

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف المسيلة

ميدان: الهندسة المعمارية و مهن

المدينة

فرع : تسيير التقنيات الحضرية.

تخصص: تسيير المدينة.



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

معهد: تسيير التقنيات الحضرية.

قسم: تسيير المدينة.

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالب: زهير معيوف

تحت عنوان

مخططات شغل الاراضي بين

جدوى الاعداد و إشكالية التجسيد.

دراسة حالة: مخطط شغل الاراضي رقم 01 - بلدية المسيلة.

لجنة المناقشة:

أ. حليمة زيداني: استاذة مساعدة (أ) بجامعة المسيلة رؤيــــا.

أ. د. بوجمعة خلف الله: استاذ التعليم العالي بجامعة المسيلة مشرفا و مقررا.

د. مالك خضور: استاذ محاضر (ب) بجامعة المسيلة مناقــــا.

السنة الجامعية: 2017/2016.

شكر و تقدير

من واجب الشكر، لا يسعني و أنا أنهى هذا البحث المتواضع
إلا أن أشكر الله عز و جل الذي وفقني و أعانني لإتمامه.

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى؛

كل من له دور في نجاح هذا العمل و اخص بالذكر البروفيسور بوجمعة خلف الله
الذي تشرفت لقبول إشرافه على هذه المذكرة و توجيهاته الدائمة طيلة مراحل البحث.

كما لا انسى تقديم العرفان إلى؛

كل اساتذة قسم تسيير المدينة بمعهد التسيير و التقنيات الحضرية بالمسيلة كل باسمه
اخص بالذكر البروفيسور مخلوفي حجاب، الدكاترة علاوة عميش ، لحسن فلوسية، عبد القادر حاجي
جمال دحدوح، مالك خضور ، و الاساتذة الحاج بن خالد، محمد ميلي رعاه الله، علي قرميط
لحسن حاج حفصي و حليلة زيداني.

اشكر كل الهيئات الادارية و على رأسهم؛

*المعماري بريس محمد رئيس مصلحة بمديرية التعمير، الهندسة المعمارية و البناء لولاية المسيلة؛

*المعماري حجاب عبد الكريم رئيس مركز U.R.B.A.S وحدة المسيلة؛

*العمراني دهيمي أحمد رئيس مصلحة التعمير ببلدية المسيلة؛

و ذلك عن كل جهد بذلوه لإنجاح هذا البحث.

زهير

ملخص

يهدف هذا البحث الموسوم بالعنوان: "مخططات شغل الاراضي بين جدوى الاعداد و اشكالية التجسيد

*دراسة حالة: مخطط شغل الاراضي رقم 01 - بلدية المسيلة"، لمعرفة العقبات التي تقف حاجزا امام

تجسيد المخططات.

فهو اداة بيانية و خاصيته التقنية انه قابل للتجسيد، لكن في كثير من الاحيان يثبت الواقع انه غير قابل

لذلك، فارتأينا ان نخوض في هذه المذكرة لمعرفة هذا الواقع من خلال الاجابة على تساؤلات الاشكالية:

- هل بطئ واقع الاجراء الاداري بين مرحلتي تصميم التهيئة و المصادقة مع عدم مسايرة مقترحات تصميم التهيئة

للمتطلبات الاجتماعية و الاقتصادية له صلة بالتجسيد الفعلي لمخطط شغل الاراضي ؟.

- هل تعدد التدخلات على المجال الحضري لتعدد الاختصاصات في غياب تطبيق القوانين يؤثر على تجسيد مخطط

شغل الاراضي ؟.

بعد الدراسة النقدية لمخطط شغل الاراضي رقم 01 الذي اختير كنموذج للدراسة، و هو من الحالات

الكثيرة المماثلة، و بالاعتماد على الملاحظة الميدانية و تقنية التنضيد، سمحت بالوقوف على حالات عدم

التطابق بين الواقع العمراني و المشروع العمراني، بإحداث تغييرات في الوجة و الوظيفة، انتج مشاهد

حضرية سلبية و انسجة غير متناسقة.

و اشار البحث الى ان مسيري المدينة لا يولون اهتماما لإعداد مخطط شغل الاراضي في اوانه، و عجز

هؤلاء عن تطبيق قوانين التعمير على التدخلات غير المقننة في غياب التنسيق.

و خلص البحث الى ان اشكالية تجسيد هذه المخططات تكمن في عدم اعدادها في اوانها، و عجز

الهيئات عن تطبيق القوانين، و تم التوصل الى بعض النتائج و التوصيات تم تلخيصها ضمن محاور

عمرانية و عقارية و قانونية.

الكلمات الدالة:

مخطط شغل الأراضى - التنضيد - الواقع العمراني - مسيري المدينة .

قائمة المحتويات

الصفحة	مخططات شغل الاراضي بين جدوى الاعداد و إشكالية التجسيد. دراسة حالة: مخطط شغل الاراضي رقم 01 - بلدية المسيلة.
I	-الإهداء.
II	-التشكر.
III	-الملخص.
XIII -IV	-المحتويات.
IX	-فهرس الجداول.
X	-قائمة الأشكال البيانية.
XI	-قائمة المخططات و الخرائط
XII	-فهرس الصور
XIII	-قائمة الرموز والمختصرات.
XIV	-قائمة الملاحق.
01	مقدمة عامة
03	01- الاشكالية.
04	02- الفرضيات.
05	03- أهمية البحث.
05	04- أهداف البحث.
05	05- مبررات اختيار الموضوع.
06	06- منهجية البحث و الادوات المستعملة.
08	07- هيكله البحث.
09	الفصل الاول: الاطار النظري.
09	اولا: تحديد بعض المفاهيم التقنية و القانونية + تمهيد
09	1. المفاهيم التقنية.
09	1.1. الأدوات.
10	2.1. التعمير.
11	3.1. التقنين العمراني.
12	4.1. العمران.
13	5.1. المدينة.
14	6.1. النمو الحضري.

قائمة المحتويات

14	7.1. التسيير العمراني.
15	8.1. اختيار الأرضية.
15	9.1 تعريف مخطط شغل الأراضي.
16	2. المفاهيم القانونية.
16	1.2. الملكية العقارية .
16	1.2. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .
16	2.2. مخطط شغل الاراضي.
17	ثانيا: مراحل تطور التشريع العمراني في الجزائر.
17	1. مرحلة التشريع العمراني في زمن العثمانيين.
18	2. مرحلة التشريع العمراني اثناء الاستعمار (1830-1962).
19	3. مرحلة التشريع العمراني ما بعد الاستقلال.
19	1.3 الفترة 1962-1965: النهوض بالتنمية في اطار النظام الاشتراكي.
20	2.3 الفترة 1967-1977: اعادة التوازن الجهوي و ظهور أدوات التخطيط السوسيو اقتصادية.
20	2.3 1. أدوات التخطيط السوسيو اقتصادية.
20	2.3 1.أ- المخطط البلدي للتنمية (PCD).
20	2.3 1.ب- مخطط التحديث العمراني (PMU).
21	2.3 1.ج- المخطط العمراني الموجه (PUD).
21	2.3 1.د- المخطط العمراني المؤقت (PUP).
21	2.3 2. اهم آليات استهلاك العقار الحضري.
21	2.3 2.أ- التجزئة (LOTISSEMENT).
22	2.3 2.ب- المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN).
23	3.3 الفترة 1978-1988: بداية ظهور ادوات التهيئة الاقليمية.
23	1.3.3 1. مختلف ادوات التهيئة الاقليمية.
23	1.3.3 1.أ. الخطة الوطنية للتهيئة الإقليمية (SNAT).
24	1.3.3 1.ب. المخطط الجهوي للتهيئة الإقليمية (SRAT).
24	1.3.3 1.ج. المخطط التهيئة الولائي (PAW).
24	4.3 الفترة 1990 الى يومنا هذا: ظهور أدوات التهيئة و التعمير .
25	1.4.3 1. تعريف مخطط شغل الأراضي (POS).

قائمة المحتويات

25	2.4.3. أهداف مخطط شغل الأراضي.
26	3.4.3. إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي.
26	4.4.3. محتوى مخطط شغل الأراضي.
27	5.4.3. مراجعة مخطط شغل الأراضي.
28	6.4.3. مراحل اعداد مخطط شغل الأراضي.
31	ثالثا: العقار في الجزائر، أهميته، المتدخلون، دوره و علاقته بمخطط شغل الاراضي.
31	1. أهمية العقار.
31	2. المتدخلون في تسيير العقار: (تعدد المتدخلون مع سيطرة القطاع العام).
32	3. دور الطبيعة القانونية في استهلاك العقار الحضري.
32	4. علاقة العقار بمخطط شغل الاراضي .
34	رابعا: المتدخلون في التعمير بالجزائر و ممارسي الضغط من اصحاب المال و السياسة.
35	1. المتدخلون في مجال أدوات التعمير.
35	1.1. على المستوى المركزي.
35	2.1. على المستوى المحلي.
35	1.2.1. البلدية.
36	2.2.1. مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء: (سابقا مديرية التعمير و البناء).
36	3.2.1. الهيئات الاستشارية أثناء إعداد وثائق التعمير.
37	4.2.1. الادارات الاخرى أثناء مرحلة اعداد و تصميم المخططات.
37	5.2.1. الوكالة العقارية.
38	6.2.1. مكتب الدراسات.
38	8.2.1. السكان.
38	7.2.1. جماعة ممارسي الضغط من اصحاب المال و السياسة.
39	2. نتائج تعدد المتدخلين على قطاع التعمير.
40	خلاصة الفصل الاول.
41	الفصل الثاني: دراسة معطيات مدينة المسيلة (طبيعية، فيزيائية، سوسيو-اقتصادية).
41	مقدمة.
41	أولا: الدراسة الطبيعية و الجغرافية.
41	1. الموقع.
43	2. الموضع.

قائمة المحتويات

44	3. المظهر الجغرافي.
44	4. المعطيات المناخية.
45	1.4. التساقط.
45	2.4. الحرارة.
46	3.4. الرطوبة.
46	4.4. الرياح.
46	ثانيا: الدراسة الفيزيائية (الاطار المبني) لمدينة المسيلة.
47	1. التطور المجالي للمدينة عبر الزمن.
47	1.1. مرحلة نشأة النواة الاولى: ما قبل الاحتلال.
48	2.1. المرحلة 1845-1924.
48	3.1. المرحلة 1925-1962.
49	4.1. المرحلة 1962-1974.
50	5.1. المرحلة 1975-1990.
52	6.1. المرحلة ما بعد 1990: مرحلة بداية تشبع النسيج الحضري.
56	2. عرض وجيز لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (P.D.A.U) لبلدية المسيلة.
56	1.2. التوجيهات الخاصة بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه.
57	2.2. القطاعات المكونة لمدينة المسيلة.
62	3.2. هيكلية مجال المدينة.
62	1.3.2. المحاور المهيكلية للمدينة.
62	1.1.3.2. شبكة الطرق.
62	2.1.3.2. شبكة السكة الحديدية.
64	ثالثا: الدراسة السوسيو اقتصادية.
64	1. تحليل التطور السكاني.
65	2. تحليل السكن.
67	خلاصة الفصل الثاني.
68	الفصل الثالث: مخطط شغل الاراضي بين الصورة النمطية المفترضة و الواقع المسجد.
68	تمهيد
68	اولا: لماذا اختيار مخطط شغل الاراضي رقم 01:
69	ثانيا: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

قائمة المحتويات

70	ثالثا: نقد و تقييم لمخطط شغل الاراضي رقم 01:
70	1. تقديم و موقع و حدود مخطط شغل الاراضي رقم 01
70	1.1. تقديم مخطط شغل الاراضي رقم 01:
70	2.1. الموقع و الحدود
72	2. موجز عن الظروف التي مر بها مخطط شغل الاراضي رقم 01:
72	3. معطيات الموضع
72	4. العوائق المجالية لمنطقة الدراسة
76	5. موجز عن البرمجة المقترح من طرف المكلف بالدراسة
79	رابعا: مراجعة مخطط شغل الاراضي رقم (01): هل الضرورة المفترضة ام حتمية الاجراء؟.
80	1. محتوى التهيئة المقترح لمراجعة مخطط شغل الاراضي رقم 01
80	2. مخطط التهيئة المقترح:
81	3. عدد المساكن المبرمجة
83	4. عدد المرافق المبرمجة
84	خامسا: نقد و تقييم مراجعة مخطط شغل الاراضي رقم 01:
86	1. المحور العمراني
86	1.1. اثر العوائق المستحدثة على تصميم التهيئة (المتغيرة).
86	2. محور المشروع العمراني و الواقع المسجد.
97	3. المحور العقاري.
97	1.3. علاقة الطبيعة القانونية للعقار بمخطط شغل الاراضي رقم 01.
98	2.3. علاقة اللجنة التقنية للدائرة لاختيار الارضيات بمخطط شغل الاراضي رقم 01.
99	4. المحور القانوني.
100	خلاصة الفصل الثالث.
101	الخاتمة العامة.
105	قائمة المصادر و المراجع.
107	الملاحق.

فهرس الجداول

رقم	الجدول	الصفحة
01	اهم القوانين المنظمة لل عمران بعد 1990.	34-33
02	المعدل الشهري للتساقط بالملتر لسنة 2016	45
03	معدلات درجة الحرارة لمدينة المسيلة سنة 2016.	45
04	نسبة الرطوبة في ولاية المسيلة لسنة 2016.	46
05	مراحل التطور المجالي للمدينة عبر الزمن و مساهمة التشريع و ادوات التعمير.	54-53
06	تخصيص مساحات التوسع العمراني.	57
07	مختلف القطاعات و المساحة المستهلكة لمدينة المسيلة.	60
08	التطور السكاني 1966-2008.	64
09	الزيادة السكانية آفاق 2028/2008.	64
10	السكن الموجود لبلدية المسيلة خلال سنة 2008.	65
11	حوصلة بالاحتياجات من السكن 2008-2028.	65
12	الاحتياجات من المساحة القابلة للتعمير.	66
13	مخططات شغل الاراضي لمدينة المسيلة.	70-69
14	المساحة الاجمالية و نسبة الاستغلال لكل تركيبة عمرانية.	76
15	مساحات و نسب الاستغلال و معامل ما يأخذ و شغل الأرض.	76
16	توزيع المساحات في المتغيرة رقم 01.	80
17	عدد المرافق المبرمجة.	83
18	توزيع المساحات عبر القطاعات و كذا معامل مأخذ و شغل الأرض لكل منطقة.	83
19	المساحات و نسبة تغيير وجهة استعمال الارض لكل تركيبة عمرانية.	96
20	عدد محاضر اختيارات الأراضي بمخطط شغل الاراضي رقم 01.	98

قائمة الاشكال البيانية

الصفحة	الشكل	رقم
08	الهيكل العام للبحث	01
30	اجراءات الاعداد و المصادقة على مخطط شغل الاراضي	02
66	العلاقة بين الزيادة السكانية و الاحتياجات من المساحة العقارية.	03
81	نسب مساحات استعمال الارض لكل تركيبة عمرانية.	04
96	مقارنة بالزيادة و النقصان بين المساحات لكل تركيبة عمرانية.	05

قائمة المخططات و الخرائط

الصفحة	الخريطة و المخطط	رقم
	1. الخريطة.	
42	موقع بلدية المسيلة بالنسبة لولاية المسيلة.	01
	2. المخطط.	
55	مراحل التطور المجالي لمدينة المسيلة عبر الزمن	01
61	مختلف القطاعات المكونة لمدينة المسيلة.	02
63	المحاور المهيكلية لمدينة المسيلة.	03
71	موقع مخطط شغل الاراضي رقم 01 بمدينة المسيلة.	04
74	الارتفاع و العوائق.	05
75	الطبيعة القانونية.	06
77	التهيئة لمخطط شغل الاراضي رقم 01. المتغيرة المقترحة من طرف مكتب الدراسات و الابحاث بالمسيلة سنة 1997.	07
82	التهيئة لمراجعة مخطط شغل الاراضي رقم 01 . المتغيرة المصادق عليها من مركز الدراسات و الإنجاز العمراني وحدة المسيلة سنة 2016.	08

فهرس الصور

رقم	الصورة	الصفحة
01	موضع مدينة المسيلة بالنسبة للمكان.	43
02	وضعية مجال منطقة الدراسة سنة 2006.	79
03	وضعية مجال منطقة الدراسة سنة 2011.	84
04	وضعية مجال منطقة الدراسة سنة 2016	85
05	واجهة لإنجاز 60 مسكن ترقوي مدعم (L.P.A).	87
06	واجهة 80 مسكن وظيفي تابع لجامعة محمد بوضياف.	87
07	واجهة 30 مسكن ترقوي مدعم (L.P.A).	88
08	واجهة سوق مغطاة.	88
09	واجهة لمسجد في طور الانجاز.	88
10	واجهة 32 مسكن اجتماعي ايجاري.	89
11	واجهة 30 مسكن ترقوي مدعم (L.P.A).	89
12	واجهة 80 مسكن وظيفي تابع لجامعة محمد بوضياف.	90
13	واجهة مدرسة ابتدائية.	90
14	واجهة متوسطة.	90
15	واجهة مركز امن حضري.	91
16	منظر عيادة خاصة متعددة الخدمات في الانجاز.	91
17	واجهة ادارة للحماية المدنية في الانجاز.	92
18	واجهة مركز للتكوين المهني.	92
19	واجهة دار للشباب.	93
20	واجهة قاعة متعددة الرياضات تابعة للثانوية.	93
21	واجهة 320 مسكن ترقوي مدعم (L.P.A) في الانجاز.	94
22	واجهة 90 مسكن عمومي ايجاري (L.P. L).	94
23	واجهة 140 مسكن ترقوي مدعم (L.P. A) في الانجاز.	95
24	واجهة 360 مسكن عمومي ايجاري (L.P. L) في الانجاز.	95

قائمة الاختصارات و الرموز.

