تمهيد:

إن تطور المدينة وازدهارها يجعلها دائمة الحاجة إلى التوسع العمراني الذي قد تصادفه مجموعة من المخالفات بمختلف أنواعها، الأمر الذي يؤدي إلى تقلص وعائها العقاري ويتسبب في زيادة الضغط على المراكز الحضرية وتشويه صورتها العمرانية، ومن هنا يبرز دور الدراسة التحليلية لتشخيص وتحليل المدينة لمعرفة المشاكل التي تعاني منها وأسبابها، فبعد التعرف على منطقة الدراسة يتم التطرق إلى الدراسة الطبيعية والعمرانية التي نتناول فيها مدى تأثير الجانب الطبيعي على التوسع وكذا مراحل تطور النسيج العمراني، لنركز فيما بعد على الدراسة التحليلية للعناصر المكونة للمدينة، لنعرج بعد ذلك على الدراسة الإجتماعية والإقتصادية.

1- تقديم منطقة الدراسة:

1-1- موقع ولاية غليزان:

انبثقت ولاية غليزان عن التقسيم الإداري الذي صدر في 04 أفريل 1984، وتشغل مساحة قدرها : 4851.21 كلم^2، ما يعادل حوالي 0.2 % من المساحة الإجمالية للوطن، وتشمل الولاية 13 دائرة و38 بلدية.



الصورة رقم 1

تقع ولاية غليزان في الجهة الغربية من الوطن على الطريق الوطني رقم 04 الرابط بين الجزائر العاصمة ووهران مما أهلها أن تكون همزة وصل بين الغرب والوسط والجنوب، فهي بذالك تحتل موقع استراتيجي ممتاز اقتصاديا وتجاريا، إذ تحدها الولايات التالية:

من الشمال: ولاية مستغانم

من الجنوب: ولاية تيارت، ولاية تيسمسيلت

من الشرق: ولاية الشلف

من الغرب : ولاية معسكر. (الصورة رقم 1)

1-2- موقع بلدية وادي رهيو بالنسبة للولاية:

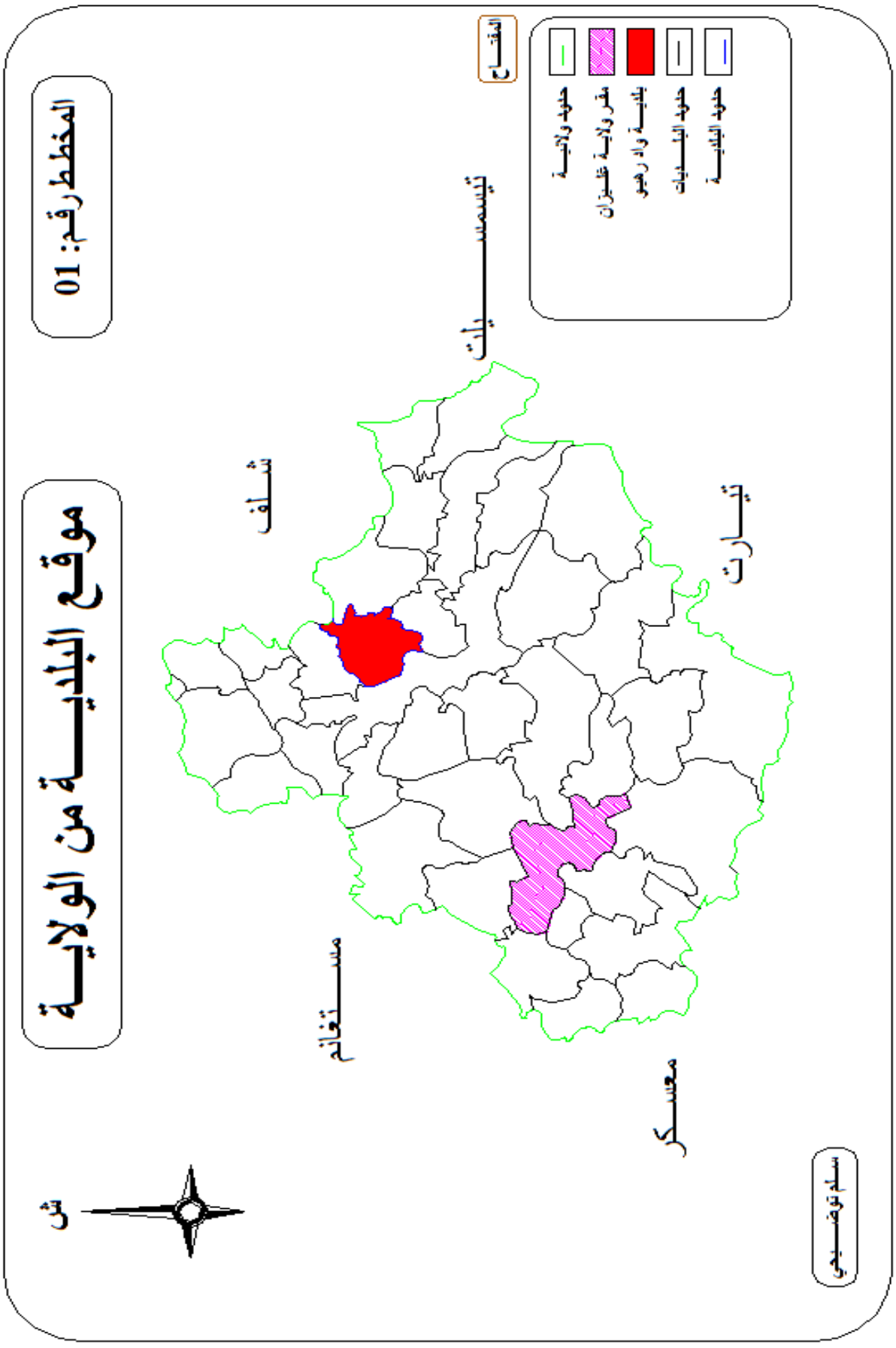
يحد بلدية واد رهيو إداريا البلديات التالية:

من الشمال: بلدية وار يزان.

من الجنوب: بلديتي لحلاف والوجلة.

من الشرق: المرجة سيدي عابد.

من الغرب: جديوية وأولاد يعيش. (المخطط رقم 01)


المخطط رقم: 01
موقع البلدية من الولاية
النقشاح
حدود ولائية
مقر ولاية غليزان
بلدية واد رهيو
حدود البلديات
حدود البلدية
تيسمسيلت
شلف
تيارت
مستغانم
معسكر
ش
سلم توضيحي
المصدر: من إعداد الطلبة عن مديرية البناء و التعمير

1-3- موقع مدينة وادي رهيو:

1-3-1- موقع المدينة بالنسبة للإقليم شمال-غرب:

مع عدد سكان يفوق 70923 نسمة حسب إحصاء 2008، و شبكة طرق مهمة جدا ، تتمثل في (الطريق الوطني رقم 04 الرابط بين الجزائر العاصمة و وهران)، والطريق الوطني رقم 90 شمال جنوب الذي يصل بين مدينتي تيارت و مستغانم،كما تمر بها شبكة السكة الحديدية، حيث تعتبر مدينة واد رهيو رفقة مركز ولاية غليزان قطب وطني من المستوى الأول، كما يعتبر هذا القطب من المدن الخمس الكبرى للمحور المركزي في اتجاه مدينة وهران وهي: مغنية، تلمسان، سيدي بعباس، معسكر، و التي تعتبر مراكز جذب للسكان.

ومع إنشاء الطريق السيار شرق-غرب مدينة واد رهيو وباعتبارها من المدن التي يمر داخل حدودها، فقد خدمها هذا المحور باعتباره ذو كثافة مرورية عالية، مما يعزز من مكانة المدينة في إقليمها (شمال- غرب) ويقويها في المستقبل، بالإضافة إلى طبيعتها الفلاحية والأدوار التي تلعبها في توزيع الخدمات جهويا، وهي كذلك مركز للسياحة.

تمتاز مدينة واد رهيو بموقها الاستراتجي الهام في ربط وتتابع المسافات لأهم مراكز مدن غرب ووسط البلاد حيث تبعد عن: معسكر بـ 110 كلم، تيارت بـ 132 كلم، وهران بـ 185 كلم، تنس بـ95كلم، الشلف بـ 40 كلم، عين الدفلى بـ 110 كلم، البليدة بـ 200 كلم، الجزائر العاصمة بـ 255 كلم.

1-3-2- موقع المدينة بالنسبة للولاية:

تقع مدينة وادي رهيو في الجهة الغربية من ولاية غليزان بمحاذاة ولاية الشلف ، و تعد بلدية واد رهيو تابعة إداريا لدائرة وادي رهيو، التي يقدر عد سكانها بـ 70923 نسمة إي بنسبة تقدر ب 10% من سكان ولاية غليزان، أكثر من 76% من عدد سكان الدائرة يتمركزون ببلدية وادي رهيو، التي تقدر مساحتها بـ 178 كلم^2، حيث تقدر الكثافة السكنية بها 395 ساكن/كلم^2، وتعد هذه القيمة اكبر من تلك المسجلة على مستوى مركز الولاية غليزان 390 ساكن/ كلم^2،وتأتي في الرتبة الثانية بعد مركز الولاية من حيث عدد السكان.

دائرة وادي رهيو تعتبر من أهم دوائر ولاية غليزان حيث صنفت في المركز الأول في مجالات التجهيزات، البنية التحتية، الخدمات و التجارة.

وتضم دائرة وادي رهيو أربع بلديات هي: واد رهيو (حالة الدراسة)، وار يزان، لحلاف، المرجة سيدي عابد.

1-4- لمحة تاريخية عن مدينة وادي رهيو:

إن دراسة ماضي المدن والشعوب يكون لدى كل من يحمل مسؤولية تهيئة وتنظيم الحياة البشرية والاقتصادية والاجتماعية رصيدا تجريبيا وزادا علميا يمكنه من وضع الخطط السليمة والموضوعية في هذا المجال وهذا

حتى لا تتكرر الأخطاء، ونستفيد من خبرة من سبقونا. وعليه فان مدينة وادي رهيو مدينة قديمة النشأة حيث تشكلت أول نواة للمدينة في بداية القرن التاسع عشر (سنة 1800م) في دوار بوجلة المتواجد حاليا في جنوب المدينة، أين تجمع السكان لأغراض تجارية وزراعية، كون المنطقة تتوفر على سهول جد خصبة ومنبسطة ولهذا أصبحت منطقة استقرار نظرا لموقعها الاستراتيجي ونقطة جذب للسكان.



الصورة رقم 02 المصدر: أرشيف مدينة وادي رهيو

وبعد دخول الاستعمار الفرنسي للجزائر قررت السلطات الفرنسية إنشاء مركز تعميري جديد بالمدينة وأطلق عليه اسم عين كرمان، وفقا للمرسوم المؤرخ في 28 جانفي 1870، ونظرا للموقع الاستراتيجي الذي تحتله المنطقة من جودة وخصوبة الأراضي وكذا توفر الموارد المائية سواء كانت سطحية أو جوفية جعلها محل استقطاب للمعمرين مما أدى إلى نموها واتساع رقعتها الجغرافية . (الصورة رقم 02)

2- الدراسة الطبيعية :

2-1- التضاريس:

تتميز منطقة وادي رهيو بأرضية منبسطة، حيث تقع في سهل الشلف المنخفض على شكل رواق، وهي محاطة بمجموعة من التضاريس تعرقل عملية توسعها وعدم السماح لها بالسير بطريقة مستمرة و منظمة و اللجوء إلى عملية التكثيف داخل النسيج الحضري أدى إلى نفاذ احتياطاتها العقارية، مما انجر عنه اكتظاظ وضغط كبير على الهياكل :

2-1-1-الجبال والهضاب:

تتموضع منطقة وادي رهيو بين سلسلتين جبليتين الظهرة شمالا والونشريس جنوبا، ذات انحدارات لا تفوق 20 % حيث لا يتجاوز ارتفاع جبالها 500م و التي تقدر مساحتها بـ 504هكتار بنسبة 46 %من المساحة الإجمالية للبلدية، حيث يمتد طولها في الجهة الجنوبية من الشرق إلى الغرب بـ 10كلم^2، كما تتميز بصخور جبسية وتجاويف تعطيه صورة مموجة وهي بذلك تعتبر من أهم محددات التوسع العمراني من الجهة الجنوبية للمدينة.



الصورة رقم03 م:إ. الطلبة 2013

(الصورة رقم 03)

2-1-2- السهول:

تتربع منطقة وادي رهيو على سهل فلاحي تقدر مساحته بـ 5993هـ و ميل لا يتعدى 5%، مندمج في سهل الشلف الأسفل المعروف بجودة وخصوبة أراضيه المتواجدة في الجهة الشمالية الشرقية والشمالية الغربية للمدينة، تمارس فيه عدة نشاطات فلاحية مثل زراعة البزلاء وحقول الزيتون في الجهة الغربية، أما في الجهة الشرقية توجد حقول البرتقال إلا أن الملكية العقارية لهاته الأراضي هي ملك خاص جعلت من التوسع المنظم غير ممكن على حساب هاته الأراضي. (الصورة رقم 04)



الصورة رقم 04 م:إ. الطلبة 2013

2-2- الأودية والشعاب:

2-2-1-الأودية: ينبع واد وادي رهيو بين جبال الونشريس ليمتد على طول الجهة الشرقية للتجمع السكاني وصولا إلى الجهة الشمالية للمدينة، ليصب في واد الشلف الكبير مشكلا بذلك عائقا لتوسع المدينة المستقبلي. (الصورة رقم 05)



الصورة رقم 05 م:إ. الطلبة 2013

2-2-2-الشعاب: تكثر بالمدينة الشعاب خاصة في الجهة الجنوبية أسفل جبال الونشريس ومن أهمها شعبة خرماشة و قريقرة وبن زيان وهي تشكل خطر على المدينة في حالة سقوط الأمطار الغزيرة، كما تشغل مساحة عقارية كبيرة وتتمركز الأحياء الغير المخططة على ضفافها وتعتبر هاته الشعاب من ضمن العوائق لكن بدرجة أقل يمكن تجاوزها بالتعامل معها باستعمال قنوات ضخمة حتى تفتح مجالا للتوسع على حسابها. (الصورة رقم 06)



الصورة رقم 06 م:إ. الطلبة 2013

2-3- السدود:

تحتوي بلدية وادي رهيو على ثاني اكبر سد في الجزائر وهو سد قرقر في الجهة الجنوبية الشرقية حيث تبلغ سعته 450 مليون متر مكعب ويعد من أهم الموارد المائية للمدينة و ما جاورها حيث يزود كل من غليزان وهران بمياه الشرب لذلك يجب مراعاة كل هذا في تخطيط المدينة من أجل تحقيق أكبر فائدة من هاته الثروة الوطنية و الحفاظ عليها للأجيال المستقبلية. (الصورة رقم 07)



الصورة رقم 07 م:إ. الطلبة 2013

2-4- الغطاء النباتي:

إن من أهم مميزات منطقة وادي رهيو غطائها النباتي الكثيف والمتنوع الذي يجعلها تساهم في رفع الإنتاج الفلاحي، خاصة فيما يخص الحمضيات والزيتون، هذا ما يجعلها ثروة وطنية يجب الحفاظ عليها و تجنب التوسع على حسابها و اعتبارها مجالا محميا.

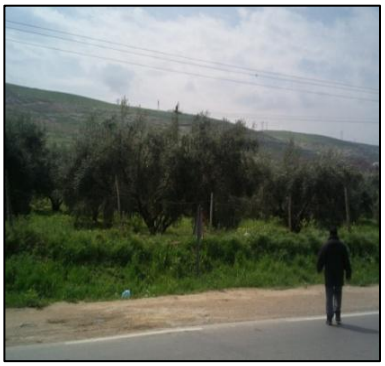
2-4-1- الغابات:



الصورة رقم08 م:إ. الطلبة 2013

تملك بلدية وادي رهيو ثروة غابية تقدر مساحتها بـ17هكتار تتمركز في الجهة الجنوبية الشرقية بجانب سد قرقر، حيث يشكلان معا محمية طبيعية لا يمكن التوسع على حسابها لهذا وجب أخذها بعين الاعتبار خلال التوسعات المستقبلية ودمجها في الوسط الحضري بجعلها منتزها طبيعيا. (الصورة رقم 08)

2-4-2- الحقول و البساتين:



الصورة رقم 09 م:إ. الطلبة 2013

تمتاز بلدية وادي رهيو بأراضيها الخصبة المندمجة في سهل الشلف الأسفل المعروف بجودة وخصوبة أراضيه، و مناخه الذي يساعد على نمو الأشجار المثمرة، حيث توجد حقول الزيتون في الجهة الغربية للمدينة التي تمتد حتى المدينة المجاورة وحقول البرتقال في الجهة الشرقية التي تمتد حتى ولاية الشلف إذ تقدر المساحة المسقية بـ3967هكتار، و قد أدى استغلال كل هذه المساحات في النشاط الفلاحي إلى حصر المجال الحضري للمدينة مما جعل عملية التوسع شبه مستحيلة في هاته الجهات. (الصورة رقم 09)

2-5- المناخ:

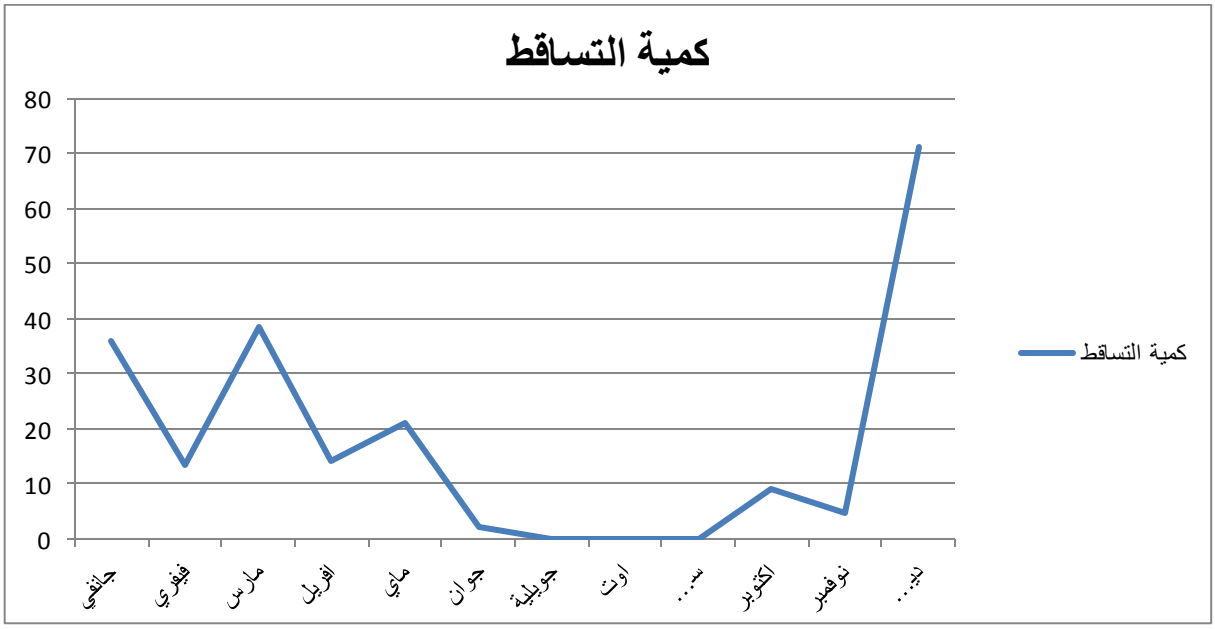
تتميز بلدية وادي رهيو بمناخ البحر الأبيض المتوسط بحيث تعرف ارتفاعا في درجة الحرارة خلال فصل الصيف. و تعرف شتاءا ممطرا ومعتدلا غير بارد.

2-5-1- التساقط : يقدر معدل تساقط الأمطار بمدينة وادي رهيو بـ210 مم/السنة.كما هو موضح في الجدول التالي:

الجدول رقم (01): يبين كمية التساقط خلال السنة.

الشهر	كمية التساقط(ملم)	الشهر	كمية التساقط(ملم)
جانفي	36	جويلية	00
فيفري	13,5	أوت	00
مارس	38,5	سبتمبر	00
افريل	14	أكتوبر	09
ماي	21	نوفمبر	4,5
جوان	02	ديسمبر	71

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (مراجعة 2009)



الشكل رقم (02): منحنى بياني يمثل كمية التساقط خلال السنة .

ملاحظة: نلاحظ من خلال المنحنى البياني أن التساقط خلال الفترة المدروسة لا يتعدى 80ملم في الشهر حيث تبلغ أقصى ذروة 71ملم خلال شهر ديسمبر ثم تنخفض تدريجيا حتى تصل أدنى قيمة 0ملم خلال أشهر جويلية وأوت و سبتمبر.

2-5-2- الحرارة:

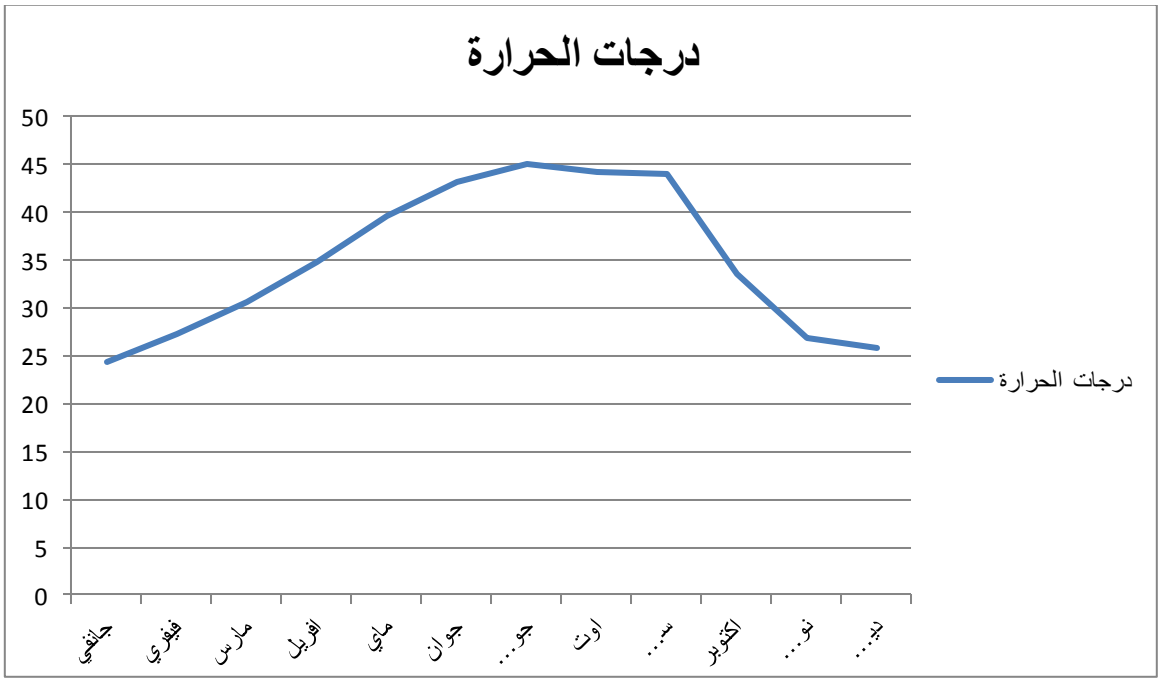
تتميز بلدية وادي رهيو بدرجة حرارة متغيرة على طول العام وتصل أحيانا إلى 45,1°م خلال شهري جويلية و أوت كما هو مبين في الجدول :

الجدول رقم (02): يبين درجات الحرارة خلال السنة.

