تمهيد:

ومن أجل دراسة هذا الموضوع تطرقنا في هذا الفصل إلى تحديد بعض المفاهيم والمصطلحات الخاصة به للتمكن من الإلمام الكامل والتام لمختلف المعلومات ، لتكون مرجعا في دراستنا كالمصطلحات المتعلقة بالعمليات العمرانية .

I. مفاهيم عامة:

1- **العمران:**[1] هو مجموع المقاييس التقنية والإدارية والاقتصادية التي تسمح بتنمية المدينة بطريقة تضمن الحياة الجيدة للسكان ، ويهتم بتهيئة المدن وتوسعها ، إذ بمساعدة كل التقنيات يتكفل بتحديد لتموضع الأحسن لطرق والمساحات الحرة ومراكز الخدمات العمومية بطريقة تجعل المحيط صحي ومناسب لسكانه

2- **المدينة:**[2] هي ذلك التجمع البشري البالغ الكثافة والذي يتميز بالتعقيد والتنظيم في آن واحد، كما أنها تعتبر مركز لتلبية المصالح وقضاء الحاجيات والأغراض المتعددة والمتنوعة للسكان حيث تختلف باختلاف الأمم والشعوب وهي تنمو وتزدهر، وهي النشاط اليومي للسكان الذي يتم فيه التبادل الاجتماعي والتفاعل الثقافي.

3- **الحي :**[3] يعرف الحي على أنه جزء من المدينة يحدد على أساس تركيبة من المعطيات تتعلق بحالة النسيج العمراني وبنيته وتشكيلته وعدد السكان المقيمين به .

1-2- Francoise Choay et Pierre Merlin، Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement ،Edition des prèsse universitaire, Paris, 1996.p24/36.

3- الجريدة الرسمية القانون 60-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 ،العدد 15 .

4- أدوات التهيئة العمرانية: [4]

اعتمدت الجزائر على عدة وسائل لتنظيم مجالها العمراني تعرف بأدوات التهيئة العمرانية حيث اعتمدت قبل سنة 1990 على المخطط العمراني المؤقت و المخطط العمراني الموجه، أما بعد سنة 1990 جاء القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير حيث استبدل المخطط العمراني الموجه بوسيلة جديدة تعرف بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

4-1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:(PDAU) هو وسيلة للتخطيط المجال والتسيير، تحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة ، أو عدة بلديات مجاورة تجمعها عوامل مشتركة، كانتشار النسيج العمراني لمستوطنة عمرانية عبر عدة بلديات كما يأخذ هذا المخطط التهيئة ويحافظ على توجيهات مخطط شغل الأراضي ويحترمها ويضبط الصيغة المرجعية في استخدام الأرض والمجال حاضرا ومستقبلا ويتكون من تقرير تقني وخرائط ورسوم بيانية وإحصائية.

4-2- مخطط شغل الأراضي:(POS) : هو أداة من أدوات التعمير يغطي جزء من تراب البلدية أو بكاملها حسب حجم هذه الأخيرة، تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد استخدام الأراضي والبناء من حيث الحجم و الارتفاع، مع تحديد المساحات العمومية والخضراء، وخطط الشوارع ، النصب التذكارية ، مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها ....الخ وفي إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

-أهدافه: لقد أكد القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أهداف مخطط شغل الأراضي طبقا لما يلي:

_ تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري بالنسبة للقطاعات المعنية ، حقوق البناء واستعمال الأراضي .

[4] الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية قانون التهيئة والتعمير 90/29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990.

– تعين الكمية القصوى والدنيا المسموح بها في البناء المعبر عنها ب "م²" من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البنايات المسموح بها واستعمالاتها يضبط المظهر الخارجي للبنايات.

– تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذا تخطيطات وميزات طرق المرور.

– تحديد الارتفاقات.

– تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.

– بيان خصائص القطع الأرضية.

– بيان موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها، وموقع المباني بالنسبة للحدود الفاصلة.

– تحديد ارتفاع المباني والمظهر الخارجي.

– بيان موقف السيارات أو المساحات الفارغة والمغارس.