الاختصارات و الرموز.	الرقم
1. باللغة العربية:	
كلم: كيلومتر.	01
م: متر.	02
مم: ملليمتر.	03
م.س: المتوسط السنوي.	04
م.ح: المتوسط الحراري.	05
د.ح.ق: درجة الحرارة القصوى.	06
د.ح.د: درجة الحرارة الدنيا.	07
2. بالفرنسية:	
POS : Plan d'Occupation des Sols.	01
AutoCAD :Auto (Computer Aided Design) en anglais (dessin assisté par ordinateur) en français.	02
ZI-ZAC: zone industrielle – zone d'Activité commerciale.	03
PCD : Plan Communal de Développement.	04
PMU : Plan de Modernisation Urbaine.	05
PUD : Plan d'Urbanisme Directeur.	06
PUP : Plan d'Urbanisme Provisoire.	07
ZHUN : Zone d'Habitat Urbaine Nouvelle.	08
SNAT : Schémas National d'Aménagement de Territoire.	09
SRAT: Schémas Régional d'Aménagement de Territoire.	10
PAW : Plan d'Aménagement de Wilaya.	11
P.D.A.U: Plan Directeur D'Aménagement et d'Urbanisme.	12
H.L.M : habitation à loyer modéré.	13
C.E.S : Coefficient d'Emprise au Sol.	14
C.O.S : Coefficient d'Occupation du Sol.	15
L.P.A: Logement Promotionnel Aidé.	16
L.P. L: Logement Public Locatif.	17

قائمة الملاحق

الصفحة	الملحق	رقم
	1. ملحق الوثائق	
107	<p>المراسيم:</p> <p>- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل و المتمم يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة بها عن الجريدة الرسمية العدد 06.</p>	01
113	محضر اختيار قطعة ارضية بتاريخ: 2011/03/29 صادرة عن دائرة المسيلة	02

مقدمة عامة

تقديم

يعتبر تنظيم المجال الحضري من الاهتمامات التي تشغل بال المسؤولين عن تسيير المدينة في كل زمان و مكان، و يسعى هؤلاء الى تحديد الاطر التشريعية و القانونية و التقنية لتنظيم المجال و التحكم فيه. و من البديهي ان المدينة دائما في نمو و تطور مستمر، و بالمقابل لابد من ايجاد الآليات المناسبة التي تساير هذه الحركية العمرانية مجاليا و زمنيا.

فإلى وقت قريب ظهر العديد من المنظرين في ميدان تخطيط المدن و رافق ذلك صدور العديد من القوانين التي تضبط عملية تنظيم المجال الحضري من جهة، و صياغة الحلول عبر ادوات التعمير تحمل الصبغة العلمية و العملية و الفعالية اثناء تجسيدها.

و لعل الجزائر من الدول التي تسعى دوما الى تنظيم مجالها الحضري، اخذت على عاتقها تطوير آليات التخطيط عبر اصدار العديد من النصوص التشريعية المنظمة و ما صاحبها من ادوات التعمير . و نتيجة للتحويلات في كافة الميادين لا سيما الحركية العمرانية المتسارعة، التي لابد من تأطيرها تقنيا و قانونيا، تم صدور جملة من القوانين من بينها القانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم⁽¹⁾، و من بين ما ينص عليه صراحة الاستعمال الامثل و المنظم للأراضي التي تجسدها خاصة اداة التعمير المتمثلة في مخطط شغل الاراضي « P.O.S ». الا ان صعوبات تجسيدها في الواقع جعلتها تقلل من جدوى اعدادها و بالتالي تفقد دورها الحقيقي في التنظيم و التحكم.

و مدينة المسيلة واحدة من المدن الجزائرية التي لم تستثنها صعوبات تجسيد مخططاتها و هذه الحالة يمكن اسقاطها على غالبية مخططات شغل الاراضي لبلدية المسيلة . فلو اخذنا مخطط شغل الاراضي رقم 01 كدراسة حالة و الذي لا يشكل استثناء، يمكن ملاحظة ان مجال منطقة الدراسة يتميز بجملة من

(1) القانون 90-29 المؤرخ في: 01 / 12 / 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، ج ر 52

المظاهر السلبية نتجت عن صعوبات التجسيد و هي كما يلي:

- اشكال حضرية غير متناسقة.

-انسجة حضرية غير منسجمة.

- تداخل الوظائف الحضرية.

لنطرح التساؤل التالي: ما جدوى اعداد مخطط شغل الأراضى الذي يعتبر اداة تنظيم للمجال الحضري

في ظل صعوبات تجسيدها ميدانيا؟.

01- الإشكالية:

ان مخطط شغل الاراضي احد ادوات التعمير في الجزائر، التي أحدثها القانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، الذي ان صودق عليه يصبح ملزما للجميع، باعتباره اداة مساعدة على اتخاذ القرار بخصوص تلبية متطلبات التنمية الاجتماعية و الاقتصادية لتلك المرحلة، و اداة بيانية تبين بوضوح التنسيق الايجابي بين مختلف المتدخلين في تسيير و تنظيم المجال الحضري.

و بالرغم من أن مخطط شغل الاراضي أداة جوهرها تقني و خاصيتها انها قابلة للتجسيد، إلا أنها غالبا ما تصطدم بواقع يجعلها غير قابلة لذلك، و اصبحت أداة تجاوزها الزمن و لهذا فان الكثير منها يولد ميثا و بلا جدوى. و في هذا الشأن تمت عدة محاولات و من زوايا مختلفة قد خلصت في الاخير الى تنوع الاسباب التي تشكل صعوبات تجسيدها. و بصفة عامة فان تلك الصعوبات تتعلق خصوصا بطئ الاجراء الاداري بين مرحلتي الإعداد و المصادقة على مخطط شغل الاراضي، ذلك ان مسيري المدينة لم يأخذوا في الحسبان عامل الزمن من جهة. و بتعدد المتدخلين على المجال الحضري، من مستثمرين عموميين و خواص و ملاك العقارات ذلك انها لا تخضع لقوانين التشريع العمراني من جهة اخرى.

فمدينة المسيلة و لفترة طويلة ظلت تعاني من مشاهد حضرية سلبية، لعدم مسايرة اداتها التخطيطية لكل مرحلة من مراحل نموها و تطورها المتسارعتين، و هذا من الحالات الواقعية التي تكشف لنا النقاب عن غياب البعد الزمني في معادلة التخطيط. و مما زاد في هاته المعاناة ضعف تطبيق القوانين و تعدد عمليات التدخل على مستوى المجال الحضري التي يقوم بها المستثمرين العموميين و الخواص و اصحاب العقارات، و هذه وقائع تكشف لنا ايضا النقاب عن غياب التنسيق الكلي بين جميع المتدخلين في تسيير المجال الحضري لبلدية المسيلة.

من خلال ما سبق نتضح لنا معالم الإشكالية وتبرز جوانبها التي ارتأينا بلورتها في التساؤلين

المنهجين الآتيين:

- هل واقع بطئ الاجراء الاداري بين مرحلتي تصميم التهيئة و المصادقة مع عدم مسايرة مقترحات تصميم التهيئة للمتطلبات الاجتماعية و الاقتصادية له صلة بالتجسيد الفعلي لمخطط شغل الاراضي ؟.
- هل تعدد التدخلات على المجال الحضري لتعدد الاختصاصات في غياب تطبيق القوانين يؤثر على تجسيد مخطط شغل الاراضي ؟.

ضمن هذا الإطار يندرج موضوع بحثنا محاولين من خلاله إبراز جدوى اعداد مخطط شغل الاراضي

في تنظيم المجال الحضري و اهمية تجسيده الفعلي، من خلال دراسة مخطط شغل الأراضي رقم 01 بلدية المسيلة، باعتباره مستوى التخطيط المباشر و البحث في اشكالية عدم تجسيده، محاولين إظهار مدى تجسيد محتواه على أرض الواقع، و الصعوبات التي تحول دون ذلك كلياً أو جزئياً.

02- الفرضيات:

- ↪ الاعداد و المصادقة على مخطط شغل الاراضي في اوانهما مع مسايرة مقترحات تصميم التهيئة للمتطلبات الاجتماعية و الاقتصادية تمكن من تجسيده الفعلي.
- ↪ يعتبر التنسيق في مستوياته العليا بين جميع الهيئات الادارية و تفعيل آليات مراقبة عمليات التدخل على المجال عنصران فعّالان في تجسيد مخطط شغل الاراضي.

03- أهمية البحث:

تتضح أهمية الدراسة في الجوانب الآتية :

- ↪ الجانب العلمي : تتمثل الأهمية العلمية للدراسة في ايجاد مقارنة تسمح بإدراج عامل الزمن كأحد المتغيرات المهمة في معادلة اعداد و تصميم مخططات شغل الاراضي يمكن تعميمها على جميع المخططات، اذ ان اشكالية تجسيدها تعم جميع بلديات الوطن.

☞ الجانب العملي : من خلال اعداد اداة تخطيط مباشرة ذات فعالية تساير و تحاكي وتيرة الحركة العمرانية المتسارعة.

04- أهداف البحث:

✓ ابراز اهمية اعداد أداة التعمير في اوانها، و دورها في تنظيم و تسيير المجال الحضري على احسن وجه من خلال التجسيد الفعلي لمخطط شغل الاراضي.

✓ المساهمة في ايجاد الحلول و الوسائل المساعدة على تفعيل الرقابة و التنسيق بين الهيئات العمومية المتدخلة في اعداد مخطط شغل الاراضي.

05- مبررات اختيار الموضوع:

ان اختيار الموضوع المراد دراسته هو محصلة لجملة من الأسباب والدوافع العلمية والذاتية والتي يمكن حصرها فيما يلي:

☞ الميدان الذي اعمل فيه بالجماعات المحلية لأكثر من 17 سنة، اضافة الى خبرتي المتواضعة لدى مكاتب الدراسات الخاصة، من الطبيعي أن تستوقفني هذه التجربة الشخصية، بشيء من التقويم والوقوف مع الذات، اذ يتم اعتماد مخطط شغل الاراضي كأداة تخطيطية و ممارستي الميدانية مكنتني من الاطلاع على جوانب مهمة حول اهم عقبات التجسيد.

☞ الأهمية التي يكتسبها هذا الموضوع منذ مدة، فهو حديث كل ساعة مازال يثير الكثير من التساؤلات و النقاشات.

☞ الموضوع شديد الحساسية له علاقة مباشرة بمجال العمران و ذات صلة بالتخصص الا و هو تسيير المدينة.

☞ محاولة معرفة الأسباب الموضوعية التي تعيق التجسيد الميداني الكلي او الجزئي لمخطط شغل الاراضي.

كما يعتبر التجمع الرئيسي لبلدية المسيلة اكبر تجمع حضري على مستوى ولاية المسيلة، يحتاج الى اداة تخطيط مباشرة تسير حركته العمرانية، تكون محكمة تسمح بالتجسيد الفعلي لها.

06- منهجية البحث و الادوات المستعملة:

للإجابة على مختلف التساؤلات التي سبق ذكرها، و تحقيقا للفرضيتين الخاصتين بالبحث و للتوصل إلى الأهداف المنتظرة من هذه الدراسة، كان لزاما اختيار المنهج العلمي السليم، حيث اعتمدنا منهج الوصف (وصف الظاهرة و سرد الوقائع) و التحليل (معرفة مسببات الظاهرة) و النقد (مقارنة الوقائع بالمعايير و القوانين)، وهذا لتشخيص الأسباب الحقيقية التي ساعدت أو حالت دون تطبيق مخططات شغل الأراضي و ذلك باستعمال الادوات المختلفة لجمع البيانات و هي على نوعين كالتالي:

النوع الاول (المصادر الرئيسية): وهي البيانات التي نتحصل عليها من الميدان، باستخدام أدوات و تقنيات الجمع، و اخرى مساعدة لتحليلها، و من الادوات و التقنيات هي:

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

المقابلة المباشرة: البحث عن بعض المعطيات التي تطلبها البحث، استلزم الامر مقابلة مسؤولي مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء (مصلحة التعمير و التهيئة الحضرية) و بلدية المسيلة (المدير التقني و رئيس مصلحة التعمير) و رئيس مصلحة الاحتياطات العقارية بالوكالة العقارية لولاية المسيلة و مركز الدراسات و الإنجاز العمراني بسطيف - وحدة المسيلة و مكتب الدراسات و الابحاث بالمسيلة.

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

الصور: استخدام الصور لها اهمية بالغة في شرح ظاهرة عدم تطابق بين ما هو في الواقع العمراني مع ما هو على المشروع العمراني.

برامج الاعلام الآلي: شرح و تفسير مختلف المعلومات و بعض الظواهر العمرانية يتطلب احيانا استخدام بعض الادوات المتمثلة في برنامج (AutoCAD)، الذي يستخدم في المعالجة و التتضيد التي تتم عن طريق تخفيض او رفع مقياس الرسم للمخطط الاول بحيث يتساوى مع المقياس على المخطط الثاني و كذلك يسهل مهمة حساب الابعاد و المساحات بدقة متناهية.

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

07- هيكل البحث: الشكل البياني رقم (01) يبين الهيكل العام للبحث

مخططات شغل الاراضي بين جدوى الاعداد و إشكالية التجسيد.
دراسة حالة: مخطط شغل الاراضي رقم 01 - بلدية المسيلة.

الإشكالية

- هل واقع بطئ الاجراء الاداري بين مرحلتي تصميم التهيئة و المصادقة مع عدم مسايرة مقترحات تصميم التهيئة للمتطلبات الاجتماعية و الاقتصادية له صلة بالتجسيد الفعلي لمخطط شغل الاراضي ؟
- هل تعدد التدخلات على المجال الحضري لتعدد الاختصاصات في غياب تطبيق القوانين يؤثر على تجسيد مخطط شغل الاراضي ؟.

الفرضيات

↪ الاعداد و المصادقة على مخطط شغل الاراضي في اوانهما مع مسايرة مقترحات تصميم التهيئة للمتطلبات الاجتماعية و الاقتصادية تمكن من تجسيده الفعلي.
↪ يعتبر التنسيق في مستوياته العليا بين جميع الهيئات الادارية و تفعيل آليات مراقبة عمليات التدخل على المجال عنصران فعّالان في تجسيد مخطط شغل الاراضي.

المنهجية المتبعة

للإجابة على مختلف التساؤلات التي سبق ذكرها، و تحقيقا للفرضيتين الخاصة بالبحث و للتوصل إلى الأهداف المنتظرة من هذه الدراسة، كان لزاما اختيار المنهج العلمي السليم، حيث اعتمدنا منهج الوصف و التحليل و النقد لتشخيص الأسباب الحقيقية التي ساعدت أو حالت تطبيق مخططات شغل الأراضي و ذلك باستعمال الادوات المختلفة المتاحة.

اهداف البحث

* ابراز اهمية اعداد أداة التعمير في اوانها كمخطط شغل الاراضي و دوره في تنظيم و تسيير المجال الحضري على احسن وجه من خلال التجسيد الفعلي.
* المساهمة في ايجاد الحلول و الوسائل المساعدة على التنسيق بين كل المتدخلين في اعداد و مصادقة مخطط شغل الاراضي باعتبارها اداة تخطيط مباشرة.

