

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

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم : تسيير المدينة
شعبة : تسيير التقنيات الحضرية
تخصص: تسيير المدينة

مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة ماستر

العنوان

دور أدوات التعمير في توجيه التوسع العمراني
حالة مخطط شغل الأرض "الشيخ بن عومر"
بمدينة فنوغيل - أدرار -

إشراف الاستاذ :

د. لخضر جمينة يوسف

إعداد الطالب:

موساوي يونس

السنة الجامعية: 2015/2014

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



بشكرات

Remerci

في بادئ الأمر أجزل بالحمد والشكر والثناء لله عز وجل
على تيسيره وتوفيقه لي في إنجاز هذا العمل خاصة،
وعلى كل شيء أنعم به علينا، فاللهم لك الحمد
كالذي نقول وخيرا مما نقول ولك الحمد كالذي نقول.



كما يسعدني أن أتقدم بخالص التقدير، إلى كل من ساهم
في تلقيني أي علم أو معرفة، سواء من أساتذة معهد
تسيير التقنيات الحضرية، وكل الأساتذة الذين رافقوني
طوال المشوار الدراسي. وأخص بأصدق عبارات الشكر والامتنان

أستاذنا الفاضل: "يوسف الحضر حمنة"

الذي كان مشرفا على إنجاز وإنجاح هذا العمل.

وأتوجه بعميق الشكر للصديق والزميل والأخ حمودي عبد اللطيف (مكتب
الدراسات URBATIA) على مساعدته القيمة.

كما أشكر أيضا نائب رئيس المجلس الشعبي لبلدية فنوغيل، السيد: دليم
عبد الرحمان، وعمال مقاطعة السكن والتجهيزات العمومية بفنوغيل.
وكل من ساهم في إنجاز هذا العمل من قريب أو بعيد.



يونس

فهرس الموضوعات

الصفحة	العنوان
/	ملخص Résumé
/	فهرس الموضوعات
/	فهارس الأشكال والمنحنيات، الجداول، الصور
01	مقدمة عامة

الفصل التمهيدي

04	الإشكالية
05	الفرضيات
05	أهداف الدراسة
05	أسباب اختيار منطقة الدراسة
06	منهجية البحث المتبعة
06	هيكلية المذكرة

الفصل الأول... مفاهيم ومصطلحات

الصفحة	العنوان
10	تمهيد
11	مفهوم المدينة
11	المجال العمراني
11	الاستهلاك المجالي
11	النسيج الحضري
12	التعمير
12	التحضر
12	التسيير العمراني (الحضري)
12	التهيئة
13	التخطيط العمراني
13	العقار
13	الملكية العقارية
13	قانون التوجيه العقاري
14	الأرض
14	القصر
14	التدخلات العمرانية
16	خلاصة الفصل

الفصل الثاني...التوسع العمراني

الصفحة	العنوان	التعيين
18	تمهيد	/
19	مفاهيم عامة تتعلق بالتوسع العمراني	(1
19	تعريف التوسع	(1(1
19	العمران	(2(1
19	التوسع العمراني	(3(1
19	أنواع التوسع العمراني	(2
19	التوسع الداخلي	(1(2
20	التوسع الخارجي	(2(2
20	أشكال التوسع العمراني	(3
21	أسباب ودوافع التوسع العمراني	(4
21	العامل الديمغرافي	(1(4
21	العامل الاقتصادي	(2(4
22	العامل الاجتماعي	(3(4
22	العامل التكنولوجي	(4(4
22	الهجرة الداخلية	(5(4
23	معوقات التوسع العمراني	(5
23	المعوقات الطبيعية	(1(5
24	المعوقات الاصطناعية	(2(5
24	المعوقات المالية	(3(5
25	إيجابيات وسلبيات التوسع العمراني	(6
25	إيجابيات التوسع الأفقي	(1(6
26	سلبيات التوسع الأفقي	(2(6
26	إيجابيات التوسع العمودي	(3(6
26	سلبيات التوسع العمودي	(4(6
27	مناطق التوسع ومواقعها	(7
27	الخطوات اللازمة لاختيار موقع التوسع	(1(7
27	الشروط اللازمة لاختيار موقع التوسع	(2(7
28	الدراسة التحليلية لاختيار الموقع النهائي لمنطقة التوسع	(3(7
29	أبعاد وحدود مناطق التوسع	(4(7
29	أساليب تجميع الأبنية السكنية في مناطق التوسع	(1(4(7
30	التوسع العمراني في الجزائر	(8
30	أنماط توسع المدن الجزائرية	(1(8
30	المدن الداخلية	(1(1(8
30	المدن المرفئية	(2(1(8

30	المدن الصحراوية	(3(1(8
31	مشاكل التوسع العمراني في الجزائر	(2(8
32	خلاصة الفصل	/

الفصل الثالث... أدوات التعمير

الصفحة	العنوان	التعيين
34	تمهيد	/
35	مفاهيم عامة تتعلق بأدوات التعمير	(1
35	مفهوم الأدوات	(1(1
35	التعمير	(2(1
35	السياسة العمرانية الجزائرية	(2
35	التشريع العمراني في زمن العثمانيين (قبل الاستعمار الفرنسي)	أولاً
36	التشريع العمراني أثناء فترة الاستعمار	ثانياً
37	التشريع العمراني بعد الاستقلال (الفترة 1962- 1989)	ثالثاً
39	السكنات الحضرية الجديدة	(1
39	التجزئة	(2
39	التشريع العمراني في الفترة بعد 1990	رابعاً
41	المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT	(1
41	المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT	(2
41	مخطط التهيئة الولائي PAW	(3
42	مخطط تهيئة البلدية PAC	(4
42	المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير	(5
42	مخطط شغل الأراضي	(6
44	مضمون أدوات التعمير وإجراءات المصادقة عليها وحالات المراجعة	(3
44	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)	أولاً
44	تعريفه	(أ
44	أهدافه	(ب
44	مراحل إعداده	(ج
48	مراحل إنجازه	(د
49	المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	(هـ
51	محتواه	(و
52	مخطط شغل الأراضي (POS)	ثانياً
52	تعريفه	(أ
53	أهدافه	(ب
53	مراحل إعداده	(ج

56	مراحل إنجازہ	(د)
57	المصادقة على مخطط شغل الأرض	(ه)
58	محتواه	(و)
60	أهم الأنظمة القانونية المتحركة في التعمير	(4)
60	قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01	(1(4
61	قانون 05/04 المؤرخ في 2005/08/14 المعدل والمتمم لقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير	(2(4
61	قانون 06/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة	(3(4
61	القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها	(4(4
62	المتدخلون في التعمير بالجزائر	(5)
63	على المستوى المركزي	أولاً
63	على المستوى المحلي	ثانياً
66	خلاصة الفصل	/

الفصل الرابع... الدراسة التحليلية

الصفحة	العنوان	التعيين
68	تمهيد	/
69	تقديم ولاية أدرار	(1)
69	الموقع والتقسيم الإداري	(1(1
69	الموقع الفلكي	(2(1
69	جغرافياً	(3(1
69	أصل التسمية	(4(1
70	الحدود الإدارية	(5(1
70	التطور التاريخي للسكن، التعمير، وسياسة المدينة بولاية أدرار	(2)
70	السكن والتعمير في ولاية أدرار	(1(2
71	التطور العمراني لولاية أدرار بين سنتي 1974-2014	(2(2
71	لمحة عن السكن والتعمير في مدينة أدرار	(3(2
72	تقديم بلدية فنوغيل	(3)
72	لمحة تاريخية عن البلدية	(1(3
73	أصل التسمية	(1(1(3
73	الموقع	(2(3
73	الموقع الجغرافي	(1(2(3
73	الموقع الفلكي	(2(2(3
73	المساحة والحدود الإدارية	(3(2(3
74	مراحل التوسع العمراني	(3(3

74	المرحلة الأولى(ما قبل عام 1900م)	أ)
74	المرحلة الثانية(1900م- 1963م)	ب)
74	المرحلة الثالثة(1963-1983م)	ج)
74	المرحلة الرابعة(بعد 1983 م)	د)
76	الدراسة الطبيعية	(4)3
76	التضاريس الطبيعية	(1)4(3
76	جيولوجية المنطقة	(2)4(3
76	الدراسة المناخية	(3)4(3
79	الطرق و مختلف الشبكات	(5)3
79	الطرق	(1)5(3
80	النقل	(2)5(3
81	الموارد المائية	(3)5(3
81	شبكاتي المياه الصالحة للشرب والصرف الصحي	(4)5(3
82	التزويد بالغاز والكهرباء	(5)5(3
82	التحليل الديمغرافي	(6)3
82	الكثافة السكانية	(1)6(3
83	دراسة السكان حسب الجنس و الفئات العمرية	(2)6(3
84	معدل شغل المسكن	(3)6(3
84	التحليل العمراني والمعماري	(7)3
85	تقديم مجال الدراسة	4
85	الموقع الجغرافي، المساحة والحدود	(1)4
85	طبوغرافية الأرض	(2)4
85	الوضعية العقارية لمحيط الدراسة	(3)4
86	العوائق والارتفاقات	(4)4
87	التركيبة العمرانية لموقع الدراسة	(5)4
88	الشبكات المختلفة	(6)4
88	شبكة الطرق	(1)6(4
88	شبكة الصرف الصحي	(2)6(4
89	شبكة الماء الصالح للشرب	(3)6(4
89	شبكاتي الكهرباء والغاز	(4)6(4
90	الدراسة الجيوتقنية لأرضية الدراسة	(7)4
90	التركيبة الحضرية لمنطقة الدراسة	(8)4
90	المعطيات السكنية	(1)8(4
92	التجهيزات العمومية بمنطقة الدراسة	(2)8(4
93	المعطيات السكانية	(9)4
93	خلاصة الفصل	/

الفصل الخامس..دراسة التعمير والتوسع بالمنطقة

الصفحة	العنوان	التعيين
95	تمهيد	/
96	توصيات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 1996 PDAU FENOUGHIL ET TAMEST1996	(1)
98	وجهة مخطط شغل الأراضي المدروس	(2)
100	دوافع اختيار منطقة الدراسة للتوسع على المدى القريب	(3)
101	عوائق التوسع في منطقة الدراسة	(4)
102	معوقات طبيعية	(1(4
102	معوقات اصطناعية	(2(4
103	إيجابيات وسلبيات التوسع في منطقة الدراسة	(5)
103	النقاط الإيجابية لمنطقة الدراسة	(1(5
104	النقاط السلبية لمنطقة الدراسة	(2(5
105	خلاصة الفصل	/

توصيات واقتراحات، خاتمة، قائمة المراجع، الملاحق.

الصفحة	العنوان
107	توصيات واقتراحات
109	خاتمة عامة
/	قائمة المراجع
/	الملاحق



الفصل التمهيدي

مقدمة :

يعتبر مجال العمران من بين المجالات التي تتطور وتتغير بشكل مستمر ومتسارع، وبما أن العمران يتجسد بصورة واضحة في المدن، فقد شهدت هذه الأخيرة عدة تحولات في مختلف مناطق العالم، أدت إلى توسعها ونموها، مما نتج عنه عدة مشاكل وتعقيدات في المجال الحضري، وهو ما استدعى من الدول اتخاذ إجراءات وآليات محددة من أجل التحكم في هذا النمو الحضري وتسييره، لتقليل ما أمكن من المشاكل التي تتعرض لها المدن.

فالمدينة هي طراز متميز في الحياة الجماعية الإنسانية، وهي موطن أكبر وأدوم للأفراد الغير متجانسين اجتماعيا، ونظام ومزيج لمختلف العلاقات الاقتصادية والسياسية والثقافية والإدارية . . الخ ، وتعتبر المدينة في عدة عصور رمز للعمل والراحة والأمان ، ونقطة رئيسية لتفاعل كل الثقافات لجميع المتدخلين والفاعلين فيها .

أما في الجزائر فإن نسبة نمو السكان تشهد ارتفاعاً كبيراً ، يرافقه استمرار النزوح الريفي للسكان نحو المدن ، مما أدى إلى توسع المدن وزيادة العمليات التعميرية التي تقام في ضواحي المدن، وهو ما يؤدي إلى استنزاف العقار داخل المدينة بشكل سريع وعشوائي، حيث أن العقار الحضري يعتبر أحد أهم ثروات المدينة ، وهو ما نتج عنه اختلال التوازن الداخلي للمدن الجزائرية .

وضمن هذا الإطار فإن الدولة الجزائرية التي خرجت من استعمار فرنسي دام حوالي 132 سنة ، أورثت البلاد اقتصادا منهكا وفقرا مدقعا وأقاليم ومراكز حضرية أقل ما يقال عنها أنها ذات هوية فرنسية ، إضافة إلى مجتمع يعاني من كل سمات الفقر والتهميش واللامساواة ؛ وبذلك سعت الدولة الجزائرية بعد الاستقلال إلى محاولة تسيير وترشيد التعمير في المجال الحضري ، من خلال أدوات التهيئة العمرانية ، بالاعتماد على المصالح والهيئات التقنية التابعة للدولة المنشأة حديثا أو تلك الموروثة عن الاستعمار في محاولة منها لتلبية حاجيات السكان المتزايدة من سكن وعمل وخدمات ومرافق ، وأيضا محاولة تنمية الأقاليم المختلفة للوطن بالاعتماد على الشبكة الحضرية الموروثة .

وولاية أدرار من ولايات الإقليم الصحراوي، شهدت بدورها مجموعة من التحولات العمرانية مما زاد من وتيرة التوسع العمراني في المنطقة، خاصة بعد التقسيم الإداري سنة 1974 الذي ارتقت بفضلها مدينة أدرار إلى عاصمة ولاية؛ وهي تتميز بشساعة مساحتها، وإمكانياتها ومواردها الهائلة .

وبعد التقسيم الإداري لسنة 1985م الذي تم من خلاله ترقية بعض المجمعات لبلديات، وبعض هذه الأخيرة إلى دوائر، لهدف تنظيم التوسع العمراني وفك العزلة وتعميم المشاريع التنموية على كامل التراب الوطني. حيث نخص بالذكر بلدية فنوغيل التي تمت ترقيتها إدارياً بموجب هذا التقسيم إلى دائرة، فقد أثرت هذه الترقية على المجمعات الواقعة تحت ظلها ، كمجمعة زاوية سيدي عبد القادر مقر البلدية سابقاً والدائرة حالياً ، والتي اخترنا منها مخطط شغل الأرض " الشيخ بن عومر " كنموذج للدراسة.

الإشكالية:

إن المدن باختلاف أحجامها ومواقعها تشهد تطوراً ونموً مستمراً نتيجة لعدة أسباب ودوافع؛ والمدن الجزائرية كغيرها من مدن العالم تعرف تطوراً متسارعاً وامتزاجاً وهذا نظراً للنمو الديمغرافي المتزايد وارتفاع مستويات هجرة السكان نحو المدن. هذه الأسباب وغيرها تؤدي إلى تحولات مختلفة في الوظائف والأدوار وتزيد أيضاً من احتياجات السكان ومتطلباتهم وتساهم في توسع المدينة .

ومن أجل ضمان السير الحسن والجيد لعملية التوسع العمراني اقترحت الدولة الجزائرية عدة وسائل وأساليب قانونية وتنظيمية لتوجه وتراقب هذا النمو في المجال الحضري ؛ ومن بين هذه الأساليب نجد أدوات التعمير والمتمثلة أساساً في المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي، والتي تحدد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي وتضبط توقعات وقواعد التعمير في المدى القريب والمتوسط والبعيد .

وولاية أدرار على غرار كل الولايات الجزائرية تحتوي على مدن شهدت ظاهرة التوسع العمراني ، والتي تعد ظاهرة حتمية في جميع التجمعات السكانية . ونحن في دراستنا وقع الاختيار على مدينة فنوغيل التي يتوسع مجالها العمراني بشكل أفقي خاصة من الناحية الشرقية ثم الشمالية ؛ وتم تعيين منطقة الدراسة بالتحديد في مخطط شغل الأرض " الشيخ بن عومر " ، الواقع في الجهة الشرقية أي باتجاه توسع مجال المدينة ؛ وهو ما استوجب على السلطات المسؤولة على مستوى البلدية اتباع الآليات المناسبة من أجل محاولة تسيير وضبط نمو هذا المجال الحضري . وهذا ما يدفعنا إلى طرح التساؤلين التاليين:

- كيف يمكن توجيه التوسع العمراني من خلال أدوات التعمير التي اعتمدها القانون الجزائري؟.
- ما هي أهم الإمكانيات والمزايا التي تجعل من مخطط شغل الأرض " الشيخ بن عومر " ملائم ومناسب ليتم التوسع العمراني باتجاهه على المدى القريب؟.

الفرضيات:

- تقوم أدوات التعمير بتوجيه التوسع العمراني عن طريق تحديد تخصيص الأراضي وضبط توقعات التعمير المستقبلية وتصنيف الأراضي إلى أربع قطاعات تتمثل في: قطاعات معمرة ، قطاعات قابلة للتعمير ، قطاعات التعمير المستقبلي ، قطاعات غير معمرة . فهذه الأدوات تسعى من خلال وضع النماذج والديناميكية الاجتماعية، إلى إيجاد الحلول الملائمة للمشكلات الاجتماعية والحضرية داخل المدن والتجمعات السكانية .
- الزيادة المتسارعة للتوسع العمراني في مخطط شغل الأرض " الشيخ بن عومر" واقتراح البلدية له كـمجال توسع لمدينة فنوغيل على المدى القريب، يحتمل سببين رئيسيين؛ أولهما تواجد هذا المخطط في الجهة الشرقية للمدينة، والتي تمثل الاتجاه الرئيسي لتوسع المدينة ، لأن الجهة الجنوبية تكاد تكون مشبعة ، وعملية التعمير في هذه المنطقة انطلقت أساساً من الجهة الغربية حيث يحدها بساتين السكان وبذلك فهي تستمر في التوسع باتجاه الناحية الشرقية ؛ والسبب الثاني هو الموقع الجيد لمنطقة الدراسة حيث يحدها غربا الطريق الوطني رقم 06 .

أهداف الدراسة:

- معرفة أسباب التوسع العمراني لمدينة فنوغيل، باتجاه مخطط شغل الأرض المدروس.
- تحديد كـيفيات ضبط عملية التوسع العمراني باعتماد أدوات التعمير التي وضعها القانون الجزائري .

أسباب اختيار منطقة الدراسة :

- الموقع الهام لبلدية فنوغيل نظراً لتواجدها على بعد 30 كيلومتر من عاصمة ولاية أدرار ، وأيضاً هي تبعد عن مقر دائرة رقان بحوالي 110 كيلومتر ، وهو ما يجعل التوسع العمراني فيها يتزايد بشكل متسارع .
- توفر عوامل جذب للسكان والتي أبرزها المؤهلات السياحية ، فبلدية فنوغيل تقع بالقرب من عدة مناطق سياحية ، مثل قصر تمنطيط من الجهة الشمالية ومغارة قصر تماسخت من الجهة الجنوبية للبلدية ، إضافة إلى قصور البلدية والتي تحتوي على مناطق أثرية ؛ وهو ما يساهم في جذب السكان نحو المنطقة ، مما يؤدي إلى تزايد التوسع العمراني .

منهجية البحث المتبعة :

حتى يتسنى لنا التوصل إلى حلول للأسئلة المطروحة في هذا البحث وجب علينا وضع منهجية تتماشى مع المعطيات الاجتماعية والاقتصادية التي تتوفر لدينا ، مع إبراز علاقة التوسع العمراني للمنطقة بالجانب القانوني والتنظيمي المتمثل في أدوات التعمير ؛ لذلك تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي ؛ وذلك باتباع المراحل التالية :

- أولاً: مرحلة البحث النظري :

وفيها تم الاطلاع على الدراسات التي لها علاقة مباشرة بموضوع هذا البحث، من كتب، بحوث علمية، أو مذكرات، إضافة إلى المعطيات الإحصائية والتقارير الرسمية، بغية الإلمام بكل ما يتعلق بموضوع الدراسة .

- ثانياً: مرحلة التحقيق الميداني :

وذلك من خلال معاينة المنطقة المدروسة وتفحص واقعها للبحث في معالمها وآثارها وإجراء مسאלات وتحقيقات مع مختلف المسؤولين ، وهذا بالاستعانة على استمارة مقابلة تحتوي على استفسارات تتعلق بأحوال المنطقة والسكان، وقد تم إجراء مقابلة مع الهيئات التالية:

- المكتب التقني لبلدية فنوغيل.
- مقاطعة التعمير والسكن بمدينة فنوغيل.
- مكتب الدراسات URBATIA بمدينة أدرار، باعتباره المكتب المسؤول عن مراجعة مخطط شغل الأرض "الشيخ بن عومر".
- ثالثاً : مرحلة التمثيل البياني والتحليل :

بعد جمع المعلومات والإحصائيات التي استخلصناها من التحقيق الميداني نقوم بتحويل هاته المعطيات إلى أرقام وجداول ومنحنيات، وأيضا إلى مخططات وخرائط ، باستعمال برامج وتقنيات مختلفة ، لنخلص إلى مجموعة أفكار نقوم باقتراحها كحلول لأهم المشاكل التي تعاني منها منطقة الدراسة .

هيكلية المذكرة :

إن أهمية هذا البحث تكمن في دراسة أبرز المشاكل والمعوقات التي تعاني منها المنطقة المدروسة، ومحاولة تحليلها وتشخيصها من أجل معرفة الأسباب والعوامل التي

أدت إلى التوسع العمراني للمدينة، ودور الهيئات المعنية في محاولة التحكم في هذا النمو الحضري وتسييره بشكل عقلائي. ومن أجل ذلك تم اعتماد هيكلية للمذكرة تتضمن ما يلي :

مقدمة عامة : تعتبر كتوطئة شاملة للمذكرة من خلال احتوائها على ملخص لأهم المعطيات والمعلومات التي سنتطرق إليها في هذا العمل وإمامها بكافة العناصر التي تحتويها المذكرة .

الفصل التمهيدي :

وهذا الفصل بدوره تم تقسيمه إلى عناصر معتمدا على تدرج الأفكار وذلك باتباع مراحل تتمثل في العناصر التالية :

- الإشكالية : طرح إشكالية الدراسة والتي نبرز فيها المشكل أو المشاكل التي تعاني منها المنطقة المدروسة ، مبيناً أهم التساؤلات حول المشكل الذي سنعتمد عليه في دراستنا .
- الفرضيات : وضع اقتراحات للأسئلة المطروحة في الإشكالية ، والتي سيتم التأكد من صحتها فيما بعد باتباع مختلف أطوار الدراسة.
- أهداف الدراسة : نقوم في هذا العنصر بتحديد الأهداف المرجوة من خلال دراسة هذا الموضوع .
- أسباب اختيار منطقة الدراسة : وذلك بتحديد أهم الدوافع التي أدت بنا إلى اختيار المنطقة المدروسة ، لنقوم بتحليل المشكل المعني في هذه المنطقة بالتحديد .
- منهجية البحث المتبعة .
- هيكلية المذكرة .

الفصل الأول " مفاهيم ومصطلحات " :

قمنا في هذا الفصل بإعطاء أهم التعاريف والمصطلحات المتعلقة بموضوع الدراسة؛ فهذه المرحلة مهمة في إنجاز البحوث. وهذا الفصل يفضي بنا إلى فهم الجانب النظري للدراسة، وهو ما يبسطها ويمكننا من الدخول في تحليل الموضوع فيما بعد بكل انسيابية ويعطي تسلسل جيد في تحليل المعطيات والأفكار.

الفصل الثاني " التوسع العمراني " :

هذا الفصل تم عنوانه بـ"التوسع العمراني"، أي بمثابة سند نظري لهذا العنوان. وفيه سنتطرق إلى مفهوم التوسع العمراني، وإبراز أهم أشكاله وأنواعه وعوامله، انطلاقاً من دراسته على المستوى العالمي، ثم الانتقال إلى التوسع العمراني على المستوى المحلي في الجزائر.

الفصل الثالث " أدوات التعمير " :

تم عنوانة هذا الفصل بـ"أدوات التعمير"، معتبرين إياه بمثابة سند نظري لهذا العنوان. حيث سنتناول فيه مفهوم التعمير وعوامله، ثم أهم المراحل التي مر بها التعمير في الجزائر، وبعدها سأتطرق إلى أدوات التعمير في الجزائر ميرزا أهم أصنافها وأدوارها.

الفصل الرابع " الدراسة التحليلية " :


هذا الفصل عبارة عن دراسة تحليلية لمنطقة الدراسة المتمثلة في مخطط شغل الأرض " الشيخ بن عومر " ، حيث سنقوم فيه بإعطاء الدراسة التاريخية والطبيعية والعمرانية لولاية أدرار بصفة عامة، ثم ننتقل في التحليل إلى بلدية فنوغيل، وبعدها سنتطرق إلى تحليل منطقة الدراسة من عدة جوانب (طبيعية، عمرانية، معمارية، سكانية...)، فيما سيتم الدخول إلى صلب الدراسة وتحليل جوانبها بالمنطقة في الفصل الموالي.

الفصل الخامس " دراسة التعمير والتوسع بالمنطقة " :

إن دراسة موضوع البحث، ومختلف تأثيراته بصفة مباشرة على المنطقة المدروسة، يعتبر عنصر مهم في البحث؛ ولذلك قمنا في هذا الفصل بدراسة وتحليل ظاهرة التوسع العمراني من مختلف جوانبها بمخطط شغل الأرض المدروس، وأهم انعكاساتها، وهل يتم التحكم بها من طرف الهيئات المسؤولة؛ وذلك من خلال الاستعانة بنتائج المقابلة التي تم إجرائها مع الهيئات المذكورة سابقاً، لنستخلص منها مجموعة من الحلول والتي سنقوم باستعراضها لاحقاً على شكل توصيات ومقترحات.

خاتمة عامة : نقوم فيها بعرض حوصلة شاملة لما تناولناه خلال هذا البحث ، حيث سنأكد ثبوت صحة الفرضيات المطروحة من عدمها، مبرزين أهم النقاط والعناصر التي تعرضنا لها، ومبينين دور أدوات التعمير لبلدية فنوغيل في توجيه التوسع العمراني لمنطقة الدراسة والمتمثلة في مخطط شغل الأرض " الشيخ بن عومر " .

توصيات واقتراحات : بعد المرور بكافة المراحل السالفة الذكر يكون باستطاعتنا التوصل إلى مجموعة حلول ممكنة للمشكل الذي قمنا بدراسته، والذي صغناه في الإشكالية، وبذلك نقوم بعرض مجموعة توصيات واقتراحات حول التساؤل الذي طرحناه.



الفصل الأول

"مفاهيم ومصطلحات"

تمهيد :

تعتبر التعريفات والمفاهيم عنصر بارز في الصياغة النظرية لأي دراسة، وذلك لكونها تحدد الإطار النظري الذي يوجه الدراسة ويحدد مبادئها ، من أجل إعطاء رؤية واضحة حول أي موضوع تتم دراسته.

وسنقوم في هذا الفصل بمحاولة تقديم مختلف المفاهيم والمصطلحات المتعلقة بموضوع الدراسة، وبالتحديد حول العنصرين المحوريين الأساسيين المكونين لهذا البحث والمتمثلين في "التوسع العمراني"، ثم "أدوات التعمير".

● **مفهوم المدينة:** لقد اختلف الباحثون في وضع مفهوم محدد للمدينة فمنهم من يعرف «المدينة هي عبارة عن تصميمات مبنية على تشكيلات رياضية وهندسية وفلسفية وإيديولوجية ورمزية. وهي تعبر عن تطور الفن العمراني الذي حاول على مر العصور إبراز الجماليات التي تجذب الناس، والمهابة التي تعبر عن سلطة وقوة الحكام. وإذا اعتمدنا على الناحية اللغوية نجد أن كلمة مدينة مرجعها إلى كلمة "دين" ذات الأصل السامي والمستعملة في عدة لغات وبمعاني مختلفة، فقد استعملها الآشوريون والأكاديون في معنى القانون، واستعمل الآراميون والعبريون كلمة "ديان" للدلالة على القاضي.

واليوم وبعد أن وسعت المدن جاذبيتها من خلال تطور دورها الاقتصادي والاجتماعي والثقافي، فإن محاولة تحديد تعريف لها في عالم متحرك باستمرار لا يمكن إلا أن يكون عملية صعبة ومعقدة، ولمراقبة المعنى ينبغي الاستناد إلى عناصر أخرى كالبعد الإحصائي، والوظائفية، والإيقاعية، والبعد الاجتماعي والثقافي»¹.

« - حدد ابن خلدون المدينة بأنها القرار، أي مكان الاستقرار الذي تتخذه الأمم عند حصول الغاية المطلوبة من الرخاء ودواعيه فتأثر السكنية وتتوجه إلى اتخاذ المنازل للقرابة»².

● **«المجال العمراني:** عبارة عن أراضي مشغولة أو قابلة للتعمير بالخدمات السكنية والصناعية والإدارية والصحية، حسب أنماط خاصة ومختلفة الاستهلاك، أي شغل الأراضي وتوزيع الأحجام المبنية وذلك باستعمال المساحات المعمرة نسبياً وبتنظيم هيكلية معقدة للأشياء والمباني»³.

● **«الاستهلاك المجالي:** مرتبط بالتغيرات والتحويلات التي تعرفها الحاجيات السكنية إذ أن نسبة هجرة السكان إلى المدينة يؤدي إلى زيادة الطلب على السكن والتجهيزات والعمل..... الخ، وهذا ينتج مجالا حضريا أكثر اتساعا مما يؤدي إلى استهلاك المجال»⁴.

● **«النسيج الحضري:** يطلق هذا المفهوم على الخلايا المبنية المتضامة، والفراغات والوسط الحضري، كما نطلقه من وجهة نظر فضائية على الشكل الحضري الذي يتألف من العناصر الفيزيائية (الموقع، الشبكات المختلفة، التجزئة الترايبية، الفضاءات المبنية وغير المبنية، الأبعاد، شكل ونوعية البناء) والعلاقات التي تربط فيما بينهم.

¹ - د/خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى للنشر والتوزيع، 2005، ص:67.

² - بوسنان رستم وزملانه: القصر المقترح "اعو ماد" بواد ميزاب بين الانقطاع والتوصل، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة، تخصص تسيير المدن، دفعة جوان 2001، ص:07

³ - حفصي عمر، إبراهيم معزوز، مراد مرخوفي: التوسع العمراني في إطار العمارة المحلية " دراسة حالة مدينة مشونش"، مذكرة تخرج لنيل

شهادة مهندس دولة تخصص تسيير المدن، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، دفعة جوان 2001، ص 5.

⁴ - benyoucef Ibrahim ,analyse urbain,opu,1999,p:17

- يرتبط مفهوم النسيج الحضري بشكل العمارة (الأبعاد، النوع،...) خصوصا بالمرفولوجية للمبني.

- ومفهوم النسيج الحضري قد يتخذ شكلا ثابتا مثل حالة الأشكال العمرانية خلال فترة معينة، ويتخذ شكلا ديناميكيا لإمكانية تطور ونمو هذه الأشكال»¹.

● «التعمير : فعل التعمير هو عمل لإنشاء المدن أو تمديد المجال العمراني. كما يعرف على أنه " : التركيز المتزايد للسكان داخل المدن والمجمعات المدنية.

● التحضر: باللاتينية (URBANUS) كلمة فرنسية قديمة، استعملت كما هي في اللاتينية مع نفس المعاني على شكل صفة من أجل التمييز بين ما هو متعلق بالمدينة التي تتعارض به مع الريف، وبمعنى آخر هو الصفة لتهديب السلوك، وكاسم لتسمية سكان المدن»².

● «التسيير العمراني (الحضري) :

يعرف بأنه مجموعة من الاستراتيجيات التي تتبعها مراكز اتخاذ القرارات لتنمية وتوجيه وضبط نمو وتوسيع البيئات الحضرية بحيث يتاح للأنشطة الحضرية ويتم من خلال دراسة جميع أنواع الموارد والإمكانات المتوفرة في الدولة أو في الإقليم أو المدينة أو القرية أو المؤسسة ومن ثم إمكانية توجيه هذا التطور»³.

● «التهيئة : من الصعب إعطاء تعريف شامل للتهيئة وذلك لأنه يعالج جوانب مختلفة لذا تعريفنا سيكون خاضعا للهدف الذي نريد أن نخطط له ، إلا أن العلماء أجمعوا على أن علم التهيئة يبحث عن التوزيع الأمثل والأحسن والعقلاني للسكان ومختلف النشاطات على صفحة الأرض الإقليمية بالاعتماد على الإمكانيات الطبيعية والبشرية الموجودة ، ولهذا يمكن القول أن علم التهيئة هو العلم الذي يبحث عن التوازن داخل الإقليم نفسه أو بين عدة أقاليم»⁴.

¹ - علي وزملائه، إبراز الخصوصيات العمرانية والمناخية في التخطيط المجالي بالمناطق الصحراوية، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة، تخصص تسيير المدن، دفعة جوان 2001، ص: 07 .

² - Pierre Marlin et François Choay : dictionnaire de l'urbanisme et de l'amenagement P680

³ - فتحة الطويل " السياسة الحضرية ومشكلاتها الاجتماعية في المناطق الصحراوية ، دراسية ميدانية في مدينة بسكرة " (رسالة ماجستير في علم اجتماع التنمية، قسم علم الاجتماع، جامعة بسكرة : 2005) ، ص 7 .

⁴ - سيد محمد التوني ، في تصميم و تخطيط المناطق السكنية ، مدخل وتطبيق ، مطبعة العربي القاهرة ط1 ، 1984 ، ص 4.

• «التخطيط العمراني :

تعرف عملية التخطيط على أنها دراسة وتحليل للحاجات الاقتصادية والاجتماعية للسكن، بغرض توجيهها إلى حاجات عمرانية، فالعملية تتطلب فريق من المختصين في مختلف الميادين بقيادة الرجل الاجتماعي، وتظهر أهمية التخطيط في الحد من التوسع العشوائي للمدن إذ كل تأخر في اتخاذ التخطيط أساسا للعمران يجعل مهمة الوصول إلى نسيج عمراني متكامل جد صعبة وأكثر كلفة، فتخطيط مدينة لم تنشأ بعد لاشك أن تكون أسهل من مدينة موجودة فعلاً، فالعمليات والإجراءات المتخذة من طرف المصالح المختصة وذلك من أجل تنظيم وتطوير المجال الحضري تتناول مجموعة من المواضيع منها:

❖ تسيير المدن.

