الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة وهران محمد بن أحمد2
كلية علوم الأرض و الكون
قسم الجغرافيا و تهيئة الإقليم

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر

تخصص: تسيير الأخطار الكبرى والأمن المدني

بعنوان:

خطر إنهيار البنايات الهشة وسط مدينة وهران

من إعداد الطالبتين:

- تركمان أماني
- سلاك عائشة بشرى

تحت إشراف الأستاذة:

أ.د. بصغير فاطمة

مساعد المشرف

أ. هوار خالد

لجنة المناقشة

اللقب و الاسم	الرتبة	الجامعة	الصفة
بصغير فاطمة	أستاذ التعليم العالي	جامعة وهران 2	مشرفا ومقررا
هوار خالد	أستاذ التعليم العالي	جامعة وهران 2	مساعد مشرف
صغيري هشام	أستاذ التعليم العالي	جامعة وهران 2	رئيسا
زعنون رفيق	أستاذ التعليم العالي	جامعة وهران 2	ممتحنا

السنة الجامعية:2024-2025

الإهداء

إلى من شاركتني هذا المشوار خطوة بخطوة،

إلى رفيقة دربي وصديقة دراستي،نهدي هذه المذكرة أنا [تركمان أماني] وصديقتي [سلاك عائشة بشرى]،

بكل فخر وامتنان:

إلى عائلاتنا الكريمة (عائلة تركمان وعائلة سلاك)،التي كانتا السند والداعم الأول،

إلى أمهاتنا وآبائنا، منبع الصبر والقوة.

إلى إخوتنا وأخواتنا (إبراهيم، أسامة، محمد، سارة، سليمة وسيرين)الذين كانوا العون وقت الحاجة، والفرحة عند كل إنجاز.

إلى أستاذنا الفاضل [هوار خالد]، الأخ والصديقنقف أمامه بكل احترام وتقدير،فقد كان النور الذي أضاء لنا طريق البحث والمعرفة.

إلى أصدقائنا الأعزاء،الذين أحاطونا بالدعم والتشجيع،(رحاب، عزيزة، لذة، رابحة، كنزة، ياسمين، سارة، هبة، فرح، سمية، سليمة، نادية وكانوا رفيقًا لنا في لحظات التعب والإنجاز.

نهديكم جميعًا ثمرة تعبنا، ونجاحنا المشترك،

بكل الحب والوفاء.

شكر وتقدير

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، وبتوفيقه تنجز الأعمال والغايات.

نتقدم بجزيل الشكر والتقدير الى كل من ساندنا ووقف بجانبنا طيلة مسيرتنا الجامعية وساهما من قريب أو بعيد في إنجاز هذه المذكرة.

نخص بالشكر الأستاذين المشرفين (الأستاذ هوار خالد) على توجيهاته القيمة، وصبره ودعمه المتواصل، وحرصه على متابعتنا خطوة بخطوة حتى نهاية العمل، وكذا الأستاذة (بصغير فاطمة) على توجيهاتها القيمة وإشرافها على العمل.

كما لا يفوتنا أن نتقدم بالشكر إلى كل الأساتذة اللذين نهلنا من علمهم واللذين ساهموا في هذا العمل من بينهم الأستاذ بن خيرة محمد الأمين وإلى موظفين المصالح والإدارات اللذين تعاملوا معنا من خلال الجانب الميداني من هذا البحث خاصة (مثلا: مديرية التعمير، ومكتب الدراسات...).

ولا ننسا أن نعبر عن امتناننا الكبير لعائلتينا الكريمتين التي كانت دوما سندا معنويا وماديا لنا، ولكل أصدقائنا وزملائنا على تشجيعهم ومساندتهم لنا.

أنا الطالبة تركمان أماني أتوجه بشكري الخاص إلى سندي وذرعي الذي لا يميل، إلى خالي بوصالح عثمان الذي كان نعم السند الملهم فله مني كل التقدير والامتنان، ونسأل الله أن يجزيه عنا خير الجزاء.

أنا سلاك عائشة بشرى يسعني أن أتقدم بالشكر والامتنان إلى اختي وسندي سلاك سارة.

فهرس المحتويات

العنوان	الصفحة
الاهداء	
الشكر والتقدير	
الملخص	
مدخل عام	
1.المقدمة العامة	2
2.الإشكالية	2
3.أهداف الدراسة	3
4.منهجية البحث	3
5.معايير اختيار الأحياء و العينات المدروسة	3
5.وسائل جمع وتحليل المعطيات	4
1.5.مرحلة العمل النظري	4
2.5.مرحلة التحقيق الميداني	4
3.5.مرحلة الفرز واستخراج المعطيات	5
6.طريقة العمل	6
7.صعوبات البحث	6
8. موقع الدراسة	7
الفصل الأول: التاريخ العمراني لمدينة وهران	
1.مقدمة الفصل	**9**
2-مراحل التطور العمراني لمدينة وهران	**9**
2-1-المرحلة الممتدة من 1732-1830 (قبل الاحتلال)	9
2-2-المرحلة الممتدة من 1830-1962 (إبان الاحتلال)	10
2-2-1-مرحلة التعمير العسكري	10
2-2-2: مرحلة التعمير المدني (1848-1935)	10
2-2-3:مرحلة التخطيط المنظم و البناء الحديث (1935-1945	10
2-2-4:مرحلة التوسع في إطار مشروع قسنطينة (1945-1962)	11
2-3- المرحلة الممتدة من 1962-2019 (بعد الاستقلال)	11

2-3-1-مرحلة الركود (1962-1963)	11
2-3-2-المرحلة الممتدة من (1974-1990)	11
2-3-3- المرحلة الممتدة من (1990-2008)	11
2-3-4-المرحلة الممتدة من (2008-2019)	12
خلاصة الفصل الاول	**14**
الفصل الثاني: تشخيص الحالة العمرانية للبنايات الهشة في المناطق المدروسة	
مقدمة الفصل الثاني:	**16**
1.تحديد منطقة الدراسة	**16**
1.1. حي القديس أنطوان :(Saint _ Antoine)	18
2.1.حي القديس بيار :(Saint-pierre)	18
3.1.حي ميرامار :(Miramar)	19
4.1.حي قمبيطة :(Gambetta)	20
5.1.شارع العربي بن مهيدي	21
2.تشخيص عام للبنايات الهشة في الأحياء المدروس	**23**
1.2.الطبيعة العقارية للبنايات	23
2.2.الحالة الفيزيائية للبنايات	24
3.2.العلاقة بين طبيعة الوعاء العقاري وحالة البنايات	26
1.3.2.السكنات المملوكة (ملك)	26
2.3.2.السكنات المؤجرة (إيجار)	26
3.3.2.السكنات ذات الطبيعة القانونية "أخرى"	26
3.مؤشرات تدهور البنايات	**27**
1.3.تقييم حالة القسم الخارجي	27
1.1.3.تآكل الواجهات الخارجية نتيجة للعوامل الطبيعية وغياب الصيانة	27
2.1.3.تشققات في الجدران قد تدل على مشاكل في الأساسات أو الهيكل العام للبناية	28
3.1.3.تدهور شبكات المياه والصرف الصحي، مما يؤدي إلى رطوبة داخلية وتآكل الجدران	29
4.1.3.تهالك السلالم والممرات الداخلية، ما يخلق بيئة غير آمنة للسكان	30
5.1.3.إهمال في الفضاءات المشتركة (مثل الساحات والمداخل):	31

2.3.تقييم القسم الداخلي للسكنات	33
1.2.3.تشققات وانهيار السقف	33
2.2.3.انتفاخ الجدران وانفصال الدهان بفعل الرطوبة	34
3.2.3.تآكل حديد أو خشب السقف	35
4.2.3.تشقق الأرضيات	36
4.أسباب تدهور البنايات	39
1.4.التحليل المقارن لوضعية الأحياء المدروسة وسط مدينة وهران	39
2.4.تأثير التصنيف الزلزالي الجديد على البنايات القديمة في وهران	43
-خلاصة	45
خلاصة الفصل الثاني	46
الفصل الثالث: تدخلات السلطة	
1.مقدمة الفصل الثالث	48
2.آليات التهيئة التي تتبعها الدولة لولاية وهران	48
3.الإطار القانوني للتدخل في النسيج العمراني	49
1.3.أهداف المرسوم	50
2.3.معايير اختيار البنايات المراد ترميمها حسب المرسوم	50
1.2.3.الحالة البنيوية للبناية	51
2.2.3.درجة الخطورة على السكان والمحيط	51
3.2.3.قدم البناية ومدى خضوعها للصيانة	51
4.2.3.الأهمية التاريخية أو المعمارية	51
4.موقع البناية في النسيج العمراني	51
1.4.الاستعمال الحالي للبناية	51
2.4.كيفية إبرام صفقة الترميم حسب المرسوم التنفيذي رقم 16-55	52
1.2.4.تشخيص تقني أولي	52
2.2.4.إعداد دفتر الشروط	52
3.2.4.إجراءات الإعلان والمنافسة	52
4.2.4.إبرام الصفقة	52
5.2.4.متابعة تنفيذ الأشغال	53
6.2.4.الاستلام المؤقت والنهائي	53

5.الجهة المسؤولة عن تعيين مكاتب الدراسات	53
6.الإجراءات اللازمة لاختيار مكتب الدراسات	53
1.6.إعلان استشارة تقنية	53
2.6.تقييم العروض	54
3.6.إسناد المهمة	54
4.6.متابعة ومرافقة	54
7.معايير اختيار مكتب دراسات للإشراف على مشروع الترميم ومتابعته	54
8.مستوى تدخلات الدولة على الاحياء المدروسة (سانتا توان، شارع العربي بن مهيدي، سان بيار، ميرامار، قمبيطا)	55
1.8.تحليل ثقافة التبليغ لدى سكان المناطق المدروسة	55
2.8.عرض البيانات	55
3.8.تحليل غياب تدخلات الدولة	57
9.الإطار المؤسساتي لعمليات إعادة تأهيل البنايات القديمة	58
10.مستوى تدخل السلطات المعنية على البنايات الهشة الواقعة في شوارع العربي بن مهيدي	58
1.10.دراسة أشغال إعادة تأهيل المباني عبر مدينة وهران :	61
2.10.دراسة أشغال إعادة التأهيل لمبنى رقم 24 بشارع العربي بن مهيدي (من إنجاز مكتب الدراسات عابد عمر)	61
3.10.تشخيص حالة المبنى	62
1.3.10.تدهور حالة الشرفات	62
2.3.10.تدهور الباب الأمامي	63
3.3.10.تدهور النجارة الخشبية	64
4.3.10.تدهور شرفة المبنى	65
5.3.10.تلف أنبوب تصريف مياه الأمطار	66
6.3.10.تلف الطلاء الخارجي	66
7.3.10.السلالم	67
8.3.10.تلف أغطية الأرضيات في المدرجات المتوسطة	69
9.3.10.تدهور الطلاء الداخلي وتشققات في الجدران والسقف	69
10.3.10.انعدام الأرضيات في ردهة المدخل	70

11.3.10.تدهور نظام تصريف مياه الأمطار	71
12.3.10.تدهور نظام العزل المائي	71
الخلاصة	**81**
خلاصة الفصل الثالث	**85**
الخاتمة العامة	**86**
المصادر والمراجع	**88**
الملاحق	**91**

فهرس الصور

رقم الصورة	عنوان الصورة	الصفحة
01	شارع العربي بن مهيدي	22
02	أحد المباني الهشة لحي قمبيطا	27
03	أحد المباني الهشة لحي سانت أنطوان	27
04	أحد المباني الهشة لحي ميرامار	28
05	أحد المباني الهشة لحي سانت بيار	29
06	أحد المباني الهشة لحي ميرامار	29
07	تدهور شبكات المياه	30
08	تدهورالصرف الصحي	30
09	أحد المباني الهشة لحي سانت بيار	31
10	أحد المباني الهشة لحي قمبيطا	31
11	أحد المباني الهشة لحي سانت أنطوان	31
12	أحد المداخل الهشة لحي سانت بيار	32
13	أحد الممرات الهشة لحي سانت أنطوان	32
14	أحد المباني الهشة لشارع العربي ين مهيدي	33
15	تشققات أحد مباني الهشة لحي سانت أنطوان	34
16	انهيار السقف أحد المباني الهشة لحي سانت بيار	34
17	انفصال أحد المباني الهشة لحي ميرامار	35
18	انتفاخ الجدران أحد المباني الهشة لحي سانت بيار	35
19	تآكل خشب السقف أحد المباني الهشة لحي سانت بيار	36

20	تآكل حديد أحد المباني الهشة لحي قمبيطا	36
21	أحد أرضيات المباني الهشة لحي سانت بيار	37
22	أحد أرضيات المباني الهشة لحي قمبيطا	37
23	انهيار أحد المباني الهشة في حي سانت بيار	40
24	ترميم الواجهات الرئيسية والشرفات والصيانة الداخلية للمباني الرئيسية بشارع العربي بن مهيدي	41
25	ترميم الواجهات الرئيسية والشرفات والصيانة الداخلية للمباني الرئيسية بشارع العربي بن مهيدي	41
26	ترميم الواجهات الرئيسية والشرفات والصيانة الداخلية للمباني الرئيسية بشارع العربي بن مهيدي	42
27	هيمنة البناء الخاص في النسيج العمراني الجديد في حي قمبيطا	43
28	هيمنة البناء الخاص في النسيج العمراني الجديد حي قمبيطا	43
29	المبنى رقم 24 بشارع العربي بن مهيدي	62
30	تدهور حالة الشرفات المبنى رقم 24 بشارع العربي بن مهيدي	63
31	تدهور الباب الأمامي	64
32	تدهور الباب الامامي	65
33	تدهور النجارة الخشبية للمبنى رقم 24	65
34	تدهور الكورنيش الخاص بالمبنى 24	66
35	تلف أنبوب تصريف مياه الأمطار للمبنى رقم 24	66
36	تلف الطلاء الخارجي للمبنى رقم 24	67
37	حالة السلالم في المبنى رقم 24	68
38	حالة السلالم في المبنى رقم 24	69
39	حالة السلالم في المبنى رقم 24	69
40	تلف أغطية الأرضيات في المدرجات المتوسطة للمبنى 24	69
41	تدهور الطلاء الداخلي وتشققات في الجدران والسقف للمبنى 24	70
42	تدهور الطلاء الداخلي وتشققات في الجدران والسقف للمبنى 24	70
43	انعدام الأرضيات في ردهة المدخل للمبنى رقم 24	70
44	تدهور نظام تصريف مياه الأمطار للمبنى رقم 24	71
45	تشققات، وتورمًا، وانفصالًا لنظام العزل المائي للمبنى رقم 24	72

46	تدهور الطلاء ووجود تشققات على مستوى جدار المبنى	72
47	تلف في غرف الغسيل للمبنى 24	73
48	تلف أسقف القرميد على مستوى أسطح المبنى 24	74
49	تلف مزاريب المبنى رقم 24	75
50	تدهور المدخنة الخاصة بالمبنى 24	75
51	تشققات في الأكروتيريون (المبنى 24)	76
52	التركيب العشوائي للأسلاك الكهربائية وأطباق الاستقبال في المبنى 24	76
53	تدهور الطلاء الخارجي ووجود تشققات وبقع رطوبة لجدران المبنى 24	77
54	تدهور غطاء الأرضية للمبنى رقم 24	78
55	عملية إضافة سياج للشرفة التابعة للمبنى 24	79
56	تدهورمزاريبالمبنى رقم 24	80
57	مصراع النافذة المفقودالخاصة بالمبنى 24	80
58	إضافة سقف من الصفائح المعدنية للمبنى 24	81

فهرس الخرائط

رقم الخريطة	عنوان الخريطة	الصفحة
1	الموقع الجغرافي لولاية وهران	07
2	توسع مجمعة وهران من 1972–2018	13
3	موقع بلدية وهران	17
4	توزيع الأحياء المدروسة في بلدية وهران	17
5	موقع الدراسة (سانت أنطوان)	18
6	منطقة الدراسة (حي سانت بيار)	19
7	منطقة الدراسة (حي ميرامار)	20
8	منطقة الدراسة (حي قمبيطا)	21
9	تشخيص هشاشة البنايات وتوزيع الخطر في الأحياء الهشة وسط مدينة وهران	25
10	تقسيم المناطق الزلزالية في الجزائر: جميع المناطق من 0 إلى VI	44
11	تقسيم المناطق الزلزالية في الجزائر: التركيز على المناطق من الأولى إلى السادسة	44

فهرس الجداول

رقم الجدول	عنوان	الصفحة
1	العلاقة بين طبيعة الوعاء العقاري وحالة البنايات	26
2	أسباب تدهور البنايات القديمة	38
3	حالة تنفيذ مشاريع تأهيل المباني على مستوى ولاية وهران الوضعية المالية : قرر في 17/05/2025	60

فهرس الأشكال

رقم الشكل	عنوان الشكل	الصفحة
1	مخطط وهران، 1880. BNF	12
2	نموذج بياني حول طبيعة الوعاء القاري للمسكن في منطقة الدراسة	23
3	نموذج بياني لحالة البنايات في منطقة الدراسة	24
4	نموذج بياني لتحليل ثقافة التبليغ في منطقة	56
5	نموذج بياني لنسبة تدخلات السلطة على البنايات الهشة	57
6	موقع لمبنى رقم 24 بشارع العربي بن مهيدي	61

الملخص:

تعيش مدينة وهران اليوم تحولات عمرانية، اجتماعية واقتصادية متسارعة، انعكست بشكل واضح على وسط المدينة، الذي يُعدّ قلبها النابض ومرآة لذاكرتها التاريخية. هذا الفضاء الحضري، الغني بإرث معماري يعكس تعاقب الحضارات، يعرف في السنوات الأخيرة تدهوراً متزايداً بسبب التهميش وغياب استراتيجية واضحة للتعامل مع بناياته القديمة والهشة. كثير من هذه المباني أصبحت لا تُشكل فقط خطراً على السكان، بل تحوّلت أيضاً إلى نقاط جذب لظواهر اجتماعية سلبية تعيق التنمية وتؤثر على جودة الحياة.

جاءت هذه الدراسة لتسلّط الضوء على هذه الإشكالية من زاوية ميدانية وتطبيقية، حيث سعت إلى تشخيص دقيق لواقع وسط المدينة، من خلال رصد ميداني وتحليل وثائق ومحاورة فاعلين محليين، بهدف فهم أعمق لما يواجهه هذا الفضاء من مشكلات، واقتراح حلول عملية تحترم قيمته التاريخية وتحمي سكانه وتُعيد إليه دوره الحيوي في النسيج الحضري للمدينة.

الكلمات المفتاحية:

وسط المدينة، البنايات القديمة، النسيج العمراني، السلامة العامة، التحولات الاجتماعية، التنمية الحضرية، التدهور العمراني، التراث المعماري.

Abstract:

The city of Oran is currently undergoing rapid urban, social, and economic transformations, which have significantly impacted its city center — considered the heart of the city and a reflection of its historical memory. This urban space, rich in architectural heritage that bears witness to successive civilizations, has in recent years experienced increasing deterioration due to neglect and the absence of a clear strategy for managing its aging and fragile buildings. Many of these structures now pose serious risks to residents and have become hotspots for various social problems, thereby hindering development efforts and affecting overall quality of life.

This study aims to shed light on this issue from a practical and field-based perspective. It seeks to provide a detailed diagnosis of the current state of Oran's city center through on-site observations, analysis of urban planning documents, and interviews with local stakeholders. The objective is to gain a deeper understanding of the challenges facing this urban area and to propose practical solutions that both preserve its historical and architectural value and ensure the safety and well-being of its residents, thereby restoring its vital role in the city's urban fabric.

Keywords:

city center, old buildings, urban fabric, public safety, social transformations, urban development, urban decay, architectural heritage.

مدخل عام

1.المقدمة العامة:

تُعد المدن مركزًا للتطور الاجتماعي والاقتصادي والثقافي، غير أن هذا التوسع الحضري المتسارع بالإضافة إلى مختلف الاضطرابات المناخية وحتى البنيوية انعكست بشكل سلبي على النسيج العمراني ما أدى غالبا إلى بروز اختلالات عمرانية وهيكلية، خصوصًا في الأنسجة الحضرية القديمة. تُعد البنايات الهشة أحد أبرز هذه الإشكاليات، إذ تمثل خطرًا مباشرًا على سلامة السكان وتُعيق عمليات التجديد والتخطيط الحضري المستدام.

في هذا السياق، تشكل وسط مدينة وهران نموذجًا حيًا لواقع عمراني مزدحم بالبنايات القديمة التي تعاني من التآكل، الإهمال، وغياب الصيانة الدورية من طرف السكان والسلطات المحلية وتزداد هذه الإشكالية تعقيدًا في ظل النمو السكاني، الضغط الاقتصادي، وضعف السياسات الفعالة في مجال التهيئة الحضرية والتجديد العمراني.

إن مستقبل هذه البنايات لا يرتبط فقط بجوانب تقنية وهندسية، بل يمتد أيضًا إلى أبعاد اجتماعية، اقتصادية وثقافية، مما يستدعي تبني رؤية شاملة ومتعددة الأبعاد لإعادة تأهيل النسيج الحضري بشكل يضمن الحفاظ على هوية المدينة وضمان أمن واستقرار السكان.

ومن هذا المنطلق، جاء هذا البحث ليسلط الضوء على واقع البنايات الهشة في قلب مدينة وهران، ويستشرف مستقبلها ضمن السياسات الحضرية المعتمدة، ساعيًا إلى تقديم تصورات وتوصيات تساهم في معالجتها بطريقة عقلانية ومستدامة.

2.الإشكالية:

في ظل التوسع العمراني والتحولات الاجتماعية والاقتصادية التي تعرفها مدينة وهران، يبرز وسط المدينة كمنطقة حساسة ومُعقدة من جهة ومن جهة أخرى فهي تعتبر إرث ثقافي يحمل في طياته بصمات الحضارات المتداولة إلا أنه قد شهد تهميشا كبيرا ما أدى إلى تدهور النسيج العمراني، إذ أن هذا الأخير يحتوي على عدد كبير من البنايات

القديمة والهشة التي باتت تُهدد السلامة العامة لا سيما السكان وأصبحت محط جذب مختلف البالآفات الاجتماعية التي أصبحت تعيق جهود التنمية الحضرية والسلامة العامة.

ورغم التدخلات الجزئية من طرف السلطات، إلا أن التعامل مع هذه البنايات غالبًا ما يفتقر إلى رؤية استراتيجية واضحة ومتكاملة.

وعليه، يمكن طرح الإشكالية التالية:

–ما هي حالة البنايات القديمة في مركز المدينة؟

–ما هي أهم الاستراتيجيات التي اتبعتها الدولة للتعامل مع البنايات الهشة وسط المدينة لحماية سكانها من جهة وحماية الموروث الثقافي من جهة أخرى؟

3.أهداف الدراسة:

• تشخيص واقع البنايات الهشة في وسط مدينة وهران من خلال دراسة خصائصها، توزيعها، وحالتها الإنشائية.

• تحليل أسباب هشاشة هذه البنايات (القدم، سوء الصيانة، الاستعمال غير المناسب، إلخ).

•تقييم السياسات والبرامج الحالية المتعلقة بإعادة التأهيل أو الإزالة أو الترميم.

•رصد المخاطر المحتملة التي قد تنجم عن استمرار الإهمال (انهيارات، حرائق، زلازل...).

•اقتراح حلول حضرية مستدامة تأخذ بعين الاعتبار البعد الاجتماعي والثقافي لسكان هذه المناطق.

4.منهجية البحث:

من أجل بلوغ الهدف المنشود والمسطر في هذا البحث فإن منهجية هذا الأخير تجسدت من خلال الخطوات التالية.

5.معايير اختيار الأحياء و العينات المدروسة :

تم اختيار الأحياء الخمسة المدروسة في هذه المذكرة (حي ميرامار، شارع العربي بن مهيدي، حي سانت أنطوان، سانت بيار، وحي قمبيطة) بناءً على مجموعة من المعايير المتكاملة، أهمها:

- **درجة قدم البنايات:** جميع الأحياء المختارة تضم بنايات يعود تاريخ إنشائها إلى الحقبة الاستعمارية أو بدايات الاستقلال، ما يجعلها أكثر عرضة للهشاشة.
- **التموقع الجغرافي ضمن وسط المدينة:** تم التركيز على أحياء القلب التاريخي والعمراني لمدينة وهران، حيث الكثافة السكانية مرتفعة والنسيج العمراني متقادم.
- **توفر مؤشرات ميدانية للهشاشة:** تم رصد مؤشرات واضحة مثل التصدعات، تشققات الجدران، انكشاف الأساسات، تسربات مياه، انهيارات جزئية، إلخ، وذلك خلال المعاينات الأولية.
- **بلاغات السكان والسلطات المحلية:** بعض الأحياء تم تحديدها بالرجوع إلى بيانات ديوان التسيير العقاري OPGI ومديرية التعمير DUAC، إضافة إلى شكاوى السكان ووسائل الإعلام المحلية حول وضعية الخطر.
- **قابلية الدراسة الميدانية:** تم اختيار الأحياء التي يمكن الدخول إليها بسهولة، والتي تتوفر بها عمارات تسمح بإجراء الملاحظة والتصوير واستجواب السكان.

أما بالنسبة لاختيار العمارات أو البنايات داخل كل حي، فقد تم اتباع عينة هادفة (échantillonnage raisonné)، بالتركيز على البنايات التي تظهر عليها علامات واضحة للهشاشة الهيكلية والمعمارية، أو التي صنفتها السلطات المحلية ضمن فئة الخطر.