الشهر	درجة الحرارة	الشهر	درجة الحرارة
جانفي	24,4	جويلية	45,1
فيفري	27,2	أوت	44,2
مارس	30,6	سبتمبر	43,9
أفريل	34,8	أكتوبر	33,6
ماي	39,7	نوفمبر	26,9
جوان	43.2	ديسمبر	25,9

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (مراجعة 2009)

الشكل رقم (03): منحنى بياني يمثل تغيرات درجات الحرارة خلال السنة.



ملاحظة: نلاحظ من خلال المنحنى البياني أن معدل درجة الحرارة خلال الفترة المدروسة لا يتعدى 46م°حيث يبلغ أقصى معدل خلال أشهر جوان وجويلية وأوت وسبتمبر.

2-5-3- الرطوبة:

تتميز بلدية وادي رهيو برطوبة متوسطة وترتفع في فصل الشتاء خاصة شهر جانفي وتقل تدريجيا في الأشهر الأخرى.

2-5-4- الرياح:

تتعرض بلدية وادي رهيو خلال الفترة الممتدة مابين شهري سبتمبر و أفريل لرياح غربية وشمالية غربية، والتي تهب في فصل الخريف و الشتاء و تتميز بجلبها للسحب المحملة بالأمطار وتتراوح سرعتها ما بين 1.8 إلى 03م/ثا، أما الرياح الجنوبية الغربية التي تهب خلال شهري جويلية وأوت تتميز بالحرارة و الجفاف وتعرف برياح السيروكو ومتوسط عدد أيام هبوبها 20يوم.

2-6- الشبكة الهيدروغرافية:

تتلقى في المتوسط 210 ملم من الأمطار سنويا تتسرب كميات منها إلى باطن الأرض مشكلة خزانات مائية هامة، كما أن الطابع التضاريسي للمنطقة أدى إلى تواجد وادين المتمثلين في واد رهيو البالغ طوله 12.58كم وواد شلف البالغ طوله 20 كم ، وهي مستعملة من قبل الخواص في عمليات السقي و غيرها، كما يوجد بالبلدية 09 خزانا مخصصة لتموين مركز البلدية، و التي تصل طاقة استيعابها المجملة إلى 6640 م^3 و يتم توزيع الماء بمعدل 150ل يوميا لكل ساكن.

2-7- الحركة الزلزالية:

بما أن المنطقة متحداة مع ولاية الشلف المعروفة بشدة حركتها الزلزالية كالزلزال الذي ضرب الولاية في 1980 تسبب في خسائر مادية و بشرية إلا أن منطقة وادي رهيو لم تصلها إلا ارتدادات خفيفة، صنفت منطقة وادي رهيو في الصنف رقم 02 من حيث الزلازل في غرب البلاد لذا وجب أخذ الاحتياطات من خطر الزلازل عند القيام بمشاريع عمرانية مستقبلية.

2-8- الفيضانات:

إن موقع المدينة أسفل جبال الونشريس في منحدر مائل نسبيا وكثرة الشعاب فيها عرضها للفيضانات عدة مرات ، خاصة فيضانات 10نوفمبر2001 قدرت كمية الأمطار بـ 100ملم الذي تسبب في خسائر مادية و بشرية قدر عددهم بـ 29 شخص، كلهم من سكان الأحياء الغير مخططة المتمركزة في الشعاب جنوب المدينة.

2-9- طبوغرافية المنطقة:

تفيدنا في تحديد الارتفاعات و الميول لمختلف نقاط المنطقة من أجل التسهيل تخطيط مختلف الشبكات وتوزيع السكنات، فمدينة وادي رهيو بها انحدارات متباينة تساعد في تصميم الشبكات المختلفة وتعطي صورة جمالية لتصميم المدينة التي يبدو في شكل تدرج هرمي من الجنوب إلى الشمال.(المخطط رقم 02)

2-9-1- الارتفاعات: تبلغ أقصى نقطة في المنطقة 250م عن مستوى سطح البحر، وتقع في الجهة الجنوبية أسفل جبال الونشريس، أما أدنى نقطة تقدر بـ 52م تقع في الجهة الشمالية للمدينة في سهل الشلف.

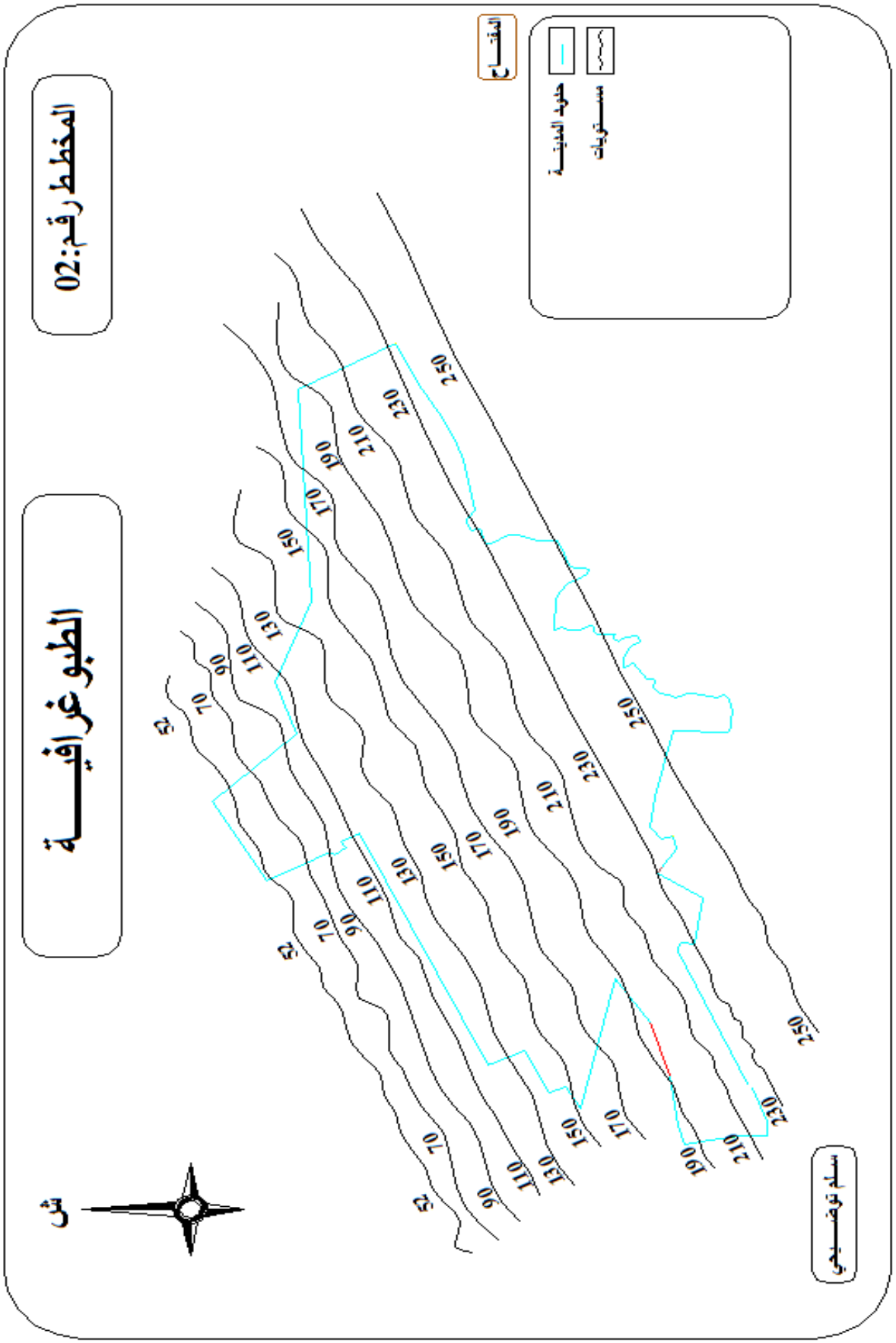
2-9-2- الانحدارات: توجد بمدينة وادي رهيو انحدارات متباينة من منطقة إلى أخرى وتأخذ شكلها المائل من الجنوب إلى الشمال ، والتي يمكننا تلخيصها في أربع مناطق:

- أكثر من 15%: و هو انحدار شديد جدا يخص الجهة الجنوبية للمنطقة و تمثل سفوح جبال الونشريس التي تبعد عن المدينة بحوالي 300م من جنوب المدينة.

- من 07% إلى 12%: هو انحدار شديد و لكنه أقل ميلا من الانحدار السابق، إذ يتواجد بشكل منسجم في الجهة الجنوبية للمنطقة والجزء الجنوبي للمدينة.

- من 03% إلى 07%: هي تخص الجهة الشمالية للمنطقة و كذا جزء كبير من المدينة.

- أقل من 03%:هذا الانحدار ضعيف وهو خاص بالجهة الشمالية للمدينة، أين تتواجد الأراضي المنبسطة الخصبة.



المصدر: من إعداد الطلبـة عن مديريـة البنـاء و التعمـير

2-10- تقسيم المدينة حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

مخطط شغل الأرض (01) يمثل: المركز الحضري (الحي القديم).

مخطط شغل الأرض (02) يمثل: حي الشارة، خرماشة، بوجلة، عوامرية، بن زيان (الأحياء الغير مخططة).

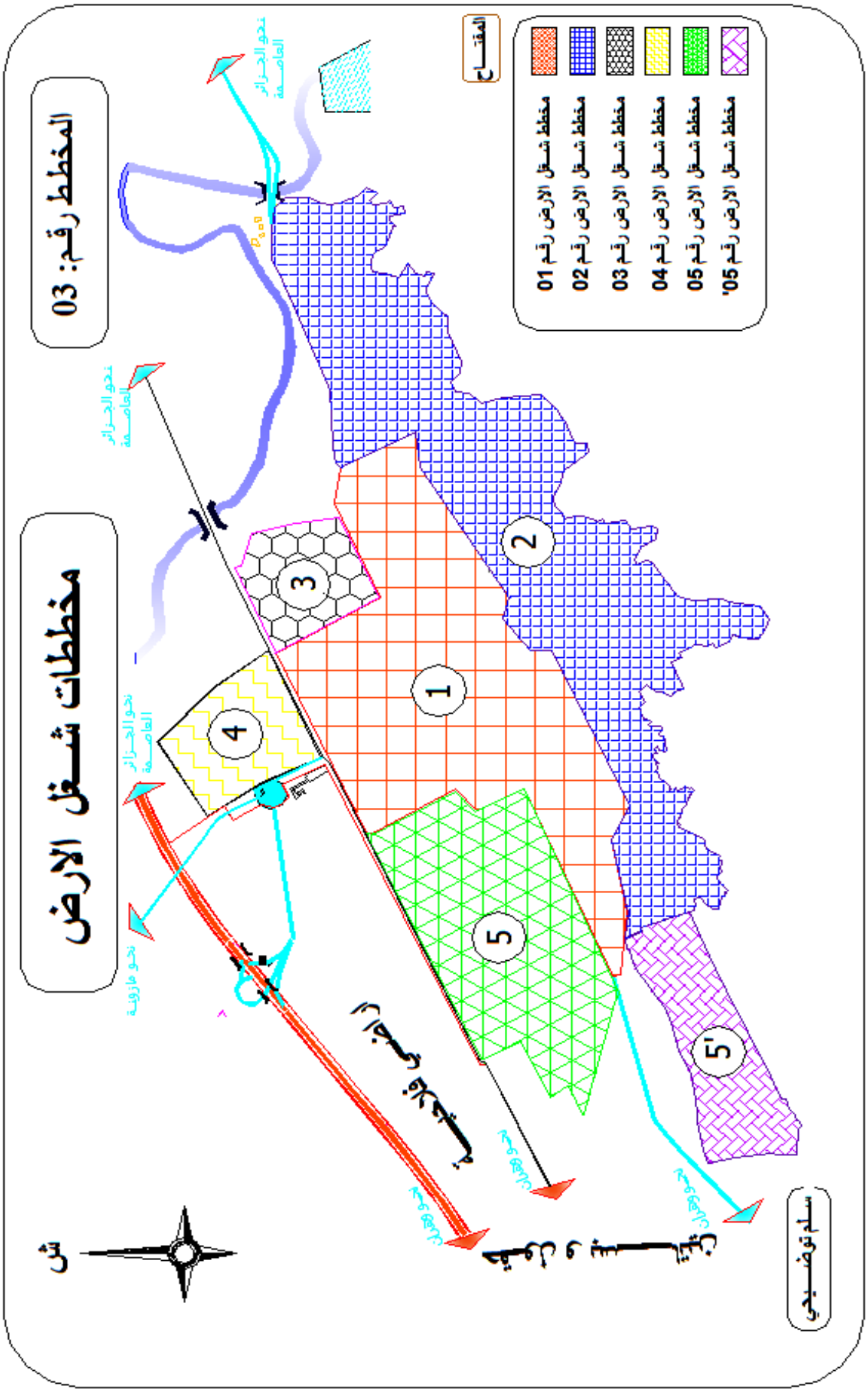
مخطط شغل الأرض رقم (03) يمثل: منطقة النشاطات.

مخطط شغل الأرض رقم (04) يمثل: المنطقة الصناعية.

مخطط شغل الأرض (05) يمثل: حي بودالية وحي الوئام (الأحياء الجديدة).

مخطط شغل الأرض (05َ) يمثل : حي البايش (الحي الجديد).

(حسب ما هو مبين في المخطط رقم 03)



المصدر: من إعداد الطلبة عن مديرية البناء و التعمير

2-11- عوائق التوسع:

تشهد مدينة وادي رهيو توسعا مجاليا كبيرا يقابله ندرة في العقار الحضري بسبب العوائق الطبيعية والتقنية التي تحيط بالمدينة من مختلف الجهات (كما هي مبينة في المخطط رقم 04) وهي كالتالي :



الصورة رقم 10 م.إ. الطلبة 2013



الصورة رقم 11 م.إ. الطلبة 2013

2-11-1- العوائق الطبيعية:

-يعتبر مجرى الواد أحد أهم عوائق التوسع من الناحية الشرقية. (الصورة رقم 10)

سفوح جبال الونشريس التي تتواجد بالجهة الجنوبية. (الصورة رقم 11)

-حقول البرتقال والزيتون المتواجدة في الجهة الغربية و الشرقية.

(الصورة رقم 12)

-الأراضي الفلاحية الموجودة في الجهة الشمالية. (الصورة رقم 13)



الصورة رقم 12 م.إ. الطلبة 2013



الصورة رقم 13 م.إ. الطلبة 2013

2-11-2- العوائق التقنية:

-الطريق السيار المار من الجهة الشمالية.

(الصورة رقم 14)

-الخطوط الكهربائية التي تمر شمال المدينة شدتها 30كيلوفولط. (الصورة رقم 15)

-الخطوط الكهربائية التي تمر من الجهة الجنوبية المدينة تبلغ شدة 220كيلو فولط

-خط السكة الحديدية الذي يربط وهران و الجزائر العاصمة مارا بالجهة الشمالية.

(الصورة رقم 16)

-أنبوب الغاز المار في الجهة الشمالية.

-سد قرقر المتواجد في الجهة الجنوبية الشرقية.(الصورة رقم 17)



الصورة رقم 14 م.إ. الطلبة 2013



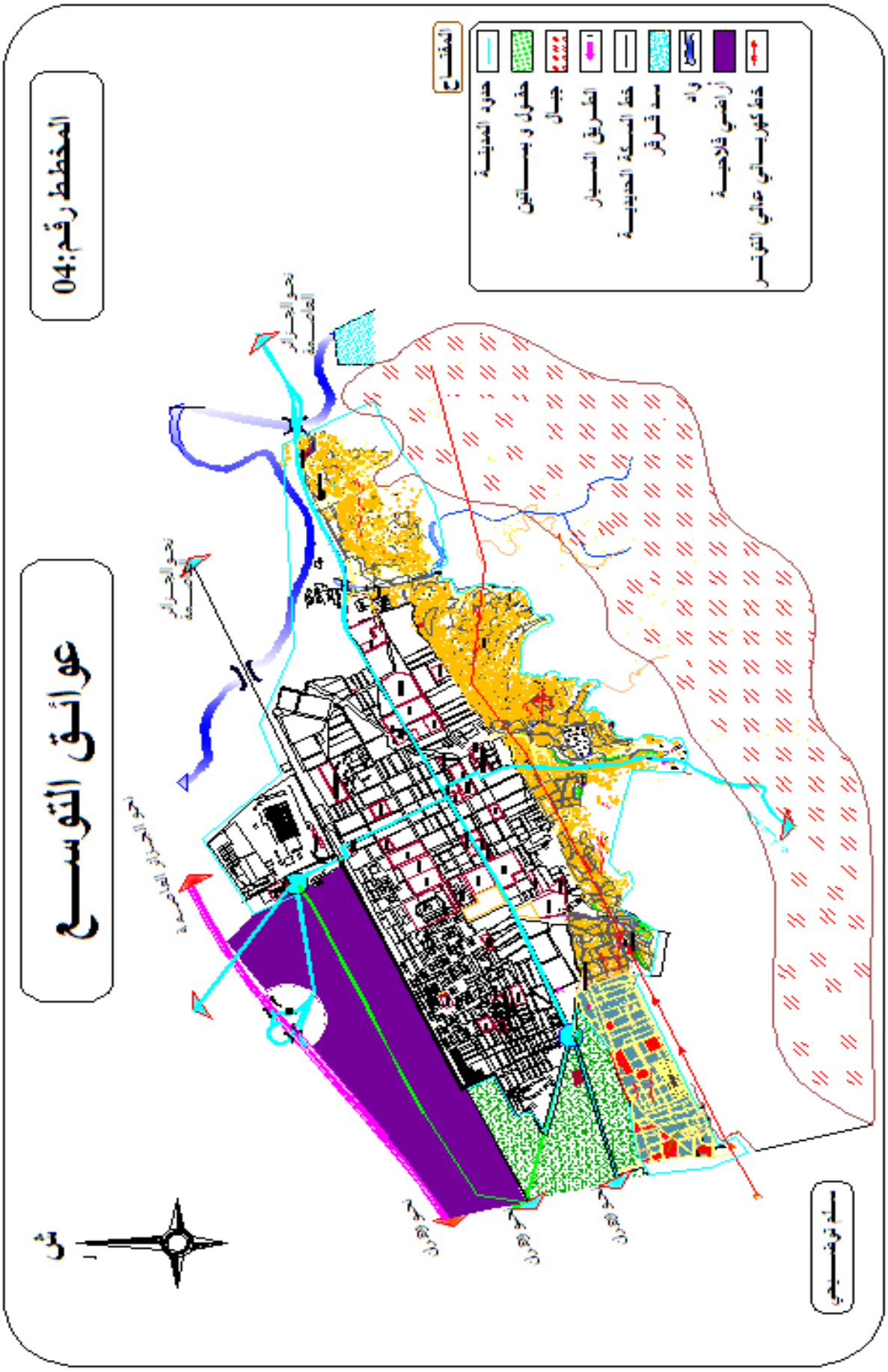
الصورة رقم 15 م.إ. الطلبة 2013



الصورة رقم 16 م.إ. الطلبة 2013



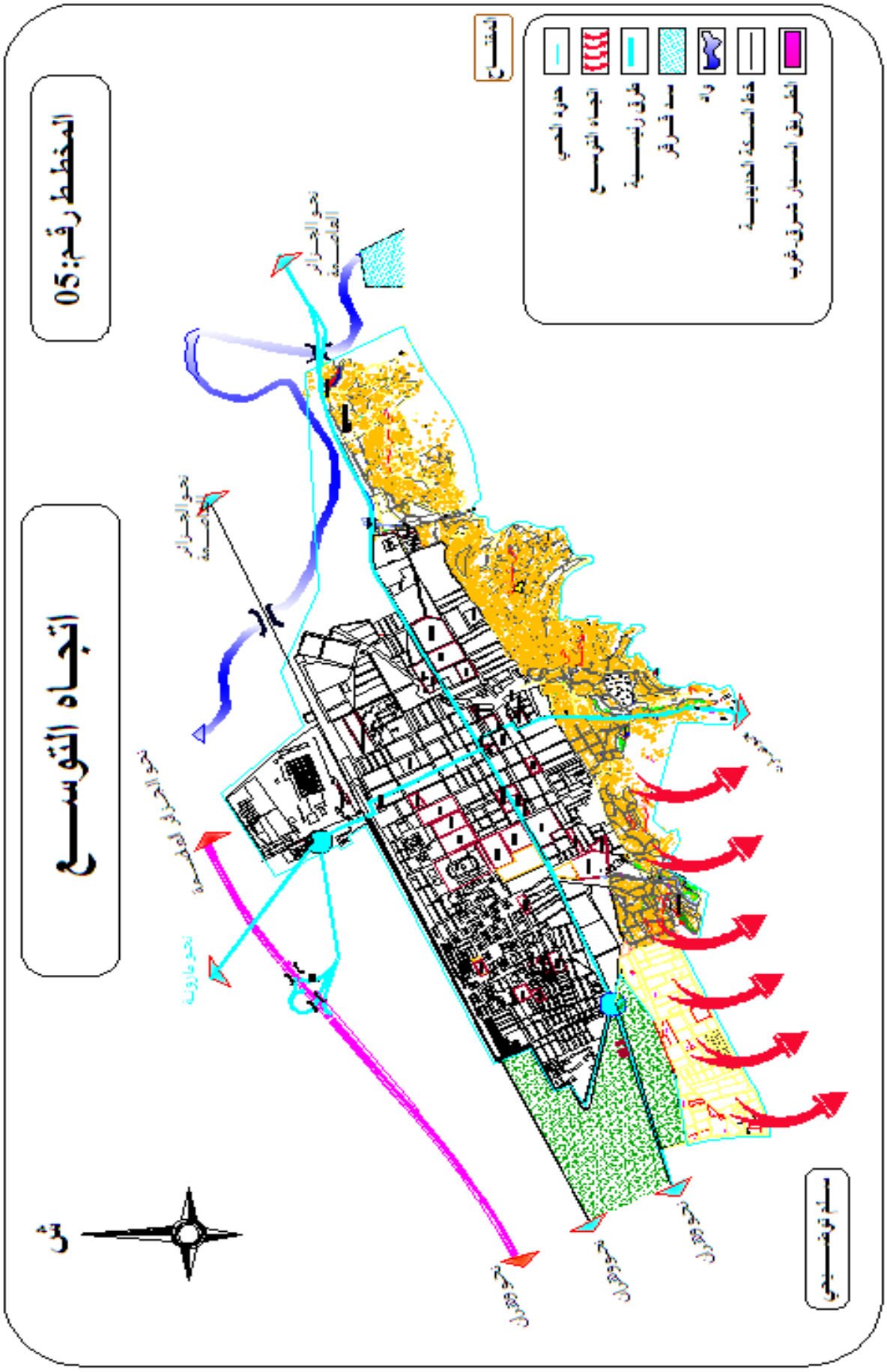
الصورة رقم 17 م.إ. الطلبة 2013



المصدر: من إعداد الطلبة عن مديرية البناء و التعمير.

2-12-إتجاه التوسع:

إن الشكل الذي يأخذه توسع مدينة وادي رهيو له ارتباط وثيق بالعوائق الطبيعية و التقنية التي يتميز بها موضع المدينة، حيث يتواجد بالشمال كل من السهول الخصبة وشبكة السكة الحديدية والطريق السيار شرق-غرب و من الشرق وادي رهيو ومن الغرب حقول وبساتين الزيتون وهكذا فإن التوسع أخذ اتجاه الجنوب و الشيء الذي شجع السلطات المحلية على السماح بالتوسع في هذا الاتجاه لطبيعته القانونية حيث ترجع ملكية الأراضي إلى الدولة مما ساهم بشكل كبير بالتقليل من التكاليف. (كما هو مبين في المخطط رقم 05)



المصدر: من إعداد الطلبة عن مديرية البناء و التعمير.