❖ تجميل المحيط الحضري.

❖ المحافظة على المعالم الأثرية والسياحة للمدن.

❖ التوسع العمراني.

ويتم ذلك بواسطة مخططات العمران المختلفة والتي جاءت بها وسائل التنظيم والتسيير العمراني والمعمول بها في الجزائر هي:

❖ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU).

❖ مخطط شغل الأراضي (POS) ¹.

• «العقار :

حسب المشرع الجزائري، المادة 683 من القانون المدني، العقار هو: كل شيء مستقر بحيزه وثابت ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ماعدا ذلك من شيء فهو منقول»².

• «الملكية العقارية :

عرفها المشرع الجزائري، هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها»³.

• «قانون التوجيه العقاري :

هو وسيلة وآلية قانونية وضعتها السلطات الجزائرية من أجل تنظيم وتسيير كل المعاملات العقارية وهذا من خلال النظام والطبيعة القانونية للملكية من جهة ، ووضع حد لاحتكار البلديات في مجال المعاملات العقارية وجعلها منتظمة وواضحة وذلك للحد من المضاربة والفوضى التي كانت تعرفها السوق العقارية قبل صدور هذا القانون وبالتالي يتسنى لكل

¹ - بن شية عبد الوهاب، اشكالية العقار في التوسع العمراني، دراسة حالة المركز الحضري بني يلان، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية تخصص تسيير المدينة، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، دفعة جوان 2014 ، ص 8-9

² - مولود ديدان القانون المدني، دار بلقيس 2008 ص 99

³ - القانون 25/90 الصادر في 18/12/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المادة 27 الجريدة الرسمية رقم 49.

شخص طبيعي أو معنوي بأن يتصرف بكل حرية في مجال البيع والشراء ولكن في إطار قانوني محض»¹.

• «الأرض» :

أشار في هذا الجانب (DENIS Barthelomy.1985. P:11) إلى أن الأرض "عند الاقتصاديين هي سلعة غير منتجة من ناحية الكمية وغير قابلة للزيادة، وهي دائمة غير قابلة للتلف، أما ريكاردو فقد عرف الأرض بأنها قوة منتجة»².

• «القصر» : القصور عبارة عن مجموعة من السكنات الإدارية والسكنية المحصنة لتفادي هجوم الأعداء وتكون محصنة بأسوار وأبواب وأبراج المراقبة"، وتمثل النواة الأولى والمركز لأي مدينة تاريخية»³.

• «التدخلات العمرانية» :

معرفة نوع التهيئة المناسبة لكل عملية تدخل على النسيج الحضري، كان الأجدر بنا تعريف مختلف العمليات التي سوف يتم اقتراحها لاحقاً، وهذا اعتماداً على المرسوم رقم 84-684 في إطار الأحكام التشريعية والتطبيقية المعمول بها والذي يحدد شروط عملية التدخل في المساحة الحضرية الموجودة وهي كالاتي:

1) التجديد الحضري (Rénovation Urbain):

هي مجموعة من القوانين الإدارية، العقارية، المالية التقنية، وضعت بهدف تحسين الوضعية لمنطقة قديمة أو منطقة مهدمة دون تغييرات في الخصائص المجالية للنسيج والنوعية المعمارية والبنية.

ومنه فهي عملية مادية لا تطلب تغيير في وظيفة المجال وحدوده، بمعنى أن المجال يحافظ على وظيفته وحدوده الآلية، وتتمثل هذه العملية في إزالة البنايات القديمة، وتهديمها (الموجودة في حالة رديئة) والتي تشكل خطورة على ساكنيها، وإعادة بنائها وتعويضها ببنايات أخرى جديدة على أسس معمارية حديثة، مع الأخذ بعين الاعتبار تناسقها مع النسيج الحضري القائم (النسيج القديم)، وبنفس الطبيعة وفي نفس الموضع.

¹ - القانون 25/90، نفس المرجع السابق.

² - بن خالد الحاج. دراسة اضطرابات السوق العقاري الحضري والعوامل المتحكمة فيه جامعة المسيلة 2009 ص 43

³ - توفيق عبد الجواد : تاريخ العمارة والفنون الإسلامية، المطبعة الفنية الحديثة، القاهرة 1970، ص 137

(2) إعادة الهيكلة (Restructuration):

وهي عملية تتطلب تغيير في وظيفة المجال وحدوده أي أن المجال في هذه الحالة لا يحافظ على وظيفته الأولى وعلى حدوده الأصلية، وتتمثل هذه العملية في التدخل على مختلف الشبكات التقنية (VRD) وتوقيع تجهيزات جديدة، وكذلك قد تشمل هذه العملية تهديم جزئي لبعض الحصص وتغيير وظيفتها الأولى، وبالتالي فإن هذه العملية تؤدي إلى تغيير الخصائص الأصلية للمجال الحضري.

(3) التهذيب (Réhabilitation):

وهي عملية تتمثل في إحداث بعض الإصلاحات على بعض البنايات، كإصلاح السلاالم، وإصلاح تشققات الجدران والسقوف... الخ، بهدف توفير الراحة وإعطاء نوع من الرفاهية للسكان.

(4) ترميم المباني (La restauration immobilière):

وهي عملية تسمح باستصلاح مجموعة من المباني ذات القيمة المعمارية أو التاريخية دون المساس بالأحكام الواردة في الأمر رقم 67-281 المؤرخ في 20 ديسمبر 1967 والاتصال عند الحاجة بالسلطة المعنية.

(5) إعادة التنظيم الحضري (La réorganisation urbaine):

وهي مجموع عمليات التدخل على المجال والتي تهدف إلى تحسين وضعيته وتنظيمه، وهذا على مستوى جميع مكوناته من سكن، بنية تحتية، نشاطات وظائف ومختلف التجهيزات الموجودة.

وعندما تشمل هذه التدخلات مناطق عمارات ومباني ذات أهمية بالنسبة للدفاع الوطني، فإن العمليات تعرض مسبقاً إلى موافقة وزير الدفاع الوطني. كما يمكن إنشاء هيكل تنفيذي لمختلف هذه العمليات قصد الحصول على تنسيق أفضل لها.


(6) التكتيف العمراني (La densification urbaine):

تعتبر عملية التكتيف استهلاك للمجال، وذلك من خلال استغلال الجيوب العمرانية الشاغرة الموجودة داخل النسيج العمراني، وهي أيضاً عملية رفع في كثافة المباني وعدد الطوابق داخل النسيج العمراني، وتهدف هذه العملية إلى إنتاج المجال الحضري واستغلاله بطريقة فعالة لتلبية طلبات السكان المتنوعة»¹.

¹ - بن شبة عبد الوهاب، مرجع سابق، ص 9-10-11

خلاصة الفصل:

نستنتج مما سبق أن تقديم أهم المفاهيم والمصطلحات يعتبر مرحلة مهمة من أجل الوصول إلى فهم جيد وواضح لموضوع الدراسة، لذلك فقد قمنا في هذا الفصل بالتطرق إلى أبرز التعريفات وحاولنا الإلمام بمختلف المصطلحات التي لها علاقة بموضوع هذا البحث، وهو ما يظهر الدور المهم لهذه المرحلة في مختلف البحوث، ولذلك لا تكاد تخلو دراسة أو بحث علمي من هذه العناصر المتمثلة في التعاريف والمصطلحات، والتي تعتبر كدعامة أساسية في البحث.



الفصل الثاني

"التوسع العمراني"

تمهيد:

تتعرض مختلف مدن العالم إلى عدة ظواهر مختلفة نتيجة لنموها وزيادة نسبة السكان القاطنين بها، ومن بين هذه الظواهر نجد ظاهرة "التوسع العمراني".

حيث أن المدن في الوقت الحالي تشهد تطوراً سريعاً في نمو مجالها الحضري، وهذا ينطبق كذلك على المدن الجزائرية بصفة خاصة، وذلك لكون هذه الظاهرة تشمل كافة المدن سواء في دول متقدمة أو دول العالم الثالث .

وسنقوم في هذا الفصل بمحاولة إبراز كل ماله علاقة بموضوع ظاهرة التوسع العمراني انطلاقاً من مجموعة تعاريف تخص هذه الظاهرة وتحديد أشكاله وأنواعه ، إضافة إلى إعطاء لمحة عن التوسع العمراني في الجزائر.

1) مفاهيم عامة تتعلق بالتوسع العمراني :

(1(1) «تعريف التوسع:» هو انتشار لأشكال عمرانية والتي ترتبط مع تجمعات موجودة من قبل ويجب أن تكون هناك استمرارية لكي نستطيع الحديث عن التوسع، وإلا يعتبر ببساطة تناقص¹.

(2(1) «العمران:» إذا كانت المدينة كمجتمع للسكان قد عرف منذ القدم حيث نشأ وتطور، فإن العمران هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة، لكون هذه الأخيرة تعبر عن اللاتنظيم واللاتوازن من الناحية الوظيفية، كما تعرف كلمة "العمران" عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل دائم مع مرور الزمن؛ ومفهوم الكلمة يختلف من حقبة إلى أخرى مما يسمح لنا باعتماد تصنيفات كالعمران القديم والعمران الإسلامي والعمران الحديث².

(3(1) «التوسع العمراني :» هو جزء من شكل عمراني، بجانب تجمع موجود، عندما تحدث عملية الاستمرارية لهذا النسيج نقول أنه توسع، والشكل العمراني للتوسع يرتكز على تركيبات هندسية مستمرة أو متقطعة، وتكون مخططة إذا كانت مرتبطة بنسيج موجود مثل تجزئات "باث" أو "إيدميورك" ونقول من الأنسجة أنها تتوسع بشكل جيد كما هو الحال في "فرساي" إذا كان هناك تشابه بين النسيج الموجود والذي سيضاف في التوسع. وعلى العموم التوسع هو عبارة عن تجزئات لأشكال عمرانية ذات هندسة منتظمة أو شبه منتظمة مشكلة فيما بعد مجمع عمراني متجانس³.

«وهو كذلك إنتاج مجال عمراني مرتبط بالبحث عن الأشكال المجسدة للأجوبة الخاصة بالطلبات الجديدة من خلال الاحتياجات من مساحة العمل، السكن، التجهيزات، والبنية التحتية والقاعدية، آخذين بعين الاعتبار البرمجة والموضع والتنظيم⁴».

2) «أنواع التوسع العمراني :

1(2) التوسع الداخلي :

يتجسد في تكثيف البناءات داخل المدينة على حساب الجيوب العمرانية والأماكن الشاغرة وإعادة استغلالها أو زيادة عدد الطوابق.

¹ - ياسين غميط وزملائه، التوسع العمراني لمدينة العظمة، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة، تخصص تسيير المدن، دفعة جوان 2000

² - د/خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى للنشر والتوزيع، 2005، ص:03.

³ - حفصي عمر، إبراهيم معزوز، مراد مرخوفي: التوسع العمراني في إطار العمارة المحلية " دراسة حالة مدينة مشونش"، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير المدن، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، دفعة جوان 2001، ص 6-7.

⁴ - حفصي عمر، إبراهيم معزوز، مراد مرخوفي: نفس المرجع السابق، ص 7.

(2/2) التوسع الخارجي :

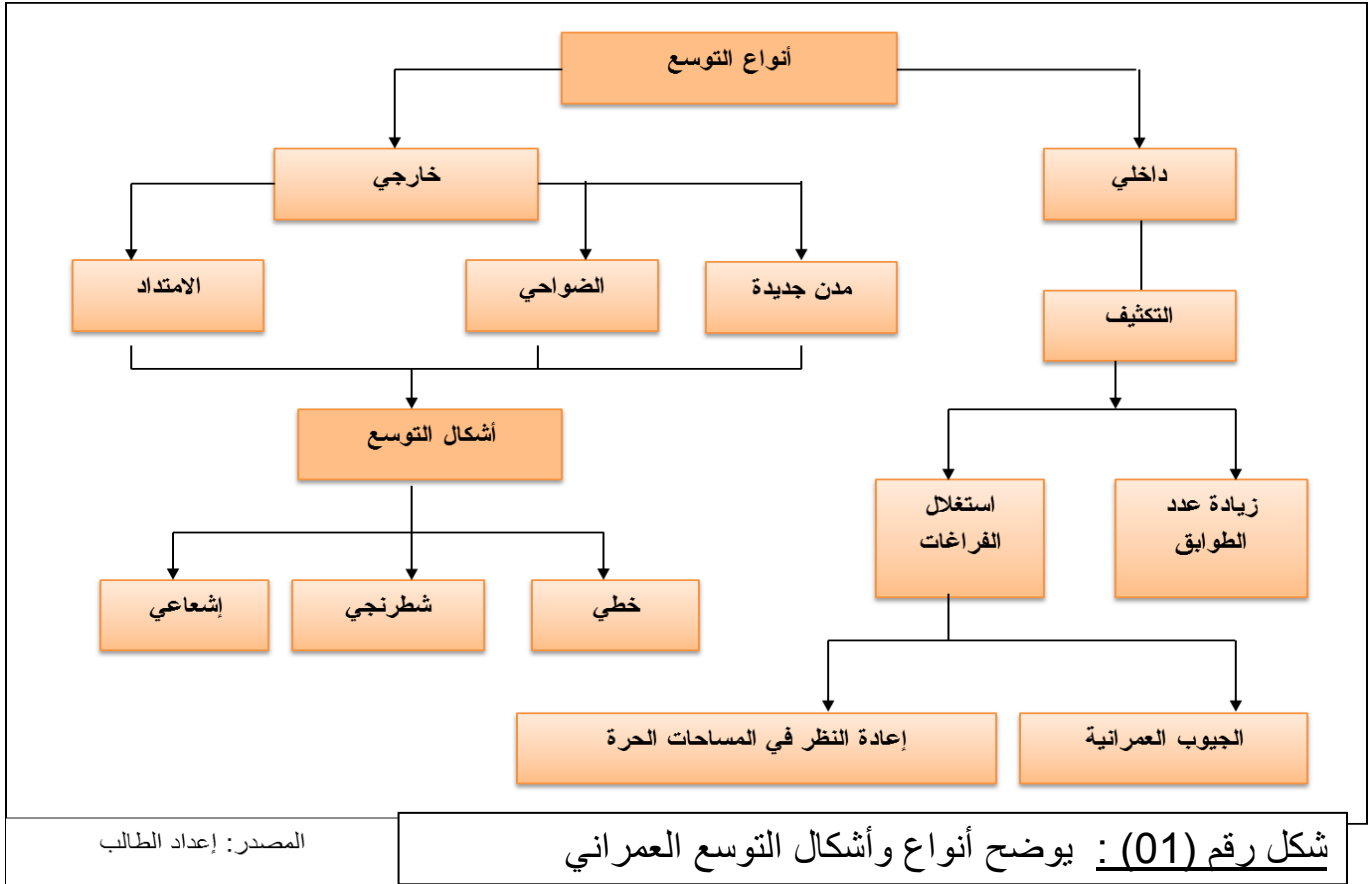
- وهو عبارة عن امتداد عمراني يسمى بالامتداد الأفقي ويتجسد في ثلاثة أشكال :
- ✓ الامتداد : ظهر بخروج المساكن خارج المدينة القديمة مما يرسم الانتشار الأفقي وميلاد التجمعات على النموذج الخطي، الشطرنجي، الإشعاعي، حسب اتجاه شبكة المواصلات.
 - ✓ المدن التابعة : وهي تشبيه المدن الجديدة لكن سعياً وراء تخفيض الاستثمار العام، والاستفادة من مميزات الموقع فإنها أقرب إلى مركز المدينة ومرتبطة به وظيفياً.
 - ✓ المدن الجديدة : وهي مدن مستقلة بذاتها وتقع على مسافة كافية من منطقة المدينة الكبرى ولا يضطر سكانها إلى الانتقال اليومي للعمل، وتتطلب المدن الجديدة تطوير قاعدة وظيفية متينة من سكن وخدمات لسد احتياجات السكان.
 - ✓ التجمعات السكانية الجديدة : وهي مناطق يسودها تطور سكاني، ومركز توظيف وتعتبر هذه التجمعات حلاً بديلاً للسكن في التجمعات السكنية العشوائية وبمرور الوقت تحقق الاكتفاء الذاتي من حيث التوظيف والخدمات لسكانها المحليين»¹.

(3) «أشكال التوسع العمراني :

- وهي عبارة عن خطط تنمو عليها المدن وتمارس فيها نشاطاتها، ونذكر منها:
- ✓ خطة الزوايا القائمة (الشطرنجية) : تشبه في تقسيمها لوح الشطرنج من مميزات تقاطع الشوارع بشكل عمودي، سهولة تقسيم الأرض للاستخدامات المختلفة وسهولة التوسع بالإضافة إلى بعض العوائق لهذه الخطة كصعوبة تطبيقها في المناطق الجبلية وحجب الأركان للرؤية في مفترقات الطرق.
 - ✓ الخطة الإشعاعية : وهي عبارة عن بؤرة مركزية تنطلق منها الطرق والشوارع نحو الأطراف على هيئة أشعة وهذه البؤرة تمثل مركز المدينة، من مميزات مواصلات نجمية تسهل عن طريقها الوصول إلى جميع أنحاء المدينة، ومن عيوبها ظهور مناطق معقدة في أشكالها الهندسية، وصعوبة تطبيقها في المناطق التضاريسية.
 - ✓ الخطة الخطية : في أبسط صورها شريحة طويلة من الخطة الشطرنجية ذات شكل خطي على طول المحور، وعلى الرغم من بساطة هذا التركيب إلا أن الخدمات والأنشطة تتباعد عن بعضها البعض وظهور أنشطة عشوائية تخدم فئة دون أخرى»².

1 - حفصي عمر، إبراهيم معزوز، مراد مرخوفي :مرجع سابق، ص 7.

2 - بن شية عبد الوهاب، اشكالية العقار في التوسع العمراني، دراسة حالة المركز الحضري بني يلمان، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية تخصص تسيير المدينة، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، دفعة جوان 2014 ، ص 34.



4 «أسباب ودوافع التوسع العمراني :

إن حركة السكان في المدن في تغيير دائم من عدة نواحي، كما أن الوضع الاجتماعي والاقتصادي هو الآخر في تغيير مستمر، من هنا يتم حصر أسباب ودوافع التوسع العمراني إلى أربعة أسباب رئيسية وهي:

1(4) العامل الديموغرافي:

يرتبط النمو الديموغرافي ارتباطاً وثيقاً بتوسع المدينة ونموها، وترتبط أحجام السكّات والمرافق والخدمات بالأحجام السكنية التي تخدمها، وهذا يعني أن استهلاك المجال بصفة أكبر.

2(4) العامل الاقتصادي:

إن للعامل الاقتصادي دور مهم وفعال في تجديد حجم ونوعية التوسع للمدينة، فكل أعمال التهيئة والتوسع ترتبط بالجانب الاقتصادي الممول، فكلما زادت الأشغال ازدادت كلفتها

وكلما نقصت رؤوس الأموال كلما تم الاستغناء عن بعض الخدمات حسب الأولوية وهذا يعني التقليل من استهلاك المجال بصفة جزئية.

(3(4) العامل الاجتماعي:

إن الإنسان يسعى دائما إلى تحقيق أكبر قدر ممكن من الخدمات وإلى توفير الراحة والأمن وفقا لأهوائه وعاداته وتقاليده، وحسب المستوى الاجتماعي للسكان، فنلاحظ أن سكان المدن النامية والمتخلفة يميلون إلى التكتل الاجتماعي عكس سكان المدن المتقدمة.

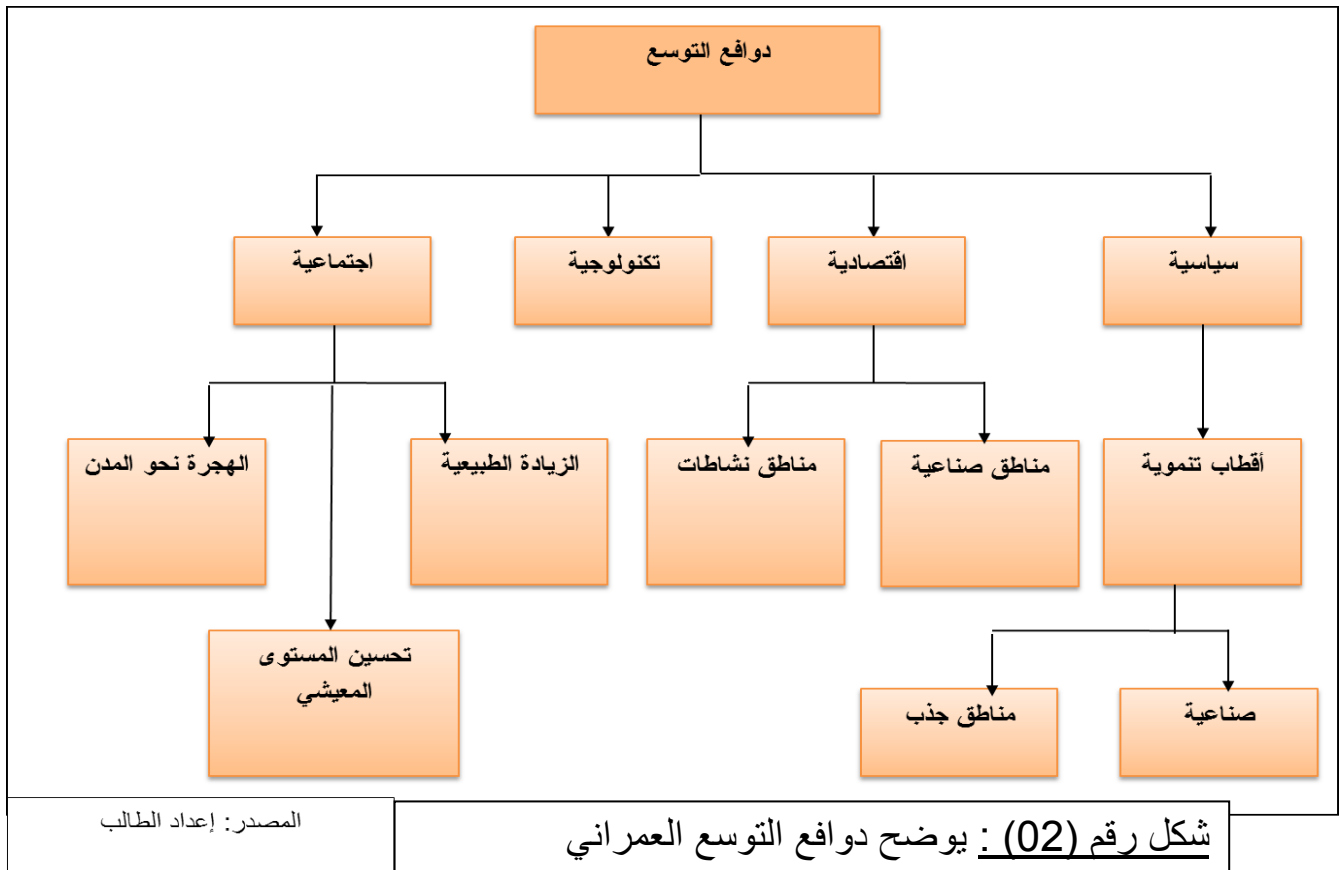
(4(4) العامل التكنولوجي:

إذ يعتبر أحد الأسباب في نشأة بعض المدن الحديثة، فكثير من المدن التي ظهرت فجأة بظهور الصناعة وزادت حدة التوسع مع زيادة التقدم التكنولوجي، فعلى غرار المدن المتقدمة التي لا تستهلك المجال بكميات كبيرة فهي لم تكن تملك وسائل النقل الحديثة والضخمة كما هي حاليا، والمسكن القديم ليس كالمسكن الحديث الذي اتسع بظهور أدوات جديدة التي تتميز بالضخامة مع ظهور التقدم التكنولوجي، كما أن الحضارة ومحطات الميترو مثلا زادا من حجم المدينة بشكل كبير وسرع من وتيرة التوسع المذهل.

(5(4) الهجرة الداخلية:

شهدت الكثير من دول العالم نزوحا ريفيا وإقليميا إلى المدن التي تحسن مستواها الاقتصادي والاجتماعي وبذلك أدى إلى ارتفاع عدد سكانها، واستقرار المهاجرين في ضواحيها العمرانية، مما أدى إلى عرقلة توسع المدينة المستقبلية كما أن هذه الهجرة تزيد من حدة استهلاك المجال». ¹

¹ - حفصي عمر، إبراهيم معزوز، مراد مرخوفي: المرجع السابق، ص 8.



5 «معوقات التوسع العمراني»: وهي تتمثل في ثلاثة أنواع:

1(5) المعوقات الطبيعية:

تختلف من مدينة إلى أخرى باختلاف الإمكانيات الموجودة بها مثل (الجبال، المحيطات، الأراضي المرتفعة) ذات الميل الكبير يفوق 20 %، أما إذا كان من 10% إلى 20% فإن التوسع يكون ممكن ولكنه مكلف (جدران استنادية، تسوية الأرضية)، وبالإضافة إلى الغابات والواحات التي تقف أمام توسع المدن، ومن بين هذه العوائق:

1(5) الجبال: حيث تعتبر عائقا كبيرا أمام التوسع العمراني نتيجة لانحدارها الشديد مما يؤدي إلى تغير اتجاه التوسع سواء عن طريق الامتداد أو القيام بعملية التكتيف وزيادة عدد الطوابق.

2(5) البحار والمجاري المائية: تعتبر من أهم المعوقات في التوسع العمراني.

- يفضل ترك ارتفاعات بين هذه المعوقات والنسيج العمراني.

3(5) المناطق الزراعية الخصبة: بالرغم من كونها عائقا طبيعيا مهماً، إلا أن التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية مشكلة تعاني منها جميع المدن المتمركزة في السهول، حيث استهلكت الأراضي الزراعية بشكل مفرط نتيجة لانخفاض تكاليف الانجاز.

4(5) المناطق الغابية: نظرا لأهمية هذه المناطق على المحيط العمراني، فقد وضعت قوانين وأوامر تشريعية تحميها لأنها تستغل في الراحة والترفيه والسياحة.

(5(1(5) الملكية العقارية: وتعتبر من العوائق الأساسية أمام التوسع لكل مدينة، ولهذا قبل بداية الانجاز يجب دراسة طبيعة الأملاك العقارية في مناطق التوسع المستقبلي.

(2(5) المعوقات الاصطناعية :

وهي متعددة كخطوط الكهرباء ذات التوتر العالي والمتوسط مما يستدعي مساحات الارتفاق، كذلك المناطق الأثرية المحمية التي يجب صيانتها واستغلالها كمعلم سياحي بالإضافة إلى الأملاك الوقفية والمناطق الصناعية ومناطق رمي النفايات، والسكك الحديدية و الطرق السريعة :

(1(2(5) المناطق الصناعية: تشكل المنطقة الصناعية عائقا كبيرا أمام التوسع مما يلزم مصالحي التخطيط على إعادة النظر في اتجاه توسع المدينة.

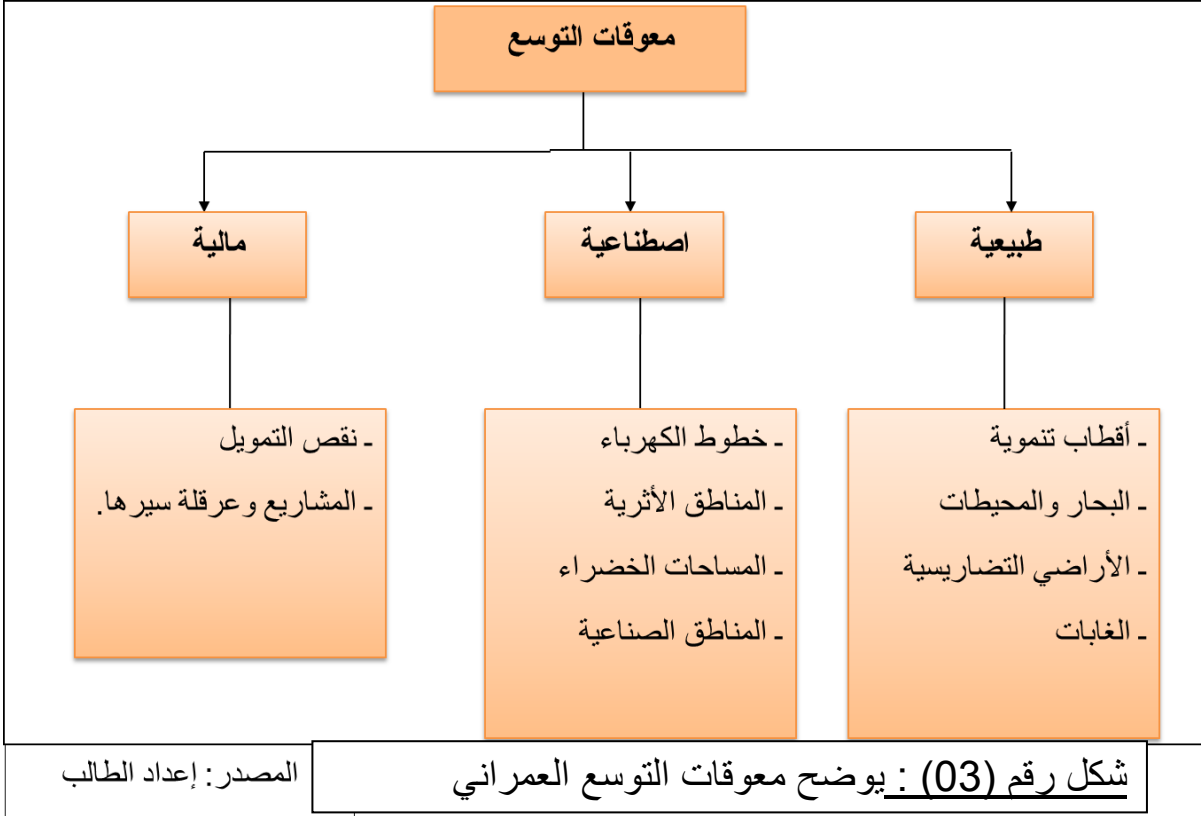
(2(2(5) خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي: تعتبر من أهم العوائق الفيزيائية فأتثناء توسع المدينة بطريقة موجهة تجد نفسها أمام عائق خطوط الكهرباء مما يؤدي إلى ارتفاعات تؤدي إلى انفصال وتيرة النسيج.

(3(2(5) أنابيب الغاز: تعتبر هي الأخرى عائقا من العوائق الفيزيائية التي تؤثر على توسع بعض المدن من خلال مرورها واختراقها للأنسجة العمرانية مما يحتم ترك ارتفاعات على جانبي أنبوب الغاز وهذا ما يؤثر على المنظر العام للنسيج العمراني من خلال التقطع الذي يحدثه أحيانا وتوجيه عملية التوسع على جانبيه أحيانا أخرى.

(3(5) المعوقات المالية:

يعتبر نقص تمويل المشاريع العمرانية من معوقات التوسع وعرقلة عملية البناء وزيادة الهياكل المبنية، أما عدم دفع مستحقات الإنشاء والصفقات الخاصة بالتعمير الذي يؤدي إلى توقف وتيرة البناء وبالتالي توقف عملية التوسع العمراني»¹.

¹ - مونة أحمد، مقدر عزالدين، العيشاوي عبد المؤمن: النمو السكاني وآفاق التوسع لمدينة برج بوعريج، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير والتقنيات الحضرية تخصص "تسيير المدن"، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، دفعة جوان 2001، ص 10-11



6 «إيجابيات وسلبيات التوسع العمراني»:

تختلف من مدينة إلى أخرى حسب موقع كل مدينة والمناخ السائد، طبيعة الأرض والإمكانيات المادية.

16 (1) إيجابيات التوسع الأفقي: تتمثل في النقاط التالية :

أ- الكثافة السكانية المنخفضة: حتى وإن كانت المساحة المبنية مقارنة بالمساحات الحرة أكبر مقارنة بالعمران الشاقولي فإن عدد السكنات أقل وبالتالي كثافة سكانية أقل .
تخفيض الكثافة السكانية يعمل على تفادي السلبيات المسجلة في نموذج العمران الشاقولي الناجمة عن التكسد السكاني في مجال صغير من تلوث، ضجيج وتدهور للحياة الاجتماعية، إلا انه تجب الإشارة هنا إلى ضرورة الأخذ بعين الاعتبار الحجم أو الكثافة الدنيا التي تضمن فعالية اقتصادية أو اجتماعية، و تنظيم عمراني سواءً تعلق الأمر بالمجال أو الوظائف الحضرية التي تعمل على ترقية الحياة الاجتماعية.

ب- تنظيم مجالي مثالي: يجرنا الحديث عن التنظيم المجالي إلى التطرق للنسيج العمراني للمدينة العتيقة حيث تبرز وتطفو للسطح سمات وخصائص المدينة الإسلامية النابعة من خصوصيات وقيم المجتمع في إطار إسلامي حسب الظروف البيئية السائدة، يعتمد من

خلالها على مبادئ أساسية في التنظيم المجالي المميز للعمران الإسلامي (العضوية، الوظيفية، الانسجام القياسي، والمركزية)، فتبدو المدينة الإسلامية نسقا عضويا يساير ويحقق الحياة الاجتماعية لسكانها، هذا بالإضافة إلى تلبية رغبة وأذواق سكان البناء الفردي.

(2)6 سلبيات التوسع الأفقي: يواجه هذا النموذج من التوسع جملة من الانتقادات نلخصها في السلبيات التالية:

أ- استهلاك كبير للمجال: يتناسب استهلاك المجال والزيادة السكانية بصفة طردية، فتمتد المدينة أفقيا على مجال أوسع للاستجابة لمتطلبات هذه الزيادة، عكس العمران العمودي حيث إمكانية التوسع في اتجاهين عمودي وافقي وبالتالي استهلاك أقل للمجال مقارنة بسابقتها.

ونظرا لصعوبة الحصول على العقار اللازم في المحيط الحضري بسبب ندرته من جهة، وقيمه من جهة أخرى، وان ما أفرزته هذه الوضعية من مضاربة عقارية، أصبح من الصعب التفكير في اعتماد نموذج العمران الأفقي في عمليات التعمير المستقبلية.