6.وسائل جمع وتحليل المعطيات :

بناءا على طبيعة النتائج المراد التوصل إليها والأهداف المسطرة، قمت بالاستعانة بعدة وسائل علمية تخدم موضوع البحث وتساعد في الحصول على المعلومات والمعطيات اللازمة لتشخيص وتحليل الظاهرة المراد دراستها وذلك بشكل منظم ومتسلسل وهي كالتالي:

1.6.مرحلة العمل النظري :

بحكم اختيارنا لإشكالية مستقبل البنايات الهشة في وسط مدينة وهران فإن البحث عن مختلف المصادر سواء تلك الموجودة في المذكرات أو الكتب تطلب منا مجهودا ووقتا للوصول إليها وتكوين بطاقات قراءة نظرا لحساسية وحداثية الموضوع وبذلك فإننا اعتمدنا بشكل كلي على الكتب الموجودة في مكتبة متحف زبانة.

2.6.مرحلة التحقيق الميداني :

وهي أهم مرحلة في البحث وأكثر الطرق فعالية في الدراسات الميدانية وهذا لدورها الفعال في جمع المعطيات المباشرة من الميدان لدعم التحليل النظري واعتمدت في هذه المرحلة بشكل أساسي على:

- **الملاحظة:**

اعتمدنا بشكل كبير في هذه المرحلة على المعاينة الميدانية والملاحظة العينية خاصة فيما يتعلق بمظاهر هشاشة البنايات وحالة السكان الاجتماعية والنفسية.

- **الصور الفوتوغرافية:**

أكثر الوسائل أهمية للتشخيص ونقل الواقع في شكل صورة لاستعمالها كشواهد لخدمة موضوع البحث.

- **الصور الجوية:**

من خلال هذه الوسيلة نتمكن من إعطاء صورة واقعية لمنطقة الدراسة.

- **الاستمارات والمقابلات:**

كانت مع السكان أولا ومع مختلف المؤسسات العمومية والخاصة والمتكفلة بترميم المباني أو بشراء الأراضي التي تم هدم المباني القديمة بها لإعادة تعميرها.

-أما بالنسبة لمنطقة الدراسة فقد قمنا باختيار 5 أحياء قديمة عريقة والمعروفة في قلب مدينة وهران بحكم أنها جد قديمة وتحتوي على عدد كبير من المباني القديمة ذات قيمة تاريخية كبيرة وهذه الأحياء كالتالي:

حي قمبيطة، حي ميرامار، حي Saint-Pierre، حي العربي بن مهيدي وحي سيدي الهواري.

-تمت عملية التحقيق الميداني في الفترة الصباحية على غرار الفترة المسائية.

-شمل التحقيق في الميدان 20 استمارة لكل حي موجهة إلى سكان هذه الأحياء.

-تضمنت الاستمارة عددا من الأسئلة المفتوحة والموجهة والمقسمة على ثلاث أجزاء:

- **قسم المعلومات الشخصية:** يتضمن هذا القسم الأسئلة المتعلقة بالساكن والمبنى كالجنس، المهنة، طبيعة الوعاء العقاري، تاريخ الإقامة وعمر البناية .....
- **قسم تشخيص حالة البنايات القديمة:** به مجموعة الأسئلة المتعلقة بأسباب ومظاهر هشاشة البنايات والحالة النفسية للقاطنين بها.
- **القسم الثالث والأخير:** الخاص بتدخلات الدولة حول هذا الموضوع لحماية هذه المباني من الضياع ووقاية السكان بالإضافة إلى مجموعة من الأسئلة التي تسمح للمعنيين بفتح باب التعليق حول هذه الإشكالية وطرح بعض الحلول حول موضوع البنايات الهشة في مدينة وهران.

وأخيرا سؤال الاختتام والذي كان حول أسباب العيش في بناية معرضة للخطر.

- **المقابلات الميدانية مع الإدارات المعنية بترميم البنايات الهشة وسط مدينة وهران:**

أولاً: محتوى استمارة المقابلة

اعتمدت هذه الدراسة على استمارة مقابلة نوعية تم توجيهها إلى ممثلين عن مؤسستين محوريتين في مجال التهيئة العمرانية بولاية وهران، وهما: مديرية التعمير،

والهندسة المعمارية والبناء، وديوان الترقية و التسيير العقاري (OPGI). تضمنت الاستمارة مجموعة من الأسئلة المفتوحة التي تهدف إلى جمع معطيات دقيقة حول سياسة ترميم البنايات الهشة، وطرق تنفيذ المشاريع، والفاعلين المتدخلين، والمعايير التقنية المعتمدة، والصعوبات التي تواجه المؤسسات المعنية. وقد تنوعت الأسئلة بين الجوانب الإدارية والمالية والتقنية، ما أتاح الوصول إلى تصور شامل حول آليات الترميم في المنطقة المدروسة، لا سيما في حي العربي بن مهيدي كنموذج تطبيقي.

ثانياً: مضمون المقابلات وتحليل الإجابات

في إطار إعداد هذه الدراسة حول "مستقبل البنايات الهشة في قلب مدينة وهران"، تم إجراء مقابلات ميدانية مع كل من مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، وديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI). وقد ساهمت هذه اللقاءات في تسليط الضوء على الأطراف المؤسسية والتنظيمية التي تحكم مشاريع الترميم، وكذلك برامج الترميم المتبعة بالإضافة إلى معرفة العراقيل التي تحد من فعاليتها.

3.6.مرحلة الفرز واستخراج المعطيات :

بعد الانتهاء واستكمال المعطيات التي تخدم الموضوع ولها علاقة به، سواء من حيث المرحلة الاستطلاعية (المرحلة النظرية)، أو جمع المعطيات الإحصائية من خلال البحث الميداني.

تأتي مرحلة فرز وتحليل معطيات التحقيق الميداني التي تكون في شكلها الخام، وهذا وفق الغرض المطلوب وذلك من خلال ترتيبها، تمثيلها وتحليلها برسومات بيانية جداول وخرائط وهذا بالاستعانة بالتمثيل المبسط كالمتغيرات البصرية، الأحجام والألوان وكان ذلك بالاعتماد على بعض البرامج منها Microsoft Excel 2013، MapInfo7.5، Arc GIs، Google earth.

7.طريقة العمل :

كان محتوى المذكرة بعد المدخل العام الذي طرحت فيه مقدمة عامة وإشكالية البحث، أهداف الدراسة، طريقة العمل، منهجية العمل، صعوبات البحث، مفاهيم عامة حول البحث وموقع الدراسة. قمت بتنظيم وتقسيم الموضوع المعنون ب:"مستقبل البنايات الهشة في قلب مدينة وهران" إلى أربع فصول، وهذا بعد تفصيل الإجابة عن تساؤلات الإجابة عن تساؤلات إشكالية البحث. وفي الأخير اختتمت الدراسة بخاتمة عامة جمعت فيها أهم نتائج الفصول وملاحق حيث طرقنا في:

•**الفصل الأول:** تحت عنوان " التاريخ العمراني لمدينة وهران" يتم فيه سرد مراحل تطور الجانب العمراني والهندسة المعمارية للبنايات في مدينة وهران تزامنا مع كل حضارة مرت على هذه المدينة مع تحديد أزمنة وأماكن كل حضارة.

•**الفصل الثاني:** "دراسة الحالات التي تعاني من خطر هشاشة البنايات " اهتمت في هذا الفصل لمعرفة مختلف المظاهرة الأولية لهشاشة البنايات سواء الداخلية منها أو الخارجية واجتهدت لاستخراج مختلف الأسباب التي تدخلت في حدوث الظاهرة لذا فضلت دراسة كل حي على حدا.

•**الفصل الثالث:** أوليت اهتمامي في هذا الفصل إلى معرفة التدخلات العمرانية التي تقوم بها الدولة في مجال معالجة المباني والإشارة إلى مجموع السياسات، البرامج والتقنيات التي تهدف إلى إعادة تأهيل البنايات المتدهورة، سواء من خلال الترميم، أو الإزالة، أو إعادة الإعمار، وذلك في إطار تحسين المشهد الحضري وضمان السلامة العامة للسكان ومدى خبرة الجزائر في هذا المجال.

8.صعوبات البحث :

من بين أبرز العوائق التي واجهتنا خلال إنجاز هذا العمل، الصعوبة الميدانية في جمع المعلومات، حيث لمسنا تردّدًا واضحًا من بعض السكان في التعاون معنا، خاصة

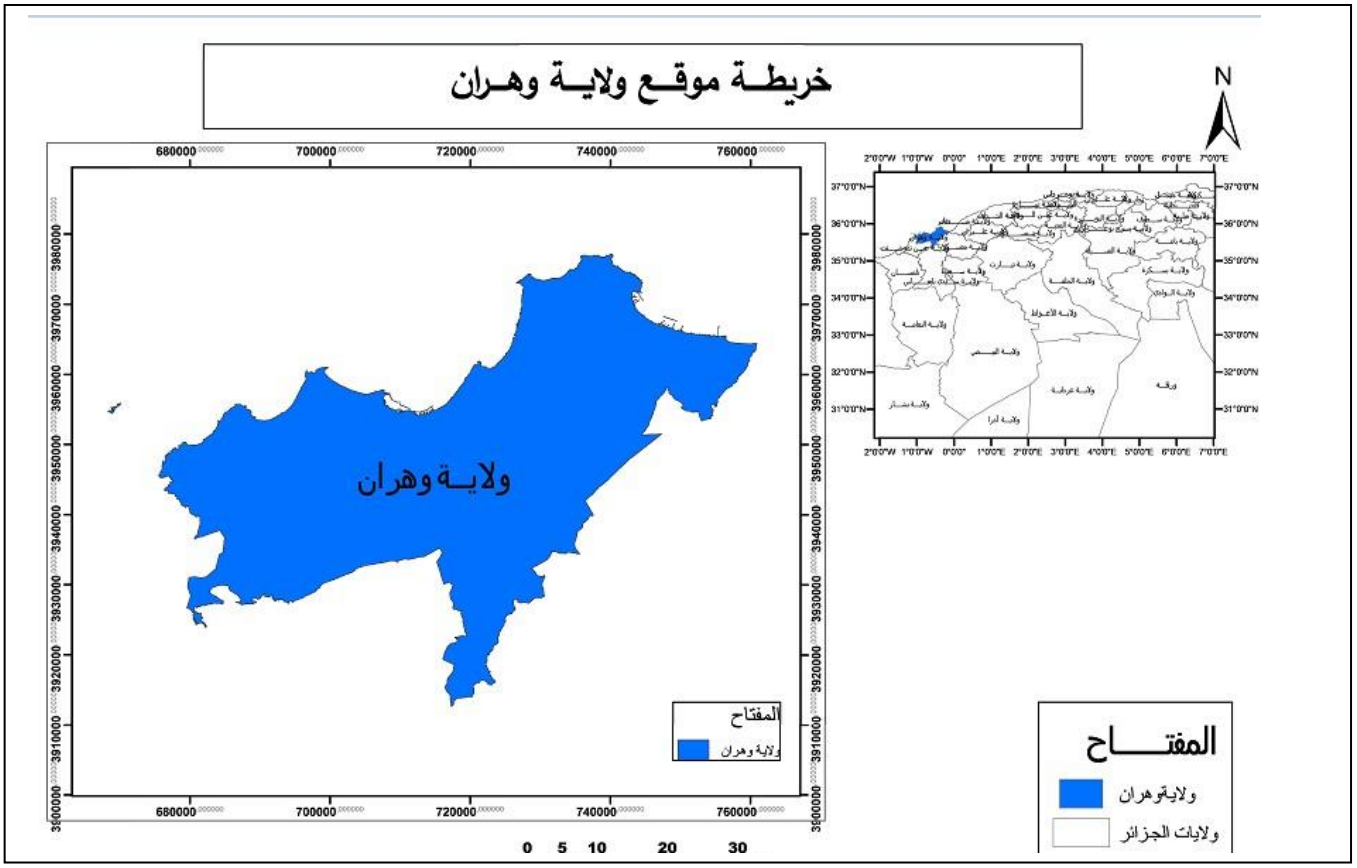
أولئك القاطنين في البنايات الهشة التي تم الاستيلاء عليها بعد ترحيل سكانها الأصليين، مما جعل الحصول على معطيات دقيقة أمرًا معقدًا.

أما على المستوى النظري، فقد تمثّل العائق الأساسي في ندرة الدراسات السابقة التي تناولت موضوع البنايات الهشة في مدينة وهران، الأمر الذي فرض علينا مضاعفة الجهد في بناء إطار نظري يستند إلى مصادر متفرقة ومقارنة التجارب المماثلة في مدن أخرى.

9.موقع الدراسة :

تقع مدينة وهران في الجمهورية الجزائرية، وتحديدًا في الجهة الشمالية الغربية من البلاد. تبعد عن العاصمة الجزائر بحوالي 400 كيلومتر غربًا، وتمتد على الشريط الساحلي المطل على البحر الأبيض المتوسط. وتتميز وهران بموقع استراتيجي يجعلها قريبة من عدد من المدن الجزائرية المهمة، من بينها مستغانم، معسكر، سيدي بلعباس، وتلمسان (الخريطة رقم 1).

-خريطة (1) الموقع الجغرافي لولاية وهران:



المصدر: من اعداد الطالبتين تركمان و سلاك

الفصل الأول:

التاريخ العمراني لمدينة وهران

1.مقدمة الفصل:

تعد ولاية وهران من أبرز الحواضر الجزائرية من حيث الغنى التاريخي والتنوع المعماري، إذ شهدت عبر العصور تعاقب حضارات متعددة تركت بصماتها جليّة في نسيجها العمراني والمعماري. فقد تأثرت المدينة، منذ نشأتها، بعدد من الفترات التاريخية البارزة، بدءًا من الحقبة الإسلامية، مرورًا بالاحتلال الإسباني والعثماني، ووصولاً إلى الحقبة الاستعمارية الفرنسية، حيث ساهم هذا التعدد في تشكيل مشهد عمراني فريد يعكس مزيجًا من الأنماط والأساليب المعمارية المختلفة.

ويتجلى هذا الإرث في المعالم التاريخية، والدور القديمة، والطرز المعمارية التي ما تزال قائمة إلى اليوم، رغم ما طالها من تدهور أو تغييرات. إن فهم السياق التاريخي الذي تشكّل ضمنه النسيج العمراني لولاية وهران، يُعد خطوة أساسية لتحليل حالتها الحضرية الراهنة، خاصة عند تناول قضايا مثل تدهور المباني القديمة وهشاشتها.

لذلك، يهدف هذا الفصل إلى تتبع المسار التاريخي والعمراني لولاية وهران، من خلال تسليط الضوء على أهم المراحل التي مرّت بها، وتحليل تأثيراتها في بنية المدينة وهويتها المعمارية، مما يشكل أرضية معرفية لفهم الإشكاليات الحالية المرتبطة بالبنايات الهشة وسبل تأهيلها والمحافظة عليها.

2-مراحل التطور العمراني لمدينة وهران :

تعد مدينة وهران ثاني مدينة مترو بولية في الجزائر، إذ مرت هذه الأخيرة بمراحل تاريخية أدت إلى توسع نسيجها العمراني ونمو اقتصادها، ويمكن حصر هذه المراحل في عدة فترات متتالية.

2-1-المرحلة الممتدة من 1732-1830 (قبل الاحتلال) :

كانت تضم كتلة واحدة محصورة داخل أسوار المدينة الذي كان يمثل الحصن و لا تزال أجزاء منه تشهد عليه و هو عبارة عن مثلث متراص مع تقعر خفيف، و تتمثل مؤسساتها العامة في بيت المال و مخازن الذخيرة وقصور حكام الإسبان و لكن بعد زلزال 1790ازدادت أهمية هذه الكتلة السكنية و نمو عمرانها حيث برزت كتلة سكنية أخرى منفصلة عن السابقة و امتد عمرانها باتجاه البحر خارج رأس المثلث مما أدى إلى نشوء حي صغير بمنطقة الميناء يطلق عليه اسم البحيرة ازداد النشاط التجاري به بعد سيطرة الإسبان و الإنجليز و يهود وهران عليه ،أصبحت البحرية جاذبة للسكان من المناطق المجاورة من تلمسان، مليانة ،مدينة وجدة و الفاس بالمغرب.

خلال هذه الفترة بنيت عدة مساجد من طرف الباي كمسجد الباشة ومسجد سيدي الهواري، وأصبحت المدينة تتكون من ثلاث كتل سكنية منفصلة عن بعضها البعض بواسطة سور المدينة القديم،وهم حي اليهود، حي البحرية شرق بلانكا وحي القصبة.1

2-2-المرحلة الممتدة من 1830-1962 (إبان الاحتلال) :

2-2-1-مرحلة التعمير العسكري :

لم يطرأ إلا تغيير بسيط،حيث كانت بمثابة فترة غزو من طرف الجيش الفرنسي،وقاموا بالسيطرة على المباني والقصور و(الأبراج

التي كانت في المدينة،وتشييد عدد المنشأة العسكرية مثل المستشفى العسكري بالإضافة الى الاكواخ التي أخدت تنمو في شكل قرى خارج حدود المدينة عام 1832 (قرية رأس العين، قرية القلعة، قرية الجالية الأجانب)، أما بالنسبة لشبكة الطرق فقاموا بتوسيع وتوصيل بعض الشوارع مع غيرها وإنشاء خط وهمي من أجل أحكام السيطرة.

1بشير مقيبس "مدينة وهران" دراسة في جغرافية العمران، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر،1983، ص 501.

2-2-2 :مرحلة التعمير المدني (1848-1935) :

دخلت وهران مرحلة تاريخية جديدة بعد أن أصبحت بلدية و ذلك بعد انتهاء المرحلة العسكرية حسب المرسوم 31 يناير 1848، أصبحت المدينة تنمو بشكل معتدل و ازداد عدد السكان اذ وصل 26,494سنة 1861، مما أدى الى ارتفاع الكثافة السكانية و السكنية ، بعدها تجاوز العمران و السور سنة 1866 ، و أصبحت الشوارع تعبر عن بداية نهضة عمرانية كبيرة ، فأخذ السكان ينشؤون مساكنهم على جوانب هذه الشوارع مثل شارع SEGUIN (العربي بن مهيدي حاليا)، بالإضافة الى التطور الاقتصادي و الاجتماعي في تلك الفترة ،تم تشييد مؤسسات كبرى مثل الثانوية التي شيدت على طرق شارع السلام ، مدارس أخرى ، معبد اليهود و مقر مجلس المدينة .

2-2-3 : مرحلة التخطيط المنظم و البناء الحديث (1935-1945) :

دخلت المدينة خطة منظمة تراعي فيها محاور الامتداد العمراني، والمستلزمات الضرورية التي تتطلبها المناطق السكنية تم تدمير الأسوار المحيطة بالمدينة.

اكتمل عمران وأجزاء حدود المرحلة السابقة، ووصل إلى الأراضي الشمالية والشرقية والجنوبية من المدينة، حيث تحول شكلها إلى نصف دائري، أما الجزء الغربي فقد بقيت معظم مساحتها خالية وفارغة وغير معمرة وذلك بسبب العوائق الطبيعية كما تم تشييد مباني سكنية جديدة في المساحات الفارغة كبعض المباني العامة ككاتدرائية في منطقة قرقيطة، بالإضافة إلى امتداد العمران على الجانب الشرقي من حي السود التي ظهرت به مجموعة من الأكواخ والمساكن.

2-2-4 : مرحلة التوسع في إطار مشروع قسنطينة (1945-1962) :

عرفت هذه المرحلة أكبر توسع عمراني لمدينة وهران، إذ تم تبني خطة توسعية جديدة تدخل في إطار مشروع قسنطينة، حيث أصبحت الأحياء القديمة والجديدة ملتحمة بالإضافة إلى تغييرات كبيرة التي مست مجال البناء والإنشاء، وأخذ التوسع العمراني في هذه

الفترة يسير وفق خطة منظمة ولم يقتصر على التوسع الخارجي فحسب، إنما شمل تغيرا في المعالم العمرانية كإنشاء وتوسيع بعد الشوارع والتغيير الشامل للواجهة البحرية عن طريق إزالة العديد من المساكن، وذلك بتعويضها بعمارات ضخمة تصل إلى 20 طابق.

2-3- المرحلة الممتدة من 1962-2019 (بعد الاستقلال) :

2-3-1-مرحلة الركود (1962-1963) :

شهدت هذه المرحلة ركود في مجال البناء والتعمير بسبب الأوضاع المزرية التي عاشتها الجزائر بعد الاستقلال، فلم تولي الدولة الاهتمام بإنشاء السكنات بسبب توفر الحظيرة الموروثة عن المعمرين.

قامت بلدية وهران باستصلاح وتطوير الأحياء الهشة وترميم البنايات المتضررة وإكمال الورشات وترميم البنايات المتضررة.

2-3-2-المرحلة الممتدة من (1974-1990) :

عرفت مدينة وهران ارتفاع ملحوظ في معدل نمو الكثافة السكانية، زيادة عن ذلك ظهور أزمت السكن وانتشار الاحياء القصديري ةبها، مما دفع بالدولة إلى تبني سياسة سكنية لحل هذه الأزمة وتخفيف الضغط على مركز المدينة والتي تمثلت في شكلين: المناطق السكنية الحضرية الجديدة ZHUN، عبارة عن سكنات جماعية تحت إدارة السلطات العمومية، تم إنجازها في الأحياء التالية: الدار البيضاء، حي إسطو وحي الصديقية.

2-3-3- المرحلة الممتدة من (1990-2008) :

أهم ما يميز هذه المرحلة دستور 1989، حيث جاء في القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، و الذي ينص على الاستعمال الأمثل للأراضي ، و إلغاء قانون الاحتياطات العقارية و العديد من الرخص التي كانت تعرقل المعاملات العقارية ، كما تم الاعتماد على أداة جديدة للتخطيط و التعمير و هي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

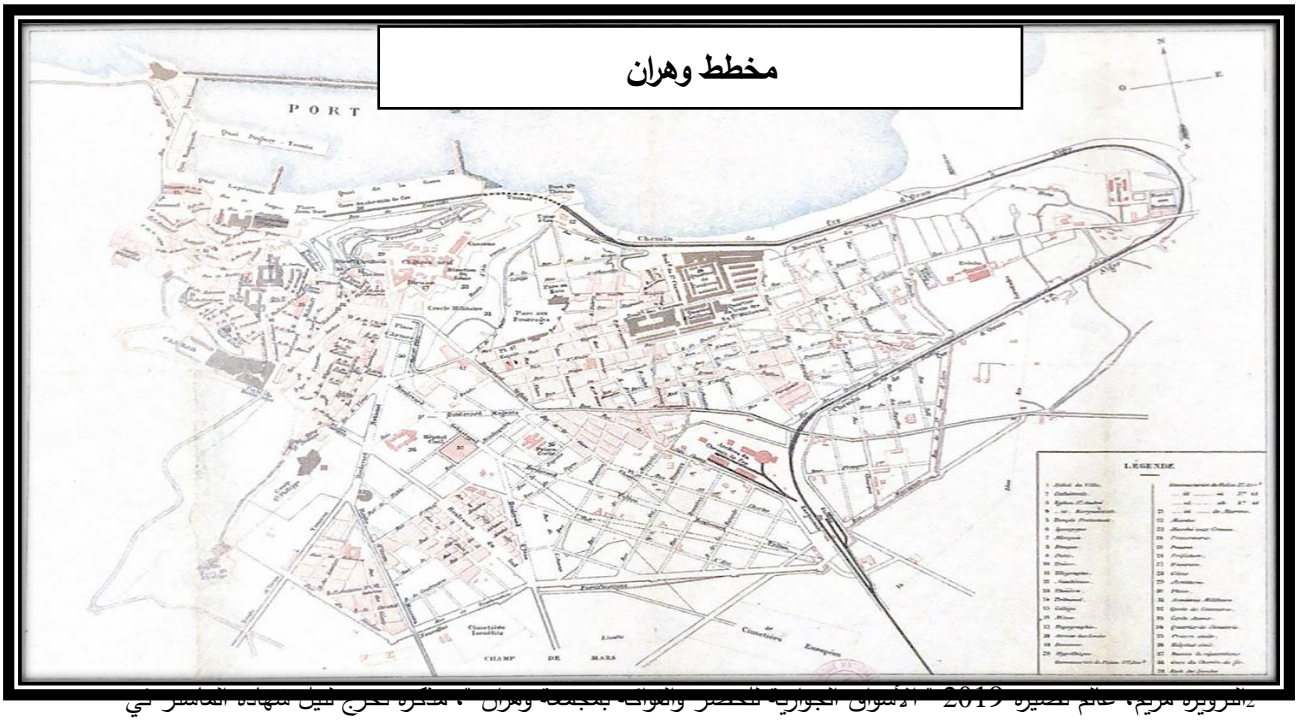
PDAU، و شمل كل من مدينة وهران و المراكز المحيطة بها ، هدفه الحفاظ على المناطق الزراعية في الجنوب ، و ذلك لتوجيه التوسع شرقا اخد شكلا نصف دائري بفعل العواقب الطبيعية (جبل مرجاجو في الجهة الغربية ، و السبخة في الجنوب)كما تم الاعتماد على برنامج جديد سنة 1998و ذلك لإعادة هيكلة الأحياء المتضررة . [2]

2-3-4-المرحلة الممتدة من (2008-2019) :

شهدت هذه الفترة عدة تغيرات بظهور مناطق سكنية حضرية جديدة نتيجة لتوسع العمراني السريع، من بينها:حي الياسمين، حي الصباح، حي النور كما توسعت المجمعة نحو دوار بلقايد شرقا (بناء جامعة وهران 2، تشييد المركز الرياضي بالإضافة إلى إنجاز السكنات الجماعية)، هذا بسبب نفاد العقار بمركز المدينة وضواحيها ووجود معيقات طبيعية.

خريطة رقم 2و3 (تطور النسيج العمراني بين 1880-2010).

