

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة -



ميدان: هندسة معمارية وعمران ومهن المدن

فرع: إدارة مدن

معهد: تسيير التقنيات الحضرية

قسم: تسيير المدينة

تخصص: تسيير المدينة

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي

إعداد الطلبة : - بالمأمون هاجر.

- بالي لطيفة.

تحت عنوان:

أدوات التهيئة والتعمير كآلية للتخطيط الحضري والتحكم
في تنظيم المجال دراسة حالة مخطط شغل الأراضي
تيليلان 02 مدينة أدرار

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة محمد بوضياف	✓
مشرفا و مقررا	جامعة محمد بوضياف	✓
مناقشا	جامعة محمد بوضياف	✓

السنة الجامعية: 2020/2019



إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم والصلاة والسلام على خاتم الأنبياء والمرسلين.

إلهي

لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك .. ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك .. ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك .. ولا تطيب الجنة إلا برويتك
أهدي هذا العمل المتواضع إلى:

من ربّني وأنارت دربي وأعانّني بالصلوات والدعوات، إلى أعلى إنسان في هذا الوجود أمي الحبيبة.

إلى من عمل بكد في سبيلي وعلمني معنى الكفاح وأوصلني إلى ما أنا عليه أبي الكريم أدامه الله لي.

إلى شمعة متقدة تنير ظلمة حياتي أختي الحبيبة.

إلى سندي في هذه الحياة أختوتي الأعزاء.

إلى من حبهم بعث في قلبي الأمل وعطّروهم أنعش روحي بالتفائل ووجودهم أرسم على شفاهي البسمة صديقاتي العزيزات.

وإلى كل من ساهم في إنجاز هذا العمل المتواضع.

هاجر

إهداء

بسم الله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده محمد صلى الله عليه وسلم
أحمد الله لعونه وتوفيقه لاجتياز كل العقبات وبلوغ الهدف المرجو.

أهدي هذا العمل المتواضع إلى من قال فيهم رب الغزاة "وقضى ربكم ان لا
تعبدوا إلا اياه وبالوالدين احسانا" الاسراء الآية 23.

إلى من كان سندي في الحياة إلى من كان مثلي في الكفاح.

إلى من علمني الصبر

إلى رحمه الله واسكنه فسيح جناته.

إلى التي وضعت الجنة تحت قدميها إلى نبع الرحمة والجنان والتي حرمت
منها ومن عطائها وأنا في طفولتي، فأحمد الله الذي وفقني لأحقق ما تمننت لي
واطلب من الله عز وجل أن يرحمها برحمته ويدخلها فسيح جناته.

إلى أخواتي فتيحة، فاطمة، رحمة، عائشة وإخواني عبد الرحمن وأحمد وأخص
بالذكر أختي الغالية "فتيحة" والتي كانت السبب في وصولي لهذا المستوى
فكانت أمي وأختي في الوقت نفسه.

إلى كل الأصدقاء وخاصة صديقة ورفيقة مشواري الجامعي هاجر.

إلى كل أساتذتي خلال موسمي الدراسي من الابتدائي حتى الجامعة.

وإلى كل من ساهم في انجاز هذا العمل من قريب أو من بعيد.

لطيفة

تشكر

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة وأعاننا على

أداء هذا الواجب ووفقنا إلى انجاز هذا العمل.

نتوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى كل من ساعدنا من قريب
أو من بعيد على انجاز هذا العمل و تذليل كل ما واجهناه
من صعوبات، ونخص بالذكر أستاذنا المشرف "علال أحمد"
الذي لم يبخل علينا بتوجيهاته ونصائحه القيمة التي كانت
عوناً لنا في إتمام هذا العمل.

كما نوجه الشكر إلى كل أساتذة معهد تسيير التقنيات
الحضرية.

الفهرس العام

الصفحة	الموضوع
I	الإهداء.
II	التشكر.
III	الملخص.
IV	المحتويات.
V	قائمة الجداول.
VI	قائمة المخططات.
VII	قائمة الاشكال البيانية.
VIII	قائمة الصور.
IX	قائمة الملاحق.
الفصل التمهيدي: مدخل عام.	
01	مقدمة عامة.
04	الإشكالية.
05	الفرضيات.
05	أهمية البحث.
06	أهداف الدراسة.
06	مبررات اختيار الموضوع.

07	منهج البحث والأدوات المستعملة.
08	هيكلية الدراسة.
الفصل الأول: السند النظري.	
11	مقدمة الفصل.
12	1. مفاهيم الدراسة.
12	1.1.1. الأدوات.
12	2.1. التخطيط الحضري.
13	3.1. المجال الحضري.
13	4.1. التحكم العمراني.
14	2. السياسة العمرانية في الجزائر.
15	1.2. الخطة الوطنية الإقليمية للتهيئة (SNAT).
15	2.2. الخطة الجهوية للتهيئة الإقليمية (SRAT).
15	3.2. مخطط التهيئة الولائي (PAW).
16	4.2. الأدوات الجديدة للتهيئة والتعمير.
16	1.4.2. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU .
27	2.4.2. مخطط شغل الأراضي POS.
35	3. التخطيط المجالي كأداة قانونية لتسيير مستديم للفضاء العمراني.
37	خلاصة الفصل.

الفصل الثاني: الدراسة التحليلية.

39	مقدمة الفصل.
40	1.الدراسة التحليلية لمدينة أدرار.
40	1.1.تقديم ولاية أدرار.
40	1.1.1.الموقع الجغرافي لولاية أدرار.
40	2.1.الموقع الفلكي لولاية أدرار.
41	2. تقديم مدينة أدرار.
41	1.2.الموقع الإداري لمدينة أدرار.
41	3.مراحل توسع مدينة ادرار.
43	4. الدراسة الطبيعية.
43	1.4.طبوغرافية المدينة.
43	2.4.المعطيات المناخية.
44	5. الدراسة السيوسيو إقتصادية.
44	1.5. الدراسة السكانية.
45	2.5.التركيب الاقتصادي للسكان.
46	6.الدراسة العمرانية.
46	1.6. الدراسة السكنية.
47	2.6.الخصائص المعمارية والعمرانية لمدينة أدرار.
49	3.6.دراسة التجهيزات.

50	4.6.قطاعات مدينة أدرار.
52	5.6.المحاور المهيكلية للمدينة.
54	II.الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأراضي تيليلان 02
54	1. تقديم منطقة الدراسة.
54	2. حدود منطقة الدراسة.
55	3. الدراسة السكانية.
56	4. دراسة الإطار المبنى وغير المبنى.
56	1.4.الإطار المبنى.
57	1.1.4.السكنات.
58	2.1.4.دراسة التجهيزات.
59	2.4.الإطار غير المبنى.
60	5.العوائق والارتفاعات.
61	6. منافذ منطقة الدراسة.
63	خلاصة الفصل.

الفصل الثالث: تحليل الفرضيات

65	مقدمة الفصل.
66	1. نظرة عامة حول المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية أدرار.
67	2. توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية أدرار PDAU ADRAR.
69	3. دراسة ونقد توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية ادرار من خلال

	مخطط شغل الأراضي تيليلان 02.
69	1.3. تقديم مخطط شغل الأراضي تيليلان 02.
69	2.3. الهيكلة العامة والطرق.
71	3.3. تموضع البنيات.
72	4.3. المساحات العمومية.
73	5.3. المساحات الخضراء.
74	6.3. دراسة السكنات.
78	7.3. خلاصة الدراسة التحليلية النقدية.
79	4. تحليل الفرضيات.
81	5. التوصيات والاقتراحات.
84	خاتمة.

فهرس الجداول:

الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
44	معدلات(الحرارة مْ - سرعة الرياح م/ثا-التساقط ملم) لمدينة أدرار .	01
45	يوضح نمو السكان لبلدية ادرار	02
46	يوضح السكان النشطون حسب كل قطاع	03
47	يوضح عدد المساكن ببلدية ادرار	04
49	يوضح عدد التجهيزات ببلدية أدرار	05
51	يوضح القطاعات والاحياء بمدينة ادرار	06
55	الدراسة السكانية حسب الأصناف العمرية	07
57	مساحة الإطار المبنى	08
58	يوضح عدد ومساحة التجهيزات	09
59	يوضح مساحة الإطار غير المبنى	10

فهرس المخططات:

الصفحة	عنوان المخطط	الرقم
43	مراحل توسع مدينة ادرار .	01
48	توضح تخطيط المسكن التقليدي	02
49	توضح تخطيط المسكن الحديث	03
50	يوضح التجهيزات في مدينة أدرار	04

52	يوضح الاحياء السكنية بمدينة أدرار	05
53	يوضح المحاور الهيكلية بمدينة أدرار	06
56	الإطار المبني وغير المبني	07
59	يوضح التجهيزات بمنطق الدراسة	08
60	يوضح الإطار غير المبني لمنطقة الدراسة	09
61	يوضح العوائق والارتفاعات لمنطقة الدراسة	10
62	يوضح منافذ منطقة الدراسة	11
67	تقسيمات مخطط شغل الأراضي لبلدية أدرار	12
70	يوضح الهيكلية العامة لمخطط شغل الأراضي تيليلان 02	13
72	تموضع البنيات بالنسبة للشمس وحركة الرياح	14
73	تموضع الساحات العمومية	15
74	تموضع المساحات الخضراء	16
75	احد التصميمات الداخلية لمسكن من منطقة الدراسة	17

فهرس الصور:

الصفحة	عنوان الصورة	الرقم
48	توضح مواد البناء	01
48	توضح واجهة تقليدية	02
48	توضح واجهة المسكن التقليدي	03

49	توضح واجهة المسكن الحديث	04
54	موقع منطقة الدراسة من المدينة	05
57	توضح مسكن في حالة جيدة	06
58	توضح مسكن في حالة متوسطة	07
69	توضح مخطط شغل الأراضي تيليلان 02	08
71	طريق في منطق الدراسة	09
73	الساحة العمومية في منطق الدراسة	10
74	توضح حالة المساحات الخضراء.	11
76	نمط السكن بمنطقة الدراسة	12
76	تدخل على المسكن وإضافة طابق	13
76	تدخل وإدماج نشاط داخل المسكن	14
77	تدخل على المسكن وإضافة طابق	15
77	تدخل على المسكن وإضافة طابق	16
77	تدخل على المسكن وإضافة طابق	17

فهرس الخرائط:

الصفحة	عنوان الخريطة	الرقم
40	موقع ولاية أدرار	01
41	موقع دائرة أدرار	02
41	موقع مدينة أدرار	03

فهرس الأشكال:

الصفحة	عنوان الشكل	الرقم
09	هيكلة الدراسة.	01
26	قطاعات التعمير حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.	02

فهرس الملاحق:

الصفحة	عنوان الملحق	الرقم
86	قانون التهيئة والتعمير 29/90	01
90	المرسم التنفيذي المؤرخ في 2014/02/11 الموصفات المعمارية والعمرانية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب	02

مقدمة عامة:

يعتبر تنظيم المجال الحضري من الاهتمامات التي تشغل بال المسؤولين عن تسيير وتنظيم المدينة في كل زمان ومكان، ويسعى هؤلاء إلى تحديد الأطر التشريعية والقانونية والتقنية لتنظيم المجال والتحكم فيه. ومن البديهي أن المدينة دائما في نمو وتطور مستمر إذ لا بد من إيجاد الآليات المناسبة التي تساير هذه الحركة العمرانية مجاليا وزمنيا. ظهر العديد من المنظرين في ميدان تخطيط المدن ورافق ذلك صدور العديد من القوانين التي تضبط عملية تنظيم المجال الحضري من جهة، وصياغة أدوات ترميم تحمل الصبغة العلمية والعملية والفعالية أثناء تجسيدها من جهة أخرى.

ولعل الجزائر من الدول التي تسعى دوما إلى تنظيم وتسيير مجالها الحضري، حيث أخذت على عاتقها تطوير آليات التخطيط عبر إصدار العديد من النصوص التشريعية المنظمة وما صاحبها من أدوات الترميم، ونتيجة للتحويلات في كافة الميادين لاسيما الحركة العمرانية المتسارعة، التي لا بد من تأطيرها تقنيا وقانونيا، تم صدور جملة من القوانين من بينها القانون رقم 29 - 90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والذي حدد أدوات التهيئة المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، ولكن رغم هذه الأدوات إلا أن المدن الجزائرية مازالت تعاني من عدة مشاكل نتيجة لعدم احترامها وخاصة مخططات شغل الأراضي الذي يعتبر أداة تقنية تحدد بصفة مفصلة قوانين البناء والتعمير.

ومدينة أدرار واحدة من المدن الجزائرية التي لم تستثنها صعوبات تجسيد مخططاتها، حيث أن مدينة أدرار تتميز بطابعها العمراني المميز، ومن أجل دراسة هذه الصعوبات أخذنا مخطط شغل الأراضي تيليلان رقم 02 كدراسة حالة.

ونظرا للأهمية التي يكتسبها الموضوع حاولنا في بحثنا هذا الإحاطة بكل جوانبه ما أمكن وبشكل

معمق وذلك من خلال خطة عمل اشتملت على: مقدمة، ثلاثة فصول وخاتمة.

الفصل التمهيدي: يحتوي على الإشكالية والأهداف والمنهجية المتبعة.

الفصل الأول: ويضم المصطلحات والمفاهيم الخاصة بالموضوع.

الفصل الثاني: دراسة تحليلية لمدينة أدرار و دراسة تحليلية للوضعية الحالية لمخطط شغل الأراضي

تيليلان رقم 02 مدينة أدرار .

الفصل الثالث: نظرة عامة حول المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية أدرار ، دراسة ونقد توجيهات

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية ادرار من خلال مخطط شغل الأراضي تيليلان 02، بالاضافة

الى تحليل الفرضيات والتوصيات والاقتراحات.

الفصل التمهيدي:

1. الإشكالية.

2. الفرضيات.

3. أهمية الدراسة.

4. أهداف الدراسة.

5. مبررات اختيار الموضوع

6. منهجية البحث والأدوات المستعملة.

7. هيكلية الدراسة.

1. الإشكالية:

انتشرت ظاهرة التحضر في المدن على مستوى جميع دول العالم لتطرح إشكالاتها المتعددة على الصعيد الاقتصادي والاجتماعي والسياسي والثقافي، لتشكل بذلك تلك الظاهرة الشغل الشاغل لجميع الهياكل التنظيمية من أجل إيجاد الإطار المهيكل لها وطريقة محكمة في التسيير، إلا أن دول العالم الثالث هي التي عانت أكثر من تلك الظاهرة خاصة في خلق القوانين الصارمة والأدوات التخطيطية الفعالة.

شهدت المدن الجزائرية تراكم المشاكل العمرانية منذ بداية نشأتها ومازالت تعاني منها نتيجة تفاعل عدة عوامل تاريخية، سياسية، اقتصادية، واجتماعية، فقد مرت مدننا بفترة استعمارية استغلالية طبعت المظاهر العمرانية المتدنية والفوارق الجهوية التي تميز شمال البلاد عن جنوبه، لتمر بعد ذلك بتجربة نهوض واجهتها صعوبات الوضعية الموروثة وغياب الخبرة اللازمة لتحدي أزمة لتعمير الفوضوي الذي نتج عن تسارع وتيرة التحضر وخاصة بعد الاستقلال إذ ركزت بالاهتمام الكمي.

ومحاولة لإيجاد إستراتيجية قادرة على التحكم والتسيير تم انتهاج عدة سياسات وطرق للتنظيم والتخطيط وسن و تشريع عدة قوانين ومراسيم عمرانية انتهت في مطافها بخلق قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي كان له ظهورا بارزا في هذا المجال كونه دعم بأدوات تطبيقية مباشرة ومحددة ألا وهي أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU و مخطط شغل الأراضي POS، هذه الأدوات كان لها دور بارز في التحكم وتنظيم المجال الحضري، إلا إنها واجهت إشكالية التطبيق الجيد لها، فعلى الرغم من تنسيقها في إطار تنظيمي مقنن وواضح ورغم تحديدها لأدوار مختلف الفاعلين في تسيير وتنظيم المجال الحضري وإبرازها لمختلف التدخلات العمرانية إلا أنها تواجه صعوبة التطبيق الفعلي الذي يصل بألا أهداف المرجوة منها إلى المستوى المطلوب.

والمدن الصحراوية وخاصة مدينة أدرار تمتلك خصوصية من حيث النمط العمراني والمعماري بالإضافة إلى الخصوصية الاجتماعية، ورغم تطبيق أدوات التهيئة والتعمير أصبحت حاليا تعاني من عدة مشاكل عمرانية ومعمارية وتشوه الصورة البصرية للشكل العمراني، وهنا يظهر الإشكال التالي: كيف كان تخطيط وتنظيم أدوات التهيئة والتعمير لمدينة أدرار؟ والتي يندرج تحتها التساؤلات التالية:

➤ هل تم الأخذ بعين الاعتبار الخصوصية العمرانية والطبيعية في مخططات شغل الأراضي؟

➤ ما هو السبب وراء تشوه النسيج العمراني للمدينة والتدخلات على المساكن؟

هذه التساؤلات سنجيب عنها من خلال دراسة مخطط شغل الأراضي تيليان 02 والذي لا يستثنى شيئا على باقي المخططات في مدينة أدرار.

2. الفرضيات:

انطلاقا من مضمون ما تناولناه و النقاط التي توقفنا عندها ، وإسقاطا منا على نموذج دراستنا مدينة أدرار ، وكذا للإجابة على سؤال البحث المذكور سابقا صغنا فرضيات الدراسة على النحو التالي:

1.2. الفرضية الأولى : توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية أدرار لا تتوافق مع

الخصوصية العمرانية للمنطقة مما أدى إلى عدم القدرة في التحكم وتنظيم المجال العمراني للمدينة.

2.2. الفرضية الثانية: أدوات التهيئة والتعمير المطبقة في المدن الصحراوية لا تختلف عن تلك الموجودة

في المناطق الشمالية بالمعنى عدم الأخذ بعين الاعتبار المواصفات والأسس العمرانية والمعمارية الخاصة بالمنطقة.

3. أهمية البحث:

➤ أن أصل انشاء أدوات التهيئة والتعمير هو ايجاد اطار قانوني يحكم تنظيم وتسيير المدينة

ويضمن تميمتها المستدامة.

- ان أدوات التهيئة والتعمير تعتبر من أهم الآليات المتحركة في تكوين ملامح المجال في المدينة
- يعتبر المجتمع فاعلا ومتدخلا رئيسيا في اشكالية تطبيق أدوات التهيئة والتعمير سواء:
 - كون المجتمع الغاية والهدف الرئيسي الذي تم من أجله انشاء هذه الأدوات، فان كان الهدف من اعداد أدوات التهيئة والتعمير هو رقي المدينة فان الهدف الأصلي هو رقي المجتمع.
 - لأن المجتمع يساهم بشكل كبير في اشكالية تطبيق هذه الأدوات بعد انشائها، فوعيه بأهمية احترام توجيهاتها من بين العناصر الأساسية في الحصول على مدينة مهيكلة العمران.

4. أهداف الدراسة:

- إبراز أهمية اعداد أداة التعمير في اوانها، و دورها في تنظيم و تسيير المجال الحضري على احسن وجه من خلال التجسيد الفعلي لمخطط شغل الأراضي.
- المساهمة في ايجاد الحلول و الوسائل المساعدة على تفعيل الرقابة و التنسيق بين الهيئات العمومية المتدخلة في اعداد مخطط شغل الأراضي
- التعريف بمشكل التخطيط الحضري والتحكم في تنظيم المجال وما يصاحبه من انعكاسات على المدينة كذلك تبيان مختلف التشريعات والنظم وتشخيص مدى تجسيدها على ارض الواقع
- توضيح دور أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم العمران كأدوات قابلة للمعارضة بها أمام الغير.

5. مبررات اختيار الموضوع:

- الأهمية التي يكتسبها هذا الموضوع منذ مدة، فهو حديث كل ساعة حيث مزال يثير الكثير من التساؤلات و النقاشات.
- الموضوع شديد الحساسية له علاقة مباشرة بمجال العمران و ذات صلة بالتخصص ألا وهو إدارة المدن.

➤ يعتبر التجمع الرئيسي لبلدية أدرار اكبر تجمع حضري على مستوى ولاية أدرار، يحتاج إلى أداة تخطيط مباشرة تسير حركته العمرانية، تكون محكمة تسمح بالتجسيد الفعلي لها.

6. منهجية البحث والأدوات المستعملة:

لقد كان لزاما علينا وأن نحاول دراسة موضوع أدوات التهيئة والتعمير كآلية للتخطيط الحضري والتحكم في تنظيم المجال ، أن نقوم بتحديد المنهج المناسب للبحث و الأدوات العلمية المستعملة وعلى هذا الأساس تبين لنا أن المنهج الذي يتماشى مع دراستنا هو المنهج الوصفي التحليلي، الذي يسمح للباحث بالوصف المنظم الدقيق للظاهرة كما هي قائمة في الواقع و كشف جوانبها مع تحديد العلاقات بين عناصرها و بين العناصر الأخرى.

و ذلك باستعمال الادوات المختلفة لجمع البيانات و هي على نوعين كالتالي:

1.6. النوع الاول (المصادر الرئيسية): وهي البيانات التي نتحصل عليها من الميدان، باستخدام أدوات و

تقنيات الجمع، و اخرى مساعدة لتحليلها، ومن الادوات و التقنيات هي:

الملاحظة: تعتبر الملاحظة من بين التقنيات المهمة التي تستخدم في الأبحاث الميدانية، تساعد على فهم الظاهرة الحضرية كحالة النسيج الحضري و كيفية استغلال الأراضي و وضع مقارنة بين ما هو في الواقع العمراني و ما هو موجود على أدوات التعمير.

المقابلة المباشرة: البحث عن بعض المعطيات التي تطلبها البحث، استلزم الأمر مقابلة مسؤولي مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء.

المقابلة الخاصة: بعض المعطيات تتطلب الاتصال ببعض الخبراء و التقنيين في الاختصاص من بينهم مكاتب الدراسات الخاصة و اساتذة جامعيين.

الصور: استخدام الصور لها اهمية بالغة في شرح الموضوع محل الدراسة.

برامج الاعلام الآلي: شرح و تفسير مختلف المعلومات و بعض الظواهر العمرانية يتطلب احيانا استخدام بعض الادوات المتمثلة في برنامج (AutoCAD).

2.6. النوع الثاني (مصادر الثانوية): وهي تلك البيانات التي تشمل كل المعلومات التي أنجزت من طرف الآخرين (كتب، رسائل علمية، مقالات، تقارير، صور، مخططات، خرائط، إحصائيات... الخ) اما عن الأدوات المستعملة في استخراج المعلومات من هذه المصادر فهي: التعليق، التلخيص و الاقتباس تسبقها عملية تحضيرية تتمثل في الفرز، الترتيب.

7. هيكلية الدراسة:

الشكل رقم 01: هيكلية الدراسة.

مقدمة عامة.