ب- زيادة تكاليف التعمير: الكثافة السكانية من جهة، واستهلاك أكبر للمجال من جهة ثانية يعمل على ارتفاع تكاليف الإنجاز بالنسبة لكل وحدة سكنية، والمشروع العمراني، يضاف إلى ذلك زيادة التكاليف المخصصة لإنشاء الطرق والشبكات المختلفة (المياه الصالحة للشرب، الصرف الصحي، الغاز، الكهرباء،... الخ)، كلما زادت ابتعاد التعمير الأفقي.

ج- البعد عن مركز المدينة: وضياح الوقت في النقل لممارسة النشاطات.

(3)6 إيجابيات التوسع العمودي: نلخصها فيما يلي:

- يحافظ على العقار، ويسهل التنقل ويتميز بقلة الضوضاء.
- السكان القريبون من مراكز المدن تسهل الخدمات، واقتصار الوقت.
- التقليل من استهلاك المجال العمراني خارج المحيط.
- إظهار تقنيات جديدة في البناء و التعمير.
- إعطاء مظهر جمالي للمدينة.

(4)6 سلبيات التوسع العمودي: نذكر أهمها بشكل مختصر وتتمثل في:

- كثافة حركة المرور داخل المدينة .
- الاكتظاظ داخل المدينة .
- ارتفاع تكاليف الإنجاز»¹.

¹ - حميدي عبد الوهاب وزملائه، أثر التوسعات العمرانية الجديدة على النسيج الحضري، دراسة حالة 300 مسكن بمدينة أدرار، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية تخصص " تسيير المدن"، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، دفعة جوان 2012، ص 14-15

7 «مناطق التوسع ومواقعها :¹

7(1) الخطوات اللازمة لاختيار موقع التوسع:

أولا دراسة إحصائيات السكان وتثبيت الوضع الراهن للأبنية والخدمات حيث تظهر ايجابيات وسلبيات ويتم اقتراح المخطط الجديد بشكل يتم فيه تطوير الواقع الايجابي والتحقق من الآثار الضارة للظواهر السلبية. وتتفق أشكال جديدة لتوزيع السكان في منطقة التوسع، وإسنادا إلى الواقع الاجتماعي توظف الإمكانيات المتاحة لتأمين حاجيات السكان في الموقع الجديد، فبعد أن نستفيد من كافة الأراضي الموجودة والخالية ضمن المدينة لاستيعاب الزيادة السكنية، نجري تحسين على الأحياء المعقولة ثم نزيل الأحياء السيئة التي لا تتوفر فيها الشروط الحياتية الملائمة للسكان، ثم ندرس واقع الأرض بجوار المدينة لنختار منها ما هو لازم لتوسع المدينة على المستوى القريب والمتوسط والبعيد.

أما في الحالات التي لا تسمح بالتوسع نتيجة عوائق طبيعية أو صناعية يتم اللجوء إلى مراكز جديدة بعيدة نسبيا عن مراكز المدينة، وهذا ما جرى لمدينة (باريس، لندن، موسكو، القاهرة).. بالرغم من كلفة هذه الخدمات كونها تحتاج إلى :

- ✓ تأمين شبكات صحية منفصلة.
- ✓ ضرورة ربطها بالمراكز الأساسية بالمدينة الأم.
- ✓ البحث عن وسائل النقل السريع والمرنة بين هذه المناطق.

7(2) الشروط اللازمة لاختيار موقع التوسع:

يتوجب على المسؤولين قبل وضع المخططات النهائية للمدينة أو مخططات توسعها إجراء دراسات على الموقع، للتأكد من صلاحيته فنيا واقتصاديا ومناخيا.

✓ توفر الأراضي الزراعية بصورة كافية: بعد تحديد العدد المستقبلي لسكان المدينة وفئاتها الثلاثة، بالاستناد إلى الإحصائيات والمخططات البيانية المحددة، للزيادتين الطبيعية والطارئة في الفئة التي يضع المخطط أجالها.

✓ الواقع الطبوغرافي والجيولوجي : تقدم الأرض السهلة والمنبسطة حلا سهلا للتوسع، في حين تتطلب الأرض المائلة مجهودات جبارة، وهو ما يتطلب أعمال تسوية وجدران استناد للمنشأ إضافة إلى طول وكلفة شبكة المواصلات، لذلك ينصح باستعمال الأراضي المنبسطة غير أنه لا يجب المبالغة في اختيار الأراضي المنبسطة لأن تصريف المياه القذرة ومياه الأمطار والفيضانات سيكون صعبا ومكلفا، وعلى ذلك يتم اختيار الأراضي التي لا يقل الميل فيها من 0.5 % إلى 1% ولا يزيد عن 8% إلى 10 % هذا بالنسبة للعامل الطبوغرافي.

¹ - بن شية عبد الوهاب، اشكالية العقار في التوسع العمراني، مرجع سابق، ص 39-40-41-42

أما العامل الجيولوجي فبدوره يؤثر على اختيار موقع التوسع إذ أن وجود مجرى مائي ضمن منطقة التوسع يسمح بإنشاء حدائق على ضفتي المجرى في الأراضي ذات المقاومة الضعيفة، أما الجوانب المرتفعة على طرفي الواد ومياهها الجوفية منخفضة كما لا يجوز استعمال أراضي الردم وأماكن تجمع النفايات قبل مرور 10 سنوات لاستقرار الردميات وتنقية الملوثات طبيعياً.

- ✓ ارتباط الموقع بشبكة المواصلات العامة : لإمكانية الوصول السهل لهذه المنطقة بالشبكات على مختلف الشبكات (صرف صحي، كهرباء، غاز).
- ✓ إمكانية تزويد الموقع بالمياه الصالحة للشرب وتصريف المياه القذرة: كلما كان الموقع قريباً من الأحواض المائية أو مجاريها كلما تطورت المدينة بشكل متوازن صحياً واقتصادياً حيث يمكنها التزويد بالمياه الصالحة للشرب وتصريف المياه القذرة.
- ✓ الواقع المناخي والصحي لتأمين الشروط الجيدة للسكن: يجب دراسة مجمل المؤشرات المناخية مثل الشمس ودرجة الحرارة وشروط الإنارة، وكذلك نقاوة الهواء كما تتم دراسة الظواهر المناخية كالأمتار ونسبة الرطوبة وحركة الرياح واتجاهها وشدتها، وتختار عادة الأراضي الواقعة فوق التل حيث شروط التهوية والتشميس جيدة، وكذلك القرب من الأراضي الغابية والأحواض المائية وبصورة عامة يتم تجنب الأراضي الواقعة في اتجاه الرياح الملوثات أو العاتية وعند الضرورة يتم عزله بمناطق خضراء واسعة تكسر من حدتها وتخفف من آثار التلوث.
- ✓ تلاؤم الموقع مع الواقع الأثري والثروات الباطنية والسطحية: يتم اختيار موقع إنشاء التوسع في مواقع تبعد نسبياً عن مناطق الحماية الخاصة بالأبنية الأثرية أو المحميات الطبيعية أو الغابات والأراضي الفلاحية، كما يجب عزل الموقع المختار عن خطوط النقل للسكك الحديدية والمطارات، كما يجب الأخذ بعين الاعتبار واقع المناطق المجاورة، بالتالي تحديد الأماكن التي يمكن الإنشاء عليها، أو تلك ينبغي تركها لغايات أخرى أو الاكتفاء بارتفاعات محدودة للأبنية تتناسب مع النسيج القديم للمدينة.

(3/7) الدراسة التحليلية لاختيار الموقع النهائي لمنطقة التوسع:

بعد دراسة جميع الشروط للمواقع المحتملة يتم :

- استبعاد المناطق الزلزالية.
- الرخوة ذات المقاومة الضعيفة، المستنقعية .
- الوديان ومجاري المياه .
- تلك التي ترتفع فيها المياه الجوفية.

كما تتم دراسة اقتصادية للتكاليف الأفقية والشاقولية واختيار الحل الأكثر اقتصاداً، ويقصد بالكلفة الأفقية ما يصرف على شبكات التغذية بالمياه الصالحة للشرب وتصريف المياه

القدرة بالإضافة إلى شبكة المواصلات، أما التكاليف الشاقولية فهي الكلفة اللازمة للمنشآت عموماً بما في ذلك كلفة الأساسات اللازمة لتحسين واقع الأرض، يتم التعرف بعمق على وضعية التوسع والدور الذي سيلعبه في المستقبل كأن يكون مرفأ، مركز لاستخراج الثروات، منطقة سكنية محضة.

✓ المساحات اللازمة للتجمعات السكانية في منطقة التوسع : بتطبيق نفس القواعد والشروط الخاصة بالمناطق السكنية سواء المناخية أو الصحية مع دراسة العلاقة الخاصة بين السكن وموقع العمل ومصادر الطاقة والصلة مع شبكات النقل في المدينة الأم يجب أن لا يقل عدد سكان التجمعات عن 3000 نسمة من أجل توفير الحد الأدنى من الخدمات.

(4/7) أبعاد وحدود مناطق التوسع:

تتناسب أبعاد هذه المنطقة مع عدد سكان المدن التابعة لذا بغية تأمين احتياجاتهم كما تحدد خصوصيات الأراضي المحيطة بالمدن والواقع المناخي والأبعاد النهائية لأراضي هذه المنطقة، إن الحدود المرسومة لمناطق التوسع يجب أن تسمح باستيعاب الصناعات التي تنشأ تنفيذ لمخطط التهئية والمناطق السكنية الجديدة والمرافق التابعة لها، ويتم اختيار الأراضي اللازمة لمناطق التوسع بشكل يحيط بالمدينة حتى لا يخلف انقطاعاً في النسيج العمراني ما عدا في الحالات التي لا يظهر فيها عارض طبيعي أو منشآت صناعية هامة تمنع ذلك التوسع و عندئذ يتم التوسع في اتجاهات أخرى بعيدة.

(1/4/7) أساليب تجميع الأبنية السكنية في مناطق التوسع:

يتم تجميع الأبنية السكنية بنفس الأساليب المتبعة في المدينة الأم بحيث يؤمن الشروط الصحية وتتلاءم مع الواقع المناخي والطبيعي بأسلوب مرن تتم من خلال مراعاة الخصوصية الاجتماعية للأبنية السكنية.

تنظيم المواصلات في مناطق التوسع يتم بربط الطرق مع الشبكة العامة للمواصلات ويتم تخصيص المساحات اللازمة للحركة الخاصة بنقل البضائع والمواد الأولية من وإلى المدينة، بالإضافة إلى تسهيل الحركة العابرة إلى المدينة وبدون استعمال شبكة المواصلات الداخلية، ويتم ربط الطرق بين مناطق التوسع والمدينة الأم عبر الشوارع الرئيسية، وتخترق المدينة بشكل شعاعي ويتطور عدد هذه الأشعة بتطور الحركة وكبر المدينة والمناطق التابعة لها ويتم ربط هذه الشرايين بحلقة تساعد على تأمين الحركة المباشرة بين مختلف عناصر منطقة التوسع».

(8) التوسع العمراني في الجزائر:**(1(8) «أنماط توسع المدن الجزائرية :**

نميز ثلاثة أنواع من المدن وهي:

(1(1(8) المدن الداخلية: وتنقسم إلى قسمان:

أ- مدن داخلية ذات أصل قديم: هذا النوع من المدن ذات أصل تاريخي، وقد أسست عموماً أثناء العهد الإسلامي واستعملت فيها بعض عناصر المدينة الرومانية، مثل (ميلة، تبسة)، وكانت هذه المدن داخلية أكثر مما كانت ساحلية، وبنيت بعض المدن في مواقع مرتفعة قصد الدفاع.

وقد حصلت التوسعات العمرانية لهذه المدن في شكل نصف دائري على الأراضي المحيطة بها.

ب- المدن الداخلية ذات الأصل الاستعماري:

ونجدها وسط السهول فوق أراضي مسطحة، وذلك بفرض المراقبة من جهة الترقية الفلاحية من جهة أخرى، وتتميز هذه المدن بالتوسع حسب مخطط شطرنجي وحيد المركز على طول المحاور المهيكلة مثل مدينة باتنة، سطيف،...

ورغم التخلص من الاستعمار بقي مركز المدينة الاستعمارية في تناقض بين المركز الهندسي والتوسعات الفوضوية الحديثة.

(2(1(8) المدن المرفئية :

ينحصر توسعها بين البحر وأسفل الجبال وتكون نحو الجنوب على شكل نصف دائري وغالبا ما يكون توسعها على حساب الأراضي الزراعية مثل وهران سكيكدة. وتوسعها يكون نحو الجنوب حيث يتقدم الميناء والمدينة بالتوازي وأثناء توسعها تنتشر المدينة على أراضي مسطحة خلف الميناء، وبذلك تتحول من مدينة شبه جبلية إلى مدينة سهلية.

(3(1(8) المدن الصحراوية:

تخضع هذه المدن إلى مناخ قاحل، هذه الظروف تكسب المدن مميزات خاصة، وحيث كانت في القدم عبارة عن مخططات على محاور كبيرة للقوافل المختلفة ثم أخذت شكل الواحة، وقد أهملت المدن الصحراوية من طرف المستعمرين، لكن بعد الاستقلال أعطت الدولة لها اهتماما كبيرا حيث عرفت توسعا عمرانيا سريعا، وتختلف هذه المدن عن بعضها البعض باختلاف الصحراء الموجودة فيها فنجد أن بعضها قد هضمت واحاتها كلياً (بشار، الاغواط) بينما بعض المدن أنشأت بدون واحة أو قصر، كما نجد مدينة غرداية تتميز بطابع معماري وعمراني خاص».¹

¹ - حميدي عبد الوهاب وزملائه، مرجع سابق، ص 9-10

(28) «مشاكل التوسع العمراني في الجزائر : 1

- إن الأشكال الحديثة للتعمير التي عرفت مدنا ، أفرزت نتائج يمكن تلخيصها فيما يلي:
- التوسع العمراني غير متوازن المتمثل في ظهور هذه التغيرات على محيط المدينة وأراضي فلاحية خصبة كسهول متيجة مثلا.
- النفقات الباهظة كشق الطرق وإعداد الشبكات نحو المناطق السكنية التي تعاني غياب المنشآت القاعدية.
- التوسع غير العقلاني والاستهلاك المفرط للأرض أدى إلى تصميم فسيفسائي في إنجاز مجموعات سكنية لنفس المنطقة تتضارب في أشكالها المعمارية والعمرانية.
- الحركية في التعمير في السنوات الأخيرة لم تكن متبوعة بفعالية الوسائل الأخرى المكملة للمشروع منذ الثمانينات كالمراقبة الجدية، وتوفير مواد البناء في وقتها، وعامل الوقت، مما يؤثر سلبا على سير المشاريع.
- غياب الكفاءة الجزائرية التي تحمل البعد الاجتماعي والثقافي للمجتمع في تعمير المدينة الجزائرية واستدعاء الإطارات الأجنبية لطرح أفكارها وتطبيقها على المجتمع الجزائري المغاير للتركيبية الغربية.
- أما عن المستوى الاجتماعي فإن عدم تمكن المستعملين من التكيف مع المجال الجديد وعدم قدرة المجال الجديد عن تحقيق التفاعل معه، أدى ذلك إلى إقصاء الاندماج في الحياة الحضرية والجماعية للمستعملين، زيادة عن الثمن الاجتماعي الذي يدفعه المجتمع من تراجع القيم وظهور النزعة الفردية واللامبالاة إزاء المجال العمراني مما انعكس سلبا على النمط المحلي عموما.
- عدم الملائمة مع الموضع حيث أن توسع المدن لا يأخذ بعين الاعتبار الوضع الطبوغرافي للمجال الجديد.
- عدم مراعاة للتغيرات العمرانية والتحولات الاقتصادية والاجتماعية حيث أن أغلب التوسعات العمرانية يصاحبها تغير ولو جزئي في الطبيعة العمرانية مقارنة بالنسيج القديم كما يتولد عنه تحولات اقتصادية واجتماعية وتغيرات في قيمة العقار.
- عدم التوازن الإيكولوجي المهدد للمحيط العام.
- لقد كان استهلاك المجال خطوة عملاقة أثناء السنوات الأخيرة ليس فقط بسبب النمو العام لنسبة السكان ولكن أيضا التغيرات والحاجيات السكانية وهذا الامتداد والاستهلاك المستمر والمتزايد أصبح يعتبر في بعض البلدان خطرا على المساحة الزراعية، فكل نمو عمراني غير مدروس وغير مخطط يدخل مباشرة في استعمال الأراضي الزراعية هذا المشكل يعتبر ثانوي بالنسبة للبلدان التي تتمتع بمساحات زراعية واسعة لكن بالنسبة للبلدان

¹ - بن شية عبد الوهاب، مرجع سابق ، ص 45-46


ذات الكثافة السكانية المرتفعة فإن الوضع أخذ وضع مقلقا وحرجا، فالبلدان النامية لم تنجو من هذا المشكل حيث أن تعميم الإنجاز الكبير للمساكن يؤدي إلى انتشار غير محدود للأحياء كما هو الحال في مدينة "كنشاسا" التي تستطيل على مساحة 40 كلم من محورها الرئيسي لهذا تبين أن استهلاك المجال من أعظم مشاكل التحضر العالمية الحالية، والمدن الجزائرية كذلك لم تنجو من خطر التوسع حيث زاد توسع المدن الجزائرية بعد الاستقلال بشكل رهيب وعشوائي وغير مخطط.

● عدم المحافظة على الطابع العمراني المحلي وذلك بتشويه صورة المدينة من الناحية الجمالية والوظيفية باستعمال مواد البناء الغير محلية، وعدم مراعاة الخصوصية الاجتماعية والثقافية، والقيم الحضارية للمدينة، أفقد المدينة طابعها الأصلي في التخطيطات والتصميمات العمرانية التي نشأت في معزل عن حركة التحضر الطبيعية النابعة من البيئة المحلية.

● تهديد المناطق الأثرية والتاريخية بالزوال نتيجة التوسع العشوائي للعمران».

خلاصة الفصل:

من خلال هذا الفصل يتضح لنا الدور المهم لدراسة التوسع العمراني الذي يعتبر ظاهرة حتمية وبديهية تتعرض لها جميع المدن ، نتيجة لأسباب متعددة ، وهذا ما نستخلصه من العناصر التي قمنا بعرضها في هذه الفصل والمتمثلة في مختلف المعطيات حول مفهوم التوسع العمراني في العالم عموماً ، ثم في الجزائر بصفة خاصة ، وذلك من أجل إبراز مفهوم التوسع العمراني وأهم تصنيفاته ومراحلها ، وهو ما يوصلنا إلى معرفة أهمية دراسة هذه الظاهرة الحضرية ؛ ولذلك اعتبرنا هذا الفصل بمثابة سند نظري حول ظاهرة "التوسع العمراني " .



الفصل الثالث

"أدوات التعمير"

تمهيد :

تعتبر المدينة مركز استقطاب للسكان باختلاف ثقافتهم ومستوياتهم، وهو ما يجعلها غالباً تشهد حالة من اللاتوازن بين مختلف مكوناتها، وبذلك قد تتعرض لمجموعة من الظواهر السلبية، إذا لم تخضع للتنظيم والتسيير المحكم والعقلاني.

وانطلاقاً من هذا الوضع وجب على مؤسسات وهيئات الدولة وضع وسائل وأدوات قانونية وتنظيمية من أجل التحكم في تسيير المجال الحضري.

ولهذا اعتمدت الدولة الجزائرية على المخططات العمرانية الحديثة والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)، ومخطط شغل الأرض (POS)، من أجل متابعة ومراقبة مختلف الظواهر العمرانية التي تشهدها المدينة والتي من أبرزها ظاهرة التوسع العمراني.

وفي هذا الفصل سنتطرق إلى مجموعة من المفاهيم حول أدوات التعمير، ثم سياسة التعمير في الجزائر، ونوضح مضمون هذه الأدوات، ومختلف المعطيات المتعلقة بأدوات التعمير، من أجل الوصول إلى علاقة هذا الأخيرة بالتوسع العمراني.

(1) مفاهيم عامة تتعلق بأدوات التعمير :

(1.1) «مفهوم الأدوات:

يعتبر مفهوم الأدوات، من المفاهيم ذات الاستخدام الواسع في مجال الدراسات الحضرية، على اعتبار أن هذا المفهوم تناولته مختلف العلوم والتخصصات. هذا التعدد، أدى إلى تعدد تحديات هذا المفهوم من مجال معرفي لآخر.

في هذا الإطار يرى برك، أن الأداة تشير إلى الوسيلة أو النموذج الذي يتم في ضوئه بناء وإعادة بناء النسيج الحضري بأبعاده الاجتماعية والمكانية .

هذا، ويرى بارجس أن الأداة هي مجموعة من التصورات، تجسد منحى محددا مع التعامل مع البيئة الحضرية، وهنا يقر بارجس إلى أن الأداة قد تكون مادية وقد تكون معيارية. فالأولى ترتبط بالوسائل المستخدمة في تغيير وتحوير البيئات الحضرية، في حين أن الثانية تشير إلى جملة التصورات التي نضعها من أجل التعامل مع المجال الحضري، وهذه التصورات يمكن ترجمتها في برامج ومخططات وسياسات حضرية.

وفضلا عما سبق، فإن مؤسس الحضريّة كطريقة في الحياة؛ يعتبر أن الوسيلة هي الطريقة المتبعة في تغيير البناءين الحضريين، الاجتماعي والإيكولوجي.

بناء على ما تقدم، فإن الدراسة الراهنة تستخدم مفهوم الأداة للإشارة إلى الوسائل المستخدمة من طرف هيئات رسمية من أجل تغيير وبناء أو إعادة بناء المجال الحضري.

من جهة أخرى وانطلاقا من المصطلح ذاته، نقول أن الأداة هي الوسيلة أو الجهاز المساعد على إنجاز عمل أو قياس أي عملية ما أو ملاحظة ظاهرة ما... الخ»¹.

(2.1) «التعمير :

إذا كان العمران هو فن و علم تهيئة المدن ، الذي بدوره يعالج جوانب مختلفة من أجل الوصول إلى أهداف معينة .فإن التعمير هو استهلاك المجال بصورة منتظمة وعقلانية حتى يتحول هذا الأخير من مجال فارغ إلى مجال مشغول»².

(2) «السياسة العمرانية الجزائرية :³

أولاً: التشريع العمراني في زمن العثمانيين (قبل الاستعمار الفرنسي) :

رافق حركة التمدن الواسعة التي شهدتها الدولة العثمانية، تشريع عمراني يتناسب والمتطلبات التفصيلية لإنشاء التمدن وإدارتها الحضرية ،حيث خلف العثمانيون ورائهم من الإرث المرتبط بالتشريعات العمرانية والمعمارية ما يوازي في أهميته المآثر المادية

¹ - رياض تومي، أدوات التهيئة والتعمير وإشكالية التنمية الحضرية - مدينة الحروش نموذجا- ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري، دفعة 2006، ص 10

² - سيد محمد التوني ، في تصميم و تخطيط المناطق السكنية، مدخل وتطبيق ، مطبعة العربي القاهرة ط1 ، 1984 ، ص4.

³ - مدور يحي، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، حالة مدينة ورقلة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، تخصص: المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، جامعة باتنة، دفعة 2012، ص من 16 إلى 24

والشواهد المعمارية (قصة العاصمة، قصة تلمسان، قصة قسنطينة....) التي مازالت شاهدة على ذلك في شتى البقاع الإسلامية التي حكمها العثمانيون.

فقد نشرت مئات الوثائق المتعلقة بالتشريعات العمرانية والتي يعود أغلبها إلى الأوامر السلطانية العثمانية، ومنها ما كتبه عصمان نوري عن الأمور البلدية 1922، كما صنف الأستاذ يرلسيموز وثائق تعود إلى القرنين السادس والتاسع عشر تشمل العديد من المواضيع العمرانية المتداولة في أيامنا هذه .

وعلى الرغم من عدم بلوغ هذه التشريعات إلى حد التقنين وإرسائها ضمن منظومة تشريعية عمرانية رسمية، على غرار قوانين التخطيط العمراني المعاصرة والتي تعني بتنظيم المدن والنشاط العمراني الحضري، إلا أن التدقيق في محتوى المخطوطات العثمانية المرتبطة بهذا المجال يكشف الطريقة العلمية السليمة لمناقشة مسائل النشاط العمراني بمختلف مستوياتها ابتداء من إنشاء المدن وانتهاء بأدق مسائل التخطيط العمراني التفصيلية.

ويمكن للمطلع على هذه المخطوطات والوثائق، أن يعرف مدى ارتباطها بالقضايا التخطيطية والعمرانية المعاصرة، ومن هذه الوثائق ما كان يحمل العناوين التالية :

1- مميزات المباني: وهي المتعلقة بتحديد الارتفاعات المسموحة للأبنية، والارتدادات والبروزات والأجنحة والمضلات.

2- أسلوب البناء ومواد البناء والمعايير المستعملة .

3- إجراءات أعمال البناء والمتابعة.

4- تبليط الشوارع والأماكن العامة والأرصفة وتنظيفها.

5- بيع قطع الأراضي لغير المسلمين.

6- مسألة تصنيف الأحياء للمسلمين وغير المسلمين.

7- مسائل المياه: وتشتمل على مسائل توريد مياه الشرب، ومسائل تصريف المياه المستعملة.

8- مسائل الأمن: كتخصيص مناطق سكن للعزاب، وأمن الأحياء السكنية، ومنع الهجرة،

ثانياً: التشريع العمراني أثناء فترة الاستعمار :

إن الحديث عن التعمير كسياسة وقانون لم يبدأ في الجزائر إلا مع دخول الاستعمار الفرنسي، الذي عمل على استصدار سلسلة من القوانين التي كانت ترمي لبلورة توجهات وأهداف الاستعمار في مجال التعمير والإسكان بالجزائر.

فع احتلال فرنسا لمدينة الجزائر سنة 1830 ثم احتلالها لباقي المدن الجزائرية الأخرى سواء منها الواقعة على الشريط الساحلي أو الداخلية، بدأ عدد سكان المدن يتقلص بحيث أصبح لا يزيد عن 5% من مجموع السكان الجزائريين آنذاك والذي قدر بـ 3 ملايين نسمة، ويعود السبب في تناقص عدد السكان الحضر في هذه الفترة إلى سياسة التقتيل الجماعي خلال مقاومة الأهالي للاحتلال، وسياسة الطرد والنفي التي اتبعتها

الاستعمار ضد سكان المدن، الأمر الذي دفع هؤلاء إلى الاعتصام بالأرياف والجبال أو الهجرة إلى البلدان المجاورة والمشرق العربي.

تميزت المدن الجزائرية في مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي بنوع من الاكتفاء الذاتي واللامركزية في علاقاتها بأقاليمها في المجالات الاقتصادية والتجارية..

بحيث كانت الأرياف تعتمد على المدن في اقتناء السلع الصناعية من ألبسة وأدوات صناعية وحرفية، وتمون المدن بالمنتوج الزراعي والحيواني بشكل وفير ومستمر ويصدر الفائض منه (وخاصة الحبوب) إلى الخارج... إلا أن العلاقة سرعان ما كسرت من طرف المستعمر الذي وجه الشبكة العمرانية في الجزائر ووسطها الريفي والطبيعي لخدمة الاقتصاد الفرنسي، وذلك بربط أهم المدن الجزائرية وأقاليمها بواسطة شبكة من السكك الحديدية وأقيمت سبلوهات خزن الحبوب على امتداد هذه الشبكة ثم أنشئت الموانئ بالمدن الساحلية مثل ميناء الجزائر وميناء وهران، وعنابة وبجاية ومستغانم، وبني صاف، والغزوات وسكيكدة وغيرها لنقل المنتوج الزراعي والثروات المعدنية إلى فرنسا.

ومن جهة أخرى فإن الشبكة من السكك الحديدية تمكن المستعمر من نقل قواته وجنوده عبر مختلف جهات القطر لإخماد المقاومة الوطنية التي استمرت طيلة القرن التاسع عشر.

وللتذكير فإن الإطار العام للشبكة العمرانية الجزائرية الموجود حالياً كان موجوداً قبل الاحتلال الفرنسي متمثلاً في المدن ذات الأصل الجزائري، ولكن لا ينبغي أن ننكر مساهمة المستعمرين في تنمية الهيكلة الحضرية بالجزائر حسب أغراضه المسطرة في مجال الاستيطان الأوروبي من جهة وتوجيه الشبكة العمرانية وهيكلها الأساسية لخدمة الاقتصاد الفرنسي من جهة أخرى، بالإضافة إلى الأهداف العسكرية والجيوپوليتيكية للهيمنة على التراب الوطني بصفة مستمرة ودائمة، إذ نجد الإدارة الفرنسية وضعت مخططات عمرانية لمختلف المدن الجزائرية سواء منها الساحلية أو الداخلية من أجل توسيع نسيجها العمراني حسب مقاييس غربية محضة إلى جانب المدن الجزائرية التقليدية التي كانت تأوي الأهالي، وذلك بإنشاء أحياء جديدة بهذه المدن لإقامة الأوروبيين وتجهيزها بالمرافق الإدارية والهيكل الأساسية.

ثالثاً: التشريع العمراني بعد الاستقلال (الفترة 1962- 1989) :

غير أنه مع بداية الاستقلال برزت إلى الوجود العديد من المتغيرات المتمثلة أساساً في تفاقم المشاكل وعدم إمكانية بناء القرى المهدامة إبان الثورة التحريرية وعودة عدد كبير من الجزائريين إلى أرض الوطن و سرعة النمو الديموغرافي وتزايد ظاهرة التمدن بالجزائر، بسبب ارتفاع نسبة الهجرة من القرية نحو المدينة، مما ترتب عنه تزايد الحاجة إلى السكن والخدمات العمومية والتجهيزات الأساسية.

وإذا كان ازدياد الطلب على العقار دافعاً للدولة من أجل التدخل لإيجاد الحلول لمعالجة الإشكالات التي يطرحها واقع ما بعد الاستقلال، فإن ما يسجل بخصوص هذه المرحلة هو

اكتفاء الجزائر بالعمل بالقوانين والمراسيم الفرنسية ، باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو يشمل قواعد التمييز العنصري، و بذلك تم الاستمرار في العمل بالمرسوم الفرنسي الصادر في 1958/12/31 إلى غاية صدور الأمر 67-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة وهو أول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال وبعدها صدرت مجموعة من النصوص القانونية حاول من خلالها المشرع التدخل و علاج المسائل المتعلقة بالبناء أمام ظاهرة النمو الديمغرافي الكبير والتوسع العمراني الضخم والبناء الفوضوي اللامسؤول، ومن هذه النصوص:

- القانون رقم 02-82 المؤرخ في 06 فبراير سنة 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة.

- القانون رقم 09-84 المؤرخ في 04 فبراير سنة 1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد.

- الأمر رقم 01-85 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي قصد وقايتها وحمايتها. والمصادق عليها بموجب القانون رقم 08-85 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1985.

- القانون رقم 03-87 المؤرخ في 27 جمادى الأولى عام 1407 الموافق 27 يناير سنة 1987 والمتعلق بالتهيئة والتعمير.

أما بالنسبة إلى أدوات التخطيط في هذه المرحلة فهي:

- مخطط البلدي للتنمية (PCD): اعتمادات مالية تغطيها الدولة للبلديات حسب أهميتها لتلبية لحاجيات والمرافق المختلفة.

- مخطط التحديث العمراني (PMU): وهو مخطط ملحق باعتماد مالي يخصص للمدن الكبيرة والمتوسطة الحجم بغرض ترقية و صيانة مكتسباتها العمرانية العمومية بالطرق والأرصفة والمساحات الخضراء و المنتزهات و الحدائق الأطفال و غيرها.

- مخطط العمراني الموجه (PUD): استمر العمل بهذا المخطط العمراني إلى غاية 1990 وهو كان يوضع للمدن الكبرى والمتوسطة، برسم حدودها آخذا بعين الاعتبار توسع النسيج العمراني مستقبلا على المدى المتوسط ويحدد استخدامات الأرض مستقبلا حسب الاحتياجات الضرورية للتجمع السكاني من سكن ومرافق و هياكل ومساحات خضراء وتجهيزات ومنشآت اقتصادية وغيرها.

- مخطط العمراني المؤقت (PUP): انتهت صلاحيته في سنة 1990 وهو يشبه مخطط العمراني الموجه من حيث أبعاد التهيئة العمرانية وأهدافها إلا أن هذا الأخير خاص بالمراكز الحضرية الصغيرة أو شبه حضرية.

والفرق بين الاثنين يتمثل في قصر المدة الزمنية المخصصة لمخطط العمران المؤقت، كما ان المخطط العمراني المؤقت لا يحتاج إلى مصادقة وزارية كما هو الحال بالنسبة إلى مخطط العمران الموجه.

وقد عرفت هذه الفترة باليتين في استهلاك العقار الحضري لإنتاج المجال السكني هما:

1) السكنات الحضرية الجديدة:

بدا العمل بهذه السياسة العمرانية في الجزائر منذ 1975 بهدف التحكم في النسيج العمراني بالمستوطنات الحضرية من أجل توفير السكن لأعداد سكانها المتزايدة" وحسب التوجيهات العمرانية الجزائرية يمكن للمناطق السكنية الحضرية الجديدة أن تنشأ بشكل اختياري وعندما تكون طاقة المشروع إنتاج 400 سكن فما فوق، وقد شهدت أغلب المدن الجزائرية بمختلف أنماطها وأحجامها توسعا في نسيجها الحضري بواسطة هذه الوسيلة المعمارية، وقد قدر عدد السكنات المنجزة بواسطة هذه الوسيلة المعمارية إلى غاية 1990 بحوالي مليون سكن جماعي على النمط العمودي (عمارات).

وان نجحت هذه الوسيلة العمرانية في توفير السكن الجماعي وحل جزء مهم من أزمة السكن في البلاد زيادة على التحكم العمراني المنظم فإنها لم تنجو من الانتقادات حول نقائصها فيما يتعلق بإخفاها في توفير جميع الهياكل والتجهيزات الضرورية لسكانها بحيث لا تزال هذه المناطق السكنية الحضرية عبارة عن مرآد للسكان فقط، كما وجه الانتقاد إلى الوعاء العقاري الذي أقيمت فيه هذه المناطق السكنية والذي اقتطع في أكثر الحالات من الأراضي الفلاحية الخصبة.

