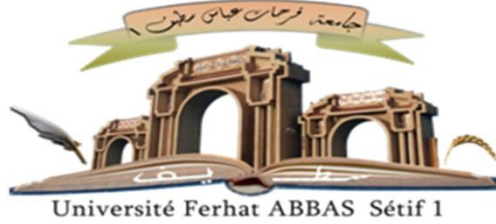


الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Université Ferhat Abbas Sétif 1
Institut d'Architecture et des
Sciences de la Terre
Département des Sciences de la Terre filière
Géographie et aménagement du territoire

جامعة فرحات عباس - سطيف 1
معهد الهندسة المعمارية وعلوم الأرض
قسم علوم الأرض
تخصص جغرافيا و تهيئة الاقليم



مذكرة

مقدمة لنيل شهادة الماستر

تخصص: المدن، الديناميكية المجالية والتسيير

تحت عنوان

المخالفات العمرانية داخل الوسط الحضري،

دراسة حالة حي الهضاب شمال، مدينة سطيف

تحت إشراف الأستاذ:

- يعقوب علي

من إعداد الطالبتين:

- العيدودي نجاة

- حامدي خديجة

أعضاء لجنة المناقشة:

ممتحنا	جامعة فرحات عباس سطيف-1	أستاذ مساعد أ	بن محمد حميد
مشرفا	جامعة فرحات عباس سطيف-1	أستاذ مساعد أ	يعقوب علي
ممتحنا	جامعة فرحات عباس سطيف-1	أستاذ مساعد أ	معبد سفيان

دفعه: 2021/2020

الفهارس

فهرس المواضيع

المواضيع	الصفحات
الفصل التمهيدي	
مقدمة عامة	1
الإشكالية	3
فرضيات البحث	4
أهداف البحث	5
أسباب اختيار الموضوع ومجال الدراسة	5
المنهج المتبع	6
هيكلية المذكرة	6
الفصل الأول : أدوات , إجراءات وهيئات مراقبة التعمير والمخالفات العمرانية والعقوبات الخاصة بها	
مقدمة الفصل	6
المبحث الأول : أدوات , إجراءات وهيئات مراقبة التعمير .	
تمهيد	7
1- قانون العمران	7
1-1 تعريف قانون العمران	7
1-2 خصائص قانون العمران	7
1-3 أهداف قانون العمران	8
2- أدوات وإجراءات مراقبة التعمير	9
1-2 أدوات التهيئة والتعمير	9
1-1-2 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	9
2-1-2 مخطط شغل الأراضي	13
2-2 عقود التعمير (شهادات ورخص التعمير)	17

17	1-2-2 الرخص
17	1-1-2-2 رخصة التجزئة
19	2-1-2-2 رخصة البناء
21	3-1-2-2 رخصة الهدم
22	2-2-2 الشهادات
23	1-2-2-2 شهادة التعمير
24	2-2-2-2 شهادة التقسيم
25	3-2-2-2 شهادة المطابقة
25	3-2 القواعد العامة للتهيئة والتعمير
28	4-2 القانون 08-15
30	3-الهيئات والمصالح المكلفة بمراقبة العمران
30	1-3 الأجهزة الإدارية
30	1-1-3 الرقابة عن طريق الولاية
32	2-1-3 الرقابة عن طريق البلدية
33	2-3 شرطة التعمير
33	1-2-3 المفتشية العامة للعمران والبناء
34	2-2-3 المفتشية الجهوية للعمران والبناء
35	3-3 شرطة العمران
36	4-3 لجان مراقبة عقود التعمير
37	خلاصة المبحث
	المبحث الثاني: المخالفات العمرانية والعقوبات الخاصة بها
38	تمهيد
38	1- مفاهيم عامة للمخالفات العمرانية
39	2- أسباب المخالفات العمرانية
39	1-2 أسباب أمنية