الفصل التمهيدي.	الفصل الأول.	الفصل الثاني.	الفصل الثالث.
<p>1.الإشكالية.</p> <p>2.الفرضيات.</p> <p>3.أهمية الدراسة.</p> <p>4.أهداف الدراسة.</p> <p>5.مبررات اختيار الموضوع</p> <p>6.منهجية البحث والأدوات المستعملة.</p> <p>7.هيكلية الدراسة.</p>	<p>مقدمة الفصل.</p> <p>1. مفاهيم الدراسة.</p> <p>1.1.الأدوات.</p> <p>2.1.التخطيط الحضري.</p> <p>3.1.المجال الحضري.</p> <p>4.1.التحكم العمراني.</p> <p>2. السياسة العمرانية في الجزائر .</p> <p>1.2.الخطة الوطنية الإقليمية للتهيئة(SNAT).</p> <p>2.2.الخطة الجهوية للتهيئة الإقليمية(SRAT).</p> <p>3.2.مخطط التهيئة الولائي (PAW).</p> <p>4.2.الأدوات الجديدة للتهيئة والتعمير.</p> <p>1.4.2.المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU .</p> <p>2.4.2.مخطط شغل الأراضي POS.</p> <p>3.التخطيط المجالي كأداة قانونية لتسيير مستديم للفضاء العمراني.</p> <p>خلاصة الفصل.</p>	<p>مقدمة الفصل.</p> <p>1.الدراسة التحليلية لمدينة أدرار .</p> <p>1.تقديم ولاية أدرار .</p> <p>2. تقديم مدينة أدرار .</p> <p>3.مراحل توسع مدينة ادرار .</p> <p>4. الدراسة الطبيعية.</p> <p>5. الدراسة السوسيو إقتصادية.</p> <p>6.الدراسة العمرانية.</p> <p>II.الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأراضي تيليلان 02</p> <p>1. تقديم منطقة الدراسة</p> <p>2. حدود منطقة الدراسة.</p> <p>3. الدراسة السكانية.</p> <p>4. دراسة الإطار المبني وغير المبني .</p> <p>6. منافذ منطقة الدراسة.</p> <p>5.العوائق والارتقاقات.</p> <p>خلاصة الفصل.</p>	<p>مقدمة الفصل.</p> <p>1.نظرة عامة حول المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية أدرار .</p> <p>2.توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية أدرار من خلال مخطط شغل الأراضي تيليلان 02.</p> <p>4.تحليل الفرضيات.</p> <p>5.التوصيات والاقتراحات خاتمة.</p>

خلاصة عامة.

الفصل الأول:

مقدمة الفصل.

1. مفاهيم الدراسة.

1.1. الأدوات.

2.1. التخطيط الحضري.

3.1. المجال الحضري.

4.1. التحكم العمراني.

2. السياسة العمرانية في الجزائر.

1.2. الخطة الوطنية الإقليمية للتهيئة

2.2. الخطة الجهوية للتهيئة الإقليمية

3.2. مخطط التهيئة الولائي.

4.2. الأدوات الجديدة للتهيئة والتعمير.

1.4.2. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

2.4.2. مخطط شغل الأراضي.

3. التخطيط المجالي كأداة قانونية لتسيير مستديم للفضاء العمراني.

خلاصة الفصل.

مقدمة الفصل:

للمفاهيم أهمية كبيرة في الصياغة النظرية لأي بحث، ذلك لما لها من دور كبير في تحديد الإطار النظري الذي يوجه الدراسة ويحدد مبادئها كما تمكنه من إرساء أسس بحثه وتجنبه الخوض في التشعبات الثانوية والجانبية، وعليه فإننا سنتطرق في هذا الفصل إلى أدوات التهيئة والتعمير حسب التشريع الجزائري المعمول به، تعريفها محتواها وأهدافها بالإضافة إلى دورها في التخطيط الحضري والتحكم في تنظيم المجال، حيث تعتبر أدوات التهيئة والتعمير قفزة جديدة في ميدان التعمير لاهتمامها بتنظيم المجال الحضري وتوضيح توجهاته الكبرى.

لقد حاولنا قدر الإمكان الوصول إلى مستوى المفاهيم الإجرائية المساعدة التي تكون دقيقة وواضحة المعاني، وتعبر عن معطيات ملموسة.

1. مفاهيم الدراسة:

1.1. الأدوات:

يعتبر مفهوم الأدوات، من المفاهيم ذات الاستخدام الواسع في مجال الدراسات الحضرية، باعتبار أن المفهوم تناولته مختلف العلوم و التخصصات، مثل علم الاجتماع و الاقتصاد و الجغرافيا والإيكولوجيا وكذلك العمران والهندسة المعمارية، هذا التعدد في التخصصات أدى بالمقابل إلى تعدد تحديات هذا المفهوم من مجال معرفي لآخر. وإذا وضعنا هذا المفهوم في سياق الحديث عن التعمير و التخطيط الحضريين، فهو يدل على الوسائل أو المناهج أو الخطط المحددة للتنظيم و التسيير الحضريين. لذلك فعادة ما نستعمل أدوات كمرادف للمخطط في مجالي التهيئة والتعمير، حيث نجد التعريف التالي يحدد لنا بدقة ما نود التأكيد عليه، إذ يؤكد على أن "الأدوات هي وسائل المراقبة و العمل في ميدان التعمير، وتشمل القوانين والقواعد التي تترجمها المخططات والوثائق الخاصة بالتعمير على غرار الأدوات الحالية بالجزائر المتمثلة في (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مخطط شغل الأراضي)¹.

2.1. التخطيط الحضري:

يعتبر جزءا من التخطيط الشامل للمجتمع. ويقصد به الأساليب أو الطرف أو الإجراءات التي يتخذها المخطط لتحويل الحالة الموجودة إلى صورة أفضل مما كانت عليه في السابق. وهذا يتطلب دراسة الحاضر وفهمه و التنبؤ بالمستقبل .

وهناك عدة تعريفات للتخطيط الحضري يحددها البعض على النحو التالي:

¹ رياض تومي. أدوات التهيئة والتعمير واشكالية التنمية الحضرية - مذكرة ماجستير جامعة منتوري قسنطينة . 2006 / 2005 ، ص13

- يقصد به الإستراتيجية التي تتبعها الجهات المسؤولة في الدولة عن اتخاذ القرارات التنموية وتوجيه البيئات الحضرية الجديدة وضبط نموها وتوسعها.
- يقصد به السعي لإنجاز الأهداف الاجتماعية والاقتصادية المرتبطة بالبيئة التنموية للمجتمع مثل رصف الشوارع وإيجاد المرافق العامة والمتنزهات الضرورية لسكان المدينة.
- يقصد به تطبيق الأساليب العلمية في وضع السياسة التنموية للدولة موضع التنفيذ، وذلك من خلال نشاطات إدارات التخطيط في المجتمع.
- التخطيط هو أحد مسؤوليات الدولة من خلال السلطات المحلية في الأقاليم المختلفة، وهو بذلك يعتبر وظيفة حكومية تعمل على التوفيق بين الفعاليات التي تمارسها السلطة العليا في المجتمع للتنظيم والتكوين للمباني السكنية والمدارس والمواصلات والمراكز الخدمية المختلفة في كل مدينة.¹

3.1. المجال الحضري:

هو عبارة عن أراضي مشغولة أو قابلة للتعمير بالخدمات السكنية والصناعية والإدارية والصحية، حسب أنماط خاصة مختلفة الاستهلاك أي شغل الأراضي وتوزيع الأحجام المبنية وذلك باستعمال المساحة المعمرة نسبياً وبتنظيم وهيكل معقدة للأشياء والمباني.²

4.1. التحكم العمراني :

تعني التشييد والتمكين من تقييم برامج التعمير وإبراز البدائل، تحدد عمليات التحكم حسب عدة نقاط:

- الاستغلال الأمثل والعقلاني للتصميم.
- تقييم حدود صحية للبيئة العمرانية .

¹ الموقع الإلكتروني <http://www.startimes.com/f.aspx?t=35282479>

² . Zichelle Alberto :introduction a l'urbanisme opérationnelle et composition urbaine ,1984,volume02p68 .

➤ التنبؤ و إدراك التصورات المستحكمة.

2. السياسة العمرانية في الجزائر:

بعد حصولها على الاستقلال واجهت الجزائر عدة مشاكل موروثه عن العهد الاستعماري نذكر منها:

➤ التوسع العشوائي الغير منتظم للسكن .

➤ تدمير وخراب في القرى والمدامر

➤ أراضي وأملاك مجهولة الملكية .

➤ نزوح ريفي وأحياء قصديرية .

➤ التريف الحاصل بعد خروج الأجانب من الوطن.

أول ما قامت به الجزائر في إطار الجزارة إنشاء مكتب الدراسات والأشغال العمومية والهندسة العمرانية

والمعمارية سنة 1968 مكلف بإعداد المخططات الكبرى بالمدن الكبرى الجزائرية ويهدف إلى:

➤ إبقاء التشريعات المعمول بها قبل 1962

➤ الجزارة المتتالية للنصوص .

➤ إصدار نصوص قانونية لكل المشاكل الريفية والحضرية .

➤ استمرارية الترتيب والتخطيط .

سنة 1975 استخدمت الدولة هذه المخططات إضافة إلى المخطط العمراني المؤقت وفي سنة 1980

تم تجسيد سياسة التهيئة العمرانية فظهرت لأول مرة ضمن صلاحيات دائرة وزارية وذلك بإحداث وزارة

التخطيط والتهيئة العمرانية، وفي سنة 1981 تأسست اللجنة الوطنية للتهيئة العمرانية المكلفة بإعداد

المخطط الوطني للتهيئة والتعمير وتزويدها بأدوات خاصة بالتهيئة كالخطة الجهوية للتهيئة الإقليمية

ومخطط التهيئة الولائي، وفي سنة 1987 تخلت الدولة وانسحبت عن كل عمليات التهيئة العمرانية إلى

غاية مجيء قانون التسيير العقاري 90/ 25 نشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد « 49 ص 1560، 18 نوفمبر 1990 م والذي جاء بأدوات جديدة سنتعرض لها فيما يلي:

1.2. الخطة الوطنية الإقليمية للتهيئة (SNAT):

« تحدد المنظور المستقبلي لشغل التراب الوطني استنادا لإستراتيجية التنمية الاقتصادية الاجتماعية على المدى الطويل تحدد القواعد التي تعتمد عليها كل المخططات الوطنية والمخططات المتعددة للتنمية في بعدها الاقتصادي والمجالي ويتم اعدادها من طرف الهياكل المكلفة بالتهيئة العمرانية بالاتصال مع الإدارات المعنية حيث يتم المصادقة عليها وفق نفس الأشكال والإجراءات الخاصة بآفاق التنمية الاقتصادية على الأمد الطويل»¹

2.2. الخطة الجهوية للتهيئة الإقليمية (SRAT):

« تقوم بتكليف وتبسيط توجيهات التهيئة العمرانية الواردة ضمن SNAT قصد تشجيع التكامل بين الجهات وتعد عمى الأمد الطويل ولنفس الفترة الخاصة بـ SNAT ويتم إعداده من طرف الهياكل ، المكلفة بالتهيئة الإقليمية وبالاتصال والتشاور مع الإدارات والجماعات المحمية المعنية»²

3.2. مخطط التهيئة الولائي (PAW):

يعد الوسيلة الحقيقية لتطبيق السياسة الوطنية في ميدان التهيئة والتعمير عن طريق تطبيقه لبنود SNAT وتفصيله لـ SRAT «التي تنتمي إليها الولاية المعنية، غير أننا لا نجد له أي سند قانوني ضمن قوانين التهيئة والتعمير 3/87 - 29/90، ولرسم PAW فإنه يتم إعداد مجمل الخرائط التي تحتاجها الولاية لمعرفة شغل المجال لتلبية حاجيات السكان وهي:

➤ خرائط الحدود الإدارية ، البلديات والدوائر .

¹ سنوسي رقية ، ادوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق - دراسة حالة مدينة باتنة- مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية، معهد الهندسة المدنية والري والهندسة المعمارية جامعة الحاج لخضر اتنة ، سنة 2012، ص31.

² سنوسي رقية، مذكرة ماجستير، مرجع سابق ص 31.

- الخريطة الفيزيائية وتضم التضاريس .
- الخريطة المناخية .
- خريطة الشبكات والطرق وتمركز المناطق الصناعية.

4.2. الأدوات الجديدة للتهيئة والتعمير :

« بعد فشل المخططات السابقة في ميدان التخطيط والتهيئة وخاصة منها (PUD) المخطط العمراني الموجه، الذي لا يأخذ الطبيعة القانونية للأراضي ولا يستجيب للاحتياجات في ميدان التهيئة، ومن هنا أضى من الواجب البحث عن أدوات جديدة تعالج الأخطاء السابقة التي وقعت فيها المخططات وهذا ما أقره القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 الذي جاء بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ومخطط شغل الأراضي POS، والمرسوم التنفيذي المتعلق بكيفية الإعداد والمصادقة عليهما»¹

1.4.2. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU :

أ. تعريفه:

« المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي»²

ب. أهدافه:

يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى:

- وضع الجماعات المحمية والعمومية أداة للتخطيط العقاري لبلدية أو عدة بلديات يبين الحدود المرجعية لمخطط شغل الأرض.
- يضع القوانين الخاصة بالمنطقة.

¹ سنوسي رقية، مذكرة ماجيستر، مرجع سابق ص31.

² الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، قانون رقم 29/90، المؤرخ في 1990/12/01، يتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد 52

- يقترح تنمية التجمعات السكنية وذلك للحد من النزوح الريفي إلى مراكز المدن.
- يحافظ على الأراضي الفلاحية والمناطق الريفية مثل المناطق السياحية والمناطق الطبيعية.
- يقترح مناطق للنشاطات الاقتصادية سواء لبلدية أو لعدة بلديات.
- تقسيم محيط الدراسة إلى عدة قطاعات (قطاعات معمرة، قطاعات مبرمجة للتعمير، قطاعات مخصصة للتعمير المستقبلي، قطاعات غير قابلة للتعمير).

ج. محتوياته:

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تطبيقاً للنصوص القانونية التي تحدد إطاره القانوني المكونات

التالية:¹

أولاً: التقرير التوجيهي:

تحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية ذلك بعد تقديم شرح للوضع الحالي وآفاق التنمية العمرانية والوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه، حيث يضبط فيه ما يلي:

- تحليل الوضع القائم، تقييمه وتشخيصه بجميع عناصره ووضع الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي، الديمغرافي، الاجتماعي والثقافي للتراب المعني وتحديد إمكانيات التنمية التي تتضمن الإطار الفيزيائي والطبيعي للأماكن، التحليل الديمغرافي والسوسيواقتصادي، تعيين الشبكة العمرانية الحضرية والريفية واقتراح آفاق التنمية في البلدية أو البلديات المعنية التي تشمل آفاق السكن والعمل والمرافق على المدى الطويل المتوسط والقصير.
- قسم التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة في مجال التهيئة العمرانية، حماية الساحل وتخفيف المخاطر الطبيعية والتكنولوجية.

ثانياً: لائحة التنظيم:

¹ أنظر، المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدلة و المتممة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 05-317، الجريدة الرسمية، العدد 62.

إن هذه اللائحة بمثابة تقنين أو تنظيم يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد من 20 إلى 23 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، تحدد فيها الترتيبات القانونية الإجبارية التي يمكن الاحتجاج بها لدى الغير بالنسبة لكل المناطق الواقعة داخل مختلف القطاعات وتشتمل على ما يأتي:

- التخصيص الغالب للأراضي وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة، لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون 02-02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه.
- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.
- الارتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها، تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها.
- فضلا عن ذلك يحدد شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب الوطني كما وردت في الفصل الرابع من قانون 90-29 المعدل و المتمم تتمثل في: الساحل، الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد.
- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية لاسيما التصدعات الزلزالية أو الانزلاقات أو انهيارات التربة والتدفقات الوحلية وإرتصاص التربة و التميع و الانهيارات و الفيضانات.
- مساحات حماية المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات و المنشآت الأساسية لاسيما منها المنشآت الكيماوية و البتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات و الغاز والخطوط الناقلة للطاقة.

➤ المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل.

➤ الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل.

ثالثا: الوثائق و المستندات البيانية:

1. مخطط الوضع القائم: يبرز فيه الإطار المشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة.

2. مخطط التهيئة: يبين حدود ما يأتي:

➤ القطاعات المعمرة، القابلة للتعمير وتلك المخصصة للتعمير في المستقبل.

➤ بعض أجزاء الأرض: الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة

والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة.

➤ مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي التي تأتي تنفيذا له.

3. مخطط الارتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

4. مخطط تجهيز: يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذلك تحديد

مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.

5. مخطط يحدد مساحات المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية و المخططات

الخاصة للتدخل.

د. إجراءات إنشائه وتعديله:

لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا بعد إتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم

التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و

التعمير، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 على النحو الآتي:

أولا: إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية:

يتم إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني أو

المجالس الشعبية البلدية المعنية حيث تتضمن هذه المداولة النقاط التالية:¹

➤ التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى تراب البلدية

المقصود (اتجاه التوسع، الطابع الاقتصادي المميز للبلدية، الاحتياجات في جميع القطاعات

والعوائق الواجب أخذها بعين الاعتبار).

➤ كيفية مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير.

➤ القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية.

ثانيا: تبليغ المداولة.

يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها و تنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس

الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.²

ثالثا: إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط يسمى بقرار ترسيم الحدود يتخذ

هذا الأخير على أساس مذكرة تقديم ومخطط يرسم حدود البلدية التي يشملها المخطط التوجيهي للتهيئة

والتعمير مصحوبا بالمداولة المتعلقة به حسب الحالة.

تختلف الجهة المخولة لها صلاحية إصدار هذا القرار باختلاف الملف الكامل المتضمن كل الوثائق بما

فيها المخططات التقنية التي تبين توسع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ذلك حسب الحالات التالية:

➤ الوالي: إذا كان الإقليم المعني بإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يمس ولاية واحدة.

➤ الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية (وزير الداخلية):

¹ أنظر، المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005،

الجريدة الرسمية، العدد 62

² أنظر، المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم.

بموجب قرار وزاري مشترك إذا كان إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس أقاليم عدة بلديات لولايات مختلفة.¹

إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المراد إعداده يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إنجاز هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات² هذا ما أكده أيضا القانون المتعلق بالبلدية³ هذا نظريا أما في الواقع فهذه المؤسسات غير موجودة.

رابعاً: إبلاغ بعض المؤسسات و الهيئات العمومية.

كي يتسنى للمؤسسات و الهيئات العمومية الإطلاع على القرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من أجل المشاركة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإبلاغ كل من رؤساء الغرف التجارية، الغرف الفلاحية، رؤساء المنظمات المهنية و رؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بهذا القرار.⁴

ولديهم مهلة 15 يوما ابتداء من استلام الرسالة للإفصاح عن إرادتهم في المشاركة في إعداد هذا المخطط. تحدد قائمة الإدارات العمومية و الهيئات والمصالح و الجمعيات التي طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط بموجب قرار، ينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية و يبلغ للإدارات العمومية، الهيئات،المصالح العمومية ،للجمعيات و المصالح التابعة للدولة على المستوى المحلي.

¹ أنظر، المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم

² أنظر، المادة 12 من القانون 90-29 وكذا المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم.

³ أنظر، المادة 215 من القانون 11-10 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، العدد 37.

⁴ أنظر، المادة 15 من القانون 90-29 المعدل والمتمم وكذا المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم.

تمنح لهذه الهيئات مهلة 60 يوماً لإيداع ملاحظاتها و آرائها حول مشروع هذا المخطط بطريقة صريحة و مكتوبة وإذا لم تجب خلال هذه المهلة عد رأيها موافقا.¹

إن هذا المخطط يعد ضمن مسار تشاوري ومنسق بين مختلف الهيئات ضمانا لمبدأ التنسيق والتشاور فموجبه تساهم مختلف القطاعات والفاعلين المعنيين في تحقيق سياسة المدينة بصفة منظمة، منسجمة وناجعة انطلاقا من خيارات محددة من طرف الدولة وبتحكيم مشترك.

هذا ما جاء في نص المادة 02 من القانون التوجيهي للمدينة² حول المبادئ العامة لسياسة المدينة والذي يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أحد أدوات وآليات عمل هذه السياسة.

خامسا: قرار إجراء التحقيق العمومي:

يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلى التحقيق العمومي ابتداء من انقضاء مهلة 60 يوماً، يعد التحقيق العمومي صورة من صور مشاركة الجمهور حيث يتبنى رئيس المجلس الشعبي البلدي المشروع التمهيدي للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عن طريق مداولة الاعتماد و لإطلاع الرأي العام عليه يعرض المشروع للتحقيق العمومي لمدة 45 يوماً لتمكين السكان من إبداء آرائهم وملاحظاتهم حوله يكون ذلك بموجب قرار إداري يتخذ من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية لبيان ما يأتي:³

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن فيها إجراء الاستشارة.
- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائه علما أن التحقيق يخضع لمدة 45 يوماً.
- يحدد كفايات إجراء التحقيق العمومي.

¹ أنظر، المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم وكذا المادة 68 من القانون 90-25 المعدل والمتمم . التي تنص على ما يأتي: "تخضع أدوات التهيئة و التعمير لأوسع إشهار وتوضع دائما في متناول المستعملين من الجمهور".

² أنظر، القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية، العدد 15.

³ أنظر، المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم

إن هذا التحقيق يجب أن يمثل مجالاً أولياً يعبر فيه المواطن عن انشغالاته وانطباعاته حول المشاريع، والتوسعات العمرانية، ومختلف العمليات المزمع إنجازها في مجال العمران.

ثم ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة التحقيق العمومي و تبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليمياً.¹

يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلاً خاصاً مرقماً من طرفه و موقعا من قبل المفوض المحقق يسجل فيه يوماً بيوم الملاحظات و الاعتراضات المكتوبة المتعلقة بإعداد هذا المخطط. بانقضاء مهلة 45 يوماً يقل محضر التحقيق بعد توقيعه من قبل المفوض المحقق، حيث يقوم هذا الأخير خلال مهلة 15 يوماً الموالية بإعداد ملف كامل عن التحقيق والنتائج المتوصل إليها يحوله مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.²

بعد كل هذه المراحل المتميزة بالتشاور الواسع و المشاركة المكثفة لكل الفاعلين والمتدخلين في التهيئة والتعمير تأتي مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وهي المرحلة النهائية.

سادساً: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على ثلاث مستويات عملاً بأحكام المادة 27 من القانون 29-90 حسب الحالة وتبعاً لأهمية البلديات كما يأتي :

➤ بقرار من الوالي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي و البلديات المعنية التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.

➤ بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة

الوالي المعني للبلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن و يقل عن 500.000 ساكن.

¹ أنظر، المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعجل والمتمم

² أنظر، المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعجل والمتمم

➤ بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلدية أو البلديات المعنية والتي يكون عدد سكاها 500.000 ساكن فأكثر.

يندرج هذا المسار المترج لصناعة قرار المصادقة في مسعى الدولة على ضمان تناسق أدوات التهيئة والتعمير وتصاميم التهيئة العمرانية ومراقبتها لتكون منسجمة مع إستراتيجية التهيئة العمرانية والتنمية الاقتصادية التي تحددها السلطات العمومية.¹

يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مما يأتي:²

- مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
- رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية المعنية.
- سجل الاستقصاء العمومي والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون.
- الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المبينة في المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل و المتمم.

إن يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي ثم يحول إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي وخلال 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف يقوم بإصدار قرار المصادقة على المخطط.

يبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للجهات الآتية:³ الوزير المكلف بالتعمير، الوزير المكلف بالجماعات المحلية، مختلف الأقسام الوزارية المعنية، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين، المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية،

¹ غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة منتوري قسنطينة، 2011-2012، ص22.

² أنظر، المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم

³ أنظر، المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم

الغرفة التجارية، الغرفة الفلاحية و رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنيين.

كما يوضع تحت تصرف الجمهور وينشر باستمرار بالبلديات في الأمكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين ذلك طبقاً لمبدأ الإعلام والإشهار.

في هذا الصدد نجد المادة 30 من قانون البلدية 10-11 تنص على ما يأتي: تعلق المداولات، باستثناء تلك المتعلقة بالنظام العام والحالات التأديبية، تحت إشراف رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأماكن المخصصة للمصقات و إعلام الجمهور، وتنتشر بكل وسيلة إعلام أخرى خلال الثمانية أيام الموالية لدخوله حيز التنفيذ.

وطبقاً للمادة 14 من نفس القانون: " يمكن كل شخص الإطلاع على مستخرجات مداولات المجلس الشعبي البلدي وكذا القرارات البلدية ويمكن كل شخص ذي مصلحة الحصول على نسخة منها كاملة أو جزئية على نفقته..."