2) التجزئة :

توجد وسيلة عمرانية أخرى تهدف إلى توفير السكن الحضري الفردي المنظم والمنسجم مع النسيج العمراني وقد ساهم نمط التجزئة في توفير السكن الفردي بشكل ملموس إذ يشير الديوان الوطني للإحصائيات في وثائقه المتعلقة بموضوع السكن عن انجاز ما يقارب 1.5 مليون وحدة سكنية في المدة ما بين 1966 و 1992 .

ما يمكن تسجيله عن هذه الوسيلة المعمارية هو التأخير من طرف البلديات ووكالاتها العقارية في توفير الهياكل الأساسية من ماء وكهرباء وغاز، كما لوحظ في أغلب التجزئات غياب الوعي المعماري ومخالفة كل البيوت للمقاييس والتصاميم المتفق عليها مع مديرية التعمير والبناء الأمر الذي أدى إلى غياب الانسجام بين البيوت المنجزة من حيث الشكل الخارجي والارتفاع وعدم احترام المساحات المخصصة للحدائق داخل البيوت.

رابعاً: التشريع العمراني في الفترة بعد 1990 :

و في بداية التسعينات وفي ظلّ الإصلاحات العامّة التي شرع فيها تطبيقاً للدستور 1989، حيث شهدت الجزائر، تحولات سياسية واقتصادية واجتماعية جوهرية، بدخولها النظام اللبرالي واقتصاد السوق، والتعددية السياسية، والانفتاح على الاقتصاد العالمي،

وبالتالي التخلي عن النمط المركزي في التخطيط، فعرفت سياسة التعمير تحولا كبيرا وعميقا تجسّد بصدور قانون الولاية والبلدية 08/90 و 09/90 المؤرخين في 1990/04/07 واللذان حدّدا الصلاحيات و مجال تدخلهما في هذا المجال كهيئات إدارية لضمان الرقابة و صدور قانون 25-90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري، الذي صنف الأراضي من حيث طبيعتها ووضع الأحكام التي تنظم الإطار العام للتحكم في العقار الحضاري ثم يليه القانون 29-90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية المطبقة له والذي يعدّ بداية لمرحلة جديدة فعلية وحاسمة لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد التعمير بوضع قواعد وآليات للرقابة ولا سيما تلك المتعلقة بالرقابة وتقنين أدوات التهيئة والتعمير.

غير أن الأزمة الأمنية الحادة والأوضاع التي عاشتها البلاد أفرزت تعقيدات كبيرة حالت دون الاستمرار في تطبيق السياسة العمرانية الجديدة، مما جعل بعض القوانين الهامة لاسيما المتعلقة بالمدينة والرقابة البعيدة تتأخر، ويمكن ذكر أهم المراسيم التنفيذية و القوانين الخاصة بالتعمير نذكر منها ما يلي:

- ✓ مرسوم تنفيذي رقم 91-175 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
- ✓ مرسوم تنفيذي رقم 91-177 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 2005-317 المؤرخ في 2005/09/10.
- ✓ مرسوم تنفيذي رقم 91-178 يحدد إجراءات إعداد المخطط تشغل أرضي والمصادقة ومحتوى الوثائق المتعلقة به، معدل بالمرسوم تنفيذي رقم 2005-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.
- ✓ وفي سنة 1992 صدور قرار وزاري مشترك يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات.
- ✓ مرسوم تنفيذي رقم 95-370 يتضمن لجنة الهندسة المعمارية و التعمير و البيئة المبنية في الولاية وعملها.
- ✓ القانون رقم 98-04 المؤرخ في 05-06-1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي.
- ✓ القانون رقم 99-01 المؤرخ في 06-12-1999 محدد لقواعد الفندقية.
- ✓ القانون رقم 01-02 المؤرخ في 24-04-2000 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.
- ✓ القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05-02-2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته.
- ✓ القانون رقم 02-08 صدر في 08/05/2002 يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها.
- ✓ القانون 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة.
- ✓ القانون 03-02 يحدد القواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحي للشواطئ.

✓ القانون 02-03 يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية و المؤرخة في 17-02-2003

✓ مرسوم تنفيذي رقم 55-06 يحدد شروط و كفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتهما وكذا إجراءات المراقبة.

✓ التعليمات الوزارية المؤرخ في 24/04/2004 المتعلقة بالفاعلين المكلفين بمراقبة التعمير و البناء.

✓ القانون 06-06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

✓ القانون 15/08 المؤرخ في 20/08/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

إضافة إلى كل هذه القوانين فان ما يثير الانتباه في ميدان التعمير هو تعدد التعليمات والمذكرات المنظمة لقطاع التعمير وعادة ما يستند عليها بدل النصوص التشريعية والقوانين، الأمر الذي يطرح التساؤل حول القيمة القانونية لهذه التعليمات ومدى إلزاميتها بالنسبة للإدارات المعنية.

إن هذه الترسنة والحجم الكبير من القوانين تعبر على أهمية مجال التعمير واحتلاله مكانة بارزة من حيث صدور القوانين والأهمية الكبرى التي توليها الدولة لهذا المجال. أما بالنسبة لأدوات التخطيط لهذه المرحلة فشهدت صدور مخططات التخطيط على مستوى الوطني والجهوي والولائي ونوردهم كما يلي:

(1) المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT: و هو مخطط يرسم الخطوط العريضة للسياسة الوطنية للتهيئة من أجل إنجاز المشاريع الكبرى ذات البعد الوطني ويحدد توجيهات أساسية في مجال تنظيم التراب الوطني و تنمية و تحديد استراتيجية العامة لعملية شغل تراب الوطني كتحديد الأماكن المناجم حقول البترولية و تفرض مشاريع نفسها على مخططات الأخرى جهوية كانت أو ولائية.

(2) المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT: يعتبر أداة إستراتيجية لتنفيذ المخطط الوطني للتهيئة العمرانية يتولى في حدود مجاله شرح و توضيح التوجيهات و المبادئ لمخطط SNAT، و يبين كل مخطط جهوي تفاصيل الصور المستقبلية للإقليم أو الجهات و هذا حسب المعطيات الجهوية لكل منطقة، حيث بجمع عدة ولايات ذات طابع اقتصادي و اجتماعي موحد لهدف تثمين الإقليم الجهوي و تفرض المشاريع نفسها على مخططات ذات البعد الولائي و المحلي.

(3) مخطط التهيئة الولائي PAW: باعتباره الإطار المرجعي للتنمية المحلية و اعتبار المجالات الجهوية و حركتها (الهياكل الأساسية الكبرى فإن الولايات تعتبر إطار التماسك الطبيعي الذي ساعد على تنمية الأقاليم و حسب التوجيهات و المبادئ المحددة في المخطط SNAT و المخطط الجهوي SRAT الذي يبادر بإعداد هذا المخطط PAW.

ويهدف إلى توضيح التوجيهات المعدة في المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية.

4) مخطط تهيئة البلدية PAC : باعتبار البلديات مجالات قاعدية فهي المجالات التي ينبغي أن تنفض إليها وتتجسد فيها الأساسيات التي تحملها استراتيجية التهيئة العمرانية المختلفة.

5) المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: ظهر بموجب القانون رقم (29/90) الصادر في 1990/12/01 هو وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة كانتشار النسيج العمراني كمستوطنة عمرانية عبر عدة بلديات، واشتراك عدة بلديات في شبكة أنابيب الماء الشروب ووسائل النقل الحضري العمومية وغير من الهياكل والتجهيزات الأساسية، كما يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويحافظ على توجيهات مخطط شغل الأراضي ويحترمها ويضبط صيغة المرجعية للتهيئة والتعمير من تقرير تقني وخرائط ورسوم بيانية وإحصائيات.

6) مخطط شغل الأراضي: ظهر بموجب القانون رقم (29/90) الصادر في 01 ديسمبر 1990 هو عبارة عن وثيقة عمرانية قانونية، و وسيلة لتخطيط المجال الحضري، يهدف إلى تحديد القواعد العامة بالتفصيل، وكذا حقوق استخدام الأرض و البناء، و ذلك بمراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما أنه يحدد نوع التدخل في الأنسجة العمرانية الموجودة.

وقد تميزت هذه الفترة بسياسة جديدة لاستهلاك العقار الحضري لإنتاج المجال السكني وتوسيع المدن هي:

المدن الجديدة:

تبنت الحكومة الجزائرية استراتيجية المدن الجديدة لمواجهة التحضر السريع خاصة عبر الشريط الساحلي والتل وصل التشعب الحضري أقصاه في المدن الكبرى، حيث صادقت الحكومة الجزائرية برئاسة مقداد سيفي سنة 1995 على عدة مشاريع مدن جديدة تنشأ بالقرب من المدن المتروبولية (الجزائر، وهران، قسنطينة) مثل مشاريع المدن الجديدة بالقرب من مدينة الجزائر كالعفرون، وفي الهضاب العليا كمشروع مدينة بوغزول وعين الباي بقسنطينة، وقد اعتقد الكثير أن المدن الجديدة هي الحل الأمثل لمعالجة إشكالية سرعة التحضر التي تعيشها الجزائر، إلا أن واقع الأمر أن الفكرة تحتاج إلى استثمارات ضخمة لإنجاز مثل هذه المشاريع الطموحة، غير أن المدن الجديدة بالمفهوم العمراني المعاصر يقتصر على إنشاء مرافد للبشر فقط بالقدر ما يشترط في مخططاتها العمرانية أن توفر جميع الهياكل الأساسية والتجهيزات التجارية والاجتماعية والثقافية والإدارية الضرورية.

فمع بروز أزمة السكن والتي تجلت بوضوح في الاختلال المسجل بين العرض والطلب قياسا بمعدل النمو الديموغرافي وحجم الأسرة، دفع الهيئات المعنية للاهتمام أكثر بقطاع البناء والتعمير اعتمد فيه أساسا على وضع برامج هامة لإنجاز السكن مسابرة لنمو المجتمع

الجزائري وتطوره (إذ قرر خلال المخطط الأول (80-84) إنجاز 700 ألف مسكن وكذا 542 ألف مسكن خلال فترة الخماسي الثاني).

هذا التوسع غير العقلاني والاستهلاك المفرط للأرض فضلا على ما ينجز من مجموعات سكنية لنفس المنطقة الحضرية تتضارب في أشكالها ، رغم الدراسة الموحدة للمنطقة ككل من قبل الهيئات المعنية إذ شكلت مدنا جديدة ، بمحاذاة الأنسجة العمرانية العتيقة دون مراعاة لأي إدماج عمراني أو معماري أو وظيفي.

ودعم هذا التوسع التطور التقني والعلمي التمايز في النسيج الحضري للمدينة الجزائرية، وهو تمايز يغلب عليه الطابع الغربي لمجتمع تسيطر عليه الآلة والقانون الاقتصادي المادي النفعي في استغلال وحدة المساحة بأكبر مردود ممكن يضاف إلى ذلك الأهمية النسبية في قطاع التشييد باعتماده على مواد بناء جديدة كالإسمنت وهي في مجملها من نمط العمارات ذات الطوابق المتعددة المبنية على الطراز المعماري الأوروبي ، حيث ارتفعت نسبة هذه المباني أو الأبنية لحداتها ، ويضاف إلى التغيير في مواد البناء التطور في وسائل النقل والذي يمثله أساسا دخول السيارة وقطار الإنفاق في النسيج الحضري ، ومما يتطلبه من شق الطرق داخل المدن والجسور المعلقة ومواقف السيارات ، وبالتالي تغيير مرفولوجية النسيج الحضري التقليدي وبروز نمط حضري مختلف يعتمد على وجود أنظمة الحركة والاتصال.

كما أن التكنولوجيا من أكثر العوامل التي أثرت على الملامح العمرانية للمدينة العتيقة والتي بدأت في التغيير من ناحية النسيج الداخلي وشبكة الطرق وتوزيع استعمالات الأراضي تخطيطا ومساحة وكان هذا نتيجة للتطور في استخدام الطاقة ووسائل المواصلات والتحول من المقياس الإنساني في التعامل مع المدينة إلى مقياس الآلة ومع التطور في مواد البناء وأساليب الإنشاء فقد انعكس ذلك على الطابع المعماري والعمراني العتيق.

كما استدعت النظم الحديثة في إمداد المدن بالمرافق والخدمات العامة وبنية الأساسية إلى ظهور أنماط جديدة من التصميم والتخطيط العمراني تختلف عن الأنماط التقليدية وبذلك دخلت المدينة عصرا من التحول العمراني ، كل هذا ساهم في غياب تعبئة للأنسجة العمرانية العتيقة فتفاقت مشاكلها وتدنت بيتتها العمرانية والمعمارية».

3) مضمون أدوات التعمير وإجراءات المصادقة عليها وحالات المراجعة:

أولاً: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) :

أ- تعريفه: (plan directeur d'aménagement et d'urbanisme)

« المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: هو أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي»¹.

ب- أهدافه:

« يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى :

- وضع الجماعات المحلية والعمومية أداة للتخطيط العقاري لبلدية أو عدة بلديات .
- يبين الحدود المرجعية لمخطط شغل الأرض .
- يضع القوانين الخاصة بالمنطقة .
- يقترح تنمية التجمعات السكنية وذلك للحد من النزوح الريفي إلى مراكز المدن .
- يحافظ على الأراضي الفلاحية والمناطق الريفية مثل المناطق السياحية والمناطق الطبيعية .
- يقترح مناطق للنشاطات الاقتصادية سواء لبلدية أو لعدة بلديات .
- تقسيم محيط الدراسة إلى عدة قطاعات (قطاعات معمرة ، قطاعات مبرمجة للتعمير ، قطاعات مخصصة للتعمير المستقبلي ، قطاعات غير قابلة للتعمير) «² .

ج- مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

«1/ يقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية .

يجب أن تبين هذه المداولة ما يأتي :

* التوجهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود.

¹ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، قانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، يتعلق بالتهيئة والتعمير ، العدد 52 ، ص 1654 .

² - نفس المصدر السابق ، ص 1654 ص 1655 .

* كفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

* القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية في إطار تنفيذ المادة 13 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 م .

2/ تبلغ المداولة المذكورة للوالي المختص إقليميا وتنشر مدة شهر في المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية .

3/ يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم، ومخطط يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، والمداولة المتعلقة بـ:

* الوالي إذا كان التراب المعني تابعة لولاية واحدة .

* الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعة لولايات مختلفة .

4/ إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والعمران يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات .

5/ يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، فيما يخص متابعة الدراسات وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية والجمعيات المعتمدة لهذا الغرض ، غير أن المقررات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات والتي تدخل في إطار الإجراءات التي لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية .

6/ يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات باطلاع رؤساء غرفة التجارة ورؤساء غرفة الفلاحة ، ورؤساء المنظمة المهنية ، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما ابتداءً من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعيين ممثلهم في حالة ثبوت إرادتهم هذه .

17 / يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية عند انقضاء المهلة بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ويستشار وجوبا :

* الإدارات العمومية والمصالح التابعة المكلفة على مستوى الولاية :

- مديرية البناء والتعمير - مديرية الفلاحة - مديرية التنظيم الاقتصادي- مديرية الري
- مديرية النقل - مديرية الأشغال العمومية - مديرية المباني والمواقع الأثرية والطبيعية -
مديرية البريد والمواصلات .

* الهيئات والمصالح المكلفة في المستوى المحلي :

- مديرية توزيع الطاقة - مديرية النقل - مديرية توزيع المياه .

ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح التابعة للدولة المعنية .

18 / يبلغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة ، وتمهل مدة (60يوما) لإبداء آرائها وملاحظاتها ، وإذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها أعلاه يعد رأيها موافقا .

19 / يخضع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة (45يوما) ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار بهذا الصدد :

* يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيه أو فيها .

* يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين .

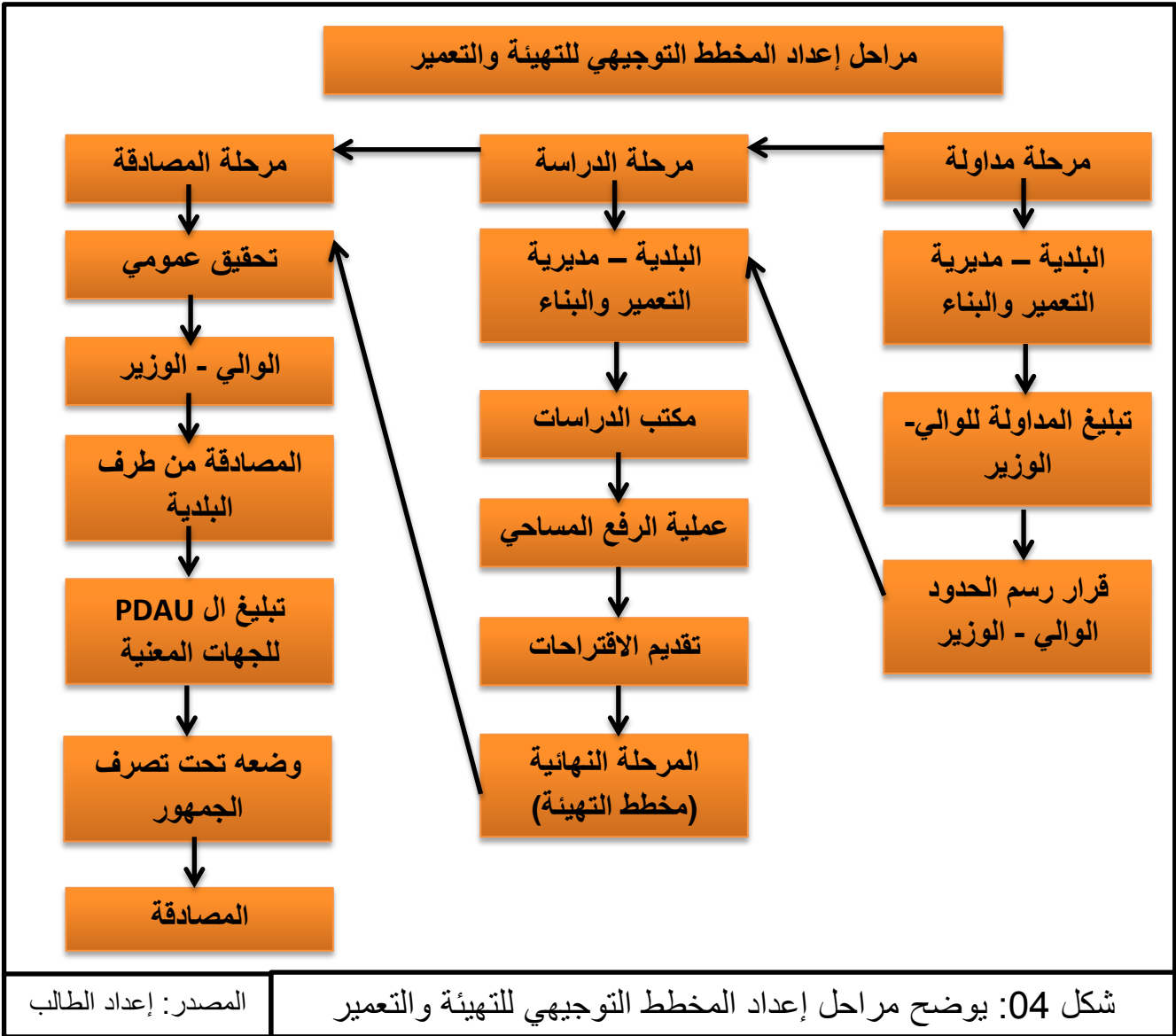
* يبين تاريخ انطلاق التحقيق وتاريخ انتهائه .

* يحدد كفاءات إجراء التحقيق العمومي .

10/ ينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي ، وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليميا .

11/ يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقوم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ، أو يعبر عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين .

12/ يقفل سجل الاستقصاء عند انقضاء المهلة القانونية ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون ، يقوم المفوض المحقق أو المفوضون المحققون خلال 15 يوما الموالية لإعداد محضر قفل الاستقصاء، ويرسلونه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء و استنتاجه»¹.



¹ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 26 ، ص 975 ، مرسوم تنفيذي 91-177 ، المؤرخ في 28 مايو سنة 1991 يحدد إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به .

د- مراحل إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

« تقسم إلى 03 مراحل مختلفة و ذلك للاستجابة إلى تصوراتنا المستقبلية والوصول إلى الأهداف المسطرة وهذه الخطوات هي كالتالي :

المرحلة 1 : - تشخيص الوضعية الحالية (تحليل واقعي) .

- توقعات التنمية (تحليل نظري) .

المرحلة 2 : - وضع مخطط التهيئة النهائية .

المرحلة 3 : - القانون العام للمخطط + تقرير توجيهي .

المرحلة 1 :

أ- التحليل الواقعي: الاستغلال الكلي للمعطيات الحالية وهذه الدراسة تستنتج منها بطاقة تحليلية للمنطقة المعنية .

ب- التحليل النظري : - توقع نمو السكان - توقع النشاطات الاقتصادية

(أ) + (ب) = تعطينا مميزات المنطقة المدروسة .

– من الناحية الطبيعية : تتم دراسة خصائص المناخ بصفة عامة (الرياح ، الحرارة ، الرطوبة) والتضاريس (السهول و المرتفعات) الأودية ... الخ .

– من الناحية البشرية : تتم دراسة :

- تطور السكان .

- تقسيم السكان من ناحية العمر و الجنس ، المهنة ، التمدرس ، تصنيفها من ناحية النشاطات

- السكن بصفة عامة (رديء ، متوسط ، جيد) .

- ومن ناحية التجهيزات و المساحات .

– من الناحية الاقتصادية : تشمل قدرة الأرض على الإنتاج و الإستثمار و التجهيزات .

المرحلة 2 :

1- وضع مخطط يكون حسب الوضعية الحالية لشغل الأرض وهذا يعطينا فكرة مجمعة .

2 - وضع المخطط النهائي للتوزيع المجالي مع تعيين مختلف الأزمنة (المدى البعيد ، المتوسط ، القريب)

3- تعيين مختلف الأراضي يتم حسب توقع النمو لكل منطقة متجانسة وذلك لتحديد عمليات التدخل على شكل مخططات شغل الأرض بكثافة مميزة ومحددة لكل منطقة.

المرحلة 3: القانون العام + التقرير التوجيهي الذي يحتوي على ملخص المراحل الأولى.

يعد القانون العام للمخططات أداة قانونية لاستعمال الأرض وهو يحدد لكل منطقة مميزاتها وخصائصها كالاتي:

- القطاعات المعمرة .
 - القطاعات المبرمجة للتعمير .
 - قطاعات التعمير المستقبلية .
 - القطاعات الغير قابلة للتعمير .
 - تعيين المساحات المسموح بها للبناء والغير مسموح بها والمسموح بها بشروط استثنائية.
 - تحديد الكثافة تبعا لمعامل شغل الأرض.
 - حق الارتفاقات الموجودة حاليا والتي ستنشأ في المستقبل .
 - تعيين الحدود المرجعية لمخطط شغل الأرض.
 - قانون عام يخصص كيفية البناء في كل منطقة .¹
- هـ - المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :**

« يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق وبعد المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف .

¹ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، نفس المرجع السابق ص 977

يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي، عملا بالمادة 27 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المذكورة أعلاه حسب الحالة :

- بقرار من الولي .
- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارات الوالي المعني أو الولاية المعنيين.
- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارات الوالي المعني أو الولاية المعنيين وبناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير.
- يجب أن يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مما يأتي:
- مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس البلدية.
- سجل استقصاء العمومي ومحضر قفل الاستقصاء العمومي والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون.
- رأي المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية.
- الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
- يبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه تحت تصرف الجمهور للجهات الآتية :

- الوزير المكلف بالتعمير .
- الوزير المكلف بالجماعات المحلية .
- مختلف الأقسام الوزارية المعنية.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني .
- المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير في الولاية.
- الغرف التجارية .
- الغرف الفلاحية .

*الوثائق التي يعتمد عليها أثناء دراسة (PDAU):

يعتمد على الوثائق والمخططات التالية:

• مخطط الموقع

• مخطط التهيئة الولائي P.A.W

• الخرائط الجيولوجية والجيوتقنية

• مخطط التنمية للولاية P.D.W

• مخططات تصنيف التربة.

• الخرائط والصور الجوية

• المخطط الوطني للتهيئة العمرانية S.N.A.T

• المخطط الإقليمي للتهيئة العمرانية S.R.A.T

• الإحصاء العام للسكن والسكان للسنوات السابقة 66- 77- 87- 98 R.G.P.H

ولهذا فان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتكفل بإعادة التهيئة المعنية وتنقسم منهجيته إلى ثلاث مراحل مختلفة¹.

و- محتواه:

« حسب المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 28 ماي 91 . و الذي يحدد إجراءات إعداد الـ PDAU والمصادقة عليه فانه يحتوي على : - تقرير توجيهي - تقنين - وثائق بيانية.

التقرير التوجيهي : يبين ما يلي :

- تحليل الوضع الحالي و الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر للتطورات الاقتصادية ، الاجتماعية و الثقافية للتراب المعني .

- نمط التهيئة المقترحة بالنظر لما يتعلق بالتهيئة الإقليمية .

التقنين : «حدده المواد 20-21-22-23 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير» نفس المرسوم السابق.

¹ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، نفس المرجع السابق ص 977 .

وقد حددت القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشغولة في القطاعات ولهذا الغرض يجب تحديد :

- جهة التخصيص الغالبة للأراضي ونوع الأعمال التي يمكن حصرها أو إخضاعها لشروط خاصة .

- الكثافة العامة المعبر عنها بمعامل شغل الأرض .

- الارتفاقات الواجب الحفاظ عليها ، تعديلها ، أو إنشائها .

- مجال تدخل مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية الخاصة بها بتوضيح وإبراز مناطق التدخل على النسيج العمراني الموجود وكذا تلك الواجب حمايتها .

- تحديد شروط البناء داخل بعض الأجزاء الترتيبية .

الوثائق البيانية: تحتوي المخططات الآتية:

- مخطط الوضع القائم يبرز فيه الإطار المبني حاليا ، الطرق والشبكات المختلفة .

- مخطط التهيئة ويحدد ما يلي : القطاعات المعمرة ، القابلة للتعمير ، المخصصة للتعمير المستقبلي غير القابلة للتعمير .

- بعض أجزاء الأرض : الساحل ، الفلاحية ذات الإمكانيات العالية والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة.

- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي

- مخطط الارتفاقات الواجب الإبقاء عليها تعديلها أو إنشائها

- مخطط التجهيز يبين سبل المرور لمختلف الشبكات و كذا مواقع التجهيزات الجماعية المنشآت ذات المنفعة العمومية. «¹

ثانياً: مخطط شغل الأراضي (POS) :

أ- **تعريف :** «مخطط شغل الأرض(plan d'occupation du sol) :هو وثيقة قانونية تحدد في إطار توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير القواعد العامة لاستعمال الأرض، وتطبق على مجال معلوم كبلدية أو جزء من بلدية»².

¹ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، نفس المرجع السابق ص 977 .

² - قانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 ، ص1656- الجريدة الرسمية - العدد 52- جوان 1990 .

ب- أهدافه :

« يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق استخدام الأراضي و البناء . و لهذا فانه:

- ينظم المناطق الحضرية .

- يحدد بصفه مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري ، و التنظيم و حقوق البناء و استعمال الأراضي .

- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنه بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البناءات المسموح بها و استعمالاتها .

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات .

- يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة ، وكذلك تخطيطات و مميزات طرق المرور .

- يحدد الارتفاعات .

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

- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها .

- يحمي المساحات أو الفضاءات الطبيعية .

- تقديم معلومات قانونية حقيقية للمستعملين .

- يحدد القواعد المتعلقة بحقوق تموضع البناءات و واجباتها ، طبعتها و مظهرها الخارجي ، أبعادها و تهيئة محيطها¹ .

ج- مراحل إعداد مخطط شغل الأرض :

«1/ يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني .

يجب أن تتضمن هذه المداولة ما يلي :

¹ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 52 ، ص 1656 ، قانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 .

- تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأرض الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به .

- بيانا لكيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات في إعداد POS.

2/ تبلغ المداولة المذكورة أعلاه للوالي المختص اقليميا ، وتنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني .

3/ يصدر القرار الذي يرسم حدود المخطط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأرض كما هو منصوص عليه في المادة 12 من قانون رقم(29/90) المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المذكور أعلاه استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة التقديم ، والمخطط على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل .

مخطط شغل الأرض والمداولة المتعلق به حسب الحالة :

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة .

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لعدة ولايات .

4/ إذا كان مخطط شغل الأرض يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات كما هو منصوص عليه في المادتين 9 و 10 من القانون رقم(80/90) المؤرخ في 7 افريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية .

5/ يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين الولايات بإعداد مخطط شغل الأرض كما هو مبين، وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية والجمعيات المعتمدة لهذا الغرض .

غير أن القرارات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات والتي تدخل في إطار الإجراءات المحددة في هذا المرسوم لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية.

6/ يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشترك بين البلديات بإطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية المرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأرض.

ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوماً ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد مخطط شغل الأرض .

17/ يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية عند انقضاء المهلة المنصوص عليها في الفقرة أعلاه بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الأرض ويستشار وجوباً :

● بعنوان الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية:

- مديرية التعمير .- مديرية الفلاحة .- مديرية التنظيم الاقتصادي .- مديرية الري .
- مديرية النقل .- مديرية الأشغال العمومية .- مديرية المباني والمواقع الأثرية .
- مديرية البريد والمواصلات .

● بعنوان الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي :

- مديرية توزيع الطاقة .- مديرية النقل .- مديرية توزيع المياه .

ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية و الجمعيات .

8/ يبلغ مشروع مخطط شغل الأرض للتهيئة والتعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية و الجمعيات والمصالح العمومية المعنية التابعة للدولة وتمهل 60 يوماً لإبداء آرائها أو ملاحظاتها .

- إذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها أعلاه يعد رأيها موافقاً .

9/ تخضع مشروع مخطط شغل الأرض التهيئة والتعمير المصادق عليها للاستقصاء العمومي مدة ستين يوماً ، ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار بهذا الصدد :

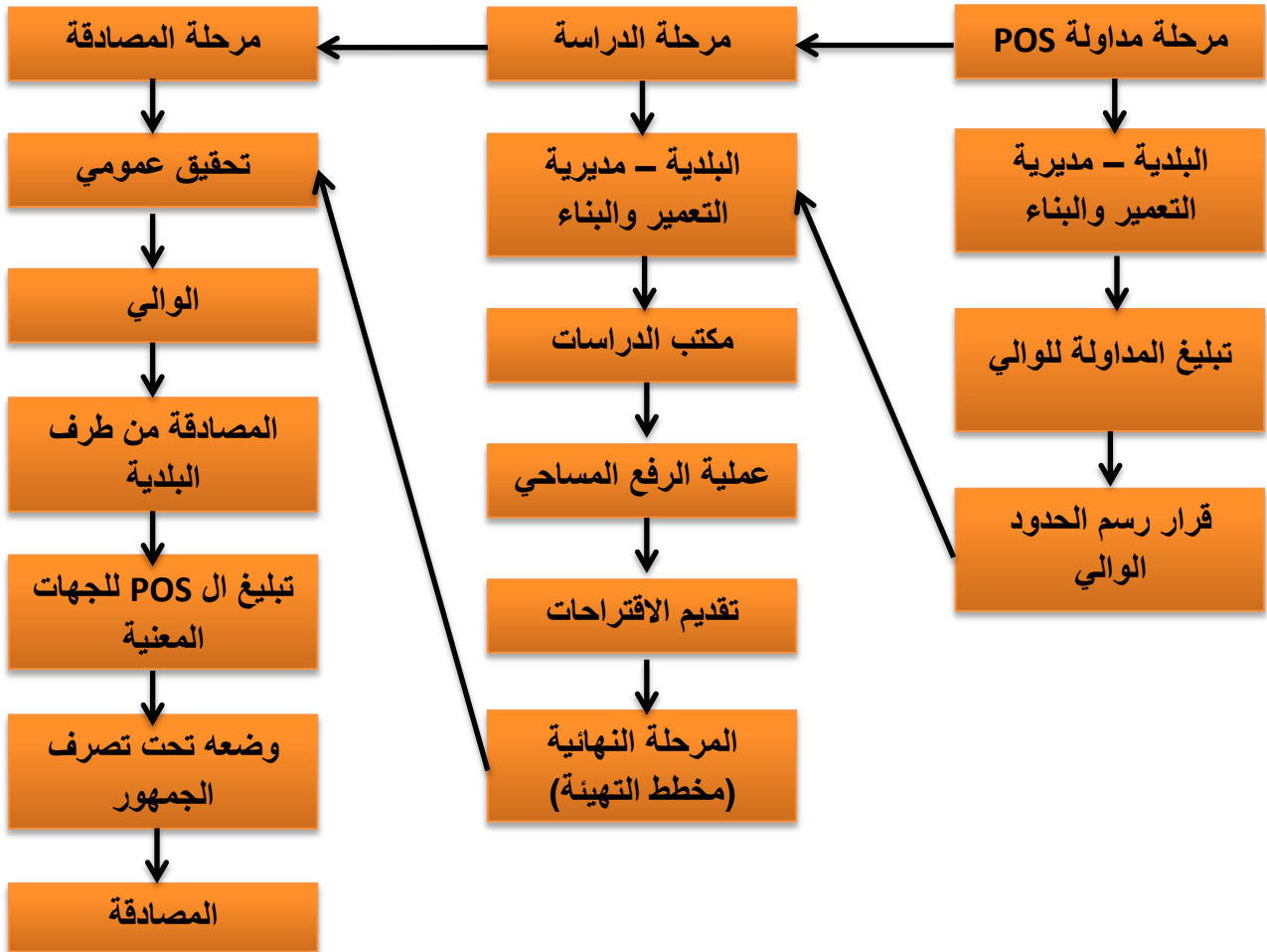
- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الأرض فيها :
- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين .
- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها .
- يحدد كيفية إجراء التحقيق العمومي .

