

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

ميدان: هندسة معمارية، عمران ومهن المدينة

فرع: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: إدارة مدن



معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير مدينة

رقم:

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

من إعداد الطالبة: * منصور حياة

تحت عنوان:

إستهلاك المجال الحضري والتنمية المستدامة -دراسة حالة مدينة برج بوعريج.

لجنة المناقشة:

جامعة محمد بوضياف رئيسا

اسم ولقب الأستاذ(ة):

جامعة محمد بوضياف مشرفا ومقررا

اسم ولقب الأستاذ(ة): طيباوي ساعد

جامعة محمد بوضياف مناقشا

اسم ولقب الأستاذ(ة):

السنة الجامعية: 2021/2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله، الحمد لله

الذي أهدانا القوة والصبر لإتمام هذا العمل المتواضع الذي نسأله أن ينفذ به.

إلى من حملتني في بطنها تسعاً، وأرضعتني حولا وحولا، إلى من سهرت من أجلي الليلي، إلى القمر

الذي أثار دربي، إلى الشمس التي أشرقته على أرضي إلى روح " الأم " الغالية .

إلى من داخل من أجلي لكي أرتاح وهياً لي أسباب النجاح، الذي سعى جاهداً إلي تربيته أبي

العزیز، أسأل الله أن يحفظه ويرحمه .

إلى النجوم التي أهدتني بها وأسعد برؤيتهم إخوتي كل باسمه (عجلة . حافية . ندى . عزيزة .

عياضة . عفاف . خالد . محمد الرزاق) .

إلى أبناء وبناتي إخوتي وإلى خالي وخالتي إلى العمامي وعماتي وكل من تجمعني معهم طلة الرحم

والقاربة .

إلى من هم كالنور للعين زملائي وأصدقائي الذين كانوا لي نعم الصحة .

وإلى كل من ملأ قلبي ولم يسع قلبه، إلى قارئ هذه الأسطر وكل من

أعرضه .



الشكرات

بسم الله الرحمن الرحيم

بكل معاني الشكر والعرفان ، أتوجه لكل من مد يد المساعدة سواءً من قريب أم بعيد ووقفه إلى جانبي لإخراج هذا البحث على هذه الصورة، وإن كان لي أن أخص أحداً بذلك، فلا يسعني إلا أن أقدم خالص شكري وامتناني للاستاذ القدير الذي أشرفنا على هذا البحث، الاستاذ طرباوي ساعد، مثنية عليه تواضعه الكبير مع طلبته وأسلوبه العلمي في تعامله مع الباحث، من خلال إعطائه مفاتيح البحث وتوجيهه بالتسلسل المنطقي للأفكار وبتترك في نفس الوقت مساحة رحبة وواسعة له في رسم بحثه باللمسات التي تميزه عن غيره، ويبرز فيها رأي الباحث مما يساعد على تنوع وإثراء شتى فروع المعرفة، كما أشكر القائمين على المكتبة التي استقى منها هذا البحث معلوماته، وما أبدوه لي من تسهيل في إجراءات الوصول والإعارة للكاتب الموجودة عندهم، ولا أنسى تقديم خالص الشكر كذلك لكل من قدم لي يد العون سواء من قريب أو من بعيد

وفي الأخير نسأل المولى القدير التوفيق لما فيه خير في الدنيا والآخرة.

المحتويات

الصفحة	الموضوع
I	الإهداء
II	التشكرات
III	المحتويات
IV	قائمة الجداول
V	قائمة المخططات
VI	قائمة الأشكال
VII	قائمة الصور
VIII	قائمة الخرائط
الفصل التمهيدي	
02	مقدمة عامة
05	الإشكالية
06	الفرضيات
06	اهداف الدراسة
06	أسباب إختيار الموضوع
07	منهجية البحث
07	الوسائل المستخدمة
08	خطوات العمل
09	هيكلية المذكرة
الفصل الأول: السند النظري	
الجزء الأول : مفاهيم متعلقة بالتنمية المستدامة	
11	تمهيد
11	تعريف التنمية المستدامة
12	أبعاد التنمية المستدامة

14	مبادئ التنمية المستدامة
16	أهداف التنمية المستدامة
17	التنمية العمرانية المستدامة
17	المدينة المستدامة
17	تعريف الإستدامة
18	أدوات التهيئة و التعمير
18	المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
20	مخطط شغل الاراضي
25	سياسة التعمير في الجزائر
26	خلاصة الجزء الاول
الجزء الثاني : مفاهيم متعلقة بالمجال الحضري.	
27	تمهيد
27	تعريف المدينة
27	مفهوم المدينة
28	التحضر
29	النسيج الحضري
29	تعريف المجال الحضري
29	المقصود بالمجال الحضري
31	مستويات المجال الحضري
32	التوسع الحضري
33	اشكال التوسع الحضري
36	خلاصة الجزء الثاني
الجزء الثالث: مثال عن المدينة المستدامة.	
37	تجربة النرويج مدينة أوسلو

40	خلاصة عامة للفصل
الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لمدينة برج بوعريريج	
42	تمهيد
42	تسمية المدينة
43	موقع الولاية الجغرافي
43	موقع المدينة الاداري
44	الدراسة الطبيعية لمدينة ب.ب.ع.
44	المناخ
44	الحرارة
45	التساقط
46	الرياح
46	التضاريس
47	الطبوغرافيا
47	دراسة طبقات التربة
48	الهيدروغرافية
48	الدراسة الاجتماعية و الاقتصادية
48	الدراسة الإجتماعية
49	الكثافة السكانية
49	معدل شغل المسكن
49	التركيب السكاني
50	التركيب العمري
50	الفئات العمرية الأساسية ف.ب.ع
50	التركيب النوعي
51	الدراسة الاقتصادية
51	التركيب الاقتصادية للسكان

52	الدراسة العمرانية للمدينة
52	نبذة تاريخية عن نشأة المدينة
53	المرحلة الأولى: مرحلة النشأة
54	المرحلة الثانية (1840-1860)
55	المرحلة الثالثة (1860-1962)
56	المرحلة الرابعة (1962-1984)
57	المرحلة الخامسة (1984-2003)
58	المرحلة السادسة (2003 إلى يومنا)
59	ملخص المراحل
60	ملخص الكينونات
61	الهيكلية العمرانية
62	شبكة الطرق
64	خلاصة الفصل
الفصل الثالث: دراسة المجال الحضري لمدينة برج بوعرييج.	
66	تمهيد
66	استخدامات الأرض في مدينة ب.ب.ع
66	إستخدامات الأرض للسكن
66	البناء الذاتي
68	البناء الجماعي
70	إستخدامات الأرض للتجارة
72	استخدامات الأرض للطرق و النقل
74	استخدامات الأرض للمرافق و التجهيزات
74	المرافق التعليمية
75	المرافق الصحية
75	المرافق الرياضية

75	التجهيزات الدينية
75	المرافق الثقافية
75	المرافق الترفيهية
81	الوضعية القانونية للعقار
82	مدى تحقيق التنمية المستدامة في المدينة
84	تحقيق البعد الاقتصادي للمجال الحضري
86	آليات استهلاك المجال الحضري
86	الآليات القانونية
86	اللجان التقنية الولائية
87	اللجنة الولائية التقنية للتهيئة والتعمير
87	مهامها
88	اللجنة التقنية الولائية للسكن
88	مهامها
90	اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار
90	مهامها
90	لجنة المساعدة لتعيين وتنمية الاستثمار
91	مهامها
91	الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري
92	أهم الفاعلين وأصحاب القرار في اللجان التقنية الولائية
93	الوكالة العقارية الولائية
94	التعاونيات العقارية
96	شهادة الحياز
97	الآليات الغير قانونية

97	تحويل السلطات المحلية لعقارات حضرية لتوفير أرضيات لبرامج مختلفة غير مطابقة لأدوات التهيئة والتعمير
99	استيلاء المواطنين على عقارات ملك الدولة
100	إستعمالات الاماكن العمومية للمصالح الشخصية
100	خلاصة آليات استهلاك المجال الحضري
101	تحليل المقابلة
103	التحقق من الفرضيات
105	خلاصة الفصل
الإقتراحات و التوصيات	
107	تمهيد
107	الجزء القانوني
108	الجزء التخطيطي
110	خاتمة عامة
المصادر و الملاحق	
112	المصادر بالعربية
113	المصادر بالفرنسية
113	مواقع الأنترنت
114	الملاحق

الفهارس

- فهرس الجداول.
- فهرس المخططات.
- فهرس الأشكال.
- فهرس الصور.
- فهرس الخرائط.

فهرس الجداول:

الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
45	تساقط الامطار والثلوج	01
49	الكثافة السكانية لبلدية برج بوعريريج.	02
50	التركيب العمري لبلدية برج بوعريريج.	03
51	التركيب النوعي لبلدية برج بوعريريج.	04
52	التركيب الاقتصادي للسكان	05
61	القطاعات الموجودة	06
75	المرافق الرياضية	07
75	التجهيزات الدينية	08
75	المرافق الثقافية	09
76 إلى 79	تقسيم المجال بين (السكنات و التجهيزات والساحات ... الخ)	10 إلى 20
97	شهادات الحياة الممنوحة (2010-2014)	22
98	امثلة عن التجاوزات ف ب.ب.ع	23
99	الأحياء العشوائية و عدد السكان فيها	24

فهرس المخططات:

الصفحة	العنوان	الرقم
53	المرحلة الأولى.	01
54	المرحلة الثانية (1840-1860)	02
55	المرحلة الثالثة (1860-1962)	03
56	المرحلة الرابعة (1962-1984)	04
57	المرحلة الخامسة (1984-2003)	05
58	المرحلة السادسة (2003- إلى يومنا)	06
59	ملخص المراحل التاريخية للمدينة.	07
61	ملخص الكينونات.	08
62	توزع القطاعات	09
80	تقسيم مدينة ب.ب.ع إلى قطاعات	10

فهرس الاشكال:

الصفحة	العنوان	الرقم
14	أبعاد التنمية المستدامة	01
25	السياسة العمرانية في الجزائر	02
76	نسبة كل قطاع	03
80	نسبة السكنات و الطرقات و التجهيزات و الفضاءات	04
82	نسبة كل ملكية في المدينة	05
83	تطور إستهلاك العقار الحضري.	06
95	نسبة أصل الملكية	07

فهرس الصور:

الصفحة	عنوان الصورة	الرقم
39	الغابات بين النسيج العمراني في مدينة أوسلو	01
63	الطرق الوطنية لبلدية برج بوعرييج.	02
68	أنماط البناء الذاتي في بلدية ب.ب.ع.	03
70	توزع مناطق السكن الجماعي في ب.ب.ع.	04
72	المناطق التجارية في ب.ب.ع.	05
74	شبكة الطرقات الرئيسية في ب.ب.ع.	06
83	التطور العمراني لبلدية ب.ب.ع.	07
84	مركز مدينة برج بوعرييج.	08
89	العقارات المخصصة للترقية العقارية	09

فهرس الخرائط:

الصفحة	عنوان الخريطة	الرقم
43	الموقع الجغرافي للولاية .	01
43	الموقع الإداري للولاية.	02

الفصل التمهيدي

مدخل عام (مقدمة)

- 1- الإشكالية.
- 2- الفرضيات.
- 3- أهداف الدراسة.
- 4- أسباب إختيار الموضوع.
- 5- منهجية البحث.
- 6- الوسائل المستخدمة.
- 7- خطوات العمل.
- 8- هيكلية المذكرة

مقدمة :

إن المدينة ليست عبارة عن كيان فارغ بلا حدود ولا وظائف محدودة وإنما هي عضو متخصص مهياً يلبي حاجيات السكان وعبارة عن تصميمات مبنية على أسس رياضية ، هندسية ، فلسفية ، إيدولوجية و رمزية والتي تعبر عن تطور الفن المعماري الذي يبرز الجماليات التي تجذب الناس و هي ذلك المجال الحضاري الذي يثير إهتمام تخصصات عدة و دراستها تأخذ أبعاد مجالية ، إجتماعية وإقتصادية ، فتخطيطها يرتكز على عدة تخصصات تتفق جميعها على التعبير الكمي عن بنية تركيبية تجمع وظائف مختلفة ومنه تعتبر التنمية المستدامة من بين أكثر المفاهيم حداثة وبروزا حاليا في وقت تقل فيه المصادر . وهي ليست نتيجة واحدة واضحة ومحددة المفهوم، وليست معادلة رياضية نتعامل معها بالفرضيات والمعطيات والمعادلات، فبالتالي لا يمكن أن نتوقع منها نتائج محددة تتحقق بعد فترة زمنية معينة، بل هي في الأساس طريقة ونهج سياسي ومنهج حياة مستمر ديناميكي وامتطور أكثر منها مشكلة تصميمية بحاجة إلى بعض الحلول العمرانية لتطبيقها على أرض الواقع ، ويختص الحديث وبشكل كبير في هذا الموضوع عن الموارد غير المتجددة وبما أن الأرض هي أهم الموارد المحدودة وهي عنصر غير متجدد لذلك تظهر أهمية المحافظة عليها واستخدامها بالشكل الأنسب دون استهلاكها واستنفادها فلا مجال هنا لضياح أو إهمال أي من أجزائها أو إساءة استعمالها .

والجزائر من بين الدول التي تواجه تحديات كبرى يتطلب منها أن ترفعها لتلتحق بركب الدول المتحضرة ومن بين هذه التحديات تسيير المجال الحضري وفق اليات ومبادئ التنمية المستدامة ,ولكن هناك عدة عوامل تقف دون تحقيق هذه التحديات ,ارتفاع نسبة نمو السكان تعد من أكثر العوامل التي تقف في وجه هذه الاستراتيجية حيث رافق هذا الارتفاع استمرار النزوح الريفي للسكان نحو المدن، ولاستيعاب هؤلاء السكان

قامت السلطات العمومية في التسرع بإنجاز عمليات تعميم ضخمة .هذه العمليات التعميرية التي أقيمت في ضواحي المدن القائمة، استنزفت العقار الحضري الذي يعتبر إحدى أهم الثروات الطبيعية لتلك المدن وأخلت بالتوازن الداخلي لتلك المدن حيث يزداد الإكتظاظ وتتفاقم الحاجة إلى الشغل والسكن ويحتتم الصراع على مجال الحياة وتتولد عن هذه الحالة وضعيات تأزم تساعد على انتشار أعمال المضاربة حول السكن والعقار والتجهيزات العمومية ،مما يثقل ميزانية التجهيزات والتدخلات العمومية.

هذا التغير الذي تكون نتيجته توسع أفقي للمدن الجزائرية عادة ما يكون غير منظم بشكله: العشوائي(غير خاضع لأدوات التهيئة والتعمير والمخطط (مخالفة الرخص الصادرة) بسبب صعوبة في التحكم ومراقبة استهلاك العقار الحضري لهذه المدن، فمع تزايد النمو الديموغرافي وكذلك اتساع رقعة المدن وانتشارها وزيادة وتيرة سرعة نموها، وهذا الارتفاع ارغم الهيئات والسلطات المحلية على التفكير في إيجاد أوعية عقارية لإنجاز المشاريع التنموية بكل أنواعها (سكنية ،تجهيزات وتهيئة حضرية) لسد العجز في طلبات الاحتياج من جهة، ومن جهة تلبية الطلب المتزايد على العقار الحضري للبرامج المستقبلية ،وغالبا ما يتم تلبيةه باستحداث مخططات جديدة أو مراجعة المخططات الموجودة، وذلك باقتطاع الاراضي داخل المحيط العمراني من ضواحي المدن أو من الاراضي الزراعية التي انخفضت بأكثر من 60 % منذ الاستقلال لسد العجز المسجل في العقار الحضري ، إضافة إلى هذه العوامل أصبح الطلب على العقار الحضري لأغراض صناعية وتجارية يعرف تزايدا كبيرا، نظرا للرهانات الاجتماعية و الاقتصادية الكبيرة التي تعرف نموا مستمرا ، مما يطرح إشكالية الحصول عليه والتحكم في آليات استهلاكه وضمان مراقبته والحرص على الاستغلال العقلاني له وتطوير أنماط تسييره . ونظرا للعلاقة التي تربط بين العناصر الثلاثة "التعمير, العقار و التنمية المستدامة" وضرورة التنسيق بينهما للاستهلاك الامثل للمجال الحضري وتحقيق الاستدامة وخلق التوازن و التجانس لضمان الحاجيات المستقبلية , تطرقنا لعكس ضوء هذه الاستراتيجية على دراسة ميدانية لمدينة برج بوعرييج

التي تعرف نموًا كبيرًا في الآونة الأخيرة وقد شهدت زيادة كبيرة في الطلب على العقار الحضري وارتفاع غير مبرر لأسعاره والتي تتعرض كذلك لاستهلاك عشوائي لمجالها الحضري .

1- الإشكالية :

تشهد المدن الجزائرية اليوم نموا عمرانيا كبيرا. و نمو سكاني سريع مما أدى إلى تطور مختلف مجالات الحياة و جعلها تعيش في عالم التكنولوجيا و السرعة. حيث أدى توسع عمراني عشوائي ومنه تعتبر التنمية المستدامة بمثابة نظام يحقق حاجيات الأفراد ويدفع بعجلة التنمية الفردية و الاجتماعية، وبالتالي يحافظ على السلامة البيئية باستخدام موارد متجددة مع الحد من استخدام الموارد الغير متجددة، بالإضافة الى انه يعمل على تخفيض أقصى حد للضوضاء و استعمالات الأرض.

حيث تزداد اشكالية العقار في الجزائر وخاصة ولاية برج بوعريريج حدة من سنة الى اخرى في ظل نقص الاراضي القابلة للتعمير وسببه الاستهلاك العشوائي و الغير عقلاني لهذه الاخيرة في غياب تطبيق التشريعات العمرانية مما نتج عنه مجال فوضوي لا يعكس ثقافة التعمير الخاضع لمبادئ الاستدامة ما يستوجب علينا طرح تساؤلات عدة :

*ماهي اليات استهلاك المجال الحضري في المدينة الجزائرية وخاصة مدينة برج بوعريريج بما يتوافق مع مبدأ الاستدامة ؟

*ما مدى نجاعة التشريعات العمرانية المتخذة من طرف الدولة في مجال استهلاك المجال الحضري؟

*هل استجابة الدولة و الجماعات المحلية للحاجيات المتزايدة للسكان ينجر عنه و بالضرورة استهلاك عشوائي و غير عقلاني للمجال الحضري؟

* الإستهلاك المفرط للمجال الحضري يتناقض مع توجيهات التنمية المستدامة فهل أدوات التهيئة و التعمير لمدينة برج بوعرييج تناقض مبادئ التنمية المستدامة و تفرط إستهلاك العقار ؟

2-الفرضيات :

تم الإعتماد في الدراسة على الفرضيات التالية :

* غياب التنسيق بين المتدخلين في إنجاز أدوات التهيئة و التعمير أدى إلى التوجيهات السهلة كالتوسع الأفقي .

* تساهل الإدارة في تنفيذ وإصدار القوانين الخاصة بأدوات التعمير أدى إلى إستهلاك المجال الحضري.

3-أهداف الدراسة :

* محاولة إيجاد حلول تساهم في تحسين مستوى البيئة الحضرية داخل الأنسجة العمرانية في إطار التنمية المستدامة نظرا لتدهور البيئة الحضرية بالمدن .

* معرفة أسباب التدهور المتزايد للعقار الحضري و تحسيس السلطات بمدى أهميته وذلك من أجل ترشيده والتحكم في استهلاكه.

* محاولة تحقيق مبادئ التنمية المستدامة .

4-أسباب اختيار الموضوع:

يعتبر موضوع إستهلاك الفضاء الحضري والتنمية المستدامة من أهم المواضيع و المشاكل السائدة التي تعاني منها أغلب المدن الكبيرة و المتوسطة و نظرا لأهميته الكبيرة إرتأينا معالجة هذا الموضوع بمدينة برج

بوعرييج زد على هذا :

- * الاحتكاك المباشر بمجال الدراسة و معرفة خصائصها .
- * معرفة دينامية التوسع بمدينة برج بوعرييج .
- * مشكلة النمو السكاني المتزايد الذي تشهده المدينة .
- * نقص العقار و تشبع نسيجها الحضري .
- * حداثة الموضوع: حيث لا توجد دراسات كثيرة سابقة في هذا الموضوع لمنطقة الدراسة.

5- منهجية البحث:

من أجل بلوغ الهدف المسطر و الذي نطمح إليه في بحثنا إستعملنا المنهج الوصفي التحليلي كونه المنهج المناسب لهذه الدراسة.

6- الأدوات المستعملة:

- وثائق التعمير حيث مكنتنا من الحصول على مختلف الإحصائيات الخاصة بالمدينة.
- الصور الفوتوغرافية وصور الأقمار الصناعية: تساعدنا على تشخيص الوسط الحضري.
- إحصائيات لمختلف أنواع المخالفات في المدينة (المصلحة التقنية للبلدية) حيث تعطينا فكرة عن عددها ونوع المخالفات المسيطرة في المدينة .

7- خطوات العمل:

إتبعنا الخطوات التالية:

* **الدراسة النظرية** حيث قمنا بجمع المعلومات التي تخص موضوع الدراسة من (الكتب المذكرات ، أصحاب الإختصاص إلخ) ، حيث تساعدنا على وضع قاعدة أساسية ينطلق منها البحث في موضوع المخالفات العمرانية .

* **الدراسة التحليلية** إتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي ، وذلك من خلال الدراسة التحليلية للمدينة (سكانية، عمرانيا و إقتصاديًا). وأخذنا تخصيص كعينة على المدينة لتأكد من مدى إلتزام السكان بقواعد التعمير ، حيث قارنا بين واقع التخصيصات والإطار القانوني .

* **العمل الميداني** لتحديد كل المخالفات العمرانية ، إستوجب علينا القيام بالعمل الميداني الذي يعتمد على المعاينة المباشرة والملاحظة الميدانية التي تمكننا من تشخيص الواقع العمراني للمدينة كما تم الإتصال المباشر بمصالح التعمير لتزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالمخالفات العمرانية بإعتبارهم الفاعلون الرئيسيون في المجال لكونهم في إتصال مباشر مع المجال كما قمنا بالإتصال بالمصالح التالية :

* المصلحة التقنية .

* مديرية البناء والتعمير .

* الوكالة العقارية .

* شرطة العمران .

• مقدمة عامة

- الإشكالية.
- الفرضيات.
- أهداف الدراسة.
- أسباب اختيار الموضوع.
- منهجية البحث.
- الوسائل المستخدمة.
- خطوات العمل.

• الفصل الثالث

- تمهيد
- إستخدامات الأرض في مدينة البرج.
- الوضعية القانونية للعقار.
- مدى تحقيق التنمية المستدامة في المدينة.
- تحقيق البعد الاقتصادي للمجال الحضري.
- أليات إستهلاك المجال الحضري.
- خلاصة الفصل.

• الفصل الثاني

- تمهيد.
- تقديم مدينة البرج.
- الدراسة الطبيعية.
- الدراسة المناخية.
- الدراسة الاجتماعية والاقتصادية.
- الدراسة العمرانية لمدينة البرج.
- خلاصة الفصل.

• الفصل الاول

- الجزء الأول:
 - (مصطلحات تتعلق بالتنمية المستدامة)
 - تعريفها وأبعادها .
 - مبادئها وأهدافها.
 - أدوات التهيئة و التعمير.
 - تعريف الإستدامة
 - خلاصة الجزء
- الجزء الثاني:
 - (مصطلحات تتعلق بالمجال الحضري)
 - تعريف المدينة.
 - مفهوم المدينة.
 - التسيج الحضري.
 - المجال الحضري (المقصود به. تعريفه .مستوياته)
 - خلاصة الجزء

• الاقتراحات والتوصيات

• خاتمة عامة

الفصل الأول: السند النظري



الجزء الأول : (مفاهيم متعلقة بالتنمية المستدامة)

تمهيد:

إن الجانب النظري لأي دراسة يفترق للمفاهيم والمصطلحات المتعلقة بهذه الدراسة لأن لها دورا هاما في صياغة هذا الأخير، وذلك من خلال توجيه الدراسة وتحديد مبادئها وأهدافها كما يعتبر موضوع استهلاك الفضاء الحضري والتنمية المستدامة من أهم المواضيع في عصرنا هذا لما تشاهده مدننا اليوم من توسع عمراني كبير، حيث قمنا بتقسيم الفصل النظري إلى 3 أجزاء، ومن هنا سنحاول في هذا الجزء إعطاء بعض المصطلحات والمفاهيم المتعلقة بالتنمية المستدامة.

1-تعريف التنمية المستدامة: 1

استعمل لأول مرة مصطلح التنمية المستدامة من خلال تقرير "مستقبلنا للجميع" المعروف أكثر تحت إسم برونو ديلانج الحامل لاسم الوزير الأول النرويجي والذي أعدته اللجنة الدولية للبيئة والتنمية " التنمية المستدامة هي تلبية حاجيات الأجيال الحالية دون المساس بإمكانية تلبية حاجيات الأجيال القادمة " وقد نشر في أكثر من عشرين لغة.

لقد لقي تقرير برونو ديلانج نجاحا ولفقت الفكرة الانتباه وهكذا تتحول التنمية المستدامة خلال التسعينات إلى مبدأ أساسي في تحديد جل السياسات العمومية على المستوى الوطني والدولي وقد كانت أساس العمل

1 بوفارة فاطمة، تسيير النفايات الصلبة و التنمية المستدامة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في التهيئة الإقليمية، جامعة قسنطينة 2009 ص48.

مؤتمر ريوديجانيرو سنة 1992 م والمعروف باسم قمة الأرض من خلال المصادقة على جدول أعمال القرن (21) الذي أسس من الناحية النظرية مفهوم التنمية المستدامة التي تأخذ بعين الإعتبار الجانب البيئي الإنساني والتنموي وتأكيد صلة التكافل القائمة بين حماية البيئة و الإصلاح البيئي من جهة وبين التنمية والقضاء على الفقر من جهة أخرى.

كما اعتمدت أكبر المنظمات الاقتصادية الدولية هذا المفهوم وترجع إليه مثل المنظمة الدولية للتجارة التي تذكر التنمية المستدامة باعتبارها هدفا لا بد من الوصول إليه أما في 4 سبتمبر 2002 بقمة جوهانسبرج تم التأكيد على مفهوم التنمية المستدامة والمصادقة على خطة عامة لدعم التنمية المستدامة للعالم في الألفية الجديدة .

يستكشف من قرارات قمة ريو سنة 1992 إن البشر هم محل اهتمام التنمية وهذا أيضا ما أكدت عليه لجنة حقوق الإنسان للمفوضية العليا للأمم المتحدة في توصيتها ل 25أفريل 2003 من خلال تأكيدها على العلاقة الموجودة بين حقوق الإنسان والبيئة والتنمية المستدامة.

2 - أبعاد التنمية المستدامة :2

للتنمية المستدامة ثلاث أبعاد متكاملة ومتراصة والتي يجب التركيز عليها جميعها بنفس المستوى والأهمية، وهي :

1-2) البعد البيئي: يتمثل في الحفاظ على الموارد الطبيعية والاستخدام الأمثل لها على أساس مستديم والتنبؤ لها بغرض الاحتياط والوقاية، ويتمحور البعد البيئي حول مجموعة من العناصر نذكر منها :

- الطاقة .

- التنوع البيولوجي .

²مراد ناصر التنمية المستدامة وتحدياتها في الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير مجلة التواصل العدد 26 جوان 2010 ص135 .

- القدرة على التكيف.

- الإنتاجية البيولوجية .

وتتمثل أهم الاهتمامات البيئية في ظاهرة ارتفاع درجة حرارة المناخ، اختلال طبقة الأوزون، الاستغلال

المفرط للموارد الطبيعية والعديد من المشاكل المتعلقة بتلوث الهواء

2-2) البعد الاقتصادي: يتمحور البعد الاقتصادي للتنمية المستدامة حول الانعكاسات الراهنة والمستقبلية

للاقتصاد على البيئة، إذ يطرح مسألة اختيار وتمويل وتحسين التقنيات الصناعية في مجال توظيف

الموارد الطبيعية وتمثل العناصر التالية البعد الاقتصادي :

- النمو الاقتصادي المستديم .

- العدالة الاقتصادية .

- اشباع الحاجات الأساسية .

