

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministère de l'enseignement Supérieur et de la Recherche scientifique



جامعة محمد بوضياف - المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'sila

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

ميدان الهندسة المعمارية و العمرانية و مهن المدينة
فرع: تسيير المدينة
تخصص: إدارة المدن

معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم: تسيير المدينة
رقم:

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر أكاديمي
تحت عنوان

أدوات التهيئة و التعمير بين النظري و التطبيق الميداني

إشراف الأستاذة:

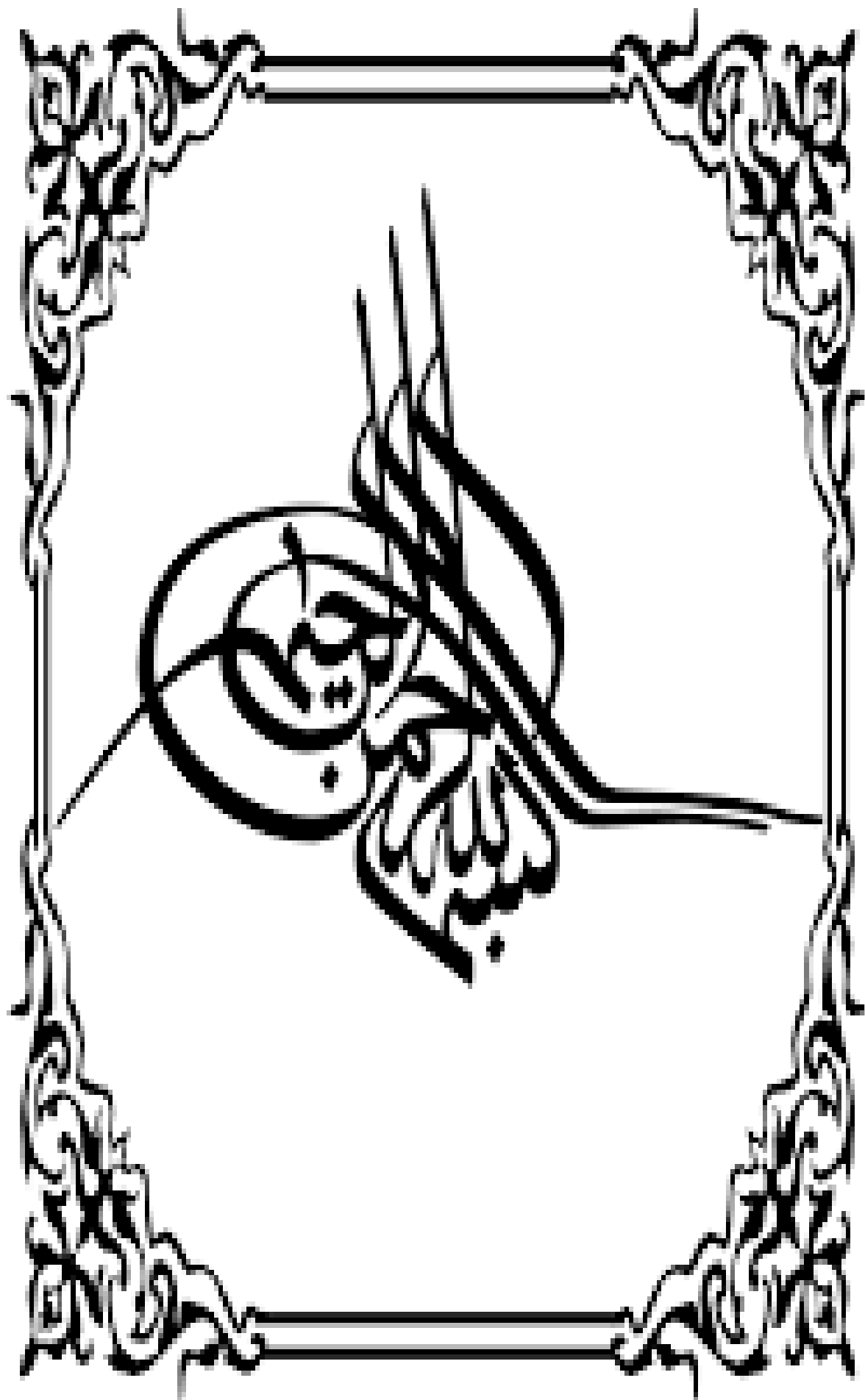
سليمة صوشي

إعداد الطالبتين :

- طاوس حاجي

- حكيمة العربي

السنة الجامعية 2020/2019



إهداء

الحمد لله حمدا يوافي نعمه على ما وسعنا به من فضل
ورحمة، وعلمنا ما لم نكن نعلم بعد أن وصلت الدراسة إلى
صورتها النهائية.

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع إلى كل من :

إلى قرّة عيني أبي الغالي منبع الإرادة وهو من ملأ
دربي أملا وعزما وعملا

إلى روح أمي الغالية.. والدتي الحنون ..التي كانت لا تقطع سكون
الليل بدعواتها المخلصة والصادقة

إلى زوجي العزيز جمال ايت بلقاسم

إلى قرّة عيني مصطفى سراج الدين

إلى جميع إخوتي الأعمام من الصغير إلى الكبير

إلى زملائي في الدراسة دون أن أنسى أصدقائي ...

إلى كل من ساعدني سواء من قريب أو من بعيد

إلى كل من يحمل قلبا طيبا في زمن غابت فيه القلوب

الطيبة دون أن أنسى أساتذتي الأفاضل وأسرة الجامعة .

إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع

مهاوس حاجي

إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم
اللهم لك الحمد كما ينبغي لجلال وجهك و عظيم سلطانك
اللهم لك الحمد حتى ترضى..و إذا رضيت ..و بعد الرضا
و الصلاة و السلام على أشرف الخلق أجمعين " محمد " بن عبد الله صلوات ربي و سلامه عليه
أما بعد
إلى من كان نبراسا ينير لي درب الحياة إلى روحه الطاهرة أبي العزيز رحمه الله
إلى ملاكي في الحياة...إلى من كان دعاؤها سر نجاحي.....أمي الحبيبة حفظها الله و رعاها
إلى من تطلعوا لنجاحي بنظرات الأملإلى سندي و عزوتي
إخوتي و أخواتي
إلى أهلي و أقاربي
إلى صديقاتي و زملائي
إلى أساتذة و طلبة معهد تسيير التقنيات الحضرية خاصة دفعة 2020
إلى كل من ساعدنا في إنجاح هذا العمل و لو بدعاء خفي
إلى كل من غرس وردة في بستان المعرفة و أضاء شمعة على طريق العلم
إلى كل طالب علم أفنى حياته لخدمة وطنه
إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة جهدي المتواضع

حكيمة العربي

بعد الثناء والحمد لله الذي وفقنا لإعداد هذا البحث

لا يسعنا إلا أن نتقدم بجزيل الشكر وعظيم الامتنان وخالص التقدير..

إلى من تلتزموا بالزنايات المكتوبة * شكريات *

الملخص:

إن كان الهدف الأساسي لمخططات التهيئة و التعمير هو رسم إستراتيجية استشرافية لتنظيم استغلال المجال الحضري فإن تنفيذها الميداني هو المحك الرئيسي لفاعلية إدارة المدن لتجسيدها على أرض الواقع، حيث أن هذا الأخير لا يعكس تطبيقها في كثير من الحالات لتبقى هذه الإستراتيجيات حبيسة مخططاتها، ومدينة سيدي عيسى بمخططها شغل الأراضي 01 إحدى شواهد هذه الإشكالية، مما تطلب الأمر إلى معرفة الأسباب الحقيقية التي انجرت عنها عدة مشاكل و فوضى في الوسط الحضري، و للتحكم أكثر بمجريات الدراسة كانت مقاربتنا للموضوع من الجانب التسييري (إدارة المدن) باعتباره الجهاز التنفيذي و الرقابي للتطبيق الصارم للنصوص التشريعية الضابطة لكيفيات إعداد و تنفيذ مخططات التهيئة و التعمير.

و جاءت هذه الدراسة هادفة إلى تفعيل التنسيق بين الفاعلين بالمجال الحضري، و تطوير الكفاءة التسييرية لضمان التطبيق الفعلي للإستراتيجيات المسطرة بمخططات التهيئة و التعمير بحالة الدراسة و استقرائها للمجتمع الأصلي لعينة البحث.

الكلمات المفتاحية: - مخططات التهيئة و التعمير، - إدارة المدن ، - التخطيط الإستشرافي - التنفيذ الميداني - مدينة سيدي عيسى.

Summary:

If the main goal of the preparation and reconstruction plans is to draw up a forward-looking strategy to regulate the exploitation of the urban sphere, then its field implementation is the main test for the effectiveness of city management to embody it on the ground, as the latter does not reflect its application in many cases so that these strategies remain confined to their plans, and the city of Sidi .Aissa With its plan to occupy lands 01 one of the evidence of this problem, which required to know the real causes that resulted in several problems and chaos in the urban environment, and to control more about the course of the study, our approach to the subject was from the management side (city administration) as the executive and supervisory body for the strict application of texts Legislative governing how to prepare and implement planning and reconstruction plans.

This study aimed to activate coordination between the actors in the urban field, and to develop the management competence to ensure the actual implementation of the strategies established by the planning and reconstruction plans in the case of the study and its extrapolation to the original community of the research sample.

Keywords: - planning and reconstruction plans, - city administration, - forward planning - field implementation -Sidi Aissa town.

الفهرس العام

فهرس المحتويات

الصفحة	العناوين
I	الإهداء 01
II	الإهداء 02
III	كلمة شكر
IV	الملخص
VI	فهرس المحتويات
IX	قائمة الجداول
X	قائمة الأشكال
X	قائمة الخرائط و المخططات
XI	قائمة الصور
XII	قائمة الرموز و المختصرات
XIII	قائمة الملاحق
02-01	مقدمة عامة
	الفصل التمهيدي: مدخل عام
04	1- الإشكالية
04	2- الفرضيات
05	3- أهمية الموضوع
05	4- أهداف الدراسة
05	5- مبررات اختيار الموضوع
05	6- منهجية البحث و الأدوات المستعملة
05	7- الأدوات المستعملة
06	8- هيكلية المذكرة
	الفصل الأول : أدوات التهيئة والتعمير و إدارة المدن في الجزائر
08	تمهيد
08	أولاً: مفهوم التهيئة العمرانية

08	ثانيا: أهداف التهيئة العمرانية
09	ثالثا: وسائل التهيئة العمرانية
09	رابعا: مراحل تطور سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر
09	1.. السياسات الحضرية الاستعمارية قبل 1962
10	2.. السياسة الحضرية بعد الاستقلال
11	3.. أدوات التهيئة والتعمير المعمول بها حسب التشريع الجزائري
11	01)) المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU
15	02)) مخطط شغل الأرض
19	03))-وثائق التعمير
24	04))الشهادات الإدارية المتعلقة بالتهيئة والتعمير
26	05))- إدارة المدن بالجزائر
26	1- مفهوم إدارة المدن
28	2- المتدخلون في إدارة المدن
30	3- تشريعات إدارة المدينة
34	4- فاعلية إدارة المدينة على مخططات التهيئة و التعمير
36	5- مبادئ وأهداف إدارة المدن
38	خلاصة الفصل
	الفصل الثاني : دراسة تحليلية لمدينة سيدي عيسى
41	تمهيد
41	1- تقديم مدينة سيدي عيسى
41	1-1- خصائص الموقع
42	1-2- أهمية الموقع
43	1-3- الدراسة الطبيعية
47	2- واقع التوسع العمراني لمدينة سيدي عيسى
47	1-2- التطور العمراني لمدينة سيدي عيسى
49	2-2- التطور السكاني و السكني لمدينة سيدي عيسى

54	2-3- العوائق و ارتفاعات التوسع العمراني بمدينة سيدي عيسى
54	3- قراءة تحليلية لمخططات التهيئة و التعمير PDAU المصادق عليه
55	3-1- المناطق المعمره و المناطق القابلة للتعمير
57	3-2- مناطق التوسع المقترحة للتوسع المستقبلي
59	3-3- مخططات شغل الأراضي المقترحة
61	4- مقارنة بين الواقع و تخطيط التوسع العمراني بمدينة سيدي عيسى
62	خلاصة الفصل
الفصل الثالث: دراسة تحليلية لمخطط شغل الأرض 01	
64	تمهيد
64	1- دراسة تحليلية لمخطط شغل الأرض 01 بمدينة سيدي عيسى
64	1-1- تقديم مخطط شغل الأرض 01
64	1-2- قراءة عمرانية للمخطط المبرمج سنة 1996
69	1-3- تحقيق ميداني لتخطيط مخطط شغل الأرض
75	1-4- مقارنة بين المخطط المبرمج وواقع تنفيذ المخطط على الميدان
79	خلاصة الفصل
الفصل الرابع: تفريغ إستمارة المقابلة و اقتراحات	
81	تمهيد
81	1- تحديد المقابلات و تحليلها
81	-عينة البحث
81	أولاً: أسئلة عامة:
85	ثانياً: أسئلة خاصة بحالة الدراسة سيدي عيسى:
89	2- النتائج المتحصل عليها من تحليل المقابلة
90	3- التأكد من صحة الفرضيات
91	4- حلول و اقتراحات
93	الخاتمة العامة

96	قائمة المصادر والمراجع
100	الملاحق

فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
44	متوسط درجة الحرارة الشهري	01
45	متوسط معدل التساقط الشهري	02
47	الطبيعة القانونية العقارية لمدينة سيدي عيسى	03
50	التطور السكاني لبلدية سيدي عيسى	04
50	الفئات العمرية لبلدية سيدي عيسى	05
55	القطاعات العمرانية لبلدية سيدي عيسى	06
59	قائمة مخططات شغل الأراضي المقترحة	07
64	الإطار المبني و غير المبني لمخطط شغل الأرض 01 المبرمج	08
65	توزيع السكنات حسب مخطط شغل الأرض 01 المبرمج	09
66	المرافق الموجودة حسب مخطط شغل الأرض 01 المبرمج	10
68	توزيع مساحة الفضاءات حسب مخطط شغل الأرض 01 المبرمج	11
70	توزيع السكنات الموجودة على أرض الواقع بمختلف أنواعها	12
72	توزيع التجهيزات الموجودة على أرض الواقع	13
73	أنواع المساحات الخارجية و المساحية على أرض الواقع	14
75	المقارنة بين المخطط المبرمج وواقع تنفيذ المخطط على أرض الواقع	15
81	كفاية النصوص التشريعية لضبط إعداد مخططات التهيئة و التعمير	16
82	مميزات النصوص التشريعية	17
82	إصطدام تطبيق النصوص التشريعية بصعوبات ميدانية	18
83	نوع الصعوبات الميدانية التي تعيق تطبيق النصوص التشريعية	19
84	الأسباب الحقيقية وراء الصعوبات التي تواجهها إدارة المدن	20

85	كيفية تقييم وتيرة تخطيط و تهيئة مدينة سيدي عيسى	21
86	مخططات التهيئة و التعمير المصادق عليها طبقا ميدانيا (نعم أم لا)	22
87	نسبة إلتزام إدارة المدينة بتطبيق هذه المخططات المصادق عليها	23
87	معوقات التخطيط و التهيئة لمدينة سيدي عيسى	24
88	الإجراءات المتخذة لتهيئة و تخطيط مدينة سيدي عيسى بعد ارتقائها	25

فهرس الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
06	هيكلة المذكرة	01
18	مراحل إعداد مخطط شغل الأرض	02
27	مراحل الإدارة العمرانية	03
39	إجراءات الإعداد و المصادقة على أدوات التهيئة و التعمير	04
44	متوسط درجة الحرارة الشهري	05
46	متوسط التساقط الشهري	06

فهرس و الخرائط المخططات

الصفحة	عنوان المخطط أو الخريطة	رقم المخطط
43	الموقع الإداري لمدينة سيدي عيسى	01
45	المخطط الطبوغرافي لمدينة سيدي عيسى	02
49	الطبيعة القانونية العقارية لمدينة سيدي عيسى	03
51	التطور العمراني العقارية لمدينة سيدي عيسى	04
52	السكنات الموجودة في مدينة سيدي عيسى	05
53	التجهيزات الموجودة في مدينة سيدي عيسى	06
57	شبكة الطرق بمدينة سيدي عيسى	07

58	العوائق الموجودة بمدينة سيدي عيسى	08
60	القطاعات العمرانية لمدينة سيدي عيسى	09
61	مخططات شغل الأراضي المقترحة لمدينة سيدي عيسى	10
65	موقع مخطط شغل الأراضي 01 (POS.Z.A.U)	11
68	محتوى مخطط شغل الأراضي 01 (POS.Z.A.U) المبرمج 1996	12

فهرس الصور

الصفحة	عنوان الصورة	رقم الصورة
42	الموقع الجغرافي لمدينة سيدي عيسى	01
46	إتجاه الرياح لمدينة سيدي عيسى	02
54	بعض مفترقات الطرق الموجودة في مدينة سيدي عيسى	03
62	التوسع العمراني على أرض الواقع	04
69	مخطط شغل الأرض على أرض الواقع	05
71	سكنات جماعية بصيغة RHP	06
71	سكنات جماعية بصيغة LPL	07
71	سكنات جماعية بصيغة ECOPROMO	08
72	سكنات جماعية بصيغة FNPOS	09
73	بعض التجهيزات لمخطط شغل الأرض 01 (POS.Z.A.U)	10
74	بعض الطرق الموجودة في منطقة الدراسة	11
75	مساحات خضراء و ساحات اللعب في منطقة الدراسة	12
78	العوائق الموجودة في مخطط شغل الأرض 01 (POS.Z.A.U)	13

فهرس الرموز و الإختصارات

الإختصار	التسمية الكاملة
PDAU	المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
POS	مخطط شغل الأرض
PUG	مخطط العمران العام
PUD	المخطط العمراني التوجيهي
PUP	المخطط الأساسي للعمران
PUP	المخطط العمراني المؤقت
Z.A.U	المناطق السكنية الحضرية
RHP	إمتصاص السكن الهش
LPL	السكن العمومي الإيجاري
FNPOS	الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية
ECOPROMO	مؤسسة البناء و الترقية

فهرس الملاحق

الصفحة	عنوان الملحق	رقم الملحق
100	طلب رخصة البناء	01
101	طلب رخصة الهدم	02
102	طلب رخصة التجزئة	03
103	طلب شهادة التقسيم	04
104	وصل إيداع	05
105	قرار يتضمن رخصة البناء	06
106	قرار يتضمن رخصة الهدم	07
107	قرار يتضمن رخصة التجزئة	08
108	قرار يتضمن شهادة التقسيم	09
109	قرار يتضمن شهادة قابلية الإستغلال	10
110	قرار يتضمن شهادة المطابقة	11
111	قرار يتضمن شهادة التعمير	12
112	بطاقة معلومات	13
113	إستمارة المقابلة	14

المقدمة العامة

مقدمة:

تعتبر التهيئة العمرانية نوعاً من أساليب و تقنيات التدخل المباشر، سواء بواسطة الأفكار و القرارات أو بواسطة وسائل الدراسات و وسائل التنفيذ و الإنجاز لتنظيم و تحسين ظروف المعيشة، إما على المستوى المحلي أو الإقليمي أو الوطني . و مما لا شك فيه أن للتنظيم في المجال العمراني أهميته و ضرورته للتحكم بالمتغيرات العديدة في التركيبة الاجتماعية و الزيادة في عدد السكان و تزايد الحاجة إلى الخدمات الحضرية المتطورة. و في ظل هذه المتغيرات تعاني المدن الجزائرية من تراكم العديد من المشاكل العمرانية نتيجة تفاعل عدة عوامل تاريخية اجتماعية اقتصادية و سياسية. ، فقد مرت مدننا بفترة استعمارية استغلالية طبعت المظاهر العمرانية المتدنية و الفوارق الجهوية التي تميز فيها شمال البلاد عن جنوبها، لتمر بعد ذلك بتجربة نهوض رسمت قواعدها بصدور قوانين تنظيمية لمخططات التهيئة و التعمير و لعل نقطة الإصلاح الحقيقي بمجال التهيئة و التعمير هو القانون 29/90 الذي كان له اثر بارز في هذا المجال كونه دعم بأدوات تطبيقية محددة و مباشرة المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU) ومخططات شغل الأراضي (POS)، فان كان التشريع أوجد حلاً لثغرات و نقائص التشريعات السابقة و قام بتصحيحها في نص القانون الذي جاء بالأداتين، فإن تطبيقها الفعلي على الميدان يبقى إشكالية مطروحة.

ليفرض التفكير الجدي تصور سياسة خاصة بإدارة المدن و التحكم في العمران و التي ظهرت بوادرها بصدور القانون التوجيهي للمدينة 06/06 ، الذي أسس لأول مرة سياسة خاصة بالمدينة وذلك بإدراجها ضمن المبادئ العالمية للحكم الراشد، والتأكيد على التسيير الديمقراطي للمدينة بتجسيد اللامركزية في صناعة القرار بإشراك كل الفاعلين والمواطنين والمجتمع المدني، مما يسمح للدولة و من خلالها رسم مسارها وتحديد أهدافها وإطارها و أدواتها، و هو ما تم تكريسه في ظل القانون التوجيهي للمدينة و تأكيده في ظل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة. و استناداً لما سبق ذكره، نجد أن المشرع الجزائري في تنبيهه للقانون التوجيهي للمدينة 06/06 و تعديل قانون البلدية 10/11 على غرار القوانين السابقة، حدد الآليات التي بموجبها تتحقق للمدينة وعلى رأسها البلدية التنمية المستدامة والتنمية المحلية بصفة خاصة، وهذا تماشياً مع المستجدات التي يفرضها الواقع . كل هذه القوانين كفيلة بتسيير المجال الحضري و تنظيمه، و من هذا المنطلق كان موضوع دراستنا مخططات التهيئة و التعمير بين النظري و التطبيق الميداني ترجمة لواقع تعيشه إدارة المدن في الجزائر وتحديداً مدينة سيدي عيسى كنموذج لحالة الدراسة و عليه فقد تناولنا عدة جوانب لموضوع بحثنا حيث تطرقنا في الفصول الخاصة بالجانب النظري إلى مفاهيم حول التهيئة العمرانية و مراحل تطور سياستها في الجزائر إلى صدور القانون 90/25 المتضمن التوجيه العقاري و القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة و التعمير الذي شمل كل من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي

حيث تم عرض محتوياتهم وأهدافهم بالتفصيل و مقارنة بمخططات التهيئة و التعمير المعمول بها في فرنسا كذلك تطرقنا إلى مفهوم إدارة المدن وتشريعاتها و فاعليتها على مخططات التهيئة و التعمير و مختلف المتدخلين بها وكذا مهامهم و صلاحياتهم ..إلى أن ختمنا الجانب النظري بمبادئ و أهداف إدارة المدن. أما في الفصول المتبقية (الجانب التطبيقي) تناولنا دراسة تحليلية لمدينة سيدي عيسى حيث وصلنا إلى أهم العناصر التي لها علاقة بالموضوع المتمثلة في قطاعات التعمير المستقبلي المقترحة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومقارنتها بالواقع ثم سلطنا الضوء على مخطط شغل الأرض رقم 01 والفروق و المشاكل التي وجدناها عند تطبيقه على أرض الواقع و في الفصل الأخير قمنا بعرض و تحليل نتائج المقابلة التي أجريناها مع مختلف المتدخلين كما قمنا بتحليل الفرضيات حتى نؤكد صحتها من عدمها ثم اقترحنا بعض الحلول إلى أن خلصنا إلى الخاتمة التي تتمثل في اقتراحات و توصيات تصبو إليها إدارة المدن من أجل تحسسين أدائها.

الفصل التمهيدي

- 1- الإشكالية
- 2- الفرضيات
- 3- أهمية الموضوع
- 4- أهداف الدراسة
- 5- مبررات اختيار الموضوع
- 6- منهجية البحث
- 7- الأدوات المستعملة
- 8- هيكلية المذكرة

3..أهمية الموضوع:

مع الزيادة في عدد السكان المفرط بالمدن الجزائرية و ما تفرضه من احتياجات ضرورية نتج عنها عدة مشاكل في المجال الحضري رغم وجود أدوات لتنظيم المجال و التي تتمثل في أدوات التهيئة و التعمير وهذا ما يدعو إلى النظر في الأسباب الحقيقية وراء عدم تطبيق هذه المخططات على أرض الميدان.

4..أهداف الدراسة:

- توضيح دور وأهمية أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم المجال بالمدن الجزائرية.
- التعرف على الأسباب الحقيقية وراء إهمال مخططات التهيئة والتعمير وعدم العمل بها من طرف الإدارة في المدن الجزائرية لاسيما مدينة سيدي عيسى.

5..مبررات اختيار الموضوع:

بعدما اخفاق التوجه المركزي في تسير المدن اصبح التوجه اللامركزي و المحلي بالتسيير نهج الذي يفرض نفسه على التوجه العالمي و الجزائر لمواكبة هذا التطور سارعت لتبني هذا النهج، و بحكم تخصصنا العلمي حاولنا اسقاطه على ادارة المدن لتخطيط و تهيئة المجال الحضري.

6..منهجية البحث :

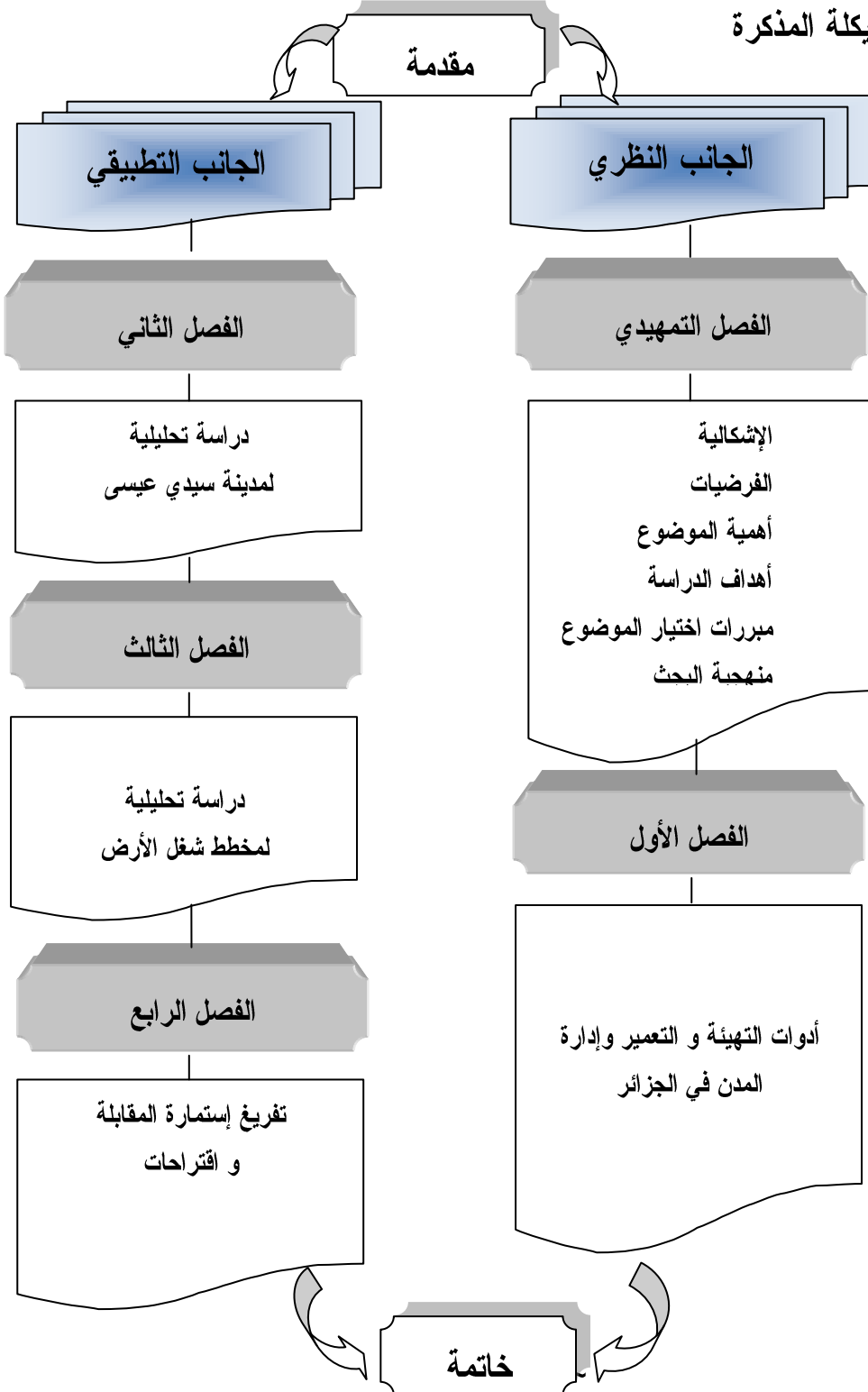
بعد تحديد المشكل المدروس و الصياغة الأولية للفرضيات تبين لنا أن المنهج الذي يتماشى مع طبيعة الموضوع هو المنهج الوصفي التحليلي الذي يسمح للباحث بالوصف المنظم للظاهرة مستخدما التحليل والمقارنة .

7..الأدوات المستعملة:

- المراجع: كتب، مجلات علمية، مذكرات
- صور فتوغرافية وجوية ،
- مخططات
- وثائق إدارية
- الإنترنت
- المعاينة الميدانية
- مقابلة مع ممثلي إدارة مدينة سيدي عيسى

أدوات التهيئة و التعمير بين النظري و التطبيق الميداني

شكل رقم: 01 هيكله المذكرة



الفصل الأول

أدوات التهيئة و التعمير و إدارة المدن في الجزائر

تمهيد

أولاً: مفهوم التهيئة العمرانية

ثانياً: أهداف التهيئة العمرانية

ثالثاً: وسائل التهيئة العمرانية

رابعاً: مراحل تطور سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر

01)) المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU

02)) مخطط شغل الأرض

03)) وثائق التعمير

04)) الشهادات الإدارية المتعلقة بالتهيئة والتعمير

05)) - إدارة المدن بالجزائر

1- مفهوم إدارة المدن

2- المتدخلون في إدارة المدن

3- تشريعات إدارة المدينة

4- فاعلية إدارة المدينة على مخططات التهيئة و التعمير

5- مبادئ وأهداف إدارة المدن

خلاصة الفصل

تمهيد :

يعتبر العمران فن وعلم يحدد بموجبه كيفية تنظيم المدن وانجاز التجمعات السكنية العمرانية فسياسة التهيئة والتعمير بالجزائر عرفت عدّة مراحل حاولت الدولة من خلالها التحكم في قواعد التعمير والتوسع العمراني، إذ نجد أنّ الجزائر حالية تشهد تطور ديموغرافي متواصلًا مما انجر عنه في المقابل تطور عمراني سريع وبهذا لجأت الدولة إلى التهيئة العمرانية كأساس لتحقيق أهداف ملحة في جميع المدن الجزائرية، كما يعتبر العمران المرآة العاكسة للدولة كما يبيّن مدى تطورها ومستوى الحضارة فيها لذلك تسهر جميع الدول من أجل وضع مقاييس تستجيب لها البناءات بغية إظهار الوجه الحسن لها.

لذلك تستوجب الدراسة في المقام الأوّل تحديد ماهية التهيئة العمرانية ، وكذا دراسة الأدوات الأساسية لتطبيق سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر .

أولاً: مفهوم التهيئة العمرانية: لقد ظهر مفهوم التهيئة العمرانية مع بداية الثلاثينات في الإتحاد السوفياتي ثم عرف بعد ذلك تطوراً في الدول الرأسمالية مثل فرنسا وبريطانيا وباقي دول غرب أوروبا أين استعمل كوسيلة في مجال تنظيم أوساطها الطبيعية العمرانية والريفية والأهداف السياسية والإقليمية والاجتماعية التي دعت إلى تبني هذه الدول للتهيئة العمرانية وتطبيقها في إعادة بناء أوساطها بعد الحرب العالمية الثانية ،لذا سننتقل إلى عرض أهداف التهيئة العمرانية وكذا بيان وسائلها.