39	2-2 أسباب اجتماعية
39	2-3 أسباب تسييرية وإدارية
40	2-4 أسباب اقتصادية
40	2-5 أسباب ثقافية
40	3- أنواع المخالفات حسب التشريع الجزائري "السند القانوني "
44	4- الإجراءات والعقوبات الخاصة بالمخالفات العمرانية .
47	5- آثار المخالفات العمرانية
49	خلاصة المبحث
49	خاتمة الفصل
الفصل الثاني :الدراسة الطبيعية والسكانية والدراسة العمرانية لمدينة سطيف والمخالفات المسجلة فيها	
50	مقدمة الفصل
المبحث الأول :الدراسة الطبيعية والسكانية لمدينة سطيف	
51	تمهيد
51	1-لمحة تاريخية لمدينة سطيف
52	2-موقع وموضع مدينة سطيف
52	2-1 الموقع الفلكي
53	2-2 الموقع الجغرافي
54	2-3 الموقع الإداري
56	2-4 موضع المدينة
58	3-الوسط الطبيعي والفيزيائي
58	3-1 طبوغرافية المدينة
58	3-1-1 التضاريس
61	3-1-2 الانحدارات
63	3-2 دراسة جيولوجية وجيوتقنية
65	3-3 المناخ

65	3-3-1 الحرارة
66	3-3-2 التساقط
69	3-3-3 العلاقة بين الحرارة والتساقط
70	3-3-4 الرياح
70	3-4 الشبكة الهيدروغرافية
73	4- الخصائص السكانية
73	4-1 التطور السكاني لمدينة سطيف
74	4-2 التركيب العمري والنوعي للسكان
76	4-3 توزيع السكان حسب المناطق والتجمعات السكنية
76	4-4 الكثافة السكانية
81	5- خصائص سوسيواقتصادية
81	5-1 الفئات النشطة والغير ناشطة
81	5-2 توزيع المشتغلين حسب القطاع
81	خلاصة المبحث
المبحث الثاني: الدراسة العمرانية لمدينة سطيف والمخالفات المسجلة فيها .	
84	تمهيد
84	1- الإطار المبنى والغير المبنى
84	1-1 السكن
84	1-1-1 الأنماط السكنية
85	1-1-2 الكثافة السكنية
90	1-2 التجهيزات
92	1-3 مختلف الشبكات
92	1-3-1 شبكة الطرق
96	1-3-2 الشبكات التقنية
98	2- المخالفات العمرانية في مدينة سطيف

98	2-1 حصيلة المخالفات العمرانية في مدينة سطيف
99	2-2 الإجراءات الردعية .
100	خلاصة المبحث
101	خاتمة الفصل
	الفصل الثالث: الدراسة التحليلية والمخالفات المسجلة في مجال الدراسة
102	مقدمة الفصل
	المبحث الأول: الدراسة التحليلية والمخالفات المسجلة في مجال الدراسة .
104	تمهيد
104	أولا: الدراسة التحليلية لحي الهضاب شمال
104	1- أسباب ودوافع اختيار مجال الدراسة
104	2- الدراسة الطبيعية
104	2-1 موقع مجال الدراسة
106	2-2 الطبوغرافيا
106	2-3 الانحدارات
106	3- الدراسة السكانية والسكنية
106	3-1 السكان
106	3-2 السكن
106	3-2-1 الحظيرة السكنية
107	3-2-2 الكثافة السكنية
107	3-2-3 أنماط السكن
107	4- التجهيزات
108	5- مجال الدراسة بين التخطيط والواقع المنجز
111	6- النقص الموجودة على مستوى مجال الدراسة
111	ثانيا :الدراسة التحليلية للمخالفات العمرانية المسجلة في مجال الدراسة
111	1- المخالفات العمرانية المسجلة

119	2- أسباب المخالفات المسجلة في مجال الدراسة
119	3- آثار المخالفات العمرانية على النسيج الحضري لمجال الدراسة
120	خلاصة المبحث
	المبحث الثاني: الإقتراحات والتوصيات
122	تمهيد
122	التوصيات والإقتراحات المقدمة لمعالجة المخلفات العمرانية
124	خلاصة المبحث
125	خاتمة الفصل
126	خاتمة عامة

فهرس الجداول

الجدول	الصفحة
جدول رقم 01: المخالفات العمرانية والعقوبات الخاصة بها.	45
جدول رقم 02: المعدل الشهري لدرجة الحرارة بمدينة سطيف.	65
جدول رقم 03: متوسط هطول الأمطار الشهري.	66
جدول رقم 04: تطور عدد السكان للمدينة.	73
جدول رقم 05: التركيب العمري والنوعي لسكان مدينة سطيف.	74
جدول رقم 06: توزيع السكان حسب المناطق والتجمعات السكنية.	75
جدول رقم 07: الكثافة السكانية لبلدية سطيف.	76
جدول رقم 08: الكثافة السكانية عبر قطاعات مدينة سطيف.	77
جدول رقم 09: الفئات الناشطة والغير ناشطة	80
جدول رقم 10: توزيع المشتغلين حسب القطاع.	81
جدول رقم 11: عدد المساكن لكل نمط سكن.	84
جدول رقم 12: الكثافة السكانية لبلدية سطيف.	85

