الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
Ministère de l'enseignement Supérieur et de la Recherche scientifique

جامعة محمد بوضياف - المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'sila
جامـــعة محمد بوضياف بالمسيـــلة
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم : تسيير المدينة
شعبة : تسيير التقنيات الحضرية
تخصص: تسيير المدينة

مـــــــذكرة تخرج مكملة لنيل
شهـــــــادة ماستر

العـــــــــــنوان

اليات التغيرات الخارجية في السكن الجماعي
دراسة حالة : حي 500 مسكن برج بوعريريج

إعداد الطالبة:
- حجاج رندة

اشراف الاستاذ :
- دحدوح جمال

السنة الجامعية: 2016/2015

الفهرس العام

الفصل الأول منطلقات البحث	الصفحة
- مقدمة.....	
- الإشكالية.....	03
- الأسباب انتشار الظاهرة.....	04 - 05
- تساؤلات الدراسة.....	05
- الفرضيات	06
- الأهداف	06 - 07
- أهمية الموضوع	07
- أسباب اختيار الموضوع	07
- منهجية البحث	08
- مصادر جمع المعلومات	09 - 10

الفصل الثاني السياسة العمرانية في الجزائر	الصفحة
- مراحل السياسة العمرانية و توجهاتها	13
- المرحلة 62 – 78 سياسة التوازن الجهوي	13 - 14
- المرحلة 78 – 86 الاستعمال الجديد للتهيئة العمرانية	14 - 15
- المرحلة 86 – 94 انحطاط السياسة المجالية	15
- أدوات التهيئة العمرانية و التعمير.....	
- حسب القانون 87 – 03 المتعلق بالتهيئة العمرانية.....	15
- المخطط الوطني للتهيئة العمرانية.....	16
- المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية.....	16 – 17
- مخططات التهيئة المحلية.....	
- مخطط تهيئة الولاية	17
- مخطط تهيئة البلدية.....	18
- حسب القانون 90 – 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.....	
- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....	18
- مخطط شغل الأراضي.....	19
- السياسة العمرانية في الأفاق المستقبلية.....	20
- الخلاصة.....	21

الصفحة	الفصل الثالث أدوات التهيئة و التعمير
	- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير..... - تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ..... 24 - أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير..... 25 - قطاعات التعمير حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير..... 26 - التمثيل البياني يمثل قطاعات التعمير..... 26 - ملف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ..... 27 - الإعداد و المصداقية..... 27 - مخطط شغل الأراضي..... 28 - تعريف مخطط شغل الأرض..... 28 - التمثيل البياني يمثل مستويات التخطيط ..... 29 - أهداف مخطط شغل الأرض..... 29 - محتوى مخطط شغل الأرض..... 30 - طبيعة مخطط شغل الأرض..... 30 - شروط البناء..... 31 - أشكال البنايات ..... 31 - كثافتها ..... 31 - الارتفاقات المحتملة ..... 32 - الوثائق البيانية ..... 32 - إجراءات إعداد مخطط شغل الأرض و المصادقة عليه..... 33

الصفحة	الفصل الرابع آليات المراقبة
	- الرقابة الإدارية القبلية باستعمال أدوات التهيئة و التعمير.....
36	- القواعد العامة للتهيئة و التعمير.....
36	- القانون 90 – 25 المتعلق بالتوجيه العقاري .....
37	- القانون 90 – 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير .....
37	- المرسوم التنفيذي 91 – 175 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير .....
	- الرقابة باستعمال أدوات التهيئة و التعمير .....
38	- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .....
39 – 38	- مخطط شغل الأرض.....
	- الرقابة باستعمال الرخص و الشهادات .....
39	- الرقابة عن طريق الرخص الإدارية .....
39	- رخصة البناء .....
40	- رخصة الهدم .....
41 – 40	- رخصة المطابقة .....
	- الهيئات المكلفة بالرقابة .....
41	- البلدية .....
41	- مديرية التعمير و البناء.....
41	- شرطة العمران .....
	- كيفية رقابة الأشغال .....
42	- الزيارات الميدانية لورشات الأشغال.....
42	- أنواع البنايات التي يتم زيارتها .....
42	- من حيث البنايات المنجزة أو قيد الانجاز .....
43	- من حيث البنايات التابعة للقطاع العام أو الخاص .....
43	- شكل الخرجات الميدانية .....
44	- الخطوات المتبعة أثناء زيارة أشغال البناء .....
46 – 45 - 47	- كيفية تثبيت المخالفات العمرانية في محاضر .....

الفصل الخامس تقديم المدينة	الصفحة
- نبذة تاريخية عن المدينة ..... - تقديم الولاية ..... - موقع الولاية ..... - التقسيم الإداري لولاية البرج ..... - موقع بلدية البرج ..... - أهمية موقع و موضع مدينة البرج..... - تطور الحظيرة السكنية لبلدية البرج ..... - السكن في مدينة البرج..... - اتجاهات التوسع في المدينة ..... - السكن و التجهيزات في المدينة ..... - السكن في الولاية ..... - التجهيزات في المدينة ..... - شبكة الطرق في المدينة ..... - خلاصة الفصل.....	50 50 52- 51 53 54 55 55 56 57 - 56 58 59 60 62 - 61 63

الصفحة	الفصل السادس تحليل حي 500 مسكن ببرج بوعريريج
66	- أسباب اختيار الحي .....
66	- التعريف بالحي .....
66	- المساحة الكلية للحي .....
	- الإطار المبني .....
69	- توزيع السكنات في الحي .....
71	- توزيع أنماط السكن في العمارة .....
71	- الطبيعة القانونية للعقار .....
73	- التغيرات المنتشرة في الحي.....
75 - 74	- نوع التغيير في الحي ....
77 – 76	- ترتيب أنواع التغيرات في الحي .....
	- الإطار الغير مبني .....
81	- الطرقات .....
81	- المساحات الخضراء .....
82	- التأثيث العمراني .....
82	- الساحات العمومية و مساحات اللعب .....
92 - 84	- الدراسة التحليلية اعتمادا على الاستمارة البيانية .....
93	- خلاصة الدراسة التحليلية .....
94	- مناقشة الفرضيات .....
	- الاقتراحات و التوصيات .....
	- الخاتمة .....
	- الملاحق و الفهارس .....

مقدمة:

إذا كان الكثير من المهتمين بقضايا المدينة يركزون على التلوث كظاهرة انتشرت في مدينة اليوم بفعل التقدم المذهل ويركزون على الجانب الملموس منها كالتلوث الهوائي و المائي ،فانه بات من الأهمية الاهتمام بأنواع أخرى من التلوث ألا و هو التلوث البصري الذي أصبح يؤرق الإنسان في المدينة بآثاره الصحية و الثقافية البطيئة الناتجة على التصميم العمراني و المعماري. و ما يتعلق بهما من عمليات لاحقة تمس فضاء المدينة مباشرة و تنعكس سلبا على البيئات المختلفة لها، لاسيما على البيئات السكنية التي تحتاج للرعاية المستمرة من قبل المختصين، المقررين و المستعلمين، نظرا لتفاعلها المباشر مع شرائح المجتمع.

فالتلوث البصري يعد احد مظاهر التلوث الحضري و التحدي العمراني.و من أحد عناصر التلوث البصري في المدينة هي **التغيرات الخارجية للسكن الجماعي** حيث أصبحت تنعكس سلبا على الشكل الحضري و الهوية الحضرية و الطابع الجمالي و الصورة البصرية للمدينة و بالتالي تشوه الطابع العمراني و المعماري للمدينة. مما يؤدي إلى فقدان الإحساس بالوحدة و القيم المشتركة بين المباني وهذا راجع إلى بروز ظاهرة العولمة وتطور الحياة بمختلف ميادينها وانجذابها نحو التغريب إن الواقع العمراني التي وصلت إليه المدن الجزائرية يشكو من فوضى و خلل عمراني على مستوى الجوانب المهيكلة للمجال الحضري الذي يبدو بصورة جلية على الجانب المعماري رغم وجود آليات وقوانين تشريعية وتنظيمية تتمثل في مختلف رخص التدخل على النسيج العمراني و منها رخصة البناء ورخصة التجزئة.....الخ وكذا الهيئات المكلفة بمراقبة العمران

والموضوع الذي نحن بصدد دراسته اعتبرناه تلوث بصري وهذا يرجع لعدة أسباب منها:

- ✓ إحداث تغيرات في مواضع الفتحات كالنوافذ وإغلاق الشرفات.
- ✓ التباين في الأشكال و التقنيات و مواد البناء المستخدمة (اكساء الواجهات بالزجاج، الألمنيوم، أخشاب والأحجار بأنواعها).
- ✓ الاستحواذ على الفضاء الخارجي وإقامة حدائق خاصة بجانب العمارات.

- ✓ تعديل الواجهات.
- ✓ عدم التناسق في شكل البناء.
- ✓ الاختلاف في الألوان.
- ✓ إضافة قضبان حديدية.

ومن هنا نتطرق إلى عنوان البحث والتعريف بكلماته لإزالة أي إبهام أو غموض:

آليات مراقبة التغيرات في السكن الجماعي

أولا:

معنى كلمة آلية

آلية :من المعجم :أداة

رأى بعض الباحثين أن تعريفها على النحو التالي:

آلية: وسيلة لضمان تحقيق أهداف العمل أو لضمان الالتزام بعملية معينة. و أمثلة آليات التحكم تشمل السياسات ، و الإجراءات ، و الأدوار و غيرها . و آلية التحكم تسمى في بعض الأحيان إجراء مضاد أو إجراء حماية . و آلية التحكم أيضاً تعني إدارة استخدام أو سلوك أحد عناصر التهيئة، أو نظام، أو خدمة تكنولوجيا المعلومات.

والتعريف المعتمد أنها:

أداة و منهج أو وسيلة وقوانين محددة لتنظيم وتسيير مجال تتحكم في عملية التعمير.

ثانيا:

معنى كلمة مراقبة:

من المعجم :راقبَ الشَّخصَ أو الشَّيءَ : رقبة ، حرَسه ولاحظه ورصَده يُرَاقِبُ سَيْرَ الأَعْمَالِ، يَتَحَقَّقُ مِنْ سَيْرِهَا.

رأى بعض الباحثين أن تعريفها على النحو التالي:

مراقبة: المراقبة لعنصر تهيئة أو خدمة أو مشروع باستخدام عمليات تأكد منتظمة و آلية لاكتشاف الوضع الحالي لعدم وقوع أخطاء مستقبلية.

والتعريف المعتمد أنها:

مراقبة: هي الملاحظة المستمرة والدقيقة للنشاطات العمرانية من أجل التدخل حسب الاطار القانوني و الفوري و المباشر للسلطات المحلية.

وللمراقبة ثلاثة أنواع :

1-مراقبة قبلية :تراقب انجاز السكن ومدى احترام التخطيط في القانون.

آليات الرقـابـة القبلـيـة:

نتعرض من خلال هذا المبحث إلى القواعد القانونية العامة للتهيئة و التعمير و إلى الرقابة الإدارية القبلية بواسطة أدوات التعمير و كذا عن طريق الشهادات و الرخص.

القــواعد العـامة للتهيـئـة والتعمير:

هذه القواعد هي عبارة عن قواعد موضوعية تتعلّق بالأرض القابلة للتعمير و مقاييس البناء كحد أدنى من القيود و الالتزامات الواجب احترامها في أي عملية للتشييد أو البناء أو في حالة غياب أدوات التعمير أي قبل اعتمادها و المصادقة عليها قانونا

تعدّ قواعد التّهيئة و التّعمير في تاريخ البشرية حضارة, علم, فن وأخلاق وهي التعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات وانبعاث لثقافة حضارة التمدن الّتي تساهم في تطوير الإنسان وأفكاره و حياته الاجتماعية و ترجمة لها من خلال فن تنظيم البناء و العمران.
و تعدّ نوعية البنايات و شكلها وإدماجها في المحيط و احترام المناظر الطّبيعية والحضرية و حماية التراث الثقافي و التاريخي منفعة عمومية لكامل أفراد المجتمع والدولة على السواء.
و قد تطوّرت هذه المفاهيم لتصبح قوانين قائمة بذاتها تشمل وضع القواعد القانونية الرّامية

إلى كيفية تنظيم المدن وإنجاز التّجمعات السكنية العمرانية، تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتّعمير ، إنجاز وتطوير المباني حسب التّسيير العقلاني للأرض ،تحقيق التوازنات بين المحافظة على المحيط والبيئة ، مختلف الأنشطة الاجتماعية زراعة، صناعة، سكن والمنظر العام الحضاري و هذا بموجب سياسة واستراتيجية عامة تحدّد على أساسها القوانين وتنفذ عن طريق أدوات التهيئة و التّعمير.

القـــانون 90-25المتعلق بالتوجيه العقاري:

تضمن هذا القانون مبادئ و قواعد قانونية جديدة تتماشى مع التوجيه الجديد للدولة الجـزائرية نحو نمط اقتصاد السوق بموجب دستور 1989، حيث قام بتكريس حق الملكية العقارية الخاصة و تحرير المعاملات المتعلقة بالعقارات و كذا تحديد الأصناف القانونية العامة لها و كذلك التصنيف التقني للأراضي و تعريفها.

القـــانون 90-29 المتعلـق بالتهيـئة والتعــمير:

يتضمن هذا القانون وضع القواعد القانونية الجديدة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير و تكوين و تحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي و الموازنة بين وظائف السكن و الفلاحة و الصناعة و أيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية و المساحات و المواقع المحمية على أساس احترام مبادئ أهداف السياسة الوطنية الجديدة للتهيئة و التعمير .

الرقابة باستعمال أدوات التعمير:

إنه من أهم الضمانات التي جاء بها القانون 90-29 هو أنه قنن أدوات التعمير و جعلها ملزمة للغير و للجميع بما فيها الإدارة ذاتها وهذا عندما نصّ في المادة 41 منه بقولها " و تلتزم السلطة التي وضعتهما باحترام محتواهما " . و نصت المادة 10 منه كذلك على أنّه : " لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء يناقض مع التنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون

المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية. P .D .A .U

المخطط شغل الأراضيP.O.S

الرقابة عن طريق الشهادات و الرخص:

القانون90-29 نصّ أيضا على شهادات ورخص مسبقة تمكن الإدارة من الاضطلاع بمهمتها الرقابية و كذا الإشراف و التوجيه و الإعلام بالوضعيات القانونية و الإدارية للعقارات المعنية كما أنه لابد من الحصول عليها قبل الشروع في أيّ بناء أو إحداث تغيير في أو هدمه , و ضبطت إجراءاتها و كيفيات الحصول عليها بالمواد 72 - 50 منه و كذا المرسوم التنفيذي 91-176المؤرّخ في 1991-05-08 الذي يحدّد كيفيات تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك.

2 - مراقبة أثناء الإنجاز:

تراقب مدى احترام القانون في سير الأعمال.

الرقابة أثناء الإنجاز:

هي تلك الرقابة التي تمارس من قبل الجهات الإدارية المختصة أثناء و عند الإنهاء من إنجاز بناية أو تهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها من أجل البناء فيها و ذلك من خلال المعاينات الميدانية التي تتجسد في محاضر المعاينة و فرض عدة التزامات و واجبات تقع على عاتق المرخص له بالبناء أو صاحب رخصة التجزئة أو الهدم.

المشرع نص في ظلّ القانون 29-90 على وسائل و آليات الرقابة البعيدة سواء من حيث الهيئات الإدارية المختصة أو من حيث إجرائها.

3 - مراقبة بعد الإنجاز:

تراقب مدى احترام المستخدمين للسكن وعدم التغيير في المخطط الأصلي.

لكن و نظرا لعدم نجا عتها و بروز بعض الثغرات اضطر المشرع إلى التدخل بموجب المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 1994-05-18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري للنص على إجراءات جديدة و عليه يثور

التساؤل حول تحديد الجهات الإدارية المؤهلة للممارسة الرقابة من ناحية و كذا إجراءات ووسائل هذه الأخيرة .

هيئات الرقابة البعدية:

نصت المادة 73 من قانون 29-90 ضمن القسم الخاص بالمراقبة على أنه "يمكن الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الأعوان المحلفين المفوضين في كلّ وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها و إجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيّدة و طلب إبلاغهم في كلّ وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء."

وعليه يتضّح من خلال هذه المادة أن هيئات الرقابة البعدية في مجال العمران هي نوعان:

أولهما: الأجهزة الإدارية و هي أجهزة الضبط الإداري من أجل المحافظة على النظام العام العمراني و الصحة العامة.

ثانيهما : شرطة التعمير و المتمثلة في الموظفين المحلفين و المؤهلين للتقصي و البحث عن المخالفات في مجال البناء و الهندسة المعمارية.

ثالثا: معنى كلمة تغيرات.

تغيرات- مفرد ـ تغير

المعجم:التغير عامة هو التحول من حال إلى حال يعني التحول أو التنقل أو التعديل من حال إلى حال أخرى.

يمثل التغيير تحركاً ديناميكيا بإتباع طرق و أساليب مستحدثة ناجمة عن الابتكارات المادية وفي جميع الأحوال نجد أنّ التغير ظاهرة يصعب تجنبها، وهو لا يخرج عن كونه استجابة مخططة، أو غير مخططة من قبل المنظمات للضغوط التي يتركها التقدم والتطور الفني الملموس وغير الملموس في الماديات والأفكار

رأى بعض الباحثين أن تعريفها على النحو التالي:

عملية إدخال تحسين أو تطوير أو تعديل بحيث تكون مختلفة عن وضعها الحالي، وبحيث تتمكن من تحقيق أهدافها بشكل أفضل

والتعريف المعتمد أنه:

هو التحول من الحالة الأصلية إلى حالة أخرى دون الرجوع إلى القانون وبالتالي يصبح تشوه.

لا يمكن لأي مجتمع أن يستقر أو ينمو دون وجود القوانين التي تضبط علاقاته بعضها ببعض وكلما زادت تركيبة المجتمع تعقيدا كان لابد من تطور الأنظمة و القوانين لما يضمن استمرارية و ديمومة المجتمع ومع انتشار العلوم وتوسيعها و اتجاهها إلى التخصصية كان لابد من طرق باب المجال القانوني وكان لابد من التخصيص في مجالاته المختلفة ومن بين هذه القوانين قوانين متعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية الذي يهدف للحد من ظاهرة التغيير و التشوه وذلك لما شهدته المدن الحديثة مؤخرا من التغييرات الخارجية في السكن الجماعية ما نتج عن هذه الأخيرة إلى المساس بجمالية و انسجام المدينة وتسببت في أضرار بالغة في العمران و النسيج العمراني وهذا ما حفزنا لدراسة هذا الموضوع لما يشكله من خطورة في المستقبل. وترجع أسباب هذه التغيرات إلى تفاقم أزمة السكن و الإسكان بعد الاستقلال بالمدن ما أدى بمسئولي قطاع الإسكان إلى زرع نمط جماعي جديد بطريقة عشوائية و بدون دراسة مسبقة لحاجات الأسرة الجزائرية من الناحية الثقافية و الاجتماعية و الديموغرافي ومن أهم الأسباب التي يمكن سردها لهاته التعديلات إهمال أسس الثقافة العربية الإسلامية وهو "الحرمة" إذ نلاحظ في معظم الأحيان تغييرا في العمارات بإغلاق الفتحات الموجودة (الفتحات الموجودة في الشرفات)

كما في كثير من الأحيان الضيق إذ أن عدد الأفراد الأسرة لا يتوافق و عدد الغرف وهذا ما يؤدي إلى استغلال أي فضاء خارجي.

وهناك بعض التغييرات بسبب الديكور (الجانب الجمالي للمسكن)

بالإضافة إلى ذلك التكلفة المادية في تحديد مواد التشطيب النهائية التي تحدد الشكل العام للساكنات فأحياناً يقف المالك حائلاً دون اعتماد مواد تشطيب معينة تضفي على المبنى شكلاً جميلاً ويفضل مواد أخرى أقل تكلفة وجمالاً قد تشوه المدن.

التجارب العالمية:

التغيرات والتعديلات و الإضافات على السكن الجماعي هذا النوع من التلوث البصري يكثر في المناطق السكنية نتيجة للقصور في تحقيق الاحتياجات و المتطلبات المعيشية للعديد من المساكن أو عجز العديد من العوامل في الحصول على وحدات سكنية مستقلة فغالبا ما يلجأ السكان إلى إجراء تغيرات أو تعديلات أو إضافات على الدور السكنية مع تعمد إغفال القواعد والمحددات المعمارية و التخطيطية كالإضافات على العناصر و الفراغات الداخلية و الخارجية للمبنى و تعديل الواجهات وإحداث تغييرات في مواضع الفتحات وإغلاق الشرفات أو تجزئة الوحدة السكنية إلى عدة وحدات مما ينتج عنه فقدان الطابع العام المميز للمباني وتغيير التركيب الداخلي لعناصر و مرافق المنازل وعدم ملائمتها الوظيفية و الجمالية و البيئية في الغالب وفقدان الخصوصية البصرية و السمعية وانعدام الاستقلالية و الإحساس بالملل والكآبة إضافة إلى ما يترتب عن ذلك من تشويه لواجهات المنازل وخاصة في حالة العزوف عن استخدام مواد البناء ذات الطابع الجمالي و اللجوء إلى المواد الأقل تكلفة مما يؤدي إلى تحويلها إلى أبنية ممسوخة ويمكن ملاحظة هذه الظاهرة في اغلب المناطق السكنية في مدينة بغداد إذ تكاد لا تخلو منطقة من هذا التشوه

ومعظمها من الدور السكنية ذات الطابع الشرقي التقليدي و التي تفتقر إلى الصيانة الدورية ولا تتوفر فيها الخدمات مما يدفع سكانها إلى هجرها فتتحول إلى أحياء متدهورة مزدحمة بسكانها الفقراء وتوجد في العادة في وسط المدينة في المناطق التراثية و التي تنتشر الأبنية ذات البعد التاريخي و الطابع الشرقي التقليدي و تتوزع في المناطق القديمة من الأعظمية و الكاظمة و الحرية و مدينة الصدر و المناطق السكنية القديمة في مركز قضائي الكوخ و الرصانة و كذلك الدور السكنية القديمة الممتدة على جانبي الأزقة الملتوية الضيقة في الشواكة وخلف المنطقة الصناعية في الشيخ عمر

فضلا على الأبنية متعددة الطوابق العمارات القديمة التي تعاني الإهمال و عدم الصيانة ومعظمها غير مستغل تقريبا و تنتشر هذه في العادة في المناطق التجارية المركزية و الشوارع التجارية المركزية الرئيسية مثل الشورجة و شارع الرشيد و المتنبي.