4-2-1- مراحل اعداده:[5] يقرر إعداد مخطط شغل الأرض عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويجب أن تتضمن هذه المداولة ما يلي:

– التذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به.

–بيانا لكيفيات مشاركة الإدارة العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأرضي.

– تبلغ المداولة المذكورة للوالي المختص إقليميا وتنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية.

[5] قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 52 ص 1656.

– يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأرضي كما ينص عليه القانون رقم 29/90 في 01 ديسمبر 1990 استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمله مخطط شغل الأراضي والمداولة المتعلقة به حسب الحالة .

– الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

– الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة

– إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل ترابا بلديتين أو عدة بلديات.

– يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات.

4-2-2- محتواه:[6] يحتوي مخطط شغل الأرض من تقرير تقديمي، وثائق بيانية، تقنين، ملحق التقرير التقديمي, يجب أن يدرج في هذا التقرير :

– عرض لمستقبل النمو الديمغرافي، الاقتصادي، الاجتماعي للإقليم الذي سيغطيه مخطط شغل الأراضي وكذلك تلك المتعلقة بالمسكن، النشاطات الاقتصادية والتجهيزات العمومية.

– تحليل للوضعية الأولية والمحيط.

– تحديد مستقبل تطور الأجزاء المعمرة للبلدية المعنية.

التعليل بان التنظيم المعمول به متلائم مع قوانين التهيئة والتعمير وتوجيهات القانون التوجيهي للتهيئة والتعمير واحترام الارتفاقات ذات الاستعمال العمومي.

[6] الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 26 ص981، مرسوم تنفيذي 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991.

4-2-3- التقنـــين:

يعتبر الجزء المهم المكون لملف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويحتوي على مخطط شغل الأراضي وهو يحدد القواعد

1- مذكرة التقديم يبين فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأرض مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

2- يحدد بالنسبة للقطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري.

3- يحدد معامل شغل الأرض والعلاقة بين مساحة الأرض وارتفاع البناء.

4- يعين أنماط البنايات واستعمالاتها.

5 - يبين بصفة عامة (الطرق والممرات,توصول الشبكات المختلفة إلى منطقة الدراسة,خصائص الأرضية,موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية,موقع المباني بالنسبة إلى بعضها البعض,ارتفاع المباني,مواقف السيارات والحافلات,المساحات الخضراء ومساحات اللعب، والساحات العمومية,يحدد الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها,يحدد المناطق الواجب حمايتها وترميمها) بالإضافة إلى ذلك يحدد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وكذلك يحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة.4-

4-2-4- الوثائق البيانية: المخططات التي يتكون منها مخطط شغل الأراضي

1- مخطط الموقع بمقياس 5000/1 أو 2000/1

2- مخطط طبوغرافية بمقياس 500/1 أو 200/1

3- مخطط جيوتقني بمقياس500/1أو 1000/1 يبين نوعية التربة و مدى مقاومتها.

4- مخطط الوضعية الحالية بمقياس 500/1أو 1000/1 يبين فيه الشبكات المختلفة والبنايات الموجودة.

5- مخطط التهيئة بمقياس 500/1أو 1000/1 يحدد مايلي:

- المناطق المتجانسة.

- موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة.

- المساحات الواجب حمايتها نظرا لخصوصيتها.

6- مخطط التركيب العمراني بمقياس 500/1 أو 1000/1، وهذا الأخير يجسد الأشكال العمرانية والمعمارية المراد إقامتها بالنسبة إلى القطاع المقصود أوعدة قطاعات.

4-3- اهداف التهيئة العمرانية :

- تنظيم سلطة الدولة،الحد من المشكلات التي تعاني منها المراكز الحضرية (لسكن، النقل، التلوث، ..).

- نشر وتوزيع النشاطات الاقليمية بطريقة عقلانية .

- تحقيق التكامل الجهوي و تكوين المحيط الاقليمي الوافي .

- تخفيف الضغط علي المدن الكبرى والناتج اساسا عن الهجرة الريفية .

