الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العربي التبسي - تبسة

كلية العلوم و التكنولوجيا
قسم الهندسة المعمارية

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الهندسة المعمارية

تخصص: هندسة معمارية، مدينة و تراث

التحسين الحضري بمدينة بئر العاتر
دراسة حالة حي 300 سكن

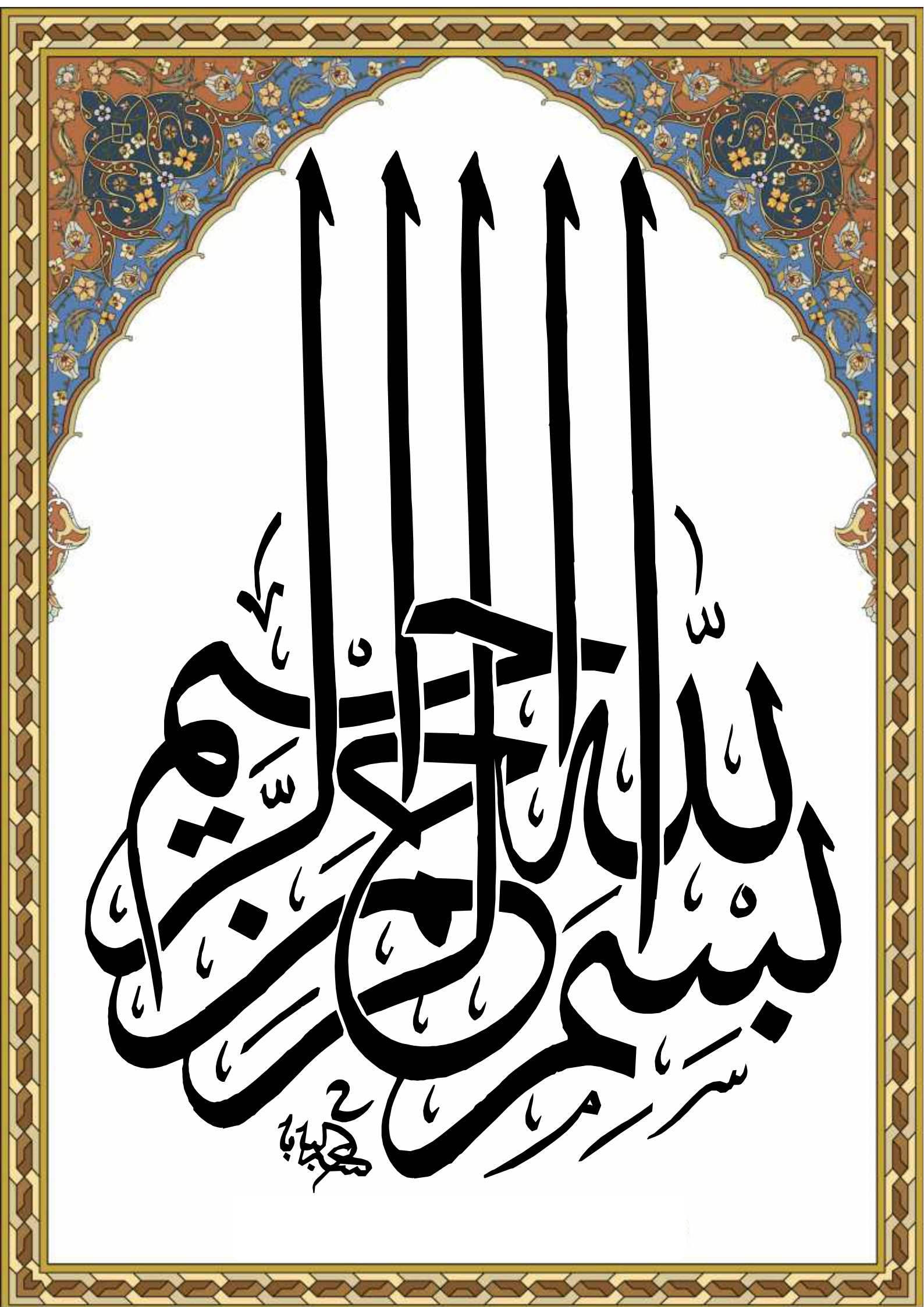
إعداد الطلبة :

- سعود خليل
- بوزيان زيد

إشراف الأستاذ :

- براهمي سامي

السنة الجامعية 2016/2015


بسم الله الرحمن الرحيم

الجزء التقديمي

الفهرس العام

المقدمة العامة ..... أ

الإشكالية .....ب

الفرضيات .....ج

أسباب اختيار البحث .....ج

1- سبب اختيار التحسين الحضري .....ج

2- سبب اختيار مدينة بئر العاتر .....د

أهداف البحث .....د-هـ

مخطط البحث .....هـ

الفصل الأول : مفاهيم **ومصطلحات عامة** عن العمران والسياسة العمرانية في الجزائر

تمهيد 1

I- مفاهيم و مصطلحات.....2

1- العمران 2

2- المجال العمراني الخارجي 2

3- النسيج الحضري 2

4- تعريف المدينة.....3

5- التحسين الحضري 3

II -السياسة العمرانية في الجزائر.....4

1- مرحلة ما قبل الاستعمار.....4

2-مرحلة ما بعد الاستقلال.....4-5

3- أدوات التهيئة و التعمير 5

3- 1المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....6

- أهدافه.....6
- مهامه:.....6
- مراحل إعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....6

1- إجراءات الإعداد.....7

2- جهة المصادقة 7

- مراجعة هذا المخطط.....7-8

3-2مخطط شغل الأراضي.....8

- أهميته العمرانية.....8
- أهدافه.....8-9
- مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي 9-10
- الهيئات الواجب استشارتها.....10
- المصادقة على مخطط شغل الأراضي.....11
- مراجعة هذا المخطط.....11

4- سياسة المدينة.....11-12

5 العمليات التقنية التي يمكن إدخالها على النسيج الحضري.....12

5. 1 عملية إعادة الاعتبار.....12

5. 2 التهيئة الحضرية.....13

5. 3 عملية التجديد.....13

5. 4 عملية إعادة الهيكلة الحضرية.....13

9. 5 الترميم.....14

9. 6 التنظيم العمراني.....14

9. 7 التكثيف العمراني.....14

9. 8 التحسين الحضري.....14

خلاصة الفصل.....15

الفصل الثاني : التحسين الحضري

تمهيد.....17

1- التحسين الحضري.....18

1-1-مفهوم التحسين.....18

1-2- مفهوم التحسين الحضري.....18

2- الأهداف والآليات الخاصة بالتحسين الحضري.....19

2-1/ الأهداف.....19

2-2/ الآليات.....19

- الآليات المالية.....19
- الآليات التقنية 20

- التدخل على المجال العمومي.....20

- التهيئة الخارجية.....20
- تحسين الطابع الجمالي و المظهر العمراني للحي.....20

- التدخل على الإطار المبني.....20

3/ مراحل التحسين الحضري.....20-21

4/المعايير المعتمدة في التحسين الحضري.....21

5/متطلبات عملية التحسين.....21-22

5-1- معرفة خصائص الحي.....22

أ- المنظر الحضري.....22

ب- المحتوى الاجتماعي.....23

ج- الوظيفة المحددة.....23

5-2- التشخيص والتحليل 23-24

5-3- إشراك السكان في عملية التحسين.....24

أ- المشاركة.....24-25

ب- أطراف المشاركة..... 25

ج- تقنيات الإشراك.....25

1- المشاركة العمودية.....25

2- المشاركة الأفقية.....25-26

6/ التحسينات الممكن إدخالها على الفضاء العمراني.....26

6-1- تحسين الجانب العمراني.....26

أ- إثراء الوظائف العمرانية داخل الأحياء.....26

ب-إنشاء مركز صحي.....26-27

ج- إعادة تهيئة المساحات الخارجية.....27

د- ضمان النقل العمومي.....27

هـ- الاعتناء بالجانب الجمالي و المنظر الطبيعية.....27

و- تحسين الإطار المبني.....27-28

6-2- تحسين الجانب الاجتماعي و الثقافي.....28

7- الحكم الراشد في عملية التحسين الحضري.....28

7_ 1 الآليات التقنية.....28-29

7_2 الفاعلين في عملية التحسين الحضري.....29-30

8-الجانب التشريعي للتحسين الحضري في الجزائر.....30

8_1 مختلف التدخلات المطبقة في الجزائر.....30

8-1-1-التدخل التقني.....30

8-1-2- التدخل الحضري 30

8-1-3- التدخل الاجتماعي و الاقتصادي.....31

8-2- سياسة المدينة في نظر السلطة العمومية 31

خلاصة الفصل.....32

الفصل الثالث : **دراسة** تحليلية لمدينة **بئر العاتر و حي 300سكن جماعي**

تمهيد.....34

1-دراسة الموقع.....35

1-1خصائص الموقع.....35

1-1-1- الموقع الجغرافي.....35

1-1-2- الموقع الإداري 36

2-دراسة الطبيعة.....37

2-1-الطبوغرافية.....37

2.2-الجيو-تقنية.....37-38

2-3- الهيدروغرافيا.....38-39

- المخاطر والمعوقات الصناعية 39-40

3- الدراسة العمرانية 41

3-1- دراسة تاريخية لتطور المدينة.....41

- المرحلة الأولى: ما قبل 1846.....41
- المرحلة الثانية: من سنة 1954- إلى غاية 1962.....41-42
- المرحلة الثالثة : من سنة 1963 إلى غاية سنة 1973.....42-43
- المرحلة الرابعة: من سنة 1974 إلى غاية سنة 1990.....43
- الفترة من : 1974 إلى غاية 1980.....43
- الفترة من : 1981 إلى 1989.....44-45
- المرحلة الخامسة: من سنة 1990 إلى غاية سنة 2010.....45-46

3-2- الدراسة السكانية.....47

3-2-1- تطور عدد السكان.....47

3-3- نوعية السكن.....47

4-التجهيزات.....48

1.4 التجهيزات التعليمية.....48

2.4 التجهيزات الاشتشفائية.....49

3.4 التجهيزات الإدارية و الخدماتية.....49

4.4 التجهيزات الدينية و الثقافية.....49

5.4 التجهيزات الرياضية.....50

5/الدراسة التحليلية لحي 300 سكن.....55

- ✓ سبب اختيار الحي.....50

5-1-تقديم عام للحي.....50

5-2-الموقع.....50-51

5-3-الموضع.....51

6- دراسة الطبيعة.....51

6-1الطبوغرافية.....51

6-2 الانحدارات.....51

- مخطط 2 : الوضع الحالي للحي.....52
- مخطط 3 : مخطط الجيوب الفارغة.....53
- مخطط 4 : مخطط الحيز العمراني 54

6-3 التركيب الصخري.....55

7- التحليل المورفولوجي للمدينة.....55

7-1 المجال المبني.....55

7-1-1 الكثافة العمرانية.....55

7-1-2 علو ونمط المباني.....55

7-1-3 حالة المباني.....55

- واجهات العمارات.....56-57
- مداخل العمارات.....57

8-المجال الخارجي(المجال غير المبني).....58

8-1 الشبكات.....58

8-1-1 شبكة الطرق 58

- موقف السيارات.....58

8-1-2 الشبكات التقنية.....59

8-1-2-1 شبكة التزويد بالمياه الصالحة للشرب.....59

8-1-2-2 شبكة الصرف الصحي.....59

8-1-2-3 شبكة الكهرباء.....59

8-1-2-4 شبكة الغاز الطبيعي.....59

8-2 درجة النظافة.....60-61

8-2 المساحات الخضراء.....61

8-4 مساحات الالتقاء و الترفيه.....62

8-5 التجهيزات.....63

خلاصة الفصل.....64

الفصل الرابع: التحسين الحضري لحي 300

تمهيد.....66

I توصيات وتوجيهات.....67

1- التدخل على المجال المبني.....68

2- التدخل على المجال الخارجي.....68

2-1 التدخل على مستوى شبكة الطرقات:.....68

2-1-1الطرقات.....68

2-1-2 مواقف السيارات.....68

2-1-3 الأرصفة.....69

2-2 التدخل على الشبكات التقنية.....69

2-2-1 شبكة المياه الصالحة للشرب.....69

2-2-2 شبكة الصرف الصحي.....69-70

2-2-3 شبكة الكهرباء.....70

2-2-4 شبكة الغاز.....70

2-3 التدخل على درجة النظافة.....70-71

2-4 التدخل على المساحات الخضراء.....71

2-5 التدخل على أماكن الراحة و الالتقاء.....71-73

2-6 التجهيزات.....73

2-7 التدخل على المستوى الاجتماعي.....73-74

II- اقتراحات لطرق التموين والصيانة.....74

1- طرق التموين.....74-76

2-اقتراحات التسيير و الصيانة.....76

خاتمة الفصل.....77

الخلاصة العامة.....78

قائمة المصادر و المراجع 79-80

قائمة الفهارس.....81-82

المقدمة العامة :

شهدت الجزائر بعد الاستقلال طفرة عمرانية متسارعة لم تشهدها من قبل، سواءا كان ذلك على مستوى المدن المتوسطة والصغرى وبالأخص المدن الكبرى ،نتيجة العديد من الظروف كالهجرة من الأرياف نحو المدن بحثا عن حياة أفظل ، تلتها إجراءات متبعة من طرف الدولة لمحاولة التحكم في العمران ، من خلال سياسات التعمير الوطنية الولائية والمحلية التى ساهمت ولو بشكل جزئي بالتحكم في توسع المدن وتنظيمها ، إلا أنها لم تسيطر على حجم وأنماط الاستهلاك المختلفة للمجال العمراني، الذي شهد نموا عمرانيا متسارعا وفي كل الاتجاهات .

رغم أن توسع المدن حتمية إلا أنه لم يراعي خصوصيات كل منطقة بشكل كبير ، ومن بين السياسات الوطنية انتهاج سياسة المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) وكذا التحصيصات السكنية والتي كان هدف الدولة منها توفير أكبر عدد ممكن من المساكن ، حيث أصبحت فيما بعد أحياء مراقد وحتى مدن مراقد لافتقارها للتجهيزات والمرافق الاجتماعية والاقتصادية وخاصة المتعلقة بالترفيه وتوفير الراحة للسكان وحتى إن وجدت لم يتم الإهتمام بها وصيانتها الدورية ، وحتى بعد ظهور أوات التعمير الجديدة المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الاراضي ، فبالموازات مع الأحياء السكنية المخططة والخاظعة لمخططات شغل الاراضي ظهرت أحياء فوضوية لا تتماشى والتوجهات والسياسات الوطنية .

مع مرور الوقت وتسارع النمو الحضري للمدن الجزائرية وتطورها ظهرت عدة نقائص في المجال الحضري للمدينة وأحيائها ، أثرت سلبا على الجانب الجمالي للمدينة حيث أدى بالدولة إلا إعتمدت سياسة التحسين الحضري خاصة بالنسبة للاحياء الحضرية الجماعية كمحاولة منها لتحسين الأوضاع للسكان وتوفير ما يحتاجه السكان بالأخص في المجال الخارجي كمواقف السيارات وتهيئة الطرقات والأرصفة والنظافة والانارة ....

بما أن مدينة بئر العاتر هي مدينة جزائرية تابعة لولاية تبسة فإن هذه المدينة تأثرت سلبا بالوتيرة المتسارعة لتطور المدن ، هذه المدينة التي باتت جل أحيائها تعاني من عدة نقائص كبيرة في مجال التهيئة الحضرية والجانب العمراني والجمالي لها.

لذا توجب علينا القيام دراستها تشخيص حالتها وتحليلها وكذا التحسين الحضري كمحاولة منا لتطبيق التحسين الحضري في حي من أحياء المدينة .

I- الإشكالية :

بالرغم من أن مدينة بئر العاتر مدينة مهمة في ولاية تبسة حيث أنها المدينة الثانية بعد عاصمة الولاية من حيث عدد السكان والسكنات وتحوي تاريخا عريقا وخصائص ومؤهلات كثيرة إلا أن هذه الأخيرة تحتوي على مشاكل عدة في الجوانب الحضرية والعمرانية كغياب المساحات الخضراء والتهيئة العمرانية والسكنات الهشة وغير الصحية ونقص أو انعدام الفضاءات العمومية المختلفة ، نضيف لذلك أن الكثير من الأحياء والتحصيصات الجديدة غير متوفرة على المساحات الخضراء وهيكلة النسيج العمراني غير وظيفية. إن هذه الظواهر الحضرية تحتاج إلى التأطير والتدخل للمواكبة وتحسين الإطار المعيشي لذلك اخترنا البحث في موضوع التحسين الحضري بهذه المدينة و كمثال على هذه المدينة أخذنا حي 300 سكن كمثال لدراسة تطبيق التحسين الحضري وهذا ما يستوجب علينا طرح التساؤلات التالية :

- ✓ **التساؤل الرئيسي:**
  - **ما هو واقع أحياء مدينة بئر العاتر ؟ وكيف يمكن تحسين هذا الوضع ؟**
- ✓ **التساؤلات الفرعية:**
  - ماهي الحالة العمرانية لحي 300 سكن ؟
  - ما هو دور الفاعلين والمتدخلين على مستوى حي 300 سكن ؟
  - ماهي الحلول والاقتراحات الممكن إدخالها على حي 300 سكن تحت إطار عمليات التحسين الحضري ؟

II- **الفرضيات** : كإجابة إفتراضية على التساؤلات المطروحة نقترح الفرصيات الآتية :

- ✓ **الفرضية الرئيسية:**
  - **واقع أحياء مدينة بئر العاتر جلها في حالة متدهورة خاصة في مجال التهيئة الخارجية والمظهر الجمالي للأحياء والمدينة بصفة عامة ، ويمكن تدارك الوضع ولو بشكل جزئي من خلال عمليات التحسين الحضري.**

✓ **الفرضيات الثانوية:**

- حالة الحي 300 سكن لا تختلف عن باقي الأحياء فهو في حالة متدهورة نوعا ما.
- دور الفاعلين هو محاولة توحيد الجهود والتدخل العاجل لمعالجة الوضع.
- الحلول والاقتراحات هو تطبيق كل ما تتطلبه عمليات التحسين الحضري على الإطار المبني والمجال الخارجي

III- أسباب اختيار البحث :

1- سبب اختيار التحسين الحضري :

تعتبر الظاهرة المدروسة من أهم الظواهر التي تميزها عن باقي الظواهر الحضرية الأخرى, حيث تساهم في دراستها مختلف العلوم و التخصصات (علم الاجتماع الحضري علم النفس علم الجغرافيا والسكان , الهندسة المعمارية , الإحصاء علوم الأرض) فكلها تهتم بجانب النمو السكاني والحضري والعمراني للمدينة و ما ينتج عنهما.

كما لها من أهمية من خلال اهتمامها بحياة الفرد , من حيث حقه في إيجاد الوسط اللائق والمريح للسكن به وللدراسة أهمية بالغة في تطرقها لمختلف الجوانب المتعلقة بالتنمية والتحضر, والسكان ، ومن بين ما تهدف إليه الدراسة عموما هو التعرف على ظاهرة كانت نتاجا للتوسع العمراني السريع للمدينة , مدى تأثيرها على نسيجها الحضري ، كما تهدف إلى التشجيع على البحث والدراسة بإشراك مختلف العلوم و الاختصاصات في المجالات الحضرية المختلفة .

2-سبب اختيار مدينة بئر العاتر:

إن مدينة بئر العاتر هي ثاني أكبر مدينة في ولاية تبسة وبما أن هذه المدينة تعرف وضعية متدهورة في مجال التعمير والتهيئة تفرض علينا مجموعة من المسائل التي يجب أن تطرح بكل جدية على بساط البحث العلمي الموضوع واقتراح حلول ناجعة من خلال إشراك مختلف الفئات ذات الاختصاص والعلاقة بالموضوع باستقراء الواقع والنتائج المتحصل عليها سواء كانت سلبية أو ايجابية وذلك بالتعاون بين مختلف التجارب الحضرية والعلوم الأخرى ذات الصلة.

أيضا إن منطقة بئر العاتر هي المنطقة التي نعيش بها ونعايش العديد من مشاكلها العمرانية والحضرية على أرض الواقع يوميا.

IV- أهداف البحث :

- دراسة و تحليل مدينة بئر العاتر و محاولة تشخيص واقعها بشكل جيد .
- محاولة الوصول إلى الطريقة المثلى لمعالجة المشاكل العمرانية
- تحسين الإطار المعيشي للمواطن.
- تقليص الفوارق داخل الإحياء وترقية التماسك الاجتماعي بها.
- حماية البيئة.
- إعادة هيكلة المجال الخارجي للحي وتحديثه لتفعيل وظيفته
- المحافظة على الفضاءات العمومية المختلفة وترقيتها
- ترقية التضامن الحضري والتماسك الاجتماعي
- المحافظة على النظافة الصحية العمومية وترقيتها.
- ترقية وتطوير النشطات الثقافية، الرياضية، والتسلية.

V-خطة البحث :

انتهجنا خلال دراستنا لهذا البحث خطة تعتمد على فصل تمهيدي وأربعة فصول للدراسة ، إثنان في الجزء النظري وإثنان في الجزء التطبيقي وخاتمة عامة والتفاصيل في كالتالي :

- **الفصل التمهيدي :** يضم الفصل التمهيدي مقدمة عامة للبحث وطرح للإشكالية وفرضيات أولية حول الإشكال المطروح وأسباب اختيارنا للبحث والأهداف المرجوة من هذا المبحث .
- **الجزء النظري:** فيه فصلين

- **الفصل الأول :** هو عبارة عن فصل نبرز من خلاله بعض المفاهيم العامة، والسياسة العمرانية في الجزائر.
- **الفصل الثاني :** هو فصل عرفنا فيه بعملية التحسين الحضري والمجالات الداخلة تحت إطار هذه العملية، والسياسات المؤطرة للعملية، وكذلك الأطراف الفاعلين في العملية.

- **الجزء التطبيقي:** فيه فصلين

- **الفصل الثالث** : يحتوي على انطلاقة لتحليل مدينة بئر العاتر من تاريخها، وصولا إلى الحي المراد دراسة عملية التحسين الحضري فيه، وحوصلة المشاكل العمرانية والحضرية لحي 300 سكن .

- **الفصل الرابع** : هو الفصل الذي برزت فيه اقتراحاتنا وتوصياتنا، لضمان تطبيق جيد لعمليات التحسين الحضري داخل الحي كمثال على المدينة، وكيفية التعامل مع هذه العملية، وإمكانية إشراك السكان فيها.