إن هذا الفصل كان بمثابة مدخل ليشمل الإطار العام للدراسة ممثلا بالمقدمة وإشكالية الدراسة وأهميتها وأهدافها وكذلك منهجيتها ومصادر المعلومات الخاصة بها وفيه تم استعراض أسئلة البحث الواجب التوصل لها لحل هذه الظاهرة.

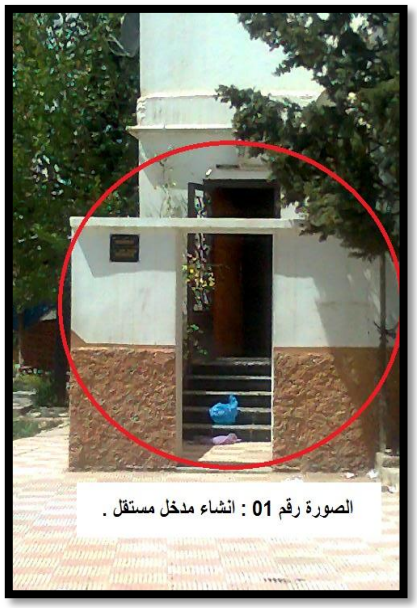
الإشكالية:

لعل المتجول في المدن الجزائرية، يلحظ كثافة التغيرات الخارجية في السكن الجماعي، حيث نجد في بعض السكنات الجماعية غياب تام لملامح الواجهة وكذا الفضاء المحيط بها ، باعتبارهما الغطاء الخارجي للمبنى والعنصر الظاهر للعامة في البيئة العمرانية من جهة و أقوى العناصر التي تعبر عن الطابع المعماري و الجمالي من جهة ثانية .

فلا تكاد مدينة من هذه المدن تخلو من هذه الظاهرة، ما أدى إلى تشويه نسيجها العمراني و بالتالي المساس بجمالية المدينة، فانعكس على راحة السكان، ما نتج عنها ظهور مشكلات نفسية، تبدأ من القلق والتوتر والضغط النفسي وتنتهي بسلوك غير حضاري المتمثل في عدم الاهتمام و المحافظة على المحيط (الإطار المبني و الغير المبني) والقبول بالمظاهر السلبية والتعايش معها .فالإنسان ليس مركب بيولوجي فقط، بل منظومة نفسية اجتماعية تؤثر وتتأثر.

تنامي هذه الظاهرة تقودنا إلى وضع متدني في أغلب أحياء المدن الجزائرية، مما يجعلنا نتساءل عن أسباب انتشار و تفشي ظاهرة التغيرات الخارجية في السكن الجماعي ،وهل يمكن إرجاع هذه الأسباب إلى ضعف أدوات المراقبة أم إلى ثقافة وتقاليد السكان؟

مدينة برج بوعريريج على غرار المدن الجزائرية ،تعاني بدورها من انتشار ظاهرة التغيرات الخارجية في السكن الجماعي في أغلب أحياءها الجماعية فالوضع التي آلت إليه هذه الأحياء أدت إلى فقدان جمال النسيج العمراني وبالتالي اختفاء الصورة الجمالية له. الصور(1،2،3،4) تبين بعض نماذج التغيرات التي يحدثها السكان .


الصورة رقم 01 : انشاء مدخل مستقل .


الصورة رقم 02 : تحويل الشرفة الى نافذة.


الصورة رقم 03 : إضافة فناء بسيـــاج.


الصورة رقم 04 :إضافة فناء بجـــدار .

إن أسباب انتشار ظاهرة التغيرات يمكن دراستها من زوايا متعددة كل حسب تخصصه.

- **فمسير المدينة يمكن أن يرجع هذه الأسباب إلى:**

✓ ضعف أدوات التهيئة و التعمير.

✓ مختلف التراخيص الموجودة.

- **متخصص في علم الاجتماع الحضري :**

✓ سلوكيات المواطن اتجاه الفضاء الحضري (الإطار المبني و الغير المبني).

✓ الاختلاف في الثقافة و التقاليد.

- **حسب وجهة نظر قانونية:**

✓ ضعف المراقبة للوحدات السكنية.

✓ عدم تحديد صلاحية المتدخلين.

✓ عدم التنسيق بين المتدخلين.

- **حسب وجهة نظر اجتماعية :**

✓ ضعف التوعية الثقافية والحضارية للسكان.

✓ الإحساس بالملكية لا يتعدى المسكن.

- **حسب وجهة نظر المهندس المعماري:**

✓ كيفية إعداد المخططات وطرق إنجاز السكن وتكنولوجية المواد المستعملة.

أما نحن فقد ركزنا في إطار هذا البحث على الجانب القانوني من جهة، والجانب الاجتماعي من جهة أخرى، وعلاقتهما بانتشار ظاهرة التغيرات الخارجية في السكن الجماعي .

التساؤلات التي يمكن طرحها في الجانب القانوني يمكن صياغتها كما يلي:

✓ هل هي ضعف في أداء المسيرين؟

✓ هل هو عدم تحديد مهام المتدخلين؟

✓ هل هو نقص في التأطير المتخصصين؟

✓ هل هو عدم التغطية القانونية لمعالجة هذه الظاهرة؟

أما التساؤلات المتعلقة بالجانب الاجتماعي فيمكننا طرح الأسئلة التالية:

✓ هل ضعف الثقافة أم إلى تقاليد السكان؟

✓ هل هو ضغط الاجتماعي الناتج عن زيادة عدد أفراد الأسرة؟

✓ هل هو راجع إلى نوع أو نمط السكن للأسرة التي لا يناسبها؟

وللإلمام بمجموع هذه التساؤلات المتعلقة بالجانبين الاجتماعي والقانوني فإننا سوف نتطرق إلى صياغة فرضيتين تشملان معظم العناصر المذكورة آلفا.

1) الفرضيات:

إدراكا منا بتعقد جوانب ظاهرة التغيرات الخارجية في السكن الجماعي فقد ركزنا جهدنا في إطار هذا البحث على تحديد فرضيتين تمسان جانبين هامين ،حيث نعتبرهما من الأسباب الأساسية للمساهمة في تنامي هذه الظاهرة في السكن الجماعي وهما :

أولا : حيث نركز فيها على الجانب القانوني الذي يتحكم بقوانينه ومراسيمه في ظاهرة التغيرات الخارجية في السكن الجماعي.

ثانيا : حيث نتناول فيها على الجانب الاجتماعي الذي يعبر عن سلوكيات وثقافة السكان.

وقد صغنا الفرضيتين بصيغة احتمالية وصيغتا كما يلي :

الفرضية الأولى :

- قد يكون تداخل في مهام المصالح المعنية قانونا وعدم التنسيق بينها أدى إلى انتشار ظاهرة التغيرات الخارجية في السكن الجماعي.

الفرضية الثانية:

- عدم احترام القانون وفقدان الحس الجمالي من طرف السكان يمكن أن يكونا سببا لانتشار ظاهرة التغيرات الخارجية في السكن الجماعي.

2) الأهداف :

بغية فهم أسباب انتشار هذه الظاهرة التي تمكن مسيري المدينة من الحد من انتشارها. و مساهمة منا كطلبة معهد التسيير و التقنيات الحضرية في البحث على الحلول العلمية لمشاكل المدينة بصفة عامة والأحياء الجماعية بصفة خاصة. انطلقنا من التساؤلات العامة التالية ،لتحديد أهداف هذا البحث:

- ✓ ما هي القوانين المنظمة في هذا المجال؟
- ✓ ما هي الهيئات المعنية بالمراقبة؟
- ✓ ما هي العراقيل التي تعيق محاربة هذه الظاهرة؟
- ✓ لماذا يلجأ السكان لمثل هذه التغيرات؟

مما سبق فقد حددنا **هدفا رئيسيا** لموضوع بحثنا وهو:

- **الاطلاع على القوانين المنظمة في هذا المجال** .

وكذلك حددنا **أهدافا ثانوية** متعلقة بالفرضيتين.

أهداف ثانوية متعلقة بالفرضية الأولى:

- ✓ الاتصال بالمصالح المعنية و الاطلاع على كيفية مراقبة ظاهرة التغيرات .
- ✓ الاطلاع على ميكانيزمات التنسيق بين مختلف المصالح المعنية.
- ✓ تحديد الخلل في آليات المراقبة.

أهداف ثانوية متعلقة بالفرضية الثانية:

- ✓ معرفة أسباب لجوء السكان إلى التغيرات .
- ✓ محاولة ترتيب أسباب انتشار هذه الظاهرة.
- ✓ محاولة معرفة مختلف التغيرات التي يحدثها السكان.

3) أهمية الموضوع:

- ✓ لحرصنا على تقديم يد المساعدة للإدارة من أجل تحسين مهمة التسيير المنوط بها.
- ✓ لتحمسنا من أجل تحسين إطار الحياة، داخل الأحياء الجماعية، الاجتماعية، بصفة عامة.
- ✓ إن دراسة ظاهرة التغيرات الخارجية في السكن الجماعي تكتسي أهمية كبيرة لمدى خطورتها في الآونة الأخيرة ،اذ أصبحت تعكس غياب للمراقبين وذلك من خلال دراستنا لحالتين ،هما حيي 450 و 500 مسكن جماعي ببرج بوعريريج.

4) أسباب اختيار الموضوع :

تعود أسباب اختيار الموضوع إلى أسباب موضوعية و أسباب ذاتية:

- ♦ **أسباب موضوعية:**

- ✓ عدم دراسة هذه الظاهرة على مستوى المدينة .

- **أسباب ذاتية:**

ارتباط الموضوع مباشرة بتخصص تسيير المدينة حيث أن مسيري المدينة في الوقت الحاضر يهتمون بكل ما يمس الراحة النفسية للسكان.

5) منهجية البحث:

باعتبار أن منهجية البحث العلمي تحدد الأسلوب، الذي بواسطته يتم تصميم وبرمجة خطوات البحث لدراسة موضوع علمي. وحتى نتمكن من ضبط المنهجية (METHODE) التي سنتبعها في تناولنا لهذا الموضوع ، وتحديد تقنيات البحث (TECHNIQUES DE RECHERCHE) وبعد الاطلاع على بعض كتب المنهجية ، مع الأخذ بعين الاعتبار خصوصية بحثنا هذا:

1. أسس المنهجية في العلوم الاجتماعية (د. فضيل دليلو ، علي غربي وآخرون، 1999).
2. تدريبات على منهجية البحث العلمي في العلوم الاجتماعية (د. رشيد زرواتي، 2002).

هذا ما ساعدنا على تحديد النقطتين التاليتين:

أ) اختيار المنهج:

لكوننا نسعى لوصف وفهم وتحليل ظاهرة تغيرات الخارجية في السكن الجماعي ،ونهتم بالأسباب التي أدت إلى ذلك. التي من خلالها يستطيع المسير التحكم في هذه الظاهرة.

فقد اخترنا المنهج الاستقرائي فهو يبدأ بالجزيئات ليصل إلى ألكليات أي يبدأ بالتحقق عن طريق الملاحظة الخاضعة للتجريب و التحكم في المتغيرات ليصل إلى نتائج تصاغ في شكل قوانين عامة تحكم الظاهرة.

(رشيد زرواتي ص 119،2002) .

ب) مصادر جمع المادة العلمية :

نذكر فيها المصادر التي اعتمدنا عليها في جمع المعرفة، سواء كانت هذه المعرفة متمثلة في المعلومات النظرية أو الميدانية.

ب-1) مصادر جمع المادة العلمية النظرية:

- المصادر.
- المراجع.
- المذكرات والأطروحات الجامعية.
- القرارات و اللوائح القانونية.
- القواميس والمعاجم.
- شبكة الأنترنت.

ب-2) مصادر جمع المادة العلمية الميدانية (التحقق الميداني):

تتم عملية جمع المادة العلمية الميدانية من الميدان مجال الدراسة، عن طريق أدوات جمع البيانات التالية: الملاحظة والمقابلة و الاستمارة.

أ- **الملاحظة:**

يتم الاعتماد على تقنية الملاحظة لأنها تمتاز بالطابع الملموس في معايشة الموضوع المتعلق بالتغيرات الخارجية في السكن الجماعي.

تعتبر الملاحظة من أهم الوسائل البحثية والتي تساعد الباحث على جمع المعلومات والبيانات الميدانية، المتعلقة بموضوع دراسته، كما تساعد أيضا في اكتشاف ميدان بحثه بطريقة مباشرة من خلال التعرف على مختلف الفروع و الهياكل و المصالح التي يتكون منها.

ب- المقابلة:

تعرف على أنها تفاعل لفظي يتم عن طريق موقف مواجهة يحاول فيه الباحث القائم بالمقابلة أن يستشير معلومات أو آراء أو معتقدات شخص آخر أو أشخاص آخرين للحصول على بعض البيانات الموضوعية.

(طلعت إبراهيم لطفي ،1995 ،ص.85 ،86).

كما أننا سنعقد في بحثنا هذا مقابلات مع بعض المسئولين المختصين في مجال الدراسة (البلدية ،مديرية التعمير والبناء) وذلك لجمع المعلومات والوثائق و المخططات التي تساعد على إتمام بحثنا.

ج- **الاستمارة:**

تعرف على أنها نموذج يضم مجموعة أسئلة توجه الى السكان من أجل الحصول على معلومات حول الموضوع .(محمد علي محمد ،1980 ،ص .339).

تعتبر الاستمارة من أهم الوسائل التي تساعد على جمع البيانات الميدانية حول الموضوع، وكانت استمارة بحثنا حول البيانات العامة التي تخدم فرضيات البحث حيث سنقوم بتوزيع استمارة موجهة لعينة من السكان و أخرى موجهة للمؤولين.

إنّ تحليل السياسة العمرانية في الجزائر يدفعنا لا محالة إلى استعراض تلك المراحل التي مرّت عليها، حيث أنّ الوضع السائد حاليًا يُنبِئُ عن وجود تداخل أشكال مختلفة من شَغل المجال. فقبل عهدة الاحتلال كان التنظيم المجال مبنيًا على التضامن الاجتماعي و التكامل المجالي؛ ليمحيَ المستعمر هذا المنطق و يكيِّف عمرانا حسب ما تقضيه ظروف الاحتلال لنصل سنة 1962 إلى عمران ريفي مدمّر، و نرث غداة الاستقلال قاعدة إقليمية مختلّة نجد فيها السهول الساحلية و مناطق الاستغلال المكثّف لسكان الأوربيين تتمركز فيها معظم الهياكل الأساسية هذا من جهة، و من جهة أخرى نجد باقي البلاد موزّع بين مناطق ذات استغلال فلاحي تقليدي، و الجهات المصدّرة لليد العاملة الفلاحية الجزائرية المهمشة و الضعيفة.

هذه الوضعية المزرية ألزمت على السلطات العمومية و الهيئات المختصّة وضع سياسة تفضي إلى تحكّم في المجال و شغله بطريقة عقلانية، نستعرضها من خلال مراحل و توجّهات هذه السياسة و الأدوات المستعملة فيها، ثم نقيّم هذه السياسة و نستخرج سلبيّاتها.

1 - أهمّ مراحل السياسة العمرانية و توجّهاتها:

بحكم أنّ الاختيارات الكبرى للبلاد لم تظل على وتيرة ثابتة، و إنّما لحقتها تغيرات متتابعة، فإنّنا سنستعرض أهم المراحل التي مرّت بها السياسة العمرانية بالجزائر مبرزين خصائصها:

1 1 - المرحلة 62 -78 سياسة التوازن الجهوري.

التوازن الجهوي : هو مبدأ ثابت في السياسة التنموية الجزائرية، يهدف إلى تحقيق العدالة الاجتماعية بين كافة أفراد الشعب، و ذلك عن طريق توزيع الدخل الوطني و توفير فرص الترقية بكيفية متساوية للجميع، و القضاء على الفوارق الجهوية الصارخة بين مختلف جهات الوطن، و بالخصوص بين مناطق الشمال و الهضاب العليا و الجنوب؛ و بين السهول و المناطق الجهوية؛

إنّ مبدأ التوازن الجهوي يعتبر عنصرا من المبادئ العامة للتنمية الوطنية حيث كان مرفوقًا بعنصر التأميم و تكوين القطاع العام.

و بظهور المخطّطين الرباعيين (1970-1973/1974-1977) تأكّد حقيقة و بصورة أوضح الاهتمام بإعادة التوازن الجهوي، و زيادة على مواصلة تنفيذ المشاريع الصناعية الكبرى و البرامج الخاصة خصّصت عمليات أخرى على المستوى المحلي، كالمخطّطات الولائية و المخطّطات البلديّة للتنمية و مخطّطات التجديد العمراني و غيرها. و إيضاحا لأهمّ الأعمال المنجزة في تلك الفترة نذكر:

- البرامج الخاصة ابتداءًا من 1966 و هي برامج تتعلّق بعشر مناطق تتميّز بضعف الهياكل القاعديّة، و نسبة بطالة عالية، مع تزايد درجة النزوح نحو المدن الكبرى.
- برامج التجهيز المحلّي للبلديّات ابتداءًا من 1970 و ترمي إلى التنمية الصناعية و الإقتصادية و الفلاحية و التشغيل.
- الثورة الزراعية و برامج الـ1000 تجمّع سكني (villages) سنة 1970.
- المخطّط البلدي للتنمية PCDيهدف إلى تنظيم و تخطيط تغيير المدن بالربط مع التعمير و التصنيع.
- مخطّط العصرنة العمرانية PMUالذي بدأ تطبيقه في السداسي الثاني من سنة 1976.

و قد أعطت هذه الأعمال نتائج إيجابية مثل التقليص من الفوارق في ميدان الشغل و بالتالي في المداخيل و في ميدان التربية و تنمية الهياكل الأساسية و التجهيزات و الكهرباء و تطوير المدن الصغرى و المتوسطة.

2 1 - مرحلة 78-86 الاستعمال الجديد للتهيئة العمرانية.

انتهت المرحلة السابقة متميِّزة بخاصية أساسية تتمثل في نقص الهيئات المنصبّ اختصاصها في مجال شغل الإقليم و تهيئته، و التي من شأنها الوقوف أمام النّزوح الريفي و البطالة المنتشرة في مختلف المنشآت العمرانية؛ فظهرت ابتداءًا من سنة 1980 التهيئة العمرانية أكثر تأكيدًا و وجلاءًا عن طريق سلسلة من الإجراءات، فظهرت ضمن صلاحيات دائرة وزارية و ذلك بإحداث وزارة التخطيط و التهيئة العمرانية.

كما تأسّست سنة 1981 الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية (ANAT) التي كُلِّفت على الخصوص بإعداد المخطّط الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT) ، و من جهة أخرى صدر قانونان في نفس السنة يتضمّنان تعديلات و تتميمات لقانوني الولاية و البلدية ينصّان على

صلاحيات الجماعات المحلية و يزوِّدانها بأدوات خاصّة كالمخطّط الولائي للتهيئة و نظيره البلدي و سيأتي الكلام عليهما في موضعه.

و تزوّدت التهيئة العمرانية أيضًا سنة 1987 بالقانون المتعلّق بالتهيئة العمرانية الذي يوضّح أدواتها على المستويين الوطني و الجهوي، و يحدّد اتّساقها و تناسقها.

(القانون 87-03 المؤرّخ في 27-جانفي-1987 المتعلّق بالتهيئة العمرانية، ج ر 05.)

1 3 - مرحلة 86-94 انحطاط السياسة المجالية.

كانت سنة 1986 بداية دخول الجزائر في أزمتها على مختلف المستويات (الاقتصادية، الدبلوماسية، المالية، و الأمنية)، فأمام أزمة مالية نجمت عن انخفاض سعر البترول و زاد من حدّتها تقلّبات سعر الدولار، لم للدولة خيار سوى الانسحاب و التخلّي عن كلّ عمليات التخطيط المجالي و التهيئة العمرانية.

و برزت تبعات و نتائج ذلك على الحالة الراهنة للإقليم فيما يخصّ تجهيزه و النشاطات التنموية التي أُنجزت من الاستقلال إلى تلك الفترة، و عليه ظهرت محدودية مساعي التنمية، و اثّر غياب سياسة التهيئة العمرانية سلبيًّا، حيث أفضى ذلك إلى ظهور اختلالات على المستوى الإقليمي و السكّاني.

(القانون 87-03 المؤرّخ في 27-جانفي-1987 المتعلّق بالتهيئة العمرانية، ج ر 05.)

1 4 - أدوات التهيئة العمرانية و التعمير:

كانت سياسة التهيئة العمرانية في بداية الثمانينات مجرّد تصوّرات محدّدة في المخطّطات الوطنية، و لم يكن في الحسبان أنّها ستدخل حيِّز التطبيق إلاّ بعد صدور نصوص قانونية تضفي عليها الطّابع التنظيمي، و بالفعل فقد عرف شغل المجال صدور أهمّ قانونين يحدِّدان أدوات التهيئة العمرانية، نتعرّض لهما في ما يلي:

1-4) حسب القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية:

يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي، و الموازنة بين وظائف السكن و الفلاحة و الصناعة و وقاية المحيط و الأوساط الطبيعية و مجالات أخرى أدرجها القانون، و ذلك على أساس احترام مبادئ و أهداف السياسة الوطنية للتعمير؛ و حسب ما جاء فيه فهناك ثلاثة (3) أنواع من المخطّطات:

1- المخطّط الوطني للتهيئة العمرانيةSNAT

يُعتبر المخطّط الوطني للتهيئة العمرانية المادّة الأساسية و الخام المشكّلة لهذا القانون، حيث يجسّد الاختيارات المحددة بخصوص تهيئة المجال الوطني و تنظيمه على المدى الطويل و ذلك في آفاق 2010 2025، فطُرحت من خلاله ملفات متعلّقة بالديمغرافية، الموارد الطبيعية، النشاطات الإنتاجية، المنشآت القاعديّة و البيئة؛ و يشكّل الإطار الاستدلالي لتوزيع الأعمال التنموية و توزيع أماكنها، فهو إذن بمثابة أداة استراتيجية لتطبيق المبادئ العمرانية، و بهذا فهو يدمج بصفة إلزامية الأهداف المحدّدة للتنمية الإقتصادية و الاجتماعية.

