني .

¹- الجريدة الرسمية، المرسوم التنفيذي رقم 83-684 المؤرخ في 26-11-1983 يحدد شروط التدخل في المساحات الحضرية الموجودة.

8-2- إعادة التأهيل: Revalorisation

هي عملية تهدف إلى تحسين وضعية المجال السكني بالنسبة للمجال الداخلي و الخارجي لتكون ملائمة للسكن ، كتحسين الواجهات و تعبيد الطرقات و إقامة الإنارة و الاهتمام بالفراغات الموجودة داخل هذه السكنات .

8-3- التهيئة الحضرية: Aménagement urbain

يقتصر مجال تطبيق التهيئة العمرانية على التجمعات السكانية الحضرية خاصة ، و تتمثل في جملة الإجراءات و الأعمال الفنية و التشريعية و العقارية و الجمالية لإحكام تنظيم و تصميم المجال العمراني .

8-4- الترميم: Réhabilitation

تتمثل في المحافظة على مبنى أو العديد من المباني القديمة و خصوصا المباني المصنفة ، و ذلك للحفاظ على التراث المعماري (مثل حي القصبة) و هو تدخل يتمثل في إعادة البناء حسب الأصل ، بتساعد التثمين للوصول إلى أهداف تنافسية و سياحية فإن الترميم يدمج في الفضاءات الحضرية كديكور .

8-5- التكتيف الحضري: Densification urbain

تعتبر عملية التكتيف استهلاك للمجال و هذا من خلال استغلال الجيوب العمرانية الشاغرة الموجودة داخل النسيج العمراني، و هي تتمثل في رفع قدرة المدينة و ذلك بزيادة عدد الطوابق و كذا زيادة الإطار المبني للوصول إلى مدينة ذات كثافة معقولة.

8-6- إعادة التنظيم : Réorganisation

هي عملية تهدف إلى تحسين الواقع الحضري بواسطة عمليات تدخل سطحية و خارجية تكون على المدى القصير و المتوسط ، هذا النوع من التدخل لا يؤثر على الحياة الموجودة سابقا للنسيج العمراني و لا يحدث خلل في الإطار العمراني بقدر ما يتناسق مع الوضعية الحضرية أين يكون من الصعب تنسيق التدخلات الجذرية .

8-7- التجديد : Renovation

عملية قانونية وإدارية تهدف إلى تجديد المباني القديمة وفق مقياس مع المحافظة على خصائصها العمرانية والمعمارية السابقة وذلك للحفاظ على الهوية العمرانية وروح المكان اخذين بعين الاعتبار الحركة الاجتماعية والاقتصادية والثقافية.

9- سياسة امتصاص الدولة للسكن الهش والأحياء الفوضوية:**9-1- المرحلة الأولى 1962_1977¹:**

وهي تمتد من الاستقلال إلى ما بعد منتصف السبعينات، وتكتسي هذه المرحلة في بداياتها خصوصية على مختلف الأصعدة: فسياسيا سادت الاضطرابات والاستقرار الأمني، أما اقتصاديا فقد اتسم الوضع بالعجز الواضح في الخزينة العمومية في حين شكلت ظواهر الفقر والتشرد والنزوح الريفي ... الإطار العام للحياة الاجتماعية.

أفصى الغطاء القانوني 18 يناير 1967 الداعي إلى "هدم وإزالة كل المباني التي تشيد بدون رخصة قبلية وتعاد الأماكن إلى حالتها الطبيعية". وفسح المجال للقيام بعدة عمليات تدخل مكنت من هدم

السكنات الموجودة، غير أنها لم تنتهج سبلا إضافية لحد من انتشارها في مناطق أخرى جديدة وتضمنت

¹ : SAFAR-ZITOUN Madani, Stratégies Patrimoniales Alger 1962-1992, Ed l'Hrmattan, Paris 1996 , P 155 .

هذه المرحلة:

أ- التأخر في تبني سياسة واضحة للسكن بعد الاستقلال، حيث راهنت الجزائر كثيرا على التوقعات التي

تشير إلى قدرة الحظيرة السكنية الموروثة عن الأوربيين لتغطية حاجة السكن إلى غاية سنة 1969.

ب- مخططات التنمية الشاملة التي لم تكن كذلك واقتصرت فقط على الشق الاقتصادي كأولوية مطلقة،

حيث لم تتجاوز حصة السكن في المخطط الثلاثي الأول (1967-1969) بنسبة 2,75% أما المخطط

الرابعي الثاني (1970-1973) فقد بلغت حصة السكن 5%.

ج- الخطاب السياسي في الفترة 1966_1977 كان لا يتوان في الإعلان عن برمجة 100 ألف سكن

سنويا، في حين لم يكن ينجز سوى 25 ألف سكن فقط، رغم الزحف السكاني الكبير خاصة بعد إيقاف

الهجرة الخارجية في سنة 1973 ومحدودية النتائج التي أفضى إليها مشروع الألف قرية اشتراكية¹.

هذه المعالجة لملف الأحياء الفوضوية كشفت عن عدد من التناقضات التي تحكم محاور السياسة الوطنية

العامية حيث نسجل:

- اللاتكامل بين سياسة التصنيع والسياسة السكنية من ناحية وبين سياسة محاربة السكن الهش وسياسة

الإسكان من ناحية أخرى.

- عدم الانسجام والتطابق بين برامج كل من الخطاب السياسي والواقع الاجتماعي المتفاعل سلبا أو

إيجابا بتداعيات هذا الواجب.

مما يوحي بأن سياسة محاربة الأحياء الفوضوية والسكن الهش لم تحتل صدارة الأولويات العملية للسلطة

السياسية، والتي كانت تبدي رغبة لتحقيق تنمية اقتصادية والتحرر من كل تبعية للخارج، لذلك سخرت

¹: تيجاني البشير، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 57.

كامل طاقتها للاستثمار المنتج على حساب الاستثمار الاجتماعي، بشكل تأكد في ميثاق سنة 1975 حيث طرح السكن الهش بشكل ثانوي وعابر¹.

9-2- المرحلة الثانية (العشرية) 1978²_1989:

تمتد هذه المرحلة حتى نهاية الثمانينات وعرفت نية صريحة للقيادة السياسة الجديدة في التخلص من هذا الإشكال بصورة نهائية، من خلال إعادة هيكلة قطاع السكن في سنة 1980 وإعداد برنامج وطني لإزالة وامتصاص السكنات العشوائية، لكنه بقي برنامج نظري ولم يعرف طريقه إلى التنفيذ ليعاد في سنة 1982 بعث فكرة دراسة جديدة لإعادة هيكلة وتجديد هذه التجمعات من السكن الهش والفوضوي، لكن تحقيق ذلك لم يكن متناسبا مع النظرة الشمولية المتحكمة في صناعة القرار المحلي والقائمة على ربط العمران بالسياسة الاقتصادية للدولة خاصة من حيث المداخل المالية المجهزة لهذا القطاع، حيث أدى الانهيار الاقتصادي الذي عرفته البلاد في هذه المرحلة إلى التخلي عن هذه المشاريع التي لم تعد ضمن جدول الأولويات قصيرة المدى كما حصل في ميثاق سنة 1986، حيث غاب إشكالية السكن الهش تماما رغم الإجراء الذي سبق ذلك من خلال التعديلات الجديدة على سياسة السكن، إذ قامت الدولة بإدماج البناء غير الشرعي والفوضوي ضمن النسيج الحضري المعبر عنه في التزامات قانون سنة 1985، بالإضافة إلى إعادة إسكان الأهالي المقيمين في الأحياء المتداعية والقديمة في مناطق سكنية جديدة.

هذا الوضع الطارئ أدى إلى اختزال سياسة محاربة السكن الهش طيلة النصف الثاني من عشرية الثمانينات في بعض الحملات الظرفية والسريعة، حيث شهدت هذه المرحلة أكبر حجم من عمليات التدخل الخاصة إما بالتهديم والإزالة أو ترحيل السكان إلى مناطقهم الأصلية، وأوكلت مهمة تسييرها إلى رؤساء الجمعيات المحلية وبدون وجود أي نوع من الدراسات المسبقة. وأهم النتائج التي يمكن الإشارة إليها

¹ : SAFAR- ZITOUN Madani, op. cit P 155.

² : Ibid P 155- 156

كخلاصة لهذه المرحلة هي:

أ- أسلوب المعالجة الإداري المحض حيث أوكلت المهمة للمسؤولين المحليين مم جعل العشوائية هي السمات البارزة لكل هذه التدخلات.

ب- ظهور الأحياء مجددا بعد إزالتها في المرة الأولى وفي مواقع أقل أهمية من سابقتها.

ج- الطابع المؤقت يبقى غير مجدي حيث سرعان ما ينتهي مفعوله مهم طالمت مدته الزمنية.

9-3- المرحلة الثالثة ما بعد سنة 1990¹:

تمثل تقريبا عشرية التسعينات إلى يومنا هذا، وعرفت هي الأخرى وضوح وجدية العزم السياسي في معالجة هذه الظاهرة بالشكل اللائق، حيث سجلنا نوع من النضج والعقلانية على مستوى الخطاب الرسمي من خلال الصرامة المعلنة على ضرورة التكيف مع المستجدات وأساليب التعامل مع الواقع الاجتماعي المعتمدة في الساحة الدولية والتي نجحت في مناطق عدة من العالم الثالث. وتم إعادة هيكلة قطاع السكن بغية انتهاج سبل جديدة لإنتاج السكن والتحكم في ظاهرة السكن الهش من خلال النصوص المتبناة بعد سنة 1990 إلى جانب الإعلان عن المشروع في تطبيق الإستراتيجية الجديدة للسكن (1996-2000) والتي تم في ضوئها:

- _ الإعلان عن انسحاب الدولة وتخليها بشكل رسمي عن أدوارها الكلاسيكية في الإشراف والإنتاج والرقابة
- _ استحداث آليات وهيئات مؤسساتية لملا الفراغ الذي سيتركه انسحاب الدولة.
- _ استحداث صيغ التمويل البنكي ومراجعة مساعدات الإسكان، إضافة إلى تبني أنماط جديدة من البناء الاجتماعي _تساهمي_ وتوزيع الشركاء الأجانب والمحليين.
- _ إصدار الأحكام الخاصة بتخطيط المدن والتعمير موزعة على عدد كبير من القوانين المتفرقة.

¹: بومخلوف معمد، التحضر، دار الأمة للطباعة والنشر، الجزائر، 2001، ص 244 و 225.

وعلى صعيد المؤسسات وهياكل التسيير تم تأسيس عدة هيئات حديثة لم تكن موجودة من قبل: الصندوق الوطني للسكن CNL، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL... وإعادة إدماج أخرى قديمة مثل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP.

ومن هنا أمكننا تلخيص السياسة الوطنية لمحاربة السكن الهش إلى أن:

أ- ضخامة الجهود المبذولة لم يكمل بعد بالقضاء على الجزيرات السوداء المنتشرة في كل المدن الجزائرية.

ب- عمليات التدخل كانت تتم بصفة عشوائية وظرافية أي تفتقد للإطار والصبغة العلمية وبالتالي ظلت ضحية الإرادة السياسية لا لتوجيهات الخبراء والمهتمين.

ج- عملية القضاء على الأسباب الحقيقية غير موجودة أما القضاء على النتائج فهو جزئي وظرافي من خلال استهداف وضعيات معينة ومؤقتة، وهو ما يجعل بطرح وتكرار نفس المشكل على فترات زمنية متقاربة أو متباعدة، من خلال تجمعات صغيرة فردية وجماعية سرعان ما تتكاثر وتعيد توقيع نفس الوضع السابق.

د- أما الحديث عن القضاء النهائي على السكن الهش والأحياء الفوضوية بصفة حقيقية وفعالة فسيبقى دائما رهين إمكانية وجود سياسة حضرية واضحة ومتكاملة مع السياسات الأخرى والممارسة ميدانيا.

10- الدراسات السابقة:

1. التجربة السعودية:

تشكل الأحياء الفوضوية فضاءات واسعة لارتكاب مختلف أنواع الجرائم من القتل إلى السطو و السرقة والمخدرات و مختلف الآفات الاجتماعية، وقد تحولت هذه الأحياء إلى أمكنة تؤوي المخالفين لنظام الإقامة والخارجين عن القانون، فإذا ما أردت البحث عن لص هارب أو مجرم قاتل أو مرتكب

لأي جريمة أخلاقية تتجه البوصلة إلى حي جبل الشراشف و الكونكارية و شارع المنصور و النكاسة، هي أحياء لا يفصل بينها سوى شارع واحد، يختار المجرمون تلك الأحياء لوقوعها في منطقة جبيلة ومبانيها أشبه بالكتل المتشابكة و شوارعها ضيقة مما يصعب الوصول إليها.

الصورة رقم (01): الحي الفوضوي النكاسة في مكة



المصدر: جريدة الشرق الأوسط في 2013/06/16.

الشكل رقم (02): النسيج العمراني للحي الفوضوي النكاسة



المصدر: صحيفة المدينة في 2015/05/23.

العمالة المخالفة تتجار في كل السلع بلا تراخيص بما فيها محلات تباع بضائع مسروقة مجهولة المصدر، و لأن معظم سكان الأحياء الفوضوية من العمالة المخالفة يقومون بتحويل المبالغ التي يحصلون عليها عن طريق تبييض الأموال وإرجاعها بصيغة قانونية، تزداد في الأحياء الفوضوية معدلات الجريمة و تنتشر فيها الأنشطة الاقتصادية الهامشية وغير المشروعة و تصعب السيطرة عليها، أصبحت بعض المناطق الفوضوية مكانا للخارجين عن القانون والمتاجرين بالمخدرات و نقطة جذب للكثيرين من أصحاب حالات الفساد الاجتماعي و مصادر إزعاج الأحياء المجاورة للفوضويات، هذه الأخيرة هي مشكلة أمنية تحول دون التحكم فيها أو ضبطها من قبل الأجهزة الأمنية مما يؤدي إلى صعوبة الوصول إليها في الحالات الضرورية كالإسعاف أو الإنقاذ في حالات الحريق أو مطاردة المجرمين.

الصورة رقم (03): أنماط الشوارع بجي النكاسة



المصدر: جريدة الشرق الأوسط في 2013/06/16

الصورة رقم (04): أنماط المباني بحي النكاسة



المصدر: جريدة الشرق الأوسط في 2013/06/16

-ملف الأحياء الفوضوية في منطقة مكة المكرمة من الملفات المطروحة على طاولة البحث و الدراسة لدى الجهات المعنية حيث تضم مكة المكرمة ما يزيد على 60 حي فوضوي، وهي أحياء قديمة ترجع نشأتها إلى الطبيعة الطبوغرافية لهذه المدينة المقدسة التي يسكنها العديد من المقيمين الذين ينتمون إلى جاليات مختلفة أغلبها من الشرق آسيوية أو إفريقية، و مع قدم وتقدم الأزمنة شكلت هذه الجاليات ما بات يعرف بالمناطق الفوضوية أو العفوية بمصطلحها الجديد وكما ترغب بعض أمانات المدن بإطلاق هذه التسمية لتخفيف حجم الضرر أو للابتعاد عن جانب المسؤولية التي أهملتها حتى تشكلت ونمت هذه الأحياء و أصبحت الحلول عاجزة أمامها، هذه الأخيرة إن تطرقنا لتعريفها ببساطة فما هي إلا تلك الأحياء التي لا تمثل وجها حضاريا لهذه المدينة المقدسة، إضافة إلى ما تمثله من بؤر للمخالفات الصحية والاجتماعية و أخيرا المخالفات الأمنية و الاقتصادية، فقد فتحت هذا الملف للوقوف عن كثب على أفضل الحلول العلاجية للقضاء على هذه المشكلة المستعصية خاصة إذا وضعنا في الحسبان أن مكة المكرمة شرفها الله بوجود الحرم المكي الشريف فيها، إضافة إلى وجود المشاعر المقدسة والتي يفد إليها

الملايين من البشر إما بغرض أداء مناسك الحج أو العمرة أو لمجرد الزيارة، و تعد المنطقة المركزية فيها من أعلى مناطق العالم سعرا للمتر المربع الواحد.

- تقول أمانة العاصمة المقدسة أن لديها العديد من الوسائل للتعامل مع العشوائيات، فهناك طريقة نفذتها الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة مع القطاع الخاص بحيث يمتلك القطاع الخاص هذه المناطق العشوائية ومن ثم يقوم بتطويرها وفق آلية ترعاها الهيئة العليا لتطوير منطقة مكة المكرمة.
- وهناك آلية أخرى تقضي بتطوير عشوائيات مكة المكرمة: القضاء عليها و فتح طرق شريانية

خطة تطوير عشوائيات مكة:

الشكل رقم (2): خطة تطوير الأحياء الفوضوية بمكة



المصدر: صحيفة المدينة في 2015/05/23.

ويُعدُّ مشروع تطوير مكة المكرمة ضمن خطة شاملة لتطوير كافة أحيائها والطرق الدائرية ووسائل النقل، وقد تم إدراج 5 أحياء عشوائية كمرحلة أولى لتطوير مدينة مكة المكرمة، وهي "جبل الشراشف - قوز النكاسة - الخالدية - الكدوة - الزهور"، وتتميز منطقة الكدوة بموقعها المتوسط في المشروعات الحديثة، وحدودها على الشوارع الرئيسية في المنطقة المركزية، وقربها من المسجد الحرام، وتُعدُّ من المناطق التي

قررت اللجنة العليا وضعها في قائمة العشوائيات التي تحتاج إلى التطوير؛ بسبب تدني المستوى الحضري، وتقدم وتهالك البنية التحتية والفوقية.

وتضم الكدوة منطقة جبلية غير مبنية تقع في الشرق والشمال الشرقي، ويحدّها من الشمال الطريق الدائري الثاني، ومن الشرق طريق أجياد، ومن الجنوب طريق جبل النور، ومن الغرب شارع إبراهيم الخليل، وهي تمتد على مساحة تزيد على مليون متر مربع، وعلى بعد كيلومتر واحد جنوبي المسجد الحرام عند أقرب نقطة له، وتبلغ مساحة مشروع منطقة قوز النكاسة والكدوة نحو 450 ألف متر مربع، ويستوعب أكثر من 27 ألف نسمة، وقد تم تطوير جزء كبير منه حتى الآن. وتعنى شركة البلد الأمين -الذراع الاستثماري لأمانة العاصمة المقدسة- عبر ما تنفذه من مشروعات لتطوير العاصمة المقدسة بالتكامل الذي يقوم على تطوير البنية التحتية والفوقية وتنميتها، إذ تعمل الشركة وأذرعها، على تصميم واعتماد وتنفيذ أعمال البنية التحتية الرئيسية من أعمال الطرق والصرف الصحي، والتغذية بمياه الشرب، ومياه الري، وشبكات نقل الطاقة، وضمان إيصال جميع خدمات البنية التحتية إلى حدود الأحياء والمناطق المحددة في خطة التطوير لمشروعات المرحلة الأولى.

- خمس مناطق للتطوير:

وتأتي مشروعات تطوير الأحياء العشوائية في مقدمة أولويات الشركة تنفيذًا لتوجيهات الفيصل، حسب قول الدكتور أسامة البار أمين العاصمة المقدسة ورئيس مجلس إدارة الشركة، والذي أوضح أن تطوير جبل الشراشف يقع على مساحة 1,7 مليون متر مربع، ويبدأ من بعد 500م من المسجد الحرام على امتداد شارع إبراهيم الخليل؛ بهدف إنشاء منطقة عمرانية متعددة الاستخدام تشمل منشآت سكنية وتجارية وضيافة، وتحسين الوصول إلى المسجد الحرام؛ حيث سيتم تقسيم المشروع إلى خمس مناطق؛ مما يسمح لكل منطقة بأن يتم إخلاؤها وتطويرها على حدة. وتتولّى الشركة ضمن خطتها لتطوير المناطق العشوائية، حي النكاسة والكدوة البالغة مساحته 450 ألف م²، ويتوقع أن يستوعب أكثر من 27 ألف

ساكن، حيث تم تطوير وتخطيط جزء كبير من منطقة قوز النكاسة والكدوة. ومن المشروعات أيضًا، تطوير ميدان زمزم والمنطقة العشوائية الواقعة بين مشروع طريق الملك عبدالعزيز (الطريق الموازي) وطريق أم القرى، وفقًا لما تنص عليه لائحة تطوير العشوائيات بمكة المكرمة، كما انتهت عملية ترقيم العقارات في المنطقة وفق الآلية المتبعة في ترقيم عقارات المناطق العشوائية، كذلك أعمال المسح الميداني لغرض تنفيذ الدراسة الاجتماعية والاقتصادية للسكان والمساكن في المنطقة، وجمع بيانات الأسر والملاك الاجتماعية المقيمين في المنطقة.

- الإسكان الميسر:

وتعمل الشركة على توفير الإسكان الميسر، فقد تم في العام 2014م الانتهاء المرحلة الأولى التي تضمنت أعمالها تشييد عمارات المرحلة الأولى من الإسكان الميسر بالكامل وعددها (45) عمارة تشمل (1,048) وحدة سكنية، وفيما يخص المرحلة الثانية فقد تم الانتهاء من عمارات تلك المرحلة وعددها (68) عمارة تشمل (1288) وحدة سكنية منذ أغسطس 2014، وفي المرحلة الثالثة تم البدء أعمال التسوية والقطع الصخري وفتح الطرق، فيما يجري حاليًا أعمال التشييد والبناء والتي ستنتهي في شهر فبراير من العام 2016م لتصبح جاهزة للتسليم في حال وصول الكهرباء. وخلال المرحلة الرابعة تم البدء في أعمال التسوية والقطع الصخري، وفتح الطرق بالمرحلة الرابعة، ففي شهر أكتوبر من العام 2013م تم الانتهاء منها، كما تمت ترسية عقود التشييد والبناء والتي ستنتهي وتسلم في شهر يونيو من العام 2017م.

- وفي جانب آخر من مشروعات الإسكان تعمل الشركة على تنفيذ إسكان موظفي شركات الإدارة والخدمات الذي يقع على أرض بوابة مكة على بعد 17 كيلومترًا تقريبًا من وسط مكة المكرمة، وتبلغ مساحة المشروع تقريبًا (2,825.8,570م²)، وسوف يحتوي المشروع على 82 عمارة للعائلات والعزاب كل على حدة، فيما ستبنى 167 فيلا للعائلات، وعمارة واحدة مخصصة للسيدات.