- **وفي الأخير خاتمة عامة**

الفصل الأول

مفاهيم عامة عن العمران والسياسة العمرانية في الجزائر

تمهيد :

تشهد المدن في العالم تحولات مختلفة في مجالها العمراني والتي تتحكم فيها العديد من العوامل والأوضاع سواء سياسية ،اقتصادية او حتى اجتماعية و الجزائر احد هذه الدول التي شهدت تحولات وفق مراحل وسياسات عمرانية مختلفة و سنتطرق في هذا الفصل الى بعض المصطلحات المرتبطة بالمدينة والعمران والتدخلات على مستوي المجال الحضري وكذا السياسة العمرانية في الجزائر

I- مفاهيم ومصطلحات :

1. العمران l'urbanisme :[1]

إن العمران هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة ، كون هذا الأخير يعبر عن اللاتنظيم و اللاتوازن من ناحية الوظيفة للمجال ،كما تعبر كلمة العمران عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن ومفهوم كلمة العمران يختلف من حقبة زمنية إلى أخرى مما يسمح لنا باعتماد على تصنيفات كالعمران القديم الإسلامي و العمران الحديث ، من هنا نستخلص انه إذا كان فن تخطيط المدن معروف في السابق من بين الأعمال الفنية التي تركز على الأبعاد، فان العمران ظهر كاختصاصات نظرية وتطبيقية في مجال تنظيم المدينة ويحدد بدقة جميع المتدخلين الفاعلين في مجال الحضري وينظم العلاقات بينهم ، وعلى هذا الأساس العمران ينظم واقع المدينة ويحاول تطبيقها حسب طبيعتها المعقدة للتأقلم معها والتحكم في ثرواتها عن طريق أدوات واليات تتماشى مع أدوات التهيئة العمرانية

2. المجال العمراني الخارجي :

يشكل تعبيرا للمجتمع بأكمله، فهو بذلك من الأماكن المفضلة للحياة الجماعية، التنزه، الترفيه، التنقل، الراحة، اللعب، ويضمن الانسجام البصري والوظيفي بين مختلف هياكل المدينة.

المجال العمراني الخارجي من المكونات الأساسية للمجال العمراني، يعبر عن كل المساحات الحرة وغير المبنية مهما كان استغلالها، يتحدد شكله وطبيعته وفقا لوظيفته وتبعا لما يحيط به من مجالات مبنية أيا كانت طبيعتها، ويتكون المجال الخارجي من مجموع المساحات التالية:

- المناطق المخصصة للنقل وتوقف السيارات.
- المناطق الحرة: الساحات، الأرصفة، ممرات المشاة، العقارات غير المبنية.
- المناطق المشجرة. [2]

3. النسيج الحضري[3] **:**

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 .

---

[1]-Thierry paquot et autres : **dictionnaire la ville et l'urbain** . ed-economica . 2006. P :289-291

[2]- شباح عبد الناصر و زميله : **التحسين الحضري لمدينة خنشلة**- جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي، سنة 2015/2014 ، ص 4

[3]مرجعسابق **dictionnaire la ville et l'urbain** ص 277

4. تعريف المدينة :

- "المدينة هي كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية" . [4]
- " يعرف RATZEL المدينة، على أنها بمثابة نتاج أو محصلة ذلك التفاعل الإيكولوجي الصادر عن فعل الإنسان و أثره العمراني في البيئة الطبيعية، و تغييره الدائم لأنماط حياته .
- و يرى BERGESS أن للمدينة نشاطاتها التجارية و مؤسساتها الصناعية، فتعدل بذلك، وتتبدل النظم الحضرية وتتغير الوظائف القديمة للسكان و المرافق من أحياء شعبية وحارات عتيقة كي تتطور إلى أقسام وأجزاء حضرية،
- لقد ذهب LAVIDAUإلى أن المدينة هي المكان الذي يتمتع بالتقدم الإداري و العمراني. كما أنها مركز حضري له مرافقه التي تتبع المجالس و المراكز البلدية، و يرتبط بأقسام قضائية، ولذلك كان للمدينة وظيفتها الإدارية التي تضفي عليها صفة حكومية ذات طابع سياسي"[5]

5. التحسين الحضري :

التحسين الحضري ، آلية للارتقاء بالإنسان تمكن الناس من التمتع بحياة مستقرة و آمنة, و تسهل قدراتهم على الحصول على متطلبات الحياة الكريمة من صحة و بيئة و سكن لائق و سهولة الوصول للمنافع العامة , والترفيه و الثقافة, و تحفزهم على الاندماج و التفاعل الاجتماعي, و تقوي قدراتهم في ممارسة حق المواطنة, بالمشاركة في تسيير فظاءاتهم المعيشية, في إطار الحوار و التضامن بما يضمن استدامة العمران ....[6]

[4] - الجريدة الرسمية العدد 15 ، المادة 3 من القانون 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة . ص 18

[5]- قماش زينب : المجمعات السكانية الحضرية بمدينة قسنطينة – واقعها ومتطلباتها و تخطيطها - مذكرة لنيل شهادة ماجستير في علم الاجتماع الحضري .. جامعة منتوري قسنطينة . 2006/2005 . ص 20

[6] أ- د. محمد الهادي لعروق – Revue - التحسين الحضري و آلية للارتقاء بجودة الحياة المدنية الجزائرية السياسات و الممارسات – جامعة أم البواقي – ص93 - N/2 . Décembre 2010

II- السياسة العمرانية في الجزائر :

يمكننا تقسيم السياسة العمرانية في الجزائر إلى مرحلتين من حيث تطورها على المدى الزمني الطويل :

1) مرحلة ما قبل الاستعمار :

طبقت في هذه الفترة سياسة عمرانية تهدف الى استنزاف الثروات الوطنية و تشويه التاريخ و الثقافة الجزائرية , حيث أنها لم تراعي الأنماط المعمارية و العمرانية التاريخية , بالإضافة إلى اهمال الجوانب الاقتصادية و الاجتماعية الجزائرية من تقاليد و قيم , و هو ما يلاحظ بشكل واضح في الانقطاع الموجود بين الأنماط القديمة و الأنماط المستوردة خاصة في المدن الكبرى حيث في سنة 1958 , حاول الفرنسيون تغليط الرأي العام العالمي و الوطني بخصوص الحرب التحريرية باعتبارهم أن الثورة الجزائرية لا تهدف الى الحرية بل قامت من أجل الرفع من المستوى المعيشي للمواطنين و محاربة ما يسمى بالجهل و الفقر وتجسدت هذه السياسة في انجاز أكبر مشروع تنموي ألا و هو **مشروع قسنطينة** الذي يرمي إلى انتهاج سياسة تنموية على مستوى كبريات المدن بالإضافة إلى وضع قانون التخطيط الحضري في الجزائر و"الذي لم يطبق في سنة 1960"[7] واشتمل هذا القانون على :

- المخطط التوجيهي العمراني (PUD) الذي وضع كمشروع برنامج لتوجيه التهيئة و التنمية في البلديات.

- المخطط العمراني المفصل الذي وضع من أجل توضيح و تطبيق التوجيهات الأساسية الموجودة في المخطط الأول .

2) مرحلة ما بعد الاستقلال :

وجدت الجزائر نفسها بعد الاستقلال مباشرة أمام مجال عمراني و اقتصادي موروث تسوده الفوضى العقارية و قلة المرافق و إهمال من طرف الجزائريين , و من بين الخطوات الأولى التي انتهجتها الجزائر ، هي إنشاء ما يسمى بالمخطط العمراني المبدئي للبلديات , التي يزيد عدد سكانها 10 ألاف نسمة ولم تأخذ بعين الاعتبار في الفترة الاستعمارية و في سنة 1965 تزايد الاهتمام بهذا المجال و ذلك بإنشاء وزارة الأشغال العمومية و البناء للاهتمام بهذا المجال حيث قامت بإنشاء مكتب الدراسات العمومية و الهندسة المعمارية و البناء سنة 1968 , ثم تلته مكاتب الدراسات و هيئات أخرى تسهر على تطوير و تنظيم العمران في الجزائر ,حيث أوكلت إليها مهمة انجاز مخططات توجيهية حضرية لكل المدن الجزائرية نذكر من بينها (CADAT) والتي أنشأت سنة 1970 و استمرت إلى الثمانينات ومكتب (COMEDOR) و هو

[7] http://digiurbs.blogspot.com/2013/05/blog-post_5.html

مكتب وطني أوكلت إليه مهمة إنشاء المخطط العمراني التوجيهي لمدينة الجزائر 1970-1976 و قد اعتمد على بعض الأفكار و الدراسات الخارجية , أين حاولوا تطبيقها على الجزائر من بينها مناطق التعمير الأولية و المناطق الحضرية السكنية الجديدة (ZUHN) و نظرا للتغيرات الاجتماعية و الاقتصادية و السياسية التي حدثت في الجزائر و انتهجت سياسة التخطيط الحضري إلى نمط حديث و دراسة المدينة بالعلاقة مع المحيط و تجسد ذلك بصدور قانون التهيئة و التعمير 1990 و التوجيه العقاري في نفس السنة و تم تطبيقه عن طريق المراسيم التالية :

- عقود التعمير "المرسوم التنفيذي" رقم 91-176
- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير "PDAU" المرسوم التنفيذي 91-176
- مخطط شغل الأراضي POS المرسوم التنفيذي 91-178.[8]

3- أدوات التهيئة و التعمير :

لقد حدد القانون 90/29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 ، الإجراءات القانونية الجديدة في مجالي التهيئة والتعمير عبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) و كذلك مخطط شعل الأراضي (pos) فقد انتهجت الجزائر هاتين الأداتين محاولة بذلك التحقيق الآمال التي يرجوها المجتمع بإتباع وسائل علمية ، إذ أن هاته المخططات مرتبطة بمبدأ الاختيار الذي يبنى على التقييم و المقارنة، و في ضوء ذلك كله يكون الانتقاء و الفصل، و خاصة إذا كانت هنالك مجموعة متعددة من الأهداف التي يسعى المجتمع إلى تحقيقها، و هكذا لا بد أولا من اختيار الأهداف ثم تحديد الأسلوب المتبع في مثل هاته الدراسات و أخيرا تأتي مرحلة تنفيذ الأسلوب المقترح ومن الأهداف العامة لأدوات التهيئة والتعمير:

1- التحكم في سياسة التهيئة و التعمير بصورة دقيقة .
2- إعطاء الصبغة القانونية في التعامل مع البناء و التعمير
3- اشتراك جميع القطاعات و المصالح و المواطنين في تهيئة المحيط
4- التعامل مع الوعاء العقاري بطريقة اقتصادية و عقلانية و علمية

[8] شباح عبد الناصر و زميله ، مرجع سابق ص 30/29

3-1 المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

إن المخطط التوجيهي هو أداة لتخطيط المجال و التسيير العمراني، يقوم بتحديد التوجهات الأساسية لتهيئة إقليم البلدية أو البلديات المعنية بذلك، آخذا بذلك مختلف الخرائط و المخططات الخاصة بالتنمية في مجال التهيئة و التعمير، كما انه يقوم بتحديد المفاهيم المرجعية لمخطط شغل الأرض .[9]

- **أهدافه :**

1- يحدد التوجهات العامة للأراضي على مستوى الإقليم لبلدية او عدة بلديات

2- يقوم بتحديد التوسعات الخاصة بالمؤسسات الإنسانية مع مختلف المصالح و الأنشطة ، و كذا أهم التجهيزات و الهياكل الخاصة بالمجال الطبيعي

3- يحدد مناطق التدخل (zones d'intervention) على المجال الحضري، و كذا المناطق المراد حمايتها.[10]

- **مهامه:**

إن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يقسم منطقة مجال الدراسة إلى قطاعات، و هاته القطاعات تتمثل في :

1- القطاع المعمر
2- القطاع القابل للتعمير على المدى القريب و المتوسط
3- القطاع القابل للتعمير على المدى البعيد
4- القطاع الغير قابل للتعمير[11]

- **<u>مراحل إعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:</u>**

يخضع مخطط التهيئة والتعمير عند الإعداد للإجراءات التالية :

[9] المادة 16 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة العمرانية المؤرخ في 1990
[10] المادة 18 من القانون 29/90 الفصل الثالث أدوات التهيئة و التعمير
[11] المادة 19 من القانون 29/90

1. إجراءات الإعداد :

تتم الموافقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي، أو المجالس الشعبية البلدية في حالة ما إذا كان المخطط يغطي بلدتين أو أكثر، و يطرح هذا المشروع الموافق عليه لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة 45 يوم ويمكن تعديله ليأخذ بعين الاعتبار عند الاقتضاء خلا صات التحقيق ثم يوجه إثر الموافقة عليه من قبل المجلس الشعبي البلدي للسلطة المختصة من أجل المصادقة [12].

2. جهة المصادقة :

يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب الحالات وتبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية:

1. بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها 200.000 ساكن.
2. بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.
3. بمرسوم تنفيذي يتخذ على تقدير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر .[13]

و بعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يتم تبليغه إلى كل من:

*- الوزير المكلف بالتعمير

*- الوزير المكلف بالجماعات المحلية

*- مختلف المصالح الوزارية المعنية

*- مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية

*- الغرف التجارية

*- الغرف الفلاحية

- **<u>مراجعة هذا المخطط:</u>** لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميرها المشار إليها سابقا أعلاه في طريق الإشباع أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها.

[12] المواد 24-25-26 من القانون 29/90
[13] المادة 27 من القانون 29/90

يصادق على مراجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الأشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.[14]

– تضبط حسب الحاجة إجراءات الإعداد و الموافقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذا محتوى المستندات المتعلقة به عن طريق التنظيم.[15]

يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس المعينة أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كل إجراء ضروري لحسن الإنجاز المستقبلي لهذا المخطط. [16]

3-2 مخطط شغل الأراضي :

يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي و البناء .[17]

- **أهميته العمرانية :**

لمخطط شغل الأراضي أهمية أساسية في تخطيط أو تنظيم و هيكلة المجال الحضري أو الريفي، لأنه من صلاحيات الجماعات المحلية (تصور محلي)، و هو بالتالي يسمح لمسئولي البلدية من التحكم في ميداني التهيئة و التعمير بصرامة و فعالية، مراقبة و إنجازا، بمعنى آخر فهو من آليات التسيير الأساسية على هذا المستوى.

- **أهدافه :**

إن مخطط شغل الأراضي هو المحدد لحقوق استخدام الأرض بطريقة تفصيلية في إطار المخطط التوجيهي فهو يعمل على :

1- تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري، التنظيم، حقوق البناء و استخدام الأرض بالنسبة لكل قطاع .

2- تعيين النسبة الدنيا و القصوى من البناء المسموح به، معبرا عنها بالمتر المكعب من الأحجام و أنماط البنايات

3- .يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات .

[14] المادة 28 من القانون 29/90
[15] المادة 29 من القانون 29/90
[16] المادة 30 من القانون 29/90
[17] القسم الثالث من القانون 29/90 المادة 31 مرجع سابق

4- يحدد المساحات العمومية و المساحات الخضراء و مواقع المنشآت و مميزات الطرق .

5- يحدد الارتفاعات .

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

7- يحدد الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها[18]

- **مراحل إعداد مخطط شغل الاراضي :**

يتوجب على السلطات مخطط يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، و هذه الأخيرة يجب أن تتضمن ما يلي :

- تذكيرا بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU) المتعلق به.
- تذكيرا لكيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي (POS).[19]

تبلغ هذه المداولة للوالي المختص إقليميا وتنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، و يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه شغل الأراضي ، وذلك استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة التقييم، و من المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.[20]

و هناك حالات عديدة تتمثل في ما يلي :

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.
- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة.
- إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلدتين أو عدة بلديات، مشتركة تتولى الجهة المعنية، إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات
- يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين الولايات بإعداد مخطط شغل الأراضي، لاسيما فيما يخص متابعة الدراسات، و جمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات العمومية و الجمعيات المعتمدة لهذا الغرض.

[18] المادة 31 -33 من القسم الثالث من القانون 29/90

[19] المادة 34 من القانون 29/90

[20] المادة 14 من المرسوم التنفيذي 178/91- الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

غير أن المقررات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات و التي تدخل في إطار الإجراءات المحددة في القانون[21]، لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية أو المؤسسات العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء المنظمات المعنية و رؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي.

و لهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما ابتدءا من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد مخطط شغل الأراضي، و بعد انقضاء المدة القانونية يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية، و الهيئات و المصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارة منها بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي.

- **الهيئات الواجب استشارتها :**

- الإدارات العمومية : التعمير – التنظيم الاقتصادي – الري – النقل .....
- الهيئات والمصالح العمومية : توزيع الطاقة – النقل – توزيع المياه .....

هذا القرار ينشر لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية و يبلغ للإدارات العمومية والمصالح العمومية، و للجمعيات و المصالح التابعة للدولة المعنية.يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي للتهيئة و التعمير المصادق عليه للإدارات العمومية والهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات و المصالح المعنية، و تمهل مدة 6 أشهر لإبداء أرائها و ملاحظاتها، و في حالة انعدام الإجابة خلال المدة القانونية يعد رأيها موافقة.

يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي للتهيئة و التعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة 60 يوما، و يصدر المجلس أو المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا بهذا الصدد.

– يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين .

– يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهائها.

– يحدد كيفية إجراء التحقيق العمومي

– ينشر قرار الاستقصاء العمومي بمقر المجلس أو المجالس الشعبية البلدية طوال مدة الاستقصاء[22]

[21] قانون التعمير ، الطبعة السابعة ، طبعة جديدة مصححة، برتي للنشر، الجزائر 2015 ، المرسوم التنفيذي 178/91 ، ص 266

[22] المرسوم 178/91 مرجع سابق

➢ **المصادقة على مخطط شغل الأراضي :**

يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد اخذ رأي الوالي في الحسبان، و يتم إبلاغ هذا المخطط للجهات التالية:

– الوالي المختص إقليميا أو الولاة المختصين إقليميا.

– المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية

– الغرفة التجارية

– الغرفة الفلاحية

يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين ما يلي:

– تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف.

– المكان أو الأماكن التي يتم مراجعة الوثائق فيها.

– قائمة الوثائق الكتابية و البيانية التي يتكون منها الملف. [23]

➢ **مراجعة هذا المخطط:**

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي مراجعة جزئية أو كلية إلا بعد المصادقة عليه، و للأسباب التالية:

–عدم انجاز مخطط شغل الأراضي في الأجل المقرر لإتمامه، سوى 3/1 من البناء المسموح به من المشروع الحضري، أو البنايات المتوقعة في التقدير الأولي.

– إذا كان الإطار المبني في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.

– إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.

– إذا طلب ذلك وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه.[24]

4– سياسة المدينة :

بعد التطرق لأدوات التهيئة و التعمير التي تعتبر عماد للتنظيم و التحكم في المجال على مستوى البلدية و المدينة و الأحياء ارتأينا التطرق إلى سياسة المدينة التي تعتمد على المبادئ التالية وفقا للقانون التوجيهي للمدينة الصادر في 2006 :

[23] قانون التعمير ، الطبعة السابعة ، طبعة جديدة مصححة، برتي للنشر، الجزائر 2015 ، المرسوم التنفيذي 178/91 ، المادة 15-16 ص 266

[24] المادة 37 من القانون 29/90 مرجع سابق .

- التنسيق و التشاور بين المتفاعلين
- اللامركزية
- اللاتمركز
- التسيير الجواري.
- التنمية البشرية
- الحكم الراشد
- المعلوماتية
- الثقافة
- المحافظة
- العدالة الاجتماعية [25]

5. العمليات التقنية التي يمكن إدخالها على النسيج الحضري :

5-1- عملية إعادة الاعتبار (la réhabilitation) :

عملية إعادة الاعتبار هي مجموعة من الأعمال التي تهدف إلى تحويل بناية أو حي أو مقر، ذلك بأن نعيد له الخصائص التي تجعله صالحا للسكن، في ظروف جيدة للعيش و الإقامة ، و أن نضمن إعادته إلى حالته الأولى مع الحفاظ على الخصائص المعمارية للبناية، و في هذا الاتجاه فإن إعادة الاعتبار غالبا ما نعني بها تحسين السكن (l'amélioration de l'habitat) و في حقيقة الأمر إعادة الاعتبار عملية واسعة تمس عدة جوانب فهي مثلا:

- تحوي إعادة الهيكلة الداخلية للمسكن.
- معالجة وتجانس الواجهات ..... .
- التطرق إلى تقسيم البناية إلى شقق لأجل تكييفها مع متطلبات الحجم خاصة. [26]

[25] **القانون** التوجيهي للمدينة رقم 06/06 الفصل الأول المادة الثانية المبادئ العامة لسياسة المدينة **المؤرخ في** 21 **محرم عام** 1427 **الموافق لـ** 20 فيفري 2006

[26] Thierry paquot et autres **مرجع سابق** ص 240

5-2- التهيئة الحضرية (l'aménagement urbain):

التهيئة الحضرية تشمل كل التدخلات المطبقة في الفضاء السوسيو فيزيائي، لأجل ضمان تنظيمه و سيره الحسن و كذا تنميته (التوسع الحضري/ إعادة الاعتبار).

يحمل مفهوم التهيئة مدلولا كبيرا لفهم كل الأعمال الضرورية لسياسة عمرانية هدفها المحافظة على المدينة ككائن حي موحد يتعايش فيه الجديد مع القديم بصفة منسجمة و حركية دائمة ترتقي إلى مستويات ذات نوعية مقبولة.