3- الدراسة العمرانية:

3-1- التطور العمراني لمدينة وادي رهيو:

تعتبر مدينة وادي رهيو من المدن القديمة النشأة، حيث توجد شواهد تاريخية مازالت قائمة إلى وقتنا هذا، يعود زمن وجودها إلى حقبة زمنية تمتد إلى العهد الفرنسي كبعض البنايات القديمة والبنايات أوروبية النمط والتي تمتد على طول المحور الرئيسي للمدينة إلى جانب الطريق الوطني رقم 90 القديم النشأة و الذي يربط مدينة تيارت بمدينة مستغانم مرورا بمدينة وادي رهيو، فيما تعود النواة الأولى للنسيج العمراني للمدينة سنة 1870م تاريخ قدوم الفرنسيين واستقرارهم بها .

3-1-1- مراحل التوسع العمراني:

التحليل التاريخي لتطور النسيج العمراني يساعد على التعرف على الوضعية الحالية للوسط العمراني والذي هو تتابع لمختلف التغيرات المجالية والوظيفية والتي هي الأسباب الرئيسية لكل التراكمات المتوازية الموجودة على مستوى المدينة.

بمجرد نظرة نستنتج كل العوامل المنسقة في كل الأفاق المنتظرة للتطور العمراني، وإذا رجعنا إلى مدينة وادي رهيو فإنها تكونت عبر عدة مراحل كل واحدة متميزة عن الأخرى بنمط معماري وعمراني تحكمت فيه العوامل الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية والسياسية فكل مرحلة مرت كما يلي:

3-1-1-1- مرحلة ما قبل الاستعمار:

إن النواة الأصلية للمدينة تتمثل في دوّار بوجلة الذي تشكل في بداية القرن 19 في الجهة الجنوبية حاليا لمدينة وادي رهيو ، أين تجمّع السكان لأهداف تجارية و زراعية.

3-1-1-2- المرحلة الاستعمارية: إن توفر المنطقة على أراضي خصبة و غنية بالمواد المائية جعل منها مكانا مناسبا لإقامة تجمعات سكنية، لذلك قام المستعمر الفرنسي بإنشاء أوّل نواة له بالمنطقة سنة1870 التي أخذت اسم عين كرمان بحيث أخذت في توسعها وفق خطة شطرنجية. (المخطط رقم 06)

3-1-1-2-1-فترة ما بين 1877-1900: شهدت عين كرمان خلال هذه المرحلة توسعا، و هذا بسبب وفود المعمرين إليها من جهة و كذا إنشاء عدّة هياكل إدارية و اجتماعية و دينية كدار البلدية والكنيسة.

3-1-1-2-2- فترة ما بين 1900-1962: أنجزت في هذه الفترة هياكل جديدة تتمثل في السوق، المذبح، مصنع أنابيب و قنوات الري و مستشفى أحمد فرانسيس الذي أنجز سنة 1958 حيث شهدت هذه المرحلة نمطين من البناءات:

-بناءات منظمة للمعمرين التي أنشأت بالقرب من التجهيزات الإدارية و الاجتماعية.

-بناءات فوضوية التي أنشأت على أطراف السفوح الجنوبية للمدينة.

المخطط رقم:06

الفـــترة الإســـتعمارية

المفتاح

- سكنات
- تجهيزات
- طرق رئيسية
- واد
- خط السكة الحديدية



سلم توضيحي

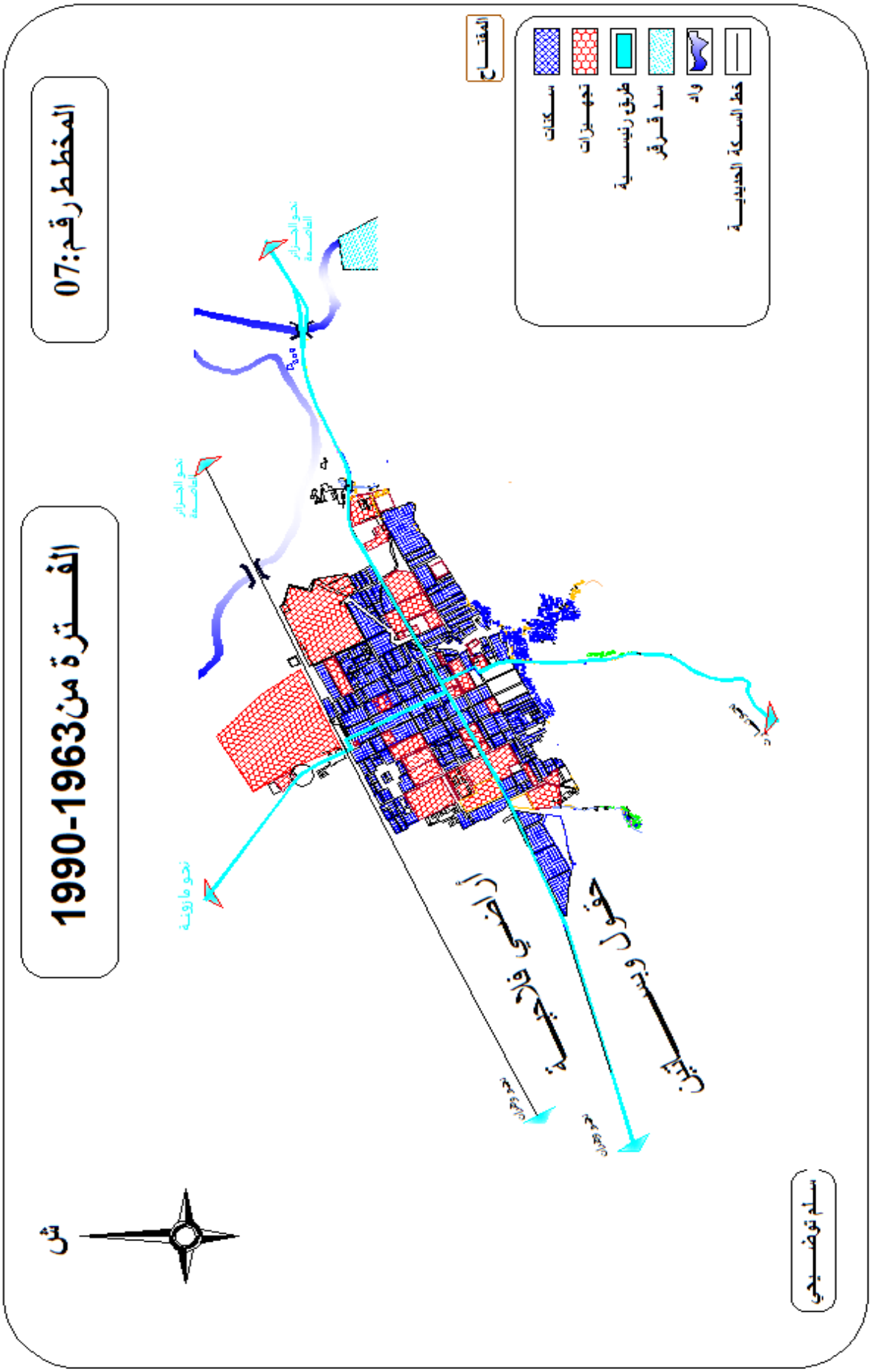
ش

المصدر: من إعداد الطلبة عن مديرية البناء و التعمير.

3-1-1-3- المرحلة ما بعد الاستقلال:

3-1-1-3-1- فترة ما بين 1963-1972: عرفت هذه الفترة توسعا ضعيفا بسبب رحيل المعمرين وتركهم البيوت شاغرة، فتم إسكانها من طرف النازحين من المناطق الريفية، كما تم إنجاز مقر للدائرة، والملعب البلدي و مدارس ابتدائية.

3-1-1-3-2- الفترة ما بين 1972-1990: شهدت هذه المرحلة توسعا كبيرا و ذلك بسبب ارتفاع في نسبة الزيادة الطبيعية و كذا في رصيد الهجرة خاصة بعد انجاز مصنع BCR لصناعة اللوالب والصنابير والسكاكين سنة 1978 و عرفت في هذه المرحلة أيضا إنشاء مؤسسات تعليمية و تكوينية كثانوية عبد الحميد قباطي سنة 1976، و العيادة المتعددة الخدمات و دار العدالة... (المخطط رقم 07)



المصدر: من إعداد الطلبة عن مديرية البناء و التعمير.

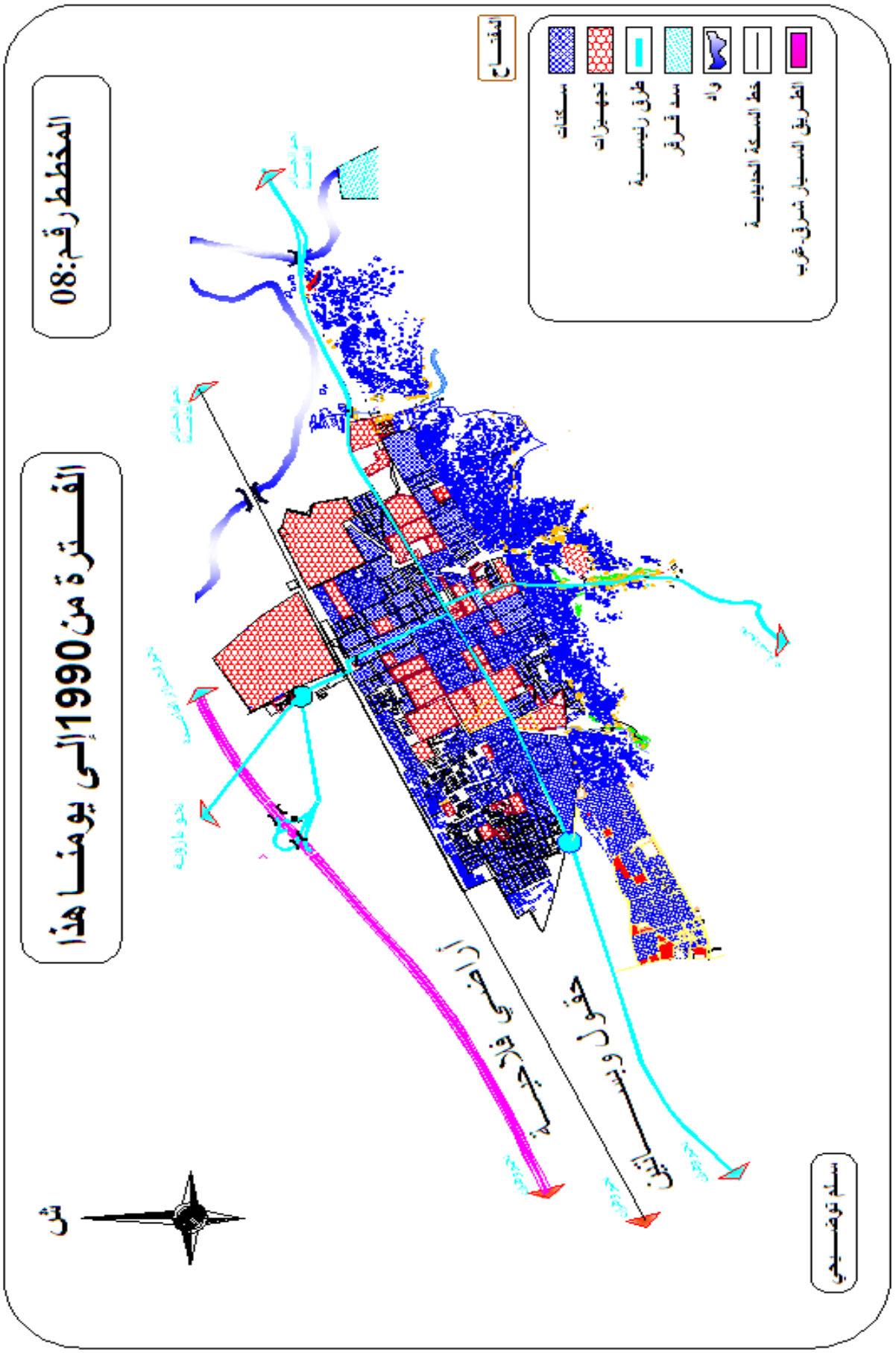
3-1-1-4- الفترة من 1990 إلى يومنا هذا: عرفت المدينة ارتفاعا في عدد سكانها بسبب الزيادة الطبيعية و تضاعف الهجرة نحوها، و وهذا راجع إلى تدهور الأوضاع الأمنية و انتشار البطالة في الأرياف، مما أجبر السكان إلى النزوح نحو المدينة من أجل تحقيق رغباتهم من أمن و صحة و شغل، هذا ما أدى إلى انتشار البناءات الفوضوية في الأطراف الجنوبية للمدينة، ولقد تميزت هذه المرحلة بنوعين من التوسع:

- توسع عمراني في الجهة الغربية الذي شمل البناءات ذات الطراز الغربي الحديث.
- توسع شمل البناءات الفوضوية في الجهة الجنوبية للمدينة. (المخطط رقم 08)

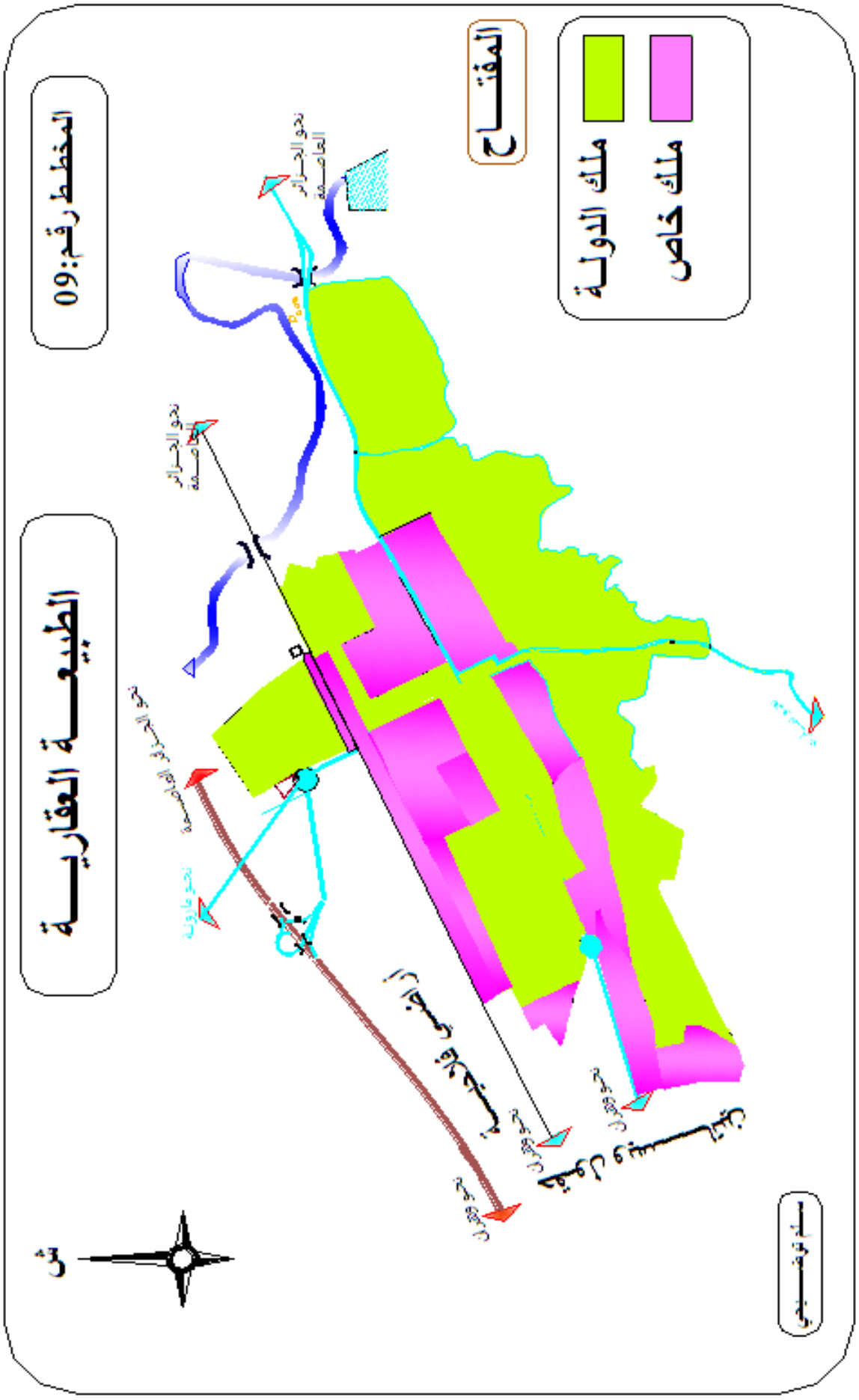
3-2- الطبيعة القانونية للعقار: من خلال دراستنا لعناصر استخدامات الأرض نستطيع أن نميز نوعين من الملكية العقارية.

أ- أراضي ملك للدولة: وهي الأكثر تواجدا بالمدينة حيث تشغل61% من المساحة العقارية الإجمالية للمدينة

ب- أراضي ملك للخواص: تشغل نسبة أقل تقدر39% من مساحة المدينة.(المخطط رقم 09)



المصدر: من إعداد الطلبة عن مديرية البناء و التعمير.



المصدر: من إعداد الطلبة عن مديرية البناء و التعمير.

3-3- الإطار المبني:

تحليل النسيج العمراني مهم جدا لمعرفة خصائصه وتحديد نسبة العناصر المختلفة التي يتكون منها المحيط العمراني حيث يغطي حاليا مساحة في مجملها 600 هكتار، من أهم خصائص المكونات الحضرية لمدينة وادي رهيو كالآتي:

3-3-1- السكن:

أحصت الحظيرة السكنية لمدينة وادي رهيو(سنة 1998) 9081 مسكن من اجل عدد سكان بلغ 54314 ساكن مع معدل شغل المسكن الواحد الذي بلغ آنذاك 5.98 شخص/المسكن،و في سنة 2008 تم إحصاء 11418مسكن لعدد سكان بلغ 63556 مع معدل شغل المسكن الواحد بلغ 5.40 و الجدول التالي يبين النتائج:

الجدول رقم (03) يبين الحظيرة السكنية خلال(1998- 2008):

المناطق	سنة 1998			سنة 2008				
	عدد السكان	عدد السكنات	TOL	عدد السكان	السكنات المستعملة	س غير مستعملة	عدد السكنات	TOL
التجمع الرئيسي	24579	7161	5.94	54334	8442	1618	10060	6.43
التجمع الثانوي	4515	783	6.11	7094	920	103	1023	7.71
المناطق المبعثرة	10683	1182	9.02	2128	273	57	330	7.79
المجموع	54314	9081	5.98	63556	9635	1783	11418	6.95

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (مراجعة 2009)

نلاحظ تزايد في عدد السكان في الفترة الممتدة ما بين (1998-2008) في كل من التجمع الرئيسي والثانوي ، صاحبها ارتفاع في عدد السكنات و معامل شغل المسكن، بينما شهد عدد السكان انخفاضا كبيرا في المناطق المبعثرة رافقه انخفاض في عدد المساكن و معامل شغل الأرض.

3-3-1-1- طبيعة السكنات:

3-3-1-1-1- السكن الأوروبي:

تتمثل في النواة المركزية لنشأة المدينة، حيث تتميز بشكل هندسي موحد ولا يتعدى ارتفاعها الطابقين(R+2) وتتميز بوجود فناء واسع خلف المبنى مع سقف قرميدي، و يعود تاريخ نشأتها إلى العهد الاستعماري، ويتواجد هذا النمط في مركز المدينة.

(الصورة رقم 18)



الصورة رقم 18 م:ا. الطلبة 2013

3-3-1-1-2- السكنات الجماعية:

هذا النوع من السكنات يتموضع في الجهة الغربية من مدينة واد رهيو وهو يشجع على التوسع المستقبلي للمدينة بالنظر إلى الاستهلاك العقلاني للأرض، مع كثافة تصل إلى 80 سكن/الهكتار.
(الصورة رقم 19)



الصورة رقم 19: م:ا. الطلبة 2013

3-3-1-1-3- نمط الحوش (التقليدي):

بناء بسيط في شكله الهندسي غير منتظم ذو طابق أرضي فقط في جل المساكن تقريبا، يكون عادة على شكل غرف منفصلة يتوسطها فناء مربع أو مستطيل الشكل تسكنه في الغالب عدة أسر ينتشر هذا النوع جنوب المدينة. (الصورة رقم 20)



الصورة رقم 20: م:ا. الطلبة 2013

3-3-1-1-4- السكنات الفردية:

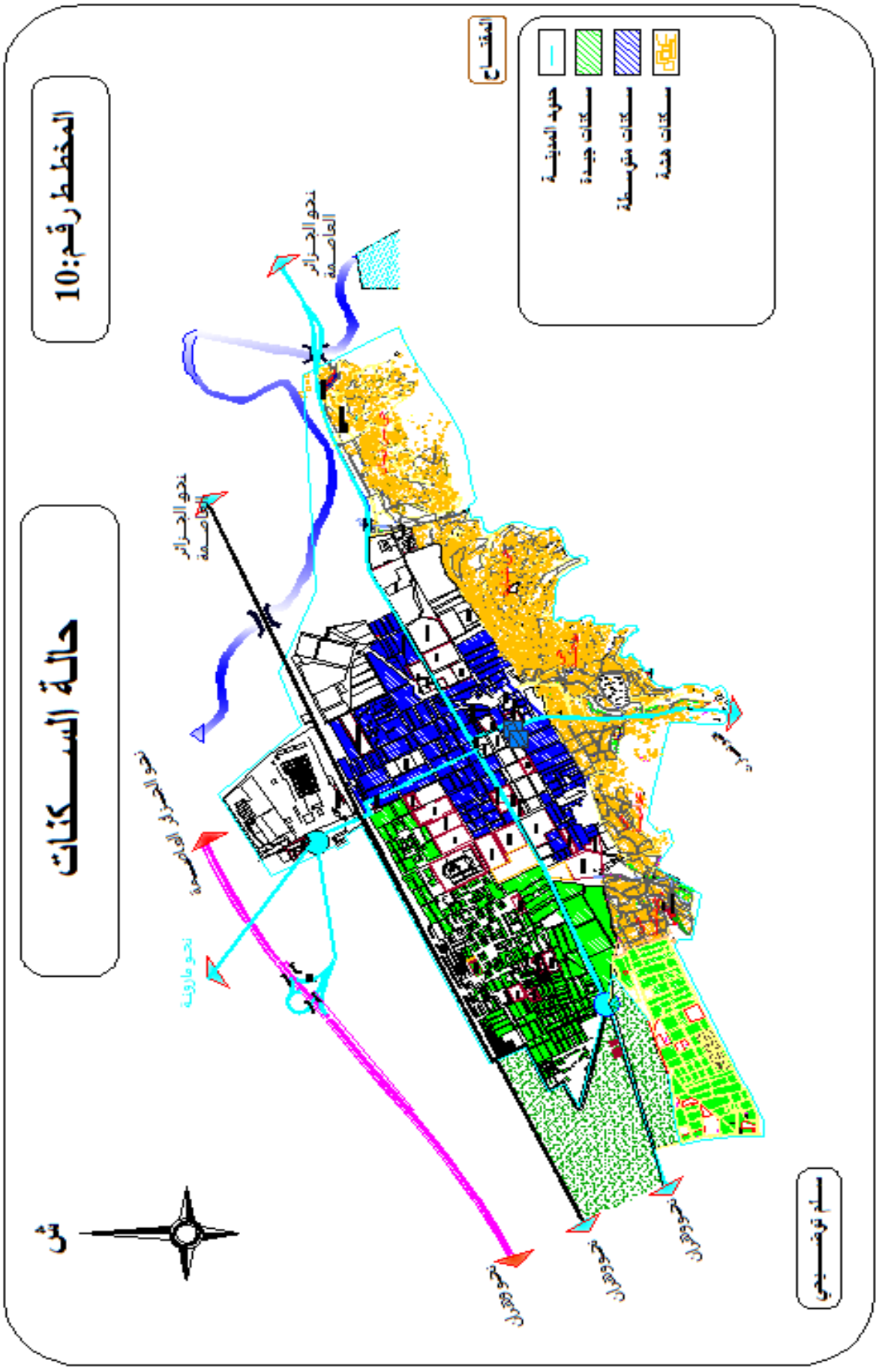
نوع من السكنات التي تطورت في العقود الأخيرة ، من اثنين، ثلاثة إلى أربعة طوابق، مرشح للزيادة حسب طبيعة المنطقة، وعددها في زيادة مستمرة نظرا للبيع الكثير لقطع الأراضي و الطلب المتزايد على السكن، حيث وجدت السكنات الفردية داخل الأحياء الاستعمارية، و من خصائصها أنها تحافظ على أهم مميزات السكن المغربي العربي مع إزالة النوافذ من الطابق الأرضي، و الذي غالبا ما يستخدم كمخزن أو للنشاطات الصغيرة. (الصورة رقم 21)



الصورة رقم 21 م:ا. الطلبة 2013

3-3-1-2-حالة السكنات:

المباني التي هي في حالة جيدة تظهر و تبرز خصوصا في السكنات و التجزئات الجديدة و في برامج السكن الجماعي، بينما المباني التي هي في حالة متوسطة نجدها عموما في مركز المدينة حيث تعود نشأتها إلى الحقبة الاستعمارية، أما المباني التي هي في حالة سيئة و في خراب نجدها متمركزة و بكثرة في الجنوب والجنوب الشرقي من المدينة، حيث تتألف من الأنسجة غير المنضبطة و غير المتحكم فيها و التي تطورت بصورة عفوية ونشأت في النسيج القديم للمدينة (غير قانونية الإنشاء نمط القربي و البراكة). (حسب ما هو مبين في المخطط رقم 10)


المخطط رقم:10
حالة السكنات
المقياس
حدود المدينة
سكنات جيدة
سكنات متوسطة
سكنات هشة
نحو الجزائر العاصمة
نحو الجزائر العاصمة
نحو الجزائر العاصمة
نحو عاونة
نحو وهران
نحو وهران
نحو وهران
ش
سلم توضيحي
المصدر: من إعداد الطلبة عن مديرية البناء و التعمير

3-3-2- التجهيزات:

تعتبر التجهيزات عاملا أساسيا في التنمية والتطور للتجمعات البشرية كما لها من انعكاسات مباشرة في توزيع السكان وتنظيمهم واستقرارهم، كما تختلف وظائف التجهيزات باختلاف مجال تأثيرها حسب نوعها وحجمها، وأيضا لها دور مهيكل في المجال بحيث تحتل مواقع معينة في المدينة.