وضمن المشروعات العديدة التي تشهدها العاصمة المقدسة ضمن حلم الفيصل لتنمية وتطوير تلك المدينة المقدسة، يوجد مشروع ضاحية «سمو» التي تقع في الضاحية الغربية لمدينة مكة المكرمة، ويغطي المشروع مساحة ما يقارب 86 كيلومترًا مربعًا من الأرض، وسيقوم بتوفير سكن لما يقارب 690 ألف نسمة، وأيضًا المتنزه الوطني الذي سيكون متنفسًا لأهالي العاصمة المقدسة، ويحتوي على مدينة ملاهٍ للأطفال، وينقسم إلى عدة مناطق مختلفة مناطق خاصة بالشباب بها نحو 40 ملعبًا لمختلف الألعاب الرياضية والمغامرات والرياضة الشاقة، ومناطق للبحيرات الصناعية ومنتجات ومناطق للتخميم.

الصورة رقم (05): الشوارع الشريانية في السعودية



المصدر: شبكة الانترنت 2018.

2. التجربة الهندية¹: تطوير الفوضويات بأيدي الفقراء

– أكبر مشروع لتطوير منطقة جاديبنجار: جاديبنجار هو أحد الأحياء الفوضوية في الجزء الغربي من مدينة أحمد آباد بولاية جوجارات الهندية تعيش فيه 84 أسرة تحت خط الفقر في بيوت محرومة من مياه الشرب والمراحيض بل إن الشوارع نفسها غير ممهدة وتفتقد للإنارة وخدمات الصرف الصحي وجمع القمامة.

¹: تطوير العشوائيات بأيدي الفقراء ... تجربة هندية، البوابة الإلكترونية لصحيفة غراس للتنمية المستدامة، في 2010/10/05.

الصورة رقم (06):منطقة فوضوية في الهند



المصدر: شبكة الانترنت 2018.

وكانت البداية بتطوير منطقة سانجبار تلتها عدد من المناطق الأخرى، وفي المرحلة الأولى من المشروع والتي امتدت حتى عام 2003 استكملت البنية التحتية في 18 منطقة فوضوية تحوي 3843 منزلا و يقطن بها 19215 نسمة، وبتقييم هذه المرحلة لوحظ أن المشروع اعتمد على تسليم أعمال التطوير لمقاولين من القطاع الخاص، حيث كان تطوير أي منطقة عشوائية يستغرق ما بين سنة و نصف إلى 02 -شراكة الفقراء: ثم بدأت المرحلة الثانية للمشروع بدءا من عام 2003 معتمدة مدخلا جديدا يقوم على الشراكة المجتمعية للقاطنين بالحي بالمساهمة في ميزانية المشروع وبالجهود الفردية والجماعية مع مؤسسات المجتمع المدني والقطاع الخاص والإدارة الحكومية في إطار مشروع متكامل استهدف إنشاء البنية الأساسية إضافة إلى التنمية المجتمعية وقد اشتمل المشروع على:

إرساء البنية الأساسية: من حيث إدخال المياه النقية للشرب وتزويد المنازل بالصرف الصحي وبمراحيض خاصة حيث كان النظام المنتشر هو المراحيض العامة لكل سكان المنطقة ورصف الطرق وإنارتها وإزالة المخلفات الصلبة منها وزراعة الأشجار.

تنمية المجتمع: من خلال نشاطات تستهدف دعم تطبيق المشروع وتحسين مستوى معيشة السكان عن

طريق تشكيل مؤسسات مجتمعية تقوم على جهود أفراد 0 الانتهاء منها خلال عام 2006 ليصل بذلك إجمالي عدد المناطق العشوائية إلى 41 منطقة، وبذلك يتحسن مستوى معيشة ما يقل عن 43515 نسمة ساهم السكان أنفسهم بمقدار 1357200 روبية بما يعادل 301600 دولار أمريكي.

جاديبنجار حي الفقراء: وخلال عام 2005 بدأ مشروع تطوير حي جاديبنجار وقد نجح المشروع بشراكة مؤسسة سيوا الهندية والتي لعبت دورا كبيرا في توعية السكان وتشجيعهم على المساهمة بأموالهم في تطوير الحي.

حيث اشترطت الإدارة الحكومية مساهمة السكان بنصف إجمالي التكلفة البالغ حجمها 2100 روبية عن طريق إيداعها في حساب بنكي في البنك التابع لسيوا ولأن الإدارة الحكومية لم تقبل الإيداعات المتناثرة من الأفراد فقد تم تجميع هذه الإيداعات الفردية في حساب واحد باسم مؤسسة شعبية تدعى (Mandal) و هذا بغرض تطوير الحي و تدميته.

خلاصة الفصل:

التخطيط العمراني في صراع بين النوعية والكمية وزيادة الطلب على السكن والموارد المائية الغير كافية كل هذه المتدخلات شكلت حتميات ساهمت بحدة في الناتج العمراني وتوجيهه والنظر إلى مفهومه الدقيق، إذ الواقع يجسد لنا مدى تنافر التوسع العمراني ومدننا اليوم التي يهددها هاجس الزيادة السكانية مع افتقارها إلى مخططات عمرانية نوجهها في نموها.

ولقد تطرقنا في هذا الفصل إلى بعض المفاهيم العامة والمصطلحات العلمية (المدينة، العمران، السكن، الأحياء الفوضوية، بعض أدوات التهيئة العمرانية ... وغيرها). مع الأخذ ببعض الدراسات السابقة على الأحياء الفوضوية (التجربة السعودية والهندية).

الفصل الثاني: الدراسة التحليلية للمدينة والحي.

• دراسة تحليلية لمدينة برج بوعريريج

_ تمهيد

- I. تقديم المدينة
 - II. الدراسة الطبيعية
 - III. الدراسة السوسيو اقتصادية
 - IV. تحليل تركيبية وبنية النسيج العمراني
- دراسة تحليلية لحي عوين زريقة .

_ تمهيد

- I. تقديم منطقة الدراسة
- II. الدراسة السوسيو اقتصادية
- III. الدراسة العمرانية

_ تحليل الاستثمارة

- الاستنتاج

تحليل المقابلة

خلاصة الفصل

تمهيد:

إن التوسع العمراني في أي مدينة من المدن يواجه عدة عوائق سواء كانت طبيعية (جبال، وديان...الخ) أو اصطناعية (سكك حديدية، مناطق صناعية...الخ) مما يحتم التكتيف في مراكز المدن، لذا تعد الدراسة التحليلية عنصراً هاماً لتشخيص المدينة ومعرفة أسباب المشاكل الناجمة عن استهلاك المجال الحضري هذا الأخير يعتبر الوسط الذي توجد فيه كل العناصر المكونة للمدينة، والتي تربطها جملة من العلاقات والتفاعلات مؤثرة بذلك على ديناميكية المحيط الحضري، ولهذا لابد من وضع دراسة تحليلية لمجمل هذه العناصر إطار مبني و غير مبني .

دراسة تحليلية لولاية بلدية برج بوعريريج:**1. تقديم:****1. الموقع الإداري لولاية برج بوعريريج:**

تعتبر ولاية برج بوعريريج من ولايات الهضاب العليا الشرقية والتي تحتل مكانة إستراتيجية في العلاقات الإقليمية وحتى الوطنية، إذ تمثل همزة وصل بين الشرق والوسط بواسطة الطريق الوطني رقم 05 تتربع على مساحة تقدر بـ 3920 كم²، وتضم 10 دوائر و34 بلدية، 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 لولاية برج بوعريريج 2016.

2. موقع بلدية برج بوعريريج:

بلدية برج بوعريريج تتوسط إقليمها الولائي يحدها:

-شمالا: بلديتي حسناوة ومجانة.

-جنوبا: بلدية الحمادية.

-من الشرق والجنوب الشرقي: سيدي مبارك والعناصر.

- غربا: فتحتها بلدية الياشير.

أصبحت بلدية برج بوعريريج منذ التقسيم الإداري لسنة 1984مقر ولاية،وهي تتوسط إقليمها

الولائي حيث تضم 03 تجمعات ثانوية هي:أخروف، بئر الصنب وعين بني عمران، عين زريقة.

الجدول رقم 01: التوزيع الشهري والفصلي للتساقط:

الفصل	الخريف	الشتاء	الربيع	الصيف									
الشهر	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	السنوي
التساقط	9	34	34	55	29	32	66	10.2	3	24.7	33	49	378,9
المجموع	77	116	79.2	106.7									
%	20.32	30.61	20.90	28.16									
													100

المصدر: الدليل الإحصائي لولاية برج بوعريريج 2016

من خلال معطيات الجدول والذي يبين كمية التساقط حسب الأشهر والفصول نلاحظ أن هنا كتابين في تساقط الأمطار من فصل لآخر، حيث نلاحظ أثناء الفترات الممطرة أين تكون كمية التساقط كثيفة فإنها تعمل على تحليل ترسبات مختلف الملوثات المحملة بقنوات الصرف الصحي، كما أنها تعمل على تنظيف هذه القنوات وبالتالي التقليل من نسبة الانسدادات، خلافا عن هذا فإن الفترات التي تشهد تساقط كمية أمطار ضئيلة تعمل على خلق مشاكل على مستوى تصريف مياه قنوات الصرف الصحي خصوصا مع غياب صيانتها. كذلك لها تأثير على مستوى المناطق غير مهياة، هذا ما تشهده الطرق غير المعبدة، التي عادة ما تكون محملة بالأثرية مما يؤدي إلى انسداد البالوعات وقنوات الصرف الصحي.

2- الحرارة: هي ظاهرة طبيعية مناخية تؤثر على الكائنات الحية في المحيط وتعتبر من العناصر المؤثرة في توزيع النشاطات على سطح الأرض خاصة أن المدينة تتميز بمناخ شبه جاف صيفا وبارد شتاء.

الجدول رقم 02: التوزيع الشهري والفصلي للحرارة

الأشهر	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	السنوي
د. الحرارة الدنيا	-3.3	-3	-1.3	0.05	4	11,2	15,1	14,1	8,2	3,5	1	-0,8	4.06
د. الحرارة القصوى	15,2	16,9	24,6	25	33,9	38,5	41,7	39,8	36,8	30,3	24,1	20,7	28,96

المصدر: الدليل الإحصائي لولاية برج بوعريريج 2016

من خلال المعطيات المبينة في الجدول أعلاه نلاحظ أن أعلى درجة حرارة مسجلة في شهر جويلية والمقدرة ب: 41,7 وخفضها مسجلة في شهر جانفي والمقدرة ب: 3,3- درجة وبالتالي فان قيمة المدى الحراري مرتفعة جدا وبحكم هذا المدى الكبير فهو يؤثر مباشرة على المنشآت العمرانية ويتدخل في نمط التهيئة.

III. الدراسة السوسيو اقتصادية²:

1) التركيز السكاني وتوزيع على محيط البلدية:

يتوزع مجال برج بوعريريج توزيعا غير متجانسا تختلف كثافتها السكانية من منطقة إلى أخرى.

_مناطق تركيز السكان:

يشكل السكان ظاهرة ديمغرافية تتأثر بالبيئة الطبيعية، لاسيما من حيث توزيعهم الجغرافي وطبيعة استيطانهم لذلك، فإن للدراسة السكانية أهمية في تخطيط المدن كون العنصر البشري عامل يؤثر بالمجال الموجود فيه، كما أنها تعتبر قاعدة الدراسات العمرانية فكأما ارتفع عدد السكان، زادت متطلباتهم العمرانية من سكن وتجهيزات.

الجدول رقم 03: توزيع سكان بلدية برج بوعريريج

تقديرات 2016	الإحصاء 2008			اسم التجمع
	مجموع	إناث	ذكور	
170107	157937	78079	79858	التجمع الرئيسي الحضري
8443	1952	958	994	أخروف
	3217	1527	1690	عين بني عمران + بئر الصناب
	2716	1258	1458	عوين زريقة

2: الدليل الإحصائي لولاية برج بوعريريج لسنة 2016.

2587	1679	803	876	المنطقة المبعثرة
181134	167501	82625	84876	مجموع البلدية

المصدر: الدليل الإحصائي لولاية برج بوعريريج 2016

من خلال الجدول نجد أن نسبة تمركز السكان داخل المجال الحضري مرتفعة مقارنة بباقي تجمعات البلدية، وهذا راجع إلى المميزات التي يتمتع بها التجمع الحضري الرئيسي من توفر للمرافق التجهيزات الضرورية.

_التطور السكاني:

هو الصورة العددية التي نسجلها عن حركة السكان خلال فترة زمنية محدودة وعليه فهو يكتسب أهمية خاصة ويتجلى من خلال معرفة ميكانيزمات هذا النمو وخصائصه عبر مختلف الفترات، إذ على ضوءه نعرف مكانة البلدية بالنسبة للمحيط بها.

وإسنادا إلى معطيات التعداد العام للسكن والسكان (RGPH) لسنوات 1987، 1998، 2008 فالجدول التالي يوضح تطور السكان عبر هذه السنوات.

الجدول رقم 04: التعداد العام للسكن والسكان.

عدد السكان	1977	1987	1998	2008	معدل نمو 98/87	معدل نمو 08/98
بلدية برج بوعريريج	57804	88063	134296	167501	1.42	2.23

المصدر: الدليل الإحصائي لولاية برج بوعريريج 2016

خلال التعداد الخامس للسكن والسكان وصل عدد سكان البلدية إلى 134296 نسمة ليرتفع بعد 10 سنوات إلى 167501 حسب التقديرات القائمة على أساس معدل نمو البلدية بين 1998_ 2008 والمقدر بـ 2,23، كل هذه المعطيات تؤكد على مدى احتواء المجال على كل مقومات الجذب للسكان من مرافق وخدمات تزيد من رفع المستوى المعيشي والصحي والفكري.

_التركيب العمري لسكان بلدية برج بوعريريج:

حسب تقديرات مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية سنة 2016 يوضح الأرقام التالية:

الجدول رقم 05: التركيب العمري لسكان بلدية برج بوعريريج

النسبة	المجموع	اناث	ذكور	الفئات	الفئات السكانية
10,49	19342	9353	9989	4-0	فئة الأطفال قبل الدراسة
29,35	54124	26686	27438	19-5	الفئة في سن الدراسة
55,04	101487	44899	51355	59-20	الفئة النشطين
5,11	9425	4632	4733	+60	فئة المسنين
100	181134	90861	93515	—	المجموع

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء لولاية برج بوعريريج 2016.

من خلال الجدول نجد أن الفئة الغالبة هي فئة الشباب حيث:

الفئة الثالثة: (20-59) سنة: تعرف بالفئة النشطة إذ تمثل القوة العاملة والسكان في سن العمل والزواج وصل عددهم إلى 101487 نسمة يشكلون نسبة 55,04% من إجمالي السكان وهي النسبة الكبيرة بالبلدية وهي تبرز بوضوح الطبقة الشغيلة والطاقة العمالية التي تتوفر عليها البلدية كما تبرر أن المجتمع المكون للبلدية هو مجتمع نشيط، و بالتالي بما أن فئة الشباب هي الغالبة والتي تعتبر الفئة التي تمثل سن الزواج والاستقرار وبالتالي خلق أزمة سكن على مستوى البلدية جعل السكان يفكرون في كيفية الحصول على مسكن يأويهم، هذا الأخير يمثل سبب قوي لنشوء مثل هذا الحي الفوضوي "عوين زريقة"

(2) التركيب الاقتصادي للسكان:

تعد مدينة برج بوعريريج من أبرز المدن الصناعية فموقعها جعل منها قطبا اقتصاديا مهما في إطار التنمية بالجزائر، كونها تضم وحدات اقتصادية وصناعية هامة. خاصة في ميدان الصناعات الإلكترونية والكهرومنزلية.

_وضعية التشغيل حسب القطاعات الاقتصادية:

الجدول رقم 06: وضعية التشغيل حسب القطاعات الاقتصادية

مجموع	أخرى	أشغال عمومية	خدمات	حرف	صناعة	إدارة	زراعة	
67036	4215	21807	18707	4371	6347	10212	1377	البلدية
100	6,29	32,53	27,91	6,52	9,47	15,23	2,05	النسبة

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لولاية برج بوعريريج 2016.

_الفئات النشطة والغير نشطة:

الجدول رقم 07: الفئات النشطة والغير نشطة

المجموع	غير مصرح بها	الفئة الغير نشطة	عدد المتقاعدين	عدد المتدرسين	ماكثة بالبيت	الفئة النشطة	التعيين
19533	75	2566	6513	19129	38678	51270	البلدية

المصدر: منوغرافي الولاية احصائيات 2016.

.IV تحليل تركيبية وبنية النسيج العمراني:

1- التطور المجالي للنسيج العمراني لمدينة برج بوعريريج³:

التطور العمراني ضرورة وحتمية تقتضيها التغيرات خاصة مع التطور الاقتصادي والديمقراطي فالمدينة بمثابة كائن حي ضروري لأن ينمو ويتنفس وقد تعاقبت مراحل كثيرة للتطور واستهلاك المجال عند إنشاء النواة الأولى للمدينة وهناك عوامل عديدة لحتمية هذا النمو والتوسع و نذكر منها العامل الديمغرافي الذي يمثل أهم عامل من خلال التزايد السكاني الطبيعي أو من خلال النزوح الريفي نحو المدينة خاصة بعد الاستقلال، إضافة لعامل الترقية الإدارية والذي كان له الأثر الواضح على نمو المدينة وتوسعها المجالي ويمكن تقسيم مراحل تطور المدينة إلى 6مراحل:

3:مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لولاية برج بوعريريج أكتوبر 2016

-**المرحلة الأولى 1830-1870م:** هذه المرحلة جزء من المرحلة الاستعمارية، حيث نشأت فيها النواة الأولى للمدينة حول المحور الرئيسي الجزائر -قسنطينة والمحور الثاني برج زمورة-المسيلة.

المرحلة الثانية 1870-1962: هي مرحلة تزامنت مع ترقية المدينة إلى محافظة كاملة الصلاحيات خلالها حدث تكاثف للنسيج العمراني والتحام الجيوب الفارغة تنقسم هذه الفترة أيضا إلى مرحلتين:

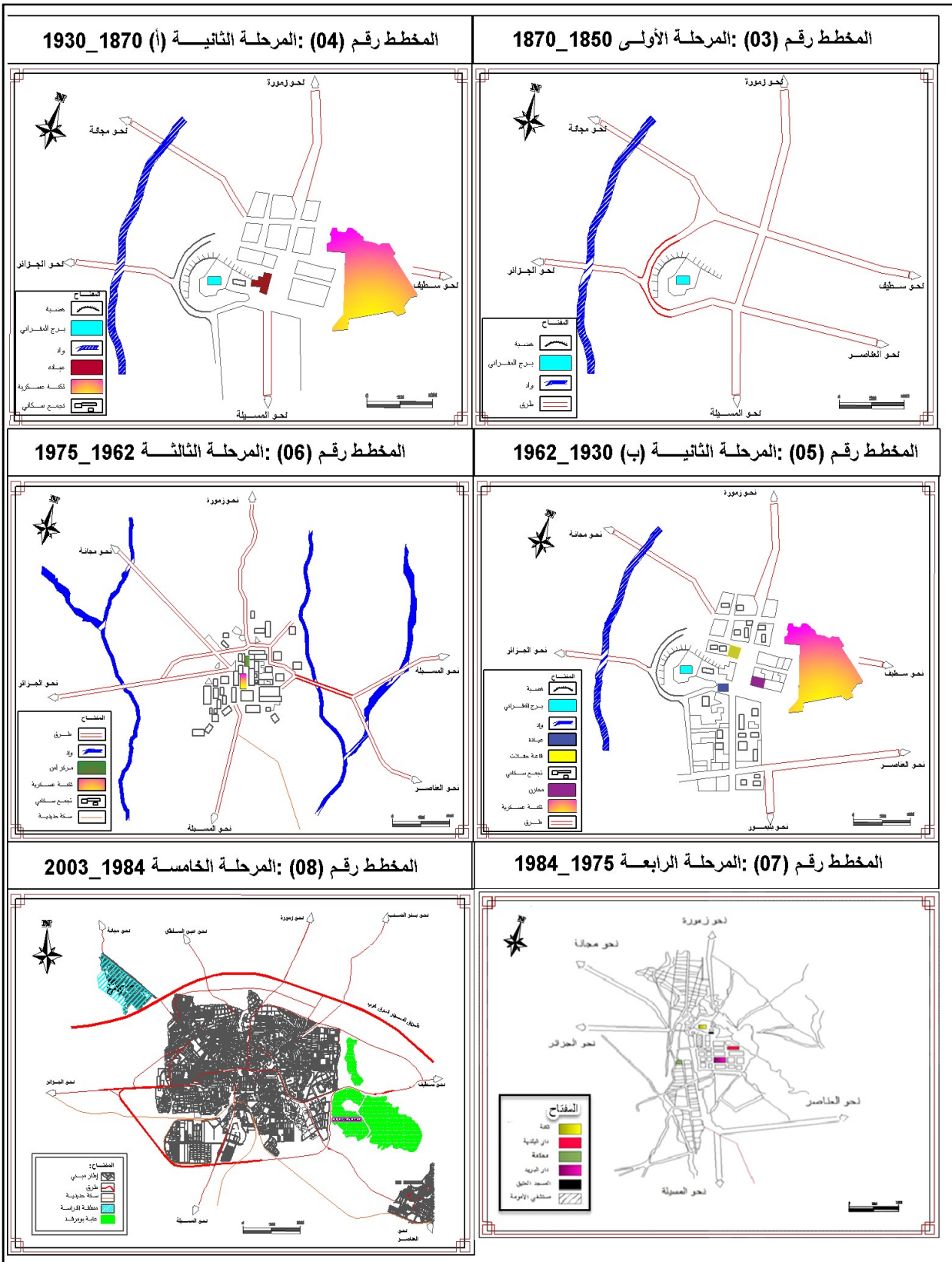
أ-مرحلة: 1870-1930 ب-مرحلة:1930-1962

-**المرحلة الثالثة 1962-1975:** تزامنت هذه المرحلة مع بداية التخطيط (المخطط الثلاثي الأول المخطط الرباعي)وخلالها عرفت التقسيم الإداري الأول من الاستقلال حيث رقيت مدينة برج بوعريج لدائرة تابعة لولاية سطيف بالإضافة إلي النزوح الريفي غداة الاستقلال.

-**المرحلة الرابعة 1975-1984م:** في هذه المرحلة كان التوسع في جميع الاتجاهات بنسب متفاوتة وظهر مساكن جماعية وقد تم توسع المدينة في اتجاه الشمال بالسكنات وفي اتجاه الجنوب بظهور المنطقة الصناعية بالإضافة إلى ظهور المخططات الوطنية (المخطط الرباعي الثاني 74-77، المخطط الخامس الأول 1980-1984).