و تعتمد التهيئة العمرانية على البرمجة و التخطيط كعنصرين أساسيين هدفهما توجيه و مراقبة التوسع الحضري، و هي مجموعة من الأعمال المشتركة الرامية إلى توزيع و تنظيم السكان، الأنشطة، البنايات و التجهيزات ووسائل الاتصال على امتداد المجال الحضري.[27]

5-3 عملية التجديد (rénovation):

عملية التجديد هي مجموعة من الإجراءات المدعمة بقوانين إدارية و عقارية و مالية و تقنية تهدف إلى تحسين وضعية الأنسجة العمرانية القديمة مهما كانت مساحتها أو منطقة تميزت مبانيها بالخراب، و تعني ميدانيا إزالة البنايات القديمة و تعوضها بأخرى جديدة وفق الإجراءات المنصوصة للحفاظ على وظيفة هذا الحيز العمراني المتدهور، و تعرف هذه العملية أيضا بأنها عملية جمالية تمس كل أو أغلبية المباني لقطاع ما بسبب نوعية المباني الرديئة أو عدم كفاية استغلال الأرض أو عدم التأقلم مع الحركة المرورية.[28]

5-4- عملية إعادة الهيكلة الحضرية(la restructuration urbaine):

عملية إعادة الهيكلة الحضرية هي من العمليات التي تم الأحياء و القطاعات الحضرية و حتى المدينة ككل بهدف تحسين وظيفة النسيج العمراني و إعطائه صورة جديدة و حيوية متميزة لجميع وظائفه، و تتضمن العملية ما يلي:

- إعادة تأهيل الإطار المبني.
- إعادة توزيع الكثافة السكنية و التنقل و الخدمات يسمح لها بالفاعلية الدائمة و التوازن التام.
- إقامة تجهيزات مهيكلة و إضافة الخدمات لتفعيل الحي.
- تحسين شبكة المواصلات للربط الجيد بين مختلف أجزاء المدينة. [29]

[27]- كاتب وليد ، التحسين الحضري في مدينة تبسة ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة أم البواقي ،2014/2013 ،ص8

[28]- Thierry paquot et autres مرجع سابق ص 240

[29]كاتب وليد ، نفس المرجع ص 8

5-5- الترميم (restauration):

الترميم هو مجموعة الأعمال التي تهدف إلى تحسين نوعية السكنات القديمة و ترقيتها في إطار السكن و التأثيث أو في إطار أعمال أخرى أشمل و أوسع، و المقياس المستعمل غالبا هو توفير أهم التجهيزات التي تضمن راحة السكان (الحمام، المرحاض، التدفئة المركزية).[30]

5-6- التنظيم العمراني (l'organisation urbaine):

التنظيم العمراني هو مجموعة الإجراءات و العمليات على المدى القصير للمجال العمراني، يهدف إلى تحسين ظروف الحياة و توظيف المجال السوسيوفيزيائي العمراني الموجود، و هذا على مستوى السكن و البنية القاعدية، النشاطات، التجهيزات.

5-7- التكثيف العمراني (la densification urbaine) :

تعتبر عملية التكثيف استهلاك للمجال، و ذلك من خلال استغلال الجيوب العمرانية الشاغرة الموجودة داخل النسيج العمراني، و هي أيضا عملية رفع في كثافة المباني و عدد الطوابق داخل النسيج العمراني، و تهدف هذه العملية إلى إنتاج المجال الحضري و استغلاله بطريقة فعالة لتلبية طلبات السكان المتنوعة[31].

5-8- التحسين الحضري :

آلية للارتقاء بالإنسان تمكن الناس من التمتع بحياة مستقرة و أمنة،و تسهل قدراتهم على الحصول على متطلبات الحياة الكريمة ، من صحة وبيئة، و سكن لائق و سهولة الوصول للمنافع العامة، و الترقية و الثقافية، وتحفزهم على الاندماج و التفاعل الاجتماعي، وتقوي قدراتهم في ممارسة حق المواطنة، بالمشاركة في تسيير فضاءاتهم المعيشية، في إطار الحوار والتضامن بما يضمن استدامة العمران. [32]

[30] Thierry paquot et autres مرجعسابق ص 244
[31] كاتب وليد ، مرجع سابق ص 9
[32] أ.د.محمد الهادي لعروق . مرجعسابق ص 93

خلاصة الفصل:

تطرقنا في هذا الفصل إلى بعض المصطلحات الداخلة في مجال دراستنا، كما تطرقنا أيضا إلى السياسة العمرانية العامة في الجزائر، وكذا مراحل تطورها قبل الاستقلال وبعده، و إلى مخططات التهيئة والتعمير وأهدافها ، وفي الأخير تطرقنا إلى العمليات التقنية الداخلة التي يمكن إدخالها على النسيج الحضري، و في أخر هذه التدخلات تطرقنا إلى تعريف التحسين الحضري.

الفصل الثاني

التحسين الحضري

تمهيد:

التحسين الحضري عبارة عن عملية بمفاهيم متعددة تدرس مجالات عديدة فهي الوسيلة المثلى لتحقيق المنظر الحسن للأحياء و البيئة المثلى لمعيشة السكان، و ترتيب مبادئ سهولة الحياة و الاندماج داخل المدينة،وهي كذلك تساهم في توفير الحياة المثالية بشروطها الأساسية لتوفير راحة الساكنين و السهر على ضمان حياة اجتماعية مثلى و من خلال هذا الفصل سنطرح هذه الظاهرة بمختلف مجالات تدخلها من التعريف إلى الفاعلين و ندرس كل المتغيرات التي تمسها هذه الظاهرة .

1/ التحسين الحضري :

1-1 مفهوم التحسين (amélioration) :[1]

- هو التغيير نحو الأفضل و إضفاء صبغة حسنة على الشيء .

- جعل الشيء يلبي الاحتياجات.

1- 2- مفهوم التحسين الحضري :

التحسين الحضري، آلية للارتقاء بالإنسان تمكن الناس من التمتع بحياة مستقرة وآمنة، و تسهل قدراتهم على الحصول على متطلبات الحياة الكريمة من صحة وبيئة وسكن لائق وسهولة الوصول للمنافع العامة، والترفيه والثقافة، وتحفزهم على الاندماج والتفاعل الاجتماعي، وتقوي قدراتهم في ممارسة حق المواطنة، بالمشاركة في تسيير فضاءاتهم المعيشية, في إطار الحوار و التضامن بما يضمن استدامة العمران .... [2]

- حسب التعريف الأكاديمي الفرنسي في الطبعة الثامنة، التحسين الحضري يتمثل أساسا في إصلاح و ترميم عمارة، تجهيز طريق أو فضاء عمراني من أجل جعله في أفضل حالة .

- هو مجموعة الأعمال التي تمس جوانب إطار الحياة والرامية إلى رفع مستوى حياة السكان، و ذلك عن طريق تحقيق الأهداف التالية:

- ❖ تحسين الإطار الفيزيائي للسكان
- ❖ تشجيع الاتصال بين الأفراد ، وتقوية العلاقة بينهم.
- ❖ إثراء النوعية الجمالية للمحيط الذي يساهم في تغيير السلوك النفسي و الاجتماعي [3]

و من خلال المفاهيم السابقة نستطيع تعريف التحسين الحضري على أنه :

- ➢ مجموعة أشغال تعمل على تحقيق ظروف حياة أفضل على مستوى تجمع سكاني أو أكثر يعاني من انعدام أو نقص في شروط الحياة .[4]

---

[1] dictionnaire le petit robert 2014 .

[2] أ- د. محمد الهادي لعروق – Revue - التحسين الحضري و آلية للارتقاء بجودة الحياة المدنية الجزائرية السياسات و الممارسات – جامعة أم البواقي – ص93 - N/2 . Décembre 2010

[3] بورحلة رمزي و زميله- مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية- التحسين الحضري ضمن مبادئ المشروع الحضري 'دراسة حالة (sonatiba) أم البواقي. 2015/2014 - ص 14 .

2- الأهداف والآليات الخاصة بالتحسين الحضري:

تندرج هذه الأعمال ضمن القانون التوجيهي للمدينة رقم 06/06 المؤرخ في 2006/02/20 والذي بدوره أسس لأول مرة سياسة منتهجة للمدينة في تاريخ المدينة الجزائرية

2-1/ الأهداف :

- تحسين الإطار المعيشي للمواطن .
- تقليص الفوارق داخل الإحياء وترقية التماسك الاجتماعي بها .
- التحكم في مخططات النقل، والتنقل وحركة المرور داخل محاور المدينة وحولها.
- إعادة هيكلة النسيج العمراني وتحديثه لتفعيل وظيفته.
- المحافظة على الفضاءات العمومية المختلفة وترقيتها .
- تدعيم وتطوير مختلف التجهيزات الحضرية.
- ترقية وسائل النقل لتسهيل الحركة الحضرية .
- ترقية التضامن الحضري والتماسك الاجتماعي.
- المحافظة على النظافة الصحية العمومية وترقيتها.
- تدعيم التجهيزات الاجتماعية والجماعية.[5]

2-2 / الآليات :

نجد نوعين من الآليات لبناء القدرات لحياة تقود إلى التوازن و الاستقرار :

- **الآليات المالية** : هي الميزانية التي ترصدها الدولة لسياسة التحسين الحضري

[4] *لستنتاج خاص بنا*

[5] بوقريقة بلال - مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير و التقنيات الحضرية - التحسين الحضري في مدينة الميلية حالة حي المريجة - 2012 - ص 28

- **الآليات التقنية :** تقوم هذه الآليات على مبدأ التعامل الإيجابي ، و المخطط مع المظاهر الحضرية السلبية في الأحياء، بهدف التحسين النوعي و المستدام للوضعية البيئية و الجمالية، و بضمان إشباع الاحتياجات الإنسانية الأساسية للساكنة و هي على شكلين :

➢ **التدخل على المجال العمومي :** و ذلك عن طريق إعادة الاعتبار له "Requalification " بالتعامل مع الحاجيات السلبية لبيئة الأحياء، عن طريق الإجراءات التالية :

- **التهيئة الخارجية :** لتأهيل الحي بإدماجه في المحيط المجاور، و في المدينة، وظيفيا و طبيعيا، بإثراء الوظائف الحضرية، لتحسين البيئة المرافقة للسكن ، بتهيئة المساحات الخارجية و تنسيق الشوارع و الساحات..... .

- **تحسين الطابع الجمالي و المظهر العمراني للحي :** بإزالة المخلفات ، ومعالجة بؤر التلوث و تنظيف الشوارع و الساحات، و تركيب حاويات جمع القمامة، و تهيئة و إنشاء المساحات المفتوحة ..... الخ .

➢ **التدخل على الإطار المبني :** بإعادة تأهيله " Réhabilitation " بتحفيز الحاجيات الإيجابية لرفاهية السكن و لتحقيق أقصى درجات الإنتفاعية بالراحة و السكينة و الأمن وذلك بتهيئة الأجزاء المشتركة للعمارات السكنية ، كالمداخل و إصلاح أقفاص السلالم ، و الأفنية ..... ، ومعالجة مشكلة تسرب مياه الأمطار من السطوح، وطلاء الواجهات.[6]

3/ مراحل التحسين الحضري :

قبل انجاز مخططات التحسين الحضري يجب التطرق إلى المراحل التالية :

- انجاز البطاقة التقنية لتشخص كل النقائص و العيوب الموجودة على مستوى الأحياء المعنية بالتحسين بعد موافقة الهيئات التقنية D.P.A.T / A.P.C
- إعطاء رخصة البرنامج من طرف الولاية عن طريق D.P.A.T الذي يعد سير البرنامج المالي الولائي ويقوم بالدراسة و البرمجة .
- بعث الدراسة و إنجازها عن طريق المناقصة الوطنية, التي من خلالها يتم اختيار مكتب الدراسات لإنجاز هذه الدراسة.

[6] أ- د. محمد الهادي لعروق – Revue - التحسين الحضري و آلية للارتقاء بجودة الحياة المدنية الجزائرية السياسات و الممارسات – جامعة أم البواقي – ص95/94 - N/2 . Décembre 2010

- بعث الأشغال وفق دفاتر الشروط المنجزة من طرف مكتب الدراسات عن طريق المناقصة الوطنية, حيث من خلالها يتم تعيين المقاول أو الشركة المكلفة بالبناء.
- إنجاز الأشغال حيث يتم فتح ورشة, و منها تنطلق الأشغال .
- المتابعة حيث تكون من طرف لجنة تقنية تضم كل الهيئات الولائية, و تدوم حتى إتمام الأشغال و استلامها.

4/ المعايير المعتمدة في التحسين الحضري :

- جاء ذكر المعايير في مؤتمر جنيف سنة 2004 و هي كالأتي :
  - ✓ مستوى توفير الأمن للأفراد و الممتلكات .
  - ✓ الاستقرار و السكينة
  - ✓ الصحة والبيئة
  - ✓ السكن اللائق
  - ✓ سهولة الوصول لشبكة المنافع العامة
  - ✓ الترفيه و الثقافة
  - ✓ الخدمات الجوارية[7]

5/ متطلبات عملية التحسين :

عملية التحسين الحضري للأحياء تكتسي أهمية خاصة كونها تأتي دائما لتصحيح وضعية **نقدية قائمة**, و في مكان آهل بالسكان لتصبح في وضعية **نقد دائمة** لذلك فهي تحتاج إلى دقة كبيرة في اختيار التقنيات و المراحل التي تسير بها العملية, و تقتضي تكوين فريق عمل مؤهل يضم مهندسين من مختلف الاختصاصات مهمته الإشراف على سير العملية "و تنظيمها, كما يجب أن يأخذ بعين" الاعتبار المتطلبات الأساسية لعملية التحسين نذكر منها :

- معرفة خصائص الحي .
- توفير الغلاف المالي للعملية
- تحديد الأهداف بدقة, و ترتيبها حسب الأولوية.
- تشخيص و تحليل حالات التدهور.

[7] كاتب وليد -التحسين الحضري في مدينة تبسة"**دراسة حالة حي 580سكن**"- مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية - **جامعة أم البواقي**- ص 2014/2013-ص 10

- توعية و إشراك السكان في تحسين حيهم .
- استمرارية عملية التحسين[8]

5-1- معرفة خصائص الحي :

الحي حسب تعريف المهندس المعماري ALDO ROSSI "هو وحدة مرفولوجية مهيكلة تتميز بمنظر حضري و محتوى اجتماعي و وظيفة محددة, هذه العناصر الثلاث هي التي تكون حدود الحي".

من الناحية المرفولوجية و الهيكلة الداخلية يتكون الحي من مجموعة من الكتل المبنية محاطة بشوارع, كما يركز على مجموعة من النقاط الأساسية مثل مفترقات الطرق و الساحات التي تلعب دورا هاما من الناحية الاجتماعية و الاقتصادية و التي تشكل معالم و نقاط للالتقاء في الحي.

أ- المنظر الحضري:

يعني بصفة عامة المنظر الحضري و الإيكولوجي , و يمثل الموضع بكل العناصر المكونة له:

- ✓ المعالم ومظاهرها.
- ✓ أنواع السكنات وتموقعها.
- ✓ الطرقات
- ✓ المساحات الخضراء.
- ✓ التجهيزات
- ✓ كثافة السكان.

يشكل منظر الحي نوع من التجانس و الاستمرارية على مستوى مكوناته مثل :

- ✓ المجلات.
- ✓ الشكل.
- ✓ النسيج.
- ✓ نوع البناء و الأنشطة .

[8] بورحلة رمزي و زميله-مرجع سابق- ص 16.

ب-المحتوى الاجتماعي :

يتحدد الحي انطلاقا من طبيعته السكنية, و يتركز مفهومه على كثافة السكان و العلاقة التي تربطهم بالمدينة, و تخضع لطبيعة و مزاج الفرد عمره و كذا مستوى حياته, و هي التي تنمي فيه الشعور بالانتماء إلى الحي.

ج- الوظيفة المحددة :

"يعتبر الحي هو جزء من المدينة يحدد على أساس تركيبة من المعطيات تتعلق بحالة النسيج العمراني وبنيته وتشكيلته وعدد السكان المقيمين فيه"[9]،ويتميز كل حي بتجهيزاته الخاصة والأنشطة الممارسة على مستواه، وتسمح هذه التجهيزات والأنشطة المختلفة للحي بضمان نوع من الاستقلالية فيما يخص تلبية احتياجات السكان كالمدرسة الابتدائية – مسجد – مركز صحي – تجارة أولية

كما يجب أيضا أن يكون متوفرا على أماكن الراحة و الالتقاء و الطرق و المنافذ ..... و طبيعة هذه التجهيزات هي التي تحدد وظيفة الحي.

5-2 التشخيص والتحليل:

قبل القيام بأي عملية تحسين لابد من إجراء فحص دقيق و تشخيص لكل مظاهر التدهور.

التشخيص هو إجراء عملية إحصائية تحليلية لكل الجوانب التي يمسها التدهور داخل الحي, و هو عملية من أجل معرفة وتحديد درجة التدهور التي تشكل المنطلق الأساسي في عملية التحسين كما تساعدنا على الكشف عن أساليب التدهور, و كذا إبراز ذلك التناقص الكبير بين تصورات المصممين و الاحتياجات المتغيرة للسكان و الاستعمال المكثف للهياكل مما تجعل الحي يفقد ميكانيزمات التسيير الضرورية.

إن تشخيص وضعية الأحياء الجماعية تتطلب إشراك كل صنف من المتدخلين (مهندسون معماريون , عمرانيين , منتخبون محليون, سكان .....), و يقوم كل صنف بتقديم عرض مفصل لكل المشاكل التي يراها, و تحليله لكل مكونات الحي من حيث :

- أهميتها
- مدى صلاحيتها

[9] **المادة رقم** 4 من القانون التوجيهي للمدينة 06/06

- إمكانية إعادة استعمالها

لأن الأخذ بعين الاعتبار لكل هذه النقاط يسمح بإعداد تشخيص دقيق يتعدى التشخيصات التقنية البسيطة, و الذي ينبغي أن يتطرق إلى :

- ❖ تشخيص سوسيو–تقني من أجل دراسة مدى ملائمة العمارات و الأنظمة التقنية لنمط حياة السكان و ممارساتهم.
- ❖ تحليل الحركية الاجتماعية من أجل تطوير علاقات جديدة بين السكان.
- ❖ تحليل أنماط التسيير و الصيانة من أجل تحسينها و تجنب العودة إلى حالة التدهور.
- ❖ تشخيص كل الأجزاء المتضررة الواجب التدخل عليها.

العناصر التي يجب التطرق إليها في عملية التحليل و التشخيص هي :

–الدراسة الاجتماعية – السكن – الهندسة المعمارية – الإطار المشترك – المحيط – المجالات الخارجية – التجهيزات الجماعية.[10]

3–5 إشراك السكان في عملية التحسين:

أ– المشاركة : [11]

" إن التحقيق الفعلي للأهداف و السياسات, و السير الفعال للميكانزمات يعتمد على درجة و مدى المشاركة الحقيقية لكل المجموعات السكانية, و من أهم العناصر لتحقيق تنمية مستدامة هي المشاركة العريضة للسكان في أخذ القرار"[12], ومنه فإن عملية إشراك المواطن باعتباره المستهلك الأول للمجال العمراني ضرورة حتمية لنجاح أي مشروع, إذ يمكن أن نعتبر عدم إشراكه في عمليات التخطيط من الأسباب المباشرة التي تؤدي إلى إخفاق العديد من المشاريع العمرانية و تدهور المحيط العمراني, و من هذا المنطلق نجد أنه من الخطأ القيام بعمليات التحسين الحضري بمعزل عن السكان, و دون إشراكهم و استشارتهم و معرفة طموحاتهم و أرائهم, ويتم هذا الإشراك عبر جميع مراحل المشروع و يكون ذلك على حسب درجة الإشراك التي تسمح بها ثقافة السكان ووعيهم وقدرتهم على المشاركة, و ذلك يكون على حسب المستويات التالية :

[10]. شباح عبد الناصر و مقراني يزيد. مذكرة مكملة لشهادة الماستر تحت عنوان التحسين الحضري لمدينة خنشلة. جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي 2014. ص 12/11.

[11] الجريدة الرسمية - العدد 37 -القنون 10/11 المتعلق بالبلدية

[12] المادة 23 من توصيات مؤتمر قمة الأرض . ريوديجانيرو 1992

–الإعداد – التمويل – التصميم – التسيير

ب–أطراف المشاركة :

تتمثل هذه الأطراف في (السكان – المسئولين – التقنيين) المشاركة تسمح بتحقيق الطموحات و هي تربط بصفة دائمة بين ابدأ الاقتراحات وتحضير القرارات و ترجمة الاختيارات و الأهداف, و تؤدي المشاركة كذلك إلى التنسيق بين جميع الأطراف و العمل المشترك و النتائج المثمرة شريطة أن يقوم كل واحد منهم بدوره و احترام دور الآخر و الشراكة في العمل و تنقسم الأدوار كالآتي :

السكان : ابدأ رأيهم و اقتراحاتهم

الممثلون : تمثيل السكان و طرح اقتراحاتهم

الفاعلون العموميون : إصدار القرارات.

التقنيون : انجاز العمل التقني و إيجاد الحلول ' و تجسيدها على أرض الواقع.[13]

ج– تقنيات الإشراك :

تحتاج عملية الإشراك إلى أشخاص ذو كفاءة , يعملون على إيجاد تنظيم ملائم وأساليب تقنية, زمن بين هذه التقنيات :

1–المشاركة العمودية :

تعتمد هذه الطريقة على الاتصال المباشر مع السكان و التقرب منهم و محاولة جمع أكبر عدد ممكن من المعطيات باستخدام :

- ✓ الاستمارة الاستبيانية
- ✓ الحوار
- ✓ عرض مجسم نموذجي للعملية

يتم ذلك مع مراعاة عدم إزعاج المواطن أثناء جمع المعلومات , للحصول على الحقيقة دون تخوف من الأسئلة .

2–المشاركة الأفقية :

و هنا يحاول العمراني فهم السكان بمعايشتهم دون أن يشعروا به و ذلك عن طريق :

[13] أ- د. محمد الهادي لعروق – Revue - مرجع سبق ذكره- ص121-122.

أ- الملاحظات المنظمة : باستخدام الجداول والإحصائيات و تدقيقها

ب-بدون هيكلة معينة (ملاحظة عادات السكان – الواجهات – أنماط المباني) .

ومن الطرق المستعملة كذلك لإشراك المواطن خاصة في عمليات التحسين الحضري , إسقاط مخطط الوضعية الحالية على المخطط الجديد و استخراج أوجه الشبه و الاختلاف (الطرق – المساحات الخضراء – المواقف- الممرات – و التجهيزات .....) و جدولتها والقيام بتحليلها و إجراء التحسينات الممكنة و دمجها في المخططات الجديدة.[14]

6/ التحسينات الممكن إدخالها على الفضاء العمراني :

التحسين الحضري عملية واسعة , تلمس عدة جوانب :

- تحسين الجانب العمراني
- تحسين الجانب الاجتماعي و الثقافي

6-1- تحسين الجانب العمراني : تتمثل عملية التحسين العمراني للأحياء في إعادة تأهيل الأحياء السكنية و دمجها مع المحيط المجاور لها و في المدينة من الناحية الوظيفية أو الفيزيائية, و ذلك عن طريق اتخاذ الإجراءات التالية :

أ- إثراء الوظائف العمرانية داخل الأحياء :

يكون بالتخلي على الوحدة الوظيفية للحي السكني , يجب أن توفر لسكان الحي التجهيزات و النشاطات الضرورية للحياة اليومية و أفاق التطور الاقتصادي حتى تتكون لديهم صورة لحي متكامل منسجم مع محيطه المجاور.

