



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشهيد محمد خيضر

كلية العلوم الدقيقة و الطبيعة والحياة

قسم علوم الأرض و الكون

تخصص تسيير التقنيات الحضرية

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي

تسيير التقنيات الحضرية

بعنوان

التهيئة الحضرية في ظل غياب أدوات التعمير (مخطط شغل الأرض) حالة مدينة سيدي عمران

تحت إشراف الدكتور:

صيد صالح

إعداد الطالبة:

يعقوب مبروكة

لجنة المناقشة

رئيسا

أستاذ مساعد أ

شريف لمين

مشرفا ومقررا

أستاذ مساعد أ

صيد صالح

ممتحنا

أستاذ محاضر ب

بوشلوش عبد الغاني

السنة الجامعية: 2020/2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إِهْدَاء

أهدي ثمرة عملي هذا إلى

إلى

روح والدي العزيزين

رحمهم الله

مبروكة



شكر وتقدير

بعد شكر المولى عز وجل و الثناء على نعمه كلها
أتوجه بالشكر الجزيل و التقدير الكبير
و العرفان الجميل إلى

أستاذي الكريم الأستاذ الدكتور صيد صالح على تفضله الإشراف هذا البحث
و على التوجيهات و النصائح القيمة التي أثرت على هذا العمل المتواضع

إلى كل أعضاء لجنة المناقشة، الذين سأنال شرف مناقشتهم لبحثنا هذا
فلهم مني الشكر و العرفان

إلى كل من ساهم في هذا البحث من قريب أو بعيد



الفصل الأول :المبحث الأول : مفاهيم عامة

- 1- مفهوم المدينة 07
- 2- العمران 07
- 3- المدينة الصحراوية..... 07
- 4-المجال العمراني الخارجي..... 08
- 5-النسيج الحضري..... 08
- 6-مفهوم التهيئة..... 08
- 7-أنواع التدخلات الحضرية التقنية على المجال الحضري 09
- 7-1 مفهوم التدخلات التقنية على المجال الحضري 09
- 8- أهداف التهيئة العمرانية..... 12
- المبحث الثاني : سياسة التعمير في الجزائر ومراحل تشكل المنظومة القانونية 14
- تمهيد..... 14
- أولا : سياسة التعمير 14
- 1-المرحلة الأولى ما قبل 1830 14
- 2-المرحلة الثانية :1830 إلى 1962 15
- 3- المرحلة الثالثة : من 1962 إلى يومنا هذا : تشكل المنظومة القانونية للتعمير 18
- ثانيا : المنظومة القانونية في الجزائر 20
- المبحث الثالث : أدوات التهيئة والتعمير في ظل القانون 90-29 22
- أولا :المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 22
- 1-تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 22
- 2-أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 23
- 3-محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 25
- 4-مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 26
- ثانيا :مخطط شغل الأرض..... 28
- 1-تعريف مخطط شغل الأرض..... 28
- 2-أهداف مخطط شغل الأرض..... 28
- 3-محتوى مخطط شغل الأرض..... 29
- 4-مراحل إعداد مخطط شغل الأرض 30
- 5- حالات مراجعة مخطط شغل الأرض 31
- ثالثا:التحول من إجراءات الإعداد الإداري إلى الإعداد التقني لأدوات التهيئة والتعمير 31
- المبحث الرابع: نموذج لمخطط شغل الأرض رقم 9 لدائرة جامعة ولاية الوادي 33
- 1- الموقع الجغرافي لدائرة جامعة 33
- 2- التقنين 34

47	17- المبادئ العامة للتهيئة.....
53	19-تقسيم مخطط شغل الأرض إلى مناطق متجانسة.....
	خلاصة الفصل الأول

الفصل الثاني: دراسة تحليلية

66	المبحث الأول : الدراسة التحليلية (الطبيعية والسكانية للمنطقة).....
66	تمهيد.....
66	أولا :الدراسة الطبيعية والجغرافية لمدينة سيدي عمران:.....
69	2-الموقع الجغرافي لمدينة سيدي عمران.....
69	3 - التطور الإداري.....
70	3-أهمية موقع و موضع المدينة.....
72	4-الإطار الفيزيائي و الطبيعي.....
74	4-1-تضاريس و طبوغرافية المنطقة.....
81	ثانيا الدراسة العمرانية والسكانية للمدينة.....
81	1-التطور العمراني للمدينة وعلاقته بتطور التشريعات.....
83	2-أشكال التوسع المجالي وعوائقه لمدينة سيدي عمران.....
83	2-1-أشكال التوسع للمدينة.....
84	2-2-عوائق التوسع للمدينة.....
85	3-المعطيات السكانية والسكنية لمدينة سيدي عمران.....
87	التجهيزات بالمدينة.....
92	تأثير السكن الفردي على هيكله النسيج العمراني للمدينة.....
92	عمليات التهيئة الحضرية التي استفادت منها المدينة.....
94	خلاصة.....
95	دور أدوات التعمير في التهيئة الحضرية.....
95	تمهيد.....
95	دراسة مراجعة مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU.....
98	خلاصة.....
98	ثانيا: دور الفاعلين والمتدخلين في غياب مخطط شغل الأرض.....
100	خلاصة.....

الفصل الثالث: الدراسة الميدانية لحي البدر

102	المبحث الأول :تحليل الاستثمار.....
113	المبحث الثاني: الدراسة الميدانية لمجال الدراسة.....
122	خلاصة عامة.....

فهرس الأشكال :

الصفحة	الشكل	الرقم
37	مقطع جيولوجي لمجال الدراسة	1
74	مقطع جيولوجي لمركب نهائي هيدروجي	2
74	مقطع جيولوجي للمنطقة	3
77	التمثيل البياني الكمي الأمبرجي في سيدي عمران	4
80	ملوحة الطبقات المائية في منخفض وادي ريغ	5
86	أعمدة بيانية تمثل تطور عدد السكان (1984-2020)	7
87	أهم التجهيزات المهيكلة للمدينة	8
103	أعمدة بيانية تمثل توزيع السكان الحي حسب الجنس والنوع	8
104	دائرة نسبية تمثل توزيع سكان الحي حسب المستوى التعليمي	9
104	أعمدة بيانية تمثل توزيع سكان الحي حسب طبيعة المسكن	10
	أعمدة بيانية تمثل توزيع سكان الحي حسب نمط السكن	
105	أعمدة بيانية تمثل توزيع سكان الحي حسب عدد الطوابق للمسكن	11
106	أعمدة بيانية تمثل توزيع سكان الحي حسب كفاية أفراد المسكن	12
107	توزيع سكان الحي حسب توصيل الشبكات	13
110	أعمدة بيانية تمثل توزيع سكان الحي حسب حالة التجهيزات في الحي	14
107	التجهيزات الموجودة في الحي	15
109	أعمدة بيانية تمثل توزيع سكان الحي حسب تهيئة المساحات الخضراء ومساحات اللعب.	16
110	أعمدة بيانية تمثل توزيع سكان الحي حسب المشاكل في الحي	17
111	أعمدة بيانية تمثل توزيع سكان الحي حسب معرفة أدوات التعمير	18
112	أعمدة بيانية تمثل توزيع سكان الحي حسب كيف تمت التهيئة	19

فهرس الصور:

الرقم	الصورة	الصفحة
01	منظر عام لمجال الدراسة	36
02	منظر عام لمجال الدراسة الطريق رقم 03	36
04	مساحات شاغرة قابلة للتعمير بمخطط شغل الأرض جامعة رقم 09	39
05	صورة بحيرة عياطة بسيدي عمران	71
06	أنقاذ النواة الأولى بري نوبة سيدي عمران	81
07	مقام الولي الصالح سيدي عمران	81
08	المسجد الكبير سيدي عمران	82
09	مقر البلدية القديم	82
10	مقر البلدية الجديد +مركز التكوين المهني والتمهين	83
11	سكن فردي استعماري	87
12	سكن فردي منتظم	89
13	بناية فردية تبين التعدي على حق الطريق	89
14	بناية فردية في صورة فوضوية	89
15	بناية فردية من نوع راق فيلا بصورة فوضوية بجوار محول كهربائي	90
17	بنايات فردية بالأجر الأحمر	90
18	السكن التساهمي	90
19	السكن النصف جماعي	90
20	سكن فردي في حالة رديئة	91
21	سكن فردي في حالة متوسطة	91
22	سكن فردي في حالة جيدة	91
23	تهيئة ساحة اللعب بحي الحرية	92
24	تهيئة ساحة اللعب بحي البرج	92
25	إنجاز إكماليه 17 أكتوبر 1961	93
26	ترميم وتحسين واجهة مقر البريد والمواصلات	93
23	الجهة الغربية لمجال الدراسة	113
24	الجهة الشمالية لمجال الدراسة	113
25	مساحات حرة	114
30	مرفق واحد بالحي ابتدائية 70 مسكن	114
26	عدم تهيئة المساحات الخضراء	114

114	مساحات لعب ليست مهئية	27
114	طرقاآ غير معبد	28
114	عدم اكآمال الرصيف	29
114	ملعب جوارى غير مهىء الأرضية	31
114	غياب عنصر التشجير	32

فهرس الجداول :

الرقم	الجدول	الصفحة
01	قطاعات التعمير	24
02	الإحدرات بالمنطقة	38
03	التوزيع المساحي بمجال الدراسة	39
04	الكثافة السكانية	44
05	تقديرات سكان 2017	46
06	التجهيزات المقترحة	51
07	مختلف أطوال و أقطار الشبكة	52
08	درجة الحرارة بالمنطقة	76
09	معدل تساقط الأمطار سنويا	76
10	معدل الرطوبة السنوي لمنطقة سيدي عمران	77
11	معدل الرياح الشهرية للمنطقة	77
12	المتوسط اليومي للإشعاس بالساعات لسنة 2003	78
13	سرعة السيروكو بالمنطقة	78
13	عدد البنائيات والأسر 2008	85
14	معدل شغل المسكن	85
15	تطور عدد السكان ومعدل النمو من 1984-2020	85
16	تطور عدد السكان النمو 2020	86
17	يمثل توزيع السكان الحي حسب الجنس والنوع	102
18	يمثل توزيع سكان الحي حسب المستوى التعليمي	103
19	يمثل توزيع سكان الحي حسب طبيعة المسكن	104
20	يمثل توزيع سكان الحي حسب حالة المسكن	104
21	يمثل توزيع سكان الحي حسب كفاية أفراد المسكن	105
22	يمثل توزيع سكان الحي حسب عدد الطوابق للمسكن	106
23	يمثل توزيع سكان الحي حسب حالة التجهيزات في الحي	110
24	يمثل توزيع سكان الحي حسب حالة التجهيزات الموجودة في الحي	107
25	يمثل توزيع سكان الحي حسب تهيئة المساحات الخضراء ومساحات اللعب	109
26	يمثل توزيع سكان الحي حسب المشاكل في الحي	109
27	يمثل توزيع سكان الحي حسب معرفة أدوات التعمير	110
28	يمثل توزيع سكان الحي حسب كيف تمت التهيئة	110

فهرس الخرائط :

الصفحة	الخريطة	الرقم
33	موقع دائرة جامعة	01
37	مرفولوجية مجال الدراسة	02
66	موقع ولاية الوادي في الجزائر	03
66	موقع بلديات وادي ريغ	04
67	موقع بلدية سيدي عمران	05
67	التقسيم الإداري لبلدية سيدي عمران	06
72	الوضعية في المحيط الإقليمي	07
85	عوائق التوسع العمراني للمدينة	08
120	مخطط الموقع لمجال الدراسة	09
120	مخطط الوضعية الحالية لمجال الدراسة	10
121	مخطط التهيئة المقترح	11

الفصل

التمهيد

مقدمة عامة: تعد الدراسة العمرانية إحدى الدعائم والركائز الأساسية في التهيئة والاستصلاح داخل المدن، فوفقا للدراسة العمرانية تنتج لدينا بيئة علمية تتحكم فيها الضوابط التقنية والعلمية متحكمين بذلك في استهلاك المجال المفرط، بتوفير الظروف الملائمة للحياة ومواجهة الحاجيات لتعداد السكان، وتوزيع أفضل للمرافق تماشيا ومتطلبات النمو الحضري، فعوامل الزيادة السكانية هي الحتمية التي أدت إلى ظهور الدراسات العمرانية، إذ أن التطور الديموغرافي مرتبط بالزيادة الطبيعية والهجرة الوافدة، وأخرى اقتصادية كالتوطن الصناعي، فهذه العوامل تتحكم في نمو المدن بأشكال مختلفة تتسم بالفوضى في التوزيع وغياب التخطيط، وهذا ما يؤدي إلى اختلال التوازن المحلي والإقليمي، وظهور الفوارق الاجتماعية و الاقتصادية خاصة دول العالم الثالث ومن بينها المدن الجزائرية التي شهد مجالها في العشرية الأخيرة ظاهرة الاستهلاك المفرط للمجال، هذه الأخيرة التي أدت إلى ظهور الدراسات العمرانية بانتهاج سياسة توجيهية تمثلت في أدوات التهيئة والتعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأرض)، إذ تعتبر ذاتين أساسيتين في التهيئة والتعمير، والتسيير المجالي ولكن يختلف تطبيق هاتين الأداةين من مدينة لأخرى، ولعل هناك مدن حات دون تطبيق فعلي لهاتين الأداةين .

ولعل واحدة من المدن الجزائرية، سيدي عمران إحدى البلديات الفتية لولاية الوادي حالت دون تطبيق مخططات شغل الأراضي، فسنتطرق خلال بحثنا إلى دراسة هذه الإشكالية .

الإشكالية : يعتبر مخطط شغل الأرض أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحتل الطابق الأخير في منظومة التخطيط العمراني، ويعتبر الأداة القانونية التي تحدد الشكل العمراني المراد تحقيقه للمنطقة في إطار التنظيم العام للمدينة، كما أن له أهمية خاصة للجماعات المحلية، ورغم الأهمية البالغة لهذا المخطط إلا أن بعض المدن الجزائرية تحول دون تطبيقه، ومن بينها مدينة سيدي عمران التي تعرف ديناميكية عمرانية وتهيئة لمجالها إلا أن هذه التهيئة تعاني بعض النقائص أو المشاكل الحضرية . ومن هنا السؤال

يطرح حول جدية تطبيق هذه الأداة وضرورة الرجوع إليها أثناء عمليات التهيئة للمجال: هل التهيئة

الحضرية دون مخطط شغل الأرض كفيلة بحل المشاكل الحضرية؟

والذي يتفرع عنه السؤال التالي: ما هو سبب غياب مخطط شغل الأرض؟

الفرضيات : عمليات التهيئة يمكن أن تنفذ بوجود مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وغياب مخطط شغل الأرض.

- ممكن أن يكون سبب غياب مخطط شغل الأرض هو عدم وجود مكتب دراسات مؤهل.

سبب غياب مخطط شغل الأرض هو عدم وعي المواطن بضرورة أدوات التعمير في التخطيط.

أسباب اختيار الموضوع:

- توضيح دور مخطط شغل الأرض في تنظيم المجال العمراني كأداة غير قابلة للمعارضة.

دوافع اختيار الموضوع : ونحن في صدد البحث عن عنوان لمذكرة التخرج ،وعند تجوالنا في مدينة

سيدي عمران لاحظنا أن هناك تهيئة حضرية للمنشآت والأحياء والطرق ،إلا أنها تعاني بعض المشاكل

الحضرية فارتأيت دراسة نقدية للمخططات التهيئة والتعمير ،ولكن ذهابي للحصول على هاته المخططات

وجدت أن المدينة لديها إلا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ،ولكن بدون مخططات شغل الأراضي

مدرسة .فارتأيت دراسة موضوع التهيئة الحضرية في ظل غياب أدوات التعمير (مخطط شغل الأرض)

والإحاطة بهذا الموضوع من كل النواحي.

سبب اختيار المنطقة : كون مدينة سيدي عمران منطقة صحراوية تقع في شبكة مواصلات هامة (الطريق

الوطني رقم 03 بسكرة - ورقلة. الطريق البلدي رقم 821 ،وخط السكة الحديدية الرابط بين بسكرة و

تقرت المار بالمدينة .

-تمتع المنطقة بمؤهلات سياحية هامة كبحيرة عياطة (المحمية الوطنية)، والموقع الأثري قصر تمرنة

القديمة.

الأهداف المسطرة:

- التخفيف من حدة المشاكل والعوائق العمرانية التي تعرفها المدينة، من خلال وضع مخطط تهيئة منسجم مع النسيج العمراني الموجود، وتدعيم مقر البلدية بمرافق عمومية تليق به كمقر بلدية.
- خلق مركز مدينة جديد يساهم في تنشيط العلاقة بين المركز والتجمعات الثانوية، وبين المركز ومركز الدائرة.

هيكلية البحث:

الفصل التمهيدي تناولنا فيه :

- الإشكالية المطروحة.

- الفرضيات

- أسباب اختيار الموضوع

- دوافع اختيار الموضوع

- الأهداف المسطرة للموضوع.

الفصل الأول:- مبحث الأول : مفاهيم عامة حول التهيئة الحضرية.

-مبحث الثاني: 1-سياسة التعمير وتطور المنظومة القانونية في الجزائر.

2-أدوات التهيئة والتعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير -مخطط شغل الأرض).

مبحث الثالث: -نموذج لمخطط شغل الأرض رقم 09 لدائرة جامعة ولاية الوادي .

الفصل الثاني: -مبحث الأول : الدراسة الطبيعية والتحليلية للمدينة .

-مبحث الثاني: دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

-مبحث الثالث: سبب غياب مخطط شغل الأرض.

الفصل الثالث: مبحث الأول: تحليل الاستثمارة البحث الميداني.

مبحث الثاني: دراسة الوضعية الحالية لمحيط الدراسة.

مبحث الثالث: تقديم مخطط شغل الأرض حلول واقتراحات خاتمة.

منهجية البحث :

من أجل إنجاز هذه الدراسة ومعالجة الإشكالية المطروحة ثم الاعتماد على مختلف المناهج والطرق

الضرورية : الوصف ، التحليل ، المقارنة كل في الوضع المناسب .

مراحل البحث :

مرحلة النظري : والتي تم من خلالها الاطلاع على مختلف الوثائق والمراجع من أجل فهم الموضوع

والتي لها صلة مباشرة مع الموضوع .

وتتمثل في مختلف الكتب - المدكرات - مجلات - دراسات دكتوراه أو ماجستير - الجريدة الرسمية -

ملفات وإحصاءات خاصة بأدوات التعمير والتهيئة الحضرية - إحصائيات خاصة بالسكن والسكان .

مرحلة البحث الميداني : وتعتبر المرحلة الأساسية في إثبات الفرضيات تطلبت الدراسة القيام بعمل ميداني

تمثل في الاتصال الشخصي لمختلف الهيئات المعنية : المصلحة التقنية للبلدية - مديرية التعمير والبناء -

مديرية السكن والتجهيزات العمومية - الديوان الوطني للإحصاء الوكالة العقارية - ديوان الترقية

والتسيير العقاري وهذا من أجل هدفين :

1- من أجل الحصول على معلومات - خرائط - إحصائيات - صور - أشكال - جداول.

2- عن طريق المقابلة الشخصية لمختلف الهيئات المعنية لا للإجابة على التساؤلات المطروحة في

الإشكالية.

ثانيا : القيام بالمعاينة الميدانية تمثلت في زيادة موقع الدراسة والوقوف على الوضعية الحالية و التقاط

الصور التي لها علاقة بالموضوع وسبر آراء المواطنين حول وضعية مجال الدراسة .

مرحلة تحليل وتشخيص المعطيات :

بعد جمع المعطيات قمنا بتحليلها ونقدها ومقارنتها مع قوانين التعمير ومعرفة الأسباب التي أدت إلى عدم تطبيق الأدوات وما يترتب عنها ، وعلى ضوء هذا قمنا باقتراح مخطط شغل الأرض مختصر نعالج فيه النقائص المطروحة في الإشكالية .

أهم الدراسات السابقة للموضوع :

إن العديد من المواضيع المشابهة لهذا البحث سواء في رسائل دكتوراه أو ماجستير أو الماستر باللغتين العربية والفرنسية لمختلف الاختصاصات التي لها علاقة بالتنظيم العمراني -الهندسة المعمارية -تهيئة عمرانية- علم الاجتماع الحضري - علوم سياسية بحيث اختلفت الدراسات وفقا لإشكاليات متعددة تعلقت بأدوات التعمير - التهيئة الحضرية إلا أنه لا توجد الكثير من الدراسات التي تعلقت بالتهيئة الحضرية في ظل غياب أدوات التعمير (مخطط شغل الأرض)

صعوبات البحث :

أثناء القيام بالبحث تم الاصطدام بعائقين

خصوصية موضوع البحث : وبما أن البحث ليس كبقية المواضيع المتداولة بصفة عامة ، فهو حول وجود تهيئة حضرية وبين تطبيق أدوات التعمير على أرض الواقع .

- ندرة المراجع فهذا في الدراسة التطبيقية لندرة المراجع حول المنطقة لم يسبق دراستها في مواضيع أخرى.

الفصل

النظري

مفاهيم عامة

1- مفهوم المدينة حسب Max Sorre:

المدينة هي محلة يعيش فيها مجتمع مستقر غالبا ما يكون ضخم العدد، كما أن كثافته مرتفعة ولا يعتمد كل أفرادها أو معظمهم في رزقهم على الزراعة وهو نشاط دائم وعلى درجة عالية من التنظيم¹.

2- مفهوم العمران:

العمران هو مجموع المقاييس التقنية الإدارية و الاقتصادية و الاجتماعية، التي تسمح بتنمية المدينة بطريقة تضمن الحياة الجيدة للسكان، وبصيغة أخرى نستطيع القول أن العمران هو علم يهتم بتهيئة المدن وتوسعها، إذ بمساعدة كل التقنيات يتكفل بتحديد أحسن تموضع للطرق والمساحات الحرة ومراكز الخدمات العمومية، بطريقة تجعل المحيط صحي ومناسب بالنسبة لساكنيه².

3- المدينة الصحراوية:

هي مدن لها سماتها الخاصة، وذلك راجع إلى وقوعها في منطقة حارة يسودها المناخ الجاف ومساحات منبسطة، كما أنشأت هذه المدن لوظيفة الربط بين المحاور الكبرى لمرور القوافل التجارية، إذ أن الماء والنخيل يدعم وظيفة الترحال، وهي ذات خصوصيات وطابع عمراني ومعماري تقليدي، وتكون أغلب المساكن فيها عبارة عن سكنات فردية³.

¹ - د. عبد الفتاح محمد وهيب، جغرافية العمران، دار النهضة العربية بيروت لبنان، رقم الكتاب 1808 ص 34.

² - د. خلف الله بوجمعة العمران والمدينة دار الهدى للطباعة و النشر والتوزيع - عين مليلة 2005 ص 4

³ - حاجب صهيب البنية التجارية والديناميكية المجالية في المدن الصحراوية - دراسة حالة مدينة بسكرة - مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية، تخصص تسيير المدن، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، دفعة جوان 2007، ص 4

4-المجال العمراني الخارجي:

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

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

المناطق المخصصة للنقل وتوقف السيارات.

المناطق الحرة: الساحات، الأرصفة، ممرات المشاة، العقارات غير المبنية.

المناطق المشجرة.¹

5-النسيج الحضري:

هو عبارة عن نظام مكون من عناصر فيزيائية تتمثل في شبكة الطرق، الفضاء المبني ، الفضاء الحر، الموقع والتجاوب بين هذه العناصر يعرف بخصائص الفضاء الحضري الذي يعرف تحولات ثابتة وراجعة للتطور الذي تتعرض له هذه العناصر المكونة عبر مرور الزمن.²

6-مفهوم التهيئة:

هي كل تدخل من طرف السلطات العمومية، يرمي لتحسين سير الفضاء السوسيو فيزيائي الحضري والريفي وتنظيمها.³

¹مدونة العمران الجزائري منصة تدوين تنشر من خلالها مقالات في الهندسة المعمارية والتعمير والتسيير الحضري
²نفس المرجع
³نفس المرجع

7-أنواع التدخلات الحضرية التقنية على المجال الحضري:¹

7-1- مفهوم التدخلات التقنية على المجال الحضري : هي مجموعة العمليات العمرانية التي تكون على مستوى النسيج قائم أوحى أو مسكن أو مبنى معين ،أين نعيد تشكيله ،ترميمه، هيكلته، أو تهيئته وتجديده كلياً أو جزء منه ،حتى يتماشى والمتطلبات الحديثة والجديدة للسكان ،لكن في أي عملية تدخل عمراني على مستوى أي نسيج عمراني يجب أن تدرسه دراسة تحليلية ،وذلك لمختلف الظواهر السلبية والإيجابية من ذلك فالعملية تهدف إلى تحسين إطار المتدخل عليه بمعالجة السلبيات والتحسين من الايجابيات وإعادة بلورتها وفق تقنيات عصرية ، وتتمثل هذه العمليات فيما ما يلي:

7-2-إعادة الاعتبار:(La réhabilitations)

هي مجموعة من الأعمال التي تهدف إلى تحويل بناية أوحى أو مقر ،وذلك بأن نعيد له الخصائص التي تجعله صالحاً للسكن ،في ظروف جيدة للعيش والإقامة وأن نضمن إعادته إلى حالته الأولى مع الحفاظ على الخصائص المعمارية للبناية ،وفي هذا الاتجاه فإن إعادة الاعتبار غالباً ما نعتني بها تحسين السكن وفي حقيقة الامر إعادة الاعتبار عملية واسعة تمس عدة جوانب فهي مثلاً:

1-تحتوي على إعادة الهيكلة الداخلية للمسكن .

2-التطرق على تقسيم البناية إلى شقق من اجل تكييفها مع متطلبات الحجم الخاصة.

3-تصليح الاسقف .

4-التلييس .

5-معالجة وتجانس الواجهات.

¹جموعي رزقي أليات دمج البعد البيئي في التحسين الحضري للأحياء السكنية ،مذكرة تخرج ش ماستر في الهندسة المعمارية ومحيط ص21-22-23

7-3- التهيئة الحضرية: (L'aménagement)

تشمل كل التدخلات المطبقة في الفضاء الاجتماعي الفيزيائي من أجل ضمان تنظيمه و سيره الحسن وكذا تميته كإعادة الاعتبار، التجديد، إعادة الهيكلة، التوسع العمراني.

يحمل مفهوم التهيئة مدلولاً كبيراً يضم كل الأعمال الضرورية لسياسة عمرانية هدفها المحافظة على المدينة ككائن حي موحد يتعايش فيه الجديد مع القديم بصفة منسجمة و حركية دائمة ترتقي بها إلى مستويات ذات نوعية مقبولة، و تعتمد التهيئة العمرانية على البرمجة و التخطيط كعنصرين أساسيين هدفهما توجيه و مراقبة التوسع

الحضري ، فهي مجموعة من الأعمال المشتركة الرامية إلى توزيع و تنظيم السكنات، الأنشطة، البنايات، التجهيزات و وسائل الاتصال على امتداد المجال.¹

7-4- التجديد الحضري (La rénovation urbain)

هي مجموعة من القوانين الإدارية، المالية والتقنية، وضعت بهدف تحسين وضعية منطقة قديمة أو منطقة مهدمة دون التغيير في الخصائص المجالية للنسيج أو النوعية المعمارية والمبنية، ومنه فهي عملية مادية لا تتطلب تغيير في وظيفة المجال وحدوده بمعنى أن المجال يحافظ على وظيفته وحدوده الأصلية وتتمثل هذه العملية في إزالة البنايات القديمة ، وتهديمها (الموجودة في حالة رديئة) والتي تشكل خطراً على ساكنيها، و إعادة بنائها وتعويضها ببنايات أخرى جديدة على أسس معمارية حديثة مع الأخذ بعين الاعتبار تناسقها مع النسيج الحضري القائم (النسيج القديم)، بنفس الطبيعة ونفس الموضع.²

¹ جموعي رزقي آليات دمج البعد البيئي في التحسين الحضري بالأحياء السكنية، مذكرة تخرج ش ماستر في الهندسة المعمارية ومحيط ص21-22-23

² المرجع نفسه

7-5- إعادة الهيكلة الحضرية La restructuration urbain¹:

وهي عملية تتطلب تغيير في وظيفة المجال في هذه الحالة لا يحافظ على وظيفته الأولى، ولا على حدوده الأصلية، وتتمثل هذه العملية في التدخل على شبكة الطرق، التهديم الجزئي لبعض الحصص وتغيير وظيفتها الأولى، وبالتالي فإن هذه العملية تؤدي إلى تغيير الخصائص الأصلية للمجال الحضري، وهي أيضا مجموعة من القوانين والإجراءات الإدارية والعقارية والتقنية للتسيير العمراني بالمدينة، فهذه الإجراءات في نهايتها تهدف إلى تغيير المجال العمراني بإعطاء تنظيم جديد لمختلف العلاقات الحضرية وإبدالها جزئيا أو كليا بعلاقات وتجهيزات ومرافق جديدة.

7-6- الترميم (La réfection):

وهي عملية تسمح باستصلاح مجموعة من المباني القديمة المعمارية أو التاريخية.²

7-7- التنظيم العمراني (L organisation urbain) :

وهي مجموعة من عمليات التدخل على المجال الحضري الحضري، تهدف إلى تحسين وضعيته وتنظيمه وهذا على مستوى جميع مكوناته من سكن، بنى تحتية، نشاطات وظائف ومختلف التجهيزات الموجودة.³

7-8- التكتيف العمراني (La densification urbain) :

وهو عملية التدخل على مستوى الجيوب الشاغرة في النسيج الحضري، بهدف رفع الكثافة السكانية أو الزيادة في نسبة التجهيزات.⁴

¹ جموعي رزقي آيات دمج البعد البيئي في التحسين الحضري للأحياء السكنية، مذكرة تخرج ش ماستر في الهندسة المعمارية ومحيط ص21-22-23

² جموعي رزقي آيات دمج البعد البيئي في التحسين الحضري للأحياء السكنية، مذكرة تخرج ش ماستر في الهندسة المعمارية ومحيط ص21-22-23

³ المرجع نفسه

⁴ المرجع نفسه

7-9- إعادة التهيئة : Réaménagement :

تتمثل في اقتراح برنامج التنمية ،تكون مكيفة ومتوازنة على المجال والتهيئة ولا تقتصر على الاستهداف على المجال والتهيئة ولا تقتصر على الاستهداف ببنائات جديدة في المدينة وإنما تتعداها إلى بنائات ذات معايير أخذت بعين الاعتبار احتياطات والتنظيم.¹

7-10- التحسين الحضري (Amélioration urbaine):

وهو مجموعة من الأعمال التي تمس جوانب إطار الحياة والرامية إلى رفع مستوى حياة السكان ، وذلك عن طريق تحقيق الأهداف التالية :-تحسين الإطار الفيزيائي للسكان.
-تشجيع الاتصال بين الأفراد .

-إثراء النوعية الجمالية للمحيط الذي يساهم في تغيير السلوك النفسي و الاجتماعي .²

8-أهداف التهيئة العمرانية:³

تسعى لأهداف واضحة ومحددة متمثلة في:

1-تحقيق التوازن في التوزيع الجغرافي للسكان من ناحية والتقليل من التباين التتموي بين الأقاليم أو بين المناطق داخل الإقليم الواحد ،من خلال إيجاد مراكز نمو وجدت جديدة بما يتلاءم مع أهداف سياسة التنمية على صعيدي الدولة والإقليم .

2-رفع مستوى معيشة السكان في الأقاليم، من خلال توفير فرص للنشاط والحد من البطالة (الهجرة الريفية)

3-الاستغلال الأمثل والعقلاني للموارد المتاحة في الأقاليم وتوجيه نوع التنمية بما يتلاءم والطاقت المحلية من موارد بشرية وثروات.

4-الحد من الفوارق الإقليمية من خلال ترسيخ وتجسيد مبدأ تكافؤ الفرص وعدالة وتوزيع التنمية.

¹المرجع نفسه

² Dictionnaire ROBERT POUR TOUS.P34

³مدونة العمران منصة تدوين تنشر فيها مقالات في الهندسة المعمارية ،التعمير والتسيير الحضري.

- 5- تخفيف الضغط على المدن الكبرى والناطقة أساسا بين الريف والحضر كنتيجة لتنمية أقاليم الدولة وتوزيع الاستثمارات والخدمات بشكل متوازن وعادل.
- 6- الحد من المشكلات التي تعاني منها المراكز الحضرية (السكن، النقل، التلوث، الخدمات.... إلخ)
- 7- إنشاء نظام إدارة لا مركزي بحيث يصبح للإقليم دورا رئيسيا في توجيه وقيادة عملية التنمية المحلية.
- 8- إشراك السكان في عمليات إعداد و تنفيذ ومتابعة خطط التنمية الإقليمية.

المبحث الثاني: سياسة التعمير وأدوات التهيئة والتعمير في الجزائر

أولا: سياسة التعمير في الجزائر ومراحل تشكل المنظومة القانونية

تمهيد: سنتطرق في هذا المبحث إلى أهم مراحل التشريع العمراني في الجزائر، مروراً بالفترات الاستعمارية التي كانت مرجعاً للتشريع العمراني إلى غاية تشكل المنظومة القانونية.

