

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية العلوم الدقيقة و علوم الطبيعة و الحياة
قسم علوم الأرض و الكون



مذكرة ماستر

ميدان هندسة معمارية ، عمران و مهن المدينة
شعبة تسيير التقنيات الحضرية
تخصص تسيير المدن

رقم:

إعداد الطالب:

بإعربي سارة

يوم: 27/09/2020

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بين النظري و الواقع _ دراسة حالة بلدية سيدي خويلد ولاية ورقلة _

لجنة المناقشة:

رئيسا	أ. مس أ	جامعة بسكرة	بودريعة سامية
مشرفا مقرر	أ. مس أ	جامعة بسكرة	سكساف أمنيات النفوس
ممتحنا	أ. مس أ	جامعة بسكرة	عثماني حورية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ ﴿١﴾ الرَّحْمَنِ

الرَّحِيمِ ﴿٢﴾ مَلِكِ يَوْمِ الدِّينِ ﴿٣﴾ إِيَّاكَ

نَعْبُدُ وَإِيَّاكَ نَسْتَعِينُ ﴿٤﴾ اهْدِنَا الصِّرَاطَ

الْمُسْتَقِيمَ ﴿٥﴾ صِرَاطَ الَّذِينَ أَنْعَمْتَ عَلَيْهِمْ

غَيْرِ الْمَغْضُوبِ عَلَيْهِمْ وَ لَا الضَّالِّينَ ﴿٦﴾ .

صَلَاةُ الْعَظِيمِ

شكرو عرفان

الحمد و الشكر لله رب العالمين على
نعمه و فضله و على ان يسر لنا اتمام
هذا العمل راجينا من المولى ان ينفع به

اتقدم بخالص الشكر و
التقدير الى استاذتي الفاضلة:

سكشاف امنيات النفوس

التي انارت لنا طريق البحث و
المعرفة، و جزيل الشكر على ما
قدمته لنا من نصائح و توجيهات
و الى السادة الافاضل اعضاء لجنة
المناقشة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة

والى كل من مد يد العون من
قريب او بعيد لاتمام هذا البحث.

اهداء

الى من وصى الحبيب بطاعتها ثلاثا، الى التي رفعت
لي ابجل دعائها دائما، الى التي لم يهنأ لها بال الى
بعد اتمام هذا العمل: أُمي فأمي ثم الغالية أُمي
الى جميع اخوتي الذين كانوا السند الاساسي لي
في مشواري الدراسي، و الذين منحوني القوة
لاتمام هذا العمل المتواضع، و الى جميع ابنائهم
والى جميع افراد عائلتي و اخص بالذكر خالاتي و ابنت خالتي

الى جميع صديقاتي و زميلاتي و
زملائي في المشوار الدراسي، و الى كل
الطاقم البيداغوجي و الاداري لجامعتي:

جامعة محمد خيضر بسكرة

والى كل من ساهم من قريب او بعيد
في سبيل نجاح هذا العمل و لو بكلمة

الف شكر

قائمة المختصرات

ANAT : Agence Nationale d'Aménagement du Territoire

CADAT : Caisse Algérienne d'Aménagement du Territoire.

DLEP : Direction locale de logement et de l'équipement publique

DUC : Direction locale de l'urbanisme et de la construction.

EPIC : Entreprise public industrielle et commerciale

PAW : Plan d'aménagement de wilaya

PCD : Plan Communal de Développement.

PDAU : Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

PMU : Plan de Modernisation Urbaine

POS : Plan d'occupation des sols.

PUD : Plan d'Urbanisme Directeur

PUP : plan d'urbanisme provisoire.

SDAU : Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme .

SNAT : Schéma national d'aménagement du territoire.

SRAT : Schéma régional d'aménagement du territoire.

ZAC : Zone d'activité commerciale

ZHUN : Zones d'Habitat Urbaines Nouvelles.



مقدمة:

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وسيلة من بين الوسائل التي تعتمد عليها الجزائر لتخطيط و تنظيم المجال العمراني. وهو عبارة عن مخطط عام يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة، ظهر من خلال القانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير عوضا عن مخطط التعمير PUD. ويهتم المخطط التوجيهي بجميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية كما يحدد التوجيهات الأساسية لمخططات شغل الأرض، في حين يسعى إلى إيجاد الحلول الملائمة للمشكلات الاجتماعية والحضرية داخل المدن والتجمعات الحضرية، عبر ترجمة فعلية لمتطلبات وحاجات الأفراد حاضرا ومستقبلا.

ومن خلال الملاحظة العامة لمجال التهيئة والتعمير في الجزائر بشكل عام يتضح لنا الوضع المتأزم المتمثل في مجموعة المشاكل التي تشهدها اغلب المدن الجزائرية في مجال العمران كالتوسع العشوائي للمدن و أزمة السكن المستمرة و ضعف الخدمات ونقص الهياكل والمرافق...، مما يوحي بان هناك خلل في تطبيق توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في هذه المدن، ومن هنا يكون موضوع تطبيق المخطط في الواقع إشكالية مطروحة يمكن تحديدها من خلال التساؤل الرئيسي التالي:

■ ما مدى تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كأهم أداة تنظيم مجالي في المدينة على أرض الواقع؟

هذا السؤال يقود إلى طرح الأسئلة الفرعية التالية:

- ✓ ما هي العراقيل التي تقف حاجز أمام تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير؟
- ✓ ما أسباب عجز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على إخراج المدينة الجزائرية من أزمتها العمرانية؟

الفرضيات:

بناءا على التساؤلات المطروحة حاولنا معالجة هذه الإشكالية باقتراح مجموعة من الفرضيات و هي:

الفرضية الأولى: تتمثل أسباب عدم تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في:

_الوضعية العمرانية للمدينة، وتماطل المسؤولين في الاجراءات الادارية و التقنية هي التي تعيق تطبيق المخطط .

_نقص في الغلاف المالي المخصص لانجاز المشاريع و التجهيزات المقررة في مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

الفرضية الثانية:

يعود عدم تطبيق المخطط في بعض الحالات لعدم دراسته للمجال المدروس بالطريقة الملائمة أي لخلل راجع في الدراسات التقنية للمخطط .

أهداف البحث:

يسعى هذا البحث لبلوغ عدة أهداف يمكن تلخيصها فيما يلي:

* تقصي واقع و حقيقة هذا المخطط في ظل التغيرات التي تطرأ على المجال الحضري.

* السعي لمعرفة أسباب تدهور الوضعية العمرانية للمدينة بالرغم من وجود المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

* محاولة الوقوف عند أهم أسباب نجاح أو فشل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

* معرفة مدى التطابق بين النصوص التشريعية المتعلقة بالمخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير وكيفية إعدادة و تطبيقه في الميدان.

أهمية البحث:

- يعتبر مجال التهيئة و التعمير بصفة عامة، و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و إشكالية تطبيقه في الواقع بصفة خاصة، موضوع جيد للدراسة وخصب للمادة العلمية كونه يعطي نظرة شاملة عن أهم ايجابيات و سلبيات هذا المخطط من حيث التنفيذ الفعلي له و يعزز الثقافة العمرانية القانونية سواء من الجانب المنهجي أو الموضوعي.
- يساعد توعية المجتمع بأهمية احترام توجيهات المخطط باعتبار أن المجتمع يساهم بشكل كبير في إشكالية تطبيقه بعد إنشائه.

أسباب اختيار الموضوع:

يعود سبب اختيار الموضوع إلى:

* نمو المدن الجزائرية و تدهور وضعيتها العمرانية مع غياب الرقابة القانونية .

* قلة البحوث في ميدان التهيئة و التعمير و محدودية الثقافة القانونية في هذا المجال.

* بحكم تخصصي في مجال تسيير المدن سأحاول معالجة زوايا هذا الموضوع ليكون كأداة مساعدة للطلاب و المتخصصين في نفس المجال و كذا المهتمين بميدان التهيئة و التعمير.

* رغبتني في الخوض في مجال التهيئة و التعمير لكونه من المجالات المتطورة دائما رغم قدم هذا الموضوع.

حدود البحث:

تستدعي منهجية البحث العلمي ضرورة تحديد إطار البحث المراد الخوض فيه، بهدف تسهيل الوصول للمطلوب و الحصول على نتائج دقيقة و استنتاجات واضحة، ولهذا قمنا بتحديد حدود مجال دراستنا كما يلي:

يركز موضوع بحثنا على مدينة سيدي خويلد بشكل عام كنموذج للدراسة الميدانية، لموضوع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بين النظري و الواقع، حيث حددت الدراسة في الفترات الزمنية التي توفرت فيها المعلومات وهي في الفترة الممتدة من (2008 الى يومنا هذا).

دراسات سابقة:

من أجل الإلمام بموضوع الدراسة و الاطلاع عليه أكثر تطرقنا لبعض الدراسات السابقة المتعلقة بأدوات التهيئة و التعمير، ومدى تطبيقها في الواقع وهي:

أ_ المذكرة الأولى: مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية، تخصص المدينة و المجتمع، بعنوان "أدوات التهيئة و التعمير بين التشريع و التطبيق_ دراسة حالة مدينة باتنة_"، من اعداد الطالبة سنوسي رفيقة، جامعة الحاج لخضر باتنة، دفعة 2010/2011.

حيث جاء في مضمون هذه المذكرة ان أدوات التهيئة و التعمير المعتمدة في الجزائر، بالرغم من ضبطها و تنسيقها في اطار قانوني واضح، و تحديدها لمختلف التدخلات العمرانية و المعمارية، و توضيحها لأدوار مختلف الفاعلين في تسيير و تنظيم المجال الحضري، إلا أنها تواجه صعوبات و عراقيل تعيق تطبيقها الفعلي على أرض الواقع.

ومدينة باتنة المتمثلة في مجال دراسة المذكرة، هي واحدة من المدن الجزائرية التي تعبر بوضوح على أهمية الاشكالية المطروحة، فقد مرت بعدة تجارب في ميدان التعمير، إلا انه و في كل مرحلة يلاحظ ازدياد عدد البناءات الفوضوية، هذا مايشير الى عدم القدرة في التحكم و التسيير المنظم للمجال، وانتهت تلك التجارب بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 1998، و الذي تمت مراجعته سنة 2015، ولا تزال الدراسة المتعلقة بعملية المراجعة في طور الإنجاز و كذا اعداد كل من مخطط شغل الأرض حملة 1 و حملة 2.

ب_ المذكرة الثانية: مذكرة لنيل شهادة الماستر في الهندسة المعمارية، تخصص هندسة معمارية و محيط، بعنوان "أدوات التعمير بين التخطيط و التطبيق_ دراسة حالة مدينة بئر العاتر_"، من اعداد الطالبين عبيد جاب الله و مرخي عيسى، جامعة العربي التبسي، تبسة ، دفعة 2016/2017.

ركزت هذه المذكرة على مدى صرامة أدوات التعمير في الجزائر، لما تكتسبه من قوانين و قواعد تعمل على ضبط و تقنين عمليات التعمير من الناحية النظرية، و في حقيقة الأمر هي بعيدة كل البعد عن الواقع المعاش، كونها فقدت خصوصيتها كوسيلة تفصيلية لقوام استخدام الارض و البناء.

و تم اختيار مدينة بئر العاتر كنموذج لتحقيق هذه الإشكالية و التي تم فيها دراسة حالة مخطط شغل الارض D2 الذي عرف تأخرا كبيرا في الانجاز.

منهج البحث و اجراءاته:

من اجل الاجابة على التساؤلات التي سبق ذكرها، وكذا التوصل الى الأهداف المنتظرة من هذه الدراسة، و تشخيص الاسباب الحقيقية التي شجعت أو حالة دون تطبيق المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير في الواقع.

إعتمدنا المنهج التحليلي من خلال استقراء و تحليل ما تناولته الدراسات السابقة ذات الصلة بموضوع ادوات التهيئة و التعمير في الجزائر، هذا بالنسبة للجانب النظري، أما في الجانب التطبيقي، قمنا بتحديد مدى تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية سيدي خويلد، اضافة الى تحديد مختلف المخالفات العمرانية، و

أسباب ظهورها، وهذا بالاعتماد على المسح الميداني و المقابلات مع الجهات المعنية، لجمع المعطيات الخاصة بالدراسة و تحليلها و فرزها.

الأدوات المستعملة في الدراسة:

من أجل الوصول الى النتائج و الاهداف المسطرة، قمنا بتحديد أهم الأدوات و التقنيات التي تساعدنا على جمع المعلومات و المعطيات الضرورية للتحليل، وكانت الوسائل المعتمدة في تفسير و تحليل نتائج هذه الدراسة كالآتي:

أ_ المراجع و الكتب و الوثائق البيانية:

تم الاعتماد على الكتب و المراجع و المذكرات و المقالات و التقارير...، التي تهتم بدراسة ادوات التهيئة و التعمير في الجزائر بالإضافة الى جميع القوانين و المراسيم وكذا الاحصاءات و المخططات ذات الصلة.

ب_ الملاحظة الميدانية:

من التقنيات المستعملة في هذا البحث المعاينة الميدانية، و الملاحظة البسيطة، التي اعتمدنا عليها بشكل كبير لوصف المشاريع على أرض الواقع، حالتها، و المشاكل التي تعاني منها، و كذلك تحديد جميع المخالفات الموجودة في مجال الدراسة.

ج_ الصور الفوتوغرافية:

تساعدنا الصور على الوصف الدقيق للوضع القائم، و إثبات الملاحظات، بحيث تعتبر عنصر مكمل للملاحظة الميدانية.

د_ المقابلة:

هي من أهم التقنيات المستعملة في البحث لجمع المعلومات و البيانات، حيث قمنا بالاتصال بمختلف المصالح و المديريات التي لها علاقة بتسيير و تنظيم المجال الحضري (مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء لولاية ورقلة، المصلحة التقنية لبلدية سيدي خويلد، القسم الفرعي للتعمير و الهندسة المعمارية و البناء لدائرة سيدي خويلد، مديرية البرمجة و متابعة الميزانية...).

محتوى البحث:

بعد تحديد مختلف المعطيات و تصنيفها و فرزها، ومن اجل تسهيل قراءتها، قمنا بتحليلها وفق خطة تتضمن فصلين كالآتي:

أ_ الفصل الأول المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وسيلة للتحكم و التوجيه العمراني:

قمنا بتقسيم هذا الفصل الى 03 عناوين رئيسية كالآتي:

1_ التعمير في الجزائر: تناولنا فيه المراحل التي مر بها التعمير في الجزائر من قبل الاستعمار الى يومنا هذا، اضافة الى اهم الانظمة القانونية المتحكمة في العمران و مختلف المتدخلون سواء على المستوى المركزي او المحلي، و تأثيرهم على قطاع التعمير، و في الاخير تطرقنا الى أدوات التعمير المعتمدة في الجزائر.

2_المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و اجراءات إعداده: تحت هذا العنوان تطرقنا الى مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و اجراءات اعداده و المصادقة عليه و كذا مراجعته، كما حددنا مراحل دراسته و محتوياته و اهم الخصائص التي يمتاز بها، اضافة الى مختلف اهدافه العامة و الخاصة، و اهميته في تنظيم المجال العمراني و المعماري و مختلف العوائق التي من الممكن ان يواجهها.

3_المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وعلاقته بالمخططات الاخرى:

قمنا هنا بتحديد علاقة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بأدوات التخطيط المجالي اما من حيث طبيعة العلاقة (سلمية ، توافقية)، او من حيث نطاق التطبيق (على المستوى المكاني ، او المستوى الموضوعي)، كما اخذنا بعض الامثلة و النماذج عن بعض المخططات الدولية.

ب_الفصل الثاني: دراسة تحليلية للمخطط التوجيهية للتهيئة و التعمير المراجع لبلدية سيدي خويلد :

من خلال هذا الفصل قمنا بتحليل كل من الخصائص الطبيعية و السكانية ... لبلدية لمجال الدراسة المتمثل في بلدية سيدي خويلد و تحديد مختلف العوائق فيه.

كما قمنا بإعطاء نظرة عامة عن اهم اقتراحات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المراجع على مستوى بلدية سيدي خويلد وتحديد مدى تنفيذها على ارض الواقع، واهم الصعوبات و العراقيل التي يواجهها، كما قمنا بتحديد مختلف المخالفات و اسباب حدوثها، و في الاخير قدمنا جملة من التوصيات و الحلول التي من الممكن ان تكون حل للمشاكل المطروحة و المتوصل اليها في مجال الدراسة.

1_التخطيط : Planification

التخطيط موضوع مطلق يمكن أن يكون موضوعا اقتصاديا، اجتماعيا، أو عمرانيا. ومهما كان نوع هذا التخطيط فانه أسلوب علمي يهدف إلى دراسة جميع أنواع الموارد والإمكانات المتوفرة في الدولة، في الإقليم، في المدينة، في القرية، أو في المؤسسة، وتقرير كيفية استخدام هذه الموارد والإمكانات في تحقيق أهداف محددة أو تحسين أوضاع المعيشة على شرط أن يكون الاستخدام محققا لأكبر قدر من الإنتاج ومساعدة على تحقيق قدر كبير من التنمية¹. و يعرف على انه العملية التي تحدد (بالنسبة للفرد أو شركة أو مؤسسة أو سلطة محلية أو دولة) بعد الدراسات والتفكير المستقبلي والأهداف التي يجب تحقيقها والوسائل اللازمة ومراحل التحقيق وطرق متابعة ذلك.²

2_التخطيط العمراني:

هو التحكم في توجيه النشاط الذي يقوم بتعمير منطقة معينة في جهة معينة، و يقصد به تحقيق مستوى الاداء عند تعمير مدينة جديدة أو تعمير مدينة من المدن و تطوير و رفع مستوى العمران فيها، وذلك بوضع الاسس العلمية لتنفيذ المشروع و تحديد مراحلها بما يتناسب مع مقتضيات العصر و ظروف المكان و السكان الذين يعيشون فيه.³

3_التنمية : Development

عبارة عن تخطيط منظم يستهدف إحداث تغييرات جذرية في المجتمع من خلال تحقيق مزيد من متطلبات الإنسان المعيشية والترفيهية بواسطة الإنسان نفسه. أي تستهدف تمكين قدرات الإنسان وتعزيز إمكانياته وقدراته لمواجهة المشاكل والصعوبات، عوضاً عن تقديم العون الجاهز له. وبالتالي فإن العملية التنموية هي عبارة عن أسلوب ووسيلة تهدف الى تنمية قدرات الفرد وزيادة إنتاجه الاقتصادي وتحسين أحواله المعيشية في ظل بيئة طبيعية سليمة⁴.

¹ وزارة الحكم المحلي_ الادارة العامة للتنظيم و التخطيط العمراني، دليل التخطيط العمراني، رام الله، فلسطين، كانون الأول 2013، ص و.

² _ pierre merlin, françoise choay , dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, , France quercy, 01314, France,octobre ,2010 , p 580.

³ مصطفى مدوكي، التخطيط العمراني، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014/2013، ص 03.

⁴ وزارة الحكم المحلي_ الادارة العامة للتنظيم و التخطيط العمراني، مرجع سبق ذكره، ص ز.

4_ البلدية: La Comune

هي الجماعة الاقليمية القاعدية للدولة و تتمتع بالشخصية المعنوية و الذمة المالية المستقلة، و هي القاعدة الاقليمية اللامركزية و مكان لممارسة المواطنة، و تشكل اطار مشاركة المواطن في تسيير الشؤون العمومية.¹

5_ المدينة: La Ville

كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية...² وتعرف المدينة، بشكل عام، بوصفها وحدة اجتماعية حضرية، محدودة المساحة و النطاق، و مقسمة اداريا. و يعتمد النشاط فيها على الصناعة و التجارة، و تقل فيها نسبة المشتغلين بالزراعة، و تتوفر فيها الخدمات و الوظائف و المؤسسات، و تمتاز بكثافتها و سهولة مواصلاتها، و تخطيط مرافقها و مبانيها وهندسة أراضيها و تتمايز فيها الاوضاع و المراكز الاجتماعية و الطبقة.³

6_ التهيئة: Aménagement

يقصد بالتهيئة مجموعة الاعمال المدروسة الرامية الى ارساء نظام محكم و متناسق في تركيز السكان و الانشطة الاقتصادية و الاجتماعية و البناءات و التجهيزات ووسائل الاتصال على امتداد رقعة من الأرض.⁴

7_ التهيئة العمرانية:

يقتصر مجال تطبيق التهيئة العمرانية على التجمعات السكانية الحضرية خاصة. و تتمثل في جملة الاجراءات و الاعمال الفنية و التشريعية و العقارية و الجمالية لإحكام تنظيم و تصميم المجال العمراني و حسن التصرف فيه لبلوغ اهداف و بال خصوص الاستغلال الافضل للفضاء العمراني و تحسين ظروف سكن و عمل السكان و الترفيع في انتاجيتهم مع المحافظة على الموارد الطبيعية.⁵

¹ قانون رقم 10/11، المؤرخ في 22 جويلية 2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية الجزائرية، رقم 37 ، الصادرة بتاريخ 03 جويلية 2011، ص 7.

² قانون 06/06، المؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 15، الصادرة بتاريخ 2006/03/12، ص 18.

³ الموقع الالكتروني: www.moqatel.com، شوهذ يوم 2020/09/09.

⁴ مدونة العمران، digiurbs.blogspot.co، شوهذ يوم 2020/09/09.

⁵ مدونة العمران، digiurbs.blogspot.com، شوهذ يوم 2020/09/09، مرجع سبق ذكره.

تعرف التهيئة بأنها: مجموع الاعمال التي تهدف الى وضع تنظيم للسكان و البناءات و التجهيزات و الامكانيات و الاتصالات على مستوى الاقليم وهو عمل يخضع الى لإدارة الادارة العامة (الحكومة او المنتخبين حسب مستوى الاقليم المعني).¹

8_المخطط: Plan

لغة: مفرد مخططات، و يعني خريطة او رسم توضيحي او تفسيري تظهر عليه معلومات.²
اصطلاحا: يدل على المسار الذي يندرج عن طريقه الفضاء والنشاط العمراني تحت سلطة القواعد القانونية للتهيئة والتعمير، كما يعبر عن إرادة التنظيم و التأطير وتوجيه النشاط العمراني.³

9_التعمير: urbanisme

يتم تعريفه على أنه العلوم و/ أو الفن و / أو تقنية التنظيم المكاني للمستوطنات البشرية.⁴

¹ _ Patrick DAL Cin –De l'aménagement du territoire à l'aménagement de l'environnement : le cas français Thèse de doctorat année 2004 –université de Reims –France– page 11

² _موقع الكتروني، www.almaany.com، شوهذ يوم 2020/09/09.

³ _ بلمرابط حنان، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، في القانون العام، فرع الادارة العامة و اقليمية القانون، جامعة قسنطينة 1 ، 2012/2013، ص 12.

⁴ _ pierre merlin, française choay ,op.cit , p 797.

الفصل الأول:

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وسيلة التحكم والتوجيه العمراني

مقدمة الفصل

ان سياسات التهيئة و التعمير في الجزائر مرت بعدة مراحل مختلفة ، سعت من خلالها الحكومة الى التحكم في التخطيط الحضري ، و ذلك من خلال قواعد البناء و التوسع العمراني ، إلا انها لم تكن كافية وهذا راجع لعدة أسباب موضوعية كالتخلف الاقتصادي ، الهجرة ، النمو الديمغرافي المتسارع ، و عدم فعالية القوانين و التنظيمات التي تم تطبيقها في هذا المجال ، مما دفع الحكومة الى التفكير في سبل و أدوات جديدة تعمل على تنظيم المجال الحضري. فكان ذلك بإنشاء أدوات للتهيئة و التعمير و أهمها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و الذي سيكون موضوع دراستنا ، حيث سنتطرق في هذا الفصل الى تعريفه و محتوياته و كذا اجراءات اعداده و أهم خصائصه.....

1. التعمير في الجزائر

1_المراحل التاريخية للتعمير في الجزائر : و هي كآلاتي :

1_1_1 مرحلة ما قبل الاستعمار الفرنسي : تعاقب الحضارات و تشكل نواة تعمير المدن و الحظائر:

1_1_1_1 في العهد الروماني:

يعود تاريخ تخطيط المدن و تعميرها في الجزائر الى فترة الحكم الروماني حيث أسس مدنا تخضع في تنظيمها وهيكلتها إلى قوانين وقواعد تخطيطية يراعى فيها كل جوانب الحياة كمدنية تيمقاد وجميلة...¹ ، و بعض هذه المدن كان اصلها الاجتياح الفينيقي قبل الميلاد لأغراض تجارية ، ثم تطورت في العهد الروماني ما بين عام 42 ق. م.²

الشكل رقم 1 : صورة توضح مدينة تمقاد.



المصدر: <https://mawdoo3.com> شوهد يوم 2020/04/25

الشكل رقم 2 : صورة توضح مدينة جميلة.



المصدر: <https://fibradi.com> شوهد يوم 2020/04/25

1_1_2_ في عهد الفتوحات الإسلامية:

مع دخول المسلمين الفاتحين للجزائر في القرن الثالث للهجرة ، عرفت المدن انتعاشا انعكس على الشبكة العمرانية بظهور "حركة تمدن واسعة وتشريع عمراني يتناسب والمتطلبات التفصيلية لإنشاء المدن من حيث تحديد عرض الشوارع وتصنيف البنايات وانسجام أحجامها وتزويدها بالمرافق الأساسية³. وقد تزايد عدد المدن ذات النشأة العربية الاسلامية مع تعاقب الدويلات الاسلامية التي حكمت الجزائر ، و التي ارتبط انشائها في بادئ الامر بقواعد عسكرية اقيمت في النقاط الإستراتيجية اغلبها في المدن الداخلية

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

² بشير تجاني، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000 ، ص 10.

³ نوال زمام ، ايمان رزايقية ، أدوات التعمير العملية _ دراسة حالة مخطط شغل الارض رقم 03 لبلدية العوينات ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، تخصص هندسة معمارية و محيط ، جامعة العربي التبسي ، تبسة ، 2017/2016 ، ص 8.

، ثم سرعان ما تطورت وتحولت الى مدن ضخمة ، تركت بصمتها عبر التاريخ ، ومن بين المدن العديدة ذات النشأة العربية الإسلامية : مدينة تيهرت ، القلعة ، تلمسان ، المنصورة ، الجزائر¹...

الشكل رقم 3 : صورة توضح قلعة المنصورة في تلمسان



المصدر: <https://www.pinterest.com> شوهد يوم 2020/04/25

1_1_3_ في عهد الحكم العثماني:

خلف العثمانيون ورائهم من الإرث المرتبط بتشريعات التخطيط العمراني والمعماري ما يوازي في أهميته المآثر المادية والشواهد المعمارية (قسبة العاصمة ، قسبة تلمسان ، قسبة قسنطينة...) التي مازالت شاهدة على ذلك في شتى البقاع الإسلامية التي حكمها العثمانيون ، إلا أن التدقيق في محتوى المخطوطات العثمانية المرتبطة بهذا المجال يكشف الطريقة العلمية السليمة لمناقشة مسائل النشاط العمراني بمختلف مستوياتها ابتداء من إنشاء المدن وانتهاء بأدق مسائل التخطيط العمراني التفصيلية ، ويمكن للمطلع على هذه المخطوطات والوثائق ، أن يعرف مدى ارتباطها بالقضايا التخطيطية والعمرانية المعاصرة ، ومن هذه الوثائق ما كان يحمل العناوين التالية :

_ مميزات المباني ، أسلوب البناء ومواد البناء والمعايير المستعملة ، إجراءات أعمال البناء و المتابعة ، تبليط الشوارع والأماكن العامة والأرصفة وتنظيفها ، بيع قطع الأراضي لغير المسلمين ، مسائل تصنيف الأحياء للمسلمين وغير المسلمين ، مسائل المياه ، مسائل الأمن².

¹ _ مبارك محمد الميلي ، تاريخ الجزائر في القديم و الحديث، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1989، ص 88-90.

² _ محمود حميدان قديد، التخطيط الحضري ودور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية امارة دبي نموذجاً، "مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير"، تخصص تخطيط الحضري و الإقليمي، كلية الادارة و الاقتصاد، الاكاديمية العربية، الدنمارك ، 2010، ص 93.

الشكل رقم 4 : صورة توضح قصبة الجزائر



المصدر: <https://www.djanoub.com> شوهد

يوم 2020/04/25

الشكل رقم 5 : صورة توضح قصبة تلمسان



المصدر: <https://tlmcene.blogspot.com> شوهد يوم

2020/04/25

و قد اهتم العثمانيين ايضا بفكرة الاحتياط العقاري في الجزائر ، حيث خصصوا مساحات أراضي شاسعة داخل الأسوار تحسباً لتوسعات عمرانية مستقبلية¹ ، وكانت جميع الاراضي تنسب الى سلطة الباي (ملكية جماعية) ، وقد تم تقسيمها الى :

الجدول رقم 1 : يوضح الاراضي و ملكيتها في فترة الحكم

الاراضي	ملكيتها
اراضي البيلك	ملكيتها للباي (يحدد استخدامات الارض) ، الاستغلال للفلاحين و العمال
اراضي العزل	يشترها الباي من القبائل و يتنازل عليها لكبار موظفي الباي و افراد المزارعين
اراضي العرش	تملكها القبائل و توزعها على ارباب العائلات حسب المقدرة
اراضي الملك	يملكها الافراد عن طريق حجج مكتوبة
اراضي الحبوس و الاوقاف	تهبها العائلات و القبائل الى المساجد و الجمعيات الدينية ...

المصدر: من اعداد الطالبة

وتجدر الاشارة الى ان اهم ما يميز هذه المرحلة هو ان معظم القوانين التي ظهرت هي قوانين قابلة للتطبيق مباشرة ، بل انه يمكن ان يسبق تطبيق هاته القوانين صدور نص القانون اصلا و ليس العكس.

¹ مصطفى بن حموش، "المدينة و السلطة في الإسلام نموذج الجزائر في العهد العثماني"، شوهد يوم 2020/01/31

<https://ottomanbrief.wordpress.com>.

1_2_ مرحلة الاحتلال الفرنسي : تغيير نظم التعمير من الاسلامي الى الأوروبي :

إن الحديث عن التعمير كسياسة وقانون لم يبدأ في الجزائر إلا مع دخول الاستعمار الفرنسي ، الذي عمل على اصدار سلسلة من القوانين التي كانت ترمي لبلورة توجهات وأهداف الاستعمار في مجال التعمير والإسكان بالجزائر¹. حيث اتسم التعمير الاستعماري بالنظرة الغربية في الإنشاء و اعتمد على الهندسة العسكرية و الاستراتيجية العسكرية في تخطيط المدن سواء تعلق الأمر بالنسبة للمدن القديمة كالجزائر و قسنطينة أو حتى المدن و القرى الصغيرة². كما 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 ، ويمكن تقسيم هذه المرحلة الى فترات زمنية كما يلي:

الجدول رقم 2: يوضح ادوات التعمير في فترة الاستعمار الفرنسي

الفترة	مميزاتها
1830-1919 (تشكل اولى ادوات التهيئة و التعمير على المنهج الغربي)	ظهور مخطط التصريف و الاحتياطات العقارية خاص بتصنيف الطرقات وعرضها اضافة الى المجالات العمومية و المساحات الخضراء الاحتياطات العقارية و مختلف التحصيلات ³ .
1919-1948 (تطور النسيج العمراني وفقا لمعايير التخطيط الغربي)	_ صدور قانون كورنيديت (la loi cornudet) (1919-1928) ، بعد الحرب العالمية الاولى. _ انشاء مخططات التهيئة و توسيع و تحسين المدن و تطبيقها في الجزائر من خلال المرسوم المؤرخ في 05/01/1922 ، و استقادات الجزائر بأول مخطط لها سنة 1932 ⁴ . _ ظهور ادوات جديدة تتمثل في le zonage, le programme, l'analyse urbain، و اعطاء اهمية كبيرة للشبكات خاصة شبكة النقل ⁵ .
1948-1962 (استحداث ادوات التهيئة و التعمير التي)	- الغاء كل مخططات التهيئة استحداث اخرى تستجيب و الاوضاع الاقتصادية و الاجتماعية.

¹ _ يحي مدور ، التعمير وأليات استهلاك العقار في المدينة الجزائرية حالة مدينة ورقلة، "مذكرة لنيل شهادة الماجستير"، تخصص المدينة و المجتمع و التنمية المستدامة، كلية الهندسة المدنية، الري و الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر ، باتنة، 2011/2012، ص 17

² _ رياض تومي، ادوات التهيئة و التعمير و اشكالية التنمية الحضرية مدينة الحروش نموذجا، "مذكرة لنيل شهادة الماجستير"، تخصص علم اجتماع حضري، كلية العلوم الانسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2005/2006، ص 51.

³ _ Maouia Saidouni, Elément d'introduction a l'urbanisme : histoire, méthodologie, réglementation, Alger, 2000 , p201-205.

⁴ _ رفيقة سنوسي، ادوات التهيئة و التعمير بين التشريع و التطبيق_دراسة حالة مدينة باتنة_ ، "مذكرة لنيل شهادة الماجستير"، تخصص المدينة و المجتمع، معهد الهندسة المدنية و الري و الهندسة المعمارية، جامعة باتنة، 2010/2011، ص 22.

⁵ _ عبيد جاب الله، مرخي عيسى، ادوات التعمير بين التخطيط و التطبيق _مدينة بنز العاتر_ دراسة حالة مخطط شغل الأراضي D2، "مذكرة لنيل شهادة الماستر"، تخصص هندسة معمارية و محيط، كلية العلوم و التكنولوجيا، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2016/2017، ص 15.

<p>ظهور ادوات و مخططات جديدة عن طريق مخطط قسنطينة 1958 وتتمثل في :</p> <p>_المخطط التوجيهي للتعمير PUD</p> <p>_المخططات التفصيلية LES PLAN DES DETAIL</p> <p>_مخططات التعمير اعادة الهيكلة</p> <p>_برنامج التجهيزات الحضرية و مخطط التحديث و التجهيزات</p> <p>_برنامج المناطق و المناطق القابلة للتعمير حسب الاولوية¹</p>	<p>باتت مرجعا للتعمير بعد (الاستقلال)</p>
--	---

المصدر : رفيقة سنوسي ، أدوات التهيئة و التعمير بين التشريع و التطبيق + معالجة الطالبة

ان كل هذه المحاولات في التخطيط كان معظمها من اجل تهدئة الثورة الجزائرية ضد الاحتلال من جهة، وكذا من اجل خدمة الاقتصاد الفرنسي من جهة اخرى²، إلا أنه وبعد أربع سنوات من تطبيقها استقلت الجزائر وبقيت هذه الأدوات فعالة وكانت المرجع الأساسي في سن المنظومة القانونية للتعمير في الجزائر بعد الاستقلال.

1_3_1 مرحلة ما بعد الاستقلال (من 1962 الى يومنا هذا):

اعتبرت هذه المرحلة الاساس في تشكيل المنظومة القانونية التي تضبط تهيئة وتعمير المجال الحضري، فبعد الاستقلال كان لابد من ارساء سياسة حضرية من خلال ادوات التعمير تجسد فيها روح المسؤولية و العقلانية و الرقابة المستمرة لضمان تحقيق تنمية حضرية تتماشى مع متطلبات المجتمع وما يشهده من تطورات والتي شملت الفترات التالية:

1_3_1_1 الفترة من 1962-1979 : سياسة التوازن الجهوي³:

من أهم المخططات والأعمال المنجزة في هذه الفترة ما يلي:

الجدول رقم 3 : يوضح المخططات الجديدة بعد الاستقلال

المخطط	اهدافه
المخطط البلدي PCD	اعتمادات مالية تغطيها الدولة للبلديات لتلبية الحاجات و المرافق العامة
مخطط التحديث العمراني PMU	مخطط ملحق باعتمادات مالية للمدن البرى و المتوسطة يهدف لترقية و صيانة الطرق و الارصفة و المساحات الخضراء و المتنزهات و حدائق الاطفال...
المخطط العمراني الموجه PUD	يرسم حدود المدن الكبرى و المتوسطة ويأخذ بعين الاعتبار توسع النسيج العمراني مستقبلا على المدى المتوسط و يحدد ايضا استخدامات الارض مستقبلا حسب الاحتياجات

¹ نوال زمام، ايمان رزايقية، المرجع السابق، ص 10.

² رفيقة سنوسي، المرجع السابق، ص 23.

³ رفيقة سنوسي، المرجع السابق، ص 30.

المخطط العمراني الموجه	خاص بالمراكز الحضرية الصغيرة او شبه الحضرية و يشبه المخطط العمراني الموجه
PUP	من حيث الاهداف
المناطق السكنية الحضرية	تهدف الى استدراك التأخر في مجال السكن الحضري و تنسيقه و ادماجه مع المرافق و
الجديدة ZHUN	التجهيزات المتواجدة على الضواحي و اطراف المدن
مناطق التهيئة المجهزة	برنامج خصصته الدولة لانجاز عمليات التهيئة و التزويد بالشبكات المختلفة و تجهيز
ZAC	المناطق القابلة للتعمير من اجل بيعها.

المصدر : رقيقة سنوسي ، أدوات التهيئة و التعمير بين التشريع و التطبيق + معالجة الطالبة

كانت السياسة الجزائرية في هذه الفترة على العموم تعالج القضايا المختلفة لكل قطاع على حدى دون ايجاد نظرة شاملة تنطلق من مبدأ معين، وانحصرت معظم الاستثمارات على مناطق محددة مما ادى الى ايجاد ازمة على مستوى المجال الوطني.

1_2_3 _ الفترة من 1979-1990 : مرحلة سياسة التهيئة و التعمير في الجزائر:

ظهرت التهيئة العمرانية للمرة الأولى ضمن صلاحيات دائرة وزارية ، وذلك بإحداث وزارة التخطيط و التهيئة العمرانية سنة 1980 وتم انشاء المركز الوطني للدراسات و البحث العمراني وفقا للمرسوم رقم 80 / 276 المؤرخ في 12/11/1980¹.

وفي عام 1981 استحدثت مديريات التخطيط و التهيئة العمرانية، على مستوى كل ولايات الوطن. كما تأسست سنة 1981 الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية (ANAT) التي كلفت على الخصوص بإعداد المخطط الوطني للتهيئة العمرانية² (SNAT) .

و بهذا الخصوص تم ظهور أداتين جديدتين متعلقين بالتهيئة العمرانية هما : المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT و المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT حيث ان:

_المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية SNAT : يمثل المنظور المستقبلي لشغل التراب الوطني بالنظر إلى إستراتيجية التنمية الاقتصادية، الاجتماعية و الثقافية على المدى الطويل و تجسيد الاختيارات المحددة بخصوص تهيئة الاقليم الوطني و تنظيمه.

