



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
جامعة العربي التبسي - تبسة -  
كلية العلوم الدقيقة و علوم الطبيعة و الحياة  
قسم علوم الأرض و الكون



## مذكرة ماستر

ميدان: علوم الأرض و الكون

الشعبة: جغرافيا و تهيئة الإقليم

تخصص: تهيئة حضرية

العنوان

## مخالفات التعمير في مدينة بئر العاتر

### حالة حي هواري بومدين

من تقديم:

- بن زين عبد الباقي

- زرفاوي عصام

- بوراس حسين

أمام لجنة المناقشة

|                |                     |                 |                    |
|----------------|---------------------|-----------------|--------------------|
| رئيساً         | جامعة العربي التبسي | أستاذ مساعد (أ) | - عناب رضا         |
| ممتحناً        | جامعة العربي التبسي | أستاذ مساعد (أ) | - ساردو عبد الهادي |
| مشرفاً ومقرراً | جامعة العربي التبسي | أستاذ مساعد (أ) | - مختاري مصطفى     |

تاريخ المناقشة: 2019/06/19

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكر وتقدير

الحمد لله والشكر اولا على فضليه وكرمه وبركته الذي انعم علينا بالتوفيق لإنجاز هذا العمل والصلاة والسلام على سيد المرسلين وامام المتقين سيدنا محمد على آله وصحبه اجمعين.

يطيب لنا عرفانا بالجميل ان نتقدم بجزيل الشكر والعرفان الى كل الاساتذة الكرام، ونخص بالذكر الاسناذ المشرف **مخطاري مصطفى** الذي لم يبخل علينا بالنصح والتوجيه بتواضع وبكل رحابة صدر.

كما نتقدم بوافر التقدير وعظيم الامتنان لأعضاء اللجنة الافاضل :

**عنا ب رضا** رئيسا

**ساردو عبد الهادي** مناقش

ونتقدم كذلك بجزيل الشكر والتقدير الى كل أخيرا كل الشكر والتقدير والاحترام الى كل من ساهم في انجاز هذا العمل من قريب او بعيد خاصة عمال مكتبة العلوم التجارية والاقتصادية وعلوم التسيير.



الفهارس

## الفهرس العام

شكر و عرفان

الإهداء

|    |       |              |
|----|-------|--------------|
| أ  | ----- | الفهرس العام |
| هـ | ----- | فهرس الخرائط |
| و  | ----- | فهرس الصورة  |
| ز  | ----- | فهرس الأشكال |
| ز  | ----- | فهرس الجداول |
| 1  | ----- | مقدمة عامة   |

1..... تمهيد :

1..... الاشكالية :

2..... التساؤل الرئيسي :

2..... تساؤلات فرعية :

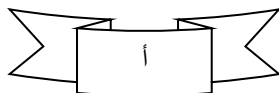
2..... اسباب اختيار الموضوع :

3..... منهجية البحث:

4..... عوائق البحث :

5----- الفصل الاول: مفاهيم عامة و اطر نظرية

6..... تمهيد :



7..... اولاً : تحديد بعض المفاهيم والمصطلحات

7----- 1- المدينة:

7----- 2- تعريف العمران:

7----- 3- النسيج العمراني:

8----- 4- التوسع العمراني

8----- 5- التهيئة العمرانية

8----- 6- المسكن

8----- 7- السكن :

9----- 8- السكن الفوضوي :

9----- 9- مفهوم المناطق العشوائية:

9----- 10 - الاتفاق في مجال التعمير

10..... ثانياً : المنظومة القانونية الحالية للتعمير في الجزائر

10----- 1- المنظومة القانونية بعد سنة 1990

11----- 2- ادوات التهيئة و التعمير في الجزائر

11----- 3- ادوات الرقابة على التعمير

13----- 4- الهيئات المكلفة بالرقابة:

14..... ثالثاً : مخالفات التعمير في التشريع الجزائري

1- حسب القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم،

والمرسوم 175/91 المؤرخ في 14 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء:

2- حسب المرسوم التنفيذي 55/06 ( يشرح شروط تعيين الاعوان المراقبين و اليات التعامل مع المخالفات

15----- )

15----- 3- حسب السند القانوني لشرطة العمران وحماية البيئة :

17..... خلاصة الفصل :

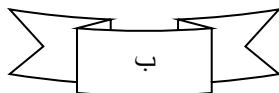
18----- الفصل الثاني: تقديم مدينة الدراسة

19..... تمهيد:

20..... اولاً : الدراسة الطبيعية

20----- 1 - نبذة تاريخية عن المدينة:

21----- 2 - الموقع :



- 3- الطبوغرافيا : ..... 24
- 4 - الانحدارات : ..... 26
- 5- المناخ : ..... 28
- 6- المياه الجوفية : ..... 28
- 7- الشبكة الهيدروغرافية:..... 28
- 8- الجيوتقنية : ..... 31
- 9- الغطاء النباتي:..... 32

ثانيا : الدراسة السوسيو اقتصادية : ..... 32

- 1- الدراسة السكانية..... 32
- 2- الخصائص الاقتصادية للسكان:..... 35

ثالثا/ الدراسة العمرانية : ..... 37

- 1-مراحل التطور العمراني للمدينة : ..... 37
- 2- تحليل الاطار المبني : ..... 43
- 3- تحليل الإطار غير المبني : ..... 48
- 4 - قطاعات التعمير في المدينة:..... 51
- 5- الإرتفاقات : ..... 52
- خلاصة الفصل : ..... 53

## 55 ----- الفصل الثالث: مخالقات التعمير في حي هواري بومدين

تمهيد : ..... 56

اولا : التعريف بالحي ..... 57

- 1-نشأة الحي : ..... 57
- 2- الموقع : ..... 57
- 3- الموضع : ..... 57
- 4- المناخ : ..... 57
- 5- التركيب الجيولوجي : ..... 57
- 6- الكثافة السكانية في حي هواري بومدين 2014 ..... 59
- 7- التركيب الجنسي للسكان : ..... 59
- 8- التركيبة الاجتماعية للحي : ..... 59

- 59-----9- الاصل الجغرافي للسكان:
- 59-----10- المراحل العمرانية لتطور الحي :
- 60-----11- مورفولوجية الحي :
- 60-----12- الاطار المبني في الحي :
- 62-----13- الإطار غير المبني في الحي :

64..... ثانيًا: مخالفات التعمير في حي هواري بومدين :

- 65-----1- البناء دون رخصة :
- 65-----2- عدم احترام الارتفاقات
- 67-----3- عدم احترام معدل العلو المرخص به :
- 68-----4- الاستلاء على الملكية العمومية ( الرصيف)
- 68-----5- إقامة نشاطات مخالفة :
- 70-----6- عدم اتمام او الشروع في البناء
- 71-----7- عدم اصطفاف المباني
- 71-----8- تجاوز معامل شغل الارض :
- 72-----9- التغيير في الواجهات :
- 73-----10- تمديد الشرفات :

74..... ثالثًا : الاقتراحات و التوصيات :

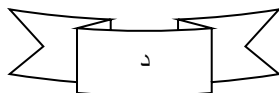
- 74-----1. التدخل على الاطار المنبني :
- 74-----2. التدخل على الاطار الغير مبني :
- 75-----3. التدخل على المستوي البيئي:
- 75-----4. اقتراحات احترازية من المخالفات:

76..... خلاصة الفصل :

78----- خاتمة عامة :

80----- المصادر والمراجع

81----- الملاحق



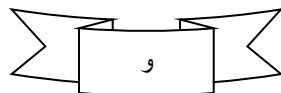


## فهرس الخرائط

- 22..... الخريطة رقم 1: الموقع الجغرافي لمدينة بئر العاتر
- 23..... الخريطة رقم 2: الموقع الاداري
- 25..... الخريطة رقم 3 : طوبوغرافيا المدينة
- 26..... الخريطة رقم 4 : تضاريس مدينة بئر العاتر
- 27..... الخريطة رقم 5: خريطة الانحدارات بئر العاتر
- 29..... الخريطة رقم 6 : الشبكة الهيدروغرافية بئر العاتر
- 30..... الخريطة رقم 7 : خريطة النطاقات المناخية للمدينة
- 31..... الخريطة رقم 8: التركيب الصخري للمدينة
- 42..... الخريطة رقم 9 : مراحل تطور العمران
- 44..... الخريطة رقم 10 : انماط السكن في مدينة بئر العاتر
- 47..... الخريطة رقم 11 : التجهيزات بمدينة بئر العاتر
- 49..... الخريطة رقم 12 : شبكة الطرقات بمدينة بئر العاتر
- 50..... الخريطة رقم 13: شبكة الصرف الصحي لمدينة بئر العاتر
- 51..... الخريطة رقم 14: خريطة قطاعات التعمير
- 53..... الخريطة رقم 15: خريطة الارتفاعات لمدينة بئر العاتر
- 58..... الخريطة رقم 16 :خريطة المورفولوجيو العمرانية للمدينة
- 63..... الخريطة رقم 17 : مخطط الكتلة لحي هواري بومدين

## فهرس الصورة

- 60..... الصورة رقم 1 : تمثل السكن فوضوي هش
- 60..... الصورة رقم 2 : تمثل السكن الفوضوي الصلب
- 61..... الصورة رقم 3: مسجد الرحمة
- 61..... الصورة رقم 4:مدرسة هواري بومدين
- 61..... الصورة رقم 5: متوسطة الوارد عبيد
- 62..... الصورة رقم 6 :حالة الطرقات 1
- 62..... الصورة رقم 7:حالة الطرقات 2
- 65..... الصورة رقم 8:توضح سكن دون رخصة بناء 1
- 65..... الصورة رقم 9 : توضح سكن دون رخصة بناء 2
- 66..... الصورة رقم 10 : تبين مدي التمادي و عدم احترام ارتفاع الكهرباء
- 67..... الصورة رقم 11: تبين البناء عدم احترام ارتفاع الوادي
- 67..... الصورة رقم 12:تبين عدم احترام معدل العلو 1
- 67..... الصورة رقم 13:تبين عدم احترام معدل العلو 2
- 68..... الصورة رقم 14: توضح الاستلاء على الرصيف 2
- 68..... الصورة رقم 15:توضح الاستلاء على الرصيف 1
- 69..... الصورة رقم 16: تفشي النشاطات مخالفة للوظيفة السكنية
- 70..... الصورة رقم 17:سكنات غير تامة معروضة للبيع
- 71..... الصورة رقم 18 : توضح عدم اصطفاف المباني على خط واحد
- 71..... الصورة رقم 19:تبين تجاوز معامل شغل الارض
- 72..... الصورة رقم 20:التغيير في الواجهات اما بغلق او فتح او تعديل واجهات و منافذ
- 73..... الصورة رقم 21: توضح تجاوز طول الشرفة المرخص



## فهرس الأشكال

- الشكل رقم 1: بيان الفئات العمرية ..... 34.....
- الشكل رقم 2 : هرم الفئات العمرية..... 35.....
- الشكل رقم 3 :الدائرة النسبية لتوزيع عدد المشتغلون عبر القطاعات الإقتصادية..... 36.....

## فهرس الجداول

- جدول رقم 1 : تطور عدد السكان في المدينة..... 33.....
- جدول رقم 2 : الفئات العمرية ..... 34.....
- جدول رقم 3 : البنية الوظيفية لسكان بلدية بئر العائر ..... 35.....
- جدول رقم 4 : توزيع عدد المشتغلون عبر القطاعات الإقتصادية..... 36.....
- جدول رقم 5 : تطور الحاضرة السكنية بالمدينة..... 43.....
- جدول رقم 6: توزيع الكثافة السكانية في حي هواري ..... 59.....
- جدول رقم 7 :التركيب الجنسي لسكان الحي ..... 59.....



# مقدمت عامت

**تمهيد :**

لقد برزت عدة مفاهيم و دراسات و مقاربات تتعق بالمدينة تحديدا ،كلها تصب في كيفية الارتقاء بالاطار المعيشي داخلها ، وقد اولت هذه الدراسات اهمية خاصة للجانب التعمير لما يلعبه هذا الاخير من دور رئيس في تطوير و رقي المدينة .

ان المدينة بشكل عام توصف بانها كيان عضوي له ماض و حاضر و مستقبل يتكون اساسا من الانسجة الحضرية التي بدورها ماهي الا انتاج حضاري انساني تلبى احتياجاته ، اذا فهي تلك المنظومة الكاملة المتكاملة التي تهدف لتلبية الحاجيات المختلفة للسكان.

لقد عرفت الجزائر في العقود الاخيرة وكغيرها من دول العالم تسارعا في وتيرة التعمير و النمو الحضري و ذلك لعدة اسباب منها الاجتماعية والامنية و الاقتصادية، تمخض عنها تركيز عدد كبير من السكان في المدن و كنتيجة حتمية لهذا الضغط ظهرت جملة من اختلالات و نقائص اصبية بها المدينة. ان الهدف الاساسي من اي تجمع سكني هو ان يوفر للانسان الوسط الملائم الذي يمارس فيه نشاطه ويلبي له حاجاته على اكمل وجه ، وفق مقاييس مادية و معنوية خاصة بكل مجتمع ، و من ثمة فلا ينبغي ان تصمم المدينة او اي تجمع آخر بعيدا عن تصورات الانسان، كما لا تصمم فقط حسب الوظائف البيولوجية ( نوم، عمل،ترفيه ) بل يجب ان يأخذ بعين الاعتبار كل المراجع الانسانية و الثقافية و التاريخية، حتى نعطي للمدينة هويتها و للمجتمع ابعاده الحقيقية .

إن الحياد عن هذا الهدف او عدم انتهاج السياسات الصائبة لتطبيقه كفيل بانتشار ظواهر تؤدي ال تدهور الواقع العمراني و غياب الهوية العمرانية للمدينة .

إن ظاهرة مخالفات التعمير أضحت واقعا للمدينة الجزائرية وادت الى تدهور للنسيج العمراني و رغم وجود القوانين و التشريعات لتكشف بذلك عن العديد من الاختلالات سواء في السياسة المتبعة أو على مستوى تطبيق الفعلي لترسانة القوانين.

**الإشكالية :**

شهدت الجزائر بعد الاستقلال طفرة عمرانية متسارعة لم تشهدها من قبل ، سواءا كان ذلك على المستوى المدن الكبرى او المتوسطة و الصغيرة ، حيث ان الاجراء المتبعة في زنف سياسات التعمير الوطنية ادت الى تحولات جذرية في تركيبها العمرانية ، و ظهور انماط استهلاكية مختلفة للمجال العمراني ، الذي شهد نمو عمرانيا متسارعا و في كل الاتجاهات و لكل منها خصوصيتها في التوسع ، الذي كان من نتائجه ظهور احياء سكنية جديدة على شكل سكن جماعي او سكن فردي هذه الاخيرة جاءت لتلبية حاجات السكان سواءا تلك المتعلقة بالسكن ، او حتى بالتجهيزات و المرافق الاجتماعية و الاقتصادية وكذا البنى التحتية المرافقة له .

هذا التطور السريع الذي شهدته المدن و تعدد في الانماط السكنية صاحبه العديد من المشاكل التي اثرت على النسيج العمراني للمدينة الجزائرية بمختلف احجامها ، و لعل ظاهرة مخالفات التعمير هي الاكثر انتشارا على المدن حتى باتت واقعا طاغيا عليها .

نظرا لغياب سياسة ردية صارمة تجاه الماخلفين ادى الى تفاقم في عدد المخالفات للتشريع و القوانين و التنظيم المسير للتعمير ، و قد نتج عن هذه المخالفات تدهور في البيئة الحضرية و الاطار المبني و مستوي المحيط المعيشي للسكان ، و قد ادت هذه السياسة السلبية من طرف الهيئات المختصة و التي استغلها المستفيدون و اصحاب الاراضي لبناء مساكن على مزاجهم الخاص و باي طريقة ارادوها ، في ظل غياب تام للسلطات المعنية التي يمكنها ردع مثل هاته المخالفات غير مبالين ضاربين عرض الحائط كل القوانين و التشريعات .

و على الرغم من ان مدينة بئر العاتر مدينة صغيرة الا انها و كغيرها من المدن الجزائرية عرفت توسعا عمرانيا متسارعا ، هذا التوسع سرعان ما نتج عنه العديد من المشاكل التي اثرت على المحيط العمراني لها و بالرغم من ان هذا التوسع كان مؤطرا بادوات قانونية و إدارية و تعميرية خاصة بها إلا انه على ارض الواقع تبرز لنا مخالفات تعميرية عديدة مرتكبة من طرف السكان لتعري بذلك عجز الهيئات المختصة عن تطبيق هذه القوانين و محدودية المراقبة في مجال التعمير ، ماجعل من مدينة بئر العاتر كغيرها من المدن الجزائرية ذات واقع عمراني متدهور دون هوية معمارية واضحة .

### التساؤل الرئيسي :

✚ لماذا نفسر المخالفات العمرانية بمدينة بئر العاتر رغم التأطير القانوني و الاداري ؟

ان التساؤل الرئيسي يفضي بنا لطرح عدة تساؤلات اخرى نذكر منها :

### تساؤلات فرعية :

✚ ماهي انواع المخالفات العمرانية المسجلة و ما مدى تأثيرها على الواقع العمراني للمدينة

في مدينة ؟

✚ ماهي اسباب هاته المخالفات

✚ ما مدى نجاعة السياسات المطبقة للحد من الظاهرة

✚ ماهي اهم الاساليب و الطرح للحد من الظاهرة

### اسباب اختيار الموضوع :

✚ الارتباط المباشر لهذا الموضوع بالمختصين في العمران

✚ يعتبر تدهور الواقع العمراني للمدينة الجزائرية و غياب الهوية المعمارية لها بسبب تفشي

هذه الظاهرة ، أكثر المشكلات التي تؤرق المختصين لذلك كان لزاما علينا التطرق لها

✚ الاهداف السياسية الرامية الى النهوض بالمستوى الجمالي للمدينة

سبب اختيار موقع الدراسة (مدينة بئر العائر )

✚ اقتصار الدراسات السابقة على المدن الكبرى

✚ اكتساب خبرة ميدانية و محاولة ايجاد حلول مستقبلية للنهوض بالمدينة عمرانية و

اعطائها مكانتها بحكم موقعها الاستراتيجي

### منهجية البحث:

من اجل الاجابة عن الاسئلة المطروحة كان لابد من اتباع العديد من الخطوات و المراحل :

#### أ- مرحلة البحث النظري:

من اجل اخذ صورة شاملة عن موضوع الدراسة اطلعنا على مختلف الوثائق و النصوص القانونية التي لها صلة بالموضوع من كتب و ابحاث جامعية و مذكرات تخرج اضافة الى المعلومات المتاحة على الشبكة العنكبوتية

#### ب- مرحلة البحث الميداني :

في هذه المرحلة تم التقرب من المصالح المعنية قصد تزويدنا بمعلومات تخص موضوع البحث.

#### ج- مرحلة التحليل و جمع المعطيات :

و هي اخر مرحلة تم فيها تحليل المعلومات بعد الحصول عليها من المراحل السابقة و ترتيبها ومن خلال خرائط و اشكال و صور و تعليقات و اقتراحات و حلول .

و قد توصلنا في الاخير الى تلخيص موضوعنا في مذكرة تكونت من ثلاث فصول اتت على النحو

التالي :

#### الفصل الاول : الاطار المفاهيمي

في هذا الفصل تناولنا المفاهيم الاساسية المتعلقة بموضوع الدراسة بالاضافة الاطر القانونية و

التشريعية لظاهرة المخالفة العمرانية

#### الفصل الثاني :

وتضمن هذا الفصل دراسة تحليلية مختصرة للولاية بشكل عام ثم تطرقنا للمعطيات الجغرافية

والسكانية والاقتصادية لمدينة بئر العائر وذلك بما يخدم البحث ، لان هذه العناصر تساهم بشكل مباشر

في موضوع البحث ( مخالفات التعمير).

#### الفصل الثالث :

تضمن هذا الفصل دراسة تحليلية لموقع الدراسة (حي هواري بومدين) و اهم الخصائص الطبيعية

و العمرانية و كذا الوقوف على اهم مخالفات التعمير الموجودة على مستوى الحي ، بالاضافة الى

مجموعة من التوصيات و الحلول المقترحة للمدينة ككل وموقع الدراسة خاصة.

عوائق البحث :

- نقص فادح في مختلف المخططات
- نقص المعطيات و صعوبة الحصول عليها
- الاضطرار للاعتماد على العلاقات الشخصية للحصول على المعلومة
- التعقيدات والمشاكل في مختلف المصالح
- عدم التعاون من طرف البعض و التلكؤ في منح المعلومة
- نقص دراسات مشابهة سابقة





الفصل الأول  
مفاهيم عامة و

اطر نظرية



**تمهيد :**

يعد الجانب النظري من اولويات اي بحث علمي كون التطرق للمعلومات و المفاهيم النظرية له دور رئيس في استعاب الجانب التطبيقي و هذا ينطبق على الابحاث و الدراسات في مجال العمران و المدينة، لذا كان لزاما علينا تخصيص فصل ندرج فيه المفاهيم و الاطر النظرية و المصطلحات المرتبطة بموضوع الدراسة .

## اولا : تحديد بعض المفاهيم والمصطلحات

### 1- المدينة:

اخذت المدينة عدة تعاريف ضمن مقاربات مختلفة  
المقاربة الديمغرافية : اعتبار ان المدينة مكان لتركز السكان و ذلك بالاعتماد على مقاييس الكثافة .

المقاربة الاجتماعية : اعتبار ان المدينة مكان للتركيز السكاني يقوم على مجموعات متفرقة تربطهم علاقات م مصالح متبادلة و متعددة و احيانا متضادة.

المقاربة الوظيفية : يفرق بين المدينة والريف ابراز العنصر التكاملي بينها حيث يفتقر الريف لكل عناصر ووظائف المدينة وتفتقر المدينة لكل عناصر الريف و وظائفه<sup>1</sup>.

المقاربة القانونية : المادة الثالثة من القانون التوجيهي للمدينة 06 /06 فتتص على أن المدينة هي كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية<sup>2</sup>.

### 2- تعريف العمران:

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، فإن العمران ظهر كاختصاصات نظرية و تطبيقية في مجال تنظيم المدينة و يحدد بدقة جميع المتدخلين الفاعلين في المجال الحضري وينظم العلاقات بينهم وعلى هذا الأساس فإن العمران ينظم واقع المدينة و يحاول تطبيقها حسب طبيعتها المعقدة للتأقلم معها والتحكم في ثروتها عن طريق أدوات و آليات تتماشى مع أدوات التهيئة و التعمير<sup>3</sup>.

### 3- النسيج العمراني:

يعبر هذا المفهوم عن الخلايا المتضامنة، والفراغات من العناصر الفيزيائية ( الموقع، الشبكات المختلفة، الفضاءات المبنية وغير المبنية، الأبعاد، شكل ونوعية البناء والعلاقة التي تربط بينها. يرتبط

<sup>1</sup> محاضرة ورشة العمران للاستاذ مصطفى مدوكي قسم الهندسة المعمارية 2014

<sup>2</sup> القانون التوجيهي للمدينة 06/06 العدد 15

<sup>3</sup> خلف الله بوجمعة، العمران و المدينة، دار الهدى، عين مليلة 2005، ص. 12.

مفهوم النسيج العمراني بالمورفولوجيا العمرانية ( تحليل الهياكل الفضائية ) كما ترتبط عموما بإدراك السكان وخصائص الإطار المبني، ويتخذ شكلا ثابتا مثل حالة الأشكال العمرانية خلال فترة معينة وقد يتخذ ديناميكية لإمكانية تطور نمو هذه الأشكال<sup>4</sup>.

### 4- التوسع العمراني

إنتاج مجال عمراني مرتبط بالبحث عن الأشكال المجسدة للأجوبة الخاصة بالطلبات الجديدة من خلال الاحتياجات من مساحة العمل ، السكن ، التجهيزات، البنية التحتية و القاعدية أخذين بعين الاعتبار البرمجة و الموضع و التنظيم<sup>5</sup>.

- عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة وهو أيضا عملية زحف النسيج نحو الخارج المدينة سواء كان أفقيا أو رأسيا وبطريقة عقلانية<sup>6</sup>.

### 5 - التهيئة العمرانية

هي البرمجة والتخطيط هي عملية تشمل كل التدخلات المطبقة في الفضاء السوسيوفيزيائي لأجل ضمان تنظيم السير الحسن وكذا التهيئة كإعادة الاعتبار، التجديد ، إعادة الهيكلة والتوسع الحضري ويحمل مفهوم التهيئة مدلولاً كبيراً لفهم كل الأعمال الضرورية لسياسة عمرانية هدفها المحافظة على المدينة ككائن حي موحد يتعايش فيه الجديد والقديم بصفة منسجمة و حركية دائمة ترتقي بها إلى مستويات ذات نوعية مقبولة ويعتمد هذا النوع من التدخل عنصرين أساسيين هدفهما التوجيه و مراقبة التوسع.

### 6- المسكن

أما Peter Oberland أحد المستشارين الخاصين بالأمين العام السابق للأمم المتحدة لشؤون المستوطنات البشرية حيث أشار أن المسكن ليس مجرد سقف فوق رأس الإنسان بل إنه مركز الاستقرار الإنساني، فهو يتضمن بالإضافة إلى توفير الحماية والأمان، وممارسة أنشطة وفعاليات مختلفة ترتبط بالعادات والتقاليد الاجتماعية إضافة إلى تلبية متطلبات الساكنين المختلفة والمتغيرة بفعل عاملي المكان والزمان<sup>7</sup>.

