

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: هندسة معمارية وعمران ومهن المدينة

فرع: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: تسيير المدينة



معهد: تسيير التقنيات الحضرية

قسم: تسيير المدينة

رقم: .....

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالبين: بن عبدالله حنان

بن عبدالله إيمان

تحت عنوان

مدى احترام أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم

وتسيير المدينة

-دراسة حالة مدينة الياشير-

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة المسيلة	مزراق حدة
مشرفا ومقررا	جامعة المسيلة	دحدوح جمال
مناقشا	جامعة المسيلة	دراف العابدي

السنة الجامعية: 2017/2016



## الشكر والعرفان

نحمد الله ونستعينه ، الحمد لله وكفى والصلاة والسلام

على الحبيب المصطفى يقول صلى الله عليه وسلم

في حديثه

"من لم يشكر الناس لم يشكر الله"

لا يسعنا ونحن ننهي هذا البحث المتواضع إلا أن

نشكر الله عز وجل الذي وفقنا و أعاننا لإتمامه وأن

نتوجه بخالص الشكر و جميل التقدير و العرفان

للأستاذ المشرف "دحدوح جمال" الذي أفادنا

بتوجيهاته القيمة طيلة إشرافه على هذه المذكرة .

كما نتقدم بأسمى عبارات الشكر و التقدير و الامتنان

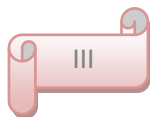
إلى جميع الأساتذة الذين ساندونا في مشوارنا

الدراسي طيلة الخمس سنوات من قريب أو من بعيد،

وإلى أعضاء اللجنة الموقرة .

كما أشكر كل من ساعدنا وشجعنا لمواصلة هذا

العمل ولو بالدعاء.





أهدي ثمرة جهدي

إلى من قال فيهما الرحمان "وبالوالدين إحسانا"  
إلى نبع الحنان إلى أحلى كلمة ينطقها لساني، إلى أجمل وردة زينت  
بها حياتي، إلى اعز إنسانة وهبها لي الله وكان دعائها كان سر  
نجاحي إلى أمي ثم أمي ثم أمي ( حفيظة )

[ حفظك الله ]

إلى الذي زودني بالمبادئ السامية و الأخلاق الحميدة إليك يا أيها  
العظيم في عطائك، وبأ من علمتنا العزة والاعتماد على النفس يا سيد  
الرجال إليك يا : أبي (رشيد)

[ حفظك الله ]

إلى أخويا العزيزين (بوعزة ،علي )والى ابن أختي العزيز حسام الدين  
إسلام وابنة أختي الحبيبة "سرين".  
إلى من كانوا نسمات في ربيع عمري أختي (عزيزة ،حبيبة، ، إيمان  
،يسرى)

والى أستاذي القدير "دحوح جمال"

إلى كل الأصدقاء والصديقات الذين ساندوني وساعدوني ووقفوا إلى  
جانبي في الأوقات الصعبة.

( صارة، نوال ، نصيرة، عيشة ، حنان ، لامية، ضريفة، صارة،

زويينة ، فاطمة...)

(زينو ،ملك، صادق، صلاح، العربي، كريم، جهاد، باسط، عبدو...)

والى كل عزيز في القلب و لم يذكره اللسان.

إلى جميع الزملاء والزميلات، إلى طلبة معهد تسيير التقنيات

الحضرية وخاصة دفعة 2018/2017.



# إهداء



و أعشق عمري لأني إذا مت أخجل من دمع أمي...  
إلى ذلك الوجه الذي لم يفارقني طيلة حياتي إلى ذلك  
القلب الحنون... و الروضة التي تتنفس على القلب ...  
إلى التي سهرت على تربيتي و ضمدت جراحي... عمري  
و حياتي... قرّة عيني... أمي... ثم أمي... ثم أمي  
{ ليلي } { شفاها الله }.

إلى الذي كابد مشاق الحياة ... رمز البذل و العطاء ... و  
إلى من أنار درب العلم و المعرفة ... و إلى هدية الأقدار  
... و أعز ما جاء به الوجود ... طيب القلب أبي  
{ مراد } .

فليحفظهما ربي العليل الجليل فرضاهم عني نسيم عليل  
فهما بلسم عمري و ظلي الظليل  
إلى رمز الاستقامة و النجاح... و الرقي... أخي بدر  
الدين .

إلى من كانوا نسمات في ربيع عمري أخوتي : بسمة ،  
حنان ، شيماء ، ياسمين فرح و إلى أولاد أختي شعيب  
، غفران ، محمد .

إلى من جمعتني بهم الأقدار في مشوار الحياة و الصداقة  
و زملائي أنار الله لهم طريق الرشاد و  
الهدايا (نوال، صارة، لامية، نصيرة، ضريفة، صارة،  
زوبينة، حنان) .

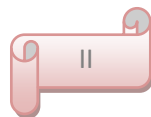
(مليك، العربي، جهاد، كريم، عبدوا، باسط) .

إلى أساتذتي الكرام جزاهم الله عنا أحسن الجزاء و  
بالأخص أستاذي المحترم  
{ دحدوح جمال }

و إلى رفيقا دربي (بوزيد، يعقوب)

إلى كل من وسعتهم ذاكرتي و لم تسعهم مذكرتي .

# إيمان



## ملخص:

مباشرة بعد الاستقلال، اهتمت الجزائر بالتهيئة العمرانية، حيث كانت الحاجة ملحة في كل مرة إلى البحث عن آليات و ميكانيزمات من شأنها أن تساعد على التحكم في إنتاج مجال عمراني متوازن يستجيب لكل متطلبات المجتمع. الأمر الذي ألزم الدولة إلى انتهاج سياسات عمرانية لمواجهة هذه المشاكل. عرفت هذه السياسات عدة تحولات، إلى أن جاء القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير. الذي اعتبر كبديل للقوانين السابقة، حيث اعتمد آليات جديدة تمثلت في أدوات التهيئة والتعمير وهي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي. تعتبر هذه الأدوات رديعة في جوهرها، تقنية في تطبيقها، لما كان من المنتظر أن تحقق هذه الأدوات التنظيم التسيير العمراني وفقا لما خطط له. بعد عشرينين من التطبيق، نجد أنها حادت عن أهدافها لأسباب عديدة منها ما يتعلق بعدم احترام التوجيهات المنصوص عليها في المخططات من ناحية الإعداد ومن الناحية التسييرية، وكذلك عدم المراقبة من طرف المسؤولين، إذ أثبتت هي الأخرى عجزها في إيجاد إطار قادر على تحقيق تهيئة منسجمة ومنكاملة قابلة للتطبيق على أرض الواقع لمواجهة مشاكل المدينة.

من هنا جاء اهتمامنا لدراسة هذه الأدوات لفهم مدى تطبيقها على أرض الواقع من خلال دراسة حالة واقعية. ولقد اخترنا مدينة الياشير بولاية برج بوعريريج نموذجا لأنها كباقي المدن الجزائرية عرفت خلال هاتين العشريتين الحاجة إلى السكن والمرافق العمومية، توسعا عمرانيا سريعا، أدى إلى تشوه المحيط الحضري. ولقد اخترنا مخطط شغل الأراضي رقم 13 كنموذج دراسة ميدانية، لمعرفة مدى تجسيد ما جاء فيه من تنظيم للمجال ومن توجيهات قانونية على أرض الواقع. ولقد مست هذه الدراسة جانبيين هامين، الأول تعلق بمراحل إعداد المخطط الفعلية. ولقد حاولنا إبراز كل ملاحظاتنا الميدانية (نقاط القوة ونقاط الضعف). أما الجانب الثاني فتعلق بمدى تطبيق هذا المخطط المصادق عليه على أرض الواقع. لقد انطلقنا في هذه الدراسة من سؤال رئيسي وفرضيتين، تعلقتا الأولى بجانب الإعداد، وتعلقت الثانية بجانب التسيير. أنهينا دراستنا بنتائج وتوصيات، و خلاصة عامة.

**الكلمات المفتاحية:** التهيئة العمرانية، أدوات التهيئة والتعمير، تشوه المحيط الحضري.

## **Résumé :**

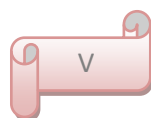
Immédiatement après l'indépendance, l'Algérie s'intéressait à l'urbanisation, Chaque fois qu'il y avait un besoin urgent de rechercher les mécanismes aidant à contrôler la production d'un espace équilibré répondant aux exigences de la société, un objectif qui a conduit à l'engagement de l'état depuis l'indépendance par l'adoption des politiques urbaines pour résoudre ces problèmes.

Ces politiques ont connu plusieurs modifications, et ce jusqu'à l'adoption de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, comme une alternative avec ses instruments, Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et les Plans d'Occupation des Sols (les POS).

Le POS, objet de notre travail, est considéré comme un outil préventif dans ses mesures, et technique dans son application, Comme ces outils sont censés de parvenir à l'organisation réglementaire comme prévu. Après deux décennies de mise en œuvre, nous constatons qu'elle s'est écartée de ses objectifs pour de nombreuses raisons, notamment le respect des directives en matière de préparation et de gestion, ainsi que le manque de contrôle des responsables, preuve de l'incapacité à trouver un cadre harmonieux et intégré. Applicable sur le terrain pour faire face aux problèmes de la ville.

D'où notre intérêt pour étudier cet outil afin de comprendre son application sur terrain à travers l'étude le cas réel. Nous avons choisi la ville d'Al Achir dans la Wilaya de Bordj Bou Arreridj comme cas d'étude, car comme les autres villes algériennes, a connu durant ces deux décennies une forte demande de logements et d'équipements publics. Cette période s'est caractérisée par une urbanisation rapide, qui a déformé l'environnement urbain. Nous avons choisi le plan d'occupation des sols n° 13, afin d'étudier sur terrain l'application de ses mesures, et de ses orientations. Cette étude traite deux aspects importants : le premier aspect concerne les étapes de la préparation du plan actuel. Nous avons essayé de mettre en évidence toutes nos observations sur le terrain (forces et faiblesses). Le deuxième aspect concerne le respect de ce plan approuvé sur le terrain. Notre étude, a été menée on se basant sur une question principale et de deux hypothèses : la première traite le volet préparation et la seconde traite le volet gestion. Notre étude s'achève par des résultats, recommandations et une conclusion générale.

**Mots clés :** Urbanisation, instruments d'urbanisme, Déformation de l'environnement urbain.



## فهرس المحتويات

I	الإهداء	
III	الشكر والعرفان	
IV	الملخص	
VI	المحتويات	
X	قائمة الجداول	
XI	قائمة الأشكال والرسوم البيانية	
	قائمة المخططات والخرائط	
XII	قائمة الصور	
	قائمة الاختصارات والرموز	
XIII	قائمة الملاحق	
مقدمة عامة		
2	تقديم الموضوع	
5	الإشكالية	01
6	الفرضيات	02
6	أهداف الدراسة	03
7	أهمية الموضوع	04
8	مبررات اختيار الموضوع	05
	منهجية البحث	06
8	الأدوات المستعملة	07
9	الدراسات السابقة	08
13	هيكلية المذكرة	09
الفصل الأول (تنظيم وتسيير المدينة عملية متكاملة)		
16	تمهيد الفصل الأول	
	مفاهيم عامة	
	مفهوم التنظيم	1
17	مفهوم التسيير .	2

	مفهوم التأثير	3
18	أدوات التهيئة	4
	المجال العمراني	5
19	أدوات التهيئة والتعمير في فرنسا	
	مخطط التعمير المحلي PUL / مخطط التعمير المحلي المشترك بين البلديات PLUI	1
	محتوى مخطط التعمير المحلي PLU	1-1
20	مخطط الترابط الإقليمي SCOT	2
	الهدف من مخطط الترابط الإقليمي SCOT	1-2
	محتوى مخطط الترابط الإقليمي SCOT	2-2
21	رسيمة البلدية	3
	محتوى رسيمة البلدية	1-3
	مخطط الحفظ و التراث PSMV	4
22	محتوى مخطط الحفظ و التراث PSMV	1-4
	أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر	
23	نبذة تاريخية	1
24	حسب القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية	1-1
27	حسب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير	2-1
	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU	2
28	مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU	1-2
	أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	2-2
	قطاعات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	1-2
29	مخطط شغل الأراضي POS	3
	مفهوم مخطط شغل الأراضي POS	1-3
	أهداف مخطط شغل الأراضي	2-3
30	مراحل إعداد أدوات التهيئة والتعمير	
30	مراحل إعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU	1
33	مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي POS	2
36	خلاصة الفصل الأول	

الفصل الثاني (أدوات التهيئة والتعمير لمدينة الياشير)

38	تمهيد الفصل الثاني	
	موقع ولاية برج بوعريريج	
39	موقع بلدية الياشير	
41	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية الياشير PDAU	
	التوجيهات الخاصة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	1
	أفاق التنمية الاقتصادية و الاجتماعية	
42	من الناحية العمرانية	
	توجيهات عامة للتنمية	
43	مخطط شغل الأرض لمدينة الياشير POS	
	موقع أرضية المشروع بالنسبة للمدينة	1
44	التوجيهات الخاصة بمخطط شغل الأرض لمدينة الياشير	2
	التوجيهات بصفة عامة	1-2
45	التوجيهات خاصة بكل منطقة	2-2
49	تنظيم المجال و تقنين البناء حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	
49	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و تنظيمه المجال	1
53	مخططات شغل الأراضي المقترحة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	2
54	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتقنيته للبناء	3
55	تنظيم المجال وتقنين البناء حسب مخطط شغل الأراضي POS	
	مخطط شغل الأراضي رقم 13 وتنظيمه للمجال	1
57	مخطط شغل الأراضي رقم 13 وتقنيته للبناء	2
58	خلاصة الفصل الثاني	
الفصل الثالث (مخطط شغل الأرض رقم 13 بين توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و الواقع )		
60	مختلف القطاعات الموجودة في مخطط شغل الأراضي رقم 13	
	الدراسة الميدانية للمنطقة ذات الكثافة المتوسطة	
62	الدراسة الميدانية لمنطقة ذات كثافة مرتفعة	
63	الدراسة الميدانية لمنطقة ذات تجهيزات	
64	الدراسة الميدانية لمنطقة الارتفاقات	
66	الفروقات بين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي	

	الارتفاقات	1
67	التجهيزات .	2
	الفروقات بين مخطط شغل الأراضي و الواقع	
67	الارتفاقات	1
68	الشبكات	2
	المساحات الحرة	3
	الواجهات	4
69	خلاصة الفصل الثالث	
الفصل الرابع (تحليل الفرضيات والنتائج و التوصيات )		
71	تمهيد الفصل الرابع	
71	تحليل الفرضيات	
	التذكير بالفرضيات	1
72	الاستمارة الخاصة بالسكان	2
73	تحليل المقابلة	3
74	المقابلة مع مسؤول البلدية	1-3
77	المقابلة مع مديرية التعمير و البناء	2-3
79	المقابلة مع مكتب الدراسات	3-3
81	المقابلة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري	4-3
82	نتائج التحليل الفرضيات	
84	التوصيات	
85	خاتمة عامة	

## فهرس الجداول

الصفحة	العنوان	التعين
50	مساحات التوسع بمدينة الياشير	01
51	التجهيزات المقترحة على المدى القريب و المتوسط	02
51	التجهيزات المقترحة على المدى البعيد	03
52	تلخيص لمساحات القطاعات العمرانية بمدينة الياشير	04
53	مخططات شغل الأراضي بالتجمع الرئيسي	05
54	مخططات شغل الأراضي المقترحة بالتجمع الرئيسي	06
54	المجالات الأمنية للعوائق الاصطناعية	07
54	يمثل المجالات الأمنية للعوائق الطبيعية	08
55	يمثل التقديرات السكنية	09
55	تقسيمات مخطط شغل الأراضي رقم 13	10
57	قيمة كل من COS، CES، الارتفاع في كل جزيرة حسب تقسيمات مخطط شغل الأراضي	11
60	مختلف القطاعات الموجودة في المخطط	12
61	المقارنة بين توجيهات مخطط شغل الأرض و الواقع بالمنطقة ذات الكثافة المتوسطة	13
62	المقارنة بين توجيهات مخطط شغل الأرض و الواقع بالمنطقة ذات الكثافة المرتفعة	14
64	بين توجيهات مخطط شغل الأرض و الواقع بمنطقة التجهيزات	15
65	المقارنة بين توجيهات مخطط شغل الأرض و الواقع بمنطقة العوائق	16
72	أجوبة الاستمارة	17
74	نتائج المقابلة الموجهة للبلدية	18
77	المقابلة الموجهة لمديرية التعمير والبناء	19
79	نتائج المقابلة الموجهة لمكتب الدراسات	20
81	الموجهة لديوان الترقية والتسيير العقاري	21

## فهرس الأشكال و الرسوم البيانية

الصفحة	العنوان	التعين
<b>الأشكال</b>		
14	هيكلة المذكرة	01
35	مراحل إعداد أدوات التهيئة والتعمير	02
<b>الرسوم البيانية</b>		
50	نسبة التوسع لمدينة الياشير	01
53	تمثيل القطاعات العمرانية	02
73	تاريخ الحصول على عقد المسكن	03
73	تاريخ الحصول على رخصة البناء	04

## فهرس المخططات والخرائط

الصفحة	العنوان	التعين
<b>الخرائط</b>		
39	موقع ولاية برج بوعريريج	01
<b>المخططات</b>		
40	موقع بلدية الياشير	01
44	موقع أرضية المشروع بالنسبة للمدينة	02
60	المنطقة ذات الكثافة المتوسطة	03
62	منطقة ذات الكثافة المرتفعة	04
63	منطقة التجهيزات	05
65	الارتفاعات	06
66	العوائق والارتفاعات	07
67	الارتفاعات	08

## فهرس الصور

الصفحة	العنوان	التعين
67	مركز التكوين المهني	01
67	ابتدائية	02
67	ملعب	03
68	شبكة الطرق	04
68	شبكة الطرق	05
68	شبكة الطرق	06
68	تمثل المساحات الحرة	07
68	تمثل المساحات الحرة	08
68	تمثل المساحات الحرة	09
68	واجهة السكنات الجماعية	10
68	واجهة السكنات الجماعية	11
69	واجهة السكنات الفردية	12
69	وواجهة السكنات الفردية	13

## فهرس الاختصارات والرموز

PDAU	plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.	03
POS	plan d'occupation des soles	
COS	coefficient d'occupation du sol	05
CES	coefficient d'emprise au sol	05
PLU	Plan local d'urbanisme	19
PLUI	Les Plans locaux intercommunaux	19
PADD	Le projet d'aménagement et de développement durables	21
SCOT	Schéma de cohérence territoriale	21
DOO	Document d'orientation et d'objectifs	21

## فهرس الملاحق

الصفحة	العنوان	التعين
90	أدوات التهيئة والتعمير في فرنسا	01
91	استمارة المقابلة موجهة للبلدية	02
96	استمارة المقابلة موجهة مديرية التعمير والبناء	03
101	استمارة المقابلة موجهة مكتب الدراسات	04
104	استمارة المقابلة موجهة ديوان الترقية والتسيير العقاري	05
106	استمارة الاستبيان موجهة للسكان	06

## المقدمة:

إن أدوات التهيئة و التعمير في الجزائر امتد تأثيره على أدوات التعمير بعد الاستقلال، حيث تم العمل بالقوانين ذات الأصول الفرنسية ، إلا ما يتعارض منها مع السيادة الوطنية ، إلى غاية إصدار المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة و التعمير التي شكلت بالفعل ركيزة أساسية في تكوين قانون التعمير الجزائري وجود آليات و وسائل من أجل تسيير المجال العمراني. ومحاولة لإيجاد إستراتيجية قادرة على التحكم و التسيير تم انتهاج عدة سياسات وطرق للتنظيم و التخطيط، و تشريع عدة قوانين عمرانية انتهت في مطافها بإصدار

1. القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية المؤرخ في 27 جانفي 1987م يهدف إلى تحديد

القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي، والموازنة بين وظائف السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية ومجالات أخرى أدرجها القانون، وذلك على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية، وحسب ما جاء فيه فهناك ثلاثة ( 3 ) أنواع من المخططات:

- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم SNAT: يحدد التوجيهات و التعليمات الإستراتيجية الأساسية للسياسة الوطنية للتهيئة و التنمية المستدامة .
- المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم SRAT : هو أداة للتخطيط لا زال في حالة التجريب ، يحدد التوجيهات الأساسية للتنمية المستدامة لجهات البرامج ، تستفيد البلدية من الأخذ على العاتق على الصعيد الاقتصادي و الاجتماعي.
- مخططات التهيئة المحلية :

1. مخطط التهيئة الولائي PAW

2. مخطط الانسجام العمراني PAC المحددان بموجب القانون 90 - 29 المتعلق بالتهيئة

و التعمير .

- قانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق /01 ديسمبر 1990 المتعلق

بالتهيئة و التعمير. الذي كان له ظهورا بارزا في هذا المجال كونه دعم بأدوات تطبيقية مباشرة و

محددة ألا وهي لأدوات التهيئة و التعمير المتمثلة في:

- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU<sup>1</sup>

- مخطط شغل الأراضي POS<sup>2</sup>

- وتجد هذه الأدوات فعاليتها ونجاحتها من خلال التكامل الوظيفي والعلمي بين ضرورة

الاعتماد على الحقائق الميدانية من جهة، والتطبيق العقلاني لها عبر استشراف مستقبلي بواسطة

آليات تنفيذية تسهر على تفعيلها من خلال المشاركة الجماعية للفاعلين الاجتماعيين المعنيين

بطريقة أو بأخرى بأدوات التهيئة والتعمير.

- وعلى اعتبار أن أدوات التعمير السارية المفعول (المخطط التوجيهي ومخطط شغل

الأرض ) هي آليات للتسيير والتنظيم الحضريين، فإنها جاءت كنتيجة لتغيرات عميقة للمجتمع

الجزائري، غيرت كثيرا من الفهم والمقاربات في سعيها لتحقيق التنمية الحضرية، وكان الاهتمام

منصبا منذ البداية على إرساء سياسة حضرية من خلال أدوات التعمير، تكون فيها روح

المسؤولية والعقلانية والرقابة المستمرة والمتواصلة للأهداف والخطط، التضامن الرئيسي والمحرك

الديناميكي لتحقيق التنمية الحضرية.

<sup>1</sup> - PDAU: plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

<sup>2</sup> -POS : plan d'occupation des soles .

- هذه الأدوات كبقية الوسائل السابقة في ميدان العمران واجهت إشكالية من ناحية التسيير و التنظيم ،فإن كان التشريع أوجد حلا لنفاذات و نقائص التشريعات السابقة و قام بتصحيحها في نص القانون الذي جاء بالأداتين ،فإن تنظيمها و تسييرها في الميدان يبقى إشكالية مطروحة.
- و لتناول البحث ميدانيا المتعلق بتسيير و تنظيم المجال اخترنا مدينة الياشير و التي تعتبر مدينة كغيرها من المدن الجزائرية و التي هي واحدة من أكبر بلديات ولاية برج بوعريرج، والتي تحتل موقعا استراتيجيا بالنسبة للولاية مما يؤهلها إلى أن تكون قطبا ثانيا لمدينة برج بوعريرج من حيث جلب الاستثمار العام و الخاص نظرا لتوفرها على إمكانيات هامة كالأراضي الزراعية و احتوائها على الطريق السيار شرق - غرب لتخفيف العبء على الولاية ، و التي تكون بذاتها مجالا واسعا لدراسة هذه الإشكالية بصفة عامة ،و"مخطط شغل الأرض رقم 13" بصفة خاصة الموجود في الجهة الشرقية لمدينة الياشير بولاية برج بوعريرج يعتبر المدخل الشرقي لمدينة برج بوعريرج فديناميتها الحضرية المتطورة باستمرار عبر الزمن، و التجارب التي مرت بها في تطبيق أدوات التهيئة و التعمير منذ إنشائها تمكننا من التعرف على أبعاد الإشكالية المطروحة .

## 1. الإشكالية:

إن أدوات التهيئة و التعمير المعمول بها رغم تنسيقها في إطار تنظيمي مقنن و واضح و رغم تحديدها لأدوار مختلف الفاعلين في تسيير و تنظيم المجال الحضري و إبرازها لمختلف التدخلات المعمارية و العمرانية إلا أنها تواجه إشكالية تنظيم و التسيير الذي يصل بالأهداف المرجوة منها إلى المستوى المطلوب.

من الناحية التنظيمية : أن مدينة الياشير تتركز فيها المنطقة التجارية و السكنية على طول الطريق الوطني رقم 5 الرابط بين البرج و الجزائر العاصمة م ما نتج مشكلة ازدحام و إكتضاض في الطريق و قلة المواقف

أما من الناحية التسيرية : فإن مدينة الياشير شهدت اختلافا واضحا من منطقة لأخرى من حيث الكثافة و معامل شغل الأرض  $(COS)^3$  و معامل استغلال الأرض  $(CES)^4$ , اتضح تباين كبير بين مركز المدينة و المحيط المجاور (المدخل الشرقي و الغربي للمدينة) , أي توجد فيها كثافة عالية في المركز أما في المدخلين تتخللها جيوب عمرانية كثيرة و نتج عنها عدة مشاكل و اختلاف في الجزء الغير مبني أي اختلاف في مساحات الأفنية من مسكن لآخر و اختلاف في عدد الطوابق المنصوص عليها و تباين كبير في قيمة ال  $COS$  و  $CES$ .

إلا أن اللاتوازن في البنايات و توزع الهياكل القاعدية بقيت السمة الغالبة على مدينة الياشير ، وقصد التحكم الأمثل في تنظيم و تسيير مجالها العمراني تعاقبت عليها أدوات التهيئة و التعمير و التي جاءت على شكل قوانين و قواعد صارمة ترجمت إلى مخططين (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي)، و رغم هذا فإننا نلاحظ مدينة الياشير أنها مازالت تعاني من اللاتوازن و التوسع الغير عقلاي ،حتى نتمكن من تناول هذا الموضوع انطلقنا من طرح سؤال رئيسي صغناه كما يلي :

• هل مشاكل اللاتوازن والتوسع الغير عقلاي راجعة إلى أن أدوات التهيئة و التعمير هي التي

ساهمت في ظهورها .؟

كما يمكننا صياغة أسئلة فرعية لتحديد تفرعات الإشكالية الرئيسية:

<sup>3</sup> COS : coefficient d'occupation du sol

<sup>4</sup> CES : coefficient d'emprise au sol

- هل عدم احترام أدوات التهيئة و التعمير تسبب في تفشي هذه الظواهر؟
- هل عدم الاهتمام بتطبيق محتوى أدوات التهيئة و التعمير من طرف المسؤولين هو السبب؟
- هل نمو المدينة السريع، تجاوز أدوات التهيئة و التعمير ، و بالتالي اثر على تنظيم و تسيير المدينة ؟

## 2. الفرضيات:

لقد اخترنا دراسة نقطتين نراهما مهمتان للإمام بموضوعنا. النقطة الأولى تضمنتها الفرضية الأولى، وهي متعلقة بمراحل إعداد أدوات التهيئة والتعمير. أما النقطة الثانية فلقد تضمنتها الفرضية الثانية، وهي متعلقة بآليات تسيير هذه الأدوات.

### الفرضية الأولى:

مراحل إعداد أدوات التهيئة و التعمير المعتمدة يمكن أن تكون سببا في فاعلية أو عدم فعالية هذه الأدوات.

### الفرضية الثانية:

عدم التزام المسؤولين المحليين بتوجيهات أدوات التهيئة و التعمير ساهم في عدم التحكم في تنظيم و تسيير المجال.

## 3. أهداف الدراسة:

- السعي إلى تحقيق هدفين هما :

### الهدف النظري:

- تعريف أدوات التهيئة و التعمير في الجزائر ، من خلال النصوص القانونية و تطبيقاتها الميدانية عبر نماذج لدراسات أجريت ، و ما هي الأهداف المنتظرة من خلال هذه الأدوات المعتمدة في الجزائر وعلاقتها بتسيير وتنظيم المدينة.

### الهدف التطبيقي:

- تبيان مدى فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأراضي ، على تنظيم و تسيير المدينة.

- تقصي واقع و حقيقة هذه الأدوات في ظل التغيرات حيث سنحاول الوقوف على مدى ما وصلت إليه هذه الأدوات في معالجة المدينة، وهل أنها عالجت الأوضاع المختلفة بكل أبعادها ، و إلى أي مدى نجحت في ذلك؟ من خلال نماذج معينة سنحاول تتبع تجسيدها في مجال جغرافي معين، ومن ثم الوقوف على الأهداف المنجزة و مدى تطبيق البرامج التنموية في المدينة.

## 4. أهمية الموضوع:

إن أدوات التهيئة و التعمير أصبحت اليوم محط اهتمام لا نظير له ليس فقط بالنسبة للسياسة والفاعلين الاقتصاديين والاجتماعيين، بل إنه مجال حيوي للدراسات والبحوث المختلفة التي تعني بالمدينة والحياة الحضري فهي تساعد في التنظيم و التسيير للمدينة و تحدد لنا بدقة ما نود التأكيد عليه و أيضا يحدد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي و الموازنة بين الوظائف المختلفة .