1- المرحلة الأولى ما قبل 1830:

1-1- مرحلة الحكم الروماني: أهم ما ميز هذه المرحلة هو تأسيس مدن تخضع إلى التنظيم والهيكلية إلى قواعد التخطيطية التي تراعي جوانب الحياة، حيث بلغ القانون القديم في عهد الرومان قمة التطور فقد ضم كل الفروع الرئيسية للقانون العام والقانون الخاص بصورتها الموجودة في الوقت الحاضر من بينها جميلة و تمقاد، وبالتالي فإن المدن الرومانية تمثل أولى نواة التشريع العمراني ومصدراً تاريخياً لها.¹

1-2- مرحلة الحكم الإسلامي: أهم ما ميز هذه المرحلة دخول العرب الفاتحين في القرن الثالث للهجرة والعثمانيون من بعدهم، عرفت المدن انتعاشاً انعكس على الشبكة العمرانية بظهور حركة تمدن واسعة وتشريع عمراني يتناسب والمتطلبات التفصيلية لإنشاء المدن من حيث تحديث عرض الشوارع وتصنيف البنايات وانسجام أحجامها وتزويدها بالمرافق الأساسية، حيث خلف العثمانيون ورائهم من الإرث المرتبط بالتشريعات العمرانية والمعمارية ما يوازي في أهميته المآثر المادية والشواهد المعمارية التي مازالت شاهدة على ذلك. وعلى الرغم من عدم إرساء هذه التشريعات ضمن منظومة تشريعية عمرانية رسمية إلا أن المدقق في محتوى المخطوطات العثمانية المرتبطة بهذا المجال يكشف الطريقة العلمية السليمة لدراسة مسائل التخطيط العمراني بمختلف مستوياته ابتداءً من إنشاء المدن والانتهاؤ بأدق مسائل التخطيط التفصيلية. ويظهر هذا جلياً في المدن القديمة كمدينة تيهرت، تلمسان، الجزائر، قسنطينة، وغرداية.

¹ بشير تجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 10

ومن هذه الفترة يمكن الحكم أن العمران بدأ يضبط بمنظومة من القوانين تحكمها الشريعة الإسلامية
السماح.¹

2-المرحلة الثانية:1830إلى 1962: تغيير نظم التعمير من الإسلامي إلى الأوربي.

قام المستعمر بتهميش الإرث المعماري العربي الإسلامي في كثير من المدن بإدخال تغييرات في بنيتها العمرانية والمعمارية من خلال تطبيق قوانين غربية جائرة لم تأخذ بخصوصيات المجتمع الجزائري "وقد ارتبط التخطيط الحضري في هذه الفترة بما شهده العالم من انطلاقة فعلية للتعمير الحديث وفقا لإجراءات وقواعد قانونية"² حسب ما تبينه الفترات التالية :

2-1-فترة 1830-1924 : تشكل أولى أدوات التهيئة والتعمير على النهج الغربي

بعد الاحتلال شرعت فرنسا في تشكيل النسيج الحضري بما يتماشى مع استراتيجيتها عن طريق تطبيق جملة من قوانين التي كانت أساسا في تغيير المجتمع. فبدأت بسياسة تكوين الاحتياطات العقارية والشروع في تطبيق سياسة التعمير "بالاعتماد على مخطط التصنيف والاحتياطات العقارية le plan de d'alignement et de réserves foncières والذي يطلق عليه بتعمير التصنيف والتجميل على غرار ما طبقته في فرنسا وكانت بذلك أولى أشكال أدوات التهيئة والتعمير التي طبقت في الجزائر والتي أنتجت نسيجا عمرانيا مميزا يتكون من تخصيصات منظمة وحدائق عمومية واسعة منتشرة عبر الأحياء وطرق واسعة مهيكلة ، وأحياء إدارية بأكملها، محاذية للنسيج القديم.

2-2-فترة 1924-1948: تطور النسيج العمراني وفقا لمعايير التخطيط الغربي .

استمر تطور أدوات التهيئة والتعمير في فرنسا في هذه الفترة نتيجة التغييرات التي عرفها العالم بعد الحرب العالمية الثانية ،حيث ضمت هذه الأدوات أفكار التخطيط والوثائق البيانية في تطبيق الخطط

¹د/محمد جاسم العاني -دور المخططات العامة لمدينة بنغازي في استيعاب الموروث العمراني -مجلة الباحث-عدد مزدوج(5-6)السنة السادسة -كلية الآداب جامعة قارونس بلا تاريخ

²رياض تومي -أدوات التهيئة والتعمير وإشكالية التنمية الحضرية -مدينة لحروش نموذجا -ماجستير علم الاجتماع الحضري-جامعة قسنطينة .2006

العمرانية وفقا لمخططات جديدة تعتمد على تخطيط الشبكات المختلفة لا سيما شبكة الطرق والنقل بالاعتماد على معايير عمرانية دقيقة وشبكة التجهيزات *la grille des équipements* الذي بدأ العمل بها لأول مرة سنة 1948 في مخطط الجزائر العاصمة بعد أن كانت المخططات السابقة عامة، تحت إشراف المهندس المعماري الشهير لكريبيزي *le Corbusier* نفس المصدر وقد أعتمد في خطته على شق وتوسعة الطرق وبناء الواجهة البحرية و إقامة أحياء واسعة في أعلى المدينة القديمة القصبة على المنهج الغربي و إنشاء التجهيزات على النمط التقليدي الحديث كمقر البريد المركزي كدار الولاية، وفي المقابل بدأت المدينة القديمة تقد دورها الوظيفي تدريجيا وأصبحت مختصرة فقط في حي القصبة¹

2-3- فترة 1948- 1962 : استحداث أدوات التهيئة والتعمير التي باتت مرجعا للتعمير بعد

الاستقلال

تم في هذه المرحلة إلغاء كل مخططات التهيئة السابقة واستحداث أخرى تستجيب للأوضاع الاقتصادية والاجتماعية الجديدة بسبب نزوح الأهالي من الأرياف وتركزهم نحو أطراف المدينة في أحياء تفتقد لأدنى شروط العيش من جهة ومن جهة أخرى احتواء الثورة عن طريق مشروع قسنطينة عام 1958 الذي ضم خطة عمل على مدى خمس سنوات (1958-1964). وقد لازم تطبيق هذا المشروع استحداث أدوات التهيئة والتعمير تمثلت في:

1-المخطط التوجيهي للتعمير PUD:

ويهدف لمناطق الواجب تعميرها لضمان التحكم في توسع المدينة وتوجيه نموها الحضري على مدى 20 سنة وقد ركز على مبدأ تحقيق مجال عمراني منظم من خلال :

بناء المجموعات السكنية الكبرى لذوي الدخل المحدود من الجزائريين والمعمرين وتشجيعا لتحصيصات (البناء الفردي الراقى) في شكل أحياء منظمة .

¹د/فوزي بودقة -وجه مدينة الجزائر وجوانب من مسارها العمراني- مجلة إنسانيات -العدد 44-45-السنة 2009.

- تخصيص مجال لاستقبال التجهيزات .
- تهيئة شبكة النقل والطرق.

لكن هذا المخطط لم يحقق أهدافه ولم يتمكن من التحكم في النمو العمراني وفي مراقبة التعمير الفوضوي بسبب الحرب.

2-المخططات التفصيلية:Plan de détail

وهو وسيلة تطبيقية للإجراءات التي يشملها المخطط التوجيهي للتعمير قد تم تأسيسها على مستوى البلديات ويتمثل دورها في تنظيم القطاعات المعمورة والقابلة للتعمير مع تعيين مواقع التجهيزات.

ولم تحقق هذه الأداة الغاية المرجوة منها لعدم مراعاة خصوصية المجتمع الجزائري¹

مخططات التعمير وإعادة التهيئة تهدف إلى استعادة مراكز المدن وتجديد الأحياء المتدهورة²

3-برنامج التجهيزات الحضرية : وهو عبارة عن غلاف مالي مخصص لتمويل برنامج التجهيزات وتنمية القطاع الاقتصادي .

برنامج مناطق التعمير والمناطق القابلة للتعمير حسب الأولوية : وهو برنامج خاص بتعمير ضواحي المدن ومناطق توسعها استنادا على شبكة التجهيزات التي تعتمد على برمجة التجهيزات حسب الأولوية انطلاقا من وحدة الجوار (800-1200مسكن) ثم الحي (2500-4000مسكن) وصولا إلى المجمعات السكنية الكبيرة 10000مسكن³.

إلا أنه وبعد أربع سنوات من تطبيقها استقلت الجزائر وبقيت هذه الأدوات فعالة وكانت مرجع الأساسي في سن المنظومة القانونية للتعمير في الجزائر بعد الاستقلال.

¹ رقيقة سنوسي – أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق دراسة حالة مدينة باتنة –ماجستير هندسة معمارية –جامعة باتنة 2011

²المرجع نفسه

³المرجع نفسه

3- المرحلة الثالثة من 1962 إلى يومنا هذا : تشكل المنظومة القانونية للتعمير

تعتبر هذه المرحلة الأساس في تشكيل المنظومة القانونية التي تضبط تهيئة وتعمير المجال الحضري فبعد الاستقلال كان لابد من إرساء سياسة حضرية من خلال أدوات التعمير تجسد فيها روح المسؤولية والعقلانية والرقابة المستمرة لضمان تحقيق تنمية حضرية تتماشى مع متطلبات المجتمع وما يشهده من تطورات.

3-1- الفترة من 1962- 1987 : ظهور سياسة التهيئة العمرانية كقانون دون وسيلة للتطبيق

بعد الاستقلال مباشرة ومواجهة لما خلفه الاستعمار من فراغ في جميع الميادين لا بد على الحكومة الجزائرية الحفاظ على استمرار تطبيق بعض القوانين الفرنسية للتحكم في أمور البلاد ولهذا أصدرت الأمر 62-157 المؤرخ في 1962/12/31 الذي يجيز مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية بكل مضامينها التقنية ووسائل عملها في جميع الميادين بما يتماشى مع مبادئ الدولة الجزائرية المستقلة ولذلك تم في مجال التعمير الاستمرار في العمل بالمرسوم الصادر في 1958/12/31 "مشروع قسنطينة" إلى غاية صدور الأمر 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء والتجزئة وهو أول تشريع يصدر بعد الاستقلال في مجال البناء والتحكم في تسيير المجال .

كما تم صدور نصوص منظمة للعقار والممتلكات العقارية كالأمر 1962/08/24 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة بعد مغادرة المستعمرين وترك حاضرة سكنية فارغة في المدن والتي شغلها السكان النازحين من القرى ، وتنظيمها بموجب المرسوم المؤرخ في 1963/03/18.

كما تزامن في هذه الفترة ظهور المخططات التنموية من أول مخطط الممتد من 1967 إلى غاية 1969 إلى آخرها الذي كان 1974-1977. وكلها تندرج تحت سياسة الدولة الهادفة إلى النهوض بالقطاع الصناعي والفلاحي ومحاولة تنظيم المجال العمراني من خلال إقامة المناطق الصناعية والمجموعات السكنية الكبرى والمناطق السكنية الحضرية الجديدة على الأراضي التي دخلت ضمن الاحتياطات العقارية لصالح

البلدية بموجب الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 والواقعة ضمن المنطقة العمرانية التي يحدد المخطط العمراني المعد من قبل المجلس الشعبي البلدي طبقا لأحكام المادة 156 من القانون البلدي لتلك الفترة.

3-2- فترة 1988-2000: تشكل المنظومة القانونية للتعمير

شهدت الجزائر تحولات سياسية واقتصادية واجتماعية عميقة. ونتيجة للظروف الأمنية التي عرفتها البلاد لم عملية التهيئة العمرانية بالأهمية الأزمة وأصبح قانون التهيئة العمرانية الصادر سنة 1987 والذي لم يتبع بالنصوص التطبيقية وقوانين التنظيم العقاري لا يشكل أية مرجعية في التخطيط العشوائي وارتفعت درجة التهميش والفقير في الأقاليم الداخلية وحتى في المدن نفسها وتدهور مستوى المعيشة ونقصت الاستثمارات الموجهة للتنمية¹، على الرغم من أن ميدان التعمير في تلك الفترة كان ضمن الإصلاحات التي جاء بها دستور 1989 حيث تم إصدار جملة من القوانين المنظمة للعمران كقانون البلدية والولاية، قانون التهيئة والتعمير، قانون التوجيه العقاري ملغية بذلك الأدوات المعمول بها قبل 1990²

وفي سنة 1995 نظمت استشارة وطنية حول التهيئة العمرانية انبثق عنها وضع مشروع وطني ضمن سياسة عمرانية جديدة على شكل مخططات تنموية امتدت من 1997 إلى غاية 2012 كان هدفها تهيئة وتنمية منطقة الهضاب العليا، التكفل بمشاكل المدن الكبرى والتحكم في نموها والمحافظة على الموارد الطبيعية كالأراضي الزراعية والثروات المائية ومحاربة التلوث³ غير أن تداعيات الأزمة وعدم الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي حال دون تطبيق هذه السياسة وجعل معظم المشاريع الكبرى تتأخر في الإنجاز.

¹ عبد العزيز عقابية -تسيير السياسة العمرانية في الجزائر مدينة باتنة نموذج-رسالة ماجستير علوم سياسية -الحاج لخضر باتنة 2010
² مزوزي كاهنة -مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر -ماجستير علوم قانونية جامعة الحاج لخضر باتنة 2012
³ وزارة التهيئة والتعمير- الجزائر غدا وضعية التراب الوطني -الجزء الأول ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون 1995

وبعد 1998 أصدرت الدولة جملة من القوانين المتعلقة بالتدخل على المناطق الحساسة وتصنيفها وحماية مناطق التراث الثقافي وتنمية السياحة وإنشاء المدن الجديدة تدخل كلها ضمن الاتجاه الجديد المتمثل في سياسة التنمية المستدامة.

وتتمثل أهم القوانين التي صدرت في ميدان تنظيم المجال والتدخل عليه في هذه الفترة قانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتظمن التوجيه العقاري قانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير المتمم والمعدل بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 متبوعا بمجموعة من المراسيم التنفيذية تحدد كيفية تجسيد هذه التهيئة وقانون 04-98 المؤرخ في 15 جوان 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي.

3-3- فترة 2000 إلى يومنا هذا: المنظومة القانونية في ظل السياسات الجديدة

بعد استقرار الأوضاع الاقتصادية أعادت الدولة تدخلها على المجال العمراني من خلال وضع برامج تنموية وتوسيع دائرة التخطيط وتعدد الفاعلين والمتدخلين عامله على تدارك التأخر المسجل سابق واستدامة النتائج المحققة من المشاريع المنجزة وتكييف أدوات التعمير مع الاتجاهات الجديدة عن طريق مراجعتها وتحديثها.

ثانيا : المنظومة القانونية في الجزائر : تمثلت أهم القوانين المنظمة للعمران مند الاستقلال إلى يومنا هذا:

1-القوانين المنظمة للعمران قبل 1990 : تمثلت من 1962 إلى 1990:

1-1- صدور أول نص تشريعي في مجال التعمير: الأمر 67-75 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض من أجل البناء والذي يهدف إلى تنظيم مختلف التدخلات على

النسيج الحضري

1-2- القانون 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي والذي يهدف إلى احترام التنظيمات المعمول بها في إطار مخطط التعمير المصادق عليه.

1-3- القانون 83-03 المؤرخ في 05/02/1983 المتعلق بحماية البيئة والذي يهدف إلى تحقيق التوازن بين النمو الإقتصادي وحماية البيئة والمحافظة على إطار المعيشة في ظل احترام التهيئة العمرانية.

1-4- الأمر 85-01 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها ويحدد شروط استعمال الأرض والذي لا يكون إلا برخصة تجزئة مصادق عليها كما يضبط التعاملات على الأراضي العقارية من بيع واستغلال.

1-5- القانون 87-03 المؤرخ في 27/01/1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية والذي يحدد الإطار التطبيقي للسياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية للحفاظ على المجال الجغرافي وحمايته.

2- سياسة التعمير الجديدة بعد 1990: صدور القوانين المتمثلة في :

2-1- قانون الولاية 90/09 وقانون البلدية 90/08 المؤرخين في 07/04/1990 والذي جاء من أجل تحديد صلاحيات ومجال تدخل الجماعات المحلية في ميدان التعمير والبناء كهيئات إدارية لضمان الرقابة وتنظيم وتسيير المجال.

2-2- قانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري والذي يهدف إلى تصنيف الأراضي من حيث ملكيتها، طبيعتها واستغلالها ونوعية التدخل عليها للأراضي العمرة والقابلة للتعمير ، وفقا لما تسطره أدوات التهيئة والتعمير .

2-3- قانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير متبوعا بمجموعة من المراسيم والذي يهدف إلى تحديد القواعد العامة لتنظيم واستغلال الأرض القابلة للتعمير في إطار احترام السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية اعتمادا على أدوات التهيئة و التعمير وآليات التحكم في العمران من خلال مختلف الرخص والشهادات .

وعلى إثر الكوارث الطبيعية التي عرفت الجزائر من فيضانات باب الواد العاصمة 2001 و زلزال بومرداس 2003 ، كان لزاما على المشرع إدراج مفهوم الكوارث الطبيعية ضمن قوانين التهيئة والتعمير والتي تمثلت في :

2-4- القانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29 والذي اتبع بمجموعة من المراسيم

2-5- القانون 04-20 المؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث.

القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بالتسوية

المبحث الثالث : أدوات التهيئة والتعمير في ظل القانون 90-29

وفي هذا المبحث سنتطرق إلى أدوات التهيئة والتعمير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالتركيز على مخطط شغل الأرض الذي هو موضوع دراستنا .

1-تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

عرفت المادة 16 من القانون 90-29 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري ، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو مجموعة من البلديات آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخططات شغل الأراضي¹

-المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو عبارة عن أداة توجيه:

* توجه السلطات المحلية والبلديات بالنسبة لكيفية التسيير وتحديد الاحتياجات المستقبلية من جهة .

* تحديد برنامج التجهيزات والهياكل القاعدية للمدينة وتوزيعها على مستوى مجال البلدية من جهة أخرى

¹الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، رئاسة الجمهورية ، القانون 90/29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411هـ الموافق 01 ديسمبر

1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المادة 16

يجب تغطية كل تراب بلدية بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته¹

-المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط على المدى المستقبلي أي أن له صلاحيات لتقدير حاجيات التعمير المستقبلي (15-20 سنة).

يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعين الاعتبار توجيهات الأدوات والمخططات ذات المستوى الأعلى منه المتعلقة ببلدية أو مجموعة من البلديات المعنية، كما يحدد بدوره محيطات تدخل مخططات شغل الأراضي التي سيتم إنجازها

والمتمثلة في :

- SNAT المخطط الوطني للتهيئة العمرانية على المستوى الوطني
- RAT المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية على المستوى الجهوي
- PAW مخطط التهيئة الولائي على مستوى الولاية

2-أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

الاستغلال العقلاني للمجال العمراني: وذلك من خلال:

*تحديد طبيعة الاستغلال لكل جزء من المجال (الحجم، المساحة، الكثافة...)

*المحافظة على الأراضي الفلاحية المحيطة بالمجال الحضري، من أجل ضمان التوسع التدريجي للعمران.

-الحماية والوقاية: *حماية المواقع الحساسة (الطبيعية والثقافية)، والمناظر، ومختلف المناطق الأثرية والسياحية والغابية.

*الوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية : الفيضانات، الزلازل، انزلاقات التربة، المخاطر الناتجة عن

خطوط الكهرباء والغاز.... الخ

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، رئاسة الجمهورية، القانون 90/29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411هـ الموافق 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المادة 24.

-المنفعة العمومية : من خلال برمجة مختلف التجهيزات الكبرى والبنىات الجماعية والهياكل الأساسية وتوفير المساحات الضرورية لتوقيعها.

-التقديرات المستقبلية :يعتبر تقدير آفاق التقدير المستقبلي من أهم أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال تحديد آلية توسع المجال الحضري تدريجيا يحد من الاستنزاف المفرط للعقار ويحدد طبيعة استغلال العقار بتقسيم المجال الحضري إلى عدة قطاعات للتعمير المدى القريب (5سنوات)والمتوسط (5-10سنوات)والمدى البعيد (10-20سنة).

ويتم تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية ذات المنفعة العامة .

وتتمثل قطاعات التعمير حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الجدول رقم(1)

الجدول رقم(01): قطاعات التعمير

القطاعات	الأراضي التي تشملها
القطاع المعمر ومدته(5 سنوات)	الأراضي المعمرة أوفي طور التعمير ،وجود أنسجة عمرانية وتركز عدة نشاطات ،التدخل فيها حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق التكثيف ،إعادة الهيكلة ، التجديد إعادة التأهيل ، الحماية في حالة أماكن ذات قيمة تاريخية ومعمارية
القطاع المبرمج للتعمير ومدته (5-10سنوات)	الأراضي المعرضة للتعمير في آجال لا تتعدى 10سنوات
قطاع التعمير المستقبلي ومدته(20سنة)	الأراضي الموجهة للتعمير المستقبلي على المدى البعيد
القطاع غير قابل للتعمير ومدته تزول بزوال الارتفاق	وجود عوائق واتفاقات خاصة بالأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية ،المناطق ذات الاستغلال المنجمي، المناطق الأثرية والسياحية والغابية ومناطق الأخطار الطبيعية والتكنولوجية

المصدر: من إعداد الطالبة بالاعتماد على القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير

3- محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير : ويشمل على :

1- التقرير التوجيهي (كتابي): يتم فيه تشخيص الوضعية الحالية وتحليل شامل حول وضعية البلدية ثم المحيط الحضري الذي يتم تحديده من خلال توجيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ،التطرق إلى إشكالية مجال الدراسة من مختلف الجوانب الديموغرافية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية ،البيئية ،العقارية ،العوائق الطبيعية والتكنولوجية ،التجهيزات والهياكل القاعدية الموجودة ،ثم يتم دراسة علاقات كل تلك المجالات ببعضها البعض ،مدى تحقيقها لمتطلبات السكان ،الاحتياجات المستقبلية والاحتمالات الرئيسية للتنمية نسبة إلى التطور السكاني والمعطيات الموجودة .ثم يتم برمجة مخطط تهيئة مقترح يحترم المخططات التي أعلى منه.

2- التقنين (كتابي): ويحدد مايلي¹:

جهة التخصيص الغالبة للأراضي ونوع الأعمال التي يمكن حضرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة

* الكثافة الناتجة عن معامل شغل الأرض.

* الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها ،أو إنشاؤها.

* إبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.

* تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية .

* شروط البناء الخاصة بالمناطق: الساحل، الأقاليم ذات الميزة الثقافية والطبيعية البارزة، الأراضي

الفلاحية ذات المردود العالي والتي حددها الفصل الرابع من القانون 29/90 المؤرخ في 1/12/1990.

¹الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،رئاسة الحكومة ،المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411هـ الموافق ل28 ماي 1990المحد للإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والوثائق المتعلقة به.

3- الوثائق البيانية (الخرائط) : وهي تترجم ما هو مكتوب في الملف الكتابي ويجب الوضوح وتشمل ما يلي :

1- مخطط الوضع القائم (الوضع الحالية)

2- مخطط تهيئة ويشمل (القطاعات المعمرة ، القابلة للتعمير ، التعمير المستقبلي ، وغير القابلة للتعمير ، أراضي الساحل والأراضي الفلاحية الجيدة والطبيعية والثقافية ، مساحات تدخل مخطط شغل الأرض ، مخطط الارتفاقات ، مخطط التجهيزات الجماعية ومنشأة المنفعة العمومية).

4- إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه:

تم تحديد الإجراءات الإدارية لإعداد والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال:

-المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق ل28 ماي 1990 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10 ديسمبر 2005 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ، والوثائق المتعلقة به.

وتتم هذه عبر مراحل وهي :

1-مرحلة مداولة الإعداد: حيث يعدها رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بتقرير إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتبلغ هذه المداولة للوالي وتنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي وتشمل (الصورة الجمالية للتهيئة ، كيفية مشاركة الهيئات العمومية والمصالح العمومية في الإعداد، التجهيزات ذات المنفعة العمومية المحتملة).

2-قرار تحديد محيط التدخل:

بعد مداولة يصدر القرار الذي يحدد محيط تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالاستناد على ملف يحوي (مداولة الإعداد ،مذكرة تشرح معطيات المساحة وحدود المخطط، مخطط يوضح حدود التراب الذي يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير).

يصدر القرار من طرف الوالي إذا كان محيط التدخل تابع لولاية واحدة أو وزير المكلف بالتعمير والمكلف بالجماعات المحلية إذا كان محيط التدخل تابعا لعدة ولايات مختلفة .

3-قرار قائمة الهيئات والمصالح العمومية والجمعيات المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

-**الهيئات المستشارة وجوبا:***على مستوى الولاية (التعمير ،الفلاحة، التنظيم الاقتصادي ، الري ، النقل ، الأشغال العمومية ، المباني والمواقع الإدارية ،البريد والمواصلات)بالإضافة إلى (البيئة ،السياحة ، التخطيط والتهيئة العمرانية)

*على المستوى المحلي(توزيع الطاقة ،النقل ،توزيع الماء)

-**الهيئات المستشارة اختياريًا(غرف الفلاحة ،غرف التجارة ،المنظمات المهنية ،الجمعيات المحلية)**

يرسل لهذه الهيئات كتابيا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي للمشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في مهلة تقدر ب 15يوما.

-بعد الاستشارة يتم إصدار قرار القائمة(المذكورة أعلاه)الذي ينشر لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي للتبليغ هذه الهيئات بالإعداد.

4-مداولةالتبني: بعد الموافقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من الناحية التقنية تبلغ هذه المداولة للهيئات المعنية مدة 60 يوم للإبداء برأيها.

5-قرار فتح الاستقصاء العمومي :

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار بفتح الاستقصاء العمومي من أجل إعلام المواطن للمشاركة وإعطاء رأيه في هذا المشروع لمدة 45يوم،تدون جميع ملاحظات المواطنين في سجل خاص مرقم وموقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ثم يغلق عند المهلة القانونية لغلق الاستقصاء العمومي ويرسل في مدة 15يوم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مصحوبا بالملف الكامل مع جميع الملاحظات.

6-المصادقة النهائية :

تؤخذ بعين الاعتبار آراء أو معارضات المواطنين تستوجب تعديل المخطط ،يصادق عليها رئيس المجلس الشعبي البلدي ثم يرسل المخطط وسجل الاستقصاء العمومي ومحضر قفل الاستقصاء والنتائج المستخلصة من طرف المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا حيث يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15يوم من تاريخ استلام الملف.

حالات مراجعة وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: تتمثل فيما يلي :

إذا كانت القطاعات المراد تعميمها في طريق الإشباع.

إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط لا يستجيب لأهداف المشاريع التهيئة أو البنية الحضرية للإقليم. بحيث تتم عملية المراجعة بنفس الإجراءات التي تمت بها عملية المصادقة.

ثانيا : مخطط شغل الأرض:

1-تعريف مخطط شغل الأرض:

إن المادة 31 من القانون 90-29 تنص على أنه أداة من أدوات التعمير التي تحدد بالتفصيل أسس استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا للتوجيهات والتنظيمات التي أقرها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهو يغطي جزء من تراب بلدية واحدة أو مجموعة من البلديات تجمعهم مصالح اقتصادية .

2-أهداف مخطط شغل الأرض:¹

-تعيين الكمية القصوى والدنيا المسموح بها في البناء .

-تحديد المساحات الخضراء والمساحات العمومية ومختلف الشبكات المختلفة و المنشأة ذات المصلحة

العامة ومميزات طرق المرور والمنافذ.

¹القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم

تتمثل في :-تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري وحقوق البناء واستعمال الأراضي ، المظهر الخارجي للبنايات وأنماطها وكذا استعمالاتها المسموح بها .

تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها ووقايتها.

-تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية .

-تحديد الإرتفاقات، النصب التذكارية، والمواقع الأثرية الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.

3-محتوى مخطط شغل الأرض : ويضم:

1-لائحة التنظيم : وتشمل :

أ-مذكرة تقديم وتحتوي على الدراسة الطبيعية و الاجتماعية و الاقتصادية للمنطقة التي تم تغطيتها بالمخطط مع احترام أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ونتائج الدراسة مع نتائج التنمية المعتمد للبلدية.

-القواعد التي تحدد المناطق المتجانسة الناتجة عن الدراسة التحليلية مع مراعاة أحكام القانون 29/90 كنوع المباني المرخصة أو المحظورة وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض، مواقع ونوع التجهيزات العمومية، تحديد الطرق والشبكات اسواء تحمل الدولة أو الجماعات المحلية ، أو الخواص ومدة إنجازها.
ب-الوثائق البيانية وتتمثل في :

-مخطط الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000)،

مخطط طبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000)،

-خريطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) تحدد المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بتقارير تقنية كما تحدد الإرتفاقات ومساحات الحماية.

مخطط الوضع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يبين الإطار المبني وشبكة الطرق والشبكات المختلفة و الإرتفاقات الموجودة .مخطط التهيئة العامة (بمقياس 1/500 أو 1/1000 يحدد ما يأتي:

* المناطق المتجانسة ،

* موقع التجهيزات والمنشآت ذات المنفعة العمومية ،

* المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها .

-مخطط التركيب العمراني (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن قواعد البناء خاصة معامل شغل الأرض ، ومعامل الاستيلاء ، وعلو البنايات.

4- مراحل إعداد مخطط شغل الأرض : تركز على معرفة مكونات الوسط الحضري طبوغرافيا ، إطار

المبني عوائق التعمير ، مختلف الشبكات وحالتها الفيزيائية

-تحديد الاختيارات المناسبة للتهيئة

-وضع قواعد التعمير التي تضبط قواعد شغل الأرض وحقوق البناء.

4-1- المرحلة الأولى :

-تحليل الوضع الراهن :السكن الصحة والتعليم والخدمات

-تحديد جميع المشاريع المصادق عليها المنجزة أو اختيار أرضيتها ولم تنجز بعد،

-اقتراح مشروع أولي يتماشى مع الوضع الراهن .

4-2- المرحلة الثانية: يتم ترجمة الاقتراحات في تقرير مخططات بيانية مصحوبة بتقنين ويتمثل في

التهيئة المعتمدة مستقبلا.

4-3- المرحلة الثالثة : بعد تبني المرحلتين بمحضر للجنة الولائية لدراسة مخطط شغل الأرض والذي

أساسه يقوم المجلس الشعبي البلدي بإصدار مداولة المصادقة والأمر بفتح التحقيق العمومي ،يعطي الأمر

لمكتب الدراسات بمباشرة الملف التقني الخاص بكل الشبكات توافق عليه مديرية الري والأشغال العمومية

ليصبح بعدها ملف شغل الأرض قابلا للتنفيذ ومرجعا مهما لكل أشغال التهيئة ووسيلة للتعمير والمراقبة

غير قابلة للمعرضة أمام الغير.

5- حالات مراجعة مخطط شغل الأرض:¹

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأرض إلا في الحالات التالية :

- 1- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولي
- 2- حالة خراب أو قدم الإطار المبني الموجود تدعو إلى التجديد.
- 3- تعرض الإطار المبني لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية .
- 4- الضرورة إلى إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية .

ثالثا : التحول من إجراءات الإعداد الإداري إلى الإعداد التقني لأدوات التهيئة والتعمير :

تقوم مديرية التعمير والبناء كونها هيئة تنفيذية مختصة والمتدخل الرئيسي في الإشراف على تسجيل دراسة مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأرض، بالتنسيق بين رئيس المجلس الشعبي البلدي كونه المسؤول الأول عن مجال الدراسة، والمكلف بالدراسة مكتب الدراسات ، يتم اختيار مكتب الدراسات من طرف مديرية التعمير والبناء حسب ما يملكه من مؤهلات كونها لها صلاحية انتقاء الأفضل من ناحية القيمة الجيدة للدراسة .

- بعد أن تقر مديرية التعمير والبناء إعداد أدوات التهيئة والتعمير تعن عن ذلك عن طريق مناقصة وطنية أو استشارة مفتوحة لجميع مكاتب الدراسات أو عن طريق اختيار مجموعة من مكاتب الدراسات عن طريق استشارة محدودة .

¹الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، رئاسة الجمهورية، القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411هـ الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المادة 37.

-تقوم مديرية التعمير والبناء بإعداد دفتر الشروط الذي يحدد الشروط اللازمة لإنجاز الدراسة وعلى أساسه يمكن اختيار مكتب الدراسات الأكثر تأهيلا في إطار المنافسة وينقسم دفتر الشروط إلى جزأين: عرض تقني وعرض مالي¹

الجزء الأول (العرض التقني) يحدد الشروط التقنية لتأهيل مكتب الدراسات وإمكانياتها حسب المعايير التالية 1-مكتب الدراسات يجب أن يتكون من فريق عمل يتضمن مختلف التخصصات

-مهندس معماري او مختص في التهيئة

-مهندس متخصص في البنية التحتية

-مهندس في التهيئة

-متخصص في الجغرافيا

-متخصص في الديموغرافيا

-متخصص في الجيولوجيا أو الجيوتقنية

-متخصص في الاقتصاد

-متخصص في المناظر

-متخصص في القانون

-متخصص في الطرق والشبكات المختلفة

2-الخبرة والتجارب السابقة في إنجاز الدراسات (كلما زاد عدد الدراسات السابقة زادت درجة التأهيل)

3-الإمكانيات والوسائل المادية اللازمة لإنجاز الدراسة

4-مخطط ومنهجية العمل المقترحة (يكون تقييمه على أساس المعلومات والمعطيات المقدمة)

¹الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة السكن والعمران، دفتر الشروط نوع، جانفي 2010

الجزء الثاني (العرض المالي) يحدد الشروط المالية لتأهيل مكتب الدراسات ، والقاعدة المعتمدة هي

اختيار مكتب الدراسات الذي يقدم أقل مبلغ إنجاز للدراسة

-تقوم مكاتب الدراسات التي ترغب في المشاركة لإنجاز الدراسة باستلام دفتر الشروط

-تقدم مكاتب الدراسات المشاركة وكل الوثائق المطلوبة مع إثبات هويتها وإمكاناتها

-تقوم مديرية التعمير والبناء بتحديد لجنة مختصة في تقييم العروض ،التي تقوم هذه الأخيرة باختيار

مكتب الدراسات المؤهل

تتابع مديرية التعمير والبناء الدراسات الخاصة بأدوات التعمير من كل الجوانب ، وتقوم في كل مرحلة

بالتسيق مع الهيئات المختصة من أجل جمع الآراء وتصحيح وإثراء الدراسة ، كما تنبه رئيس المجلس

الشعبي البلدي بإعداد الإجراءات الإدارية اللازمة .