إنّ هذا المخطّط يحدّد المقاييس التالية و ذلك اعتمادا على الأهداف الأساسية الموكلة إليه:

- الشغل العقلاني للمجال الوطني.
- وضع قنوات للهياكل القاعدية بصفة منسّقة و تعيين التجهيزات الكبرى.
- توزيع المخطّطات المعدّة للسكان، و الأنشطة الإقتصادية و الاجتماعية و الثقافية.
- تقييم الاستغلال العقلاني للموارد البشرية.
- حماية التراث الإيكولوجي و الثقافي و التاريخي الوطني.

و في هذا الصدد فإنه يحدد البرامج و النشاطات الكبرى بفترات زمنية تتناسب و المجال التخطيطي الوطني، و يحدد سلّم الأولويات و تخصيص الموارد النادرة و غير القابلة للتّجديد، كما يحدّد توجيهات التنمية و التهيئة على المستوى الجهوي.

2- المخطّط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT

هو أداة التطبيق المباشرة لتجسيد توجيهات المخطّط الوطني، حيث يتولّى في حدود مجاله شرح و توضيح التوجيهات و المبادئ المقرّرة في الوطني، و يُحدّد بنفس الإجراءات التي يحدد بها SNAT ، و يتكفّل بالتنمية الجهوية عاملا على تبسيط و تكييف أعمال التهيئة العمرانية الواردة ضمن الخطّة الوطنية قصد القضاء التدريجي على الفوارق الجهوية، و تشجيع التنمية و التكامل ما بين الجهات.

و يعمل المخطّط الجهوي على تنمية المجالات التالية:

- قواعد التنسيق الزمنية للتنمية.
- تحديد مساحات التعمير لمختلف التجمّعات الحضرية و تلك المتواجدة في الأراضي الخصبة.
- الصبغات المجالية الرئيسية و ذلك حسب القيود الطبيعية، و كذا المحاور الإنمائية كالهياكل القاعدية و مناطق الأنشطة الإقتصادية و مخطّطات استعمال الموارد الطبيعية.
- الأنشطة الواجب تنميتها لإعادة توازن الجهات.

3- مخطّطات التهيئة المحلّية: هي على نوعين

أ -مخطّط تهيئة الولاية(PAW):

حسب توجيهات و مبادئ كل من المخططين الوطني و الجهوي تقوم كل ولاية بإعداد مخطط تهيئتها. حيث تبادر بذلك الإدارة بالتشاور مع الأعوان الاقتصاديين و الاجتماعيين للولاية و مجالس المداولة بالولاية و البلديات و ممثلي الجمعيات المهنية.
يهدف المخطط الولائية للتهيئة إلى توضيح التوجهات المعدّة في المخطط الجهوي و شرحها فيما يخصّ الإقليم الذي تشغله، بإدخال التوجهات الخصوصية لكل مساحة من التخطيط بين البلديات التي تهيكل الولاية، فهو يوضح و يضبط:

- التوجهات البلدية الرئيسية.
- توجيهات التنمية و الأعمال الواجب القيام بها من أجل إعادة التوازن لتوزيع الأنشطة و توطين السكان.
- تنظيم الهياكل الأساسية و مناطق الأنشطة الإقتصادية أو الخاصة بالاستصلاح.
- قواعد التماسك القطاعي و الزمني لتطوير الولاية من خلال علاقتها مع المخطط الجهوي.

هذا علاوة على لزوم احتواء المخططات الولائية للانسجام بين البلديات و ذلك لفائدة التنمية المنسقة و المتكاملة للولاية من خلال تحديد التوجهات التنموية و الديمغرافية لمختلف البلديات، ويعتبر إقليم كل ولاية أيضا، مجالا لتثمين نَوْعِي لهذا الانسجام على مستوى الخدمات العمومية خاصة التي تهمّ السكان مباشرة و التي ينبغي تكييفها ابتداءاك من هذا الصعيد مع التوزيع و مع خصوصيات هؤلاء السكان.

ب- مخطّط تهيئة البلدية (PAC):

إن البلديات باعتبارها جماعات قاعدية هي المجالات التي ينبغي أن تفضي إليها و تتجسد فيها السياسات التي تحملها التهيئة العمرانية بمختلف أشكالها، و التي من بينها نوعية إطار الحياة، و العدالة الاجتماعية، و انخراط المواطنين باعتبارهم الصانعين للتنمية و المستفيدين منها.

و عليه كان مخطط تهيئة البلدية الخلية الأساسية لتطبيق السياسة الوطنية ل لتهيئة العمرانية بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي المحدّدان بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

4- 2 حسب القانون 90-29 المتعلّق بالتهيئة و التعمير.

نصّ هذا القانون في فصل خاص من المادة العاشرة (10) إلى المادة الثانية و الأربعين (42) و المعنون بأدوات التهيئة و التعمير، على إيجاد أداتين رئيسيّتين في سبيل تحقيق ذلك هما المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و مخطط شغل الأراضي، و تفصّل كل هذه المواد فيها على النحو الذي نجمله فيما يلي:

1- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU):

هو وثيقة تعرّف بأهداف التهيئة، و يهدف إلى صياغة صورة مجالية تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليم البلدية، و كذلك تشمل تقدير الاحتياطات في شتى المجالات الإقتصادية و الاجتماعية لفترة تتراوح مدّتها في 20 سنة بعد إعداده، فهو بذلك وثيقة مستقبلية للتنبّؤ و توجيه التهيئة، و توسّع التجمعات السكانية، كما يحدّد التوجيهات العامة للأراضي، فهو يقسم المنطقة إلى قطاعات محددة كما يلي:

أ- القطاعات المعمّرة: و تشمل كل الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسّط.

ب- قطاعات التعمير المستقبلية: و هي الأراضي المخصّصة للتعمير على الأمد البعيد.

ج- القطاعات غير القابلة للتعمير: كالمواقع الأثرية، المناطق الفلاحية، حماية الثروات الطبيعية و الغابات.

و تكمن أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كونه الوثيقة المرجعية الملزمة لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية و حتى الجهة المُعدّة له و هي البلدية؛ فهو المقسّم للعقارات على تراب البلدية و بذلك فإنّ إنشاء المخطط بمثابة تعريف للأملاك العقارية و طبيعتها، و كذا تعريف بطرق استعمالها تفاديًا للنمو العشوائي، و الاستغلال اللاعقلاني للأملاك العقارية داخل حيّز البلدية، و توفيرا لاحتياطات المواطنين الأساسية داخلها.

إنّ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو تحديث لمخطّط العمراني التوجيهي PUD و يتوجّب عند إعداده مراعاة المخطط الوطني و الجهوي للتهيئة العمرانية.

2- مخطط شغل الأراضي POS :

يجب أن تكون كل بلدية مغطاة بمخطط شغل الأراضي، فهو الذي يحدّد حقوق استعمال الراضي و البناء عليها، و يبيّن الشكل العمراني و حقوق البناء و كذلك استعمال عند الأراضي يحدد طبيعة و أهمية البناءات، كما يحدد القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات، و يبين كذلك هذا المخطط الأراضي الفلاحية، و الارتفاقات و الطرقات و المناطق الأثرية الواجب حمايتها.

يحتوي المخطط على لائحة تنظيم و المتضمّنة لما يلي:

- مذكّرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام المخطط التوجيهي كذلك المعتمدة للبلدية المعنية تبعا لآفاق تنميتها.

- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة و مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب ؛ من حيث نوع المباني المرخّص بها، و حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي و معامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الإرتفاقات المحتملة.

يحدد معامل شغل الأراضي في هذه الحالة العلاقة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل من البناء و مساحة قطعة الأرض.

(القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة العمرانية والتعمير، المؤرخ في 01مبر 1990،ج ر 52)

و يحتوي مخطط شغل الأراضي على دقائق بيانية تتضمّن مخطط بياني للموقع؛ مخطط طبوغرافي؛ خريطة تبين الكواسر التقنية لتعمير التراب المعني مصحوبة بتقرير تقني؛ مخطّطُ الواقعِ القائمُ الذي يبرز الإطار المشيّد حاليا و كذلك الطرق و الشبكات المختلفة و الارتفاقات الموجودة؛ مخطط تهيئة عامة (يحدد المناطق المتجانسة و موقع إقامة التجهيزات، المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لأهميتها)؛ و مخطط التركيب العمراني. (المادة 37 من القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة العمرانية و التعمير)

2 - السياية العمرانية في الآفـاق المـستـقبـلـيـة "2010-2020".

هناك مسألتين يدور عليهما مدار التفكير العقلاني للعمران صحيحة، تتمثل الأولى في مبدأ العبء الديمغرافي للمنطقة التلية، و التي طُرحت منذ المخطط الوطنـي للتهيئة العمرانية المعدّ في بداية الثمانينات؛ و أما الثانية فتتعلق بالتحكّم في وتيرة العمران، من أجل ذلك كُثفت الأعمال في آفاق 2010- 2020 عليهما على الشكل الذي سنتعرض له:

إعادة الانتشار الديـمغرافي و تقليص العـبء على منطقـة التـل.

حيث تُوجَّه الأعمال إلى التصحيح التدريجي للاختلالات الخطيرة وفقا لخيار "الهضاب العليا" من خلال ترقية الجهات الداخلية (التنمية الجهوية) (1)، ببرمجة عمليات متتابعة لصاح فئة الشباب المقبلين على دخول الحياة العملية، فهذا الأفق يهمّهم و يمسّهم بالدرجة الأولى، و هذا كله ضمن استراتيجية الدولة الرامية - في إطار تحقيق التوزيع الديمغرافي المتوازن- إلى:

- إنجاز الأشغال الكبرى للتهيئة العمرانية الموجهة إلى توفير شروط الاستقبال الجذابة سواء بالنسبة للنشاطات أو بالنسبة للسكان.
- تحقيق مدن جديدة معدّة لاستقبال هذه النشاطات.
- وضع الحوافز المالية و المادية المختلفة لتسهيل إعادة الإنتشار في التراب الوطني عن طريق ترقية النشاطات و الخدمات.

(المادة 57 من القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة.)

- الـخـلاصة:

وفي الأخير يتبيّن لنا أن نموذج التنمية المعتمد منذ الاستقلال في إطار السياسة العمرانية قد فشل في تحقيق أهدافه، و السبب في ذلك راجع إلى غلبة طابع العفوية و التسيّب، حيث لم تُطبَّق آليات الرقابة اتجاه قوة التصنيع، و لا على التدفقات السكانية المتولّدة عن النزوح الريفي، و لم تُجرَ دراسات حول تموقع كلا الظاهرتين، فأصبحت البلاد مهددة بالآثار المشؤومة لتنمية ترابية غير متحكّم فيها، و التفاقم السريع للاختلالات و التبذيرات في إطار اقتصاد سوقٍ جامح؛ غطى جميع ألوان الضياعات و ضمن التسديد الخارجي الريع البترولي، فقد كان مورد التمويل الرئيسي إن لم نقل الوحيد، لكن سرعان ما هددت مناعتَه تقلّباتُ أسعار المحروقات و قيمة الدولار، إلى جانب العجز الكبير في ميزان المدفوعات.

و من هنا يتوجّب على الدولة النهوض عن طريق انتهاج سياسة جريئة في مجال التهيئة العمرانية، تتسم بشمولية الإقليم، و ترسي دعائم التوازن الجهوي و الاستغلال الشامل لكل القطاعات الوطنية و الطبيعية و البشرية، تتطابق هذه الاستراتيجية مع الإمكانات المتاحة، و ترمي أهدافها إلى استرداد الإقليم، و تطوير المشاريع من جانب التشغيل و السكن، و إقامة الأسس الاقتصادية و توفير الخدمات.

في هذا الفصل نستعرض أدوات التهيئة و التعمير حسب التشريع الجزائري المعمول به، تعريف محتواها و أهدافها ، حالات مراجعتها وذلك قصد التعرف عليها قبل التعرض إلى مدى تطبيقها في المجال الحضري .

تعتبر أدوات التهيئة و التعمير حقا قفزة جديدة في ميدان التعمير حيث تهتم بالمجال الحضري سواء بتنظيمه و توضيح توجهاته الكبرى عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو بإعطاء أدق التفاصيل المعمارية و العمرانية لكل جزء من المجال عن طريق مخطط شغل الأرض .

فهاتين الأداتين يمكن اعتبارهما كحجة قانونية قابلة للمعارضة بهما أمام الغير و ذلك بعد المصادقة عليهما .

01) المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

جاء هذا المخطط بموجب قانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادي الأولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

ا) تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو مجموعة من البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأرض.

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو عبارة عن أداة توجيه:

ـ توجه السلطات المحلية و البلديات بالنسبة لكيفية التسيير و تحديد الاحتياجات المستقبلية من جهة.

ـ تحديد برنامج التجهيزات و الهياكل القاعدية للمدينة و توزيعها على مستوى مجال البلدية من جهة أخرى.

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة قانونية يخضع لها أي نوع من أنواع استعمال الأرض يمكن المعارضة به أمام الغير ، و لا يمكن مخالفة توجيهاته وإلا خضع صاحب المخالفة إلى عقوبات و إجراءات ردعية .

ـ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة للتخطيط على المدى المستقبلي أي ان له صلاحيات لتقدير حاجيات التعمير المستقبلي (15-20)

يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بعين الاعتبار توجيهات المخططات والأدوات ذات المستوى الأعلى منه المتعلقة بالبلدية أو مجموع البلديات المعنية.

ب) أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

تتجسد الأهداف الأساسية التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فيها يلي

01 ـ الاستغلال العقلاني للمجال العمراني:

وذلك بتحديد كيفية استعمال الأرض ، كما و كيفا و ترشيد المساحات من خلال :

ـ تحديد طبيعة الاستغلال لكل جزء من المجال الحجم ، المساحة ، الكثافة ،.....الخ.

ـ المحافظة على الأراضي الفلاحية المحيطة بالمجال الحضري من أجل ضمان التوسع التدريجي للعمران.

02 ـ المنفعة العمومية :

فالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يمكنه من إنجاز مشاريع ذات منفعة عمومية

ـ يتم برمجة الهياكل الأساسية و البناءات الجماعية و توفير المساحات الضرورية لتوقيعها .

03 ـ التقديرات المستقبلية:

بحيث يتم تقدير أفاق التعمير المستقبلي:

يعتبر تقدير أفاق التعمير المستقبلي من أهم أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حيث يتم وضع برنامج للتخطيط على مختلف الامدية : القريب ، المتوسط و البعيد.

وتكون نضرة مستقبلية للمجال التي يتم إدراجها عن طريق تقسيمه إلى قطاعات للتعمير بالتالي يحدد آلية التوسع للمجال الحضري تدريجيا أي انه يحد من التبذير و الإهدار المفرط للعقار و يحدد طبيعة استغلاله حسب الزمان و المكان .

وتتمثل قطاعات التعمير حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الى 04 قطاعات :

1 ـ القطاع المعمر:

يشمل الأراضي التي تم تعميرها مسبقا او هي في طور التعمير بحيث يتميز بوجود أنسجة عمرانية فهذا القطاع غالبا ما يكون التدخل فيه حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عن طريق : إعادة الهيكلة ، التجديد ، الترميم ، إعادة التأهيل.

2ـ القطاع المبرمج للتعمير:

يشمل الأراضي المعرضة للتعمير في أجال لا تتعدى 10 سنوات، لذا يتم تقنينها من طرف مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، قبل اجتياحها عن طريق التعمير الفوضوي .

3ـ قطاع التعمير المستقبلي:

يشمل الأراضي الموجهة للتعمير المستقبلي على المدى البعيد المقدر حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ب 20 سنة

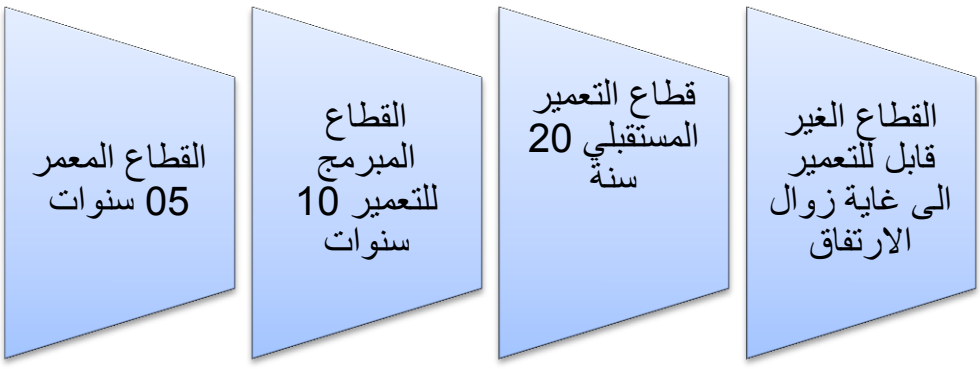
4 ـ القطاع غير القابل للتعمير:

يشمل هذا القطاع جزءا من الأراضي التي تكون داخل المحيط العمراني الا انه يمنع فيها البناء منعا بتا بسبب وجود عوائق و ارتفاقات خاصة ب :

ـ الأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية .

ـ المناطق التي تحتوي مناظر طبيعية ذات قيمة عالية .

ج- التمثيل البياني رقم : 01 يمثل قطاعات التعمير حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:



المصدر : الطالبة اعتمادا على القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير

د- ملف المخطط :

1 - التقرير التوجيهي (يحلل الوضع القائم ويحدد نمط التدخل)

2 - الوثائق البيانية

3 - التقنيين

ذ- الإعداد و المصداقية :

الإقرار من طرف المجلس الشعبي البلدي

تتم المشاورة مع المصالح المعنية

يخضع للتحقيق العمومي

تتم المصادقة على العموم من طرف المجلس الشعبي البلدي إلا في الحالات التالية : بقرار من الوالي في حالة البلديات الأقل من 200 ألف نسمة,

و بقرار مشترك بين وزير التعمير والجماعات المحلية في حالة البلديات ما بين 200 ألف و 500الف نسمة

وبمرسوم تنفيذي في حالة البلديات الأكثر من 500 الف نسمة.

(المرسوم رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/28 و المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.)

02)مخطط شغل الأرضي

يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة للتخطيط و التسيير الحضري، يمكن أن يشمل قطاع أو مجموعة من القطاعات حسب محيطات تدخله التي يحددها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، ويستوجب على كل بلدية أن تخلق مخططات شغل الأراضي التي تشمل مجالها العمراني من اجل تنظيمه و تحديد قواعد البناء فيه، حيث إن مخطط شغل الأراضي : يتطرق إلى أدق التفاصيل في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويوضح التركيبة العمرانية لكل قطاع فهو :

01 - يحدد الشكل الحضري وحقوق البناء واستعمال الأراضي

02 - يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر مربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر مكعب من الأحجام وأنماط البنايات المسموح بها و استعمالاتها(معامل شغل الأرض و معامل استهلاك الأرض)

03 - يضبط القواعد المتعلقة **بالمظهر الخارجي للبنايات**

04 - يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشات العمومية و المنشأة ذات المصلحة العامة ، و كذا تخطيطات و مميزات طرق المرور

05 - يحدد الاتفاقات

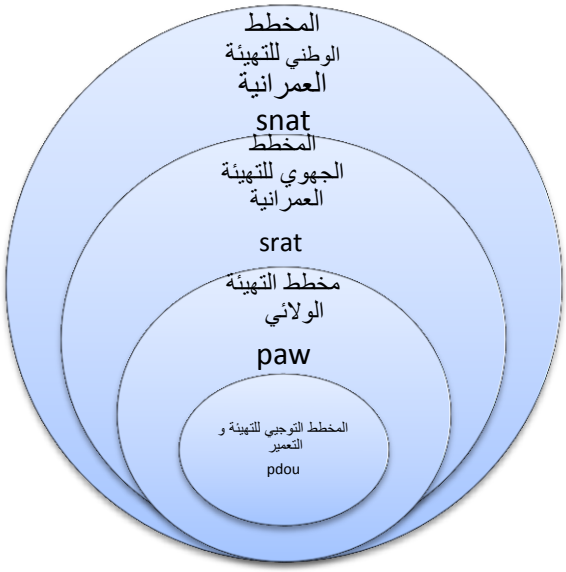
06 - يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و إصلاحها

07 - يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها

يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة قانونية مثل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، يخضع لها أي نوع من أنواع استعمال الأرض يمكن المعارضة بها أمام الغير ولا يجب إصدار أي رخصة إلا باحترام توجيهاته

مخطط شغل الأرض هو أخر مستوى من مستويات التخطيط و عليه اخذ بعين الاعتبار توجيهات المخططات و الأدوات ذات المستوى الأعلى منه والمتمثلة في المخطط التالي:

ا- التمثيل البياني رقم : 02 يمثل مستويات التخطيط



المصدر : الطالبة اعتمادا على القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير

يعتبر مخطط شغل الأرض حلقة ربط بين المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الذي يعطي توجيهاته العامة على المستوى البلدي وبين عقود التعمير التي يتم العمل بها على مستوى الأحياء (رخصة البناء ، رخصة الهدم)

تقدر أجال إنجاز مخطط شغل الأرض ب 05 سنوات على الأقل و إلا يطالب أصحاب البنايات بمراجعته.

- (قانون رقم 90 /29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة العمرانية.)

ا) أهداف مخطط شغل الأرض:

01) التنظيم المجالي :

يعتبر مخطط شغل الأرض أداة فعالة في تنظيم المجال الحضري فتبعا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يتم التدخل على كل قطاع أو مجموعة من القطاعات التي يشملها مخطط شغل الأرضي حسب الضرورة التي يفرضها ، حيث تتمثل مختلف التدخلات في : إعادة الهيكلة الحضرية ، التجديد الحضري ، التهيئة و إعادة التهيئة الحضرية ..... الخ

02) التخطيط التفصيلي :

لا يكتفي مخطط شغل الأرض بإعطاء توجيهات عامة مثل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بل يتطرق إلى أدق التفاصيل : أشكال القطع الأرضية و مساحتها و الطرق الثالثية التي تفصلها معامل الاستحواذ على الأرض ، معامل شغل الأرض مداخل البنايات وواجهاتها .....الخ.

03) أداة قانونية للسلطات و المواطن:

لا يعتبر مخطط شغل الأرض أداة عمرانية فحسب ، بل يصبح بعد المصادقة عليه أداة قانونية تفرض على الدولة و المواطن و السلطات المحلية و جميع المتدخلين التقيد به فيما هو مسموح وما هو ممنوع، فعلى الهيئات المعنية أخذه بعين الاعتبار في توقيع مختلف المشاريع و التجهيزات، و على المواطن أيضا مراعاة ما إذا كان مخطط شغل الأرض يسمح له باستغلال قطعة أرضية حسب حاجياته.