المخطط الجهوي للتهيئة الإقليمية SRAT: و هو يبسط اعمال التهيئة الواردة ضمن المخطط الوطني للتهيئة الاقليمية قصد القضاء التدريجي على الاختلافات و التفاوتات الجهوية و تشجيع التنمية و التكامل بين الجهات³.

¹ رقيقة سنوسي، المرجع السابق، ص 30

² زينب قماش، أدوات التهيئة و التعمير و نمط الحياة بالنسيج العمراني_ حالة المدينة الجديدة علي منجلي_، "رسالة دكتوراه"، تخصص علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الانسانية و الاجتماعية، جامعة عبد الحميد مهري، قسنطينة، 2014/2015، ص 18.

³ رقيقة سنوسي، المرجع السابق، ص 31.

1_3_3_ الفترة من 1990 الى يومنا هذا:

شهدت هذه الفترة قفزة نوعية في ميدان التعمير، وذلك من خلال اصدار العديد من القوانين و التشريعات التي تتعلق بصفة مباشرة او غير مباشرة بمجال التهيئة و التعمير، و من اهمها القانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الذي استحدث اهم اداتين للتخطيط العمراني و المتمثلتين في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و هو موضوع هذه المذكرة، اضافة الى مخطط شغل الارض. و يعد هذا القانون بداية لمرحلة جديدة فعلية و حاسمة لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد التعمير بوضع قواعد و اليات للرقابة، و لاسيما تلك المتعلقة بالرقابة و تقنين ادوات التهيئة و التعمير.

2_ أهم الانظمة القانونية المتحكمة في العمران في الجزائر:

هناك العديد من القوانين التي تتحكم في كفاءات تسيير المجال العمراني الجزائري والتي يمكن حصرها فيما يلي:

1_2_ القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل و المتمم:

يعتبر القانون 29/90 أول قانون متخصص و متكامل في مجال التشريع و التخطيط العمراني في الجزائر وهو يتكون من ثمانية فصول، و من اهم الضمانات التي جاء بها هذا القانون، هو انه قنن ادوات التعمير و جعلها ملزمة للغير و للجميع بما فيها الادارة ذاتها. وفي حالة غياب هذه الادوات حدد كذلك القواعد العامة للتعمير التي تشكل حد ادنى يجب احترامه في انجاز اية بناء او مشروع عمراني، و عليه فان ادوات التهيئة و التعمير هي تلك الاليات التي تحدد التوجهات الاساسية لتهيئة الاراضي، واهتم ايضا بتحديد القواعد الرامية الى تنظيم انتاج الاراضي القابلة للتعمير و تكوين و تحوير المبنى في اطار التسيير الاقتصادي للاراضي و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة، و ايضا وقاية المحيط و الاوساط الطبيعية و المناظر و التراث الثقافي و التاريخي، على اساس احترام مبادئ و اهداف السياسة الوطنية للتهيئة و التعمير، و تحقيق التوازنات بين مختلف النشاطات الاجتماعية و الاقتصادية ذات المنفعة العامة المتعلقة بالعمران، و البناءات المرصودة للاحتياجات الانية و المستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة و النشاطات و المساكن، وبالرغم من الوسائل الردعية، و صرامة التقيد التي وضعها القانون، فان التطبيق الميداني لا يزال محدودا، حيث يتزايد يوميا، و على مرأى من السلطات البلدية، عدد المباني المخالفة للقانون ادى بالمشروع الى تعديله لاحقا¹.

2_2_ القانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2005 المعدل و المتمم لقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و

التعمير: نظرا للاعتداءات على المعالم التاريخية و الثقافية و المواقع الطبيعية ذات التوازنات البيئية المحمية و كذا الكوارث الطبيعية و التكنولوجية، و نظرا لتدهور الاطار المبنى من خلال تعدد المخالفات العمرانية، اصدر المشرع الجزائري قانون 05/04 المعدل و المتمم للقانون 29/90 و ذلك بتعديل و اتمام بعض المواد، اذ عدلت 14 مادة في القانون السابق وكان الهدف منها اعطاء حماية اكثر للنسيج العمراني من مختلف

¹ محمد غربي، التعمير و الاليات القانونية لتسيير العقار الحضري _دراسة حالة لبويرة_، "مذكرة لنيل شهادة الماستر"، تخصص تسيير المدينة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2014/2015، ص 77

الكوارث الطبيعية و التكنولوجية و زيادة المراقبة و التحري لرصد المخالفات التي تشوه الاطار المبني و ذلك بتحديد و توضيح لدور كل من مفتشو التعمير و اعوان البلدية المكلفين بالتعمير¹.

2_3_ القانون 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة: تعاني الجزائر من عدة اختلالات في مختلف المجالات خاصة العمرانية منها، وهذا ما ادى الى خلق فوضى في المدن الجزائرية و انتشار العمران الفوضوي²، مما دفع بها الى اطلاق سياسة جديدة للمدينة لأول مرة بعد الاستقلال في سنة 2006، وذلك بإصدار القانون 06/06 القانون التوجيهي للمدينة، الذي يضم 06 فصول و 29 مادة، و الذي اكد على مبادئ التنسيق و التشاور بين مختلف الفاعلين ضمن مبادئ اللامركزية و اللاتمركز³.

2_4_ القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناء و اتمام إنجازها: نظرا للورشات الابدية غير المنتهية، و الافتقاد الشبه كلي للتناسق المعماري لمدننا، و غياب الجاذبية و المناظر الجمالية لها دفع بالقائمين على القطاع الى اعادة صياغة و بلورة النصوص التشريعية، فكان صدور قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناء و اتمام إنجازها، الذي يهدف الى الحد من حالات عدم انهاء البناء و تحقيق مطابقة البناء المنجزة و التي هي قيد الانجاز قبل صدور القانون، تحديد شروط شغل او استغلال البناء، ترقية الاطار المبني و اعطائه منظر جمالي مهيا بانسجام، تأسيس تدابير ردعية من اجل احترام اجال البناء و قواعد التعمير⁴.

2_5_ قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري: كرس قانون 25/90 حق الملكية العقارية الخاصة الذي يعد مبدأ دستوريا في المادة 49 من دستور 1989 حيث نص على ان " الملكية الخاصة مضمونة"، وجاء في المادة 27 من قانون 25/90 ان⁵: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري و الحقوق العينية من اجل استعمال الاملاك وفق طبيعتها او غرضها، كما جاء بمبادئ و قواعد قانونية جديدة تتماشى مع التوجه الجديد للدولة الجزائرية نحو نمط اقتصاد السوق، حيث قام بتكريس حق الملكية العقارية الخاصة⁶، و تحرير المعاملات المتعلقة بالعقارات و تحديد الاصناف القانونية العامة لها و كذا التصنيف التقني للأراضي و تعريفها.

¹ محمد غربي، المرجع السابق، ص 78.

² مدونة العمران، القانون التوجيهي للمدينة، شوهده يوم 2020/01/30، <https://digiurbs.blogspot.com>.

³ القانون رقم 06/06، المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 15، الصادرة في 2006/03/12.

⁴ يحي مدور، المرجع السابق، ص 79.

⁵ القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 49، الصادرة ب

18/11/1990، و المقال المنشور، عمار عباس، اسباب تشويه النسيج العمراني، مجلة العمران، كلية الحقوق، عنابة 2000، ص 64،

⁶ القانون 25/90، نفس المرجع.

3_ المتدخلون في التعمير في الجزائر:

يعرف مجال التهيئة و التعمير في الجزائر تدخل عدد كبير من الفاعلين و ذلك على جميع المستويات و المراحل فمنها من تتدخل على المستوى المركزي و منها من تتدخل على المستوى المحلي و يمكننا تحديدها كالاتي:

3_1_1_ على المستوى المركزي:

عند التطرق الى هيئات الدولة المكلفة بالتهيئة و التعمير نجد انها تشمل كل من الهيئات المركزية و الهيئات غير المركزية.

3_1_1_ الهيئات الادارية المركزية :

هناك العديد من الوزارات التي لها علاقة بموضوع التهيئة و التعمير و تهتم به الى جانب وزارة السكن و العمران المدينة ، و هي كالاتي:

○ وزارة البيئة و الطاقات المتجددة.

○ وزارة الداخلية و الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية.

○ وزارة الثقافة.

○ وزارة السياحة.

3_1_2_ الهيئات غير المركزية للتهيئة و التعمير: وتشمل كل من:

○ المديريات الولائية:

تم انشاء على مستوى كل ولاية مديريتين تابعتين لوزارة السكن و التعمير ، مديرية التعمير و البناء DUC، ومديرية السكن و التجهيزات العمومية DLEP، و تعتبران بمثابة مصالح خارجية لوزارة السكن و التعمير.

○ الوكالات و المراكز الوطنية المختصة في التهيئة و التعمير: و تشمل كل من:

✚ **الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم¹:** انشأت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 277/80 المؤرخ

في 1980/11/22، الذي منح لها صفة مؤسسة عمومية، و بعد ذلك بموجب المرسوم التنفيذي

239/97 المؤرخ في 1997/06/03، الذي اضى عليها صبغة مؤسسة عمومية ذات طابع

صناعي و تجاري EPIC.

✚ **المركز الوطني للدراسات و الابحاث في العمارات:** هو مؤسسة عمومية ذات طابع علمي و

تكنولوجي، مستحدث بموجب المرسوم 219/82 المؤرخ في سنة 1982/10/23 معدل و متمم

بموجب المرسوم رقم 433/03 المؤرخ في 2003/11/19²، يقوم بمهام اعداد البرامج الوطنية

لتطوير الوسائل و المواد المستعملة في ميدان الاسكان و التعمير.

¹ عباسي رفيق، الابعاد القانونية لصفقة الاشغال العامة في ظل قواعد التهيئة و التعمير، " مذكرة لنيل شهادة الماجستير"، تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012/2011، ص 14.

² مرسوم تنفيذي رقم 443/03، مؤرخ في 2003/11/29، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 319/82، مؤرخ في 1982/10/23، المتضمن جعل المعهد الوطني للأبحاث و الدراسات المتعلقة بالبناء مركزا و طنيا للدراسات و الابحاث المتكاملة للبناء، الجريدة الرسمية الجزائرية ، عدد 73، الصادرة بتاريخ: 2003/11/30.

✚ المركز الوطني للأبحاث التطبيقية في ميدان الزلازل: مستحدث بموجب المرسوم 71/85 المؤرخ في 1985/04/13 معدل و متم بموجب المرسوم رقم 504/03 المؤرخ في 2003/12/30 وله صيغة هيئة عمومية ذات طابع علمي و تكنولوجي¹.

✚ اللجنة التقنية الدائمة للمراقبة التقنية للبناء : أنشأت بموجب المرسوم رقم 213/86 المؤرخ في 1986/08/19 وهي بمثابة هيئة تابعة لوزارة السكن و التعمير، متواجدة على مستوى كل ولاية و مهمتها المصادقة على الوثائق التقنية و تسهر على المتابعة التقنية للبناءات و مراقبة مدى ملائمتها مع المخططات المعتمدة².

3_2_ على المستوى المحلي:

تتدخل على المستوى المحلي العديد من الهيئات و اللجان التي تتكفل بالدراسات و التخطيط في مجال التعمير نذكر منها:

- البلدية: يعهد للبلديات وفق القانون 29/90 اعداد ادوات التهيئة و التعمير .
- لجنة الهندسة، التعمير و البيئة المبنية: احدث هذا المجلس بموجب المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 و تنص المادة 35 منه انه يتواجد على مستوى كل ولاية.
- هيئات التهيئة و التدخل العقاري: تتدخل في مجال التعمير عدة وكالات لتنظيم و ترقية العقار منها:

✚ الوكالة المحلية للتنظيم و التسيير العقاري:

انشئت هذه الوكالات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22، المعدل و المتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 400/03 المؤرخ في 2003/11/05³، تطبيقا لأحكام المادة 73 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري⁴، و هي مؤسسة مكلفة بتسيير النسيج العمراني على مستوى الهيئات المحلية، مستحدثة في البلديات او الدوائر عن طريق انشاء فروع على مستوى كل ولاية، و يدير هذه الوكالة مجلس ادارة يرأسه الوالي او ممثله.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 71/85، مؤرخ في 1985/04/13، معدل و متم بالمرسوم التنفيذي رقم 504/03، مؤرخ في 2003/12/30، يتضمن انشاء مركز وطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل، الجريدة الرسمية الجزائرية، عدد 16، الصادرة بتاريخ: 1985/04/14.

² المرسوم التنفيذي 213/86، مؤرخ في 1986/08/19، يتضمن احداث لجنة تقنية دائمة لمراقبة البناء التقنية، الجريدة الرسمية الجزائرية، عدد 34، الصادرة بتاريخ: 1986/08/20.

³ مرسوم تنفيذي رقم 405/90، مؤرخ في 1990/12/22، يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين و الحضريين، وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية الجزائرية، عدد 56، الصادرة بتاريخ: 1990/12/26.

⁴ القانون 25/90، متضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق.

التعاضديات و وكالات الترقية العقارية:

ان دور كل هذه التعاضديات و وكالات الترقية العقارية، هي المساهمة في الانتاج المعماري، أنشئت من اجل القضاء على ازمة السكن من جهة و من جهة اخرى في المحافظة على الرونق المعماري للمدن، في اطار انشاء جمعيات مدنية او شركات تجارية¹.

○ مكاتب الدراسات: هو شخصية معنوية او طبيعية مكلف من طرف صاحب المشروع من اجل ضمان متابعة سير مهمة واحدة او عدة مهام، و يجب ان تتوفر فيه شروط التأهيل العلمية و القدرات التقنية و الوسائل الضرورية².

○ المواطنين: ان اشراك المواطنين في التخطيط العمراني و مراعاة مصالحهم يولد لديهم مرونة في تقبل محاولات التدخل المبرمجة على النسيج العمراني الذي يقطنونه، و يساعدهم على تأطير انفسهم لإنجاح العمليات التعميرية، و هذا التعاون يحول هؤلاء المتدخلين القائمين بالتجزئات اللاشعرية و المرتكبين للمخالفات العمرانية و الذي يخلقون عوائق لإفشال كل محاولات التدخل العمراني الى مشاركين يناصرون مخططهم³.

4_ تأثير تعدد المتدخلين على قطاع التعمير:

_عدم استقرار التخطيط و عمليات ربطها المتعاقبة بعدة سلطات وزارية
_غياب التعاون و التشاور و صعوبة التنسيق بين المتدخلين في ضبط ادوات التعمير
_الاستنزاف التدريجي للوعاء العقاري الحضري
_تعدد المتدخلين يعني تعدد وجهات النظر وبالتالي تأخر القرار خصوصا في ميدان التعمير الذي من القطاعات الاساسية بالنسبة للتنمية الاقتصادية و الثقافية لأي بلد يطمح الى هذه التنمية فيجب ان يكون بمثابة قاطرة للتنمية.

_ضعف الموارد البشرية و المالية للجماعات المحلية و طغيان الهاجس السياسي على حساب المصلحة العامة جعل سلطات هذه الاخيرة تميز بضعف الممارسة
_تعدد و كثرة المتدخلين ينتج عنه كثرة المخططات مما يجعل المواطنين في حيرة من امرهم في اختيار الجهة التي سوف يتجهون اليها⁴.

_تشتيت المسؤوليات او التهرب منها و تداخلها احيانا
_عرقلة التدبير الحضري من خلال قلة وثائق التعمير المصادق عليها و كذا البطء في دراسة طلبات الحصول على الرخص و شهادات التعمير.

¹ رفيق عباسي ، المرجع السابق، ص 17.

² يحي مدور ، المرجع السابق، ص 30.

³ يحي مدور، المرجع السابق، ص 30.

⁴ نفس المرجع، ص 30

5_ ادوات التهيئة و التعمير في الجزائر:

ان المشرع الجزائري و رغبة منه في تنظيم المجال العمراني و الحد من التعدي على قطاعات التعمير اقر ادوات للتعمير¹، و التي هي عبارة عن وسائل او خطط محددة للتنظيم و التسيير الحضري²، من شأنها فرض رقابة عمرانية على عمليات البناء، و تشمل القوانين و القواعد التي تترجمها المخططات و الوثائق الخاصة بالتعمير و تتشكل هذه الادوات من: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الارض.

5_1_ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: PDAU

هو وثيقة تعرف بأهداف التهيئة، و يهدف الى صياغة صورة مجالية تسمح بتطبيق سياسة عامة على اقليم البلدية، و كذلك تشمل تقدير الإحتياجات في شتى المجالات الاقتصادية و الاجتماعية لفترة تتراوح مدتها في 20 سنة بعد إعداده فهو وثيقة مستقبلية للتنبؤ و توجيه التهيئة، و توسع التجمعات السكانية، كما يحدد التوجيهات العامة للأراضي³.

5_2_ مخطط شغل الارض: POS

هو اداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري، ظهر بموجب القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير، للتحكم في تسيير المجال. هو اداة من اجل ضمان التوعية الحضرية و المعمارية للمدينة من خلال الاستجابة للمشاكل و الخيارات، يحتل الطابق الاخير في منظومة التخطيط العمراني في الجزائر، و يعتبر اداة قانونية نستطيع الاحتجاج بها امام الغير⁴

¹ صابر بن صالحية، "ادوات التهيئة العمرانية الية رقابة على عمليات البناء"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، العدد 45، المجلد أ.ص.ص.253.268، جوان 2016، ص 253.

² بومني عبد القادر و آخرون، اشكالية مخالفة قوانين و ادوات التعمير، (قوانين و ادوات التهيئة العمرانية و التعمير في الجزائر)، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2013، من <https://dzair-extra.blogspot.com>

³ بومني عبد القادر و آخرون، نفس المرجع .

⁴ مدونة العمران، "مخطط شغل الارض"، شوهد يوم 2020/01/15، <https://digiurbs.blogspot.com>

II. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و اجراءات اعداده

1_ تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU:

هو أداة لتنظيم و تخطيط المجال العمراني تحدد فيه التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية او مجموعة بلديات، ظهر بموجب القانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 و النصوص التطبيقية له، خاصة المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، حيث عرفه القانون 29/90 في المادة 16 على انه:

أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأرض¹.

ويعتبر هذا المخطط أداة توجيه وأداة قانونية يمكن الاحتجاج و المعارضة بها أمام الغير يخضع لها أي نوع من أنواع استعمال الأرض ولا يجب مخالفة توجيهاته تحت أي ظرف من الظروف.

2_ محتويات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

ذكرت المادة 17 من القانون 29/90 أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يتجسد في نظام يصحبه تقرير توجيهي و مستندات بيانية مرجعية. و فصلت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المؤرخ في 28 ماي 1991 في محتوى المخطط، وعدلت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 من مضمون المادة 17 سابقة الذكر ومنه فان PDAU يتكون من:

• تقرير توجيهي: حيث يتضمن التقرير التوجيهي:

تحليل للوضع القائم و الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي و الديموغرافي و الاجتماعي و الثقافي للتراب المعني².

قسم التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية و حماية الساحل و الحد من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية³.

• تقنين كتابي: يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات المذكورة في المواد

23/22/21/20 من القانون 29/90 حيث:

¹ القانون 29/90، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون التهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية الجزائرية، عدد 52، الصادرة بتاريخ: 1990/12/2.

² المرسوم التنفيذي 177/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، المتضمن اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 26، الصادرة بتاريخ: 1991/12/29.

³ المرسوم التنفيذي 317/05، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، يعدل و يتم المرسوم 177/91، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 62، الصادرة بتاريخ: 2005/09/11.

- ✓ يحدد التخصيص الغالب للأراضي مع عند الاقتضاء طبيعة النشاطات الممنوعة او الخاضعة إلى إجراءات خاصة .
- ✓ الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض، و الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
- ✓ الحدود المرجعية المرتبطة بها و ذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة و مساحات المناطق المطلوب حمايتها.
- ✓ تحديد مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية، و الخدمات و الأعمال ونوعها¹.
- ✓ المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، لا سيما التصدعات الزلزالية أو الانزلاقات أو انهيارات التربة، و التدفقات الوحلية ، و ارتصاص التربة، و التميع و الانهيارات و الفيضانات.
- ✓ مساحات حماية المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات و المنشآت الأساسية، لا سيما منها المنشآت الكيماوية و البيتروكيمياوية وقنوات نقل المحروقات و الغاز و الخطوط الناقلة للطاقة، المناطق الزلزالية و تصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلزال، الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية و المخططات الخاصة للتدخل².
- وثائق بيانية : و تشمل خاصة على المخططات التالية :
- ✓ مخطط الموقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا، واهم الطرق و الشبكات المختلفة.
- ✓ مخطط تهيئة يبين حدود ما يأتي :
- ✚ القطاعات المعمرة و المبرمجة للتعمير المستقبلي و القطاعات القابلة للتعمير وغير القابلة للتعمير.
- ✚ بعض أجزاء الأرض : الساحل ، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة، و الأراضي ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية البارزة.
- ✚ مساحات تدخل مخططات شغل الأرض.
- ✓ مخطط الارتفاقات التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.
- ✓ مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق و أهم سبل إيصال ماء الشرب و ماء التطهير، وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية و منشآت المنفعة العمومية³.
- ✓ مخطط يحدد مساحات المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية و المخططات الخاصة للتدخل، حيث تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل و الدراسات الجيوتقنية أو الخاصة، و تحدد مساحات حماية

¹ _ المرسوم التنفيذي 177/91، المرجع السابق.

² _ المرسوم التنفيذي 317/05، المرجع السابق.

³ _ المرسوم التنفيذي 177/91، المرجع السابق.

المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية، طبقا للإجراءات القانونية و التنظيمات المعمول بها.

تسجل المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليميا حسب نفس الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط¹.

محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

التقنين

الوثائق البيانية

التقرير التوجيهي

✓ القواعد المتعلقة بالنسبة لكل منطقة

✓ جهة تخصص الأراضي، الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي

✓ الارتفاعات المطلوب إبقائها، تعديلها، انشائها.

✓ المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي و حدودها

✓ تحديد مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية

✓ مخطط الوضع القائم

✓ مخطط التهيئة

✓ مخطط الارتفاعات

✓ مخطط التجهيزات

✓ تحليل الوضع القائم.

✓ الاحتمالات الرئيسية للتنمية.

✓ نمط التهيئة المقترح

3_ خصائص المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

يتميز PDAU بمجموعة من الخصائص يمكن استنتاجها من خلال تعريفنا له، و التي تميزه عن باقي المخططات، ولكنه يبقى مرتبط بقوانين و مخططات يجب عليه احترامها و الالتزام بما جاء فيها، و فيما يلي سنتطرق لهذه الخصائص:

أولاً: المخطط التوجيهي أداة ذات بعد مجالي:

حسب ما ورد في مضمون المادتين 12 و 16 من القانون 29/90 فإن الهيئة المسؤولة عن المخطط التوجيهي تقوم بتحديد مجال تدخله في الأقاليم المحلية، في حين يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية¹.

ثانياً: الطابع التنبؤي والإلزامي للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

جاء في مفهوم القانون 29/90 أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يتحلى بطابع التنبؤ و التخطيط المستقبلي، إذ يحدد هذا الطابع الاختيارات الأساسية لسياسة التهيئة العمرانية. أين يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ملزم لكل البلديات التي ترغب في التمكن من سياسة عمرانية طموحة، لأنه في غيابها تكون البلديات مجبرة في تسييرها إلى الخضوع والاحتكام إلى القواعد العامة لقانون التهيئة و التعمير².

ثالثاً: الطابع القانوني و التقني للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة تعمير ذات جبهتين: قانونية و تقنية في نفس الوقت، من الناحية القانونية فهو يواجه الغير فبمجرد المصادقة على المخطط التوجيهي فإنه يكتسب الصبغة الإلزامية، إذ لا يمكن استعمال الأرض أو البناء عليها بطريقة مخالفة لأحكام المخطط وإلا تعرض الشخص المخالف لعقوبات³.

من الناحية التقنية يعتبر المخطط التوجيهي وثيقة ذات طابع مزدوج فهي وثيقة لتهيئة إقليم البلدية ووثيقة لتعمير المدينة و إحياءها حيث يحدد لنا القواعد المطبقة في المنطقة المتواجد فيها قطاعات التعمير، كما يوضح الاتجاهات الكبرى للتنظيم المجالي للأقاليم التي يشملها⁴.

¹ _ القانون 29/90، المرجع السابق.

² _ وداد براهيم، نبيلة بطيو، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير اداة للتنمية المحلية، "مذكرة لنيل شهادة الماستر"، تخصص قانون جماعات محلية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بجاية، 2015/2016، ص20.

³ _ نفس المرجع، ص 21.

⁴ _ كمال تكواشت، الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، "مذكرة لنيل شهادة الماجستير"، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق،

جامعة باتنة، 2008/2009، ص79

رابعاً : الطابع المؤقت و الشمولي للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

يتمثل الطابع المؤقت في إمكانية مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حتى يتمكن هذا الأخير من مواكبة سياسة التخطيط في الدولة، وفق الشروط المحددة قانوناً. أما الطابع الشمولي فيتمثل في كون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يشمل إقليم بلدية أو أكثر من ذلك¹.

4_ أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

اعتمدت الجزائر هذا المخطط كوسيلة لتنظيم المجال العمراني، و جاء ليرسم و يحدد أفاق التوسع العمراني، ليقضي على الطابع التقني الانفرادي المستقل، أي انه جاء من اجل ملاءمة الفجوات التي اوجدها المخطط العمراني على مختلف الاصعدة الوطنية و الاقليمية و المحلية²، و لهذا فهو يسعى لبلوغ عدة اهداف يمكن تقسيمها الى اهداف عامة و اهداف خاصة يتم تحديدها وفقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما و تتمثل في:

4_1_ الأهداف العامة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: يمكن حصر الأهداف العامة للمخطط

التوجيهي للتهيئة و التعمير في:

حسب ما ورد في مضمون المادة 13 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير فإن كل من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأرض يتكفلان ببرامج الدولة و الجماعات الإقليمية و المؤسسات و المصالح العمومية بحيث تفرض المشاريع ذات الطابع الوطني نفسها على كليهما³. أي بمعنى أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يعطي الأولوية لمشاريع و برامج الدولة و الجماعات الإقليمية و التي تحقق المصلحة العمومية و الوطنية.

القيام بتنفيذ التوجيهات الكبرى لسياسة التهيئة العمرانية من اجل تحقيق التنمية، و تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع، وهذا انطلاقاً من القانون 29/90 بحيث يحدد أماكن التجهيزات العمومية و مناطق التعمير على الأمد القريب و المتوسط و البعيد و يحدد المناطق غير القابلة للتعمير⁴.

4_2_ الأهداف الخاصة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: و تتمثل في:

يحدد توسع المباني السكنية و تركز المصالح و النشاطات و طبيعة و موقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية⁵.

يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها.

ضبط الحدود و القوانين المتعلقة بالمناطق ذات الخطورة الكبيرة.

¹ و داد براهيمي ، نبيلة بطيو ، المرجع السابق، ص 21.

² امال قدراري، دور ادوات التهيئة و التعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة و اعتبارات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير و البناء ،

جامعة ابن خلدون، العدد الثاني، تيارت، جوان، 2017.

³ _ القانون 29/90، المرجع السابق.

⁴ _ المرجع نفسه.

⁵ _ المرجع نفسه.

ـ حماية و إعادة الاعتبار لكل البنايات الأثرية و المباني القديمة بهدف النهوض بالجانب الثقافي و السياحي للمنطقة¹.

ـ إعطاء الأولوية للتدخلات المتعلقة بصيانة الشبكات المختلفة لاسيما قنوات الصرف الصحي و الطرقات.
ـ يقسم المنطقة إلى أربع قطاعات (القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلي، القطاعات غير القابلة للتعمير) و التي تتمثل في:

■ **القطاعات المعمرة Secteurs urbanisés**: نصت عليها المادة 20 من القانون 29/90، و التي تشمل كل الأراضي المبنية و غير المبنية، سواء كانت مجهزة بجميع التهيئات أو لا و التي تشغلها بنايات مجتمعة و مساحات تفصل بينها، و مناطق التجهيزات و النشاطات، كالمساحات الخضراء و الحدائق و الغابات الحضرية، الموجهة لخدمة البنايات المجتمعة، كما تشمل المناطق الواجب تجديدها و إصلاحها و حمايتها².

اي ان PDAU لا يمكن ان يقترح توسعات او بناءات جديدة في هذه القطاعات، بسبب الكثافة العالية للسكن و النشاطات الوظيفية. بل يقوم باقتراح تحويلات و تغييرات في النسيج العمراني عن طريق عمليات العمران العملي، للتحسين و الرفع من شروط رفاهية المنطقة.

■ **القطاعات المبرمجة للتعمير Secteurs a urbanisés** : نصت عليها المادة 21 من القانون 29/90، و التي تشمل المناطق المخصصة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط في حدود 10 سنوات، مع مراعاة جدول الاولويات³.

■ **قطاعات التعمير المستقبلي Secteurs d'urbanisation future**: نصت عليها المادة 22 من قانون التهيئة و التعمير، و هي الاراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفق 20 سنة، حسب إجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير⁴.
تخضع هذه الأراضي لارتفاق عدم البناء مؤقتا و لا يرفع هذا الارتفاق إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأرض المصادق عليه.

في حالة غياب مخطط شغل الأرض تمنع كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها للتعمير و كذلك التعديلات و الإصلاحات الكبرى للبنايات المعنية بالهدم حيث:
ـ يرخص في هذه القطاعات بتجديد و تعويض و توسيع المباني المخصصة للاستعمال الفلاحي.
ـ يرخص بالبناءات و المنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وانجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.

¹ _مصطفى مدوكي، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014/2013، ص3.

² _القانون 29/90، المرجع السابق.

³ _المرجع نفسه.

⁴ _زهرة ابرياش، دور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير، "مذكرة لنيل شهادة ماجستير"، تخصص الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر،

2011/2010، ص 82.

ـ يرخّص بالبناءات التي تبررها المصلحة البلدية و المرخص بها قانونا من قبل الوالي بناءا على طلب معل من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي¹.

■ **القطاعات غير القابلة للتعمير Secteurs non urbanisables:** نصت عليها المادة 23 من

القانون 29/90، وهي القطاعات التي لا يمكن البناء فيها و تعميرها لعدة أسباب مختلفة، مع وجود شرط حقوق البناء منصوصا عليها محددة بدقة وبنسب تتلائم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.

حماية البيئة و الموارد الطبيعية

تقييم كل المؤهلات العقارية مع احترام التعليمات الوزارية فيما يخص العمليات الجديدة المتعلقة بالسكن في المناطق الحضرية أو الريفية.²

5_ أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

تتمحور أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في كونه وثيقة مرجعية، يتم اللجوء إليها في كل عملية تدخل على العقار، أو على النسيج العمراني، و يكون بعد اعتماده و المصادقة عليه أداة قابلة للمعارضة بها أمام الغير، وتكون جميع الهيئات و المصالح و المؤسسات المتواجدة في إقليم البلدية، حتى الهيئة المعدة له، ملزمة بإتباع جميع التوجيهات و القرارات المنصوص عليها في تقريره.

كما تظهر أهميته أيضا في تحديد الاحتياجات العقارية كونه هو المقسم للعقارات على تراب البلدية لذلك فإنه يتطلب معرفة الأملاك العقارية و طبيعتها وكذا معرفة طرق استعمالها تقاديا للنمو العمراني العشوائي والاستغلال اللاعقلاني للأماك العقارية للبلدية بغرض توفير الاحتياجات الأساسية داخلها .

و يوضع على مستوى البلدية أو مجموعة من البلديات من أجل التوجيه و التحكم في التنمية و بهدف صياغة صورة مجالية تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليمها³.

6_ إجراءات و مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلا بعد إتباع جملة من الإجراءات الضرورية و التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في ماي 1991 و المتضمن إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 2005/09/10 .

❖ إجراء المداولة:

تزود كل بلدية بأدوات التهيئة و التعمير المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما ، و بناءا على ما ورد في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 177/91 فإنه يقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة

¹ القانون 29/90، المرجع السابق.

² المرجع نفسه.

³ حسينة غواس ، الليات القانونية لتسيير العمران، "مذكرة لنيل شهادة ماجستير"، تخصص القانون العام، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة،

و التعمير عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، إذ يجب أن تبين هذه المداولة:

- _ التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية للتراب المقصود.
- _ كيفية مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.
- _ القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية في إطار تنفيذ المادة 13 من نص القانون 129/90¹، و التي تنص على أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يتكفل ببرامج الدولة و الجماعات الإقليمية و المؤسسات و المصالح العمومية، و تفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير².

و بعد صدور المداولة تبلغ للوالي المختص إقليميا، و تنشر لمدة شهرين بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية³، ويتم توقيع المداولة من طرف جميع الأعضاء الحاضرين و يتكفل رئيس المجلس الشعبي البلدي بتنفيذها و إعلانها بقرار صدورها⁴.

❖ إصدار قرار يرسم حدود المخطط:

تختلف الجهة المخولة لها صلاحية إصدار هذا القرار، فبحسب ما تضمنته المادة 4 من المرسوم التنفيذي 177/91 فان القرار الذي يرسم حدود تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يصدر من طرف: **الوالي:** إذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة **الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية:** إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة⁵.

ويتخذ هذا الأخير على أساس ملف يتكون من مذكرة تقديم و مخطط يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مصحوبا بالمداولة المتعلقة به.

إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات⁶، حسب ما أكده قانون البلدية 10/11 في مادته 215 و التي جاء فيها: "يمكن لبلديتين متجاورتين أو أكثر أن تشترك قصد التهيئة و/ أو التنمية المشتركة لأقاليمها أو تسيير و ضمان مرافق عمومية جوارية طبقا للقوانين و التنظيمات، حيث

¹ _ المرسوم التنفيذي 177/91، المرجع السابق.

² _ القانون 29/90، المرجع السابق.

³ _ المرسوم 177/91، المرجع السابق.

⁴ _ عقبة برجوح، دور الجماعات المحلية في إعداد المخططات العمرانية، "مذكرة لنيل شهادة الماستر"، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2016/2017، ص 22.

⁵ _ المرسوم التنفيذي 177/91، المرجع السابق.

⁶ _ المرجع نفسه.

يسمح التعاون المشترك بين البلديات بتعاقد وسائلها و إنشاء مصالح و مؤسسات عمومية مشتركة¹. و التي تقوم بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و متابعة الدراسات، و جمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات و المصالح العمومية و الإدارات العمومية و الجمعيات. لا تكون المقررات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية².

❖ إبلاغ بعض الهيئات و المؤسسات العمومية:

حرصا من الدولة، على مبدأ المشاركة والمشاورة والتنسيق ولأهميته في الارتقاء بمستوى ومردود هذا المخطط، تم التأسيس لآليات واعدة، للتشاور الواسع والمشاركة المكثفة لكل الفاعلين، بصورة ناجعة ومنظمة³، إذ يتم استشارة كل من: _ غرف التجارة، غرف الفلاحة، المنظمات المهنية و الجمعيات المحلية اختياريًا خاصة إذا كان هذا يدعم دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير⁴. و يستشار وجوبًا:

✚ بعنوان الادارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية:

_ التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الاشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات.

و قد اضاف المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10 ديسمبر 2005 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 177/91 ثلاث هيئات اخرى تتمثل في:

_ البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة.

✚ بعنوان الهيئات والمصالح العمومية المكلفة في المستوى المحلي:

_ توزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء.

يقوم كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني او رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية او المؤسسة العمومية المشتركة ما بين البلديات بإطلاع هذه الهيئات والمؤسسات كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ولديهم مدة 15 يوم من الاستلام للإفصاح عن ابداء مشاركتهم في اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعيين ممثلين عنهم اذا ارادو المشاركة. بعد انقضاء المهلة القانونية المنصوص عليها يقوم المجلس الشعبي البلدي او رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإصدار قرار يبين قائمة الادارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات العمومية التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حيث ينشر هذا القرار لمدة شهرين في

¹ القانون رقم 10/11، المؤرخ في 2011/06/22، المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 35، الصادرة بتاريخ: 2011/06/22.

² المرسوم 177/91، المرجع السابق.

³ جلول الزناتي، محمد حمودي، "تسريع التعمير و التطوير العقاري في الجزائر و دوره في التنمية الحضرية"، مجلة افاق علمية، المركز الجامعي تندوف، العدد 03، المجلد 11، 2019، ص 249.

⁴ القانون 29/90، المرجع السابق.

مقر المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية البلدية المعنية و يبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية، وللجمعيات والمصالح التابعة للدولة بمقتضى المادة 08 من المرسوم التنفيذي 177/91.

كما نصت المادة 09 من نفس المرسوم التنفيذي على وجوب تبليغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح العمومية التابعة للدولة، و تمهل مدة 60 يوما لإبداء آرائها وملاحظاتها، اذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها اعلاه فيتم اعتبارها موافقة¹.

❖ مرحلة الاستقصاء العمومي:

بعد انتهاء المدة المذكورة اعلاه و موافقة المصالح و الهيئات و المؤسسات العمومية على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يأتي دور المواطن لإبداء رأيه في هذا المشروع، فيخضع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه بحسب ما نصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي 177/91 لاستقصاء عمومي لمدة 45 يوم، و يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني او رؤساء المجالس الشعبية البلدية قرار بهذا الصدد، وينشر القرار في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية البلدية المعنية و حتى في الصحف الوطنية طوال مدة الاستقصاء، و تسلم نسخة منه للوالي المختص إقليميا، من اجل توعية المواطن وإطلاعه بهذا المشروع و اهميته بحيث:

_ يحدد المكان او الاماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فيه او فيها.

_ يعين المفوض المحقق او المفوضين المحققين

_ يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها

_ يحدد كيفية اجراء التحقيق العمومي

تدون ملاحظات المواطنين في سجل خاص مرقوم و موقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية البلدية المعنية.