مدينة واد رهيو وباعتبارها تحتل مكانة هامة داخل تراب الدائرة، وموقعا ممتازا داخل الولاية، فهي تشمل مجموعة من التجهيزات الأساسية واللازمة لوظيفتها، غير أن معظم التجهيزات الإدارية الثقافية التعليمية الصحية تتركز على محور رئيسي، إذ سجلت نسبة تقدر بأكثر من 64% من تجهيزات هذه المدينة تتموضع و تتمركز على طول الطريق الوطني رقم 04 الذي يمر في وسط المدينة.(حسب ما هو مبين في المخطط رقم 11)

3-3-2-1- التجهيزات الإدارية:

الجدول رقم (04) يبين نوع وعدد التجهيزات الإدارية:

نوع التجهيز	العدد	نوع التجهيز	العدد
بلدية	01	محافظة الغابات	01
فرع بلدي	02	مديرية المياه	01
دائرة	01	القسم الفرعي للري	01
محكمة	01	الشرطة	03
وكالة عقارية	01	الحماية المدنية	01
القسم الفرعي الأشغال العمومية	01	المؤسسة العقابية	01
مركز البريد	04	البنوك	04
القسم الفرعي للفلاحة	01	شركات التامين	02
الوكالة التجارية	01	الدرك الوطني	03

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (مراجعة 2009)

3-3-2-2- التجهيزات التعليمية:

قطاع التعليم باختلاف أطواره:

الجدول رقم (05) يبين عدد المؤسسات التعليمية حسب كل طور:

الطور	العدد	عدد التلاميذ	عدد الأقسام	عددالأقسام المستعملة	TOC
الابتدائي	23	8782	249	230	35.26
المتوسط	7	5446	130	126	41.89
الثانوي	4	3205	87	87	36.84

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (مراجعة 2009)

3-3-2-3 التكوين المهني:

ويشمل مركز التكوين المهني والتمهين الذي تصل قدرته الاستيعابية الى550 مقعد.

-ملحقة تابعة لمركز التكوين المهني يقدر عدد المتربصين بها بـ 990 متربص.

3-3-2-4-التجهيزات الصحية:

التغطية الصحية على مستوى المدينة مقبولة نسبيا، و تشمل المرافق الصحية التالية:

الجدول رقم (06) نوع و عدد التجهيزات الصحية:

النوع	العدد	سرير
مستشفى	1	210
عيادة متعددة الخدمات	1	/
قسم توليد	1	/
مركز صحي	3	/
قاعة علاج	12	/

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (مراجعة 2009)

3-3-2-5- التجهيزات الثقافية و الرياضية:

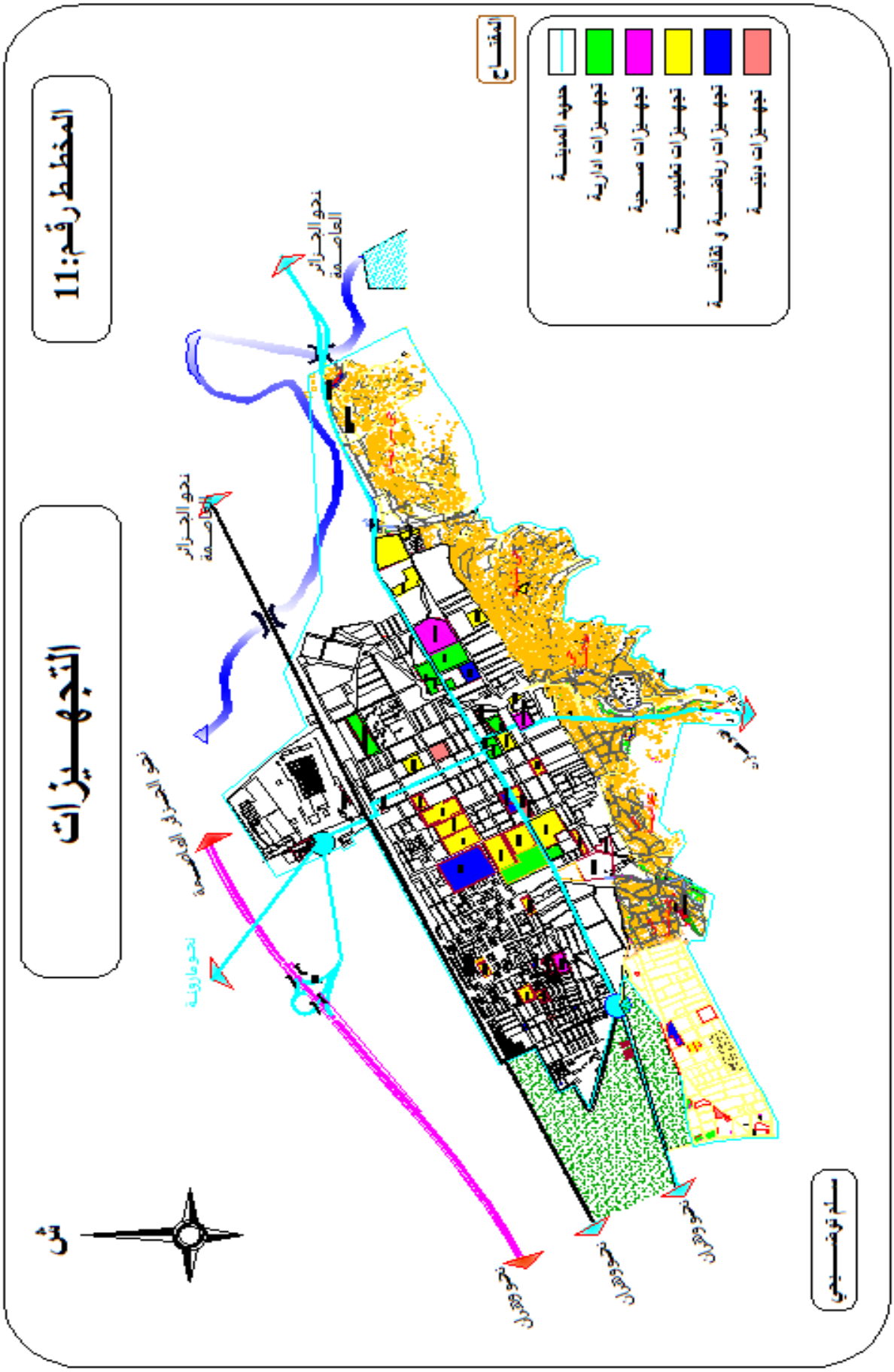
الجدول رقم (07) يبين نوع وعدد التجهيزات الثقافية و الرياضية:

النوع	العدد
مركز ثقافي	1
مرقد شباب	1
مكتبة	1
دار الشباب	2
قاعة متعددة الرياضات	1
مسبح نصف اولمبي	1
ملعب بلدي	2
ملاعب	6
ساحات لعب	4

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (مراجعة 2009)

3-3-2-6- التجهيزات الدينية:

مدينة وادي رهيو يوجد بها 15 مسجد ذات مساحات مختلفة وهي متفرقة على جميع أحياء المدينة.



المصدر: من إعداد الطلبة عن مديرية البناء و التعمير

3-4- الإطار غير المبني:

3-4-1- شبكة الطرق:

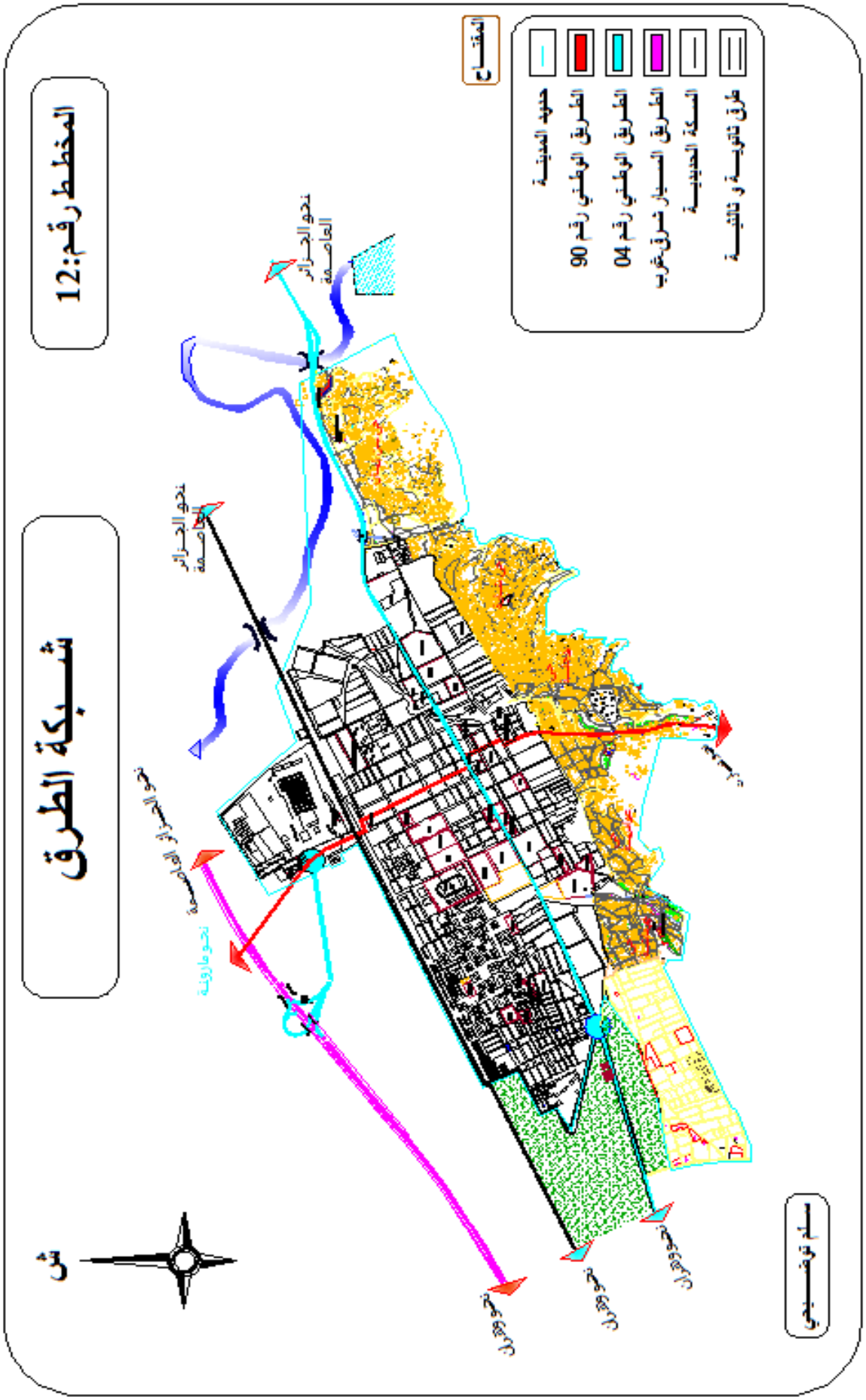
تعتبر الطرق ذات أهمية كبيرة في انعاش اقتصاد المدن وازدهارها، فهي تزيد في كثرة المواصلات بين الأحياء داخل المدينة والمناطق المجاورة لها، فهي تعتبر احد عوامل توسع المدن، فمدينة وادي رهيو تحتوي على:

3-4-1-1- طرق رئيسية: المدينة موجودة بمحاذاة الطريق الوطني رقم 04 الرابط بين مدينتي الجزائر العاصمة ووهران البالغ طوله 23 كم، وهو في حالة جيدة حيث رمم مؤخرا، وكذا الطريق الوطني رقم 90 الرابط بين مدينتي مازونة و عمي موسي البالغ طوله 13 كم وكذا الطريق الولائي رقم 14 البالغ طوله 13 كم، وهو في حالة جيدة.

3-4-1-2- طرق ثانوية: تربط الطرق الوطنية و الولائية بمختلف أرجاء المدينة وتعتبر من العناصر المهيكلة للمدينة.

3-4-1-3- طرق فرعية: تتخلل الأحياء السكنية وتختلف باختلاف النسيج العمراني الموجودة فيه.

3-4-1-4- المسالك: عبارة عن طرق غير معبدة ضيقة نجدها بكثرة داخل الأحياء الفوضوية. (المخطط رقم 12)



المصدر: من إعداد الطلبة عن مديرية البناء و التعمير.

3-4-2- الشبكات المختلفة:

تعتبر الهيكلة الرئيسية والمهمة للمدينة والمتمثلة في مصادر مياه الشرب، ومدى تغطية احتياجات بالإضافة إلى شبكة الصرف الصحي والغاز والكهرباء.

3-4-2-1- شبكة المياه الصالحة للشرب: تعتمد المدينة في تزويدها بالمياه الصالحة للشرب على 6 أبار جوفية عمقها يتراوح مابين 80م إلى 160م، كما تم توصيلها إلى السكان بنسبة تقدر بـ 100% ما عدا الأحياء الفوضوية التي تشهد اضطراب في عملية التوصيل.

3-4-2-2- شبكة الصرف الصحي: نوع شبكة الصرف الصحي المستعملة في المدينة هو الشبكة الموحدة تتجزأ إلى مجمعات أولية و ثانوية و ثالثية.

3-4-2-3- شبكة الكهرباء: يوجد بمدينة وادي رهيو عدة خطوط كهربائية مختلفة التوترات، وهي كالتالي:

-ثلاثة خطوط كهربائية للتوتر العالي (KV60) و التي تمر جنوب مدينة وادي رهيو، بالإضافة إلى خط من نفس التوتر يمر وسط التجمع الرئيسي لمدينة وادي رهيو.

-ستة خطوط كهربائية متوسطة التوتر(KV30) و التي تمر شمال و غرب التجمع الرئيسي لمدينة واد رهيو.

3-4-2-4- شبكة الغاز: تم توصيل شبكة الغاز الطبيعي إلى نصف سكان المدينة وبلغ عدد المشتركين في هاته الشبكة 4936 مشترك.



الصورة رقم 22 م:إ. الطلبة 2013

3-4-3- المساحات الخضراء: تعتبر المساحات الخضراء الموجودة بالمدينة قليلة أن لم نقل منعدمة نظرا لمساحاتها الصغيرة، حيث يوجد بالمدينة 05 حدائق جلها في حالة مزرية وتعاني من الإهمال.

4- الدراسة السكانية:

4-1- تطور السكان:

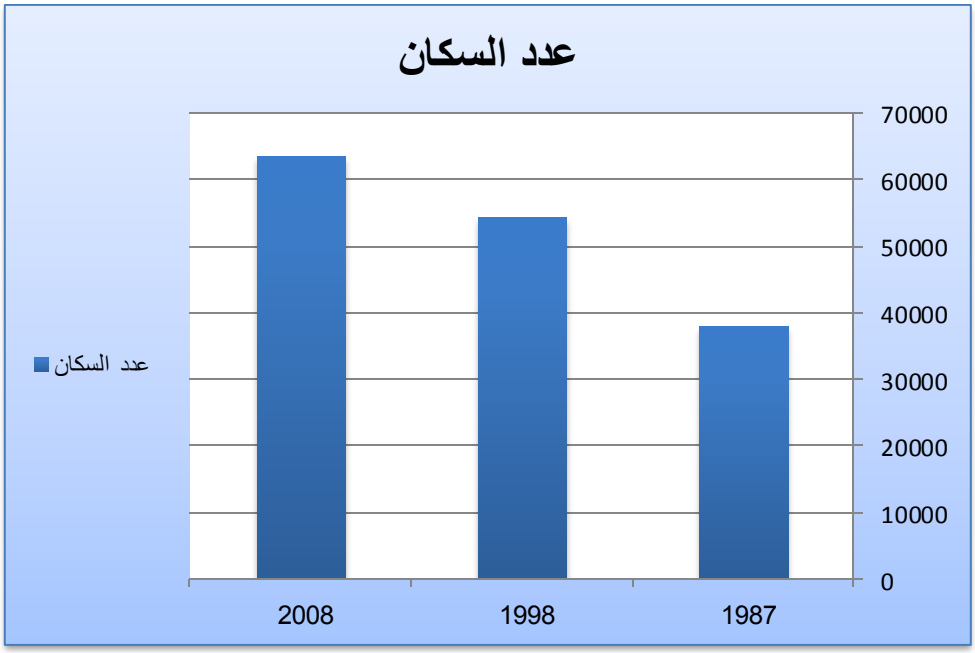
كغيرها من المدن عرفت مدينة وادي رهيو تطورا في مختلف الميادين والقطاعات ويعتبر تطور السكان أهم العوامل المساعدة في تطور المدينة، وحسب الإحصائيات المسجلة لدى مكتب بلدية وادي رهيو تم تسجيل المعطيات التالية:

جدول رقم (08): يمثل التطور العدد لسكان مدينة وادي رهيو للفترة ما بين (1987-2008)

السنة	1987	1998	2008
عدد السكان	38034	54435	63556
معدل النمو	/	3.31	1.56

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(مراجعة 2009)

الشكل رقم(04): يمثل أعمدة بيانية لتعداد سكان مدينة وادي رهيو خلال الفترة (1987-2008)



من خلال الشكل رقم (04) نلاحظ أن مدينة وادي رهيو عرفت نموا سكانيا كبيرا، حيث كان يقدر سنة 1987 بـ 38034 نسمة ليبلغ في سنة 2008 حوالي 63556 نسمة، إما في ما يخص معدل النمو فقد بلغ 3.31 في سنة 1998 ، أما سنة 2008 انخفض إلى 1.56.

4-2- تحليل الجانب الاقتصادي للمدينة:

إن ما يميز مدينة وادي رهيو أنها مدينة متعددة النشاطات تجارية وصناعية و فلاحية.

4-2-1- التجارة و الخدمات:

تتوفر مدينة وادي رهيو على منشآت تجارية هامة تابعة للقطاعين العام والخاص استطاعت بفضلها أن تمثل أهم جانب في العلاقات الاقتصادية بين المدينة و الإقليم الذي تتواجد فيه وتجسد هذا في: (مصلحة الضرائب)

***القطاع العمومي**: حيث تمثلت وظيفته التجارية في وحدتين تجاريتين هما:

- تعاونية الحبوب والخضر الجافة:حيث شملت المنتوجات كل من القمح الصلب، القمح اللين، الشعير و تتربع هذه التعاونية على مساحة تقدر بـ 5000 م2 و توفر 60 منصب شغل.

- مؤسسة نفطال: تقتصر مهامها على توزيع قارورات الغاز المملوءة، فهي تقوم بجلب قارورات غاز البوتان من الشلف وغليزان لتوزع على كل البلديات المجاورة للمدينة، حيث تتربع على مساحة تقدر بـ 3250م^2.

***القطاع الخاص**: تمثلت مظاهره في المحلات التجارية المنتشرة عبر النسيج العمراني لمدينة وادي رهيو وخاصة على طول الطريق الوطني رقم (04)، وكذلك في مخطط شغل الأرض رقم 03 الذي يعتبر في مجمله منطقة للنشاطات التجارية و الخدماتية، يتربع على مساحة تقدر بـ7هكتار، وكذا المركزين التجاريين حيث يتربعان على مساحة قدرها 1020م^2 و 980 م^2 بالإضافة إلى هذا وجود الأسواق الأسبوعية.