من جهة أخرى مهم للباحثين، فلقد شكل هذا الموضوع اهتماما متزايدا في السنوات الأخيرة، من خلال الملتقيات والبحوث والقوانين الصادرة وضرورة التعامل مع أدوات التهيئة والتعمير من أجل تجسيد

التنمية و معرفة مدى تأثير هذه الأدوات ( POS -PDAU ) في التنظيم و التسيير . كما أن أهمية هذا الموضوع بالذات، نابعة لدينا انطلاقا من وازع نفسي دفعنا للبحث ومحاولة معرفة الحقائق المرتبطة بالموضوع

و أيضا انه مهم للمسير لأنه يعتبر المسؤول الأول على تطبيق و تسيير و تنظيم أدوات التهيئة و التعمير على المجال .

### 5. مبررات اختيار الموضوع:

لقد وقع اختيارنا على هذا الموضوع بالذات الخاص لجملة من الأسباب و الدوافع العلمية و الذاتية و التي يمكن حصرها فيما يلي:

- لأنه آن الأوان لدراسة علمية، تقييميه لأدوات التهيئة و التعمير من الناحية التسييرية ومن الناحية التنظيمية
- لأنه يثير الكثير من الانشغالات و التساؤلات و النقاشات من طرف كل الفاعلين في المدينة .
- لأن له علاقة مباشرة بمجال العمران و ذو صلة بتخصص تسيير المدينة .

### 6. منهجية البحث:

المنهج هو الطريقة التي يختارها الباحث لدراسة موضوع معين من أجل الوصول إلى نتائج للكشف عن حقائق و براهين لمجموعة من المعلومات ، بعد القيام بتحديد المشكل المدروس و صياغة الفرضية و تبين إن المنهج المتبع هو منهج دراسة الحالة وهو المنهج الملائم للدراسة الذي يسمح للباحث بالوصف المنظم و الدقيق ، و هو يهدف إلى تشخيص الظاهرة كما هي في الواقع و تحقيق العلاقة القائمة بين مختلف عناصر البحث . حيث تم اعتمادنا على المنهج الوصفي التحليلي من خلال استقراء

و تحليل أهم ما تناولته الدراسات السابقة ذات الصلة بموضوع أدوات التهيئة والتعمير هذا في الجانب النظري وفي الجانب الميداني.

### 7. الأدوات المستعملة :

بناء على طبيعة النتائج المراد التوصل إليها و الأهداف المسطرة التي نسعى إلى تحقيقها ثم

تحديد مجموعة من الأدوات لتحري على المعلومة و جمع المعطيات اللازمة تم الاعتماد على :

#### 1-7- المصادر الأولية (الرئيسية):

وهي البيانات التي تتحصل عليها من الميدان و الأدوات المستعملة في جميع البيانات من هذا

المصدر و هي الملاحظة ، المقابلة ، الاستمارة وهي من بين أهم الوسائل المعتمدة لجمع المعلومات المتعلقة بالحالة المدروسة.

#### 2-7- المصادر الثانوية :

و هي البيانات التي تشمل كل المعلومات التي أنجزت من طرف الآخرين ( كتب ، رسائل

علمية ، مقالات ، تقارير ، صور ، مخططات ، خرائط ، إحصائيات ،...).

#### 3-7- الأدوات العلمية الميدانية :

قمنا بالتواصل مع مختلف الهيئات الفاعلة في قطاع العمران و مكاتب الدراسات للحصول على

الوثائق الإدارية و المخططات التي تخص منطقة الدراسة و كل الإحصائيات و الأرقام المحدثة ، كذلك

جمع مختلف الصور و الرسيمات للمنطقة من خلال الزيارة الميدانية المتكررة .

## 8. الدراسات السابقة :

8-1- المذكرة الأولى: مذكرة مكملة لنيل ماجستير في الهندسة المعمارية تخصص المدينة

و المجتمع تحت عنوان "أدوات التهيئة و التعمير بين التشريع و التطبيق"-دراسة حالة

مدينة باتنة- ، من إعداد سنوسي رفيقة، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2011/2010 .

## أ. خلاصة ما جاء في المذكرة:

إن أدوات التهيئة و التعمير المعمول بها رغم تنسيقها في إطار تنظيمي مقنن وواضح و رغم

تحديدها لأدوار مختلف الفاعلين في تسيير و تنظيم المجال الحضري و إبرازها لمختلف التدخلات

المعمارية و العمرانية إلا أنها تواجه صعوبات التطبيق الفعلي الذي يصل بالأهداف المرجوة منها إلى

المستوى المطلوب.

إن الوضعية التي يشهدها مجال الدراسة المتمثل في مدينة باتنة تعبر بوضوح على أهمية

الإشكالية المطروحة، فمدينة باتنة مرت بتجربة في ميدان التعمير ظهرت بقوة في كل مرحلة منها تزايد

البنائيات الفوضوية، مما يطرح التساؤل عن القدرة في التحكم و التسيير المنظم للمجال.

إن تلك التجربة انتهت بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لسنة 1998 الذي تمت مراجعته

سنة 2015 ، إذ أن الدراسة المتعلقة بعملية المراجعة مازالت في طور الانجاز، و كذا بخلق مخطط شغل

الأراضي رقم 1 و 2 حملة الذي يتميز بخصوصياته و إشكاليته المنفردة و الاستثنائية ، مما يطرح

التساؤل التالي :

- فهل المشكلة نتاج لعدم تطبيق أدوات التهيئة و التعمير ، أم لأسباب أخرى؟

و ضمن التساؤل الرئيسي يتم عدة أسئلة أخرى :

- هل إشكالية تطبيق أدوات التهيئة و التعمير متصلة مباشرة بنقص و غموض التشريع أم

بصعوبات التطبيق؟

- ما مدى تفاعل مختلف الفاعلين و المتدخلين مع هذه الأدوات و ما هو دورهم في إعدادها و

تطبيقها ؟

يمكن معالجة الإشكالية المطروحة و الإجابة عن التساؤلات عبر اقتراح الفرضيات التالية :

- الفرضيات :

**الفرضية الأولى:** يوجد خلل في العلاقات بين مختلف الفاعلين الذين يساهمون في إنتاج و تسيير المجال

الحضري مما يحول بين الأهداف المرجوة من أدوات التهيئة و التعمير و بين تطبيقها الفعلي على

الميدان.

**الفرضية الثانية:** الوضعية الراهنة لمجال مدينة باتنة بمعطياتها: الطبيعية، السكنية، العمرانية، العقارية

تعيق تطبيق أدوات التهيئة و التعمير.

**الفرضية الثالثة :** أدوات التهيئة و التعمير كنص قانوني تحتمل الغموض، مما قد يؤثر سلبا على قراءتها

و بالتالي تطبيقها على أرض الواقع.

**ب. المقارنة :**

بعد التطرق إلى محتوى الدراسات السابقة للمذكرة الأولى فإن الإشكالية الرئيسية أن مشكلة

البنائيات الفوضوية و عدم القدرة في التحكم و تسيير المجال نتج لعدم تطبيق أدوات التهيئة و التعمير في

المدينة ، حيث شملت ثلاث فرضيات تمثلت في انه يوجد خلل في العلاقات بين المسيرين ، أو أن  
الوضعية الراهنة تعيق تطبيق أدوات التهيئة و التعمير ، أو ان أدوات التهيئة كنص قانوني يحتمل  
الغموض .

أما بالنسبة لمذكرتنا فتمحورت حول الإشكالية الرئيسية أن السبب في نقشي ظاهرة اللاتوازن و  
التوسع الغير عقلاي راجع إلى أدوات التهيئة و التعمير ، حيث احتوت على فرضيتين الأولى متعلقة  
بمراحل إعداد أدوات التهيئة و التعمير ، أما الثانية من الناحية التسييرية .  
و منه فإنه هناك تشابه في المواضيع من ناحية الفرضيات و اختلاف في المحتوى .

8 2 -المذكرة الثانية: مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري تحت عنوان " أدوات

التهيئة و التعمير و إشكالية التنمية الحضرية مدينة الحر وش نموذجا " ، من إعداد رياض

تومي، جامعة متنوري قسنطينة، سنة 2006/2005.

أ. خلاصة ما جاء في المذكرة :

نظرا للأهمية الكبيرة لأدوات التهيئة و التعمير و إشكالية التنمية الحضرية التي أصبح يكتسبها  
على المستوى الرسمي والإعلامي والأكاديمي، وبالتالي سعينا منذ البداية إلى معرفة مدى فعالية ونجاعة  
هذه الأدوات، أمام الإفرازات السوسيوولوجية والاقتصادية والإيكولوجية والثقافية للمجتمعات الحضرية  
المحلية؛ كالتوسع العشوائي للمدن وأزمة السكن المستمرة. وضعف الخدمات ونقص الهياكل والمرافق،  
وازدیاد وتيرة البطالة والكثافة السكنية والسكانية العالية، والمشاكل الحضرية...الخ، والتي أبقت السلطات  
المحلية عاجزة تماما عن إيجاد الحلول المناسبة، بالرغم من وجود أدوات التعمير تشريعا وتصميما منذ  
1990 هذا الأمر جعل العام والخاص، مسؤولين وتقنيين، خبراء ومهنيين يتناولوا هذا الموضوع بشتى

الصيغ والمقاربات ومن زوايا متعددة كل حسب موقعه من المسؤولية.

يعتبر موضوع التنمية الحضرية، من المواضيع الهامة التي تحظى بكثير من الاهتمام لذا الحكومات والدول والهيئات المختلفة، كما تعتبر أيضا من المتغيرات التي عولجت من قبل الكثير من الباحثين والدارسين بمختلف تخصصاتهم واتجها تهم، على اعتبار أنه غاية كل السياسات والتدخلات عموما، والتخطيط الحضري بشكل خاص، من خلال أدوات تنظيمية، تسهر على تحقيق التنمية الحضرية المرجوة. ففي هذا الفصل، سوف نحاول أن نطرح المشكلة البحثية، عبر محاولة تقصي الارتباط القائم بين أدوات التهيئة والتعمير والتنمية الحضرية في الجزائر.

وهكذا، وبالرغم من كل تلك الصيغ والحلول والسياسات المهيكلة في إطار أدوات التهيئة والتعمير، فإن السؤال الجوهرى والأساسى الذى لازال يطرح هو:

لماذا لازلنا نتحدث عن أزمة المدينة بعد مرور خمسة عشر سنة من ظهور أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر، وهي التي أسست لتنظيم وتسيير المجال الحضري، بما يحقق أهداف التنمية الحضرية كإستراتيجية جديدة في سياسة التخطيط والتنمية بالبلاد؟

بمعنى آخر؛ لماذا لم نرتق بعد، بمدننا إلى تخطيط حضري يحقق التنمية الحضرية والتنمية الاجتماعية بكل أبعادها ومستوياتها؟.

ولو أردنا أن نكون أكثر تحديدا للمشكلة البحثية، نطرح الأسئلة التالية:

- هل طبقت فعلا هذه الأدوات على أرض الواقع؟ وهل أنها قدمت فعلا حولا بشأن التنمية

الحضرية المحلية؟ وإلى أي مدى يمكن أن نصفها بالحلول الفعالة؟

- وهل أن هذه الأدوات اعتمدت على تشخيص دقيق للواقع المجتمعي؟

- وهل اعتمدت على فكرة التنمية المستدامة؟

- و ما هي العراقيل التي واجهت هذه الأدوات في الميدان؟
- وهل أن الإشكال الحقيقي يكمن في التصميم أم في التنفيذ؟

- الفرضيات :

### 1-الفرضية الرئيسية:

- توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين التطبيق العقلاني لأدوات التهيئة والتعمير وبين طبيعة التنمية الحضرية.

### 2 -الفرضيات الجزئية:

- هناك علاقة ارتباطية بين إعداد أدوات التعمير المستند إلى الحقائق الميدانية وبين طبيعة التنمية الحضرية.

- يرتبط مستوى ووعي الهيئات التنفيذية بمدى تطبيق وفعالية أدوات التهيئة والتعمير.

- هناك علاقة ارتباط بين الرقابة والمتابعة وبين تطبيق البرامج التنموية.

ب. المقارنة :

بعد التطرق إلى محتوى المذكرة الثانية من الدراسات السابقة فإن إشكاليته تمثلت في أن التنمية

الحضرية و التنمية الاجتماعية بكل أبعادها لم ترتق بعد في التخطيط الحضري لمدننا ، حيث شملت

فرضية رئيسية فقط و تمثلت في وجود علاقة بين التطبيق العقلاني لأدوات التهيئة و التعمير و بين

طبيعة التنمية الحضرية .

أما بالنسبة لمذكرتنا فتمحورت حول الإشكالية الرئيسية أن التسبب في نقشي ظاهرة اللاتوازن و التوسع الغير عقلاني راجع إلى أدوات التهيئة و التعمير ، حيث احتوت على فرضيتين الأولى متعلقة بمراحل إعداد أدوات التهيئة و التعمير ، أما الثانية من الناحية التسييرية .

و منه فإن موضوعنا يسعى لفهم التوجيهات الخاصة بكل مخطط و لأي مدى تم تطبيق أدوات التهيئة و التعمير في الواقع

## 8 هيكلية المذكرة :

تتضمن المذكرة مقدمة عامة التي تحتوي بحد ذاتها الإشكالية المطروحة وفرضيتين ، ثم قمنا بتحديد أهمية الموضوع و أهداف الدراسة المرجوة ثم مبررات اختيار الموضوع و أخيرا منهجية البحث و الأدوات المستعملة والدراسات السابقة ، والذي تضمن أربعة فصول وخاتمة عامة (شكل 01) ، إن محتوى كل فصل يتم كما يلي :

- **الفصل الأول:** تحت عنوان تنظيم وتسيير المدينة عملية متكاملة ،الذي احتوى مجموعة من المفاهيم الخاصة بالتنظيم و تسيير المجال ، تطرقنا فيه إلى أدوات التهيئة و التعمير في فرنسا ثم أدوات التهيئة و التعمير في الجزائر و أيضا المراحل المتبعة في إعداد أدوات التهيئة و التعمير و أخيرا خلاصة الفصل.
- **الفصل الثاني:** تحت عنوان أدوات التهيئة والتعمير لمدينة الياشير،تطرقنا في هذا الفصل إلى تقديم مدينة الياشير، ثم تقديم مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الخاص بمدينة الياشير ، فمخططات شغل الأراضي الخاصة بالمدينة ، ثم التطرق إلى أدوات التهيئة و التعمير كوسيلة لتنظيم ثم كوسيلة لتسيير المجال و تأثير ذلك على المدينة و أخيرا خلاصة الفصل الثاني .

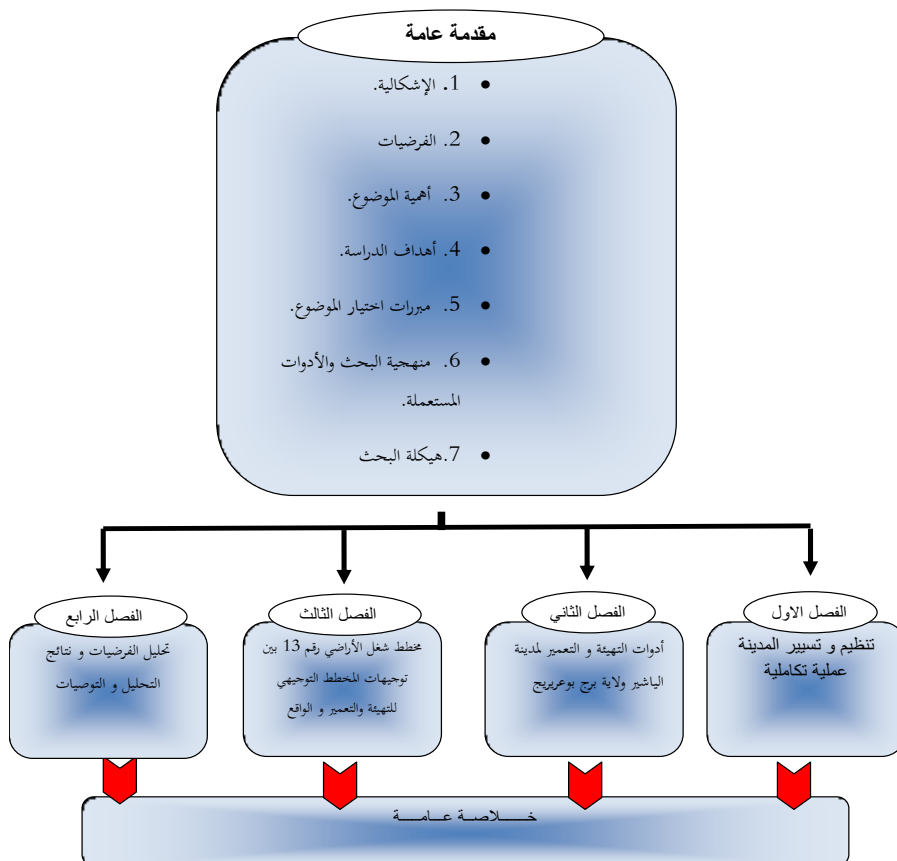
• **الفصل الثالث :** تحت عنوان مخطط شغل الأرض رقم 13 بين توجيهات المخطط التوجيهي

للتهيئة والتعمير و الواقع و خلاصة للفصل ، تطرقنا في هذا الفصل إلى مختلف القطاعات الموجودة في المخطط ، و الدراسة الميدانية لكل منطقة ، ودراسة الفروقات بين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي رقم 13 ، و الفروقات بين مخطط شغل الأراضي و الواقع ، و في الأخير خلاصة للفصل الثالث.

• **الفصل الرابع :** تحت عنوان تحليل الفرضيات النتائج و التوصيات ، في هذا الفصل نقوم

بتحليل الفرضيات ، و نعرض النتائج التي توصلنا لها ، وننهي الفصل بتوصيات و خلاصة الفصل .

**شكل رقم (01) : مخطط يمثل هيكلية المذكرة**



سنتطرق في هذا الفصل إلى مفاهيم عامة متعلقة بالتسيير و التنظيم وأدوات التهيئة، وتعريف بأدوات التهيئة والتعمير في فرنسا والجزائر ومراحل إنجازها.

## I. مفاهيم عامة:

من الضروري و قبل الشروع في أي دراسة أو بحث لابد من معرفة قيمة هذه الدراسة، لهذا السبب سنتطرق لبعض المفاهيم الأساسية التي لها علاقة بموضوع البحث.

### 1. مفهوم التنظيم :

1 1 - التنظيم لغة: هو اسم و جمعه تنظيمات ، و مصدره نظم .

1 2 - التنظيم اصطلاحا :

يمكن تعريف التنظيم بأنه عبارة عن إطار يعمل على رسم العلاقات وتحديد ما بين الوظائف

وواجبات سعياً لتحقيق الأهداف المنشودة ، ويضم هذا الإطار بداخله الأيدي البشرية العاملة المستخدمة في تحقيق الأهداف بأسلوب معين ونمط خاص ومن خلال التعاون بين المجموعات .

▪ يقول هنري فايول : "هو اسداد المشروع بكل ما يساعد على تأدية وظيفة مثل المواد الأولية أو

الآلات و رأس المال و المستخدمين و تقتضي وظيفة التنظيم المديرين لإقامة العلاقات بين

الأشخاص بعضهم ببعض و بين الأشياء بعضها البعض "1.

▪ يعرفه كونتراوزنل: "أنه تقسيم أوجه النشاط اللازم لتحقيق الخطط و الأهداف و يجمع كل نشاط

الإدارة المناسبة ، بحيث يتضمن التنظيم تفويض السلطة و التسويق "2 .

<sup>1</sup>-عبد الحميد شرف، التنظيم في التربية الرياضية بين النظرية و التطبيق، ط 1، مركز الكتاب للنشر، مصر، 1998، ص (14).

<sup>2</sup>- مرجع سابق صفحة (15).

<sup>3</sup>مرجع سابق صفحة (17).

▪ كما يعرفه رولف دافيز : "أنه تعاون أي مجموعة من الأشخاص سواء كانت صغيرة أو كبيرة تحت قيادة رشيدة بحيث يكون لديهم رغبة أكيدة في تحقيق الأهداف المشتركة مع قدر كاف من العناية بالعمل الإنساني " 3.

من خلال كل التعاريف السابقة يمكننا القول أن التنظيم هو توجيه الجهود وتجميعها في محطة واحدة و إطلاقها نحو الهدف المنشود عن طريق تحديد العلاقات التنظيمية بين مكونات هذا التنظيم .

## 2. مفهوم التسيير :

2 1 -التسيير لغة : هو اسم ،مصدره سير ،بمعنى أصبح قادرا على تسيير أموره ،أو بلد قائم على التسيير الذاتي .

## 2 2 -التسيير اصطلاحا:

### • تعريفات بعض الباحثين :

- فردريك تايلور : "يرى أن التسيير هو أن تعرف بالضبط ماذا تريد ثم أن تتأكد أن الأفراد يؤدون بأحسن و أرخص وسيلة ممكنة "4.

- ويقول هنري فايول:"التسيير هو أن تبدأ و تخطط و تنظم و تصدر الأوامر و تتسق و تراقب "5.

- و يرى روبرت لايز : "أنه إيجاد و المحافظة على ظروف بيئية يمكن للأفراد من خلالها تحقيق أهداف معينة بكفاءة و فعالية"6.

4-أحمد الشرقاوي ، إدارة الأعمال ،الوظائف و الممارسات الوظيفية ،دار النهضة العربية ، بيروت ،سنة 2000 ،ص 123 .  
5- محمد رفيق الطيب ،مدخل التسيير أساسها ،وظائف ج 1 ،ديوان المطبوعات الجامعية ،بن عكنون ، الجزائر ، 1995 ،ص 3.  
6-عصام بدوي ،استثمار الوقت في إدارة الهيئات الرياضية ، ط 1 ، مطبعة النهضة العربية ، القاهرة ، مصر ، 2002 ص 35.

من خلال التعاريف السابقة يمكن أن نقول أن التسيير هو قيام الأفراد بعملية التخطيط و التنظيم و إصدار الأوامر بأحسن الوسائل الممكنة و ذلك من أجل تحقيق أهداف معينة بكفاءة و فعالية.

### 3. مفهوم التأثير :

3 4 التأثير لغة: "إبقاء الأثر في الشيء ، و أثر في الشيء : ترك فيه أثرا"7.

### 3-2- التأثير اصطلاحا :

- **التعريف 1:** هو قياس لتأثير حادثة أو مشكلة أو تغيير على عمليات العمل ، ويبني التأثير عادة على كيف ستتأثر مستويات الخدمة ، ويتم تحديد الأولوية بواسطة التأثير .
- **التعريف 2:** "التأثير هو عبارة عن توجيه نشاطات المنظمة أو الأفراد بالاتجاه الصحيح ، عبر استخدام النشاطات الإدارية الأساسية ، القيادة ، التنظيم ، الإشراف و التواصل .8"
- **التعريف 3:** "التأثير هو إضافة حالة نفسية ناتجة عن إضافة أفكار جديدة لدى المتلقي ، تجعله عند تحركه مدفوعا هذه الحالة النفسية و مجموعة الأفكار و المعلومات التي لديه ، ولهذه الحالة النفسية دور كبير جدا ، بل أساسي في تغيير سلوك إنسان أو مجموعة من الناس لفترة معينة في اتجاه معين .9"
- **التعريف 4:** "التأثير هو إحدى مركبات عملية الاتصال ، العديد من الباحثين أعطوا للتأثير مكانة مركزية في عملية الاتصال و أدعو أن التأثير عبارة عن مركب ضروري و هام في كل عملية اتصال . 10"

7- لسان العرب مادة 5/4 و أنظر المصباح المنير مادة (أثر) ¼ ومختار الصحاح مادة أثر ½ والمعجم الوسيط 1 مادة (أثر) 5.

8- متعلم :موقع جريدة الوطن [www.alwatan.com](http://www.alwatan.com)

9- متعلم :شبكة الناقد الإعلامي [www.naqed.info](http://www.naqed.info)

10- نفس المرجع السابق .

نلاحظ أن التعريفات السابقة تشترك في أن :

- التأثير هو جزء لا يتجزأ من عملية الاتصال

- هدف التأثير هو إحداث تغيير ما في الرأي ، السلوك ،التوجهات ...

من خلال التعاريف السابقة يمكن نقول أن التأثير الذي تناوله هذا البحث نقصد به التغيرات المحدثة في

المدينة الناتجة عن اعتماد أدوات التهيئة والتعمير .

#### 4. أدوات التهيئة :

هي تلك الآليات التي تحدّد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية وتضبط توقعات التعمير

وقواعده وتحدّد الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات

الزراعية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر ومن جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة

للنشاطات الاقتصادية وذات المنفعة العامة والبنائات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال

التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات والمساكن وتحدّد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من

الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.<sup>11</sup>

#### 5. المجال العمراني :

هو مجال مشغول أو معد ليكون مشغولا بالنشاطات السكنية والصناعية والراحة، بأشكال متعددة

لاستهلاك وشغل الأرض، وتوزيع الأحجام المبنية المميزة لاستعمال المساحة المعمرة بنظام مهيكّل ومعقدة

للكتل المبنية.<sup>12</sup>

<sup>11</sup>-محاضرات التخطيط العمراني و أجمالي للأستاذة كريمة هويدي ،سنة أولى ماستر ، عام 2013 ،جامعة أم البواقي .

<sup>12</sup> - العاقل رفيق وزملائه مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة، تخصص تسيير المدن ،إعادة تهيئة وتنظيم المجال العمراني ،سنة 2007 ، ص 10 ، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

## II. أدوات التهيئة و التعمير في فرنسا :13

### 1 مخطط التعمير المحلي PLU14 / مخطط التعمير المحلي المشترك للبلديات: PLU15

في فرنسا يعد مخطط التعمير المحلي (PLU) أو مخطط المحلي للتعمير المشترك بين البلديات (PLUI) الوثيقة الرئيسية للتخطيط الحضري والتعمير على مستوى البلدية (PLU) أو البلديات (PLUI) وهو محل مخطط استخدام الأراضي منذ قانون التضامن والتجديد الحضري ( loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains ) في 13 ديسمبر / كانون الأول 2000 ، ويسمى " loi SRU " ويخضع (PLU) لأحكام قانون العمران ، ولا سيما الباب الخامس من الكتاب الأول. فيما يخص الخطة الحضرية المشتركة بين البلديات نجد تنظيمها يقع على عاتق المؤسسة العامة للتعاون بين البلديات ( l'EPCI ) التي لديها اختصاصات التنظيم الحضري بين البلديات، حيث هناك مخطط معقد ومشارك من الخطط الحضرية المحلية هي ما يشكل الخطة المشتركة ( PLUI ).

(LPUI) للمدن الصغيرة في بعض الأحيان لديها خريطة البلدية (carte communale) ، ومع ذلك، فإن البلدية الصغيرة التي تخضع لضغوط قوية على استعمالات الأرض (المدن الساحلية على سبيل المثال) أودت المقومات الطبيعية القوية أو القضايا المعمارية التراثية ( المدن التي تنتمي إلى محمية طبيعية إقليمية على سبيل المثال) يكون لها مخطط ( PLU ) .

### 1 1 محتوى مخطط التعمير المحلي PLU:

1 2 -تقرير العرض التقييمي.

1 3 -مشروع التنمية المستدامة والتنمية (PADD)16

<sup>13</sup>Code de l'urbanisme

<sup>14</sup>Plan local d'urbanisme

<sup>15</sup>-Les Plans locaux intercommunaux

- إرشادات التخطيط والبرمجة.
- التقسيم والوثائق البيانية للنظام الأساسي.

## 2 - مخطط الترابط الإقليمي (SCOT<sup>17</sup>)

إن مخطط الترابط الإقليمي هو وثيقة تخطيط حضري فرنسي يحدد على مستوى البلديات أو تجمعات البلديات مشروعاً إقليمياً يهدف إلى الجمع بين جميع السياسات القطاعية، ولا سيما من حيث التنقل، والتنمية التجارية والبيئة والمناظر الطبيعية. ويحدد قانون التخطيط الحضري نظام SCOT في المواد R.141-1 وما يليها.

### 2 1 - الهدف من مخطط (SCOT) :

يحترم مخطط الترابط الإقليمي المبادئ المنصوص عليها في المواد L. 101-1 إلى L. 101-3 من قانون العمران :

- مبدأ التوازن مبدأ التجديد الحضري
- مبدأ إدارة التربة الاقتصادية مبدأ التنوع الاجتماعي
- مبدأ الحفاظ على البيئة

### 2 2 - محتوى مخطط الترابط الإقليمي (SCOT) :

يتضمن هذا المخطط ما لا يقل عن ثلاث وثائق (كل منها قد تتضمن وثيقة أو أكثر من الوثائق البيانية):

- التقرير التمهيدي
- مشروع التهيئة والتنمية المستدامة<sup>18</sup> (PADD)

<sup>16</sup>-Le projet d'aménagement et de développement durables

<sup>17</sup>-Schéma de cohérence territoriale

- وثيقة الإرشاد والأهداف (DOO)

### 3 - رسمية البلدية Carte communale:

في فرنسا، خريطة البلدية أو رسمية البلدية هي وثيقة التخطيط الحضري المبسطة التي يمكن استخدامها من قبل البلدية التي ليس لديها مخطط التعمير المحلي PLU أو وثيقة في مكانها. وهو يحدد أساليب تطبيق القواعد العامة للنظام الداخلي للتخطيط الحضري، وهو معرف في المواد L. 124-1 وما يليها، R. 124-1 وما يليها من قانون العمران. قد تكون رسمية البلدية متعلقة بكل أو جزء من أراضي البلدية. ويمكن أيضا تطويره على مستوى الهيكل المشترك بين البلديات . وعادة ما يتم إعداد خريطة البلدية من قبل شركة استشارية، تعمل تحت سلطة مشتركة من رئيس البلدية والدولة. وتذهب المبادرة إلى المجلس البلدي ومع ذلك، إذا كانت البلدية عضوا في وكالة التعاون بين البلديات العامة المسؤولة عن التخطيط الحضري، فإن هذه الأخيرة هي التي تجري الإجراء بدلا من البلدية، بموافقة مجلسها . وبمجرد الانتهاء من الدراسات، يتم تقديم مشروع خريطة البلدية إلى التحقيق العام من قبل عمدة البلدية أو رئيسها. وفي ضوء تقرير مفوض التحقيق، يتداول مجلس المدينة للموافقة على المشروع، ويطلب من المحافظ أن يفعل الشيء نفسه، قبل الموافقة النهائية على مشروع خريطة البلدية و طرحها للتطبيق.