ب-إنشاء مركز صحي :

يتم إنشاءها داخل الأحياء المنعزلة عن المدينة , مع وجوب مراعاة الخصائص الآتية :

- ❖ تنويع وظائف المركز
- ❖ تنشيك الفاعلين الرسميين كالسكان والتجار
- ❖ فتحها نحو الخارج و بمحاذاة شبكات النقل الجماعي و الخاص
- ❖ تطوير وظيفة الساحات العامة وتشجيع الحركة داخلها

[14] بورحلة رمزي و زميله- مرجع سابق - ص 18-19

ج- إعادة تهيئة المساحات الخارجية :

تعاني أغلب أحيائنا السكنية وخاصة الجماعية منها من مساحات مهملة دون أداء وظيفتها بالرغم من أنها وجدت لتكون فضاء للحياة و التجمع و الالتقاء.

د- ضمان النقل العمومي :

إن عملية التحسين الحضري للنقل تعني منح السكان إمكانية تنقلهم و تحركهم و سهولة وصولهم إلى أماكن عملهم و نحو التجهيزات و الخدمات العمومية داخل الأحياء أو المدينة و بأسعار معقولة.

هـ- الاعتناء بالجانب الجمالي و المنظر الطبيعية :

إن الجانب الجمالي عنصر يعتبر عنصرا من أهم العناصر المؤثرة في نفسية و تصرفات السكان داخل الأحياء . و من أهم التدخلات لإثرائه :

- ❖ تنويع و تدرج المساحات الخضراء
- ❖ ربط الساحات الخارجية بالعمارات
- ❖ تثمين المدخل
- ❖ إيجاد الهوية للوحدة السكنية

وتتم هذه التدخلات عن طريق توفير التسيير الجيد و الحسن و الصيانة الدائمة و حماية النباتات .

و- تحسين الإطار المبني :

و يكون ذلك عن طريق :

- ❖ تحسين صورة العمارات السكنية
- ❖ تحسين الرفاهية داخل الشقق

و هذه الأهداف تجعل التدخل يكون حسب المقاييس التالية:

نمط العمارة – الخصائص التقنية و المعمارية – طلبات السكان. [15]

6-2- تحسين الجانب الاجتماعي و الثقافي :

[15] شباح عبد الناصر و زميله- مرجعسبق ذكره -ص 14-15-16.

عملية التحسين الحضري في الأحياء السكنية يجب أن تأخذ بعين الاعتبار و في أعلى سلم الأولويات كل من الجانب الاجتماعي و الثقافي لأنه يجب أن لا نتجاهل أننا نجري التدخل على مكان للسكن .... مكان للحياة الاجتماعية .

و لأجل الوصول إلى تطوير الجانب الاجتماعي لابد من الاهتمام بالأهداف التالية :

- أقامة و تنظيم العلاقات بين السكان و الهيئات المتخصصة , على اختلاف أعمارهم ,أصلهم , وضعياتهم السيوسيومهنية , التركيبة العائلية, الدخل , و اعتبار التنوع في كل ذلك عامل مهم يضمن إثراء الحياة الاجتماعية و يشجع التعارف و قوى التضامن بين السكان
- مكافحة التهميش و الطبقات الاجتماعية والانحرافات
- تدعيم شفافية التسيير من السماح بمشاركة الجميع
- تطوير شبكات التضامن و الجمعيات الثقافية
- دعم السكان بالإمكانيات التي تسمح لهم بتطوير مبادراتهم. [16]

7- الحكم الراشد في عملية التحسين الحضري :

الحكم الراشد يضمن التسيير الجيد بحيث يعتمد على الأسس التالية :

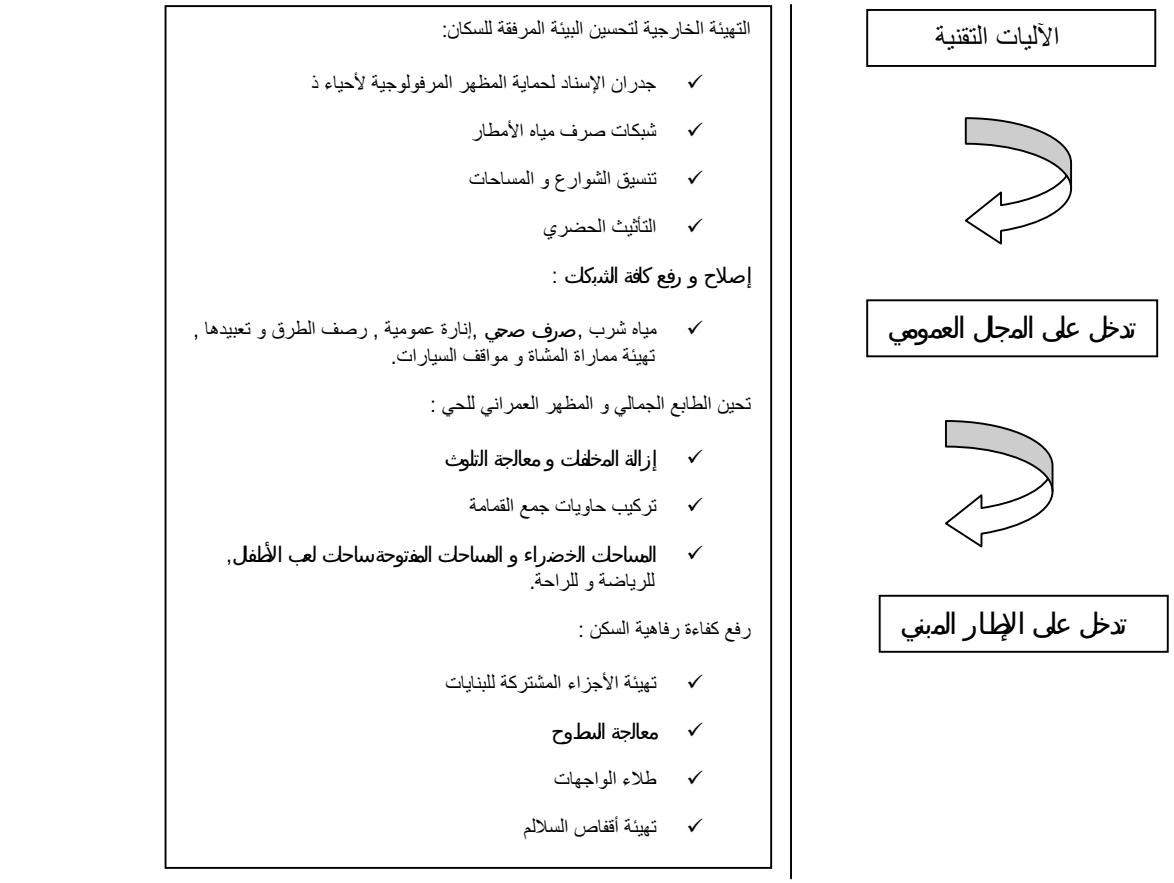
7-1- الآليات التقنية :

* إعادة الاعتبار للمجال العمومي.
* إعادة التأهيل للمجال المبني.

بالنسبة للإطار المبني نجد أن الدولة اهتمت بالنظافة في خاصة التجمعات الكبرى (ZHUN), و التي تم إنجازها في بداية السبعينات أي ما يقارب 35 سنة هذه الحظيرة السكنية تعاني من إشكالات كبيرة.

[16] بن سليمان رياض و زميله- مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير المدن -التحسين الحضري في مدينة المدية " **دراسة حالة مركز المدينة**"- **جامعة قسنطينة**-2009 - ص22.

مخطط رقم 1: الآليات التقنية



عبد الوحيد نوي و منير ميهوب –مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في تسيير المدن, التحسين الحضري عين سمارة ص 12 كلية علوم الأرض جامعة منتوري قسنطينة 2009.

7-2 : الفاعلين في عملية التحسين الحضري : [17]

ينص القانون بالدرجة الأولى على مسؤولية السلطة العمومية و خاصة الجماعات الإقليمية بالتكفل بتوفير الخدمة العمومية و تحسين نوعية هذه الأحياء, و أيضا يركز القانون التوجيهي للمدينة رقم 06/06 المؤرخ قي 2006/02/28 على الجانب المالي وينص على حتمية مشاركة الحركة الجمعوية و المواطن في التسيير, و ذلك بتوفير شروط التشاور و النقاش مع مختلف المتدخلين في سياسة التهيئة لسياسة المدينة, و تقوم الشراكة بين الدولة و الجماعات الإقليمية و المتعاملين الاقتصادية , و يمثل الفاعلون أساسا في :

[17] - محمد الهادي لعروق . مرجع سابق . ص 113/112

– وزارة السكن و العمران : تتولى على المستوى المركزي، مهام التوجيه والتنظيم والضبط والتنسيق والمراقبة على المستوى الوطني.

– الولاية: تقوم على المستوى المحلي، بالإشراف على مشاريع التحسين الحضري، في نطاقها الإقليمي، وذلك عبر مصالحها اللاممركزة التالية:

1– المديرية الولائية للتعمير و البناء (DUC). 2– خلية التنسيق والمتابعة. 3– المديرية الولائية للتخطيط والتهيئة العمرانية (DPAT).4 – اللجنة الولائية للصفقات العمومية. 5– المجلس الشعبي الولائي (APW).

بعد الولاية ومصالحها تأتي :

–البلدية – السكان و المستعملين.

– جمعيات الأحياء

8–الجانب التشريعي للتحسين الحضري في الجزائر :

8–1 – مختلف التدخلات المطبقة في الجزائر :

إن التدهور الملحوظ في مجال السكن والمشاكل الاجتماعية والاقتصادية السكانية, حتم على متخذي القرار والتقنيين باتخاذ سياسة دمج الأحياء المهمشة في المدينة, وإعادة تأهيلها عن طريق :

8–1–1. التدخل التقني :

يقوم التدخل التقني بإصلاح الخلل الوظيفي التقني, و ذلك من أجل تحسين درجة الرفاهية للسكنات و استدراك نقائص الصيانة و الخلل الموجود.

8–1–2 – التدخل الحضري :

إن التدخل الحضري هو عبارة عن عمليات التهيئة للمجالات العمومية , و تحسين الإطار المعيشي للحي بالإضافة إلى حل مشاكل العقار.... .

8-1-3- التدخل الاجتماعي و الاقتصادي :

عن طريق لا مركزية التسيير على مستوى الجماعات المحلية و المؤسسات المسيرة , تشجيع مساهمة السكان بإنشاء هيكل مسير للتهيئة, التنظيف الصيانة. [18]

8-2- سياسة المدينة في نظر السلطة العمومية :

تتمثل في ما يلي :

- إستراتيجية التنمية المستدامة للمدينة
- تشاور بين مختلف المتدخلين
- عنصر للإشراف، تقييم وتصحيح البرنامج و الأعمال المتوقفة.
- إعادة الاعتبار للمدينة، إعادة تأهيل المجموعات العقارية وإعادة هيكلة المناطق الحضرية الحساسة.
- وضع سياسات التحسيس ونقل المعلومات الموجهة للمواطنين.
- ترقية المدينة عن طريق وضع أدوات التدخل.
- شراكة بين الدولة و الجماعات الإقليمية والمتعاملين الاقتصاديين والاجتماعيين.
- التوافق الموجود بين وسائل هذه السياسة. [19]

[18] شقاوي رابح .وفراجي –مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في تسيير المدن " التحسين الحضري لمدينة سطيف - جامعة منتوري قسنطينة 2009 ص 25

[19] المادة 14 من القانون 06/06

خلاصة الفصل :

تطرقنا في هذا الفصل إلى عملية التحسين الحضري من مفهومها إلى العمليات الداخلة تحت إطار التحسين الحضري، كما تطرقنا إلى مراحل إنجاز هذه العملية،وقد تطرقنا أيضا إلى الفاعلين والمتدخلين في عمليات التحسين الحضري،كما أشرنا إلى ضرورة إشراك السكان في هذه العملية كما نص على ذلك القانون 10/11 المتعلق بالبلدية، لنتطرق في الختام الجانب التشريعي للتحسين الحضري في الجزائر، وفي الأخير طرقنا إلى المدينة في نظر السلطة الجزائرية.

الفصل الثالث

دراسة تحليلية لمدينة بئر العاتروهي 300سكن جماعي

تمهيد :

تعاقبت على منطقة بئر العاتر عدة حضارات وجدت في فترة ما قبل التاريخ ، من بداية العصر الحجري القديم إلى نهاية العصر الحجري الحديث ، فعلى مدار عهود طويلة من الزمن مثلت بئر العاتر مسرحا لعدة أحداث نشأت مع نشأة الإنسان البدائي و تواصلت إلى يومنا هذا، و هكذا تتأكد سمة التواصل في هذه المنطقة منذ أحقاب زمنية موغلة في القدم ، إذ ظهرت في أواخر العصر الحجري القديم حضارة عرفت انتشارا واسعا و تضم كامل البلدان المغاربية أطلق عليها اسم الحضارة العاترية نسبة لمكان قرب الحدود التونسية الجزائرية يدعى بئر العاتر،و تعتبر الحضارة العاترية هي الأقدم من بين حضارات أخرى بالمنطقة مثل الحضارة القفصية و الوهرانية و الأكثر تقدما تقنيا منهما نتيجة المستحثات التي وجدت بالمنطقة والتي تثبت ذلك.

يرجع اسم بئر العاتر إلى فترة الفتح الإسلامي لشمال إفريقيا إذ تقول الرواية أنه عند شعور الكاهنة البربرية بالهزيمة أمرت جنودها بسكب كمية هائلة من العطور في بئر (تسمى الآن باسمها) في محاولة يائسة منها لهزم الفاتحين المسلمين وحرمانهم من الماء وعند وصول الفاتحين بقيادة حسان بن نعمان رضي الله عنه إلى البئر بعد فرار الكاهنة وقتلها فيما بعد رفضها الاستسلام وجدوا المياه معطرة فسموا البئر (بئر العاطر)ومع مرور الأزمنة حرفت بئر العاطر إلى بئر العاتر ، وهناك رواية أخرى تقول بأنه في هذه المنطقة كان هناك بئر قصير أي باللهجة العامية اعتر(أي قصير) أو عاتر فسميت بئر العاتر وهي الرواية الأكثر رواجا،و عدة أسماء أخرى مندثرة:1-بئر العاطر، 2- بئر الكاهنة، 3- جبل العنق.

بعد هذا التقديم البسيط عن تاريخ مدينة بئر العاتر، وضعناها من خلال موضوع دراستنا محط دراسة عمرانية ودراسة إمكانية تطبيق التحسين الحضري في هذه المدينة التي عرفت بعد فترة الاستقلال توسعا عمرانيا كبيرا و تعدادا سكانيا لا بأس به، وكل ذلك راجع إلى عدة أسباب تطرقنا إليها في هذا الفصل، وذلك عن طريق دراسة تحليلية لمدينة بئر العاتر و دراسة دقيقة لحي 300 سكن ليكون مثال على إمكانية تطبيق عمليات التحسين الحضري التي تطرقنا إليها في الفصل السابق

1- دراسة الموقع:

1-1 - خصائص الموقع:

يكتسي الموقع خصوصيات مميزة في تحديد المراكز العمرانية بالنسبة للجوار وأهمية المركز الحضري بالنسبة للمحيط لذا فهو عنصر مهم في الدراسات العمرانية ، ويضم :

1-1-1- الموقع الجغرافي :

بئر العاتر مدينة و بلدية تابعة إقليميا إلى دائرة بئر العاتر ولاية تبسة الجزائرية التي تقع بدورها في الشرق الجزائري ، حيث تعتبر ثاني أكبر مدينة في الولاية بعد مدينة تبسة و تقع على بعد 89كلم جنوب شرق عاصمة الولاية[1]، على الطريق الوطني رقم RN 16 الذي يؤدي إلى وادي سوف.

تتميز هذه المنطقة بأنها منطقة حدودية تتربع على مساحة قدرها 1713 كم^2 و عدد سكان يقدر بـ **77727 نسمة** [2] **(RGPH 2008)** ،تمر بهذه المنطقة عدة طرقات من رئيسية كالطريق الوطني رقم 16 إلى فرعية كالطريق الولائي و خط السكة الحديدية .

الخريطة رقم 1: موقع بئر العاتر بالنسبة للجزائر

[1] http://www.worldmapfinder.com/Ar/Africa/Algeria/Bir_El_Ater/

[2] بلدية بئر العاتر - قسم البناء والتعمير- إحصاءات 2008

1-1-2- الموقع الإداري :

- بلدية بئر العاتر تقع جغرافيا في جنوب شرق الولاية ، وتبلغ مساحتها 1713 كم^2 [3] ، و يحدها :

- من الشمال : بلدية صفصاف الوسرى و العقلة المالحة .
- من الغرب : بلدية ثليجان.
- من الشرق : الحدود التونسية .
- من الجنوب : بلدية نقرين

الخريطة رقم 2: موقع بئر العاتر بالنسبة للولاية

[3] URBACO 2015- **révision de PDAU de la Commune de BIR EL ATER - état de fait et perspective du développement - 1ERE PHASE. ppt. p8**

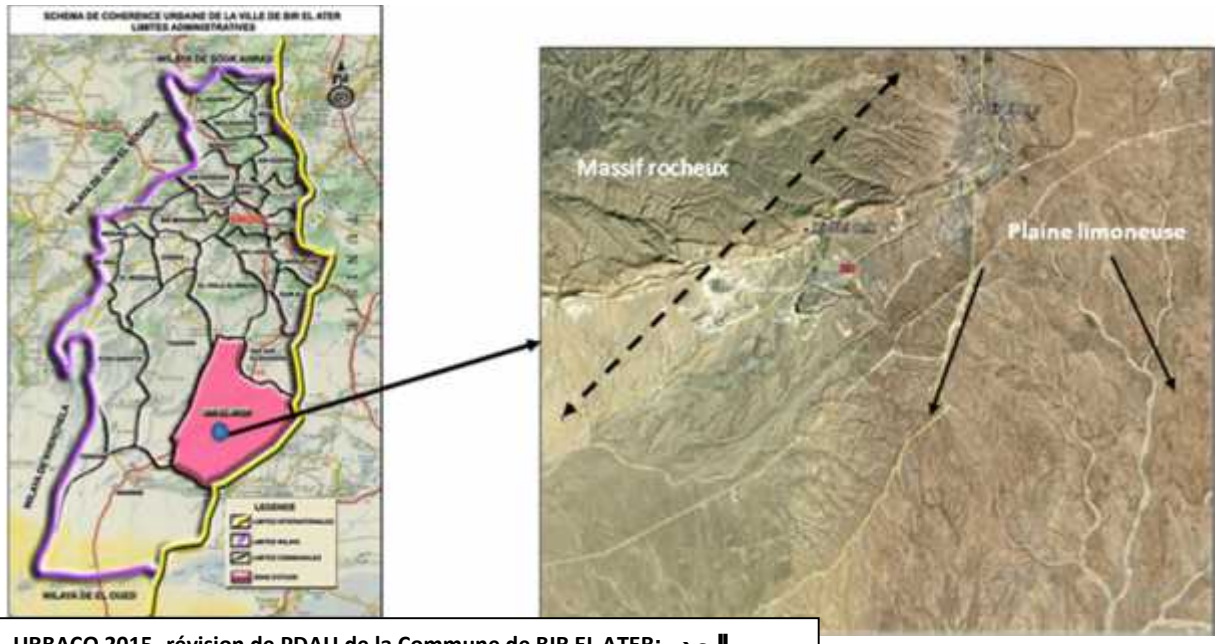
2- دراسة الطبيعة :

2-1- الطبوغرافية :

إن النظر في الخريطة الجيولوجية بمقياس 1:200.000 والخريطة الطبوغرافية بمقياس 1:50.000 يدل على أن تضاريس منطقة بئر العاتر تمثلها المساحات الرملية الشاسعة وسهول الطمي في الوسط

أسفل جبل العنق في الشرق و الانتقال بين هذين الهيكلين هو جانب حاد جدا هي جبل العنق ، شرقا هذه السهول محدودة بسبب مستويات السلاسل الجبلية من الحدود التونسية، شكلت جبل الزريقة و جبل جنان.[4]

الصورة رقم 1: طبوغرافية مدينة بئر العاتر



المصدر: URBACO 2015- révision de PDAU de la Commune de BIR EL ATER- présentations de carte topographique de bir el ater .

2-2- الجيو- تقنية :

أساس من شاشات الكريستال السائل، بئر العاتر يتكون من: مرصوف بالحصى المسحوق الذي عزز من لون حبيبات الطمي الأحمر، الأصفر، المجعد جدا، في الأجزاء الشمالية والغربية هناك البروز من المياه الضحلة والحجر الجيري الصفراء المتوسطة الصعبة الحبوب الخشنة مطوي جدا.[5]

[4] **URBACO 2015- révision de PDAU de la Commune de BIR EL ATER-** présentations de carte topographique de bir el ater . ppt.p1

[5] **URBACO 2015.** présentations de carte géo-thénique.

كانت التربة متماسكة ومستقرة، و متوسط الانحدار بدرجة منخفضة ، وعدم وجود الحوادث التكتونية يعطي التربة رافعة ميكانيكية جيدة.

الصورة رقم 2: جيوتقنية مدينة بئر العاتر

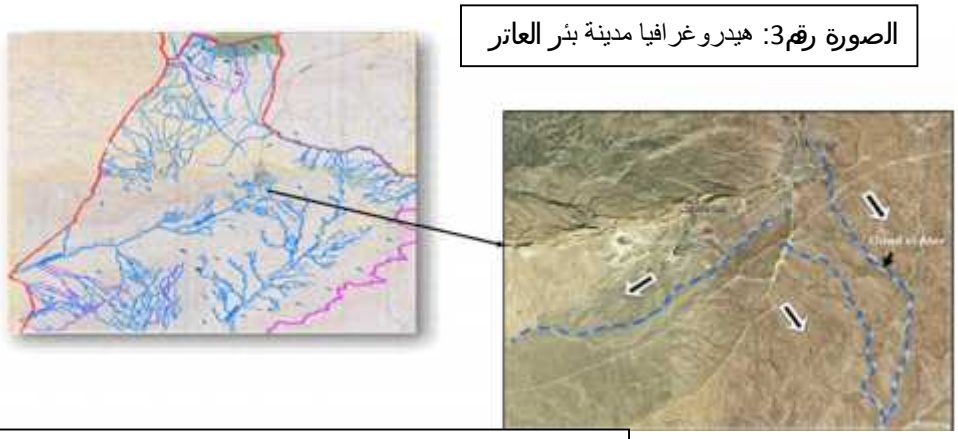
المصدر: URBACO 2015- révision de PDAU de la Commune de BIR EL ATER:
présentations de carte geo-thénique.

