

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة
قسم علوم الأرض والكون



مذكرة ماستر

علوم الأرض والكون
جغرافيا وتهيئة الإقليم
تهيئة حضرية

رقم: أدخل رقم تسلسل المذكرة

إعداد الطالب:

ريقت محمد

يوم:

02 جوان 2025

أدوات التهيئة والتعمير في التجمعات العمرانية الداخلية دراسة حالة بلدية سيدي خالد

لجنة المناقشة:

مشرف

أ. مح أ جامعة بسكرة

محمد سعيدي

رئيس

أ. مح أ جامعة بسكرة

بومعروف حسين

مناقش

أ. مس أ جامعة بسكرة

بوشلوش عبد الغني

السنة الجامعية: 2025/2024

الإهداء

الحمد لله الذي هداني لهذا ووفقتي لإنجاز هذا العمل ، أهدي ثمرة هذا العمل
المتواضع إلى من كان لهما الفضل عليا ومن أوجداني لأصل على ما أنا عليه
ولم يبخلا عليا والديا العزيزين

إلى من علمتني المثابرة والإصرار وشحنت كياني حب وحنان إلى من كانت سبب
نجاحيأمي الغالية

إلى الغالي الذي خطفته المنية قبل أن يرى ثمار تربيته ورعايته.....أبي رحمة
الله عليه

وإلى إخوتي ومسندي كل بإسمه

و أخص بالذكر أختي سمية التي رافقتني طوال مشواري الدراسي

و إلى جميع أفراد عائلتي وإلى وكل من كان له حق عليا

و إلى أصدقائي

وكل من وسعهم القلب ولم يذكرهم اللسان .

شكر و تقدير

الحمد لله الذي أكرمني بالوصول لهذه المنزلة وما كنت لأبلغها إلا بفضلته ،
فالحمد لله عز وجل

الذي أعانني على إتمام هذا البحث وألهمني الصبر والثبات
أتقدم بجزيل الشكر لكل من كان سببا في إتمامي لهذا العمل والذي أخذ
مني الكثير من الجهد و الإجهاد،

أخص بالذكر أستاذي المشرف : سعيد محمد على إشرافه على هذه المذكرة
وعلى الجهد الكبير الذي بذله معي ،
والشكر موصول إلى جميع أساتذة علوم الأرض والكون.

مقدمة عامة

المقدمة

تعد التهيئة العمرانية من أهم التدخلات التي تقوم بها الدولة على مستوى مجالها الحضري بغرض تنظيم المدن وضمان التسيير الأمثل لها، ويتم ذلك بتبني أدوات تحدد مختلف الإهتمامات والتصورات لضمان تخطيط عمراني فعال ، فأدوات التعمير ضمن هذا الإطار، تسعى من خلال وضع النماذج والديناميكية الإجتماعية، إلى إيجاد الحلول الملائمة للمشكلات الحضرية و الإجتماعية داخل المدن والتجمعات السكانية، عبر ترجمة فعلية لهذه المتطلبات والحاجات حاضرا ومستقبلا.

وتجد هذه الأدوات فعاليتها ونجاحتها من خلال التكامل الوظيفي والعلمي بين ضرورة الإعتماد على الحقائق الميدانية من جهة، والتطبيق المعقلن لها عبر استشراف مستقبلي بواسطة آليات تنفيذية تسهر على تفعيلها من خلال المشاركة الجماعية للفاعلين الاجتماعيين المعنيين بطريقة او بأخرى بأدوات التهيئة والتعمير.

وعلى اعتبار ان ادوات التهيئة و التعمير السارية المفعول (المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأرض) هي آليات للتسيير والتنظيم الحضريين، فإنها جاءت كنتيجة لتغيرات عميقة للمجتمع الجزائري، غيرت كثيرا من الفهم والمقاربات في سعيها لتحقيق التنمية الحضرية، كاستراتيجية جديدة اعتمدتها الجزائر في اعداد نقلة نوعية للمجتمع نحو التقدم والرفاهية الفردية والجماعية داخل المدن والتجمعات السكانية، وبعدها أثبتت الوقائع فشل السياسات السابقة وتراكم الازمات.

ولبلوغ هذه الأهداف الاستراتيجية، كان الإهتمام منصبا منذ البداية على ارساء سياسة حضرية من خلال ادوات التهيئة و التعمير، تكون فيها روح المسؤولية والعقلانية والرقابة المستمرة والمتواصلة للأهداف والخطط، الضامن الرئيسي والمحرك الديناميكي لتحقيق التنمية الحضرية.

ولهذا جاء اختيارنا لهذا الموضوع بالذات؛ أي ادوات التهيئة والتعمير في التجمعات الحضرية الداخلية، نظرا للأهمية الكبيرة التي أصبح يكتسيها على المستوى الرسمي والإعلامي والأكاديمي، وبالتالي سعيها منذ البداية إلى معرفة مدى فعالية ونجاعة هذه الأدوات، امام الإفرزات الإقتصادية والإيكولوجية والثقافية للمجتمعات الحضرية المحلية.

1- الإشكالية:

عرفت مدينة سيدي خالد نموا عمرانيا سريعا نتيجة موقعها الإستراتيجي ، مما خلق مشاكل عمرانية جمّة ، وقصد التحكم الأمثل في تنظيم مجالها العمراني تعاقبت عليها أدوات التهيئة والتعمير التي جاءت على شكل قوانين وقواعد صارمة ترجمت إلى مخططين (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي) ونظرا لعمر أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر الذي يعتبر فترة كافية لمعرفة فعالية ونجاعة هذه الأدوات في التجمعات العمرانية الداخلية ومدى توافقها بين ماهو نظري وماتم تجسيده على أرض الواقع ،ومن أجل التوصل إلى إجابة واضحة من خلال بحثنا هذا قمنا بطرح تساؤلات عدة يترأسها التساؤل الرئيسي الذي يمس بالتحديد موضوع البحث :

. هل وفقت فعلا أدوات التهيئة والتعمير في تحقيق توجهاتها ومبادئها وتجسيد ما جاءت به

في مدينة سيدي خالد؟

كما قمنا بوضع تساؤلات أخرى فرعية بغية أن تساعدنا في الوصول أو بالأحرى التقرب لإلتماس أجوبة أكثر دقة وهي كالآتي :

1. ماهي الأدوات التي تنظم عمليات البناء والتعمير في المدينة الجزائرية؟
2. هل فعلا تم تجسيد هذه الأدوات بشكل صحيح على أرض الواقع؟
3. ماهي العوائق و العراقيل التي واجهت تجسيد هذه الأدوات على أرضية الواقع ؟

2- الفرضيات

يمكن الإجابة على هذه التساؤلات المطروحة بإقتراح الفرضيات التالية :

الفرضية الأولى :

نعم الأدوات المنظمة لعمليات البناء والتعمير في المدينة الجزائرية متمثلة في مخططات التخطيط المجالي والحضري والمجسدة في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأرض نجحت في تحقيق توجهاتها ومبادئها.

الفرضية الثانية:

وجود عوائق وعراقيل والعديد من الأسباب، ناهيك عن ضعف التنسيق بين مختلف الفاعلين في إنتاج و تسير المجال الحضري مما يؤدي إلى عدم التطبيق الفعلي للأهداف المسطرة

الفرضية الثالثة: الغلاف المالي الموجه لتجسيد مشاريع مخططات التهيئة والتعمير على أرض الواقع غير كافي ، بالإضافة إلى الإعتماد بشكل كبير على السلطات في تجسيدها.

3- أهمية وأسباب اختيار الموضوع:

الموضوع يتضمن ما قمنا بدراسته خلال السنوات الدراسية مما يساعدنا أكثر في فهمه بشكل جيد و التعمق فيه أكثر .

معرفة مدى فعالية أدوات التهيئة والتعمير على أرض الواقع.
تطبيق المعارف الأكاديمية التي تم تحصيلها طيلة المشوار الدراسي.
هو موضوع تم تناوله من قبل على مدن جزائرية أخرى وأردنا اسقاطه على مدينة سيدي خالد .

4- أهداف الدراسة:

السعي إلى تحقيق هدفين:

4-1 الهدف النظري:

ويتمثل في محاولة تعريف أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر، من خلال النصوص القانونية وتطبيقاتها الميدانية عبر نماذج لدراسات اجريت، وماهي الأهداف المنتظرة من خلال هذه الأدوات المعتمدة في الجزائر في علاقتها بالتنمية الحضرية المحلية .

4-2 الهدف التطبيقي:

محاولة الكشف عن انماط تجسيد أدوات التهيئة والتعمير في أمر الواقع ، من خلال الوقوف على بعض الإحصائيات المتوفرة، تقصي واقع وحقيقة هذه الأدوات في ظل الشواهد والتغيرات: حيث سنحاول الوقوف على مدى ما وصلت إليه هذه الأدوات في معالجة الظواهر الحضرية المختلفة.

5- المنهجية المتبعة :

تم إعتقادنا على المنهج الوصفي التحليلي من خلال إستقراء وتحليل أهم ما تناولته الدراسات السابقة ذات الصلة بموضوع أدوات التهيئة والتعمير ومراحل سياسة التعمير في الجزائر هذا في الجانب النظري أما في الجانب الميداني قمنا بمعرفة مدى تطبيق أدوات التهيئة والتعمير في مدينة سيدي خالد وهذا بالإعتماد على إجراء عدة مقابلات مع الجهات المعنية لجمع المعطيات الخاصة بالدراسة.

6-الأدوات المستعملة في إنجاز الدراسة :

بناء على طبيعة النتائج المراد التوصل إليها والأهداف المسطرة قمنا بتحديد التقنيات التي تساعدنا على الإلمام بالمعلومات والمعطيات اللازمة للتحليل ، وقد كانت الوسائل المعتمدة في تفسير وتحليل نتائج الدراسة هي كالتالي:

أ. المراجع والكتب والوثائق البيانية :

تم الإعتماد على الكتب والمراجع والمذكرات التي تهتم بدراسة سياسات التعمير وادوات التهيئة والتعمير في الجزائر، بالإضافة إلى القوانين والمراسيم وكذلك المخططات و الإحصاءات ذات الصلة .

ب. الملاحظة الميدانية:

اعتمدنا بشكل كبير في هذا المبحث على المعاينة الميدانية والملاحظة البسيطة لوصف المشاريع على أرض الواقع .

ج. الصور الفوتوغرافية: وهو عنصر مكمل للملاحظة وتدعيم موضوع دراستنا كما تساعدنا الصور على الوصف الدقيق للوضع القائم وتبيين المخالفات الموجودة.

د. المقابلة: وهي من التقنيات المستعملة في البحث عند جمعنا للمعلومات والبيانات التي لا يمكن الحصول على الملاحظات الميدانية حيث قمت بالإتصال بمختلف المصالح والمديريات التي لها علاقة بتسيير وتنظيم المجال الحضري (مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية أولاد جلال ، المصلحة التقنية لبلدية سيدي خالد ، القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء لدائرة سيدي خالد ، مكاتب الدراسات)

❖ عوائق البحث :

أثناء إنجازنا لهذا البحث صادفتنا عدة صعوبات نلخصها في النقاط التالية :

- نقص في المعطيات الخاصة بالبحث

- قلة المصادر

- نقص تقارير المخططات

7- تركيبة المذكرة: تم تقسيم المذكرة كالآتي:

مقدمة عامة: نبرز فيها مدخل عام للموضوع و إشكالية وتقديم للفرضيات والأهداف المرجو الوصول إليها خلال الدراسة والمنهجية المعتمدة و خطة العمل.

المحور الأول: السند النظري: نتطرق فيه لبعض المفاهيم ذات الصلة المباشرة بالموضوع والتطور التاريخي لأدوات التهيئة والتعمير ضمن القانون 90-29 ومعرفة أهم الفاعلين والمتدخلين في العملية التعميرية

المحور الثاني: السند التطبيقي: نتطرق فيه الى الدراسة السكانية والمورفولوجية لمدينة سيدي خالد ورافق مختلف أدوات التهيئة و التعمير المتعلقة بها ثم نقوم بتحليلها حسب المعطيات الموجودة.

المحور الثالث: نتطرق الى دراسة حالة مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية سيدي خالد و العمل على نقده ونقوم بتجميع النقائص والإشكاليات و بعدها نطرح توصيات وحلول.

السند النظري:

الفصل الأول

الإطار النظري والمفاهيمي لأدوات

التهيئة والتعمير

تمهيد:

إن ظهور العمران في الجزائر كان منذ القدم فقد مر تنظيم المجال الجزائري لعدة مراحل وفقا لأنظمة الحكم التي تعاقبت عليه ، إلا أنه عرف تغيرات جذرية منذ الفترة الإستعمارية أين عمد هذا الأخير إلى بناء أنسجة ومدن وفق افكار وتصاميم جديدة تتماشى وفق معايير اوروبية انذاك ، والتي لاتزال الكثير منها إلى يومنا هذا.

عقب الإستقلال ورثت الجزائر حظيرة سكنية هائلة من الإستعمار والتي إستمرت في تسييرها وتطويرها وفق سياسات إستعمارية كذلك، نظرا لإنعدام الخبرات حينها ، ثم ما لبثت البلاد تبحث عن أدوات وخطط جديدة أمام النمو السكاني المتزايد وما رافقه من طلبات متزايد، وذلك نتيجة التحولات الإقتصادية والإجتماعية والسياسية التي عرفتھا البلاد .

وحتى نعطي صورة واضحة لمعرفة هذه السياسات لا بد من إستعراض تلك المراحل التي مر بها العمران في بلادنا دون تجاهل الواقع الإستعماري وتأثيره في بناء الوضع القائم حاليا مع الأخذ بعين الإعتبار مختلف التحولات التي عرفتھا الجزائر، وقبل التحدث عن سياسة التعمير والتفصيل في الأدوات المتبعة في يومنا هذا بالجزائر نتطرق إلى بعض المفاهيم والتعريفات لغاية تبسيط واستيعاب موضوع العمران أكثر.

1- التطور التاريخي للمنظومة القانونية للتعمير

مدخل: إنه لمن البديهي و نحن نتعرض إلى أدوات التهيئة و التعمير في الجزائر أن نتناول منذ البداية هذا الموضوع من خلال بعده التاريخي، أي من خلال كل الأحداث التاريخية المرتبطة به، بل أيضا من خلال تاريخ الأحداث ذاتها في الجزائر، منذ ظهور فكرة التعمير عبر هذا الإقليم الواسع من شمال إفريقيا و ما تعاقبت عليه من حضارات و ثقافات ذات الصيغة الاستعمارية في معظمها. فكما يقول م كاستال (M. CASTELLS) "إن للتعمير تاريخ، بل، انه تاريخ في حد ذاته"¹ من خلال هذه الخلفية سنحاول دراسة سيرورة ظاهرة التعمير في الجزائر و الذي سوف يساعدنا من دون شك، في فهم الظاهرة العمرانية في الجزائر قديما و حديثا.

1-1- المرحلة الأولى : مرحلة الاحتلال من 1830 إلى 1962²

أولا: فترة ما بين 1830 إلى 1924

قام الاستعمار الفرنسي بتهميش الإرث المعماري العربي الإسلامي في كثير من المدن بإدخال تغييرات في بنيتها العمرانية والمعمارية من خلال تطبيق قوانين غربية جائرة لم تأخذ بخصوصيات المجتمع الجزائري. " وقد ارتبط التخطيط الحضري في هذه الفترة بما شهده العالم الغربي من انطلاقة فعلية للتعمير الحديث وفقا لإجراءات وقواعد قانونية مغايرة لما عرفته فترات الحكم السابقة في الجزائر كفترة الحكم الروماني الذي يعتبر بمثابة النواة الأولى للتشريع العمراني الجزائري حيث تم تأسيس مدن تخضع في تنظيمها وهيكلتها إلى قوانين قواعد تخطيطية يراعى فيها جوانب الحياة كمدنية تيمقاد وجميلة، ومع دخول العرب الفاتحين الجزائر في القرن الثالث للهجرة والعثمانيون من بعدهم عرفت المدن انتعاشا انعكس على الشبكة العمرانية بظهور حركة واسعة وتشريع عمراني يتناسب والمتطلبات التفصيلية لإنشاء المدن من حيث تحديد عرض الشوارع وتصنيف البنايات وانسجام أحجامها وتزويدها بالمرافق الأساسية، حيث خلف العثمانيون من ورائهم الإرث المرتبط بالتشريعات العمرانية والمعمارية بدليل الهندسة المعمارية الرائعة التي مازالت شاهدة على ذلك على الرغم من عدم إرساء هذه المنظومة التشريعية العمرانية رسميا. لكن هذا الرسم العمراني بدأ يضبط بمنظومة من القوانين تحكمها الشريعة الإسلامية السمحاء.

¹ – Manuel Castell, la question urbaine, François Maspero, France, 1975. p. 25

² رياض تومي، أدوات التهيئة والتعمير واشكالية التنمية الحضرية (مدينة الحروش نموذجا) رسالة ماجستير تخصص علم الاجتماع، جامعة قسنطينة، 45 و 55

فخلال الفترة الممتدة 1830 إلى 1910 عمل الاحتلال الفرنسي على استكمال الغزو وتوسيع عملية الاستيطان على حساب أراضي العروش والقبائل المتواجدة في السهول الساحلية الخصبة والأحواض الداخلية و إقامة المستوطنات والأحياء الأوروبية بالقرب من المدن الجزائرية العتيقة وتدعيمها بالهياكل الأساسية من طرق برية وسكك حديدية أنجزت بأيادي جزائرية استقطبت كلها من الأرياف، تبدأ هذه الشبكة عند مصادر الأولية من معادن و ثروات طبيعية أخرى وتنتهي عند الموانئ من أجل ربط الجزائر بفرنسا في مجال الاستيراد والتصدير (المواد الخام مقابل المنتجات الفرنسية المصنعة) و بالمقابل ضلت الأغلبية الساحقة من الجزائريين تعيش في الأرياف ظروف مزرية جراء الأوضاع المتدهورة في جميع المجالات¹.

ومنه، فأول ما شرعت به فرنسا بعد الاحتلال هو إعادة تشكيل النسيج الحضري العقاري بما يتماشى مع إستراتيجيتها عن طريق تطبيق جملة من القوانين التي كانت أساسا في تغيير المجتمع، فبدأت بسياسة تكوين الاحتياطات العقارية والشروع في تطبيق سياسة التعمير " بالاعتماد على مخطط التصنيف والاحتياطات العقارية (Le plan d'alignement et de réserves foncières) والذي يطلق عليه بتعمير التصنيف والتجميل على غرار ما طبقته في فرنسا وكانت بذلك أول أشكال أدوات التهيئة والتعمير التي طبقت في الجزائر والتي أنتجت نسيجا عمرانيا مميزا يتكون من تخصيصات منظمة وحدائق عمومية واسعة منتشرة عبر الأحياء وطرق واسعة ومهيكلية، وأحياء إدارية بأكملها، محاذية للنسيج القديم المورث فبعد الحرب العالمية الأولى نشأ لأول مرة التخطيط الحضري في فرنسا ومستعمراتها ومن بينها الجزائر من خلال قانون (كورنيادات La loi Cornudat) الذي طبق خلال الفترة الممتدة من 1919 إلى 1924 حيث تم إنشاء مخطط التهيئة وتوسيع وتحسين المدن، والتي تم تطبيقها في الجزائر من خلال المرسوم 01/ 05 /1922 وبهذا الشأن تم إنشاء مخابر في الجزائر متخصصة في تطبيق هذا المخطط .²

ثانيا: الفترة من 1924 الى 1948:

عرفت هذه الفترة تطور النسيج العمراني وفقا لمعايير التخطيط الغربي استمر تطور أدوات التهيئة والتعمير في هذه الفترة نتيجة التغيرات التي عرفها العالم بعد الحرب العالمية الثانية، حيث تضمنت هذه

¹-جبوري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2005 ص 12

² - Maouia saidouni ,Elément d'introduction a l'urbanisme histoire méthodologie réglementation, Alger. 2000,P 201

الأدوات أفكار التخطيط والوثائق والبيانية في تطبيق الخطط العمرانية وفقا لمخططات جديدة تعتمد على تخطيط الشبكات المختلفة وبخصوص شبكة الطرق والنقل بالاعتماد على معايير عمرانية دقيقة وشبكة التجهيزات (La grille des équipements) الذي بدأ العمل بها لأول مرة سنة 1948 في مخطط الجزائر العاصمة بعد أن كانت المخططات السابقة عامة، تحت إشراف المهندس المعماري الشهير " لكريزي Le Corbusier "والذي اعتمد في خطته على شق وتوسيع الطرق وبناء الواجهة البحرية واقامة أحياء واسعة في أعلى المدينة القديمة القصبة على المنهج الغربي وإنشاء التجهيزات على النمط التقليدي الحديث كمقر البريد المركزي ودار الولاية وفي المقابل بدأت المدينة القديمة تفقد دورها الوظيفي تدريجيا وأصبحت مختصرة فقط في حي القصبة.

ثالثا: الفترة من 1948 الى 1962:

فترة 1948 إلى 1962 فترة استحداث أدوات التهيئة والتعمير تم في هذه المرحلة إلغاء كل مخططات التهيئة السابقة واستحداث أخرى تستجيب للأوضاع الاقتصادية والاجتماعية الجديدة بسبب نزوح الأهالي من الأرياف وتركزهم على أطراف المدن في أحياء تفقد لأدنى شروط العيش هذا من جهة وعملت فرنسا على العمل على احتواء الثورة وتهديتها من خلال وضع مخطط قسنطينة لمدة خمس سنوات من سنة 1958 إلى 1962.

حيث تم استحداث أدوات جديدة لتهيئة والتعمير تمثلت في وضع بعض المخططات ومنها ¹:

1/ المخطط العمراني الموجه: (PUD) والذي كان الهدف منه هو تحديد المناطق الواجب تعميمها لضمان التحكم في توسع المدينة وتوجيه نموها الحضري على مدى 20 سنة وقد ركز على مبدأ تحقيق مجال عمراني منظم من خلال:

أ/ بناء المجموعات السكنية الكبرى لذوي الدخل المحدود من الجزائريين والمعمرين وتشجيع التخصيصات (البناء الفردي الراقى) في شكل أحياء منظمة.

ب/ تهيئة شبكة النقل والطرق.

ج/ تخصيص مساحات لاستقبال التجهيزات.

إلا أن هذا المخطط لم يحقق أهدافه ولم يتمكن من التحكم في نمو العمراني وفي مراقبة التعمير بسبب الحرب.

¹ – Maouia saidouni , Op cit, P 206

2/ المخططات التفصيلية (Plan de détail) :

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

ولم تحقق هذا المخطط أيضا الغاية المرجوة منه لعدم مراعاة خصوصية المجتمع الجزائري

3/ مخططات التعمير وإعادة الهيكلة: وهي مخططات خاصة بمراكز المدن وكذا تجديد المناطق المتضررة.

4/ برنامج التجهيزات الحضرية ومخطط التحديث والتجهيزات (PME) : وهي عبارة عن غلاف مالي مخصص لتمويل برنامج التجهيزات وتنمية القطاع الاقتصادي.

5/ برنامج التعمير والمناطق القابلة للتعمير حسب الأولوية (ZUP) وهو برنامج خاص بتعمير ضواحي المدن ومناطق توسعها حيث يستند على عنصر أساسي هو شبكة التجهيزات (La grille des équipements) والتي تم اعتمادها لأول مرة سنة 1959 حيث تعتمد على معايير خاصة من أجل برمجة التجهيزات حسب الأولوية انطلاق من وحدة الجوار (800 إلى 1200 مسكن) ثم الحي (2500 إلى 4000 مسكن) وصولا إلى المجمعات السكنية الكبرى (10000 مسكن).

والهدف من كل هذه المخططات هو تهدئة الثورة ضد الاحتلال وكذلك من أجل خدمة الاقتصاد الفرنسي باعتبار تركيز المشاريع في الساحل الجزائري من أجل تسهيل النقل عبر الموانئ وخلق سياسة اللاتوازن بين مختلف مناطق الوطن.

1-2- المرحلة الثانية : مرحلة ما بعد 1962 إلى يومنا هذا

بعد الاستقلال مباشرة ومواجهة لما خلفه الاستعمار من فراغ في جميع الميادين ومنها غياب السلطة التشريعية والتنفيذية كان ولا بد على الحكومة الجزائرية المحافظة على استمرار تطبيق بعض القوانين الفرنسية، إلا ما تعارض منها مع السيادة الوطنية من أجل تسير البلاد خلال هذه الفترة لهذا أصدرت الأمر 157 /62 المؤرخ في 31 /12 /1962 الذي يجيز مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية بما يتماشى ومبادئ الدولة الجزائرية، فمن حيث جانب التعمير كان ولا بد من إرساء سياسة حضرية من خلال أدوات التهيئة والتعمير تتجسد فيها روح المسؤولية والعقلانية والرقابة المستمرة لضمان تحقيق تنمية حضرية تتماشى مع متطلبات المجتمع الجزائري فبقي العمل جاري في مجال التعمير بأحكام المرسوم الفرنسي المؤرخ في 05/01/1922 المتعلق بتهيئة وتحسين المدن في الجزائر، بعد أن أعقبه المرسوم المؤرخ في 25/07/1937.

ليستمر العمل بالمرسوم الصادر في 31/ 12/ 1958 .