### 3 4 - محتوى رسمية البلدية :

- تقديم العرض
- الوثائق البيانية

<sup>18</sup>-Projet d'aménagement et de développement durable

<sup>19</sup>-Document d'orientation et d'objectifs

وخلافا لمخطط التعمير المحلي، فإن خريطة البلدية لا تتضمن لائحة، ولذلك فإن لائحة التخطيط تنطبق على الرسيمة.

#### 4 - مخطط الحفظ و التراث 20(PSMV) :

مخطط الحفظ والتراث هو المخطط الذي تم إنشاؤها في عام 1962 من قبل أندريه مالروس [القانون عدد 62-903 المؤرخ 4 أغسطس 1962 - قانون العمران، وعلى وجه الخصوص: المواد L313-1 إلى L313-2 - L313-4 - المواد L313-4 إلى L313-4-4]، و هو وثيقة تخطيط المدن التي تجري فيها مخطط التعمير المحلي (plu) ضمن محيط القطاع المحمي سواء محمي لقيمه التراثية أو المعمارية الفنية .

إن إنشاء قطاع محمي في مدينة، من أجل حماية تراثها التاريخي والجمالي، ينطوي نظريا على وضع خطة للحماية والتعزيز، وإلا فإن تدابير الضمانات المنصوص عليها في فإن المشروع القطاعي سيحرم من الآثار. وسوف يحل هذا البرنامج محله مرة واحدة في المناطق التي ينطبق عليها، ويتشابه مضمون هذه البرامج مع محتوى plu إلا أنه يركز أساسا على قواعد حماية التراث القائم فضلا عن الوصفات المعمارية.

ومخطط الحفظ و التراث (PSMV) لديه خصوصية لتكون مفصلة جدا، ويمكن أن تحتوي حتى الأحكام التي يمكن أن ترتفع إلى تنظيم على مستوى الطرق أو حتى على مستوى المبنى. وبهذا المعنى، فإنه أكثر دقة بكثير من plu التي تحدد الإطار العام للقواعد المتعلقة بالمهنة واستخدام الأراضي.

<sup>20</sup>-plan de sauvegarde et de mise en valeur

ومخطط الحفظ و التراث ( PSMV ) يحكم جميع الأماكن الخاصة أو العامة ذات الأهمية التاريخية أو الجمالية أو المحافظة (وجود عدد كبير من الآثار التاريخية على سبيل المثال) .

#### 4 4 -محتوى مخطط الحفظ والتراث ( PSMV ) :

خلافا plu ، فإن (PADD) ليست جزءا من الوثائق التي تتألف منها ومخطط الحفظ و التراث (PSMV). ومع ذلك، يحافظ هذا الأخير على تقرير توافق مع مخطط PADD ومخطط plu ، وإلا فإنه لا يمكن الموافقة عليه.

وفي حالة عدم توافقه، لا يجوز اعتماده إلا بشرط أن يكون التحقيق العام الذي يقوم به المحافظ، للتدخل أثناء إجراء إعداد مشروع ، يتعلق أيضا بالتنقيح أو تعديل plu. لهذا، هناك حاجة إلى اتفاق البلدية أو المؤسسة العامة للتعاون بين البلديات ، ولذلك، فإن اعتماد و مخطط الحفظ و التراث ( PSMV ) يؤدي تلقائيا إلى مراجعة plu . يمارس القاضي الإداري سيطرة محدودة على محتوى مخطط الحفظ و التراث (PSMV). و هو مجلد مماثل للوحدة التي تحتوي على وثائق مختلفة:

• تقرير العرض التقديمي

• التقنين .

• الوثائق البيانية .

III. أدوات التهيئة و التعمير في الجزائر :

IV. نبذة تاريخية :

كان أهم مرجع للسياسة العمرانية الجزائرية هو التشريع المطبق في فرنسا منذ سنة 1919 حيث

ظهر التخطيط العمراني في فرنسا ومستعمراتها بعد الحرب العالمية الأولى بموجب قانون ( 1919 -

1924 ) الذي يمثل ظهور النمط العمراني البيروقراطي الفرنسي الذي أسس مخططات التهيئة والتوسع وأحدث تحولا منهجيا عميقا ، طبقت هذه الأخير في الجزائر في ظل الاستعمار بموجب المرسوم الصادر 21/01/05 مع بعض التغييرات الطفيفة لحصر المدينة القديمة وللقضاء على كل ماله علاقة مع الوجود الحضري الجزائري حيث تميزت سياسة تطوير المدن في الجزائر بنفس الأساليب المتبعة في فرنسا مع بعض التكيفات مع ظروف البلاد مما نتج عنه عدة تناقضات .

في سنة 1958 ظهر مخطط شامل للتنمية سمي بمشروع قسنطينة لجلب انتباه المجتمع بأن فرنسا تسعى لحل كافة المشاكل الاقتصادية والاجتماعية التي يعاني منها خاصة في مجال السكن . وقد صمم بسرعة وبصورة سطحية بعد أزمة الهياكل الاستعمارية غداة الحرب العالمية الثانية وعرفت نفس السنة صدور القانون العام الجديد للتعمير بفرنسا ليشمل الجزائر سنة 1960 فوسع إشكالية التهيئة الحضرية إلى شمالية الإقليم ، ذلك ما رجع بصدى إيجابي على التخطيط.

كانت سياسة التهيئة العمرانية في بداية الثمانينات مجرد تصورات محدّدة في المخططات الوطنية، ولم يكن في الحساب أنها ستدخل حيّز التطبيق بعد صدور نصوص قانونية تضي عليها الطابع التنظيمي، و بالفعل فقد عرف شغل المجال صدور أهمّ قانونين يحدّدان أدوات التهيئة العمرانية، وهما القانون-87 و03 المتعلق بالتهيئة العمرانية والقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

### 1 + حسب القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية :

القانون 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987م يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي، والموازنة بين وظائف السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية ومجالات

<sup>21</sup> Cf. saidouni (Maouia) , op. cit , p202

أخرى أدرجها القانون، وذلك على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية، وحسب ما جاء فيه فهناك ثلاثة ( 3 ) أنواع من المخططات:

### 1 1 1 - المخطط الوطني للتهيئة العمرانية ( SNAT ):

"يعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كوسيلة دعم رئيسية للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تتميته المستدامة من جهة ، ومن جهة أخرى كوثيقة توجيهية للتخطيط الإقليمي ، إذ يعتبره المشرع الجزائري الأداة الأساسية و المرجعية لتهيئة الإقليم ، و آلية للتسيير المجالي و الحضري ، وينظر إليه كمخطط بيئي وفقا للمعيار الموضوعي للتخطيط البيئي".<sup>22</sup>

يُعتبر المخطط الوطني للتهيئة العمرانية المادة الأساسية والخام المشكلة لهذا القانون، حيث يجسّد الاختيارات المحددة بخصوص تهيئة المجال الوطني وتنظيمه على المدى الطويل وذلك في آفاق 10-20، 20-25، فطُرحت من خلاله ملفات متعلّقة بالديمغرافية، الموارد الطبيعية، النشاطات الإنتاجية، المنشآت القاعدية والبيئة، ويشكّل الإطار الاستدلالي لتوزيع الأعمال التنموية وتوزيع أماكنها، فهو إذن بمثابة أداة إستراتيجية لتطبيق مبادئ التهيئة العمرانية، وبهذا فهو يدمج بصفة إلزامية الأهداف المحددة للتنمية الاقتصادية و الاجتماعية.

يرتكز على عمل منسق يشمل جميع قطاعات الدولة و مراعاة ضروريات التنمية الدائمة و متطلبات التضامن الوطني و كذلك خصوصيات أقاليمنا و عوائقها يحدد المخطط التوجيهات الآتية:

1- يحدد الإستراتيجية العامة لعملية شغل التراب الوطني و قواعد إعادة التوزيع المتوازن للأنشطة و

التعمير

<sup>22</sup>-براهيمي و داد مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير : أداة للتنمية المحلية ، سنة 2016 ص 23. جامعة عبد الرحمان ميرة

يضبط المبادئ التي تحكم تنظيم الهياكل الأساسية الكبرى الفكرية و المادية و تحديد مواقعها و

الاتصالات و الخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية

2- يحدد الكيفية التي ينبغي أن تتضافر بواسطتها سياسة التنمية الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية و

التربوية و التكوينية و

3- حماية البيئة و السكن و تحسين إطار الحياة

4- يضمن التوزيع المالي و الجبائي بالتساوي

5- يحدد محاور التنمية عبر الحدود في إطار تنمية المجموعة المغاربية

### 1-1-2-المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية(S.R.A.T)

نص على هذا النوع من المخططات القانون 87-03 "سعيًا منه وراء التكفل بأهداف التنمية

الجهوية ، و ضمان أكبر دقة في تحديد اختيارات وأعمال التهيئة العمرانية ،تستعمل الخطة الوطنية للتهيئة

و العمرانية في شكل خطط جهوية "23

يتولى المخطط في حدود مجاله شرح و توضيح التوجيهات و المبادئ المقررة في المخطط الوطني لتهيئة

الإقليم يبين كل مخطط جهوي للتهيئة العمرانية تفاصيل الصورة المستقبلية لإقليم الجهة:

1- يحدد الأهداف الأساسية لتنمين الإقليم الجهوي

2- يوضح بالنسبة للمجموعات الفرعية التابعة لهذا المجال قواعد التوزيع المتوازن و توطين السكان

3- يفصل البرامج و تنظيم الهياكل الأساسية و التجهيزات المهيكلة

4- يحدد تنظيم البنية الحضرية و توزيعها

5 - يحدد المناطق ذات التضامن الكبير بين الولايات

<sup>23</sup>-أنظر المادة 37 من القانون رقم 87-03 مؤرخ في 27/01/1987 ، المتعلق بالتهيئة العمرانية (ملغى).

6 - ينسق مختلف المبادرات في مجال العمل الاقتصادي

المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية تبادر به الدولة باعتبارها المسطر لسياسة التهيئة و التنمية الإقليمية بالتشاور

مع الندوة الاقتصادية و الاجتماعية للجهة.

1-1-3-مخططات التهيئة المحلية:

هي على نوعين:

• مخطط تهيئة الولاية ( PAW ) :

تبادر كل ولاية بإعداد مخططها المتميز للتهيئة بالتشاور مع المعنيين منهم الأعوان الاقتصاديين و الاجتماعيين للولاية و مختلف المجالس الشعبية و ممثلي الجمعيات المهنية . يهدف المخطط الولائي للتهيئة إلى توضيح التوجيهات المعدة في المخططين و شرحها فيما يخص الإقليم الذي تتعلق به و إدخال التوجيهات الخصوصية لكل مساحة من التخطيط بين البلديات التي تهيك الولاية فهو يضبط على هذا النحو :

1- التوجيهات البلدية الرئيسية .

2- توجيهات التنمية و الأعمال الواجب القيام بها من أجل إعادة التوازن الضروري على مستوى توزيع

الأنشطة و توطين السكان بين مختلف المساحات المخططة و مختلف بلديات كل منها .

3- تنظيم الهياكل الأساسية و مناطق الأنشطة الاقتصادية أو الخاصة بالاستصلاح .

4- بنية التجمعات الحضرية و الريفية مع تحديد السلم التصاعدي العام و وتائر العمران و ذلك

بالانسجام مع خيارات المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية .

5- قواعد التماسك القطاعي و الزمني لتطوير الولاية من خلال علاقاتها مع المخطط الجهوي .  
 \* التنظيم الإقليمي للولاية في شكل مساحات مخططة بين البلديات وفق كيانات جيو اقتصادية متجانسة من شأنه أن يدفع ميكانيزمات التضامن و التكامل التي هي أساس التنمية المحلية الفعلية و المنسجمة .

### • مخطط تهيئة البلدية ( APC ) :

إن البلديات باعتبارها جماعات قاعدية هي المجالات التي ينبغي أن تفضي إليها وتتجسد فيها السياسات التي تحملها التهيئة العمرانية بمختلف أشكالها، و التي من بينها نوعية إطار الحياة، و العدالة الاجتماعية، وانخراط المواطنين باعتبارهم الصانعين للتنمية و المستفيدين منها. وعليه كان مخطط تهيئة البلدية الخلية الأساسية لتطبيق السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي المحددان بموجب القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

1-2-2- حسب القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير :

القانون 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990م ينصّ في فصل خاص من المادة العاشرة ( 10) إلى المادة الثانية والأربعين (42) والمعنّون بأدوات التهيئة والتعمير، على إيجاد أداتين رئيسيتين في سبيل تحقيق ذلك هما المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، ومخطط شغل الأراضي، ونفصل كل هذه المواد فيها على النحو الذي نجله فيما يلي:

### 1-2-1-المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ( PDAU )

هو وثيقة تعرّف بأهداف التهيئة، ويهدف إلى صياغة صورة مجالية تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليم البلدية، وكذلك تشمل تقدير الاحتياطات في شتى المجالات الاقتصادية و الاجتماعية لفترة

تتراوح مدتها في 20 سنة بعد إعداده، فهو بذلك وثيقة مستقبلية للتنبؤ وتوجيه التهيئة، وتوسع التجمعات السكانية، كما يحدد التوجيهات العامة للأراضي، فهو يقسم المنطقة إلى قطاعات معمرة، قطاعات التعمير المستقبلية، القطاعات القابلة للتعمير، القطاعات غير القابلة للتعمير.

### 1-2-2-1- مخطط شغل الأراضي: 24 (POS):

يجب أن تكون كل بلدية مغطاة بمخطط شغل الأراضي، فهو الذي يحدد حقوق استعمال الأراضي و البناء عليها، و يبين الشكل العمراني و حقوق البناء و كذلك عند استعمال الأراضي يحدد طبيعة و أهمية البناءات، كما يحدد القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات، و يبين كذلك هذا مخطط الأراضي الفلاحية، والارتفاقات والطرق والمناطق الأثرية الواجب حمايتها.

### 2 -المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U) 25:

#### 2-1- مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

وفقا لما جاء في قانون التهيئة والتعمير 29/90 والمرسوم التنفيذي 177/91 المتضمن كيفية إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فإنه يمكن تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه " أداة للتخطيط ألمجالي والتسيير الحضري ويحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية المعنية أو البلديات المعنية، يأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي " 26 . ويتجسد هذا المخطط في نظام مرفق على تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية

<sup>24</sup> - plan d'occupation des soles

<sup>25</sup> -plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

<sup>26</sup> - أنظر المادة 16 من قانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر، المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 يتضمن قانون التهيئة و التعمير ج.ر.ج.ج، العدد 52، 1990.

## 2-2- أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :27

تهدف دراسة المخطط لتوجيهي للتهيئة و التعمير لمنطقة ما إلى إعطاء دراسة تقييمية و تحليلية لخصائص المنطقة سواء طبيعية ، بشرية، عمرانية، اقتصادية ، و بالتالي فهو وسيلة عمل و توجيه في يد السلطات المحلية ، و المؤسسات العمومية في التخطيط و التنظيم ألمجالي في كافة الميادين .

1. تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية .
2. ضبط توقعات التعمير و قواعده و قوانينه.
3. حماية الأراضي الفلاحية من الاكتساح العمراني .
4. تحديد شروط التهيئة و البناء للوقاية من الأخطار الطبيعية .
5. التنسيق من المخططات الكبرى و إعطاء الأهمية للمشاريع الوطنية .
6. حماية المساحات الخضراء.
7. حماية المساحات الحرة و العمومية .
8. حماية المناطق الحساسة و المواقع الأثرية و المناظر الطبيعية .

## 2-3- قطاعات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

### 1- القطاعات المعمرة .....المادة 20 من قانون 29/90

تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي وان كانت غير معمرة جميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة بينها

### 2- القطاعات المبرمجة للتعمير .....المادة 21 من قانون 29/90

<sup>27</sup>-دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، مكتب دراسات و الإنجازات في بيانة -وحدة بسكرة - المرحلة الأولى.

هي القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات حسب جدول من الأولويات .

3- قطاعات التعمير المستقبلية :.....المادة 22 من قانون 29/90

تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة

4- القطاعات الغير قابلة للتعمير .....المادة 23 من قانون 29/90.

هي القطاعات التي تكون حقوق البناء منصوص عليها ومحددة بدقة وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لهذه القطاعات .

3-مخطط شغل الأراضي POS :

3-1- مفهوم مخطط شغل الأراضي POS :

يعرف مخطط شغل الأراضي على " أنه أداة من أدوات التعمير التي تحدد بالتفصيل أسس استخدام الأراضي و البناء عليها وفقا لتوجيهات و التنظيمات التي أقرها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير. وهو يغطي جزء من تراب بلدية واحدة أو مجموعة من بلديات تجمعها مصالح اقتصادية "28.

3-2- أهداف مخطط شغل الأراضي :

تتمثل أهداف مخطط شغل الأراضي و التي حددها القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم فيما يلي :

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعينة الشكل الحضري و التنظيم و حقوق البناء و استعمال الأراضي

<sup>28</sup>- مرجع سابق (المادة 31) .

- يعين الكمية الدنية و القصوى من البناء المسموح به و يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات

- يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء المواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة و كذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور و يحدد أيضا الارتفاع

- يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية والمواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و إصلاحه.

#### V. مراحل إعداد أدوات التهيئة و التعمير :

- إن إعداد وإنجاز أدوات التهيئة والتعمير يتم حسب المرسومين التنفيذيين، رقم 91-177 ورقم 91-178، المذكورين سابقا، وكذلك يحددان مراحل المصادقة عليهما، ومحتوى الوثائق المتعلقة بهما .

#### 1 مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

يتم اعتماد P.D.A.U بعد إتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي 91/177 المحدد لإجراءات إعداد P.D.A.U والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم، وتتمثل هذه الإجراءات في :

1 إجراء مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية ولا بد أن تتضمن هذه

المداولة حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91/176 ما يلي :

- "التوجيهات الأساسية التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة ومخطط التنمية بالنسبة للتراب المقصود .

- كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات المعنية بإعداد هذا

المخطط "29.

- القائمة المعتمدة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية في إطار تنفيذ المادة 13 من القانون 29/90

والتي تنص على ما يلي "يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي

ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية وتفرض المشاريع ذات

المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلى مخطط شغل

الأراضي "30.

2- لا بد من تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا وتنشر لمدة شهر واحد بمقر المجلس أو المجالس

الشعبية البلدية المعنية المادة 03 من المرسوم التنفيذي 177/91 .

3- صدور قرار التحديد للمحيط الذي يدخل فيه المخطط والجهة المخولة لها صلاحية هذا القرار هي :

- الوالي :إذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة .

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية :إذا كان التراب المعني تابع لولايات

مختلفة المادة 04 من المرسوم التنفيذي 177/91.

4- إذا كان P.D.A.U يشمل تراب بلديتين أو أكثر فإن المادة 05 من المرسوم التنفيذي 177/91 تسمح

لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات

كما هو منصوص عليه في المادة 09 من قانون 08/90 المتعلق بالبلدية المعدل والمتمم .

<sup>29</sup>-المرجع السابق (المادة 02) .

<sup>30</sup>- المرجع السابق ( المادة 13) .

- 5- قيام رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بقرار القاضي بإعداد P.D.A.U ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم للقرار للإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد P.D.A.U وتعيين ممثليهم في حالة ثبوت إرادتهم وحسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي 177/91 فإنه يستتار وجوبا كل الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية ب:التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، الأشغال العمومية المواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، التهيئة العمرانية والسياحية، بالإضافة إلى كل الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي بتوزيع الطاقة، النقل الماء .
- 6- بعد انقضاء مدة 15 يوما يقوم رئيس المجلس الشعبي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات التي طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط .
- 7- على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبعث بمشروع المخطط إلى الجهات التي قبلت المشاركة وتعطى لها مدة 60 يوما لإبداء رأيهم وملاحظاتهم، وإذا لم تجب خلال هذه الفترة يعد رأيها موافقة<sup>31</sup>.
- 8- بعد انقضاء مهلة 60 يوم يخضع مشروع المخطط للاستقصاء العمومي نشره للجمهور لمدة 45 يوم ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية قرار بهذا الصدد يتضمن :
- "تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن استتار مشروع المخطط فيه أو فيها

<sup>31</sup>- المرجع السابق ( المادة 09 ).

- تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين .

- تعيين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائه .

- تحديد كيفية إجراء التحقيق العمومي "32.

9- يجب نشر القرار الذي يعرض P.D.A.U على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني

أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء وتبلغ نسخة من القرار إلى الوالي المختص

33.

10- بعد انقضاء مدة 45 يوم يقفل سجل الاستقصاء ولا بد أن يكون هذا السجل موقع عليه من قف

المفوض المحقق بحيث يقوم هذا الأخير خلال 15 يوم الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسله

إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف

الكامل الاستقصاء مع استنتاجاته 34.

11- يرسل المخطط مصحوبا بسجل الاستقصاء والنتائج التي استخلصها المفوض المحقق وبعد المصادقة

عليه بمداولة رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس

الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوم الموالية 35 .

بعد كل الإجراءات السابقة تأتي مرحلة المصادقة النهائية فحسب المادة 15 من المرسوم التنفيذي

177/91 يصادق على P.D.A.U مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي عملا بالمادة 27 من قانون

29/90 حسب الحالة :

<sup>32</sup> - المرجع السابق (المادة 10) .

<sup>33</sup> - المرجع السابق (المادة 11) .

<sup>34</sup> - المرجع السابق (المادة 13) .

<sup>35</sup> - المرجع السابق (المادة 14) .

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف ساكن .

- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير ووزير الداخلية بالنسبة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 200 ألف ساكن ويقل عن 500 ألف ساكن .

- بمرسوم تنفيذي بالنسبة للبلديات التي يكون عدد سكانها أكثر من 500 ألف ساكن .

2- مراحل إعداد مخطط شغل الأرض (POS) :

### ➤ المرحلة الأولى :

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

91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل و المتمم و المتمثل فيما يلي"36:

أولاً : إجراء المداولة

أ. إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية تتضمن ما يلي

:37

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

و التعمير.

ت. بيان كيفية مشاركة الإدارات العمومية ، الهيئات ، المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد هذا

المخطط تبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً و تنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس

الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية38.

<sup>36</sup>-راجع في ذلك المادة 2 المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل و المتمم

<sup>37</sup>-المرجع السابق (المادة 2) .

حتى في القانون الفرنسي فإن مخطط شغل الأراضي يعد بمبادرة و تحت مسؤولية البلدية فهذه الأخيرة تحتكر مهمة إعداده 39 ذلك منذ صدور قانون 1983 المتعلق باللامركزية الذي خول صلاحيات واسعة للبلديات الفرنسية في مجال التعمير .

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

الهيئات التي تشارك في إعداد مخطط شغل الأرض :

### ➤ المرحلة الثانية :

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 و الجمعيات المحلية كتابيا بالقرار القاضي بإعداد المخطط .

لهذه الهيئات مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامها الرسالة للإفصاح عن نيتها في المشاركة 40

مديرية النقل	مديرية التعمير
مديرية الآثار	مديرية الكهرباء و الغاز
مديرية البريد	مديرية التنظيم الاقتصادي
مديرية السدود	مديرية الري
مديرية الفلاحة.	مديرية الأشغال العمومية

دراسة مخطط شغل الأراضي :

<sup>38</sup> - المرجع السابق (المادة 3) .

<sup>39</sup> Cf. Jarralde (dominiqu:) le plan d'occupation des sols (POS) ، éditions dallo, paris, 1996, p29

<sup>40</sup> - المرجع السابق (المادة 7) .

## ➤ المرحلة الثالثة :

يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات ، الهيئات و المصالح الموافقة على إعداد هذا المخطط ، تمنح لها مهلة 60 يوما لتقديم آرائها و ملاحظتها ، و إذا انقضت هذه المهلة و لم تجب اعتبر رأيها موافقا 41.

## المصادقة على مخطط شغل الأراضي:

## ➤ المرحلة الرابعة :

هي المرحلة النهائية لإعداد مخطط شغل الأراضي ، حيث يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة 42 على مخطط شغل الأراضي بعد أن يأخذ بعين الاعتبار نتائج التحقيق العمومي و رأي الوالي المختص إقليميا .

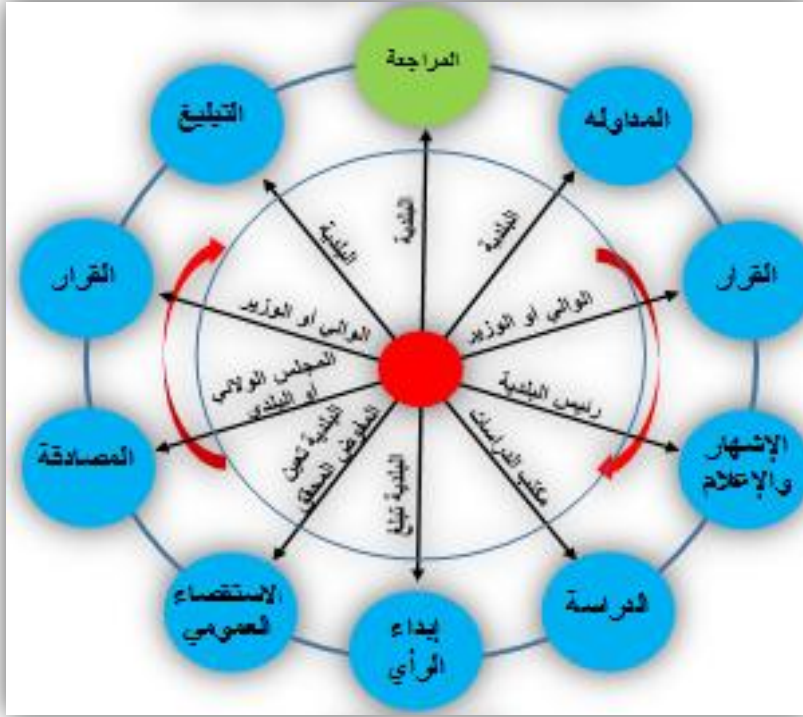
يبلغ إلى الوالي المختص و المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، الغرفة التجارية و الغرفة الفلاحية 43.

41- المرجع السابق ( المادة 12 ) .

42- المرجع السابق (المادة 15) .

43- المرجع السابق (المادة 16) .

شكل (02) : يلخص مراحل إعداد أدوات التهيئة والتعمير: 44



## خلاصة الفصل :

خلال دراستنا لهذا الفصل تطرقنا إلى بعض المفاهيم ومختلف النصوص القانونية و الخاصة بالتدخل المباشر على النسيج الحضري و كذا أدوات التهيئة و التعمير في فرنسا والجزائر ، تتمثل أهمية دراسة أدوات التهيئة والتعمير بين التشريعين الجزائري والفرنسي في التشابه الذي يربط بينهما كون التشريع الجزائري مستمد أغلبه من القوانين الفرنسية من خلال النقل المباشر أو الاقتباس الذي لا يراعي خصوصيات المجتمع الجزائري، أدوات التهيئة في قانون العمران الفرنسي على اختلافها كانت تكمل بعضها البعض من خلال صيغ وتفسيرات التي تأتي في كل قانون للقانون الذي سبقه وهذه الأدوات هي بالترتيب مخطط التعمير المحلي PLU و مخطط الترابط الإقليمي SCOT ورسيمة البلدية و مخطط الحفظ والتراث PSMV وهي القوانين التي ما تزال سارية المفعول تحت بند عريض يعرف بقانون العمران ، أي أنه لم يتم إلغاء أو تهميش أي أداة ، أما بالنسبة لأدوات التهيئة والتعمير في الجزائر فقد حددها القانونين 03-87 المتعلق بالتهيئة العمرانية و القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير حيث نص هذا الأخير على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ومخطط شغل الأراضي POS ، وتطرقنا كذلك إلى تعريف هذه المخططات وكيفية إعداد كل منها وأهم النقاط التي تطرقنا إليها في مراحل إعداد هذه الأدوات تتمثل في :

- 1- إجراء المداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي 2- تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا و صدور قرار التجديد للمحيط (الوالي أو الوزير المكلف) 3- الإشهار والإعلام من طرف رئيس البلدية 4- الدراسة من طرف مكتب الدراسات ثم إبداء الرأي 5- الاستقصاء العمومي البلدية تعين المفوض المحقق 6- إجراء المصادقة من طرف المجلس الولائي أو البلدي 7- انتظار قرار الوالي أو الوزير 8- التبليغ للبلدية 9- المراجعة من طرف البلدية .
- ونأتي في الفصلين التاليين إلى دراسة أدوات التهيئة و التعمير في الياشير .