2-3-الهيدروغرافيا:

الحوض الداخلي في بئر العاتر هو جزء من تجمع إقليمي للأولاد سيدي عبيد محاط بسلسلة جبال (جبل العنق ، جبل سيدي عبيد) في الغرب، جبال تونس في الشرق و في الشمال جبل الماء الأبيض،إن شكل الصرف، والمنحدر و نفاذية التكوينات، لا تسمح للماء بالركود وخلق البحيرات أو البحيرات المالحة.

مدينة بئر العاتر تقع في الشمال – الغربي من مستجمعات المياه مقطوعة عن طريق واد بئر العاتر الذي ينشأ على مستوى جبل العاتر، و منطقة بئر العاتر كذلك توجهها مجموعات من الشبكات و الأودية من الغرب ، التي ترتبط معا لتشكيل واد هليل الكبير الذي يستمر حتى الجنوب.[6]

الصورة رقم3: هيدروغرافيا مدينة بئر العاتر



المصدر: URBACO 2015- révision de PDAU de la Commune de BIR EL ATER:
présentations de carte hydrographie .

[6] **URBACO 2015.** présentations de carte hydrographie

من خلال تحليلنا للمجال الطبيعي لمدينة بئر العاتر وجدنا أن هذه المنطقة هي عبارة سهل كبير مفتوح بمحاذاة منطقة جبلية ،وهي أراضي صالحة للبناء و التعمير من الناحية العمرانية ، لا تكلف الكثير في عمليات التهيئة و شق الطرق .

*** المخاطر والمعوقات الصناعية:**

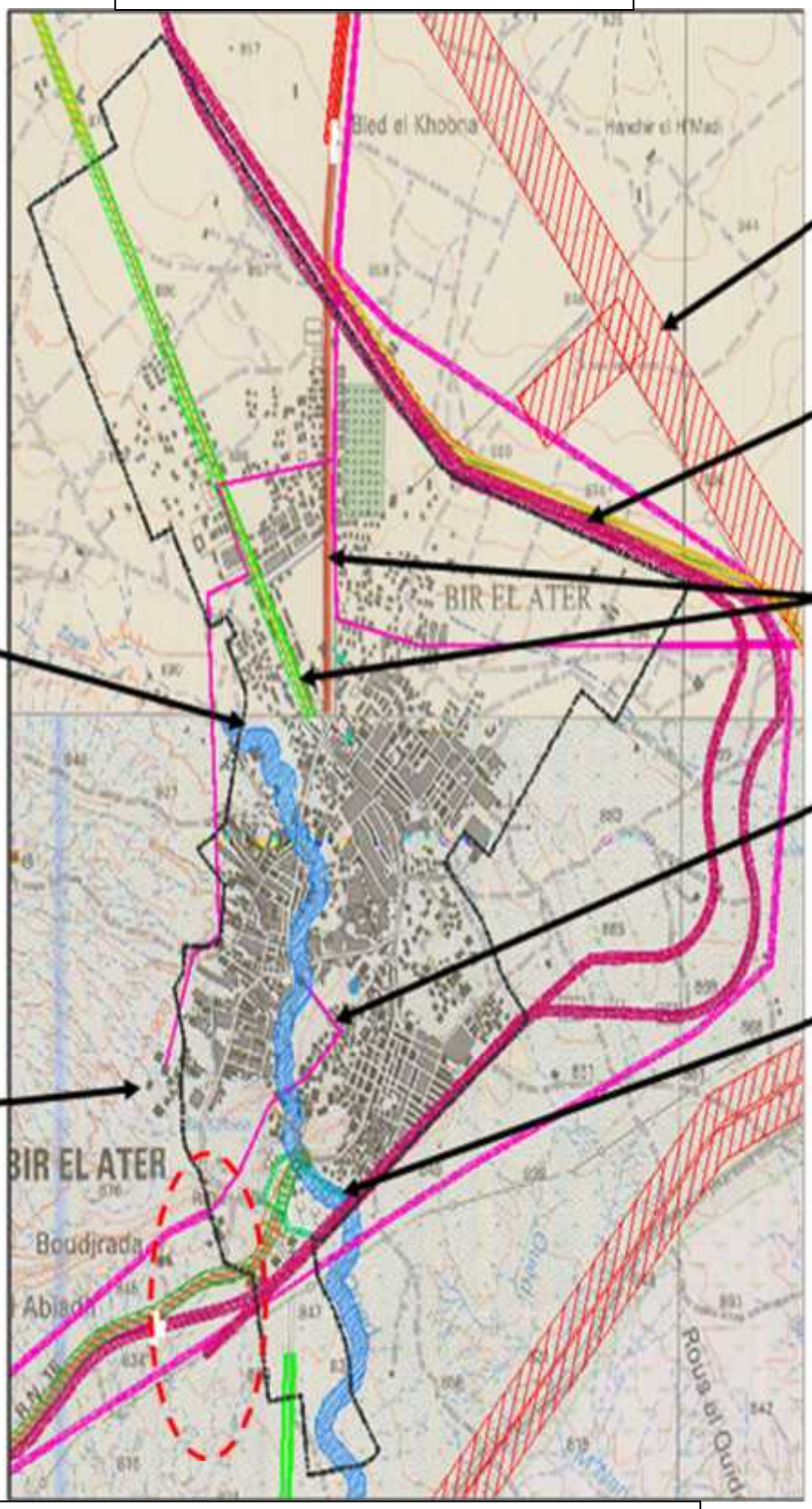
* بعد الدراسة الطبيعية وهذه النتيجة سنطرق إلى بعض المعيقات الصناعية المتمثلة في :

- خط أنابيب الغاز
- خط السكة الحديدة
- الطريق الوطني و مسار الولاية
- خط كهرباء متوسط الضغط
- المقبرة
- منطقة تآكل وادي بئر العاتر
- والمنحدرات المحاذية لجبل العنق [7]

و هذه المعيقات موزعة كما هو موضح في الصورة التالية :

[7] - **URBACO 2015.** présentations de **Aléas et contraintes d'aménagement**

الصورة رقم4: الارتفاقات و المعيقات بمدينة بئر العاتر



الارتفاق خط أنابيب الغاز

الارتفاق خط السكك الحديدية

الارتفاق طريق وطني ومسار الولاية

مظلقة تآكل وادي بئر العاتر

الارتفاق خط كهرباء متوسط الضغط

المقبرة

المنحدر مع المنحدرات الشديدة و الشعب ، والمكرر وتآكل مع خطر الانهيارات الأرضية و انزلاق التربة.

ويجب تقوية متكآت المنحدر وتثبيت خندق طويل بقنوات لتوجيه الشعب

وحماية المنطلق الحضرية تحديد التي تتواجد لسفل المنحدر من المياه التي تنزل من الشعب

المصدر: URBACO 2015- révision de PDAU de la Commune de BIR EL ATER: présentations de **Aléas et contraintes d'aménagement** .

3- الدراسة العمرانية :

3-1- دراسة تاريخية لتطور المدينة :

على حسب بعض المعطيات المتحصل عليها وجدنا أن مدينة بئر العاتر مرت من خلال تطورها العمراني بالمراحل التالية :

- **المرحلة الأولى:** مرحلة ما قبل 1846 وهي المرحلة التي كان فيها سكان بئر العاتر يعدون على الأصابع. كما هو موضح في الخريطة رقم 3:

ارتبط عمران هذه المدينة بعوامل متعددة أهمها الموقع الجغرافي لها الذي جعل منها عبارة عن منطقة عبور و التقاء بين الشمال و الجنوب والشرق والغرب، و كذلك برز تأثيره في أن تكون هذه المنطقة نقطة التقاء ومكوث للرحل المارين على المنطقة، ليصبح بعد ذلك عبارة عن مكان لعرض السلع و البضائع ثم سوقا عاما للمواشي، و قد ساعد على ذلك وجود بئر المياه (بئر الكاهنة)، الذي لا تزال شواهد البنايات القديمة المشيدة على جانبيه موجودة إلى يومنا الحالي ،حيث أن بداية التعمير كانت بمحاذاة وادي الجبانة غير البعيد عن بئر الكاهنة، وقد انتقلت حركة العمران مع مرور الوقت وتطوره إلى المناطق الأكثر استواء و اعتدالا و الموجودة بالجهة الغربية لبئر الكاهنة، و هي تمثل النواة الأم للمدينة أين يتواجد مسجد العتيق و ساحة السوق و بعض المحلات التجارية ، و من ثمة انتشرت السكنات على شكل أزقة و نذكر منها " زنقة السوافة" و هي أحد الأزقة العتيقة بالمدينة، تتواجد هذه المعالم العمرانية العتيقة آنذاك في حي الكاهنة الذي أخذ تسميته من "بئر الكاهنة "[8]

- **المرحلة الثانية :** من سنة 1954 إلى غاية سنة 1962:

تميزت هذه المرحلة أن المدينة عرفت:

- توسعا عمرانيا حول النواة الأصلية باتجاه الشمال و الشمال الشرقي.

[8]- قريب عيسى-علاقة التسيير العقاري الحضري بالبناء اللاشرعي- دراسة حالة مدينة بئر العاتر-مذكرة تخرج ماجستير 2011 - جامعة أم البواقي- ص 108

– أول مدرسة ابتدائية بالإضافة إلى بعض البنايات والسكنات المدنية والعسكرية، حيث تركزت البنايات المدنية بالقرب من وادي بئر العاتر و بعض المحلات التجارية بالقرب من المسجد العتيق و ساحة السوق، أم البنايات العسكرية و هي الأكثر انتشارا وهي تابعة للمستعمر الفرنسي تمثلت في :

- ❖ مخازن للحبوب الموسمية بحي الكاهنة (القمح و الشعير)
- ❖ مركز إداري و بعض السكنات و لا يزال يسمى إلى وقتنا بـ (2^{eme} bureau) بحي المطار حاليا.
- ❖ الثكنة العسكرية بالقمة الجبلية غير البعيدة عن بئر الكاهنة (مركز تعذيب سابقا).
- ❖ بنايات ذات استعمال مختلط سكني و عسكري بحي هواري بومدين حاليا.

كانت بلدية بئر العاتر أثناء هذه الفترة مقسمة إلى بلديتين هما بلدية بحيرة الأرنب و بلدية أولاد سيدي عبيد، و بقيت حتى بعد الاستقلال مقسمة إلى بلديتي بئر العاتر وجبل العنق، حيث استحدثت هذه التسمية الجديدة سنة 1967 مع أول قانون للبلديات في الجزائر، وبقيت المدينة محتضنتين لبلديتين إلى أن تم دمجهما سنة 1984 هي بئر العاتر حاليا، فخلال هذه الفترة ، أغلب التغيرات العمرانية كانت في مجال السكنات العسكرية المتفرقة ، و بعض التوسعات المدنية الممثلة بشوارع محدودة العدد.[9]

➢ **المرحلة الثالثة** : من سنة 1963 إلى غاية سنة 1973:

شهدت هذه المرحلة توسعا عمرانيا أفرز مساحات حضرية واضحة المعالم تجسدت في أحياء سكنية جديدة، و بعض المرافق العمومية، هذا التوسع العمراني جاء مجاورا للنسيج الحضري السابق و المتفرق على جزأين واضحين من المدينة يفصل بينهم وادي بئر العاتر ، هذه الفترة معروفة بأنها فترة ببداية النزوح الريفي نحو المدن ، الذي أدى إلى ظهور أنويت لأحياء سكنية غير مخططة مثل حي المطار وحي الجديد بالمدينة التابعة إداريا لبلدية جبل العنق " باستثناء الحي المعروف بـ 6 ماي التابع إداريا لشركة الحديد والفوسفات و الذي أنشأ خصيصا للشركة وعملها و إطاراتها، وكذلك نجد حي العتيق و حي الكاهنة في نفس المدينة بجزئها التابع لمدينة بئر العاتر، و إنشاء 3 مرافق عمومية ، مدرستان في جزء بئر العاتر و مدرسة ومستشفى في جبل العنق حيث أن التقسيم الإداري الموجود آنذاك لا يعرقل سير الخدمات في المدينة، و في المجال العمراني خلال هذه الفترة سجلت حركية أسرع في التعمير مقارنة بالمرحلة السابقة و قد كان ساهم

[9]-قريب عيسى - ملخص من مرجع سابق- ص 108-110

القطاع الصناعي عن طريق منجم جبل العنق الذي وفر مناصب شغل لفئات واسعة من المجتمع. وكان حي 6 ماي من الأحياء المميزة بالمدينة وقد أحيط بسياج على مساحة حوالي 40 هكتار .[10]

- **المرحلة الرابعة: من سنة 1974 إلى غاية سنة 1990:**
  - **الفترة من : 1974 إلى غاية 1980 :**

في هذه الفترة أخذ العمران شكلا مخالفا عن سابقه، حيث بدأ توسع المدينة على حساب الفراغات التي كانت تفصل بين الأحياء السكنية الموجودة، و ظهرت بذلك أحياء سكنية أخرى جديدة مثل :

– حي هواري بومدين،و جزء من حي الجبل،وبعض البنايات الممتدة على طول الطريق الرئيسي المؤدي لمقر بلدية جبل العنق " حي الشهداء"، بعض البنايات الممتدة على طول الشارع الرئيسي المؤدي نحو مقر بلدية بئر العاتر " حي المجاهدين حاليا "، و قامت بلدية بئر العاتر بإنشاء 46 سكن فردي في حي المجاهدين و 16 سكن فردي بحي الكاهنة على أراضي تابعة لأملاك الدولة تحت إطار الأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية الصادر سنة 1974 ، و الأمر المتضمن للتعاون العقاري الصادر سنة 1976، حيث كان شكل الأحياء يأخذ الشكل المخطط نسبيا، دون الخضوع لدراسة عمرانية أو مخطط تجزئة .

– كما قامت بلدية جبل العنق بتسليم بعض السكان قرارات استفادة لقطع أرضية معزولة تابعة لأملاكها العقارية داخل المحيط الحضري المؤقت، من أجل بناء سكنات فردية، و هذا كان في إطار سياسة تشجيع إنجاز السكن و توفيره للوافدين وعمال القطاع الصناعي.

– أما بالنسبة لمنح رخص البناء فقد كانت شبه منعدمة، وقد ارتبطت رخص البناء ببعض قرارات الاستفادة الممنوحة، وقد اتبعت بلدية بئر العاتر في أواخر هذه الفترة نفس الإجراءات إلا أن الاختلاف هنا يكمن في أنها قامت بتجميع القطع المعنية بالاستفادة في شكل تحصيص سكني، مكون من 40 قطعة ارض، بمساحة 400م^2 للقطعة، و كان ذلك بعد المصادقة على التحديد المؤقت للمحيط العمراني بتاريخ : 1977/09/17 و الذي شمل التجمع العمراني ككل .

[10] قريب عيسى - مرجعسابق- ص110-111

- **الفترة من : 1981 إلى 1989 :**

كانت هذه الفترة فترة حاسمة في تاريخ المدينة و تطورها المجالي، بسبب استقطاب أعداد هائلة من النازحين سوءا من أرياف البلدية أو البلديات المجاورة، وقد شهدت البلدية أيضا عملية دمج البلديتين إلى بلدية واحدة تحت اسم " بلدية بئر العاتر"، وهذا طبقا للتقسيم الإداري لسنة 1984 ، وقد بلغ عدد السكان سنة 1987 حوالي: **33364** نسمة بعدما قدر سنة 1977 بـ : 14496 نسمة، و كذلك إنشاء الوكالة العقارية بين البلديات لدائرة بئر العاتر، طبقا لأحكام قانون الترقية العقارية رقم 07/86 " بمقتضى مداولة للمجلس الشعبي البلدي المؤرخة في : 1987/11/21 و قرار مؤرخ في: 1988/04/11 صادر عن والي ولاية تبسة"، كما انتعش القطاع الصناعي في هذه الفترة بفضل منجم جبل العنق للحديد و الفوسفات و شركة سوناطراك بفرعيها لنقل الغاز و التخزين، وأيضا بداية ظهور الحركة التجارية عبر نقل السلع على الحدود الدولية ، كل هذا بالإضافة إلى دمج البلدتين أدى إلى دفع وتيرة التعمير بالمدينة في كل الاتجاهات في كل الاتجاهات خاصة مع الطرق الرئيسية حيث تضاعف عدد السكنات خمس مرات من سنة 1977إلى سنة 1987 فبعد ما كان تعداد السكنات سنة 1977 يبلغ 1150 سكن قفز إلى 6369 سكن خلال تعداد 1987، و قد تزامنت هذه الحركة العمرانية مع بداية تنفيذ التشريعات المتعلقة بتطبيق المراسيم التنفيذية للأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية، و كذا قانون رخصة البناء الصادر سنة 1982 و منه أنشأت أحياء سكنية جديدة مخططة ، وأحياء سكنية أخرى غير مخططة أو فوضوية، وقد أنشئت هذه الأحياء المخططة في إطار سياسة البلاد الرامية إلى توفير السكن لاسيما الاجتماعي منه، و كذا ظهور مناطق السكن الحضري الجديدة ZHUN، و يمكننا أن نذكر التحاصيص و الأحياء السكنية الآتية :

- **على حسب عدد السكنات :**

– حي 200 سكن فردي اجتماعي أنجز سنة 1980 – حي 84 سكن فردي اجتماعي أنجز سنة 1980،و حي 300 سكن جماعي اجتماعي أنجز سنة 1981و حي 32+20 سكن تربوي أنجز سنة 1983،و حي 224 سكن جماعي مهني (خاص بعمال شركة فرفوس) أنجز سنة 1984،و حي 69 سكن جماعي اجتماعي أنجز سنة 1989.

- **على حسب التحصيصات :**

أما بالنسبة للتحصيصات السكنية التي أنشأت تطبيقا للأمر المتعلق بالاحتياطات العقارية نذكر

– تحصيص الحرية الاجتماعي يضم 176 قطعة أنشئ سنة 1981و تحصيص الشهداء الاجتماعي يضم 56 قطعة أنشئ سنة 1981وتحصيص المطار الاجتماعي يضم 116 قطعة أنشئ سنة 1982،و تحصيص الأمل الاجتماعي يضم 248 قطعة أنشئ سنة 1987، وتحصيص السلام الاجتماعي يضم 68 قطعة أنشئ سنة 1988.

أدمج هذا الشكل من العمران المخطط ضمن المخطط العمراني الرئيسي للبلدية المصادق عليه سنة1984 ، لكن هذا العمران المخطط لم يقوى على تغطية الطلب المتزايد في مجال السكن، مما ساعد على خلق الأحياء الفوضوية مثل: حي الشعب– حي المطار – حي المجاهدين – حي الجديد و غيرها من التوسعات اللاشرعية التي أنجزت دون الأخذ في الحسبان المرافق العمومية الضرورية، وكذا بنيتها التحتية من شبكات وطرق، لقد كانت وضعية هذه الأحياء الفوضوية ذات الطبيعة السكنية ، عبارة عن انطلاقة قوية، وتوسع لعمران غير متحكم به، فمثلت هذه التوسعات لبنة الأساس التي أغرقت المدينة في فوضى العمران و غيبت عنها الملامح المعمارية و النمط المعماري للمنطقة الذي يوحي بتاريخها و موقعها الجغرافي ،عموما تميزت هذه المرحلة بظهور الأحياء السكنية الغير المخططة المحيطة بالمدينة، و الاستهلاك المفرط للمجال الحضري، ومساحات القطع الأرضية بالتحصيصات التي بلغ بعضها 700م^2.[11]

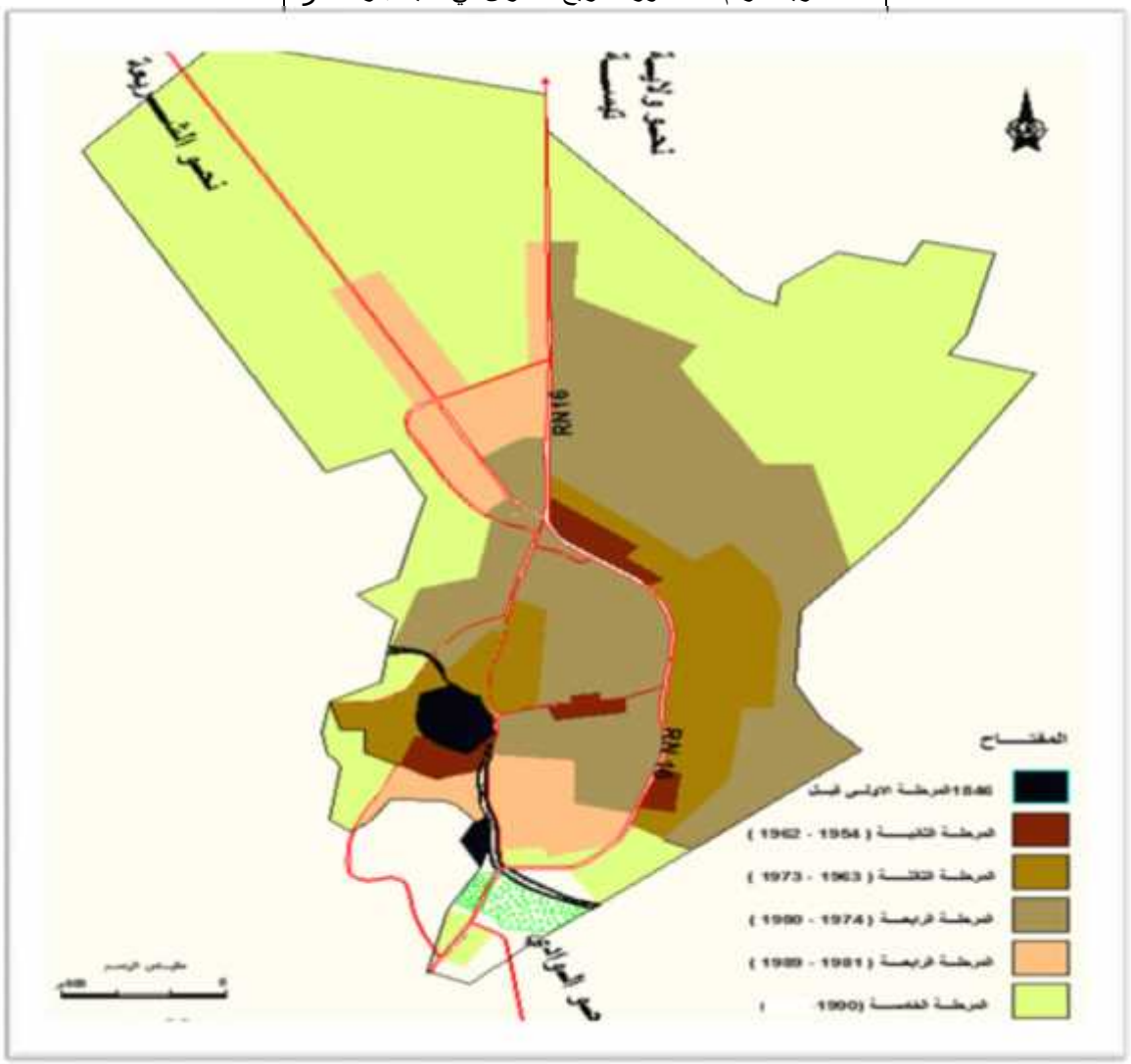
- **المرحلة الخامسة: من سنة 1990 إلى غاية سنة 2010**

بصفة عامة تميزه هذه المرحلة العمرانية من تاريخ مدينة بئر العاتر بنمو و توسع مجالي سريعين نوعا ما، و ذلك بسبب الوضع الأمني الغير مستقرة من سنة 1990 الذي دفع بأغلب سكان الأرياف إلى دخول المدينة ،كما تميزت بسيطرة المدينة على أغلب سكان البلدية، بمعنى أن التجمع الرئيسي للبلدية سيطر على كليا على توفير الخدمات والمرافق. ونستطيع أيضا تمييز عمران هذه المرحلة عن سابقتها من المراحل، و كذلك بعد سنة 1990 تم في إطار التسيير الحضري وفقا للسياسة الجديدة، تحويل الوكالة العقارية مابين البلديات إلى وكالة عقارية محلية بتاريخ 1992/06/13 " بموجب قرار ولائي كذلك"، بذلك تغيرت أنماط التوسع المجالي لهذه المدينة، حيث اتجه العمران نحو الغرب والشمال الشرقي طبقا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه سنة 1996، هذه الإجراءات جنبت البلدية ميدانيا الاستهلاك اللاعقلاني للمجال الحضري الذي تميزت به سابقا ، حيث أنشأت 11 تحصيصة سكنية على مساحة 89.47 هكتار و تضم 2406قطعة أرضية.