وتوفق التنمية المستدامة بين البعدين السابقين من خلال ضرورة المحافظة على الطبيعة من جهة

وضرورة تقدير نتائج الأعمال البشرية على الطبيعة من جهة أخرى

2-3) البعد الاجتماعي: تتميز التنمية المستدامة بهذا البعد الذي يمثل البعد الإنساني، إذ تجعل من النمو

وسيلة للالتحام الاجتماعي وضرورة اختيار الإنصاف بين الأجيال. إذ يتوجب على الأجيال الراهنة القيام

باختيارات النمو وفقا لرغباتها ورغبات الأجيال القادمة، وهكذا فإن كل من البعد البيئي والاقتصادي يرتبط

بشكل كبير بالبعد الاجتماعي، ونذكر فيما يلي أهم عناصر البعد الاجتماعي :

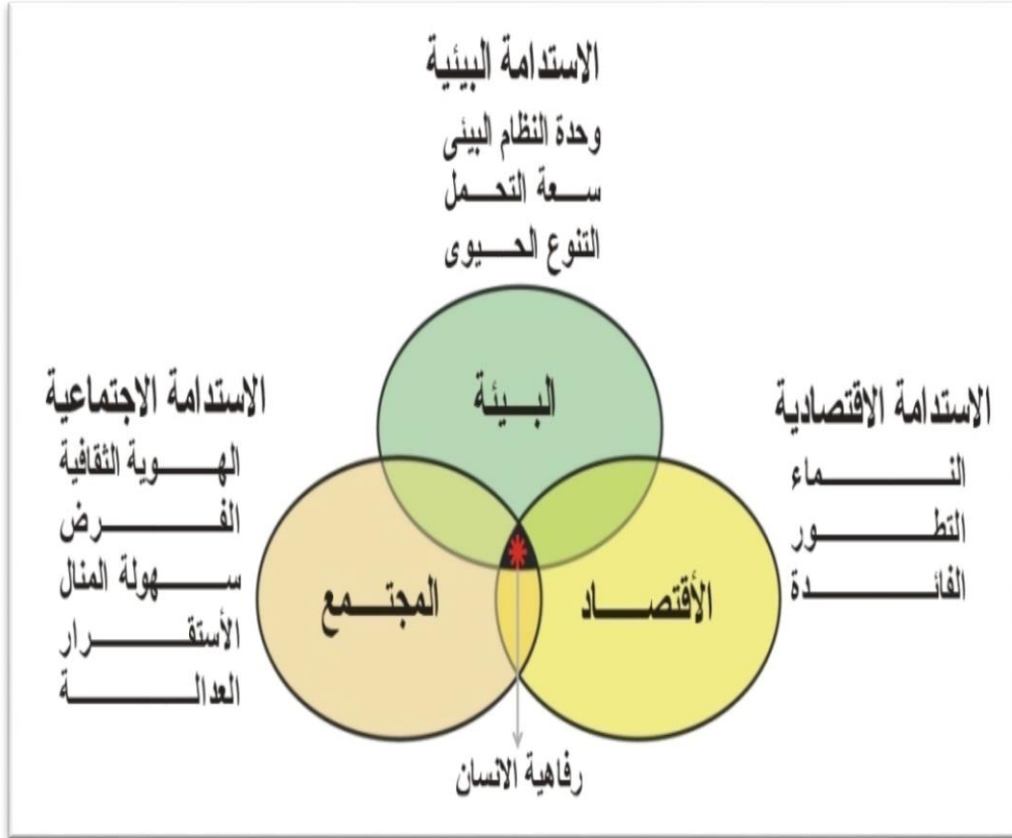
- المساواة في التوزيع .

- المشاركة الشعبية .

- التنوع الثقافي .

- الإنصاف والعدل في اختيارات النمو .

الشكل رقم (01): أبعاد التنمية المستدامة .



المصدر: من إعداد الطلبة 2021.

3- مبادئ التنمية المستدامة :3

*مبدأ الاحتياط:

عرف القانون الدولي للبيئة منذ السبعينات، تطورا ملحوظا لمسايرة مختلف الأخطار الجديدة، فبعدما كان

مجرد قانونا في حالات الاستعجال لمواجهة الكوارث حيث دخل مرحلة جديدة إذ أصبح قانونا موجها

أيضا نحو المستقبل في إطار التنمية المستدامة

³ حسونة عبد الغني (الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة) مذكرة تخرج دكتوراه في الحقوق جامعة بسكرة 2012 ص 25.

و في هذا السياق ظهر مبدأ الحيطة الذي بموجبه اتخاذ التدابير اللازمة لاستدراك التدهور البيئي، حتى في حالة غياب اليقين العلمي القاطع على الأنشطة الملزم القيام بها. فمبدأ الحيطة يتصرف بميزة التنسيق و التوقع و هو موجه كلياً أو جزئياً نحو المستقبل، واستناداً للمعطيات العلمية الحالية يجب العمل قبل الحصول على أي دليل لاحتمال تحقق الضرر. و من الناحية القانونية فمبدأ الاحتياط منصوص عليه ضمن مبدأ الخامس عشر من إعلان ريو حول البيئة و التنمية ، و هو بذلك يعطي المعنى الأولي للمبدأ على انه لا يفنقر إلى اليقين العلمي

*مبدأ المشاركة:

التنمية المستدامة عبارة عن ميثاق يقر بمشاركة جميع الجهات ذات العلاقة في اتخاذ القرارات الجماعية من خلال الحوار، خصوصا في مجال التخطيط و وضع السياسات و تنفيذها، فالتنمية المستدامة تبدأ في المستوى المحلي، و هذا يعني أنها تتطلب في تحقيقها بشكل مناسب من أشكال اللامركزية، و التي تمكن الهيئات الرسمية و الشعبية بوجه عام من المشاركة في خطوات الإعداد والتنفيذ ومتابعة خطط التنمية

*مبدأ الإدماج:

وفي الإطار القانوني نلمس هذا المبدأ بدمج الأبعاد البيئية عند صنع القرار، بما في ذلك المسائل المتعلقة بالبيئة و التنمية على مستويات السياسة و التخطيط و الإدارة، والإطار القانوني والتنظيمي له صلة بالاستخدام الكفء للأدوات الاقتصادية و حوافز السوق .

*مبدأ الملوث الدافع:

يعد مبدأ الملوث الدافع من بين أهم المبادئ القانونية التي تحقق التنمية المستدامة بشكل كبير و فعال وكونه مرتبط بالجانب الاقتصادي للنشاطات الملوثة، و امتد تأثير هذا المبدأ إلى القوانين الداخلية للدول

ومنها القوانين الجزائرية، حيث اقره المشرع ضمن المادة 03 من القانون 06/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، و تم تطبيقه و تكريسه من خلال العديد من القوانين المالية.

4- أهداف التنمية المستدامة: 4

تسعى مبادئ التنمية المستدامة إلى توجيه السياسات العمرانية المستقبلية الفاعلة بحيث تعمل على تحقيق مجموعة من الأهداف وأهمها:

- المحافظة على المصادر واستمرار تزويدها للأجيال القادمة عن طريق الاستخدام الفعال للطاقة غير المتجددة وللمصادر المعدنية من خلال الإنتاجية العالية وإعادة التشغيل وتطوير تقنيات بديلة غير مؤذية للبيئة مع المحافظة على التنوع البيولوجي .
- تحسين وتطوير البيئة المبنية ، فالمحافظة على المصادر الطبيعية والمصنعة تحتاج إلى تقليل استهلاك الطاقة والمحافظة على إنتاجية الأرض وتشجيع إعادة استخدام المباني. ومنه لا بد من تطوير تقنيات في الطاقة والبناء والتصنيع والمواصلات ولتحقيق هذه الاستدامة لا بد من التنمية واستعمال البيئة المبنية ان يحترما البيئة الطبيعية وينسجما معها وتصمم العلاقة بين الاثننتين لتكون واحدة متوازنة محسنة
- تحسين نوعية البيئة، فالتنمية يجب أن تحترم البيئة بحيث تقلل من التلوث وتحمي النظام البيئي وصحة الإنسان
- تحقيق العدالة الاجتماعية، والحد من سياسات التنمية التي تزيد حجم الفجوة بين الغني والفقير

4 مداخلة بعنوان اشكالية التنمية المستدامة و ابعادها كلية العلوم الاقتصادية و التسير بجامعة سطيف 2008 ص 12.

5- التنمية العمرانية المستدامة :5

يقصد بالتنمية العمرانية الارتقاء بالبيئة و توفير الاحتياجات الاساسية للسكن و العمل و الخدمات المجتمعية وعناصر الاتصال و شبكات البنية الاساسية و ذلك في إطار محددات المكان وضوابط القيم الاجتماعية و الثقافية والموارد المحدودة دون التصادم مع البيئة الطبيعية أو إهدار مواردها.

6- المدينة المستدامة :6

هي مدينة صممت مع مراعاة الأثر البيئي، والتي يقطنها ناس غايتهم المدخلات اللازمة من الطاقة والمياه والمواد الغذائية، والنفايات الناتجة من الحرارة، وتلوث الهواء وتلوث المياه دون ان يترك عبئاً على الأجيال المقبلة

7- تعريف الإستدامة :7

وهي مبدأ أساسي في عمليات الحفاظ على التراث العمراني من أجل ضمان استمرارية المواقع المحافظ عليها وتطويرها ولضمان تغطيتها لتكاليف صيانتها المستقبلية وعدم بقائها معتمدة على التدخل الخارجي، مع تشجيع عمليات الحفاظ الأخرى، ويتم تحقيق الاستدامة من خلال :

- تشجيع الطاقات البشرية وإيجاد مصادر مدرة للدخل عن طريق استخدام المواقع التي يتم الحفاظ عليها في تنمية المجتمع اقتصادياً وإمكانية إقامة المشاريع الصغيرة وتوفير أماكن للإنتاج والعرض والتسويق وتشجيع القطاع الخاص، بالإضافة إلى تشجيع مشاريع التنمية البشرية كالمكتبات ومواقع الشبكة المعلوماتية.

5 شفق الوكيل 2006 ص 30.

6 محمد علي الأنباري 2010 ص 6.

7 لعابيد عبد الرحمان.التحكم في الأداء الشامل للمؤسسة الاقتصادية.مذكرة لنيل شهادة دكتوراه علوم اقتصادية.جامعة سطيف 2011 ص 30 .

زيادة الوعي المجتمعي بأهمية التراث الثقافي ونشر الأفكار المتعلقة بذلك من أجل تحقيق استمراريته وديمومتها.

اعتماد برنامج تشغيلي كامل من حيث اختيار الوظيفة الملائمة التي تلبي حاجات المجتمع والناعبة من اختياره والتي تتسجم كذلك مع إمكانيات المكان

اعتماد إستراتيجية صيانة واضحة عن طريق اختيار مواد تمتاز بديمومتها وقدرتها على مقاومة العوامل المختلفة، واعتماد جزء من دخل مشاريع الحفاظ على التراث العمراني لأغراض الصيانة.

8 - أدوات التهيئة و التعمير⁸ :

بعد فشل المخططات السابقة في ميدان التخطيط والتهيئة وخاصة منها (PUD) المخطط العمراني الموجه الذي لا يأخذ الطبيعة القانونية للأراضي ولا يستجيب للاحتياجات في ميدان التهيئة ، ومن هنا أضحي من الواجب البحث عن أدوات جديدة تعالج الأخطاء السابقة التي وقعت فيها المخططات وهذا ما أقره القانون 29/90 المؤرخ في 90/12/01 الذي جاء بـ: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ومخطط شغل الأرض OSP، والمرسوم التنفيذي المتعلق بكيفية الإعداد والمصادقة عليهما.

1-8- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(PDAU):

1-8-1-1- تعريفه :

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهو 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

2-8-1- أهدافه:

⁸ - قانون 29-90 المؤرخ في 01-12-1990 ، يتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 52 ، ص 1654.

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)

3-1-8- محتواه⁹:

- يحتوي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 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 وقد حددت القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشغولة في القطاعات ولهذا الغرض يجب تحديد :

⁹ - مرسوم تنفيذي 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991، بحدود إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ،الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 26 ، ص 977

- 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.

2-8- مخطط شغل الأراضي¹⁰:

¹⁰ - قانون 29-90 المؤرخ في 01-12-1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 52،ص 1656.

1-2-8- تعريفه :

مخطط شغل الأرض هو وثيقة قانونية تحدد في إطار توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير القواعد العامة لاستعمال الأرض، وتطبق على مجال معلوم كبلدية أو جزء من بلدية.

2-2-8- أهدافه :

يحدد بالتفصيل وفي إطار توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 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 وحقوق 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 والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت 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 وقيتها وحمايتها .
- يحمي المساحات أو الفضاءات الطبيعية .
- تقديم معلومات قانونية حقيقية للمستعملين .

- يحدد القواعد المتعلقة بحقوق تموضع البناءات وواجباتها ،طبعتها ومظهرها الخارجي ، أبعادها وتهيئة محيطها.

3-2-8- محتواه :¹¹

يحتوي مخطط شغل الأرض 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 بالمسكن ، النشاطات الاقتصادية والتجهيزات العمومية .

- تحليل للوضع 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 الإستعمال العمومي.

- التقنين :

وهو يحدد POS يعتبر الجزء المهم المكون لملف المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير ويحتوي على:

القواعد

1- مذكرة التقديم يبين فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأرض مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و

التعمير .

2- يحدد بالنسبة للقطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري.

¹¹- لجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد26 ص981، مرسوم تنفيذي 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991.

- 3- يحدد معامل شغل الأرض و العلاقة بين مساحة الأرض وارتفاع البناء .
 - 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 مخطط شغل الأراضي:
- 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 والبنىات 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 .

4-2-8- إعداد مخطط شغل الأرض:

يقرر إعداد مخطط شغل الأرض عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويجب أن تتضمن هذه المداولة ما يلي:

- التذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المتعلق به .

- بياناً لكيفيات مشاركة الإدارة العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد مخطط شغل الأرضي.

- تبلغ المداولة المذكورة للوالي المختص إقليمياً وتنتشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية .

- يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأرضي كما ينص عليه القانون رقم 90-29 في 1 ديسمبر 1990 استناداً إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين الحدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي و المداولة المتعلقة به حسب الحالة .

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة

- إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل ترابا بلديتين أو عدة بلديات.

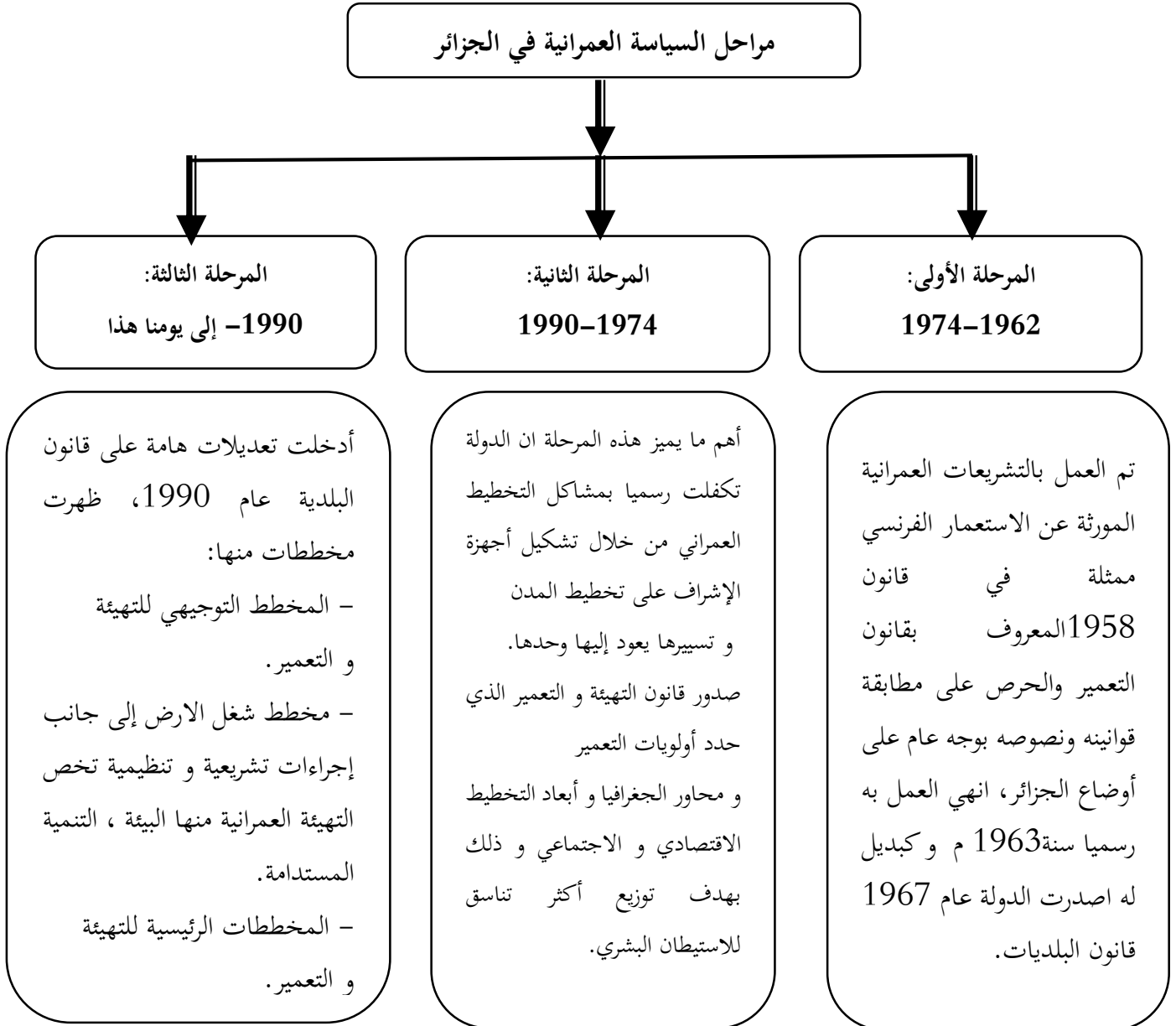
- يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات.

9- سياسة التعمير في الجزائر¹²:

9-1- السياسة العمرانية في الجزائر:

كان لها دور ريادي في التنمية الوطنية كما أنها عرفت تطور محسوس إذ أنها شملت عدة ميادين وكانت تعتمد على ثلاث مراحل أساسية وهي تتضمن ما يلي:

الشكل رقم (02): السياسة العمرانية في الجزائر



المصدر: من إعداد الطلبة 2021.

12 - بشير التجاني : كتاب التضرر و التهيئة العمرانية في الجزائر د م ج ، 2000، ص 32.

خلاصة الجزء الأول :

تطرقنا في الجزء الأول من الجانب النظري إلى مفاهيم متعلقة بالتنمية المستدامة التي تساعد على فهم الموضوع و الإلمام به ، حيث تطرقنا إلى تعريف التنمية المستدامة ومبادئها وأهدافها إلى غير ذلك.

حيث يجب الاهتمام بهذه الأخيرة بتصميم المدن وفق المعايير التقنية التصميمية ، من أجل توفير وتحقيق الإستدامة ،حيث توفير حاجيات الأجيال الصاعدة حاليا دون المساس في حاجيات الأجيال المستقبلية .

الجزء الثاني : (مفاهيم متعلقة بالمجال الحضري)

حاولنا في الجزء الثاني من الفصل النظري التطرق إلى مفاهيم ومصطلحات متعلقة بالمجال الحضري بصفاتها العنصر المهم في دراستنا ، من أجل إعطاء صورة للقارئ تبرز له توجه الدراسة وتحدد أهميتها و أهدافها وتسهل له فهم و قراءة الموضوع .

1- تعريف المدينة:13

يعرفها راتزل (Retzel) المدينة بمثابة ناتج أو محصلة ذات تفاعل إيكولوجي الصادر عن فعل الإنسان ودائرة العمراني في البيئة الطبيعية وتغيرها الدائم والدائب لأنماط حياته ،المدينة هي رمز التعاون الودي والعلاقات الوطيدة بين السكان و(العلم ،الفن ،الثقافة والدين).

المدينة هي مركز التبادل والملتقيات ومكان تواجد العمل ومقر السلطات لفضل كثافة بناياتها وتحركاتها العمرانية التي تخلق قدرة ارتباطية سطحية.

فليست التجهيزات وحدها هي التي تكون المدينة ، وإنما حركتها وكثرة الآثار القديمة والمعالم التاريخية للمدينة التي تعطيها قيمتها الحقيقية بمعنى القيمة التي لا يمكن أن تقاس بالمعايير الاقتصادية.

2- مفهوم المدينة:14

إن المدينة خلاصة تاريخ الحياة الحضرية، فهي الكائن الحي كما عرفها لوكوربزيه فهي الناس و المواصلات و هي التجارة و الاقتصاد ،و الفن و العمارة ، و الصلات والعواطف ، و الحكومة و

¹³ قباري محمد إسماعيل: علم الاجتماع الحضري و مشكلات التجهيزات و التعمير و التهئية ،منشأة المعارف، 1985،ص 283

¹⁴ هبة فاروق القباني : دراسة التجمعات الحضرية في سورية ،كلية الهندسة المعمارية ،قسم التخطيط العمراني والبيئة ،جامعة دمشق، 2007،ص 3

السياسة ، و الثقافة والذوق ،وهي أصدق تعبير لانعكاس ثقافة الشعوب و تطور الأمم ،و هي صورة لكفاح الإنسان و انتصاراته و هزائمه ،و هي للقوة و الفقر و الحرمان و الضعف.

3- التحضر: 15

يُشير لمبرد (Lampard) إلى وجود ثلاثة مفاهيم متداولة للتحضر، هي المفهوم السلوكي، والمفهوم البنائي (الوظيفي) ، والمفهوم الديموغرافي.

المفهوم السلوكي يهتم بتجربة الأفراد أنماطا سلوكية معينة، ويشير المفهوم الوظيفي إلى نشاطات السكان خاصة في ظل التغيرات التي شهدتها البناء الاقتصادي من صيد إلى زراعة ثم إلى صناعة وتجارة ونقل.... إلخ، أما المفهوم الديموغرافي فيعني بتركز السكان، معتبرا أن عملية التحضر تعني زيادة في عدد المراكز الحضرية وكذلك زيادة في حجم سكان تلك المراكز.

لقد عرف الاجتماعيون التحضر بأنه: (عملية الانتقال من الحياة الريفية إلى حياة المدينة وهذا الانتقال قد يكون بسبب الهجرة، وفي هذه الحالة يتعين على الشخص أو الجماعة التكيف وفق النظم والقيم السائدة في المدينة).

أما فيردمان (Friedman) فقد عرفه بأنه يعني تمركز سكان كانوا في السابق يعملون في الزراعة ثم استقروا في مستوطنات صغيرة كانت تشكل الخدمات والتجارة والصناعة نشاطاتها الأساسية، كما يشير التحضر إلى أنماط من النتاج والمعيشة الحضرية التي تتولد في هذه المستوطنات ثم تنتشر إلى الخارج.

15- مسلم كاظم حميد الشمري : التحليل المكاني للتوسع والامتداد الحضري للمراكز الحضرية الرئيسية في محافظة ديالى، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه فلسفة في الجغرافيا، كلية التربية ابن رشد، جامعة بغداد 2007، ص 7.

في حين يؤكد أندرسون (Anderson) أنه من الممكن أن يكون الأفراد حضريين دون أن ينتقلوا إلى المدينة أو يتحولوا من الأعمال الزراعية وهذا يعود إلى الاتصال المستمر بين الريف والمدينة.

4- النسيج الحضري:16

هو عبارة عن نظام مكون من عناصر فيزيائية تتمثل في شبكة الطرق، الفضاء المبني الفضاء الحر، الموقع والتجاوب بين هذه العناصر يعرف بخصائص الفضاء الحضري الذي يعرف تحولات ثابتة وراجعة للتطور الذي تتعرض له هذه العناصر المكونة عبر مرور الزمن.

5-المجال الحضري :

1-5-1 تعريف المجال الحضري :17

هو عبارة عن أراضي مشغولة أو قابلة للتعمير بالخدمات السكنية والصناعية والإدارية والصحية حسب أنماط خاصة ومختلفة الاستهلاك أي شغل الأراضي وتوزيع الأحجام المبنية وذلك بإستعمال المساحة المعمرة نسبيا وبتنظيم وهيكله معقدة للأشياء والمباني.

2-5-2 المقصود بالمجال الحضري:18

يتم تحديد الإقليم " région " وفق حدوده الادارية ، و هو يعني الرقعة الجغرافية التي تمارس عليها سلطة الدولة ، و المجال حسب إميل ليتري (Emile Littré) (1863-1872) هو " المساحات الشاسعة التابعة لدولة أو لعاصمة أو لمقاطعة إدارية ، فهو يتحدد بعنصر المساحة فقط " .

¹⁶ Ebnezer haword, les cites jardin de demaine DANOD 1976,page21.

17- Zicchelle Alberto ,Op.Cit ,page 68.

¹⁸ Edition Gallimard, La ville et ses territoires , Roncyolo M ,1990 ,P 180

و قد شاع منذ 1920، إستعمال مصطلح الإقليم من خلال البحث في موضوع التفاعلات المعقدة بين العناصر المختلفة المكونة للمجال، و قد إستطاع جون لاباس (Labasse Jean) في كتابه الصادر في سنة 1966 تحليل و بلورة فكرة الإقليم و الأقلمة " Région et Régionalisation " و الوقوف عند هذه التفاعلات . يتأثر المجال الجغرافي للمدينة بمجموعة من العوامل منها ما يرتبط بوزن المدينة من الناحية التاريخية، الديموغرافية و الاقتصادية ... و منها ما يميز موقعها بالنسبة للشبكة الحضرية و شبكة المواصلات، بالإضافة لتأثير البعد الاقليمي لوظائفها و استعمالات الأرض فيها .

طور البحث الجغرافي في دراسته للمجال مفاهيم و مصطلحات منها (Territorialilté et Métropolisation للتعبير عن نظام تفاعل المدينة مع الوسط الذي تؤثر فيه و تتأثر به، فلم يعد التركيز في دراسات الجغرافيا الاقليمية على الوزن الإداري و التشريعي للمجال .

و منه أصبح تعريف المجال متعدد الدلالات فهو " يحمل من جهة فكرة السلطة الممارسة على منطقة ذات حدود متعارف عليها ، و من جهة أخرى يعني توظيف هذه السلطة من طرف مجتمع بشري لتهيئة الإقليم ، كما يستعمل مصطلح المحيط الجغرافي للتعبير عن " ذلك النطاق الذي يؤثر و يتأثر بالمدينة و يحيط بهيكلها الجغرافي مكونا ما يعرف بإقليم المدينة ، و هو يعتبر المدخل العلمي و المنهجي لدراسة المدينة ، إذ لا يتم تخطيط مدينة أو تنميتها بعيدا عن ذلك المحيط الجغرافي و الاقليم العمراني لها .

3-5- مستويات المجال الحضري :¹⁹

و في هذا الاطار قام مارك كوت بوضع ثلاثة مستويات للبحث الجغرافي :المستوى الأول يتعلق بالمحيط العمراني للمدينة (القابل للتمدد) ، و المستوى الثاني يتعلق بالنطاق الحضري ثم المستوى الثالث بالإقليم الحضري .

المستوى الاول : يخص الإمتداد العمراني للمجال المبني للمدينة الذي يتميز بإستمرارية البناء ، يمكن التعبير عليه بمصطلح " البقعة الحضرية (Tache urbaine) التي تتكون من حلقة أولى ذات نسيج عمراني متراص و حلقة ثانية تضم المرافق و الخدمات و مناطق الانشطة و الصناعة ، تتميز بكثافة أقل للبناء ، و بوجود فراغات و جيوب يتم شغلها تدريجيا . يسمح هذا المستوى بدراسة كثافة البناء و توزيع الخدمات و خصائص الحراك و التنقل و إستهلاك الأراضي الزراعية .

المستوى الثاني : يخص النطاقات الحضرية : النطاق الحضري حسب كوت هو مجال الحراك²⁰ « C'est l'espace de la mobilité » و هو مجال العلاقات الاجتماعية كذلك ، فهو المجال الذي يعيش في تناغم مع المدينة ، يقوم فيه الافراد بالتنقلات قصيرة من حيث المسافة لكنها يومية فهي تحمل صفة الاستمرارية . و يستعمل عادة مصطلح حوض الحياة " Bassin de vie " ، حوض العمل " Bassine d'emploi " للتعبير عن مدى ترابط النطاق الحضري لتوفير العمل و عناصر الحياة . تتم وفق هذا المستوى الدراسة الكمية للحراك اليومي « Mouvements Pendulaires » اي التنقلات اليومية بين مناطق السكن و مناطق العمل . يضم النطاق الحضري بالإضافة للمدينة تجمعات سكانية أساسية و أخرى ثانوية ترتبط ببعضها ، كما يتشكل النطاق الحضري من عدة بلديات و قد يضم بلديات

¹⁹ M. COTE،Les territoires de la ville،l'approche du chercheur،Manuscrit auteur،publier dans : penser la ville – approches comparatives،Khenchela،Algérie،2008.

²⁰ مباركي فاطمة الزهرة : مباركي فاطمة الزهرة :تأثير النقل الحضري الجماعي في هيكلية و تنظيم المجال ،مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص مدينة و نقل حضري ص26،27.