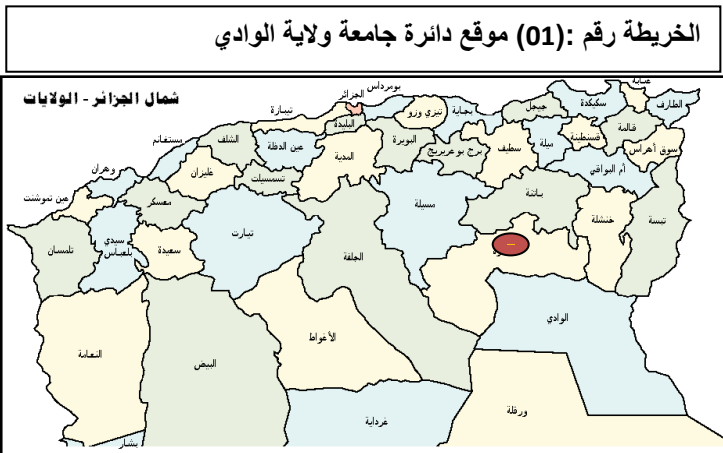
وبالتالي تحويل الإجراءات الإدارية إلى تقنية .

المبحث الرابع :نموذج لمخطط شغل الأرض رقم 09 لدائرة جامعة ولاية الوادي المرحلة النهائية

2012

1 - الموقع الجغرافي :

تتنمي بلدية جامعة إلى ولاية الوادي و هي مقر لدائرة تقع جنوب الأطلس الصحراوي الجزائري



المصدر : مخطط شغل الأرض رقم 09 لدائرة جامعة

،تبعد عن العاصمة الجزائرية بحوالي 600 كم.

- تبعد عن مقر ولاية الوادي بمسافة 120 كم من الشمال الغربي .

- عن بلدية بسكرة بمسافة 170 كم (جنوبا)

- عن بلدية تقرت مسافة 50 كم (شمالا).

- تعتبر البلدية نقطة عبور حيث يمر بها الطريق الوطني رقم (03) و تربط بين 03 ولايات : بسكرة - الوادي - ورقلة .

تتربع بلدية جامعة على مساحة تقدر بـ 780 كلم² أي 78000 هكتار.

2- التقنين :

2-1-مذكرة تقديم يثبت فيها ملائمة أحكام مخطط شغل الأراضي مع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذلك البرنامج المعتمد للبلدية المعنية تباعا لآفاق تنميتها .

2-2-جانب القواعد الذي يحدد لكل منطقة متجانسة و مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من القانون 29/90 و المؤرخ في 1990/12/01 المعدل المتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المتعلق بالتهيئة و التعمير : نوع المباني المرخص بها أو المتمم و واجهاتها ، و حقوق البناء المرتبط بملكية الأرض التي يعبر عنها بمعامل شغل الأرض و معامل مساحة ما يؤخذ من الأرض فضلا عن ذلك شروط شغل الأراضي المرتبط بما يلي :

- 1- المنافذ و الطرق .
- 2- وصل الشبكات إليها .
- 3- خصائص القطع الأرضية .
- 4- موقع المباني بالنسبة للطرق العمومية .
- 5- موقع المباني على الحدود الفاصلة .
- 6- موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة .
- 7- ارتفاع المباني .
- 8- المظهر الخارجي .

9- موقف السيارات .

10-المساحات الشاغرة و المغروسة .

11-الإرتفاقات المرتبطة بالتجهيزات الهيكلية للنقل .

12-مواد البناء .

13-الطبيعة القانونية للأراضي.

14-التوصيلات المعمارية و العمرانية .

15-يؤكد التقنين على طبيعة المنشآت ، المرافق الجماعية ، سعر تكلفة الإنجاز و الإنشاء و تشخيص

الشوارع و الشبكات المختلفة التي تقع على عاتق الدولة كما هو معروف في المخطط التوجيهي للتهيئة و

التعمير، و التي تقع على عاتق الجماعات المحلية ، تكلفة و مدة الإنجاز.

3- الوثائق البيانية : لقد حددت في المبحث السابق.

4-حدود مجال الدراسة:

يعرف النسيج العمراني تطورا ونموا ملفتا للنظر وجديرا بالدراسة، تؤثر فيه عوامل التركيبية

السكانية ونشاطهم، وأهمية الموقع، والمؤثرات الخارجية كعامل الجفاف المؤدي إلى هجرة الأرياف

والظروف الخاصة التي مرت بها البلاد في السنوات الأخيرة، لذا تحتم علينا الأخذ بعين الاعتبار هذه

العوامل وتوفير الأوعية العقارية اللازمة لاحتواء التزايد المستمر، ومدينة جامعة تعتبر من أهم مدن ولاية

الوادي .

يتمثل مخطط شغل الأراضي رقم (09) الذي يتربع على مساحة تقدر بـ 150 هكتار والذي يعتبر مجال

شاغر قطاع قابل للتعمير حسب توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية جامعة المنجز سنة

2008 يقع بالجهة الجنوبية للمدينة يحده :

- جنوبا : منطقة النشاطات .

- شمالا : نسيج عمراني موجود و مبرمج (حي العراق 2+1 و حي العسكريين) .

- شرقا : الطريق الوطني رقم (03) (حي الأمل و حي الآفاق)

الصورة رقم (01) منظر عام لمجال الدراسة

- غربا : مساحات شاغرة .



منظر عام لمجال الدراسة من الجهة الجنوبية



الصورة رقم (02) ملتقى الطريق الوطني رقم 03 و الطريق الثانوي

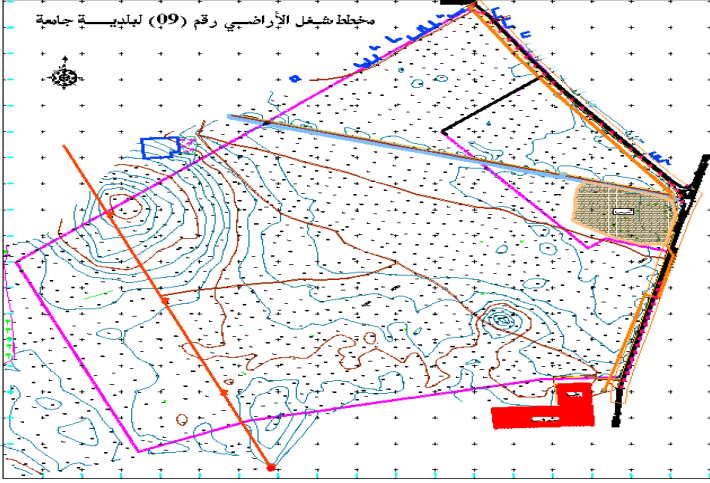


المصدر: مخطط شغل الأرض دائرة جامعة 2012

5- مورفولوجية مجال الدراسة:

من خلال مخطط الرفع الطبوغرافي نستنتج أن مجال الدراسة يتميز بنوع من الانبساط تميزه المظاهر

الخريطة رقم (2): مورفولوجية مجال الدراسة



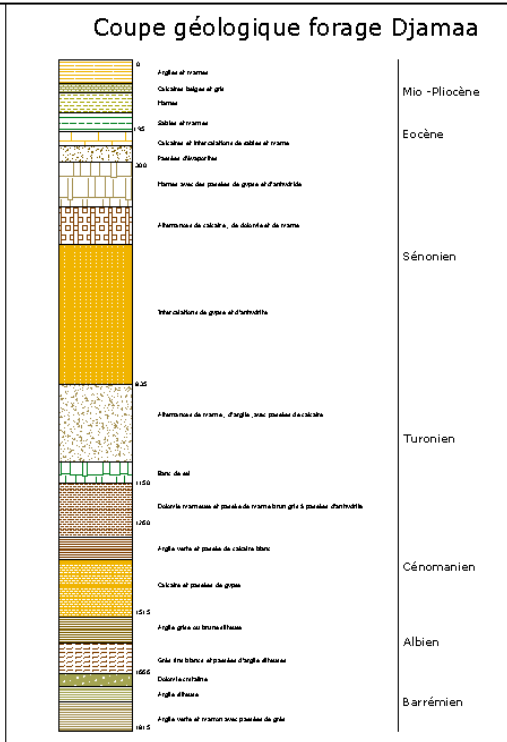
الجيومورفولوجية الموجودة مثل الأراضي المنخفضة بالمجال من الجهة الشمالية الغربية نحو الجهة الشرقية ، كما نلاحظ أيضا أن مجال الدراسة ذو انحدارات ضعيفة لا تتجاوز 7%.

المصدر: مخطط شغل الأرض دائرة جامعة 2012

6- جيولوجية مجال الدراسة :

من خلال الخريطة الجيولوجية لمنطقة جامعة يتبين لنا أن منطقة الدراسة تميزها التركيبات

الشكل رقم (01): مقطع جيولوجي لمجال الدراسة



الرسوبية الناتجة من ترسبات الزمن الرابع وهي توضعات طينية ناتجة عن نشاط العوامل المناخية مثل النحت والتعرية المائية والهوائية و تكوينات رملية إضافة إلى الطبقات الملحية ومن أهم التركيبات الموجودة تركيبية الكريتاسي الأدنى (le crétaé inférieur) البليو-كواترنار (le plio-quartenaire).

و أهم ميزة لأرضية مجال الدراسة و المحيط العام ككل تتمثل في ظاهرة صعود المياه خاصة ببعض المناطق على مستوى مخطط شغل الأراضي محل الدراسة.

المصدر: مخطط شغل الأرض دائرة جامعة 2012

7- الانحدارات بمجال الدراسة:

يتميز مجال الدراسة عموماً بانحدارات ضعيفة لا تشكل خطراً على التوسع بمجال الدراسة .

الجدول رقم (02) :إنحدارات مجال الدراسة .

مجال الانحدار	المساحة	نسبة الانحدار	الموقع
منطقة 01	136,18 هكتار	0,3 % - 2 %	جل مجال الدراسة
منطقة 02	12,14 هكتار	2 % - 4 %	بالجهة الغربية لمجال الدراسة
منطقة 03	1,74 هكتار	4 % - 7 %	بالجهة الجنوبية الوسطى لمجال الدراسة

8- الوضعية الحالية لاستغلال الأرض :

تتمثل في كيفية توزيع مختلف الفضاءات المكونة لمجال الدراسة وهي كالتالي:

أولاً: حظيرة السكن:

ينعدم بمجال الدراسة كل أنواع السكنات سواء موجودة أو مبرمجة غير أن هناك سكنات فردية تحيط

بالمجال

ثانياً: المرافق العامة :

- مرافق عمومية مبرمجة والمتمثلة في :

• خزان ماء : بالجهة الشمالية الشرقية لمجال الدراسة على طول الطريق الوطني رقم (03)

يستحوذ على مساحة تقدر بـ 3162,53 م².

• محطة إزالة الأملاح: بالجهة الشمالية الشرقية لمجال الدراسة تستحوذ على مساحة تقدر بـ

5738,96 م².

• محطة ضخ : بالجهة الشمالية الشرقية بمحاذاة محطة إزالة الأملاح الدراسة تستحوذ على

مساحة تقدر بـ 1934,01 م².

ثالثاً: الأراضي الفلاحية و المساحات الخضراء : ينعدم بمجال الدراسة الأراضي الفلاحية غير أن هناك مساحات خضراء مبرمجة بالجهة الشمالية لمجال الدراسة تستحوذ على مساحة تقدر بـ 3,96 هكتار.

رابعاً: المساحات الشاغرة: مجال الدراسة عبارة عن منطقة قابلة للتعمير وهي توسع لمدينة جامعة من الجهة الجنوبية لذا نجد أن أكبر مساحة بمجال الدراسة هي شاغرة وتقدر بـ 144,95 هكتار ، وبذلك فهي تحتل نسبة تقدر بـ 96,64% من المساحة الإجمالية لمجال الدراسة.

-الصورة رقم (04): مساحات شاغرة قابلة للتعمير بمخطط شغل الأراضي



المصدر : مخطط شغل الأرض رقم 09 دائرة جامعة 2012

جدول رقم (03):التوزيع المساحي بمجال الدراسة:

النسبة (%)	المساحة (م ²)	العدد	التعيين
0,73	10835,5	03	المرافق العامة المبرمجة
99,27	1489125,0	-	المساحات الشاغرة
100	1500000,00	-	المساحة الإجمالية

المصدر : مخطط شغل الأرض رقم 09 دائرة جامعة 2012

9 - جيوتقنية مجال الدراسة :

اعتمادا على الخريطة الجيولوجية للمنطقة و خريطة الانحدارات بمجال الدراسة تم تصنيف منطقة الدراسة إلى 03 مناطق حسب قابليتها للتعمير كالتالي:

9-1- المناطق القابلة للتعمير : وتتمثل في المساحات الشاغرة والتي تشكل أكثر من 95% من مساحة مجال الدراسة وهي أراضي صالحة للبناء اعتمادا على نوعية الصخور المكونة لها و التي تتميز بعدم وجود الأملاح و الجبس و التي تؤثر مباشرة على أساسات البنايات ، تتكون من الطين المارني ذو خاصية عدم الانتفاخ والتمدد.

9-2- المناطق ذات القابلية المتوسطة للبناء : وهي المناطق المعرضة لصعود المياه الموجودة على امتداد مجال الدراسة من الجهة الشرقية نحو الشمالية.

9-3- المناطق الغير قابلة للبناء : وهي منطقة السبخة الموجودة شرق مجال الدراسة .

من وجهة النظر الجيوتقنية فإن الطبيعة الجيولوجية لأرضية مجال الدراسة تسمح لنا من استنتاج ما يلي:

أرضية منخفضة معرضة لصعود المياه .

أرضية غير ضارة للبناء (رغم وجود أملاح و جبس في بعض أماكن أرضية المنطقة).

و في كل الأحوال يجب القيام بدراسة جيوتقنية دقيقة لقوة تحمل الأرض (Etude de sols) عند برمجة مشاريع البناء لأن الملاحظات الجيوتقنية التي قدمناها تضل تقريبية و توجيهية فقط .

تعتبر أرضية مجال الدراسة معرضة لظاهرة صعود المياه و بالتالي يجب حماية الأساسات من هذا الخطر باستعمال الإسمنت (HTS) أو ، ، CRS ، ، لأساسات المباني من جهة و من جهة أخرى إستعمال تقنية البناء المرفوعة فوق أعمدة ، أو استعمال غلاف بلاستيكي من نوع (GEOMEMBRENE) لحماية الأساسات .

- **ملاحظة** : هناك أراضي تصنف بالغير قابلة للتعمير رغم خصائصها الجيوتقنية و هي تمثل
أشرطة حماية مختلف العوائق

10- توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بقطاع الدراسة:

باعتبار مجال الدراسة لمخطط شغل الأراضي رقم (09) توسع على المدى القريب و المتوسط لمدينة
جامعة فهو عبارة عن أراضي قابلة للتعمير بنسبة تقارب 100 % أي أن جل الأرضية شاغرة، لذا فإن
المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الخاص بالبلدية خص هذه المنطقة ببعض الاقتراحات و التي تتمثل
في:

- تهيئة المجال باقتراح نسيج عمراني متكامل و متمم للنسيج الحالي مع تزويده بالمرافق الأساسية.
- اقتراح شبكة من الطرق المتعامدة الرابطة و الموصلة لبقية أرجاء النسيج العمراني للمدينة.
- خلق مجال مزود بالعناصر الأساسية اللازمة حسب الوظيفة المسندة له.
- تعيين الارتفاقات و تحديدها لتفادي البناء فيها و حمايتها.
- الربط بالشبكات القاعدية و الشبكات المختلفة.
- اقتراح المناطق المنخفضة كمناطق ترفيه و مساحات خضراء .

- **10-1- الأخطار الطبيعية: الفيضانات:** المنطقة الشمالية الشرقية هي الأكبر عرضة لخطر الفيضانات
خاصة أثناء تهطل الأمطار الغزيرة لكونها تقع في منطقة منخفضة

10-2- الأخطار التكنولوجية و الصناعية:

حسب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12 رجب عام 1432 الموافق لـ 14 يونيو 2011 و الذي
يحدد حدود محيط الحماية حول المنشآت و الهياكل الأساسية لنقل و توزيع الكهرباء و الغاز و شروط و
كيفية شغله .

- مسافة 3 أمتار من جانبي المنشآت التي يقل جهدها الإسمي 50 كيلو فولط.

- مسافة 5 أمتار من جانبي المنشآت التي يفوق جهدها الإسمي 50 كيلوفولط.
- مسافة 1 أمتار من جانبي المنشآت التي يقل جهدها الإسمي عن 1 كيلوفولط.
- منطقة الدراسة توجد بها بعض الأخطار المتعلقة بالمنشآت البشرية مثل :
- خط الكهرباء ذو التوتر المتوسط و الذي يخترق مجال الدراسة من الجهة الشمالية الشرقية نحو الجهة الجنوبية الشرقية والذي يجب احترام المسافة الأمنية له والمقدرة بـ 05 م على طرفيه .
- خط الكهرباء ذو التوتر العالي و الذي يوجد خارج مجال الدراسة من الجهة الغربية والذي يجب إحترام المسافة الأمنية له والمقدرة بـ 25 م على طرفيه .
- خندق صرف المياه : احترام المسافة الأمنية له والمقدرة بـ 05 م على طرفيه .
- السبخة : بمسافة أمنية قدرت بـ 10 م من محيطها الخارجي.
- بالإضافة إلى المنطقة مصنفة بخطر الزلزال الضعيف .
- **الموصلية:** يحد مجال الدراسة من الجهة الشرقية الطريق الوطني رقم (03) ويعتبر ذو أهمية كبيرة بالنسبة للمجال و البلدية.

11- الحالة العقارية لمجال الدراسة:

- حسب المعطيات المتحصل عليها من المصلحة التقنية لبلدية جامعة توصلنا إلى أن الملكية العقارية لأراضي القطاع المعني بالدراسة تنقسم إلى :
- * ملك البلدية : ويشغل أكبر مساحة بمجال الدراسة ، تقدر بـ 98,04 هكتار بنسبة 65,36 % من المساحة الكلية للمجال.

* ملك الدولة : تقدر بـ 51,96 هكتار وبنسبة 34,64 % من المساحة الكلية لمجال الدراسة.

12- علاقة مجال الدراسة مع محيطه المجاور :

12-1- العلاقة الوظيفية:

أ- الطرق: يتميز مخطط شغل الأراضي رقم (09) بموصولية مع المجال المجاور بالاتصال المباشر بحي العراق و حي التطوري و حي الخيام ، حي العسكري التي يربطها بطرق ثانوية و طرق وطنية المتمثلة في الطريق الوطني رقم (03) الذي يعتبر محور رئيسي .

ب - المرافق: تتخلل المحيط المجاور بعض من المرافق المهمة تتمثل في : مكتبة ، مستشفى ، مركب رياضي ، محكمة ، مقر الدائرة .

ج - المنشآت القاعدية :

1- شبكة الطرق: تعتبر شبكة الطرق أهم العناصر الأساسية المهيكلة للنسيج العمراني و تتكون شبكة الطرق مما يلي :

- الطريق الوطني رقم (03): و يعتبر طريق رئيسي من خلال أهميته الاقتصادية و يمتد بالجهة الشرقية ذو قارعة تتراوح بين 7,35 م - 9,71م .

12-2- مختلف الشبكات:

12-2-1 - شبكة المياه الصالحة للشرب :

* شبكة المياه الصالحة للشرب غير موجودة في مجال الدراسة.

12-2-2- شبكة الصرف الصحي :

* شبكة الصرف الصحي غير موجودة في مجال الدراسة.

12-2-3 - شبكة الكهرباء :

يتغذى مجال الدراسة من الطاقة الكهربائية عن طريق خطوط الكهرباء ذات الضغط المتوسط الموجودة خاصة في الجهة الجنوبية والشمالية لمجال الدراسة، والتي تحول إلى طاقة استهلاكية بواسطة المحولات الكهربائية وخطوط الضغط القاعدي.

-أما بقي الشبكات فهي غير موجودة كالهاتف على الرغم من أهميتها، وشبكة الغاز لدا يجب برمجتها في المراحل القادمة .

- النقل والمواصلات:

إن اندماج مجال الدراسة باعتباره مدخل و مجال مهم لمدينة جامعة ، لا يطرح أي إشكالية للنقل والمواصلات، لوجود محاور تربط بين هذا الوسط ومختلف أجزاء المدينة.

13- المعطيات السكنية

في ملخص السكان تم الأخذ بعين الاعتبار سكان مدينة جامعة حيث قدر عدد السكنات بـ 6197 مسكن .

13-1- الكثافة السكنية :

اعتمادا على مساحة مجال الدراسة سنجد بأن الكثافة السكنية تقدر بـ 5,98 مسكن /هكتار .

جدول رقم (04):الكثافة السكنية بمدينة جامعة

نوع المسكن	عدد مساكن المدينة	الكثافة السكانية (م/هـ)
السكنات	6197	5,98

المصدر: مونوغرافيا ولاية الوادي 2011

13-2- الهيكلية العمرانية :

تتعدم الهيكلية العمرانية لمجال الدراسة وذلك راجع إلى كون مجال الدراسة مجال شاغر ، لكن هناك عدة عناصر قد تدخل في هيكلية النسيج مستقبلا كالعوائق الطبيعية والمخاطر التكنولوجية بمجال الدراسة إضافة إلى الطبيعة العقارية.

إضافة إلى أنه يفترق إلى شبكة الطرق ماعدا الطريق الوطني رقم (03) الذي يحد مجال الدراسة من الجهة الشرقية ، باقي الشبكة عبارة عن دروب و مسالك غير معبدة منها مسلك رئيسي (Piste principale) عرضه يتراوح بين 3 و 4 م يقطع المجال من الشرق إلى الشمال الغربي .

14- إمكانات التهيئة :

مجال الدراسة عبارة عن قطاع قابل للتعمير للمدى المتوسط حسب توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية جامعة فأكثر من 99 % من المساحة الإجمالية له شاغرة قابلة للتعمير لتلبية حاجات السكان المتزايدة من سكن ومرافق عمومية و منشآت قاعدية ضرورية...إلخ، وكذلك سهولة الربط بالشبكات القاعدية و الشبكات المختلفة .

15 - إشكالية التدخل لدراسة مخطط شغل الأراضي رقم (09) :

المجال العمراني الذي تشمله هذه الدراسة يتميز بكونه منطقة جانبية من مدينة جامعة (périphérique Zone) ستستوعب جزءا من توسع المدينة نحو الجنوب ، السكن سيكون الوظيفة الغالبة بهذه المنطقة بالإضافة إلى التجهيزات و المساحات الخضراء .

*اقترح المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عملية تهيئة هذا الجزء من المدينة و مشاركته في تحسين الإطار المبني على المدى القريب و المتوسط ، دون إعطاء توجيهات فيما يخص البرنامج المقترح مما يضطرنا إلى اقتراح طريقة أخرى للبرمجة تركز على قدرة استيعاب ما هو متوفر من أراضي ، و بالطبع لا يمكن مسايرة كل متطلبات السكان الحالية و المستقبلية المتمثلة في زيادة احتياجات في الخدمات و التجهيزات و زيادة تكثيف النشاط الخدماتي بكل أنواعه بل نكتفي بجزء فقط .

*يقع المجال المعني بالدراسة بجانب محاور طرقية مهمة حيث أنها تعتبر من أولويات هذه الدراسة كونه سيمثل حي مستقبلي و مدخل جنوبي للمدينة .

من خلال تطرقنا للعناصر والفصول السابقة سوف نقوم بعملية تدخل على المجال الغرض منها تهيئة المجال المدروس باقتراح نسيج عمراني منظم يتوافق وشروط وقوانين التعمير وجعل منطقة الدراسة ذو ديناميكية وحركية مع المحيط المجاور له قصد الرفع من درجة التحضر لمجال الدراسة .

16-برنامج المقترح :

الهدف منه اقتراح برنامج أولي لاحتياجات التطور السكاني في مجالي السكن و المرافق، و ذلك يسمح بمعالجة النقص المسجل و تدعيم قطاع الدراسة فيما يتماشى و حجم السكان و احتياجاتهم.

1 - آفاق التطور السكاني:

الجدول رقم (5):تقديرات السكان لسنة 2017

عدد السكان (2017)	عدد السكان (2012)
67598	58050

المصدر : مخطط شغل الأرض رقم 09دائرة جامعة 2012

نسبة المساكن الفردية هي التي أوقعت مقر البلدية في إشكالية التوسع العمراني و انحصار فضاءات التوسع نظر لأن السكن الفردي ذو امتداد عرضي الى أبعد الحدود ، إذ حسب المتوسط الوطني نجد أن في 1 هكتار نستطيع انجاز 35 مسكن فردي بخلاف السكن النصف جماعي أين يمكن انجاز 50 مسكن في 1 هكتار ، كل هذه النسب قد تزيد أو تنقص حسب البعد عن مركز المدينة.

كما قلنا .. من غير المعقول إتباع النسب السائدة في الوضع الراهن إذ سيؤدي بنا للعودة الى نفس المشكل المطروح ألا و هو انحصار مجال التوسع إذ سيلزمننا مساحات شاسعة لتلبية حاجات السكان السكنية و هذا بالرغم من أن السكن الفردي هو النمط الأكثر طلبا، لذا حاولنا إعطاء متغيرات للتهيئة تكون فيها النسب متباينة .

17- المبادئ العامة للتهيئة:

- يشمل التدخل على مستوى مجال الدراسة و تكملته بالعناصر الهيكلية للمجال (سكن -تجهيزات - مساحات خضراء).
- و منه يجب التسليم بالثوابت التالية :
- العوائق الطبيعية و المستحدثة .
- النسيج العمراني المتواجد .
- الاستغلال الأمثل للمساحات المتبقية للبناء و القابلة للتعمير .
- إيجاد تهيئة ملائمة تضمن الاندماج مع المتواجد و تتكامل معه.
- الأخذ بعين الاعتبار الطبيعة العقارية للأرضية أثناء التهيئة .
- تعمير الجزء الشاغر من المجال مع مراعاة الاستمرارية و التواصل بين جميع الأجزاء .
- دمج مجال الدراسة (مخطط شغل الأراضي رقم 09) في البنية العامة للتجمع العمراني جامعة عن طريق ضمان تناسق بين العناصر الموجودة حاليا و المقترحة .
- حماية مختلف العوائق بالحفاظ على مسافتها الأمنية .
- احترام توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية جامعة الذي أنجز عام 2008 م و الذي يدرج مجال الدراسة للتهيئة.
- فيما يخص المرافق المقترحة :
- 1 -مرافق حضرية تتعدى خدمتها محيط الدراسة.
- 2-مرافق ذات طابع محلي يخص فقط مجال الدراسة.
- 3- إدماج النشاطات التجارية على واجهة الطرق الرئيسية لإعطاء حيوية للمنطقة .

4-إضفاء على النسيج المقترح مناظر طبيعية، مع استعمال مساحات عمومية داخله (ساحات و حدائق عمومية).

5- احترام المبادئ المتمثلة في (المحاور الرئيسية، العوائق و الارتفاعات،العوامل المناخية).

6-الأخذ بعين الاعتبار المعطيات المناخية للمنطقة في عملية التخطيط ذلك بإقامة أشرطة للمساحات الخضراء بالمجال، إضافة إلى كونه مجال شاغر يوضع على هامش المدينة،فهو معرض لهبوب الرياح ، ومنه عملية التشجير ستلعب دور في التقليل من شدة و سرعة الرياح و كذا التوجيه الجيد للبنىات .

7-إعطاء طابع عمراني مميز لهذا المجال وفقا للأهداف المسطرة في التنظيم العمراني في خلق نواة مركزية.

18- المتغيرة المعتمدة :

تعتمد هذه المتغيرة على جملة من المبادئ تتمثل فيما يلي:

- إدخال نمط السكن النصف جماعي .
- مراعاة للثقافة الاجتماعية الخاصة بسكان المنطقة أكدنا الحفاظ على الوظيفة السكنية الفردية المحبذة لدى سكان المنطقة.
- خلق مرافق تلبي احتياجات سكان منطقة الدراسة و في نفس الوقت جعل هذه المرافق منطقة جذب للسكان لتفادي تهيش هذه المنطقة .
- هيكلة هذا المجال بمجموعة من الطرق بالحفاظ على المسار الحالي للطرق المجاورة و إنشاء محاور رئيسية (شمال-جنوب) و (شرق-غرب) .
- اعتماد المخطط الشطرنجي و الذي تتعامد فيه المحاور الرئيسية و الثانوية بحيث يكون شكل التخصيصات منتظم و بالتالي يسهل تهيئة المجال من (سكن مرافق عمومية-مساحات خضراء ...)

- محاولة خلق فسيفساء بين السكن و التجهيزات.
- إضافة إلى فتح طرق ثالثة لتغذية النسيج العمراني المقترح و ضمان هيراركية المباني و التجهيزات المقترحة .
- دمج نشاطات تجارية و أقواس على المحاور الرئيسية .
- إضفاء الطابع الجمالي على المنطقة و ذلك بإدخال تقنية التهئة التي تراعي توزيع المساحات الخضراء و تشجير مناطق صعود المياه لتكون مناطق تسلية و ترفيه .
- كما أن اقتراح الواجهات يكون بمراعاة العوامل المناخية السائدة بالمنطقة لذا توجيه الواجهات الرئيسية يكون نحو الجهة الجنوبية أو الشمالية لسهولة التحكم في التشميس، مع التجنب التام للواجهات الغربية خاصة في السكنات و المدارس.

1-18- بطاقة تقنية للمتغيرة المعتمدة:

أ - الطرق: اقترحنا ما يلي:

- تم اقتراح ازدواجية الطريق الوطني رقم (03) بمجال الدراسة بقارعة ذات عرض (2X07)م و فاصل ترابي بعرض 02 م .
- وهذا لتسهيل حركة التنقل بالإضافة إلى اقتراح شبكة ثانوية تربط كافة مجال الدراسة حيث ينحصر عرض الطرق بين (7-10)م.
- تم اقتراح ازدواجية الطريق الثانوي الموصول بالطريق الوطني رقم (03) شمال مجال الدراسة قارعته (2X07)م و فاصل ترابي بعرض 02 م .
- إضافة إلى اقتراح طريقيين يربطان المجال (شمال-جنوب) و (شرق-غرب) على شكل طرق مزدوجة لكن بممرات ذات عرض 10م .

- حماية مجال الدراسة من ظاهرة صعود المياه السطحية باقتراح بناء قناة صرف المياه السطحية على شكل شبه منحرف تصب فيه جميع المياه الزائدة .

- اقتراح مفترقات الطرق على مستوى الطرق الرئيسية.

ب - السكن:

- اقتراح السكن النصف جماعي على طول المحاور المقترحة بالمجال بمساحة تقدر بـ 77814,00 م² بعدد 1728 مسكن .

- اقتراح قطع أرضية على شكل تخصيصات بمساحة 285896,8 م² بعدد 1122 مسكن .

ج- الواجهات:

على مستوى الواجهات حاولنا المحافظة على الطابع المعماري الموجود المميز بالمنطقة مع إدخال لمسات حديثة و معاصرة متمثلة في:

- شكل الفتحات و الشرفات التي تسمح بالتهوية مع التلاعب بالأحجام من أجل خلق الظل و منع وصول الأشعة مباشرة .

- معالجة الواجهات مع التقنيات الجديدة و خصوصا في المساكن النصف جماعية والتي تعطي المنظر الحضري المتميز.

د - المرافق المقترحة :

إقتراح مجموعة من المرافق الضرورية تم توقيعتها بالمجال كالتالي:

جدول رقم (06): المرافق المقترحة بمجال الدراسة

الرقم	التجهيزات	العدد	المساحة (م ²)
01	مدرسة ابتدائية	03	6527/6621/7083
02	اكاديمية	01	8377
03	ثانوية	01	23601
04	مركز التكوين المهني	01	17197
05	حضانة	01	903
06	مركز صحي	01	3564
07	قاعة علاج	01	1952
08	فرع بلدي	01	1789
09	فرع بريدي	01	2234
10	قاعة متعددة النشاطات	01	9027
11	مسبح	01	1952
12	دار الشباب	01	2251
13	ملعب جوارى	03	3312/4073/3995
14	مسجد	02	5491/3122
15	أمن حضري	01	3938
16	فندق	01	12515
17	فرع لصندوق الضمان الإجتماعي	01	3929
18	مركز هاتفي	01	2282
19	مركز إداري	01	7836
20	سوق جوارى	01	13367
21	محطة خدمات	01	6830
22	مركز تجاري	01	3401
21	محطة نقل حضري للمسافرين	01	2791
22	حماية مدنية	01	5269

المصدر: مخطط شغل الأرض رقم 09 دائرة جامعة 2012

مع العلم إلى وجود خزان مياه مبرمج بمساحة 3162 م² و محطة إزالة الأملاح بمساحة 5783 م² و كذا محطة ضخ بمساحة 1930 م² بالجهة الشمالية لمجال الدراسة .