كما نصت المادة 97 من قانون 10-11 على أنه: "لا تصبح قرارات رئيس المجلس الشعبي البلدي قابلة للتنفيذ إلا بعد إعلام المعنيين بها عن طريق النشر إذا كان محتواها يتضمن أحكاماً عامة أو بعد إشعار فردي بأي وسيلة قانونية في الحالات الأخرى."

سابعا:مرحلة مراجعة المخطط وتعديله.

لا يمكن مراجعة أو تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا للأسباب المذكورة في المادة 28 من القانون 29-90 المعدل و المتمم كما يأتي :

➤ إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها المشار إليها في المادة 19 في طريق الإشباع.

➤ إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا

تستجيب أساساً للأهداف المعنية لها.

يصادق على مراجعة وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بنفس الشروط المنصوص عليها للمصادقة عليه، فمراجعته لا تتم إلا بشروط معينة و باحترام قاعدة توازي الأشكال.

هـ. تقسيم الأراضي إلى قطاعات:

ينتج عن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تقسيم المنطقة أو البلدية إلى قطاعات محددة عن طريق تنظيم تضبط فيه القواعد العامة المطبقة على كل منطقة حسب تقسيم الأراضي إلى مناطق يتم تعميمها

حسب الأولوية على النحو الآتي:¹

- القطاعات المعمرة.
- القطاعات المبرمجة للتعمير.
- قطاعات التعمير المستقبلية.
- القطاعات غير القابلة للتعمير.

إن تقسيم الأراضي إلى قطاعات يسمح بتفادي التطور الفوضوي و غير المراقب للتجمع.

الشكل رقم 02: قطاعات التعمير حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

05 سنوات	القطاع المعمر "secteur urbanisé"
10 سنوات	القطاع المبرمج للتعمير "secteur à urbaniser"
20 سنة	القطاع التعمير المستقبلي "secteur d'urbanisation future"
إلى غاية زوال الإرتفاق	القطاع غير القابل للتعمير "secteur non urbanisable future"

المصدر: الطلبة بالاعتماد على القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

¹ أنظر، المادة 19 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

2.4.2. مخطط شغل الأراضي POS:

أ. تعريفه:

«مخطط شغل الأرض هو وثيقة قانونية تحدد في إطار توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير القواعد العامة لاستعمال الأرض، وتطبق على مجال معلوم كبلدية أو جزء من بلدية¹»

ب. أهدافه:

«يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق استخدام الأراضي و البناء، و لهذا فانه:

- ينظم المناطق الحضرية .
- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري ، والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي.
- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنه بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.
- يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات و مميزات طرق المرور.
- يحدد الارتفاعات.
- يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها وإصلاحها.
- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقيتها وحمايتها .

¹ قانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، الجريدة الرسمية، العدد 52.

- يحمي المساحات أو الفضاءات الطبيعية .
- تقديم معلومات قانونية حقيقية للمستعملين .
- يحدد القواعد المتعلقة بحقوق تموضع البنايات وواجهاتها، طبيعتها ومظهرها الخارجي، أبعادها وتهيئة محيطها¹.

ج. محتوياته:

أولاً: لائحة التنظيم: تشمل لائحة التنظيم على ما يأتي:

- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعاً لآفاق تنميتها.
- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من قانون التهيئة والتعمير: نوع المباني المرخصة أو المحظورة ووجهتها، وحقوق البناء.
- تبين لائحة التنظيم بالإضافة إلى ذلك نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية، وكذلك آجال إنجازها.

ثانياً: التقنين.

يعتبر الجزء المهم المكون لملف الـ POS وهو يحدد القواعد العامة المطبقة على الأراضي التابعة

لمختلف مناطق الإقليم الذي يغطيه الـ POS ويحتوي على ما يلي :

- مذكرة التقديم يبين فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأرض مع توجيهات PDAU وكذا البرامج المعتمدة عليه لتصميم البلدية أو البلديات.

¹ قانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، الجريدة الرسمية، العدد 52.

- يحدد بالنسبة للقطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري.
 - يحدد معامل شغل الأرض COS و العلاقة بين مساحة الأرض وارتفاع البناء .
 - يعين أنماط البناء و استعمالاتها.
 - يبين بصفة عامة:
 - الطرق والممرات
 - وصول 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، والمساحات العمومية .
 - يحدد الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها .
 - يحدد المناطق الواجب حمايتها وترميمها .
 - بالإضافة إلى ذلك يحدد نوع المنشآت و التجهيزات العمومية ومواقعها وكذلك يحدد الطرق و الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة.
- ثانياً: الوثائق و المستندات البيانية:** تتكون الوثائق و المستندات البيانية مما يأتي¹:
- مخطط بيان الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000).
 - مخطط طوبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000).

¹ أنظر، المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 318-05 المؤرخ في 2005/09/10 المعدلة للمادة 18 من المرسوم التنفيذي 178-91.

➤ خارطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) تبين القواسر الجيوتقنية لتعمير التراب المعني، مصحوبة بتقرير تقني.¹

➤ مخطط الواقع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يبرز الإطار المشيد حالياً وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة.

➤ مخطط تهيئة عامة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يحدد ما يأتي :

- المناطق القانونية المتجانسة.
 - موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.
 - خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وما تتحمله الجماعات المحلية.
 - المساحات الواجب الحفاظ عليها نظراً لخصوصيتها.
 - مخطط التركيب العمراني (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم كما هي محددة في البند 1 (ب) من هذه المادة مصحوبا باستحوار يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود أو القطاعات المقصودة.
 - باستثناء مخطط بيان الموقع، فإن جميع المخططات المذكورة تعد وجوبا بمقياس 1/500 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية.
- د. إجراءات إنشاء مخطط شغل الأراضي وتعديله:

يخضع اعتماد مخطط شغل الأراضي إلى مجموعة من الإجراءات التي حددها المرسوم التنفيذي رقم

178-91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم والمتمثلة فيما يأتي:²

¹ التعديل الوارد على الفقرة ج من المادة 18 وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 318-05 خارطة بمقياس 1/500 أو 1/1000 تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية.

² أنظر، المادة من 02 إلى 17 من المرسوم التنفيذي رقم 178-91 المعدل والمتمم.

أولاً: إجراء المداولة:

إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية تتضمن ما يأتي:¹

➤ الحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي وفقاً للتوجيهات التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

➤ بيان كيفية مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية والجمعيات في إعداد هذا المخطط.

تبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً وتنتشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.²

ثانياً: إصدار قرار إداري تحدد بموجبه الحدود الجغرافية التي سوف يتدخل فيها المخطط.

يصدر هذا القرار عن الجهة المخول لها هذه الصلاحية على النحو الآتي:

-الوالي: إذا كان تراب البلدية المعني بإعداد المخطط تابع لولاية واحدة.

-الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية (قرار وزاري مشترك): إذا كان

التراب المعني بإعداد مخطط شغل الأراضي تابع لولايات مختلفة.³

إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية

المعنية إسناد مهمة إعداد هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات.⁴

غير أن المقررات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات تدخل في إطار الإجراءات

المحددة في القانون لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية

البلدية المعنية.

¹ أنظر، المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 178-91 المعدل والمتمم.

² أنظر، المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 178-91 المعدل والمتمم.

³ أنظر، المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 178-91 المعدل والمتمم

⁴ أنظر، المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 178-91 المعدل والمتمم، راجع في ذلك أيضاً نفس المادة 215 من القانون 10-11 المتعلق بالبلدية.

ثالثاً: التشاور.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسات العمومية المشتركة ما بين البلديات بإبلاغ كل من رؤساء غرف التجارة، الفلاحة، المنظمات المهنية والجمعيات المحلية كتابيا بالقرار القاضي بإعداد المخطط.

لهذه الهيئات مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامها الرسالة للإفصاح عن نيتها في المشاركة¹ علما أن هناك بعض الهيئات تستشار وجوبا وهي الإدارات العمومية، المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني، المواقع العمومية الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات.²

كما أضاف التعديل الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 كل من البيئة، التهيئة، العمرانية والسياحة.³

ينص القانون أيضا على وجوب استشارة اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني في كل مسألة تتعلق بالبناء والتعمير وتسليم رخص البناء في إطار إعداد أدوات التعمير والمشاركة في وضعها من قبل الجماعات المحلية.

أنشأت هذه اللجنة بموجب نص المادة 35 من المرسوم التشريعي 94-07.⁴

بعد انقضاء مهلة 15 يوما، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية بإصدار قرار إداري آخر يحدد بموجبه قائمة الإدارات العمومية، الهيئات والمصالح العمومية التي طلب استشارتها ووافقت على ذلك.

ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية لمدة شهر كامل.

¹ أنظر، المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم.

² أنظر، المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم.

³ أنظر، المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10/19/2005، الجريدة الرسمية، العدد 62.

⁴ أنظر، المرسوم التنفيذي رقم 95-370 المؤرخ في 15/11/1995، المتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية، التعمير و المحيط المبني، الجريدة الرسمية، العدد 70.

إنّ يلزم التشريع البلديات بإشهار واسع لأدوات التهيئة والتعمير في الأمكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين¹، لتمكينهم من الحصول على المعلومات حول وضعية مدينتهم، تطورها وآفاقها ضمنا للشفافية.

رابعا: تبليغ مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات والهيئات العمومية.

يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات، الهيئات والمصالح الموافقة على إعداد هذا المخطط، تمنح لها مهلة 60 يوما لتقديم آرائها و ملاحظاتها، وإذا انقضت هذه المهلة ولم تجب اعتبر رأيها موافقا.²

خامسا: عرض المخطط للتحقيق العمومي.

يعرض مخطط شغل الأراضي للتحقيق العمومي لمدة 60 يوما على أن ينشر القرار الذي يعرض المخطط للتحقيق بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة هذه المدة مع ضرورة تبليغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا، ويفتح سجل خاص بالتحقيق ليتمكن المواطنون القاطنون بالمناطق المعنية بهذه الأدوات من إبداء آرائهم وملاحظاتهم واعتراضاتهم إن وجدت، على أن تعدل مشاريع المخططات عند الاقتضاء لكي تؤخذ بعين الاعتبار هذه التحقيقات.

سادسا: قفل سجل الاستقصاء و تحويله إلى الوالي المختص إقليميا.

يقفل سجل التحقيق العمومي عند انقضاء مهلة هذا الأخير، يكون ذلك بمحضر و خلال مهلة 15 يوما الموالية يحوله إلى المجلس الشعبي البلدي المعني ليحول بعد ذلك كل من مشروع مخطط شغل الأراضي مصحوبا بسجل التحقيق والمحضر إلى الوالي المختص إقليميا كي يدلي برأيه خلال مهلة 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف، إذا انتهت هذه المدة اعتبر رأيه موافقا.³

سابعا: مرحلة المصادقة.

¹ أنظر، المادة 22 من القانون 10-11.

² أنظر، المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم.

³ أنظر، المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم.

هي المرحلة النهائية لإعداد مخطط شغل الأراضي، حيث يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي بعد أن يأخذ بعين الاعتبار نتائج التحقيق العمومي و رأي الوالي المختص إقليمياً. يبلغ إلى الوالي المختص والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية والغرفة الفلاحية.¹

يوضع تحت تصرف المواطنين عن طريق قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

إذا لم يكن هناك أي اعتراض، فإن مخطط شغل الأراضي يثبت بصفة فعلية و قانونية و يصبح نافذاً.

ثامناً: مرحلة المراجعة و التعديل.

لا يمكن مراجعته مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه إلا للأسباب الآتية:

- عدم إنجاز مخطط شغل الأراضي في الأجل المقرر لإتمامه، سوى الثلث من البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة من التقدير الأولي.
- إذا كان الإطار المبني في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا طلب ذلك وبعد مرور 5 سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.
- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.

هـ. أثاره القانونية:

تتمثل الآثار القانونية لمخطط شغل الأراضي في تقسيم القطاعات إلى مناطق وتحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية.

¹ أنظر، المادة 15 و 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم.

يقصد بذلك تقسيم المدينة إلى عدة مناطق وظيفية لغرض معين: منطقة سكن، منطقة عمل، منطقة تجارة هذا ما يمثل تخصص للأحياء، ولو أن المشرع لم يشر صراحة إلى ذلك إلا أن مخطط شغل الأراضي يقسم إقليم البلدية إلى مناطق لأن دوره التفصيلي يحتم ذلك فيتم تقسيم المناطق إلى قسمين رئيسيين هما:

- المناطق: العمرانية Zones urbaines

- المناطق الطبيعية: zones naturelles.

3. التخطيط المجالي كأداة قانونية لتسيير مستديم للفضاء العمراني:

إن التخطيط المجالي هو وسيلة أساسية للتهيئة و التدخل من أجل تسيير المدينة بصورة مستدامة. فعلى حد قول فيردمان: التخطيط قبل كل شيء هو طريقة تفكيرنا انطلاقاً من المشاكل الاقتصادية والاجتماعية والتوجه نحو المستقبل من خلال انطلاقه من الأهداف الكبرى والقرارات و المجهودات المبذولة لتحقيق وإنجاز نظرة مندمجة وشاملة للسياسة والبرمجة. فهو أداة للبرمجة والتنظيم يتيح للسلطات العمومية على المستوى المحلي، الجهوي والوطني التحكم في النمو العمراني بوضع أدوات التخطيط العمراني، من ضمن هذه الأدوات، نجد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي اللذان يشكلان الوسائل الأكثر استعمالاً في التخطيط العمراني المعاصر.

تتمثل أدوات التهيئة والتعمير أساساً ووفقاً لما نصت عليه المادة 10 من قانون 90-29 فيما يأتي:

تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير ومخططات شغل الأراضي وتكون

أدوات التهيئة والتعمير وكذلك التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير.

تحدد هذه الأدوات التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده

وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات، وقاية النشاطات

الفلاحية، حماية المساحات الحساسة، المواقع والمناظر، ومن جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة، البنايات المرصودة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة، النشاطات، المساكن وتحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية.

إن المشرع بإصداره لقانون 90-29 يكون قد أعطى إطارا شرعيا وقانونيا للتخطيط العمراني¹.

¹ غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة منتوري قسنطينة، 2011-2012، ص 11.

خلاصة الفصل:

باعتبار هذا الفصل بوابة للفصول الآتية فإننا ركزنا فيهم على أهم المصطلحات والمفاهيم التي ستصادفنا في بحثنا هذا وكذلك معرفة السياسية العمرانية في الجزائر حيث اعتمدت هذه الأخيرة في خطتها للتهيئة العمرانية على أدوات و وسائل المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي ، كل هذه الأدوات متكاملة و مكملة لبعضها البعض و هي منظمة للمجال. و لقد جاءت هذه الأدوات من اجل تخطيط المدن و تنظيمها ، بحسب ما جاء في القانون 90-29 الخاص بالتهيئة و التعمير.

الفصل الثاني.

مقدمة الفصل.

1. الدراسة التحليلية لمدينة أدرار.

1. تقديم ولاية أدرار.

2. تقديم مدينة أدرار.

3. مراحل توسع مدينة ادرار.

4. الدراسة الطبيعية.

5. الدراسة السيوسيو إقتصادية.

6. الدراسة العمرانية.

II. الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأراضي تيليلان 02

1. تقديم منطقة الدراسة.

2. حدود منطقة الدراسة.

3. الدراسة السكانية.

4. دراسة الإطار المبني وغير المبني.

5. العوائق والارتفاقات.

6. منافذ منطقة الدراسة.

خلاصة الفصل.

مقدمة الفصل:

تعتبر الدراسة التحليلية مرحلة من المراحل الهامة في أي دراسة عمرانية ، حيث يتم من خلالها تشخيص الوضعية الحالية لأهم العناصر المتعلقة بالموضوع المدروس، ولكي نقف عند أهم العناصر المكونة لهذا البحث حاولنا في هذا الفصل التعرف على أبرز المكونات العمرانية والمعمارية ، وإبراز الخصوصيات التي تحتويها منطقة الدراسة ، بدءا الجزء الأول نتطرق فيه للدراسة التحليلية لمدينة أدرار الذي يحوي في طياته تقديم مدينة أدرار، والدراسة العمرانية والمعمارية لها فهي تمكنني من إعطاء صورة واضحة للمدينة ونموها المجالي وتطور الاستخدام السكني من حيث عدده ومرفولوجيته، سنحاول في الجزء الثاني نتطرق إلى تقديم وتحليل معطيات لمخطط شغل الأراضي تيليلان 02.

2. تقديم مدينة أدرار:

1.2. الموقع الإداري لمدينة أدرار :

أما مدينة أدرار فتعتبر مقراً للولاية حيث تقع بمنطقة توات شمال الولاية تتربع على مساحة مقدرة بـ (633 كلم²)، وتحتوي بلدية أدرار على (08) قصور و هي : أولاد علي، أولاد أوشن، أولاد أونقال، أدغا، أو قديم، بربع، تينيلان، ويحدها :

- شمالاً : بلدية سبع .
- جنوباً : بلدية تيمي .
- شرقاً : بلدية تمنطيط .
- غرباً : بلدية بودة .

3. مراحل توسع مدينة ادرار:

*المرحلة الأولى قبل 1900: كانت المدينة عبارة عن مجموعة من القصور المستقلة عن بعضها

البعض ومتباعدة فيما بينها وقد نشأت بالقرب من واحة النخيل، من بين هذه القصور (أدغا ، أولاد ونقال، أولاد علي ، أولاد أوشن، أو قديم، بربع).

*المرحلة الثانية 1900-1926 ظهور اول نواة استعمارية بشمال القصور وقد تميزت بطابع عمراني

متمثل في خطة شطرنجية مختلفة كليا عن الطابع المعهود (نسيج عضوي).

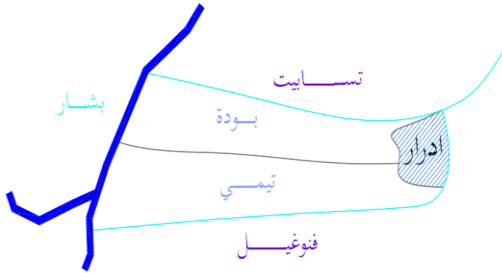
*المرحلة الثالثة 1926-1974 عرفت المدينة في هذه المرحلة بعض الركود في النمو الحضري ،

خريطة رقم 02: موقع دائرة أدرار.



المصدر: مديرية البناء والتعمير.

خريطة رقم 03: موقع مدينة أدرار.



المصدر: مديرية البناء والتعمير.

حيث تم بناء بعض السكنات شمال النسيج الاستعماري أي في نفس الاتجاه العمودي لنمو المدينة.

*المرحلة الرابعة من 1974-1990 لقد أدت هذه المرحلة إلى تقوية الوظيفة الإدارية للمدينة وذلك

بترقيتها إلى عاصمة الولاية بعد التقسيم الإداري و استفادة من عدة برامج وتجهيزات وسكنات.

*المرحلة الخامسة من 1990 2010 عرفت مدينة أدرار نمو عمراني سريع الذي أحدث انفجار في

المجالات المحيطة، فالتوسع العمراني أحاط بالمدينة ابتداء من الطريق المؤدي إلى مدينة بودة في

الشمال الغربي حتى الطريق المؤدية إلى المطار في الشمال الشرقي، فالبرامج الجديدة للتجزئات سمحت

للمدينة أن تستفيد من مجموع 3861 مسكن وهو ما يعادل تقريبا نصف الحضيرة السكنية للمدينة سنة

. 1987

فالتوسع العمراني نحو أطراف المدينة تم بدون تنظيم مخطط شامل فمختلف العمليات بدأت في أغلب

الأحياء في آن واحد وهو ما نتج عنه في الأخير أحياء غير مهيكلة بشكل جيد وغير مجهزة حيث كانت

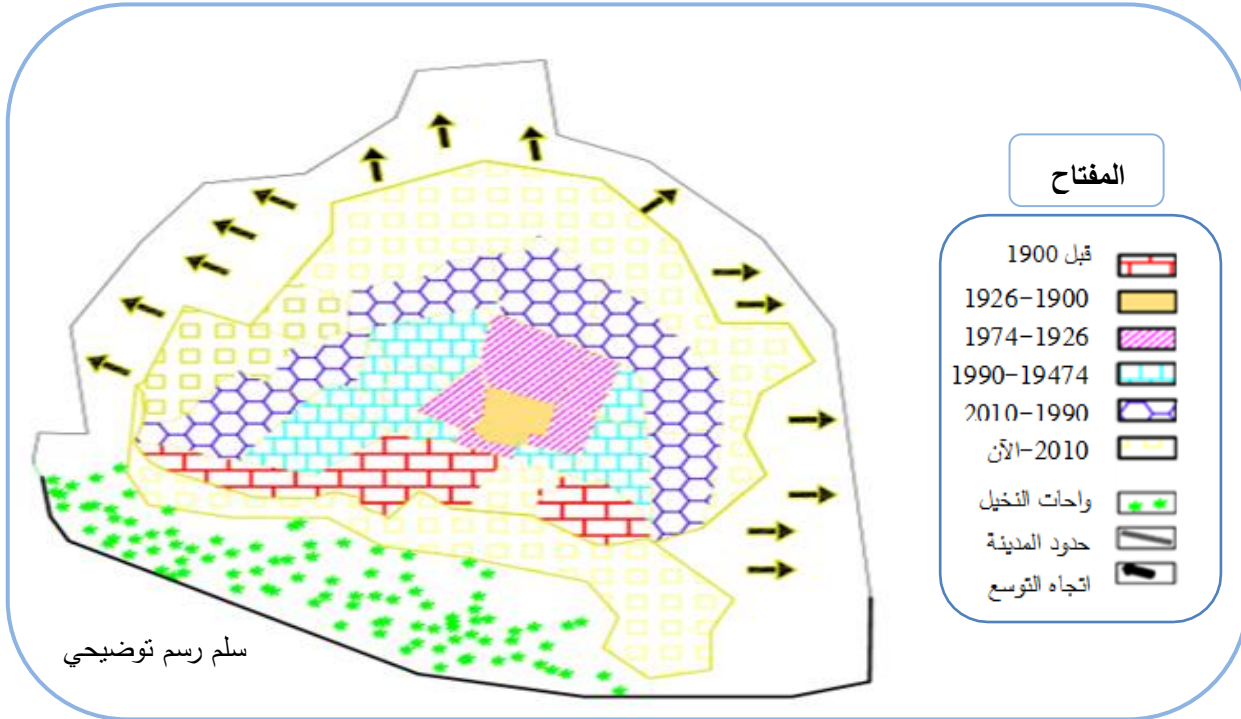
عبارة عن أحياء مراقد فقط.

المرحلة السادسة من 2010 إلى الآن : شهدت المدينة في هذه المرحلة تمدا مجاليا حيث ظهرت عدة

أحياء جديدة مثل حي النجمة و القدس و 800 مسكن كما ظهر توسع في التجهيزات وزيادتها و هناك

مشا ريع تنموية في طور الانجاز.

مخطط رقم 01: مراحل توسع مدينة ادرار.



المصدر: مديرية البناء والتعمير + معالجة الطلبة 2020.

4. الدراسة الطبيعية:

1.4. طبوغرافية المدينة :

تتربع مدينة أدرار على أرض مستوية حيث يتراوح ميلها من 2% إلى 5% ماعدا الجهة الجنوبية (القصور - الواحات) حيث يصل ميل الأرض إلى 5%.

2.4. المعطيات المناخية :

يتميز مناخ مدينة أدرار بقسوته خلال معظم فترات السنة و بشدة الحرارة صيفا و شدة البرودة شتاء، إضافة إلى ندرة التساقط مما يؤدي إلى نقص الغذاء النباتي رغم وجود الواحات.

أ- درجة الحرارة: تتميز مدينة أدرار بدرجة حرارة مرتفعة ابتداء من شهر أبريل إلى أكتوبر تصل إلى حد أقصى يقدر ب 50° .