4-2-2- الصناعة:

تعتبر الصناعة المصدر الرئيسي والأساسي في عملية التنمية الإقتصادية، وتؤدي إلى قيام المدن وازدهارها حيث كانت من أسباب توسع مدينة وادي رهيو ونموها لأنها تحتوي على منطقة صناعية تشغل مساحة عقارية تقدر23 هكتار، التي تتمثل في مخطط شغل الأرض رقم 04، والتي تقف كعائق أمام التوسع العمراني للمدينة وهي ذات نفوذ مجالي يتعدى حدود الولاية وحتى خارج الوطن وتتكون من:

- شركة الصناعات الميكانيكية ولواحقها (BCR):



الصورة رقم23 م.إ. الطلبة 2013

تقع بالقرب من محطة القطار لمدينة وادي رهيو إذ تبعد عن الطريق الوطني رقم (04) بحوالي 1.2 كلم شمالا،تتربع على مساحة 15 هكتار، مختصة في إنتاج الصنابير والسكاكين والبراغي، تصل القدرة الاستيعابية للمصنع من حيث عدد العمال إلى 720 عامل. (الصورة رقم 23)

– مصنع ترونسكنال لصناعة أنابيب وقنوات الري:



الصورة رقم 24 م:إ. الطلبة 2013

هو عبارة عن مؤسسة عمومية، تختص في صناعة أنابيب وقنوات الري الإسمنتية، تبلغ مساحته 08 هكتار يقع في الجهة الشمالية لمدينة واد رهيو بالقرب من محطة القطار وبجانب مصنع BCR، يبعد عن الطريق الوطني رقم 04 بـ 1.2كم، وعن خط السكة الحديدية بـ 100م، و عن الطريق السيار بـ400م، هذا الموقع الاستراتيجي جعله يحتل مكانة هامة في اقتصاد المدينة حيث يمول المشاريع المتعلقة بالقطاع الفلاحي بالأنابيب وقنوات الري، حيث يوفر 300 منصب شغل. (الصورة رقم 24)

4–2–3–الفلاحة:

تتوفر بلدية وادي رهيو على أراضي فلاحية خصبة تقدر مساحتها بـ 5993 هكتار، مستغلة في زراعة القرنون والبزلاء وحقول الزيتون والبرتقال منها تابعة للدولة ومنها للخواص، إذ تعتبر رائدة على مستوى الوطن في زراعة القرنون و هي ذات نفوذ يتعدى حدود الولاية لذا يجب الحفاظ على الثروة الفلاحية والحد من التوسع العمراني الجائر على حساب هاته الأراضي، و رغم كل المؤهلات إلا أننا نجد نسبة العمال الذين يمارسون هذا النشاط تعتبر قليلة وهذا راجع إلى توجه أغلبهم إلى النشاطات التجارية والصناعية وتقلص المساحة الصالحة للزراعة بسب زحف العمران إليها.

4–3– الشغل و الفئات الناشطة: لدينا:

–السكان الناشطون هم الأشخاص الذين يعملون، وتنحصر أعمارهم مابين 64.18 سنة.

–البطالون هم الأشخاص البالغة أعمارهم ما بين 64.18 سنة والباحثين عن العمل .

–السكان الغير النشطين هم دون 15سنة وأكثر من 65 سنة وطلبة المدارس والجامعات والعجزة والمرضى.

عدد السكان الناشطين حوالي 4545 عامل ويمثل معدل النشاط الإجمالي بـ 7،15%، القطاع الأولي في مدينة وادي رهيو يمثل 43.9%، مع عدد عمال يقدر بـ 1994 عامل، ثم يليه القطاع الثالثي بـ 1332 عامل أي بنسبة تقدر بـ 29.3%، ليتبعه في الأخير القطاع الثانوي بـ 1219 عامل وبنسبة تقدر بـ 26.8% من إجمالي العمال الناشطين.

4-4- أفاق التطور و التوسع العمراني:

- الجدول رقم (09) يبين أفاق التوسع العمراني على المدى القصير والمتوسط والبعيد:

الموقع	2008	معدل النمو	2013	2018	2028
التجمع الرئيسي	54334	1.65	58966	63994	75372
التجمع الثانوي	7094	1.4	7604	8151	9366
لمناطق المبعثرة	2128	1	2236	2344	2995
المجموع	63556	1.60	68806	74489	87733

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (مراجعة 2009)

4-5- الكثافة السكانية:

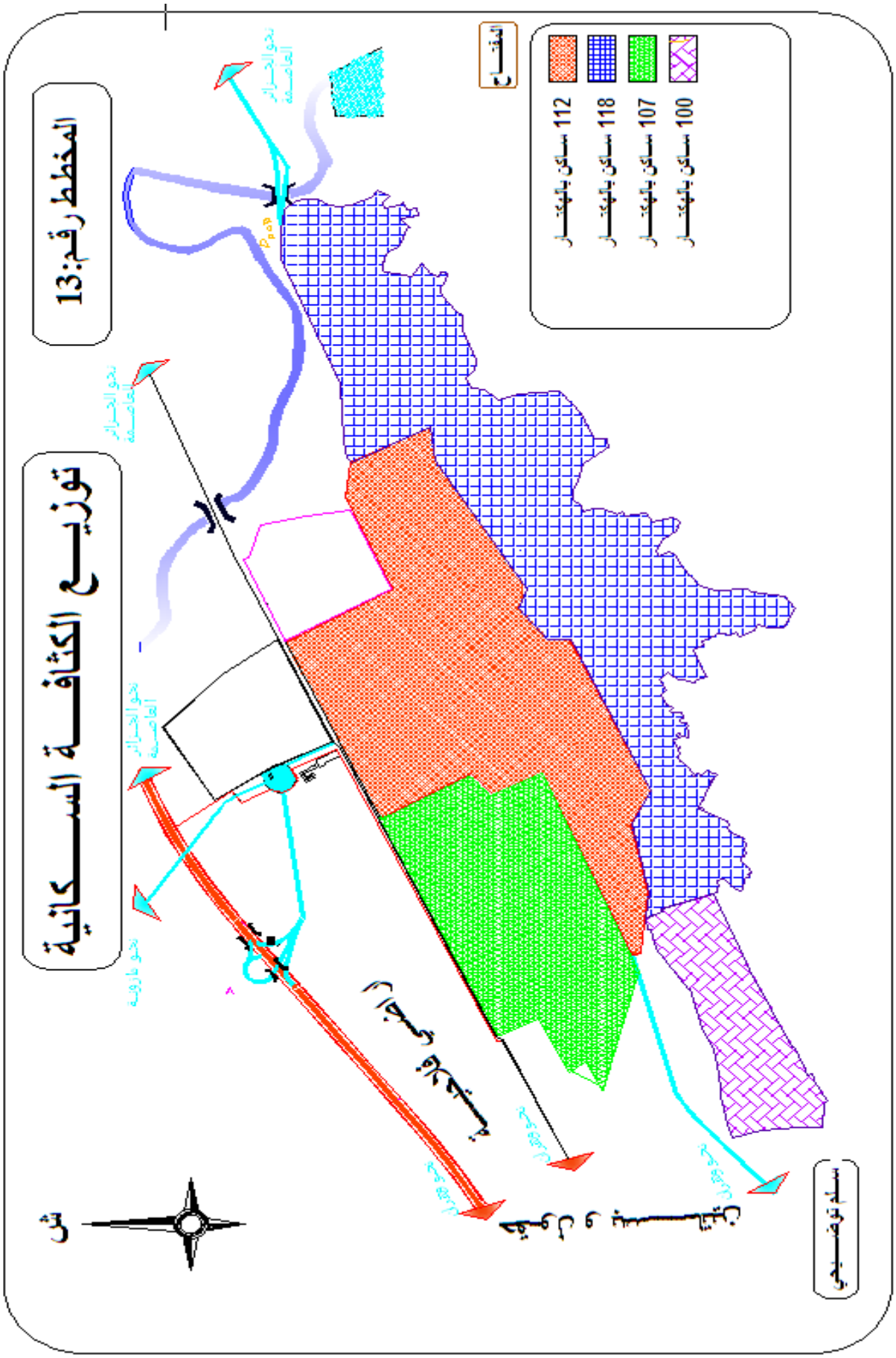
الكثافة السكنية في مدينة واد رهيو حسب مخططات شغل الأرض (المخطط رقم13) هي كالتالي:

مخطط شغل الأرض رقم 01 بـ : 112 نسمة / الهكتار.

مخطط شغل الأرض رقم 02 بـ : 118 نسمة / الهكتار.

مخطط شغل الأرض رقم 05 بـ : 107 نسمة / الهكتار.

مخطط شغل الأرض رقم 05' بـ : 100 نسمة / الهكتار.



المصدر: من إعداد الطلبة عن مديرية البناء و التعمير.

5- المخالفات العمرانية:

5-1- المخالفات العمرانية المسجلة في مدينة وادي رهيو:

من خلال الاطلاع على القوانين والمراسيم المختلفة التي تحدد أدوات التهيئة والتعمير ومن أهمها القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990م المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذلك المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991م تم تحديد مجموعة من المخالفات العمرانية المرتكبة وهي:

- البناء الفوضوي.
- تشييد بناء بدون رخصة على أرض تابعة للأملاك العمومية، خاصة أو وطنية.
- تشييد بناء بدون رخصة على أرض ذات عقد ملكية.
- تشييد بناءات على أراضي معرضة للخطر (الارتفاقات).
- هدم البناءات بدون رخصة.
- الاعتداء على ملكية الغير.
- عدم وضع اللافتة التي تبين مراجع رخصة البناء.
- الاعتداء على الأراضي الفلاحية.

5-2- المخالفات العمرانية المسجلة في مدينة واد رهيو في الفترة الممتدة بين 2005- 2012:

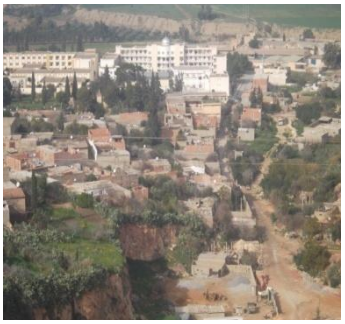
اعتمدنا على 03 أنواع من المخالفات وهذا لأن التحقيقات الميدانية تبين من خلالها أن هذه المخالفات هي المسجلة بكثرة وهي:

- البناء الفوضوي (البناء في الأراضي المعرضة للخطر، البناء في أراضي ملك للدولة والبلدية).
- البناء بدون رخصة.
- الهدم بدون رخصة.

ثم سنتطرق بعد ذلك إلى المخالفات العمرانية الأخرى المسجلة من خلال التحقيقات الميدانية وهي:

- تشييد بناءات على أراضي فلاحية.
- الإعتداء على ملكية الغير.
- عدم إتمام البناء في الآجال المحدد.
- عدم وضع لافتة تبين مراجع الأشغال.

5-2-1- البناء الفوضوي:



الصورة رقم 25م:إ. الطلبة 2013



الصورة رقم 26م:إ. الطلبة 2013

يحد التوسع العمراني لمدينة وادي رهيو حزام من الأحياء الفوضوية غير مخططة شيدت على أراضي ذات ملكية عمومية وأراضي معرضة للخطر (ضفاف الأودية، الإرتفاقات) (المخطط رقم 14)

والجدول التالي يبين عدد السكنات داخل الأحياء الفوضوية(أنظر الجدول رقم 10):

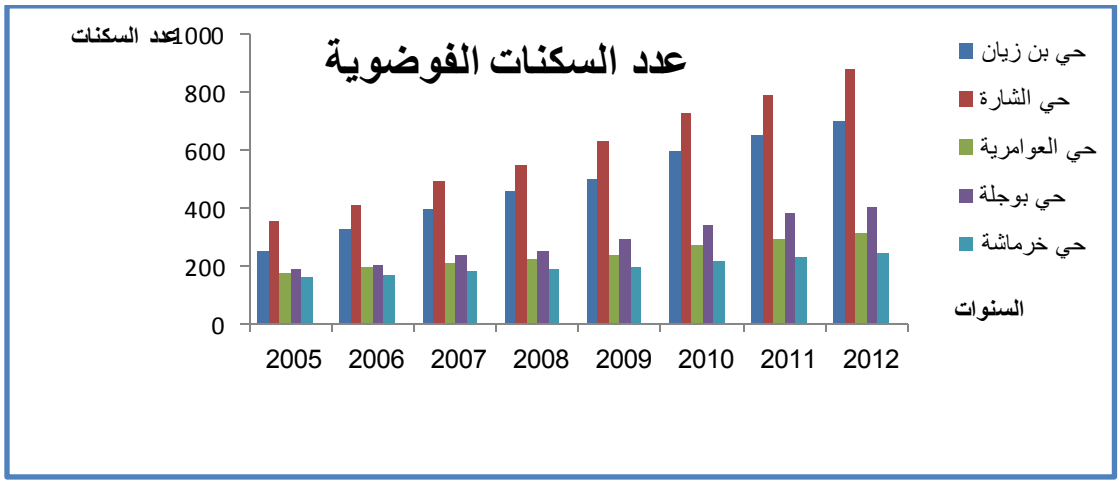
- جدول رقم 10 يبين عدد السكنات داخل الأحياء الفوضوية:

السنوات	حي بن زيان	حي الشارة	حي بوجلة	حي العوامرية	حي خرماشة
2005	254	357	187	179	162
2006	327	412	201	198	171
2007	398	493	237	213	180
2008	457	547	252	227	189
2009	502	632	295	241	200
2010	599	726	341	272	217
2011	651	792	383	297	228
2012	703	879	406	313	245

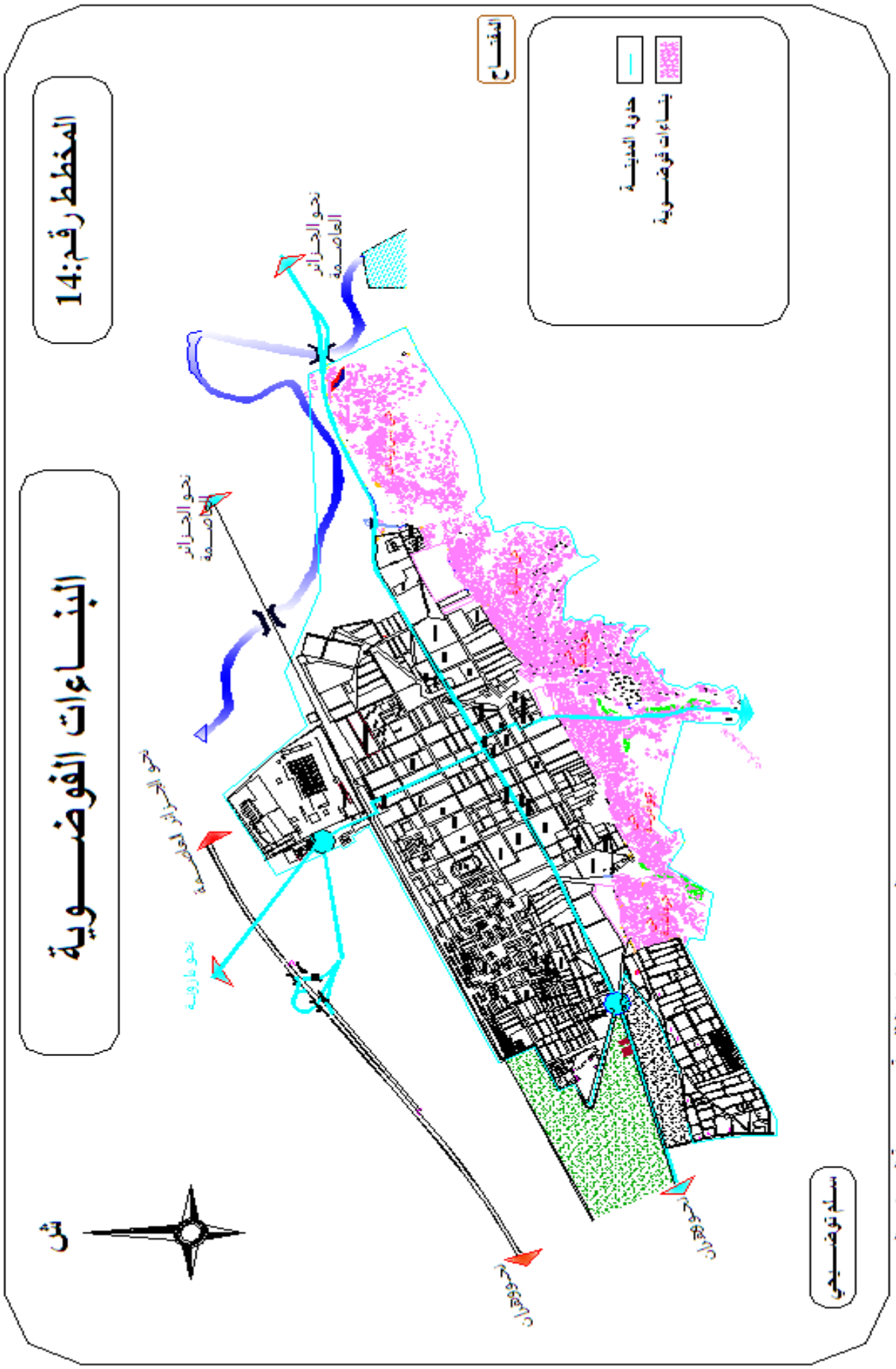
المصدر: مكتب الإحصاء لبلدية وادي رهيو سنة 2012

يتبين لنا من خلال الجدول العدد الكبير المسجل لمخالفة البناءات الفوضوية حيث سجل في آخر إحصاء سنة 2012 داخل الأحياء الفوضوية الخمسة 2546 سكن فوضوي، وهذا راجع إلى حركة التعمير السريعة في السنوات الأخيرة بسبب الاستقطاب الكبير للسكان القادمين من خارج المدينة، وكذلك نقص الرقابة على البناء و تأثير السنوات الأخيرة (العشرية السوداء) على حركات الهجرة نحو المدينة.

-الشكل رقم(05) يمثل عدد السكنات الفوضوية



من خلال الأعمدة البيانية يتضح لنا أن عدد السكنات الفوضوية في زيادة مستمرة في كل الأحياء الفوضوية لكن بنسب متفاوتة حيث يعرف كل من حي الشارة وحي بن زيان أكبر عدد من السكنات وذلك لتوفر مساحات أرضية ساعدت على ذلك أما فيما يخص حي العوامرية وبوجلة نلاحظ زيادة متوسطة، بينما نلاحظ التطور في حي خرماشة بعدد أقل وذلك لنقص العقار.


المخطط رقم:14
البنـــاءات الفوضـــوية
المفتاح
حدود المدينة
بناءات فوضوية
نحو الجزائر العاصمة
نحو الجزائر العاصمة
نحو الجزائر العاصمة
نحو مازونة
نحو وهران
نحو وهران
سلم فوضيحي
ش
المصدر: من إعداد الطلبة عن مديرية البناء و التعمير.

5-2-2- البناء بدون رخصة:

حسب مكتب مفتشية العمران لبلدية وادي رهيو تم تسجيل284 مخالفة تشييد بناءات بدون رخصة خلال الفترة الممتدة من 2005 إلى 2012 على كامل تراب المدينة، والجدول التالي يبرز إحصاءات البناءات المشيدة بدون رخصة باستثناء الأحياء الفوضوية (المخطط رقم 15)

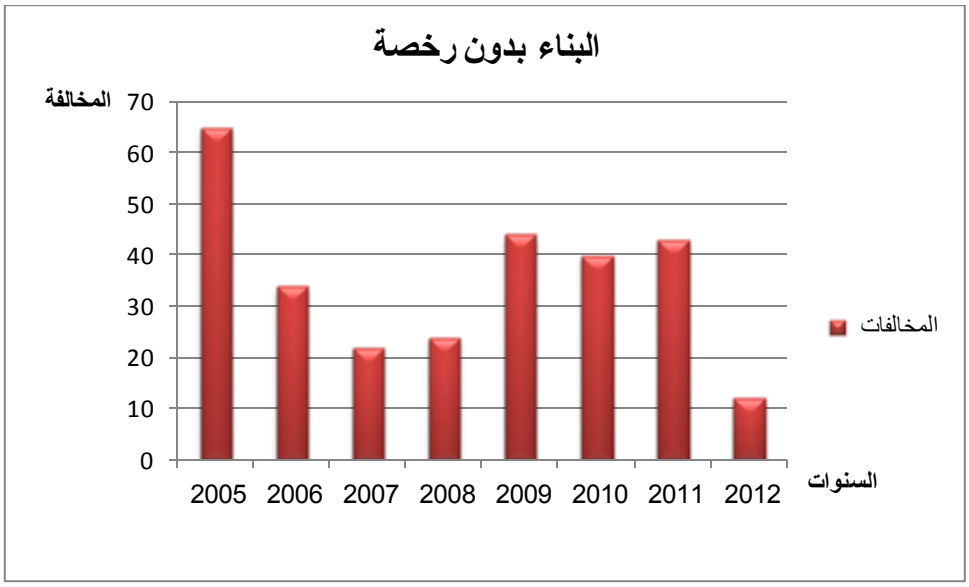
-جدول رقم 11 يبين عدد البناءات المشيدة بدون رخصة:

السنوات	المخالفات
2005	65
2006	34
2007	22
2008	24
2009	44
2010	40
2011	43
2012	12
المجموع	284

المصدر: مكتب مفتشية العمران لبلدية وادي رهيو

نلاحظ أن الوسط الحضري سجل به 284 مخالفة متعلقة بالبناء دون رخصة في مدة ثمانية سنوات (08 سنوات) ، و هذا راجع إلى البناء أو إعادة البناء (تهديم ثم بناء)دون الحصول على رخصة البناء، حيث أن بعض السكان يلجئون إلى تغيير في البنايات دون الحصول على الرخص.

-الشكل رقم(06)يبين عدد المخالفات المسجلة في البناء بدون رخصة



من خلال الأعمدة البيانية يتبين لنا أن عدد البناءات المشيدة بدون رخصة تختلف من سنة إلى أخرى حسب درجة الرقابة حيث كلما شددت الرقابة تم تسجيل إنخفاظ في نسبة هذه المخالفة.