بعد انتهاء مدة الاستقصاء يقفل سجل الاستقصاء و يوقعه كل من المفوض المحقق او المفوضين

المحققين و يقومون خلال 15 يوم الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء، و يتم ارساله الى رئيس المجلس الشعبي المعني او المجالس الشعبية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته².

7_ المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

مصحوبا بسجل الاستقصاء و محضر قفل الاستقصاء و النتائج التي يستخلصها المفوض المحقق، و بعد المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية البلدية المعنية، الى الوالي

¹ _ المرسوم التنفيذي 177/91، المرجع السابق.

² _ المرسوم التنفيذي 177/91، المرجع السابق.

المختص اقليميا والذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوم الموالية لتاريخ استلام الملف¹.

و تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على 03 مستويات بحسب حالة و اهمية البلديات حسب ما نصت عليه المادة 27 من القانون 29/90 و هي كالآتي:
بقرار من الوالي: بالنسبة للبلديات او مجموعة البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 الف ساكن.
بقرار من الوزير المكلف بالتعمير مشترك مع وزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني: بالنسبة للبلديات او مجموعة البلديات التي يكون عدد سكانها يفوق 200.000 و يقل عن 500.000 ساكن.

بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بعد استشارة الوالي المعني: بالنسبة للبلديات او مجموعة البلديات التي يكون عدد سكانها 500.00 فأكثر².

و يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من:

_ مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية البلدية المعنية.

_ رأي المجلس الشعبي الولائي او المجالس الشعبية الولائية.

_ سجل الاستقصاء العمومي، و محضر قفل الاستقصاء العمومي و النتائج التي يستخلصها

المفوض المحقق او المفوضون المحققون

_ الوثائق المكتوبة و البيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

و يبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه و الموضوع تحت تصرف الجمهور للجهات التالية:

_ الوزير المكلف بالتعمير، الوزير المكلف بالجماعات المحلية، مختلف الاقسام الوزارية المعنية، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني او رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين، رئيس المجلس الشعبي الولائي او رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنيين، المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير في مستوى الولاية، الغرف التجارية و الغرف الفلاحية³.

ويندرج هذا المسار المتدرج لصناعة قرار المصادقة، في مسعى الدولة على ضمان تناسق أدوات التهيئة والتعمير وتصاميم التهيئة العمرانية ومراقبتها لتكون منسجمة مع إستراتيجية التهيئة العمرانية والتنمية الاقتصادية التي تحددها السلطات العمومية⁴.

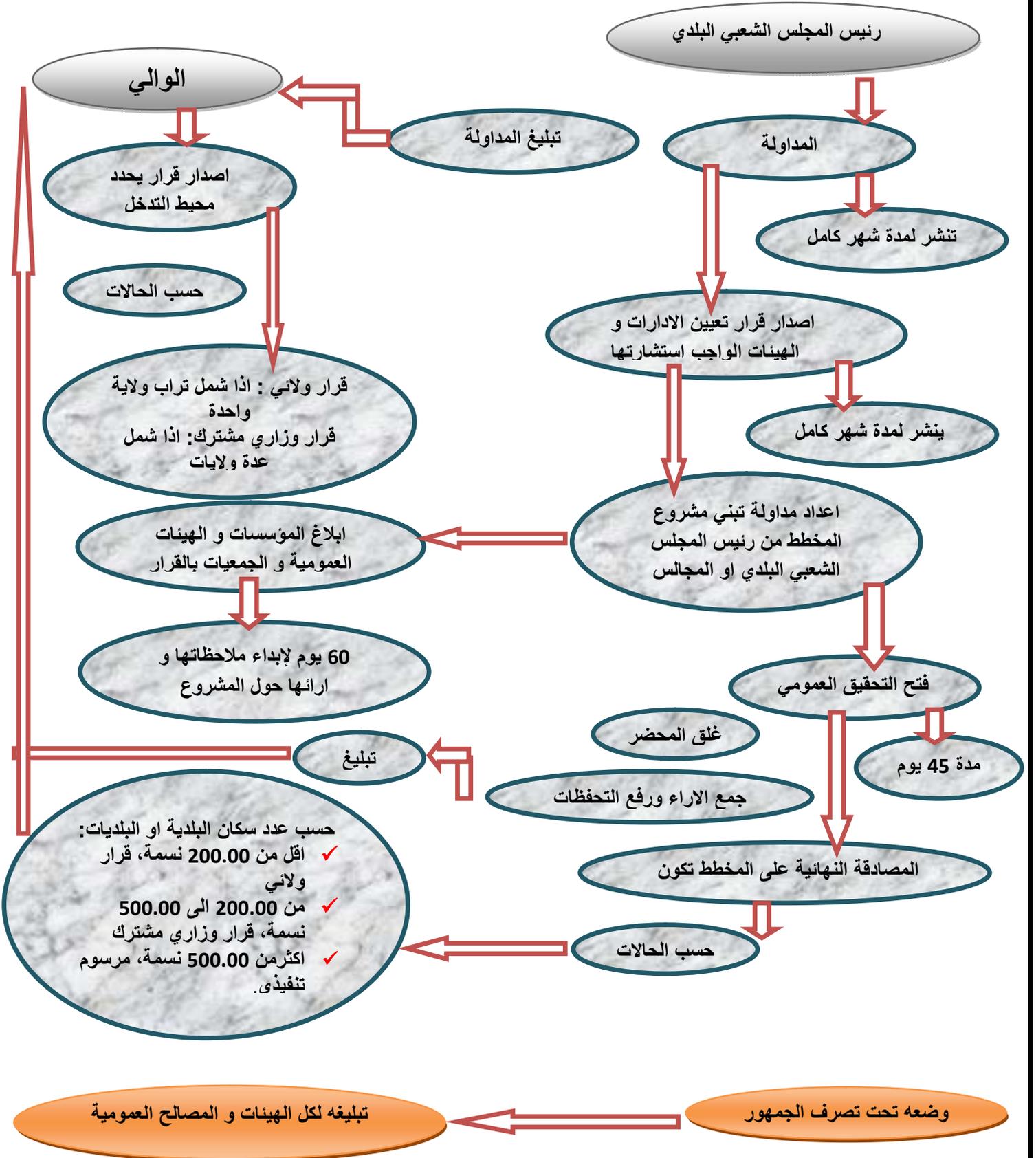
¹ _ المرسوم التنفيذي 177/91، نفس السابق.

² _ القانون 29/90، المرجع السابق.

³ _ المرسوم التنفيذي 177/91، المرجع السابق

⁴ _ جلول الزناتي، حمودي محمد، المرجع السابق، ص 250

مراحل اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير



8_ محتوى و مراحل دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

تمر دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ب 03 مراحل اساسية و المتمثلة في:
المرحلة الأولى الحالة الآنية التشخيص و خيارات التهيئة، ويتم تنفيذها في غضون 5 اشهر.
المرحلة الثانية: التهيئة و قواعد التعمير، ويتم تنفيذها في غضون 4 اشهر.
المرحلة الثالثة: الاصدار النهائي، ويتم تنفيذها هي الاخرى في غضون شهر واحد
 يتم في كل مرحلة من مراحل الدراسة تقديم ملف حيث:

يحتوي الملف في المرحلة الاولى على

✓ **الوثائق المكتوبة:** و تتمثل في :

***تقرير عرض الحالة الانية:**

يعرض هذا التقرير الوضعية الحالية لمجال الدراسة حيث يأخذ بعين الاعتبار تحديث البيانات التحليلية المتعلقة بالجوانب الفيزيائية (المادية)، الديموغرافية، الاجتماعية و الاقتصادية للبلدية.
 يعرض اشكالية التهيئة و التعمير للإقليم المعني مع التركيز على خصائص البلدية و عرض تحليل مقومات التهيئة و التعمير المتوفرة في مجال الدراسة.

اعتمادا على كل من جمع المعلومات و نتائج التحليل، يتم تسطير برامج مسابرة لأفاق النمو الديموغرافي و الاجتماعي و الاقتصادي.

انطلاقا من توجيهات و ضوابط ادوات تهيئة الاقليم المصادق عليها و كذا الهيئات المحلية تشرع 03 تصورات و التي تعرض للمناقشة، حيث ان التصور المقبول و المتبنى يحضر له ملف تهيئة في المرحلة القادمة.

***تقرير و تحليل الحالة الاجتماعية و الاقتصادية و افاق التطور:** هذا التقرير يعرض المستجدات التالية:

المعطيات الديموغرافية للبلدية و اتجاه النمو، و تحليل الحالة الاجتماعية و الاقتصادية
 يحدد الاحتياجات فيما يخص السكن و التجهيزات على المدى القريب و المتوسط و البعيد.
 اقتراح برنامج مدعوم بعدد من التصورات للتطور العمراني.

✓ **الوثائق البيانية:** يمكن حصرها في:

***تحليل الموقع:** حيث يتضمن المخططات التالية

مخطط الموقع الجهوي بسلم 1/25000 او 1/50000

خريطة الوضعية الحالية بسلم 1/10000 او 1/25000

الخريطة الزراعية بسلم 1/10000 او 1/5000

خريطة الطبيعة القانونية بسلم 1/10000 او 1/5000

خريطة العوائق و الارتفاعات بسلم 1/10000 او 1/5000

خريطة الاخطار الطبيعية و التقنية الكبرى بسلم 1/10000 او 1/5000

- _ خريطة الحالة البيئية بسلم 1/10000 او 1/5000
- *التحليل الفيزيائي او المجالي: و يتضمن ما يلي:
 - _وثائق التجمعات السكانية الرئيسية و التجمعات السكانية الثانوية.
 - _مخطط الوضعية الحالية للتجمعات بسلم 1/10000 او 1/5000
 - _مخطط الارتفاقات و المعوقات بسلم 1/10000 او 1/5000
 - _مخطط توضع التجهيزات الكبرى وطبيعتها، البنى التحتية، الخدمات و النشاطات بسلم 1/5000
 - _ اقتراح 03 تصورات للتنمية بسلم 1/10000
 - *تحليل البنى التحتية و القاعدية: ويتضمن مايلي:
 - _خريطة شبكة الطرقات بسلم 1/25000
 - _مخطط شبكة الشوارع بسلم 1/10000 او 1/5000
 - _مخطط شبكة الامداد بالماء الصالح للشرب مع تحديد مختلف المشاريع بسلم 1/10000 او 1/5000
 - _مخطط شبكة الصرف الصحي بسلم 1/10000 او 1/5000
 - _مخطط شبكة الكهرباء بسلم 1/1000 او 1/5000
- وتختتم هذه المرحلة بتبني احد التصورات المقترحة.
- اما في المرحلة الثانية فيحتوي الملف على:
 - ✓ الوثائق المكتوبة: و تتضمن مايلي:
- *تقرير العرض: على اساس التصور المقبول من بين 03 تصورات المقدمة في المرحلة الاولى يتضمن هذا التقرير وصف مخطط التهيئة و البرنامج المقترح، و التي تم تعديلها وفقا للملاحظات المقدمة في المرحلة السابقة.
- *قواعد العمران: يضبط قواعد قابلية التطبيق في كل منطقة، لذلك يجب عليه تحديد مايلي:
 - _جهة التخصيص الغالبة للأراضي و نوع الاعمال التي يمكن حظرها عند الاقتضاء او اخضاعها الى شروط خاصة.
 - _الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الارض.
 - _ الارتفاقات المطلوب الابقاء عليها او تعديلها او انشاؤها.
 - _المساحات التي تتداخل فيها مخططات شغل الاراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها، وذلك بإبراز مناطق التدخل في الانسجة العمرانية القائمة و مساحات المناطق المطلوب حمايتها.
 - _تحديد مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الاساسية و الخدمات و الاعمال و انواعها.
 - ✓ الوثائق البيانية: وتشمل المخططات التالية:
 - _مخطط الموقع بسلم 1/25000
 - _مخطط الواقع القائم مع ابراز النسيج المشيد حاليا بسلم 1/10000 او 1/5000

مخطط الشبكات المختلفة الموجود و المقترحة بسلم 1/10000 او 1/5000

مخطط التهيئة بسلم 1/10000 او 1/5000

خريطة القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير و المبرمجة للتعمير المستقبلي و غير القابلة للتعمير.

خريطة حدود التدخلات على مستوى مخططات شغل الارض او التجمعات السكانية.

في حالة قبول الملف حول للتحقيق لمدة 45 يوما كما هو منصوص عليه في المرسوم التنفيذي 177/91. وأخيرا تأتي المرحلة الثالثة: و التي يقوم فيها مفوض التحقيق بمراسلة رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية، بمحضر ختامي مرفق بملف كامل عن التحقيق المنجز عملا بالمواد 12 و 13 من المرسوم التنفيذي 177/91 كما تم ذكره سابقا، اضافة الى الاستنتاجات و التوجيهات المتوصل اليها في المرحلتين السابقتين و على هذا الاساس:

تقوم المصلحة المعنية بتنظيم جلسة عمل مع هيئات الدراسة لتقييم الوضعية المتوصل اليها.

الاستنتاجات و القرارات تكون ضمن محاضر لأجل التكفل و اعداد الملف.

يتم اعداد الاصدار النهائي على اساس محضر الموافقة على الدراسة

يتم اعداد نسخة نظام المعلومات الجغرافي على اساس الملف المصادق عليه في مدة شهريين.

بعد الانتهاء من جميع مراحل الدراسة يتم تقديم الوثائق في 05 نسخ بالألوان، و كذا 15 نسخة

من الاقرص المضغوطة تحتوي على جميع الوثائق الكتابية و البيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لكل مرحلة من المراحل السابقة¹.

9_ تعديل و مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

أكد المشرع الجزائري انه لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلا في حالة ما اذا كانت

القطاعات المزمع تعميمها في طريق الإشباع او اذا كان تطور الاوضاع او المحيط اصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية او البنية الحضرية لا تستجيب للأهداف المعينة لها².

كما أكد على ان اجراءات المراجعة تتم بنفس اشكال المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير،

وهذا ما يفيد ان هذه المراجعة إرادية لا تنفذ إلا بعد ان يكون المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عاجزا عن

تحقيق الاهداف المسطرة منه، و بذلك تحتاج عملية المراجعة الى اجراءات طويلة و معقدة³.

ومن هنا نستطيع القول ان المشرع الجزائري قد اخذ بعين الاعتبار المصلحة العامة للمواطن وذلك من خلال

منح الحق في تغيير الوظائف و النشاطات و كذا توفير التسهيلات من اجل تطوير و تنمية المناطق المعنية

عن طريق حق تعديل و مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

¹ مصطفى مدوكي، المرجع السابق، ص 12-25.

² القانون 29/90، المرجع السابق.

³ عباسي رفيق، المرجع السابق، ص 50

10_ العوائق و الصعوبات التي يواجهها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

يواجه المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير العديد من الصعوبات و العراقيل التي قد تؤثر عليه و على اداء دوره و تحقيق اهدافه بصورة جيدة، و فيما يلي سنحاول التطرق لأهمها:

10_1_ عوائق بشرية: ان مشاركة المجتمع المدني الجزائري و المواطن في اعداد المخططات محدودة ان لم نقل منعدمة، فرغم وجود عدد هائل من الجمعيات غير انها غير فعالة ولا تهتم بالإطار المعيشي ومستقبل المدن، كما انه في الواقع عادة ما تعد المخططات في غياب الجمعيات المعنية والتي لا تتدخل إلا بعد المصادقة عليها¹.

التحقيق العمومي الذي يبقى اجراء غير معروف لدى العامة وهذا بسبب اما عدم اهتمام المواطنين بمسألة التعمير او لعدم كفاية الوسائل المستعملة للإعلان عن بداية التحقيق العمومي وهذا ما يجعل من هذا التحقيق مجرد اجراء اداري².

كما انه في بعض الاحيان نجد ان في مرحلة التحقيق هناك تلاعب من قبل المضاربين العقاريين الذين يقومون بتسريب معلومات كاذبة و خاطئة الى المواطنين مثل وجود نزاع ملكيتهم مما يدفعهم الى بيعها اليهم بأثمان بخسة، ثم تصبح هذه الاراضي موضوع مضاربة عقارية، التي تصعب مهام وثائق التعمير، مما حال من تفعيل دور المخططات لتتحول الى اداة لتسوية الواقع³.

انعدام الخبرة و ضعف الهياكل التقنية المتخصصة في البلديات لدراسة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، وكذا ضعف الموارد المادية و المالية لديها مما يدفع بالبلديات الى منح سلطة دراسة و اعداد المخطط و الاشراف عليه الى مؤسسات و مكاتب دراسات خاصة، وبعد انتهاء الدراسة تقدم الى المجالس الشعبية البلدية للمناقشة فلا تجد هذه الاخيرة حل سوى الموافقة و المصادقة على هذه الدراسات، لان معظم اعضاء المجالس لايعتبرون كفاء في هذا المجال، مما يؤثر على مصداقية المخطط .

10_2_ العوائق المادية: ان تحديد الاراضي المعمرة و القابلة للتعمير هي من اختصاص المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وذلك لحماية الاستنزاف العقاري، وبالتالي فان المسألة العقارية تمثل مكانة هامة في اي مشروع للتهيئة، لذلك فان التوجهات الكبرى لأعمال التهيئة و التعمير المستقبلية مرتبطة بطريقة التسيير و التحكم في العقار⁴، إلا ان هذه الاراضي من حيث طبيعة ملكيتها واستخدامها، قد تضع رغبات المالكين لها، في وضع معارضة مع اهداف مخططات التهيئة و التعمير، او تصبح محل مضاربة⁵.

¹ _عباس راضية، معوقات ادوات التهيئة و التعمير في تنظيم النسيج العمراني في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، جامعة البليدة، العدد 20، المجلد الاول، ص 184.

² _وداد براهيمي، نبيلة بطيو، المرجع السابق، ص 59.

³ _عباس راضية، المرجع السابق، ص 185.

⁴ _عباس راضية، المرجع السابق، ص 187.

⁵ _جلول الزناتي، حمودي محمد، المرجع السابق، ص 253.

اضافة الى ان التوسع العمراني على حساب الاراضي الفلاحية اصبح ذو صبغة قانونية حيث يتم استرجاع الاراضي الفلاحية التابعة للدولة المبرمجة في قطاع عمراني، و يتم دمجها من خلال ادوات التعمير المصادق عليها، وهذا الاسترجاع تقوم به لجنة ولائية من اجل انجاز مشاريع عمرانية¹، وعليه يتم تبرير الاعتداء على الأراضي الفلاحية بحجة عدم وجود وعاءات عقارية كافية في المدن، و أن اللجوء إلى استعمال هذه الأراضي هو الحل لانجاز المشاريع العمرانية².

ومن هنا يمكننا القول بان مشكل العقار في الجزائر يعد من اهم المشاكل المادية التي تواجه مخططات التهيئة و التعمير فهو يعرقل و يمنع هذه المخططات من الوصول الى الاهداف و النتائج المسطرة.

10_3_العوائق الزمنية: يساهم العامل الزمني بدوره في اعاقه عمل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، وهذا من خلال ثقل الاجراءات الادارية المرتبطة بالإعداد و الموافقة ثم المصادقة، و التي تأخذ في المتوسط ثلاث سنوات تضاف اليها مدة انجاز الدراسات اي 2.5 سنة في المتوسط، الى ان تفقد هذه المخططات كفاءة الاستجابة للأهداف و الخيارات المقررة، لأنها تجاوزتها الاحداث بنشوء واقع ميداني جديد، يعيق تطبيق البرامج و العمليات على الارض³.

10_4_العوائق المالية: تمويل المشاريع الخاصة بالتعمير، تعد احدى العراقيل التي تعيق تنفيذ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، فغالبا ما تتجز هذه المخططات و يصادق عليها المسؤولون دون توضيح لكيفية التمويل ولا لكيفية تنفيذ المشروع⁴، وهذا راجع لعجز في التمويل بسبب نقص الموارد المالية المتاحة للبلديات رغم تنوع مصادرها⁵، وهذا ما يدفعها دائما للجوء الى طلب مساعدات و اعانات من الدولة لإتمام انجاز مشاريعها مما يؤدي احيانا الى توقف المشاريع لحين توفر المورد المالي وبالتالي ضياع الوقت و عرقلة تنفيذ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

10_5_العوائق البنوية: و تتمثل في جميع الاعمال و البنائيات المخالفة لما جاء في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، يمكن حصرها فيما يلي:

_تغيير موقع مشروع: ويقصد به تغيير او تحويل او نقل موقع البناية او المشروع الى مكان اخر يخالف التخصيص الذي جاء به المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للمنطقة التي فيها المشروع المراد إنجازها و بالتالي يحدث نوع من الخلط في اهداف المخطط و النتائج المتوقعة الحصول عليها.

_الاخلال بالارتفاعات: تنقسم الارتفاعات إلى ارتفاعات عامة و اخرى خاصة.

***الارتفاعات العامة:** وتنقسم بدورها الى ارتفاعات صناعية و ارتفاعات طبيعية حيث:

¹ _ المرسوم التنفيذي 313/03، المؤرخ في 16 سبتمبر 2003، يحدد شروط استرجاع الاراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية المدمجة في قطاع عمراني، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 57، الصادرة بتاريخ: 2003/09/17.

² _ وداد براهيمي، ايمان بطيو، المرجع السابق، ص 61

³ _ محمد الهادي لعروق، "السياسات الحضرية في الجزائر"، حوليات مخبر البحث في إفريقيا والعالم العربي، جامعة منتوري، قسنطينة، المجلد 1، الجزائر، 6221.

⁴ _ وداد براهيمي، ايمان بطيو، المرجع السابق، ص 64

⁵ _ القانون رقم 10/11، المرجع السابق.

أولاً: الارتفاقات الصناعية: و التي وتتجسد أساس في الأراضي المخصصة لمرور قنوات الغاز الطبيعي وقنوات المياه الشروب وقنوات صرف المياه القذرة وشبكة الكهرباء، إذ بالنسبة لإستغلال الكهرباء ذات الضغط المتوسط فإنه يتطلب قانوناً عدم البناء على جانبي هذه الأسلاك بعرض قدره 15 متراً، أي يمنع البناء مهما كان نوعه وطبيعته على مساحة أو رواق عرضه يقدر بـ 30 متراً، وطوله هو طول الأسلاك الكهربائية، كما يتطلب قانوناً إحترام المسافة الفاصلة بين محور قناة الغاز والبنائات والتي هي 75 متر في كلتا الجهتين، كما أنه لا يجوز تشييد أي بناية أو إقامة أي عوائق في المناطق المشمولة بحقوق الارتفاقات الجوية¹.

ثانياً: الارتفاقات الطبيعية: هي الأراضي التي يمنع فيها البناء بأي شكل و نوع كان ويعتبرها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من المناطق غير القابلة للبناء سواء تواجدت داخل المحيط العمراني أو خارجه وهذه الارتفاقات قد تتواجد في صورة منحدرات كبيرة تكون أرضيتها مهددة بخطر الإنزلاقات أو في صورة حوافي أودية تكون أرضيتها مهددة بخطر الفيضانات الى جانب كون هذه الأراضي ليست صلبة و ضعيفة المقاومة إذ قد تعاني هي الأخرى من ظاهرة الإنزلاقات لكون معظم هذا النوع من الأراضي هي عبارة عن مجرد ترسبات لأتربة و طمي الوادي².

***الارتفاقات الخاصة:** هي الارتفاقات المنصوص عليها في القانون المدني³، التي تشكل قيود تلحق بحق

الملكية⁴، تنص هذه المواد على اجبارية المالك في مراعاة حقه، وان تحترم بالأخص القواعد المنظمة لارتفاقات حماية السير على الطرقات (حقوق الجوار)، حيث تهدف الى هدم المرتفعات و ازالة الاشجار و ازالة الجدران المتواجدة في المنحدرات و المنحرفات و ملتقيات الطرق، التي من شأنها حجب الرؤيا على مستعملي الطرق، مثل ارتفاعات عدم البناء بجوار الطرق و ذلك للحفاظ على الامن.

نجد الارتفاقات المتعلقة بالمقابر: نظراً لقدمها و توسعها، أصبحت هذه الارتفاقات تحتل مساحات شاسعة، اين كانت تتواجد خارج المدينة و بمرور الوقت⁵، و التوسع العمراني أصبحت تتواجد في قلب المدن، فكما نعرف ان لهذه المقابر مكانة اجتماعية و دينية مهمة و عليه يستحيل المساس بهذه الاماكن سواء بالغانها او بنقلها، بسبب تمسك العائلات بقبور موتاهم.

أصبحت هذه الارتفاقات تشكل حاجزاً امام التوسع العمراني، اين يجد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير نفسه امام خيارين:

— ان يعيد النظر في المنشآت التي تستحوذ غالباً على المناطق المجاورة للتجمعات الحضرية

¹ لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، "مذكرة لنيل شهادة الماجستير"، تخصص قانون اداري و ادارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011، ص 30.

² كمال تكواشت، التعمير و البناء في التنظيم و اعادة التنظيم، "رسالة دكتوراه"، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة 2016/1، ص 390

³ الامر 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 77، الصادرة بتاريخ: 1975/09/26.

⁴ نفس المرجع.

⁵ ابرياش زهرة، المرجع السابق، ص 50.

_ ان يغير .مسار التوسع العمراني لتفادي المساس بهذه المناطق الاستراتيجية.

III. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و علاقته بالمخططات الأخرى

1_ علاقته المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بمخططات التخطيط المجالي:

يندرج المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في إطار التخطيط المحلي للتهيئة و التعمير ويرتكز على توزيع الصلاحيات ما بين الدولة، الولاية و البلدية وبين مختلف أجهزة الدولة و المؤسسات وفقا لمبادئ اللامركزية. وعدم التركيز ووفقا للتوجيهات الأساسية لتهيئة الإقليم المستخلصة من آليات أعلى¹، مثل المخطط الوطني لتهيئة الاقليم و المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم، ومخطط تهيئة الولاية².

وهذا ما اكدته المادة 16 من القانون 29/90 و التي تنص على ان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الارض³، وعليه سنتطرق فيما يلي الى دراسة علاقة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بمختلف المخططات من حيث طبيعة العلاقة و كذا من حيث نطاق التطبيق:

1_1_ من حيث طبيعة العلاقة: يرتبط المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بمخططات التسيير المجالي، وفق ترابط تسلسلي على شكل هرمي، حيث تتوافق جميع توجيهات المخططات الاقل مرتبة (الدنيا) مع توجيهات المخططات الاعلى منها مرتبة (العليا).

1_1_1_ العلاقة السلمية : يحتل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المرتبة الادنى اي المرتبة ما قبل الاخيرة على مستوى هرم ادوات التخطيط المجالي و الحضري، اذ يجب ان يأخذ في عين الاعتبار توجيهات ادوات التهيئة الاقليمية الوطنية و الجهوية و الولائية، و التي تترجم السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم و التنمية المستدامة.

أ_ المخطط الوطني لتهيئة الاقليم: SNAT هو مخطط يغطي مستوى الاقليم الوطني و تقوم عليه السلطة المركزية، و ينظم توزيع النشاطات و السكان عبر الاقليم الوطني، يهدف الى توزيع عادل للثروات خاصة في مناطق الجنوب و المناطق الحدودية⁴.

ويتواجد على هرم ادوات التخطيط المجالي و الحضري، حيث اعتبره المشرع الجزائري الالية التخطيطية الاولى في تنظيم الفضاء الوطني، يفرض توجيهاته على المخططات الادنى منه، كما يستمد سموه من قاعدة "تدرج القوانين" فالمصادقة عليه تتم بموجب التشريع⁵.

¹ _ Djillali (Adja) et Bernard (Drobenko), **Droit de l'urbanisme** , BERTI édition, Alger,2006, p137

² _ القانون 20/01 ، المؤرخ في 2001/12/12، المتعلق بتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 77، الصادرة بتاريخ:2001/12/15.

³ _ القانون 29/90 ، المرجع السابق.

⁴ _ كريمة هويدي، مدخل للتخطيط العمراني و المجالي، محاضرات في مقياس التخطيط العمراني و المجالي (المحاضرة الثانية)، تخصص تسيير المدن و التنمية المستدامة، جامعة العربي بن مهيدي، ام البواقي، 2013/2014، ص 4.

⁵ _ القانون 20/01، المرجع السابق.

وهنا يجدر الإشارة انه لايمكن لأي مخطط و خاصة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ان يخرج عن نطاق التوجيهات التي جاء بها المخطط الوطني لتهيئة الاقليم و لايمكن مخالفته، و يجب التأكد عند اعداده ان مضمونه يتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الاقليم SNAT.

ب_المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم هو مخطط يغطي المستوى بين الولايات اي المناطق التي تضم 09 ولايات و تقوم عليه السلطة المركزية، يوزع النشاطات و السكان عبر المنطقة المعنية و يحدد المنشآت و التجهيزات و ينظم الهيكل العمراني الجهوي¹.

كما يحتل المنزلة الثانية على مستوى هرم ادوات التخطيط الحضري و المجالي، حيث يمثل وسيلة تفصيل للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم مدعمة بمخططات تهيئة اقليم الولاية، التي تضمن التجسيد المحلي للتوجيهات و التصورات الواردة في المخططات الجهوية و تشكل مرجعية اساسية للتنمية المحلية².

بمعنى اخر ان المخطط الجهوي لتهيئة الاقليم هو المخطط الذي يعتمد عليه في تبسيط و تكيف اعمال التهيئة العمرانية الواردة ضمن الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية، قصد القضاء التدريجي على الاختلالات و التفاوتات الجهوية و تشجيع التنمية و التكامل بين الجهات³، وكذا توضيح معالم التهيئة و التنمية العمرانية للمخططات الدنيا خاصة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الذي يعتبر الاداة الاساسية في التهيئة المحلية.

ج_ مخطط تهيئة اقليم الولاية: PAW هو مخطط يغطي مستوى الولاية، و يجب ان تقوم عليه الولايات في اطار احترام تنظيمات المخطط الوطني لتهيئة الاقليم SNAT و المخطط الجهوي لتهيئة الاقليم SRAT، حيث يحدد مطالب بلديات الولاية، يوزع النشاطات و السكان عبر اقليم الولاية⁴، في حين تعتبر مخططات تهيئة اقليم الولاية ، سلسلة لمخططات التهيئة الإقليمية، لأنها مختصة بتهيئة اقليم الولايات او التهيئة فيما بين البلديات التي تربطها رقعة واحدة على مستوى اقليم الولاية، دون النظر الى الحدود الإدارية لهذه البلديات المعنية و الذي يتم تسييره محليا. فهي توضح و تثمن بالتوافق مع المخطط الجهوي لتهيئة الاقليم المعني، الترتيبات الخاصة بكل اقليم ولاية⁵.

ومن هنا يمكن القول بان مخطط تهيئة اقليم الولاية هو الاخر وسيلة لشرح ماجاء من توجيهات في المخطط الجهوي لتهيئة الاقليم بصورة اوضح و ادق في الاقليم الذي يشغله، ليتمكن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من تنظيم البلدية او البلديات التي يشغلها بشكل يتوافق و معالم التهيئة العمرانية الوطنية.

¹ - كريمة هويدي، المرجع السابق، ص 4.

² - وناس يحي، الاليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، "رسالة دوكتوراء"، تخصص القانون العام، جامعة ابوبكر بالفايد، تلمسان، جويلية 2007، ص 69.

³ - القانون 03/87، المؤرخ في 1987/01/27، المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 5، الصادرة بتاريخ: 1987/01/28، (ملغى).

⁴ - كريمة هويدي، المرجع السابق، ص 4

⁵ - يراهمي و داد، بطيو نبيلة، المرجع السابق، ص 24

د_ مخطط شغل الأرض: هو وثيقة قانونية للتسيير العمراني و البلدي، يكتسي طابعا اجباريا بالنسبة للبلدية، يهدف الى تحديد قواعد خاصة لتعمير اجزاء من البلدية او كامل اقليمها و تركيب اطارها المبني¹، و هو اخر خطوة في التخطيط العمراني و يرتبط في اعداده بشكل مباشر مع قواعد و وثائق العمران الاخرى ذات المستوى الوطني و الجهوي و مع تدابير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير².

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الارض وسيلتان مترابطتان ببعضهما في مجال التهيئة العمرانية لإقليم البلدية او مجوع البلديات المشتركة³، حيث تتجسد العلاقة بينهما من خلال: عملية تثبيت و مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمخططات شغل الارض⁴، للبلدية او البلديات المعنية برسم حدودها التي يجب انجازها⁵، كما يجب ان يراعي الانسجام المطلق بعدم التضارب بين كل من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الارض.

اذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الاداة الاولى لتحديد التوجهات الكبرى و الاطار العام للنشاط العمراني في البلديات، فان الاداة الثانية هي مخطط شغل الارض الذي يحدد بصفة دقيقة حدود استعمال الأرض و يشمل في اغلب الاحيان كامل تراب بلدية كاملة في اطار احترام القواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير⁶.

ومنه يمكننا القول ان مخطط شغل الارض هو الاداة التفصيلية لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و الاداة التي تعمل على فرض تطبيق هذه التوجيهات على ارض الواقع.

ملاحظة: عند النظر في هذا التدرج السلمي بين ادوات التعمير و ادوات التهيئة الاقليمية بشكل تصاعدي، اي من مخطط شغل الأرض وصولا الى المخطط الوطني لتهيئة الاقليم نجد ان كل الادوات المحلية و الولائية و الجهوية للتخطيط عبارة عن تجسيد لتصورات السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم.

1_1_2_ العلاقة التوافقية : من اجل تحقيق غاية السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم ، المتمثلة في تهيئة مجموع

الاقليم الوطني تنمية منسجمة و مستدامة، تقتضي وجود انسجام في اهداف ادوات التسيير المجالي و الحضري، فاختلفا نطاقها المكاني (وطني، جهوي و محلي)، و كذا مستويات اتخاذ القرار (مركزي او لا مركزي)، لا يعني بأي حال من الأحوال غياب توافق بينها لان هذا الاخير يرفضه القانون، حيث تنص المادة 17 من القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة، ان توجيهات و ترتيبات

¹ كريمة هويدي، (المحاضرة الرابعة)، المرجع السابق، ص 1

² كريمة هويدي، (محاضرة الرابعة)، المرجع السابق، ص 1.

³ بشير التيجاني ، المرجع السابق، ص 69

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المؤرخ في 1991/05/28، يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الارض و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 26، الصادرة بتاريخ: 1991/06/101 .

⁵ تكواشت كمال، التعمير البناء في التنظيم واعداد التنظيم، المرجع السابق، ص 83.

⁶ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، للطباعة و النشر و التوزيع، الطبعة السابعة، الجزائر، 2009، ص 99.

المخطط الجهوي لتهيئة الاقليم تحدد بالتوافق، بينما يجب ان تتوافق توجيهات مخطط تهيئة اقليم الولاية مع المخطط الجهوي لتهيئة الاقليم¹.

حيث تشكل ادوات التهيئة الاقليمية المرجعية الاساسية التي تستوحي منها ادوات التهيئة و التعمير معظم توجهاتها، مبادئها و أهدافها اذ ينص التشريع الجزائري على الزامية الاستئناس بهذه الادوات الاستراتيجية لتتكفل مخططات التهيئة و التعمير و مخططات شغل الارض ببرامج الدولة و الجماعات الاقليمية حيث تفرص المشاريع ذات المصلحة الوطنية²، على هذه المخططات بهدف تعزيز التناسق ما بين التعمير، تهيئة الإقليم السياسات الاجتماعية و البيئية و هذا ما تجسد من خلال نص المادة 02 من القانون 20/01³. لكن الواقع يؤكد العكس لان هذه المخططات تدرس و يصادق عليها في غياب كامل لهذه الادوات المرجعية لأنه منذ سنة 2001 تاريخ صدور قانون تهيئة الاقليم و تنميته المستدامة لم تصادق الهيئات المختصة على المخطط الوطني لتهيئة الاقليم إلا في سنة 2010 بموجب القانون رقم 02/10⁴، في حين ان التصميمات الجهوية لا تزال قيد الدراسة، اما بالنسبة لمخططات تهيئة اقليم الولاية فلا زال العمل يتم وفق المخططات القديمة هذا ما يطرح مشكلة توافق ادوات التهيئة و التعمير بجدية مع متطلبات برامج و اهداف الاستراتيجية الوطنية للتهيئة العمرانية التي تحدد لكل مدينة مكانتها في هرم المدن الجزائرية ووظائفها و تجهيزاتها و بالتالي امكانية حدوث تعارض بينهما⁵.

1_2_ من حيث نطاق التطبيق: تظهر علاقة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بالمخططات الاخرى من حيث نطاق التطبيق على مستويين هما:

1_2_1_ المستوى المكاني : يعتبر البعد او المستوى المكاني الاطار الذي تنصب فيه مجمل المشاريع و برامج التهيئة و التنمية، حيث ان مخططات التهيئة الاقليمية و مخططات التهيئة العمرانية تتدرج من حيث المجال الذي تشغله، اذ ان المخطط الوطني لتهيئة الاقليم يسري على كافة التراب الوطني، باعتبار كل جزء منه يمثل احد عناصر الثروة الوطنية، يعترف له بالحق في التطور و الازدهار⁶.

وتشمل المخططات الجهوية اقليم جهة، تجمع بين عدة ولايات متخامة لها خصوصيات فيزيائية، ووجهات انمائية مماثلة او متكاملة⁷، وتكمن اهمية برنامج الجهة في توحيد التدخل المحلي، خاصة لمواجهة قضايا

¹ كريمة العيفاوي ، سليمة خرف الله ، المخطط الوطني لتهيئة الاقليم اداة لتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة، "مذكرة لنيل شهادة الماستر"، تخصص قانون الجماعات المحلية و الهيئات الاقليمية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013/2012، ص 14.

² القانون 29/90 المعدل و المتمم، المرجع السابق.

³ Cf.Adja (Djillali),Drobenko(Bernard),op.cit,p87

⁴ القانون 02/10، المؤرخ في 2010/06/29، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 61، الصادرة بتاريخ: 2010/10/21.

⁵ لعروق محمد الهادي، التهيئة و التعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية، 9-10 جانفي 2008، جامعة منتوري، قسنطينة، ص 38.

⁶ القانون 02/10، المرجع السابق.

⁷ القانون 20/01، المرجع السابق.