هـ- الساحات العمومية و المساحات الخضراء:

اقترح ساحات عمومية لتجميع السكان و للتهوية و كذا ساحات لعب و مساحات خضراء داخل الوحدات السكنية لتدعيم المجالات السكنية و كذا كأشرطة حماية لمختلف العوائق، و تقدر مساحة الساحات العمومية المقترحة بـ 93011,9 م².

18-2- المنشآت القاعدية المقترحة بالمتغيرة المعتمدة :

18-2-1- شبكة المياه الصالحة للشرب المقترحة :

استنادا إلى النتائج المتحصل عليها في هذه الدراسة فإن عدد السكان الإجمالي المستقبلي يقدر بـ 9513 نسمة، و هذا ما سنعتمده في تحديد احتياجات السكان الذين سيقطنون مجال مخطط شغل الأراضي رقم (09) ببلدية جامعة.

18-2-2- الشبكات المختلفة المقترحة:

أ- شبكة الغاز :

يوجد بمجال الدراسة شبكة غير كافية حسب احتياجات التهيئة من مرافق و سكنات بمختلف الأنماط، مما تطلب تزويد هذا التجمع بشبكة إضافية ، حسب عدد السكنات المقترحة بمختلف الأنماط فانه يتطلب شبكة غاز تشمل كافة مجال الدراسة تتألف من قناة رئيسية ذات قطر 150 حسب الاحتياج و تمتد إلى غاية قنوات التوزيع ذات قطر 63 و 40 كما هو موضح في مخطط الشبكات المختلفة .

جدول رقم (07): جدول يوضح مختلف أطوال و أقطار الشبكة

Q125	Q63	Q40	قطر القناة
1660	1320	5296	طول القناة

ب- شبكة الكهرباء و الإنارة العمومية :

يتغذى مجال الدراسة من الطاقة الكهربائية عن طريق خطوط الكهرباء ذات الضغط المتوسط الموجودة خاصة في الجهة الشرقية لمجال الدراسة، والتي تحول إلى طاقة استهلاكية بواسطة المحولات الكهربائية وخطوط الضغط القاعدية.

حسب الاحتياج يتطلب 100 سكن محولا كهربائيا ، و بذلك فإن عدد المحولات المقترحة قدرت بـ 19 محولا ذات شدة 250 كيلوفولط ، كما هو موضح في مخطط الشبكات المختلفة .

كما تعتبر الإنارة العمومية الموجودة بمجال الدراسة غير كافية ،لذا تم إقتراح تزويده بشبكة جديدة تلبى حاجيات هذا التجمع من الإنارة.

و بعد اعتمادنا للمتغيرة المعدلة و مناقشتها مع مختلف المصالح ، تم التفصيل فيها و اقتراح الشبكات المختلفة ليلها مرحلة التقنين .

19- تقسيم مخطط التنظيم المجالي إلى مناطق متجانسة :

يقسم مجال الدراسة إلى 04 مناطق متجانسة وظيفيا و نوعيا و ذلك لتسهيل تقنينها وفق القانون العمراني به كما يلي :

1 - منطقة السكن الفردي المقترح (م م 1).

2- منطقة السكن النصف جماعي المقترح (م م 2).

3- منطقة المرافق و التجهيزات العمومية المقترحة (م م 3).

4 - منطقة المساحات الخضراء و المساحات العمومية المقترحة (م م 4) .

1-منطقة السكن الفردي المقترح (م م 1):

- التعيين : عبارة عن منطقة معدة خصيصا للسكن الفردي المقترح ضمن مجال التوسع و تمتد

على مساحة قدرها 22,58 هكتار مع إمكانية إدماج نشاطات و خدمات مرافقة لوظيفة السكن .

خصائصها :

عدد المساكن المقترحة : 1122 مسكن .

الكثافة المبرمجة للسكن الفردي : 35 مسكن / هكتار .

المرافق المقترحة بهذه المنطقة : الجدول رقم 06 سابقا .

1- المدخل :

ترفض رخصة البناء على كل الأراضي غير المتصلة بشبكات الطرق العمومية أو الخاصة .

المدخل يجب أن يضمن بالإضافة إلى أمن حركة المرور ، سهولة التنقل و النفوذ للتمكن من المكافحة

ضد الحرائق .

يجب إنشاء ممرات للراجلين كل 50 متر بحيث تكون عمودية على الطرق .

يجب أن تهئ ملتقيات الطرق بصورة تسمح لأي وسيلة نقل أخرى تبعد بمسافة 7 متر عن التصنيف

برؤية أي وسيلة نقل أخرى في ملتقى الطرق .

يجب أن تسمح مؤخرة الطريق (raquette de retour) لوسائل النقل بحركة العودة .

2- الطرقات :

حددت في الفقرات السابقة الأحكام المتعلقة بمختلف أنواع الطرقات كما يجب احترام الأحكام المذكورة

في المخطط العام للتهيئة .

3- التوصيل بالشبكات :

3-1- المياه الصالحة للشرب :

- لا بد ان تزود كل البنايات و المنشآت بالمياه الصالحة للشرب ، حيث يجب ربطها بالشبكة الرئيسية

الجماعية لتوزيع المياه الصالحة للشرب .

3-2-3- صرف المياه القذرة :

- لا بد من ربط كل المنشآت و البنايات بشبكة صرف المياه القذرة الجماعية ، و في حالة عدم وجود شبكة الصرف لا بد من صرف المياه المستعملة لكل بناية أو منشأة انطلاقا من النصوص المطابقة للتقنين الصحي المعمول به مع الاحتفاظ بإمكانية ربط جيدة مع الشبكة الجماعية .
- كل توصيل مع شبكة التطهير لا بد أن يعمل انطلاقا من بالوعة عادية تحت الطريق .

3- مساحة و شكل الأرض :

- لكي تكون أي قطعة أرض صالحة للبناء لا بد لها من مساحة تساوي 120م² على الأقل أي بعمق 12 متر عرض الواجهة يساوي 10 أمتار و لا يقل عن 8 أمتار في الظروف الخاصة و قدر مجموع مساحة (السكن الفردي) بـ 28,58 هكتار و شكل القطع الأرضية منسجم و متوازن مع الهيئة و الشكل العام للتجمع خاصة في ميدان ربطه بشبكة الطرق المقترحة و مساحة القطع المقترحة تتراوح ما بين 162 - 270 م² .

4- إنشاء المباني بمحاذاة الطرق و الملك العام :

- لا يجوز إقامة أي بناية على بعد يقل عن 5,00 م من محور الطريق بالنسبة للطرق التي ليس لها مخطط تصفيف مصادق عليه ماعد إذا كان الأمر يتعلق بتجزئة أو مجموعة سكنات تمت المصادقة عليها .
- لا يجوز إنشاء لأي بناية متقدمة عن أقرب بناية مجاورة .
- أما بالنسبة للمرافق العمومية ، تكون إلزامية الغرس بالانسحاب عن الرصيف ، المساحة الفاصلة ما بين البناية و الرصيف لا بد أن تكون مهئية كمساحات خضراء أو عمومية و إنجاز هذه العملية تكون إما على صاحب المشروع أو على صاحب العمل .

- بالنسبة للطابق الأرضي للمساكن الواقعة بمحاذاة الطريق الثانوي المؤدي نحو الجهة الشمالية يجب على صاحبه تحويله إلى محلات تجارية أو مرافق عمومية ، حتى تساهم في الحركية و النشاط لذلك الطريق

5- علو المباني :

- في حالة وجوب بناء عمارة على حافة الطريق العمومي فإن علوها لا يمكن أن يتعدى المسافة المحسوبة أفقيا بين كل نقطة منها و بين أقرب نقطة من التصنيف المقابل بحيث لا يتجاوز هذا البعد مترين للجدران التي لا تحتوي على فتحات (Mur pignon) و مداخن المدافئ و عناصر أخرى لها أهمية و وظيفة في التركيبة .
- عدم وجود حتمية البناء وراء خط التصنيف يحل هذا التقهقر محل التصنيف و يكون الأمر كذلك بالنسبة للبناءات العالية المقامة على حافة طريق خاص ، و العرض الفعلي للطريق الخاص يماثل العرض القانوني للطرق العمومية .
- عندما تكون الطرق منحدرية فإن علو الواجهة المقاس في وسطها يمكن أن يسود على كامل طول الواجهة شريطة أن لا يتعدى ارتفاع أعلى نقطة بالنسبة لمستوى الأرض 03 م .
- عندما تكون المسافة بين الطريقين غير متساوية في العرض أو من مستوى مختلف تقل عن 12 م فإن البناية المقامة بين الطريقين يحدده الطريق الأكثر عرضا أو المستوى الأكثر ارتفاعا شريطة أن لا يتعدى فائض العلو الناتج 06 م عن المستوى الذي يسمح به الطريق الأضيق أو المستوى الأكثر انخفاضا .
- عندما تقام بناية في زاوية طريقين غير متساويين عرضا فإن الدوران على الطريق الأضيق يمكن أن يكون لها نفس الواجهة المقامة على الطريق الأكثر عرضا شريطة ان لا يتعدى علو واجهة الدوران مرة و نصف عرض الطريق الأضيق .

- ارتفاع المستويات (الارتفاع تحت السقف) حدد بـ 2,80 م للسكن و 3,20 م بالنسبة للمحلات و المرائب مع امكانية الوصول إلى ارتفاع 04 م .

6- إنشاء المباني بمحاذاة الحدود الفاصلة :

- في حالة عدم إقامة البناية على حدود القطعة الأرضية فإن المساحة المقاسة أفقيا من كل نقطة في هذه البناية إلى نقطة حدود الأرض التي هي القرب يجب أن تكون مساوية على الأقل لنصف العمارة المعتبرة دون أن تقل على 04 م .
- عندما تكون الواجهات لا تحمل فتحات تستعمل لإنارة غرف المسكن يمكن تقليص المساحة في الحدود الفاصلة إلى ثلث العلو مع أدنى حد قيمته 02 م .

7- تموقع المباني بالنسبة لبعضها البعض :

- المباني الواقعة على قطعة أرض أو قطعتين منفصلتين و مرتبطة بعقد واحد مسجل لا بد أن تنشأ بحيث أن الفتحات المضيئة للغرف الأساسية لا يمكن أن يغطيها أي جزء من البناية حيث أن الفتحات لا بد أن ترى من زاوية قدرها 45° فوق مخطط أفقي .
- هذه الزاوية يمكن أن ترفع إلى 60° للواجهة القليلة الإنارة بشرط أن تكون نصف الغرف المعدة للسكن أو أكثر من هذه الواجهة معرضة للإنارة .
- إنشاء المباني متصلة و منفصلة ممكنة دائما بشرط أن تأخذ كل الإجراءات التقنية بعين الاعتبار (فاصل الإمداد ، فاصل القطع... الخ) .
- و يشترط في الواجهة المخصصة في إنارة الغرف في استفادتها من ضوء الشمس لمدة لا تقل عن ساعتين في اليوم الواحد و لمدة 200 يوما في السنة على الأقل .
- المسافة الدنيا المفروضة بين بنايتين متجاورتين متقابلتين يجب أن لا تقل عن أربع أمتار .

8- الواجهات:

بصفة عامة ارتفاع المباني يصل إلى طابق أرضي + طابقين (R+2) القبو و الطابق المسروق (entre sol) غير معنيان بهذه المادة (طبعاً مع احترام معامل شغل الأرض و معامل استيلاء الأرض).

9-المظهر الخارجي:

البنائيات و توسعها بالإضافة إلى العناصر التابعة لها (سياج ، مرآب) لا بد أن لا يضر بالميزة العامة للأماكن المجاورة للموقع و المناظر العمرانية و هذا فيما يخص :

- حجم و سقف البناية .
- مواد البناء و المظهر و اللون .
- عناصر الواجهة الرئيسية (شبابيك و شرفات).
- الملائمة مع الأرض .

9-1-السياج :

يجب تسييج كل المباني الواقعة على بعد معين من هامش الطريق للحفاظ على التصريف .

يجب أن تنشأ الأسيجة بطريقة متناسقة مع المباني الرئيسية مع احترام الأحكام الخاصة بالهندسة المعمارية و البناء .

لا يجوز أن يتعدى ارتفاع الأسيجة 2,40م على طول طرق المرور ، و الجزء المبني أقل من أو يساوي 1,5م يجب أن يضم الملف الهندسي لرخصة البناء مخطط تسييج يتلاءم مع النوعية المحددة سابقاً .

9-2-الألوان :

الطابع الصحراوي للمنطقة يحتم علينا استعمال ألوان فاتحة يفضل أن تميل إلى البني و الأصفر خاصة بالنسبة للواجهة الغربية أما الواجهات الأخرى يمكن استعمال ألوان مختلفة.

9-3- مواد البناء:

- الجدران الفاصلة و الجدران التي تفتقر لفتحات و التي لا تكون مواد بنائها من نفس مواد الواجهة الرئيسية لابد أن تأخذ مظهر يتلاءم مع ما هو موجود في الواجهة .
- بالنسبة لمواد البناء تترك حرية الاختيار لمتعهد البناء و المهندسين المصممين.
- عموما البناءات لا بد أن تمثل ببساطة في الحجم و وحدانية في المظهر و كذا مواد البناء تتماشى مع اقتصاد جيد للبناء .
- البناءات الملحقة و المقرات التقنية و المقرات مثل البناءات الموجهة لمخابئ المحولات الكهربائية لا بد من إدماجها مع المجموعة الهندسية و المظهر العام .

10- فضاءات التوقف :

- فضاءات توقف السيارات تنشأ حسب احتياجات السكان كما أنه لا بد أن تتجز خارج الطرق العمومية ، بالنسبة للسكن الفردي فإن إنشاء مرائب اندماجية مع السكن هي ضرورية كما أن توقف السيارات المؤقت يمكن أن يكون على جانبي الطرق العمومية حيث أنه لا يسمح بالتوقف في الطرق التي يقل عرضها عن 5 م ذات الاتجاه الواحد و 7م بالنسبة للطرق ذات الاتجاهين، غير أنه يمكن السماح للتوقف في حالة عدم تمكن صاحب البناية من بناء مرآب أو أنه بعيد عن فضاءات التوقف العمومية .
- أما فضاءات التوقف العمومية فتتجز بالقرب من المرافق .

11- المساحات الحرة و الخضراء :

- كل أرض مخصصة لاستقبال السكن لا بد أن يترك منها فضاءات حرة تبقى خارج نفوذ المبنى ، الطرق و فضاءات التوقف هذه الفضاءات تسمى (مساحات ملحقة) ، المساحات الحرة لا بد من غرسها و تهيئتها ، و يتمثل ذلك في الواجهة العمرانية للسكن الفردي ، و تقدر بـ 40 % من المساحات الإجمالية المقترحة تهيئتها ضمن التهيئة الشاملة لمجال المخطط .

12 المنشآت و المباني الممنوعة :

تمنع كل اشغالات و استعمالات الأرض التالية

- المؤسسات الصناعية من الدرجة الأولى ، والثانية والثالثة .
- المباني المؤقتة أو الغير منتظمة المخلة بالشكل العمراني العام كالإسطبلات أو المداجن لتربية الدواجن.

- 13-المنشآت و المباني المسموحة :

- تشييد الأسيجة يخضع لقرار الهيئات المكلفة بالتهيئة و التعمير .
- إنشاء الأشغال المختلفة يخضع للترخيص المنصوص عليه في قانون التعمير و القواعد العامة للتعمير .
- يمكن أن ندمج في الطابق الأرضي للمباني ، المؤسسات الموافقة للأحكام المبرمجة في الفقرة ب من المادة 1 المرسوم 109/75

المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 .مثل ورشات حرف ،عيادات ، محلات تجارية

- 3-معامل شغل الأرض

- معامل شغل الأرض للحصة الواحدة (Parcelle) ، من 1,00 إلى 1,60 للسكن الفردي المقترح .

14-معامل استيلاء الأرض:

- معامل استيلاء الأرض للحصة الواحدة (Parcelle) ، من 1,00 إلى 0,60 إلى 1,00 للسكن الفردي المقترح .

وبنفس الأحكام والشروط تخضع باقي المناطق المتجانسة عبرنا عليها بشكل مختصر .

ثانيا :منطقة السكن النصف الجماعي (م م2)

- 1-التعيين: عبارة عن منطقة معدة خصيصا للسكن النصف جماعي المقترح ضمن مجال التوسع و تمتد

على مساحة قدرها 7,78 هكتار مع إمكانية إدماج نشاطات و خدمات مرافقة لوظيفة السكن .

خصائصها :

عدد المساكن المقترحة: 1728 مسكن .

الكثافة المقترحة للسكن النصف جماعي : 50 مسكن/هكتار .

- المرافق المقترحة بهذه المنطقة : تم ذكرها في الجدول رقم 03

ثالثا :- منطقة المرافق و التجهيزات العمومية المقترحة (م م 3):

1- التعيين :

و هي الأراضي المقترحة بها تجهيزات ضرورية لإحتياجات سكان مقر البلدية و توقيها يكون على مستوى المحاور المهمة و التي يمكن الوصول لها بسهولة ،كما يمكن لهذه المرافق أن تحتوي على سكنات وظيفية .

تخصص المنطقة المتجانسة 03 للمرافق فقط وتتربع على مساحة قدرها: 07,38 هكتار

رابعا-منطقة المساحات الخضراء و الساحات العمومية المقترحة (م م 4):

1- التعيين : و تتمثل في المساحات الخضراء و الساحات العمومية المقترحة وسط مجال الدراسة

الغرض منها الراحة و الترفيه ، و تدعيم الديناميكية للمجال و تتربع على مساحة 9,30 هكتار .

- طبيعة شغل الأرض :

2- الأغراض المسموحة :و يعد مسموحا بهذه المنطقة ما يلي :

- مساحة لعب للأطفال و المراهقين

- مساحة لعب للرياضات المختلفة

- غرس و إعادة تشجير

- الساحات العمومية التي تلعب دور كبير في راحة السكان و التي يمكن لها أن تحتوي على (كشك

نافورة ،آثار، أعمال فنية ،مراحيض)

3- الأغراض الممنوعة: يعد ممنوعا في هذه المنطقة ما يلي :

- البنايات السكنية و الوظيفية والمؤسسات الصناعية، الأنشطة المزرعية والملوثة، وكل الأنشطة مخالفة لما لم يسمح به.

4- وضعية الأشجار على الرصيف

عند تثبيت و غرس الأشجار على الرصيف لا بد أن يكون الحاجز المخصص للأشجار في نفس مستوى الرصيف مع استعمال الشباك الأرضي حول الأشجار ، و اختيار النوع الذي يتلاءم مع العوامل المناخية للمنطقة.

5- الإرتفاقات :

يخضع مجال الدراسة للإرتفاق بعدم البناء .

- يمنع وضع القمامة العمومية و الفضلات المنزلية في الأماكن و الأوقات التي لم تحدد من طرف الإدارة المحلية

- لتجميل المحيط يمكن استعمال المزهريات من الإسمنت في مداخل التجهيزات في الساحات العمومية، في ساحات اللعب.... إلخ .

عند غرس الأشجار من المستحسن أن تكون ملائمة لمناخ و طبيعة المنطقة و من الفائدة أن تكون أشجار مثمرة... إضافة إلى أشجار غير مثمرة لا تؤثر على البنايات مثل الفيكيس، الأشجار التجميلية.

خلاصة:

- تم التعرف في هذا الفصل على مفاهيم عامة تشمل الموضوع.
- التعرف على دور كل مرحلة ومساهماتها في السياسة المنتهجة في التعمير بالجزائر فقد تم استعراض بداية نشأة العمران منذ الحكم الروماني لتنتهي تلك الحضارات مع الفتوحات الإسلامية .
- تعاقب المدن والحضارات على الجزائر ليأتي دور الاحتلال الفرنسي الذي كان له أثرا واضحا في تنمية الهيكلة الحضرية في الجزائر رغم أهدافه الشخصية الواضحة.
- وبداية أدوات التعمير لنتطرق بالخصوص إلى أدوات التهيئة والتعمير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأرض بالتفصيل.
- وقد بينا في المبحث الأخير العلاقة بين التهيئة الحضرية وأدوات التعمير لينتهي الفصل بنموذج يجسد تطبيق أدوات التعمير ألا وهو مخطط شغل الأرض مدروس.
- التي تبدو فيه هذه أدوات المعمول بها في التشريع الجزائري من الناحية النظرية متوافقة مع المعايير النظامية المثالية ووسيلة فعالة للتدخل العمل المباشر على المجال الحضري ولكن في الواقع يبين عكس ذلك وهذا ما ينبغي إبراز هذه الإشكالية بأسقاطها على مجال الدراسة المتمثل في مدينة باتنة.

الفصل

التطبيقي

المبحث الأول: الدراسة التحليلية (الطبيعية والسكانية للمنطقة)

تمهيد : تكتسي أهمية التحليل أهمية كبيرة في جميع الدراسات والأبحاث العلمية، غير أن أهميتها كبيرة وضرورية في الدراسات العمرانية فهي محور ارتكاز بالنسبة للباحثين في هذا المجال والتخصص من أجل الوصول إلى تفسيرات منطقية وواقعية للظواهر المدروسة لذا يتعين علينا دراسة تحليلية لمدينة سيدي عمران والتي يتواجد بها محل الدراسة في هذا البحث وذلك من إعطاء صورة واضحة ومتكاملة عن الوضعية الحالية التي تشهدها المدينة والحي سواء من الناحية الطبيعية والعمرانية.

أولا: الدراسة الطبيعية والجغرافية لمدينة سيدي عمران:

1-الموقع الجغرافي لولاية الوادي:

تقع ولاية الوادي في الجنوب الشرقي للجزائر(الشمال الشرقي للصحراء)وهي محصورة بين خطي عرض 27° و 34° شمالا وبين خطي طول 31° و 40° شرقا وتضم 30بلدية تتربع على مساحة

قدرها 44586.8 كلم²،يحدها :

من الشمال ولاية خنشلة.

من الشمال الشرقي: ولاية تبسة .

من الغرب والشمال الغربي :ولاية بسكرة .

من الجنوب والجنوب الغربي :ولاية ورقلة

من الشرق :حدود الجمهورية التونسية على امتداد 260 كلم

وتتقسم إلى منطقتين وادي ريغ ومنطقة وادي سوف.

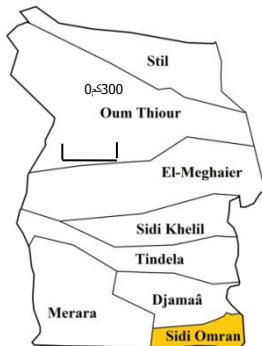
منطقة وادي سوف في الجهة الشرقية وتقع في العرق الشرقي وتضم 22بلدية.

منطقة وادي ريغ في الجهة الغربية وتضم 8بلديات.

الخريطة رقم (03):موقع ولاية الوادي



خريطة رقم(04) بلديات واري



المصدر : ملف:سيدي_عمران.png 200 كم 100 0

2-الموقع الجغرافي لمدينة سيدي عمران:

تقع بلدية سيدي عمران من الجهة الشمالية الغربية لمقر ولاية الوادي و هي تنتمي إلى منخفض وادي ريغ

من الجهة الشرقية و يحدها :

من الشمال : جامعة.

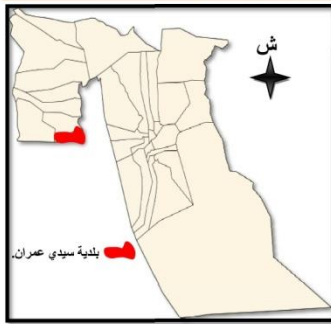
من الجنوب : بلدية سيدي سليمان ، منقر و الطيبات.

من الشرق : تغزوت.

من الغرب : مرارة.

خريطة رقم (5) موقع بلدية سيدي عمران

الخريطة رقم : () توضح موقع بلدية سيدي عمران من الولاية



المصدر : ملف:سيدي_عمران.png. 50x100

تتربع بلدية سيدي عمران على مساحة إجمالية قدرها 552 كلم² ،

أما عن مقر البلدية فقد قدرت مساحته بـ 169,98 هـ ، و يبلغ

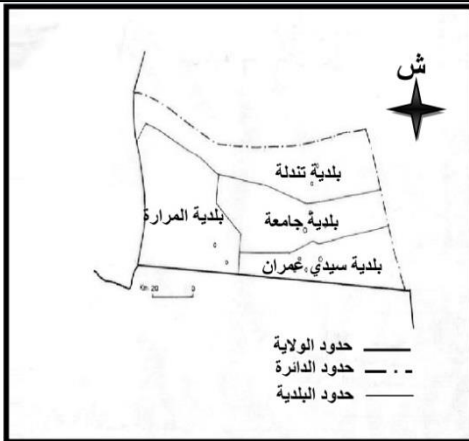
ارتفاع المنطقة عن سطح البحر بـ 47 م حيث تقع في السهل

المنخفض لوادي ريغ الذي يعتبر جزء من الشطوط الكبرى التي

تمتد من سطح الأطلس الصحراوي حتى حدود البحر

الأبيض المتوسط (جنوب تونس).

الخريطة رقم (06) التقسيم الإداري لبلدية سيدي عمران



المصدر : خريطة الوادي + معالجة

3- التطور الإداري :

كانت سيدي عمران عبارة عن تجمع ثانوي تابع لبلدية

جامعة و إثر التقسيم الإداري سنة 1984 و المتضمن

إضافة بلديات جديدة ،حيث أن في هذا التقسيم تم تحويل كل

من بلدية جامعة و المغير نحو وادي سوف و هي الولاية

الجديدة لهذا التقسيم حسب ما نصت عليه المادة (11) .

*مقر البلدية : تقع بلدية سيدي عمران شرق الطريق الوطني رقم (03) الذي يبعد عنها بحوالي 02 كلم و خط السكة الحديدية الذي يربط الشمال بتقوت و يمر على بعد 1,2 كلم على مركز البلدية ، و تبعد عن سيدي عمران مدينة جامعة بـ 06 كلم و التي ترتفع عن سطح البحر بحوالي 39 م و يحد مقر البلدية جنوبا ساحات حرة و شمالا النخيل و شرقا أراضي شاغرة و نخيل و غربا ساحات حرة و خط السكة الحديدية ، و بلدية سيدي عمران تضم 05 تجمعات ثانوية و هي :

-التجمع الثانوي الزوالية: يقع هذا التجمع جنوب غرب مقر البلدية ، و يربط هذا التجمع بالطريق الوطني رقم 03 طريق بلدي

-التجمع الثانوي الشمرة: يقع هذا التجمع جنوب غرب مقر البلدية عن بعد حوالي 04 كلم

-التجمع الثانوي تمرنة الجديدة: يقع هذا التجمع غرب مقر البلدية

- التجمع الثانوي عين شوشة : و تقع عين شوشة في الجهة الجنوبية الغربية لمقر البلدية ،

- التجمع الثانوي المنصورة + حي المحطة (حي الأمل):يقع هذا التجمع جنوب غرب مقر البلدية

و يتم التوسع بهذا التجمع في الجهة الشمالية الشرقية له .

4-أهمية موقع و موضع المدينة:

لموضع مدينة سيدي عمران أهمية كبيرة نظرا للعوامل التي يحويها والمتمثلة فيما يلي:

4-1-ارتفاع موضع الأنسجة العمرانية الموجودة مقارنة بالانبساط العام للأرضية مما يحمي هذه

التجمعات من ظاهرة صعود المياه و يساعد في إنشاء شبكة الصرف الصحي مقارنة بالتجمعات المجاورة

4-2-التوفر على مظاهر طبيعية تتمثل في واحات النخيل و بعض الكثبان الرملية و خاصة بحيرة عياطة

الموجودة بغرب مقر بلدية سيدي عمران و هي محمية وطنية إلى جانب المعلم التاريخي الرائع و المتمثل

في المدينة القديمة و العتيقة و العريقة ،، تمرنة القديمة ، و الذي يعد قطب سياحي هام جدا من شأنه جلب

العديد من السياح سواءً من الداخل أو من خارج التراب الوطني .و بالتالي سيلعب دورا كبيرا في تنمية البلدية ككل.

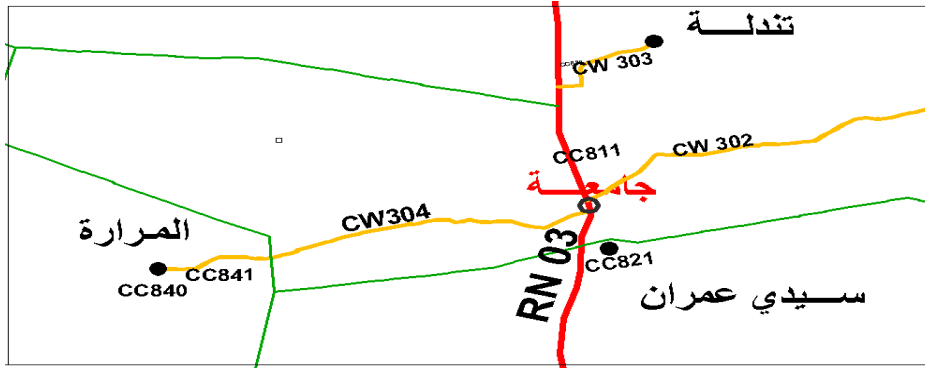
3-4-التوفر على إمكانيات فلاحية تسمح للمنطقة بتوسيع غرس النخيل بمختلف أنواعه نظرا لأهميته في مختلف الجوانب.

4-4-التوفر على هيكله مجالية للمدينة ملائمة من خلال توفرها على شبكة من الطرق البلدية و التي مرتبطة بالطريق الوطني رقم 03 والعمل على الاستفادة منه في تنشيط الجانب الاقتصادي للمنطقة .

شكل رقم () مؤهلات السياحية لمدينة سيدي عمران



الشكل رقم () : الشبكة المجالية لطرق المنطقة



المصدر: p.o.s N09 djamaa EL oude

4-4- المنطقة الرطبة (بحيرة عياطة):¹

بحيرة عياطة تعد واحدة من المناطق الرطبة والتي جاءت وفق اتفاقية رامسار 1971 الخاصة بقائمة تصنيف المناطق الرطبة ذات الأهمية العالمية وفي الجزائر 1982 إلى 2004، الواقعة بمدينة سيدي عمران. والتي تعتبر ملاذا للطيور المهاجرة من أوروبا وآسيا الغربية إلى قارة إفريقيا أين تقضي هناك فترة تمتد طيلة فصل الشتاء، فضلا عن التنوع النباتي على ضفافها مما يجعلها باقعة تشمل كل أشكال الحياة البرية.

4-4-1- موقع بحيرة عياطة:

*الموقع الفلكي: تقع بحيرة عياطة بين خطي طول 33.00° و 33.39° شمالا، وبين دائرتي عرض 5.59° و 6.20° شرقا.

*الموقع الجغرافي: البحيرة تقع بجوار الطريق الوطني رقم 03 الرابط بين ولايتي بسكرة و ورقلة مرورا بجامعة و تقرت والذي يبعد عنها بمسافة 50 متر، يحدها من الجهة الجنوبية الشرقية واحة خاصة، ومن الجنوب الغربي التجمعات الثانوية (الزوالية- الشمرة- تمرنة الجديدة- تمرنة القديمة- المنصورة- عين الشوشة)، ومن الجهة الشرقية مركز مدينة سيدي عمران، تبعد بمسافة 2 كلم عن مركز مدينة سيدي عمران.

¹مديرية الموارد المائية بالوادي.

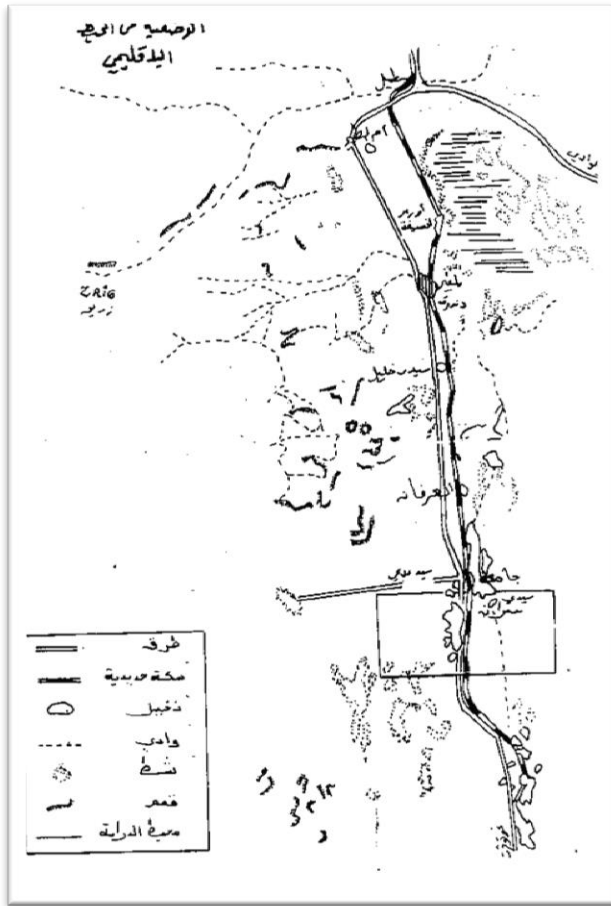
*موضع ومساحة بحيرة عياطة : تبلغ مساحتها حوالي 30 هكتار وعمقها يتراوح ما بين 10 سم إلى 1 متر. وتبلغ 10م كارتفاع على مستوى سطح البحر، و تتوضع تقريبا على أرضية مسطحة. ومستوى مياه البحيرة متقلب ومتغير في السنة حيث نجدها في الفترات المعتدلة من (أكتوبر إلى أبريل تكون مغمورة بالمياه، وفي الفترات الجافة من (أفريل إلى سبتمبر) يقل منسوب المياه جزئيا، ولكنها على العموم فهي تتميز باحتوائها على الماء طول السنة. صنفت بحيرة عياطة كمحمية وطنية سنة 1998 وتعتبر اقرب سبخة للمدينة سيدي عمران كما أنها تحتل مكان جيد لاستقبال الطيور المائية. وتبلغ درجة ملوحتها 7غ/ل وهي غير مستغلة لا للشرب ولا للسقي ولا للمشاريع الاقتصادية.