الولاية . يشكل النطاق الحضري حسب أحد الباحثين حلا للكثير من مشاكل المدينة حيث "أنه يمكن أن يستثمر أو يوظف في حل كثير من المشاكل العمرانية التي تعاني منها المدينة ، و في مقدمتها مشكلة المرور و النقل، لأن ذلك النطاق الجغرافي يفسح المجال أمام العديد من الوظائف و الأنشطة و يتيح لإستعمالات الارض التي يمكن أن يتم توطينها فيه و الخروج بها من الحيز العمراني المكتظ للمدينة أفاقا أرحب في محيطها الجغرافي بغرض الوصول إلى حلول عمرانية او بيئية بدلا من تكديسها داخل الهيكل العمراني القائم للمدينة"²¹.

المستوى الثالث يتعلق بالإقليم الحضري: هو المجال الوظيفي أي المجال الذي تربطه علاقات اقتصادية وخدماتية بالمدينة و تعتمد الدراسة هنا كذلك على التدفقات: الاشخاص، البضائع، الأموال و القرار... هذه التدفقات هي أقل عددا مقارنة بالتدفقات اليومية في النطاقات الحضرية لكنها أكثر قوة وتأثيرا لأنها تمثل التدفقات التي ترسم مجال التأثير أو الجذب للمدينة.

4-5- التوسع الحضري:22

هو إنتشار الأشكال العمرانية التي ترتبط مع تجمعات موجودة من قبل، ويجب أن تكون هناك استمرارية لكي نستطيع الحديث عن التوسع وهو عملية مرتبطة بالبحث عن الأشكال المادية للأجوبة المطروحة بالنسبة لطلبات الجديدة من مساحات السكن العمل، التجهيزات..... والهيكل وهذا من وجهة نظر البرمجة، التموضع والتنظيم. وقد عرفه هربر وكوتمان (Herper et Gottman) بالإنتشار

²¹أحمد كمال الدين عفيفي : التخطيط المروري وعلاقته بالمحيط الجغرافي ، الندوة العلمية للتجارب العربية و الدولية في تنظيم المرور، الجزائر ، ص3.

²²مسلم كاظم حميد الشمري : التحليل المكاني للتوسع والامتداد الحضري للمراكز الحضرية الرئيسية في محافظة ديالى، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه فلسفة في الجغرافيا، كلية التربية ابن رشد، جامعة بغداد 2007، ص 7.

والإمتداد خارج الحدود الموضوعة للمدينة، أي توسع الهيكل الحضري للمدينة وإنتشاره دون التقيد بحدود المناطق التي حدثت فيها تلك العملية.

وعرف الدكتور عبد الرزاق عباس حسين مصطلح التوسع الحضري (ليشمل ميل السكان للإستقرار في المدن من جهة وتوسع حجوم تلك المدن من جهة أخرى ولاسيما المدن الكبيرة، وقد تكون هذه العملية قد تمت بشكل عشوائي غير منظم أو بشكل علمي ومخطط).

5-5- أشكال التوسع الحضري: 23

تعددت وجهات نظر المختصين في تخطيط المدن حول أشكال التوسع الحضري حيث أكد بعضهم شكلين هما التوسع الأفقي الذي يسود في المناطق السهلية والمحاطة بالمناطق المكشوفة والتي لا توجد فيها محددات طبيعية أو بشرية تحد من تلك العملية والتوسع العمودي السائد في المدن الحديثة ذات الكثافة السكانية العالية أو التي توجد فيها محددات طبيعية أو بشرية تحد من توسعها الأفقي.

بينما يرى آخرون أن هناك أربعة أشكال رئيسية للتوسع الحضري هي:

1-5-5- التوسع العشوائي:

هو الامتداد العمراني لاستعمالات الأرض الحضرية، من دون خطة سابقة أي كيفما يشاء توقيع هذه الاستعمالات وهي تتخذ أشكالا عديدة.

²³ مسلم كاظم حميد الشمري : مرجع سابق ص8.

-الشكل التراكمي:

هو أبسط نمو عرفته المدينة، يتم بملاً مساحات داخل المدينة عند مشارفها وأطرافها إذا كان سعر الأرض مرتفعاً مقارنة بأطرافها حيث تنمو المدينة بشكل حلقات دائرية الواحدة تلي الأخرى.

-الشكل المتعدد النوى:

هو ظهور مدينة حديثة بالقرب من أخرى قديمة ثم تندمج هذه المدن مكونة مدينة كبيرة (متروبوليتانية).

- الشكل المتدرج:

هو التوسع على شكل قفزات متناثرة الهدف منها إنشاء مجتمعات حضرية غير متصلة عمرانياً بالمدينة المركزية، وإنما هناك مناطق خالية تفصل بينها وبين المدينة المركزية.

2-5-5-التوسع الخطي أو الشبكي:

ويتخذ هذا النوع من التوسع الحضري شكل أشربة ممتدة من مركز المدينة نحو الخارج مع امتداد طرق المواصلات.

3-5-5-التوسع المحوري:

يمتد هذا التوسع أيضاً مع خطوط النقل والمواصلات وقد تترك فضاءات واسعة بين تلك الإمتدادات، ويشبه هذا النوع من التوسع الشكل الخطي إلا أن الاختلاف بينهما هو أن التوسع الخطي يكون شكلاً نجمياً مع خطوط النقل والمواصلات.

4-5-5-التوسع المخطط:

يتم هذا الشكل من التوسع عن طريق تدخل الدولة بصورة مباشرة أو غير مباشرة في توجيه التوسع الحضري وتنظيمه وتجهيزه بالمرافق والخدمات العامة التي تهدف إلى عدم ظهور التجمعات السكنية المتدهورة ولتوفر السكن المناسب واللائق للسكان مع مراعاة ظروف المدينة الطبيعية والبشرية والاقتصادية والاجتماعية. حيث توضع خطة منسقة مدروسة الأبعاد للتوسع الحضري للمدينة.

6-5- نماذج التوسع:

هناك نموذجين للتوسع العمراني:

1-6-5- التوسع الداخلي:

وفي هذا النوع من التوسع فإننا نرفع من قدرة المدينة القائمة على إستيعاب وحدات جديدة (عملية التكتيف) ، أو التدخل على النسيج القائم.

2-6-5- التوسع الخارجي:

هو عبارة عن امتداد أفقي ويتجسد في:

- الامتداد: يقصد به إنتاج مجالات جديدة مكملة للنسيج القائم.
 - المدن الجديدة: وتتم بإنشاء مدن مستقلة بذاتها مع توفير قاعدة وظيفية متينة من سكن وخدمات لسد إحتياجات سكانها.
 - المدن التابعة: تشبه المدن الجديدة لكنها أقرب من مركز المدينة الأم وتابعة لها وظيفيا.
- التجمعات السكانية الجديدة: تتميز بتطور سكاني ومركز توظيف، وبمرور الوقت تحقق اكتفاء ذاتيا من حيث التوظيف والخدمات لسكانها المحليين.

خلاصة الجزء الثاني :

تطرقنا في الجزء الثاني من السند النظري إلى مفاهيم مرتبطة بالمجال الحضري و ربطناها بالتوسع العمراني وذلك نتيجة النمو العمراني المتزايد من أجل البحث عن كيفية تلبيتها وفق مبادئ التنمية المستدامة .وإحترام قوانين التهيئة والتعمير .

مثال عن المدينة الستدامة

2- تجربة النرويج : مدينة أوسلو²⁴

اعتمدت مدينة أوسلو على برنامج يسمى بالورقة البيضاء كإستراتيجية للتنمية المستدامة وهذه الإستراتيجية تأخذ بالحسبان الحالة التي وصلت إليها عملية التنمية العمرانية والبيئة المستدامة في العالم حتى نهاية 2002م , كما تدرس الوضع الراهن للمدينة ومجموعة التحديات التي تواجهها ومن ثم تضع رؤية مستقبلية مستدامة .

وقد تم وضع برنامج عمراي بيئي يحدد مجالات العمل والأهداف المرجو تحقيقها من خلال الإستراتيجية بدءا من عام 2003م حتى نهاية 2014م فضلا عن عدة برامج تتم مراجعتها كل أربعة سنوات ومن بعض الأعمال التي تم تحقيقها :

- حماية البنى التحتية خاصة الخضراء منها خاصة وان مدينة أوسلو محاطة بغابات محمية تمثل ما يقارب 3/2 من المساحة الإجمالية لضواحي المدينة فضلا عن وجود الحدائق و البحيرات وثمانية انهار تسري بين النسيج العمراني , فالسكان يستمتعون بالتواصل مع الطبيعة .وتضم هذه الغابات أكثر من 90 نوعا من الحيوانات .
- يتميز جو المدينة باحتوائه على كمية قليلة جدا من الانبعاث الغازية خاصة وان الطاقة المستعملة في شتى الاستعمالات هي الكهرباء الناتجة عن الطاقة المائية .

²⁴ مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية المجلد 20 -العدد 02- 2009 ص 503 وتعد مدينة أوسلو واحدة من ثلاث مدن أوربية فازت بكونها مدينة مستدامة عام 2003م. .

- كما يتم أيضا التخلص من النفايات بإعادة استخدامها وتسهر على هذه العملية عدة مؤسسات خاصة.
- ويستخدم أكثر من 3/2 من السكان القطار الكهربائي في تنقلاتهم اليومية مما يقلص من الانبعاث الكربونية.
- تؤمن اوسلو بمبدأ اللامركزية حيث تمت توزيع مختلف المراكز الادارية والاجتماعية والاقتصادية والثقافية على 25 مقاطعة عمرانية , لكل منها لجنة حكومية يشرف عليها نائبون محليون .
- اغلب المقاطعات العمرانية تطبق الأجندة 21.

الصورة رقم (01): الغابات والأنهار بين النسيج العمراني في أوسلو



لمصدر: google map.

خلاصة عامة للفصل :

تطرقنا في الجانب النظري إلى علاقة التوسع المجالي لل عمران والتنمية المستدامة من أجل تقريب الصورة للقارئ حيث يجب الاهتمام بالمدينة و تصميمها يجب أن يكون في ذهن المهندس أو المصمم من بداية المشروع لأن تصميمها مرتبط إرتباط وثيق بمراعاة أهداف و مبادئ التنمية المستدامة ، والهدف من هذا هو توفير كل متطلبات الحياة في المدينة من سكن وعمل وتنقل وأمان .. إلخ للأجيال الصاعدة دون المساس في حاجيات الأجيال المستقبلية .

الفصل الثاني: تحليل المدينة



تمهيد.

1- الدراسة التحليلية للمدينة.

1.1 تسمية مدينة البرج.

1.2- موقع الولاية الجغرافي.

1.3- موقع المدينة الإداري.

1.3- الدراسة الطبيعية.

1.3.1. المناخ.

* الحرارة.

* التساقط.

* الرياح

1.3.2. التضاريس

1.3.3. الطبوغرافيا.

1.3.4. دراسة طبقات التربة.

1.3.5. الهيدروغرافية

2- الدراسة الاجتماعية و الاقتصادية.

1.2. الدراسة الاجتماعية .

ا- الكثافة السكانية .

ب* التركيب العمري.

ج* الفئات العمرية لبلدية برج
بوعريريج.

2.2- الدراسة الاقتصادية.

2.2.1. التركيب الاقتصادي للسكان.

3- الدراسة العمرانية للمدينة.

3.1- نبذة تاريخية عن نشأة المدينة.

* مراحل التطور العمراني.

* المرحلة الأولى.

* المرحلة الثانية.

* المرحلة الثالثة .

* المرحلة الرابعة .

* المرحلة الخامسة .

* المرحلة السادسة.

- ملخص المراحل.

- الهيكلية العمرانية .

خلاصة الفصل

تمهيد:

إن الهدف من وراء هذا الموضوع هو قراءة عمرانية متكاملة لمدينة برج بوعريريج التي هي محل الدراسة وتحليل كافة جوانبها العمرانية والمعمارية والطبيعية وفي هذه المرحلة سنعتمد على القواعد العلمية الخاصة بعملية التحليل العمراني اعتمادا على الملاحظة والصور الفوتوغرافية والمخططات والوثائق المكتوبة.

1. الدراسة التحليلية للمدينة:

1.1 تسمية المدينة :

شهدت مدينة برج بوعريريج تعاقب حكم عدة اجناس بشرية تنتمي الى كل من الحضارات التالية النومدية الرومانية التركية الفرنسية ويؤول اسمها الى احد ضباط الاتراك وهو عروج الذي بنى المدينة على بقايا حصن صغير يشبه قلنسوة كان يحملها عروج على رأسه ويسمى الحصن بالبرج وفي سنة 1959نسبة إليه اصبح يسمى ببرج عروج ومع مرور الزمن اصبح الاسم الاصلي للمدينة برج بوعريريج.

2.1. موقع ولاية برج بوعريريج:

1.2.1. الموقع الجغرافي:

الخريطة رقم 01: الموقع الجغرافي للولاية

تقع ولاية برج بوعريريج عاصمة البيان بين السلسلتين الجبلتين شمالا جبال البابور و جنوبا جبال الحضنة ، تعتبر ذات موقع إستراتيجي هام حيث يحد الولاية من الجهة الشرقية ولاية سطيف ، و من الجهة الغربية ولاية البويرة ، ومن الجهة الجنوبية ولاية المسيلة ، ومن الجهة الشمالية ولاية بجاية تقدر مساحتها ب: 3920.42 هكتار.



المصدر: google map.c

الخريطة رقم 02: الموقع الإداري للولاية

2.2.1. الموقع الاداري:

تقع بلدية برج بوعريريج في الجهة الغربية من الهضاب العليا الشرقية بارتفاع متوسط عن سطح البحر يقدر ب: 950 متر يحدها من الشمال بلدية مجانة ، و من الشرق بلدية سيدي امبارك ، من الجنوب بلدية الحمادية و العناصر ، و من الغرب بلدية اليشير.



المصدر: http// ar.wikipedia.or

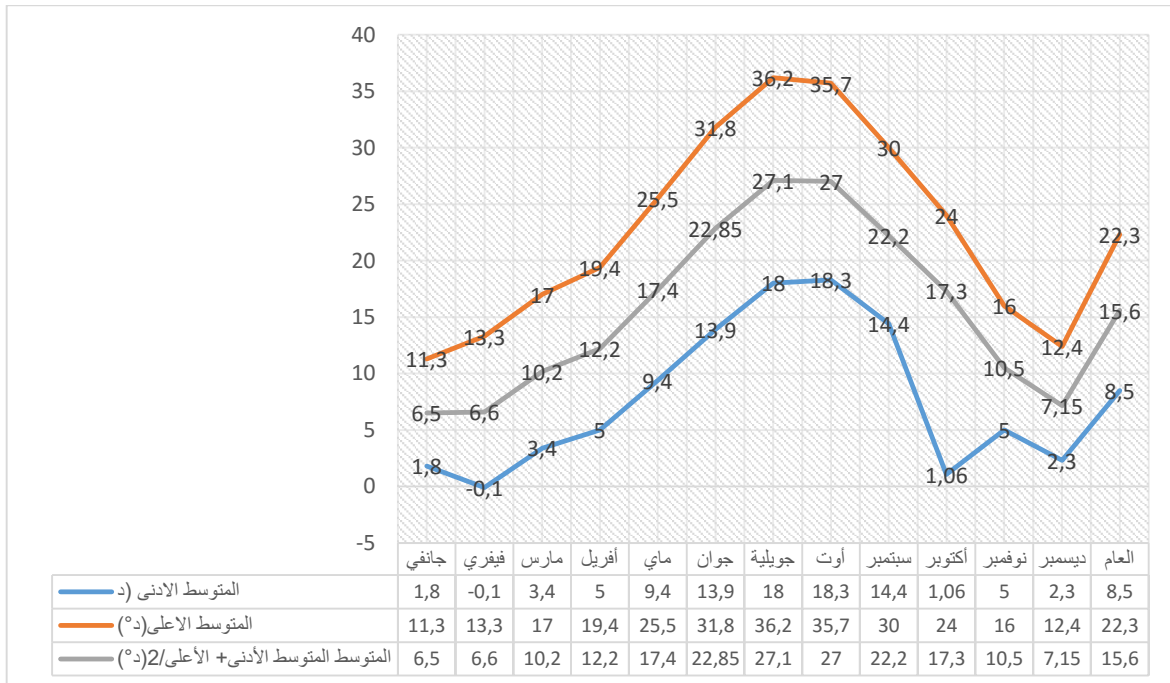
3.1. الدراسة الطبيعية لمدينة برج بوعرييج:

إن أي دراسة جادة لمجال مدينة ما يفرض التطرق إلى عدة نقاط مهمة وذلك لضبط وتحديد مؤهلات التعرف بها وفهم حقيقة واقعتها، ولإدراكها والوقوف عليها فقد تم الإعتماد على الطريقة التي تبناها العالم ماهوني التي تقوم على العناصر المناخية الأساسية الأربعة (الحرارة، الرطوبة، التساقط والرياح) وفق مؤشرات من أجل بلوغ توصيات على المستويين العمراني والمعماري.

1.3.1. المناخ:

تتميز بلدية برج بوعرييج بمناخها القاري الشبه جاف حيث تبلغ كمية التساقط السنوي ما بين 300ملم و400ملم وتعرف هاته الكمية تذبذبا في التساقط على مدار السنة.
* الحرارة:

المنحنى البياني رقم (1): درجات الحرارة السنوية بالمدينة.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية البرج.

تحليل المنحنى البياني: من خلال المنحنى نلاحظ ان مدينة برج بوعريريج تتميز
بمائي :

- فترة باردة والتي تكون ابتداءا من شهر أكتوبر الى غاية شهر فيفري، حيث سجلت ادنى درجة في شهر
جانفي ب 7,15 مئوية -6,6 مئوية على التوالي.

- فترة حارة والتي تكون ابتداءا من شهر جوان الى غاية شهر أكتوبر، اما الأشهر
جويلية - أوت هي الأشهر الأكثر حرارة اذ تسجل درجات الحرارة على التوالي
27,1 مئوية - 27 مئوية.

* التساقط :

الجدول رقم (01): تساقط الأمطار و الثلوج.

الأشهر	التساقط (مم)	عدد أيام تساقط الثلوج
جانفي	47	12
فيفري	38.2	09
مارس	38.8	04
أفريل	37.9	03
ماي	32	01
جوان	10.8	00
جويلية	5.6	00
أوت	14	00
سبتمبر	28	00

00	34.5	أكتوبر
02	36	نوفمبر
08	38	ديسمبر

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية البرج.

تحليل الجدول: متوسط التساقط السنوي مقدر ب36,4م،التساقطات السنوية القصوى مسجلة في شهر جانفي ب47,1م و القيمة الدنيا مسجلة في شهر جويلية ب 5,6م.

* الرياح:

إنه عنصر هام لتموضع البنايات وتوجيه الشوارع للمدن كونها عامل مناخي يؤثر على العمران ، فمدينة برج بوعريريج تسودها الرياح الغربية ، والشمالية الغربية ، عبر فصول السنة ففي الخريف والصيف تتراوح سرعة الرياح ما بين 3 إلى 4مترًا ثانية ، كما تتأثر السيركو وهي عبارة عن رياح ساخنة وجافة تهب من الجنوب إلى الشمال وتعمل على رفع درجة الحرارة بالمناطق التي تمر بها وهذه الرياح تهب خلال شهر ماي وجوان بمجموع يتراوح ما بين 10 إلى 15يوم في السنة .

2.3.1. التضاريس :

تندرج ولاية برج بوعريريج على المستوى الجهوي ضمن المنطقة المخصصة ضمن برنامج التهيئة والتنمية المستدامة (هضاب عليا شرق) التي تضم بالإضافة الى ولاية برج بوعريريج الولايات التالية: سطيف، باتنة، ام البواقي، خنشلة و تبسة.

وطبيعيًا ولاية برج بوعريريج تنقسم الى ثلاث مجموعات:

- المنطقة الجبلية الشمالية التي تضم مرتفعات البيان ومرتفعات سطيف.

- الهضاب العليا.

- المنطقة الجبلية الجنوبية التي تضم مرتفعات الحضنة.

وتتنمي بلدية برج بوعريريج الى المنطقة الهضاب العليا حيث تحد الجبال الجهة الشمالية الغربية للبلدية متمثلة في جبل بن هارون بحيث يصل ارتفاعه الى 1042م، كذلك الجهة الشرقية للبلدية متمثلة في جبل جحيفة يصل إرتفاعه الى 1019م فيم تبقى تحتل الهضاب معظم تراب البلدية تغلب عليها الإرتفاعات التي يتراوح إرتفاعها ما بين 850م و960 م وتصل حتى إلى 1043م.

3.3.1. الطبوغرافيا:

من خلال خريطة الإنحدارات الخاصة بمدينة برج بوعريريج تبين لنا ضعف تأثير عامل

الانحدارات على مستوى المدينة باعتبار أن هذه الأخيرة تتميز على العموم بالانحدار الضعيف باستثناء بعض الكتل المتمركزة في الشرق والشمال الغربي والجنوب الغربي، ونميز فئتين أساسيتين من الانحدارات على مستوى المدينة:

* فئة الانحدار الضعيفة: نسبة الانحدار بها من 04-08% وهي موزعة في نقاط مختلفة من المدينة

بالإضافة إلى كتلتين يعلوهما النسيج العمراني، إحداها شرق المدينة والأخرى غربها.

* فئة الانحدار الضعيف جدا: ونسبة الانحدار بها من 00-04% وهي الفئة الغالبة بأكبر نسبة

على مستوى المدينة، ونجدها خصوصا داخل النسيج العمراني.

4.3.1. دراسة طبقات التربة (جيوتقنية):

من وجهة النظر الجيوتقنية فان الطبيعة الجيولوجية لأرضية مجال الدراسة تسمح لنا باستنتاج ما يلي:

- ارضية غير ضارة للبناء (عدم وجود الجبس بكثرة والاملاح).

- ارضية صالحة للبناء (الطين الموجود بالموقع ليس من النوع المنتفخ).
- ارضية غير معرضة لصعود المياه.
- ارضية تحتوي بعض الفوالق المحلية.
- الارضية معرضة للفيضانات خاصة مع وجود الاودية التي تحمل خلال الامطار الغزيرة.

5.3.1. الهيدروغرافية:

للشبكة الهيدروغرافية دور كبير في تنظيم الجريان داخل الحوض والتحكم في كيفية تصريف مياه الامطار وبذلك تكون المسؤولة عن حدوث الفيضانات خاصة عند التساقطات الوابلية وذلك بوجود عوامل مساعدة كالانحدارات الشديدة والتركيب الصخري (تكوينات غير منقوذة) وانعدام الغطاء النباتي وكذا تدخل الانسان، هذه العناصر تؤثر على المجاري المائية وذلك بزيادة تعمقها وكذا كثافتها، ويحتوي حوض سوليت على شبكة هيدروغرافية كثيفة رغم ان معظمها مؤقت وسطحي حيث تاخذ منابعها من الجبال وتصب في الأودية الرئيسية التي تصب بدورها في واد سوليت الذي يصب بدوره في واد القصب ومن اهم هذه الأودية واد بومرقد واد سليب واد لشبور و واد عريريج لما انه كل من واد سليب واد عريريج وواد بومرقد وواد مرجة الوسط يخترقون النسيج العمراني لمدينة برج بوعريريج مما يجعلها عرضة للفيضانات (انظر خريطة الشبكة الهيدروغرافية).

2. الدراسة الإجتماعية والإقتصادية:

وهنا تم التطرق الى أهمية الدراسة الإجتماعية الإقتصادية في التصور المستقبلي للمدينة خاصة فيما يتعلق بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

1.2. الدراسة الإجتماعية:

تعتبر الدراسة الإجتماعية (دراسة السكان) ذات اهمية كبيرة في عملية التخطيط وتحكمها في استعمالات الارض داخل التجمعات العمرانية وذلك لما تستلزمه من خدمات وتجهيزات تناسب حجم السكان وتركيبهم مع مراعاة النشاطات الخاصة للسكان حتى نتمكن من معرفة تأثير العوامل المختلفة في النمو وتقدير برمجة الحاجيات المستقبلية في جميع المجالات خاصة الاقتصادية والاجتماعية.

1.2.أ. الكثافة السكانية:

الجدول رقم (02): يبين الكثافة السكانية لبلدية برج بوعريرج

البلدية	عدد السكان (نسمة)	المساحة (كلم ²)	الكثافة السكانية (ن/كلم ²)
برج بوعريرج	181134	39200000	2083.96

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

1.2.ب. معدل شغل المسكن (T.O.L):

معدل شغل المسكن أحد العناصر الأساسية الموضحة لمستوى رفاهية ونوعية المسكن كما يعتبر مقياسا لابرار حجم ازمة السكن، ويقدر المعدل العام لشغل المسكن في بلدية برج بوعريرج ب5 افراد/ المسكن

1.2.ج. التركيب السكاني:

تعتبر دراسة التركيب السكاني من اهم العوامل المؤثرة في المعالم الديمغرافية نظرا لعلاقته المباشرة في توزيع السكان ونموهم وهذا حسب مؤشرين اساسيين هما: السن والجنس وتأثيرها على الزيادة الطبيعية من ناحية والهجرة من ناحية أخرى.

1.2.د.التركيب العمري:

الجدول رقم (03): يوضح التركيب العمري لبلدية برج بوعرييج

الفئة السكانية	الفئات	عدد السكان الممثلين للفئة	المجموع	%
فئة الأطفال قبل سن الدراسة	4-0	9989	19342	10.49
فئة السكان في سن الدراسة	19-5	27438	54124	29.35
الفئة النشطة	64-20	51355	101487	55.04
فئة المسنين	+65	4733	9425	5.11
المجموع		93515	181134	100

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

الفئات العمرية الأساسية لبلدية برج بوعرييج هي كالتالي:

الفئة الأولى من (0-5 سنوات): وهي فئة الأطفال دون سن الدراسة بلغ عددهم 19342 نسمة

مشكلين 10.49% من إجمالي السكان.

الفئة الثانية من (5-19): تمثل فئة السكان في سن الدراسة في الطور الأول والثاني والثالث، وصل

عددهم إلى 54124 نسمة ويشكلون نسبة 29.35% من إجمالي السكان، يعود ارتفاعها إلى تحسن

ظروف المعيشة بالبلدية إلى حد ما.

الفئة الثالثة من (20-64): تعرف بالفئة النشطة، إذ تمثل القوة العاملة و السكان في سن العمل وصل

عددهم إلى 101487 نسمة يشكلون نسبة 55.04% من إجمالي السكان بالبلدية و هي تبرز بوضوح

الطبقة الشغيلة و الطاقة العمالية التي تتوفر على ها البلدية، كما تبرر أن المجتمع المكون لبلدية برج

بوعرييج هو مجتمع نشيط.

الفئة الأكبر من +65 سنة: تمثل فئة الشيوخ والمسنين، فئة استهلاكية ومعالاة، يقدر عددها بـ 9425 نسمة أي نسبة 5.11 %.

1.2. هـ. التركيب النوعي:

الجدول رقم (04) : جدول يوضح التركيب النوعي لبلدية برج بوعريريج.

النسبة	العدد	الجنس
64.01	85891	ذكور
35.99	27689	اناث

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

2.2. الدراسة الاقتصادية:

يعتبر العامل الاقتصادي من اهم العوامل الاساسية والفعالة والمؤثرة في المجال، فبدون حركة او نشاط اقتصادي لا يمكن للمجال ان يتطور وينمو ومن اهم هذه العوامل الاقتصادية نجد التركيب الوظيفي للسكان اي توزيع السكان على مختلف النشاطات الاقتصادية مما يمكن معرفة نمط الحياة ومعيشة المجتمع.

2.2.أ. التركيب الاقتصادي للسكان:

بلغ عدد المشتغلين بالبلدية 67036 مشتغل في مختلف القطاعات وهو متوسط مقارنة مع الفئة النشطة للبلدية والقدرة ب: 101487 فرد نجد ان نسبة البطالة تقدر ب: 33.94% وهي نسبة منخفضة.

الجدول رقم (05): يوضح التركيب الاقتصادي للسكان

المجموع	اخرى	اشغال عمومية	الخدمات	حرف	الصناعة	الادارة	الزراعة	البلدية
67036	4215	21807	18707	4371	6347	10212	1377	

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مراجعة 2016م

3. الدراسة العمرانية للمدينة :

1.3. الدراسة التاريخية للمدينة

1.3.أ. نبذة تاريخية عن نشأة المدينة:

من سنة 75000ق.م الى 248م (في العصر الحجري وبداية الزراعة) هناك بقايا تثبت وجود صناعة متطورة للتجارة في المدينة.

السكان الاصليون هم الامازيغ كانوا يسكنون في الجبال كما كان هناك تطور في السهول من طرف جماعة من القرى الفلاحية.