[11] قريب عيسى - مرجع ص 114-119

كما استمر قطاع السكن الاجتماعي في التطور رغم محدوديته (ما يقارب 1600 سكن اجتماعي يمثل النمط الفردي حوالي النصف منه)، كذلك أظهرت أدوات التعمير الجديدة (PDAU–POS) و الفاعلين والمتدخلين الجدد في بداية هذه المرحلة، نوعا من التحكم في وتيرة التعمير و نمطه بالمدينة، إلا أنها لم تستمر في نجاعتها، بدليل أنها لم تتحمل الحركة العمرانية و السكانية التي عرفتها المدينة في منتصف التسعينات، و في ظل انتعاش القطاع التجاري الذي ميز مدينة بئر العتر و جعل منها عاصمة لتجار الإقليم، و امتد ذلك إلى خارج إقليم الشرق الجزائري.[12]

الخريطة رقم3: التطور التاريخ للعمران في مدينة بئر **العاتر**



قريب عيسى-علاقة التسيير العقاري الحضري بالبناء اللاشرعي- **دراسة حالة** مدينة بئر العاتر-مذكرة تخرج ماجستير 2011 - **جامعة أم البواقي**- ص 120

[12] قريب عيسى -مرجع**سابق** ص 119-121

3-2- الدراسة السكانية:

بعد تطرقنا إلى الدراسة الطبيعية و الدراسة التاريخية لمدينة بئر العاتر ننتقل إلى الدراسة السكانية، لما لها من أهمية في الدراسة العمرانية الحديثة، من خلال معرفة الوضع الحالي للظاهرة السكانية و أهم المراحل التي مرت بها، ليتضح لنا العجز الموجود في مختلف الميادين المرتبطة بالسكان باختلاف أجناسهم وأعمارهم و متطلبات حياتهم.

3-2-1 : تطور عدد السكان :

نمثل ذلك في الجدول التالي :

الجدول رقم 1: عدد السكان في مدينة بئر العاتر

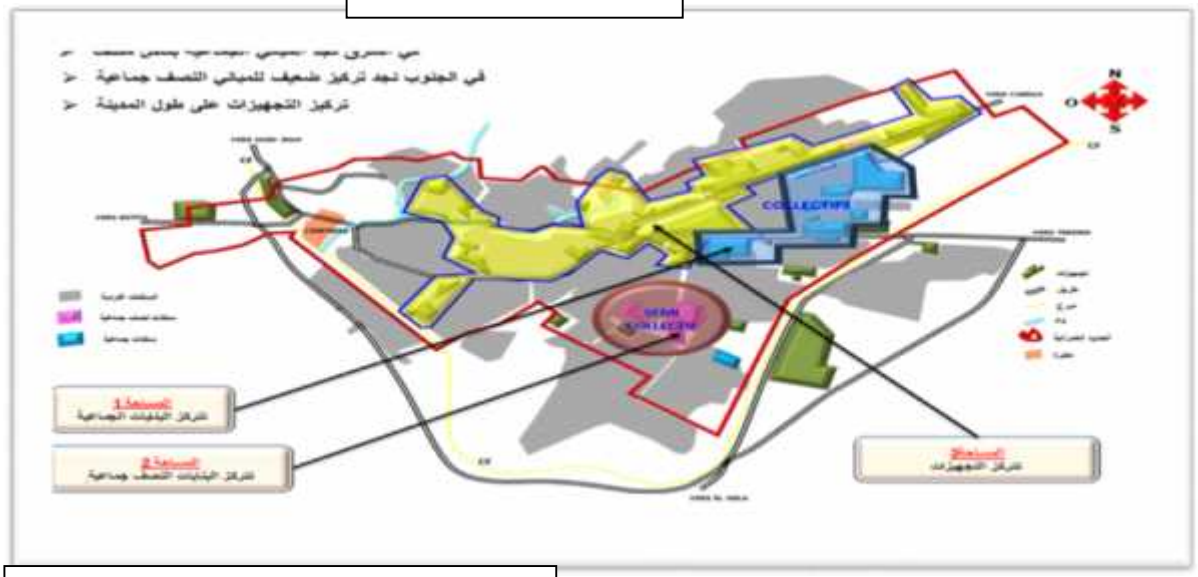
	عدد السكان			
السنوات	1987	1998	2008	**2013**
مدينة بئر العاتر	**33364**	**53162**	**70749**	**77800** [13]

مراجعة 2015 PDAU

3-3-نوعية السكن:

نميز ثلاثة أنواع للسكن في مدينة بئر العاتر وهي موضحة في الصورة التالية:

الصورة رقم 5: نوعية السكنات



مراجعة 2015 PDAU ص17 + معالجة الطلبة 2016

[13] **DPSB** : monographie de la wilaya de Tébessa mars 2014 p 10

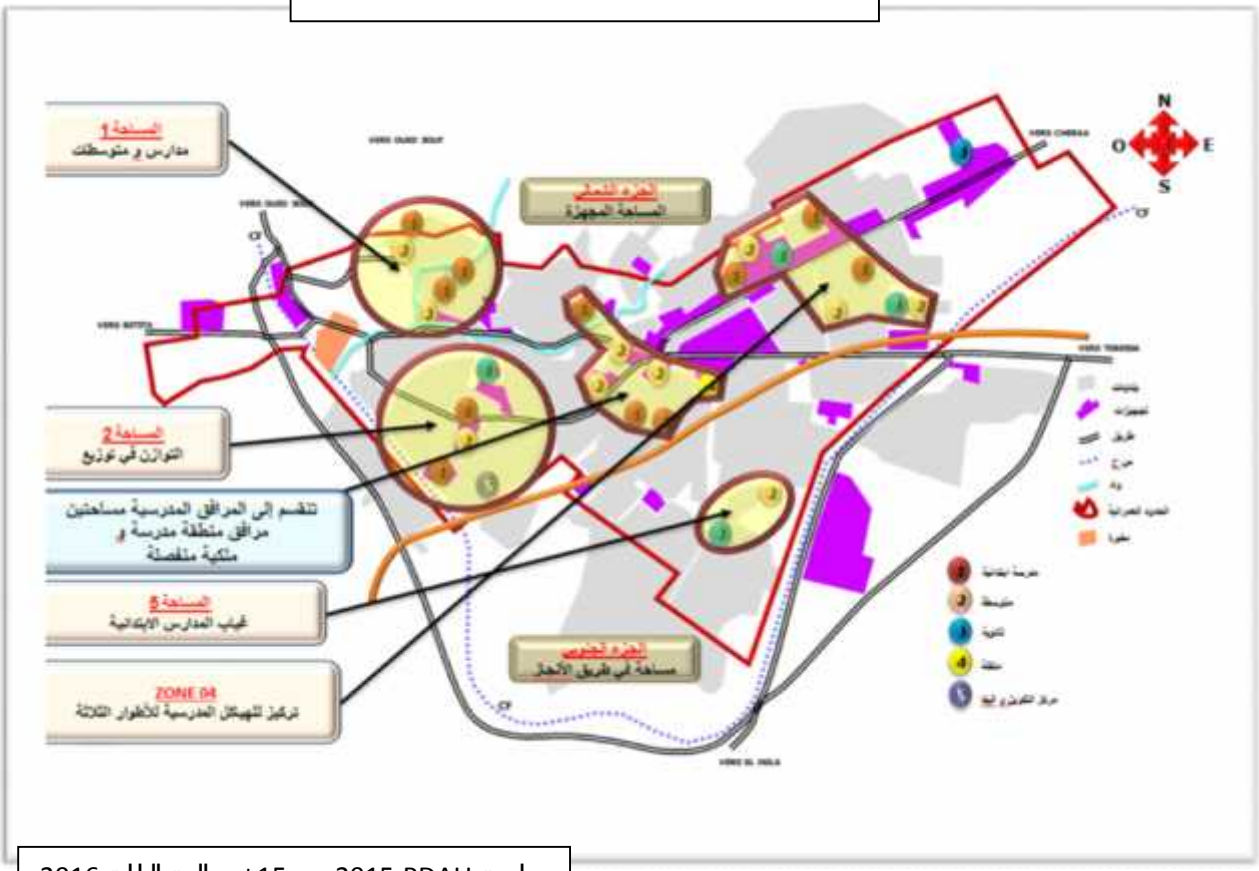
4- 4-التجهيزات :

4-1- التجهيزات التعليمية:

- **4 ثانويات**
  - عدد الطلبة المتمدرسين في الثانويات 3464 طالب
  - معامل شغل الأقسام في الثانويات toc = 38طالب /قسم
  - الطلبة / المجموعات = 37.
- **12 متوسطة :**
  - عدد الطلبة المتمدرسين في المتوسطات 8701 تلميذ
  - معامل شغل الأقسام في المتوسطات toc = 38طالب /قسم
  - الطلبة / المجموعات = 39.5

أما بالنسبة للابتدائيات فهناك 11 مدرسة ابتدائية كما هو موضح في الصورة التالية :

الصورة رقم 6 : تمثيل مواقع التجهيزات التعليمية للمدينة



مراجعة PDAU 2015 ص 15+ معالجة الطلبة 2016

4-2- التجهيزات الإستشفائية :

يوجد في بئر العاتر :

- 01 مستشفى
- 01 ملحقة استشفائية
- 01 عيادة شبه استشفائية
- 01 عيادة متعددة الخدمات
- 02 قاعات علاج
- بالإضافة إلى 05 مراكز صحيحة جديدة

4-3- التجهيزات الإدارية و الخدماتية :

ويوجد منها في مدينة بئر العاتر:

- 01 مركز دائرة
- 01 مركز A.P.C
- 03 هوائيات P.P.T
- 01 مركز الأمن السري الوطني
- 01 مركز درك وطني
- 01 مؤسسة عسكري
- 01 مؤسسة عقابية و العديد من الخدمات و التجهيزات

4-4-التجهيزات الدينية و الثقافية :

- 11 مسجدا
- 01 قاعة سينما
- 01 مركزا ثقافيا
- 01 دار سباب

4-5-التجهيزات الرياضية :

- 02 ملاعب كرة قدم
- 01 قاعة متعددة الرياضات
- 01 حديقة عامة

مع وجود عدة ملاعب جوارية منتشرة على مستوى الأحياء.

5/ الدراسة التحليلية لحي 300 سكن :

بعد تطرقنا إلى تحليل مدينة بئر العاتر و معرفة جميع الجوانب الداخلة في تركيبها، سنطرق الآن إلى حي 300 سكن كمثال على التحسين الحضري داخل مدينة بئر العاتر :

- ✓ **سبب الدراسة :**

حي 300 سكن هو حي من الأحياء الجماعية التي نشأة في إطار سياسة البلاد الرامية إلى توفير السكن لاسيما الجماعي في الفترة الممتدة بين 1981 إلى 1989، وكذا كانت فترة ظهور السكنات الحضرية الجديدة .

5-1- تقديم عام للحي :

هو أحد المناطق السكنية الجديدة ZHUN في مدينة بئر العاتر، أنجز سنة "1981"، يتربع على مساحة 85166.53 م^2 يضم 300 سكن ذات نمط اجتماعي به 60 عمارة مخصصة للسكن.

5-2- الموقع :

يقع حي 300 سكن في الجهة الشمالية الشرقية لمدينة بئر العاتر ، يحد هذا الحي :

- من الشمال : حي الزيتون وحي 80 سكن.
- من الشرق : حي الأمل و حي السلام.
- من الغرب: وحدة سوناطراك و حي 150 سكن.
- من الجنوب : حي المجاهدين . كما هو موضح في الصورة رقم (7)

الصورة رقم 07: صورة جوية لحي 300سكن

معالجة الطلبة GOOGLE EQRTH PRO+2016

5-3- الموضع :

إن دراسة الموضع تهدف إلى تسليط الضوء على العناصر المميزة له و المتمثلة في : الطبوغرافيا، الانحدارات، التركيب الصخري، وهذه الدراسة للخروج بنتيجة مدى صلاحية الأرض للتعمير.

6- دراسة الطبيعة:

6-1- الطبوغرافية:

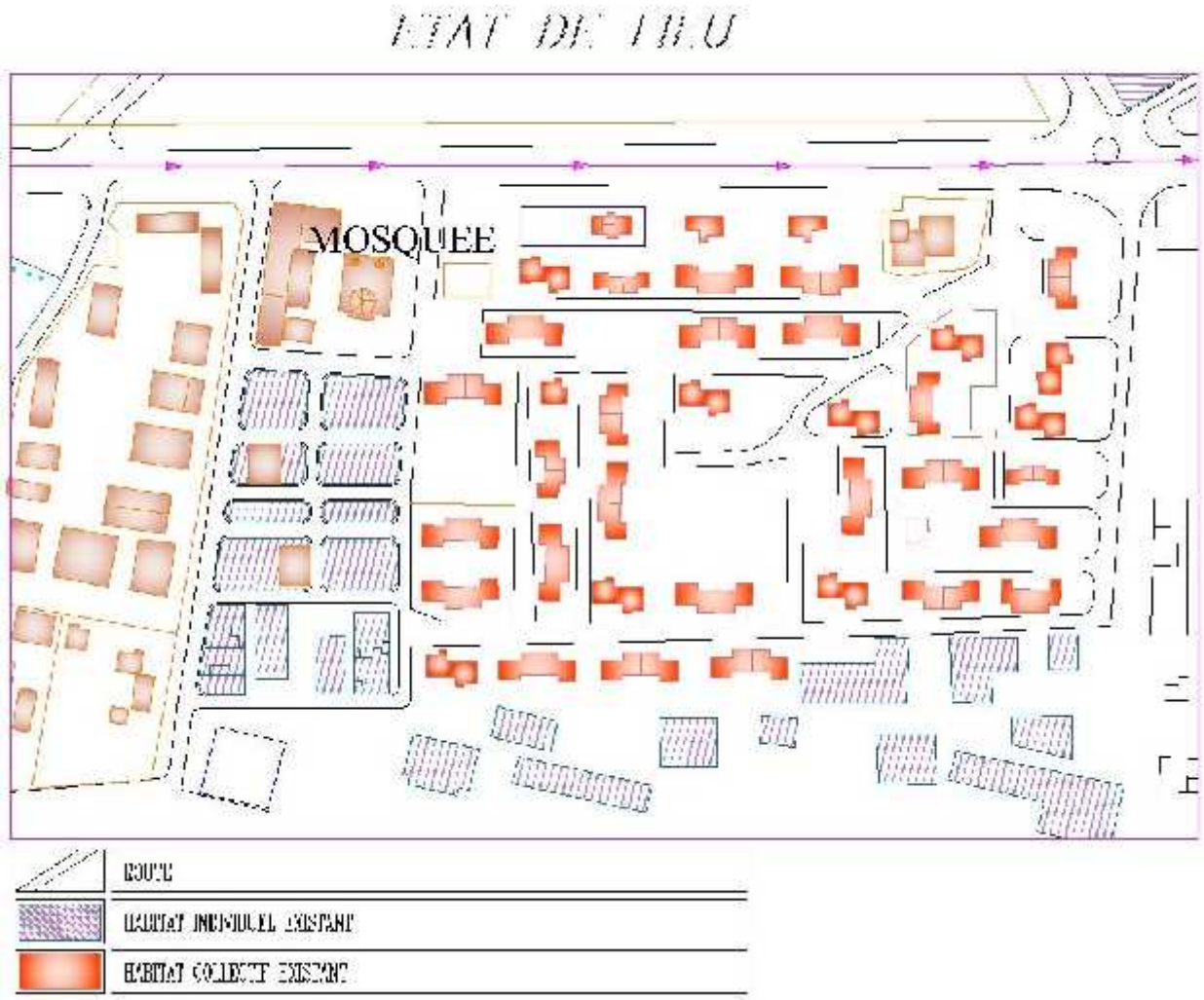
تعتبر الطبوغرافيا عامل مهم في البناء و التعمير، بحيث أن حي 300 سكن يتميز بطبوغرافيا جيدة مما سمح بالتعمير السريع في هذه المنطقة و هذا راجع لكونها صالحة للتعمير.

6-2- الانحدارات:

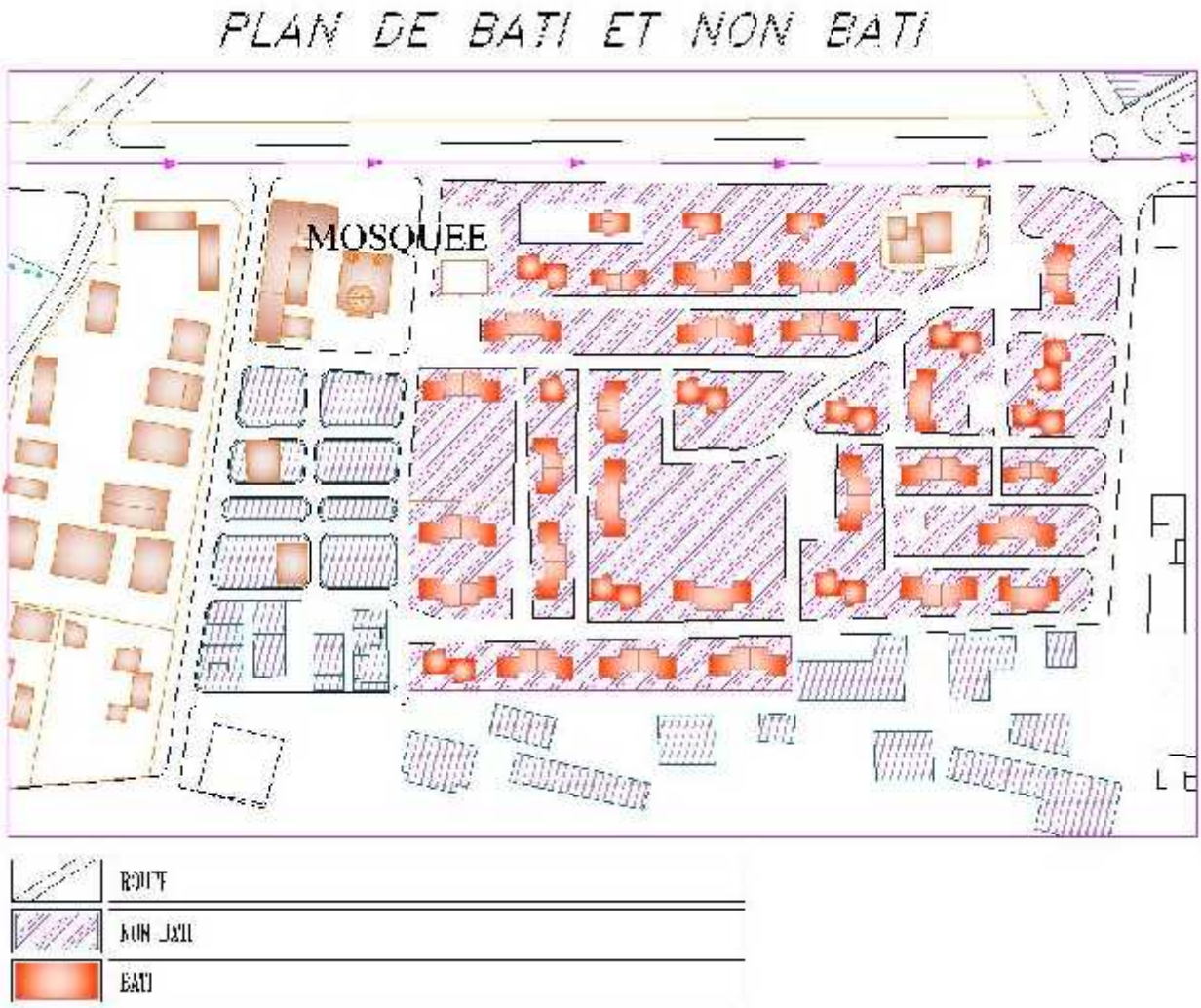
الانحدار عامل مهم في تحيدي مدى صلاحية الأرض للتعمير، و يلعب دور كبير في التوجه المستقبلي في توسع النسيج العمراني و يساعد في تسهيل عملية مد القنوات (شبكة التزويد بالمياه الصالحة للشرب، شبكة الصرف الصحي).