الفصل الثالث

الفصل الثاني

الفصل الاول



المصدر: انجاز الباحث 2017.

أولاً: تحديد بعض المفاهيم التقنية و القانونية

تمهيد:

للمفاهيم أهمية كبيرة في الصياغة النظرية لأي بحث، ذلك لما لها من دور كبير في تحديد الإطار النظري الذي يوجه الدراسة و يحدد مبادئها. و انطلاقاً من هذا، تطرقنا إلى جملة من المفاهيم الأساسية و التعريفات التي نرى أن لها علاقة مباشرة بالموضوع، و تم تقسيمها إلى عدة جوانب لكونها أساسية.

1. المفاهيم التقنية

يعتبر تحديد المفاهيم التقنية ذات أهمية كبرى كما يلي:

1.1. الأدوات:

يعتبر مفهوم الأدوات، من المفاهيم ذات الاستخدام الواسع في مجال الدراسات الحضرية، باعتبار أن المفهوم تناولته مختلف العلوم و التخصصات، مثل علم الاجتماع و الاقتصاد و الجغرافيا و الإيكولوجيا و كذلك العمران و الهندسة المعمارية، هذا التعدد في التخصصات أدى بالمقابل إلى تعدد تحديدات هذا المفهوم من مجال معرفي لآخر.

و إذا وضعنا هذا المفهوم في سياق الحديث عن التعمير و التخطيط الحضريين، فهو يدل على الوسائل أو المناهج أو الخطط المحددة للتنظيم و التسيير الحضريين.

لذلك فعادة ما نستعمل أدوات كمرادف للمخطط في مجالي التهيئة و التعمير، حيث نجد التعريف التالي يحدد لنا بدقة ما نود التأكيد عليه، إذ يؤكد على أن "الأدوات هي وسائل المراقبة و العمل في ميدان التعمير، و تشمل القوانين و القواعد التي تترجمها المخططات و الوثائق الخاصة بالتعمير على غرار الأدوات الحالية بالجزائر المتمثلة في (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير - مخطط شغل الأراضي) ⁽¹⁾.

(1) رياض تومي. أدوات التهيئة والتعمير وإشكالية التنمية الحضرية - مذكرة ماجستير جامعة منتوري قسنطينة 2006/2005. ص: 13.

2.1. التعمير:

حسب تعريف المعجم الفرنسي: " فهو فن تنظيم المجال الحضري أو الريفي بمفهومه الواسع من بنايات للسكن أو العمل أو الترفيه أو من خلال شبكات النقل و المبادلات، بغرض بلوغ أرقى الخدمات و تحسين العلاقات الاجتماعية"⁽¹⁾. كما نجده يعرف في أحد المعاجم الفرنسية الأخرى كما يلي: "هو مجموع الدراسات و التصاميم التي يكون موضوعها إنشاء و تهيئة المدن".

و في الحقيقة يمكن أن نستخرج معاني عديدة لمجال التعمير و ترتبط به بطريقة أو بأخرى، نورد منها: أن التعمير أولاً (**urbanisation**) يعني عملية التعمير كنتيجة، و الفعل عمر (**urbaniser**) ، يعني تغيير مجال ريفي إلى مجال حضري، من خلال إنشاء الطرق و المرافق و الهياكل و الخدمات و السكن و كل النشاطات التجارية و الصناعية.

من جهة أخرى، يعرف التعمير على انه مجموع المعارف التاريخية و الثقافية للنظريات و التقنيات التي تعني بإشكالية التنظيم و تغيير المجال الحضري⁽²⁾

إنه أيضا مجموع المبادئ و البنى و الوسائل و محتوى السياسات الحضرية التجريبية المطبقة او المقترحة عبر مختلف الأطر التاريخية و السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية . و من دون شك فإن الميدان الحيوي للتعمير هو المدينة (باللاتينية **urbs**) و الذي اشتقت منه الكلمة .

(1) Le grand dictionnaire encyclopédique Larousse, Edition, 1997. Par Yannick Herlem (ECP 2001). Paris. 1999.

(2) Alberto Zucchelli, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, V2 ,OPU, Alger, 1983 ,p 68.

"كما يعرفه آخرون من خلال الدور الذي يقوم به، و هو تحديد شروط تهيئة الأحياء المختلفة، قصد تحقيق حياة الرفاهية للجماعات و الأفراد . إنه أيضا مجال تدخل الجماعات المحلية و البلديات، تحت إشراف الهيئات الولائية، في إطار القوانين السارية المفعول و الخاصة بالتعمير"⁽¹⁾. "كما يعتبر علم التعمير حسب أحد المختصين، مجال السوسيولوجي و الفنان، أما المهندس والمهندس المعماري فيختصان بالتنفيذ الخاص لوسائل التنفيذ"⁽²⁾.

3.1. التقنين العمراني⁽³⁾:

التقنين العمراني يعتبر احد مكونات العمران، و بالفعل فان جميع امتيازات التخطيط المستتبطة و المستخلصة من خلال اقامة و انشاء الاختصاصات الاخرى، فهي مرخصة و معتمدة من طرف اصحاب القرار السياسي (الدولة، الجماعات المحلية و المستعملين) تترجم في الآجل او في العاجل و ذلك مهما كان نوع النظام الذي يقوم بإصدار معايير قانونية.

القانون ليس فقط مركبة من مركبات العمران، لكن يمثل ايضا فرعا من فروع الحق العمومي الملم بالقواعد التي تتحكم في نشاطات الدولة، او الاشخاص الذين يتصرفون من اجل الصالح العام. فهي تمثل اجمالي الاجراءات القانونية المسيرة للمستعمل و استغلال الارض، بما في ذلك تهيئتها مع ضمان اهداف و توصيات حماية المحيط، الامن، النظافة الراحة و الاقتصاد.

(1) Nicole Lauroux, l'homme et son environnement, collection les soins infirmiers, ENAP, alger, 1991.

(2) N.A.Benmatti, habitat du tiers monde, cas de l'Algérie, SNED, Algérie, 1982, p.152

(3) فاتح اوذينة، " التوافق بين العوامل البيئية و تصميم المخططات العمرانية" ، مذكرة ماجستير معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، 2009 ، ص 17.

4.1. العمران

العمران من الناحية اللغوية مشتق من كلمة لاتينية (urbs) والتي تعني المدينة، و يعد المهندس الإسباني الدوفونسيردا (ildefonscerda) أول من استعمل كلمة (urbanisation) لما كان يتصوره كعلم للتنظيم المجالي للمدن، و يمكن إعطاء عدة تعاريف نذكر منها:

التعريف الأول: هو العلم الذي ينظم المدن عن طريق دراسة المفاهيم و التي تسمح بتكييف مساكن هذه المدن وفق حاجيات البشر بالاعتماد على مجموعة من التدابير الاقتصادية و الاجتماعية و البشرية.
التعريف الثاني: العمران هو فن تهيئة المدن من أجل توفير ثلاث عناصر أساسية: السكن - العمل - الراحة.

التعريف الثالث: هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة، لكون هذه الأخيرة تعبر عن اللاتنظيم، و اللاتوازن من الناحية الوظيفية المجالية. "كما تعبر كلمة" العمران "عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن.

حسب منجد روبر (Le Robert) "العمران هو دراسة الطرائق التي تسمح بتكييف السكن، خاصة السكن الحضري مع متطلبات الإنسان. و هو أيضا مجموعة التقنيات المختلفة التي تطبق هذه الطرائق".
و حسب الباحث فورد (G.B.Ford) "العمران هو علم و فن لتصحيح أخطاء المجال التي ارتكبت في الماضي، بواسطة هيئات مناسبة للمجال، كما أن مجال تدخل هذا الاختصاص يعني جميع المستعملين المتدخلين في آن واحد" (1).

(1) د. خلف الله بوجمعة، "العمران و المدينة"، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، عين مليلة 2005، ص: 9-11.

5.1. المدينة:

توجد عدة تعاريف مختلفة لمصطلح المدينة، سنحاول أن نقدم بعضها على سبيل المثال لا الحصر. هناك من يرى أن المدينة " ذاك الفضاء الجغرافي و الاجتماعي الذي يضم مجموعة من البنايات، يقطنها عدد معتبر من السكان يشتغلون في نشاطات مختلفة ذات طابع تجاري و صناعي و إداري، بحيث يختلف عن القرية من حيث الطبيعة الاجتماعية و الاقتصادية و الكثافة السكانية، فالمدينة تنزع نحو الانفرادية بعكس القرية التي يغلب عليها الطابع الجماعي و العائلي ... الخ"⁽¹⁾.

و إذا اعتمدنا على الناحية اللغوية، نجد أن كلمة مدينة مرجعها إلى كلمة " دين" ذات الأصل السامي في عدة لغات و بمعاني مختلفة، فقد استعملها الأثوريون و الأكاديون في معنى القانون، و استعمل الآراميون و العبريون كلمة (ديات) للدلالة على "القاضي"⁽²⁾.

" و بالاستناد الى الوظيفة فان المدينة هي عبارة عن تجمع سكاني يحتوي على اهم الوظائف العمرانية، و من جانب الايقاع (Rythem) ففي الغالب تتميز المدينة بإيقاع حضري متواصل، و من جانب النشاطات و الحركة في الشوارع و الساحات نهارا، و يمتد ذلك الى ساعات الليل المتأخرة و خاصة في المدن و العواصم الكبرى"⁽³⁾.

"إن تعدد محاولات تعريف المدينة لم يقابل بنجاح ما دعا الى القول بان التعريف الصحيح لابد ان يأخذ في الاعتبار تعدد العوامل و ارتباطها. و يعد تعريف سوركينوز مرمنا أكثر وضوحا، لأنهم جمعوا ثمانية خصائص يختلف بها العالم الحضري عن العالم الريفي و هي: المهنة، البيئة، حجم المجتمع المحلي، كثافة السكان، تجانس او لا تجانس السكان، التنقل و الحركة، التمايز الاجتماعي، نسق التفاعل،(عدد أنماط الاتصالات)"⁽⁴⁾.

(1) ميدني شايب ذراع. واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة. رسالة دكتوراه - جامعة محمد خيضر بسكرة 2013/ 2014 . ص: 18.

(2) م. عبد الستار عثمان، المدينة الإسلامية، "عالم المعرفة" رقم 188 الكويت اب، ص 17 و 18.

(3) د. خلف الله بوجمعة، المرجع السابق، ص 67 و 68.

(4) Saidouni Maouria , "élément d'introduction à l'urbanisme, Histoire, Méthode, Règlement, Alger" .

6.1. النمو الحضري

النمو الحضري بمعناه الديموغرافي يعبر عنه النمو السكاني للقطاع الحضري دون الأخذ بعين الاعتبار النمو السكاني للقطاع الريفي أو النمو العام للسكان، أما النمو الحضري بمعناه العمراني: فيعني التوسع أو الامتداد العمراني (Physical Growth) للقطاعات الحضرية بصفة عامة و المدن بصفة خاصة.

"و يمكن القول إذا تساوى أو قل معدل نمو سكان الحضر عن معدل النمو الإجمالي لسكان الدولة، فإن هذه الدولة تعرف نمواً حضرياً بالمعنى الديموغرافي، أما إذا ارتفع نمو السكان الحضر عن المعدل الإجمالي لسكان الدولة، فإن الدولة تشهد ارتفاعاً في معدلات تحضرها". و يرتبط مفهوم النمو الحضري ارتباطاً وثيقاً بالتصنيع في البلاد الصناعية، إذ تتمس المدينة بقيام الإنتاج على المنتجات الصناعية و يزداد النمو الحضري بازدياد المصانع و المنتجات الأدبية و الفنية و الأعمال الإدارية⁽¹⁾.

تعتمد عملية النمو الحضري أو التحضر في تعريفها على أبعاد عديدة، فهي تركز على البعد الديموغرافي المتعلق بزيادة السكان في المناطق الحضرية، و نسبتهم إلى إجمالي السكان و نمو المدن التي يزيد عددها عن خمسة آلاف نسمة، و ذلك حسب التعريف الجزائري للمدينة و عشرون ألف نسمة حسب تعريف الأمم المتحدة⁽²⁾.

7.1. التسيير العمراني

يعبر التسيير العمراني عن محاولات التحكم في التوسع المجالي داخل المدن و توجيهه نحو الأهداف العمرانية و المعمارية و التهيئة المسطرة، و تشرف الجماعات المحلية و الهيئات المتخصصة على ذلك عن طريق أدوات التهيئة و التعمير⁽³⁾.

(1) م. هبة فاروق القباني. المدينة(التعريف والمفهوم والخصائص) دراسة التجمعات الحضرية في سورية جامعة دمشق. 2009

(2) سهام وناسي. النمو الحضري و مشكلة السكن و الإسكان - مذكرة ماجستير - جامعة الحاج لخضر - باتنة 2008/2009. ص: 55.

(3) د. خلف الله بوجمعة . مرجع سابق، ص 37.

8.1. اختيار الأرضية:

هي عملية تقوم بها جميع المصالح المتدخلة على العمران و العقار، لإيجاد عقار خالي من العوائق القانونية (ملكية خاصة... الخ) أو العوائق الطبيعية (سبخة، كثبان رملية، محيط فلاحي... الخ) أو عوائق اصطناعية (خطوط الضغط العالي، أنابيب الغاز... الخ) لإنجاز برنامج أو مشروع ما، بحيث يكون هذا العقار خالي من أي تحفظ من المصالح المعنية⁽¹⁾.

9.1 تعريف مخطط شغل الأراضي⁽²⁾

لمخطط شغل الاراضي عدة تعريفات نذكر منها:

التعريف الأول: مرجع يثبت في المجال الحضري القواعد الأساسية لشغل و استغلال الأرض خصوصا البنايات التابعة لها.

التعريف الثاني: المتمم المنطقي و الضروري للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و هو وسيلة لمراقبة المتدخلين الخواص في التعمير، يعمل على تقنين استعمالات الأرض.

التعريف الثالث: وثيقة عمرانية بصفة عامة على مستوى البلدية أو على مستوى مجموعة من البلديات أو أقسام من البلديات تثبت القواعد العامة لاستغلال الأرض، مخططات شغل الأراضي لها هدف يتمثل في تحديد بطريقة دقيقة القوانين المتعلقة بكل تجزئة، و كذلك في تنظيم النسيج العمراني عن طريق تحديد مصير البنايات و الكثافات، و التي هي القواعد التي يمكن تطبيقها احتماليا بتموضع الأماكن المخصصة من اجل إنشاء التجهيزات و حماية المساحات و الأماكن الطبيعية و الفلاحية.

التعريف الرابع: احد الوثائق الإدارية و التقنية للتخطيط العمراني.

(1) مدور يحي، " التعمير و آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية - حالة مدينة ورقلة" - ، مذكرة ماجستير. كلية الهندسة المدنية، الري و الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر - باتنة-، 2011-2012 ، ص 36.

(2) فاتح اوزينة، مرجع سابق، ص 16

2. المفاهيم القانونية

جاء القانون 90-25⁽¹⁾ المتعلق بالتوجيه العقاري بنص يدلي صراحة على إحداث سوق عقارية حرة، ادى مباشرة الى صياغة القانون 90-29⁽²⁾ المتعلق بالتهيئة و التعمير الذي جاء بأدوات جديدة تعمل على تسيير وتنظيم المجال الحضري.

1.2. الملكية العقارية

1.2.أ. عرفها المشرع الجزائري: هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها⁽³⁾.

1.2.ب. الملكية العقارية لا تعدو سوى أن تكون سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها⁽⁴⁾.

1.2. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو وسيلة للتخطيط و التسيير الحضري، و يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية أو مجموعة بلديات، و يأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأرض⁽⁵⁾.

2.2. مخطط شغل الاراضي

هو عبارة عن وثيقة عمرانية قانونية، و وسيلة لتخطيط المجال الحضري، يهدف إلى تحديد القواعد العامة بالتفصيل، و كذا حقوق استخدام الأرض و البناء و ذلك بمراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، كما أنه يحدد نوع التدخل في الأنسجة العمرانية الموجودة⁽⁶⁾.

(1) القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري ، ج ر 49.

(2) القانون 90-29 ، ج ر 52.

(3) مدور يحي، مرجع سابق، ص 09.

(4) مدور يحي، مرجع سابق ، ص 09.