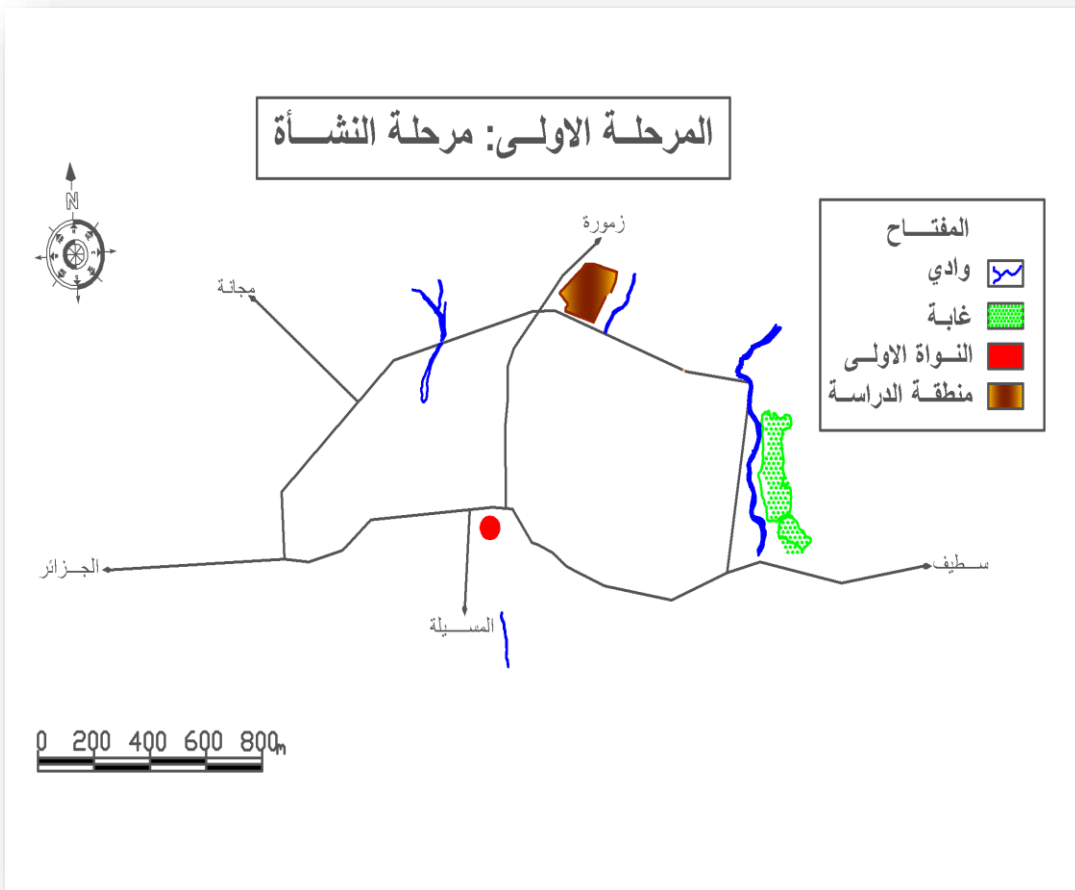
خضعت المدينة أيضا للحكم العثماني من طرف المقرانيين من نهاية القرن 15 وفي سنة 1559م تم بناء (برج القلعة) من طرف الاتراك لكنه هدم من طرف المقرانيين وفي سنة 1700م أعاد الاتراك بناءه.

1.3.ب. المرحلة الاولى: مرحلة النشأة

في هذه المرحلة تم إنشاء اول نواة للمدينة حيث تعتبر قطب نمو مكون من حيين (حي مدني وحي عسكري)، قدرت مساحته حوالي 4هكتار.

➤ الكيان ذوهوية ثقافية قوية لأنه رمزا تاريخيا شاهدا على تطور المدينة.

المخطط رقم 01: المرحلة الاولى



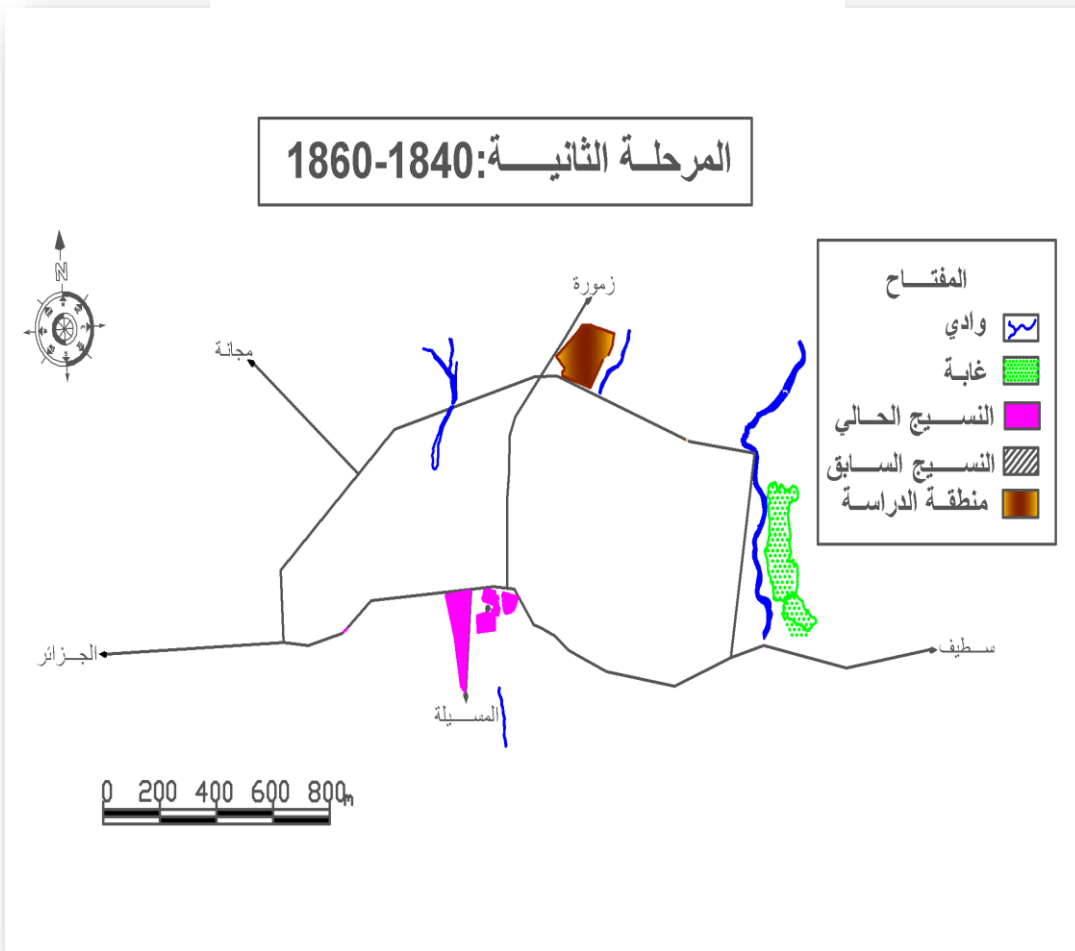
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير+معالجة الطلبة 2021م

1.3.ج. المرحلة الثانية : 1840 - 1860م

في هذه المرحلة تم احتلال مدينة برج بوعرييج من طرف الجيش الفرنسي، وقدرت مساحة التوسع العمراني حوالي 40هكتار ، حيث كان النمو غير مستمر وفق خط نمو.(أنظر المرحلة الثانية الملحق2).

➤ الكيان ذو هوية مورفولوجية قوية لان النسيج يتميز بتنظيم معقد للوظائف كما انه غير قابل للتحويلات.

المخطط رقم 02: المرحلة الثانية 1840-1860م



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير+معالجة الطلبة 2021م

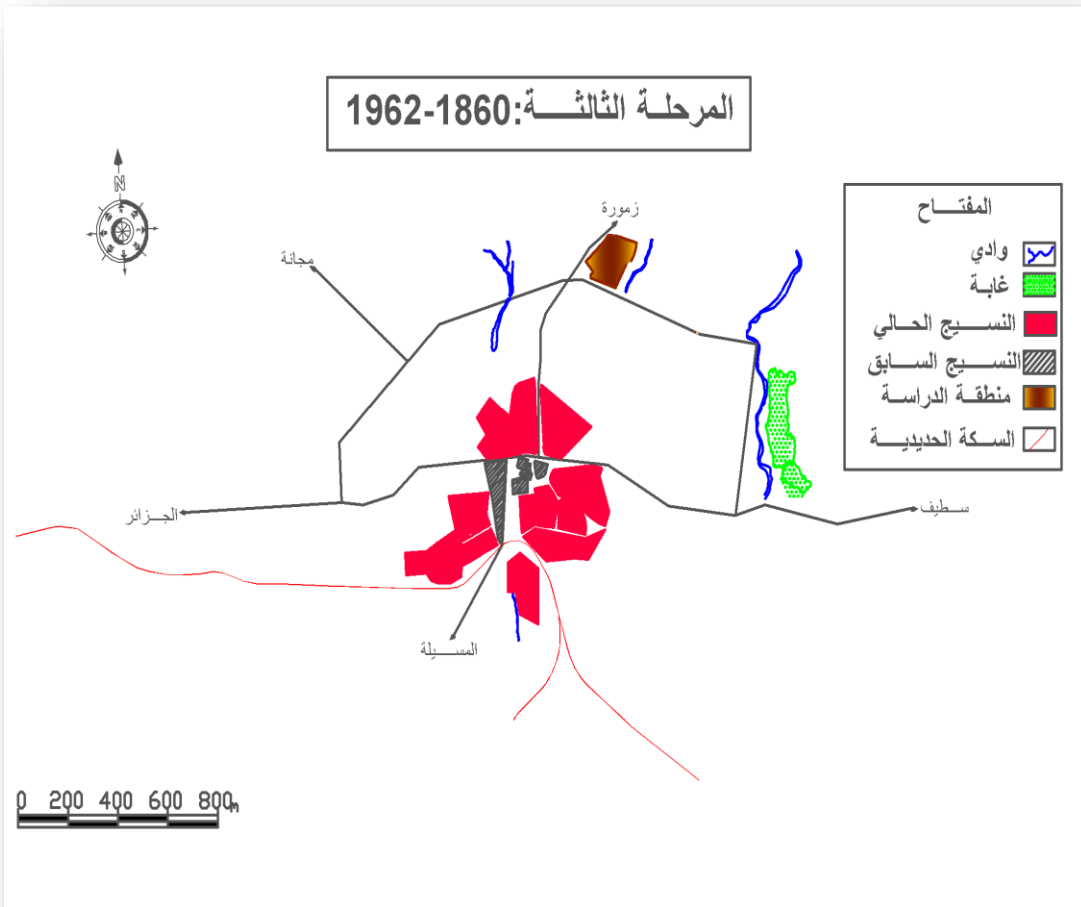
1.3.د. المرحلة الثالثة : 1860 - 1962م

إنقسمت هذه المرحلة الى فترتين فالفترة الأولى كانت من 1860 الى 1930 و تم فيها ترقية المدينة الى بلدية و إقامة 5 أبواب لها، أما الفترة الثانية كانت من 1930 الى 1962 وتم فيها هدم الأبواب وزيادة في النسيج، وقدرت المساحة في هذه المرحلة حوالي 184 هكتار.

وهنا كان التوسع عفوي في كل الإتجاهات بشكل غير مستمر .(أنظر المرحلة الثالثة الملحق 2).

➤ الكيان ذو هوية مورفولوجية قوية لان النسيج يتميز بتنظيم معقد للوظائف كما انه غير قابل للتحويلات.

المخطط رقم 03: المرحلة الثالثة 1860-1962م



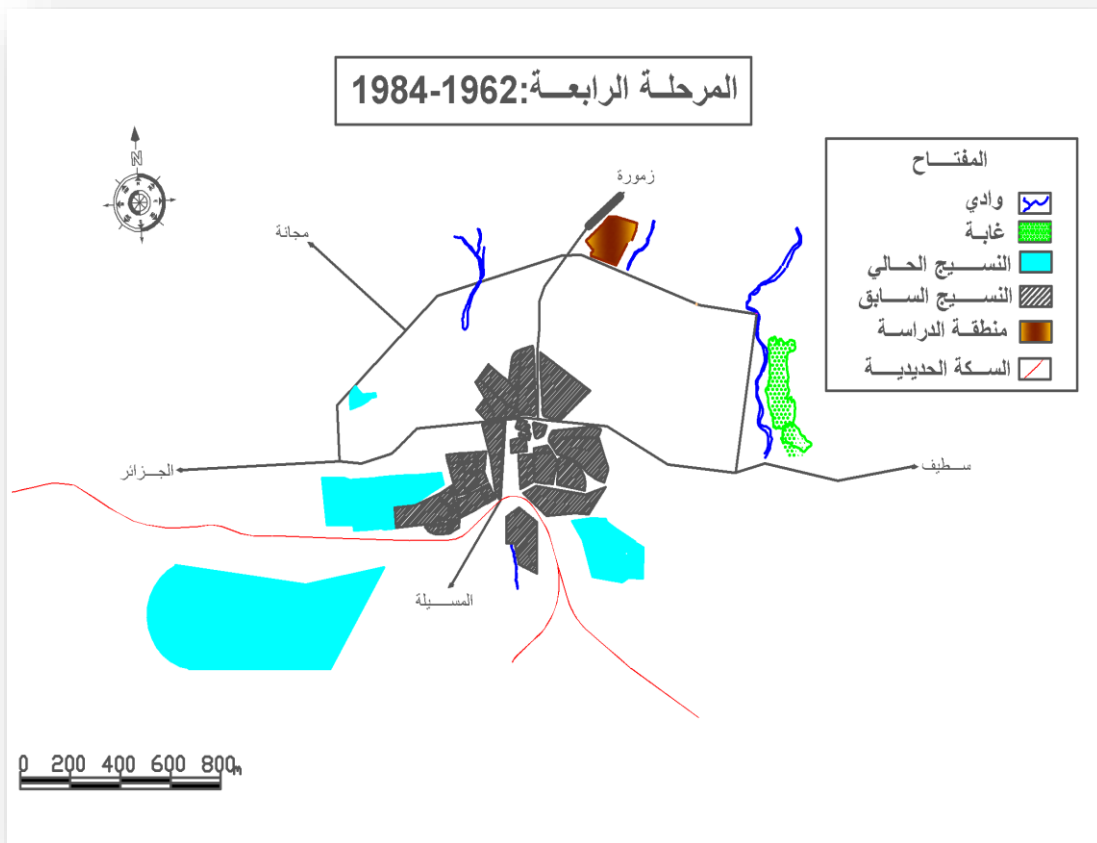
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير+معالجة الطلبة 2021م

1.3. هـ. المرحلة الرابعة : 1962 - 1984م

تزامنت هذه المرحلة مع مرحلة التخطيط (المخطط الثلاثي والمخطط الرباعي) وخلالها عرفت المدينة التقسيم الإداري الأول من نوعه منذ الاستقلال حيث تم ترقية مدينة برج بوعريبيج الى مصاف دائرة تابعة لولاية سطيف وهنا قدرت المساحة حوالي 733 هكتار، وهنا كان النمو غير مستمر في كل الإتجاهات بتجاوز السكة الحديدية. (أنظر المرحلة الرابعة الملحق 2)

➤ الكيان ذو هوية مورفولوجية قوية لان النسيج يتميز بتنظيم معقد للوظائف كما انه غير قابل للتحويلات.

المخطط رقم 04: المرحلة الرابعة 1962-1984م



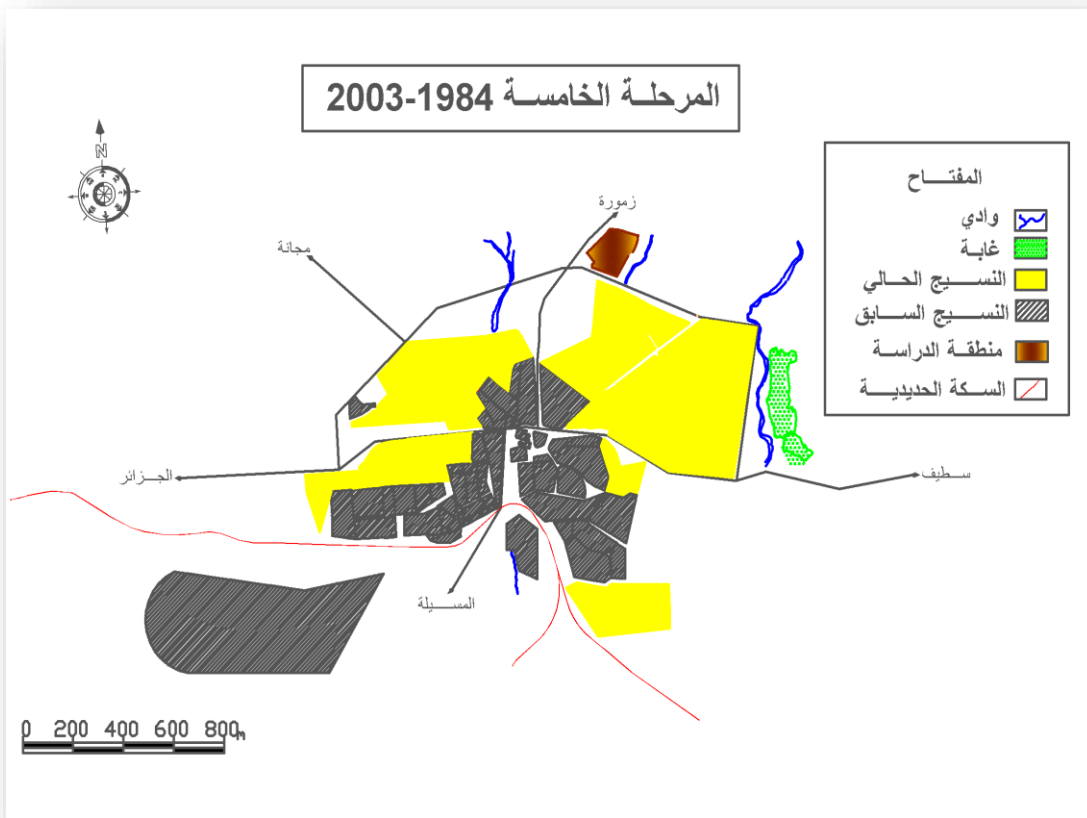
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبة 2021م

1.3.1. المرحلة الخامسة : 1984 - 2003م

في سنة 1984م وإثر التقسيم الإداري الثاني والأخير انتقلت المدينة من مقر دائرة إلى ولاية وبعدها تم ظهور سياسة جديدة في ميدان التهيئة والتعمير بظهور مخططات التهيئة وذلك من خلال المخطط الحضري الموجه. وهنا قدرت المساحة حوالي 2059 هكتار. حيث كان النمو غير مستمر في كل الإتجاهات. (أنظر المرحلة الخامسة الملحق 2).

➤ الكيان ذو هوية مورفولوجية قوية لان النسيج يتميز بتنظيم معقد للوظائف كما انه غير قابل للتحويلات.

المخطط رقم 05: المرحلة الخامسة 1984-2003م



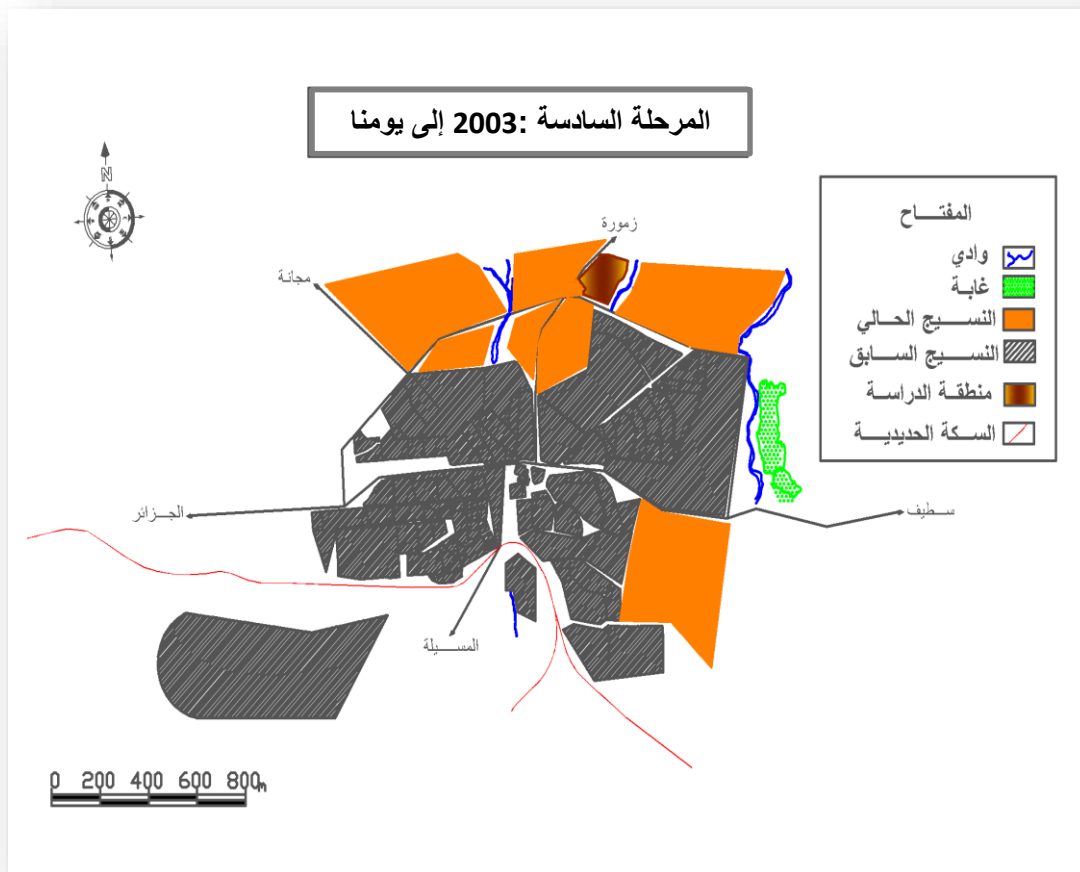
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير+معالجة الطلبة 2017م

1.3.1. المرحلة السادسة : 2003 - إلى يومنا .

تعتبر هذه المرحلة منعرجا هاما في نمو المدينة، حيث بدأت الدولة في الانطلاق في عمليات التحسين الحضري وزيادة المشاريع الخاصة بالسكنات والتجهيزات، وتطور الصناعة بمختلف أنواعها، الأمر الذي جعل المدينة تحتل موقع استراتيجي ومكانة إقتصادية هامة.

➤ الكيان في طور التكوين لان المجال يقدم خصائص مورفولوجية ووظيفية في طور الإنشاء وجوارها غير محدد بشكل جيد.

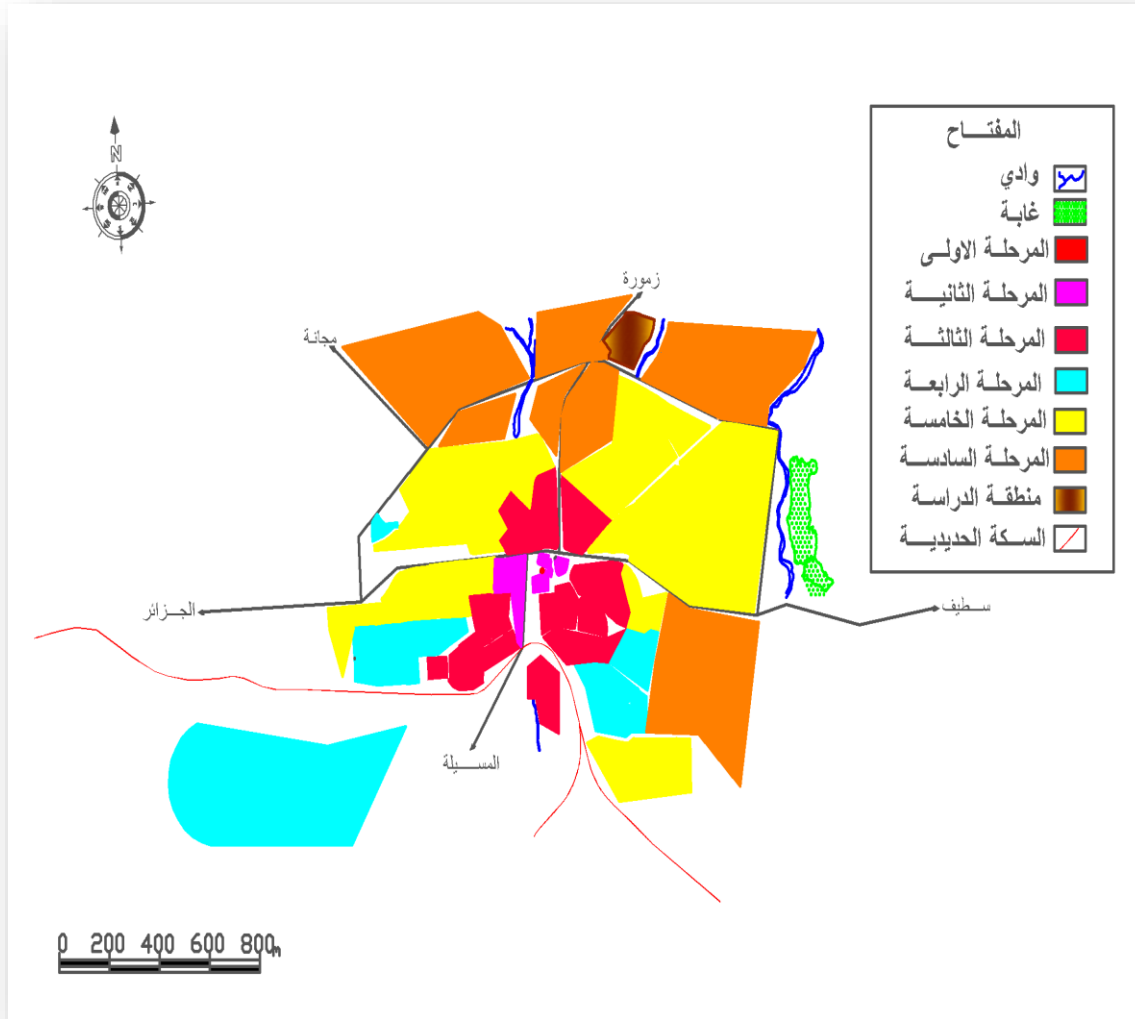
المخطط رقم 06: المرحلة السادسة 2003-إلى يومنا.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير+معالجة الطلبة 2021م

1.3.ن. ملخص المراحل:

المخطط رقم 07: ملخص المراحل التاريخية للمدينة

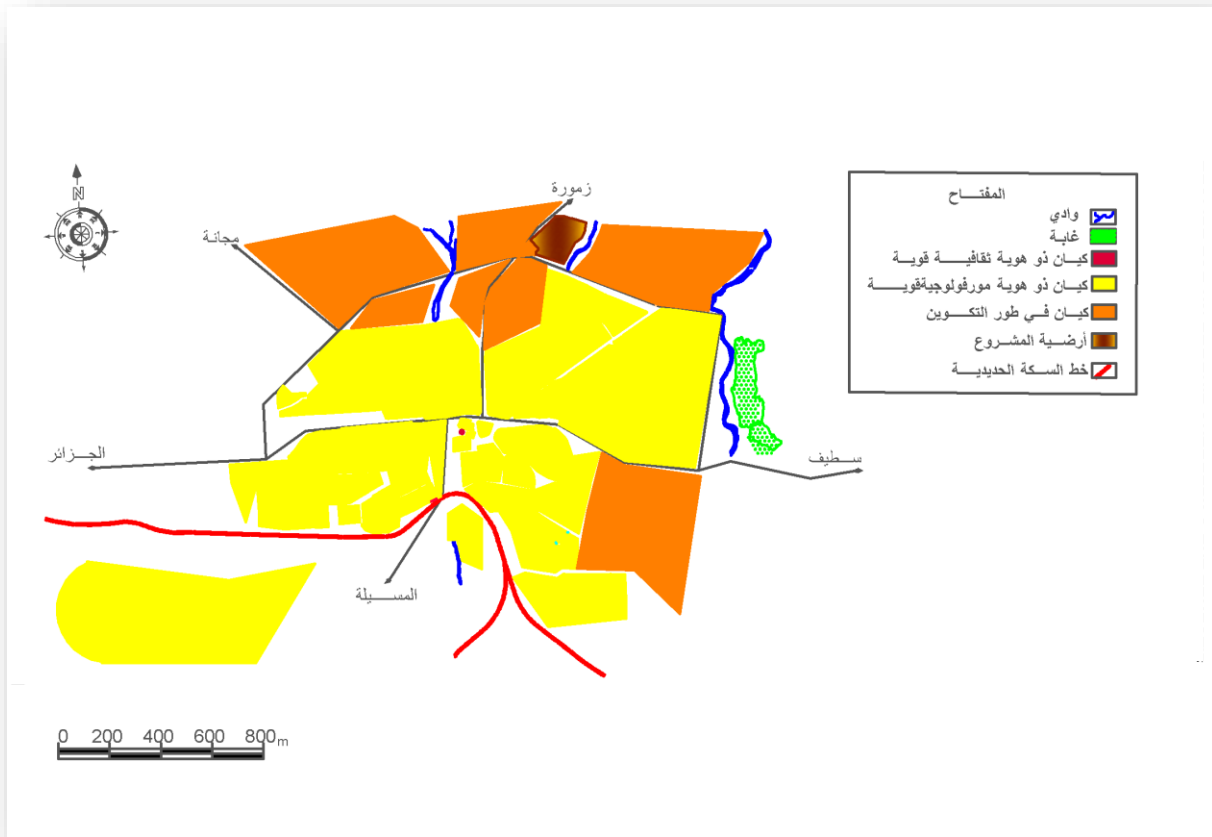


المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير+معالجة الطلبة 2021م

1.3.ك. ملخص الكينونات:

بعد دراسة تطور المراحل التاريخية للمدينة تم التوصل إلى ان النسيج العام للمدينة يحتوي على ثلاثة كينونات:(كيان ذو هوية ثقافية قوية، كيان ذو هوية مورفولوجية قوية و كيان في طور التكوين).