البيئة¹، اما مخطط تهيئة الولاية، فهو يشمل اقليم ولاية واحدة، اي ما بين البلديات دون الاخذ بعين الاعتبار الحدود الادارية الفاصلة بينها، فقد اصبح التخطيط لإقليم بلدية واحدة كوحدة جغرافية مستقلة، لا معنى له و غير مجدي في مواجهة مختلف الظواهر خاصة البناء الفوضوي، فاقتضى الامر ايجاد الية تنسيق بين بلديات الولاية الواحدة²، و اخيرا تأتي مخططات التعمير ذات البعد المحلي، حيث يغطي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير اقليم بلدية واحدة³، و نظرا لوجود معطيات معينة اين هذا المخطط قد يغطي اكثر من بلدية لاشتراكها في عدة عوامل (اقتصاديه، اجتماعية، طبيعية)، كما ان مخطط شغل الارض يمكن ان يشمل اقليم بلدية واحدة او جزء منها⁴.

و بهذا تتدرج مستويات التخطيط المجالي في ابعادها الاقليمية لتغطي كل اجزاء التراب الوطني.

1_2_1_ المستوى الموضوعي : ان لكل مخطط من مخططات التخطيط المجالي و الحضري موضوع و توجيهات معينة، إلا ان هذه توجيهات لها علاقة ببعضها البعض، وهذا من اجل تحقيق التكامل و الانسجام فيما بينها لتنمية و تطوير التراب الوطني ككل بصورة متناسقة.

حيث نجد ان المخطط الوطني لتهيئة الاقليم يتولى رسم التوجيهات الرئيسية و الخطوط العريضة لسياسة التنمية الوطنية، و يسهر على تحقيق التوازن بين كافة الاقاليم و الجهات و التوزيع العادل للموارد الطبيعية، اما المخطط الجهوي لتهيئة الاقليم فيقوم بشرح و تفسير و تبسيط كل ما قد ورد في المخطط الوطني لتهيئة الاقليم لتسهيل عملية تطبيق توجيهاته، في حين ان مخطط تهيئة اقليم الولاية يحرص على الإستغلال الأمثل للمجال و فك العزلة عن المناطق النائية، بإعادة توزيع مشاريع التنمية، و رفع المستوى المعيشي للسكان⁵.

و بالرجوع للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الارض باعتبارهما ادوات التخطيط على المستوى المحلي، نجد انهما يحددان التوجيهات و المبادئ الرئيسية لتهيئة و استغلال الاراضي و يحددان قطاعات التعمير و المواقع الواجب حمايتها و الارتفاقات التي يجب الالتزام بها و كذا المساحات الخضراء و الطرقات و مواقع التجهيزات و الخدمات العمومية و هذا بالاعتماد على كل التعليمات و الشروط و التوجيهات الواردة في كل من المخطط الوطني لتهيئة الاقليم و المخطط التوجيهي لتهيئة الاقليم و مخطط تهيئة اقليم الولاية.

¹ يحي وناس، المرجع السابق، ص 66.

² كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 77.

³ القانون 29/90، المرجع السابق،

⁴ وداد براهيمي، نبيلة بطيو، المرجع السابق، ص 28.

⁵ كريمة العيفاوي، سليمة خرف الله، المرجع السابق، ص 17.

2_ نماذج و امثلة عن بعض المخططات الدولية:

2_1_ فرنسا (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (SDAU):

صدر وفقا لقانون التوجيه العقاري رقم 1253/67 المؤرخ في 30 ديسمبر 1967، يعتبر وثيقة لتخطيط المدن الفرنسية، حيث يضع المبادئ التوجيهية الاساسية لتطوير المناطق المعنية، لاسيما فيما يتعلق بتوسيع التجمعات، مع الاخذ بعين الاعتبار العلاقة بين هذه التجمعات و المناطق المحيطة بها¹، كما يحدد التوجهات الاستراتيجية للأراضي على المدى الطويل اي 30 سنة².

❖ أهدافه يسعى هذا المخطط لبلوغ عدة اهداف من بينها:

- _ تحديد التوجيه العام للأراضي، وتوطين اهم الخدمات و الانشطة و مناطق التجديد و التوسع.
- _ تصميم معدات البنية التحتية الكبرى، و تحديد التنظيم العام للنقل.
- _ تنسيق و توجيه برامج الدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات و الخدمات العامة.³
- _ انشاء مناطق التنمية المتضافرة ZAC، و ترسيم حدود مناطق التنمية المؤجلة ZAD.
- _ اعداد تدابير حماية المناطق الطبيعية و الاثرية و التاريخية.
- _ تحديد البيئات المبنية للتجديد وإعادة الهيكلة او الترميم، و توجيه الاستثمارات الكبرى الخاصة او شبه الخاصة.

❖ محتويات المخطط: يحتوي المخطط على:

تقرير كتابي: يشرح المنطقة عن طريق تحليلها و تحديد خصائصها و يشرح المبادئ الواردة في الوثائق الرسومية.

الوثائق الرسومية: مجموعة الخرائط و المخططات المحددة لعمليات التهيئة في المنطقة المعنية.

❖ إعداده يتم اعداده بشكل مشترك بين ادارات الدولة و البلديات المعنية، و يتم اعتماده بعد التداول من قبل السلطات البلدية و الهيئات المختصة في المؤسسات العامة⁴.

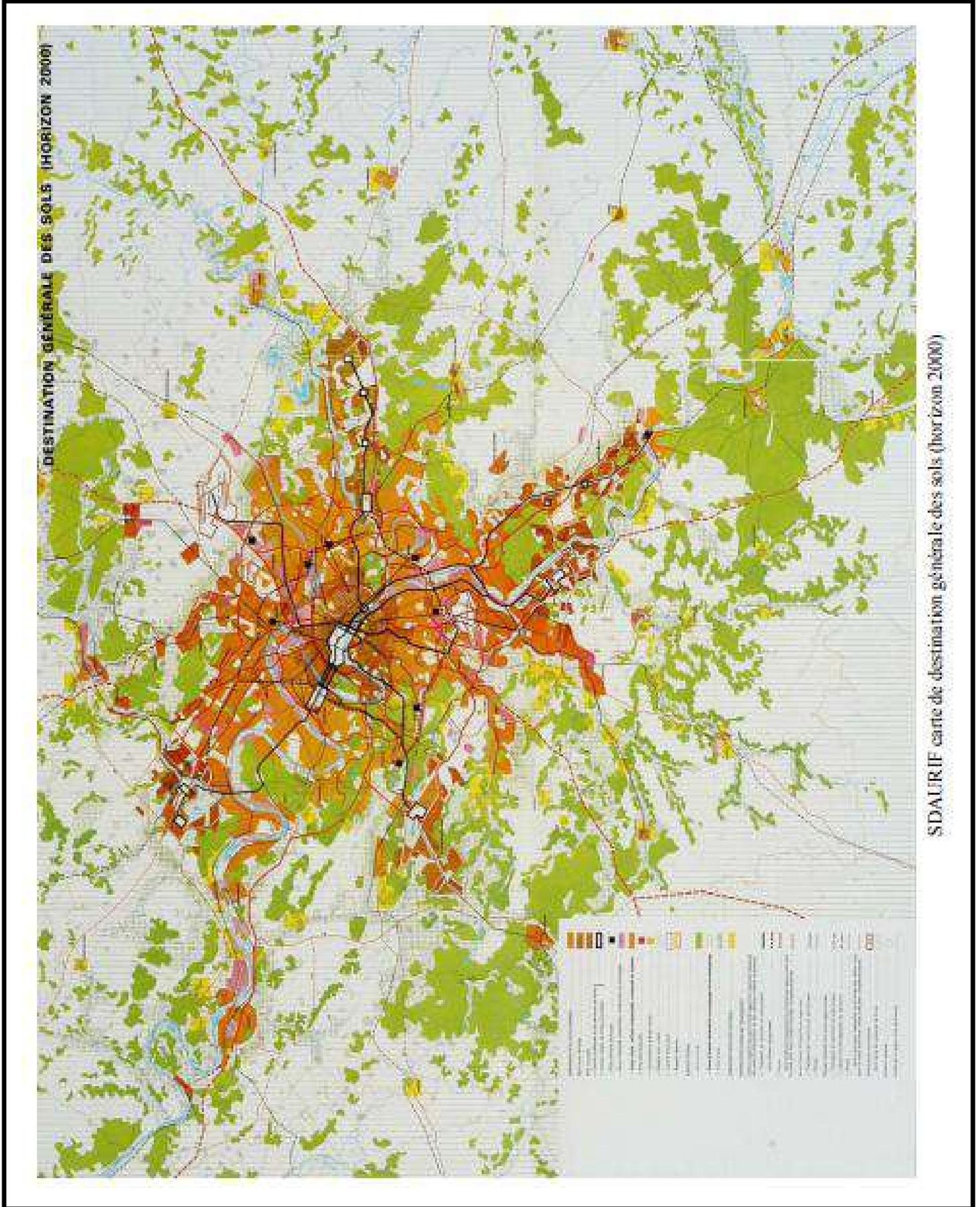
¹ _ القانون الفرنسي رقم 1253/67، المؤرخ في 28 ديسمبر 1967، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية الفرنسية ، العدد 5.

² <http://dictionnaire.sensagent.leparisien.fr>

³ _ القانون الفرنسي رقم 1253/67، المرجع السابق .

⁴ _ نفس المرجع.

الشكل رقم 6 : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمنطقة Ile-de-France



2_2_ المغرب : (مخطط توجيه التهيئة العمرانية) :

تم اقرار مخطط توجيه التهيئة العمرانية في الدولة المغربية بموجب القانون 12/90 المتعلق بالتعمير و المؤرخ في 12 يونيو 1992، و الذي حدد ما يلي:

❖ نطاق تطبيق مخطط توجيه التهيئة العمرانية: وفقا للمادة 02 من القانون 12/90 فان مخطط

توجيه التهيئة العمرانية يطبق على رقعة ارضية تستوجب تنميتها ان تكون محل دراسة اجمالية بسبب الترابط بين مكوناتها في المجالات الاقتصادية، الاجتماعية و تجارية و يمكن ان يشمل بلدية او عدة بلديات او مركز محدد او عدة مراكز محددة، وان اقتضى الامر يمكن ان يشتمل على بعض او جميع جماعة او جماعات قروية مجاورة، حيث تحدد اجال تنفيذ هذا المخطط ب 25 سنة.

❖ أهداف المخطط: لقد حددت المادة 4 من نفس القانون اهداف المخطط و التي نذكر منها:

_ تحديد اختيارات التهيئة اللازمة للتنسيق بين كل من الصعيدين الاقتصادي و الاجتماعي للرقعة الارضية المعنية

_ تحديد المناطق العمرانية الجديدة و تواريخ السماح بالقيام بالعمليات العمرانية فيها، و المحافظة على الاراضي الزراعية و الغابية، و تحديد مواقع كل من المناطق السكنية و المناطق الزراعية و الغابية، المناطق الصناعية، المناطق التجارية، المناطق السياحية،...

_ تحديد القطاعات التي يجب القيام بإعادة هيكلتها او تجديدها¹.

❖ محتويات المخطط: يحتوي مخطط توجيه التهيئة العمرانية على:

_ رسوم بيانية: وهي عبارة على خرائط تبين استعمال الاراضي و المناطق الزراعية و كذا المناطق التاريخية و الأثرية

_ تقرير: يشرح اختيارات التهيئة المبينة في الخرائط و التدابير التي يجب القيام بها لبلوغ الاهداف المسطرة و تحديد مراحل تنفيذ الاجراءات المقررة².

❖ اجراءات اعداد المخطط و المصادقة عليه:

يتم اعداده بمسعى من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير و بمساعدة الجماعات المحلية المعنية، و يتم متابعة اعداده من طرف لجنة مركزية برئاسة السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير و ممثلها. تتم مراجعته وفق الاجراءات و الشروط المقررة لوضعية المصادقة عليه.

* يجب على كل من الدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات العامة و اشخاص القانون الخاص المعنوية، وكل المشاريع و تصاميم التهيئة و تصاميم التطبيق (في محل مخططات شغل الارض) احترام جميع توجيهات مخطط توجيه التهيئة العمرانية.

¹ القانون المغربي رقم 12/90، المؤرخ في 17 يونيو 1992، المتعلق بالتعمير، ص 504.

² <https://www.maroclaw.com>

2_3_ تونس (مثال التهيئة العمرانية) :

صدر بموجب القانون رقم 122 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994، وهو وثيقة تخطيط استراتيجي يمكن اعتمادها في توجيه التوسع العمراني و التصرف الحضري و برمجة المشاريع العمرانية، وذلك على المدى القريب و المتوسط، لا يتجاوز في مجمله 10 سنوات¹.

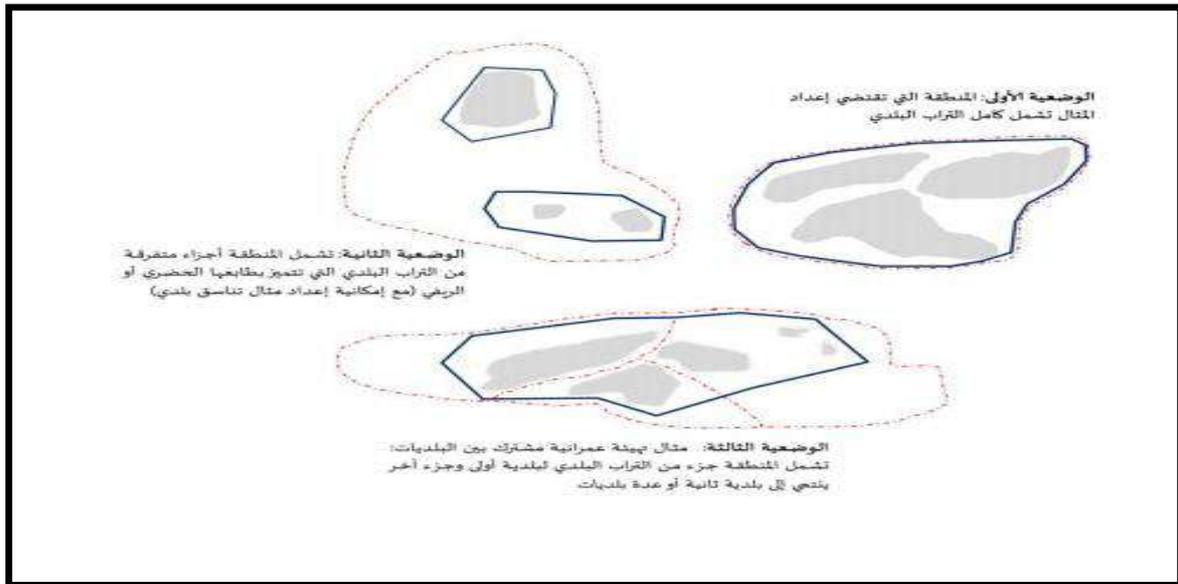
❖ نطاق تطبيق مثال التهيئة العمرانية: يطبق مثال التهيئة العمرانية اما داخل تراب بلدي او بين البلديات حيث:

_الوضعية الأولى ان يشمل كامل التراب البلدي

_الوضعية الثانية: ان يشمل اجزاء متفرقة من التراب البلدي تتميز بطابعها الحضري او الريفي.

_الوضعية الثالثة : ان يشمل جزء من تراب بلدي لبلدية اولى و جزء اخر من بلدية اخرى او عدة بلديات².

الشكل رقم 7 : مخطط المجال الترابي لتطبيق مثال التهيئة العمرانية



المصدر : دليل اعداد أمثلة التهيئة العمرانية

اهداف مثال التهيئة العمرانية: يسعى مثال التهيئة العمرانية لبلوغ العديد من الاهداف نذكر منها:

_ تحديد المناطق حسب الاستعمال الرئيسي المحدد لها او طبيعة الانشطة السائدة فيها و الانشطة التي يجب انجازها فيها.

_تحديد الطرقات التي يجب المحافظة عليها او تغييرها او تجديدها.

¹ _ جمعية شبكة مراقبون، دليل موجز لإعداد أمثلة التهيئة العمرانية، ص 4.

² _ جمعية شبكة مراقبون، نفس المرجع ص 11.

- _ حماية المعالم التاريخية و المواقع الثقافية و الفلاحية و كذا الطبيعية.
- _ تحديد مواقع التجهيزات و المنشآت العمومية و التجهيزات ذات المصلحة العامة.
- _ تحديد مواقع المساحات الخضراء و الساحات العمومية.
- _ تحديد قواعد البناء و التعمير المتعلقة بالبنائات و بطبيعتها و بتخصيصها.
- ❖ **محتويات مثال التهيئة العمرانية:** يتكون من:
 - _ **تقرير تقديمي:** يبين خصوصيات المنطقة و تحليلها و اشكالياتها العمرانية
 - الوثائق الخرائطية:** تبرز بالخصوص المناطق التي تطبق داخلها الترتيب العمرانية المصاحبة لمثال التهيئة العمرانية وحوزة الطرقات والأماكن المخصصة للمنشآت العمومية والتجهيزات ذات المصلحة العامة والمساحات الخضراء وكذلك المناطق الخاضعة للارتفاعات ذات المصلحة العمومية¹.
 - الترتيب العمرانية:** تضبط القواعد المشتركة بين كل المناطق المحددة بمثال التهيئة العمرانية والقواعد الخاصة بكل منطقة
 - الملحقات:** تتضمن الوثائق التي استعملت في تصوّر مثال التهيئة العمرانية والتي منها بالخصوص أمثلة الشبكات الموجودة والمزمع إحداثها وقائمة الارتفاعات المتعلقة بالملك العمومي².
- ❖ **إجراءات إعداده:** تتولى البلديات على عاتقها اعداد مثال التهيئة العمرانية، كما يمكن ان يشمل عدة بلديات، و يأخذ بعين الاعتبار اثناء اعداده الجمالية العمرانية و الطابع المعماري للمنطقة و تتم المصادقة عليه من طرف المجالس البلدية المنتخبة.

¹ <http://www.mehat.gov.tn>

² جمعية شبكة مراقبون، مرجع سبق ذكره، ص 19

2_4_ السنغال : (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير **sdau**): جاء وفقا للمادة 07 من القانون السنغالي رقم 83/2008 المؤرخ في 20 اوت 2008 ان هذا المخطط يضع المبادئ التوجيهية الأساسية لتطوير المناطق المعنية ، مع الأخذ في عين الاعتبار التوازن بين هذه المناطق والمناطق المحيطة بها والتوازن و التوافق في الحفاظ على امتداد التجمعات و تتمثل اجال تنفيذه في 20 سنة.

❖ نطاق تطبيق المخطط:

يكون مجال تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير اما على مجال بلدية او عدة بلديات أو مجتمع ريفي أو مجموعة من المجتمعات الريفية أو أجزائها¹.

❖ اهداف المخطط:

- _ يحدد التوجيه العام للأرضي، و تحديد المناطق الزراعية و الغابية، و تحديد المناطق الصناعية و الاقتصادية
- _ يحدد تخطيط و طبيعة معدات البنية التحتية الرئيسية.
- _ تحديد مواقع الانشطة الاكثر اهمية.
- _ تحديد مناطق التمديد و التجديد و اعادة الهيكلة.
- _ الحفاظ على البيئة و المواقع الطبيعية
- _ احترام برامج الدولة و برامج الجماعات المحلية و المؤسسات و الخدمات العامة وكذلك الخاصة.
- _ حماية المناطق و المواقع التاريخية و الاثرية

❖ محتويات المخطط:

- يتضمن تقريراً تقديمياً ومستندات الرسومات واللوائح حيث ان:
- _ **التقرير التهديمي:** يعرض على وجه الخصوص الوضع الحالي وأفاق التنمية الرئيسية و تحليل الحالة الأولية للبيئة ومدى مراعاة الخطة.
- _ **الوثائق الرسومية:** توزيع وتنظيم التربة في المنطقة وفقاً لتخصيصها، طريق جميع ممرات المرور، وكذلك تصنيف هذه الطرق، التنظيم العام للنقل، موقع الأنشطة الرئيسية والمرافق العامة أو المصلحة العامة، المنشآت الأكبر والمصنفة التي يغطيها قانون البيئة، المناطق الحرة أو المشجرة للمحافظة عليها أو إنشاءها...²

❖ اجراءات الاعداد و المصادقة عليه:

يتم تنفيذ إجراءات فحص المخطط العام بواسطة السلطة أو السلطات المحلية المعنية، كما يخضع للرأي الفني للجنة التخطيط الإقليمية.

¹ القانون السنغالي رقم 83/2008 المؤرخ في 20 اوت 2008، المتعلق بالتعمير ، الجريدة الرسمية السنغالية ، ص 2.

² الامر السنغالي رقم 1450/2009، المؤرخ في 30 ديسمبر 2009، المتضمن الجزء التنظيمي من قانون التخطيط العمراني، ص 21.

بعد التشاور مع السلطات المحلية المعنية ، يتم اعتماد الخطة من خلال مداوات المجلس الإقليمي.
تمت الموافقة عليه وإنفاذه بمرسوم، بعد اخذ رأي ايجابي من المجلس الاقليمي¹.

الشكل رقم 9 : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لداكار بالسنگال



المصدر : Rapport final, volume 1, plan directeur d'urbanisme de Dakar et ses environs

¹ _ الامر السنغالي رقم 1450/2009، المرجع السابق، ص 21.

خلاصة الفصل:

بعد ان تطرقنا الى المراحل التاريخية التي مر بها التعمير في الجزائر ، و فصلنا في محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و مختلف خصائصه ، وكذا التطرق الى مراحل و اجراءات دراسته و اعداده ، و اخذنا بعض الامثلة من الدول الاخرى.

خلصنا الى مدى الاهمية و الصرامة التي يتسم بها ، لما يكتسبه من قوانين وقواعد تضبط و تنظم عمليات التعمير ، خاصة من الناحية النظرية ، و هنا يبقى السؤال مطروح : هل يتسم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بنفس هذه الصرامة من الناحية التطبيقية اي ميدانيا.

و للجواب على هذا السؤال نأخذ في الفصل الثاني المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية سيدي خويلد كنموذج و مثال تطبيقي .

الفصل الثاني :

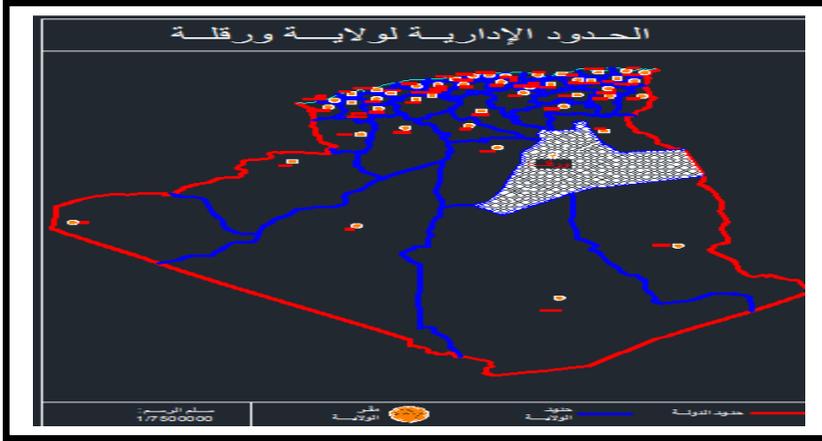
دراسة تحليلية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المراجع للبلدية بسيدي خويلد

مقدمة الفصل:

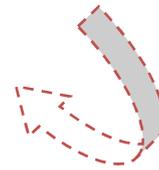
تعتبر المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير الأداة الأقرب للواقع ، من حيث تجسيد البرامج العمرانية ، و التدخل على المجال العمراني ، كونها تعمل على احداث تنمية عمرانية للمجال المتعلق بها ، و تضمن التسيير الجيد و العقلاني لهذا المجال ، و للوقوف على الوضعية الحالية للمخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير ، من حيث تطبيقها في الميدان و احترام التوجيهات التي جاءت بها ، وقع اختيارنا على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية سيدي خويلد ، كنموذج للواقع الفعلي في تطبيق هذه المخططات و المشاكل التي تصادفها اثناء تجسيدها على ارض الواقع ، و عليه فإننا سنتطرق لأهم ما جاء به ، و أهم المشاكل و العراقيل ، كذلك مختلف المخالفات التي تعرض لها ، بهدف تقييمه و تحديد سلبياته و ايجابياته و اخذها بعين الاعتبار.

تقديم الولاية:

ولاية ورقلة هي احد اهم الولايات الجزائرية تقع في الجنوب الشرقي من البلاد ، تتربع على مساحة تقدر ب 230.163 كلم² ، و هي واحدة من أكبر التجمعات الإدارية في الجزائر ، يحدها من الشمال ولايتي الجلفة و الوادي ، و من الشرق الجمهورية التونسية ، أما من الجنوب فيحدها كل من ولاية تمنراست و اليزي ، و من الغرب ولاية غرداية. تضم 21 بلدية و 10 دوائر .



الشكل رقم 10 : خريطة الحدود الادارية لولاية ورقلة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

1. تقديم مجال الدراسة (بلدية سيدي خويلد):

تعتبر بلدية سيدي خويلد احدى دوائر ولاية ورقلة و اصغر بلدياتها ، تضم كل من مقر البلدية و تجمعين اثنين ثانويين هم : تجمع أم رانب و عين موسى. تحتل مساحة 131 كلم² بنسبة 0,08 % من المساحة الإجمالية لإقليم الولاية المقدر بـ 163230 كلم² ، قدر عدد سكانها في سنة 2019 بـ 16522 ن ، يتوزعون بكثافة 126.12 ن/كلم².

1_ الموقع الجغرافي و الفلكي لبلدية سيدي خويلد:

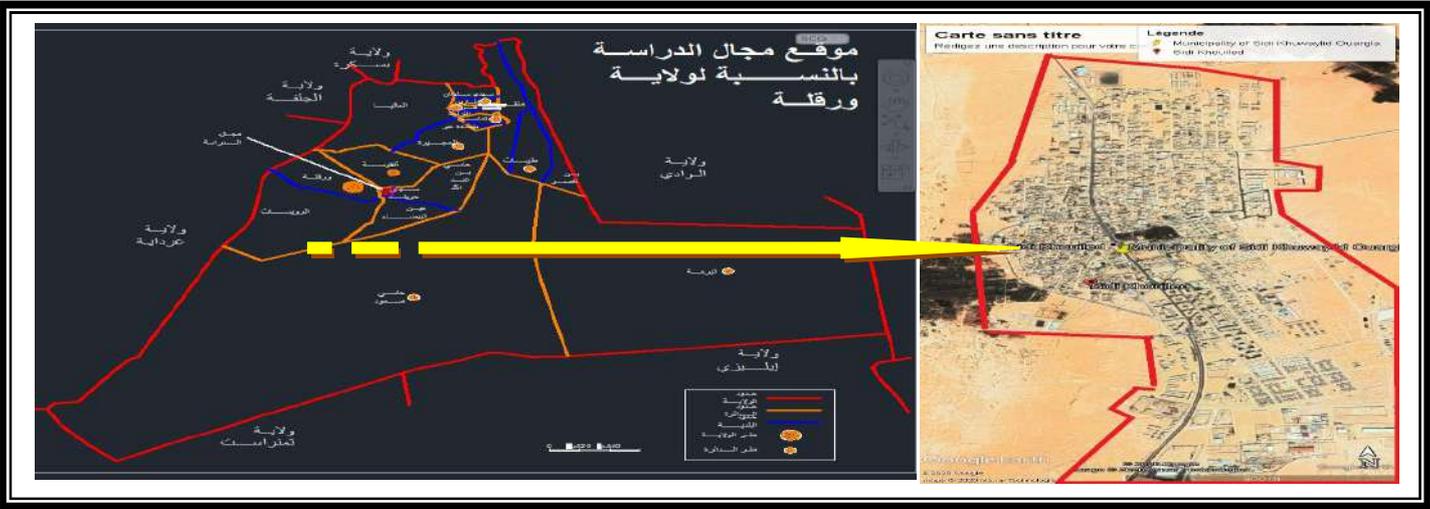
تقع بلدية سيدي خويلد في الضفة الغربية للعرق الشرقي الكبير بين خطي : عرض (58.°32) و (2.°32) شمالا وطول (12.°4) و (17.°5) شرقا ، و يبعد مقر البلدية عن مدينة ورقلة بـ 15 كلم،

2_الموقع الاداري لبلدية سيدي خويلد:

اصبحت بلدية سيدي خويلد مقر لدائرة بعد التقسيم الاداري لسنة 1987 ، يحدها إداريا كل من بلدية انقوسة شمالا و الطريق الوطني رقم 49 و مجال بلدية البياضة جنوبا ، أما شرقا فتحدها بلدية حاسي بن عبد الله و غربا بلديا ورقلة و عين البيضاء.

الشكل رقم 11 : صورة جوية لبلدية سيدي خويلد

الشكل رقم 12 : خريطة موقع بلدية سيدي خويلد بالنسبة لولاية ورقلة



المصدر: google earth + معالجة الطالبة

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

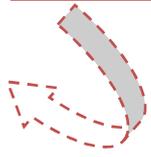
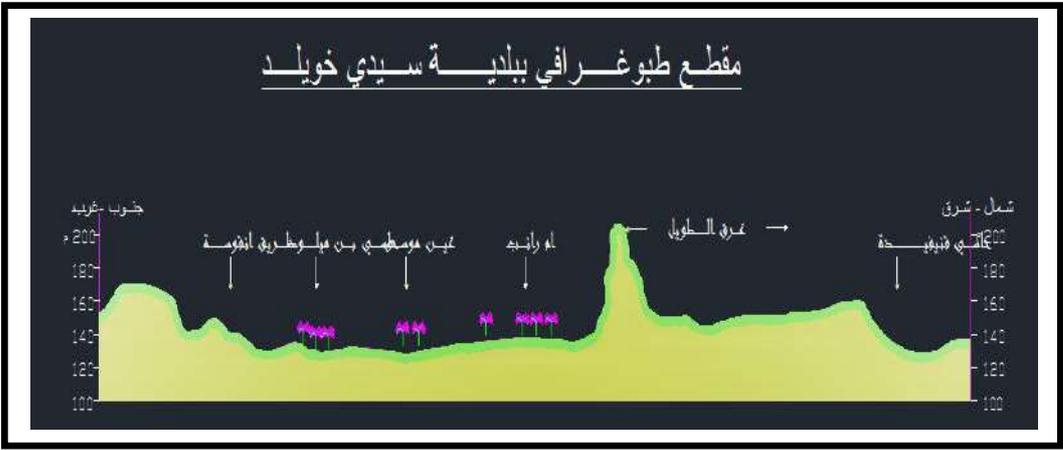
3_ الدراسة الطبيعية لمجال الدراسة:

1_3_ الوسط الطبيعي:

3_1_1_ تضاريس و طبوغرافية المنطقة:

- تقع بلدية سيدي خويلد في حواف العرق الشرقي الكبير ، و تتميز باختلاف تضاريسها من منطقة إلى أخرى حيث ان:
- **الجهة الشمالية :** تتميز بكثبان رملية بشكل سيوف شمال تجمع أم الرانب تصل حتى 200 م.
- **المنطقة الوسطى :** منطقة منخفضة معرضة لصعود المياه ممثلة في سبخة أم رانب.
- **الجهة الجنوبية :** هضبة مرتفعة تصل حتى 98 م على مستوى سطح البحر ، تمثل النسيج العمراني لمقر بلدية سيدي خويلد.
- **الجهة الشرقية :** عرق الطويل الذي يمتد من الشمال باتجاه الجنوب يفوق ارتفاعه 200 م في بعض النقاط.

الشكل رقم 13 : مقطع طبوغرافي لبلدية سيدي خويلد



2_3_2 المميزات الفيزيائية:

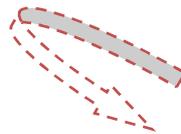
1_2_3_1 جيولوجية المنطقة:

حسب الخريطة الجيولوجية للجنوب الجزائري يتضح لنا خصائص السطح التي يتكون منها محيط المدينة حيث يعود تكوينها الجيولوجي إلى ثلاثة أزمنة كالأتي:

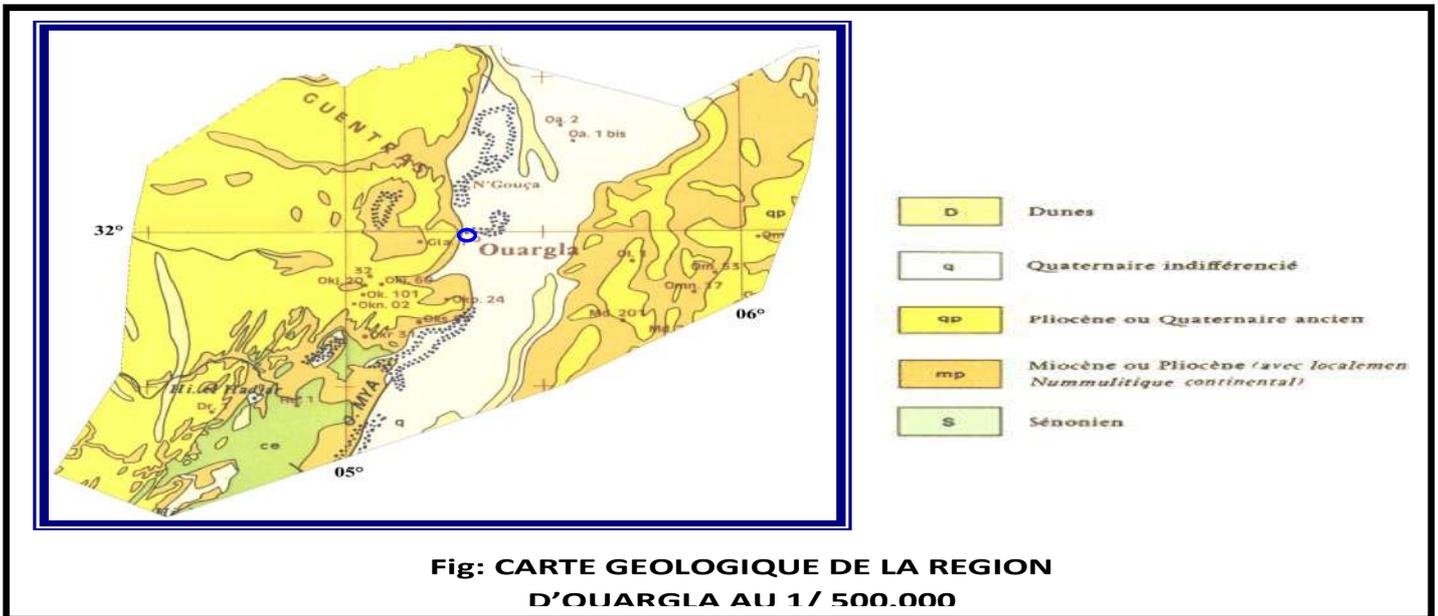
_العصر الجيولوجي الرابع : و يمثل الترسبات الرملية الحالية و التكوينات الرباعية القارية.

_العصر الجيولوجي الثالث : حيث تظهر تكوينات البوليوسين القاري و تكوينات الأيوسين.

_العصر الجيولوجي الثاني : تظهر تكوينات الكريتاس العلوي البحري.



الشكل رقم 14 : الخريطة الجيولوجية لإقليم ورقلة



المصدر : تقرير مخطط شغل الارض رقم 06

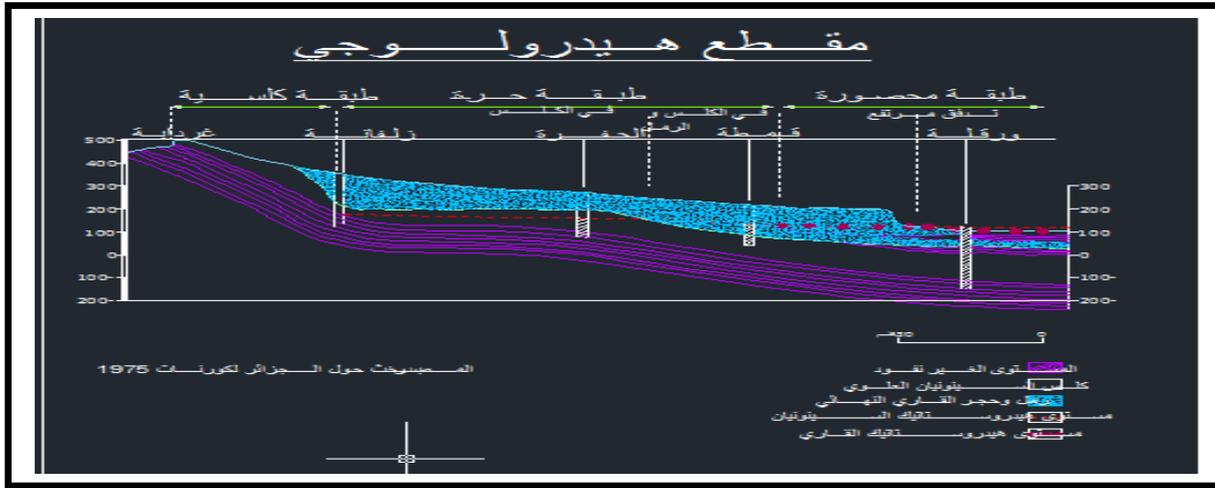
2_2_3_2 الزلزالية :

حسب الوثيقة التقنية التي تحدد القواعد الزلزالية للجزائر (RPA 99) ، تكون مدينة سيدي خويلد مصنفة ضمن الطبقة الصفرية الغير معنية بالحركة الزلزالية.

2_2_3_3 الهيدرولوجيا :

المصدر الرئيسي لمياه البلدية هي المياه الجوفية و تتميز هذه الأخيرة بـ 04 طبقات مائية: **الطبقة السطحية** : يتراوح عمقها من (0-08) أمتار ، و **طبقة المياه الرملية (mi pliocène)** : يتراوح عمقها بين 100 و 150 م ، تستعمل للري الفلاحي خاصة ، **طبقة المياه الكلسية (sénonien)** : يتجاوز عمقها 150 م تستعمل للاستهلاك اليومي، **طبقة المياه القارية (albien)** : طبقة مياهها ساخنة تصل إلى 50 حتى 55 ، تستعمل للري الفلاحي و الاستهلاك اليومي.