(5) القانون 90-29 ، مرجع سابق، المادة 16، ج ر 52

(6) القانون 90-29 ، مرجع سابق، المادة 31، ج ر 52

ثانيا: مراحل تطور التشريع العمراني في الجزائر

سيتم التطرق إلى مراحل التشريع العمراني في الجزائر، بداية بفترات ما قبل الاحتلال وما خلفته من شواهد، إلى فترة الاحتلال التي كانت المرجع الأساسي للتشريع بعد مرحلة الاحتلال لمدة وجيزة. و بعد الاستقلال سجل عجز القوانين السارية و الموروثة عن الاحتلال انعكاسات سلبية، أمام تفاقم أزمات السكن و تدهور النسيج الحضري.

و استمر الوضع إلى غاية التسعينات حيث جمعت القوانين التي تضبط العمران في القانون 90-29 للتهيئة و التعمير مدعوما و متكاملا مع قوانين أخرى كقانون التوجيه العقاري رقم 90-25، دون أن ننسى القوانين المعدلة له و التي جاءت في كل فترة دعت الضرورة لذلك.

1. مرحلة التشريع العمراني في زمن العثمانيين:

رافق حركة التمدن الواسعة التي شهدتها الدولة العثمانية، تشريع عمراني يتناسب و المتطلبات التفصيلية لإنشاء التمدن و إدارتها الحضرية، حيث خلف العثمانيون ورائهم من الإرث المرتبط بالتشريعات العمرانية و المعمارية ما يوازي في أهميته المآثر المادية و الشواهد المعمارية (قسبة العاصمة، قسبة تلمسان و قسبة قسنطينة... الخ) التي مازالت شاهدة على ذلك في شتى البقاع التي حكمها العثمانيون.

و على الرغم من عدم بلوغ هذه التشريعات إلى حد التقنين و إرسائها ضمن منظومة تشريعية عمرانية رسمية، على غرار قوانين التخطيط العمراني المعاصرة و التي تعني بتنظيم المدن و النشاط العمراني الحضري، إلا أن التدقيق في محتوى المخطوطات العثمانية المرتبطة بهذا المجال يكشف الطريقة العلمية السليمة لمناقشة مسائل النشاط العمراني بمختلف مستوياته ابتداء من إنشاء المدن و انتهاء بأدق مسائل التخطيط العمراني التفصيلية⁽¹⁾.

(1) مدور يحي، مرجع سابق، ص 16.

2. مرحلة التشريع العمراني اثناء الاستعمار (1830-1962)

"في هذه المرحلة، تميز تطور قوانين التعمير بالتجارب و النماذج الفرنسية، و هذا ما تجلى على مستوى تخطيط المدن، حيث أنها لم تراعي الأنماط المعمارية و العمرانية التاريخية، بالإضافة إلى اهمال الجوانب الاقتصادية و الاجتماعية الجزائرية من تقاليد و قيم، و هو ما يلاحظ بشكل واضح في الانقطاع الموجود بين الأنماط القديمة و الأنماط المستوردة خاصة في المدن الكبرى.

و قبل سنة 1919، كان مخطط التراسف و الاحتياطات كما في السابق هو الاداة الرئيسية التي تعمل على نمو المدن، هذا المخطط يعتمد على تحديد التراسف و عرض الطرقات المفتوحة حديثا، و المساحات العامة و احتياطات الارضيات لصالح المباني العمومية و المعالم و اخيرا الارتفاقات.

و اصبح القانون حول مخططات التهيئة، التحسين و التوسع قابل للتطبيق في الجزائر من خلال الامر المؤرخ في: 05 جويلية 1922، خلالها تم تزويد الجزائر العاصمة بمخططها في سنة 1931.

و في سنة 1937 انشأت منطقة عمرانية للجزائر العاصمة و ظهور مشاريع مهمة للمنظر المعماري لوكوربيزي (Le Corbusier).

في سنة 1948، ميلاد مقاربة وظيفية تركز على التناسب في اعداد شبكة التجهيزات.

و في سنة 1958-1959، حاول الفرنسيون تغليب الرأي العام العالمي و الوطني بخصوص الحرب التحريرية باعتبارهم أن الثورة الجزائرية لا تهدف الى الحرية، بل قامت من أجل الرفع من المستوى المعيشي للمواطنين و محاربة ما يسمى بالجهل و الفقر.

و في سنة 1959، ظهور شبكة جديدة من التجهيزات تحت تسمية " شبكة ديبونت "grille Dupont" و هو اسم لمستشار تقني لوزارة البناء.

ان شبكة التجهيزات جاءت وفق ترتيب تبدأ من الوحدة المجاورة (800 الى 1200 مسكن) الى اكبر تجمع (1000 مسكن) مرورا بالحي (2500 الى 4000 مسكن).

بالإضافة إلى و وضع قانون التخطيط الحضري في الجزائر الذي لم يطبق في سنة 1960 و اشتمل هذا القانون على :

-المخطط التوجيهي العمراني الذي وضع كمشروع برنامج لتوجيه التهيئة و التنمية في البلديات .

-المخطط العمراني المفصل الذي وضع من أجل توضيح و تطبيق التوجيهات الأساسية الموجودة في المخطط الأول.

هذه السياسة المنتهجة بخصوص أدوات التعمير ميزت نهاية وجود الاستعمار في الجزائر، و واصلت تأثيرها المهم على قواعد و أدوات التعمير للجزائر المستقلة⁽¹⁾.

3. مرحلة التشريع العمراني ما بعد الاستقلال

ان الوتيرة المتسارعة لنمو المدن تفرض ايجاد وسائل تسمح بالتحكم في ذلك، و التخطيط العمراني هو طريقة تسمح بتقدير و توجيه و تنظيم المجال الحضري، من خلال اعداد وثيقة عمرانية تسمح للسلطات المحلية التوجيه و التحكم في النمو الحضري، فبعد الاستقلال اصبح من الضروري تطوير الاقتصاد الوطني، حيث بدأت الدولة في انجاز مشاريع مستعجلة و آنية.

1.3 الفترة 1962-1965: النهوض بالتنمية في اطار النظام الاشتراكي

في سنة 1965، تم انشاء المناطق الصناعية و مناطق النشاطات و التخزين (ZI-ZAC)، "حيث تعتبر من الأدوات الخاصة بالتهيئة و التخطيط الحضريين، إذ أصبحت جزءا مهما من البنية العمرانية لمعظم المدن الجزائرية على اختلاف أحجامها و مراكزها. و يشترط في إنشائها وجود على الأقل خمس (05) وحدات صناعية قادرة على توفير 1000 منصب عمل أو أكثر. كما تتراوح مساحتها ما بين 50 و 2000 هكتار. و تندمج هذه المناطق الصناعية ضمن المخططات العمرانية، حيث وصل عدد هذه المناطق سنة 1990 إلى حدود 120 منطقة صناعية"⁽²⁾.

إلا أن هذه المناطق أصبحت تعاني مشاكل و صعاب عديدة في التسيير و المتابعة و تأثيراتها على النسيج العمراني و البيئة على حد سواء، و هذا ما دفع بالسلطات العمومية إلى التوقف عن برمجة مناطق أخرى، و الاقتصاد على تسيير المناطق الموجودة بأحسن الصيغ الممكنة.

⁽¹⁾FELOUSSIA Lahçene. LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE THEORIE ET PRATIQUE - cas des P.O.S. de M'sila - Thèse de Doctorat UNIVERSITE FERHAT ABBAS – SETIF IINSTITUT D'ARCHITECTURE ET DES SCIENCES DE LA TERRE. Publie 2013 p 21 et 22.

⁽²⁾ رياض تومي، مرجع سابق، ص 72.

2.3 الفترة 1967-1977: اعادة التوازن الجهوي و ظهور أدوات التخطيط السوسيو اقتصادية

في هذه الفترة بدأ التأكيد على ضرورة تحقيق التوازن الجهوي من خلال تطبيق نمط جديد من النظام الاقتصادي الموجه، حيث استعملت فيه وسائل التخطيط المركزي و اهم هذه المخططات الاقتصادية الوطنية نوردها بإيجاز كما يلي: المخطط الاقتصادي الثلاثي الانتقالي (1967-1969) و المخطط الرباعي الاول (1970-1973) و المخطط الرباعي الثاني (1974-1977).

ان هذه المخططات مهما كانت ماهيتها، فهي لم تساير النصوص القانونية التي تم تشريعها في تلك الفترة، و لم تكن متناسقة معها مثل (قانون الاحتياطات العقارية سنة 1974، قانون رخصة البناء و رخصة التجزئة سنة 1975، قانون التعاونيات العقارية سنة 1976)⁽¹⁾.

2.3.1 أدوات التخطيط السوسيو اقتصادية

هناك عدة ادوات سوسيو اقتصادية كما يلي:

2.3.1.أ- المخطط البلدي للتنمية (PCD):

تم اصداره خلال المخطط الرباعي الثاني سنة 1974، و هو عبارة عن وسيلة لاعادة توزيع العائدات للطبقة المعوزة من السكان، هدفه تطوير المرافق الاجتماعية و تنمية الزراعة و الصناعة على المستوى المحلي، خصوصا المدن الداخلية و هو برنامج مالي متجدد سنويا⁽²⁾.

2.3.1.ب- مخطط التحديث العمراني (PMU)

هو مخطط ملحق باعتماد مالي يحدد كيفيات التدخل داخل المدن و بالأخص منها الكبرى و المتوسطة الحجم، و قد تم تخصيصه لـ: 33 مدينة آنذاك، لترقية و صيانة مكتسباتها العمرانية العمومية بالطرق و الأرصفة و المساحات الخضراء و المنتزهات و حدائق الأطفال و غيرها⁽³⁾.

(1) سنوسي رفيقة. أدوات التهيئة بين التشريع و التطبيق - مذكرة ماجستير جامعة الحاج لخضر باتنة 2010/2011. ص 26.

(2) سنوسي رفيقة. المرجع السابق، ص 27.

(3) مدور يحي، مرجع سابق، ص 19.

2.3. 1.ج- المخطط العمراني الموجه (PUD)

أنشأ عن طريق الامر 29/73 المؤرخ في: 1973/07/08 المتعلق بتأسيس مخطط العمراني الموجه. " كان يوضع للمدن الكبرى و المتوسطة ، برسم حدودها آخذا بعين الاعتبار توسع النسيج العمراني مستقبلا على المدى المتوسط، يحدد استخدامات الأرض مستقبلا حسب الاحتياجات الضرورية للتجمع السكاني، من سكن و مرافق و هياكل و مساحات خضراء وتجهيزات و منشآت اقتصادية و غيرها"⁽¹⁾. ان الهدف من المخطط العمراني الموجه، هو السماح للسلطات المحلية المعنية الاخذ بالأسباب العلمية و العملية، اثناء اتخاذ القرارات الهادفة و العقلانية بخصوص تخطيط و تنمية التجمعات ضمن مجمع يشمل هذا المخطط.

2.3. 1.د- المخطط العمراني المؤقت (PUP)

انتهت صلاحيته في سنة 1990، و هو يشبه المخطط العمراني الموجه من حيث أبعاد التهيئة العمرانية و أهدافها، إلا أن هذا الأخير خاص بالمراكز الحضرية الصغيرة أو شبه حضرية⁽²⁾.

2.3. 2. أهم آليات استهلاك العقار الحضري لهذه الفترة

لقد عرفت هذه الفترة آليتين في استهلاك العقار الحضري لإنتاج المجال السكني هما:

2.3. 2.أ- التجزئة (LOTISSEMENT):

توجد وسيلة عمرانية أخرى، تهدف إلى توفير السكن الحضري الفردي المنظم و المنسجم مع النسيج العمراني، و قد ساهم نمط التجزئة في توفير السكن الفردي بشكل ملموس، إذ يشير الديوان الوطني للإحصائيات في وثائقه المتعلقة بموضوع السكن عن انجاز ما يقارب 1.5 مليون وحدة سكنية. ما يمكن تسجيله عن هذه الوسيلة التعميرية، هو التأخير من طرف البلديات و وكالاتها العقارية في توفير الهياكل الأساسية، من ماء و كهرباء و غاز، كما لوحظ في اغلب التجزئات غياب الوعي المعماري

⁽¹⁾ مندور يحي، مرجع سابق، ص 19.

⁽²⁾ بشير التيجاني. التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر. ديوان المطبوعات الجامعية. الجزائر - 2000 ص: 13.

و مخالفة كل البيوت للمقاييس و التصاميم المنفق عليها مع مديرية التعمير و البناء، الأمر الذي أدى إلى غياب الانسجام بين البيوت المنجزة من حيث الشكل الخارجي، و الارتفاع و عدم احترام المساحات المخصصة للحدائق داخل البيوت⁽¹⁾.

2.3. 2.ب- المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN):

السكنات الحضرية الجديدة (ZHUN) كإجراء يدخل في إطار العمران العملي و استعملت كوسيلة فعالة لتنفيذ إجراءات مخطط العمراني الموجه و مسعى اولي لبداية تدخل و توسع حضري النسيج الموجود.

ان النمو الحضري له بعدين: بعد زمني و مجالي يدخل ضمن اجراءات التخطيط العمراني و اداته في ذلك هو المخطط العمراني الموجه (PUD) من اجل التحكم في النمو الحضري.

" لقد ظهرت هذه الأداة سنة 1975 ، حيث ظهرت كإستجابة لتزايد الحاجات السكانية من السكن. وهي أداة تقنية و تطبيقية لتخطيط المجال الحضري كما يجب أن تستجيب لعمل مشترك بين كل الفاعلين في حقل التعمير و السكن والبناء.

جاءت هذه الأداة عبر التعليمية الوزارية رقم 355-75 بتاريخ 19/02/1975 المحددة لإجراءات إنشاء المناطق الحضرية و رقم 2015-76 بتاريخ 21/12/1975 و رقم 515 بتاريخ 08/03/1976.

إن هذه المناطق جاءت لتملئ الفراغ الذي أحدثه بطئ أدوات التخطيط و السياسة الحضرية المعتمدة في تلك الفترة"⁽²⁾.

نستنتج، و ان نجحت هذه الوسيلة العمرانية في توفير السكن الجماعي و حل جزء مهم من أزمة السكن في البلاد زيادة على التحكم العمراني المنظم فإنها لم تتجو من الانتقادات حول نقائصها فيما يتعلق بإخفاها في توفير جميع الهياكل و التجهيزات الضرورية لسكانها بحيث لا تزال هذه المناطق

(1) مدور يحي، مرجع سابق ، ص 36.

(2) رياض تومي، المرجع السابق، ص 71

السكنية الحضرية عبارة عن مرآة للسكان فقط، كما وجه الانتقاد إلى الوعاء العقاري الذي أقيمت فيه هذه المناطق السكنية و الذي اقتطع في أكثر الحالات من الأراضي الفلاحية الخصبة.

3.3. الفترة 1978-1988: بداية ظهور ادوات التهيئة الإقليمية.

ظهرت التهيئة العمرانية لأول مرة ضمن صلاحيات دائرة وزارية، و ذلك بإحداث وزارة التخطيط و التهيئة العمرانية سنة 1980، كما تم انشاء المركز الوطني للدراسات و البحث العمراني وفقا للمرسوم رقم: 80-276 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1980، و في سنة 1981 تم تأسيس الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية، تتكفل بإعداد المخطط الوطني للتهيئة العمرانية على وجه الخصوص.

1.3.3. مختلف ادوات التهيئة الإقليمية

كانت سياسة التهيئة العمرانية في بداية الثمانينات مجرد تصورات محدّدة في المخططات الوطنية، و لم يكن في الحسبان أنها ستدخل حيز التطبيق إلا بعد صدور نصوص قانونية تضي عليها طابع تنظيمي و بالفعل فقد عرف شغل المجال صدور أهمّ قانون يحدّد أدوات التهيئة العمرانية، حسب القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية، و هناك ثلاثة (3) أنواع من المخططات المتمثلة فيما يلي:

1.3.3.أ. الخطة الوطنية للتهيئة الإقليمية (SNAT):

تعكس الخطة الوطنية للتهيئة الإقليمية المنظور المستقبلي ليشمل التراب الوطني، بالنظر إلى استراتيجية التهيئة الاقتصادية، الاجتماعية و الثقافية على المدى الطويل، و يتم إعداد المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية من طرف الهياكل المكلفة بالتهيئة الإقليمية، من طرف الهياكل المكلفة بالتهيئة الإقليمية و الاتصال مع الإدارات المعنية، يتم المصادقة عليه وفق نفس الأشكال و الإجراءات الخاصة بالأفاق الطويلة الأمد للتهيئة الاقتصادية و الاجتماعية، و تضمن حصيلة تنفيذ المخطط الوطني المتعدد السنوات التهيئة حصيلة تطبيق المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية⁽¹⁾.