- ايقاف الهجرة الريفية نحو المدن وخلق التناسق بين مختلف واجهات الوطن .

- توفير شروط ملائم للبحث عن الاستثمار في المناطق النائية .

5- أنواع التدخلات العمرانية [7]

5-1- إعادة التأهيل العمراني: (Réhabilitation) هو تحسين ورفع المستوى العمراني للنسيج الحضري للمنطقة الخاضعة للتجديد الحضري و التي تعاني من تلف في بعض عناصرها، وتعويض النقص على مستوى البنية التحتية والخدمات الاجتماعية والفضاءات المفتوحة من خلال هدم جزئي لبعض المباني المتهرئة وإنشاء مباني مكانها، ويعد هذا الأسلوب أكثر الطرق استخداما لرفع مستوى الوحدات السكنية ونوعيتها.

[5]- Françoise Choay et Pierre Merlin : Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Architecture, nouvelle Édition,2005, p.40-53.

5-2- إعادة التنظيم: (Réorganisation) ويشمل إعادة تحسين نسيج عمراني معين عبر تدخل في المساحات الحرة والمساحات الخضراء في منطقة سكنية كما يشمل إعادة إدماج جزء مهمل في نسيج عمراني أو خلق طرق وممرات جديدة.

5-3- الترميم: (Restauration) هو عملية تدخل على نسيج عمراني موجود الهدف منه استعادة الطابع المعماري للبنايات التي لحقت بها أضرار جراء عوامل خارجية لتظهر كما كانت عليه قبل تضررها كما يمس أيضا وبشكل كبير المعالم الأثرية.

5-4- التجديد العمراني:(Rénovation) هو عملية تدخل على نسيج عمراني موجود بإحداث تغيير جزئي فيه ويظهر ذلك في إعادة أقلمة جزء من النسيج العمراني مع الشروط الوظيفية العمرانية من ناحية النظافة والأمن والوظيفة العمرانية والطابع العمراني.

5-5- إعادة الهيكلة:(Restructuration) هي عملية من عمليات التدخل الهدف منها إعطاء تصور وتغيير جذري لنسيج عمراني في الإطار المبني والهيكل العمراني العام.

5-6- إعادة الاعتبار:(Réhabilitation) هي عملية تهدف إلى دمج قطاعات هامشية مع النسيج العام للمدينة وضمن الإطار المبني كإعادة تأهيل المناطق أو الأحياء القصديرية ودمجها في النسيج العام للقضاء على الآفات الاجتماعية والمشاكل العمرانية.

5-7- إعادة التهيئة :(Réaménagement) هي جميع الترتيبات التي تقوم بها الهيئات العمومية والهدف منها هو تحسين وتنظيم فضاء غير مبني فارغ لاحتياجات السكان ومتطلبات الأفراد على المستوى البعيد والمتوسط .

خلاصة الفصل:

من خلال التعاريف والمفاهيم التي قمنا بعرضها والتي نرى أن لها علاقة سواء كانت مباشرة أو غير مباشرة بموضوع دراستنا (تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 23 من أجل تلبية متطلبات السكن الحالية والمستقبلية في منطقة التوسع المستقبلي لمدينة البيض _طريق أفلو_).

ويعتبر مخطط شغل الأراضي أحد أهم أدوات التهيئة والتعمير الحديثة، التي نص عليها القانون 29/90المؤرخ في 1990/12/1 والمتعلق بالتهيئة والتعمير باعتباره أداة لتقنين استخدامات الأراضي، وذلك عن طريق الدراسة التحليلية عن المنطقة المدروسة مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بالإضافة الى تحديده لأنماط البناء والواجهات العمرانية بهذا يتشكل المجال الحضري الذي هو عبارة عن ظاهرة مكانية لها أبعاد اقتصادية واجتماعية وسياسية وهو بكل مكوناته المادية والمعنوية وسيلة من وسائل التعبير الاجتماعي، فإطاره المكاني يمثل محورا بارزا نظرا للأدوار التي يلعبها سواء كانت (تقنية، اجتماعية، اقتصادية، تنظيمية...).