تطرقنا في هذا الفصل لدراسة التوجيهات الخاصة بكل من مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأرض رقم 13 الخاص بمدينة الياشير الذي بدورهما يعتبران أساس التنظيم و تسيير و تقنين المجال

### 1. ولاية برج بوعريريج:

تبرز أهمية ولاية برج بوعريريج في كونها تقع شرق الجزائر. تحمل عاصمتها نفس الاسم، ويؤول

اسمها إلى أحد ضباط الأتراك وهو : (عزّوج). ويعود الاسم الأصلي للمدينة برج بوعريريج نسبة إلى الريشة التي توجد على طربوشه.

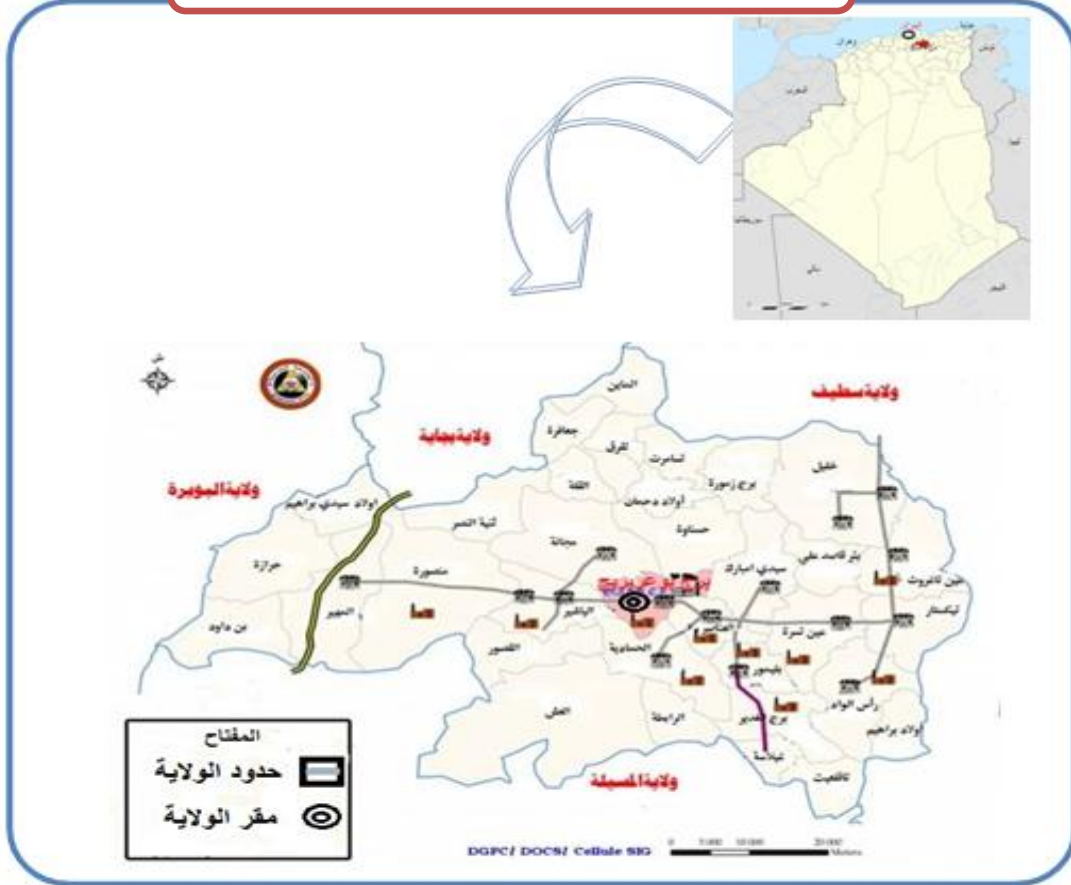
إن ولاية برج بوعريريج من أهم ولايات الهضاب العليا و ذلك لموقعها الاستراتيجي، فهي تقع في الشرق الجزائري، تعتبر همزة وصل بين الشرق ، الغرب و الجنوب ، انبثقت هذه الولاية عن التقسيم الإداري لسنة 1984، بها 10 دوائر و 34 بلدية (خريطة رقم 01) .

يقدر عدد سكان الولاية ب: 639171 نسمة، تتربع على مساحة إجمالية تقدر ب 10410 هكتار (حسب مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، 2008) .

موقعها جعل منها قطبا اقتصاديا مهما في إطار التنمية بالجزائر كونها تضم وحدات اقتصادية وصناعية هامة. ففي إطار عملية الخصخصة، واقتصاد السوق، أصبحت هذه الولاية قبلة لبعض الشركات الأجنبية قصد الاستثمار، خاصة في ميدان الصناعات الإلكترونية والكهرومنزلية. حيث يحدها من :

- الجهة الشمالية ولاية بجاية .
- الجهة الجنوبية ولاية المسيلة.
- الجهة الشرقية ولاية سطيف.
- الجهة الغربية ولاية البويرة.

خريطة رقم 01: موقع برج بوعريريج



الإنترنت + مصلحة الحماية المدنية + معالجة الطلبة

II. بلدية الياشير:

تقع بلدية الياشير غرب ولاية برج بوعريريج ، وتبعد عن الولاية ب 12 كلم يمر بها الطريق

الوطني رقم 5 الرابط بين البرج والجزائر. وعلى الطريق السريع شرق غرب وهي من البلديات التي

انبثقت إثري التقسيم الإداري الأخير لسنة 1984 .

وتتربع على مساحة إجمالية تقدر ب 315.76 هكتار. ويبلغ عدد سكانها حوالي 25600 نسمة (حسب

مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2014 ) وهي واحدة من أكبر بلديات الولاية من حيث

عدد السكان .

تتتمي بلدية الياشير من الناحية الجغرافية للمناطق الداخلية للوطن أما إداريا فهي تابعة لدائرة مجانة ولاية

برج بوعريريج . أما الحدود الإدارية لبلدية الياشير فهي كالتالي :

➤ الشمال:بلدية مجانة.

➤ الجنوب:بلدية القصور .

➤ الشرق: بلدية برج بوعريريج.

➤ الغرب: بلدية منصوره.

تتخصر بلدية الياشير بين خطي طول 4.63 شرقا و 4.30 غربا ، و على دائرتي عرض 36.06

شمالا .

تتوضع بلدية الياشير فوق منطقة الهضاب العليا حيث نجد :

➤ شمالا :جبل مخمرة و جبل اغبول

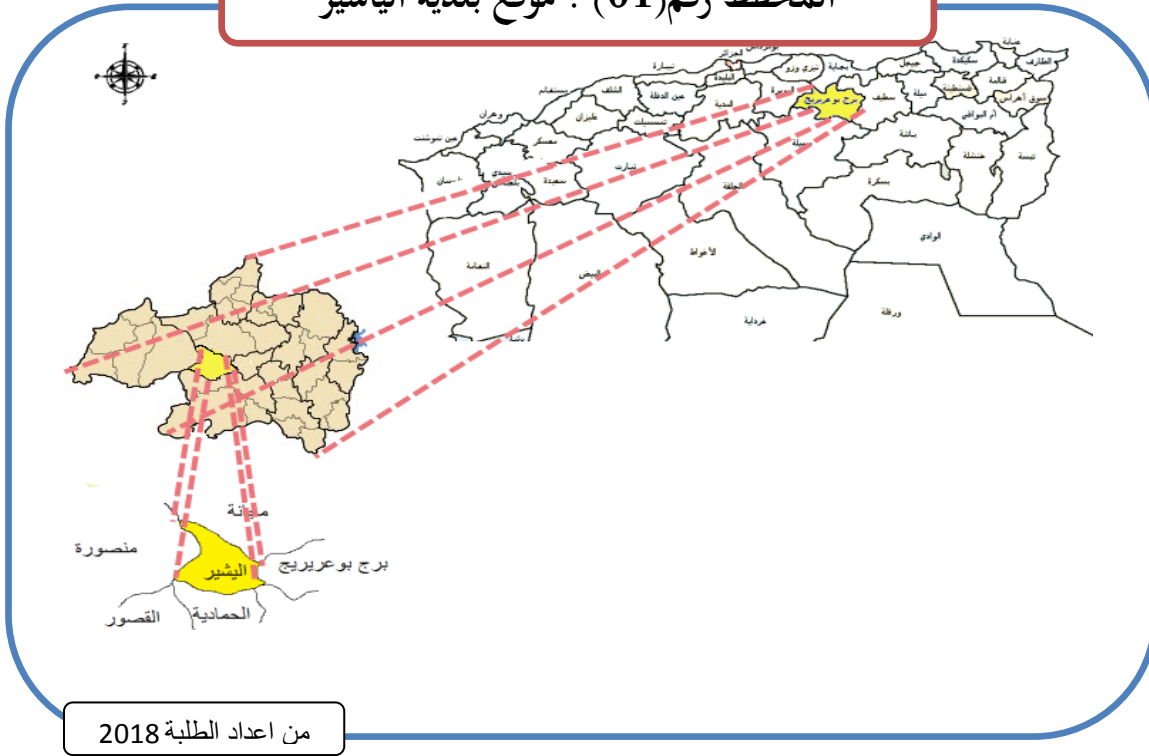
➤ جنوبا : جبل قناتر

➤ تتخلل الجهة الشرقية لبلدية الياشير وديان عديدة :لشبور,صوندا,أمزعوشة ,سوليت , مخمرة ,عين

سي لعربي

➤ في الجهة الغربية : توبا ,فريج ,مريج .

## المخطط رقم (01) : موقع بلدية الياشير



## 1. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة الياشير (PDAU) :

إن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة الياشير تم دراسته و انجازه سنة 1998 بالقرار رقم

888 , تم مراجعته سنة 2010 , ثم تم مراجعته للمرة الثانية سنة 2017

## 2. التوجيهات الخاصة بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة الياشير :

- تتمثل المحاور الكبرى السياسية تهيئة و تنمي المنطقة على المستوى الجهوي حسب توجيهات

المخطط الولائي للتهيئة في النقاط التالية :

- انجاز طريق اجتنابي للطريق الوطني رقم 05
- تجسيد توجيهات المخطط التوجيهي للسياحة
- تجسيد مشروع تهيئة واد الياشير
- توطين الوحدات الصناعية المرتبطة بقطاع البناء و الأشغال العمومية

- التحول الموضوعي للمنتوجات الزراعية و المنتوجات المرتبطة بتربية المواشي
- تنمية قطاع الغابات من خلال الحفاظ على الإرث الغابي و توسيعه بالإضافة إلى المحافظة على الغطاء الحلي و حمايته من التصحر.
- خلق هيكل عمراني أكثر توازنا خاصة من حيث السكن و التجهيزات العمومية
- تدعيم و ترقية القطاع الصحي و كذلك التعليم الرياضة و تجسيد مختلف التجهيزات المبرمجة.

### ● آفاق التنمية الاقتصادية و الاجتماعية :

يعتمد هذا العنصر من التنمية على الاستغلال الأمثل و العقلاني للإمكانيات البشرية و الطبيعية لبلدية الياشير ، و بطريقة مثالية و منهجية مدروسة تسمح بترشيد استخدام الموارد المتوفرة، لتحقيق تنمية اقتصادية تتماشى مع وتيرة التطور السكاني المتوقع عبر مختلف الأمدية، و تحقيقا لمبدأ التنمية المستدامة القائم على العلاقة الثلاثية بين القطاعات الاقتصادية ، و الاجتماعية و البيئية.

#### - من الناحية العمرانية :

و يمثل التجمع الحضري الرئيسي مقر البلدية ، و التي تأثرت بخصائص الموضع الطبيعي بالإضافة إلى مختلف المحاور الرئيسية المهيكلة للمجال (الطريق السيار ، الطريق الوطني، خط السكة الحديدية)

#### - توجيهات عامة للتنمية :

تهيئة المجالات الحضرية لتحسين بنيتها من حيث المساكن و الشوارع و الطرق العمرانية و المساحات الخضراء و كذا مختلف الشبكات للحد من الاستغلال العشوائي للمجال.

إنجاز مختلف الاستثمارات التي تزيد من الحركة التنموية بالبلدية و فق الإطار القانوني المحدد.

■ مجال الدراسة فلاحي و غابي بالدرجة الأولى و اقتصاده قائم على مختلف النشاطات

8713 الفلاحية السائدة به، حيث نجد أن مساحة الأراضي الصالحة للفلاحة تقدر بـ:

هكتار ،كما أن لتربية المواشي اهتمام كبير لدى سكان المنطقة ، لذا لابد من استغلال

هذه المقومات لتنشيط الحركة الاقتصادية ، و النشاط التجاري بها.

- إتباع أساليب و تقنيات حديثة فيما يخص عملية تخزين و تسويق مختلف المنتوجات.
- وضع طاقم إداري يسهل مهمة الفلاحين فيما يخص القروض و المساعدات المالية و عمليات الإنتاج التخزين و التسويق.

▪ تدعيم تربية النحل لزيادة إنتاج مادة العسل

- تطوير القطاع الغابي لمكافحة ظاهرتي التعرية و الانزلاق، و كذا تنشيط القطاع السياحي
- الاهتمام بتطوير القطاع السياحي بخلق مركبات خاصة في المناطق الجبلية المتوفرة على غطاء نباتي مهم، مع ضرورة تحسين شبكة الطرق

▪ اقتراح منطقة ترفيه شمال التجمع الرئيسي

- استغلال المناطق الجبلية البعيدة عن التجمعات السكانية في إنشاء محاجر للحصى مع احترام الشروط القانونية الخاصة باستغلال هذه المواقع خصوصا في الجانب البيئي و

الغابي

- استفادة من القمامة العمومية بإنشاء صناعات تحويلية تقوم استغلال النفايات الصناعية و المنزلية.

- تقنين المجال الأمني للمنطقة الصناعية بحزام أخضر أشجار غابية و ذلك لحماية التجمعات السكنية المحيطة بالمنطقة من التلوث الصناعي.

▪ اقتراح سوق الجملة للخضر و الفواكه و المواشي بمحاذاة الطريق الوطني

▪ تشجيع و دعم الصناعات التقليدية (صناعة الحياكة ، الحلي التقليدية )

▪ دراسة تهيئة و ترميم و حماية المواقع الغابية و السياحية

- يلعب هذا العنصر دور حيوي في تنشيط الاتصالية بين التجمعات العمرانية ، و كون مجال الدراسة بتوفير على شبكة طرق متنوعة ، تحتاج إلى تطويرها و إعادة تهيئتها.
  - إنجاز الطريق الإجتابي للطريق الوطني رقم ( 05 ) .
  - تهيئة الطريق الولائي رقم ( 01 )، وكذا تعبيد المسالك الموزعة داخل إقليم البلدية لتسهيل حركة السكان و تنقلاتهم اليومية.
  - إنشاء محطة لنقل المسافرين بالتجمع الرئيسي، و تهيئة مختلف المرافق الموجودة و إعادة تنظيمها.
  - إنجاز خط القطار السريع المبرمج جنوب التجمع الرئيسي
  - إنجاز مختلف الدراسات التنفيذية لتهيئة الوديان بالبلدية
  - التحكم في طريقة تسيير النفايات الحضرية ، و إنجاز مفرغة مراقبة عوض المفرغة العشوائية المتواجدة شمال التجمع الرئيسي.
  - إنشاء محطات معالجة المياه المستعملة و إعادة استغلالها خاصة في الزراعة.
  - المحافظة على البيئة و ترشيد استغلال الموارد الطبيعية في إطار التنمية المستدامة.
- IV. مخطط شغل الأرض لمدينة الياشير ( POS):**

إن مخطط شغل الأرض لمدينة الياشير كانت تاريخ مداولته من طرف المجلس الشعبي

البلدي 2013/22 بتاريخ 2013/04/29 من طرف مكتب الدراسات **Urba. Blida** المتواجد

في مدينة بليدة

**V. موقع أرضية المشروع بالنسبة للمدينة :**

تقع أرضية المشروع في الجهة الشرقية لمدينة الياشير بمساحة تقدر بـ 24 هكتار .

وهي المدخل الشرقي لمدينة الياشير يحدها من الشمال مخطط شغل الأرض رقم 14 (200 مسكن) ومن الجنوب الطريق الوطني رقم 05 و من الشرق مخطط شغل الأرض رقم 18 (المنطقة الزراعية) و من الجهة الغربية مخطط شغل الأرض رقم 04 (وسط المدينة).

### المخطط رقم (02): موقع أرضية المشروع بالنسبة للمدينة



المصدر: مكتب الدراسات +Urba معالجة الطلبة 2018

1. التوجيهات الخاصة بمخطط شغل الأرض لمدينة الياشير:

إن التوجيهات الخاصة بمخطط شغل الأرض تتكون من جزأين :

1- التوجيهات بصفة عامة :

▪ التنظيم الحالي لمخطط شغل الأراضي يطبق خصيصا و بشكل أساسي على مركز تهيئة

مخطط شغل الأرض رقم 13 لبلدية الياشير

- احترام التوجيهات الخاصة بتنظيم تشريعات استعمال الأرض يحل هذا القانون محل أي قانون في المنطقة المعنية قبل تاريخ الموافقة عليه
- تحل هذه اللائحة محل جميع الأحكام المخالفة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية الياشير فيما يتعلق بتخطيط الطرق: الكثافة, موقع الخدمة , خدمة المرافق الجماعية و انجاز منشآت من اجل الاستخدامات السكنية.
- الوثائق القانونية و الوثائقية المرفقة به قابلة للاعتراض
- استخدام تعسفي للتربة لا يمكن تسليم رخصة البناء او التقسيم وفقا لهذا النظام.
- لا يمكن الخروج عن القواعد والتسهيلات التي حددها مخطط شغل الأراضي باستثناء التعديلات البسيطة التي تتطلبها طبيعة التربة .
- تطبيق التشريع الخاص على البلدية و تلبية ما جاء في مخطط شغل الأراضي.
- يجوز رفض أو منح رخصة البناء فقط بشرط مراعاة المتطلبات الخاصة إذا كان من المرجح أن تؤدي الإنشاءات حسب وضعها أو حجمها.
- البناء على الأراضي المعرضة للخطر مثل الفيضانات ، التآكل ، الانهيارات الأرضية ، الانهيارات الثلجية ، يجوز ، إذا سمح بذلك ، أن يخضع لشروط خاصة

## 2- توجيهات الخاصة باستعمال كل منطقة :

### أ. منطقة ذات كثافة منخفضة :

- الممنوعة من استغلال و استعمال الأرض ( المباني المستخدمة لأغراض الصناعية ،الورشات المختلفة ، بنايات المخازن ...)
- أنواع الاستعمالات المقبولة بشروط أي لا تشكل خطر ولا تزجج السكان:

✚ المرخصة بالشكل و المضمون مثل إشغال التوسع و التنظيم منها : الطرق ،

البنائيات ، التوسعة في لطار القانون...

✚ المرخص لها و لكن بشروط مثل النشاطات التي توجد فيها محروقات يجب أن

تكون في مخازن حظر الإشغال ، المنشآت و المقاولات التقليدية مثل المخابز ،

المواد الغذائية ...

▪ المداخل و الطرقات ( سهولة الوصول من طرف الحماية المدنية ، عدم تجاوز طول الطريق

50 متر ولا يخدم أكثر من 10 مساكن ، تحديد الارتفاع الخاصة بالطرقات ، عرض

الرصيف يكون 1.50م و 2م كحد أقصى..)

▪ التزويد بالشبكات ( شبكة مياه الشرب ، شبكة الصرف الصحي ، شبكة نقل الطاقة و

الكهرباء...)

▪ خصائص الأراضي ( يجب أن تكون الأرضية 8×10م ..)

▪ تشييد المباني المتعلقة بالطرق العامة أو الخاصة ( المنشآت يجب أن تكون على طول

المسارات الحالية ، استمرارية في واجهات المباني ...)

▪ تشييد المباني بالنسبة للحدود الفاصلة ( عند عدم وجود فتحات بين بناية و أخرى يجب

ترك 2 متر ، وجود فتحات بين بناية و أخرى يجب ترك 4 - 16 متر..)

▪ تشييد المباني المتعلقة بالسكنات الأخرى في نفس الملكية (المسافة بين بناية و بناية تكون

على الأقل نصف ارتفاع البناية ، إذا وجدت فتحات في البناية فانه يجب ترك 4 أمتار

على الأقل..)

▪ شغل الأرض ( يجب أن لا يتجاوز إجمالي المباني خارج الأعمدة و الجدران 60% ، أما

بالنسبة للأرضية التي تحدها الطرق من الجوانب الأربعة فتكون نسبة البناء 100 %)

- ارتفاع المباني ( ارتفاع نسبي يكون الارتفاع يساوي المسافة بين بناية و أخرى،الارتفاع المطلق يكون الارتفاع 4... R+2 كل طابق ارتفاعه 3.00 متر و الارتفاع الخاص بالتجارة يكون C+3 3.80 متر ...)
- الشكل الخارجي ( انسجام من حيث الواجهات ، بساطة الحجم ...)
- المواقع ( التزويد بالمواقف، عند عدم القدرة على وضع مواقف في المنطقة يمكن أن توضع على بعد 100 متر)
- المساحات الحرة ( الحفاظ على المساحات الحرة ،إنشاء المساحات الخضراء...)
- الحد الأقصى لاستغلال الأرض ( معامل شغل الأرض يكون الحد الأقصى له 1.80 إلى 1.98 )
- تجاوز معامل شغل الأرض ( يسمح بتجاوز 10 % من قيمة معامل شغل الأرض )
- ب. منطقة ذات كثافة عالية :
- الممنوعة من استغلال و استعمال الأرض ( المباني المستخدمة لأغراض الصناعية ، الورشات المختلفة ، بنايات المخازن ...)
- أنواع الاستعمالات المقبولة بشروط ( يسمح باستعمال التجهيزات و النشاطات )
- المداخل و الطرقات ( كل بناية على الطريق يجب تزويدها بمدخل على حسب نوعية البناء ،إذا كان طول الطريق 50 متر يجب أن توجد دورة ، مثلث الرؤية يكون فارغ من اجل الرؤية على الأقل 10 أمتار )
- التزويد بالشبكات ( شبكة مياه الشرب ، شبكة الصرف الصحي ، شبكة نقل الطاقة و الكهرباء...)
- خصائص الأراضي (تحقيق الترافف في البنايات ، كل أرضية تستقبل مشروعها فقط )

- تشييد المباني المتعلقة بالطرق العامة أو الخاصة ( يجب أن تكون الإنشاءات الجديدة على طول الطريق الحالية أو المقترحة ، احترام التهيئة المقترحة في المخطط )
- تشييد المباني الخاصة بنفس الجزيرة ( يجب احترام جميع المنشآت وجهتها و قواعد أشعة الشمس )
- شغل الأرض ( يجب أن لا يتجاوز إجمالي المباني خارج الأعمدة و الجدران 50% )
- ارتفاع المباني ( ارتفاع السكن الجماعي لا يتجاوز  $R + 4$  أي 16 متر )
- الشكل الخارجي ( العناية بالبنايات الحساسة ، أرضية التجهيزات العمومية محاطين بجدار لائق ليس فوضوي مع المحيط المجاور )
- المواقع
- المساحات الحرة ( المحافظة على المساحات الخضراء و يجب أن تكون تهيئة للمساحات الحرة )
- الحد الأقصى لاستغلال الأرض ( معامل شغل الأرض يكون الحد الأقصى له 1.80 )
- تجاوز معامل شغل الأرض ( يسمح بتجاوز 10% من قيمة معامل شغل الأرض )
- ت. منطقة ذات تجهيزات موجودة :
- الممنوعة من استغلال و استعمال الأرض ( أي نوع من البناء إلا المنشآت و التجهيزات الخاصة بتلك المنطقة )
- أنواع الاستعمالات المقبولة بشروط ( استخدام المعدات الخاصة بالتجهيزات
- المداخل و الطرقات ( كل بناية على الطريق يجب تزويدها بمدخل على حسب نوعية البناء ، إذا كان طول الطريق 50 متر يجب أن توجد دورة ، مثلث الرؤية يكون فارغ من أجل الرؤية على الأقل 10 أمتار )

- التزويد بالشبكات ( شبكة مياه الشرب ، شبكة الصرف الصحي ، شبكة نقل الطاقة و الكهرباء...)
- خصائص الأراضي ( أن تكون نفس المساحة للتجهيز التي نص عليها الشبكة الوطنية للتجهيز ،
- تشييد المباني المتعلقة بالطرق العامة أو الخاصة ( يجب أن تكون الإنشاءات الجديدة على طول الطريق الحالية أو المقترحة ، احترام التهيئة المقترحة في المخطط )
- تشييد البنايات الواحدة بالنسبة للأخرى في أرضية واحدة لها نفس الخصائص ( يجب احترام جميع المنشآت وجهتها و قواعد أشعة الشمس )
- ارتفاع المباني ( الارتفاع المطلق للبنايات لا يمكن أن يتجاوز R+1 أي 8 أمتار ، الارتفاع النسبي لا يتجاوز 4 أمتار .. )
- الشكل الخارجي ( تسييج الأرض بعناية ، التعامل مع الأسقف بعناية ضد تسرب المياه ، الالتزام بالحفاظ على وحدة المظهر الخارجي )
- المواقع ( تكون خارج الطرق العامة )
- المساحات الحرة
- الحد الأقصى لاستغلال الأرض ( ثابت و يكون 0.36 بالنسبة للتجهيزات ذات الخدمة الحرة )
- تجاوز معامل شغل الأرض (يسمح بتجاوز 10 % من قيمة معامل شغل الأرض )
- ث. منطقة الارتفاعات:
- الممنوعة ( كل المنشآت الطبيعية ما عدا المتعلقة بتسيير المنطقة المرخصة من طرف الخدمات الفنية)

▪ تهيئة الواد ( نزرع المنحدرات و الحواف بالأشجار )

▪ ارتفاع الغاز

## 7. تنظيم المجال و تقنين البناء حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

### 1. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و تنظيمه للمجال :

إن أدوات التهيئة و التعمير لعبت دورا كبيرا في تنظيم المجال ، فهي مجسدة بشكل منتظم ( نظام شطرنجي ) ، تتخللها دروب معبدة و غير معبدة ، و نتيجة لهذا فإن النسيج العمراني للتجمع الرئيسي يعتبر نسيج متراص.

حيث من ناحية العوائق التي تعتبر العناصر التي تشكل عائقا أمام التعمير من خلال مجالاتها الأمنية التي تحد من استخدام الأرض قانونيا، و هذا من اجل التوازن البيئي و الحيوي للأشخاص، و كذلك من اجل تفادي استخدام الأفراد بصفة قانونية لهذه المساحات التي تتعارض مع حياتهم في أغلب الأحيان و كل هذا يندرج ضمن القواعد العامة للتهيئة و التعمير و المنصوص عليها في القانون 29/90 المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/04 .

إن تواجد أي عائق في مجال عمراني يفقده قابلية التعمير، حيث يوجد نوعان من العوائق ، وهي :

- العوائق الطبيعية : (كالغابات ، البساتين ، الأودية...)

- العوائق الاصطناعية : (كالخطوط الكهربائية، أنبوب الغاز، الطرق، السكة الحديدية ، خزانات

الماء ... ) و هي الأخرى يختلف مجالها الأمني من عائق لأخر.

تطبيقا لأحكام المادة 4 من القانون 04-05 المعدلة لأحكام المادة 11 من القانون 29/90، و التي

تنص على:

"تحدد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق عند إعداد أدوات التهيئة و التعمير ، و تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء التي يتم تحديدها عن طريق التنظيم".

"تعرف المناطق المعرضة للأخطار التكنولوجية عن طريق أدوات التهيئة و التعمير التي تحدد محيطات الحماية المتعلقة بها طبقاً لأحكام التشريع و التنظيم المعمول بهما".

أما من ناحية التوسع فقد تم تقدير المساحات المخصصة للتعمير على المدى القريب و المتوسط و البعيد انطلاقاً من الاحتياجات المساحية للسكن و التجهيزات في مختلف الأمدية + تقدير مساحات الطرق و المساحات الحرة وفقاً للجدول رقم (01)

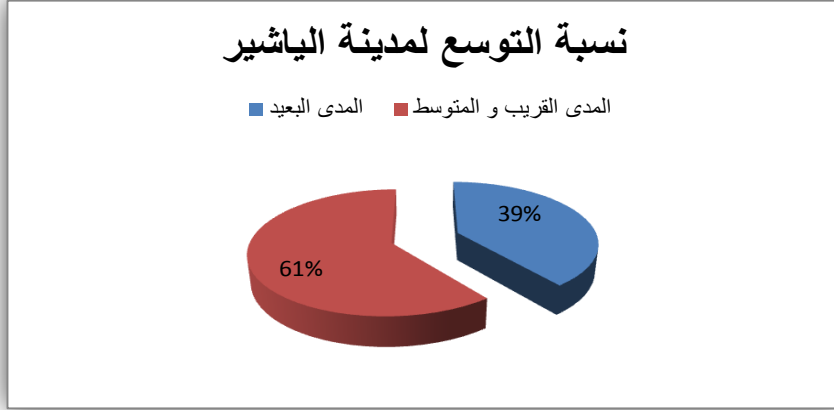
حيث أن المساحة المخصصة للتوسع على المدى القريب و المتوسط تقدر بـ: 65.71 هكتار، و المساحة المخصصة للتعمير على المدى البعيد تقدر بـ: 42.65 هكتار جدول رقم (01) ، أي بنسبة 61 % للمدى القريب و المتوسط و نسبة 39 % كما هو ممثل في الرسم البياني رقم (01).