ب) محتوى مخطط شغل الأرض و الوثائق المتعلقة به :

يتم تجسيد أهداف مخطط شغل الأرض من خلال ملف يتكون من تقرير كتابي و مجموعة من المخططات الخاصة بكل مرحلة من مراحله حيث يتكون الملف من :

أ - مذكرة تقديم:

تثبت تلاؤم أحكام مخطط شغل الأرض مع الأحكام للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو للبلديات المعنية تبعا لأفاق تنميتها.

ب -التقنين:

بعد تشخيص المجال المعني يتم اقتراح التهيئة المناسبة التي يتم تحويلها مباشرة إلى قواعد وقوانين يجب التقيد بها عند إجراء ، أي تدخل على المجال ، حيث يتم تقسيم مخطط شغل الأرض إلى مناطق متجانسة.

01 - طبيعة شغل الأراضي:

يحدد مخطط شغل الأراضي طبيعة استغلال الأرض ، النشاطات المهيمنة و الملائمة لمميزات المجال ، النشاطات الممنوعة التي لا تساير الأهداف المرجوة و لا تتلاءم مع المخطط المقترح سواء من حيث شكلها أو بسبب إصدارها وأخطار أخرى .....الخ

02 - شروط البناء :

يتم تحديد شروط البناء لكل منطقة متجانسة من مخطط شغل الأراضي فيما يخص :

01/02 - الممرات و الطرق :

يتم تحديد العرض الأدنى و الأقصى لشبكة الطرق حسب المستوى (طرق أولية ، طرق ثانوية ، طرق ثالثيه)

02/02 - التزويد بشبكات المياه الصالحة للشرب و الصرف الصحي :

مسارها ، أحجامها ..الخ

03/02 - المساحات الحرة :

يجب ترك نسبة معينة من المساحات الحرة كمتنفس للبنايات و تنقل الأشخاص .

04/02 - المساحات الخضراء:

تعتبر المساحات الخضراء ضرورة بين البنايات ، على الأرصفة ، كما يمكن استغلال المناطق غير القابلة للبناء كمساحات خضراء ....الخ

05/02 - مواقف السيارات :

يتم تحديد مواقف السيارات بالأخذ بعين الاعتبار عدد السكان و السكنات ، و أماكن تمركزهم، من أجل تحديد مواقعها عددها .....الخ

03 - أشكال البنايات : يحدد التقنين الخاص بمخطط شغل الأراضي أشكال البنايات بحيث يحدد مساحتها ، توزيعها ، التراصف بينها و بين الطريق ، علوها ، **مظهرها الخارجي** أي **الشكل الخارجي للبناية .**

04 - كثافتها :

يتم تحديد كثافة البنايات من خلال معامل استهلاك الأرض و معامل شغل الأرض .

05 - الارتفاقات المحتملة :

يعبر عن الارتفاق في مجال العمران بإمكانية بناء أو تهيئة أو استعمال قطعة أرضية دون إلحاق ضرر بالفائدة العامة ، و المنفعة العمومية أي انه مجال حماية . و من اجل عدم الخوض في استعمال هذا التعريف بصفة عامة يجب تحديد الارتفاقات المعنية في مخطط شغل الأراضي و يقصد بها مجالات الحماية الخاصة بمختلف العوائق الطبيعية و التكنولوجية مثل : الارتفاقات الخاصة بالطرق الأولية ، خطوط الكهرباء و الغاز ، واد ، المناطق العسكرية ، المناطق الصناعية ....الخ

وهي التي تتمحور في ثلاثة أنماط رئيسية :

01 - الارتفاقات الضرورية لضمان الأمن

02 - الارتفاقات الضرورية لضمان الظروف الصحية و المعيشة الجيدة

03 - الارتفاقات المتعلقة بحماية ووقاية و احترام بعض المناطق أو المواقع ذات الأهمية التاريخية و الثقافية .

ج الوثائق البيانية :

يتم تجسيد محتوى دراسة مخطط شغل الأراضي على شكل وثائق بيانية تتمثل في :

- مخطط موقع بمقياس 2000/1 أو 500/1 .
- مخطط طبوغرافيا بمقياس 500/1 أو 1000/1.
- مخطط جيوتقني بمقياس 500/1 أو 1000/1 مصحوب بتقرير تقني .
- مخطط الواقع القائم بمقياس 500/1 أو 1/ 1000 يبرز الإطار المشيد و الطرق و الشبكات المختلفة وكذا الارتفاقات الموجودة .

مخطط التهيئة العامة بمقياس 500/1 أو 1000/1 يحدد ما يلي :

01 - المناطق القانونية المتجانسة .

02 - مواقع إقامة التجهيزات و المنشأة ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية .

03 - خطوط مرور الطرق و الشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها ، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و ما تتحمله الجماعات المحلية .

04 - مخطط التركيبة العمرانية بمقياس 500/1 او 1000/1 .

د – إجراءات إعداد مخطط شغل الأراض و المصادقة عليه :

تم تحديد الإجراءات الإدارية للإعداد و المصادقة على مخطط شغل الراضي من خلال المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق ل 28 ماي 1990 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها ، و يحتوي الوثائق المتعلقة بها .

- قانون رقم 90 /29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة العمرانية.

يعتبر العمران من المسائل المسلم بها في أي مجتمع متحضر وأن سير حركة التعمير و البناء يكون وفق قواعد وأصول مرسومة و محددة و عدم تركها لحرية الأفراد , فلابد من تدخل في إطار الحفاظ على الدولة لتنظيم عملية التعمير و مراقبتها من اجل ضمان ممارستها المصلحة العامة و العمرانية .

ومن اجل ذلك منحت القوانين المتعلقة بتنظيم النشاط العمراني للإدارة مجموعة من الآليات القانونية تندرج ضمن الرقابة من أجل التحكم في هذا المجال .

1)الرقابة الإدارية القبلية باستعمال أدوات التهيئة و التعمير

نتعرض من خلال هذا المبحث إلى القواعد القانونية العامة للتهيئة و التعمير إلى الرقابة الإدارية المسبقة عن طريق أدوات التعمير

ا) القواعد العامة للتهيئة والتعمير:

ان هذه القواعد هي عبارة عن قواعد موضوعية تتعلق بالأرض القابلة للتعمير و مقاييس البناء كحد أدنى من القيود و الالتزامات الواجب احترامها في أي عملية للتشييد أو البناء أو في حالة غياب أدوات التعمير, و هذا ما سندرسه في القانون 90_25 المتعلق بالتوجيه العقاري , وفي القانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وفي المرسوم التنفيذي 91_175 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير.

ب) القانون 90_25 المتعلق بالتوجيه العقاري:

قام بتكريس حق الملكية العقارية الخاصة و تحرير المعاملات المتعلقة بالعقارات وكذا تحديد الأصناف القانونية العامة لها كذالك تصنيف للأراضي و تعريفها فقد عمد الى معالجة موضوع تكريس حق الملكية العقارية من خلال إرجاع الأراضي إلى ملاكها الأصليين.

فقد تطرق القانون 90_ 25 للأحكام المتعلقة بالأراضي العامرة القابلة للتعمير من حيث ما يلي:

- التعريف بأدوات التعمير و الأسس التقنية التي تقوم عليها.
- إجراءات إعدادها و المصادقة عليها و القوة الإلزامية لها.
- إنشاء هيئات التسيير ولتنظيم للمحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية.

ج) القانون 90_29 المتعلق بالتهيئة و التعمير:

يتضمن هذا القانون وضع القواعد القانونية الجديدة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة لتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي و الموازنة بين وظائف السكن و الصناعة و الفلاحة وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية و المساحات و المواقع المحمية على أساس احترام مبادئ أهداف السياسة الوطنية الجديدة للتهيئة و والتعمير فقد حدد الأحكام القانونية و التنظيمية كحد أدنى الخاصة بالنشاط العمراني في غياب أدوات التعمير كتعريف القطعة الأرضية القابلة للبناء و مواصفات و مقاييس البناء عليها و التعريف بأدوات التعمير من حيث شكلها و الوظائف المسندة لها و إجراءات إعدادها و المصادقة عليها و الجهات الإدارية المختصة بالاستشارة و كذالك الأهداف التي ترمز لتحقيقها وكذا تحديد المناطق المحمية و التعريف بها و قواعد وإجراءات حمايتها.

د) المرسوم التنفيذي 91_175 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير:

يضع هذا المرسوم القواعد الفنية العامة للأراضي العمرانية و المقاييس الواجب اعتمادها في البناءات كحد أدنى من الضوابط أو في حالة غياب أدوات التعمير والتي على أساسها تمنح رخصة التعمير أو يرفض منحها أو تمنح ضمن أحكام شروط خاصة.

ويمكن حصرها في ما جاء في هذا المرسوم إلى ما يلي:

- من حيث موقع البناية و الطرق المؤدية لها.
- من حيث موقع البناية و حجمها.
- من حيث كثافة البنايات و حجمها.
- من حيث كثافة البنايات في الأرض عن طريق معاملات استغلال الأراضي العمرانية.
- من حيث المظهر العام للنفايات والشكل الخارجي.

2) الرقابة باستعمال أدوات التهيئة و التعمير:

-ان من أهم الضمانات التي جاء بها القانون 90_29 هو أنه قنن أدوات التعمير جعلها ملزمة للغير وحتى الإدارة في حد ذاتها , لذا نعتبر أدوات التعمير تلك الأليات التي تحدد التوجيهات الأساسية لتعمير و لذا سندرس المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ونتطرق إلى مخطط شغل الأراضي.

ا) المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو وثيقة تعرّف بأهداف التهيئة، و يهدف إلى صياغة صورة مجاليه تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليم البلدية، و كذلك تشمل تقدير الاحتياطات في شتى المجالات الاقتصادية و الاجتماعية لفترة تتراوح مدّتها في 20 سنة بعد إعداده، فهو بذلك وثيقة مستقبلية للتنبّؤ و توجيه التهيئة، و توسّع التجمعات السكانية، كما يحدّد التوجيهات العامة للأراضي، فهو يقسم المنطقة إلى قطاعات محددة كما يلي:

أ- القطاعات المعمّرة: و تشمل كل الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسّط.

ب- قطاعات التعمير المستقبلية: و هي الأراضي المخصّصة للتعمير على الأمد البعيد.

ج- القطاعات غير القابلة للتعمير: كالمواقع الأثرية، المناطق الفلاحة، حماية الثروات الطبيعية و الغابات.

و تكمن أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كونه الوثيقة المرجعية الملزمة لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية و حتى الجهة المُعدّة له و هي البلدية؛ فهو المقسّم للعقارات على تراب البلدية و بذلك فإنّ إنشاء المخطط بمثابة تعريف للأملاك العقارية و طبيعتها، و كذا تعريف بطرق استعمالها تفاديًا للنمو العشوائي، و الاستغلال اللاعقلاني للأملاك العقارية داخل حيّز البلدية، و توفيرا لاحتياطات المواطنين الأساسية داخلها.

(القانون 90_ 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير)

ب) مخطط شغل الأراضي:

يجب أن تكون كل بلدية مغطاة بمخطط شغل الأراضي، فهو الذي يحدّد حقوق استعمال الراضي و البناء عليها، و يبيّن الشكل العمراني و حقوق البناء و كذلك استعمال عند الأراضي يحدد طبيعة و أهمية البناءات، كما يحدد القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات، و يبين كذلك هذا الارتفاقات و الطرقات. يحدد معامل شغل الأراضي في هذه الحالة العلاقة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل من البناء و مساحة قطعة الأرض.

و يحتوي مخطط شغل الأراضي على دقائق بيانية تتضمّن مخطط بياني للموقع؛ مخطط طبوغرافي؛ خريطة تبين الكواسر التقنية لتعمير التراب المعني مصحوبة بتقرير تقني؛ مخطّطُ الواقعِ القائمُ الذي يبرز الإطار المشيّد حاليا و كذلك الطرق و الشبكات المختلفة و الارتفاقات الموجودة؛ مخطط تهيئة عامة يحدد المناطق المتجانسة و موقع إقامة التجهيزات، المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لأهميتها و مخطط التركيب العمراني. (القانون 90_ 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير)

3) الرقابة باستعمال الرخص و الشهادات

ا) الرقابة عن طريق الرخص الإدارية:

تعتبر الرخص من بين اهم آليات الرقابة المسبقة للإدارة بحيث تمكنها من الاطلاع بمهامها وكذا الإشراف و التوجيه لذا سنوضح من خلال هذا المطلب ماهية هذه الرخص .

1) رخصة البناء:

هي وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري يمنح بمقتضاه الإدارة لطالبها الحق في إنجاز مشروعه , بعدما تتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة و التعمير .

وتبين قواعد التهيئة , الواجهة , التسييج ,شبكة المياه الصالحة للشرب و صرف المياه القذرة و توصيل الكهرباء و الأجزاء القديمة للبناية والمحتفظ بها و تلك التي يحدث فيها التغيير.

(المواد 48_ 49 من القانون 90_25 المتعلق بالتوجيه العقاري)

و تقوم قبل القيام بإنجاز بناية جديدة بما فيها جدران الإحاطة أو ترميم أو تعديل يدخل على بناء موجود يمس المظهر الخارجي .

(القانون 90_ 29 المؤرخ في 01 ديسمبر المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم بموجب قانون 04 _05 المؤرخ في 14 أوت 2004)

2)رخصة الهدم:

هي من بين أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه فلا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئي أو كلي لبناية دون حصوله مسبقا على رخصة الهدم.

تسليم رخصة الهدم لصاحب البناية المراد هدمها بعدما يقدم طلب باسمه أو من طرف موكله كما يمكن ان يقدم الطلب من الهيئة العمومية المختصة التي تعاين البناءات المهددة بالانهيار يرفق الطلب بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة .

يرسل الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية مقابل وصل إيداع و تقوم مصالح العمران للبلدية المعنية بتحضير الرخصة و ترسل نسخة من الطلب خلال ثمانية أيام من إيداعه إلى مصالح التعمير على مستوى الولاية التي تكون لديها شهر لتقديم رأيها و يتم تحضير هذه الشهادات خلال أجل ثلاثة أشهر من تاريخ إيداع الطلب بعد أخذ رأي كل الجهات و المصالح التي يهمها الأمر.

الرقابة عن طريق الشهادات الإدارية

3) رخصة المطابقة:

فهي وسيلة من وسائل الرقابة البعيدة تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود وأحكام رخصة البناء ويرخص بموجبها فتح الأماكن للجمهور أو السكن حسب نوعية البناء .

تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربوية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام الخاصة.

تحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس البلدية و مديرية التهيئة و التعمير وكذا ممثلين عن المصالح المعنية كمصالح الحماية المدنية عندما يشترط القانون استشارتها قبل تسليم رخصة البناء

تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناءا على استدعاء من رئيس البلدية بعد استشارة مديرية التهيئة

والتعمير لدراسة طلبات المطابقة وذلك في أجل 03 أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال (رخصة البناء 2008)

أجهزة المراقبة المكلفة بالتهيئة و العمران

نظرا لانتشار المخالفات العمرانية بشكل كبير كان لابد من وجود عدة هيئات فاعلة في مراقبة العمران.

4) الهيئات المكلفة بالرقابة

إن الهيئات المخول لها قانونا بالرقابة المباشرة هي:

1 / البلدية:

هي الجماعة الإقليمية الأساسية تتمتع بالاستقلالية و الشخصية المعنوية و يشرف على تسيير البلدية مجلس شعبي بلدي الذي هو بذاته له الصلاحية في حماية العمران عن طريق رسم النسيج العمراني مع مراعاة النصوص القانونية و التنظيمية السارية المفعول، و كذلك المراقبة الدائمة للتأكد من مطابقة عمليات البناء للتشريعات العقارية و خضوع هده العمليات لترخيص مسبق من المصلحة التقنية للبلدية عن طريق منح مختلف الرخص والشهادات.

2 / مديرية التعمير و البناء:

هي عبارة عن هيئة رقابة مباشرة تقوم بمتابعة و إعداد أدوات التعمير و كذلك تحديد المناطق المحمية لذلك كما تقوم بإصدار رخص التدخل على المجال و أيضا مراقبة حركة التعمير و نوعية البناءات و مراقبة مدى مطابقتها للتشريع المنصوص به .

3 / شرطة العمران: تمارس شرطة العمران نشاطاتها بالتنسيق مع مختلف المصالح المختصة (البلدية ، الولاية) ودورها في مجال العمران هو تسجيل المخالفات المرتكبة، و يتعين على العون المؤهل تحرير محضر إثبات المخالفة و إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و كل هذا من أجل القضاء على انتشار السكن المخالف لرخصة البناء و الذي يؤثر بصورة سلبية على مظهر المدينة .

5) كيفية الرقابة للأشغال:

من المهام الأساسية للأعوان المؤهلين هي المراقبة لأشغال البناء أثناء الإنجاز وتتمثل هذه المهمة في الزيارة الميدانية لورشات الأشغال وتحرير محاضر معاينة المخالفات وتبليغها.

- الزيارات الميدانية لورشات الأشغال:

إن الزيارة الميدانية لورشات الأشغال تتم عن طريق ضبط أنواع البنايات التي يتم زيارتها وفي كيفية الانتقال إلى ورشات البناء والأوقات المناسبة لذلك والصعوبات التي يتعرض لها الأعوان خلال أداء واجبهم.

- أنواع البنايات التي تتم زيارتها:

هل البنايات التي تتم زيارتها هي البنايات المنجزة فقط أم تلك قيد الإنجاز أيضا ؟ وهل أن الزيارة تمتد إلى كل أنواع البناءات التابعة للقطاع الخاص والقطاع العام أيضا؟

- من حيث البنايات المنجزة أو قيد الإنجاز:

بالرجوع للمادة 73 من قانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 " أن يقوموا بزيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية...."كذا المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 06-05 "...يتعين...أن يقوموا بزيارة الورشات و المنشآت الأساسية والبنايات الجاري إنجازها وكذلك الفحص و المراقبة التي يرونها مفيدة..."

نلاحظ من خلال النصوص القانونية السالفة الذكر أنه فيما يخص البنايات قيد الإنجاز، أن كل النصوص تلح على إلزامية زيارتها والقيام بعملية التحقيق الميداني والتأكد من وجود الوثائق اللازمة ومدى مطابقة الأشغال لها أما فيما يخص البنايات المنجزة فإنه لا يوجد نص قانون يحث على زيارة هذه البنايات.

- من حيث البناءات التابعة للقطاع العام أو الخاص:

بالرجوع إلى مختلف النصوص القانونية التي تنظم المسألة من هذا الجانب نلاحظ أنها كلها تؤكد على أن الزيارة الإدارية للأعوان المؤهلين تكون شاملة لكل البنايات مهما كان القطاع التي تنتمي إليه مثلا تنص المادة 73 من القانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 "...يجب على رئيس المجلس الشعبي وكذا الأعوان المؤهلين قانونيا، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز.."

فالنص واضح ويقصد به زيارة كل البنايات سواء تلك التابعة للقطاع العام أو القطاع الخاص كما تترتب عن هذه الفكرة ، أن كل البنايات تخضع للمعاينة سواء كانت ذات نمط فردي أو جماعي أو نصف جماعي أو كانت ذات طابع سكني أو خدماتي أو تجاري أو صناعي. (ك. تكوشت، 2008، ص122) كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2009، ص95-122.

- شكل الخرجات الميدانية:

تتم الخرجات الميدانية للأعوان المؤهلين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية وللمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية في شكل فرق تتكون من 3إلى4 أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة السكنات لكل فرقة مسؤول يتكفل بوضع برنامج للخرجات الميدانية يتضمن جدولين.

- جدول أول: وهو جدول خاص بالخرجات الميدانية للأعوان المؤهلين التابعين لإدارة البلدية وهذا الجدول من إعداد وإشراف رئيس المجلس الشعبي البلدي .

-جدول ثاني: وهو جدول خاص بالخرجات الميدانية للأعوان المؤهلين التابعين لإدارة البناء والتعمير من إعداد وإشراف مدير التعمير، مع وجوبية تبادل نسخ هده الجداول بين الإدارتين.(ك. تكوشت، 2008، ص123)

- الخطوات المتبعة أثناء زيارة أشغال البناء:

إن عملية الزيارة الميدانية لورشات الأشغال تتكلل بالنجاح من خلال إتباع الخطوات التالية والمتمثلة فيضبط الرزنامة أو مسار الزيارة بمختلف مراحلها وخطواتها وذلك من الوثائق الإدارية والتقنية ومن مدى مطابقتها للأشغال المنجزة والتحقق من مواصفات الأشغال.

- ضبط رزنامة الزيارة الميدانية لورشات الأشغال:

يجب أن تضبط عملية الانطلاقة إلى مختلف ورشات الأشغال بإعداد برنامج محدد يأخذ بعين الاعتبار:

- عدد رخص البناء المسلمة والتصريحات بالأشغال المسجلة على مستوى إدارة البلدية.
- عدد الورشات المفتوحة وأماكن تواجدها داخل المحيط العمراني وخارجه.
- حالات مخالفة البناء الفوضوي المسجلة والتي تم تحرير محاضر معاينة وأتخذ في شأنها قرار وأحكام بالهدم أو المطابقة.
- الأماكن التي يمكن أن تكون محل بناء فوضوي صلب أو قصديري.
- اقتراحات وملاحظات رئيس المجلس الشعبي البلدي المسجلة في المراحل السابقة.
- استظهار التكليف قبل الشروع في المراقبة
- تفحص الوثائق البيانية والمكتوبة

يتم ذلك من خلال التحقق في قرار رخصة البناء والمخططات التقنية المصاحبة له من حيث الوجود ومن حيث الصحة باحترام الإجراءات الشكلية المطلوبة قانونيا. (ك. تكوشت، 2008، ص124)

- **تثبيت المخالفات العمرانية في محاضر**

تنتهي الزيارة الميدانية لورشات أشغال البناء بتحرير محاضر يثبت من خلالها مختلف أنواع مخالفات البناء وكل التجاوزات المخلة بقواعد التعمير.

يتم إثبات المخالفة العمرانية على محاضر خاصة طبق للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 156/09 وهذه المحاضر عبارة عن استمارات خاصة تتضمن مراجع معينة تؤكد على أهميتها

- تبليغ محاضر معاينة المخالفات العمرانية

إن عملية تبليغ محاضر معاينة المخالفات العمرانية إلى الجهات المعنية تعد من أهم مراحل مواجهة ظاهرة البناء المخالف ، إذ يتم الانتقال من وضعية الوقاية إلى وضعية التصدي والمكافحة غير أن توجيه نسخ من المحاضر إلى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي ووكيل الجمهورية تختلف بحسب ما إذا كانت المخالفة بناء بدون رخصة أو بناء مخالف للرخصة كما توجه نسخ من هذه المحاضر في جميع الحالات ، إلى مدير البناء والتعمير للولاية .

تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي و الولائي

بالرجوع إلى النصوص القانونية التي تحكم وتنظم هذه المسألة منها :

القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 في المادة 76 مكرر4 منه ، المرسوم رقم 06-55 في المادة 17 منه ، القانون رقم 08-15 في المادة 66 منه والمرسوم 09-159 في المادة 11 منه.

فمن خلال هذه النصوص ، نلاحظ أنه يتوجب على العون بعد ملاحظة المخالفة والتأكد من مشروع بناء لا يتوفر على رخصة بناء وتحرير لمحضر معاينة يثبت فيه مخالفة البناء الفوضوي دون رخصة أن يرسله إلى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في أجل قصير لا يتعدى 72 ساعة.

المراد من هذا التبليغ هو أن هؤلاء الأشخاص هم المعنيين بتحمل مسؤولية الهدم والإزالة لكل مظاهر البناء المخالف وتنظيف الإطار المبني وغير المبني من كل المخالفات وشوائب البناء الفوضوي. (ك. تكوشت، 2008، ص125)

تبليغ الجهة القضائية المختصة

فبالرجوع إلى النصوص القانونية سالفة الذكر:

يعد العون المؤهل قانونيا محضر الأشغال الغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة و في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة ، يحرر العون المخول قانونيا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة ، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة.

نتوصل إلى النتيجة التالية وهي تبليغ محضر معاينة المخالفة إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا مباشرة من قبل العون المؤهل والمحرر للمحضر دون وساطة تذكر سواء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مدير البناء والتعمير للولاية أو الوالي . فهذه نقطة إيجابية جدا ، لأن كثيرا ما يتم تحرير محاضر للمخالفات تظل حبيسة أدراج هؤلاء المسئولين، بالرغم من أن العون قد قام بواجبه القانوني وبالتالي فهذه النصوص قد سهلت الطريق وجعلته أكثر استقامة وبين العون المحرر دون أي انقطاعات تذكر. (ك. تكوشت، 2008، ص125)

تبليغ مديرية البناء والتعمير:

من أجل تتبع آلية الوقاية من ظاهرة البناء غير شرعي فيما يخص ضبط وإحصاء لكل المخالفات قانون التهيئة والتعمير وكيفية تجسيد وتفعيل التصدي للظاهرة على أرض الواقع من جهة ومن أجل ضبط بطاقة وطنية فيما يخص الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء المخالف لأحكام وقواعد رخصة البناء إلى مديرية التعمير.

تبليغ المخالف:

نلاحظ أن أغلب النصوص التشريعية والتنظيمية لم تنص على ضرورة تبليغ المخالف لقواعد قانون التهيئة والتعمير بأية نسخة من المحاضر المحررة من قبل الأعوان المؤهلين . (ك. توشت، 2008، ص126)

إن أي دراسة جادة لمجال مدينة ما، تفرض علينا التطرق إلى عدة نقاط مهمة، وذلك للتعريف بها وفهم حقيقة واقعها لضبط وتحديد مؤهلاتها، وذلك لإبراز الحقيقة العمرانية للمدينة والتحديد الجيد للمشاكل التي تتخبط فيها، لأجل الخروج بحلول ناجعة، ومن خلال ما سبق سنتطرق في هذا الفصل تحليل مدينة برج بوعريريج .

1 - نبذة تاريخية عن مدينة برج بوعريريج

لقد شهدت مدينة البرج عدة مراحل تعاقبت على أثرها نذكر منها: الحضارة، النوميدية ، الرومانية، التركية، والفرنسية ويؤول اسمها إلى أحد ضباط الأتراك الذي يدعى عروج، الذي قام ببناء المدينة على بقيا حصن صغير يشبه قلنسوة كان يحملها عروج على رأسه، ويسمى هذا الحصن بالبرج وفي سنة 1559 نسبه إليه أصبح برج عروج، ومع مرور الزمن أصبح يسمى الاسم الأصلي لمدينة برج بوعريريج نسبة إلى الريشة التي توجد على طربوش الضابط عروج.

وقد شهدت مدينة برج بوعريريج هيمنة لاتزال أثارها إلى حد الان نذكر منها:

- أثار تاريخية في بعض أجزاء المدينة تركت من طرف الأتراك.
- برج المقراني في مركز المدينة.
- العمارة الاستعمارية التي تظهر جليا في البنك الجزائري الخارجي وبعض منازل الفرنسيين المعمرين.

2 - تقديم الولاية:

تتمتع مدينة برج بوعريريج بموقع جغرافي وإداري وإقليمي مميز ومن أهم عناصره:

1 - الموقع:

"يعتبر الموقع من أهم الضوابط المؤثرة في دراسة المراكز العمرانية، ومرد ذلك لما له من تأثير مباشر في حياة الإنسان واستقراره في أماكن محدودة.

أ ـ الموقع الجغرافي لولاية برج بوعريريج:

كما يعرف بالموقع الإقليمي أو الموقع النسبي، فولاية برج بوعريريج تنتمي إلى الهضاب العليا الشرقية منحصرة بين السلسلتين الجبليتين الشمالية والصحراوية في الجنوب متمثلة في جبال الحضنة وبموقعها هذا تحتل مدينة برج بوعريريج أهمية كبرى بالنسبة للقطر الجزائري لكونها تعتبر محطة عبور من الشرق إلى الغرب ومن الشمال إلى الجنوب .

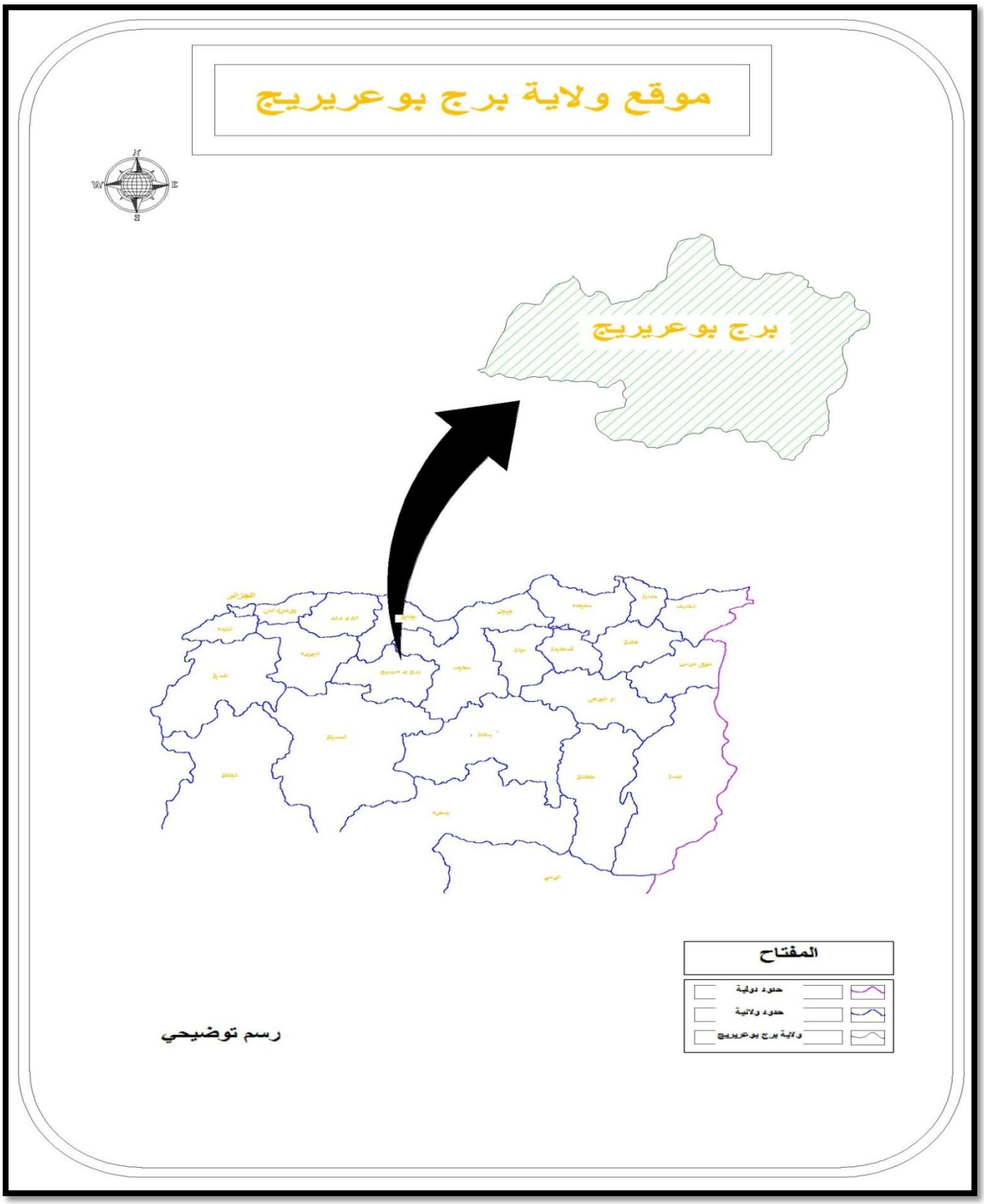
ب ـ الموقع الإداري:

تعتبر ولاية برج بوعريريج من ولايات الهضاب العليا الشرقية والتي تحتل مكانة استراتيجية في العلاقات الإقليمية وحتى الوطنية، إذ تمثل همزة وصل بين الشرق و الوسط بواسطة الطريق الوطني رقم(05) الذي يبلغ طوله داخل الحدود الإدارية ب 106.5كم وطريق السكة الحديدية وطريق السيار اللذان يربطان بين الشرق والغرب وكذا الطريق الوطني رقم (45)الرابط بين الشمال والجنوب، كما تصل الشمال بالطريق الوطني رقم(76)الرابط بين البرج و بجاية، وتتربع على مساحة تقدر ب 3920كم^2 حيث يحدها من الشمال ولاية بجاية ومن الشرق ولاية سطيف ومن الجنوب ولاية المسيلة ومن الغرب ولاية البويرة.

(مخطط شغل الأراضي لبلدية برج بوعريريج المصالح التقنية)

(العروق محمد الهادي ، 1984، ص 13)

المخطط رقم(01):الموقع الاداري لولاية برج بوعريريج



المصدر من الأنترنت بتعديل من الطالبة

2- التقسيم الإداري لولاية برج بوعريريج:

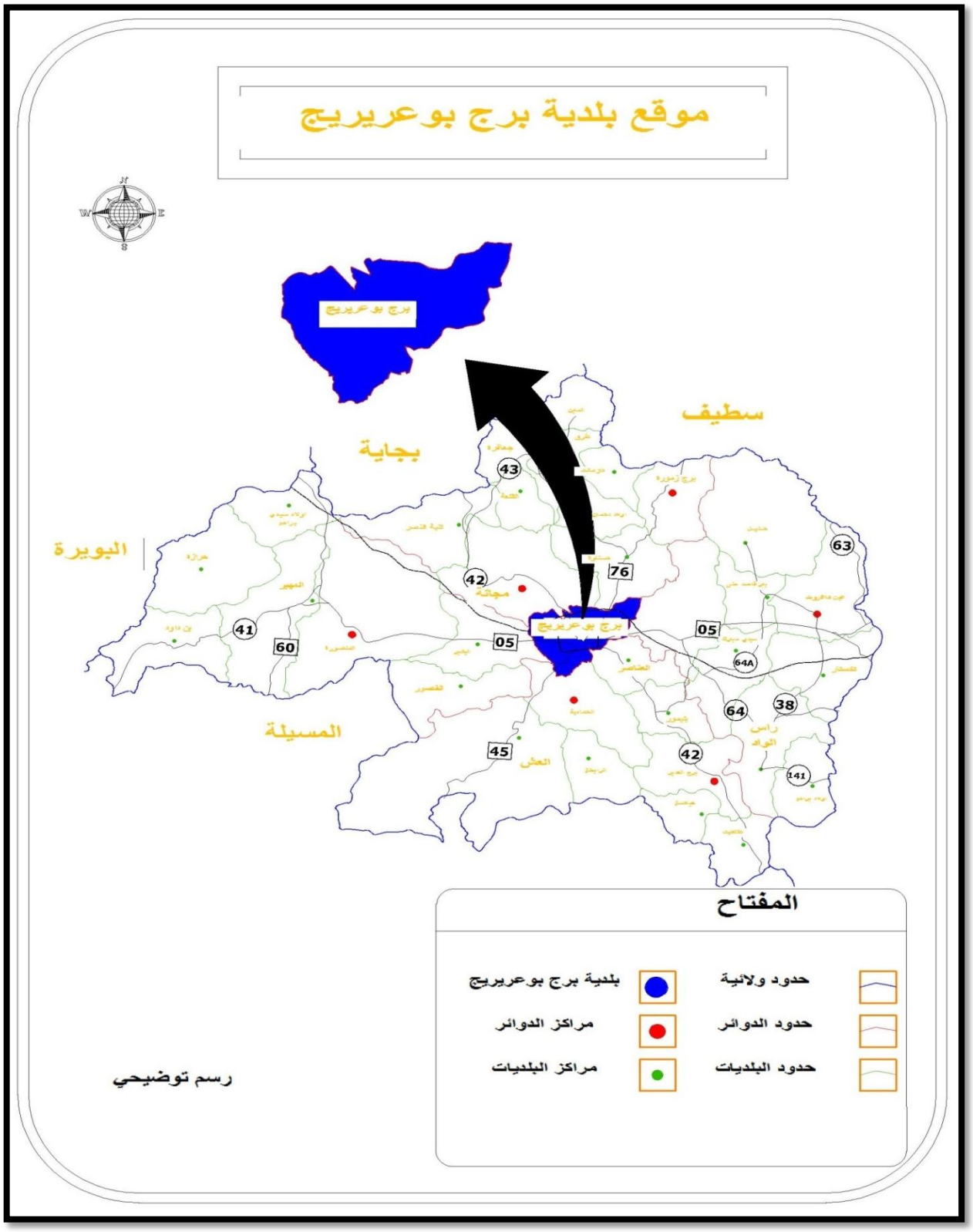
انبثقت ولاية البرج من التقسيم الإداري الجديد لسنة 1984 حيث كانت تابعة لولاية سطيف إداريا وهي تضم 10دوائرو34بلدية.

جدول رقم: (01) يبين التقسيم الإداري لولاية البرج.

الدائرة	البلديات
برج بوعريريج	برج بوعريريج
برج الغدير	برج الغدير، غيلاسة، تقلعيت، بليمور، العناصر
مجانة	مجانة ، حسناوة، ثنية النصر، اليشير
الحمادية	الحمادية ، الرابطة ، العش ، القصور
المنصورة	المنصورة ، المهير، بنداود، حرازة، أولاد سيدي براهيم
راس الواد	راس الواد ، عين تسرة، أولاد براهم
بئر قاصد علي	بئر قاصد علي، خليل ،سيدي مبارك
الجعافرة	الجعافرة ، الماين، تفرق، القلة
برج زمورة	برج زمورة، تسمارت، أولاد دحمان
عين تاغروت	عين تاغروت تكستار

المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية، مصلحة الإحصاء لولاية البرج2010.

المخطط رقم (02): موقع بلدية برج بوعريريج



المصدر : من الأنترنت بتعديل من الطالبة

3- أهمية موقع وموضع مدينة البرج:

لموقع وموضع مدينة البرج أهمية تتمثل فيما يلي:

- أنها نقطة وصل بين جهات الوطن الأربعة (شمال-جنوب، شرق غرب)
- أنها حلقة وصل بين مختلف مدن الولاية مكنتها من ذلك شبكة هامة من الطرق الولائية والبلدية والريفية حيث بلغ طولها الإجمالي على مستوي الولاية بـ 2350كلم.
- تتميز المدينة بدرجة استقطاب عالية وبعلاقات حيوية هامة بين مختلف التجمعات الحضرية الكبرى المجاورة مثل: المسيلة- برج بوعريريج- باتنة .

4 - تطور الحظيرة السكنية لمدينة البرج:

تعتبر الدراسة السكنية من بين أهم المؤشرات التي تبين الوضع المادي والاقتصادي وكذا قدرات المجتمع الحضري ,حيث شهدت الحظيرة السكنية في مدينة البرج نشاطا ملحوظا، وذلك لوجود عدة أسباب سياسية واجتماعية واقتصادية، لكونها قطبا تاريخيا، و مدينة إسلامية وهذا تبعا لأنماط السكن وكذا ارتفاعه ومواد البناء المستخدمة فيه, وللإلمام أكثر قمنا بدراسة تحليلية لحظيرة السكن الموجودة بالمدينة ومدى علاقتها بالمجال الخارجي وكذا استهلاكه.

لقد شهدت الحظيرة السكنية لمدينة البرج تطورا محسوسا في حجم السكن وهذا التطور راجع لزيادة حجم السكان , حسب ما هو مبين في الجدول التالي . للجدول

- **جدول رقم(2)**: يبن تطور الحظيرة السكنية لمدينة البرج(1966-2012)

السنوات	1966	1977	1987	2001	2006	2008	2012
عدد المساكن	4470	9088	11536	20140	21894	22683	28449
معدل شغل المسكن tol	6.73	5.99	7.30	6.66	6.66	6.66	5.82

المصدر :مديرية السكن والتجهيزات العمومية لولاية البرج

3- السكن في مدينة برج بوعريريج:

تندرج ولاية برج بوعريريج على المستوى الجهوي ضمن المنطقة المخصصة ضمن برنامج التهيئة و التنمية المستدامة (هضاب عليا شرق) التي تضم بالإضافة إلى ولاية برج بوعريريج الولايات التالية : سطيف- باتنة – ام البواقي- خنشلة – تبسة

و طبيعيا ولاية برج بوعريريج تنقسم الى ثلاث مجموعات :

- المنطقة الجبلية الشمالية التي تضم مرتفعات البيبان و مرتفعات سطيف.
- الهضاب العليا .
- المنطقة الجبلية الجنوبية التي تضم مرتفعات الحضنة

و تنتمي بلدية برج بوعريريج والى منطقة الهضاب العليا ، حيث تحد الجبال الجهة الشمالية الغربية للبلدية متمثلة في جبل بن روان بحيث يصل ارتفاعها والى 1042م . كذلك الجهة الشرقية للبلدية متمثلة في جبل جحيفة يصل ارتفاعه والى 1019م .

فيما تبقى تحتل الهضاب معظم تراب البلدية تغلب عليها الارتفاعات التي يتراوح ارتفاعها ما بين 850م -960م و تصل حتى 1043م .

ا- اتجاهات التوسع العمراني وعوائقه:

إن أي دراسة متكاملة تراعى بالضرورة جهة نمو المدينة لتحقق التوازن بين ما هو كائن وما سيكون من متغيرات اجتماعية و مجالية مستقبلية ؛ وتفاديا للوقوع في نفس المطبات والمشاكل لا بد من دراسة هذا الجانب.

أ-اتجاه التوسع العمراني للمدينة:

على العموم تنمو وتتوسع مدينة برج بوعريريج في كل الجهات الشمالية نظرا لوجود عوائق عدة تمنع توسعها في الجهات الأخرى العوائق الصناعية :خطوط كهرباء متوسطة التوتر وذلك في الجهة الغربية ، المنطقة الصناعية في الجهة الجنوبية .

المخطط رقم 3: اتجاه التوسع

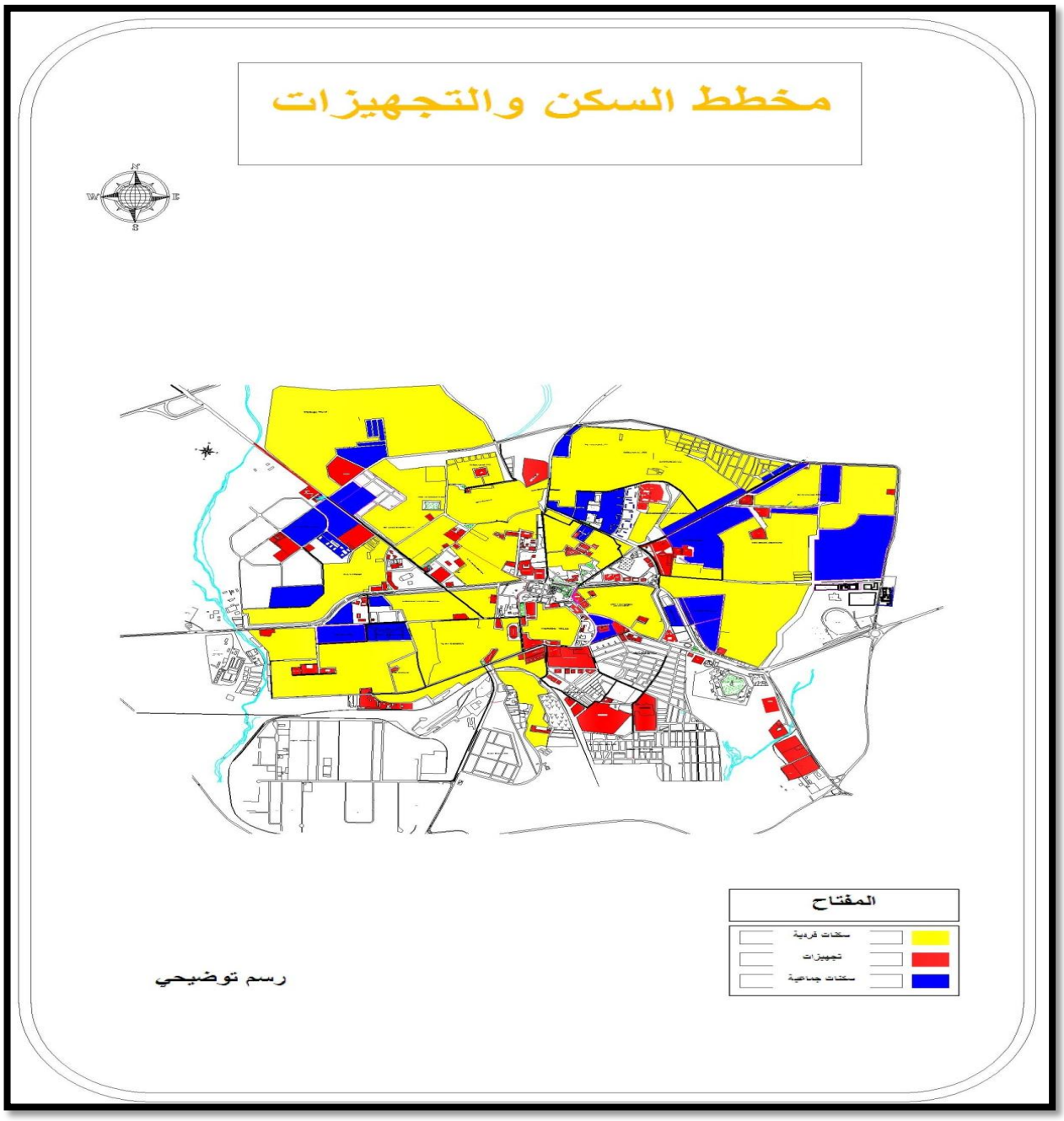


المصدر : من إعداد الطالبة 2015

ب – السكن و التجهيزات في المدينة :

عرفت هذه المدينة تطور عمرانيا و اقتصاديا كبيرا أنجز عنه زيادة الطلب على السكنات الفردية و السكنات الجماعية و العقار،ما جعل السلطات المعنية تبحث عن حلول استعجاليه بالتوسع على حساب الأراضي الزراعية ومجالات شاسعة من أراضي المدينة كحل لزيادة الطلب على السكن والعقار.