### 7- السكن :

لا يوجد تعريف وحيد وموحد من الباحثين حول السكن ،لكن هناك وجهة نظر متقاربة بين الباحثين كل حسب اختصاصه، من عمرانيين، معماريين، اجتماعيين... الخ، وسنستعرض في ما يلي بعض

<sup>4</sup> Maouiasaadouni – élément d'introduction a l'urbanisme – KASBAH, p19

<sup>5</sup> Analyse urbaine élément de méthodologie, Brahim Avril 1992p15 5 Alberto

<sup>6</sup> 5Zuchelli , introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine . EPAV. VOL 2-3, 1993 -P50

<sup>7</sup> Benmatti, Nadir Abdullah (, L'habitat du tiers monde, cas de L'Algérie, EDSNED, 1982, p56

التعريفات. فقد عرفه E Havel , 1963 . J: (السكن هو كل مجال الذي يتردد عليه الفرد كي يتنقل ويعمل , يستجم يأكل ويستريح وبنام)<sup>8</sup> .

#### 8- السكن الفوضوي :

توجد عدة مفاهيم للسكن الفوضوي ,وهي تختلف من بلد لآخر ووسنتطرق إلى بعض المفاهيم للسكن الفوضوي الخاصة بالدول التي في طريق النمو ومنها الجزائر منشورات ONU عرفت ظاهرة السكن الفوضوي على النحو التالي: "هو تجمع سكني يقع على هامش المدينة، بنيت بدون ترخيص رسمي، وهي تعتبر منطقة فوضوية لدى السلطات المحلية، سكانها أغلبيتهم فقراء، يعانون من التدهور لمساكنهم الغير المجهزة، وأحيائهم تفتقر إلى الخدمات والهياكل القاعدية من جهة، وانعدام عقد الملكية العقارية من جهة أخرى.<sup>9</sup>

#### 9- مفهوم المناطق العشوائية:

يقصد بالمناطق العشوائية المناطق التي نشأت بدون مخططات تقسيم أراضي سابقة معتمدة على أملاك عامة أو أملاك خاصة أدت إلى توسع عمراني عشوائي غير مخطط. ولا يشترط أن يكون للمنطقة مساحة معينة حيث تتراوح مساحتهم ما بين مجموعة مساكن صغيرة إلى مجموعة أحياء كاملة، وتتباين حجما ومساحة بصورة عفوية ولا تخضع لقواعد التخطيط.<sup>10</sup>

#### 10 - الإرتفاق في مجال التعمير

##### تعريف:

الإرتفاق من الناحية العمرانية هو حدود لحقوق البناء أو التهيئة أو إستغلال ملكية معينة .

##### الأهداف:

- الحماية والأمن
- متطلبات النظافة والراحة
- احترام أهمية بعض المواضع وهي تترجم في عنصرين:
  - \* تحدد الكثافات:استغلال المجال COS ويكون ضعيف
  - \* تحدد المجالات الغير قابلة للبناء

<sup>8</sup> Benmatti, Nadir Abdullah (, L'habitat du tiers monde, cas de L'Algérie, EDSNED), 1982, p54

<sup>9</sup> . Tidjani Bachir, La problématique de l'habitat illicite: spontané, précaire ou insalubre? Géographie et Aménagement, Fascicule n° 11 /2005, p 10, bulletin de l'Association de Géographie et de l'Aménagement du territoire, Université D'Oran, Algérie

<sup>10</sup> المجلة الهندسة والتكنولوجيا ، المجلد 26 العدد ، 2008 تشكيل واجهات المجمعات السكنية واثره في المشهد الحضري

ثانيا : المنظومة القانونية الحالية للتعمير في الجزائر

1- المنظومة القانونية بعد سنة 1990

في بداية التسعينات و في ظل الإصلاحات العامة التي شرع فيها تطبيق دستور 89 , حيث شهدت الجزائر تحولات سياسية , اقتصادية و اجتماعية جوهرية, بدخولها النظام الليبرالي و اقتصاد السوق, و التعددية السياسية والانفتاح على الاقتصاد العالمي , و بالتالي التخلي عن النمط المركزي في التخطيط , فعرفت سياسة التعمير تحولا كبيرا و عميقا تجسد بصدور قانون الولاية و البلدية 08-90 و 09-90 المؤرخين في 07-04-1990 و اللذان حددا الصلاحيات و مجال تدخلهما في هذا المجال كهيئات إدارية.

لضمان الرقابة صدر قانون 25-90 المؤرخ في 18-11-1990 المتعلق بالتوجيه العقاري الذي صنف الأراضي من حيث طبيعتها ووضع الأحكام التي تنظم الإطار العام للتحكم في العقار الحضري ثم يليه القانون 90-29 المؤرخ في 1-12-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير و المراسيم التنفيذية المطبقة له و الذي يعد بداية لمرحلة جديدة فعلية و حاسمة لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد التعمير بوضع قواعد واليات الرقابة و لاسيما تلك المتعلقة بالرقابة و تقنين أدوات التهيئة و التعمير . غير إن الأزمة الأمنية الحادة والأوضاع التي عاشتها البلاد أفرزت تعقيدات كبيرة حالت دون الاستمرار في تطبيق السياسة العمرانية الجديدة مما جعل بعض القوانين الهامة لاسيما المتعلقة بالمدينة وبالرقابة البعدية تتأخر و يمكن ذكر أهم المراسيم التنفيذية و القوانين الخاصة بالتعمير نذكر منها ما يلي:

- مرسوم تنفيذي 91-175 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء مرسوم التنفيذي 91-177 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به , معدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 05-317 المؤرخ 10-09-2005.
- مرسوم التنفيذي 91-178 يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به, معدل بالمرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 10-09-2005.
- وقد انتقلت الجزائر بعد سنة 2000 فترة للتعمير المخطط يساير مبدأ التنمية المستدامة للمجال الحضري، و يمكن ذكر أهم القوانين المسيرة للمجال في هذه الفترة كما يلي :
- قانون 01-02 المؤرخ في 42-04-2000 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة
- قانون 0-02 المؤرخ في 05-02-2002 المتعلق بحماية الساحل و تنميته
- القانون رقم 02-08 صدر في 08-05-2002 المتعلق بشروط المدن الجديدة و تهيئتها
- المرسوم التنفيذي 06-55 يحدد شروط و كفايات تعيين أعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة

التعليمية الوزارية المؤرخة في 4-04-2004 المتعلقة بالفاعلين المكلفين بمراقبة التعمير و البناء القانون 06-06 المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة القانون 08-15 المؤرخ في 20-08-2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها<sup>7</sup> أما بالنسبة لأدوات التخطيط لهذه المرحلة فقد برزت مخططات جديدة من أهمها مخطط التناسق الحضري SCU.

ففي إطار القانون التوجيهي للمدينة رقم 06-06 المؤرخ في 20-02-2006 ووفقا لأهم الأهداف التي جاء بها ألا وهي التنمية المستدامة للمدينة بأبعادها الحضرية و الاجتماعية و الاقتصادية الثقافية البيئية فقد تم تجسيد الإستراتيجية المتبعة بخلق أداة توافق فكرة المدينة المستدامة فظهر بذلك مخطط التناسق الحضري . وهو أداة للتخطيط القطاعي كما يسمح حسب الأهداف المنوط بهي إنجاز مشروع حضري شامل و متناسق يتم التخطيط على المدى البعيد 20 سنة و يأخذ بعين الاعتبار علاقة المدينة بإقليمها المجاور الذي لها به علاقة تأثير على مستوى العناصر المتعلقة بتنمية نمط العيش الحضري .<sup>8</sup>

## 2- ادوات التهيئة و التعمير في الجزائر

**2-1- مخطط التهيئة و التعمير PDAU:** ظهر بموجب القانون ( 29 / 90 ) الصادر في 01 / 12 / 1990 هو وسيلة للتخطيط المجال و التسيير الحضري , يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة كمستوطنة عمرانية عبر عدة بلديات و اشتراك عدة بلديات في شبكة أنابيب الماء الشروب ووسائل النقل الحضري العمومية و غيرها من الهياكل و التجهيزات الأساسية , كما يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة و مخططات التنمية

**2-2- مخططات شغل الأراضي POS:** ظهر بموجب القانون ( 29 / 90 ) الصادر في 01 / 12 / 1990 هو عبارة عن وثيقة عمرانية قانونية , ووسيلة للتخطيط المجالي الحضري , يهدف إلى تحديد القواعد العامة بالتفصيل, و كذا حقوق استخدام الأرضة البناء , و ذلك بمراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير , كما يحدد نوع التدخل في الأنسجة الموجودة .

## 3- ادوات الرقابة على التعمير

**3-1- رخصة البناء :** هي وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري تمنح بمقتضاه الإدارة لطالبيها الحق في انجاز مشروعه بعد التأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة و التعمير المترجمة في مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وكذلك المخططات الخاصة و البيئية و المناطق المحمية، وهكذا تكون رخصة البناء نوع من القيد على حق البناء الذي يتمتع به المالك طبقا لأحكام القانون المدني، اشترط القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 الحصول

مسبقا على رخصة البناء من الإدارة قبل القيام بإنجاز بناء جديد بما فيها جدران الإحاطة أو ترميم أو تعديل يدخل على بناء موجود يمس بالمظهر الخارجي أو الجدران الصلبة واستثنى الحصول على هذه الرخصة، البناءات والمشاريع المتعلقة بسرية الدفاع الوطني.

**3-2- رخصة التجزئة :** هي الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص للإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية في إطار أحكام المادتين 57 و 58 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم قطعة أرض إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية بهذا فهي تمكن من انجاز بناء جديد أو إدخال تعديلات جديدة على بناية قديمة طبق القواعد وأدوات التعمير، تطلب عند إنجاز أي بناء بما فيها الأسوار والترميمات.11

**3-3- رخصة الهدم :** تعتبر من بين أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه وتطبيقا لأحكام المادة 60 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فلا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئي أو كلي لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو السياحية أو المعمارية أو الثقافية أو الطبيعية أو لما تكون البناية الأيلة للهدم سند لبنايات مجاورة12

**3-4- شهادة التعمير:** تمنح هذه الوثيقة من قبل الإدارة و التي تسلم بناءا على طلب من كل شخص معني بتعيين حقوقه في البناء والارتفاقات عن جميع الأشكال التي تخضع لها أرضية معينة.

**3-5- شهادة التقسيم:** تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، وهذا ضمن إطار المادة 59 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

**3-6- شهادة المطابقة:** هذه الشهادة هي وسيلة للرقابة البعدية للتعمير، تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا البنود و أحكام رخصة البناء، و تعتبر هذه الشهادة أداة قانونية لاستلام المشروع و تأكد محتوى رخصة البناء و على احترام صاحب المشروع لقواعد التعمير و لمخططات التهيئة و التعمير زيادة على ذلك يوجد عنصرين هامين للرقابة و هما دفتر الشروط و مخطط شغل الأراضي يجب احترامهما ونظرا لوجود تعديلات دائمة وواضحة على أرض الواقع في ظل غياب المراقبة الصارمة و عمليات الردع الفعلية التي تمنع تلك التجاوزات الدائمة في هذا الميدان , وعليه فقد جاء القانون / 15 / 08 بأربع رخص جديدة متمثلة في:

✓ **رخصة الإتمام:** تمنح لأصحاب البنايات غير المكتملة في الآجال القانونية وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة

<sup>11</sup>الجريدة الرسمية رقم 52، نفس المرجع السابق

<sup>12</sup> القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير



➤ شهادة المطابقة: و هي مختلفة عن شهادة المطابقة السابقة حيث تمنح لأصحاب البنايات المتممة وغير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.

➤ رخصة البناء على سبيل التسوية: تسلم لأصحاب البنايات المتممة التي انجزت بدون رخصة بناء .

➤ رخصة الإتمام على سبيل التسوية : تسلم لأصحاب البنايات غير المكتملة التي أنشأت بدون رخصة.<sup>13</sup>

#### 4- الهيئات المكلفة بالرقابة:

4-1- البلدية: هي الجماعة الإقليمية الأساسية تتمتع بالاستقلالية و الشخصية المعنوية و يشرف على تسيير البلدية مجلس شعبي بلدي الذي هو بذاته له الصلاحية في حماية العمران عن طريق رسم النسيج العمراني مع مراعاة النصوص القانونية و التنظيمية السارية المفعول، و كذلك المراقبة الدائمة للتأكد من مطابقة عمليات البناء للتشريعات العقارية و خضوع هذه العمليات الترخيص مسبق من المصلحة التقنية للبلدية عن طريق منح مختلف الرخص والشهادات.

4-2- مديرية التعمير و البناء : هي عبارة عن هيئة رقابة مباشرة تقوم بمتابعة و إعداد أدوات التعمير و كذلك تحديد المناطق المحمية لذلك، كما تقوم بإصدار رخص التدخل على المجال و أيضا مراقبة حركة التعمير و نوعية البناءات و مراقبة مدى مطابقتها للتشريع المنصوص به.

4-3- شرطة العمران : تمارس شرطة العمران نشاطاتها بالتنسيق مع مختلف المصالح المختصة (البلدية ، الولاية ) ودورها في مجال العمران هو تسجيل المخالفات المرتكبة، و يتعين على العون المؤهل تحرير محضر إثبات المخالفة و إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و كل هذا من أجل القضاء على انتشار السكن المخالف و الفوضوي و الذي يؤثر بصورة سلبية على مظهر المدينة.

<sup>13</sup> القانون 08 - 15 المؤرخ في 20 / 07 / 2008 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها الجريدة الرسمية عدد

### ثالثا : مخالفات التعمير في التشريع الجزائري

1- حسب القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، والمرسوم 175/91 المؤرخ في 14 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء:

يمكننا من خلال هذين النصين القانونيين استخراج مجموعة من المخالفات، أهمها ما يلي:

#### ✚ مخالفة موقع البناء و الطرق المؤدية إليه:

- إذا كانت البنايات من طبيعتها أن تمس بالسلامة و الأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها.
- إذا كان البناء أو التهيئة مقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات و الانجراف أو انخفاض التربة أو الزلازل.
- إن كانت البنايات أو التهيئة بفعل موضعها و حجمها من طبيعتها أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة.

- إذا كانت البنايات بفعل أهميتها و موقعها و مالها يمكن أن تتعارض مع الأحكام الواردة  
- يمكن رفض رخصة بناء عمارة أو مجموع عمارات لا تصل إليها الطرق العمومية أو الخاصة  
✚ مخالفة موقع البنايات و حجمها:

- البنايات التي تقام في ملكية واحدة يجب أن لا تحجب الفتحات التي تثير غرف المساكن بأى جزء من العمارة.
- يجب أن يستفيد نصف من العمارة على الأقل من الواجهة المتقوبة بالفتحات المستعملة للإنارة غرف المسكن.

يجب وضع كل مسكن بكيفية تجعل نصف عدد الغرف تطل على الواجهة.

#### ✚ تجاوز معامل شغل الأرض (كثافة البنايات في الأرض):

أن الكثافة القصوى للبنايات في أجزاء المناطق الحضرية أو المعمورة يعبر عنها بالتناسب بين المساحة الأرضية خارج البناء الصافي و مساحة قطعة الأرض (أو معامل شغل الأراضي) و تساوي واحد و تحدد تنظيمات خاصة بالكثافة المقبولة تبعا لمختلف أنواع الأراضي التي تقع خارج الأجزاء الحضرية من البلدية.

#### ✚ مخالفة المواصفات التقنية لطبيعة الأماكن (مظهر البنايات):

يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة إذا كانت البنايات و المنشآت المزمع بناؤها تمس بموقعها و حجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة و المعالم و المناظر الطبيعية أو الحضرية و كذا بالمحافظة على المعالم الأثرية.

- يجب أن تبدي البناءات بساطة في الحجم و وحدة في المظهر و استعمال المواد المتماشية مع الاقتصاد الصحيح في البناء و ذلك من اجل التماسك العام للمدينة و الانسجام في المنظر.

## 2- حسب المرسوم التنفيذي 55/06 ( يشرح شروط تعيين الاعوان المراقبين و اليات التعامل

مع المخالفات )

نص المرسوم التنفيذي 55/06 على تحديد شروط و كفيات تعيين الاشخاص المخولين قانونا بمعاينة المخالفات العمرانية ، وكذا اجراءات المراقبة من خلال المادة الثانية منه حيث اقر على ان يؤهل للبحث في مجال المخالفات زيادة على ضباط و اعوان الشرطة القضائية:

✚ مفتشو التعمير المعينين طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 255/91

✚ المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارات وزارة السكن و العمران ( مهندسي الدولة

في الهندسة و المهندسين المعماريين ذوي خبرة عامين

✚ مهندس تطبيقي بثلاث سنوات خبرة

✚ المهندس المعماري و المدني الرئيسيين

✚ التقني السامي في البناء

✚ متصرف اداري بخبرة اربع سنوات

و يتم حسب المرسوم 55-06 اثبات المخالفة في شكل محاضر يتم تحديدها من قبل الاعوان المكلفين سابقا تسمى هذه المحاضر بمحاضر المخالفات و تحرر في شكل استمارات تحمل اختام و الارقام التسلسلية و تسجل و السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختص اقليميا و هذا حسب نص المادة 15 من المرسوم 55/06، ومحاضر المخالفات هي كما يلي :

- محضر معينة اشغال بدون رخصة بناء.

- محضر معاينة اشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء.

- محضر معينة اشغال بدون رخصة هدم.

## 3- حسب السند القانوني لشرطة العمران وحماية البيئة<sup>14</sup> :

✚ البناء دون رخصة بناء على ملك خاص أو ملك للغير:

لا يجوز إقامة بناء على ملك خاص أو ملك للغير دون الحصول على رخصة بناء مسبقا من طرف السلطات المعنية قانونيا، و في هذه الحالة يقوم مفتش التعمير بإعداد محضر مخالفة ترسل نسخة منه إلى المجلس الشعبي الولائي و أخرى إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و النسخة الثالثة إلى مديرية

<sup>14</sup> - بلواعر صفاء: " المخالفات العمرانية وانعكاساتها على المظهر العمراني - حالة مدينة القرام قووقة"، مذكرة

ماستر في تسيير التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي- ، 2014/2015، ص 35.

البناء و التعمير، ويتم متابعة المخالفة لمدة 30 يوما و بعدها يصدر قرار الهدم مباشرة و الذي يقوم بتنفيذه رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال 8 أيام من إصدار القرار بالهدم.

#### ✚ القيام بإنجاز إشغال دون ترخيص (الهدم - التجزئة):

لا يجب إنشاء أي نوع من أنواع الأشغال المتعلقة بمظهر البنايات كإجراء تعديلات على بناء قديم دون الحصول على ترخيص و في هذه الحالة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتنفيذ قرار الهدم وتجاوز معامل شغل الأرض بمقياس معين في النسب المقررة أو تجاوز معامل أرضية البناية (المساحة المبنية على الأرضية ) بمقدار معين في النسب المقررة في هذه الحالة يتم إعداد محضر معاينة مخالفة الأحكام التشريعية و التنظيمية لقانون التعمير للأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء و بعد التأكد من المخالفة يصدر قرار الهدم.

#### ✚ الاستيلاء على جزء من ملكية الغير:

لا يمكن إقامة أي نوع من الأشغال على جزء من ملكية الغير و عند التأكد من حدوث المخالفة يتم تهديم الجزء المبني في ملكية الغير و إعادته إلى حالته الأصلية و ذلك من خلال إعداد محضر يتبعه تقرير بكيفية الهدم : تعديل الواجهة أو انجاز منافذ غير مقررة أو غير قانونية: في هذه الحالة يجب إيقاف الأشغال مهما كان نوعها أو إعادة المبنى إلى حالته الأصلية حسب ما تنص عليه مختلف المخططات التقنية المتعلقة بالمبنى.

#### ✚ عدم وضع لافتة تبين مراجع رخصة البناء:

لا مكن إنشاء أو إقامة بناء دون وضع لافتة تبين مراجع رخصة البناء و كذلك توضح جميع المعلومات التي تخص البنايات المنشأة في حد ذاتها.

خلاصة الفصل :

من خلال هذا الفصل تطرقنا الى عدة مفاهيم عمرانية و الوقوف على اهم ادوات التهيئة والتعمير والتعرف على هيئات الرقابة وتطبيق القانون في مجال التعمير، ثم الاحاطة بالمنظومة القانونية السارية المفعول في هذا الميدان، مبرزين في المحور الثالث ماهية مخالفات التعمير وأنواعها حسب التشريع الجزائري.

# الفصل الثاني

تقديم مدينة الدراسة



تمهيد:

بعد التطرق في الفصل السابق للاطار المفاهيمي و النظري الذي حاولنا من خلاله شرح اهم المصطلحات و المفاهيم في مجال التعمير سنحاول من خلال هذا الفصل ان نقدم فكرة عامة عن المدينة "موضوع الدراسة" ، مركزين عن الجوانب المرتبطة بموضوع البحث وواقع التعمير في المدينة .

اولا : الدراسة الطبيعية

1 - نبذة تاريخية عن المدينة:

نظرا لقلّة المعلومات و المصادر الرسمية التي يمكن الاعتماد عليها لسرد تاريخ منطقة بئر العاتر رغم انه متداول بين عدة أطراف و جهات، و نظرا لإجماع المصادر المتوفرة من وثائق و معطيات على اللوحة التاريخية الآتي ذكرها، فقد اعتمدنا على ما هو متداول منها " .

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 موعلة 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 حاليا بئر العاتر، و يمتد الحيز الزمني لهذه الحضارة بين 25000 و 35000 سنة قبل الميلاد و ينتهي العصر الحجري القديم ببروز حضارتين متميزتين: الحضارة الوهرانية و الحضارة القبصية، و تعتبر الحضارة العاترية هي الأقدم من بين هذه الحضارات و الأكثر تقدما منهما نتيجة المستحثات التي وجدت بالمنطقة والتي تثبت ذلك .

و يرجع أصل تسمية " بئر العاتر " إلى فترة الفتح الإسلامي لشمال إفريقيا، إذ تسجل المراجع 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 إلى البئر بعد فرار الكاهنة و قتلها فيما بعد و رفضها الاستسلام. وجدوا المياه معطرة فسموا البئر (بئر العطر) ومع مرور الأزمنة حرفت بئر العطر إلى بئر العاتر، و هي الآن متواجدة بحي الكاهنة بمدينة بئر العاتر، و هو من أقدم الأحياء السكنية و لا تزال هذه البئر إلى يومنا هذا<sup>15</sup>.

15 - فارس على رسالة ماجستير ( العقار الحضري و علاقته بالتوسع و التشكل العمراني) دفعة 2014 جامعة



2 - الموقع :

1-2 الموقع الجغرافي :

تقع مدينة بئر العاتر بالجهة الجنوبية الشرقية لولاية تبسة، و التي تقع بدورها بالجهة الشرقية للوطن في المنطقة الإستراتيجية، و هي واحدة من مدن الهضاب العليا الشرقية موقعها متاخم للحدود التونسية كما يمر بها طريقين مهمين :

✚ الطريق الوطني رقم 16 الذي يربط بين عنابة و الواد .

✚ خط السكة الحديدية الذي يمر بمحاذاة المحيط العمراني على الجهة الشرقية ثم الشمالية

يربط منجم جبل العنق للفسفات بمدينة عنابة .

بها قمم جبلية تتمثل في :

- جبل العنق الذي يتوسط البلدية و يعد امتدادا لسلسلة الأطلس الصحراوي و يتموضع جنوب المدينة ، يبلغ ارتفاعه حوالي 1500 م عن مستوى سطح البحر .

- جبل فوة المتواجد بالجهة الشمالية على حدود بلدية العقلة المالحة يبلغ ارتفاعه حوالي 1300 م عن مستوى سطح البحر .

- جبل الزريقة المتواجد على الحدود الجزائرية التونسية بالجهة الشرقية لإقليم البلدية و يبلغ ارتفاعه حوالي 1000 م عن مستوى سطح البحر

الخريطة رقم 1: الموقع الجغرافي لمدينة بئر العاتر



المصدر : بن سالم احمد . مذكرة ماستر + معالجة الطالب.