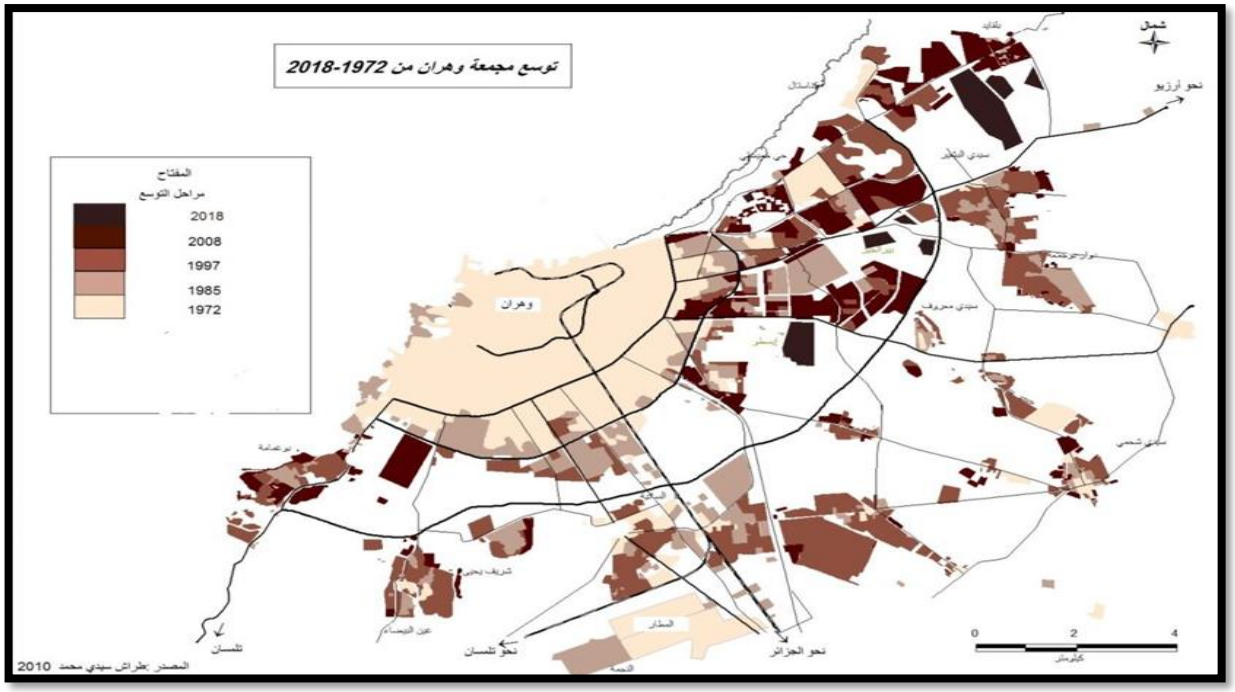
-الشكل (1): مخطط وهران، 1880. BNF



[2] الزويرة مريم، عالم نصيرة 2019 "الأسواق الجوارية لحضر والوات بمجمعة وهران" ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الجغرافيا والتهيئة الإقليمية تخصص المدن الديناميكية المجالية و التسيير، جامعة وهران 2، ص 24.

المصدر:Oran ville& architecture 1790_1960

-خريطة (2) توسع مجمعة وهران من 1972-2018:



المصدر: طراش سيدي محمد، مذكرة دكتورة،2010

خلاصة الفصل الاول:

من خلال استعراض التطور التاريخي والعمراني لمدينة وهران ونظرا لقدم المباني في وسط المدينة. تم تشخيص تدهور المباني وسط المدينة، يتضح أن المدينة قد شهدت نتيجة التحولات المتتالية التي شهدتها المدينة، التي أثّرت بشكل مباشر على بنيتها الحضرية ومشهدها المعماري أو طمسها بشكل كامل في بعض الأحياء.

لقد ساهمت العوامل التاريخية والسياسية والاقتصادية في إنتاج نسيج عمراني متنوع، يجمع بين الطابع التقليدي والحديث، إلا أن هذا التراكم العمراني، وعلى الرغم من غناه، لم يكن دائمًا مصحوبًا بسياسات صيانة أو إعادة تأهيل كافية.

وقد أدى هذا الواقع إلى بروز إشكالية حقيقية تتعلق بانتشار عدد كبير من البنايات الهشة في قلب المدينة، خاصة في الأحياء القديمة التي تعود إلى الحقبة الاستعمارية أو حتى أقدم من ذلك.

تُعد هذه البنايات اليوم موروثا ثقافيا، مرآة لماضٍ غني، لكنها في ذات الوقت تشكل خطرًا حقيقيًا على السكان الذين يعيشون فيها، والذين يعانون من ظروف سكنية غير لائقة ومن تهميش عمراني واضح.

إن هذا الوضع يطرح تساؤلات جوهرية حول كيفية التعامل مع هذه البنايات، بين منطق الحماية بوصفها تراثًا معماريًا وموروثا ثقافيا وتاريخيا، ومنطق التجديد العمراني الذي يفرض معايير السلامة والجودة. كل هاته التساؤلات التي سنحاول معالجتها في الفصول القادمة من خلال دراسة ميدانية معمقة، تسلط الضوء على واقع هذه البنايات وسكانها، وتستشرف مستقبلها في إطار مقاربة تنموية مستدامة.

الفصل الثاني:
تشخيص الحالة العمرانية للبنايات الهشة في الأحياء المدروسة

مقدمة الفصل الثاني:

يُعدّ التشخيص الميداني خطوة أساسية في تحليل وضعية النسيج العمراني لوسط مدينة وهران، لاسيما في ظل تزايد المؤشرات الدالة على هشاشة البنايات القديمة وتدهورها البنيوي والوظيفي. وتكمن أهمية هذه البنايات في كونها لا تمثل مجرد منشآت مادية مهددة بالانهيار، بل تُعدّ مرآة عاكسة للأنماط المعمارية والحضارية التي عرفتها المدينة عبر فترات تاريخية متعددة، بدءًا من الحقبة العثمانية، مرورًا بالفترة الاستعمارية، وصولًا إلى ما بعد الاستقلال. وعليه، فإن تدهورها لا يعني فقط تهديدًا للأمن المدني، بل أيضًا فقدانًا تدريجيًا لذاكرة المدينة ومعالم هويتها العمرانية.

في هذا السياق، يهدف هذا الفصل إلى تقديم قراءة ميدانية تحليلية لوضعية هذه البنايات الهشة، وذلك بالاعتماد على المعاينات المباشرة، وجمع البيانات من خلال استمارات وملاحظات تقنية، مدعّمة بوثائق وصور توضيحية. وقد تم اختيار مجموعة من الأحياء ذات الطابع التاريخي والكثافة العمرانية الهامة، بغرض تغطية تمثيلية شاملة للوسط الحضري المدروس.

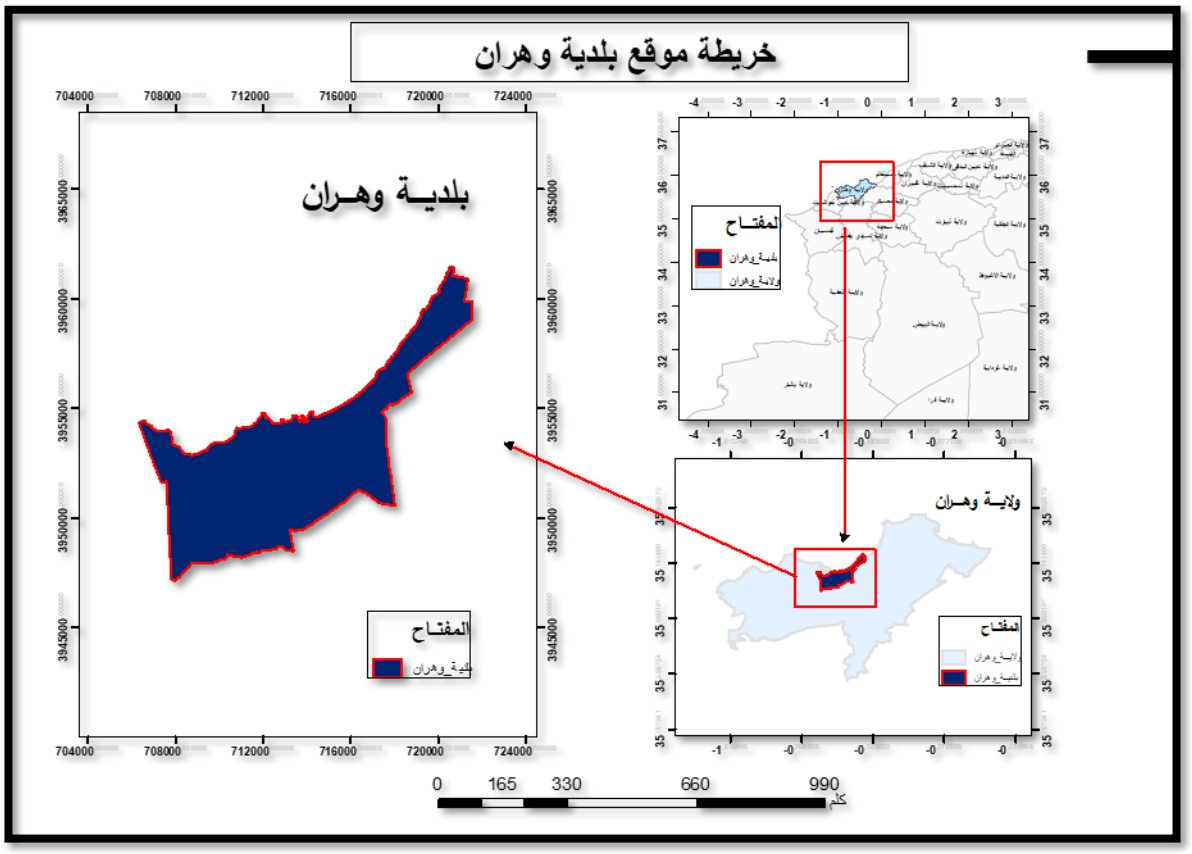
وتسعى هذه الدراسة إلى تصنيف درجات الهشاشة العمرانية وفق معايير كمية ونوعية، وتحليل توزيعها الجغرافي، مع إبراز العوامل المتحكمة في تدهور هذه البنايات سواء كانت طبيعية، عمرانية أو اجتماعية. كما يسمح هذا التشخيص بتحديد النقاط السوداء ومناطق الخطر المحتملة، مما يُساهم في رسم رؤية استشرافية أكثر واقعية وفعالية لعمليات التدخل وإعادة التأهيل مستقبلاً.

1.تحديد منطقة الدراسة:

تتركز الدراسة الميدانية في بلدية وهران بالضبط في الأحياء القديمة وسط المدينة والتي تتسم بكثافة وحركة سكانية عالية من جهة وبتراكمات تاريخية ومعمارية متداخلة من جهة أخرى،

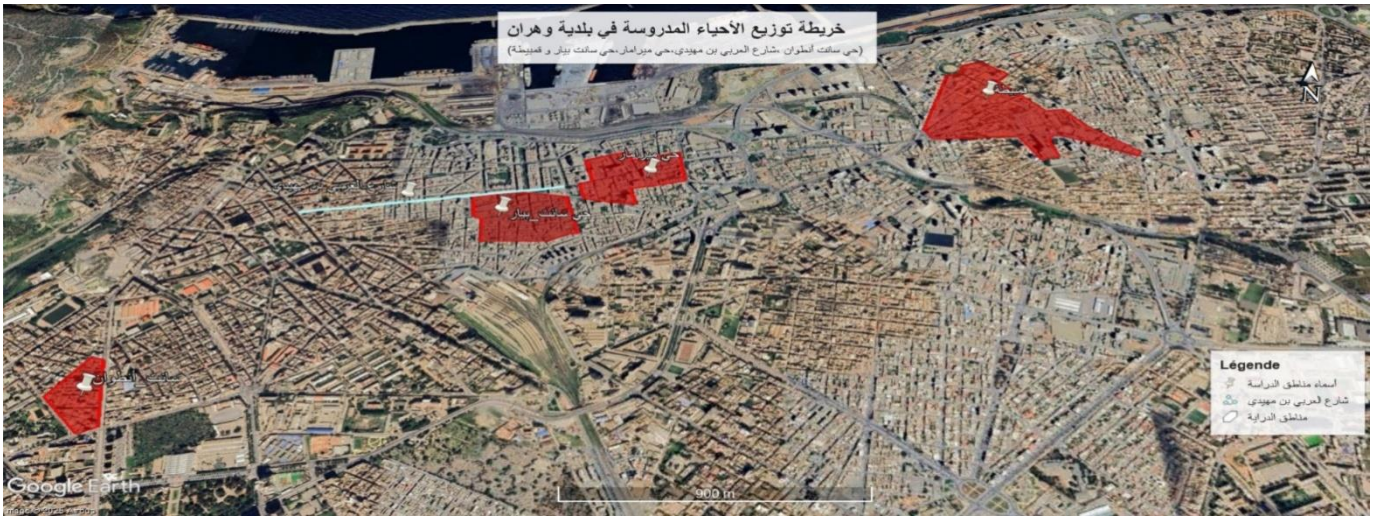
كل هذا ساهم في بروز مؤشرات واضحة للهشاشة ما جعلها عرضة للانهيارات المفاجئة نتيجة التقادم، الإهمال وغياب الصيانة والترميم الدوري.

-خريطة (3)موقع بلدية وهران



المصدر: من اعداد الطالبتين تركمان، سلاك

الخريطة رقم 04: خريطة توزيع الأحياء المدروسة في بلدية وهران



المصدر: من إعداد الطالبتين تركمان، سلاك

-تتمثل الأحياء المدروسة فيما يلي:

1.1. حي سانت أنطوان (Saint _ Antoine):

أحد أهم الأحياء المركزية التي تعود إلى الحقبة الاستعمارية، وتتميز بكثافة عمرانية مرتفعة ووجود بنايات شاهقة متقادمة، تُظهر علامات واضحة للهشاشة البنيوية.

-خريطة (5)موقع الدراسة (سانت أنطوان)

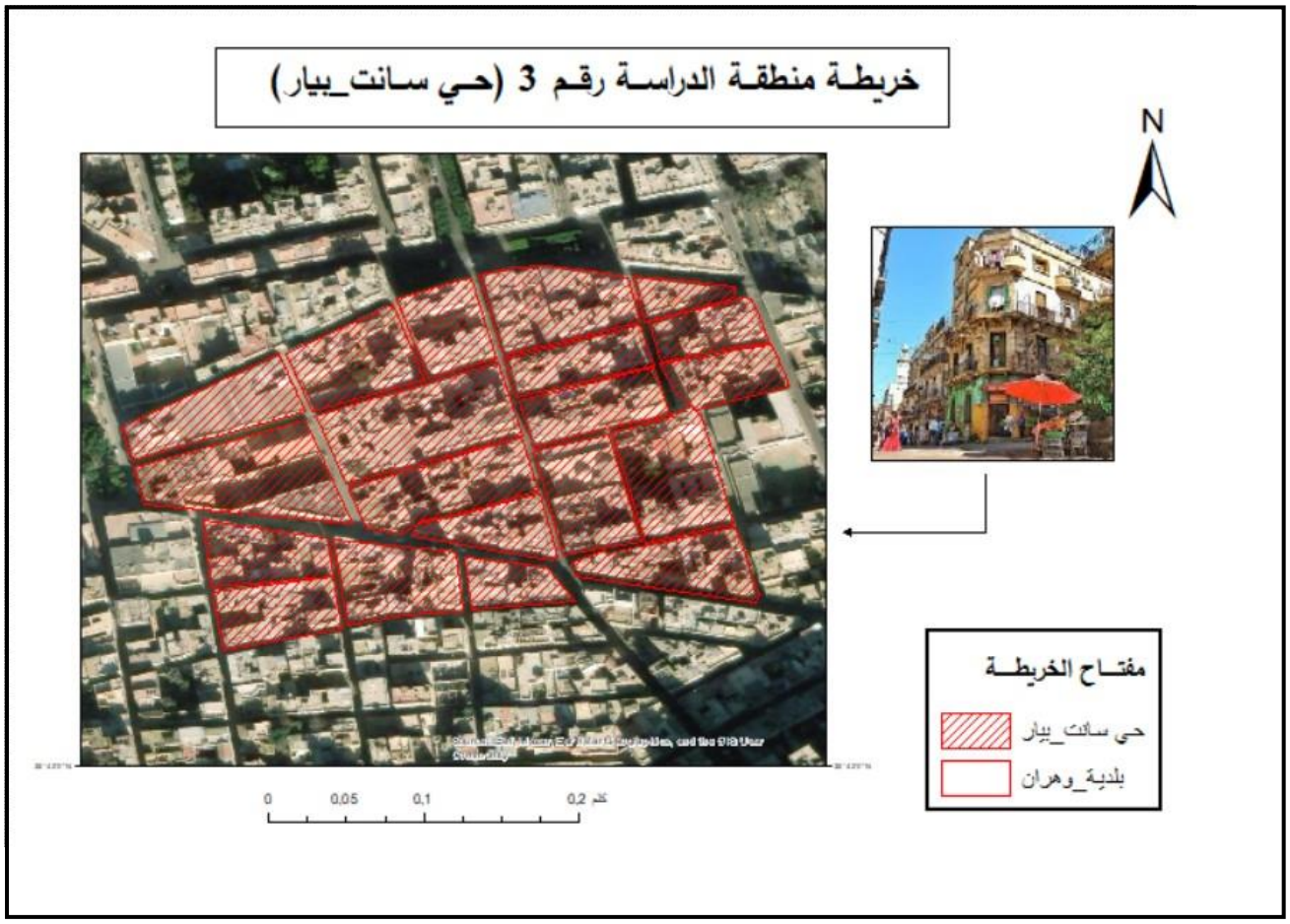


المصدر: من اعداد الباحثتين

2.1.حي سانت بيار (Saint-pierre):

يُعتبر من الأحياء العتيقة ذات الامتداد العمراني المعقّد، ويتميّز بكثرة الأزقة الضيقة والمباني المتلاصقة، مما يزيد من قابلية التدهور.

-خريطة (6)منطقة الدراسة (حي سانت بيار)

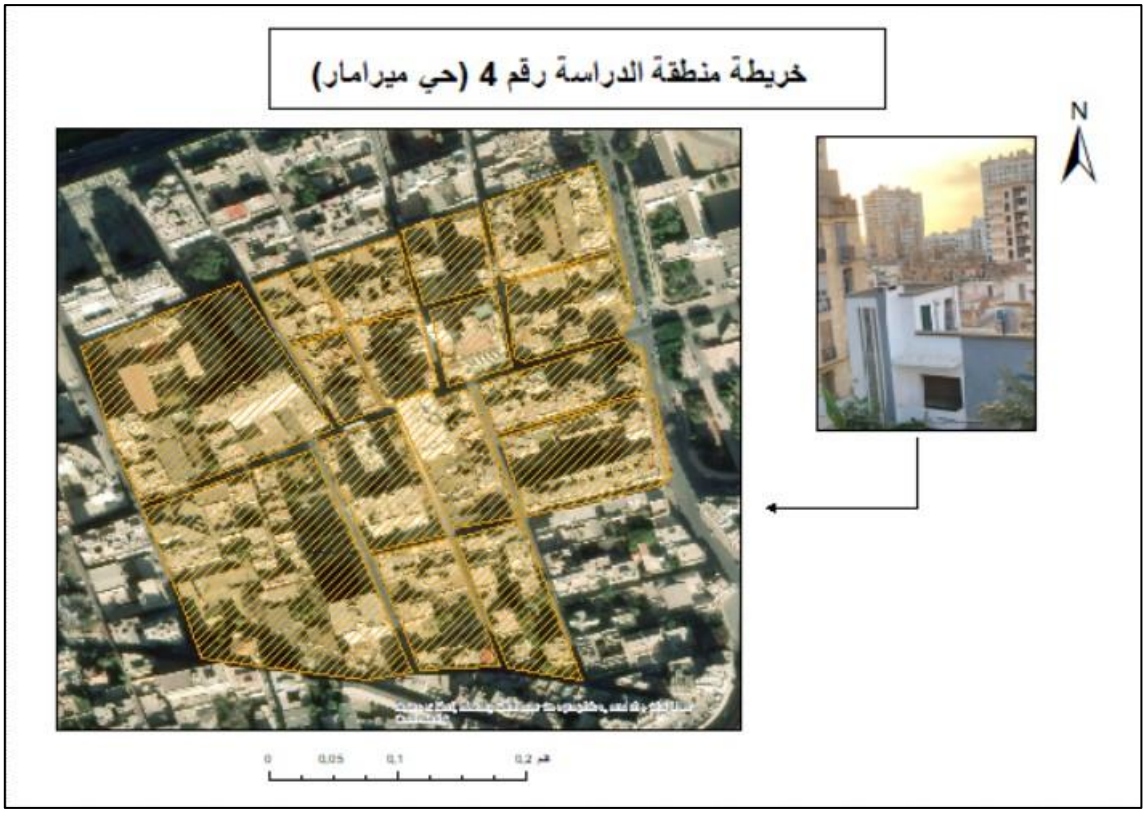


من اعداد: الباحثتين

3.1.حي ميرامار (Miramar):

حي ساحلي تعرض لتغيرات عمرانية سريعة، مما أثّر على استقرار بعض البنايات القديمة، خاصة تلك المطلة على المنحدرات أو القريبة من البحر.

-خريطة (7)منطقة الدراسة (حي ميرامار)

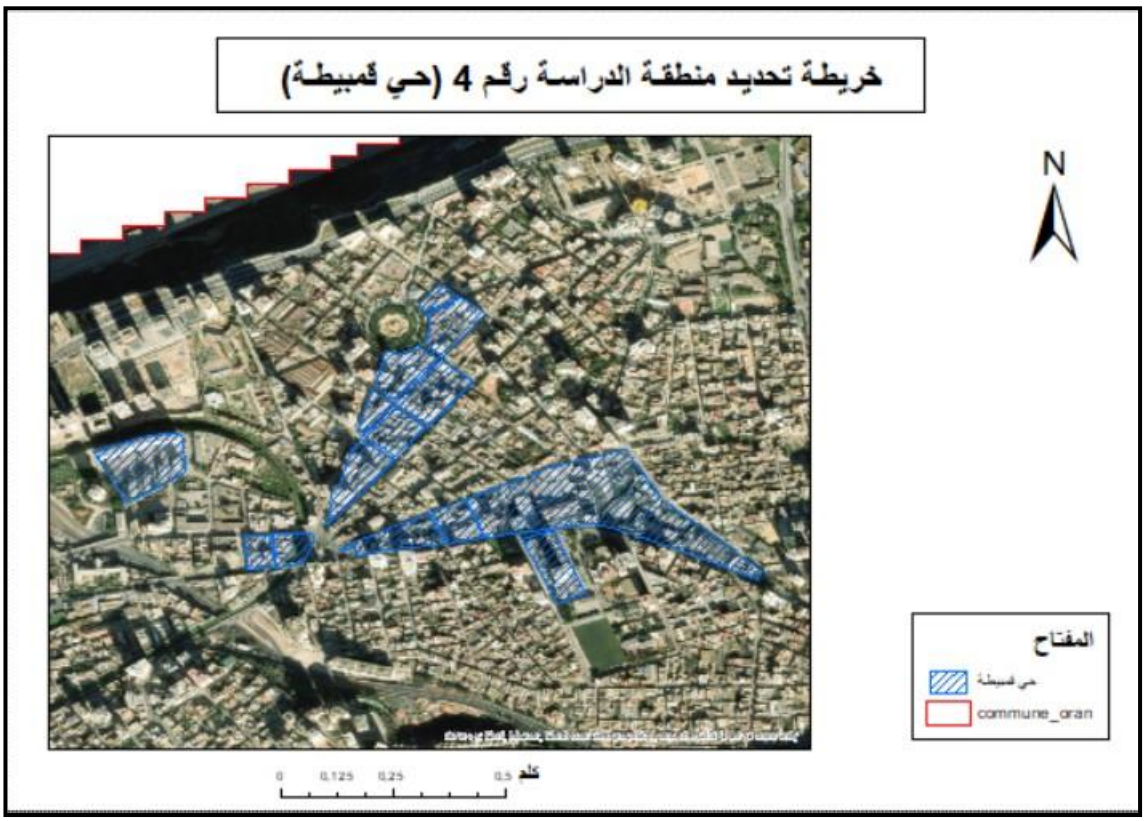


المصدر: من اعداد الباحثين

4.1.حي قمبيطة(Gambetta) :

يُعدّ من الأحياء ذات الطابع الشعبي، ويشهد تراجعًا واضحًا في مستوى البنية التحتية، مع وجود عدد من البنايات الهشة الآيلة للانهيار.