أولاً: الفترة 1962 إلى 1979:

حيث تعد هذه المرحلة بمثابة قاعدة أساسية بناء منظومة قانونية جزائية بعيدة عن منظومة القوانين الفرنسية حيث ظهرت سياسة التهيئة والتعمير كقانون دون وسيلة لتطبيق أو كسياسة للتوازنات الجهوية أكثر منها سياسة التهيئة العمرانية¹.

فخلال هذه الفترة ظهرت عدة نصوص قانونية منظمة للعقار والممتلكات والتي لها علاقة بسياسة التعمير نذكر مثلاً الأمر 62/02 المؤرخ في 24/08/1962 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة بعد مغادرة المستعمر وترك السكنات فارغة في المدن والتي شغلها السكان النازحين من القرى، ومن أجل تطبيق هذا الأمر صدور مرسوم 88/63 المؤرخ في 18/03/1963 المتضمن تنظيم الأماكن الشاغرة². أما فيما يتعلق بالتهيئة والتعمير فيعتبر الأمر 67/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخص البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء³ أول تشريع يصدر بعد الاستقلال في مجال البناء والتحكم في تسيير هذا المجال.

كما تميزت هذه المرحلة أيضاً بالتخطيط المركزي وذلك بوضع المخططين الرباعيين (1973/1970) و(1974-1977) والذي خصص لهما أكثر من 50% من الاعتمادات المالية آنذاك وكانا يهدفان إلى مواصلة تنفيذ المشاريع الصناعية الكبرى والبرامج الخاصة بالقطاع الفلاحي كما خصصت عمليات أخرى على المستوى المحلي: المخططات الولائية والمخططات البلدية للتنمية والذي كان في سنة 1974، ومخططات التجديد العمراني وذلك بإقامة المجموعات السكنية الكبرى والمناطق السكنية الحضرية الجديدة على الأراضي التي دخلت ضمن الاحتياطات العقارية لصالح البلدية بموجب الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974⁴ والواقعة ضمن المنطقة العمرانية التي يحددها المخطط العمراني المعد من قبل المجلس الشعبي البلدي طبقاً للمادة 156 من قانون البلدية لتلك الفترة. وقد حققا هذين المخططين الرباعيين بعض النتائج الايجابية نذكر منها على وجه الخصوص توفير مناصب الشغل في المناطق المستفيدة من المناطق الصناعية وكذا في إطار الثورة الزراعية التي مست المناطق الريفية.

¹ - جبوري محمد، مرجع سابق، ص 1.

² - الجريدة الرسمية العدد 15 لسنة.

³ - الجريدة الرسمية العدد 38 لسنة 7.

⁴ - الجريدة الرسمية العدد 19 لسنة.

إلا أن كل هذه الأعمال كانت محدودة في الزمان ولم تأثر كثيرا في الخريطة الإقليمية للبلاد وزادت الفوارق الجهوية حدة خاصة بين المناطق الساحلية والمناطق الأخرى مع تبديد للأراضي الفلاحية الخصبة للبلاد. ويمكن القول أن هذه المرحلة ميزتها سياسة توازن جهوي أكثر منها سياسة تهيئة عمرانية¹.

• ثانيا: الفترة 1979 إلى 1990

• ظهور سياسة عمرانية ذات صلاحيات لكن بدون سلطة وبدون وسائل للتطبيق.

في مرحلة الثمانينيات شهدت الجزائر تحولات سياسية واقتصادية واجتماعية عميقة، ونتيجة للأزمة الأمنية التي عرفت البلاد لم تحظ عملية التهيئة والتعمير بالأهمية اللازمة² بحيث زاد الوعي بالمخاطر التي أفرزتها الاختلالات الموجودة بين أرجاء البلاد، فظهرت التهيئة العمرانية للمرة الأولى ضمن صلاحيات دائرة وزارية، وهذا بإحداث وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية في سنة 1979 قصد تأطير ووضع سياسات للتهيئة من شأنها التغيير من الأوضاع المجالية السائدة آنذاك وقد تزامن هذا مع وضع المخطط الخماسي الأول³ (1980/1985) الذي كان يهدف إلى تنمية المناطق الداخلية للبلاد وكذا إعادة هيكلة القطاع الصناعي، وفي سنة 1981 تأسست الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية (ANAT) والتي كلفت على وجه الخصوص بإعداد المخطط الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT) والذي تندرج تحته مخططات جهوية للتهيئة العمرانية (SRAT). كما صدر في نفس السنة قانونان يتضمنان تعديلات وتتميمات لقانوني الولاية والبلدية ينصان على صلاحيات الجماعات المحلية ويزودانها بأدوات خاصة للتهيئة ويتمثلان في: المخطط الولائي للتهيئة، PAW والمخطط البلدي للتهيئة، PAC وهذا من أجل تخطيط النمو على مستوى كل الوحدات الإدارية وتحكم أكثر في عمليات التهيئة على المستوى المحلي (البلدية، الولاية⁴).

¹ - جبوري محمد، مرجع سابق، ص 1.

² - هوري سعاد، مخطط شغل الأراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص التهيئة الحضرية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، 2015. ص 15.

³ - جبوري محمد، المرجع السابق، ص 14 وما يليها.

⁴ - مخطط التهيئة الولائي PAW باعتباره الإطار المرجعي للتنمية المحلية، فإن الولاية تعتبر إطار التماسك الطبيعي الذي يساعد على تنمية الأقاليم حسب التوجهات المحددة في مخطط SNAT وخطط SRAT ويهدف إلى توضيح التوجيهات في المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية أما مخطط التهيئة البلدي PAC باعتبار أن البلديات مجالات قاعدية فهي المجالات التي ينبغي أن تنفذ وتتجسد فيها الأساسيات التي تحملها إستراتيجية التهيئة العمرانية.

وبالإضافة إلى استحداث هذه الأدوات استحدث تقسيم إداري جديد سنة 1984 بحيث ارتفع عدد الولايات من 26 ولاية سنة 1974 إلى 48 ولاية في سنة 1984 وبالتالي أصبحت الولايات الجزائرية تمثل كيانات عمرانية ووظيفة منسجمة ومتقاربة من حيث الإمكانيات والموارد وقد روعي في هذا التقسيم تقليص مساحات كبريات المدن الجزائرية حتى لا تؤثر بهيمنتها على نمو الولايات الجديدة، وقد كان لهذا التقسيم الجديد عدة إيجابيات خاصة في المناطق الداخلية للبلاد، حيث أدى ظهور عواصم إدارية جديدة للولايات المستحدثة للمناطق المذكورة والتي كانت تعاني التهميش وإلى خلق تكافؤ من حيث شبكة العمران والاستيطان البشري، وعمل على تحقيق التوازن في العلاقات بين الأقاليم بفضل استفادتها من إجراءات هامة في الميدان الاقتصادي والاستثمارات في البنية التحتية لجعلها مراكز للخدمة المحلية أو الإقليمية وبذلك تعد الخريطة الإدارية أداة رسمية لنشر التنمية وتحقيق التوازن بين أقاليم البلاد والنهوض بالإمكانيات المحلية والحد من ظاهرة النزوح والتركز على الشريط الساحلي وتوجيه التنمية نحو المناطق الداخلية للبلاد (السهول العليا والصحراء).

وتزود أيضا مجال التهيئة العمرانية في 12 جانفي 1987 بقانون التهيئة و التعمير رقم 87 / 03 المتعلق بالتهيئة العمرانية الذي يوضح أدواتها على المستويين الوطني و الجهوي وهذا بالمخطط الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT) والمخططات الجهوية التهيئة العمرانية (SRAT) والذي تدرج تحتهم 48 مخطط ولائي للتهيئة (PAW) والمخططات البلدية للتهيئة (PAC) ويحدد هذا القانون تناسقها، دون أن يتبع بالنصوص الأساسية التطبيقية وقوانين التنظيم العقاري، وهكذا لم يتم تحديد إطار الإعداد و كفاءات اعتماد المخطط الوطني للتهيئة العمرانية والمخططات الجهوية ولا الأدوات القانونية المحلية الخاصة، طبقا لما ينص عليه القانون ولذلك كان تطبيق هذه السياسة محدود جدا ولا تشكل أية مرجعية في التخطيط لعدة أسباب أهمها:

- إتباع الدولة لمنهج التخطيط والتي كانت تعطي الأولوية فيه للنظرة القطاعية دون أن تولي الاهتمام بالتنسيق إزاء التوجهات المحلية.

- عمليات التخطيط المثقلة بالقرارات المركزية وضعت ضرورات التهيئة العمرانية في الدرجة الثانية بالإضافة إلى تهميش الخصوصيات المحلية لكل مجال نتيجة غياب المناقشة العامة والتشاور، بالإضافة إلى الأزمة الاقتصادية التي اجتاحت الجزائر سنة 1986 نتيجة انخفاض سعر البترول والتي كان لها تأثير كبير على كل السياسات التي انتهجتها الدولة ومن بينها سياسة التهيئة العمرانية. وكانت أحداث أكتوبر 1988 دليل آخر على تفكك الأقاليم وكشفت وضعية الضواحي التي أصبحت فريسة للتهميش

والفقر و انعدام الأمن و يمكن القول أن هذه المرحلة هي مرحلة ظهور سياسة عمرانية ذات صلاحيات لكن بدون سلطة وبدون وسائل.

ثالثا: الفترة 1990 إلى غاية يومنا هذا:

❖ غياب سياسة عمرانية واضحة المعالم في ظل الأزمة التي اجتاحت البلاد.

وكانت هذه المرحلة بمثابة مرحلة انتقالية حيث دخلت الجزائر النظام الليبرالي والاقتصاد الحر وبالتالي التخلي عن النمط المركزي في التخطيط وهي مرحلة حرجية في تاريخ الجزائر حيث اجتاحت البلاد أزمة سياسية حادة كانت لها آثار وخيمة على الجانب الاقتصادي والاجتماعي وحجبت كل عمليات التهيئة وأصبح. قانون 1987 يمثل المرجعية التخطيطية للمجال وسجلت الجزائر في هذه المرحلة أيضا الرجوع إلى ظاهرة التعمير الفوضوي وزيادة التمركز في المناطق الساحلية وزيادة التهميش والفقر في المناطق الداخلية للبلاد هذا ما أدى إلى نزوح ريفي شديد وتفرغ بعض المناطق من السكان نتيجة غياب الأمن خاصة في المناطق الريفية. كما عرفت هذه الفترة احتجاج الحقيبة الوزارية للتهيئة العمرانية حتى سنة 1994 أين أنشأت وزارة التجهيز والتهيئة العمرانية.

وفي سنة 1995 شكلت منظمة استشارة وطنية واسعة حول الإستراتيجية الجديدة للتهيئة العمرانية في الجزائر شارك فيها إلى جانب السلطات العمومية، الوزارات المعنية، الجماعات المحلية، الجامعات وخبراء وجمعيات مدنية لإثراء وثيقة صممتها الوزارة المختصة تحت عنوان "الجزائر غدا" تضمنت حصيلة للوضع الراهن للتراب الوطني الاختلالات التي يعانيها وبعض المقترحات للتطوير، وقد كللت هذه العملية بوضع مشروع وطني لاستراتيجية جديدة على شكل مخططات تنموية امتدت من 1997 إلى غاية 2012 كان هدفها تهيئة وتنمية منطقة الهضاب العليا، والتكفل بمشاكل المدن الكبرى والتحكم في نموها والمحافظة على الموارد الطبيعية كالأراضي الزراعية.

غير أن تداعيات الأزمة وعدم الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي حال دون تطبيق هذه السياسة وجعل معظم المشاريع الكبرى تتأخر في الإنجاز، وخلال هذه الفترة أصدرت الدولة جملة من القوانين تتعلق بمجال التهيئة والتعمير نذكر منها: قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 1990/11/18¹ والذي ضبط الأسس العامة للملكية العقارية. وبعده القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق

¹ - الجريدة الرسمية العدد 48 لسنة 1990.

بالتهيئة والتعمير¹ والمعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004² الذي يعد البداية الفعلية لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد التهيئة والتعمير متبوعا بمجموعة من المراسيم التنفيذية تحدد كيفية تجسيد هذه التهيئة العمرانية إداريا وميدانيا من خلال الرقابة القبلية و البعدية للجهات الإدارية المختصة، لاسيما بعد الكوارث الطبيعية المختلفة التي عرفتھا الألفية منها وقوع كارثة باب الواد سنة 2001 وزلزال 21 ماي 2003 وفيضانات غرداية 2008 والتي كشفت النقص الفراغات التي تضمنتها تشريعات التهيئة و التعمير سابقا حيث تم تدارك ذلك وإيجاد الحلول من خلال بعض التعديلات وإصدار نصوص قانونية في هذا المجال لاسيما في مجال الرقابة نذكر منها المرسوم 389/08 إلي يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران، وقانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وأيضا المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في يناير 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها³ المعدل والمتمم بالرسوم التنفيذية 342/20 المؤرخ في 22/11/2020 المتضمن تحديد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁴.

2- إطار ومفاهيم الدراسة:

انطلاقا من هذا التوجه المنهجي، سوف نتطرق بشكل أساسي إلى المفاهيم المرتبطة بموضوع دراستنا، حتى يساعدنا ذلك على تحديد مجال البحث الزماني والمكاني، كما تساعدنا هذه المفاهيم على التعبير عن آراء وأفكار، تمكننا في نهاية الأمر على إيصال رسالة معينة للآخرين. ولقد حاولنا قدر الإمكان الوصول إلى مستوى المفاهيم الإجرائية المساعدة، تكون دقيقة وواضحة المعاني، وتعبّر عن معطيات ملموسة وقابلة للقياس. وتتكون دراستنا من مفاهيم أساسية هي: مفهوم الوسائل، المدينة، التخطيط الحضري، التعمير، التهيئة الحضرية، التهيئة العمرانية، أدوات التهيئة والتعمير.

2-1- الوسائل :

يعتبر مفهوم الوسائل أو الأدوات، من المفاهيم ذات الاستخدام الواسع في مجال الدراسات الحضرية، على اعتبار ان هذا المفهوم تناولته مختلف العلوم والتخصصات، مثل علم الاجتماع والإقتصاد والجغرافيا والإيكولوجيا، وكذلك الهندسة المعمارية. هذا التعدد، أدى إلى تعدد تحديدات هذا المفهوم من مجال

¹ - الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990.

² - الجريدة الرسمية 52 المستدركة بالجريدة الرسمية، 71 لسنة 2004.

³ - الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015.

⁴ - الجريدة الرسمية 71 لسنة 2020.

معرفي لآخر. في هذا الإطار يرى بارك، ان الأداة تشير إلى الوسيلة أو النموذج الذي يتم في ضوءه بناء وإعادة بناء النسيج الحضري بأبعاده الاجتماعية والمكانية. هذا، ويرى بارجس ان الأداة هي مجموعة من التصورات، تجسد منحى محددا مع التعامل مع البيئة الحضرية، وهنا يقر بارجس إلى ان الأداة قد تكون مادية وقد تكون معيارية. فالأولى ترتبط بالوسائل المستخدمة في تغيير وتحوير البيئات الحضرية، في حين ان الثانية تشير إلى جملة التصورات التي نضعها من اجل التعامل مع المجال الحضري، وهذه التصورات يمكن ترجمتها في برامج ومخططات وسياسات حضرية.

وفضلا عما سبق، فإن مؤسس الحضرية كطريقة في الحياة؛ يعتبر ان الوسيلة هي الطريقة المتبعة في تغيير البنائين الحضريين، الاجتماعي والإيكولوجي.

بناء على ما تقدم، فإن الدراسة الراهنة تستخدم مفهوم الأداة للإشارة إلى الوسائل المستخدمة من طرف هيئات رسمية من اجل تغيير وبناء او إعادة بناء المجال الحضري.

من جهة اخرى وانطلاقا من المصطلح ذاته، نقول أن الأداة هي الوسيلة أو الجهاز المساعد على إنجاز عمل أو قياس أي عملية ما أو ملاحظة ظاهرة ما. . . الخ.

فإذا وضعنا هذا المفهوم في سياق الحديث عن التعمير والتخطيط الحضريين، فهو يدل على الوسائل أو المناهج أو الخطط المحددة للتنظيم والتسيير الحضريين. ولذلك فعادة ما نستعمل أدوات كمرادف للمخطط في مجالي التهيئة والتعمير، حيث نجد التعريف التالي يحدد لنا بدقة ما نود التأكيد عليه؛ إذ يؤكد على أن الأدوات هي وسائل المراقبة والعمل في ميدان التعمير، وتشمل القوانين والقواعد التي تترجمها المخططات والوثائق الخاصة بالتعمير على غرار الأدوات الحالية بالجزائر (المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي)¹.

2-2- المدينة:

لغة: من الاستقرار أي مدن وأقام.²

تشريعيا: عرفها المشرع الجزائري في المادة الثالثة من القانون التوجيهي للمدينة "على انها كل تجمع حضري".³

¹ 1- Maouia Saidouni, Elément d'introduction à l'urbanisme, casbah édition, Alger 2000. p257.

² عبدا الله عطوي: جغرافية المدن، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع جزء 01، لبنان 01-01-2001 صفحة 16-15-14-12

³ الجريدة الرسمية العدد 15، القانون رقم 06/06، المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة

2-3- التخطيط الحضري:

التخطيط الحضري هو وضع استراتيجية معينة ومحددة لتنمية وتنظيم وتهيئة المراكز العمرانية وتوجيهها وضبط نموها وتوسعها، بهدف الوصول الى أفضل توزيع لإستخدامات الأرض، بمعنى تأهيل وإعادة التنظيم الداخلي للمكان، وبمفهوم آخر هو ممارسة لإجراءات الضبط لإستخدام الأرض في المدن بهدف تحقيق أوضاع ملائمة وعادلة في مجالات الإسكان والصحة والخدمات العامة والترفيهية¹.

2-4- التهيئة الحضرية :

من المفاهيم الأساسية لدينا؛ هو مفهوم التهيئة الحضرية على اعتبار أنها عملية مهمة في تجسيد أدوات التعمير، أو بمعنى أدق كل السياسات الحضرية المرتبطة بالمجال الحضري.

"هو تغير في السلم الكمي والكيفي في استهلاك واستعمال المجال الحضري او الإقليمي."

"هو تغير في السلوك الإيديولوجي والثقافي مقارنة بمفهوم المدينة، الذي تعدى مفهوم الإقليم المعمر."

"يشير أيضا، إلى تغير في دور الدولة والهيئات العمومية، وبالتالي تغير في سلوك الآخرين في تشكيل وتنمية الإطار المبنى والمجال الحضري."

"مفهوم التهيئة؛ يعني أيضا، التغير في علاقات القوى الإجتماعية، وبالتالي في التصور ومحاولة تكيف الهيئات الإجتماعية والإقتصادية والثقافية مع الأوضاع الجديدة."

"إنه كذلك، التبدل المستمر في القيم القديمة المرتبطة بالحضر وبمفاهيم وتعابير جديدة، تنبع من تحول البيئة الإجتماعية والفيزيائية، وب نماذج مختلفة للتصورات والتعابير التواصلية للواقع."

فالتهيئة الحضرية في مقابل التهيئة الريفية، تشمل مجموع التدخلات المطبقة باستمرار في المجال الحضري والاجتماعي والفيزيقي من أجل تحسين مستوى التنظيم والوظائف، وكذا بتنميته من خلال عمليات

إعادة تأهيل المجال (la réhabilitation) أو التحديث (la rénovation) أو إعادة التأهيل (la restructuration) أو التوسع الحضري.

وعملية التهيئة الحضرية بهذا الشكل تأخذ معنى واسع من حيث أنها تحقق الانسجام والتوافق بين كل ما هو جديد (ينشئ) وكل ما هو قديم (يحافظ عليه) في كل العمليات التي تعني بالسياسة الحضرية.

¹ روال أحمد ميا، التخطيط الحضري في سورية والتوجهات المعاصرة نحو التنمية المستدامة، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية المجلد السادس والعشرون - العدد الأول، 9343، ص 960.

فالتهيئة تتعدد فيها سلم التدخلات، فمن التهيئة الإقليمية إلى تهيئة الحصوص الأرضية مروراً بالتهيئة الحضرية بآتم معنى الكلمة. وهكذا نلاحظ هذا الزخم من المفاهيم المركبة والتي تحمل كل منها خصوصيات معينة ترتبط بالأهداف التي وجدت من أجلها. وكل هذه المفاهيم في الواقع تصب مباشرة في مجال محدد؛ ألا وهو المجال الحضري أي المدينة بمختلف أبعادها وأشكالها وأصنافها ومستوياتها.

2-5- التعمير :

حسب تعريف المعجم الفرنسي: " ¹ فهو فن تنظيم المجال الحضري أو الريفي بمفهومه الواسع من بنايات للسكن أو العمل أو الترفيه أو من خلال شبكات النقل والمبادلات) بغرض بلوغ أرقى الاستخدامات وتحسين العلاقات الإجتماعية. " كما نجده يعرف في أحد المعاجم الفرنسية الأخرى كما يلي: " هو مجموع الدراسات والتصاميم التي يكون موضوعها إنشاء وتهيئة المدن. "

وفي الحقيقة يمكن أن نستخرج معاني عديدة لمجال التعمير وترتبط به بطريقة أو بأخرى، نورد منها : أن التعمير أولاً (urbanisation) يعني عملية التعمير كنتيجة، والفعل عمر (urbaniser) يعني تغيير مجال ريفي إلى مجال حضري من خلال إنشاء الطرق والمرافق والهياكل والخدمات والسكن وكل النشاطات التجارية والصناعية من جهة أخرى، يعرف التعمير على أنه مجموع المعارف التاريخية والثقافية للنظريات والتقنيات التي تعني بإشكالية التنظيم وتغيير المجال الحضري. ²

2-6- التهيئة العمرانية:

هي عملية تشمل كل التدخلات المطبقة في الفضاء السوسيو فيزيائي لأجل ضمان تنظيمه وتسييره الحسن وكذا تنميته كإعادة الإعتبار، التجديد، إعادة الهيكلة والتوسيع الحضري. إذ يحمل مفهوم التهيئة مدلولاً كبيراً لفهم كل الأعمال الضرورية لسياسة عمرانية هدفها المحافظة على المدينة ككائن حي موحد يتعايش فيه الجديد والقديم بصفة منسجمة وحركية دائمة ترتقي بها إلى مستويات ذات نوعية مقبولة.

¹ le grand dictionnaire encyclopédique Larousse, Edition, 1997. Par Yannick Herlem (ECP2001). Paris. 1999

² Zucchelli Alberto, introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine, V. 2 OPU, Alger, 1983. p. 68.

2-7- أدوات التهيئة والتعمير:

هي تلك الآليات التي تحدد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية وتضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر ومن جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الإقتصادية وذات المنفعة العامة والبنائات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات والمساكن¹.

تعتمد التهيئة العمرانية على البرمجة والتخطيط كعنصرين أساسين هدفهما توجيه ومراقبة التوسع الحضري².

تقوم التهيئة العمرانية في إطار التخطيط بتوجيه وإدماج السياسات القطاعية للتنمية الاقتصادية، الاجتماعية والثقافية ذات الأهمية الأساسية في تجسيد أهداف التوزيع الإقليمي لأنشطة الاقتصاد الوطني وتهدف إلى تشكيل أدوات أساسية وتأخذ التهيئة بعين الاعتبار حماية البيئة، المواقع السياحية، حماية الآثار التاريخية وترميمها، ترقية المواقع السياحية والترفيهية.

ويتم تجسيد التهيئة العمرانية وأهدافها بواسطة أدوات ومخططات كل إدارة مكملة للأخرى .

3- أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر:

3-1- الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية SNAT

تعكس الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية المنظور المستقبلي لشغل التراب الوطني بالنظر إلى إستراتيجية التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية على المدى الطويل ومن بين مهامها:

أ/ تجسيد الاختيارات المحددة بخصوص تهيئة المجال الوطني وتنظيمه.

ب/ تشكل الإطار الاستدلالي لتوزيع الأعمال التنموية وتعيين أماكنه.

¹ المادة 31 من القانون 30-31 المعدل والمتم لل قانون 90-03 المتعلق بالتهيئة والتعمير

² مصطفى فوز. مبادئ تنظيم المدينة. بيروت 4003 ص 430

ج/ تحديد القواعد التي تعتمد في إعداد كل المخططات الوطنية والمخططات المتعددة للتنمية في بعدها الاقتصادي و المجالي.

د/ تشكل إطارات التشاور بين القطاعات والتنسيق بين المناطق.

❖ إعداد الخطة SNAT

يتم إعداد هذه الخطة على أعلى مستوى للهيكل المكلفة بالتهيئة العمرانية بالتنسيق مع الإدارة ومن خلالها ترسم الإستراتيجية العامة في البلاد.

3-2- الخطة الجهوية للتهيئة العمرانية SRAT: هي أداة لتبسيط وتكييف أعمال التهيئة الواردة في الخطة الوطنية وضمان الدقة في تحديد الاختيارات وحتى التقليل من التفاوتات الجهوية وخلق التكامل بين الجهات وتشجيع التنمية وتعد على الأمد الطويل و لفترة مماثلة لتلك الخاصة بالخطة الوطنية.