2-2- الموقع الإداري :

تقع مدينة بئر العاتر بالجهة الجنوبية الشرقية لولاية تبسة، و التي تقع بدورها بالجهة الشرقية للوطن، تمثل مدينة بئر العاتر مركز دائرة منذ سنة 1974، و تحتل رقعة جغرافية إستراتيجية، جعل منها همزة وصل بين عدة أقطاب عمرانية بشمال الوطن و جنوبه و نقطة عبور بين داخل الوطن و خارجه نحو الجمهورية التونسية ثم الجمهورية الليبية، وهي تعتبر مقر التجمع الرئيس لبلدية بئر العاتر، هذه الأخيرة يحدها من:

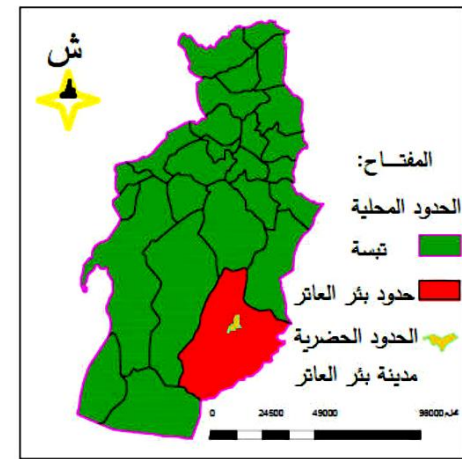
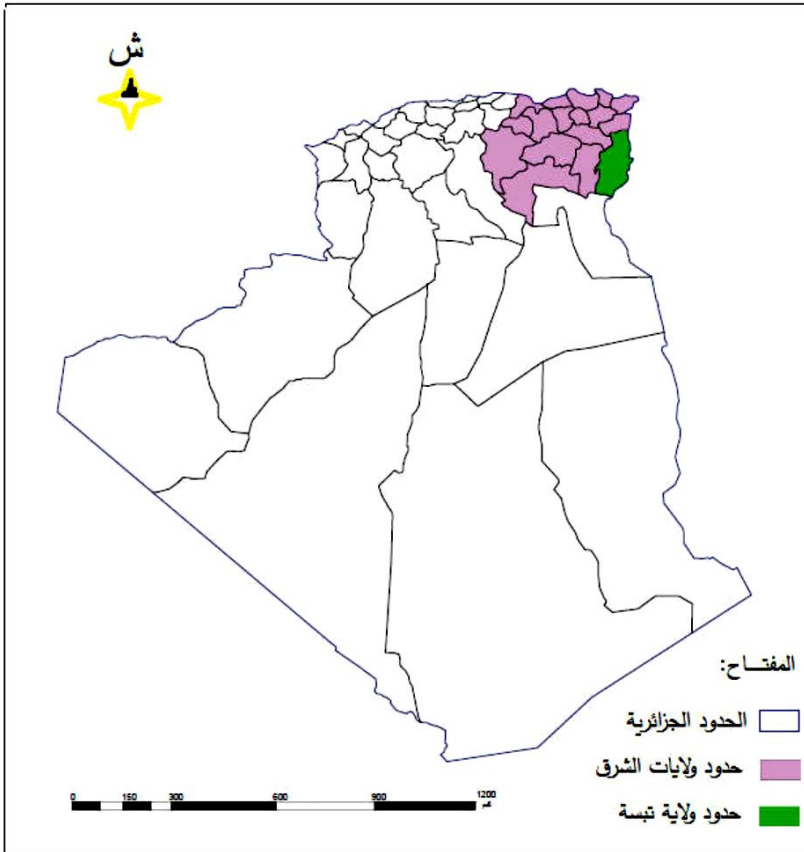
✚ الشمال : بلدية صفصاف الوسرى و بلدية العقلة المالحة .

✚ من الجنوب : بلدية نقرين.

✚ من الشرق الحدود الجزائرية التونسية.

✚ من الغرب بلدية تليجان

الخريطة رقم 2: الموقع الاداري



المصدر : بن سالم احمد . منكرة ماستر + معالجة الطالب

محلياً تقع مدينة بئر العاتر بالجهة الشرقية للبلدية , تتربع على مساحة (10.47 كم<sup>2</sup>)<sup>16</sup>

<sup>16</sup> المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بئر العاتر

2-3 أهمية الموقع :

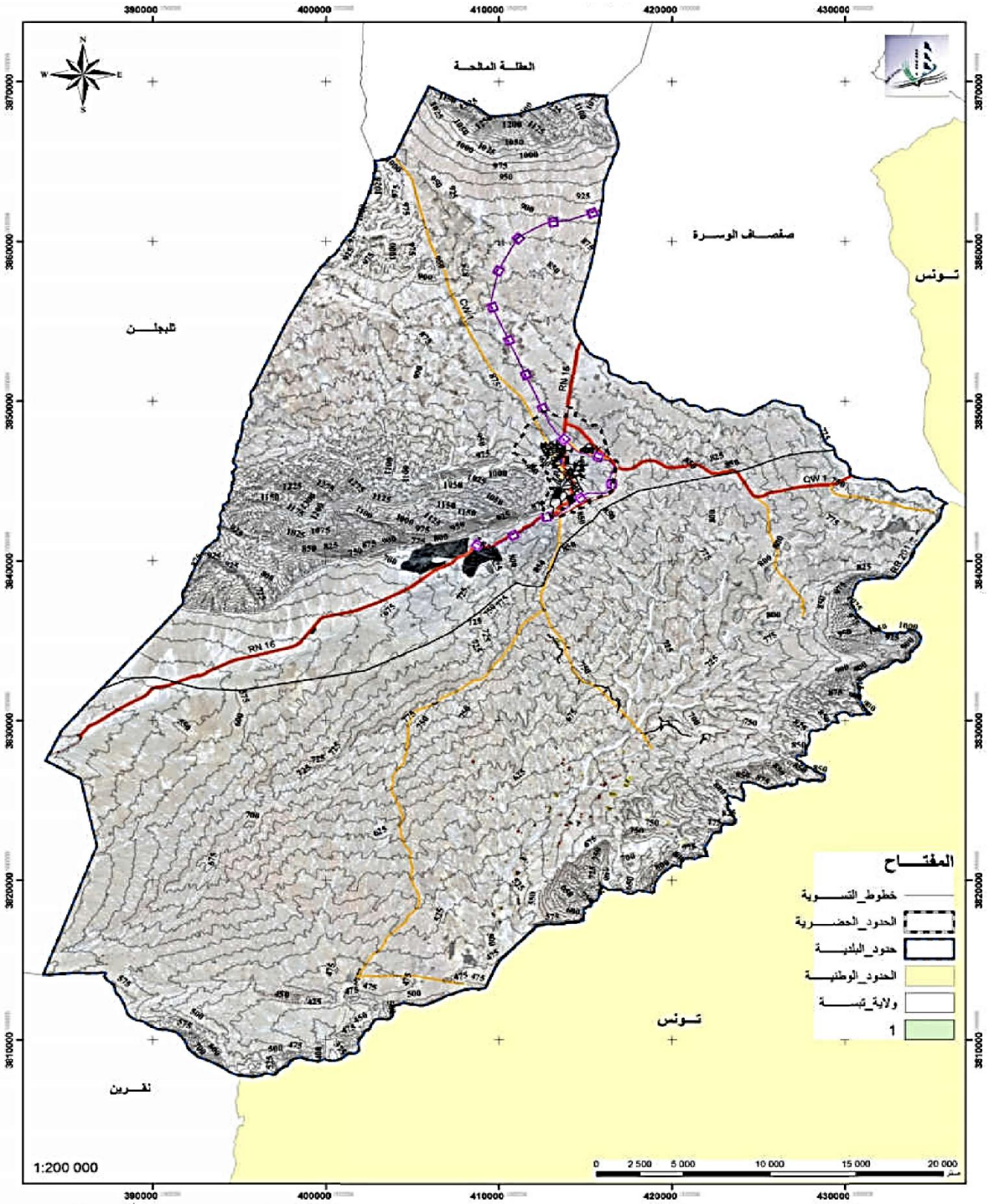
تحتل المدينة موقعا هاما من الناحية المرورية، إذ يقطعها الطريق الوطني رقم 16 الذي يربط ولاية عنابة بولاية الوادي، و هو يمر على إقليم بلدية بئر العاتر بمقطع طوله 42.60 كلم، كما نجد الطريق الولائي رقم: 01 الرابط بين بلدية الشريعة بغرب الولاية و منطقة عقلة احمد ببلدية صفصاف الوسرى (قاعدة الحياة - سوناطراك) على الحدود الجزائرية التونسية و الذي يبلغ طوله بإقليم البلدية: 31.20 كلم، بالإضافة إلى الطريق البلدي المؤدي نحو قرية بنتية على الحدود الجزائرية التونسية بطول قدره: 45 كلم، كما هو جدير بالذكر خط السكة الحديدية الرابط بين منجم جبل العنق للفوسفات و مدينة عنابة، و الذي يمر بمحاذاة المحيط العمراني على الجهة الشرقية ثم الشمالية .

3- الطبوغرافيا :

تتموضع مدينة بئر العاتر على السفوح الشمالية لجبل العنق ، يتميز جزئها الجنوبي بتضاريس صعبة نوعا ما، و هو ما أعاق توسعها العمراني نحو الجنوب، و يبدأ استواء طبوغرافية الموضع مع الجزء الشمالي الذي برمج للتعمير المستقبلي<sup>17</sup>.

17 - المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU لمدينة بئر العاتر 1996 .

الخريطة رقم 3 : طوبوغرافيا المدينة



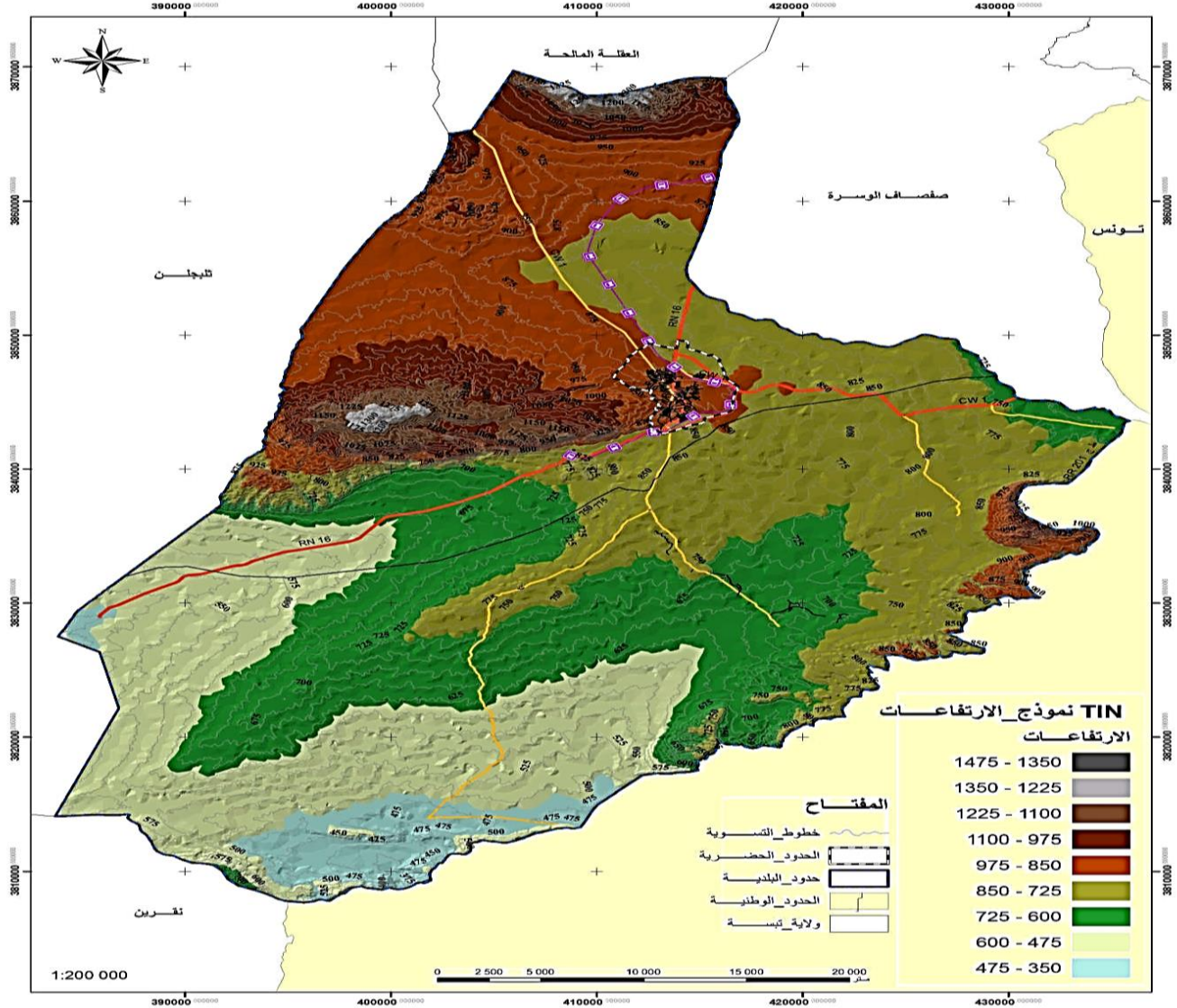
المصدر : معالجة الطالب + رزقي عبد الرحيم

4 - الانحدارات :

تتميز المدينة بالإستواء عموما إلا في المناطق الشمالية والجنوبية فيميزها إنحدار متوسط بين 3%

إلى 10%

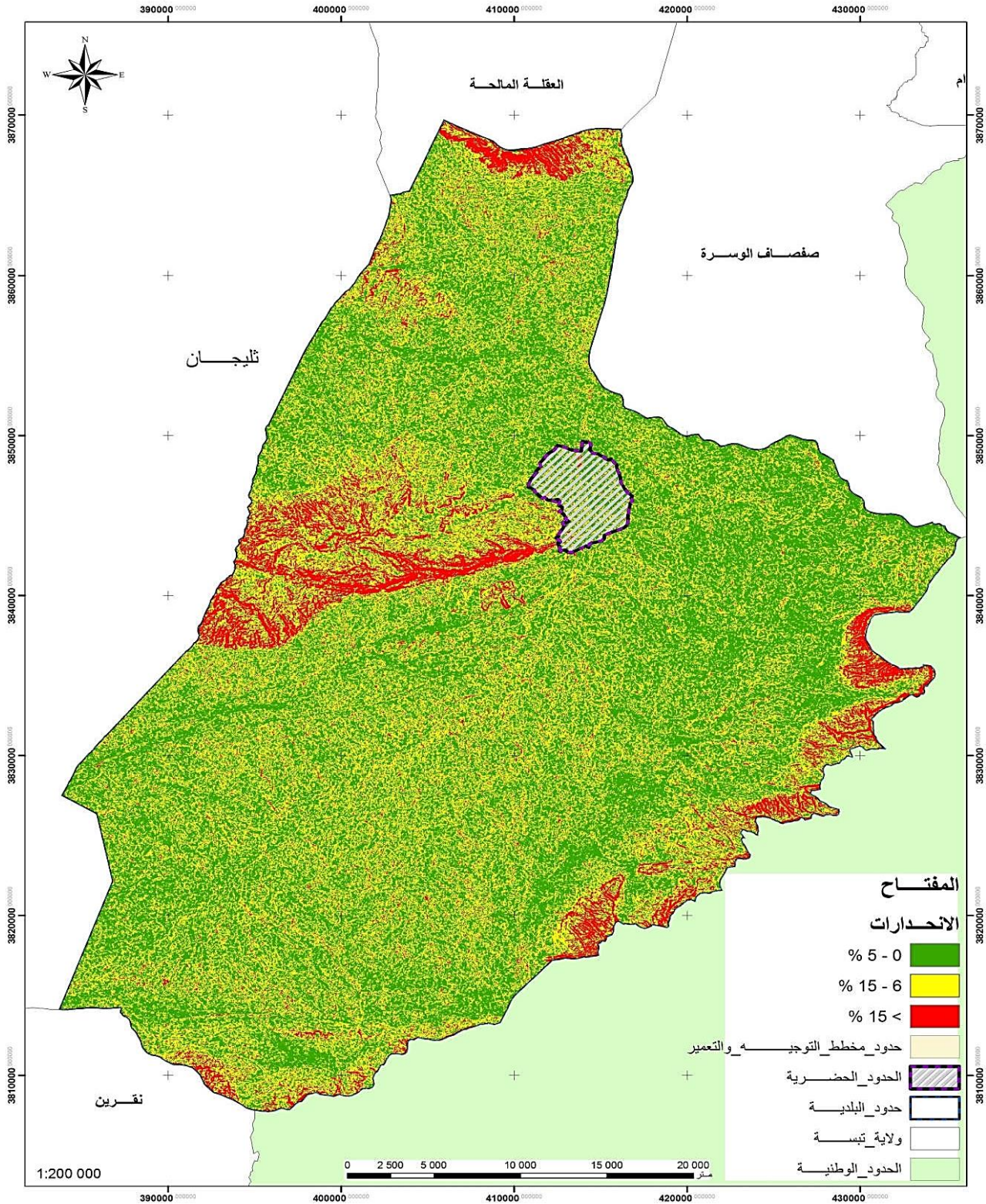
الخريطة رقم 4 : تضاريس مدينة بئر العاتر



المصدر: رزقي ع الرحيم. مذكرة ماستر. التحكم في مبادئ التطور العمراني جامعة ام البواقي 2018 + معالجة الطالب

## الفصل الثاني: تقديم مدينة الدراسة

### الخريطة رقم 5: خريطة الانحدارات بئر العاتر



المصدر: رزقي ع الرحيم. مذكرة ماستر. التحكم في مبادئ التطور العمراني جامعة ام البواقي 2018

### 5- المناخ :

يسودها مناخ قاري شبه جاف , يتميز بالجفاف و البرودة شتاء و الحرارة صيفا , و متغير من نصف جاف كما في الجهة الشمالية لمنطقة تبسة ، و جاف كما في المنطقة الجنوبية لبلدية نقرين.

#### 5-1- التساقط :

الأمطار تتحصر بين 66 يوم و 107 أيام في السنة ، خاصة في فصل الشتاء و الربيع و الخريف ، و تقدر كمية الأمطار من 200 ملل إلى 400 ملل في السنة .

بالنسبة للجليد و الثلوج فهي قليلة جدا رغم انخفاض درجة الحرارة في الشتاء إلى اقل من الصفر.

#### 5-2- الحرارة :

على مدار خمس 05 سنوات الأخيرة درجات الحرارة بقيت على نفس المعدلات من 07 درجات إلى 40 درجة مئوية في فصل الصيف، و تتغير من 23 إلى 26.50 في الفصول الأخرى.

#### 5-3- الرياح :

الرياح السائدة في المنطقة محددة باتجاه الغرب و الشمال الغربي , و بصفة ثانوية باتجاه الشرق و الجنوب الشرقي وقوة الرياح ذات معدل سنوي ضعيف يقدر ب 2.0 (فيفري) أنظر الخريطة رقم (4) .

### 6- المياه الجوفية :

منطقة بئر العاتر بها عدة مناطق غنية بالمياه الجوفية منها :

1. منطقة عقلة احمد : تبعد عن منطقة الدراسة بحوالي 20 كلم شمالا، تضم 10 آبار مستغلة ذات منسوب مائي من 10 إلى 15 ل/ثا .
2. منطقة سوقياس و بتيتة : تبعد عن منطقة الدراسة بحوالي 12 كلم ، تضم 02 آبار مستغلة ذات منسوب مائي من 10 إلى 15 ل/ثا.
3. منطقة الذكارة : تتبع إقليميا لبلدية صفصاف الوسرى ، و تبعد عن منطقة الدراسة بحوالي 35 كلم شمالا ، تضم 04 آبار مستغلة و 10 آبار أخرى للبحث ذات منسوب مائي من 15 إلى 20 ل/ثا، و هي الممون الرئيسي لمدينة بئر العاتر بالمياه الصالحة للشرب (انظر الخريطة 06)

### 7- الشبكة الهيدروغرافية:

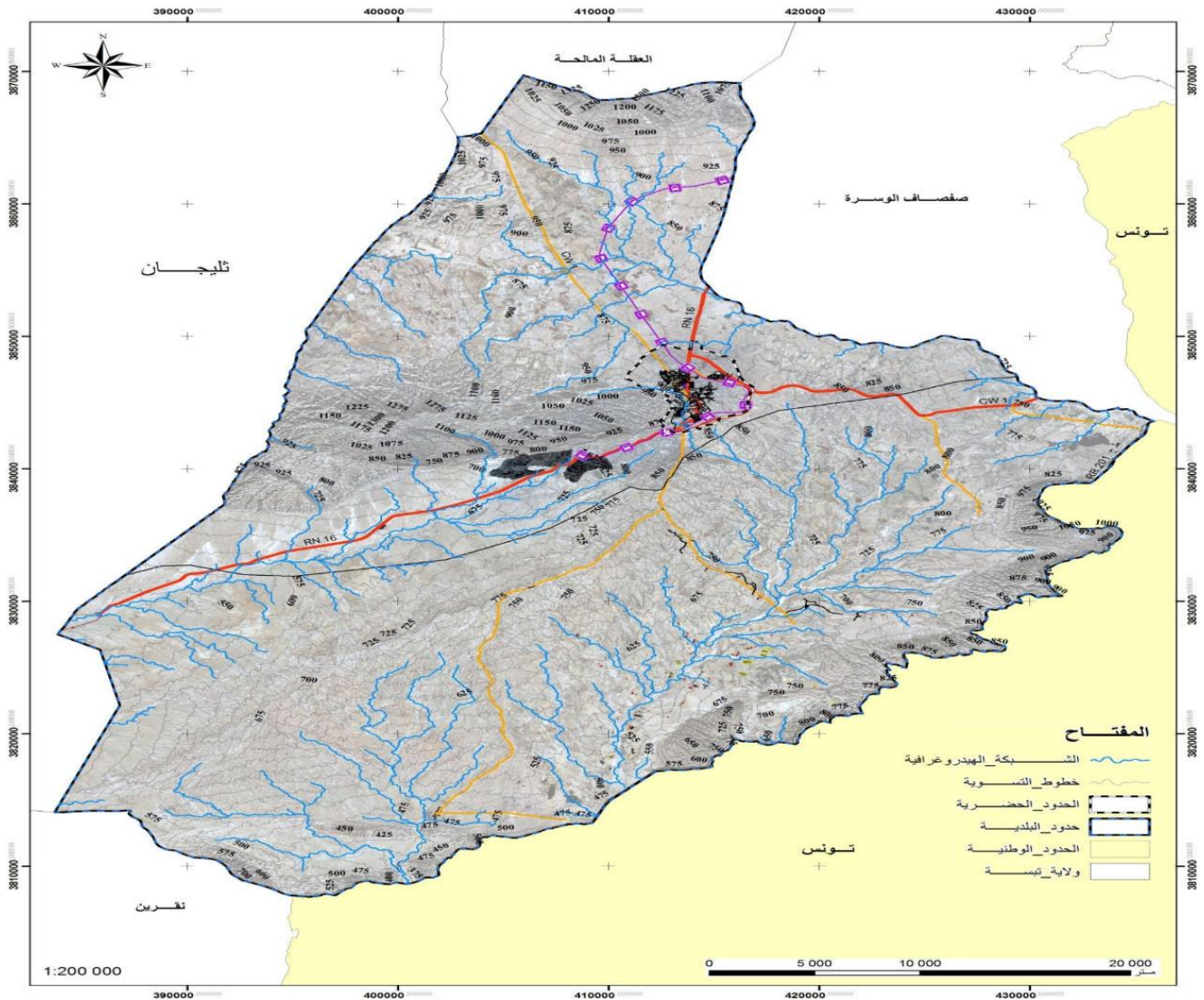
- في منطقة بئر العاتر هناك 03 أحواض مائية رئيسية :
- أ - حوض وادي غزننة : متواجد بالجهة الشمالية للبلدية
  - ب - حوض وادي سوقياس : متواجد بالجهة الجنوبية للبلدية



## الفصل الثاني: تقديم مدينة الدراسة

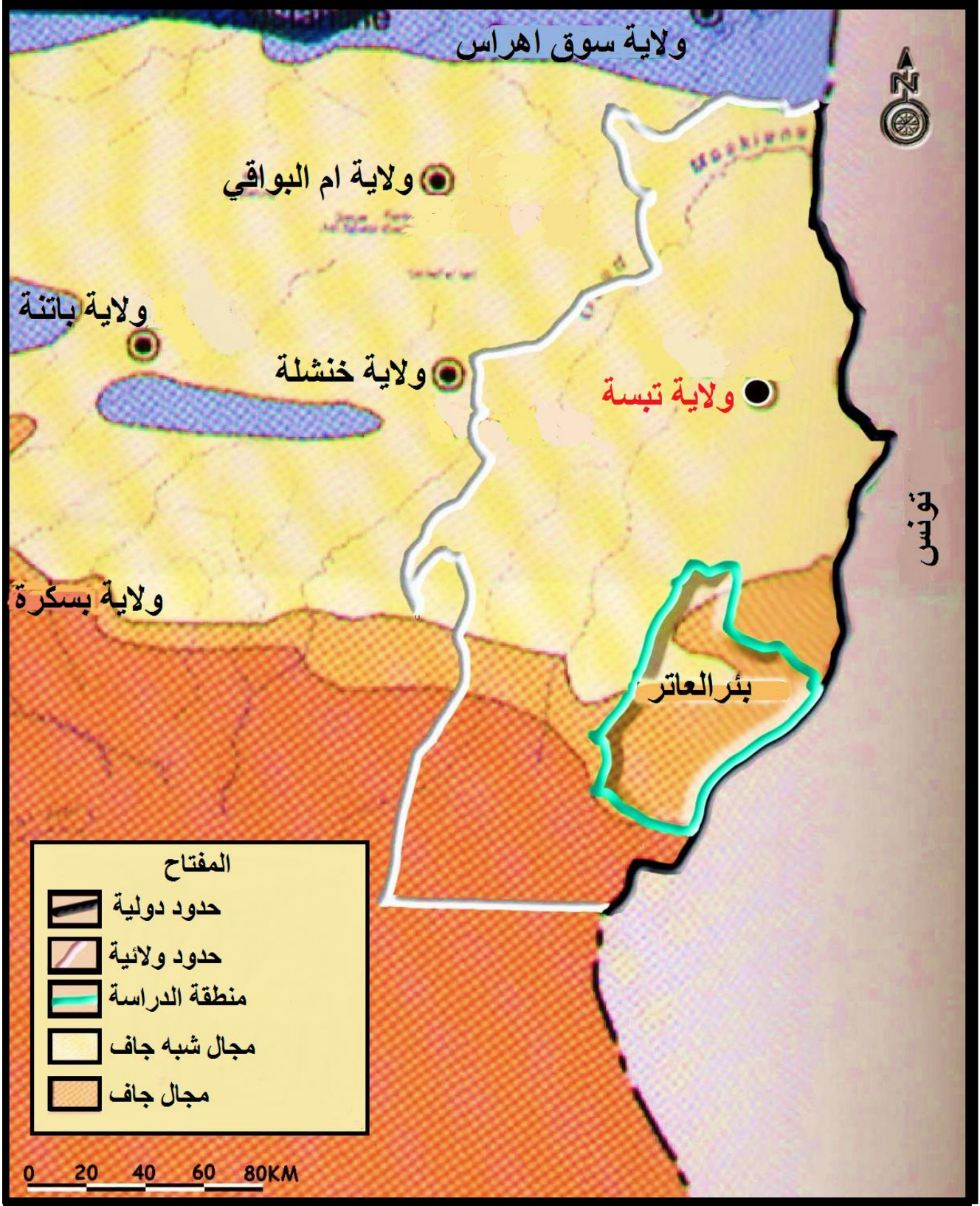
ج - حوض وادي الحرشان : متواجد بالجهة الجنوبية الشرقية للبلدية ، هذه الأحواض الثلاثة تشكل شبكة هيدرولوجية للمياه الناتجة عن تساقط الأمطار ، و هي عبارة عن أودية مؤقتة الجريان ، خاصة في فصل الحرارة، و تتجه المياه السائلة من الشمال إلى الجنوب باتجاه حوض شط ملغين . و يبلغ عرض وادي الحرشان حوالي 100 متر ، و هو عبارة عن وادي عرضي غير عميق تكسوه النباتات الرعوية خاصة على حوافه.