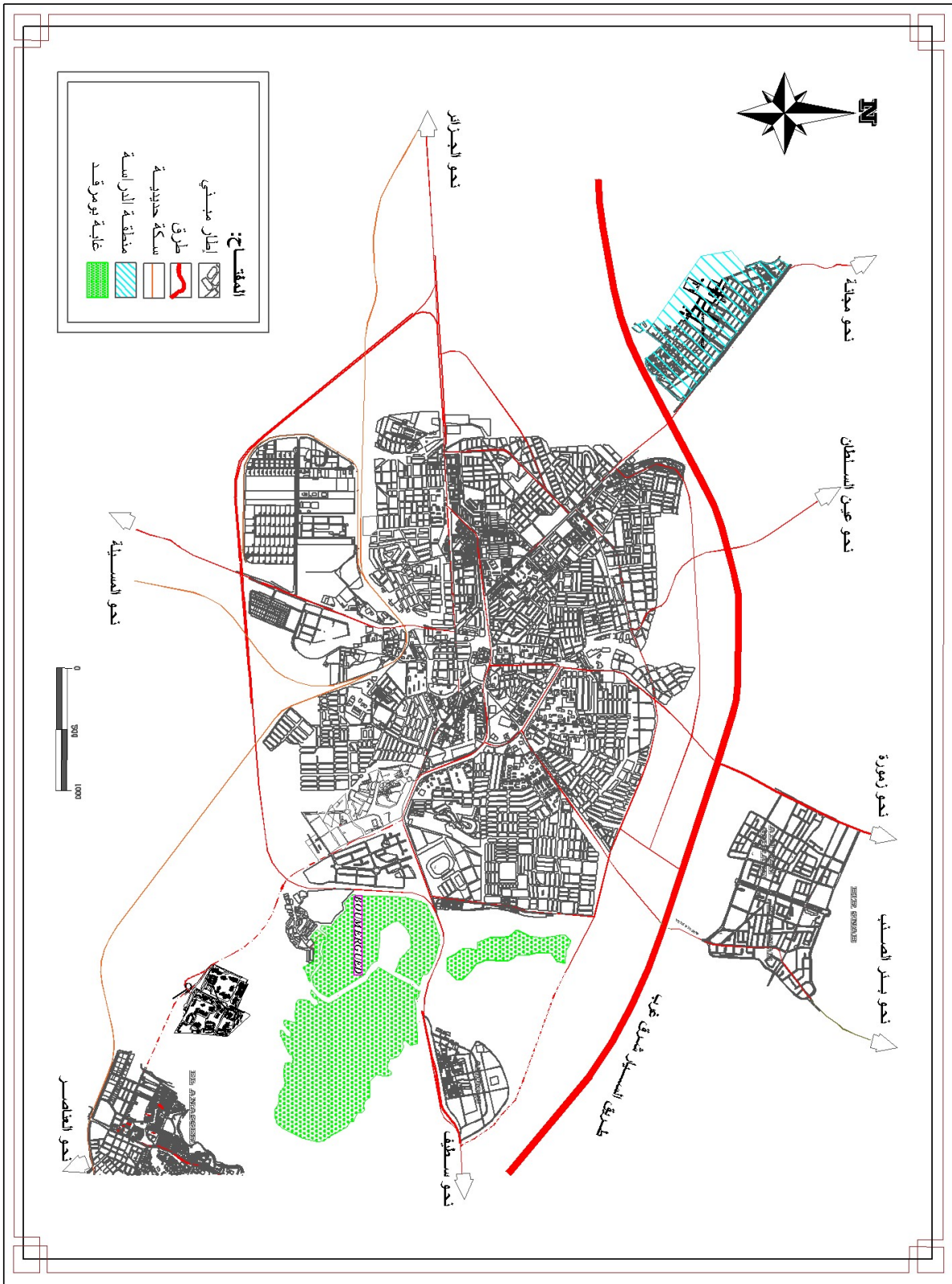
-**المرحلة الخامسة:(1984-2003):** تعتبر هذه المرحلة انتقالية بالنسبة للمدينة من مقر الدائرة إلى مركز ولاية اثر التقسيم الإداري الثاني و الأخير 1984م , هذا ما جعلها تستفيد من عدة مشاريع و تجهيزات هامة حيث امتد توسع المدينة في الجهات الشرقية بظهور المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى في الجهة الشمالية الغربية

-**المرحلة السادسة 2003_إلى يومنا هذا:** تعتبر هذه المرحلة منعرجا هاما في تطور المدينة و ذلك لما شهدته من ظهور صناعات بمختلف أنواعها و التي جعلت المدينة تحتل موقعا استراتيجيا و مكانة اقتصادية هامة و ما ميز هذه المرحلة ظهور مناطق سكنية جديدة منها التجمعات الثانوية الجديدة: بئر الصنب، آخروف وتوسعها كمخطط شغل الأرض رقم 12 الذي يضم حي "عوين زريقة".



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالبتين لسنة 2018

المخطط رقم (9): المرحلة السادسة 2003 إلى يومنا



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لولاية البرج 2016+ معالجة الطالبتين لسنة 2018.

2- الدراسة السكانية:

- التوزيع المجالي للمساكن: يمثل الجدول تطور الحاضرة السكانية لبلدية برج بوعريرج التوزيع المجالي للمساكن حسب التجمعات السكانية.

جدول رقم 08: التوزيع المجالي للمساكن حسب التجمعات السكانية.

170107	التجمع الحضري الرئيسي
8443	التجمعات الثانوية (آخروف، بئر صنب، عوين زريقة)
2587	المنطقة المبعثرة
181134	البلدية

المصدر: الدليل الإحصائي لولاية برج بوعريرج لسنة 2016.

جدول رقم 09: توزيع حظيرة السكن حسب، حالة شغل المسكن ومعدل إشغال السكن.

27364	مشغول
1394	مسكن ثانوي
8244	شاغر
157	ذو استعمال مهني
37159	المجموع
6.2	TOL

المصدر: الدليل الإحصائي لولاية برج بوعريرج لسنة 2016.

• الأنماط السكنية:

جدول رقم 10: الأنماط السكنية.

9364	عمارة
633	مسكن فردي تقليدي
17804	مسكن فردي
531	مسكن فوضوي
50	بناية قصديرية
27364	المجموع

المصدر: الدليل الإحصائي لولاية برج بوعريج لسنة 2016.

• التجهيزات التربوية والثقافية و الدينية و الصحية والرياضية:

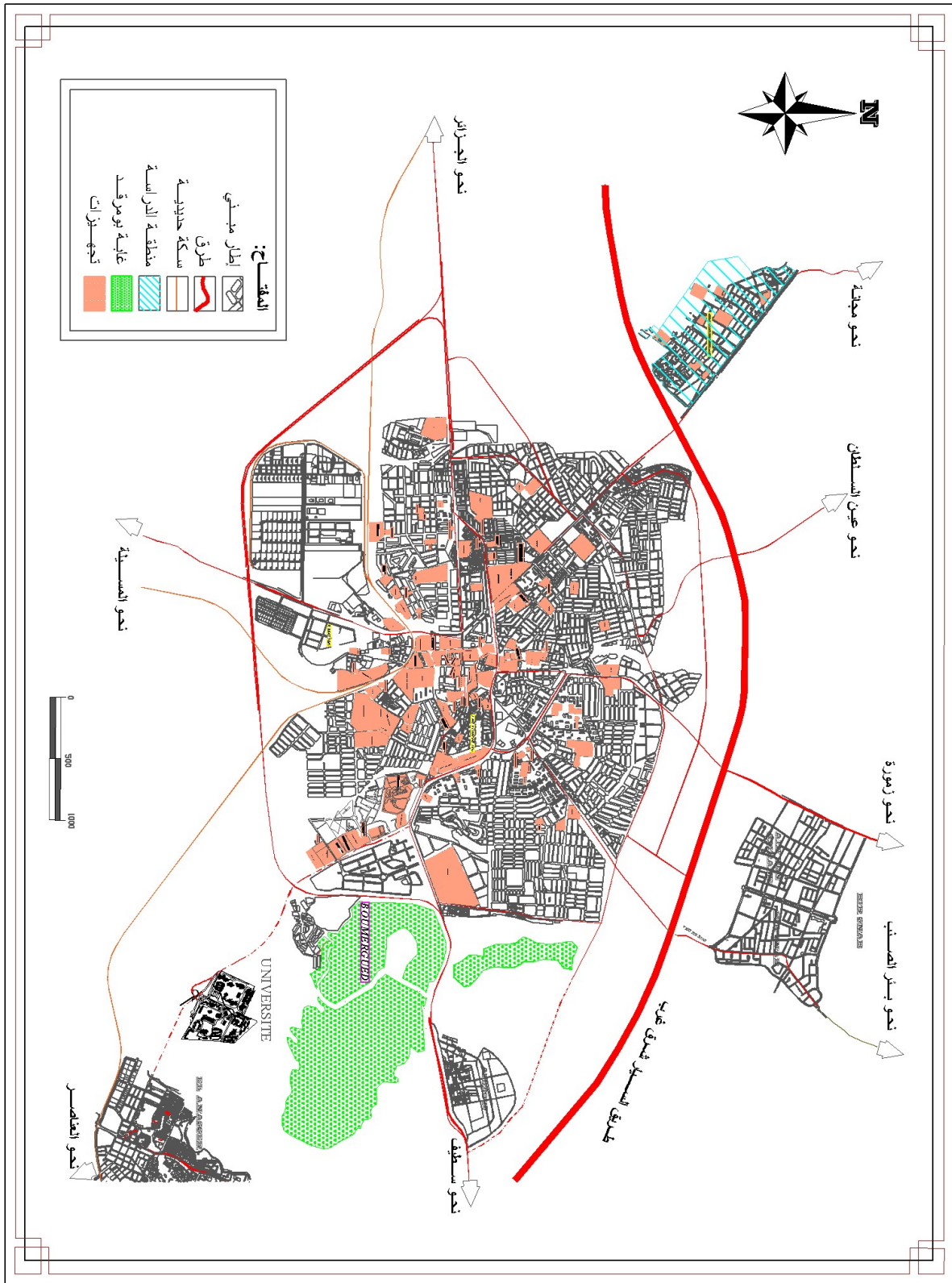
الجدول رقم 11: نوع التجهيزات الموجودة

التجهيزات الدينية	التجهيزات الثقافية والسياحية	التجهيزات الرياضية	التجهيزات الصحية	التجهيزات التربوية	التجهيز
44 مسجد	1 دار الثقافة	2 دار الشباب	2 مستشفى	54 ابتدائية	7
2 مدارس	1 متحف	2 ملعب بلدي	6 عيادة	28	
قرآنية	1 قاعة عرض	45 ساحات	متعددة	متوسطة	
	1 مكتبة البلدية	لعب جوارية	الخدمات	11 ثانوية	
	1 مركب ثقافي	3 قاعة رياضية	8 قاعة		
	6 فنادق	2 مسبح	علاج		

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لولاية برج بوعريج 2016.

إضافة إلى التكوين المهني والمكفوفين والمعاقين.

المخطط رقم (10): تمركز مختلف التجهيزات.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لولاية البرج 2016+ معالجة الطالبتين 2018

3- شبكة الطرق⁴:

تلعب الطرق دورا مهما في الربط بين مختلف التجمعات العمرانية و خاصة في المجالين الاقتصادي و الاجتماعي كما أنها تقوم بفك العزلة عن المناطق الريفية النائية بهذا يمكن القول أن أي تقدم أو تطور عمراني يقاس بمدى كثافته و تطور طرق المواصلات المختلفة بحيث يمر بالبلدية الطريق السيار شرق - غرب: يقطع البلدية من الجهة الشمالية.

الجدول رقم 12: شبكة الطرق

طريق وطني	طريق سيار	طريق ولائي	طريق بلدي	المساحة (هكتار)
28,75	15,6	2,5	136,4	

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لولاية برج بوعرييج 2016.

3-1- الطرق الوطنية:

الطريق الوطني رقم 05 الرابط بين قسنطينة - الجزائر: يقطع البلدية من الشرق باتجاه الغرب

الطريق الوطني رقم 76: يربط البلدية بالجهة الشمالية من الولاية

الطريق الوطني رقم 45: يربط بلدية البرج بولاية مسيلة

الطريق الوطني رقم 106: يربط بلدية البرج بولاية بجاية مرورا ببلدية القلة

3-2- الطرق الولائية: الطريق الولائي رقم 42: يقطع مدينة البرج من الجهة الشمالية الغربية باتجاه

الجهة الجنوبية الشرقية حيث يربط بلدية البرج بولاية المسيلة مرورا ببلدية برج الغدير

3-3- الطرق البلدية: يقدر طولها على مستوى البلدية ب: 648,21 كلم المصنفة منها يقدر طولها

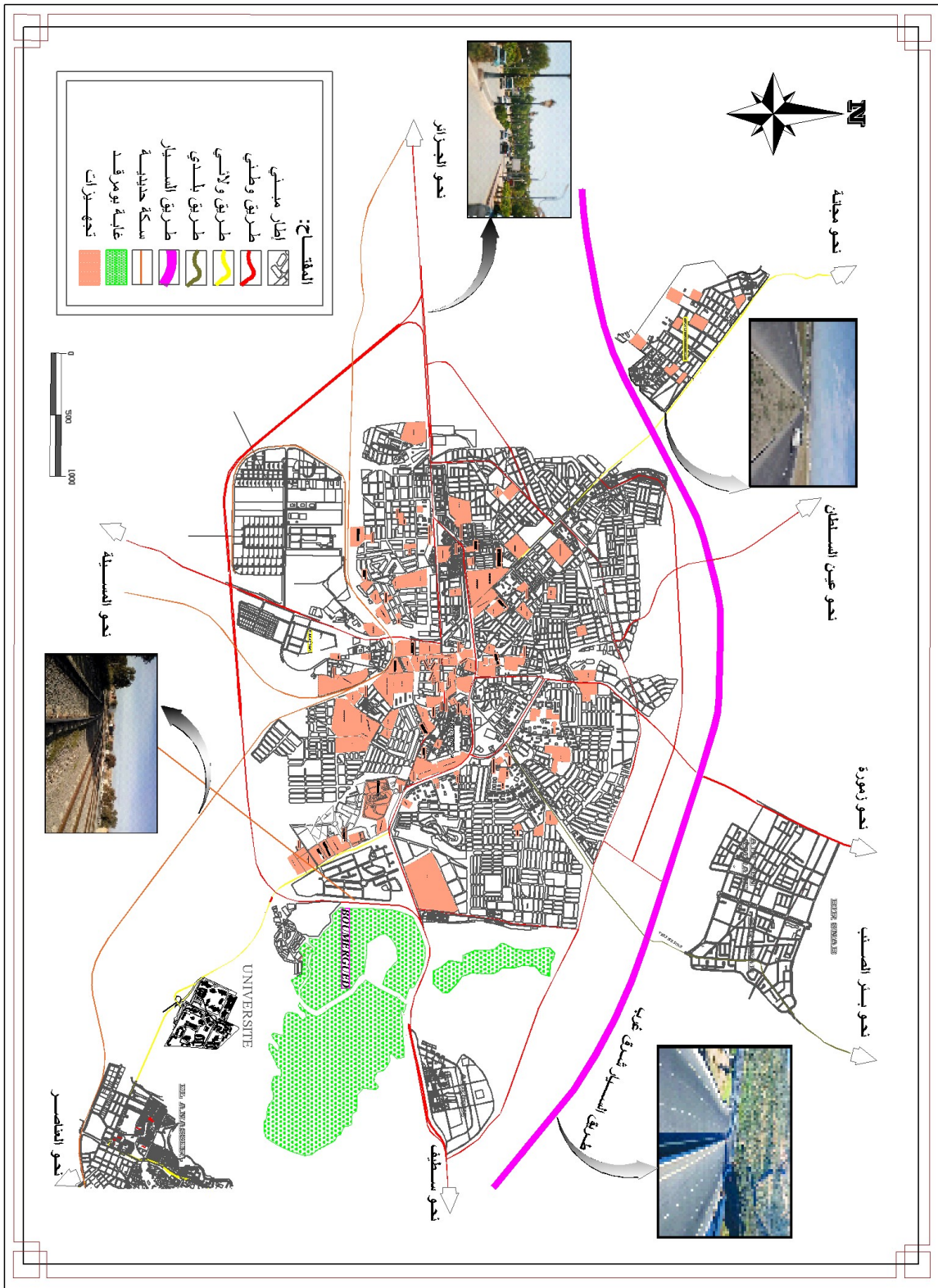
ب: 4,2 كلم بالإضافة إلى الطرق الثانوية الموجودة بين التجمعات السكاني بالإضافة إلى خط السكة

الحديدية بطول 103.3 كلم على محور الجزائر - قسنطينة، وخط برج بوعرييج مسيلة بطول 55 كلم،

بمجموع ولائي يقدر ب: 158.3 كلم.

4: مديرية النقل والأشغال العمومية لولاية برج بوعرييج.

المخطط رقم (11): شبكة الطرق على مستوى بلدية برج بوعريريج.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لولاية البرج 2016+ معالجة الطالبتين 2018

4-العوائق والمخاطر الصناعية:

-خط كهربائي ذو الضغط المرتفع الذي يغذي النسيج العمراني والذي يجب احترام مسافته الأمنية المقدرة

بـ 2×15

-الطريق السيار شرق غرب بمسافة أمنية 100 بجانب الخط انطلاقا من محور الطريق.

-الطريق الولائي، يخرق النسيج العمراني ويربط بين برج بوعريريج وبرج الغدير بمسافة أمنية تقدر بـ 25

$2 \times$ انطلاقا من محور الطريق.

-الطريق الوطني بمسافة أمنية تقدر بـ 2×35 انطلاقا من محور الطريق.

-خزان المياه الموجه للشرب إذ يجب حمايته بمسافة أمنية قطره 15 م.

-المحولات الكهربائية المسافة الأمنية بقطر 7 م.

-خط لقنوات الغاز ترك المسافة الأمنية التي تقدر بـ 75 م.

-المقبرة وفق حدودها الطبيعية.

تمهيد:

سنتطرق في هذا الجزء إلى الدراسة التحليلية لحي "عوين زريقة" من جميع الجوانب العمرانية،

المعمارية، الجغرافية، الجيولوجية.... إلخ.

هدفنا من هذا هو إعطاء صورة واضحة عن وضعية الحي، وذلك من أجل ملاحظة مظاهر التهيئة

الموجودة به والإلمام بجميع جوانبها، وكذا معرفة المشاكل والعوائق والنقائص التي يعاني منها هذا الحي

الفوضوي، وهذا لإيجاد الحلول المناسبة لها.

دراسة تحليلية لحي "عوين زريقة":**1. تقديم منطقة الدراسة:****1. الحدود والمحيط المجاور:**

يقع حي عوين زريقة في الجهة الشمالية الغربية للتجمع الرئيسي لبلدية برج بوعريريج، بين بلديتي

برج بوعريريج ومجانة، هذه الحدود وضعها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية برج بوعريريج حيث

يحدده:

- الطريق الولائي رقم 42 مع جزء بين بلديتي برج بوعريريج ومجانة من الشرق والشمال الشرقي.
- بلدية مجانة من الشمال.
- وادي المالح من الغرب.
- ممر الطريق السيار شرق_غرب.

صورة رقم (07): حدود حي عوين زريقة.



المصدر: Google earth+ معالجة الطالبتين 2018.

ويغطي المحيط المحدد لمنطقة الدراسة جزء من منطقة عوين زريقة الواقعة إداريا في إقليم بلدية برج بوعرييج، وهي تقع في الشمال الغربي من المدينة.

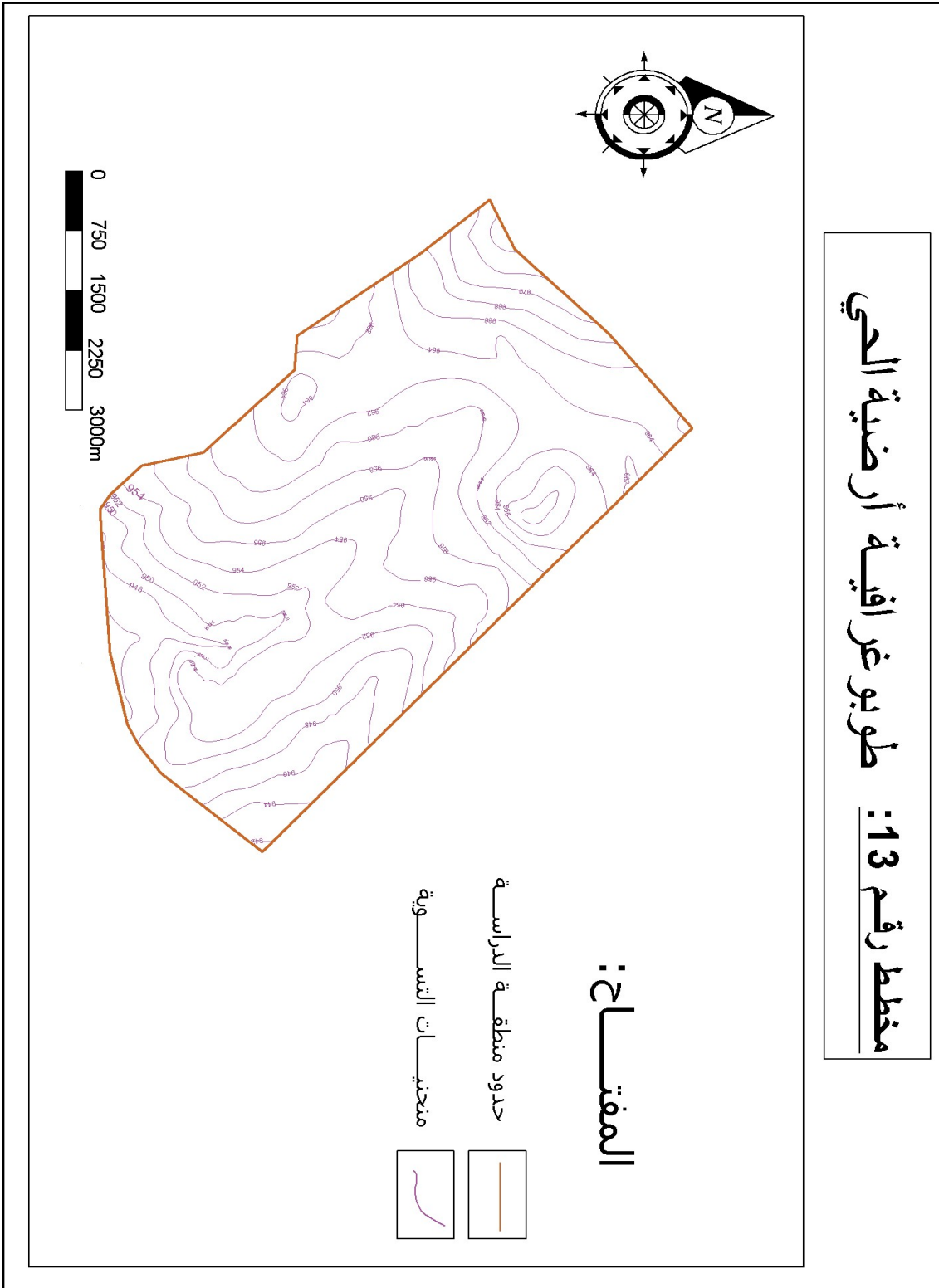
2. **المساحة:** تقدر مساحة منطقة الدراسة بـ 89.50 هكتار، المساحة المستغلة 66 هكتار

والباقى أراضي شاغرة 23.50 هكتار.