10/ ينشر القرار الذي يعرض مخطط شغل الأرض للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليمياً .

11/ يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقوم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية ، أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابياً إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين .

12/ يقفل سجل الاستقصاء عند انقضاء المهلة القانونية ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون خلال الخمس عشرة 15 يوماً الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوباً بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجها .¹

مراحل إعداد مخطط شغل الأرض



المصدر: إعداد الطالب

شكل 05: يوضح مراحل إعداد مخطط شغل الأرض

¹ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 26 ص 979، مرسوم تنفيذي 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991.

د- مراحل انجاز مخطط شغل الأرض (POS) : « يتم على أربعة مراحل :

المرحلة الأولى :

- الدراسات الفيزيائية :المعطيات المرفولوجية ، الجغرافية ، البيئية للتجمع السكني او البلدية او لعدة بلديات .

- الدراسة المناخية والدراسة الاقتصادية مثل نمو السكان ، التوزيع السكاني ...الخ.

- دراسة ما هو موجود من المساكن ، أنواع المباني ، جيدة متوسطة ، رديئة .

المرحلة الثانية : كل المعطيات السابقة تسمح لنا بالبرمجة كتحديد المساحات الخضراء ومساحات التشجير وتحديد السكنات ... الخ .

المرحلة الثالثة : ترجمة ما كتب إلى الرسومات .

المرحلة الرابعة :مرحلة التقنين أو ما يسمى بالمخطط الذي يتبع بالضرورة كل المخططات المعدة للتهيئة والتعمير .

فنسبة نجاح هذا المخطط القائم على هذا المراحل تعتمد على توجيهات PDAU لأن POS يستعمله كإطار مرجعي في إعداده .¹

هـ - المصادقة على مخطط شغل الأرض :

«1- يرسل مخطط شغل الأرض بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بسجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظاته ، وإذا انقضت المهلة عد رأي الوالي موافقا.

2- يصادق المجلس الشعبي البلدي بالمداولة على مخطط شغل الأرض المعدل عند الاقتضاء لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد اخذ رأي الوالي في الحسبان .

3- يبلغ مخطط شغل الأرض للجهات الآتية :

- الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا - المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية - الغرفة التجارية - الغرفة الفلاحية.

4- يوضح مخطط شغل الأرض المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين ما يأتي :

¹ - مذكرة تخرج سنة5 بعنوان مخطط شغل الأرض بين النظري والتطبيقي دراسة حالة المسيلة ، دفعة 2001 .

- تاريخ بدأ عملية الوضع تحت التصرف.
- المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها .
- قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون الملف منها .¹

و- محتوى مخطط شغل الأرض :

«حسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 91/05/28 الخاص بإجراء الإعداد و المصادقة على POS فان هذا الأخير يتكون من تقرير تقديمي، وثائق بيانية ، تقنين ، ملحق .

التقرير التقديمي: يجب أن يدرج في هذا التقرير :

- عرض لمستقبل النمو الديمغرافي ، الاقتصادي، الاجتماعي للإقليم الذي سيغطيه الـ POS وكذلك تلك المتعلقة بالسكن ، النشاطات الاقتصادية والتجهيزات العمومية .
- تحليل للوضعية الأولية والمحيط .
- تحديد مستقبل تطور الأجزاء المعمرة للبلدية المعنية .
- التعليل بان التنظيم المعمول به متلائم مع قوانين التهيئة والتعمير وتوجيهات الـ PDAU و احترام الارتفاقات ذات الاستعمال العمومي .

ملاحظة:

إن المفوض إذا لاحظ غياب أو عدم كفاية تحليل المحيط المعبر عنه في التقرير فانه يقرر إلغاء أو الإعلان عن عدم شرعية الـ POS .

التقنين :

- يعتبر الجزء المهم المكون لملف الـ POS وهو يحدد القواعد العامة المطبقة على الأراضي التابعة لمختلف مناطق الإقليم الذي يغطيه الـ POS ويحتوي على ما يلي :
- 1- مذكرة التقديم يبين فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأرض مع توجيهات PDAU ، وكذا البرامج المعتمدة عليه لتصميم البلدية أو البلديات .
- 2- يحدد بالنسبة للقطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري .
- 3- يحدد معامل شغل الأرض COS و العلاقة بين مساحة الأرض وارتفاع البناء .

¹ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 26 ص 981، مرسوم تنفيذي 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991.

- 4- يعين أنماط البناءات و استعمالاتها .
- 5- يبين بصفة عامة :
 - الطرق والممرات
 - وصول الشبكات المختلفة إلى منطقة الدراسة .
 - خصائص الأرضية .
 - موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية .
 - موقع المباني بالنسبة إلى بعضها البعض .
 - ارتفاع المباني .
 - مواقف السيارات و الحافلات .
 - المساحات الخضراء، و مساحات اللعب ، والمساحات العمومية .
 - يحدد الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها .
 - يحدد المناطق الواجب حمايتها و ترميمها .
- 6- بالإضافة إلى ذلك يحدد نوع المنشآت و التجهيزات العمومية ومواقعها وكذلك يحدد الطرق و الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة .

الوثائق البيانية :

المخططات التي يتكون منها POS :

- 1- مخطط الموقع بمقياس 2000/1 أو 5000/1 .
- 2- مخطط طبوغرافية بمقياس 500/1 أو 200/1 .
- 3- مخطط جيوتقني بمقياس 500/1 أو 1000/1 . يبين نوعية التربة ومدى مقاومتها ويكون مرفق بتقرير تقني مفصل .
- 4- مخطط الوضعية الحالية بمقياس 500/1 أو 1000/1 يبين فيه الشبكات المختلفة والبناءات الموجودة حاليا .

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

- المناطق المتجانسة .

- موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة .

- المساحات الواجب حمايتها نظرا لخصوصيتها .

6- مخطط التركيب العمراني بمقياس 500/1 أو 1000/1 ، وهذا الأخير يجسد الأشكال العمرانية و المعمارية المراد إقامتها بالنسبة إلى القطاع المقصود أو عدة قطاعات .¹

(4) أهم الأنظمة القانونية المتحركة في التعمير:

«(14) قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 :

يعتبر القانون 29/90 أول قانون متخصص ومتكامل في مجال التشريع والتخطيط العمراني في الجزائر وقد تكون من ثمانية فصول:

- الفصل الأول: تناول المبادئ العامة للقانون.
- الفصل الثاني: تطرق القواعد العامة للتهيئة والتعمير.
- الفصل الثالث: تناول أدوات التهيئة والتعمير.
- الفصل الرابع: نص على الأحكام خاصة تطبق على بعض الأجزاء من التراب الوطني.
- الفصل الخامس: حدد فيه عقود التعمير.
- الفصل السادس: وضع الحالات التي يقلم فيها السياج.
- الفصل السابع: مطرق للعقوبات التي نص عليها هذا القانون.
- الفصل الثامن: أحكام خاصة وانتقالية.

وقد اهتم هذا القانون بتحديد القواعد الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي، على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية. وبرغم الوسائل الردعية، وصرامة التقييد التي وضعها القانون، فإن التطبيق الميداني لا يزال محدودا، حيث يتزايد يوميا، وعلى مرأى من السلطات البلدية، عدد المباني المخالفة للقانون أدى بالمشروع إلى تعديله لاحقا.

¹ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، نفس المرجع السابق ص 981 .

كما نود أن نشير انه وفقا للنص العربي لقانون التهيئة والتعمير يشير إلى التعمير كعملية لإعداد الأراضي للتوسع والبناء، في حين أن المصطلح باللغة الفرنسية تشير إلى كلمة عمران أي التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة.

(2/4) قانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2005 المعدل والمتمم لقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

نظراً للكوارث الطبيعية والتكنولوجية (زلازل، فيضانات، انفجارات وحرائق في المناطق الصناعية) وكذا الاعتداء على المعالم التاريخية والثقافية والمواقع الطبيعية ذات التوازنات البيئية المحمية ونظراً لتدهور الإطار المبني من خلال تعدد المخالفات العمرانية، أصدر المشرع الجزائري قانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 وذلك بتعديل وإتمام بعض المواد، إذ عدلت 14 مادة في القانون السابق وكان الهدف منها إعطاء حماية أكثر للنسيج العمراني من مختلف الكوارث الطبيعية والتكنولوجية وزيادة المراقبة والتحري لرصد المخالفات التي تشوه الإطار المبني وذلك بتحديد وتوضيح لدور كل من مفتشي التعمير وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير.

(3/4) قانون 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة:

إن الفوضى الكبيرة السائدة في مجال التعمير، وكذلك حالة المدن في حد ذاتها وتسييرها من العوامل التي تزيد من تعقيد الإشكالية الحضرية وهو ما دفع بالجزائر الى التأسيس لسياسة جديدة للمدينة في العام 2006، وذلك لأول مرة منذ الاستقلال، استوتحت مبادئها وأسسها من المبادئ العالمية الحديثة والقائمة على أسس " التنسيق والتشاور بين كل الفاعلين عموميين وخواص ومجتمع مدني، ضمن مبادئ اللامركزية واللامركز، وعملا بالتسيير الجوارى والحق في الإعلام، وترقية الثقافة، والمحافظة والإنصاف الاجتماعي، في منظور التنمية البشرية المستدامة، والتمكين للحكم الراشد إلا أن تأخر صدور مراسيم هذا القانون وتغييب هيكل وزارة المدينة وإحاقها بوزارة البيئة، أجل تطبيق هذا القانون.

(4/4) القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها:

نظرا للورشات الأبدية غير المنتهية، والافتقاد الشبه الكلي للتناسق المعماري لمدنا ، وغياب الجاذبية والمناظر الجمالية لها دفع بالقائمين على القطاع إلى إعادة صياغة وبلورة النصوص التشريعية ، فكان، لصدور قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، الذي تلي بالمراسيم التنفيذية المؤرخة في 06 ماي 2009 المحددة لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.

الهدف من القانون:

- الحد من حالات عدم إنهاء البناءات.
- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة والتي هي قيد الانجاز قبل صدور القانون.
- تحديد شروط شغل أو استغلال البناءات.
- ترقية الإطار المبني وإعطاءه منظر جمالي مهياً بانسجام.
- تأسيس تدابير ردية من اجل احترام آجال البناء وقواعد التعمير.

تأثيره على العقار:

ويتمثل هذا التأثير عن طريق تسوية وضعية الوعاء العقاري لمالكه، ويتجلى ذلك في حالة المالك حائزاً على وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية، ورخصة البناء، وفي حالة ما إذا شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار.

على اثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأموال الوطنية، وما لم تكن هذه البناءات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في أحكام المادة 38 أدناه.

وما يمكن الإشارة إليه أن هذا القانون محدد بمدة تقدر ب 5 سنوات لتطبيقه، ونظراً لتأخر صدور المراسيم التنفيذية لهذا القانون التي صدرت 2009/05/06 بعد سنة من صدور القانون مما يجعل إمكانية تحقيق نتائج جيدة مرهونة بمدى توعية المواطن في هذا الجانب»¹.

(5) المتدخلون في التعمير بالجزائر: ²

إن الجزائر من بين الدول التي تولي اهتماماً بالغاً لقطاع التعمير، وذلك لكون المجال الحضري هو المستقبل لموجات النزوح الريفي. وقد نتج عن هذا الانتقال الديموغرافي مجموعة من المشاكل والتحديات التي ساهمت في تعميق الأزمات الحضرية.

حيث هنا يمكن القول أن التعمير يعرف كثرة وتعدد المتدخلين سواء على المستوى الوطني أو على المستوى المحلي؛ ونظراً لأهمية الموضوع من الناحية القانونية والميدانية

¹ - مدور يحي، مرجع سابق، ص 24-25-26

² - نفس المرجع السابق، ص 26-27-28-29-30

والتنموية، استلزم منا معرفة الهيئات والمؤسسات التي تتدخل في مجال التعمير والتي يمكن تلخيصها في ما يلي :

أولاً: على المستوى المركزي

تتدخل سلطات إدارية متعددة أثناء مرحلة إعداد مخططات التعمير كما أن البعض منها يتدخل في عقود التعمير.

1- في مجال أدوات التعمير:

تتدخل خلال هذه المرحلة السلطات الإدارية المركزية والمتمثلة في كل من وزارة السكن والعمران والوزير المكلف بالجماعات المحلية وذلك من خلال:

- إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة وفق ما نصت عليه المادة رقم 04 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/28.

- إعداد مخطط شغل الأراضي إذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة وفق ما نصت عليه المادة رقم 04 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28.

- وخلال المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بقرار مشترك من نفس الوزيرين السابقين بعد استشارة الوالي أو الولاية المعنيين إذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة طبقاً للمادة رقم 15 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/28.

2- في مجال عقود التعمير:

كما أن السلطات الإدارية المركزية تتدخل في عقود التعمير وخاصة في:

- تسليم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية طبقاً للمادة 67 من القانون 29/90.

- وبالمصادقة على البرامج السكنية التي تفوق عددها 100 مسكن بكل صيغته تبعاً للتعليمات الوزارية رقم 73 بتاريخ 2006/05/17.

ثانياً: على المستوى المحلي :

1- البلدية :

البلدية في الجزائر، هي الهيئة القاعدية لهرم الإدارة العامة للدولة، فهي الأرضية الأساسية التي يرتكز عليها الحكم بالنظر لدورها الفاعل في رفع كفاءة الأداء الإداري والتنموي

للدولة وفي تقريب الإدارة من المواطن ،بما يسمح بتنمية المجتمع وتحقيق رفاهه ،حيث يستند عملها على مبدأ اللامركزية الذي يعطى للجماعات المحلية حزمة من المهام والاختصاصات التي تيسر سهولة وسرعة اتخاذ القرار على المستوى المحلي بعيدا عن سيطرة الإدارة المركزية ،مع ربط هذه الاختصاصات والمهام بتحقيق السياسات والأهداف الإنمائية في الإطار القومي للدولة ،كما أنها هيئة ديمقراطية تمثيلية لان مجلسها ينتخب من السكان المحليين عن طريق الاقتراع المباشر ،وبذلك فهي تعبر بكفاءة عن تطلعات السكان واختياراتهم.

ونظرا لأهمية البلدية فقد أسندت الدولة الأدوار الأولى لها في سياسة التعمير التي تعتبر اقوي وأكثر الخدمات التصاق وتأثيرا في حياة السكان لما لها من مردود فاعل في توفير الخدمات والمرافق والمنشآت التي تضمن ترقية إطار المعيشة وتحسين رفاه البيئة الحضرية وذلك من خلال أدوات التهيئة والتعمير وهي على صنفين:

*المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير * مخطط شغل الأراضي

وقد نص قانون التهيئة والتعمير في المادة 24 و 34 على وجوب تغطية كل بلديات الوطن بمخططات التهيئة والتعمير ومخططات شغل الاراضي وعلى ان يكون اعداد مشاريع هذه المخططات وبصفة حصرية بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وعلى ان تطبق الاجهزة التابعة للدولة والجماعات المحلية توجيهات هذه المخططات كما فصلت المراسيم التنفيذية الإجراءات التكميلية التي تضمن تجسيد مبدأ الإلزام والمسؤولية ،بإعطاء سلطة الموافقة على هذه المخططات بالمداولة من المجلس الشعبي البلدي.

2- مديرية التعمير والبناء:

ظهرت هذه الهيئة بعد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 جويلية 1980 و تتمثل مهمتها فيما يلي:

-تتولى مهمة اختيار موضوع المشروع السكن بطلب من ديوان الترقية و التسيير العقاري أو أي هيئة أخرى تابعة للولاية.

-تقوم بالمراقبة الشاملة للمشاريع طبقا لما جاء في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأرض.

-تساهم مع مكتب الدراسات في القيام بدراسة للمشروع وبتحضير الملف الخاص بطلب الاستثمارات.

-تحضير دفاتر الشروط لغرض إنجاز المشاريع.

- دراسات و متابعة مراحل انجاز المشاريع.
 - إعداد برنامج موزعة على مختلف البلديات.
 - القيام بالتنسيق بين أرباب العمل.
 - الإشراف على مشاريع التهيئة الخارجية و الشبكات المختلفة.
 - إعداد الحوصلة السنوية للمشاريع المنجزة والتي في طور الدراسة للوزارة.
 - إعداد الحوصلة الشهرية للمشاريع المنجزة والتي في طور الدراسة للولاية.
- كما توجد على المستوى المحلي إدارات وأجهزة أخرى تتدخل في ميدان التعمير سواء أثناء مرحلة إعداد وثائق التعمير أو أثناء تنفيذها.
- 2-1- أثناء إعداد وثائق التعمير:

كما تتدخل أثناء مختلف المراحل التي تمر بها عمليات إعداد وثائق التعمير سلطات أخرى نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 2005/90/10 يستتار وجوبا كل من الفلاحة التنظيم الاقتصادي- الري- النقل- الأشغال العمومية- المباني والمواقع الأثرية والطبيعية- البريد والمواصلات- البيئة التهيئة العمرانية- السياحة.

2-2- أما أثناء دراسة مشاريع عقود التعمير:

تنظر في هذه المشاريع كل المجالس البلدية ومصالح الحماية المدنية ومصالح الكهرباء والغاز ووكالات توزيع الماء ومديرية الاتصالات الهاتفية وقد تدرسها أيضا مديرية المصالح الفلاحية ويمكن أن تتدخل إدارات أخرى حسب نوعية المشروع.

3- السكان:

إن إشراك المواطنين في التخطيط العمراني ومراعاة مصالحهم يولد لديهم مرونة في تقبل محاولات التدخل المبرمجة على النسيج العمراني الذي يقطنونه، ويساعدهم على تأطير أنفسهم لإنجاح العمليات التعميرية، هذا التعاون يحول هؤلاء المتدخلين القائمين بالتجزئات اللاشرعية والمرتكبين للمخالفات العمرانية والذين يخلقون عوائق لإفشال كل محاولات التدخل العمراني إلى مشاركين يناصرون مخططهم.

4- الوكالة العقارية:

هي هيئة عمومية تقوم بتسيير الممتلكات الموجودة أو تعزم اكتسابها طبقا لدفتر الشروط المنصوص عليها في القانون الذي حدد إنشاء هذه الوكالة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 وعليه فالوكالة المحلية للتنظيم و التسيير العقاري

هي مؤسسة عمومية ذات الطابع الصناعي وتجاري تقوم بشراء وبيع الأراضي وتجهيتها، تنشأ من طرف المجالس الشعبية البلدية أو المجالس الشعبية الولائية.

وتتخصص اختصاصات الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري في ميدان التعمير بما يلي:

- تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين مجمع الاحتياطات العقارية تطبيقاً لتوجيهات مخططات التعمير والتوجيه وتعليماتها.
- تكليف من يقوم بالدراسات والأشغال بتهيئة المناطق السكنية والصناعية.
- تساعد السلطات المحلية والمصالح المعنية في مراقبة المتعاملين الموجودين في مناطق التهيئة التي تتكفل بها الوكالة تبعاً لتعليمات مخطط التهيئة.
- تسهر على برمجة الأعمال بين المتدخلين في المناطق التي تتكفل بها وعلى تنفيذها.
- تساعد أجهزة الجماعات المحلية في تحضير وسائل التعمير وأدواتها بإعدادها وتنفيذها وذلك في إطار مهمتها العامة وفي حدود إمكانياتها أن تقوم بترقية الأراضي المفروزة والمختلفة الأنشطة تطبيقاً لوسائل التهيئة والتعمير المقررة، أو تكلف من يقوم بترقية ذلك.


5- مكتب الدراسات:

هو شخصية معنوية أو طبيعية مكلف من طرف صاحب المشروع من أجل ضمان متابعة سير مهمة واحدة أو عدة مهام، ويجب أن تتوفر فيه شروط التأهيل العلمية والقدرات التقنية والوسائل الضرورية.

خلاصة الفصل:

في نهاية هذا الفصل نكون قد أدركنا دور وأهمية أدوات التعمير في تنظيم المجال الحضري وضبط عملية التوسع العمراني لمختلف المدن.

غير أن أدوات التعمير الحالية المتمثلة في مختلف المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي تبقى دون أهمية ودون تأثير على مستوى المدينة، إذا لم يتم تفعيلها والعمل بالنصوص القانونية الواردة في هذا المجال على أرض الواقع.



الفصل الرابع

"الدراسة التحليلية"

تمهيد :

إن الدراسة التحليلية لمنطقة ما، تعتبر من المراحل الهامة في مختلف الدراسات والأبحاث العمرانية والمعمارية؛ ولكي نقف عند أهم العناصر المكونة لهذا البحث بغية تحليلها واستخلاص النتائج، حاولنا في هذا الفصل التعرف على أبرز المكونات العمرانية والمعمارية، وإبراز الخصوصيات التي تحتويها منطقة الدراسة، بدءاً من تقديم معطيات عن ولاية أدرار، ثم القيام بدراسة وتحليل المدينة (مدينة فنوغيل)، وبعدها نتطرق إلى تقديم وتحليل معطيات مخطط شغل الأرض " الشيخ بن عومر " .

1- تقديم ولاية أدرار:

1-1- الموقع والتقسيم الإداري : تقع ولاية أدرار في الجنوب الغربي للدولة الجزائرية، وهي الولاية رقم (01) في تصنيف الولايات الجزائرية، ولقد انبثقت عن التقسيم الإداري سنة 1974، وتتربع على مساحة إجمالية تقدر بـ 427.968 كلم² أي ما يمثل 17.97% من مساحة التراب الوطني ، وهي تضم 399714 نسمة (حسب إحصائيات 2008)، موزعة على 11 دائرة و 28 بلدية وحوالي 294 قصر.

2-1- الموقع الفلكي : يتميز الموقع الفلكي لولاية أدرار بانحصاره بين خطي طول 1° شرقا و 3° غربا وبين خطي عرض 20° و 30° شمال خط الاستواء.

3-1- جغرافيا: تنقسم ولاية أدرار إلى مجموعة أقاليم تتمثل فيما يلي:

- ❖ إقليم قورارة (يضم دوائر: تيميمون، شروين، تينركوك ، أوقروت).
- ❖ إقليم تيديكلت (يضم دائرة أولف).
- ❖ إقليم توات (يضم دوائر: أدرار، فنوغيل، زاوية كنتة ، رقان، تسابيت) .
- ❖ إقليم تانزروفت، يضم دائرة " برج باجي المختار "، وهذا الإقليم تم تصنيفه متأخرًا مقارنة بالأقاليم الثلاثة الأخرى.

4-1- أصل التسمية : كلمة أدرار تعتبر من الكلمات الكثيرة الاستعمال في القاموس الأمازيغي لدى السكان الأوائل للمنطقة، لأنها وحسب كثير من المراجع تصحيح لكلمة "أدغاغ" التي ترادف في العربية الحجر أو الحجارة؛ ثم ما لبثت الكلمة وبمرور الزمن أن تحولت إلى اللفظ المستعمل حاليا.



شكل رقم 06 : موقع ولاية أدرار

1-5- الحدود الإدارية لولاية أدرار:

- *الشمال : ولايتي البيض وغرداية.
- * الشرق: ولاية تمنراست.
- *الجنوب: دولتي مالي وموريتانيا.
- * الغرب : ولايتي تندوف وبشار.

2- التطور التاريخي للسكن، التعمير، وسياسة المدينة بولاية أدرار:¹

2-1- السكن والتعمير في ولاية أدرار:

- يقسم مخطط تهيئة إقليم الولاية (PAW) ، ولاية ادرار إلى عدة اقطاب رئيسية وهي:
- ❖ مدينة أدرار: قطب ارتكاز جهوي.
 - ❖ مدينة تيميمون : قطب ارتكاز رئيسي ذو توجه سياحي.
 - ❖ مدينة رقان : قطب ارتكاز رئيسي ذو توجه فلاحي.
 - ❖ مدينتي أولف وبرج باجي مختار: قطبي ارتكاز ثانويين.
 - ❖ تينركوك: قطب للخدمات.

كما عرفت السنوات الأخيرة اهتماماً بالغاً لتغطية المساحة الشاسعة والخالية من أي تجمع سكاني بين ولاية تندوف ودائرة برج باجي مختار عن طريق إنشاء ثلاثة أقطاب صغيرة، (قطبين بصحراء تانزروفت وقطب بالطريق الموجود بين مدينتي اسبع وتندوف).

وفي مجال السكن والعمران تم مؤخراً إصدار مرسوم تنفيذي رقم 27/14 المؤرخ في 2014/02/01 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة في ولايات الجنوب، وكذلك قرار ولائي رقم 229 بتاريخ 2014/02/18 ينظم احترام اللون المميز للمنطقة عند إنجاز المباني، والمتمثل في اللون الأحمر، - ولذلك نجد أن أغلب السكنات والتجهيزات على مستوى ولاية أدرار تتميز بلونها الأحمر- ؛ بالإضافة إلى إنشاء اللجنة

¹ - مديرية التعمير والبناء لولاية أدرار

الولائية للهندسة والمصادقة على الدراسات (CAUAD)، واللجنة التقنية لمدينة أدرار (COVIAD)، واللجنة التقنية لمدينة تيميمون (COVIT).

2-2- التطور العمراني لولاية أدرار بين سنتي 1974-2014 :

جدول رقم (01) : يوضح التطور العمراني لولاية أدرار

السنة	عدد البلديات	عدد السكان	المساحة المعمرة (هكتار)	عدد المساكن	عدد التجهيزات العمومية
1974	10	137903	1460.76	6250	30
2014	28	449372	14002.26	202664	1412

المصدر: مديرية التعمير والبناء لولاية أدرار

❖ تحليل معطيات الجدول: نلاحظ من خلال الجدول أنه خلال أربعين سنة الماضية طرأت على مستوى ولاية أدرار التحولات التالية:

- عدد بلديات ولاية أدرار تضاعف إلى ما يقارب ثلاث مرات.
- عدد سكان ولاية أدرار ازداد بمقدار 311469 فرد، أي بمعدل زيادة 7787 فرد كل سنة.
- المساحة المعمرة ازدادت بمقدار 12541,5 هكتار، أي بمعدل زيادة 313,5 هكتار كل سنة.
- عدد المساكن ازداد بمقدار 196414 مسكن، أي بمعدل زيادة 4910 مسكن كل سنة.
- عدد التجهيزات العمومية ازداد بمقدار 1382 تجهيز عمومي، أي بمعدل زيادة 35 تجهيز عمومي كل سنة.

❖ نتيجة: نستنتج من خلال تحليل المعطيات الموجودة في الجدول السابق أن ولاية أدرار تشهد في السنوات الأخيرة تزايد سريع في مختلف المجالات؛ وذلك من خلال النمو الديمغرافي وما صاحبه من عمليات التنمية (وإن كانت محدودة نوعا ما مقارنة بالولايات الشمالية للوطن) على مستوى الولاية.

2-3- لمحة عن السكن والتعمير في مدينة أدرار (باعتبارها عاصمة الولاية):

عرفت مدينة أدرار توسعاً عمرانياً سريعاً منذ ترقيتها إلى مركز ولاية في التقسيم الإداري سنة 1974، حيث شهدت نمواً ديموغرافياً معتبراً، مترتباً عن الزيادة الطبيعية لسكانها إضافة لنزوح سكان القصور نحوها بحثاً عن الشغل وظروف حياة أحسن؛ ناهيك

عن القادمين إليها من مختلف مناطق الوطن لنفس الأسباب السابقة إضافة إلى السبب التجاري وغيره.

وتعد مدينة أدرار القطب التنموي للولاية حيث يقطن بها أكبر عدد من السكان (حوالي 12.5% من سكان الولاية)، بكثافة سكانية قدرت بـ 79.5 نسمة /كلم سنة 2008؛ وهي تتربع على مساحة تقدر بـ 633 كلم²، ويمثل سكانها داخل المجال الحضري حوالي 94.3% من عدد سكان المدينة، أما البقية فهم سكان الضواحي والمجمعات الثانوية.

ولقد شهد التوسع العمراني لمدينة أدرار زيادة انتقلت من 140 هكتار كمساحة معمرة في سنة 1974، إلى 2268 هكتار سنة 2014.

3- تقديم بلدية فنوغيل:

3-1- لمحة تاريخية عن البلدية:¹

لقد عرفت بلدية فنوغيل التواجد البشري منذ الحقبة الاولى للتاريخ الميلادي، حيث ذكر في الأثر أن الزناتيون هم أول من سكن المنطقة بعد سقوط دولتهم في بلاد المغرب، وتوالت هجراتهم بنهاية القرن الاول وبداية القرن الثاني الميلادي للمناطق التواتية، ليستوطنوا بها، فخطوا القصور والفقاقير، وقد كان قديمهم واستيطانهم على حافة واد قير، ويشير بعض المؤرخين المحليين أن قبائل الزناتة قدموا من سلجماسة إلى توات على ثلاثة عشر مرحلة وكان معسكرهم أول مرة في بودة، والمرحلة الاخيرة وجدوا واد قير قد جف فسكنوا على شرافته ونزلوا بقصور تسابيت، أولاد ابراهيم ، تيليلان ، تيطاف وتسفاوت .

وهذا القصر الأخير ("تسفاوت" باعتباره أحد قصور بلدية فنوغيل)، دليل على أن المنطقة عرفت التواجد الزناتي قديما؛ كما أن الزناتيون العرب والزنوج سكنوا المنطقة وكونوا مجتمعا مترابطاً، وتمخضت على إثر ذلك تجمعات توزعت من شمال المنطقة إلى جنوبها، ورسمت توضع القصور بالبلدية. ولعل أهمها قصر "زاوية سيدي عبد القادر"، الذي هو حالياً مركز للبلدية ويعود تشييده إلى ثلاثة قرون مضت، حيث تأسست هذه الزاوية على يد الشيخ سيدي عبد القادر بن عومر عام 1113هـ (1705م)، وهي في الحقيقة تابعة للشيخ سيدي عومر بن عبد القادر بن أحمد بن يوسف من تليلات .

¹ - دور الترقية الإدارية في النمو العمراني لمجموعة واقعة بإقليم توات حالة "زاوية سيدي عبد القادر" فنوغيل ولاية ادرار، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة العمرانية تخصص: تهيئة الوسط الحضري، دفعة 2014 جامعة وهران ص 6-7

فالشـيخ سيدي عبد القادر بن عومر المقبور بزوايته بقصر فنوغيل، يعد من أكابر المشايخ بتوات حيث قام بتأسيس مدرسة قرآنية قوية كان تأثيرها على كامل المنطقة ، وهكذا أصبحت إحدى الزوايا الأكبر نجاحا في كل المنطقة.

3-1-1- أصل التسمية: كلمة فنوغيل بربرية الأصل وتعني "الساعد الممدودة"، فقصور هذه البلدية متراسة، واحد تلو الآخر على شكل ساعد اليد الممدودة .

3-2- الموقع:

3-1-2- الموقع الجغرافي: تقع بلدية فنوغيل في الجنوب الغربي من الجزائر على بعد 1530 كلم من العاصمة، حيث تشغل المنطقة الوسطى من إقليم توات الوسطى، وبالضبط في الجهة الجنوبية لولاية أدرار، تبعد عن مقر الولاية بـ 30 كلم.

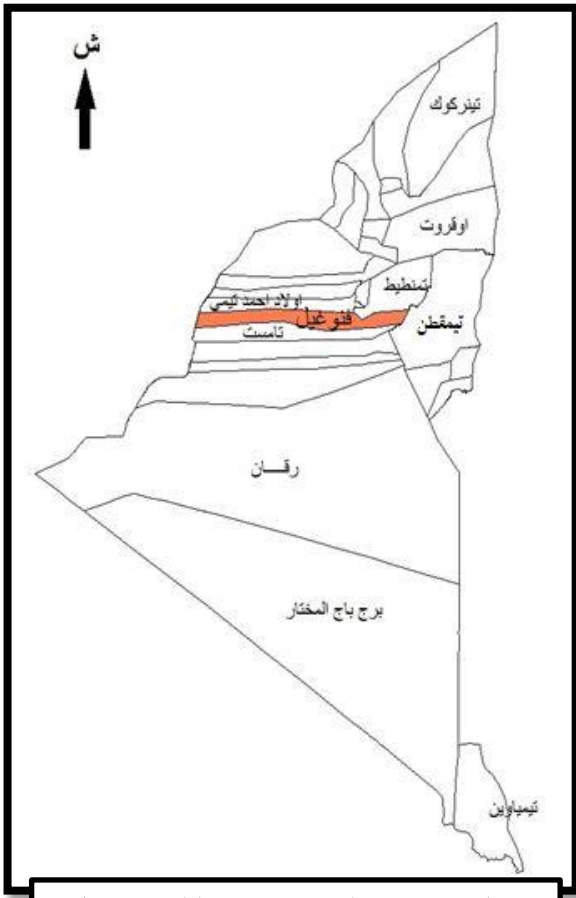
3-2-2- الموقع الفلكي: تنحصر بلدية فنوغيل فلكيا بين خطي عرض 260.30° و 280.30° شمالا وخطي طول 00.30° و 10.30° غربا وترتفع فوق سطح البحر بـ 290م.

3-2-3- المساحة والحدود الإدارية:

❖ تقدر المساحة الاجمالية لبلدية فنوغيل بـ: 7677 كم^2 . وهي مقر دائرة فنوغيل حسب التقسيم الاداري سنة 1984، وتضم بلديات تمنظيط، فنوغيل، تامست.

- تحتل بلدية فنوغيل موقعا استراتيجيا هاما على الطريق الوطني رقم 06 ويحدها من :

- ◆ الشمال بلديتي تمنظيط و أولاد أحمد تيمي.
- ◆ الشرق بلدية تيمقطن.
- ◆ الجنوب بلدية تامست.
- ◆ الغرب دائرة تبالالة (ولاية تندوف).