### الخريطة رقم 6 : الشبكة الهيدروغرافية بئر العائر



المصدر: رزقي ع الرحيم .مذكرة ماستر .التحكم في مبادئ التطور العمراني جامعة ام البواقي

الخريطة رقم 7 : خريطة النطاقات المناخية للمدينة



المصدر : قميني نصيرة : مذكرة مهندس دولة في تسير التقنيات الحضرية إشكالية البناء الفوضوي جامعة العربي بن مهيدي

### 8- الجيوتقنية :

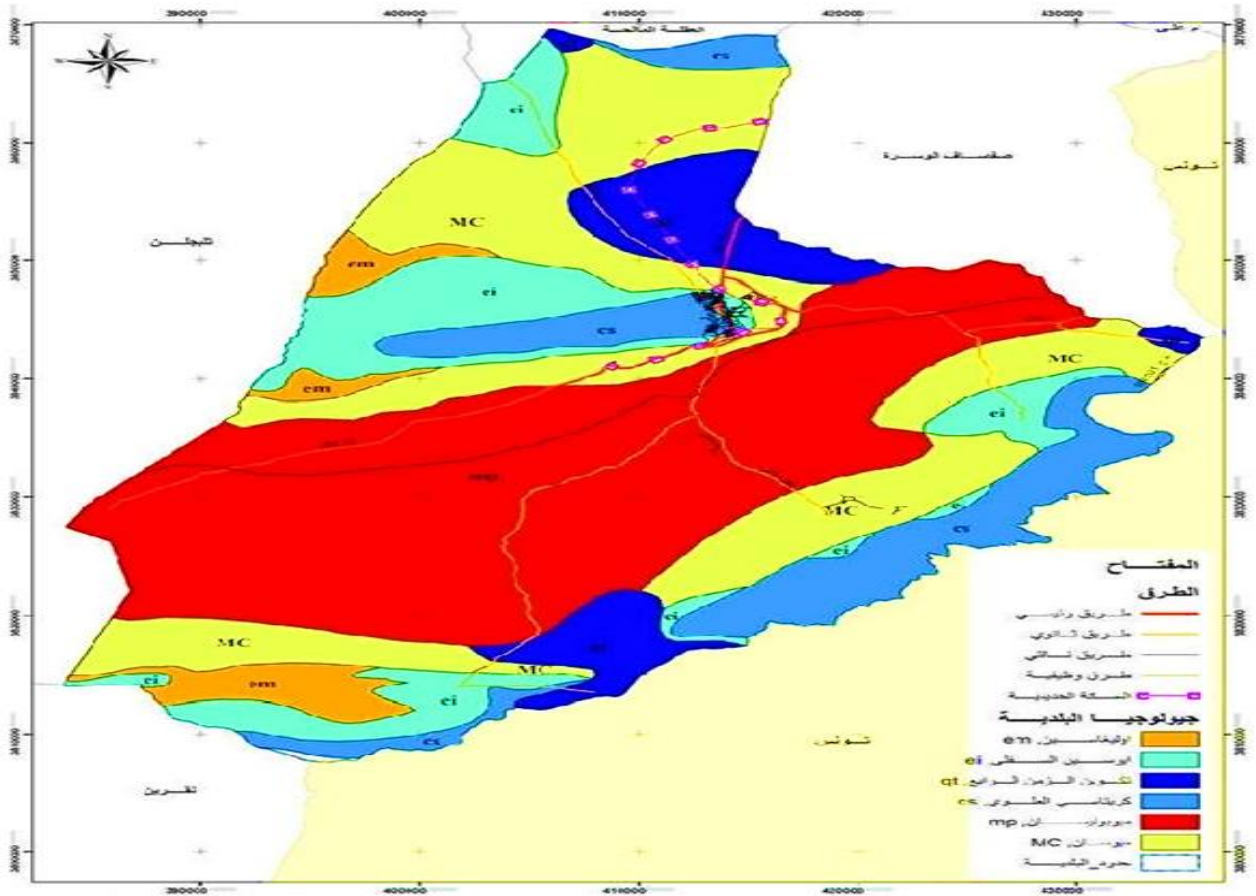
يتحكم التركيب الجيولوجي لأي مدينة في تحديد اتجاهات توسعها وتوزيع المباني , ونوعيتها و إرتفاعها , تبعاً لإستقرار ونوعية الصخور ومدى صلاحيتها ومقاومتها للبناء وحسب التركيب الجيولوجي تقسم مدينة بئر العاتر على النحو التالي :

- الحجر الجيري في الغرب والجنوب
- طبقة التربة وتحت التربة (SOL ET SOUS SOL) : ذات طبيعة كلسية في الجنوب
- تربة طينية في الشرق
- تربة طينية و أحيانا كلسية في معظم المدينة مناسب للبناء من طابق +1 إلى طابق +2 خاصة في الشمال.

- تربة ذات حبيبات غليظة جد ناعمة غير صالحة للبناء .

- طمي حديث موجود بالواد والمجاري المائية

### الخريطة رقم 8: التركيب الصخري للمدينة



المصدر : قميني نصيرة : مذكرة مهندس دولة في تسير التقنيات الحضرية اشكالية البناء الفوضوي جامعة

العربي بن مهديدي 2012

## 9- الغطاء النباتي:

بحكم الموقع الجغرافي لبلدية بئر العائر ضمن الجهة الجنوبية للأطلس الصحراوي ، فهي منطقة سهبية تمتاز الجهة الشمالية منها بغطاء نباتي معتبر تكسوه بعض النباتات السهبية مثل : الحلفاء ، القطف ، الشيح...الخ ، أما بالجهة الجنوبية للمدينة فهناك تدهور للغطاء النباتي بسبب الطبيعة الجافة للمنطقة ، و كذلك بسبب الرعي العشوائي و عدم حماية المراعي من طرف المعنيين . أما فيما يتعلق بالغابات فهناك منطقتين غابيتين بشمال البلدية ، هما جبل فوة ، و جبل الزريقة ، حيث تغطي الغابات مساحة 5518 هكتار من المناطق الجبلية ، في حين تبلغ مساحة المراعي حوالي : 90.869 هكتار تتوزع أغلبها بالمناطق الشمالية ، و تبلغ المساحة المغطاة بنبات الحلفاء حوالي : 8500 هكتار .

## ثانيا : الدراسة السوسيو اقتصادية :

يعتبر الجانب السكاني عنصر فاعل في الدراسات العمرانية، كونه يعكس الصورة الحقيقية للوضعية الاجتماعية و الاقتصادية للمنطقة المعنية بالدراسة و لسكانها بالإضافة إلى التغييرات التي طرأت على هذه المنطقة، و على بنيتها الديمغرافية و الاقتصادية ، و مدى علاقة ذلك بالجانب العمراني للمدينة كون الإنسان على علاقة دائمة بمحيطه العمراني

### 1- الدراسة السكانية

#### 1-1- مراحل تطور السكان لمدينة بئر العائر :

شهدت مدينة بئر العائر في الفترة ما بين 1977 و 1987 نموبا سكانية لا بنس به حيث تضاعف عدد السكان ليصل إلى 39867 نسمة ، و بلغ معدل النمو السكاني 5.55 % هذا المعدل يفوق كثيرا المعدل الوطني لتلك الفترة المقدر بـ 3,08 % بينما يتوافق تقريبا مع معدل النمو الخاص بسكان الحضر و المقدر بـ 5,46 % ، بينما انخفض معدل النمو السكاني للفترة ( 1987 إلى 1998 ) إلى 3,66 % و أستمر في الانخفاض ليصل خلال الفترة (1998- 2008) إلى 2.80 % ليصل بذلك عدد سكان مدينة بئر العائر إلى حدود 1870003 نسمة حاليا ، و هو يمثل 90 % من إجمالي سكان البلدية.

لاحظنا بعد دراستنا للجانب السكاني لبلدية بئر العائر سيطرة المدينة على غالبية السكان، حيث أن عدد سكان التجمع الرئيسي استمر في التزايد مقارنة بعدد سكان الأرياف و التجمع الثانوي الذي بقي في نفس المستوى تقريبا، فقد كانت المدينة تسيطر على نسبة 62 % من سكان البلدية سنة 1977، واستمر التركيز الحضري للسكان ليصل إلى حدود 90 % من إجمالي سكان البلدية ، هذه الأرقام تفسر

18 - المصلحة التقنية لبلدية بئر العائر .

مدى سيطرة التجمع الرئيسي على سكان البلدية بتوفير الخدمات و السكن و فرص العمل، و ربما لصعوبة العيش في الأرياف خاصة و أن المنطقة تعد بوابة للصحراء، و طابعها الجغرافي العام شبه صحراوي خاصة بالجهة الجنوبية لإقليمها، فرغم برامج الدعم الفلاحي الذي استفادت منه هذه المناطق خلال السنوات الأخيرة إلا أن ذلك لم يؤثر على تثبيت السكان بالأرياف.

ان التركيز السكاني الذي عرفته المدينة بالاطافة الى الظروف التي مرت بها البلاد ككل زاد من حدة الندرة في السكن علاوة على الغياب الشبه كامل للجهات المعنية بمراقبة التعمير ، شجع المواطن البسيط على البناء متجاهلا جميع نظم التعمير فكان نتاج ذلك بنايات مخالفة للتشريعات المعمول بها في هذا الصدد.

### جدول رقم 1 : تطور عدد السكان في المدينة

| عدد السكان حسب التعداد العام للسكن و السكان ( نسمة ) |       |       |       |       |       |            |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|------------|
| 2018   | 2014  | 2009  | 1998  | 1987  | 1977  | السنوات    |
| 95901  | 84325 | 72749 | 52016 | 33364 | 14496 | عدد السكان |

المصدر : الديوان الوطني للإحصاء + حسابات الطالب

### 1-2- التركيب العمري و النوعي و العمري للسكان المدينة سنة 2014 :

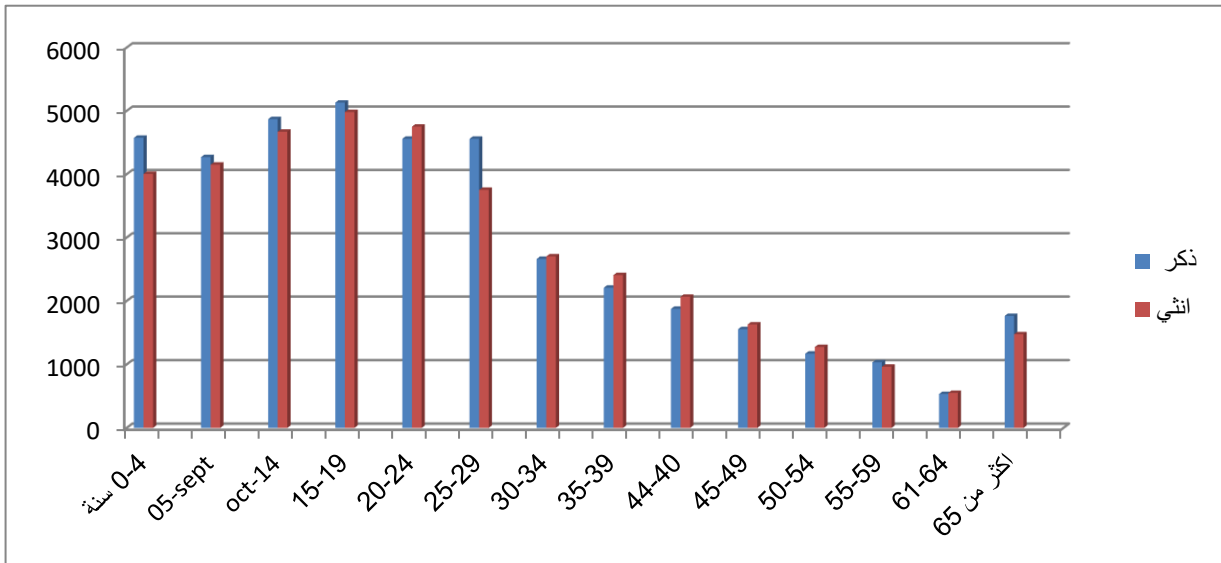
يؤثر التركيب النوعي في تحديد الإحتياجات و طبيعة الإستعدادات لكل فئة و قد تبين مستوى التقارب بين الجنسين ( ذكر و أنثى ) ، إذا بلغ عدد الذكور 39945 ذكر تقابلهم 39375 أنثى في سنة 2015 و يمكن دراسة نسبة النوع وفق الفئات العمرية الكبرى التالية :

جدول رقم 2 : الفئات العمرية

|              | مراكز المدينة |            |            | عقلة احمد |           |            | المناطق المبعثرة |             |             | البلدية      |              |              |
|--------------|---------------|------------|------------|-----------|-----------|------------|------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
|              | Masculin      | Féminin    | Total      | Masculin  | Féminin   | Total      | Masculin         | Féminin     | Total       | Masculin     | Féminin      | Total        |
| 0-4 Ans      | 4709          | 4121       | 8830       | 7         | 6         | 13         | 424              | 371         | 795         | 5140         | 4499         | 9638         |
| 5-9 ans      | 4394          | 4272       | 8666       | 6         | 6         | 13         | 396              | 385         | 781         | 4797         | 4663         | 9459         |
| 10-14 ans    | 5011          | 4807       | 9818       | 7         | 7         | 14         | 451              | 433         | 885         | 5470         | 5247         | 10717        |
| 15-19 ans    | 5280          | 5127       | 10406      | 8         | 8         | 15         | 476              | 462         | 937         | 5763         | 5596         | 11359        |
| 20-24 ans    | 4692          | 4890       | 9582       | 7         | 7         | 14         | 423              | 441         | 863         | 5121         | 5338         | 10459        |
| 25-29 ans    | 3855          | 3863       | 7718       | 6         | 6         | 11         | 347              | 348         | 695         | 4208         | 4217         | 8424         |
| 30-34 ans    | 2740          | 2781       | 5521       | 4         | 4         | 8          | 247              | 251         | 497         | 2991         | 3036         | 6027         |
| 35-39 ans    | 2273          | 2478       | 4751       | 3         | 4         | 7          | 205              | 223         | 428         | 2481         | 2705         | 5185         |
| 40-44 ans    | 1929          | 2126       | 4055       | 3         | 3         | 6          | 174              | 192         | 365         | 2106         | 2320         | 4427         |
| 45-49 ans    | 1600          | 1676       | 3276       | 2         | 2         | 5          | 144              | 151         | 295         | 1746         | 1830         | 3576         |
| 50-54ans     | 1204          | 1311       | 2514       | 2         | 2         | 4          | 108              | 118         | 227         | 1314         | 1431         | 2745         |
| 55-59 ans    | 1062          | 991        | 2053       | 2         | 1         | 3          | 96               | 89          | 185         | 1159         | 1082         | 2241         |
| 60-64 ans    | 549           | 567        | 1116       | 1         | 1         | 2          | 49               | 51          | 101         | 600          | 619          | 1219         |
| 65-69 ans    | 655           | 647        | 1302       | 1         | 1         | 2          | 59               | 58          | 117         | 715          | 706          | 1422         |
| 70-74 ans    | 468           | 410        | 878        | 1         | 1         | 1          | 42               | 37          | 79          | 511          | 447          | 958          |
| 75-79 ans    | 382           | 272        | 654        | 1         | 0         | 1          | 34               | 25          | 59          | 417          | 297          | 714          |
| 80-84 ans    | 184           | 102        | 286        | 0         | 0         | 0          | 17               | 9           | 26          | 201          | 111          | 312          |
| 85 ans &+    | 116           | 77         | 192        | 0         | 0         | 0          | 10               | 7           | 17          | 126          | 84           | 210          |
| <b>Total</b> | <b>468</b>    | <b>410</b> | <b>878</b> | <b>60</b> | <b>60</b> | <b>120</b> | <b>3703</b>      | <b>3650</b> | <b>7353</b> | <b>44866</b> | <b>44227</b> | <b>89093</b> |

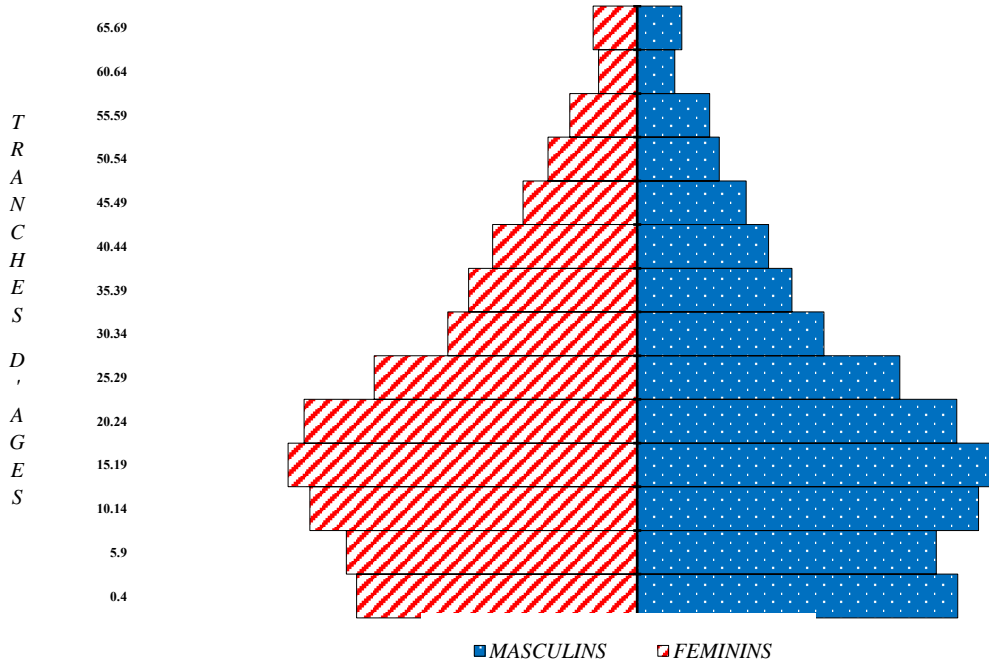
المصدر : مخطط الهيئة + معالجة الطالب

الشكل رقم 1: بيان الفئات العمرية



المصدر : انجاز الطالب

الشكل رقم 2 : هرم الفئات العمرية



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

## 2- الخصائص الاقتصادية للسكان:

1-2- البنية الوظيفية : تعد البنية الوظيفية مهمة فهي تعطي صورة واقعية للطاقة البشرية

المساهمة في إقتصاد المدينة من خلال تقسيم الإمكانيات البشرية إلى قوة عاملة و أخرى غير عاملة .

جدول رقم 3 : البنية الوظيفية لسكان بلدية بئر العاتر

| التعيين      | Population   |              |              |             | Taux %     |            |            |
|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|------------|------------|------------|
|              | الفئة النشطة | نشطة         | عاملين       | بطل         | عاملين     | بطلين      | Active     |
| Bir El Ater  | 41552        | 20776        | 14959        | 5817        | 36%        | 14%        | 50%        |
| Oglat Echham | 61           | 29           | 21           | 7           | 35%        | 12%        | 47%        |
| Zone Eparse  | 3743         | 1498         | 937          | 561         | 25%        | 15%        | 40%        |
| Commune      | <b>45356</b> | <b>22303</b> | <b>15917</b> | <b>6386</b> | <b>35%</b> | <b>14%</b> | <b>49%</b> |

المصدر : الديوان الوطني للإحصاء + حسابات الطالب

يمكن ان نلاحظ من الجدول ان السكان في السن النشطة يمثلون النسبة الاكبر مما يحي ان للمدينة

زاد بشري لا بنس به

2-2 التركيب الوظيفي : دراسة التركيب الوظيفي مهمة لمعرفة توزيع القوة العاملة عبر القطاعات

الإقتصادية المختلفة كما تفيدنا لمعرفة الهيكل الوظيفي , والنشاطات الإقتصادية السائدة في المدينة وهو

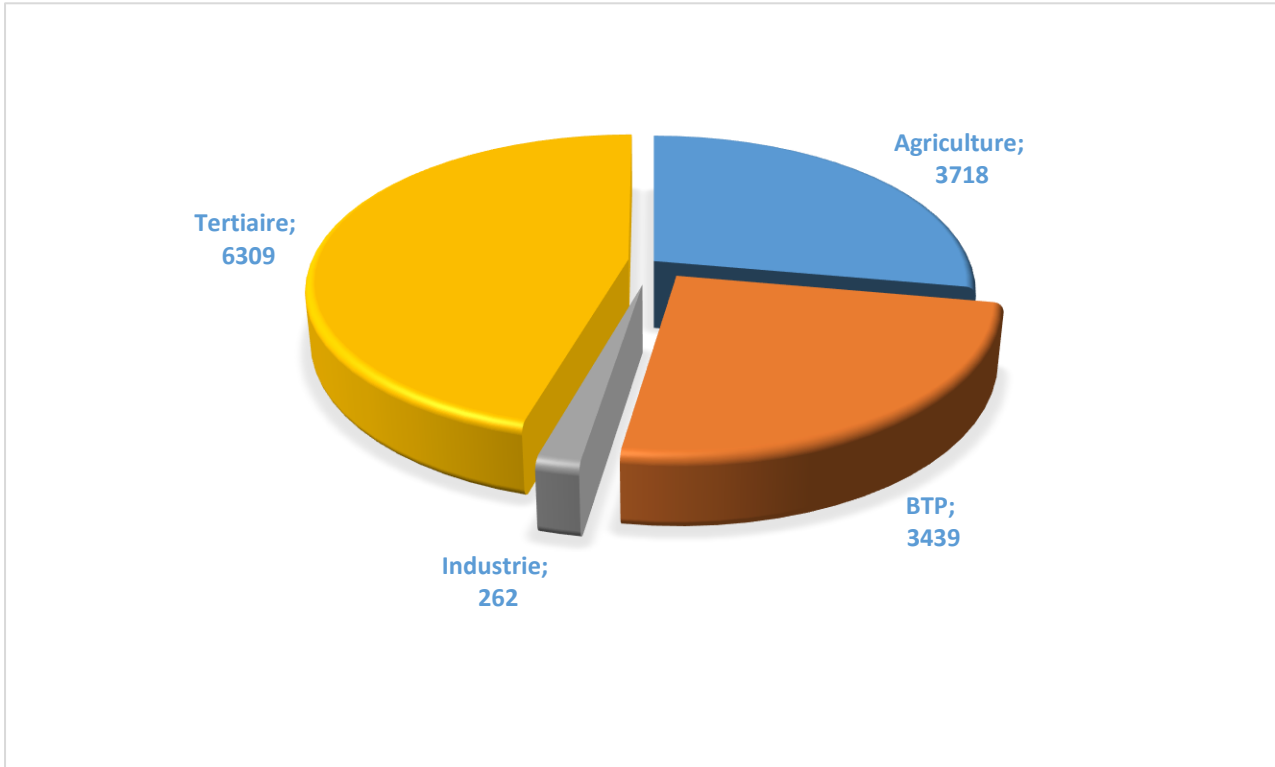
ما سنلاحظه في الجدول الآتي :

جدول رقم 4 : توزيع عدد المشتغلون عبر القطاعات الاقتصادية

| قطاع ثالث | صناعة | انشاءات | فلاحة | المجموع |
|-----------|-------|---------|-------|---------|
| 7031      | 299   | 3889    | 3740  | 14959   |
| 47%       | 2%    | 26%     | 25%   |         |
| 11        | 0     | 1       | 9     | 21      |
| 50%       | 1%    | 7%      | 42%   |         |
| 215       | 0     | 47      | 675   | 937     |
| 23%       | 0%    | 5%      | 72%   |         |
| 7257      | 299   | 3938    | 4423  | 15917   |
| 46%       | 2%    | 25%     | 28%   |         |

المصدر: المخطط التوجيهي 2014

الشكل رقم 3 : الدائرة النسبية لتوزيع عدد المشتغلون عبر القطاعات الاقتصادية



المصدر : المخطط التوجيهي 2014+ حسابات الطالب

من خلال الشكل البياني نلاحظ أن قطاع الثالث يشغل الجزء الأكبر من العمال بمدينة بئر العاتر حيث وصلت إلى 22% , يليه القطاع الإداري الذي يتمثل في الإدارة بنسبة 46% , أما القطاعات الأخرى موزعة بنسب متقاربة عدا الصناعة في هي تشغل حيز صغير من مجموع العمال.