ثانياً: أهداف التهيئة العمرانية: تعتبر التهيئة العمرانية في كل الأنظمة الإقليمية هي وسيلة للتنمية والازدهار الإقليمي على المدى البعيد وفي كل الأحوال يكون تطبيق التهيئة العمرانية من طرف السلطات السياسية والتي تقوم بوضع أهدافها وتقرّر التوجيهات العامة وتساعد تمويل الأنشطة الإقليمية بغية تحقيق أهداف معينة يمكن أن نذكر البعض منها:

- تنظيم سلطة الدولة، الحدّ من المشكلات التي تعاني منها المراكز الحضرية(السكن، النقل، التلوث، الخدمات)...
- نشر وتوزيع النشاطات الإقليمية بطريقة عقلانية.
- تحقيق التكامل الجهوي وتكوين المحيط الإقليمي الوافي.
- تلبية رغبات الشعب، تخفيف الضغط على المدن الكبرى والنتيجة أساساً عن الهجرة الريفية وتخفيف الفوارق بين الريف والحضر كنتيجة لتنمية أقاليم الدولة وتوزيع الاستثمارات والخدمات بشكل متوازن وعادل وهذه الأهداف تخص السياسة الوطنية العامة ولكن هناك أهداف محدودة تخص مناطق معينة كالمناطق المحرومة وتكون الأهداف فيها بدائية والهدف الكبير هو إخراج هذه المناطق من عزلتها وفي غالب الأحيان تكون عن طريق برامج خاصة كما وقع في الجزائر لإخراج مناطق الهضاب العليا من تخلفها ويمكن حصر هذه الأهداف فيما يلي:
- إيقاف الهجرة الريفية نحو المدن وخلق التناسق بين مختلف جهات الوطن.

- توفير شروط ملائمة للبحث على الاستثمار في المناطق النائية⁽¹⁾

ثالثا- وسائل التهيئة العمرانية: يمكن القول بأنه لا توجد هناك وسائل موحدة تستعمل لجميع الحالات في جميع مناطق العالم بل نجد أنّ الوسائل تختلف من بلد لآخر وهذا حسب النظام الاقتصادي والاجتماعي السائد والمطبق في ذلك البلد وهذه السياسات نفسها تختلف من مرحلة معينة لأخرى إذا فإنّ عملية التهيئة العمرانية ليست عملية تقنية اقتصادية يمكن إعادتها في كل مكان وفي كل زمان فهي لها علاقة وتتأثر بالمناخ الاجتماعية والإيديولوجي الذي يسود ذلك البلد أي هل هو رأسمالي، أم ليبرالي، أم اشتراكي أو في طريق النمو ومن بين وسائل التهيئة العمرانية نجد في المقام الأول: الدولة: التي تعتبر السلطة العليا في البلاد فهي التي تختار التوجهات السياسية والاقتصادية والاجتماعية الكبرى⁽²⁾، ثم بعد الدولة تأتي الوسائل الأخرى منها: المخططات والبرامج، رأس المال، مراكز التنمية المستوحاة من السياسة الإقليمية الجهوية...

رابعا: مراحل تطور سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر: إن سياسات التهيئة والتعمير في الجزائر مرت بعدة مراحل حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة ومنذ الاستقلال التحكم في التخطيط الحضري من خلال قواعد البناء والتوسع العمراني، ورغم أنها وان غيرت شيئا من مظاهر الحياة العمرانية والاجتماعية و لاقتصادية إلا أنها ظلت غير كافية لأسباب موضوعية، أهمها التخلف الاقتصادي والنزوح الريفي أو النمو الديموغرافي المفرط وعدم فعالية القوانين والتنظيمات التي طبقت في هذا المجال وقد يكون عدم تطبيقها أدى إلى انتشار السكن العشوائي واختلال النسيج العمراني لجل المدن الجزائرية، وقد مرت سياسة التعمير في الجزائر بعدة مراحل سنتطرق إليها.

1.. السياسات الحضرية الاستعمارية قبل 1962: بظهور التخطيط العمراني بفرنسا بموجب قانون سنة 1919 المعدل سنة 1924 الذي وضع مخطط التهيئة والتوسيع والتجميل، فطبق على الجزائر بموجب مرسوم 05 جانفي 1922 ثم وضع مخطط للجزائر سنة 1931 وأنشئت مقاطعة جزائرية عمرانية سنة 1937 ، اعتبر المستعمر الجزائر أرض للإبداع والتجديد في مجال المخططات العمرانية، فطبقت فرنسا عليها كل الأحكام المتعلقة بقانون التعمير الفرنسي وخاصة في مجال أدوات التعمير في سنة 1950 وضعت مجموعة من الأدوات الجديدة لتنظيم التعمير والتي لم تطبق واقعيًا إلا سنة 1958 و 1959 وهي الفترة التي تمثل بالنسبة للجزائر انطلاق مخطط قسنطينة لمحاولة إعادة التوازن الاقتصادي والاجتماعي للقضاء على الحرب التحريرية.

¹ PAUL BEURG, comprendre l'urbanisme, Edition Monteur, Paris, 1977, P 20

² PIERRE MERLIN, les techniques de l'urbanisme, presse universitaires de France, Paris, 1995, p 120.

2.. السياسة الحضرية بعد الاستقلال: سعت السلطات العمومية منذ الاستقلال إلى تنظيم مجال التعمير الذي تأثر بمختلف الخيارات السياسية، الاقتصادية والاجتماعية التي تبنتها الدولة في مختلف الدساتير والمواثيق الوطنية، الأمر الذي جعل الإطار القانوني للتهيئة والتعمير يمر بالمراحل التالية⁽³⁾ :

1.2. مرحلة 1962-1973 " تمديد العمل بالتشريع الاستعماري " : وذلك عملا بالقانون رقم 157/62 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، حيث استمرت الجزائر بعد الاستقلال في العمل بالأدوات التنظيمية الاستعمارية التي تضمنها قانون العمران العام الجديد، الذي بدأ تطبيقه في الجزائر ابتداء من 1960 والذي نص على أداتين قانونيتين هما :
✍ **مخطط العمران العام (PUG) (Plan d'urbanisme général)**: الذي يحتوي على التوجيهات العامة وخطة التنمية.

✍ **المخطط الأساسي للعمران (PUP) (Plan d'urbanisme Principal)**: الذي يرمي إلى تأطير التنمية العمرانية للبلديات التي يقل عدد سكانها عن الألف نسمة، التي لم تخضع إلى مخطط العمران العام.

2.2. مرحلة 1973-1990 " التخطيط الاشتراكي " : بدأت هذه المرحلة مع صدور الأمر رقم 29/73 المؤرخ في 05 جويلية 1973 الذي ألغى القانون رقم 157/62 وذلك ابتداء من تاريخ 05 جويلية 1975، فصدر بذلك الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري سنة 1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات⁽⁴⁾ ، ليعد بذلك « وسيلة تشريعية تسمح بالتحكم في العقار بهدف الاستعمال الرشيد للمجال وتنظيم عملية التعمير»، وقد نص هذا الأمر على أداتين أساسيتين :

▪ **المخطط العمراني التوجيهي (PUD) (Plan d'urbanisme Directeur)**

▪ **المخطط العمراني المؤقت (PUP) (Plan d'urbanisme Provisoire)**

3.2. مرحلة 1990 إلى يومنا هذا : «اقتصاد السوق» : لقد اعتمدت السياسة العقارية حتى نهاية سنة 1990 على التدخل المباشر للدولة عن طريق الاحتكار الممنوح للجماعات المحلية في مجال تسيير القطاع المعمر، حيث منع المواطنون من إجراء أي عمليات عقارية غير تلك التي تكون لصالح البلدية، أمام هذه الوضعية برزت إرادة قوية لإجراء قطيعة مع آليات التسيير السابقة من خلال إصدار نظام قانوني جديد اعتمد أساسا على:

- دستور 1989 الذي كرس مبدأ الملكية الخاصة.
- القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر سنة 1990، المتضمن التوجيه العقاري⁽⁵⁾

³ M. Makhoulouf NAIT SAADA, « Evolution de la législation et de la réglementation en matière d'urbanisme », Actes des assises nationales de l'urbanisme, Palais des Nations, Alger 19 et 20 juin 2011. P36

⁴ الجريدة الرسمية رقم 21 الصادرة في 11 صفر عام 1394 الموافق لـ 07 مارس 1974.

¹ الجريدة الرسمية رقم 49 الصادرة في 02 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 19 نوفمبر سنة 1990.

- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 1 ديسمبر سنة 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽⁶⁾
- قانون 30/90 المتعلق بأملاك الدولة الذي يحدد إجراءات المناسبة فيما يخص تسيير أملاك الدولة و الولاية و البلدية

وعليه ، ومن أجل ملائمة القوانين بالتوجيهات السياسية الجديدة، أدخلت وسائل جديدة من أجل تهيئة المجال وتعميره شملت كل من : **المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي** .

3- أدوات التهيئة والتعمير المعمول بها حسب التشريع الجزائري

101)) المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU :

1- **تعريفه**⁽⁷⁾ : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، حيث أن (P.D.A.U) يتعلق بسلم المدينة (التجمع الحضري الرئيسي) والتجمعات الثانوية وحتى المناطق المبعثرة ، بمعنى آخر يتعلق بسلم بلدية أو مجموعة من البلديات لها ارتباط وثيق من الناحية الاجتماعية، الاقتصادية، المورفولوجية، وفي البنى التحتية، إذن يمكن أن نقول أنه يمكن أن يكون مخطط بين البلديات.

2- أهدافه:

- ✓ يهدف إلى تشكيل الصورة المجالية، تنظيم الأراضي القابلة للتعمير.
- ✓ يحدد التوجيهات الرئيسية لتهيئة البلدية التي يغطيها.
- ✓ يحدد مناطق التدخل في النسيج العمراني والمناطق المحمية.
- ✓ يتعلق بشغل الأرض عن طريق تعيين النشاطات، الأشكال وكثافة شغل الأرض حسب قيمها الحقيقية في المدينة أو في التجمع.
- ✓ وضع تعميم حافظ ووقائي، يحفظ المحيطات الهشة من مواقع (طبيعية و ثقافية) ومشاهد، و وقائي يقي المؤسسات البشرية من الأخطار الطبيعية (الفيضانات، انزلاقات التربة)...
- ✓ تحقيق المنافع العامة :عن طريق برمجة التجهيزات الجماعية والبنى التحتية وتحديد الأراضي المخصصة لتموضعها.

² الجريدة الرسمية رقم 52 الصادرة في 15 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 2 ديسمبر سنة 1990.

⁷ قانون 29 - 90 - المتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد 52 ، المادة. 16

✓ يحدد التعمير المستقبلي و قواعده :و هو الهدف الأساسي لأي مخطط توجيهي.

3- مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، المصادقة ، المراجعة:

3-1 إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: - سب المرسوم التنفيذي رقم 177 - 91 المؤرخ في 05 - 28

1991 - فإن إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير تمر بالمراحل التالية:

•قرار الإعداد و رسم الحدود: تجرى مداولة الإعداد على مستوى المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية أو المجالس الشعبية البلدية المعنية في حالة وجود أكثر من بلدية وحتوي على:

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة للتراب المعني .
- كيفية مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية في إعداد المخطط .
- قائمة التجهيزات المحتملة ذات المنفعة العامة (8).
- تعلق المداولة مدة شهر في مقر المجلس أو المجالس الشعبية و تبلغ المداولة للوالي .
- يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم و مخطط يشمل حدود التراب المعني و المداولة المتعلقة به:
- الوالي إذا كان التراب تابع لولاية واحدة .
- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب تابع لعدة ولايات (9) .
- تبليغ إعداده و الاستشارة: يقوم رئيس المجلس الشعبي أو رؤساء المجالس الشعبية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء غرف التجارة و الفلاحة و رؤساء المنظمات المهنية و الجماعات المحلية كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .
- المصالح المرسل إليها لديها 15 يوما ابتداء من استلام المدعوين الدعوة للمشاركة في إعداد المخطط و تعيين ممثليهم في حالة رغبتهم في المشاركة و تعيين ممثليهم .
- ينشر القرار لمدة 30 يوما في مقر المجلس (المجالس) الشعبي البلدي و يبلغ للإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية.
- يرسل المشروع للمتعاملين المعنيين لمدة 60 يوم لوضع ملاحظاتهم و عدم الرد خلال هذه الفترة يعتبر ردها إيجابي .

(10)

⁸ المادة 02 - من المرسوم التنفيذي رقم 177 - 91 ، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، العدد 26

⁹ المادة 04 - من المرسوم التنفيذي رقم 177 - 91 ، العدد 26 .

¹⁰ المادة 09 - من المرسوم التنفيذي رقم 177 - 91 ، العدد 26 .

•الاستقصاء العمومي وفتح سجل خاص:

- يخضع المخطط المنجز للتحقيق العمومي (الاستقصاء) مدة 45 - يوما بقرار من رئيس (رؤساء) المجلس الشعبي البلدي. ينشر القرار طيلة فترة الاستقصاء العمومي وترسل نسخة من القرار للوالي .
- إعداد محضر قفل الاستقصاء و يرسل إلى المجلس (المجالس) الشعبي البلدي مصحوبا بالملف الكامل للتحقيق العمومي مع استنتاجات المفوض المحقق أو المفوضين المحققين ويتم تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة للتعمير على ضوء نتائج التحقيق⁽¹¹⁾

3-2 المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

- يتم إرسال المخطط المعدل عند الاقتضاء إلى الوالي مصحوبا بمحضر غلق الاستقصاء وسجل الاستقصاء وأيضا النتائج التي تحصل عليها المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- ينتقى الوالي رأي المجلس (المجالس) الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف ويصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مصحوبا برأي المجلس (المجالس) الشعبي الولائي حسب كل حالة كما يلي:
- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات التي يقل عدد سكانها عن 200000 ساكن.
- بقرار من الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني: بالنسبة للبلديات التي يكون عدد سكانها بين 200000 و 500000 ساكن.
- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 500000 ساكن.⁽¹²⁾

ويتكون ملف المصادقة من مداولة المجلس (المجالس) الشعبي البلدي ورأي المجلس الشعبي الولائي الوثائق الخاصة بالمخطط المكتوبة والبيانية، سجل الاستقصاء العمومي ومحضر الغلق، النتائج التي استخلصها المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، تبليغ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه للجهات المعنية والمتمثلة في الوزير المكلف بالتعمير، الوزير المكلف بالجماعات المحلية، مختلف الأقسام الوزارية المعنية،المصالح التابعة للدولة والمعنية بالتعمير، رئيس المجلس الشعبي البلدي .

3 - 3 المحتويات :⁽¹³⁾

•تقرير توجيهي (مكتوب):

¹¹ المادة 13 - من المرسوم التنفيذي رقم 177 - 91 ، العدد 26.

¹² المادة 27 - من المرسوم التنفيذي رقم 29 - 90 ، العدد 52

¹³ المادة 17 - من المرسوم التنفيذي رقم 177 - 91 ، العدد 26

- ويتم فيه تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي و الديموغرافي والاجتماعي والثقافي . وكذا نمط التهيئة المقترحة بالنظر إلى توجهات التهيئة العمرانية.
- وصف الخطوط العريضة للتشخيص، تحليل الوضعية الابتدائية، تحديد المعوقات الرئيسية، الموقع، المحيط والاقتصاد وكذلك الاحتياجات المتوقعة ويجب أن يعالج :الوضعية الحالية للموقع .
- آفاق التنمية (خصوصية الموقع، تطور وضع البلدية خلال 10 سنوات، مشاريع البلدية الموجودة أعمال ملتزم بها (برمجة، احتياطات عقارية، استثمار).
- جانب التهيئة (المبادئ السائدة، القطاعات، الطرقات، شبكات صرف المياه).
- تقنين (مكتوب): يحدد تخصيصات الأراضي (النشاطات السائدة، برامج التجهيز، البنى التحتية) ، الكثافة العامة و قوانين البناء التي يشرحها معامل شغل الأرض، الارتفاعات الواجب حمايتها، تعديلها أو خلقها،، حدود التدخل في مخطط شغل الأرض POS ، تموضع وطبيعة التجهيزات الكبرى، البنى التحتية، الخدمات، والنشاطات .
- وثائق بيانية :

مخطط الوضعية الحالية : يظهر فيه الإطار المبني الحالي، الطرقات، و الشبكات المختلفة الأكثر أهمية.

مخطط تهيئة : يحدد القطاعات المختلفة المعمرنة، القابلة للتعمير ذات التعمير المستقبلي و غير القابلة للتعمير، بعض الأجزاء من الإقليم، الساحل، الأراضي الزراعية ذات المردود العالي أو الجيد، الأقاليم ذات الخصائص الطبيعية أو الثقافية الخاصة، حدود التدخل في مخطط شغل الأرض POS مخطط الارتفاعات الواجب حمايتها، تعديلها أو خلقها.

مخطط تجهيز يجب أن يوضح خطوط الطرقات، الإمداد بالماء الصالح للشرب والصرف الصحي المهمة وكذا تموضع التجهيزات الجماعية والمباني ذات المنفعة العامة.

فيصبح المخطط حينئذ أداة قانونية قابلة للمعارضة بها أمام الغير، و لا يجب إجراء أي تدخل على المجال من طرف الدولة أو السلطات المحلية أو المواطن إلا باحترام التهيئة التي يقترحها .

3-4-مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعديله : (14)

- لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلا في الحالات التالية:
- إذا كانت القطاعات المزمع تعميرها في طريق التشعب : وهذه القطاعات تتمثل في القطاعات المعمر (SU)، القطاعات المبرمجة للتعمير (SAU) ، القطاعات التعمير المستقبلي . (SUF)
- إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية و البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعنية، حصول كوارث طبيعية أو نقص في تطبيق المخطط تقنيا .

¹⁴ المادة 28 - من المرسوم التنفيذي رقم 29 - 90 ، العدد. 52

02)) مخطط شغل الأرض:

- 1- **تعريفه:** (15) حسب المادة 31 من القانون 29 - 90 فان مخطط شغل الأرض هو المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قوام استخدام الأراضي والبناء عليها وفق لتوجيهات المحددة والمنظمة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
- 2- **أهدافه** (16) : أن مخطط شغل الأراضي هو المحدد لحقوق استخدام الأرض بطريقة تفصيلية في غطاء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فهو يعمل على:

- تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري، التنظيم، حقوق البناء واستخدام الأرض بالنسبة لكل قطاع.
- تعيين النسبة الدنيا والقصى من البناء المسموح به ، معبرا عنه بالمتر المكعب من الأحجام وأنماط البناء.
- يحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء و مواقع المنشآت ومميزات الطرق.
- يحدد الارتفاعات.
- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكيرية والمواقع الواجب حمايتها أو تجديدها و إصلاحها.
- يحدد الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها.
- يحدد الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية.

3-مراحل إعداد المخطط شغل الأرض، المصادقة ، المحتوى ، المراجعة:

- 3-1 قرار الإعداد ورسم الحدود** :تتم إجراءات قرار تحديد محيط مخطط شغل الأراضي بنفس الطريقة فيما يخص المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير . و حسب المرسوم التنفيذي رقم 178 - 91 المؤرخ في 05 - 1991 - 28 المتعلق بكيفية الإعداد و المصادقة على مخطط شغل الأرض.

متبليغ إعداده والاستشارة:

-يقوم المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية في حال البلدية الواحدة و المجالس الشعبية البلدية في حال البلديات المتعددة بإسناد مهمة إعداد مخطط شغل الأراضي إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات كما يبادر رئيس (رؤساء) المجلس الشعبي البلدي بجمع الآراء وفي إطار تشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية والجمعيات المعتمدة ، غير إن القرارات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة غير قابلة لتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس (المجالس) البلدي الشعبي . (17)

¹⁵ المادة 31 - من المرسوم التنفيذي رقم 29 - 90 ، العدد. 52

¹⁶ المادة 31 - من المرسوم التنفيذي رقم 29 - 90 ، العدد. 52

¹⁷ المادة 06 - 05 - من المرسوم التنفيذي رقم 178 - 91 ، العدد. 26

-المصالح لديها 15 يوما ابتداء من استلام المدعويين الدعوة للمشاركة في إعداد المخطط و تعيين ممثليهم في حالة رغبتهم في المشاركة يستشار وجوبا مصالح التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري الأشغال العمومية، المباني و -المواقع الأثرية و الطبيعية، البريد و المواصلات وينشر القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي.
-يبلغ مشروع المخطط لهذه الإدارات وتمهل 60 يوما لإبداء آرائها و ملاحظاتها وعدم الرد خلال هذه الفترة يعتبر ايجابيا . (18)

•الاستقصاء العمومي وفتح سجل خاص⁽¹⁹⁾: كل ما هو مذكور بخصوص الاستقصاء العمومي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ينطبق على مخطط شغل الأراضي ماعدا المدة المحددة لهذا الأخير فهي تقدر ب 60 يوما بدلا من 45 يوما .

3-2 المصادقة على مخطط شغل الأرض : (20)

بعد انقضاء فترة الاستقصاء العمومي يتم تعديل مخطط شغل الأراضي إن اقتضى الأمر ذلك ، ثم يصادق رئيس المجلس الشعبي البلدي على المخطط بمداولة المصادقة النهائية ليصبح بدوره أداة قانونية مكتملة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، قابلة للمعارضة بها أمام الغير ، ولا يجب إجراء أي تدخل على المجال من طرف الدولة أو السلطات المحلية أو المواطن إلا باحترام التهيئة التي يقترحها هذا الأخير .

3-3 المحتوى : (21)

أ- لائحة تنظيم تتضمن :

-مذكرة تقديم يثبت فيها تلائم أحكام مخطط شغل الأرض مع أحكام مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
-تقديم جانب القواعد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة نوع المبني المرخصة و المحظورة، حقوق البناء المعبر عنها بمعامل شغل الأرض ومعامل المساحة.

-يبين التقنين فضلا عن ذلك شروط شغل الأراضي المرتبطة بما يأتي : المنافذ والطرق ،أصول الشبكات إليها ، خصائص القطع الأرضية ، موقع المباني بنسبة لطرق العمومية والحدود الفاصلة وبالنسبة لبعضها البعض ، ارتفاع المباني ، المظهر الخارجي ، موقف السيارات ، المساحات الفارغة و الغارس.

ب- الوثائق البيانية- :

•مخطط الموقع بمقياس 1 / 2000 أو 1 / 5000

•مخطط الطبوغرافي بمقياس 1 / 500 أو 1 / 1000

¹⁸ المادة 09 - 08 - 07 - من المرسوم التنفيذي رقم 178 - 91 ، العدد26

¹⁹ المادة 13 - 12 - 11 - 10 - من المرسوم التنفيذي رقم 178 - 91 ، العدد26 .

²⁰ المادة 17 - 16 - 15 - 14 - من المرسوم التنفيذي رقم 178 - 91 ، العدد26 .

²¹ المادة 18 - من المرسوم التنفيذي رقم 178 - 91 ، العدد. 26 .

• خريطة العوائق الجيوتقنية بمقياس 1 / 500 أو 1 / 1000 و ملحق التقرير التقني
• مخطط الوضع الحالي بمقياس 1 / 500 أو 1 / 1000 و يبين الإطار المبني، الطرقات، الشبكات المختلفة و الارتفاعات الموجودة.

• مخطط التهيئة العام بمقياس 1 / 500 أو 1 / 1000 و يبين المناطق المتجانسة، موقع التجهيزات لمنشآت، خط مرور الطرق والشبكات، المساحات الواجب حمايتها.

• مخطط التركيب العمراني بمقياس 1 / 500 أو 1 / 1000

4.3. مراجعة مخطط شغل الأرض وتعديله ⁽²²⁾ لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا في الحالات:

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

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

- إذا كان الإطار المبني قد تعرض إلى تدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.

- إذا طلب ذلك و بعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي.

- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية .

²² المادة 37 - من القانون رقم 29 - 90 ، العدد. 52

شكل رقم: 02 مراحل إعداد مخطط شغل الأرض



المصدر: .الجريدة الرسمية + ..

03))-وثائق التعمير:

وفقا للقانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 / 12 / 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير و المرسوم التنفيذي رقم 15/19 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير .وتسليمها مؤرخ في 5 جانفي 2015 .

03.01)) رخصة التجزئة : انظر ملحق رقم (3+5+8)

• مكونات الملف : - عقد ملكية - الملف البياني والتقني



يجب توضيح المساهمة عند الاقتضاء في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية

مذكرة خاصة ببقاى التجزئات

مذكرة خاصة بالمشاريع الصناعية

• إيداع الملف :

بمقتضى مرسوم المختص، أقلما

مقانا، ه صا، اداء

بمقدار 05 نسخ

• دراسة الملف:

تتم الدراسة على مستوى شبكات الولاية في حالة غياب

على مستوى الشبكات الوحيد للبلدية في حالة مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز

في هذه الحالة يرسل الشبكات الوحيد المكلف بدراسة الملف 04 نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في أجل شهر من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية

تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء الآراء والموافقات تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها

في هذه الحالة ترسل رقم ش ب نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثلها في الشبكات الوحيد في أجل 08 أيام من تاريخ إيداع الطلب

عدم الموافقة

التأجيل

الموافقة

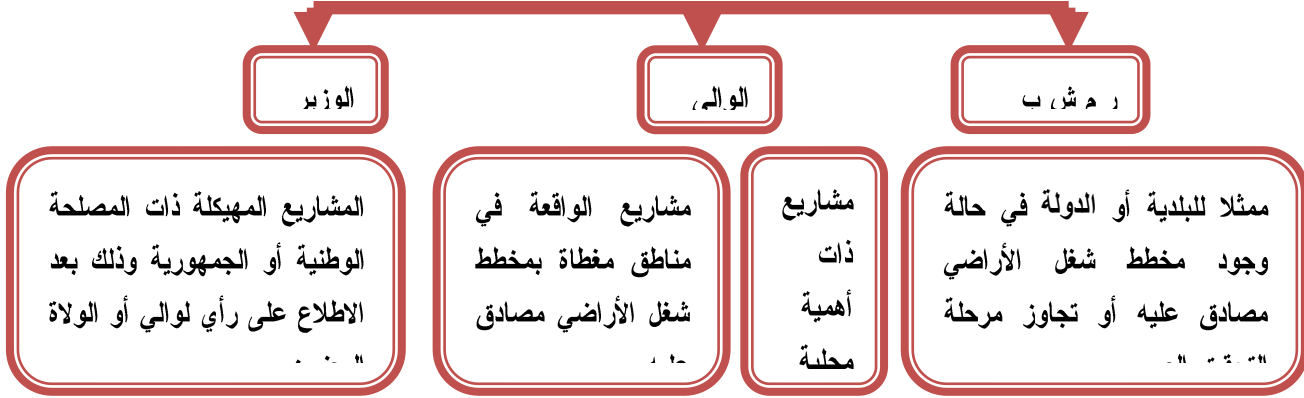
يلجأ صاحب الطلب للطعن

لا يمكن أن يتجاوز سنة

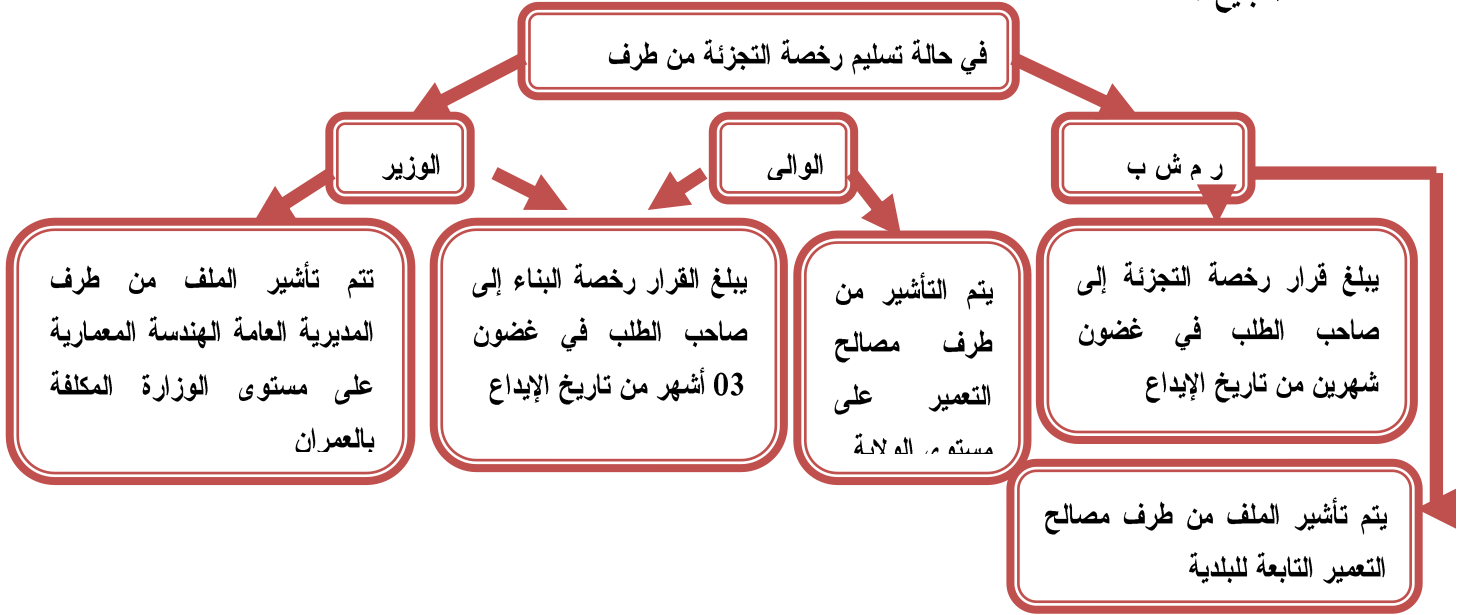
يتم تأجيل في حالة الدراسة سارية المفعول لأدوات التهيئة

تسليم

*التسليم : تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن :



*التبليغ :



مدة صلاحية القرار: تعتبر رخصة التجزئة ملغاة في الحالات التالية :

- ١ إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل 03 سنوات
- ٢ إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في أجل المحدد في القرار
- ٣ عندما تصبح رخصة التجزئة ملغاة فإنه لا يمكن الاستمرار في الأشغال إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها

• شهادة قابلية استغلال رخصة التجزئة :

انظر الملحق رقم (10+5) يطلب المستفيد من رخصة البناء عند إتمام أشغال التهيئة من ر م ش ب لموقع التجزئة تسليم شهادة قابلية استغلال التي تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.