صورة رقم (05): توضح بحيرة عياطة.



المصدر: التقاط الطالبة

الخريطة رقم (07)



5- الإطار الفيزيائي و الطبيعي :

5-1 - تضاريس و طبوغرافية المنطقة:

للتضاريس تأثير كبير على المباني والمنشآت العمرانية باعتبارها المحدد الرئيسي لاتجاه التعمير فالانبساط و التضرس يلعبان الدور الأساسي في تجانس النسيج العمراني و تحديد شكله العام.

ومدينة سيدي عمران كغيرها من مناطق ولاية الوادي

تقع في غرب العرق الشرقي الكبير أين يصل ارتفاع

الكتبان الرملية إلى حوالي 10 م و تغطي حوالي 35 %

من إجمالي مساحة مجال الدراسة، تحتوي منطقة الدراسة

على مظاهر جيومورفولوجية مختلفة

المصدر: أرشيف فرع البناء والتعمير دائرة جامعة 1993

و تتسم بالانبساط عموما كما نجد بها مجموعة من التضاريس و لكن بنسب ضئيلة ، و أهم العناصر

الجيومورفولوجية المكونة لمجال الدراسة تتمثل في :

5-1-1- وادي ريغ: و هي أهم قناة تتميز بها المنطقة على العموم و هي أهم مورد مائي يشغل في

الفلحة و يستغل في الفلحة و تستعمل كذلك لتصريف المياه الزائدة عن الحاجة الزراعية و كذا المياه

المستغلة في المدينة كما تستعمل في معالجة الأملاح ،طولها 150 كم و تمر بطول 50 كلم بمنطقة

الدراسة ، و تتبع القناة من أعالي قرية القوق لولاية ورقلة إلى غاية شط مروان بدائرة المغير بانحدار يقدر

بـ 02 %.

5-1-2-العرق الشرقي الكبير : هو مجموع الكثبان الرملية الموجودة شرق مجال الدراسة و هي تكوينات الزمن الرابع و الثالث و المتمثلة في الميولبوسان القاري و الكثبان الرملية الحديثة و تتأثر هذه المظاهر الجيومورفولوجية بحركات الرياح و مظهرها العام متمثل في السيوف و البرخان .

5-1-3-السهول : و هو المظهر الذي تمتاز به المنطقة و تستغل خاصة في النشاط الزراعي و التوسع السكني ، و هي مساحات شاسعة ذات امتداد و انبساط باستثناء بعض المناطق التي تعرف ديناميكية للكثبان الرملية و هي منخفضة مشكلة السباخ .

5-1-4-السباخ : و هي متكونة جراء ترسبات الزمن الرابع و هي كل المناطق المنخفضة أين تتجمع المياه و لا تنفذ نظرا لطبيعة الترب و الطبقات الأرضية بها فهي مشبعة و غير نفوذة .

5-1-5-التربة : تربة المنطقة هي احدى الترب التي لا تختلف عن أصل ترب وادي ريغ فهي ذات أصل غريني من الزمن الرابع متجددة عن طريق الرياح المحملة بالرمال خاصة على سطحها . و هي عموما ترب متحركة محمولة على السطح و ملوحتها متوسطة أو عالية في بعض المناطق و هذا نتيجة لتأثير السماط السطحي.

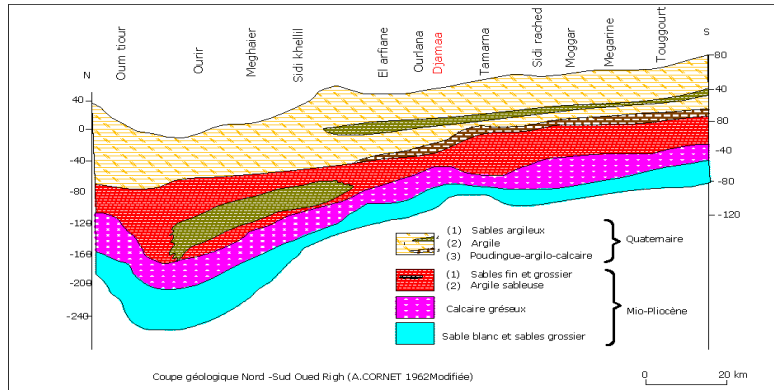
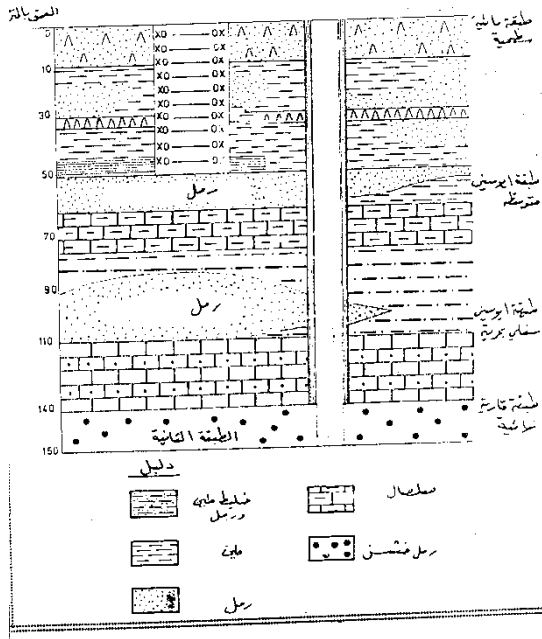
5-2- جيولوجية المنطقة :

نظرا لإفتقار المنطقة للخرائط الجيولوجية فقد اعتمدنا في دراستنا لهذا الجانب على الخريطة الجيولوجية للصحراء الجزائرية بالإضافة إلى التتقيب الجيولوجي لأحد الآبار بالمنطقة و منه فقد ميزنا مجموعة من الوحدات الجيولوجية قليلة الحركة حيث تتوضع المنطقة مجال الدراسة على تكوينات الزمن الرابع غالبا و التي تتركز في الجنوب و شرق منطقة الدراسة .

بالإضافة إلى الميوسان القاري الموجود شرق المنطقة بمساحات بسيطة و البليوسان القاري الموجود بمساحات قليلة كذلك شرق

الشكل رقم (02)

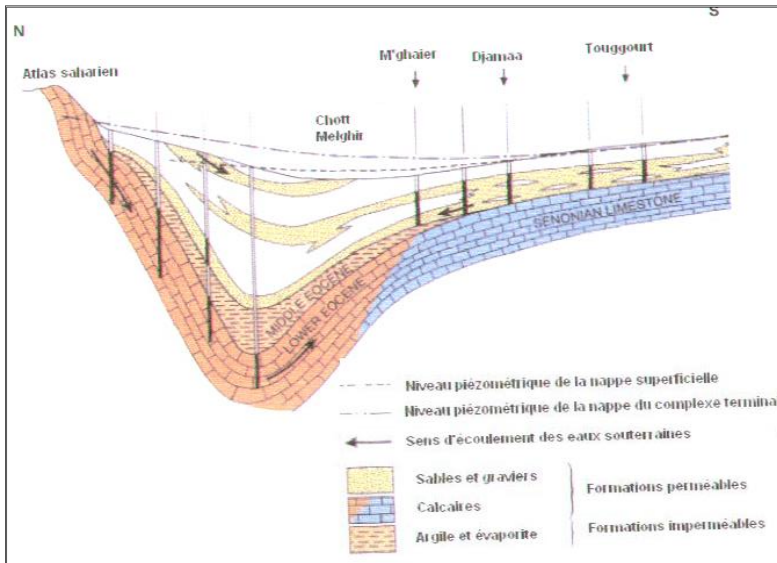
مقطع جيولوجي لمركب نهائي صيد رواجي



المصدر : أرشيف فرع التعمير والبناء جامعة 1993

المنطقة المدروسة أما من خلال التنقيب الجيولوجي فيتضح لنا وجود طبقة من الرمل الدقيق على نحو 15 م من العمق تتناوب بين الطين و الكلس و كذا الطين و الجبس إلى عمق 67 م ثم تليها طبقة من

شكل رقم(03): مقطع جيولوجي لمنطقة



المصدر: فرع التعمير والبناء جامعة

الرمال إلى مستوى 300 م تحت

السطح (شكل رقم) ومنه فإننا

نستنتج أن المنطقة بها 03 تكوينات:

أ-الرمل : الذي يعتبر مساعد

لتسرب المياه لدرجة نفاذيته العالية .

ب-الطين : و هو غير نفوذ يسمح

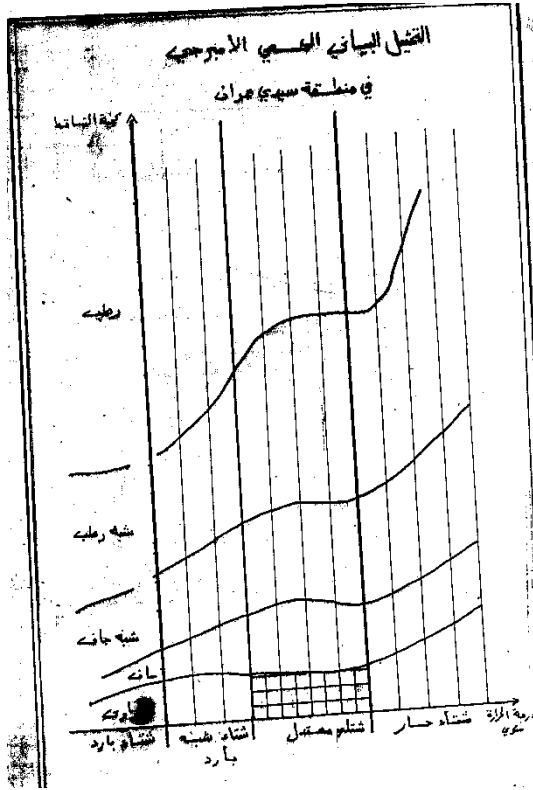
بتكوين الجيوب بتخزين المياه و تكوين

السباخ.

ج-الجبس : و يعتبر معيق أساسي للثروات المائية حيث يساعد في ارتفاع الملوحة.

6- العوامل المناخية :

الشكل رقم (04)



المصدر: أرشيف فرع التعمير والبناء جامعة 1993

تعد الدراسة المناخية مصدر مهم لتحديد قوام الوسط الطبيعي وتأثيره على الحياة البشرية و القطاع الزراعي على وجه الخصوص فمنطقة وادي ريغ بصفة عامة تدخل ضمن المناخ الصحراوي الجاف الذي يتميز بالحرارة المرتفعة و قلة التساقطات و انعدامها في بعض الأحيان و الغطاء النباتي النادر سوى بعض الأحرش والنباتات الشوكية التي تأقلمت مع طبيعة المجال.

6-1 الحرارة : إن الحرارة لها أثر بالغ على

المناخ الصحراوي فهي ترتبط ارتباطا وثيقا بالعوامل المناخية الأخرى من رطوبة و تبخر و حتى الرياح و هنا

فهي تؤثر على المنتوجات الزراعية خصوصا النخيل الذي يعتمد على الارتفاع المحسوس في درجة الحرارة .

و من خلال المعطيات الممثلة في الجدول يتبين لنا أن السنة تنقسم إلى فصلين متميزين أحدهما فصل حار تشتد فيه درجة حرارة في شهر جويلية وأوت ثم تبدأ في التراجع .

أما الفصل الذي تعرف فيه درجة الحرارة انخفاضا فهو يبدأ من أكتوبر إلى أن تعرف الحرارة أقل درجاتها في شهر جانفي.

و من هنا نلاحظ التباين الكبير في درجة الحرارة و المدى الحراري و هذا يدل على الجفاف و القارية التي تمتاز بها المنطقة و كذلك أهمية الحرارة في التأثير على الوسط من حيث الغطاء النباتي و واحات النخيل

و الزراعات الموجودة في المنطقة و المساكن و منه فهذا الكم الحراري مشجع لقيام الزراعات الصحراوية التي تتأقلم مع البيئة كزراعة النخيل و الأعلاف

الجدول رقم(08):درجة الحرارة الشهرية لمنطقة سيدي عمران

المعدل السنوي	المجموع	د	ن	أك	س	أو	جو	ج	م	أ	م	ف	جا	الأشهر
15,99	191,9	5,3	10,3	19,7	22,3	25,9	27,7	24	19,6	15,3	9,4	5,8	9,6	الحرارة الدنيا
28,48	341,8	17,1	22,9	31,6	35,7	40,7	43,5	38,6	34,2	29,1	22	17,9	17,5	الحرارة القصوى
13,65	163,9	16,8	12,6	11,9	13,4	14,8	6,8	14,6	14,6	13,8	12,1	12,1	10,9	المدى الحراري
22,23	266,8	11,2	16,6	25,6	29	33,3	31,1	31,3	26,9	22,2	11,85	11,85	12,05	متوسط الحرارة

المصدر: محطة الرصد الجوي سيدي مهدي تفرت 2004

6-2- التساقط: تعرف المنطقة بصفة عامة ضعف كبير في كمية الأمطار و إن كانت فهي فيضانية

و غزيرة إلى درجة تؤدي في بعض الأحيان إلى كوارث .

الجدول رقم (09) معدل تساقط الأمطار للسنوات 1967 – 1995

د	ن	أك	س	أو	جو	ج	م	أ	م	ف	جا	الأشهر
6,3	9,8	7,5	6	1,1	0,2	3,6	5,1	6,3	10	8,4	9,5	التساقط(ملم)

المصدر: محطة الرصد الجوي سيدي مهدي 2004

من خلال الجدول نلاحظ بأن التساقط و إن كان ضعيفا فهو غير منتظم، أما فيما يخص أقصى درجة

تساقط فقد كانت سنة 1990 م تقدر بـ 20,6 ملم .

6-3- الرطوبة :

تتميز المنطقة برطوبة ضعيفة إلا أن التبخر فهو شديد لكثرة المسطحات المائية التي هي عبارة عن

تجمعات لمياه التصريف الزائدة عن حاجة النخيل .

الجدول رقم(10): معدل الرطوبة السنوي

المعدل السنوي	المجموع	د	ن	أك	س	أو	جو	ج	م	أ	م	ف	جا	الأشهر
184,5	22,5	113	111	197	247	285	317	238	225	184	104	95	99	تبخر (ملم)
27,58	331	40	37	32	23	19	17	20	81	21	31	33	40	رطوبة دنيا (%)
69,33	832	88	85	75	62	50	46	54	61	65	81	81	84	رطوبة قصوى (%)
46	563	66	60	51	41	32	29	34	37	40	53	56	64	رطوبة متوسطة (%)

المصدر: محطة الرصد الجوي سيدي مهدي تقرت 2004

و لمعرفة المميزات الحقيقية قمنا بتمثيل معطيات التبخر و الرطوبة للجدول رقم() في البيان رقم () بحيث أننا نستطيع تمييز فترتين و هما كما يلي :

فترة رطبة : في هذه الفترة نلاحظ أن الرطوبة مرتفعة حيث قدرت بـ 88 % في نهاية ديسمبر و بداية جانفي أما كمية التبخر فهي منخفضة مقارنة ببنية الأشهر حيث قدرت بـ 17 % و هذا ما يثبت أنها فترة رطبة يسودها برد شديد .

فترة جافة :في هذه الفترة نرى أن الرطوبة في انخفاض متغير حيث أن أدنى قيمة لها قدرت بـ 95 ملم في شهر جويلية أما كمية التبخر فهي في ارتفاع حيث قدرت أعلى قيمة بـ 317 ملم في شهر جويلية و هذا و هذا ما يثبت جفاف المنطقة في هذه الفترة .

6-4-الرياح :

الجدول رقم (11): يمثل معدلات الرياح الشهرية لمنطقة سيدي عمران 2010م/ثا.

الاتجاهات	شمال	شمال شرقي	شرق	جنوب شرقي	جنوب	جنوب غربي	غرب	شمال غربي
السرعة م/ثا	07	07	13	13	12	10	16	13

المصدر : محطة الرصد الجوي سيدي مهدي 2004

تعتبر الرياح مؤثر هام في المناخ الصحراوي الجاف خصوصا من الجانب الفلاحي حيث تساهم في تلقيح النخيل حيث تسجل في المنطقة حسب مصالح الرصد الجوي ، إن الرياح الغربية و الشمالية الغربية تهب في كل صيف و شتاء كما تسود في الصيف الرياح الجنوبية الشرقية ، كما نسجل المحملة بالرمال التي تكون بصفة عامة في شهر مارس، أبريل وماي وهي تمثل كذلك الرياح الجنوبية الشرقية نلاحظ أن أكبر الرياح سرعة هي الرياح الجنوبية الغربية التي يكون لها تأثيرا على النخيل و كذا تراكم الرمال على الطرقات مما طرح إشكالية فتح الطرق بعد هبوب الرياح و كذا حوادث المرور الدائمة التي يكون لها تأثيرا على النخيل و كذا تراكم الرمال على الطرقات مما طرح إشكالية فتح الطرق بعد هبوب الرياح و كذا حوادث المرور الدائمة التي استلزم جرائها وضع مصدات من جريد النخيل على حافة الطرق حيث تقوم بكسر سرعة الرياح .

6-5-التشمس :

جدول رقم (12) يوضح المتوسط اليومي للإشعاش بالساعات لسنة 2003

المعدل السنوي	المجموع	د	ن	أك	س	أو	جو	ج	م	أ	م	ف	جا	الأشهر
279,5	3357	231	243	207	291	366	355	370	311	274	273	229	207	الإشعاش

المصدر محطة الرصد سيدي مهدي 2004

يعد التشمس من العوامل الثانوية في المناخ حيث أنه لا يؤثر بصفة كلية في المناخ إلا أنه يعد عامل لرفع مردود الإنتاج الزراعي و خاصة إنتاج التمور الذي تبعد عن معدل 10 ساعات يوميا و تتلقى المنطقة كمية إضاءة مرتفعة بحيث يقدر عدد الساعات المضاءة بحوالي 3599 ساعة سنويا و أعلى كمية سجلت في شهر جويلية بـ 381 ساعة حيث كمية الإضاءة كبيرة خلال فصل الصيف و قليلة نوعا ما في فصل الشتاء أي أنها تتناسب طرذا مع درجة الحرارة خلال كل فصل .

الجدول رقم (12) يمثل عدد الأيام السيروكو في السنة

الأشهر	جا	ف	م	أ	م	ج	جو	أو	س	أك	ن	د	المجموع
عدد الأيام	0	0,2	0,7	1,3	0,9	1,3	1	0,4	0,4	0	0,3	0,1	6,6

المصدر : محطة الرصد الجوي بسيدي مهدي 2004

6-6-السيروكو:

تعتبر رياح السيروكو أو ما يعرف بالشهيلي بالمنطقة من أكثر الرياح قسوة حيث تصطحبها حرارة شديدة تؤثر على المزروعات الأرضية ، الصحراوية كالأعلاف و كذا التمور حيث تعمل على تيبس التمور التي تكون في طور النضج و تهب في المنطقة بين شهر أفريل و جويلية وتعتبر قليلة في المنطقة كما هو موضح في الجدول رقم (12) كما أنها نادرا ما تهب في الشتاء و هي تهب في مدة أقل من ساعة إلى عدة ساعات.

أما الجليد لا تعاني منه المنطقة بشكل كبير و غالبا ما تستغرق فترة ظهوره 48 ساعة (يومين) و ذلك في شهر جانفي و فيفري و الصقيع يكون بمقدار يوم في الشهر بين شهري ماي و ديسمبر.

7- الموارد المائية :

7-1-الطبقات الشراتوغرافية :

تعد الطبقات الشراتوغرافية المصدر الأساسي للمياه في المنطقة و هي تنقسم و تتنوع على النحو الآتي :

1 - الطبقة الألبية ALBIEN : وهي تتكون من تداخل الرمل مع الطين توجد على عمق 1380 _ 1600 ملم .

2-الطبقة السيترومانيا : طبقة غير نفوذة تتكون من الطين المارن مع الكلس الجيري و توجد على عمق 1020 -1380 م.

3-طبقة التيرومانيا: وهي طبقة نفوذة تتكون من الكلس و التداخل الكلسي المارني توجد على عمق 800 _ 1020 م .

4-طبقة السينوميا السفلية: و هي تنقسم بدورها إلى :

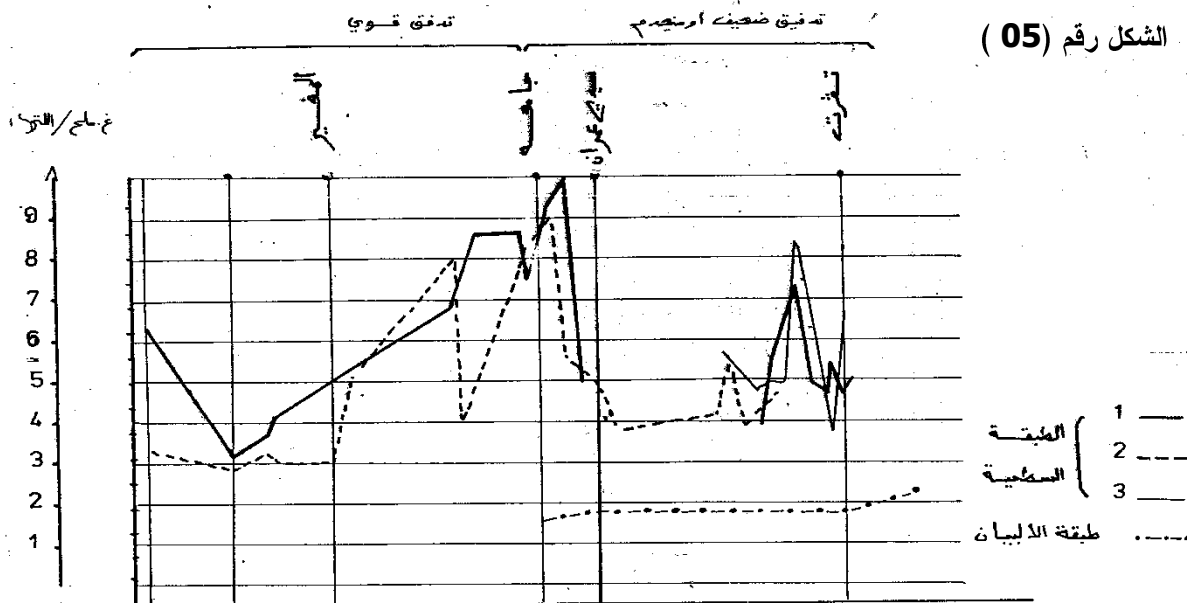
أ - طبقة السينوميا السفلية: توجد على عمق بين 350- 900 م تتكون من الكلس الطين و كذا المارن.
 ب - طبقة السينوميا العلوية: و تتكون من الكلس و توجد على عمق بين 200- 350 م و تقدر ملوحة هذه الطبقة بين 1,7 ملغ/ل _ 1,9 ملغ/ل.

5- طبقة الأيوسان السفلي: و هي تكوينات الزمن الثالث.

6 - طبقة الميوليوسان: هي ذات أصل قاري تعتبر من تكوينات الزمن الثالث نجدها على عمق 100م و تتشكل من طبقتين:

أ - الميوليوسان السفلية: و هي على عمق بين 9- 100 م كذلك درجة حرارتها حوالي 25 م ° أما الملوحة بين 9,8 ملغ /ل و نجدها في الرمل الخشن و تشغل هذه الطبقة عن طريق الآبار .
 ب - الميوليوسان: العلوية: وهي على عمق 1-8 م الملوحة بها تصل ما بين 1-4 ملغ /لو هي تحتوي كذلك على الطين.

ملوحة الطبقات المائية في منخفض وادي ريخ



المصدر : أرشيف فرع التعمير والبناء جامعة 1993

ثانيا الدراسة العمرانية للمدينة سيدي عمران :

1- التطور العمراني للمدينة وعلاقته بتطور التشريعات:

1- لمحة تاريخية عن المدينة:¹

رغم عدم وجود معطيات تاريخية عن مدينة سيدي عمران ومراحل نشأتها وكذا سر تسميتها إلا أننا حاولنا الحصول على معلومات ولو أنها وجيزة فسر اسم المدينة سيدي عمران يحتمل اشتقاقه من اسم ولي صالح قدم للمنطقة كعابر سبيل لتعليم أهالي المنطقة القرآن الكريم وشؤون دينهم وبعد وفاته حملت المدينة اسمه.

1-1- تطور المجال العمراني للمدينة:

الصور رقم (06) : أنقاد النواة الأولى



1-1-1- النواة الأولى : كانت في منطقة تقع غرب وادي

ريغ تسمى "برنوبة" وهي تبعد حوالي 7 كلم على مركز المدينة

الحالي ولقد ورد اسم المنطقة في كتاب العلامة ابن خلدون، إلا

أن هذه النواة لم تحافظ على استمراريتها فظهرت بذلك نواة

جديدة تسمى "عراوة" استطاعت بتطورها وحسن موقعها أن

تشكل حولها المركز الحالي للمدينة سيدي عمران الذي مر بثلاث مراحل:

1- النواة الأساسية : هي التي أنشأت بجوار مقام الولي الصالح سيدي عمران

الصورة رقم (07) : مقام ولي سيدي عمران



والتي هي الآن عبارة عن أنقاد.

¹ مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير سيدي عمران 1993

2- المدينة القديمة: هذه المدينة تكونت في نقاط المياه وعلى الصورة رقم (08): المسجد الكبير سيدي



جوار النواة الأساسية وبالقرب من واحة النخيل في الناحية الشمالية الشرقية للمدينة والمواد المستعملة في بناء تلك المساكن الطوب المستخرج من التربة.

3- المدينة الحديثة: وكانت بداية السبعينات حيث استعملت فيه مواد بناء حديثة وتشمل على الامتداد الطبيعي للتجمع نحو الجنوب ومناطق التوسع.

حيث عرفت منشآت عمرانية الأولى كالمسجد العتيق حالياً (الجامع الكبير سابقاً) وكان اللبنة الأولى للمدينة الحديثة .

المصدر: التقاط الطالبة

الصورة رقم (09): مقر البلدية القديم



وبعدها عرفت المدينة ترقية إلى بلدية إثر التقسيم الإداري 1984 مقر البلدية القديم، مركز ثقافي، بريد ومواصلات، ملعب..

3-1- في سنة 1993م: أول مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير "PDAU" وقد كان أول تجربة لتجسيد أدوات التعمير في المدينة، حيث عرف توسع كبير للمجال وعرفت المدينة منشآت وتجهيزات جديدة

المصدر: التقاط الطالبة

عيادة، صيدلية مقر بريد ومواصلات، مركز ثقافي ثانوية ملعب بلدي.

وفي سنة 2012م: وإثر تشبع المجال العمراني تم مراجعة المخطط "PDAU" وفيه عرفت المدينة تطورا

ملحوظا في مجالها العمراني وعرفت تجهيزات عمومية جديدة كمقر البلدية الجديد دار الشباب مركز

التكوين المهني.

الصورة رقم (10): مقر البلدية الجديد + مركز



المصدر: التقاط الطالبة

2- أشكال التوسع المجالي وعوائقه لمدينة سيدي عمران :

تمهيد: النسيج العمراني لمدينة سيدي عمران شهد تطورا سريعا لما عرفته من نمو ديمغرافي على الرغم من عدم وجود تدفقات بشرية من خارج المنطقة مما جعل المجال العمراني بصورته الحالية لا يستطيع استيعاب أو تغطية الزيادة السكانية المستقبلية لذا نرى من الضرورة البحث عن مناطق توسع جديدة يراعي فيها الوضع الاقتصادي و الإمكانيات الطبيعية و كذلك لا بد من التوجه العقلاني للتوسع لخلق الانسجام مع جميع أجزاء المدينة ،لذا علينا معرفة أشكال التوسع وعوائقه.

2-1- أشكال التوسع للمدينة:

إن النمو السكاني هو الذي فرض نمو المجال وكان من أهم العوامل المساهمة في طبيعة المجال والعوائق التي تحيط به والتي أثرت على شكل التوسع إذ نجد:

2-1-1- النمو الحلقي: يعتبر نمط من أنماط التوسع الذي يأخذ شكل دوائر ابتداء من النواة الأولى أوالمركز¹

فقد أخذت مدينة سيدي عمران هذا الشكل من النمو العمراني خلال المراحل الأولى من تطور نسيجها من النواة الأولى للمدينة الحديثة "المسجد العتيق" بشكل دائري حول المسجد تدريجيا نحو مقر البلدية القديم.

¹ رقيقة سنوسي مذكرة ماجستير أدوات التعمير بين التعمير والتطبيق حالة مدينة باتنة ص 70 تخصص هندسة معماريه ومجتمع.

2-1-2- النمو الخطي:

التطور العمراني لنسيج مقر البلدية جاء على شكل خطي على مستوى الطريق البلدي رقم 821 و خاصة من الناحية الجنوبية، و يختلف التنظيم من حي إلى آخر و لكن ليس بصورة كبيرة و قد تحكمت في ظهور هذا الشكل بهذا الاتجاه للتوسع العوائق الطبيعية كواحات النخيل، بحيرة عياطة .

إضافة إلى الطريق البلدي رقم 821 الذي يبرز كأحد العناصر المهمة في هيكله النسيج العمراني للمدينة مستقبلا بتوجيه التعمير نحو المناطق المحيطة به اكنه يصطدم بالعوائق الطبيعية لیتجه باتجاه خط السكة الحديدية وتشكيل حي الرحمة بالنسبة للمدينة، أما بالنسبة للتجمعات الثانوية تشكيل حي المحطة" المعروف بحي الأمل

2-2- عوائق التوسع للمدينة:

2-2-1- عوائق طبيعية: تمثلت في وجود واحات النخيل التي تحيط بالمدينة من الجهة الشرقية و لشمالية عموما وهذا راجع لطبيعة سكان المنطقة واغلبهم يمارسون النشاط الفلاحي. عوامل طبيعية تتمثل في المناطق الرطبة و المعرضة لصعود المياه بالجهة الغربية للتجمع العمراني المنطقة الرطبة والمتمثلة في بحيرة عياطة (العنصر السابق).

2-2-1- عوائق اصطناعية: تمثلت في خط السكة الحديدية المار بوسط المدينة، الطريق الوطني رقم 03 الرابط بين بسكرة وتقرت، الطرق البلدي رقم 821 وخط الكهرباء عالي التوتر.

الخريطة رقم (08): عوائق التوسع العمراني



ثالثا: المعطيات السكانية والسكنية لمدينة سيدي عمران:

يعتبر السكان من أهم العناصر المشكلة للمدينة وتطور المدينة يعني بالضرورة احتياجهم لعدد متزايد من السكنات وأيضا لمجموعة من الخدمات الحضرية وعلى ضوء هذا سنتطرق إلى مراحل تطور السكان.