الشكل رقم 15 : مقطع هيدرولوجي
لبلدية سيدي خويلد



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

3_3_ المميزات المناخية : يعتبر المناخ احد العوامل المؤثرة على التخطيط العمراني ، كونه يؤثر في اختيار المناطق السكنية ، و الصناعية و كذا الترفيهية ، ويؤثر في اختيار اتجاه البنايات و الطرق و نوع مواد البناء ..الخ. و بحكم ان بلدية سيدي خويلد تنتمي الى ولاية ورقلة فهي تتمتع بنفس مناخ الولاية ، و الذي يعتبر مناخ صحراوي ، يتميز بقلة هطول الامطار و ارتفاع درجات الحرارة خاصة في فصل الصيف ، و التبخر الشديد

4_ الدراسة السكانية لمجال الدراسة:

يعد العامل البشري ذو اهمية كبيرة في عملية التخطيط و الدراسات العمرانية ، كونه يعكس الحقيقة الاجتماعية و الاقتصادية للمنطقة المعنية بالدراسة ، و مدى علاقة ذلك بالجانب العمراني للمدينة ، وفي هذا الصدد قمنا بالدراسة السكانية لبلدية سيدي خويلد على النحو التالي:

1_4 التطور السكاني : هو الصورة العددية التي نسجلها على حركة السكان خلال فترة زمنية معينة ، بحيث نتمكن من خلاله معرفة مكانة البلدية بالنسبة للمجال المحيط بها.

الجدول رقم 4 : التطور السكاني لبلدية سيدي خويلد

السنوات	1977	1987	1998	2003	2005	2008	2017	2018	2019
عدد السكان	1800	1940	4309	6424	8555	8803	15264	16088	16522

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + مديرية التخطيط و البرمجة لولاية ورقلة

من خلال الجدول يتضح ان بلدية سيدي خويلد قد عرفت نموا سكانيا معتبرا ، حيث تضاعف عدد السكان عشرات المرات و تميز التطور السكاني بعدم الانتظام. حيث عرف معدل النمو تغيرا في كل فترة ، ففي الفترة مابين 1977 و 1987 وصل الى 0.75 %، وهو معدل ضعيف جدا نفسه بان بلدية سيدي خويلد كانت عبارة عن تجمع ثانوي تابع لمدينة ورقلة ، أما في الفترة مابين 1997 و 1998 فقد ارتفع معدل النمو جدا حيث وصل الى 7.51 % ، و هذا راجع الى ارتقاء البلدية الى مقر دائرة بحسب التقسيم الاداري لسنة 1987 ، مما ادى الى جذب السكان نحوها ، و من ثم استقر معدل النمو الى غاية سنة 2005، حيث قدر حينها عدد السكان ب 8555 نسمة ، لينخفض في سنة 2018 الى 5.4% ، بعدد سكان وصل الى 16088 نسمة.

2_4 الكثافة السكانية:

من خلال المعطيات العامة للإحصاء العام للسكن و السكان لسنة 1998 و قياسا بمساحة البلدية التي تقدر ب 13 كلم² ، فإن الكثافة السكانية الخام بلغت . 32,89 ن/كلم² ، و قد ارتفعت هذه الكثافة وفق الزيادة السكانية لسنة 2003 إلى 49,03 ن/كلم² ، و قياسا بعدد السكان لسنة 2005 فقد قدرت ب 65,30 ن/كلم² ، و ارتفعت في سنة 2018 الى 122.81 ن/كلم².

الجدول رقم 5 : تطور الكثافة السكانية في بلدية سيدي خويلد

السنوات	عدد السكان	المساحة كلم ²	الكثافة الخامة ن/كلم ²
1998	4309	131	32.89
2003	6424	131	49.03
2005	8555	131	65.30
2018	16088	131	122.81

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

5_العوائق و الارتفاقات في مجال الدراسة:

تشكل العوائق حاجزا أمام التعمير ، بمجالاتها الامنية التي تحد من استخدام الارض قانونيا ، وهذا من اجل الحفاظ على امن الافراد و كذا تفادي استخدامهم لهذه المساحات التي تعتبر خطرا عليهم ، وهي نوعان : عوائق طبيعية و عوائق اصطناعية ، ومنه فان العوائق المتواجدة في مجال الدراسة تتمثل في:

جدول رقم 6 :المجالات الامنية للعوائق الاصطناعية

العائق	المجال الامني (م)
محطة سونطراك و أنبوب نقل البترول	75 م × 2
المنطقة العسكرية	100 م

منطقة النشاطات المبرمجة	50 م
خط الكهرباء ذو التوتر المتوسط	2 × 12.5
الطريق الولائي رقم 202 و 204	2 × 12
الطريق البلدي رقم 111	2 × 5
خزانات المياه	قطر 35
المحولات الكهربائية	قطر 30
زاوية سيدي خويلد	حسب امتدادها و حدودها الطبيعية
بعض المعالم التاريخية	حسب امتدادها و حدودها الطبيعية

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

جدول رقم 7 : المجالات الامنية للعوائق الطبيعية

العائق	المجال الامني (م)
الاراضي المنخفضة	حسب حدودها الطبيعية
غابات النخيل	حسب حدودها الطبيعية
الكثبان الرملية	حسب حدودها الطبيعية
سبخة أم رانب	لا تقل عن 150 م

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

II. دراسة تحليلية ميدانية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المراجع لبلدية سيدي خويلد من اجل التحقق من نسبة انجازه:

يضم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المدروس احدى اصغر البلديات المكونة لولاية ورقلة ، و المتمثلة في بلدية سيدي خويلد ، و الذي لعب دورا هاما في تنظيم مجالها و هيكلته. في هذا الجزء من المذكرة ومن اجل الاجابة على اسئلة البحث و التحقق من الفرضيات ، عمدنا الى تسليط الضوء على أهم ما جاء فيه ، على مستوى التجمع الرئيسي للبلدية ، كونه أهم منطقة فيها. وقمنا بتحديد مدى تنفيذ و انجاز مقترحات التهيئة الخاصة بجميع القطاعات المبرمجة هناك على ارض الواقع ، و التطرق لأهم العوائق و المخالفات التي واجهت التنفيذ. كما اعتمدنا من أجل تحقيق هذا العمل على المسح البصري للمجال المدروس وتسجيل الملاحظات المباشرة على الوثائق البيانية للمجال مع أخذ الصور الفوتوغرافية.

1_ ظروف نشأة عملية مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (لسنة 2009) لمدينة سيدي خويلد:

بعد اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية سيدي خويلد سنة 1996 و تنفيذه ، و قبل انتهاء الاجال المحددة له ب 7سنوات ، و التي كان من المفترض ان تتم مراجعته بعد 20 سنة اي في سنة 2016 ، إلا انها تمت بعد 13 سنة من تاريخ انجازه ، فما سبب القيام بهذه العملية قبل أوانها؟ نجد ان القانون 29/90 و كما تم ذكره من قبل انه قد حدد في مادته 28 شروط مراجعة المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير ، منها ان تكون قطاعات التعمير المقترحة في طريق الإشباع ، وهذا ما تم ذكره في تقرير مراجعة المخطط ، حيث جاء فيه : "ان مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية سيدي خويلد جاءت بعد نفاذ الاراضي القابلة للتعمير ، واستهلاكها من قبل مختلف البرامج التنموية خاصة بمركز البلدية ، و الوقوع في إشكال قانوني لتجسيد البرامج المستقبلية".¹ إلا انه و بالمقابل نجد ان نفس التقرير يناقض نفسه بذكره لوجود جيوب شاغرة داخل محيط البلدية تسمح بالتوسع عليها و ذلك من خلال تحديده الى 05 مناطق للتوسع.²

هذا التناقض الملاحظ يدعم فرضيات بحثنا هذا. فقد يعود هذا الإشكال في اشباع قطاعات التعمير المقترحة إلى أمرين ، إما أن عمليات انجاز مخطط 1996 تمت بطريقة عشوائية ولم تحترم تصنيفات هذا الأخير للاحتياط العقاري حسب مراحل انجازه المستقبلية من توسعات قريبة الاجل ومتوسطة ثم بعيدة الأجل ، أو أن دراسات مخطط 1966 كانت غير دقيقة ولم تأخذ في الاعتبار كل مؤهلات الموقع.

2_ أهداف دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

جاء في التقرير ان دراسة PDAU 2009 كانت ترمي الى تحقيق عدة اهداف اساسية وهي كما يلي:

✚ احداث تنمية عمرانية منسجمة و منظمة ، و تدعيم مقر البلدية بالمرافق التي تليق بها كمقر دائرة.

✚ تحديد الاطر القانونية الملائمة في توسع التجمعات العمرانية و القطاعات الاقتصادية وفقا للقوانين المعمول بها.

¹ _كمال بن عزيزة ، تقرير دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية سيدي خويلد ، المرحلة الأولى ، الفصل الأول ، ص 04.

² _كمال بن عزيزة ، تقرير دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية سيدي خويلد ، المرحلة الأولى ، الفصل الخامس ، ص 92.

التفكير في مناطق توسع جديدة.

معالجة مشكل صعود المياه و تدعيم قطاع الفلاحة.

تجسيد مختلف البرامج التنموية المبرمجة و المقترحة للنهوض بالبلدية ، بهدف مواكبة تطور حجم السكان.

توجيه النمو المجالي في التوسع باتجاه الطريق الوطني رقم 49 لتوفر الاراضي القابلة للتعمير .

الابتعاد عن استغلال المناطق غير القابلة للتعمير لتجنب اي سلبيات مستقبلا.³

اذ نلاحظ من خلال هذه الاهداف المسطرة ان مجملها كان يتمحور حول فتح مجالات جديدة للتوسع العمراني و حل المشاكل العمرانية المتواجدة على مستوى بلدية سيدي خويلد .

3_ اقتراحات التهيئة على مستوى التجمع الرئيسي بحسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المراجع:

جاءت مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بجملة من الاقتراحات بخصوص تهيئة التجمع الرئيسي لبلدية سيدي

خويلد ، لكونه أهم منطقة على مستوى البلدية و الذي سنركز عليه في دراستنا التالية .

³ المرجع نفسه ، الفصل الاول ، ص 04.

مخطط التهيئة لمقر بلدية سيدي خويلد



الرمز	التسمية
[Red]	مناطق السكنية
[Blue]	مناطق تجارية
[Green]	مناطق خضراء
[Yellow]	مناطق عامة
[Purple]	مناطق صناعية
[Orange]	مناطق خدمات
[Light Blue]	مناطق ترفيهية
[Light Green]	مناطق بيئية
[Light Purple]	مناطق تعليمية
[Light Orange]	مناطق صحية
[Light Yellow]	مناطق ثقافية
[Light Blue-2]	مناطق رياضية
[Light Green-2]	مناطق بيئية
[Light Purple-2]	مناطق تعليمية
[Light Orange-2]	مناطق صحية
[Light Yellow-2]	مناطق ثقافية
[Light Blue-3]	مناطق رياضية
[Light Green-3]	مناطق بيئية
[Light Purple-3]	مناطق تعليمية
[Light Orange-3]	مناطق صحية
[Light Yellow-3]	مناطق ثقافية
[Light Blue-4]	مناطق رياضية
[Light Green-4]	مناطق بيئية
[Light Purple-4]	مناطق تعليمية
[Light Orange-4]	مناطق صحية
[Light Yellow-4]	مناطق ثقافية
[Light Blue-5]	مناطق رياضية
[Light Green-5]	مناطق بيئية
[Light Purple-5]	مناطق تعليمية
[Light Orange-5]	مناطق صحية
[Light Yellow-5]	مناطق ثقافية
[Light Blue-6]	مناطق رياضية
[Light Green-6]	مناطق بيئية
[Light Purple-6]	مناطق تعليمية
[Light Orange-6]	مناطق صحية
[Light Yellow-6]	مناطق ثقافية
[Light Blue-7]	مناطق رياضية
[Light Green-7]	مناطق بيئية
[Light Purple-7]	مناطق تعليمية
[Light Orange-7]	مناطق صحية
[Light Yellow-7]	مناطق ثقافية
[Light Blue-8]	مناطق رياضية
[Light Green-8]	مناطق بيئية
[Light Purple-8]	مناطق تعليمية
[Light Orange-8]	مناطق صحية
[Light Yellow-8]	مناطق ثقافية
[Light Blue-9]	مناطق رياضية
[Light Green-9]	مناطق بيئية
[Light Purple-9]	مناطق تعليمية
[Light Orange-9]	مناطق صحية
[Light Yellow-9]	مناطق ثقافية
[Light Blue-10]	مناطق رياضية
[Light Green-10]	مناطق بيئية
[Light Purple-10]	مناطق تعليمية
[Light Orange-10]	مناطق صحية
[Light Yellow-10]	مناطق ثقافية

المصدر: المخطط التصويحي
للتهيئة و الصغرى + معالجة
الطالبة

ECHELLE : 1/2500

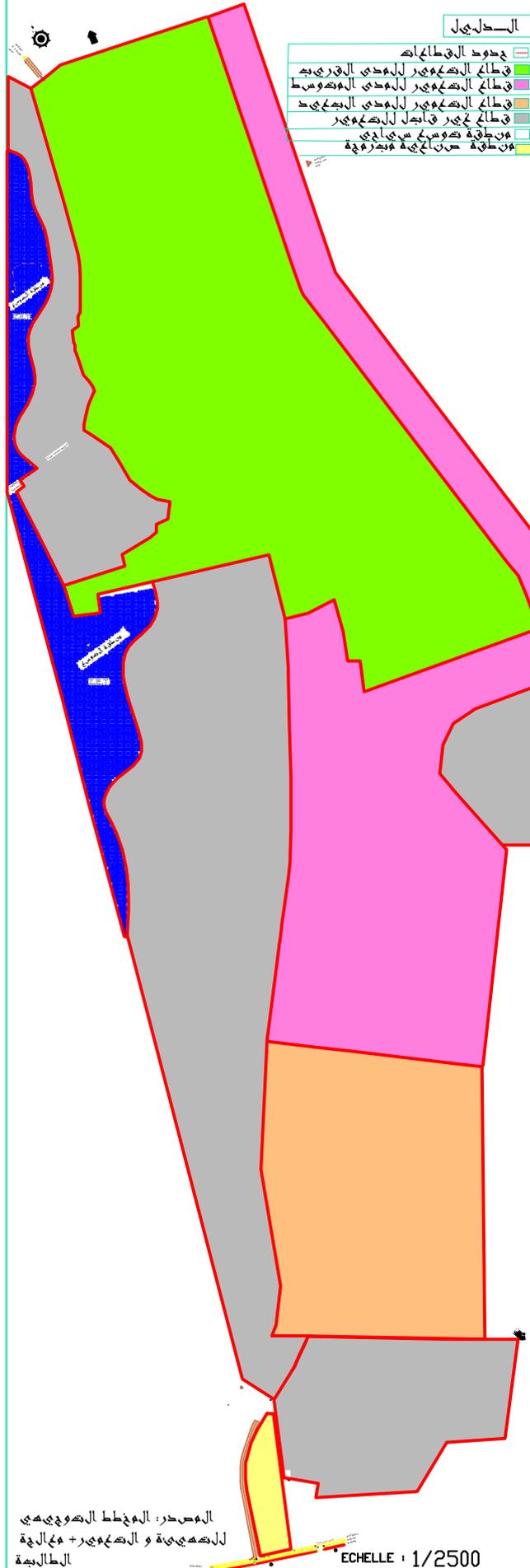
حيث أن من خلال مخطط التهيئة المقترح للتجمع الرئيسي لبلدية سيدي خويلد ، نجد انه قد تم توزيع اقتراحات التهيئة وفق قطاعات للتعمير ، تم تحديدها على اساس الانحدار العام للأراضي الشاغرة و مدى قابلية الارض للتعمير وهي قطاعات على المدى القريب و المتوسط و البعيد.
حيث ان:

الجدول رقم 8 : قطاعات التعمير المقترحة

القطاع	المساحة	الاقتراحات
المعمر SU	119.94 هـ	كل ماهو مستغل من مساكن ومرافق مساحات خضراء...
المدى القريب SAU 2010	308.04 هـ	اقترح فيه تكثيف الفراغات البينية داخل القطاع المعمر و ماهو مبرمج . التوسع الجزئي بالجهة الشمالية و باتجاه الشرق.
المدى المتوسط 2015SAU	141.58 هـ	تواصل التوسع بالجهة الجنوبية بشكل طولي على مستوى الطريق الولائي 204. الحفاظ على مختلف العوائق الموجودة فيه.
المدى البعيد SUF 2025	/	التوسع بالجهة الجنوبية بين المنطقة المحصورة بين هوائي الارصاد الجوية و المنطقة العسكرية . محاولة اخراج التوسع باتجاه الطريق الوطني رقم 49.
غير للتعمير SNU	/	يشمل جميع انواع العوائق الموجودة.

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، المرحلة الأولى الفصل الاول

قطاعات التعمير المقترحة لمقر بلدية سيدي خويلد



أولاً : قطاع التعمير للمدى القريب 2010:

تم في هذا القطاع اقتراح تكثيف الفراغات البينية الموجودة داخل القطاع المعمر ، و التوسع الجزئي باتجاه الجهة الشمالية و الشرقية ، (انظر الجدول رقم 05)، و لتجسيد هذه الاقتراحات تم اقتراح 05 مخططات شغل ارض لتغطية المجال المخصص ، منها ما يختص في اعادة هيكلة المجال الخاص به و منها ما يعمل على تهيئة المجال و هي كالتالي :

الجدول رقم 9 : مخططات شغل الأرض المقترحة فى المدى القريب

المخطط	المساحة	نوع التدخل
Pos 1	43.52 هـ	اعادة هيكلة المجال
Pos 2	74.22 هـ	اعادة هيكلة المجال
Pos 3	57.62 هـ	تهيئة المجال
Pos 4	67.42 هـ	تهيئة المجال
Pos 5	50.40 هـ	تهيئة المجال

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المرحلة الثانية

اما من ناحية التقديرات السكنية فقد تم اقتراح مجموعة من السكنات على مستوى كل مخطط شغل ارض مقترح بهدف سد الفراغات الموجودة ، و تلبية حاجيات الافراد السكنية ، مقسمة الى سكنات فردية و نصف جماعية و جماعية ، حيث اعتمد فيها على نفس الكثافة للسكن الفردي و التي وحددت ب 35 م/هـ ، و ب 50 م/هـ للسكن نصف الجماعي ، و 80 م/هـ بالنسبة للسكن الجماعي ، و حدد معامل شغل المسكن ب 6 افراد للمسكن .

الجدول رقم 10 : اقتراحات السكن في المدى القريب

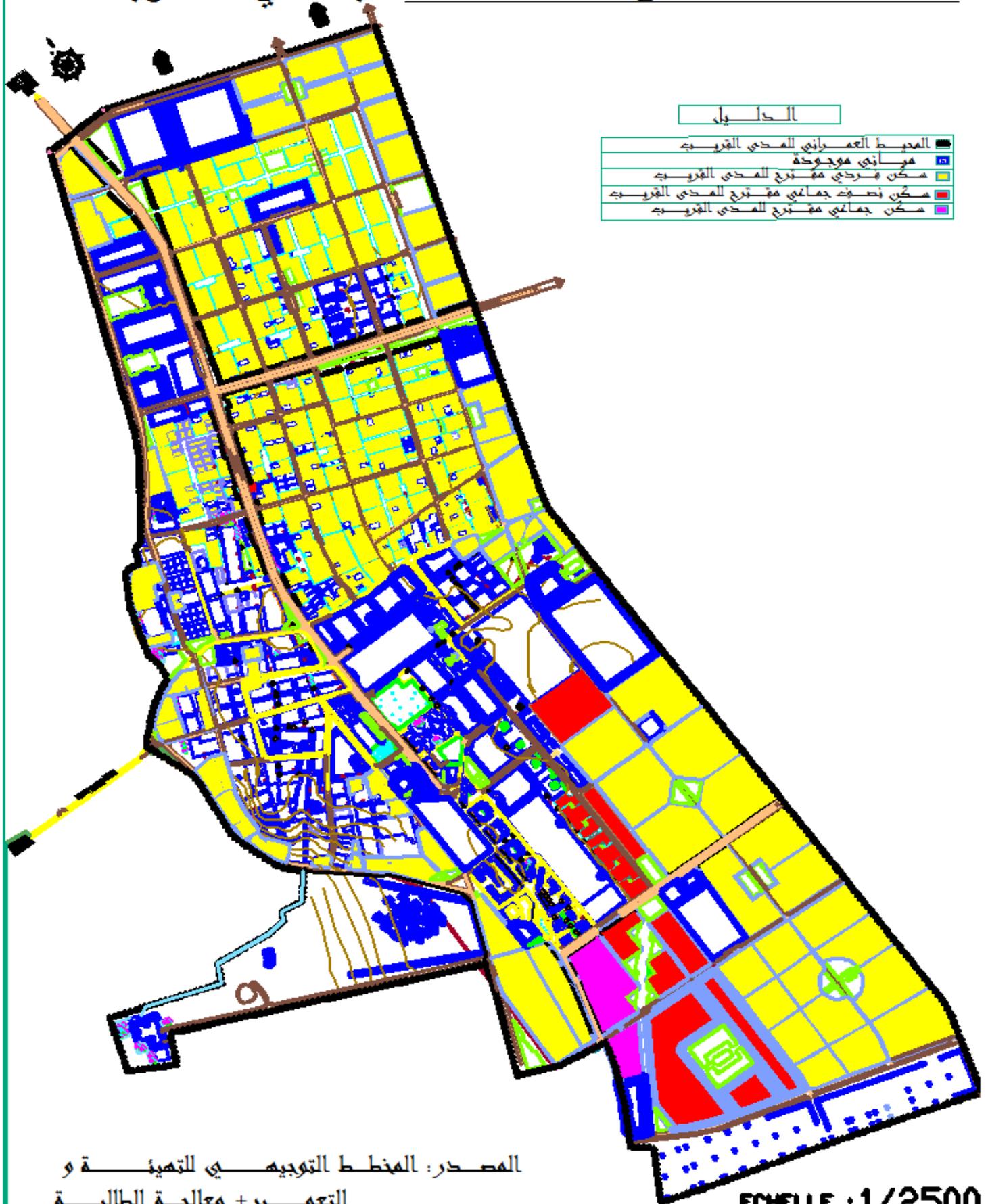
اقتراحات السكن						المخطط	TOL
السكن الفردي	الكثافة	سكن نصف جماعي	الكثافة	السكن الجماعي	الكثافة		
114	/	/	/	/	/	Pos 1	
372	35 م/هـ	372	50 م/هـ	372	80 م/هـ	Pos 2	06ف/م
84	/	253	/	/	/	Pos 3	
227	/	265	/	/	/	Pos 4	
540	/	527	/	/	/	Pos 5	

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المرحلة الثانية

مخططات شغل الارض المقترحة في المدى القريب بمقر بلدية سيدي خويلد



مخطط السكن المقترح بمقر بلدية : سيدي خويلد



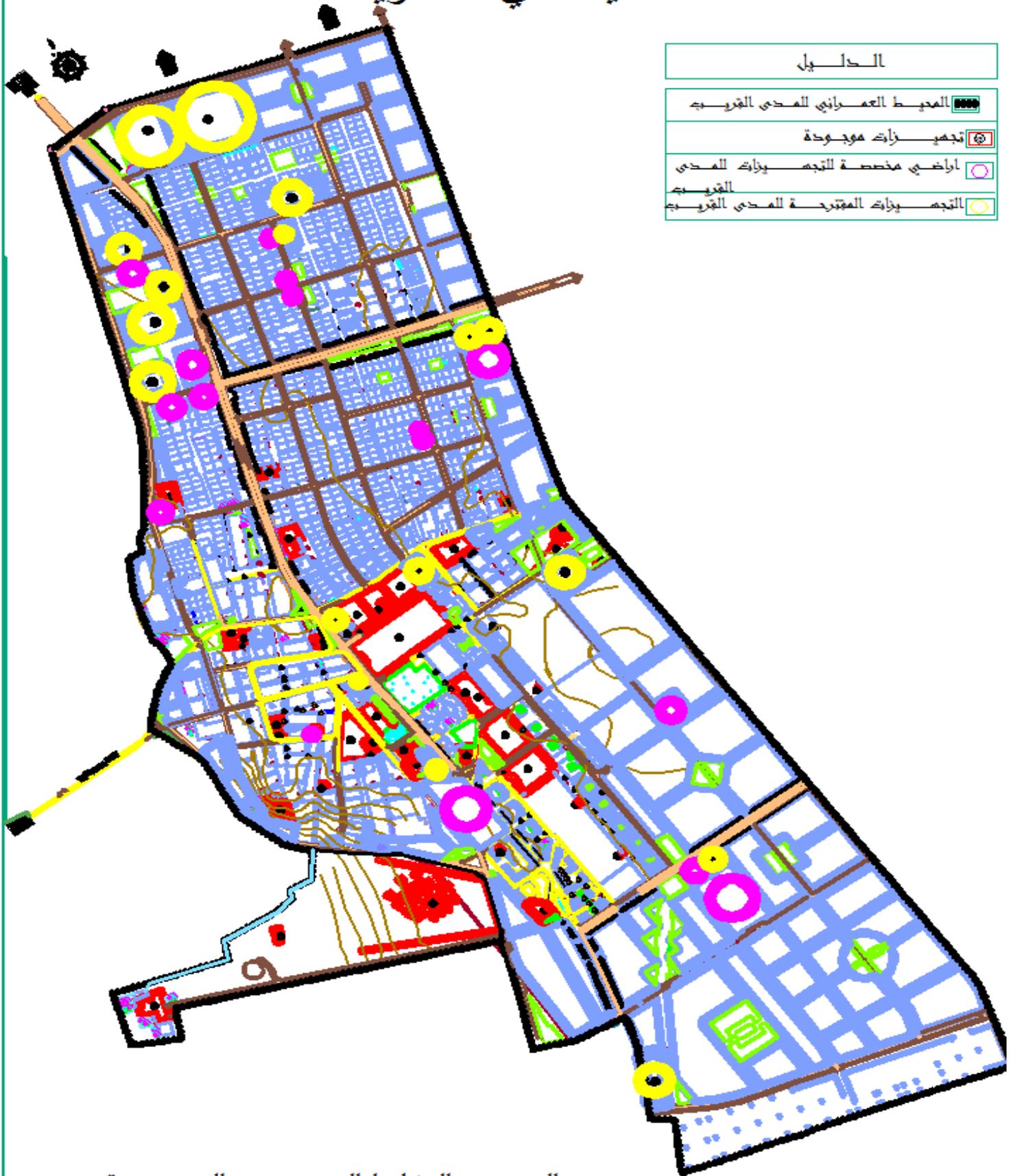
ومن اجل تحقيق التنمية و تلبية الحاجيات ، و الرفع من مستوى تطور المدينة لتتلاءم و مقر دائرة ، تم اقتراح العديد من التجهيزات، التي تساهم في تنظيم المدينة والتي تشمل مختلف المجالات (إدارية ، تعليمية ، دينية ، صحية...)، بنظام خطي و نقطي ، و توقيها في اماكن يسهل الوصول اليها . اضافة الى تخصيص اراضي لها ، اخذين بعين الاعتبار البرامج الفجائية و الإستعجالية بمساحة تقدر ب 3.88 هـ للمدى القريب

الجدول رقم 11 : التجهيزات المقترحة في المدى القريب

التجهيز	نوعه	المساحة	الموقع
مدرسة ط1+ط2	تعليمية	7866.15 م ²	بالجهة الشمالية داخل التخصيصات السكنية المبرمجة.
مدرسة ط3		6735.59 م ²	شمال الطريق الولائي رقم 204.
ثانوية		11179.59 م ²	بالجهة الشمالية.
دار حضانة		1611.12 م ²	على مستوى الطريق البلدي رقم 120.
قاعة علاج	صحية	1556 م ²	على مستوى الطريق البلدي رقم 120.
مسجد	دينية	1596.90	داخل التخصيصات السكنية المبرمجة شمالا.
بيت الشباب	رياضية و	1556 م ²	بالقرب من مدرسة ط3 المقترحة.
ملعب جاري	ترفيهية	4679.36 م ²	جنوب الثانوية المقترحة.
مسبح نصف اولمبي	رياضية و ترفيهية	4304.87 م ²	شرق التجمع الرئيسي.
حماية مدنية	امنية	1870.40 م ²	جنوب النسيج العمراني الموجود.
الامن الحضري		1877.91 م ²	جنوب النسيج العمراني الموجود.
مكتبة البلدية	خدماتية	858 م ²	جنوب المركز الصحي على مستوى الطريق الولائي 204.
محطة خدمات		5731.94 م ²	عند مدخل التجمع على مستوى الطريق الولائي 204.
محلات تجارية	تجارية	743.71 م ²	شمال مقر البلدية.
سوق اسبوعي		24948.42 م ²	شمال و شرق الملعب البلدي.

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المرحلة الثانية الفصل الثالث

مخطط التجهيزات المقترحة على المدى القريب لمقر بلدية :
سيدي خويلد



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + معالجة الطالبة

ECHELLE : 1/2500

ومن اجل الربط بين كل ماهو موجود و ماهو مبرمج و مقترح ، و ايضا لتسهيل الحركة ، تم اقتراح شبكة شطرنجية من الطرق ، واقتراح محور خارجي كحزام يحيط بحدود القصر لتخفيف الضغط و خلق نفاذية أكبر ، اضافة الى اقتراح اعادة هيكلة و تهيئة كل من المحاور الرئيسية المهيكله حيث :

الجدول رقم 12 : المقترحات الخاصة بالطرق في المدى القريب

المقترحات	الطريق
ان يكون مزدوج ، ذو قارعة 2×07 م ، و فاصل ترابي 2 م ، رصيف متغير . اقتراح جملة من مفترقات الطرق على مستوى الطريق باعتباره المهيكل الاساسي للمجال	الطريق الولائي رقم 204
ان يكون بنفس خصائص و اهمية الطريق الولائي رقم 204	الطريق الولائي رقم 111
ان يكون مزدوج ، ذو قارعة 2×8 م ، فاصل ترابي 2 م ، رصيف متغير .	الطريق البلدي رقم 120

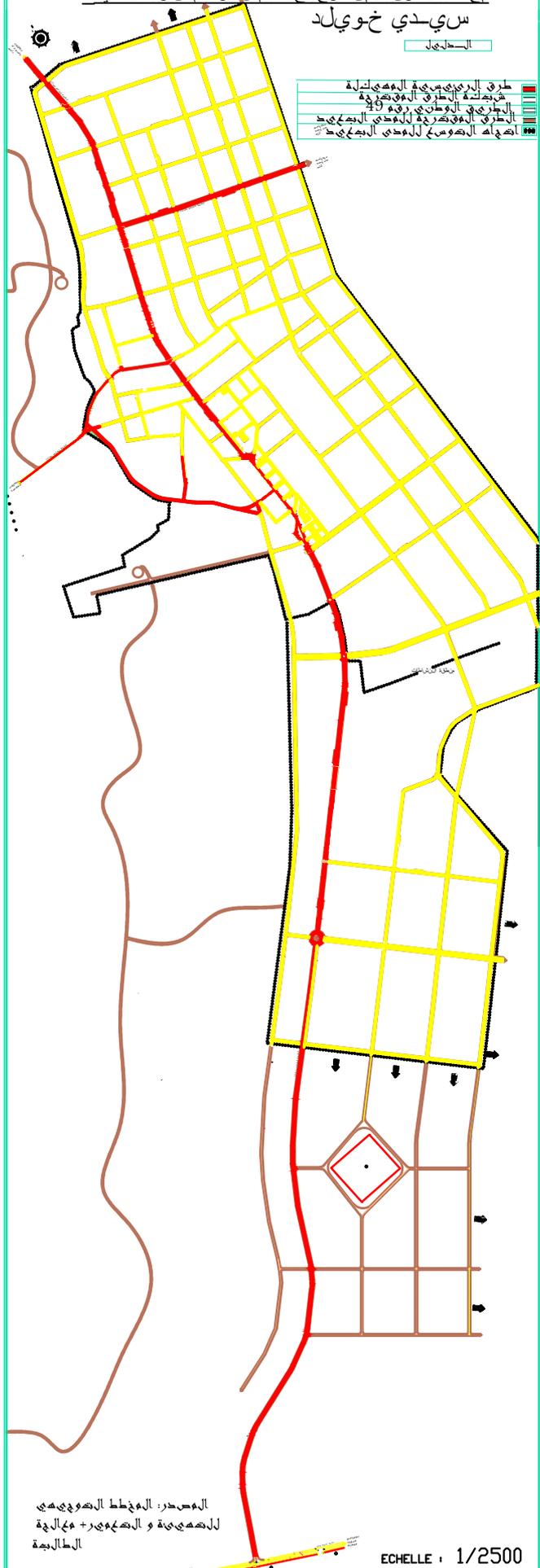
المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المرحلة الثانية الفصل الرابع

مخطط الطرق المقترحة على مستوى مقرر بلديّة:

سيدي خويلد

السطح

طرق البريبرية البلدية	■
شبكة الطرق البلدية	■
الطريق الوطني رقم 10	■
الطريق المقترح للبلدية	■
أجزاء الـصومع للبلدية المقترحة	■



المصدر: المخطط التصويحي
للبلدية و الصغوير + مع الوجة
الطالبة

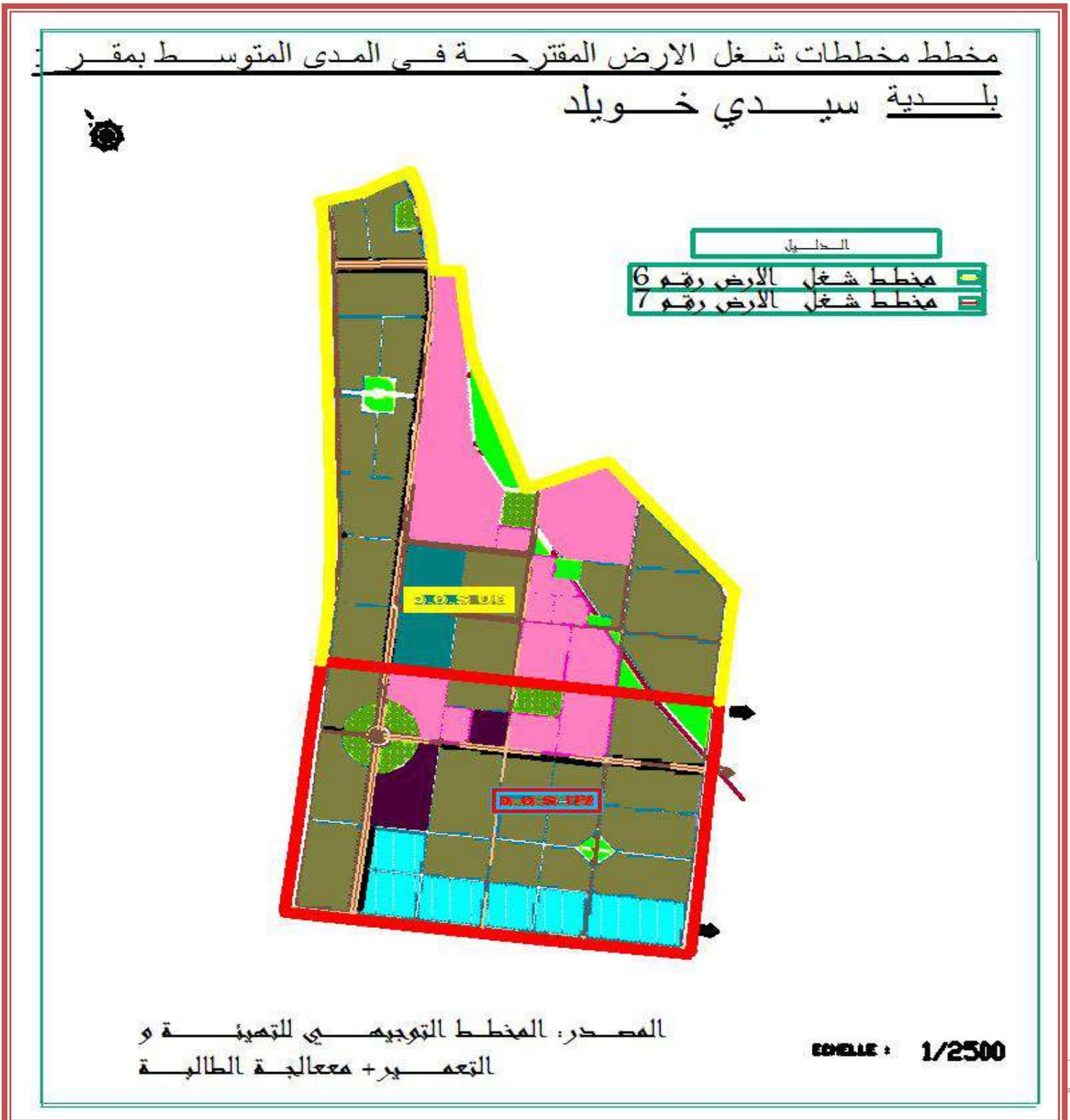
ECHELLE : 1/2500

اما فيما يخص الساحات العمومية و المساحات الخضراء فقد تم اقتراح:

- ✚ ساحات عمومية معتبرة و مساحات خضراء ومساحات لعب داخل الوحدات السكنية.
- ✚ تشجير المناطق الرطبة المتواجدة شرق و غرب التجمع الرئيسي.
- ✚ التشجير على مستوى الطرق الرئيسية للتهوية و تلطيف الجو.