✍ محتوى الملف :

محضر استلام

تصميم حد سلو 200/1 أه 500/1

طلب شهادة

✍ الإيداع :

يرسل الطلب في نسختين إلى ر م ش ب موقع التجزئة

✍ التحضير :

تتعلق دراسة الطلب بمدى مطابقة أشغال قابلية الاستغلال، و التهيئة المنحذة

تتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية ضمن نفس الأشكال المنصوص عليها في شهادة المطابقة

✍ التبليغ :

بعد المعاينة يتم تسليم شهادة قابلية الاستغلال

- يبلغ القرار لصاحب الطلب في خلال 30 يوم الموالي لإيداع الطلب.
- يمكن تسليم شهادة لقابلية الاستغلال على مراحل حسب الأجل المحددة في قرار رخصة التجزئة في حالة عدم عرقلة أشغال التهيئة المتبقية لسير الجزء المستلم

02.03)) رخصة البناء:

انظر ملحق رقم (6+5+1)

✍ مكونات الملف :

ثالثا : الملف التقني

ثانيا : ملف الهندسة المعمارية

أولا : الملف الإداري

✍ الإيداع :

يودع طلب رخصة البناء والملفات المرفقة في (8) نسخ بالنسبة للمشاريع التي تحتاج لرأي المصالح العمومية

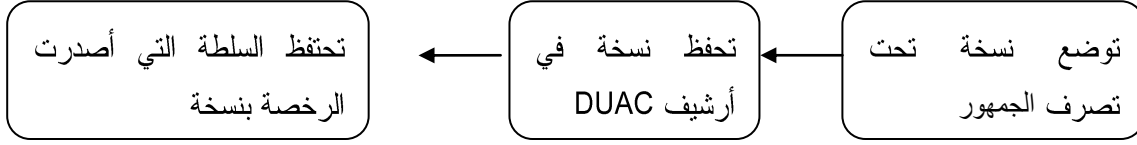
يودع طلب رخصة البناء والملفات المرفقة في (3) نسخ بالنسبة للبناءات الفردية

لدى ر م ش ب المحل وجود القطعة الأضية مقابل وصل استلام

التحضير :



التبليغ : يبلغ القرار من طرف ر م ش ب إلى صاحب الطلب خلال مدة 20 يوم الموالية للإيداع



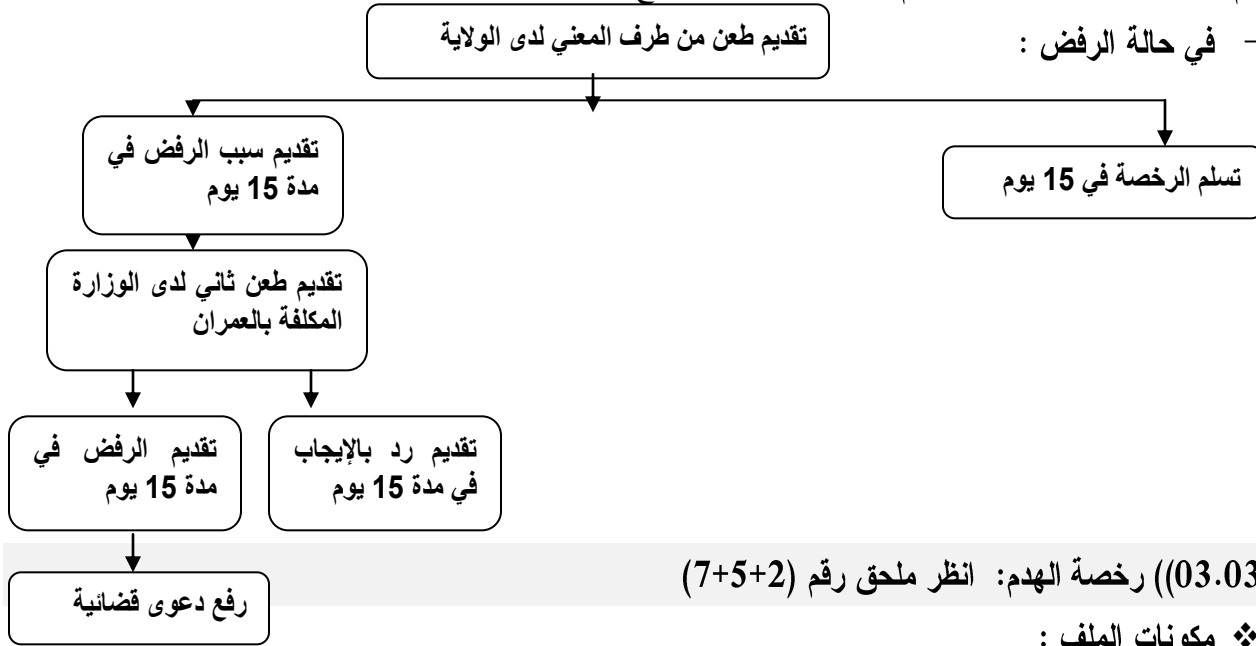
ملاحظة:

- يتم تأشير الملف من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف ر م ش ب
- يتم تأشير الملف من طرف مصالح التعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.
- يتم تأشير الملف من طرف المديرية العامة للهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.

مدة صلاحية القرار :

يتم تحديد أجل الصلاحية بعد تقديم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية .

في حالة الرفض :



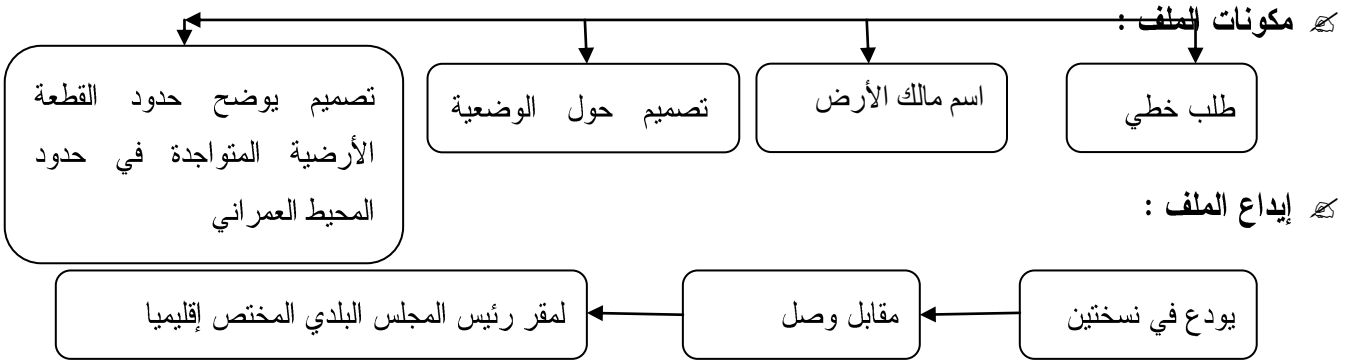
03.03)) رخصة الهدم: انظر ملحق رقم (7+5+2)

❖ مكونات الملف :

مكونات الملف	الإيداع	التحضير	التسليم	التبليغ	مدة الصلاحية
عقد ملكية أو شهادة حيازة طلب رخصة الهدم	يودع الملف في 03 نسخ مقابل وصل إيداع	على مستوى الشباك الوحيد بالبلدية في أجل شهر	في شكل قرار من طرف ر م ش ب	يبلغ المعني من طرف ر م ش ب	- 06 أشهر إذا لم تتم عملية الهدم - سنة إذا توقفت العملية - إذا الغيت الرخصة

04)) الشهادات الإدارية المتعلقة بالتهيئة والتعمير:

04-01))-شهادة التعمير: انظر ملحق رقم (18+5+1)



دراسة الملف: يدرس الملف من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أدوات التعمير المعمول بها .

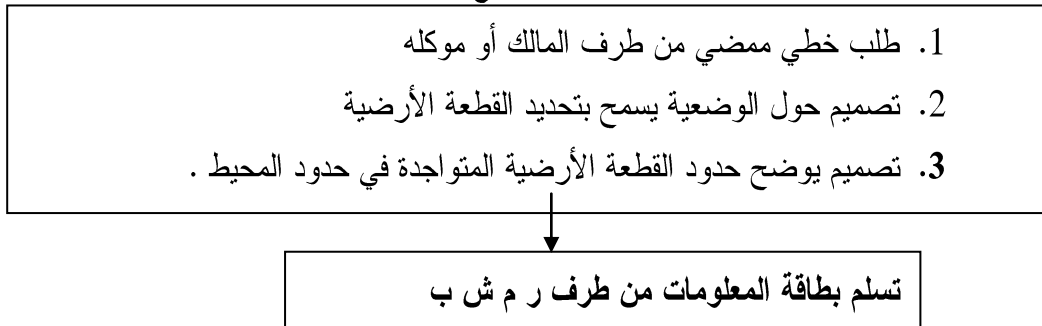
لتسليم: تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في خلال 15 يوم من إيداع الطلب، في حالة عدم الرد من طرف السلطة أو لم يرضه الرد

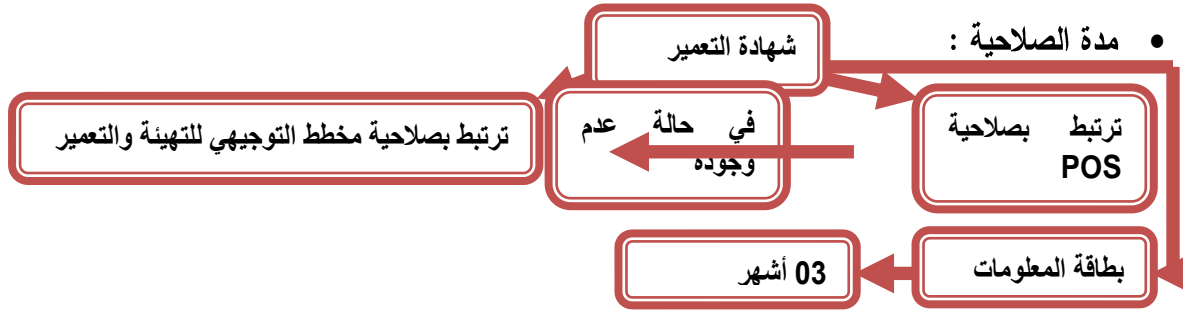
الطعن :



بطاقة المعلومات : انظر ملحق رقم (13)

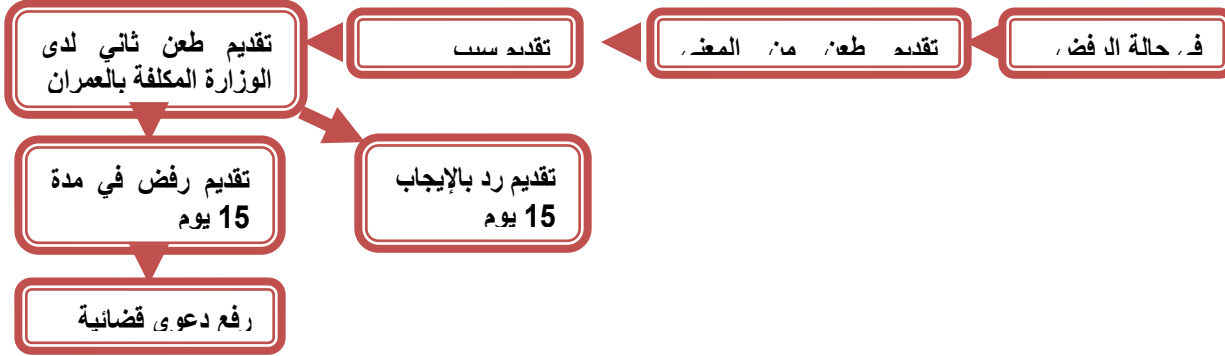
مكونات الملف المودع :





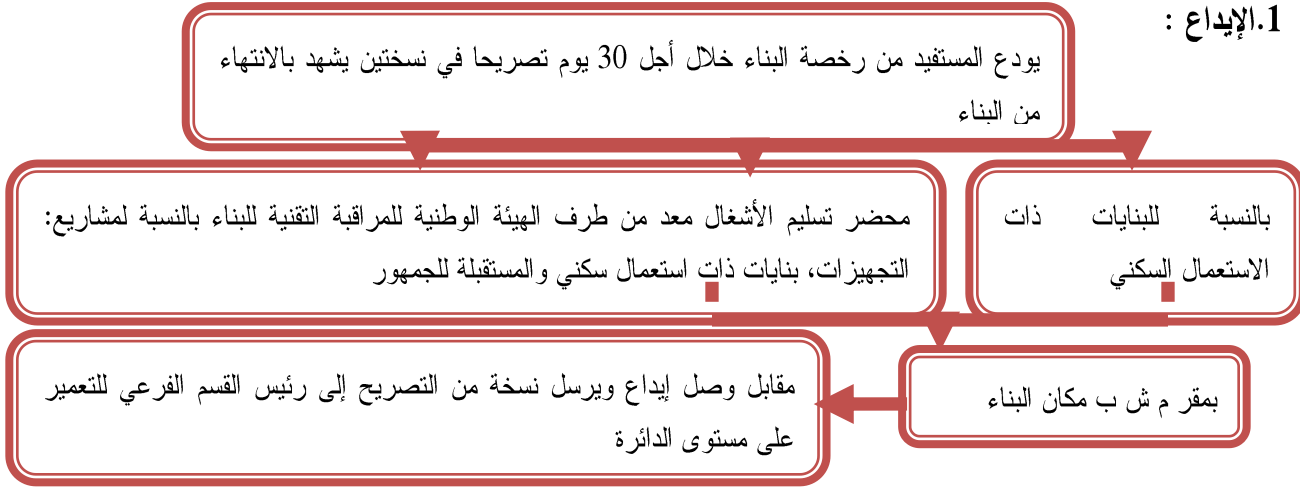
(02.04) شهادة التقسيم : انظر ملحق رقم (4+5+9)

مكونات الملف	الإيداع	التحضير	التسليم	التبليغ	مدة الصلاحية
سند ملكية طلب شهادة مطابقة ملف تقني	في 05 نسخ مقابل وصل إيداع بمقر مجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا	على مستوى الشباك الوحيد	من طرف ر م ش ب	خلال شهر من تاريخ الإيداع	03 سنوات من تاريخ التبليغ



(03.04) شهادة المطابقة : انظر ملحق رقم (5+11)

1. الإيداع :



2.التحضير : يتم التحقق من مطابقة الأشغال المنجزة من طرف اللجنة المكلفة بالمطابقة المتكونة من :



05))- إدارة المدن بالجزائر

1- مفهوم إدارة المدن :

أ- مفهوم الإدارة : تعرف الإدارة على أنها عملية اجتماعية تتضمن المسؤولية عن تخطيط مجموعة من الأنشطة والتنظيم الفعال لعمليات متعددة من أجل تحقيق أهداف معينة، وتشتمل هذه المسؤولية على محورين أساسيين :

- جمع البيانات والمعلومات اللازمة لعمليات التقييم والمتابعة المستمرة ومقاربتها بالخطط الموضوعية من أجل دعم وتمكين اتخاذ القرار وفي تحديد الخطط المستقبلية وتطوير إجراءات التنفيذ والمتابعة .
- التوجيه والتحفيز والإشراف والتنسيق على القائمين بالنشاط .

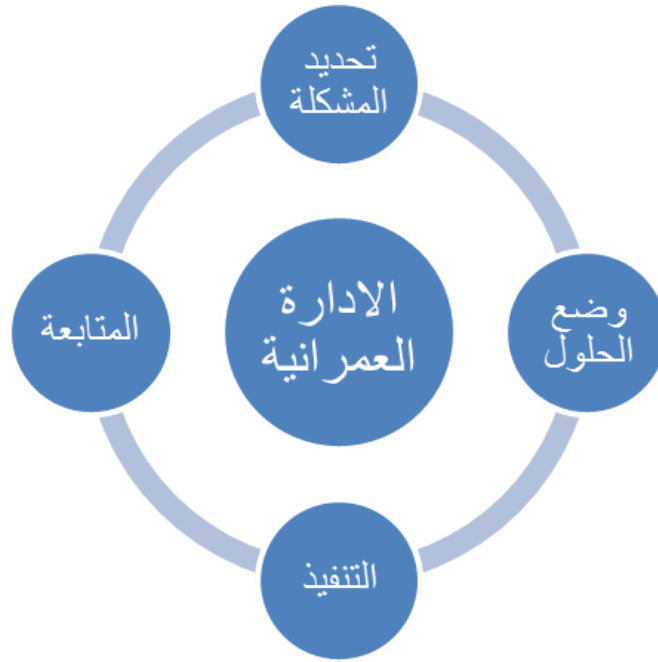
إن الإدارة ليست فقط مجموعة من المبادئ أو مجموعة من الإجراءات، ولكنها عدد من العلاقات والاتصالات والتفاعلات بين مجموعة من البشر بصفتهم الوظيفية وفي إطار نشاطهم ومهامهم وخلفياتهم وتطلعاتهم، وتعتبر الاتصالات و التفاعلات في صورتها الايجابية العنصر الأساسي والمحوري في أي عمل إداري يساهم في القدرة على الإبداع الإنساني في منظومة صياغة واتخاذ القرار من اجل تحقيق الأهداف المرجوة .

ب-تعريف المدينة (23) : هي "عبارة عن نسق اجتماعي مغلق نسبياً يتضمن أبعاداً إيكولوجية تاريخية وجغرافية قانونية وإدارية وسياسية واقتصادية وهندسية معمارية متميزة، وينطوي على درجة أكبر من التنظيم الاجتماعي، وكثافة أكثر من الاتصالات الداخلية والخارجية في الوقت الذي يكون فيه النسق منطلقاً لحركات التغيير الاجتماعي الشامل، ومركز للاحتكاك والتفاعل الثقافي والإبداع التكنولوجي والتقدم العلمي والحضاري، وتتكون المدينة من عناصر رئيسية وهي الطرق والمواصلات والمباني والمنشآت وغيرها".

ومن خلال ذلك يمكن ملاحظة أن هذا التعريف شامل ويتناول معنى المدينة من كافة النواحي.

ج-إدارة المدينة ومراحلها : تمثل إدارة المدن الأداة الفعالة لاستدامة العمران، حيث تمثل القوى المسيطرة على العمران من خلال عمليات التخطيط و التنظيم بما يوافق مع الإمكانيات والمحددات المتاحة، وتشمل الإدارة العمرانية أربع مراحل أساسية هي مرحلة تحديد المشكلة، مرحلة التحضير للحل، مرحلة التنفيذ، ومرحلة المتابعة والتقييم وترتبط المراحل الأربع بعلاقة تدور في دائرة مغلقة، حيث يتم الانتقال من مرحلة إلى أخرى ثم العودة لتعديل المرحلة السابقة ، ويتم في كل مرحلة إيجاد قرارات تهدف إلى تحقيق الأهداف المرجوة شكل رقم.(24)

شكل رقم (3) مراحل الإدارة العمرانية



²³ سهر محمد أبو غالي، استراتيجيات التطور الحضري لمراكز المدن، (دراسة مركز مدينة رفح كحالة)، رسالة مقدمة استكمالاً لمتطلبات نيل درجة الماجستير في

الهندسة المعمارية -الجامعة الإسلامية - غزة، كلية الهندسة، قسم الهندسة المعمارية، 2013، ص11-21.

²⁴ د.احمد عبد العزيز أحمد البقلي مركز التنمية الإقليمية،معهد التخطيط القومي ، مصر.

2-المتدخلون في إدارة المدن: إن تبني سياسة فعالة للمدينة في سياق تحقيق التنمية المستدامة يجب تصميمها وإعدادها وفق مسار تشاوري وتناسقي، يقتضي مساهمة مختلف الفاعلين المركزيين واللامركزيين في تسيير ومعالجة كافة الجوانب المتعلقة بالمدن.

أولاً: الفواعل المركزية: ويمكن حصرها في الدولة والهيئات التابعة لها، وهي:

1- وزارة التهيئة العمرانية والبيئة.

2- وزير منتدب لدى وزير التهيئة العمرانية.

3- لجنة الإسكان والتجهيز والري والتهيئة العمرانية.

فتحقيق هذه الأخيرة يتطلب تضافر الجهود والتنسيق بين الدولة والجماعات المحلية.

الدولة: كفاعل رئيسي في رسم السياسات العمرانية وتنفيذها، يبرز دورها في وضع إستراتيجية التنمية العمرانية والتسيير العمراني، ويتمثل دورها فيما يلي: (25)

1- التخطيط والإعداد للسياسة الخاصة بالتنمية العمرانية وتسييرها من خلال الإشراف على إعداد المخططات الخاصة بالتنمية والتهيئة العمرانية.

2- بالإضافة إلى مهام المراقبة لحسن تطبيقها وفي سبيل ذلك سخرت تحت وصايتها هيئات ومصالح مركزية على مستوى الولاية، تتولى تجسيد هذه المهام إلى جانب التنسيق بين مختلف القطاعات الفاعلة في التنمية العمرانية، ومنها الجماعات المحلية وهيئات الانتخابية المكلفة بالإعداد والتسيير، من بين هذه الهيئات الناجبة للدولة:

أ. **مديرية التعمير والبناء:** وتضم عدة مصالح وهي:

1. **مصلحة التعمير:** وتشمل: مكتب آليات التعمير، مكتب التهيئة والترقية العقارية، مكتب شهادات التعمير والمراقبة، مكتب الهندسة المعمارية.

2. **مصلحة البناء:** تشمل: مكتب الدراسات ومقاييس البناء، مكتب التنظيم والتفتيش ونوعية البناء، مكتب النمط ومواد البناء.

ب. **مديرية السكن والتجهيزات العمومية:** وتضم المصالح التالية:

1. **مصلحة السكن:** وتشمل: مكتب السكن الاجتماعي، مكتب الإعانات العمومية، مكتب تطوير الترقية العقارية. (26)

2. **مصلحة التجهيزات العمومية:** وتشمل: مكتب الدراسات والتقييم وتجسيد الصفقات، مكتب التسيير ومتابعة العمليات، مكتب المحاسبة للعمليات.

²⁵ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 51. تتضمن القانون رقم 06/06 المؤرخ في 02/02/2006 المتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة .

²⁶ عبد العزيز عقاقبة، تسيير السياسة العمرانية في الجزائر-مدينة باتنة نموذجاً، مرجع سابق الذكر، ص 97.

ثانياً: الفواعل اللامركزية (المحلية) : تتمثل في البلدية والولاية.

• **البلدية:**

تمثل الخلية الأولى والأساسية للجماعات المحلية فهي تجسيد لصورة اللامركزية الإدارية، وفي هذا الإطار تختص البلدية بما يلي⁽²⁷⁾:

- تسيير استعمال المساحات والأراضي.
- تنظيم وتسيير الأطر الحضرية للجماعات السكنية.
- إنشاء الهياكل الأساسية القاعدية والتكفل بقضايا البيئة.
- توفير الخدمات العمومية للسكان.

وبهذا الخصوص تتولى الدولة إسناد مسؤولية تنفيذ المشاريع التي تمولها البلدية كالمشاريع الحضرية الكبرى والأعمال الخاصة بتهيئة الأحياء السكنية، هذه المهام تسمح للبلدية بأن تكون المنظم والمسير للتنمية المحلية عن طريق المهام التي تقوم بها المصالح التقنية للبلدية كتسيير الشبكات الحضرية وصيانتها وتهيئتها، وأهم مهمة تقوم بها البلدية في إطار التنمية العمرانية هي إعداد آليات التهيئة والتعمير (POS-PDAU) والعمل على تطبيقها وتسييرها، هذه المخططات والعقود الخاصة بالتعمير هي التي تحدد العلاقة بين الدولة والجماعات المحلية، حيث تقوم العلاقة على الشراكة والتشاور بينهما.⁽²⁸⁾

وتتحدد اختصاصات المجلس الشعبي البلدي في مجال التهيئة العمرانية بوضع مخطط التنمية للبلدية في إطار برنامج الحكومة ومخطط الولاية، التأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها، كذلك السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء، ذات العلاقة ببرامج التجهيز والسكن، كما تسهر البلدية بمساهمة المصالح التقنية المؤهلة على المحافظة على الأملاك العقارية والحفاظ على الانسجام الهندسي للجماعات السكنية.

• **الولاية:** هي الدائرة الإدارية غير المركزية للدولة وتشكل بهذه الصفة فضاء لتنفيذ السياسات العمومية التضامنية والتشاورية بين الجماعات الإقليمية والدولة، وتساهم مع الدولة في إدارة وتهيئة الإقليم والتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وحماية البيئة وكذا حماية وترقية وتحسين الإطار المعيشي للمواطنين، وللولاية هيئتان هما: المجلس الشعبي الولائي، والوالي ويشكل المجلس الشعبي الولائي من بين أعضائه لجانا دائمة للمسائل التابعة لمجال اختصاصه، من بين أهم هذه اللجان: لجنة الاقتصاد

²⁷ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 قانون الولاية المؤرخ في 29 فبراير 2012.

²⁸ عبد العزيز عقاقبة، تسيير السياسة العمرانية في الجزائر-مدينة باتنة نموذجا، المرجع السابق، المكان نفسه.

والمالية، لجنة الصحة والنظافة وحماية البيئة، ولجنة التهيئة والنقل، ولجنة التعمير والسكن، ويمكنها أيضا تشكيل لجان خاصة لدراسة كل المسائل الأخرى التي تهم الولاية.⁽²⁹⁾

كما يساهم المجلس الشعبي الولائي في إعداد مخطط تهيئة الإقليم ويراقب تطابقه طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، ويعد الوالي الفاعل المهم والأساسي في تسيير السياسة العمرانية على مستوى الولاية، من خلال التسيير والإشراف على المشاريع العمرانية والمجال الحضري أثناء ممارسته لصلاحياته القانونية بالتنسيق مع الهيئة الانتخابية (المجلس الشعبي الولائي) ⁽³⁰⁾.

كما يمكن الإشارة إلى فواعل أخرى تساهم في عملية تسيير السياسة العمرانية وهم: المستثمرون والمتعاملون الاقتصاديون ومكاتب الدراسات: ونص على هذه الفئة القانون التوجيهي للمدينة، لأنها تساهم في تحقيق الأهداف المدرجة ضمن إطار سياسة المدينة خاصة في ميدان الترقية العقارية وتنمية الاقتصاد الحضري وتنافسية المدن، و عليه فإن القطاع الخاص له دور أساسي في العملية .

2-الجمعيات المدنية المحلية(المواطنون) : يعد المجتمع المدني من أهم المتدخلين في رسم السياسة العمرانية ويتم ذلك عن طريق التسيير الجوّاري، وإشراك المواطن بصفة مباشرة أو عن طريق الحركة الجموعية في تسيير البرامج و الأنشطة التي تتعلق بالمستوى المعيشي حسب ما نصت عليه المادة 17 و 27 من القانون 06/06 ، ففي هذا الإطار أبدت السلطات العمومية رغبتها في إدراج الديمقراطية التشاركية في تسيير المدن وهذا ما نص عليه القانون 06/06 بالمادة الأولى منه ، إلى جانب مفاهيم جديدة من أهمها : التسيير الجوّاري ، التنسيق والتشاور .

3-تشريعات إدارة المدينة:تعاني المدينة الجزائرية اليوم من عدة اختلالات وفي مختلف المجالات العمرانية الاجتماعية الاقتصادية وغيرها حيث أن عدم تكافؤ الفرص في المدن الجزائرية أدى إلى اختلال في الكثافات السكانية من الشمال إلى جنوب وزاد من هجرة السكان وهذا ما أدى إلى خلق فوضى في المدن الجزائرية وانتشار العمران الفوضوي نتيجة الحاجة إلى العقار ورغم وجود قوانين تتعلق بالمدينة و وضبطها إلا أن هذه القوانين لم تعد فاعلة لعدم تماشيها مع تطور المدينة الجزائرية كل هذا أدى إلى استصدار مشروع القانون التوجيهي للمدينة .

القانون التوجيهي للمدينة : جاء القانون رقم 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 لاستكمال المنظومة التشريعية المتعلقة بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة وحماية الفضاءات الحساسة وتثمينها وترقيتها.ويقوم هذا المشروع على عدد من المبادئ والاعتبارات، تتمثل في وضع إطار تشريعي منسجم يضمن ترقية المدينة.ويكرس هذا النص مبدأ

² الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 قانون الولاية المؤرخ في 29 فبراير 2012.

³⁰ نسيمه خلفاوي ، السياسة العمرانية للجماعات المحلية في الجزائر دراسة حالة سيدي أحمد ،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في شعبة العلوم السياسية تخصص تسيير وإدارة الجماعات المحلية قسم العلوم السياسية كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الدكتور مولاي الطاهر سعيدة، 2017، ص79.

التشاور والتكامل في إعداد الاستراتيجيات المتعلقة بسياسة المدينة والإسهام في إنجاحها وترقية الاقتصاد الحضري والتنمية المستدامة، وتجسيد مهام المراقبة ومتابعة النشاطات المتعلقة بسياسة المدينة مع التركيز على الخدمة العمومية والشفافية والعمل والتضامن وتعزيز حضور الدولة وتطبيق القانون وتحديد إطار مؤسسي وتنظيمي لتسيير المدينة وتحديد صلاحيات الفاعلين ودورهم، التقليل من الاختلالات في المناطق الحضرية ومراقبة توسع المدن واعتماد قواعد التسيير والتدخل والاستشارة تقوم على مبادئ التعاقد والشراكة وتنوع مصادر التمويل للتنمية المستدامة للمدينة وإنشاء مصدر للمدينة يتولى تخطيط سياسة المدينة ومتابعة تنفيذها .

أهداف القانون التوجيهي للمدينة: للقانون التوجيهي للمدينة أهداف تصب كلها في هدف الرقي بالمدينة الجزائرية ومن بين هاته الأهداف ما يلي:

- يهدف هذا القانون إلى تحديد الأحكام الخاصة الرامية إلى تعريف عناصر سياسة المدينة في إطار سياسة تهيئة الإقليم و تنمية المستدامة.
- تقليص الفوارق بين الأحياء وترقية التماسك الاجتماعي.
- القضاء على السكنات الهشة وغير الصحية.
- التحكم في مخططات النقل والتنقل وحركة المرور داخل محاور المدينة وحولها.
- تدعيم الطرق والشبكات.
- ضمان توفير الخدمة العمومية و تعميمها .
- حماية البيئة .
- الوقاية من الأخطار.
- ترقية الشراكة والتعاون بين المدن .
- اندماج المدن الكبرى في الشبكات الجهوية والعالمية .
- تحقيق التنمية المستدامة .
- الحفاظ على البيئة الثقافية .
- ترقية الوظائف الاقتصادية للمدينة.
- إعادة هيكلة وتأهيل النسيج العمراني وتأهيله .
- تصحيح الاختلالات الحضرية.
- المحافظة على المساحات العمومية و المساحات الخضراء و ترفيتها .
- تدعيم وتطوير التجهيزات الحضرية .

محتوى القانون التوجيهي للمدينة: يحتوي القانون التوجيهي للمدينة على تسع وعشرين (29) مادة مقسمة إلى ستة (6) فصول:

المادة الأولى : و تتضمن أهداف القانون التوجيهي للمدينة وهي مادة مستقلة عن الفصول.

الفصل الأول: ويتعلق بالمبادئ العامة لسياسة المدينة والمدرجة في المادة الثانية..

المادة الثانية وتضم المبادئ العامة لسياسة المدينة وهي : (التنسيق والتشاور، اللا تمرکز، اللامركزية التسيير

الجواري، التنمية البشرية، التنمية المستدامة، الحكم الراشد، الإعلام، الثقافة، المحافظة، الإنصاف الاجتماعي).

الفصل الثاني: ويتعلق بالتعاريف والتصنيف ويضم 3 مواد:

المادة الثالثة: وتضم مفهوم كل من:

- المدينة.
- الاقتصاد الحضري.
- عقد تطوير المدينة.

المادة الرابعة : وتضم تصنيف التجمعات السكانية إلى:

- المدينة المتوسطة (50.000 إلى 100.000).
- المدينة الصغيرة (20.000 إلى 50.000).
- التجمع الحضري (على الأقل 5.000).
- الحي (جزء من المدينة).

المادة الخامسة : وتضم معايير إضافية لتصنيف التجمعات السكانية كالوظيفة والتاريخ...

الفصل الثالث: ويضم الإطار والأهداف التي تطبق من أجلها سياسة المدينة ويضم سبع مواد:

المادة السادسة : وتضم أهداف سياسة المدينة ومن أهمها تقليص الفوارق ، الرقي بالسكن التحكم ، التدعيم،

الخدمة العمومية، حماية البيئة الوقاية والاندماج.. .

المادة السابعة : وتضم الربط بين سياسة المدينة والتنمية المستدامة..

المادة الثامنة : وتضم أهداف التنمية المستدامة والاقتصاد الحضري...

المادة التاسعة : وتضم أهداف المجال الحضري والثقافي (تفاعل مكونات المجال الحضري)..