3-3- مخطط التهيئة الولائي PAW : يعد مخطط التهيئة الإقليمية للولاية وسيلة لتطبيق الخطة الوطنية وتفصيل الخطة الجهوية التي تتبعها الولاية المعنية، يتم إعداده على مستوى الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية، يضمن تنفيذ عمليات التجهيز والاستثمار المخططة من طرف الدولة ولرسم هذا المخطط يتم إعداد خرائط تحتاجها الولاية منها:

- خريطة الحدود الإدارية للبلديات والدوائر.
 - خريطة فيزيائية تبين أهم التضاريس
 - خريطة مناخية تساعد المهندس الزراعي في اختيار المنتجات والتوجهات الفلاحية العامة، كما تساعد المهندس المعماري في استعمال واختيار مواد البناء
 - خريطة تظم الشبكات، الطرق الكهرباء، الغاز وتمركز المناطق الصناعية والمناطق القروية.
- وكلها وسائل هامة لمعرفة حاجيات السكان الاجتماعية والاقتصادية.

المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. (Plan directeur d'aménagement urbain)

لتحديد مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يجب تحديد المقصود منه (أولا)، وتحديد موضوعه (ثانيا)، ثم بيان محتواه (ثالثا) وذكر أهدافه (رابعا).

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

عرفت المادة 16 من القانون رقم 29-90 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه: "أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".

نستخلص من محتوى المادة 16 أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة¹ كانتشار عدة بلديات في نسيج عمراني معين، أو اشتراكها في شبكة توزيع مياه الشرب ووسائل النقل الحضري العمومي أو غيرها من الهياكل والتجهيزات الرئيسية².

كما يأخذ المخطط بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية.

ويحافظ على توجهات مخطط شغل الأراضي ويحترمها ويضبط صيغتها المرجعية في استخدام الأرض والمجال حاضرا ومستقبلا³، وهذا فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعبر عن تنظيم و تأطير وإدارة نشاط التعمير⁴، فهذا المخطط وضع أصلا لتنظيم استعمال الأراضي وتنظيم عمليات التعمير، تحت طائلة توقيع جزاءات عند مخالفتها، وهو ما نصت عليه المادة 10/2 من القانون رقم 90-29.

كما أن المخطط التوجيهي، عبارة عن أداة ذات طبيعة توقعية، يوضع لمدة 20 سنة، وهو قابل للمعارضة من قبل الغير (المادة 10/1 من القانون رقم 29-90)، فالمخطط التوجيهي وسيلة تحدد

¹ تنص المادة 12 من قانون رقم 90-29 على أنه:

" يمكن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي، أن يضم مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية. "

² التجاني بشير، التحضر و التهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 67.

³ BENHADI (Daoud), croissance et instrument d'urbanisme, mémoire de fin d'étude pour obtention de diplôme de post-graduation, Ecole Nationale d'Administration, Alger, 1993, p 25 .

⁴ ADJA (Djillali) et DROBENKO (Bernard), Droit de l'urbanisme , BERTI, Alger, 2007 , P 138.

شروط الأشكال والنتائج المتعلقة بتوسيع الكتل السكنية إلى أفق 20 سنة ويحدد التوجيهات الرئيسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، وهنا يظهر الجانب التقني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما يتكون من تقرير تقني وخرائط ورسوم بيانية وإحصاءات.

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مخطط إلزامي بالنسبة لكل البلديات وقد نصت على ذلك المادة 24 من القانون رقم 29-90 والتي جاء فيها:

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

الفرع الثاني: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تحدد المادتان 16 و 18 من القانون رقم 29-90 موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتمثل في الآتي: - يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية (المادة 16 من القانون رقم 29-90).

- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاعات المختلفة (المادة 18 من القانون رقم 29-90)

- يحدد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية (المادة 18 من القانون رقم 29-90)

- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها (المادة 18 من القانون رقم 29-90).

إضافة إلى المادتين 16 و 18 اللتين تحددان موضوع المخطط التوجيهي هناك المادة 19 من القانون رقم 29-90 التي تحدد المناطق التي يغطيها المخطط التوجيهي والذي يقسمها إلى قطاعات محددة كما يلي:

1- القطاعات المعمرة : هي التي تحتوي على أراض تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينهما (مستحوزات) التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء. والحدائق والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة¹.

¹ المادة 20 من قانون رقم 90-29 سالف الذكر.

2 - القطاعات المبرمجة للتعمير: تشمل هذه المناطق القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في أفق 10 سنوات¹.

3 - قطاعات التعمير المستقبلية: تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في أفق عشرين سنة حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير².

4 - القطاعات غير القابلة للتعمير: و تشمل كل الأراضي التي تكون فوقها حقوق البناء محددة بدقة وبنسب تتلائم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات³ مثل مناطق الثروات الطبيعية المحمية، والمناطق التي لا يسمح بها إلا للمنشأة الفلاحية والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية والتي قد تشكل خطورة في حالة تعميرها⁴.

الفرع الثالث: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 5 91-177 المعدلة والمتممة بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر، 2005 على محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي يتكون من:

1 - تقرير توجيهي يقدم فيه ما يلي:

أ- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني.

ب- قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

2- تقنين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات⁶ وهذا التقنين يبين:

¹ المادة 21 من قانون، 90-29 سالف الذكر.

² المادة 22 من قانون رقم، 90-29 سالف الذكر.

³ المادة 23 من قانون رقم، 90-29 سالف الذكر.

⁴ سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص182.

⁵ مرسوم تنفيذي رقم 19-177 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005، ج ر عدد 26 الصادرة في 01.

⁶ القطاعات المحددة في المواد 20 و 21 و 23 من القانون رقم، 90-29 سالف الذكر.

أ- التخصيص الغالب للأراضي عند الاقتضاء، وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة لإجراءات خاصة، لا سيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون رقم 02-02¹ المتعلق بحماية الساحل وتثمينه.

ب- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض.

ت- الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

ث- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.

ح- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية، والخدمات والأعمال ونوعها، كما يحدد شروط البناء في الفصل الرابع من القانون رقم 90-29 سالف الذكر.

ج- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، لا سيما التصدعات الزلزالية أو الانزلاقات أو انهيارات التربة والتدفقات الوحلية وارتصاص التربة والتميع والانهيarts والفيضانات.

خ- مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الأساسية لاسيما منها المنشآت الكيماوية والبتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة.

د- المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل.

ذ- الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل.

3 - وثائق بيانية تشتمل على المخططات الآتية:

أ- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا، وأهم الطرق والشبكات المختلفة.

ب- مخطط التهيئة بين الحدود الآتية:

- القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير، كما

هو محدد في قانون 90-29.

- بعض أجزاء الأرض: الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانات الزراعية المرتفعة أو الجيدة،

والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة².

¹ قانون رقم 02-02 مؤرخ في 05 فبراير 2002 يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج ر عدد 10 الصادرة في 2002 .

² كما هو محدد في القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.

ت- مخطط ارتفاعات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

ث- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال مياه الشرب و التطهير

وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.

ح- مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل¹

- تحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار

التكنولوجية، طبقا للإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها.

- تسجل المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و/أو التكنولوجية في المخطط التوجيهي

للتهيئة والتعمير بناء على اقتراح المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليميا حسب الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط

الفرع الرابع: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- تكمن أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيما يلي:

1 - دراسة تحليلية للوضع العام التنموي والاقتصادي والديمقراطي للجهة المعنية، وكذا دراسة هذه الجوانب دراسة تقديرية توقعية مستقبلية.

2 - تحديد دوافعه وأهدافه مع تحليلها وتحديد مدة إنجازها.

3 - دراسة شاملة للأرض حاضرا ومستقبلا، وتحديد كفاءات استخدامها الأمثل.

4 - تحديد مختلف الوظائف العمرانية وطرق توسع النسيج العمراني وكفاءات الهيكلية العمرانية.

5 - تحديد الفضاءات والأوساط الشاغرة للجهة المدروسة وتحديد كفاءات حمايتها.

6 - تحديد الأماكن الغابية وكيفية حمايتها وترقيتها.

7 - تحديد مواقع المعالم التاريخية والأثرية أو الطبيعية وتبيان طرق حمايتها والمحافظة عليها.

8 - تعيين أهم الأنشطة الاقتصادية والتجهيزات العمومية.

¹ تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل والدراسات الجيوتقنية أو الخاصة وهو ما نصت عليه المادة 17 المعدلة والمتمة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317، المؤرخ في 10/09/2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-177، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26 الصادرة بتاريخ 31 ماي 1991.

9 - التنظيم الشامل لشبكة النقل والمواصلات حاضرا ومستقبلا.

10 -التنظيم الشامل لشبكة نقل مياه الشرب وتجهيزات تخزينه ومعالجته.

11 -التنظيم الشامل لشبكة صرف المياه القذرة حاضرا ومستقبلا.

المطلب الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

تشترط التشريعات الخاصة بالتهيئة والتعمير لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إتباع قواعد وإجراءات معينة، ومراحل لا يمكن تجاوزها، تتلخص في كفاءات إعداد وتحضير المخطط (أولا)، ثم إجراءات عرضه للاستقصاء العمومي (ثانيا) وإجراءات المصادقة عليه(ثالثا)، فهذه الإجراءات الواجبة الإتباع لإعداد PDAU تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 91-177 الذي حدد إجراءات إعداد PDAU والمصادقة عليه، وحسب المادة 24 من القانون رقم 90 - 29، فكل بلدية من التراب الوطني مجبرة على تغطية مجالها بمخطط للتهيئة والتعمير¹ ويتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.

أما إذا كان المخطط يخص أكثر من بلدية فيكون الإشراف على إعداده من طرف المجلس التنسيقي للمجالس الشعبية للبلديات المعنية.

وينجز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 عبر ثلاث مراحل أساسية تتمثل في الآتي:

الفرع الأول: مرحلة التحضير والإعداد :

يقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعنى أو المجالس الشعبية البلدية المعنية في حالة ما إذا كان يخص هذا المخطط بلدية واحدة أو عدة بلديات² ويشترط المرسوم التنفيذي رقم 91-177 حسب المادة الثانية منه أن تبين هذه المداولة عموما ما يلي:

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية وكيفية تنميتها.
- كفاءات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي والتعمير.

¹ تنص المادة 24 من قانون رقم 90-29 على أنه: "يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته".

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 سالف الذكر.

بالإضافة إلى إيراد قائمة التجهيزات ذات الفائدة العمومية في إطار تنفيذ المادة 13 من القانون رقم 90-29 التي تنص على أنه:

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

وبعد صدور المداولة، يتم تبليغها إلى الوالي المختص إقليمياً وتنتشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعنى أو المجالس الشعبية المعنية¹ كما يتم توقيع المداولة من طرف جميع الأعضاء الحاضرين، ويتكفل رئيس المجلس البلدي بتنفيذها وإعلانها بقرار صدورها. إلا أنه إذا كانت هذه المداولة تنصب على مخطط توجيهي يشمل أكثر من بلدية فيكون صدور قرار هذه المداولة من قبل الوالي المختص إقليمياً، أما إذا كان يخص هذا المخطط عدة بلديات "بلديتين أو أكثر" تنتمي إلى ولايات مختلفة²، فصدور قرار هذه المداولة يكون من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات الإقليمية وهذا ما نصت عليه المادة³ من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 سالف الذكر. كما أنه يمكن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من طرف مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، وهذه الحالة تكون عندما يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بلديتين أو أكثر، إذ يقوم رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإسناد مهمة إعداد المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة وهذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 التي جاء فيها:

"إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، كما هو منصوص عليه في المادتين 9 و10 من القانون رقم 90-08 المؤرخ في 07 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية."

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 التي تنص على أنه: "تبلغ المداولة المذكورة في المادة 02 أعلاه للوالي المختص إقليمياً وتنتشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعنى أو المجالس الشعبية البلدية المعنية."

² وهو ما سمحت به المادة 12 من القانون رقم 90-29.

³ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 نصت على أنه: "يصدر القرار الوالي إذا كان التراب المعني تابعاً لولاية واحدة - الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعاً لولايات مختلفة."

لكن قرارات هذه المؤسسة لا تكون نافذة إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية¹ وعند صدور قرار الإعداد يشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء غرف التجارة و الفلاحة و المنظمات المهنية و الجمعيات المحلية كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وتمنح لهم مهلة 15 يوما من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أم لا وفي حالة الإيجاب فهم ملزمون بتعيين ممثليهم في ذلك²، ليقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية عند انتهاء هذه المهلة بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

أ- المصالح المستشارة إجباريا هي المديريات الولائية المكلفة بالتعمير، والفلاحة والري والتنظيم الاقتصادي، والنقل، والأشغال العمومية، والمباني، والواقع الأثرية، الطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة وتوزيع الطاقة، النقل وتوزيع الماء .

ب- المصالح المحلية المكلفة بتوزيع الطاقة والنقل وتوزيع الماء³

- ينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية وتبلغه لمختلف المصالح الراغبة في المشاركة وإبداء رأيها حول المخطط التوجيهي.

- يبلغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي

البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية، التابعة للدولة ولهذه الجهات مدة 60 يوما لإبداء أرائها أو ملاحظاتها، وإذا لم تُجب خلال المهلة المنصوص عليها اعتبر سكوتها هذا موافقة ضمنية للمشروع⁴، لتبدأ مرحلة الاستقصاء العمومي.

¹ المادة 2/6 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 التي جاء فيها: " غير أن المقررات التي تتخذها المؤسسات العمومية المشتركة بين البلديات والتي تدخل في إطار الإجراءات المحددة في هذا المرسوم لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجالس الشعبية البلدية المعنية. "

² المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، سالف الذكر.

³ المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317، السالف الذكر.

⁴ المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، سالف الذكر.

الفرع الثاني: مرحلة الاستقصاء العمومي :

بعد انتهاء المدة المذكورة أعلاه، يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للاستقصاء العمومي لمدة 45 يوما ويصدر رئيس البلدية المعنية أو رؤساء البلديات المعنية قراراً بهذا الصدد¹ وتوجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 177 - 91 أن يتضمن هذا القرار ما يلي:

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن الاستشارة فيها حول مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- تعيين الموظف المحقق أو المفوضين المحققين، بين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.
- يحدد كفاءات إجراء التحقيق العمومي.

ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي، وتبلغ نسخة من القرار إلى الوالي المختص إقليمياً² ويتم فتح سجل خاص بالاستقصاء يكون مرقماً وموقعاً من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، و تدون فيه كل الملاحظات التي ترسل إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين³، بعدها يقفل سجل الاستقصاء عند انتهاء المدة المحددة قانوناً (45 يوما) ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون⁴، الذين يقومون بإعداد محضر قفل الاستقصاء الذي يرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوباً بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته⁵.

الفرع الثالث: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

بعد الإجراءات التحضيرية للمخطط التوجيهي يتم تكوين ملف يسمى ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁶ ويشمل الوثائق التالية⁷:

أ- مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

¹ المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 177 - 91، سالف الذكر.

² المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 177 - 91، سالف الذكر.

³ المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 177 - 91، سالف الذكر.

⁴ المادة 1/13 من المرسوم التنفيذي رقم 177 - 91، سالف الذكر.

⁵ المادة 2/13 من المرسوم التنفيذي رقم 177-91، سالف الذكر.

⁶ المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 177 - 91، سالف الذكر.

⁷ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 177 - 91 هي التي نصت على مكونات ملف المصادقة.

ب- سجل الاستقصاء العمومي، ومحضر قفله والنتائج المستخلصة من قبل المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

ج- الوثائق المكتوبة والبيانات للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المبينة في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.

يرسل هذا الملف مرفوقا بالمخطط إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص إقليميا خلال 15 يوما التالية لتاريخ استلام الملف¹.

وبعدها يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عملا بنص المادة 27 من القانون رقم 90-29²

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف نسمة.
- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين في البلديات التي يفوق عدد سكانها 200 ألف ساكن ويقل عن 500 ألف ساكن.

- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين وبناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500 ألف فأكثر.
وبعد المصادقة على المخطط التوجيهي يتم تبليغ هذا المخطط إلى الجهات الآتية³:

- الوزير المكلف بالتعمير.

- الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

- مختلف الأقسام الوزارية المعنية.

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

- المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية.

- الغرف التجارية.

- الغرف الفلاحية.

¹ المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 177 - 91، سالف الذكر.

² المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 177 - 91، سالف الذكر.

³ المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 177 - 91، سالف الذكر.

وبالنسبة لمراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، لا يمكن مراجعته أو تغييره إلا بقرار من الوصايات التي صادقت عليه وبحجج قوية ومقنعة، وهو ما نصت عليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 177 - 91 التي جاء فيها:

" لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله إلا للأسباب المذكورة في المادة 28 من القانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990. "، والمادة 28 من القانون رقم 90-29 تنص على حالات محددة تمكن مراجعة المخطط التوجيهي وهي:

-إذا كانت القطاعات المبرمجة للتعمير والقطاعات المعمرة وقطاعات التعمير المستقبلية، القطاعات غير القابلة للتعمير في طريق الإشباع.

- أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المبرمجة والمرسومة¹، أو كثرة الأخطاء المعمارية في توجهات مخططات التهيئة والتعمير أو ما شابه ذلك².

ويصادق على مراجعة وتعديل المخطط التوجيهي وفقا لنفس أشكال إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لأول مرة

1- مخطط شغل الاراضي:

1-1- تعريف مخطط شغل الأراضي:

يعرف مخطط شغل الاراضي على أنه أداة من ادوات التعمير الذي يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء و استعمال الاراضي ويعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الارضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الاحجام وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها، كما يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات و يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور كما يحدد الارتفاقات و الاحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها ويقوم بتعين مواقع الاراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها³.

¹ المادة 28 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

² التجاني بشير، المرجع السابق، ص 68.

³ المادة 31 من القانون 90/29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير

1-2- موضوع مخطط شغل الأراضي:

يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء، حيث يمر مخطط شغل الأراضي بالقرار يتضمن اعداد مخطط شغل الاراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية¹.

حيث يجب أن تتضمن هذه المداولة ما يأتي:

- تذكيرا بالحدود المرجعية المخطط شغل الأراضي الواجب اعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به.
- بيانا لكيفيات مشاركة الادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في اعداد مخطط شغل الاراضي.

وتبلغ المداولة الوالي المختص اقليميا وتنتشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية².

1-2-1 رسم الحدود:

يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي كما هو منصوص عليه في المادة 12 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم، ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الاراضي والمداولة المتعلقة به حسب الحالة:

- يقوم الوالي بتعيين الحدود إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة³.
- ويقوم الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.

و إذا كان مخطط شغل الاراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية اسناد مهمة اعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات⁴.

يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين الولايات بإعداد مخطط شغل الأراضي لاسيما فيما يخص متابعة الدراسات وجمع الآراء في

¹ المادة 2 من المرسوم التنفيذي 91/178.

² المادة 3 من المرسوم التنفيذي 91/178.

³ المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91/178.

⁴ المادتين 9 و 10 من القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 7 أبريل سنة 1990 المتعلق بالبلدية المادة 5

إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية والجمعيات المعتمدة لهذا الغرض¹.

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

1-3- محتوئ مخطط شغل الأراضي:

إن صاحب الدراسة هو المكلف بإعداد وتأليف جميع الوثائق التقنية والبيانية ودراسة المشروع تنقسم إلى ثلاث مراحل مختلفة.

يجب أن تحترم الدراسة، التوجيهات للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلى الخصوص الكثافة العامة، التخصيص الغالب، مختلف المرافق المبرمجة وتوجيهات صاحب المشروع بخصوص الإشكالية المطروحة للموضوع المدروس حيث يتضمن²:

1-3-1 لائحة تنظيم:

وهي مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا للآفاق تنميتها.

1-4- مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي:

وتتم مراحل تنظيم اعداد مخطط شغل الأراضي وفق دراسة تحليلية وهي كالاتي:

- تعريف بمنطقة الدراسة
- الموقع
- الموضع

1-4-1 المرحلة الأولى: الدراسة التحليلية للمنطقة

وتتمثل في تحليل معطيات الوضع القائم مع التذكير بالخصائص الهامة للمنطقة المعنية بالدراسة:

أ. الدراسة الطبيعية: الخصائص الفيزيائية و الطبيعية للمجال:

- الدراسة المناخية.

¹ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91.

² المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي سنة 1991 الذي يحدد إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، وطبقا لدقتر الشروط المعد من طرف الوزارة لشهر سبتمبر 1998 والمحدد لأهداف الدراسة ومراحلها.

- الدراسة الهيدرولوجية.
- الدراسة الطبوغرافية.
- طبيعة إستغلال الأرض.
- الإستغلال الفلاحي الحالي والمحتمل.
- الطبيعة العقارية للأراضي.

العوائق الطبيعية: كما تحدد الدراسة ترتيب الأراضي الواقعة في مجال العوائق المختلفة:

- الإنزلاقات.
- الفيضانات.
- الزلازل.
- أراضي طينية منتفخة وأراضي وعرة.

ب. الدراسة العمرانية:

وضعية السكن والمرافق الجماعية والتجهيزات:

- الحظيرة السكنية: النمط، الارتفاع، الحالة.
- قدرة استيعاب المرافق الجماعية.
- الاحتياج من حيث التجهيزات الهيكلية (الشوارع، شبكة المياه والصرف والكهرباء).
- خصائص السكن التقليدي ومواد البناء المحلية المستعملة.
- النشاطات الاقتصادية والاجتماعية: (إن وجدت) دراسة كل نشاطات السكان وكيفية التعامل والحركة ضمن المجال المدروس والعلاقة بالمحيط المجاور.
- حال الطرق السريعة.
- خطوط الكهرباء عالية التوتر والمتوسطة.
- مساحات استغلال الغاز والبترو.
- استخراج المناجم.
- المباني والمواقع الأثرية التاريخية، الطبيعية، السياحية والغابات.

ت. الدراسة السوسيو ثقافية والاقتصادية:

القيام بتحقيق ميداني لضبط هذا العامل الهام مع تدعيمه بالمعلومات التي خلص إليها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

- تحديد عدد السكان بالنسبة لكل منطقة أو قطاع مدروس.
 - التركيبة العمرية حسب المعطيات الديموغرافية للفضاء المدروس والمحيط المجاور.
 - دراسة وإبراز الظواهر الاجتماعية والاقتصادية للسكان.
- و تتميز هذه المرحلة من الدراسة الوثائق التالية:
- مخطط الموقع بالنسبة للمدينة بمقياس (سلم 1/5000 أو 1/2000).
 - مخطط الرفع الطبوغرافي (سلم 1/1000).
 - خريطة القواسر الجيوتقنية (سلم 1/1000).
- مخططات الوضع القائم و تقاريرها التقنية و تتضمن:
- مخطط المباني القائمة بمقياس 1/1000.
 - مخطط شبكة الطرق بمقياس 1/1000.
 - مخطط شبكة الماء الشروب بمقياس 1/1000.
 - مخطط شبكة الصرف الصحي بمقياس 1/1000.
 - مخطط شبكة الكهرباء والغاز بمقياس 1/1000.
 - مخطط شبكة الهاتف بمقياس 1/1000.
 - مخطط المرافق العمومية بمقياس 1/1000.
 - مخطط الحالة الفيزيائية للمباني القائمة بمقياس 1/1000.
 - مخطط التجزئة مصحوب بجدول تفصيلي يوضح المساحات المبنية و الغير مبنية و المساحات الإجمالية.
 - مخطط الوضعية العقارية للأراضي بمقياس 1/1000.
 - مخطط الإرتفاعات بمقياس 1/1000.
 - خريطة القواسر (التشققات والكسور) الفيزيائية بمقياس 1/1000.
 - خريطة المنحدرات بمقياس 1/1000.
- والوثيقة المكتوبة تتضمن:
- تقرير تحليلي تقني حول الوضع القائم.
 - تقرير تقني حول القواسر الجيوتقنية.
 - نتيجة التحقيقات الاجتماعية.

- تقييم و إستنتاج بالنسبة للأراضي التي ستعمر .
- تقديم برمجة لمحتوى التهيئة المرجوة لتلبية الإحتياجات و ذلك للمؤشرات والمعطيات المعمول بها في كل منطقة.
- تحليل المناخ.
- تقديم الحوصلة النهائية و كذا الإشكالية المطروحة و الحلول المناسبة للتحضير للمرحلة الموالية.
- تقديم مخططات مبادئ التهيئة و أهدافها.

1-4-2 المرحلة الثانية: إعداد مخطط التهيئة

وتكون في هذه المرحلة مقترحات التهيئة مع الأخذ بعين الاعتبار رفع كل التحفظات (إن وجدت) المطروحة أثناء عرض ملف المرحلة السابقة بعد إثبات عناصر المرحلة الأولى من خلال التشخيص، يقوم صاحب الدراسة بإعداد مقترحات التهيئة عبر ثلاث 03 متغيرات على الأقل مصحوبة بمشروع نظام يحتوي على مجمل العناصر التي تنص عليها التشريعات و الأنظمة السارية المفعول¹، كما يجب أن توضح مقترحات التهيئة هذه كل عناصر الإشكالية المطروحة حتى يتسنى إتخاذ القرار من خلال توضيح مختلف التركيبات المالية و التقنية و مستوى تدخل كليهما:

1. مديريات تعمير المناطق المتجانسة.
2. التكاليف المتوقعة و حصص مشاركة المتدخلين (الدولة، السلطات المحلية، أملاك الدولة، . . . إلخ) في إنجاز التجهيزات القاعدية.
3. التدخلات على الأنسجة العمرانية و طبيعة التكفل بها (المتدخلين، الآجال، التمويل) فيما يتعلق بالمواقع الموجهة إلى: إعادة الهيكلة، التجديد، الترميم، الإستئصال، إزالة، حسب خصائص البنايات.
4. الشكل العمراني، بالإضافة إلى تلائم السكنات مع النمط المعيشي المحلي. . . إلخ.