3. **طبوغرافية الحي:** إن تضاريس الموقع مسطحة نسبيا في بداية الطريق الولائي رقم 42، ولا

يتجاوز المنحدر 8%.

مخطط رقم 13: طوبوغرافية أرضية الحي



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لولاية البرج 2016+ معالجة الطالبتين 2018

صورة رقم (08): الطبوغرافية المنحدرة للحي



المصدر: من التقاط الطالبتين 2018.

4. المنافذ:

ترتبط أرضية منطقة الدراسة بمحيطها المجاور عبر منفذين:

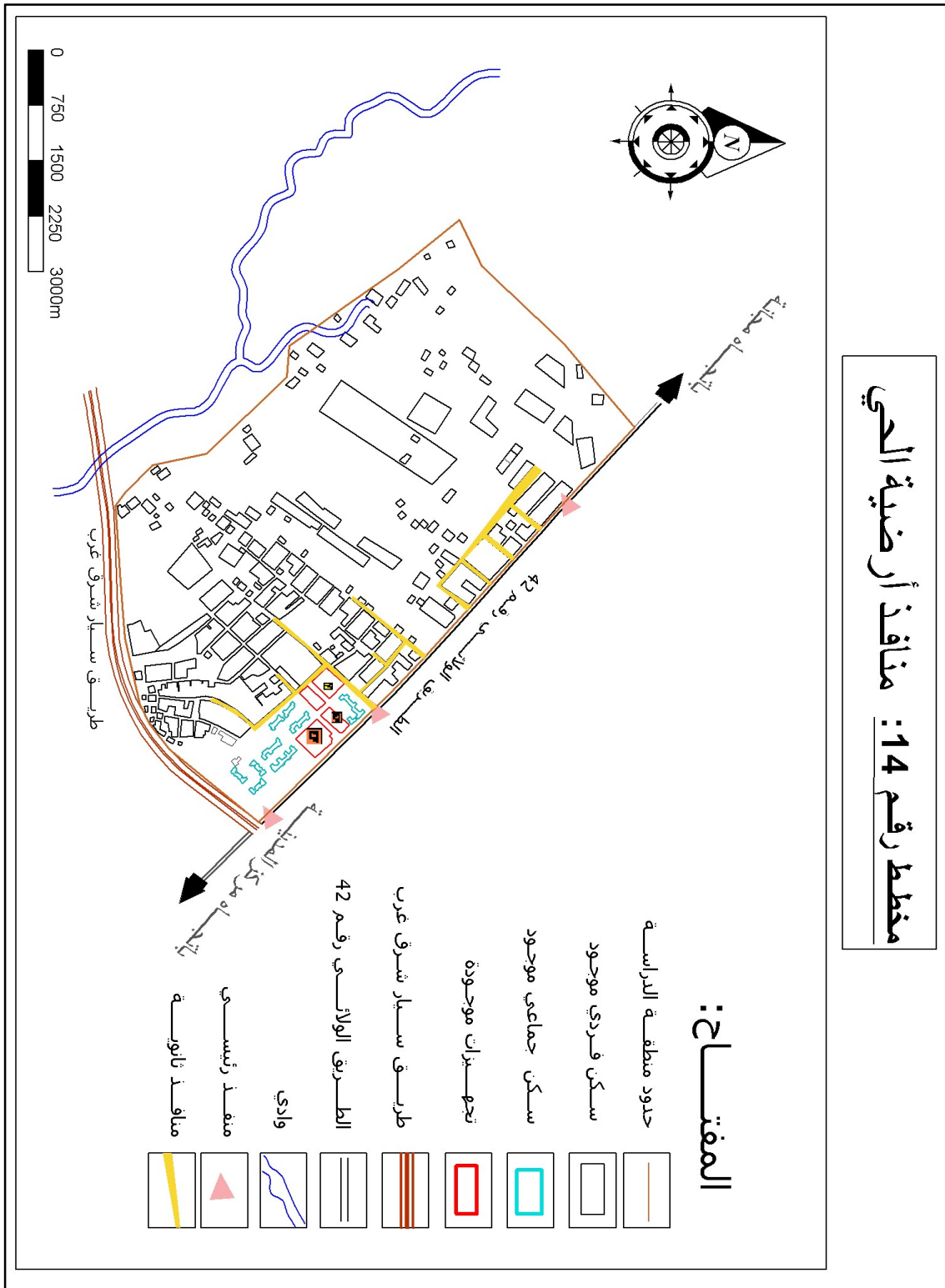
✓ الأول: منفذ رئيسي واقع في الجهة الشرقية متصل بالطريق الولائي رقم 42، وهو

يمثل طريق الاتصال الوحيد الذي يوفر الخدمة لمنطقة عوين زريقة، والذي يربط

الحي بمركز المدينة وأيضاً يربط بلدية برج بوعرييج ببلدية مجانة.

✓ والثاني: منافذ ثانوية موجودة داخل الحي، تربط أجزاء الحي ببعضها.

مخطط رقم 14: منافذ أرضية الحي



المفتاح:

- حدود منطقة الدراسة
- سكن فردي موجود
- سكن جماعي موجود
- تجهيزات موجودة
- طريق سيار شرق غرب
- الطريق الولاى رقم 42
- وادي
- مفتد رئيسى
- منافذ تاويره

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لولاية البرج 2016+ معالجة الطالبتين 2018

5. العوائق والارتفاعات: يحيط بمنطقة الدراسة عدة عوائق طبيعية واصطناعية مما يعيق توسع

الحي في جميع الاتجاهات:

أ. **طبيعية:** الواد (واد المالح) من الجهة الغربية للأرضية، بالإضافة إلى أراضي زراعية

متوسطة المردود الفلاحي.

ب. **اصطناعية:** وتتمثل فيما يلي:

• الطريق السيار شرق-غرب من الجهة الجنوبية بمسافة آمنة 100م بجانب الخط

انطلاقاً من محور الطريق.

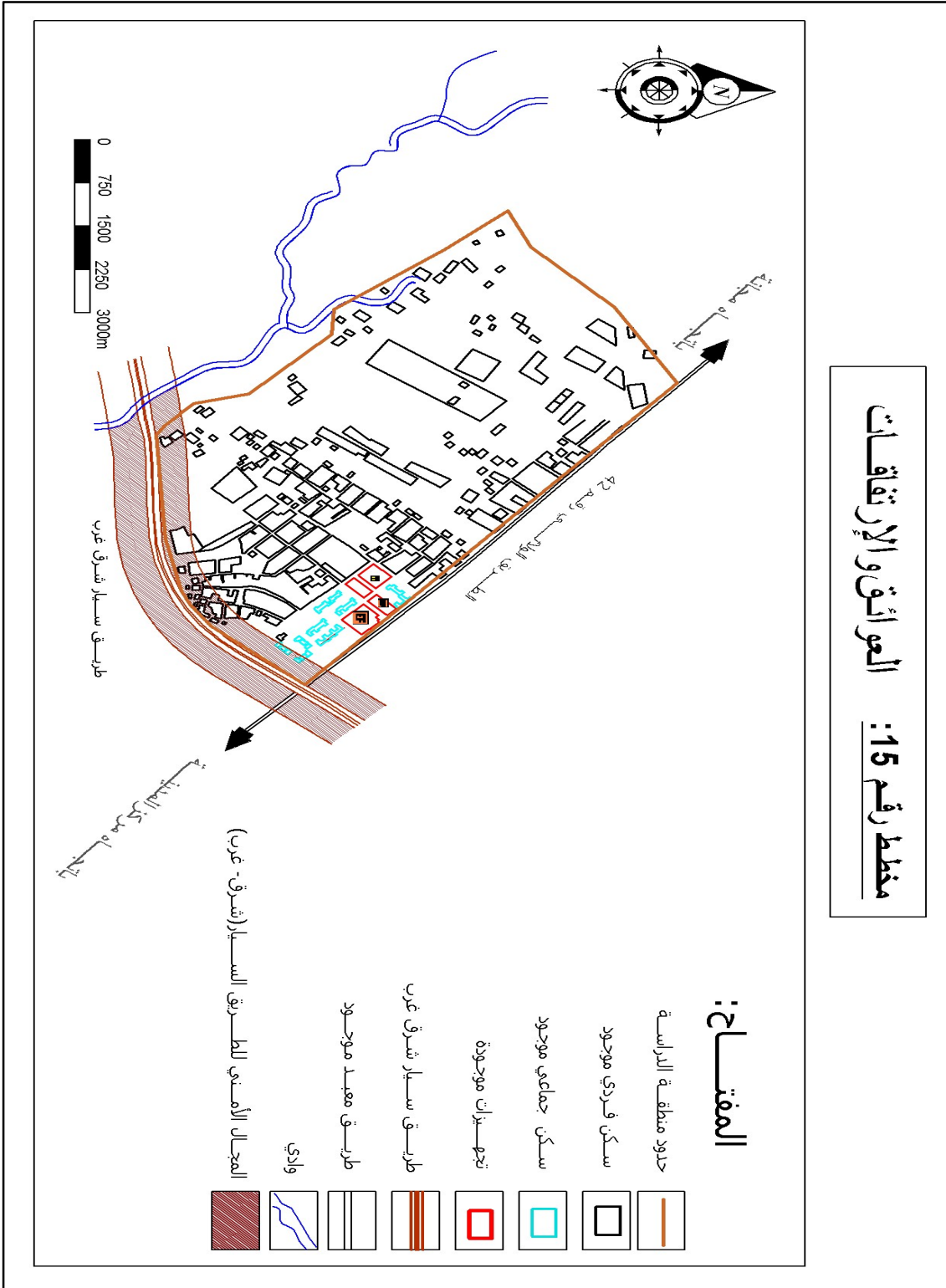
• الطريق الولائي رقم 42 باتجاه مجانة من الشرق.

صورة رقم (09): الطريق السيار شرق-غرب



المصدر: من التقاط الطالبتين 2018.

مخطط رقم 15: العرائق والإرتفاقات



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لولاية البرج 2016+ معالجة الطالبتين 2018

II. الدراسة السوسيو اقتصادية:

1. السكان: ويقدر عدد سكان حي عوين زريقة بـ 1050 نسمة في إحصاء 1998 ، بما في

ذلك سكان منطقة المالح تقع خارج محيط منطقة الدراسة، وبعد إجراء مسح ميداني 2000،

بلغ عدد السكان المقيمين في محيط هذه الدراسة 1151 نسمة، تم تقييم سكان مجموعة وادي

المليح وفقا لنفس المسح إلى 255 نسمة.

سكان حي عوين زريقة يتطور بوتيرة سريعة، بمعدل نمو 33.90% مقارنة مع (R.G.P.H

1998)، وعدد السكان الفعلي يقدر بـ 1406 نسمة، وتعود الزيادة الملحوظة إلى التدفق

المستمر للسكان الجدد، و في إحصاء 2008 بلغ عدد سكان عوين زريقة 2715 نسمة أما

في تقديرات السكان لسنة 2016 بلغ 5986 نسمة.

جدول رقم 13: تطور عدد سكان عوين زريقة

الإحصاء المنطقة	إحصاء 1998 (نسمة)	إحصاء 2008 (نسمة)	تقديرات 2016 (نسمة)
عوين زريقة	1050	2715	5986

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لولاية برج بوعريريج 2016.

2. أصل العائلات: تخضع منطقة عوين زريقة منذ بداية التسعينيات إلى حركات الهجرة نحو

التجمع الرئيسي لمدينة الولاية، تدفقات المهاجرين تأتي أساسا من أولاد دحمان والياشير.

أو من منطقة معاهد في ولاية المسيلة أو ولاية إغيل علي في ولاية بجاية.

ويمكن تلخيص الأصول الجذابة التي توفرها المنطقة في حالات أخرى في:

- قرب التجمع الرئيسي لبلدية ولاية برج بوعريريج.

- سهولة الوصول من الطريق الولائي رقم 42 الذي يربط برج بوعريريج بـ مجانية.
- توافر قطع البناء
- "سوق الأراضي السرية" التي تقدم أسعارا تتناسب مع الحجم والحالة.
- إمكانية العثور على وظيفة في التجمع الرئيسي لولاية برج بوعريريج.

III. الدراسة العمرانية:

1. الطبيعة القانونية للعقار: تنقسم الملكية العقارية لأرضية منطقة الدراسة إلى قسمين

حيث نجد القسم الجنوبي الشرقي يعود للبلدية، أما باقي الأراضي فهي ملك للخواص.

2. الإطار المبنى: تعبر الوظيفة السكنية عن الحالة الاجتماعية والاقتصادية لسكان حي

"عوين زريقة"، وهذا من خلال دراسة مختلف الأنماط السكنية الموجودة بهذا الحي الفوضوي

ومعرفة حالتها.

1.2. نمط السكنات: يوجد بالحي نوعين من السكن:

أ- سكنات فردية.

ب- سكنات جماعية.

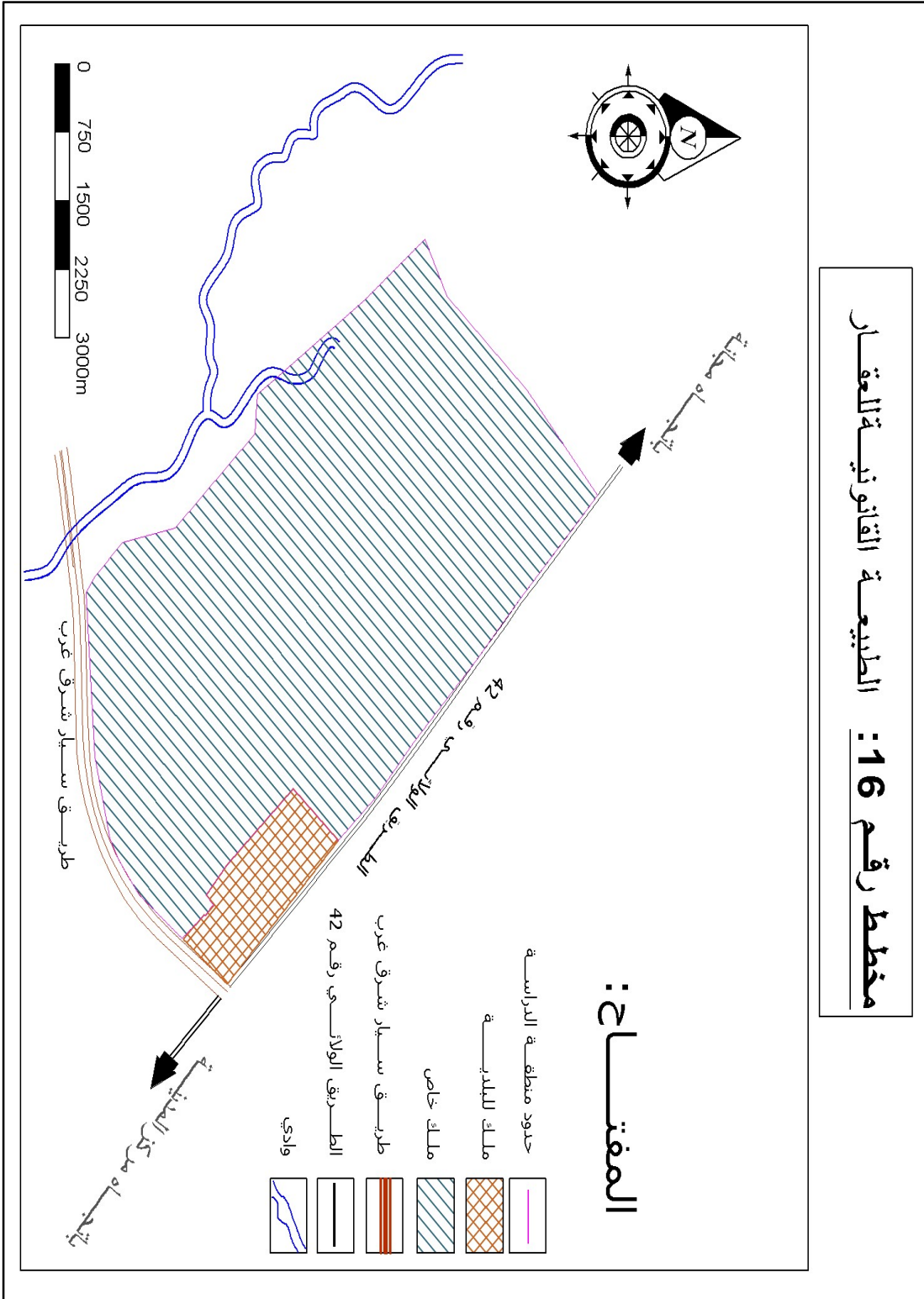
1.1.2. السكنات الجماعية: يتواجد السكن الجماعي في الجزء الجنوبي الشرقي لأرضية

الحي على جزء الطريق الولائي رقم 42 حيث توجد 28 عمارة كما جاء به مخطط شغل

الأرض رقم 12 متصلة بها الشبكات المختلفة ماء، غاز، كهرباء وصرف صحي.

- عدد الطوابق بها يقدر بـ 5 طوابق أي R+4 .

- بالإضافة إلى ذلك توجد 5 عمارات في حدود ارتفاع الطريق السيار شرق-غرب.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لولاية البرج 2016+ معالجة الطالبتين 2018

- وبالتالي عدم احترام توصيات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي رقم 12، فقد حدد هذا الارتفاق بمسافة آمنة 100م بجانبى الخط انطلاقا من محور الطريق.

الصورة رقم (10): منطقة السكن الجماعي



المصدر: من التقاط الطالبتين 2018.

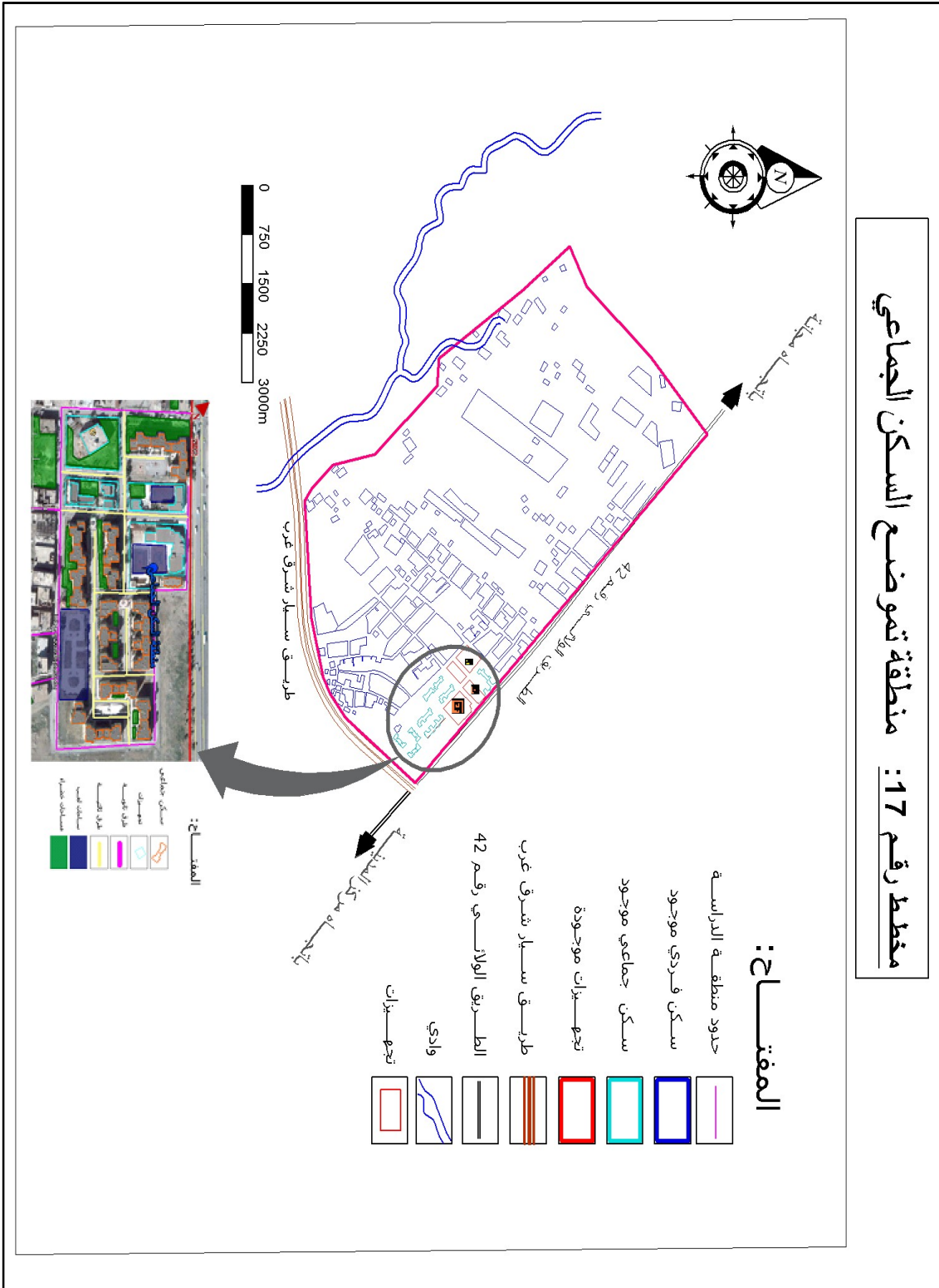
- 2.1.2. السكنات الفردية:** تتوزع السكنات الفردية على كامل أرضية الحي باستثناء الجزء الجنوبي الشرقي وبعض الجيوب العمرانية الشاغرة لأرضية الحي حيث توجد 1151 سكن فردي منها 26 سكن من نوع الفيلا، حيث تقتصر هذه السكنات الفردية للشبكات المختلفة ماء، غاز، كهرباء وصرف صحي، ذو هندسة معمارية بسيطة، ويتكون عموما من طابق، طابقين إلى 03 طوابق.