## ثالثا/ الدراسة العمرانية :

### 1-مراحل التطور العمراني للمدينة :

فيما يلي أهم المراحل التي مر بها التطور المجالي لمدينة بئر العاتر، من نشأتها إلى غاية إعداد هذا البحث، و يمكننا أن نشير إلى تذبذب المعطيات و قلة المراجع حول نشأة المدينة وتطور المدينة :

#### 1-1- المرحلة الاولى : مرحلة ما قبل 1846 :

أجمعت عديد المراجع أن بداية التوطن و التجمع السكاني بالمنطقة يعود إلى سنوات ما قبل 1846، فعمران المدينة ارتبط بعوامل متعددة، أهمها الموقع الجغرافي للمنطقة الذي جعل منها نقطة عبور و التقاء للقوافل العابرة بين الشمال و الجنوب و بين الشرق و الغرب ، و أثر موقع المدينة المتميز بتضاريسه على أن تكون المنطقة نقطة التقاء و مكوث للرحل المارين على المنطقة، ليتطور الموقع فيما بعد و يصبح عبارة عن مكان لعرض السلع و البضائع ثم إلى سوق عام خاصة للمواشي، و قد ساعد على ذلك وجود بئر للمياه (بئر الكاهنة) والذي لا تزال شواهد البنايات القديمة المشيدة بجوارها دليل على توطن سكاني بالقرب من هذا المصدر الحيوي الوحيد بالمنطقة، حيث أن بدايات التعمير كانت بمحاذاة وادي الجبانة غير البعيد عن بئر الكاهنة، و مع تطور الفترات الزمنية انتقلت حركة العمران إلى المناطق الأكثر استواء و اعتدال و الموجودة بالجهة الغربية لبئر الكاهنة، و هي حاليا تمثل نواة المدينة الأم أين يتواجد المسجد العتيق و ساحة السوق و بعض المحلات التجارية، و من ثمة انتشرت السكنات في شكل أزقة و نذكر منها " زنقة السوافة" و هي من الأزقة العتيقة بالمدينة، هذه المعالم الأساسية للعمران آنذاك تتواجد بحي الكاهنة الذي اخذ تسميته من " بئر الكاهنة " .

#### 1-2- المرحلة الثانية ( 1846 - 1962 ) :

خلال هذه المرحلة عرفت المدينة توسعا عمرانيا حول النواة الأصلية باتجاه الشمال و الشمال الشرقي، حيث عرفت المدينة أول مدرسة ابتدائية بالإضافة إلى بعض السكنات و البنايات المتفرقة المدنية و العسكرية، أما البنايات المدنية فهي في غالبيتها سكنات، و تعبر عن استقرار العائلات و تمركزها بالقرب من وادي بئر العاتر، مع انتشار بعض المحلات التجارية خاصة قرب المسجد العتيق و ساحة السوق .

أما بخصوص البنايات العسكرية فكانت الأكثر انتشارا، و هي من انجاز المستعمر الفرنسي و تمثلت في مخازن بحي الكاهنة، و مركز إداري و بعض السكنات و لا يزال يسمى إلى وقتنا بـ ( 2<sup>eme</sup> bureau ) بحي المطار حاليا، والثكنة العسكرية بالقمة الجبلية غير البعيدة عن بئر الكاهنة ( مركز تعذيب سابقا)، بالإضافة إلى بنايات ذات استعمال مختلط سكني و عسكري بحي هواري بومدين حاليا .

إن اغلب هذه البنايات العسكرية شيدت بمواقع متفرقة ، خلقت بذلك نوع من التقطع و التشتيت العمراني، حيث أن المستعمر الفرنسي كان يسعى لتحقيق أمنه و مصالحه الخاصة على حساب المدينة ونموها المجالي، و عموما فالنمو المجالي خلال هذه المرحلة ساهم في رسم المعالم الأولية للمحيط العمراني المستقبلي، و المنقسم بين بلديتين داخل تجمع حضري واحد و بين قبائل المنطقة التي أثرت ببعدها الاجتماعي كثيرا على المدينة و تشكيلها العمراني<sup>19</sup>.

### 1-3- المرحلة الثالثة ( 1962 - 1973 ):

خلال هذه المرحلة شهدت المدينة توسعا عمرانيا افرز مساحات حضرية واضحة المعالم تجسدت في أحياء سكنية جديدة، و بعض المرافق العمومية، هذا التوسع العمراني جاء مجاورا للنسيج الحضري السابق و المتفرق على جزئين واضحين من المدينة، يمثلان البلديتين المتلاصقتين عمراويا، و اللتان لا يفصل بينهما سوى وادي بئر العاتر و الطريق الرئيسي .

و من المعروف أن هذه الفترة في تاريخ الجزائر عرفت بدايات النزوح الريفي نحو المدن و هو السبب الذي أدى إلى ظهور أنوية لأحياء سكنية غير مخططة ( فوضوية ) مثل حي المطار وحي الجديد بالمدينة التابعة إداريا لبلدية جبل العنق " باستثناء الحي الإداري التابع لشركة الحديد و الفوسفات و المعروف بحي 06 ماي الذي انشأ خصيصا كحي إداري للشركة و لعمالها و إطاراتها " و في نفس المدينة بجزئها التابع لبلدية بئر العاتر، نجد حي الكاهنة و حي العتيق ، و قد نشأت هذه الأحياء ( الصغيرة ) في ظل غياب الأدوات العمرانية كما أنها لم تخضع لأية دراسات مسبقة، أما ما تعلق بالمرافق العمومية فقد أنجزت 03 مدارس ابتدائية و مستشفى<sup>20</sup> : مدرستان بجزء بلدية بئر العاتر، و مدرسة و مستشفى بجزء بلدية جبل العنق .

و خلال هذه المرحلة نسجل حركية أسرع في التعمير مقارنة بالمرحلة السابقة وقد ساهم القطاع الصناعي عن طريق منجم جبل العنق في هذه الحركية، و ذلك بتوفير مناصب الشغل لفئات واسعة من المجتمع، كما أن الدور المنوط بالمدينة بدء يأخذ الطابع الصناعي و أصبحت بذلك تجمع حضري ذو وظيفة صناعية بالدرجة الأولى، و كان حي 06 ماي من الأحياء المميزة بالمدينة، باحتوائه على مجموعة من البنايات الإدارية و الفيلات ذات الاستعمال السكني، و المساحات الخضراء الشاسعة، و قد أحيط بسياج حديدي على مساحة حوالي 40 هكتار لتمييزه مجاليا و وظيفيا عن باقي أجزاء المدينة .

19 - المصلحة التقنية لبلدية بئر العاتر .

20 - المصلحة التقنية لبلدية بئر العاتر .

#### 1-4-1- المرحلة الرابعة ( 1974 - 1990 )

##### 1-4-1-1- الفترة من : 1974 الى 1980:

في هذه الفترة اخذ 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، وجزء من حي الجبل- بعض البنايات الممتدة على طول الطريق الرئيسي المؤدي لمقر بلدية جبل العنق " حي الشهداء حاليا "، وأيضاً بعض البنايات الممتدة على طول الشارع الرئيسي المؤدي نحو مقر بلدية بئر العاتر " حي المجاهدين حاليا "

و يجدر الإشارة في هذا السياق، انه و في إطار تطبيق الأمر المتعلق بالاحتياجات العقارية الصادر سنة 1974، و الأمر المتضمن التعاون العقاري الصادر سنة 1976، قامت بلدية بئر العاتر بانجاز 46 سكن فردي بحي المجاهدين، و 16 سكن فردي بحي الكاهنة و على أراضي تابعة لأملاك الدولة ، حيث أن هذه الأحياء أخذت الشكل المخطط نسبياً، دون الخضوع لدراسة عمرانية أو لمخطط تجزئة .

من جهتها بلدية جبل العنق، و في إطار سياسة تشجيع انجاز السكن و توفيره للوافدين و لعمال القطاع الصناعي، خاصة و أن منجم جبل العنق يقع في إقليمها، فقد عمدت إلى تسليم بعض السكان قرارات استفادة لقطع أرضية معزولة تابعة لأملاكها العقارية داخل المحيط الحضري المؤقت، من اجل بناء سكنات فردية، هذه القرارات لم تخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار العقاري المعمول بها، و هو ما افرز وضعيات معقدة و نزاعات عقارية لم يفصل بشأنها إلى اليوم .

أما ما يتعلق بنسب منح رخص البناء فكانت شبه منعدمة، لانعدام التخصيصات و الملكيات الخاصة، وارتبطت رخص البناء ببعض قرارات الاستفادة الممنوحة، و نفس الإجراءات اتبعتها بلدية بئر العاتر في أواخر هذه الفترة، إلا أن الاختلاف يكمن في أن بلدية بئر العاتر قامت بتجميع القطع المعنية بالاستفادة في شكل تخصيص سكني، مكون من 40 قطعة ارض، بمساحات 400 م<sup>2</sup> للقطعة، و هذا بعد المصادقة على التحديد المؤقت للمحيط العمراني بتاريخ : 1977/09/17 و الذي شمل التجمع العمراني ككل .

##### 1-4-2- الفترة من : 1981 إلى 1989:

تعد هذه الفترة حاسمة في تاريخ المدينة و تطورها المجالي ، بسبب استقطاب أعداد هائلة من النازحين سواء من البلديات المجاورة أو من أرياف البلدية نفسها، وقد شهدت المدينة خلال هذه الفترة عملية دمج البلديتين إلى بلدية واحدة "تحمل اسم بلدية بئر العاتر"، و هذا تبعا للتقسيم الإداري لسنة 1984.

في هذه العشرية انتعش القطاع الصناعي كثيرا بفضل منجم جبل العنق للحديد والفوسفات وشركة سوناطراك بفرعيها لنقل الغاز و التخزين، فإدماج البلديتين و انتعاش القطاع الصناعي، و أيضا بداية

ظهرت الحركة التجارية عبر نقل السلع على الحدود الدولية، كلها أسباب ساهمت في دفع وتيرة التعمير بالمدينة في كل الاتجاهات خاصة مع الطرق الرئيسية حيث تضاعف عدد السكنات خمس مرات من سنة 1977 إلى سنة 1987 فبعدما كان عدد السكنات حسب تعداد سنة 1977 يبلغ حوالي 1150 سكن قفز إلى 6369 سكن خلال تعداد 1987، هذه الحركة العمرانية الهامة تزامنت مع بداية تنفيذ التشريعات المتعلقة بتطبيق المراسيم التنفيذية للأمر المتعلق بالاحتياجات العقارية، وكذا قانون رخصة البناء الصادر سنة 1982 ومنه أنشأت أحياء سكنية جديدة مخططة (تحصيلات و سكنات جماعية و فردية) و أحياء سكنية أخرى غير مخططة (أحياء فوضوية).

فالأحياء المخططة أنشئت في إطار سياسة البلاد الرامية إلى توفير السكن لاسيما الجماعي منه، وكذا ظهور مناطق السكن الحضري الجديدة ZHUN.

إن العمران المخطط آنذاك لم يقوى على تغطية الطلب المتزايد في مجال السكن، مما ساعد على ظهور التعمير العشوائي، و خلق الأحياء الفوضوية مثل: حي الشعب - حي المطار - حي المجاهدين - حي الجديد و غيرها من التوسعات الفوضوي، التي أنجزت دون الأخذ في الحسبان للمرافق العمومية الضرورية، وكذا بنيتها التحتية من شبكات و طرق.

وضعية هذه الأحياء الفوضوية ذات الوظيفة السكنية، و المنتشرة عبر أرجاء المدينة كانت بمثابة نقطة انطلاق قوية، و توسع لعمران غير متحكم به، خاصة مع غياب الرقابة المستمرة للمصالح المختصة، و التي كانت آنذاك تابعة لولاية تبسة التي تبعد بحوالي 100 كلم عن مقر البلدية.

و عموما فهذه الفترة تميزت بظهور أحياء سكنية غير مخططة تحيط بالمدينة، و أيضا تميزت بالاستهلاك المفرط للمجال الحضري و حتى المخطط منه، سوى ما تعلق بمساحة القطع الأرضية بالتحصيلات التي بلغ بعضها 700 م<sup>2</sup>، أو فيما يخص الوعاء العقاري المخصص للتحصيل ككل (مثلا تحصيل الأمل البلدي مساحته 08 هكتارات و يضم 248 قطعة أرضية و تحصيل السلام مساحته 10 هكتارات و يضم 68 قطعة أرضية).

### 1-5- المرحلة الخامسة (بعد سنة 1990):

مع بداية التسعينيات، و في إطار التسيير الحضري وفقا للسياسة الجديدة، نشير إلى تحويل الوكالة العقارية ما بين البلديات إلى وكالة عقارية محلية بتاريخ 1992/06/13 " بموجب قرار ولائي كذلك"، مع هذه السياسة الجديدة و الفاعل الجديد انسحبت البلدية من دورها التقليدي و بذلك تغيرت أنماط التعمير و التوسع المجالي للمدينة، حيث أن العمران اتجه نحو الغرب و الشمال الشرقي طبقا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه سنة 1996.

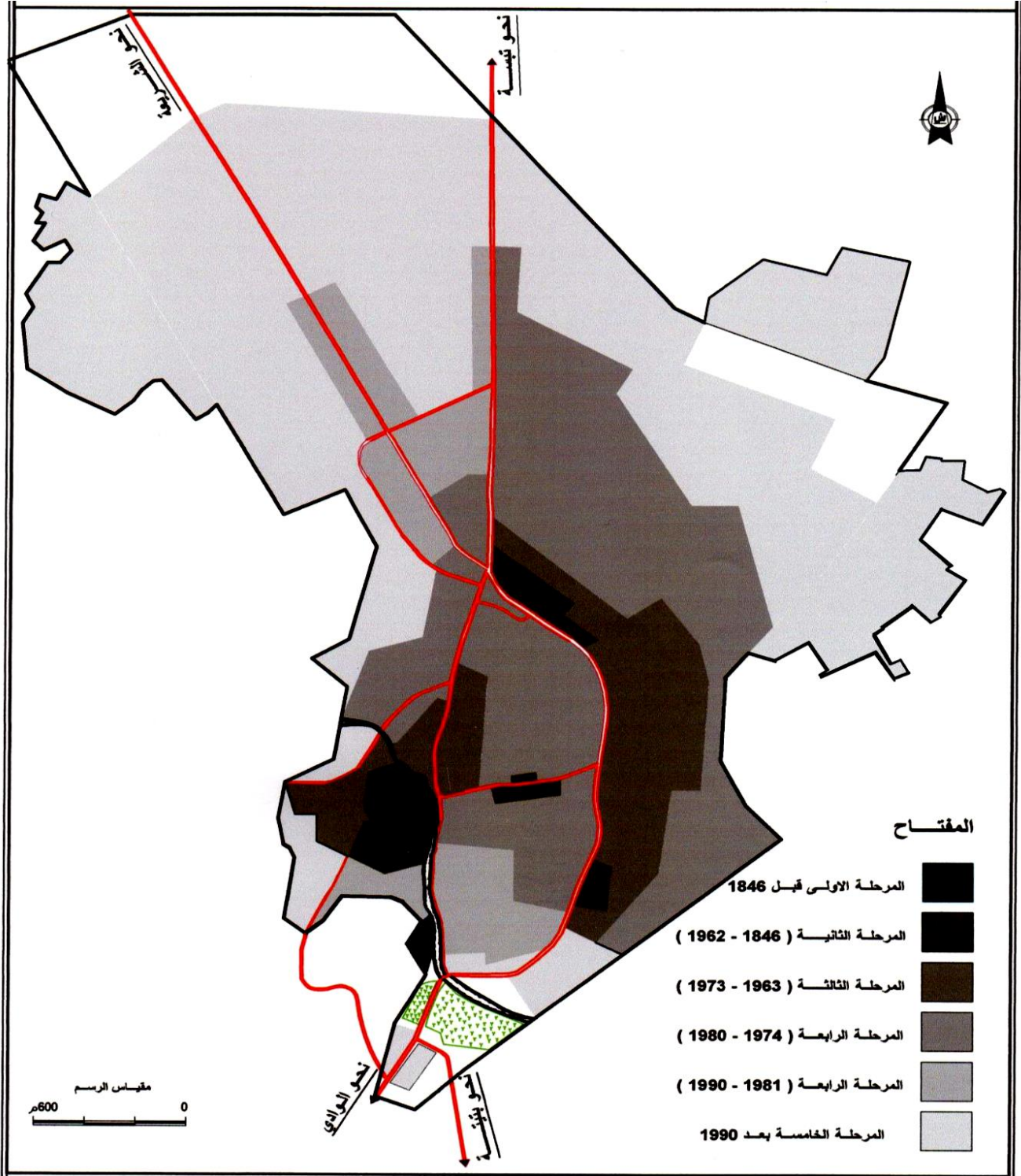
إن أدوات التعمير الجديدة (PDAU - POS)، و الفاعلين و المتدخلين الجدد مع بداية هذه المرحلة، اظهروا نوعا من التحكم في وتيرة التعمير و نمطه بالمدينة، من خلال الفضاءات الحضرية المخططة،

إلا أن هذه الترتيبات لم تستمر في نجاعتها، و في تحقيق نتائجها المرجوة، بدليل أنها لم تتحمل الحركة العمرانية و السكانية التي عرفتها المدينة منتصف التسعينيات، وفي ظل التزايد المستمر لتوافد سكان الأرياف بسبب الأوضاع الأمنية السائد آنذاك، و أيضا في ظل انتعاش القطاع التجاري و الحركة غير المسبوقة التي ميزت و جعلت من مدينة بئر العاتر عاصمة لتجار الإقليم، و امتد أثر ذلك حتى خارج إقليم الشرق الجزائري .

و بصفة عامة تميزت هذه المرحلة العمرانية في تاريخ مدينة بئر العاتر بنمو و توسع مجالي سريعين نوعا ما ، كما تميزت بسيطرة المدينة على أغلبية سكان البلدية، بمعنى أن التجمع الرئيسي للبلدية سيطر كليا على توفير الخدمات و المرافق العامة للسكان<sup>21</sup> .

<sup>21</sup> - جمال بدري، أضواء على الحضارة العاترية، 2010، ص 75

الخريطة رقم 9 : مراحل تطور العمران



المصدر: 2010 BIR EL ATER SCU + BIR EL ATER PDAU + 1984 PUD بلدية

بئر العاتر + معالجة الطالب

2- تحليل الاطار المبني :

1-2 السكن :

1-1-2 تطور الحاضرة السكنية :

جدول رقم 5 : تطور الحاضرة السكنية بالمدينة

| السنة       | 1998 | 1999 | 2005 | 2007 | 2008  |
|-------------|------|------|------|------|-------|
| عدد السكنات | 1309 | 2000 | 6369 | 9700 | 11541 |

المصدر: المصالح التقنية للبلدية

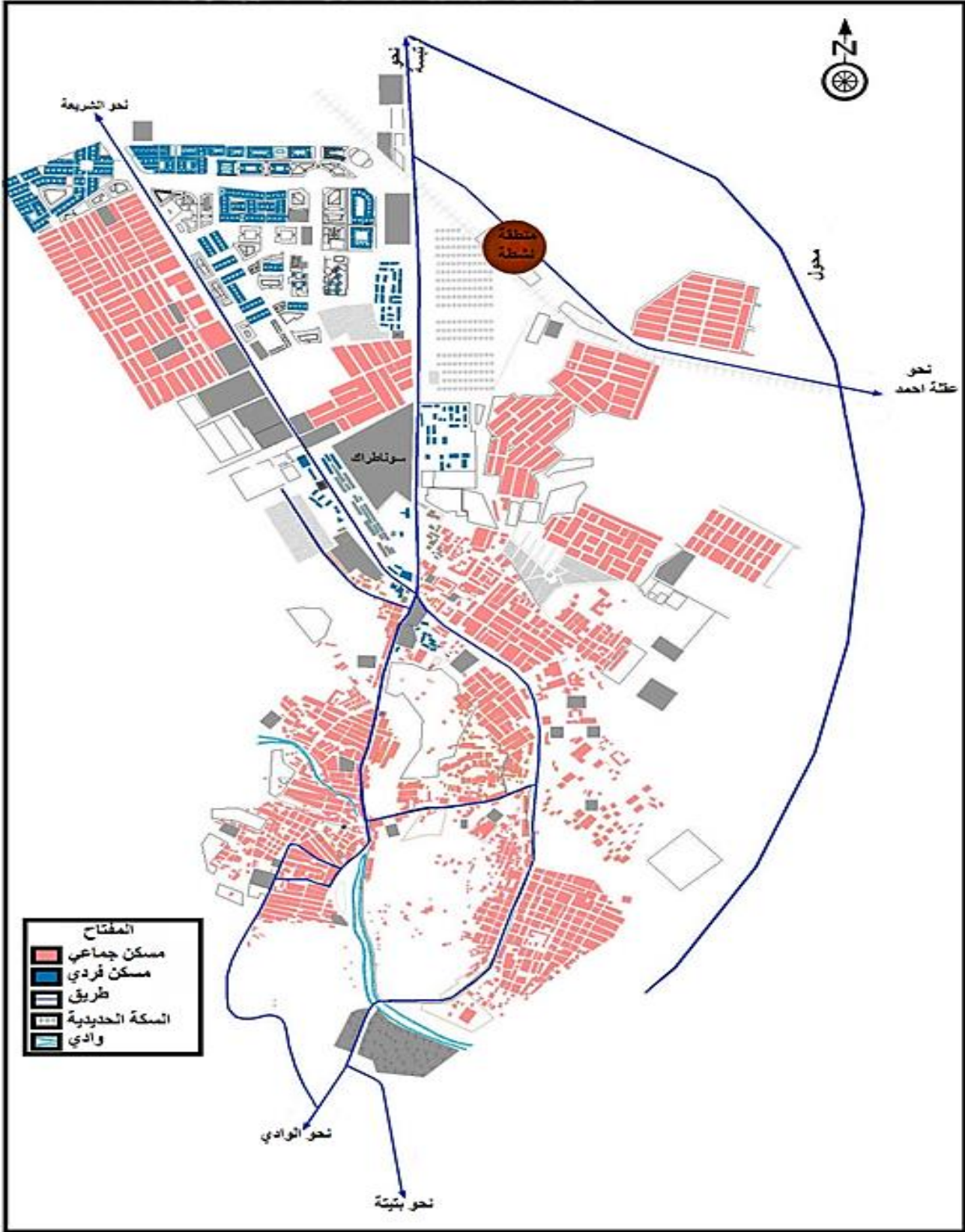
2-1-2- نمط السكن :

يسيطر على المدينة النمط الفردي للبناء ذات الاستعمال السكني بنسبة 83 % مع كبر المساحة العقارية ، في حين يوجد النمط الجماعي بنسبة 17 % من إجمال السكنات بالمدينة لا يتجاوز هذا النمط من المباني ( طابق + 4 ) .

2-1-3- الحالة الإنشائية للمساكن :

مساكن المدينة جيدة الحالة بنسبة 84.29% وتعد 9728 مسكن متباينة التوزيع عبر المدينة ، و1146 مسكن بالمدينة حالتها الفيزيائية متوسطة تغطي نسبة 9.92% ، أما باقي المساكن فهي ذات حالة رديئة بلغ عدده 667 مسكن كونها مساكن قديمة لم تبنى وفق مقاييس البناء السليم وأصبح بعضها مهددة بالإنهيار ، وهي بذلك لا تلبي إحتياجات ساكنها .

الخريطة رقم 10 : انماط السكن في مدينة بئر العاتر



المصدر : فارس على العقار الحضري و علاقته بالتوسع العمراني



2-1-4- مادة البناء : مادة البناء التي تغطي على مساكن المدينة هي الإسمنت و الآجر. إذ أن نسبة المساكن المبنية بها تبلغ 65.45 % بعدد 7554 مسكن تتوزع بنسب متقاربة في أرجاء المدينة، و تأتي نسبة المساكن المبنية بالحجارة و الطين في المرتبة الثانية من مجمل مساكن المدينة بنسبة 35.55 % و المتواجدة خاصة في النواة القديمة للمدينة ( حي العتيق , حي الكاهنة ) و في الجهة الجنوبية الغربية لها.

2-2- التجهيزات : تحتل مساحة 58.76 هكتار ما يقابل 5.61% من إجمالي مساحة المدينة.

2-2-1 التجهيزات التعليمية : تتوفر مدينة بئر العائر في هذا المجال على :

✚ روضتين للأطفال، بمساحة 450 م<sup>2</sup>

✚ 32 مدرسة ابتدائية

✚ 12 إكمالية، بمساحة متوسطة لكل منها تقدر بـ: 6800 م<sup>2</sup>

✚ 05 ثانويات، بمساحة متوسطة لكل منها تقدر بـ: 8500 م<sup>2</sup>

✚ مركز للتكوين المهني، بمساحة حوالي 01 هكتار .