جدول رقم (01):مساحات التوسع بمدينة الياشير

المجموع الكلي		المدى البعيد 2028		المدى المتوسط 2018		المدى القريب 2013		التعيين	
المساحة (هـ)	العدد (مسكن)	المساحة (هـ)	العدد (مسكن)	المساحة (هـ)	العدد (مسكن)	المساحة (هـ)	العدد (مسكن)	السكن	السكن المقترح
25.52	1278	11.42	572	6.20	310	7.90	396	السكن الجماعي	
26.73	1027	10.88	382	8.31	381	7.54	264	السكن الفردي	
52.25	1762	22.30	953	14.51	421	15.44	660	المجموع	
21.52		9.65		11.87				المرافق	
10.76		4.24		6.52				الطرق	
7.64		3.15		4.49				المساحات الخضراء	
7.41		3.31		4.1				مختلف البنى التحتية	
8.78		-		8.78				تجهيزات كبرى	
108.36		42.65		65.71				المجموع الكلي	

المصدر: دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية الياشير 2017 +معالجة الطلبة

رسم بياني رقم (01) : يمثل نسبة التوسع لمدينة الياشير



المصدر: اعداد الطلبة 2018

أما من ناحية التجهيزات العمومية فهي تساهم بشكل كبير في تنظيم المدينة ، و تتمثل في التجهيزات الإدارية و المصالح الأمنية، التعليمية، الصحية، الثقافية ، الرياضية، الترفيهية، الدينية و الشعائرية و التجهيزات التجارية كما هو موضح في الجدول رقم (02) .

جدول رقم(02) :التجهيزات المقترحة على المدى القريب و المتوسط

المساحة (م <sup>2</sup> )	العدد	نوع التجهيزات
3* 5000	03	مدرسة ط1 و ط2
2 * 7000	02	مدرسة ط3
15000	01	ثانوية
4000	01	مركز صحي
3000	01	عيادة متخصصة
5000	01	قاعة متخصصة الرياضات
3500	01	مسجد
2* 1000	02	فرع إداري
10000	01	الحماية المدنية
1500	01	سوق جوارى
1500	01	الأمن الحضري
3000	01	مكتبة البلدية
1000	01	مركز ثقافي
4000	01	فندق
2500	01	ساحة عمومية
15000	01	محطة نقل المسافرين
18700	01	فندق سياحي
118700	/	المجموع

المصدر: دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية الياشير 2017

جدول رقم(03): التجهيزات المقترحة على المدى البعيد

نوع التجهيزات	العدد	المساحة (م <sup>2</sup> )
مدرسة ط1 و ط2	02	5000 * 2
مدرسة ط3	01	7000 * 1
ثانوية	01	15000
مستشفى	01	15000
عيادة توليد	01	8000
مسجد+مدرسة قرآنية	02	4000 * 2
مركز هاتفي	01	200
مركز تجاري	01	5000
مركز بيطرة	01	3000
ملعب جوارى	01	1400
محلات تجارية	01	1500
مكتبة	01	1500
فرع إدارى	01	900
حديقة تسليية	01	20000
المجموع	18/	96500

المصدر: دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية الياشير 2017

و أما من ناحية تحديد القطاعات فساهمت أدوات التهيئة و التعمير بشكل كبير في تنظيمها ، حيث تتم عملية التهيئة على مستوى التجمعات الحضرية عبر القطاعات المحددة في المادة 19 من القانون 29/90 المعدل و المتمم بالقانون 05/04 و هي التجمع الحضري الرئيسي "الياشير" ، موضحة كما يلي:

أ. القطاع المعمر SU:

يتربع على مساحة 394.70 هكتار، و يحتوي على المساكن الموجودة بكل أنواعها

و المرافق العمومية الموجودة أو المبرمجة، بالإضافة إلى الطرقات، المساحات الخضراء و المساحات الحرة...

ب. القطاع المبرمج للتعمير على المدى القريب و المتوسط SAU:

هي المساحة لمخصصة للتوسع على المدى القريب و المتوسط، و تتواجد بالجهة

الغربية و الشرقية للتجمع الرئيسي، و تقدر مساحة القطاع الصافية بـ: 65.71 هكتار.

ت. قطاع التعمير المستقبلي :SUF

هي المساحات المخصصة للتوسع على المدى البعيد(في أفق 20 سنة) و تتربع على

مساحة 42.65 هكتار ( المساحة الصافية )، و هي متواجدة بالجهة الشرقية للتجمع.

ث. القطاع الغير قابل للتعمير :SNU

تتمثل أساسا في مساحات المجالات الأمنية للعوائق الطبيعية و الاصطناعية

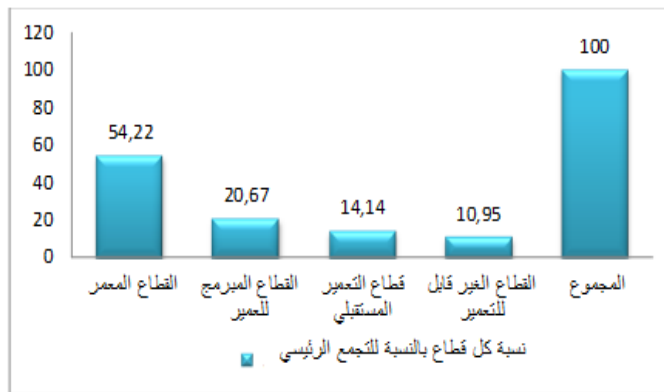
المتواجدة بالتجمع الرئيسي كما هو موضح في الجدول رقم (04) .

جدول رقم (04): تلخيص لمساحات القطاعات العمرانية بمدينة الياشير

القطاع الغير قابل للتعمير (S.N.U)	قطاع التعمير المستقبلي (S.U.F)		القطاع المبرمج للتعمير (S.A.U)		القطاع المعمر (S.U)	التعيين
	المساحة الصافية (هـ)	المساحة الكلية (هـ)	المساحة الصافية (هـ)	المساحة الكلية (هـ)		
79.73	42.65	60.30	65.71	84.82	394.70 هكتار	التجمع الحضري الرئيسي

المصدر: دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية الياشير 2017

حيث تم تمثيل كل قطاع بنسبة ممثلة في التمثيل البياني رقم (02)



المصدر: اعداد الطلبة 2018

### 3. مخططات شغل الاراضي المقترحة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

تم تقسيم مجالات التوسع في المخطط الساري المفعول للتجمع الرئيسي للياشير إلى 25 مخطط شغل

الأراضي منها المدروسة ، الغير مدروسة، مبرمجة أي في طور الانجاز (جدول رقم 05) ، و أيضا

مخططات شغل الأرض المقترحة كما هو موضح في الجدول رقم (05) .

#### جدول رقم (05): مخططات شغل الأراضي بالتجمع الرئيسي

التعيين	المساحة ( هـ )	نوع التدخل	الموقع	ملاحظة
م.ش.أ رقم 01	21.0	تهيئة المجال	مركز التجمع	مدروس
م.ش.أ رقم 02	19.3	تهيئة المجال	غرب التجمع	مدروس
م.ش.أ رقم 03	9.3	تهيئة المجال	غرب التجمع	غير مدروس
م.ش.أ رقم 04	30.0	تهيئة المجال	شرق	غير مدروس
م.ش.أ رقم 05	24	تهيئة المجال	شمال غرب	غير مدروس
م.ش.أ رقم 06	7.7	تهيئة المجال	شمال غرب	غير مدروس
م.ش.أ رقم 07	18.0	تهيئة المجال	جنوب شرق	غير مدروس
م.ش.أ رقم 08	16.0	تهيئة المجال	جنوب التجمع	مدروس
م.ش.أ رقم 09	17.5	تهيئة المجال	جنوب غرب	غير مدروس
م.ش.أ رقم 10	11.0	تهيئة المجال	جنوب غرب	غير مدروس
م.ش.أ رقم 11	8.0	تهيئة المجال	غرب	غير مدروس
م.ش.أ رقم 12	5.5	تهيئة المجال	شمال	غير مدروس
م.ش.أ رقم 13	24.0	تهيئة المجال	شرق	مدروس
م.ش.أ رقم 14	38.0	تهيئة المجال	شرق	مدروس
م.ش.أ رقم 15	9.0	تهيئة المجال	شمال	غير مدروس
م.ش.أ رقم 16	8.0	تهيئة المجال	شمال شرق	غير مدروس
م.ش.أ رقم 17	15.5	تهيئة المجال	شمال شرق	مدروس
م.ش.أ رقم 18	6.0	تهيئة المجال	شرق	مبرمج

المصدر: دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية الياشير 2017

#### جدول رقم (06) : مخططات شغل الأراضي المقترحة بالتجمع الرئيسي

التعيين	المساحة ( هـ )	نوع التدخل	الموقع	ملاحظة
م.ش.أ رقم 19	22.43	تهيئة المجال	غرب	مقترح
م.ش.أ رقم 20	32.16	تهيئة المجال	غرب	مقترح
م.ش.أ رقم 21	10.06	تهيئة المجال	شرق	مقترح
م.ش.أ رقم 22	20.17	تهيئة المجال	شرق	مقترح
م.ش.أ رقم 23	27.08	تهيئة المجال	جنوب شرق	مقترح
م.ش.أ رقم 24	23.95	تهيئة المجال	جنوب شرق	مقترح
م.ش.أ رقم 25	9.27	تهيئة المجال	جنوب شرق	مقترح

المصدر: دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية الياشير 2017

4. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و تقنيته للبناء :

إن أدوات التهيئة و التعمير عملت كوسيلة لتسيير المدينة ككل و ذلك بالاعتماد على

معايير، و في هذا الصدد فإن المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية على مستوى مجال

الدراسة تتمثل في :

جدول رقم (07): يمثل المجالات الأمنية للعوائق الاصطناعية:

المجال الأمني ( م )	العائق
2x50	الطريق السيار شرق - غرب
منطقة سكنية (2x30) - منطقة تجارية (25) 2x	الطريق الوطني
منطقة سكنية (2x30) - منطقة تجارية (25) 2x	الطريق الولائي
2x 07	الطريق البلدي
2x 25	السكة الحديدية
2 x 75 خارج المحيط العمراني 2x10 داخل المحيط العمراني	قناة الغاز
2x 15 خارج المحيط العمراني 2 x 03 داخل المحيط العمراني	الخط الكهربائي متوسط التوتر
ش = 30 م	الخزان المائي
2 x 35	المقبرة
75	المنطقة الصناعية
ش = 500م	مفرغة العمومية (sauvage)

المصدر: دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية الياشير 2017

جدول رقم (08): يمثل المجالات الأمنية للعوائق الطبيعية:

المجال الأمني ( م )	العائق
2 x 10	الواد
2 x 5	الشعبة
حسب حدودها الطبيعية	أراضي فلاحية

المصدر: دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية الياشير 2017

أما من ناحية التقديرات السكنية اعتمدت على نفس الكثافة للسكن الفردي على المدى

القريب، المتوسط، و البعيد و الذي حدد ب: 35(سكن/هـ) ، أما السكن الجماعي فقد حدد ب: 50(سكن/هـ)

، و حدد معامل شغل المسكن ب: 5 أفراد / المسكن كما هو موضح في الجدول رقم (09).

جدول رقم(09):يمثل التقديرات السكنية

سكن جماعي الكثافة (سكن/هـ)	سكن فردي الكثافة (سكن/هـ)	TOL	التجمع الرئيسي
50	35	05	المدى القريب
50	35	05	المدى المتوسط
50	35	05	المدى البعيد

المصدر: دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية الياشير 2017

حيث أن مخططات شغل الأراضي إلي تم اقتراحها في المناطق التوسع بمدينة الياشير فكان معامل الأخذ من الأرض للسكن الجماعي قدر بـ: 0.35 ، ومعامل شغل الأرض يتراوح بين 2.1 و

3.15

أما بالنسبة للسكن الفردي معامل الأخذ من الأرض قدر بـ: 0.6 ، و معامل شغل الأرض يتراوح بين

1.6 - 1.8

**VI. تنظيم المجال و تقنين البناء حسب مخطط شغل الارض :**

**1. مخطط شغل الارض رقم 13 لمدينة الياشير و تنظيمه للمجال :**

حسب توجيهات مخطط شغل الأراضي فإنه تم تقسيم مخطط شغل الأراضي رقم 13 إلى عشرون جزيرة مختلفة

حيث جزء منها مخصص للسكن الجماعي و السكن الفردي و الجزء الأخر مخصص للتجهيزات و كانت موضحة في

الجدول رقم (10).

جدول رقم (10) : تقسيمات مخطط شغل الأراضي رقم 13

رقم الجزيرة	المساحة العقارية	المساحة المبنية	محاذاة بالنسبة لمحور الطريق	النصرح المعماري	توزيع التجارة
01	7217.14	2320.00		%100	
02	7535.40	2418.00		%100	
03	7535.40	2420.00		%100	
04	10801.00 و 3234.80 1554.10.m <sup>2</sup> و 15590.13) (m <sup>2</sup> )	1330.00 1500.00 و 1030.00	m 06.00	%100	
05	11525.00m <sup>2</sup> و 1647.40 m <sup>2</sup>	506.06 m <sup>2</sup> 2460.00m <sup>2</sup>	06.00m	%100	

	%100	06.00m 05.00m 04.50m	1050.00m <sup>2</sup> 450.00m <sup>2</sup>	7453.09m <sup>2</sup> 1000.00m <sup>2</sup> (8453.09 m <sup>2</sup> )	متوسطة مسجد	06
	%100	06.00m 05.00m 04.50m	544.00m <sup>2</sup>	3800.00m <sup>2</sup>	مدرسة ابتدائية	07
	%100	06.00m 05.50m	200.00m <sup>2</sup> 250.00m <sup>2</sup> 300.00m <sup>2</sup> 500.00m <sup>2</sup> (1250.00m <sup>2</sup> )	652.00m <sup>2</sup> 645.00m <sup>2</sup> 666.00m <sup>2</sup> 1047.00m <sup>2</sup> (3350.00 m <sup>2</sup> )	قاعة العلاج مركز البريد بلدية مسجد	08
الطابق الأرضي جعله محلات تجارية على طول الطريق .	%100	06.00m. 06.00m 05.00m.	1789.10m <sup>2</sup>	2680.50m <sup>2</sup>	سكنات فردية	09
	%100	06.00m. 06.00m 04.50m	2752.00m <sup>2</sup>	4806.00m <sup>2</sup>	سكنات فردية مختلطة	10
	%100	06.00m. 06.00m 04.50m	1000.00m <sup>2</sup>	3000.00m <sup>2</sup>	مركز تجاري	10
	%100	05.00m 04.50m	780.00m <sup>2</sup>	1555.00m <sup>2</sup> , 1480.00m <sup>2</sup>	مركز ثقافي + ساحة	11
الطابق الأرضي جعله محلات تجارية على طول الطريق .	%100	07.00m. 05.00m 04.50m	645.30m <sup>2</sup>	2816.00m <sup>2</sup>	سكنات فردية مختلطة	12
الطابق الأرضي جعله محلات تجارية على طول الطريق .	%100	06.00m. 05.00m 04.50m	2181.00m <sup>2</sup>	3036.00m <sup>2</sup>	سكنات فردية مختلطة	13
الطابق الأرضي جعله محلات تجارية على طول الطريق .	%100	06.00m. 05.00m 04.50m	2381.00m <sup>2</sup>	3675.95m <sup>2</sup>	سكنات فردية مختلطة	14
	%100	06.00m 06.00m 05.50m	600.00m <sup>2</sup>	2989.00m <sup>2</sup>	حضانة + حديقة أطفال	15
الطابق الأرضي جعله محلات تجارية على طول الطريق .	%100	06.00m. 05.00m 04.50m	2215.00m <sup>2</sup>	2919.00 m <sup>2</sup>	سكنات فردية مختلطة	16
الطابق الأرضي جعله محلات تجارية على طول الطريق .	%100	06.00m. 05.00m 04.50m	2405.10m <sup>2</sup>	3358.40 m <sup>2</sup>	سكنات فردية مختلطة	17
الطابق الأرضي جعله محلات تجارية على طول الطريق .	%100	06.00m. 05.00m 04.50m	2267.21 m <sup>2</sup>	3160.21 m <sup>2</sup>	سكنات فردية مختلطة	18
الطابق الأرضي جعله محلات تجارية على طول الطريق .	%100	06.00m. 05.00m	1100.00 m <sup>2</sup>	1371.35 m <sup>2</sup>	سكنات فردية مختلطة	19
الطابق الأرضي جعله محلات تجارية على طول الطريق .	%100	06.00m. 05.00m	1100.00 m <sup>2</sup>	1371.35 m <sup>2</sup>	سكنات فردية مختلطة	20

المصدر: دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية الياشير 2017 +معالجة الطلبة

- تقدر مساحة العوائق الطبيعية ب: 0.38 هكتار .
- مساحة العوائق الاصطناعية ب: 9.89 هكتار .
- المساحة الإجمالية للعوائق ( الخط الكهربائي،خط الغاز،الطريق الوطني 05، الواد ) هي: 10.27 هكتار .
- المساحة المخصصة للسكن الجماعي: 3.30 هكتار .
- المساحة المخصصة للسكن الفردي : 3.23 هكتار .
- المساحة المخصصة للتجهيزات: 3.90 هكتار .

## 2. مخطط شغل الأرض رقم 13 و تقنيته للبناء:

اختلفت قيمة COS و CES من منطقة لأخرى في المخطط رقم 13 كما هو ممثل في الجدول

رقم (11)

جدول رقم (11):يمثل قيمة كل من COS، CES، الارتفاع في كل جزيرة حسب تقسيمات مخطط

شغل الأراضي .

الارتفاع	cos	Ces	رقم الجزيرة
R+4	1.50	0.31	01 سكنات جماعية موجودة
R+4	1.70	0.34	02 سكنات جماعية موجودة
4+ق	1.77	0.34	03
R+4	2.00	0.70	04 سكنات جماعية موجودة
R+2	1.37	0.27	تجهيز موجود و سكنات فردية مقترحة
R+1	0.92	0.21 & 0.31	05 مركز التكوين المهني
R+3	0.36		سكنات مقترحة
R+1	0.90	0.11	06 متوسطة
	0.24	0.45	مسجد
R+1	0.16	0.10	07 مدرسة ابتدائية
R+1	0.76	0.38 0.24	08 قاعة العلاج
	(1.24)0.49	(0.60)	مركز البريد
	0.50	0.25	بلدية
	0.50	0.47	مسجد
R+3	2.00	0.66	09 سكنات فردية
R+3	2.00	0.66	10 سكنات فردية مختلطة
R+1	0.66	0.33	10" مركز تجاري
R+1	1.00	0.50	11 مركز ثقافي + ساحة
R+3	1.00	0.23	12 سكنات فردية مختلطة
R+3	2.15	0.71	13 سكنات فردية مختلطة

R+3	1.94	0.64	سكنات فردية مختلطة	14
R+1	0.40	0.20	حضانة + حديقة أطفال	15
R+3	2.27	0.76	سكنات فردية مختلطة	16
R+3	2.15	0.71	سكنات فردية مختلطة	17
R+3	2.15	0.71	سكنات فردية مختلطة	18
R+3	2.31	0.77	سكنات فردية مختلطة	19
R+3	2.31	0.80	سكنات فردية مختلطة	20

المصدر: دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية الياشير 2017 +معالجة الطلبة

بعد الزيارة الميدانية التي قمنا بها لمخطط شغل الأراضي رقم 13 (لمنطقة المدروسة )

فوجدنا أن الحي في طور الإنجاز و أنه تم إنجاز نصف المشروع ، تضم أرضية المشروع 400 مسكن جماعي اجتماعي حديثة النشأة تابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري OPGI ، وأقصى ارتفاع مبني R+4 ، يتكون هيكل السكنات من الخرسانة المسلحة ، و المواد المستخدمة هي الأجر .

حيث يوجد نوع واحد من الواجهات وهذا راجع إلى وجود نمط واحد من المساكن الجماعية

فهذا يعني وجود نمط عمراني موحد ،وتضم كذلك أرضية المشروع مركز التكوين المهني و ملعب و ابتدائية ومسجد ، حيث تم الشروع في بناء بعض السكنات الفردية كان عددها 13 سكن جزء منها تم إنجازها و الجزء الآخر بناء الأساسات فقط .

## خلاصة الفصل :

بعد القيام بالدراسة فتبين لنا أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير برمج مجموعة من

التجهيزات على المدى القريب و المتوسط أما مخطط شغل الأراضي فتم برمجة تجهيزات مختلفة عن

ما نص به المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و بالنسبة للارتفاق الخاص بالطريق الوطني رقم

05 فإن مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير نص على أن يكون 2×30 متر أما مخطط شغل

الأراضي نص على أن يكون 2×35 متر ، بالنسبة للارتفاق الخاص بالشعبة فإن مخطط التوجيهي

للتهيئة و التعمير نص على أن يكون 2×5 متر أما مخطط شغل الأراضي نص على أن يكون العمق ×

ساهم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في تنظيم المجال حيث تم تقسيمه إلى 4 قطاعات و تمثلت في القطاع المعمر ، و القطاع المبرمج للتعمير على المدى القريب و المتوسط ، و القطاع التعمير المستقبلي ، و القطاع الغير قابل للتعمير .

أما من ناحية تقنين البناء اعتمد على معايير خاصة بكل العوائق الطبيعية و الاصطناعية ، و معيار الكثافة و معامل شغل الأرض و معامل اخذ الأرض الخاصة لكل من السكن الجماعي و الفردي ، و معامل شغل المسكن .

ساهم مخطط شغل الأراضي في تنظيم المجال حيث تم تقسيمه إلى 4 مناطق و كذلك تم تقسيمه إلى 20 جزيرة مختلفة جزء منها مخصص للسكن الجماعي و السكن الفردي و جزء الأخر مخصص للتجهيزات المختلفة

أما من ناحية تقنين البناء اعتمد على معايير خاصة بالعوائق الطبيعية و الاصطناعية ، و معيار الكثافة ، ، و معامل شغل المسكن .

إن منطقة الدراسة مستفيدة من أدوات التهيئة والتعمير و لكن يجب معرفة واقع مخطط شغل الأرض رقم 13 ، و مدى احترام ما نص عليها في مخطط شغل الأرض ، و أيضا مدى احترامه للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، من خلال الدراسة الميدانية التي نقدم أهم ملاحظتنا خلال هذا الفصل .

### I. مختلف القطاعات الموجودة في مخطط شغل رقم 13:

يوجد بمخطط شغل الأرض 4 مناطق ، منطقة ذات كثافة متوسطة توجد بها سكنات فردية ، منطقة ذات كثافة مرتفعة توجد بها سكنات جماعية ، منطقة نظم مختلف التجهيزات ، وأخيرا منطقة الارتفاقات الخاصة بكل عائق، كما هو موضح في الجدول رقم (12) .

جدول رقم (12) : يمثل مختلف القطاعات الموجودة في المخطط

الواقع	مخطط شغل الأرض	التعيين
موجودة	كثافة متوسطة	منطقة ذات كثافة متوسطة
موجودة	كثافة مرتفعة	منطقة ذات كثافة مرتفعة
موجودة	منطقة ذات تجهيزات	منطقة ذات تجهيزات
بناء فوق الارتفاق	مختلف الارتفاقات	منطقة الارتفاقات

المصدر: دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية الباشير 2017 +معالجة الطلبة

إن منطقة الكثافة المتوسطة تعتبر منطقة خاصة بالسكنات الفردية تقع في الجهة الغربية لمخطط شغل الأرض رقم 13 ، نظمت في شكل قطع أو في نطاق خطي تقدر مساحتها حوالي 11 هكتار



المصدر: مكتب الدراسات urbn +معالجة الطلبة

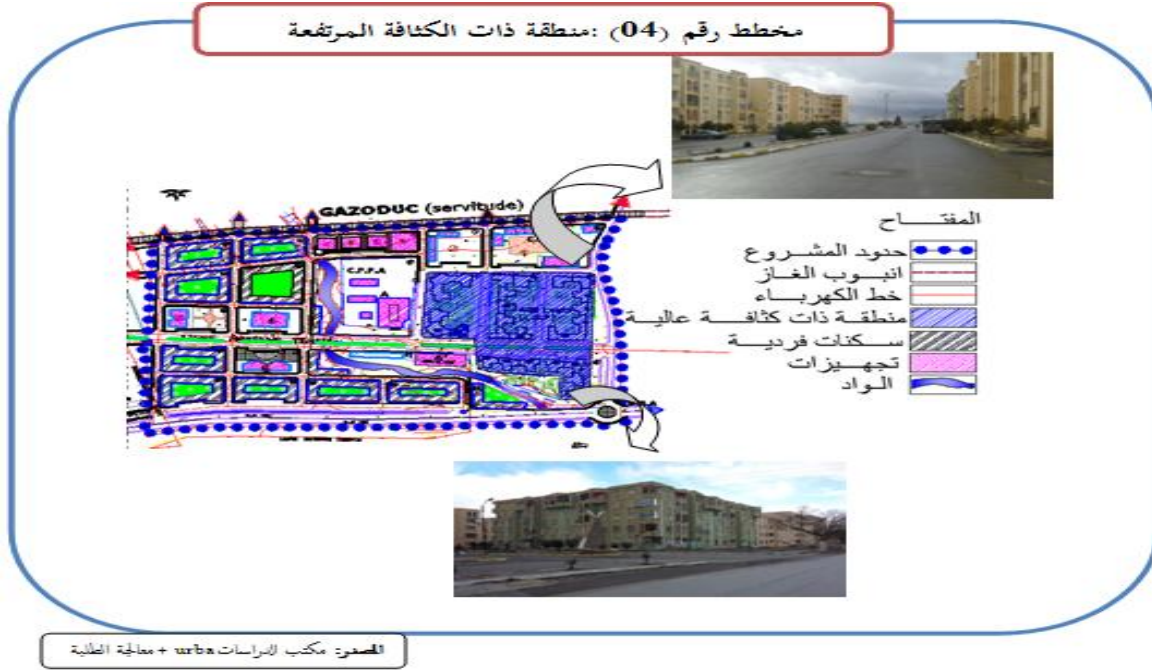
جدول رقم (13): المقارنة بين توجيهات مخطط شغل الأرض و الواقع بالمنطقة ذات الكثافة المتوسطة

الملاحظة	الواقع	مخطط شغل الأرض	التعيين
لا يوجد فرق	مطبقة	عدم بناء المباني المستخدمة لأغراض الصناعية ، الورشات المختلفة ، بنايات المخازن	المنوعة من استغلال و استعمال الأرض
لا يوجد فرق	موجودة	المخصصة بالشكل و المضمون : الطرق ، بنايات ، التوسعة في إطار القانون	أنواع الاستعمالات المقبولة بشروط
يوجد فرق	غير مطبقة	سهولة الوصول من طرف الحماية المدنية ، عدم تجاوز طول الطريق 50 متر ولا يخدم أكثر من 10 مساكن ، تحديد الارتفاع الخاصة بالطرقات ، عرض الرصيف يكون 1.50م و 2م كحد أقصى	المداخل و الطرقات
يوجد فرق	غير موجودة	شبكة مياه الشرب ، شبكة الصرف الصحي ، شبكة نقل الطاقة و الكهرباء	التزويد بالشبكات
لا يوجد فرق	موجودة	تكون الأرضية 8 × 10 على الأقل	خصائص الأراضي
لا يوجد فرق	موجودة	المنشآت يجب أن تكون على طول المسارات الحالية ، استمرارية في واجهات المباني	تشبيد المباني المتعلقة بالطرق العامة أو الخاصة
لا يوجد فرق	موجودة	- عدم وجود فتحات بين بناية و أخرى يجب ترك 2 متر - وجود فتحات بين بناية و أخرى يجب ترك 4 - 16 متر	تشبيد المباني بالنسبة للحدود الفاصلة
لا يوجد فرق	موجودة	المسافة بين بناية و بناية تكون على الأقل نصف ارتفاع البناية ، إذا وجدت فتحات في البناية فانه يجب ترك 4 أمتار على الأقل	تشبيد المباني المتعلقة بالسكنات الأخرى في نفس الملكية
لا يوجد فرق	موجودة	يجب أن لا يتجاوز إجمالي المباني خارج الأعمدة و الجدران 60 %	شغل الأرض
لا يوجد فرق	موجودة	ارتفاع نسبي يكون الارتفاع يساوي المسافة بين بناية و أخرى ، الارتفاع المطلق يكون الارتفاع 4 ... +2R كل طابق ارتفاعه 3.00 متر	ارتفاع المباني
لا يوجد فرق	موجودة	انسجام من حيث الواجهات	الشكل الخارجي
يوجد فرق	غير موجودة	التزويد بالمواقف	المواقف
يوجد فرق	غير موجودة	الحفاظ على المساحات الحرة ، إنشاء المساحات الخضراء	المساحات الحرة
لا يوجد فرق	موجودة	معامل شغل الأرض يكون الحد الأقصى له 1.80 إلى 1.98	الحد الأقصى لاستغلال الأرض
لا يوجد فرق	موجودة	يسمح بتجاوز 10 % من قيمة معامل شغل الأرض	تجاوز معامل شغل الأرض