(1) فاتح اوزينة، مرجع سابق، ص 97

1.3.3.ب. المخطط الجهوي للتهيئة الإقليمية (SRAT):

سعى وراء التكفل بأهداف التنمية الجهوية و ضمان اكبر دقة في تحديد اختيارات و اعمال التهيئة الاقليمية، يقوم المخطط الجهوي للتهيئة الإقليمية لتبسيط و تكييف أعمال التهيئة الواردة ضمن المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية، قصد القضاء التدريجي على الاختلالات و التفاوتات الجهوية و تشجيع التنمية و التكامل بين الجهات، و يعد هذا المخطط على الأمد الطويل و الفترة المولية للفترة الخاصة بالمخطط الوطني للتهيئة الاقليمية، و يحدد البرامج و الأعمال على فترات زمنية تتماشى و شروط التخطيط الوطني يتم اعداد المخطط الجهوي للتهيئة الاقليمية من طرف الهياكل المكلفة بالتهيئة الاقليمية، بالاتصال و التشاور مع الادارات و الجماعات المحلية المعنية، و يتم اعدادها عن طريق التنظيم و يتم مراجعتها ضمن نفس الأشكال⁽¹⁾.

1.3.3.ج. المخطط التهيئة الولائي (PAW):

يعد مخطط التهيئة الولائي وسيلة حقيقية لتطبيق السياسة الوطنية في هذا الميدان، عن طريق تطبيق المخطط الجهوي للتهيئة الاقليمية الذي تنتمي اليه الولاية المعنية، من وجهة نظر قانونية فانه حتى و ان كانت هذه الوسيلة مطبقة في الواقع على الأقل ضمن صلاحيات المجلس الشعبي الولائي، فإننا نجدها ليست قانونية ضمن قوانين التهيئة الاقليمية 87-03 و 90-29⁽²⁾.

4.3. الفترة 1990 الى يومنا هذا: ظهور أدوات التهيئة و التعمير.

يعتبر القانون رقم 90-29 أول قانون متخصص و متكامل في مجال التشريع و التخطيط العمراني بالجزائر، سنتطرق إلى أدوات التعمير و إجراءات إعدادها، بالتركيز أكثر على مخطط شغل الأراضي التي هي موضوع بحثنا، مع ملخص الجدول رقم (01) لاهم القوانين المنظمة للعمران بعد سنة 1990.

(1) فاتح اوذينة، مرجع سابق، ص 98

(2) فاتح اوذينة، مرجع سابق، ص 98.

1.4.3. تعريف مخطط شغل الأراضي (POS):

حسب المادة 31 من القانون 90-29⁽¹⁾، يعرّف على أنه أداة من أدوات التعمير، التي تحدد بالتفصيل أسس استخدام الأراضي و البناء عليها، وفقا للتوجيهات التي أقرها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فهو هو يغطي جزء من تراب بلدية واحدة أو مجموعة من البلديات تجمعها مصالح اقتصادية.

و لهذا فإن مخطط شغل الأراضي هو عبارة عن أداة من خلالها يتحدد الشكل الحضري لكل منطقة من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي، و كذا تبيان كيفية استعمالها لاسيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها، حجمها، وجهتها و حقوق البناء المرتبطة بملكية الاراضي و الارتفاقات المقررة عليها، وكذا النشاطات المسموح بها، إلى غيرها من التوجيهات الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

2.4.3. 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⁽²⁾:

- تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري و حقوق البناء و استعمال الأراضي، المظهر الخارجي للبنىات و انماطها وكذا استعمالاتها المسموح بها.
- تعيين الكمية القصوى والدنيا المسموح بها في البناء.
- تحديد المساحات العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة و كذا الشبكات المختلفة و مميزات طرق المرور والمنافذ.
- تحديد الإرتفاقات، و الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها.
- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها.

(1) القانون 90-29 مرجع سابق، ج ر 52.

(2) القانون 90-29 مرجع سابق، ج ر 52.

- تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق و التي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء.

3.4.3. إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي: (انظر الملحق رقم 01)

حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل و المتمم بالمرسومين التنفيذيين رقم 05-318 المؤرخ في 10/09/2005 و رقم 12-148 المؤرخ في 28/03/2012، فان إجراءات الإعداد و المصادقة على مخططات شغل الاراضي يمكن تلخيصه بالشكل البياني رقم (02).

4.4.3. محتوى مخطط شغل الأراضي

يضم ملف مخطط شغل الأراضي لائحة التنظيم والوثائق البيانية.

01- لائحة التنظيم: و تشمل على:

- **مذكرة تقديم:** ويتم فيها تقديم دراسة تحليلية مع تحديد أفق التنمية (الدراسة الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية) للمنطقة التي تم تغطيتها بالمخطط مع التقيد التام بأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وموافقة نتائج الدراسة مع برامج التنمية المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.

- **القواعد** التي تحدد لكل منطقة متجانسة ناتجة عن الدراسة التحليلية مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في القانون 90-29 كنوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض.

تبين لائحة التنظيم بالإضافة إلى ذلك أيضا نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتحدد الطرق والشبكات المختلفة سواء التي تتحملها الدولة أو التي تتحملها الجماعات المحلية، أو التي تكون على عاتق الخواص وكذلك آجال إنجازها.

02- الوثائق البيانية: تتكون الوثائق البيانية مما يأتي:

- مخطط الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000)،

- مخطط طوبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000)،
 - خريطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) تحدد المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بتقارير تقنية كما تحدد مساحات الحماية و الإرتفاقات المختلفة.
 - مخطط الوضع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يبرز الصورة الحالية لتركيبية النسيج الحضري من إطار مبني شبكة الطرق والشبكات المختلفة و الإرتفاقات الموجودة.
 - مخطط التهيئة العامة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يحدد ما يأتي:
 - * المناطق المتجانسة.
 - * موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية.
 - * المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.
 - مخطط التركيب العمراني (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص قواعد البناء من معامل شغل الأرض، معامل الاستيلاء، و علو بنايات.
 - و باستثناء مخطط الموقع، فإن جميع المخططات المذكورة تعد وجوبا بمقياس 1/500 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية.
- 5.4.3. مراجعة مخطط شغل الأراضي:**
- حسب المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل و المتمم لا يمكن مراجعة مخطط شغل الاراضي مراجعة جزئية او كلية بعد المصادقة عليه الا للأسباب المذكورة في المادة 37 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في: 1990/12/01.
- إذا أصبحت توجيهات مخطط شغل الأراضي لا تستجيب لمتطلبات المنطقة التي يغطيها، أمكن مراجعته حيث تتم بنفس الطريقة والإجراءات التي تمت بها المصادقة عليه، ولا يمكن إجراء هذه المراجعة إلا إذا توفرت الشروط التالية:

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري.
- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تستدعي تجديده.
- إذا كان الإطار المبني قد تعرض للتدهور ناتج عن ظواهر طبيعية.
- إذا طلب ذلك و بعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.
- إذا استدعت ذلك الحاجة إلى إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية لم ينص عليه المخطط.

6.4.3. مراحل اعداد مخطط شغل الأراضي:

ترتكز دراسة مخطط شغل الأراضي على ما يلي:

- معرفة مكونات الوسط الحضري من طبوغرافيا، إطار مبني، عوائق التعمير، مختلف الشبكات وحالتها الفزيائية.
 - استخلاص آفاق تنمية مجال الدراسة.
 - تحديد الاختيارات المناسبة للتهيئة.
 - وضع قواعد التعمير التي تضبط قواعد شغل الأراضي وحقوق البناء.
- وتتم هذه الدراسة في ثلاث مراحل هي:

* المرحلة الأولى: تتضمن تحليل الوضع الراهن في جميع المجالات: السكن، الصحة، التعليم، الخدمات كما تحدد جميع المشاريع المصادق عليها التي أنجزت أو تم اختيار أرضياتها ولم تتجز بعد. كما يتم فيها اقتراح مشروع أولي على شكل فرضيتين أو أكثر تختار واحدة الأكثر تماشيا مع نتائج الوضع الراهن لتفصل في المشروع النهائي.

* المرحلة الثانية: يتم ضبط في هذه المرحلة فرضية واحدة وتترجم في تقرير ومخططات بيانية مصحوبة بتقنين، وتمثل بذلك التهيئة التي ستعتمد مستقبلا.

* المرحلة الثالثة: بعد تبني المرحلتين بمحضر للجنة الولائية لدراسة مخطط شغل الأراضي والذي على أساسه يقوم المجلس الشعبي البلدي بإصدار مداولة المصادقة والأمر بفتح التحقيق العمومي، يعطى الأمر لمكتب الدراسات بمباشرة الملف التقني الخاص بكل الشبكات توافق عليه مديرية الري والاشغال العمومية كل في دائرة اختصاصه ليصبح بعدها ملف مخطط شغل الأراضي قابلا للتنفيذ ومرجعا مهما لكل أشغال التهيئة ووسيلة للتعمير والمراقبة غير قابلة للمعارضة.

و بعد عرض أدوات التهيئة و التعمير في ظل القانون 90-29، نستنتج أن هذا القانون و التنظيمات التي تتبعه تمثل أحد الركائز الهامة المحددة للنمو الحضري و الضابطة له، لا سيما أنه حدد و بالتفصيل مراحل الدراسة التقنية (التصميم)، دون نسيان أهداف و إجراءات الإعداد و المصادقة على أدوات التهيئة و التعمير، و أخضعها لاستشارة واسعة بإشراك الهيئات و المؤسسات و الجمهور لتمكينهم من التعبير عن انشغالاتهم و إدراج اقتراحاتهم قبل أن يصبح أداة إلزامية.

الشكل البياني رقم (02): اجراءات الاعداد و المصادقة على مخطط شغل الاراضي



ثالثا: العقار في الجزائر، أهميته، المتدخلون، دوره و علاقته بمخطط شغل الاراضي.

1. أهمية العقار

أ /الأهمية الاجتماعية: تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية بالوضعية الاجتماعية للأفراد.

ب/الأهمية الاقتصادية: الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد لذلك ارتبطت الحضارات قديما و حديثا بهذا الموروث، و جعلته أساسا في تقدمها ورفيها فبقدر تنظيم وتوجيه الاستثمار العقاري يمكن التحكم في الإنشاءات الاقتصادية بمختلف أشكالها صناعية، عمرانية، فلاحية.

ج /الأهمية السياسية: إن طبيعة الأنظمة السياسية تؤثر و تتأثر بالتنظيم السياسي للملكية العقارية، كما كان عليه في أنظمة الإقطاع والرأسمالية و الاشتراكية، و في الجزائر و من خلال المراحل التي مرت بها نجد العلاقة إلزامية بين الملكية العقارية و بين طبيعة العلاقات السائدة آنذاك.

مما لاشك فيه أن التشريعات التي أصدرتها الحكومة الفرنسية تحمل مدلولاً واحداً وهو إخضاع الملكية العقارية في الجزائر للقانون الفرنسي، و بالتالي التحكم في مصدر الرزق و من ثم السيطرة على الجانب السياسي و الاقتصادي و الاجتماعي للأهالي.

د /الأهمية العمرانية: إن القيام بأي مشروع و عملية تعمير لمدينة أو حي، يستلزم مراعاة العقار و طبيعته القانونية الذي سيقام عليه، بالإضافة إلى وضع سياسة عمرانية تتماشى و مقاييس التهيئة و التعمير حتى تبرز الأهمية العمرانية للعقار⁽¹⁾.

2. المتدخلون في تسيير العقار: (تعدد المتدخلون مع سيطرة القطاع العام)

تعاني السياسة العقارية في المدينة الجزائرية من تعدد و كثرة الأجهزة الرسمية المعنية التي تؤثر سلبا أو إيجابا في تعاطيها مع العقار الحضري، لدرجة تصل إلى الازدواجية أحيانا و الى التضارب أحيانا كثيرة بين المتدخلين، و ذلك من خلال القرارات الإدارية التي تصدرها تلك الجهات دون الرجوع للأجهزة

(1) مدور يحي، مرجع سابق، ص 36.

الأخرى و نعني بذلك (مديرية أملاك الدولة - الوكالة العقارية الولائية - البلدية) أو من عدم استشارة القطاع الخاص المتأثر بها، أو من خلال التطبيق غير العادل و غير المتساوي لهذه القرارات، مما يؤدي إلى خلق ضبابية و أحيانا إلى إحجام، و بالتالي يؤثر ذلك سلبا على المناخ الاستثماري العقاري⁽¹⁾.

3. دور الطبيعة القانونية في استهلاك العقار الحضري

تلعب الطبيعة القانونية للعقار دورا في توجيه نمو مدينة ما، و ذلك من خلال رفض أو معارضة ملاك العقارات بيع عقاراتهم أو التنازل عليها، خاصة العقارات المبرمجة للتعمر طبقا لأدوات التهيئة و التعمر مع استفادتهم من مرونة السياسة العقارية الحالية بداية بالقانون 90-25 المؤرخ في: 1990/12/11 المتضمن التوجيه العقاري، مما يحول اهتمام السلطات إلى استهلاك العقارات ذو الطبيعة القانونية ملك للدولة لإنجاز البرامج المختلفة، و دفع المسيرة التنموية تجنباً للإجراءات القضائية الطويلة المتعلقة بنزع الملكية التي هي طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، الهدف منها تحقيق النفع العام، مما يؤدي إلى اتخاذ المدينة شكلا معينا في نموها والى عدم التطبيق الأحسن لمخططات التعمر⁽²⁾.

4. علاقة العقار بمخطط شغل الأراضي

لا يخفى على احد الدور الهام الذي تلعبه ادوات التهيئة و التعمر من خلال تصاميمها في التأثير على العقار الحضري و في تحديد استعمال الاراضي، مما يضيف على وثائق التعمر اهمية قصوى. فالنصوص التشريعية و الادوات المتعلقة بالتعمر تعبر بالغ الاهتمام للمسالة العقارية، حتى انها تعتبرها وسيلة فعالة لتصفية المشاكل العقارية العالقة، و يمكن توضيح علاقة ادوات التعمر بالعقار فيما يلي:

□ تنظيم و مراقبة عمليات التجزئة و البناء و تقسيم العقارات.

□ تنظيم و مراقبة عمليات استعمال الارض، لخلق نسيج متكامل يساير حاجيات المجتمع المتجددة.

⁽¹⁾ مدور يحي، ' مرجع سابق، ص 62.

⁽²⁾ مدور يحي، ' مرجع سابق، ص 116.

- معرفة القيمة العقارية لعقارات الخواص.
- معرفة الاستعمالات المستقبلية للعقارات.
- التنظيم الحضري و الجمالية العمرانية.
- التخطيط لإحداث المرافق و التجهيزات العمومية.
- المساهمة في الحفاظ على العقار الاثري.
- كما انها معيار و سلم لتقييم العقارات (المبنية و غير المبنية) بالنسبة لأمالك الدولة و للخبراء العقاريين، و معيار لمديرية الضرائب في فرض الضريبة على العقار.
- أن تكون وثائق التعمير وسيلة للحد من المضاربة العقارية: النظر في إمكانية أن تحدد الوثيقة القيمة التجارية للأراضي بتحديد قيمة دنيا و قيمة قصوى، و ذلك من خلال دراسة خاصة و موازية، حيث يمكن بذلك توجيه التعمير نحو أراضي دون أخرى و منع المضاربة العقارية و توفير وعاء عقاري كافي.

الجدول رقم (01): اهم القوانين المنظمة للعمران بعد 1990.

النصوص و القوانين التشريعية	هدف كل قانون تشريعي
على مستوى التسيير	
قانونا الولاية 09-90 و البلدية 08-90 المؤرخين في 1990/04/07.	تحديد صلاحيات و مجال تدخل الجماعات المحلية في ميدان التعمير و البناء كهيئات إدارية لضمان الرقابة و تنظيم و تسيير المجال.
على مستوى تنظيم المجال و التحكم في العقار	
قانون 25-90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري.	تصنيف الأراضي من حيث ملكيتها، طبيعتها، استغلالها و نوعية التدخل عليها للأراضي المعمرة و القابلة للتعمير وفقا لما تسطره أدوات التهيئة و التعمير.
على مستوى ضبط قواعد النشاط العمراني و تقنين أدوات التهيئة والتعمير	
قانون 29-90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير متبوعا بمجموعة من المراسيم التنفيذية كالمرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991	تحديد القواعد العامة لتنظيم و استغلال الأراضي القابلة للتعمير في إطار احترام السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية، اعتمادا على أدوات التهيئة و التعمير و أدوات التحكم في العمران، من خلال الزام كل بلدية بإعداد اداتها للتعمير و مختلف الرخص و الشهادات.