وتتميز منطقة الدراسة بانحدار متوسط بين 4% و 7% و هو ما سهل عملية التعمير في هذه المنطقة.

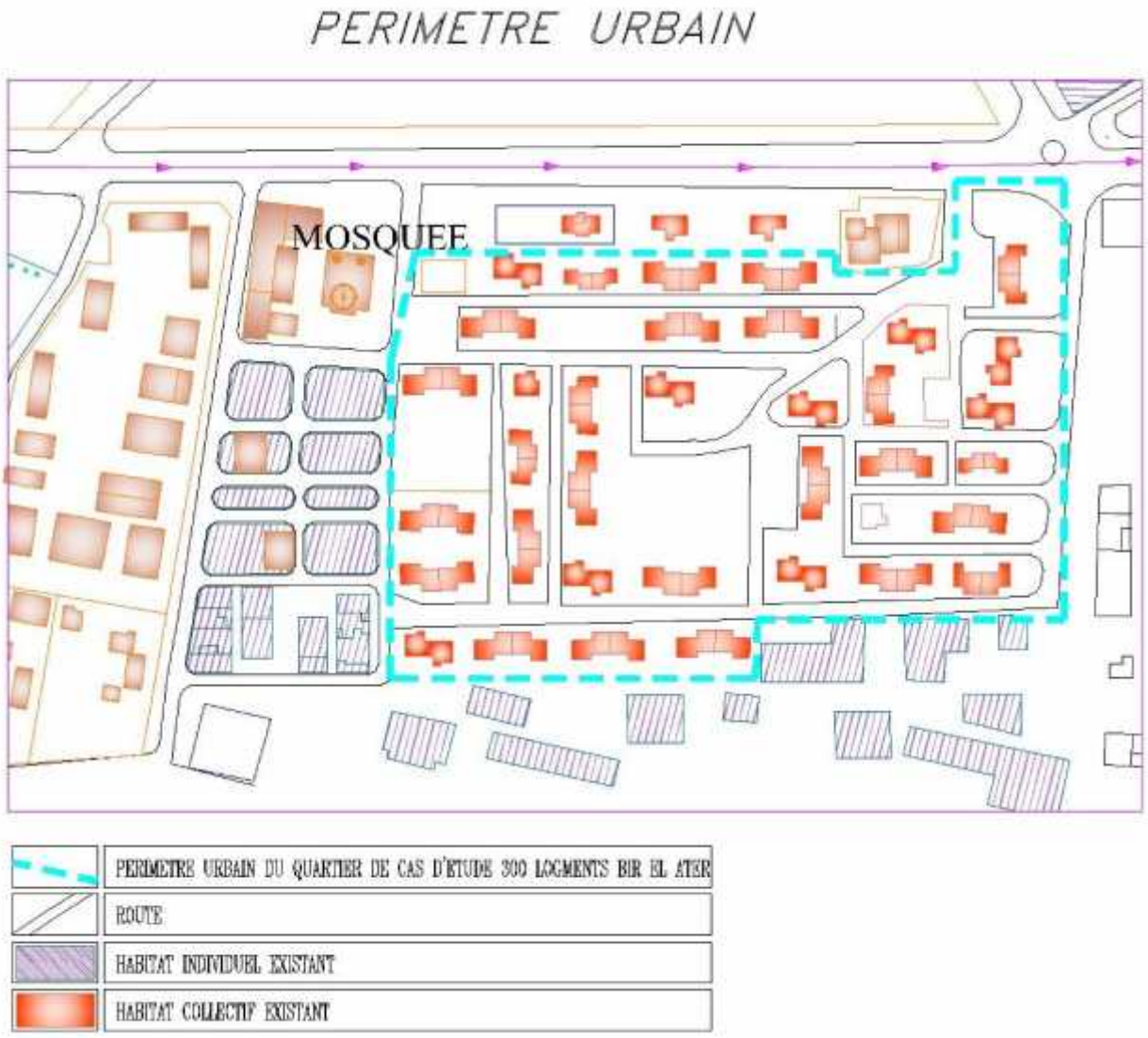
مخطط الوضع الحالي



مخطط الجيوب الفارغة



مخطط الحيز العمراني



6-3- التركيب الصخري :

التركيب الصخري لحي 300 سكن يتمثل في طبقة رملية صالحة للبناء، و عليه يمكن القول أن منطقة الدراسة ذات تركيب صخري صلب يمكن استخدامه لأغراض التعمير المختلفة.

7- التحليل المورفولوجي للحي:

7-1- المجال المبني:

7-1-1- الكثافة العمرانية :

تدلنا الكثافة العمرانية على توزيع المباني على المجال و تفيدنا في أبرز خصائص النسيج إن كان متباعدا أو متراصا، كذلك تبرز وزن الاستخدام السكني بالموازاة مع الاستخدامات الأخرى.

حيث تبلغ الكثافة السكنية : 3.52 س/م

7-1-2- علو ونمط المباني :

نقصد بنمط المباني، التنظيم الهندسي و المعماري، إذ يعبر عن مجموعة من الصفات لشكل البناء الخارجي، و هو مؤشر في التعبير عن مستوى المعيشة، و لتصنيف الأنماط السكنية للمحيط العمراني اعتمدنا على معيارين:

- **ارتفاع المباني:**

الحي عبارة عن سكنات جماعية و عددها300 سكن ، و جميع بناياته متساوية الارتفاع وهو ط+2.

- **الشكل الخارجي:**

يتميز حي 300 سكن بأن جميع بناياته تتميز بنمط واحد وشكل خارجي موحد.

7-1-3- حالة المباني :

هذه الدراسة هي دراسة أساسية لمعرفة مدى صلاحية المباني التي يجب ترميمها أو إعادة هيكلتها، صيانتها، إذ أن تدهور المباني يشكل خطرا على السكان و يؤثر على النسيج العمراني. عمارات الحي في حالة جيدة على العموم إلا أن بها بعض النقائص و المتمثلة في:

- **واجهات العمارات:**

بعد المعاينة الميدانية للحي أثبتت أن التغيرات التي قام بها السكان أغلبها:

- إضافة إطار من الحديد للنوافذ و الشرفات.
- بناء جزء من الشرفة أو غلقها تماما.
- تحويل الشرفة إلى نافذة.
- وضع ستار يحجب الرؤية إلى الداخل.

الصور رقم 8 : واجهات العمارات

تصوير الطلبة 2016

لقد تبين من خلال التغيرات التي أدخلها السكان على واجهات العمارات، أن الساكن يريد تكييف هذه الواجهات لتتلاءم مع احتياجاته و عاداته و تقاليده و نمط حياته، (الجانب الاجتماعي)، حيث أن الساكن يلجأ إلى إجراء التغيير بشكل يوفر له عناصر أساسية تتمثل في:

- توفير الحرمة
- توفير الأمن
- توفير مساحات تتمشى مع زيادة عدد الأفراد أو زواج أحدهم.

مما يمكننا القول أن عملية التغيير كانت حتمية، لكنها تمت في حدود إمكانيات السكان البسيطة، مما جعلها تبدو أكثر تشويها، حيث نجد أن العمارات في أغلبها طابقها الأرضي مكشوف للمارة و بالتالي فهي لا

توفر الأمن و لا الحرمة للأسرة المقيمة بها. لكن بعض هذه التغيرات أدت إلى القضاء على مساحات الراحة واللعب كما هو موضح في الصور 9.

الصور رقم 9 : زيادات بجانب العمارات

تصوير الطلبة

- **مداخل العمارات :**

تشهد بعض مداخل العمارات الموجودة على مستوى حي 300 سكن تدهورا ملحوظا لقلة النظافة والحالة المزرية جراء تلف و تصدأ الأبواب الحديدية لعدم صيانتها و طلائها، و تكسر الدرجات المؤدية إلى هذه المداخل.

الصور رقم 10 : مداخل العمارات

تصوير الطلبة2016

8- المجال الخارجي(المجال غير المبني):

8-1-الشبكات:

تتمثل البني التحتية في الشبكات التقنية بمختلف أنواعها،و كذا شبكة الطرق، والتي تلعب دورا فعالا في خدمة الاستخدام السكني بالدرجة الأولى وبقية الاستخدامات الحضرية الأخرى كالتجارة و الصناعة...، وبهذا تساعدنا في فهم واقع الإطار المعيشي للمجال الحضري من أجل الخروج بحكم و تشخيص دقيق لوضعيتها و محاولة تغطيته النقائص المسجلة بها.

8-1-1- شبكة الطرق :

إن شبكة الطرق هي شريان الحركة للمراكز العمرانية و الأساس في تخطيط المدينة و الربط بين مختلف مكوناتها الحضرية كما تساهم في إضفاء نوع من التكامل بين مختلف الوظائف الحضرية .يتميز مجال الدراسة بتوزيع متباين لشبكة الطرق حيث أنها تغطي كافة أنحاء الحي بشكل عقلاني إذ أنها تسهل عملية الوصل إلى مختلف مكونات النسيج الحضري.

وبعد الدراسة الميدانية للحي لا حضنا أن شبكة الطرقات و الأرصفة في حالة جيدة ومنضمة . حيث أن كل طرق الحي معبدة بشكل جيد يمكننا من السير فيها دون مطيات.

- **موقف السيارات:**

يفتقر الحي إلى مواقف السيارات بشكل ملحوظ في أغلب مناطقه و إن وجد فهو غير كاف تماما و ذلك ما دفع بالسكان إلى اللجوء إلى استعمال الأرصفة لركن سياراتهم. لاحظنا أن حي 300 سكن يحتوي على موقف سيارات واحد بجانب مسجد سلمان الفارسي وهو غير كاف وبعيد عن المنازل و أماكن السكن.

الصورة رقم 11 : موقف السيارات لحي 300سكن

تصوير الطلبة2016

8-1-2-الشبكات التقنية:

الشبكات التقنية ضرورة حتمية في حياة وصحة السكان و المحافظة على البيئة العامة.

8-1-2-1-شبكة التزويد بالمياه الصالحة للشرب:

يعتبر الماء عنصرا ضروريا وأساسيا للاستقرار البشري في أي مكان و لهذا فهو يعني باهتمام كبير في الدراسات العمرانية، و ذلك لتحديد أماكن جلبه، تخزينه و توزيعه.

إن طبوغرافية الحي تسمح بتزويد سكان بالمياه الصالحة للشرب وذلك عن طريق وجود خزانات مائية بالقرب من الحي.

8-1-2-2-شبكة الصرف الصحي:

تمتد شبكات الصرف الصحي عبر كامل الحي وهو ما أظهرته نتائج التحقيق الميداني، ويستفيد من هذه الشبكة كل سكان الحي.

رغم الطبيعة الطبوغرافية المساعدة على تصرف جيد للمياه المستعملة،إلا أن شبكة الصرف الصحي تعاني من مشكل انسداد البالوعات يعود سببها إلى قدم قنوات الصرف الصحي و غياب كلي لعمليات الصيانة، كما يعتبر مشكل انسداد البالوعات من الظواهر المميزة للحي يظهر أثرها بشكل كبير وواضح عند تساقط الأمطار مختلف كميات كبيرة من الوحل و البرك المائية تعيق حركة المرور من ناحية، و تشوه المنظر العام للحي من ناحية أخرى.

8-1-2-3-شبكة الكهرباء:

كشفت الزيارات الميدانية المتكررة لمجال الدراسة عن تغطية شاملة لكل أنحاء الحي، إلا الإنارة العمومية إحدى المشكلات البارزة التي يعاني منها الحي، هذا لا يعني غيابها بل يعني وجودها مع العطل و عدم العمل، وذلك بسبب قلة الصيانة و التلف .

8-1-2-4-شبكة الغاز الطبيعي:

بناءا على نتائج الجولة الميدانية وجدنا أن حي 300 سكن مغطى تغطية عامة بشبكة الغاز الطبيعي.

8-2- درجة النظافة:

يعاني حي 300 سكن من عدة مشاكل منها المشاكل المتعلقة بالنفايات و عملية جمعها، حيث بينت المعاينة الميدانية غياب المصالح البلدية المختصة في جمع النفايات، كما يعاني الحي من انتشار غير منظم للمزابل. و كثرة الأوساخ في المحيط العمراني.

الصورة رقم 12 : النفايات داخل حي 300سكن

تصوير الطلبة2016

إن هذه الانتشار العشوائية دلالة على العدم التخطيط الجيد لتحديد أماكن الحاويات المفترض أن تكون منتشرة على مستوى مناطق عدة داخل هذا الحي الذي هو عبارة حي جماعي أي أن الحاويات وجب أن تكون في أماكن يسهل الوصول إليها من عامة السكان .

و كذلك بعد الجولة الميدانية لنا لاحظنا وجود العديد من النفايات على الحدود الفاصلة بين حي الأمل وحي 300 سكن كما هو موضح في الصورة التالية :

الصورة رقم 13 : النفايات الحدودية لحي 300سكن مع حي الأمل

تصوير الطلبة

8-3- المساحات الخضراء:

بعد معاينتنا الميدانية وجدنا أن الحي لا يحتوي على مساحات خضراء مهيأة، رغم وجود مساحات معتبرة غير مهيأة و غير مستغلة سوى مساحة خضراء قام بتهيئتها أحد الساكنين في الحي، و بعض الأشجار المزروعة من طرف سكان الحي، و أن بعض المساحات الخضراء قد تم استهلاكها عن طريق زيادة البناء بجانب العمارات.

الصورة رقم 14 : مكان لمساحة خضراء لحي 300 سكن

الصورة رقم 15 : إحاطة العمارات و البنايات بالأسيجة والبناء عليها و القضاء على الأماكن المخصصة للمساحات الخضراء

تصوير الطلبة2016

8-4- مساحات الالتقاء و الترفيه:

لا نجد أي من مساحات اللعب للأطفال أو أماكن الالتقاء و التجمع ، المفروض وجودها داخل الأحياء الجماعية، وإن وجدة كالملعبين الجواريين الموجودان داخل الحي ، فهي مهملة تماما، وهذا راجع إلى غياب تهيئة المساحات الخضراء داخله و خلق أماكن للالتقاء و التفاعل، وهذا ما جعل سكان الحي يفتقدون لهذه المساحات، مما دفع الأطفال إلى اللعب فوق الأرصفة و الطرق و الأماكن المخصصة للسيارات، كما و أنها و إن وجدة هذه المساحات إلى أن أغلبية السكان قد قاموا بتسييجها وإضافة إلى ملكياتهم الخاصة تحت ذريعة حديقة منزل، أو تم بناءها لتخصص في ما بعد لسياراتهم.

الصورة رقم 16 : مكان لمساحة لعب للأطفال تم تسييجه و وضعه في مكان خاطئ

الصورة رقم 17 : مكان لعب الأطفال تم تسييجه والبناء عليه

تصوير الطلبة

الصورة رقم 18 : الملعبين الموجودين داخل الحي

تصوير الطلبة2016

8-5- التجهيزات:

يحتوي هذا الحي على:

- مسجد و مدرسة ابتدائية و ثانوية قريبة منه (خارج الحيز العمراني للحي)

- وكالة صيدلانية

يفتقر الحي إلى عدة تجهيزات هامة :

- مستوصف أو قاعة علاج

- مكتبة للأطفال

أما بالنسبة للتجهيزات الإدارية فهذا الحي يضم فرع من فروع جمعية الإرشاد والإصلاح.

أما بالنسبة للتجهيزات التجارية فهذا الحي يضم محلات مدمجة داخل الحيز الحضري للحي وهي عبارة عن محلات تموين غذائي عام.

- بعد تطرقنا لتحليل حي 300 سكن، وجدنا أن أغلب مشاكل هذا الحي تكمن في الزيادات الغير قانونية للسكنات، و النفايات المنتشرة داخل الحي، و كعامل أساسي غياب أماكن الراحة والترفيه للأطفال.

أما بالنسبة للإنارة العمومية ليلا فهي شبه معدومة، و ذلك لا يعود لسبب انعدامها بل للعطل الموجود على مستوى أعمدة الإنارة، وتلف المصابيح داخلهما هو موضح في الصورة التالية:

الصورة رقم 19 : أعمدة الإنارة لحي 300سكن

تصوير الطلبة

خلاصة الفصل :

إن التحليل المعمق للمدينة و الحي المراد تطبيق عملية التحسين الحضري عليه، كان خطوة من الخطوات الأساسية قبل القيام بأي عملية ، وهذا التحليل أدى بنا إلى معرفة تركيب الحي ونقائصه ، فقد ابرز تحليلنا للحي عن عدة نقائص داخل الحي وأن الحي عبارة عن ساكنات جماعية تنقصها العديد من التهيئة الخارجية و التأثيث الحضري المفترض وجودها داخلها، لذا فقد تعرضنا في هذا الفصل إلى تحليل وتشخيص واقع الحي لتحديد طريقة التدخل عليه وتقليص حجم النقائص الموجودة فيه ومحاولة تحسين الوضع فيه.

الفصل الرابع

الفصل التطبيقي

تمهيد :

بعد تشخيص وتحليل الحي توجب علينا وضع اقتراحات وتوصيات لنجاح عملية التحسين الحضري فيه، في كل من المجال المبني كالعمارات وواجهاتها ومحيطها ومداخلها و المجالات الخارجية غير المبنية التي تعتبر أولوية بالنسبة لاحتياجات سكان الحي ، من راحة وترفيه ومناطق للالتقاء والجلوس ، وأماكن للعب أطفالهم وترفيههم، و أماكن لتوقف سياراتهم وضمان أمنهم و أمن ممتلكاتهم.

I- توصيات وتوجيهات :

1- التدخل على المجال المبني :

إن المسكن لما له من أهمية في هيكلة المدينة وإعطاء جمالية خاصة من حيث اللون والطراز، هو كذلك دلالة على طراز عمراني جديد و رقي للمدينة ، وقد لاحظنا من خلال دراساتنا للحي نقصا وتدهورا في الألوان،و بعض التغيرات البنائية على الواجهات، هذا ما جعلنا نلجأ إلى التدخل سطحيا دون اللجوء إلى تغيرات كبيرة على المجال لذا نقترح بعض التوجيهات لهذا التدخل :

- إزالة كل التشوهات الموجودة على مستوى الواجهات مثل : (الستارات الحديدة المحيطة بالبنيات، التغيرات المبنية).

- إعادة طلاء واجهات العمارات.

- إصلاح الأبواب والسلالم الخارجية وإعادة طلائها.

- تهيئة مداخل العمارات.

- اقتراح استعمال زجاج الجيل الجديد من نوع "**stop sol** " الذي يمنع الرؤية إلى داخل المنزل لتوفير الحرمة، و اقتراح تركيب واقي حديدي موحد على مستوى الطابق الأرضي للعمارات ، وذلك لأجل توفير الحرمة و الحفاظ على نفس المظهر الجمالي للعمارات .

- حد المخالفات القانونية للبناء والتغيير على مستوى الواجهات وذلك عن طريق تشديد الرقابة و استخدام القوانين بصرامة .

الصورة رقم 20: صور توضيحية لألوان مقترحة للواجهات

من الأنترنات

2- التدخل على المجال الخارجي :

2-1- التدخل على مستوى شبكة الطرقات:

2-1-1- الطرقات:

كما لا حظنا فإن الطرقات في حالة جيدة إلى أن أرصفتها تحتاج للطلاء من وقت لأخر وذلك للحفاظ على جمالية الطريق، وتحتاج أيضا للصيانة الدورية والتنظيف للحفاظ عليها في حالة جيدة ، وكذلك تنظيف وترميم بالوعات الصرف الصحي الموجودة على جانبيها، للحفاظ على الطرقات من اتلف جراء مياه الأمطار الغزيرة .

2-1-2- مواقف السيارات :

لا حظنا وجود موقف عام للسيارات، و هو بجانب مسجد سلمان الفارسي ، وهذا الموقف لا يلبي حاجيات سكان الحي، للمسافة البعيدة بينه وبين سكناتهم ، وقد لاحظنا وجود مواقف أخرى إلا أنها مستغلة لغير مصلحتها، وقد تم استخدامها إما كزيادة للبناء عليها أو استخدامها كمساحات لعب للأطفال بعد أن تم استهلاك مساحتهم الخاصة للبناء عليها أيضا، و قد لا حظنا كذلك غياب تهيئة هذه المواقف لهذا نقترح:

- تدخل السلطات المعنية كفاعل أساسي في تطبيق القوانين ، لإعادة الاعتبار لهذه المواقف وتدارك العجز الحاصل من ناحية مواقف السيارات.

- إعادة تهيئة المواقف لخدمة حاجة السكان، ولتدارك العجز الموجود في الحي وفقا للمعايير المنصوص عليها.

الصورة رقم 21: صور توضيحية لمواقف سيارات مغطاة و منظمة

من الأنترنات

2-1-3- الأرصفة :

بعد ملاحظتنا للحالة الجيدة للأرصفة، إلا أننا نقترح تحسين هذه الأرصفة و إعادة تبليطها ببلاط معاصر يعبر عن الرقي والتحضر، ويعطي منظرا حسنا ينعكس إيجابا على المدينة ككل .

الصورة رقم 22: صور توضيحية لأرصفة معاصرة

2-2- التدخل على الشبكات التقنية :

2-2-1- شبكة المياه الصالحة للشرب:

لا حظنا أن شبكة المياه الصالحة للشرب تغطي حي 300 سكن تغطية كلية 100% ، لكن هذه الأخيرة تحتاج :

- المتابعة الدائمة لتفادي الإعطاب.

- الصيانة والتجديد المستمر للحفاظ عليها من التلف ، وتفادي توزيع مياه ملوثة على المواطنين.

2-2-2- شبكة الصرف الصحي:

إن الحي يتمتع بتغطية شاملة لشبكة الصرف الصحي، ومن خلال المعاينة الميدانية التي قمنا بها لاحظنا بعض المشاكل التي لا يمكن السكوت عنها ، لذلك نقترح الحلول التالية :

- تصليح وتنظيم البالوعات لتسهيل الوصول للعطب في حال تعرضها لعطب ما.