ثانيا : قطاع التعمير للمدى المتوسط 2015:

تم في هذا القطاع اقتراح تواصل التوسع بشكل طولي على مستوى الطريق الولائي رقم 204 وهذا وفق مخططين شغل ارض :



الجدول رقم 13 : مخططات شغل الأرض المقترحة في المدى المتوسط

المخطط	المساحة	نوع التدخل
Pos 6	64.01 هـ	تهيئة المجال
Pos 7	55.76 هـ	تهيئة المجال

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المرحلة الثانية

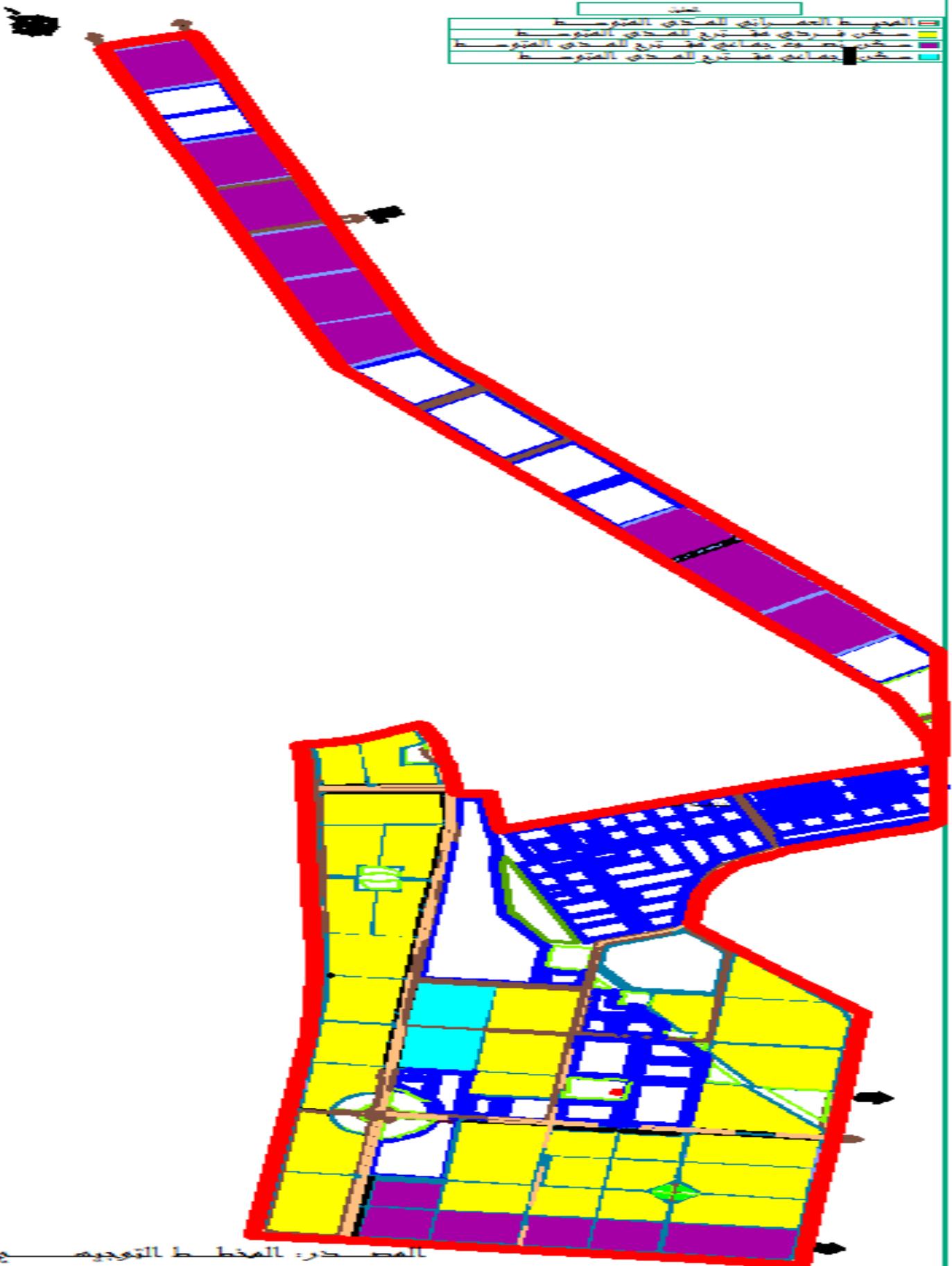
ونظرا للاحتياجات المستقبلية التي قد تطرأ في مجال السكن ، بسبب ارتفاع عدد السكان و تطور الحياة في المدينة ، تم اقتراح جملة من المساكن ، ضمن هاته المخططات ، مقسمة على ثلاث انواع (جماعي ، و نصف جماعي ، وفردى)، باعتماد نفس معامل شغل المسكن ألا و هو 06 ف/م ونفس الكثافة المحددة مسبقا لكل من السكن الفردي و نصف الجماعي ، و للسكن الجماعي حيث:

الجدول رقم 14 : اقتراحات السكن في المدى المتوسط

المخطط	TOL	اقتراحات السكن			
	06	السكن الفردي	الكثافة	السكن نصف الجماعي	الكثافة
Pos 6	ف/م	742	35 م/هـ	70	50 م/ف
Pos 7		641		328	/

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المرحلة الثانية

مخطط السكن المقترح على المدى المتوسط :
بمقر بلدية سيدي خوياد



المصدر: المخطط التوجيهي للتعمير و التهيئة
معالجة الطالبة

ECHELLE • 1/2500

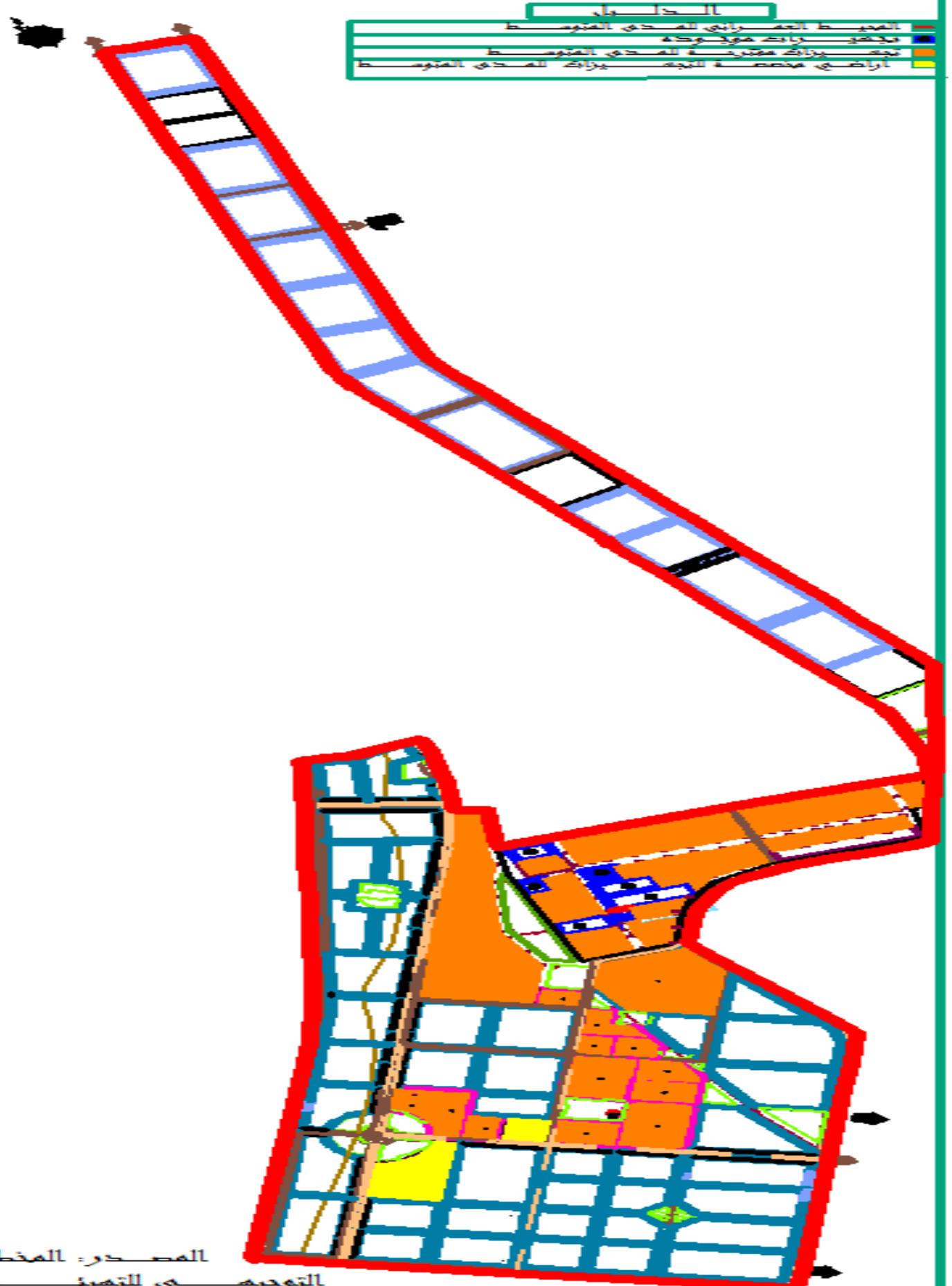
اضافة الى السكنات تم تخصيص اراضي خاصة للتجهيزات بمساحة 2.44 هـ للمدى المتوسط للبرامج الفجائية و الإستعجالية واقتراح مجموعة من التجهيزات التي هي الاخرى تعمل على سد الاحتياجات في المدى المتوسط و ترفع من قيمة و مكانة المنطقة وهي:

الجدول رقم 15 : التجهيزات المقترحة في المدى المتوسط

المساحة	نوعه	التجهيز
4467.84 م ²	تعليمي	مدرسة ط 1 + ط 2
7426.21 م ²		مدرسة ط 3
13555.93 م ²		ثانوية
15109.95 م ²		مركز التكوين المهني
3166.02 م ²		دار حضانة
827.76 م ²	صحي	عيادة متعددة الخدمات
8884.49 م ²	رياضي و ترفيهي	دار الشباب
3739.76 م ²		ملعب جواربي
بالملاعب البلدي الموجود		مركب رياضي
4874.14 م ²		قاعة متعددة الرياضات
3567.41 م ²	ديني	مسجد
8070.24 م ²	خدماتي	مجمع اداري
2074.86 م ²		فرع بريدي
4874.14 م ²		محطة المسافرين
2951.87 م ²		نزل سياحي
13669.15 م ²	تجاري	سوق مغطى

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المرحلة الثانية

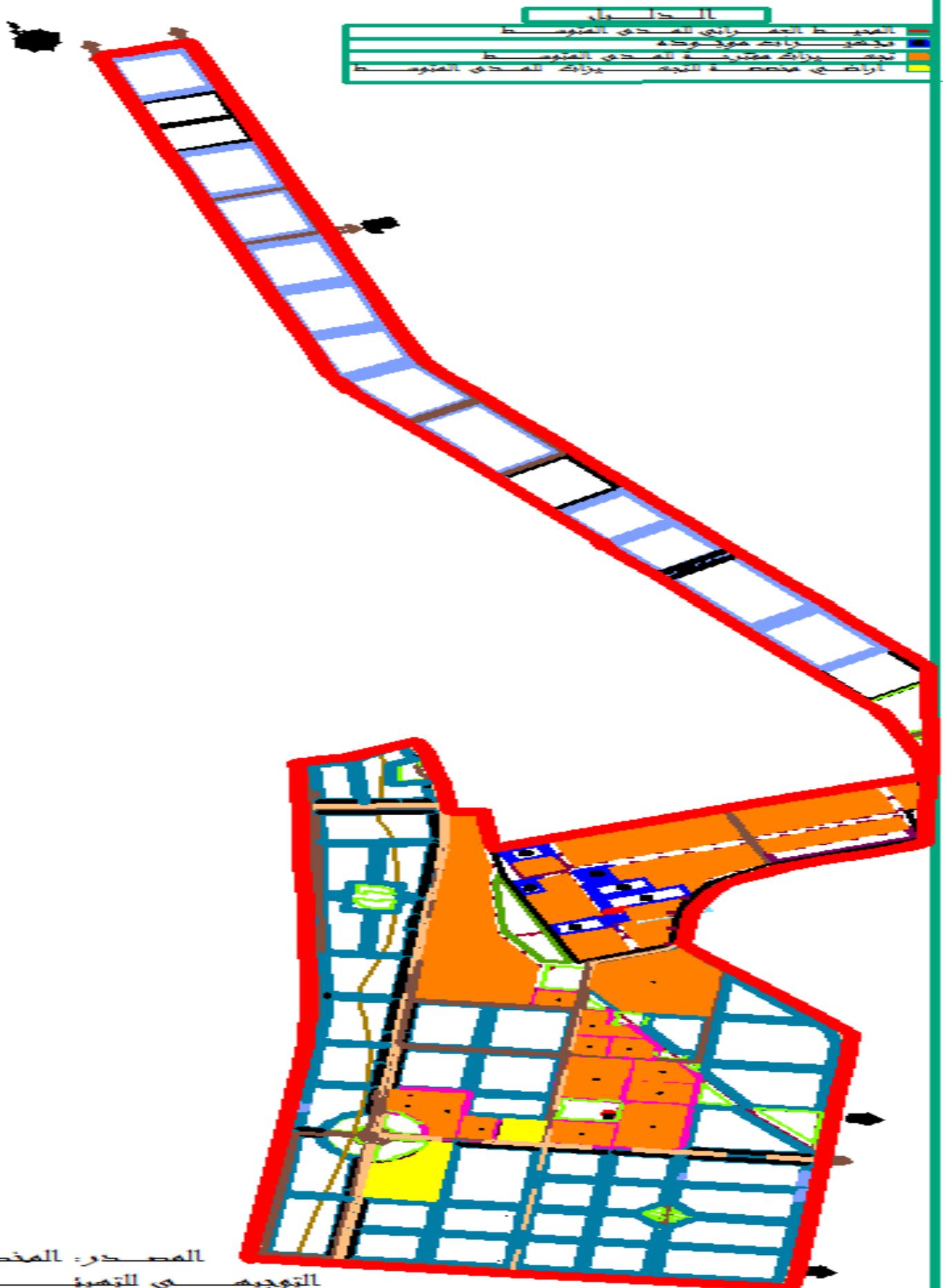
مخطط التجهيزات المقترحة على المدى المتوسط
بمقر بلدية سيدي خوياد



المصدر: المخطط
التوجيهي للتهيئة و
التعمير + معالجة الطائفة

EGALE • 1/2500

مخطط التجهيزات المقترحة على المدى المتوسط
بمقر بلدية سيدي خويلد



ومن اجل الربط بين ماهو موجود وما تم اقتراحه في المدى القريب وبين ما تم اقتراحه في المدى المتوسط تم اقتراح ايضا شبكة من الطرق شطرنجية الشكل لتسهيل الوصول و التنقل و التأكيد على مواصلة تهيئة المحاور الرئيسية الاساسية كما تم اقتراحه في المدى القريب و خاصة الطريق الولائي رقم 204.

و بالنسبة للمساحات الخضراء و الساحات العمومية فقد اقترح مجموعة من الساحات العمومية و مناطق اللعب و المساحات و كذا التشجير على مستوى الطرق الرئيسية وهذا بهدف اعطاء منظر جمالي و ايكولوجي للمدينة ، و العمل على تهوية و تطيف الجو و خلق الظل.

ثالثا : قطاع التعمير للمدى البعيد 2025 : تم في هذا القطاع التأكيد على توجيه التوسع الى الجهة الجنوبية باتجاه الطريق الوطني رقم 49 ، و اخراج المدينة الى واجهة الطريق مع احترام جميع العوائق و الارتفاعات الموجودة و خاصة التكنات العسكرية و ارتفاع المطار.

ومع هذه التوجيهات و الاقتراحات قام ايضا المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بوضع جملة من القواعد و القوانين المخصصة لكل منطقة مقترحة و التي يجب عدم مخالفتها ، للحفاظ على سلامة و أمن المواطنين وهي:

الجدول رقم 16 : القوانين الخاصة بكل منطقة من المناطق المقترحة

المنطقة	السكن الفردي	السكن النصف جماعي	السكن الجماعي	التجهيزات	الساحات العمومية و المساحات الخضراء
الاعراض المسموح بها	سكنات فردية تجارة و خدمات في الطوابق السفلية	سكن نصف جماعي مرافق مكملة تجارة و خدمات في الطوابق السفلية	سكن جماعي مرافق مكملة مواقف السيارات و الحافلات	المرافق الجماعية المقترحة ضمن المخطط المساكن المقترحة داخل المرافق (وظيفية) مؤسسات المكاتب المختلفة مواقف السيارات احاطة التجهيزات	البساتين و الحدائق العامة بكل مكملاتها مساحات لعب الاطفال و المراهقين مع كل مكملاتها مساحات اللعب للرياضات المختلفة ملاعب بكل انواعها او مركبات رياضية حضيرة تربية و تعليم الصغار غرس و اعادة تشجير في المناطق المعمورة و على محاور الطرق و داخل النسيج العمراني
الاعراض الممنوعة	المؤسسات الصناعية بمختلف درجاتها السكن الجماعي و نصف الجماعي مواقف الالات الثقيلة المستودعات و المصانع المرافق غير المدرجة في المخطط	السكن الفردي و الجماعي المرافق الجماعية المؤسسات الصناعية بمختلف درجاتها المستودعات و اماكن التخزين مواقف الالات الثقيلة	السكن الفردي و نصف الجماعي المرافق الجماعية مواقف الالات الثقيلة المؤسسات الصناعية مهما كان صنفها المستودعات و اماكن التخزين	السكنات الفردية و نصف الجماعية و الصناعية المؤسسات الصناعية الساحات العمومية المستودعات المختلفة و مواقف الالات الثقيلة	كل العمارات و المباني و المؤسسات
معامل استيلاء	محصور بين 0.5-0.8	محصور بين 0.40-0.45	محصور بين 0.45-0.5	يختلف من مرفق لآخر	يحدد كحد أقصى لبناء بعض الاكشاك و المقاهي ب 0.06

الارض	معامل شغل الارض	لايتعدى كحد اقصى 2.4	الحد الاعلى هو 1.65	الحد الاعلى هو 1.5	يختلف من مرفق لآخر	يحدد كحد اقصى لبناء بعض الاكشاك و المقاهي ب 0.06
الارض	علو	ط+1 بالنسبة للسكنات الداخلية	ط+2	ط+3	يختلف من مرفق لآخر	/
البنائات	البنائات	ط+2 بالنسبة للسكنات على محاور الطرق			وكمتوسط فهو ط+2	
		ط+1 بالنسبة للسكنات في الجهة الجنوبية بالقرب من التكنات العسكرية لوجود تأثير الطيران.				

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، المرحلة الثالثة، القانون العمراني

4_مدى تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المراجع و إنجازه على مستوى التجمع الرئيسي:

بعد تحديد مختلف الاقتراحات و التوجيهات التي حددها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المراجع على مستوى التجمع الرئيسي في كل الأجال ، نقوم الان بتقييم مدى تطبيق هذا المخطط واحترامه على ارض الواقع ، و هذا بالاعتماد على معطيات المسح الميداني ، و المقابلة مع مختلف المسؤولين و التحاور مع سكان المنطقة.

أولا : السكن:

من خلال المعاينة الميدانية للمناطق المخصصة للسكنات بمختلف انواعها على المدى القريب و المتوسط ، و التي ركزنا فيها على مدى تواجد هذه السكنات في الاماكن المخصصة لها، وبنفس المعايير المحددة ضمن المخطط ، و مدى تنفيذ القواعد و القوانين الخاصة بكل منطقة ، وحالة هذه البنائات اتضح ان:

*السكنات الفردية:

من خلال المخطط نجد ان السكنات الفردية تحتل المرتبة الاولى من حيث العدد و المساحة المخصصة لها في المخطط ، ومن خلال المعاينة الميدانية لها ، وجدنا ان المناطق المخصصة للسكن الفردي على المدى القريب ، المفترض انجازها قبل 2010 ، قد تم استغلالها و لكن ليس بشكل كلي ، فهناك اراضي لم تستغل بعد و منها ما هو لا يزال قيد الانجاز بغض النظر عن البنائات الموجودة و التي تم انجازها ، إلا ان السكنات المنجزة فيها تختلف من حيث حالتها فمنها ما هو في حالة جيدة و متوسطة وأيضا متدهورة (انظر الصور رقم 16 - 17 - 18 - 19) ، أما فيما يخص المناطق المخصصة للسكن الفردي في المدى المتوسط فاعليها لا تزال اراضي شاغرة ، لم يتم استغلالها ، إلا بعض المناطق الصغيرة التي باشرو في تعميمها و جميع المباني فيها في طور الانجاز.

الشكل رقم 17 : صورة تبين مسكن يقع في مجال التعمير قريب الاجال في طور الانجاز



المصدر: من التقاط الطالبة

الشكل رقم 16 : صورة تبين مسكن يقع في مجال التعمير قريب الاجال في حالة جيدة



المصدر: من التقاط الطالبة

الشكل رقم 19 : صورة تبين مسكن يقع في مجال التعمير قريب الاجال في حالة متوسطة



المصدر: من التقاط الطالبة

الشكل رقم 18 : صورة تبين مسكن يقع في مجال التعمير قريب الاجال في حالة سيئة



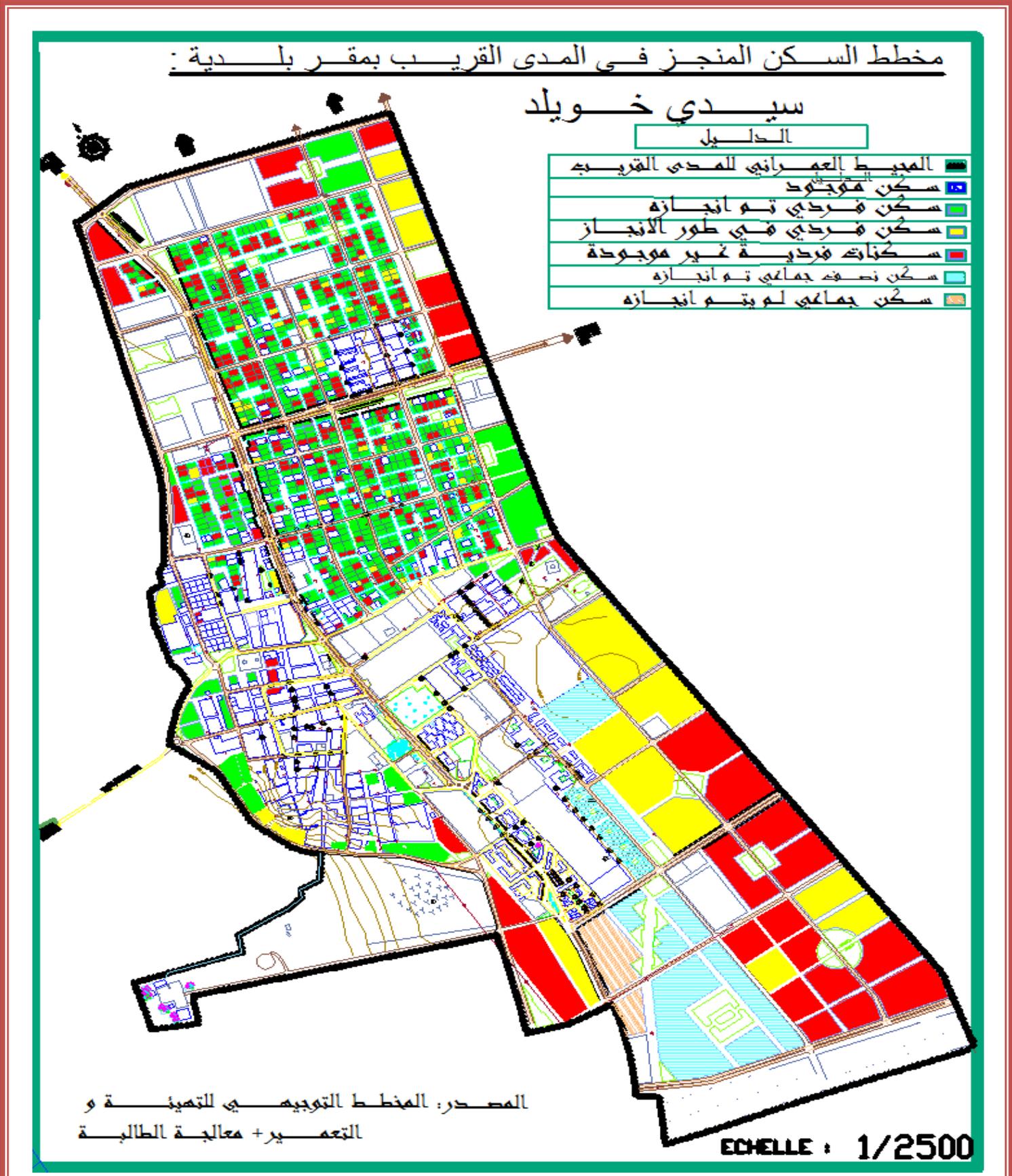
المصدر: من التقاط الطالبة

*السكنات نصف الجماعية:

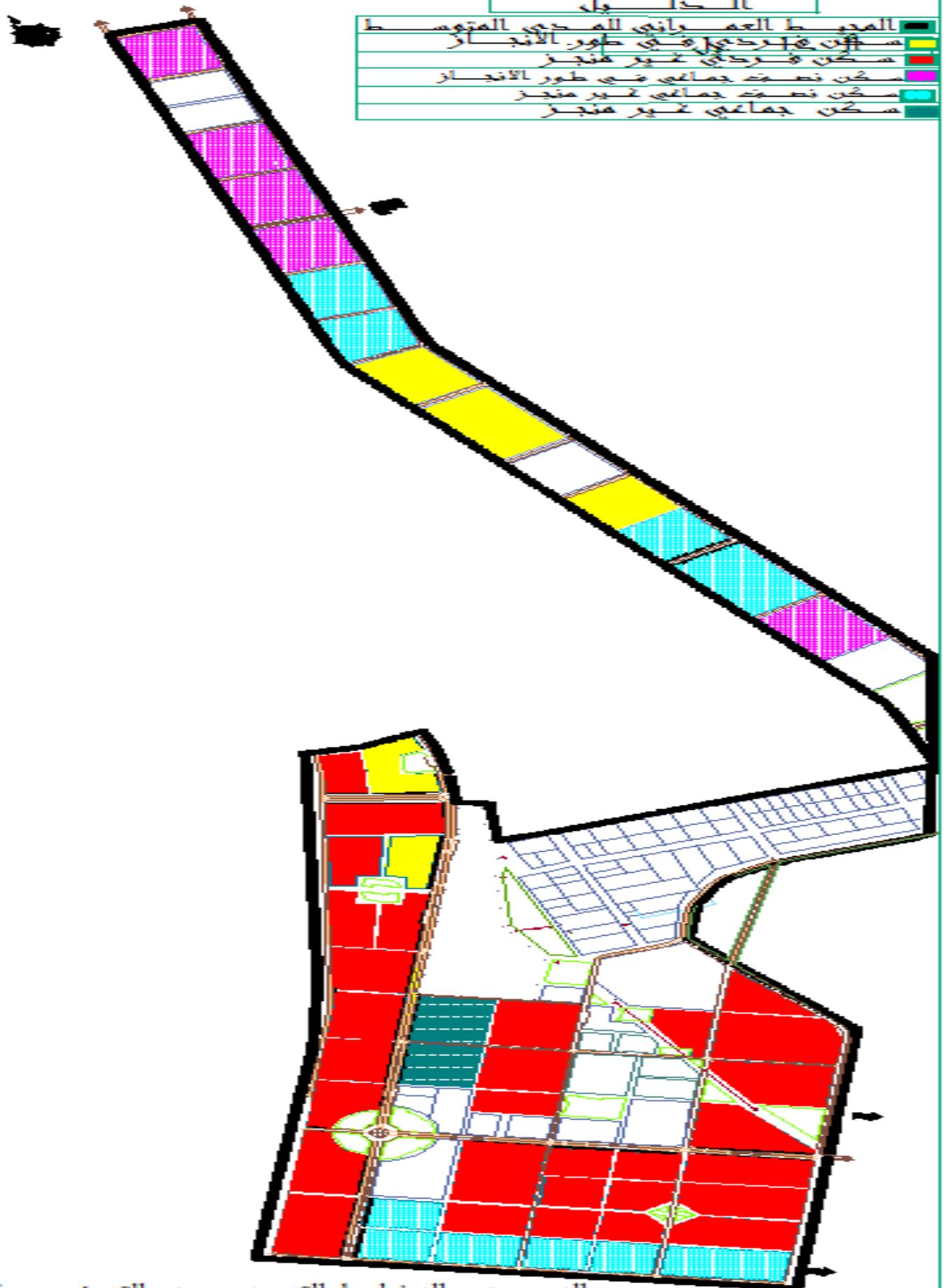
عند معاينة مختلف السكنات النصف الجماعية المقترحة على مستوى كل من المدى القريب و المتوسط وجدنا انه تم انجاز جميع السكنات النصف الجماعية المقترحة في المدى القريب بنفس المعايير المحددة بالمخطط إلا انه قد تم انجاز بعض منها بالنسبة للمدى المتوسط 2015 و انشاء العديد من الاراضي المخصصة لها و التي تزال فارغة ، لم يصل التعمير اليها بعد .

*السكنات الجماعية:

يعتبر عدد السكنات الجماعية المقترحة على مستوى هذا المخطط قليل مقارنة بباقي انواع السكنات الأخرى ، و من خلال الخرجات الميدانية تبين ان السكنات الجماعية المقترحة في كلا الامدين غير موجودة في الاماكن المخصصة لها ، و لم يتم انجازها الى يومنا هذا.



مخطط السكنات المنجزة في المدى المتوسط :
 بمقر بلدية سيدي خوياد



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + معالجة الطائفة

Scale 1/2500

وبالاعتماد على معطيات المخططين السابقين و نتائج المسح الميداني ، نستخلص أن نسبة السكن المنجز بمختلف انواعه في كل من المدى القريب و المتوسط هي كما يلي:

الجدول رقم 17 : نسبة الانجاز بالنسبة للسكن المبرمج

نوع السكن	سكن فردي	سكن نصف جماعي	سكن جماعي
نسبة الانجاز بالنسبة للمدى القريب	70%	100%	0%
نسبة الانجاز بالنسبة للمدى المتوسط	21.69%	40%	0%

المصدر : من اعداد الطالبة

التجهيزات:

تعددت التجهيزات المقترحة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على مستوى التجمع الرئيسي لبلدية سيدي خويلد ، منها ما هو على المدى القريب و منها ما هو على المدى المتوسط ، كما ذكرنا سابقا ، ومن خلال المسح الميداني تبين ما يلي :

*التجهيزات المقترحة على المدى القريب :

بعد المعاينة الميدانية للتجهيزات المقترحة في المدى القريب وجدنا ان عدد كبير من التجهيزات قد تم انجازها ، إلا ان هناك نقص في بعض منها اي لم يتم انجازها ، اما فيما يخص حالتها فهي في الواقع ، في حالة جيدة ، لا تعاني اي مشاكل هيكلية او وظيفية.

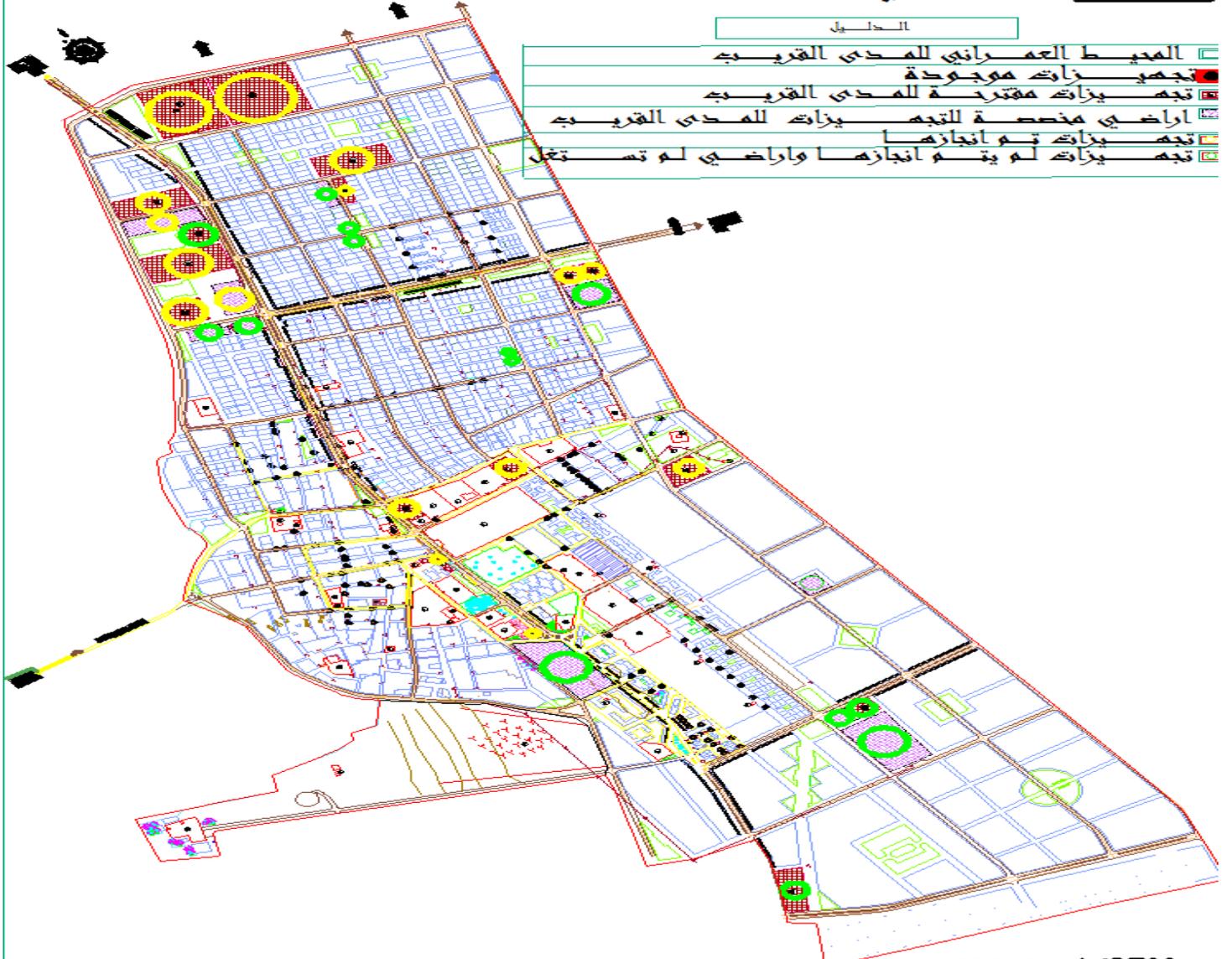
الجدول رقم 18 : يوضح التجهيزات التي تم انجازها في الواقع و المقترحة في المدى القريب 2010

التجهيز	الموقع	في الواقع
مدرسة ط1+ط2	Pos 04	أنجزت
مدرسة ط3	Pos 04	أنجزت
ثانوية	Pos 04	انجزت
دار حضانة	Pos 03	أنجزت
قاعة علاج	Pos 03	أنجزت
مسجد	Pos 04	أنجزت

ملعب جوارى	Pos 04	أنجزت
مسبح نصف اولمبي	Pos 02	أنجز
الامن الحضري	Pos 02	أنجز
مكتبة البلدية	Pos 01	أنجزت
محلات تجارية	Pos 01	أنجزت
سوق اسبوعي	Pos 04	أنجزت
بيت الشباب	Pos 04	غير موجود
حماية مدنية	Pos 05	غير موجودة
محطة خدمات	Pos 05	غير موجودة

المصدر : من اعداد الطالبة

مخطط التجهيزات التي تم انجازها في المدى القريب بمقرر :
بلدية سيدي خويلد



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + معالجة الطالبة

ECHELLE • 1/2500

الشكل رقم 21 : صورة تبين الثانوية



المصدر: من التقاط الطالبة

الشكل رقم 20 : صورة تبين مكتبة البلدية



المصدر: من التقاط الطالبة

الشكل رقم 22 : صورة تبين المسجد



المصدر: من التقاط الطالبة

*التجهيزات المقترحة على المدى المتوسط: بعد التحقيق الميداني تبين ان:

الجدول رقم 19 : يبين التجهيزات التي تم انجازها في الواقع و المقترحة في المدى المتوسط 2015

التجهيز	الموقع	في الواقع
مدرسة ط1+ ط2	Pos 06	أنجزت
مركز التكوين المهني	Pos 07	أنجز
ملعب جوارى	Pos 06	أنجز

مدرسة ط3	Pos 07	غير موجودة
ثانوية	Pos 06	غير موجود
دار الحضانة المهني	Pos 06	غير موجود
عيادة متعددة الخدمات	Pos 07	غير موجودة
دار الشباب	Pos 06	غير موجود
مسجد	Pos 06	غير موجود
مجمع ادارات	Pos 07	غير موجود
فرع بريدي	Pos 07	غير موجود
سوق مغطى	Pos 06	غير موجود
قاعة متعددة الرياضات	Pos 06	غير موجودة
محطة مسافرين	Pos 06	غير موجود
نزل	Pos 06	غير موجود

المصدر: من اعداد الطالبة

اذ نجد ايضا انه قد تم استغلال جزء كبير من المساحة المخصصة لمنطقة النشاطات في التجهيزات و النشاطات المسموح بها على مستواها ، كما لاحظنا تموضع بعض التجهيزات الجديدة التي لم يتم ذكرها و اقتراحها ضمن اقتراحات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وهذا ما قد يسبب خلل في تنفيذ توجيهات المخطط.