الصورة رقم (11): السكن الفردي



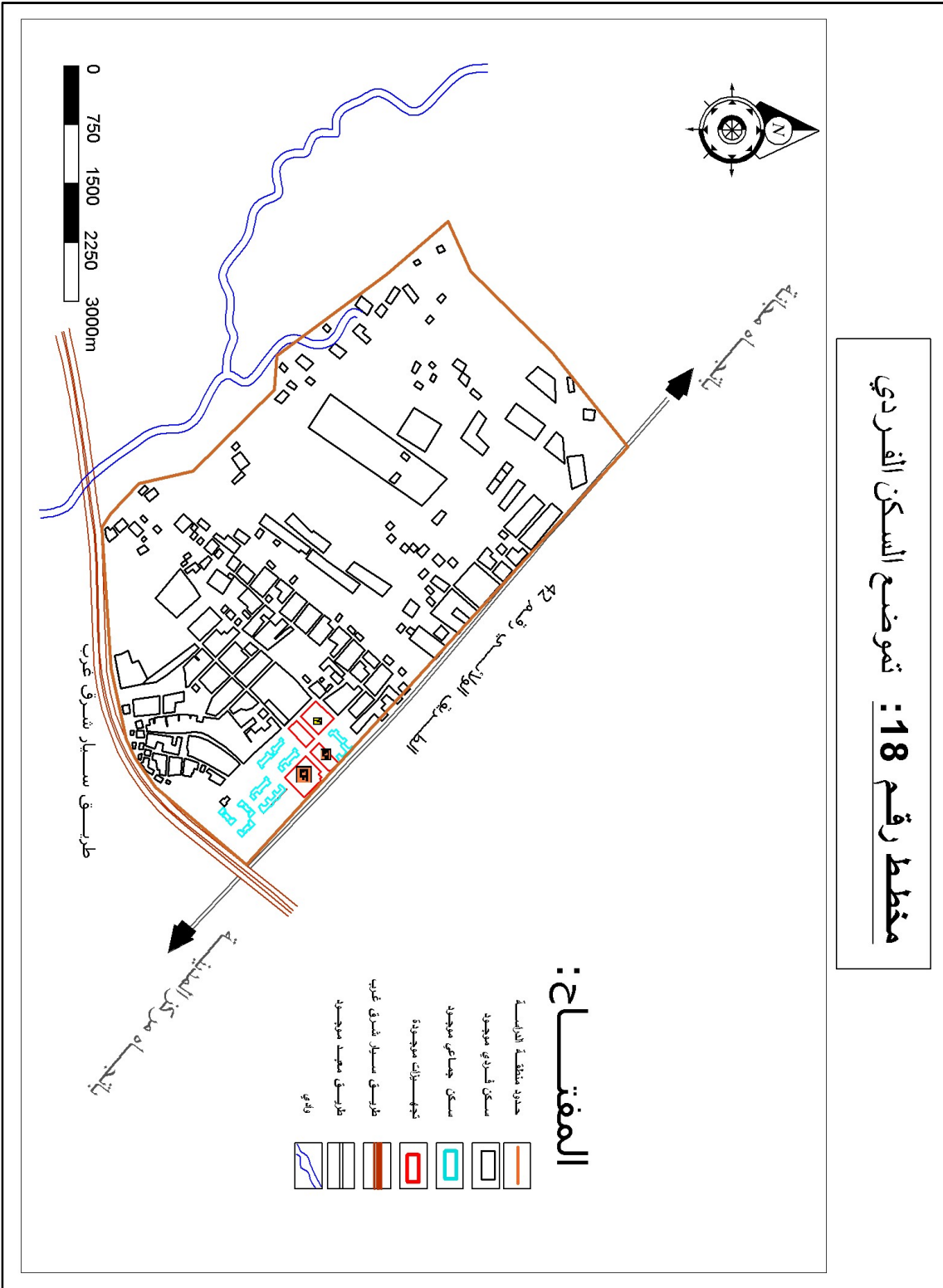
المصدر: من التقاط الطالبتين 2018.

مخطط رقم 17: منطقة تنوع السكن الجماعي



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لولاية البرج 2016+ معالجة الطالبتين 2018

مخطط رقم 18: تموضع السكن الفردي



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لولاية البرج 2016+ معالجة الطالبتين 2018

جدول رقم 14: السكنات الموجودة

نوعية السكنات	العدد
سكنات فردية	1151
سكنات جماعية	224

المصدر: POS12 (عام 2016) + معالجة الطالبين 2018.

- بالإضافة إلى ذلك عدم احترام مالكي بعض السكنات الفردية لحق ارتفاع الطريق السيار شرق-غرب من الجهة الجنوبية للحي والمقدرة بمسافة آمنة قدرها 100 من محور الخط على جانبي الطريق، وكذلك أغلب السكان بنوا مساكنهم بدون ترخيص قانوني وهذا ما جعل المصالح المختصة في هذا المجال تصنفه إلى حي فوضوي، بالرغم من أن حالة المباني ليست رديئة.

2.2. حالة السكنات: يمكن تقسيمها إلى 03 أنواع كالتالي:

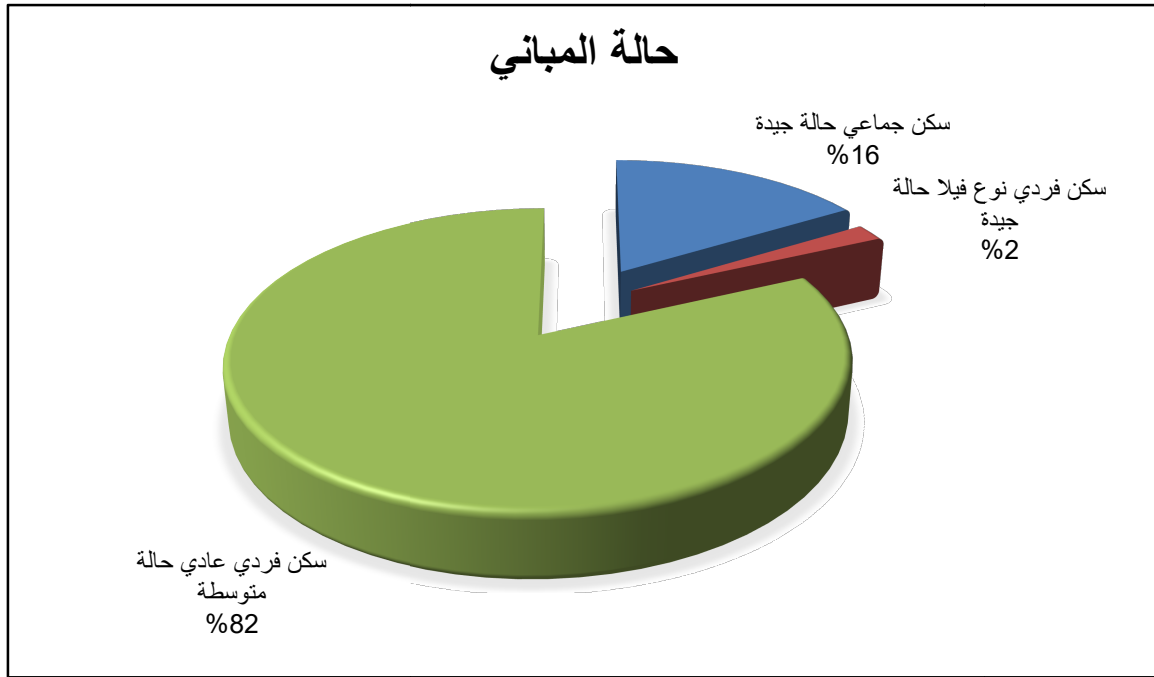
- 224 سكنات جماعية (28 عمارة): كلها في حالة جيدة.
- 26 سكن فردي من نوع الفيلا حالة جيدة.
- 1125 سكن فردي عادي في حالة متوسطة.

جدول رقم 15: حالة السكنات الموجودة

حالة المباني	عددها	نسبتها %
سكن جماعي حالة جيدة	224	16.29
سكن فردي نوع فيلا حالة جيدة	26	1.89
سكن فردي عادي حالة متوسطة	1125	81.82
المجموع	1375	100

المصدر: POS12 (عام 2016) + معالجة الطالبين 2018.

شكل(03): دائرة نسبية تمثل حالة المباني



المصدر: من إعداد الطالبتين 2018

الصورة رقم (12): واجهة عمرانية لسكن جماعي حالة جيدة



المصدر: من التقاط الطالبتين 2018.

3.2. الواجهات: الواجهات العمرانية تتميز أغلبها تتميز بمظهر سيء، فهي بسيطة وغير مزخرفة وهذا

راجع إلى سرعة البناء ودون مراعاة المظهر الجمالي بالإضافة إلى ضعف المستوى المادي للسكان،

باستثناء بعض المباني من نمط الفيلا وسكن جماعي فذو واجهة جميلة ومزخرفة.

الصورة رقم (13): واجهة عمرانية لفيلا



المصدر: من التقاط الطالبتين 2018.

الصورة رقم (14): واجهة عمرانية لسكن فردي



المصدر: من التقاط الطالبتين 2018.

4.2. توزيع المساكن: إن توزيع المساكن هو فوضوي وعشوائي، حيث لم يراعى فيه تصميم الطرقات

ولا المساحات الخضراء ولا ساحات لعب الأطفال، تم بناء بعض السكنات الجماعية والفردية على ارتفاع الطريق السيار شرق-غرب من الجهة الجنوبية للحي.

5.2. التجهيزات: توجد بأرضية الحي تجهيزات تتمثل في: مسجد (عمر بن الخطاب)، ومدرسة

ابتدائية، متوسطة (عوين زريقة قاعدة 05) وبعض المصانع.

الصورة رقم (15): مسجد عمر بن الخطاب.

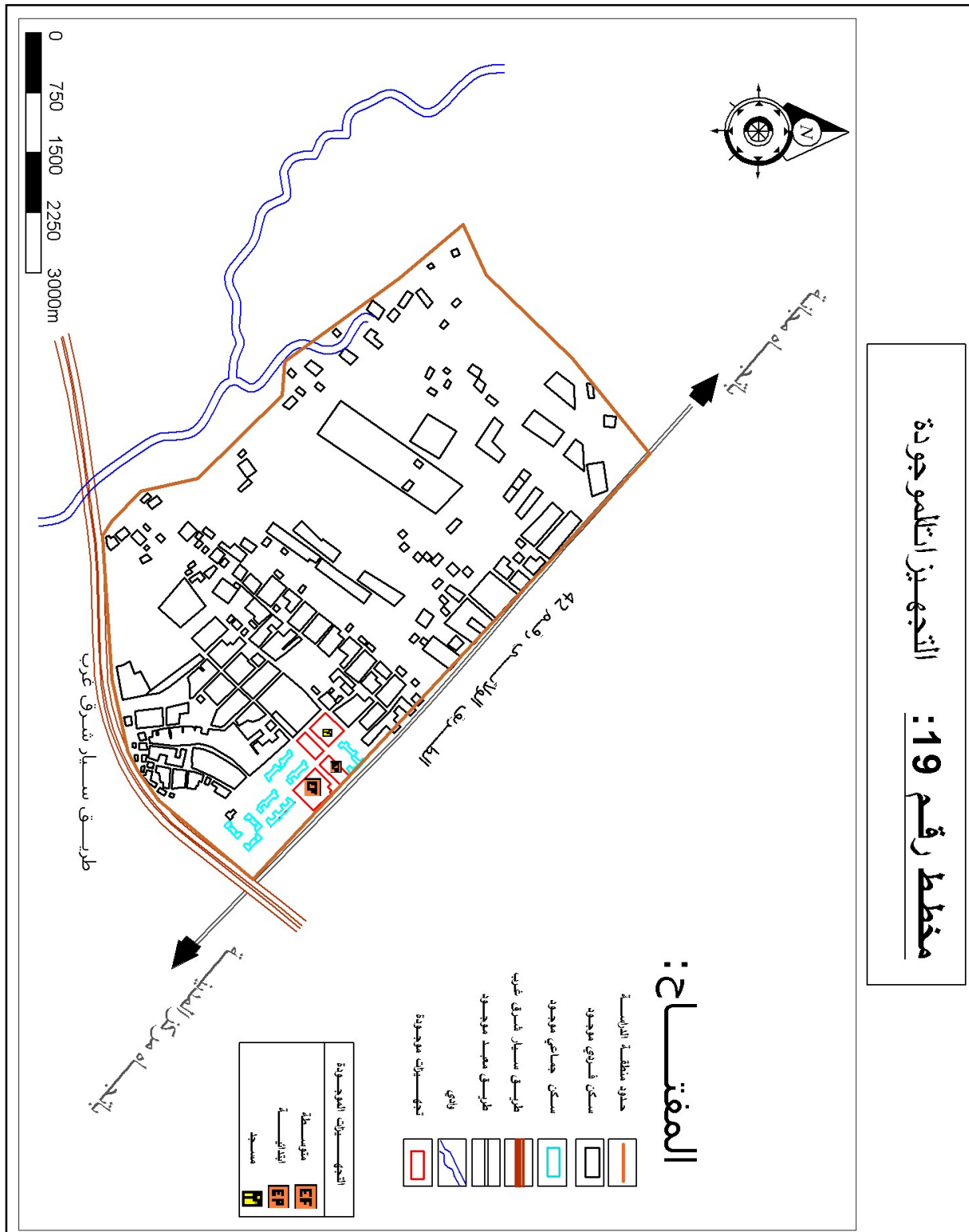


المصدر: من التقاط الطالبتين 2018.

الصورة رقم (16): متوسطة عوين زريقة قاعدة (5).



المصدر: من التقاط الطالبتين 2018.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لولاية البرج 2016 + معالجة الطالبين 2018

3. الإطار غير المبني:

1.3. الطرق والأرصفة: من خلال معاينة أرضية الحي وجدت بأنها تحتوي على طريقين

رئيسيين هما الطريق الولائي رقم 42 والطريق السيار شرق-غرب حالتها جيدة، طرق ثانوية في حالة متوسطة، طرق ثالثة في حالة متدهورة.

1.1.3. حالة الطرق: تصنف حسب حالتها إلى: جيدة، متوسطة، رديئة:

- طرق في حالة جيدة: يوجد بمنطقة الدراسة طريق واحد في حالة جيدة يمر بجانب الحي

من الجهة الشرقية وهو الطريق الولائي رقم 42 باتجاه مدينة مجانة وقد اعتمدنا في

تصنيف هذه الحالة على وجود مادة الزفت والأرصفة:

الصورة رقم (17): طريق ثانوي حالة جيدة



المصدر: من التقاط الطالبتين 2018.

- طرق في حالة متوسطة: توجد بمنطقة الدراسة طرق بحالة متوسطة حيث توجد

الأرصفة بدون مادة الزفت وهي تمثل نسبة قليلة من مساحة الطرق.

الصورة رقم (18): طريق ثانوي حالة متوسطة



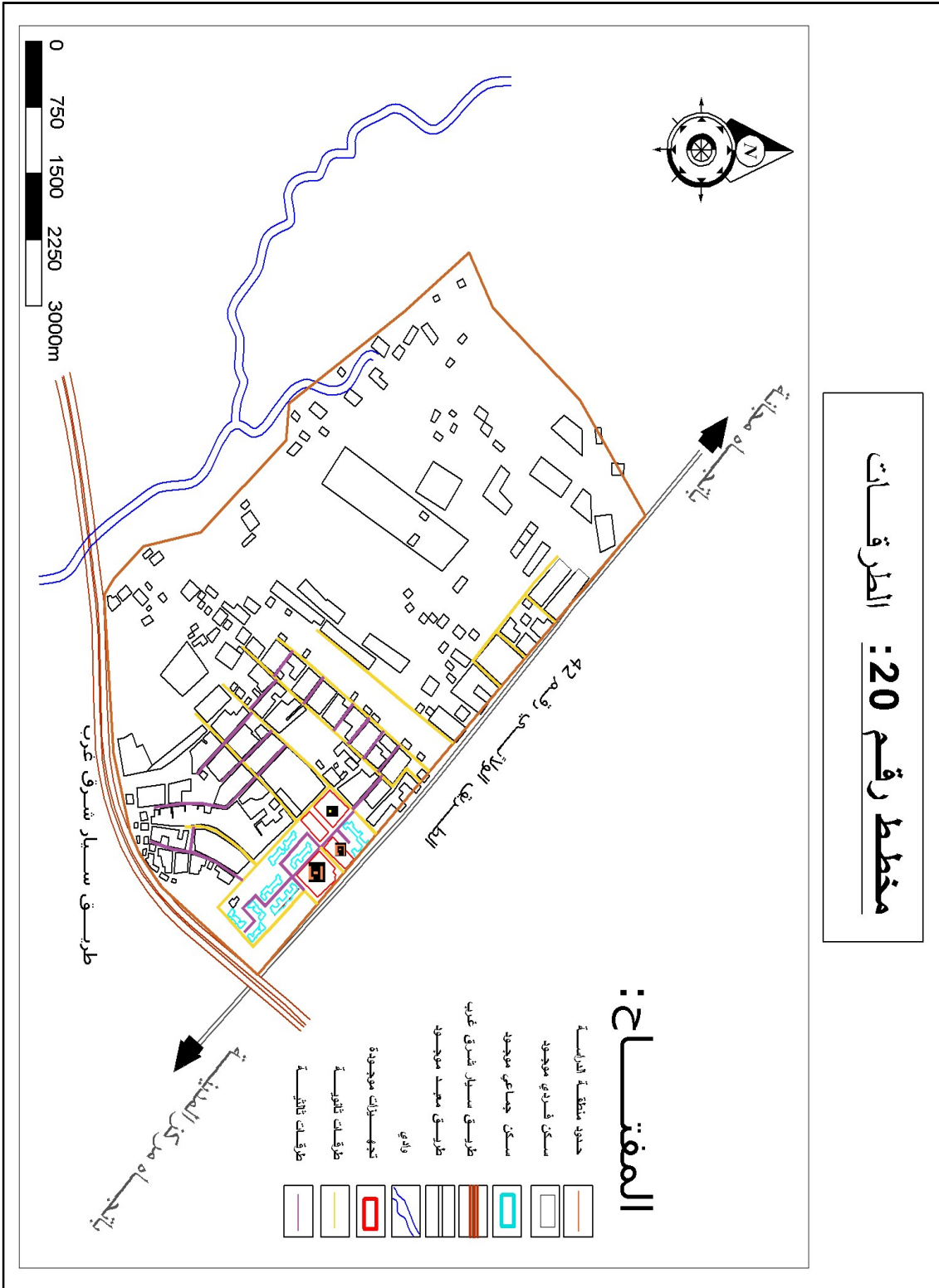
المصدر: من التقاط الطالبتين 2018.

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

الصورة رقم (19): طرق تالفة في حالة متدهورة



المصدر: من التقاط الطالبتين 2018.

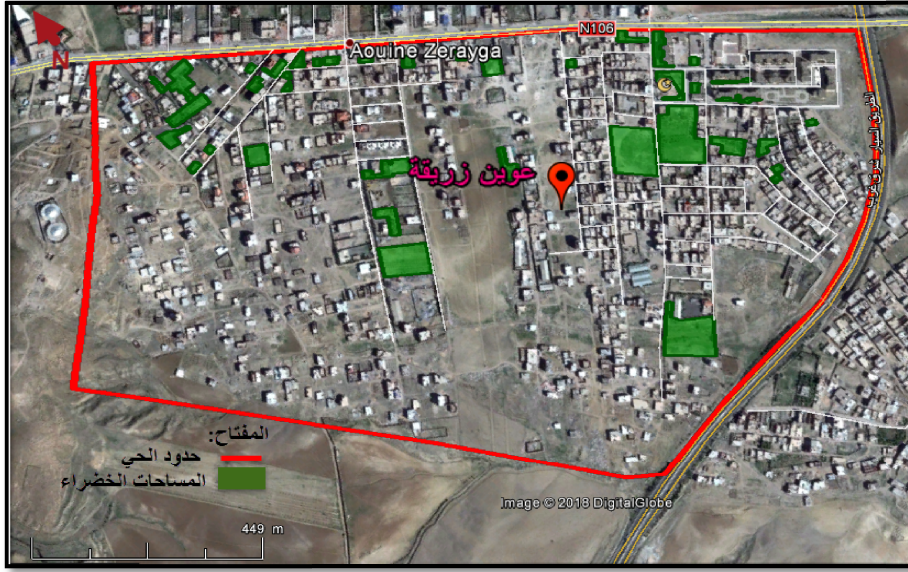


المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لولاية البرج 2016+ معالجة الطالبتين 2018

2.3. المساحات الخضراء وساحات اللعب: إن المساحات الخضراء قليلة جدا وغير مهيأة

بالحي لذا يجب إعطاء أهمية لها عند تهيئة الحي، أما بالنسبة لساحات لعب الأطفال موجودة وخاصة بالسكنات الجماعية فقط.

الصورة رقم (20): المساحات الخضراء الموجودة



المصدر: Google earth+ معالجة الطالبتين 2018

الصورة رقم (21): ساحات اللعب الموجودة



المصدر: Google earth+ معالجة الطالبتين 2018

3.3. مواقف السيارات: أما بالنسبة لمواقف السيارات فتعتبر قليلة جداً، وهي موجودة وخاصة

بالسكن الجماعي وكذا التجهيزات التعليمية.

الصورة رقم (22): مواقف السيارات الموجودة



المصدر: من النقاط الطالبين 2018.

4.3. الشبكات المختلفة:

أ. شبكة الصرف الصحي الموجودة: يوجد مجمع صرف صحي رئيسي واحد في الجزء

الجنوبي الشرقي للأرضية وبالتالي افتقار معظم أجزاء الحي لقنوات صرف المياه.