✚ معهد متخصص في التكوين المهني، بمساحة 02 هكتار.

تستحوذ التجهيزات التعليمية على مساحة تقدر ب 15.5 هكتار بنسبة 26.37% من المساحة

الإجمالية للتجهيزات بالمدينة .

2-2-2 التجهيزات الصحية :

يستحوذ الاستخدام الصحي على مساحة 3.78 هكتار من إجمالي مساحة التجهيزات بالمدينة،

وتحتوي مدينة بئر العائر على :

✚ مستشفى: طاقته التقنية 174 سرير و 120 سرير تقني يعمل به 199 ممرض , 4

جراحين ,طبيب عيون , 8 أطباء أسنان . بمساحة حوالي 02 هكتار.

✚ 05 قاعات للعلاج، بمساحة 400 م<sup>2</sup> لكل واحدة.

✚ قاعتين متعددتي الخدمات، بمساحة حوالي 1800 م<sup>2</sup> لكل واحدة.

✚ وحدتين للطب المدرسي، بمساحة 500 م<sup>2</sup> لكل وحدة.

✚ وحدة لطب العـمل، بمساحة 200 م<sup>2</sup> ملحقة مع قاعة متعددة الخدمات

✚ مركز تصفية الكلى، بمساحة 2000 م<sup>2</sup>.

✚ مركز طبي بيداغوجي، بمساحة 11000 م<sup>2</sup>

2-2-3 التجهيزات الإدارية :

تحتل التجهيزات الإدارية مساحة 2.26 هكتار، تتوفر مدينة بئر العائر على العديد من المرافق

الإدارية نذكرها :

- ✚ مقر البلدية، بمساحة حوالي : 9000 م<sup>2</sup>
  - ✚ 04 فروع ادارية بلدية بمساحة حوالي : 200 م<sup>2</sup> لكل فرع.
  - ✚ 03 فروع ادارية بلدية في طور الانجاز بمساحة 400 م<sup>2</sup> لكل فرع.
  - ✚ مقر الدائرة، بمساحة حوالي: 6000 م<sup>2</sup>.
  - ✚ مقر قبضة بريدية 800 م<sup>2</sup> + 03 مكاتب بريدية بمساحة 600 م<sup>2</sup> لكل مكتب.
  - ✚ مركز مالي بمساحة 2000 م<sup>2</sup> + مركز جوارى للضرائب 2000 م<sup>2</sup>.
  - ✚ فروع إدارية و أقسام تقنية (السكن و العمران، الفلاحة ، الغابات، سونلغاز،
- الاشغال العمومية، اتصالات الجزائر، الضمان الاجتماعي، الوكالة العقارية) بمساحة 300 م<sup>2</sup> لكل فرع .

- ✚ البنك المركزي بمساحة 300 م<sup>2</sup>.
  - ✚ بنك الفلاحة و التنمية الريفية بمساحة 90 م<sup>2</sup> .
  - ✚ المحكمة بمساحة 520 م<sup>2</sup>.
  - ✚ قطاع التعمير و البناء بمساحة 80 م<sup>2</sup>
  - ✚ مديرية مسح الاراضي بمساحة 90 م<sup>2</sup>
  - ✚ مديرية الري بمساحة 550 م<sup>2</sup>.
  - ✚ مديرية النقل بمساحة 95 م<sup>2</sup>.
- 2-2-4 التجهيزات الأمنية :** تقدر مساحتها الإجمالية 4.74 هكتار، وهي كما يلي:

- ✚ مقر للحماية المدنية بمساحة حوالي: 10000 م<sup>2</sup>.
  - ✚ مقر للأمن الوطني بمساحة حوالي: 5000 م<sup>2</sup>
  - ✚ فرع امن حضري بمساحة 400 م<sup>2</sup> + فرع شرطة قضائية بمساحة 12000 م<sup>2</sup>.
  - ✚ مقر للدرك الوطني بمساحة حوالي 02 هكتار .
  - ✚ مركز إعادة التربية و التأهيل .
- 2-2-5- التجهيزات الثقافية والرياضية :** تقدر مساحتها الإجمالية ب 8.75 هكتار، وتتمثل في :

- ✚ مركزين ثقافيين بمساحة 3000 م<sup>2</sup> لكل مركز
- ✚ دار للشباب بمساحة 2500 م<sup>2</sup>.
- ✚ قاعة سينما. غير وظيفية منذ 20 سنة بمساحة 1500 م<sup>2</sup>
- ✚ ملعبين بلديين لكرة القدم بمساحة 1.50 هكتار لكل ملعب
- ✚ قاعة متعددة الرياضات بمساحة 2500 م<sup>2</sup>.
- ✚ 16 ملعب جوارى داخل الأحياء السكنية بمساحة 1250 م<sup>2</sup> لكل ملعب

حديقة عمومية ودار للبيئة بمساحة 2.50 هكتار تقع بداخلها دار البيئة بمساحة

400م<sup>2</sup>.

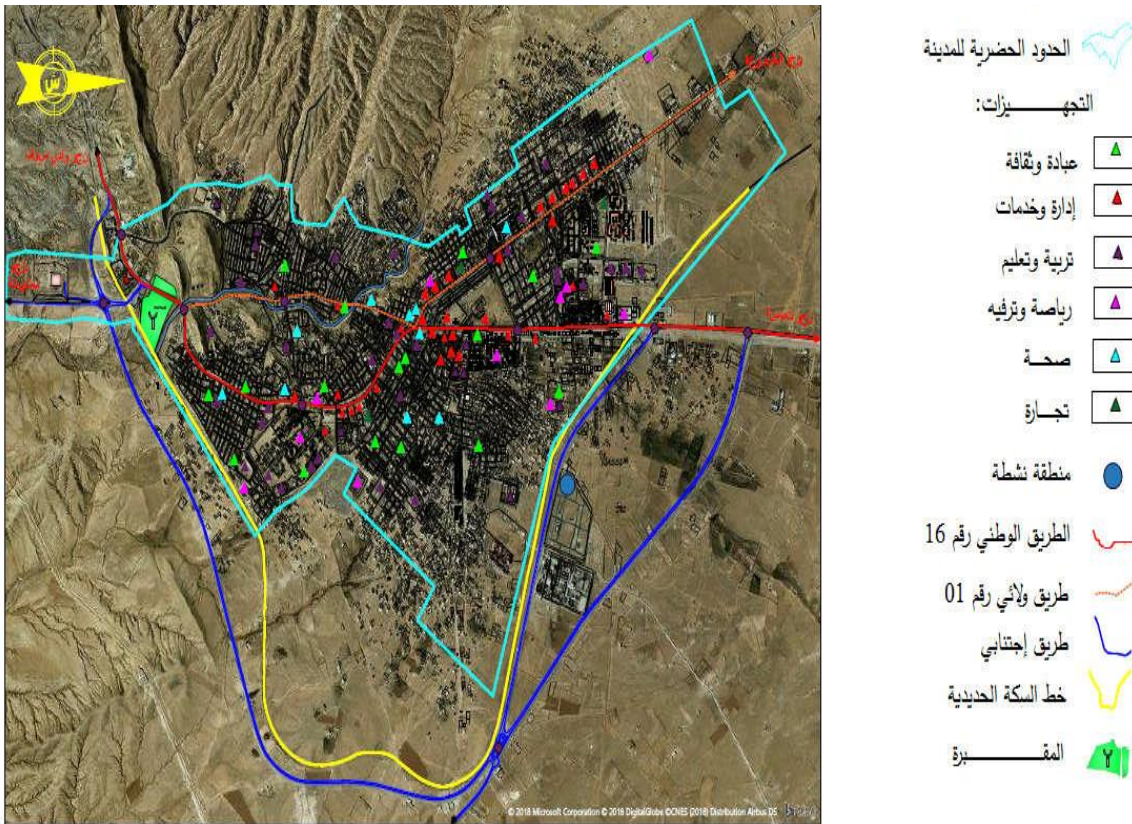
### 6-2-2 التجهيزات الدينية :

تتجسد في المساجد و عددها 15 مسجدا بالمدينة تتربع على مساحة 4.5 هكتار، بالإضافة إلى 03 مقابر , منهم مقبرة خاصة بالشهداء مساحتها 01 هكتار، وكذلك زاوية سيدي عبيد الشريف بمساحة 300م<sup>2</sup>.

### 7-2-2- النقل :

توجد بالمدينة محطة حافلات النقل الحضري التي تنقل المسافرين باتجاه تبسة والشريعة , كما استفادت المدينة من مشروع إنجاز محطة برية لنقل المسافرين ومتواجدة بالمدخل الشمالي للمدينة . كما توجد وبوفرة سيارات الأجرة , باتجاه تبسة والشريعة وكذا خنشلة , عددها 50 سيارة، ويبلغ عدد سيارات النقل الحضري 06 سيارات، إضافة إلى 08 حافلات للنقل الجماعي، وحافلتين للنقل المدرسي.

الخريطة رقم 11 : التجهيزات بمدينة بئر العاتر



المصدر : بن سالم احمد : اعادة احياء حي 6 ماي بئر العاتر مذكرة ماستر 2018

22 - المصلحة التقنية لبلدية بئر العاتر .

### 3- تحليل الإطار غير المبني :

#### 3-1- شبكة الطرق الحضرية : شبكة الطرق الحضرية صاغها الطريق الوطني الذي تفرعت

منه طرق مختلفة المستويات (أولية , ثانوية , ثالثة ) تمتد داخل المدينة .

✚ **الطرق الأولية:** تتمثل في الطريق الوطني رقم 16 من المدخل الشمالي للمدينة إلى

غاية المدخل الجنوبي للمدينة مرورا بحي الجديد بطول 06 كلم , و الطريق الرئيسي المؤدي إلى

وسط المدينة من مقر البلدية إلى غاية المدخل الجنوبي للمدينة مرورا بحي الكاهنة و العتيق بطول

03 كلم ، و طريق الشريعة من المدخل الغربي للمدينة إلى غاية مقر البلدية بطول 3.5 كلم منها

500 م, طريق تربط طريق الشريعة مع طريق رقم 16.

✚ **الطرق الثانوية :** تستخرج من مخطط المدينة و تحدد حسب أهميتها في حركة

المرور خاصة التي تربط بين قطاعات المدينة.

**الوضعية الفيزيائية :** متوسطة إلى رديئة.

✚ **الطرق الثالثة:** تمثل كل الطرق الفرعية خاصة التي تربط الوحدات السكنية داخل

الاحياء و من خلال المعاينة الميدانية لاحظنا أن الحالة الفيزيائية للطرق تعتبر في معظمها رديئة و

هذا راجع إلى عدم وجود الأرصفة وإن وجدت أحيانا تغيب عنها التهيئة أو تضاف إلى المسكن من

طرف السكان أما بالنسبة لأبعادها فمعظمها غير متجانسة لعدم خضوعها لخطة مسبقة , وفيما يخص

التعبيد غير معبدة بنسبة 95 % تقريبا.

• أهم مفترق الطرق في المدينة :

• مفترق طرق نتج عن تقاطع الطريق الوطني بالولائي بساحة الشهداء .

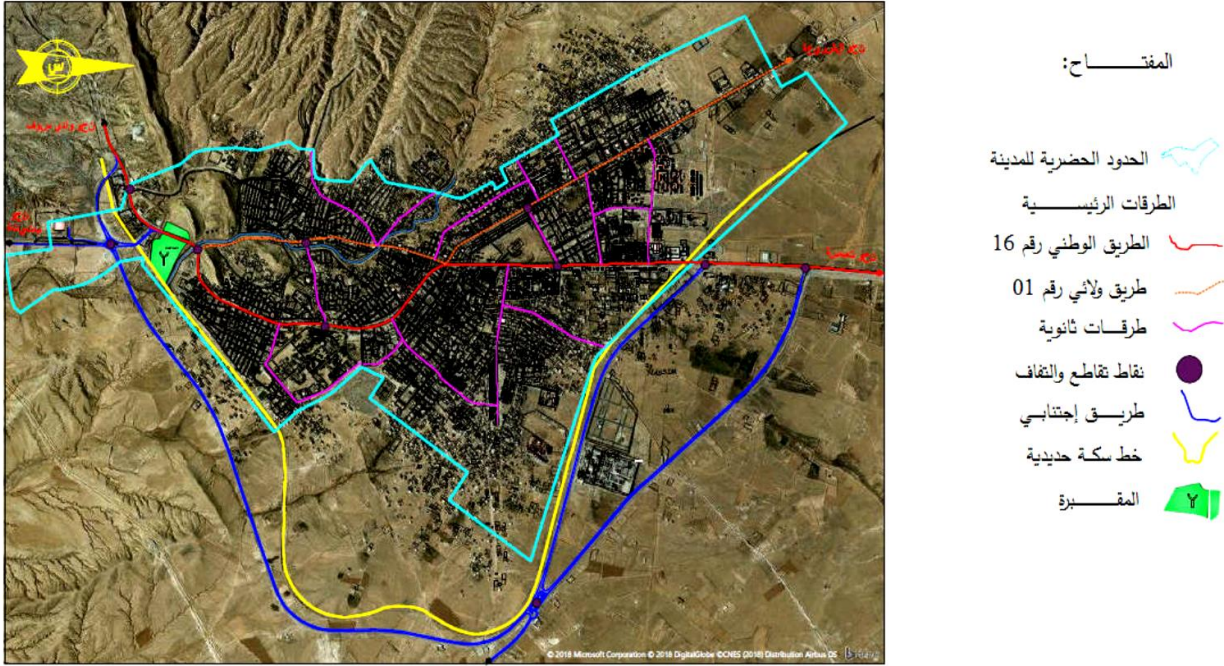
• مفترق طرق في المدخل الشمالي للمدينة .

#### 3-2- خط السكة الحديد :

هذا الخط مستعمل لنقل مادة الفوسفات من مركب جبل العنق باتجاه ولاية عنابة ، ويعبر بمحاذاة

المحيط العمراني للمدينة.

الخريطة رقم 12 : شبكة الطرقات بمدينة بئر العاتر



المصدر : بن سالم احمد : اعادة احياء حي 6 ماي بئر العاتر مذكرة ماستر 2018

### 3-3- الشبكات التقنية :

#### 1-3-3- شبكة المياه الصالحة للشرب :

تمون مدينة بئر العاتر عن طريق 05 آبار بالذكاراة بمنسوب 86 ل/ثا و 04 آبار بعقلة أحمد بمنسوب 56 ل/ثا وبهذا إستطاعت أن تغطي نسبة معقولة من إحتياجات السكان للماء ,حيث وصلت نسبة التغطية بالمياه الصالحة للشرب 83 % , ويتراوح قطر الشبكة من 25مم إلى 60 مم. وتبلغ كمية الاستهلاك اليومي للمياه الصالحة للشرب بالمدينة 5000 م<sup>3</sup> , بمعدل إستهلاك يومي لكل ساكن يقدر ب: 72 ل/يوم /ساكن. 23

#### 2-3-3- شبكة الصرف الصحي :

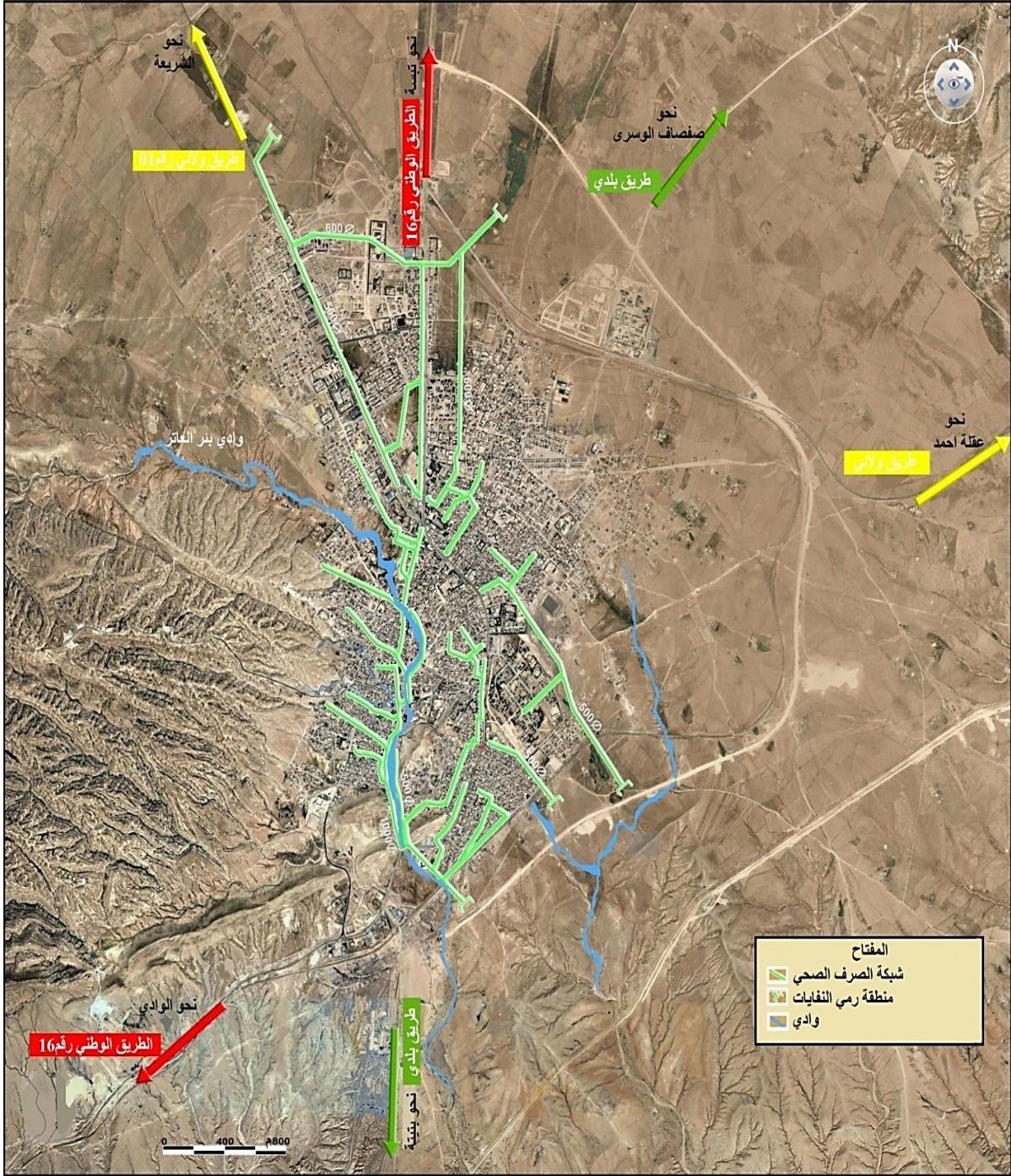
بلغت نسبة التغطية ب87.70 % تقريبا وحالتها الفيزيائية رديئة و هي في طور التجديد

#### 3-3-3- شبكة الكهرباء و الغاز :

- نسبة الربط بشبكة الكهرباء : 88,00 %
- نسبة الربط بشبكة الغاز الطبيعي : 78,80 %

<sup>23</sup>- فرع الري لبلدية بئر العاتر .

الخريطة رقم 13: شبكة الصرف الصحي لمدينة بئر العاتر



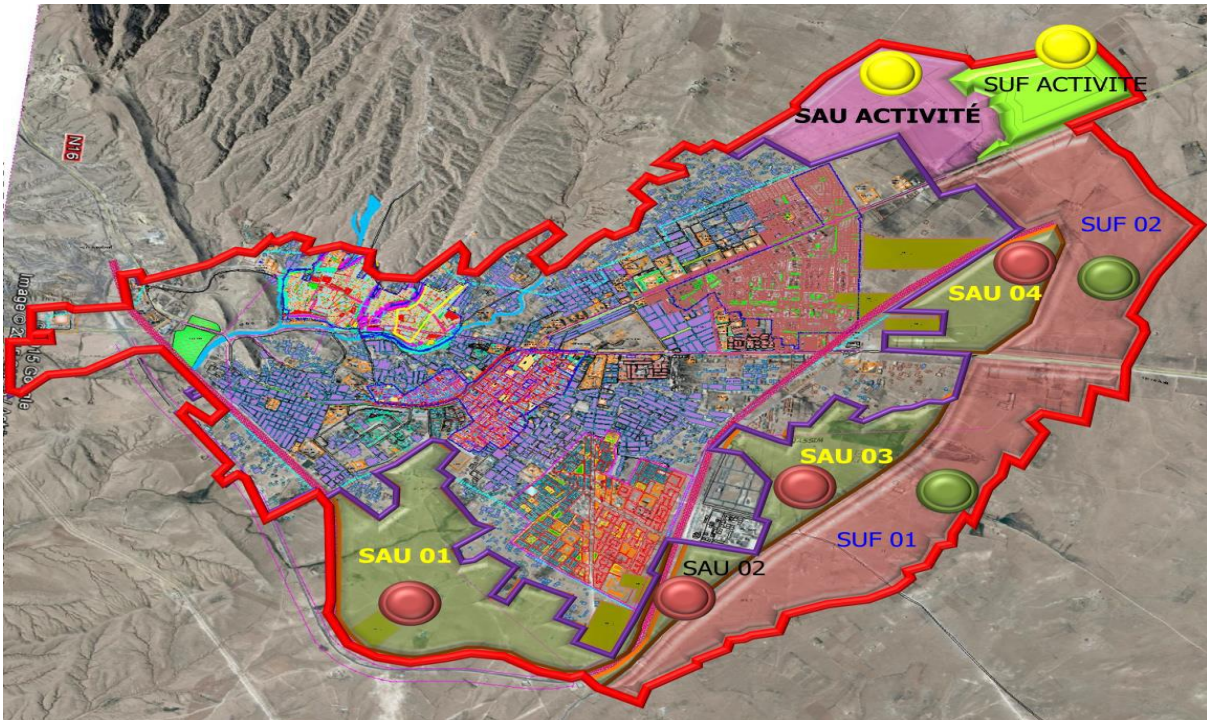
المصدر : رزقي نوة : اشكاية السكن الفوضوي لمدينة بئر العاتر مذكرة مهندس دولة GTU 2012 GTU جامعة ام البواقي

### 3-4- المساحات الخضراء :

وجود المساحات الخضراء من الضروريات لخلق مدينة أكثر جمالا و نقاء فهي ليست فقط مكان للإسترخاء وتعد بمثابة الرئتين للمدينة ومدينة بئر العائر تعاني إنعدام في المساحات الخضراء لأنها تمثل نسبة 0.43 % ما عدا أشجار الزيتون التي تقع في المدخل الشمال الشرقي لمدخل المدينة.

### 4 - قطاعات التعمير في المدينة:

حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قسمت المدينة إلى اربعة قطاعات حسب الخريطة التالية:  
الخريطة رقم 14: خريطة قطاعات التعمير



المصدر: URBACO + معالجة الطالب

- ✚ قطاع معمر (SU) : تبلغ مساحته الإجمالية 661.87 هكتار .
- ✚ قطاع مبرمج للتعمير (SA) : تبلغ مساحته 203 هكتار .
- ✚ قطاع التعمير المستقبلي (FUS) : تبلغ مساحته الإجمالية 97 هكتار
- ✚ قطاع غير قابلة للتعمير (SNU) : وهي تضم أراضي غير صالحة للتعمير تتمثل في

ما يلي :

- الأودية - الارتفاقات - مناطق ذات انحدار شديد <sup>24</sup>

<sup>24</sup> المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

5- الإرتفاعات :

اهم الارتفاقات التي يمكن ان تكون موضوع مخالفة عمرانية في مدينة بئر العاتر نميز نوعان

هما:

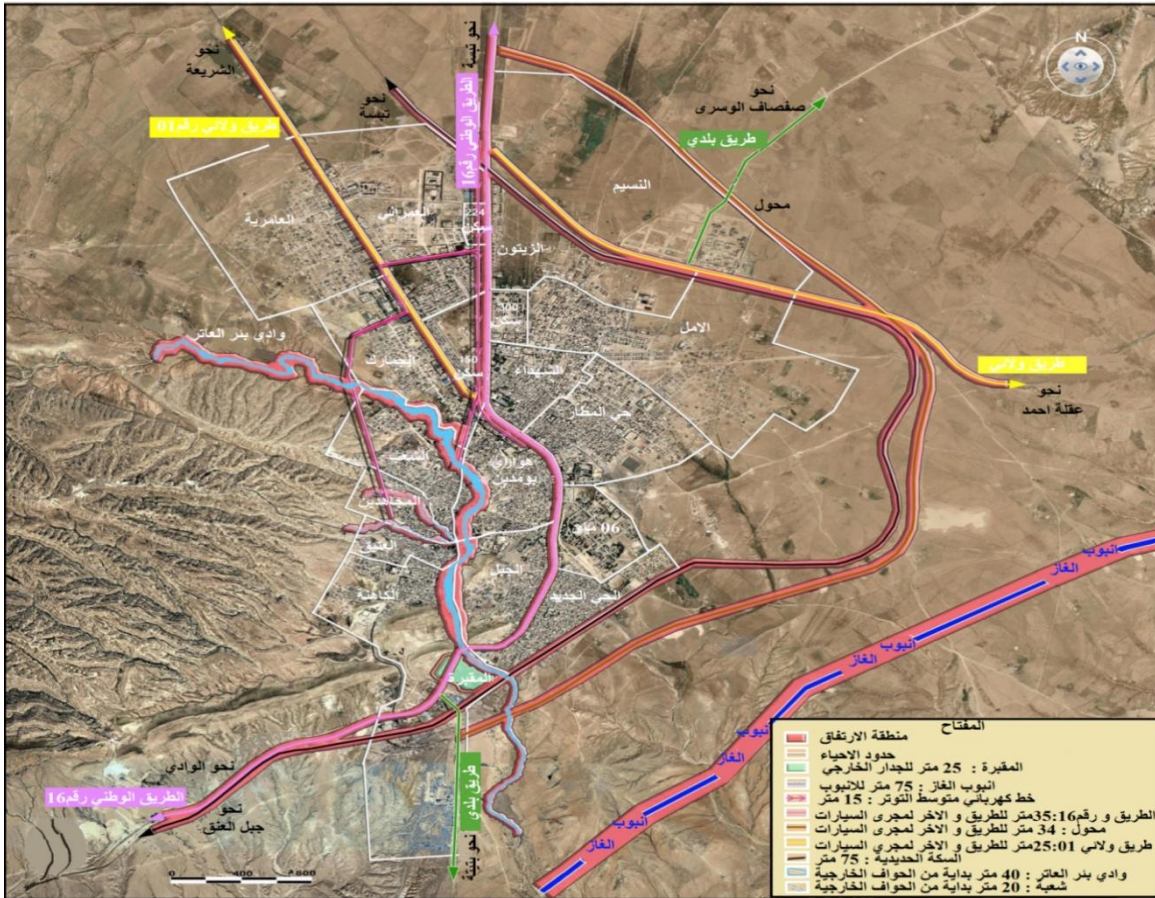
5-1- الارتفاقات الصناعية:

أ- خط السكة الحديدية إلي يمر بجوار المحيط العمراني من الجهة الشرقية و الشمالية.  
ب- الأنابيب الناقلة للغاز نحو ايطاليا عبر تونس و تمر ببلدية بئر العاتر، تبعد هذه الأنابيب عن المحيط العمراني بحوالي 04 كلم من الجهة الشرقية، و يقدر قطر الأنبوب الواحد بـ 01 متر أي 04 بوصة، في حين يقدر عدد الأنابيب بـ 03 أنابيب متوازية و متقاربة مع بعضها البعض.