الشكل رقم 24 : صورة تبين القسم الفرعي للفلاحة،
تجهيز غير مقترح



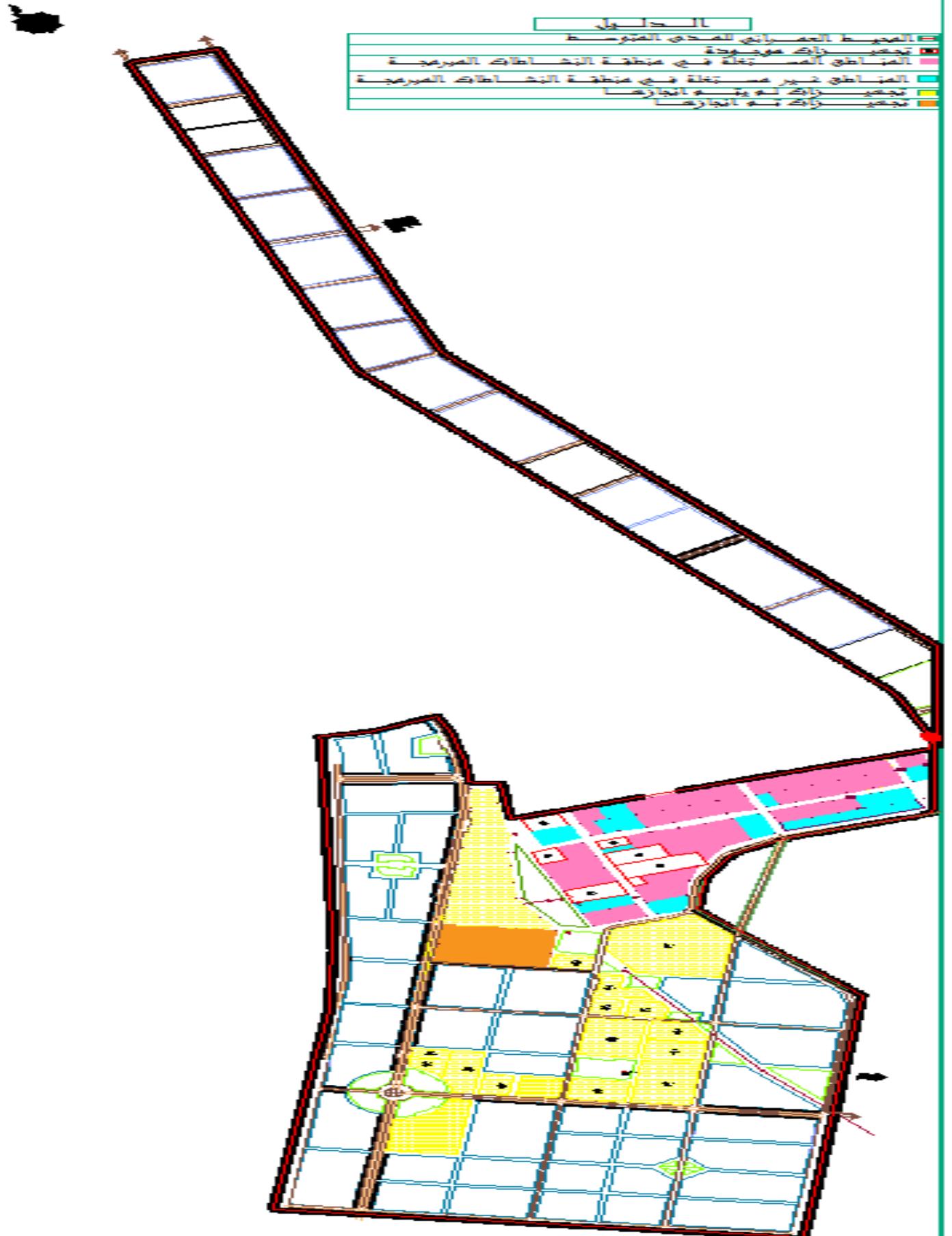
المصدر: من التقاط الطالبة

الشكل رقم 23 : صورة تبين المركز الجوي
للضرائب ، تجهيز غير مقترح



المصدر: من التقاط الطالبة

**مخطط التجهيزات المنجزة في المدى المتوسط :
بمقر بلدية سيدي خويلد**



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + معالجة الطالوة

EGALE • 1/2500

وبالاعتماد على معطيات الجدولين رقم (17 و 18) ، نستخلص أن نسبة المرافق المنجزة هي 50 بالمئة من العدد الكلي للمرافق المبرمجة منها 80 بالمئة مبرمجة على المدى القريب كما يلي:

الجدول رقم 20 : يبين نسبة انجاز التجهيزات المقترحة في كل من المدى القريب و المتوسط

مجموع المرافق مقترحة	المرافق الغير منجزة		المرافق المنجزة		العدد
	المدى المتوسط	المدى القريب	المدى المتوسط	المدى القريب	
30	12	03	03	12	
	%80	%20	%20	%80	النسبة
100	50%		50%		العدد الكلي
					النسبة

المصدر: من اعداد الطالبة

شبكة الطرق : من خلال الخرجات الميدانية وجدنا في ما يخص الطرق انه قد تم انجاز الطريق المقترح كحزام لمحيط القصر ، و احترام نوع شبكة الطرق كشبكة شطرنجية ، و بالنسبة لحالة هذه الطرق فمنها عدد كبير في حالة سيئة و غير معبد ، يفتقر الى ابسط عناصر التهيئة.

الشكل رقم 26 : صورة تبين طريق غير معبد



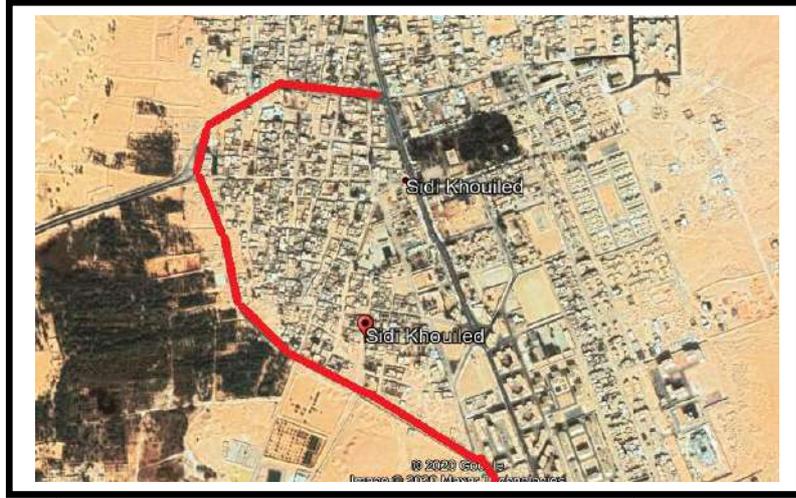
المصدر: من التقاط الطالبة

الشكل رقم 25 : صورة تبين طريق معبد في حالة سيئة



المصدر: من التقاط الطالبة

الشكل رقم 27 : صورة جوية توضح انجاز الحزام المحيط بالقصر



المصدر : google earth + معالجة الطالبة

اما فيما يخص المحاور الهيكلية فقد تم انجاز كل من الطريق الولائي رقم 204 و الطريق الولائي رقم 111 بنفس الخصائص المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، وأيضا الطريق البلدي رقم 110 الذي تم اقتراح ان يكون ذو قارعة 07 م و ان ينجز فيه مفترقين للطرق،ولكن لم يتم انجاز الطريق البلدي رقم 120 و الذي كان من المفترض ان ينجز خلال المدى القريب.

الشكل رقم 29 : صورة توضح الطريق الولائي رقم 204



المصدر : من التقاط الطالبة

الشكل رقم 28 : صورة توضح الطريق البلدي رقم 120



المصدر : من التقاط الطالبة

الساحات العمومية و المساحات الخضراء و مساحات لعب الاطفال:

بالنسبة للساحات العمومية و اماكن لعب الاطفال فانه قد لوحظ غياب هذه الاخيرة بالرغم من تخصيص اماكن لها في المخطط ، و حتى ان وجدت فهي غير مهيأة و في حالة متدهورة. أما بالنسبة للمساحات الخضراء فهي تكاد تكون منعدمة ، اضافة الى غياب تام للتشجير خاصة على مستوى الطرقات الرئيسية.

الشكل رقم 31 : صورة توضح حديقة تسلية منعدمة التهيئة



المصدر: من التقاط الطالبة

الشكل رقم 30 : صورة توضح منطقة لعب اطفال في حالة سيئة



المصدر: من التقاط الطالبة

5_ أسباب تأخر انجاز مشاريع و مقترحات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على مستوى التجمع الرئيسي:

بعد تحليل وضعية المنطقة من حيث مدى تنفيذ المشاريع السكنية و التجهيزات ، و جميع المقترحات وفق ما ورد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، وجدنا ان هناك نقص كبير في هذه المشاريع و تأخر واضح في عملية انجازها ، فالكثير منها في طريق الانجاز ، او لم ينجز من الاساس ، خاصة على مستوى المدى المتوسط و الذي من المفترض انه قد يكون تم انجازه بالكامل قبل نهاية سنة 2015 ، باعتبار ان المخطط قد تجاوز فترة المدى المتوسط و دخل في فترة المدى البعيد ، وهذا حسب ما اكده بعض المسؤولين الذين تم الالتقاء بهم في كل من مصلحة التعمير في البلدية و مديرية البناء و التعمير ، ان عدم الانجاز يرجع لعدة اسباب متنوعة و مختلفة نلخصها فيما يلي:

✚ تأخر في عملية دراسة مخططات شغل الاراضي و المصادقة عليها مما يؤدي الى التأخر في عملية تنفيذ المشاريع المبرمجة.

✚ تهاون وانعدام المسؤولية لدى الجهات المسؤولة وضعف الرقابة القبلية للمشاريع.

✚ طول مدة الاجراءات الادارية و تعقيدها يعرقل عملية الانجاز.

✚ عدم احترام الاجال المحددة لانجاز و تسليم المشاريع.

✚ استغراق وقت طويل في عملية تخطيط و دراسة مختلف المشاريع.

6_التحديات و العراقيل التي واجهت المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المراجع على مستوى التجمع الرئيسي:

بعد اجراء العديد من المقابلات مع مختلف المسؤولين في كل من مديرية التعمير و البناء و القسم الفرعي للتعمير و الهندسة المعمارية و البناء و كذا في مصلحة التعمير في البلدية ، و الذين أكدوا لنا بان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، لم يواجه مشاكل مادية ومالية عند انجاز مختلف المشاريع ، بالإضافة الى انه لم يتعرض لمشاكل اثناء دراسته ما عدا التأخر في الاجراءات الإدارية ، و وضخوا بأن هذا المخطط واجهه بعض التحديات الأخرى و العراقيل التي كان من شأنها تعطيل تنفيذ توجيهاته ، و من أهمها ما يلي:

❖ الاستغلال غير القانوني للأراضي ، و ذلك من خلال تعيين الاراضي على انها ملك للدولة و برمجة تجهيزات عمومية او برامج سكنية للدولة عليها ، و من ثم يتبين بان الملكية خاصة وليست ملك للدولة ، مما يخلق العديد من المشاكل التي يصعب حلها و بالتالي يحدث تأخر في عملية التنفيذ.

❖ عدم توفر العقار لبعض التجهيزات ، بسبب الاستحواذ على اماكنها من قبل تجهيزات اخرى ، مما يؤدي الى التعدي على بعض الاراضي التي كانت مخصصة للمساحات الخضراء.

❖ استهلاك الاحتياطات العقارية التي كانت مخصصة للمدى القريب و المتوسط و البعيد ، كلها في المدى المتوسط نظرا للطلب المتزايد خلال السنوات الاخيرة على البرامج السكنية و بعض التجهيزات القطاعية ، وكذلك الاحتياج الكبير للعقارات المخصصة للاستثمار .

❖ التركيز الكبير على التوسع العمراني في مركز المدينة رغم محدودية الاوعية العقارية المساعدة على التوسع البسيط للمدينة ، و اهمال مقترحات التوسع على مستوى المناطق و التجمعات الثانوية.

❖ طبيعة المنطقة و التي تحتوي على عدة عوائق طبيعية كالكثبان الرملية و الاراضي المنخفضة...، التي تعيق عملية التعمير ، و حتى ان تم التعمير فهو يأخذ وقت طويل و يكلف مبالغ مالية كبيرة بسبب عمليات تسوية الارضية .

7_المخالفات الصادرة في حق المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على مستوى التجمع الرئيسي:

من خلال الخرجات الميدانية تم رصد عدة مخالفات مرتكبة تخالف توجيهات المخطط نذكرها فيما يلي:

أ_ **البناء دون رخصة بناء** : اظهرت نتائج المسح الميداني و كذا المقابلة مع الجهات المسؤولة وجود عدة بنايات تم انجازها بدون رخصة ، و التعدي على املاك الغير ، و حسب القسم الفرعي الاقليمي للتعمير و الهندسة المعمارية و البناء بسيدي خويلد فقد تم تسجيل عدد من المخالفات في الاشهر الاولى لسنة 2020 (على سبيل الذكر لا الحصر) ، و التي تم تحرير محاضر بخصوصها إلا انه لم يتم تنفيذ ولا قرار بالهدم عليها.

الجدول رقم 21 : مخالفات البناء بدون رخصة بناء خلال الثلاثي الاول لسنة 2020

حالة البناء بدون رخصة

عدد قرارات الهدم غير الصادرة	عدد قرارات الهدم الصادرة		عدد المحاضر المحررة
	غير المنفذة	المنفذة	
03	00	00	03

المصدر: القسم الفرعي للتعمير و الهندسة المعمارية و البناء بسيدي خويلد

الشكل رقم 32 : صورة توضح تجهيز مبنى بدون رخصة



المصدر : من التقاط الطالبة

ب_ **البناء المخالف لرخصة البناء** : يعد البناء المخالف لما ورد في رخصة البناء من المخالفات التي قد تسبب مشاكل عديدة و التي قد تعرقل تنفيذ توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و في بلدية سيدي خويلد و خاصة على مستوى التجمع الرئيسي تم تسجيل العديد من هذه الحالات من قبل المصالح و الهيئات المعنية بتقصي المخالفات العمرانية ، إلا انها هي الاخرى لم يتم تنفيذ اي اجراء قانوني اتجاهاها .

الجدول رقم 22 : مخالفات البناء المخالفة لرخصة بناء خلال الثلاثي الاول لسنة 2020

حالة البناء المخالفة لرخصة البناء

الاحكام النهائية الصادرة		عدد المحاضر غير	عدد المحاضر	عدد المحاضر
المنفذة	غير منفذة	المحولة للقضاء	المحولة للقضاء	المحررة
00	00	03	00	03

المصدر: القسم الفرعي للتعمير و الهندسة المعمارية و البناء بسيدي خويلد

ج_ **مخالفة العلو المرخص به للبناءات** : ان العلو المنسجم و المتوازن يساعد على اعطاء منظر جمالي للمدينة و الحصول على نسيج عمراني متجانس ، و من اجل تحقيق هذا تم تحديد الارتفاع المرخص به على مستوى التجمع الرئيسي كما سبق و ذكرنا ب 2+1 بالنسبة للسكنات الفردية الداخلية و 2+2 بالنسبة للسكنات على واجهة الطرق الرئيسية ، اما بالنسبة للسكن نصف جماعي فحدد ب 2+2 و الجماعي ب 2+3 ، إلا انه و من خلال المعاينة الميدانية تبين ان هناك عدة تجاوزات فيما يخص علو البناءات خاصة بالنسبة للسكن الفردي.

الشكل رقم 34 : صورة توضح سكن فردي على واجهة الطرق



المصدر: من التقاط الطالبة

الشكل رقم 33 : صورة توضح سكن فردي



المصدر: من التقاط الطالبة

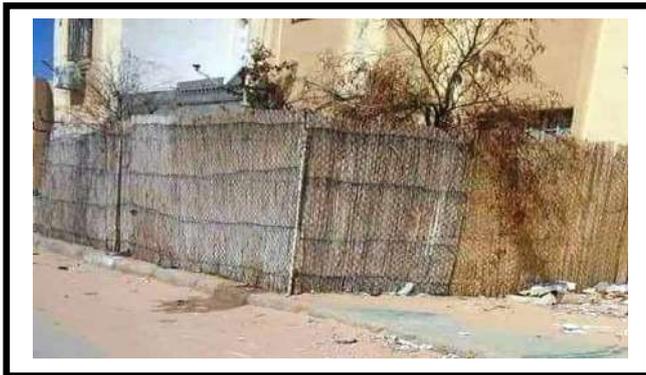
د-مخالفة الاستيلاء على المجالات العمومية (الاملاك العمومية) : من خلال المعاينة الميدانية رصدنا العديد من المخالفات و التجاوزات على المجالات العمومية كالتوسع على حساب المساحات الخضراء ، و الرصيف...

الشكل رقم 35 : صورة توضح بناية اقيمت في منطقة مخصصة لمساحة خضراء



المصدر: من التقاط الطالبة

الشكل رقم 36 : صورة تبين الاستيلاء على الارصفة



المصدر: من التقاط الطالبة

والمخالفات الناتجة عن تعديل الواجهات : يساعد توحيد الواجهات على اعطاء منظر جمالي للنسيج الحضري ، و من خلال ما تم ملاحظته ميدانيا فقد حدثت العديد من التغييرات على مستوى الواجهات ، قام بها السكان لأسباب و اغراض مختلفة مما خلق نوعا من الفوضى و عدم انسجام في الرؤية.

الشكل رقم 37 : صور توضح مخالفات التغيير على مستوى الواجهات



المصدر: من التقاط الطالبة

8_ أسباب المخالفات العمرانية المرتكبة بحق المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على مستوى التجمع الرئيسي:

- ✚ التطور الديمغرافي و الاقتصادي و ارتفاع نسبة التمدن.
- ✚ عدم تطبيق التشريعات و النصوص القانونية الجاري العمل بها بشكل جيد.
- ✚ عدم وجود الرقابة الفعلية لعمليات التعمير و البناء
- ✚ عدم مطابقة وثائق التعمير في بعض الاحيان و بالأخص رخصة البناء.
- ✚ لا مبالاة بعض الهيئات وضعف العنصر البشري المؤهل و المخصص لردع المخالفات وخاصة رخص البناء.
- ✚ عدم القدرة في بعض الاحيان على تحديد الهيئات و الجهات و المصالح التي تستطيع التدخل في عمليات التعمير و ضبط و تسيير المدن.
- ✚ سكوت السلطات الادارية على بعض المخالفات وهذا ما يدفع بالمواطن الى اختراق القانون.
- ✚ عدم استمرار الرقابة الميدانية لعملية التعمير من طرف المصالح التقنية الخاصة.

9_ انعكاساتها وأثارها :

- ✚ تغيير في المسار المحدد لمختلف الشبكات منها الصرف الصحي و الهاتف و الكهرباء...
- ✚ خلل في تطبيق التهيئة المنصوص عليها في المخطط.
- ✚ خلط بين التوسع الحضري المخطط له و بين التوسع العشوائي و المخالف لأدوات التعمير.
- ✚ التعدي على الاملاك العمومية
- ✚ التجاوزات التي ادت الى غلق بعض الطرق.

10_التحقق من الفرضيات المطروحة:

بعد الدراسة الميدانية و تحليل واقع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية سيدي خويلد على مستوى التجمع الرئيسي ، حيث اطلعنا على مدى مطابقة هذا الواقع واحترامه لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير. و من خلال المقابلات التي اجريناها مع الهيئات و المؤسسات ذات الصلة (البلدية، مديرية البناء و التعمير ، مكتب الدراسات) ، بالإضافة الى التحاور مع سكان المنطقة ، نقوم الان بتحليل الفرضيات التي سبق و طرحناها و التحقق من صحتها و التي هي :

أ_ الفرضية الاولى :

اسباب عدم تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير تتمثل في ان الوضعية العمرانية للمدينة و تماطل المسؤولين في الاجراءات الادارية و التقنية هي التي تعيق تنفيذ المخطط . او تتمثل في نقص في الغلاف المالي المخصص لانجاز المشاريع و التجهيزات المقررة في مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

ب_ الفرضية الثانية:

يعود عدم تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في بعض الحالات لعدم دراسته للمجال المدروس بالطريقة الملائمة ، أي لخلل راجع في الدراسات التقنية. ومن اجل تأكيد صحة او عدم صحة هاته الفرضيات نقوم بذكر اهم النقاط المستخلصة من المقابلة مع الجهات المسؤولة و التحاور مع السكان و هي:

تبين ان هناك عدد كبير من السكان لا يملكون رخصة البناء و تم الشروع في انجاز سكناتهم ، و حتى ان وجدت فإنهم لا يأخذونها بعين الاعتبار اثناء القيام بعملية البناء ، و من هنا يمكن القول بأنه لا وجود للرقابة من طرف المسؤولين مما جعلهم يباشرون في عملية البناء بدون رخصة البناء ، و هذا ما يساهم في عدم التحكم في تنظيم و تسيير المجال.

تبين من خلال المقابلة مع مكتب الدراسات انه لم يتم اشراك السكان في عملية التخطيط لمعرفة ارائهم و متطلباتهم من جهة ، وأكد العديد من السكان من جهة اخرى ذلك ، و انهم لا يعرفون حتى معنى كلمة الاستقصاء العمومي ، و لا معنى للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

أكدت مختلف المصالح المسؤولة كمديرية البناء و التعمير و البلدية ، بأنهم لم يواجهوا اي مشاكل مادية و مالية اثناء انجاز المشاريع وان طبيعة المنطقة كانت تمثل عائق امام انجاز المشاريع لاحتوائها على نسبة كبيرة من الكثبان الرملية و الاراضي المعرضة لصعود المياه ، و غابات النخيل.

صرح كل من مسؤولي مديرية البناء و التعمير ، و البلدية ، وكذا مكتب الدراسات ان اثناء اعداد مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وخاصة اثناء مناقشته حدثت عدة غيابات من طرف بعض المسؤولين ، و عدة تأخرات ادراية ، و هذا ما يؤكد انهم لم يكونوا حريصين على انجاز هذا المشروع ، و لكنهم أكدوا بأنهم كانوا حريصين جدا على تطبيق التهيئة المقترحة ، إلا اننا وخلال الخرجات الميدانية سجلنا عدة اختلافات بين المخطط و الواقع.

ومن خلال هذه النقاط يمكننا القول:

الشرط الاول من الفرضية الاولى هو (الوضعية العمرانية و تماطل المسؤولين في الاجراءات الادارية و التقنية للمنطقة هي التي تعيق تطبيق المخطط) محقق كون ان المسؤولين اكدو ان اعداد المخطط حدثت فيه عدة تاخرات و غيابات و ان طبيعة المنطقة كانت تعيق انجاز المشاريع المقررة.

اما الشرط الثاني فهو غير محقق بالنسبة للحالة المدروسة ، لأنهم أكدوا أنهم لم تواجههم اي مشاكل مادية و مالية اثناء عملية الانجاز

اما بالنسبة للفرضية الثانية فهي مبدئيا غير محققة لأننا عند دراسة المخطط و التحقق من معطياته البيانية و الكتابية لم نجد اي خلل فيها ، كما أن نظرا لضيق الوقت وتعذر اللقاء بجميع الفاعلين بسبب وباء الكورونا فلن نستطع أن نتحقق من سبب الغاء وتأخير الكثير من المشاريع المبرمجة ولا نعلم ان كان ذلك يعود لخلل في برمجتها او لمشاكل بيروقراطية كانت حائلا دون انجازها.

III. التوصيات و الحلول:

بعد ان قمنا بتحليل وضعية التجمع الرئيسي لبلدية سيدي خويلد ، و رصد مختلف المشاكل الموجودة فيه ، اما من ناحية انجاز المشاريع ، او من ناحية المخالفات المرتكبة ، نقوم الان بوضع مجموعة من التوصيات و الحلول ، التي ان اخذت بعين الاعتبار يمكن ان تكون سبب في تحسين الوضعية الحالية لهذه المنطقة ، و حل مختلف المشاكل و العراقيل المتواجدة.

1_من الناحية التقنية و الادارية:

- ✚ ضرورة حرص اللجنة المحلية المكلفة بالدراسة على المشاركة الفعلية اثناء الدراسة ، مع الزام كل الفاعلين بالحضور اجباريا و ابداء ارائهم من اجل برمجة احتياجاتهم في التهيئة المقترحة.
- ✚ ضرورة اتباع توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و العمل بها بطريقة منسقة.
- ✚ ضرورة اشراك المواطنين و الجهات الفاعلة في مختلف مراحل اعداد المخطط.
- ✚ الاسراع في وضع الاطار القانوني للتشاور و التناسق.
- ✚ تفعيل القوانين المتعلقة بأدوات الاعلام و المتابعة و التقييم.
- ✚ توعية المواطنين و كذا المسؤولين بضرورة اتباع قواعد التعمير و تكثيف الرقابة من الجهات المسؤولة.
- ✚ اعطاء اهمية اكبر لدراسة المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير ، لتسهيل عملية تطبيقها .
- ✚ فرض و تدعيم القوانين بأكثر صرامة من اجل احترام المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير ، كونها بمثابة قانون يجب احترامه و تطبيقه كما جاء.
- ✚ انشاء جمعيات تحسس المواطنين بدورهم في ترقية احيائهم و المحافظة عليها.
- ✚ التحسيس بأهمية تطبيق القوانين و التصدي و ردع المخالفات.
- ✚ تقليص مدة دراسة المخططات و الاسراع في تطبيقها لان الاجراءات احيانا تتجاوز المدة المحددة و بالتالي يكون مجال الدراسة قد نفذ كله او جزء منه ، مما يخل بتطبيق هذه المخططات.

- ✚ تسخير كل الامكانيات للجان المكلفة بمراقبة و متابعة عمليات البناء من امكانيات بشرية و مادية و امن و حماية...
- ✚ اعادة النظر في المخططات و ربطها بالخصائص الاجتماعية و الثقافية و الاقتصادية للسكان
- ✚ ادارة المشاريع و المنشآت العامة وفق معايير الجودة على نحو يخدم العملية التنموية.
- ✚ اعادة النظر في مناهج التعليم الخاصة بالمهندسين المعماريين و المهندسين المدنيين و الحضريين وكذلك الاجتماعيين و تقربهم من الواقع عن طريق الميدان.
- ✚ خلق ميثاق محلي خاصة بمجال التهيئة التعمير ، لان لكل منطقة خصوصياتها المناخية ، الاقتصادية ، الاجتماعية و الثقافية.
- ✚ اشراك المجتمع المدني و الفاعلون العمرانيون و الاجتماعيون و الفنيون... الخ ، في عملية تصميم المشروع الحضري العمراني.
- ✚ القيام بدراسة جدية اكثر من طرف الجهات المعنية بإعداد كل الوثائق اللازمة و خاصة البيانية منها لما لها من دور في تحديد خصوصية المجال و نوعية التدخل.
- ✚ توجيه غلاف مالي كافي ، و تعديد مصادر التمويل كإشراك المستثمرين الخواص و برمجة مشاريع استثمارية بطريقة ناجعة و مدروسة للقيام بالمشاريع في الوقت المحدد ، دون توقف ، و لتفادي المشاكل الناجمة عن التأخير في انجاز و تسليم المشاريع والمرافق والهياكل القاعدية.
- ✚ اقتراح مشاريع تتماشى وواقع المجال المدروس.

2_التدخل على مستوى الاطار المبني:

- ✚ تكثيف المنطقة بالسكن الجماعي للحفاظ على العقار
- ✚ محاربة السكنات الفوضوية و المخالفات العمرانية و تسليط عقوبات على مرتكبيها.
- ✚ احترام مجالات الارتفاقات كونها مناطق ذات خطر على مستعمليها.
- ✚ التحسيس بأهمية الاحياء و الاطار المبني كونه الاطار المعيشي الذي يرتاح فيه الفرد
- ✚ تحسين الواجهات العمرانية للمساكن للحفاظ على المنظر الجمالي و التناسق العمراني خاصة في المساكن الفردية.
- ✚ القضاء على المخالفات العمرانية المتمثلة في توسيع المباني ، زيادة الفتحات غير القانونية...
- ✚ ازالة السكن الهش و محاربة السكنات الفوضوية.
- ✚ استغلال اراضي السكنات الهشة لتفادي بناء سكنات فوضوية في مكانها.
- ✚ الاسراع في انجاز او انشاء التجهيزات المقترحة لتفادي انتشار السكنات الفوضوية في المناطق المخصصة لها.
- ✚ تفعيل المراقبة الدائمة من طرف المسؤولين لتصدي الى جميع اشكال المخالفات.
- ✚ فرض عقوبات صارمة على المخالفين لقواعد البناء و التعمير.
- ✚ تعيين اعوان مؤهلين من اجل مراقبة مخالفات التعمير و دعمهم بأعوان الامن من اجل اتمام مهامهم.
- ✚ تامين سكنات للذين تتواجد سكناتهم ضمن مجال الارتفاقات من اجل ادراجها ضمن اعادة الهيكلة و التنظيم.

3_التدخل على مستوى الساحات العامة و المساحات الخضراء:

- ✚ احترام المناطق المخصصة للساحات العمومية و المساحات الخضراء وعدم استغلالها في اي نشاط اخر.

- ردع اي عملية استحواذ على مساحة مخصصة للمساحات الخضراء او ساحات عمومية .
- خلق مساحات عمومية وأماكن لعب للأطفال لضرورة هذه الاماكن في تلطيف الجو و جمالية المنطقة.
- خلق مساحات خضراء ومساحات لعب و ساحات عمومية من اجل الترقية و اعطاء نظرة جمالية للمنطقة.
- القيام بعمليات تشجير للتقليل من التلوث الناتج عن مختلف الانشطة .
- ضرورة الاعتناء بالمساحات الخضراء وتهيئة الحدائق العامة الموجودة و تخصيص مساحات لها تتخلل الوحدات السكنية و التي يستهدف اقامتها تغطية حاجة السكان.
- تحسين شكل المدينة العامة و مجال الدراسة عن طريق استخدام الاشجار في تغطية الوحدات السكنية غير المخططة او المباني المتمركزة في وسطها.
- الاهتمام بزراعة اشجار الظل للاستفادة منها في اشهر الصيف الحارة على ان تكون من الاشجار التي تناسب الطابع العام و يمكن ان تضيفي بعض الجمال على الشوارع او الحدائق .
- رفع كفاءة الفنيين الزراعيين في البلديات بما يتماشى مع المهام المكلفين بها.
- زيادة الوعي البيئي على مستوى التجمعات السكانية بأهمية الحدائق و المنتزهات و صيانتها.
- التأكد من ملائمة الانواع و الاصناف النباتية المراد زراعتها للظروف البيئية المحلية قبل زراعتها.
- الحد من الزحف العمراني على المناطق ذات الصبغة الزراعية و تكثيف الجهود لحمايتها و الاعتناء بها
- فرض عقوبات صارمة على المواطنين الذين يعتدون على المساحات الخضراء خاصة و حقوق الارتفاق المدرجة في المخططات.

4_ التدخل على مستوى الارصفة و الطرق:

- التأكيد على انجاز الطرق وخاصة الرئيسية بنفس المواصفات المحددة في المخطط
- تعبيد جميع الطرق وخاصة الطرق الرئيسية .
- تهيئة الارصفة
- اصلاح الطرق المتضررة

المشروع التنفيذي

بعد تحليل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (2009) المراجع على مستوى مقر بلدية سيدي خويلد . بغرض التأكد من مدى انجاز هذا المشروع على ارض الواقع حسب فرضية بحثنا. خرجنا بعدة توصيات ومن بينها ضرورة اشراك المواطن ومشورته في عملية التخطيط من اجل ارضاء رغباته وتقادي المخالفات القانونية الكثيرة . حيث أننا قد سجلنا خلال دراستنا الميدانية عدة مخالفات ونشاطات مخالفة لتوجيهات المخطط كما وضحنا في نتائج البحث في المذكرة :

ومن اجل ذلك وكفكرة مشروع تنفيذي عمدنا الى :

تحديد منطقة تم القيام فيها بنشاط مخالفة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، حيث ان هذه المنطقة و كما جاء في المخطط ، تم تخصيصها لانجاز تجهيزات فجائية و استعجالية عليها ، في المدى القريب ، إلا انه و من خلال المعاينة الميدانية وجدناها تستغل في نشاطات عشوائية : متمثلة في بيع الخضر و الفواكه و مختلف السلع ، اضافة الى جعلها مكان للتجمع من طرف الشباب و كذا الشيوخ ، ولهذا قمنا بوضع مخطط تهيئة مبسط لها ركزنا فيه على الحفاظ على هذه النشاطات التي يرغب فيها المستعملين للمجال ، و لكن بصورة منظمة و غير عشوائية ، و توفير نوع من الراحة فيها ، و محاولة منع السلوكات السلبية من طرف مستخدميها هذا من جهة. واحترام توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من جهة اخرى.

الشكل رقم 38: صور جوية لأرضية المشروع



المشروع التنفيذي

البرنامج المقترح للمشروع:

الجدول رقم 23: البرنامج المقترح للمشروع التنفيذي

المساحة	البرنامج المقترح
140 m ²	قاعة رياضة
571.61 m ²	محلات تجارية
184.33 m ²	منطقة لعب اطفال
/	مساحات خضراء
195.01 m ²	نافورتين

المصدر : من اعداد الطالبة

وعليه فان مخطط التهيئة المقترح كالآتي:

مخطط المبادئ



E:1/1000

مخطط التهيئة



المفتاح

- قاعة رياضة
- محلات تجارية
- مساحات خضراء
- مساحة لعب الاطفال
- المحيط المجاور



E:1/1000

المشروع التنفيذي

الشكل رقم 39 : صور ثلاثية
الابعاد للمشروع



المصدر: من اعداد الطالبة

خلاصة الفصل:

من خلال ما توصلنا اليه في هذا الفصل نستنتج ان المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير بالرغم من القوة القانونية التي تتمتع بها ، إلا انها تفتقر الى التنفيذ في الميدان ، وهذا ما ينطبق على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية سيدي خويلد و بالأخص على مستوى التجمع الرئيسي ، حيث توصلنا الى انه بالنسبة للسكن سواء اكان فردي او جماعي و نصف جماعي فهو يتخلله العديد من الفراغات غير المهيأة ، ومنه ما لم ينجز من الأساس ، حيث اننا توصلنا الى ان نسبة الانجاز بالنسبة للسكن الفردي قد بلغت حوالي 70% في المدى القريب ، و 21.69% في المدى المتوسط ، اما فيما يخص السكن نصف الجماعي فقدرت ب 100%، في المدى القريب ، و 40% في المدى المتوسط ، و اخيرا بالنسبة للسكن الجماعي فكانت 0% في كل من المدى القريب و المتوسط.

ولاحظنا نقص كبير في التجهيزات بنسبة 50% ، اضافة الى غياب تام للمساحات الخضراء و أماكن اللعب التي تعد عنصرا اساسيا في تكوين المجال ، كما سجلنا تدهور في شبكة الطرق فأغلبية الطرق غير معبدة و غير مهيأة ، و حتى ان كانت معبدة فهي تفتقر الى التهيئة اللازمة.

وعليه فان الغياب الفعلي لتجسيد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، يرجع لأسباب عدة و مؤثرات حالت بينه و بين سيرورة الإنجاز ، التي عرفت تأخرا كبيرا في تنفيذ المشاريع المقترحة ، و اعاقة تنفيذ الاداة في حد ذاتها ، و المتمثلة في جملة من المخالفات التي شوهت المظهر العام للمجال العمراني ، وكذا تأثير القرار السياسي على المخطط بانجاز مشاريع لا تتماشى و المخطط و لم تكن مدرجة ضمن توجيهاته ، و هذا ما يدل على ان هذه الاداة لم تحترم من المسؤولين في حد ذاتهم ، و تفسر تغاضيهم وعدم الإقدام عن أي اجراءات ادارية لضبط و تنظيم المجال العمراني.

ومن أجل كل ما يمكن أن نقول أن مفهوم "المشروع العمراني" كمشروع وليس كمخطط والذي من أهم مميزاته المرونة في التخطيط للأهداف يمكنها أن تُطرح كبديل عملي للمخططات العمرانية عندنا. وهذا ما نقترحه كموضوع بحث مستقبلي متمم لبحثنا هذا.



خاتمة عامة

يعتبر الهدف الأساسي من إنشاء أدوات التهيئة و التعمير و بالخصوص المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير في الجزائر ، هو توفير اطار قانوني يتحكم في تسيير و تنظيم المدينة ، و يحقق العقلانية في عمليات تخطيط المجال العمراني ، باعتباره المجال الطبيعي للفرد.

حيث يعرف المجال العمراني ارتفاع في معدل التحضر بمرور الزمن ، و يخلف زيادة مجالية ، و سكانية للمدن ، مما يتطلب توفير السكنات الكافية و مختلف التجهيزات و الخدمات الضرورية ، بهدف توفير الراحة و الظروف الملائمة للحياة.

ومن هذا المنطلق يعد موضوع هذه المذكرة من أهم المواضيع اذ حاولنا من خلالها معرفة مدى التطبيق الفعلي لأداة مخطط التوجيه العمراني ، من خلال نسبة انجازه في أرض الواقع ومدى احترام توجيهاته في عمليات التعمير الفعلية.

و باعتبار مدينة سيدي خويلد واحدة من اصغر بلديات ولاية ورقلة ، و بحكم موقعها الهام ، بالإضافة الى كونها منطقة سياحية ، فقد تم اختيارها كعينة تمثيلية. حيث قمنا في الجزء العملي للمذكرة بتتبع ودراسة عملية تنفيذ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لهذه المدينة على ارض الواقع كعينة في إطار بحثنا الميداني.

وفي بداية الجزء التطبيقي قدمنا عرض مخلص لما قدمه المخطط التوجيهي المدروس ، الذي تم انجازه و المصادقة عليه خلال سنة 2009 من توجيهات و اهداف خاصة بمقر بلدية سيدي خويلد ، و كيفية تنظيمه للمجال ، و تقنيته للبناء.

ومن خلال المسح البصري للمجال و المقابلات الميدانية مع مختلف الجهات ، وجدنا ان انجاز هذا المخطط قد اصطدم بمشاكل عدة عرقلت سيره و حسن تنفيذه ، و يظهر ذلك جليا من خلال التأخر الملموس في انجاز المشاريع المقررة ، و وضعية المجال العمراني و الحضري ككل ، و التي تتمثل في تواجد بنايات في حالة سيئة و متدهورة ، غياب تام للمساحات الخضراء و الساحات العمومية ، بالإضافة الى مساحات لعب الاطفال ، غياب التناسق بين البنايات من حيث العلو و الواجهات و غياب الجانب الجمالي....

و خلال البحث عن الاسباب الفعلية و الحقيقية التي ادت الى غياب التجسيد الفعلي للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، كونه لم يستطع التحكم في المجال الحضري بالرغم من كل الجهود المبذولة ، توصلنا الى جملة من النتائج من بينها : غياب الجدية خلال انجاز المخطط ، و انعدام التوافق بين مختلف الفاعلين ، بالإضافة الى عدم اشراك المواطنين في ذلك ، كما توصلنا الى غياب التطبيق الفعلي للقوانين بسبب تماطل السلطات و عدم حرصها على ذلك ، لذا وجب القيام بدراسة جدية اكثر من طرف الجهات المعنية ، و توفير الرقابة القبلية و البعدية على المشاريع ، و العمل على اشراك المواطن في مختلف مراحل الإعداد ، كما يجب ردع مختلف المخالفات التي من شأنها تخل بسير المخطط و تنفيذه....، و عليه فان من الضروري القيام بتغيير جذري للنهوض بالمدينة من خلال مشاركة مختلف الفاعلين و التنسيق فيما بينهم.

خاتمة عامة

كما يمكن ان نؤكد ان المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير ، تعتمد بالدرجة الاولى على وضع برنامج مستقبلي ، لتحقيق أهداف التنمية المسطرة ، و وضعها حيز التنفيذ خلال مدة وجيزة و محددة ، ومن عوامل نجاح ذلك مايلي :

✚ تحديد الامكانيات المتوفرة بدقة سواء كانت مادية او بشرية

✚ الدقة في تحديد الاهداف المراد تحقيقها و تكاملها

✚ الدقة في تحديد الوقت اللازم لذلك

✚ مرونة التخطيط

وفي الاخير نتمنى اننا قد وفقنا ولو بالقليل في اعطاء صورة عامة توضيحية عما تعانیه واحدة من اصغر المدن الجزائرية ، في ظل تواجد المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير التي تعتبر الاداة المحلية الاولى المسؤولة عن تنظيم المجال العمراني ، مع اعطاء بعض التوصيات و الحلول التي رأينا انها من الممكن ان تساهم في تنظيم و تسيير مجال بلدية سيدي خويلد و تحسين وضعيته.