- تجديد أغطية القنوات المتواجدة بالقرب من العمارات، وذلك لتفادي سقوط أطفال داخلها، و تفادي الروائح الكريهة داخل الحي.

– إنشاء قنوات صرف مياه الأمطار و تجديد البالوعات وتنظيفها، لمنع تجمع المياه داخل الحي، واختلاطها بشبكة الصرف الصحي.

2-2-3- شبكة الكهرباء:

يتمتع الحي بتغطية شاملة بشبكة الكهرباء، إلا أن الحي يعاني من تلف كبير فيما يخص الإنارة العمومية داخل الحي لذلك نقترح كتدخل على هذا المجال:

– تصليح أعمدة الإنارة على مستوى الوحدات السكنية.

– وضع فوانيس تزينيه داخل الحي لزيادة الإنارة وجمالية الحي.

– إنارة ممرات الراجلين.

– الصيانة الدورية للأعمدة الكهربائية وتصليح المصابيح داخلها، وتغطيتها بأغطية سميكة لتجنب تكسيرها من طرف أطفال الأحياء ليلا.

– تشديد الرقابة من طرف الجهات المعنية داخل الحي، ووضع قوانين ردعية، ونشر الوعي داخل السكان لتفادي تكسير أعمدة الإنارة.

2-2-4- شبكة الغاز:

إن هذه الشبكة تغطي الحي كاملا ولا توجد فيها أعطاب داخل الحي، لكن كاقتراح يجب دائما صيانتها للحفاظ عليها داخل الحي.

2-3- التدخل على درجة النظافة :

لا حظنا أن الحي يعاني من تدهور كبير في درجة النظافة، وانتشار عشوائي للقمامة داخل وبجانب السكنات، هذا ما أدى إلى تشوه وتدهور المنظر العام للحي، وللحد من انتشار النفايات داخل الحي نقترح:

– نشر وتوزيع الحاويات داخل الحي بشكل جيد يلبي حاجة السكان، و يقربها منهم.

– نقل القمامة إلى المفارغ العمومية الموجودة داخل الحي.

– احترام أوقات رمي ورفع النفايات.

– التنظيف الدوري من طرف السلطات للمفارغ العمومية داخل الحي.

– حرص السلطات المعنية على تنظيف الطرقات داخل الحي على الأقل مرة أسبوعيا.

– تنظيم النفايات ووضع حاويات لفرز أنواع النفايات، وذلك لنشر ثقافة فرز النفايات داخل المجتمع و الحي السكني.

– تشديد الرقابة من طرف البلدية، وتطبيق القوانين الردعية على الممارسات العشوائية واللامسؤولة.

2-4- التدخل على المساحات الخضراء:

لاحظنا غياب المساحات الخضراء وإن وجدت فهي خارج مجال التأطير الحضري للحي، لذا نقترح:

– تهيئة المساحات الخضراء للتقليل من المساحات الغير معرفة ، والتي تشوه المنظر العام للحي،والقضاء على المساحات الخضراء التلقائية المتواجدة هنا وهناك.

– تشجيع و غرس الأشجار و الأزهار داخل الحي، لنشر ثقافة البيئة داخل المجتمعات السكانية.

– إنشاء مجالات خضراء جديدة داخل الأحياء، وتشجيع التزيين بالأعشاب وذلك بهدف التقليل من الغبار، وإضفاء الصبغة الجمالية.

الصورة رقم 23: صور توضيحية لمساحات خضراء

من الأنترنات

2-5- التدخل على أماكن الراحة و الالتقاء :

لقد لاحظنا غياب تام لمناطق الترفيه والالتقاء والراحة ، باستثناء منطقة مهمشة للعب الأطفال ،وملعبين جواريين مهشمين كذلك، و قد تم القضاء عليها كذلك من خلال الزيادات التعسفية في البناءات :

- إنشاء فضاءات حضرية ترفيهية داخل الحي.

- التدخل القانوني لردع الزيادات التعسفية على حساب المساحات الخاصة بالأطفال .

- تهيئة فضاءات للعب الأطفال داخل الحي ليست على حدوده، لتوفير الأمن لهم.

- إعادة الاعتبار للملعبين الجواريين ،وإعادة تهيئتهم بأسلوب يتمشى مع متطلبات الحياة العصرية.

- توفير الإنارة العمومية على محيط مساحات اللعب و الترفيه ، والملعبين خاصة .

- و ضع وإنشاء مناطق للالتقاء و كراسي للراحة داخل الحي.

الصورة رقم 24: صور توضيحية لمساحات لراحة و ترفيه

الصورة رقم 25: صور توضيحية لمساحات لعب للأطفال

الصورة رقم 26: صور توضيحية لأرضيات ملاعب جوارية

الصورة رقم 27: صور توضيحية لأعمدة إنارة عصرية أرضية و عادية

من الأنترنات

2-6- التجهيزات:

هذا الحي يتمتع بتجهيزات جوارية مكملة له، إلا هذا الحي يفتقر إلى مكتبة للأطفال الصغار، وعيادة جوارية لبعد العيادات القريبة منه عن السكان القاطنين بهذا الحي.

2-7- التدخل على المستوى الاجتماعي :

- نشر الإرشادات وحملات التوعية، وكذلك ثقافة الحوار والنظافة داخل السكان، وتوعيتهم لضرورة نظافة المحيط.

- تهيئة الحي جيدا للتشجيع على الالتقاء وجذب الزوار.

- إشراك السكان و استشارتهم مبكرا بإمكانية التغيير الذي سوف يرجع بالإيجاب على بيئتهم ونمط حياتهم قبل وضع المخططات واعتمادها، كما نص القانون الجديد الخاص بالبلدية رقم 10/11 على ضرورة إشراك السكان في تحسين إطارهم المعيشي.

- إنشاء لجنة للحي ، وذلك لتشكل دور الوسيط بين السكان واللجان المشرفة على التسيير والصيانة داخل الحي، و من بين أدوار هذه اللجنة :

- ✓ الإشراف على الحملات التطوعية داخل الحي.
- ✓ تقديم الدعم المالي لمختلف الجمعيات، وذلك عن طريق جمع التبرعات من سكان الحي.

- ✓ يتم توزيع الإعانات عن طريق لجنة مختصة تسمى لجنة الشؤون الثقافية والاجتماعية ترأسها عضو مجلس بلدي.
- ✓ مراقبة كل التغيرات داخل الحي و تشخيص مظاهر التدهور و مواقع الخلل، و إعلام السلطات المعنية لدارك هذا الخلل.
- ✓ اقتراح نمط التسيير المختار والملائم لطبيعة المشروع وهو التسيير المشترك، الذي يعتمد على التنسيق بين السكان، والجماعات المحلية، والمؤسسات العمومية و المتعاملين الخواص في آن واحد، كما ينص القانون 10/11 المتعلق بالبلدية المذكور في الفصل الثاني.
- ✓ توفير مصادر التموين اللازمة لعملية التحسين الحضري المختلفة، وذلك بإعلام البلدية والسلطات المعنية، والسهر على توعية السكان.

– الاستمرارية هي عامل أساسي في عمليات التحسين ، وذلك للحفاظ على الوضعية الجيدة التي تناسب متطلبات السكان واحتياجاتهم.

II– اقتراحات لطرق التموين و الصيانة :

1– طرق التموين:

تعتبر المشاريع السكنية، وتحسين وضعية السكن، من أبرز المشاريع التي أثقلت كاهل الدولة، حيث كانت و لمدة طويلة هي المتدخل الوحيد لتمويل السكن عن طريق الخزينة العمومية، و الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وبذلت في ذلك مجهودات كبيرة ، حيث قامت بتسخير كل الإمكانيات المادية والبشرية من أجل تدارك النقص الحاصل على مستوى السكن، وتحقيق التوازن بين عمليتي العرض و الطلب.

لكن التحولات الاقتصادية الأخيرة، التي أدت بالدولة إلى اعتماد سياسة التقشف، و كذلك قبل هذه السياسة كانت في مرحلة الانتقال من الاقتصاد الموجه إلى الاقتصاد الحر، الذي يفرض على كل متدخل في ميدان السكن البحث على مصادر تمويله بنفسه (التمويل الذاتي)، وجب التفكير في ميكانيزمات جديدة،والبحث عن مصادر تمويل فعالة تضمن التوفيق بين المستفيد من السكن من جهة ومصلحة التهيئة و التعمير من جهة أخرى.

رغم هذه الميكانيزمات المقترحة،إلا أن تبعية الدولة تبقى قائمة، خاصة عندما يتعلق الأمر بمشاريع تحسين الإطار المعيشي للحياة داخل المدينة، وصيانة الفضاءات المبنية و غير المبنية للسكنات الجماعية،

والآن كذلك في فترة سياسة التقشف، تعتبر الدولة في مرحلة عجز في مجالات عدة بما فيها مجال البناء والتعمير لذلك ارتأينا اقتراح تنويع مصادر التمويل لضمان السير الحسن للمشاريع، والانسجام في إنجاز برامج السكن و التحسين داخل المدن والأحياء:

- الخزينة العمومية.
- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.
- البنوك.
- الجماعات المحلية.
- الإدارات المختلفة.
- الخواص.
- المستفيدون من المشاريع بصفة عامة.

ومن هذا المنطلق و على هذا الأساس، نقترح أن يكون تمويل عملية التدخل لتحسين حي 300 سكن على الشكل التالي:

1- بما أن نمط السكنات في هذا الحي هو نمط جماعي، فإن ديوان الترقية و التسيير العقاري هو الذي يتحمل تكاليف عمليات التدخل على العمارات، وصيانة الإطار المبني.

2- مديرية التعمير و البناء، يكون على عاتقها عملية تهيئة الفضاءات الخارجية.

3- التجهيزات المقترحة و التي لا تستقطب مستثمرين، يتم تمويلها من طرف القطاعات التابعة لها.

4- فيما يخص أعمال الدهان للعمارات، والتأثيث العمراني اللازم للتهيئة المقترحة، ومهام تسيير المساحات الخارجية بعد الانجاز، تتكفل بتمويلها البلدية.

5- ضرورة إشراك السكان :

- ✓ بالنسبة للسكان : المساهمة في الأشغال المتعلقة بتعديل الواجهات.

- ✓ بالنسبة للأكشاك والخدمات و المحلات الجديدة : تمنح أولوية حق الانتفاع بها للخواص، مع التزامهم بتهيئة وتسيير محيط نشاطها مقابل التخفيض في الرسم الضريبي لمدة سنتين.

2- اقتراحات التسيير و الصيانة :

من أجل ضمان نجاح عملية التحسين الحضري وجب اعتماد طرق فعالة وناجعة للتسيير و الصيانة والمحافظة عليها عند عملية الإنجاز، وذلك تفاديا لوضعية التدهور مرة أخرى ، لذلك نقترح :

- ضرورة مشاركة السكان، وتفعيل التسيير المشترك بين السكان و الجماعات المحلية، والمؤسسات العمومية والمتعاملين الخواص في أن واحد.

- يجب أن تتكون اللجنة المشرفة على العملية، من ممثلين عن مختلف الهيئات المتدخلة في المشروع ، ويجب عليها مواصلة مهامها كهيئة مكلفة بتسيير العملية وصيانتها حتى بعد انتهاء المشروع.

- مساهمة السكان بشكل كبير وذلك عن طريق توعيتهم و مشاركتهم العملية، و تكليف لجنة الحي بالحملات التطوعية، والمساهمات المالية عن طريقها.

- قيام لجنة الحي بدورها الأساسي ، الذي يتمثل في الإشراف على الحملات التطوعية ، وتوعية السكان بضرورة الحفاظ على المحيط.

- إنشاء صندوق خاص بعمليات الصيانة داخل الحي تسييره لجنة الحي ويساهم فيه السكان عن طريق مبالغ رمزية تصب فيه.

خلاصة الفصل :

إن عملية التحسين الحضري هي عملية من أجل تحسين المظهر العام للمدينة وتحسين الحالة الاجتماعية للسكان، ومن خلال هذا الفصل قمنا بتقديم توجيهات وتوصيات تتضمن مجموعة من الإرشادات والتوجيهات للاستفادة من أعمال التحسين داخل الحي .

عن طريق دراستنا للتحسين الحضري لحي 300 سكن، نجد أنفسنا ملزمين بوضع السكان على مقربة من السلطات، حيث أن عملية إشراكهم هي عملية أساسية لإنجاح عمليات التحسين الحضري .

وقد ذكرنا أيضا بعض الاقتراحات لكيفية التسيير والصيانة بعد إتمام العملية و أثناءها.

خلاصة عامة:

يعتبر مجال التهيئة والتعمير في الجزائر من المجالات الكبرى ، حيث أن الاهتمام بهذا المجال أضحى الشغل الشاغل للدولة.

ومن خلال مذكرتنا التي تحمل عنوان " التحسين الحضري في بئر العاتر " دراسة حالة حي 300سكن""تطرقنا إلى السياسة العمرانية في الجزائر، والمخططات الضابطة لها، والقوانين المتحكمة فيها،حيث تطرقنا كذلك إلى المفاهيم العامة للتعمير والمدينة.

وقد تقدمنا أيضا إلى طرح التحسين الحضري من المفاهيم العامة للتحسين الحضري إلى السياسات المسيرة لهذه العملية، وبتناولنا لهذا الموضوع فقد فتحنا باب النظر في حالة النسيج الحضري لمدينة بئر العاتر، ولفت الانتباه إلى ضرورة العودة إلى الوراء لتصحيح مظاهر التدهور في الأحياء السكنية.

إن اختيار عمليات التحسين الحضري، تجعلنا نراعي ونهتم بأهم المشاكل المتعلقة بالجانب الحضري ووضع الحلول لأهم المشاكل: كتوحيد واجهات العمارات، تنظيم وتعبيد الطرقات، خلق مساحات لعب الأطفال و مساحات للالتقاء و التجمع لمنح السكان فضاءات اكبر لممارسة حياتهم الاجتماعية، وسيرورة حياتهم ضمن إطار معاصر ، ومندمج في الحياة المدنية.

كذلك فإن مدينة بئر العاتر لها تاريخ حافل بالأمجاد والحضارات والرموز، لذا وجب علينا أن لا نبخسها حقها في أن تكون مدينة من أجمل المدن، وتكون كما كانت قبلة للتجار، وتزدهر بعد اندثار، لأننا بعد أخذنا مثالا عن حي من أحيائها، فذلك لا يعبر عن أن باقي أحياء المدينة في حالة جيدة وفي بحبوحة من التنظيم، جل أحياء هذه المدينة تعاني من مشاكل حضرية واجتماعية.

وفي ختام مذكرتنا أردنا لفت الانتباه إلى أن هذه التدخلات وجب وجودها لكي تصبح معيشة الأفراد واندماجهم مع المحيط في المستوى المطلوب، و كذلك زيادة وعي الفرد واهتمامه بالمحيط، فالمحيط المنظم يفرض على الفرد النظافة والمحافظة عليه.

وفي الأخير نتمنى أن تكون هذه الدراسة بداية أو لفتة انتباه لواقع العديد من الأحياء في المدينة الجزائرية.

قائمة المراجع

المراجع بالعربية:

– شباح عبد الناصر و زميله : **التحسين الحضري لمدينة خنشلة**– جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي، سنة 2015/2014

– الجريدة الرسمية العدد 15 ، المادة 3 من القانون 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة

– قماش زينب : المجمعات السكانية الحضرية بمدينة قسنطينة – واقعها ومتطلباتها و تخطيطها – مذكرة لنيل شهادة ماجستير في علم الاجتماع الحضري .. جامعة منتوري قسنطينة . 2006/2005

– أ– د. محمد الهادي لعروق – Revue – التحسين الحضري و آلية للارتقاء بجودة الحياة المدنية الجزائرية السياسات و الممارسات – جامعة أم البواقي – N/2 . Décembre 2010

– القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة العمرانية المؤرخ في 1990

– قانون التعمير ، الطبعة السابعة ، طبعة جديدة مصححة، برتي للنشر، الجزائر 2015 ، المرسوم التنفيذي 178/91 ، ص 266

– كاتب وليد ، التحسين الحضري في مدينة تبسة ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة أم البواقي ،2014/2013 ،ص8

– بورحلة رمزي و زميله– مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية– التحسين الحضري ضمن مبادئ المشروع الحضري 'دراسة حالة (sonatiba) أم البواقي. 2015/2014

– بوقريقة بلال – مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير و التقنيات الحضرية – التحسين الحضري في مدينة الميلية حالة حي المريجة –2012

– المادة 23 من توصيات مؤتمر قمة الأرض . ريوديجانيرو 1992

– بن سليمان رياض و زميله– مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير المدن –التحسين الحضري في مدينة المدية " دراسة حالة مركز المدينة"– جامعة قسنطينة–2009

- عبد الوحيد نوي و منير ميهوب –مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في تسيير المدن, التحسين الحضري عين سمارة كلية علوم الأرض جامعة منتوري قسنطينة 2009

- شنقاوي رابح .وفراجي –مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في تسيير المدن " التحسين الحضري لمدينة سطيف - جامعة منتوري قسنطينة 2009

- بلدية بئر العاتر - قسم البناء والتعمير- إحصاءات 2008

- قريب عيسى-علاقة التسيير العقاري الحضري بالبناء اللاشرعي- دراسة حالة مدينة بئر العاتر-مذكرة تخرج ماجستير 2011 - جامعة أم البواقي.

قائمة المراجع بالفرنسية :

-Thierry paquot et autres : **dictionnaire la ville et l'urbain** . ed-economica . 2006.

-dictionnaire le petit robert 2014 programme pour pc

-URBACO 2015- **révision de PDAU de la Commune de BIR EL ATER - état de fait et perspective du développement - 1ERE PHASE.**

-URBACO 2015- révision de PDAU de la Commune de BIR EL ATER- présentations de carte topographique de bir el ater .

- monographie de la wilaya de Tébessa DPSB 2014

قائمة المواقع :

http://www.worldmapfinder.com/Ar/Africa/Algeria/Bir_El_Ater/

فهرس الخرائط والجداول

الخريطة رقم 1	موقع بئر العاتر بالنسبة للجزائر
الخريطة رقم 2	موقع بئر العاتر بالنسبة للولاية
الخريطة رقم3	التطور التاريخ للعمران في مدينة بئر العاتر
الجدول رقم 1	عدد السكان في مدينة بئر العاتر

فهرس الصور

الصورة رقم 1	طبوغرافية مدينة بئر العاتر
الصورة رقم 2	جيوتقنية مدينة بئر العاتر
الصورة رقم3	هيدروغرافيا مدينة بئر العاتر
الصورة رقم4	الارتفاقات و المعيقات بمدينة بئر العاتر
الصورة رقم 5	نوعية السكنات
الصورة رقم 6	تمثيل مواقع التجهيزات التعليمية للمدينة
الصورة رقم 07	صورة جوية لحي 300 سكن
الصور رقم 8	واجهات العمارات
الصور رقم 9	زيادات بجانب العمارات
الصور رقم 10	مداخل العمارات
الصورة رقم 11	موقف السيارات لحي 300 سكن
الصورة رقم 12	النفايات داخل حي 300 سكن
الصورة رقم 13	النفايات الحدودية لحي 300 سكن مع حي الأمل
الصورة رقم 14	مكان لمساحة خضراء لحي 300 سكن
الصورة رقم 15	إحاطة العمارات و البنايات بالأسيجة والبناء عليها و القضاء على الأماكن المخصصة للمساحات الخضراء
الصورة رقم 16	مكان لمساحة لعب للأطفال تم تسييجه و وضعه في مكان خاطئ
الصورة رقم 17	مكان لعب الأطفال يم تسييجه والبناء عليه
الصورة رقم 18	الملعبين الموجودين داخل الحي

الصورة رقم 19	أعمدة الإنارة لحي 300 سكن
الصورة رقم 20	صور توضيحية لألوان مقترحة للواجهات
الصورة رقم 21	صور توضيحية لمواقف سيارات مغطاة و منظمة
الصورة رقم 22	صور توضيحية لأرصفة معاصرة
الصورة رقم 23	صور توضيحية لمساحات خضراء
الصورة رقم 24	صور توضيحية لمساحات لراحة و ترفيه
الصورة رقم 25	صور توضيحية لمساحات لعب للأطفال
الصورة رقم 26	صور توضيحية لأرضيات ملاعب جوارية
الصورة رقم 27	صور توضيحية لأعمدة إنارة عصرية أرضية و عادية

فهرس المخططات

مخطط رقم 1	الآليات التقنية
مخطط رقم 2	الوضع الحالي للحي
مخطط رقم 3	مخطط الجيوب الفارغة
مخطط رقم 4	مخطط الحيز العمراني

الملخص:

إن التحسين الحضري يعتبر موضوعا من المواضيع المهمة على داخل المدن ، وهذا راجع إلى الاهتمام المتزايد بنوعية الحياة داخل الأحياء السكنية ، كونه أحد عمليات التدخل على الفضاء العمراني بعد معاينته للنقائص و التغيرات الحضرية والجمالية داخل المجال العمراني .

وتبقى مدينة بئر العاتر تعاني من نقص في مشاريع التحسين الحضري التي من شأنها تحسين المجال الحضري للمدينة سواءا على الإطار المبني أو الغير مبني ومن خلال تحليلنا للمدينة وعلى وجه الخصوص حي 300 سكن الذي أخترناه كعينة وجدناه يعاني من مشاكل حضرية كثيرة خاصة على مستوي المجال الغير مبني كنقص وغياب المساحات الخضراء وأماكن اللعب، و تدهور الإطار الخارجي للعمارات .

عملية التدخل على المجال كانت تهدف إلى تحسين إطار الحياة من الناحيتين العمرانية والاجتماعية، وذلك باقتراح ووضع مشروع حضري يراعي ويهتم بأهم المشاكل المتعلقة بالجانب الحضري ووضع الحلول الملائمة والدائمة لأهم المشاكل: كتوحيد واجهات العمارات، تنظيم وتعبيد الطرقات، خلق مساحات لعب الأطفال و مساحات للالتقاء والتجمع لمنح السكان فضاءات اكبر لممارسة حياتهم الاجتماعية ، والذي لا بد أن يكون بإشراك السكان من خلال ممثليهم أو حتى بشكل مباشر في أخذ آرائهم أثناء العملية،لضمان سير وفعالية العملية على أكمل وجه

الكلمات المفتاحيه: التحسين الحضري – مدينة – بئر العاتر– حي 300 سكن