ب- الرياح : تمتاز مدينة أدرار بكثرة هبوب الرياح ، فالرياح السائدة هي شرقية جنوبية و غربية ليست لها مواسم أو أوقات معينة مع الإشارة إلى كثافتها خلال أشهر فيفري ، مارس ، أبريل و غالبا ما تتعدى سرعتها 5م/ثا .

ت- التساقط : معدلات التساقط ضعيفة حيث تتهاطل الأمطار في فصل الشتاء بنسبة تقدر ب 7.3مم ، و باقي الفصول تكاد تنعدم .

ث- الرطوبة : الرطوبة نادرا ما تتعدى 40 طوال السنة و تنخفض بين شهري مارس و أكتوبر كما تختلف اختلافا كبيرا بين الليل و النهار و من الصيف و الشتاء و بداخل الواحات و خارجها .

الجدول رقم 01: معدلات(الحرارة م - سرعة الرياح م/ثا-التساقط ملم) لمدينة أدرار سنة 2015.

الشهر النوع	يناير	فيفري	مارس	ابريل	ماي	جون	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
معدل الحرارة	12.3	16.3	19.9	24.3	29.4	36.4	36.2	36.1	34.1	28.2	18.7	13.7
معدل التساقط	7.32	0.76	0.4	0.14	0.54	0.12	0.26	0.06	0.04	0.06	1.04	2.6
معدل سرعة الرياح	4.09	5.6	6	5.2	6.1	5.8	5.9	6	5.3	5.3	4.9	5.2

المصدر: مصلحة الارصاد الجوية لولاية ادرار 2015

5. الدراسة السيوسيو إقتصادية:

1.5. الدراسة السكانية:

يعد النمو السكاني في العالم من أبرز الظواهر الديموغرافية المميزة في العصر الحديث، حيث يمثل

تحديدا هاما للبشرية وخاصة بالنسبة للشعوب النامية التي يتزايد سكانها بمعدل كبير يزيد على معدل

التزايد في التنمية الاقتصادية بها، وعلى إمكانيات توفير الغذاء لسكانها في ظل الظروف الراهنة، ويرتبط نمو السكان بالزيادة الطبيعية والهجرة بمختلف أنواعها، تشهد مدينة أدرار نموا سكانيا سريعا بسبب الزيادة الطبيعية لعدد السكان وكذا الهجرة من الريف إلى المدينة.

تطور عدد السكان : في أول الأمر كانت المدينة نقطة عبور القوافل وملتقى القوافل التجارية حيث كان عدد سكانها 2000 نسمة (ما قبل 1900 م)، حتى جاء الاستعمار الفرنسي الذي كان له دور في بداية تطور العمران في المدينة، بذلك كان أول تسجيل لعدد السكان سنة 1920 م حيث بلغ 2400 نسمة، ثم ارتفع إلى 4000 نسمة سنة 1951 م ليبلغ سنة 2015 م 75850 نسمة.

الجدول رقم 02: يوضح نمو السكان لبلدية أدرار سنة 2015.

السنوات	1987	1998	2005	2008	2015
عدد السكان (ن)	28737	43906	52106	64781	75850
معدل النمو	%3.80	%3.10	% 3.10	3.9%	2.27%

المصدر: مصلحة الإحصاء- بلدية أدرار 2015

نلاحظ من خلال الجدول تطور السكان لمدينة ان عدد سكان ازداد بوتيرة متسارعة جدا خاصة بعد سنة 1977 إلى الآن، ففي سنة 1974 تم ترقية المدينة الى ولاية بعد ان كانت تابعة الى ولاية بشار، وذلك راجع إلى دور التنمية بالمدينة والبرامج المسطرة والحياة المعيشية الجيدة منها فرص العمل وتوفر الأمن الذي نتج عنه تراجع أعداد الوفيات حيث بلغ عددهم 403 حالة وفاة في سنة 2015 ، وفي المقابل كان لعدد الولادات دور في الزيادة الطبيعية فقد قدر عدد المواليد ب 3224 مولود سنة 2015 أي بزيادة طبيعية قدرت ب 2821 نسمة، ولو قارنا معدل النمو في الفترة الأخيرة للمدينة الذي يقدر ب 2.27% نجده قريب من المعدل الوطني الذي يقدر ب 2.2 % أي ان المدينة مؤخرا تزيد بوتيرة جيدة مواكبة للتنمية.

2.5. التركيب الاقتصادي للسكان:

بعد النمو السكاني التي عرفته مدينة ادرار خلال السنوات الأخيرة ارتفع عدد الفئة النشطة حيث قدر ب 31461 نسمة سنة 2015 بعد كان عددهم 12844 نسمة خلال سنة 2005 بزيادة 18671 نسمة خلال 10 سنوات، منهم 5827 بطال بنسبة % 18.5 و 25624 نسمة مشغولون فعلا بنسبة % 81.5 موزعين على النحو التالي:

الجدول رقم 03: يوضح السكان النشطون حسب كل قطاع سنة 2015.

القطاع	الوظيفة العمومي	التجارة	الفلاحة	الصناعة التقليدية	النقل	الصناعة	الطاقة	المجموع
العدد	11732	6194	3019	1069	1460	1500	560	25624
النسبة	45.7%	24.1%	11.70%	4.1%	5.6%	5.8%	2.1%	%100

المصدر: مصلحة الإحصاء- بلدية أدرار 2015

من خلال الجدول والشكل أعلا نجد أن الوظيفة العمومي مهيمن على اليد العاملة النشيطة بنسبة % 46 ثم يميئه قطاع التجارة بنسبة % 24 فيما تراجعت نسبة الفلاحة إلى % 12 بعد أن كانت تقدر بنسبة % 16 سنة 2008 وذلك ناتج عن عزوف أغلبية الشباب عن الزراعة وتفضيل قطاع الخدمات والوظيفة

العمومي غير المنتج وما ساعد على ذلك نقص مياه السقي، أما قطاع الطاقة فيمثل نسبة % 2 فقط مع العلم أن المنطقة تحتوي على مصادر الطاقة المتجددة غير مستغلة وهو قطاع منتج وله تأثير إيجابي على اقتصاد المدينة، لذا يجب الاعتناء بالقطاعات المنتجة واستغلالها في القضاء على البطالة وتدعيم اقتصاد المدينة.

6. الدراسة العمرانية:

1.6. الدراسة السكنية:

الجدول رقم 04: يوضح عدد المساكن ببلدية ادرار سنة 2015.

السنوات	1987	1998	2005	2008	2015
عدد المساكن	6627	10237	11087	12289	16228
معدل شغل المسكن	3.56	3.96	3.21	06	/

المصدر: مصلحة الإحصاء- بلدية أدرار 2015

2.6. الخصائص المعمارية والعمرانية لمدينة أدرار :

1.2.6. أنماط البناء (المساكن) : يمكن تمييز عدة أنماط من المساكن المختلفة، حيث تعتبر دراسة نمط

المباني من أهم العوامل أو المؤشرات لمعرفة درجة التحضر وتحديد مستوى المعيشة سواء كان ذلك على

مستوى المدينة أو القصر، سوف نحاول إبراز أهم الأنماط السكنية المكونة لمختلف الأنسجة العمرانية

لمدينة أدرار وهي :

1.1.2.6. النمط التقليدي : هذا النمط موروث من الماضي و نجده متركزا أكثر في القصور، بهندسته

المعمارية البسيطة و بمواد بناء محلية كالطين، الحجارة، جذوع و جريد النخل، والذي يمثل ربع الحظيرة

السكنية تقريبا بالبلدية، ونجد أن معظم مساكن هذا النمط تحتوي على حدائق خاصة صغيرة داخل

المسكن.

أ- مواد البناء التقليدية : يعتبر الطين قديما من المواد الأكثر استعمال في بناء المنشآت السكنية

والدينية والتعليمية فكانت طريقة انجاز البناءات بداية من وضع القالب (الطوب) من الطين يتراوح طوله

(15×30 سم) أو استعمال الطين والحجارة فقط، نجد السكان المحليين معتمدين على الأرض والواحة

لاستخراج مواد البناء الطبيعية المستعملة فيها، فالأرض تمكن من استخراج مادة الطين أو تبشش التي

تحرق ويبنى بها، فتعتبر النخلة من العناصر الأساسية لتكيفية البناء،

ب- واجهات السكن التقليدي : تتميز واجهة المسكن التقليدي بالبساطة في التصميم و قلة الفتحات و غير متناسقة الأشكال.

صورة رقم 02: توضح واجهة تقليدية.

صورة رقم 01: توضح مواد البناء.



المصدر: تحقيق ميداني، 2020



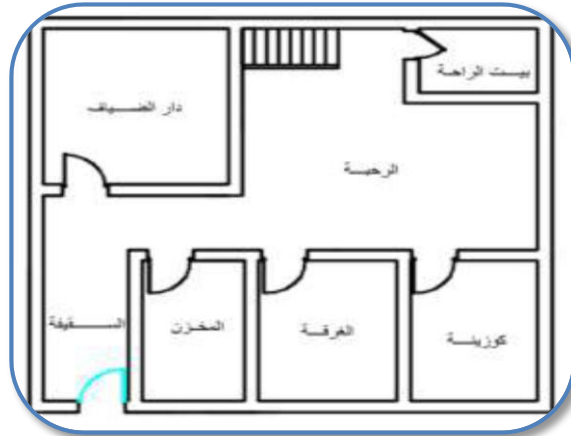
المصدر: تحقيق ميداني، 2020

صورة رقم 03: توضح واجهة المسكن التقليدي.

مخطط رقم 02: توضح تخطيط المسكن التقليدي



المصدر: تحقيق ميداني، 2020



المصدر: تحقيق ميداني، 2020

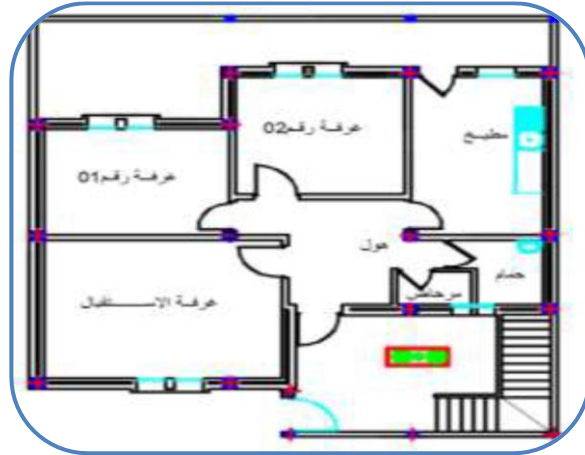
2.1.2.6. النمط الحديث : يعتبر هذا النمط هو السائد في المدينة، في نطاق التوسع الحديث، و يتميز نسيجه بمواد بناء عصرية كالاسمنت والحديد وهو نمط لا يتوافق مع المعطيات المناخية للمنطقة، ومواد البناء الحديثة هي المواد المستعملة في السكنات الحديثة مثل الاسمنت المسلح والأجر، الخرسانة ونجدها أكثر في مناطق التوسع ما بعد الاستعمار وتتمثل في المساكن الفردية والنصف الجماعية الحديثة.

صورة رقم 04: توضح واجهة المسكن الحديث.



المصدر: تحقيق ميداني، 2020

مخطط رقم 03: توضح تخطيط المسكن الحديث.



المصدر: تحقيق ميداني، 2020

3.6. دراسة التجهيزات:

تعتبر التجهيزات وبمختلف أنواعها القلب النابض لأي مدينة حضرية، ومدينة أدرار على غرار المدن الجزائرية تتمتع بتجهيزات متنوعة صحية ، تعليمية ، دينية ، إدارية ، وتجارية.

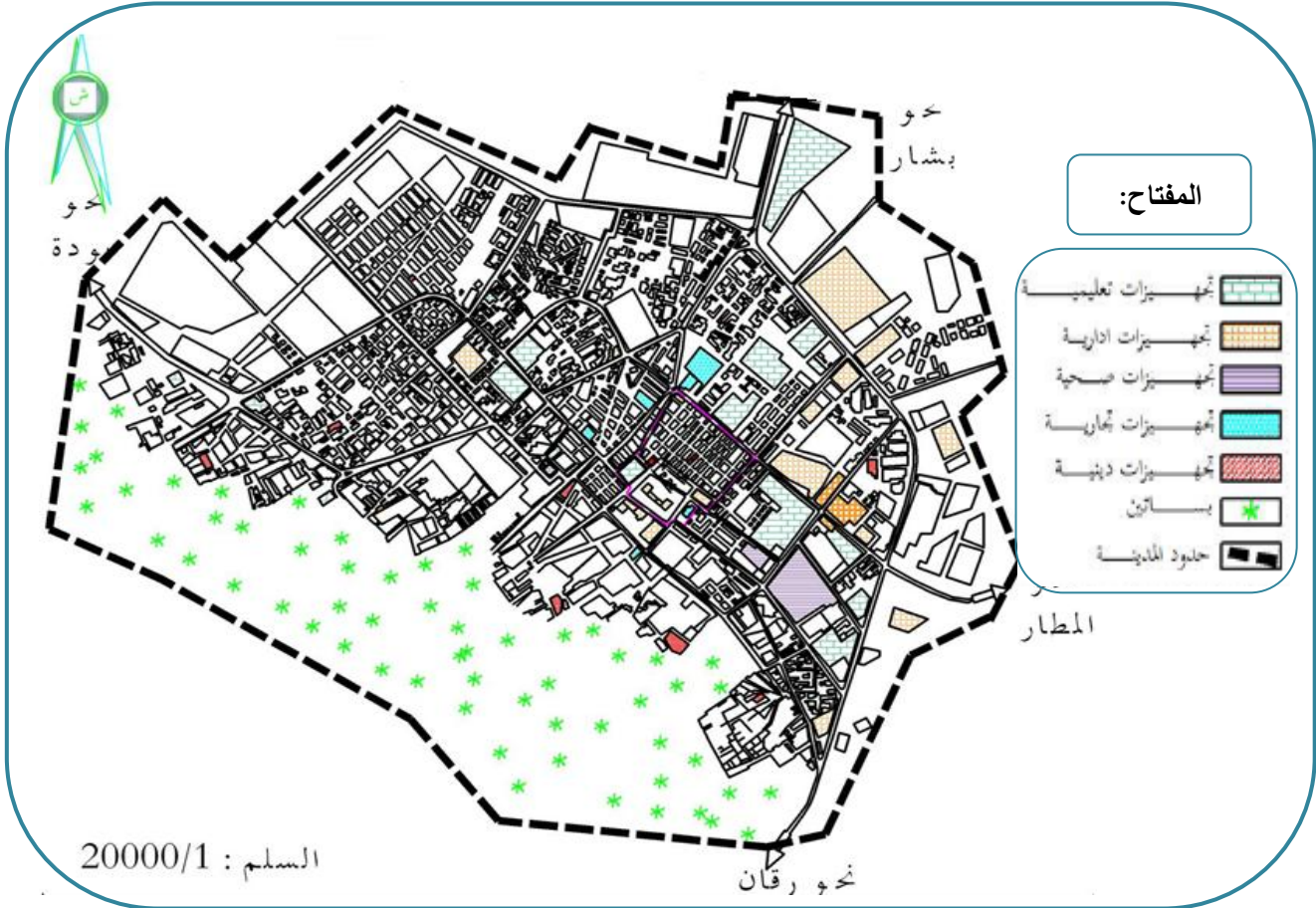
الجدول رقم 05: يوضح عدد التجهيزات ببلدية أدرار.

العدد			نوع التجهيزات	
المجموع	العامة	الخاصة		
24	12	12	التجهيزات الصحية	
05			التجهيزات الرياضية	
المجموع	الجامعات	الثانويات	المتوسطات	الابتدائيات
41	01	06	08	26
104			التجهيزات الدينية و الثقافية	
17			التجهيزات الإدارية	

المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لولاية أدرار (2008).

من خلال تحليل معطيات جدول التجهيزات المتوفرة بالمدينة نستنتج أن التجهيزات الدينية والثقافية تمثل أكبر نسبة مقارنة بالتجهيزات الأخرى لكون المدينة معروفة بالمناسبات الدينية وكثرة الزوايا والمدارس القرآنية وإقبال الطلبة إليها من مختلف الولايات مما خلق قطب سياحي بامتياز.

المخطط رقم 04: يوضح التجهيزات في مدينة أدرار.



المصدر: PDAU+إعداد الطلبة 2020

4.6. قطاعات مدينة أدرار:

مدينة أدرار كما ذكرنا سابقا انها تتربع على مساحة شاسعة وبحكم توسعها العشوائي فقد تحتاج اي دراسة تتعلق بالمساحة والسكان والسكنات الى سنوات عديدة لإكمالها في ادق تفاصيلها لكن من اجل تسهيل مهمتنا الدراسية وبالنظر الى الوقت الممنوح لنا للدراسة فقد استحسننا اتباع منهج التقسيم الى عدة قطاعات وهو نفسه المنهج المتبع من طرف الهيئة المختصة في انجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة

أدرار حيث كان تقسيمها للمدينة الى 09 قطاعات كل منها يتكون من عدد معتبر من الاحياء وهي موضحة في الجدول التالي:

جدول رقم 06: يوضح القطاعات والاحياء بمدينة ادرار.

القطاع	عدد السكان	الأحياء
01	12062	قصر بربع - قصر أو قديم - حي المستقبل .-
02	1340	- حي 5 جوبلية - حي عرق شاش - المدينة الجديدة سيدي محمد بلكبير - منطقة النشاطات الثانوية .
03	1706	- منطقة التوسع السياحي - تيليلان 01 - تيليلان 02 .
04	7141	قصر أدغا - قصر أولاد أونقال .-
05	5190	قصر أولاد أو شن - قصر أولاد علي .-
06	3823	- حي قراوي أحمد - حي 90 مسكن - حي 50 مسكن - حي الشبكة .
07	1625	- حي 01 نوفمبر - حي عبد الكريم التواتي - حي 32 مسكن المغيلي
08	7125	- وسط المدينة .
09	4496	حي 200 مسكن - حي 137 مسكن - حي 103 مسكن .-

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المراجع لسنة 2004.

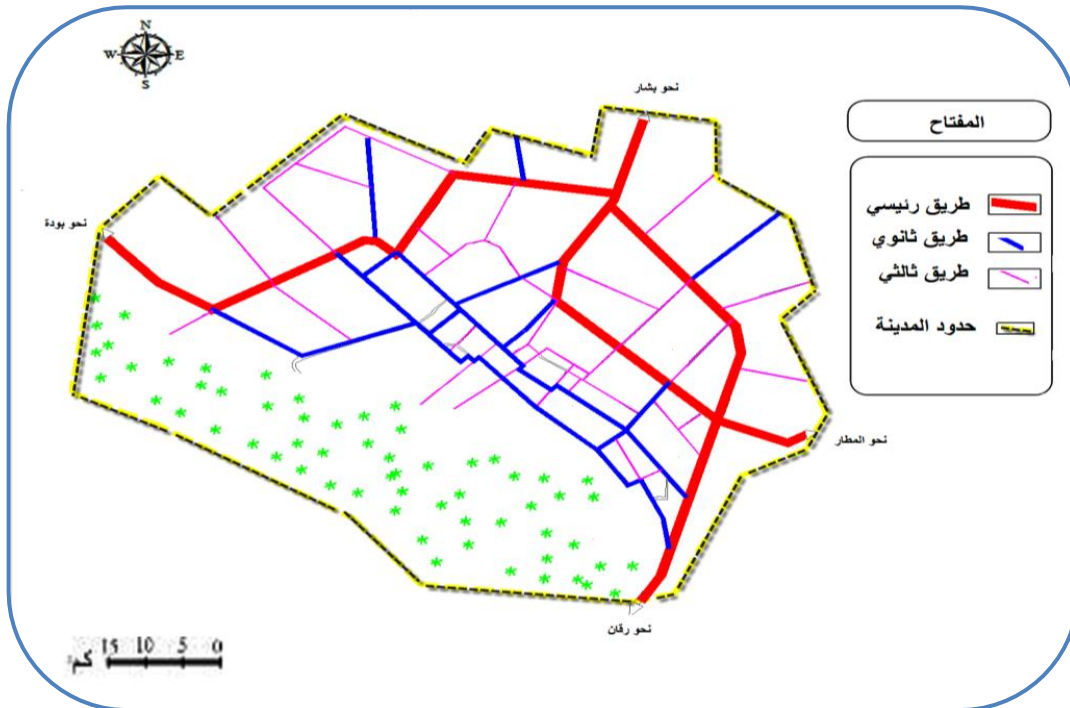
وتتلف، ومع تزايد عدد السكان بدأت وزارة الأشغال العمومية تعمل على تطوير شبكة الطرق بما يتناسب وتلك النهضة.

1.5.6. الطرق الوطنية: " تساهم في سير الحركة إذ تربط الولاية مع باقي الولايات والدول المجاورة، وتكمن أهميتها في التبادلات الناتجة عن النشاط الاقتصادي (التجاري) على مستوى المجال الإقليمي، وبلغ طولها على مستوى كامل الولاية (2313.6 كلم) بنسبة (70.42%) من إجمالي طرق الولاية"¹.

2.5.6. الطرق الولائية: "تلعب دور في تنظيم المجال حيث تصل البلديات ببعضها البعض إذ تساهم وتضمن ربط كل أجزاء الولاية كما أن لها تأثير إيجابي على جوانب الولاية، وبلغ طول الطرق الولائية (517.984 كلم) بنسبة (36.18%) من إجمالي شبكة الطرق في الولاية مجملها طرق معبدة"².

3.5.6. الطرق البلدية: "تعمل على الربط بين القصور والتجمعات الثانوية وهي أكثر تواجدا في الولاية حيث يبلغ طولها حوالي (453,653 كلم) بنسبة (16.84%) من مجموع الطرق"³.

مخطط رقم 06: يوضح المحاور الهيكلية بمدينة أدرار



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المراجع لسنة 2004 + معالجة الطلبة 2020.

¹ مديرية الأشغال العمومية لولاية أدرار (2010)

² نفس المرجع السابق.

³ نفس المرجع السابق.

II. الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأراضي تيليلان 02:

1. تقديم منطقة الدراسة:

يقع مخطط شغل الأرض تيليلان رقم 02 من الجهة الشمالية الشرقية لمدينة أدرار، متربع على مساحة تقدر بـ 60 هكتار، اعتمد مخطط شغل الأرض تيليلان 2 ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 1995 وحسب توصيات المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات اعداد مخططات شغل الأراضي، والصورة رقم 05 توضح موقع منطقة الدراسة من المدينة. صورة رقم 05: موقع منطقة الدراسة من المدينة.



المصدر: Google earth 2020.

2. حدود منطقة الدراسة: يحد منطقة الدراسة تيليلان 2

➤ شمالا: أرض شاغرة.

➤ شرقا: الطريق البلدي 18 الرابط بين قصر تيليلان ومركز مدينة أدرار + L1 pos.

➤ جنوبا: مخطط شغل الأراضي سيدي يوسف .

➤ غربا : مخطط شغل الأرض تيليلان L2 .

3. الدراسة السكانية:

إن دراسة السكان لها أهمية كبيرة في عمليات التخطيط والتسيير إذ لا يمكن التكلم عن مدينة أو عن حي بمعزل عن السكان لأنهم هم المسؤولون عن تطورها وازدهارها وبالاعتماد على الإحصائيات المسجلة لدى مكتب الإحصاء للبلدية تم تسجيل المعطيات التالية المبينة في الجدول رقم 07.

الجدول رقم 07: الدراسة السكانية حسب الأصناف العمرية.