أولاً: النصوص القانونية .

1_ الأوامر:

- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 ، المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 77.

2_ القوانين:

- القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27/01/1987 ، المتعلق بالتهيئة العمرانية ، الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 05، ملغى.
- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 ، المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 49.
- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 52.
- القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12/12/2001 ، المتعلق بتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة ، الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 77.
- القانون رقم 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 ، متضمن القانون التوجيهي للمدينة ، الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 15.
- القانون رقم 02/10 المؤرخ في 29/06/2010 ، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة ، الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 61.
- القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/06/2011 ، المتعلق بالبلدية ، الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 35.

3_ المراسيم التنفيذية :

- المرسوم التنفيذي رقم 71/85 المؤرخ في 13/04/1985 ، معدل و متمم ، يتضمن انشاء مركز وطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل ، الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 16.
- المرسوم التنفيذي رقم 213/86 المؤرخ في 19/08/1986 ، المتضمن احداث لجنة تقنية دائمة لمراقبة البناء التقنية ، الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 34.
- المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22/12/1990 ، يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين و الحضريين و تنظيم ذلك ، الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 56.
- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 ، المتضمن اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 26.
- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28/05/1991 ، يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الارض و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة بها ، الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 26.

- المرسوم التنفيذي رقم 313/03 المؤرخ في 16/09/2003 ، يحدد شروط استرجاع الاراضي الفلاحية التابعة للملاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني ، الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 57.
- المرسوم التنفيذي رقم 443/03 المؤرخ في 29/11/2003 ، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 319/82 المؤرخ في 23/10/1982 ، المتضمن جعل المعهد الوطني للابحاث و الدراسات المتعلقة بالبناء مركزا وطنيا للدراسات و الابحاث المتكاملة ، الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 73.
- المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10/09/2005 ، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 177/91 ، الجريدة الرسمية الجزائرية ، العدد 62.

4_ الأوامر الأجنبية:

- الامر السنغالي رقم 1450/2009 المؤرخ في 30/12/2009 ، المتضمن الجزء التنظيمي من قانون التخطيط العمراني.

5_ القوانين الاجنبية:

- القانون الفرنسي رقم 1253/67 المؤرخ في 28/12/1967 ، المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية الفرنسية ، العدد 05.
- القانون المغربي رقم 12/90 المؤرخ في 17/07/1992 ، المتعلق بالتعمير ، الجريدة الرسمية المغربية.
- القانون السنغالي رقم 83/2008 المؤرخ في 20/08/2008 ، المتعلق بالتعمير ، الجريدة الرسمية السنغالية.

ثانيا : الكتب

1_ الكتب باللغة العربية:

- التجاني بشير ، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000.
- الملي محمد مبارك ، تاريخ الجزائر في القديم و الحديث ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، 1989.
- جمعية شبكة مراقبون ، دليل اعداد امثلة التهيئة العمرانية للبلديات ، تونس.
- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الطبعة 07 ، الجزائر ، 2009.
- وزارة الحكم المحلي ، الادارة العامة للتنظيم و التخطيط العمراني ، دليل التخطيط العمراني ، رام الله ، فلسطين ، كانون الاول ، 2013

2_ الكتب باللغة الفرنسية :

- Djillali adja et Bernard drobenko, **droit de l'urbanisme**, berti édition , alger,2006.
- Maouia saidouni ,**élément d'introduction à l'urbanisme : histoire , méthodologie , réglementation** , alger , 2000.
- Pierre merlin et françoise choay ,**dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement** , francy quercy, France , octobre 2010.

ثالثا : المذكرات

1_ المذكرات باللغة العربية:

- ابرياش زهرة ، دور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير ، مذكرة ماجستير ، تخصص حقوق ، جامعة بن عكنون ، الجزائر ، 2011/2010.
- العيفاوي كريمة و خرف الله سليمة ، المخطط الوطني لتهيئة الاقليم اداة لتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة ، مذكرة ماستر ، تخصص قانون الجماعات المحلية و الهيئات الاقليمية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2013/2012.
- بالمرباط حنان ، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، مذكرة ماجستير ، تخصص قانون عام ، جامعة قسنطينة 1 ، 2013/2012.
- براهيمي و داد و بطيو نبيلة ، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير اداة للتنمية المحلية ، مذكرة ماستر ، تخصص قانون الجماعات المحلية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2016/2015.
- برجوح عقبة ، دور الجماعات المحلية في اعداد المخططات العمرانية ، مذكرة الماستر ، تخصص قانون اداري ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2017/2016.
- بومني عبد القادر و اخرون ، اشكالية مخالفة قوانين و ادوات التعمير ، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة ، تخصص تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة ، 2013.
- تكواشت كمال ، الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، تخصص القانون العقاري ، جامعة باتنة ، 2009/2008.
- تكواشت كمال ، التعمير و البناء في التنظيم و اعادة التنظيم ، اطروحة دكتوراء ، تخصص قانون عقاري ، جامعة باتنة 1 ، 2017/2016.
- تومي رياض ، ادوات التهيئة و التعمير و اشكالية التنمية الحضرية ، مذكرة ماجستير ، تخصص علم اجتماع حضري ، جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة ، 2006/2005.
- جاب الله عبيد و مرخي عيسى ، ادوات التعمير بين التخطيط و التطبيق ، مذكرة الماستر ، تخصص هندسة معمارية و محيط ، جامعة العربي التبسي ، تبسة ، 2017/2016.

قائمة المراجع و المصادر

- زمام نوال و رزايقية ايمان ، ادوات التعمير العملية ، مذكرة ماستر ، تخصص هندسة معمارية و محيط ، جامعة العربي التبسي ، تبسة ، 2016/2017.
- سنوسي رفيقة ، ادوات التهيئة و التعمير بين التشريع و التطبيق ، مذكرة ماجستير ، تخصص المدينة و المجتمع ، جامعة لحاج لخضر ، باتنة 2010/2011.
- عباسي رفيق ، الابعاد القانونية لصفقة الاشغال العامة في ظل قواعد التهيئة و التعمير ، مذكرة ماجستير ، تخصص القانون العام للاعمال ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2011/2012.
- غربي محمد ، التعمير و الاليات القانونية لتسيير العقار الحضري ، مذكرة الماستر ، تخصص تسيير المدينة ، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة ، 2014/2015.
- غواس حسينة ، الاليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة ماجستير ، تخصص القانون العام ، جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة ، 2011/2012.
- قديد محمود حميدان ، التخطيط الحضري ودور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية ، مذكرة ماجستير ، تخصص التخطيط الحضري و الاقليمي ، الاكاديمية العربية ، الدنمارك ، 2010.
- قماس زينب ، ادوات التهيئة و التعمير و نمط الحياة بالنسيج العمراني ، اطروحة دكتوراه ، تخصص علم اجتماع حضري ، جامعة عبد الحميد مهري ، قسنطينة ، 2014/2015.
- لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، تخصص القانون الاداري و الادارة العامة ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2011/2012.
- مدور يحي ، التعمير و اليات استهلاك العقار في المدينة الجزائرية ، مذكرة ماجستير ، تخصص المدينة و المجتمع و التنمية المستدامة ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2011/2012.
- وناس يحي ، الاليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر ، اطروحة دكتوراه ، تخصص قانون عام ، جامعة ابو بكر بالقايد ، تلمسان ، جويلية 2007.

2_ المذكرات باللغة الفرنسية:

- Patrick dal cin , **de l'aménagement du territoire à l'aménagement de l'environnement** , mimoire de doctorat , université de reims , France , 2004.

رابعا: المجالات:

- العاني محمد جاسم ، دور المخططات العامة لمدينة بنغازي في استيعاب الموروث العمراني ، مجلة الباحث ، بنغازي ، العدد 5-6.
- بن صالحية صابر ، ادوات التهيئة العمرانية الية رقابة على عمليات البناء ، مجلة العلوم الانسانية ، قسنطينة ، العدد 45 ، المجلد أ. ص. ص. 253.268 ، جوان 2016.

قائمة المراجع و المصادر

- زناتي جلول ، محمد حمودي ، تشريع التعمير و التطوير العقاري في الجزائر و دوره في التنمية الحضرية ، مجلة افاق علمية ، المركز الجامعي تندوف ، العدد 3 ، المجلد 11 ، 2019.
- عباس راضية ، معوقات ادوات التهيئة و التعمير في تنظيم النسيج العمراني في الجزائر ، مجلة الحقوق و العلوم الانسانية ، البليدة ، العدد 20 ، المجلد 1 ،
- عباس عمار ، اسباب تشويه النسيج العمراني ، مجلة العمران ، عنابة ، 2000.
- قداري امال ، دور ادوات التهيئة و التعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة و اعتبارات التنمية المستدامة ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، تيارت ، العدد 2 ، جوان 2017.

خامسا : ملتقيات و محاضرات

- لعروق محمد الهادي ، التهيئة و التعمير في صلاحيات الجماعات المحلية ، ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية ، جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة ، 9-10/01/2008.
- لعروق محمد الهادي ، السياسات الحضرية في الجزائر ، حوليات مخبر البحث في افريقيا و العالم العربي ، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة ، المجلد 1 ، الجزائر.
- مدوكي مصطفى ، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، محاضرات في العمران ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2013/2014.
- مدوكي مصطفى ، التخطيط العمراني ، محاضرات في العمران ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2013/2014
- هويدي كريمة ، مدخل للتخطيط العمراني و المجالي ، محاضرات التخطيط العمراني و المجالي ، جامعة العربي بن مهيدي ، ام لبواقي ، 2013/2014.
- سادسا : المواقع الالكترونية
- بن حموش مصطفى ، المدينة و السلطة في الاسلام ،

<https://ottomanbrief.wordpress.com>

- مدونة العمران ، القانون التوجيهي للمدينة ، <https://digiurbs.blogspot.com>
- <https://dictionnaire.sensagent.leparisien.fr>
- <https://www.maroclaw.com>
- <https://www.mehat.gov.tn>
- www.moqatel.com
- www.almaany.com



الملحق 1 نموذج مخالفة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

سيدي خويلد في :.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الى السيد /

.....

الساكن ب : عين البيضاء ورقلة

ولاية ورقلة

دائرة سيدي خويلد

بلدية سيدي خويلد

المصلحة التقنية

الرقم :...../2019

الموضوع : المخالفة

بناء على الزيارة الميدانية للمصلحة التقنية بالبلدية ، لوحظ بأن هناك عملية بناء بدون رخصة و كذا التعدي على ملك الغير بمنطقة النشاط خلف مجمع عسيلة التجارية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق 2

نموذج قرار هدم بناء أشغال بدون رخصة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية ورقلة

دائرة سيدي خويلد

بلدية سيدي خويلد

المصلحة التقنية

قرار رقم : 2019/

يتضمن : هدم بناء أشغال بدون رخصة

رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية سيدي خويلد

بناء على القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية

بمقتضى على الامر 58/75 المؤرخ 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم .

بمقتضى على ملف الامر رقم : 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تاسيس السجل

العقاري المعدل و المتمم

بمقتضى القانون رقم : 83/ 03 المؤرخ في 1983/02/05 المتعلق بحماية البيئة

بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري

بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/10 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الاملاك الوطنية

بمقتضى القانون رقم 04/98 المؤرخ في 1998/06/15 المتعلق بحماية التراث الثقافي

بمقتضى القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل و المتمم للقانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق

بالتهيئة و التعمير .

بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة

المهندس المعماري

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91/87 المؤرخ في 1987/04/21 المتعلق بدراسة تاثر التهيئة العمرانية

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المؤرخ في 1990/02/27 المتعلق بدراسات التأثير على البيئة

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و

شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لاجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و

التعمير و المصادق عليه و محتو الوثائق المتعلقة بها.

بمقتضى المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لاجراءات اعداد مخطط شغل الاراضي المصادق عليها و محتوى الوثائق المتعلقة به

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 36/97 المؤرخ في 1997/05/14 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 318/95 المؤرخ في 1995/10/14 المحدد لشروط تعيين الاعوان و الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع و التنظيم و معاينتها في ميدان الهندسة المعمارية و التعمير

بمقتضى القرار رقم 500/96 المؤرخ في 1996/11/16 الصادر عن السيد / والي ولاية ورقلة المتعلق بعدم السماح بالبناء في المساحات الفلاحية

نظرا للقرار الولائي رقم 1798/09 المؤرخ في 2009/12/20 الصادر عن والي ولاية ورقلة ، المتضمن المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية سيدي خويلد.

بمقتضى التعليمات الرئاسية رقم 05/95 المؤرخة في 1995/08/14 و الخاصة بالمحافظة على الاراضي الفلاحية و الغابية بمقتضى التعليمات الوزارية المشتركة رقم 077/96 المؤرخة في 1996/10/05 و المتعلقة بالاستعمال العقلاني و المطابق للاراضي المخصصة للبناء

بمقتضى التعليمات الوزارية رقم 402/96 المؤرخة في 1996/07/13 المتضمنة المحافظة على الاراضي الفلاحية بناء على محضر معاينة مخالفة لاحكام التشريعية في ميدان التعمير أشغال بدون رخصة رقم :...../2019 المؤرخ في 2019/12/08 المحرر من طرف/ المصالح التقنية بالبلدية ضد المخالف السيد/..... المتضمن: بناء بدون رخصة و التعدي على ملك الغير خلف مجمع عسيلية

باقتراح من السيد : الامين العام

يقرر مايلي

المادة الاولى :يأمر بهدم بناء بدون رخصة بأرض الغير

و الكائنة ب:..... منطقة النشاط سيدي خويلد خلف مجمع عسيلية

المادة الثانية: تقوم مصالح بلدية سيدي خويلد بأشغال هدم على نفقة المعني بالامر السيد /..... في حالة عدم الامتثال لمحتوى القرار المبلغ به

المادة الثالثة: يكلف السادة / الامين العام للبلدية ، رئيس القسم الفرعي للسكن و التجهيزات العمومية، قائد فرقة الدرك الوطني لسيدي خويلد ، مدير التعمير و البناء، مدير البيئية ، رئيس القسم الفرعي للاشغال ، كل في حدود اختصاصه بتنفيذ احكام هذا القرار .

الملحق 3

نموذج محضر معاينة بناء أشغال بدون رخصة

سيدي خويلد في :.....
رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية ورقلة

وزارة السكن و العمران و المدينة

مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء

لولاية ورقلة

مؤرخ في :.....

القسم الفرعي الاقليمي بسيدي خويلد

محضر رقم :...../.....

محضر

معاينة مخالفة للأحكام التشريعية و التنظيمية في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة

في سنة ألفين و ويوم..... من شهر على الساعة:.....
نحن السيد / رئيس القسم الفرعي للتعمير و الهندسة المعمارية و البناء بدائرة سيدي خويلد المؤهل المحلف و المتصرف بموجب القانون رقم : 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل و المتمم للقانون رقم : 29/90 المؤرخ في : 1990/12/01 الخاص بالتهيئة و التعمير ، قد عاينا المخالفة الموصوفة أدناه:

الشروع في أشغال بناء مجمع سكني بدون رخصة بناء.

الكاتنة ب : مقابل حي 80 مسكن العسكري على الشارع الرئيسي بمدخل مدينة سيدي خويلد.

اسم المخالف: اللقب :

تصريحات غير موجود (ة) بالورشة (لم يبدي أي تصريحات).

إمضاء صاحب الاشغال

أو القائم بالأشغال

إمضاء و تأشيرة

رئيس الفرع الاقليمي بسيدي خويلد

ملاحظة : رفض الامضاء



ترسل نسخة من هذا المحضر الى :

السيد : والي ولاية ورقلة (الديوان)

السيد : مدير التعمير و الهندسة المعمارية و البناء لولاية ورقلة

السيد : رئيس دائرة سيدي خويلد

السيد : رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية سيدي خويلد

مرسوم تنفيذي رقم 91 - 177 مؤرخ في 14 ذي القعدة
عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 يحدد
اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة
والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق
المتعلقة به.

إن رئيس الحكومة،

بناء على تقرير وزير التجهيز،

- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 81 (الفقرتان
3 و 4) و 116 (الفقرة 2) منه،

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

- وبمقتضى الامر رقم 67 - 281 المؤرخ في 18
رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967 والمتعلق
بالحفريات وحماية الاماكن والاثار التاريخية والطبيعية،

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

المختصة حالة خطورة المبنى، يصدر رئيس المجلس الشعبي
البلدي قرارا يتضمن منع الاقامة بذلك المبنى.
يجب ان يتضمن هذا القرار موافقة الوالي.

المادة 77 : في حالة الخطر الوشيك الحدوث، يستشير
رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني مصالحه التقنية او
مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية خلال
الساعات الاربع والعشرين الموالية وذلك بعد توجيه انذار
لصاحب الملكية.

إذا لاحظ تقرير هذه المصالح حالة الاستعجال او
الخطر المحقق والوشيك، يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي
بالاجراءات المؤقتة من أجل ضمان الامن لاسيما قصد
اخلاء المبنى.

يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا
قرار منع الاقامة بالمبنى؛

إذا لم تنفذ الاجراءات الموصى بها خلال الأجل المحدد
في الانذارات يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوبا وعلى
نفقة صاحب الملكية، الاجراءات الامنية الضرورية.

المادة 78 : في حالة عدم تنفيذ صاحب الملكية
للاجراءات الواردة في المادتين السابقتين، تدفع البلدية مبلغ
المصاريف المترتبة عن تنفيذ الاشغال التي أمر بها رئيس
المجلس الشعبي البلدي وتحصلها في مجال الصرائب المباشرة

يرسم ما يلي :

المادة الاولى : يحدد هذا المرسوم الاجراءات الخاصة باعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والموافقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به وفقا لاحكام القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في اول ديسمبر سنة 1990 المذكور اعلاه.

الفصل الاول

اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المادة 2 : يقرر اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية البلدية المعنية.

يجب ان تبين هذه المداولة ما يأتي :

- التوجيهات التي تحددها الصورة الاجمالية للتهيئة او مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود.

- كفاءات مشاركة الادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في اعداد المخطط التوجيهي والتعمير.

- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية في إطار تنفيذ المادة 13 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في اول ديسمبر سنة 1990 المذكور اعلاه.

المادة 3 : تبلغ المداولة المذكورة في المادة 2 اعلاه للوالي المختص اقليميا وتنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية البلدية المعنية.

المادة 4 : يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما هو منصوص عليه في المادة 12 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في اول ديسمبر سنة 1990 المذكور اعلاه استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم، ومخطط يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والمداولة المتعلقة به :

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة،
- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.

المادة 5 : إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية اسناد مهمة اعداده إلى مؤسسة

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

- وبمقتضى الامر رقم 76 - 04 المؤرخ في 20 صفر عام 1396 الموافق 20 فبراير سنة 1976 والمتعلق بالقواعد المطبقة في ميدان الأمن من أخطار الحريق والفرز وإنشاء لجان للوقاية والحماية المدنية، والنصوص المتخذة لتطبيقه.

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

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

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 17 المؤرخ في 23 رمضان عام 1408 الموافق 10 مارس سنة 1988 والمتضمن توجيه النقل البري وتنظيمه.

- 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 اول جمادى الاولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري.

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير.

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الاملاك الوطنية.

- وبمقتضى المرسوم رقم 87 - 91 المؤرخ في 22 شعبان عام 1407 الموافق 21 أبريل سنة 1987 والمتعلق بدراسة تأثير التهيئة العمرانية.

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 90 - 78 المؤرخ في 2 شعبان عام 1410 الموافق 27 فبراير سنة 1990 والمتعلق بدراسات التأثير على البيئة.

- الري،
 - النقل،
 - الاشغال العمومية،
 - المباني والمواقع الأثرية والطبيعية،
 - البريد والمواصلات.
- ب) بعنوان الهيئات والمصالح العمومية المكلفة في المستوى المحلي :

- توزيع الطاقة،

- النقل،

- توزيع الماء.

ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية، وللجمعيات والمصالح التابعة للدولة المعنية بمقتضى هذه المادة.

المادة 9 : يبلغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة بمقتضى المادة 8 اعلاه وتمهل مدة (60) يوما لابداء آرائها أو ملاحظتها.

وإذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها اعلاه، عد رأيها موافقا.

المادة 10 : يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة خمسة وأربعين (45) يوما ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا بهذا الصدد :

- يحدد المكان أو الاماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيه أو فيها،
- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين،
- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها،
- يحدد كيفية اجراء التحقيق العمومي.

المادة 11 : ينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر

عمومية مشتركة بين البلديات كما هو منصوص عليه في المادتين 9 و10 من القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية.

المادة 6 : يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات باعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما هو مبين في هذا الفصل لاسيما فيما يخص متابعة الدراسات، وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والادارات العمومية والجمعيات المعتمدة لهذا الغرض.

غير أن المقررات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات والتي تدخل في إطار الاجراءات المحددة في هذا المرسوم لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

المادة 7 : يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات باطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي باعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ولهؤلاء المرسل اليهم مهلة خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للافصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعيين ممثليهم في حالة ثبوت ارادتهم هذه.

المادة 8 : يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية عند انقضاء المهلة المنصوص عليها في المادة 7 اعلاه باصدار قرار يبين قائمة الادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يستشار وجوبا :

1) بعنوان الادارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية :

- التعمير،

- الفلاحة،

- التنظيم الاقتصادي،

يجب أن يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مما يأتي :

- مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية،

- رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية،

- سجل الاستقصاء العمومي، ومحضر قفل الاستقصاء العمومي والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون،

- الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المبينة في المادة 17 من هذا المرسوم.

المادة 16 : يبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه والموضوع تحت تصرف الجمهور وفقا لأحكام القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور اعلاه للجهات الآتية :

- الوزير المكلف بالتعمير،

- الوزير المكلف بالجماعات المحلية،

- مختلف الاقسام الوزارية المعنية،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين،

- رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنيين،

- المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير في تولى الوالية،

- الغرف التجارية،

- الغرف الفلاحية.

الفصل الثالث

محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المادة 17 : يتكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من :

1 - تقرير توجيهي يقدم فيه ما يأتي :

1 (تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني،

المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي. وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص اقليميا.

المادة 12 : يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقوم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

المادة 13 : يقفل سجل الاستقصاء عند انقضاء المهلة القانونية ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون.

يقوم المفوض المحقق أو المفوضون المحققون خلال الخمسة عشرة (15) يوما الموالية باعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.

الفصل الثاني

المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المادة 14 : يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بعد تعديله عند الاقضاء، مصحوبا بسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق، وبعد المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، إلى الوالي المختص اقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ استلام الملف.

المادة 15 : يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي، عملا بالمادة 27 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور اعلاه حسب الحالة :

- بقرار من الوالي،

- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنية،

- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنية وبناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير.

ب) نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية.

2- تقنين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20 و21 و22 و23 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه.

ولهذا الغرض يجب أن يحدد ما يأتي :

أ) جهة التخصيص الغالبة للأراضي، ونوع الاعمال التي يمكن حظرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة.

ب) الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض، ج) الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو انشاؤها.

د) المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بابرز مناطق التدخل في الانسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.

هـ) تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية، والخدمات والاعمال ونوعها.

يحدد، فضلا عن ذلك، شهرط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب كما هي واردة في الفصل الرابع من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه.

3- وثائق بيانية تشتمل خاصة على المخططات الآتية :

أ) مخطط الواقع القائم يبرز فيه الاطار المشيد حاليا، وأهم الطرق والشبكات المختلفة.

ب) مخطط تهيئة يبين حدود ما يأتي :

- القطاعات المعمرة، والقابلة للتعمير، والمخصصة للتعمير في المستقبل، وغير القابلة للتعمير كما هو محدد في القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه.

- بعض أجزاء الأرض : الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الامكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة، والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة، كما هو محدد في القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه.

- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.

ج) مخطط ارتفاعات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو انشاؤها.

د) مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.

يجب أن تعد المخططات المذكورة في البند الثالث من هذه المادة وفق مقياس ملائم.

الفصل الرابع

مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعديله

المادة 18 : لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله إلا للأسباب المذكورة في المادة 28 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه، ويخضعان للأشكال نفسها المنصوص عليها في هذا المرسوم.

المادة 19 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991.

مولود حمروش

مرسوم تنفيذي رقم 91 - 178 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

إن رئيس الحكومة،

بناء على تقرير وزير التجهيز،

- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 81 (الفقرتان 3 و4) و116 (الفقرة 2) منه،

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



فهرس المحتويات

1	مقدمة عامة.....
1	تحديد الاشكالية.....
1	الفرضيات.....
2	أهداف البحث.....
2	أهمية البحث.....
2	أسباب اختيار الموضوع.....
2	حدود البحث.....
3	دراسات سابقة.....
3	منهج البحث و اجراءاته.....
4	الادوات المستعملة في الدراسة.....
4	محتوى البحث.....
6	مفاهيم و مصطلحات.....
9	الفصل الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وسيلة للتحكم و التوجيه العمراني.....
10	مقدمة الفصل.....
11	1. التعمير في الجزائر.....
11	1_1 المراحل التاريخية للتعمير في الجزائر.....
11	1_1_1 مرحلة ما قبل الاستعمار الفرنسي: تعاقب الحضارات و تشكل نواة تعمير المدن و الحضائر.....
11	1_1_1_1 في العهد الروماني.....
11	1_1_1_2 في عهد الفتوحات الاسلامية.....
12	1_1_1_3 في عهد الحكم العثماني.....
14	1_2_1 مرحلة الاحتلال الفرنسي: تغيير نظم التعمير من الاسلامي الى الاروبي.....
15	1_3_1 مرحلة ما بعد الاستقلال: من 1962 الى يومنا هذا.....
15	1_3_1_1 الفترة من 1962_1979: سياسة التوازن الجهوي.....
16	1_3_1_2 الفترة من 1979_1990: مرحلة سياسة التهيئة و التعمير في الجزائر.....
17	1_3_1_3 الفترة من 1990 الى يومنا هذا.....
17	2_1 اهم الانظمة القانونية المتحكمة في العمران في الجزائر.....
17	2_1_1 القانون 29/90.....
17	2_1_2 القانون 05/04.....
18	2_1_3 القانون 06/06.....
18	2_2_1 القانون 15/08.....

فهرس المحتويات

18.....	2_5_ القانون 25/90.....
19.....	3_ المتدخلون في التعمير في الجزائر.....
19.....	3_1_ على المستوى المركزي.....
19.....	3_1_1_ الهيئات الادارية المركزية.....
19.....	3_1_2_ الهيئات غير الممرکز للتهيئة و التعمير.....
20.....	3_2_ على المستوى المحلي.....
21.....	4_ تأثير تعدد المتدخلين على قطاع التعمير.....
22.....	5_ ادوات التهيئة و التعمير في الجزائر.....
22.....	5_1_ المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير.....
22.....	5_2_ مخططات شغل الارض.....
23.....	II. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و اجراءات اعداده.....
23.....	1_ تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....
23.....	2_ محتويات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....
26.....	3_ خصائص المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....
27.....	4_ اهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....
27.....	4_1_ الاهداف العامة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....
27.....	4_2_ الاهداف الخاصة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....
29.....	5_ اهمية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....
29.....	6_ اجراءات و مراحل اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....
32.....	7_ المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....
35.....	8_ محتوى و مراحل دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....
37.....	9_ تعديل و مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....
38.....	10_ العوائق و الصعوبات التي يواجهها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....
38.....	10_1_ عوائق بشرية.....
38.....	10_2_ عوائق مادية.....
39.....	10_3_ عوائق زمنية.....
39.....	10_4_ عوائق مالية.....
39.....	10_5_ عوائق بنيوية.....
47.....	III. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و علاقته بالمخططات الاخرى.....

47.....	1_ علاقة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بمخططات التخطيط المجالي.....
47.....	1_1_ من حيث طبيعة العلاقة.....
47.....	1_1_1_ العلاقة السلمية.....
49.....	1_1_2_ العلاقة التوافقية.....
50.....	1_2_ من حيث نطاق التطبيق.....
50.....	1_2_1_ المستوى المكاني.....
51.....	1_2_2_ المستوى الموضوعي.....
52.....	2_ نماذج و أمثلة عن بعض المخططات الدولية.....
52.....	2_1_ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير Ile-de-France.....
54.....	2_2_ مخطط توجيه التهيئة العمرانية للمغرب.....
55.....	2_3_ مثال التهيئة العمرانية لتونس.....
58.....	2_4_ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير SDAU لسنغال.....
60.....	خلاصة الفصل.....
61.....	الفصل الثاني : دراسة تحليلية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المراجع لبلدية سيدي خويلد.....
62.....	مقدمة الفصل.....
63.....	تقديم الولاية.....
63.....	1. تقديم مجال الدراسة.....
63.....	1_ الموقع الجغرافي و الفلكي لبلدية سيدي خويلد.....
63.....	2_ الموقع الاداري لبلدية سيدي خويلد.....
64.....	3_ الدراسة الطبيعية لمجال الدراسة.....
64.....	3_1_ الوسط الطبيعي.....
64.....	3_1_1_ تضاريس و طبوغرافية المنطقة.....
65.....	3_2_ المميزات الفيزيائية.....
65.....	3_2_1_ جيولوجية المنطقة.....
65.....	3_2_2_ الزلزالية.....
65.....	3_2_3_ الهيدرولوجيا.....
66.....	3_3_ المميزات المناخية.....
66.....	4_ الدراسة السكانية.....
66.....	4_1_ التطور السكاني.....
67.....	4_2_ الكثافة السكانية.....

5_ العوائق و الارتفاقات.....	67
II. دراسة تحليلية ميدانية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المراجع لبلدية سيدي خويلد من اجل التحقق من نسبة انجازه.....	70
1_ ظروف نشأة عملية المراجعة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لسنة 2008 لبلدية سيدي خويلد.....	70
2_ اهداف دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....	70
3_ اقتراحات التهيئة على مستوى التجمع الرئيسي بحسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المراجع...71	71
4_ مدى تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على مستوى التجمع الرئيسي.....	89
5_ اسباب تأخر انجاز مشاريع و مقترحات التهيئة على مستوى التجمع الرئيسي.....	100
6_ التحديات و العراقيل التي واجهها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....	101
7_ المخالفات الصادرة بحق المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....	101
8_ اسباب المخالفات المرتكبة بحق المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....	104
9_ انعكاساتها و اثارها.....	104
10_ التحقق من الفرضيات.....	105
III. التوصيات و الحلول.....	106
1_ من الناحية التقنية و الادارية.....	106
2_ التدخل على مستوى الاطار المبني.....	107
3_ التدخل على مستوى الساحات العامة و المساحات الخضراء.....	107
4_ التدخل على مستوى الارصفة و الطرق.....	108
5_ المشروع التنفيذي.....	109
خلاصة الفصل.....	114
خاتمة عامة.....	116
المراجع.....	119
الملاحق.....	125
الفهارس.....	136
الملخص العام	

فهرس الأشكال

الصفحة	العنوان	رقم الشكل
11	صورة تبين مدينة تمقاد	1
11	صورة تبين مدينة جميلة	2
12	صورة تبين قلعة المنصورة تلمسان	3
13	صورة تبين قصبه الجزائر	4
13	صورة تبين قصبه تلمسان	5
53	المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير Ile-de-France	6
55	مخطط يبين المجال الترابي لتطبيق مثال التهيئة العمرانية	7
57	مخطط مثال التهيئة العمرانية لبلدية أريانة	8
59	المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بالسنغال	9
63	خريطة الحدود الادارية لولاية ورقلة	10
64	صورة جوية لبلدية سيدي خويلد	11
64	خريطة تبين موقع بلدية سيدي خويلد بالنسبة لولاية ورقلة	12
64	مقطع طبوغرافي لبلدية سيدي خويلد	13
65	الخريطة الجيولوجية لإقليم ورقلة	14
66	مقطع هيدرولوجي لبلدية سيدي خويلد	15
90	صورة تبين مسكن يقع في مجال التعمير قريب الاجال في حالة جيدة	16
90	صورة تبين مسك يقع ففي مجال التعمير قريب الاجال في طور الانجاز	17
90	صورة تبين مسكن يقع في مجال التعمير قريب الاجال في حالة سيئة	18
90	صورة تبين مسكن يقع في مجال التعمير قريب الاجال في حالة متوسطة	19
95	صورة تبين مكتبة البلدية	20
95	صورة تبين الثانوية	21
95	صورة تبين المسجد	22
96	صورة تبين المركز الجوارى للضرائب بسيدي خويلد تجهيز غير مقترح	23
96	صورة تبين القسم الفرعي للفلاحة بسيدي خويلد تجهيز غير مقترح	24
98	صورة تبين طريق معبد في حالة سيئة	25
98	صورة تبين طريق غير معبد	26
99	صورة جوية توضح انجاز الحزام المحيط بالقصر	27
99	صورة توضح الطريق البلدي رقم 120	28

فهرس الأشكال

99	صورة توضح الطريق الولاى رقم 204	29
100	صورة توضح منطقة لعب أطفال فى حالة سيئة	30
100	صورة توضح حديقة تسلية منعمة التهيئة	31
102	صورة توضح تجهيز مبنى بدون رخصة	32
103	صورة تبين سكن فردي داخلي	33
103	صورة توضح سكن فردي على واجهة الطرق	34
103	صورة تبين بناية اقيمت فى منطقة مخصصة لمساحة خضراء	35
103	صورة تبين مخالفة الاستيلاء على الارصفة	36
104	صور توضح مخالفات التغيير على مستوى الواجهات	37
109	صور جوية لأرضية المشروع	38
113	صور ثلاثية الابعاد للمشروع	39

فهرس الجداول

رقم الجدول	العنوان	الصفحة
1	الاراضي و ملكيتها في فترة الحكم العثماني	13
2	ادوات التعمير في فترة الاستعمار الفرنسي	14
3	المخططات الجديدة بعد الاستقلال	15
4	التطور السكاني لبلدية سيدي خويلد	66
5	تطور الكثافة السكانية في بلدية سيدي خويلد	67
6	المجالات الامنية للعوائق الاصطناعية	67
7	المجالات الامنية للعوائق الطبيعية	68
8	قطاعات التعمير المقترحة	73
9	مخططات شغل الارض المقترحة في المدى القريب	75
10	اقتراحات السكن في المدى القريب	75
11	التجهيزات المقترحة في المدى القريب	78
12	المقترحات الخاصة بالطرق في المدى القريب	80
13	مخططات شغل الارض المقترحة في المدى المتوسط	83
14	اقتراحات السكن في المدى المتوسط	83
15	التجهيزات المقترحة في المدى المتوسط	85
16	القوانين الخاصة بكل منطقة من المناطق المقترحة	88
17	نسبة السكن المنجز بالنسبة للسكن المبرمج	93
18	التجهيزات التي تم انجازها و المقترحة في المدى القريب	93
19	التجهيزات التي تم انجازها و المقترحة في المدى المتوسط	95
20	نسبة انجاز التجهيزات المقترحة في كل من المدى القريب و المتوسط	98
21	مخالفات البناء بدون رخصة البناء خلال الثلاثي الاول لسنة 2020	101
22	مخالفات البناء المخالف لرخصة البناء خلال الثلاثي الاول لسنة 2020	102
23	البرنامج المقترح للمشروع	110

فهرس المخططات

الصفحة	العنوان	رقم المخطط
25	مخطط محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير	1
34	مخطط مراحل اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير	2
69	مخطط العوائق و الارتفاقات	3
72	مخطط التهيئة لمقر بلدية سيدي خويلد	4
74	مخطط قطاعات التعمير المقترحة لمقر بلدية سيدي خويلد	5
76	مخطط مخططات شغل الارض المقترحة في المدى القريب	6
77	مخطط السكن المقترح في المدى القريب	7
79	مخطط التجهيزات المقترحة في المدى القريب	8
81	مخطط شبكة الطرق المقترحة	9
82	مخطط مخططات شغل الارض المقترحة في المدى المتوسط	10
84	مخطط السكن المقترح في المدى المتوسط	11
86	مخطط التجهيزات المقترحة في المدى المتوسط	12
91	مخطط السكن المنجز في المدى القريب	13
92	مخطط السكن المنجز في المدى المتوسط	14
94	مخطط التجهيزات المنجزة في المدى القريب	15
97	مخطط التجهيزات المنجزة في المدى المتوسط	16
111	مخطط المبادئ	17
112	مخطط التهيئة	18



اهتمت الجزائر بعد الاستقلال بالتهيئة العمرانية ، حيث كان من الضروري في كل مرة البحث عن اليات و ميكانيزمات من شأنها التحكم في المجال العمراني ، ليستجيب لكل متطلبات المجتمع . هذا ما دفع بالدولة الى انتهاج عدة سياسات عمرانية في فترة ، الى ان اصدرت القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، و الذي جاء بدوره بأدوات التهيئة و التعمير المتمثلة في : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU، و مخطط شغل الارض POS.

حيث يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة قابلة للمعارضة بها أمام الغير ، اذ يجب احترام توجيهاتها ، و معاقبة كل من يخالفها.

ومن هنا جاء اهتمامنا لدراسة و فهم مدى فعالية و تطبيق هذه الاداة على ارض الواقع ، منم خلال دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة سيدي خويلد ، كنموذج دراسة ميدانية . و لقد مست هذه الدراسة جانبين مهمين : تعلق الاول بما جاء به من توجيهات واقتراحات و مدى تنفيذها في الواقع ، و تعلق الثاني بالمخالفات التي تعرض لها واهم اسبابها .

ولقد خلصنا في الاخير الى ان هناك اختلاف كبير بين ما هو مبرمج في المخطط و بين ما هو موجود في الواقع ، و هذا الاختلاف يؤكد على ان القوة التي يتمتع بها هذا المخطط هي قوة نظرية لا وجود لها في الواقع ، و قدمنا جملة من الحلول و الاقتراحات للحد و لو بشكل جزئي من الظواهر و السلوكيات التي لا تتماشى و القوانين و البرامج المسطرة بهدف بلوغ الاطار المعيشي الاحسن الذي يستحقه الفرد و تحتاجه مدننا ككل .
الكلمات المفتاحية : التهيئة العمرانية ، ادوات التعمير ، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، الواقع ، تطبيق ، التخطيط ، مدينة سيدي خويلد .

تَفَتُّ بِحَمْدِ اللَّهِ