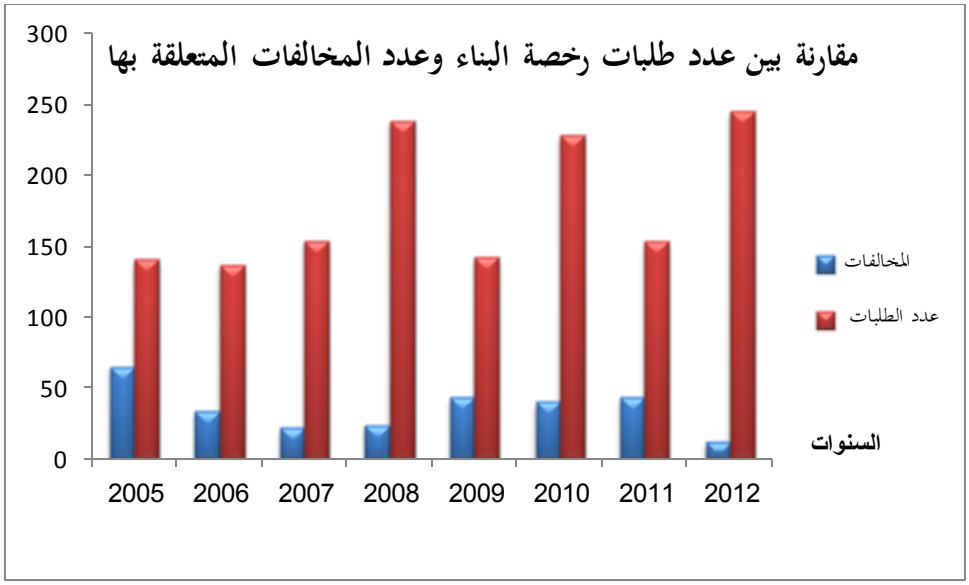
-مقارنة بين عدد طلبات رخصة البناء وعدد المخالفات المتعلقة بها:

- الجدول رقم (12)

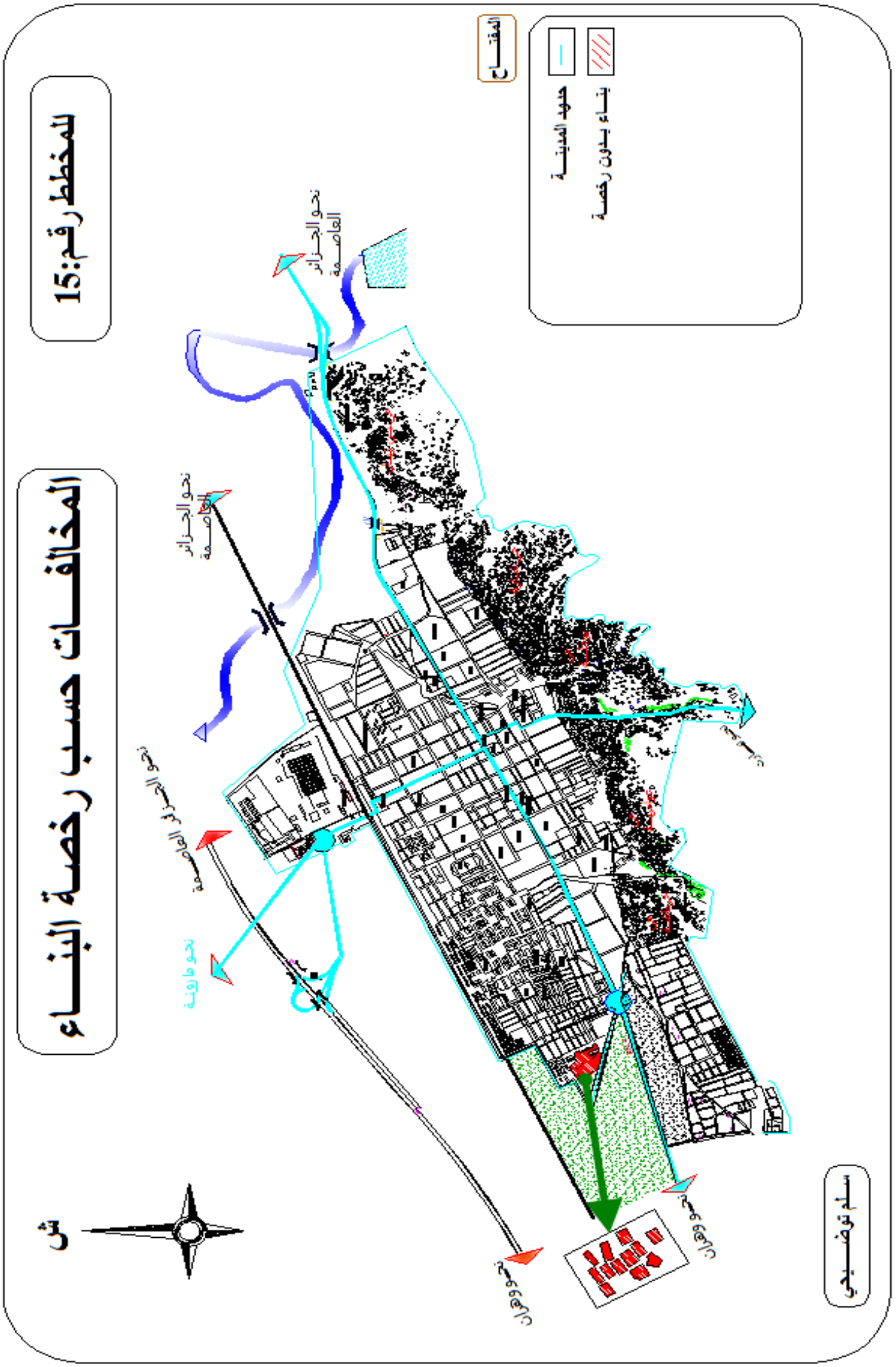
السنوات	عدد الطلبات	المقبولة	المرفوضة	المخالفات
2005	141	27	14	65
2006	137	21	16	34
2007	154	38	16	22
2008	239	19	20	24
2009	142	17	25	44
2010	229	13	16	40
2011	153	41	12	43
2012	245	29	16	12

المصدر: مكتب مفتشية العمران لبلدية وادي رهيو

-الشكل رقم(07)



يتضح لنا من خلال الأعمدة البيانية التزايد المستمر لعدد ملفات طلب رخصة البناء رافقه تناقص في عدد المخالفات المتعلقة بها.



المصدر: من إعداد الطلبـة عن مديريـة البنـاء و التعمير.

5-2-3- الهدم بدون رخصة:

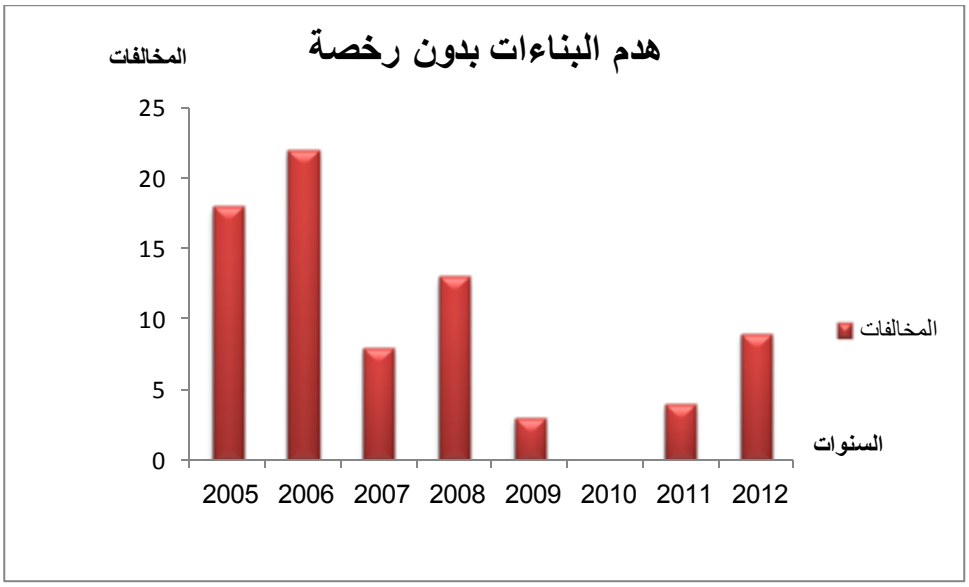
حسب مكتب مفتشية العمران لبلدية وادي رهيو الجدول التالي يبين عدد المخالفات المسجلة في الفترة الممتدة ما بين 2005و 2012.(المخطط رقم 16)

-جدول رقم 13 يبين هدم البناءات بدون رخصة:

السنوات	المخالفات
2005	18
2006	22
2007	08
2008	13
2009	03
2010	00
2011	04
2012	09
المجموع	77

المصدر: مكتب مفتشية العمران لبلدية وادي رهيو

-الشكل رقم (08)



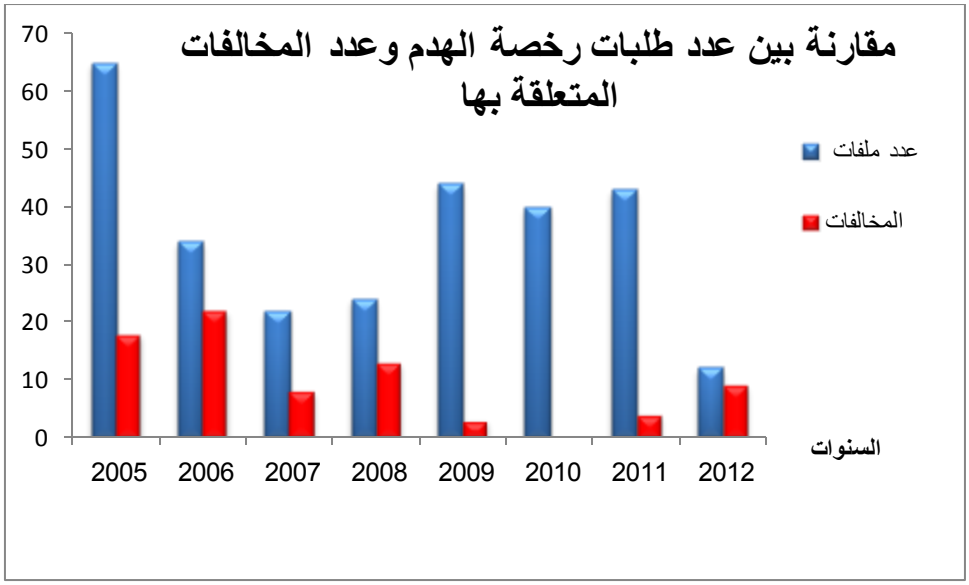
تزداد وتتناقص تسجيل مخالفة هدم البناءات بدون رخصة حسب كثافة أو قلة الرقابة، حيث كلما كانت الرقابة كثيفة كان تسجيل عدد أقل من المخالفات.(أنظر الجدول رقم 14)

- **جدول رقم 14 :مقارنة بين عدد طلبات رخصة الهدم وعدد المخالفات المتعلقة بها:**

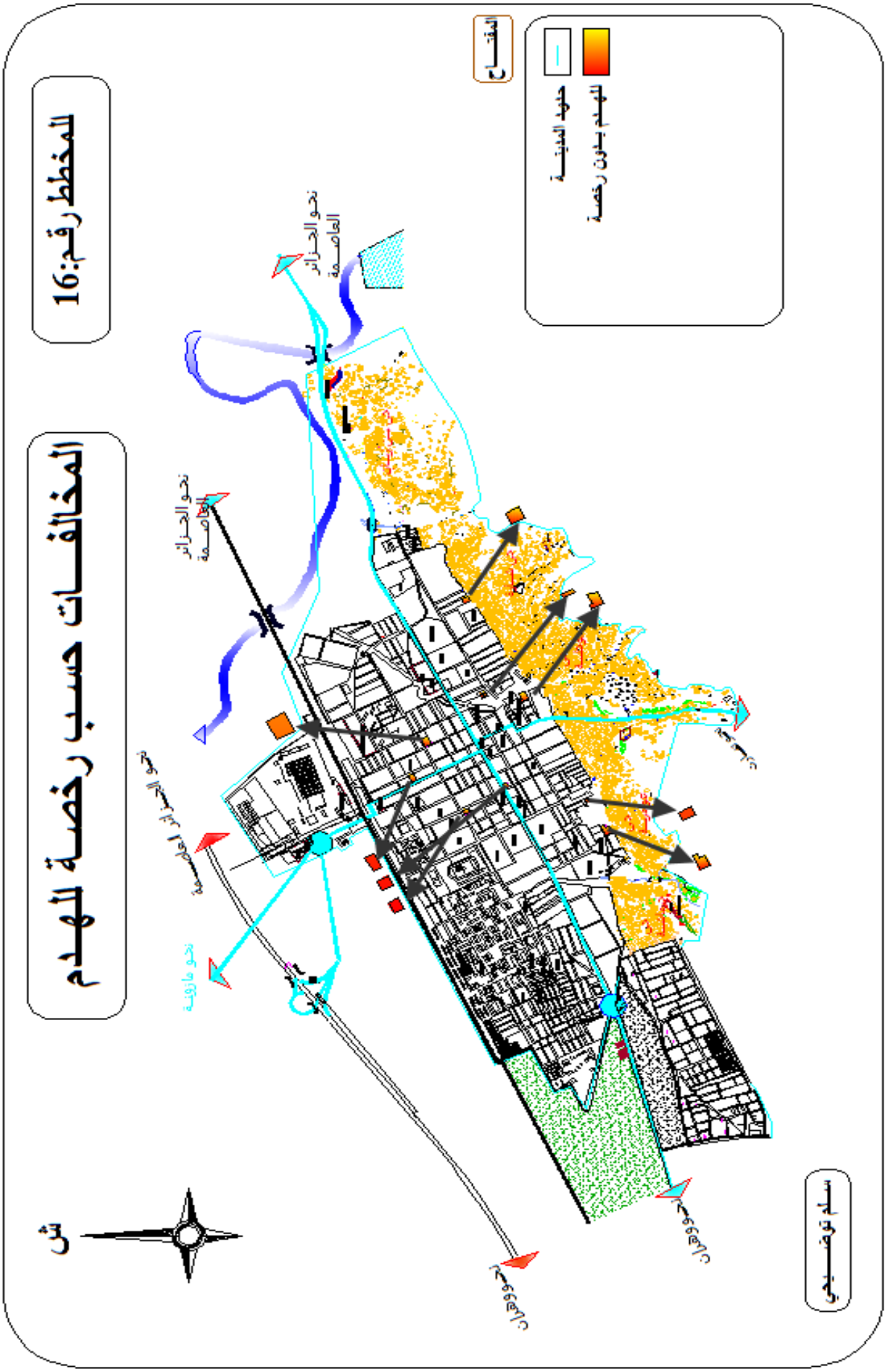
السنوات	عدد ملفات	المقبولة	المرفوضة	المخالفات
2005	65	43	23	18
2006	34	27	07	22
2007	22	18	04	08
2008	24	19	05	13
2009	44	30	14	03
2010	40	31	09	00
2011	43	32	11	04
2012	12	07	05	09

المصدر: مكتب مفتشية العمران لبلدية وادي رهيو

-الشكل رقم(09)



من خلال الأعمدة البيانية يتضح لنا جليا أن عدد ملفات طلب رخصة الهدم أكبر من عدد المخالفات المسجلة وهذا مايدل على إكتساب الوعي لدى بعض المواطنين.



المصدر: من إعداد الطلبة عن مديرية البناء و التعمير

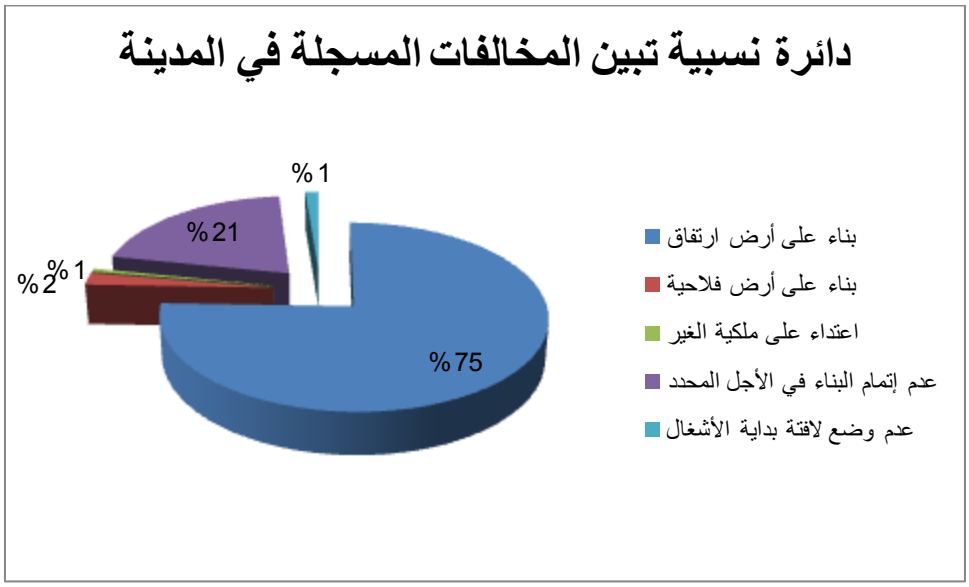
ومن خلال المعاينة الميدانية التي قمنا داخل الوسط الحضري تم إحصاء مخالفات عمرانية أخرى يبينها الجدول التالي (الجدول رقم 15):

-جدول رقم 15 يبين المخالفات المسجلة في مدينة وادي رهيو:

نوع المخالفة	بناء على أرض ارتفاق	بناء على أرض فلاحية	اعتداء على ملكية الغير	عدم إتمام البناء في الأجل المحدد	عدم وضع لافتة بداية الأشغال
العدد	537	15	04	146	09
المجموع	711				

المصدر: بلدية وادي رهيو ، إعداد الطلبة، تحقيقات ميدانية سنة 2013

-الشكل رقم(10)



من خلال الدائرة النسبية يتضح لنا أن المخالفات المسجلة بكثرة هي المتعلقة بالبناء على أرض ارتفاق بنسبة 75% وتمثلت في البناءات الواقعة بمحاذاة خط الكهرباء عالي التوتر ، تليها المخالفات المتعلقة بعدم إتمام البناء في الأجل المحدد بنسبة 21 %، أما المخالفات الأخرى فلا تتعدى نسبتها 4%.

5-2-4- البناء على أراضي الارتفاق:

شملت هذه المخالفة الأحياء الفوضوية بالأخص حيث تم تسجيل من خلالها تشييد بناءات حول الأودية (الصورة رقم 27) وبالقرب من الخطوط الكهربائية ذات التوتر العالي (الصورة رقم28)إضافة إلى عدم إحترام مسافة ارتفاق الطرقات.(المخطط رقم 17)



الصورة رقم27 م:إ. الطلبة 2013



الصورة رقم 28 م:إ. الطلبة 2013

5-2-5-البناء على الأراضي الفلاحية:

لدى مرتكبي هذه المخالفة مفهوم أن لهم كل الحق في تشييد بناءاتهم على هذه الأراضي بحكم أن لديهم عقود ملكية، دون مراعاة الآثار السلبية المنجرة عن تعمير الأراضي الفلاحية.(المخطط رقم 18)

5-2-6-الاعتداء على ملكية الغير:

تعتبر هذه المخالفة غير منتشرة بكثرة ومن مظاهرها أنه بعض الأشخاص يقومون بدمج المساحات المخصصة للمرور مع سكناتهم.(الصورة 29،30)



الصورة رقم 29 م:إ. الطلبة



الصورة رقم 30 م:إ. الطلبة 2013

5-2-7-عدم إتمام البناء في الأجل المحدد:

رغم حصول صاحب البناء على رخصة إلا أنه لم يقم بإتمامه في الفترة المحددة والمقيدة بسنتين، هذا ما يجعل الوسط الحضري ورشات لا متناهية من الأشغال، ومن الأسباب التي أدت إلى هذا التأخير حسب التصريحات التي حصلنا عليها من طرف هؤلاء المخالفين هي:

-نقص في الإمكانات المادية بسبب ضعف الدخل الفردي.

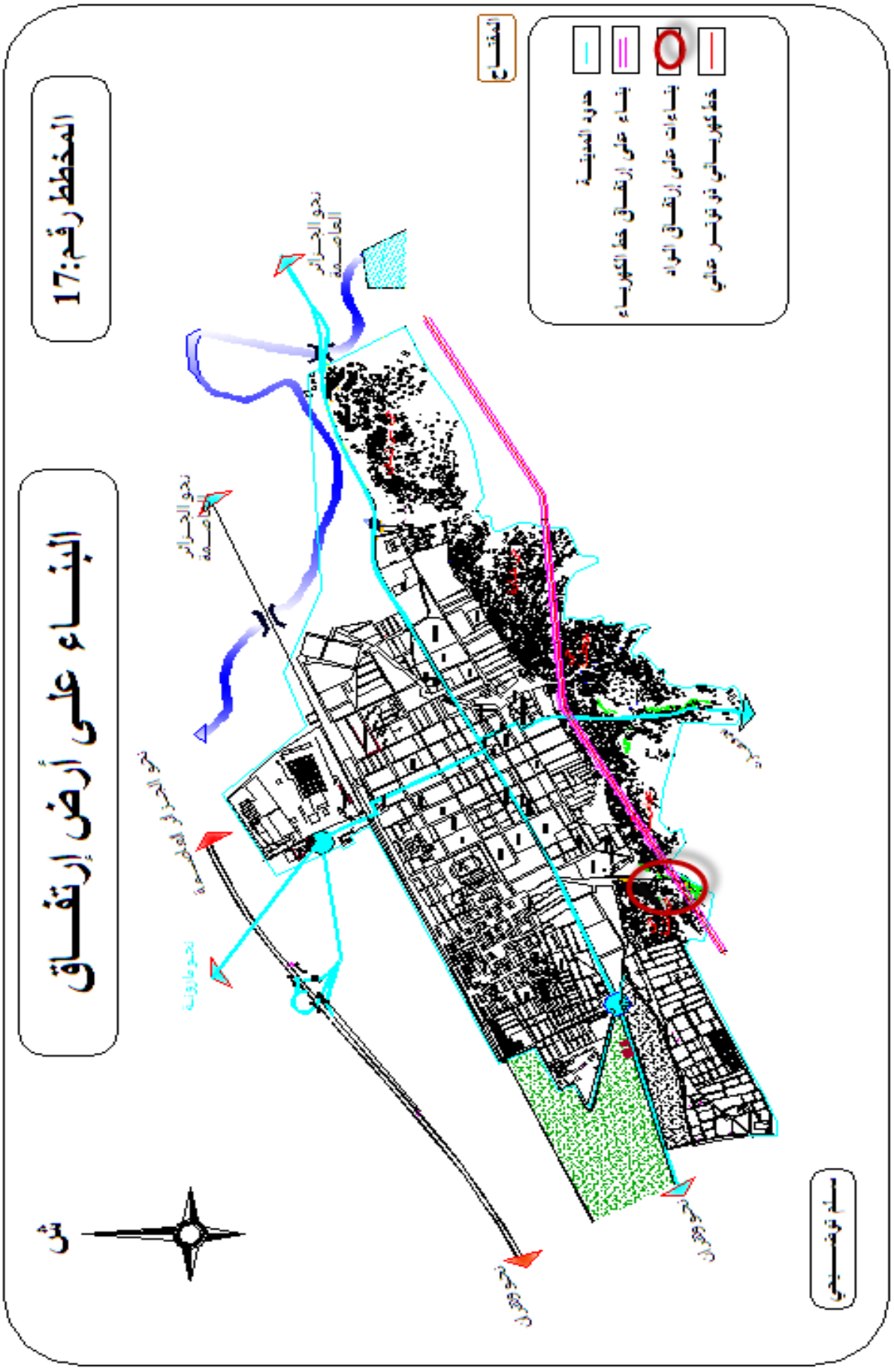
-الاضطرابات المسجلة في أسعار مواد البناء .