II. الدراسة الميدانية للمنطقة ذات الكثافة المرتفعة :

منطقة الكثافة المرتفعة وهي منطقة مكتظة بالسكان في شكل كتلة تتألف أساسا من السكن الجماعي ، تقع في الجهة الغربية

لمخطط شغل الأرض رقم 13 و تبلغ مساحتها 3 هكتار



جدول رقم (14) : المقارنة بين توجيهات مخطط شغل الأرض و الواقع بالمنطقة ذات الكثافة المرتفعة

الملاحظة	الواقع	مخطط شغل الأرض	التعيين
لا يوجد فرق	غير موجودة	المباني المستخدمة لأغراض الصناعية ، الورشات المختلفة ، بنايات المخازن	المنوعة من استغلال و استعمال الأرض
لا يوجد فرق	موجودة	يسمح باستعمال التجهيزات و النشاطات	أنواع الاستعمالات المقبولة بشروط
يوجد فرق	غير موجودة	كل بناية على الطريق يجب تزويدها بمدخل على حسب نوعية البناء ، إذا كان طول الطريق 50 متر يجب أن توجد دورة ، مثلث الرؤية يكون فارغ من اجل الرؤية على الأقل 10 أمتار	المداخل و الطرقات
لا يوجد فرق	موجودة	شبكة مياه الشرب ، شبكة الصرف الصحي ، شبكة نقل الطاقة و الكهرباء	التزويد بالشبكات
لا يوجد فرق	موجودة	تحقيق الترافف في البنايات ، كل أرضية تستقبل مشروعها فقط	خصائص الأراضي
لا يوجد فرق	موجودة	يجب أن تكون الإنشاءات الجديدة على طول الطريق	تشبيد المباني المتعلقة بالطرق

العامة او الخاصة	الحالية أو المقترحة ، احترام التهيئة المقترحة في المخطط	موجودة	لا يوجد فرق
تشبيد المباني الخاصة بنفس الجزيرة	يجب احترام جميع المنشآت وجهتها و قواعد أشعة الشمس	موجودة	لا يوجد فرق
شغل الأرض	يجب أن لا يتجاوز إجمالي المباني خارج الأعمدة و الجدران 50%	موجودة	لا يوجد فرق
ارتفاع المباني	ارتفاع السكن الجماعي لا يتجاوز $R + 4$ أي 16 متر	موجودة	لا يوجد فرق
الشكل الخارجي	العناية بالبنائيات الحساسة	غير موجودة	يوجد فرق
المواقف		موجودة	لا يوجد فرق
المساحات الحرة	المحافظة على المساحات الخضراء و يجب أن تكون تهيئة للمساحات الحرة	غير موجودة	يوجد فرق
الحد الأقصى لاستغلال الأرض	معامل شغل الأرض يكون الحد الأقصى له 1.80	موجودة	لا يوجد فرق
تجاوز معامل شغل الأرض	يسمح بتجاوز 10% من قيمة معامل شغل الأرض	موجودة	لا يوجد فرق

من إعداد طلبة 2018

### III. الدراسة الميدانية للمنطقة ذات تجهيزات :

المنطقة الخاصة بالتجهيزات تعتبر منطقة مخصصة للتجهيزات ذات الخدمة الجماعية و تأخذ بعين الاعتبار الكثافة المطلوبة

، حيث تتوسط مخطط شغل الأرض رقم 13 ، و تبلغ مساحتها 5 هكتار



جدول رقم (15) : المقارنة بين توجيهات مخطط شغل الأرض و الواقع بمنطقة التجهيزات

الملاحظة	الواقع	مخطط شغل الأرض	التعيين
لا يوجد فرق	موجودة	أي نوع من البناء إلا المنشآت و التجهيزات الخاصة بتلك المنطقة	المنوعة من استغلال و استعمال الأرض
لا يوجد فرق	موجودة	استخدام المعدات الخاصة بالتجهيزات	أنواع الاستعمالات المقبولة بشروط
لا يوجد فرق	غير موجودة	كل بناية على الطريق يجب تزويدها بمدخل على حسب نوعية البناء ، إذا كان طول الطريق 50 متر يجب أن توجد دورة ، مثلث الرؤية يكون فارغ من اجل الرؤية على الأقل 10 أمتار	المدخل و الطرقات
لا يوجد فرق	موجودة	شبكة مياه الشرب ، شبكة الصرف الصحي ، شبكة نقل الطاقة و الكهرباء	التزويد بالشبكات
لا يوجد فرق	موجودة	أن تكون نفس المساحة للتجهيز التي نص عليها الشبكة الوطنية للتجهيز	خصائص الأراضي
يوجد فرق	غير موجودة	يجب أن تكون الإنشاءات الجديدة على طول الطريق الحالية أو المقترحة ، احترام التهيئة المقترحة في المخطط	تشديد المباني المتعلقة بالطرق العامة أو الخاصة
لا يوجد فرق	موجودة	يجب احترام جميع المنشآت و جهتها و قواعد أشعة الشمس	تشديد البنائات الواحدة بالنسبة للأخرى في أرضية واحدة لها نفس
لا يوجد فرق	موجودة	الارتفاع المطلق للبنائات لا يمكن أن يتجاوز R+1 أي 8 أمتار ، الارتفاع النسبي لا يتجاوز 4 أمتار	ارتفاع المباني
لا يوجد فرق	موجودة	تسييج الأرض بعناية ، التعامل مع الأسقف بعناية ضد تسرب المياه ، الالتزام بالحفاظ على وحدة المظهر الخارجي	الشكل الخارجي
لا يوجد فرق	موجودة	تكون خارج الطرق العامة	المواقف
لا يوجد فرق	موجودة	ثابت و يكون 0.36 بالنسبة للتجهيزات ذات الخدمة الحرة	الحد الأقصى لاستغلال الأرض
لا يوجد فرق	موجودة	يسمح بتجاوز 10 % من قيمة معامل شغل الأرض	تجاوز معامل شغل الأرض

من إعداد طلبة 2018

#### .IV. الدراسة الميدانية لمنطقة الارتفاقات:

منطقة الارتفاق تعتبر منطقة الخطر أي لا يمكن بناء أي منشئ عليها إلا في حالات ، لذلك تكون عبارة عن مساحات

خضراء أو مساحات حرة و تمثلت هذه الارتفاقات في :

- ارتفاع خط الغاز الجهة الشمالية للمخطط

- ارتفاع خط الكهرباء وسط المخطط من الشرق نحو الغرب

-ارتفاع الطريق الوطني رقم 05 الجهة الجنوبية للمخطط

- ارتفاع الواد يتوسط المخطط من الشمال نحو الجنوب

مخطط رقم (06) :الارتفاعات



الصور: مكتب الدراسات urba + معالجة الطلبة

جدول رقم (16) : المقارنة بين توجيهات مخطط شغل الأرض و الواقع بمنطقة العوائق

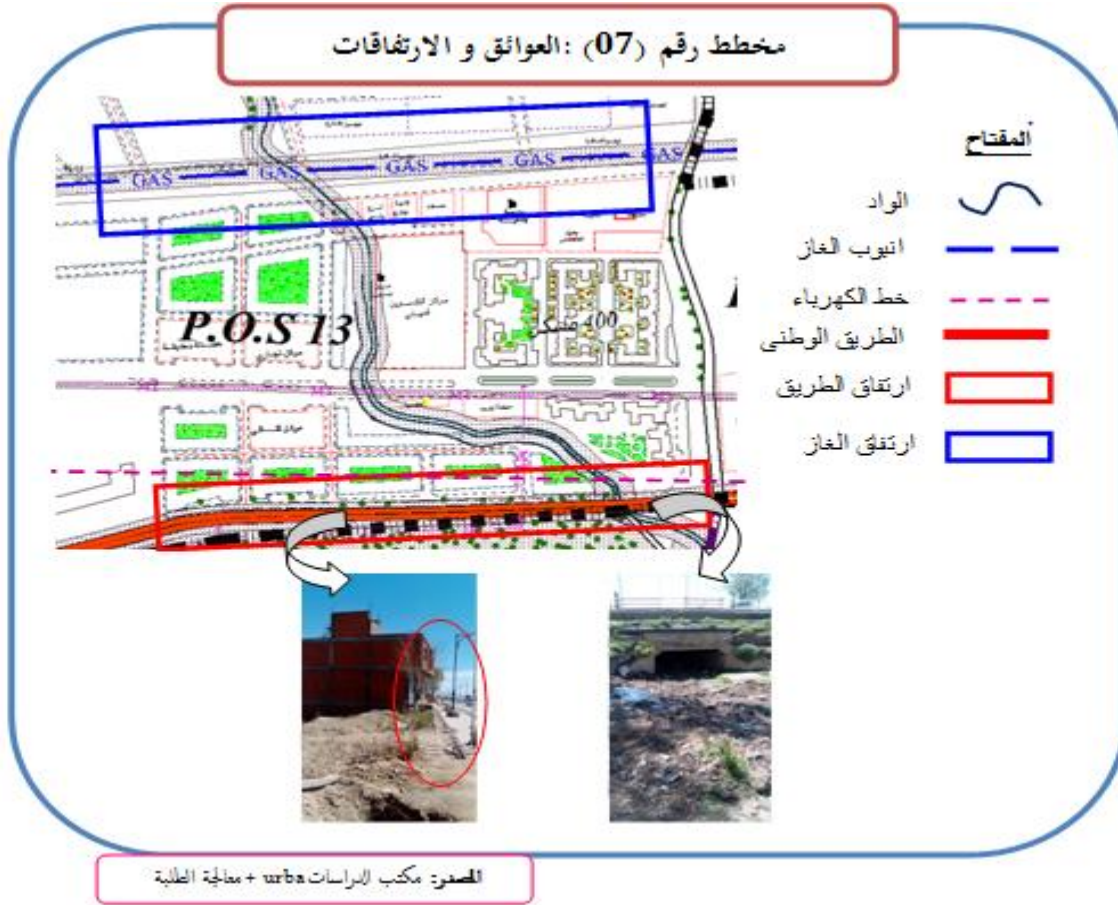
الملاحظة	الواقع	مخطط شغل الأرض	التعيين
يوجد فرق	غير موجودة	كل المنشآت الطبيعية ما عدا المتعلقة بتسيير المنطقة المرخصة من طرف الخدمات الفنية	المنوعة من استغلال و استعمال الأرض
يوجد فرق	غير موجودة	تزرع المنحدرات و الحواف بالأشجار	تهيئة الواد
يوجد فرق	غير موجودة	ترك 10 متر على كلتا الجانبين	ارتفاع الغاز

من إعداد طلبة 2018

.V الفروقات بين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأرض :

1. الارتفاقات

- الطريق الوطني رقم 05 نص مخطط شغل الأرض أن يكون الارتفاق 35 متر على كلتا الجانبين ، أما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نص أن يكون 30 متر.
- الواد نص مخطط شغل الأرض أن يكون الارتفاق العمق  $2 \times 2$  ، أما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير  $2 \times 5$  .
- أنبوب الغاز نص مخطط شغل الأرض أن يكون الارتفاق 10 متر على كلتا الجانبين ، أما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نص أن يكون 75 على كلتا الجانبين .



2. التجهيزات :

- لقد نص المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مجموعة من التجهيزات مقترحة على المدى القريب و المتوسط و المدى البعيد و لكن في مخطط شغل الأرض تم اقتراح تجهيزات أخرى غير مذكورة أعلاه .

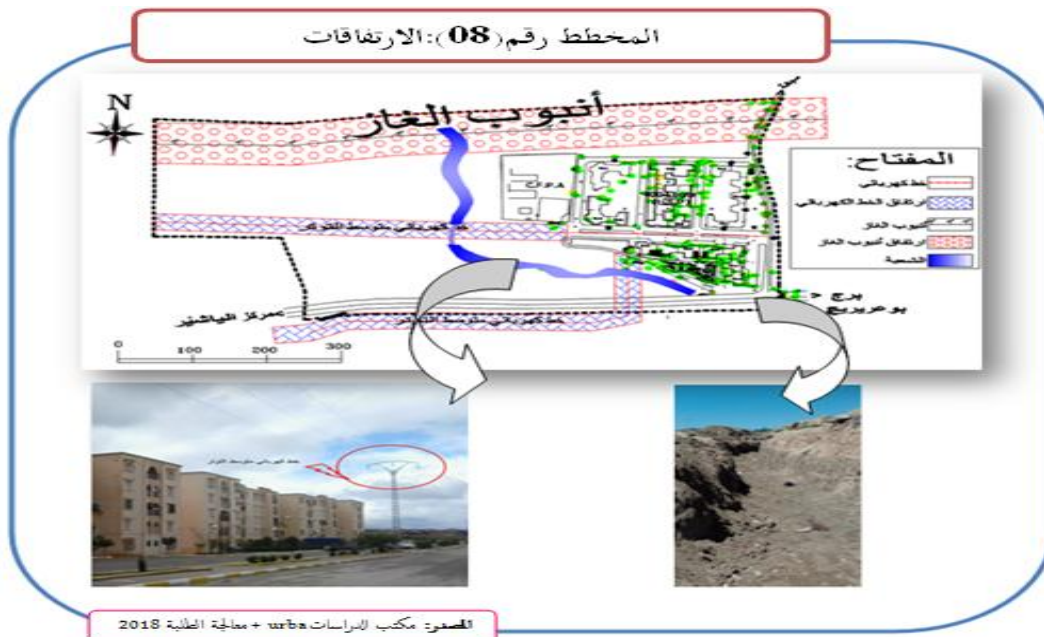
صور لبعض التجهيزات :



VI. الفروقات بين مخطط شغل الأرض و الواقع :

1. الارتفاعات

- ارتفاع أنبوب الغاز لم يتم تطبيقه ، تم إنشاء بنايات فوقه و المتمثلة في التجهيزات المختلفة
- ارتفاع الواد لم يتم احترامه ، تم بناء سكنات فردية بجواره
- ارتفاع الطريق الوطني رقم 05 لم يطبق ، و تم إنشاء سكنات فردية بجوار الطريق



## 2. الشبكات

- شبكة الطرق و النقل غير معبدة و غير منظمة.
- لم يتم تزويد السكنات الفردية بالكهرباء.



06



05



04

من التقاط طلبية 2018

## 3. المساحات الحرة

- عدم وجود مساحات اللعب للأطفال و أماكن الجلوس.
- المساحات الخضراء غير مهيأة و غير منظمة



09



08



07

من التقاط طلبية 2018

## 4. الواجهات

- الواجهات بالنسبة للسكن الجماعي موحد ، أما بالنسبة للسكن الفردي مختلف من بناية لأخرى.



11



10



13



12

### الخلاصة

إن واقع أدوات التهيئة و التعمير لمدينة الياشير بصفة عامة و مخطط رقم 13 بصفة خاصة لم يتم تطبيق ما جاء في توجيهاتها الخاصة بكل منطقة ، حيث بالنسبة للسكن الجماعي و الفردي تتخلله فراغات غير مهيأة ، غياب تام للمساحات الخضراء و مساحات اللعب و هي من العناصر المهمة في تكوين المجال ، وهي تلعب دورا هاما في الترويج النفسي ، من خلال الدراسة الميدانية سجلنا وجود ملعبين لكرة القدم ، عدا هذا لا يتوفر الحي على أية مساحة مهيأة لاستقبال أي نشاط ترفيهي مخصص للأطفال أو الكبار وإنما نجد أرضيات من الخرسانة تستعمل من طرف الأولاد للعب مع كل ما يسببه ذلك من خطر ، وجود شبكة مهمة من الطرق ( الثانوية ، و الثالثة ) داخل الحي غير مهيأة ، وجود عدة ارتفاعات طبيعية و اصطناعية تقطع الحي ( الواد ، الخط الكهربائي متوسط التوتر ، أنبوب الغاز ، الطريق الوطني رقم 05 ) غير مهيأة و لم يتم احترام الارتفاع الخاص بكل عائق ، حيث تم بناء في الارتفاع الخاص بالطريق الوطني رقم 05 و أيضا في الارتفاع الخاص بأنبوب الغاز الطبيعي ، شبكة الكهرباء لم يتم وصلها بعد للسكنات الفردية.

كما نستنتج أنه ورغم أن هذا القانون سن أدوات للتهيئة والتعمير رديعة في جوهرها تقنية في تطبيقها إلا أن هذه الوسائل غالبا ما تصطدم بواقع يجعلها غير قابلة للتطبيق ، وأداة تجاوزها الزمن بسبب عدم إنجازها كما هو منصوص عليه في المخطط مما أنتج نسيج عمراني يتسم في أغلب المدن بالتشوه نتيجة مخالفة قوانين العمران وضعف المراقبة ولامبالاة المسؤولين إزاء اعتمادها كأداة تخطيطية.

بعد أن قمنا بدراسة ميدانية لواقع الحي الواقع بمخطط شغل الأراضي رقم 13 بمدينة الياشير، حيث اطلعنا على مدى مطابقة هذا الواقع واحترامه لتوجيهات مخطط شغل الأراضي من جهة، وتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، من جهة أخرى. متمة لما سبق سنتطرق في هذا الفصل إلى تحليل الأجوبة التي حصلنا عليها من خلال الاستمارة الموجهة للسكان ( 13 مسكنا فقط)، وكذلك من خلال المقابلات التي قمنا بها على مستوى مديرية التعمير والبناء، والبلدية، وديوان الترقية والتسيير العقاري، ومكتب الدراسات. وننهي الفصل بالتوصيات العامة والخاصة التي توصلنا إليها بعد الدراسة الميدانية وتحليل الفرضيتين.

## I. تحليل الفرضيات:

لتأكيد الفرضيات قمنا بإجراء مقابلة مع البلدية، ومديرية التعمير والبناء، وديوان الترقية والتسيير العقاري، ومكتب الدراسات، وقمنا بتوجيه استمارة لسكان مخطط شغل الأرض رقم 13 بلغ عدد الاستمارات 13 استمارة تم توزيعها على جميع السكان وذلك لعدم توفر كمية كبيرة من السكنات، أما بخصوص السكنات الجماعية (400 مسكن) فإن ديوان الترقية والتسيير العقاري نابت عنهم.

### 1. التذكير بالفرضيات :

#### ➤ الفرضية الأولى:

مراحل إعداد أدوات التهيئة و التعمير المعتمدة يمكن أن تكون سببا في فاعلية أو عدم فعالية هذه الأدوات.

#### ➤ الفرضية الثانية:

عدم التزام المسؤولين المحليين بتوجيهات أدوات التهيئة و التعمير ساهم في عدم التحكم في تنظيم و تسيير المجال.

## 2. استمارة الخاصة بالسكان :

بما أن دراستنا تهتم بأدوات التهيئة والتعمير ،قمنا بدراسة لمخطط شغل الأراضي رقم 13 الذي ينقسم إلى جزأ مبني وجزأ غير مبني ، ولعدم توفر كمية كبيرة من السكنات الفردية قمنا بتوزيع استمارة الاستبيان على جميع السكنات الفردية والتي بلغ عددها 13 سكن .

قمنا بتوجيه استمارة استبيان مكونة من 10 أسئلة لأفراد السكنات الفردية بخصوص رخصة البناء و رخصة المطابقة وعقد المسكن ، ولقد حصلنا بعد جمع الاستمارات على الأجوبة التالية في الجدول رقم 17 ، (أنظر الملحق رقم 06) .

جدول رقم (17) : يمثل أجوبة الاستمارة

رقم السؤال	صيغة السؤال	الجواب		الملاحظة
		لا	نعم	
01	هل تملك رخصة البناء ؟	11	02	نسبة 84.62% يملكون رخصة البناء، أما 15.38% من السكان لا يملكون رخصة البناء .
02	ما هو تاريخ رخصة البناء ؟	/	/	تم الحصول على رخصة بناء واحدة في سنة 2013، و 06 رخص بناء في سنة 2016، و 04 رخص بناء في سنة 2017، ويوجد مسكنين لا يملكان رخصة البناء.
04	هل تملك عقد المسكن ؟	13	00	نسبة الحصول على عقد المسكن 100%
05	ما هو تاريخ الحصول عليه ؟	/	/	تم الحصول على عقدين في سنة 2012 ، و 03 عقود مساكن في سنة 2013 و 07 عقود مساكن في سنة 2014 ، و عقد مسكن واحد في سنة 2015 .
06	هل تملك رخصة المطابقة ؟	00	13	السكنات في طور الإنجاز وهي غير مستغلة.
08	ما هي الأسباب ؟	/	/	بعض السكان لم يتم إتمام بناء السكنات الفردية والبعض الآخر لم يقدم طلب للحصول عليها.
09	هل تم استشارة مكتب الدراسات في عملية التخطيط ؟	13	00	كل المعين قاموا بإنجاز دراسات تقنية لدى مكاتب دراسات معتمدة.

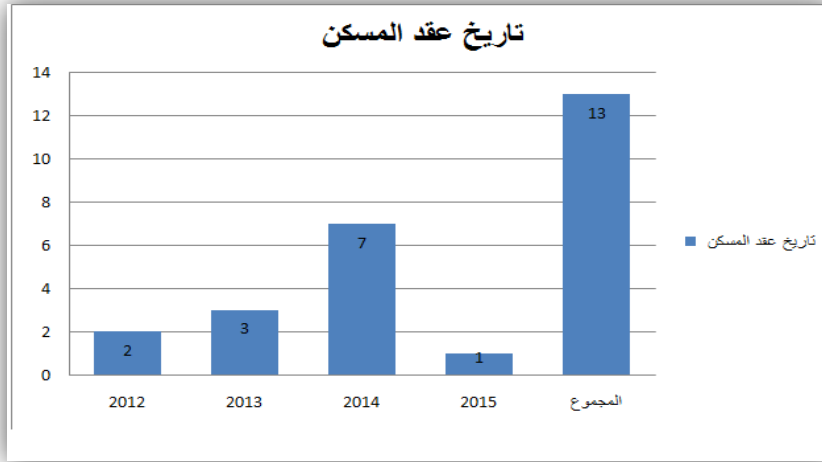
من إعداد طلبة 2018

### التعليق :

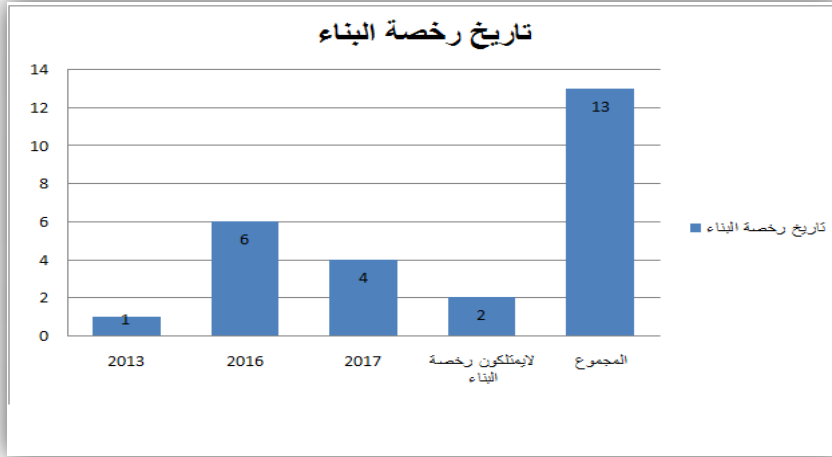
بما أن جميع السكان يمتلكون عقد المسكن (رسم بياني رقم 01) و جميعهم استشاروا مكتب الدراسات، وتم الشروع في البناء المساكن ومعظمهم يمتلكون رخصة البناء(رسم بياني رقم 02). هذا يبين لنا أن التصميم والبناء يتم وفق طريقة قانونية و مخطط شغل الأراضي يحترم وينظم ويقفن البناء ،أما بخصوص السكان الذين لا يمتلكون رخصة البناء وتم الشروع في بناء سكناتهم نستطيع القول أنه لا يوجد رقابة من طرف المسؤولين مما جعلهم يشروعون في إنجاز سكناتهم دون الاهتمام بالحصول على رخصة البناء ،مما يجعل سكناتهم تعتبر سكنات

فوضوية . من هنا نستطيع القول أن عدم تطبيق القانون المتمثل في منع السكان بالشروع في إنجاز سكناتهم دون الحصول على رخص البناء وهذا التصرف يساهم في عدم التحكم في تنظيم و تسيير المجال.

رسم بياني رقم (03) : يمثل تاريخ الحصول عقد المسكن



رسم بياني رقم (04) : يمثل تاريخ الحصول رخصة البناء



### 3. تحليل المقابلة :

نظرا لطبيعة موضوع المذكرة ولإثرائها ببعض المعلومات الواقعية قمنا بإنجاز مقابلة مع البلدية و مديرية

التعمير والبناء لأنها هي المسؤولة عن تطبيق القوانين الخاصة عند إنجاز أدوات التهيئة والتعمير ( POS ،

(PDAU) ومقابلة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري لأنها هي المسؤولة عن إنجاز 400 مسكن ، ومقابلة مع

مكتب الدراسات بالبلدية لأنه هو من قام بإنجاز مخطط شغل الأراضي رقم 13 ، لإفادتنا بالمعلومات اللازمة حول موضوع ، أدوات التهيئة و التعمير ، ومراحل إعدادها و كيفية إنجازها ، و ذلك قصد التحكم الأمثل في تنظيم و تسير مجالها العمراني ، شملت أسئلة المقابلة على 84 سؤال مقسمة إلى 24 سؤال موجه للبلدية و 27 سؤال موجه لمديرية التعمير والبناء و 19 سؤال موجه لمكتب الدراسات ، و 14 سؤال موجه إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري ، حيث كانت الأسئلة متنوعة جزء منها أسئلة مغلقة والجزء الآخر أسئلة نصف مغلقة والجزء الآخر أسئلة مفتوحة .

### 3-1- المقابلة مع مسؤولي البلدية :

بعد أن قمنا بإجراء مقابلة مع رئيس المصلحة التقنية ببلدية الياشير ، قمنا بطرح بعض التساؤلات حول كيفية قيام البلدية بالدراسات المتعلقة بكيفية إعداد أدوات التهيئة والتعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي ) ، حيث كان عدد الأسئلة 24 سؤال تتفرع إلى 5 أسئلة مفتوحة ، و 8 أسئلة مغلقة ، و 11 سؤال نصف مغلق ، حيث قام بالإجابة على التساؤلات على النحو التالي في الجدول رقم (18) ، ( أنظر الملحق رقم 01) .