الجدول رقم: (13) عدد البنايات والأسر 2008

عدد البنايات	الشاغرة	مشغولة	استعمال مهني	المجموع	الأسر	ذكور	إناث	المجموع
3964	871	3221	24	3994	3442	10785	11112	21897

المصدر الوكالة الوطنية للإحصاء 2008+معالجة الطالبة

الجدول رقم: (14) معدل شغل المسكن

السنة	2008	2018	تطور 2020/2008	م شغل المسكن
عدد المساكن	3964	5882	1918	4.53

المصدر: معالجة الطالبة

الجدول رقم (15): تطور عدد السكان ومعدل النمو

السنة	1998م	2008م	تطور 2008/1998	معدل النمو	2020م
عدد السكان	18732ن	21897ن	3040ن	1.54	28625

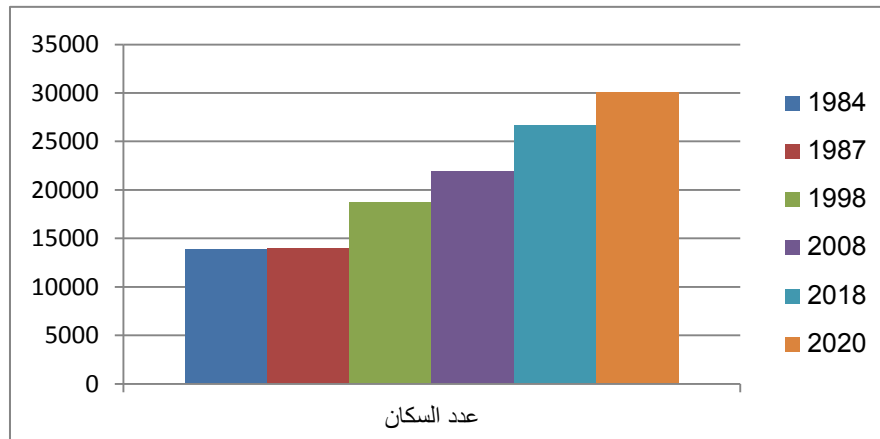
المصدر: معالجة الطالبة

الجدول رقم(16):تطور عدد السكان من (1984إلى2020)

2020م	2018م	2008م	1998م	1987م	1984م	عدد السكان
28625	26625	21897	18670	13995	13879	

المصدر الوكالة الوطنية للإحصاء 2008+معالجة الطالبة

الشكل رقم:(07)أعمدة بيانية تمثل تطور عدد السكان من (1984إلى2020)



المصدر: معالجة الطالبة

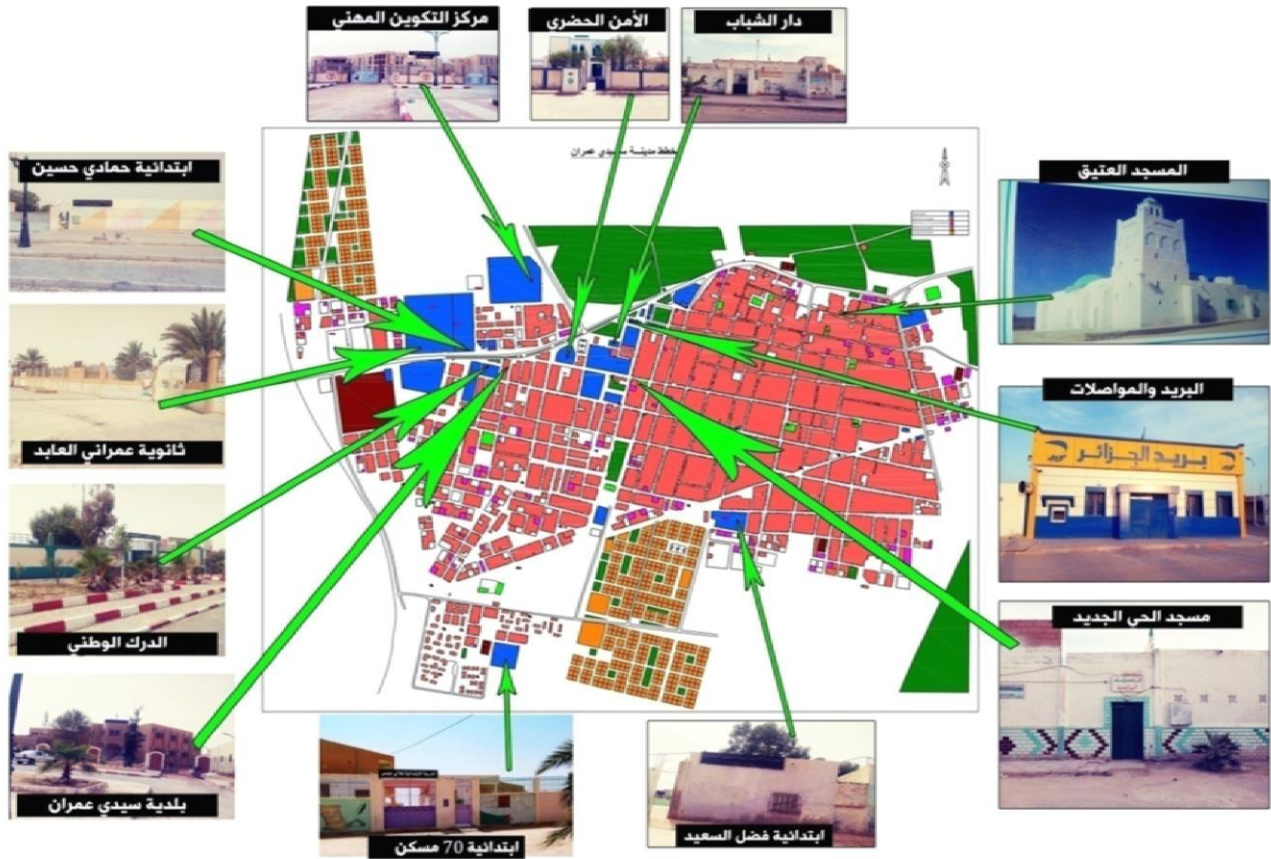
تعليق: إن ما يترجم هذه الزيادة السكانية يعود للعامل الطبيعي وهو الزيادة الطبيعية نظرا لتحسن ظروف الحياة الذي يؤدي بدوره إلى زيادة عدد المواليد وقلّة عدد الوفيات ،وهذا النمو يقودنا إلى احتياجات السكنية بالمدينة هذا ما سنعرفه من خلال التطرق إلى دراسة الحظيرة السكنية بالمدينة.

التجهيزات بالمدينة:

تعتبر التجهيزات بمثابة نقاط المعالم لأي مدينة وتظفي عليها الطابع الحضري ،وهي ذات العلاقة الوطيدة بالعقار إذ أن اختيار مواقع التجهيزات متعلق أساسا بالطبيعة القانونية للأراضي، ومن بين أهم التجهيزات المهيكلة بالمدينة الشكل رقم(08).

الشكل رقم (08):

أهم التجهيزات المهيكلية للمدينة



المصدر : مخطط مدينة سيدي عمران + معالجة

صورة رقم (11): سكن فردي استعماري



المصدر: التقاط الطالبة

2- السكن: يمثل السكن أكبر مساحة من مدينة سيدي عمران، والعنصر الأكثر تعبيراً ويمثل الشكل الحضري السائد بها، إذ أن سكان المنطقة يفضلون السكن الفردي بمميزاته الصحراوية كبر

المساحة وضرورة وجود الفناء بالمنزل، وهذا نظرا لطبيعة المناخ الصحراوي، والملاحظ هو السكن الفردي بأشكاله المختلفة.

نمط السكن الفردي: وينقسم إلى:

-السكن الفردي الاستعماري: وقد نجد النمط الاستعماري بنسبة قليلة جدا

لا أن الاستعمار الفرنسي عند دخوله منطقة جامعة وضواحيها بما فيها

سكن في الحقول والمزارع والعمال الجزائريين سكنوا التعاونيات بجوار حقول عملهم

-السكن الفردي المنتظم.

-السكن الفردي الغير منتظم (الفوضوي).

نمط السكن الجماعي والنصف جماعي: ويتمثل في:

-السكن النصف جماعي الاجتماعي

-البناء الذاتي.

-السكن التساهمي.

-السكن الفوضوي.

الصورة رقم (12): سكن فردي



-نمط السكن الفردي المنتظم: يمثل أغلب مساحة المدينة، فبدلاً من استغلال العقار وتثمينه فان المواطن يبني قطعه وبمساحة كبيرة وتظهر بمستويات مختلفة الطوابق، معظمه بالأجر الأحمر غير مكتمل.

الصورة رقم (13): بناية فردية في صورة



-نمط السكن الفردي غير المنتظم (فوضوي)
بنايات فردية في حالة رديئة
إن المواطن يسعى دائماً لإشباع رغباته من الناحية السكنية فإنه يجد السكن الفوضوي حلاً مناسباً لبناء قطعه بصورة فوضوية ومع غياب المراقبة الصارمة، فإنه الغالب على النسيج العمراني ويشوه صورة المدينة .

الصورة رقم (14): بنايات فردية في صورة



الصورة رقم (15): بناية فردية عدم احترام حق



الصورة رقم (16): بنايات فردية فوضوية من نوع راق (فيلا) الصورة رقم(17): بنايات فردية بالآجر الأحمر عادية مبنية بجانب محول كهربائي



المصدر: معاينة ميدانية

السكن الجماعي والنصف الجماعي: طابق ارضي + طابق واحد

وهو يمثل نسبة قليلة من مساحة المدينة وذلك لعدم تفضيله من طرف السكان وذلك لطبيعة المناخ الصحراوي وصغر المساحة عدد أفراد الأسر أكبر أو يساوي 6 ويتمثل في:

الصورة رقم(19): السكن النصف جماعي الاجتماعي

الصورة رقم(18): السكن التساهمي



المصدر: معاينة الطالبة فيفري 2020

المصدر: معاينة الطالبة اوت 2020

الصورة رقم(20): سكن فردي في حالة



حالة البنايات:

أما حالة السكنات في المدينة فقد صنفت إلى :

- بنايات فردية في حالة رديئة و هي بنسبة قليلة جدا.

الصورة رقم(21): سكن فردي في حالة متوسطة



- بنايات فردية في حالة متوسطة وهي تشكل أغلب مساحة المدينة.

الصورة رقم(22): سكن فردي في حالة جيدة



- بنايات فردية في حالة جيدة حوالي نسبة متوسطة.

معاينة ميدانية

3-تأثير السكن الفردي على هيكله النسيج العمراني للمدينة:

من خلال استعراضنا لأنواع السكن بالمدينة نجد طغيان السكن الفردي على أكبر نسبة من مساحة المدينة وخاصة السكن الفردي ذو الطابع الفوضوي وذلك راجع للطلب الكبير على السكن الفردي وطبيعة المجتمع الصحراوي الذي يرغب دائما في الحصول على سكن فردي خاص ذو المساحة الكبيرة ،وكمثرة الأفراد في الأسرة الواحدة ،جعل المواطن يبني قطعة منزله بمساحة كبيرة وبطريقة فوضوية ،كل هذه العوامل جعلت النسيج العمراني يتشكل بطريقة فوضوية مما أثار سلبا على تشويه صورة المدينة وعدم ترك مساحة للفضاء العمومي أو المصلحة العامة. وهذا ما يعيق تطبيق أدوات التعمير والتهيئة الحضرية.

4-عمليات التهيئة الحضرية التي استفادت منها المدينة:

4-1-عملية ترميم البنايات: بعد إحصاء للبنايات الهشة سنة 2007م وفي إطار القضاء على البنايات الهشة استفادت المدينة سنة 2012م من عمليات ترميم للبنايات الهشة وهي إعانة قدمت من طرف الدولة لجهة النواة القديمة وقد أشرف عليها فرع التعمير والبناء وكلف مكتب الدراسات لمعاينة ومتابعة الأشغال.¹

4-2-تعبيد الطرقات وترصيف الأرصفة: وقد شمل تعبيد الشوارع الرئيسية وترصيف الشوارع الثانوية والثالثة بالحجر.

4-3-تهيئة ساحتيين عموميتين ومساحات للعب الأطفال: وقد كانت قيمة العملية 10مليار سنتيم وقد

أشرف عليه فرع التعمير والبناء جامعة.

الصورة رقم(24) تهيئة ساحة اللعب



الصورة رقم(23) الساحة العمومية حي الحرية



المصدر: معاينة ميدانية

¹المصلحة التقنية لبلدية سيدي عمران

-كما استفادت المدينة من عدة تجهيزات عمومية مختلفة :متوسطة جديدة، مركز تكوين مهني مقر بلدية جديد، مقر البريد والمواصلات، دار الشباب. صورتين بعض عمليات التهيئة.

الصورة رقم(26): ترميم وتحسين واجهة مقر البريد والمواصلات



المصدر: معاينة ميدانية

الصورة رقم(25): إنجاز متوسطة 17 أكتوبر 1961



المصدر : معاينة ميدانية

خلاصة:

من خلال دراسة وتحليل المعطيات (الطبيعية - الديمغرافية - العمرانية) لمدينة سيدي عمران توصلنا إلى أنها مدينة صحراوية ذات مميزات ومؤهلات حضرية متفردة ترجع إلى موقعها الاستراتيجي وامتلاكها مؤهلات سياحية النابعة من مواردها الطبيعية يؤهلها للتنمية المحلية والتطور.

مدينة سيدي عمران شهدت نموا سكانيا وسكنيا معتبرا أثر بشكل مباشر على شكل النسيج العمراني نتج عنه تزايد المتطلبات على السكن ومختلف الوظائف الحضرية.

وجود العوائق الطبيعية وأخرى اصطناعية تحيط بالمدينة فرض شكل نموها واتجاهها نحو مراكز توسع جديدة وخلق أقطاب حضرية جديدة.

الأشكال الحضرية بالمدينة توضح استحواذ السكن الفردي على أكبر مساحة من المجال، وذلك لخصوصية الاجتماعية للمنطقة والتي تجدد السكن الفردي وبمساحة كبيرة أدى إلى تشبع المجال وتشكيل بنايات فوضوية.

سعي السلطات المحلية لتنظيم المجال الحضري وذلك بالتدخل على مجال المدينة بمجموعة من عمليات التهيئة الحضرية تمثلت في ترميم أحياء النواة الأولى.

تعبيد الطرقات، وتوطين بعض التجهيزات وتهيئة ساحات عمومية ، وتحسين واجهات بعض التجهيزات لكن هذه التهيئة الحضرية نلاحظ فيها بعض النقائص والمشاكل الحضرية المطروحة مما دفعنا إلى التطرق إلى أدوات التعمير ودورها في أي التهيئة الحضرية للمدينة وهذا ما سنتطرق إليه في المبحث الثاني.

المبحث الثاني : دور أدوات التعمير في التهيئة الحضرية للمدينة:

تمهيد: عند استعراضنا لاهم عمليات التهيئة التي تم التدخل من خلالها على المجال الحضري والنقائص المترتبة عنها، اتجهنا مباشرة إلى الجهات المعنية بأدوات التعمير ومن بينها المصلحة التقنية للبلدية سيدي عمران لتصفح المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأرض فوجدنا دراسة مراجعة مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخططات شغل الأرض مازالت لم تدرس بعد¹

فالسؤال ما هو سبب غياب مخططات شغل الأراضي؟

-ولأن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو الذي يحدد مجال دراسة مخططات شغل الأراضي(القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة العمرانية . سنتطرق أولاً إلى دراسة مراجعة مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

أولاً : دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU للمدينة:

إن PDAU و POS هاتين الأدوات الأساسيتين في التعمير والتي أقرتا بموجب القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير تعتبران وسيلة فعالة للتدخل العملي المباشر على المجال الحضري خاصة مع القوة القانونية التي يمنحها لها التشريع مما يدفعنا إلى التطرق إلى أسباب دراسة مراجعة PDAU.

1-أسباب دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمدينة:

-إن من أهم أسباب نشأة دراسة مراجعة PDAU بمدينة سيدي عمران هو الزيادة السكانية وتشعب المجال لوجود عوائق طبيعية واصطناعية للتوسع والسعي لإيجاد مناطق جديدة للتوسع، التقديرات المحددة على المدى البعيد للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 1993 استوفت قبل الأجل

المحددة ب 20 سنة . فكانت مدة المراجعة من (2006 إلى غاية 2012)، فلماذا كانت هذه المدة الطويلة للمراجعة إذن ما هو دور الفاعلين والمتدخلين في تطبيق (PDAU).

¹المصلحة التقنية للبلدية سيدي عمران

2- دور الفاعلين والمتدخلين في تطبيق (PDAU-):

2-1-الدولة: ويتضح دورها كمشرع وكمسؤول عن تطبيق أدوات التعمير.

أ- كمشرع: وذلك بتشريع قانون 29/90 المؤرخ في 1/12/1990 الذي بموجب هذا القانون أقرت هاتين الآدتين (PDAU-POS) كأدوات للتهيئة والتعمير ولا يمكن الاستغناء عنهما.

ب- كمسؤول أول عن تطبيق أدوات التعمير: إن العقار هو المتحكم في كيفية تطبيق ادوات التعمير إذ لها الحق في التصرف في الجيوب الشاغرة إما بالتجهيزات العمومية أو عن طريق الاستثمار ،وقد منحت الدولة مبلغ مالي لمراجعة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير للبلديات عبر كامل التراب الوطني سنة

2005 وقد خصصت لبلدية سيدي عمران مبلغ للمراجعة PDAU

2-2-الجماعات المحلية: (بلدية سيدي عمران)

إن ما نص عليه الدستور في المادة 15 يوجب على الجماعات الإقليمية للدولة الجزائرية البلدية والولاية تأكيذا بالمادة 16 من الدستور على أنه يمثل الهيئة المنتخبة (المجلس المنتخب) قاعدة اللامركزية وهذين النصين يقران أن البلدية والولاية هما الهيئتان اللتان تمثلان نظام اللامركزية.¹

إذن فهما المسؤول المباشر عن تطبيق أدوات التعمير والبلدية هي المسؤول الأول عن مجالها العمراني فدراسة مراجعة PDAU بدأت (2006 إلى 2012) إذ أن مدة دراسة مراجعة PDAU تدوم مدة 6 أشهر أو بالتأخير 15 شهر، فطول هذه المدة ساهم في تأخير الدراسة وتطبيقها على أرض الواقع. فمن المسؤول عن تأخير مدة المراجعة؟

2-1-1- رئيس البلدية: إن رئيس بلدية سيدي عمران ولبعده عن الاختصاص كغيره من رؤساء البلديات المحليين ،وذلك بعدم تقديم استفسارات عن سبب تأخير مدة الدراسة ،ومن جهة أخرى بمبرر

تعاقب رؤساء البلدية في هذه الفترة (2006-2012).¹

¹ درس اللامركزية مقياس الجماعات المحلية الدكتور صايفي جامعة محمد خيضر فرع التسيير التقنيات الحضرية ثانية ماستر تخصص مالية 2019/2020

2-1-2- المصلحة التقنية للبلدية: بعد الزيارة الميدانية للمصلحة التقنية لبلدية سيدي عمران وجدنا أنها مكونة من مهندس معماري ومهندس دولة في التهيئة العمرانية، فنجد هذه المؤهلات إن لم نقل تكفي بل تغطي حاجيات البلدية، ومنضبطين في الحضور لاجتماعات إعداد مخططات التعمير وفي هذه الحالة يفسر بسيطرة رئيس البلدية على صنع القرار مع بعده عن الاختصاص.²

3- مكتب الدراسات: مكتب الدراسات المكلف بدراسة مراجعة PDAU هو URBA بسكرة لم أستطع الزيارة الشخصية لمكتب الدراسات نظرا للظروف التي عرفتها البلاد (وباء كورونا) إذ نجد أن مكتب الدراسات لعب دورا سلبيا من ناحية مدة الدراسة والتي دامت حوالي 6 سنوات وقد برر طول هذه المدة بما يلي:

- تغيير العمال التقنيين المكلفون بالدراسة مرة بالإحالة على التقاعد ليتولى مهندس آخر الدراسة إما بالاستقالة أو بالإحالة إلى مهام أخرى.³

4- الجمعيات: إن ظهور الجمعيات في الجزائر عامة حديث النشأة ونادرا في مجال العمران، فيما يخص مدينة سيدي عمران تنشط فيها جمعيات ثقافية ورياضية ودينية فقط، أما في مجال العمران فلا نجد جمعية تنشط في هذا المجال، فهنا نستنتج أن دورها منعدم.

5- المواطن: نجد أن المواطن المساهم الأول في عدم تطبيق أدوات التعمير، وذلك نقص الوعي والثقافة في الجانب العمراني، إذ أن تفكيره سلبي وأناني يفكر في حصوله على قطعة الارض دون دراية باتباع مخططات التعمير أو لا، بالإضافة إلى عدم علمه أثناء فتح الاستقصاء العمومي بأن له دور في المشاركة

¹ فرع مديرية التعمير والبناء جامعة

² المصلحة التقنية لبلدية سيدي عمران

³ عن المصلحة التقنية لبلدية سيدي عمران

في إعداد مخططات التعمير وعند انتهاء مدة فتح الاستقصاء العمومي، وبعد توطين بعض التجهيزات يتقدم للمصالح المعنية، برفضه لمكان تجهيز معين مثلاً.¹

خلاصة: وبعد التطرق إلى دور الفاعلين والمتدخلين في دراسة مراجعة PDAU وسبب تأخير مدة الدراسة، نستنتج أن كل من الجماعات المحلية، ومكتب الدراسات، والمواطن ساهما بطريقة غير مباشرة في غياب مخططات شغل الأراضي، وهذا يقودنا إلى معاينة ميدانية لقطب جديد وبالأخص جهة التوسع الجديدة للمدينة، وتسليط الضوء عليها للنظر في التهيئة الحضرية بمنطقة الدراسة على الرغم من وجود سكنات ومرافق عمومية وأشغال في طور الإنجاز إلا أنها بدون مخطط شغل الأرض مدروس. فالسؤال يطرح كيف تمت التهيئة في غياب مخطط شغل الأرض؟ وما سبب غياب هذه الأداة؟

ثانياً : دور الفاعلين والمتدخلين في غياب مخطط شغل الأرض:

1- البلدية : سنتطرق إلى صلاحيات البلدية في ميدان التهيئة والتعمير:

من بين أهم مهمة تقوم بها البلدية في إطار التنمية العمرانية والتهيئة، هي إعداد آليات التهيئة والتعمير والعمل على تطبيقها وتسييرها، هذه المخططات هي التي تحدد العلاقة بين الدولة والجماعات المحلية، حيث تقوم هذه العلاقة على الشراكة والتشاور بينهما، فهي منوطة بوضع أدوات التعمير المتمثلة في POS و PDAU، وما تضمنته المادة 34 من القانون 29/90 أنه يجب تغطية كل بلدية أو جزء منها ب مخطط شغل الأرض (POS) يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته² فهذا من الناحية القانونية ولكن في أرض الواقع فقد كانت إجابة المصلحة التقنية عن سبب عدم دراسة مخططات شغل الأرض بالمنطقة على أنه تم بداية دراسة مخطط شغل الأرض 1 و 2 بالمدينة وعند تسليمها لمكتب دراسات من طرف مديرية التعمير والبناء بدأ في الدراسة الأولية وعند عرضها على

¹ المصلحة التقنية لبلدية سيدي عمران.

² المادة 34 من القانون 29/90 المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

اللجان التقنية تم تسجيل عدة تحفظات، في حين لم يتم مكتب الدراسات برفع هذه التحفظات وإعادة عرض الدراسة من جديد على اللجنة وتوقفت الدراسة.¹

2- مديرية التعمير والبناء : عند المقابلة الشخصية مع عمال المصلحة التقنية لفرع التعمير والبناء بدائرة جامعة، والتساؤل عن سبب عدم وجود مخطط شغل الأرض مدروس في جهة التوسع الجديدة منطقة مجال الدراسة (حي البدر سيدي عمران) أو كيف تمت عمليات التهيئة في هذا الحي كانت الإجابة على أنه تمت التهيئة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري وذلك بإعداد مجمع سكني مكون من سكنات فردية ونصف جماعية وتعبيد الطريق وتهيئة مساحة للعب.

أما عن اختيار الأرضية تتم من طرف لجنة ولائية تعين من طرف الوالي تمثلها مختلف الهيئات تحت إشراف رئيس الدائرة وتم اختيار هذه الأرضية أثناء فترة مراجعة PDAU، وعند تحفظ فرع مديرية التعمير والبناء على أنه لم تكتمل دراسة مراجعة مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كان المبرر أنه في فترة المشاريع الاستعجالية والتخفيف من أزمة السكن.²

المواطن والجمعيات تطرقنا إليه من خلال استمارة بحث ميداني وجهت لسكان حي البدر منطقة الدراسة والنتائج موضحة في تحليل الاستمارة وهذا ما سنتطرق إليه في الفصل الثالث.

¹المصلحة التقنية للبلدية سيدي عمران

²فرع مديرية التعمير والبناء جامعة

خلاصة:

إن أدوات التهيئة والتعمير (PDAU و POS) رغم صفتها كأدوات قانونية قابلة للمعارضة أمام الغير إلا أن هذه القوة القانونية تبقى نظرية إذا علمنا بعدم تطبيق هذه الأدوات على أرض الواقع، فالمخططات بمدينة سيدي عمران حديثة النشأة مازالت لم يتم فيها اكتساب الخبرة وفي حالة تفتقد للتقديرات المستقبلية الصحيحة التي إحدى مميزات أدوات التهيئة والتعمير حسب التشريع .

إذ يتم مراجعتها قبل الأجل المحددة لها مثل ما هو الحال في مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يبرز دور سلبي وذلك من خلال طول مدة المراجعة التي كانت سببا في اختفاء مخططات شغل الأراضي وعدم دراستها إلى يومنا هذا.

فنقص خبرة مختلف الفاعلين والمتدخلين ساهم في عدم وجود مكتب الدراسات في تأخير الدراسة.

هذه المخططات ودور الجمعيات الذي يعتبر دورها ملغيا، ودور المواطن من خلال نقص الوعي، فقد دوره سلبيا في إعاقة وتطبيق هذه الأدوات أو غيابها كليا .

كل ما دعانا لمباشرة فصل جديد نسعى من خلاله إلى تصغير مقياس مجال الدراسة بغية التعرف أكثر وبصورة أدق إلى غياب دراسة مخطط شغل الأرض قبل التهيئة الحضرية وذلك بتسليط الضوء على حي البدر منطقة حضرية جديدة الذي أنشأ بدون دراسة مخطط شغل الأرض .

يقع بمحاور طرقية مهمة ويمثل حي مستقبلي ومدخل جنوبي للمدينة .

الفصل الثالث

دراسة ميدانية

لحي البدر لمدينة سيدي عمران

تمهيد :

من خلال ما تعرضنا إليه في الفصل السابق حول غياب مخططات شغل الأرض بالمنطقة وقع اختيارنا على حي من أحياء المدينة، ألا وهو حي البدر ولقد أخترتة كمنطقة للدراسة وذلك لأنه يقع جهة التوسع المستقبلي للمدينة، وقد تم التدخل على مجاله بتهيئة حضرية شملت عمليات التكثيف الحضري لعدد من السكنات النصف جماعية، توقيع تجهيز تعليمي وهو مدرسة ابتدائية، توصيل الشبكات المختلفة من كهرباء وماء .

إلا أن هاته التهيئة الحضرية كانت قبل دراسة مخطط شغل الأرض لهذا المجال، وهذا ما جعلنا نسلط الضوء على هذا الحي ودراسته، فالسؤال يطرح هنا كيف تمت التهيئة الحضرية للحي دون مخطط شغل الأرض، وهذا ما سنتطرق إليه في هذا الفصل .

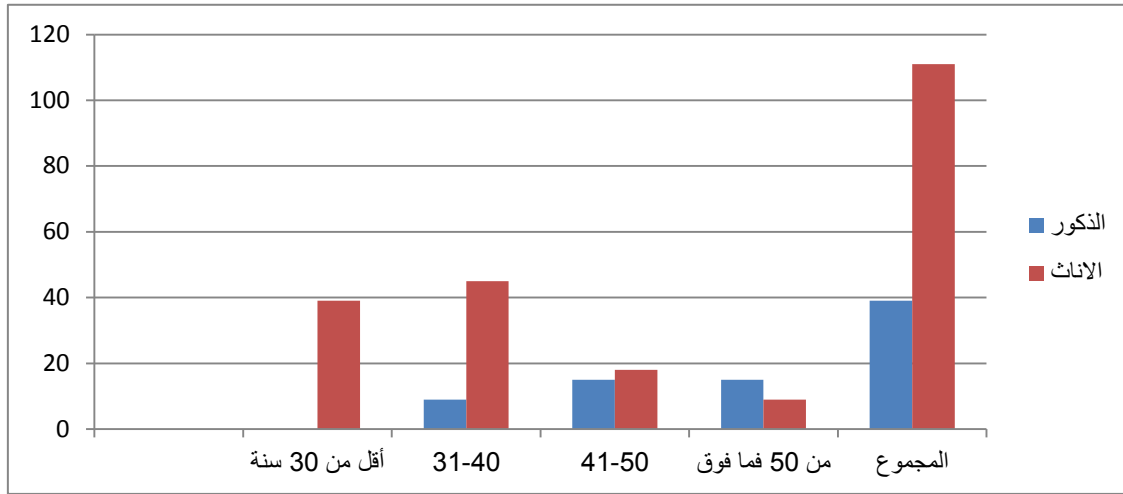
المبحث الأول: تحليل الاستثمارة:

الجدول رقم(17): توزيع سكان الحي حسب الجنس والسن:

الإناث		الذكور		الجنس السن
النسبة %	التكرار	النسبة %	التكرار	
26	39	0	00	أقل من 30 سنة
30	45	6	09	40-31
12	18	10	15	50-41
06	09	10	15	من 50 فما فوق
74	111	26	39	المجموع

المصدر: أسئلة الاستثمارة

الشكل رقم(8): يمثل أعمدة بيانية تمثل توزيع سكان الحي حسب الجنس والنوع.



المصدر: إنجاز الطالبة

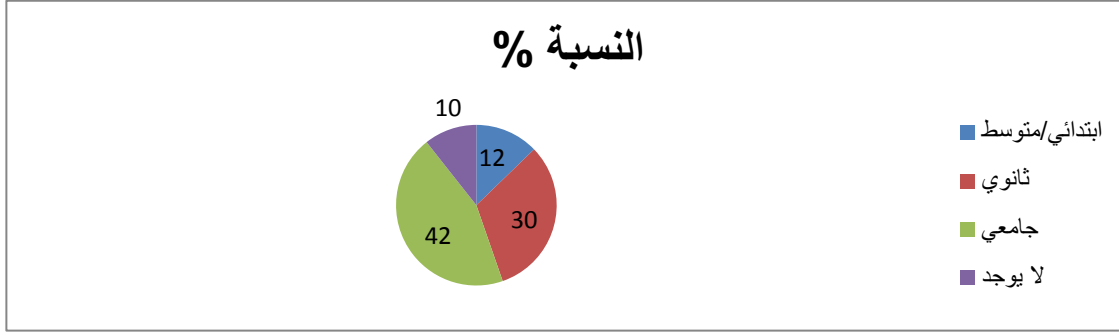
التعليق: من خلال نتائج الجدول أعلاه فيما يتعلق بالسن والجنس نجد أن الفئة العمرية معظمها شباب، كما أن نسبة الذكور أقل من نسبة الإناث، وهذا ليس في فئة عمرية واحدة فهذا راجع إلى توزيع أسئلة الاستمارة وسهولة الوصول إلى فئة الإناث من جهة، ومن جهة أخرى مثلاً نجد نسبة الذكور منعدمة في الفئة العمرية أقل من 30 سنة هذا راجع للوضع الاقتصادي للعائلات ففي هذا السن مازال الشاب لم يتزوج وبالتالي عدم حصوله على مسكن لوحده.

الجدول رقم(18): توزيع سكان الحي حسب المستوى التعليمي:

النسبة %	التكرار	المستوى التعليمي
12	18	ابتدائي/متوسط
30	45	ثانوي
42	63	جامعي
10	15	لا يوجد

المصدر: أسئلة الاستمارة

الشكل رقم(9): يمثل دائرة نسبية تمثل توزيع سكان الحي حسب المستوى التعليمي.



المصدر: أسئلة الاستمارة

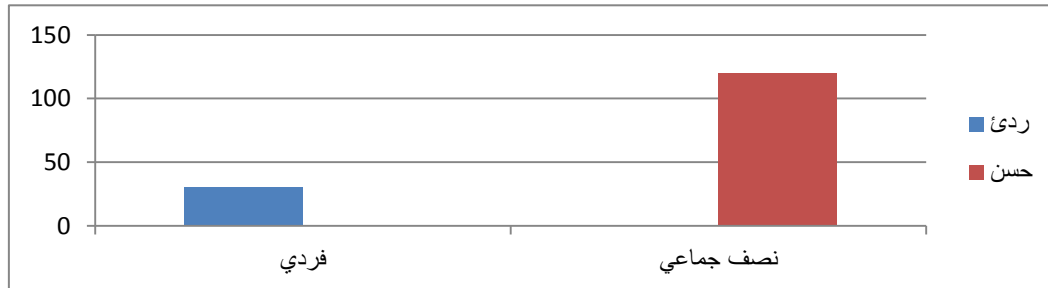
التعليق : إن المستوى التعليمي يعتبر أحد المؤشرات التي تعبر عن تحضر المجتمع ويسهل لنا معرفة اتجاهات ووعي أفراد عينة البحث ،والأمية تؤثر على دور الفرد في المجتمع، وهذا ما نريد التوصل إليه في هذا البحث ،نجد غالبية أفراد الحي ذو مستوى تعليمي جامعي ،بنسبة 42% وهذا ما يدل على تحسن المستوى التعليمي لأفراد الحي ،أما نسبة الأمية في أفراد الحي فهي نسبة 10% قليلة دلالة على وعي المنطقة وتشجيعها للعلم ومحاربة الأمية والجهل.

الجدول رقم(19): توزيع سكان الحي حسب حالة المسكن:

النمط	الحالة	رديء	حسن
فردى		30	/
نصف جماعى		/	120

المصدر: أسئلة الاستمارة

الشكل رقم(10): يمثل توزيع السكنات حسب النوع والحالة .



المصدر: إنجاز الطالبة

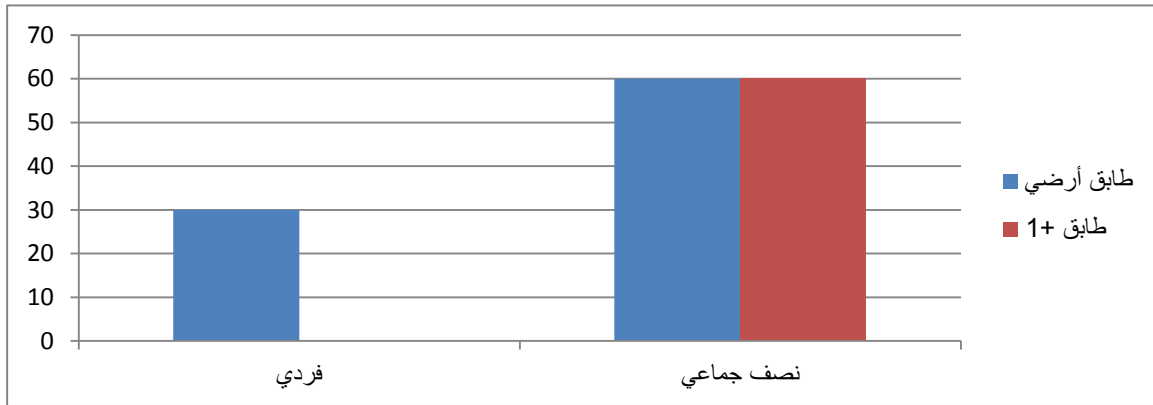
التعليق: من خلال الأعمدة نجد أن أغلبية السكنات نصف جماعية في حالة جيدة، وهذا راجع لحداتها وهذا في إطار البرامج السكنية الحضرية الجديدة، أما النسبة القليلة وهي في حالة رديئة وهو البناء الفردي الخاص ربما للظروف الاقتصادية.