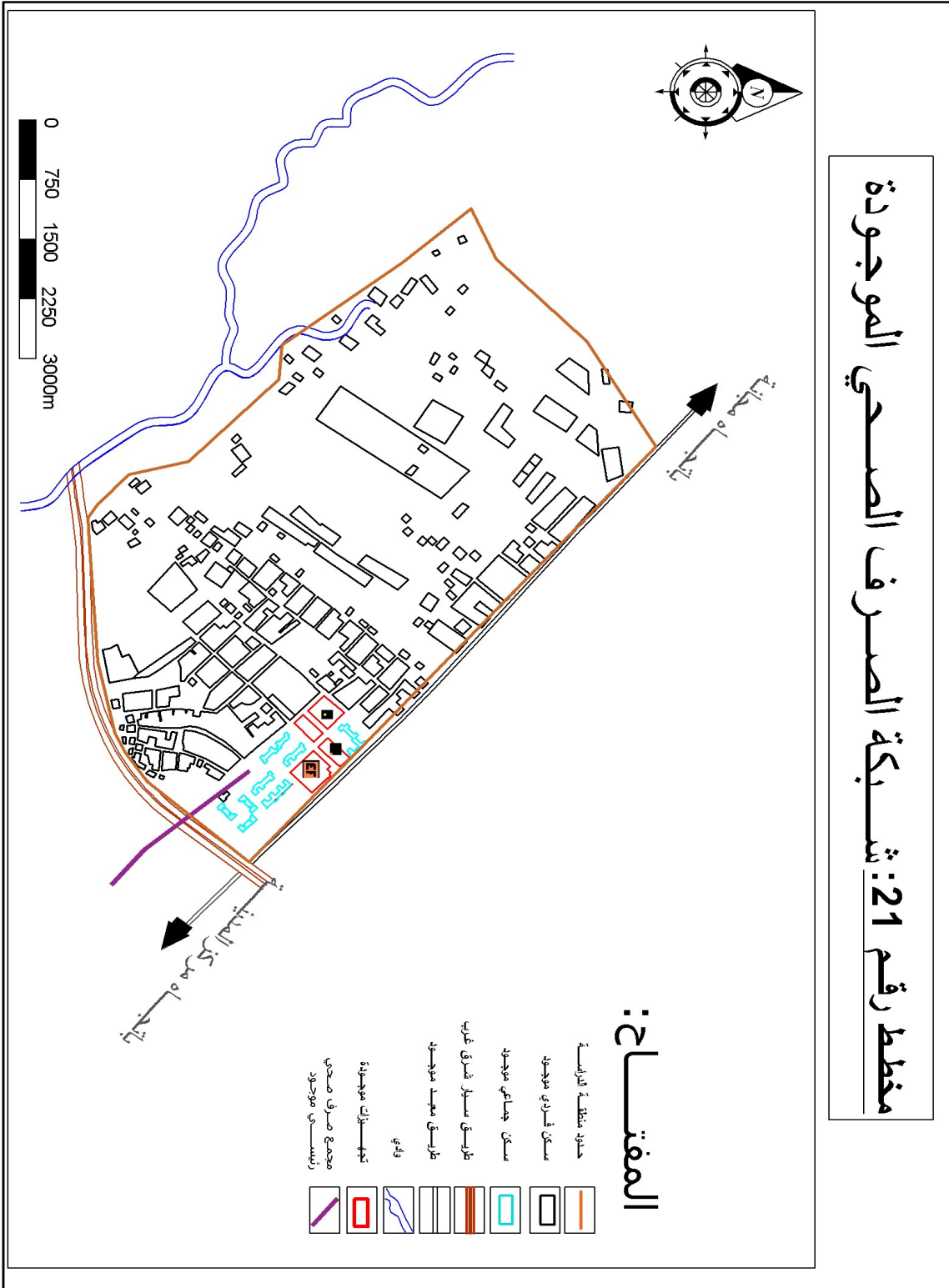
وتقتصر شبكة الصرف الصحي القائمة على الجزء الجنوبي من المحيط الذي تمت

دراسته على مستوى مجموعة المساكن المكتلة.

ولا تتجاوز المساحة المعنية 13 هكتاراً، أي أقل من 20 في المائة من المساحة

الكلية للمحيط. عدد المنازل المتصلة بالشبكة هو 119 منزل.

مخطط رقم 21: شبكة الصرف الصحي الموجودة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لولاية البرج 2016+ معالجة الطالبتين 2018

تحليل الاستمارة:

من أجل استطلاع رأي السكان قمنا بتوزيع 138 استمارة بنسبة 10% على سكان حي "عوين

زريقة" بمدينة برج بوعرييج، وذلك يوم 2018/05/13 وقد تم تعبئة 75 استمارة موزعة في اليوم والبقية

يوم 2018/05/14 حيث كانت تعبئة الاستمارة عن طريق المقابلة.

ثم قمنا بإدراج كل البيانات المتحصل عليها عن طريق الاستمارة في النظام logiciel excel وكانت

الاستنتاجات كالتالي:

1- كم عدد أفراد الأسرة: جدول رقم 16: عدد أفراد الأسر.

النسبة %	التكرار	عدد أفراد الأسر
3,95	16	02
7.41	20	03
8,40	17	04
9,88	16	05
6,67	09	06
10,37	12	07
10,86	11	08
6,67	06	09
9,88	08	10
9,51	07	11
2,96	02	12
4,80	03	13
8,64	05	14
100	810	المجموع

من خلال الاستمارة لاحظنا أن عدد الأفراد في

الأسرة يتراوح بين 02 إلى 14 فرد في المسكن

الواحد، أي أن معدل شغل المسكن TOL يقدر

بـ 5,87 فرد في المسكن، وهو مناسب حسب

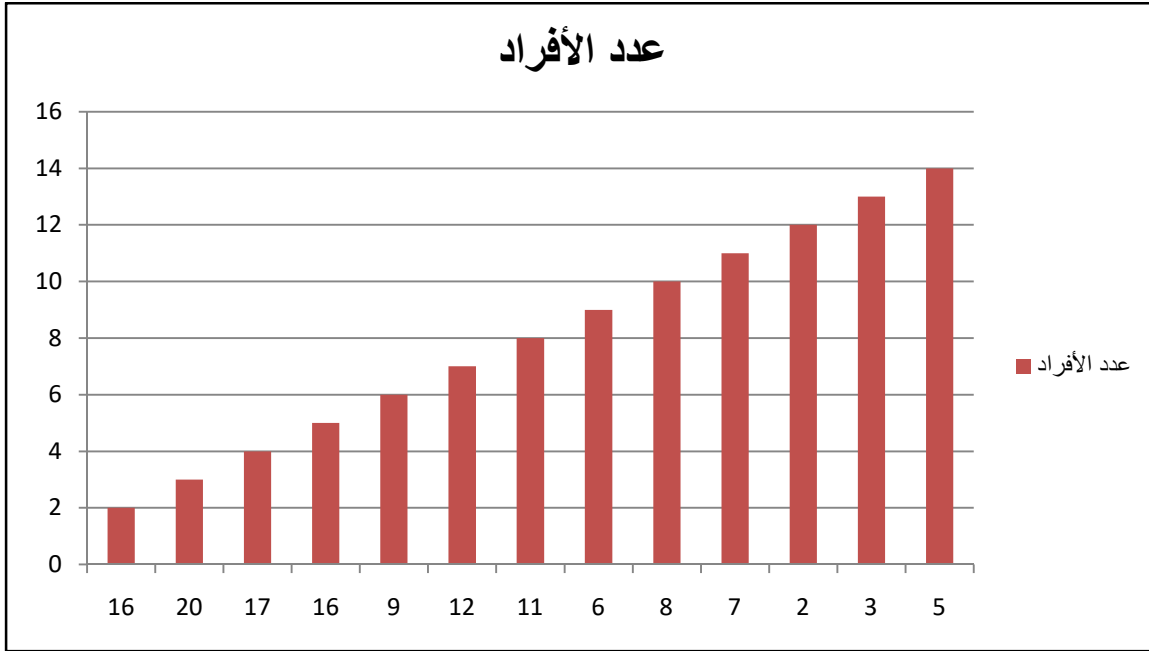
ما تقدره المعايير الوطنية (06 فرد في

المسكن).

TOL = عدد الأفراد / عدد الأسر

TOL = 810 / 138 = 5.87

الشكل رقم (04): أعمدة بيانية تمثل نسبة أفراد الأسر.



المصدر: من إعداد الطالبتين سنة 2018.

- مكان الإقامة السابق:

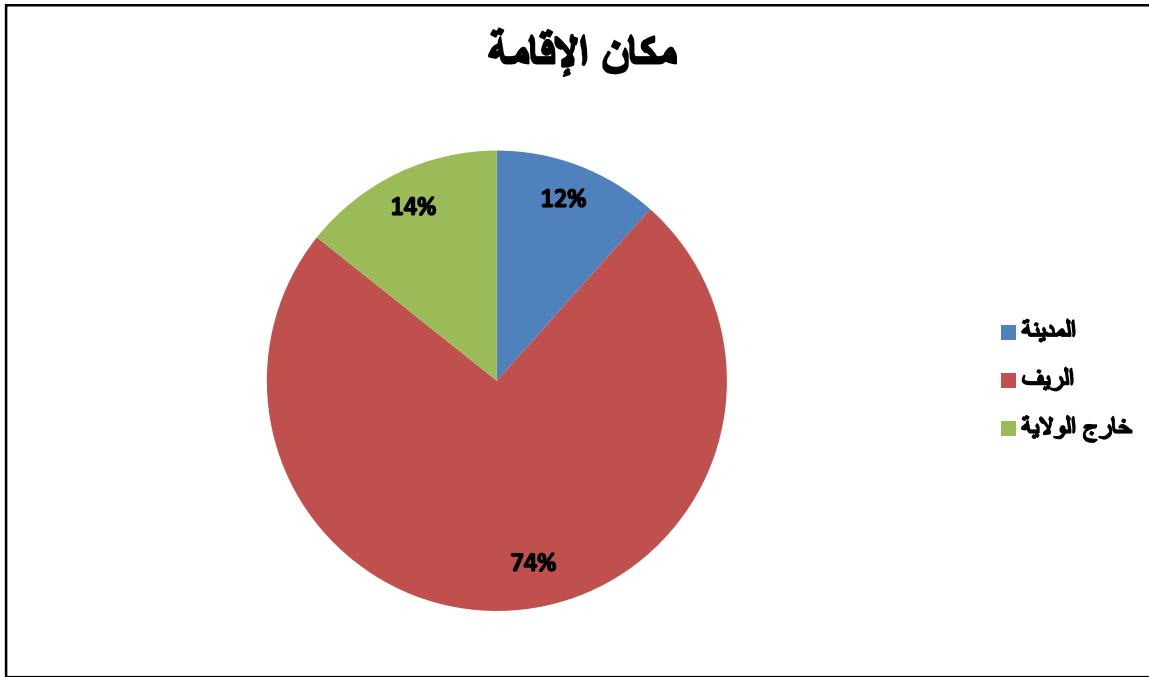
جدول رقم 17: مكان الإقامة السابق.

التعيين	العدد	النسبة %
المدينة	13	11.60
الريف	83	74.11
خارج الولاية	16	14.29
المجموع	112	100

المصدر: من إعداد الطالبتين سنة 2018.

من المعطيات الموضحة في الجدول نجد بأن أغلب السكان المقيمين في حي عوين زريقة أصلهم من الريف حيث يقدر بـ 83 أسرة بنسبة 74,11% أما عدد الوافدين من خارج الولاية (من ولايتي مسيلة وسطيف) بنسبة 14.19% ، وأما بالنسبة للسكان الوافدين من مركز المدينة إلى الحي يقدر بـ 13 أسرة بنسبة 11,60%.

الشكل رقم (05): دائرة نسبية تمثل مكان الإقامة.



المصدر: من إعداد الطالبتين سنة 2018.

2- عدد العاملين بالأسرة:

من خلال المعطيات التي تم جمعها من الاستمارة تحصلنا على ما يلي:

جدول رقم 18: نسبة العاملين.

بطلين	غير عاملين	عاملين	
194	215	401	العدد
23,95	26,54	49,51	النسبة %

المصدر: من إعداد الطالبتين سنة 2018.

من خلال معطيات الجدول نلاحظ أن معظم الأفراد عاملين حيث تقدر نسبتهم بـ 49,51 %، أما النسبة

الأخرى 26,54 % فهي منقسمة على المتقاعدين والمتدرسين، أما نسبة البطالين فهي 23,95 % ومن

ناحية العاملين هي فئة ذات دخل ضعيف ومحدود.

3- التعريف بالمسكن:

-المساحة العقارية تتراوح بين 150 إلى 400 م²

- عدد الغرف من 01 إلى 03 غرفة، أي أن نسبة معدل شغل الغرفة TOP يقدر بـ 2,56 فرد في الغرفة وهو غير مناسب حسب المعايير الوطنية (02 فرد في الغرفة) .

$$TOP = \text{عدد الأفراد} / \text{عدد الغرف}$$

$$TOP = 810/316 = 2.56$$

-الملكية :

ملك خاص بنسبة 85% أما الإيجار بنسبة 15% .

-عدد الطوابق :

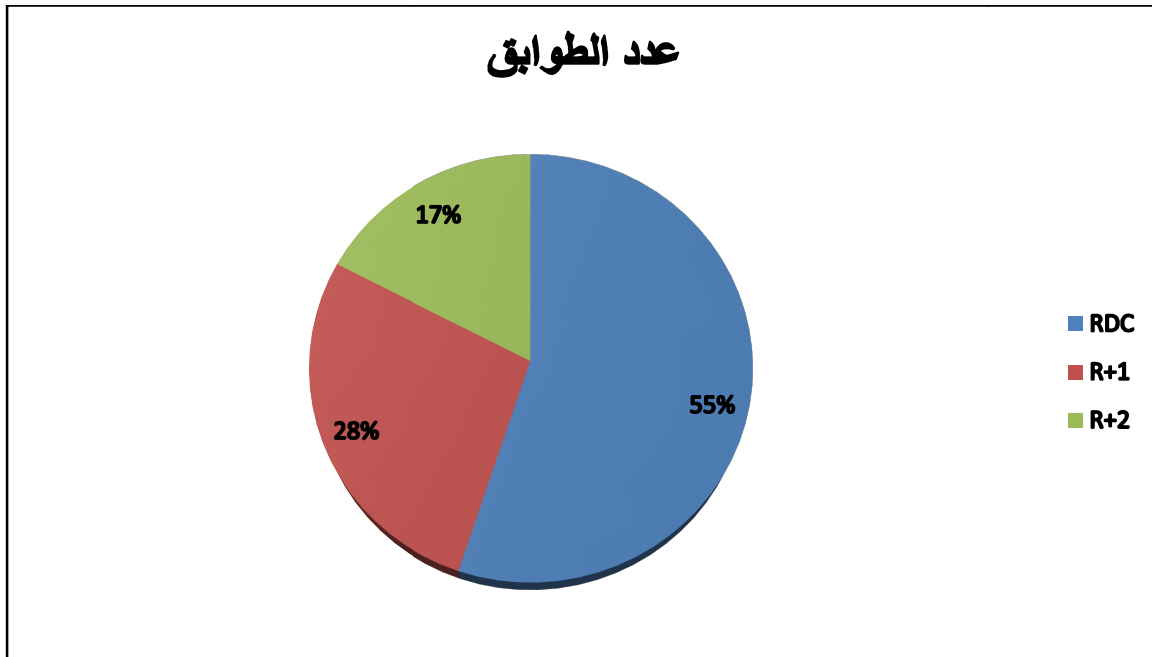
جدول رقم 19: عدد الطوابق ونوعها.

نوع الطابق	RDC	R+1	R+2
العدد	76	38	24
النسبة %	55,07	27,54	17,39

المصدر: من إعداد الطالبتين سنة 2018.

عدد الطوابق الغالب هو RDC بنسبة 55%.

الشكل رقم (06): دائرة نسبية تمثل عدد الطوابق.



المصدر: من إعداد الطالبتين سنة 2018.

4- هل مسكنكم مرتبط بالشبكات:

جدول رقم 20: الربط بالشبكات.

النسبة %	التكرار	
11	15	نعم
89	123	لا
100	138	المجموع

المصدر: من إعداد الطالبتين سنة 2018.

من خلال الجدول نلاحظ أن أغلبية المساكن أي نسبة 89% ليس مرتبط بالشبكات المختلفة من صرف

صحي، مياه، غاز وكهرباء، بل ربط عشوائي فقط وهذا حسب ما صرح به سكان المنطقة، أما البقية

نسبة 11% فهي مرتبطة بالشبكات ولكن ليس كلها فالحي يعاني من شبكة المياه . وهذا ما يدل على أن

معظم السكان يعانون من مشكلة ربط السكن بالشبكات المختلفة.

5- ديناميكية الحي:

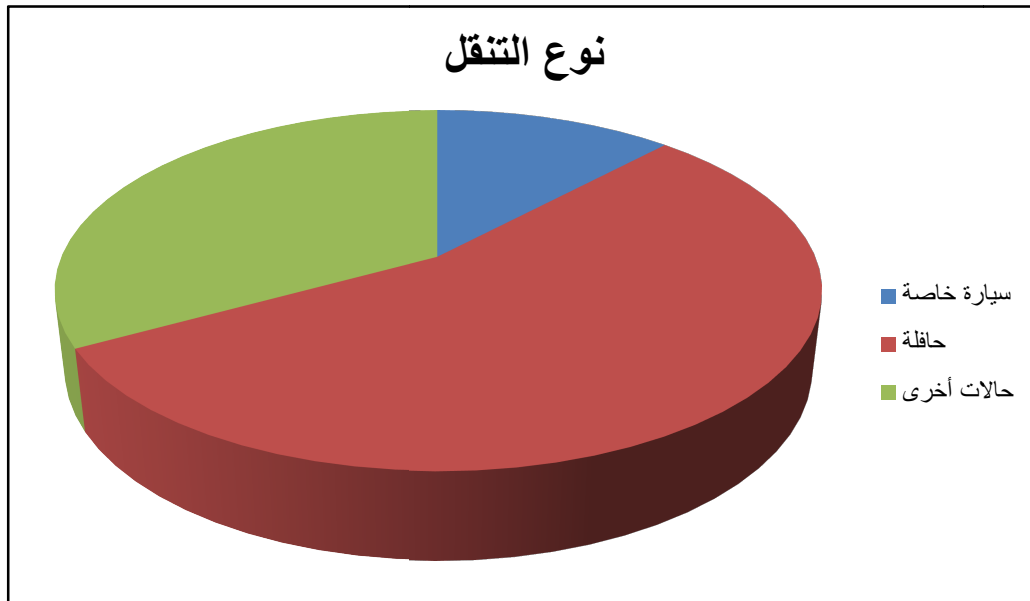
- التنقل من أجل التمدرس كانت نسبة 37% داخل الحي أما الغالبية 63% خارج الحي، وهذا ما يدل على بعد التجهيزات التربوية على سكان الحي .
- التنقل من أجل قضاء الحاجيات: معظم سكان الحي يستعملون الحافلة أي بنسبة 55%.

جدول رقم 21: نوع التنقل.

النوع	سيارة خاصة	حافلة	حالة أخرى (سيارة أجرة أو stop ...)
النسبة %	12	55	33

المصدر: من إعداد الطالبتين سنة 2018.

الشكل رقم (07): دائرة نسبية تمثل نوع التنقل.



6- ما هو رأيكم في الحي :

من خلال الاستبيان الذي قمنا من حيث أخذ آراء سكان المنطقة تحصلنا على الأجوبة التالية:

- نقص في التجهيزات .
- طرق غير مهياة.
- مساحات خضراء ومساحات اللعب شبه منعدمة.
- نقص في الإنارة .

7- اقتراحات سكان الحي:

- ربط الحي بمختلف الشبكات خاصة المياه.
- تعبيد الطرقات وتهيئة الأرصفة.
- توفير وتهيئة المساحات الخضراء.
- توفير مساحات اللعب.
- دعم الحي بالتجهيزات الضرورية (صحية، تعليمية...).

الاستنتاج:

من خلال تحليل استمارة السكان نستنتج أن معظم السكان يعانون من ربط السكن بمختلف الشبكات من صرف صحي، مياه، غاز، كهرباء، أي نسبة 89% من المساكن مرتبطة ربط عشوائي بهذه الشبكات. وكذلك المسكن في عدد الغرف من حيث عدد أفراد الأسر بحيث وجد نسبة معدل شغل الغرفة TOP يقدر بـ 2,56 فرد في الغرفة وهو غير مناسب حسب المعايير الوطنية (02 فرد في الغرفة). أما على مستوى الحي فقد لاحظنا من خلال المعاينة الميدانية واستمارة الاستبيان أن السكان يعانون من عدة مشاكل وهي: نقص التجهيزات وخاصة الضرورية، طرق غير مهياة، مساحات خضراء ومساحات لعب شبه منعدمة ونقص في الإنارة، وهذا ما جعل معظم سكان الحي غير راضون عن حالة حيهم.

تحليل المقابلة:

المقابلة هي وسيلة من وسائل البحث العلمي تساعد على تقريب الحقائق إلى الواقع وهي محادثة أو حوار موجه بين الباحث من جهة وشخص أو أشخاص آخرين من جهة أخرى بغرض جمع المعلومات اللازمة للبحث والحوار يتم عبر طرح مجموعة من الأسئلة من الباحث التي يتطلب الإجابة عليها من الأشخاص المعنيين بالبحث.

ولتأمين محتوى هذه المذكرة تم تدعيمها بمقابلات مع:

- السيد زروال أيوب (مهندس دولة في مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء ب.ب.ع).
- السيدة هنوس ليلي (مهندسة دولة في بلدية ب.ب.ع).
- السيد مزهود عبد الغاني (محافظ عقاري لدى الوكالة العقارية ب.ب.ع).
- السيد بن سعيد مخلوف (عضو في جمعية لجنة الأحياء).

واخذ آرائهم فيما يخص عنوان المذكرة "إشكالية الأحياء الفوضوية بمدينة برج بوعريريج" دراسة حالة "حي عوين زريقة"، حيث تم طرح بعض الأسئلة المتعلقة بالموضوع للإمام بمختلف التوجهات والآراء، وبعد المقابلات التي أجريت مع السادة ودراسة الأجوبة وتحليلها توصلنا إلى إجابة نموذجية لمضمون المقابلات وهي كالاتي:

1. ماهو تقييمك لاستهلاك المجال الحضري ببلدية برج بوعريريج؟

بالنسبة لبلدية برج بوعريريج فالمجال الحضري يعاني من تشعب كبير خاصة مع التطور المجالي والحضري مما أدى كحتمية ضرورية للتوسع على حساب الأراضي الزراعية.

2. هل النصوص القانونية الحالية كافية لمعالجة ظاهرة انتشار الأحياء الفوضوية؟

بالنظر إلى قدم النصوص المتحكمة في التوسع العمراني وفي استغلال المجال العمراني والنظام المسير لها في فترة سن هذه النصوص، يمكننا القول إن مشاكل العقار لا يمكن حلها عن طريق هذه النصوص مما يجب إعادة مراجعة بعض القوانين والمراسيم المتحكمة فيه وكذا استحداث نظم وتطبيق سياسة الحكم الراشد للحفاظ على المجال.

3. مامدى نجاعة الإجراءات المتخذة من طرف الدولة في تطبيق القانون على استهلاك المجال الحضري؟

الإجراءات المتخذة من طرف الدولة والهيئات الحكومية، ورغم محاولاتها الحد من استهلاك المجال الحضري بشكل لا عقلاني تبقى غير مجدية طالما يوجد العامل البشري والذي يؤثر بشكل سلبي على المجال وظهور الأحياء الفوضوية على حساب الأراضي الفلاحية.

4. كيف ترى التحول في استعمال المجال الحضري، وما هي أسباب هذا التحول؟
رغم الجهود من طرف الدولة لتوفير السكن إلا أن الاستعمال المجالي الحضري عرف تطورا كبيرا من هذه الناحية، وهذا بسبب أزمة السكن التي تعاني منها البلدية أدى إلى نشأة حي "عوين زريقة" الفوضوي.

5. هل إشكالية تطبيق أدوات التهيئة والتعمير متصلة مباشرة بنقص وغموض التشريع أم بصعوبات التطبيق؟

إن أدوات التهيئة والتعمير تعد تنظيما هدفها التحكم في المجال الحضري، إلا إن تدخل بعض العوامل الخارجية (البشرية) حال دون تطبيقها بصورة كاملة ومنظمة، بالإضافة إلى الثغرات الموجودة في النصوص القانونية المشرعة التي لم تؤدي إلى صعوبة تطبيقها وإنما إلى سهولة الاستفادة منها.