المادة العاشرة : وتضم أهداف المجال الاجتماعي (الحياة الاجتماعية)..

المادة الحادية عشرة : و تضم أهداف مجال التسيير إلى ترقية الحكم الراشد.

المادة الثانية عشرة : و تضم أهداف المجال المؤسسي

الفصل الرابع: ويتعلق الفاعلون و الصلاحيات التي تترتب عن هذا القانون ويضم خمس مواد:

المادة الثالثة عشرة : وتتضمن سلطة الدولة في إدارة سياسة المدينة ..

المادة الرابعة عشرة : وتتضمن طرق التي تحدد بها السلطات العمومية سياسة المدينة..

المادة الخامسة عشرة : وتتضمن مهام الجماعات الإقليمية التي يتوجب عليها التكفل بتسيير المدن التابعة إليها و تحقيق الأهداف المرجوة.

المادة السادسة عشرة : وتتضمن إزام المستثمرين والمتعاملين الاقتصاديين في المساهمة في تحقيق الأهداف المسطرة لقانون المدينة.

المادة السابعة عشرة : وتتضمن الإشارك الفعلي للمواطن في البرامج المتعلقة بالتسيير .

الفصل الخامس : ويتضمن الأدوات والهيئات وتدرج تحت هذا الفصل ست أقسام مكونة من تسع مواد:

* **القسم الأول** : أدوات التخطيط المجالي والحضري..

المادة التاسعة عشرة : وتتضمن تحديد أدوات التخطيط المجالي والحضري..

* **القسم الثاني** : أدوات التخطيط والتوجيه القطاعية..

المادة عشرون : وتتضمن انتهاج التشاور والتنسيق لضمان التطبيق الناجح لأدوات التخطيط والتوجيه القطاعية على مستوى المدينة .

* **القسم الثالث** : أدوات الشراكة ..

المادة واحد وعشرين : وتتضمن وضع البرامج والنشاطات حيز التنفيذ عن طريق الاكتتاب مع الجماعات الإقليمية والشركاء الاقتصاديين والاجتماعيين.

المادة الثانية و العشرين : وتتضمن إمكانية الشراكة بين المدن في انجاز التجهيزات والمنشآت .

* **القسم الرابع** : أدوات الإعلام والمتابعة والتقييم..

المادة الثالثة والعشرين : وتتضمن وجوب تحديد أدوات التقييم والإعلام ووضعها حيز التطبيق في إطار سياسة المدينة

المادة الرابعة والعشرين : وتتضمن تخصيص يوم وطني للمدينة واستحداث جائزة أحسن مدينة.

* **القسم الخامس** : أدوات التمويل .

المادة الخامسة والعشرين : وتتضمن تمويل الدراسات والنشاطات يتم تمويل الدراسات والنشاطات.

* **القسم السادس** : المرصد الوطني للمدينة .

المادة السادسة والعشرين : وتتضمن إنشاء مرصد وطني للمدينة ومهامه.

الفصل السادس: ويتضمن الأحكام النهائية ويتكون من ثلاث مواد:

المادة السابعة والعشرين: وتتضمن تخصيص الحاضرة الكبرى لمدينة الجزائر من تدابير خاصة تتخذها الحكومة

المادة الثامنة والعشرين : وتتضمن إمكانية اتخاذ إجراءات تحفيزية خاصة لفائدة المدن.

المادة التاسعة والعشرين : وتتضمن إشهار هذا القانون في الجريدة الرسمية .

تقييم القانون التوجيهي للمدينة: يشكل القانون 06/06 تقنيا لمرجعيات ومنهجيات علمية من ذلك مثلا تصنيف التجمعات السكانية وهذا بالاعتماد على مرجعيات علمية، كما انه تطرق إلى المبادئ العامة لسياسة المدينة من أجل تلبية أغراض عملية التخطيط العمراني بشكل متكامل وشامل اتسم بالمرونة، إذ منح صلاحيات وقواعد ثابتة وقوية للفاعلين في المدينة للقيام بمهامهم من جهة أخرى اتسم بالملائمة والمواكبة، نص القانون يتناسب مع كافة التطورات والمستجدات الزمانية والمكانية ويتضح ذلك من خلال الفصل الثالث الذي ضم الربط بين سياسة المدينة والتنمية المستدامة، أهداف المجال الحضري والثقافي والاجتماعي . ومن حيث الوضوح والشفافية نجد أن نصوص هذا القانون تتميز بالوضوح ولا يتخللها أي غموض يمكن أن يعطل سير وجوده وهو معن في الجريدة الرسمية في المادة 29.

وكذلك تخصيص يوم وطني للمدينة أن الاهتمام بالمدينة يعد من أفضل الطرق الحضارية لتحقيق التنمية وهذا من خلال تسطير برامج تنموية شاملة تضع في اعتبارها منهاج جديدا في تسيير البلديات وإصلاح الجباية المحلية والبحث عن مصادر الاستثمار المحلي حسبما ينص عليه القانون التوجيهي للمدينة، لاسيما وأن المدن الجزائرية تتميز بثراء تاريخي وعمراني مميز .

ويجب إصدار قوانين تكون " كأداة عملية ملموسة يتم من خلالها إشراك المواطنين في حماية المحيط وتحمل مسؤولية صيانة المرافق العمومية والحفاظ على الطابع الجمالي للأحياء⁽³¹⁾ .

إن الدور الذي يمكن أن يقدمه المواطن من خلال تنمية الحس المدني لديه وحثه على الحفاظ على الطابع الجمالي للمدينة التي يقطن بها و لن يتسنى هذا إلا بتضافر كل الجهود .

لقد جاء قانون المدينة بأهداف من شأنها أن تعطي وجها آخر للمدينة قد يوصلها إلى مصاف المدن العالمية ، وان كان مجيء هذا القانون كحتمية للعلومة إلا انه مولود يحتاج إلى السهر على تطبيقه للخروج بالمدن الجزائرية إلى بر الأمان والرفاهية .

4-فاعلية إدارة المدينة على مخططات التهيئة والتعمير: لقد كان من الضروري إعادة النظر في التشريعات و القوانين ، للقضاء على التناقضات التي قد تحول دون تحقيق التوازن بين المجال و التنمية الحضرية المستدامة، خاصة وأن الاتجاه المعاصر لهذه التنمية أصبح يعتبرها الوسيلة الأكثر ملائمة للإسراع بوتيرتها في كل القرارات التي لها ارتباط وثيق بأهداف التنمية في إطار ترشيد الحكم، لإنجاز كل البرامج التنموية لما لها من دور فعال في ترقية التنمية الحضرية المستدامة⁽²⁾ ، ومسايرة متطلبات اقتصاد السوق.

³¹ عبد العزيز عقابية مرجع سابق.

² غانم (عبد الغاني) ، بوالصوف (رابح) ، " : التنمية الحضرية المستدامة و ترشيد الحكم في دول الأطراف بين الخطاب المثالي و التطبيق الميداني " . الجزائر حالة لهاته الإشكالية، مجلة التهيئة العمرانية ، جامعة منتوري ، قسنطينة، العدد 08 ، سنة 2007 ، ص39 .

. وكان من أهم تداعيات الإصلاحات التي بادرت بها الدولة، ما جاء بخصوص خيار اللامركزية والجماعات الإقليمية، لما له من ارتباط قوي في تدفيع الديمقراطية على المستوى المحلي⁽¹⁾، والمشاركة والتسيير الجوّاري للشأن العام، خاصة في المدن، نظرا للجدل القائم بين المدافعين عن المركزية والمنتصرين للامركزية، والإشكال يتعلق بمساحة حرية التسيير الممنوحة للجماعات المحلية في إدارة الشأن المحلي، خارج إدارة وإشراف الأجهزة المركزية، ويختلف التنظيم الإداري الذي تنتهجه الدولة باختلاف الظروف الاجتماعية والاقتصادية و لسياسية ومدى تأصيل الديمقراطية في عملية تسيير المدينة الجزائرية.

وتجدر الإشارة إلى أنه لا يوجد في التشريع الجزائري، ما يشير إلى مسألة تسيير المدينة إلى غاية 2006 بصدور القانون التوجيهي للمدينة، كونها تقع من وجهة النظر القانونية على عاتق البلديات، مما يدل على أنه تسيير لا مركزي⁽²⁾، وإن دل ذلك على شيء فإنه يدل على عزم الدولة لإدخال ميكانيزمات ومفاهيم تحدد كفاءات تدخل الدولة، الجماعات المحلية، المتعاملين الاقتصاديين العموميين وحتى الخواص في التسيير والتخطيط لترقية الحكم المحلي والإدارة ضمن مبادئ الحكم الراشد، ويلعب العنصر البشري دورا فعّالا في تسيير شؤون المدينة والاهتمام بال عمران وتنميته، سواء بصفة مباشرة أو عن طريق الجمعيات، وتستند على المشاركة والمشاركة و لشفافية في التسيير والإدارة، كسبيل لتحقيق مصالح وتطلعات كل الأطراف.

ويبقى القول بأن عملية التسيير الرشيد⁽³⁾، لا تقتصر فقط على إنشاء الهيئات الإدارية والتقنية المكلفة بالمراقبة والمتابعة، بل أيضا تحديد الإطار الأمثل لترشيد تنمية المدينة بصورة متناسقة، بتوفير الأدوات القانونية والتقنية والتخطيطية اللازمة لتكريس سياسة المدينة. لذلك فقد قامت الدولة بإحداث تعديلات على قانون البلدية⁽⁴⁾ لعام 1990، لتدعيم دور الجماعات المحلية في تسيير البلدية وبالموازاة المدينة، فقد دعم هذا القانون المعدل صلاحيات السلطات المعنية في ميدان التسيير المحلي، وتخطيط المدن والتنمية الاقتصادية، بالسهر على تنفيذ كل العمليات القانونية والمالية والتقنية المنظمة للمجال الحضري، والسهر على تنفيذها ومطابقتها للقوانين، الشيء الذي يسمح بتأمين العناصر الأساسية التي تتحقق بفضلها الحياة النوعية التي تستجيب من حيث تصميم البرامج وتنفيذها لتطلعات المواطنين إلى التعايش والسلامة⁽⁵⁾.

¹ لعروق محمد الهادي : " تسيير المدينة الجزائرية، هندسة السلطة و تحديات الحكم الراشد"، مجلة التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، العدد 08، سنة 2007، ص 24.

² أنظر: المادة 113 من القانون رقم 11/ 10 المؤرخ في 22/06/21 المتعلق بالبلدية جريدة رسمية 37.

³ ترشيد الحكم : هو سيادة القانون و إرساء قواعد الحكم الراشد وتحويل السياسات إلى قرارات نافذة، فالدولة تحدد وتنفذ بواسطة القانون. السياسة، غانم (عبد الغاني)، بوالصوف (رابح)، مرجع سابق، ص 50.

⁴ أنظر: القانون رقم 11/ 10، مرجع سابق.

⁵ لعروق محمد الهادي، مرجع سابق، ص 47.

وبالتالي تحقيق التنمية المستدامة وترقية الشراكة والتعاون بين المدن الجزائرية، لا يجب أن ننظر إلى المدينة على انها تجمعات سكانية وخليط من الأنشطة إنما هي مجال حيوي لتدخل عدة جهات فاعلة في عمليات التسيير، بالاستناد على مبدأ ترقية الحكم الراشد في إطار مبادئ المشاورة والمشاركة والتنسيق بين كل الفاعلين، وبخاصة المجتمع المدني والقطاع الاقتصادي وعلى رأسهم الجماعات الإقليمية ممثلة للدولة على المستوى المحلي، والمجتمع المدني لقيامه بدور فعال ومشاركته في تصميم الحلول واقتراح البدائل التي تتعلق بواقعهم المعيشي.

ولا نقصد بالتسيير تسيير كل ما هو مبني، وإنما مجموع ما تحتويه المدينة من سكان ونشاطات ومرافق عمومية وعلاقاتهم فيما بينهم، وعلاقة الدولة بالمؤسسات و تحليل مجموع المعارف والمهارات التي تترتب على المسير والسكان، من أجل بناء وحماية المدينة وخصائصها ومميزاتها، وهو ميدان جد حساس لارتباطه مباشرة بالإطار العام لحياة المواطنين.

ويحمل تسيير المدينة الجزائرية تصورات و أفكار تختلف باختلاف المتدخل في عملية التسيير من ناحية ، وحجم المدينة ونمطها العمراني من ناحية أخرى ، لكنه يبقى يركز على محورين أساسيين ومتكاملين:

- البحث عن كيفية التنسيق والتوفيق بين مختلف المتدخلين في تسيير المدينة، من سياسيين وتقنيين، وإداريين وجماعات محلية.

- البحث عن كيفية التحكم في كل العناصر التي تركز عليها حياة سكان المدينة من تسيير الفضاءات العمومية ، النفايات ، المساحات الخضراء ، المياه الصالحة للشرب.

فتفاعل هذه الظروف التي يمكن تسميتها متغيرات مع بعضها البعض ، لتبرز لنا جملة من التحديات التي تستدعي إيجاد السبل الكفيلة لمواجهة المشاكل المتعلقة بتطبيق القوانين⁽³²⁾ على أرض الواقع وتسيير الخدمات والمرافق العمومية وعلاقة ذلك بالحياة اليومية للمواطن وانعكاساتها على أنماط التسيير من أجل تحقيق تنمية مستدامة لكامل الإقليم ، يقتضي الأمر تسخير هيئات تتكفل بها، بوضع إستراتيجية تقوم على التسيير الفعال للمدينة بتضافر الجهود و التنسيق بين السلطات العمومية ممثلة في الدولة و الجماعات الإقليمية ، إلى جانب المستثمرين والمتعاملين الاقتصاديين ، المواطن والمجتمع المدني ، وقد تم التعرض لها في العنصر الخاص بالمتدخلين في إدارة المدن .

5- مبادئ وأهداف إدارة المدن :

أ- المبادئ العامة:

1-التنسيق والتشاور:تساهم مختلف القطاعات والفاعلين المهنيين في تحقيق سياسة المدينة بصفة منظمة ومنسجمة وناجعة انطلاقا من خيارات محددة من طرف الدولة.

2-اللمركز:تسند المهام والصلاحيات القطاعية إلى ممثلي الدولة على المستوى المحلي.

³² أنظر ، قانون التهيئة و التعمير (29/ 90 ، قانون البلدية 10 / 11 ، القانون التوجيهي للمدينة 06 / 06 ، قانون التوجيه العقاري 25/90)

- 3-اللامركزية :وبموجبها تكتسب الجماعات الإقليمية سلطة وصلاحيات ومهام بحكم القانون.
- 4-التسيير الجوّاري :بموجبه يتم البحث عن المناهج الرامية إلى إشراك المواطن مباشرة في تسيير البرامج والأنشطة التي تتعلق بمحيطة المعيشى، وتدير الآثار المترتبة على ذلك وتقسيمها عن طريق الجمعيات.
- 5-التنمية البشرية:حيث يعتبر الإنسان مصدر الثروة والغاية الأساسية من كل تنمية التنمية المستدامة :بموجبها سياسة المدينة في التنمية تلبى الحاجات الآنية، دون رهن حاجات الأجيال القادمة.
- 6-الحكم الرشيد :حيث بمقتضاه تهتم الإدارة بانشغالات المواطن وتعمل للمصلحة العامة في إطار الشفافية.
- 7-الإعلام :يمكن المواطنين باستمرار من الحصول على معلومات حول وضعية مدينتهم وتطورها.
- 8-الثقافة :و بموجبها تشكل المدينة فضاء للإبداع والتعبير الثقافي في إطار القيم الوطنية.
- 9-المحافظة :بموجبها تصان الأملاك المادية والمعنوية للمدينة والمحافظة عليها وتميئتها.
- 10-الإنصاف الاجتماعي :بموجبه يتشكل الانسجام والتضامن والتماسك الاجتماعي للعناصر الأساسية لسياسة المدينة.

ب -مخططات التهيئة المحلية :وهي بمثابة آليات تنفيذ السياسة العمرانية وقد تم التعرض لها ضمن الفصل الأول مفصلة.

ج-أدوات التخطيط والتوجيه القطاعية:

- 1-أدوات الشراكة :وتتمثل في الاتفاقيات، العقود بين الجماعة الإقليمية والشركاء الاقتصاديين المقاولون أو الاجتماعيون.
 - 2-أدوات الإعلام والمتابعة والتقويم :تتمثل في جائزة الجمهورية للمدينة، حيث يخصص يوم وطني يسمى اليوم الوطني للمدينة.
- أدوات التمويل :وهي ميزانية الدولة، إجراءات مالية تحفيزية أو ردية قصد توجيه سياسة المدينة.
- د -المرصد الوطني للمدينة :وهذا لمتابعة تطبيق سياسة المدينة، وإعداد دراسات حول تطور المدن في إطار السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم (33).

بالإضافة إلى قوانين أخرى منها: قانون 90/ 25 المتعلق بالتوجيه العقاري، الذي صنف الأراضي من حيث وضعيتها، ووضع الأحكام التي تنظم الإطار العام للتحكم في العقار الحضري، ثم القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمراسيم التنفيذية المطبقة له، والذي يعد بداية لمرحلة حاسمة لتطبيق توجه جديد يضمن قواعد النشاط العمراني ويوضح قواعد وآليات الرقابة، غير انه وبسبب الأزمة الأمنية والاقتصادية سنة 1986 ، وانهار أسعار النفط حال ذلك دون تطبيق السياسة العمرانية الجديدة وجعلها تتأخر لمدة 08 سنوات، ثم صدور بعض القوانين التي تتعلق

³³ الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 51 ، تتضمن القانون رقم 06/ 06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

بالرقابة البعدية وضبط قواعد البناء، حيث انجر عن ذلك فراغ تشريعي، بعد ذلك صدر قانون 04/ 98 يتعلق بحماية التراث الثقافي⁽³⁴⁾، ثم القانون 01/99 يحدد قواعد الفندقة بعده القانون 02/01 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، بعده القانون رقم 02/02 المتعلق بحماية الساحل و تنميته، ثم القانون 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، و قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري .

خلاصة :

إن الهدف من استعراضنا لمختلف مراحل التعمير في الجزائر لمعرفة السياسات العمرانية التي مرت بها المدينة الجزائرية من العهد الاستعماري وصولا إلى المرحلة الحالية وتطرقنا لأهم الأنظمة القانونية المتحكمة في سياسة التعمير في الجزائر لمعرفة كيف تؤثر في المدينة.

كما أن أدوات التعمير بالجزائر هي امتداد لأدوات التعمير الفرنسية وتتضح محاولات التقليد المستمرة في ميدان العمران من خلال نقل أدوات التعمير الفرنسية لتطبيقها في الجزائر كما هي بالضبط أو بتغيير طفيف في اسمها، أما من ناحية الزمن فنجد للأسف تأخرا دائما إذ لا يتم تطبيقها في الجزائر إلا بعد اكتشاف عدم صلاحيتها.

ويمكن القول أن الدولة الجزائرية قامت بوضع مخططات لتنظيم مجال التهيئة والتعمير، لاستغلال أحسن للأرض، حفاظا على مميزات كل منطقة، وقامت بتقييد مختلف الأعمال التي يمكن أن يقوم بها الفرد على ملكيته العقارية، من بناء، تجزئة، وهدم، وهذا يربط كل هذه التصرفات برخص يجب الحصول عليها قبل مباشرة الأعمال، لتفادي تعسف الفرد في استعمال حقه في ممارسة ما يشاء على ملكيته.

هدف الدولة من كل هذه القيود والمخططات والتي وضعتها كآليات رقابة قبلية للإدارة، هو القضاء على مختلف التجاوزات التي طغت على مجال التعمير، والوصول لإقليم أكثر تهيئة وتنظيما، لكن رغم ترسانة القوانين التي وضعها المشرع، والقيود التي فرضها، لكن يبقى كل من البناء العشوائي والأكوخ الفوضوية تغطي على المجال.

كما عمدت الجزائر إلى وضع سياسة فعالة للمدينة الجديدة وإدراجها في مسار التنمية المستدامة بعد اقتناعها بضرورة وضع حد للوضع الكارثي الذي ألت إليه بتجميع العديد من الفاعلين (الدولة الجماعات المحلية، القطاع الخاص، جمعيات المجتمع المدني)، وتجسيد عدة وسائل قانونية وإدارية ومالية وتقنية هدفها الأساسي وضع نظام عمراني محكم ومستديم و ترقية المدينة إلى مصاف المدن العالمية.

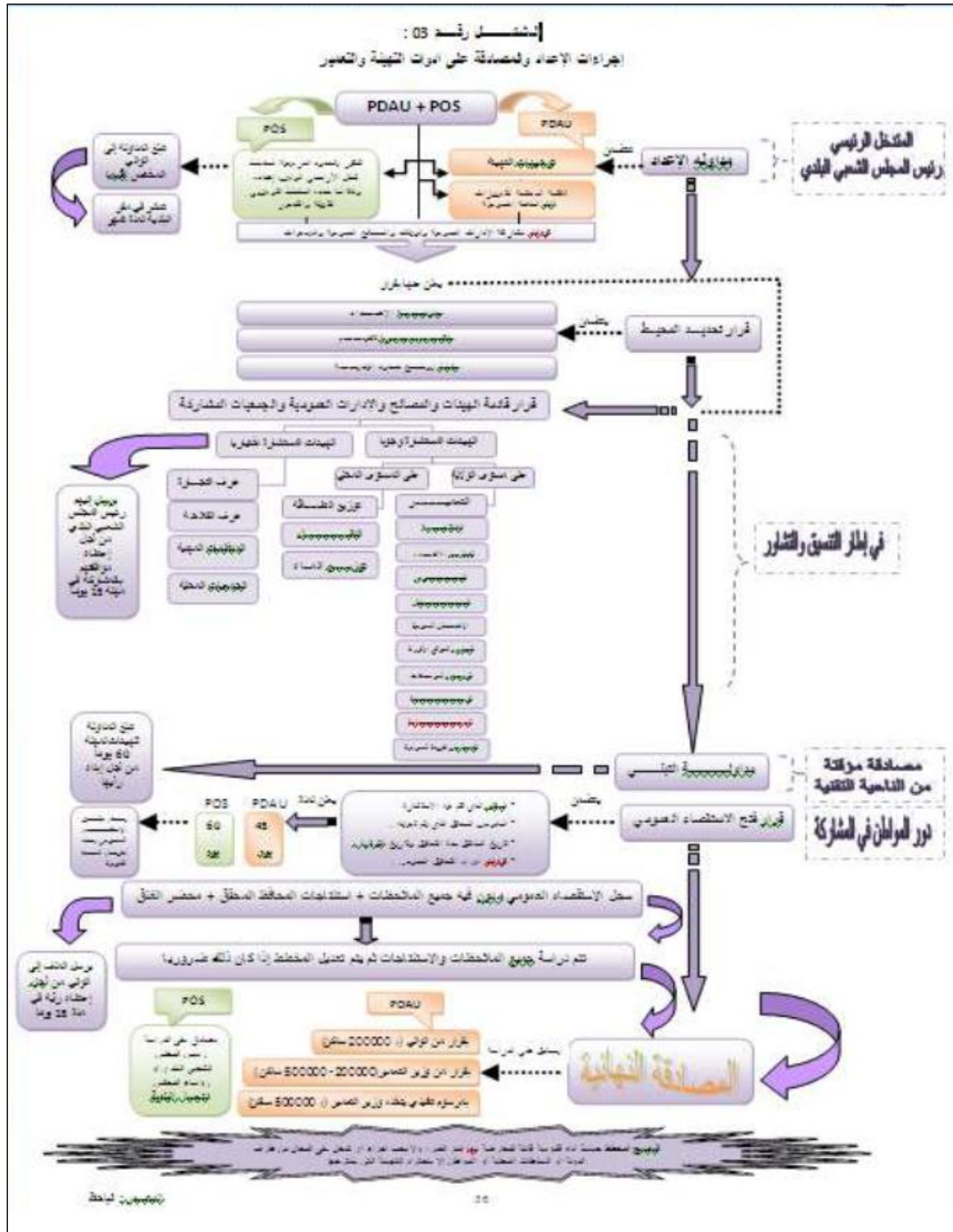
لكن بالنظر إلى الواقع المطروح نجد أن المدينة الجديدة مازالت مصدر تهديد من عدة اختلالات ومشاكل تعيق مسارها التنموي ويتخبط في مجالها و بيئتها العمرانية، إلا أن التكفل بها موضوع أصبح ضروري، فتم سن عدة

³⁴ عبد الرحيم نبيل، " أحكام رخص البناء والمنارات"، تم تصفح الموقع يوم 20/ 08/ 2020:

http://www.ingaz.com/rb/show thread:

قوانين في مجال التعمير والمجالات المتصلة به إلا أن أهمها القانون التوجيهي للمدينة الذي يحمل في طياته رغبة المشرع الجزائري في رد الاعتبار للمدينة وإعطائها الأهمية التي تستحقها.

شكل رقم: (04) يمثل إجراءات الإعداد و المصادقة على أدوات التهيئة و التعمير



المصدر:

الفصل الثاني

دراسة تحليلية

لمدينة سيدي عيسى

تمهيد

1- تقديم مدينة سيدي عيسى

1-1- خصائص الموقع

1-2- أهمية الموقع

1-3- الدراسة الطبيعية

2- واقع التوسع العمراني لمدينة سيدي عيسى

2-1- التطور العمراني لمدينة سيدي عيسى

2-2- التطور السكاني لمدينة سيدي عيسى

2-3- العوائق و الإرتفاقات

3- قراءة تحليلية لمدينة سيدي عيسى

3-1- المناطق المعمرة و القابلة للتعمير

3-2- مناطق الوسع العمراني المستقبلي

3-3- مخططات شغل الأراضي المقترحة

4- مقارنة بين الواقع و التخطيط المستقبلي

خلاصة الفصل

تمهيد:

تعتبر المرحلة التحليلية مرحلة من المراحل الهامة في أي دراسة عمرانية، ولكي نقف عند أهم العناصر التي تحتاج إلى هذه الدراسات العلمية و العملية من منطلق ما هو موجود في الواقع، وجب علينا إنجاز دراسة شاملة لكل العناصر المتعلقة بمنطقة الدراسة الواقعة في مدينة سيدي عيسى، من خلال تحليل مكوناتها والوصول إلى أهم العناصر التي لها علاقة بالدراسة.

1. تقديم مدينة سيدي عيسى:

مدينة سيدي عيسى تعد ثاني كبرى الدوائر لولاية المسيلة، تقع في أقصى شمال الولاية على الحدود مع البويرة. تعتبر منطقة تجارية نشطة، وقد عاشت سيدي عيسى العهدين التركي والاستعماري حيث تأسست البلدية في الفاتح جانفي من عام 1906، انطلاقا من القرار الصادر بتاريخ 16 ديسمبر 1905 الصادر عن الحاكم العام الفرنسي في الجزائر (الأمين العام للحكومة) بالجزائر الحاكم موريس فارنييه، وسميت آنذاك ببلدية سيدي عيسى. ثم ارتقت إلى دائرة سنة 1974 و حاليا ارتقت إلى مصف ولاية منتدبة، يشمل مجال محيط الدراسة بلدية سيدي عيسى التي تتميز بموقع جغرافي وإداري مميز.

1.1 خصائص الموقع

✓ الموقع الجغرافي و الموقع الفلكي:

تقع بلدية سيدي عيسى في الشمال الغربي لإقليم ولاية مسيلة، و تقع في أقصى الحدود الغربية لسلسلة جبال الحضنة، و عند تقاطع الطريق الوطني رقم 60 مع الطريق الوطني رقم 08 كما أنها تدخل في حوض شط الحضنة في جهته الشمالية الغربية. يحدها من:

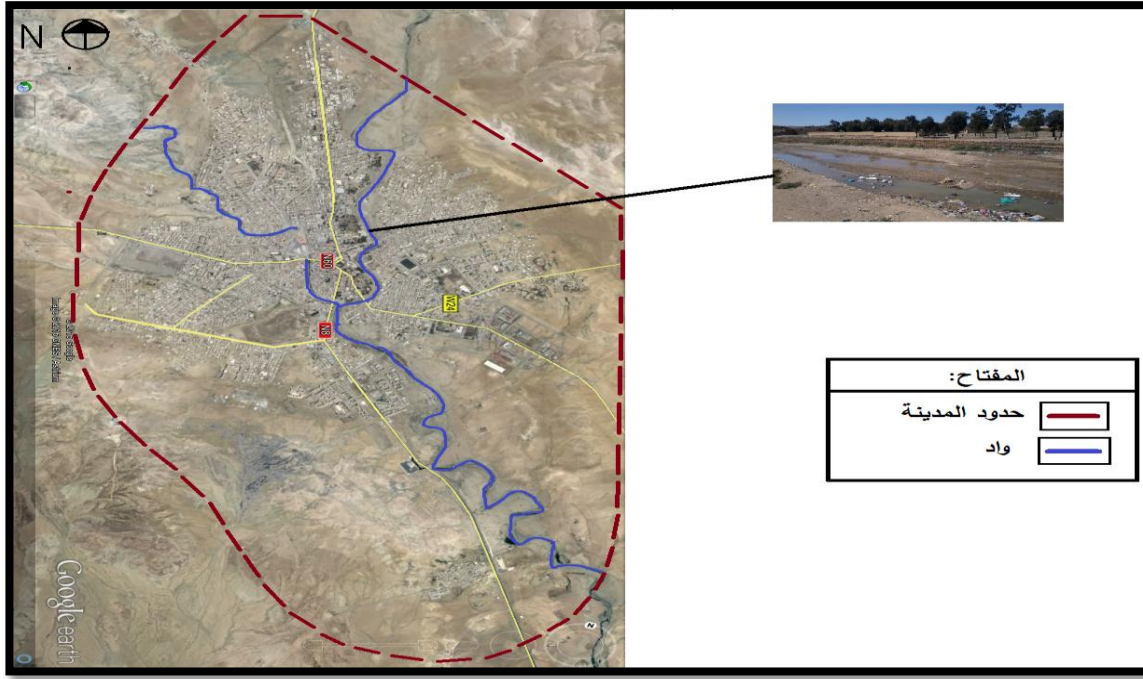
- الشمال الغربي : جبل كاف الخيط و جبل كسكاح
- الشمال الشرقي : جبل بن عبد الله
- الجنوب : سهول و أراضي رعوية فلاحية

يشق البلدية : ثلاثة أودية هامة هي : واد اللحم ، واد قطيني و واد الجنان . (صورة رقم: 01)

و هي بذلك تتربع على مساحة 632,5 كم².