الملخص

يعد الموضوع المطروح من أهم مواضيع الساعة فإسقاطه صالح على أي مدينة جزائرية ، وقد ركزنا على المخالفات العمرانية في مدينة سطيف نظرا للأهمية الإقليمية التي تملكها، فهي تعد من المتوسطة بإمتهار في الجزائر ورغم ذلك نجد إنتشارا واسعا للمخالفات العمرانية عبر مختلف أحيائها، وكمثال على ذلك درسنا حي الهضاب شمال والمخالفات المسجلة فيه. وأثر هذه المخالفات التي أدت إلى تدهور النسيج الحضري و غياب الهوية العمرانية.

رغم سن مجموعة من النصوص القانونية التي تضمن تنظيم المجال العمراني، وتخطيط بعض الأحياء بمخططات شغل الأراضي، إلا أن ذلك لم يمنع من بروز عدة مخالفات وتجاوزات. فلا يخفى على أحد أن أغلب القرارات ذات طابع سياسي، وتم تغيب دور الخبراء في وضع خطط ناجعة للخروج من الأزمة التي يعاني منها العمران اليوم.

في الأخير يبقى هذا العمل المتواضع غير كامل، ويحتاج إلى دراسات أخرى مكمله له أكثر عمقا وتحليلا لمشكل المخالفات العمرانية الذي يعتبر موضوعا شائكا ذا أبعاد عمرانية واقتصادية واجتماعية.

الكلمات المفتاحية

المدينة، المخالفات العمرانية، قانون العمران، النسيج الحضري، مخطط شغل الأراضي، رخصة البناء، رخصة الهدم، شهادة المطابقة.

Le résumé

Le sujet en question est l'un des thèmes d'actualité, l'échappatoire valable pour n'importe quelle ville Algérienne. Ici nous nous sommes concentrés sur les dépassements urbains dans la ville de Sétif au vu de l'importance régionale qu'elle détient, comme l'une des villes moyennes par excellence en Algérie.

Malgré cela, on constate une véritable problématique des dépassements urbains à travers ses différents quartiers, et comme exemple on a étudié le quartier d'EL-hidab Nord, et l'impact de ces dépassements qui ont conduit à la dégradation du tissu urbain et l'absence de l'identité urbaine.

Malgré la promulgation d'un ensemble de textes juridiques qui garantissent la régulation de l'espace urbain, et la planification de certains quartiers à l'aide du plan d'occupation du sol. Cela n'a pas empêché l'émergence de plusieurs dépassements, nous connaissons que la plupart des décisions sont de nature politique. Et en outre l'éloignement du rôle de personnes qualifiées dans l'élaboration des plans rend difficile la sortie de crise dont souffre l'urbanisation aujourd'hui.

Au final, ce modeste travail reste incomplet certes il a besoin d'autres études plus profondes pour le compléter, et analyser la problématique des dépassements urbains, qui est une question épineuse aux dimensions urbaines, économiques et sociales.

Les mots clés

La ville, Les dépassement urbains, loi d'urbanisme, plan d'occupation de sol, permis de construire, permis de démolir, certificat de conformité.

Abstract

The subject in question is one of the topical issues; the eshapolation is valid for any Algerian city. Here we have focused on urban overtaking in the city of setif in view of the regional importance it holds, as one of the medium-sized cities par excellence in Algeria.

Despite this, there is still areal problem of urban overruns through its different neighbourhoods, and as an example we studied the EL-HIDHAB North neighbourhood, and the impact of these overrun which led to the degradation of the urban fabric and the absence of urban identity.

Despite the promulgation of asset of legal texts which gurantee the regulation of urban space, the planning of certain neighbourhoods using the land use plan. This has not preveted the emergence of several overruns, we know that most decisions are political in nature .In addition; the remoteness of the role of qualified in the development of plans makes it difficult to emerge from the crisis plaguing urpaniation today.

In the end, this modest work remains incomplete, of course it needs other more in-depth studies to complete it, and to anlayse the problem of urban overtaking, which is athorny question with urban economic and social dimention.

Key words

The city, Urban overtaking, Urban Law, Land Occupation Scheme, puilding permit, demolition permit, certification of conformity.