-خريطة (8)منطقة الدراسة (حي قمبيطا)

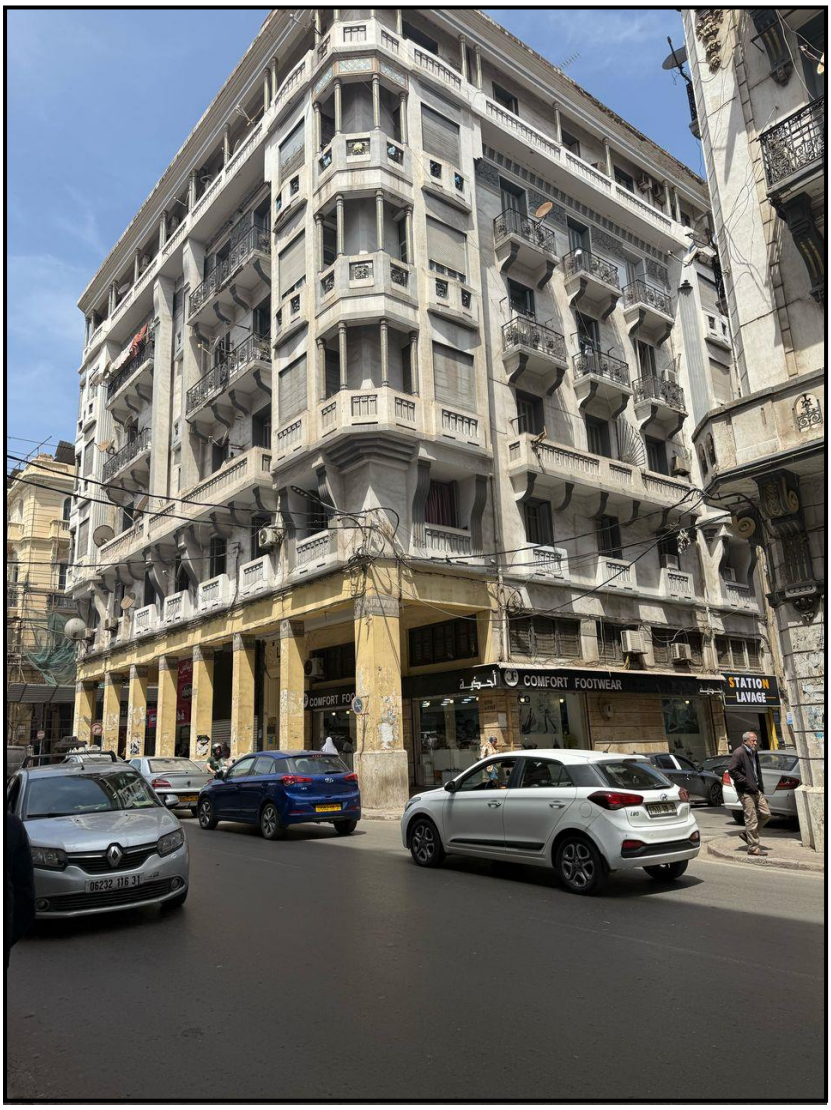


المصدر: من اعداد الطالبتين تركمان، سلاك

5.1.شارع العربي بن مهيدي:

يشكل محورًا حيويًا وسط المدينة، يضم مباني سكنية وتجارية قديمة، تعاني العديد منها من تصدعات وشروخ نتيجة غياب الترميم والتجديد العمراني.

صورة رقم(01): شارع العربي بن مهيدي(منطقة الدراسة رقم 5)



مصدر: ملتقطة من طرف الطالبتين تركمان، سلاك

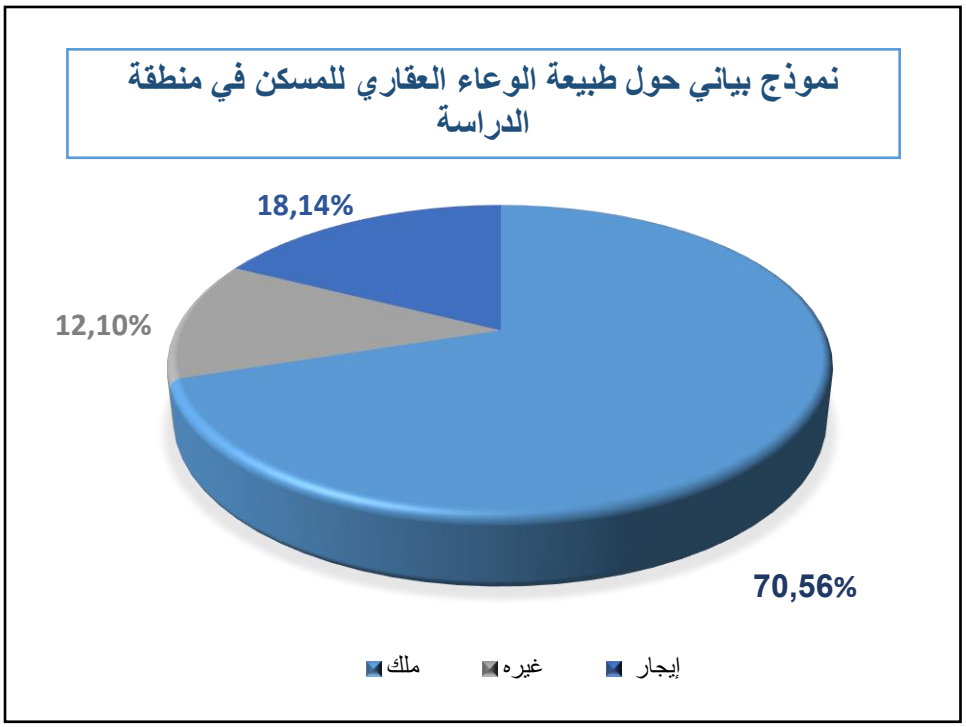
-ملاحظة:

إنّ التركيز على هذه الأحياء يسمح ببناء تحليل شامل لتوزيع الهشاشة العمرانية في وسط مدينة وهران، ويفتح المجال لفهم الأبعاد المكانية والوظيفية لهذه الظاهرة في إطارها الحقيقي.

2.تشخيص عام للبنايات الهشة في الأحياء المدروسة:

1.2.الطبيعة العقارية للبنايات:

-الشكل(02):نموذج بياني حول طبيعة الوعاء العقاري للمسكن في منطقة الدراسة:



المصدر: من طرف الطالبتين تركمان، سلاك

-التحليل:

-يمثل النموذج البياني أعلاه دائرة نسبية لتوزيع الأنماط القانونية لامتلاك أو شغل المساكن في عينة الدراسة، وقد تم تقسيم الحالات إلى ثلاث فئات رئيسية:

- **الفئة الأولى (فئة الإيجار):**هي الفئة الطاغية بنسبة 70.56% بالمئة حيث أن معظم السكان يقيمون في مساكن مستأجرة، ما يدل على ضعف الملكية الفردية، يمكن تفسير ذلك بانخفاض كلفة الإيجار في المناطق الهشة أو بغرض الاستفادة من السكن الاجتماعي وفي كلا الحالتين يؤثران بالسلب على حالة البناية.

- **الفئة الثانية (فئة الملاك):** تمثل نسبة أقل من خمس السكان، ما يعكس تدني نسبة التمليك وربما ضعف عمليات التوثيق العقاري أو محدودية السكن الترقوي.

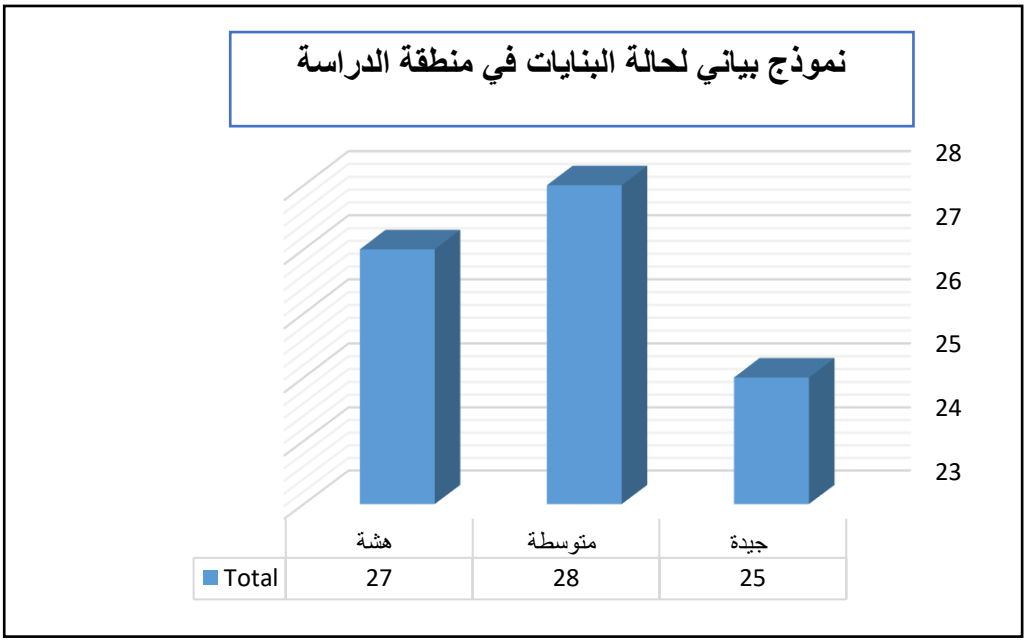
- الفئة الثالثة (لا الملاك ولا المستأجرين):وهي الشريحة الغير الرسمية والتي لا تمتلك وثائق رسمية للسكن أو السكن الوراثي الغير الموثق.

-الاستنتاج:

بالمجمل يشير تحليل طبيعة الوعاء العقاري في المنطقة المدروسة إلى وجود غالبية مستقرة سكنيًا، تقابلها فئة ليست بالقليلة تعاني من هشاشة قانونية أو اقتصادية. هذا التباين يفرض ضرورة تبني مقاربات تهيئة عمرانية مرنة تأخذ بعين الاعتبار واقع التملك وأبعاده الاجتماعية في أي مشروع مستقبلي لإعادة تأهيل الأنسجة الحضرية الهشة و من جهة أخرى فإن كل هذه الفئات تؤثر بالسلب على حالة.

2.2.الحالة الفيزيائية للبنايات:

الشكل(03):نموذج بياني لحالة البنايات في منطقة الدراسة



المصدر: من اعداد الطالبتين تركمان، سلاك

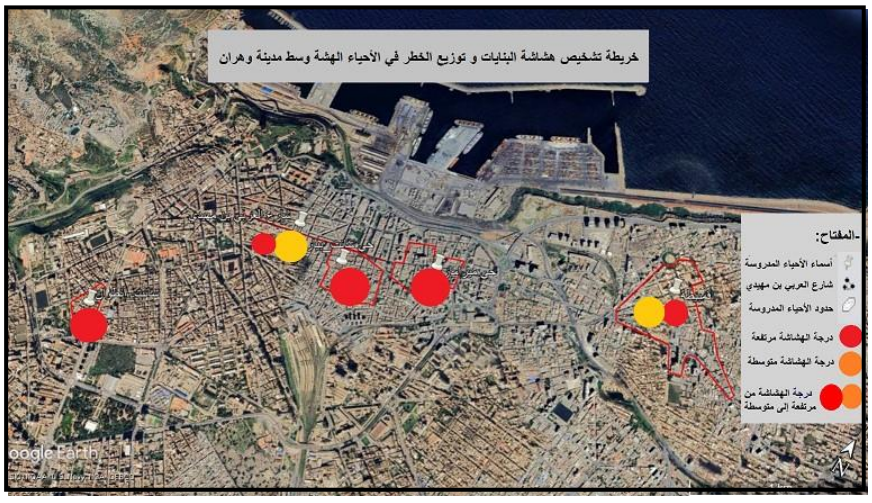
-يعكس الرسم البياني توزيع حالة المباني في المناطق المدروسة على ثلاثة مستويات: جيدة، متوسطة، وهشة، ويُظهر توازنًا نسبيًا بين هذه الفئات، مع هيمنة واضحة للحالتين "الهشة" بنسبة 27%و"المتوسطة" بنسبة 28 %على غرار المباني الجيدة بنسبة 25% ورغم تقارب النسب بين هذه المستويات إلا أن الواقع يعكس ميلا عاما نحو التدهور التدريجي لحالة البنايات حيث نلاحظ:

-**سيطرة المباني الهشة (حوالي 34%):** قد تمثل خطرًا مباشرًا على السكان، نظرًا لاهتراء البنية التحتية وقدم مواد البناء، وهو ما يهدد السلامة الهيكلية.

-**تليها المباني المتوسطة (35%)**والتي تصنف ضمن خانة الوضعية انتقالية، ما يجعلها عرضة للتدهور السريع في غياب أعمال الصيانة الدورية والتدخلات الملائمة.

- **في المقابل، المباني الجيدة (31%)**، تبقى محدودة من حيث العدد، وهو ما يبرز ضعف سياسات الترميم والتأهيل الحضري على مستوى هذه المنطقة وهنا يقتصر جهد الترميم على الساكن فقط.

خريطة رقم (09): خريطة تشخيص هشاشة البنايات وتوزيع الخطر في الأحياء الهشة



وسط مدينة وهران

المصدر: من اعداد الطالبتين تركمان، سلاك

-الاستنتاج:

•وجود تباين لحالة المباني بين الأحياء المدروسة (الجدول آخر الفصل).

•هذا التوزيع يدل على تفاوت في جودة الإطار المبني، مما يستدعي تدخلًا حضريًا عاجلًا، يأخذ بعين الاعتبار:

•أولوية تأهيل المباني المتوسطة لمنع تدهورها إلى وضعية هشة.

•وضع استراتيجية لترميم المباني الهشة أو ترحيل سكانها، خاصة إذا تبيّن أنها تمثل خطرًا فعليًا على سكانها بشكل خاص والمحيط بشكل عام.

•تثمين النماذج الجيدة والمحافظة عليها كنقاط مرجعية لعمران مستدام في وسط المدينة وكثرات عمراني يعكس توافد عدة حضارات في المنطقة.

3.2.العلاقة بين طبيعة الوعاء العقاري وحالة البنايات:

الجدول(01):العلاقة بين طبيعة الوعاء العقاري وحالة البنايات

الطبيعة القانونية للمسكن	حالة البناية			
/	جيدة	متوسطة	هشة	المجموع
إيجار	4	4	6	14
غيره	2	1	7	10
ملك	19	23	14	56
المجموع	**25**	**28**	**27**	**80**

المصدر: من اعدادالطالبتين تركمان، سلاك

يتضح من الجدول أن هناك تداخلًا واضحًا بين الوضعية القانونية للسكن (إيجار، ملك، أو غيره) وبين الحالة الفيزيائية للبنايات، ويمكن استخلاص النقاط التالية:

1.3.2.السكنات المملوكة (ملك):

تمثل النسبة الأكبر من مجموع العينة (56 من أصل 80 مسكنًا، أي 70%)، من بين هذه السكنات، هناك 19 حالة جيدة، و23 متوسطة، و14 هشة.

كما نلاحظ أيضا أن السكنات المملوكة تعرف تنوعًا في حالتها العمرانية، ما يشير إلى أن الملكية لا تضمن دائمًا صيانة جيدة، وقد تكون مرتبطة بمستوى دخل أو وعي مالكيها.

2.3.2.السكنات المؤجرة (إيجار):

تمثل 14 حالة فقط من مجموع العينة وأكثر من 42% منها (6 حالات) تُصنَّف كبنايات هشة وهذا إن دل فإنما يدل على ضعف صيانة هذا النوع من السكنات، ما قد يُعزز إلى غياب الاهتمام من قِبل المالك أو المستأجر، كون كل طرف يتجنب تحمّل المسؤولية الكاملة للصيانة.

3.3.2.السكنات ذات الطبيعة القانونية "أخرى":

وهي تمثل أشكالًا غير واضحة من الحيازة (مثل الإيواء المؤقت أو الاستغلال غير القانوني)، اي من بين 10 حالات، هناك 7 بنايات هشة، أي 70% من هذا الصنف وهذه الفئة هي الأكثر هشاشة، ما يعكس هشاشة قانونية واجتماعية تؤثر مباشرة على نوعية الإطار العمراني.

3.مؤشرات تدهور البنايات:

في ميدان التهيئة وقبل الشروع في أي عملية تحسين أو ترميم لا بد من تقييم الحالة الأولية للبناية كخطوة أساسية، وهذا التشخيص يساهم في تحديد نسبة التدهور والهشاشة ومستوى الخطورة التي قد تشكلها هذه البنايات الهشة على سكانها وعلى المحيط.

ينقسم هذا الجزء إلى قسمين:

1.3.تقييم حالة القسم الخارجي:

من خلال الزيارة الميدانية للأحياء المدروسة ومعاينة البنايات توصلنا إلى النتائج التالية:

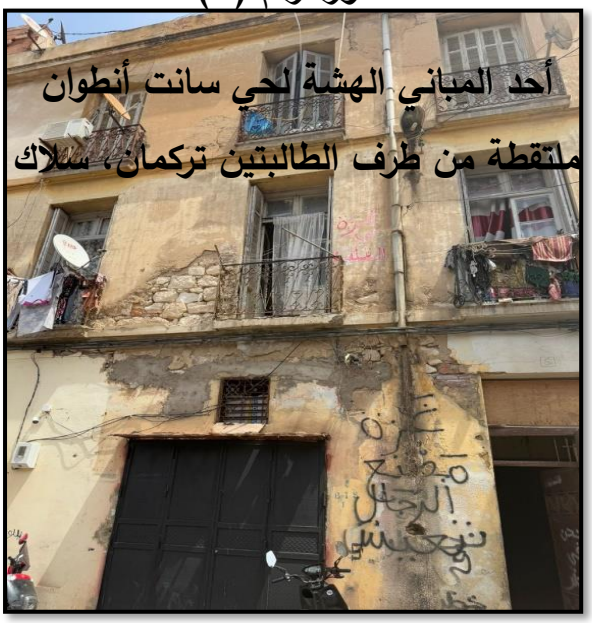
1.1.3.تآكل الواجهات الخارجية نتيجة للعوامل الطبيعية وغياب الصيانة:

هو تدهور مادي تدريجي يطرأ على الواجهات الخارجية للمباني، نتيجة تعرضها المستمر للظروف المناخية (مثل الأمطار، الأشعة فوق البنفسجية، الرياح والرطوبة)، في غياب تدخلات صيانة دورية.

-إن هذا التآكل يؤثر على الخصائص الفيزيائية والمظهر الجمالي للواجهة، ويُعد مؤشرًا على بداية اختلالات هيكلية محتملة.

-الصور رقم (02)، (3) و(4) توضح: تآكل الواجهات الخارجية نتيجة لعوامل الطقس وغياب الصيانة

الصورة رقم (3):



أحد المباني الهشة لحي سانت أنطوان

ملتقطة من طرف الطالبتين تركمان، سلاك



الصورة رقم (2):

أحد المباني الهشة لحي قمبيطة

ملتقطة من طرف الطالبتين تركمان،



الصورة رقم (4):

أحد المباني الهشة لحي ميرامار

(ملتقطة من طرف الطالبتين تركمان، سلاك)

2.1.3.تشققات في الجدران قد تدل على مشاكل في الأساسات أو الهيكل العام للبناية:

تُعد التشققات من أبرز مؤشرات الخلل البنيوي في المباني، وقد تكون ناتجة عن هبوط غير متجانس في التربة، أو عن عيوب في تصميم وتنفيذ الأساسات، كما تشير هذه التشققات إلى احتمالية تضرر السلامة الهيكلية للبناية، ما يتطلب تقييماً هندسياً معمقاً وتدخلاً تقنياً عاجلاً.

-الصورتان رقم (5) و (6) تظهران: تشققات في الجدران التي قد تدل على مشاكل في الأساسات أو الهيكل العام

الصورة رقم (5):

أحد المباني الهشة لحي سانت بيار

(ملتقطة من طرف الطالبتين تركمان، سلاك)



الصورة رقم (6):

أحد المباني الهشة لحي ميرامار

(ملتقطة من طرف الطالبتين تركمان، سلاك)



3.1.3.تدهور شبكات المياه والصرف الصحي، مما يؤدي إلى رطوبة داخلية وتآكل الجدران:

مما يؤدي إلى رطوبة داخلية وتآكل الجدران

الصورتان رقم (7) و (8) تظهران: تدهور شبكات المياه والصرف الصحي، مما يؤدي إلى رطوبة داخلية وتآكل الجدران



الصورة رقم (7):

تدهور شبكات المياه (ملتقطة من طرف الطالبتين تركمان، سلاك)



الصورة رقم (8):

تدهورالصرف الصحي(ملتقطة من طرف الطالبتين تركمان، سلاك)

4.1.3.تهالك السلالم والممرات الداخلية، ما يخلق بيئة غير آمنة للسكان:

هو تدهور في عناصر التنقل العمودي والأفقي داخل البنايات، ناتج عن غياب أعمال الترميم والصيانة، ما يؤدي إلى ظهور تصدعات، تشققات وانزلاقات، ويُشكل خطرًا مباشرًا على السلامة الجسدية للمستخدمين، خاصة في حالات الطوارئ أو الإخلاء.

الصور رقم (9)، (10) و (11) توضح: تهالك السلالم والممرات الداخلية، ما يخلق بيئة غير آمنة للسكان



الصورة رقم (9):

أحد المباني الهشة لحي سانت بيار(ملتقطة من طرف الطالبتين تركمان، سلاك)



الصورة رقم (10):

أحد المباني الهشة لحي قمبيطة ملتقطة من طرف الطالبتين تركمان، سلاك



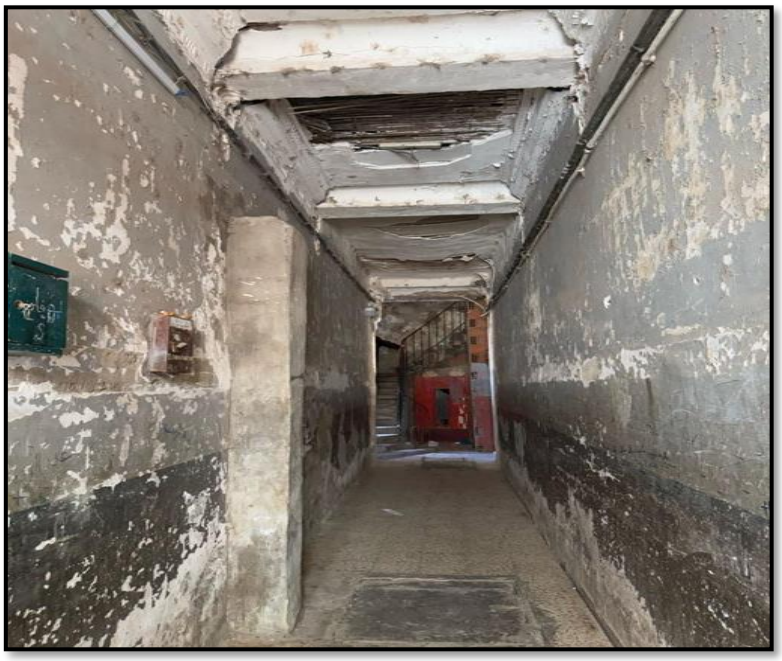
الصورة رقم (11):

أحد المباني الهشة لحي سانت أنطوان (ملتقطة من طرف الطالبتين تركمان، سلاك)

5.1.3.إهمال في الفضاءات المشتركة (مثل الساحات والمداخل):

يشير إلى التدهور الوظيفي والجمالي للمساحات المشتركة داخل الإطار المبني، مثل المداخل، الممرات والساحات، نتيجة غياب التدبير الجماعي والصيانة المنتظمة. ويؤثر هذا الإهمال على جودة العيش ويُعزز من مظاهر الإقصاء العمراني داخل الأحياء.

-الصور رقم (12)، (13) توضح: إهمال في الفضاءات المشتركة (مثل الساحات والمداخل):





الصورة رقم (12): أحد المداخل الهشة لحي سانت بيار (ملتقطة من طرف الطالبتين تركمان، سلاك)



الصورة رقم (13): أحد الممرات الهشة لحي سانت أنطوان (ملتقطة من طرف الطالبتين تركمان، سلاك)

3.2.تقييم القسم الداخلي للسكنات :

1.2.3.تشققات وانهيار السقف:

هو خلل إنشائي خطير يتمثل في ظهور شروخ قد تتطور إلى انهيار كلي أو جزئي لسطح المبنى العلوي، بسبب ضعف في البنية الحاملة، عوامل تقادم، أو تسربات مائية مزمنة. يُعد هذا النوع من الأضرار تهديدًا مباشراً للاستقرار الهيكلي للمبنى وسلامة ساكنيه.

الصورتان رقم (15)، (16) توضحان:تشققات وانهيار السقف لمباني الأحياء المدروسة



الصورةرقم (15): تشققاتأحد مباني الهشة لحي سانت أنطوان ملتقطة من طرف الطالبتين تركمان، سلاك



الصورة رقم (16): انهيار السقف أحد المباني الهشة لحي سانت بيار ملتقطة من طرف الطالبتين تركمان، سلاك

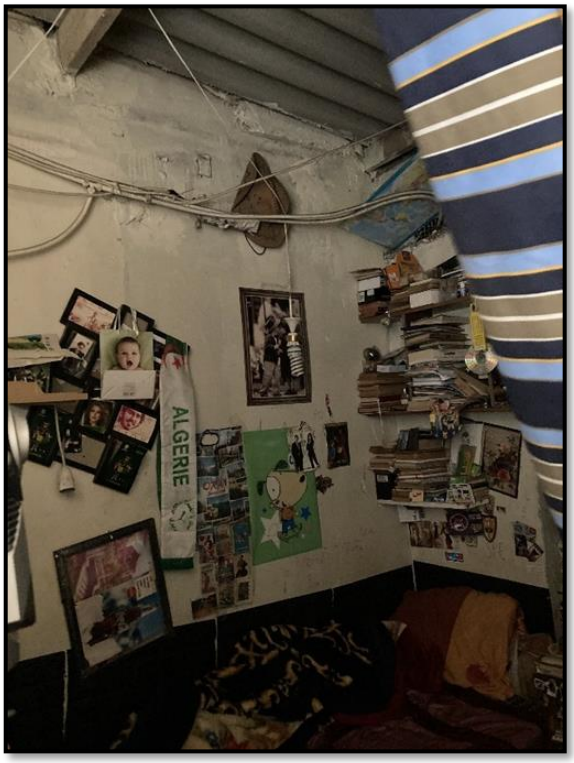
2.2.3.انتفاخ الجدران وانفصال الدهان بفعل الرطوبة:

هو مظهر من مظاهر تدهور الجدران الداخلية أو الخارجية نتيجة لتراكم الرطوبة داخل المواد البنائية، مما يؤدي إلى تمددها، وفصل طبقات الطلاء أو التغطية. ويرتبط هذا الضرر غالبًا بخلل في العزل المائي أو تسربات من شبكات مائية.