المخطط رقم 08: ملخص الكينونات



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير+معالجة الطلبة 2017م

3.3 الهيكلية العمرانية:

الهيكلية العمرانية هي جملة العناصر الرئيسية المحددة للشكل الخاص بالمدينة وبالتالي وظيفتها.

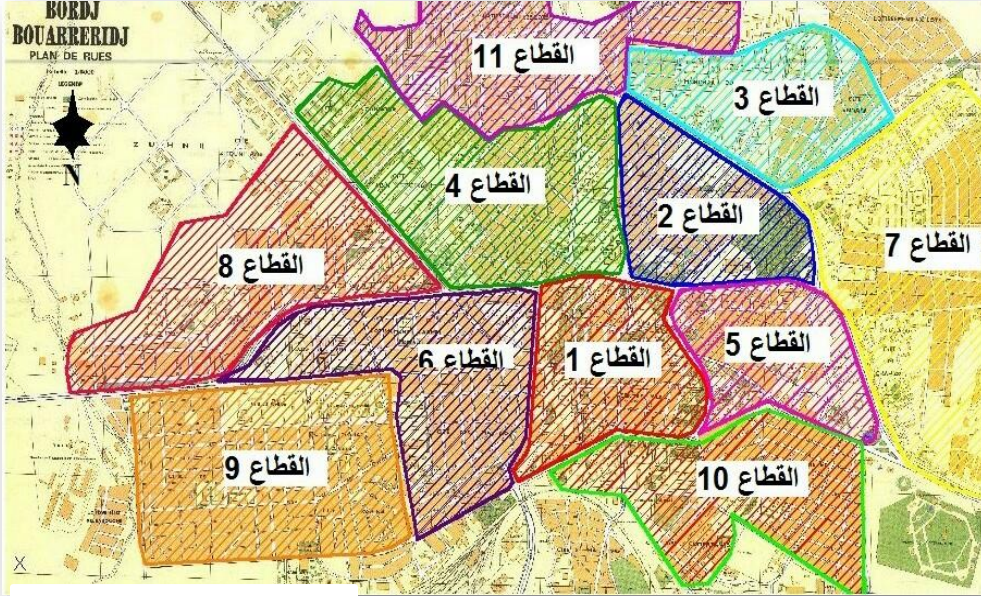
3.3. أ القطاعات: تحتوي مدينة برج بوعرييج على 11 قطاع وهي مبينة في الجدول التالي:

الجدول رقم (06): يوضح القطاعات الموجودة.

النسبة من إجمال مساحة المدينة%	المساحة الإجمالية(هكتار)	رقم القطاع
2,35	48,71	01
2,01	41,50	02
10,45	215,15	03
13,11	270	04
1,87	38,70	05
13,50	278	06
5,14	106	07
10,91	224,80	08
8,55	176,06	09
16,74	344,80	10
13,50	278	11

المصدر: ONS الديوان الوطني للإحصائيات+معالجة الطلبة 2021م

المخطط رقم (09): يبين توزيع القطاعات .

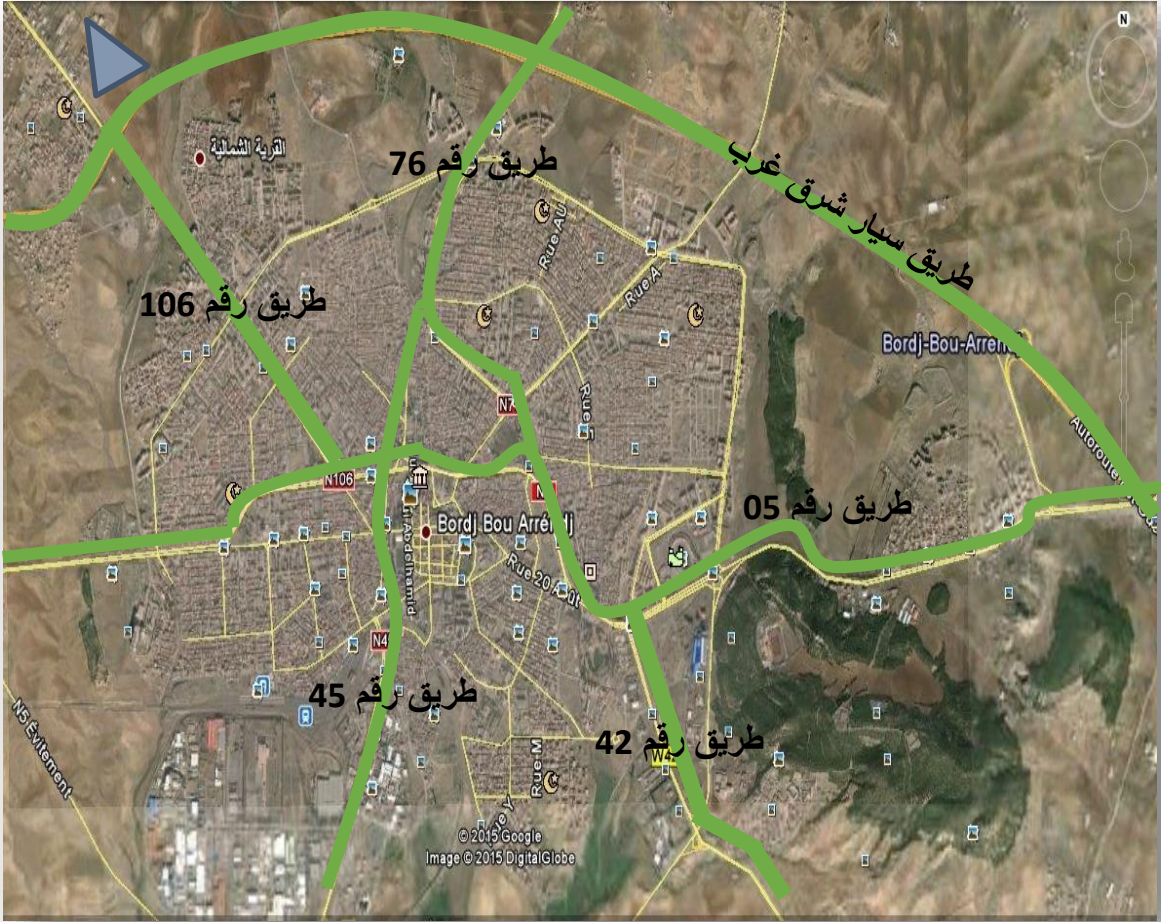


المصدر: تعديل + google maps

3.3.3 شبكة الطرق:

- الطريق السيار شرق غرب يقطع المدينة من الجهة الشمالية وهو بحالة جيدة.
- الطريق الوطني رقم 05 الرابط بين قسنطينة -الجزائر يقطع المدينة من الشرق إلى الغرب.
- الطريق الوطني رقم 45 الذي يربط الشمال بالجنوب (برج بوعرييج والمسيلة).
- الطريق الوطني رقم 106 الذي يربط بلدية البرج بولاية بجاية مرورا ببلدية القليعة ومجانة.
- الطريق الولائي رقم 42 الذي يقطع مدينة برج بوعرييج من الجهة الشمالية الغربية.
- الطريق الوطني رقم 76 الذي يربط بلدية البرج بولاية سطيف مرورا ببلدية بريح زمورة.
- إضافة الى الطرق البلدية والثانوية والثالثية المتواجدة بين التجمعات السكنية وخط السكة الحديدية.

الصورة رقم 02: الطرق الوطنية لبلدية برج بوعرييج



المصدر: Google earth + معالجة الطلبة 2021م

خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا التحليلية للمدينة ميزنا الخصائص الطبيعية المميزة لمدينة برج بوعريريج لخصت الى ماياتي:

*الموقع الهام اهله لان تلعب دورا بارزا في النشاطات الاقتصادية والتبادلات التجارية بين المناطق المجاورة اقليميا و جهويا.

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

*موضع المدينة الممتاز الذي يمتاز بخصائص طبيعية جيدة زادت من اهمية محوره الجهوي و هي:

• بساطة تضاريسه، حيث يمتد على سهل واسع يقع بين سلسلة جبال البيبان شمالا وسلسلة جبال المعاضيد جنوبا ويتراوح ارتفاعه ما بين 850م و 950م على مستوى البحر.

• شبكة هيدروغرافية غنية بأوديتها وروافدها تأخذ منبعها من سفوح جبال مريضان شمالا وتصب

في الجنوب مارة ومختزقة بعضها النسيج العمراني اين يقسم واد بوعريريج المدينة الى جزئين

شرقي و غربي.

• اراضي فلاحية ذات مردود جيد ومناخ مناسب ساعد على ممارسة الزراعة.

الفصل الثالث: دراسة المجال الحضري لمدينة برج بوعرييج.

- تمهيد

- 1- استخدامات الارض في مدينة برج بوعرييج.
 - 2- استخدامات الأرض للسكن.
 - 3- استخدامات الارض للتجارة
 - 4- استخدامات الارض للطرق و النقل
 - 5- استخدامات الارض للمرافق و التجهيزات
 - 6- الوضعية القانونية للعقار.
 - 7- مدى تحقيق التنمية المستدامة في المدينة
 - 8- تحقيق البعد الاقتصادي للمجال الحضري.
 - 9- آليات إستهلاك المجال الحضري.
 - 10- تحليل المقابلة.
 - 11- التحقق من الفرضيات.
- خلاصة الفصل.

تمهيد:

تطور المجال ضرورة حتمية تقتضيها التغيرات خاصة مع التطور الاقتصادي و الديمغرافي, فالمدينة بمثابة كائن حي ضروري لان ينمو ويتنفس. وقد تعاقبت مراحل كثيرة للتطور واستهلاك المجال عند انشاء النواة الاولى للمدينة وهناك عوامل عديدة لحتمية هذا النمو والتوسع ونذكر منها العامل الديمغرافي الذي يمثل اهم عامل خلال التزايد السكاني الطبيعي او من خلال النزوح الريفي نحو المدينة خاصة بعد الاستقلال, اضافة لعامل الترقية الادارية والذي كان له الاثر الواضح على نمو المدينة وتوسعها المجالي.

1) إستخدامات الارض في مدينة برج بوعريرج :

إن ظاهرة استعمالات الارض تعد من الظواهر المكانية التي شغلت كثيرا من الباحثين بوصفها تمثل فعاليات ونشاطات الانسان وتفاعلاته مع المتغيرات البشرية والطبيعة وتنظم الموارد واستعمالات الأرض داخل المدينة ودراستهما لغرض توظيف الامكانيات المتوفرة بالاستعمال الأمثل وتعد المدينة المعاصرة مدينة معقدة الحياة من خلال تشابك الوظائف بها وتعدد الاحتياجات نتيجة للتغيرات الاقتصادية والاجتماعية والحياتية .. الخ , الامر الذي استدعى ممارسة نشاطات المدنية المختلفة منها تقليدية وأخرى غير تقليدية حيث تنوعت الاستخدامات ما بين السكنية والتجارية والصحية والتعليمية والترفيهية واستخدامات اخرى، ويرتبط كل منها بالأخر نتيجة تلك العلاقات المتبادلة .

1-1) استخدامات الارض للسكن:

يعد السكن الوظيفة الرئيسية للتجمعات الحضرية و يشغل الحيز الأكبر من الاستخدامات الحضرية فهو في العادة يحتل أكثر من 40% من مساحة المدينة المبنية، تعتبر المناطق السكنية الأساس الأول للمدينة في تطورها التاريخي حيث تنمو حوله بقية استخدامات حضرية، بالنسبة لمنطقة الدراسة فهي تحوي على نوعين من المساكن، الجماعي والبناء الذاتي مع ان النوع الغالب هو البناء الذاتي و يتوزع على شكل انماط حسب الزمن .

أ) البناء الذاتي:

يشكل هذا النوع من المساكن الجزء الكبير للنسيج الحضري لمدينة برج بوعريرج وهذا يعود لفترات التوسع التي مرت بها المدينة حيث تتميز التجزئيات بنسيج متواصل مقسم الى تخصيصات ذات واجهة واحدة في معظم الاحيان وبارتفاع نادر ما يزيد عن (ط+3) وتنقسم الى أنماط:

* نمط النواة القديمة :

تتمثل في القطب المركزي أي وسط المدينة وهو نسيج غير منظم ذو تركيبة عمرانية تعتمد على تصميم

غير متجانس للنسيج، مقسم الى اشكال هندسية بسيطة ذات ابعاد مختلفة وجدة منذ الفتح الاسلامي تتميز بنمط تقليدي لا يتعدى ارتفاعها طابق واحد، واغلبها في حالة متوسطة الى رديئة وقد تكون احيانا حسنة بعد عملية الترميم .

* النمط الاستعماري:

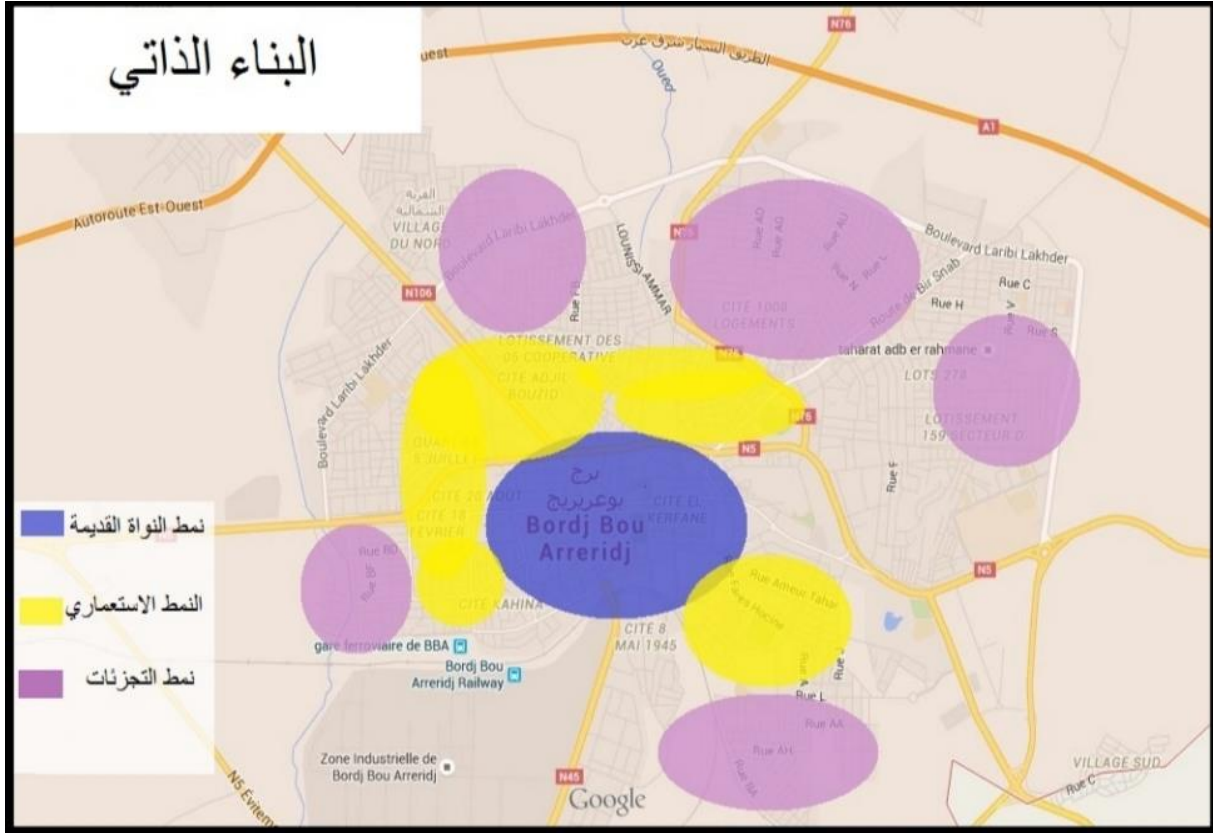
هو نسيج اكثر تنظيم ذو تركيبية عمرانية معتمدة على تصميم متجانس مقسمة الى اجزاء ذات اشكال هندسية بسيطة مستطيلة او مربعة، توضع بشكل شطرنجي منتظم كحي اول نوفمبر، حي الشهداء، حي عبد المومن، حي الحدائق، حي المحطة وحي 8 ماي. تتميز السكنات فيه بساحة او فناء تعكس ثقافة المستعمر مشكلة تطور عمراني .

* نمط التجزئات المعروفة بالأحياء الجديدة :

لقد ظهرت التجزئات وبشكل منظم وجلي وفق سياسة وطنية بداية من الثمانينات مما زاد في نمو المدينة وتطورها الى عاصمة الولاية، وقد ساهمت هذه التجزئات في توسع المدينة لاسيما في الاتجاه الشمالي الغربي وهي :

- تجزئة 05 جويلية تحوي 460 قطعة على محور الطريق الوطني 05 .
- تجزئة 323 قطعة محاذية للطريق الوطني رقم 76 .
- تجزئة 406 و 1044 نحو بئر صنب .
- تجزئة 475 و 245 و 265 عند المخرج الشرقي للمدينة .

صورة رقم (03) : توضح انماط البناء الذاتي في ب.ب.ع.



المصدر: Google earth + معالجة الطلبة 2021م

ب) البناء الجماعي:

هذا النوع من السكن جاء لسد احتياج كبير في هذا المجال وهو يخدم الجانب الكمي اكثر من الجانب الكيفي حيث نجده على شكل مجمعات سكنية (عمارات مهيكلة بمجال عمومي) و وفق المعايير الميدانية للمدينة لاحظنا ان هناك ثلاث مناطق هامة يرتكز فيها السكن الجماعي .

* المنطقة الأولى:

وهي الموجودة باتجاه بئر صنب الى الشمال الشرقي من المدينة، وتمتد من محطة الخدمات المسماة مونيا جنوبا ثم الى المحور الالتفافي نحو حسناوة وبرج زمورة شمالا، وهي منطقة حضرية واسعة ومن حي الحدائق شرقا الى محور طريق بئر صنب غربا وتحوي الاحياء التالية 217.1044.1008 و 680 كما يمتزج فيها بعض الاحياء ذات البناء الفردي مثل "قطاع د

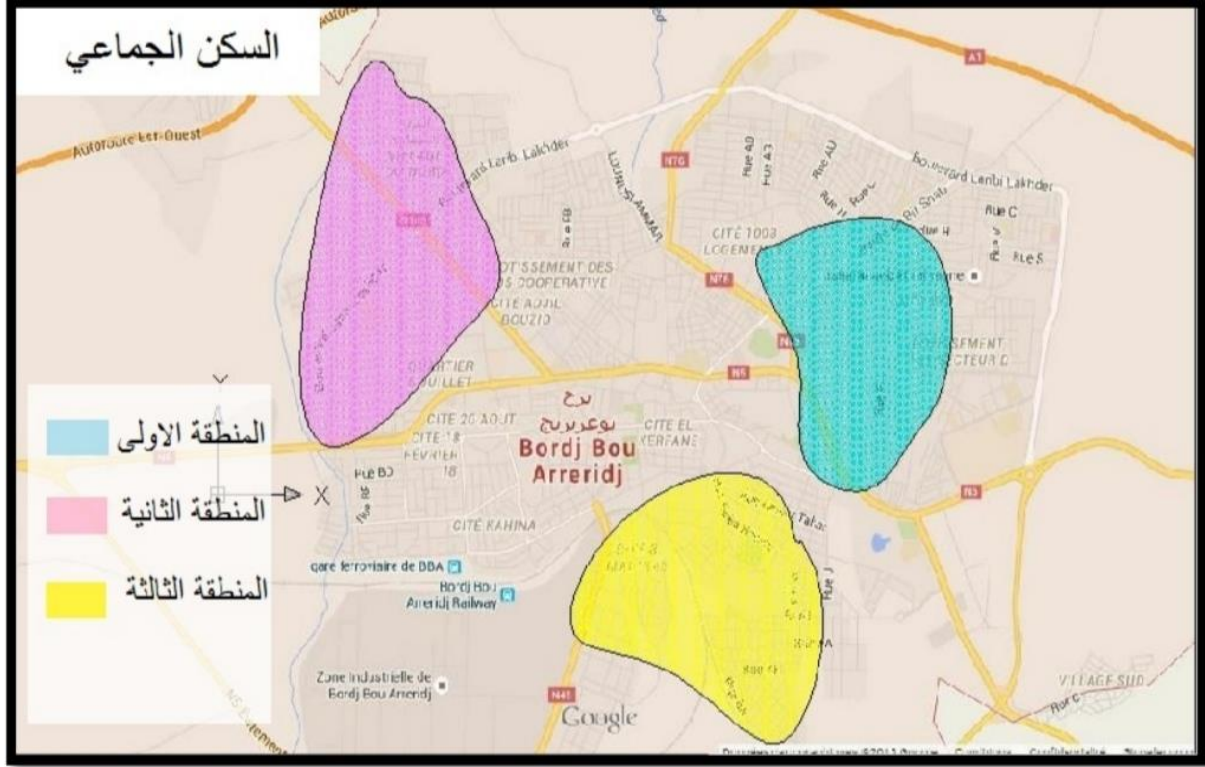
* المنطقة الثانية:

توجد على النقيض تماما من المنطقة الاولى، وذلك في الاتجاه الغربي، يحدها واد "سليب" غربا، وتمتد طوليا مع الطريق الولائي رقم 42 باتجاه مجانة شمالا، حيث يلتحم فيها البناء الغير متجانس، ولا يشكل وحدة عمرانية متناسقة، حيث نجد امتدادا عمرانيا شكل على مدار اكثر من 20 سنة لتحاتما عمرانيا فريدا من نوعه مع القرية المسماة "القرية الشمالية" حيث يلتحم فيها البناء دون امكانية التفريق بين حدوده العمرانية الا بمعالم واضحة. ويتواصل البناء بعد ذلك، ولو بشكل متقطع حتى نصل الى المركز العمراني "المسمى "عوين زريقة

* المنطقة الثالثة :

تقع في الجنوب الشرقي باتجاه برج الغدير، وفي امتداد الطريق الولائي رقم 45 والذي قد يرتقي الى طريق وطني حيث نجد القرية الجنوبية و المتوقع التحاتمها مع هذه المنطقة على المدى المتوسط حيث تشكل لنا ظاهرة التحاتم ثانية بعد القرية الشمالية، وتمتد هذه المنطقة من محور الطريق الولائي 45 جنوبا الى المحول الشمالي شمالا و تتخللها بعض البنايات الفردية فهي مثلها مثل المنطقتين (الأولى والثانية) ذات نسيج غير متجانس.

صورة رقم (04) : توضح توزيع مناطق السكن الجماعي في ب.ب.ع



المصدر: Google earth + معالجة الطلبة 2021م

1-2) إستخدامات الارض للتجارة :

إن توسع مدينة برج بوعرييج خلال العشرين سنة الماضية، ولغرض احداث التوازن العمراني المرتقب بين مختلف احيائها بالقدر اللازم اوجد مع مرور الوقت ما يطلق عنه بالمراكز الجديدة داخل المدينة ذاتها فلم نعد نتكلم عن مركز المدينة القديم او ما يسمى بالنواة التاريخية، والمعروفة في جل مدننا، لاسيما المتوسطة منها و الكبيرة بشكل اوضح، واصبحنا نرى ان المدينة تتربع على اكثر من نواة عمرانية .

* النواة الأولى :

تبدأ من شرق المدينة قبالة حي 500 مسكن والتي تتميز بحركة تجارية نشطة وغير عادية، يحتضنها السكن الترقوي الخاص، حولت مع مرور الوقت مناطق للتسوق لدى سكان المدينة، فاصبحوا يقصدونها للتبضع

* النواة الثانية :

وهي المنطقة التي ذكرناها سابقا، تبتدأ من شرق حي "طارق بن زياد" نحو الطريق الالتفافي باتجاه برج زمورة، ثم نحو بئر صنب شمالا، وهي منطقة تحتوي على نشاط تجاري دؤوب وتمتاز عن غيرها بموضع طبيعي منبسط و ممتاز .

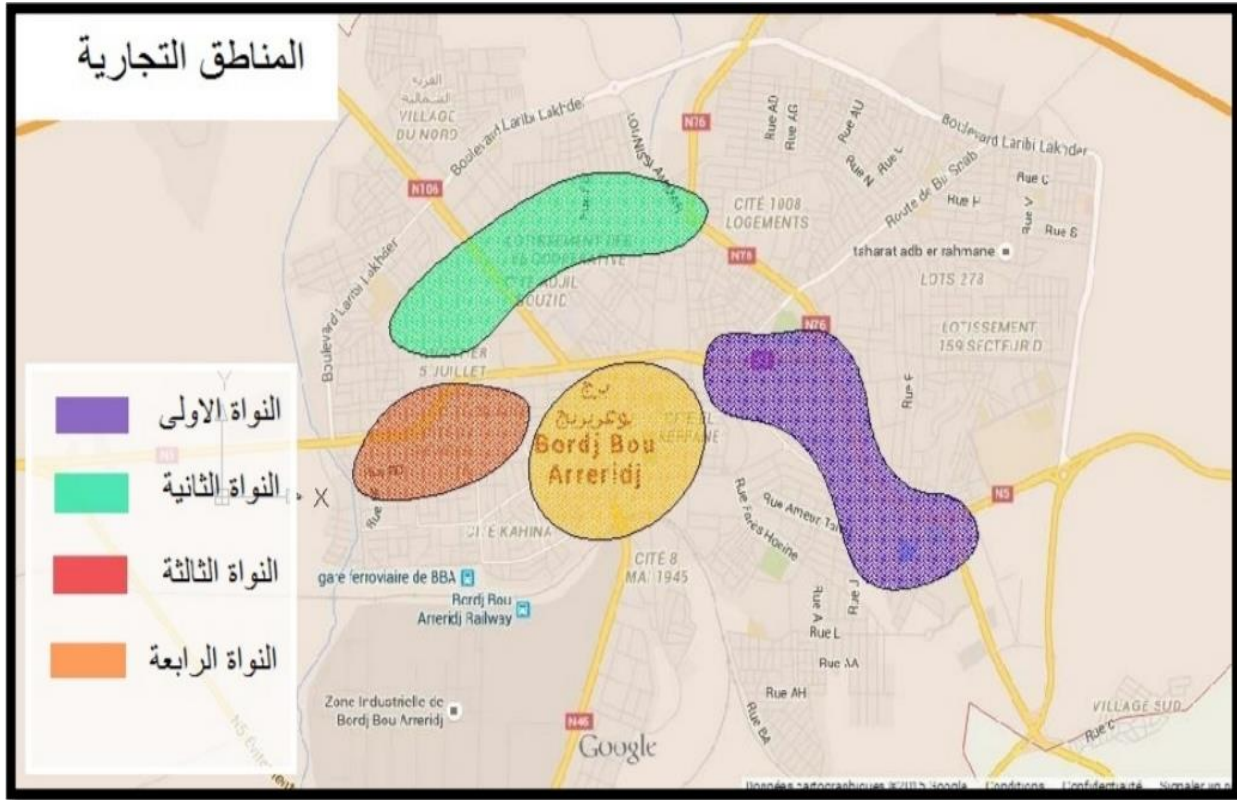
* النواة الثالثة :

تقع غرب المدينة وتسمى حي المحطة، وهو حي قديم يشهد تحول وتجديد عمرانيين، تركزت به التجارة بمختلف انواعها من بيع مواد البناء الى الاقمشة وغيرهما، وتستمر الى الشمال بدءا بحوزة "بلبواب" حتى حي 5 جولية وتتميز التجارة في هذه النواة بنوع من الخلط في النمط، اي ممارسة عدة نشاطات مختلفة في حي واحد.

* النواة الرابعة :

وهي النواة القديمة تتركز وسط المدينة، تبدأ من حي "دوار السوق" الى حي "شعبة الفار" شرقا، ومن الجنوب حي "الباطوار" ويمتد حتى "حي سوق الفلاح" شمالا، وتعتبر هذه النواة الاكبر والاكثر حركية من بين الانوية الاربعة الاخرى، حيث انها تحوي على سوق وتتميز بارتفاع سعر العقار فيها وكذا ثمن الكراء .

صورة رقم (05) : توضح المناطق التجارية في ب.ب.ع



المصدر: google earth + معالجة الطلبة 2021م

3-1) استخدامات الارض للطرق و النقل :

تلعب الطرق دورا هاما في الربط بين مختلف التجمعات العمرانية وخاصة في المجالين الاقتصادي والاجتماعي، كما انها تقوم بفتح العزلة عن المناطق الريفية النائية، بهذا يمكن القول ان اي تقدم او تطور عمراني يقاس بمدى كثافته وتطور المواصلات.