خلاصة الفصل:

من خلال الوقوف على المعطيات الميدانية والتحليل لمختلف مكونات المدينة وأرضية الحي تم التوصل إلى عدة نتائج منها ما هو ايجابي وما هو سلبي:

➤ المدينة:

✓ الموقع الهام أهلها لأن تلعب دورا بارزا في النشاطات الاقتصادية والتبادلات التجارية بين المناطق المجاورة إقليميا وجهويا.

✓ تتوسط مدينة برج بوعرييج بين أقطاب حضرية هامة (سطيف، بجاية، مسيلة) جعل من هذا الموقع مركز عبور ضروري لكل العلاقات على المستوى مدن الشرق والوسط.

✓ موضع المدينة الممتاز الذي يمتاز بخصائص طبيعية جيدة زادت من أهمية محوره الجهوي وهي:

- بساطة تضاريسه، حيث يمتد على سهل واسع يقع بين سلسلة جبال البيان شمالا وسلسلة جبال المعازيد جنوبا.
- شبكة هيدروغرافية غنية بأوديتها وروافدها.
- أراضي فلاحية ذات مردود جيد ومناخ مناسب ساعد على ممارسة الزراعة.

➤ الحي:

❖ الإيجابيات:

1. منطقة الدراسة مصنفة ضمن النطاق المعمر وملكيته العقارية مقسمة بين ما هو تابع للخواص وما هو ملك للبلدية.

2. يمر بأرضية الحي الطريق السيار شرق-غرب والذي يعطيه موقع استراتيجي في المدينة.

3. يمر بأرضية الحي الطريق الولائي رقم 42 والذي له تأثير كبير من خلال ربطه بالأرضية بواسطة طرق فرعية.

❖ السببـيات:

1. البناء الفوضوي غير المرخص قانونيا الذي أدى إلى تشويبه مظهر المدينة والحي كما عرقل عملية تطبيق مخططات التهيئة والتعمير بالحي.
2. الاستغلال غير العقلاني للمجال وغالبية النمط الفردي بالحي.
3. عدم احترام توصيات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي رقم 12.
4. تتوفر الأرضية على عدة عوائق: واد المالح من الغرب، الطريق الولائي رقم 42 من الشرق، الطريق السيار شرق-غرب من الجنوب، مما يعيق توسع الحي.
5. عدم مراعاة المساحة المخصصة للارتفاقات.
6. أغلبية الطرق الفرعية مهترئة.
7. غياب المساحات الخضراء.
8. جزء كبير من أرضية الحي غير موصولة بالشبكات المختلفة (ماء، صرف صحي، غاز، كهرباء....).
9. نقص التجهيزات الضرورية.
10. عدم تناسق أشكال الواجهات وألوانها.
11. نقص النشاط التجاري داخل الحي.
12. طبوغرافية المنطقة منحدره يجعل عملية التهيئة مكلفة.

الفصل الثالث: الاقتراحات والتوصيات.

_ تمهيد

_ التحقق من الفرضيات

_ الاقتراحات والتوصيات

_ الخاتمة

تمهيد :

بعد الدراسة التحليلية للواقع الحضري لحي "عوين زريقة" بمدينة برج بوعريريج، وتشخيص مختلف مظاهر التدهور العمراني وبالنظر إلى المشاكل والنقائص التي يعاني منها سكان هذا الحي الفوضوي كان من الضروري اقتراح مجموعة من الحلول التي تعمل على تحسين البيئة الحضرية داخل المنطقة وهي الوصول إلى ترقية الإطار المعيشي وتحسينها والارتقاء بالمنطقة السكنية إلى مستوى أفضل تتوفر فيها كل ظروف الحياة الحضرية التي تلبي مختلف متطلبات واحتياجات السكان.

1. التحقق من الفرضيات:

تقتضي الدراسة وضع تساؤلات في بداية البحث ثم محاولة وضع فرضيات تحتمل الصواب أو الخطأ، وفي نهاية مسار الدراسة ينبغي الإجابة عن تلك التساؤلات بتأكيد الفرضيات أو نفيها، ومن خلال النتائج المتوصل إليها بعد الدراسات الميدانية تدفعنا إلى القول أن السياسة العمرانية لاستهلاك المجال الحضري ببلدية برج بوعريريج هو عدم التحكم في التسيير فأصبح تسيير غير عقلاني مبني على العشوائية لا يستند إلى المعايير العمرانية، وهذا ما أدى إلى ظهور مثل هذا الحي الفوضوي "عوين زريقة"، فبالرغم من الدور الرقابي الذي تلعبه التراخيص وشهادات الرقابة على عمليات التهيئة والتعمير والتوافق مع التوجهات الأساسية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي إلى أن هذا الدور يظهر من خلال النصوص القانونية فقط، أما على أرض الواقع فإن هذه الرخص والشهادات يلاحظ أن ليس لها دور فعال ومؤثر في استهلاك المجال والتحكم في التوسعات العمرانية، وهذا راجع إلى إهمال السلطات المحلية وتحويل هذه الآليات من قانونية فعالة إلى قانونية غير فعالة، وبالتالي يدل على ضعف الآليات المتحكمة في استهلاك المجال واحتوائها على ثغرات تساعد في اختراقها وتحويلها للمصالح الشخصية.

حيث هناك فرضيتين للإثبات والنفي:

- ✓ حيث أن النقائص والثغرات التي تحتويها آليات التنظيم المجالي التي سنها المشرع الجزائري لم تؤدي إلى الحد من انتشار ظاهرة الأحياء الفوضوية وكذا ترشيد استهلاك المجال، وبالتالي عدم نجاعتها في التحكم في توسع مثل هذه الأحياء على حساب الأراضي الزراعية، بل بالعكس فقد ساعدت على الاستفادة منها واستغلالها بطرق ملتوية، هذا الأخير إثبات للفرضية الأولى.
- ✓ رغم وجود الشهادات والرخص القانونية (رخصة البناء، شهادة التعمير..... إلخ) في النصوص القانونية للتهيئة و التعمير في الجزائر، إلا أنها غير فعالة على أرض الواقع، بدليل أن أغلب سكان هذا الحي الفوضوي بنوا سكناتهم دون الحصول على رخصة البناء.
- هذا الأخير يكون إثبات للفرضية الثانية: وهو أن غياب الرقابة القانونية من طرف السلطات المحلية أدى إلى انتشار البناءات الفوضوية غير القانونية، بالإضافة إلى ذلك لم يتم تسوية الوضعية القانونية لساكني حي "عوين زريقة" إلى اليوم.

2. الاقتراحات والتوصيات:

أما منا في الحد من انتشار ظاهرة الأحياء الفوضوية والتخفيف من حدتها نعرض بعض الاقتراحات والتوصيات، عليها تساهم في تنظيم مجال المدينة والتحكم في توسعه، ومواجهة تحديات التوسع العشوائي والمشاكل الناتجة عنه:

- تسوية بعض السكنات المتواجدة على مستوى الحي من أجل الارتقاء بها إلى مستوى السكن الملائم والمناسب.
- تفعيل دور الطرق الموجودة بتهيئتها وخلق طرق أخرى بحيث تقسم الحي إلى عدة جزيرات لضمان 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، الخدماتية، 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 بـ 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 التآثيرات التي تلبى حاجيات السكن، نذكر منها: حاويات القمامة، أماكن انتظار الحافلات، الكراسي، لوحات إرشادية وكذا الإنارة الخارجية.
- إنشاء فضاءات حضرية عمومية، لما لها من دور كبير في ترقية وتطوير العلاقات الاجتماعية بين سكان الحي، ووضع فضاء اللعب للأطفال توضع في تغطية من الرمل لحماية الأطفال وتوفير الأمن لهم مع ألعاب تتماشى مع أعمارهم.
- احترام حق الارتفاق في قوانين التهيئة والتعمير، حيث تهدم كل السكنات التي شيدت في حق ارتفاق الطريق السيار شرق_غرب وتعوض لهم بالسكن الاجتماعي أو قطع أرضية صالحة للبناء.
- الحد من التوسع العشوائي بمراقبة الأراضي وإزالة التعديات، ووضع آليات ووسائل مناسبة لحماية هذه الأراضي.

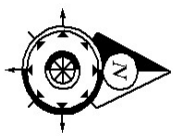
- احترام شروط وقواعد قوانين التهيئة والتعمير من خلال عمليات البناء والتطبيق الصارم للقانون فيما يخص احترام المدة الزمنية المخصصة للبناء وفرض عقوبات على أصحاب المباني غير منتهية الأشغال بها والتي تجاوزت المدة الزمنية المخصصة للبناء، وإيجاد حل للحصول على رخص البناء بالطرق القانونية منعا لتعرضها للهدم، وتسوية المباني التي شيدت بدون رخصة البناء PC حسب الحالة.

- ينبغي على الجماعات المحلية أن تعطي العناية الكاملة لقطاع الإسكان تقاديا للانتشار الواسع للأحياء الفوضوية، التي باتت لا تخلوا منها مدننا 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.

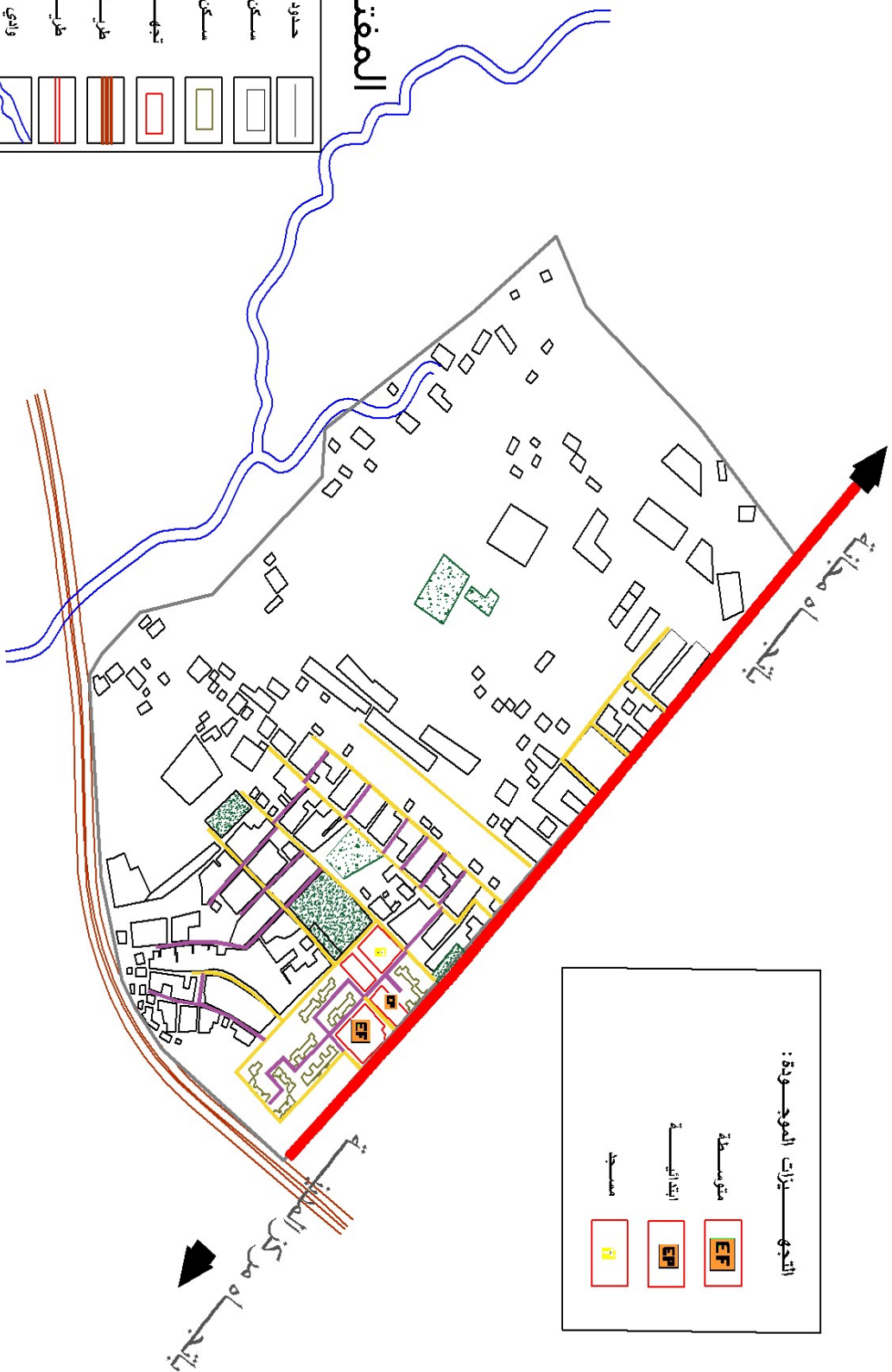
كل تلك الاقتراحات والتوصيات لا يمكن أن تتحقق إلا إذا تم ذلك بالتنسيق مع الجهات المعنية وتحسيسهم بضرورة إيجاد حلول جذرية يضمن من خلالها نمو المدينة بشكل مخطط ومنظم حسب الأدوات العمرانية المعمول بها.

مخطط الوضع الحالي



المفتاح:

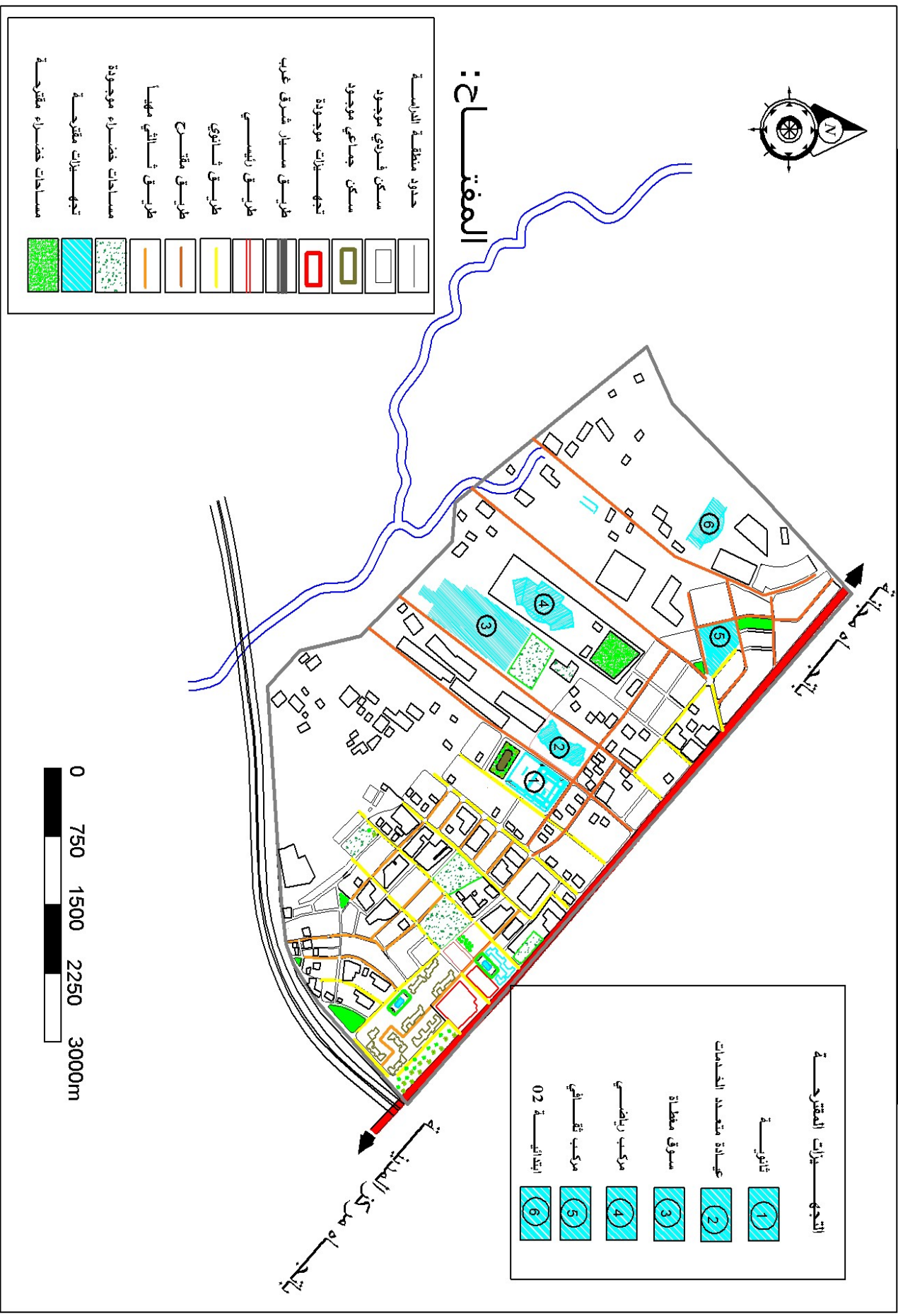
حدود منطقة الدراسة	[Black outline]
مسكن فردي موجود	[White rectangle]
مسكن جماعي موجود	[Green rectangle]
تجهيزات موجودة	[Red rectangle]
طريق سيار شرق غرب	[Brown double line]
طريق رئيسي	[Red double line]
وادي	[Blue wavy line]
طريق ثانوي	[Yellow line]
طريق ثالثي	[Purple line]
مساحات خضراء موجودة	[Green stippled area]



التجهيزات الموجودة :	[Black outline]
مدرسة	[Red rectangle with 'M']
ابتدائية	[Red rectangle with 'E']
مسجد	[Red rectangle with 'M']



رسمة توضيحية للاقتراحات والتوصيات



خاتمة:

إن إشكالية الأحياء الفوضوية موضوع بالغ الأهمية بالنسبة للمجال العمراني، حيث أن انتشار مثل هذه البناءات الفوضوية يؤثر سلبا على النسيج العمراني و يخلق العديد من المشاكل داخل المدينة من ناحية تشويه المظهر العام و فوضى في تنظيم المجال العمراني، وهذا نتيجة مخالفة قوانين البناء والتعمير وعدم احترام السكان لما جاء في مخططات التهيئة والتعمير PDAU و POS.

فبالرغم من وجود ترسانة قانونية و أدوات عمرانية في ميدان البناء و التعمير إلا أن هذه الظاهرة تبقى محور نقاش بين المسؤولين والسكان حول القضاء عليها أو التقليل منها، ومدينة برج بوعريبرج كغيرها من مدن الجزائر تعاني من ظاهرة الأحياء الفوضوية حيث انتشرت عدة أحياء فوضوية منها حي "عوين زريقة" كنموذج للدراسة.

من أجل البحث عن كيفية معالجة هذه الظاهرة كان التساؤل حول الآليات والإجراءات المتخذة من طرف الدولة للحد من انتشارها، و بغية التحقق من ذلك على أرض الواقع سعينا جاهدين لإعطاء دراسة تحليلية شاملة للمدينة و تفصيلية للحي لمعرفة المشاكل التي يعاني منها حي "عوين زريقة" و الخروج بنتائج لمعالجتها.

وفي نهاية مسار الدراسة كان ينبغي الإجابة عن تلك التساؤلات بالتحقق من الفرضيات، حيث تم إثبات الفرضيتين المقترحتين، فالنقائص والثغرات التي تحتويها آليات التنظيم المجالي (PDAU و POS) لم تتحكم في توسع مثل هذه الأحياء على حساب الأراضي الزراعية، و بالتالي عدم نجاعتها في ترشيد استهلاك المجال، بالإضافة إلى ذلك غياب الرقابة القانونية من طرف السلطات المحلية أدى إلى انتشار البناءات الفوضوية غير القانونية رغم وجود الشهادات والرخص القانونية (رخصة البناء، شهادة التعمير.....إلخ) في النصوص القانونية للتهيئة و التعمير في الجزائر.

وفي الأخير أملا منا في معالجة هذه الظاهرة الخطيرة و المشوهة للمجال العمراني التي تمس مختلف الجوانب (اجتماعية، اقتصادية...) وكذا إيجاد الحلول المناسبة لها تم إعطاء بعض الاقتراحات والتوصيات لحل مشاكل حي "عوين زريقة".

قائمة المراجع والمصادر.

قائمة المراجع والمصادر:

باللغة العربية:

الكتب:

- بومخلوف محمد، التحضر، دار الأمة للطباعة والنشر، الجزائر 2001.
- تيجاني البشير، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2000
- فارس الهيتي، التخطيط الحضري، دار اليازوري العلمية، الأردن عمان 2009.
- فتحي أبو عيانة، جغرافية المدن، دار المعرفة الجامعية الإسكندرية.

تقارير الدوائر والمؤسسات:

- الدليل الإحصائي لولاية برج بوعرييج لسنة 2016.
- تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لولاية برج بوعرييج، أكتوبر 2016.

القوانين والمراسيم:

- الجريدة الرسمية العدد 52، القانون 90_29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بموجب القانون 04_05.
- المرسوم التنفيذي رقم 83_684 المؤرخ في 26/11/1983 يحدد شروط التدخل في المساحات الحضرية الموجودة.

المقابلات الشفوية:

- مع مهندس دولة في مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء ب.ب.ع السيد زروال أيوب .
- مع مهندسة دولة في بلدية ب.ب.ع السيدة هونس ليلي.
- مع المحافظ العقاري لدى الوكالة العقارية ب.ب.ع السيد مزهود عبد الغاني.
- مع عضو في جمعية لجنة الأحياء السيد بن سعيد مخلوف.
- مع سكان حي عوين زريقة.

المواقع الالكترونية:

- تطوير العشوائيات بأيدي الفقراء، تجربة هندية، البوابة الالكترونية لصحيفة غراس للتنمية
المستدامة في 2010/10/05.

باللغة الفرنسية:

Livres :

- Cf Adja (djillali), Drobenko Bernard, « Droit de l'urbanisme, Les conditions de l'occupation du sol et de l'espace, l'aménagement, le contrôle le financement- le contentieux » Berti éditions, Alger 2007.
- Merlin P.Choay F 2000 « dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement », paris 2001 3 éme édition.
- Safar Zitouni, stratégies, patrimoniales, Alger 1962_ 1992, Ed l'Hrmattan Paris 1996 .

الملاحق

_ الاستثمار.

_ المقابلة.

_ الجريدة الرسمية.

استمارة استبيانيه

بحث في إطار التحضير لمشروع مذكرة ماستر بعنوان "إشكالية الأحياء الفوضوية دراسة

حالة حي _ عوين زريقة _ بمدينة برج بوعرييج".

1- عدد أفراد الأسرة -مكان الإقامة السابق:.....

2- عدد العاملين بالأسرة:.....