- تتضمن هذه المرحلة من الدراسة الوثائق التالية:

- مخطط التهيئة بمقياس 1/1000 لكل متغيرة.
- مخطط الهيكل بمقياس 1/1000 .
- مخطط البنايات المعنية بالهدم (إن وجدت) بمقياس 1/1000.
- مخطط الإرتفاعات بمقياس 1/1000 .

¹ المرسوم 91/178 المؤرخ في 28 مايو 1991

- مخطط التجزئة مع تحديد جدول يحدد المسافة المبنية و الغير مبنية لكل قطعة.
- تقرير حول المخططات المختلفة مع تحديد إيجابيات و سلبيات كل متغيرة.
- بطاقة تقنية للبناءات المعنية بالهدم أو الإضافية.
- تقرير حول الإرتفاعات.

1-4-3 المرحلة الثالثة: المشروع التنفيذي و قانون استعمال الأراضي :

هذه المرحلة تبدأ بعد المصادقة على مخطط التهيئة الملائم مع الأخذ بعين الاعتبار رفع كل التحفظات (إن وجدت) المطروحة أثناء عرض ملف المرحلة السابقة، و يتم عبر هذه المرحلة إعداد المتغيرة المتفق عليها من إقتراحات التهيئة، أخذا بعين الاعتبار كل الإقتراحات الناتجة عن التشاورات و كذلك العناصر الموافقة التي سوف تصبح قابلة للمعارضة من قبل القطاعات و الهيئات المعنية، السلطات المحلية و متدخلين آخرين.

و تتضمن هذه المرحلة من الدراسة المخططات و الوثائق التالية:

• المخططات:

- مخطط التهيئة بمقياس 1/500 أو 1/1000 بكل المعلومات الدقيقة و اللازمة.
- مخطط الهيكل بمقياس 1/500 أو 1/1000 بكل المعلومات الدقيقة و اللازمة.
- مخطط شبكة الطرق بمقياس 1/500 أو 1/1000 مصحوبا بالمقاطع الطولية والعرضية الضرورية للطرق الرئيسية.
- مخطط شبكة الماء الشروب بمقياس 1/500 أو 1/1000 مصحوبا بالمقاطع الطولية و العرضية الضرورية للطرق الرئيسية.
- مخطط شبكة الصرف الصحي بمقياس 1/500 أو 1/1000 مصحوبا بالمقاطع الطولية و العرضية الضرورية للطرق الرئيسية.
- مخطط شبكة الكهرباء والغاز بمقياس 1/500 أو 1/1000 .
- مخطط شبكة الهاتف بمقياس 1/500 أو 1/1000 .
- مخطط البناءات المعنية بالهدم والتراصف (إن وجدت) بمقياس 1/500 أو 1/1000.
- الواجهات المقترحة.
- مخطط الإرتفاعات بمقياس 1/500 أو 1/1000 .

- مخطط التركيبة العمرانية مصحوبا بإستحوار (Axonométrie) يجسد الأشكال التعميرية و المعمارية المنشودة بمقياس 1/500 أو 1/1000 .

• الوثائق:

- الوثيقة المكتوبة و تتضمن: (التقرير التوجيهي. قانون التنظيم العمراني).
- الوثيقة المكتوبة و تتضمن ما يلي:
- مذكرة تقديم تتضمن تبريرا لتطابق أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذا البرنامج المسطر للبلدية أو البلديات المعنية طبقا لآفاق التنمية.
- في حالة ما إذا حدثت تعديلات أو تغييرات في أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بسبب وضع قائم أو عن قصد تغيير إرادي مبرر، يجب تقديم تقرير شامل ومفصل.
- طبيعة و تخصيص البناءات المسموح بها أو تلك الممنوعة.
- حقوق البناء المرتبطة بملكية العقار المعبر عنها بالمعاملات C.O.S و C. E. S.
- كل الإرتفاقات المحتملة.

📌 معامل شغل الأراضي (COS):

هو نسبة مجموع مساحات السقوف على المساحة الإجمالية للقطعة ،إن مجموع مساحة السقوف تعني مجموع مساحة كل سقف ، بما فيها اللوجيات و السطوح المغطاة مغاسيل الثياب ،الأقبية والمرائب التي حجمها يقع على الأرض المهيأة .

و تعبر المساحة السقفية الإجمالية الخارجة عن البناء لبنانية ما بمجموع المساحات السقفية الإجمالية الخارجة عن البناء لكل مستويات البناء، منقوص منها:

المساحات السقفية الخارجة عن البناء لتخشيبات السقوف، القبو غير القابل للسكن أو غير القابل لقيام نشاطات ذات طابع مهني، حرفي، صناعي أو تجاري.

المساحات السقفية الخارجة عن البناء للسقوف، السطوح، الشرفات، المقصورات، و ذلك المساحات غير المغلقة المتواجدة بالطوابق الأرضية، المساحات السقفية الخارجة عن البناء لبنانيات أو لأجزاء من بنايات موجهة لتخزين المحاصيل الزراعية، إيواء الحيوانات، أو تخزين العتاد الزراعي.

📌 معامل إستلاء الأراضي – C. E. S – coefficient d'emprise du sol :

هو نسبة مساحة الأرض المبنية على المساحة الإجمالية للقطعة تدخل ضمن مساحة الأرض المبنية كل ظفر لا يتعدى عرضه على 1,20 م (الشرفات أحجام خارجة من البنانية).

إن المباني المقامة جزئياً تحت الأرض التي سقوفها قابلة للاستغلال هي غير مضمونة داخل مساحة الأرض المبنية التي تدخل في حساب معامل استيلاء الأرض يشترط أن لا يتعدى علو سطحها بـ(0,20) متر على الجزء الأعلى من أرض القطعة.

المساحة المبنية / المساحة الكلية للقطعة الأرضية = CES

- كما يحدد النظام، إضافة لما سبق شروط شغل الأراضي المرتبطة بـ:
- المداخل و الطرقات.
- رسم الشبكات.
- الخصائص الفيزيائية، المورفولوجية، و الميكانيكية للأراضي.
- إنشاء البنايات تناسبا مع الطرقات و الإستغلالات العمومية.
- إنشاء البنايات تناسبا مع الحدود الفاصلة.
- إنشاء البنايات تناسبا فيما بينها فوق ملكية واحدة.
- علو البنايات.
- المظهر الخارجي.
- مساحات التوقف.
- المساحات الشاغرة، المغروسة، و الفضاءات.
- الارتفاقات المرتبطة بالمنشآت الخاصة بقطاع النقل.
- مواد البناء.
- الطبيعة القانونية للأراضي.
- الواجهات و الأنماط المقترحة.
- التوجيهات والأنظمة الهندسية والمعمارية.
- كما يحدد النظام، إضافة إلى ما سبق، طبيعة المنشآت و المرافق العمومية، كلفة الإنجاز و كذا المواقع كما يعين الطرقات و الشبكات المختلفة التي ستكون على عاتق الدولة، مثلما تنص عليه أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و تلك التي ستكون على عاتق الجماعات المحلية، إضافة إلى التقييم المالي و آجال الإنجاز.

1-4-4 المرحلة الرابعة: إعداد الملف التنفيذي للطرق والشبكات المختلفة مع الملف النهائي :

بعد المصادقة التقنية على ملف المرحلة الثالثة و إجراء عملية الإستقصاء العمومي، يتم الشروع في إعداد ملف الدراسة التنفيذية لمخطط شغل الأراضي و الذي يتضمن مايلي:

- مخطط الرفع الطبوغرافي مدقق بمقياس 1/1000.
 - مخطط شبكة الطرق بمقياس 1/1000 مرفق بالمقاطع الطولية و العرضية اللازمة على سلم رسم ملائم.
 - مخطط شبكة الماء الشروب بمقياس 1/1000 مرفق بالمقاطع الطولية و العرضية اللازمة على سلم رسم ملائم.
 - مخطط شبكة الصرف الصحي بمقياس 1/1000 مرفق بالمقاطع الطولية و العرضية اللازمة على سلم رسم ملائم.
 - مخطط شبكة الكهرباء، الغاز، الهاتف، الإنارة العمومية بمقياس 1/1000 .
 - مخطط التجزئة مصحوب بجدول تفصيلي يوضح المساحات المبنية و الغير مبنية و المساحات الإجمالية.
 - مخططات التدخل اللازمة (بما في ذلك المقاطع و الواجهات) على البنايات المعنية بالهدم الكلي أو الجزئي (إن وجدت) بمقياس 1/500، و أكبر من ذلك (سلم الرسم) في حالة المخططات التفصيلية.
 - مخطط التوتيد و التثبيت بكل المعلومات اللازمة.
 - الوثيقة المكتوبة و تتضمن:
 - * تقرير تحليلي حول الوضع القائم أخذا بعين الإعتبار مخطط التهيئة ل م. ش. أ المعني.
 - * تقرير حول المخططات المختلفة.
 - * بطاقة تقنية للبنايات المعنية بالهدم أو الإضافية إن وجدت.
 - * مذكرات حساب مختلف الشبكات.
 - * الكشوف الوصفية و الكمية لمختلف الشبكات.
 - * دفتر الموصفات الخاصة (CPS).
- الملف النهائي لمخطط شغل الأراضي : و يتضمن مايلي:
- 1) الملف البياني: و يتضمن مايلي:

- مخطط الموقع بالنسبة للمدينة ككل بمقياس (سلم 1/5000 أو 1/2000).
- مخطط الرفع الطبوغرافي (سلم 1/500 أو 1/1000).
- خريطة القواسر الجيوتقنية (سلم 1/500 أو 1/1000).
- مخططات الوضع القائم بمقياس 1/500 أو 1/1000 .
- مخطط التهيئة بمقياس 1/500 أو 1/1000 بكل المعلومات الدقيقة و اللازمة.
- مخطط الهيكل بمقياس 1/500 أو 1/1000 بكل المعلومات الدقيقة و اللازمة.
- مخطط تسمية الشوارع بمقياس 1/500 أو 1/1000 .
- مخطط شبكة الطرق بمقياس 1/500 أو 1/1000 مرفق بالمقاطع الطولية والعرضية اللازمة على سلم رسم ملائم.
- مخطط شبكة الماء الشروب بمقياس 1/500 أو 1/1000 مصحوبا بالمقاطع الطولية و العرضية اللازمة على سلم رسم ملائم .
- مخطط شبكة الصرف الصحي بمقياس 1/500 أو 1/1000 مصحوبا بالمقاطع الطولية و العرضية اللازمة على سلم رسم ملائم.
- مخطط شبكة الكهرباء بمقياس 1/500 أو 1/1000 .
- مخطط شبكة الهاتف بمقياس 1/500 أو 1/1000 .
- مخطط شبكة الغاز بمقياس 1/500 أو 1/1000 .
- مخطط الحالة الفيزيائية للمباني القائمة بمقياس 1/500 أو 1/1000 .
- مخططات التدخل اللازمة (بما في ذلك المقاطع و الواجهات) على البنايات المعنية بالهدم الكلي أو الجزئي (إن وجدت) بمقياس 1/500 أو 1/1000، و أكبر من ذلك (سلم الرسم) في حالة المخططات التفصيلية.
- مخطط البنايات المعنية بالهدم والتراصف (إن وجدت) بمقياس 1/500 أو 1/1000.
- مخطط التوتيد و التثبيت بكل المعلومات اللازمة.
- مخطط أعمال التسوية إن وجدت.
- مخطط الإرتفاعات بمقياس 1/500 أو 1/1000 .
- مخطط المناطق القانونية المتجانسة بمقياس 1/500 أو 1/1000 .

- مخطط التركيبة العمرانية مصحوبا بإستحوار (Axonométrie) يجسد الأشكال التعميرية و المعمارية المنشودة بمقياس 1/500 أو 1/1000 .

- الواجهات المقترحة.

(2) الملف الكتابي: و يتضمن مايلي:

- التقرير التوجيهي.

- قانون التنظيم العمراني.

- مذكرة حساب مختلف الشبكات.

- الكشف الكمية و التقديرية.

1-5 إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي:

1-5-1 استشارة المصالح والآراء:

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 بإعداد مخطط شغل الأراضي. ومنح لهؤلاء المرسل اليهم مهلة خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في اعداد مخطط شغل الأراضي¹.

ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية عند انقضاء المهلة المنصوص عليها في المادة² بإصدار قرار يبين قائمة الادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي³.

ويستشار وجوبا:

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

- التعمير.
- الفلاحة.
- التنظيم الاقتصادي.

¹ المادة 07 المرسوم التنفيذي 178/91.

² المادة 07 نفس المرجع .

³ المادة 08 مرجع سابق.

• 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 للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية، والجمعيات والمصالح التابعة للدولة المعنية.

يبلغ مشروع مخطط شغل الاراضي للتهيئة والتعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة وتمهل مدة (60) يوما لإبداء آرائها أو ملاحظاتها بمقتضى المادة 8، وإذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها عد رأيها موافقا.¹

1-5-2 الإستقصاء العمومي:

يخضع مشروع مخطط شغل الاراضي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة ستين (60) يوما ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا بهذا الصدد:

- يحدد المكان أو الاماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الاراضي يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين

- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.

- يحدد كفايات اجراء التحقيق العمومي.

¹ المادة 09 المرسوم التنفيذي 178/91

و ينشر القرار الذي يعرض مخطط شغل الاراضي للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي، وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص اقليميا.¹

يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقم 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 المحققين²، يقفل سجل الاستقصاء عند انقضاء المهلة القانونية ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون³.

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

1-5-3- المصادقة:

يرسل مخطط شغل الاراضي، بعد تعديله عند الاقتضاء، مصحوبا بسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص اقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف. وإذا انقضت هذه المهلة عد رأي الوالي موافقا⁴.

يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الاراضي المعدل عند الاقتضاء، لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي في الحسبان⁵، و يبلغ مخطط شغل الاراضي للجهات الآتية:⁶

-على الخصوص:

الوالي المختص أو الولاية المختصين اقليميا، المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية:

¹ المادة 11 نفس المرجع.

² المادة 12 نفس المرجع .

³ المادة 13 نفس المرجع.

⁴ المادة 14 نفس المرجع .

⁵ المادة 15 نفس المرجع .

⁶ المادة 16 نفس المرجع .

- الغرفة التجارية

- الغرفة الفلاحية

1-5-4- التطبيق الميداني :

يوضع مخطط شغل الاراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس

المجلس الشعبي البلدي الذي يبين ما يأتي:¹

- تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف

- المكان الذي أو الاماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها.

- قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون الملف منها.

¹المادة 17 نفس المرجع

السند التطبيقي :
الفصل الثاني
الدراسة السكانية والمورفولوجية
لبلدية سيدي خالد

تمهيد :

تعد الدراسة العمرانية ضرورة ملحة في عصرنا الحاضر لتهيئة المدن و خلق بيئة علمية تعتمد على الضوابط التقنية والعلمية، وتتحكم في الاستهلاك المفرط للمجال، مع توفير الظروف الملائمة للحياة ومواجهة الحاجيات المتزايدة لأعداد السكان وتوزيع أفضل للمرافق تماشيا مع متطلبات النمو الحضري، ذلك أن ظهور هذه الدراسات أملت عوامل الزيادة السكانية (التطور الديمغرافي) المرتبطة بالزيادة الطبيعية والهجرة الوافدة وأخرى اقتصادية (التوطن الصناعي)، وهما عاملان يتحكمان في نمو المدن بأشكال مختلفة، لكن بعض المدن تميزها الفوضى في التوزيع و انعدام التخطيط الشيء الذي نجم عنه عدم التوازن المحلي والإقليمي و ظهور فوارق اجتماعية واقتصادية خاصة في دول العالم الثالث من بينها المدن الجزائرية التي شهد مجالها في العشرية الأخيرة ظاهرة الإستهلاك المفرط بسبب إنفجار عمراني كبير أساسه الزيادة السكانية على الرغم من السياسة التوجيهية التي اعتمدت في التخطيط المجالي عن طريق مخططات تنظيمية، إلا أنها تفتقر إلى كثير من الضوابط التقنية.

وبلدية سيدي خالد واحدة من بلديات ولاية أولاد جلال التي شهدت تطور مهم لا سيما في مجالها الحضري، بفضل التجزئات الحضرية التي استفادت منها مؤخرا، والتي فاقت افاق المجال العمراني.

1- التعريف بالمدينة:

ساهم في بروز مدينة سيدي خالد عاملين أساسيين هما العامل التاريخي والعامل الطبيعي.

1-1- العامل التاريخي¹ :

يعتقد هنري لوط (Henri Lothe) أحد العلماء الفرنسيين المخلصين في الآثار القديمة الذي زار المنطقة في سنة 1975 وملاحظة الرسومات القديمة الموجودة داخل مغارة في منطقة وادي التل على بعد 60 كلم من بلدية سيدي خالد تقريبا ، يعتقد أن تلك الآثار يزيد عمرها عن 5000 سنة استنادا على معاینته الشخصية. إلى دراسة قام بها باحث ألماني سنة 1925 بطلب من سلطات الاحتلال الفرنسي. ويؤكد هنري لوط بأن رسومات وادي التل أقدم بكثير من بعض رسومات الطاسيلي ومن تلك المتواجدة في منطقة الجلفة وإن كانت هذه امتدادا لها، وهذه الشهادة تدل على اهتمام الإنسان القديم بالمنطقة ومكونه فيها وامتداد حضارتها في أغوار التاريخ، أما الجدر (جمع جدار المعروفة في المنطقة بجدار الجهلاء فيعتقد أنها فور قديمة جدا يرجع تاريخها إلى الاف السنين وهذا دليل آخر على صحة ما ورد عن قدم وجود الإنسان في المنطقة أما الاعتقاد السائد لدى سكان بلدة سيدي خالد أن عمر مدينتهم يناهز السبعة قرون (700 سنة) فيه شك بأن بعض الشواهد تدل على أن المدينة أقدم من ذلك بكثير فحجم المقبرة وقدم بعض القبور في جوانبها دليل كاف على ذلك إذا قارنا حجم البلدة الحالي مع حجم المقبرة، فمدينة أولاد جلال أكبر حجما وأكثر سكانا لكن مقبرتها أقل بكثير من نصف مقبرة سيدي خالد. ثم إن فيضانات 1969 التي وقعت بالمنطقة وأخرجت وادي القليسي عن مجراه الطبيعي وإنجراف تربة حافته الغربية المحاذية للبلدة القديمة قد أعطى الأدلة الكافية على توغل المدينة في القدم. والمدينة القديمة كانت قريبة جدا من ضريح خالد بن سنان وهي قديمة جدا إذا أخذنا بعين الاعتبار الشواهد السالفة الذكر ككبر حجم المقبرة ويكاد يجزم سكان البلدة على أن أول قبيلة استوطنت المنطقة هي قبيلة "فجانة" ولعلها فرع من إحدى بطون بني هلال، وبعد فجانة تأتي قبيلتا طالب وثبوت فتستقران بالمنطقة فتتوسع المدينة وتزدهر على ربوة من روابي وادي القليسي الجنوبية على بعد أمتار من ضريح خالد بن سنان العبسي ويقال أن نزاعات واضطرابات وحروب وقعت فيها ووجدت قبيلتا طالب وثبوت الفرصة لارتكاب بعض الجرائم التي مازال السكان يتحدثون عنها ويذكرونها مما اضطرهما إلى إخلاء المدينة ومغادرتها طوعا أو كرها لما اقترفناه من جرائم.

¹ تقرير المخطط التوجيهي للتنمية والتعمير لبلدية سيدي خالد

ومن غرائب الصنف وعجائب الأمور أن قبيلة فجانة التي وضعت صرح المدينة الأولى هي التي قررت تحويل البلدة من مكانها القديم إلى مكانها الحالي وأن أول من بادر بالبناء في المنطقة الحالية شخص فجاني أطلق عليه بن ييدر " لأنه كان صاحب المبادرة الأولى، وأن أول بيت بني في البلدة "الجديدة" يقع الآن في حي الغرابية في المكان المسمى منكب مشيق وتوجد في هذا المكان مشكاة توضع فيها الشموع والبخور تبركا بالمكان إلى حد اليوم.

وكان فيما يعتقد سبب ترحيل المدينة بدافع الاقتراب من بساتين النخيل والحقول الخضراء بعد الازدهار الذي شهدته القرية بعد اضطرابات طالب وثبوت واستقرار السكان واستتباب الأمن.

الصورة (2-1) : ضريح خالد بن سنان



المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية سيدي خالد

1-2- العامل الطبيعي :

ساعدت على بروز ونشأة مدينة سيدي خالد عدة عوامل طبيعية اعتبرت من المقومات الهامة منها :

- أهمية الموضع كونه يوجد ضمن واد (واد جدي) مع تجانس في الانحدارات مما جعلها تتميز بطبوغرافيا مشجعة على التعمير .
- تواجد المنطقة ضمن أراضي قليلة الانحدار، ذات قيمة فلاحية ساعدت على مزاوله النشاط الفلاحي الذي يميز المنطقة .

2- الدراسة الطبيعية :

1-2- تحديد الموقع :

❖ الموقع الجغرافي :

تقع بلدية سيدي خالد على الضفة الشمالية لوادي جدي الكبير الذي ينبع من جبال عمور شمال مدينة الأغواط ويصب في السعدة شرق بسكرة وبالضبط في شط ملغيغ.

❖ الموقع الإداري :

تقع بلدية سيدي خالد ضمن إقليم ولاية أولاد جلال وتم إرتقاءه إلى مقر دائرة حسب التقسيم الإداري لسنة 1991 إذ تضم ثلاث بلديات (سيدي خالد ،البسباس رأس الميعاد) وتحتوي إضافة إلى مقر البلدية، أربع تجمعات ثانوية،التجمع الثانوي الهويل ،عريش حمولة ،حي العقيد عميروش (المغارة) والزبيدات ، تقدر مساحتها ب 212.64 كلم² أي 21264 هكتار وبنسبة 1.98% من مساحة ولاية أولاد جلال،
يحدّها:

✓ من الشمال الغربي الشعبية.

✓ من الجنوب البسباس

✓ من الشمال الشرقي أولاد جلال

خريطة (1-2) : الحدود الإدارية لبلدية سيدي خالد



المصدر : مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية سيدي خالد.

❖ موقع وموضع التجمعات الثانوية:

أ- التجمع الثانوي العقيد عميروش "المغارة:"

- يعتبر كامتداد لمقر البلدية من الناحية الجنوبية حيث تبعد عنها بـ 500 م تقريبا يربط هذا التجمع طريق على جسر فوق وادي جدي باتجاه مقر البلدية وهو الطريق الولائي رقم 04
- ب- التجمع الثانوي "الهويل": يقع هذا التجمع جنوب مقر البلدية بحوالي 1.5 كلم، وغرب التجمع الثانوي المغارة، وهو محاط بالنخيل ما عدا الجهة الجنوبية.
- ج- التجمع الثانوي "عريش حمولة": يقع هذا التجمع غرب مقر البلدية، حيث يبعد عنه حوالي 06 كلم ويربطه الطريق الولائي رقم 60 مع مقر البلدية، يحده من الجهة الجنوبية مناطق فلاحية.
- د- التجمع الثانوي "الزبيدات": يقع هذا التجمع غرب التجمع الثانوي عريش حمولة، يربطه الطريق الولائي رقم 60 مع التجمع ومقر البلدية.

❖ الإطار الفيزيائي والطبيعي :

- تضاريس المنطقة:

تراب البلدية هو عبارة عن أراضي منبسطة دون تضاريس تذكر، إلا من بعض الهضاب الجرداء أهمها : شعب الصابون ويجتاز وادي جدي المنطقة بأكملها من الغرب نحو الشرق ويقسمها إلى قسمين متساويين تقريبا من حيث المساحة ولكن مختلفين من ناحية نوعية التربة والتضاريس وحتى النباتات فالقسم الشمالي يكاد يكون منبسطة تخترقه بعض الروافد الثانوية للوادي أهمها : دشان ، ملوت الصغرى و الزبوجة، ويشكل نبات العتاد وهو شجيرة شوكية أهم نباتات الجهة ويكاد يغطي كل المساحة كما تظهر بعض الأشجار مثل : الدرة الشوكية في معادر الحرث أهمها دهنية وتوجد بهذه الجهات مغارات ترابية أهمها مغارة نوة.

أما الجهة الجنوبية، فتختلف تمام الاختلاف عند الجهة الشمالية، وتوجد بها أهم التضاريس. ومن روافد الوادي بهذه الجهة واد الصابون وواد قليسي اللذين يعتبران رافدين حقيقيين، وبدرجة أقل منها وادي حلوفة أو غابة النقلة. كما توجد بهذه المنطقة محافر الصناعة الجبس ومحافر الحجر المخصص للبناء ومحافر الجير والطين وكلها مواد أولية هامة ذات فائدة للسكان.