شكل رقم 07 : الحدود الإدارية لبلدية فنوغيل

المصدر: إعداد الطالب

3-3- مراحل التوسع العمراني: 1

مرت بلدية فنوغيل عبر التاريخ بالمراحل التالية :

أ - المرحلة الأولى (ما قبل عام 1900م):

حيث نجد فيها أن القصر هو أقدم بناية ويتميز بمساكنه المتلاحمة مع بعضها البعض، مبنية بمواد محلية (الجران من الطوب، والأرضية من الحصى، السقف من الطين والقصب وجذوع النخيل)، مع أزقة ضيقة بين هذه المساكن لا يزيد عرضها عن المتر الواحد؛ هذه الميزة التي تتميز بها القصبه أقيمت على أساس ملائمة الظروف المناخية تبعاً لخصوصية المنطقة باعتبارها منطقة صحراوية، إلا أن هذه الميزة هي في طريق الاندثار، لغزو الاسمنت المسلح على القصر تفادياً للتقلبات الجوية التي عاشتها المدن الصحراوية في السنوات الأخيرة كالأمطار والأعاصير.

ب - المرحلة الثانية (1900م- 1963م):

في هذه المرحلة تكونت مجموعات سكنية من الجهة الشمالية للقصر القديم والمعروفة حالياً بحي "الذاتي"، وكذلك من الناحية الشرقية للقصر (حي المستشفى القديم). كما أن هذه المساكن تميزت بتغير نمط بنائها من التقليدي القديم إلى النمط القديم المستحدث الذي يتميز بالاتساع قليلاً. وقد عرفت هذه الفترة نشوء التوسعة الحديثة من طرف المستعمر الفرنسي بدءاً بقاعدة إدارية لتسيير شؤون المجمع (مقر البلدية سابقاً، والدائرة حالياً).

ج- المرحلة الثالثة (1963-1983م):

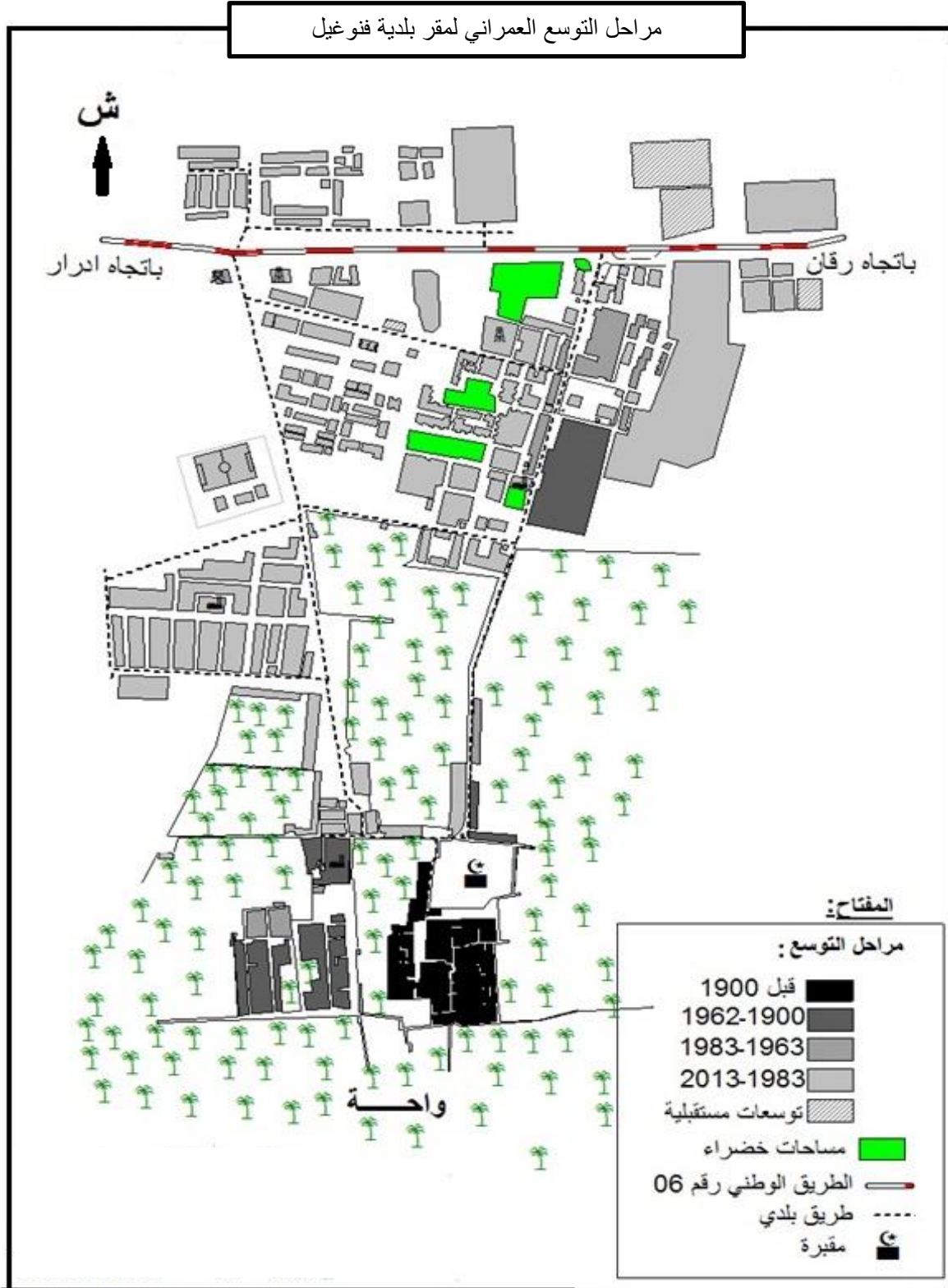
خلال هذه الفترة ظهر نوعين من السكن، فهناك السكن الفردي المبني من طرف الفرد من جهة الشمال للقصر القديم، وهناك السكن المبني والمصمم من طرف الدولة ذو النمط العصري لأول مرة في التوسعة الحديثة كحي 18مسكن، إضافة إلى بعض التجهيزات والمؤسسات التعليمية وبرامج تهيئة الطرقات. وهذا كله بسبب حلول الأمن وتوفير الحماية في هذه المرحلة.

د- المرحلة الرابعة (بعد 1983 م):

في هذه المرحلة أصبحت المجمع حضرية لاستفادة التوسعة الحديثة من عدة برامج للتهيئة وإنجاز السكنات الحضرية. وما زادها تحضراً ارتقاء المجمع إلى مقر دائرة سنة 1984م فتم إنشاء مقر الدائرة ومقاطعة الري والفلاحة بالإضافة إلى مقر البلدية الجديد، وبعض التجهيزات الثقافية، والرياضية كالملاعب ودار الشباب وسكنات تابعة لديوان التسيير والترقية العقارية، البعض منها محاذي للطريق الوطني رقم 06 من ناحيتي الشرق والغرب. أما القصر فقد كان توسع السكنات به من الناحية الشرقية والشمالية الشرقية بالأخص، في شكل تجزئات وبناءات ذاتية استفاد منها السكان الأصليون للقصر.

1 - مكتب الدراسات URBATIA فرع أدرار

والمتميين هذه السنوات من خلال المسح الميداني أن هناك عدة مشاريع سكنية على شرق الطريق الوطني رقم (06)، منها ما هو في طور الإنجاز ومنها مشاريع لم تباشر الأشغال بها بعد.



شكل رقم 08 : مراحل التوسع العمراني لمقر بلدية فنوغيل

المصدر: مكتب الدراسات URBATIA + معالجة الطالب

4-3- الدراسة الطبيعية:1**3-4-1- التضاريس العامة:**

إن أهم ما يميز المنطقة من مظاهر طبيعية مختلفة، هو وجودها على منطقة هضبية، كما يوجد بها بعض الترسبات، وأهمها الملح وأيضاً السبخات والتي تمثل المناطق المنخفضة للأودية القديمة ومناطق ظهور المياه الجوفية، وتخص بترسبات، إضافة إلى مجاري الأودية الجافة المنتشرة في هذه الأراضي الصحراوية الواسعة، وأيضاً وجود العرق و هو عبارة عن تجمع كبير للكثبان الرملية.

3-4-2- جيولوجية المنطقة :

تتموضع المنطقة على تشكيلات الكرياتيسي الأدنى الذي يتكون أساساً من الحصى والغضار، حيث يقدر متوسط سمك هذه الطبقة بـ 170م ويرجع تاريخها إلى الزمن الثاني، وتعتبر هذه الطبقة من أهم الطبقات الجيولوجية بالمنطقة لاحتوائها على خزان مهم للمياه الجوفية؛ أما تكوينات الزمن الرابع المتمثلة في العروق - هي عبارة عن كثبان رملية نحتتها الرياح من الصخور بفعل عمليات التجوية الميكانيكية الناتجة عن الفوارق الحرارية الشديدة بين الليل والنهار - .

3-4-3- الدراسة المناخية :

يعتبر المناخ عامل أساسي ومؤثر في نشأة المدن، وسنتطرق في الدراسة المناخية إلى ما يلي:

أ- الحرارة : درجات الحرارة الدنيا تبلغ أدناها في شهر ديسمبر حيث تقدر بـ 13°م وتبلغ أقصاها في شهر أوت بمقدار 51°م وهو ما يوضحه الجدول التالي :

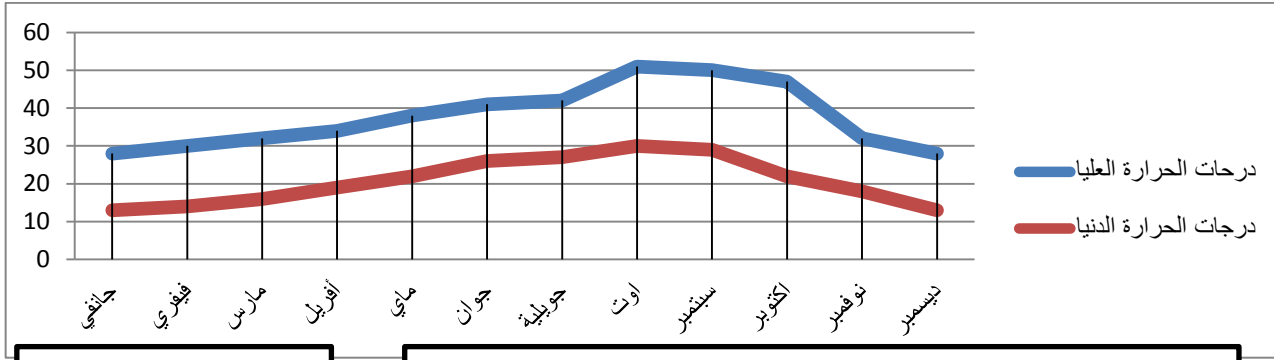
جدول رقم 02 : يمثل التغيرات الشهرية لمعدل درجة الحرارة لسنة 2012

الشهر	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
درجة الحرارة العليا °C	28	30	32	34	38	41	42	51	50	47	32	28
درجة الحرارة الدنيا °C	13	14	16	19	22	26	27	30	29	22	18	13

المصدر: محطة الأرصاد الجوية بأدرار 2012

¹ - مكتب الدراسات URBATIA فرع أدرار

- التغيرات الشهرية لمعدل درجة الحرارة لسنة 2012 .



المصدر: إعداد الطالب

شكل رقم (09): منحنى يمثل تغيرات معدل درجة الحرارة لسنة 2012

❖ تحليل معطيات الجدول والمنحنى: من خلال الجدول والمنحنى المتعلقين بدرجة الحرارة يتضح لنا ما يلي:

- تبلغ الحرارة أعلى درجاتها بين شهري أوت وسبتمبر (بين 50° و 51°).
- تبلغ الحرارة أدنى درجاتها في أشهر الشتاء وهي ديسمبر، يناير، فبراير (بين 13° و 14°).

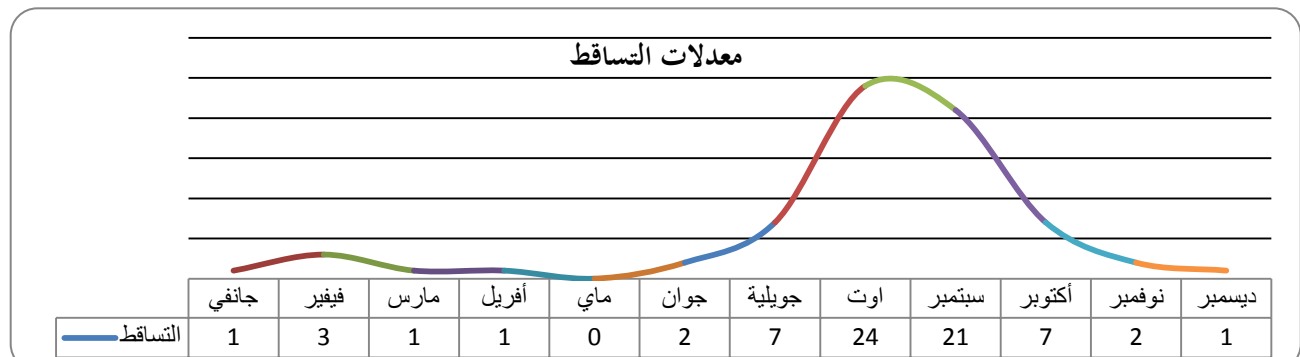
❖ نتيجة: تتميز المنطقة بدرجات حرارة عالية في فصل الصيف، أما الشتاء فيشهد برودة شديدة نوعا ما، نظرا للمناخ الجاف بالمنطقة والذي تقل فيه الرطوبة.

ب- الأمطار: يعتبر تساقط الأمطار في الصحراء عموما نادرا ومتذبذبا وغير منتظم. الجدول رقم (03): يمثل معدلات تساقط الأمطار الشهرية لسنة 2012.

الشهر	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
التساقط (مم)	1	3	1	1	0	2	7	24	21	7	2	1

المصدر: محطة الأرصاد الجوية بأدرار 2012

- التغيرات الشهرية لمعدل تساقط الأمطار لسنة 2012



المصدر: محطة الأرصاد الجوية بأدرار 2012

شكل رقم (10): منحنى يمثل تغيرات معدل تساقط الأمطار لسنة 2012

❖ تحليل معطيات الجدول والمنحنى: من خلال الجدول والمنحنى المتعلقين بمعدلات التساقط يتضح لنا ما يلي:

- نسب التساقط على طول السنة قليلة ومتذبذبة .
- أعلى نسب للتساقط يشهدها شهري أوت وسبتمبر بمعدل بين 24 و25 مم، وهذا يعود لأنه غالبا في هذه الفترة تشهد المنطقة أمطار فجائية رعدية، أما أدنى نسبة للتساقط في شهر ماي بمعدل 0مم (حسب محطة الأرصاد الجوية بأدرار لسنة 2012).

❖ نتيجة: يوصف مناخ المنطقة بالقاري الجاف، لان نسبة تساقط الامطار جد ضعيفة بمعدل 5.7مم في السنة ، وهي أدنى كمية تساقط على المستوى الوطني. غير أنه ووفقا لمعطيات محطة الارصاد الجوية بأدرار فإنه في بعض الأحيان تأتي هذه الامطار في شكل عواصف مسببة أضرار وخيمة خاصة على البناءات الطوبوية.

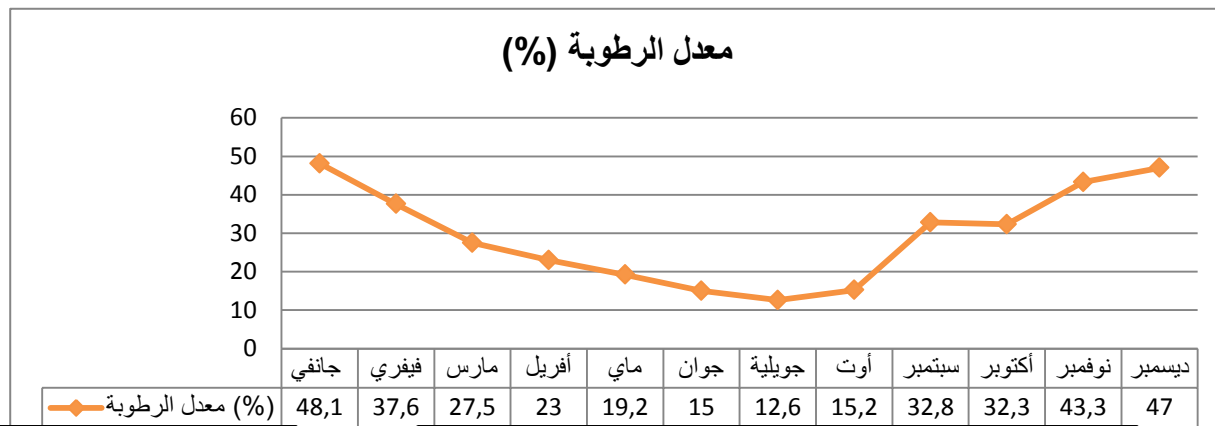
جـ الرطوبة: تتراوح ما بين 14% صيفا ، و50% شتاء، كما هو موضح في الجدول التالي:

الجدول رقم (04): يمثل معدلات الرطوبة الشهرية (سنة 2012) .

الشهر	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
معدلات الرطوبة(%)	48.1	37.6	27.5	23.0	19.2	15.0	12.6	15.2	32.8	32.3	43.3	47.0

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية بأدرار(2012)

- معدلات الرطوبة الشهرية لسنة 2012.



المصدر : إعداد الطالب

شكل رقم (11):منحنى يمثل معدلات الرطوبة الشهرية لسنة 2012

❖ تحليل معطيات الجدول والمنحنى: من خلال الجدول والمنحنى المتعلقين بمعدلات الرطوبة يتضح لنا ما يلي:

- أعلى نسب الرطوبة يشهدها شهري ديسمبر ويناير بمعدل بين 47 و48.1% .
- أدنى نسبة للرطوبة تكون في شهر جويلية بمعدل 12.6% .

❖ **نتيجة:** إن نسبة الرطوبة ترتبط بمعدل درجة الحرارة؛ وبمنطقة الصحراء بصفة عامة فإن نسبة الرطوبة متدنية نوعا ما.

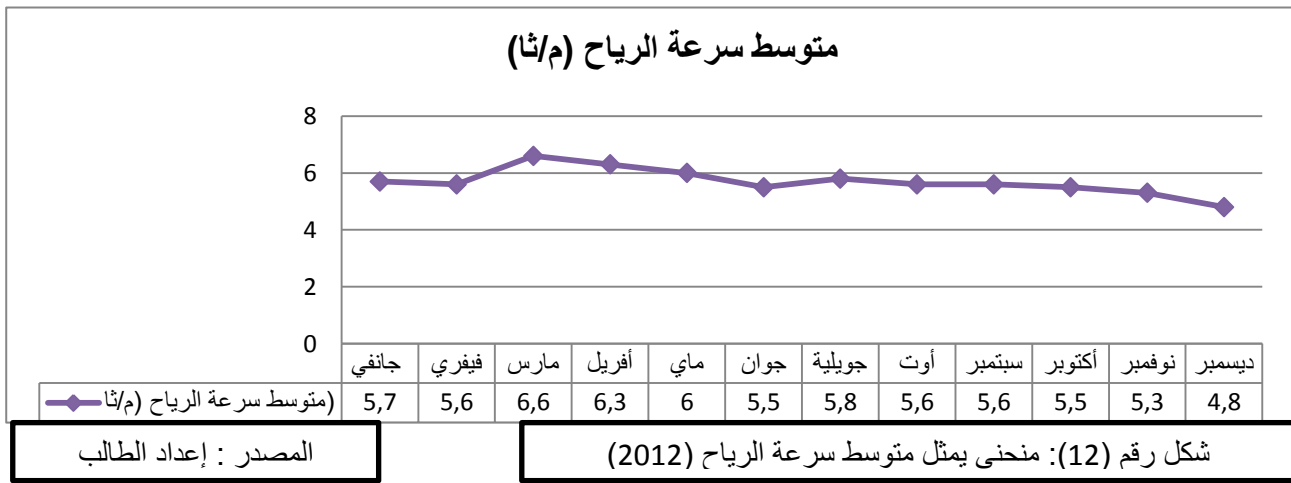
د- الرياح :

الجدول رقم (05) يمثل المتوسط الشهري لسرعة الرياح (م/ثا) لسنة 2012 .

الشهر	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
متوسط سرعة الرياح (م/ثا)	5.7	5.6	6.6	6.3	6.0	5.5	5.8	5.6	5.6	5.5	5.3	4.8

المصدر : محطة الأرصاد الجوية بأدرار 2012

- المتوسط الشهري لسرعة الرياح للفترة (2012).



❖ **تحليل معطيات الجدول والمنحنى:** من خلال الجدول والمنحنى المتعلقين بمتوسط سرعة الرياح يتضح لنا ما يلي:

- أعلى نسبة لسرعة الرياح يشهدها شهر مارس بسرعة 6.6 متر في الثانية.
- أدنى نسبة لسرعة الرياح يشهدها شهر ديسمبر بسرعة 4.8 متر في الثانية.

❖ **نتيجة:** تتميز منطقة توات عموما بهبوب رياح متواصلة وهذا أمر ينطبق بطبيعة الحال على مدينة فنوغيل، بحيث تسودها رياح شمالية شرقية ، بنسبة تردد 25% شرقية و16% شمالية ، وفي بعض الأحيان تهب بنسبة قليلة من الجهة الغربية.

3-5- الطرق و مختلف الشبكات :

3-5-1- الطرق :

الجدول رقم (06): يبين مسافة الطرق على مستوى البلدية

بلدية	طريق وطني	طريق ولائي	طريق بلدي
فنوغيل	16 كم	08 كم	4.70 كم

المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية ادرار 2013/12/31

❖ تحليل معطيات الجدول: من خلال الجدول المتعلق بمسافة الطرق على مستوى البلدية يتضح لنا ما يلي:

- الطريق الوطني (رقم 06) يوجد بمعدل أكبر من الطرق الولائية والبلدية، وذلك لأن هذا الطريق يمر على طول محور البلدية، وأغلب قصور هذه الأخيرة تتواجد بمحاذاته.

❖ نتيجة: بعد المعاينة الميدانية وجدنا أن :

- الطريق الوطني على مستوى البلدية هو بحالة جيدة في أغلب أجزائه، فقد تم ترميمه مؤخرا (قبل أقل من سنة).

- الطرق الولائية هي بحالة متوسطة إلى جيدة نوعا ما.

- بالنسبة للطرق البلدية تعاني نوع من التدهور في أجزاء مختلفة وهي بحاجة إلى متابعة وترميم.

3-5-2- النقل : يلعب النقل دور جد مهم في تطوير المدن.

فمدينة فنوغيل في حين أنها لا تملك محطة نقل المسافرين، لكنها خصصت مكان يسمح بتوقف عدد معين لمركبات النقل. كما لاحظنا أيضا نقص إشارات المرور للتوجيه وتسهيل الوصول للمناطق السياحية، وحتى على مستوى النسيج العمراني وفي بعض الأحياء منعدمة تماما.

الجدول رقم (07): يوضح حالة النقل على مستوى البلدية :

عدد الخطوط المستغلة	سعة		عامل		فنوغيل
	خاص	عام	خاص	عام	
02	854	00	47	00	

المصدر: مديرية النقل ادرار 2013/12/31

❖ تحليل معطيات الجدول: من خلال الجدول المتعلق بحالة النقل على مستوى البلدية يتضح لنا ما يلي:

- لا يوجد نقل لمؤسسة عمومية في البلدية.

- نقل الخواص متواجد بنسبة قد تكون كافية نوعا ما إلا أنه غير مستغل جيدا.

❖ نتيجة: من خلال التحليل السابق للمعطيات وبعد المعاينة الميدانية نستخلص أن النقل

في البلدية بحاجة إلى مراقبة وتسيير محكم، سواء من ناحية توفير حافلات كافية، أو من ناحية تنظيم أوقات عمل الحافلات، وأوقات انطلاقها، لكي يقوم النقل في البلدية بدوره كما يلزم.

3-5-3- الموارد المائية:

الجدول رقم (08): يوضح منشآت التخزين وخطوط الربط بالبلدية

السعة الكلية (م ³)	عدد الخزانات المستغلة	عدد الخزانات	التدفق (ل/ثا)	عدد الآبار المستغلة	عدد الآبار	
2450	08	08	186	11	18	بلدية فنوغيل

المصدر: القسم الفرعي للموارد المائية فنوغيل 2013/12/31

❖ تحليل معطيات الجدول: من خلال الجدول المتعلق بمنشآت التخزين يتضح لنا ما يلي:

- الآبار المخصصة للتخزين مستغلة بنسبة 61.11 %.
- معدل التدفق هو بنسبة جيدة.
- عدد الخزانات والسعة الكلية يمكنها تلبية احتياجات السكان، إذا تم توزيعها بشكل منظم.

❖ نتيجة: من خلال التحليل السابق للمعطيات وبعد المعاينة الميدانية نستخلص أن منشآت التخزين للبلدية متوفرة بنسب مقبولة، وما ساعد على ذلك هو تواجد كميات معتبرة من المياه الجوفية بمنطقة الصحراء الجزائرية بصفة عامة.

3-5-4- شبكتي المياه الصالحة للشرب والصرف الصحي:

الجدول رقم (09): يوضح نسب الربط بالمياه الصالحة للشرب والصرف الصحي بالبلدية:

شبكة المياه الصالحة للشرب		شبكة الصرف الصحي		فنوغيل
نسبة الربط (%)	شبكة المياه الصالحة للشرب (مط)	نسبة الربط (%)	شبكة الصرف الصحي (مط)	
98	87211	60	27093	

المصدر: القسم الفرعي للموارد المائية فنوغيل 2013/12/31

- ❖ تحليل معطيات الجدول: من خلال الجدول المتعلق بنسب الربط بشبكتي المياه الصالحة للشرب والصرف الصحي على مستوى البلدية يتضح لنا ما يلي:
- نسبة الربط بالمياه الصالحة للشرب هي تقريبا تامة.
 - أما شبكة الصرف الصحي فهي لا تزال بمعدلات متوسطة (60%).

❖ **نتيجة:** من خلال التحليل السابق للمعطيات نستخلص أن البلدية مكتفية من التزويد بشبكة المياه الصالحة للشرب. أما التزويد بشبكة الصرف الصحي فإنه لا يزال غير مكتمل وغير كافي، إلا أنها تجدر الإشارة إلى وجود عدة مشاريع في مختلف مناطق البلدية، هي حاليا في مرحلة الأشغال، من أجل التزويد بهذه الشبكة.

3-5-5- التزويد بالغاز والكهرباء:

يوجد بمدينة فنوغيل خطوط كهربائية ذات توتر متوسط ومنخفض وهي آتية من محطة زاوية كنتة (من الجهة الجنوبية للمدينة) ، أما بالنسبة لشبكة غاز المدينة فتوجد بالبلدية محطة توزيع بقوة 75 بار، إلا أنه موزع بقوة 04 بار فقط .

الجدول رقم (10): يوضح نسب الربط بشبكة الكهرباء والغاز بالبلدية :

البلدية	عدد المنازل المزودة بالكهرباء	عدد المنازل المزودة بالغاز
فنوغيل البلدية	3848	128 - 734

المصدر: مقاطعة توزيع الكهرباء والغاز بفنوغيل 2014

❖ **تحليل معطيات الجدول:** من خلال الجدول المتعلق بنسب الربط بشبكتي الكهرباء والغاز على مستوى البلدية يتضح لنا ما يلي:

- نسبة الربط بالكهرباء هي بنسبة كافية .
- التغطية بغاز المدينة لا تزال ضعيفة حيث بلغ عددها في اكتوبر 2014 بـ 734 وصلة، وبلغ عدد المشتركين في نفس الوقت 128 زبون.

❖ **نتيجة:** من خلال التحليل السابق للمعطيات، فإن نسبة الربط بالكهرباء على مستوى البلدية تعتبر كافية، رغم أنها توجد بشدة ضعيفة في بعض مناطق البلدية، وتعاني الكثير من الانقطاعات خصوصا في فصل الصيف الذي ترتفع فيه درجة الحرارة.

- أما شبكة غاز المدينة فلا يزال توزيعها بنسبة قليلة، وهي الأخرى تشهد مؤخرا مشاريع عدة لتوصيل قصور البلدية بهذه الشبكة.

3-6- التحليل الديمغرافي:

3-6-1- الكثافة السكانية:

الجدول رقم (11): يوضح الكثافة السكانية بالبلدية

تجمع سكاني رئيسي	تجمع ثانوي	سكاني	تجمع سكاني في المناطق المبعثرة	المجموع(ن)
2253	11136	29	13418	

المصدر: مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية ادرار 2013/12/31

❖ تحليل معطيات الجدول: من خلال الجدول المتعلق بعدد السكان ومناطق توزيعهم على مستوى البلدية يتضح لنا ما يلي:

- قدر عدد سكان بلدية فنوغيل في أواخر سنة 2013 بـ 13418 ساكن.
- قدرت الكثافة السكانية بـ 1.75 ن/كم².
- أغلب سكان البلدية يتركزون بتجمعات سكانية ثانوية.

❖ نتيجة: من خلال التحليل السابق للمعطيات نلاحظ أن أغلب سكان البلدية يتواجدون بالتجمعات السكانية الثانوية، والتي تتجسد في منطقة أدرار في صورة "القصور"، وهذا من بين الخصائص التي تتميز بها مناطق عديدة في الصحراء الجزائرية؛ حيث أن غالبية السكان يقطنون بهذه المناطق، في حين يرتبطون بالتجمع الرئيسي (المتمثل في مركز المدينة) فقط في وظيفة العمل، والترفيه أو التسويق.

3-6-2- دراسة السكان حسب الجنس و الفئات العمرية:

إن دراسة السكان حسب الجنس والفئات العمرية تمثل قاعدة أساسية في التحليل الديمغرافي لمنطقة ما، من أجل تحديد وحصر احتياجات السكان والتقليل ما أمكن من المشاكل التي يتعرضون لها على مستوى المجال الحضري.

الجدول رقم (12): يوضح دراسة السكان حسب الجنس والفئة العمرية .

المجموع	الجنس		الفئات العمرية
	ذكور	إناث	
النسبة %	النسبة %	النسبة %	
%24.98	%12.88	%12.10	أقل من 15 سنة
%72.53	%38.4	%34.13	من (15-65) سنة
%2.49	%0,86	%1.63	أكثر من 65 سنة
%100%	%52.14	%47.86	المجموع

المصدر: مذكرة دور الترقية الإدارية في النمو العمراني لمجموعة واقعة بإقليم توات حالة "زاوية سيدي عبد القادر" فنوغيل ، دفعة 2014 جامعة وهران

❖ تحليل معطيات الجدول: من خلال الجدول المتعلق بتصنيف سكان البلدية حسب الجنس والفئة يتضح لنا ما يلي:

- نسبة الذكور تفوق نسبة الإناث بـ 4.28 %.
- الفئة العمرية الغالبة هي الفئة الوسطى والمحصورة بين "من 15 إلى 65 سنة" .
- نسبة الفئة التي يفوق عمرها 65 سنة هي قليلة جدا.

❖ نتيجة: من خلال التحليل السابق للمعطيات نستنتج ما يلي :

بلغت نسبة فئة - صغار السن اقل من 15 سنة - ، أكثر من ثلث مجموع عدد السكان، وتفسر هذه النسبة بارتفاع عدد المواليد وانخفاض عدد الوفيات. في حين تمثل فئة

-متوسطي السن من 15-59 سنة - أكثر من نصف سكان البلدية وهذه الفئة هي الفئة النشيطة التي تعتمد عليها باقي فئات المجتمع حيث لها القدرة على الحركة والهجرة. أما فئة كبار السن من 60 سنة فأكثر - فهي تمثل نسبة 2,49% من سكان البلدية، وهي أصغر نسبة مقارنة مع الفئات الأخرى حيث تعتمد في عيشها على الفئة الوسطى.

3-6-3- معدل شغل المسكن:

بلغ عدد السكنات بلدية فنوغيل (حسب مديريةية التعمير والبناء بأدرار) سنة 2013 حوالي: 5933 سكن، في حين قدر عدد السكان في نفس السنة بـ 13418 ساكن. ومعدل شغل المسكن يحدد بالمعادلة التالية: "معدل شغل المسكن = عدد السكان / عدد المساكن".

نستخلص أن معدل شغل المسكن العام لبلدية فنوغيل، حدد إلى غاية سنة 2013 بـ 2 فرد في المسكن، وهو معدل جيد، إذا ما تمت مقارنته بمعدل شغل المسكن لسنة 2008 والذي قدر حسب الإحصاء العام للسكن والسكان بـ 5.8 (أي بالتقريب 6) فرد في المسكن.

3-7- التحليل العمراني و المعماري:

إن دراسة النسيج العمراني ضرورة حتمية كونها تعكس مدى التحولات التي طرأت على مختلف المستويات وهو ما بشأنه أن يترك أثراً واضحاً على المجال العمراني.

❖ نمط مباني المدينة :

أ- مسكن قديم تقليدي: هو ملجأ الإنسان منذ بداية التوطن البشري في المناطق الصحراوية يتمثل في تأسيس القصبات على شكل قلاع وحصون، التي تحوى بدورها على مساكن السقيفة (الخشة) أو القوس. تبنى بمواد بناء محلية (الطين، جذوع النخيل..). ولقد بقي عدد قليل من هذه النوعية من المساكن وأغلبها في حالة متدهورة، بسبب اهترائها نتيجة للرياح والأمطار.

ب- مسكن تقليدي حديث: هذا النوع من المساكن يحمل ملامح السكن التقليدي في احتوائه على فسحة تتوسطه والسقيفات المتعددة، وسميات المسكن العصري في مادة البناء والتي تكون ممزوجة بين الاسمنت والطوب المحلي في بناء الجدران والزنك في السقف، أما الاسمنت فقد أفرش به أرضية المنزل، أو على الأقل بعض الغرف ذات الأهمية الوظيفية كغرفة الضيوف أو المطبخ وغرفة النوم.