#### جدول رقم ( 18 ):تحليل نتائج المقابلة الموجهة للبلدية

رقم السؤال	صيغة السؤال	الإجابة	التعليق
01	حسب رأيك ما هو الهدف من إنجاز أدوات التهيئة و التعمير ؟	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير : - من أجل تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة أراضي معينة ، ضبط توقعات التعمير وقواعده وقوانينه ، حماية الأراضي الفلاحية من الاكتساح العمراني . مخطط شغل الأراضي : - من أجل تعيين الكمية الدنية والقصوى من البناء المسموح به ويضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبيانات ، يحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء .	حسب تصريحات رئيس المصلحة التقنية تبين لنا أن المسؤول على إطلاع بأدوات التهيئة والتعمير .
02	ما هي القوانين المنظمة لإعداد و إنجاز أدوات التهيئة و التعمير ؟	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير : قانون 177/91 المؤرخ في ماي 1991 . مخطط شغل الأراضي : قانون 178/91 المؤرخ في ماي 1991 .	حسب تصريحات رئيس المصلحة التقنية تبين لنا أن المسؤول على إطلاع بأدوات التهيئة والتعمير .
03	هل استفادت مدينة الياشير من	نعم	جزء من مدينة الياشير استفادت وجزء لم يستفد

حيث لاحظنا أن مخططات شغل الأراضي من 1 إلى 11 لم تستفد أما مخططات شغل الأراضي من 12 إلى 25 لم تستفد .		أدوات التهيئة و التعمير ؟	
حسب تصريحات رئيس المصلحة التقنية تبين لنا أن المسؤول على إطلاع بأدوات التهيئة والتعمير .	09 مخططات	ما هو عدد مخططات شغل الأراضي المقترحة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ؟	05
حسب تصريحات رئيس المصلحة التقنية تبين لنا أن المسؤول على إطلاع بأدوات التهيئة والتعمير .	25 مخطط -منجزة ومصادق عليها : 06 -منجزة وغير مصادق عليها : 00 -في طور الدراسة : 00 - لم يشرع في دراستها : 08 -غير مدروسة : 11	ما هي الوضعية الفيزيائية لإعداد مخططات شغل الأراضي ؟ (العدد)	06
حسب تصريحات رئيس المصلحة التقنية تبين لنا أن المسؤول على إطلاع بأدوات التهيئة والتعمير .	نعم	هل تم اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي ؟	07
حسب تصريحات رئيس المصلحة التقنية تبين لنا أن المسؤول على إطلاع بأدوات التهيئة والتعمير .	- تاريخ مداولة المجلس الشعبي البلدي: 2017/81 بتاريخ 2017/09/19 . - تاريخ مداولة المجلس الشعبي الأولائي: 2017/209 بتاريخ 2017/10/15 . - تاريخ المقررة: 2017/11/08 . -رقمها : 2017/1731 .	إذا كان الجواب نعم، ما هو تاريخ مداولة المجلس الشعبي البلدي؟ ما هو تاريخ مداولة المجلس الشعبي البلدي الولائي؟ ما هو تاريخ المقررة ؟ وما هو رقمها ؟.	08
حسب تصريحات رئيس المصلحة التقنية تبين لنا أن المسؤول على إطلاع بأدوات التهيئة والتعمير .	نعم	هل تم دراسة مخطط شغل الأراضي رقم 13 ؟	10
حسب تصريحات رئيس المصلحة التقنية تبين لنا أنه على إطلاع بأدوات التهيئة والتعمير .	- تاريخ مداولة المجلس الشعبي البلدي: 2013/22 بتاريخ 2013/04/29 . -نعم تم الإشهار بالمخطط ،وتبليغه للمصالح والهيات . -قام بدراسة المخطط :مكتب دراسات urban Blida .	إذا كان الجواب نعم، ما هو تاريخ مداولة المجلس الشعبي البلدية ؟ وهل تم الإشهار بالمخطط و تبليغه للمصالح والهيات ؟ ومن قام بدراسة المخطط شغل الأرض رقم 13؟.	11
حسب تصريحات رئيس المصلحة و حسب الأسئلة الموجه إليه وطريقة إجابته تبين أنه تم احترام مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .	نعم	هل تم احترام مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ؟	12
حسب تصريحات رئيس المصلحة و حسب الأسئلة الموجه إليه وطريقة إجابته تبين أنه تم احترام مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي رقم 13 .	نعم	هل تم احترام مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي رقم 13 ؟	14
حسب تصريحات رئيس المصلحة التقنية تبين لنا أنه على إطلاع بأدوات التهيئة والتعمير .	25 قطاع -القطاعات المعمرة :18 -القطاعات المبرمجة للتعمير :04 -القطاعات الغير قابلة للتعمير :ارتفاقات الحماية للشعبة (واد ) ، وخط الكهرباء متوسط التوتر وعالي التوتر	ما هو عدد القطاعات التي حددها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حسب الحالات التالية ؟	16

	، وأنبوب الغاز والطريق الوطني، الطريق السيار . -قطاعات التعمير المستقبلية : 03		
17	هل تم اعتماد مخطط شغل الأراضي رقم 13 في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ؟	نعم	بعد القيام بالدراسة تبين لنا أن : - المخطط التوجيهي برمجة مجموعة من التجهيزات على المدى القريب والمتوسط و مخطط شغل الأراضي قام برمجة تجهيزات مختلفة عنها . - الارتفاق الخاص بالطريق الوطني في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (2×30) أما في مخطط شغل الأراضي (2×35) . - الارتفاق الخاص بالشعبة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (2×5) أما في مخطط شغل الأراضي (العمق 2×) .
19	هل حدد مخطط شغل الأراضي حقوق استخدام الأرض و البناء بالنسبة للعناصر التالية : COS،CES، الارتفاق ، الكثافة، المظهر الخارجي .	نعم الكثافة : السكن الفردي 35، السكن الجماعي 80. الارتفاق : بالنسبة للغاز الطبيعي 2×75 خط كهربائي متوسط التوتر: 2×15 الشعبة (الواد): العمق 2× بالنسبة لمعامل أخذ الأرض ومعامل شغل الأرض لا يوجد جواب .	- من المفروض احترام الارتفاق الخاص بالغاز الطبيعي حيث لاحظنا برمجة معظم التجهيزات فوق ارتفاع الخاص بالغاز (مسجد، ابتدائية (... - الارتفاق الخاص بالطريق الوطني حيث لاحظنا بعض السكنات الفردية متلاصقة للرصيف . - الارتفاق الخاص بالشعبة لاحظنا كذلك بعض السكنات بالقرب من الشعبة .
20	في حالة تحديد المظهر الخارجي ، ما هي التوجيهات ؟	يجب احترام ارتفاع البناءات وشكل البناءات و الألوان	هناك اختلاف في المظهر الخارجي للبناءات من ناحية الواجهات والألوان أما الارتفاع فكان موحد .
21	هل يتم احترام حقوق استخدام الأرض ، عند دراسة طلبات رخص البناء ؟	لا	عدم الالتزام بالتوجيهات الخاصة ب PDAU و POS وهذا يتنافى مع توجيهات القانون
22	إذا كان الجواب لا ، ما هي الأسباب ؟	-صعوبة تطبيقها في الواقع -غير ملزمة في التطبيق .	عدم الالتزام بالتوجيهات الخاصة ب PDAU و POS وهذا يتنافى مع توجيهات القانون
23	هل تم تسليم رخص المطابقة للبناءات المنجزة في مخطط شغل الأراضي رقم 13؟	نعم	حسب تصريحات رئيس المصلحة التقنية تبين لنا أن المسؤول على إطلاع بأدوات التهيئة والتعمير
24	في حالة الجواب نعم، ما هو عدد الرخص المسلمة؟ وما هو عدد الرخص المرفوضة ؟	-عدد الرخص المسلمة : 13 -عدد الرخص المرفوضة : 00	حسب تصريحات رئيس المصلحة التقنية تبين لنا أن المسؤول على إطلاع بأدوات التهيئة والتعمير

من إعداد طلبة 2018

التعليق :

حسب تصريحات رئيس المصلحة التقنية لبلدية الياشير وطريقة إجابته لنا عن جميع الأسئلة الموجه إليه فيما يتعلق بمراحل إعداد أدوات التهيئة والتعمير تبين لنا أن البلدية حريصة على إعداد وإنجاز مخططات التهيئة والتعمير ، ومن خلال دراستنا الميدانية تبين لنا أن هناك اختلاف بين توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي و الواقع فيما يخص نوع التجهيزات المقترحة والارتفاعات ، والمظهر الخارجي و حقوق استخدام الأرض عند دراسة طلبات رخص البناء وهذا يتنافى مع توجيهات القانون .

3-2- المقابلة مع مديرية التعمير والبناء :

بعد أن قمنا بإجراء مقابلة مع رئيس المصلحة التقنية مع مديرية التعمير و البناء لبلدية الياشير ، قمنا بطرح بعض التساؤلات حول كيفية قيام البلدية بالدراسات المتعلقة بكيفية إعداد أدوات التهيئة والتعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي ) حيث كان عدد الأسئلة 27سؤال تنفرع إلى 10 أسئلة مفتوحة ، و 8 أسئلة مغلقة ، و 10 سؤال نصف مغلقة ، ، حيث قام بالإجابة على التساؤلات على النحو التالي في الجدول رقم (19) ، (أنظر الملحق رقم 03) .

جدول رقم (19):تحليل نتائج المقابلة الموجهة لمديرية التعمير والبناء

رقم السؤال	صيغة السؤال	الإجابة	التعليق
01	حسب رأيك ما هو الهدف من إنجاز أدوات التهيئة و التعمير ؟	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: -من أجل تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة أراضي معينة ، ضبط توقعات التعمير وقواعده وقوانينه ، حماية الأراضي الفلاحية من الاكتساح العمراني. مخطط شغل الأراضي : من أجل تعيين الكمية الدنية والقصوى من البناء المسموح به ويضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنيات، يحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء.	حسب تصريحات رئيس المصلحة التقنية تبين لنا أن المسؤولين على إطلاع بأدوات التهيئة والتعمير .
02	ما هي القوانين المنظمة لإعداد و إنجاز أدوات التهيئة و التعمير ؟	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: قانون 177/91 المؤرخ في ماي	حسب تصريحات رئيس المصلحة التقنية تبين لنا أن المسؤولين على إطلاع بأدوات التهيئة والتعمير .

	1991. مخطط شغل الأراضي : قانون 178/91 المؤرخ في ماي 1991.		
03	هل استفادت مدينة الياشير استفادات وجزء لم يستفد من التهيئة و التعمير ؟	نعم	جزء من مدينة الياشير استفادت وجزء لم يستفد من أدوات التهيئة والتعمير .
05	ما هو عدد مخططات شغل الأراضي المقترحة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ؟	09 مخططات	حسب تصريحات رئيس المصلحة التقنية تبين لنا أن المسؤولين على إطلاع بأدوات التهيئة والتعمير .
06	ما هي الوضعية الفيزيائية لإعداد مخططات شغل الأراضي ؟ (العدد)	-منحزة ومصادق عليها: 06 -منحزة وغير مصادق عليها: 00 -في طور الدراسة: 00 -لم يشرع في دراستها: 08 -غير مدروسة: 11	حسب تصريحات رئيس المصلحة التقنية تبين لنا أن المسؤولين على إطلاع بأدوات التهيئة والتعمير .
07	هل تم اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي ؟	نعم	حسب تصريحات رئيس المصلحة التقنية تبين لنا أن المسؤولين على إطلاع بأدوات التهيئة والتعمير .
08	إذا كان الجواب نعم	- تاريخ مداولة المجلس الشعبي البلدي: 2017/81 بتاريخ 2017/09/19 . - تاريخ مداولة المجلس الشعبي الأولائي: 2017/209 بتاريخ 2017/10/15 . - تاريخ المقررة: 2017/11/08 -رقمها : 2017/1731 .	حسب تصريحات رئيس المصلحة التقنية تبين لنا أن المسؤولين على إطلاع بأدوات التهيئة والتعمير .
10	هل تم دراسة مخطط شغل الأراضي رقم 13 ؟	نعم	حسب تصريحات رئيس المصلحة التقنية تبين لنا أن المسؤولين على إطلاع بأدوات التهيئة والتعمير .
11	إذا كان الجواب نعم	- تاريخ مداولة المجلس الشعبي البلدي: 2013/22 بتاريخ 2013/04/29 . -نعم تم الإشهار بالمخطط، وتبليغه للمصالح و الهيئات . -قام بدراسة المخطط :مكتب دراسات Urbain Blida.	حسب تصريحات رئيس المصلحة التقنية تبين لنا أن المسؤولين على إطلاع بأدوات التهيئة والتعمير .
12	هل تم احترام مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير؟	نعم	حسب تصريحات رئيس المصلحة و حسب الأسئلة الموجه إليه وطريقة إجابته تبين أنه تم احترام مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
14	هل تم احترام مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي رقم 13 ؟	نعم	حسب تصريحات رئيس المصلحة و حسب الأسئلة الموجه إليه وطريقة إجابته تبين أنه تم احترام مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي رقم 13.
16	ما هو عدد القطاعات التي حددها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حسب الحالات التالية ؟	25 قطاع -القطاعات المعمرة: 18 -القطاعات المرشحة للتعمير: 04 -القطاعات الغير قابلة للتعمير :ارتفاعات الحماية للشعبة (واد) ، وخط الكهرباء متوسط التوتر وعالي التوتر، وأنبوب الغاز والطريق الوطني، الطريق السيار . -قطاعات التعمير المستقبلية : 03	حسب تصريحات رئيس المصلحة التقنية تبين لنا أنه على إطلاع بأدوات التهيئة والتعمير .
17	هل تم اعتماد مخطط شغل الأراضي رقم 13 في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ؟	نعم	بعد القيام بالدراسة تبين لنا أن : - المخطط التوجيهي برمجة مجموعة من التجهيزات على المدى القريب والمتوسط و مخطط شغل الأراضي قام ببرمجة تجهيزات مختلفة عنها .

<p>- الارتفاق الخاص بالطريق الوطني في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (2×30) أما في مخطط شغل الأراضي (2×35) .</p> <p>- الارتفاق الخاص بالشعبة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (2×5) أما في مخطط شغل الأراضي (العمق×2) .</p>			
<p>- من المفروض احترام الارتفاق الخاص بالغاز الطبيعي حيث لاحظنا برمجة معظم التجهيزات فوق ارتفاع الخاص بالغاز (مسجد، ابتدائية...)</p> <p>- الارتفاق الخاص بالطريق الوطني حيث لاحظنا بعض السكنات الفردية متلاصقة للرصيف .</p> <p>- الارتفاق الخاص بالشعبة لاحظنا كذلك بعض السكنات بالقرب من الشعبة .</p>	<p>نعم الكثافة : السكن الفردي 35، السكن الجماعي 80. الارتفاق : بالنسبة للغاز الطبيعي 2×75 خط كهربائي متوسط التوتر: 2×03 الشعبة (الواد) : العمق 2× بالنسبة إلى معامل أخذ الأرض ومعامل شغل الأرض لا يوجد جواب .</p>	<p>هل حدد مخطط شغل الأراضي حقوق استخدام الأرض و البناء بالنسبة للعناصر التالية: COS، CES، كثافة ، ارتفاع، المظهر الخارجي ؟</p>	19
<p>يمكن تفسير عدم الإجابة عن السؤال إما أن المسؤول ليس له علم كاف حول مجال أدوات التهيئة والتعمير ، أو أنه لا يعطى أهمية للموضوع .</p>	لا يوجد جواب	في حالة تحديد المظهر الخارجي ، ما هي التوجيهات ؟	20
<p>حسب تصريحات رئيس المصلحة التقنية و طريقة إجابته على جميع الأسئلة الموجه إليه و إطلاع على أدوات التهيئة والتعمير تبين لنا أن البلدية كانت نشطة وفعالة في إعداد المخططات .</p>	نعم	هل البلدية كانت نشطة وفعالة عند إعداد المخططات ؟	21
<p>يمكن تفسير عدم الإجابة عن هذه الأسئلة إما أن مسؤول مديرية التعمير والبناء ليس له علم كاف حول مجال أدوات التهيئة والتعمير ، أو أنه لا يعطى أهمية للموضوع .</p>	لا يوجد جواب	<p>23 ما هو مبلغ الدراسة لأدوات التهيئة و التعمير ؟</p> <p>24 ما هو أجال تم فيها إعداد أدوات التهيئة و التعمير ؟</p> <p>25 هل تمت المصادقة على المخططات من طرف وزارة السكن و العمران ؟</p> <p>26 إذا كان الجواب نعم . كيف تم ذلك ؟</p> <p>27 إذا كان الجواب لا . ما هي الأسباب ؟</p>	

من إعداد طلبة 2018

### التعليق :

قمنا بتوجيه مجموعة من الأسئلة لرئيس المصلحة التقنية لمديرية التعمير والبناء حيث قام بإجابة على معظم الأسئلة الموجهة إليه مما تبين لنا أن مديرية التعمير والبناء كانت حريصة على إنجاز مخططات التهيئة ، أما فيما يتعلق بالأسئلة التي لم يجيبنا عنها فسرناها بعدم أخذ الموضوع بعين الاعتبار، لاحظنا أنه هناك اختلاف بين توجيهات مخطط شغل الأراضي والواقع فيما يخص الارتفاقات (خط الغاز، الطريق الوطني، الشعبة )، والمظهر الخارجي و حقوق استخدام الأرض .

3-3- المقابلة مع مكتب الدراسات:

بعد أن قمنا بإجراء المقابلة مع مسؤول مكتب الدراسات (مكتب الدراسات و الإنجاز العمراني بالبلدية )

قمنا بطرح عليه مجموعة من الأسئلة عددها 19 وتنتفرع إلى 08 أسئلة مغلقة و 08 أسئلة نصف مغلقة و 03

أسئلة مفتوحة قام بالإجابة عليها في الجدول رقم (20) ، (أنظر الملحق رقم 04) .

جدول رقم (20):تحليل نتائج المقابلة الموجهة لمكتب الدراسات

رقم السؤال	الإجابة	التعليق
01	هل تم إنجاز أدوات التهيئة التعمير من طرفكم ؟ نعم مخطط شغل الأراضي	حسب تصريحات مكتب الدراسات وحسب الأسئلة الموجه إليه تبين لنا أنه هو من قام بإنجاز مخطط شغل الأراضي .
02	هل يخضع مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لدراسة مسبقة ؟ نعم	عدم القيام بدراسة الموقع يؤدي إلى ظهور عناصر جديدة دخيلة على الموقع لا تتلاءم مع خصائص المنطقة المدروسة
04	هل قمتم بدراسة كاملة للمحيط المجاور بالنسبة لمخطط شغل الأراضي؟ نعم	نلاحظ أن البناءات غير متجانسة مع طبيعة البناءات الموجودة بالمحيط المجاور من حيث التوجيه و شبكة الطرق و الشكل الخارجي .
06	هل اتصلتم بالسكان لمعرفة آرائهم بالنسبة لمخطط شغل الأراضي رقم 13 ؟ نعم	حسب تصريحات السكان ،من المفروض على مكتب الدراسات الاتصال بالسكان في عملية تخطيط الحي لمعرفة آرائهم ومتطلباتهم .
08	وكيف تم ذلك؟ يتم فتح تحقيق عمومي حول المخطط بعد إنجاز و يتم تعليق الإعلان بمقر البلدية .	حسب تصريحات مكتب الدراسات فإنه على علم بقوانين الخاصة بإنجاز مخطط شغل الأراضي .
09	هل يتم التنسيق مع مديرية التعمير و البناء نعم	التنسيق مع مديرية التعمير و البناء من أجل ضمان احترام مواصفات و تقنيات البناء بالمواصفات المطلوبة .
11	11- ما هي العوائق التي واجهتكم أثناء إعداد أدوات التهيئة ؟ -عوائق طبيعية : واد ،أراضي فلاحية -عوائق اصطناعية : خط الكهرباء متوسط التوتر وعالي التوتر ، وأنبوب الغاز والطريق الوطني ، الطريق السيارة، سكة حديدية .	حسب تصريحات مكتب الدراسات وحسب الأسئلة الموجه إليه وطريقة إجابته على الأسئلة تبين لنا أنه على علم بما يوجد في مخطط شغل الأراضي .
12	هل يتم احترام الارتفاقات للعوائق الموجودة بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي ؟ نعم	بعد الزيارة الميدانية لاحظنا أنه لم يتم احترام : -الارتفاق الخاص بالطريق الوطني في مخطط شغل الأراضي (2x35) وفي الواقع تم البناء بجوار الرصيف . - الارتفاق الخاص بالشعبة في مخطط شغل الأراضي (العمق 2x) أما في الواقع فهناك بنايات بجوار الشعبة (الواد) .
14	هل كان لهذه العوائق تأثير على إنجاز المشاريع بهذا المخططات ؟ نعم	يجب تفادي العوائق من أجل إنجاز المشروع و ذلك باحترام الارتفاقات المنصوص عليها في مخطط شغل الأراضي .
15	إذا كان الجواب نعم . ما هي الإجراءات المتخذة لتفادي تأثير العوائق ؟ احترام حقوق الارتفاق الخاصة بكل عائق :	حسب تصريحات مكتب الدراسات تبين لنا أنه على إطلاع بقوانين أدوات التهيئة والتعمير

<p>وهو من قام بإنجاز مخطط شغل الأراضي رقم 13.</p>	<p>الارتفاع: بالنسبة للغاز الطبيعي 2x75 خط كهربائي متوسط التوتر: 2x03 الشعبة (الواد): العمق 2x الطريق السيار: 2x45 الطريق الوطني: 2x35 سكة حديدية: 2x25 واستغلال الارتفاع وجعله مساحات خضراء ومساحات حرة وإذ أمكن تهيئتها كحدائق .</p>		
<p>بعد القيام بالدراسة تبين لنا أن : - المخطط التوجيهي برمجة مجموعة من التجهيزات على المدى القريب والمتوسط و مخطط شغل الأراضي قام برمجة تجهيزات مختلفة عنها . - الارتفاع الخاص بالطريق الوطني في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (2x30) أما في مخطط شغل الأراضي (2x35) . - الارتفاع الخاص بالشعبة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (2x5) أما في مخطط شغل الأراضي (العمق 2x) .</p>	<p>نعم</p>	<p>هل تم احترام التوجيهات التي حددها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لاسيما فيما يتعلق بمحيط التدخل ؟</p>	<p>16</p>
<p>يمكن تفسير عدم الإجابة عن هذه الأسئلة إما أن مسؤول مكتب الدراسات ليس له علم كاف حول الموضوع ، أو أنه لا يعطي أهمية للموضوع .</p>	<p>لا يوجد جواب</p>	<p>هل حدد مخطط شغل الأراضي حقوق استخدام الأرض والبناء بالنسبة للعناصر التالية: معامل شغل الأرض، معامل أخذ الأرض، الكثافة ،المظهر الخارجي.</p>	<p>18</p>
<p>هناك اختلاف في المظهر الخارجي للبنائات من ناحية الواجهات والألوان أما الارتفاع فكان موحد .</p>	<p>احترام الارتفاع البنائات والواجهات والشكل</p>	<p>في حالة تحديد المظهر الخارجي، ما هي التوجيهات ؟</p>	<p>19</p>

من إعداد الطلبة 2018

### التعليق :

قام مكتب الدراسات بالإجابة على جميع الأسئلة الموجهة إليه هذا ما يؤكد لنا أنه هو من قام بإنجاز و  
دراسة مخطط شغل الأرض رقم 13 ، و من خلال الدراسة الميدانية لاحظنا أنه لم يتم إشراك السكان في عملية  
التخطيط لمعرفة آرائهم و متطلباتهم و لم يتم القيام بدراسة للمحيط المجاور وكذلك لاحظنا اختلاف بين توجيهات  
مخطط شغل الأرض و الواقع فيما يخص الارتفاعات و المظهر الخارجي للبنائات .

3-4- المقابلة مع ديوان الترقية و التسيير العقاري :

بعد أن قمنا بإجراء مقابلة مع رئيس المصلحة التقنية مع ديوان الترقية و التسيير العقاري لبلدية الياشير ، قمنا بطرح بعض التساؤلات حول كيفية تسيير أدوات التهيئة والتعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي ) بلغ عدد الأسئلة 14 سؤال تتفرع إلى 04 أسئلة مفتوحة و 03 أسئلة مغلقة و 07 أسئلة نصف مغلقة ، حيث قام بالإجابة على التساؤلات على النحو التالي ،جدول رقم (21) ،(أنظر الملحق رقم 05) .

جدول رقم (21):تحليل نتائج المقابلة الموجهة لديوان الترقية والتسيير العقاري

رقم السؤال	الإجابة	التعليق
01	نعم	هل تم احترام مخطط شغل الأراضي رقم 13 في إنجازكم هذه السكنات ؟
03	2006 (400 سكنات LSP برنامج الهضاب العليا).	متى أُنجزت هذه السكنات ؟
04	لا (فهي عقد إيجار)	هل تحصلتم على عقد الملكية ؟
06	نعم	هل تحصلتم على رخصة البناء قبل البدء في الإنجاز ؟
07	2006	إذا كان الجواب نعم . ما هو تاريخ رخصة البناء ؟
09	نعم	هل تحصلتم على رخصة المطابقة بعد الإنجاز ؟
10	2008/2007	في حالة الجواب نعم . ما هو تاريخ الحصول عليها ؟
12	نعم	هل عينتم مكتب دراسات للقيام بهذه الدراسة ؟
13	لا يوجد جواب	هل تم احترام توجيهات مخطط شغل الأراضي في خصوص المظهر الخارجي ؟
14	لا يوجد جواب	هل حدد مخطط شغل الأراضي حقوق استخدام الأرض و البناء بالنسبة للعناصر التالية:معامل شغل الأرض ،معامل أخذ الأرض ، الارتفاق.

التعليق :

حسب مسؤول ديوان الترقية والتسيير العقاري قام بالإجابة على بعض الأسئلة ولم يجبنا على جزء منها هذا ما يبين لنا أن المسؤول لم يعطي أهمية للموضوع أو ليس له علم كاف ، حسب الدراسة الميدانية لاحظنا أنه لم يتم احترام مخطط شغل الأرضي في إنجازهم للسكنات الموجودة و السكنات المبرمجة في المخطط .

## II. نتائج تحليل الفرضيات:

من خلال دراستنا لأدوات التهيئة والتعمير(المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي رقم 13) لمدينة الياشير من خلال التحليل الميداني له وتحليل استمارات الاستبيان والمقابلة كانت نتائج تحليل الفرضيتين المطروحتين سابقا كما يلي :

➤ بالنسبة لفرضية الأولى لقد سجلنا الملاحظات التالية:

- حسب الإجابة على الأسئلة من طرف البلدية ومديرية التعمير والبناء و مكتب الدراسات و ديوان الترقية والتسيير العقاري كانوا حريصين على إعداد المخططات .
- أما من جانب عدم الإجابة بعض الأسئلة الموجهة إلى رئيس المصلحة التقنية لمديرية التعمير والبناء و ديوان الترقية والتسيير العقاري ترك علامة استفهام غامضة فسرناها بعدم وجود معلومات كافية حول موضوع أدوات التهيئة والتعمير أو عدم الأخذ الموضوع بعين الاعتبار .

من هنا نستنتج أن الفرضية الأولى التي تناولت جانب إعداد المخططات غير محققة لأن البلدية و مديريةية التعمير والبناء و مكتب الدراسات و ديوان الترقية والتسيير العقاري كانوا حريصين على إنجاز مخططات التهيئة ، وعليه يمكن القول أن مراحل إعداد أدوات التهيئة و التعمير كانت سبب في فاعلية

➤ بالنسبة للفرضية الثانية لقد سجلنا الملاحظات التالية :

- جميع السكان يمتلكون عقد المسكن وتم استشارة مكتب الدراسات معظم السكان يمتلكون رخصة البناء وجميعهم تم الشروع في بناء سكناتهم وفق التصميم و طريقة قانونية و مخطط شغل الأراضي يحترم وينظم ويقنن البناء ،لكن لا يوجد رقابة من طرف المسؤولين .
- هناك اختلاف بين توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي ويكمن هذا الاختلاف في نوعية التجهيزات حيث تم برمجة مجموعة من التجهيزات على المدى القريب و المدى المتوسط (مدرسة ط 1 و ط 2 ، مدرسة ط 3 ، ثانوية ، مركز صحي ، عيادة متخصصة الرياضات ،مسجد، فرع إداري ،حماية مدنية ، سوق جواربي ،أمن حضري ، مكتب البلدية ، مركز ثقافي ، فندق ، ساحة عمومية ، محطة نقل المسافرين ، فندق سياحي ) ، أما مخطط شغل الأراضي فقد برمج تجهيزات مخالفة لمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و تتمثل في (متوسطة ، مركز التكوين المهني ، مركز تجاري ، قاعة علاج ، فرع بريدي ، فرع بلدي ، حضانة + حديقة ) وهذا يتنافى مع القانون .
- ويكمن الاختلاف كذلك في الارتفاقات حيث نص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أن الارتفاق الخاص بالغاز الطبيعي 70 متر على الجانبين أما مخطط شغل الأراضي 10 متر على الجانبين ، أما بخصوص الطريق الوطني رقم 05 فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فقد نص على 30 متر على جانبي الطريق أما مخطط شغل الأراضي 35 متر على جانبي الطريق ، أما بخصوص الشعبة (الواد ) فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (2×5) أما مخطط شغل الأراضي ( العمق ×2 ) .
- عدم القيام بدراسة للمحيط المجاور وعدم الاتصال بالسكان لمعرفة آرائهم وإشراكهم في عملية التخطيط .
- هناك اختلاف بين توجيهات مخطط شغل الأراضي و الواقع فيما يخص والارتفاقات حيث لاحظنا أنه لم يتم احترام الارتفاقات المتواجدة في المخطط ، ويكمن هذا الاختلاف في برمجة تجهيزات فوق ارتفاع الخاص بالغاز الطبيعي (مسجد ، إكمالية ، مدرسة ابتدائية ، فرع بريدي ، فرع بلدي ،قاعة علاج ) ،

أما بخصوص الطريق الوطني رقم 05 فلاحظنا أنه تم بناء بعض السكنات ملاصقة للرصيف ، أما بالنسبة للشعبة (الواد فإنه تم بناء مساكن بمحاذاته .

- عدم احترام مخطط شغل الأرض رقم 13 في إنجازهم للسكنات المبرمجة والموجودة في المخطط وهذا من ناحية المظهر الخارجي للبنايات و حقوق استخدام الأرض .

من هنا نستنتج أن الفرضية الثانية التي تناولت جانب التسيير محققة و بالتالي فإن عدم التزام المسيرين بتطبيق ما جاء بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و بتطبيق ما جاء به مخطط شغل الأراضي في الواقع ساهم في عدم التحكم في تنظيم و تسيير المجال.

### III. التوصيات :

- ✓ على المجالس الشعبية البلدية، تحديد سياستها الحضرية والعقارية، بإشراك كل الفاعلين في المدينة، قبل، أثناء، وبعد اعتماد أدوات التهيئة والتعمير الخاصة بها.
- ✓ إتباع توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و العمل معه بشكل منسق .
- ✓ احترام كل ما يحدده المخطط من توجيهات عامة أو خاصة ،و نخص بالذكر الارتفاقات إشراك المواطنين و الجهات الفاعلة في مختلف مراحل إعداد المخطط بالقيام بإعلامه بشكل أوسع .
- ✓ الإسراع في وضع الإطار القانوني للتشاور والتنسيق .
- ✓ تفعيل القوانين المتعلقة بأدوات الإعلام والمتابعة والتقييم.
- ✓ توعية المسؤولين حول ضرورة إتباع قوانين و قواعد التعمير و تكثيف الرقابة من الجهات المسؤولة .