أما النبكة التي تقع في الجهة الشرقية الجنوبية للبلدة فتحتوي على كثبان رملية جميلة، وهي المنطقة الوحيدة المغطاة بالرمال، وتمثل الجهة الجنوبية بتنوع تضاريسها وغطائها النباتي المتنوع مراعي واسعة لقطعان الماعز لكل فصول السنة.

-جيولوجية المنطقة : تقع بلدية سيدي خالد جنوب جبال الزاب الغربي، وجنوب غرب جبال أولاد نايل، وهذه المنطقة تتميز بالهضاب ذات الارتفاع الضعيف حيث لا يتعدى متوسط الارتفاع بها (200) مع بروز الآثار عوامل التعرية وخاصة حواف الأودية والتي أهمها واد جدي.

وتلاحظ بروز تلال شمال و جنوب مقر البلدية وهي على ارتفاع 240م - 260م، أما من الناحية الجيومورفولوجية للمنطقة فهي تمثل نوع من التجانس بين الهضاب التي تقاسمها الأودية والمناطق الرعوية ويقدر الانحدار هنا بين 150%.

أما مدينة سيدي خالد فتوضع على موقع مبسط تقريبا وبارتفاع (205 - 220 م) وبحافة كلسية لوائي جدي أما الجانب الجيولوجي للمنطقة فيستفاد منه في المجال العمراني، حيث أن الدراسة الجيولوجية تعتبر الأساس الذي تشيد عليها المشاريع العمرانية ، كبناء المدن وإقامة الجسور وشق الطرق، لذا يجب معرفة نوعية الصخور ومدى صلابتها وقدرة تحمل التربة للمشاريع العمرانية، ومنطقة سيدي خالد تتميز بتكوينات جيولوجية متنوعة حيث نجد الجبس والكلس الذي يعود تكوينهم إلى الزمن الرابع مغطية سطح الأرضية يستثنى من ذلك واد جدي. الذي يشكل على العموم الحدود الجنوبية للمجال المدروس حيث يعتبر من أهم الأودية بمنطقة سيدي خالد تتشكل حوافه على هيئة أجراف حادة إذ يتكشف تتابع طبقة من الجبس والصلصال تمثل هذه السحنة الصخرية الشكل الغالب على المنطقة كلها كما تشكل الأساس الصخري لأرضية الدراسة وتعود هذه التكوينات الصلصالية والجبسية إلى عصر الميوسين والميوسين الأوسط تدل على ترسبات مستتعية في أساسه ويتميز الصلصال بحمولة جيدة إلا أن اختلاطه بالجبس يقلل كثيرا من هذه الخاصية كما يمتاز أيضا بمقاومته للهزات الزلزالية ويعاب فيه الانتفاخ والتمدد وانزلاق التربة خاصة في حالة البلل لذلك تؤخذ الاحتياطات من هذا الجانب كما تتميز المنطقة المعنية بدرجة انحدار ضعيفة تقدر عموما ب 02% إلا أنها مناسبة لتصريف المياه المستعملة ومياه الأمطار.

أما من الناحية التركيبية فالمنطقة تخلو من الفوالق والصدوع، كما لا تبدي أي أثر للإلتواءات أو الإنكسارات مما يساهم في استقرار المنطقة.

أما من الناحية الجيوتقنية فتعتبر الأرضية صالحة للبناءات الفردية ونصف الجماعية إذ تبلغ حمولة التربة في العموم 01.5 بار تمتاز بتماسك مقبول مع القابلية للإنقفاخ والتعدد ووجود الأملاح والصلصال والجبس في الأساس الصخري للأرضية يجعلها تتأثر تأثرا كبيرا بالمياه سواء مياه الأمطار أو المياه التي تأتي عرضا كالتسرب من قنوات الصرف الصحي وتشكل في حالة وجودها تهديدا كبيرا

لأساسات المباني سواء ذوبان أساسات هذه الأملاح وترك فراغات في التربة أو بالتأثير الكيميائي المباشر عليها وعلى ذلك يكون إرساء الأساسات على مستوى 01 ابتداء من سطح الأرضية الطبيعي مع أساسات منعزلة تدعم بعوارض للبناءات من الطابق الأرضي وأساسات جارية أو سطحية عامة (RADIER GENERAL) للبناءات من نوع (2) ونظرا الطبيعة التربة الكيميائية فإن استعمال إسمنت خاص بها يكون ضروريا مع استعمال تسطحية جانبية حول البناءات تأخذ عرض 1.20م وذلك لمنع وصول مياه الأمطار النافذة من سطح الأرضية في حالة وجودها ثم أن البعد النسبي المستوى المياه الجوفية يجعل من تأثيراتها ضعيفة جدا على أساسات المباني.

- الموارد المائية :

تتقسم الموارد المائية من السطحية إلى الباطنية حيث السطحية قريبة من السطح الأرض، وتتعدى مباشرة عن طريق مياه الأمطار والسقي الفلاحي، بينما الباطنية تشكل ثلاثة طبقات حيث نجد (Miopliocene) : طبقة المياه الرملية طبقة مائية متوسطة العمق ومستغلة، وتتطلب تقنيات خاصة بالحفر والصيانة بسبب تواجد مخزون مياهها في طبقة من الغضار الرمل. طبقة المياه الكلسية (Senonien) للنشر في هذه المنطقة بكثرة وهي طبقة مائية متوسطة العمق، ومياهها تزداد ملوحة.

طبقة المياه العميقة (Albien) : وهي طبقة مائية عميقة يفوق عمقها 1200 متر، ومستغلة بكثرة في منطقة الهضاب.

- **العوامل المناخية:** مناخ البلدية شبه جاف إلى جاف يمتاز فصل الصيف بالحرارة والجفاف وفصل الشتاء بالبرودة والجفاف أيضا.

- العوائق والارتفاعات :

تعني بالارتفاعات جميع العوائق الطبيعية و التكنولوجيا المانعة للبناء وكذا التوسع العمراني ، وأهم هذه الارتفاعات هي:

الخط الكهربائي ذو توتر متوسط بالبلدية توجد عدة خطوط كهربائية متوسطة الضغط هذه الخطوط تعد عائق امام عملية التوسع العمراني خاصة تلك القريبة من المناطق العمرانية والتجمعات الموجودة وبالتالي فهي تتطلب أروقة حماية ، يقدر ب 03 م.

الخط الكهربائي ذو توتر عالي بالبلدية توجد خطوط كهربائية عالية الضغط هذه الخطوط تعد عائق امام عملية التوسع العمراني و بالتالي فهي تتطلب أروقة حماية . يقدر ب 25 م

الصورة (2-3): الخطوط الكهربائية متوسطة



المصدر: إلتقاط الطالب 2025

الصورة (2-2): الخطوط الكهربائية العالية



المصدر: إلتقاط الطالب 2025

الطريق الولائي رقم 04: الذي يقطع التجمع الثانوي المغارة من الشمال باتجاه مقر بلدية سيدي خالد إلى الجنوب باتجاه بلدية البسياس، لذا فهو يمثل من العوائق التي يجب ترك رواق حماية خاص به.

الطريق الولائي رقم 60 : الذي يمر بمقر البلدية من الناحية الشمالية، والذي يربط بين بلدية أولاد جلال من الناحية الشرقية و بلدية عين الريش (بوسعادة) من الناحية الغربية، لذا فهو يمثل من العوائق التي يجب ترك رواق حماية خاص به. يقدر ارتفاع الطرق الولائية بـ 25 م

الصورة (2-5): الطريق الولائي رقم 04



المصدر: إلتقاط الطالب 2025

الصورة (2-4): الطريق الولائي رقم 60



المصدر: إلتقاط الطالب 2025

- **الطريق البلدي رقم 82 :** الذي يربط مقر بلدية سيدي خالد باتجاه حاسي السيدة. لذا فهو يمثل من العوائق التي يجب ترك رواق حماية خاص به.

- **الطريق البلدي رقم 83 :** الذي يربط التجمع الثانوي عريش حمولة ببلدية رأس الميعاد ويلتقي بالطريق الولائي رقم 60. لذا فهو يمثل من العوائق التي يجب ترك رواق حماية خاص به.

- الطريق البلدي رقم 84 : الذي يربط بين التجمع الثانوي الهويل ومنطقة الصابون. لذا فهو يمثل من العوائق التي يجب ترك رواق حماية خاص به.
- الطريق البلدي رقم 85 : الذي يربط مقر بلدية سيدي خالد باتجاه منطقة أوشان لذا فهو يمثل من العوائق التي يجب ترك رواق حماية خاص به.
- الطريق البلدي رقم 87 : الذي يربط منطقة الصابون باتجاه منطقة الفيضة. لذا فهو يمثل من العوائق التي يجب ترك رواق حماية خاص.
- الطريق البلدي رقم 51 : الذي يرتبط بالطريق الولائي رقم 04 باتجاه منطقة الصابون. لذا فهو يمثل من العوائق التي يجب ترك رواق حماية خاص به.
- الطريق البلدي رقم 64 : الذي يرتبط بالطريق الولائي رقم 04 باتجاه الطريق الوطني رقم 46 لذا فهو يمثل من العوائق التي يجب ترك رواق حماية خاص به يقدر ارتفاع الطرق البلدية بـ 15 م.
- أنبوب الغاز: يمر ببلدية سيدي خالد أنبوب غاز طبيعي بالتحديد في جنوب البلدية، ولذلك يجب أن يأخذ عين الاعتبار بالنسبة للبناء داخل إقليم البلدية، والتي يجب ترك رواق حماية خاص به يقدر بـ 75 م
- منطقة النشاطات: تمتلك بلدية سيدي خالد منطقة نشاطات والموجودة بمحاذاة الطريق الولائي (60) عند المدخل الشرقي للمدينة، لذا فهو يمثل من العوائق التي يجب ترك رواق حماية خاص به يقدر بـ 50م
- خزانات المياه: يوجد ببلدية سيدي خالد العديد من خزانات المياه، لذا فهو يمثل من العوائق التي يجب ترك رواق حماية خاص به يقدر بـ 15 م

الصورة (2-7):خزان ماء،



المصدر: إلتقاط الطالب 2025

الصورة (2-6):منطقة النشاطات



المصدر: إلتقاط الطالب 2025

- الأودية والمجاري المائية : من أهم الأودية الموجودة بالبلدية هو واد جدي المار جنوب مقر البلدية، الذي يعتبر من أطول الأودية في القطر الجزائري وهو واد جاف لا يسيل إلا عند هطول الأمطار والذي

يمكن أن يعرض المدينة إلى خطر الفيضان. كذلك نجد وادي الغليسي الذي يمر شرق التجمع الثانوي المغارة لذا يجب أخذها بعين الاعتبار كعائق بالنسبة للتوسع العمراني وتحديد الارتفاق الخاص بها يقدر بـ 15 م

- الأراضي الفلاحية والنخيل:

معظم الأراضي المحيطة بمقر بلدية سيدي خالد وكذا التجمعات الثانوية تتمثل في أراضي فلاحية ونخيل حيث يعد أحد العوائق امام التوسع العمراني.

الصورة (2-9): غابات النخيل



المصدر: إلتقاط الطالب 2025

الصورة (2-8): واد جدي



المصدر: إلتقاط الطالب 2025

المقابر:

يوجد عائق تكنولوجي يتمثل في المقابر ، لذا يجب أخذها بعين الاعتبار .

الجدول رقم (2-1) : جداول المسافات الامنية

جدول المسافات الأمنية :

المسافة الأمنية (م.ط)	الآخطار و العوائق الموجودة
2x م 05,00 حتى 2x م 50,00	الوديان والمجاري المائية
50,00 م	منطقة النشاطات
2x م 25,00	الطرق الولائية
2x م 15,00	الطرق البلدية
2x م 25,00	خط كهربائي ذو توتر عالي
2x م 3,00	خط كهربائي ذو توتر متوسط
15,00 م	خزانات المياه
75,00 م	أنبوب غاز
وفق حدودها الطبيعية	أراضي مشجرة
وفق صورها الخارجي	مقابر

بعدما تطرقنا في الدراسة السابقة إلى الوضعية الراهنة لبلدية سيدي خالد إنطلاقاً من بعض الخصائص العامة خاصة بعض الإمكانيات الطبيعية المتوفرة مثل الموقع الموضع الأهمية ...) سوف نتطرق إلى الخصائص البشرية في مختلف فتراتها والعوامل المؤثرة فيها، ثم التركيبة الاقتصادية ووضعية الشغل.

3- الوضعية الديموغرافية:

يعتبر عنصر السكان أحد الدعائم الأساسية في التخطيط المستقبلي لأي دراسة عمرانية، إذ لا يمكن القيام بأي عمل من هذا القبيل إلا بمعرفة الواقع السكاني ونسق تطوره حسب خصائصه النوعية والاقتصادية حتى يتسنى لنا معرفة مدى تأثيره بالعوامل المختلفة و من ثم نستطيع تقدير الاحتياجات الاقتصادية و الاجتماعية في عملية التنمية، والمعرفة ميكانيزم النمو في المنطقة فإننا نتبع الآتي:

3-1- تطور سكان بلدية سيدي خالد:

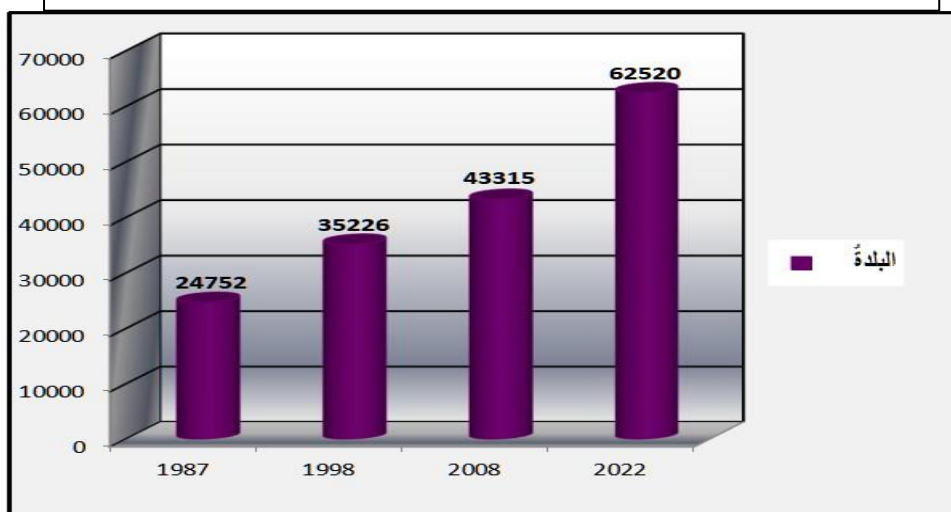
بلغ عدد سكان بلدية سيدي خالد سنة 1987 حوالي 24752 نسمة، ليرتفع عددهم حسب إحصاء 1998 إلى 35226 نسمة. وحسب الإحصاء العام للسكان والسكن لسنة 2008 فقد وصل عددهم إلى 43315 نسمة. ليرتفع عددهم حسب الإحصاء الأخير لسنة 2024 إلى 62520 نسمة.

الجدول رقم (2-2) : تطور سكان بلدية سيدي خالد

السنوات	البلدية	الزيادة السكانية
1987	24752	19474
1998	35226	
2008	43315	8989
2024	62520	19295

المصدر: إحصاء 1987+1998+2008 بلدية سيدي خالد

المخطط (1-2): تطور سكان بلدية سيدي خالد



المصدر: مونوغرافية ولاية أولاد جلال 2022+ بلدية سيدي خالد

فترة 1998-1987 عرفت المنطقة في هذه الفترة زيادة مهمة للسكان فقد قدرت بـ 10474 نسمة.

فترة 2008-1998 عرفت المنطقة في هذه الفترة زيادة للسكان حيث بلغت 8089 نسمة.

فترة 2024-2008 عرفت المنطقة في هذه الفترة زيادة كبيرة للسكان قدرت بـ 19205 نسمة. وهذا ما

يدل على أنها أصبحت منطقة جاذبة للسكان وذلك لوفرة الإمكانيات وفرص العمل وكذلك السكن.

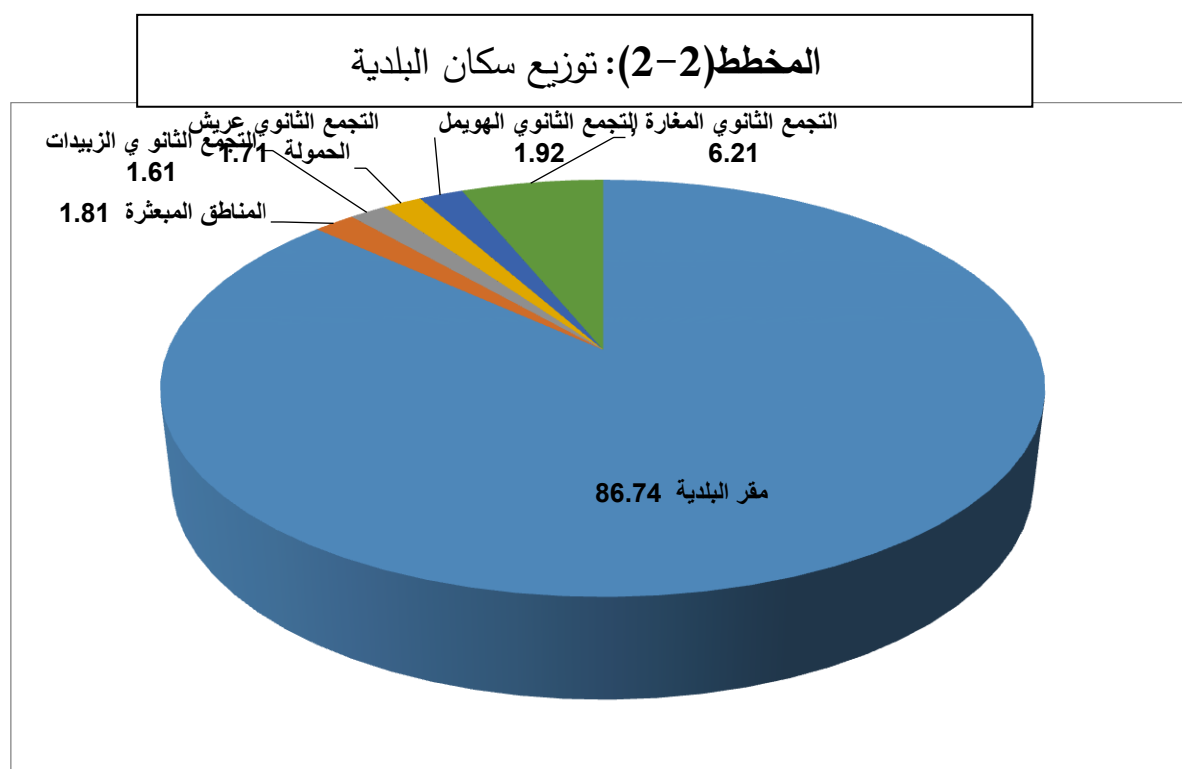
2-3- توزيع سكان البلدية:

الجدول رقم (2-3) : توزيع سكان البلدية

نوع التجمع	المنطقة	عدد السكان 2008	عدد السكان 2024	النسبة المئوية 2008	النسبة المئوية 2024
مركز البلدية	سيدي خالد	38987	54230	90.00	86.74
التجمعات الثانوية	المغارة	1350	3882	03.12	06.21
	الهويميل	715	1199	01.65	01.92
	عريش حمولة	893	1070	02.06	01.71
	الزبيدات	635	1007	01.47	01.61
المناطق المبعثرة		735	1132	01.70	01.81
المجموع		43315	62520	100.00	100.00

المصدر: إحصاء 2008 + بلدية سيدي خالد

من خلال الجدول نجد أن النسبة الكبيرة من السكان يتمركزون على مستوى مقر البلدية بنسبة 86.74%، وقد يرجع هذا الارتفاع إلى تنقل السكان إلى مقر البلدية من أجل العمل وتحسين ظروف معيشتهم، ثم بعد ذلك يأتي التجمع الثانوي المغارة بـ 06.21%، يليه التجمع الثانوي الهويل بنسبة 1.92%، ثم المناطق المبعثرة بنسبة 1.81، ثم التجمع الثانوي عريش بنسبة 1.71%، وأخيرا التجمع الثانوي الزبيدات بمعدل 01.61% .



المصدر : من إعداد الطالب

3-3 - الكثافة السكانية:

الجدول رقم (3-2) : الكثافة السكانية

السنوات	عدد السكان	المساحة (كلم ²)	الكثافة الخامة (ن/كلم ²)
1987	24752	212.64	116
1998	35226		166
2008	43315		294
2024	62529		294

المصدر: إحصاء 1987+1998+2008 بلدية سيدي خالد

نلاحظ من خلال الجدول زيادة في معدل الكثافة السكانية حيث بلغ سكان بلدية سيدي خالد 24752 نسمة خلال إحصاء 1987 يتوزعون على رقعة جغرافية 212.64 كلم بكثافة 116 ن / كلم. أما في سنة 1998 فقد وصل عدد السكان إلى 35226 نسمة بكثافة 166 ن / كلم ليرتفع عددهم حسب إحصاء 2008 إلى 43315 نسمة بكثافة 204 ن / كلم ، أما حسب الإحصاء الأخير لسنة 2024 فقد بلغ عدد السكان 62520 نسمة أي بكثافة 294 ن / كلم.

3-4- معدل النمو: اعتمادا على الإحصاء العام للسكان والسكن لسنوات 1987 - 1998 - 2008 و الإحصاء الأخير 2024 فقد قدر معدل النمو بين كل فترة وأخرى كما يلي:

الجدول رقم (2-4) : معدل النمو لبلدية سيدي خالد

السنوات	البلدية	معدل النمو
1987	24752	3.26
1998	35226	
2008	43315	2.99
2024	62529	2.32

المصدر: إحصاء 1987 + 1998 + 2008 بلدية سيدي خالد

عرف معدل النمو انخفاضا ملحوظا عبر كل الفترات إذ بلغ أعلى حد له في فترة 1987 (1998) حيث وصل 3.26% ليسجل إنخفاضا في فترة (1998) (2008) ليصل إلى 2.09% ليرتفع قليلا إلى 2.32% في فترة (2008-2022).

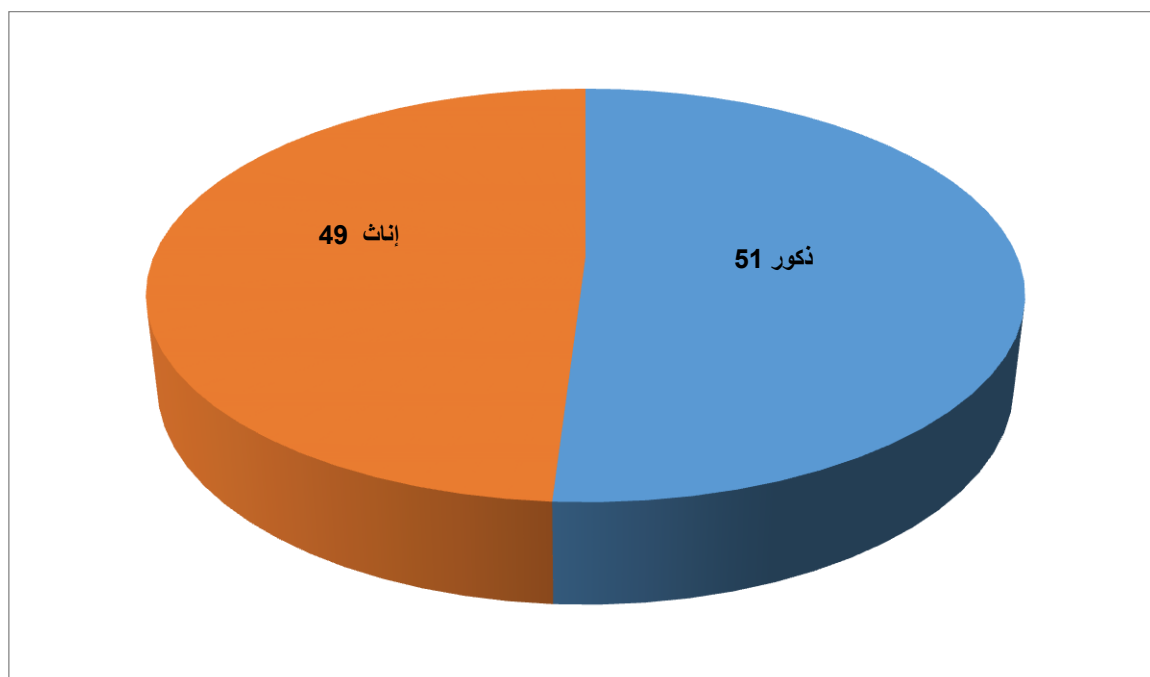
أ. **التركيب النوعي:** تشكل نسبة الذكور 51% من إجمالي السكان، في حين تمثل فئة الإناث 49%، والشيء الملاحظ على التركيب النوعي هو أن نسبة الذكور تفوق نسبة الإناث بفارق 2% أي بزيادة 1250 نسمة حسب الإحصاء الأخير لسنة 2024

الجدول رقم (2-5) : التركيب النوعي لسكان بلدية سيدي خالد

الجنس	ذكور	%	إناث	%	المجموع
إحصاء 2024	31885	51	39635	49	62529

المصدر: إحصاء 2024 بلدية سيدي خالد

المخطط (2-3): نسبة التركيب النوعي

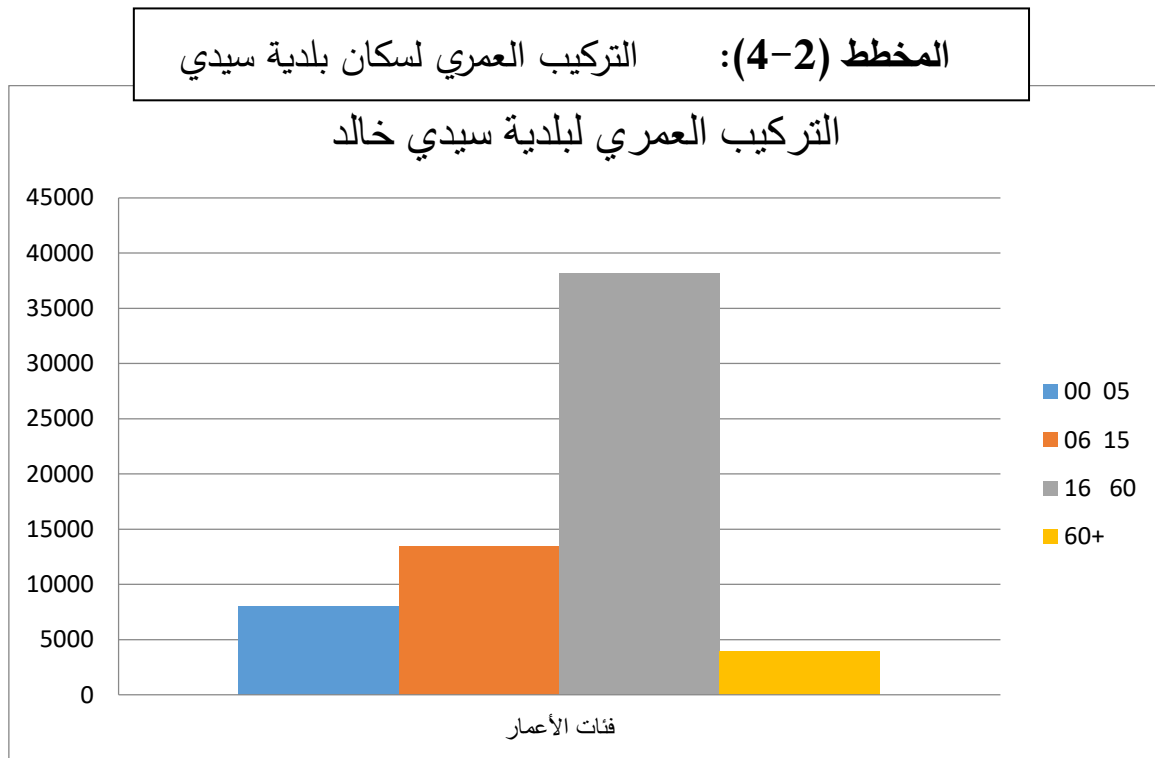


المصدر : من إعداد الطالب

ب- التركيب العمري: يكشف التركيب العمري عن كثير من الظواهر الديموغرافية حيث أنه يساعد على فهم قدرة السكان ونشاطهم، ولكنها عوامل متداخلة يظهر من خلالها تأثير مختلف النواحي الاجتماعية الثقافية والإقتصادية.