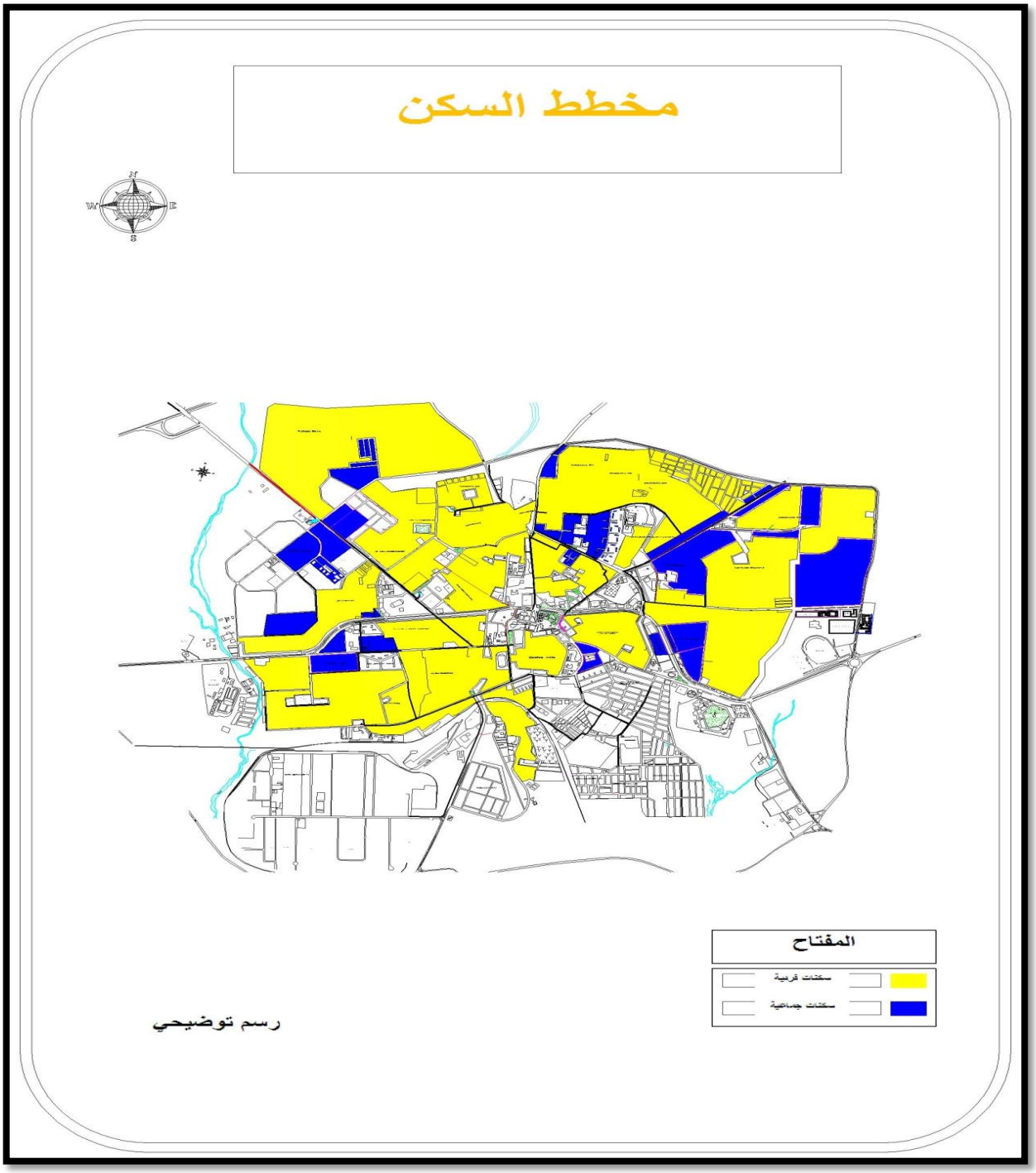
المخطط رقم 4: السكن و التجهيزات



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لولاية برج بوعريريج

عرفت مدينة برج بوعريريج على غرار جميع مدن الجزائر نمو سكني كبير خاصة في العشرية الأخيرة نتيجة عدة عوامل أهمها النزوح الريفي و كذا النمو الديموغرافي لعدد السكان مما ادى إلى زيادة في السكن الفردي و الجماعي في الولاية.

المخطط رقم 5 : السكن



المصدر : من إعداد الطالبة 2015

د - التجهيزات:

تعتبر التجهيزات بمختلف أنواعها من بين العناصر الأساسية للحياة اليومية للسكان, والتي لا يمكن لأي مدينة أن تخلو منها, و على غرار باقي المدن فان مدينة برج بوعريريج هي الأخرى تحتوي على تجهيزات دينية, تعليمية, صحية, ثقافية و رياضية, وإدارية.

المخطط رقم 6 : التجهيزات



المصدر : مديرية التجهيزات لولاية برج بوعريريج

4 - شبكة الطرقات:

تتميز مدينة برج بوعريريج بشبكة طرق مختلفة ، والتي تربط مختلف أجزاء المدينة بعضها البعض ويمكن تصنيفها إلى ما يلي:

الطرق الرئيسية: وهي عبارة عن محاور تتمثل في الطريق الوطني رقم (05) الرابط بين الجزائر و بجاية ، و كذا الطريق الرابط بين الضاية وبنورة, وهي تتميز بحركة مرور كثيفة.

الطرق الثانوية: وتتمثل في الطرق الرابطة بين المحاور الرئيسية ومختلف أجزاء المدينة, أي المناطق المجاورة.

طرق من الدرجة الثالثة: وتتمثل في الطرق التي تصل إلى الأحياء السكنية و بها حركة مرور كثيفة.

المخطط رقم 7: هيكلة الطرق



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لولاية برج بوعريريج

خلاصة الفصل:

من خلال الدراسة التحليلية لمدينة البرج وجدنا أنها تجمع حضري و أهم ما يميزها:
إمكانات طبيعية وبشرية جيدة من موقع استراتيجي كونها تربط بين الشرق والغرب وبين الشمال والجنوب، انبساط أرضية المدينة وقلة العوائق التي تقف في وجه توسع المدينة سهل من عملية التعمير.، نمو سكاني كبير شهدته المدينة راجع لعدة متغيرات على مختلف المجالات.

- توفر المدينة على طرق كبيرة ومتنوعة, مما جعلها قطبا للاستثمار الداخلي والخارجي في شتي الميادين.
- توفرها على بعض المرافق والنشاطات الاقتصادية، خاصة بعد ترقيتها الى ولاية مما جعلها منطقة جذب والذي أدى وتيرة نمو سريعة.
- مركز المدينة يضم قاعدة صناعية كبيرة أهمها القاعدة الصناعية.
- التجهيزات موزعة بطريقة مقبولة مما أعطتها حركة ديناميكية واسعة

- أسباب اختيار الحي:

أثناء البحث عن الموقع الذي نجري عليه دراستنا، وقع اختيارنا على الحي التالي (حي 500 مسكن بمدينة برج بوعريريج) حتى يخدم الموضوع بشكل كبير ويتماشى مع الأهداف التي ينطوي عليها، والموقع الهام الذي يحتله حيث يبعد عن المركز بـ 01 كم، وقوعه وسط مجموعة من التجهيزات أعطته أهمية كبرى ،لنتمكن من تجسيدها على ارض الواقع.

- التعريف بالحي :

يعتبر حي 500 مسكن من الأحياء القديمة في مدينة برج بوعريريج ، يقع في الجهة الشرقية للمدينة يتوسطه العديد من المحلات التجارية مما أعطاه مكانة استراتيجية هامة أما حدوده فهي :

- من الشمال: حي 1044 مسكن .
- من الجنوب: حي 17 أكتوبر.
- من الشرق: حي 300 مسكن.
- من الغرب : حي الجباس الجديد.

أ – الطبيعة الجغرافية

يتميز مجال منطقة الدراسة بأرضية ذات طبيعة جغرافية مسطحة، وانحدار ضعيف يأخذ باتجاه من الشمال نحو الجنوب، يتراوح ما بين 0 الى 4% وارتفاع يتراوح مابين 930 الى 938م فوق سطح البحر.

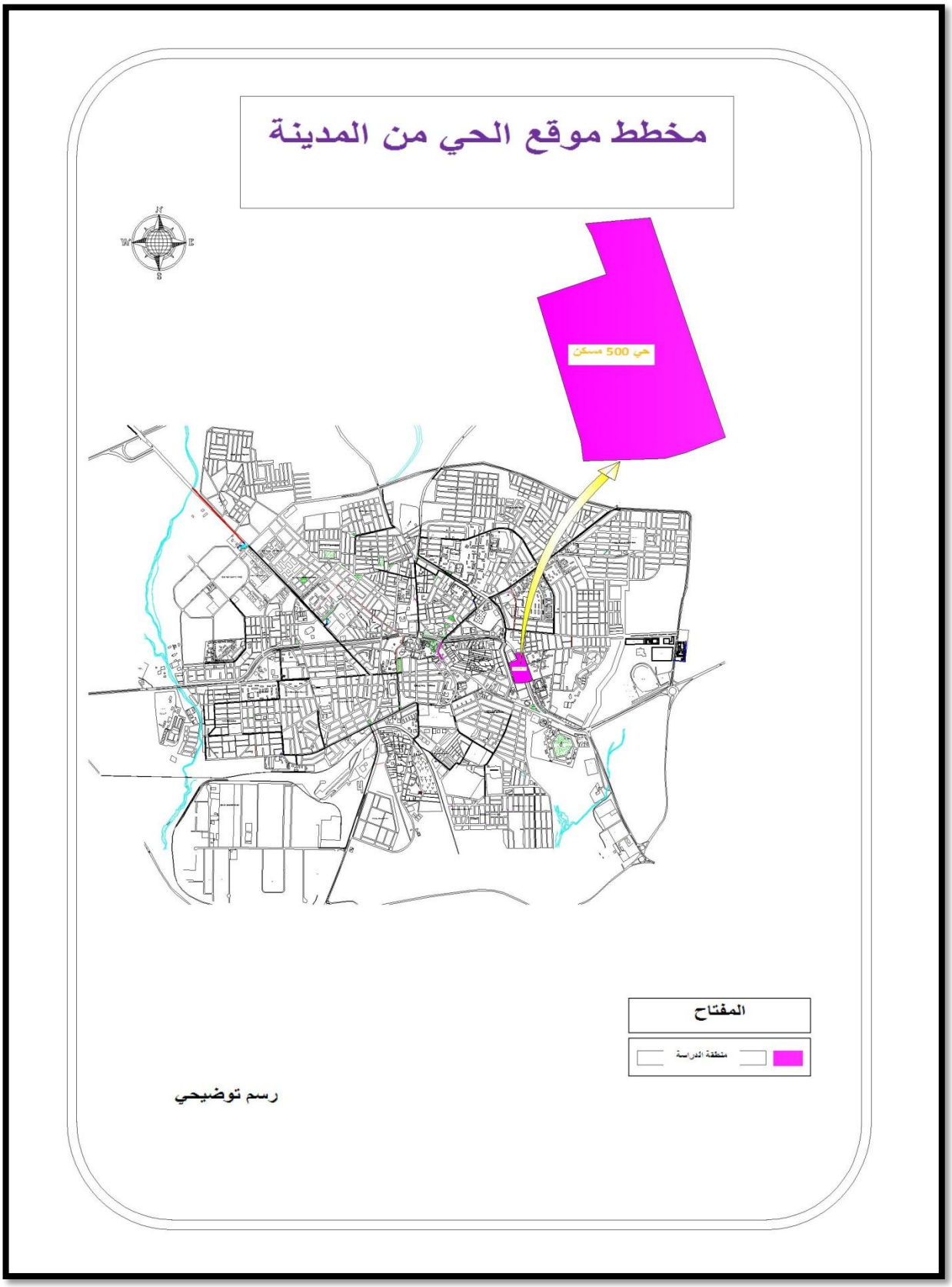
ب - الطريق الرئيسي :

الطريق الوطني رقم (05) هو عبارة عن طريق مزدوج يبلغ أقصى عرض له 18م ، حيث يمر بمحاذاة حي "500 مسكن " من الجهة الشرقية، له دور أساسي في تسهيل حركة المرور على مستوى الحي والمدينة ككل ، كما أنه يفصل حي "500 مسكن " الى قسمين .

- المساحة الكلية للحي:

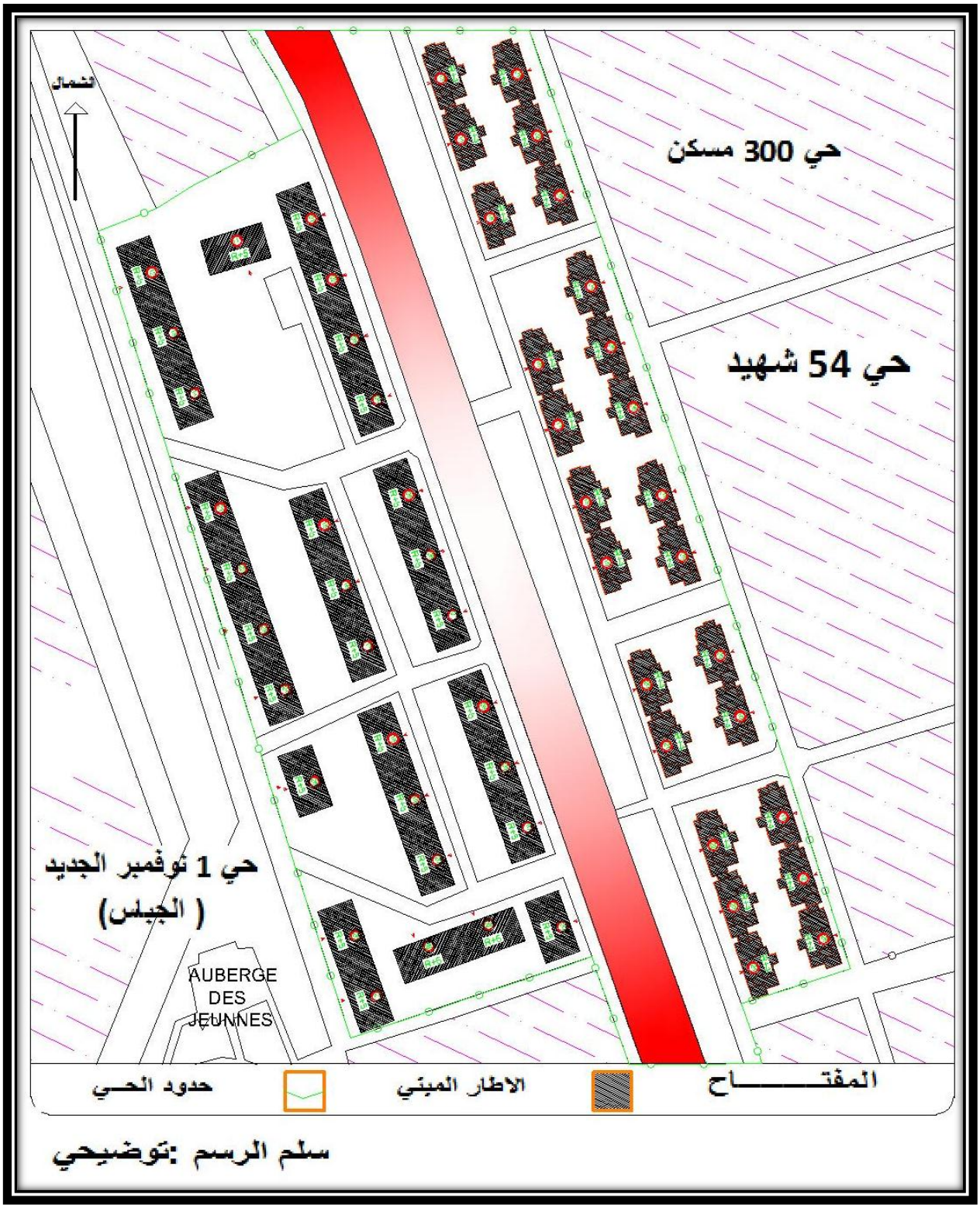
تبلغ المساحة العقارية 3.79 هكتار، حيث الإطار المبني يشغل مساحة 01 هكتار و الاطار الغير مبني يشغل مساحة 2.79 هكتار .

المخطط رقم 08 : موقع الحي من المدينة



من إعداد: الطالبة2015

المخطط رقم (9) : يبين موقع الحي و الشارع الرئيسي و حدوده .



المصدر: من إعداد الطالبة 2015

01) الإطار المبني:

ا) توزيع السكنات في الحي :

يوجد في الحي نوعين من العمارات حيت عدد العمارات في النوع الأول هو 25 عمارة في كل عمارة نجد 08 مساكن أي أن مجموع المساكن في النوع الأول 200 مسكن أما في النوع الثاني فتوجد 30 عمارة في كل عمارة 10 مساكن أي أن مجموع المساكن هو 300 مسكن و يكون مجموع عمارات النوع الأول و الثاني هو 55 عمارة أي ما يعادل 500 مسكن في الحي و الجدول يلخص ذلك .

الجدول رقم : (03) أنواع العمارات

النوع	عدد العمارات	عدد الطوابق	عدد السكنات	مجموع السكنات
01	25	م+4	08	**200**
02	30	م+5	10	**300**
المجموع	55	----	----	**500**

الصورة رقم 5 : تمثل النوع رقم 01



الصورة رقم 6 : تمثل النوع رقم 02



المصدر: من التقاط الطالبة 2015

المخطط رقم (10) : يبين الإطار المبني .



المصدر : من إعداد الطالبة 2015

ب) توزيع أنماط السكن في العمارة :

في النوع رقم 01 لدينا 25 عمارة في كل عمارة لدينا 04 محلات تجارية أي ان الطابق الأرضي كله محلات تجارية فيكون لدينا 100 محل تجاري ، أما السكنات لدينا 200 مسكن مقسمة f3 و f4 و f5 يوجد 100 مسكن f3 ، 50 مسكن f4 ، 50 مسكن f5.

أما في النوع رقم 02 لدينا 30 عمارة في كل عمارة لدينا 04 محلات تجارية أي ان الطابق الأرضي كله محلات تجارية فيكون لدينا 120 محل تجاري ، أما السكنات فيوجد 300 مسكن مقسمة f3 و f4 و f5 يوجد 60 مسكن f3 ، 120 مسكن f4 ، 120 مسكن f5

فيكون مجموع العمارات للنوع رقم 01 و 02 هو 55 عمارة فيكون لدينا مجموع المحلات هو 220 محل تجاري ويكون عدد السكنات هو 500 مسكن أما أنماط السكن فيكون مجموع F3 هو 160 مسكن ، F4 هو 170 مسكن ، F5 هو 170 مسكن و الجدول رقم 04 يلخص ذلك

الجدول رقم : (04) نمط السكن في العمارة

النوع	عدد المحلات	عدد السكنات	نوع السكن في العمارة		
			F3	F4	F5
01	100	200	100	50	50
02	120	300	60	120	120
المجموع	220	500	160	170	170

- **الطبيعة القانونية للعقار :**

إن دراسة الوضعية العقارية للأراضي أصبحت ملحة خاصة في السنوات الأخيرة ومن خلال هذا وجب علينا دراسة الطبيعة العقارية لمجال الدراسة . ويؤول العقار إلى مصالح ديوان الترقية و التسيير العقاري .

المخطط رقم : (11) يبين مداخل العمارات و الارتفاعات



المصدر : من إعداد الطالبة 2015

ج) التغيرات في الحي :

ا) عدد التغيرات في الحي حسب النوع رقم01

ألزمنا الأمر للانتقال إلى الميدان لوضع جدول لكل عمارة لنعرف عدد التغيرات التي أجريت على السكنات ومن هناك استخلصنا عدد التغيرات لكل طابق من العمارة .

إذ نجد أن في الطابق الأرضي عدد المحلات 100 محل تجاري لم يتم التغيير فيهم أما الطابق الأول و الثاني و الثالث و الرابع من العمارات التي يكون عدد مساكنهم 200 مسكن طرأت عليهم التعديلات و التغيرات من طرف ساكنيه ، و يكون مجموع التغيرات 200 تغيير أي في كل السكنات و الجدول رقم 05 يلخص ذلك.

الجدول رقم : (05) التغيرات في الحي حسب النوع 1

الطوابق	عدد المحلات	عدد السكنات	عدد التغيرات في الطابق
الارضي	100	00	**00**
الطابق (01)	00	50	**50**
الطابق (02)	00	50	**50**
الطابق (03)	00	50	**50**
الطابق (04)	00	50	**50**
المجموع	100	200	**200**

ب) عدد التغيرات في الحي حسب النوع رقم02

في الطابق الأرضي لدينا عدد المحلات 120 محل تجاري لم يطرأ أي تغيير في هذا الطابق لان كل المحلات مستعملة للتجارة ، أما في الطابق الأول و الثاني و الثالث و الرابع لكل العمارات يكون عدد السكنات في كل طابق 60 مسكن عدد التغيرات في كل طابق 60 تغيير أي كل السكنات تم تغييرها من طرف ساكنيها و الجدول رقم 06 يلخص ذلك:

الجدول رقم : (06) التغيرات في الحي حسب النوع 2

الطوابق	عدد المحلات	عدد السكنات	عدد التغيرات في الطابق
الأرضي	120	00	**00**
الطابق (01)	00	60	**60**
الطابق (02)	00	60	**60**
الطابق (03)	00	60	**60**
الطابق (04)	00	60	**60**
الطابق (05)	00	60	**60**
المجموع	120	300	**300**

د) نوع التغيير في الحي:

لقد قمنا بتسليط الضوء على مجموعة من التغيرات التي وجدناها بكثرة في الحي و هي :

01) إضافة حديقة .