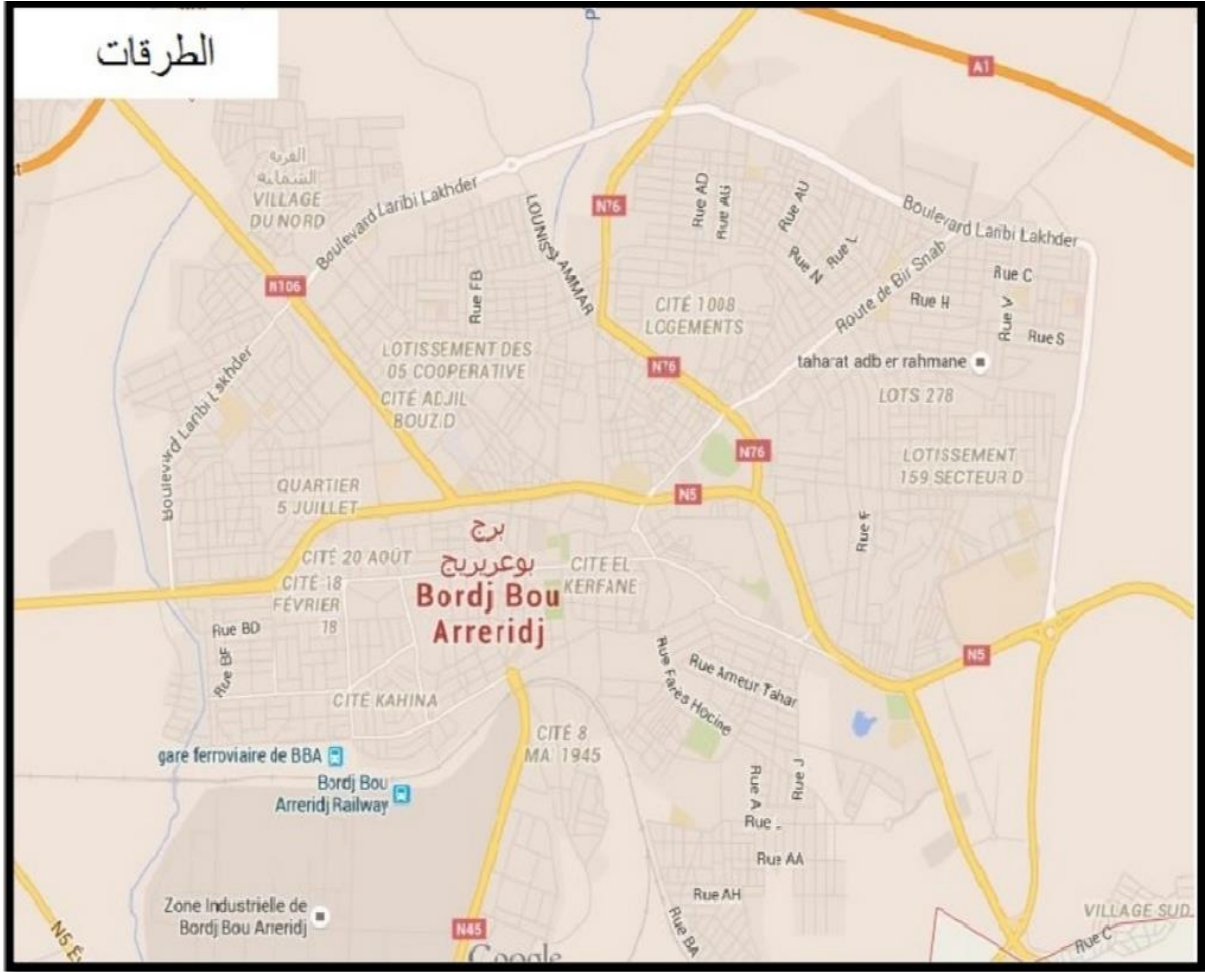
* الطرق الوطنية و الولائية :

- الطريق الوطني رقم 05 الرابط بين قسنطينة - الجزائر يقطع المدينة من الشرق باتجاه الغرب.
- الطريق الوطني رقم 76 يقطع المدينة من الجهة الشمالية .
- الطريق الولائي رقم 42 يقطع مدينة برج بوعرييج من الجهة الشمالية الغربية باتجاه الجهة الجنوبية الشرقية.

* المحاور المهيكلية:

- نهج الامير عبد القادر : يعتبر الشارع المهيكل الرئيسي للمدينة بأكملها، اذ يربط بين شرق وغرب المدينة وذو كثافة سير عالية ومتوسط عرضه 1200م، مع نهايته بمجال الدراسة على الجهة الغربية، طوله الاجمالي يقدر ب 1141.10م
- نهج هواري بومدين: اهم الشوارع و اوسعها في المدينة يربط بين شارع رماش عيسى ونهج الامير عبد القادر الذي يبلغ متوسط عرضه 15.00م. هذا الشارع المميز ذو ارصفة عريضة مميزة، فطوله الاجمالي يقدر ب 852.20م.
- شارع طريق مجانية يبلغ عرضه الاجمالي 25م اما طوله يقدر ب 571.90م .
- شارع الجمهورية الذي يعتبر من الطرق الهامة بالمدينة ويربط نهج اول نوفمبر بشارع عبان رمضان .

صورة رقم (06) : شبكة الطرقات الرئيسية في ب.ب.ع



المصدر : Google earth + معالجة الطلبة 2021م

4-1) استخدامات الارض للمرافق و التجهيزات :

أ) المرافق التعليمية :

تحتوي مدينة برج بوعريرج على 45 مدرسة ابتدائية تضم 39456 تلميذ بمعدل شغل القسم ب 38.15 تلميذ. و 31 مدرسة متوسطة بمعدل شغل القسم 37 تلميذ في القسم، وتحتوي 13 على ثانوية بمعدل شغل القسم يقدر بحوالي 40 تلميذ. وتحتوي كذلك على مركزين للتكوين المهني، الاول يقع على طول الطريق المؤدي الى بلدية زمورة، والثاني على المحور المؤدي لبلدية مجانية. تحوي كذلك على مركز جامعي " البشير الابراهيمي" والذي يتمركز على الطريق الولائي رقم 45 .

(ب) المرافق الصحية :

تحتوي مدينة برج بوعرييج على مستشفى بلدي رئيسي و مستشفى الولادة، 7 عيادات متعددة الخدمات و 10 قاعات علاج ، كلها مقسمة على الاحياء لاحداث التوازن

(ج) المرافق الرياضية:

الجدول رقم (07): يوضح المرافق الرياضية .

التعيين	دار الشباب	ملعب OMS	ملعب بلدي	ساحة لعب جوارية	قاعة رياضة	مسبح	حوض سباحة
ب.ب.ع	02	01	01	45	03	02	01

المصدر: من إعداد الطلبة 2021م

(د) التجهيزات الدينية :

الجدول رقم (08): يوضح التجهيزات الدينية.

لتعيين	مسجد	مدرسة قرآنية
ب.ب.ع	44	04

المصدر: من إعداد الطلبة 2021م

(هـ) المرافق الثقافية :

الجدول رقم (09): يوضح المرافق الثقافية .

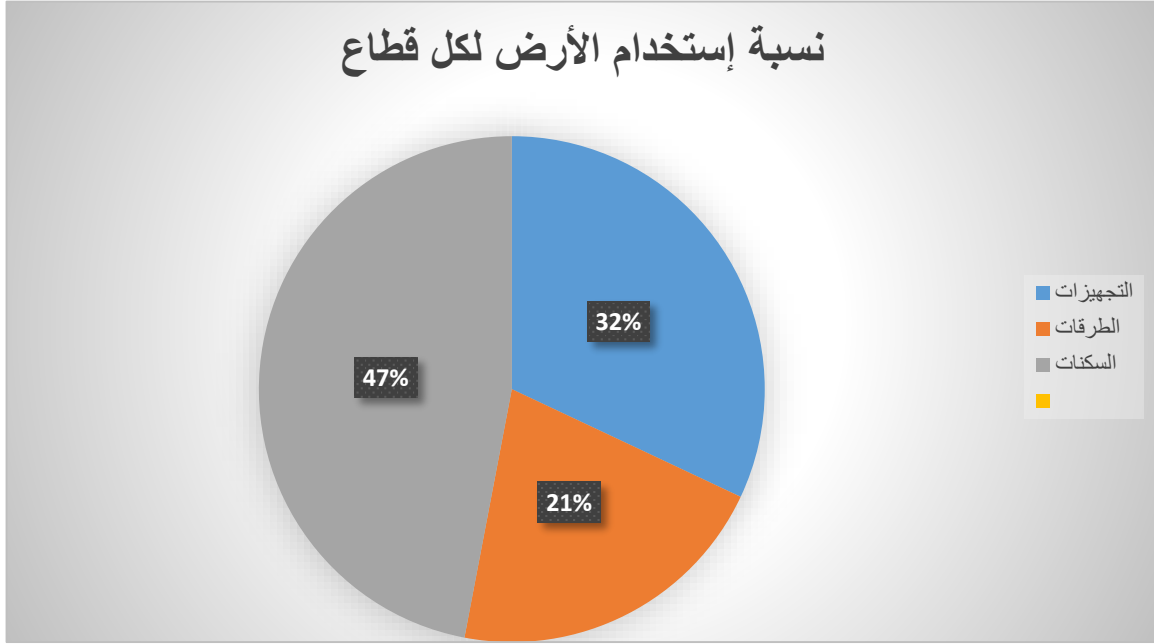
لتعيين	دار الثقافة	متحف	قاعة عرض	مكتبة البلدية	مركز ثقافي	فنادق
ب.ب.ع	01	01	01	01	01	06

المصدر: من إعداد الطلبة 2021م

(و) المرافق الترفيهية :

تحتوي على حديقة التسلية "النور والنسيم" و 4 حدائق عمومية

الشكل رقم (03) : يمثل نسبة كل قطاع .



المصدر: من إعداد الطلبة 2021م

الجدول (10 إلى 20) : تمثل تقسيم المجال بين (السكن، التجهيزات، الطرق، المساحات الحرة)

بالتفصيل بالنسبة لكل قطاع

رقم القطاع	المساحة الاجمالية (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	المساحة السكنية (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	مساحة التجهيزات (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	مساحة الطرق (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	المساحة الحرة (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %
01	48.71	2.35	20.47	42.28	23.10	47.71	4.84	10	00	00

المصدر: من إعداد الطلبة 2021م

رقم القطاع	المساحة الاجمالية (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	المساحة السكنية (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	مساحة التجهيزات (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	مساحة الطرق (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	المساحة الحرة (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %
02	41.50	2.01	23.70	57.10	11.20	26.98	6.60	15.90	00	00

المصدر: من إعداد الطلبة 2021م

رقم القطاع	المساحة الاجمالية (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	المساحة السكنية (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	مساحة التجهيزات (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	مساحة الطرق (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	المساحة الحرة (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %
03	215.30	10.45	130.31	60.52	18	8.36	15.59	7.24	51.40	23.87

المصدر: من إعداد الطلبة 2021م

رقم القطاع	المساحة الاجمالية (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	المساحة السكنية (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	مساحة التجهيزات (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	مساحة الطرق (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	المساحة الحرة (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %
04	270	13.11	195.68	72.47	28	10.37	27.25	10.19	18.8	6.96

المصدر: من إعداد الطلبة 2021م

رقم القطاع	المساحة الاجمالية (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	المساحة السكنية (هكتار)	نسبته من اجمال مساحة المدينة %	مساحة التجهيزات (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	مساحة الطرق (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	المساحة الحرة (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %
05	38.70	1.87	20.30	52.45	13.20	34.10	5.20	13.43	00	00

المصدر: من إعداد الطلبة 2021م

رقم القطاع	المساحة الاجمالية (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	المساحة السكنية (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	مساحة التجهيزات (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	مساحة الطرق (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	المساحة الحرة (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %
06	278	13.50	171.42	61.66	20.80	7.48	25.78	9.27	60	21.58

المصدر: من إعداد الطلبة 2021م

رقم القطاع	المساحة الاجمالية (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	المساحة السكنية (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	مساحة التجهيزات (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	مساحة الطرق (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	المساحة الحرة (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %
07	106	5.14	83.80	79.05	12	11.72	10.20	9.62	00	00

المصدر: من إعداد الطلبة 2021م

رقم القطاع	المساحة الاجمالية (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	المساحة السكنية (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	مساحة التجهيزات (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	مساحة الطرق (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	المساحة الحرة (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %
08	224.8	10.91	158.4	70.48	25.60	11.38	23.12	10.28	10.28	7.28

المصدر: من إعداد الطلبة 2021م

رقم القطاع	المساحة الاجمالية (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	المساحة السكنية (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	مساحة التجهيزات (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	مساحة الطرق (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	المساحة الحرة (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %
09	176.06	8.55	90.76	51.55	18.60	10.56	28.04	15.92	38.66	21.95

المصدر: من إعداد الطلبة 2021م

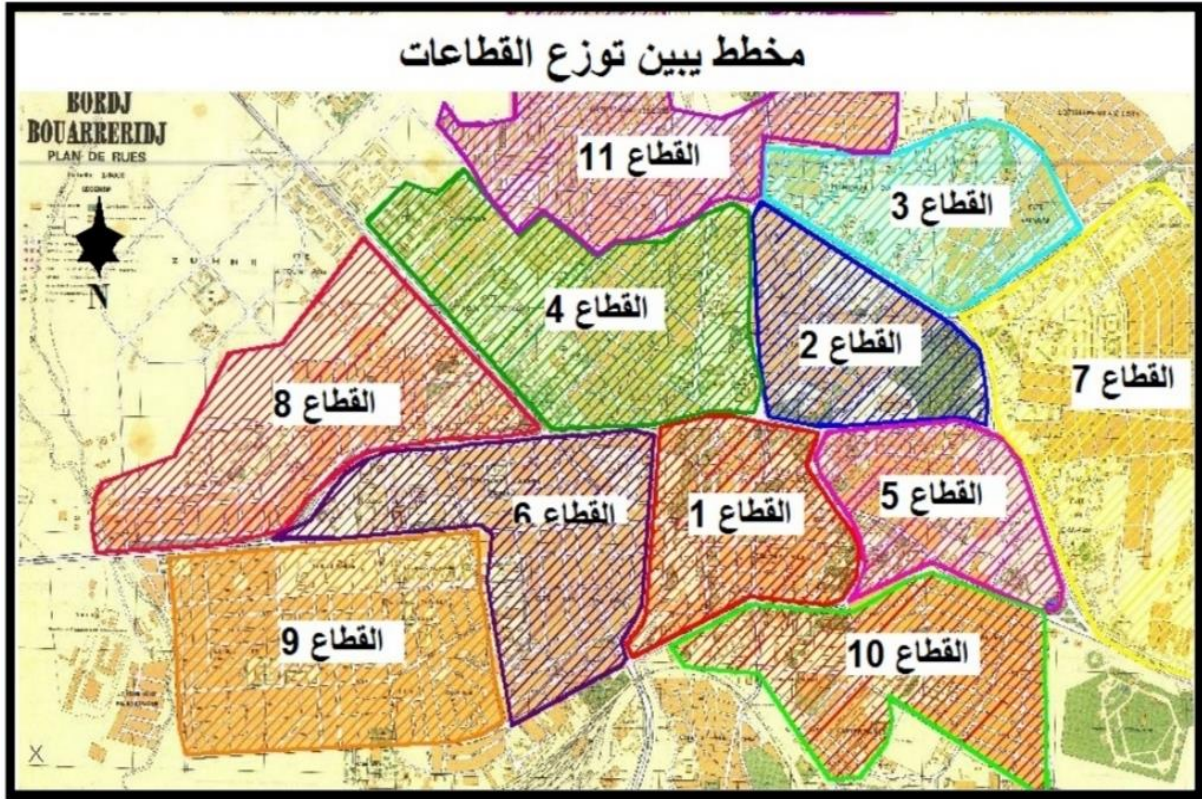
رقم القطاع	المساحة الاجمالية (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	المساحة السكنية (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	مساحة التجهيزات (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	مساحة الطرق (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	المساحة الحرة (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %
10	344.80	16.74	175.78	50.98	65.40	18.96	32.42	9.40	71.20	20.64

المصدر: من إعداد الطلبة 2021م

رقم القطاع	المساحة الاجمالية (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	المساحة السكنية (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	مساحة التجهيزات (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	مساحة الطرق (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %	المساحة الحرة (هكتار)	نسبتها من اجمال مساحة المدينة %
11	278	13.50	171.42	61.66	20.80	7.48	25.78	9.27	60	21.58

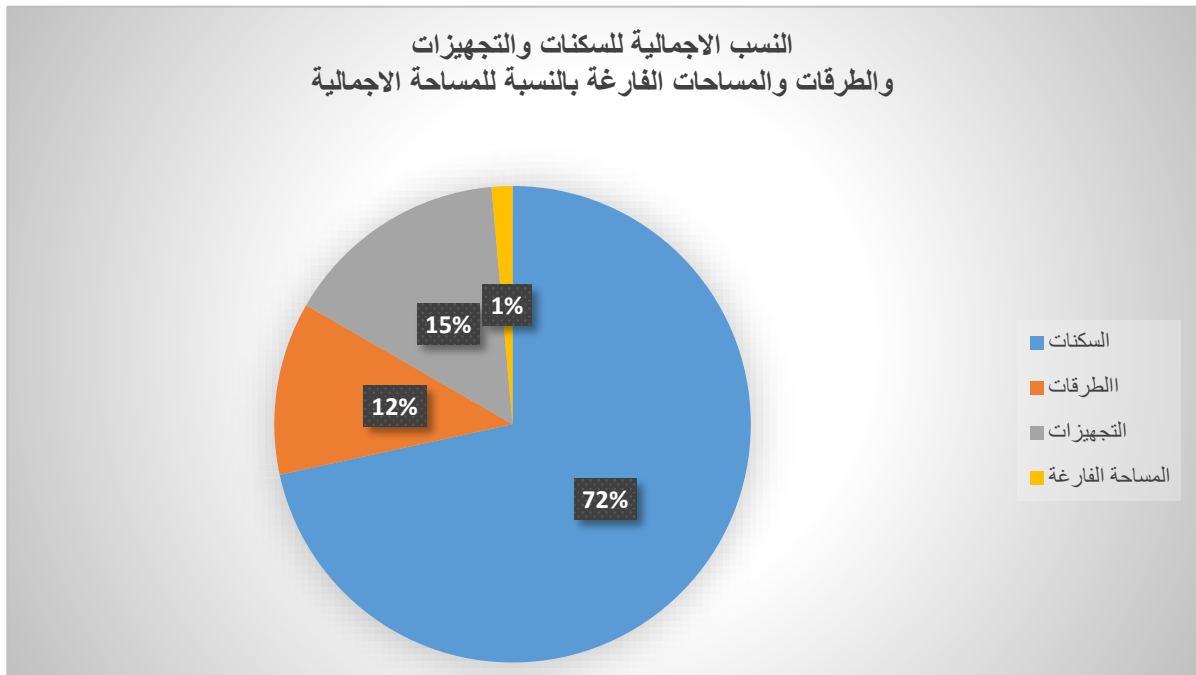
المصدر: من إعداد الطلبة 2021م

مخطط رقم (10) : يوضح تقسيم مدينة ب.ب.ع الى قطاعات .



المصدر: Google earth + معالجة الطلبة 2021م

الشكل رقم (04) : يمثل نسبة السكنات و الطرقات و التجهيزات و الفضاءات.



المصدر: من إعداد الطلبة 2021م

من خلال المعطيات وما تم ملاحظته وتحليله من المجال العمراني لمدينة برج بوعريبيج نتوصل الى ان مجال الدراسة ياخذ وجهة سكنية مع ان نسبة التجهيزات مرتفعة و بالرغم من كونه مجال بسيط الى انه يشهد تطورا كبيرا، ما جعله يعاني من ضغوطات كثيرة و استنزاف شره للمجال وذلك لما يقتضيه هذا التطور من احتياجات، مما نتج عنه نسيج عمراني غير متناسق وتوزيع غير متوازن للتجهيزات وذلك ما ادى نوعا ما الى عجز في مختلف المجالات في بعض المناطق وتشبع زائد في مناطق أخرى

(2) الوضعية القانونية للعقار:

يقصد بالوضعية القانونية للعقار هي ملكية الاراضي في التجمعات العمرانية، وبالنسبة لمنطقة الدراسة

مدينة برج بوعريبيج يمكن ان نميز الحالة كما يلي:

* املاك الدولة :

هي اراضي تابعة للدولة تتواجد في نقاط معينة عبر تراب البلدية وتشمل الجبال والاراضي الغير قابلة للتعمير، وهي خارجة عن مجال دراستنا اي عن المجال العمراني الا بصورة قليلة كالاملاك التابعة للجماعات المحلية .

* أملاك الخواص :

وتحتل نسبة لا باس بها بالتجمعات العمرانية وتشملها المساكن الفردية وبعض التجهيزات التابعة للملكية الخاصة وكذلك الاراضي الفارغة غير المستغلة وهي النسبة الاكبر حيث تقدر ب 1350 هكتار

* أملاك عمومية :

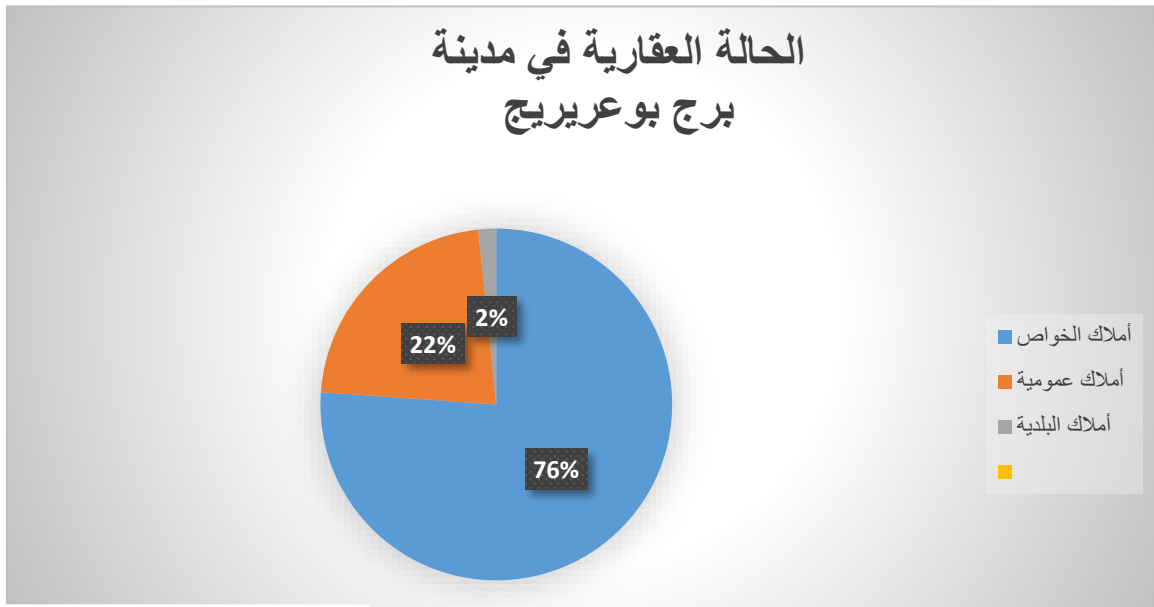
وتشمل الطرق بمختلف اصنافها والارصفة و الممرات وكذلك المساحات الخضراء ذات الاستعمال العمومي والحدائق ذات الاستعمال العام وايضا اشربة الحماية لخطوط الكهرباء ذات الضغط المتوسط وتقدر بحوالي 400.00 هكتار.

* أملاك البلدية :

وتشمل مختلف المرافق الموجودة التابعة للبلدية من مرافق ادارية وتعليمية وصحية.. الخ وكذلك تملك

البلدية بعض الاراضي الفارغة داخل المحيط العمراني تقدر ب 318.00 هكتار

الشكل رقم (05) : يمثل نسبة كل ملكية في المدينة .



المصدر: من إعداد الطلبة 2021م

(3) مدى تحقيق التنمية المستدامة في المدينة:

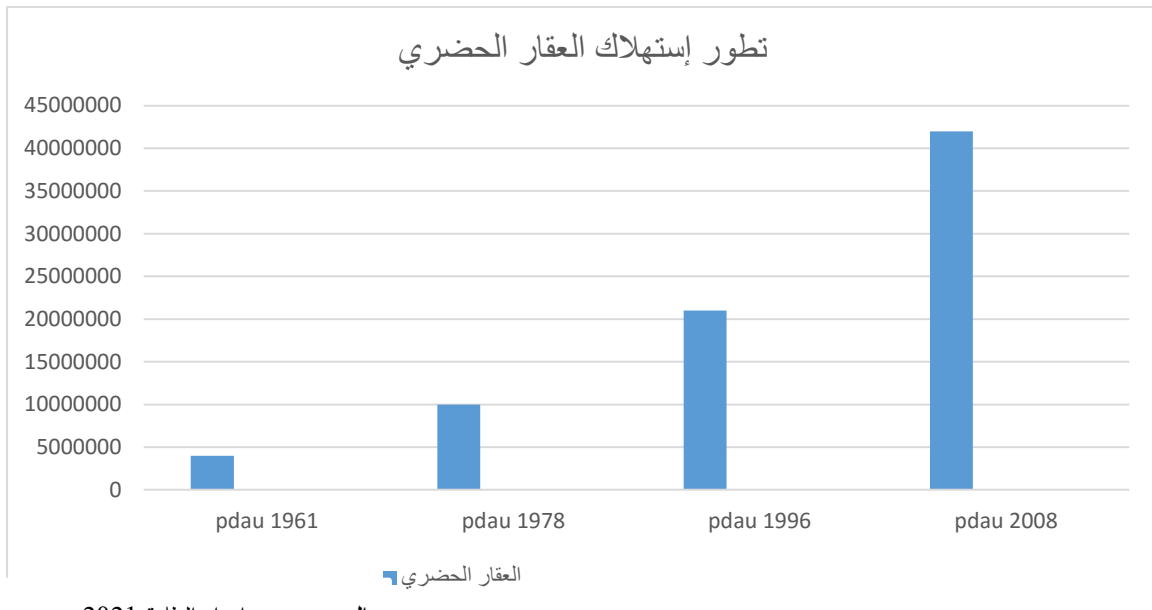
نقوم بإسقاط معايير التنمية المستدامة على واقع المدينة بهدف معرفة مدى تحقيق هذه الاهداف داخل

المجال الحضري للمدينة :

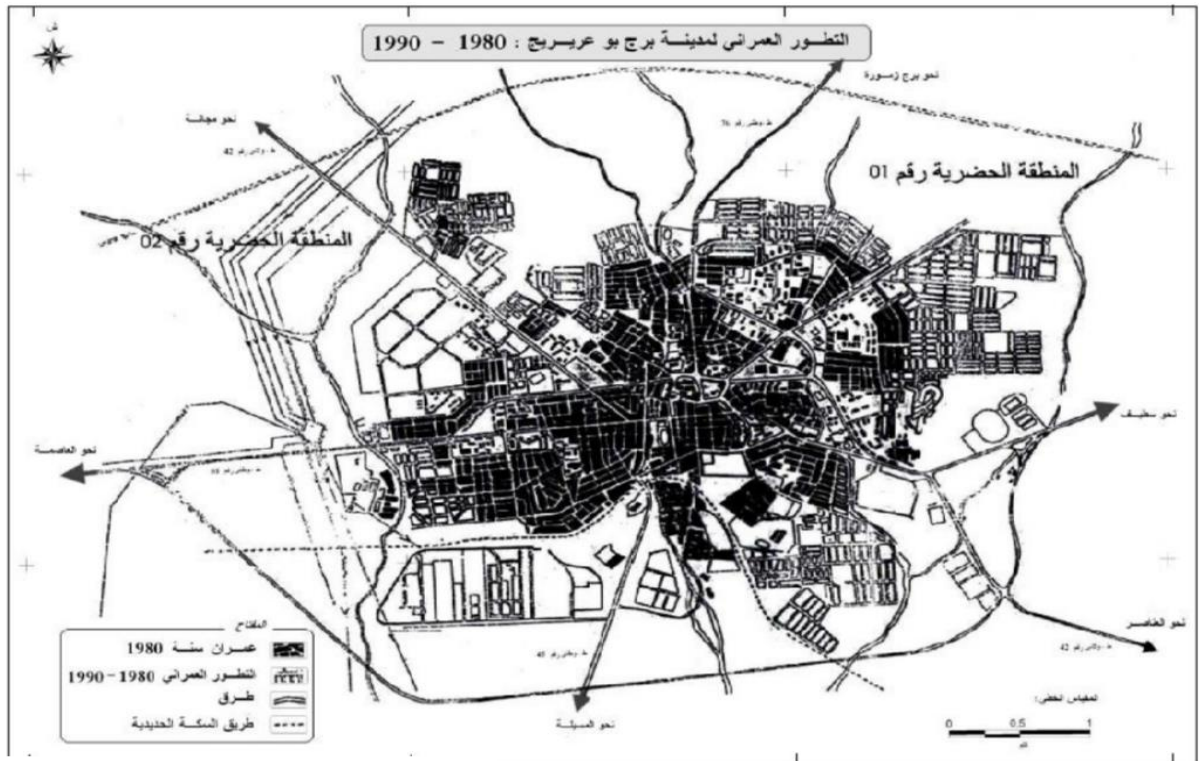
* المحافظة على المصادر الطبيعية وضمان استمرار تزويدها للأجيال القادمة ومن بين هذه

المصادر العقار الحضري، نقوم بتحليل احصائيات استهلاك العقار الحضري :

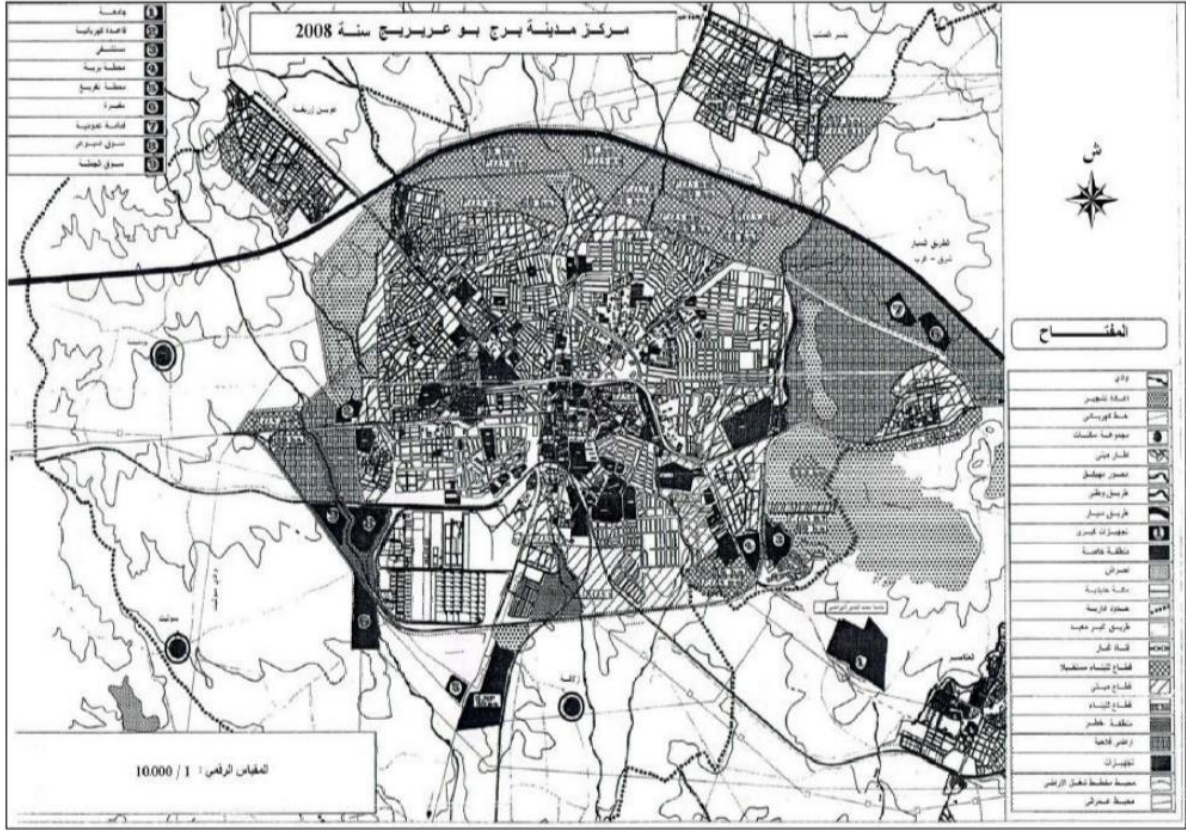
الشكل رقم (06) : يمثل تطور إستهلاك العقار الحضري .