الجدول رقم (2-6) : التركيب العمري لسكان بلدية سيدي خالد

فئات الأعمار	عدد السكان	النسبة المئوية (%)
00-05	7996	11.35
06-15	13417	21.46
16 - 69	38196	69.95
60+	3991	6.24
المجموع	62529	199



المصدر : من إعداد الطالب

- **الفئة الأولى: (05-00)** تمثل فئة الأطفال دون من الدراسة، وبلغ عددها سنة 2024 حوالي 7096 نسمة وذلك بنسبة 11.35%.

- **الفئة الثانية (06-15)** وتمثل الأطفال في سن الدراسة وقد شكلت نسبة 21.46 % بـ 13417 نسمة.

- **الفئة الثالثة: (60-16)** وتعرف بالفئة النشطة إذ تمثل القوى العاملة بأكبر نسبة وقد بلغت 60.95% من إجمالي السكان وهي تبرز بوضوح الطبقة الشغيلة في العمل والطاقة العملية التي تتوفر عليها البلدية والتي يمكن إستغلالها في المشاريع التنموية فهذا الارتفاع له دور إيجابي لتنمية هاته المشاريع.

- **الفئة الرابعة: أكثر من 60 سنة** و تخص فئة المسنين والشيخوخ، وقد شكلت نسبة 6.24% من إجمالي السكان بحيث تمثل الفئة الإستهلاكية أو المعالة إلى جانب الفئة الأولى.

الهدف من تقسيم هذه الفئات الكبرى هو معرفة كمون العمل الذي تتوفر عليه المنطقة وبالتالي تقدير إحتياجاته المستقبلية والتخطيط له على أسس سليمة.

4- الخصائص الاقتصادية:

4-1- البنية الاقتصادية:

إن الهدف من الخصائص الاقتصادية هو معرفة التركيب الوظيفي للسكان و بمعنى آخر الكشف عن توزيعهم على مختلف النشاطات ودرجة تفاوتهم المهنية والوصول إلى معرفة الحياة المعاشة، ودرجة أكثر توضيح وظيفة المدينة، كما تكشف لنا عن الطاقة الحقيقية للمنطقة مع إبراز درجة البطالة وانعكاساتها على الحياة المعاشة، ومن المعلوم أنه بدون حركة إقتصادية لا يمكن للمجال العمراني أن ينمو ويتطور.

❖ **الفلاحة:** تعتبر منطقة سيدي خالد منطقة ذات طابع فلاحي بحيث يعتبر هذا القطاع المنبع الوحيد لتنمية البلدية.

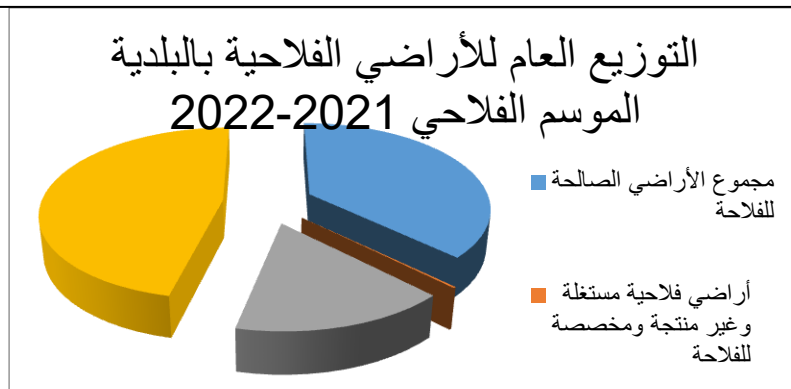
تقدر المساحة الصالحة للفلاحة بالبلدية بـ 5322 هـ و مساحة مجموع الأراضي المستعملة للفلاحة تقدر بحوالي 9453 هـ بحيث تمثل نسبة 43.50% من المساحة الإجمالية للبلدية. أما بالنسبة للمراعي فتقدر المساحة بـ 4077 هـ أي بنسبة 18.76%.

الجدول رقم (2-7) : التوزيع العام للأراضي بالبلدية (الموسم الفلاحي 2021-2022)

البلدية	المساحة الصالحة للفلاحة (SAU)		أراضي غير منتجة و مخصصة للفلاحة	مجموع الأراضي المستعملة للفلاحة	أراضي غير منتجة و غير مخصصة للفلاحة	المساحة الإجمالية للبلدية
	المجموع	منها المسقية				
سيدي خالد	5322	1440.5	4077	54	9453	11811
						21264

المصدر : مونغرافية ولاية أولاد جلال 2022

المخطط (2-5): التوزيع العام للأراضي بالبلدية (الموسم الفلاحي 2021-2022)



مصدر : من إعداد الطالب

*أما إنتاجية الأراضي الزراعية فهي كالتالي:

الجدول رقم (2-8) : إنتاجية الأراضي الزراعية

الخضروات				البلدية
الحقلية		المحمية		
الانتاج	المساحة	الانتاج	المساحة	
8050	9.50	16280	158	سيدي خالد

المصدر : مونوغرافية ولاية أولاد جلال 2022

*النخيل : يقدر العدد الإجمالي للنخيل ببلدية سيدي خالد ب 115336 نخلة، منها المنتجة ب

112800 نخلة، والجدول التالي يوضح ذلك

الجدول رقم (2-9) : العدد الإجمالي للنخيل ببلدية سيدي خالد

منها دقلة نور			مجموع النخيل			البلدية
الإنتاج (ق)	منه المنتج	إجمالي النخيل	الإنتاج (ق)	منه المنتج	إجمالي النخيل	
72500	72500	74296	96907	112800	115336	سيدي خالد

المصدر : مونوغرافية ولاية أولاد جلال 2022

*الإنتاج الحيواني : يقدر العدد الإجمالي للرؤوس ببلدية سيدي خالد حسب الموسم الفلاحي (2021-

2022) 7866 رأس، وهي ثروة لا يستهان بها ان وجدت الرعاية والتطور خاصة في التنمية المحلية،

بحيث تتوزع كالتالي:

الجدول رقم (2-10) : توزيع الإنتاج الحيواني

توزيع المواشي					البلدية
الغنم	البقر	الماعز	الابل	الخيول	
5596	123	2080	6	61	سيدي خالد

المصدر : مونوغرافية ولاية أولاد جلال 2022

4-2-الخلاصة:

من خلال المعطيات السابقة يتبين أن منطقة سيدي خالد يسودها الطابع الفلاحي الرعوي.

-الصناعة:

إن قطاع الصناعة يكتسي أهمية بالغة وقيمة متزايدة في الاقتصاد الوطني، لما له من دور هام في عجلة التنمية عن طريق مساهمته في خلق مناصب شغل وتوفير الحاجيات ومتطلبات السوق الوطنية والدولية.

تمتلك بلدية سيدي خالد منطقة نشاطات والموجودة بمحاذاة الطريق الولائي (600) عند المدخل الشرقي للمدينة تتربع على مساحة 14.78 هـ، مقسمة إلى 55 قطعة مساحة كل القطعة تتراوح بين (25 - 1600 م²)، تعتبر كقطب جالب للبطالة على مستوى البلدية بها ثلاث وحدات في حالة نشاط وهي: غرفة تبريد.

- مصنع بالحاج للبلاستيك.

- محطة الخدمات

هذه المنطقة لا بد من حمايتها وابعاد التوجه العمراني عنها خصوصا وأنها على تماس مع حافة وادي جدي ولكن مع الأخذ بعين الاعتبار توسع هذه المنطقة.

الجدول رقم (2-11) : منطقة النشاطات سيدي خالد

المنطقة	المساحة الإجمالية للمنطقة	عدد القطع المنشأة		عدد القطع الموزعة		عدد المشاريع	القطع المتاحة	
		العدد	المساحة (م ²)	العدد	المساحة (م ²)		العدد	المساحة (م ²)
منطقة النشاطات سيدي خالد	147819	55	117958	38	86939	41	5	15499

المصدر: موناوغرافية ولاية أولاد جلال 2022

هذا بالإضافة إلى أن هناك منطقة نشاطات مصغرة في طور الإنجاز بمعاونة الطريق الولائي رقم 60 بمقر البلدية تتربع على مساحة 1.59 هكتار.

صورة (2-10): منطقة نشاطات



المصدر: إلتقاط الطالب 2025

صورة (2-11): منطقة النشاطات مصغرة في طور الإنجاز



المصدر: إلتقاط الطالب 2025

كما نشير إلى وجود منطقة نشاطات مبرمجة تقع جنوب التجمع الثانوي المغارة بمحاذاة الطريق الولائي رقم 104 تتربع على مساحة 50 هكتار.

❖ **السياحة:** تزخر بلدية سيدي خالد بالعديد من المعالم تذكر منها المسجد العتيق الذي يعود بناؤه إلى القرن 4 هجري و مسجد عقبة بن نافع وضريح خالد بن سنان وقبر حيزية والمدينة القديمة وأزقتها الضيقة وواحات النخيل.

الصورة (2-12): المدينة القديمة



المصدر: إلتقاط الطالب 2025

الصورة (2-13): ضريح خالد بن سنان



المصدر: إلتقاط الطالب 2025

الصورة (2-14): المسجد العتيق



المصدر: إلتقاط الطالب 2025

الصورة (2-15): مسجد عقبة بن نافع



المصدر: إلتقاط الطالب 2025

❖ الخدمات:

يتشكل هذا القطاع من عدة فروع التجارة النقل الإدارة الصحة، ومتركز على فرعي التجارة والنقل نظرا للدور الكبير الذي يلعبه في تنمية البلدية، ونظرا لما توفرانه من مناصب شغل مهمة.

❖ التجارة :

يندرج النشاط التجاري ضمن فئتين الفئة الأولى الأشخاص الطبيعيون ونقصد التجار العاديون حيث بلغ عددهم حسب معطيات مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية لسنة 2022 حوالي 1634 تاجر، أما عن الفئة الثانية و التي تمثل الأشخاص المعنويون و التي نقصد بها المؤسسات بمختلف نشاطاتها بلغ حوالي 43 تاجر.

وفي توزيعنا لعدد التجار النشطين حسب القطاعات نجد ما يلي:

الجدول رقم (2-12) : وضعية التجارة ببلدية سيدي خالد

النشاط	تجارة التجزئة	تجارة الجملة	إنتاج صناعي	تصدير واستيراد	خدمات	المجموع
المجموع	12186	816	4402	275	5876	23555

المصدر : مونغرافية ولاية أولاد جلال 2022

❖ النقل :

يعتبر قطاع النقل ذو أهمية كبيرة في ربط البلدية مع مختلف المناطق المجاورة وهذا من أجل تنمية المنطقة وفك العزلة عنها. توزيع عند الناقلين في النقل البري هو كآآتي:

الجدول رقم (2-13) : النقل البري للمسافرين

البلدية	الناقلون		الحافلات		المقاعد		عدد الخطوط المستعملة
	المجموع	الخواص	المجموع	اقل من 01 سنوات	المجموع	الخواص	
سيدي خالد	43	42	67	7	2271	2169	12

المصدر : مونغرافية ولاية أولاد جلال 2022

الفصل الثالث:

الدراسة التحليلية للمجال

العمراني لبلدية سيدي خالد

أولا - وضعية المساكن:

سيتم التطرق في هذا الفصل إلى التحليل الشامل لمختلف العناصر المشكلة للنسيج العمراني من سكنات، مرافق، شبكات مختلفة، كيفية إستغلالها وتوزيعها على المجال، وهذا بالإعتماد على استخدامات الأرض لمعرفة كيفية التنظيم المجالي للاستنتاج فيما بعد النقائص المسجلة و إدراجها ضمن الإحتياجات الضرورية للبلدية

1- عدد المساكن الإجمالي: بلغ عدد المساكن الإجمالي ببلدية سيدي خالد حسب نتائج الإحصاء العام للسكان والسكن لسنة 2024 حوالي 14712 مسكن، منها ما هو مشغول أين بلغ 10788 مسكن و 3760 مسكن شاغر، بينما نجد 164 مساكن ذات استعمال مهني.

الجدول رقم (3-1) : عدد المساكن الاجمالي

نوع التجمع	المنطقة	سكنات مشغولة	سكنات شاغرة	ذات إستعمال مهني	المجموع
مركز البلدية	سيدي خالد	8723	2419	157	11299
التجمعات الثانوية	المغارة	752	852	00	1604
	لهويل	262	248	00	510
	عريش حمولة	179	67	00	246
	الزبيدات	206	33	06	245
المناطق المبعثرة		666	141	01	808
المجموع		10788	3760	164	14712

المصدر: إحصاء 2008+بلدية سيدي خالد

أ-تحليل المجال السكني:

بلغ عدد المساكن بالتجمع الرئيسي سيدي خالد حسب الإحصاء العام للسكن و السكان لسنة 2008 حوالي 5417 مسكن و بلغ عدد السكان 38987 نسمة و بالتالي فان معدل إشغال المسكن 7.19 فرد/المسكن و هو معدل مرتفع مقارنة بالمعدل الوطني ، لكنه انخفض في التعداد العام للسكن و السكان (2024) حيث بلغ 4.80 فرد المسكن هو معدل مقبول ، وقدرت الزيادة السكنية ب: 5882 مسكن.

وعموما فمعدل شغل المسكن الحالي والزيادة السكنية يعبران و يترجمان الوضعية الحسنة لقطاع السكن و السبب يعود في اعتقادنا إلى وجود نوع من التساير بين حركة البناء و نمو السكان أو الهجرة إلى مراكز مجاورة.

الجدول رقم (3-2) : تحليل المجال السكاني بالتجمع الرئيسي سيدي خالد

معدل إشغال المسكن 2024	معدل إشغال المسكن 2008	عدد المساكن 2024	عدد المساكن 2008	الزيادة السكانية	عدد السكان 2024	عدد السكان 2008	التجمع
4.80	7.19	11299	5417	5882	54239	38987	مقر البلدية

ب- نمط المباني:

يغلب طابع المساكن الفردية على مركز بلدية سيدي خالد فهو يتميز بالاتصال و التلاحم ذات الطابق الأرضي إلى عدة طوابق من الناحية المرفولوجية فإن البناءات تنقسم إلى نمطين:

النمط الأول: نمط قديم مادة البناء به تعتمد على الحجر والقرميد أو الطين.

النمط الثاني: نمط حديث مادة البناء أسمنت وحديد سواء بالنسبة للأسقف والجدران. كما تتواجد في المقر المساكن النصف جماعية والجماعية.

الصورة (3-1): سكنات فردية



الصورة (2-3): سكنات نصف جماعية



الصورة (3-3): سكنات جماعية



المصدر: إلتقاط الطالب 2025

ج-حالة البنايات:

حسب المعاينة الميدانية لمجال الدراسة، اتضح أن معظم المساكن في حالة جيدة ماعدا النواة القديمة التي تتميز بالبنايات العتيقة والشوارع الضيقة، وحالتها رديئة، نظرا لمادة بناءها وتاريخ إنجازها وعدم وجود صيانة خارجية لتلك المساكن، ويوجد ما يقارب من 70% مساكن جيدة والباقي في حالة متوسطة أو رديئة.

1) التجمع الثانوي المغارة:

أ- تحليل المجال السكني:

بلغ عدد المساكن بالتجمع الثانوي المغارة في التعداد العام للسكن و السكان (2008) 184 مسكن و بلغ عدد السكان 1350 نسمة و بالتالي فإن معدل إشغال المسكن 7.33 فرد / المسكن، لينخفض في

التعداد العام للسكن و السكان (2024) حيث بلغ 2.42 فرد/ المسكن، وقدرت الزيادة السكنية ب: 1420 مسكن.

الجدول رقم (3-3) : تحليل المجال السكاني بالتجمع الثانوي المغارة

التجمع	عدد السكان 2008	عدد السكان 2024	الزيادة السكانية	عدد المساكن 2008	عدد المساكن 2024	الزيادة السكنية	معدل إشغال المسكن 2008	معدل إشغال المسكن 2024
التجمع الثانوي المغارة	1359	3882	2532	184	1604	1420	7.33	2.42

ب-نمط المباني:

عرف هذا التجمع حركة عمرانية سريعة خلال السنوات الأخيرة إضافة إلى النزوح السكاني الكثيف من المناطق المجاورة، وهذا ما أدى إلى توزيع عشوائي للسكنات والنمو غير المنظم للنسيج العمراني.

الصورة (3-4): سكنات فردية



المصدر: إلتقاط الطالب 2025

ج- حالة البنايات :

بالنسبة لحالة المساكن، فإن معظمها في حالة متوسطة.

(2) التجمع الثانوي الهويل:

أ- تحليل المجال السكني:

بلغ عدد المساكن بالتجمع الثانوي الهويل في التعداد العام للسكن و السكان (2008) 124 مسكن و بلغ السكان 715 نسمة و بالتالي فان معدل إشغال المسكن 5.76 فرد / المسكن وهو معدل مقبول مقارنة بالمعدل الوطني ، لينخفض في التعداد العام للسكن و السكان (2024) حيث بلغ 2.35 فرد المسكن، وقدرت الزيادة السكنية بـ 386 مسكن.

الجدول رقم (3-4) : تحليل المجال السكاني بالتجمع الثانوي الهويل

التجمع	عدد السكان 2008	عدد السكان 2024	الزيادة السكانية	عدد المساكن 2008	عدد المساكن 2024	الزيادة السكنية	معدل إشغال المسكن 2008	معدل إشغال المسكن 2024
التجمع الثانوي الهويل	715	1199	484	124	510	386	5.76	2.35

ب- نمط المباني: يغلب طابع المساكن الفردية على التجمع الثانوي الهويل فهو يتميز بالاتصال و التلاحم ذات الطابق الأرضي وأحياننا طابق أرضي +1 بحيث يتميز بنمط حديث نوعا ما و الذي به مساكن تتطلب ترميم، تتكون مادة البناء أسمنت و حديد سواء بالنسبة للأسقف والجدران.

ج- حالة البناء: بالنسبة لحالة البناء لهذا التجمع الثانوي فهو في معظمه جيد إذا أخذنا بعين الاعتبار مادة البناء وتاريخ الإنجاز.

(3) التجمع الثانوي عريش حمولة:

أ- تحليل المجال السكني:

بلغ عدد المساكن بالتجمع الثانوي عريش حمولة في التعداد العام للسكن و السكان (2008) 129 مسكن و بلغ عدد السكان 893 نسمة و بالتالي فان معدل إشغال المسكن 6.92 فرد المسكن، لينخفض في التعداد العام للسكن و السكان (2024) حيث بلغ 4.35 فرد/المسكن، وقدرت الزيادة السكنية بـ 117 مسكن.

الجدول رقم (3-5) : تحليل المجال السكاني بالتجمع الثانوي عريش حمولة

التجمع	عدد السكان 2008	عدد السكان 2024	الزيادة السكانية	عدد المساكن 2008	عدد المساكن 2024	الزيادة السكنية	معدل إشغال المسكن 2008	معدل إشغال المسكن 2024
التجمع الثانوي عريش حمولة	893	1979	177	129	246	117	6.92	4.35

ب- **نمط المباني:** يغلب طابع المساكن الفردية على التجمع الثانوي عريش حمولة فهو يتميز بالاتصال و التلاحم ذات الطابق الأرضي وأحيانا طابق أرضي +1 بحيث يتميز بنمط حديث نوعا ما و الذي به مساكن تتطلب ترميم، تتكون مادة ء من أسمنت و حديد سواء بالنسبة للأسقف والجدران. البناء

ج- **حالة البنايات:** بالنسبة لحالة البناء لهذا التجمع الثانوي فهو في معظمه جيد إذا أخذنا بعين الاعتبار مادة البناء وتاريخ الإنجاز.

4) التجمع الثانوي الزبيدات:

أ- تحليل المجال السكني

بلغ عدد المساكن بالتجمع الثانوي الزبيدات في التعداد العام للسكن و السكان (2008) 87 مسكن و بلغ . السكان 635 نسمة و بالتالي فان معدل إشغال المسكن 7.30 فرد / المسكن، لينخفض في التعداد العام للسكن و السكان (2024) حيث بلغ 4.11 فرد/المسكن، وقدرت الزيادة السكنية ب 158 مسكن.

الجدول رقم (3-6) : تحليل المجال السكاني بالتجمع الثانوي الزبيدات

التجمع	عدد السكان 2008	عدد السكان 2024	الزيادة السكانية	عدد المساكن 2008	عدد المساكن 2024	الزيادة السكنية	معدل إشغال المسكن 2008	معدل إشغال المسكن 2024
التجمع الثانوي الزبيدات	635	1997	372	87	245	158	7.30	4.11

الصورة (3-5): سكنات فردية



المصدر: إلتقاط الطالب 2025

ب- نمط المباني:

سكنات فردية:

يغلب طابع المساكن الفردية على التجمع الثانوي الزبديات فهو يتميز بالاتصال و التلاحم ذات الطابق الأرضي وأحيانا طابق أرضي +1 بحيث يتميز بنمط حديث نوعا ما و الذي به مساكن تتطلب ترميم، تتكون مادة البناء من إسمنت و حديد سواء بالنسبة للأسقف والجدران.

ج- حالة البناء:

بالنسبة لحالة البناء لهذا التجمع الثانوي فهو في معظمه جيد إذا أخذنا بعين الاعتبار مادة البناء وتاريخ الإنجاز.

- المناطق المبعثرة:

بلغ عدد سكان المناطق المبعثرة سنة 2024 ب 1132 نسمة، يسكنون في 808 مسكن بمعدل 1.40 فرد/مسكن.

- نمط البناء: يغلب طابع المساكن الفردية على المناطق المبعثرة معظم مواد البناء المستعملة هي مواد تقليدية.

ثانيا- وضعية المرافق العمومية:

1- المرافق التعليمية:

يعد قطاع التعليم أحد المؤشرات البارزة في الكشف عن حقيقة المستوى الاجتماعي للسكان فكريا وحضاريا.

بحيث تتوزع كالتالي:

- مدارس الطور الأول والثاني:

تتواجد ببلدية سيدي خالد 25 مدرسة للتعليم الابتدائي يتمدرس بها حوالي 8775 تلميذ يتوزعون على 227 قسم بمعدل إشغال القسم 38.65 تلميذ / قسم.

- مدارس الطور الثالث:

توجد ببلدية سيدي خالد 09 متوسطات يدرس بها 5641 تلميذ بحيث يتوزعون على 143 قسم وهذا بمعدل 39.44 تلميذ / قسم.