3-التعريف بالمسكن:

-المساحة العقارية عدد الغرف بالمسكن عدد الطوابق

-الملكية: هل مسكنكم؟ ملك خاص إيجار حالات أخرى

4- هل مسكنكم مرتبط بالشبكات التالية:

الصرف الصحي المياه الغاز الكهرباء

5-ديناميكية الحي الذي تقطنون به:

-النتقل من أجل التمدرس يكون: داخل الحي خارج الحي

-النتقل من أجل قضاء الحاجيات بواسطة: سيارة خاصة حافلة أخرى.....

6- ما هو رأيكم في الحي؟ تجهيزات، طرقات، مساحات خضراء

.....

7- ما هي الاقتراحات التي ترونها ضرورية لتحسين وضعية الحي؟

المقابلة

لتنمين محتوى هذه المذكرة تم تدعيمها بمقابلات مع:

- السيد زروال أيوب (مهندس دولة في مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء ب.ب.ع).
- السيدة هنوس ليلي (مهندسة دولة في بلدية ب.ب.ع).
- السيد مزهود عبد الغاني (محافظ عقاري لدى الوكالة العقارية ب.ب.ع).
- السيد بن سعيد مخلوف (عضو في جمعية لجنة الأحياء).

واخذ آرائهم فيما يخص عنوان المذكرة "إشكالية الأحياء الفوضوية بمدينة برج بوعريريج" دراسة حالة "حي عوين زريقة"، حيث تم طرح بعض الأسئلة المتعلقة بالموضوع للإمام بمختلف التوجهات والآراء

1. ما هو تقييمك لاستهلاك المجال الحضري ببلدية برج بوعريريج؟
2. هل النصوص القانونية الحالية كافية لمعالجة ظاهرة انتشار الأحياء الفوضوية؟
3. مامدى نجاعة الإجراءات المتخذة من طرف الدولة في تطبيق القانون على استهلاك المجال الحضري؟
4. كيف ترى التحول في استعمال المجال الحضري، وما هي أسباب هذا التحول؟
5. هل إشكالية تطبيق أدوات التهيئة والتعمير متصلة مباشرة بنقص وغموض التشريع أم بصعوبات التطبيق؟

قوانين

- وبمقتضى الامر رقم 76 - 29 المؤرخ في 24 ربيع الاول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976، والمتعلق بامتلاك وتسيير ملك شبكة الحديد،

- وبمقتضى الامر رقم 76 - 48 المؤرخ في 25 جمادى الاولى عام 1396 الموافق 25 مايو سنة 1976، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،

- وبمقتضى القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402 الموافق 6 فبراير سنة 1982، المعدل والمتمم، والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء،

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 03 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1403 الموافق 5 فبراير سنة 1983، المتعلق بحماية، البيئة،

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 18 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1403 الموافق 13 غشت سنة 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية،

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق 23 يونيو سنة 1984، المتضمن النظام العام للغابات،

- وبمقتضى الامر رقم 84 - 02 المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1404 الموافق 8 سبتمبر سنة 1984، المتضمن تعريف الاملاك العسكرية وتشكيلها وتكوينها وتسييرها الموافق عليه بموجب القانون رقم 84 - 19 المؤرخ في 6 نوفمبر سنة 1984،

- وبمقتضى الامر رقم 85 - 01 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985، الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها والموافق عليه بموجب القانون رقم 85 - 08 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1985،

- وبمقتضى القانون رقم 86 - 14 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1406 الموافق 19 غشت سنة 1986، المتعلق بأعمال التنقيب والبحث عن المحروقات واستغلالها ونقلها بالانابيب،

- وبمقتضى القانون رقم 87 - 03 المؤرخ في 27 جمادى الاولى عام 1407 الموافق 27 يناير سنة 1987، والمتعلق بالتهيئة العمرانية؛

قانون رقم 90 - 29 مؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير.

إن رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور،

- وبمقتضى الامر رقم 64 - 244 المؤرخ في 13 ربيع الثاني عام 1384 الموافق 22 غشت سنة 1964، المتعلق بالمطارات والارتفاعات لفائدة الامن،

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 62 المؤرخ في 4 ذي الحجة عام 1385 الموافق 26 مارس سنة 1966، المتعلق بالمناطق والمواقع السياحية والنصوص اللاحقة،

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 154 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون الاجراءات المدنية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون الاجراءات الجزائية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الامر رقم 67 - 281 المؤرخ في 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967، المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 43 المؤرخ في 7 جمادى الثانية عام 1395 الموافق 17 يونيو سنة 1975، المتضمن قانون الرعي،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 ديسمبر سنة 1975، المعدل والمتمم، والمتضمن القانون المدني،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975، المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 79 المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1395 الموافق 15 ديسمبر سنة 1975، والمتعلق بدفن الموتى،

الفصل الثاني

القواعد العامة للتهيئة والتعمير

المادة 3 : مع مراعاة الاحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة في المواد أدناه من هذا الفصل.

المادة 4 : لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الارضية :

- التي تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الاجزاء المعمرة للبلدية،

- التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على اراض فلاحية.

- التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الاثرية والثقافية.

تضبط كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 5 : عدا المواصفات التقنية المخالفة، لا يمكن

تشديد أي بناء أو سياج داخل الاجزاء المعمرة من البلدية إلا اذا ابتعد بأربعة أمتار على الاقل من محور الطريق المؤدي إليه وفي حالة وجود هذه البنايات أو السياجات من الصلب من قبل على جانب من الطريق يعتبر محور الطريق كأنه يبعد بأربعة أمتار عن السياجات أو البنايات الموجودة.

المادة 6 : لا يمكن أن يتجاوز علو البنايات في الاجزاء

المعمرة من البلدية متوسط علو البنايات المجاورة وذلك في إطار احترام الاحكام المنصوص عليها في التشريع المعمول به وخاصة مايتعلق بحماية المعالم التاريخية،

يجب أن يكون علو البنايات خارج الاجزاء المعمرة منسجما مع المحيط،

يحدد التنظيم كفاءات تطبيق هذه المادة وكذا معاملي شغل الاراضي والمساحة المبنية.

المادة 7 : يجب أن يستفيد كل بناء صعد للسكن من

مصدر للمياه الصالحة للشرب، كما يجب أن يتوفر على جهاز لصرف المياه يحول دون رمي النفايات على السطح.

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 01 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988، والمتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية،

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 02 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988، المعدل والمتمم، والمتعلق بالتخطيط،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990، والمتعلق بالبلدية،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990، والمتعلق بالولاية،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990، المتضمن التوجيه العقاري،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية،

- وبناء على ما أقره المجلس الشعبي الوطني،

يصدر القانون التالي نصه :

الفصل الاول

مبادئ عامة

المادة الاولى : يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الاراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للاراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والاساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.

المادة 2 : يجري استغلال وتسيير الاراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل الاطار المبنى في إطار القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وأدوات التهيئة والتعمير المحددة في هذا القانون.

وفي حالة أراضي بلدية تابعة لولايات مختلفة تحدد محيطات تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات الإقليمية.

المادة 13 : يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلى مخطط شغل الأراضي.

المادة 14 : ينشر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي للمصادقة عليهما باستمرار في الامتداد المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين التابعين للادارة، وتلتزم السلطة التي وضعتها باحترام محتواهما.

المادة 15 : يجب استشارة الجمعيات المحلية للمستعملين والغرف التجارية والفلاحية والمنظمات المهنية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

القسم الثاني

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المادة 16 : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

المادة 17 : يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية.

المادة 18 : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.

- يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهيكل الأساسية.

- يحدد مناطق التدخل في الانسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

المادة 8 : يجب تصميم المنشآت والبنائات ذات الاستعمال المهني والصناعي بكيفية تمكن من تفادي رمي النفايات الملوثة وكل العناصر الضارة خارج الحدود المنصوص عليها في التنظيم.

المادة 9 : يجب تنظيم استغلال المحاجر ومواقع التفريغ بكيفية تضمن بعد الاستغلال أو نهاية فترة الاستغلال صلاحية استعمال الأراضي وتعيد للموقع مظهره النظيف.

الفصل الثالث

أدوات التهيئة والتعمير

القسم الأول

أحكام عامة

المادة 10 : تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وتكون أدوات التهيئة والتعمير وكذلك التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير.

لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون.

المادة 11 : تحدد أدوات التهيئة والتعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح، من جهة بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر، ومن جهة أخرى، تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة والبنائات المرصودة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة والنشاطات والمسكن وتحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الاخطار الطبيعية.

المادة 12 : يمكن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي أن يضم مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية أو بلدية أو بالنسبة لمخطط شغل الأراضي جزءا من بلدية.

يحدد الوالي المختص إقليميا، في حالة مجموعة من البلديات بقرار منه وباقتراح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، بعد مداولة من المجالس الشعبية المذكورة، مخطط تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي.

- بالبناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.

- بالبناءات التي تبررها المصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معمل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.

المادة 23 : اللطاعات غير القابلة للتعمير هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها محددة بدقة وينسب تتلام مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.

المادة 24 : يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.

المادة 25 : تتم الموافقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية في حالة ما إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يغطي بلديتين أو أكثر.

المادة 26 : يطرح مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الموافق عليه لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة خمسة وأربعين (45) يوما.

يعدل مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد التحقيق العمومي ليأخذ بعين الاعتبار عند الاقتضاء خلاصات التحقيق ثم يوجه إثر الموافقة عليه من قبل المجلس الشعبي البلدي للسلطة المختصة من أجل المصادقة.

المادة 27 : يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وحسب الحالة وتبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية :

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.

- بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، مشترك حسب الحالة مع وزير أوعدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.

- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

تضبط كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 19 : يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي :

- القطاعات العمرية

- القطاعات المبرمجة للتعمير

- قطاعات التعمير المستقبلية

- القطاعات غير القابلة للتعمير

القطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة وأجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاثة الأولى من القطاعات المحددة أعلاه والمسماة بقطاعات التعمير.

المادة 20 : تشمل القطاعات العمرية كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة.

كما تشمل القطاعات العمرية أيضا الأجزاء من المنطقة العمرية الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.

المادة 21 : تشمل القطاعات المبرمجة للتعمير القطاعات المخصصة للتعمير على الامدين القصير والمتوسط في أفق عشر سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

المادة 22 : تشمل قطاعات التعمير المستقبلية الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في أفق عشرين سنة، حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

كل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا للارتفاق بعدم البناء. ولايرفع هذا الارتفاق، في الآجال المنصوص عليها، إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

- تمنع، في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بهذه القطاعات المستقبلية كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها للتعمير، وكذلك التعديلات أو الإصلاحات الكبرى للبنايات المعنية بالهدم.

غير أنه يرخص في هذه القطاعات :

- بتجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.

المادة 32 : يتكون مخطط شغل الاراضي من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية.

المادة 33 : لاتخضع القواعد والارتفاقات المحددة بموجب مخطط شغل الاراضي لاي ترخيص بالتعديل إلا ما يتعلق بالتكيفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض، أو شكل قطع الاراضي أو طابع البناءات المجاورة.

المادة 34 : يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الاراضي، يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.

المادة 35 : تتم الموافقة على مشروع مخطط شغل الاراضي بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية في حالة ما إذا كان مخطط شغل الاراضي يغطي بلديتين أو عدة بلديات.

المادة 36 : يطرح مشروع مخطط شغل الاراضي الموافق عليه لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة ستين (60) يوما.

يعدل مخطط شغل الاراضي بعد التحقيق العمومي ليأخذ في الحسبان عند الاقتضاء خلاصات التحقيق العمومي ثم يصادق عليه عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية.

يوضع مخطط شغل الاراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور ويصبح فاقد المفعول بعد ستين (60) يوما من وضعه تحت تصرفه.

المادة 37 : لايمكن مراجعة مخطط شغل الاراضي إلا بالشروط التالية :

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لاتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولي.

- إذا كان الاطار المبني الموجود في حالة خراب أو في خالة من القدم تدعو إلى تجديده.

- إذا كان الاطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.

- إذا طلب ذلك، وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الاراضي الساري المفعول.

المادة 28 : لايمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا اذا كانت القطاعات المزمع تعميمها المشار إليها في المادة 19 أعلاه في طريق الاشباع أو إذا كان تطور الاوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لاتستجيب أساسا للاهداف المعينة لها.

يصادق على مراجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الاشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

المادة 29 : تضبط حسب الحاجة إجراءات الاعداد والموافقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا محتوى المستندات المتعلقة به عن طريق التنظيم

المادة 30 : يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس المعنية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كل اجراء ضروري لحسن الانجاز المستقبلي لهذا المخطط.

القسم الثالث

مخطط شغل الاراضي

المادة 31 : يحدد مخطط شغل الاراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الاراضي والبناء.

ولهذا فان مخطط شغل الاراضي :

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الاراضي.

- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الارضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الاحجام، وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.

- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.

- يحدد الارتفاعات،

- يحدد الاحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها،

- يعين مواقع الاراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

القسم الأول

الساحل

المادة 44 : يضم الساحل بالنظر إلى هذا القانون كافة الجزر والجزيرات وكذلك شريطا من الأرض عرضه الأدنى ثمانمئة (800) متر على طول البحر ويشمل :

- كافة الأراضي ومنحدرات التلال والجبال المرتبة من البحر والتي لا تكون مفصولة من الشاطئ بسهل ساحلي.
- السهول الساحلية التي يقل عرضها عن ثلاثة (3) كيلومترات.

- كامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل كما هو محدد أعلاه.

- كامل " المناطق الرطبة " وشواطئها على عرض ثلاثمئة (300) متر بمجرد ما يكون جزء من هذه المناطق على الساحل كما هو محدد أعلاه.

المادة 45 : يجب أن يحافظ التوسع العمراني بالساحل على المساحات، وأن يبرز قيمة المواقع والمناظر المميزة للتراث الوطني الطبيعي والثقافي والتاريخي للساحل والبيئات اللازمة للتوازنات البيولوجية، ويجب أن يتم هذا، طبقا لأحكام شغل الأراضي.

يمنع كل بناء على قطعة أرض تقع على شريط من منطقة عرضه 100 متر ابتداء من الشاطئ، وتقاس هذه المسافة أفقيا من نقطة أعلى المياه.

غير أنه يمكن الترخيص بالبناءات أو النشاطات التي تتطلب الجوار المباشر للمياه.

يحدد التنظيم كليات تطبيق هذه المادة.

القسم الثاني

الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة

المادة 46 : تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والبيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية، طبقا للأحكام التشريعية التي تطبق عليها.

المادة 47 : تضبط النصوص التشريعية والتنظيمية الالتزامات الخاصة التي تطبق على المناطق المشار إليها في المادة أعلاه، في مجال استخدام الأراضي وتسييرها لاسيما فيما يخص البناء والموقع والخدمة واقامة البنايات والهندسة وطريقة التسيير وتهيئة محيط التراث الطبيعي والثقافي والتاريخي وحمايته وتنميته.

- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعات المخطط الساري المفعول في نفس الظروف والأشكال المنصوص عليها لاعداد مخطط شغل الأراضي.

المادة 38 : تضبط عند الاقتضاء إجراءات الاعداد والموافقة على مخططات شغل الأراضي وكذلك محتوى المستندات المتعلقة بها عن طريق التنظيم.

القسم الرابع

قوام الأراضي المعمرة والقابلة للتعمير

المادة 39 : يتمثل قوام الأراضي المعمرة والقابلة للتعمير كما تحددها أدوات التهيئة والتعمير، من الأراضي التي يقتضيهما التشريع حسب طبيعتها القانونية.

المادة 40 : يمكن البلدية، في إطار تطبيق أدوات التهيئة والتعمير، أن تكون محفظة عقارية قصد إشباع حاجاتها للأراضي من أجل البناء.

يخضع تسيير هذه المحفظة العقارية للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول.

المادة 41 : تتكون المحفظة العقارية البلدية من :

- الأراضي التي تملكها البلدية

- الأراضي المقتناة في السوق العقارية.

- الأراضي المتحصل عليها من ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به،

المادة 42 : تعد البلدية، من أجل إنجاز برامجها الاستثمارية المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، برنامجا لاقتناء الأراضي منسجما مع مخططات التنمية البلدية والولائية والوطنية.

الفصل الرابع

أحكام خاصة تطبق على بعض الأجزاء من التراب الوطني

المادة 43 : يخضع الساحل والأقاليم التي تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية بارزة وكذلك الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد للأحكام الخاصة أدناه.

الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.

تحضر رخصة البناء وتسلم في الاشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم.

المادة 53 : لاتخضع لرخصة البناء البنائيات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافيقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء.

المادة 54 : يحدد التنظيم القواعد للبناء المطبقة على العمارات السكنية، وتدابير الصيانة الرامية إلى تأمين احترام القواعد الامنية، وأيضا كفاءات تبرير تنفيذ واجب الصيانة. كما يحدد التنظيم قواعد بناء وتهيئة المحلات، ومعايير التجهيز والتسيير ومراقبة أجهزة التهوية والتسخين.

المادة 55 : يجب أن توضع مشاريع البناء الخاضعة لرخص البناء من قبل مهندس معماري معتمد، ويجب أن يضمن المشروع المعماري التصاميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البنائيات وتكوينها وتنظيمها وحجمها ومظهر واجهاتها وكذا اختيار المواد والالوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع.

غير أن اللجوء إلى المهندس المعماري ليس ملزما بالنسبة لمشاريع البناء القليل الاهمية الذي يحدد التنظيم مساحة أرضيته وأوجه استعماله وأماكن توطينه عندما لا يكون موجودا بالمناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه.

يحدد التنظيم تطبيق أحكام هذه المادة.

المادة 56 : يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة.

القسم الثالث

رخصة التجزئة

المادة 57 : تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.

تحضر رخصة التجزئة وتسلم في الاشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم.

القسم الثالث

الاراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي او الجيد

المادة 48 : تنحصر حقوق البناء بالاراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البنائيات الضرورية الحيوية الاستغلالات الفلاحية والبنائيات ذات المنفعة العمومية، ويجب عليها في جميع الأحوال أن تندرج في مخطط شغل الاراضي.

المادة 49 : يمكن في حالة غياب مخطط شغل الاراضي المصادق عليه، وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص بـ :

- البنائيات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي.

- البنائيات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة لتجهيزات الجماعة.

- التعديلات في البنائيات الموجودة

يحدد التنظيم شروط وكفاءات تطبيق أحكام هذه المادة.

الفصل الخامس

رخصة التجزئة - رخصة البناء - رخصة الهدم

القسم الأول

احكام عامة

المادة 50 : حق البناء مرتبط بملكية الارض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الارض.

ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم.

المادة 51 : يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الارض المعنية.

يحدد التنظيم شروط وكفاءات تسليم شهادة التعمير.

القسم الثاني

رخصة البناء

المادة 52 : تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنائيات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنائيات

المادة 65 : مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادتين 66 و67 أدناه، تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوافي رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة.

- ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي.

المادة 66 : تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل الوالي في حالة :

- البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.

- منشآت الانتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.

- اقتطاعات الأرض والبناءات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49 أعلاه التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه.

المادة 67 : تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع الهيكلية ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية.

المادة 68 : تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

المادة 69 : لا يرخص بأي بناء أو هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي أو يشكل خطرا، إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال وفقا للقوانين والتنظيمات السارية المفعول.

يحدد التنظيم كليات تطبيق هذه المادة.

الفصل السادس

التسييج

المادة 70 : تخضع إقامة سياج في المناطق المشار إليها في المواد 44، 46، 48، 49 لرخصة بالأشغال يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي.

المادة 58 : في تدعيمه لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفا يتضمن دفتر شروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو المالك بانجازها في أجل محددة، وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية والمواصفات التعميرية والهندسة المعمارية وغيرها التي يجب أن تستجيب لها البناءات المزمع تشييدها.

المادة 59 : تسلم مالك عقار مبني وبطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام. لاتصلح هذه الشهادة شهادة للتعمير.

تحضر شهادة التقسيم وتسلم في الاشكال وبالشروط والأجال التي يحددها التنظيم.

القسم الرابع

رخصة الهدم

المادة 60 : يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية.

تحضر رخصة الهدم وتسلم في الاشكال وبالشروط والأجال التي يحددها التنظيم.

القسم الخامس

الاجراءات المختلفة

المادة 61 : يودع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني.

المادة 62 : لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون.

وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا.

المادة 63 : يمكن طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له.

المادة 64 : يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الاعداد.

غير أن الاسيجة الغابية أو الزراعية لاتخضع لهذا الالتزام.

المادة 71 : يمكن لاقامة سياج أن يكون موضوع مواصفات خاصة تتعلق بطبيعته وارتفاعه ومظهره الخارجي، صادرة عن السلطة المؤهلة طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

المادة 72 : في حالة إجراء أشغال البناء أو الهدم على حافة الطرق وممرات الراجلين والأرصفة ومساحات توقف السيارات ومساحات اللعب والمساحات العمومية المجهزة أولا، لا بد من انجاز حاجز فاصل مادي ومرئي ليلا ونهارا ما بين هذه المساحات ومكان الأشغال.

يجب أن يكون هذا الحاجز مصاننا باستمرار.

الفصل السابع

العقوبات

القسم الأول

المراقبة

المادة 73 : يمكن الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الاعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالاستندادات التقنية المتعلقة بالبناء.

المادة 74 : يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لاحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير.

المادة 75 : يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي.

تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم.

القسم الثاني

المخالفات

المادة 76 : في حالة انجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الاحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال، يمكن السلطة الادارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الامر بوقف الأشغال، طبقا لاجراءات

القضاء الاستعجالي التي ينص عليها الامر 66 - 154 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 المشار إليه اعلاه.

المادة 77 : يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لاحكامها.

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر الى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الاراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الاشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة.

المادة 78 : تأمر الجهة القضائية المختصة في إطار احكام المادتين 76 و77 اعلاه إما بمطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء، وإما بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الاراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل.

الفصل الثامن

احكام خاصة وانتقالية

المادة 79 : يستمر تطبيق أدوات التهيئة والتعمير المصادق عليها في إطار الاجراءات السابقة الى تاريخ صدور هذا القانون عندما تكون احكامها غير مخالفة لاحكام هذا القانون على أن يعمل في جميع الحالات على توفيقها معها بالتدرج.

المادة 80 : تُلغى كافة الاحكام القانونية والتنظيمية المخالفة لهذا القانون ولا سيما :

- القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 6 فبراير سنة 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء.

- الأمر رقم 85 - 01 المؤرخ في 13 غشت سنة 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضي قصد وقياتها وحمايتها والمصادق عليه بموجب القانون رقم 85 - 08 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1985، مع مراعاة احكام المادة 79 المذكورة اعلاه.

المادة 81 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرد بالجزائر في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990.

الشاذلي بن جديد