و تقع بين دائرتي عرض 35° و 36° شمالا و خطي طول 3° و 4° شرقا

صورة رقم (01): تمثل الموقع الجغرافي لمدينة سيدي عيسى



المصدر: google earth + معالجة الطلبة 2020

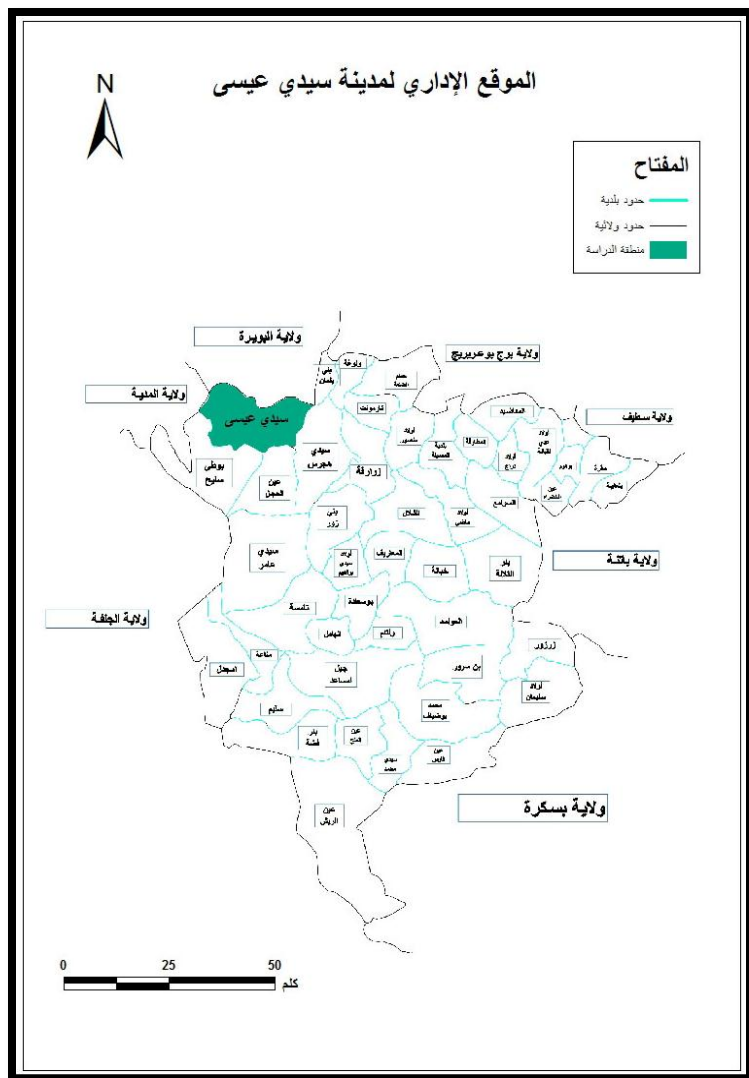
✓ الموقع الإداري:

- تبعد مدينة سيدي عيسى عن مقر الولاية المسيلة بـ 90 كم تتمحور على مستوى الطريق الوطني رقم 08 الرابط بين الجزائر و بوسعادة كما يعبرها الطريق الوطني رقم 60 الرابط بني يلمان و بلدية شلالة لعذاورة. يحدها من:
- الشمال: ولاية البويرة (بلدية تاقديت، الحجرة الزرقاء، ديرة، المعمورة).
 - شرقا : بلدية سيدي هجـرس.
 - غربا : ولاية المدية (بلديتي عين قصير، شنيغل).
 - جنوبا : بلدية عين الحجل و جنوب -غرب نجد: بلدية بوطي السايح. (خريطة رقم 01)

2.1 أهمية الموقع :

تتميز مدينة سيدي عيسى بموقع استراتيجي هام حيث تعتبر همزة وصل بين ثلاثة ولايات مهمة (مسيلة، البويرة، المدية) وذلك نتيجة تقاطع الطريقين الوطنيين رقم (08) و رقم (60) بمركزها

خريطة رقم (01): تمثل الموقع الإداري لمدينة سيدي عيسى.



المصدر: خريطة التقسيم الإداري لسنة 1984 + معالجة الطلبة 2020

3.1 الدراسة الطبيعية:

✓ تضاريس و طبوغرافية المنطقة: محيط بلدية سيدي عيسى يعتبر همزة وصل بين الأطلس التلي و الأطلس الصحراوي مما يبرز الطبيعة الطبوغرافية لهذا المحيط المشكل أساسا من مرتفعات جبلية هامة، كما أن إقليم بلدية سيدي عيسى يمتاز بكونه إقليما غير متجانس طبيعيا حيث ينقسم إلى قسمين أساسيين من حيث المورفولوجية:

أ- القسم الشمالي : يمثل سلاسل جبلية يصل إرتفاعها إلى أكثر من 1000 م على مستوى سطح البحر و تتمثل في جبل أمرس شمال شرق مقر البلدية و جبل الناقة غرب التجمع الرئيسي و جبل بربوش شمال غرب التجمع ، إضافة إلى بعض المرتفعات (الكديات) ذات إرتفاعات متباينة.

ب-القسم الجنوبي : يمثل المناطق المنبسطة و سهول و تستغل في الميدان الرعوي و الفلاحي يتراوح إرتفاعها ما بين 500 م إلى 700 م على مستوى سطح البحر. (الخريطة رقم:02)

✓ المناخ:

منطقة سيدي عيسى تتميز بمناخ قاري ذات عدة طبقات مناخية منها الجافة و منها الباردة إذ يسودها مناخ شبه صحراوي جاف يمتاز بفصلين متباينين ، صيف حار و جاف و شتاء بارد. لمعرفة المناخ فإننا نتطرق إلى العوامل المتحكمة فيه و هي:

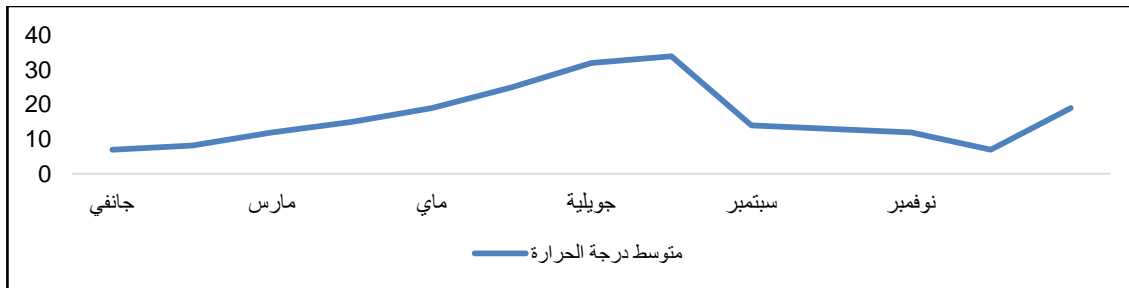
أ- الحرارة: تعد الحرارة من أهم العناصر المناخية الواجب دراستها حيث تلعب دورا مهما في اختيار مواد البناء وكذا نمط المبنى، و (الجدول رقم:01) يوضح المعدلات الشهرية للحرارة.

الجدول رقم (01): يمثل متوسط درجة الحرارة الشهري.

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المعدل السنوي
متوسط درجة الحرارة	07	8.2	12	15	19	25	32	34	14	13	12	07	19

المصدر: مصلحة الرصد الجوي.

شكل رقم (05) يبين متوسط الحرارة



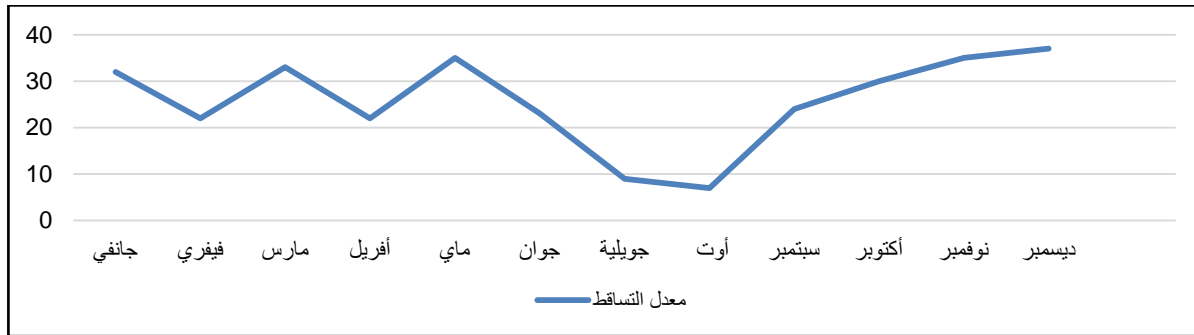
المصدر: معالجة الطلبة 2020.

ب- التساقط: كميات التساقط غير منتظمة ومتذبذبة مابين شهور السنة و الجدول يوضح المعدلات الشهرية للتساقط
الجدول رقم (02): يمثل متوسط معدل التساقط الشهري.

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المجموع
معدل التساقط (مم)	32	22	33	22	35	23	09	07	24	30	35	37	309
عدد الأيام	08	07	08	06	07	04	03	02	06	06	07	07	71

المصدر: مصلحة الرصد الجوي.

شكل رقم (06) يبين متوسط التساقط



المصدر: معالجة الطلبة 2020

ج- الرياح:

إن الرياح السائدة بالمنطقة هي الرياح الغربية و الشمالية الغربية، في معظم الحالات تكون باردة ومحملة بالرطوبة إضافة إلى الرياح الشمالية و الشمالية الشرقية التي تكون باردة و قليلة الرطوبة، كما يسجل ظهور الرياح القارية و خاصة رياح السيروكو التي تظهر في فصل الصيف و قد تصل عدد أيامه إلى 34 يوم في السنة و هي رياح حارة و جافة و تكون محملة بالغبار. (صورة رقم:02)

صورة رقم (02): تمثل اتجاه الرياح لمدينة سيدي عيسى.



المصدر: google earth + معالجة الطلبة 2020

✓ **الشبكة الهيدروغرافية:** نظرا لغياب معطيات دقيقة عن منسوب المياه الباطنية و التي تؤثر خاصة في الإنتاج الفلاحي فإننا نكتفي بمعطيات عامة عن المياه السطحية و التي مصدرها الأودية، و التي تخترق مجال البلدية من الجهة الشمالية عبر السلاسل الجبلية المجاورة (ولاية المدية ولاية البويرة)، و التي تعتبر المصدر الرئيسي لتغذية هذه الأودية المؤقتة الجريان، كما تشكل المصدر الرئيسي للسقي بفعل الشبكات المائية المنجزة على مستوى هذه الأودية الممتدة في وادي بدياب، وادي عصيبة، وادي القلثة، وادي المعوجج، وادي العرف بالجهة الغربية و التي تجمع حمولتها و تصب بها في المجمع الرئيسي ممثل في وادي اللحم.

أما بالجهة الغربية فتظم وادي العكير، وادي مبدوعة، وادي كاف لبيض، وادي الرميطة و التي تصب بحمولتها في مجمع رئيسي، ممثل في وادي الجنان على مستوى هذه الأودية تتركز الأراضي الفلاحية كما أن هذه الأودية تعتبر المورد الرئيسي لتغذية شط الحضنة.

✓ **دراسة الطبيعة القانونية العقارية:**

من خلال دراسة الطبيعة العقارية تم تحديد ثلاث أنواع للطبيعة العقارية مدينة سيدي عيسى وهي:
ملك الدولة ، ملك بلدي و ملك خاص مبنية حسب (الخريطة رقم: 03) و حسب (الجدول رقم: 03)

الجدول رقم (03): يمثل الطبيعة القانونية العقارية لسيدي عيسى

النسبة %	المساحة (هكتار)	الطبيعة القانونية
30,51	561,62	ملك الدولة
54,85	1009,67	ملك بلدي

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + مديرية مسح الاراضي

2. واقع التوسع العمراني لمدينة سيدي عيسى

1.2 التطور العمراني لمدينة سيدي عيسى:

لقد مر التطور العمراني لمدينة سيدي عيسى بعدة مراحل:

أ. مرحلة ما قبل الاستعمار الفرنسي: تتمثل في النواة الأولى التي أنشئت على ضفاف واد قطيريني في العهد العثماني باعتباره موردا مائيا، حيث وضع الداوي سنة 1815 حامية عسكرية تتكون في معظمها من الفيلق التركية بـ " عين قريميدي " .

ب. مرحلة الاستعمار الفرنسي: بدأت أهمية التعمير في هذه الفترة إذ أصبحت مدينة سيدي عيسى من 1845 إلى 1897 ككيان إداري لتصبح بعد ذلك بلدية مزدوجة، تشرف على كثير من التجمعات السكانية المجاورة، و أخذت خطة التوسع شكلها الشطرنجي انطلاقا من مركز المدينة الحالي في سنة 1957، و على طول الطريقين الرئيسيين في الجهة الشرقية و الغربية.

أ. مرحلة ما بعد الاستقلال: و تقسم إلى المراحل التالية:

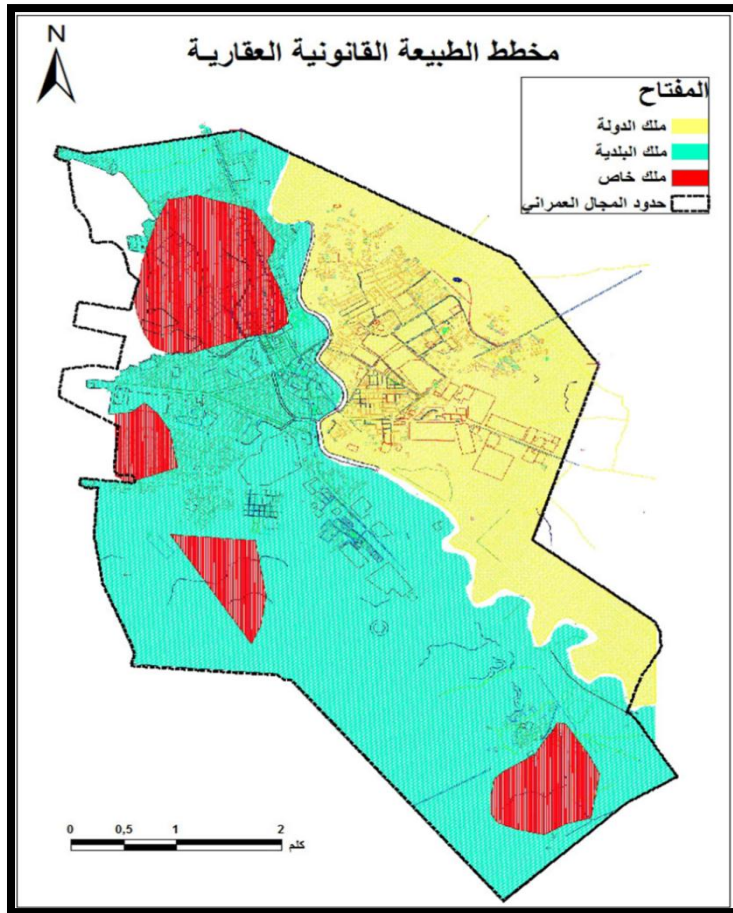
✓ من 1962 إلى 1978: بعد الاستقلال و في سنة 1963 ضمت بلدية سيدي عيسى إلى دائرة سور الغزلان ولاية المدية (التي تيري آنذاك)، حيث عرفت فيها المدينة توسعا عمرانيا في الجهة الشرقية و الشمالية و عرفت ذلك الوقت تطورا بطيئا نوعا ما، يتمثل في القليل من الإنجازات أهمها كان في ميدان التعليم الصحة و بعض من القرى الفلاحية النموذجية، كما عرفت ظهور أحياء غير مخططة في الجهة الشرقية لمركز المدينة.

✓ 1978 إلى 1998: مع التقسيم الإداري لسنة 1974 بلدية سيدي عيسى أصبحت دائرة، تضم كل من بلدية بوطي السايح و بني يلان، و ضمت إلى ولاية المسيلة جديدة النشأة ذلك الوقت، و في هذه الفترة و مع ترقية البلدية إلى مصف دائرة عرفت المدينة توسعا عمرانيا عشوائيا في جميع الاتجاهات، كما عرفت عدة مشاريع تنموية و ذلك ببناء مجموعة من التجهيزات على مستوى مركزها، مما أدى إلى توافد السكان الذين شكلوا أحياء عشوائية محيطة بمركز المدينة.

✓ من من 1998 إلى 2008: مع الحوادث الأخيرة في الجزائر (العشرية السوداء)، عرفت مدينة سيدي عيسى كغيرها من المدن الكبيرة نزوحا ريفيا معتبرا طلبا للأمن و العيش الأفضل، مما جعل نسيجها العمراني يتدهور نوعا ما. وقد تحمل مركز المدينة عبئ هذه الهجرة الكثيفة. حيث تم إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير سنة 1996 الذي لا يتماشى مع الواقع نظرا لظروف إعداده و الظروف السياسية و الأمنية لتلك المرحلة. و لم يؤخذ تطور المدينة بعين الاعتبار.

✓ من 2008 إلى يومنا هذا: رغم أن مخطط التهيئة و التعمير تمت مراجعته سنة 2008 إلا أنه لم يتم تطبيقه على ارض الواقع حاليا لأسباب إدارية و تسييرية و سياسية مع عدم تطبيق مخططات شغل الأرض . و مع الزيادة السكانية التي شهدتها المدينة في هذه المرحلة، عرفت استهلاكا مجاليا مفرطا، حيث ظهرت عدة أحياء في الجهة الجنوبية، و هي عبارة عن توسعات جديدة و بنايات عشوائية تفنقر إلى التجهيزات والخدمات مما جعل السكان يعتمدون على مركز المدينة، و هذا ما شكل ضغطا كبيرا عليه. (الخريطة رقم:04)

خريطة رقم (03): تمثل الطبيعة القانونية العقارية لمدينة سيدي عيسى.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008+ معالجة الطلبة 2020

2-2- التطور السكاني و السكني لمدينة سيدي عيسى

تعد الدراسة السكانية ذات أهمية كبيرة في التخطيط و تحكمها في استعمالات الأرض داخل التجمع العمراني، حتى نتمكن من معرفة تأثير العوامل المختلفة في النمو و الحاجيات المستقبلية في جميع المجالات، خاصة الاقتصادية و الاجتماعية.

✓ التطور السكاني للمدينة: يمثل الصورة العددية التي نسجلها عن حركة السكان خلال فترة زمنية محددة، فهو يكتسي أهمية خاصة من خلال معرفة الميكانيزمات لهذا النمو. (الجدول رقم: 04)

الجدول رقم (04): التطور السكاني لبلدية سيدي عيسى.

السنة	1977	1987	1998	2008	2015
عدد السكان	51708	60881	63558	72062	87773

المصدر: الإحصاء العام للسكن و السكان 2008.

الجدول رقم (05): الفئات العمرية لبلدية سيدي عيسى

الفئة	ذكور	إناث	المجموع
0-5 سنوات	9153	8787	17940
6-17 سنة	14110	13597	27707
18-59 سنة	19509	19465	38974
60 سنة	1330	1822	3152
المجموع	44100	43673	87773

المصدر: الإحصاء العام للسكن و السكان 2008.

من خلال الجدول لاحظنا أن مدينة سيدي عيسى عرفت تطورا ملحوظا في عدد السكان، و هذا يعود للدور والتأثير الذي تلعبه المدينة على مستوى المناطق المجاورة.

✓ **السكنات:** الكثافة السكانية: تقدر الكثافة السكانية بالمدينة بـ 74 ساكن في الهكتار .

توزيع المساكن حسب النوعية: * سكنات جماعية: 20% * سكنات فردية: 70% * سكنات نصف جماعية: 10% هذه النسب تعتمد في مقر البلدية و التجمعات الثانوية اما بالمناطق المبعثرة فالسكنات كلها فردية 100 % و تعد فوضوية . (الخريطة رقم: 05)

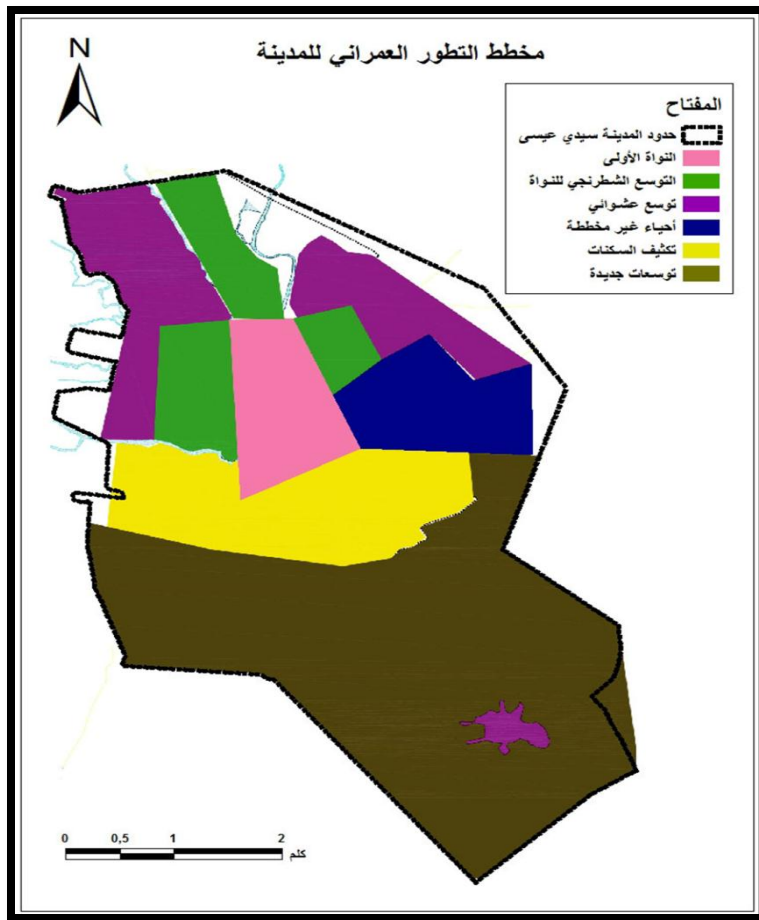
✓ **التجهيزات:** وهي مراكز وأماكن يقصدها الإنسان الحضري والريفي لتلبية حاجياته وتحقيق متطلباته وهذه التجهيزات متمثلة في المراكز الإدارية والتعليمية والثقافية والصحية والرياضية... وتحتوي مدينة سيدي عيسى

على عدة تجهيزات مهمة يمكن تقسيمها إلى : التجهيزات الإدارية، التعليمية و التكوينية، الرياضية، الثقافية، الصحية.

✓ الشبكات المختلفة

شبكة التزويد بالمياه الصالحة للشرب: يتم توزيع المياه الصالحة للشرب بمدينة سيدي عيسى بشبكة من القنوات مختلفة من حيث المادة والأقطار معظمها من حديد الزهر والإسمنت (Amiante Ciment) وكذلك من البلاستيك (PVC) حيث تشكو في معظمها من القدم والتسربات وتقدر نسبة الضياع فيها بـ 06% ويتطلب دراسة خبرة لإعادة تأهيل الشبكة تبلغ نسبة الربط حوالي 96% مع توسع المدينة نلاحظ نقص في الضغط مما توجب إنجاز خزانات مائية مزودة بمضخات

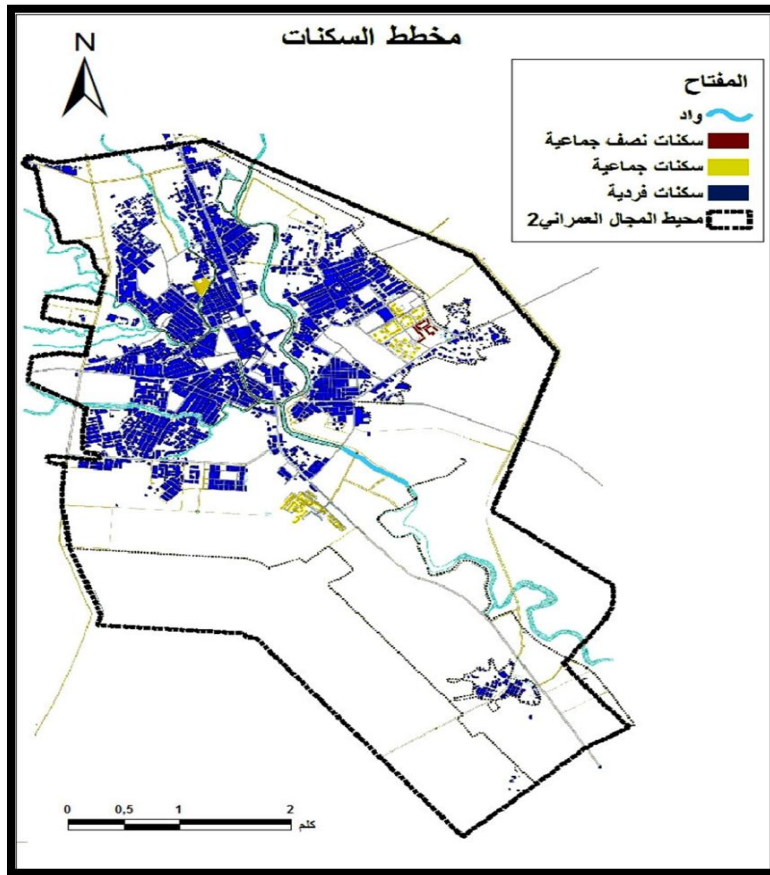
خريطة رقم (04): تمثل التطور العمراني لمدينة سيدي عيسى.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + معالجة الطلبة 2020.

- شبكة الصرف الصحي: إن شبكة الصرف الصحي بالمدينة هي من النوع الموحد (Unitaire) حيث يتم تجميع كل المياه المستعملة المنزلية والصناعية ومياه الأمطار في شبكة واحدة تتجه رئيسيا من الشمال إلى الجنوب إلى المصب النهائي بواد قطيريني حيث هو مبرمج محطة للتصفية وهي في طور الإنجاز
- شبكة الغاز الطبيعي: يعد الغاز الطبيعي مؤشرا هاما من مؤشرات التطور الحضري والاقتصادي ووصلت نسبة التغطية بمدينة سيدي عيسى مايقرب 90% .

خريطة رقم (05): تمثل السكنات بمدينة سيدي عيسى.

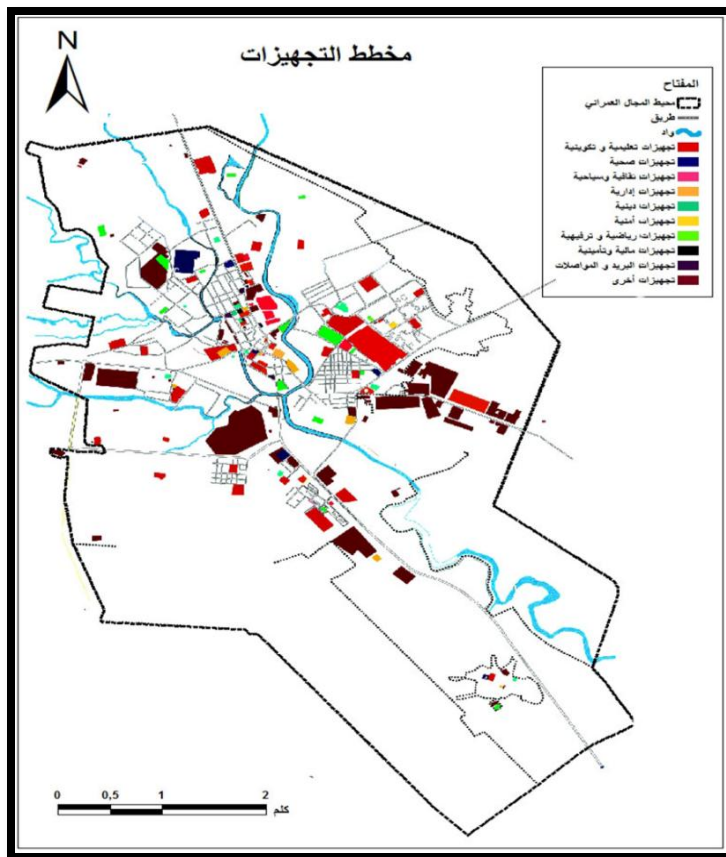


المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008+ معالجة الطلبة 2020

- شبكة الكهرباء: تتزود مدينة سيدي عيسى بالطاقة الكهربائية انطلاقا من محطة الطاقة الكهربائية الموجودة بالمسيلة و كذا من البويرة وبلغت نسبة التغطية بالمدينة نسبة 99.99% .
- شبكة الطرق: تعتبر شبكة الطرقات إحدى أهم العناصر الأساسية التي تتدخل في هيكلية المجال العمراني وإعطاء الخطة العمرانية، و تتكون شبكة الطرق على مستوى البلدية من عدة طرق رئيسية و ثانوية منها الطريق الوطني رقم

08 الذي يقسم النسيج العمراني إلى قسمين قسم شرقي وقسم غربي ويمتد على طول النسيج العمراني للمدينة الطريق الاجتبابي للطريق الوطني رقم 08 الذي يمر بالجهة الشرقية، و الطريق الوطني رقم 60: الذي يربط مقر البلدية بشلالة لعداورة من الجهة الغربية و بني يلمان من الجهة الشرقية الجنوبية، يمتد داخل النسيج العمراني للمدين، و الطريق الولائي رقم 24 الذي يربط مقر البلدية بالحجـرة الزرقاء (البويرة) يمتد داخل النسيج العمراني للمدينة، و الطريق البلدي الجعافرة بوطي السايح يربط التجمع الثانوي بوطي السايح طوله داخل النسيج العمراني هو 580 و عرضه يقدر بـ 07 م. (الخريطة رقم: 07)

خريطة رقم (06): تمثل التجهيزات الموجودة بمدينة سيدي عيسى.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008+ معالجة الطلبة 2020

- مفترق الطرق (التقاطعات) "les rempois": بالمدينة عدة نقاط (مسارات) لمفترق الطرق أساسية متواجدة بمدخل المدينة ، مركز المدينة و كذا في أحياء مختلفة و هي تمثل معالم و هذا ما توضحه الصور.

صورة رقم:03 لبعض مفترقات الطرق بالمدينة



المصدر: النقاط الطالبتين 2020

3.2 العوائق و ارتفاعات التوسع العمراني بمدينة سيدي عيسى

أ - العوائق الطبيعية: و تشمل ما يلي :

- وادي جنان الذي ترك آثاره في الأونة الأخيرة والذي يحد من التطور العمراني حيث يستلزم رواق أمن يحمي بذلك الجانب العمراني للبلدية، إضافة إلى وادي اللحم و مختلف المجاري الأخرى مسافتها الأمنية 35م على الجهتين .
- المرتفعات الجبلية المتواجدة في القسم الشمالي للبلدية و هي عبارة عن أراضي وعرة و تستعمل خاصة لرعي الماشية و الماعز، مثل جبل أمرس، جبل الناقة .
- الأراضي الفلاحية : الموجودة خاصة على مستوى المصاطب النهرية شرقا و غربا و جنوبا ومسافتها الأمنية تكمن وفق حدودها الطبيعية .

ب - عوائق مرتبطة بالمنشآت البشرية: و تشمل مايلي:

- الطريق الوطني رقم 08 و رقم 60، الطريق الولائي 24 و الطرق البلدية
- خط الكهرباء ذو التوتر المتوسط.
- أنبوب غاز و أنبوب توصيل المياه.
- سدود للمياه. (الخريطة رقم:08)

3. قراءة تحليلية لمخططات التهيئة و التعمير PDAU المصادق عليه

تم المصادق على عدة مخططات التهيئة و التعمير لمدينة سيدي عيسى لتحديد إتجاهات النمو المجالي للتجمعات العمرانية بالبلدية و من أجل وضع سياسة النمو المجالي و التحكم العقلاني في إستهلاكه و إنسجامه و التقليل من

الإستغلال المفرط والعشوائي و تواصل النمو الطولي لنسيج التجمع العمراني الرئيسي و الثانوي فإنه تم إقتراح أن يكون التوسع العمراني وفق قطاعات عمرانية كالتالي :

1.3 المناطق المعمرة و القابلة لتعمير

أ - القطاع المعمر : و يمثل كل ما هو مستغل حاليا من مساكن و مرافق عامة و مساحات خضراء وهو يشغل حيزا يقدر بـ 678,57 هـ .

ب - قطاع التعمير للمدى القريب (2010) : تم الإقتراح فيه تعمير الفراغات البيئية الموجودة داخل القطاع و كذا ما هو مبرمج بالتحصيلات السكنية و كذا التوسع الجزئي بالجهة الجنوبية للنسيج العمراني على مستوى الطريق الوطني رقم 08 من الجهة الغربية لهذا الأخير و التوسع بإتجاه الغرب على مستوى الطريق الوطني رقم 60 بإتجاه شلالة لعداورة و يتربع على مساحة 872,06 هـ أي بزيادة 193,49 هـ ج - قطاع التعمير للمدى المتوسط (2015) : و هو تواصل لتوسع النسيج بطريقة آلية و حتمية لما سبق بالجهة الجنوبية للمدينة على مستوى الطريق الوطني رقم 08 و إعطاء الشكل الطولي للمدينة مع الحفاظ على مختلف العوائق الموجودة يتربع على مساحة 1104,49 هـ أي بزيادة 232,43 هـ .