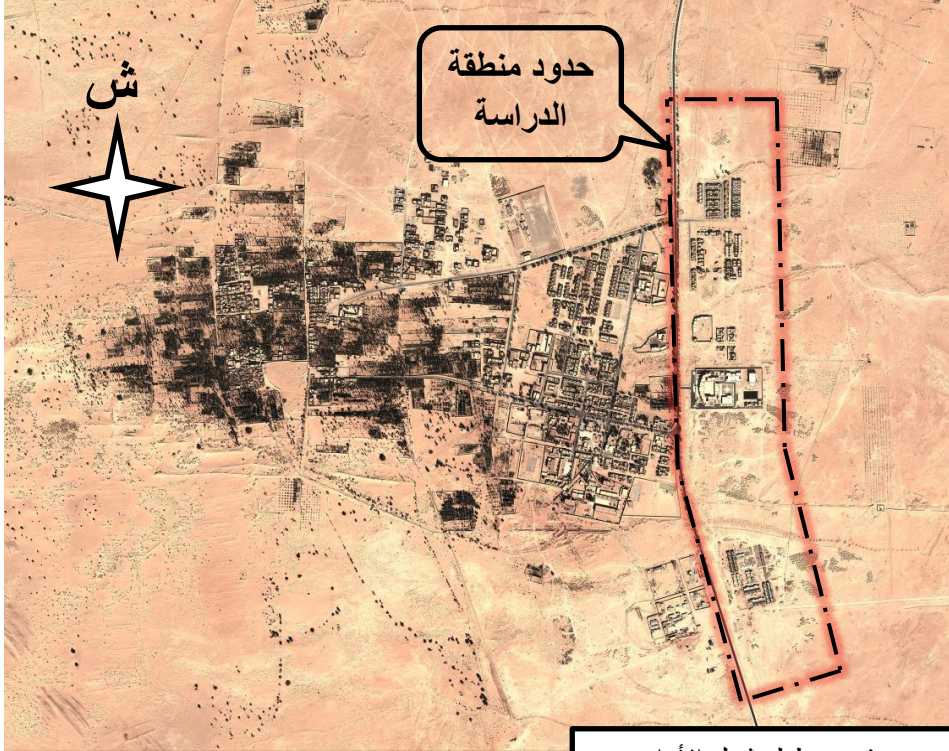
ج- مسكن حديث عصري: يحمل هذا النمط من المساكن كل الميزات وسميات الحياة العصرية من مواد البناء والتوزيع المجالي والتجهيز الداخلي، حيث استبدلت الثقوب المطلة من على السطح لغرض التهوية بالمنافذ المطلة على الخارج، أما الأبواب الخشبية خاصة الرئيسية منها أصبحت تصنع من الحديد وتكون محكمة الإغلاق.

4- تقديم مجال الدراسة:

4-1- الموقع الجغرافي، المساحة والحدود :

تتمثل منطقة الدراسة في مخطط شغل الأراضي "الشيخ بن عومر"، وهو يقع في الجهة الشرقية لمدينة فنوغيل بمساحة إجمالية تقدر بـ 50 هكتار.

❖ حدود مخطط شغل الأراضي المدروس:



➤ من الشمال :

أرض بيضاء

➤ من الجنوب :

أرض بيضاء

➤ من الشرق: أرض

بيضاء ومنطقة فلاحية.

➤ من الغرب: الطريق

الوطني رقم 06، ومدينة

فنوغيل.

المصدر : google earth + تعديل الطالب

شكل رقم (13): يوضح موقع مخطط شغل الأراضي
"الشيخ بن عومر" بمدينة فنوغيل

4-2- طبوغرافية الأرض :

تتميز أرضية منطقة الدراسة باستوائها على العموم مع وجود ميل ضعيف يمتد من الشرق نحو الغرب بمقدار: 0.28% .

4-3- الوضعية العقارية لمحيط الدراسة:

من خلال المعطيات المقدمة من طرف المصالح المختصة الممثلة في الإدارة الخاصة بأمولاك الدولة ومصالح مسح الأراضي، تبين لنا أن الطبيعة القانونية لمنطقة الدراسة هي كالتالي: أملاك الدولة بنسبة 95%، مع وجود مباني و مساحات ذات الملكية الخاصة بنسبة 05%، بالإضافة للوقف (مدرسة قرآنية)، وهو ما يوضحه الشكل الموالي (شكل رقم 14):

4-4- العوائق و الارتفاعات:

تتمثل مختلف العوائق و الارتفاعات الموجودة على مستوى مجال الدراسة فيما يلي:

➤ طبيعية:

المنطقة يغلب عليها الطابع الصحراوي فهي تعاني من عملية التصحر و الزوابع الرملية.

➤ اصطناعية:

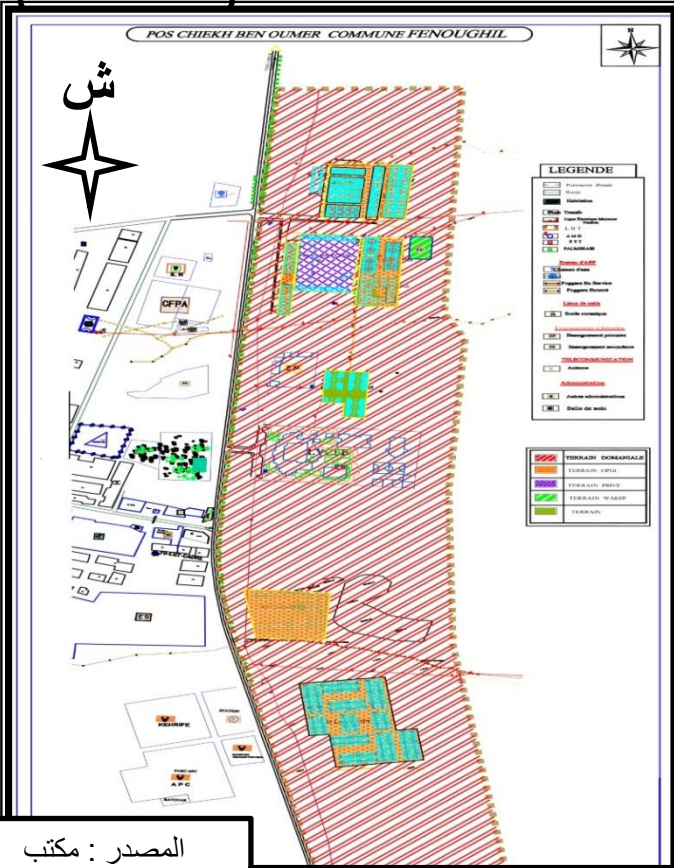
- خطوط كهربائية متوسطة التوتر (LMT) تقطع مجال الدراسة في مختلف أجزائه .

- وجود فقارتين (مازر , الحصان) .

* ولقد نص المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على احترام مساحة الارتفاعات و حدها كما يلي:

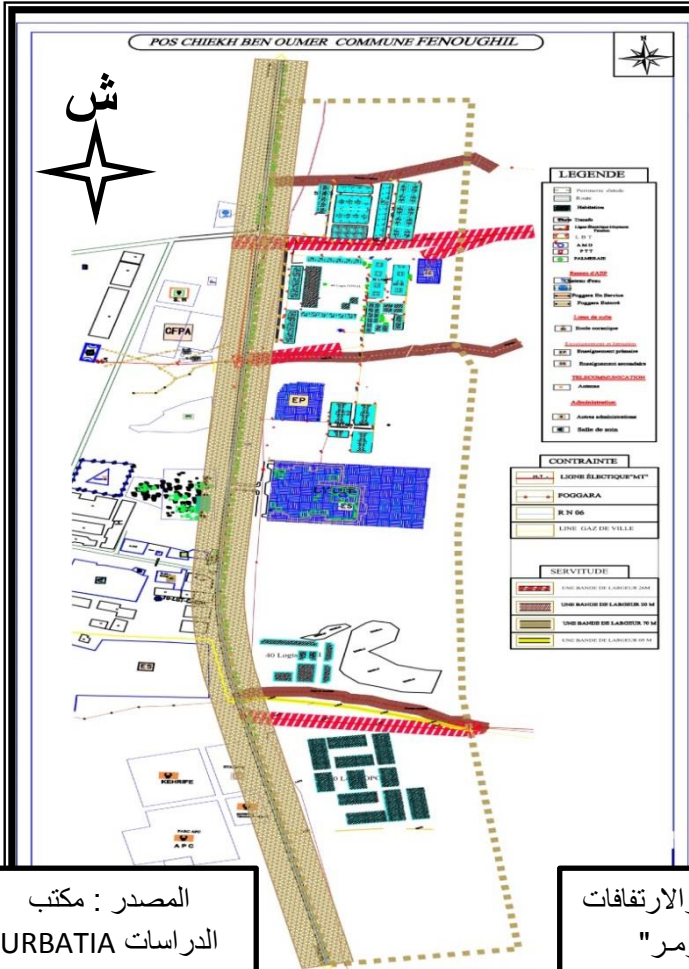
- خط كهربائي متوسط التوتر بشريط 26 متر.

- الفقارة بشريط 20 متر.



المصدر : مكتب الدراسات URBATIA + تعديل الطالب

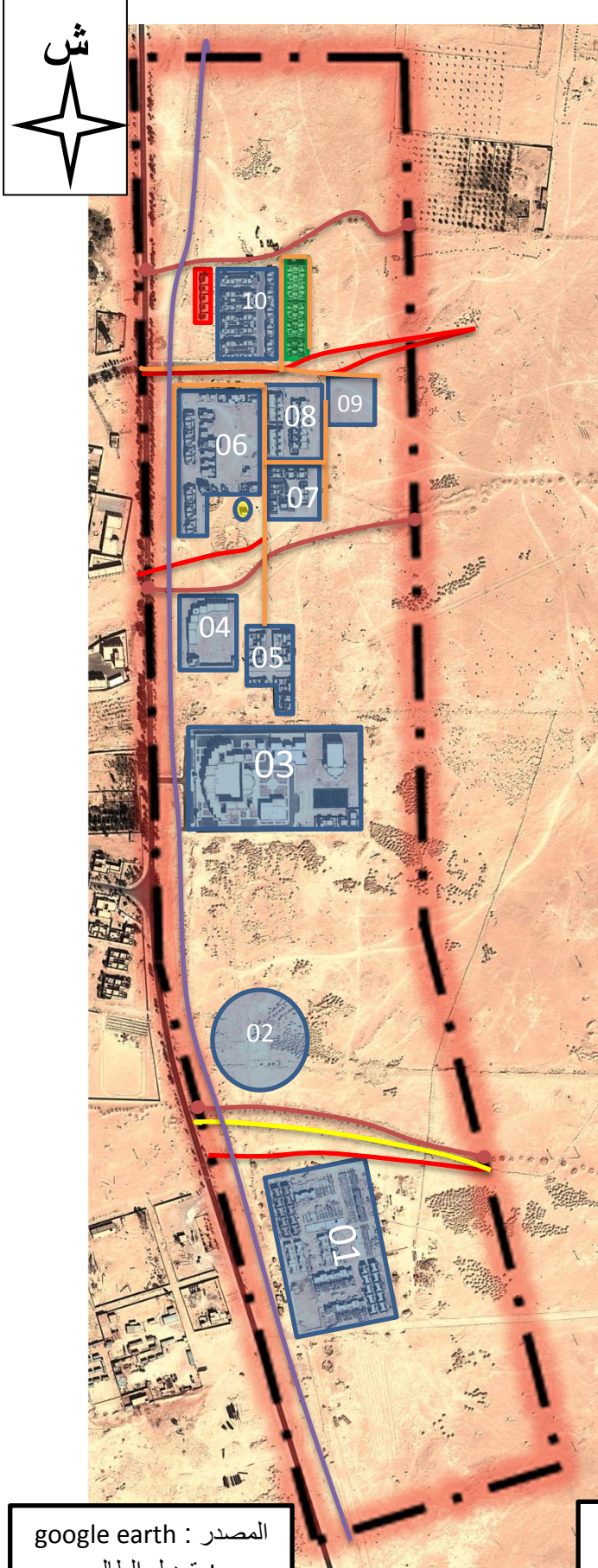
شكل رقم (14): يوضح الوضعية العقارية لمخطط شغل الأرض "الشيخ بن عومر"



المصدر : مكتب الدراسات URBATIA + تعديل الطالب

شكل رقم (15): يوضح مختلف العوائق و الارتفاعات بمخطط شغل الأرض "الشيخ بن عومر"

5-4- التركيبة العمرانية لموقع الدراسة:



مفتاح

حدود منطقة الدراسة. - - - - -

01 : تجزئة 90 مسكن (OPGI).

02 : مشروع في إطار الإنجاز 40 مسكن (OPGI).

03 : مدرسة ثانوية.

04 : مدرسة ابتدائية.

05 : تجزئة 26 مسكن تطوري.

06 : تجزئة 40 مسكن ذاتي.

07 : تجزئة 20 مسكن (OPGI).

08 : تجزئة 30 مسكن (OPGI).

09 : مدرسة قرآنية.

10 : تجزئة 50 مسكن (OPGI).

05 مساكن وظيفية. ■

تجزئة 20 مسكن (OPGI). ■

فقارة. ●

خط كهربائي متوسط الشدة. —

خط كهربائي ضعيف الشدة. —

محطة توزيع كهرباء. ●

خط شبكة غاز المدينة. —

خط شبكة الهاتف. —

المصدر : google earth
+ تعديل الطالب

شكل رقم (16): يوضح المكونات العمرانية
لمنطقة الدراسة.

6-4- الشبكات المختلفة:

6-4-1- شبكة الطرق: تتوفر منطقة الدراسة على الطرق التالية:

- المنطقة تحتوي على طرق معبدة بنسب قليلة وهي متركزة في الجهة الشمالية فقط.
- تحتوي المنطقة على طرق ثانوية وثالثية.
- كما يوجد بالأرضية طرق غير معبدة (piste).
- ويحدها من الجنوب الطريق الوطني رقم 06.
- يربط المدينة بمنطقة الدراسة طريق أساسي يعتبر كمحور مهيكلمخطط شغل الأرض المدروس (صورة 01).
- أغلب الطرق في المنطقة هي في حالة سيئة.

صورة رقم (02): الطريق المهيكلمنطقة الدراسة



المصدر : تعديل الطالب

صورة رقم (01): طريق ثانوي في حالة سيئة



المصدر : التقاط الطالب

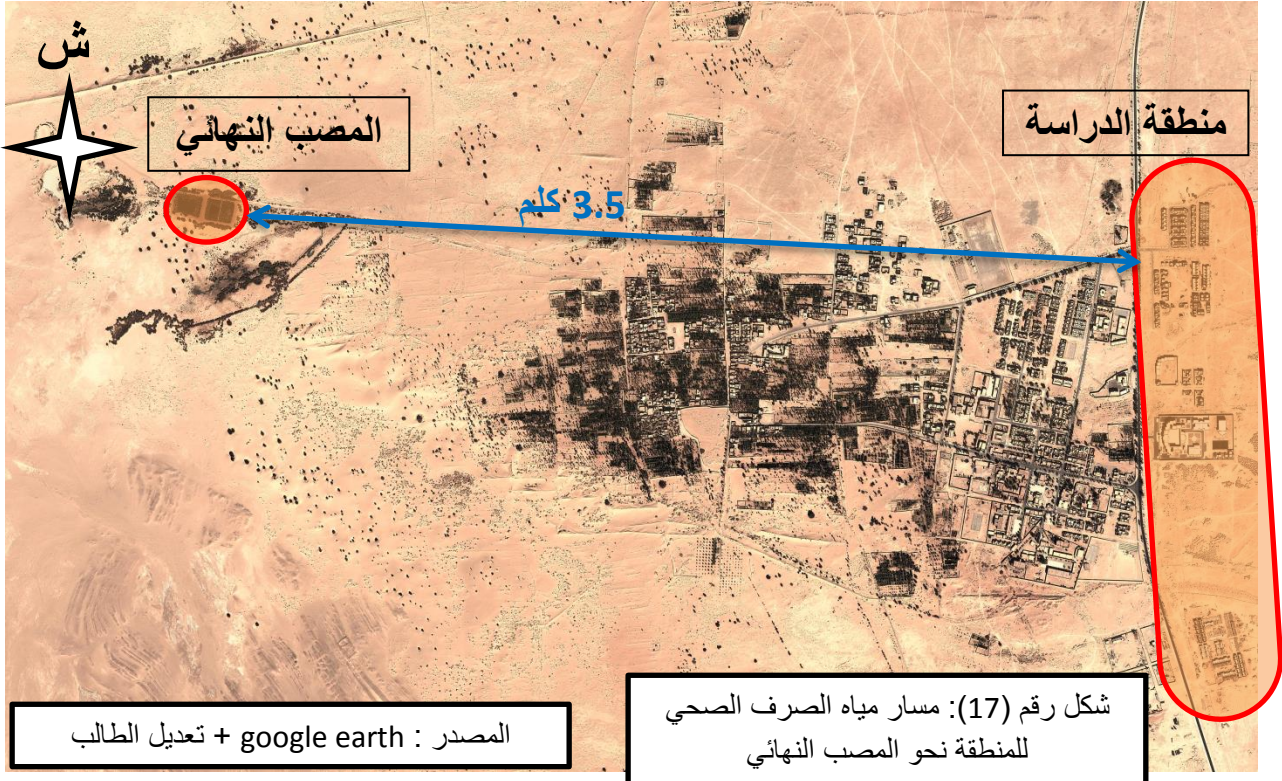
صورة رقم (03): قناة تصريف المياه المستعملة



المصدر : التقاط الطالب

6-4-2- شبكة الصرف الصحي:

منطقة الدراسة مجهزة بقناة للصرف الصحي، بقطر 200م و250م وهي مصنوعة بمادة PVC، وفي حالة جيدة، ويمكن ربط جميع أرضية الدراسة بها، وذلك بسبب الميل المساعد على ذلك، ومياه الصرف الصحي تتجه في الأخير للمصب النهائي الواقع في الجهة الغربية لمنطقة الدراسة على بعد 3.5 كم، وهو ما يوضحه الشكل التالي :



المصدر : google earth + تعديل الطالب

شكل رقم (17): مسار مياه الصرف الصحي للمنطقة نحو المصب النهائي

صورة رقم (04): خزان المياه الذي يزود المنطقة



المصدر : التقاط الطالب

4-6-3- شبكة الماء الصالح للشرب:

منطقة الدراسة مجهزة بقناة الماء الصالح للشرب وهي في حالة جيدة، ولذلك يمكن ربط جميع أرضية الدراسة بها. فهي ممولة عن طريق خزان الماء المتواجد بالقرب من منطقة الدراسة بسعة 450م³ بقطر قناة 160مم وهي مصنوعة بمادة PVC في حالة جيدة.

4-6-4- شبكتي الكهرباء والغاز:

مخطط شغل الأراضي المدروس يمر به خط شبكة الكهرباء والغاز، وهو ما يسهل عملية الربط والتزويد بالشبكة. فهو يوصل بشبكة الكهرباء التي تربط مدينة فنوغيل، وهي عبارة عن خطوط كهربائية ذات توتر متوسط ومنخفض وهي آتية من محطة زاوية كنتة. كما توجد بمحيط المنطقة محطة توزيع غاز المدينة بقوة 75 بار، إلا أنها موزعة بقوة 04 بار، وشبكة الغاز التي تمر بمنطقة الدراسة هي بقطر 125مم.

صورة رقم (05): محطة توزيع كهرباء

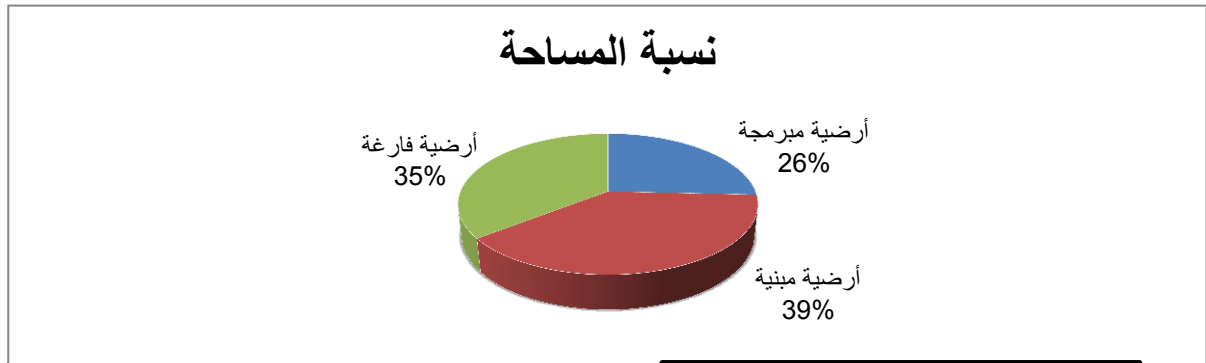


المصدر : التقاط الطالب

4-7- الدراسة الجيوتقنية لأرضية الدراسة:

تتميز التربة في منطقة الدراسة بعدم استمراريته وعدم تجانسها فهي غير قادرة على استيعاب البنايات الضخمة والثقيلة. وتتكون هذه التربة من طبقتين :

- طبقة رمل ناعم مرشح (0,2-0م)
- طبقة من الحجر الرملي مع القليل من الطين و سلفات(1-2,1 م)

4-8- التركيبة الحضرية لمنطقة الدراسة:

المصدر: مكتب الدراسات URBATIA +تعديل الطالب

شكل رقم (18): يبين التركيبة الحضرية لمنطقة الدراسة

❖ **تحليل معطيات الشكل:** من خلال الشكل السابق المتعلق بالتركيبة الحضرية لمنطقة الدراسة يتضح لنا ما يلي:

- وجود أرضية شاغرة بنسبة تقدر بـ 35% وهي نسبة كبيرة نوعا ما.
- نسبة الأرضية المبنية من منطقة الدراسة لم تصل حتى لنصف المساحة الكلية.
- نسبة الأرضية المبرمجة للتعمير تقدر بـ 26% مما يدل على وجود عدة مشاريع مبرمجة على المدى القريب.

❖ **نتيجة:** من خلال التحليل السابق للمعطيات نستنتج وجود نسبة كبيرة من مساحة موقع الدراسة هي عبارة عن أرضية شاغرة، إضافة إلى وجود عدة مشاريع عمرانية تقام في منطقة الدراسة، منها ما هو في طور الإنجاز ومنها ما هو مبرمج على المدى القريب، مما يبرز الدور الهام الذي يلعبه مخطط شغل الأرض "الشيخ بن عומר" في استقبال التوسع العمراني لمدينة فنوغيل.

4-8-1- المعطيات السكنية:

يوجد حاليا بمخطط شغل الأرض المدروس 150 مسكن اجتماعي مبرمجة؛ كما تكمن الطاقة الاستيعابية (الأراضي الشاغرة) بـ 300 مسكن مبرمج بالإضافة إلى

التجهيزات و ذلك بمعدل 30 مسكن/هكتار، حسب مقاطعة التعمير والتجهيزات العمومية بمدينة فنو غيل.

- وحسب معطيات قدمت لنا من طرف مكتب الدراسات "URBATIA" فرع أدرار"، وقمنا بتحليلها، فإن هناك سكنات منجزة، سكنات في إطار الإنجاز، وهناك سكنات مبرمجة كما سيأتي :

❖ يوجد في مخطط شغل الأرض "الشيخ بن عومر" حوالي 321 مسكن منجز منها :

صورة رقم (06): سكنات بتجزئة 50 مسكن (OPGI)



المصدر : التقاط الطالب

- السكنات المأهولة تتمثل في: تجزئة 50 مسكن (OPGI)، وتجزئة 30 مسكن (OPGI)، وتجزئة 26 مسكن تطوري، وتجزئة 20 مسكن (OPGI)، وتجزئة أخرى 20 مسكن (OPGI)، 05 مساكن وظيفية.

صورة رقم (08): السكنات الوظيفية



المصدر : التقاط الطالب

صورة رقم (07): سكنات بتجزئة 26 مسكن تطوري



المصدر : التقاط الطالب

- السكنات المنجزة (لم يتم توزيعها): تجزئة 90 مسكن (OPGI)، وتجزئة 40 مسكن ذاتي.

صورة رقم (10): سكنات بتجزئة 40 مسكن ذاتي



المصدر : التقاط الطالب

صورة رقم (09): سكنات بتجزئة 90 مسكن (OPGI)



المصدر : التقاط الطالب

صورة رقم (11): سكنات بتجزئة 40 مسكن (OPGI)



المصدر : التقاط الطالب

❖ السكنات التي هي في إطار الإنجاز: تجزئة 40 مسكن (OPGI)، (كما توضح الصورة 11).

❖ كما يوجد حوالي 150 مسكن لم تنجز بعد، وهي حالياً في مرحلة إعداد محضر اختيار الأرضية.

- ملاحظة : من خلال هذه المعطيات السكنية نلاحظ أن مخطط شغل الأرض المدروس يحتوي على عدة أنماط سكنية.

4-8-2- التجهيزات العمومية بمنطقة الدراسة:

الجدول رقم (13): يبين التجهيزات العمومية المتواجدة في منطقة الدراسة:

المساحة الكلية لمنطقة الدراسة	مساحة التجهيزات الموجودة	التجهيزات الموجودة
50 هكتار	3.24 هكتار	- مدرسة قرآنية بمساحة 1500 م ² . - مدرسة ابتدائية بمساحة 4614 م ² - مدرسة ثانوية بمساحة 26197 م ²

المصدر: مقاطعة التعمير فنوغيل

❖ تحليل معطيات الجدول: من خلال الجدول المتعلق بالتجهيزات العمومية المتواجدة في منطقة الدراسة يتضح لنا ما يلي:

- مساحة التجهيزات الموجودة تمثل 6,48 % من المساحة الكلية لمنطقة الدراسة.
- هذه التجهيزات ذات بعد تعليمي وديني.
- التجهيزات المتواجدة لا تؤثر كثيراً على المنطقة، ولا تساهم إلا بنسبة ضئيلة في استقطاب السكان.

❖ نتيجة: إن للتجهيزات دور كبير في تحديد أهمية أي منطقة عمرانية؛ ومن خلال تحليل الجدول السابق يتضح لنا أن التجهيزات المتواجدة في منطقة الدراسة لا تزال قليلة وهي ذات تأثير محدود نوعاً ما، باستثناء المدرسة الثانوية التي لها دور (ولو كان محدود) في استقطاب السكان من خارج المنطقة.

❖ صور بعض التجهيزات الموجودة بمنطقة الدراسة:

صورة رقم (13): مدرسة ابتدائية



المصدر: التقاط الطالب

صورة رقم (12): ثانوية الشهيد الدين بحوص



المصدر: التقاط الطالب

4-9- المعطيات السكانية :

حسب المعطيات المقدمة من طرف مصالح بلدية فنوغيل، فإنه لا يوجد إحصاء دقيق للسكان القاطنين بمخطط شغل الأرض "الشيخ بن عומר"، إلا أن معدل شغل المسكن المقدر حسب نفس المصالح هو 06 ساكن/السكن، وينوى تخفيض هذا المعدل مستقبلاً إلى 05 ساكن/المسكن.

وعدد السكنات المأهولة بالسكان في منطقة الدراسة هو حوالي 151 مسكن، ومنه يمكن اعتماد المعادلة التالية لتقدير عدد السكان:

$$\text{عدد السكان} = \text{عدد المساكن} \times \text{معدل شغل المسكن}.$$

وبالتالي يمكن تقدير عدد السكان بمنطقة الدراسة بحوالي 906 ساكن.

خلاصة الفصل:

بعد الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة نكون قد تعرفنا على أبرز المكونات التي تحتويها منطقة الدراسة وأهم الخصوصيات التي تتميز بها؛ فكما لاحظنا بأنها لها عدة مقومات مميزة، فهي أيضاً تعاني من عدة مشاكل، يجب تداركها من أجل التقليل من تأثيراتها على المنطقة، وخصوصاً انعكاساتها على الجانب العمراني.

ولذلك سنقوم في الفصل الموالي بتشخيص وتحديد أهم معوقات وانعكاسات التوسع العمراني في منطقة الدراسة، وأهم أساليب التحكم في هذه الظاهرة، بالاستعانة بنتائج المقابلة التي قمنا بإجرائها مع مختلف المسؤولين عن قطاع العمران على مستوى البلدية، من أجل الوصول إلى نتائج وحلول لأهم المشاكل التي قمنا بعرضها وتحليلها سابقاً.



الفصل الخامس

"دراسة التعمير

والتوسع بالمنطقة"

تمهيد :

إن التحكم في المجال من أجل تنظيم وتوجيه التوسع العمراني يستوجب وجود سند أو إطار قانوني تعتمد عليه السلطات العمومية في تدخلاتها على المستوى الحضري. ومن أجل ذلك جاءت أدوات التعمير بما تتوفر عليه من الوسائل القانونية بغية التحكم في المجال الحضري وعقلنة التوسع العمراني.

ولأنه في السابق لم يكن أي تفكير في التخطيط لتدخل الدولة من أجل مراقبة المبادرات الخاصة في مجال البناء أو توجيه التوسع العمراني؛ فإن فكرة "التخطيط" اعتُمدت بشكل عام بعد ظهور التجربة الاشتراكية وتزايد دور الدولة أو السلطات العمومية في تنظيم حياة المجتمع والتنسيق بين الأعمال الإدارية في مختلف الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية وفق أهداف محددة وتوجهات معينة.

في هذا الفصل سنقوم بالتطرق إلى تحليل ظاهرة التوسع العمراني في مخطط شغل الأرض " الشيخ بن عومر " من مختلف جوانبها ، لإبراز أهم انعكاساتها وتأثيراتها، وكيف يتم تسيير التوسع العمراني بالمنطقة، وهل هو متحكم به أم لا، بالاستعانة على نتائج استمارة المقابلة التي أجريت مع كل من: المكتب التقني لبلدية فنوغيل، مقاطعة التعمير والسكن بمدينة فنوغيل، ومكتب الدراسات URBATIA بمدينة أدرار، من أجل الوصول إلى نتائج عن هذه الظاهرة، لنقوم فيما بعد باستخلاص حلول للمشاكل التي تطرقت إليها سابقاً.

1- توصيات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلديتي فنوغيل وتامست لسنة 1996، (PDAU FENOUGHIL ET TAMEST 1996):

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 1996م أوصى ببعض التوجيهات التي تشمل مختلف المجالات، كالفراغات المحددة لتوسع التجمعات السكانية و نوعية المرافق الواجب إقامتها.

وعليه فإن مختلف التوصيات التي شملت مجال دراستنا جاءت كما يلي:

- حددت مساحة مجال دراسة مخطط شغل الأراضي " الشيخ سيدي بن عومر " بـ 50 هكتار .
- حدد تنمية وتوسع مدينة فنوغيل على المدى القريب نحو جهة المخطط .
- تحديد الارتفاع الأقصى للتجهيزات بـ (ط+1).
- تهيئة المناطق الفارغة القابلة للتوسع لربطها بمجال الدراسة.
- تحديد الارتفاع الأقصى المسموح به للمباني بـ (ط+1) المجاورة للطرق الرئيسية.
- تحديد الارتفاع الأقصى المسموح به للمباني السكنية بـ (ط+1).
- اقتراح 1405 مسكن ذو طابع فردي.

❖ تحليل المعطيات: بعد إجراء المقابلة كانت النتائج كالتالي:

- ✓ المكتب التقني للبلدية: تتوسع مدينة فنوغيل نحو الجهة الشرقية، لأنه المتنفس الوحيد للمدينة، فهذه الأخيرة محصورة بعوائق من مختلف الجهات. أما سبب تحديد ارتفاع البناءات والتجهيزات بـ (ط+1) فيعود لدرجة الحرارة المرتفعة بالمنطقة فهي لا تلائم البناءات العالية، وأيضاً لأن المساحة شاسعة وكافية، ولكي يستفيد الساكن بنسبة كافية من المساحات الخضراء، ولتهوية المنطقة أو الحي السكني.
- ✓ مقاطعة التعمير: توسع المدينة نحو الجهة الشرقية يعود في الأصل لكون البدايات الأولى للمدينة انطلقت من الجهة الغربية حيث تتواجد بساتين السكان؛ ثم صارت تتوسع باتجاه الشرق حيث يتواجد الطريق الوطني رقم 06. وفيما يخص ارتفاع المباني والتجهيزات فربما يعود لطابع المنطقة الذي يتميز ببناءات لا يفوق ارتفاعها (ط+1).
- ✓ مكتب الدراسات URBATIA: المدينة تتوسع نحو الشرق لتواجد الطريق الوطني رقم 06، ولخلق تجانس مع النسيج الموجود في الجهة الأخرى من هذا الطريق (وسط المدينة). وقد حدد ارتفاع المباني والتجهيزات اعتماداً على توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسبب تقني وهو أن تربة المنطقة هشة ولا تتحمل البناءات العالية.

❖ نتيجة: بعد دراسة المعطيات السابقة ونتائج استمارة المقابلة نستنتج ما يلي :

صورة رقم (14): المحيط المجاور الشرقي للمدينة



المصدر: تعديل الطالب

- مدينة فنوغيل تتوسع نحو الجهة الشرقية لكونه المنتفس الوحيد للمدينة، حيث أن نسيج المدينة بدأ في نشأته من الجهة الغربية حيث يتواجد النسيج القديم للمدينة (قصر "زاوية سيدي عبد القادر بن عمر")، إضافة إلى بساتين السكان، أي يمكن أن نقول أن الجهة الغربية للمدينة غير قابلة للتوسع.

ومن الجهة الشمالية نجد مساحة صغيرة نوعا ما ولا تكفي لاستقبال توسع المدينة، حيث

يتم حاليا في هذه الجهة دراسة إنجاز بعض المشاريع لتوسيع مركز المدينة من طرف مكتب الدراسات URBATIA.

وأیضا لا يمكن توجيه توسع المدينة من الجهة الجنوبية نظرا لوجود تجهيزات ومؤسسات بعضها ذات طابع صناعي، ونذكر منها: محطة وقود، مذبح عمومي، مصنع للبلاط (مقر مؤسسة تركيب أنابيب الغاز "كوسيدار" سابقاً)، إضافة إلى وجود مفرغات عشوائية للقمامة، و نجد بمحاذاتها استصلاحات فلاحية للخواص.

صورة رقم (16): المحيط المجاور الجنوبي للمدينة



المصدر: تعديل الطالب

صورة رقم (15): الحدود الجنوبية للمدينة



المصدر: تعديل الطالب

- أما فيما يخص ارتفاع البنايات والتجهيزات فقد حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلديتي فنوغيل وتامست لسنة 1996 بـ "طابق أرضي +1"، وذلك لأسباب جيوتقنية تتعلق بنوعية التربة؛ حيث تتميز تربة المنطقة بعدم استمراريته وعدم تجانسها فهي غير قادرة على استيعاب البنايات الضخمة والثقيلة.