الجدول رقم (20): حسب نوع المسكن:

طابق 1+	طابق أرضي	
/	30	فردي
60	60	نصف جماعي

المصدر: أسئلة الاستمارة

الشكل رقم (11): عدد وضعية السكان بالنسبة للطوابق في المسكن.



المصدر: إنجاز الطالبة

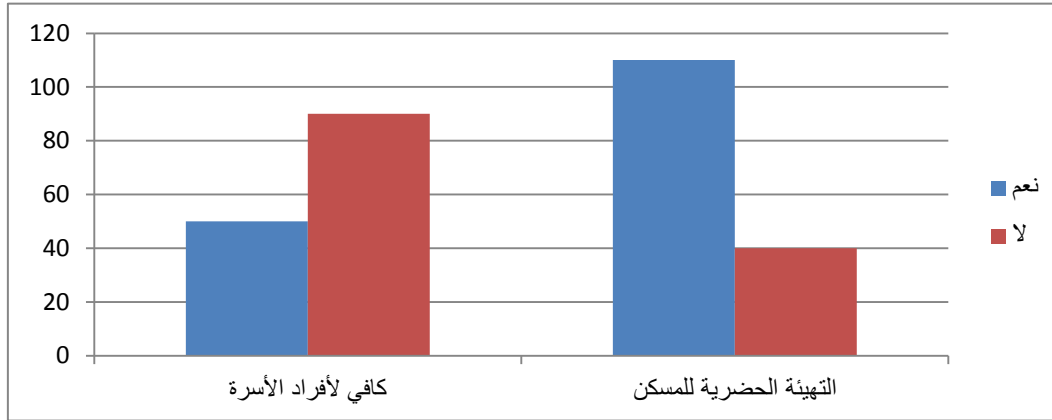
التعليق: بالنسبة للنتائج أعلاه فإن النسبة أغلبية السكنات طوابق وهي السكنات النصف الجماعية طابق أرضي أو طابق الثاني أما النسبة القليلة فهي سكنات فردية.

الجدول رقم (21): يبين توزيع سكان الحي حسب تهيئة المسكن وكفايته لأفراد الأسرة:

لا	نعم	
90	50	كافي لأفراد الأسرة
40	110	التهيئة الحضرية للمسكن

المصدر: أسئلة الاستمارة

الشكل رقم(12): توزيع أفراد الحي حسب تهيئة المسكن وكفايته للأفراد.



المصدر: إنجاز الطالبة

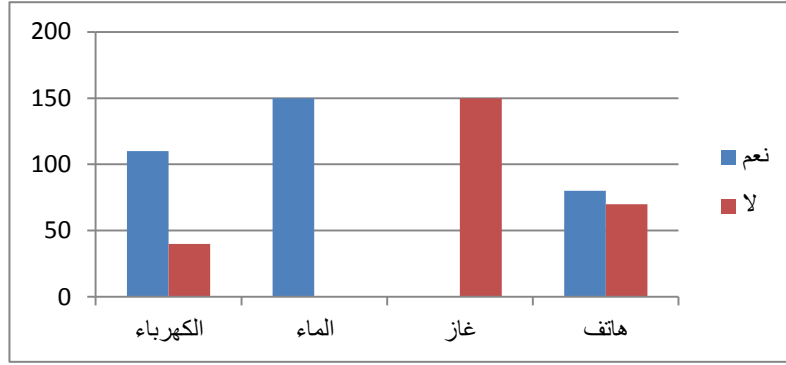
التعليق: يتضح لنا من خلال معطيات الجدول أن أعلى نسبة هي سكنات مهينة جيدة، وهذا راجع لأنها سلمت حديثاً للسكان أما حسب كفاية المسكن فهي غير كافية لأفراد الأسرة نظراً لتخطيط هذه المناطق الحضرية الجديدة دون مراعاة حجم الأسرة الصحراوية، فالفرد يسعى لحل أزمة السكن ليتفاجأ أن هذه المساكن لا تستوعب أفراد الأسرة استقبال الضيوف وهذا من خصائص سكان الصحراء، إلا نسبة قليلة من تقول بأن المسكن كافي نظر لحجم الأسرة المحدود.

الجدول رقم(22): يبين توصيل الشبكات للمساكن:

توصيل الشبكات	نعم	لا
الكهرباء	110	40
الماء	150	00
غاز	00	150
هاتف	80	70

المصدر: أسئلة الاستمارة

الشكل رقم(13): يبين توزيع سكان الحي حسب توصيل الشبكات



المصدر إنجاز الطالبة

التعليق: من خلال نتائج الجدول تبين أن أغلب المساكن موصولة بالكهرباء والماء، أما نسبة قليلة مازال لم يتم بعد توصيلها

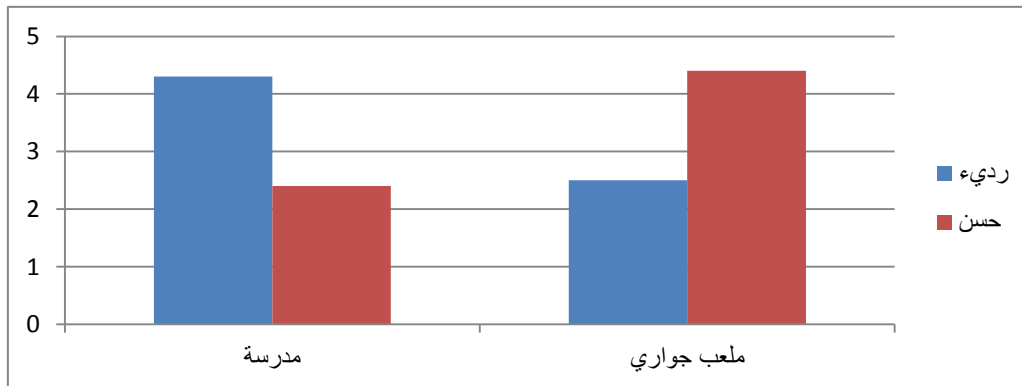
بشبكة الكهرباء، فهذا يعبر على نقص التخطيط والبرمجة، أما شبكة الغاز لم تتم توصيلها بعد.

الجدول رقم(23): يبين حالة التجهيزات الموجودة بالحي:

حسنة	رديئة	
150	00	مدرسة
00	150	ملعب جوارى

المصدر: أسئلة الإستمارة

الشكل رقم(14): يبين حالة التجهيزات الموجودة في الحي:



المصدر: إنجاز الطالبة

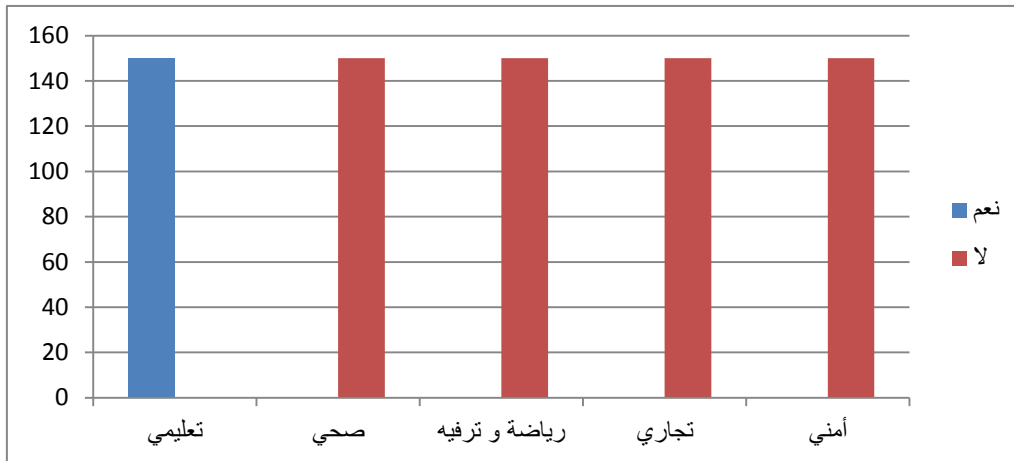
التعليق : من خلال النتائج في الجدول أعلاه تبين أنه يوجد تجهيز تربوي وهو المدرسة وهي حسنة التهيئة على عكس الملعب الجوّاري فهو عبارة عن أرضية مباطة وغير مكتمل التهيئة .

الجدول رقم(24): يبين التجهيزات الموجودة في الحي:

المرافق الموجودة	نعم	لا
تعليمي	150	00
صحي	00	150
رياضة وترفيه	00	150
تجاري	00	150
أمني	00	150

المصدر: أسئلة الإستمارة

الشكل رقم(15): أعمدة بيانية تمثل التجهيزات الموجودة في الحي:



المصدر: إنجاز الطالبة

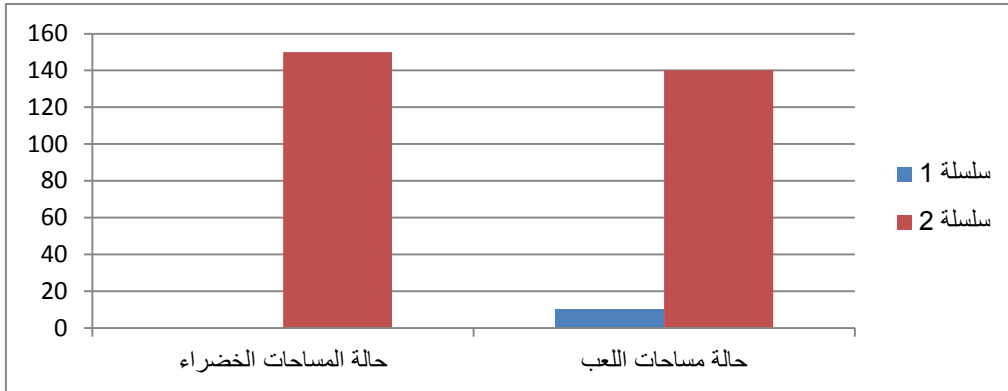
التعليق: من خلال النتائج المتوصل إليها في الجدول تبين أن الحي يفتقد إلى التجهيزات العمومية بأنواعها ماعدا تجهيز تعليمي وهو المدرسة المتواجد في الحي.

الجدول رقم(25): حالة المساحات الخضراء ومساحات اللعب:

لا	نعم	المرافق مهئية
150	00	حالة المساحات الخضراء
140	10	حالة مساحات اللعب

المصدر أسئلة الإستمارة

الشكل رقم(16): أعمدة بيانية تمثل حالة المساحات الخضراء ومساحات اللعب:



المصدر : إنجاز الطالبة

التعليق: من خلال نتائج الجدول تبين أن المساحات الخضراء تكاد تنعدم، أما عن مساحات اللعب موجودة

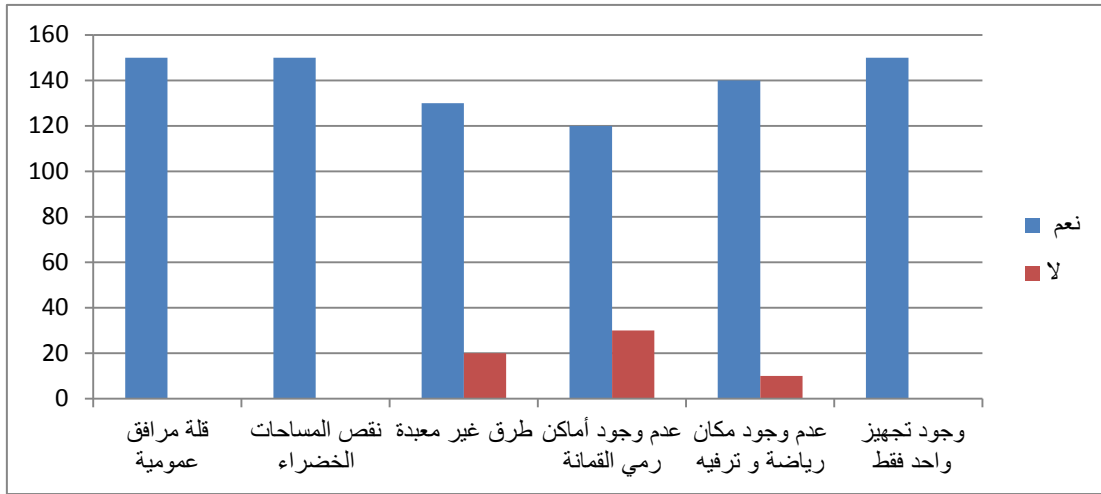
ممثلة بمساحات شاغرة غير مهئية، ونسبة 10% فهي مهئية بأرجوحة فقط.

الجدول رقم(26): يبين توزيع أفرادا الحي حسب المشاكل الحضرية:

لا	نعم	المشاكل الحضرية
00	150	قلة مرافق عمومية
00	150	نقص المساحات الخضراء
20	130	طرق غير معبدة
30	120	عدم وجود أماكن رمي القمامة
10	140	عدم وجود مكان رياضة وترفيه
00	150	وجود تجهيز واحد فقط

المصدر: أسئلة الإستمارة

الشكل رقم(17): يمثل أعمدة بيانية تمثل توزيع سكان الحي حسب المشاكل الحضرية في الحي:



المصدر: إنجاز الطالبة

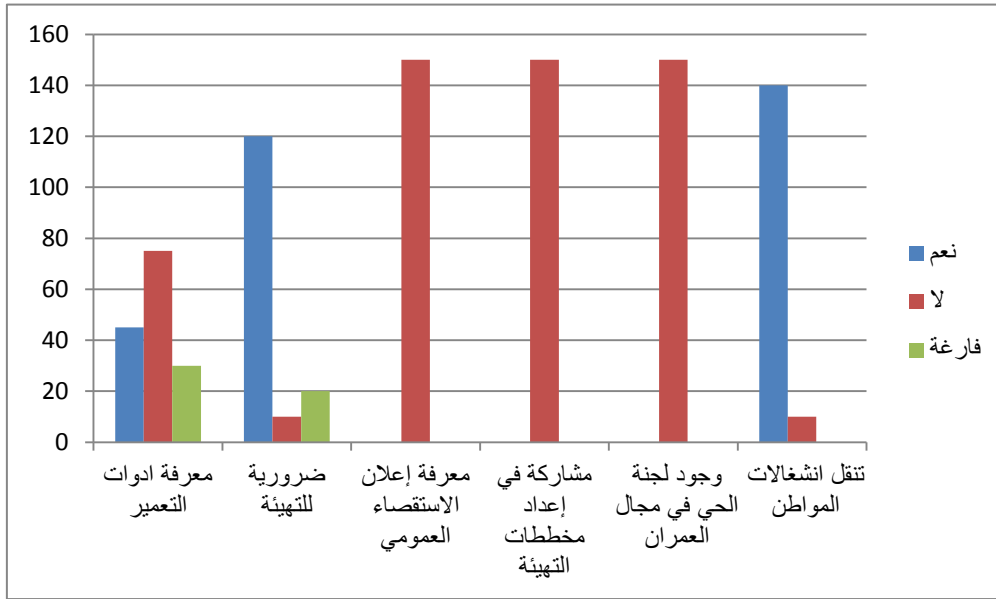
التعليق: من خلال نتائج المتوصل إليها من أجوبة سكان الحي تبين أنها تعاني بعض المشاكل وهي: قلة المرافق العمومية، نقص المساحات الخضراء، الطرق غير معبدة أو مرصفة ونسبة 20% معبدة، عدم وجود أماكن رمي القمامة بصفة كافية لأن هناك من السكان من عبروا عن وجود أماكن رمي القمامة، نسبة الأغلبية عبرت بعدم وجود، 30% وجود مكان رمي القمامة. نسبة الأغلبية ذكروا مشكل عدم وجود أماكن للترفيه ماعدا ملعب جوارى، وجود مدرسة ابتدائية .

الجدول رقم(27): يبين معرفة المواطن لأدوات التعمير وضرورتها في التهيئة:

معلومات خاصة بأدوات التعمير	نعم	لا	فارغة
معرفة أدوات التعمير	45	75	30
ضرورية للتهيئة	120	10	20
معرفة إعلان الإستقصاء العمومي	00	150	/
مشاركة في إعداد مخططات التهيئة	00	150	/
وجود لجنة الحي في مجال العمران	00	150	/
تنقل انشغالات المواطن	140	10	/

المصدر: أسئلة الإستمارة

الشكل رقم(18): أعمدة بيانية تمثل معرفة المواطن بأدوات التعمير:



المصدر : إنجاز الطالبة

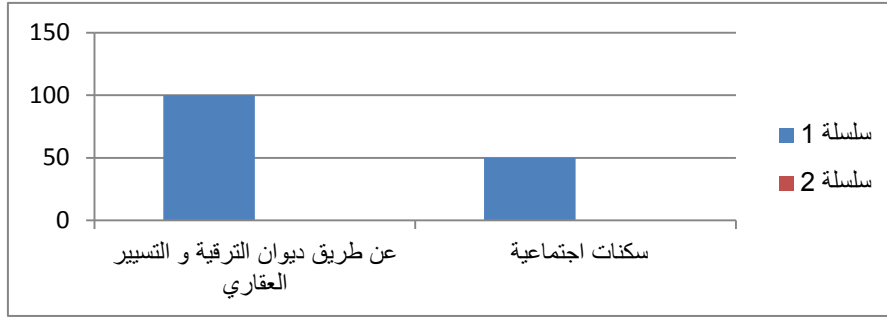
التعليق: حسب نتائج الجدول تبين نسبة كبيرة من سكان الحي لا تعرف أدوات التعمير ونسبة تعرف أدوات التعمير ونسبة من سكان الحي تركت خانة فارغة أي عدم فهم معنى أدوات التعمير، فقد انعكست هذه النتائج على الأسئلة الأخرى من الاستمارة فيما يخص المشاركة في إعداد أدوات التعمير، أو فترة الاستقصاء العمومي، أي كيف لهذا المواطن الذي لا يعرف أدوات التعمير أن يشارك في الإعداد. أما عن لجنة الحي فقد عبر الكثير أنها لا تنشط في جانب العمران، ولا تنقل انشغالات السكان فيما يخص المشاكل الحضرية المترتبة.

الجدول رقم(28): يبين كيف تمت التهيئة في الحي:

لا	نعم	كيف تمت التهيئة في الحي
00	100	عن طريق ديوان الترقية والتسيير العقاري
00	50	سكانات إجتماعية

المصدر :أسئلة الإستمارة

الشكل رقم(19): أعمدة بيانية تمثل كيف تمت التهيئة في الحي:



المصدر: إنجاز الطالبة

التعليق : من خلال نتائج الجدول تبين أن غالبية سكان الحي تم استنفادتهم من طرف سكنات عن طريق

ديوان الترقية والتسيير العقاري، أما نسبة الأخرى عن طريق سكنات اجتماعية عن طريق البلدية .

المبحث الثاني: الدراسة الميدانية لمجال الدراسة

ظروف نشأة حي البدر: من أجل احتواء الأزمة السكنية بالمدينة وتجاوز مختلف المشاكل العمرانية تم أخذ قرار بخلق قطب حضري جديد عن طريق أمر ولائي لديوان الترقية و التسيير العقاري. حيث كان مقترح من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية سيدي عمران بمخطط شغل الأرض رقم 08، ولكن غير مبرمج من طرف مخطط شغل الأرض هذه الإشكالية المتفردة والاستثنائية. لذا تم التطرق لهذا الحي والنظر في هذه الإشكالية .

حدود مجال الدراسة (حي البدر): يقع حي البدر(مجال الدراسة) في الجهة الجنوبية لمدينة سيدي عمران وحسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فهو مجال قابل للتعمير ، فإنه يشمل مخطط شغل الأرض رقم (08) ويتربع على مساحة قدرت ب 14 هكتار .

يحدده شمالا :نسيج عمراني موجود (مركز المدينة) .

جنوبا أراضي شاغرة.

شرقا: تحصيلات سكنية فردية.

غربا خط السكة الحديدية .

منظر عام لمجال الدراسة من الجهتين.

الصورة رقم(24): الجهة الشمالية لمجال الدراسة



المصدر: معاينة ميدانية

الصورة رقم(23): الجهة الغربية لمجال الدراسة



المصدر: معاينة ميدانية

الطبيعة العقارية للجيوب الشاغرة: أملاك الدولة أي يتم التدخل عليها بالتجهيزات أو الاستثمار الخاص .

الوضعية الحالية للحي وذلك عن طريق معاينة ميدانية.

الصورة رقم(26): تبين قلة المساحات الخضراء



الصورة رقم(25): وجود مساحات شاغرة بالحي



الصورة (28) تبين طرق مختلفة غير معبدة

الصورة رقم (27) نقص تهيئة مساحات اللعب



الصورة رقم(30): تبين نقص العمومية ماعدا مرفق واحد بالحي تمثل في مدرسة ابتدائية

الصورة(29): تبين عدم اكتمال الرصيف بمحاذاة البنايات، عدم احترام المسافة الكافية بين البنايات واحتجاب الضوء والتهوية



الصورة رقم(32): غياب عنصر التشجير وذلك لوقوع الحي على هامش المدينة

الصورة رقم(31): تبين ملعب جواربي غير مكتمل التهيئة



تحليل الوضعية الحالية للحي:

-عدم تنوع الأشكال العمرانية والمعمارية (أغلبية مجال الدراسة به سكنات نصف جماعية) مما خلق رتابة مميزة للأغلب مجال الدراسة .

-عدم احتواء الحي على المرافق العمومية مرفق عمومي واحد تمثل في المدرسة الابتدائية.

-قلة مساحات اللعب والمساحات الخضراء التي تمثل عنصرا أساسيا في استدامة المجال والمحافظة على البيئة .

-عدد الطوابق بالبنائية طابق أرضي + طابق واحد أما بالنسبة لاستيعاب التربة طابق أرضي + طابقين.

-ضيق مساحة المسكن وعدم وجود الفناء ،لقد تم الإنجاز دون مراعاة خصوصية العائلة في الصحراء وكثرة عدد الأفراد.

-ارتفاع البنائيات: بنايات بارتفاع 7.40م – بنايات بارتفاع 6.90م .

المبادئ العامة للتهيئة :

دمج مجال الدراسة (مخطط شغل الأرض رقم 08)في البنية العامة للتجمع العمراني سيدي عمران عن طريق تناسق بين العناصر الموجودة حاليا المقترحة.

يشمل التدخل على مستوى مجال الدراسة وتكاملته بالعناصر الهيكلية للمجال (تجهيزات -مساحات خضراء).

و منه يجب التسليم بالثوابت التالية :

- العوائق الطبيعية و المستحدثة .

- النسيج العمراني المتواجد .

- الاستغلال الأمثل للمساحات المتبقية للبناء و القابلة للتعمير .

- إيجاد تهيئة ملائمة تضمن الاندماج مع المتواجد و تتكامل معه.

- الأخذ بعين الاعتبار الطبيعة العقارية للأرضية أثناء التهيئة .
- تعميم الجزء شاغر من المجال مع مراعاة الاستمرارية و التواصل بين جميع الأجزاء .
- دمج مجال الدراسة (مخطط شغل الأراضي رقم 08) في البنية العامة للتجمع العمراني سيدي عمران عن طريق ضمان تناسق بين العناصر الموجودة حاليا و المقترحة .
- حماية مختلف العوائق بالحفاظ على مسافتها الأمنية .
- احترام توجيهات مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية سيدي عمران 2012م و الذي يدرج مجال الدراسة للتهيئة.
- فيما يخص المرافق المقترحة:
 - 1- مرافق حضرية تتعدى خدمتها محيط الدراسة.
 - 2- مرافق ذات طابع محلي يخص فقط مجال الدراسة.
 - 3- إدماج النشاطات التجارية على واجهة الطرق الرئيسية لإعطاء حيوية للمنطقة .
 - 4- إضفاء على النسيج المقترح مناظر طبيعية، مع استعمال مساحات عمومية داخله (ساحات و حدائق عمومية).
 - 5- احترام المبادئ المتمثلة في (المحاور الرئيسية، العوائق و الارتفاعات، العوامل المناخية).
 - 6- الأخذ بعين الاعتبار المعطيات المناخية للمنطقة في عملية التخطيط ذلك بإقامة أشربة للمساحات الخضراء بالمجال، إضافة إلى كونه مجال شاغر يتوضع على هامش المدينة، فهو معرض لهبوب الرياح، ومنه عملية التشجير ستلعب دور في التقليل من شدة و سرعة الرياح و كذا التوجيه الجيد للبنىات .
 - 7- إعطاء طابع عمراني مميز لهذا المجال وفقا للأهداف المسطرة في التنظيم العمراني في خلق نواة مركزية.

نعمد على جملة من المبادئ تتمثل فيما يلي:

- خلق مرافق تلبى احتياجات سكان مجال الدراسة و في نفس الوقت جعل هذه المرافق منطقة جذب للسكان لتفادي تهميش مجال الدراسة .
- هيكلة هذا المجال بمجموعة من الطرق بالحفاظ على المسار الحالي للطرق المجاورة و إنشاء محاور رئيسية (شمال -جنوب) و (شرق -غرب) .
- اعتماد المخطط الشطرنجي و الذي تتعامد فيه المحاور الرئيسية و الثانوية بحيث يكون شكل التخصيصات منتظم و بالتالي يسهل تهيئة المجال من (سكن -مرافق عمومية -مساحات خضراء ...).
- محاولة خلق فسيفساء بين السكن و التجهيزات.
- إضافة إلى فتح طرق ثالثة لتغذية النسيج العمراني المقترح و ضمان هيراركية المباني و التجهيزات المقترحة.
- إضفاء الطابع الجمالي على المنطقة و ذلك بإدخال تقنية التهيئة التي تراعي توزيع المساحات الخضراء و تشجير مناطق الشاغرة و المهمشة لتكون مناطق تسلية و ترفيه .
- الطرق : اقترحت طريقين من الجهة المحايدة للسكة الحديدية مؤدي إلى تقرت .
- الطريق الثاني من الجهة الغربية وذلك لربط التخصيصات السكنية المقترحة مع السكنات الموجودة والتجمعات المجاورة نحو تقرت .
- اقتراح مفترقات الطرق على مستوى الطرق الرئيسية .
- السكن: بما أن مجال الدراسة يحوي سكنات نصف جماعية وفردية فإننا لا نظيف مقترحات بالنسبة للسكن.

-المرافق المقترحة :

1- مركز تجاري مساحة 3401م² سوق جواري 13367م².

وهذا لأن المدينة بأكملها لا يوجد بها سوق مغطاة .

2- مركز صحي مساحة 3564م² .

وهذا لوجود عيادة متعددة الخدمات واحدة تبعد بمسافة كبيرة على مجال الدراسة فهذا للسكان من جهة

ولا تلبى عيادة مركز احتياجات سكان المدينة .

محلات تجارية وذلك للمواد الضرورية لسكان الحي .

3- ملعب جواري مساحة 3995م².

4- المساحات العمومية والمساحات الخضراء مساحة 930011.9م².

-أما بالنسبة لتوصيل الشبكات فإن النسيج تم توصيله بالشبكات المختلفة كهرباء، صرف صحي، مياه

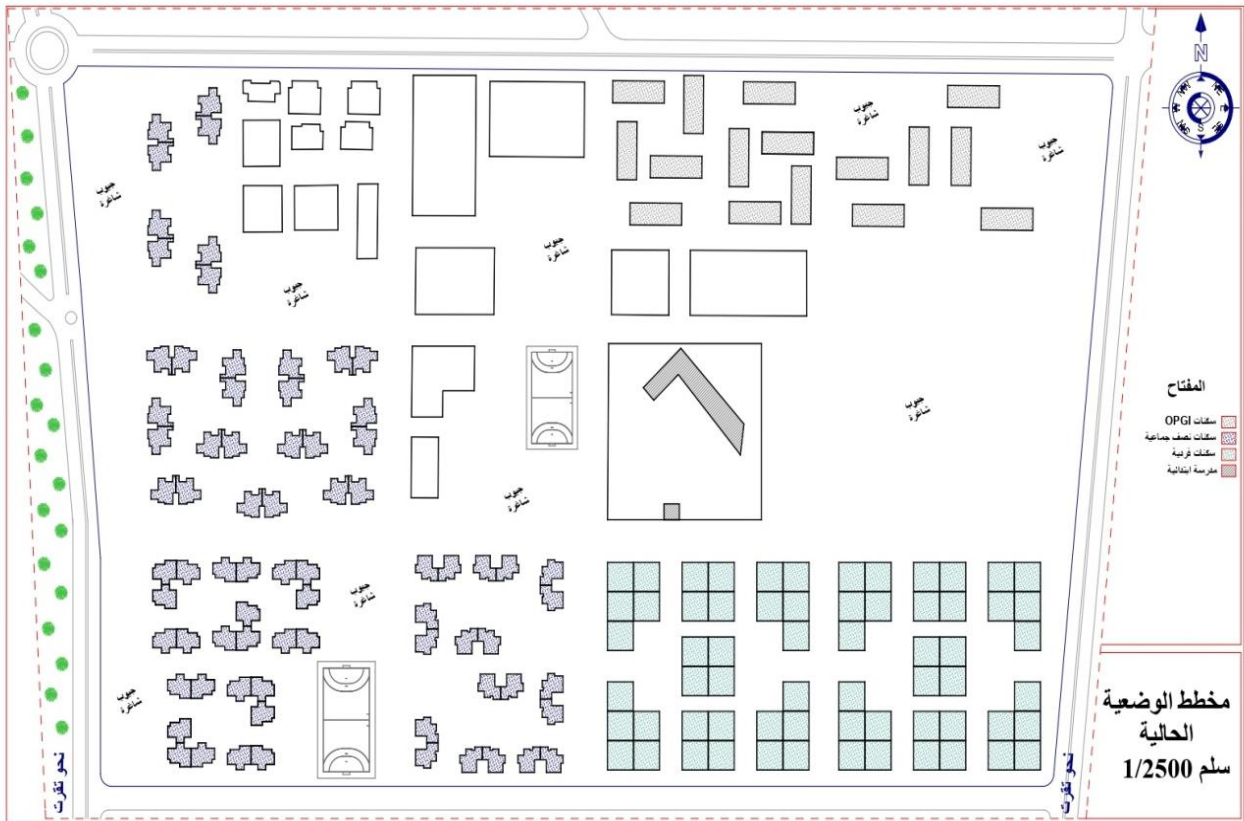
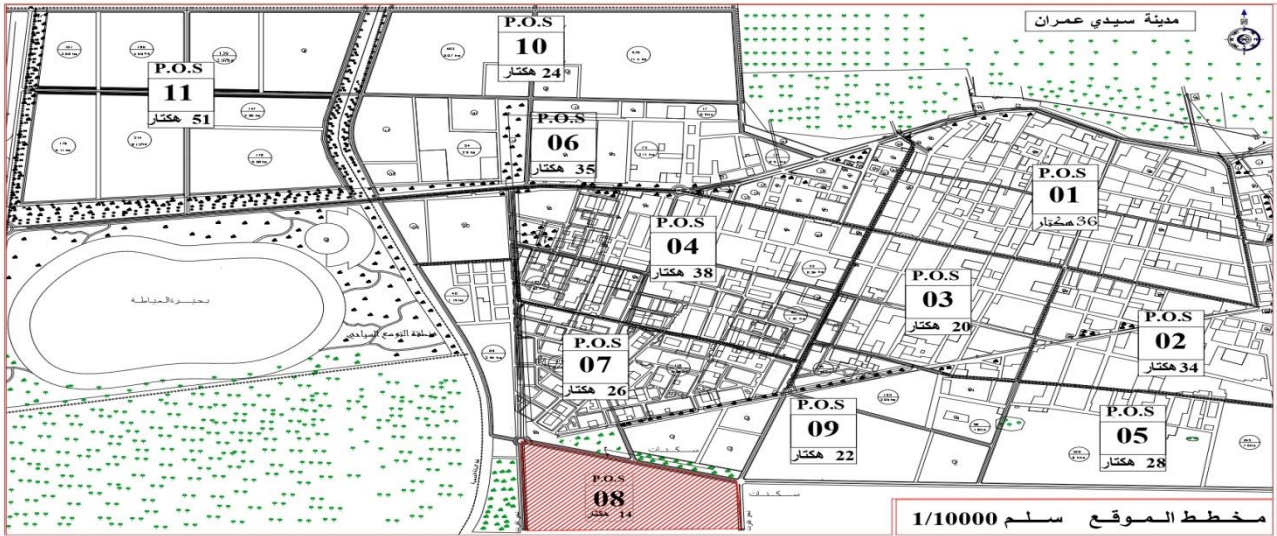
صالحة للاستعمال. نقترح توصيل الغاز .

أما الإنارة العمومية فإنها غير كافية نقترح شبكة جديدة تلبى احتياجات مجال الدراسة .