د - قطاع التعمير للمدى البعيد (2025) : و هو كذلك تواصل لتوسع النسيج العمراني للمدى المتوسط بطريقة آلية على مستوى الجهة الغربية للطريق الوطني رقم 08 .

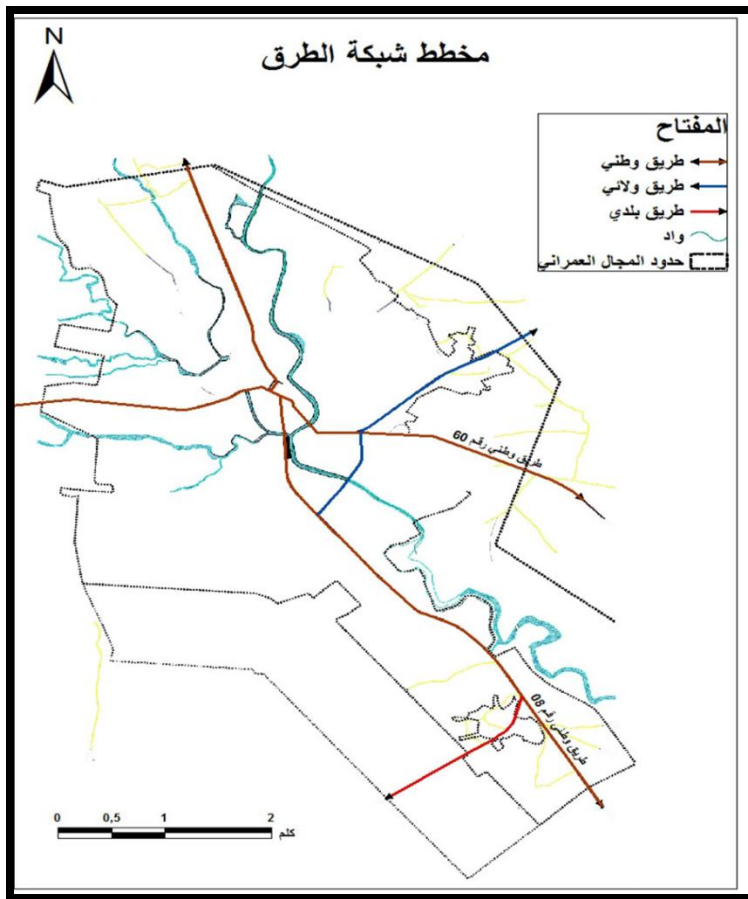
هـ - القطاع غير القابل للتعمير : و يشمل مختلف العوائق الموجودة من مناطق فلاحية و أودية و أشطرة الحماية لخط الكهرباء ذو التوتر المتوسط و الطرق الرئيسية ، أنبوب الغاز.... إلخ (الجدول رقم 06) و (الخريطة رقم 09).

الجدول 06: يبين القطاعات العمرانية لمدينة سيدي عيسى

القطاع	الموقع	المساحة (هـ)	نوع المساكن	عدد المساكن	حالتها
يمثله (حي 08 ماي، 24 فيفري، و تجزئة 304 طعة).	الجهة الشمالية للمدينة، شرق الطريق الوطني رقم (08).	93.24	سكنات فردية.	1500 مسكن.	نسيج عمراني ذو حالة متدهورة.
يمثله(حي المستفيدين، المنطقة الحضرية السكنية الجديدة).	الجهة الجنوبية للقطاع رقم(01)، و يحده من الجنوب الطريق الوطني رقم(60).	116.19	سكن جماعي و نصف جماعي.	2733 مسكن.	ذو حالة جيدة، يتميز بالتنظيم و شوارع مستقيمة و معبدة.
03	القسم الجنوبي للمدينة، يحده				نسيج عمراني حديث البناء

يمثله (حي العقيد لطي المتمثل في منطقة النشاطات).	من الجهة الشمالية الطريق الوطني رقم (60).	192.53	سكن فردي	1177 مسكن.	في حالة جيدة.
يمثله (حي محمد بوضياف، حي واد اللحم)	يقع في الجهة الجنوبية الغربية للنسيج العمراني.	80.31	سكن فردي	1352 مسكن.	نسيج عمراني منظم و شوارع مستقيمة و واسعة
يمثله (حي 20 أوت، حي 05 جويلية).	يتوسط النسيج العمراني المتمثل في (مركز المدينة).	68.45	سكن فردي	1716 مسكن.	نسيج عمراني جد قديم و متدهور.
قطاع يتميز بالحدائث في الإنشاء، الكثافة و التنظيم في النسيج.	يقع في الجهة الغربية للنسيج العمراني للمدينة.	111.42	سكن فردي	2115 مسكن	نسيج عمراني يتميز بالحدائث في الإنشاء، الكثافة و التنظيم في الجزيرات المكونة لهذا النسيج.

المصدر: التعداد العام للسكن و السكان 2008



من خلال دراسة القطاعات العمرانية بمقر البلدية نجد بأن الاستهلاك المجالي شهد نموا مجاليا كبيرا تجلى في عدد المساكن المنجزة، و بالاعتماد على الجدول و المخطط يتبين لنا أن القطاع 05 يشهد كثافة سكانية عالية و هذا راجع للموقع الاستراتيجي الذي يتوسط النسيج العمراني الحضري لمدينة سيدي عيسى.

خريطة رقم (07): تمثل شبكة الطرق بمدينة سيدي عيسى.

2.3 مناطق التوسع المقترحة للتوسع العمراني المستقبلي :

1 - مدينة سيدي عيسى : فيما يخص الإمكانية المتوفرة حاليا للتوسع المجالي بمدينة سيدي عيسى من خلال الوقوف على مختلف العوائق الموجودة و تحديد الأراضي القابلة للتعمير و متوسطة القابلية للتعمير مستقبلا فهي محددة كالتالي : **خريطة رقم (08): تمثل العوائق الموجودة في مدينة سيدي عيسى.**



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008+ معالجة الطلبة 2020

- **منطقة التوسع رقم 01 :** جنوب مقر البلدية على طول المحور الرئيسي المهيكل للمدينة الطريق الوطني رقم 08 من الجهة الغربية ، و هي المنطقة الوحيدة الخالية من كل العوائق للتوسع العمراني للمدينة ، و هذا التوسع يساعد بصفة مباشرة في تنمية التجمع الثانوي الجعافرة ويمكن إدراجها في إحتياجات السكان للمدى القريب و المتوسط و كذا البعيد و يكون ذلك على طول الطريق الوطني رقم 08 بالتدرج حسب مراحل التوسع .
- **منطقة التوسع رقم 02 :** غرب النسيج العمراني لمقر البلدية على طول الطريق الوطني رقم 60 باتجاه شلالة لعداورة ، إلا أن هذه المنطقة محدودة بفعل العوائق الطبيعية المحيطة بها وتأتي بالدرجة الثانية من حيث القابلية في التوسع العمراني و يمكن إدراجها في إحتياجات السكان للمدى القريب .

• **منطقة التوسع رقم 03 :** و تتمثل في المساحات الفارغة التي تتخلل النسيج العمراني و هي منتشرة عبر كامل النسيج العمراني للمدينة يشمل بعضها التحصيلات السكانية المبرمجة و يمكن إدراجها في إحتياجات السكان للمدى القريب .

التجمع الثانوي (الجعافرة) : الإمكانية المتوفرة حاليا للتوسع المجالي بهذا التجمع فهي محددة كالتالي :

• **منطقة التوسع رقم 01 :** غرب التجمع على مستوى الطريق البلدي بوطي السايح و بهذه المنطقة إمكانية

واسعة في التوسع للنسيج العمراني نظرا لعدم وجود العوائق الطبيعية التي تحيل دون ذلك .

منطقة التوسع رقم 02 : شرق التجمع على مستوى طول الطريق الوطني رقم 08 شمال جنوب و بهذه المنطقة تكمن كل الإمكانيات للتوسع العمراني و ذلك لأهمية و إستراتيجية هذا المحور الرئيسي بالنسبة لهذا التجمع الثانوي فهو يربط بين التجمع الرئيسي بسيدي عيسى و التجمع الثانوي الجعافرة و يساهم كذلك في التنمية المجالية و الإقتصادية للمنطقة .

3.3 مخططات شغل الأراضي المقترحة

لقد إقترح المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير السابق.مخططات شغل الأراضي حسب ما هو موضح في الجدول و بالتالي فقد تم تقسيم النسيج العمراني لمركز بلدية سيدي عيسى ،و المناطق المخصصة للتوسع إلى 28 مخطط لشغل الأراضي و قد تم الإعتماد في هذا التقسيم على المعايير التالية :

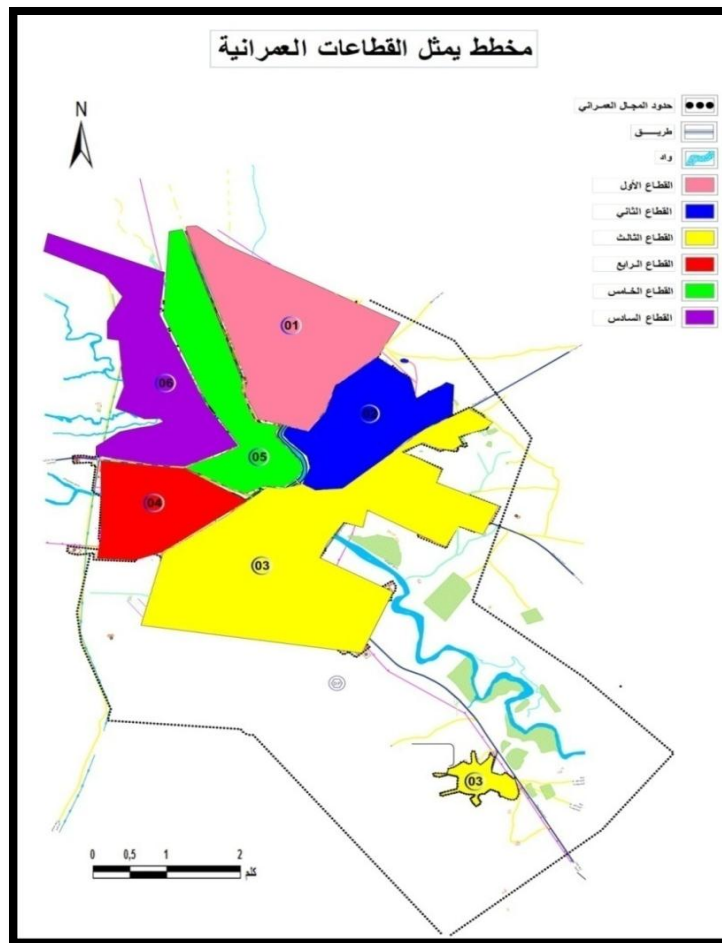
- نوعية التهيئة أو العملية العمرانية التي تتناسب مع المنطقة.
 - التهيئة الجديدة أي المناطق المخصصة للتوسع سواء للمدى القريب أو المتوسط.
 - المناطق المتشابهة من حيث الوضعية الحالية للشكل المعماري و الشكل العام للنسيج.
 - الأخذ بعين الإعتبار المناطق المنجزة عليها مخططات شغل أراضي سابقا (المخطط رقم:10) (الجدول رقم:10)
- الجدول رقم : (07) يبين مخططات شغل الأراضي المقترحة

مخططات شغل الأراضي	المساحة (هـ)	نوع العملية
مخطط شغل الأراضي رقم 01	60	إعادة هيكلة و تهيئة المجال
مخطط شغل الأراضي رقم 02	67	إعادة هيكلة و تهيئة المجال
مخطط شغل الأراضي رقم 03	39	إعادة هيكلة و تهيئة المجال
مخطط شغل الأراضي رقم 04	32	إعادة هيكلة و تهيئة المجال
مخطط شغل الأراضي رقم 05	49	إعادة هيكلة و تهيئة المجال
مخطط شغل الأراضي رقم 06	62	إعادة هيكلة و تهيئة المجال
مخطط شغل الأراضي رقم 07	60	إعادة هيكلة و تهيئة المجال
مخطط شغل الأراضي رقم 08	56	إعادة هيكلة و تهيئة المجال
مخطط شغل الأراضي رقم 09	37	إعادة هيكلة و تهيئة المجال
مخطط شغل الأراضي رقم 10	68	إعادة هيكلة و تهيئة المجال
مخطط شغل الأراضي رقم 11	58	إعادة هيكلة و تهيئة المجال

إعادة هيكلة و تهيئة المجال	56	مخطط شغل الأراضي رقم 12
تهيئة المجال	59	مخطط شغل الأراضي رقم 13
تهيئة المجال	55	مخطط شغل الأراضي رقم 14
تهيئة المجال	54	مخطط شغل الأراضي رقم 15
تهيئة المجال	60	مخطط شغل الأراضي رقم 16
تهيئة المجال	58	مخطط شغل الأراضي رقم 17
تهيئة المجال	60	مخطط شغل الأراضي رقم 18
تهيئة المجال	60	مخطط شغل الأراضي رقم 19
تهيئة المجال	46	مخطط شغل الأراضي رقم 20
إعادة هيكلة و تهيئة المجال	57	مخطط شغل الأراضي رقم 21
تهيئة المجال	51	مخطط شغل الأراضي رقم 22
إعادة هيكلة و تهيئة المجال	45	مخطط شغل الأراضي رقم 23
تهيئة المجال	48	مخطط شغل الأراضي رقم 24

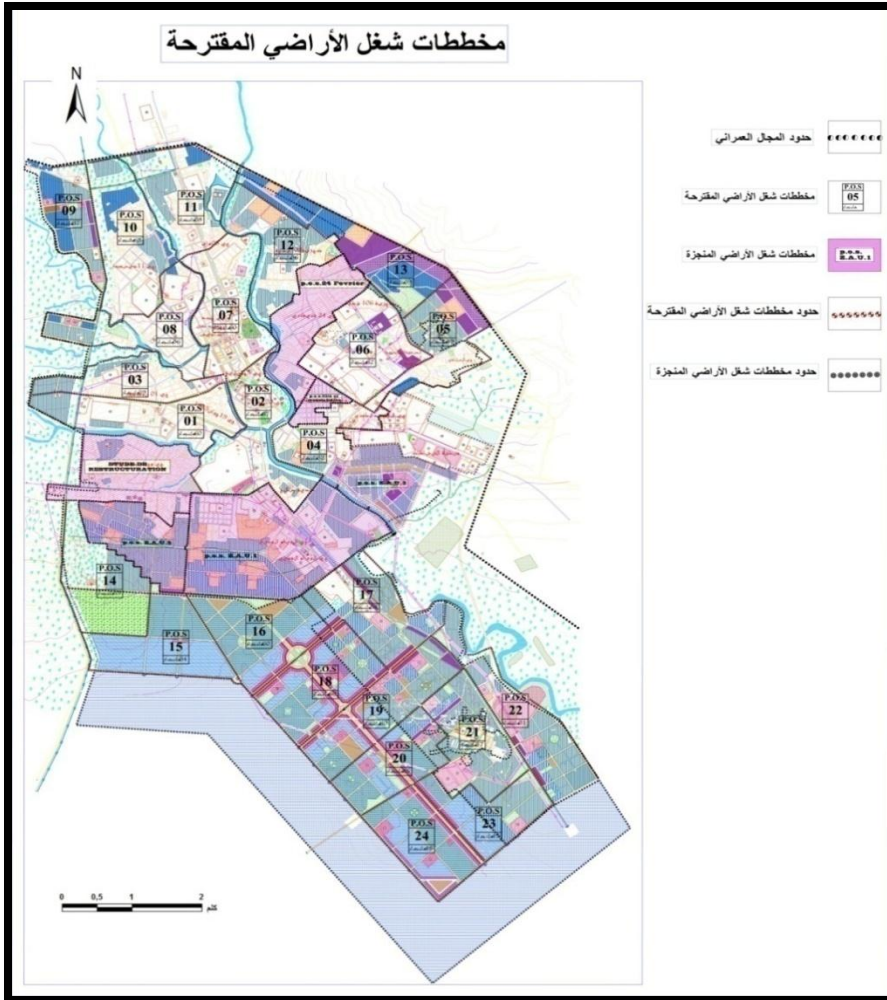
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008+ معالجة الطلبة 2020

خريطة رقم (09): تمثل القطاعات العمرانية لمدينة سيدي عيسى



المصدر: الخطة التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008

خريطة



رقم: 10 تمثل
مخططات شغل
الأراضي المقترحة

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008+ معالجة الطبعة 2020

4. مقارنة بين الواقع و تخطيط التوسع العمراني بمدينة سيدي عيسى

من خلال توجهات مخطط التهيئة و التعمير لسنة 96 نرى أن التوسع كان من الجهة الشمالية والشرقية ولكن دون مراعاة العائق الذي يتمثل في الحدود الإدارية مع ولاية البويرة وكذلك نفاذ العقار في تلك الجهة قبل أوانه أي أن أراضي كانت مخصصة للمدى البعيد و المتوسط تشبعت في المدى القريب أي قبل أوانها مما فرض حتمية التوسع في الجهة الجنوبية على طول الطريق الوطني رقم 08 من الجهة الغربية على المدى القريب والمتوسط و البعيد و كذلك من الجهة الغربية على طول الطريق الوطني رقم 60 المؤدي إلى شلالة العذاورة و لكن التوسع يكون محدودا لنقادي التعدي على الأراضي الفلاحية وهذا من أسباب مراجعة مخطط التهيئة و التعمير سنة 2008 ولكن رغم المراجعة إلا أن التوسع في الواقع مازال على حساب الأراضي غير القابلة للتعمير



صورة جوية رقم: 04 تمثل التوسع العمراني على أرض الواقع

خلاصة الفصل

من خلال الدراسة التحليلية و مراحل التطور العمراني نجد أن مدينة سيدي عيسى شهدت استهلاكاً مجالياً كبيراً أدى إلى تقلص الأراضي القابلة للتعمير بفعل السياسة التنموية الموجهة المعتمدة . و عند مقارنتنا بتوجيهات كل من مخطط التهيئة و التعمير لسنة 1996 و 2008 المراجع وجدنا أن مخطط التهيئة و التعمير لسنة 1996 حدد التوسع من الجهة الشمالية و الشرقية حيث وصل النسيج العمراني إلى حدود ولاية البويرة مما طرأ على ذلك مشكل إداري يطرح على السلطات المحلية نتج عنه تداخل بين النسيج العمراني للمنطقة، إذ أصبح جزء من بعض التخصيصات تابع إدارياً لولاية البويرة والبعض الآخر داخل بلدية سيدي عيسى و تعتبر هذه الإشكالية من بين الأسباب التي أدت إلى مراجعة المخطط سنة 2008 حيث حدد هذا الأخير إمكانية التوسع المستقبلي من الجهة الجنوبية على طول الطريق الوطني رقم 08 من الجهة الغربية و الجهة الغربية على طول الطريق الوطني رقم 60 المؤدي إلى شلالة العداورة و الشمالية الغربية، بشرط أن تكون قابلية التعمير محدودة في هذه الجهات بسبب العوائق الطبيعية والأراضي الفلاحية ولكن رغم المراجعة إلا أن التوسع على أرض الواقع مازال عشوائياً أما بالنسبة لمخططات شغل الأراضي فقد اقترح المخطط التوجيهي السابق 24 مخططاً لشغل الأراضي، غير أن المخطط التوجيهي لسنة 2008 قام بتقسيم النسيج العمراني لمركز المدينة و المناطق المخصصة للتوسع إلى 28 مخططاً لشغل الأراضي

الفصل الثالث

الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأرض 01 (POS Z.A.U)

تمهيد

01- دراسة تحليلية لمخطط شغل الأرض 01 بمدينة سيدي عيسى

1-1- تقديم مخطط شغل الأرض 01

1-2- قراءة عمرانية للمخطط المبرمج سنة 1996

1-3- تحقيق ميداني لتخطيط مخطط شغل الأرض

02- مقارنة بين المخطط المبرمج و واقع تنفيذ المخطط على أرض الميدان

خلاصة الفصل

تمهيد:

يتضمن هذا الفصل دراسة ميدانية ونظرية لمخطط شغل الأرض 01 التي من خلالها يمكن معرفة ما يحتويه من خصائص و مكونات وسنرى أيضا أوجه الإختلاف بين ما هو مخطط سابقا و ما هو موجود على أرض الواقع حاليا

1. دراسة تحليلية لمخطط شغل الأرض رقم (POS 01) بمدينة سيدي عيسى**1.1 تقديم مخطط شغل الأرض رقم (POS 01)**

✓ **الموقع:** تضم بلدية سيدي عيسى 28 مخططا لشغل الأراضي و من بينها مخطط شغل الأرض المنطقة 01 و الذي تم إعداده سنة 1996 وهو مخصص للمدى القصير و المتوسط طبقا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و هو يشمل كل من حي الوئام حي عبدلي الطيب (حي كنية صالح) وحي عبدلي محمد و الذي يقع بمحاذاة المدخل الجنوبي للمدينة ويشقه الطريق الوطني رقم 08 من الشمال إلى الجنوب تقدر مساحته بـ: 119.80 هكتار ويحدوه من :

- من الشمال الشرقي: واد الجنان
- من الشمال: حي الشهداء+ حي محمد بوضياف
- من الغرب: مخطط شغل الأراضي 02
- من الجنوب: مخطط شغل الأراضي 17 و 16 (المخطط رقم:11)

✓ **طوبوغرافية المنطقة :** تتميز المنطقة بانحدارات متفاوتة حيث أنها تتميز بارتفاعات في الجهة الشمالية بمحاذاة الطريق الوطني رقم 08 غربا و انخفاضات من الجهة الجنوبية عل الحدود مع مخطط شغل الأرض رقم 16.

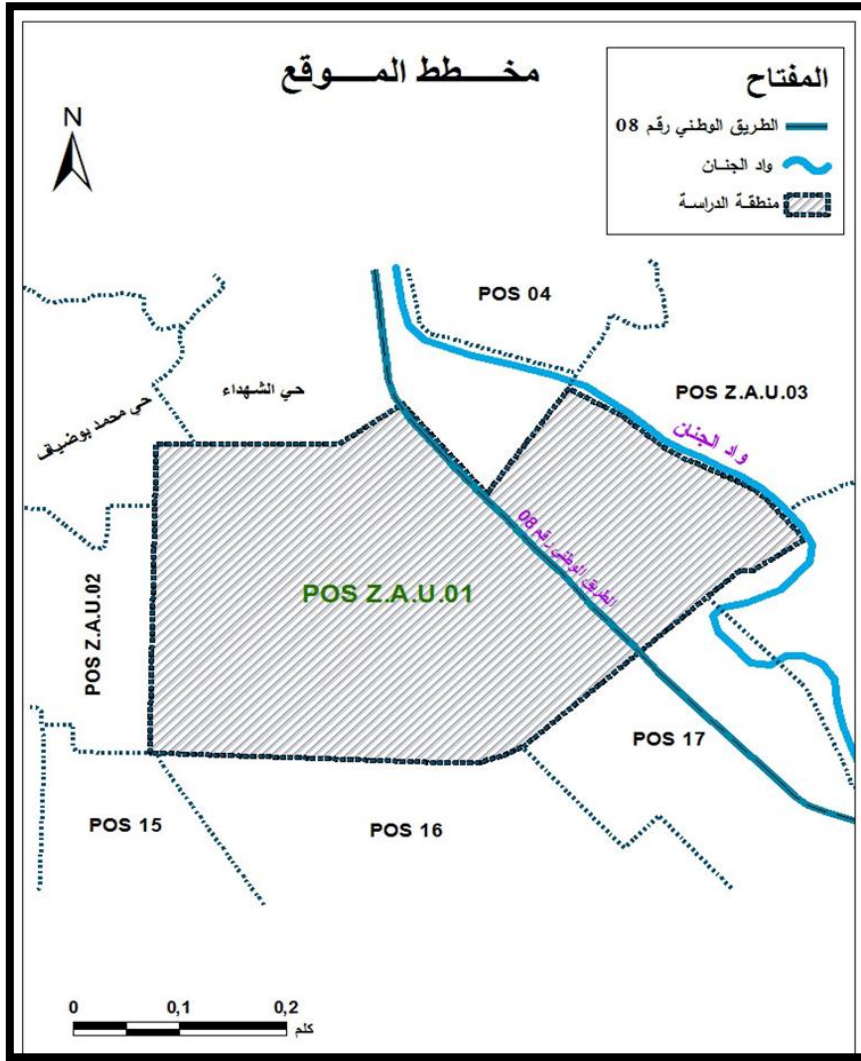
2.1 قراءة عمرانية للمخطط المبرمج سنة 1996

تقدر المساحة العقارية للحي بـ: 119.8 هكتار ، وتمثل فيها المساحة المبنية حسب المعطيات المتحصل عليها من طرف مديرية مسح الأراضي حوالي 60.23 هكتار أي بنسبة 50.28 %، أما المساحة غير المبنية فتقدر بـ: 59.57 هكتار أي بنسبة 49.72 % من المساحة الإجمالي لمنطقة الدراسة والجدول التالي يبين التوزيع النسبي لمساحة الحي.

جدول رقم: (08) يمثل الإطار المبنى و غير المبنى

النسبة %	المساحة (هكتار)	
50.28	60.23	الإطار المبنى
49.72	59.57	الإطار غير المبنى
100	119.8	المجموع

مخطط رقم: 11 يمثل موقع مخطط شغل الأراضي 01 (pos z.a.u.01)



المصدر: المخطط التوجيهي 2008 + معالجة الطالبين

✓ الإطار المبني: حسب المخطط المبرمج فإن منطقة الدراسة تحتوي على سكنات جماعية و سكنات فردية و هذه الأخيرة تحتل نسبة معتبرة و الجدول التالي يمثل توزيع السكنات حسب المخطط المبرمج

جدول رقم: (09) يمثل توزيع السكنات

عدد الأجنحة	عدد القطع الفردية	المساحة	
/	220 قطعة	279530.46	السكن الفردي
1519 جناح	/	58500	السكن الجماعي الترقوي
1519 جناح	220 قطعة	338030.46	المجموع

المصدر: مكتب مسح الأراضي

و حسب المخطط المبرمج فإن التجهيزات موزعة عبر كامل الأحياء التابعة لمخطط شغل الأرض 01 وتقدر المساحة الإجمالية للمرافق بـ: 264344.50 م

جدول رقم: (10) يمثل المرافق الموجودة حسب المخطط المبرمج:

الرقم	التجهيز	العدد	المساحة م ²
-01	مسلخ بلدي	01	5307
-02	ملعب رياضي	01	11900
-03	ساحة لعب	03	1787.50 -03 ، 2960 -02 ، 4200 -01
-04	مدرسة أساسية ابتدائية	06	5355 -04 ، 3750 -03 ، 7000 -02 ، 8212.50 -01 9425 -06 ، 6240 -05
-05	مركز تكوين مهني	01	18640.50
-06	ساحة عمومية	05	-04 ، 4050 -03 ، 2250 -02 ، 11887.50 -01 6000 -05 ، 3095
-07	مركز تجاري	03	2800 -03 ، 1575 -02 ، 1842.50 -01
-08	مركز ثقافي	01	1250
-09	مركز صناعة تقليدية	01	1925
-10	فرع الري	01	5500
-11	حظيرة البلدية	01	18842.50
-12	محطة	01	5050
-13	عيادة متعدد الخدمات	01	3575
-14	قاعة سنما	01	1750
-15	دار الشباب	01	8775
-16	مركز ثقافي إسلامي + مسجد	01	6800
-17	فرع إداري	01	1000
-18	حديقة عمومية	03	4169.50 -03 ، 4775 -02 ، 8400 -01
-19	مجمع إداري		16150

12717.50	01	المصالح المالية	-20
3025	01	قاعة متعددة الرياضات	-21
1200 -02، 1400 -01	02	مركز صحي	-22
2800	01	مركز بريدي	-23
14040	01	مدرسة أساسية عليا	-24
875	01	محلات تجارية	-25
625	01	مكتبة	-26
13860 -02، 7562.50 -01	02	إستثمار خاص	-27
264344.50		المجموع	

المصدر: مكتب مسح الأراضي + معالجة الطابقتين

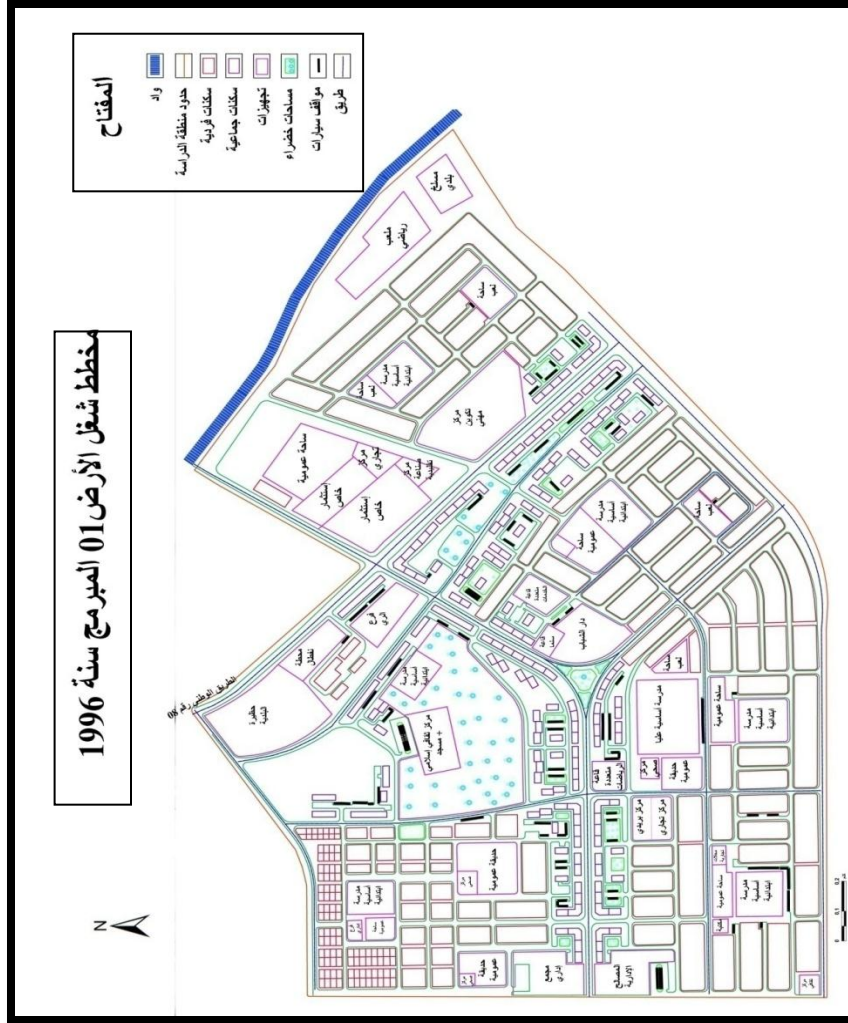
✓ الإطار غير المبني: إن الإطار غير المبني هو مجال يضم أو يشمل جل العناصر المكونة للمجال العمراني والتي تتمثل في الطرقات ، الأرصفة ، المساحات الخضراء ومساحات اللعب... الخ ، ومن هذا المنطلق نستنتج بأنه مكون هام وأساسي للمجالات الخارجية ، فانطلاقا من المخططات المتوفرة والأرقام المقدمة من طرف مكتب مسح الأراضي قمنا بتحديد مساحة الإطار غير المبني ب 59.57 هكتار أي بنسبة 49.72 % من إجمالي مساحة مخطط شغل الأرض. و المخطط رقم: 12 يوضح محتوى مخطط شغل الأراضي رقم 01 المبرمج سنة 1996.