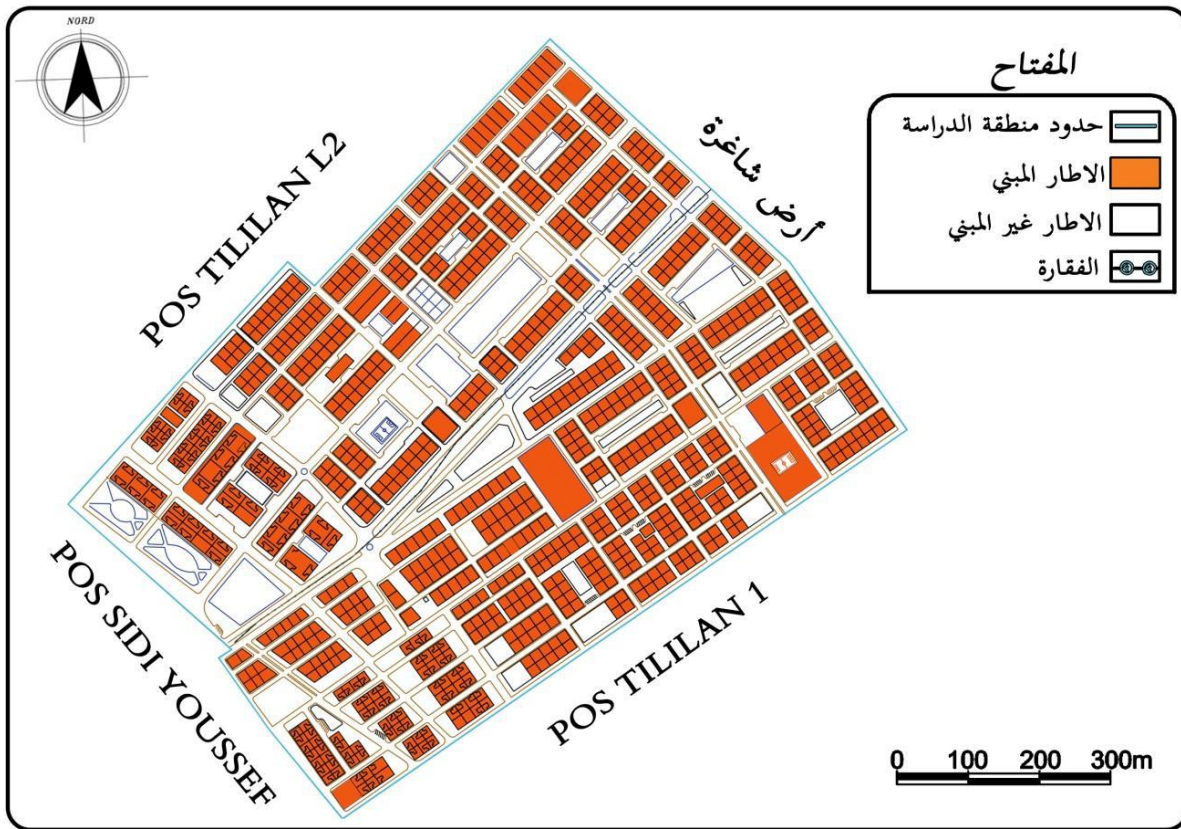
الأصناف	العدد	النسبة
أقل من 6 سنوات	517	9.52
من 6 إلى 12	1083	19.93
من 12 إلى 16	974	17.93
من 16 إلى 18	421	7.75
من 18 إلى 25	385	7.09
من 25 إلى 60	1827	33.64
من 60 فما فوق	228	4.10
المجموع	5430	100

المصدر: مديرية الإحصاء ببلدية أدرار 2015

4. دراسة الإطار المبني وغير المبني:

تتربع منطقة الدراسة على مساحة تقدر ب 60 هكتار منها ما هو مبني (سكنات، تجهيزات) وتبلغ مساحته 27.54 هـ ما يعادل نسبة % 45.9 وما هو غير مبني (ساحات، طرقات) حيث تبلغ مساحته 32.87 هـ أي بنسبة % 54.78 .

المخطط رقم 07: الإطار المبني وغير المبني.



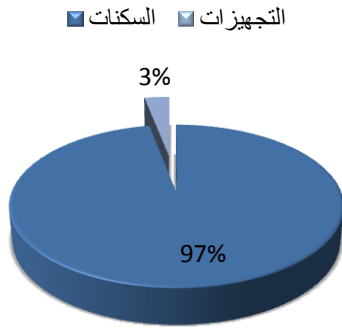
المصدر: POS + معالجة الطلبة. 2020

1.4.1. الإطار المبني :

يخص كل ما هو مبني فوق الأرضية مهما كان نوعه سواء سكنات أو تجهيزات وغيرها، حيث تبلغ مساحة السكنات % 97 من مساحة الإطار المبني أما التجهيزات فتحتل % 3 والجدول رقم 08 يبين نسب ومساحة الاطار المبني.

الجدول رقم 08: مساحة الإطار المبني.

نسب الإطار المبني



المصدر: الطلبة، 2020.

التعيين	المساحة م ²	النسبة %
السكنات	267200	97
التجهيزات	8264	03
المجموع	275464	100

المصدر: الطلبة، 2020.

من خلال الجدول نلاحظ أن المساحة التي تشغلها السكنات أكبر من مساحة التجهيزات وهي نسبة قليلة مقارنة بالمساحة الإجمالية لمنطقة الدراسة وهذا ما يبين النقص الكبير الذي يعاني منه الحي من ناحية توفر الخدمات والأنشطة للسكان.

1.1.4.1 السكنات:

السكنات من العناصر الأساسية التي يجب دراستها كونها الملجأ الأهم الذي يلزم أن تتوفر فيه جميع شروط الراحة والرفاهية والظروف المناسبة للعيش، يسود منطقة الدراسة نمط السكنات الفردية بحيث تختلف من حيث التصميم ومواد البناء وتركيب الواجهات وأيضاً في عدد الطوابق المكونة للمسكن، وحالة السكنات في منطقة الدراسة تنقسم إلى صنفين:

الصورة رقم 06: توضح مسكن في حالة جيدة



المصدر: تحقيق ميداني، 2020.

➤ حالة جيدة: تقدر نسبة هذه الحالة بـ 90 %

من مجموع المباني في المنطقة وترتكز في

الجهة الشمالية و الشرقية.

الصورة رقم 07: توضح مسكن في حالة متوسطة

➤ حالة متوسطة : تمثل هذه الحالة بـ 10 %



من مجموع المباني في المنطقة وترتكز

في الجهة الغربية للحي

2.1.4. دراسة التجهيزات:

المصدر: تحقيق ميداني، 2020.

تعتبر التجهيزات مهمة في دراستنا وذلك لتعلقها بمدى تنقل السكان للوصول إليها , ولما لها من

انعكاسات مباشرة في توزيع السكان وتنظيمهم واستقرارهم، كما تختلف وظائف التجهيزات باختلاف مجال

تأثرها حسب نوعها وحجمها وأيضاً لها دور مهيكلي في المجال إلا أننا نجد أن الحي يفتقر إلى أغلب

التجهيزات الأساسية حيث نجد أن التجهيزات الموجودة به تتمثل في (مصلى، محول كهربائي، محلات

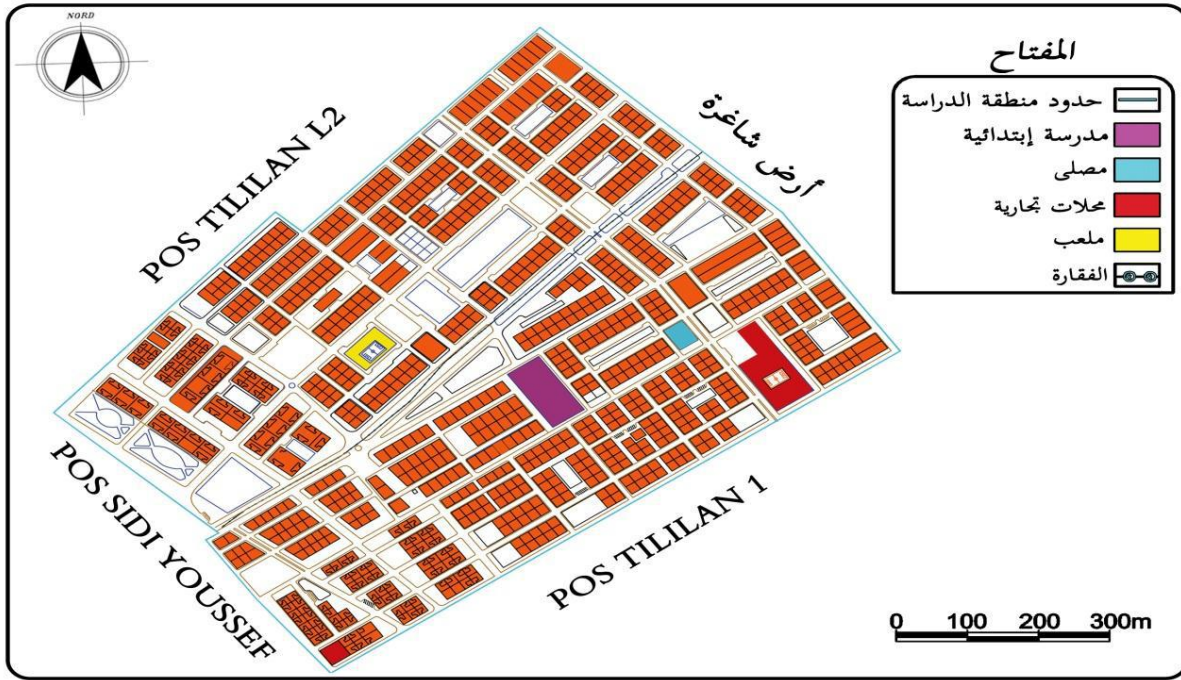
تجارية، ملعب ومدرسة ابتدائية) والجدول رقم 09 يبين عدد ومساحة التجهيزات:

الجدول رقم 09: يوضح عدد ومساحة التجهيزات.

المساحة الكلية	المساحة م ²	العدد	التجهيزات
1152	1152	01	مصلى
48	16	03	محول كهربائي
1864	372.8	05	محلات تجارية
2400	800	03	ملعب
3010	3010	01	مدرسة ابتدائية
8264	5382.8	13	المجموع

المصدر: الطلبة، 2020.

المخطط رقم 08: يوضح التجهيزات بمنطقة الدراسة.



المصدر: POS + معالجة الطلبة 2020.

2.4. الإطار غير المبني:

يشتمل الإطار غير المبني على المساحات الخضراء والمساحات العمومية، وكذلك الطرقات والأرصفة

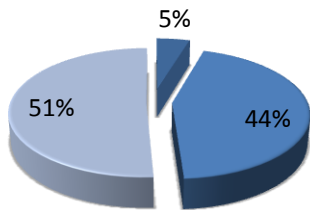
والجدول رقم 10 يبين مساحة ونسب الإطار غير المبني.

الجدول الرقم 10: يوضح مساحة الإطار غير المبني

التعيين	المساحة م ²	النسبة %
الساحات	16435	5
المساحات الخضراء	144628	44
الطرقات والأرصفة	167637	51
المجموع	328700	100

نسب الإطار غير المبني

الطرقات والأرصفة ■ المساحات الخضراء ■ الساحات



المصدر: الطلبة، 2020.

المصدر: الطلبة، 2020.

المخطط رقم 09: يوضح الإطار غير المبني لمنطقة الدراسة



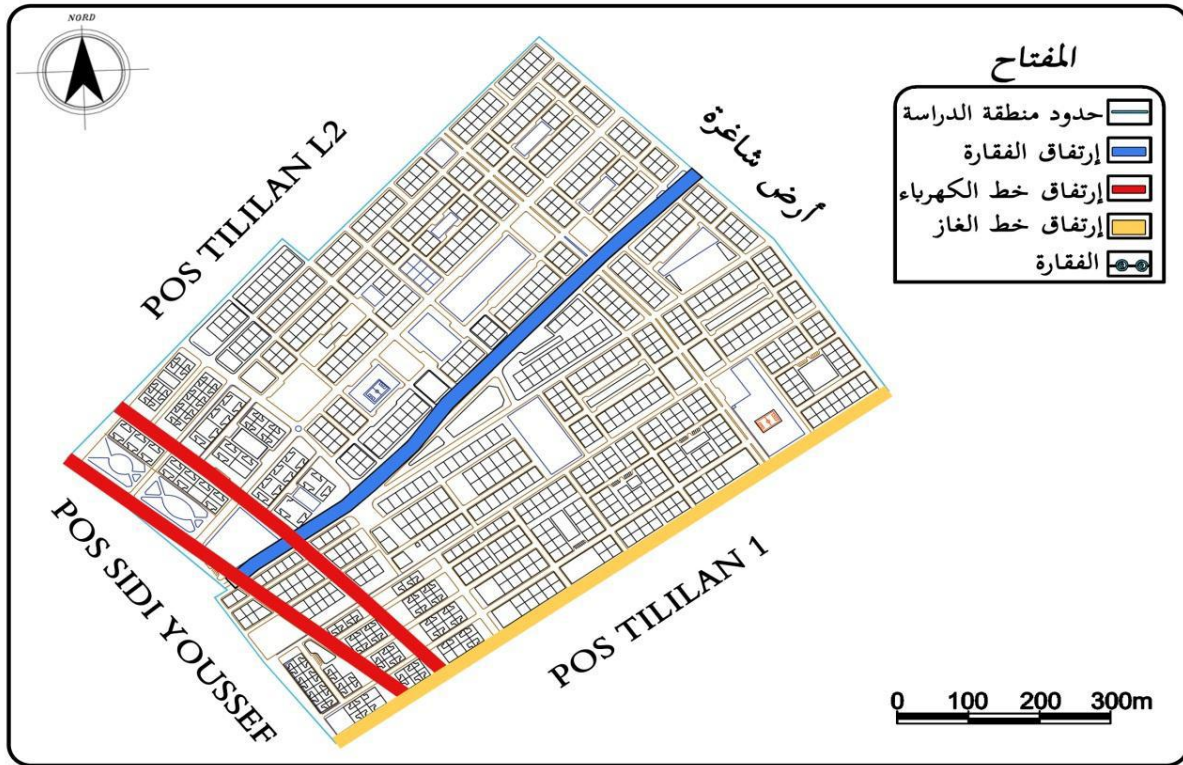
المصدر: pos + الطلبة، 2020.

5. العوائق والارتفاعات : توجد في منطقة الدراسة عوائق طبيعية وأخرى اصطناعية تتمثل فيما يلي :

➤ عوائق طبيعية : هي الفقارة التي تمر في الجهة الغربية لمنطقة الدراسة ، وارتفاعها 01 متر من الجانبين .

➤ عوائق اصطناعية : تتمثل في خط التيار الكهربائي متوسط الشدة ارتفاعه 01 متر من الجانبين وخط الغاز ارتفاعه 52 متر من الجانبين .

المخطط رقم 10: يوضح العوائق والارتفاعات لمنطقة الدراسة



المصدر : pos+الطلبية، 2020.

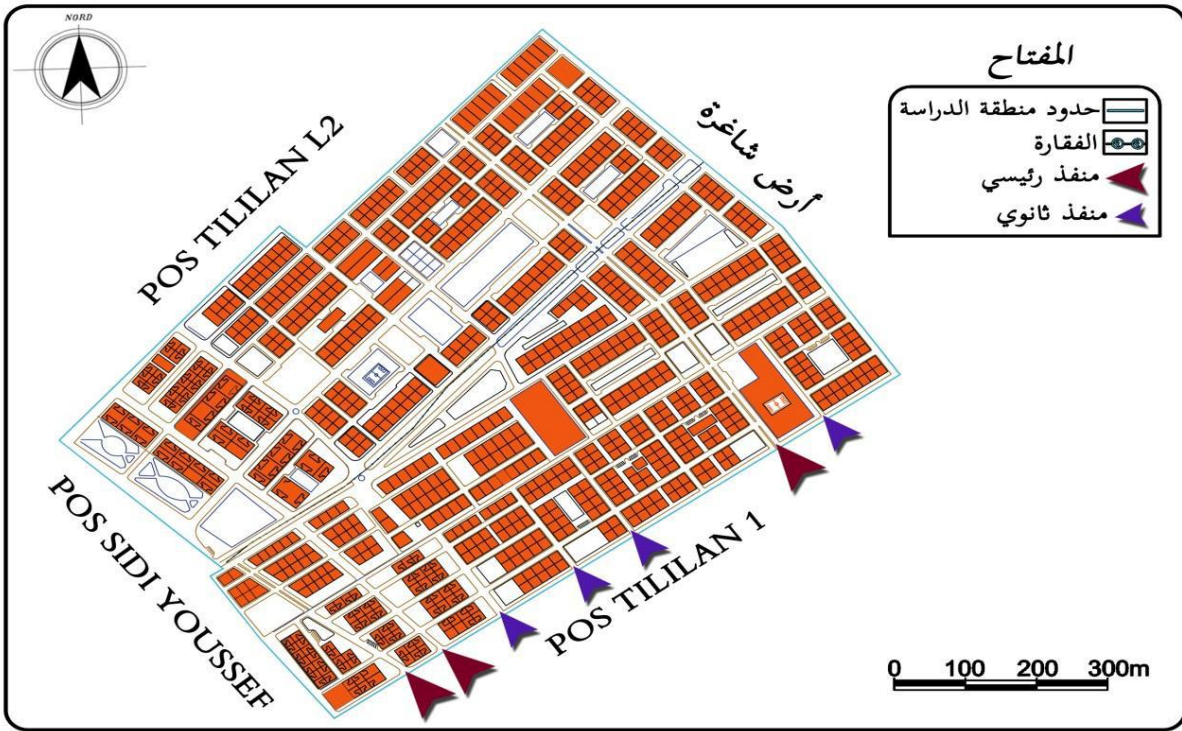
6. منافذ منطقة الدراسة : إن أهم المنافذ المؤدية للحي تقع في الجهة الشرقية على الطريق الرئيسي

الرابط بين وسط المدينة وقصر تيليلان وهو بمثابة الشريان الأساسي لمنطقة الدراسة حيث أن أغلب

المنافذ الأساسية تكون منه ، إضافة إلى بعض المنافذ الثانوية التي تصل بين الحي والأحياء المجاورة له

من الجهة الجنوبية والشرقية.

المخطط رقم 11: يوضح منافذ منطقة الدراسة



المصدر: pos+الطالبة، 2020.

خلاصة الفصل:

مدينة أدرار من بين أهم المدن في الولاية اذ تعتبر نقطة ربط بين المدن الشمالية والدول الافريقية وهي تترجع على مساحة مستوية.من خلال تتبعنا لمراحل نمو المدينة وجدنا انها تتوسع في الجهة الشرقية والشمالية وهذا نتيجة وجود مساحات شاسعة صالحة لإنجاز العديد من المشاريع هذا من جهة. ومن جهة اخرى من الجهة الغربية وجود أحياء قديمة مما يمنع ذلك التوسع. و بما أن المدينة لها دور إداري يتمثل في كونها مقراً للولاية الشيء الذي جعلها تتوفر على عدة تجهيزات إدارية وثقافية وتجارية مهمة, تتركز التجهيزات الصحية والإدارية في الجهة الشرقية أما الخدماتية فتتركز في وسط المدينة. اما بالنسبة لمنطقة دراستنا الذي هو مخطط شغل الارضي تيليلان 02 فهو يقع في منطقة التوسع للمدينة وهو عبارة عن نسيج حديث وعصري وذو شكل كمنظم. وبالنظر للعوائق الموجودة بيه وخاصة الفقارة قسمت الحي الى جزئيين، فالحي ذو صبغة سكنية بحتة.

الفصل الثالث.

مقدمة الفصل.

1. نظرة عامة حول المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
بلدية أدرار.

2. توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية
أدرار

3. دراسة ونقد توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة
والتعمير لبلدية ادرار من خلال مخطط شغل الأراضي
تيليلان 02.

4. تحليل الفرضيات.

5. التوصيات والاقتراحات

مقدمة الفصل:

بلدية ادرار ذات بيئة صحراوية ومناخ جاف مما يجعلها تتمتع ببعض الخصوصية من ناحية التخطيط الذي يتماشى مع هذه البيئة فهي تتمتع بطابع عمراني تقليدي الذي يتماشى وطبيعة المنطقة ، هذا الطابع أصبح مهمش حاليا بحيث ظهر نمط عصري حديث الذي كان نتيجة لأدوات التهيئة والتعمير هذا النمط يتماشى ومتطلبات العصر ولكن احدث فوضى داخل النسيج العمراني للمدينة بحيث شهد العديد من التدخلات.

في هذا الفصل سنقوم بتحليل الفرضيات للإجابة على الإشكالية المطروحة من خلال معرفة التوجيهات التي قدمها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية ادرار ونقدها من خلال مخطط شغل الأراضي تيليلان 02 الذي يعتبر نسيج حديث في المدينة ومعرفة مدى توافق هذه التوجيهات مع الخصوصية العمرانية والطبيعية والمناخية للمنطقة ومعرفة ودراسة كل التدخلات والتغيرات في منطقة الدراسة.

1. نظرة عامة حول المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية أدرار:

تمت مراجعة PDAU عام 2005 نظرا لعدة متغيرات حيث تم تقييم وجرى الاحتياجات المستقبلية من خلال عدد السكان، حيث دعا إلى تغيير في عدد السكان على أساس معدلات نمو متراجعة تتراوح من 3.55% على المدى القصير إلى 2.86% على المدى الطويل، والتي أعطت الإسقاطات التالية :

➤ 2003 : 64210 نسمة

➤ 2008 : 76445 نسمة

➤ 2013 : 96089 نسمة

➤ 2023 : 119250 نسمة

وبناءً على هذه التوقعات ، تم تقدير احتياجات المناطق القابلة للتوسع العمراني، حيث احتاجت مدينة أدرار إلى احتياطي أرضي مساحته 545.12 هكتارًا.

بعد تحديد قطاعات التعمير بالبلدية حيث تم معرفة القطاعات القابلة للتعمير وغير القابلة للتعمير

➤ القطاعات القابلة للتعمير: تم تحديدها في الجهة الشمالية والجهة الشرقية فهي ارضي مستوية

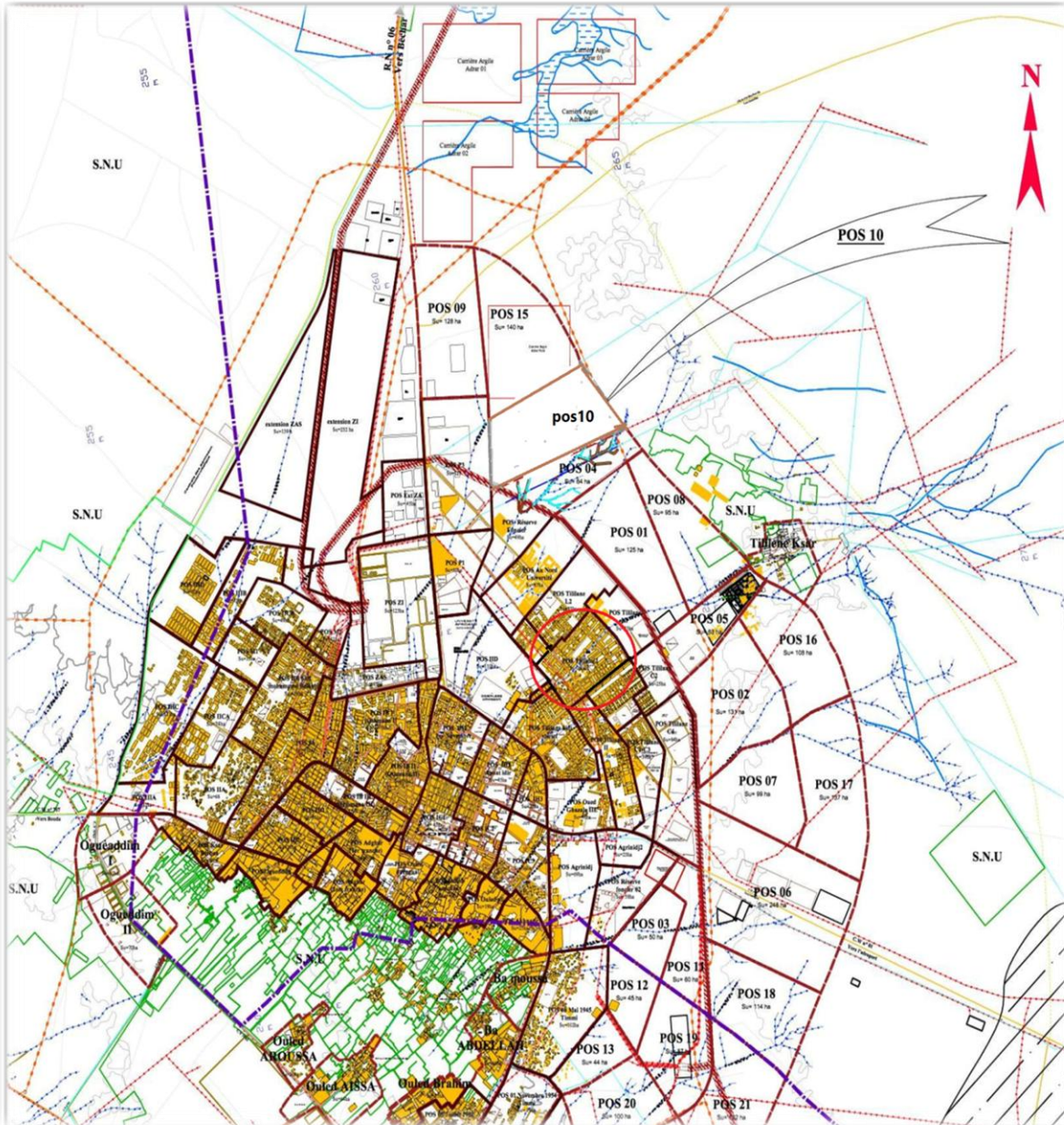
منها ما هو ملك للدولة وملك للبلدية مما يساهم إمكانية تعميمها.