- بالنسبة للمناطق المتجانسة وبما أن النسيج العمراني موجود فإنه لا يتم التدخل بالنسبة للسكنات وإنما

يكون التدخل بالنسبة للجيوب الشاغرة عن طريق تجهيزات أو مرافق عمومية. وكذلك بالمساحات

الخضراء، ومساحات اللعب.





خلاصة عامة:

- من خلال الفصول السابقة تبين أن التهيئة الحضرية تشمل كل التدخلات المختلفة على المجال الحضري بغرض تنظيمه و جعله يلبي حاجيات السكان من مرافق عامة ومساحات خضراء و لكن هذه العمليات يجب أن تكون وفق تخطيط عمراني منتظم و ذلك يتجسد في جهود الدولة نحو سن و تشريع قوانين التعمير .
- إن التشريع الخاص بأدوات التهيئة والتعمير لم يصدر إلا بعد تعاقب عدة تشريعات وتجارب أخرى في ميدان التعمير ،فسياسة التعمير في الجزائر كانت مرهونة بوضعية عمرانية موروثية من المراحل المتعلقة بالاحتلال والحضارات السابقة، وبعد الاستقلال تم الشروع في إنجاز مشاريع مستعجلة لم تؤخذ بعين الاعتبار ، قاعدة عمرانية واضحة في التخطيط ولم تلزم بإيجاد تشريع يهيكل التدخلات العمرانية .
- لننتقل فيما بعد من المشاريع المستعجلة إلى التشريعات المقننة واستحداث أدوات جديدة في ميدان التهيئة والتعمير ودراسة أداتين لا يمكن الاستغناء عنهما تمثلا في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأرض اللذين أقرهما بموجب القانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم والمتعلق بالتهيئة والتعمير، والذي تطرقنا إليهما بالتفصيل من التعريف إلى إجراءات الاعداد والتطبيق.
- ولعل مدينة سيدي عمران هذه المدينة الفنية حديثة النشأة لأدوات التعمير وتجربتها الحديثة في ميدان أدوات التعمير .
- فمدينة سيدي عمران مدينة صحراوية ذات مميزات ومؤهلات حضرية متفردة ترجع إلى موقعها الاستراتيجي وامتلاكها مؤهلات سياحية النابعة من مواردها الطبيعية المتمثل في بحيرة عياطة وواحات النخيل مما يؤهلها للتنمية المحلية.

- وجود عوائق طبيعية واصطناعية جعل يشكل عائق للتوسع العمراني.
- وعرفت تطورا سكانيا وسكنيا معتبرا أدى إلى احتياج السكان إلى سكنات وكذا خدمات حضرية بالإضافة إلى المواطن يسعى للطلب على السكن الفردي ويستحوذ على أكبر نسبة من المجال .
- مما شكل بنايات فوضوية تشوه صورة المدينة والطابع العمراني لها، فسعت السلطات للتدخل على جزء من المجال لتوفير خدمات حضرية من خلال توطين بعض التجهيزات أو ترميم البنايات وتعبيد الطرقات وتهيئة ساحات عمومية ومساحات للعب الأطفال.
- لنتطرق إلى دور أدوات التعمير في المدينة وذلك بدراسة مراجعة مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي ساهم بطريقة غير مباشرة في غياب دراسة مخططات شغل الأراضي للمدينة لتأخير مدة دراسة المراجعة لتتم تهيئة أحياء سكنية حضرية جديدة بدون مخططات شغل أرض مدروسة .
- فأى مستقبل تنتظره مدينة قامت على ركيزة خاطئة .
- فهذا ما شاهدناه من خلال سير آراء السكان حول أدوات التعمير الذي تبين من خلال تحليل الاستثمار البحث الميداني أن دور المواطن ملغي في مشاركته في أدوات التعمير وكذا الجمعيات.
- لنتطرق في الأخير إلى نموذج لمنطقة حضرية جديدة هيأت لتجمعات سكنية بدون مخطط شغل الأرض والذي لاحظنا فيه بعض المشاكل الحضرية التي عبر عنها السكان من نقص المرافق العمومية وعدم تهيئة المساحات الخضراء التي تعتبر العنصر الأساسي في استدامة المحيط والحفاظ على البيئة على غرار افتقاره للمرافق الضرورية كالتجارية والترفيهية.
- نتوصل في الأخير إلى ضرورة اتباع أدوات التهيئة والتعمير المخطط التوجيهي للتهيئة (PDAU وPOS) كأداتين غير منفصلتين عن بعضهما البعض وضرورة الرجوع إليهما كأدوات غير قابلة للمعارضة .

قائمة

المراجع

كتب:

د. عبد الفتاح محمد وهيبة. جغرافيا المدن دار النهضة العربية بيروت لبنان

د. خلف الله بوجمعة / العمران والمدينة دار الهدى عين مليلة .

الرسائل الجامعية:

-حاجب صهيب. البنية التجارية والديناميكية المجالية في المدن الصحراوية - دراسة حالة مدينة

بسكرة مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية تخصص تسيير المدن

جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي دفعة 2007 .

-جموعي رزقي آليات دمج العد البئي في التحسين الحضري للأحياء السكنية مذكرة تخرج شهادة

ماستر في الهندسة والمحيط

-وزارة التهيئة والتعمير - الجزائر غدا وضعية التراب الوطني الجزء الأول ديوان المطبوعات

الجامعية بن عكنون 1995.

-بشير التجاني التحضر والتهيئة العمرانية ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر .

رياض التومي أدوات التهيئة والتعمير وإشكالية التنمية الحضرية - مدينة لحروش نموذجا ماجستير علم

الاجتماع الحضري جامعة قسنطينة .

رفيقة سنوسي. أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق دراسة حالة مدينة باتنة .ماجستير هندسة

معمارية جامعة باتنة 2011.

عبد العزيز عقاقبة. تسيير السياسة العمرانية بالجزائر مدينة باتنة نموذج - ماجستير علوم سياسية

الحاج لخضر باتنة 2010.

-مزوزي كاهنة - مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر -

ماجستير علوم قانونية جامعة الحاج لخضر باتنة 2012

المجلات والمدونات:

-فوزي بودقة - وجه مدينة الجزائر وجوانب من مسارها العمراني - مجلة انسانيات العدد 44-45

سنة 2009 .

-مدونة العمران الجزائري منصة لتدوين مقالات في الهندسة المعمارية 'التعمير والتسيير

الحضري.

قاموس:

Dictionnaire REBERT pour tous

الملاحق

استمارة بحث ميداني

نحن طلبة معهد تسيير التقنيات الحضرية سنة ثانية ماستر جامعة محمد خيضر بسكرة نقوم بإعداد استبيان تخص مذكرة التخرج بحاجة لمساهمتم في اتمام العمل بنجاح ، حيث يتعلق الموضوع بالتهيئة الحضرية في حيكم وضرورة تطبيق أدوات التعمير لدى نرجو من فضلكم الإجابة عن الأسئلة التالية والتي لا تأخذ من وقتكم الكثير علما أن المعلومات تستعمل لأغراض علمية فقط :

01/ معلومات خاصة بالحالة الشخصية :

- العمر : سنة الجنس : ذكر أنثى
- المستوى التعليمي : ابتدائي / متوسط ثانوي جامعي لا يوجد

02/ بيانات تخص حالة سكن:

- نوع السكن : فردي نصف جماعي

03 / بيانات تخص حالة التجهيزات والشبكات إن وجدت داخل الحي :

- توصيل الشبكات : الماء الكهرباء الغاز الهاتف

على حسب نوع المرفق :

- آمن تعليمي صحي المحلات التجارية رياضة وترفيه
- مساحات خضراء مهئية : نعم لا - مساحات لعب مهئية : نعم لا

04/ بيانات تخص بعض المشاكل الحضرية :

- وجود مرفق واحد فقط عمومي - وجود تجهيز عمومي
- مساحات خضراء : نعم لا الرياضة والترقية : نعم لا
- طرق غير معبدة : نعم لا فضاء للعب الاطفال : نعم لا
- أماكن رمي القمامة : موجودة غير موجودة

استمارة بحث ميداني

نحن طلبة معهد تسيير التقنيات الحضرية سنة ثانية ماستر جامعة محمد خيضر بسكرة نقوم بإعداد استبيان تخص مذكرة التخرج بحاجة لمساهمتم في اتمام العمل بنجاح ، حيث يتعلق الموضوع بالتهيئة الحضرية في حيكم وضرورة تطبيق أدوات التعمير لدى نرجو من فضلكم الإجابة عن الأسئلة التالية والتي لا تأخذ من وقتكم الكثير علما أن المعلومات تستعمل لأغراض علمية فقط :

01/ معلومات خاصة بالحالة الشخصية :

- العمر : سنة الجنس : ذكر أنثى
- المستوى التعليمي : ابتدائي / متوسط ثانوي جامعي لا يوجد

02/ بيانات تخص حالة سكن:

- نوع السكن : فردي نصف جماعي

03 / بيانات تخص حالة التجهيزات والشبكات إن وجدت داخل الحي :

- توصيل الشبكات : الماء الكهرباء الغاز الهاتف

على حسب نوع المرفق :

- آمن تعليمي صحي المحلات التجارية رياضة وترفيه
- مساحات خضراء مهئية : نعم لا - مساحات لعب مهئية : نعم لا

04/ بيانات تخص بعض المشاكل الحضرية :

- وجود مرفق واحد فقط عمومي - وجود تجهيز عمومي
- مساحات خضراء : نعم لا الرياضة والترقية : نعم لا
- طرق غير معبدة : نعم لا فضاء للعب الاطفال : نعم لا
- أماكن رمي القمامة : موجودة غير موجودة

05/ بيانات حول مشاركة المواطن في مخططات التهيئة والتعمير للحي :

- هل تعرف أدوات التعمير التي تستعمل في إنجاز حي أو مدينة أو تهيئة مساحات عمومية
نعم لا - هل هي ضرورية لكل إنجاز : نعم لا
- هل سبق وإن قرأت إعلان يحمل الاستقصاء العمومي لإعداد مخطط مدينة أو حي
نعم لا
- هل سبق وإن شاركت في إعداد أحد المخططات لمدينتكم أو حيكم : نعم لا
- هل لديكم لجنة الحي : نعم لا
- هل تنقل انشغالاتكم حول مشاكل في الحي : نعم لا

05/ بيانات حول مشاركة المواطن في مخططات التهيئة والتعمير للحي :

- هل تعرف أدوات التعمير التي تستعمل في إنجاز حي أو مدينة أو تهيئة مساحات عمومية
نعم لا - هل هي ضرورية لكل إنجاز : نعم لا
- هل سبق وإن قرأت إعلان يحمل الاستقصاء العمومي لإعداد مخطط مدينة أو حي
نعم لا
- هل سبق وإن شاركت في إعداد أحد المخططات لمدينتكم أو حيكم : نعم لا
- هل لديكم لجنة الحي : نعم لا
- هل تنقل انشغالاتكم حول مشاكل في الحي : نعم لا

قوانين

- وبمقتضى الامر رقم 76 - 29 المؤرخ في 24 ربيع الاول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976، والمتعلق بامتلاك وتسيير ملك شبكة الحديد،

- وبمقتضى الامر رقم 76 - 48 المؤرخ في 25 جمادى الاولى عام 1396 الموافق 25 مايو سنة 1976، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،

- وبمقتضى القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402 الموافق 6 فبراير سنة 1982، المعدل والمتمم، والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء،

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 03 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1403 الموافق 5 فبراير سنة 1983، المتعلق بحماية، البيئة،

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 18 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1403 الموافق 13 غشت سنة 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية،

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق 23 يونيو سنة 1984، المتضمن النظام العام للغابات،

- وبمقتضى الامر رقم 84 - 02 المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1404 الموافق 8 سبتمبر سنة 1984، المتضمن تعريف الاملاك العسكرية وتشكيلها وتكوينها وتسييرها الموافق عليه بموجب القانون رقم 84 - 19 المؤرخ في 6 نوفمبر سنة 1984،

- وبمقتضى الامر رقم 85 - 01 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985، الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها والموافق عليه بموجب القانون رقم 85 - 08 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1985،

- وبمقتضى القانون رقم 86 - 14 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1406 الموافق 19 غشت سنة 1986، المتعلق بأعمال التنقيب والبحث عن المحروقات واستغلالها ونقلها بالانابيب،

- وبمقتضى القانون رقم 87 - 03 المؤرخ في 27 جمادى الاولى عام 1407 الموافق 27 يناير سنة 1987، والمتعلق بالتهيئة العمرانية؛

قانون رقم 90 - 29 مؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير.

إن رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور،

- وبمقتضى الامر رقم 64 - 244 المؤرخ في 13 ربيع الثاني عام 1384 الموافق 22 غشت سنة 1964، المتعلق بالمطارات والارتفاعات لفائدة الامن،

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 62 المؤرخ في 4 ذي الحجة عام 1385 الموافق 26 مارس سنة 1966، المتعلق بالمناطق والمواقع السياحية والنصوص اللاحقة،

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 154 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون الاجراءات المدنية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون الاجراءات الجزائية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الامر رقم 67 - 281 المؤرخ في 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967، المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 43 المؤرخ في 7 جمادى الثانية عام 1395 الموافق 17 يونيو سنة 1975، المتضمن قانون الرعي،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 ديسمبر سنة 1975، المعدل والمتمم، والمتضمن القانون المدني،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975، المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 79 المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1395 الموافق 15 ديسمبر سنة 1975، والمتعلق بدفن الموتى،

الفصل الثاني

القواعد العامة للتهيئة والتعمير

المادة 3 : مع مراعاة الاحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البناءات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة في المواد أدناه من هذا الفصل.

المادة 4 : لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الارضية :

- التي تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الاجزاء المعمرة للبلدية،

- التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على اراض فلاحية.

- التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الاثرية والثقافية.

تضبط كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 5 : عدا المواصفات التقنية المخالفة، لا يمكن

تشديد أي بناء أو سياج داخل الاجزاء المعمرة من البلدية إلا اذا ابتعد بأربعة أمتار على الاقل من محور الطريق المؤدي إليه وفي حالة وجود هذه البناءات أو السياجات من الصلب من قبل على جانب من الطريق يعتبر محور الطريق كأنه يبعد بأربعة أمتار عن السياجات أو البناءات الموجودة.

المادة 6 : لا يمكن أن يتجاوز علو البناءات في الاجزاء

المعمرة من البلدية متوسط علو البناءات المجاورة وذلك في إطار احترام الاحكام المنصوص عليها في التشريع المعمول به وخاصة مايتعلق بحماية المعالم التاريخية،

يجب أن يكون علو البناءات خارج الاجزاء المعمرة منسجما مع المحيط،

يحدد التنظيم كفاءات تطبيق هذه المادة وكذا معاملي شغل الاراضي والمساحة المبنية.

المادة 7 : يجب أن يستفيد كل بناء صعد للسكن من

مصدر للمياه الصالحة للشرب، كما يجب أن يتوفر على جهاز لصرف المياه يحول دون رمي النفايات على السطح.

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 01 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988، والمتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية،

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 02 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988، المعدل والمتمم، والمتعلق بالتخطيط،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990، والمتعلق بالبلدية،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990، والمتعلق بالولاية،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990، المتضمن التوجيه العقاري،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية،

- وبناء على ما أقره المجلس الشعبي الوطني،

يصدر القانون التالي نصه :

الفصل الاول

مبادئ عامة

المادة الاولى : يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الاراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للاراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والاساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.

المادة 2 : يجري استغلال وتسيير الاراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل الاطار المبنى في إطار القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وأدوات التهيئة والتعمير المحددة في هذا القانون.

وفي حالة أراضي بلدية تابعة لولايات مختلفة تحدد محيطات تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات الإقليمية.

المادة 13 : يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلى مخطط شغل الأراضي.

المادة 14 : ينشر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي للمصادقة عليهما باستمرار في الامتداد المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين التابعين للادارة، وتلتزم السلطة التي وضعتها باحترام محتواهما.

المادة 15 : يجب استشارة الجمعيات المحلية للمستعملين والغرف التجارية والفلاحية والمنظمات المهنية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

القسم الثاني

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المادة 16 : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

المادة 17 : يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية.

المادة 18 : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.

- يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهيكل الأساسية.

- يحدد مناطق التدخل في الانسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

المادة 8 : يجب تصميم المنشآت والبنائات ذات الاستعمال المهني والصناعي بكيفية تمكن من تفادي رمي النفايات الملوثة وكل العناصر الضارة خارج الحدود المنصوص عليها في التنظيم.

المادة 9 : يجب تنظيم استغلال المحاجر ومواقع التفريغ بكيفية تضمن بعد الاستغلال أو نهاية فترة الاستغلال صلاحية استعمال الأراضي وتعيد للموقع مظهره النظيف.

الفصل الثالث

أدوات التهيئة والتعمير

القسم الأول

أحكام عامة

المادة 10 : تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وتكون أدوات التهيئة والتعمير وكذلك التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير.

لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون.

المادة 11 : تحدد أدوات التهيئة والتعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح، من جهة بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر، ومن جهة أخرى، تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة والبنائات المرصودة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة والنشاطات والمسكن وتحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية.

المادة 12 : يمكن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي أن يضم مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية أو بلدية أو بالنسبة لمخطط شغل الأراضي جزءا من بلدية.

يحدد الوالي المختص إقليميا، في حالة مجموعة من البلديات بقرار منه وباقتراح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، بعد مداولة من المجالس الشعبية المذكورة، مخطط تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي.

- بالبناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.

- بالبناءات التي تبررها المصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب مغل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.

المادة 23 : اللطاعات غير القابلة للتعمير هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها محددة بدقة وينسب تتلام مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.

المادة 24 : يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.

المادة 25 : تتم الموافقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية في حالة ما إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يغطي بلديتين أو أكثر.

المادة 26 : يطرح مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الموافق عليه لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة خمسة وأربعين (45) يوما.

يعدل مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد التحقيق العمومي ليأخذ بعين الاعتبار عند الاقتضاء خلاصات التحقيق ثم يوجه إثر الموافقة عليه من قبل المجلس الشعبي البلدي للسلطة المختصة من أجل المصادقة.

المادة 27 : يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وحسب الحالة وتبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية :

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.

- بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، مشترك حسب الحالة مع وزير أوعدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.

- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

تضبط كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 19 : يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي :

- القطاعات العمرية

- القطاعات المبرمجة للتعمير

- قطاعات التعمير المستقبلية

- القطاعات غير القابلة للتعمير

القطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة وأجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاثة الأولى من القطاعات المحددة أعلاه والمسماة بقطاعات التعمير.

المادة 20 : تشمل القطاعات العمرية كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة.

كما تشمل القطاعات العمرية أيضا الأجزاء من المنطقة العمرية الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.

المادة 21 : تشمل القطاعات المبرمجة للتعمير القطاعات المخصصة للتعمير على الامدين القصير والمتوسط في أفق عشر سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

المادة 22 : تشمل قطاعات التعمير المستقبلية الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في أفق عشرين سنة، حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

كل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا للارتفاق بعدم البناء. ولايرفع هذا الارتفاق، في الآجال المنصوص عليها، إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

- تمنع، في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بهذه القطاعات المستقبلية كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها للتعمير، وكذلك التعديلات أو الإصلاحات الكبرى للبنايات المعنية بالهدم.

غير أنه يرخص في هذه القطاعات :

- بتجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.

المادة 32 : يتكون مخطط شغل الاراضي من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية.

المادة 33 : لاتخضع القواعد والارتفاقات المحددة بموجب مخطط شغل الاراضي لاي ترخيص بالتعديل إلا ما يتعلق بالتكيفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض، أو شكل قطع الاراضي أو طابع البناءات المجاورة.

المادة 34 : يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الاراضي، يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.

المادة 35 : تتم الموافقة على مشروع مخطط شغل الاراضي بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية في حالة ما إذا كان مخطط شغل الاراضي يغطي بلديتين أو عدة بلديات.

المادة 36 : يطرح مشروع مخطط شغل الاراضي الموافق عليه لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة ستين (60) يوما.

يعدل مخطط شغل الاراضي بعد التحقيق العمومي ليأخذ في الحسبان عند الاقتضاء خلاصات التحقيق العمومي ثم يصادق عليه عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية.

يوضع مخطط شغل الاراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور ويصبح فاقد المفعول بعد ستين (60) يوما من وضعه تحت تصرفه.

المادة 37 : لايمكن مراجعة مخطط شغل الاراضي إلا بالشروط التالية :

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لاتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولي.

- إذا كان الاطار المبني الموجود في حالة خراب أو في خالة من القدم تدعو إلى تجديده.

- إذا كان الاطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.

- إذا طلب ذلك، وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الاراضي الساري المفعول.

المادة 28 : لايمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا اذا كانت القطاعات المزمع تعميمها المشار إليها في المادة 19 أعلاه في طريق الاشباع أو إذا كان تطور الاوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لاتستجيب أساسا للاهداف المعينة لها.

يصادق على مراجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الاشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

المادة 29 : تضبط حسب الحاجة إجراءات الاعداد والموافقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا محتوى المستندات المتعلقة به عن طريق التنظيم

المادة 30 : يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس المعنية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كل اجراء ضروري لحسن الانجاز المستقبلي لهذا المخطط.

القسم الثالث

مخطط شغل الاراضي

المادة 31 : يحدد مخطط شغل الاراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الاراضي والبناء.

ولهذا فان مخطط شغل الاراضي :

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الاراضي.

- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الارضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الاحجام، وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.

- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.

- يحدد الارتفاعات،

- يحدد الاحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها،

- يعين مواقع الاراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

القسم الأول

الساحل

المادة 44 : يضم الساحل بالنظر إلى هذا القانون كافة الجزر والجزيرات وكذلك شريطا من الأرض عرضه الأدنى ثمانمئة (800) متر على طول البحر ويشمل :

- كافة الأراضي ومنحدرات التلال والجبال المرتبة من البحر والتي لا تكون مفصولة من الشاطئ بسهل ساحلي.
- السهول الساحلية التي يقل عرضها عن ثلاثة (3) كيلومترات.

- كامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل كما هو محدد أعلاه.

- كامل " المناطق الرطبة " وشواطئها على عرض ثلاثمئة (300) متر بمجرد ما يكون جزء من هذه المناطق على الساحل كما هو محدد أعلاه.

المادة 45 : يجب أن يحافظ التوسع العمراني بالساحل على المساحات، وأن يبرز قيمة المواقع والمناظر المميزة للتراث الوطني الطبيعي والثقافي والتاريخي للساحل والبيئات اللازمة للتوازنات البيولوجية، ويجب أن يتم هذا، طبقا لأحكام شغل الأراضي.

يمنع كل بناء على قطعة أرض تقع على شريط من منطقة عرضه 100 متر ابتداء من الشاطئ، وتقاس هذه المسافة أفقيا من نقطة أعلى المياه.

غير أنه يمكن الترخيص بالبناءات أو النشاطات التي تتطلب الجوار المباشر للمياه.

يحدد التنظيم كليات تطبيق هذه المادة.

القسم الثاني

الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة

المادة 46 : تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والبيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية، طبقا للأحكام التشريعية التي تطبق عليها.

المادة 47 : تضبط النصوص التشريعية والتنظيمية الالتزامات الخاصة التي تطبق على المناطق المشار إليها في المادة أعلاه، في مجال استخدام الأراضي وتسييرها لاسيما فيما يخص البناء والموقع والخدمة واقامة البنايات والهندسة وطريقة التسيير وتهيئة محيط التراث الطبيعي والثقافي والتاريخي وحمايته وتنميته.

- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعات المخطط الساري المفعول في نفس الظروف والأشكال المنصوص عليها لاعداد مخطط شغل الأراضي.

المادة 38 : تضبط عند الاقتضاء إجراءات الاعداد والموافقة على مخططات شغل الأراضي وكذلك محتوى المستندات المتعلقة بها عن طريق التنظيم.

القسم الرابع

قوام الأراضي المعمرة والقابلة للتعمير

المادة 39 : يتمثل قوام الأراضي المعمرة والقابلة للتعمير كما تحددها أدوات التهيئة والتعمير، من الأراضي التي يقتضيها التشريع حسب طبيعتها القانونية.

المادة 40 : يمكن البلدية، في إطار تطبيق أدوات التهيئة والتعمير، أن تكون محفظة عقارية قصد إشباع حاجاتها للأراضي من أجل البناء.

يخضع تسيير هذه المحفظة العقارية للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول.

المادة 41 : تتكون المحفظة العقارية البلدية من :

- الأراضي التي تملكها البلدية

- الأراضي المقتناة في السوق العقارية.

- الأراضي المتحصل عليها من ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به،

المادة 42 : تعد البلدية، من أجل إنجاز برامجها الاستثمارية المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، برنامجا لاقتناء الأراضي منسجما مع مخططات التنمية البلدية والولائية والوطنية.

الفصل الرابع

أحكام خاصة تطبق على بعض الأجزاء من التراب الوطني

المادة 43 : يخضع الساحل والأقاليم التي تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية بارزة وكذلك الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد للأحكام الخاصة أدناه.

الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.

تحضر رخصة البناء وتسلم في الاشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم.

المادة 53 : لاتخضع لرخصة البناء البنائيات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافيقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء.

المادة 54 : يحدد التنظيم القواعد للبناء المطبقة على العمارات السكنية، وتدابير الصيانة الرامية إلى تأمين احترام القواعد الامنية، وأيضا كفاءات تبرير تنفيذ واجب الصيانة. كما يحدد التنظيم قواعد بناء وتهيئة المحلات، ومعايير التجهيز والتسيير ومراقبة أجهزة التهوية والتسخين.

المادة 55 : يجب أن توضع مشاريع البناء الخاضعة لرخص البناء من قبل مهندس معماري معتمد، ويجب أن يضمن المشروع المعماري التصاميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البنائيات وتكوينها وتنظيمها وحجمها ومظهر واجهاتها وكذا اختيار المواد والالوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع.

غير أن اللجوء إلى المهندس المعماري ليس ملزما بالنسبة لمشاريع البناء القليل الاهمية الذي يحدد التنظيم مساحة أرضيته وأوجه استعماله وأماكن توطينه عندما لا يكون موجودا بالمناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه.

يحدد التنظيم تطبيق أحكام هذه المادة.

المادة 56 : يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة.

القسم الثالث

رخصة التجزئة

المادة 57 : تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.

تحضر رخصة التجزئة وتسلم في الاشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم.

القسم الثالث

الاراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي او الجيد

المادة 48 : تنحصر حقوق البناء بالاراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البنائيات الضرورية الحيوية الاستغلال الفلاحية والبنائيات ذات المنفعة العمومية، ويجب عليها في جميع الأحوال أن تندرج في مخطط شغل الاراضي.

المادة 49 : يمكن في حالة غياب مخطط شغل الاراضي المصادق عليه، وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص بـ :

- البنائيات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي.

- البنائيات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة لتجهيزات الجماعة.

- التعديلات في البنائيات الموجودة

يحدد التنظيم شروط وكفاءات تطبيق أحكام هذه المادة.

الفصل الخامس

رخصة التجزئة - رخصة البناء - رخصة الهدم

القسم الأول

احكام عامة

المادة 50 : حق البناء مرتبط بملكية الارض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الارض.

ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم.

المادة 51 : يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الارض المعنية.

يحدد التنظيم شروط وكفاءات تسليم شهادة التعمير.

القسم الثاني

رخصة البناء

المادة 52 : تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنائيات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنائيات

المادة 65 : مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادتين 66 و67 أدناه، تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوافي رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة.

- ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي.

المادة 66 : تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل الوالي في حالة :

- البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.

- منشآت الانتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.

- اقتطاعات الأرض والبناءات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49 أعلاه التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه.

المادة 67 : تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع الهيكلية ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية.

المادة 68 : تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

المادة 69 : لا يرخص بأي بناء أو هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي أو يشكل خطرا، إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال وفقا للقوانين والتنظيمات السارية المفعول.

يحدد التنظيم كليات تطبيق هذه المادة.

الفصل السادس

التسييج

المادة 70 : تخضع إقامة سياج في المناطق المشار إليها في المواد 44، 46، 48، 49 لرخصة بالأشغال يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي.

المادة 58 : في تدعيمه لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفا يتضمن دفتر شروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو المالك بانجازها في أجل محددة، وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية والمواصفات التعميرية والهندسة المعمارية وغيرها التي يجب أن تستجيب لها البناءات المزمع تشييدها.

المادة 59 : تسلم مالك عقار مبني وبطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام. لاتصلح هذه الشهادة شهادة للتعمير.

تحضر شهادة التقسيم وتسلم في الاشكال وبالشروط والأجال التي يحددها التنظيم.

القسم الرابع

رخصة الهدم

المادة 60 : يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية.

تحضر رخصة الهدم وتسلم في الاشكال وبالشروط والأجال التي يحددها التنظيم.

القسم الخامس

الاجراءات المختلفة

المادة 61 : يودع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني.

المادة 62 : لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون.

وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا.

المادة 63 : يمكن طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له.

المادة 64 : يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الاعداد.

غير أن الاسيجة الغابية أو الزراعية لاتخضع لهذا الالتزام.

المادة 71 : يمكن لاقامة سياج أن يكون موضوع مواصفات خاصة تتعلق بطبيعته وارتفاعه ومظهره الخارجي، صادرة عن السلطة المؤهلة طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

المادة 72 : في حالة إجراء أشغال البناء أو الهدم على حافة الطرق وممرات الراجلين والأرصفة ومساحات توقف السيارات ومساحات اللعب والمساحات العمومية المجهزة أولا، لا بد من انجاز حاجز فاصل مادي ومرئي ليلا ونهارا ما بين هذه المساحات ومكان الأشغال.

يجب أن يكون هذا الحاجز مصانا باستمرار.

الفصل السابع

العقوبات

القسم الأول

المراقبة

المادة 73 : يمكن الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الاعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالاستندات التقنية المتعلقة بالبناء.

المادة 74 : يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير.

المادة 75 : يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي.

تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم.

القسم الثاني

المخالفات

المادة 76 : في حالة انجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال، يمكن السلطة الادارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الامر بوقف الأشغال، طبقا لاجراءات

القضاء الاستعجالي التي ينص عليها الامر 66 - 154 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 المشار إليه اعلاه.

المادة 77 : يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لاحكامها.

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر الى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الاراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الاشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة.

المادة 78 : تأمر الجهة القضائية المختصة في إطار احكام المادتين 76 و77 اعلاه إما بمطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء، وإما بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الاراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل.

الفصل الثامن

احكام خاصة وانتقالية

المادة 79 : يستمر تطبيق أدوات التهيئة والتعمير المصادق عليها في اطار الاجراءات السابقة الى تاريخ صدور هذا القانون عندما تكون احكامها غير مخالفة لاحكام هذا القانون على أن يعمل في جميع الحالات على توفيقها معها بالتدرج.

المادة 80 : تُلغى كافة الاحكام القانونية والتنظيمية المخالفة لهذا القانون ولا سيما :

- القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 6 فبراير سنة 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء.

- الأمر رقم 85 - 01 المؤرخ في 13 غشت سنة 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضي قصد وقياتها وحمايتها والمصادق عليه بموجب القانون رقم 85 - 08 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1985، مع مراعاة احكام المادة 79 المذكورة اعلاه.

المادة 81 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرد بالجزائر في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990.

الشاذلي بن جديد

ملخص:

التهيئة الحضرية هي كل التدخلات المطبقة على المجال الحضري التي تهدف إلى تنظيم المجال الحضري من سكن وخدمات.

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأرض أداتين للتسيير المجالي ولكن تطبيق هذين الأداتين يختلف من مدينة إلى أخرى.

مدينة سيدي عمران مدينة صحراوية ذات مميزات ومؤهلات حضرية متفردة ترجع للموقع الاستراتيجي وامتلاكها مؤهلات سياحية نابغة من مواردها الطبيعية.

فرغم المؤهلات التي تمتلكها مدينة سيدي عمران إلا أن منهجية التسيير واشتراك مختلف الفاعلين والمتدخلين ساهم في غياب مخطط شغل الأرض.

لنتوصل في الأخير إلى ضرورة تطبيق مخطط شغل الأرض قبل عمليات التهيئة الحضرية لتنظيم المجال كأداة غير قابلة للمعارضة.

الكلمات المفتاحية: التهيئة الحضرية، أدوات التعمير، مدينة سيدي عمران، المتدخلين والفاعلين.

Résumé:

L' aménagements urbaine c'est toutes les intervention pratiquant le milieu urbain qui vise au et organiser le milieu urbain (la habitat et services) .

-Le plant orientations et d'aménagement et le urbanisme PDAU et le plant d occupation de sol POS sont des instrument d'urbanisme de la gitions de milieu urbain mais la pratique des ces instrument dans la ville est déférent sur ville et outre .

-La ville de sidi amrane c est une ville saharienne ayant caractéristiques calcification unique réfère à situation stratégique et posséder qualification touristique découlant dans ses ressources naturelles.

Malgré les qualifications ce pend la métothologié de la gestion et la participation des déférent acteurs et la intervenant à contribué à manque de plant de occupation de sol.

En résultant à la fian à le obligatoire de pratiqué le plan de occupation de sol avant l aménagement comme instrument inconciliables.

Monts clés: l'aménagement urbaine , Les instrument d'urbanisme , La ville de sidi amrane ,les acteurs et les intervenants .