على مستوى تكملة و تعديل بعض قوانين التعمير بقوانين مختلفة، لضعف المنظومة العمرانية المعمول بها	
قانون 04-05 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل و المتمم للقانون 29-90 اتبع بمجموعة من المراسيم.	أدرج الكوارث الطبيعية و الأخطار التكنولوجية ضمن أحكام هذا القانون و التي يجب ان تأخذ في الحسبان اثناء اعداد أدوات التهيئة و التعمير.
قانون 04-20 المؤرخ في 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من الاطار الكبرى و تسيير الكوارث	منع البناء منعا باتا، في المناطق التي تعرف خطرا من الاخطار الطبيعية و التكنولوجيا المصنفة كالفيزانات، الانزلاقات، و ارتفاقات خطوط الضغط العالي.
على مستوى التحكم في المظهر العمراني و الحد من الفوضى العمرانية	
قانون 08-15 المؤرخ في 2008/07/20 المتعلق بمطابقة البناءات و اتمام انجازها.	ادخال الترتيبات الضرورية التي تسمح للسلطات الإدارية و القضائية، في إطار احترام القانون التوجيهي للتهيئة و التعمير لوضع حد للبناءات غير المنتهية و الانحرافات العديدة التي تشوه المحيط العمراني.

المصدر: من انجاز الباحث بموجب القوانين الواردة في الجرائد الرسمية.

رابعاً: المتدخلون في التعمير بالجزائر و ممارسي الضغط من اصحاب المال و السياسة.

تعتبر الجزائر من بين الدول التي تولي عناية كبيرة لقطاع التعمير، و يرجع ذلك لكون المجال الحضري هو المستقبل للتعداد الديموغرافي المتزايد الذي ساهم في إنكفاء الأزمة الحضرية، استوجب البحث عن سياسة حضرية عقلانية تضبط نمو و تطور الفضاءات الحضرية. مما استلزم وضع إطار قانوني ملائم ينظم المجال الحضري، و إحداث ادارات و هيئات و مؤسسات تمارس اختصاصات و مهام في ميدان التعمير، كل هذه الإجراءات زادت من تعميق أزمة التعمير حيث نتج عن هذه المؤسسات كثرة المتدخلين مما أفرز مشاكل جديدة مرتبطة بتنازع الاختصاص.

من هنا يمكن القول أن التعمير يعرف كثرة و تعدد المتدخلين، سواء على المستوى المركزي أو على المستوى المحلي، بحيث أن مجال التعمير تلتقي فيه مجموعة من التقاطعات التي تطرح عدة إشكاليات. مما جعلنا في بحثنا هذ نطرح التساؤل التالي: من هم المتدخلون في مجال أدوات التعمير على المستوى المركزي و المحلي؟. و كيف تمارس جماعة الضغط عملها من اصحاب المال و السياسة؟.

و ما هي أهم انعكاسات و نتائج تعدد المتدخلين في مجال التعمير؟.

1. المتدخلون في مجال أدوات التعمير:

1.1. على المستوى المركزي

تتدخل السلطات الإدارية المركزية و المتمثلة في كل من وزارة السكن و العمران و وزارة الداخلية و الجماعات المحلية و ذلك من خلال:

* إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة وفق ما نصت عليه المادة رقم 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في: 28-05-1991.

* إعداد مخطط شغل الأراضي، إذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة وفق ما نصت عليه المادة رقم 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في: 28-05-1991.

* و خلال المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بقرار مشترك من نفس الوزيرين السابقين بعد استشارة الوالي أو الولاية المعنيين إذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة، طبقا للمادة رقم 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في: 28-05-1991.

2.1. على المستوى المحلي:

1.2.1. البلدية:

البلدية في الجزائر، هي الهيئة القاعدية لهم الإدارة العامة للدولة، فهي الأرضية الأساسية التي يرتكز عليها الحكم بالنظر لدورها الفاعل في رفع كفاءة الأداء الإداري و التنموي للدولة، و في تقريب الإدارة من المواطن، بما يسمح بتنمية المجتمع و تحقيق رفاهه، حيث يستند عملها على مبدأ اللامركزية الذي يعطى للجماعات المحلية حزمة من المهام والاختصاصات، التي تيسر سهولة وسرعة اتخاذ القرار على المستوى المحلي، بعيدا عن سيطرة الإدارة المركزية، مع ربط هذه الاختصاصات و المهام بتحقيق السياسات و الأهداف الإنمائية في الإطار القومي للدولة، كما أنها هيئة ديمقراطية تمثيلية لان مجلسها ينتخب من السكان المحليين عن طريق الاقتراع المباشر، فهي تعبر بكفاءة عن تطلعات السكان و اختياراتهم⁽¹⁾.

2.2.1. مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء: (سابقا مديرية التعمير و البناء)

ظهرت هذه الهيئة بعد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/07/1980 تتمثل مهمتها فيما يلي:

- تتولى مهمة اختيار موضوع المشروع السكني بطلب من ديوان الترقية و التسيير العقاري أو أي هيئة أخرى تابعة للولاية.
- المراقبة الشاملة للمشاريع طبقا لما هو بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و بمخطط شغل الأراضي.
- تساهم مع مكاتب الدراسات في القيام بدراسة المشروع و بتحضير الملف الخاص بطلب الاستثمارات
- تحضير دفاتر الشروط لغرض إنجاز المشاريع.
- دراسات و متابعة مراحل انجاز المشاريع.
- إعداد برنامج موزع على مختلف البلديات.
- القيام بالتنسيق بين أرباب العمل.
- الإشراف على مشاريع التهيئة الخارجية و الشبكات المختلفة.
- إعداد الحوصلة السنوية للمشاريع المنجزة و التي في طور الدراسة و ارسالها الى الولاية و الوزارة⁽²⁾.

3.2.1. الهيئات الاستشارية أثناء إعداد وثائق التعمير:

توجد على المستوى المحلي سلطات و إدارات و أجهزة أخرى تتدخل في ميدان التعمير، سواء أثناء مرحلة إعداد وثائق التعمير أو أثناء تنفيذها، التي تمر بها عمليات إعداد وثائق التعمير حيث نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في: 10-09-2005 المعدل و المتمم، يستشار وجوبا كل من الفلاحة التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية البريد والمواصلات، البيئة التهيئة العمرانية، السياحة.

(1) د. محمد الهادي لعروق. التهيئة و التعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية . قسنطينة 10-9 جانفي 2008.

(2) مدور يحي، مرجع سابق ، ص 28.

4.2.1. الإدارات الأخرى أثناء مرحلة اعداد و تصميم المخططات:

تتظر في هذه المشاريع كل المجالس البلدية و مصالح الحماية المدنية و مصالح الكهرباء و الغاز و وكالات توزيع الماء و مديرية الاتصالات الهاتفية. و قد تدرسها أيضا مديرية المصالح الفلاحية ويمكن أن تتدخل إدارات أخرى حسب نوعية المشروع.

فغياب المشاركة الفعلية لجميع الهيئات والإدارات يعيق وضع تصور متناسق ويوقع في أخطاء قد تعيق تطبيق مخططات شغل الأراضي.

5.2.1. الوكالة العقارية:

"يلزم قانون التوجيه العقاري الجماعات المحلية بإنشاء هيئة عمومية بغية تسيير ممتلكاتها العقارية الموجودة، أو التي تعتمز اكتسابها طبقا لدفتر الشروط، و بالتالي فان الجماعات المحلية ملزمة بان تسند تسيير احتياطاتها العقارية إلى هيئات التسيير و التنظيم العقاري.

غير انه يمكن للجماعات المحلية القيام ببيع الأراضي لصالح أشخاص هامة، و بهذه الصفة فإنهم مؤهلون للتصرف مباشرة دون الاستعانة بوكالات التسيير و التنظيم العقاري أو استبدالها بأراضي أخرى من اجل إنشاء منشآت عمومية، و يظل بطبيعة الحال كل عقد تنازل تقوم به البلدية لصالح الخواص باطلا و عديم الأثر.

حدد المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في: 1990/12/22 شروط إنشاء و إدارة التنظيم

و التسيير العقاري المسماة (الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين).

و تدار الوكالة من طرف مجلس إدارة يترأسها مدير، و بالتالي فان الجماعات المحلية ملزمة بما يلي:

- أما بتحويل الوكالات العقارية المنشأة في إطار المرسوم رقم 86-04 المؤرخ في: 1986/04/07

الى وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاري في إطار الأحكام الجديدة.

- و أما بإنشاء وكالات عقارية محلية للتسيير والتنظيم العقاري بصفة انفرادية أو مشتركة فيما بينها.

- و أما عن طريق إبرام اتفاقية بوكالة أكثر قربا منها في إطار دفتر الشروط⁽¹⁾.

6.2.1. مكتب الدراسات

"من الواضح ان دور مكاتب الدراسات جد مهم في انجاح تجسيد المشاريع العمرانية، لكن في الواقع نلاحظ بعض السلبيات التي يمكن ان نجملها فيما يلي:

- تدني مستوى الكفاءة للمكاتب المكلفة بالدراسات.
- مدة الدراسة و الاعداد للمشروع العمراني جد محدودة، لا تستطيع ضمان دراسة عقلانية.
- نقص التأطير بالوسائل المادية و الموارد البشرية و غياب التنسيق مع مختلف الهيئات المكلفة بالتعمير⁽²⁾.

8.2.1. السكان

إن إشراك المواطنين في التخطيط العمراني و مراعاة مصالحهم، يولد لديهم مرونة في تقبل محاولات التدخل المبرمجة على النسيج العمراني الذي يقطنونه، و يساعدهم على تأطير أنفسهم لإنجاح العمليات التعميرية، هذا التعاون يحول هؤلاء المتدخلين القائمين بالتجزئات اللاشعرية و مرتكبي المخالفة العمرانية الذين يخلقون عوائق لإفشال كل محاولات التدخل العمراني إلى مشاركين يناصرون مخططهم.

9.2.1. جماعة ممارسي الضغط من اصحاب المال و السياسة

"من بين الجماعة ممارسي الضغط التي تعترض السير الحسن لتوجيهات مخططات التعمير، هؤلاء هم الذين يملكون السلطة الادارية و المالية و السياسية. و عملهم يتمثل على سبيل المثال فيما يلي:

المدير الولائي للوكالة العقارية للتسيير و التنظيم الحضريين يخضع الى ضغوطات السلطات المحلية الذين يملكون سلطة التدخل و هذا يؤدي الى عدم احترام ادوات التعمير. مجبرا على تغيير الوجهة المخصصة للارضيات من المصلحة العمومية الى المصلحة الشخصية. مثال على ذلك: مساحة خضراء تصبح ترقية عقارية و هذا ينتج لنا مضاربة عقارية و تغيير وجهة الارضية"⁽³⁾.

⁽¹⁾ مدور يحي، مرجع سابق، ص 56.

⁽²⁾ FELOUSSIA Lahçene. OP.cit, p109.

⁽²⁾ FELOUSSIA Lahçene. OP.cit, p109.

2. نتائج تعدد المتدخلين على قطاع التعمير.

- * "عدم استقرار التخطيط و عمليات ربطها المتعاقبة بعدة سلطات وزارية (وزارة السكن و العمران و وزارة الداخلية و الجماعات المحلية وزارة تهيئة الاقليم و البيئة و السياحة)
- * غياب التعاون و التشاور و صعوبة التنسيق بين المتدخلين في ضبط أدوات التعمير.
- * الاستنزاف التدريجي للوعاء العقاري الحضري.
- * تعدد المتدخلين يعني تعدد وجهات النظر، و بالتالي تأخر القرار خصوصا في ميدان التعمير الذي هو من القطاعات الأساسية بالنسبة للتنمية الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية لأي بلد يطمح إلى هذه التنمية، فيجب إذن أن يكون بمثابة قاطرة للتنمية.
- * ضعف الموارد البشرية و المالية للجماعات المحلية و طغيان الهاجس السياسي على حساب المصلحة العامة جعل سلطات هذه الأخيرة تتميز بضعف الممارسة.
- * تعدد و كثرة المتدخلين ينتج عنه كثرة المخططات مما يجعل المواطنين في حيرة من أمرهم في اختيار الجهة التي سوف يتجهون إليها"⁽¹⁾.

(1) مدور يحي، مرجع سابق، ص 56.

خلاصة الفصل الاول

يتضح مما سبق ان التطور العمراني في الجزائر مر بعدة مراحل مهمة، خصوصا تلك التي عرفت بمرحلة البناء و التشييد، في غياب تشريع عمراني و في ظل قطيعة مع القوانين الموروثة، تبنت فيما بعد الجزائر اصلاحات سنة 1966، حيث صدر العديد من المخططات السوسيو اقتصادية، لكن تفتقد الى النظرة الشاملة للتخطيط، و ظهرت بالمثل مخططات عمرانية توجيهية و مؤقتة تفتقد إلى تشريع عمراني محكم، كلها لم تغير شيئا من مظاهر الحياة العمرانية و الاجتماعية و ظلت تلك المخططات ناقصة و غير كافية و غير فعالة.

و لأنه من خصائص التشريع العمراني تغيير نصوصه و تعدد مصادره، فقد تم استحداث القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري الذي يكفل حق التصرف في الملك لأصحاب العقارات، نتج عنه بالمقابل كثرة و تعدد المتدخلين على مستوى العقار خاصة منه المبرمج للتعمير، و كان لزاما ايجاد أداة قانونية تمثلت في مخطط شغل الاراضي الذي نص عليه القانون رقم 90-29 الذي جاء لتنظيم المجال الحضري، لكن للأسف قابله ايضا تعدد المتدخلين و المرتبط بتنازع الاختصاص، مما ادى ذلك الى بطئ الاجراءات الادارية. و بالتالي طول فترة الاعداد و المصادقة، و على سبيل المثال لا الحصر يعزى هذا التعدد الى تعدد الآراء حول خيارات تصميم التهيئة، و في اثناء ذلك التنازع نصل الى ان المجال القابل للتعمير الذي تضمنه مخطط شغل الاراضي قد تشبع جزئيا او كليا، كل هذا يقلل من احتمالات تجسيد هذه الادوات.

ليطرح التساؤل التالي: ما جدوى اعداد أداة تخطيط مثل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

او مخطط شغل الاراضي في ظل اشكالية تجسيدهما؟.

مدينة المسيلة بين بساطة العمران العفوي و اشكالية تجسيد العمران المخطط .

مقدمة:

في هذا الفصل، سنقوم بدراسة تحليلية لمعطيات مدينة المسيلة (طبيعية، فيزيائية، سوسيو-اقتصادية) لمعرفة امكانات المنطقة و خصائص المجال الحضري و لفهم كل التدخلات التي كونت مدينة المسيلة عبر الزمن. و سنحاول القيام بهذا العمل عبر طرح مجموعة من الاسئلة كما يلي:

- فما هي مختلف معطيات مدينة المسيلة (الطبيعية، الفيزيائية و السوسيو-اقتصادية)؟.
- ما هي مراحل التطور العمراني لمدينة المسيلة؟ و ما مدى مساهمة التشريعات القانونية و آليات التعمير التي سمحت بالتحكم في نموه و تطوره و تنظيمه؟.
- هل كانت آليات التعمير تساير الحركية العمرانية للمدينة، ام لا؟.
- ما هي الاسباب الحقيقية للمشاهد الحضرية غير المنسجمة و البنية الحضرية غير المكتملة و الاشكال المعمارية غير المتناسقة؟.

محاولين قدر الامكان إظهار الاسباب الحقيقية في ذلك من خلال خلاصة الفصل.

أولاً: الدراسة الطبيعية و الجغرافية:

سننتظر إلى دراسة الخصائص الطبيعية التي تميز مجال مدينة المسيلة، و ذلك بمعالجة موقع المدينة و تضاريسها و معرفة أهم العوامل الطبيعية التي تحكمها و تؤثر في نمو مجالها و اتجاه توسعها.