الصورتان رقم (17) و(18): توضحانانتفاخ الجدران وانفصال الدهان بفعل الرطوبة



الصورة رقم (17): أحد المباني الهشة لحي ميرامار(ملتقطة من طرف الطالبتين تركمان، سلاك)



الصورة رقم (18): أحد المباني الهشة لحي سانت بيار(ملتقطة من طرف الطالبتين تركمان، سلاك)

3.2.3.تآكل حديد أو خشب السقف:

يمثل هذا التآكل فقدانًا تدريجيًا لخواص المواد الحاملة للسقف نتيجة تعرضها للرطوبة والعوامل الكيميائية. صدأ الحديد أو تعفن الخشب يضعف قدرة السقف على تحمل الأحمال، ويُعرض البناية لمخاطر إنشائية تستوجب معالجة فورية وفق المعايير التقنية.

الصورتان رقم (19) و (20): تآكل حديد أو خشب السقف



الصورة رقم (19): تآكل خشب السقف أحد المباني الهشة لحي سانت بيار (ملتقطة من طرف الطالبتين تركمان، سلاك)



الصورة رقم (20): تآكل حديد أحد المباني الهشة لحي قمبيطة(ملتقطة من طرف الطالبتين تركمان، سلاك)

4.2.3.تشقق الأرضيات:

هو تلف سطحي أو عميق يصيب الطبقات الأرضية للمبنى، قد يكون ناتجًا عن هبوط في الأساسات، ضعف في طبقات العزل أو استخدام مواد غير ملائمة. وتُعد الأرضيات المتشققة مؤشرًا أوليًا على وجود خلل هيكلي أو وظيفي في البناية.

صورتان رقم (21) و(22) توضحان: تشقق أرضياتالمباني



الصورة رقم (21): أحد أرضيات المباني الهشة لحي سانت بيار (ملتقطة من طرف الطالبتين تركمان، سلاك)



الصورة رقم (22): أحد أرضيات المباني الهشة لحي قمبيطة (ملتقطة من طرف الطالبتين تركمان، سلاك)

4.أسباب تدهور البنايات:

إن إشكالية تدهور البنايات القديمة في النسيج العمراني أصبحت تشكل خطرا كبيرا وتحديا أمام المدن التاريخية لا سيما مدينة وهران وخصوصا في المناطق أو الأحياء التي تحتوي على المباني التاريخية القديمة التي يتعدى عمرها 50 سنة كسانت بيار، سيدي الهواري، حي الدرب، ميرامار المدينة الجديدة، ثم إن انتشار هذه الظاهرة وتوسعها ناتج عن تراكم عدة عوامل طبيعية، اقتصادية واجتماعية التي تتداخل فيما بينها لتؤثر سلبا على الأمن الحضري واستقرار المدينة بشكل عام.

تبرز دراسة هذه الظاهرة أهمية التربص الميداني لفهم الأسباب الكامنة وراء هشاشة هذه البنايات والتي تعد بدورها خطوة أساسية نحو وضع سياسات فعالة لإعادة تأهيل هذه البنايات لضمان سلامة الفرد والحفاظ على الهوية التاريخية للمدينة ومنعها من الضياع.

جدول(02): يوضح أسباب تدهور البنايات القديمة:

السبب الرئيسي	الشرح	نسبة التكرار	الطبيعة
1-انعدام الصيانة	غياب الصيانة الدورية للبناية مما يؤدي إلى تراكم الأضرار البنيوية	مرتفع جدًا	بشري -تقني
2-تقادم المواد المستعملة في البناء	استخدام مواد قديمة أو غير مقاومة للعوامل البيئية	مرتفع	تقني - إنشائي
3-الظروف البيئية	الرطوبة، تغير المناخ، تسرب المياه، الرياح، إلخ	مرتفع	طبيعي - مناخي
4-غياب صيانة الشبكات المحيطة والأشغال المجاورة	مثل شبكات VRD وأشغال البناء بالسكنات المجاورة	متوسط	تقني - عمراني
5-الكوارث الطبيعية (فيضانات، زلازل...)	تأثيرات نادرة ولكنها محتملة في بعض الحالات	ضعيف	طبيعي
6-عدم وجود أسباب محددة	في بعض الحالات لم يتم تحديد سبب واضح لتدهور البناية	متوسط إلى ضعيف	غير مصنّف

المصدر:من إعداد الطالبتين تركمان، سلاك

اعتمادا على المعطيات المشار إليها في الجدول أعلاه، نلاحظ وجود تماثل في أسباب تدهور البنايات في المناطق الأربعة المدروسة (سانت انطوان، شارع العربي بن مهيدي، حي سانت بيار، حي ميرامار وقمبيطة)، مع وجود تباين في الأنماط واختلاف في طبيعتها ونسبة تكرارها ومنه يمكن ترتيب أسباب هشاشة المباني في هذه المناطق على النحو التالي:

- **الظروف البيئية (Climatiques et environnementales):**

تُعد الظروف البيئية (مثل الرطوبة العالية، التقلبات الحرارية، وتسرب المياه، تصاعد المياه الجوفية) من أكثر العوامل تكرارًا في المعطيات، حيث لوحظت في معظم الحالات، خاصة في المباني القديمة. هذا التأثير يتضاعف عندما تكون المواد المستعملة في البناء ذات جودة ضعيفة أو متهالكة، ما يسرع من وتيرة التدهور.

- **انعدام الصيانة (Absence d'entretien):**

يمثل انعدام الصيانة المنتظمة أحد الأسباب الجوهرية في تدهور المباني، حيث يؤدي تجاهل الصيانة الدورية إلى تفاقم المشاكل الهيكلية والبنيوية بمرور الزمن، خاصة في غياب آليات مراقبة أو تدخلات استعجالية من طرف الجهات المختصة.

- **قدم المواد المستعملة في البناء (Vieillissement des matériaux):**

تُظهر البيانات أن قدم المواد المستعملة مثل الخشب، الحجر غير المعالج، أو الخرسانة المتآكلة، ساهم بشكل ملحوظ في هشاشة هذه البنايات، خصوصًا عندما تكون هذه المواد غير مقاومة للعوامل البيئية.

- **تأثير العوامل الخارجية:**

تم تسجيل تأثير بعض الأشغال المحيطة بالبناية مثل:

•أعمال الحفر أو الترميم في المباني المجاورة.

•غياب صيانة شبكات الصرف الصحي، المياه، والطرق (VRD).

تؤدي هذه العوامل إلى اهتزازات أو تسربات تؤثر سلبًا على استقرار البنية التحتية.

•عوامل طبيعية نادرة (Catastrophes naturelles):

في بعض الحالات القليلة، ذُكرت ظروف طبيعية استثنائية كأسباب للتدهور، مثل الفيضانات أو الزلازل، لكنها تبقى محدودة مقارنةً بالعوامل البشرية أو التقنية.

خلاصة:

يتضح من خلال التحليل أن أبرز ثلاث عوامل لتدهور البنايات الهشة في وسط مدينة وهران هي:

- انعدام الصيانة أي غياب دور السلطات المعنية في حماية وترميم هذه البنايات.
- تقادم المواد المستعملة في البناء وهو أمر طبيعي خاصة وأن أغلب البنيات يتعدى عمرها 70 سنة.
- الظروف البيئية المحيطة والاجتماعية السائدة.

هذه العوامل غالبًا ما تتداخل، مما يُعقّد عملية الترميم أو إعادة التأهيل، ويُبرز الحاجة إلى استراتيجية شاملة تشمل التشخيص الفني، المراقبة الدورية، وإعادة تأهيل النسيج العمراني بشكل تدريجي ومستدام.

1.4.التحليل المقارن لوضعية الأحياء المدروسة وسط مدينة وهران:

يعرض الجدول مقارنة بين الأحياء التي تم إدراجها ضمن الدراسة من حيث درجة الهشاشة، أسباب التدهور ونوع التدخلات المسجلة من طرف الدولة، حيث نلاحظ تفاوت في درجات الهشاشة بين الأحياء الخمسة وهذا يرجع لعدة عوامل منها البنيوية، البيئية وحتى الطبيعية مثل الزلازل كما تختلف أنواع التدخلات كل على حسب حالة ودرجة هشاشة كل حي.

-يتبين من خلال الجدول أن حي سانت أنطوان، حي سان بيار وحي ميرامار تندرج ضمن اللائحة الحمراء للأحياء المهددة بالانهيار وقد أظهرت هذه الأحياء خصائص مشتركة مثل:

- تقادم البنايات التي يتجاوز عمرها 70 سنة.
- الإهمال وغياب الصيانة الدورية.
- الاكتظاظ السكاني داخل بنايات هشة غير مؤهلة لاستيعاب هذا الضغط.
- ضعف البنية التحتية للبنايات نتيجة إعمار أقبيتها.
- التأثر بالعوامل المناخية مثل الرطوبة والملوحة بفعل القرب من الساحل مثل سانت بيار وحي ميرامار.
- التأثر بالزلازل خاصة زلزال 2013 (حي ميرامار).

الصورة رقم (20) توضح: انهيار أحد البنايات الهشة بحي سانت بيار



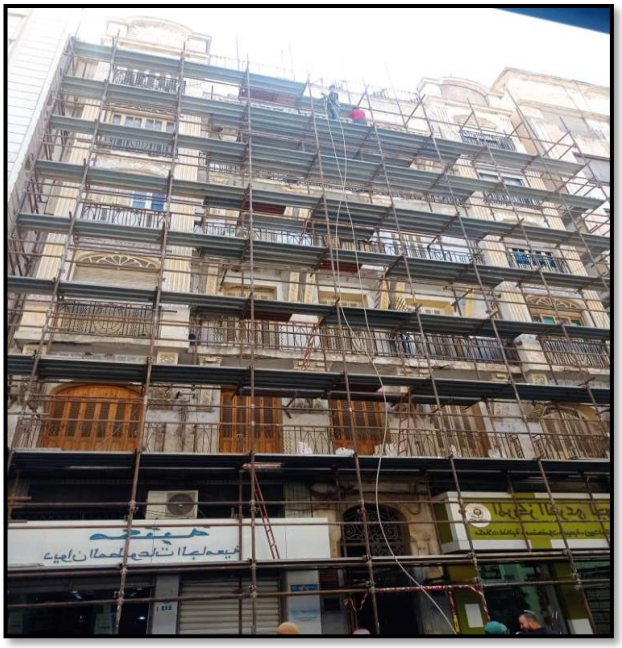
الصورة رقم (23)توضح(ملتقطة من طرف الطالبتين تركمان، سلاك: انهيار أحد المباني الهشة في حي سانت بيار)

أما حي العربي بن مهيدي فرغم وجود مؤشرات للهشاشة إلا أنه يسجل مستوى أفضل مقارنة بالأحياء الأخرى وهذا نتيجة التدخلات التي تقوم بها الدولة مثل ترميم الواجهات الرئيسية والشرفات وحتى الصيانة الداخلية للمباني المطلة على الشوارع الرئيسية. (صورة).

الصور رقم(24)، (25) و (26) توضح: ترميم الواجهات الرئيسية والشرفات والصيانة الداخلية للمباني الرئيسية بشارع العربي بن مهيدي



الصورة رقم (24): ترميم الواجهات الرئيسية والشرفات والصيانة الداخلية للمباني الرئيسية بشارع العربي بن مهيدي (ملتقطة من طرف الطالبتين تركمان، سلاك)



الصورة رقم (25): ترميم الواجهات الرئيسية والشرفات والصيانة الداخلية للمباني الرئيسية بشارع العربي بن مهيدي(ملتقطة من طرف الطالبتين تركمان، سلاك)



الصورة رقم (26) توضح: ترميم الواجهات الرئيسية والشرفات والصيانة الداخلية للمباني الرئيسية بشارع العربي بن مهيدي (ملتقطة من طرف الطالبتين تركمان، سلاك)

في الجهة المقابلة، يعد حي قمبيطا حالة استثنائية إذ شهد تدخلًا جذريًا عبر عمليات هدم واسعة للبنايات الهشة، متبوعة بإعادة توجيه الحيز العقاري لفائدة القطاع الخاص. ورغم الجدل الذي قد تثيره هذه السياسات من حيث العدالة الاجتماعية والحق في المدينة، فإنها ساهمت فعليًا في تقليص عدد المباني المتداعية في هذا الحي وهذا ما يفسر تذبذب توزع البنايات الهشة في هذا الحي. (صور)

الصورتان رقم(27) و (28) توضحان:هيمنة البناء الخاص في النسيج العمراني الجديد في حي قمبيطا بوهران



الصورة رقم (27): هيمنة البناء الخاص في النسيج العمراني الجديد في حي قمبيطة(ملتقطة من طرف الطالبتين تركمان،



الصورة رقم ة (28): هيمنة البناء الخاص في النسيج العمراني الجديد حي قمبيطة (ملتقطة من طرف الطالبتين تركمان، سلاك)

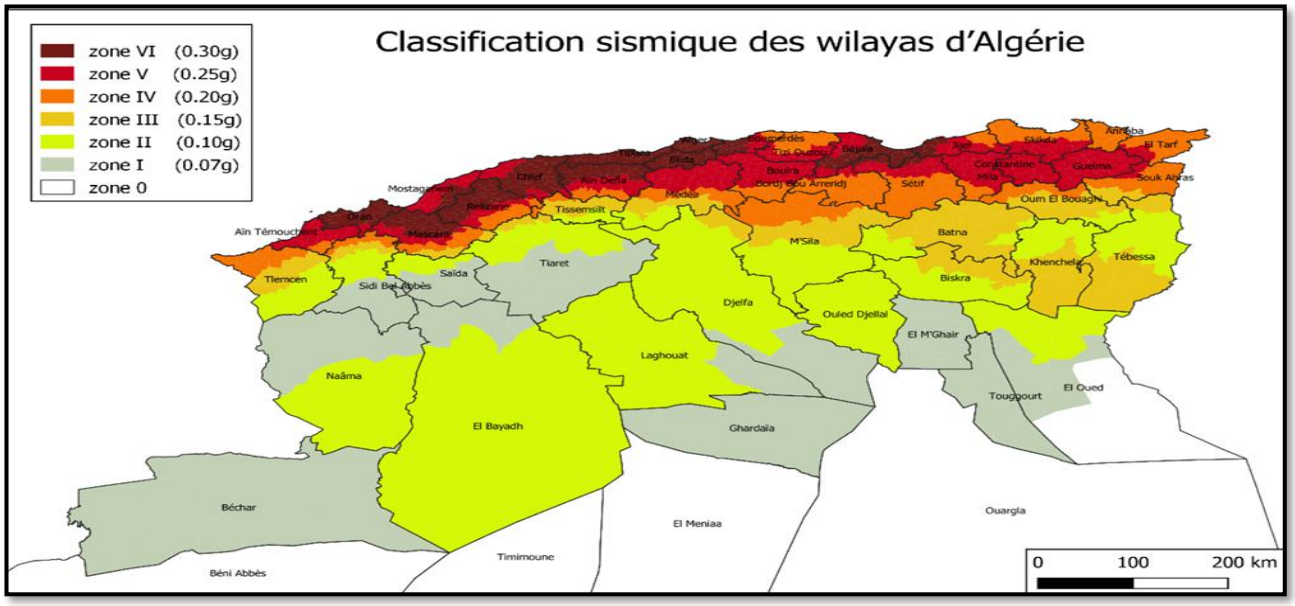
2.4.تأثير التصنيف الزلزالي الجديد على البنايات القديمة في وهران:

تُظهر الخريطة أدناه التصنيف الزلزالي الرسمي للولايات الجزائرية، حسب ما جاء في مخطط RPA (Règlement Parasismique Algérien) بنسخته المحدثة، وقد كشفت البيانات الحديثة أن ولاية وهران، التي كانت مصنفة سابقًا ضمن المنطقة الزلزالية من الدرجة الثانية (Zone II)، قد ارتفعت إلى الدرجة السادسة (Zone VI)، وهو أعلى تصنيف زلزالي معتمد

حاليًافيالجزائر.

يعكس هذا التغير ارتفاع مستوى الخطورة الزلزالية بشكل كبير، ما يُعد مؤشرًا خطيرًا بالنسبة للبنايات القديمة القائمة حاليًا، والتي شُيّدت في فترات لم تكن فيها معايير مقاومة الزلازل مفروضة أو مفعّلة، ويترتب عن ذلك أن معظم هذه البنايات قائمة على أُسس إنشائية هشة، لا تتماشى مع متطلبات الأمان البنيوي المفروضة في التصنيفات الحديثة.

هذا التباين بين البنية الأصلية والمعايير الزلزالية الحالية يجعل من الضروري إعادة تقييم سلامة هذه البنايات، خاصة في ظل تزايد النشاط الزلزالي في المنطقة، كما يُعتبر هذا المعطى عاملاً مهمًا في تفسير نتائج التشخيص الميداني، ويؤكد ضرورة التدخل العاجل

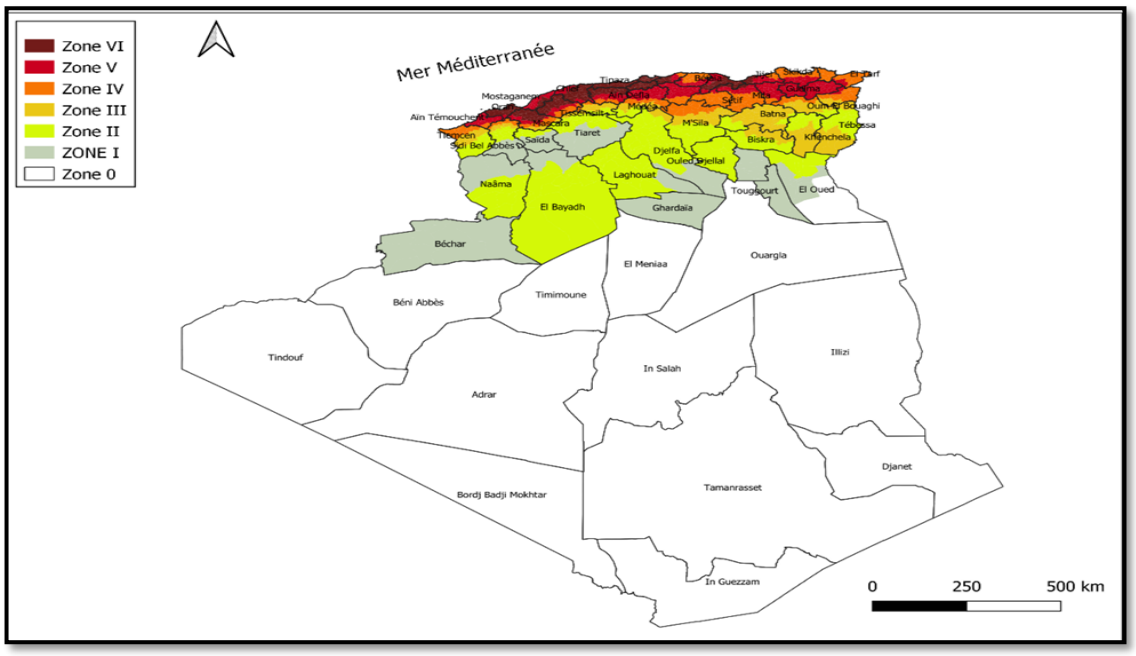


سواء بإعادة التأهيل أو الإخلاء الوقائي.

الخريطة(10): تقسيم المناطق الزلزالية في الجزائر: جميع المناطق من 0 إلى VI

المصدر: Ministère de l'Habitat (مديرية السكن)

الخريطة (11): تقسيم المناطق الزلزالية في الجزائر: التركيز على المناطق من الأولى إلى السادسة



المصدر: Ministère de l'Habitat (مديرية السكن)

-الاستنتاج:

من خلال المعطيات الميدانية وخريطة التصنيف الزلزالي الحديثة، يتضح أن البنايات القديمة في وسط مدينة وهران تعاني من هشاشة مزدوجة:

- هيكلية ناتجة عن التقادم وغياب الصيانة،
- وجيولوجية ناتجة عن تصنيف المنطقة ضمن أعلى درجات الخطر الزلزالي (Zone VI).

إن هذا الواقع يُبين أن هذه البنايات، رغم قيمتها التاريخية والمعمارية، أصبحت تشكّل نقطة ضعف حضرية خطيرة داخل المدينة، ويستدعي ذلك وضع استراتيجية استعجالية لإعادة التأهيل أو الإخلاء الوقائي، مع إدراج البعد الزلزالي ضمن أي مخطط لترميم النسيج العمراني للمدينة.

-خلاصة:

اتضح من خلال المقارنة بين الأحياء المدروسة أن الهشاشة العمرانية وسط مدينة وهران ليست متجانسة، بل تتفاوت حدتها حسب عوامل بنيوية، بيئية وحتى الطبيعية، إلى جانب اختلاف مستويات تدخل الدولة والفرد وتبقى الأحياء مثل المدينة الجديدة، سانت بيار، وميرامار من أكثر المناطق عرضة لخطر الانهيار، في حين يظهر العربي بن مهيدي بوادر تحسن بفضل تدخلات محلية، بينما يمثل قمبيطا نموذجًا لتدخل جذري قائم على إعادة الهيكلة.

هذا التباين يفرض ضرورة تبني مقاربة متعددة المستويات تراعي خصوصية كل حي، مع التركيز على الاستباقية والعدالة في التدخل كما يوجب ضرورة ربط برامج الترميم بتحليل الموقع الجغرافي والبيئي لتفادي إعادة تعرض البنايات للهشاشة.

خلاصة الفصل الثاني:

أظهرت الدراسة الميدانية والتحليل المقارن الذي شمل أحياء وسط مدينة وهران، أن ظاهرة هشاشة المباني لم تعد فقط مسألة تقنية تتعلق بتقادم المنشآت أو تدهور حالتها الفيزيائية، بل تحوّلت إلى إشكالية حضرية متعددة الأبعاد، تعكس عمق الاختلالات في التسيير العمراني، سوء التسيير، ضعف الصيانة غياب استراتيجية حضرية واضحة ومستدامة للتدخل وكذا الرؤية الشاملة للتدخل والتأهيل.

فأحياء مثل المدينة الجديدة، سانت بيار، وميرامار تُصنّف من بين أكثر المناطق هشاشة، نظرًا لعوامل متداخلة تشمل قدم البنايات، غياب الصيانة المنتظمة، التأثر بالرطوبة والملوحة لقربها من الساحل، إضافة إلى الضرر الذي لحق العديد من البنايات جراء زلزال 2013. وتفاقم هذا الوضع بسبب غياب تدخلات مؤسسية فعالة، مما جعل هذه الأنسجة تتآكل تدريجيًا.

وتجدر الإشارة إلى أن هشاشة البنية العمرانية في هذه الأحياء قد انعكست مباشرة على الوضع الاجتماعي فيها، حيث لوحظ خلال المعاينات الميدانية ومحادثات السكان أن الآفات الاجتماعية بمختلف أنواعها (مثل البطالة، التسرب المدرسي، تعاطي المخدرات، وانتشار الإجرام) أصبحت أكثر حضورًا في هذه المناطق، خصوصًا في ميرامار وسانت بيار، وهو ما يدل على الترابط العميق بين تدهور المحيط العمراني وتردّي الوضع الاجتماعي.

في المقابل، سجّل حي العربي بن مهيدي نوعًا من الاستقرار النسبي، بفضل بعض المبادرات الفردية في ترميم المباني، خاصة تلك المطلة على الشوارع الكبرى، مما يبرز أهمية التفاعل المحلي كمكوّن فاعل في ديناميكية الصيانة والتجديد. بينما يمثل حي قمبيطا نموذجًا لحلول جذرية من خلال عمليات الهدم والترحيل، إلا أن هذه الاستراتيجية، وإن خفّفت من الهشاشة، فتحت الباب أمام تسريع الفضاء الحضري وتحويله إلى مجال استثماري خالص، بعيدًا عن البعد الاجتماعي للتهيئة.

انطلاقًا من هذه المعطيات، يمكن القول إن معالجة إشكالية المباني الهشة لا يجب أن تقتصر على التدخلات التقنية فحسب، بل يجب أن تشمل مقاربة متكاملة تأخذ بعين

الاعتبار الجوانب العمرانية والاجتماعية والبيئية، ضمن إطار شامل للعدالة الحضرية والحق في المدينة.

الفصل الثالث:

تدخلات الفاعلين بين الإمكانيات المحدودة والتجسيد على أرض الواقع

1.مقدمة الفصل الثالث:

تعاني ولاية وهران، على غرار باقي المدن الجزائرية الكبرى، من تفاقم ملحوظ في مشكلة هشاشة البنايات القديمة، لا سيما في قلب المدينة العتيقة، وخصوصًا في الأحياء الشعبية والتاريخية التي تُعدّ جزءًا من التراث المعماري المحلي، والتي يتجاوز عمر العديد منها سبعين سنة.

ورغم تصنيف هذه البنايات ضمن الموروث الثقافي للمدينة، إلا أنها لم تحظ بالاهتمام الكافي من قبل الجهات المعنية، خاصة خلال السنوات الأخيرة. وقد ساهم هذا الإهمال، إلى جانب تزايد الكثافة السكانية، وانعدام الصيانة من طرف القاطنين، وضعف تدخلات الترميم، في تسارع وتيرة تدهور هذه البنايات، حتى أصبحت العديد منها هياكل مهددة بالانهيار، ما يشكل خطرًا حقيقيًا على حياة السكان والزوار، كما يؤثر سلبًا على المحيط العمراني بصفة عامة.