صورة رقم (07): توضح التطور العمراني لمدينة برج ب.ب.ع من 1980-1990



صورة رقم (08): مركز مدينة برج بوعريريج.



المصدر: pdau+ معالجة الطلبة 2021م

نتيجة :

إن استهلاك العقار الحضري في مدينة برج بوعريريج عرف قفزة كبيرة خلال الفترة من (1996 إلى 2008) وهذا ان دل على شيء فهو يدل عن استنزاف العقار بطريقة غير عقلانية ولا تأخذ بمبادئ التنمية المستدامة مما يؤدي الى عجز مستقبلي في العقار الحضري او استهلاك المناطق الزراعية .

1-3) تحقيق البعد الاقتصادي للمجال الحضري :

من خلال دراستنا للاقتصاد في مدينة برج بوعريريج توصلنا الى ان المنطقة الصناعية التي تستحوذ عليها المدينة منذ منتصف السبعينات والتي تبعد 5 كم عن المدينة على طول الطريق الوطني رقم 45 نحو المسيلة و تتربع على مساحة 179.5 هكتار ذات وزن محلي جهوي و وطني ثم تلتها منطقة

النشاطات والتخزين ابتداء من التسعينات. وهذا ماساهم في توسع المدينة شيئا فشيئا والتهيكل عمرانيا بصفة مقبولة، كما ساهمت في التطور الاقتصادي للمدينة وظهور مشاريع مختلفة في ضل المنطقة الصناعية. ولا ننسى الدور الذي لعبته في خفض نسبة البطالة كما هو موضح في الجدول :

مجال النشاط	مناصب الشغل في المؤسسات قيد الإنشاء	مناصب الشغل في المؤسسات النشطة
صناعات الحديد	145	170
الصناعات الالكترونية والكهربائية	270	2360
الصناعات الغذائية	80	381
صناعة النسيج والجلود	85	142
صناعة الورق	40	620
العمران ومواد البناء	630	900
صناعة البلاستيك والمواد الكيميائية	485	135
لخدمات	00	110
المجموع	1735	4818

المصدر: من إعداد الطلبة 2021م

نتيجة: ساهمت المنطقة الصناعية في خفض نسبة البطالة بالولاية، إذ قدرت نسبة البطالة في سنة 1998 بـ 45.12% وانخفضت في سنة 2009 إلى 10.85% تساهم المنطقة الصناعية برج بوعريرج في تنشيط سوق العمل بالولاية من خلال خلق مناصب عمل جديدة في مختلف القطاعات وهي احد اهداف التنمية المستدامة في الجانب الاقتصادي اما الهدف الاخر فهو خلق نشاطات اخرى وفتح أبواب الاستثمار بطريقة غير مباشرة.

إن السياسة التنموية في مدينة برج بوعرييج ركزت على الجوانب الاقتصادية وراهنّت عليها لرفع وتحقيق التنمية الشاملة وتطوير المجال الحضري متجاهلة الدور الذي تلعبه البيئة الحضرية كوسط تنفذ فيه مثل هذه السياسات ومثل هذه المشاريع التنموية، لكن في حقيقة الأمر انها فقط ضمنت معدلات نمو عالية في الاستهلاك المفرط والغير عقلاني للمجال مما ادى الى عجز في توفير الحاجيات الحالية وما يجعل من المستحيل توفير الحاجيات المستقبلية حسب مبادئ التنمية المستدامة، مع ذلك فقد ساهمت في اخفاض

نسبة البطالة في المجتمع الى نسبة ضعيفة نوعا ما.

(4) آليات استهلاك المجال الحضري :

(4-1) الآليات القانونية :

أ) اللجان التقنية الولائية:

تتعدد الاجهزة الرسمية المعنية باستهلاك المجال الحضري لدرجة تصل الى الازدواجية احيانا والى التضارب احيانا كثيرة، ولتوحيد هذه الاجهزة واحكام التنسيق فيما بينها قام المشرع بإنشاء لجان تقنية ولائية لامركزية يتحدد إقليمها ومفعولها على الحدود الإدارية للولاية فمنها من يصدر بمراسيم تنفيذية كالمرسوم التنفيذي 485/91 المؤرخ في 15/12/1991 والذي يحدد كيفيات تطبيق صلاحيات الوالي في مجال التنسيق بين المصالح والمؤسسات العمومية الموجودة في الولاية ومراقبة ذلك بقرارات وزارية ومنها بتعليمات ما بين الوزارات ومنها بقرارات ولائية، هذا وتعد اللجان بمثابة تشكيل الوزارات لكل حكومة، إذ لا يمكن أن يقوم رئيس الوزراء بالمهام كلها دون تعيين الوزراء وتحديد مهامهم ثم قيام كل وزير بتعيين المدراء العامين وبقية الهيكل الإداري حسب مقتضيات وحاجات كل وزارة، وسنتطرق في بحثنا بداية الى إحدى الآليات القانونية في استهلاك العقار الحضري وهي اللجان التقنية الولائية وتتكون من :

* اللجنة الولائية التقنية للتهيئة والتعمير:

أنشئت بتعليمية وزارية صادرة عن وزارة التجهيزات تحت رقم 123 بتاريخ 14 افريل 1991 وكانت تدعى لجنة اختيار الأراضي قبل صدور قانون التهيئة والتعمير بتاريخ 1990/12/01 ونظرا لنقص المخططات العمرانية في تغطية المجال العمراني وقصور بعضها وتدني كفاءتها أنشئت هذه اللجنة ورغم طابعها الضرفي المنشأة لأجله، إلا انه وبعد مرور 19 سنة من إنشائها إلا أنها مازالت تلعب دورها في مجال توفير العقار للتجهيزات والبرامج التنموية المختلفة.

مهامها:

- توفير الأوعية العقارية للتجهيزات والبرامج التنموية المختلفة.
- فحص مدى انسجام وملائمة المشروع مع أدوات التهيئة والتعمير.
- التحقق من ملائمة واندماج المشروع وعلاقته مع التجهيزات الأخرى الموجودة وتأثيره على الشبكات الموجودة.
- تأمين حق بناء الأرضية وانسجامها مع طبيعة الأرض.
- فحص كل المشاريع الوطنية والجهوية والمحلية.
- تعطي رأيها التقني في طلبات التخصيصات وطلبات البناء والهدم .
- تقترح كل أشكال التعمير وتعطي البديل لأجل التنمية التي تتوافق مع التهيئة العمرانية للولاية ومع الديناميكية الإقليمية.

- تلفت انتباه الدولة والجماعات المحلية المتعلقة بأشكال التعمير الغير متوافقة والغير ملائمة

عند تتبعنا لهذه اللجنة خلال الفترة من (2005-2010) في ب.ب.ع لاحظنا ما يلي:

عدد الاراضي المختارة	الاراضي المبرمجة في مخطط شغل الارض	الاراضي الغير مبرمجة في مخطط شغل الاراضي
98	65	33

المصدر: من إعداد الطلبة 2021م

ملاحظة:

نلاحظ ان 33 ارضية تم اختيارها غير مبرمجة في مخطط شغل الارض وهي اختيارات اما عشوائية اوسياسية حيث يعتبر ذلك تجاوز لأدوات التهيئة و التعمير .

* اللجنة التقنية الولائية للسكن:

أنشئت بقرار وزاري مشترك مؤرخ في 19 فبراير 1992 يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التي تملكها الدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء ،بحيث يجب أن تكون العقارات المبنية أو غير المبنية التي يمكن التماس شراؤها متوفرة فيها الشروط التالية

- تابعة للأماكن الخاصة للدولة.

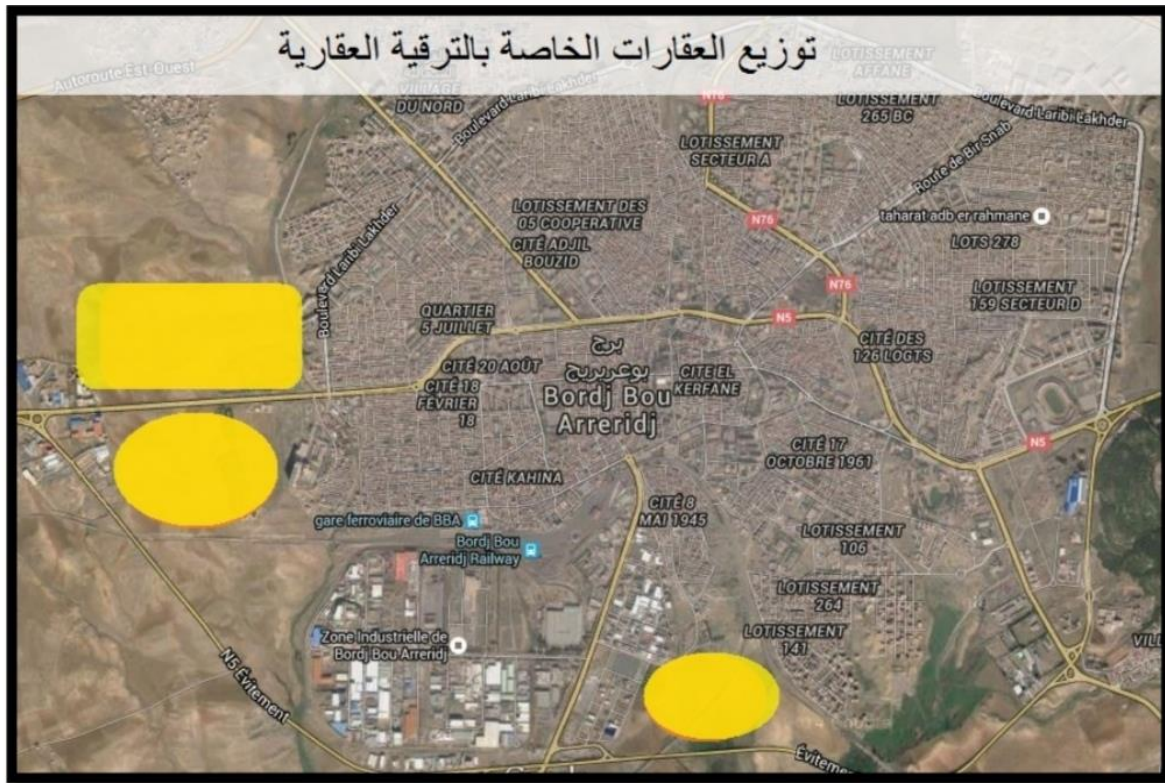
- غير مخصصة أو محتمل تخصيصها لأغراض خدمات أو تجهيزات عمومية.
- واقعة في القطاعات الحضرية أو القابلة للعمران ، كما هو محدد في النصوص الخاصة بالتعمير وفيما يخص العقارات المبنية، تشمل العقارات المبنية التي ينبغي إعادة تأهيلها و او استعادة أرضيتها حسب الشروط التقنية المحددة في دفتر الشروط الخاصة بالمجموعة السكنية المقصودة.

مهامها:

- ضمان الإشهار للأراضي المتوفرة التابعة للأماكن الخاصة للدولة المخصصة لاستيعاب مشاريع ترقية عقارية.

- البحث في كل طلب من الطلبات المقدمة وذلك بعد إبداء رأيها بشأن نوع المشاريع المقدمة وبنيتها ومدى ملائمتها أو مطابقتها للمصلحة العامة وبشأن ما تطلبه هذه المشاريع من وسائل.
- فحص مدى توافقها بالنظر إلى المواقع الملتصق الاستقادة منها مع أدوات التهيئة التعمير أو مع القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

صورة رقم (09) : توضح العقارات المخصصة للترقية العقارية.



المصدر : google earth + معالجة الطلبة 2021م

ملاحظة:

من الملاحظ في الصورة ان العقارات المخصصة للمرقين العقاريين تتواجد في مناطق بعيدة عن النسيج العمراني بحجة انها املاك تابعة للدولة وتقاديا للاجراءات القانونية الطويلة للقيام بنزع الملكية،

لكن في الحقيقة فهي تلبى طلبات المرقبين العقاريين في اختيار الاراضي لما يخدم المصالح الشخصية، كما يمكن ان تكون العقارات المخصصة غير داخلة في مناطق التعمير للمدى المتوسط.

*** اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار:**

أسست لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بموجب المرسوم التنفيذي

رقم 120/07 المؤرخ في 23 أبريل سنة 2007 المتضمن تنظيمها وتشكيلتها وسيرها. يرأس لجنة

المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، الوالي أو ممثل عنه و تضم جميع

القطاعات المعنية وقد عدلت بتاريخ 2010/03/28 لتصبح مديريةية الطاقة والمناجم هي أمانة اللجنة بدل

الكتابة العامة

مهامها :

- إنشاء بنك معلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية.
- مساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة لإقامة مشاريعهم الاستثمارية.
- المساهمة في ضبط العقار الموجه للاستثمار واستعماله العقلاني.
- تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.
- إقتراح إنشاء مناطق صناعية أو مناطق نشاطات جديدة.
- ضمان متابعة إقامة و إنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها.

وتتكون من

1- لجنة المساعدة لتعيين وتنمية الاستثمار:

أنشئت طبقا لتعليمية بين الوزارات رقم 28 بتاريخ 15 ماي 1994

مهامها:

- ضبط الرصيد العقاري المخصص للاستثمارات في الولاية.
- جعل رهن إشارة الجمهور كل الاستعمالات الخاصة بالإمكانيات العقارية.
- تقديم يد المساعدة للمستثمرين حين مساعيهم للحصول على قطعة ارض أو رخصة البناء.
- إستلام بعد التحقيق الملفات المقدمة من طرف المستثمرين أنفسهم أو الآتية من الشباك اللامركزي الوحيد للاستثمار.
- ضبط رزنامة الاجتماعات والسهر على المتابعة حسب حجم الطلبات.
- تضمن مداومة الأمانة للإجابة على كل الأسئلة أو احتياجات المستثمرين.

2- الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

وهي وكالة ذات طابع مؤسسة عمومية صناعية وتجارية لها فروع إقليمية عبر ولايات الوطن، وقد أنشئت طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 119/07 الموافق لـ 2007/04/23 وقد أسندت إليها مهمة تسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري على كل مكونات حافظة العقار الاقتصادي العمومي وتتنحصر اختصاصات فيما يلي:

- تسيير حافظتها العقارية وترقيتها بهدف تثمينها في إطار ترقية الاستثمار.
- الملاحظة فيما يخص العقار الاقتصادي العمومي وتقديم المعلومات للهيئة المقررة المختصة محليا حول العرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقارية وآفاقه.
- إبراز السوق العقارية الحرة الموجهة للاستثمار.
- نشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي وتتولى ترقيتها لدى المستثمرين.

- وضع بنك معلومات يجمع العرض الوطني حول الأصول العقارية والأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية .

- القيام بكل العمليات المنقولة أو العقارية أو المالية أو التجارية المتصلة بنشاطها وإبرام العقود والاتفاقيات المتصلة بها.

- تطوير المبادلات مع المؤسسات والمنظمات المماثلة والمرتبطة بنشاطها.

ملاحظة :

في سنة 2011 تمت المصادقة على 512 مشروعا من أصل 935 ملفا تمت معالجته من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار حيث سخرت لهذه المشاريع 3900 هكتار ، و استلمت اللجنة الولائية للاستثمار أكثر من 1141 ملف، تم دراسة 431 منها وتحصل 239 ملف على الموافقة وكذا رخصة إنشاء معمل للزجاج يوفر 3200 منصب دائم ومركب لإنتاج الحليب حضنة يوفر 700 منصب وفي سنة 2013 منح مجموعة " كوندور " موافقة لإنجاز مصنع جديد للإلكترونيك يوفر 3 آلاف منصب عمل دائم. كذلك منح مشروع انجاز نفق مزدوج بمفترق الطريق الولائي رقم 43 والطريق الوطني رقم 05 بمركز مدينة برج بوعرييج ومشروع انجاز وتهيئة نفق بمفترق الطريقين الوطنيين رقم 106 ورقم 05، وكذا انجاز الممر العلوي بوسط المدينة مع تهيئة الطريق الوطني رقم 05.

* أهم الفاعلين وأصحاب القرار في اللجان التقنية الولائية :

رغم احتواء هذه اللجان من عدة متدخلين إلا أن الفاعلين المهمين هم :

- مديرية أملاك الدولة : صاحبة العقار المطلوب عادة.

- مديرية التعمير والبناء: من خلال سهرها على تطبيق أدوات التهيئة والتعمير .

- الوالي أو ممثله (الكاتب العام) ونظرا لكون الوالي صاحب القرار على المستوى المحلي وصاحب الميزانية فإن رأيه هو الراجح في هذه اللجان وهو ما يؤثر على تطبيق بعض المخططات.

* الوكالة العقارية الولائية :

وتعتبر إحدى الآليات القانونية في استهلاك العقار الحضري من خلال نشاطها الأساسي المتمثل في إنشاء التخصيصات العقارية (التجزيئات) ، والأعضاء المكونون لمجلس إدارة الوكالة العقارية الولائية

* الوالي أو ممثله

* رئيس المجلس الشعبي الولائي او ممثله

* المدراء التنفيذيين وهم :

- مدير الإدارة المحلية .
- مدير التنظيم والشؤون العامة .
- مدير أملاك الدولة .
- مدير المصالح الفلاحية .
- مدير البيئة .
- مدير التخطيط والتهيئة العمرانية مجلس إدارة وكالة التنظيم والتسيير .
- مدير السكن والتجهيزات العمومية العقارية و الحضري لولاية ورقلة .
- مدير التعمير والبناء .
- مدير السياحة .
- مدير التجارة .

- مدير الوكالة الوطنية لتنمية الاستثمارات .

* رئيسين منتخبين من طرف رؤساء المجالس الشعبية البلدية.

* ممثلين للجمعيات هدفها حماية البيئة والاطار المعيشي.

ملاحظة : تم التطرق الى جانب التجزيئات بشكل مفصل في جزء استهلاك العقار في المدينة

*** التعاونيات العقارية:**

وهو الشكل العمراني الذي اتخذ من خلاله السكن الفردي أهمية كبرى على اثر صدور الأمر 26/74 و المرسوم التنفيذي 92/76 المؤرخ في 10/23 /1976 وقد منع القانون الجديد للترقية العقارية 04/11 المؤرخ 2011/05/14 في قيام التعاونيات العقارية التي كانت تأخذ شكل جمعيات مدنية ينتظم فيها المواطنون من أجل الحصول على أوعية عقارية لبناء سكنات جديدة، بعد ما لاحظت الدولة الاستعمال غير العقلاني لتلك التعاونيات من قبل المرقّين العقاريين، الذين يستغلون قانون الجمعيات لإنشاء التعاونيات ويترأسونها بأنفسهم ويجمعون لها الأعضاء من الأهل والأصدقاء في بعض الأحيان بصفة صورية، ثم يبيعون أماكنهم في التعاونية لمستفيدين آخرين بالتحايل على القانون للإفلات من الالتزامات الإدارية والضرائب

تحليل التعاونيات العقارية في مدينة برج بوعريريج:

ان التعاونيات المنشأة كلها يرجع اصل اساسها العقاري الى البلدية (احتياطات عقارية) او الى املاك الدولة ويتراوح عدد القطع فيها من 03 فاكثر ويثبت البيع بموجب عقد اداري مشهر لدى المحافظة العقارية طبقا لأحكام المادة رقم 782 من القانون المدني

ان المساحة العقارية الحضرية التي تم تنظيمها عمرانيا في شكل تعاونيات قد بلغت منذ بدا سريان مفعولها ما يقارب 59637900 م

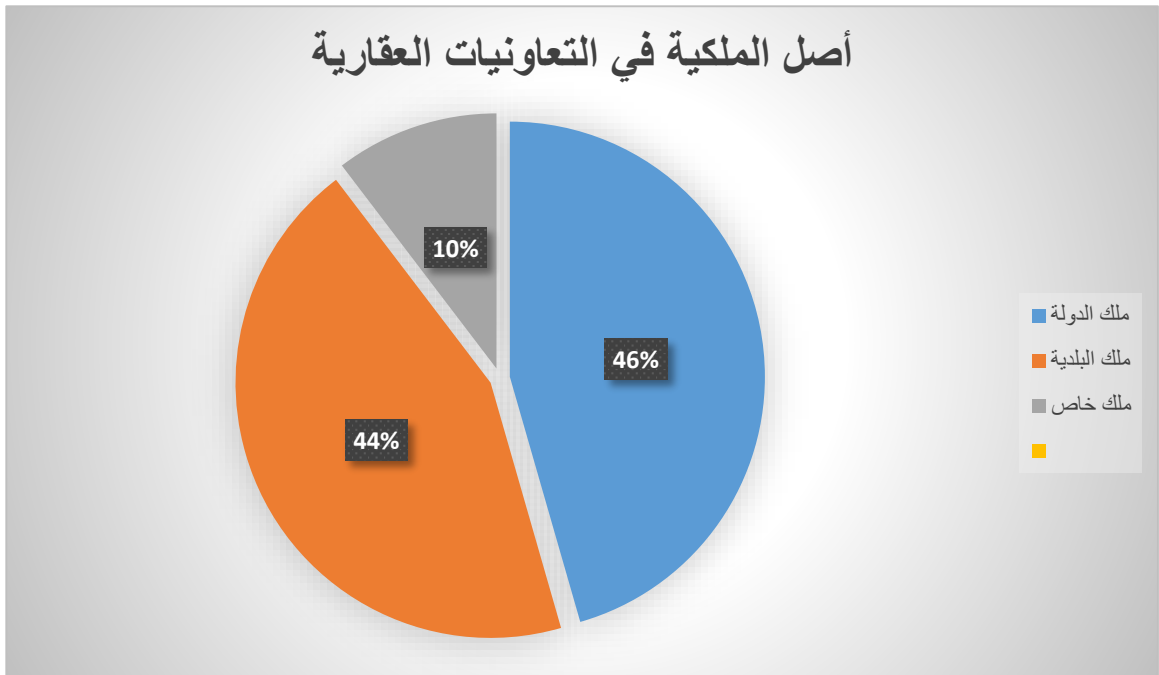
ان المعطيات المحصل عليها من المصلحة التقنية لبلدية برج بوعرييج وبعد معالجتها افرزت اصل الملكية المكونة للتعاونيات

- ملك الدولة 2385592.00 م²

- ملك البلدية 2373300.00 م².

- ملك 287721.00 م²

الشكل رقم (07) : يمثل نسبة أصل الملكية .



المصدر: من إعداد الطلبة 2021م

* شهادة الحيازة:

طبقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 شهادة الحيازة هي عقد يقر بموجبه رئيس البلدية أن شخصا معنويا أو طبيعيا لا يزال بحوزته، بدون انقطاع و بصفة سليمة ولا لبس فيها مالكا للمبنى.

تستخدم شهادة الحيازة لإثبات الملكية للتسجيل لأول مرة العقار في السجل العقاري. في حالة غياب سند الملكية البلدية مؤهلة طبقا للقانون بتسليم شهادة الحيازة التي تحل مكان سند الملكية.

* تسلم شهادة الحيازة في المناطق التي لم يتم فيها بعد مسح الأراضي و على الأراضي التي لم تسجل بعد.

* تسجل شهادة الحيازة على اسم المالك أو الشاغل أو المستغل للعقار.

* شهادة الحيازة غير قابلة للتحويل، الحاصل على شهادة حيازة لعقار لا يحق له بيع أو هبة أو التنازل عن هذا العقار.

* هي شهادة مشهورة و مسجلة.

* شهادة الحيازة تعطي الحق في الحصول على رخصة بناء و على قرض بنكي.

* قانونيا شهادة الحيازة لا تقارن و لا ترقى لمستوى سند الملكية .

لقد انطلقت عملية مسح الاراضي على مستوى مدينة برج بوعريريج مع بداية سنة 1990م و استمرت الى 2002 م وقد شملت المحيط العمراني الذي حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي بلغت مساحته 20700000.00م².

وقد قامت المحافظة العقارية منذ تنصيبها سنة 1992م بمجهودات جبارة ومعتبرة في اشهار العقار الحضري اين تمت عملية التقييم النهائي لأكثر من 19000 مجموعة ملكية على مستوى مدينة ب.ب.ع من مجموع بلغ 247747 اي بنسبة 6%

جدول رقم (22) : يبين شهادات الحيازة الممنوحة في الفترة (2010-2014).

الفترة	المساحة (هكتار)	عدد الشهادات
2010	20.81	350
2011	30.40	410
2012	21.00	321
2013	23.33	283
2014	18.06	147

المصدر: من إعداد الطلبة 2021م

2-4) الآليات الغير قانونية :

تحويل السلطات المحلية لعقارات حضرية لتوفير أراضي لبرامج مختلفة غير مطابقة لأدوات التهيئة والتعمير:

إن تجاوز مقترحات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعتبر نوع من انواع الاستهلاك الغير قانوني وتعدي على قوانين التهيئة ومخالفة لأدوات التهيئة والتعمير، ويتجلى ذلك في تحويل برامج مقرر في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الى مشاريع وبرامج اخرى عشوائية قصد الاستفادة وتحقيق المصالح الشخصية وكذلك انجاز مشاريع ممنوعة مثل البناء في اراضي غير قابلة للتعمير، ومن النتائج السلبية لهذه الآلية :

- الزيادة في كثافة الأنسجة الحضرية دون الأخذ بعين الاعتبار لبعض المعايير المعمارية والمقتضيات

التقنية.