02) إضافة و غلق نوافذ .

03) إضافة شبابيك .

04) إدخال شرفة .

ا) نوع التغيير في الحي حسب النوع (1) :

لقد قمنا بتسجيل كل طابق بتغيير واحد .

في النوع رقم 01 كان الطابق الأرضي كله محلات تجارية لم يطرأ عليه أي تغيير أما الطابق الأول فلقد سجلنا 10 تغييرات لإضافة و غلق النوافذ و 25 تغيير لإضافة شبابيك و لم يكن أي حالة لإدخال شرفة ، في الطابق الثاني كانت أيضا 10 تغييرات لإضافة و غلق نوافذ و 25 تغيير لإضافة شبابيك و 15 تغيير في إدخال شرفة ، أما في الطابق الثالث فلقد سجلنا 05 تغييرات لإضافة و غلق نوافذ و 25 تغيير لإضافة شبابيك و 10 تغييرات إدخال شرفة ، في الطابق الرابع كان 15 تغيير لإضافة و غلق نوافذ و 25 تغيير لإضافة شبابيك و 05 تغيير في

إدخال شرفة ، فكان مجموع التغيرات لا ضافة و غلق نوافذ هو 40 تغيير أما إضافة الشبابيك فكانت اعلى نسبة هي 100 ، و 30 حالة لإدخال شرفة و الجدول رقم : 07 يلخص ذلك .

الجدول رقم : (07) نوع التغيير في الحي حسب النوع 1

عدد الطوابق	اضافة حديقة	اضافة وغلق نوافذ	اضافة شبابيك	ادخال شرفة
الأرضي	00	.....	.....	.....
الطابق (01)	.....	10	25	**00**
الطابق (02)	.....	10	25	**15**
الطابق (03)	.....	05	25	**10**
الطابق (04)	.....	15	25	**05**
المجموع		40	100	**30**

ب) نوع التغيير في الحي حسب النوع (2)

في النوع رقم 02 الطابق الأرضي أيضا كله محلات تجارية لم يطرأ عليه أي تغيير أما الطابق الأول فلقد كان 20 تغيير لإضافة و غلق النوافذ و 30 تغيير لإضافة شبابيك و لم يكن أي حالة لإدخال شرفة ، في الطابق الثاني كانت أيضا 10 تغييرات لإضافة و غلق نوافذ و 30 تغيير لإضافة شبابيك و لم يكن أي تغيير في إدخال شرفة ، أما في الطابق الثالث فلقد سجلنا 15 تغيير لإضافة و غلق نوافذ و 30 تغيير لإضافة شبابيك و 05 تغييرات إدخال شرفة ، في الطابق الرابع كان 05 تغييرات لإضافة و غلق نوافذ و 30 تغيير لإضافة شبابيك و 10 تغييرات في إدخال شرفة ، أما في الطابق الخامس فلقد سجلنا 15 تغيير لإضافة و غلق نوافذ و 30 تغيير لإضافة شبابيك و 05 تغييرات إدخال شرفة ، فكان مجموع التغيرات لا ضافة و غلق نوافذ هو 60 تغيير أما إضافة الشبابيك فكانت اعلى نسبة هي 150 ، و 20 حالة لإدخال شرفة و الجدول رقم : 08 يلخص ذلك .

الجدول رقم : (08) نوع التغيير في الحي حسب النوع 2

عدد الطوابق	اضافة حديقة	اضافة و فتح نوافذ	اضافة شبابيك	ادخال شرفة
الأرضي	00	.....	.....	.....
الطابق (01)	.....	20	30	**00**
الطابق (02)	.....	10	30	**00**
الطابق (03)	.....	15	30	**05**
الطابق (04)	.....	05	30	**10**
الطابق (05)	.....	15	30	**05**
المجموع	.....	60	150	**20**

و) ترتيب أنواع التغيرات :

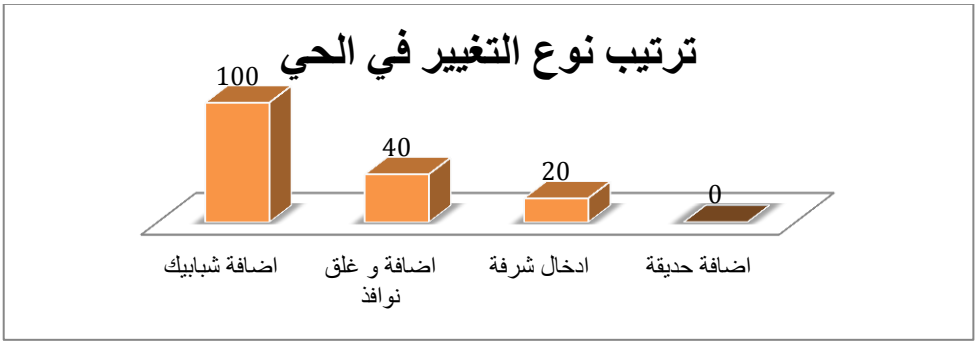
يوجد بالحي تغيرات كثيرة في الواجهات العمرانية ، فقمنا بترتيب التغيرات التي طرأت على الواجهات من التغيير المنتشر كثيرا إلى التغيير الأقل انتشارا .

كان التغيير الأكثر انتشارا هو إضافة شبابيك الذي مس كل المساكن بنسبة 100% ثم إضافة و غلق نوافذ التي مست 200 مسكن بنسبة 40% ، ثم إدخال شرفة الذي طرا على 100 مسكن بنسبة 20% وفي الأخير إضافة حديقة التي لم يتم تسجيل أي حالة في الحي و الجدول رقم (09) يلخص ذلك .

الجدول رقم : (09) ترتيب نوع التغيير في الحي

الترتيب	نوع التغيير	العدد	النسبة
01	إضافة شبابيك	500	%100
02	إضافة و غلق نوافذ	200	%40
03	إدخال شرفة	100	%20
04	إضافة حديقة	00	%00

الأعمدة البيانية رقم : 01 ترتيب نوع التغيير في الحي



المصدر : من إعداد الطالبة 2015

الصورة رقم07 : إضافة شبابيك

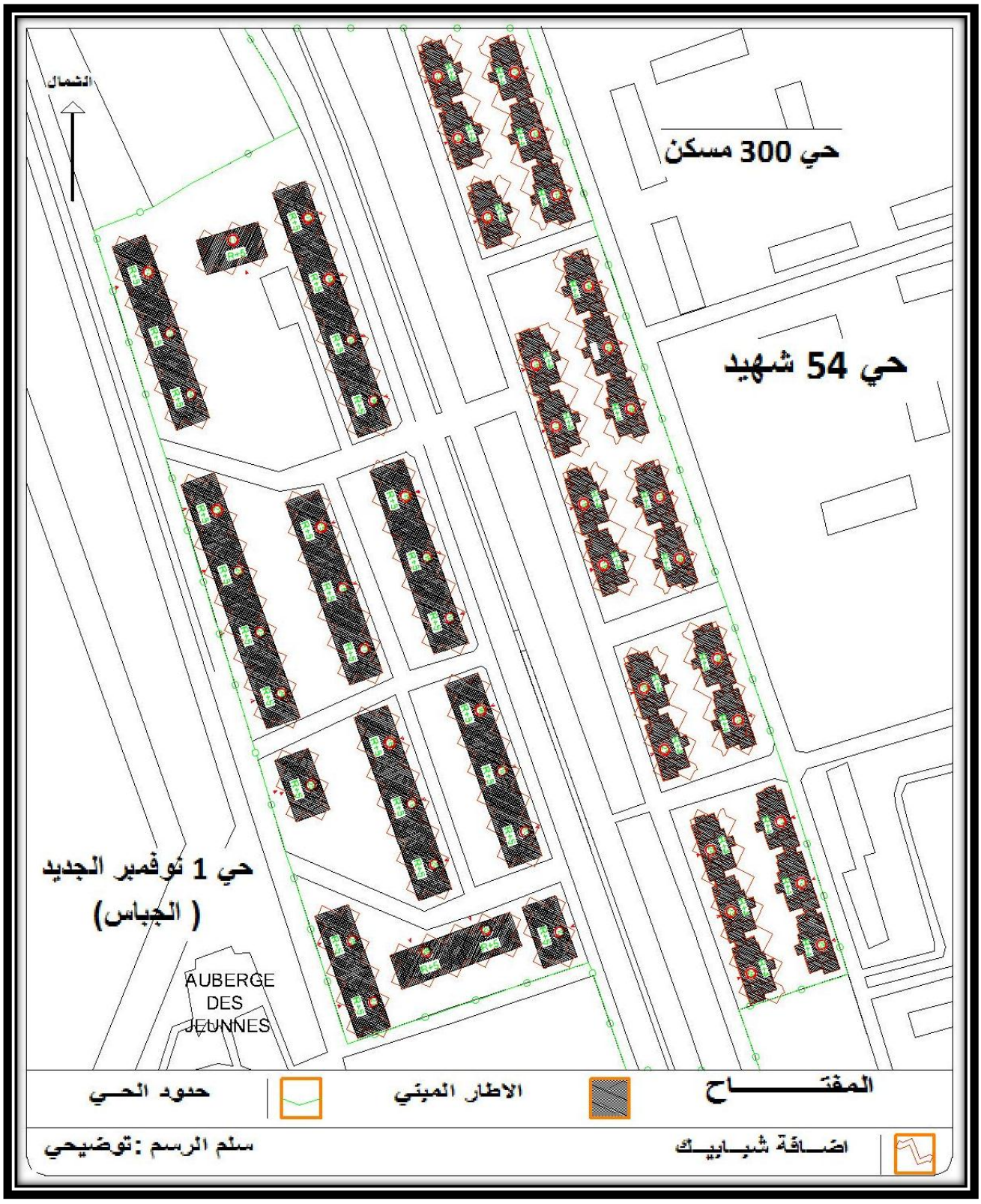


الصورة رقم : 08 تمثل ادخال شرفة



المصدر : من التقاط الطالبة 2015

المخطط رقم (12) : يبين التغيرات المنتشرة في الحي (إضافة شبابيك)



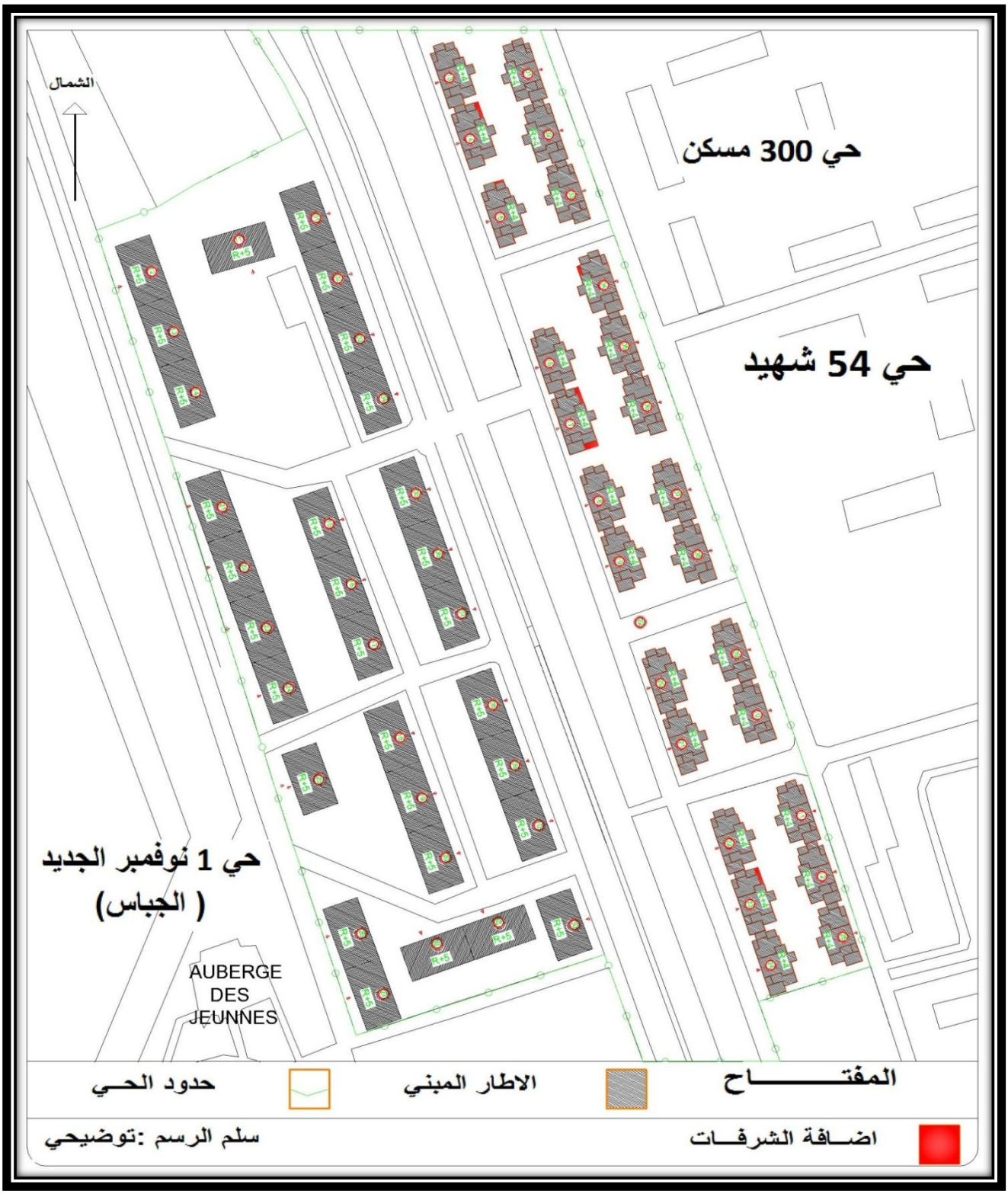
المصدر : من إعداد الطالبة 2015

المخطط رقم : (13) التغيرات الموجودة في الحي (إضافة و غلق نوافذ)



المصدر : من إعداد الطالبة 2015

المخطط رقم (14) : يبين التغيرات المنتشرة في الحي (إضافة شرفة)



المصدر : من إعداد الطالبة 2015

02) الإطار الغير مبني :

إن الإطار الغير المبني هو مجال يشمل العناصر المكونة للمنظر أو المشهد العمراني، الطرق والممرات، و مساحات شاغرة ومساحات خضراء.

الإطار الغير مبني يتربع على مساحة 17.62هكتار بنسبة 58.83%.

ا) الطرقات:

تعمل الطرق على الربط بين مختلف التجمعات السكانية، ومختلف الحركات التجارية وتأثيراتها على الحالات الاقتصادية الاجتماعية للمجال الحضري، كما تلعب الطرق دورا في تجزئة الأحياء وتنظيمها وتسهيل عملية الاتصال، من اجل الحصول على الخدمات الضرورية. والطرقات الموجودة بالحي في حالة جيدة وهو الطريق الوطني رقم (05) لكن قدرة الاستعاب غير كافية بسبب الموقع الهام الذي يحتله الحي .

الصورة رقم 09 : تمثل الطرق



المصدر : من التقاط الطالبة 2015

ب) المساحات الخضراء:

والتي تعتبر عاملا أساسيا في حياة المواطن لكونها رئة الحي، بالإضافة إلى دورها الجمالي وكذا تلعب دورا كبيرا في راحة المواطن، حيث أن نسبة المساحات الخضراء في الحي قليلة جدا بالإضافة إلى انعدام التهيئة على مستواها.

الصورة رقم 10 : المساحات الخضراء



المصدر : من التقاط الطالبة 2015

ج - التأثيث العمراني :

الحي لا يتوفر على التأثيث العمراني الخاص بهذه الساحات حتى حاويات القمامة التي لا توجد بالعدد الكافي أصلا مما تسبب في رمي القمامة بشكل عشوائي مشوهة للمحيط خاصة آن الحي يعتبر حي تجاري .

الصورة رقم 11 : التأثيث العمراني



المصدر : من التقاط الطالبة 2015

د - الساحات العمومية و مساحات اللعب:

لا يتوفر الحي على مساحات مهيأ لاستقبال أي نشاط ترفيهي مخصص للأطفال أو الكبار وإنما هي أرضيات ترابية تستعمل من طرف الأولاد للعب.

المخطط رقم : (15) يبين الإطار الغير مبني



المصدر : من إعداد الطالبة اعتمادا على المخطط التوجيه للتهيئة و التعمير

3- الدراسة التحليلية اعتمادا على الاستمارة البيانية :

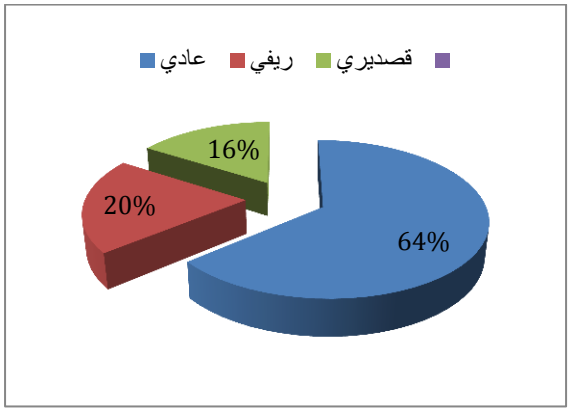
- **تحليل الاستمارة:**

في إطار تكملة التحليل الخاص بالحي قمنا بتوزيع استمارة في ميدان الدراسة على عينة مقدرة بـ 10 % وهي نسبة 50 مسكن من أصل 500 مسكن وقد احتوت الاستمارة أسئلة وكان من خلالها أجوبة السكان الذين وزعنا عليهم الاستمارة التي خرجنا من خلالها بالأجوبة التالية :

السؤال 01: اين كنتم تسكنون من قبل ؟

ا / **الجدول رقم :10** يبين حالة المسكن

التعيين	العدد	النسبة
عادي	32	%64
ريفي	10	%20
قصديري	08	%16
المجموع	50	%100

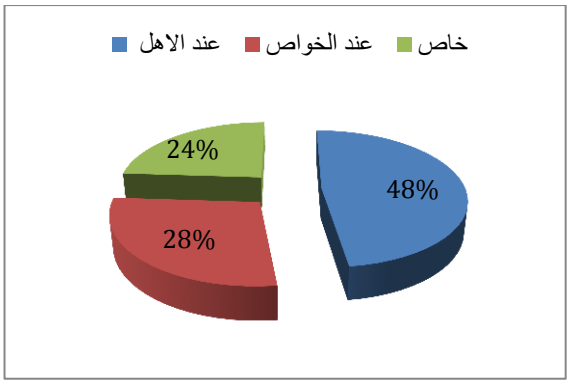


المصدر : الطالبة اعتمادا على الاستمارة البيانية

لحضنا من الجدول إن اغلب السكان كانوا يسكنون في السكن العادي بنسبة 64% مقارنة بالسكن الريفي التي كانت النسبة 20% أما السكن القصديري فكانت اصغر نسبة تقدر ب 16%.

ب / الجدول رقم :11 يبين مكان السكن :

التعيين	العدد	النسبة
عند الاهل	24	48%
عند الخواص	14	%28
خاص	12	%24
المجموع	50	%100

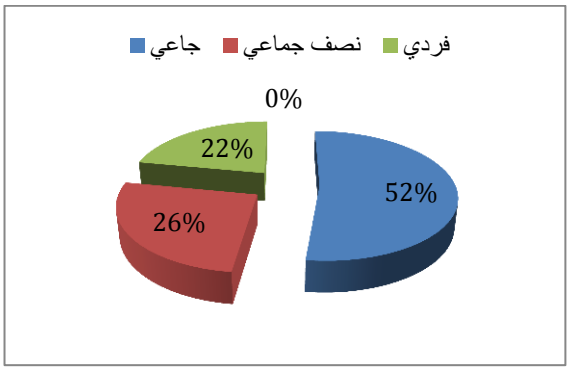


المصدر: الطالبة اعتمادا على الاستمارة البيانية

ما يلاحظ من الجدول أن اغلب الأفراد كانوا يقيمون عند أهلهم بنسبة 48% ، أما نسبة الإقامة عند الخواص كانت النسبة تقدر ب 28% و كان مكان السكن الخاص اقل نسبة تقدر ب 24%.

ج / الجدول قم :12 يبين نوع السكن :

التعيين	العدد	النسبة
جماعي	26	%52
نصف جماعي	13	%26
فردي	11	%22
المجموع	50	%100



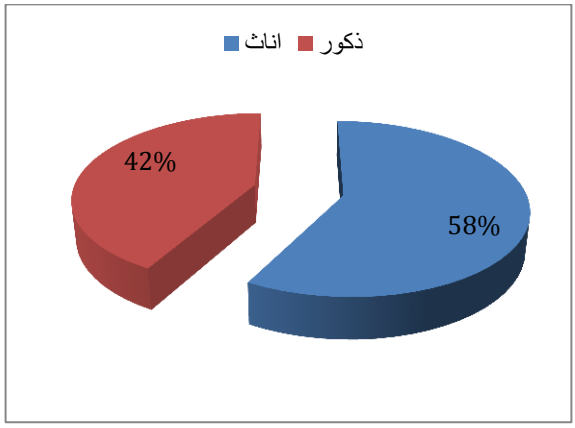
المصدر : الطالبة اعتمادا على الاستمارة البيانية

ما يلاحظ على نوع السكن ان اغلب المستجوبين كانوا يقيمون في مساكن جماعية ، حيث كانت النسبة تتراوح حوالي 52% في حين السكن النصف جماعي و الفردي كانت النسبة متقاربة 26% للنصف جماعي و 22% للسكن الفردي.