- مدارس الطور الثانوي: توجد ببلدية سيدي خالد ثلاث ثانويات يدرس بها 2596 تلميذ بحيث يتوزعون على 77 قسم وهذا بمعدل 33.71 تلميذ / قسم.

الجدول رقم (3-7) : وضعية المرافق التعليمية

المؤسسة	عدد المؤسسات	عدد التلاميذ	عدد الحجرات	عدد المعلمين والأساتذة	معدل إشغال القسم
التعليم الابتدائي	25	8775	227	316	38.65
التعليم المتوسط	99	5641	143	266	39.44
التعليم الثانوي	93	2596	77	176	33.71

المصدر: مونوغرافية ولاية أولاد جلال 2022

الصورة (3-6): عينة من المدارس الابتدائية بمقر بلدية سيدي خالد



المصدر: إلتقاط الطالب

الصورة (3-7): عينة من المتوسطات بمقر بلدية سيدي خالد



المصدر: إلتقاط الطالب 2025

الصورة (3-8): متقن بمقر بلدية سيدي خالد



المصدر: إلتقاط الطالب 2025

التكوين المهني: يوجد بمقر بلدية سيدي خالد معهد للتكوين المهني بقدرة استيعاب 250 متربص ب 06 اختصاصات، كما يتواجد بالبلدية مركز التكوين المهني والتمهين بمساحة بقدرة استيعاب 400 متربص ب 29 اختصاص.

الجدول رقم (3-8) : وضعيية التكوين المهني

المؤسسة	قدرة الإستهباب	الاختصاصات المفتوحة	التكوين المهني		
			مقيمين	ممتهين	د/مسائية تأهيلي
معهد التكوين المهني هانني رايح بن سماتي	259	96	222	55	-
مركز التكوين المهني والتمهين مزروع الطاهر بن محمد	499	29	327	558	49
			925		

الصورة (3-10): مركز التكوين المهني
والتمهين مزروع الطاهر بن محمد



المصدر: إلتقاط الطالب 2025

الصورة (3-9): معهد التكوين المهني
هاني رايح بن سماتي



المصدر: إلتقاط الطالب 2025

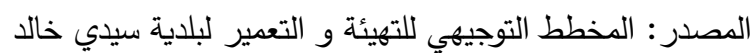
1- المرافق العمومية:

مقر البلدية :

نوع المرافق	طبيعة المرافق
- مدرسة ابتدائية	<u>التعليمية</u>
- إكمالية	
- ثانوية	
- متقنة	
- حضانة	
- مركز التكوين المهني	
- معهد التكوين المهني	
. مجمع صحي	<u>صحية</u>
. قاعة علاج	
- مركز نفسي	
. مقر الدائرة	<u>إدارية أمنية</u>
- أمن الدائرة	
. مقر البلدية	
- حضيرة البلدية	
- فرع الأشغال العمومية	
. فرع السكن والتجهيزات	
- ملحقة إدارية	
- الدرك الوطني	
- بريد الجزائر	
- قباضة الضرائب	

- خزينة ONA	
- خزينة البلدية	
- الحماية المدنية	
- القسم الفرعي للموارد المائية	
- مركز تحويل الكهرباء	
- فرع الري والتعمير	
- القسم الفرع للفلاحة	
- اتصالات الجزائر	
- محلات تجارية	<u>تجارية</u>
- سوق مغطى	
- محطة خدمات	
- تعاونية الحبوب	
- ملعب بلدي	<u>المرافق الرياضية والثقافية</u>
- مسبح	
- ملعب جوارى	
- مركب جوارى	
- مكتبة	
- قاعة رياضة	
- دار الشباب	
- مسجد+مدرسة قرآنية	<u>دينية شعائرية</u>
- مسجد	
- مقبرة	
- هوائي	<u>أخرى</u>
- شركة نسيج	
- مذبج بلدي	
- جمعيات	
- حضيرة عتاد (ملك خاص)	
- غرفة تبريد (ملك خاص)	
- منطقة نشاطات	
- خزان	

سيدي خالد



الصورة (3-12): قاعة علاج



الصورة (3-11): بريد الجزائر



الصورة (3-14): مقر البلدية



الصورة (3-13): فرع بلدي



الصورة (3-16): القسم الفرعي للموارد المائية + التعمير



الصورة (3-15): مقر الدائرة



الصورة (3-18): القسم الفرعي للفلاحة



الصورة (3-17): الحماية المدنية المدنية



المصدر: إلتقاط الطالب 2025

الصورة (3-20): خزان مائي



الصورة (3-19): ملعب جوازي



المصدر: إلتقاط الطالب 2025

هذا بالإضافة إلى وجود مرافق و تجهيزات مقترحة ضمن التخصيصات السكنية بمقر البلدية، كما

توجد بالمقر بعض المرافق المبرمجة نذكر منها :

نوع المرفق
- متوسطة
- مجمع مدرسي
- مقاطعة الغابات
- مركز نفسي بيداغوجي للمعوقين ذهنيا
- معهد طب
- مستشفى
- مقر الأمن الحضري
- مقر سونلغاز
- فرع التعمير والبناء
- فرع السكن
- فرع التجهيزات العمومية
- فرع الأشغال العمومية
- مكتب بريدي
- إتصالات الجزائر
- محطة نقل حضري
- مركز CNAS
- الشرطة القضائية
- بيت الشباب

التجمع الثانوي المغارة (حي العقيد عميروش):

نوع المرفق
- مدرسة ابتدائية
- إكمالية
. قاعة علاج
- مسجد
- ملعب
- مركب رياضي

الصورة (3-22): ملعب جوازي



الصورة (3-21): مدرسة ابتدائية



المصدر: إلتقاط الطالب 2025

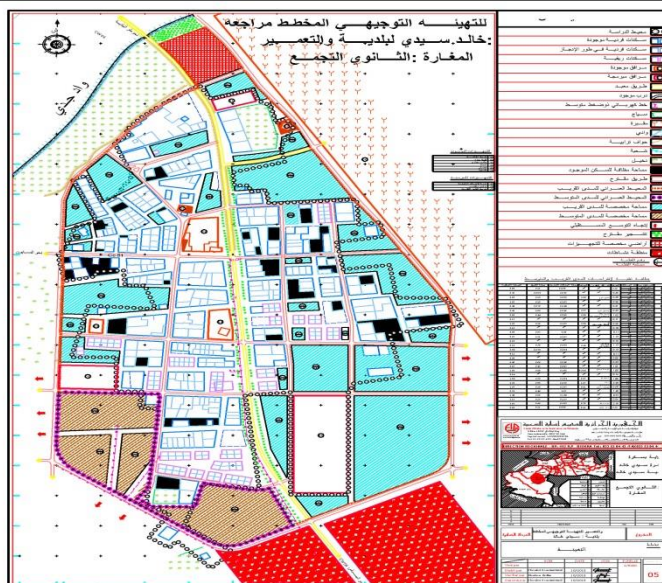
الصورة (3-23): مسجد



المصدر: إلتقاط الطالب 2025

- هذا بالإضافة إلى وجود مرافق مبرمجة تتمثل في ملعب وإبتدائية.

المخطط (2-3): (التجمع مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية سيدي خالد الثانوي المغارة)

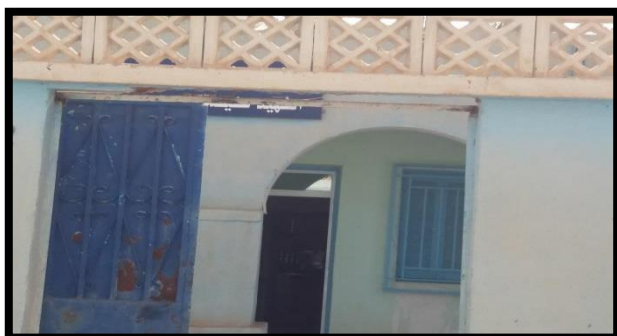


المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية سيدي خالد (التجمع الثانوي المغارة)

التجمع الثانوي الهويل :

نوع المرافق
- مدرسة إبتدائية
- قاعة علاج
- مسجد
- ملعب جوازي
- فرع بلدي

الصورة (3-25): قاعة علاج



الصورة (3-24): مدرسة إبتدائية



الصورة (3-26): مسجد

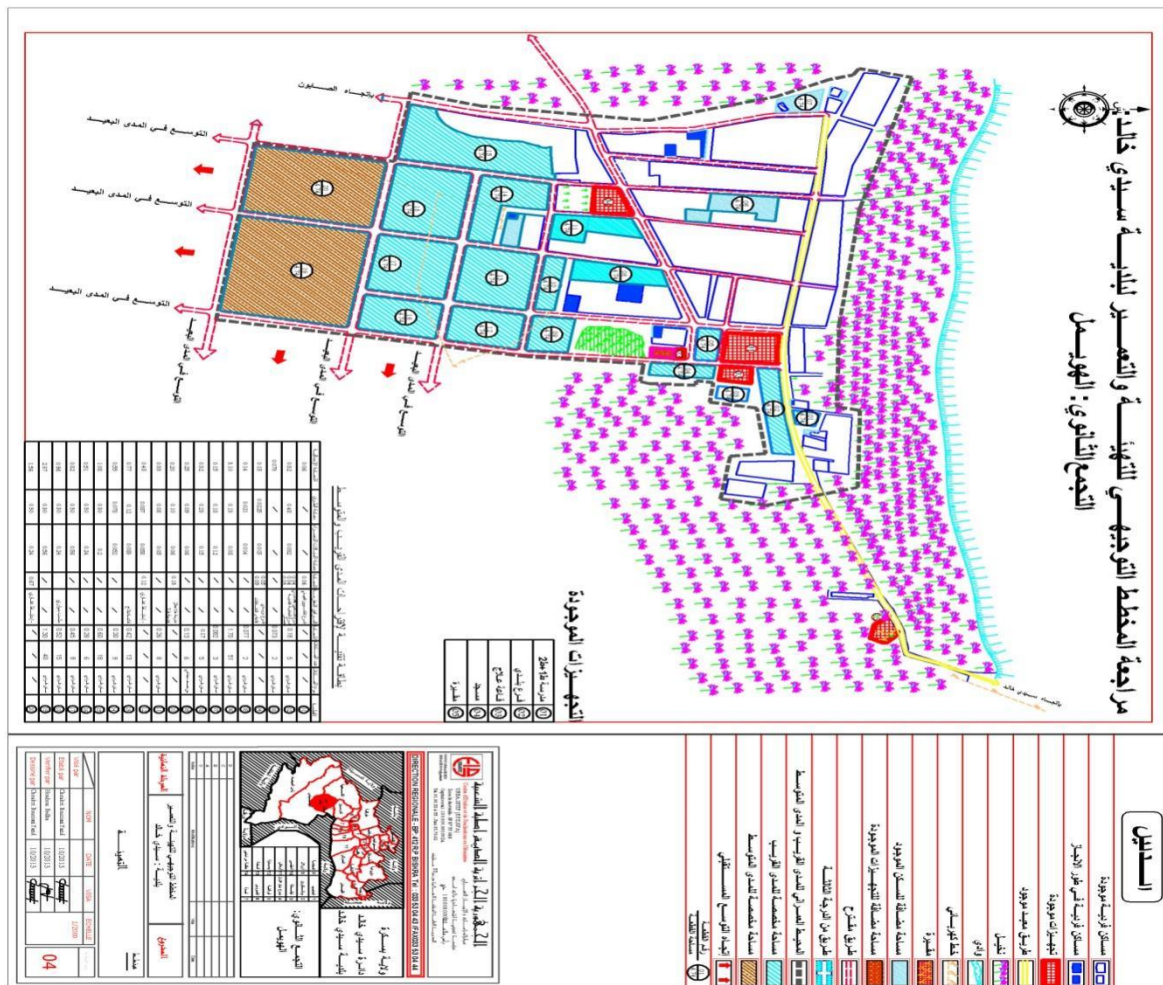


الصورة (3-27): فرع بلدي



المصدر: إلتقاط الطالب 2025

المخطط (3-3): مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية سيدي خالد (التجمع ثانوي الهويل)



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية سيدي خالد (التجمع الثانوي الهويل)

التجمع الثانوي عريش الحمولة:

نوع المرفق
- مدرسة إبتدائية
- إكمالية
- قاعة علاج
- مسجد+مدرسة قرآنية
- ملعب جوارى
- فرع بلدي
- فرع بريدي
- دار الشباب
- نادي الشباب
- سوق مغطى

الصورة (3-29): إكمالية



الصورة (3-28): مدرسة إبتدائية



الصورة (3-31): دار الشباب



الصورة (3-30): فرع بلدي



المصدر: إلتقاط الطالب

الصورة (3- قاعة علاج



الصورة (3-3): فرع بريدي

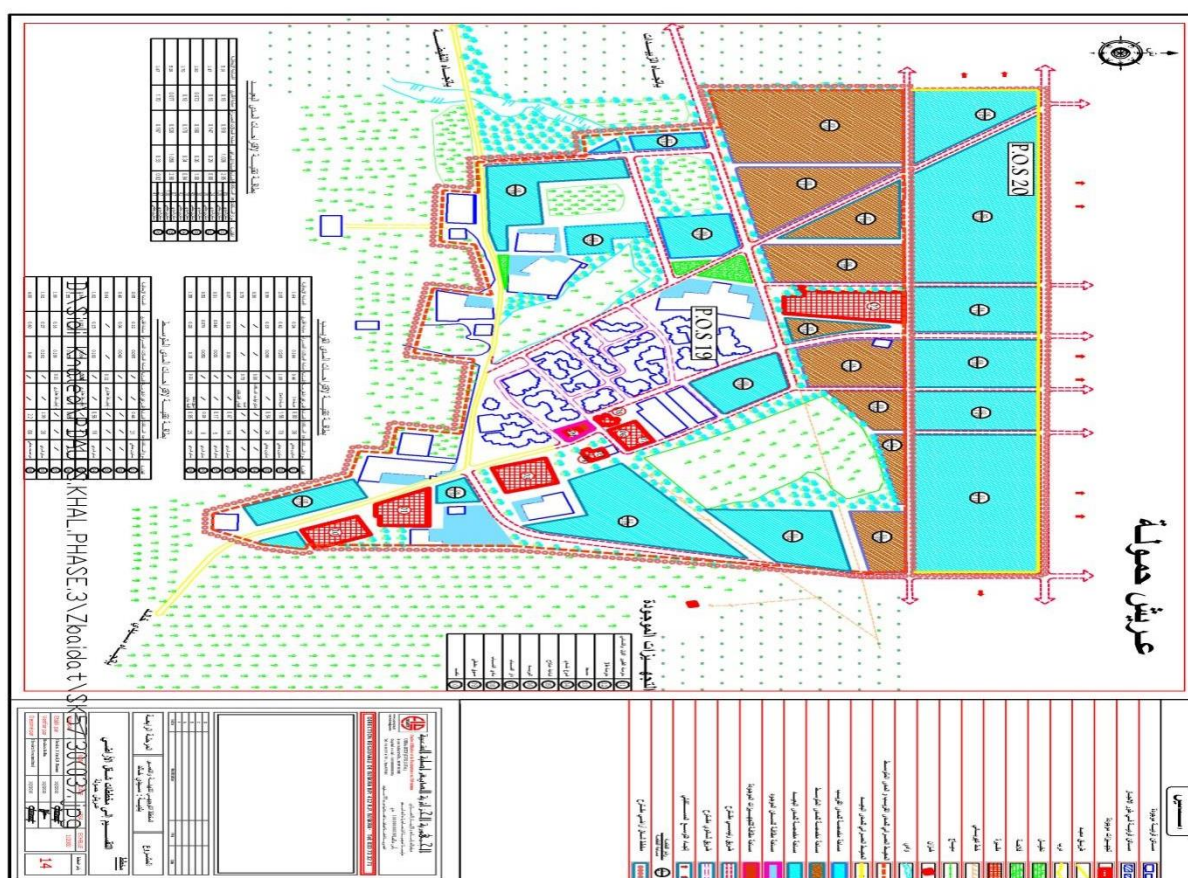


الصورة (3-34): مسجد



المصدر : إلتقاط الطالب 2025

المخطط (3-4): مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية سيدي خالد (التجمع ثانوي عريش حمولة)



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية سيدي خالد (التجمع الثانوي عريش الحمولة)

التجمع الثانوي الزبيدات:

نوع المرفق
- مدرسة ابتدائية
- قاعة علاج
- مسجد
- خزان مائي
- هوائ

الصورة (3-36): قاعة علاج



الصورة (3-35): مدرسة ابتدائية



الصورة (3-38): مسجد

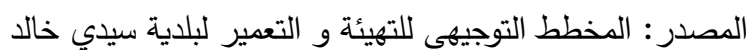


الصورة (3-37): خزان مائي



المصدر: إلتقاط الطالب 2025

(التجمع الثانوي الزيدات)



1-وضعية المنشآت القاعدية:

1-1- شبكة الطرق:

شبكة الطرق على مستوى بلدية سيدي خالد تعبر وتشق تراب البلدية رابطة في ذلك مختلف المناطق ببعضها البعض من مركز البلدية وخارج حدودها الى مناطق وبلديات مجاورة وتتلخص كما يلي:

- الطريق الولائي رقم 04 الذي يقطع التجمع الثانوي المغارة من الشمال باتجاه مقر بلدية سيدي خالد إلى الجنوب باتجاه بلدية البساس، يقدر طوله بـ 30 كلم.

- الطريق الولائي رقم 60 الذي يمر بمقر البلدية من الناحية الشمالية، والذي يربط بين بلدية أولاد جلال من الناحية الشرقية و بلدية عين الريش (بوسعادة) من الناحية الغربية. يقدر طوله بـ 83 كلم.

- الطريق البلدي رقم 82 الذي يربط مقر بلدية سيدي خالد باتجاه حاسي السيدة. يقدر طوله بـ 10 كلم.

- الطريق البلدي رقم 83: الذي يربط التجمع الثانوي عريش حمولة ببلدية راس الميعاد ويلتقي بالطريق الولائي رقم 60. يقدر طوله بـ 5.50 كلم.

- الطريق البلدي رقم 84: الذي يربط بين التجمع الثانوي الهويل و منطقة الصابون يقدر طوله بـ 10 كلم.

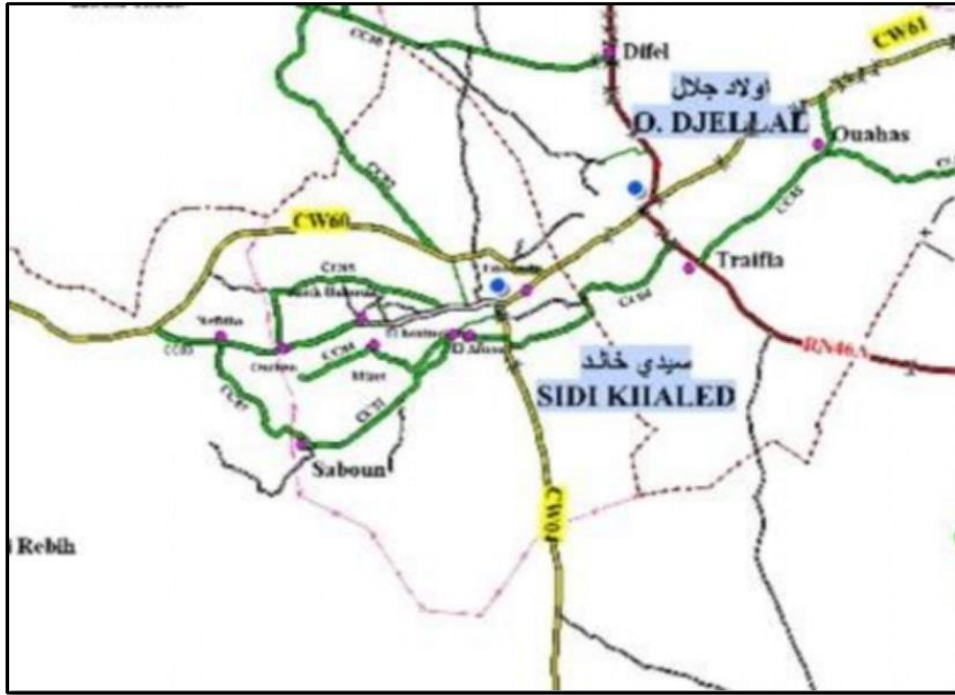
- الطريق البلدي رقم 85 : الذي يربط مقر بلدية سيدي خالد باتجاه منطقة أوشان يقدر طوله بـ 10 كلم.

- الطريق البلدي رقم 87 : الذي يربط منطقة الصابون باتجاه منطقة النفيسة، يقدر طوله بـ 08 كلم.

- الطريق البلدي رقم 51: الذي يرتبط بالطريق الولائي رقم 04 باتجاه منطقة الصابون يقدر طوله بـ 12 كلم.

- الطريق البلدي رقم 64: الذي يرتبط بالطريق الولائي رقم 04 باتجاه الطريق الوطني رقم 46 أ، يقدر طوله بـ 10 كلم.

الخريطة (3-1): شبكة الطرق



1-2- شبكة المياه الصالحة للشرب:

يقدر طول شبكة المياه الصالحة للشرب على مستوى بلدية سيدي خالد عام 2022 بـ 176810 م ط بما في ذلك قنوات الجلب- (حسب مصالح الموارد المائية)، أي بنسبة 92%.

أ - **مقر البلدية:** يوجد بمقر البلدية شبكة لتوزيع المياه الصالحة للشرب ومياه الاستغلال المنزلي ، وهي شبكة مختلطة تتغذى حاليا من أربعة خزانات مستغلة بسعة إجمالية تقدر بـ 2500 م³ ، هذه الخزانات تت غذى بدورها من قناتي الجلب 150 للماء الساخن وقناة 250 الآتية من النفيضة للمياه الصالحة للشرب، هناك نوعين من المياه الموزعة في الشبكة، النوع المخصص للإستهلاك المنزلي وهو ما يطلق عليه بالماء الساخنة مصدرها طبقة الألبان تأتي من ثلاثة آبار واحد يوجد في مقر البلدية والآخران في عريش حمولة ولهويميل. والنوع الثاني المياه الصالحة للشرب مصدرها الوحيد محطة الضخ "النفيضة"، وهي بدورها تتزود من أربعة مناقب في حالة استغلال هذه المحطة التي تضخ المياه الصالحة للشرب في مقر البلدية بواسطة قناة الجر ذات قطر 250 ملم من الإسمنت الحيري عبر التجمع الثانوي عريش حمولة بطول يقدر 11 كلم.

ب - **عريش حمولة:** تتغذى شبكة توزيع المياه من خزان ذو سعة 350م³ يقع شمال غرب التجمع ويمون من قناة الجر 250 الآتية من النفيضة والمتجهة نحو سيدي خالد، للذكر فإن هذه القناة تعاني من التوصيلات غير المشروعة من طرف المواطنين والفلاحين.

ج - العقيد عميروش: كما أسلفنا الذكر فإن هذا التجمع تمر به قناة الجلب المتجهة نحو سيدي خالد بقطر 150مم ، هذه القناة أصبحت القناة الرئيسية لتوزيع المياه تتفرع منها بعض القنوات لتموين السكان مشكلة بذلك شبكة متفرعة.

د - لهويل: يوجد بهذا التجمع منقب مائي البياني يغذي شبكة مختلطة بمياه ساخنة للذكر فإن هذا المنقب يغذي أيضا التجمع الثانوي العقيد عميروش وبعضا من أجزاء سيدي خالد.

هـ - الزبيدات: هي شبكة متفرعة ذات قناة رئيسية بقطر 160مم ، تتغذى من الخزان الإرتفاعي 50م³ المنجز عام 2003 والذي يمون من قناة الجلب نفيضة AC250 بقناة 110مم.

2-3- شبكة الصرف الصحي:

يقدر طول شبكة الصرف الصحي على مستوى بلدية سيدي خالد عام 2022 بـ 92480 م ط (حسب مصالح الموارد المائية)، أي بنسبة 92%.

أ - مقر البلدية الشبكة الموجودة في مقر البلدية هي شبكة أحادية ذات جريان جانبي، من الشمال إلى الجنوب ومن الغرب نحو الشرق تماشيا مع الانحدار العام للأرضية، هذه الشبكة تصب دون تصفية في وادي جدي.

- عريش حمولة: الشبكة الموجودة شبكة أحادية ذات جريان جانبي، ذات قنوات مهترئة في معظمها، هذه الشبكة تصب في وادي جدي بواسطة القناة الرئيسية P 400 المارة وسط البساتين.

ج - العقيد عميروش: تتعدم شبكة الصحي في هذا التجمع.

د - لهويل: شبكة لهويل شبكة جديدة ذات جريان جانبي تصب في وادي جدي بواسطة القناة الرئيسية 500 ، للذكر فإن طول الشبكة يبلغ 939 م ط.

هـ - الزبيدات: تتعدم شبكة الصحي في هذا التجمع.

الجدول رقم (3-9) : مصادر المياه لبلدية سيدي خالد

البلدية	مصادر المياه		
	الآبار في القطاع العام		
	العدد	العمق الإجمالي (م ط)	التدفق (م ³ /سا)
سيدي خالد	09	2300	72

المصدر: مديرية الموارد المائية 2022

الجدول رقم (3-10) : خزانات المياه المنجزة وفي طور الإنجاز

البلدية	الخزانات		خزانات في طريق الإنجاز	
	العدد	قدرة الإستيعاب (م ³)	العدد	قدرة الإستيعاب (م ³)
سيدي خالد	8	3300	2	1000

المصدر: مديرية الموارد المائية 2022

1-4- الكهرباء: تقدر نسبة التغطية من هذه الشبكة بـ 94%، و يتطلب توسيع هذه الشبكة حتى تعم جميع مساكن البلدية.