5-2- الارتفاقات الطبيعية:

يمكن حصرها في الجهة الجنوبية للمدينة و تتمثل أساسا في:  
أ- طبوغرافية المنطقة الجنوبية للمدينة وأيضا نسبة الانحدار المرتفعة و التي تتعدى 25 %.  
ب- الأودية المارة عبر النسيج العمراني خاصة بالجهة الجنوبية الغربية(حوالي 05 أودية).

الخريطة رقم 15: خريطة الارتفاقات لمدينة بئر العاتر



المصدر : URBACO+ معالجة الطالب



خلاصة الفصل :

من خلال هذا الفصل حاولنا دراسة و تحليل مختلف الخصائص الطبيعية والعمرانية لمدينة بئر العاتر حيث استخلصنا :

✚ أن المدينة تحتل موقعا مميزا جعل منها همزة وصل بين مختلف مدن الشرق الجزائري.  
✚ كما أن تموضع المدينة على طول الطريق الوطني رقم 16 جعلها منطقة عبور بين مختلف المناطق المحيطة بها مما أسهم في جعل المجال يعرف ديناميكية حضرية وطنية ودولية (بين الجزائر وتونس).

✚ موضع المدينة يتميز عموما بانحدارات ضعيفة و أرضية صالحة للتعمير في معظمها .  
✚ بغض النظر عن بعض العوائق كجبل العنق من الجهة الجنوبية الغربية .  
✚ وجود المدينة على بوابة الصحراء أعطاهم خصائص قارية حيث يتميز مناخها بصيف حار جاف و شتاء بارد و رطب.

اما من الناحية العمرانية فمدينة بئر العاتر و في ظل النمو السريع للسكان الذي لم تواكبه برامج سكنية ادى ذلك لاختلال واضح بين السكان و السكن ظهرت نتائجه في شكل مساكن فوضوية و كثير من مخالفات التعمير في جميع احياء المدينة دون استثناء.

# الفصل الثالث

مخالفات التعمير في

حي هواربي بوحد بين

**تمهيد :**

من خلال مجريات الدراسة التحليلية لمدينة بئر العاتر لاحظنا مدي التناقض الحاصل بين ما هو منصوص عليه في النصوص التشريعية المتعلقة بالتهيئة و التعمير عامة و أدوات التهيئة و التعمير خاصة و ما هو موجود على ارض الواقع حيث وقفنا على عدد لا يحصى من مخالفات في التعمير خاصة تلك المنتشرة في الاحياء ذات الطابع العشوائي و اخترنا منها حي هواري بومدين كنموذج، وقد جاء اختيارنا لهذا الحي بناء على جملة من المعايير، نورد أهمها في الآتي:

- ✚ حي فوضوي بنسبة 92.25 % من إجمالي المساكن به، والبالغة 1291 مسكن.
  - ✚ موقعه الاستراتيجي، حيث يقع في مركز المدينة، ويعتبر من أكبر الأحياء فيها.
  - ✚ أهمية الإقتصادية، حيث يضم أكبر شارع تجاري في المدينة .
  - ✚ حي مهمش رغم أهمية موقعه، حيث ينقصه العديد من التجهيزات ( ندرة العقار ).
  - ✚ نسبة عالية من السكن الهش و المباني المنجزة على إرتفاق ( الواد ) .
  - ✚ تدخل الدولة على مستوى الحي عن طريق برنامج البنك العالمي لإمتصاص السكن الهش، وبالتالي استفادة أصحاب السكن الهش و الذين يقطنون على إرتفاق الوادي من سكنات في مواقع أخرى ومن هنا يمكن هدم السكنات و توجيهها لاستخدامات أخرى حسب احتياجات الحي و أهمية العقار ( تجهيزات , مساحات خضراء , مناطق لعب الأطفال , ملاعب , مناطق للالتقاء ) .
- سنتطرق في هذا الفصل الى ثلاث عناصر رئيسة تكون على النحو التالي :

**اولا : التعريف بالحي**

**ثانيا : مخالفات التعمير بالحي**

**ثالثا : الاقتراحات والتوصيات**

## أولاً : التعريف بالحي

### 1-نشأة الحي :

تعود نشأة حي هواري بومدين إلى فترة الإستعمار الفرنسي وكان عبارة عن بنايات ذات استعمال مختلط سكني وعسكري ,وفي سنة 1974 توسع بشكل غير مخطط وبرزت عليه معالم الحي السكني الفوضوي.

### 2- الموقع :

1-2- الموقع بالنسبة للمدينة : يقع الحي في مركز المدينة بمساحة تقدر ب : 58 هكتار، على أرضية هي ملك للبلدية بنسبة 100 %، يحده من :

✚ الشمال : حي الشهداء و الطريق الوطني رقم 16 .

✚ الجنوب : حي الجبل .

✚ الشرق : حي 06 ماي و الطريق الوطني رقم 16 .

✚ الغرب : الواد + حي المجاهدين.

2-2- الموقع بالنسبة لمخطط شغل الأراضي : يقع حي هواري بومدين ضمن مخطط شغل

الأرض POS B و POS C و POS A .

### 3- الموضع :

يتموضع حي هواري بومدين على أرضية ذات إنحدارات شديدة تتراوح 7 % و 15% و تشعب الوديان و وجود المناطق الصخرية و المرتفعات .

### 4- المناخ :

يتميز الحي بنفس الخصائص المناخية للمدينة حيث نلاحظ غياب أي معطيات طبيعية أو فيزيائية بإمكانها أن تخلق (مناخ محلي ) خاص به وبالتالي فإن التحليل المناخي لمجال الدراسة لا يخرج عن نطاق المعطيات المناخية لمدينة بئر العاتر( مناخ شبه جاف و حار و الرياح السائدة بإتجاه الغرب و الشمال الغربي و بصفة ثانوية بإتجاه الشرق و الجنوب الشرقي ) .

### 5- التركيب الجيولوجي :

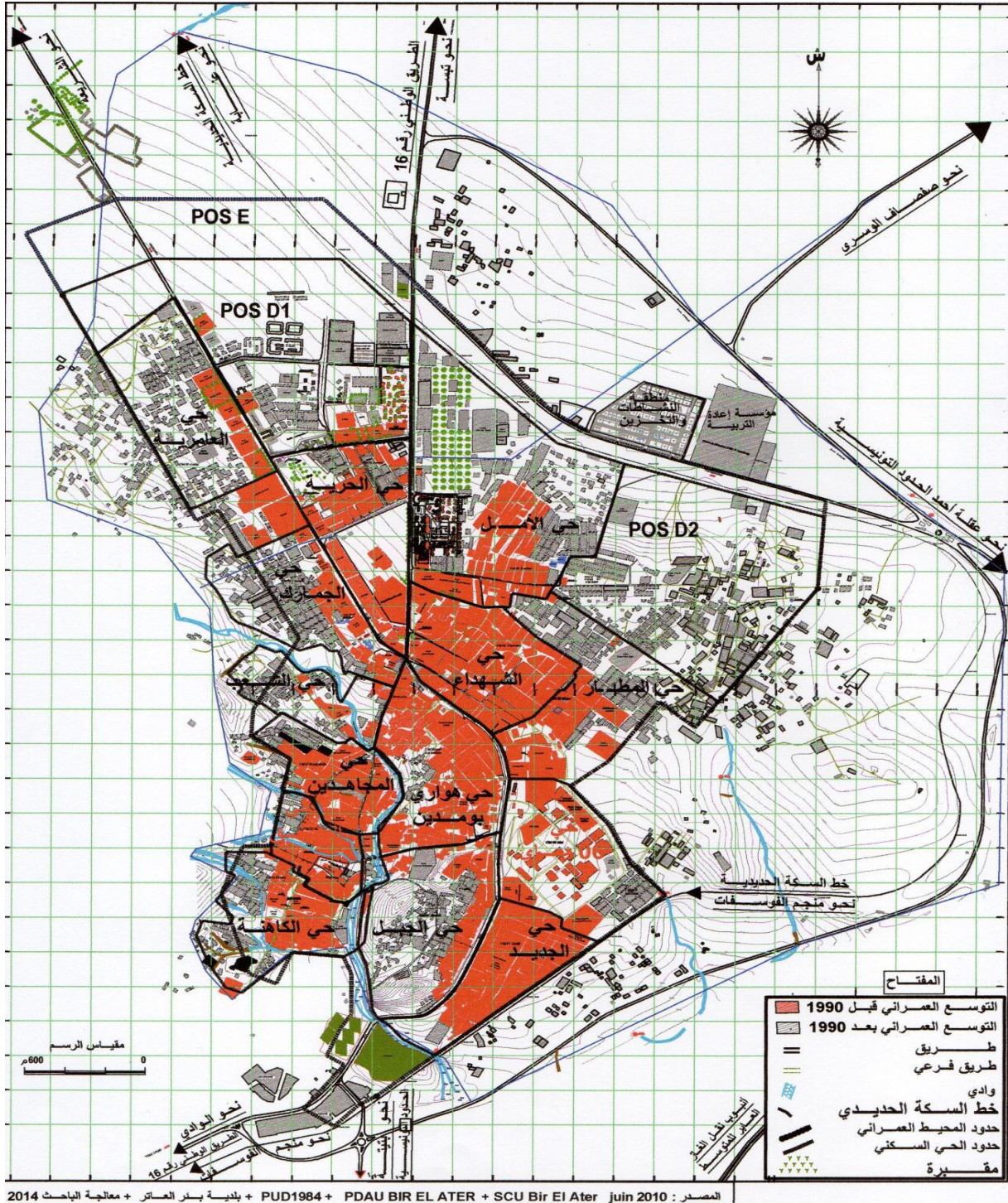
مركب من جزئين مختلفين :

الجزء الغربي : يتكون من تربة غليظة , جد ناعمة , ارضية مائلة .

الجزء الشرقي : يتكون من تربة طينية وفي بعض الأحيان كلسية , جد صالحة للتعمير .

## الفصل الثالث: مخالفات التعمير في حي هواري بومدين

الخريطة رقم 16: خريطة المورفولوجيو العمرانية للمدينة



مصدر: PUD 1984 + PDAU BIR EL ATER + SCU BIR EL ATER juin 2010 + بلدية

بئر العاتر + معالجة الطلبة

6- الكثافة السكانية في حي هواري بومدين 2014

جدول رقم 6: توزيع الكثافة السكانية في حي هواري

|                             |                |                  |                 |
|-----------------------------|----------------|------------------|-----------------|
| الكثافة السكانية (ن/ هكتار) | السكان في 2008 | المساحة ( هكتار) | حي هواري بومدين |
| 140.44                      | 8146           | 58               |                 |

المصدر : المصلحة التقنية للبلدية

7- التركيب الجنسي للسكان :

جدول رقم 7 :التركيب الجنسي لسكان الحي

|         |      |        |      |              |
|---------|------|--------|------|--------------|
| التوزيع |      |        |      | هواري بومدين |
| نسبة %  | أنثى | نسبة % | ذكر  |              |
| 49.72   | 4051 | 50.27  | 4095 |              |

المصدر : المصلحة التقنية للبلدية

- نلاحظ تقارب في التركيب الجنسي لسكان الحي

8- التركيبة الاجتماعية للحي :

من خلال الاتصال المباشر بالسكان إتضح لنا أن معظم سكان الحي ينتمون إلى نفس العائلة حتى أصبح مقسم إلى ثلاث عائلات كبرى بحيث كل عائلة تحتل جهة معينة .

✚ جهة خاصة بأولاد عبد السلام .

✚ جهة خاصة باولاد أحمد بن إبراهيم .

✚ جهة خاصة بالقوازين

9- الاصل الجغرافي للسكان:

من خلال اتصالننا بالمسؤولين بالمدينة ثبت أن معظم سكان الحي أصلهم الجغرافي من الريف .

10- المراحل العمرانية لتطور الحي :

✚ كانت النواة الأولى للحي سكنات عسكرية أنجزت من طرف الاستعمار سنة 1959 , وفي سنة 1964 تم إنشاء مقر الجمارك و شرطة الحدود سابقا , و سنة 1968 أنشأ البريد و المواصلات, والتي تحولت اليوم إلى سكنات .

✚ منذ سنة 1974 بدأت عملية إنجاز السكنات, واستمر التوسع بطريقة فوضوية إلا بعض المشاريع التي أنجزت من طرف البلدية و تتمثل في 50 سكن فردي و سوق مغطاة سنة 1980 وهي حاليا شركة توزيع الغاز و الكهرباء , إنشاء مقر بلدية بئر العاتر سنة 1982 , و في سنة 1984 إنشاء

متوسطة الجديدة , إنشاء 18 سكن جماعي و مدرسة ابتدائية هواري بومدين سنة 1987, و إستمر زحف البناء الفوضوي ليمس كل الحي حيث لم يتم إنجاز أي مشاريع من طرف الدولة .

### 11- مورفولوجية الحي :

من خلال مخطط الكتلة يتضح لنا أن الجزيرات غير منتظمة من حيث الشكل و التموضع كما أنها غير متجانسة الأبعاد و المساحة من حيث الطول و العرض وهذا ما يؤكد أنها لم تخضع لمخطط مسبق, أما من حيث القطع الأرضية فهي مقسمة بشكل عشوائي و هذا يظهر في الإختلاف الواضح في المساحة و الشكل غير المنتظم الذي يأخذ الشكل الطولي في أغلب الاحيان .

### 12- الاطار المبني في الحي :

#### 1-12- المساكن :

يبلغ عدد المساكن بالحي 1291 مسكن، ويطغى عليها السكن الفردي الذي يبلغ عدده 1245 مسكن بنسبة 96.43 % , أما بالنسبة للسكن الجماعي فنسبته ضئيلة جدا تقدر ب 3.5 % يقابلها 46 مسكن جماعي، و تقدر الكثافة السكنية بالحي ب 22.25 مسكن /الهكتار .

وحسب إحصائيات 2014 للحالة الإنشائية للمساكن بالحي، فقد بلغ عدد المساكن الهشة 178 سكن هش بنسبة 13.78 %، وتتمثل على العموم في سكنات ذات طابق أرضي تضم في مجملها أكثر من أسرة، أما النسبة المتبقية والبالغة 86.22 % فهي مساكن في حالة تتراوح بين المتوسطة والجيدة، وهي مبنية بالآجر و الإسمنت المسلح، وارتفاع البناءات فيها يكون بين الطابق الأرضي(RDC) و طابقين (R+1) .

الصورة رقم 1 : تمثل السكن فوضوي هش



الصورة رقم 2 : تمثل السكن الفوضوي



المصدر :التقاط الطلبة 2019

12-2- التجهيزات: يوجد على مستوى الحي عدة تجهيزات، هي:

- البلدية
- مسجد الرحمة .
- روضة البلدية .
- 1 ابتدائية هواري بومدين.
- 02 إكمالية رزايقية الحبيب و الوراد عبيد
- شركة توزيع الكهرباء والغاز
- بنك الفلاحة والتنمية الريفية

الصورة رقم 3: مسجد الرحمة



المصدر: التقاط الطلبة 2019

12-3- التجارة :

سجلنا بالحي 140 محل تجاري يتمركز معظمها في الجهة الشرقية للحي , بمعدل محل / 58 ساكن ليفوق بكثير المعدل الوطني محل / 20 ساكن.

الصورة رقم 4: مدرسة هواري بومدين



المصدر: التقاط الطلبة 2019

الصورة رقم 5: متوسطة الوارد عبيد





13- الإطار غير المبني في الحي :

13-1- الطرق :

تتميز الطرقات في الحي بعدم التخطيط و التنظيم , و غياب نظام واضح فيها و هي شبكة ثالئية غير معبدة يعتمد عليها السكان في تحركاتهم , , حالتها الفيزيائية رديئة , تتميز بعدم وجود الأرصفة , ضيقة و ملتوية في معظمها.

13-2- الشبكات التقنية :

المعروف عن الأحياء الفوضوية أنها تفتقر للشبكات التقنية , إلا أن القاعدة انعكست في مجال الدراسة فنرى ربطه بمعظم هذه الشبكات , و هذا نظرا لقدمه, حيث نجد أن نسبة التغطية تختلف حسب نوع الشبكة كما يلي:

شبكة المياه الصالحة للشرب : نسبة التغطية 80 % .

شبكة الغاز : نسبة التغطية 94.11 % .

شبكة الكهرباء : نسبة التغطية 94.11 % .

شبكة الصرف الصحي : نسبة التغطية 76% : تتميز بقدمها و بالتالي فهي في حالة فيزيائية رديئة

الصورة رقم 7: حالة الطرقات 2



المصدر: التقاط الطلبة 2019

الصورة رقم 6: حالة الطرقات 1



13-3- مساحات العب: من خلال الخراجات الميدانية لاحظنا انعدام مساحات اللعب و الساحات

في الحي .

13-4- المساحات الخضراء وأماكن رمي النفايات : غياب المساحات الخضراء , عدم وجود

أماكن مخصصة لرمي النفايات و بالتالي انتشارها بصورة عشوائية و هذا يؤدي إلى الضرر بالصحة العمومية .

الخريطة رقم 17 : مخطط الكتلة لحي هوارى بومدين



المصدر: مشروع امتصاص السكن الغير لائق الممول من طرف البنك العالمي PDAU BIR EL

+ ATER الوكالة العقارية بئر العاتر + معالجة الطلبة

ثانيا: مخالفات التعمير في حي هوارى بومدين :

ناهيك عن كون مجال الدراسة ككل هو عبارة عن حي تطوله مخالفة البناء دون رخصة ( حي فوضوي ) الا اننا سجلنا عديد المخالفات الاخرى و مع تقاعس الجهات الوصية في ترسيم دفتر شروط لهذا الحي العتيق و تدارك ما يمكن تداركه ، فظل الوضع على حاله حيث كل بناية جديدة هي عبارة عن مخالفة في حد ذاتها اما عقارية او انشائية او إدارية منتهكة الاحكام و التشريعات التالية .

القانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل والمتمم.

القانون 04-06 المؤرخ 14-08-2004 الذي يتضمن الغاء احكام المواد 50-51-

52-53-54- من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18-05-1994

القانون 15-08 المؤرخ في 20-07-2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام

انجازها و تحدد العقوبات

القانون 06/55 يحدد شروط و كفيات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث في مخلفات التهيئة

و التعمير

و من خلال الحضور الميداني تبين لنا ان المخالفات الاكثر حضورا في موقع الدراسة هي كالاتي:

1. البناء دون رخصة
2. عدم احترام الارتفاق الطبيعي و الاصطناعي
3. تجاوز معدل العلو السائد في الحي
4. الاستلاء على الملكية العمومية
5. اقامة نشاطات مخالفة
6. عدم اتمام او الشروع في البناء
7. عدم اصطفاف البناءات
8. تجاوز معامل استغلال الارض
9. خلق منافذ غير قانونية
10. اخراج الشرفات اكثر من اللازم

1- البناء دون رخصة :

بعد التقرب من المصالح التقنية لبلدية بئر العاتر و بالإضافة الى التحقيق الميداني تبين لنا ان البلدية لم تمنح ولا رخصة بناء خاصة بهذا الحي اي انه حي فوضوي عدا حصة 46 سكن جماعي .

الصورة رقم 8: توضح سكن دون رخصة بناء 1      الصورة رقم 9 : توضح سكن دون رخصة بناء 2



المصدر: التقاط الطلبة 2019

2- عدم احترام الارتفاقات

- ارتفاع الكهرباء : يشكل البناء بالقرب من خطوط الكهرباء خطر كبير على حياة السكان الا اننا لاحظ عدم اكترات تام بهذا الموضوع لا من جهة المواطن و الشركة المزودة و لا المصالح التقنية للبلدية حيث تلاحظ من الوهلة الاولى التوصيلات العشوائية و البناءات الملاصقة لأعمدة الكهرباء ذات الضغط المتوسط MT .

## الفصل الثالث: مخالفات التعمير في حي هواري بومدين

الصورة رقم 10 : تبين مدى التماذي و عدم احترام ارتفاع الكهرباء



المصدر: التقاط الطلبة 2019

-ارفاق الوادي : نلاحظ من خلال الصورة الموائية كيف تم البناء و السكن على حافة وادي دون ترك مسافة الامان (م35) من الجانبين معرضين حياة الاشخاص و الممتلكات للخطر .

الصورة رقم 11: تبين البناء عدم احترام ارتفاع الوادي



المصدر: التقاط الطلبة 2019

3- عدم احترام معدل العلو المرخص به :

لاننتاج نسيج عمراني متجانس و متناسق و خلق نمط عمراني ذا قيمة جمالية لا بد من احترام العلو المناسب دون الشذوذ على المعدل السائد في الحي الا و هو ط+ 2 الا اننا احصينا عدد لا بأس به من المخالفات في هذا الصدد .

الصورة رقم 13: تبين عدم احترام معدل العلو 2

الصورة رقم 12: تبين عدم احترام معدل العلو 1



المصدر: التقاط الطلبة 2019

4- الاستلاء على الملكية العمومية ( الرصيف )

لا حظنا ايضا من خلال المسح الميداني للحي عدد من المساكن تم فيها الاستلاء على الملك العمومي المتمثل الرصيف

الصورة رقم 15: توضح الاستلاء على الرصيف 1 الصورة رقم 14: توضح الاستلاء على الرصيف 2



المصدر: التقاط الطلبة 2019

5- إقامة نشاطات مخالفة :

حسب التنظيم المعمول به في المناطق السكنية بصفة عامة و توجيهات مخطط شغل الارض التي تقتضي عدم استغلال المساكن لاغراض مخالفة لوظيفة السكن الا بشروط معينة ، فقد لاحظنا وجود الكثير من المخالفات من هذا النوع ، تمثلت في ورشات النجارة المسببة للتلوث السمعي و رشات الحدادة و التلحيم و رشات تصليح الدراجات النارية وبيع الخردوات داخل الحي بالإضافة الى وجود مراتب لتخزين المحروقات المعدة للتهديب و هذه جريمة اقتصادية قبل ان تكون مخالفة عمرانية ...

الصورة رقم 16: تفشي النشاطات مخالفة للوظيفة السكنية



المصدر: التقاط الطلبة 2019



6- عدم اتمام او الشروع في البناء

سمحت المعاينة للحي بتسجيل عدة سكنات غير تامة، و هي على تلك الحال منذ سنوات، وذلك بالرغم من ظروف اصحابها المادية التي تسمح لهم بالبناء الا انها معروضة للبيع قصد الترحيح والمضاربة.

الصورة رقم 17: سكنات غير تامة معروضة للبيع



المصدر: التقاط الطلبة 2019

7- عدم اصطفاف المباني

لاحظنا عدم اصطفاف المباني على خط واحد و هذا يشوه منظر الشارع بخلق نتوءات و زوايا غير مريحة للناظر

الصورة رقم 18 : توضح عدم اصطفاف المباني على خط واحد



المصدر: التقاط الطلبة 2019



8- تجاوز معامل شغل الارض :

يتألف حي هوارى بو مدين من مساكن بمساحات صغيرة غالبا او مساكن تضم اكثر من عائلة لهذا نجد ان احترام معامل شغل الارض هو اخر شيء يمكن ان يفكر فيه سكان الحي فالحاجة الى عدد اكبر من الغرف و المساحات المغطاة تجعل من السكان يستغلون 100 % من مساحة القطعة الارضية كمساحة مبنية عوض 60 %.