## خاتمة عامة:

إن الأصل من إنشاء أدوات التهيئة والتعمير هو البحث عن إيجاد إطار قانوني يحكم تسيير وتنظيم المدينة لذلك أصبح دراسة أدوات التهيئة والتعمير اليوم محط اهتمام لا نظير له لأنه مجال حيوي للدراسات والبحوث المختلفة ، فهي مهمة بالنسبة للباحثين لأن هذا الموضوع شكل اهتمام متزايد خصوصا في السنوات الأخيرة من خلال الدراسات والملتقيات والقوانين، وهي مهمة للمسير الذي يعتبر هو المسؤول الرئيسي في تطبيق هذه الأدوات على المجال، وأهمية هذا الموضوع بالنسبة لنا تكمن في البحث و الدراسة و معرفة الحقائق و الانشغالات والتساؤلات حول الموضوع .

تم إسقاط هذا الموضوع على مدينة الياشير التي تعتبر من أكبر بلديات ولاية برج بوعرييج وبحكم موقعها الهام، وباعتبار أدوات التهيئة والتعمير جاءت لتنظيم وتسيير المدينة قمنا باستعراض ما قدمته من أهداف وتوجيهات خاصة بمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي رقم 13 بهذه المدينة وكيفية تنظيم المجال وتقنين البناء حسب هذه المخططات. حيث قسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مدينة الياشير إلى أربعة قطاعات: القطاع المعمر، والقطاع المبرمج للتعمير على المدى القريب والمتوسط، وقطاع التعمير المستقبلي، والقطاع الغير قابل للتعمير . أما مخطط شغل الأراضي فقام بتقسيم المجال إلى أربع مناطق، وبعد القيام بالدراسة تبين لنا هناك اختلاف بين توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

تم تقسم مخطط شغل الأراضي رقم 13 إلى أربع مناطق وهي منطقة ذات كثافة متوسطة،منطقة ذات كثافة مرتفعة،منطقة ذات تجهيزات،منطقة الارتقاقات. بعد الزيارة الميدانية قمنا بمقارنة بين ما جاء في مخطط شغل الأراضي بخصوص كل منطقة مع الواقع. بالرغم من القوة القانونية التي يتمتع بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي نظريا إلا أنهما يفتقدان إلى التنفيذ على الميدان وعدم التوافق بين التوجيهات المنصوص عليها فيهما مما يجعلهما مجرد مخططات غير قابلة للتجسيد.

من أجل القيام بتحليل الفرضيات اعتمدنا في ذلك على تحليل الاستمارة الخاصة بالسكان وعلى المقابلات التي أجريناها مع مسؤولي البلدية ومديرية التعمير والبناء ومكتب الدراسات وديوان الترقية والتسيير العقاري بخصوص مراحل إعداد أدوات التهيئة والتعمير ومن الناحية المتعلقة بعملية التسيير .

من خلال التحليل الميداني و تحليل استمارات الاستبيان والمقابلة مع الجهات المسؤولة كانت نتائج تحليل الفرضيتين كانت بالنسبة للفرضية الأولى التي تناولت جانب إعداد أدوات التهيئة والتعمير كانت غير محققة وذلك راجع لأن البلدية ومديرية التعمير والبناء و مكتب الدراسات وديوان الترقية والتسيير العقاري كانت حريصة على إعداد المخططات وهذا استنادا لإجاباتهم على الأسئلة الموجه إليهم ، أما بالنسبة للفرضية الثانية التي تناولت الجانب التسيير فكانت أيضا محققة وذلك راجع إلى عدم التزام المسيرين بتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عند إعدادهم لمخطط شغل الأراضي وعدم تطبيق ما جاء به مخطط شغل الأراضي في الواقع ، وغياب الرقابة من طرف المسيرين في الواقع ساهم هذا في عدم التحكم في تسيير وتنظيم المدينة .

من هنا ارتأينا إلى وضع بديلين مع وضعية المخطط،الأول يتعلق بتدعيم دور الفاعلين والسهر على تجسيد التهيئة المقترحة في إطار مخطط شغل الأراضي وذلك تعزيزا للقانون وتحقيق التوافق بين النصوص التشريعية والتطبيقية، مع حث جميع المتعاملين من هيئات وأفراد إلى احترامه،والثاني إعادة النظر في مخطط شغل الأراضي من الناحية القانونية وإعادة صياغتها بما يتناسب مع المجتمع.

على هذا الأساس يمكن أن نؤكد مرة أخرى أن التخطيط ومن خلاله أدوات التهيئة والتعمير، يعتمد على وضع برنامج مستقبلي لتحقيق أهداف التنمية عن طريق حصر الميكانيزمات وتكريسها لوضع الأهداف موضع التنفيذ خلال مدة محددة، ومن عوامل نجاحه نذكر:

- دقة تحديد الأهداف وتكاملها.
- حصر الإمكانيات الحقيقية المادية والبشرية.
- دقة تحديد أفاق التنفيذ والوقت اللازم لذلك.

- مرونة التخطيط وإمكانية تحويل بعض عناصره حتى تتفق مع المتغيرات الطارئة .

ويبدو أن الأدوات وإلى درجة ما تستجيب إلى المنطلقات الأساسية والمنهجية، إلا أن الإشكال الأساسي يميل بقوة في اتجاه الهيئات والمصالح القائمة على التنفيذ وعدم قدرتها على وضع الخطط موضع التنفيذ، وهذا ما لمسناه من خلال كل السياسات التي مرت بها المدينة، وهذا ما يفسر إلى حد كبير ضعف وتراجع التنمية الحضرية بمخطط شغل الأراضي رقم 13.

## قائمة المراجع :

### أ. الكتب بالعربية :

- د.خلف الله بوجمعة ب، العمران و المدينة ، دار الهدى عين مليلة ،الجزائر، 2006.
- بشير تجاني ،التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ،2000
- اقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري ،دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ،2014.

### ب. البحوث و الدراسات :

1. برا هيمي و داد مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: أداة للتنمية المحلية ، سنة 2016.
2. عبد الحميد شرف ،التنظيم في التربية الرياضية بين النظرية و التطبيق ،ط1 ،مركز الكتاب للنشر ، مصر 1998،
3. أحمد الشراوي ، إدارة الأعمال ،الوظائف و الممارسات الوظيفية ،دار النهضة العربية ، بيروت ،سنة 2000
4. محمد رفيق الطبيب ،مدخل التسيير أساسها ،وظائف ج1 ،ديوان المطبوعات الجامعية ،بن عكنون ، الجزائر 1995،
5. عصام بدوي ،استثمار الوقت في إدارة الهيئات الرياضية ، ط1، مطبعة النهضة العربية ، القاهرة ، مصر 2002،
6. محاضرات التخطيط العمراني و المجالي للأستاذة كريمة هويدي ، سنة أولى ماستر ، عام 2013 ،جامعة أم البواقي .
7. العاقل رفيق و زملائه مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة ،تخصص تسيير المدن، إعادة تهيئة و تنظيم المجال العمراني، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة ،2007.

### ت. الملتقيات :

1. قانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر ، المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 يتضمن قانون التهيئة و التعمير ج.ر.ج.ج ، العدد 52، 1990.
2. المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 1991/05/28. المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والمصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به. الجريدة الرسمية رقم 26 المؤرخة في 1991/06/01.
3. المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 1991/05/28. المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها. الجريدة الرسمية رقم 26 المؤرخة في 1991/06/01.

### ث. المواقع الالكترونية :

[www.alwatan.com](http://www.alwatan.com)

[www.naqed.info](http://www.naqed.info)



## الملحق الأول : أدوات التهيئة والتعمير في فرنسا .

### **la carte communale:**

qui remplace le PLU dans les petites communes qui en seraient dépourvues. Elles présentent les secteurs constructibles en précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme. Elles sont soumises à enquête publique avant leur approbation par le conseil municipal. Ces communes sont soumises à la règle de la "constructibilité limitée", qui n'autorise les constructions que dans les "parties actuellement urbanisées" .

### **le plan local d'urbanisme (PLU):**

qui s'est substitué au plan d'occupation des sols (POS). Ce document présente, à l'échelle de la commune, son projet en matière d'aménagement, d'espaces publics, de paysage et d'environnement. Il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il est élaboré en concertation avec la population et adopté par le Conseil municipal, après enquête publique. Il est périodiquement révisé.

### **Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV):**

Document d'urbanisme qui remplace le plan d'occupation des sols (POS) et son successeur le plan local d'urbanisme (PLU) sur le périmètre des secteurs sauvegardés. Le PSMV est élaboré par l'État alors que le POS et le PLU relèvent des communes. L'architecte des bâtiments de France est la personne clef des secteurs sauvegardés. Il est chargé par l'État de gérer les secteurs sauvegardés. Il a un avis conforme sur toutes les demandes d'urbanisme.

### **le schéma de cohérence territoriale (SCOT):**

qui succède au schéma directeur ; Intercommunal, il cadre la politique urbaine et territoriale à l'échelle d'un bassin de vie. Les élus y définissent les orientations de l'urbanisme et de l'aménagement (commercial, des zonages d'activité, des transports, en respectant les principes du développement durable. Ils sont approuvés après enquête publique et sont périodiquement réexaminés par le syndicat mixte chargé de son suivi.

الملحق رقم 02 : استمارة مقابلة موجهة للبلدية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة المسيلة



معهد تسير التقنيات الحضرية

استمارة مقابلة موجهة للبلدية

أدوات التهيئة و التعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي).

ملاحظة : هذه الاستمارة غرضها البحث العلمي فقط .

عنوان البحث : مدى تأثير أدوات التهيئة و التعمير في تسيير و تنظيم المدينة .

1-حسب رأيك ما هو الهدف من إنجاز أدوات التهيئة و التعمير ؟

1-1-بالنسبة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

.....

.....

1-2- بالنسبة لمخطط شغل الأراضي :

.....

2- ما هي القوانين المنظمة لإعداد و إنجاز أدوات التهيئة و التعمير ؟

.....

1-2- بالنسبة لمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

.....:

2-2- بالنسبة لمخطط شغل الأراضي:

.....  
.....

3- هل استفادت مدينة الياشير من أدوات التهيئة و التعمير ؟

1-3- بالنسبة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

لا

نعم

2-3- بالنسبة لمخطط شغل الأراضي

لا

نعم

4- إذا كان الجواب لا .ما هي الأسباب ؟

1-4- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .....

2-4- مخطط شغل الأراضي .....

5- ما هو عدد مخططات شغل الأراضي المقترحة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ؟

.....

6- ما هي الوضعية الفيزيائية لإعداد مخططات شغل الأراضي ؟ (العدد)

1-6- منجزة و مصادق عليها .....

2-6- منجزة و غير مصادق عليها .....

3-6- في طور الدراسة .....

4-6- لم يشرع في دراستها .....

7- هل تم اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي ؟

لا

نعم

8- إذا كان الجواب نعم :

1-8- ما هو تاريخ مداولة المجلس الشعبي البلدي ؟ .....

8-2- ما هو تاريخ مداولة المجلس الشعبي الولائي ؟ .....

8-3- ما هو تاريخ المقررة ؟ ..... وما هو رقمها ؟ .....

9- إذا كان الجواب لا .ما هي الأسباب ؟.

.....

10- هل تم دراسة مخطط شغل الأراضي رقم 13 ؟  نعم  لا

11- إذا كان الجواب نعم

11-1- ما هو تاريخ مداولة المجلس الشعبي البلدي ؟ .....

11-2- هل تم الإشهار بالمخطط ،وتبليغه للمصالح و الهيئات  نعم  لا

11-3- من قام بدراسة هذا المخطط ؟ .....

12- هل تم احترام مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير  نعم  لا

13- إذا كان الجواب لا .ما هي الأسباب ؟

13-1- عدم الإلمام بهذه المراحل

13-2- تجاهل تطبيق ما جاء في القانون

13-3- صعوبة تطبيق هذه الإجراءات

14- هل تم احترام مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي رقم 13 ؟  نعم  لا

15- إذا كان الجواب لا .ما هي الأسباب ؟

15-1- عدم الإلمام بهذه المراحل

15-2- تجاهل تطبيق ما جاء في القانون

15-3- صعوبة تطبيق هذه الإجراءات

16- ما هو عدد القطاعات التي حددها ألامخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حسب الحالات التالية ؟

16-1- القطاعات المعمرة .....

16-2- القطاعات المبرمجة للتعمير .....

16-3- القطاعات الغير قابلة للتعمير .....

16-4- قطاعات التعمير المستقبلية .....

17- هل تم اعتماد مخطط شغل الأراضي رقم 13 في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ؟

لا  نعم

18- إذا كان الجواب لا .ما هي الأسباب ؟

18-1- تجاهل هذا المبدأ

18-2- حالات إستعجالية

18-3- طبيعة الملكية العقارية

18-4- اقتراح المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير غير مجدي

19- هل حدد مخطط شغل الأراضي حقوق استخدام الأرض و البناء بالنسبة للعناصر التالية :

19-1- معامل شغل الأرض  نعم  لا في حالة نعم ما هو المعامل المعتمد ؟

.....

19-2- معامل أخذ الأرض  نعم  لا في حالة نعم ما هو المعامل المعتمد ؟

19-3- الكثافة  نعم  لا في حالة نعم ما هي قيمة الكثافة ؟

.....

19-4- الارتفاع  نعم  لا في حالة نعم ما هو الإجراء المعتمد ؟

.....

19-5- المظهر الخارجي  نعم  لا

20- في حالة تحديد المظهر الخارجي ، ما هي التوجيهات ؟

لا

نعم

21- هل يتم احترام حقوق استخدام الأرض ، عند دراسة طلبات خص البناء ؟

22- إذا كان الجواب لا ، ما هي الأسباب ؟

1-22 تجاهل هذه التوجيهات

2-22 صعوبة تطبيقها في الواقع

3-22 غير ملزمة في التطبيق

لا

نعم

23- هل تم تسليم رخص المطابقة للبيانات المنجزة في مخطط شغل الأراضي رقم 13؟

24- في حالة الجواب نعم

1-24 ما هو عدد الرخص المسلمة .....

2-24 ما هو عدد الرخص المرفوضة .....

25- في حالة الجواب لا ، ما هي الأسباب ؟

1-25 لم نتحصل على أي طلب

2-25 لم يتصل المعنيون لسحب الرخص

3-25 لم يتم احترام رخصة البناء

شكرا على إفادتكم .

المحلق رقم 03 :استمارة مقابلة موجهة لمديرية التعمير و البناء

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة المسيلة



معهد تسيير التقنيات الحضرية

استمارة مقابلة موجهة لمديرية التعمير و البناء

أدوات التهيئة و التعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي).

ملاحظة : هذه الاستمارة غرضها البحث العلمي فقط .

عنوان البحث : مدى تأثير أدوات التهيئة و التعمير في تسيير و تنظيم المدينة .

1-حسب رأيك ما هو الهدف من إنجاز أدوات التهيئة و التعمير ؟

1-1-بالنسبة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

.....

1-2- بالنسبة لمخطط شغل الأراضي :

.....

2- ما هي القوانين المنظمة لإعداد و إنجاز أدوات التهيئة و التعمير ؟

1-1- بالنسبة لمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير : .....

2-2- بالنسبة لمخطط شغل الأراضي : .....

3- هل استفادت مدينة الياشير من أدوات التهيئة و التعمير ؟

1-3- بالنسبة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير  نعم  لا

2-3- بالنسبة لمخطط شغل الأراضي  نعم  لا

4- إذا كان الجواب لا .ما هي الأسباب ؟

1-4- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .....

2-4- مخطط شغل الأراضي .....

5- ما هو عدد مخططات شغل الأراضي المقترحة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ؟

6- ما هي الوضعية الفيزيائية لإعداد مخططات شغل الأراضي ؟ (العدد)

1-6- منجزة و مصادق عليها .....

2-6- منجزة و غير مصادق عليها .....

3-6- في طور الدراسة .....

4-6- لم يشرع في دراستها .....

7- هل تم اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي ؟  نعم  لا

8- إذا كان الجواب نعم :

1-8- ما هو تاريخ مداولة المجلس الشعبي البلدي ؟ .....

2-8- ما هو تاريخ مداولة المجلس الشعبي الولائي ؟ .....

3-8- ما هو تاريخ المقررة ؟ ..... وما هو رقمها ؟ .....

9- إذا كان الجواب لا .ما هي الأسباب ؟.

.....

10- هل تم دراسة مخطط شغل الأراضي رقم 13 ؟  نعم  لا

11- إذا كان الجواب نعم

11-1- ما هو تاريخ مداولة المجلس الشعبي البلدي ؟ .....

لا

نعم

11-2- هل تم الإشهار بالمخطط ،وتبليغه للمصالح و الهيئات

11-3- من قام بدراسة هذا المخطط ؟ .....

لا

نعم

12- هل تم احترام مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

13- إذا كان الجواب لا .ما هي الأسباب ؟

13-1- عدم الإلمام بهذه المراحل

13-2- تجاهل تطبيق ما جاء في القانون

13-3- صعوبة تطبيق هذه الإجراءات

لا

نعم

14- هل تم احترام مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي رقم

15- إذا كان الجواب لا .ما هي الأسباب ؟

15-1- عدم الإلمام بهذه المراحل

15-2- تجاهل تطبيق ما جاء في القانون

15-3- صعوبة تطبيق هذه الإجراءات

16- ما هو عدد القطاعات التي حددها أالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حسب الحالات التالية ؟

16-1- القطاعات المعمرة .....

16-2- القطاعات المبرمجة للتعمير .....

16-3- القطاعات الغير قابلة للتعمير .....

16-4- قطاعات التعمير المستقبلية .....

17- هل تم اعتماد مخطط شغل الأراضي رقم 13 في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ؟

لا

نعم

18- إذا كان الجواب لا .ما هي الأسباب ؟

1-18- تجاهل هذا المبدأ

2-18- حالات إستعجالية

3-18- طبيعة الملكية العقارية

4-18- اقتراح المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير غير مجدي

19- هل حدد مخطط شغل الأراضي حقوق استخدام الأرض و البناء بالنسبة للعناصر التالية :

1-19- معامل شغل الأرض في حالة نعم ما هو المعامل المعتمد ؟

لا

نعم

2-19- معامل أخذ الأرض في حالة نعم ما هو المعامل المعتمد ؟

لا

3-19- الكثافة في حالة نعم ما هي قيمة الكثافة ؟

لا

نعم

4-19- الارتفاع في حالة نعم ما هو الإجراء المعتمد ؟

نعم

5-19- المظهر الخارجي

20- في حالة تحديد المظهر الخارجي نعم يا هي الـ لا ؟

لا

نعم

لا

نعم

21- هل البلدية كانت نشطة وفعلاً بعدد المـ لا نعم ؟

22- إذا كان الجواب لا ، ما هي الأسباب ؟

1-22- تجاهل المخططات

2-22- عدم اهتمام المسؤولين

3-22- نقص التمويل

23- ما هو مبلغ الدراسة لأدوات التهيئة و التعمير ؟

23-1- بالنسبة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .....

..... 23-2- بالنسبة لمخطط شغل الأراضي رقم 13 .....

24- ما هو أجال تم فيها إعداد أدوات التهيئة و التعمير ؟

..... 24-1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .....

..... 24-2- مخطط شغل الأراضي رقم 13 .....

25- هل تمت المصادقة على المخططات من طرف وزارة السكن و العمران ؟  نعم  لا

26- إذا كان الجواب نعم . كيف تم ذلك ؟

.....

27- إذا كان الجواب لا . ما هي الأسباب ؟

.....

شكرا على إفادتكم.

الملحق رقم 04 : استمارة مقابلة موجهة لمكتب الدراسات

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة المسيلة



معهد تسير التقنيات الحضرية

استمارة مقابلة موجهة لمكتب الدراسات

أدوات التهيئة و التعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي).

ملاحظة : هذه الاستمارة غرضها البحث العلمي فقط .

عنوان البحث : مدى تأثير أدوات التهيئة و التعمير في تسيير و تنظيم المدينة .

1- هل تم إنجاز أدوات التهيئة التعمير من طرفكم  نعم  لا

1 1 - المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .....

1 2 - مخطط شغل الأراضي .....

2- هل يخضع مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لدراسة مسبقة ؟  نعم  لا

3- إذا كان الجواب لا . ما هي الأسباب ؟

3-1 - عدم الإلمام بالموضوع

3-2 - تجاهل هذا الموضوع من طرف المسؤولين

3-3- صعوبة القيام بالدراسة

لا

نعم

4- هل قمتم بدراسة كاملة للمحيط المجاور بالنسبة لمخطط شغل الأراضي؟

5- إذا كان الجواب لا . ما هي الأسباب ؟

1-5- تجاهل هذا الموضوع من طرف مكتب الدراسات

2-5- صعوبة القيام بالدراسة

3-5- أسباب أخرى

لا

نعم

6- هل اتصلتم بالسكان لمعرفة آرائهم بالنسبة لمخطط شغل الأراضي رقم 13 ؟

7- إذا كان الجواب لا . ما هي الأسباب ؟

1-7- عدم الإلمام بالموضوع

2-7- التجاهل من طرف المسؤولين

3-7- عدم الاكتراث لرأي السكان

8- وكيف تم ذلك؟

لا

نعم

9- هل يتم التنسيق مع مديرية التعمير و البناء ؟

10- إذا كان الجواب لا . ما هي الأسباب ؟

11- ما هي العوائق التي واجهتكم أثناء إعداد أدوات التهيئة ؟

1-11- بالنسبة لمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .....

2-11- بالنسبة لمخطط شغل الأراضي .....

12- هل يتم احترام الارتفاعات للعوائق الموجودة بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي

؟  نعم  لا

13- إذا كان الجواب لا .ما هي الأسباب ؟

1-13- تجاهل الموضوع

2-13- عدم الاكتراث للأمر

3-13- أسباب أخرى

14- هل كان لهذه العوائق تأثير على إنجاز المشاريع بهذا المخططات ؟  نعم  لا

15- إذا كان الجواب نعم . ما هي الإجراءات المتخذة لتفادي تأثير العوائق

16- هل تم احترام التوجيهات التي حددها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لاسيما فيما يتعلق بمحيط التدخل

17- إذا كان الجواب لا.ما هي الأسباب ؟

1-17- تجاهل هذا المبدأ

2-17- حالات إستعجالية

3-17- طبيعة الملكية العقارية

4-17- أسباب أخرى

18- هل حدد مخطط شغل الأراضي حقوق استخدام الأرض و البناء بالنسبة للعناصر التالية :

1-18- معامل شغل الأرض  نعم  لا في حالة نعم ما هو المعامل المعتمد ؟ .....

2-18- معامل أخذ الأرض  نعم  لا في حالة نعم ما هو المعامل المعتمد ؟ .....

3-18- الكثافة  نعم  لا في حالة نعم ما هي قيمة الكثافة ؟ .....

4-18- الارتفاع  نعم  لا في حالة نعم ما هو الإجراء المعتمد ؟ .....

لملحق رقم 05 : استمارة مقابلة موجهة لديوان الترقية والتسيير العقاري

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة المسيلة



معهد تسيير التقنيات الحضرية

استمارة مقابلة موجهة لديوان الترقية و التسيير العقاري

أدوات التهيئة و التعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي).

ملاحظة : هذه الاستمارة غرضها البحث العلمي فقط .

عنوان البحث : مدى تأثير أدوات التهيئة و التعمير في تسيير و تنظيم المدينة .

1 هل تم احترام مخطط شغل الأراضي رقم 13 في إنجازكم هذه السكنات ؟  نعم  لا

2 إذا كان الجواب لا. ما هي الأسباب ؟

2-1- عدم الإلمام بما جاء به المخطط

2-2- تجاهل تطبيق ما جاء في المخطط

2-3- أسباب أخرى

3 متى أنجزت هذه السكنات ؟ .....

4 هل تحصلتم على عقد الملكية ؟  نعم  لا

5 إذا كان الجواب نعم . ما هي مساحة البناء ؟

.....

6 هل تحصلتم على رخصة البناء قبل البدء في الإنجاز ؟  نعم  لا

7- إذا كان الجواب نعم . ما هو تاريخ رخصة البناء ؟ .....

8- إذا كان الجواب لا . ما هي الأسباب ؟

6-1- التجاهل من طرف المسؤولين

6-2- لم يتصل المعنيون لسحب الرخص

6-3- لم يتم احترام رخصة البناء من طرف السكان

7- هل تحصلتم على رخصة المطابقة بعد الإنجاز ؟  نعم  لا

8- في حالة الجواب نعم . ما هو تاريخ الحصول عليها ؟ .....

9- إذا كان الجواب لا . ما هي الأسباب ؟

9-1- لم نتحصل على أي طلب

9-2- لم يتصل المعنيون لسحب الرخص

9-3- لم يتم احترام رخصة المطابقة من طرف السكان ؟

10- هل عينتم مكتب دراسات للقيام بهذه الدراسة ؟  نعم  لا

11- هل تم احترام توجيهات مخطط شغل الأراضي في خصوص المظهر الخارجي ؟

11-1- بالنسبة للارتفاع .....

11-2- بالنسبة للواجهات .....

11-3- بالنسبة للكثافة .....

12- هل حدد مخطط شغل الأراضي حقوق استخدام الأرض و البناء بالنسبة للعناصر التالية :

12-1- معامل شغل الأرض  نعم  لا في حالة نعم ما هو المعامل المعتمد ؟

12-2- معامل أخذ الأرض  نعم  لا في حالة نعم ما هو المعامل المعتمد ؟

12-3- الارتفاع  نعم  لا في حالة نعم ما هو الإجراء المعتمد ؟

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدينة

استمارة تحقيق ميداني موجهة لسكان مخطط شغل الأراضي

اسم المخطط: مخطط شغل الأراضي رقم 13

ملاحظة : هذه الاستمارة غرضها البحث العلمي فقط .

1 هل تملك رخصة البناء ؟  نعم  لا

2 إذا كان الجواب نعم . ما هو تاريخ رخص البناء ؟ .....

3 إذا كان الجواب لا. ما هي الأسباب ؟

3-1- التجاهل من طرف المسؤولين

3-2- لم يتصل المعنيون لسحب الرخص

3-3- لم يتم احترام رخصة البناء من طرف السكان

4 هل تملك عقد المسكن ؟  نعم  لا

5 إذا كان الجواب نعم . ما هو تاريخ الحصول عليه ؟ .....

6 هل تملك رخصة المطابقة ؟  نعم  لا

7 - إذا كان الجواب نعم . ما هو تاريخ الحصول عليه ؟ .....

8 - إذا كان الجواب لا . ما هي الأسباب ؟

8-1- لم نتحصل على أي طلب

8-2- لم يتصل المعنيون لسحب الرخص

8-3- - لم يتم احترام رخصة البناء من طرف السكان

9 - هل تم استشارة مكتب الدراسات في عملية التخطيط  نعم  لا

10- إذا كان الجواب لا . ما هي الأسباب ؟

.....  
.....

شكرا على إفادتكم.

# مقدمة عامة

## - تقديم الموضوع

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

## الفصل الأول

### تنظيم و تسيير المدينة عملية متكاملة

❖ تمهيد

I. مفاهيم

II. أدوات التهيئة والتعمير في فرنسا

III. أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر

1. نبذة تاريخية

2. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

3. مخطط شغل الأراضي

IV. مراحل إعداد أدوات التهيئة و التعمير

1. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

2. مخطط شغل الأراضي

❖ خلاصة الفصل

## الفصل الثاني

### أدوات التهيئة والتعمير لمدينة الياشير

#### ■ تمهيد

.I موقع ولاية برج بوعريريج

.II موقع بلدية الياشير

.III المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة الياشير (PDAU)

-التوجيهات الخاصة بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة الياشير

.IV مخطط شغل الأرض لمدينة الياشير ( POS )

1 -موقع أرضية المشروع بالنسبة للمدينة

2- التوجيهات الخاصة بمخطط شغل الأرض لمدينة الياشير

.V تنظيم المجال و تقنين البناء حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و تنظيمه للمجال

1- مخططات شغل الأراضي المقترحة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

2 -المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و تقنيته للبناء

.VI تنظيم المجال و تقنين البناء حسب مخطط شغل الارض

1 - مخطط شغل الأرض رقم 13 لمدينة الياشير و تنظيمه للمجال

2 - مخطط شغل الأرض رقم 13 و تقنيته للبناء

#### ■ خلاصة الفصل .

## الفصل الثالث

# مخطط شغل الأراضي رقم 13 بين توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و الواقع

❖ تمهيد

I. مختلف القطاعات الموجودة في مخطط شغل

رقم 13.

II. الدراسة الميدانية للمنطقة ذات الكثافة المتوسطة

III. الدراسة الميدانية للمنطقة ذات الكثافة المرتفعة

IV. الدراسة الميدانية لمنطقة الارتفاقات

V. الفروقات بين المخطط التوجيهي للتهيئة و

التعمير و مخطط شغل الارض

VI. الفروقات بين مخطط شغل الارض و الواقع:

❖ خلاصة الفصل

## الفصل الرابع

### تحليل الفرضيات والنتائج والتوصيات

#### ■ تمهيد

#### I. تحليل الفرضيات

1. التذكير بالفرضيات

2. الاستمارة الخاصة بالسكان

3. تحليل المقابلة

3-1- المقابلة مع مسؤولي البلدية

3-2- المقابلة مع مديرية التعمير والبناء

3-3- المقابلة مع مكتب الدراسات

3-4- المقابلة مع ديوان الترقية والتسيير

#### العقاري

II. نتائج تحليل الفرضيات

III. التوصيات

الفهارس

الله اعلم

المراجع

تمت بحمد الله