1-5- الغاز الطبيعي: رغم مرور أنبوب الغاز عبر تراب البلدية إلا أن نسبة التغطية من شبكة الغاز الطبيعي تقدر بـ 63 %، وتبقى الإحتياجات غير كافية من هذه الشبكة في بلدية سيدي خالد.

2- العوائق وإمكانات التوسع :

أولاً/ الحالة العقارية للمجال:

ستقوم بتوضيح مختلف ملكيات الأراضي عبر تراب البلدية وهي كالاتي:

املاك الدولة وهي الأراضي القاهرة والبيضاء التي تملكها الدولة حيث تشكل مساحة هائلة.

أملاك البلدية وتتمثل في التجمعات السكانية وتشمل التجهيزات العمومية والخاصة والبناء الذاتي

والتحصيلات التابعة للوكالة التجارية.

ثانياً/ العوائق و الارتفاقات:

في كل دراسة عمرانية لا بد من التطرق إلى كل الإمكانيات بما فيها التي تقف كعائق أمام

التوسع، وتتمثل في المناطق التي لا تستطيع إختراقها والتي يجب أخذها بعين الإعتبار في أي تخطيط

عمراني مستقبلي مع توفير الحماية لها لتفادي أي مشكلة ، وتتمثل في

- الطريق الوطني

- الطريق البلدي

- خطوط الكهرباء

- النخيل

- الابار

ثالثا - قطاعات التعمير المقترحة:

1- مقر بلدية سيدي خالد:

تمت عملية دراسة إمكانية الأراضي الشاغرة المتواجدة بمقر بلدية سيدي خالد من خلال الوقوف على مختلف العوائق الموجودة لإيجاد الأراضي ذات القابلية للتعمير، والأراضي الموجهة للتعمير المستقبلي وما وقفنا عليه هو مساحات شاغرة مهمة داخل المحيط العمراني موجهة للتعمير للمدى القريب، فيما وجه التوسع المستقبلي شمالا وشرقا امتدادا للتوسع الجديد للمدينة حاليا وشرقا نحو مقر الولاية أولاد جلال، ولذلك فإن قطاعات التعمير المقترحة تكون كالتالي:

- القطاع المعمر: يمثل كل ما هو مستغل حاليا من مساكن، مرافق عمومية، مساحات خضراء مساحة 902 هـ وعمومية، ويشغل قطاعات التعمير تم تحديد في هذه المرحلة الأراضي الموجهة للتعمير حيث تشغل ما مساحته 683 هـ

2- التجمع الثانوي العقيد عميروش (المغارة):

بعد الوقوف على مختلف العوائق الموجودة لإيجاد الأراضي ذات القابلية للتعمير، والأراضي الموجهة للتعمير المستقبلي وما وقفنا عليه هو مساحات شاغرة مهمة داخل المحيط العمراني يقترح تكثيفها في المدى القريب، فيما وجه التوسع المستقبلي جنوبا امتدادا للطريق الولائي رقم 04 باتجاه بلدية البساس، ولذلك فإن قطاعات التعمير المقترحة تكون كالتالي:

- القطاع المعمر: يمثل كل ما هو مستغل حاليا من مساكن، مرافق عمومية مساحات خضراء وعمومية، ويشغل مساحة 113 هـ.

- قطاعات التعمير تم تحديد في هذه المرحلة الأراضي الموجهة للتعمير حيث تشغل ما مساحته 135 هـ .

3- التجمع الثانوي الهويل :

بعد الوقوف على مختلف العوائق الموجودة لإيجاد الأراضي ذات القابلية للتعمير، والأراضي الموجهة للتعمير المستقبلي وما وقفنا عليه هو نمو سريع لهذا التجمع تجاوز ما اقترح لتوسعه سابقا، وعليه اقترحنا توسعه جنوبا وعلى امتداد الطريق البلدي رقم 51 ، ولذلك فإن قطاعات التعمير المقترحة تكون كالتالي:

- القطاع المعمر: يمثل كل ما هو مستغل حاليا من مساكن مرافق عمومية، مساحات خضراء وعمومية، ويشغل مساحة 54 هـ.

4- التجمع الثانوي عريش حمولة :

بعد الوقوف على مختلف العوائق الموجودة لإيجاد الأراضي ذات القابلية للتعمير، والأراضي الموجهة للتعمير المستقبلي وما وقفنا عليه هو نمو بطيء لهذا التجمع رغم أهميته وتوفره على أهم المرافق الضرورية، وعليه اقترحنا توسعته غربا باتجاه تجمع الزبيدات، ولذلك فإن قطاعات التعمير المقترحة تكون كالتالي:

- القطاع المعمر: يمثل كل ما هو مستغل حاليا من مساكن، مرافق عمومية مساحات خضراء وعمومية، ويشغل مساحة 27 هـ.
- قطاعات التعمير تم تحديد في هذه المرحلة الأراضي الموجهة للتعمير حيث تشغل ما مساحته 44 هـ

5-التجمع الثانوي الزبيدات:

بعد الوقوف على مختلف العوائق الموجودة لإيجاد الأراضي ذات القابلية للتعمير، والأراضي الموجهة للتعمير المستقبلي وما وقفنا عليه هو نمو بطيء لهذا التجمع رغم توفره على أهم المرافق الضرورية، وعليه اقترحنا توسعته شمالا، ولذلك فإن قطاعات التعمير المقترحة تكون كالتالي:

- القطاع المعمر: يمثل كل ما هو مستغل حاليا من مساكن مرافق عمومية، مساحات خضراء مساحة وعمومية، ويشغل 38 هـ .
- قطاعات التعمير: تم تحديد في هذه المرحلة الأراضي الموجهة للتعمير حيث تشغل ما مساحته 45 هـ.

رابعا - التوجيهات التنموية:

بعد الوقوف على مختلف الاختلالات الموجودة في جل القطاعات الحيوية ببلدية سيدي خالد ، سوف نقدم بعض التوجيهات العامة انطلاقا مما استخلصناه.

- تحسين وتطوير التقنيات الفلاحية.
- إقامة وحدات صناعية لها علاقة بالمنتوج الفلاحي
- دعم الإستثمارات التي تمتص اليد العاملة وتساعد في ترقية الفلاحة والطابع الريفي للمنطقة.
- تعميم الكهرباء على المناطق المبعثرة و الفلاحية .
- تدعيم و تنمية تربية الحيوانات كالماعز و الغنم .
- تشجيع إقامة الحد الأقصى من الخدمات خاصة منها الصحية والتعليمية .

- إن غياب وحدات صناعية بالبلدية جعل النشاط الإقتصادي يقتصر بالدرجة الأولى على الفلاحة، لذلك نشجع هذا القطاع لما له من أهمية في ديناميكية التنمية بالمنطقة.
- إصلاح الطرق العمرانية وتعبيدها.
- شق الطرق بالمناطق المبعثرة وتعبيدها وذلك لفك العزلة وسهولة تنقل المواطنين عبر مختلف تراب البلدية.
- إقامة الطرق الفلاحية من أجل تسهيل عملية تنقل الفلاح وسهولة تسويق منتوجه الفلاحي.
- محاولة تعميم مختلف الشبكات المياه الصالحة للشرب، الصرف الصحي، الغاز، الهاتف على مختلف المساكن بالتجمعات.
- توزيع شبكة النقل والمواصلات خاصة باتجاه المناطق النائية.
- بالنسبة للقمامة العمومية يتطلب عملية تهيئتها وتدعيم البلدية بإمكانيات ووسائل متطورة لجمع النفايات، بالإضافة إلى اليد العاملة، كما يمكن تسطير برنامج خاص لجمع النفايات سواء الصلبة أو غيرها، و تهيئة مواقع القمامة داخل الأحياء و القيام بعمليات التوعية، وتوفير على مستوى كل حي صناديق قمامة للحفاظ على الجانب الجمالي ومنع انتشارها على الطرق.

خلاصة:

ومن خلال ما تتولناه في الفصلين السابقين تبقى هذه الدراسة التوجيهية وسيلة عمرانية للتحكم في تقنيات تسيير واستهلاك المجال بمختلف مكوناته وللوصول إلى انسجام و تناسق بين مختلف القطاعات وتبقى هذه التوجيهات العامة تحتاج إلى دراسات تنفيذية لتجسيدها.

خاتمة عامة

خاتمة عامة:

تعمل مخططات التهيئة والتعمير على تنظيم الأنسجة العمرانية وحمايتها من أي خطر يحدق بها ويتسبب في الاخلال بوظيفتها أو تشويه لصورتها الحضرية والجمالية ،إلا أن واقع مدننا اليوم يغلب عليه طابع العفوية والتسيب والعشوائية مايفسر أن تلك الأهداف المسطرة والآمال الموضوعة ما هي إلا حبر على ورق تأبى التجسيد الواقعي.

لذا أصبح من الضروري انتهاج سياسة عمرانية جديدة ذات نظرة استراتيجية بعيدة المدى تجمع بين التخطيط المحكم لهذه المخططات والتطبيق الصارم لها ,تعمل على توعية مسؤوليها ومواطنيها على حد سواء بضرورة التقيد بها واحترام مختلف مضامينها وهذا كسبيل لإخراج هذه المخططات من المأمول الى الواقع العملي.

التأكد من صحة الفرضيات :

✓ **الفرضية الأولى الرئيسية:**(نعم الأدوات المنظمة لعمليات البناء والتعمير في المدينة الجزائرية متمثلة في مخططات التخطيط المجالي والحضري والمجسدة في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأرض نجحت في تحقيق توجهاتها ومبادئها) من خلال النتائج والتحليل الميداني نجد أن الفرضية محققة جزئيا وهذا من خلال دراستنا وجدنا ان هذه الأدوات المجسدة في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأرض نجحت في تحقيق توجهاتها ومبادئها جزئيا وهذا لوجود بعض العوائق والصعوبات في تطبيقها.

✓ **الفرضية الثانية :** (وجود عوائق وعراقيل والعديد من الأسباب، ناهيك عن ضعف التنسيق بين مختلف الفاعلين في إنتاج و تسير المجال الحضري مما يؤدي إلى عدم التطبيق الفعلي للأهداف المسطرة) ، من خلال بحثنا وتربصنا الميداني نجد أن الفرضية محققة وذلك لوجود عدة عراقيل تمس توجهات ومبادئ أدوات التهيئة والتعمير نذكر منها تأخر في التحيين فتبقى لسنوات دون مراجعة رغم تغير معطيات السكان والنسيج العمراني، ضعف التنسيق بين مختلف القطاعات ، غياب رؤية استراتيجية واضحة لتنمية المجال الحضري .

✓ **الفرضية الثالثة :** (الغلاف المالي الموجه لتجسيد مشاريع مخططات التهيئة والتعمير على أرض الواقع غير كافي ، بالإضافة إلى الإعتماد بشكل كبير على السلطات في تجسيدها) من خلال بحثنا وجدنا أن هذه الفرضية محققة وذلك بالإعتماد الكبير على الدعم المركزي ، غياب استراتيجيات التمويل المستدام للمجال الحضري .

المراجع

المراجع باللغة العربية

• الكتب

1. التجاني بشير، التحضر و التهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 67.
2. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
3. عبدا الله عطوي: جغرافية المدن، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع جزء 1، لبنان 01-01-2001.
4. مصطفى فواز، مبادئ تنظيم المدينة. بيروت، لبنان، 2003

• النصوص القانونية

1. الجريدة الرسمية
2. القانون 30-31 المعدل والمتمم للقانون 90-03 المتعلق بالتهيئة والتعمير
3. القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير
4. قانون رقم 02-02 مؤرخ في 05 فبراير 2002 يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج ر عدد 10 الصادرة في 2002 .
5. القانون رقم 06/06، المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة
6. القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 7 أبريل سنة 1990 المتعلق بالبلدية المادة 5
7. المرسوم التنفيذي 91/178 المؤرخ في 28 مايو 1991.
8. المرسوم التنفيذي رقم 05-317، المؤرخ في 10/09/2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-177، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26 الصادرة بتاريخ 31 ماي 1991.
9. المرسوم التنفيذي رقم 19-177 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005، ج ر عدد 26 الصادرة في 01.

• الرسائل والأطروحات

1. جبوري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2005 .

2. رياض تومي، أدوات التهيئة والتعمير وأشكالية التنمية الحضرية (مدينة الحروش نموذجا) رسالة ماجستير تخصص علم الاجتماع، جامعة قسنطينة.
3. هوارى سعاد، مخطط شغل الأراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص التهيئة الحضرية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، 2015.

• المجالات

1. روال أحمد ميا، التخطيط الحضري في سورية والتوجيهات المعاصرة نحو التنمية المستدامة، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية المجلد السادس والعشرون - العدد الأول، 9343.

المراجع باللغة الفرنسية:

- 1) ADJA (Djillali) et DROBENKO (Bernard), Droit de l'urbanisme , BERTI, Alger, 2007 ,
- 2) BENHADI (Daoud), croissance et instrument d'urbanisme, mémoire de fin d'étude pour obtention de diplôme de post-graduation, Ecole National d'Administration, Alger, 1993,
- 3) L e grand dictionnaire encyclopédique Larousse, Edition, 1997. Par Yannick Herlem (ECP2001). Paris. 1999
- 4) Manuel Castell, la question urbaine, François Maspero, France, 1975.
- 5) Maouia saidouni ,Elément d'introduction a l'urbanisme histoire méthodologie réglementation, Alger. 2000,
- 6) Maouia Saidouni, Elément d'introduction à l'urbanisme, casbah édition, Alger 2000.
- 7) Zucchelli Alberto, introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine, V. 2 OPU, Alger, 1983.

فهرس الصور

الرقم	العنوان	الصفحة
(1-2)	ضريح خالد بن سنان	51
(2-2)	الخطوط الكهربائية العالية التوتر	56
(3-2)	الخطوط الكهربائية متوسطة التوتر	56
(4-2)	الطريق الولائي رقم 60	56
(5-2)	الطريق الولائي رقم 04	56
(6-2)	منطقة النشاطات	57
(7-2)	خزان مائي	57
(8-2)	واد جدي	58
(9-2)	غابات النخيل	58
(10-2)	منطقة نشاطات	67
(11-2)	منطقة النشاطات مصغرة في طور الإنجاز	68
(12-2)	المدينة القديمة	68
(13-2)	ضريح خالد بن سنان	68
(14-2)	المسجد العتيق	68
(15-2)	مسجد عقبة بن نافع	68
(1-3)	سكنات فردية	71
(2-3)	سكنات نصف جماعية	72
(3-3)	سكنات جماعية	72
(4-3)	سكنات فردية	73
(5-3)	سكنات فردية	76
(6-3)	عينة من المدارس الابتدائية بمقر بلدية سيدي خالد	77
(7-3)	عينة من المتوسطات بمقر بلدية سيدي خالد	78
(8-3)	متقن بمقر بلدية سيدي خالد	78
(9-3)	معهد التكوين المهني هاني رابح بن سماتي	79
(10-3)	مركز التكوين المهني والتمهين مزروع الطاهر بن محمد	79
(11-3)	بريد الجزائر	82
(12-3)	قاعة علاج	82

82	فرع بلدي	(13-3)
82	مقر البلدية	(14-3)
82	مقر الدائرة	(15-3)
82	القسم الفرعي للموارد المائية + التعمير	(16-3)
82	الحماية المدنية المدنية	(17-3)
82	القسم الفرعي للفلاحة	(18-3)
83	ملعب جوارى	(19-3)
83	خزان مائي	(20-3)
84	مدرسة ابتدائية	(21-3)
84	ملعب جوارى	(22-3)
84	مسجد	(23-3)
85	مدرسة ابتدائية	(24-3)
85	قاعة علاج	(25-3)
86	مسجد	(26-3)
86	فرع بلدي	(27-3)
87	مدرسة ابتدائية	(28-3)
87	إكمالية	(29-3)
87	فرع بلدي	(30-3)
87	دار الشباب	(31-3)
88	قاعة علاج	(32-3)
88	فرع بريدي	(33-3)
88	مسجد	(34-3)
89	مدرسة ابتدائية	(35-3)
89	قاعة علاج	(36-3)
89	خزان مائي	(37-3)
89	مسجد	(38-3)

فهرس الجداول

الرقم	العنوان	الصفحة
(1-2)	<u>المسافات الامنية</u>	58
(2-2)	<u>تطور سكان بلدية سيدي خالد</u>	59
(3-2)	<u>توزيع سكان البلدية</u>	60
(3-2)	<u>الكثافة السكانية</u>	61
(4-2)	<u>معدل النمو لبلدية سيدي خالد</u>	62
(5-2)	<u>التركيب النوعي لسكان بلدية سيدي خالد</u>	62
(6-2)	<u>التركيب العمري لسكان بلدية سيدي خالد</u>	63
(7-2)	<u>التوزيع العام للأرضي</u>	65
(8-2)	<u>إنتاجية الأراضي الزراعية</u>	65
(9-2)	<u>العدد الإجمالي للنخيل ببلدية سيدي خالد</u>	66
(10-2)	<u>توزيع الإنتاج الحيواني</u>	66
(11-2)	<u>منطقة النشاطات سيدي خالد</u>	67
(12-2)	<u>وضعية التجارة ببلدية سيدي خالد</u>	69
(13-2)	<u>النقل البري للمسافرين</u>	69
(1-3)	<u>عدد المساكن الاجمالي</u>	70
(2-3)	<u>تحليل المجال السكاني بالتجمع الرئيسي سيدي خالد</u>	71
(3-3)	<u>تحليل المجال السكاني بالتجمع الثانوي المغارة</u>	73
(4-3)	<u>تحليل المجال السكاني بالتجمع الثانوي الهويل</u>	74
(5-3)	<u>تحليل المجال السكاني بالتجمع الثانوي عريش حمولة</u>	75
(6-3)	<u>تحليل المجال السكاني بالتجمع الثانوي الزبيدات</u>	75
(7-3)	<u>وضعية المرافق التعليمية</u>	77
(8-3)	<u>وضعية التكوين المهني</u>	78
(9-3)	<u>مصادر المياه لبلدية سيدي خالد</u>	93
(10-3)	<u>خزانات المياه المنجزة وفي طور الإنجاز</u>	94

فهرس الخرائط

الرقم	العنوان	الصفحة
(1-2)	الحدود الإدارية لبلدية سيدي خالد	52
(1-3)	شبكة الطرق	92

فهرس المخططات

الرقم	العنوان	الصفحة
(1-2)	تطور سكان بلدية سيدي خالد	59
(2-2)	توزيع سكان البلدية	60
(3-2)	نسبة التركيب النوعي	62
(4-2)	التركيب العمري لسكان بلدية سيدي خالد	64
(5-2)	التوزيع العام للأراضي بالبلدية (الموسم الفلاحي 2021-2022)	65
(1-3)	مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية سيدي خالد	81
(2-3)	مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية سيدي خالد - التجمع الثانوي المغارة	85
(3-3)	مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية سيدي خالد (التجمع ثانوي الهويمل)	86
(4-3)	مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية سيدي خالد (التجمع ثانوي عريش حمولة)	88
(5-3)	مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية سيدي خالد (التجمع الثانوي الزبيدات)	90

الفهرس

شكر وعرافان

إهداء

- المقدمة..... أ
- 1- الإشكالية: ب
- 2- الفرضيات..... ب
- 3- أهمية وأسباب اختيار الموضوع: ج
- 4- أهداف الدراسة: ج
- 5- المنهجية المتبعة : ج
- 6- الأدوات المستعملة في إنجاز الدراسة : ج
- 7- تركيبة المذكرة: تم تقسيم المذكرة كالآتي: د

السند النظري

الفصل الأول الإطار النظري والمفاهيمي لأدوات التهيئة والتعمير

- تمهيد..... 6
- 1- التطور التاريخي للمنظومة القانونية للتعمير 7
- 1-1- المرحلة الأولى : مرحلة الاحتلال من 1830 إلى 1962 7
- 1-2- المرحلة الثانية : مرحلة ما بعد 1962 إلى يومنا هذا 10
- 2- إطار ومفاهيم الدراسة: 15
- 1-2- الوسائل: 15
- 2-2- المدينة: 16
- 3-2- التخطيط الحضري: 17
- 4-2- التهيئة الحضرية: 17
- 5-2- التعمير: 18
- 6-2- التهيئة العمرانية: 18
- 7-2- أدوات التهيئة والتعمير: 19
- 3- أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر: 19

19	3-1- الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية SNAT
20	3-2- الخطة الجهوية للتهيئة العمرانية SRAT
20	3-3- مخطط التهيئة الولائي PAW
	المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير . (Plan d'aménagement directeur
21	)(urbain
21	الفرع الأول: مرحلة التحضير والإعداد :
22	الفرع الثاني: مرحلة الاستقصاء العمومي :
23	الفرع الثالث: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
25	الفرع الرابع: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
26	المطلب الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
26	الفرع الأول: مرحلة التحضير والإعداد
29	الفرع الثاني: مرحلة الاستقصاء العمومي
29	الفرع الثالث: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
31	1- مخطط شغل الأراضي
31	1-1- تعريف مخطط شغل الأراضي :
32	1-2- موضوع مخطط شغل الأراضي :
33	1-3- محتوى مخطط شغل الأراضي :
33	1-4- مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي
33	1-4-1- المرحلة الأولى: الدراسة التحليلية للمنطقة
36	1-4-2- المرحلة الثانية: إعداد مخطط التهيئة
37	1-4-3- المرحلة الثالثة: المشروع التنفيذي و قانون استعمال الأراضي :
40	1-4-4- المرحلة الرابعة: إعداد الملف التنفيذي للطرق والشبكات المختلفة مع الملف النهائي :
42	1-5- إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

السند_التطبيقي

الفصل الثاني: الدراسة السكانية والمورفولوجية

49.....	تمهيد.....
50.....	1- التعريف بالمدينة:.....
50	1-1- العامل التاريخي :.....
51.....	1-2- العامل الطبيعي.....
51.....	2-الدراسة الطبيعية:
51.....	1-2- تحديد الموقع:.....
60	2-2- توزيع سكان البلدية:.....
59.....	3- الوضعية الديموغرافية.....
59.....	1-3- تطور سكان بلدية سيدي خالد
60.....	2-3- توزيع سكان البلدية:
61.....	3-3- الكثافة السكانية:.....
65.....	4- الخصائص الاقتصادية:
65	1-4- البنية الاقتصادية.....
66.....	2-4-الخلاصة.....

الفصل الثالث: الدراسة التحليلية للمجال العمراني لبلدية سيدي خالد

70	أولا - وضعية المساكن:
72	1) التجمع الثانوي المغارة:.....
74.....	2) التجمع الثانوي الهويل.....
74	3) التجمع الثانوي عريش حمولة :
75.....	4) التجمع الثانوي الزبيدات.....
76.....	ثانيا- وضعية المرافق العمومية:.....
91.....	1-وضعية المنشآت القاعدية:.....
94.....	2- العوائق وإمكانيات التوسع :
98.....	خلاصة.....
100.....	خاتمة عامة:
102.....	قائمة المراجع
105	فهرس الأشكال والجداول والمخططات.....
108.....	الفهرس.....

ملخص

من أجل التحكم المدروس في التوسع العمراني بطريقة جيدة ومنظمة تأتي أدوات التهيئة و التعمير كركيزة أساسية في المجال العمراني في الجزائر وغيرها من الدول حيث إن العديد من الدول والحكومات تعير هذه الأدوات اهتماما بالغا حيث تستطيع به أن تقوم و تستدرك ما يخص المحيط العمراني من أجل تسوية وحل العديد من المشاكل .

يعتبر التخطيط العمراني أسلوب علمي يتبع لمواجهة مقتضيات العمران الحديث، لاسيما من حيث ضمان الكثافة السكانية المتجانسة وتوفير المرافق والمساكن بكافة أنواعها، وانسجام المباني من حيث مظهرها وحجمها، وحماية الأراضي الزراعية والمساحات الخضراء...إلخ. وتتجسد فكرة التخطيط العمراني في الجزائر من خلال أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة حسب القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير - PDAU ومخطط شغل الأراضي POS .

الكلمات المفتاحية: التهيئة، التعمير ، المخططات، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، التوسع العمراني.

Summary:

In order to control urban expansion in a well-thought-out and organized manner, planning and development tools are a fundamental pillar in the urban field in Algeria and other countries. Many countries and governments pay great attention to these tools, as they enable them to assess and address issues related to the urban environment in order to resolve and solve many problems.

Urban planning is a scientific method used to address the requirements of modern urbanization, particularly in terms of ensuring a homogeneous population density, providing facilities and housing of all kinds, harmonizing buildings in terms of appearance and size, and protecting agricultural land and green spaces, etc. The idea of urban planning in Algeria is embodied through planning and development tools, as stipulated in Law No. 90/29 of December 1, 1990, relating to planning and development, as amended and supplemented by both the Master Plan for Development and Development (PDAU) and the Land Use Plan (POS).

Keywords: Planning, development, plans, Master Plan for Development and Development, urban expansion.