ولذلك تم تحديد ارتفاع الإطار المبني كما ذكرنا سابقاً، من أجل تفادي تركيز الثقل على نقطة ثابتة، فيوزع على المساحة بطريقة متساوية لتفادي ما يعرف بالتراكم التفاضلي أو التبايني (les terrassements différentiels). وأيضاً اقترح استعمال " le ciment résistant au sulfate (CRS) " في إنجاز الأساسات لتفادي أي إقحام للبناء .

2- وجهة مخطط شغل الأراضي المدروس:

يمكننا معرفة التوجه الأساسي لأي مخطط شغل أرض من خلال تحليل التجهيزات العمرانية التي يشتمل عليها، سواء كانت منجزة أو مبرمجة.

وقد نظرنا في الفصل السابق إلى أهم التجهيزات المتواجدة بمخطط شغل الأرض " الشيخ بن عومر "؛ أما التجهيزات المبرمجة بمنطقة الدراسة حسب مخطط شغل الأراضي لسنة 1998 فسنبرزها من خلال الجدول الموالي :

الجدول رقم (14): يبين التجهيزات المبرمجة في منطقة الدراسة:

المساحة الكلية لمنطقة الدراسة	مساحة التجهيزات الموجودة	مساحة التجهيزات المبرمجة	التجهيزات المبرمجة
50 هكتار	3.24 هكتار	3.54 هكتار	<ul style="list-style-type: none"> - ملعب من الجيل الخامس بمساحة 800 م² - مقر الدرك الوطني بمساحة 20000 م² - مقر جديد للدائرة بمساحة 4200 م² - فندق سياحي بمساحة 1995 م² . - عيادة طبية بمساحة 1930 م² . - عيادة الولادات بمساحة 2139 م² - مستشفى بمساحة 3958.50 م² - وكالة بريدية بمساحة 342 م² - سوق مغطاة بمساحة 2700 م² - فندق اداري بمساحة 628 م² - مقر الحماية المدنية بمساحة 1018 م² - حظيرة سيارات بمساحة 27.35 م² - خزان ماء بمساحة 515 م² - ثانوية بمساحة 8000 م² - مسجد بمساحة 1550 م² - مسبح بمساحة 2900 م² - مركز تسلية بمساحة 3700 م² - مقر الأمن الحضري بمساحة 342 م² - مدرسة أساسية بمساحة 11800 م².

المصدر: مقاطعة التعمير فنوغيل

- **ملاحظة:** معظم التجهيزات التي كانت مبرمجة في هذا المخطط قد أنجزت على مستوى مركز المدينة .

❖ **تحليل معطيات الجدول:** من خلال الجدول المتعلق بالتجهيزات المبرمجة في منطقة الدراسة يتضح لنا ما يلي:

- مساحة التجهيزات الموجودة إضافة إلى التجهيزات المبرمجة تمثل 13,56% من المساحة الكلية لمنطقة الدراسة.

- التجهيزات المبرمجة هي عبارة تجهيزات ذات توجهات مختلفة، منها الإدارية، الأمنية، التجارية، والترفيهية.

❖ **نتيجة:** إن للتجهيزات دور كبير في تحديد أهمية منطقة عمرانية، ومن خلال تحليل الجدول السابق يتضح لنا أن التجهيزات المبرمجة هي ذات تأثير كبير سواء على مستوى منطقة الدراسة، أو المحيط المجاور لها، وهو ما من شأنه استقطاب عدد أكبر من السكان نحو هذه المنطقة، في حال تطبيقها.

❖ **من خلال إجراء المقابلة توصلنا إلى ما يلي:**

✓ **المكتب التقني للبلدية:** إن مخططات شغل الأرض الحالية بمدينة فنوغيل كلها ذات توجه سكني (بما في ذلك مخطط شغل الأرض المدروس في هذا البحث)، ويجدر الإشارة إلى وجود مخطط شغل أراضي ذو توجه صناعي هو في إطار الدراسة، وموقعه بالقرب من المدينة. وفيما يخص بعض التجهيزات التي كانت مبرمجة في هذا المخطط، ثم تم إنجازها في مركز المدينة، فذلك يعود إلى ظروف طارئة من طرف لجنة اختيار الأرضية التي كلفت بالدراسة.

✓ **مقاطعة التعمير:** مخطط شغل الأرض المدروس هو ذو توجه سكني.

أما فيما يخص التجهيزات التي لم تنجز في المنطقة فإن المسؤول عن ذلك هو لجنة اختيار الأرضية المتكونة من عدة هيئات عمومية والتي يترأسها رئيس الدائرة، ويجدر الإشارة إلى أنه يتم حالياً دراسة إنجاز ملعب من الجيل الخامس (المذكور في الجدول السابق) بالمدينة، إلا أنه لم يتضح موقع إنجازه بعد.

✓ **مكتب الدراسات URBATIA:** يعتبر مخطط شغل الأرض المدروس ذو توجه سكني. ولربما يعود إنجاز بعض هذه التجهيزات في مركز المدينة، بسبب أن هذا الأخير بحاجة إلى هذه التجهيزات نظراً لنسبة السكان الكبيرة به مقارنة بمنطقة الدراسة، أما مخطط شغل الأرض المدروس فهو يحتوي على نسبة كبيرة من السكنات لكن أغلبها لم يتم تسليمها إلا مؤخراً.

❖ **نتيجة:** بعد تحليل معطيات الجدول السابق ونتائج استمارة المقابلة نستنتج ما يلي:

- الإطار المبني الحالي لمنطقة الدراسة أغلبه عبارة عن سكنات وهي مختلفة الأنماط (كما تطرقنا في الفصل السابق) مع وجود بعض التجهيزات التعليمية والدينية.

- وأيضا كل مخططات شغل الأرض الحالية ببلدية فنوغيل هي ذات توجه سكني، مع وجود دراسة لإنجاز مخطط شغل أرض ذو توجه صناعي في ضواحي المدينة (حسب مصالح بلدية فنوغيل)، ولذلك فإن مخطط شغل الأرض المدروس هو بدوره ذو توجه سكني.
- أن التجهيزات التي كانت مبرمجة في منطقة الدراسة (حسب تقرير مخطط شغل الأراضي لسنة 1998)، هي تجهيزات هامة وسيكون لها تأثير كبير على المنطقة والمحيط المجاور لها في حال إنجازها؛ إلا أننا نلاحظ بعد حوالي 17 سنة لم يتم إنجاز سوى مدرستين (ثانوية وابتدائية) ومدرسة قرآنية، وبعضها قد أنجز في مركز المدينة، وحسب المصالح البلدية فإن ذلك يعود لوجود ظروف طارئة للجنة اختيار الأرضية.
- وحسب نفس المصالح فإن الثانوية المنجزة بالمنطقة ليست مطبقة في الموقع الذي كان مخطط لها، ومن هنا نلاحظ أن بعض توجيهات مخطط شغل الأراضي لسنة 1998 لم تأخذ بعين الاعتبار.

3- دوافع اختيار منطقة الدراسة للتوسع على المدى القريب:

- لقد حدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلديتي فنوغيل وتامست لسنة 1996 تنمية وتوسع مدينة فنوغيل على المدى القريب نحو جهة مخطط شغل الأرض " الشيخ بن عومر " نظرا لعدة اعتبارات. وبعد الدراسة التحليلية والمعاينة وتحليل نتائج استمارة المقابلة، توصلنا الى بعض الدوافع التي أدت إلى ذلك، والتي نلخصها فيما يلي :
- موقع المخطط في الجهة الشرقية للمدينة والتي تعتبر جهة توسع المدينة.
- مجاورة المخطط المدروس لمحور أساسي في المنطقة والمتمثل في الطريق الوطني رقم 06 وهو يحده من الجهة الغربية (صورة 17).
- المخطط يمثل أكبر منطقة قابلة للتوسع؛ فمن الجهة الشرقية توجد مساحة فارغة ولكنها صغيرة مقارنة بمخطط شغل الأرض المدروس.
- المنطقة مفتوحة على عدة اتجاهات خاصة الجهتين الشمالية والجنوبية.
- قرب المخطط من مركز المدينة، ووضعيته الممتدة على طول النسيج الحضري.
- سهولة ربط المنطقة بمختلف الشبكات، مثل المياه الصالحة للشرب فهي قريبة من خزان المياه الذي يزود المدينة، وكذلك قربه من هوائي (لاسلكي) الاتصالات.
- الوضعية العقارية؛ فالمخطط المدروس أغلبه ملك للدولة بنسبة 95% ، والباقي هو ملك للخواص كما توجد بعض الأراضي عبارة عن وقف.
- طبوغرافية الأرضية في منطقة الدراسة؛ فهي تتميز باستوائها عموماً، مع وجود ميل ضعيف يمتد من الشرق نحو الغرب بمقدار 0.28% .

صورة رقم (18): الهوائي الخاص بالاتصالات



المصدر: التقاط الطالب

صورة رقم (17): الطريق الوطني رقم 06



المصدر: التقاط الطالب

4- عوائق التوسع في منطقة الدراسة:

إن التوسع العمراني يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالملاحم الطبوغرافية، والتي تحدد اتجاهات التوسع العمراني آخذاً في الحسبان مجموعة من العوائق الطبيعية.

وكما هو معروف عن المدن الصحراوية، فإنها تتميز بشساعة مساحتها، والطابع المنبسط الغالب على أراضيها، فهي لا تعاني كثيراً من مشاكل التوسع، لكن هناك بعض العوائق التي يمكن أن تحد ولو جزئياً من هذا التوسع.

ومن بين أبرز عوائق التوسع التي تتواجد بمدينة فنوغيل، والتي تميز أغلب مناطق الصحراء الجزائرية، نذكر ما يلي :

- واحات النخيل: تعتبر من أهم العناصر الحيوية في المدن الصحراوية، إلا أنها تشكل عائقاً أمام توسع المدينة من الجهة الشمالية الشرقية. وأيضاً هي تحد المدينة من الجهة الجنوبية؛ كما تتواجد كذلك بالجهة الغربية للمدينة، بعض البساتين للسكان، بمجاورة مجموعة من التجهيزات الهامة، مثل: محطة الوقود، مؤسسة لإنتاج البلاط (فرع مؤسسة تركيب أنابيب الغاز "كوسيدار" سابقاً)، مذبح عمومي.

- الفقارة: تمثل أحد المقومات التاريخية لمدينة فنوغيل؛ إذ أنها تخترق النسيج العمراني القديم والحديث، حيث تمثل سلسلها حاجزاً أمام التوسع، لتحكمها في تموضع المباني ومعظم التجهيزات؛ فيجب أن تفصل المباني عن مسار الفقارة بـ 10م، في المناطق التي لا ينبع فيها الماء، و بـ 35م في المناطق التي ينبع فيها الماء .

➤ أما مختلف العوائق و الارتفاقات الموجودة على مستوى مخطط شغل الأرض "الشيخ بن عومر"، فتتمثل فيما يلي:

1-4- طبيعية:

- المنطقة يغلب عليها الطابع الصحراوي، فهي تعاني من عمليات التصحر والزوابع الرملية.

2-4- اصطناعية:

- خطوط كهربائية متوسطة التوتر (LMT) تقطع مجال الدراسة في مختلف أجزائه .
- وجود فقاريتين (مازر , الحصان) .
- ملاحظة: يكون احترام الارتفاقات كما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:
- خط كهربائي متوسط التوتر بشريط 26 متر.
- الفقارة بشريط 20 متر.

صورة رقم (20): فقارة بمنطقة الدراسة



المصدر: التقاط الطالب

صورة رقم (19): التيار الكهربائي متوسط التوتر



المصدر: التقاط الطالب

❖ تحليل المعطيات : بعد إجراء المقابلة توصلنا إلى ما يلي :

- ✓ المكتب التقني للبلدية: يتم احترام الارتفاقات للعوائق الموجودة في المنطقة حسب توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ولقد كان لهذه العوائق تأثير على إنجاز المشاريع، حيث أن المساحات المخصصة لإنجاز المشاريع أصبحت لا تكفي.
- ✓ مقاطعة التعمير: تأخذ العوائق بعين الاعتبار من بداية دراسة إنجاز المشاريع، ويتم احترام الارتفاقات، ولذلك من المفروض ألا تؤثر العوائق على المساحة المخصصة لإنجاز المشاريع، في منطقة الدراسة.

✓ مكتب الدراسات URBATIA: في منطقة الدراسة يوجد بعض العوائق ولقد تم احترام الارتفاقات الخاصة بها، وهذه العوائق لا تؤثر على المساحة المخصصة للمشاريع، وإنما خلقت مساحات فارغة بين الكتل العمرانية.

❖ نتيجة: بعد تحليل المعطيات السابقة نستنتج ما يلي:

- حسب المصالح البلدية، فإن احترام العوائق بالنسبة للارتفاقات الموجودة بمنطقة الدراسة، أثر على المساحة التي كانت مخصصة لإنجاز المشاريع حيث أصبحت لا تكفي. وهو ما يوضح أن دراسة إنجاز بعض التجهيزات في المنطقة لم تأخذ بعين الاعتبار هذه الارتفاقات منذ بداية التخطيط لها.

- إن العوائق الموجودة في المنطقة لا تؤثر على المساحة المخصصة لإنجاز المشاريع، وإنما احترام الارتفاقات لهذه العوائق قد يخلق تقطعات في النسيج العمراني الموجود بالمنطقة، خصوصا مع عدم وجود مساحات خضراء (أو بالأحرى عدم تطبيقها على أرض الواقع)، فهذه الأخيرة توجد في مخطط الكتلة للمنطقة فقط.

5- إيجابيات وسلبيات التوسع في منطقة الدراسة:

بعد الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة، وتحليل ظاهرة التوسع العمراني بها، وصلنا إلى استخلاص مجموعة من النقاط حول هذه الظاهرة بالمنطقة فقمنا بتلخيصها على شكل إيجابيات وسلبيات، وهي تتمثل في ما يلي:

1-5- النقاط الإيجابية لمنطقة الدراسة:

- الموقع الاستراتيجي لمنطقة الدراسة حيث تقع بالجهة الشرقية للمدينة، والتي تعتبر جهة توسعها.

- توفر مجال الدراسة على كل الشبكات القاعدية؛ من طرق، الهاتف، الماء الصالح للشرب، الصرف الصحي، الكهرباء والغاز.

- مجال الدراسة يتوفر على أراضي فارغة وتابعة لأملاك الدولة؛ ما يسهل عملية إنجاز مختلف المشاريع العمومية.

- المنطقة مفتوحة من الجهتين الشمالية والجنوبية، وأيضا وجود مساحة شاغرة في الجهة الشرقية؛ قبل المنطقة الفلاحية المتواجدة في هذه الجهة.

- وجود بعض المرافق والتجهيزات (تعليمية، دينية... الخ).

- المنطقة متوفرة على عدة برامج سكنية مختلفة الأنماط، منها المنجزة ومنها التي في إطار الإنجاز، وأخرى مبرمجة مستقبلاً.
- الوضعية العقارية (أغلبها ملك للدولة).
- وجود فراغات كافية لإنجاز مختلف المشاريع.
- وجود تجهيزات مهمة مبرمجة بمجال الدراسة .
- المساحة شاسعة، والأرضية منبسطة.
- تتميز الأرضية عموماً باستوائها فهي لا تحتوي على جبال أو مرتفعات.
- وجود عدة منافذ لأرضية المشروع إضافة إلى قربها من مركز المدينة.
- لا تحتوي على عوائق عويصة تصعب من عملية إنجاز المشاريع المقترحة .

2-5- النقاط السلبية لمنطقة الدراسة:

- وجود بعض العوائق التي يجب احترام ارتفاعاتها؛ مثل: خطوط الكهرباء متوسطة التوتر، الفقارة، خط شبكة الغاز.
- أغلب الطرق غير معبدة، والجزء المعبد منها هو في حالة رديئة.
- الأرصفة كذلك قليلة التواجد، والبعض المتواجد منها هو في حالة رديئة.
- وجود طريق معبد واحد يربط المنطقة بمركز المدينة.
- انعدام المساحات الخضراء، وقلة التشجير.
- أماكن الجلوس غير موجودة، حتى وإن وجدت فهي غير مهيئة.
- عدم وجود ساحات اللعب للأطفال.
- المنطقة بحاجة إلى تجهيزات، فالكثير منها مبرمج إلا أنها لم تنجز بعد.
- الساحات العمومية غير موجودة، والأماكن المضللة كذلك منعدمة.

خلاصة الفصل :

في نهاية هذا الفصل نكون قد أنهينا الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة، والتي شملت مختلف جوانب البحث، وبذلك توصلنا إلى أن التوسع العمراني لأي منطقة يحتاج إلى مراقبة وتوجيه من طرف الهيئات المختصة المتمثلة على المستوى المحلي في البلدية؛ وإلا فإن هذا التوسع سيستمر دون توجيه ولا تسيير وبذلك تكثر الظواهر العشوائية في المدن ويبقى الساكن يعاني من نقصان أبسط الظروف التي تستلزمها الحياة داخل المجال الحضري. ومن أجل الوصول إلى تسيير محكم لظاهرة التوسع العمراني يجب اتباع والتزام توجيهات الآليات المتحكمة في العمران على المستوى الحضري، والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي.

أما في منطقة الدراسة فاستخلصنا أن التوسع العمراني متحكم فيه نوعا ما، لكن هناك مجموعة من المشاريع لم يتم فيها اتباع توجيهات مخطط شغل الأرض للمنطقة والمنجز سنة 1998، والذي تجري مراجعته حالياً من طرف مكتب الدراسات URBATIA؛ ونلاحظ ذلك في التجهيزات التي كانت مبرمجة منذ الدراسة الأولى للمخطط أي منذ حوالي 17 سنة، ولكن لم ينجز منها سوى مدرستين ثانوية وابتدائية، إضافة إلى مدرسة قرآنية، على الرغم من أن المنطقة أصبحت تقطن بها نسمة سكانية لا بأس بها، وهي في تزايد متسارع نظرا لكثرة المشاريع السكنية بالمنطقة.

توصيات واقتراحات :

على ضوء النتائج التي أسفرت عنها الدراسة، نرى أن من بين الاقتراحات والتوصيات التي لها قيمة من أجل توجيه محكم للتوسع العمراني باعتماد أدوات التعمير في منطقة الدراسة، تتمثل فيما يلي:

1- في مجال التعمير:

- العمل بمبدأ مشاوررة وإشراك السكان في عملية التخطيط الأولي للمشاريع.
- وجوب احترام الارتفاقات لمختلف العوائق الموجودة في المنطقة، مثل خطوط الكهرباء، الفقارة، الغاز والطرق؛ من خلال الاهتمام بدراسة هذه العوائق في عملية التخطيط الأولي للمشاريع بالمنطقة، وذلك على ضوء ما جاءت به أدوات التعمير.
- حصر عدد المتدخلين في ميدان التعمير والتخطيط الحضري، من خلال ما ينص عليه القانون الجزائري.
- تفعيل القوانين الواردة في مجال العمران، من أجل الحد من المخالفات الممارسة في مجال التعمير والبناء.
- تهيئة المساحات الخضراء، ومساحات اللعب وتجهيزها بالمعدات اللازمة.
- إنشاء ساحات عمومية، تتوفر على أماكن مظللة ومقاعد للجلوس ونافورات.
- الاهتمام بدراسة السكان حسب الجنس والفئات العمرية كقاعدة أساسية، يجب الاعتماد عليها في دراسة مخطط شغل الأراضي.
- إنشاء لجنة أو هيئة لمتابعة مدى تطبيق توجيهات أدوات التهيئة والتعمير على أرض الواقع، وذلك لتفادي مختلف المخالفات في عملية التوسع العمراني.

2- الاهتمام بتوفير مختلف الشبكات :

- إعطاء أهمية لشبكة الطرق وتصنيفها، خصوصاً من ناحية:
 - ✓ إعادة تهيئة الطرق الثانوية والثالثة الموجودة بمنطقة الدراسة.
 - ✓ تعبيد الطرق الغير معبدة (Les pistes).
 - ✓ إنشاء طرق أخرى لإحكام ربط المنطقة بمركز المدينة، وفك العزلة عنها.
- إنشاء مواقف مغطاة لتفادي حرارة الشمس خاصة في فصل الصيف.

- توصيل جميع المساكن والمنشآت في مخطط شغل الأراضي المدروس بشبكات الماء الصالح للشرب والصرف الصحي.

- زيادة نسبة ربط منطقة الدراسة بمختلف الشبكات الأخرى (الغاز، الكهرباء، الهاتف والإنارة العمومية).

3- إنشاء التجهيزات وتنظيمها :

- توفير التجهيزات الضرورية، التي يحتاجها السكان في حياتهم اليومية.

- إنشاء محلات تجارية مختلفة الاختصاصات.

- إعطاء الأهمية البالغة للتجهيزات عند التخطيط لأي مشروع عمراني.

- توزيع التجهيزات في شتى أنحاء المنطقة، من أجل تحقيق توزيع جيد للخدمات.

- توفير فضاءات أو محلات للحرفيين لكي يتم خلق حركية للنشاطات بالمنطقة.

- إنشاء تجهيزات ذات تأثير كبير في المنطقة، كتلك التي بُرِمت في الدراسة الأولى لمخطط شغل الأرض سنة 1998، من أجل استقطاب السكان من خارج المنطقة، وخلق توازن بين هذه الأخيرة ومركز المدينة.

- إنجاز فروع لبعض التجهيزات الإدارية من أجل تقريب الخدمة من السكان، وتخفيف الضغط على التجهيزات الرئيسية.

- ترقية وتطوير التجهيزات الحضرية بالمنطقة وخصوصا التعليمية منها.

خاتمة:

إن ظاهرة التوسع العمراني تعتبر تجسيد واضح لنمو وتطور الأنسجة العمرانية، نتيجة لزيادة النمو الديمغرافي وارتفاع الطلب على السكن؛ وهي تمثل أيضا إنتاج مجال عمراني يضمن توفير حلول للطلبات والاحتياجات الجديدة للسكان آخذين بعين الاعتبار البرمجة والموضع والتنظيم. فالسكن بدوره يحتاج إلى توفير أهم ظروف العيش في المجال الحضري من تجهيزات وفضاءات مختلفة؛ لذلك أصبحت معظم المدن الجزائرية تعاني كثيرا من أجل توفير متطلبات الحياة الحضرية المتصاعدة، جراء الزيادة الطبيعية أو وهجرة سكان الريف المستمرة إليها.

ومن أجل البحث عن تأثيرات وخلفيات هذه الظاهرة، وكيف يتم التحكم بها من طرف الهيئات المعنية، كان عنوان البحث "دور أدوات التعمير في توجيه التوسع العمراني". ولكي يتم التحقق من ذلك على أرض الواقع قمنا باعتماد المنهج الوصفي التحليلي كونه يساعد في دراسة وتحليل مختلف عناصر الظاهرة؛ كما استخدمنا عدة تقنيات لجمع المعلومات الميدانية، أهمها استمارة مقابلة مع المسؤولين إضافة لوثائق رسمية (مثل الجرائد الرسمية)، من أجل الإلمام بمختلف عناصر البحث.

ومدينة فنوغيل هي إحدى المدن الجزائرية الواقعة بالجنوب الكبير للوطن، وهي في الجهة الجنوبية لولاية أدرار. فالمتأمل لهذه المدينة في الوقت الحالي يظهر له جليا أنها تشهد توسع عمراني متزايد في الآونة الأخيرة، نتيجة لتظافر عدة عوامل وبمساهمة أطراف مختلفة، ومن هنا كان المنطلق لاختيار منطقة دراسة موضوعنا بمدينة فنوغيل، وبالتحديد مخطط شغل الأرض "الشيخ بن عومر" الذي تم اختياره من طرف الهيئات المعنية ليستقبل توسع المدينة على المدى القريب.

وحسب النتائج المستخلصة من المقابلات الثلاثة التي أجريت مع كل من: المكتب التقني لبلدية فنوغيل، مقاطعة التعمير والسكن بمدينة فنوغيل، ومكتب الدراسات URBATIA باعتباره المكتب المسؤول عن المراجعة التي تجرى حالياً لمخطط شغل الأرض المدروس؛ توصلنا إلى أنه على الرغم من وجود نوع من التماطل في إنجاز التجهيزات بمنطقة الدراسة إلا أن البنايات موضوعة حسب ما هو مخطط له في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للبلدية، ليست هناك بنايات خارج الحدود المدروسة، وعدم وجود مخالفات عمرانية واضحة من طرف المواطنين؛ فالتوسع العمراني بالمنطقة متحكم به إلى حد بعيد وذلك باحترام وتطبيق ما ينص عليه الإطار القانوني المتمثل في أدوات التهيئة والتعمير والمتكونة أساساً في قانون الدولة الجزائرية من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأرض.

ولذلك يمكن القول أنه تم الوصول إلى إثبات صحة الفرضية الأولى للدراسة؛ وبهذا الصدد تجدر الإشارة إلى أن التعمير في الجزائر يعرف تعدد المتدخلين سواء على المستوى المركزي (الوطني) أو على المستوى المحلي؛ فالهيئات والمؤسسات التي تتدخل في مجال التعمير على المستوى المحلي تلخص في ما يلي :

- 1- البلدية.
- 2- مديرية التعمير والبناء.
- 3- السكان.
- 4- الوكالة العقارية.
- 5- مكتب الدراسات.

إن مخطط شغل الأرض المدروس أصبح يشهد في الآونة الأخيرة زيادة كبيرة في عدد السكان، نتيجة للمشاريع السكنية المختلفة والكثيرة التي هي منجزة أو في إطار الإنجاز، وهو ما سيعمل على جلب مختلف الخدمات والتجهيزات للمنطقة من مرافق وأماكن الترفيهية والترفيه، وأيضا فهذه المرافق ستخلق وظائف للشغل وتساهم في استقطاب السكان، وسوف تجعل نوع التوازن بين مركز المدينة والمنطقة المدروسة. وأيضا كما استنتجنا من دراسة التعمير بمخطط شغل الأرض "الشيخ بن عومر"، أن هناك عدة عوامل إيجابية ساهمت في استقطاب المنطقة للتوسع العمراني، منها الموقع المناسب لمنطقة الدراسة سواء من ناحية مجاورتها للمحور المهيكل الأساسي للمدينة، متمثلاً في الطريق الوطني رقم 06، أو لوقوعها في اتجاه توسع مدينة فنوغيل، وهو ما أدى بالسلطات المعنية بالبلدية لاختيار هذا المخطط من أجل استقبال توسع مدينة فنوغيل على المدى القريب؛ وبهذا نقول أنه تم الوصول إلى إثبات صحة الفرضية الثانية للدراسة.

وفي نهاية هذا البحث، نأمل أن يكون مواصلة لسلسلة البحوث التي لها قيمة في هذا المجال، وأن يستفاد منه؛ وكذلك ليكون كداعي أو محفز لإنجاز دراسات وبحوث أفضل في المستقبل من أجل تحصيل علمي جيد، والوصول إلى تحقيق ظروف أحسن لحياة المواطن بصفة خاصة، ومنه تحسين ظروف وأحوال البلاد إن أمكن بعونه تعالى.

ولقد تطرقنا إلى أهم التوصيات والاقتراعات التي أمكننا التوصل إليها من خلال هذا البحث، على أمل أن تكون حلاً لبعض المشاكل أو درناً لبعض النقائص من أجل تحقيق ظروف حياة أفضل بالمنطقة.

فهرس الأشكال والمنحنيات

الصفحة	العنوان	الرقم
21	أنواع وأشكال التوسع العمراني	01
23	دوافع التوسع العمراني	02
25	معوقات التوسع العمراني	03
47	مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	04
56	مراحل إعداد مخطط شغل الأرض	05
70	موقع ولاية أدرار	06
73	الحدود الإدارية لبلدية فنوغيل	07
75	مراحل التوسع العمراني لمقر بلدية فنوغيل	08
77	منحنى تغيرات معدل درجة الحرارة لسنة 2012	09
77	منحنى تغيرات معدل تساقط الأمطار لسنة 2012	10
78	منحنى معدلات الرطوبة الشهرية لسنة 2012	11
79	منحنى متوسط سرعة الرياح (1989-2000)	12
85	موقع مخطط شغل الأراضي "الشيخ بن عومر" بمدينة فنوغيل	13
86	الوضعية العقارية لمخطط شغل الأرض "الشيخ بن عومر"	14
86	العوائق والارتفاعات بمخطط شغل الأرض "الشيخ بن عومر"	15
87	المكونات العمرانية لمنطقة الدراسة	16
89	مسار مياه الصرف الصحي للمنطقة نحو المصب النهائي	17
90	التركيبية الحضرية لمنطقة الدراسة	18

فهرس الجداول

الصفحة	العنوان	الرقم
71	التطور العمراني لولاية أدرار	01
76	التغيرات الشهرية لمعدل درجة الحرارة لسنة 2012	02
77	معدلات تساقط الأمطار الشهرية لسنة 2012	03
78	معدلات الرطوبة الشهرية للفترة (1989 - 2000)	04
79	المتوسط الشهري لسرعة الرياح لسنة 2012	05
79	مسافة الطرق على مستوى البلدية	06
80	حالة النقل على مستوى البلدية	07
81	منشآت التخزين و خطوط الربط بالبلدية	08
81	نسب الربط بالمياه الصالحة للشرب والصرف الصحي بالبلدية	09
82	نسب الربط بشبكة الكهرباء والغاز بالبلدية	10
82	الكثافة السكانية بالبلدية	11

83	دراسة السكان حسب الجنس والفئة العمرية	12
92	التجهيزات العمومية المتواجدة في منطقة الدراسة	13
98	التجهيزات المبرمجة في منطقة الدراسة	14

فهرس الصور

الصفحة	العنوان	الرقم
88	طريق ثانوي بالمنطقة في حالة سيئة	01
88	الطريق المهيكل لمنطقة الدراسة	02
88	قناة تصريف المياه المستعملة	03
89	خزان المياه الذي يزود المنطقة	04
89	محطة توزيع كهرباء	05
91	سكنات بتجزئة 50 مسكن (OPGI)	06
91	سكنات بتجزئة 26 مسكن تطوري	07
91	السكنات الوظيفية	08
91	سكنات بتجزئة 90 مسكن (OPGI)	09
91	سكنات بتجزئة 40 مسكن ذاتي	10
92	سكنات بتجزئة 40 مسكن (OPGI)	11
93	ثانوية الشهيد الدين بحوص	12
93	مدرسة ابتدائية	13
97	المحيط المجاور الشرقي للمدينة	14
97	الحدود الجنوبية للمدينة	15
97	المحيط المجاور الجنوبي للمدينة	16
101	الطريق الوطني رقم 06	17
101	الهوائي الخاص بالاتصالات	18
102	التيار الكهربائي متوسط التوتر	19
102	فقارة بمنطقة الدراسة	20

قائمة المراجع:

1) كتب باللغة العربية:

- توفيق عبد الجواد : تاريخ العمارة والفنون الإسلامية، المطبعة الفنية الحديثة، القاهرة 1970.
- خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى للنشر والتوزيع، 2005.
- مولود ديدان القانون المدني، دار بلقيس 2008 .
- سيد محمد التوني ، في تصميم و تخطيط المناطق السكنية ،مدخل وتطبيق ، مطبعة العربي القاهرة ط 1 ، 1984 .

2) كتب باللغة الفرنسية:

- ben youcef Ibrahim ,analyse urbaine,opu,1999
- Pierre Marlin et François Choay :dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement

3) مذكرات:

- بن خالد الحاج .دراسة اضطرابات السوق العقاري الحضري والعوامل المتحكمة فيه جامعة المسيلة 2009 .
- بن شية عبد الوهاب، اشكالية العقار في التوسع العمراني، دراسة حالة المركز الحضري بني يلما، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية تخصص تسيير المدينة، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، دفعة جوان 2014 .
- بوسنان رستم وزملائه: القصر المقترح "اعو ماد" بواد ميزاب بين الانقطاع والتوصل، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة، تخصص تسيير المدن، دفعة جوان 2001.
- حميدي عبد الوهاب وزملائه، أثر التوسعات العمرانية الجديدة على النسيج الحضري، دراسة حالة 300 مسكن بمدينة أدرار، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية تخصص "تسيير المدن"، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، دفعة جوان 2012 .
- حفصي عمر، إبراهيم معزوز، مراد مرخوفي: التوسع العمراني في إطار العمارة المحلية " دراسة حالة مدينة مشونش"، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير المدن، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، دفعة جوان 2001.

- دور الترقية الإدارية في النمو العمراني لمجموعة واقعة بإقليم توات حالة "زاوية سيدي عبد القادر" فنوغيل ولاية ادرار، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة العمرانية تخصص: تهيئة الوسط الحضري، دفعة 2014 جامعة وهران.
- رياض تومي، أدوات التهيئة والتعمير وإشكالية التنمية الحضرية، مدينة الحروش نموذج، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير، علم الاجتماع الحضري، دفعة 2006.
- مدور يحي، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، حالة مدينة ورقلة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، تخصص: المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، جامعة باتنة، دفعة 2012.
- مخطط شغل الأرض بين النظري والتطبيقي دراسة حالة المسيلة، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير والتقنيات الحضرية، تخصص "تسيير المدن"، دفعة 2001.
- مونة أحمد وزملائه: النمو السكاني وآفاق التوسع لمدينة برج بوعريريج، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير والتقنيات الحضرية تخصص "تسيير المدن"، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، دفعة جوان 2001.
- عبد العزيز محمود قندوز، التوسع العمراني لمدينة الجلفة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، قسم علم الاجتماع، جامعة الجزائر، 2009.
- علي وزملائه، إبراز الخصوصيات العمرانية والمناخية في التخطيط المجالي بالمناطق الصحراوية، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة، تخصص تسيير المدن، دفعة جوان 2001.
- ياسين غميظ وزملائه، التوسع العمراني لمدينة العلمة، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة، تخصص تسيير المدن، دفعة جوان 2000.

4) الجريدة الرسمية:

- القانون رقم 25/90 الصادر في 18/12/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المادة 27 الجريدة الرسمية رقم 49.
- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد 52.
- المرسوم التنفيذي رقم: 177/91 الصادر في 28/05/1991 العدد 26، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.
- المرسوم التنفيذي رقم: 178/91 الصادر في 28/05/1991 العدد 26، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي، والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.