➤ القطاعات غير القابلة للتعمير: تم تحديدها في الجهة الجنوبية فهي أراضي زراعية وملك

خواص ، والجهة الغربية التي هي عبارة عن سبخات .

بعد معرفة القطاعات القابلة للتعمير تم برمجة عدة مخططات شغل ارضي منها ما تم إعدادها والتي كانت على المدى القريب ومنها مخطط شغل الأراضي تيليلان 02 الذي هو منطقة دراستنا، وما هو مبرمج على المدى المتوسط والبعيد .

مخطط رقم 12: تقسيمات مخطط شغل الأراضي لبلدية أدرار.



المصدر: PDAU المراجع 2004 ل بلدية ادرار + معالجة الطلبة 2020

2. توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية أدرار PDAU ADRAR:

- حدد تنمية وتوسع مدينة أدرار على المدى القريب نحو جهة الشمال الشرقي، الهيكل الجديدة يجب أن تكون مطابقة للهيكل العامة للمدينة ، و ذلك عن طريق تهيئة المحاور الأساسية و إنشاء محاور ثانوية و فرعية وذلك بطريقة متعامدة (orthogonale)، مع مراعاة تقاليد المنطقة.
- يجب أن تتم توسعات مدينة أدرار وتنميتها العمرانية على المدى القصير والمتوسط باتجاه محيط تيليلان شمال شرق البلاد وباتجاه مدينة سيدي محمد بلكبير غرباً وشمالاً غرباً.
- مراعاة تواجد علاقة وطيدة بين التوسع ومركز المدينة .
- تحديد الارتفاع الأقصى المسموح به للمباني ب(R+2) المجاورة للطرق الرئيسية
- تحديد الارتفاع الأقصى المسموح به للمباني السكنية ب(R+1)
- معاملات استخدام الأراضي:
- \cos : تتراوح بين 0.80 و 2.40.
- ces : تتراوح بين 0.50 و 0.80.
- مراعاة الخصوصية العمرانية والمعمارية للمنطقة.
- لون الواجهات يكون بالأحمر لاعتباره مأخوذ عن الطابع التقليدي وكذا لقدرته على امتصاص الحرارة.
- اعتماد نمط السكن الفردي الحديث.
- مراعاة طبيعة المنطقة الصحراوية في التخطيط.

3. دراسة ونقد توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية ادرار من خلال

مخطط شغل الأراضي تيليلان 02:

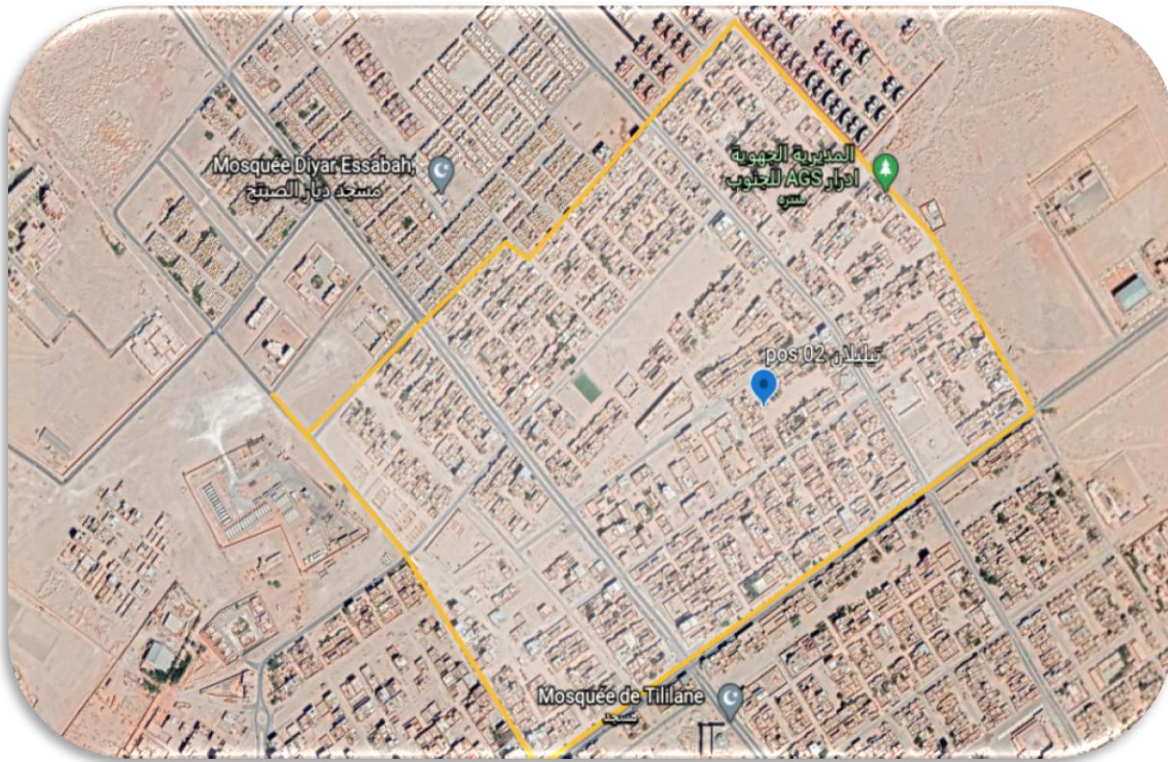
1.3. تقديم مخطط شغل الأراضي تيليلان 02: وفقا لهيكله خطة التوسع المحددة في المخطط التوجيهي

للهيئة والتعمير لبلدية ادرار لسنة 1995 المراجع سنة 2004 تم برمجة مخطط شغل الاراضي تيليلان

02 في القطاع المبرمج للتعمير على المدى القريب بأم يكون حي سكني يتكون من 1050 وحدة

سكنية بصيغة سكن فردي ذو نمط عصري اكتمل هذا المخطط في سنة 2010 .

صورة رقم 08: توضح مخطط شغل الأراضي تيليلان 02



المصدر: Google earth + معالجة الطلبة 2020

2.3. الهيكل العامة والطرق :

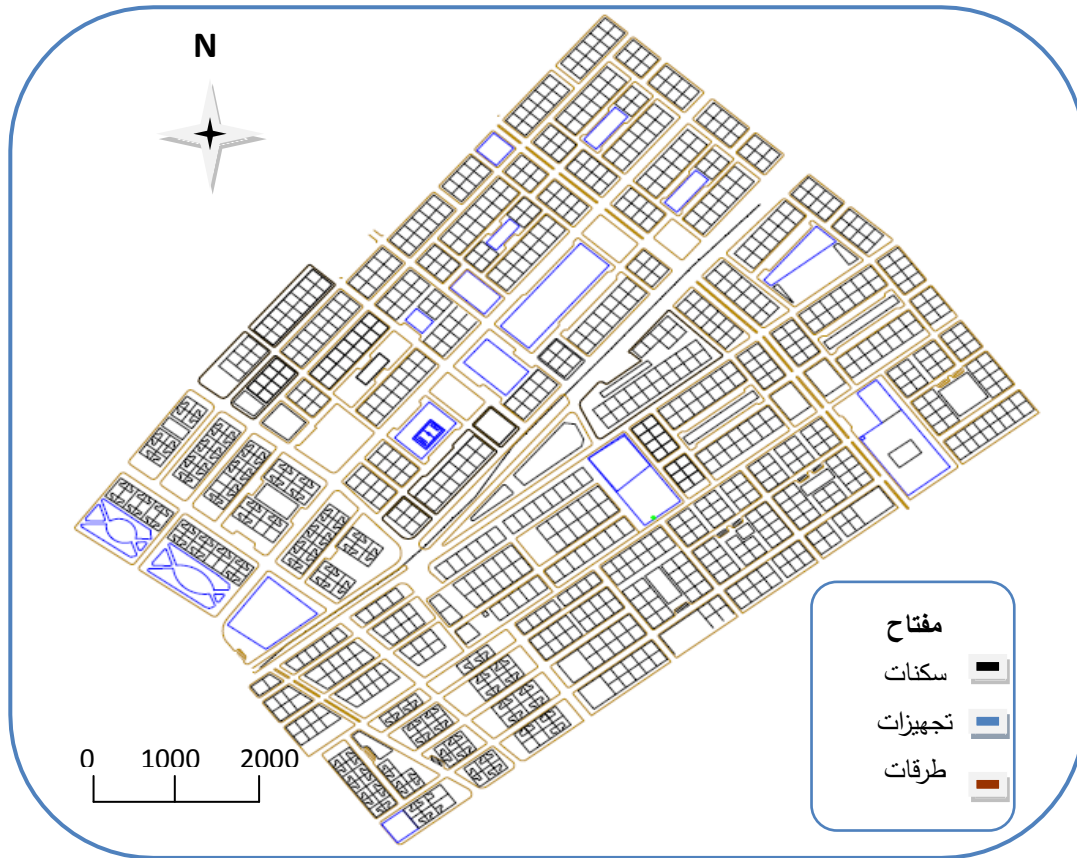
إنشاء محاور ثانوية و فرعية وذلك بطريقة متعامدة (orthogonale)، مع مراعاة تقاليد المنطقة: هذه

النقطة تتناقض وطبيعة المنطقة حيث ان النسيج العمراني القديم والذي يتلاءم مع طبيعة المنطقة هو

نسيج عضوي ومتضام وهذا نجده في الأحياء القديمة في المدينة أما الأحياء الجديدة فهي ذات نسيج شطرنجي وشوارع عرضة والتي لا توفر الظل ولا تعكس اتجاه حركة الرياح .

الطرق الموجودة بمنطقة الدراسة عبارة عن محاور مهيكلة للحي تمتاز بالعرض وتكون مسارات مستقيمة وواسعة متعامدة مع بعضها البعض تأخذ الشكل الشطرنجي نجم عنه كثرة المداخل .

مخطط رقم 13: يوضح الهيكل العام لمخطط شغل الأراضي تيليلان 02



المصدر: pos تيليلان 02+معالجة الطلبة 2020

من خلال الملاحظة الميدانية ومخطط التهيئة ل pos تيليلان رقم 02 نستنتج أن تشكيل الحي مصمم

حسب بعض القواعد العمرانية التي تنظم كل التخصيصات على التراب الوطني بدون الأخذ بعين

الاعتبار خصوصيات الوسط المناخي للمنطقة الدراسة.

صورة رقم 09: طريق في منطق الدراسة.

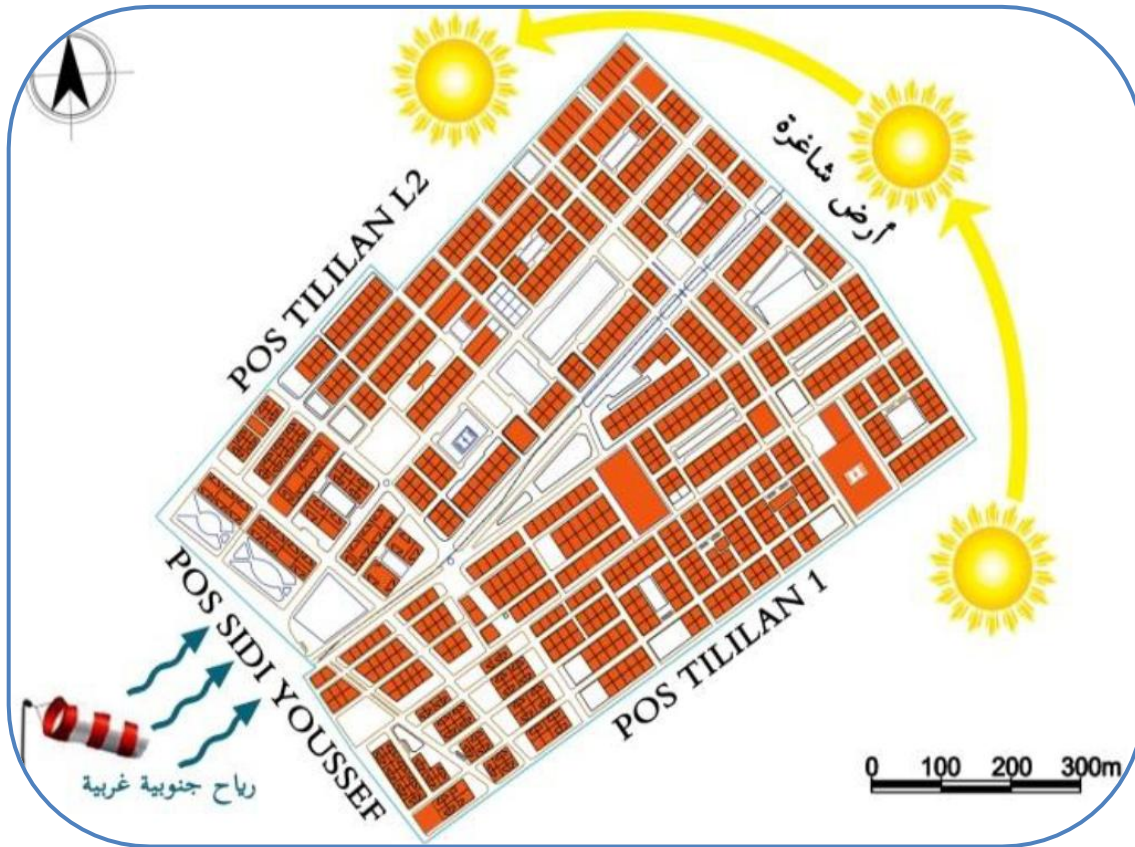


المصدر: تحقيق ميداني، 2020

3.3. تموضع البنيات:

البنايات تتموضع بطريقة شطرنجية تأخذ أشكال منتظمة تكون متباعدة فيما بينها. كما نعلم أن مدينة أدرار تمتاز بمناخها الحار وهذا ما يجعل الأشعة الشمسية تنتقل إلى الحي بطريقة مباشرة وكبيرة وكذا تماشيا مع دخول للرياح الجنوبية الشرقية ، عكس النسيج القديم الذي هو عبارة عن كتل سكنات تتسم بالتلاصق ، متجانسة تأخذ شكل شبه دائري ، وهذا لتوفير أكبر قدر من الظلال التي تسقطها المباني على بعضها البعض و الناتجة عن اختلاف الارتفاعات الخارجية ، بحيث لا يتعرض لأشعة الشمس سوى أقل مساحة من الواجهات والأسطح ، ومن ثم تكون الطاقة النافذة أو المتسربة إلى المباني في أضيق الحدود.

مخطط رقم 14: تموضع البنيات بالنسبة للشمس وحركة الرياح

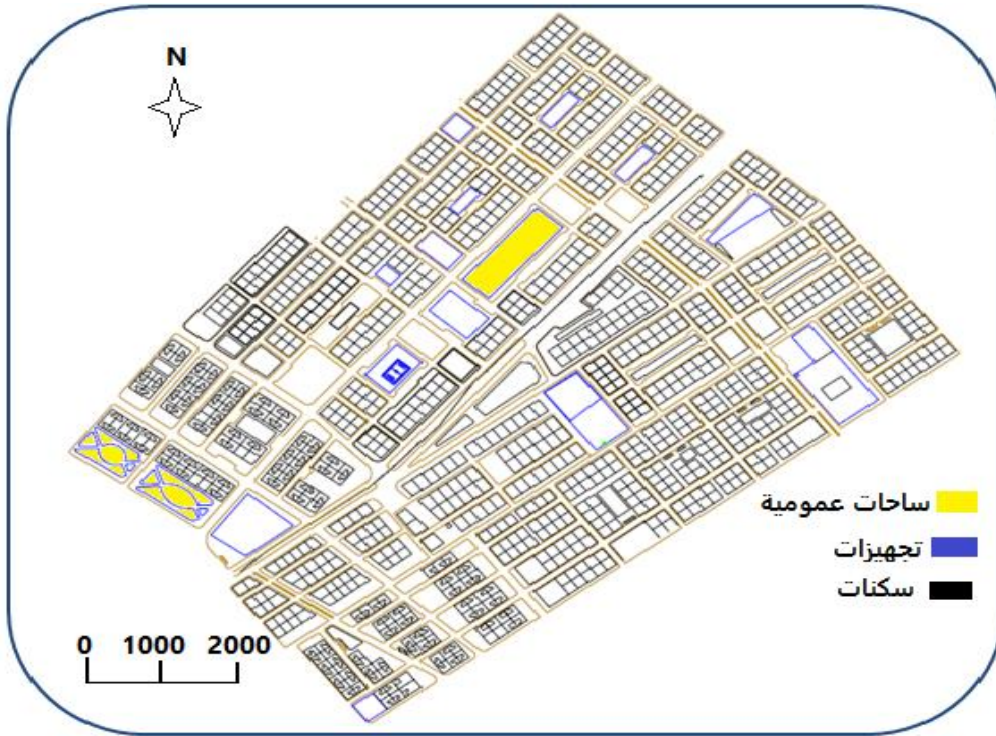


المصدر: pos تليلان 02+معالجة الطلبة 2020

4.3. الساحات العمومية:

توجد بالحي ثلاث ساحات واحدة تقع بجانب الطريق الرئيسي جنوبا وساحتان وسط منطقة الدراسة , كما نلاحظ انها غير مهيئة لاستقبال أي نشاط أو تجمع وهي معرضة للإشعاع الشمس والرياح وهذا نظرا لاتساعها ، وانعدام الأشجار ، وبالتالي فهي مهجورة وغير مستعملة خصوصا في فترة الحرارة وعدم مراعاة المقياس الإنساني في إدراجها ضمن النسيج ، وبالتالي عدم تأديتها للوظيفة التي صممت من أجلها.

مخطط رقم 15: تموضع الساحات العمومية



المصدر: pos تيليلان 02+معالجة الطلبة 2020

صورة رقم 10: الساحة العمومية في منطـق الدراسة



المصدر: تحقيق ميداني، 2020

5.3. المساحات الخضراء:

تبلغ مساحة المساحات الخضراء في منطقة الدراسة 14.5 هكتار بحيث خصصت لها أماكن مناسبة وموزعة على منطقة الدراسة بشكل جيد ، لكن يبقى المشكل في قلة استغلالها والانتماء بها ، فجل هذه المساحات جرداء، رغما ان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أوصى ببعض التوصيات الخاصة

بالمساحات الخضراء المتمثلة بنوعية النباتات التي يجب ان تزرع حيث يجب ان تتلاءم وطبيعة المنطقة إلا أنها غير مهيأة مما يجعل المنظر العام للحي غير مكتمل.

مخطط رقم 16: تموضع المساحات الخضراء



المصدر: pos تيليلان 02 +معالجة الطلبة 2020

صورة رقم 11: توضح حالة المساحات الخضراء.



المصدر: تحقيق ميداني، 2020

6.3. دراسة السكنات:

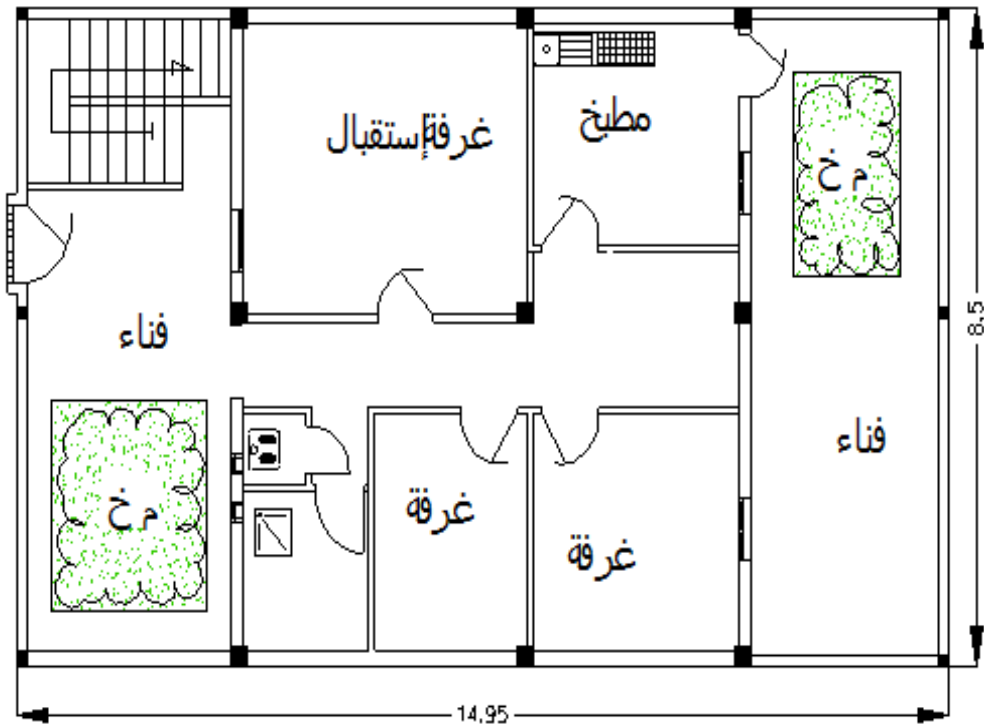
مخطط شغل الأراضي تيليلان 02 ذو صيغة سكنية بحتة حيث ان عدد المساكن فيه 1050

مسكن، هذه المساكن المتشابهة في تصاميمها الداخلية وواجهات الخارجية ومن خلال الزيارة

الميدانية لاحظنا الكثير من التدخلات عليها من طرف ساكنيها سواء على المستوى الداخلي او على مستوى واجهاتها.

➤ **التدخلات على المستوى الداخلي للمساكن:** ادخل بعض الساكنين في الحي تغييرات على المستوى التخطيطي للحي المسكن، وكذلك قام العديد من سكان الحي بإضافة طوابق أخرى وإضافة شرفات ، هذه التغييرات كان سببها ان التخطيط لم يكن مناسب وهذا ما نلاحظه من خلال التخطيط الداخلي المنجز للمساكن أنها لا تتلاءم مع طبيعة المنطقة وكذلك أن مساحة المسكن ضيقة على الأسرة الصحراوية لا يتناسب مع حجم العائلة لشا يجعل بعض السكان إلى زيادة غرف إضافية، في حين نجد أن البعض قام بتغييرات من اجل إدماج نشاط داخلا .

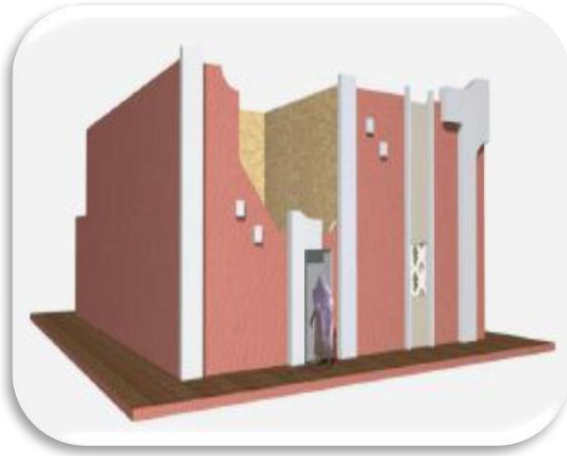
مخطط رقم 17: احد التصميمات الداخلية لمسكن من منطقة الدراسة



المصدر: pos تيليلان 02

من خلال المخطط نلاحظ أن السكنات الموجودة بمنطقة الدراسة تصميمها المعماري أعطى مساكن مستطيلة الشكل متماثلة وبطابق واحد ومزودة بفناء أمامي وآخر خلفي.