- نقص في التجهيزات الجماعية والساحات العمومية والمحلات الخضراء من جراء استعمال مغاير للأوعية المخصصة لها.
- بروز قطيعة مجالية والإخلال في تطبيق مخططات التعمير.
- تأثيرات سلبية على البيئة من خلال توطين بعض التجهيزات في أراضي غير مناسبة لها.
- بروز ظاهرة الاقتطاعات من مساحة بعض التجهيزات الرئيسية (ابتدائية، ثانوية ..) لإنجاز بعض التجهيزات الثانوية قاص بشكل كبير مساحة التجهيزات الأولى وطرح إشكالية توسعها مستقبلا.

جدول رقم (23) : يبين امثلة عن التجاوزات في مدينة برج بوعريريج

مخطط شغل الارض	التجهيز المقرر انجازه	التجهيز المنجز
POS 04	مركز تجاري	مجموعة محلات مغلقة
POS R05	مسجد + مدرسة قرآنية	20% مصلى 80% بدون استغلال
POS R07	حديقة تسلية	قاعة علاج
POS R06	سوق مغطاة مسبح + ملعب	موقف سيارات ساحة عمومية

المصدر: من إعداد الطلبة 2021م

نتيجة :

عند تحليلنا لهذه الظاهرة لاحظنا ان تحويل المشاريع والبرامج بطريقة عشوائية وغير مدروسة يخلف تناقضا بين المناطق وعجز في مناطق بنما يوجد فائض في مناطق اخرى من حيث التجهيزات، حيث نجد بعض الاحياء عبارة عن مراقد لنقص الخدمات و التجهيزات، كما نلاحظ عدم استعمال بعض

التجهيزات او سوء استعمالها وذلك راجع الى غياب الدراسة وتموضعها في مناطق غير مناسبة مثل المكتبة التي تقع على طول المحول الشمالي مما ادى الى غلقها لعدم استعمالها

استيلاء المواطنين على عقارات ملك الدولة:

تتواصل ظاهرة البناء الفوضوي في مدينة برج بوعرييج، رغم اتخاذ سلطات البلدية و المصالح المعنية لإجراءات صارمة في منح رخص البناء بالمنطقة خلال السنوات الأخيرة، بعدما شهدت هذه الظاهرة توسعا بعيدا عن المعايير القانونية للبناء و العمران ما خلف عديد المشاكل و النقائص التتموية.

جدول رقم (24) : يبين الأحياء العشوائية وعدد السكان فيها.

عدد السكنات	عدد السكان	الأحياء
40	320	دوار السوق
20	160	حي الحدائق
136	1088	حي 1008 مسكن
147	1176	القرية الشمالية
40	320	حي اول نوفمبر
64	512	حي 8 ماي 45
447	3576	المجموع

نتيجة:

الوضع غير القانوني لهذه المساكن الذي بموجبها تفتقد إلى عقود رسمية لعقاراتها والتي غالبا ماتكون تابعة لأملاك الدولة أو البلدية بنسبة 92% أما الباقي فتابع للخواص، ولا يترتب على هذا

الاستغلال أي التزام اتجاه المصالح المعنية، حسب مديرية مسح الأراضي بورقلة، فإن الطبيعة القانونية العقارية للأحياء العشوائية بمدينة برج بوعريريج كلها تعود ملكيتها للدولة، وتم إنشاء تجمعات سكنية داخلها بطريقة غير شرعية، وتجدر الإشارة إلى انه قد تم إعطاء بعض التراخيص للسكان من طرف البلدية وأصبحت بعض الملكيات خاصة

إستعمالات الاماكن العمومية للمصالح الشخصية :

هذه الظاهرة اخذت في التوسع شيئاً فشيئاً داخل النسيج الحضري لمدينة برج بوعريريج حتى وصل الى ان اصبحت مشكلة حقيقية، فصارت الاماكن العمومية ذات الاستعمال العام كالمساحات و الممرات و الارصفة والحدائق العامة ذات استعمال شخصي بقصد الربح والتجارة، بحيث اصبح اصحاب المحلات يستولون على ممرات المشاة بوضع السلع وحتى البناء فوقها فأصبحت ملك شخصي بدون اي حق، وكذلك ظاهرة الاستحواذ على مناطق عمومية وارغام المواطنين من الدفع للدخول اليها، وكذا مواقف السيارات التي ليس لها اصل .

(5) خلاصة آليات استهلاك المجال الحضري :

تتعدد اليات استهلاك المجال الحضري في مدينة برج بوعريريج والتي انشأها المشرع للتحكم في استهلاك العقار وضمان التنسيق والتسيير الجيد والحد من التجاوزات والمخالفات التي يعاقب عليها القانون والتي تسبب في فقدان التوازن داخل النسيج العمراني، حيث لعبت دورا بارزا من خلال النتائج المتوصل اليها، الا ان الاخلال في تطبيق النصوص المشار اليها في هذه الاليات و التوجهات المبرمجة في مخططات التعمير يؤدي الا ابطال فعالية هذه الاليات وينجر عنه استهلاك عشوائي للمجال وذلك راجع الى سوء استخدام السلطة المخولة لهذه الاليات او استعمالها في المصالح الشخصية، فيمكن ان

نقول ان قوة او فعالية هذه الاليات تكمن في مدى تطبيق القوانين المنصوص عليها ومدى قوة الرقابة على الهيئات المطبقة للمشاريع المنصوص عليها في مخططات التهيئة والتعمير .

ان التحكم في اليات الاستهلاك العشوائي للمجال تعتبر عملية معقدة وصعبة وذلك لكثرة وتعدد الاغراءات والاسباب التي تساعد وتساهم في انتشار وتطور هذه الظاهرة، فمن بين هذه الاسباب تواجد اراضي فارغة لم تتم تسويتها بعد في عملية مسح الاراضي وكذا ارتفاع سعر العقار وغياب الرقابة من اهم هذه الاسباب، وهذا ما أدى الى خلق نسيج عمراني مشوه وبدون هوية

(6) تحليل المقابلة:

المقابلة هي وسيلة من وسائل البحث العلمي تساعد على تقريب الحقائق الى الواقع وهي محادثة أو حوار

موجه بين الباحث من جهة وشخص أو أشخاص آخرين من جهة أخرى بغرض جمع المعلومات اللازمة للبحث والحوار يتم عبر طرح مجموعة من الأسئلة من الباحث التي يتطلب الإجابة عليها من الأشخاص المعنيين بالبحث.

: ولتأمين محتوى هذه المذكرة تم تدعيمها بمقابلات مع :

* مهندس دولة في مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء ب.ب.ع .

* مهندسة دولة في بلدية ب.ب.ع .

* محافظ عقاري لدى الوكالة العقارية ب.ب.ع .

* عضو في جمعية لجنة الاحياء .

واخذ آرائهم فيما يخص عنوان المذكرة (استهلاك المجال الحضري والتنمية المستدامة) حيث تم طرح بعض الاسئلة المتعلقة بالموضوع للإلمام بمختلف التوجهات و الآراء، وبعد المقابلات التي اجريت مع السادة ودراسة الاجوبة وتحليلها توصلنا الى اجابة نموذجية لمضمون المقابلات وهي كالآتي:

* ماهو تقييمك لاستهلاك المجال الحضري ؟

(ج) بالنسبة لمدينة برج بوعرييج فالمجال الحضري يعاني من تشبع كبير خاصة مع التطور المجالي والحضري مما ادى كحتمية ضرورية للتوسع على حساب الاراضي الزراعية.

* هل النصوص القانونية الحالية كافية لمعالجة مشاكل العقار وكيفية استهلاكه؟

(ج) بالنظر الى قدم النصوص المتحكمة في التوجه الحضري و في مجال العقار والنظام المسير لها في فترة سن هذه النصوص، يمكننا القول ان مشاكل العقار لا يمكن حلها عن طريق هذه النصوص مما يجب اعادة مراجعة بعض القوانين والمراسيم المتحكمة فيه وكذا استحداث نظم وتطبيق سياية الحكم الراشد للحفاظ على المكسب العقاري.

* مامدى نجاعة الاجراءات المتخذة من طرف الدولة في مجال تطبيق القانون على استهلاك المجال الحضري؟

(ج) الاجراءات المتخذة من طرف الدولة والهيئات الحكومية، ورغم محاولاتها الحد من استهلاك المجال الحضري بشكل لا عقلاني تبقى غير مجدية طالما يوجد العامل البشري والذي يؤثر بشكل سلبي على المجال وكذا التركيز على الاستثمارات مما ادى الى خلق العديد من مناطق النشاطات والمناطق الصناعية على حساب الاراضي الفلاحية.

* هل احترمت الهيئات المكلفة بالتهيئة العمرانية مبادئ التنمية المستدامة في التخطيط؟

ج) ان التنمية المستدامة تمثل الهدف الاكبر امام القطاع العقاري وعدم تطبيق مبادئها يعد السبب الرئيسي في مشكل تسيير المجال الحضري.

* كيف ترى التحول في استعمال المجال الحضري، وماهي اسباب هذ التحول؟

ج) رغم الجهود من طرف الدولة لتوفير السكن الا ان الاستعمال المجالي الحضري عرف تطورا كبيرا من الناحية الصناعية يعني تحول المجال الى النشاط الصناعي، ومن بين الاسباب المؤثرة في هذا التحول هو الاندفاع وبشكل غير مسؤول نحو الاستثمار، خاصة في المدن التي تعاني نقصا في المجال العقاري، وكذا غياب النصوص القانونية الصارمة المتحكمة فيه.

* هل اشكالية تطبيق ادوات التهيئة و التعمير متصلة مباشرة بنقص و غموض التشريع ام بصعوبات التطبيق؟

ج) ان ادوات التهيئة والتعمير تعد تنظيما هدفها التحكم في المجال الحضري، الا ان تدخل بعض العوامل الخارجية (البشرية) حال دون تطبيقها بصورة كاملة ومنتظمة ، بالإضافة الى الثغرات الموجودة في النصوص القانونية المشرعة التي لم تؤدي الى صعوبة تطبيقها وانما الى سهولة الاستفادة منها.

* في رايك ما مدى تطبيق مبادئ التنمية المستدامة في استهلاك المجال الحضري؟

ج) للوصول الى تطبيق مبادئ التنمية المستدامة في استغلال المجال الحضري، يجب اولا تطبيق واعادة صياغة بعض النصوص التشريعية للتحكم في المجال الحضري، كما يجب ايضا توعية العنصر البشري بأهمية العقار، اما ما يحدث على ارض الواقع، ومن اجل الوصول لتحقيق اهداف التنمية المستدامة فيجب علينا اعداد دراسة شاملة تختص بتحديد اسباب العجز وابعاد اصحاب المصالح الشخصية في اتخاذ القرارات وتطبيق سياسة الحكم الراشد.

(7) التحقق من الفرضيات :

تقتضي الدراسة وضع تساؤلات في بداية البحث ثم محاولة وضع فرضيات تحتمل الصواب او الخطأ، وفي نهاية مسار الدراسة ينبغي الاجابة عن تلك التساؤلات بتأكيد الفرضيات او نفيها، ومن خلال النتائج المتوصل اليها بعد الدراسات الميدانية تدفعنا الى القول ان السياسة العمرانية لاستهلاك المجال الحضري او بالأحرى تسيير هذه السياسة هو تسيير غير عقلاني مبني على العشوائية لا يستند الى معايير الكفاءة، فبالرغم من الدور الرقابي الذي تلعبه التراخيص وشهادات الرقابة على عمليات التهيئة والتعمير والتوافق مع التوجهات الأساسية لمخطط شغل الأراضي و مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى أن هذا الدور يظهر من خلال النصوص القانونية ، أما على أرض الواقع فإن هذه الرخص و الشهادات يلاحظ أن ليس لها دور فعال ومؤثر في مجال استهلاك المجال الحضري، و هذا راجع إلى إهمال السلطات المحلية.

وفي معظم الاحيان تكون السلطة هي المسؤولة عن تحويل هذه الاليات من اليات قانونية الى غير قانونية بالتدخل الشخصي في قراراتها، وهذا ان كان يدل على شيء فإنما يدل على ضعف الاليات . المتحكمة في استهلاك المجال واحتوائها على ثغرات تساعد في اختراقها وتحويلها للمصالح الشخصية هذا ما يقودنا الى تأكيد الفرضيتين حيث ان النقائص والثغرات التي تحتويها الاجراءات التي سنها المشرع الجزائري لم تؤدي الى ترشيد الاستهلاك للمجال بل وبالعكس فقد ساعدت على الاستفادة منها واستغلالها بطرق ملتوية، كذلك لا يمكننا القول ان هناك غياب تام لتطبيق اليات وقوانين استهلاك المجال الحضري ولكن تدخل العوامل الخارجية (البشرية) كأصحاب رؤوس الاموال وفي بعض الاحيان السلطة الاعلى في قرارات السلطة المحلية يمكن ان يبطل مصداقية هذه الاليات وفعاليتها.

خلاصة الفصل:

تطرقنا في الجانب التطبيقي الى الدراسة المجالية لمدينة برج بوعرييج وطرق استهلاك المجال فيها وكذا اليات التحكم في هذه الاخيرة، حيث افرزت الدراسة ان مدينة برج بوعرييج مع انها كانت في ما مضى عبارة عن مجال عمراني بسيط الا انها اليوم تعتبر احد الاقطاب الكبرى في الجزائر، وقد تطورت من الناحية العمرانية تطورا ملحوظا خاصة في الآونة الاخيرة مع القوانين الجديدة المتحكمة في العقار مما ساهم في توسع وعائها العقاري.

مدينة برج بوعرييج مثلها مثل المدن الاخرى تعاني من الجوانب السلبية للتطور العمراني واستهلاك المجال، حيث تعددت طرق الاستهلاك منها القانوني والغير قانوني، لذا عمدت الهيئات المعنية باتخاذ جميع الطرق والسبل للتحكم في الاستنزاف العقاري بنوعيه والتقليل من سوء الاستخدام المجالي بوضع اليات اقرها المشرع الجزائري.

الاقتراحات والتوصيات

1-الاقتراحات والتوصيات.

1-1-الجزء القانوني.

1-2-الجزء التخطيطي.

- خاتمة عامة

(1) - الإقتراحات و التوصيات:

من بين التوصيات والإقتراحات التي قد تساعد في المستقبل في ترشيد استهلاك المجال الحضري وفق مبادئ التنمية المستدامة وقد قسمت الى جزء قانوني و جزء تخطيطي كالآتي:

1-1) - الجزء القانوني :

- ضرورة مراجعة سياسة العمران في الجزائر من خلال إعادة النظر في النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال لان ادوات العمران في الجزائر تجسد تناقضات كبيرة حيث بقيت حبيسة النظرة البيروقراطية القديمة ولم تواكب تماما التغييرات الاجتماعية والسياسة العميقة الحاصلة.

- أدوات التعمير لا بد وأن تكون محلية المنشأ وأن إعادة تشكيلها يجب أن يكون وفقا للخصوصيات الاجتماعية والحقائق المحلية للمجتمع الجزائري، حتى ننتهي مع قضية الاستيراد الجاهز لأدوات بعيدة عنا في التصميم والإنجاز، هذا دون الإقلال من الاستفادة بعقل وحكمة من التجارب العالمية الرائدة.

- التواصل يكون مفتوحا بين الفاعلين الاجتماعيين والتقنيين والخبراء ومكاتب الدراسات، حتى نتمكن من تحديد النقائص على مستوى التصميم والإنجاز، وبالتالي محاولة تغيير مسارها وفقا للأولويات الاجتماعية والحقائق المحلية بما يساعد على تنفيذها ميدانيا فنحن بحاجة إلى أدوات تعميم واقعية وقابلة للتنفيذ.

- فتح المجال بشكل فعلي وعملي للمشاركة بين جميع الفاعلين الاجتماعيين من التصميم إلى الإنجاز، فالمواطن العادي لا يكاد يعرف شيئا عن هذه الأدوات الموجودة في الجزائر بالرغم من أنه هو

المعنى بها مباشرة، فالمدينة تتشكل وتنتج خارج إرادته الفعلية، وبالتالي لا يشعر المواطن بأنه جزءا من المشروع وفاعل رئيسي في المدينة.

- تبسيط الإجراءات و تقليص الوثائق المطلوبة فهذا الأمر يشجع الأفراد على طلب الرخص القانونية قبل مباشرة أي أشغال.

- وضع الثقة في السلطات المحلية للقيام باتخاذ القرارات والاجراءات بدون تدخل السلطات العليا للإبقاء على مصداقيتها امام المواطن.

- تهيئة السبل والآليات المناسبة للمواطنين المحليين كأفراد وجماعات، من أجل المساهمة في عمليات صنع القرارات، إما بطريقة مباشرة أو من خلال المجالس المحلية المنتخبة التي تعبر عن مصالحهم وعن طريق تسهيل التحديد المحلي للقضايا والمشكلات.

- ضرورة وجود قضاء ردي و صارم في تطبيق القوانين المتعلقة بالتمتع و يتأتى ذلك من خلال توفير قضاة مؤهلين و متخصصين للنظر في القضايا التي تخص المساس بالبيئة العمرانية.

- ضرورة تزويد و تدعيم الإدارة بالوسائل المعلوماتية الحديثة حني يتسنى لها دراسة ملفات المقدمة من الأشخاص في مدة زمنية معقولة.

2-1)- الجزء التخطيطي :

- إدخال مفهوم التنمية الحضرية المستدامة في علاقتها مع أدوات التعمير على مستوى التصميم وعلى مستوى الإنجاز.

- مشاركة جميع القطاعات المعنية بالتنمية الشاملة وعدم إقصاء أو تهميش لبعضها، وكذا إتاحة المجال والبحث عن طرق ووسائل تطبيقها وفق خصوصيات كل منطقة.

- إضفاء البعد الإيكولوجي على المشاريع والتدخلات العمرانية باعتبار البيئة إحدى مبادئ التنمية

- المستدامة، وكذا تطبيق أدوات التسيير المستدام العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية.
- إحداث توازن وعلاقة تكاملية بين وسط مراكز الأقطاب و أحياء الضواحي من خلال توفير المرافق الخدماتية و التجارية للحد من الكثافة السكانية وسط المدينة.
- تجسيد برامج مخططات شغل الأراضي المصادق عليها، خاصة بالنسبة لقطاع السكن، وسد للجيوب الشاغرة و بما هو مبرمج بمخططات شغل الأراضي.
- تطوير الريف عن طريق عدة ميكانيزمات مثل تزويدها بتجهيزات تضمن خدماتها و كذا خدمة المناطق المبعثرة القريبة منها هذا من جهة و تخفف من تبعيتها للمدينة و الحد من النزوح من جهة أخرى.
- تطوير وتحسين الاطار المبني طبقا للمتطلبات الاجتماعية والثقافية و البيئية.
- اعتماد مبداء لامركزية التجهيزات خاصة المهيكلة منها ذات المستوى العالي وذلك لتحقيق هدفين اساسيين وهما تثبيت السكان من جهة وتخفيف الضغط عن القطب الحضري الرئيسي من جهة.

الخاتمة :

إن استهلاك المجال الحضري قد عرف تطورا كبيرا خاصة في الآونة الاخيرة، نظرا لتزايد حاجات الانسان في استعماله، وقد صاحب هذا التزايد في الحاجة الى استعمال المجال الحضري انعكاسات سلبية عديدة مما ادى الى ظهور اوجه الاستعمال العشوائي والغير معتمد على مبادئ التنمية المستدامة، هذا ما جعلها ظاهرة جديرة بالدراسة.

ومن اجل البحث حول هذه الظاهرة ومعرفة طرق الاستهلاك المجالي، ارتأينا الى البحث حول خلفيات هذه الظاهرة باعتبار مدينة برج بوعرييج احد الامثلة في تزايد استهلاك المجال الحضري، و بالتالي الإقتراحات و التوصيات التي آلت إليها الدراسة تصب حول مراعاة مبادئ و أهداف التنمية المستدامة في إنشاء المخططات العمرانية و إستهلاك المجال الحضري في مدينة برج بوعرييج بما يتوافق مع مبدأ الاستدامة وتحقيق نجاعة التشريعات العمرانية المتخذة من طرف الدولة في مجال استهلاك المجال الحضري وذلك بمراجعة سياسة العمران في الجزائر من خلال إعادة النظر في النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال لان ادوات العمران في الجزائر تجسد تناقضات كبيرة حيث بقيت حبيسة النظرة البيروقراطية القديمة ولم تواكب تماما التغييرات الاجتماعية والسياسة العميقة الحاصلة.

ومن هنا نتمنى أن يكون بحثنا قد ألم بحيثيات الموضوع، وأن يكون نقطة إنطلاق أفاق الدراسات التي تهدف لمعالجة هذا الموضوع والوصول إلى نتائج تجسد على الواقع، وتحل مشاكل التوسع العشوائي في مدننا ولا تبقى مجرد حبر على ورق.

المراجع والملاحق

المصادر والمراجع:

✓ المصادر بالعربية :

- ✓ الفاضل خمار :الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة ،الجزائر. (2008)
- ✓ احمد علي إسماعيل : دراسات في جغرافية المدن ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع.(2002)
- ✓ أمين أحمد لطفي.: معايير أخلاقيات المحاسبين العقاريين، الدار الجامعية للنشر (2007).
- ✓ بشير التجاني :التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية (2000) .
- ✓ أليف جاكلين بوجوقارني (ترجمة عبد القادر حليمي):(الجغرافيا الحضرية، ديوان المطبوعات الجامعية (1999).
- ✓ حسين إبراهيم عيد :دراسات في التنمية والتخطيط الاجتماعي، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية (1990)
- ✓ خالد رامول : المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر.(2001).
- ✓ خالد علام :تخطيط المدن، مكتبة الانجلو المصرية، مصر (1989).
- ✓ خلف الله بوجمعة :العمران والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر (2005).
- ✓ عبد العاطي السيد :دراسات في علم الاجتماع الحضري، دار المعرفة الجامعية الإسكندرية ، مصر (2008).
- ✓ عبد الإله أبو عياش :النمو والتخطيط الحضري في الجزائر، دار هومة ، الجزائر (2007)
- ✓ عبد الفتاح محمد وهيبة، جغرافية العمران، دار النهضة العربية، بيروت، لبنان (1972)
- ✓ عيسى ابراهيم، اسس البحث الميداني في جغرافية المدن، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، مصر(2007)
- ✓ فاطمة عبد العزيز وسليمان الحمدان، مدينة جدة - الموقع - البيئة-العمران - السكان ، دار المجتمع للنشر والتوزيع جده المملكة السعودية (1990).
- ✓ محمد الهادي لعروق :دراسة في جغرافيا العمران، ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر (1989)
- ✓ يحي وناس : دليل المنتخب المحلي لحماية البيئة، دار العرب للنشر والتوزيع ، الجزائر(2001)
- ✓ العمران والتقنيات الحضرية: مؤسسة الحضنة للطباعة والنشر والبرمجيات ،المسيلة الجزائر(2009)
- ✓ بغدادي محمد ، المنازعات العقارية المتعلقة بأمالك الدولة و الخواص، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، منشورة ، مديرية الشؤون المدنية، وزارة العدل(1995)
- ✓ عازب فرحات، مسح الأراضي و السجل العقاري، الندوة الوطنية للقضاء العقاري ، الديوان الوطني للانشغال التربوية ، زرالدة ،.(1993)
- ✓ محمد الهادي لعروق :تسيير وتهيئة صلاحيات المدن في صلاحيات الجماعات المحلية الجزائرية، مجلة المدينة العربية عدد 140 (2010)

✓ مراد ناصر : التنمية المستدامة وتحدياتها في الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير ، مجلة التواصل، العدد 26 (2010)

✓ المصادر بالفرنسية:

- ✓ Anne Rolin; **Anthropologie urbaine**, Ed Armand colin, paris, p 68 ,(2001)
- ✓ Alberto Zuchelli ; **introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine**, EPAU , Vol 3 ,(1993)
- ✓ auzelle robert ; **clefs poue l'urbanisme** ,éditions seghers , (1971)
- ✓ Alary roger saint, corinne saint-Alary-Houin ; **droit de la construction**, 8 édition, Dalloz,(2006)
- ✓ Bernard François-Charles ; **pratique des contentieux de l'urbanisme**, deuxième édition, le moniteur, (2001)
- ✓ robert retzel ; **La ville de demain**, gualino éditeur, (2002)

✓ مواقع الأنترنت:

- ✓ <http://web>
- ✓ www.wikipedia..macam.ac.il/~tamarli/areen/i1.htmcom
- ✓ www.googlemap.com

✓ الملاحق:

- ✓ الجريدة الرسمية الجزائرية: العدد، 52مؤرخة في ،01/12/1990المتضمنة القانون 29/90المتعلق بالتهيئة و التعمير.
- ✓ الجريدة الرسمية للجزائرية: العدد، 15مؤرخة في 11أفريل، 1990تتضمن قانون البلدية.
- ✓ الجريدة الرسمية الجزائرية: العدد 15المؤرخ في ،20/02/2006تتضمن القانون رقم 6المتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة.

- ✓ الجريدة الرسمية الجزائرية: المؤرخة في 20/04/1974 المتضمنة الأمر 26/74 المتعلق بالاحتياجات العقارية البلدية
- ✓ الوكالة العقارية برج بوعرييج.
- ✓ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير برج بوعرييج، مراجعة .2014.
- ✓ الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية - برج بوعرييج
- ✓ الديوان الوطني للإحصائيات
- ✓ مديرية التعمير والهندسة المعمارية و البناء برج بوعرييج
- ✓ مديرية الأشغال العمومية برج بوعرييج.
- ✓ مديرية مسح الاراضي ببرج بوعرييج

الملخص

تتمثل أهمية المجال الحضري أنه مورد طبيعي غير متجدد، وهو كنز قيمته تقدر حسب طريقة استغلاله واستهلاكه، ونظراً لما يمثله المجال الحضري من أهمية فقد وضع المشرع الجزائري أدوات واليات للتحكم في كيفية استهلاكه واستعماله، حيث تعتبر هذه الأدوات وسائل قانونية قابلة للمعارضة أمام الغير، إذ إن أي تدخل عمراني على مستوى المجال الحضري يجب أن يتم فيه احترام توجيهاتها، وكل من يخالفها يخضع لعقوبات و إجراءات ردية، إلا أن هذه القوة تبقى مجرد نظرية فتطبيقها على الواقع بعيد جداً عن ما هو منصوص .

مدينة برج بوعريرج كمجال للدراسة تشهد هذه الظاهرة وتعاني من التبعيات على المجال الحضري، سواء كان من طرف الخواص أو البلدية أو حتى الدولة، فتجاوز قوانين التهيئة والتعمير يتمثل في مستويات عدة وعوامل خارجية وداخلية مما أدى إلى ضعف مصداقيتها وقوتها، فرغم الإمكانيات والمؤهلات التي تحوز عليها مدينة برج بوعريرج إلا أن منهجية التسيير واشتراك مختلف المتدخلين والفاعلين ساهم في خلق فوضى عمرانية، وأكدت عدم نجاعة أدوات التهيئة والتعمير في تامين استهلاك المجال الحضري .

Résumé :


Il se trouve que l'importance de la zone urbaine est une ressource naturelle on renouvelable , qui vaut un trésor estimé par voie de son exploitation et de sa consommation ,et en raison de l'importance de la zone urbaine, la loi Algérienne a développé des outils et des mécanismes pour contrôler la façon de sa consommation et son utilisation, tant que ces outils sont considérés comme des moyens juridiques consentants à l'opposition devant les autres , où toute intervention urbaine au niveau de la zone urbaine doit avoir du respect de ses directives , et tous opposants est soumis à des sanctions et des procédures dissuasives , mais cette force reste juste une théorie et son application sur le terrain est très loin de ce qui est prévu.

La ville de Bordj Bou Arreridj comme un domaine d'étude est témoin de ce phénomène et la souffrance de l'empiétement sur la zone urbaine , que ce soit par des privés ou municipaux ou même Etat , ainsi que le dépassement des

lois de configuration et de reconstruction est à plusieurs niveaux de facteurs externes et internes qui ont conduit à la faiblesse de sa crédibilité et sa force , malgré les moyens et les qualifications qui les maintient la ville de Bordj Bou Arreridj, mais la méthodologie de la gouvernance et la participation des diverses parties intervenantes et des actifs ont contribué à la création du chaos urbain , et elle a confirmé le manque d' efficacité des outils de configuration et de la reconstruction dans l'évaluation de la consommation de la zone urbaine .

الكلمات المفتاحية :

المجال الحضري، استهلاك المجال الحضري، التنمية المستدامة، العقار.



تم بحمد الله