جدول رقم: (11) يوضح توزيع مساحة الفضاءات

المجموع (م ²)	المساحات الخضراء+ المساحات العمومية (م ²)	مساحة الطرق + مواقف السيارات) (م ²)
595687.1	290972.12	304714.98

المصدر: مكتب مسح الأراضي + معالجة الطابقتين

مخطط رقم: 12 يمثل محتوى مخطط شغل الأراضي رقم 01 لسنة 1996-

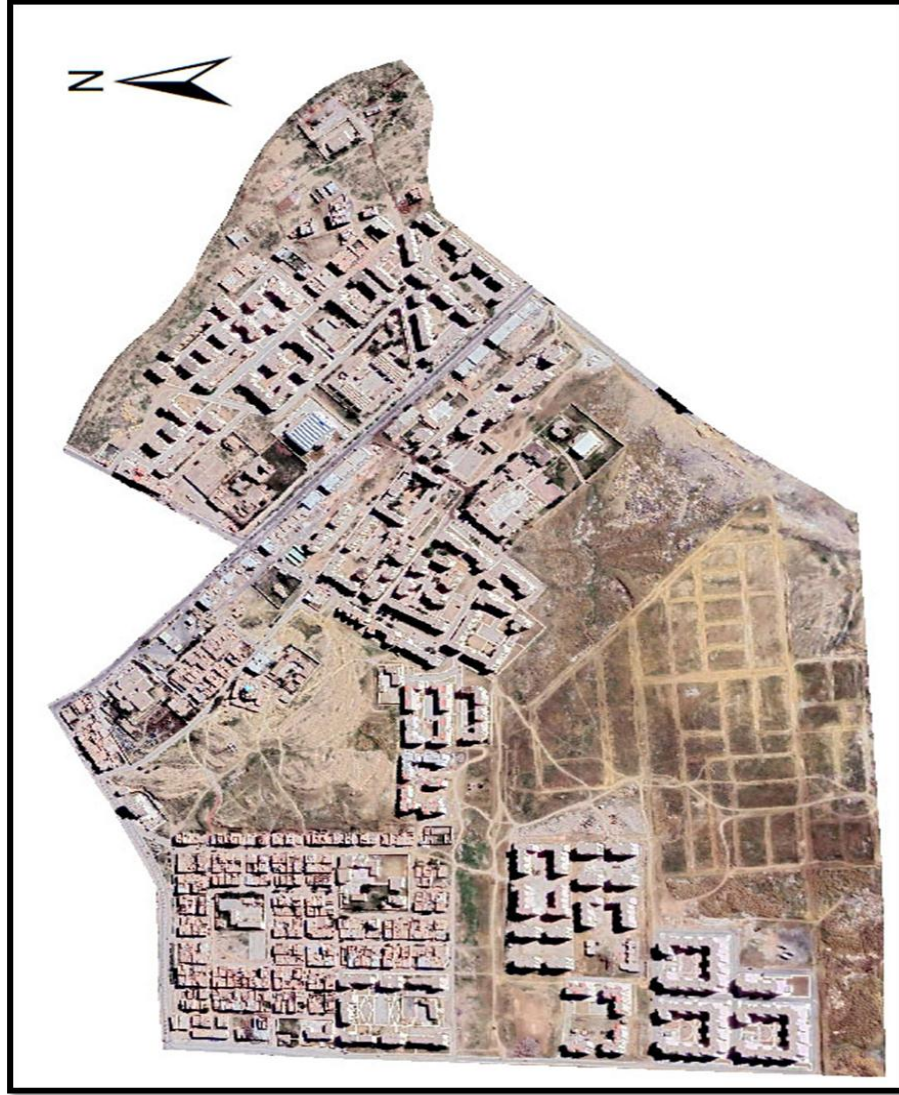


المصدر: مكتب مسح الأراضي + معالجة الطالبين

1.3 تحقيق ميداني لتخطيط مخطط شغل الأرض رقم 01 (POS 01)

تقدر المساحة العقارية للحي بـ: 119.8 هكتار ، وتمثل فيها المساحة المبنية حسب المعطيات المتحصل عليها من طرف مكتب مسح الأراضي حوالي 35.74 هكتار أي بنسبة 29.83 %، أما المساحة غير المبنية فتقدر بـ: 84.06 هكتار أي بنسبة 70.16 % من المساحة الإجمالية لمنطقة الدراسة

صورة رقم: (05) تمثل مخطط شغل الأرض 01 على أرض الواقع



المصدر: قولل إرث، 2020.

✓ الإطار المبنى: تحتوي منطقة الدراسة على سكنات فردية و أخرى جماعية و تقدر هذه الأخيرة بنسبة كبيرة على عكس ما برمج سابقا و الجدول التالي يوضح توزيع السكنات بمختلف أنواعه.

جدول رقم: (12) يبين توزيع السكنات الموجودة بمختلف أنواعها

المساحة (م ²)	العدد	الصيغة		
92064	200	RHP	200/2000	سكنات
	135	RHP 2007	135/300/2000	جماعية

	130	RHP	130/2500	
	100	RHP	100/1500LOGTS	
	70	RHP 2006	70LOTS	
	320	LPLQLQNL 2005/200	320/3000	
	100	RHP 2010	100/2000	
	100	RHP	100/1000	
	50	FNPOS	50/300	
	100	RHP	100/500	
	165	RHP	165/300/2000 LOGTS	
	400	ECOPROM	400/450/3300	
	100	LPL-BERM	100/250/3500	
	150	LPL - HAJOUT	150/250/3500	
148741	154	/	/	سكنات فردية
240805	2274			المجموع

فرع الديوان الوطني للتسيير العقاري + الوكالة العقارية

صور لسكنات بصيغ مختلفة



صورة رقم: 06 تمثل : سكنات جماعية بصيغة RHP

المصدر: قولل إرث+معالجة الطابنتين

صورة رقم: 07 تمثل: سكنات جماعية بصيغة LPL



صورة رقم: 08 تمثل: سكنات جماعية بصيغة ECOPROMO

✓ التجهيزات:

جدول رقم: (13) يبين التجهيزات الموجودة

الرقم	التجهيز	المساحة (م ²)	الرقم	التجهيز	المساحة (م ²)
01	مدرسة حسبية بن بوعلي	3258	12	مسجد الشيخ عبدلي الطاهر	9504
02	مدرسة راجي دحمان	4165	13	فرع الري	2691
03	لكحل الطيب	3726	14	فرع التجهيزات + البناء و التعمير + السكن	1046
04	مدرسة طباخ يحي	2138	15	سوق جواري	750
05	مدرسة بوصبع الطيب	3000	16	فندق الناقة	15699
06	مدرسة عكيريبي	3008	17	المسبح نصف الأولمبي	200
07	متوسطة حيدر بلقاسم	8818	18	مركز التكوين المهني	12657
08	ثانوية الرائد حمدي بن يحي	21863	19	مكتبة البلدية	1103

09	حظيرة البلدية	6685	20	المسوخ البلدي	2790
10	مركز الإستعجالات الطبية	6782	21	المركز الجوي للضرائب	1500
11	محطة البنزين	5223			
المجموع					116606

المصدر: فرع التجهيزات + معالجة الطالبين

صورة رقم: 10 لبعض التجهيزات الموجودة بمخطط شغل الأرض 01 (POS.Z.A.U)



المصدر: إلتقاط الطالبين 2020

✓الإطار غير المبني: إنطلاقا من المخططات المتوفرة والأرقام المقدمة من طرف كل من ديوان الترقية التسيير العقاري و الوكالة العقارية قمنا بتحديد مساحة الإطار غير المبني بـ: 84.06 هكتار أي بنسبة 70.16 % من إجمالي مساحة مخطط شغل الأرض .

الجدول رقم (14) : أنواع المساحات الخارجية والمساحية

التعيين	المساحة	النسبة %
طرق + مواقف	268747,35	31,97

أرصفة + فضاءات غير مهيئة	366810,74	443,6
مساحات اللعب	102475,56	12,19
المساحات الخضراء	102555,35	12,20
المجموع	840589	100

المصدر: ديوان التسيير العقاري + الوكالة العقارية + معالجة الطالبتين

- **الطرق و مواقف السيارات:** ويحتوي المنطقة على ثلاثة أنواع من الطرق قمنا بتصنيفها إلى: طريق رئيسي يتمثل في الطريق الوطني رقم 08 الذي يشق منطقة الدراسة من الشمال إلى الجنوب ، طريق ثانوي و طريق ثالثي ، وتبلغ مساحة الطرق مع مواقف السيارات بـ: **840589 م²** أي بنسبة 22.42 % من المساحة الإجمالية .
- الطرق المؤدية إلى السكنات الجماعية في حالة من جيدة إلى متوسطة كون هذه الأخيرة حديثة النشأة ولكن هناك بعض السكنات غير موصولة بالطرق وليست مهيأة تماما و غير معبدة و غير واضحة المعالم أو منعدمة أما المتواجدة بديار الرحمة حالتها من متوسطة إلى رديئة. (أنظر الصورة رقم:11)
- **المساحات الخضراء:** الملاحظ في مطقة الدراسة النقص الشديد للمساحات الخضراء و إن وجدت فهي غير مهيئة مقارنة بإجمالي المساحة . و بالرغم من أهمية العنصر الأخضر في الحي ، إلا أن هذه الأخيرة تبلغ مساحتها **102555,35 م²** أي بنسبة 12.20 % من إجمالي المساحة غير المبنية وهي قليلة جدا مقارنة بالمعايير الوطنية (10م² للساكن) واستغلال الفرد هو 0.11 م²

صورة رقم:11 تمثل بعض الطرقات في منطقة الدراسة



- **ساحات اللعب :** هذا النوع من المجال يمس مختلف الفئات العمرية، وهي من العناصر المهمة في تكوين المجال السكني وهي تلعب دورا هاما في الترويج النفسي، من خلال الدراسة الميدانية سجلنا وجود 02 ملاعب نوع ماتيكو، لا تتوفر منطقة الدراسة على أي مساحة مهيأة لاستقبال أي نشاط ترفيهي مخصص للأطفال أو للكبار وإنما هي عبارة عن أرضية ترابية تستعمل من طرف الأولاد للعب مع كل ما يسببه ذلك من خطر.

صورة رقم 12 للمساحات الخضراء و ساحات اللعب



المصدر من التقاط الطالبتين 2020

- **العوائق و الإرتفاقات :** من خلال مخطط شغل الأراضي 01 و الدراسة الميدانية وجدنا منطقة الدراسة تحتوي على عوائق طبيعية تتمثل في واد الجنان من الجهة الشرقية و كتل صخرية تتوسط المنطقة من الجهة الشمالية (صورة رقم 13)
2. مقارنة بين المخطط المبرمج و واقع تنفيذ المخطط على أرض الواقع

الجدول رقم: (15) يمثل المقارنة بين المخطط المبرمج و واقع تنفيذ المخطط على أرض الواقع

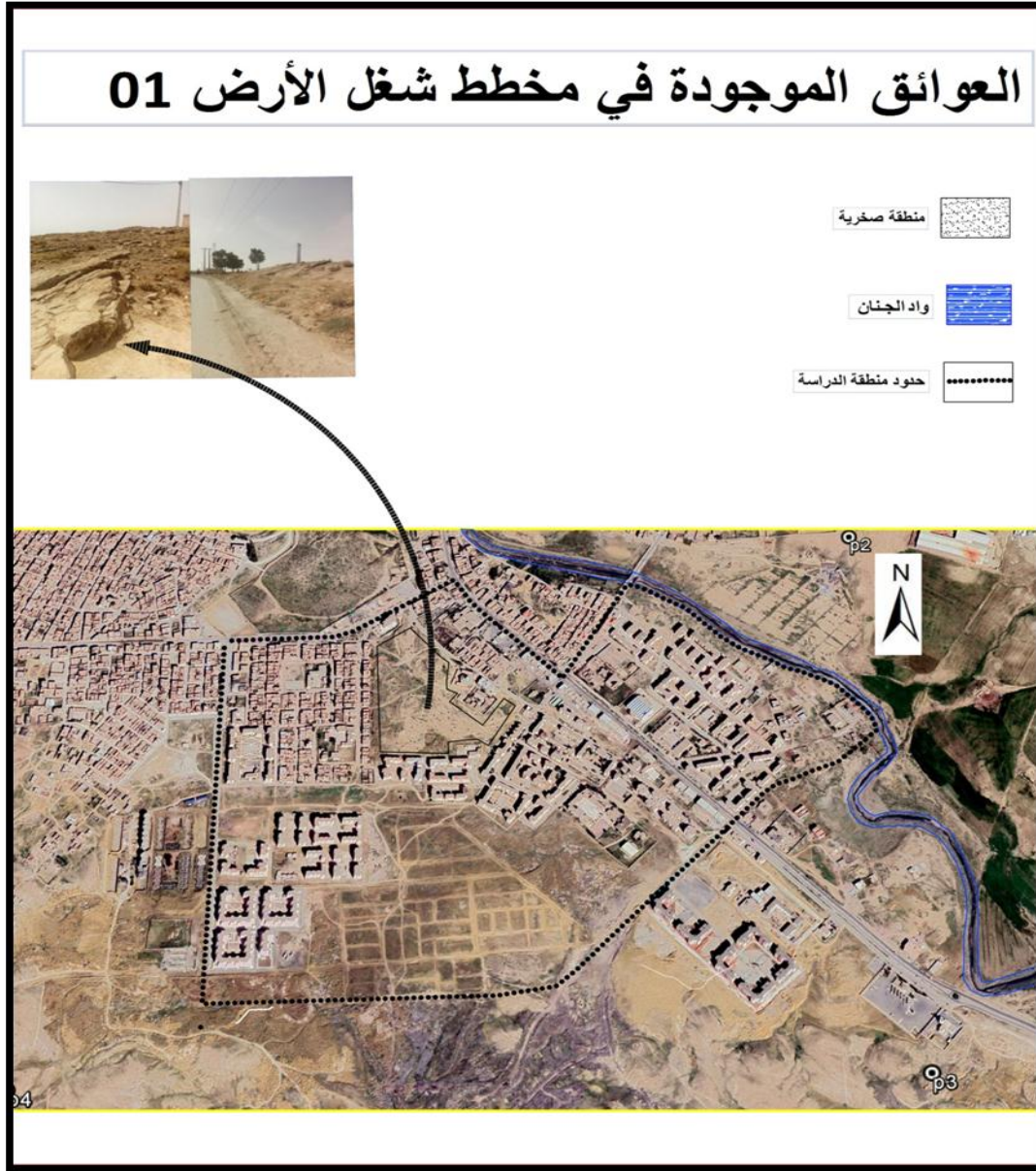
الرقم	محتوى المخطط المبرمج	محتوى المخطط على أرض الواقع	الرقم	محتوى المخطط المبرمج	محتوى المخطط على أرض الواقع
01	مسلك بلدي	موجود	18	حديقة عمومية	متوسطة سكنات جماعية لم تتجز (أرض شاغرة)
02	ملعب رياضي	سكنات جماعية...	19	مجمع إداري	سكنات جماعية

03	ساحة لعب 01 ساحة لعب 02 ساحة لعب 03	سكنات جماعية لم تتجز (أرض شاغرة) لم تتجز (أرض شاغرة)	20	المصالح المالية	لم تتجز (أرض شاغرة)
04	مدرسة أساسية ابتدائية 01 مدرسة أساسية ابتدائية 02 مدرسة أساسية ابتدائية 03 مدرسة أساسية ابتدائية 04 مدرسة أساسية ابتدائية 05 مدرسة أساسية ابتدائية 06	سكنات جماعية ثانوية مدرسة ابتدائية سكنات فردية لم تتجز (أرض شاغرة) لم تتجز (أرض شاغرة)	21	قاعة متعددة الرياضات	لم تتجز (أرض شاغرة)
05	مركز تكوين مهني	موجود	22	مركز صحي 01 مركز صحي 02	سكنات جماعية لم ينجز (أرض شاغرة)
06	ساحة عمومية 01 ساحة عمومية 02 ساحة عمومية 03 ساحة عمومية 04 ساحة عمومية 05	سكنات جماعية ثانوية سكنات فردية لم تتجز (أرض شاغرة) لم تتجز (أرض شاغرة)	23	مركز بريدي	لم ينجز (أرض شاغرة)
07	مركز تجاري 01	سكنات جماعية	24	مدرسة أساسية عليا	لم ينجز (أرض شاغرة)

			مدرسة لم ينجز (أرض شاغرة)	مركز تجاري 02 مركز تجاري 03	
08	مركز ثقافي	لم ينجز (أرض شاغرة)	25	محلات تجارية	لم ينجز (أرض شاغرة)
09	مركز صناعة تقليدية	مسبح	26	مكتبة	لم ينجز (أرض شاغرة)
10	فرع الري	موجود	27	إستثمار خاص 01 إستثمار خاص 02	فندق الناقة فندق الناقة
11	حظيرة البلدية	حظيرة البلدية + مركز الإستجالات الطبية	28	سكنات فردية	مركز الضرائب
12	محطة	موجودة	29	سكنات جماعية	مكتبة
13	عيادة متعدد الخدمات	سكنات جماعية	30	سكنات جماعية	محلات تجارية
14	قاعة سنما	سكنات جماعية	31	سكنات جماعية	فرع التجهيزات السكن+البناء والتعمير
15	دار الشباب	سكنات جماعية	32	قاعة متعددة الرياضات	لم تنجز (أرض شاغرة)
16	مركز ثقافي إسلامي + مسجد	لم ينجز (أرض شاغرة)	33	مركز صحي 01 مركز صحي 02	سكنات جماعية لم ينجز (أرض شاغرة)
17	فرع إداري	سكنات فردية	34	سكنات جماعية	سوق جوارى

المصدر: إعداد الطالبين

صورة رقم:13 تمثل العوائق و الإرتفاعات الموجودة بمخطط شغل الأرض 01



المصدر: قوئل إرث+ معالجة الطالبتين

خلاصة الفصل:

من خلال دراسة الخصائص الطبيعية المختلفة لمخطط شغل الأراضي 01 و من خلال المقارنة اتضح لنا أن اغلب التجهيزات و المرافق حلت محلها سكنات جماعية و منها ما لم تتجز بعد أي بقيت أراضي شاغرة إلا بعض التجهيزات القليلة التي كانت موجودة مثل المسلخ البلدي و مركز التكوين المهني

فعندما نلاحظ ما خطط له سابقا نرى أن الطرقات و المباني تحتل كل المساحة و لا وجود للمساحات الشاغرة وهي عبارة عن قطع أرضية مخصصة للسكنات الفردية مع وجود سكنات جماعية بنسبة قليلة و تجهيزات متنوعة ، مساحات و طرق منظمة و مهيكلة للأحياء، و بما أن هذه المنطقة كانت مخصصة للمدى القريب و المتوسط إلا ما نلاحظه على أرض الواقع هو اكتساح السكنات الجماعية على حساب بعض التجهيزات التي خطط لها سابقا مثل دار الشباب و قاعة السنا و عدة تجهيزات أخرى وكذلك محور دوران لمفترق طرق أي أن وتيرة الإنجاز كانت بطيئة في تنفيذ المشاريع المبرمجة حيث طغت عليها القرارات السياسية في إنجاز السكنات الجماعية وما لاحظناه أيضا أن هناك مساحة شاغرة عبارة عن كتل صخرية وعرة كانت مخصصة لمركز ثقافي إسلامي مع مسجد و بقيت على حالها إلى يومنا هذا وذلك بسبب العائق الطبيعي المتمثل في تلك الكتل الصخرية حيث لم تؤخذ الدراسة الجيوتقنية بعين الإعتبار عند التخطيط في ذلك الوقت.

الفصل الرابع

تفريغ إستمارة المقابلة و اقتراحات

تمهيد

1- تحديد المقابلات و تحليلها

- عينة البحث

أولاً: أسئلة عامة

ثانياً: أسئلة خاصة بحالة الدراسة سيدي عيسى

2- النتائج المتحصل عليها من تحليل المقابلة

3- التأكد من صحة الفرضيات

تمهيد:

تعزيرًا و تكملة لمعطيات البحث تناولنا في هذا الفصل مقابلات تم تحديدها مع مختلف المصالح حيث قمنا بتحليلها و عرض نتائجها و كانت تحتوي على أسئلة عامة و أخرى خاصة بمنطقة الدراسة و قمنا أيضا بتأكيد صحة الفرضيات من عدمها و في الأخير تم التطرق إلى بعض الحلول و الإقتراحات.

تحديد المقابلات و تحليلها:

تغطية لجوانب البحث و من أجل معرفة وجهات نظر مختلف المصالح ، ضبطنا عدة مقابلات مع هذه الأخيرة التي نرى أن لها علاقات و مسؤوليات في تطبيق أدوات التهيئة و التعمير وهي: مصالح البلدية فرع التجهيزات العمومية، فرع البناء و التعمير، الوكالة العقارية، مكاتب الدراسات، مصالح الدائرة، أملاك الدولة و فرع الري، و فرع الأشغال العمومية حيث تناولنا 10 أسئلة للإمام بالموضوع.

عينة البحث: مجتمع البحث هو كل الفاعلين و المتدخلين في إدارة المدن و هم ممثلي الهيئات المذكورة سابقا و عددهم 09 و تمت مقابلتهم جميعا ماعدا فرع الأشغال العمومية و عليه فإن العينة هي 90 %
أولا: أسئلة عامة:

السؤال الأول: هل النصوص التشريعية كافية لضبط إعداد مخططات التهيئة و التعمير (PDAU- POS) ؟

الجدول رقم: (16) كفاية النصوص التشريعية لضبط إعداد مخططات التهيئة و التعمير (POS-PDAU)

الهيئة	الإجابة
فرع التجهيزات	نعم
فرع البناء و التعمير	نعم
الوكالة العقارية	نعم
مكتب دراسات خاص	نعم
مصالح البلدية	نعم
مصالح الدائرة	لا
أملاك الدولة	نعم
فرع الري	نعم

التعليق على الإجابة: أغلبية المصالح أجمعت على أن النصوص التشريعية كافية لضبط إعداد مخططات التهيئة و التعمير عدا مصالح الدائرة التي نفت ذلك

السؤال الثاني: إذا كانت الجواب "نعم" في السؤال الأول، ما هي مميزات هذه النصوص التشريعية من وجهة نظرك ؟

لا	نعم
لا	نعم
لا	نعم
لا	نعم
لا	نعم

✓ التواصل

✓ الانسجام

✓ الدقة

✓ توافق الخصوصية المحلية لمجتمعنا

✓ ملمة بجميع الحالات

✓ مميزات أخرى :...../.....

الجدول رقم: (17) مميزات النصوص التشريعية

الإجابة	الهيئة
مميزات أخرى: إمكانية إدراج الدراسة الشاملة للمخططات مع المتابعة	فرع التجهيزات
توافق الخصوصية المحلية للمجتمع	فرع البناء و التعمير
ملمة بجميع الحالات	الوكالة العقارية
توافق الخصوصية المحلية للمجتمع	مكتب دراسات خاص
ملمة بجميع الحالات	مصالح البلدية
/	مصالح الدائرة
ملمة بجميع الحالات	أملك الدولة
ملمة بجميع الحالات	فرع الري

التعليق على الإجابة: أربع هيئات ترى أن النصوص التشريعية ملمة بجميع الحالات في حين يرى فرع التجهيزات العمومية مميزات أخرى تتمثل في إمكانية إدراج الدراسة الشاملة للمخططات مع المتابعة، أما باقي المصالح أجمعت على أنها توافق خصوصية المجتمع.

السؤال الثالث: هل تطبيق هذه النصوص التشريعية يصطدم بصعوبات ميدانية ؟

الجدول رقم: (18) إصطدام تطبيق النصوص التشريعية بصعوبات ميدانية

الإجابة	الهيئة
نعم	فرع التجهيزات

فرع البناء و التعمير	نعم
الوكالة العقارية	نعم
مكتب دراسات خاص	نعم
مصالح البلدية	نعم
مصالح الدائرة	نعم
أملك الدولة	نعم
فرع الري	نعم

التعليق على الإجابة: أجمعت كل المصالح على أن تطبيق النصوص التشريعية يصطدم بصعوبات ميدانية

السؤال الرابع: إذا كان الجواب "نعم" في السؤال الثالث ما نوع هذه الصعوبات ؟

لا	نعم (.....% نسبة التأثير)	✓ ادارة المدن (تسييرية)
لا	نعم (.....% نسبة التأثير)	✓ تقنية (طريقة الاعداد)
لا	نعم (...% نسبة التأثير)	✓ اجتماعية ثقافية (سلوكيات المجتمع)
		✓ صعوبات أخرى:

الجدول رقم: (19) نوع الصعوبات الميدانية التي تعيق تطبيق النصوص التشريعية

صعوبات أخرى	اجتماعية ثقافية (سلوكيات المجتمع)	تقنية (طريقة الإعداد)	إدارة المدن (تسييرية)	الهيئة
عدم فصل العمل التقني المتمثل في تسيير الدراسات من طرف هيئة مختصة مشتركة للحفاظ على المنجز.	%20	%10	%70	فرع التجهيزات
	%70	%20	%10	فرع البناء و التعمير
	%30	%20	%50	الوكالة العقارية

مكتب دراسات خاص	50%	10%	40%	تضاريس المنطقة (خصائص التربة)
مصالح البلدية	25%	25%	50%	
مصالح الدائرة	25%	25%	50%	نقص الإمكانيات و الوسائل المتوفرة لدى مفتشية التعمير و شرطة العمران من أجل تحرير محاضر المخالفات.
أملاك الدولة	25%	15%	70%	
فرع الري	50%	20%	30%	

التعليق على الإجابة: 50 % من المصالح ترى أن هذه الصعوبات هي تسييرية (إدارة المدن) بالدرجة الأولى بنسب تتراوح من 50 إلى 70 % و 50 % من المصالح الأخرى أجمعت على أن سلوكيات المجتمع هي السبب الأول بنسب تتراوح من 50 إلى 70 % كذلك و تأتي طريقة الإعداد في المرتبة الأخيرة بالنسبة لآراء كل المصالح حيث تتراوح النسب ما بين 10 إلى 20 و 25 % كما أضافت بعض المصالح صعوبات أخرى تتمثل في: - عدم فصل العمل التقني المتمثل في تسيير الدراسات من طرف هيئة مختصة مشتركة للحفاظ على المنجز - تضاريس المنطقة (خصائص التربة) - نقص الإمكانيات و الوسائل المتوفرة لدى مفتشية التعمير و شرطة العمران من أجل تحرير محاضر المخالفات.

السؤال الخامس: إذا كان الجواب هو إدارة المدن (تسييرية) ما هي الأسباب الحقيقية لهذه الصعوبات ؟

✓ عدم حرص المتدخلين بإدارة المدن في تطبيق هذه النصوص نعم لا

✓ صعوبة التنسيق بين المتدخلين بإدارة المدن نعم لا

صعوبات أخرى:

الجدول رقم: (20) الأسباب الحقيقية وراء الصعوبات التي تواجهها إدارة المدن (الصعوبات التسييرية)

صعوبات أخرى	صعوبة التنسيق بين المتدخلين بإدارة المدن	عدم حرص المتدخلين بإدارة المدن في تطبيق هذه النصوص	الهيئة
-------------	--	--	--------

عدم التطبيق الفعلي للدراسة من طرف أصحاب المشاريع (الهيئة المستغلة)	X	X	فرع التجهيزات
/	X	X	فرع البناء و التعمير
/	X	X	الوكالة العقارية
عدم كفاءة المتدخلين	X	X	مكتب دراسات خاص
نقص التأطير للمتدخلين	X	X	مصالح البلدية
عدم الالتزام بتنفيذ قرارات هدم البناءات الفوضوية الصادرة عن رؤساء البلديات.	X	X	مصالح الدائرة
/	X	X	أملك الدولة
/	X	X	فرع الري

التعليق على الإجابة: أجمعت كل المصالح على عدم حرص المتدخلين بإدارة المدن في تطبيق هذه النصوص و صعوبة التنسيق بين المتدخلين كما هناك من أضاف صعوبات أخرى تتمثل في: - عدم الإلتزام بتنفيذ القرارات الصادرة عن رؤساء البلديات كهدم البناءات الفوضوية مثلا - عدم كفاءة المتدخلين و المسيرين ونقص تأطيرهم.

ثانيا: أسئلة خاصة بحالة الدراسة سيدي عيسى:

السؤال الأول: كيف يتم تقييم وتيرة تخطيط وتهيئة مدينة سيدي عيسى؟

الجدول رقم: (21). كيفية تقييم وتيرة تخطيط وتهيئة مدينة سيدي عيسى

الإجابة	الهيئة
التأخر في التطبيق الفعلي وكذا نقص الدراسات الشاملة جيو تقنية على مستوى البلدية (خصوصية المنطقة)	فرع التجهيزات
الدراسات تكون حسب مدة المراجعة أو التحيين (10)	فرع البناء و التعمير

الوكالة العقارية	هي على علاقة مباشرة بالبرامج السكنية والتجهيزات المخصصة لكل بلدية
مكتب دراسات خاص	ضعيفة وبطيئة وغير منظمة
مصالح البلدية	بطيئة جدا
مصالح الدائرة	بطيئة
أملك الدولة	بطيئة
فرع الري	تتم وفقا للمخططات المنجزة مثل 17 pos إلى 23 pos

التعليق على الإجابة: وتيرة تخطيط و تهيئة مدينة سيدي عيسى حسب الآراء المختلفة التي تلقيناها تتم وفقا للمخططات المنجزة من 17 POS إلى 23 POS و هناك من يرى أنها بطيئة بسبب التأخر في التطبيق الفعلي وكذا نقص الدراسات الشاملة جيو تقنية على مستوى البلدية (خصوصية المنطقة)- الدراسات تكون حسب مدة المراجعة أو التحيين (10 سنوات) - هي على علاقة مباشرة بالبرامج السكنية و التجهيزات المخصصة لكل بلدية .

السؤال الثاني: هل مخططات التهيئة و التعمير المصادق عليها للمدينة سيدي عيسى طبقا ميدانيا ؟

لا نعم

الجدول رقم: (22) مخططات التهيئة و التعمير المصادق عليها للمدينة سيدي عيسى طبقا ميدانيا(نعم،لا)

الهيئة	الإجابة
فرع التجهيزات	لا
فرع البناء و التعمير	لا
الوكالة العقارية	نعم
مكتب دراسات خاص	لا
مصالح البلدية	لا
مصالح الدائرة	لا
أملك الدولة	نعم
فرع الري	نعم

التعليق على الإجابة: ثلاث هيئات أجمعت على أن مخططات التهيئة و التعمير الخاصة بمدينة سيدي عيسى المصادق

عليها طبقا ميدانيا أما الخمس هيئات الباقية نفت ذلك أي ليست طبقا ميدانيا

السؤال الثالث: إذا كانت الإجابة نعم ما هي نسبة التزام إدارة المدينة بتطبيق هذه المخططات المصادق عليها؟

الجدول رقم: (23) نسبة التزام إدارة المدينة بتطبيق هذه المخططات المصادق عليها

الهيئة	الإجابة
فرع التجهيزات	نسبة 20 %
فرع البناء و التعمير	/
الوكالة العقارية	نسبة 70 %
مكتب دراسات خاص	/
مصالح البلدية	/
مصالح الدائرة	/
أملك الدولة	نسبة 90 %
فرع الري	نسبة 80 %

التعليق على الإجابة: ثلاث هيئات التي أجابت بنعم في السؤال السابق أجمعت أن نسبة الإلتزام بتطبيق هذه

المخططات تتراوح من 70 % إلى غاية 90 % و هيئة واحدة ترى أن نسبة الإلتزام هي 20 %

السؤال الرابع: ما هي معوقات التخطيط و التهيئة لمدينة سيدي عيسى ؟

الجدول رقم: (24) معوقات التخطيط و التهيئة لمدينة سيدي عيسى

الهيئة	الإجابة
فرع التجهيزات	النقص الفادح في العقار العمومي - عدم تدخل الجهات المعنية لحماية هاته الدراسات - عدم وجود هيئة مختصة بهذه الدراسات
فرع البناء و التعمير	التوسع العشوائي و المتمثل في تسارع البناءات الفوضوية عدم الإلتزام بتوجيهات مخططات التهيئة للمدينة عدم الأخذ بعين الإعتبار الدراسات الجيوتقنية
الوكالة العقارية	الحدود الإدارية مع ولاية البويرة من الجهة الشمالية والشرقية.والاراضي للاملاك الخاصة من الجهة الجنوبية
مكتب دراسات خاص	عدم توافق مخطط التهيئة و التعمير مع الواقع (المشاريع

الجديدة)- البناءات الفوضوية	
عدم احترام المتدخلين لمخططات التهيئة و التعمير	مصالح البلدية
انتشار البناءات الفوضوية و التعدي على أراضي ملك الدولة- غياب التنسيق بين مختلف المتدخلين	مصالح الدائرة
العوائق الطبيعية المتمثلة في الأودية (الفيضانات + صرف المياه)	أملك الدولة
أرضية طينية وصخرية	فرع الري

التعليق على الإجابة: يمكن تلخيص ماجاء في الجدول من آراء المصالح بالنسبة لمعوقات تخطيط وتهيئة مدينة سيدي عيسى فيما يلي: - التوسع العشوائي و المتمثل في تسارع البناءات الفوضوية - عدم الأخذ بعين الإعتبار الدراسات الجيوتقنية - الحدود الإدارية مع ولاية البويرة من الجهة الشرقية و الشمالية.