صورة رقم 12: نمط السكن بمنطقة الدراسة.



المصدر: تحقيق ميداني، 2020

صورة رقم 14: تدخل وإدماج نشاط داخل المسكن



المصدر: تحقيق ميداني، 2020

صورة رقم 13: تدخل على المسكن وإضافة طابق



المصدر: تحقيق ميداني، 2020

رغم مصادقة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على هذا النمط من السكن الفردي الحديث وقر بان هذا النمط المعتمد في التوسعات المستقبلية للمدينة إلا انه يجد العديد من التدخلات عليه .

➤ **التدخلات على مستوى الواجهات:** يختلف تصميم واجهات المساكن في منطقة الدراسة وهذا

الاختلاف يكمن في التغييرات والتدخلات على عدد الطوابق ، وايضا في إضافة الشرفات وتغيير

الوان الواجهة حيث قر المخطط لتوجيهي للتهيئة والتعمير على أن يكون لون واجهات البنيات

باللون الأحمر الذي يمتص الحرارة. معظم الواجهات التي حدث عليها تغيير في ألون تم تبديل اللون بالأصفر أما بالنسبة للشرفات وعدد الطوابق هذا احدث تغيير في الواجهة العمرانية للحي .

صورة رقم 16: تدخل على المسكن وإضافة طابق



المصدر: تحقيق ميداني، 2020

صورة رقم 15: تدخل على المسكن وإضافة طابق



المصدر: تحقيق ميداني، 2020

صورة رقم 17: تدخل على المسكن وإضافة طابق



المصدر: تحقيق ميداني، 2020

7.3. خلاصة الدراسة التحليلية النقدية :

من خلال دراستنا النقدية لمخطط شغل الأراضي تيليان 02 ومعرفتنا المسبقة بتوجيهات

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير استخلصنا النتائج التالية:

- الهيكل العامة وتموضع البيانات: أوصى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بضرورة ربط مناطق التوسع ومركز المدينة ، وكذلك أن تكون الهيكل العامة عبارة عن طرقات متعامدة وذات أشكال هندسية واضحة ،هذا ما يتنافى وطبيعة المنطقة حيث لا تعمل الخطة الشطرنجية على توفير الظلال ولا على كسر حركة الرياح السائدة بالمنطقة.
- الساحات العمومية المساحات الخضراء: اوصى pdau بضرورة مراعاة خصوصية المنطقة ، حيث أن المعروف عن أضرار العلاقات الاجتماعية القوية والتي تكبر في مناطق الالتقاء وهي الساحات العامة فتموضعها وعدم تهيئتها بالشكل اللازم يكسر هته العلاقات.
- التدخلات من الناحية التخطيطية للمسكن: أعطى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير النموذج العصري للسكن الفردي في التوسعات المستقبلية للمنطقة وهو مجسد في منطقة دراستنا لاحظنا وجود تدخلات على المستوى الداخلي من حيث إضافة عدد الطوابق وكذا الشرفات.
- التدخلات على الواجهات: أوصى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعدد الطوابق المسموح بيه وكذا لون الواجهات، الا ان الواقع اثبت وجود تدخلات على عدد الطوابق وكذا حتى على لون الواجهات.

4. تحليل الفرضيات:

1.4. الفرضية الأولى : توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية أدرار لا تتوافق مع

الخصوصية العمرانية للمنطقة مما أدى إلى عدم القدرة في التحكم وتنظيم المجال العمراني للمدينة.

من خلال دراستنا النقدية لمخطط شغل الأراضي تيليلان 02 ، الذي يعتبر حي حديث وليد لمخططات

التهيئة والتعمير إلا انه أدخلت عليه الكثير من التغييرات وهذا راجع إلى توجيهات المخطط التوجيهي

للهيئة والتعمير الذي أوصى بالخطة الشطرنجية والتي لا تتلاءم وطبيعة المنطقة حيث انتج عنها شوارع

واسعة والتي لا توفر التظليل ولا تكسر حركة الرياح الموسمية في المنطقة، وكذا التجزيئات الناتجة عنها

كان تموضعها غير مناسب، أما عن المسكن الذي اعتمد من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

الذي أدخلت عليه تغيير من ناحية التخطيط وكذا على واجهته، وحتى التجهيزات العمومية كالمساحات

والمساحات الخضراء لم تكون مهياً ولا متموضعة كما يجب ، كل هذه التغييرات أدت إلى تشوه المنظر

العام للحي وعدم التحكم في تنظيم المجال العمراني. حتى من ناحية عدد الطوابق المسموح بها فهي من

ناحية جيولوجية المنطقة غير مناسبة، فالخصوصية الطبيعية والمناخية الصعبة التي تتحلّى بها منقطة

أدرار لم تؤخذ بعين الاعتبار .

وبالتالي نستخلص ان توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية أدرار معظمها لايتلاءم وطبيعة

المنطقة الصحراوية، والتي انتجت منتج عمراني غير مناسب للبيئة الصحراوية، وبالتالي الفرضية

صحيحة وممكنة.

2.4. الفرضية الثانية: أدوات التهئة والتعمير المطبقة في المدن الصحراوية لا تختلف عن تلك الموجودة في المناطق الشمالية بالمعنى عدم الاخذ بعين الاعتبار المواصفات والأسس العمرانية والمعمارية الخاصة بالمنطقة.

من خلال دراستنا التحليلية النقدية وبالنظر إلى المرسوم التنفيذي المؤرخ في 2014/02/11 الخاص بالمواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب، عدم تطبيق المواصفات العمرانية على مخطط شغل الأرض وذلك بعدم توجيه البنايات بالتوجيه الصحيح حيث ينص القانون على توجيه البنايات بالمناطق الجنوبية حسب توجيه شمال / جنوب، لكي تتعرض لأشعة الشمس سوى أقل مساحة من الواجهات والأسطح ، وحمايتها من الرياح الجنوبية الشرقية، كما نلاحظ ان الطرقات والشوارع ذات أشكال هندسية وهذا نظر للخطة الشطرنجية المعتمدة نتيجة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهئة والتعمير، حيث أنها ذات مساحة شاسعة وذات منافذ كثيرة مما يجعلها معرضة للعوامل الطبيعية، وهذا عكس ما جاء به المرسوم الذي أوصى بضرورة النسيج المتضام في هذه المناطق.

ولاحظنا أن تصميم الجدران الخارجية لكل البنايات لا يتطابق مع الاسس والمواصفات المعمارية ، حيث ينص المرسوم التنفيذي الخاص بالمواصفات المعمارية والعمرانية و التقنية المطبقة على البنايات في الجنوب ، أنو يجب تصميم الجدران الخارجية لكل البنايات وإنجازها بشكل يقلل من تعرضها لاشعة الشمس ويحد من التسرب الحراري إليها ويمكنها من استغلال الإضاءة الطبيعية وضمان الرفاهية الصوتية والتهوية على الخصوص. وهذا مانجده غير مطبق على البنايات في مخطط شغل الاراضي تيليلان 02.

وبالتالي الفرضية صحيحة.

5. التوصيات والاقتراحات:

1. من الناحية العمرانية:

1. استخدام النسيج المتّضام والمتراص من خلال تكتل و تموضع المباني و ذلك لتقليل بأكبر قدر ممكن من المساحات المعرضة لأشعة الشمس و توفير أكبر قدر ممكن من الظل داخل الأحياء و الوحدات السكنية.
2. تأكيد البعد الاجتماعي في تخطيط الأحياء الجديدة و تخطيط المناطق السكنية بالمقاييس التي تساعد على خلق الترابط الاجتماعي وتوطيد العلاقات الجوارية الناتجة عن الحياة الجماعية.
3. التأكيد على إتباع التدرج المجالي في التخطيط من العام للخاص، وخلق أماكن جماعية كالمساحات والرحبات التي تستعمل في المناسبات المحلية.
4. التوجيه الأمثل للشوارع و الطرقات و المباني عن طريق تنظيم عمران مرن للتخفيف من تأثير سرعة الرياح.
5. الحرص على خلق مساحات خضراء وظيفية داخل الوحدات السكنية و على حواف الطرق الرئيسية.
6. تخطيط و تصميم التوسعات العمرانية للمدينة على أساس مبادئ و قواعد خاصة بالمنطقة و ليس قوانين مطبقة في المناطق الشمالية للبلاد، فلا بد من مراعاة الخصوصية العمرانية للمنطقة.
7. انتهاج المبادئ المستخرجة من العمارة التقليدية و صياغتها في مواد تشريعية واستخدامها في تخطيط التوسعات الجديدة.

3. من الناحية المعمارية:

1. استخدام النمط المعماري الذي يوافق الشكل العمراني المحلي و ثقافة و طباع السكان لتفادي التدخلات على الطراز المعماري.
2. التأكد من انفتاح المسكن نحو الداخل و إن تطلب الأمر يجب تصغير حجم الفتحات و وضعها في مستوى عالي مراعاة للمقياس الإنساني.
3. الاستفادة من استخدام الطاقة الطبيعية للتبريد و التهوية و استخدام آليات طبيعية في معالجة المناخ من خلال توفير تصميم شبكات الظلال و الفراغات المفتوحة و الأحواش الداخلية للمساكن.

4. توصيات من ناحية التشريعية:

1. ضرورة إعادة النظر في القوانين ،والأخذ بعين الاعتبار خصوصية كل منطقة في ميدان التهيئة والتعمير و ما تمتاز به من بيئة طبيعية و اجتماعية وثقافية خاصة.
2. إعادة النظر بشكل جذري في القوانين والأنظمة والتعميمات الخاصة بالنشاط التخطيطي والتصميمي وصياغتها بالشكل الذي يوفر درجة عالية من الالتزام بمبادئ الحفاظ على الموروث العمراني لمدينة أدرار وكذلك يوفر كيفية التعامل مع النمو العمراني المعاصر.
3. القيام بالدراسات المتعلقة بجيولوجية الأرضية وموقعها لتحديد توجيه أفضل للبنىات وكذا معرفية قدرة تحمل التربة.
4. إعادة صياغة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب مع جاء بيه المرسوم التنفيذي المتعلق بالمواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية بولايات الجنوب مع مراعاة خصوصية كل منطقة

5. احترام المواصفات المعمارية والعمرانية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب من قبل المصممين والمسؤولين أثناء تخطيط المشاريع وللمخططات شغل الأراضي.

خاتمة:

أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخططات التوجيهية ومخططات شغل الأراضي ما هي إلا وسائل للتخطيط المجالي والتسيير الحضري أوجدها المشرع بهدف التحكم في المجال والتخطيط بما يخدم التنمية العمرانية، بدء بتوفير الأرض وحل مشاكل الملكية العقارية والتعمير بطريقة ناجحة وسليمة نقاديا للفوضى والاستهلاك التعسفي للأرض، وذلك بالارتكاز على آليات تخطيط محكمة، ذات كفاءة تعمل على إعادة الاعتبار للمواقع القديمة، والحفاظ على الموروث العمراني والمعماري، وتقديم مختلف التدخلات على النسيج الحضري الموجود والمستقبلي، وهذا ما أخفق فيه القائمون على تنظيم المجال الحضري لمدينة أدرار لتقديمهم مخططات جديدة ومختلفة عن المدينة، لم تأخذ بعين الاعتبار الخصوصية الاجتماعية والثقافية، وكذا الخصوصية المناخية والإمكانات الطبيعية التي تزخر بها المنطقة، مما جعل عملية التعمير تتسم بالعشوائية.

فيما يخص عملية التخطيط، فهي أنتجت نسيج عمراني متباين غير منتظم، مما يؤدي إلى عدم فعالية هذه الأدوات خاصة مخططات شغل الأراضي وهذا هو الحال لمخطط شغل الأراضي تيليلان 02 الذي كان نتاج لهذه الأدوات فهو مخطط يتميز بنمط عمراني جديد، الذي كان منجز طبق لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية أدرار الا انه لم يخلو من التدخلات على السكنات من طرف السكان، حيث كان سبب هذه التدخلات عدم ملائمة المسكن للسكانين، وكذا عدم احترامه للمواصفات العمرانية والمعمارية للمنطقة، وبالتالي وجب قبل كل عملية تخطيط معرفة الخصوصية الاجتماعية والعمرانية والمعمارية للمنطقة.



قائمة المراجع:

1. الكتب :

- د. خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى عين مليلة، سنة 2005.

2. البحوث الجامعية:

- رياض تومي .أدوات التهيئة والتعمير واشكالية التنمية الحضرية - مذكرة ماجستير جامعة منتوري قسنطينة . 2005 / 2006 .

- سنوسي رقية ، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق - مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية، 2011/2012.

- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، جامعة منتوري قسنطينة، 2011-2012.

- Zicchelle Alberto :introduction a l'urbanisme opérationnelle et composition urbaine ,1984,volume02p68 .

3. تقارير الدوائر والمؤسسات:

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU المراجع 2004 ل بلدية ادرار .
- مخطط شغل الأراضي تليلان 02.

4. الدراسات الميدانية:

- مديرية البناء والتعمير ولاية أدرار .
- مصلحة الارصاد الجوية لولاية ادرار .
- مصلحة الإحصاء - بلدية أدرار

- مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لولاية أدرار.
- مديرية الأشغال العمومية لولاية أدرار
- حي تليلان 02

5. القرارات، القوانين والمراسيم:

- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، قانون رقم 29/90، المؤرخ في 1990/12/01، يتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد 52.
- المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدلة و المتممة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 05-317، الجريدة الرسمية، العدد 62.
- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 2005/09/10، الجريدة الرسمية، العدد 62
- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم.
- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم
- المادة 12 من القانون 90-29 وكذا المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم.
- المادة 215 من القانون 11-10 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، العدد 37.
- المادة 15 من القانون 90-29 المعدل والمتمم وكذا المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم

- المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم وكذا المادة 68 من القانون 90-25 المعدل والمتمم . التي تنص على ما يأتي:"تخضع أدوات التهيئة و التعمير لأوسع إشهار وتوضع دائما في متناول المستعملين من الجمهور."
- القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية، العدد 15.
- المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم
- المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم
- المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم
- المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم
- المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم
- المادة 19 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.
- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10/09/2005 المعدلة للمادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178
- التعديل الوارد على الفقرة ج من المادة 18 وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 05-318 خارطة بمقياس 1/500 أو 1/1000 تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك و كذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية.
- المادة من 02 الى 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم.
- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم.

- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم.
- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم
- المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، راجع في ذلك أيضا نفس المادة 215 من القانون 11-10 المتعلق بالبلدية.
- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم.
- المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم.
- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10/19/2005، الجريدة الرسمية، العدد 62.
- المرسوم التنفيذي رقم 95-370 المؤرخ في 15/11/1995، المتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية، التعمير و المحيط المبني، الجريدة الرسمية، العدد 70.
- المادة 22 من القانون 11-10.
- المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم.
- المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم.
- المادة 15 و 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم.

6. الانترنت:

- .Google earth
- الموقع الالكتروني <http://www.startimes.com/f.aspx?t=35282479>

الملاحق



ملحق رقم 01: قانون التهيئة والتعمير 29/90

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

إن رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور،

- ويعتضى الامر رقم 64 - 244 المؤرخ في 13 ربيع الثاني عام 1384 الموافق 22 غشت سنة 1964، المتعلق بالمطارات والأرطافات لفائدة الأمن.

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

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

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

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

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

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

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

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

الفصل الثاني

القواعد العامة للتهيئة والتعمير

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

المادة 4 : لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الارضية :

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

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

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

تضبط كفايات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 5 : عدا المراسمات التقنية المصاحبة لا يمكن

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

المادة 6 : لا يمكن أن يتجاوز علو البنايات في الاجزاء

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

يجب أن يكون علو البنايات خارج الاجزاء المعمرة منسجما مع المحيط.

يحدد التنظيم كفايات تطبيق هذه المادة وكذا معاملي شغل الأراضي والمساحة المبنية.

المادة 7 : يجب أن يستفيد كل بناء معد للسكن من مصدر للمياه الصالحة للشرب، كما يجب أن يتوفر على جهاز لصرف المياه يحول دون رمي النفايات على السطح.

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

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

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

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

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

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

- وبناء على ما اقره المجلس الشعبي الوطني.

يصدر القانون التالي نصه :

الفصل الاول

مبادئ عامة

المادة الاولى : يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبني في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وايضا وقاية المحيط والاورساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على اساس احترام مبادئ واهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

تضبط كليات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

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

- القطاعات المعمرة

- القطاعات المرصحة للتعمير

- قطاعات التعمير المستقبلية

- القطاعات غير القابلة للتعمير

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

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

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

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

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

كل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا للارتفاع بعدم البناء، ولا يرفع هذا الارتفاع، في الأجل المنصوص عليها، إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

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

غير أنه يرخس في هذه القطاعات :

- تجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.

المادة 32 : يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام تصحيحة مستندات بيانية مرجعية.

المادة 33 : لاتخضع القواعد والارتفاعات المحددة بموجب مخطط شغل الأراضي لأي ترخيص بالتعديل إلا ما يتعلق بالتكثيفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض، أو شكل قطع الأراضي أو طابع البناءات المجاورة.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

المادة 28 : لايمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها المشار إليها في المادة 19 أعلاه في طريق الأشباع أو إذا كان تطوير الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعنية لها، يصادق على مراجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الاشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

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

المادة 30 : يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس المعنية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كل إجراء ضروري لضمان الإنجاز المستقبلي لهذا المخطط.

القسم الثالث

مخطط شغل الأراضي

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

ولهذا فان مخطط شغل الأراضي :

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

- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالتر المكعب من الأحجام، وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.

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

- يحدد الارتفاقات،

- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.

- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

ملحق رقم 02: المرسوم التنفيذي المؤرخ في 2014/02/11

الموصفات المعمارية والعمرانية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب

3

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 06

12 ربيع الثاني عام 1435 هـ
12 فبراير سنة 2014 م

مراسيم تنظيمية

- وبمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، لاسيما المادتان 46 و 47 منه،

- وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل والمتمم، المادتان 5 و 6 منه،

- وبمقتضى القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي،

- وبمقتضى القانون رقم 02-08 المؤرخ في 25 صفر عام 1423 الموافق 8 مايو سنة 2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها،

- وبمقتضى القانون رقم 06-06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة،

- وبمقتضى القانون رقم 11-10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 والمتعلق بالبلدية،

- وبمقتضى القانون رقم 12-07 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق 21 فبراير سنة 2012 والمتعلق بالولاية،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 13-312 المؤرخ في 5 ذي القعدة عام 1434 الموافق 11 سبتمبر سنة 2013 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم،

مرسوم رئاسي رقم 14 - 71 مؤرخ في 11 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 11 فبراير سنة 2014، يتضمن إعلان حداد وطني.

إن رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور، لاسيما المادتان 77-8 و 125 (الفقرة الأولى) منه،

- وبمقتضى القانون رقم 63 - 145 المؤرخ في 25 أبريل سنة 1963 الذي يحدد مواصفات العلم الوطني،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 97-365 المؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1418 الموافق 27 سبتمبر سنة 1997 والمتعلق بشروط استعمال العلم الوطني،

- ونظرا لتحطم طائرة النقل العسكرية من نوع (هرقل س-130) فوق جبل فرطاس بعين مليلة (ولاية أم البواقي) الذي أدى إلى وفاة ركاب،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : يعلن حداد وطني أيام 12 و 13 و 14 فبراير سنة 2014.

المادة 2 : ينكس العلم الوطني في كامل التراب الوطني على البنايات التي تأوي المؤسسات، لاسيما المنصوص عليها في المرسوم الرئاسي رقم 97-365 المؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1418 الموافق 27 سبتمبر سنة 1997 والمذكور أعلاه.

المادة 3 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 11 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 11 فبراير سنة 2014.

عبد العزيز بوتفليقة

★

مرسوم تنفيذي رقم 14 - 27 مؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1435 الموافق أول فبراير سنة 2014، يحدد الموصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب.

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير السكن والعمران والمدينة،

- وبناء على الدستور، لاسيما، المادتان 85 - 3 و 125 (الفقرة 2) منه،

المادة 6 : يمكن أن يتم رفض تسليم رخصة البناء إذا كانت البناءات، بسبب وجهتها وبنيتها وأبعادها لا تتطابق مع أحكام هذا المرسوم.

المادة 7 : يجب أن يتكون مخطط التهيئة الموجه لإحداث مناطق جديدة تجب تهيئتها، من فضاءات عمومية وجماعية، ومن شبكة للطرق والمرات التي تشكل مجموعة من التجزئات و يسمح هذا المخطط بتثمين العلاقات والانتقال من الفضاء العام إلى الفضاء الخاص.

يتعين على الجماعات المحلية المعنية بأحكام هذا المرسوم، أثناء تصميم مخطط التهيئة المذكور في الفقرة أعلاه، إعداد دفتر المواصفات الخاصة العمرانية والهندسية والتقنية المطبقة على البناءات واعتماده.

يجب أن تقدم الفضاءات العمومية أشكال تتلاءم مع الظرف الطبيعي والمناخي والاجتماعي الذي يساعد على التقليل من تأثير الرياح السائدة ومن المساحات المعرضة لأشعة الشمس من خلال توجه ومقاس البناءات التي تحدها.

الفرع الثاني استعمال الأراضي

المادة 8 : يجب أن لا تقل المساحة الدنيا المخصصة لكل قطعة أرض مخصصة للبناء عن 250 مترا مربعا.

غير أنه حسب توفر الأوعية العقارية، يمكن تقليص المساحة المذكورة في الفقرة أعلاه، بصفة استثنائية، في بعض ولايات الجنوب بموجب قرار من الوزير المكلف بالعمران.

المادة 9 : يجب أن يكون موقع المنطقة المخصصة للتهيئة أو لإنشاء تجزئات جديدة بالقرب من شبكات التهيئة الموجودة، ويجب أن يتم إنجاز الهياكل القاعدية الخاصة بشبكة التهيئة الثالثة تحت مراقبة البلدية التي يتم إنجاز المشروع فيها.

المادة 10 : يمكن أن تتم برمجة التجهيزات المرافقة والفضاءات العمومية الضرورية في المنطقة ضمن إطار مخطط التهيئة.

يمكن أن تتكون المباني المخصصة للاستعمال المهني والإداري والمباني المخصصة لوظيفة رئيسية غير السكن، وبصفة استثنائية، من ثلاثة (3) طوابق مبنية على الأكثر.

الفصل الثاني المواصفات المعمارية والتقنية الفرع الأول تصميم البناءات

المادة 11 : يجب تصميم الجدران الخارجية لكل البناءات وإنجازها بشكل يقلل من تعرضها لأشعة

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08-189 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1429 الموافق أول يوليو سنة 2008 الذي يحدد صلاحيات وزير السكن والعمران، المعدل والمتمم،

- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : يهدف هذا المرسوم إلى تحديد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب، طبقا لأحكام المادتين 46 و47 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، التي تدعى في صلب النص "المواصفات".

المادة 2 : تطبق أحكام هذا المرسوم على بلديات ولايات الجنوب باستثناء بلدية مقر الولاية.

تحدد ولايات الجنوب المعنية بأحكام هذا المرسوم بموجب قرار من الوزير المكلف بالعمران.

المادة 3 : لا تطبق أحكام هذا المرسوم على:

- المدن الجديدة المنشأة طبقا للقانون رقم 02-08 المؤرخ في 25 صفر عام 1423 الموافق 8 مايو سنة 2002 والمذكور أعلاه،

- الممتلكات الثقافية المحمية بموجب القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمذكور أعلاه،

- البناءات العسكرية المنشأة من طرف وزارة الدفاع الوطني أو المنجزة لحسابها الخاضعة لمواصفات خاصة.