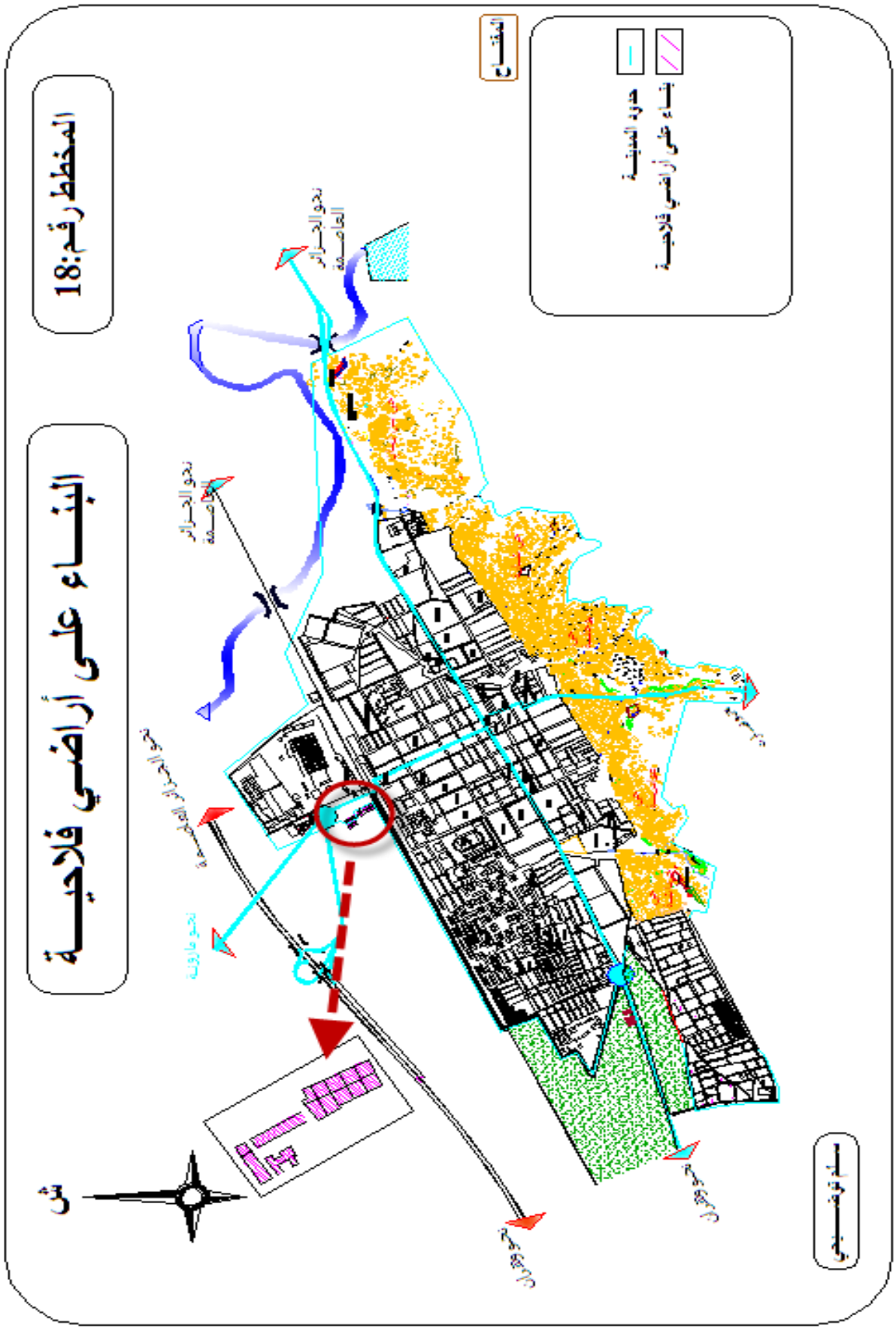
5-2-8-عدم وضع لافتة تبين مراجع الأشغال:

هذه المخالفة لا تشكل خطرا على الوسط الحضري، لكن لها أهمية في تنظيم المجال كما تسهل من عملية الرقابة الدورية لورشات البناء. (الصورة رقم 31)



الصورة رقم 31 م:إ. الطلبة 2013


المخطط رقم:17
البنـــاء على أرض إرتفـــاق
المفتـــاح
حدود المدينة
بناء على إرتفاق خط الكهرباء
بناءات على إرتفاق المواد
خط كهربائي ذو توتر عالي
نحو الجزائر العاصمة
نحو الجزائر العاصمة
نحو الجزائر العاصمة
نحو مارونة
نحو وهران
نحو وهران
سلم توضيحي
ش
المصدر: من إعداد الطلبة عن مديرية البناء و التعمير



المصدر: من إعداد الطلبة عن مديرية البناء و التعمير

5-3-تصنيف المخالفات حسب الضرر:

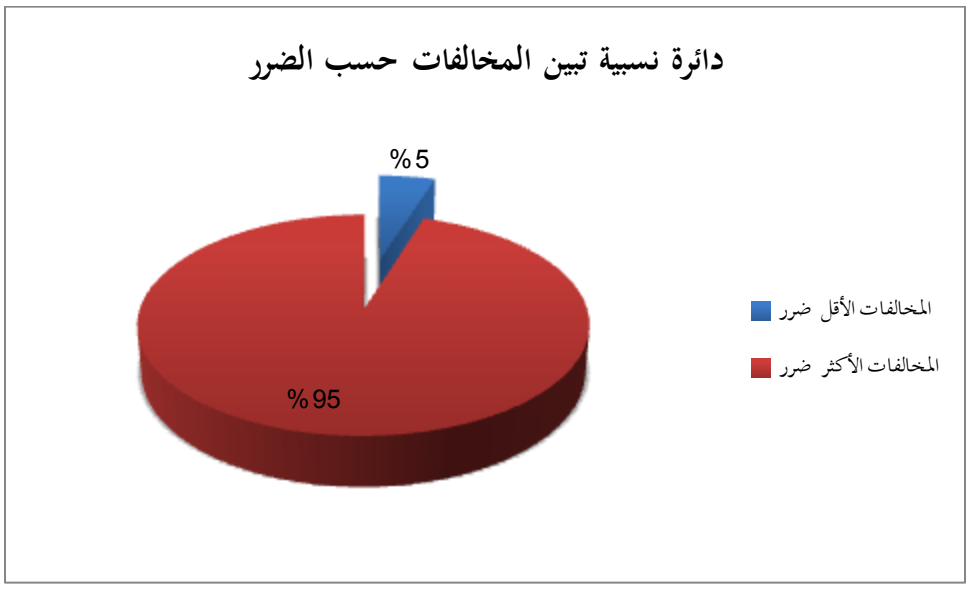
من خلال تحديد الآثار السلبية والخطيرة لكل مخالفة عمرانية قمنا بتصنيف هاته المخالفات حسب الضرر إلى صنفين، صنف الأكثر ضرر وصنف الأقل ضرر، والجدول التالي يوضح ذلك:(الجدول رقم16)

-جدول رقم 16 يبين تصنيف المخالفات حسب الضرر:

المخالفات الأكثر ضرر	العدد	المخالفات الأقل ضرر	العدد
البناء الفوضوي	2546	الاعتداء على ملكية الغير	04
بناء على أرض ارتفاق	537	عدم إتمام البناء في الأجل المحدد	146
البناء بدون رخصة	12		
الهدم بدون رخصة	09	عدم وضع لافتة بداية الأشغال	09
بناء على أرض فلاحية	15		
المجموع	3119	**المجموع**	159
	3278		

المصدر: إعداد الطلبة.

- الشكل رقم(11).



من خلال الدائرة النسبية نلاحظ أن المخالفات العمرانية المسجلة بمدينة وادي رهيو الأكثر انتشارا هي المخالفات الأكثر ضرر حيث تبلغ نسبتها 95% وعليه يجب التدخل واتخاذ الإجراءات اللازمة والصارمة للحد والتقليل من هذه المخالفات.

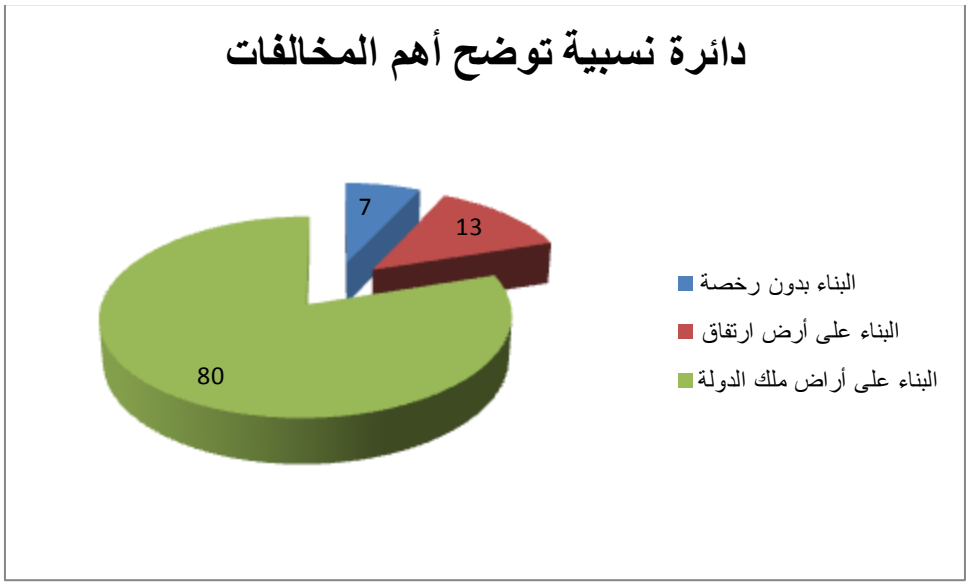
6- تحليل الإستمارات:

بعد الدراسة التحليلية للمدينة سيتم إعداد دليل مقابلة وإستمارة، الأولى موجهة للمسؤولين والموظفين في مجال البناء العمراني والثانية موجهة للمواطنين القاطنين بالمدينة والهدف منهما التأكد من صحة الفرضيات المطروحة في بداية هذه الدراسة.

6-1-دليل المقابلة الموجه للمسؤولين:

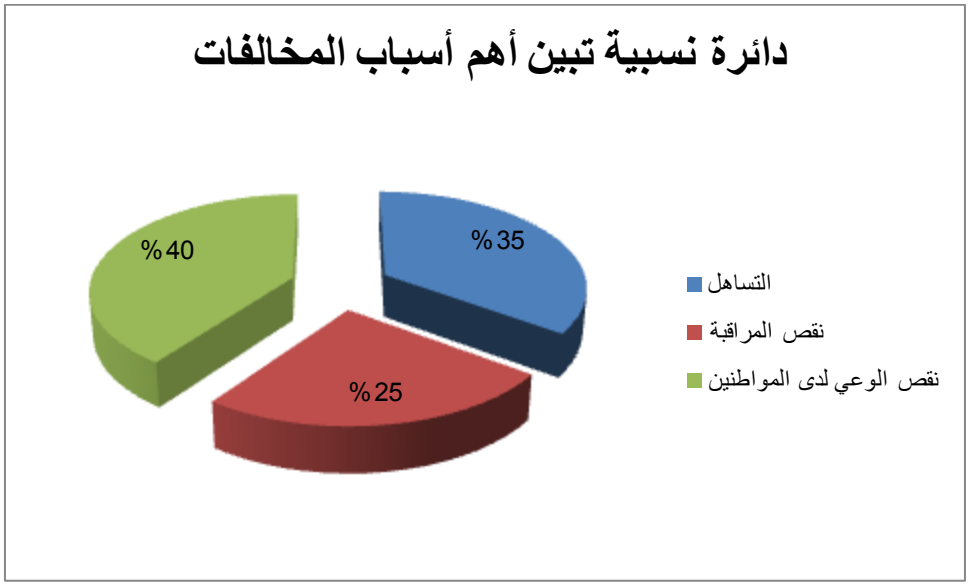
كانت زيارتنا لبعض المسؤولين والموظفين جد مفيدة نظرا لتمكن هؤلاء من كل صغيرة وكبيرة فيما يتعلق بالجانب العمراني للمدينة وتم طرح بعض التساؤلات التي تتمحور حولها الدراسة وهو موضوع إشكالية مخالفة قوانين وأدوات التعمير، وانطلاقا من الإجابات المسجلة قمنا بتحليل النتائج كالتالي:

الشكل رقم 12: أهم المخالفات المسجلة في مدينة وادي رهيو.



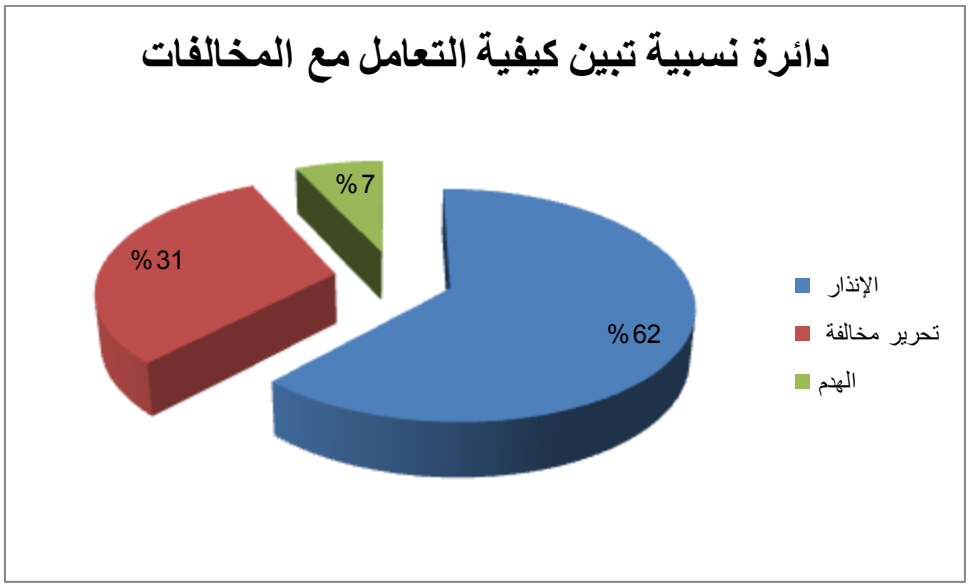
بعد إطلاعنا على الأجوبة وتحليلنا لها وجدنا أن نسبة 80% منها أشارت إلى أن أهم المخالفات تتمثل في البناء على أرض ملك دولة، بينما أشارت نسبة 13% من الأجوبة إلى البناء على أرض ارتفاق، أما النسبة الباقية 07% فتمثل البناء بدون رخصة.

الشكل رقم 13: الأسباب التي أدت إلى ظهور هذه المخالفات:



أثناء تحليلنا للأجوبة المقدمة من طرف المسؤولين على قطاع التعمير وجدنا أن 40% من نسبة الإجابات تشير إلى أن هناك نقص الوعي لدى المواطنين، بينما تدل 35% من الإجابات على أن التساهل من طرف الأعوان المكلفين بالرقابة من هذه الأسباب، في حين تشير 25% من الإجابات إلى أن عامل نقص المراقبة هو الآخر بدوره من هذه الأسباب.

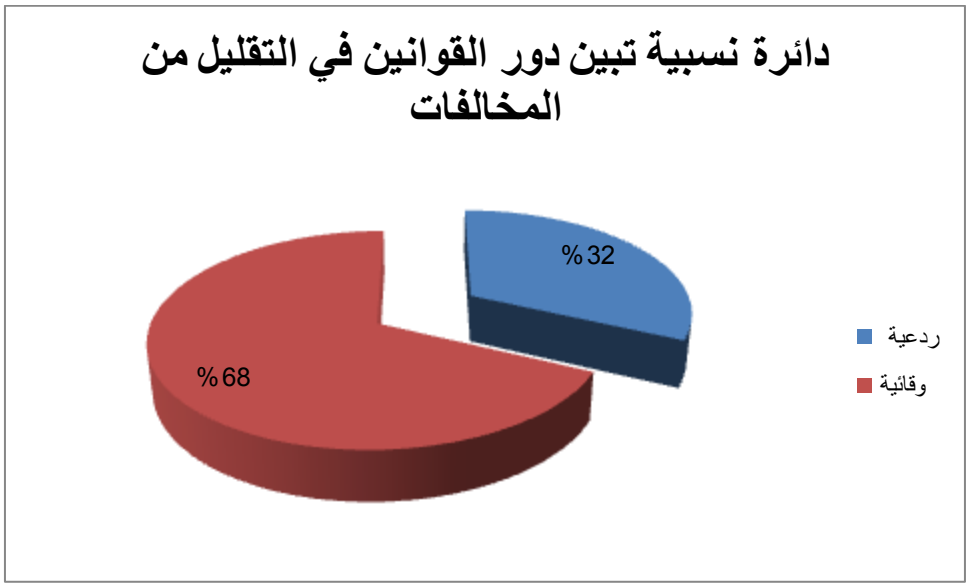
الشكل رقم (14): كيفية التعامل مع المخالفات:



من خلال تحليلنا للأجوبة المقدمة من طرف المسؤولين في قطاع التعمير حول كيفية التعامل مع هذه المخالفات، نجد أن 62% من الإجابات تدل على أن الإنذار هو الإجراء المعتمد بكثرة في التعامل مع هذه

المخالفات، بينما تعامل تحرير مخالفة فهو معتمد بنسبة 31% حسب الإجابات، في حين أن 7% حسب الإجابات فهي تدل على إجراء الهدم .

الشكل رقم (15): دور القوانين في التقليل من المخالفات:

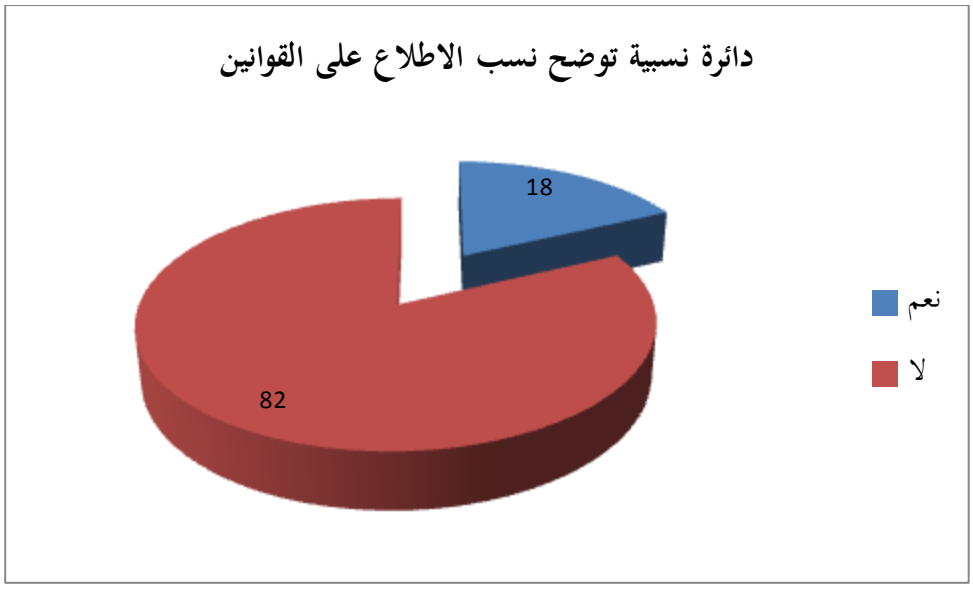


بالاعتماد على الإجابات المسجلة بالنسبة للتساؤل المطروح عن دور القوانين في التقليل من المخالفات، سجلنا 68% من الإجابات أشارت إلى أن دور القوانين هو دور وقائي، بينما نسبة 32% تمثل دور ردعي.

6-2-الاستمارة الموجهة للمواطنين:

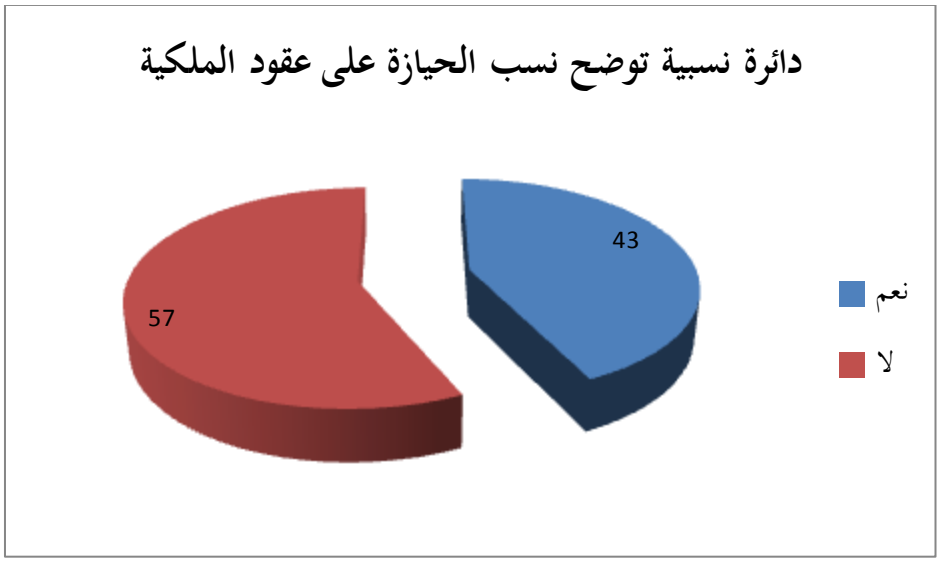
من أجل معرفة وجهة نظر سكان مدينة وادي رهيو في المخالفات التي يرتكبونها لتفاديها مستقبلا، تم توزيع استمارة على عدد من سكان المدينة، وأثناء اختيارنا لعينة الدراسة تعمدنا تقسيمها مناصفة بين بعض سكان الأحياء غير المخططة المتمثلة في حي شارة، وبعض سكان الأحياء المخططة المتمثلة في المركز القديم تحمل مجموعة من التساؤلات حول موضوع الدراسة وقد جاءت النتائج كالتالي:

-الشكل رقم (16): الإطلاع على قوانين التعمير



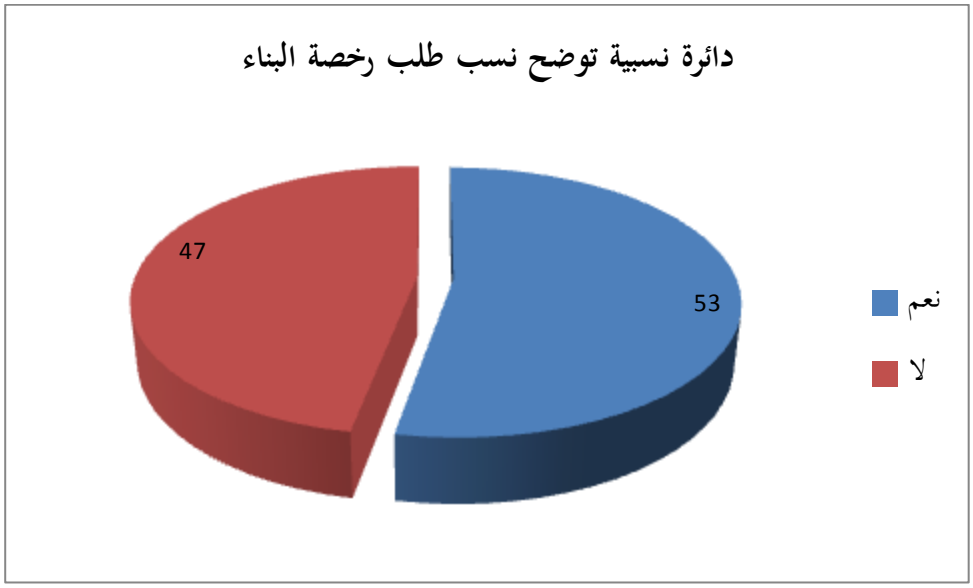
من خلال تحليلنا للإجابات حول تساؤل إطلاع المواطنين على القوانين تم تسجيل 82% ليس لديهم إطلاع على القوانين في حين 18% لديهم إطلاع وهذا ما يدل على نقص الوعي لدى المواطنين.

-الشكل رقم (17):الحيازة على عقود الملكية:



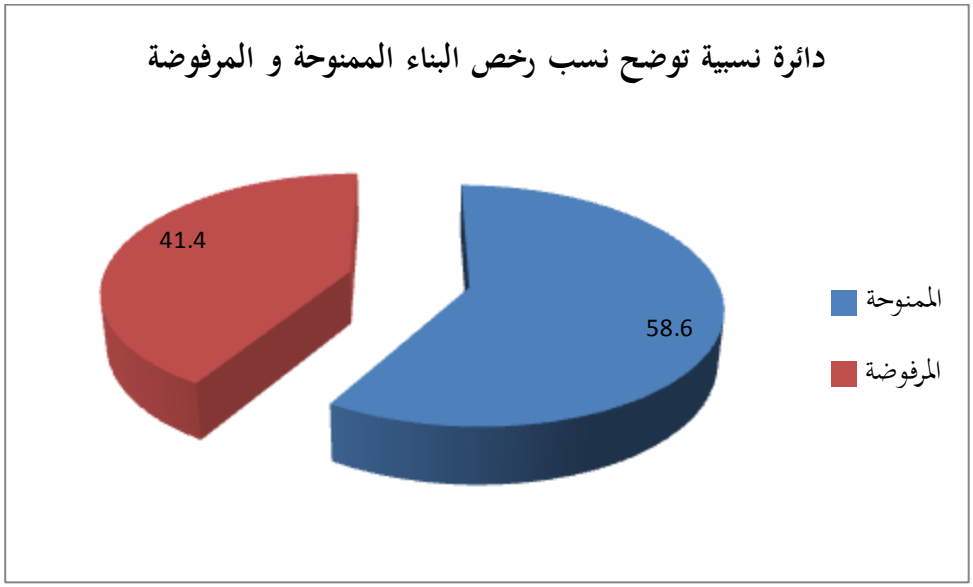
بالاعتماد على تحليلنا للإجابات حول تساؤل الحيازة على عقد الملكية، تم تسجيل 57% من الإجابات ليس لديهم عقود ملكية، أما باقي الإجابات المتمثلة في 43% من الإجابات يمتلكون عقود ملكية.