وقد عرفت وهران في السنوات الأخيرة تزايدًا ملحوظًا في حوادث انهيار البنايات القديمة، ما دفع السلطات المحلية إلى اتخاذ جملة من التدخلات الاستعجالية والاستراتيجية للتصدي لهذه الظاهرة. ومن بين أبرز هذه التدخلات: إطلاق عمليات ترميم كما هو الحال في حي العربي بن مهيدي، وبرامج ترحيل السكان كما حدث في حي المدينة الجديدة، فضلًا عن هدم المباني الآيلة للسقوط، وترميم ما يمكن إنقاذه، مع تفعيل آليات المراقبة والمتابعة الميدانية

وتهدف هذه الجهود إلى تعزيز السلامة العامة والحد من المخاطر المحتملة، إضافة إلى تحديث النسيج العمراني بما يتماشى مع متطلبات التنمية الحضرية المستدامة.

2.آليات التهيئة التي تتبعها الدولة لولاية وهران:

اعتمدت الدولة الجزائرية على عدة تقنيات وبرامج من أجل تهيئة ولاية وهران وترميم واجهاتها، وذلك ضمن إطار أشمل لإعادة تأهيل النسيج العمراني. وقد أطلقت الهيئة الوطنية للتخطيط العمراني سنة 1990 دراسة شاملة بعنوان "تأهيل المباني القديمة"، بتمويل ذاتي، بهدف تقييم الجدوى والتكاليف المرتبطة بإعادة تأهيل المباني التي كانت تحت إشراف الدولة، والتي تم في بعضها منح ملكية الشقق لسكانها.

شملت هذه الدراسة عينة مكوّنة من 24 مبنى، تم اختيارها من أحياء متنوعة، أبرزها حي سيدي الهواري، وحي سانت بيار، ووسط مدينة وهران، وغيرها من الأحياء القديمة. ومكّنت نتائج هذه الدراسة من إجراء تقييم شامل لطبيعة الأشغال المطلوبة، والتي تم تصنيفها إلى تدخلات ثقيلة، متوسطة، وخفيفة، إضافة إلى عمليات الترميم، الترحيل، والهدم الكلي.

وفي سنة 1995، وبتمويل من قرض ممنوح من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP)، تم إطلاق أول عملية تأهيل شملت 33 مبنى موزعة على سبعة أحياء من المدينة، أغلبها في الأحياء ذات الطابع الأوروبي الاستعماري. غير أن تقرير الديوان الوطني للترقية (OPGI) الصادر سنة 2008، أشار إلى بقاء العديد من هذه المباني المؤهلة شاغرة، مما دفع المؤسسة إلى عرضها للبيع بعد انتهاء الأشغال، وهو ما يُعد بداية لمرحلة تجديد حضري جديد.

لاحقًا، وفي سنة 1997، أُطلق مشروع تعاون جزائري–ألماني، يهدف إلى إعادة تأهيل محيط المباني وإعادة الهيكلة الحضرية. وقد تم تنفيذ عمليات تدخل واسعة على مستوى المجمعات السكنية الكبرى، بفضل تنوع مصادر التمويل بحسب طبيعة العمليات. أما على مستوى الفضاءات الخارجية، فقد شملت الأشغال تحسين شبكات الصرف الصحي، تهيئة الطرق، وإعادة تنظيم المحيط العمراني.

وفي سنة 2003، أُطلقت مبادرة جديدة لتأهيل 5000 وحدة سكنية، ركزت على صيانة الفضاءات المشتركة. وشملت هذه العمليات تدخلات مثل العزل المائي، إصلاح الشبكات الصحية، وصيانة الأقبية، حيث استفاد منها 23 مجمعًا سكنيًا.

ورغم هذه الجهود المتعددة، لم يتم وضع إطار وطني شامل لإعادة تأهيل النسيج العمراني للمدن الكبرى (وهران، الجزائر العاصمة، قسنطينة، عنابة) إلا سنة 2007، مما جعل العديد من العمليات السابقة تفتقر إلى التنسيق والاستمرارية على المستوى الوطني.

3.الإطار القانوني للتدخل في النسيج العمراني:

في ظل التدهور المتسارع الذي تشهده البنايات القديمة داخل المدن الجزائرية الكبرى، ومن بينها ولاية وهران، عملت الدولة الجزائرية على تطوير منظومة قانونية تُنظّم عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية المتدهورة، من خلال إصدار نصوص تشريعية وتنظيمية تهدف إلى ضبط معايير التأهيل وضمان سلامة الساكنة واستدامة البيئة الحضرية.

ومن أبرز هذه النصوص، المرسوم التنفيذي رقم 16-55 المؤرخ في 1 فيفري 2016، الذي يحدد شروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية، ويُعد بمثابة الإطار القانوني المرجعي الذي يُنظم كل عملية ترميم، تدعيم أو هدم تمس البنايات المصنفة ضمن الخانة الهشة أو المهددة بالانهيار.

1.3.أهداف المرسوم:

يهدف هذا المرسوم إلى:

- وضع معايير تقنية وإدارية دقيقة لتشخيص حالة البنايات.
- تنظيم دور مختلف الفاعلين (السلطات المحلية، مكاتب الدراسات، مؤسسات الإنجاز).
- تعزيز السلامة العامة وحماية النسيج العمراني من التدهور.
- ضمان احترام الطابع المعماري للمدن، خاصة في المناطق ذات القيمة التاريخية والتراثية.
- كما ينص المرسوم على ضرورة تعيين مكاتب دراسات معتمدة لإجراء تقييمات فنية مسبقة للبنايات، تُصنّف على أساسها مستويات الخطورة، وتُحدد طبيعة التدخلات المطلوبة. وبهذا يشكّل المرسوم أداة تنظيمية فعالة لتأطير التدخلات الحضرية بما يضمن التنسيق بين مختلف الجهات المعنية ويُسهم في تحسين شروط العيش في الوسط العمراني.

2.3.معايير اختيار البنايات المراد ترميمها حسب المرسوم:

يُحدد المرسوم التنفيذي رقم 16-55 المؤرخ في 1 فيفري 2016 مجموعة من المعايير التقنية والقانونية التي تُعتمد في عملية اختيار البنايات المعنية بالتدخل ضمن الأنسجة العمرانية المتدهورة. وتتمثل هذه المعايير في جملة من الشروط التي تضمن موضوعية

وشفافية التقييم، مع إعطاء الأولوية للبنايات التي تشكّل خطرًا على السلامة العامة أو التي تحتل مواقع حساسة في النسيج الحضري.

من أبرز هذه المعايير:

1.2.3.الحالة البنيوية للبناية:

تُؤخذ بعين الاعتبار درجة تدهور الهيكل الحامل، مثل التصدعات العميقة، الانحناءات في الجدران أو الأسقف، أو ضعف الأساسات. هذه العناصر تُحدَّد من خلال تشخيص فني مسبق تقوم به مكاتب دراسات معتمدة.

2.2.3.درجة الخطورة على السكان والمحيط:

تعطى الأولوية للبنايات التي تُصنَّف على أنها تُشكل خطرًا وشيكًا على حياة القاطنين أو المارة، أو تلك الواقعة في أحياء ذات كثافة سكانية عالية.

3.2.3.قدم البناية ومدى خضوعها للصيانة:

يتم تقييم عمر البناية وسجلها فيما يخص عمليات الصيانة السابقة أو غيابها، مع إعطاء أهمية للبنايات التي لم تخضع لأي عملية ترميم منذ عقود.

4.2.3.الأهمية التاريخية أو المعمارية:

في بعض الحالات، يتم ترميم البنايات بسبب قيمتها التراثية والمعمارية، في إطار الحفاظ على الهوية الثقافية للمدينة، حتى وإن لم تكن آيلة للسقوط بالمعايير الإنشائية.

4.موقع البناية في النسيج العمراني:

تُعطى أولوية للبنايات الواقعة في محيطات حضرية حساسة (مركز المدينة، الأحياء التاريخية، القرب من مرافق عمومية)، لكونها تؤثر بصريًا ووظيفيًا على المحيط المبني.

1.4.الاستعمال الحالي للبناية:

يشمل ذلك ما إذا كانت البناية مسكونة أو مهجورة، مستغلة كمرفق عمومي أو تجاري، أو تشهد تعديًا في الاستعمال (مثل تحويل سكن إلى ورشة...).

تُجمع هذه المعايير في تقرير تقني مفصل يُعدّه مكتب الدراسات، ويُعرض على اللجنة المحلية لتقييم حالة البنايات، والتي تتولى تصنيفها وفق درجة الخطر (عاجلة، متوسطة، قابلة للصيانة) واتخاذ القرار المناسب بشأنها: ترميم، تدعيم، أو هدم.

2.4.كيفية إبرام صفقة الترميم حسب المرسوم التنفيذي رقم 16-55:

ينص المرسوم التنفيذي رقم 16-55 على أن عمليات ترميم أو إعادة تأهيل البنايات الهشة تدخل ضمن الصفقات العمومية، مما يعني أن إبرامها يخضع للأحكام العامة المنظمة للصفقات التي تُبرمها الإدارات والمؤسسات العمومية.

تتم عملية إبرام صفقة الترميم وفق المراحل التالية:

1.2.4.تشخيص تقني أولي:

تُكلّف الجهة المالكة أو المعنية بالبناية (غالبًا البلدية أو مديرية التعمير) مكتب دراسات معتمد لإعداد تقرير فني مفصل عن حالة البناية واقتراح طبيعة الأشغال المطلوبة (ترميم، تدعيم، أو هدم جزئي).

2.2.4.إعداد دفتر الشروط:

بناءً على التقرير، يتم إعداد دفتر شروط تقني وإداري يتضمن تفاصيل الأشغال، المواصفات الفنية، آجال الإنجاز، طرق التمويل، وشروط المتابعة والمراقبة.

3.2.4.إجراءات الإعلان والمنافسة:

يتم إطلاق إعلان عن مناقصة أو استشارة، حسب قيمة المشروع، لاختيار مؤسسة الإنجاز الأنسب. وتُراعى في التقييم معايير الكفاءة التقنية، التجربة في أشغال الترميم، وتكلفة الإنجاز.

4.2.4.إبرام الصفقة:

بعد اختيار العرض المقبول، تُبرم الصفقة رسميًا بين الجهة صاحبة المشروع (البلدية أو مديرية السكن) ومؤسسة الإنجاز، مع تسجيلها ومراقبتها من طرف الجهات الوصية.

5.2.4.متابعة تنفيذ الأشغال:

يُشرف على تنفيذ الصفقة مكتب الدراسات المعتمد بالتنسيق مع ممثلين عن الإدارة، ويُحرّر محضر بداية الأشغال ومحاضر تقدم الأشغال المرحلية.

6.2.4.الاستلام المؤقت والنهائي:

بعد الانتهاء، يتم إجراء زيارات تفقدية ومراقبة جودة الإنجاز قبل إعلان الاستلام المؤقت، ثم الاستلام النهائي بعد فترة ضمان معينة.

يهدف هذا المسار إلى ضمان الشفافية، الجودة، واحترام المعايير التقنية في تنفيذ مشاريع الترميم، خاصة أنها تتعلق ببنايات قد تُشكل خطرًا على السلامة العامة إذا لم تُعالج بالشكل الصحيح.

5.الجهة المسؤولة عن تعيين مكاتب الدراسات:

وفقًا لما ينص عليه المرسوم التنفيذي رقم 16-55، وفي إطار التنظيم العام للصفقات العمومية، فإن تعيين مكاتب الدراسات يُعد خطوة أساسية ومسبقة في كل مشروع ترميم أو تأهيل للبنايات الهشة. وتُناط هذه المهمة بـ الجهة المالكة أو صاحبة المشروع، وغالبًا ما تكون:

- البلدية (إذا كانت البناية تابعة للأملاك البلدية).
- مديرية التعمير أو السكن (إذا تعلق الأمر بمشروع مموّل من ميزانية الدولة أو عبر برامج وطنية).
- أو في بعض الحالات، الديوان الوطني للترقية (OPGI)أو دواوين أخرى تتكفل بالسكنات الاجتماعية والعمومية.

6.الإجراءات اللازمة لاختيار مكتب الدراسات:

1.6.إعلان استشارة تقنية:

تقوم الجهة المعنية بإطلاق استشارة موجهة لمكاتب الدراسات المعتمدة، تتضمن طلب عروض لإنجاز دراسة تشخيصية حول وضعية البناية.

2.6.تقييم العروض:

يُجرى تقييم العروض بناءً على خبرة المكتب، عدد المشاريع المنجزة سابقًا، الكفاءة التقنية للفريق، والجدوى المالية.

3.6.إسناد المهمة:

يتم اختيار المكتب الذي يُقدم العرض الأفضل تقنيًا وماليًا، ثم يُوقَّع معه عقد خدمات أو صفقة دراسات.

4.6.متابعة ومرافقة:

لا يقتصر دور مكتب الدراسات على التشخيص فقط، بل يُرافق المشروع في مراحل إنجازه عبر:

- إعداد دفتر الشروط.
- مراقبة التنفيذ.
- تحرير محاضر التقدم، الاستلام، والملاحظات الفنية.

7.معايير اختيار مكتب دراسات للإشراف على مشروع الترميم ومتابعته:

إن اختيار مكتب دراسات كفء ومحترف يُعد ضمانة أساسية لنجاح مشروع الترميم، لأنه يحدد دقة التشخيص، ويُؤطر التقنيات المستعملة، ويساهم في حماية السلامة الإنشائية والجمالية للبناية، لذا فإن عملية اختيار مكتب دراسات هي عملية جد مهمة تعتمد على الشروط التالية:

- أن يكون مكتب مؤهل وذو خبرة في المجال ترميم البنايات الهشة.
- أن يكون مكتب متحصل على مراجع لمشاريع منجزة سابقة.
- أن يكون المكتب متحصل على شهادات تثبت جودة ودقة تنفيذ لمشاريع سابقة.
- أن يكون للمكتب كفاءة مالية لتنفيذ المشروع.

بعد اختيار مكتب الدراسات يتم تقديم دفتر الشروط من طرف مديرية التعمير والسكن DUAC أو الديوان الوطني للتسيير العقاري OPGIليتم المصادقة عليه من طرف لجنة الولاية المسؤولة عن الصفقات العمومية للإعلان عن انطلاق المشروعوغالبا ما يتم الإعلان عن صدور القرار من 15 إلى 20يوم.

8.مستوى تدخلات الدولة على الاحياء المدروسة (سانتا توان، شارع العربي بن مهيدي، سان بيار، ميرامار، قمبيطا):

□

1.8.تحليل ثقافة التبليغ لدى سكان المناطق المدروسة :

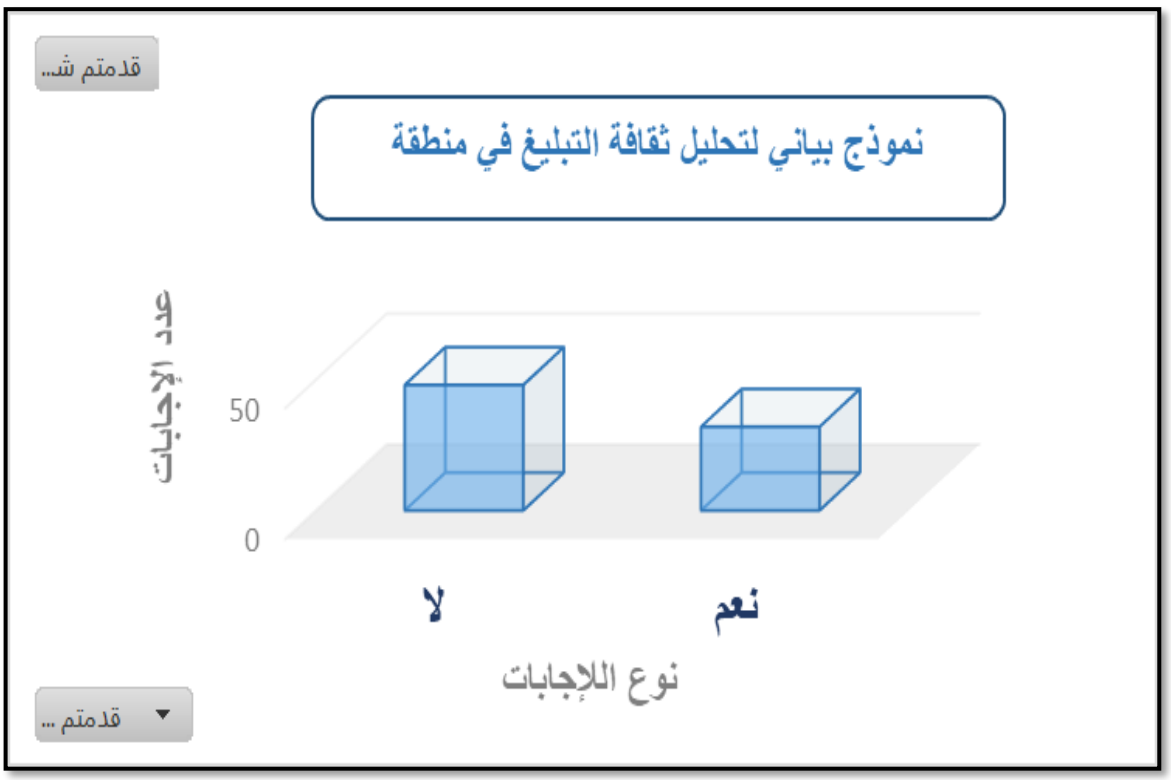
تُعد الشكاوى وسيلة مهمة لفهم رضا الأفراد عن الخدمات أو السياسات المتبعة، وهي مؤشر حيوي على جودة العلاقة بين الجهة المقدّمة للخدمة والمستفيدين منها. تهدف هذه الدراسة إلى تحليل نسبة الأفراد الذين تقدموا بشكاوى مقارنة بمن لم يتقدموا بها، اعتمادًا على عينة مكونة من 80 فردًا.

2.8.عرض البيانات:

-الجدول رقم (03)أدناه يوضح تدخلات الفاعلين في البنايات الهشة في مناطق الدراسة:

قدمتم شكوى؟	نوع الإجابة
48	**من إعداد الباحثتين**
32	نعم
80	**المجموع**

الشكل(04): نموذج بياني لتحليل ثقافة التبليغ في منطقة:



المصدر: من إعداد الباحثتين تركمان سلاك

-تحليل الجدول والمخطط البياني:

اعتمادا على النتائج المدرجة في الجدول ومخطط أعلاه نلاحظ ما يلي:

الغالبية (60%) من الأفراد لم يقدموا شكوى.

في المقابل، 40% فقط قاموا بتقديم شكوى.

يمكن تفسير ذلك ب:

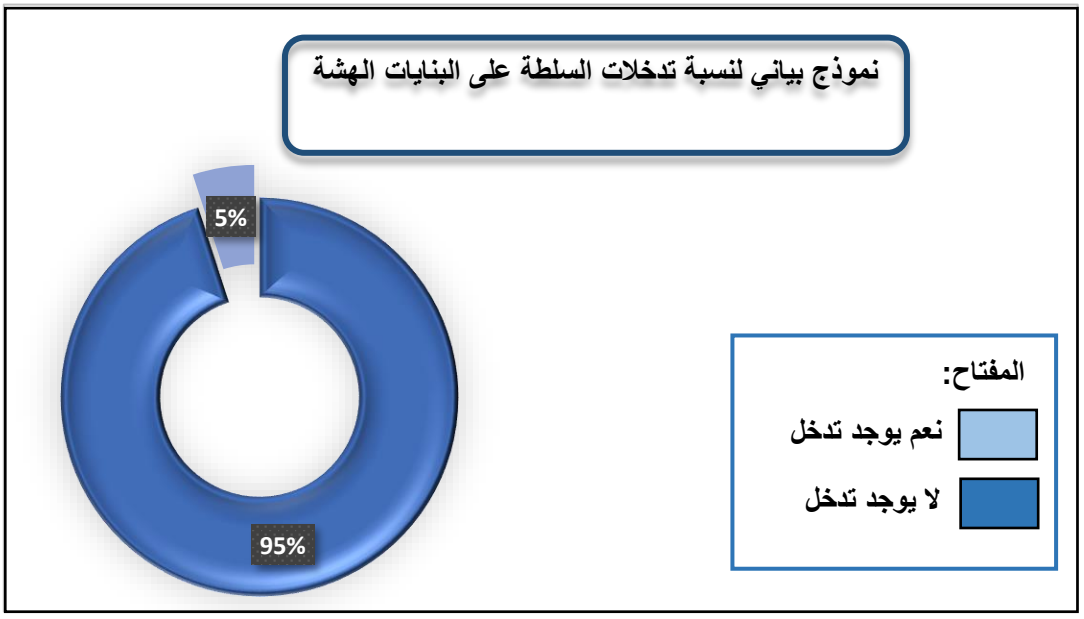
- الامتناع عن تقديم الشكوى (60%) قد يُفسَّر بعدة عوامل، مثل:

- انخفاض وعي الأفراد بآلية تقديم الشكاوى.
- غياب الثقة بجدوى تقديم الشكوى أو استجابة الجهات المختصة.
- الرضا العام عن الخدمات المقدّمة.

أما تقديم الشكوى (40%) يمثل نسبة غير ضئيلة، وتشير إلى وجود فئة غير راضية أو تعرضت لمواقف دفعتها لاتخاذ إجراء رسمي.

3.8.تحليل غياب تدخلات الدولة:

الشكل(05) هو: نموذج بياني لنسبة تدخلات السلطة على البنايات الهشة في الأحياء المدروسة



المصدر: من اعداد الباحثتين تركمان , سلاك

تمثل نسبة الـ 40% التي قامت بتقديم شكاوى مؤشرًا يستدعي الدراسة المتعمقة لبيئة الشكاوى وآليات معالجتها. من الضروري تقييم نوعية الشكاوى المقدمة، ومدى استجابة المؤسسات المعنية لها. بالمقابل، فإن نسبة الامتناع (60%) قد تعكس خللاً في آليات التواصل أو ضعف الوعي الحقوقي، وهو أمر يستوجب تدخلات توعوية وإجرائية.

تشير النتائج إلى أن الغالبية الساحقة (95%) ترى أن السلطة لم تتدخل لمنع انهيار البنايات الهشة بالمقابل فإن نسبة 5% تصرح بوجود تدخلات للسلطة في المناطق الهشة وهذه النسب تعكس ما يلي:

- ضعف الثقة في الأداء المؤسساتي في هذا المجال.
- غياب إجراءات واضحة أو ملموسة تم اتخاذها للحد من المخاطر.
- احتمالية وجود تقصير في الصيانة، الرقابة، أو التخطيط العمراني.
- اعتماد الدولة على سياسة الترحيل.
- وجود تباين واختلاف في نوع التدخلات على المناطق الخمس المدروسة.
- تمركز أعمال الصيانة والترميم في شوارع العربي بن مهيدي على غرار المناطق الأخرى

-الاستنتاج:

من خلال المعطيات المحلّلة، يمكن استخلاص نتيجتين أساسيتين:

- أولًا، نلاحظ غياب واضح لثقافة الشكوى لدى السكان، وهو ما يُمكن أن يُؤدي إلى ضعف الوعي بالحقوق، أو انعدام الثقة في فعالية آليات التبليغ والمعالجة.
- ثانيًا، يتّضح وجود تذبذب في تدخل السلطات المعنية في معالجة أوضاع البنايات الهشة، ويُرجّح أن يعود ذلك إلى غياب رقابة منتظمة، أو إلى اعتماد السلطات على خيار الترحيل كحل سريع وآني، دون الأخذ بعين الاعتبار القيمة الثقافية والتاريخية لبعض هذه المباني.

ويظهر هذا بشكل جليّ في البنايات القديمة الواقعة بمركز المدينة، لا سيما على مستوى شارع العربي بن مهيدي، حيث تتقاطع أهمية هذه البنايات من حيث الطابع المعماري، والرمزية التاريخية، والدور التجاري، مع تجاهل واضح لأهمية المحافظة عليها ضمن مسارات التهيئة الحضرية.

9-الإطار المؤسساتي لعمليات إعادة تأهيل البنايات القديمة :

في إطار السياسة الحضرية المعتمدة على مستوى ولاية وهران، تم اعتماد سلسلة من التدخلات الهادفة إلى إعادة تأهيل النسيج العمراني المتدهور، خاصة على مستوى وسط المدينة، وذلك عبر برنامج موجه خصيصًا للمباني القديمة الآيلة للتدهور.

تشرف مديرية التعمير، الهندسة المعمارية والبناء على ثلاث عمليات أساسية تدخل ضمن مشاريع إعادة تأهيل المباني القديمة، المسجلة في الباب 722 من الميزانية، من بينها أيضًا عملية ترميم السوق القديم "ابن سلام" الواقع في نسيج عمراني تقليدي.

وفي هذا الإطار، تم إنشاء لجنة ولائية خاصة لتأطير التدخلات في الأنسجة العمرانية القديمة، وذلك بموجب القرار رقم 1503 المؤرخ في 09 مارس 2021، حيث تم تنصيب هذه اللجنة رسميًا بتاريخ 30 يونيو 2021. كما تم تشكيل لجنة فرعية منبثقة عنها، مكلفة بإعداد جدول الأعمال والمصادقة على قائمة المباني المستهدفة بالتأهيل.

وبعد صدور قرار رفع التجميد من طرف وزارة المالية، تم السماح بمواصلة الأشغال على مستوى 137 بناية قيد المعالجة. وبناءً على هذا القرار، أصدرت لجنة القيادة الولائية تعليمات رسمية تحت رقم 3898 بتاريخ 16 أكتوبر 2023، تقضي بإطلاق الأشغال في 33 مبنى إضافي، يقع أغلبها على مستوى شارع العربي بن مهيدي وشارع معطى الله Bd) (Maâta، بالنظر إلى أهمية هذين المحورين الهيكليين ضمن نسيج المدينة.