1. الموقع

للموقع أهمية حيوية بالنسبة لنشأة المدن و نموها، لذا يعده البعض من أهم عناصرها، بل و يعده البعض الآخر قلب الجغرافيا، فبعض المدن تنمو و تزدهر عمرانياً نتيجة لوقوعها في مواقع خاصة متميزة بينما تتراجع مدن أخرى مع تضاعل أهمية موقعها⁽¹⁾.

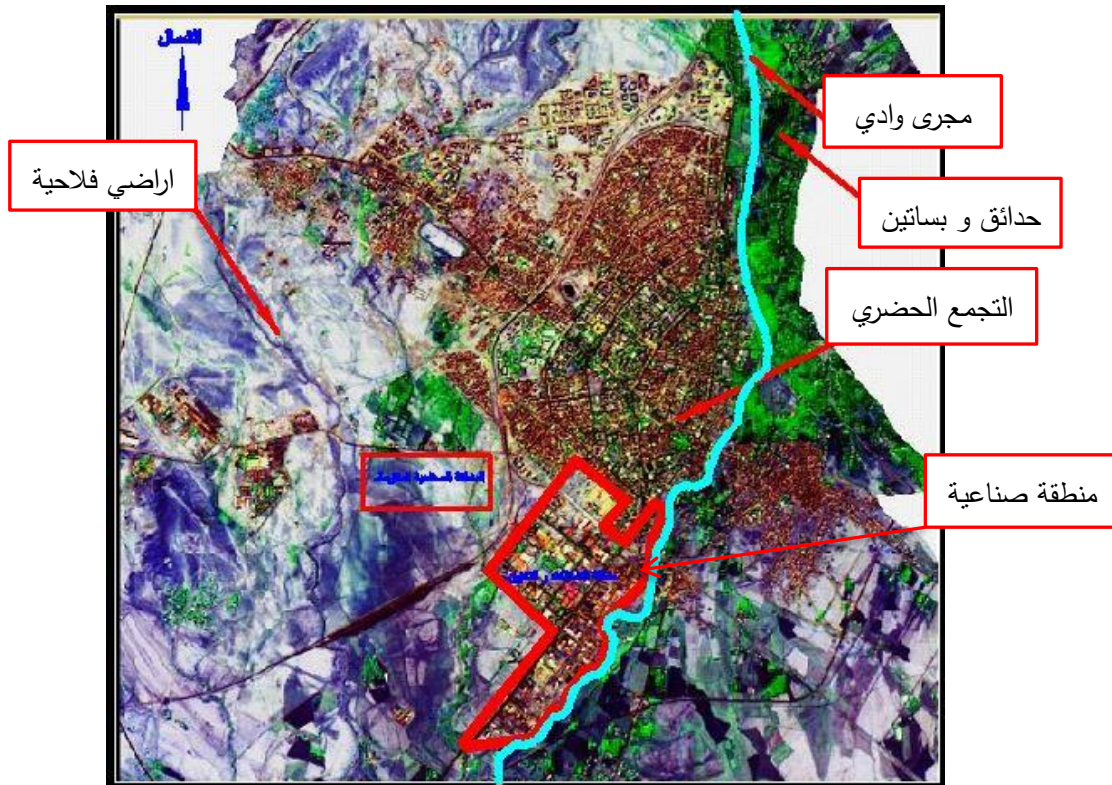
⁽¹⁾ مدور يحي، مرجع سابق، ص 76.

نستنتج ان مدينة المسيلة تتوفر على موقع جغرافي مميز، فهي تبعد عن العاصمة بحوالي 250 كلم جنوب شرق، و نقطة ربط بين الجنوب و الشمال من جهة، و بين الشرق و الغرب من جهة اخرى، حيث يتقاطع عبر مجالها الحضري محوري طريقين مهمين، هما الطريق الوطني رقم 45 (برج بوعرييج - بوسعادة) و الطريق الوطني رقم 40 (باتنة - تيارت)، يشكلان في الوقت نفسه الهيكل الحضري للمدينة.

2. الموضع

إن خصائص الموضع لا يتكرر عادة، فلكل مدينة جوانبها الموضعية الخاصة بها والتي تؤثر في نموها و تطورها⁽¹⁾، و يعرف الموضع بأنه الأرض التي تقام عليها المدينة و المنطقة التي تشغلها فعلا الكتلة المبنية، و عند دراسة موضع مدينة المسيلة يتبين أنها قامت على موضع جد هام لقربها من منابع مائية مثل واد القصب الذي يعبر نسجها العمراني و توفرها على اراضي خصبة التي تحيط بها.

الصورة رقم(01): موضع مدينة المسيلة بالنسبة للمكان.



المصدر: صورة قمر صناعي بالاستشعار عن بعد المسيلة 2016 + معالجة الباحث.

(1) مدور يحي، مرجع سابق، ص 78.

3. المظهر الجغرافي:

"من أهم المظاهر الجغرافية التي ينتمي إليها المجال المدروس، نجد حوض شط الحضنة، هذا الأخير يتميز كونه محصور بين سلسلة جبال الحضنة في الشمال و سلسلة جبال أولاد نايل في الجنوب، و لذلك فإن مورفولوجيا سطح الأرض لبلدية المسيلة تأثر بشكل ملحوظ بمميزات الموقع الذي ينتمي إليه، فالجزء الشمالي للمجال البلدي هو عبارة عن أقدام جبال لسلسلة جبال الحضنة، و في الجنوب منخفضات هي عبارة عن سهول شط الحضنة. و عليه فإن مجال بلدية المسيلة يتميز بمرتفعات متوسطة تقع في الشمال ارتفاعها من 600 م إلى 800 م ومناطق منخفضة في الجنوب ارتفاعها من 600 م إلى 400 م" (1).

نستنتج أن الانحدار يأخذ اتجاه شمال جنوب، أي كلما اتجهنا نحو الشمال زاد الارتفاع و العكس صحيح، و ان المناطق السهلية تمثل ثلثي (3/2) مساحة البلدية، و هي لا تشكل عوائق توسع حضري ما عدا تلك الشعاب التي تتطلب عمليات تهيئة خاصة.

4. المعطيات المناخية:

"يعتبر مجال الدراسة ضمن منطقة انتقالية بين نطاقين حيويين، شبه رطب في الشمال و شبه جاف في الجنوب، يرجع ذلك لموقعها الجغرافي الذي يعتبر حد فاصل بين وحدتين فيزيائيتين مختلفتين من حيث المظهر المرفولوجي، هما الاطلس التلي في الشمال ممثلا في الهضاب السطايفية، و الاطلس الصحراوي في الجنوب ممثلا في سلسلة جبال اولاد نايل و شط الحضنة، و عليه فان النطاق المناخي لمنطقة الدراسة يتأثر بالموقع الجغرافي. حيث نجده يتأثر بالتيارات الهوائية شبه الرطبة الآتية من الشمال، و التي في الغالب ما تصطدم بسلسلة جبال الحضنة كحاجز طبيعي امامها. كما يتأثر مجال الدراسة بالتيارات الهوائية شبه الجافة الآتية من الجنوب، و بصفة عامة فان مناخ منطقة الدراسة ينتمي الى مناخ البحر الابيض المتوسط الذي يتميز بشتاء بارد رطب و صيف حار جاف" (2).

(1) مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، بلدية المسيلة 2007.

(2) فاتح اوزينة، مرجع سابق، ص 169.

يمكن القول ان المناخ يلعب دورا بارزا في حياة الإنسان و نشاطه و محددنا من محددات الاستقرار البشري، حيث اثر في اقتصاد و عمران مدينة المسيلة، حيث ينتمي مناخ البلدية إلى مناخ حوض شط الحضنة، الذي يقع في المنطقة الانتقالية الواقعة بين نطاقين حيويين هما نطاق سلسلة الأطلس التلي في الشمال و نطاق الأطلس الصحراوي في الجنوب ، أي بين نطاق شبه رطب في الشمال و شبه جاف في الجنوب و تتميز مدينة المسيلة بالمعطيات المناخية التالية:

1.4. التساقط:

نستنتج من خلال المعطيات المناخية التي تحصلنا عليها من مصلحة الأرصاد الجوية بالمسيلة أن كميات الأمطار الخاصة بالمنطقة قليلة و متذبذبة طوال السنة، و أن هناك شهور لم تتساقط فيها الأمطار كما يوضحه الجدول رقم (02) التالي:

الجدول رقم (02): المعدل الشهري للتساقط بالملمتر لسنة 2016

الشهر	جا	ف	م	أ	ما	ج	جو	او	س	اك	ن	د	م.س
نسبة تساقط (مم)	5.1	7.6	11.9	50.2	22.2	0	14.3	0	5.1	9.1	16.5	35.4	13

المصدر: الديوان الوطني للأرصاد الجوية بولاية المسيلة 2016 + معالجة الباحث.

2.4. الحرارة:

تتضح أهمية دراسة عنصر الحرارة، لما لها دور كبير في الراحة الحرارية للسكان، سواء أكان ذلك بارتفاعها أو انخفاضها، مما يفرض اختيار مواد بناء أنسب و اعتماد نسيج حضري معين يوفران الراحة الحرارية للمستعملين، لذلك تم توضيح معدل و متوسطات درجات الحرارة في الجدول رقم (03) التالي :

الجدول رقم (03): معدلات درجة الحرارة لمدينة المسيلة لسنة 2016.

الشهر	جا	ف	م	أ	ما	ج	جو	او	س	اك	ن	د	م.س
م.ح	10.0	11.4	13.0	19.2	22.9	28.7	32.0	30.8	25.9	21.8	13.5	10.4	20.8
د.ح.ق	21.9	23.7	32.7	32.0	43.2	40.3	42.9	42.6	37.4	34.0	27.4	19.7	35.5
د.ح.د	2.3-	0.4-	0.4	4.4	5.7	12.8	14.2	19.2	12.8	8.5	2.5	1.7	8.6

المصدر: الديوان الوطني للأرصاد الجوية بالمسيلة لسنة 2016 + معالجة الباحث.

3.4. الرطوبة:

منطقة المسيلة كغيرها من المناطق الوسطى، ترتفع الرطوبة بها في شهور الشتاء و المتمثلة في ديسمبر و جانفي، و تنخفض في شهور الصيف المتمثلة في جوان و جويلية الى غاية شهر اوت، كما يوضحه الجدول رقم (04).

الجدول رقم (04): نسبة الرطوبة في ولاية المسيلة لسنة 2016.

الشهر	جا	ف	م	أ	ما	ج	جو	أو	س	أك	ن	د	م.س
الرطوبة (%)	65	61	53	50	40	30	26	23	42	48	65	80	49

المصدر: محطة الارصاد الجوية بالمسيلة لسنة 2016 + معالجة الباحث.

نستنتج من خلال الجدول رقم (04) أن نسبة متوسط الرطوبة كان يفوق 77% في أشهر الشتاء، مع ملاحظة انخفاضه عن نسبة 28% بالمقارنة مع أشهر الصيف، هذا يرجع إلى قلة و جود الغطاء النباتي مع قلة معدلات التساقط في هذه الفترة.

4.4. الرياح:

تعد الرياح عاملا مؤثرا في عملية التصميم و البناء يجب الاخذ بعين الاعتبار اتجاهها و سرعتها و عليه فمدينة المسيلة تهب بها رياح موسمية حيث نجد منها:

البحري (رياح شمالية تحمل أمطارا و أحيانا ثلوجا خلال بعض أيام الشتاء). اما الظهر اوي (يهب غالبا في الشتاء من الجهة الشمالية الغربية يحمل معه أحيانا الأمطار). اما الغربي (هي رياح جافة و باردة شتاءً و حارة صيفا)، اما السيروكو (هي رياح تحمل تيارات هوائية جد ساخنة تهب في فصل الصيف).

ثانيا: الدراسة الفيزيائية (الاطار المبني) لمدينة المسيلة:

سنتطرق في هذه الدراسة التحليلية الى قراءة اولية للأنسجة و الهيكل الحضري، فمدينة المسيلة تتمتع بالموقع الاستراتيجي يحسد عليه فجزء من اطارها المبني يمثل ذاكرة شعبية، و على المستوى الهيكلي فهي نقطة تلاقي محوري طريقين رئيسيين مهمين رسما مسار نمو مدينة المسيلة.

1. التطور المجالي للمدينة عبر الزمن:

فقدت مدينة المسيلة قيمتها في مرحلة متقدمة، لكن موقعها الجغرافي سمح لها بالصمود لمختلف الحروب و تجاوزات الرحل من الهلاليين. فموقعها لم يكن ليبقيها معزولة جانبا، كانت فيما سبق نقطة عبور على الطريق الكبير من الشرق الى الغرب من الشمال إلى الجنوب للسبخة. إلا أن موقعها، على ضفاف الواد الغني بكثرة الماء و غير منتظم السيالان في المنطقة مما يفسر استمرارية وجودها، زيادة على ذلك فان وجودها منذ ولادة المخروط الطين النهري الذي يمتد على أراضي كبيرة للحبوب إلى غاية مهبط التوالغ بانخفاض قليل اين يبقى يلامس الصخر في ذات المكان، تمنح الاسرة و الكتل الحجرية قاعدة صلبة للسدود التحويلية (المسيل (Talweg) هو الخط الذي يصل اخفض نقاط الوادي وينطبق سرير النهر العادي على المسيل⁽¹⁾).

1.1. مرحلة نشأة النواة الاولى: ما قبل الاحتلال.

"كانت نواة مدينة المسيلة القديمة تتكون من قصر ذو مظهر صحراوي، من خلال تلك الاطلال تشكلت الكتل المترامية على ضفاف الجهة اليسرى لواد القصب، مكونة بذلك ربوة صغيرة نتجت عن تكديس تلك الانهيارات و اطلال للمنازل الطوبية خلال القرون الماضية.

هذا القصر تشكل من ثلاثة احياء، خربة-تليس في الجنوب، يشكل الخلية الاولى، مكون من احجار ذات مقاس

روماني استعملت احيانا في قواعد المنازل او في تشكيل اطار الابواب.

و الحديث هنا حول مكان بابين: باب بن جراد في الغرب و باب السوق في الشرق، اما في شمال الطريق الحالي المؤدي الى سلمان هناك حي ثالث يسمى الكراغلة او راس الحارة (يعني راس حي اليهود، لان هذا الحي يمتد الى الشمال) انهار هذا الحي في بداية زمن وجود الاتراك و الذي كان أهلا من طرف الكولونغليس (Koulonghlis)⁽²⁾.

نستنتج ان النواة الاولى انشأت على ضفاف الجهة الشرقية للواد، اما باقي الاحياء فهي لا تشكل

⁽¹⁾ <https://ar.wikipedia.org/wiki>

⁽²⁾ FELOUSSIA Lahçene. OP.cit, p71.

مجموعة مع الاحياء الأولى المذكورة، فحي الكوش ثم حي العرقوب المتواجدان على ضفاف الجهة الأخرى للواد يعتبران اقل قدما من الاحياء الأولى، فالمنازل الأولى كانت تبنى في البساتين دون شك خلال القرن السابع عشر، ثم تحولت الى محلات اقامة مؤخرًا.

2.1. المرحلة 1845-1924

في هذه المرحلة تم بناء أولى المنازل لحي الجعافرة، بمسافة قليلة شرق حي الكراغلة، و منذ حوالي اكثر من مائة سنة، امتدت الاحياء الحديثة الى نطاق البساتين هذه الاخيرة امتدت بالموازاة الى نطاق آخر. كل المنازل كان مظهرها ريفي، او عكس ذلك مستلهمة من طراز المنازل الاوربية، و الحي الاوربي تم بناءه على طول الطريق المؤدي الى بوسعادة يتكون من ما يقارب عشرة منازل في سنة 1895. فالحي الاوربي، كان قد تطور على حد حي العرقوب، من جهة جنوب برج القايد و حديقة البلدية المختلطة آنذاك.

نستنتج ان عمران المدينة بدأ يمتد الى جهة الضفة الغربية لواد القصب، لان هناك نوع من العزلة حيث اقام الجيش الفرنسي أولى المباني بداية بالإدارة التي انشأت للجيش الفرنسي، وفق استراتيجية أمنية عسكرية بحتة.