السؤال الخامس: ماذا ما يجب على ادارة المدن اتخاذه لتخطيط وتهيئة مدينة سيدي عيسى بعد ارتقائها إلى

مصنف ولاية منتدبة؟

الجدول رقم: (25) الإجراءات المتخذة لتخطيط و تهيئة المدينة بعد ارتقائها إلى مصنف ولاية منتدبة.

الإجابة	الهيئة
التطبيق الصارم للدراسات - إنشاء مفتشية محلية تسهر على الدراسات - معاينة المخالفين في التعديلات المعدة بعد أعمال الدراسات.	فرع التجهيزات
التركيز على إعداد مخططات شغل الأراضي بوتيرة سريعة و السهر على احترامها التحيين الدوري لهذه المخططات مع متابعة و مراقبة تنفيذها.	فرع البناء و التعمير
إعادة النظر في حدود الدائرة	الوكالة العقارية
إعادة مخطط التهيئة و التعمير- هدم البنائات الفوضوية- إزالة المعوقات - مراعاة شروط العمران	مكتب دراسات خاص
برمجة مختلف التجهيزات الجديدة في الأماكن القابلة للتعمير ، تفعيل دور المجتمع وإشراكه في عملية التخطيط	مصالح البلدية
إستكمال دراسة مخططات شغل الأراضي: POS 14- POS 15- POS 16	مصالح الدائرة
إعادة تأهيل البنية التحتية للمدينة	أملك الدولة
إعادة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير باتجاه طريق عين الحجل (الجهة الجنوبية)	فرع الري

التعليق على الإجابة: حسب آراء مختلف المصالح فإن الإجراءات المتخذة لتخطيط و تهيئة مدينة سيدي عيسى بعد ارتقائها إلى مصف ولاية منتدبة تتمثل في: - إنشاء مفتشية محلية تسهر على التطبيق الصارم للدراسات - معاينة المخالفين في التغييرات التي تطرأ على هذه الدراسات - التركيز على إعداد مخططات شغل الأراضي بوتيرة سريعة و السهر على احترامها - التحيين الدوري لهذه المخططات مع متابعة و مراقبة تنفيذها.

النتائج المتحصل عليها من تحليل المقابلة:

أجمعت جل المصالح على أن النصوص التشريعية كافية لضبط إعداد مخططات التهيئة و التعمير فمنهم من يرى أنها ملمة بجميع الحالات و منهم من يرى بأنها توافق الخصوصية المحلية لمجتمعنا و فرع التجهيزات يرى أن هناك مميزات أخرى تتمثل في إمكانية إدراج الدراسات الشاملة للمخططات مع المتابعة. و حسب رأي كل المصالح فيما يخص تطبيق النصوص التشريعية لهذه المخططات أنه يصطدم بصعوبات ميدانية و 50 % من الهيئات المستجوبة ترى أن العنصر الأول فيها هو إدارة المدن (تسييرية) بالدرجة الأولى و حسب ما صرح به هؤلاء المتدخلون فإن هذه الصعوبات تكمن في عدم حرص المتدخلين بإدارة المدن على تطبيق هذه النصوص كعدم التزامهم بتنفيذ قرارات هدم البنائيات الفوضوية الصادرة عن رؤساء البلديات و عدم التطبيق الفعلي للدراسة من طرف أصحاب المشاريع (الهيئة المستغلة) مثلا.و كذلك صعوبة التنسيق بين هؤلاء المتدخلين و هناك من يضيف بأن عدم كفاءة بعض المتدخلين هو من بين الأسباب التي حالت دون ذلك أما 50 % الباقية ترى أن العنصر الأول الذي لا يقل أهمية عن إدارة المدن هو سلوكيات المجتمع حسب رأيهم و آخر عنصر هو طريقة إعداد هذه المخططات أي أسباب تقنية حيث يأخذ نسبة ضئيلة تتراوح بين 10 إلى 25 % و هناك من يضيف أن هناك صعوبات أخرى تتمثل في عدم فصل العمل التقني المتمثل في تسيير الدراسات من طرف هيئة مختصة مشتركة للحفاظ على المنجز. هذا فيما يخص الأسئلة العامة التي تم طرحها على مختلف المتدخلين أما فيما يخص الأسئلة الخاصة بحالة الدراسة سيدي عيسى فإن الإجابات متقاربة في كون وتيرة التخطيط و التهيئة بطيئة و إن كانت متماشية حسب البرامج السكنية والتجهيزات المخصصة للبلدية و أيضا وفقا لمخططات شغل الأراضي: 17 pos إلى 23 pos

مخططات التهيئة و التعمير المصادق عليها لمدينة سيدي عيسى ليست طبقا ميدانيا و هذا ما أجمعت عليه أغلب المصالح و فيما يخص معوقات التهيئة و التخطيط يمكن تلخيص آراء مختلف المصالح فيما يلي :

- إدارية تتمثل في : عدم احترام المتدخلين لمخطط التهيئة و التعمير و غياب التنسيق بينهم و خاصة فيما يتعلق بالمشاريع الجديدة
- قانونية تتمثل في: الحدود الإدارية مع ولاية البويرة من الجهة الشمالية والشرقية.والأراضي للملاك الخواص من الجهة الجنوبية
- طبيعية و جيولوجية تتمثل في الوديان و طبيعة التربة كونها طينية و صخرية

• سلوكيات المجتمع التي تتمثل في التوسع العشوائي الذي ينتج عنه البناءات الفوضوية و التعدي على حقوق الإرتفاق و كذا أراضي ملك الدولة

وهناك آراء أخرى تتمثل في: النقص الفادح في العقار العمومي -عدم وجود هيئة مختصة لحماية الدراسات المقامة. و خلاصة آخر ما تقدمت به المصالح فيما يخص الإجراءات المتخذة لتخطيط وتهيئة مدينة سيدي عيسى بعد ارتقائها إلى مصف ولاية منتدبة:

إحترام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عن طريق إنشاء مفتشية محلية بمثابة جهاز رقابي يسهر على التطبيق الصارم لهذه المخططات بما في ذلك مراقبة تنفيذ القرارات الرديعية الخاصة بالمخالفين لقوانين و شروط العمران و التركيز على إستكمال دراسة مخططات شغل الأراضي بوتيرة سريعة لا سيما كل من: POS 14- POS 15- POS 16 التحيين الدوري لهذه المخططات و متابعة و مراقبة تنفيذها.

- إعادة النظر في حدود الدائرة
- هدم البنايات الفوضوية- إزالة المعوقات
- تفعيل دور المجتمع وإشراكه في عملية التخطيط
- إعادة تأهيل البنية التحتية للمدينة
- إعادة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير باتجاه طريق عين الحجل (الجهة الجنوبية)

التأكد من صحة الفرضيات:

إن عرض النتائج هو بالضرورة التأكد من صحة الفرضيات التي انطلقت منها الدراسة عن طريق تحليل المعلومات المتحصل عليها و كانت الفرضيات كالتالي:

- 1.التنسيق بين الفاعلين في إدارة المدن لضمان تكامل استراتيجيات مخططاتها.
 - 2.وضع نظام رقابي للحد من مخالفات و ردع تجاوزات ادارة المدينة.
 - 3.تطوير كفاءة الفاعلين الإداريين في ميدان التهيئة و التعمير.
- و قد حاولنا التأكد من صحة الفرضيات باعتمادنا على ما تطرقنا إليه في الفصول النظرية و الزيارات الميدانية لمنطقة الدراسة وكذا المقابلة التي أجريت مع الجهات المسؤولة.

الفرضية الأولى: التنسيق بين الفاعلين في إدارة المدينة لضمان تكامل استراتيجيات مخططاتها.

من خلال ما تطرقنا له بالسند النظري لدراسة خلصنا الى سعي المشرع الجزائري لإيجاد اليات تضمن التنسيق بين المتدخلين بتسيير المجال الحضري ، الا ان الواقع المبني على اجابات الفاعلين الحضريين بمدينة سيدي عيسى اكد بنسبة 100%. الى وجود صعوبة ميدانية بالتنسيق بين قراراتهم، و هذا يؤكد فرضيتنا بان احد جوانب اشكالية البحث يكمن باليات التنسيق .

الفرضية الثانية: وضع نظام رقابي للحد من مخالفات و ردع تجاوزات ادارة المدينة.

هناك تأكيد نسبي للفرضية الثانية حيث و كما جاء في الفصل الثاني من السند النظري في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي يوضح قواعد و آليات الرقابة إلا أنه لا توجد صرامة في تطبيق هذا النص القانوني ميدانيا.

الفرضية الثالثة: تطوير كفاءة الفاعلين الإداريين في ميدان التهيئة و التعمير.

حسب ما صرح به بعض المتدخلين من خلال المقابلة فإن من الأسباب التي حالت دون التطبيق الميداني لهذه المخططات هو نقص تأطير الفاعلين في إدارة المدن وهذا ما يؤكد صحة الفرضية الثالثة.

حلول و اقتراحات:

من خلال ما تطرقنا إليه من تحليل نتائج المقابلة و التأكد من صحة الفرضيات ارتأينا أن نلخص بعض الحلول و الإقتراحات تتمثل في: تنظيم دورات تكوينية تحت إشراف وزارة الداخلية لموظفي الجماعات المحلية المكلفين بالبناء و التعمير من أجل تحسين مستوياتهم وهي على النحو التالي:

- إسم البرنامج: دورة تكوينية
- المعنيين بالبرنامج: المسؤولين الرؤساء و المنتخبين المحليين، المهندسين ، التقنيين كون هؤلاء كلهم شركاء و مسؤولين مباشرين على تطبيق مخططات التهيئة و التعمير.
- محتوى برنامج الدورة التكوينية:

التقنيين	المهندسين	الرؤساء و المنتخبين المحليين
تكون هذه الدورات في إطار متابعة المشاريع و تعلم التقنيات الجديدة الأركجيس الأتوكاد، الكوفاديس....	المجال التشريعي الخاص بالعمران- تعريفهم بالأدوات والتقنيات الجديدة مثل الأركجيس الأتوكاد...و أيضا في الجانب التسييري الخاص بالمدن بكل محتوياته (إدارة المدن)	قانون الصفقات- قوانين التعمير - الإستدامة - الحوكمة في التسيير..

- النتائج المرجوة من هذا البرنامج: هي أن تكون الدورات التكوينية بصفة دورية و مستمرة كل سنة أو سنتين على الأكثر وذلك من أجل مواكبة كل ما هو جديد في مجال العمران و تسيير المدن سواء من الناحية القانونية و التسييرية أو استعمال التكنولوجيات الجديدة.

الخاتمة العامة

إن التطبيق المحكم لقوانين التهيئة و التعمير جدير بأن نتفادى و بنسبة كبيرة كل المشاكل التي تتعلق بال عمران مما يحقق لنا الوصول إلى إستراتيجية واضحة نعتد عليها في عملية التخطيط، و عليه فلا بد من إدراك قيمة هذه الآليات التي تسمح لنا بتحقيق ما نصبو إليه في مجال العمران و تسيير المدن. لقد تناولنا في بحثنا هذا " **مخططات التهيئة و التعمير بين النظري و التطبيق الميداني**" الأسباب الحقيقية وراء هذه الإشكالية التي تعاني منها مددنا الجزائرية بصفة عامة و مدينة سيدي عيسى بصفة خاصة، حيث تتميز هذه الأخيرة بموقع إستراتيجي هام كونها نقطة تقاطع بين محورين هامين و بسوقها الأسبوعي الذي يحظى بقيمة تاريخية و اقتصادية كبيرة حيث تعود نشأته إلى أكثر من ستة قرون، كل هذه المؤهلات كفيلة بنمو و تطور المدينة، و قد صاحب هذا النمو تزايد المتطلبات السكنية و مختلف الوظائف الحضرية، فكان التوسع بوتيرة سريعة خاصة في المرحلة الأمنية الصعبة التي عاشتها البلاد مما ترتب عليه تشوه في النسيج العمراني و هذا ما أسفر على عدم التحكم في نمو المدينة حسب مخطط التهيئة و التعمير الذي تم إعداده في تلك الظروف الصعبة. و بعد ذلك تم مراجعته لعدة أسباب لكن رغم المراجعة مازالت تلك المشاكل التي شهدتها المدينة في تزايد مستمر. و قبل التطرق إلى أهم النتائج التي توصلنا إليها من خلال دراستنا لا ننسى التذكير بالفرضيات التي طرحناها وهي:

1- التنسيق بين الفاعلين في إدارة المدن لضمان تكامل استراتيجيات مخططاتها. هذه الفرضية تم تأكيدها

بنسبة 100% حسب الجانب النظري و رأي المتدخلين، إذن فهي صحيحة

2- وضع نظام رقابي للحد من مخالفات و ردع تجاوزات ادارة المدينة. تأكيد نسبي لهذه الفرضية أي هناك

قانون رقابي لكن غير مطبق، إذن فهي صحيحة

3- تطوير كفاءة الفاعلين الإداريين في ميدان التهيئة و التعمير. هذه الفرضية مؤكدة حسب نتائج المقابلة التي

أجريناها، إذن فهي صحيحة. كل الفرضيات صحيحة حسب الجانب النظري و تحليل النتائج

و في مسار بحثنا انطلقنا من عرض قراءة تحليلية لمخططات التهيئة و التعمير بمدينة سيدي عيسى و مقارنة ما تم اقتراحه في هذه المخططات فيما يخص التوسع المستقبلي للمدينة مع التوسع على أرض الواقع فوجدنا فروقا متباينة، بعد ذلك تم اختيارنا لمخطط شغل الأرض 01 (POS 01. Z.A.U) المصادق عليه كعينة لحالة الدراسة بالمدينة. و من خلال قراءتنا النظرية و تحقيقنا الميداني للمخطط كانت نتائج المقارنة بينهما أن ما خطط له سابقا غير الذي وجدناه في الواقع، و من أجل إثراء بحثنا بنتائج أدق قررنا إجراء مقابلة مع مختلف المتدخلين، و توصلنا في مجمل دراستنا إلى أن إدارة المدن هي المسؤول الأول على ما نراه في واقعنا، و من بين الأسباب التي أدت إلى إخفاق دور إدارة المدن خلال تطبيق أدوات التهيئة و التعمير هو عدم التنسيق بين مختلف الفاعلين فيها ، غياب التطبيق الفعلي لقوانين الرقابة في ردع المخالفات و تجاوزات الإدارة، عدم كفاءة المتدخلين في مجال التهيئة و التعمير و تسيير المدن.....

إن إدارة المدن تعتبر من الميكانزمات الهامة التي نعتمد عليها في سير الإجراءات الخاصة بالعمران إذا ما أدت دورها الحقيقي. خاصة في تطبيق أدوات التهيئة و التعمير التي تصرف عليها أموال طائلة من أجل إعدادها، و هي من الأدوات الهامة في تنظيم العمران و الإستغلال العقلائي للعقار لذا يجب أن نصبو إلى تحسين أدائها (إدارة المدن) بكل ما أتيح لنا من وسائل و عليه فإننا لخصنا بعض التوصيات و الإقتراحات تتمثل في:

- تشخيص الوضعية الحالية بشكل دقيق ومن كل الجوانب قبل مراجعة مخططات التهيئة و التعمير لتفادي أي مشكل و لكي لا تكون هناك حجج للإدارة في تطبيق هذه المخططات.
- بما أن مخططات شغل الأراضي في المدينة لم يتم تجسيدها إلا بنسبة ضئيلة فمن الضروري إعادة النظر فيها بشكل يراعي المجالات الحالية و آفاق التوسع المستقبلي.
- إنشاء مفتشية محلية ذات صلاحيات واسعة للمراقبة أثناء تنفيذ كل عملية بناء أو تهيئة، و التدخل الفوري لكل مخالفة بناء غير شرعي في مراحلها الأولى تفاديا لتفاقم الوضع
- على المجالس الشعبية البلدية إشراك كل الفاعلين في المدينة بما في ذلك المجتمع المدني، قبل، أثناء، وبعد اعتماد أدوات التهيئة و التعمير الخاصة بها.
- التكوين المستمر لموظفي الجماعات المحلية المكلفين بالبناء و التعمير في المجال القانوني و التقني وفق المتطلبات و التطورات الحاصلة في مجالهم
- إلزام كل الجهات الإدارية المختصة بعدم الربط بالشبكات المختلفة و الخدمات الأخرى في حالة عدم تقديم شهادة المطابقة.
- العمل على أن لا يتم منح رخصة البناء في حالة وجود رأي سلبي لأي عضو من أعضاء الشباك الوحيد. في الأخير ومن خلال بحثنا المتواضع نستنتج أن مشكل تطبيق مخططات التهيئة و التعمير ينعكس على أداء دور الإدارة و لذا يجب تعزيز هذا الدور بتحسين الأداء و تعزيز الرقابة الميدانية.

قائمة المصادر و المراجع

المراجع باللغة العربية :

الكتب:

1. إقثولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومة الجزائر، 2015.
 2. د.احمد عبد العزيز أحمد البقلي مركز التنمية الإقليمية، معهد التخطيط القومي ، مصر
- ### البحوث الجامعية :
3. باشا نرجس، علواش مريم، الآليات القانونية للتهيئة العمرانية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية، 2016.
 4. بومحذاف أميمة، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي - تبسة، الجزائر، 2016
 5. دردوري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014
 6. الذيب نور الهدى، النظام القانوني لرخصة البناء في قانون التهيئة والتعمير، مذكرة تخرج ضمن متطلبات الحصول على شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر ، الوادي، 2015
 7. زولو مهدي، إبراهيم فنيديس، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 ، الجزائر، 2016 ،
 8. سهر محمد أبو غالي، استراتيجيات التطور الحضري لمراكز المدن، (مركز مدينة رفح كحالة دراسية)، رسالة مقدمة استكمالاً لمتطلبات نيل درجة الماجستير في الهندسة المعمارية -الجامعة الإسلامية - غزة، كلية الهندسة، قسم الهندسة المعمارية ،2013.
 9. عبد العزيز عقاقبة، تسيير السياسة العمرانية في الجزائر-مدينة باتنة نموذجاً، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية تخصص سياسات عامة و حكومات مقارنة قسم العلوم السياسية كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة الحاج لخضر باتنة 2010/2009 .
 - 10.عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري ، مذكرة دكتوراه قانون عقاري كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة 2015/2014.

11.مقياد سعاد،قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري مذكرة ماستر قانون إداري كلية الحقوق جامعة محمد خيضر ، بسكرة 2014/2013

12.نسيمة خلفاوي ، السياسة العمرانية للجماعات المحلية في الجزائر دراسة حالة سيدي أحمد ،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في شعبة العلوم السياسية تخصص تسيير وإدارة الجماعات المحلية قسم العلوم السياسية كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الدكتور مولاي الطاهر سعيدة ،2017

رسائل الماجستير والدكتوراه :

13.لعويجي عبد الله، التعمير الغير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2017

المجلات :

14.الزين عزري ، مجلة المفكر، العدد الثالث، " إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري " جامعة محمد خيضر -بسكرة، الجزائر، ب.س.ن.

15.غانم (عبد الغاني) ، بوالصوف (رابح) ، " : التنمية الحضرية المستدامة و ترشيد الحكم في دول الأطراف بين الخطاب المثالي و التطبيق الميداني " .الجزائر حالة لهاته الإشكالية ،مجلة التهيئة العمرانية ، جامعة منتوري ، قسنطينة، العدد 08 ، سنة 2007 ،

16.لعروق محمد الهادي " : تسيير المدينة الجزائرية،هندسة السلطة و تحديات الحكم الراشد " ، مجلة التهيئة العمرانية ، جامعة منتوري ، قسنطينة، العدد 08 ، سنة 2007

القرارات القوانين والمراسيم :

17.الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد21قانون الولاية المؤرخ في 29 فبراير 2012.

18.الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد51، تتضمن القانون رقم 06/06المؤرخ في 02/2/2006 المتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة .

19.المرسوم التنفيذي رقم 177 - 91 ، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ،جريدة الرسمية العدد 26

20.المرسوم التنفيذي رقم 178 - 91 ، يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الارض جريدة رسمية العدد26 .

21.المرسوم التنفيذي رقم 91 / 176 ، مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة

التجزئة وشهادة التقسيم رخصة البناء والمطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ج.ج. عدد 26 ، الصادر في 31 ماي 1991 ، المعدل والمتمم.

22. المرسوم التنفيذي رقم 19/15 مؤرخ في 25 جانفي 2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير .وتسليمها ، جريدة رسمية عدد7 ، صادر في 12 /02/ 2015 .
23. قانون رقم 90 / 29 المؤرخ في 01//12/1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير جريدة رسمية عدد 52 الصادرة بتاريخ 12/12/ 1990 .
24. الجريدة الرسمية رقم 21 الصادرة في 11 صفر عام 1394 الموافق لـ 07 مارس 1974.
25. الجريدة الرسمية رقم 49 الصادرة في 02 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 19 نوفمبر سنة 1990.
26. الجريدة الرسمية رقم 52 الصادرة في 15 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 2 ديسمبر سنة 1990.

مواقع الانترنت :

27. عبد الرحيم نبيل، " أحكام رخص البناء والمنازعات"، تم تصفح الموقع يوم 20 / 08 / 2008:

http://www.ingaz.com/rb/show_thread

المراجع باللغة الأجنبية :

28. M. Makhlouf NAIT SAADA، « Evolution de la législation et de la réglementation en matière d'urbanisme »، Actes des assises nationales de l'urbanisme، Palais des Nations، Alger 19 et 20 juin 2011.
29. PAUL BEURG، comprendre l'urbanisme، Edition Monteur، Paris، 1977، P 20
30. PIERRE MERLIN، les techniques de l'urbanisme، presse universitaires de France، Paris، 1995،

الملاحق

ملحق رقم 01 طلب رخصة البناء

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ
12 فبراير سنة 2015 م

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07

24

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :

.....

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

.....

.....

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

5 - رقم الهاتف :

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

.....

.....

7 - عنوان المشروع :

.....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9 - طبيعة الطلب :

.....

.....

10 - نوع المشروع :

.....

.....

11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :

.....

12 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :

.....

13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

.....

.....

14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر بـ في
إمضاء صاحب الطلب

ملحق رقم 03 طلب رخصة التجزئة

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ
12 فبراير سنة 2015 م

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07

26

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

طلب رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان القطعة الأرضية التي ستتم تجزئتها :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :
- 10 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :
- 11 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها :
- 12 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة :
- 13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها :
- 14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- 15 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة :

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

ملحق رقم 04 طلب شهادة التقسيم

27	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فيراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية :		
دايرة :		
بلدية :		
طلب شهادة التقسيم		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :		
2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :		
بلدية :		
رقم الهاتف :		
3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :		
4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :		
بلدية :		
رقم الهاتف :		
6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :		
7 - عنوان القطعة الأرضية التي سيتم تقسيمها :		
8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :		
9 - عدد الأقسام الناتجة ومساحتها :		
10 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة :		
11 - الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة :		
12 - مشتملات البنيات الموجودة ومقاساتها :		
13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأقسام الناتجة ومقاساتها :		
14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :		
حرر بـ في		
إمضاء صاحب الطلب		

ملحق رقم 06 قرار يتضمن رخصة البناء

29	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية :	داائرة :	بلدية :
.....	مصلحة :
قرار يتضمن رخصة البناء		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
رقم:	المجلس الشعبي البلدي لبلدية:	ولاية:
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي / لـ :/..... أو وزير السكن والعمران والمدينة :		
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ:		
من طرف (السيدة، الأنسة، السيد).....		
السكان (ة) بـ		
بخصوص أشغال		
بمقتضى:		
وبمقتضى:		
وبمقتضى:		
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،		
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد. بتاريخ		
يقرر ما يأتي :		
المادة الأولى : تسلم رخصة البناء لإنجاز		
المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :		
المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي:		
المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.		
المادة 5 : تلتصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).		
المادة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل ميلشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.		
المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.		
المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.		
المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.		
المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.		
رئيس المجلس الشعبي البلدي/ الوالي/ وزير السكن والعمران والمدينة		

ملحق رقم 07 قرار يتضمن رخصة الهدم

30	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية :	في	
دائرة :		
بلدية :		
مصلحة :		
قرار يتضمن رخصة الهدم		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
رقم.....	المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....	
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ :		
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ		
من طرف (السيدة، الأئمة، السيد).....		
الساكن (ة) بـ :		
بخصوص أشغال.....		
بمقتضى.....		
وبمقتضى.....		
وبمقتضى.....		
و بمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،		
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد لـ..... بتاريخ.....		
يقرر ما يأتي :		
المادة الأولى : يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك		
للتحفظات الآتية :		
.....		
.....		
.....		
.....		
المادة 2 : تصبح رخصة الهدم منقضية :		
- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (6) أشهر.		
- إذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (1).		
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.		
المادة 3 : لا يمكن صاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوما، ابتداء من تاريخ الحصول		
على رخصة الهدم، وبعد إعداد تصريح فتح الورشة.		
المادة 4 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.		
المادة 5 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.		
المادة 6 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.		
رئيس المجلس الشعبي البلدي		

ملحق رقم 08 قرار يتضمن رخصة التجزئة

31	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
..... في	ولاية :	دايرة :
	بلدية :	مصلحة :
قرار يتضمن رخصة التجزئة		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
رقم.....		
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....		
ولاية.....		
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي لـ:..... / أو وزير السكن والعمران والمدينة :		
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....		
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....		
السكن (ة) ب :		
بخصوص أشغال.....		
بمقتضى.....		
وبمقتضى.....		
وبمقتضى القرار رقم..... المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف		
بتحضير عقود التعمير.....		
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....		
يقدر ما يأتي :		
المادة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك		
للتحفظات الآتية :		
.....		
.....		
المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحاتها في :		
.....		
.....		
المادة 3 : إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....		
.....		
.....		
المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :		
- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،		
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف		
مكتب الدراسات الذي يحدد آجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.		
إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الآجال المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة		
أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.		
المادة 5 : في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم		
الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.		
المادة 6 : عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان		
التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.		
المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.		
المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.		
المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.		
المادة 10 : تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة		
التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.		
رئيس المجلس الشعبي البلدي /		
الوالي /		
وزير السكن والعمران والمدينة		

ملحق رقم 11 قرار يتضمن شهادة المطابقة

34	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
----	--	--

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

مصلحة :

قرار يتضمن شهادة المطابقة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....

من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....

السكان(ة) ب.....

بخصوص أشغال :.....

بمقتضى.....

وبمقتضى.....

وبمقتضى.....

وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم..... بتاريخ.....

وبمقتضى محضر جرد رقم..... الذي تم إعداده بتاريخ.....

بالنسبة للبنائيات المسترجعة من الجمهور والبنائيات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :

وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء.....

تحت رقم..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبنائية :

.....

.....

المادة 2 : تتكون البنائية التي تمت مراقبتها من..... مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي :

..... /1

..... /2

..... /3

..... /4

..... /5

..... /6

..... /7

..... /8

..... /9

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق رقم 12 قرار يتضمن شهادة التعمير

35	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فيراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
..... في	ولاية :
	دائرة :
	بلدية :
	مصلحة :
قرار يتضمن شهادة التعمير		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
رقم.....	المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....	
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :		
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....		
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....		
السكن(ة) بـ		
بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :		
بمقتضى...../.....		
وبمقتضى.....		
وبمقتضى.....		
يقرر ما يأتي :		
المادة الأولى : تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي..... و/أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير..... و/أو القواعد العامة للتعمير.		
المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :		
معامل شغل الأراضي (COS) :		
معامل مساحة البناء على الأرض (CES) :		
الارتفاع الأقصى :		
المواصفات الأخرى :		
.....		
.....		
.....		
المادة 3 : ترتبط مدة الصلاحية بمدة صلاحية أداة التعمير المعمول بها (مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه).		
رئيس المجلس الشعبي البلدي		

الملحق رقم 14 إستمارة المقابلة

نرجوا من سيادتكم فضلا و ليس أمرا تقديم يد المساعدة لنا لإنجاز مذكرة الماستر و هذا باعتباركم أحد الفاعلين في موضوع الدراسة ، كما أن قيمة هذه الدراسة العلمية تتوقف على دقة أجوبتكم على أسئلة هذه الاستمارة التي ستستغل لأغراض علمية أكاديمية بحث.

شكر مسبق

أولا: اسئلة عامة

1. هل النصوص التشريعية كافية لضبط إعداد مخططات التهيئة و التعمير (PDAU-

POS) ؟

لا	نعم
----	-----

2. إذا كانت الجواب "نعم" ، ما هي مميزات هذه النصوص التشريعية من وجهة

نظرك ؟

لا	نعم
لا	نعم
لا	نعم
لا	نعم
لا	نعم

✓ التواصل

✓ الانسجام

✓ الدقة

✓ توافق الخصوصية المحلية لمجتمعنا

✓ ملمة بجميع الحالات

✓ مميزات أخرى :

3. هل تطبيق هذه النصوص التشريعية يصطدم بصعوبات ميدانية ؟

لا	نعم
----	-----

4. إذا كان الجواب "نعم" ما نوع هذه الصعوبات ؟

لا	نعم (.....% نسبة التأثير)
----	---------------------------

✓ ادارة المدن (تسييرية)

لا	نعم (.....% نسبة التأثير)
----	---------------------------

✓ تقنية (طريقة الإعداد)

لا	نعم (.....% نسبة التأثير)
----	---------------------------

✓ إجتماعية ثقافية (سلوكيات المجتمع)

✓ صعوبات أخرى:

5. إذا كان الجواب "نعم" ما هي الأسباب الحقيقية لهذه الصعوبات (إدارة المدن "تسييرية")؟

✓ عدم حرص المتدخلين بإدارة المدن في تطبيق هذه النصوص نعم لا

✓ صعوبة التنسيق بين المتدخلين بإدارة المدن نعم لا

✓ صعوبات أخرى:

ثانيا: أسئلة خاصة بحالة الدراسة :

1. كيف يتم تقييم وتيرة تخطيط و تهيئة مدينة سيدي عيسى؟

.....

2. هل مخططات التهيئة و التعمير المصادق عليها للمدينة سيدي عيسى طُبقت ميدانيا؟ نعم لا

3. إذ كانت الإجابة نعم ما هي نسبة التزام إدارة المدينة بتطبيق هذه المخططات المصادق عليها؟
.....%

4. ما هي معوقات التخطيط و التهيئة لمدينة سيدي عيسى؟

.....

5. ماذا ما يجب على إدارة المدن اتخاذه لتخطيط و تهيئة مدينة سيدي عيسى بعد ارتقائها إلى مصف ولاية منتدبة؟

.....

شَمْحُ وَاللَّهِ