الصورة رقم 19: تبين تجاوز معامل شغل الارض



المصدر: التقاط الطلبة 2019

9- التغيير في الواجهات :

ان التجانس في الواجهات يعطي للحي منظر جميل للحي يعكس المستوى الثقافي للسكانه و تغييرها يؤدي الى خلق تشوهات في المنظر العمراني .

الصورة رقم 20: التغيير في الواجهات اما بفتح او فتح او تعديل واجهات و منافذ



المصدر: النقاط الطلبة 2019

10- تمديد الشرفات :

وذلك قصد ربح اكبر مساحة ممكنة الى داخل المسكن دون مراعاة الخطر التقني بتجاوز 1,2 م للشرفة كأقصى حد بينما لاحظنا ان هناك من تجاوز هذا الرقم الى 1,60م  
الصورة رقم 21: توضح تجاوز طول الشرفة المرخص



المصدر: التقاط الطلبة 2019

### ثالثا : الاقتراحات و التوصيات :

ان عملية التسوية من الناحية العملية ليست كافية لتحسين مظهر الحي و هيكلته و هذا ما يستوجب اعداد تهيئة الحي من اجل اعطائه روح و هوية ، عبر تاهيل الشبكات بانواعها (طرق صرف صحي غاز كهرباء) بالاطافة الى تهيئة الفضاءات الخارجية التي تتعدم بالحي، ونقترح أن يتم ذلك كما يلي:

#### 1. التدخل على الاطار المنبي :

بهدف الحصول على حي منسجم و متناسق نقترح الاتي :

- + تسهيل الاجراءات الادارية المتعلقة بتسوية و اتمام البناءات
- + تسهيل الحصول على إعانات مادية لتحسين و تعديل السكنات المخالفة سيما تلك الهشة

منها

- + الصرامة في تطبيق القوانين المنظمة للمجال العمراني
- + الهدم الفوري للسكنات المبنية على ارتفاع الوادي سيما المستفيدين من برنامج RHP و الاستفاد من الوعاء العقاري لإنشاء بعض التجهيزات
- + احترام معامل الاستلاء على الارض و المحدد ب 0,6
- + احترام العلو المرخص به ط+2
- + احترام المسافة بين البنايات و الطرق و احترام الارتفاعات الموجودة
- + تعديل و توحيد الواجهات قدر المستطاع
- + التشديد على الاتمام النهائي للبناء و التخلص من الورشات المفتوحة في الحي
- + القضاء على النشاطات التجارية المخالفة و التي تعد مصدر ازعاج للسكان ( ورشات النجارة و الحدادة و نشاط التهريب.... الخ )
- + القضاء على بعض المخالفات نظرا لسهولة التخلص منها مثل النوافذ الغير قانونية و التعدي على الرصيف

- + تشجيع الملاك للاعتماد على مؤسسات مقاولتية في عملية البناء لضمان سرعة و جودة في الانجاز بالاضافة الى اعتماد مخططات معمارية من مختصين

#### 2. التدخل على الاطار الغير مبني :

- + تعبيد الطرق الثالثية و اصلاح الطرق الثانوية المتضررة
- + استغلال المساحات الشاغرة و تهيئتها
- + خلق مساحات خضراء و مساحات للعب الاطفال
- + خلق مواقف للحافلات و الاعتناء بالأثاث الحضري

3. التدخل على المستوي البيئي:

- + توفير العدد اللازم من الحاويات لجمع القمامة
- + السهر على توفير التآثيث الحضري من اعمدة كهربائية و بلاط الارصفة و كراسي عمومية... الخ

4. اقتراحات احترازية من المخالفات:

- + تسخير القوة العمومية من اجل تنفيذ العقوبات
- + اعطاء رقم اخضر للمواطنين للتبليغ عن المخالفات
- + برمجة نشاطات توعوية وتحسيسية للسكان بخطورة الظاهرة
- + المراقبة الدورية من المصالح المختصة
- + رقمنة المعطيات الادارية من اجل تسهيل الحصول على وثائق التسوية و الرخص
- + الصرامة في الاجراءات الردعية
- + التجاوب الآني من رئيس المجلس الشعبي في إصدار القرارات و العقوبات

خلاصة الفصل :

من خلال الدراسة الطبيعية و العمرانية و السكانية و التعرف على النقائص التي يعاني منها الحي عموما ثم الاشارة الى الاطار القانوني للتعمير بحي هواري بومدين ( حي فوضوي ) مدينة بئر العاتر و الاشارة الى مختلف المخالفات و التجاوزات العمرانية من حيث العدد و النوع كما تعرضنا للتاثيرات السلبية لمخالفات التعمير، من خلال خرجاتنا الميدانية و رغم وجود ترسانة من القوانين و التشريعات في مقدمتها 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، وكذا و القانون 08/15 المتعلق بتسوية و مطابقة المباني الا اننا لاحظنا غياب تام لتفعيل القوانين مما ادي الى تفاقم الظاهرة و انتشارها ، فما كان منا الا تقديم اقتراحات و توصيات منطقية قابلة للتطبيق تتماشى و القوانين المعمول بها حاليا بهدف الحد او التخفيف من الظاهرة التي اضحت تعاني منها كل المدن الجزائرية .

# الجامعة العامة





خاتمة عامة :

المخالفات العمرانية هي ظاهرة بالغة الخطورة كونها تشوه المظهر العام للمدينة، ومن خلال دراستنا لهذه الظاهرة و تحليلها و ما شهدناه خلال معاينتنا لمجموع المخالفات و التجاوزات العمرانية المقترفة بمدينة بئر العاتر سيما حي هواري بومدين تبين لنا حجم الاثر السلبي الذي قد تتسبب فيه مخالفات التعمير.

وقد تفاقمت هذه الظاهرة في العقدين الأخيرين تحت ضغط الظروف الاجتماعية و السياسية التي مرت بها البلاد ، فهي نتاج نمو ديموغرافي مطرد و نزوح ريفي كبير ، اثرا مباشرة في حجم الطلب على السكن أضف إليهم استهلاك غير مدروس للعقار ، كل هذه الأسباب و أخرى جعلت من الظاهرة طاغية على الإنتاج لمعماري الذي بسببه باتت المدينة تفتقد لهوية معمارية واضحة مع اختفاء الوجه الجمالي لها.

و في معرض عملنا المتواضع مررنا بترسانة من القوانين التي تنظم و تأطر عملية البناء و التشييد في البلاد، ولكن دائماً يبقى مكنم الخلل في التطبيق على ارض الواقع .

من هنا تبرز الحاجة الى إيجاد آليات واقعية لتطبيق القانون على ارض الواقع تردع ظاهرة مخالفات التعمير ، كما يجب على كل جهة مسؤولة لعب الدور المنوط بها على أكمل وجه.

# المصادر والمراجع



## المصادر والمراجع

✚ بلواعر صفاء: " المخالفات العمرانية وانعكاساتها على المظهر العمراني - حالة مدينة القرارم قووة"، مذكرة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي - ، 2015/2014.

✚ الجريدة الرسمية

✚ جمال بدري، أضواء على الحضارة العاترية، 2010.

✚ خلف الله بوجمعة، العمران و المدينة، دار الهدى، عين مليلة 2005.

✚ فارس على رسالة ماجستير ( العقار الحضري و علاقته بالتوسع و التشكل العمراني)

دفعه 2014 جامعة بسكرة.

✚ فرع الري لبلدية بئر العاتر .

✚ القانون 08 - 15 المؤرخ في 20 / 07 / 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام

انجازها الجريدة الرسمية عدد 44•

✚ القانون التوجيهي للمدينة 06/06 العدد 15

✚ القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير

✚ المجلة الهندسة والتكنولوجيا ، المجلد 26 العدد ، 2008، تشكيل واجهات المجمعات

السكنية واثره في المشهد الحضري بغداد، د نجيل ع الرزاق

✚ محاضرة ورشة العمران للاستاذ مصطفى مدوكي قسم الهندسة المعمارية 2014

✚ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

✚ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU لمدينة بئر العاتر 1996 .

✚ المصلحة التقنية لبلدية بئر العاتر .

✚ Alberto Analyse urbaine élément de méthodologie, Brahim Avril 1992

✚ Benmatti, Nadir Abdullah (, L'habitat du tiers monde, cas de L'Algérie, EDSNED), 1982 ,

✚ Maouiasaadouni – élément d'introduction a l'urbanisme – KASBAH.

✚ Tidjani Bachir, La problématique de l'habitat illicite: spontané, précaire ou insalubre? Géographie et Aménagement, Fascicule n° 11 /2005, p 10, bulletin de l'Association de Géographie et de l'Aménagement du territoire, Université D'Oran, Algérie

✚ Zuchelli , introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine . EPAV. VOL 2-3, 1993 .

الملاحق



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جامعة الشيخ العربي التبسي تبسة

قسم جغرافيا و تهيئة حضرية

كلية علوم الارض و الكون

استمارة البحث الميداني

استمارة بحث جامعي قصد انجاز مذكرة تخرج فالرجاء مساعدتنا

صع علامة ( + ) في المكان المناسب :

1- معلومات حولة الساكن :

- ..... العنوان
- الجنس : ذكر  انثى
- عدد افراد الاسرة  هل من نفس العائلة نعم  لا
- عدد الاسر
- ..... مهنة المعيل

2 - معلومات حول الملكية :

- طبيعة الملكية ؟ : ملك خاص  كراء
- كيفية الحصول على قطعة الارض ؟ البلدية  عقد عرفي  وكالة عقارية
- ..... حالات اخري اذكرى
- من قام باشغال البناء ؟ مقاول  ببناء تقليدي
- هل المساحة المبنية ؟ 40%  60%  اكثر من 90%

3 - خصائص المسكن :

- ..... تاريخ البناء
- عدد الطوابق : ارضي  ا + 1  ا + 2  أكثر
- استغلال الطابق الاول ؟ مرآب  تجارة  شيئا خر
- هل المسكن مزود بشبكة ؟
- الماء الشروب : نعم  لا
  - الكهرباء : نعم  لا
  - الغاز : نعم  لا
  - الصرف الصحي : نعم  لا

#### 4 - معلومات حول مطابقة البناء :

- هل تحصلتم على رخصة بناء ؟ نعم  لا
- هل اعتمدتم مخط معماري في البناء ؟ نعم  لا
- هل قمتم بإجراء تغيير على المسكن ؟ نعم  لا
- ماهي اسباب ذلك اذا كان نعم
- ماهي نوعية التغييرات ؟

- خلق فتوحات جديدة
- تحويل المرآب الى مسكن
- اضافة طابق
- اضافة محل
- تغيير الواجهة
- حالات اخري اذكرها

- هل تلقيتم زيارة من المراقبين اثناء البناء ؟ نعم  لا
- اذا كان نعم ماهي اسباب زيارتهم ؟ .....

#### 5 - معلومات حول قانون التسوية :

- هل بادرتم بوضع ملفات التسوية نعم  لا
- حالة الاجابة ب لا ها هو سبب عدم المبادرة ؟
- اسباب مادية
- تعقيد العملية
- اسباب اخرى

#### 6- آراء السكان

- ماهي المشاكل التي يعاني منها الحي حسب رأيك ؟
- .....
- .....
- .....
- هل تأثر التغييرات و التعديلات التي يقوم بها السكان على المجال ؟
- .....ز.....

#### 7 - ماهي مقترحاتكم .....

.....

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## وزارة السكن و العمران

ولاية.....

مديرية التعمير و البناء.....

بلدية.....

محضر رقم.....

### نموذج محضر معاينة مخالفة

### أشغال غير مطابقة لرخصة البناء

التشريع و التنظيم في ميدان التعمير

في سنة ..... و في يوم ..... من شهر ..... على الساعة ..... و دقيقة .....

نحن ( الاسم و اللقب ) ..... المؤهل بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في اول ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير و المتمم ، قد قمنا بمراقبة أشغال البناء و قد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

طبيعة الأشغال التي شرع فيها

الكائنة ب ( عنوان ، الحي ، المدينة ).....

#### المخالف :

الاسم .....

اللقب .....

تاريخ و مكان الازدياد .....

تصريحات محتملة :

يرسل محضر المعاينة هذا من طرفنا الى وكيل الجمهورية المختص بمحكمة .....

إمضاء صاحب الأشغال او ممثله

إمضاء العون المؤهل

الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر الى

- الوالي :
- رئيس المجلس الشعبي البلدي
- مدير البناء و التعمير

ملاحظة: رفض الإمضاء

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## وزارة السكن و العمران

ولاية.....

مديرية التعمير و البناء.....

بلدية.....

محضر رقم.....

### نموذج محضر معاينة مخالفة

### أشغال دون رخصة هدم

التشريع و التنظيم في ميدان التعمير

في سنة ..... و في يوم ..... من شهر ..... على الساعة ..... و دقيقة .....

نحن ( الاسم و اللقب ) ..... المؤهل بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في اول ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير و المتمم ، قد قمنا بمراقبة أشغال البناء و قد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

طبيعة الأشغال التي شرع فيها

.....

.....

الكائنة ب ( عنوان ، الحي ، المدينة ).....

.....

#### المخالف :

الاسم .....

اللقب .....

تاريخ و مكان الازدياد .....

تصريحات محتملة :

.....

.....

يرسل محضر المعاينة هذا من طرفنا الى وكيل الجمهورية المختص بمحكمة .....

.....

إمضاء صاحب الأشغال او ممثله

إمضاء العون المؤهل

الذي عاين المخالفة

.....

ترسل نسخة من هذا المحضر الى

- الوالي :
- رئيس المجلس الشعبي البلدي
- مدير البناء و التعمير

ملاحظة: رفض الإمضاء



# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## نموذج توقف الاشغال

ان رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

بمقتضى القانون رقم 08-90 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق ل 07 افريل سنة 1990 و المتعلق بالبلدية المتمم

و بمقتضى القانون رقم 2008-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات .

يشهد بناء على هذه الوثيقة ، بان اشغال البناءة

غير المتممة شرع فيها :

برخصة البناء المسلمة بقرار رقم ..... بتاريخ ..... لمدة ..... سنوات

مطابقة لاحكام رخصة البناء

غير مطابقة لاحكام رخصة البناء

دون رخصة البناء

الكائنة بالعنوان التالي .....

قد اوقفت تطبيق للتصريح بتحقيق المطابقة تحت رقم .....

المودع من طرف

الاسم و اللقب .....

اسم الشركة .....

العنوان : .....

توقف الاشغال تم التأكد منه بعد الزيارة الميدانية بتاريخ ..... لاعوان التعمير التابعين

للدولة / مصالح التعمير التابعة للبلدية

حرب ب ..... في .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

## نموذج محضر عدم المطابقة

### الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية .....

مديرية التعمير و البناء .....

دائرة / مقاطعة ادارية .....

بلدية .....

محضر رقم ..... مؤرخ في .....

معاينة عدم مطابقة اشغال البناء للتشريع في ميدان التعمير

في سنة ..... و في يوم ..... من شهر ..... على الساعة ..... في الدقيقة .....

نحن العون ( الاسم و اللقب ) ..... الصفة .....

تكليف مهني رقم ..... بناء على القانون رقم 15-2008 و المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد تحقيق مطابقة البناء و اتمام انجازها ، قد عاينا عدم مطابقة اشغال البناء التي تبين المعلومات الخاصة ادناه

صاحب البناية :

الاسم .....

اللقب .....

اسم الشركة .....

تاريخ و مكان الازدياد .....

عنوان الاقامة .....

1- عدم مطابقة البناية :

مسكن

مرفق

سكن و تجارة

صناعة او حرفة

انتاج فلاحي

خدمات

اخر

الكائنات ب : ( عنوان حي مدينة ) .....

حالة الاشغال

مخالفة لرخصة البناء رقم ..... مسلمة في

غير متممة و غير مطابقة لرخصة البناء رقم ..... المسلمة في

متممة و غير مطابقة لرخصة البناء رقم ..... المسلمة

متممة بدون رخصة بناء

غير متممة و بدون رخصة بناء

طبيعة الاشغال الغير مطابقة

العلو

البنية التحتية

الهيكل

الواجهات

مكان اقامة البناء

آخر

### معاينة المخالفات القانونية

- انشاء تجزئة او مجموعة سكنات دون رخصة تجزة
- بيع قطعة ارض داخل تجزئة او مجموعة سكنات غير مرخصة او حيث لم تسلم سبكات التهيئة
- بناية غير متممة في آجال رخصة البناء
- عدم اتمام الاشغال في الاجل المحدد في رخصة البناء
- عدم تحقيق المطابقة في البناية في الاجال المحدد
- شغل او استغلال بناية قبل تسليم شهادة المطابقة
- تصريح بعدم اتمام او عدم مطابقة
- استئناف الاشغال قبل تحقيق المطابقة
- عدم التوقف الفوري للاشغال
- عدم ايداع رخصة الاتمام او البناء على سبيل التسوية
- الربط الغير قانوني المؤقت او النهائي للبناية بشبكة النفع قبل تسليم على حسب الحالة ، رخصة البناء او شهادة المطابقة
- فتح ورشة اتمام دون رخصة
- غياب السياج و لافتة اشارة الاشغال
- عدم انطلاق الاشغال في الاجال المحدد في الرخصة الاتمام
- وضع مواد البناء على الطريق العمومي
- عدم ايداع طلب شهادة المطابقة عند اتمام الاشغال

### امضاء صاحب البناية

حرر ب ..... في .....

رئيس الفرقة

ملاحظة : ضع علامة + في الخانة المناسبة

رفض الامضاء

## الجمهورية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....

دائرة : .....

بلدية : .....

مصلحة التعمير :

رقم ..... 2010

### شهادة مطابقة البناء

ان رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية ..... دائرة ..... ولاية .....

- بمقتضى القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07/02/1990 المتعلق بالبلدية
- بمقتضى المرسوم رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد البناء و اتمامها و مطابقتها
- بمقتضى القانون رقم 05/85 المؤرخ في 16 /02/1985 المتعلق بالصحة و ترقيتها
- بمقتضى المرسوم رقم 35/76 المؤرخ في 20/02/1976 المتعلق بالحماية من الحريق و الفرع في المؤسسات الخاصة باستقبال الجمهور
- نظرا لطلب السيد (ة) ..... لشهادة مطابقة البناء للمشروع .....

بناء على محضر المعاينة للجنة البلدية المكلفة بمنح شهادات مطابقة البناء المؤرخ 2010/02/12

المتضمن الموافقة على منح شهادة مطابقة البناء

نشهد ما يلي :

اولا : سلم شهادة المطابقة النشاط للسيد (ة) ..... صاحب البناية الكائنة بالعنوان التالي

ثانيا : سلمت هذه الشهادة في حدود ما يسمح به القانون

في .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

## الجمهورية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....

دائرة : .....

بلدية : .....

مصلحة التعمير :

رقم ...../2010

### شهادة مطابقة النشاط

ان رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية ..... دائرة ..... ولاية .....

- بمقتضى القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07/02/1990 المتعلق بالبلدية
- بمقتضى المرسوم رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد البناء و اتمامها و مطابقتها
- بمقتضى القانون رقم 05/85 المؤرخ في 16 /02/1985 المتعلق بالصحة و ترقيتها
- بمقتضى المرسوم 35/76 المؤرخ في 20/02/1976 المتعلق بالحماية من الحريق و الفرع في المؤسسات الخاصة بإستقبال الجمهور
- نظرا لطلب السيد (ة) ..... لشهادة مطابقة البناء للمشروع .....

بناء على محضر المعاينة للجنة البلدية المكلفة بمنح شهادات مطابقة البناء المؤرخ 12/02/2010

المتضمن الموافقة على منح شهادة مطابقة البناء

نشهد ما يلي :

اولا : سلم شهادة المطابقة النشاط للسيد (ة) ..... صاحب قاعة الحفلات

الكائن عنوانها .....

ثانيا : سلمت هذه الشهادة في حدود ما يسمح به القانون

في .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ولاية : .....

قرار رقم ...../.....بتاريخ .....

دائرة : .....

يتضمن منح رخصة بناء

بلدية : .....

ان رئيس المجلي الشعبي البلدي لبلدية .....

- بناء على القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري
- بناء على القانون رقم 29/90 المؤرخ في 10/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير
- بناء على القانون رقم 10/11 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء
- بناء على المرسوم رقم :176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و طرق تسليم ذلك
- بناء على طلب رخصة البناء المقدم بتاريخ .....من طرف السيد .....و ذلك لبناء .....ببلدية .....
- بناء على التأشيرة الصادرة بتاريخ .....تحت رقم ف1 /...../.....عن مديرية البناء و التعمير لولاية ....

### يقرر

المادة الاولى : يوافق على رخصة بناء السيد / .....

لانجاز الاشغال المحدد في الطلب المقدم بتاريخ ....و المستوفي للملحقات المحددة لتكوين هذا الملف مع احترام الملاحظات التالية :

- احترام حق الملكية و حق الاخرين
- البناء يجب ان يكون مطابق للمتصاميم الماصدق عليها
- الطلاء الخارجي يجب ان يكون واضح و موحد
- على الطالب احاطتنا علما بتاريخ ابتداء و انتهاء الاشغال
- يجب ا لا يكون بناء المشروع قد عرف بداية الاشغال

المادة الثانية :

- نسخة من هذا القرار تبلغ الى السيد ..... الساكن .....

- مدير البناء و التعمير لولاية .....

المادة الثالثة :

- يكلف كل من السادة الامين العام للبلدية و رئيس قسم البناء و التعمير لبلدية ..... كل حسب اختصاصه بتنفيذ هذا القرار

رئيس المجلس الشعبي البلدي

وصل رقم .....

بتاريخ .....

قرار رقم ...../.....بتاريخ .....

ولاية : .....

يتضمن منح قرار الهدم

دائرة : .....

بلدية : .....

ان رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية .....

- بناء على القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري
- بناء على القانون رقم 29/90 المؤرخ في 10/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير
- بناء على القانون رقم 10/11 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء
- بناء على المرسوم رقم :176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و طرق تسليم ذلك
- بناء على طلب رخصة البناء المقدم بتاريخ .....من طرف السيد .....و ذلك لبناء .....ببلدية .....
- بناء على التأشيرة الصادرة بتاريخ .....تحت رقم ف1 /...../.....عن مديرية البناء و التعمير لولاية ....

### يقرر

المادة الاولى : يوافق على رخصة بناء السيد / .....

لانجاز الاشغال المحدد في الطلب المقدم بتاريخ ....و المستوفي للملحقات المحددة لتكوين هذا هذا الملف مع احترام الملاحظات التالية :

- احترام حق الملكية و حق الاخرين

### المادة الثانية :

- نسخة من هذا القرار تبلغ الى السيد ..... الساكن .....

- مدير البناء و التعمير لولاية .....

المادة الثالثة :

- يكلف كل من السادة الامين العام للبلدية و رئيس قسم البناء و التعمير لبلدية ..... كل حسب اختصاصه بتنفيذ هذا القرار

رئيس المجلس الشعبي البلدي

وصل رقم .....

بتاريخ .....

## ملخص :

يعد موضوع **المخالفات العمرانية** موضوعا بالغ الأهمية و إشكالية لأصحاب القرار في بلادنا لما لها من آثار سلبية على الجانب الوظيفي و التنظيمي و كذا الجمالي للمدينة ، حيث انها تتخذ ابعاد خطيرة تبرز نتائجها من خلال الفوضى العمرانية التي ترزح تحتها المدينة الجزائرية .

ان مدينة بئر العائر كمثلتها من المدن الجزائرية تعاني من ظاهرة المخالفة العمرانية

التي يرجع سببها بالدرجة الأولى لعدم احترام قواعد التعمير و هذا في ظل وجود منظومة قانونية تأطر عملية الإنتاج العمراني في بلادنا .

قد تبين لنا و بشكل واضح ان الخلل الواقع في مجال التعمير انما هو ناتج عن عدم تطبيق القانون و ضعف أجهزة الرقابة بالاطافة بطئ الإجراءات الإدارية ... الخ .

و تبقى ظاهرة **المخالفة العمرانية** موضوعا لنقاش الفاعلين في المجتمع من أصحاب قرار و سياسيين و مجتمع مدني بغية القضاء عليها او التقليل من أثارها على الأقل.

## الكلمات الاستدلالية

المخالفة العمرانية – المدينة – التعمير – النسيج العمراني – أداة التعمير

### Conclusion :

La question des violations urbaines est une question très

Importante et problématique pour les décideurs de notre pays en raison de ses effets négatifs sur les aspects fonctionnels, organisationnels et esthétiques de la ville, car ils prennent des dimensions dangereuses qui mettent en évidence leurs résultats à travers le chaos urbain qui afflige la ville algérienne

La ville de Bair al-Atar, semblable aux villes algériennes, souffre du phénomène des violations urbaines

Ce qui est principalement dû au manque de respect des règles de reconstruction et à la présence d'un système juridique qui a encadré le processus de production urbaine dans notre pays.

Il nous a été clairement montré que le déséquilibre dans le domaine de la reconstruction est le résultat du manque d'application de la loi et de la faiblesse du traitement du contrôle par la lenteur des procédures administratives, etc.

Le phénomène de la violation urbaine reste le sujet de discussion des acteurs de la société des décideurs, des politiciens et de la société civile afin de les éliminer ou de minimiser leurs effets au minimum.