السؤال رقم 02 : كم عدد أفراد العائلة

د / الجدول قم :13 يبين عدد أفراد الأسرة :

التعيين	العدد	النسبة
إناث	29	%58
ذكور	21	%42
المجموع	50	%100



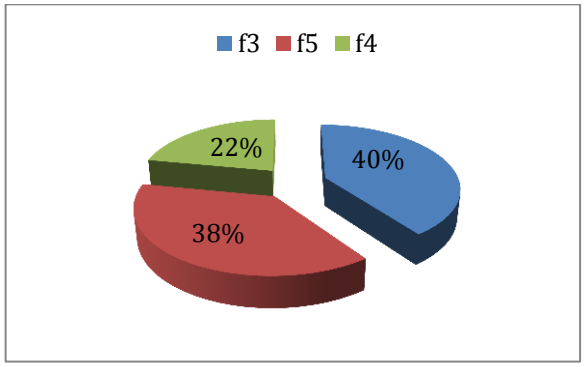
المصدر : الطالبة اعتمادا على الاستمارة البيانية

نلاحظ ان نسبة الإناث تقدر ب 58% وهي تقارب نسبة الذكور بنسبة 42%

السؤال رقم 03: ما هو نمط سكنك ؟

و / الجدول قم :14 يبين نمط السكن :

التعيين	العدد	النسبة
F3	20	40%
F4	11	22%
F5	19	38%
المجموع	50	%100



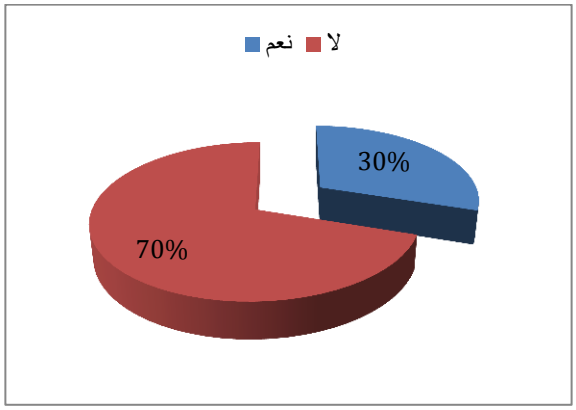
المصدر : الطالبة اعتمادا على الاستمارة البيانية

نلاحظ من الجدول ان نمط السكن للحي كان بنسب متقاربة

السؤال رقم 04: هل تجد الراحة في مسكنك ؟

ه / الجدول رقم: 15 هل تجد الراحة في المسكن:

التعيين	العدد	النسبة
نعم	15	%30
لا	35	%70
المجموع	50	%100



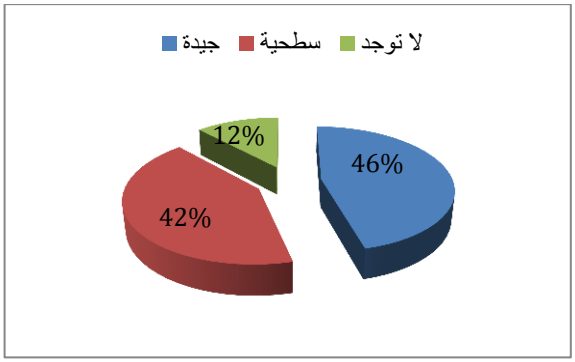
المصدر : الطالبة اعتمادا على الاستمارة البيانية

من خلال الاستمارة التي قمنا بتوزيعها على الفئة المستوجبة وجدنا ان نسبة كبيرة لم تجد الراحة في المسكن بنسبة 70% مقارنة بالفئة القليلة التي تشعر بالراحة في المسكن التي تقدر ب 30% .

السؤال رقم 05: ما نوع العلاقة مع جيرانك ؟

ن / الجدول رقم: 16 ما نوع العلاقة مع جيرانك:

التعيين	العدد	النسبة
جيدة	23	%46
سطحية	21	%42
لا توجد	06	%12
المجموع	50	%100



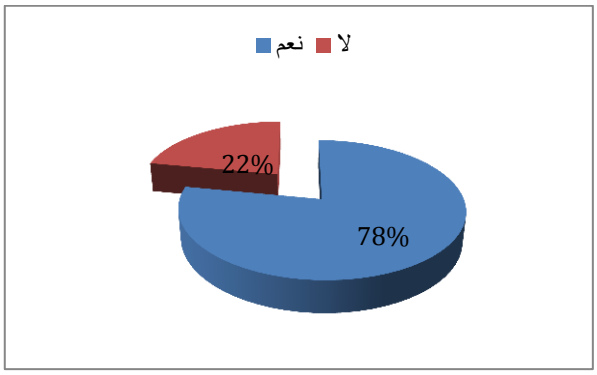
المصدر : الطالبة اعتمادا على الاستمارة البيانية

نلاحظ من الجدول هو أن علاقة الجيران في السكن الجماعي جيدة بنسبة 46% أما السطحية أيضا بنسبة 42% في حين يرى البعض انه لا توجد علاقة بنسبة ضعيفة تقدر ب 12%.

السؤال رقم 06 : هل تفكر في الانتقال إلى نوع اخر من المساكن

ك / الجدول رقم: 17 هل تفكر في الانتقال إلى نوع اخر من المساكن:

التعيين	العدد	النسبة
لا	11	%22
نعم	39	%78
المجموع	50	%100



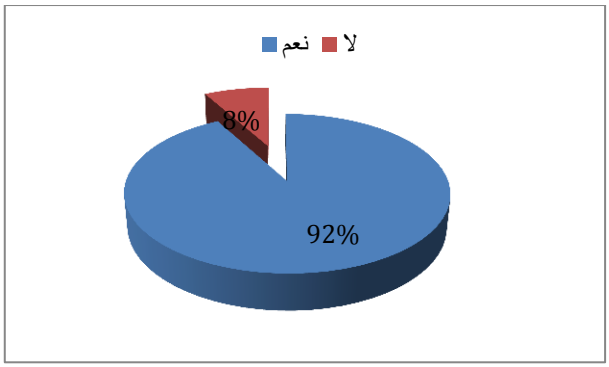
المصدر : الطالبة اعتمادا على الاستمارة البيانية

من خلال الاستجواب لحضنا أن نسبة كبيرة تفكر في الانتقال إلى نوع أخر من المساكن بنسبة 78% ، أما الإجابة ب لا فكانت ضعيفة تقدر ب 22%.

السؤال رقم 07 : هل قمت بتغيير على مستوى مسكنك؟

ل / الجدول رقم: 18 هل قمت بتغيير على مستوى مسكنك:

التعيين	العدد	النسبة
نعم	46	%92
لا	04	%08
المجموع	50	%100



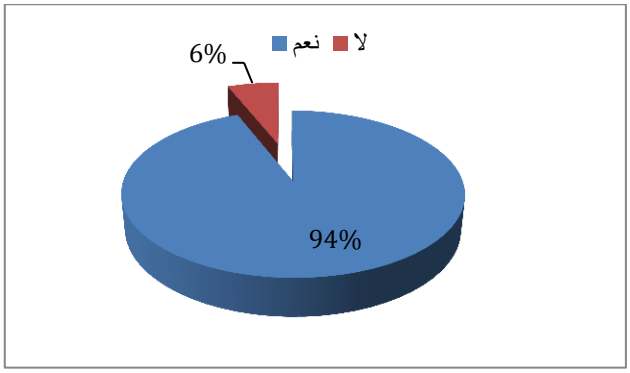
المصدر : الطالبة اعتمادا على الاستمارة البيانية

ما يلاحظ من الجدول أن اغلب المستجوبين في الحي قاموا بتغييرات على مستوى مساكنهم بنسبة 92% في حين أن النسبة جد ضعيفة لم يغيروا على مستوى مساكنهم بنسبة 08% .

السؤال رقم 08 : هل تحصلت على رخصة لسكنك؟

ن / الجدول رقم: 19 هل تحصلت على رخصة لسكنك:

التعيين	العدد	النسبة
نعم	47	%94
لا	03	%06
المجموع	50	%100



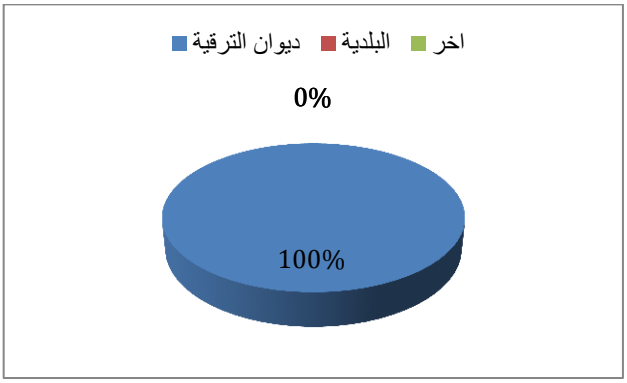
المصدر : الطالبة اعتمادا على الاستمارة البيانية

ما يلاحظ من الجدول أن اغلب المستجوبين في الحي متحصلين على رخص لمساكنهم بنسبة 94% في حين أن النسبة جد ضعيفة لم يتحصلوا على الرخص بنسبة 06%.

السؤال رقم 09 : من أعطاك هذه الرخصة ؟

ز / الجدول رقم: 20 من أعطاك هذه الرخصة :

التعيين	العدد	النسبة
ديوان الترقية	50	%100
البلدية	00	%00
أخر	00	%00
المجموع	50	%100



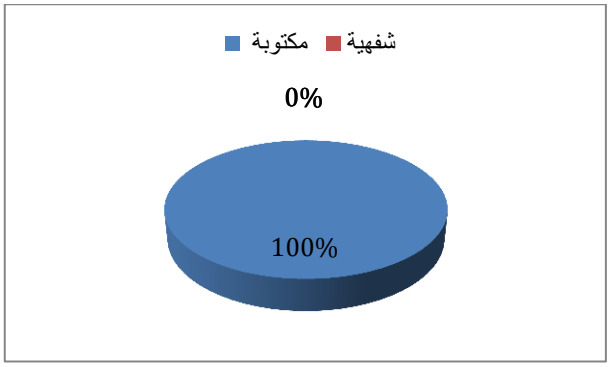
المصدر : الطالبة اعتمادا على الاستمارة البيانية

ما يلاحظ من الجدول أن الرخصة منحت من طرف ديوان الترقية بنسبة 100% .

السؤال رقم 10 : ماهي نوع الرخصة ؟

س / الجدول رقم: 21 نوع الرخصة:

التعيين	العدد	النسبة
مكتوبة	50	%100
شفهية	00	%00
المجموع	50	%100



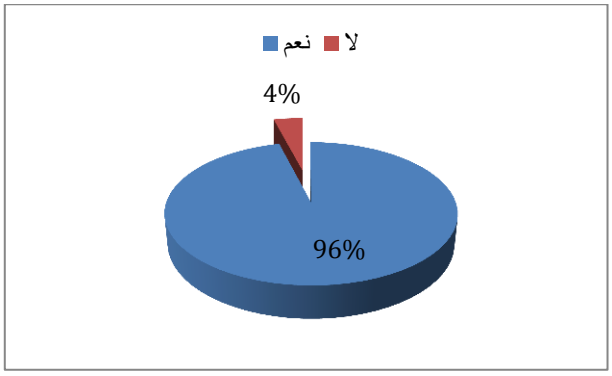
المصدر : الطالبة اعتمادا على الاستمارة البيانية

ما يلاحظ من الجدول أن الرخصة منحت كتابيا من طرف ديوان الترقية بنسبة 100% .

السؤال رقم 11 : هل قمت بتغيير على مستوى مسكنك؟

ش / الجدول رقم: 22 هل قمت بتغيير على مستوى منزلك :

التعيين	العدد	النسبة
نعم	48	%96
لا	02	%04
المجموع	50	%100



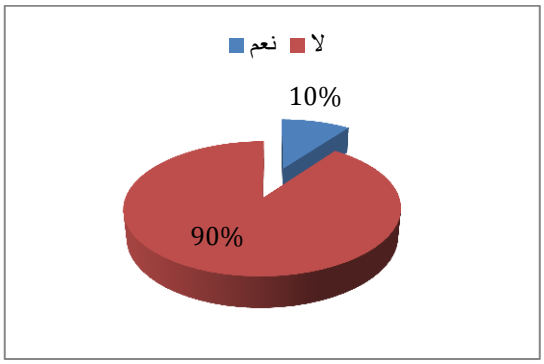
المصدر : الطالبة اعتمادا على الاستمارة البيانية

اغلب المستجوبين و بنسبة 96% قاموا بتغييرات على مستوى مساكنهم ، في حين كانت الإجابة 04% لم يغيروا.

السؤال رقم 12 : وأنت تغير هل أتتك الرقابة؟

ق / الجدول رقم: 23 و أنت تغير هل أتتك الرقابة :

التعيين	العدد	النسبة
نعم	05	%10
لا	45	%90
المجموع	50	%100



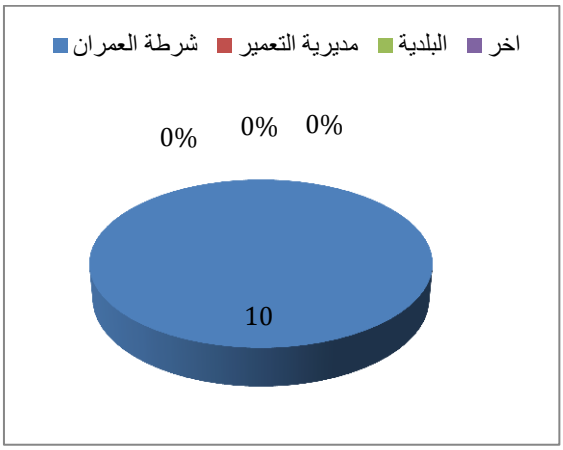
المصدر : الطالبة اعتمادا على الاستمارة البيانية

لحضنا من الجدول أن نسبة 90% من المستجوبين لم تأتهم أي رقابة مقارنة بالنسبة الضعيفة 10% التي جاءتهم الرقابة .

السؤال رقم 13 : اذا كانت نعم من أتاك؟

ص / الجدول رقم: 24 أذا كانت نعم من آتاك من الرقابة :

التعيين	العدد	النسبة
شرطة العمران	05	%10
مديرية التعمير	00	%00
البلدية	00	%00
اخر	00	%00
المجموع	05	%10



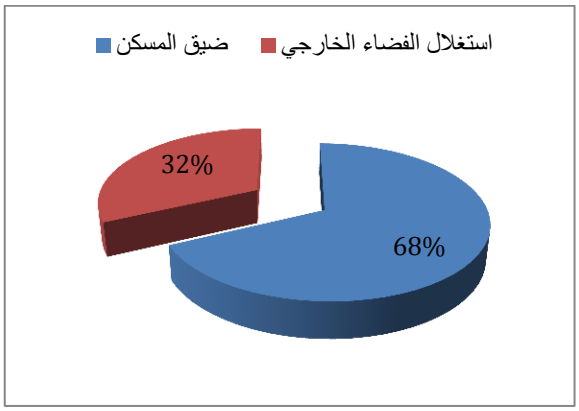
المصدر : الطالبة اعتمادا على الاستمارة البيانية

نلاحظ من الجدول أن عملية المراقبة قامت بها شرطة العمران فقط بنسبة 10% و سجلنا غياب تام لآي رقابة أخرى .

السؤال رقم 14 : ما هو سبب التغيير؟

ض / الجدول رقم: 25 سبب التغيير :

التعيين	العدد	النسبة
ضيق المسكن	34	%68
استغلال الفضاء الخارجي	16	%32
المجموع	50	%100



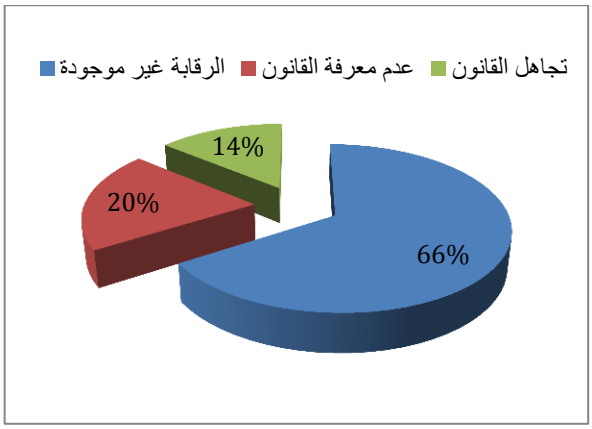
المصدر : الطالبة اعتمادا على الاستمارة البيانية

ما يلاحظ من الجدول أن اغلب المستجوبين في الحي قالوا أن ضيق المسكن هو سبب التغيير بنسبة 68% في حين أن النسبة 32% قال وان السبب هو استغلال الفضاء الخارجي.

السؤال رقم 15 : لماذا غيرت بدون رخصة؟

ض / الجدول رقم: 26 لماذا غيرت دون رخصة :

التعيين	العدد	النسبة
الرقابة غير موجودة	33	%66
عدم معرفة القانون	10	%20
تجاهل القانون	07	%14
المجموع	50	%100



المصدر : الطالبة اعتمادا على الاستمارة البيانية

ما يلاحظ من الجدول آن الأغلبية الذين قاموا بالتغيير دون رخصة قالو انه لا توجد رقابة بنسبة 66% ، في حين نسبة 20% قالوا لا نعرف القانون ،أما 14% كانت الإجابة تجاهل القانون .

خلاصة الدراسة التحليلية :

من خلال الدراسة التحليلية لحي 500 مسكن نستخلص النتائج التالية :

ا) الجانب التقني :

- تدهور كبير على مستوى الفضاءات في الحي.
- غياب التهيئة على مستوى مساحات الخضراء واللعب .
- عدم وجود تنسيق على مستوى الواجهات بسبب الإضافات والتغييرات التي أحدثها السكان .

ب) الجانب الاجتماعي:

- غياب ثقافة الإحساس بالتملك خارج حدود السكن وعدم احترامهم للقوانين وظهور ثقافة الرفض لنمطية السكن الجماعي الذي لا يناسب الأسر الجزائرية .
- غياب الثقافة البيئية اللازمة لدى سكان الحي بضرورة المحافظة على محيطهم السكني وخاصة على هذه الفضاءات وهذا واضح من خلال اللامبالاة والتخريب وذلك ناتج عن توارث عقلية الاتكال على الدولة.
- غياب التوعية والحملات التحسيسية لدى السكان .

ج) الجانب الإداري:

حسب الإجابات التي استخلصناها من المقابلات، فإن أسباب تدهور الفضاءات الخارجية، يعود بالدرجة الأولى إلى السكان وثانيا إلى سوء التسيير من طرف الإدارات وعدم قيامهم بواجباتهم زاد من حدة التدهور الحاصل في الحي .

د) الجانب المادي:

فيما يخص عملية صيانة والتنظيف فان ديوان الترقية والتسيير العقاري بحكم الارتفاع المتزايد على طلب السكن فان جل اهتمامه منصبة حول انجاز السكنات مما أدى إلى نقص في المراقبة و نقص في الأغلفة المالية .

- **مناقشة الفرضيات**
- **تحليل الفرضية الأولى :**

تداخل في مهام المصالح المعنية قانونا وعدم التنسيق بينها أدى إلى انتشار ظاهرة التغيرات الخارجية في السكن الجماعي فأصبحت الصيانة والمراقبة التقنية شبه منعدمة مما أدى إلى تدهور الغطاء الخارجي للسكن الجماعي وخاصة حالته الفيزيائية في الحي، وهذا ما يفسر عدم وجود الانسجام بينه وبين النسيج العمراني ، فهناك العديد من المساكن في حي 500 مسكن التي تعاني نقص في الصيانة والمراقبة التقنية، الأمر الذي كان السبب في تدهور واجهاتها وكانت اغلب الإجابات على استمارة البحث حوالي 66%الرقابة غير موجودة .

- **تحليل الفرضية الثانية:**

عدم احترام القانون وفقدان الحس الجمالي من طرف السكان يمكن أن يكونا سببا لانتشار ظاهرة التغيرات الخارجية في السكن الجماعي

من خلال استمارة البحث التي قمت بتوزيعها على فئة من سكان حي 500 مسكن ببرج بوعريريج وجدت أن من اكبر الأسباب في التغيرات الخارجية للسكن الجماعي يرجع إلى عدم احترام القانون و تجاهله من طرف السكان بنسبة فاقت 34 % و غياب الثقافة العمرانية لهم أدى إلى غياب الحس الجمالي للسكان اثر و بشكل كبير على الواجهة العمرانية للحي .

التوصيات و الاقتراحات :

- منع أي تدخل خارجي (الواجهات) على السكان .
- معالجة وضعية الحي و اتخاذ إجراءات لتحديد سياسة من اجل إيجاد الحلول الملائمة .
- تولية المسؤوليات إلى أشخاص أكفاء يمكنهم تطبيق القانون بكل أبعاده و انجز المشاريع.
- الزيادة في حملات التوعية الإعلامية على الحفاظ على الواجهة العمرانية .
- المراقبة و المتابعة الميدانية لكل من البلدية و ديوان التسيير العقاري لكل عمليات الإنجاز لتفادي التجاوزات الغير قانونية .
- يجب آن تكون في كل حي جمعية حي للمساهمة في التقليل من هذه الظاهرة .
- عملية ترميم البنايات و تحسين الواجهات العمرانية يجب ان تخضع للمهندس العمراني و المعماري .
- ضرورة قيام شرطة عمرانية بدورها لتفادي وجود واجهات مشوهة .
- إنشاء هيئة تسيير المدينة بين الجماعات المحلية .
- توعية السكان على ضرورة الاهتمام و المحافظة على المحيط من خلال حملات توعية وتحسيسية .
- منع أي تدخل على المساحات الخضراء .
- يتم الاعتناء بالمساحات الخضراء المتواجدة أمام العمارات من طرف السكان أما فيما يخص المساحات الأخرى فتتول البلدية عملية الاعتناء والصيانة .
- تشرف البلدية على صيانة ساحات اللعب بصفة دورية .

الخاتمة :

إن التطور الذي عرفه مجال البناء و التعمير, يعتبر إحدى السمات الأساسية الهامة به ، حيث ظهر هذا التطور عبر مراحل التاريخ و هو ينبع أصلا من تطور الحاجة إليه.

وفي هذا الجانب ظهرت العديد من الدراسات الحديثة و الذي أخذ قطاع السكن الجماعي نصيبا منها، أعطت دفعا قويا للإلمام بالمشاكل التي عرفها هذا القطاع في حياة الأمم أثناء مختلف برامجها التنموية

فالاهتمام الكبير بالسكن بصفة عامة و الأحياء السكنية الجماعية بصفة خاصة من أجل معرفة التغيرات الخارجية التي عرفتها مختلف الهياكل المشكلة لقطاع السكن الجماعي ، جعلت الكثير من المفكرين والمختصين على اختلاف تخصصاتهم التقنية يولون الأهمية القصوى لمعرفة الأسباب الحقيقية لهذه النقائص حتى يتسنى لهم في نهاية المطاف الخروج بالاقتراحات الكافية واللازمة لمعالجة هذا الموضوع.