وقد تم اختيار هذه المباني بناءً على ثلاثة معايير رئيسية، حددتها اللجنة وهي:

- الالتزام بالبرنامج المعتمد مسبقًا من قبل الولاية والمتضمن ثلاثة قرارات تنظيمية.
- الأهمية العمرانية للمحور الحضري المستهدف.
- عدم وجود بناءات فوضوية أو غير قانونية فوق أسطح المباني، ما يتيح تنفيذ أشغال العزل المائي للطوابق العليا بشكل فعّال من قبل المؤسسات المكلفة بالإنجاز.

10-مستوى تدخل السلطات المعنية على البنايات الهشة الواقعة في شارع العربي بن مهيدي :

يُعد شارع العربي بن مهيدي أحد المحاور الحضرية التاريخية والأكثر كثافة سكانية بوسط مدينة وهران، ويشهد انتشارًا واسعًا للبنايات الهشة والمهترئة، ما جعله محورًا أساسيًا في برامج التأهيل وإعادة الاعتبار التي تشرف عليها السلطات العمومية.

في هذا السياق، تتقاسم كل من مديرية التعمير والسكن وديوان الترقية (OPGI) مهمة التكفل بترميم وإعادة تأهيل البنايات الهشة في الشارع. وقد لوحظ أن مديرية التعمير والسكن أطلقت فعليًا عددًا من ورشات الترميم في المباني المتضررة، بوتيرة متقدمة نسبيًا، في حين أن تدخل ديوان الترقية OPGI يشهد توقفًا ملحوظًا لأسباب تنظيمية أو تقنية، ما خلق تفاوتًا في مستوى الأشغال.

ضمن البرنامج الولائي المعتمد، تم الإعلان عن إطلاق أربعة مشاريع جديدة في طور التحضير، وهي:

- 11شارع العربي بن مهيدي.
- 45شارع العربي بن مهيدي.
- الزاوية بين 45 شارع العربي بن مهيدي وشارع صدوق الحاج.
- 48/50شارع العربي بن مهيدي.

–الجدول رقم(05) يوضح: حالة تنفيذ مشاريع تأهيل المباني على مستوى ولاية وهرانالوضعية المالية

رقم العملية	عنوان المشروع	الإعتماد المالي[6](دج)	الوضعية المالية (أشغال) (دج)				
			عدد المباني	الإلتزامات (دج)	الإستهلاك	الرصيد المتبقي	رصيد إعتمادات الدفع
C.1.021.079.0 1.4831.000.03 1.09.001	إعادة تأهيل 200 مبنى عبر الاولاية	700	21	661.742.734,27	264,058.959 ,39	38.257.265,73	42 608 134,29
C.1.021.079.0 1.4831.000.03 1.08.002	إعادة تأهيل400 مبنى قديم عبر الولاية	1.500	12	1.169.762.425,75	1.00.278.082,94	330.237.574.25	183 381 402,28
N.1.021.079.0 11.4831.000.03 1.12.003	إعادة تأهيل المباني القديمة	1.600	06	1.559.692.042,26	692.822.748,42	40.307.957,76	401 563 227,81
/	/	3.800	39	3 393 904 042,26	1 958 030 290,74	406 095 957,74	627 552 764,38
N1 010 041 04 4002 000 031 24 001	أشغال إعادة تأهيل و ترميم مسجد عبد الله بن سلام	250	01	245 132 440,08	27 601 123,59	4 867 559,32	47 398 876,41

قرر في 17/05/2025

المصدر: مديرية التعمير والسكن(DUAC)

1.10.دراسة أشغال إعادة تأهيل المباني عبر مدينة وهران :

شهدت مدينة وهران في السنوات الأخيرة سلسلة من المبادرات الرامية إلى إعادة تأهيل النسيج العمراني القديم، خاصة بعد تسجيل حالات متكررة من انهيار المباني الهشة والمهترئة في قلب المدينة. وقد تم إطلاق برامج ترميم وإعادة تأهيل عبر عدة أحياء، استهدفت المباني المصنفة في حالة خطورة عالية.

2.10.دراسة أشغال إعادة التأهيل لمبنى رقم 24 بشارع العربي بن مهيدي(من عمل مكتب الدراسات عابد عمر :

2.10. 1.عرض خصائص المبنى :

- **العنوان:** 24 شارع العربي بن مهيدي، وسط مدينة وهران.
- **موقع المبنى:**

الشكل رقم (06) المخطط يوضح:موقع لمبنى رقم 24 بشارع العربي بن مهيدي



المصدر: مكتب الدراسات عابد عمر



الصورة رقم (29): المبنى رقم 24 بشارع العربي بن مهيدي(المصدر: مكتب الدراسات عابد عمر)

- **عدد الطوابق:** طابق أرضي + طابقين(R+2) .
- **عدد الشقق:** 6 شقق.
- **الحالة القانونية:** ملكية خاصة.

- **وجود قبو:** يوجد قبو واحد؛ أحدهما خاص بالمالك، والآخر غير قابل للوصول. وفقًا للمالك، هناك تسرب مياه في الجهة التي تقع فوقها مرافق صحية لمختبر تحاليل طبية.

3.10.تشخيص حالة المبنى :

1.3.10.تدهور حالة الشرفات :

- شرفات هذا المبنى في حالة تدهور متقدمة.
- توجد شقوق وتقشر في الجص.

-الصورة رقم (30) توضح: تدهور حالة الشرفات المبنى رقم 24 بشارع العربي بن مهيدي



الصورة رقم (30) توضح: تدهور حالة الشرفات المبنى رقم 24 بشارع العربي بن مهيدي (المصدر: مكتب الدراسات عابد عمر)

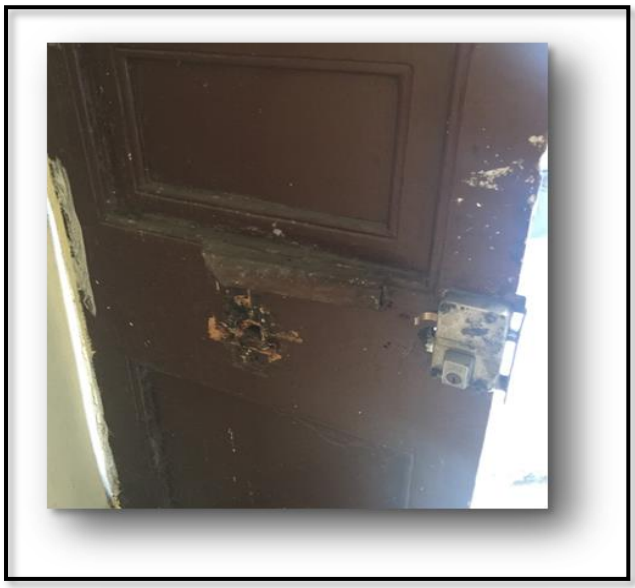
2.3.10.تدهور الباب الأمامي :

يُضفي الباب القديم لمسةً جماليةً على المبنى القديم، ولكنه يُقدم أداءً حراريًا وصوتيًا ضعيفًا.

الصورتان رقم (31) و (32) توضحان: تدهور الباب الأمامي (لاحظنا عدم وجود مقبض على الباب الأمامي).



الصورة رقم (31):تدهور الباب الأمامى(المصدر مكتب الدراسات عابد



الصورة رقم (32) تدهور الباب الامامي (المصدر مكتب الدراسات عابد عمر)

3.3.1.تدهور النجارة الخشبية :

تُتيح النافذة تنظيم المساحة، حيث يرتبط ارتفاعها بعمق الغرفة لحساب توزيع الضوء.

إحدى النوافذ تفتقد شريط مصراع.

-الصورة(33): تدهور النجارة الخشبية



الصورة(33): تدهور النجارة الخشبية للمبنى رقم 24 (المصدر مكتب الدراسات عابد عمر)

4.3.10.تدهور الكورنيش :

غالبًا ما يكون الكورنيش عنصرًا أفقيًا، مائلًا أحيانًا، يُبرز المبنى ويمتد إلى ما وراءه. وظيفته عملية، إذ يُسهّل تصريف مياه الأمطار، وزخرفية، إذ يُخفي بعض التركيبات غير المرغوب فيها مثل المزاريب. غالبًا ما تُزيّن بالمنحوتات أو القوالب، وتُستخدم لتتويج وإبراز سطح المبنى.

-الصورة(34): تدهور الكورنيش الخاص بالمبنى 24



الصورة(34): تدهور الكورنيش الخاص بالمبنى 24(المصدر مكتب الدراسات عابد عمر)



5.3.10.تلف أنبوب تصريف مياه الأمطار :

المزاريب: أنبوب تصريف يجمع مياه الأمطار من سطح المبنى ويصرفها إما مباشرةً إلى الأرض أو في أنبوب صرف صحي.

-الصورة(35): تلف أنبوب تصريف مياه الأمطار للمبنى رقم 24



الصورة(35): تلف أنبوب تصريف مياه الأمطار للمبنى رقم 24(المصدر مكتب الدراسات عابد عمر)

6.3.10.تلف الطلاء الخارجي:

الواجهة هي الصورة الخارجية للمبنى، ولذلك يجب الحفاظ على جاذبيتها الجمالية.

كما تُشكّل الواجهة درعًا واقيًا من الطين والرطوبة والتلوث والغبار، وما إلى ذلك. من المهم التصرّف فور ظهور أولى علامات التلف، فكلما طالالانتظار، ازدادت الواجهة اتساخًا، وأصبح العمل أكثر صعوبة وتكلفة.

صورة(36) توضح: تلف الطلاء الخارجي للمبني رقم 24

صورة رقم (36) توضح: تلف الطلاء الخارجي للمبنى رقم 24(المصدر مكتب الدراسات عابد عمر)

7.3.10.السلالم :

تلف شديد في الدرج حيث أن حالة تدهور الدرج متقدمة؛ وهو يُشكّل خطرًا عند تحمله حملًا زائدًا مؤقتًا. عدم وجود درابزين على الدرابزين.

من الواضح أن السلالم مريحة، لكنها تُشكّل خطر سقوط كبير، خاصةً للأطفال الصغار والأشخاص ذوي الحركة المحدودة.

الصورتان رقم (37) و (38) توضحان: حالة السلالم في المبنى رقم 24



صورة رقم (37): حالة السلالم في المبنى رقم 24 (المصدر مكتب الدراسات عابد عمر)

صورة رقم (38): حالة السلالم في المبنى رقم 24 (المصدر مكتب الدراسات عابد عمر)



صورة رقم (39): حالة السلالم في المبنى رقم 24 (المصدر مكتب الدراسات عابد عمر)

8.3.10.تلف أغطية الأرضيات في المدرجات المتوسطة للمبنى 24

في ظل الاستخدام الكثيف والتعرض المتكرر للتلف، يجب أن تستوفي أغطية الأرضيات في المناطق المشتركة بالمباني السكنية متطلبات عديدة. إليك لمحة عامة عن المتطلبات والتوصيات.

الصورة رقم (40) توضح: تلف أغطية الأرضيات في المدرجات المتوسطة للمبنى 24



الصورة (40): تلف أغطية الأرضيات في المدرجات المتوسطة للمبنى 24(المصدر مكتب الدراسات عابد عمر)

9.3.10.تدهور الطلاء الداخلي وتشققات في الجدران والسقف للمبنى 24 :

يعود تدهور طلاء الجدران إلى عدم إتمام أصحاب المبنى لأعمال الطلاء.

الصورتان رقم(41)و(42) تظهران: تدهور الطلاء الداخلي وتشققات في الجدران والسقف للمبنى 24



الصورة رقم (41) تظهر: تدهور الطلاء الداخلي وتشققات في الجدران والسقف للمبنى 24 (المصدر مكتب الدراسات عابد عمر)



الصورة رقم (42) تظهر: تدهور الطلاء الداخلي وتشققات في الجدران والسقف للمبنى 24 (المصدر مكتب الدراسات عابد عمر)

10.3.10.انعدام الأرضيات في ردهة المدخل :

تفتقر ردهة المدخل تمامًا إلى الأرضيات، مع وجود طبقة خرسانية فقط.

الصورة رقم(43) توضح: انعدام الأرضيات في ردهة المدخل للمبنى 24



الصورة رقم(43): انعدام الأرضيات في ردهة المدخل للمبنى 24 (المصدر مكتب الدراسات عابد عمر)

11.3.10.تدهور نظام تصريف مياه الأمطار للمبنى رقم 24 :

ماسورة تصريف مياه الأمطار: أنبوب تصريف يجمع مياه الأمطار من سطح المبنى ويصرفها إما مباشرة إلى الأرض أو في أنبوب صرف صحي.

الصورة رقم(44) توضح: تدهور نظام تصريف مياه الأمطار للمبنى رقم 24



الصورة رقم(44) توضح: تدهور نظام تصريف مياه الأمطار للمبنى رقم 24 (المصدر مكتب الدراسات عابد عمر)

12.3.10.تدهور نظام العزل المائي للمبنى 24

- يُعد عزل شرفة السطح أمرًا ضروريًا لمنع دخول المياه إلى المبنى.
- يغطي الألمنيوم PAX الشرفة بأكملها.

لاحظنا :

- **تشققات، وتورمًا، وانفصالًا:**

الصورتان رقم (45) تظهران تشققات، وتورمًا، وانفصالًا لنظام العزل المائي للمبنى



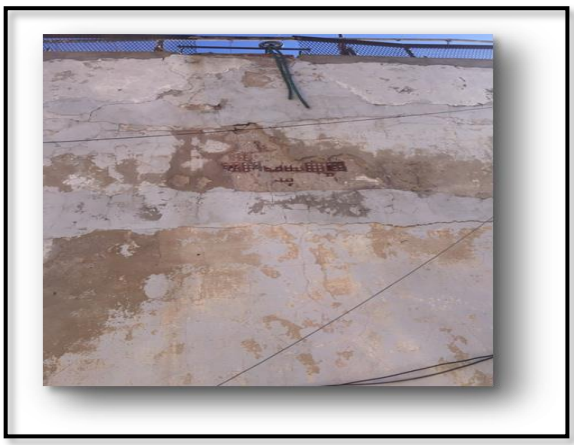


الصورتان رقم (45): تشققات، وتورمًا، وانفصالًا لنظام العزل المائي للمبنى 24 (المصدر مكتب الدراسات عابد عمر)

- **تدهور الطلاء ووجود تشققات:** يعود تدهور الطلاء ووجود التشققات إلى عوامل حرارية بين فترات الدفء والبرودة؛ أو إلى تقلبات مستويات الرطوبة.

-الصورتان رقم (46) تظهران: تدهور الطلاء ووجود تشققات على مستوى جدار المبنى





الصورتان رقم (46) تظهران: تدهور الطلاء ووجود تشققات على مستوى جدار المبنى 24 (المصدر مكتب الدراسات

- **تلف غرفة الغسيل:** تشير غرفة الغسيل إلى غرفة أو مأوى أو مبنى بأحجام مختلفة مخصص للغسيل.

الصورتان رقم (47) تظهران: تلف في غرف الغسيل للمبنى 24



الصورتان رقم (47) تظهران: تلف في غرف الغسيل للمبنى 24 (المصدر مكتب الدراسات

- **تلف أسقف القرميد:** يُعرف بلاط التيراكوتا بأنه مادة قوية ومتينة توفر للسقف حماية من الرطوبة والماء والحرارة.

-بعد سوء الأحوال الجوية يمكن لعواصف البرد أو العواصف الرعدية أن تتلف البلاط بسهولة كما يمكن أن تؤدي هبات الرياح القوية إلى تطاير البلاط.

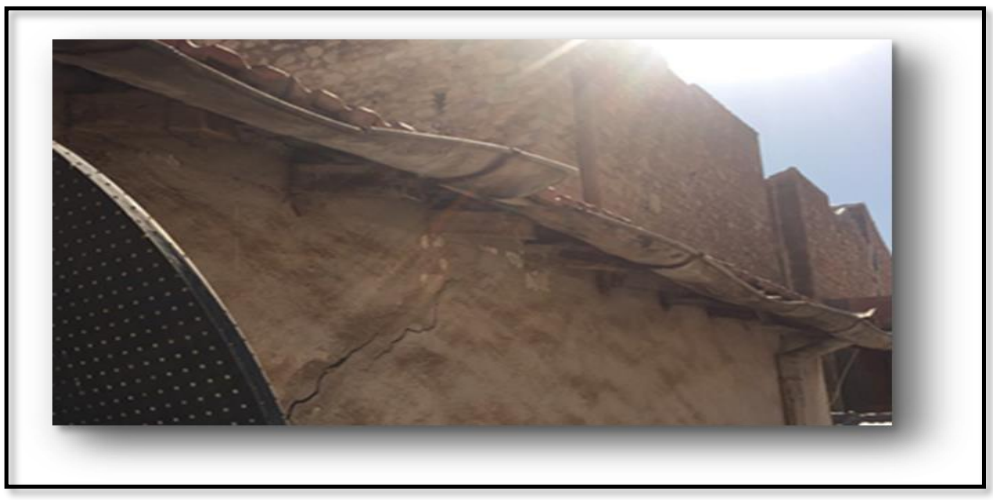
-الصورة رقم (48) تظهر: تلف أسقف القرميد على مستوى أسطح المبنى 24



الصورة رقم (48): تلف أسقف القرميد على مستوى أسطح المبنى 24 (المصدر مكتب الدراسات عابد عمر)

- **تلف المزاريب:** المزاريب عبارة عن أنبوب معدني، قد يكون مصنوعًا من الحجر أو التيراكوتا، يجمع مياه الأمطار عند قاعدة السقف أو بين منحدرين، مما يسمح بتصريفها إلى أنابيب التصريف أو التماثيل المنحوتة. يُعدّ تقادم الملحقات سببًا في انفصال المزاريب وتشوهها.

الصورة رقم (49) تظهر: تلف مزاريب المبنى رقم 24



صورة رقم (49) تظهر: تلف مزاريب المبنى رقم 24 (المصدر مكتب الدراسات عابد

- **تدهور المدخنة:** المدخنة هي القناة (المدخنة)، المصنوعة من مادة صلبة، والتي تحمل وتحصر الدخان وبخار الماء وغازات الاحتراق الأخرى، والتي قد تكون سامة، من أي مدفأة مفتوحة أو مغلقة، وذلك لإخراجها أو، في حالات نادرة، لمعالجتها.

- **الصورة رقم (50) توضح: تدهور المدخنة الخاصة بالمبنى 24**



الصورة رقم (50): تدهور المدخنة الخاصة بالمبنى 24(المصدر مكتب الدراسات عابد عمر)

- **تشققات في الأكروتيريون:** الأكروتيريون هو نقش بارز يتكون من جدار منخفض يقع على حافة السطح، ويمتد من جدران واجهته.

-الصورة رقم (51) توضح: تشققات في الأكروتيريون (المبنى 24)



الصورة(51): تشققات في الأكروتيريون (المبنى 24) (المصدر مكتب الدراسات عابد عمر)

-يُصنع هذا الجدار الصغير عادةً من الخرسانة، ويبلغ ارتفاعه 15 سم على الأقل، مما يسمح بتطبيق العزل الحراري على الجانب الخارجي، ويحتوي على ممرات لتصريف مياه الأمطار.

الصورة رقم(52) توضح: التركيب العشوائي للأسلاك الكهربائية وأطباق الاستقبال في المبنى



صورة رقم(52) توضح: التركيب العشوائي للأسلاك الكهربائية وأطباق الاستقبال في المبنى 24 (المصدر مكتب الدراسات عابد عمر)

- **التركيب العشوائي للأسلاك الكهربائية وأطباق الاستقبال:** وضع أصحاب المبنى أطباق الاستقبال في أماكن سيئة، مما يُضعف منظر الشرفة.
- **تدهور الطلاء الخارجي ووجود تشققات وبقع رطوبة:** يُعزى التدهور التدريجي للمواد والمعدات إلى:

-العوامل الجوية (تلوث الهواء)

-العوامل الكيميائية (التفاعلات الكيميائية)

-العوامل الفيزيائية

الصورة رقم (53) تظهر: تدهور الطلاء الخارجي ووجود تشققات وبقع رطوبة لجدران المبنى 24



الصورة رقم (53) تظهر: تدهور الطلاء الخارجي ووجود تشققات وبقع رطوبة لجدران المبنى 24(المصدر مكتب الدراسات عابد عمر)

- **تدهور غطاء الأرضية:** لاحظنا:

-فواصل مفقودة

-عدم وجود انحدار

-عدم صيانة أنابيب تصريف مياه الأمطار

الصورة رقم(54) تظهر: تدهور غطاء الأرضية للمبنى رقم 24



الصورة رقم(54): تدهور غطاء الأرضية للمبنى رقم 24(المصدر مكتب الدراسات عابد عمر)

- **إضافة سياج للشرفة:**وهو حل أمني داخلي وخارجي.

-**تدهور متقدم للشرفات:** هذه الشرفة في حالة تدهور متقدمة.

– تقشير الجص

–تآكل المقاطع

–وجود شقوق

الصورة رقم (55) تظهر: عملية إضافة سياج للشرفة التابعة للمبنى 24

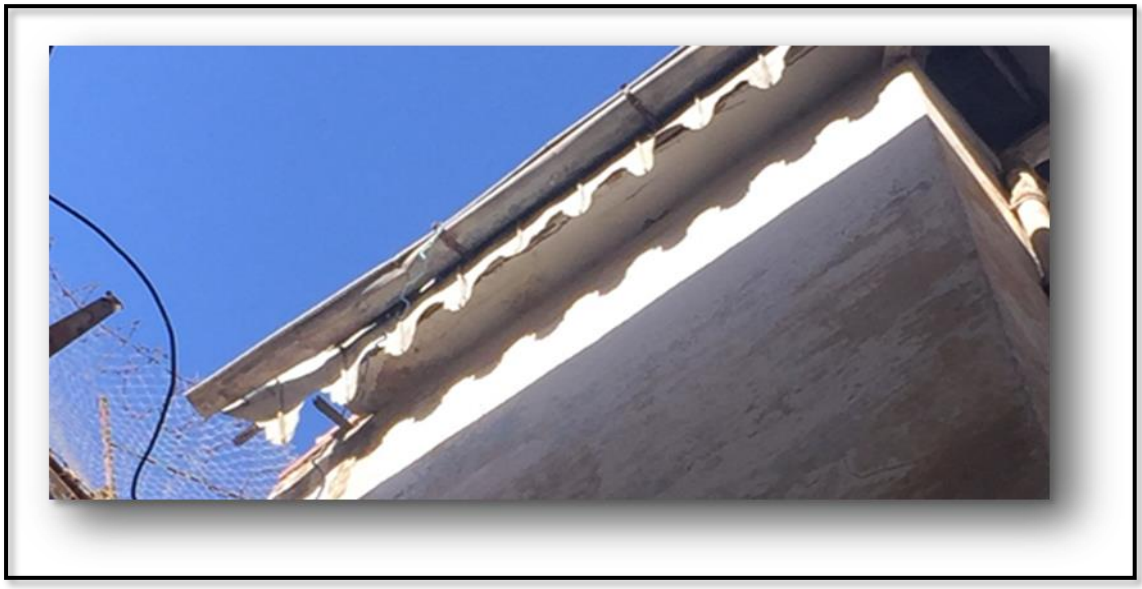


الصورة رقم (55) تظهر: عملية إضافة سياج للشرفة التابعة للمبنى 24 (المصدر مكتب الدراسات عابد عمر)

- **تدهور المزاريب:** المزاريب هي أنبوب معدني، قد يكون مصنوعًا من الحجر أو الطين، يجمع مياه الأمطار عند قاعدة السقف أو بين منحدرين، مما يسمح بتصريفها إلى أنابيب التصريف أو التماثيل المنحوتة.

–يُسبب تَقَدُّمُ المُلحقات انفصالَ الميزاب وتشوُّهه.

الصورة رقم (56) تظهر:تدهور مزاريب المبنى رقم 24



الصورة رقم (56): تدهور مزاريب المبنى رقم 24 (المصدر مكتب الدراسات عابد عمر)

- **مصراع النافذة المفقود:** المصراع هو مصراع يُغلق نافذة، قطعةً واحدةً أو مُكوَّنًا من عدة ضلوع، ويتألف (على عكس المصراع الصلب الداخلي) من مجموعة شرائح مائلة تحجب أشعة الشمس المباشرة وتسمح بتدوير الهواء.

الصورة رقم (57) تظهر: مصراع النافذة المفقودالخاصة بالمبنى 24



الصورة رقم (57) تظهر: مصراع النافذة المفقود الخاصة بالمبنى 24 (المصدر مكتب الدراسات عابد عمر)

- **إضافة سقف من الصفائح المعدنية:** صُمِّمَت هذه الإضافة لتوفير مساحة أكبر. يحتوي مختبر التحليل الواقع في الطابق الأرضي على دورات مياه مُشَيَّدة على مستوى الفناء. سقفه مصنوع من الحديد الممو ج.

الصورة رقم (58) تظهر:إضافة سقف من الصفائح المعدنية للمبنى 24



الصورة رقم (58) تظهر: إضافة سقف من الصفائح المعدنية للمبنى 24 (المصدر مكتب الدراسات عابد عمر)

الخلاصة:

نستنتج أنه من المهم فهم أن إعادة تأهيل المباني القديمة يجب أن تستند إلى معايير مُحدَّدة تُحدِّد هشاشة ودقة التدخل المُقترَح لتحقيق نتائج علاجية جيدة.

تختلف هندسة المباني الاستعمارية باختلاف المنطقة والفترة. في كل حالة، نحتاج إلى فهم الأسلوب والفترة والمواد الخام المُستخدَمة. يمكن أن تظهر العيوب بأشكال مُختلفة، ويتطلب الأمر تأطيرها وفقًا لأسبابها الحقيقية (الآثار والمخاطر).