المادة 4 : تطبق المواصفات الملحقة بهذا المرسوم في مجال استعمال الأراضي وتنظيم الإطار المبني ونمط البناءات.

الفصل الأول

المواصفات العمرانية

الفرع الأول

تنظيم الإطار المبني

المادة 5 : يتم فرض المواصفات عند إعداد ومراجعة أدوات التعمير وتطبيق عند إنجاز جميع أنواع البناءات وتغييرها وترميمها وتوسيعها وكذا عند تهيئة الفضاء العمومي في بلديات ولايات الجنوب.

- فناء مركزي أو جانبي،
- سطح سهل المنفذ وجوبا.

المادة 18 : يسمح بتوسيع السكن، ضمن الحدود التي تسمح به مساحة قطعة الأرض والقواعد العمرانية وكذا دفتر المواصفات الخاصة المتعلقة بالبيئة المحلية.

كما يجب أن يتم توسيع السكن، ضمن حدود تنظيم مختلف الوظائف الداخلية والانسجام العام للإطار المبني.

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

حرر بالجزائر في أول ربيع الثاني عام 1435 الموافق أول فبراير سنة 2014.

عبد المالك سلال

الملحق

المواصفات العامة المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب

الفصل الأول

استعمال الأراضي وتنظيم الإطار المبني

الفرع الأول

استعمال الأراضي

المادة الأولى : يجب اعتماد المواصفات التقنية المتعلقة بتحديد المواقع القابلة للبناء وتنظيم الإطار المبني والأشكال العمرانية المبرمج إنجازها، التي يجب أن تأخذ بعين الاعتبار العوامل الطبيعية والمناخية، كالإشعاع الشمسي وتساقط الأمطار والرياح الرملية والفيضانات وصعود المياه الجوفية والأتربة العدوانية والطين المنتفخ.

المادة 2 : يجب إدماج التنظيم الفضائي الجديد ضمن الإطار المبني الموجود. كما يجب إدراج شبكات التهوية الثالثة في الشبكات الموجودة بالموقع.

المادة 3 : يتم إحداث مناطق و/أو تجزئات سكنية جديدة، عن طريق امتدادها مع المخطط الموجود. وتتمثل هذه العمليات الجديدة في برمجة الأراضي القابلة للتعمير وإدماج الفضاءات المعمرة وتوزيع السكنات والتجهيزات المرافقة.

المادة 4 : يجب أن تجمع الأشكال العمرانية والهندسية المقترحة بين الأشكال التقليدية والمتطلبات المعاصرة للمستعملين سواء تعلق الأمر بجمالية المظهر أو بالرفاهية.

الشمس ويحد من التسرب الحراري إليها ويمكنها من استغلال الإضاءة الطبيعية وضمان الرفاهية الصوتية والتهوية، على الخصوص.

المادة 12 : يوصى بتوجيه البناءات حسب التوجيه شمال/جنوب، بشكل يسمح بأن تتكون الواجهة الشرقية والغربية للبناء من جدران مشتركة.

يجب تقليص مساحة النوافذ الموجهة غربا وشرقا إلى الحد الأدنى بما يسمح بإضاءة وتهوية كافيتين.

المادة 13 : يمنع منعاً باتاً استخدام نظام الستار الزجاجي على الواجهة في هذه المناطق.

المادة 14 : يتم ضبط الحد الأدنى لمساحة النوافذ وفق الفحوص التنظيمية المتعلقة بالقيم القصوى للتسرب الحراري في الشتاء والقيم القصوى لنسب أشعة الشمس في الصيف.

يوصى باستخدام نوافذ زجاجية مزدوجة.

المادة 15 : يوصى باستعمال اللون المتراوح ما بين الفاتح ولون الطين الأحمر في هذه المناطق. كما يوصى بتفضيل اللون الطبيعي للمواد التقليدية المستعملة محليا كطلاء خارجي.

الفرع الثاني

نمط البناءات

المادة 16 : يتمثل نمط السكن الذي يمكن إنجازه في مناطق الجنوب، مهما تكن طريقة تمويله أو صاحب المشروع الذي ينجزه، في السكن الفردي ذي طابقين على الأكثر، يعلوه سطح سهل المنفذ، يحميه جدار على الحافة لا يتجاوز ارتفاعه مترين (2 م).

المادة 17 : يجب أن تتطابق المساحة الأولية القابلة للسكن مع المواصفات المحددة في إطار التنظيم المعمول به، في كل برنامج سكني مباشر فيه وممول بمساعدة من الدولة بصفة نهائية.

يجب أن يتكون هذا السكن في مرحلته الأولية، من العناصر الآتية :

- قاعة الجلوس،
- غرفتين (2) إلى ثلاث (3) غرف،
- مطبخ لإعداد الوجبات وتقديمها،
- حمام ومرحاض سهل المنفذ من الفناء، إذا كان ذلك ممكنا،
- ممر،
- وحدات التخزين،
- قبو، عند الاقتضاء،

يجب أن تكون البنايات ملتصقة فيما بينها بأكبر قدر ممكن (مبدأ الجوار)، لا سيما في الجزء المركزي وذلك لتقليل المساحات المعرضة لأشعة الشمس.

المادة 11 : بهدف إنشاء أشكال هندسية ملائمة للأرضيات، يجب أن يتم:

- تفضيل مساحات التجمع على فضاءات المرور،
- الأخذ بعين الاعتبار، عند تهيئة الفضاءات، الأشخاص ذوي الحركة المحدودة،
- تخصيص مساحات اللعب والترفيه لجميع شرائح المجتمع (فضاءات اللعب، فضاءات التعايش واللقاءات والترفيه)،
- تخصيص تلبسات ملائمة لأرضيات الطرقات والمداخل،
- تخصيص عدد كاف من مساحات توقف السيارات،
- تجنب تداخل الفضاءات المخصصة لمساحات اللعب وللراجلين مع تلك المخصصة لحركة المركبات.

الفرع الثالث

التهيئات الخارجية - النباتات

المادة 12 : يجب غرس أنواع نباتية تتلاءم مع العوامل المناخية المحلية. ويستحسن استعمال أنواع النباتات المحلية المتواجدة بالمنطقة المعنية، ويجب أن تكون نوعية النباتات المختارة مدروسة جيدا، لإحداث الظل على الأرض والجدران ولرفع نسبة استعمال السكان لهذه الفضاءات العمومية.

يجب أن يتم غرس الأشجار، سواء تعلق الأمر بالتشجير التقليدي أو الخاص بالمنظر، أو بالحماية أو التشجير النفعي أو المخصص لتقليل الضوضاء أو الرياح، وفق التنظيم المعمول به المتعلق بتهيئة المساحات الخضراء والغرس.

يجب احترام مسافة دنيا بين الأشجار المغروسة والجدار الخارجي لكل بناية.

الفصل الثاني

أشكال البنايات

الفرع الأول

نمط البنايات

المادة 13 : يجب ضمان التصفيف على طول الطرقات والممرات الضيقة عن طريق هيكل البناية أو السياج، لذا يجب أن يتم توسيع السكنات على مستوى الجهة الخلفية للقطعة.

يمنع إنجاز البنايات المتباعدة التي تستوجب شبكات تهيئة مكلفة.

الفرع الثاني

من الفضاء الجماعي إلى القطعة الأرضية

المادة 5 : يجب أن يتم تنظيم المبنى في فضاءات عمومية وفضاءات جماعية انتقالية، وتحدد كما يأتي :

- **الفضاءات العمومية :** ساحات وطرق وساحات صغيرة، تسمح بمرور المركبات التي توزع التجهيزات العمومية والخدمات والنشاطات الحرفية وكذا التجارة المختصة،

- **الفضاءات الجماعية الانتقالية :** ساحات صغيرة لا تسمح بمرور المركبات (إلا في حالة الطوارئ والحماية المدنية)، والطرقات المؤدية للتجمعات السكنية والفضاءات الاجتماعية المشكّلة عن طريق ترتيب المجموعات أو الوحدات أو التجمعات السكنية التي تحتوي على محلات تجارية وخدمات جوارية مدمجة.

المادة 6 : يجب أن يتم حساب أبعاد الطرقات والممرات الضيقة بصفة عقلانية وتكون مظلمة وتمنع الأفضلية للراجلين وتسمح بالدخول إلى السكنات. ويمكن إنجاز معالجة الأرضية بواسطة طبقة من الرمل أو الحجارة المسطحة أو أي تلبيط محلي آخر.

المادة 7 : يجب احترام الأولوية أثناء تصميم شبكة الطرق بداية من المحاور الرئيسية ثم الممرات الضيقة، إلى الطرقات المسدودة.

يجب مراعاة تطبيق التنظيمات المعمارية والتقنية المستوحاة من التراث المحلي عند تصميم الفضاءات المغطاة الخاصة بالراجلين وعند معالجتها، وذلك قصد إحداث مناطق مظلمة وحواجز للرياح وكذا تقليل المساحات المعرضة من الجدران الخارجية. ويجب أن يكون موقعها في النسيج العمراني مدروسا بشكل ملائم.

المادة 8 : يجب تفضيل مبدأ التنظيم الفضائي المغلق على مستوى كل منطقة تجب تهيئتها سواء كانت مخصصة للسكن أو للتجهيزات العمومية قصد التقليل من احتياجات الطاقة.

المادة 9 : يجب أن يحدد حجم القطع الأرضية حسب:

- المنطقة والمواصفات الخاصة المحددة لكل منطقة،
- النشاط الذي يتم تخصيصه لها،
- نمط السكن المبرمج.

المادة 10 : يجب اعتماد مبدأ توسيع المساحات العقارية وإقامة البنايات كمبدأ أساسي لإنشاء تركيبة مدمجة ومتجانسة.

الفرع الثاني**توجيه البناءات**

المادة 16 : قصد حماية البناية من الشمس، يجب توجيه محورها الطولي في اتجاه شرق /غرب، ما يسمح بتوجيه النوافذ للجهة الشمالية والجنوبية.

المادة 17 : يجب حماية السطح الذي يستقبل أكبر نسبة من أشعة الشمس بتجهيز ملائم.

المادة 18 : يجب حماية الواجهات من الأشعة الشمسية عن طريق واجهات السكنات المجاورة لها أو عن طريق أي جهاز واق.

المادة 19 : يجب أن يأخذ توجيه السكنات بعين الاعتبار المناخ الداخلي وشكل الأرضية والمناظر والرياح السائدة قصد تحقيق شروط الرفاهية التي توفرها العناصر الطبيعية وكذا السماح باحترام التوجيهات المفضلة لقاعات الجلوس والمطابخ.

الفرع الثالث**نوعية الفتحة**

المادة 20 : يجب تهوية وإضاءة كل غرفة رئيسية عن طريق النوافذ المطلّة على فناء أو فناء مركزي أو فضاء متعدد الخدمات، زيادة على فتحة أو عدة فتحات تطل على الخارج، لا يتعدى مجموعها مساحة قدرها 12/1 من مساحة الغرفة.

يجب أن تكون فتحات الغرف الرئيسية مزودة بجهاز يضمن حماية ناجعة من أشعة الشمس.

المادة 21 : يجب تقليص أبعاد النافذة وشكلها إلى أقصى حد، على مستوى الواجهات الغربية والشرقية، كما يجب تزويد النوافذ، حسب الحالة، بواقيات أفقية وعمودية.

يمكن استعمال جهاز واق من أشعة الشمس يغطي مساحة النافذة كلها، مع ضمان توفر الضوء الطبيعي من خلال الفتحات.

المادة 22 : يمكن اعتماد ترتيبات وقائية، حسب الحالة، عند بداية التصميم، لا سيما، بإدراج الأسقف الفائضة أو الواقية الشمسية أو المصارع من النوع القابل لتعديل الستائر أو الستائر الثابتة أو الحاجب...

تسمح هذه الترتيبات في الوقت نفسه، بتقليص تعرض الفتحات لأشعة الشمس ومعالجتها على مستوى الواجهات المعرضة لأشعة الشمس.

المادة 23 : يمكن السماح بإنجاز فتحات صغيرة وقليلة على مستوى الواجهات المعرضة للرياح السائدة والأشعة الشمس.

يجب أن يتلاءم التنظيم الفضائي للسكن مع النمط المعيشي المحلي.

يسمح السكن المغلق بتجنب عوامل التعرض للشمس والرياح الرملية وكذلك الحفاظ على الخصوصية بداخله.

يجب التمكن من عزل الجزء المؤهل لاستقبال الزوار عن الجزء المخصص لحياة العائلة الخاصة، عند تنظيم المساحات الداخلية للسكن.

يمكن استعمال القبو كسكن في بعض المناطق، ويجب أن تكون تهويته حسب المعايير المطبقة في هذا الشأن. غير أنه يجب أن تكون الغرف الرئيسية، ما عدا المطبخ، غير متصلة مباشرة بالقبو.

يجب أن تكون الإجراءات التي تنظم هذه الإمكانية مفصلة في دفتر المواصفات الخاصة والمتعلقة بالبيئة المحلية.

يجب إضاءة الغرف وتهويتها من خلال الفناء المتمركز حسب الأماكن.

يجب أن يتم تصميم مدخل المطبخ بشكل يسمح بالدخول إليه من الفناء مباشرة.

يجب أن تكون مساحة الفناء أو الفناء المركزي معتبرة، تسمح بالقيام بالنشاطات المنزلية اليومية أو الاستثنائية. ويختلف دور الفناء والعلاقة بين علوه وعرضه حسب المناطق ومستوى الرفاهية.

يمكن تخصيص حديقة، بمساحة معقولة، لغرس أشجار مثمرة ونباتات التزيين تتلاءم مع المناخ المحلي، قصد تحسين المنظر العام للسكن.

يمكن تخصيص فضاءات حسب الاحتياجات المتعلقة بعادات وتقاليد المنطقة. كما يمكن السماح بتخصيص فضاءات لتربية الحيوانات الأليفة (أسوار وحظائر...) على مستوى السكنات المتواجدة في المناطق ذات الطابع الفلاحي المحض.

المادة 14 : عندما تكون البناءات معزولة، فإنه لا بد من أن تكون النسبة بين الحجم المبنى ومساحة الغلاف الخارجي مرتفعة قدر الإمكان قصد التقليل من المساحات المعرضة لأشعة الشمس.

المادة 15 : في حالة تصميم سكن بعيد عن الرصيف، يتم الدخول إليه عن طريق فناء وسيط متصل بالفناء المركزي بممر مغطى. ويجب حماية هذا الفضاء الوسيط بسياج يحتوي على فتحات، حيث لا يجب أن يتعدى ارتفاع جزئه الصلب مترين (2 م).

الفحوص التنظيمية المحددة في إطار الأحكام الواردة في الوثائق التقنية التنظيمية المعمول بها.

الفرع الخامس

اللون والزخرفة

المادة 30 : ينصح باستعمال اللون الطبيعي للمواد المستعملة كطلاء. كما يوصى باستعمال اللون الفاتح أو لون الطين بمختلف ألوانه المتفاوتة ما بين الأبيض ولون الطين الأحمر على مستوى ولايات الجنوب.

المادة 31 : زيادة على لون الواجهات، يجب أن يتم استنباط العناصر الهيكلية للواجهة، من المراجع المحلية.

يمكن استعمال عناصر المعالجة والزخرفة المحلية في تصميم الواجهات، في مشاريع التجهيزات مثل:

- التشكيلة المركزية التي تُوَطر الأبواب والنوافذ،
- المظلة الموجودة فوق باب الدخول، وحاجب مخرم وواقيات شمسية،

- الأقواس والأقبية،

- زخرفة الأبواب وعناصر النجارة المستمدة من النماذج المحلية.

الفرع السادس

الارتفاع والمقاسات

المادة 32 : يجب أن يكون المنظر ذا مقاس معماري لا يتجاوز ارتفاعه 9 أمتار بالنسبة للسكنات و12 مترا للتجهيزات العمومية.

يسمح ببناء مبان ذات عدة طوابق، بصفة استثنائية، للتجهيزات أو البنايات ذات الاستعمال المهني.

الفصل الثالث

المواصفات التقنية للبناء

الفرع الأول

أنظمة البناء واستعمال المواد المحلية

المادة 33 : يوصى بشدة باستخدام الهيكل المدعم المشكل من بنايات بالطابوك الحامل والمدعم في هذه المناطق نظرا للمعطيات الزلزالية والمناخية التي تميز ولايات الجنوب.

يتكون هذا النظام من الهياكل المدعمة المشكلة من الآجر والحجارة الطبيعية أو المستخرجة، المترابطة فيما بينها والمتسلسلة أفقيا وعموديا.

يمكن أن يوفر الطابوك الحامل والمدعم جمودا كبيرا يساعد على الفعالية الطاقوية للغلاف. وتتم

المادة 24 : يتم تحديد المساحة الدنيا للنوافذ بالنسبة للتجهيزات العمومية، على أساس حساب يسمح بالحصول على المستوى المطلوب من الضوء وانتقال الهواء الكافي الذي يضمن حسن استعمال الفضاء.

يجب التحقق من الحسابات الخاصة بالحماية من أشعة الشمس، عند بداية اختيارات التصميم والتنفيذ ونوع البناية ومخطط الكتلة.

المادة 25 : يوصى باستخدام الزجاج المزدوج، مع التأكد من احترام خصائصه، لا سيما تلك المتعلقة بمعامل الانتقال الحراري وعامل الشمس وانعكاسات الضوء وتنقله.

المادة 26 : يجب أن تنجز النجارة بمواد تستجيب للمتطلبات التقنية (المقاومة والأداء والاستدامة والمساكة والأداء الحراري والصوتي).

الفرع الرابع

الغلاف الخارجي

المادة 27 : يتطلب التقليل من احتياجات الطاقة للتسخين والتبريد، تعزيز الدور المحافظ لغلاف البناية. ويتم هذا التعزيز عن طريق:

- الحد من التسرب الحراري من خلال الجدران بتحسين مكوناتها وحمايتها من الرياح السائدة،

- الحد من الجسور الحرارية (أو التسرب الخطي)،

- الحد من التسرب من خلال الزجاج، حيث يمكن تطبيق هذا الحد بتفضيل المساحات الزجاجية في الواجهات الجنوبية وتقليل الزجاج في الواجهات الأخرى التي هي بحاجة إلى إضاءة طبيعية،

- رفع المقاومة الحرارية للجدران عن طريق وضع عازل في الخارج لإزالة التسرب الخطي وحماية الجدران من الصدمات الحرارية،

- تخفيض تسرب الهواء غير المنضبط بتوفير نجارة ملائمة مع ضمان متابعة جيدة في الإنجاز.

المادة 28 : يجب ضمان هذه الحماية بدمج العناصر المعمارية التي تسمح بإخفاء أشعة الشمس (مقدمات أفقية أو عمودية).

يجب أن تحدد أبعاد الحجب المرتقبة وكذا ساعات التعرض للشمس حسب الموقع المعني. ويتم رصد فعاليتها بواسطة مخطط الخرائط الشمسية.

المادة 29 : يجب العمل على التوزيع الملائم للفضاءات. ويجب أن يستوفي كل سكن شروط أحكام

الفرع الثاني**السطح**

المادة 39 : يجب أن تكون سطوح البنايات في شكل سطوح مستوية أو قباب.

يجب أن تكون السطوح المستوية سهلة المنفذ ومقاومة للمياه ومبنية حسب التقنية المتكونة من الأجسام المجوفة والبلاط الضاغط ومحمية بالمسافة الصحراوية.

الفرع الثالث**التهوية**

المادة 40 : يوصى بتحديد تهوية ملائمة للبنائية على أساس تحديد اتجاه الرياح السائدة وسرعتها، وذلك بالتحكم فيما يأتي:

- موقع الفتحات حسب اتجاه الرياح،
- أبعاد الفتحات حسب نسبة انتشار الهواء المتنقل وسرعة الرياح،

- إدماج ملحقات النوافذ قصد تحسين التهوية.

يوصى بتهوية الأجزاء الرئيسية للبنائية بالجو الرطب (مخطط مائي، نافورة ماء...).

المادة 41 : من أجل تهوية ملائمة للبنائية يوصى بما يأتي:

- إدراج فتحات صغيرة ضد الرياح السائدة وفتحات كبيرة في الجهة المعاكسة، مدخل للهواء أصغر من مخرجه يضمن سرعة قصوى للانتشار،

- يوصى بإدراج فتحات صغيرة في الجزء السفلي والعلوي لهذه الجدران بطريقة تسمح بتسرب الهواء وذلك بوجود جدران داخلية بين الجهتين،

- تقدير ارتفاع الفتحات بطريقة تجنب ظهور الجيوب الهوائية الساخنة بين أسكفة عتبة الباب وسقف السكن.

المادة 42 : يجب أن تكون تهوية الغرف الرئيسية التي تستعمل للطبخ والراحة أو للتهوية، نشيطة وفعالة، ولا سيما لاصطحاب الهواء البارد.

يجب الالتزام بالأحكام التنظيمية المنصوص عليها في الوثائق التقنية التنظيمية والمتعلقة بالتهوية الطبيعية للمحلات ذات الاستعمال السكني، وذلك فيما يخص منشآت التهوية التي يجب إنجازها في مشاريع السكن أو المرافق العمومية.

دراسة كتل الجدران الخارجية والداخلية وفقا للمعطيات المناخية الخاصة بالمواقع المعنية.

يوصى باستعمال الطين والأجر المصنوع من الطوب المستقر والحجر في تشكيل الجدران المدعمة وتضمن هذه المكونات من خلال السمك الضروري، استقرار البناء وقصورا ذاتيا حراريا كبيرا ينظم الحرارة. ويسمح استعمال القصور الذاتي في الجدران الداخلية بتخزين السرعات الحرارية في الشتاء كما يحفظ البرودة المخزنة عن طريق التهوية الليلية في الصيف.

يجب احترام المواصفات التقنية المحددة عن طريق التنظيم لإنجاز الطابوك الحامل والمدعم، لا سيما منها الأحكام التنظيمية المعتمدة في الوثيقة التقنية التنظيمية المتعلقة بقواعد البناء وحساب البناء.

المادة 34 : بالنسبة للتجهيزات الاجتماعية التربوية أو الرياضية أو الإدارية أو التجارية أو غيرها يسمح بإنجاز الهيكل المدعم بتطبيق الخرسانة المسلحة (أعمدة وعارضة مملوءة) أو أي نظام بناء آخر مطابق للتنظيم المعمول به.

يجب اتخاذ إجراءات خاصة بتطبيق الخرسانة المسلحة، لا سيما فيما يخص الأرضيات ذات عدوانية كبيرة (الأراضي الجبسية) ورفض وإنجاز الخرسانة المسلحة في أوقات حارة وباردة وتنفيذ الطلاء في ظروف مناخية قصوى (الحرارة المرتفعة، والرياح القوية).

المادة 35 : يجب وضع أحكام خاصة تتعلق بعزل مواد البناء على مستوى ولايات الجنوب، مهما تكن طبيعة الهيكل المدعم المعتمد.

المادة 36 : يجب إيلاء عناية خاصة لإنجاز الطلاء.

يجب أن يتلاءم الطلاء مع مادة بناء الحائط ويتم إنجازها بواسطة الطين المثبت بالنسبة للجدران الطينية وبخليط الإسمنت اللين بالنسبة للحائط المنجز بالحجارة، وخليط الجبس بالنسبة للحائط المتعلق به، ويجب أن يضمن هذا الواقي عزلا تاما من الخارج لغلاف البناية.

المادة 37 : يجب اتخاذ احتياطات تقنية، وفقا للتنظيم المعمول به، عند إنجاز أساسات المشروع الذي تم إنجازها على تربة حساسة.

المادة 38 : مهما تكن الاختيارات المعتمدة والنظام المتبع ومواد البناء المستعملة، فإنه يجب أن تستجيب هذه الأخيرة للمعايير والإجراءات التنظيمية المعمول بها من حيث الأمن والاستقرار والمقاومة والديمومة وشروط الرفاهية الحرارية والصوتية.

شكر بحمد الله