-الشكل رقم (18): طلب رخصة البناء:



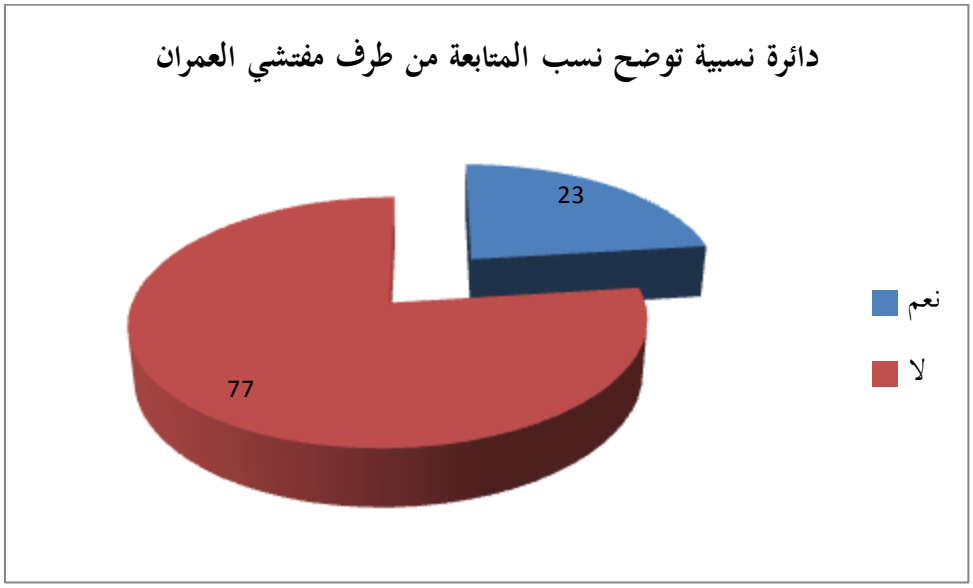
من خلال تحليلنا للإجابات حول تساؤل نسب طلب رخصة البناء، نجد أن 53% من الإجابات قاموا بطلب رخصة البناء، بينما 47% من الإجابات لم يقوموا بطلب رخصة البناء.

-الشكل رقم (19): عدد رخص البناء الممنوحة و المرفوضة



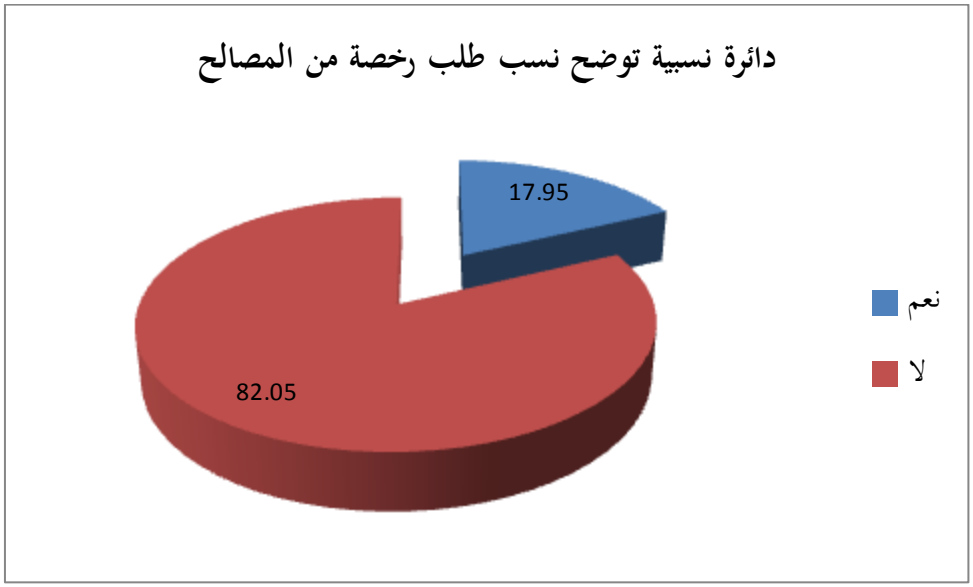
بالاعتماد على الإجابات حول تساؤل عدد رخص البناء الممنوحة و المرفوضة، تم تسجيل 58.6% من الإجابات منحت لهم رخصة البناء، في حين 41.4% من الإجابات لم تمنح لهم رخصة البناء.

-الشكل رقم (20): المتابعة من طرف مفتشي العمران:



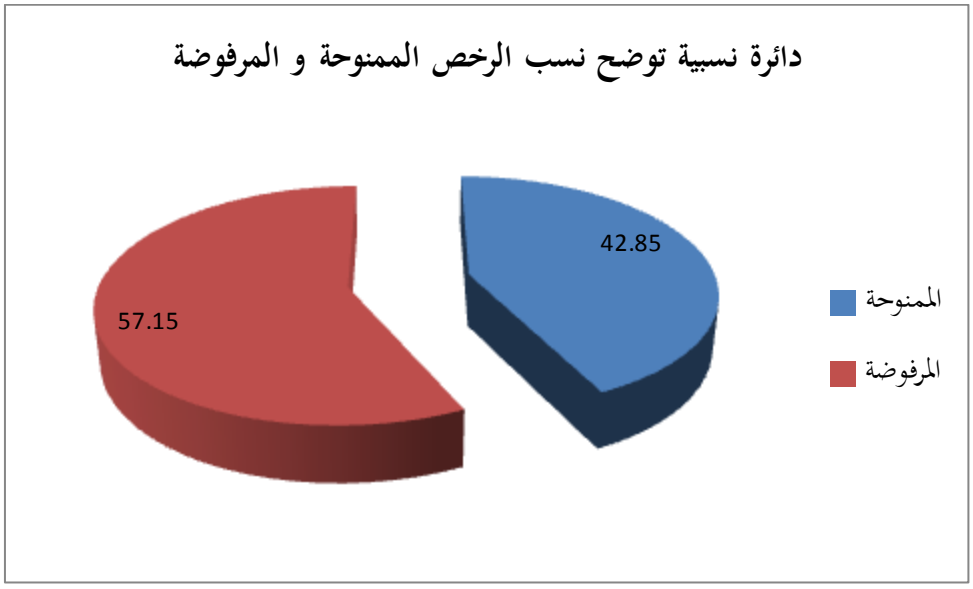
من خلال تحليلنا للإجابات حول تساؤل المتابعة من طرف مفتشي العمران، نجد أن 77% من الإجابات لم تتعرض لمتابعة من طرف أعوان الرقابة، بينما 23%من الإجابات تعرضوا للمتابعة والرقابة.

-الشكل رقم (21): طلب رخصة من المصالح



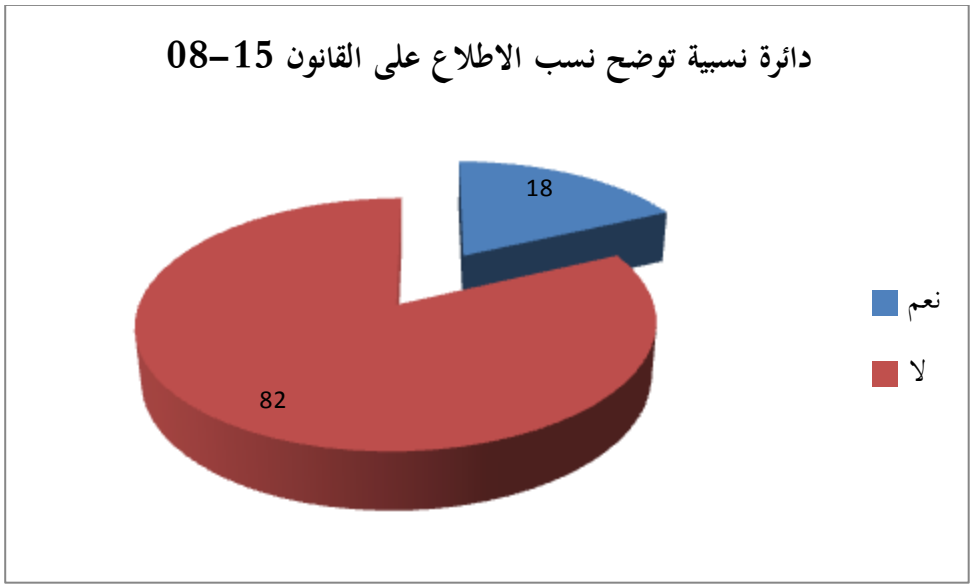
بالاعتماد على تحليلنا للإجابات حول تساؤل نسب الطالبين للرخص من المصالح، يتبين لنا أن 82.05% من الإجابات لم يتقدموا بطلب الرخص، في حين 17.95 من الإجابات فقط قاموا بالتقدم بطلب رخصة.

-الشكل رقم (22): نسب الرخص الممنوحة والمرفوضة:



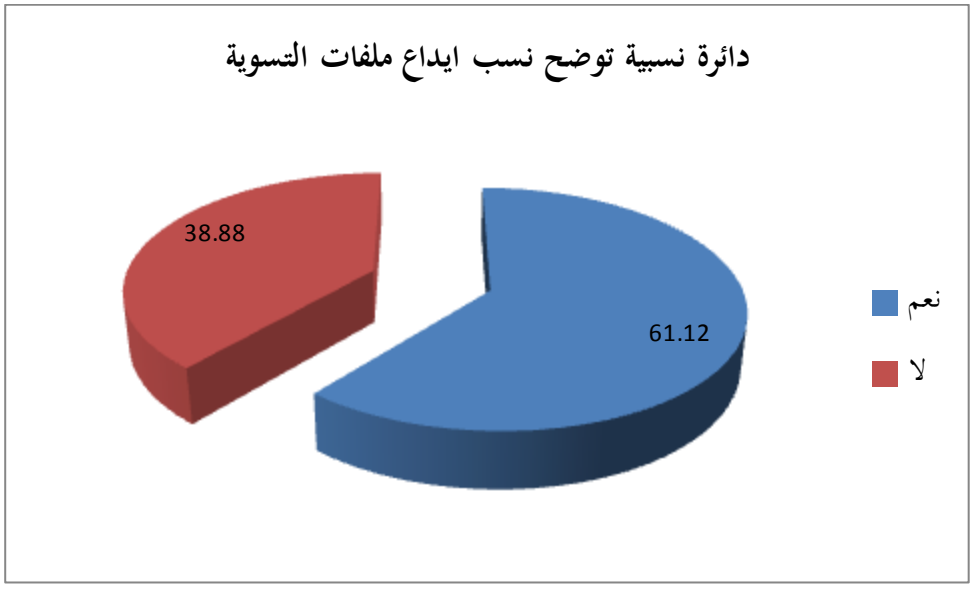
من خلال تحليلنا للإجابات حول التساؤل المطروح والمتعلق بنسب منح شهادة المطابقة، تبين لنا أن 57.15% من الإجابات تم رفض طلباتهم، في حين 42.85% من الإجابات تم قبول طلباتهم.

-الشكل رقم (23): الاطلاع على القانون 15-08:



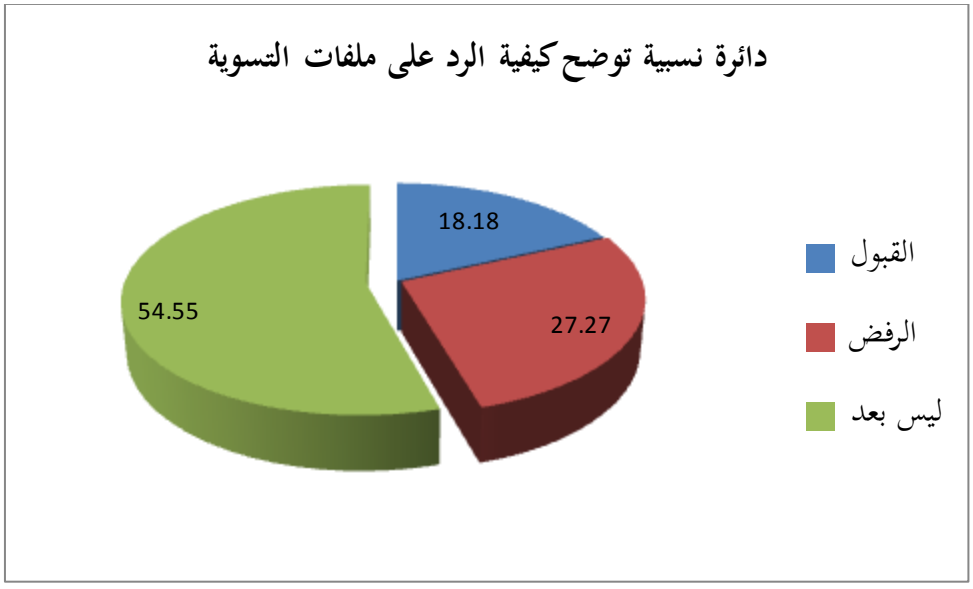
بالاعتماد على تحليلنا للإجابات حول التساؤل المتعلق بنسب إطلاع المواطنين على قانون 15-08، تبين لنا 82% من الإجابات تمثل نسبة عدم إطلاع المواطنين على هذا القانون، بينما 18% من الإجابات تمثل نسبة المطلعين عليه.

-الشكل رقم (24): إيداع ملف من اجل التسوية في ظل القانون 15-08:



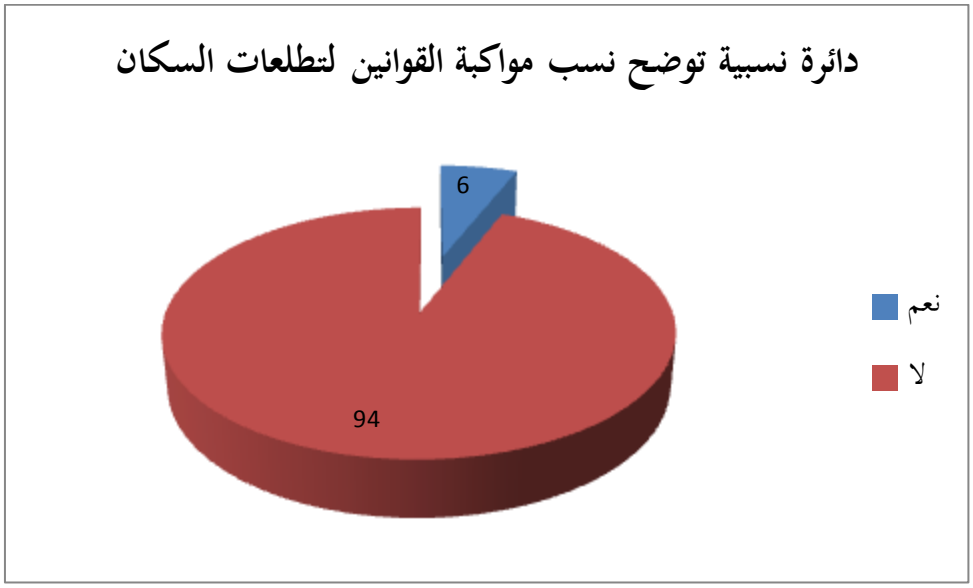
من خلال تحليلنا للإجابات المتعلقة بالتساؤل حول نسب إيداع ملفات التسوية، تبين لنا أن 61.12% من الإجابات تمثل نسبة الملفات المودعة، في حين بلغت نسبة الأشخاص الذين لم يقوموا بإيداع الملفات 38.88% .

-الشكل رقم (25):كيفية الرد على ملفات طلب التسوية



من خلال تحليل الإجابات حول تساؤل كيفية الرد على ملفات طلب تسوية وضعية البناءات تم تسجيل نسبة 18.18% تم قبول ملفاتهم في حين 27.27% رفضت ملفاتهم،أما عدد الملفات التي لم يتم الرد عليها بعد تمثلت في نسبة 54.55%.

-الشكل رقم (26): مواكبة القوانين لتطلعات السكان



بالاعتماد على تحليل الإجابات المتعلقة بالتساؤل المطروح حول مواكبة القوانين لتطلعات المواطنين تم تسجيل نسبة 94%من الإجابات تدل على أن القوانين لا تواكب تطلعات المواطن في حين تم تسجيل نسبة 6% من الإجابات التي تمثل مواكبة القوانين لتطلعات السكان.

7 – تحليل ومناقشة الفرضيات:

بالوقوف على الدراسة التحليلية وتحليل نتائج الاستمارات يمكن مناقشة الفرضيات للتأكد من مدى صحتها وتحققها.

الفرضية الأولى: عدم مواكبة القوانين و أدوات التعمير إلى تطلعات المواطنين أدى إلى عدم احترامها.

من خلال دراستنا للمدينة و من خلال النتائج المتحصل عليها من الاستمارة الموجهة للمواطنين وبطرح سؤال حول مواكبة القوانين لتطلعات السكان كانت معظم الإجابات بالنفي (أي بنسبة 94%) وهذا ما يدل على صحة الفرضية.

الفرضية الثانية: غياب الصرامة في تطبيق القوانين الخاصة بالبناء و التعمير.

من خلال دراستنا للمدينة وتحليل عناصر استخدامات الأرض المكونة لها، وإبراز أهم المخالفات الموجودة داخل نسيجها الحضري، يتبين لنا أن السبب في انتشار هذه المخالفات هو التساهل والتسامح مع السكان المرتكبين لها، وهذا ما تؤكده النتائج المتحصل عليها من إجابات الاستمارة الموجهة للمسؤولين وهو ما يؤكد صحة الفرضية.

8-تسوية وضعية البنايات وفقا للقانون 08-15:

إن القانون 08-15 جاء بفكرة معالجة أحد أهم صور البناء الفوضوي المشوهة للنسيج العمراني والمتمثلة في عدم الانتهاء من أشغال البناء للكثير من البنايات وبقائها في صورة ورشات مفتوحة وبآجال غير محددة بسبب سقوط آجال رخصة البناء وعدم التحكم في آليات التسيير لأشغال البناء أيضا وتتم المعالجة بتصحيح الانحرافات بالمطابقة وذلك بإعطاء الرخص آجال جديدة تبعث فيها الحياة القانونية من جديد وكذلك عدم ترك البناية وصاحبها عرضة للعفوية ،بل إن عملية الأشغال البناء يتم تأطيرها و تتبعها على مراحل من قبل هيئات الدولة المختصة ،وفي هذا المنحى تنص المادة 14 من القانون 08-15:" **يمكن تحقيق مطابقة البنايات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون** ".

وعلى هذا الأساس فإن مسألة المصالحة والإزالة طبقا للقانون رقم 15/08 تم وفق المسار التالي :

تحديد الإجراءات الأولية قبل البث في ملفات طلب التسوية ،ضبط قرارات الفصل في ملفات طلب التسوية،ضبط قرارات الفصل في ملفات طلب التسوية ،معرفة أنماط البناءات المصنفة للإزالة وضبط إجراءات الإزالة.

8-1- ملفات طلب التسوية طبقا للقانون 08-15:

بصدور القانون 08-15 المتعلق بتسوية وضعية البناءات المخالفة لقواعد البناء بادر بعض المخالفين بتقديم ملفات طلب تسوية وضعية بناءاتهم المشيدة والجدول التالي يبين إحصاء ملفات طلب التسوية:

-جدول يبين ملفات طلب التسوية (قانون 15/08):(الجدول رقم 17)

السنوات	عدد الملفات	المقبولة	المرفوضة
2008	11	11	0
2009	17	15	02
2010	31	22	09
2011	64	27	37
2012	113	47	66

المصدر: مكتب مفتشية التعمير

من خلال الجدول يتضح لنا جليا التزايد المستمر لملفات طلب تسوية الوضعية إلا أن هناك ملفات غير مقبولة شملت البناءات الواقعة في الأراضي الفلاحية وأراضي الارتفاق.

- **خلاصة الدراسة التحليلية:**

من خلال ما جاء في الدراسة التحليلية للمدينة يمكن تلخيصها على شكل نقاط وهي كالأتي:

الإيجابيات:

- وقوع المدينة عند تقاطع الطريقين الوطنيين 90 و04 جعل منها همزة وصل بين الغرب والوسط.
- توسط المدينة لمجالها البلدي جعل منها نقطة استقطاب لمختلف ضواحيها.
- تموضع مدينة وادي رهيو في سهل الشلف المعروف بجودة وخصوبة أراضيه، وإحاطتها بمجموعة من التضاريس ساهمت بشكل كبير في اقتصاد المدينة.
- تتوفر مدينة وادي رهيو على شبكة معتبرة من الطرق منها الطريقتين الوطنيين 90 و 04 وكذا الطريق السيار المار بجانبها، بالإضافة إلى مجموعة من الطرق الثانوية و الثالثية التي تتخلل جميع أنحاء المدينة.
- تحتوي مدينة وادي رهيو على عدد معتبر من التجهيزات تمركزت أغلبها في نواة المركزية أي مخطط شغل الأرض رقم 01.
- توفر مدينة وادي رهيو على منطقة نشاطات وكذا منطقة صناعية جعلها ذات نفوذ واسع خاصة التجاري منه.

السلبيات:

بالرغم من محاسن الجانب الطبيعي والهياكل القاعدية إلا أنه كانت لهما تأثير في عرقلة عملية توسع المدينة، واللجوء بذلك إلى عملية التكثيف العمراني إلا أن نفذت احتياطاتها العقارية.

- السكن الفردي أكثر استحواذا على العقار كون معظم أراضيه تابعة للخواص.
- تعاني مدينة وادي رهيو من نقص ملحوظ في المساحات الخضراء بسبب قلة الأماكن المخصصة لها في الأحياء القديمة وعدم تطبيق المعايير اللازمة في مخططات شغل الأرض الجديدة.
- على خلاف الجيوب العقارية المتواجدة في الأحياء الغير مخططة إلا أن هناك ندرة في المساحات الشاغرة بالمدينة.
- استحوذت أملاك الدولة على مساحة كبيرة منها الاحتياطات العقارية التي كانت عرضة لتمركز الأحياء الغير مخططة.
- الزيادة الطبيعية و الهجرة المتزايدة نحو المدينة خلق مشكل في أزمة السكن، و الضغط على المرافق، هذا ما زاد من الإقبال على المخالفات خصوصا فيما يتعلق بالبناء الفوضوي.

من خلال معاينتنا لمختلف المخالفات العمرانية المسجلة داخل الوسط الحضري لمدينة وادي رهيو في الفترة الممتدة بين 2005- 2012 توصلنا إلى النتائج التالية:

- بالرغم من القوانين الصارمة للحد من المخالفات العمرانية ومحاربتها إلا أنه سجل بمدينة وادي رهيو في الفترة المشار إليها أعلاه ما يقارب 3278 مخالفة عمرانية.

- سجل أكبر عدد من المخالفات في البناء الفوضوي والبناء بدون رخصة وهذا ما يدل على التوسعات المفرطة والعشوائية نتيجة الطلب المتزايد على السكن.
- وجود أحياء فوضوية ذات نسيج عمراني متراص جدا وهي عائق للتوسع العمراني للمدينة.
- ضعف الرقابة الدورية العامل المساعد على انتشار هذه الظاهرة الخطيرة.