-أنماط المعالجات التقنية المعتمدة من طرف مديرية التعمير والسكن في مدينة وهران:

تركّز تدخلات مديرية التعمير والسكن في الجزائر، خصوصًا في مشاريع ترميم المباني الهشة، على مجموعة من المعالجات التقنية الجزئية، التي تشمل:

معالجة واجهات المباني:تحسين مظهر البنايات من الخارج من خلال إعادة طلاء أو ترميم التشققات السطحية؛

إصلاح السلالم والأسطح:بهدف ضمان سلامة التنقل العمودي ومقاومة تسرب المياه.

العزل المائي: (étanchéité) لحماية المبنى من تسربات المطر والرطوبة.

أشغال التدعيم:(confortement lancé) وتتمثل في عمليات دعم جزئية لأجزاء مهددة بالانهيار؛

معالجة الفضاءات المشتركة:(la partie commune) مثل المداخل، الردهات، والساحات الداخلية المهملة.

ورغم أهمية هذه التدخلات، إلا أنها تتّسم غالبًا بالسطحية أو الانعزال عن رؤية هيكلية شاملة. إذ تُنفذ أحيانًا دون تشخيص دقيق للبنية الإنشائية أو دون إشراك فعلي للساكنة. كما يغيب التنسيق بين الأبعاد التقنية، المعمارية والقانونية، ما يُفقد عمليات الترميم طابعها التكميلي والمندمج.

بالمقابل، تُظهر التجارب الدولية مستويات متقدمة من التكامل في الترميم.

-المداخل التقنية لترميم المباني الهشة في الجزائر (الواجهات، الأسطح، الفضاءات المشتركة): قراءة نقدية في ضوء تجارب تركيا، إيطاليا ولبنان:

أولًا: البعد التقني والمعماري

- في الجزائر، تُعاني أغلب البنايات القديمة من تدهور شامل في عناصرها الإنشائية (الأساسات، الجدران، الأسقف)، بسبب قدم مواد البناء، غياب الصيانة، والتدخلات غير المدروسة. وغالبًا ما تُعالج مشاريع الترميم بوسائل سطحية دون العودة إلى دراسة دقيقة لحالة الهيكل.
- في تركيا، يُعتمد على منهجية دقيقة تقوم على التحليل البنيوي التفصيلي، واستعمال نفس نوعية المواد الأصلية في حال وجب الاستبدال، خاصة في المباني الخشبية. كما يُراعى تعزيز قدرة المبنى على مقاومة الزلازل دون المساس بخصائصه التراثية.

- في إيطاليا، يتم الترميم وفق كتيبات تقنية محلية، مع اعتماد مقاربة "الحد الأدنى من التدخل(Minimum Intervention) "، حيث تُحترم ملامح المبنى الأصلية، ويُعاد إدماجها ضمن نسيج عمراني متماسك.
- أما في لبنان، فرغم وجود تقنيات معمارية تقليدية ثرية، فإن غياب التأطير التقني وندرة الكفاءات المتخصصة يجعل أغلب عمليات الترميم ارتجالية أو معدومة، ما يفاقم من هشاشة البنايات.

ثانيًا: الإطار القانوني والمؤسساتي

- في الجزائر، لا يزال غياب قانون موحّد لترميم المباني القديمة يُشكل عائقًا، مع تداخل صلاحيات بين مديريات التعمير، البلديات، ومصالح الحماية، ما يؤدي إلى تأخير التدخلات أو غيابها. كما أن القوانين الحالية لا تُشجع الملاك على الترميم ولا توفر حوافز مالية أو إعفاءات جبائية فعالة.
- في تركيا، هناك تشريعات واضحة تسند مهمة الترميم إلى مؤسسات متخصصة مثل وزارة الثقافة والبلديات، مع توفير دعم مالي وتقني للسكان المعنيين، خاصة في المناطق المعرضة للزلازل.
- في إيطاليا، يتمتع التراث المعماري بحماية صارمة من خلال قوانين تعود إلى منتصف القرن العشرين، كما تُلزم البلديات بوضع خطط محلية للترميم، مع دعم حكومي وتمويل أوروبي.

- أما في لبنان، فالمشكل القانوني يتمثل في أن تصنيف مبنى كـ"أثري" يعني إلزام الدولة بشرائه، ما يدفع المالكين إلى تفادي الترميم أو تفضيل الهدم، بسبب قانون الإيجارات القديمة وضعف الآليات التنفيذية.

ثالثًا: دروس مستخلصة

من خلال هذا التحليل المقارن، يتبين أن فعالية سياسة الترميم لا تتحقق إلا بتوافر ثلاثة شروط مترابطة:

- تشخيص تقني دقيق للمباني، مع احترام نوعية المواد والخصائص الأصلية.
- إطار قانوني محفز، يضبط المسؤوليات ويوفر حوافز مالية وإدارية للترميم.
- رؤية معمارية مندمجة، لا تفصل بين وظيفة المبنى، قيمته الجمالية، وسلامته الهيكلية.

وتبرز تجربة الجزائر في هذا السياق كحالة تحتاج إلى مراجعة شاملة لمنهجية الترميم، مع إمكانية الاستفادة من النموذج التركي في الجوانب التقنية، ومن التجربة الإيطالية في التنظيم القانوني والمؤسساتي، مع تحذير مما حدث مع التجربة اللبنانية في حال غياب الإصلاحات.

خلاصة الفصل الثالث:

من خلال ما تقدم في هذا الفصل، تبيّن أن إشكالية البنايات الهشة في وسط مدينة وهران ليست مجرد مسألة تقنية أو عمرانية فحسب، بل هي نتاج تراكمي لجملة من العوامل المتداخلة، منها ما هو تاريخي مرتبط بطبيعة المواد وأساليب البناء التقليدية، ومنها ما هو مؤسساتي وقانوني يعكس حدود تدخلات الدولة، ومنها ما هو اجتماعي واقتصادي يتعلق بواقع السكان وقدرتهم على الترميم أو الصيانة.

وقد أظهرت الدراسة الميدانية وتحليل المقاربات المطبقة من طرف مديرية التعمير والسكن أن الجهود الجزائرية تظل محصورة غالبًا في معالجات تقنية جزئية مثل تجديد الواجهات، إصلاح السلالم والعزل المائي، دون بلوغ مستوى التدخل الهيكلي العميق أو الترميم الوقائي طويل الأمد. كما تفتقر هذه المعالجات إلى بعد تشاركي حقيقي مع السكان، وإلى آليات تنسيق فعالة بين الفاعلين المحليين.

في المقابل، وفّرت التجارب الدولية (تركيا، إيطاليا، لبنان) نماذج متنوعة في التعامل مع الإشكال نفسه، عكست في مجملها أهمية اعتماد مقاربة متكاملة تجمع بين التشخيص الهندسي، الحفاظ المعماري، الإطار التشريعي، والدعم المؤسساتي. ورغم تفاوت نجاح هذه التجارب، إلا أنها تقدّم دروسًا يمكن توطينها وتكييفها مع السياق الجزائري، خاصة فيما يتعلق بضرورة:

تجاوز الحلول التجميلية نحو ترميم هيكلي جذري؛

تبني قانون خاص بالمباني الهشة يضمن التدخل السريع ويحفز الملاك على:

- دعم المهندسين المحليين بالتكوين والوسائل؛
- إدماج البعد المجتمعي في المشاريع.

وعليه، فإن تحسين واقع هذه البنايات يمر عبر الانتقال من منطق "التدخلات الظرفية" إلى منطق "السياسات العمرانية الوقائية"، وهو ما سيتم التطرق إليه في الفصل الموالي، من خلال استعراض أهم السيناريوهات المستقبلية والاستراتيجيات المقترحة لإعادة تأهيل الأنسجة الحضرية الهشة وسط مدينة وهران.

الخاتمة العامة

تُعد قضية البنايات الهشة وسط مدينة وهران من بين أبرز الإشكالات العمرانية والاجتماعية التي تواجهها المدينة اليوم، خاصة في ظل التقادم الزمني للبنية المبنية، وسوء الصيانة، وكذا غياب تدخلات فعالة ومستدامة من قبل الهيئات المعنية. وقد سلطت هذه المذكرة الضوء على مختلف الجوانب المرتبطة بهذه الإشكالية، بدءًا من عرض السياق التاريخي والعمراني للمدينة، مرورًا بتشخيص الحالة الميدانية لعدد من الأحياء المتضررة، وصولاً إلى محاولة استشراف مستقبل هذه البنايات في ظل السياسات والبرامج الحالية.

أظهرت نتائج الدراسة الميدانية أن الوضعية السكنية والهيكلية للبنايات المدروسة تنذر بمخاطر حقيقية على حياة السكان، وتُعبّر عن خلل واضح في آليات التدخل، سواء من حيث الاستباق، أو من حيث إعادة التأهيل. كما بينت المعاينات الميدانية والمقابلات مع الإدارات المحلية وجود تناقض بين حجم الهشاشة الفعلية على الأرض، وبين فعالية التدخلات الرسمية.

وفي ضوء هذه النتائج، يمكن القول إن مستقبل البنايات الهشة في وسط مدينة وهران يظل مرهونًا بمدى قدرة السلطات على تبني مقاربات شاملة ومتكاملة، تأخذ بعين الاعتبار البعد التاريخي للمدينة، وحق السكان في السكن الآمن، إضافة إلى ضرورة إشراك المجتمع المدني في عمليات التهيئة والترميم.

وختامًا، فإن هذه المذكرة لا تدّعي الإحاطة الكاملة بالموضوع، وإنما تسعى إلى فتح النقاش حول قضية مصيرية تمس حاضر ومستقبل النسيج العمراني والاجتماعي للمدينة، وتؤكد على أن حماية التراث المعماري وضمان الأمن الحضري يتطلبان رؤية استراتيجية تتجاوز الحلول الظرفية نحو تخطيط حضري مستدام وعادل.

المصادر والمراجع

- **الكتب**

- بشير مقيبس "مدينة وهران" دراسة في جغرافية العمران، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر،1983
- بن يوسف، أحمد (2002)، وهران: التاريخ والعمران. دار العرب وهران.
- الخضر، سليم (2015). مشكلات التهيئة العمرانية في المدن الساحلية الجزائرية دار هومة للنشر.
- كتاب شامل حول تطور النسيج العمراني في المدينة.

- **الرسائل ومذكرات**

- التزويرة مريم، عالم نصيرة 2019 " الأسواق الجوارية للخضر والفواكه بمجمعة وهران "، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الجغرافيا والتهيئة الإقليمية تخصص المدن الديناميكية المجالية والتسيير، جامعة وهران 2
- زرفة، د) .بدون تاريخ .(*سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع: دراسة ميدانية بمدينة وهران*]رسالة دكتوراه غير منشورة]. جامعة وهران 2 – محمد بن أحمد، كلية العلوم الاجتماعية، قسم علم الاجتماع.
- شعبان، م. أ.، &باحو، إ .(2021) .*استدامة المنازل التراثية: نتيجة تقنيات أو ملاحظ متين؟*]مذكرة ماستر غير منشورة، جامعة غرداية، كلية العلوم والتكنولوجيا، قسم الهندسة المدنية والهيدروليك، تخصص هياكل
- ليلى، لوميشي .(2024) .*المركزية الحضرية الثانوية المحيطية بجامعة وهران* . مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الجغرافيا وتهيئة الإقليم، جامعة وهران 2 – محمد بن أحمد، كلية علوم الأرض والكون، قسم الجغرافيا وتهيئة الإقليم.
- مباركي، عبد القادر. (2010). التحولات الحضرية والمعمارية في المدن الجزائرية حالة وهرات مذكرة ماجستير جامعةوهران.

- **مقالة في مجلة مصنفة:**

- سعاد، بوجلالة فوزية .(2023) .*التراث المعماري الإسباني بمدينة وهران: دراسة وصفية* .مجلة ألف: اللغة، الإعلام والمجتمع، جامعة ابن باديس مستغانم، العدد 10 (2).

- **وثائق الرسمية وخرائط:**

- مكتب الدراسات عمر عابد
- مديرية التعمير والبناء والسكن لولاية وهران
- PDAU Oran 2005-2020.
- الأحياء وسط المدينةPOS.

المراجع اجنبية:

- Bekri, Fatima Zohra, Noubiat, Brahim & Souiah, Sid-Ahmed. (2024). *Urban Rehabilitation of the City Center of Oran (Algeria): A Reconciliation With the Colonial Heritage?* International Journal of Innovative Technologies in Social Science, Vol. 2(42), pp. ---. DOI: 10.31435/rsglobal_ijitss/300620248135
- Belakehal, Azeddine. (2010). Les formes baines de la ville d'Oran: entre héritages et mutations,Insaniyat, n°47
- Boualem, Nawal. (2019). Problématique de l'habitat vétuste dans les centres anciens algériens: cas de la .ville d'Oran, Revue Espaces et Sociétés, Université de Constantine
- Bouchène, Abderrahmane (dir.). (2012). Histoire de l'Algérie à la période coloniale (1830-1962). Paris: LaDécouverte
- Chabane, M. A., & Bahou, I. (2021). *Est-ce que la durabilité des maisons traditionnelles est le fruit de techniques ou d'une bonne observation ?* [Mémoire de Master non publié]. Université de Ghardaïa, Faculté des Sciences et de la Technologie, Département Hydraulique et Génie Civil.
- Khelifa, Kamel. (2004). Oran, une ville en mutation. Éditions Casbah
- La Méditerranée et le monde méditerranéen à l'époque de (1949) (Braudel, Fernand(فرنان بروديلPhilippe II لفهم موقع وهران الجغرافي والتاريخي ضمن المتوسط
- Mazouz, F. (2018). *Modernisation du patrimoine colonial au centre-ville d'Oran*. *A | Z ITU Journal of the Faculty of Architecture*, 15(2), 213–223. Affiliation : Faculté d'architecture et de génie civil, Université Mohamed Boudiaf – Oran, Algérie.
- ORANVILLE & ARCHITECTURE 1790-1960Claudine Platon, Juliette Hue Thierry Lo Photographies F'Alice Sidd
- Saoudi, Abdelkrim. (2005). L'évolution du tissu urbain de la ville d'Oran, Revue des Sciences Humaines, .Université d'Oran
- Zitouni, Abdelmadjid. (2016). Les enjeux de la réhabilitation du vieux bâti en Algérie: Cas du centre .. historique d'Oran, Colloque international sur le patrimoine urbain, Batna

الملاحق

الملحق 01



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي
جامعة محمد بن أحمد (وهران 02)
كلية علوم الأرض و الكون
قسم جغرافيا و تهيئة الإقليم



موضوع الإستمارة :خطر انهيار البنايات الهشة في قلب مدينة وهران.

1-معلومات شخصية:

1.الجنس: أنثى ☐ ذكر ☐

2.المهنة: موظف ☐ عامل يومي ☐ متقاعد ☐ بطال ☐

3.طبيعة الوعاء العقاري للمسكن: ملك ☐ إيجار ☐ غيره☐

4.عمر البناية المقيم بها:

5. ماهو نوع الهندسة المعمارية للبناية ؟

6.هل تمتلك تأمين على مسكنك: نعم ☐ لا ☐

2-تشخيص حالة البنايات القديمة :

1.2. ماهو تقييمك للبناية التي تسكن فيها: جيدة ☐ متوسطة ☐ هشة ☐

2.2. هل لاحظت أي علامات تدل على ضعف أو هشاشة في البناية التي تسكن بها أو بالقرب منها :
نعم ☐ لا ☐

3.2. أين ظهرت هذه العلامات : داخل البناية ☐ خارج البناية

4.2. ما هي هذة العلامات ؟(يرجى ذكرها)

5.2. في رأيك ماهي الأسباب الرئيسية لهذه الظاهرة :

- ظروف بيئية: رطوبة ☐ زلازل فياضانات ☐ تصاعد مياه جوفية ☐
- قدم المواد المستخدمة في البناء ☐
- انعدام الصيانة ☐
- صيانة مختلف الشبكات (VRD) و الطرقات☐
- أشغال البناء في السكنات المجاورة ☐
- أخرى (يرجى تحديدها) ☐

6.2. هل تشعر أن كل هذه المشاكل قد تؤثر على سلامتك الشخصية: نعم ☐ لا ☐

7.2. هل قمتم بإيداع بلاغ لدى السلطات المعنية : نعم ☐ لا ☐

3-تدخلات الدولة:

1.3. هل ترى أن السلطات المحلية تتخذ الإجراءات اللازمة لمنع انهيار البنايات الهشة؟
نعم ☐ لا ☐

2.3.هل تلاحظ وجود أي إجراءات وقائية في منطقتك (مثل أعمال ترميم أو إصلاح للبنايات الهشة)؟
نعم ☐ لا ☐

3.3. ما هو أكثر شيء يثير قلقك بشأن البنايات الهشة في منطقتك؟
4.3. . هل لديك أي اقتراحات أو تعليقات إضافية حول موضوع البنايات الهشة في مدينة وهران؟
4.4. لماذا تفضل العيش في بناية معرضة للخطر؟

- مسقط رأسي ☐
- موقع البناية و قربها من المرافق الإجتماعية بأنواعها ☐
- للإستفادة من السكن الإجتماعي ☐
- أسباب أخرى (يرجى ذكرها إن وجدت)

شكرا على المشاركة في الإستبيان

الملحق 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي

جامعة محمد بن أحمد (وهران 02)

كلية علوم الأرض والكون

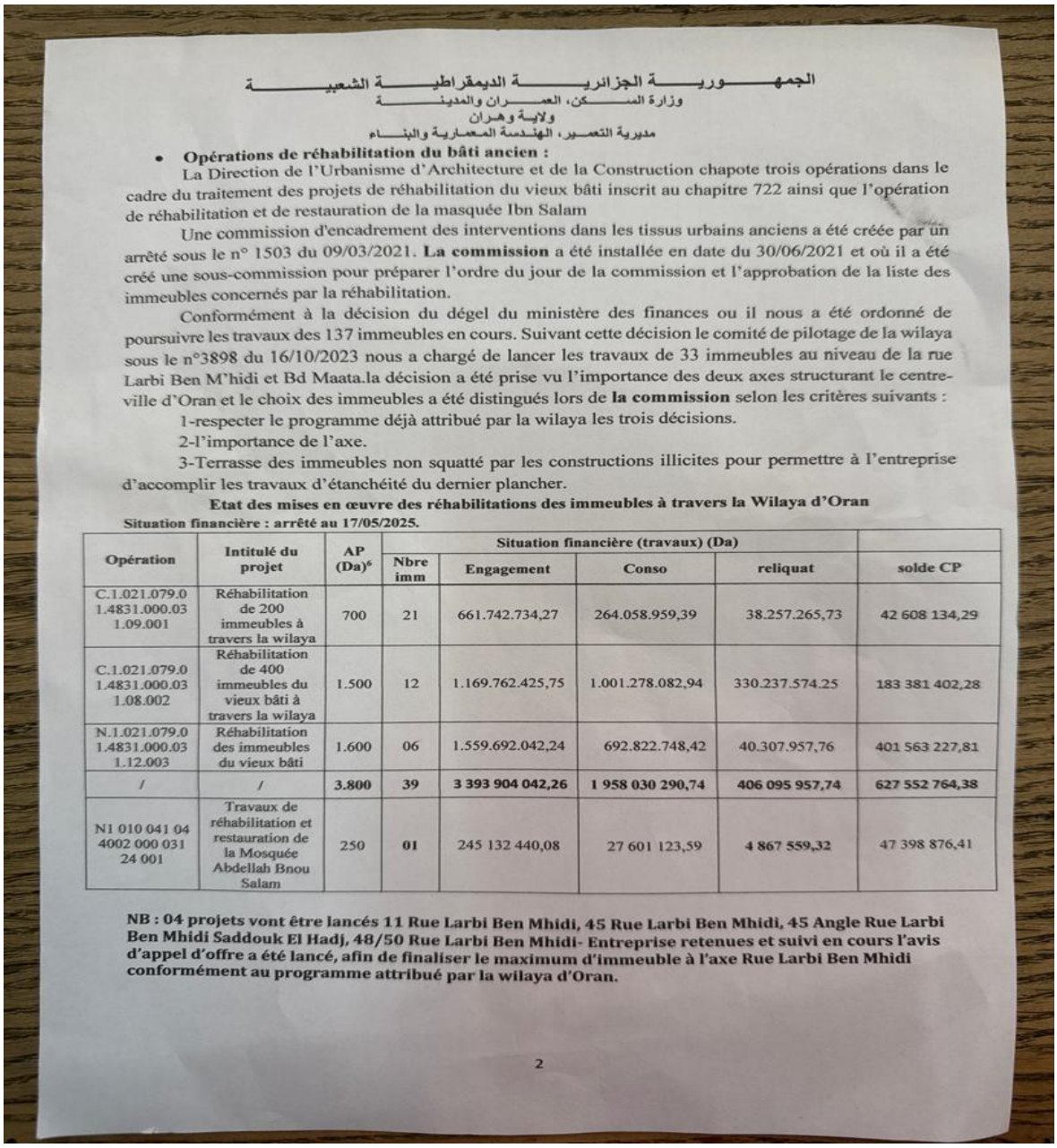
قسم جغرافيا وتهيئة الإقليم

-موضوع المقابلة: استراتيجيات ترميم البنايات الهشة في قلب مدينة وهران (حي العربي بن مهيدي).

-المؤسسة المستهدفة: مديرية التعمير، الهندسة المعمارية والبناء ومؤسسة التسيير العقاري.

1. من هم الفاعلين في قطاع البنايات الهشة في مدينة وهران؟
2. كيف تتم عملية إبرام السفقة لتنفيذ مشروع الترميم؟
3. على أي أساس يتم اختيار البنايات المراد ترميمها، ومن هو المسؤول عن ذلك؟
4. من يعين مكاتب الدراسة؟
5. هل المبالغ المالية المقدمة من طرف المؤسسة المعنية كافية لتنفيذ المشروع؟
6. هل المعايير المعتمدة في عمليات الترميم هي معايير دولية أو عالمية
7. إلى أي درجة يصل مستوى أشغال الترميم في الجزائر؟
8. هل الأعمال الموجزة فعالة، وما هي التحديات التي تواجهها المؤسسة الفاعلة.

الملحق 03



الجمهـــــوريـــــة الجزائريـــــــة الديمقراطيـــــة الشعبيـــــــة
وزارة المســـــكن، العمـــــران والمدينـــــة
ولايـة وهـران
مديرية التعمـير، الهنـدسة المعمـارية والبنـــاء

- **Opérations de réhabilitation du bâti ancien :**

La Direction de l'Urbanisme d'Architecture et de la Construction chapote trois opérations dans le cadre du traitement des projets de réhabilitation du vieux bâti inscrit au chapitre 722 ainsi que l'opération de réhabilitation et de restauration de la masquée Ibn Salam

Une commission d'encadrement des interventions dans les tissus urbains anciens a été créée par un arrêté sous le n° 1503 du 09/03/2021. **La commission** a été installée en date du 30/06/2021 et où il a été créé une sous-commission pour préparer l'ordre du jour de la commission et l'approbation de la liste des immeubles concernés par la réhabilitation.

Conformément à la décision du dégel du ministère des finances ou il nous a été ordonné de poursuivre les travaux des 137 immeubles en cours. Suivant cette décision le comité de pilotage de la wilaya sous le n°3898 du 16/10/2023 nous a chargé de lancer les travaux de 33 immeubles au niveau de la rue Larbi Ben M'hidi et Bd Maata.la décision a été prise vu l'importance des deux axes structurant le centre-ville d'Oran et le choix des immeubles a été distingués lors de **la commission** selon les critères suivants :

1-respecter le programme déjà attribué par la wilaya les trois décisions.

2-l'importance de l'axe.

3-Terrasse des immeubles non squatté par les constructions illicites pour permettre à l'entreprise d'accomplir les travaux d'étanchéité du dernier plancher.

Etat des mises en œuvre des réhabilitations des immeubles à travers la Wilaya d'Oran

Situation financière : arrêté au 17/05/2025.

Opération	Intitulé du projet	AP (Da)[6]	Situation financière (travaux) (Da)				
			Nbre imm	Engagement	Conso	reliquat	solde CP
C.1.021.079.01.4831.000.031.09.001	Réhabilitation de 200 immeubles à travers la wilaya	700	21	661.742.734,27	264.058.959,39	38.257.265,73	42 608 134,29
C.1.021.079.01.4831.000.031.08.002	Réhabilitation de 400 immeubles du vieux bâti à travers la wilaya	1.500	12	1.169.762.425,75	1.001.278.082,94	330.237.574.25	183 381 402,28
N.1.021.079.01.4831.000.031.12.003	Réhabilitation des immeubles du vieux bâti	1.600	06	1.559.692.042,24	692.822.748,42	40.307.957,76	401 563 227,81
/	/	**3.800**	**39**	**3 393 904 042,26**	**1 958 030 290,74**	**406 095 957,74**	**627 552 764,38**
N1 010 041 04 4002 000 031 24 001	Travaux de réhabilitation et restauration de la Mosquée Abdellah Bnou Salam	250	**01**	245 132 440,08	27 601 123,59	**4 867 559,32**	47 398 876,41

NB : 04 projets vont être lancés 11 Rue Larbi Ben Mhidi, 45 Rue Larbi Ben Mhidi, 45 Angle Rue Larbi Ben Mhidi Saddouk El Hadj, 48/50 Rue Larbi Ben Mhidi- Entreprise retenues et suivi en cours l'avis d'appel d'offre a été lancé, afin de finaliser le maximum d'immeuble à l'axe Rue Larbi Ben Mhidi conformément au programme attribué par la wilaya d'Oran.

2