3.1. المرحلة 1925-1962

"حي الشواف كان قد تشكل حوالي سنة 1925 في الجهة الشمالية للمدينة، للجهة اليسرى من الطريق المؤدي الى برج بوعريبيج، بالقرب من مقبرة. و في سنة 1925 ظهرت بعض المخططات التي انجزت من اجل تنظيم المباني و تحديد الطرقات لأحياء الشواف و فوربستي اللذان بدأ يتشكلان. كان هناك مخططات قد انجزت من اجل تنظيم البنايات و الطرقات لهذه الضاحية الصغيرة في تلك الحقبة. كانت مأهولة بالمهاجرين الجدد من مختلف القرى الذين هياؤا منازلهم بشكل عفوي.

و مركز النشاط كان ممتد على طول طريق سلمان آنذاك بمحاذاة احياء شتاوة و الكراغلة، كانت الدكاكين جد معتبرة. كان يمتد مركز المدينة بصفة كبيرة على الساحة اين يتقاطع الطريقان برج بوعريريج الى بوسعادة و تارمونت الى سلمان، كان المركز محاطا بالمقاهي و مختلف الدكاكين.

ان ظاهرة النزوح الريفي كانت جد معتبرة موازاة مع نسبة مئوية كبيرة من سكان الارياف، و لم تكن كذلك الا بعد اندلاع حرب التحرير الوطني و هذه ظاهرة طبعاً ليست حديثة⁽¹⁾.

نستنتج ان مدينة المسيلة قد تطورت خلال هذه الحقبة بمجيبى اهل الريف و التزايد التلقائي لعدد السكان، اذ اننا نجد سكان حضر في الاصل كانوا قرويين الذين قدموا من القرى قبل سنة 1952، و ان النمو الديموغرافي للمسيلة لم يكن جد متسارع الا بعد سنة 1959.

ام عن بداية نشأة حي لاروكاد الذي يمتد على طول طريق بريكة، لم يكن الا قبل سنة 1961، العدد الاجمالي هو من 80 الى 100 منزل.

4.1. المرحلة 1962-1974

بين 1962-1966 م، جزء من سكان حي الشواف انتقل الى حي النيلو (Nylon) خارج مدينة المسيلة آنذاك، و كان تطور حي لاروكاد جد مهم خصوصا بمحاذاة البساتين على الجهة الجنوبية الشرقية، اين و في الاخير، فعلى طول طريق بوسعادة بعض المنازل القديمة الموجودة بالشارع الأوربي، اين تم بناء عدد من المنازل الجديدة، بسبب النزوح الريفي الذي حصل اثناء الثورة التحريرية. و تواصلت هذه الحركة بعد سنة 1966 بمجيء اعداد جديدة من سكان الريف الى المدينة، و يتجلى ذلك بوضوح في الاماكن الثلاثة التالية:

-طريق بريكة اين المجال المبني مازال يمتد بشكل ظاهر.

-في الاحياء الجديدة التي تدعى المنكوبين (300 مسكن و 500 مسكن) تم بنائها من اجل اعادة اسكان ضحايا زلزال جانفي 1965.

⁽¹⁾FELOUSSIA Lahçene. OP.cit, p72.

اما حي العرقوب و حي الكوش فعدد من السكان القدامى ميسوري الحال لهذين الحيين، قد أقاموا سكنات جديدة على مستوى طريق برج بوعريريج، و على مستوى المنطقة المعزولة (الذي يدعى حاليا حي وعواع المدني).

نفس الوضعية استمرت الى غاية سنة 1974 و التي تميزت بحدثين هامين:

○ نزوح على نطاق واسع من الارياف نحو المدينة.

○ انتشار البناءات في المساحات الحرة.

للإشارة فانه في سنة 1964 تم بيع قطع ارضية صالحة للبناء لحي وعواع المدني حاليا، هو اول جهد لتنظيم البناء، الجزيرات جد مخططة متوازنة و لكن لسوء الحظ اهمل الجانب الجمالي و القيمة العمرانية. نستنتج انه الى غاية 1974 فان النمو العمراني كان نتيجة عدة عوامل نذكر ثلاثة على الخصوص:

1-تضاعف سكان المدينة و تطور مشهده خلال هذه الحقبة.

2-نزوح ريفي جد مهم.

3-الهزة الارضية التي حدثت سنة 1965.

نستنتج ايضا ان الاسباب الرئيسية لاختيار محاور نمو المدينة خلال هذه الفترة، كان بالخصوص هو البحث دوما الحفاظ على البساتين التي كانت تتواجد حول المدينة، لان جزء كبير من السكان يكسبون عيشهم من تلك الاراضي، و ان وجود مثل هذه البساتين و الاراضي الفلاحية حول المدينة كانت المحرك الرئيسي للنمو الخطي لعمران المدينة، على طول المحورين للطريقين الرئيسيين.

5.1. المرحلة 1975-1990

ابتداء من سنة 1975، و هذا التاريخ يأتي مباشرة بعد آخر تقسيم اداري حيث اصبحت المسيلة ولاية ضمن ولايات الوطن، حينها اخذ المسؤولين على عاتقهم التكفل بمشاكل التعمير بالمسيلة، و كانت اول

عملية هو انجاز المخطط العمراني التوجيهي (P.U.D)، حيث ظهرت منطقة صناعية في جنوب المدينة و منطقة سكنية حضرية جديدة (Z.H.U.N) في الجهة الغربية للمدينة.

و من خلال المخطط العمراني التوجيهي (P.U.D)، اخذ نمو المدينة يتجه نحو الجنوب للجهة الموالية للمنطقة الصناعية و نحو الجهة الغربية الموالية للمنطقة السكنية الحضرية الجديدة (Z.H.U.N).

في الجهة الشرقية للمدينة اين طبيعة الملكية الخاصة للأراضي الفلاحية هي الصفة الغالبة، بدأت تتصاعد قيمتها حيث تمت عمليات بيع الاراضي من اجل البناء، تضاعفت عدد المنازل الفردية الفوضوية بالأخص في مناطق البساتين.

ان توطين المنطقة الصناعية و النشاطات و التخزين جنوب المدينة، لم يحدث اختلال على مستوى المحيط الفلاحي الممنوح فقط ، لكن تأثيره يبقى على المدى البعيد.

اما فيما يخص توطين المنطقة السكنية الحضرية الجديدة (Z.H.U.N) غرب المدينة كان له تأثيرات سلبية على الوسط الفلاحي.

ان الشكل العمراني للمدينة و اهمية الدكاكين لعرض سلعهم عبر اهم الطرق الرئيسية، كانت من اهم الدوافع فيما مضى لاتجاهات النمو الخطي لمدينة المسيلة، التي انجزت على طول محوري الطريقين الوطنيين رقم 40 و رقم 45.

ان اهتمام المسؤولين بتوجيه نمو المدينة من خلال المخطط العمراني التوجيهي (P.U.D) و الذي انجز نحو الجهة الغربية و الجهة الشمالية-الغربية للمدينة، كان رغبة في اعطاء شكل دائري للمدينة.

نستنتج ان اتجاه النمو الخطي اعطى تركيز للبنىات على طول الشوارع مع الاحتفاظ بفراغات شاغرة وراء تلك البناءات، بمعنى آخر ان المدينة نمت بالطول من اجل الاحتفاظ بالبساتين و اراضي الفلاحة.

يمكن القول ان رغم وجود اداة تخطيط المتمثلة في المخطط العمراني التوجيهي (P.U.D) في تلك الفترة، فان المدينة و عمرانها قد نمت من تلقاء نفسها.

نستنتج ان المخطط العمراني التوجيهي (P.U.D) لهذه المرحلة، لم يكن الا اداة نظرية، فالمناطق الموزعة على الانشطة او على السكن لم تكن لتلعب دورها الحقيقي، فهناك مزج بين الانشطة و السكن عبر كامل المدينة، احدث فوضى على مستوى الوظائف.

نستنتج ايضا انه لم تحترم التخصيصات لمختلف المناطق من خلال المخطط (P.U.D) ، و اخطاء التوطين سبب اختلالات الحياة اليومية في المدينة، و الشوارع الهادئة اصبحت مغمورة بحركة المشاة. كل هذا، ادى بالمدينة الى نموها و كبر حجمها لمرات عديدة، لكن هذا التطور كان فقط في الجانب الكمي فقط، خلافا لما يجب ان يكون ايضا في الجانب النوعي.

6.1. المرحلة ما بعد 1990: مرحلة بداية تشعب النسيج الحضري.

و هذا التاريخ يتوافق مع صدور القانون رقم 90-29، و هو أول قانون متخصص و متكامل في مجال التشريع و التخطيط العمراني في الجزائر.

ففي الحياة اليومية (يعني الواقع العمراني)، نلاحظ ميدانيا انه لا توجد اطلاقا اي رقابة على مستوى التعمير و البناء، فاستمر النمو الحضري للمدينة في جميع الاتجاهات، سواء العمليات الطوعية التي جاءت ضمن المخطط العمراني التوجيهي السابق (P.U.D)، أو العمليات التلقائية التي قام بها الاشخاص من الفئات السكانية عن طريق عملية البناء غير الشرعي، الذي استولى على مساحات هامة من المدينة شكل أحياء فوضوية كبرى في مويلحة و لاروكات خصوصا الفترة الممتدة من 1989 الى 1996 التي لم تعتمد فيها على اية اداة تعميم فعالة، الى غاية اول عملية اعداد و مصادقة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (P.D.A.U) سنة 1996، و هي الاداة الاولى التي اعتمد عليها في تصور الآفاق المستقبلية على مستوى اقليم البلدية، وفق التوجيهات الواردة في التقرير النهائي، في انتظار انشاء الاداة الثانية و هو مخطط شغل اراضي (P.O.S) الذي يفصل في تلك التصورات و التوجيهات.

نستنتج ان المدينة مرت بمرحلة غياب من حيث اداتها التخطيطية، لتأخر اعداد و مصادقة المخطط

التوجيهي للتهيئة و التعمير الذي كان سنة 1996، نتج عنه توسع غير مخطط خلق عدة مشاكل:

- مشكل اندماج هذه الأنسجة و علاقتها بالمركز .

- نمو أحياء الضواحي بدون تجهيزات و بدون هياكل قاعدية.

- خلق مظهر غير منسجم للنسيج العمراني.

نستخلص من هذا العرض الوجيز لمختلف مراحل التطور المجالي لمدينة المسيلة عبر الزمن ، الذي

تميز بعدة احداث مهمة شكلت لنا المدينة الحالية مثل ما هو ممثلا في المخطط رقم (01)، رافق ذلك

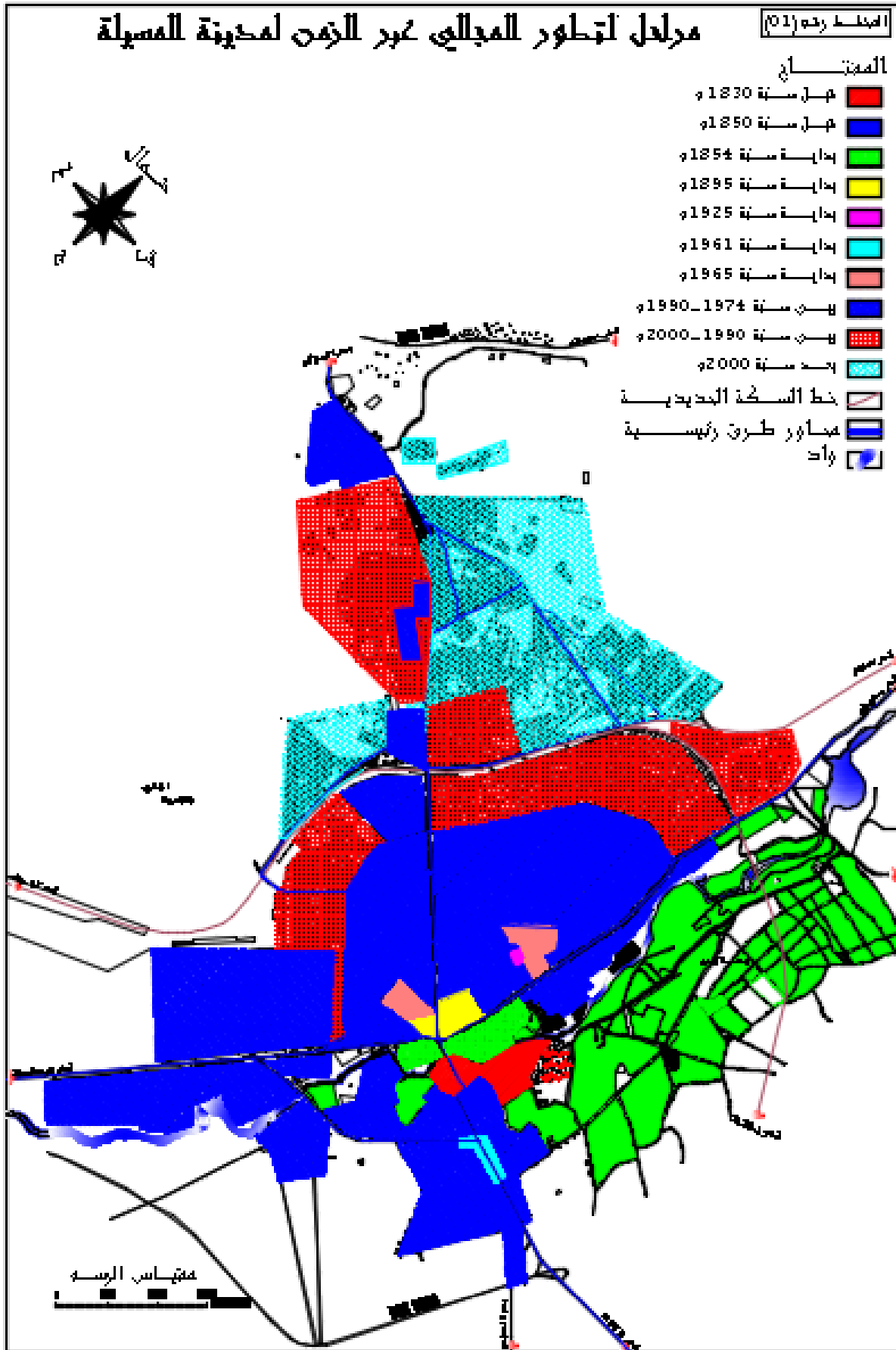
اصدار تشريع في ميدان التعمير، يمكن تلخيصها في الجدول رقم (05).

الجدول رقم (05): مراحل التطور المجالي للمدينة عبر الزمن و مساهمة التشريع و ادوات التعمير.

مراحل التوسع	الفترات	اهم الاحداث و التطورات	تطور التشريعات و ادوات التعمير
مرحلة ما قبل الاستعمار	قبل سنة 1830	* نشأة النواة الاولى المتكون من حي باب البحائر و خربة تليس و كشتاوة و الكراغلة.	* تشريع عثماني
مرحلة الاستعمار	قبل 1850	* بداية نشأة حي الجعافرة	* تشريع فرنسي
	1854	* بداية نشأة حي الكوش ثم حي العرقوب	* تشريع فرنسي
	1895	* بداية نشأة الحي الاوربي.	* تشريع فرنسي
	الفترة بين: 1925-1953	* سنة 1925 بداية نشأة حي الشواف و فورستي. انجزت لتنظيم البنايات.	* تشريع فرنسي و مخططات قد (مخطط التراصف و الاحتياطات).
الفترة بين: 1954-1961	الفترة بين: 1954-1961	* سنة 1954 انطلاق الثورة التحريرية. و بداية النزوح الريفي.	* تشريع فرنسي: ظهور مشروع قسنطينة.
		* سنة 1958 (عمارات H.L.M)	ظهور شبكة جديدة من التجهيزات تحت تسمية " شبكة دييونت.
		* سنة 1961 بداية نشأة حي لاروكاد.	/

<p>* اصدار الامر رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية</p>	<p>* سنة 1964 تم بيع قطع ارضية صالحة للبناء لحي وعوac المدني حاليا. * سنة 1965 نشأة حي النيلو (Nylon). حي الزاهر 300 مسكن (المنكوبين). حي البدر 500 مسكن (المنكوبين).</p>	<p>الفترة بين: 1974-1962</p>	
<p>* صدور الأمر 75-67 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة.</p>	<p>* سنة 1974 انتشار البناءات في المساحات الحرة بحي الكوش و العرقوب. * سنة 1969 منح قطع اراضي صالحة للبناء لحي فورستي حاليا.</p>		
<p>* ظهور المخطط العمراني التوجيهي (P.U.D). * ظهور وسيلة تعميم جديدة المناطق السكنية الحضرية الجديدة (Z.H.U.N).</p>	<p>* سنة 1974 تقسيم اداري حيث صنفت المسيلة ولاية ضمن ولايات الوطن. * سنة 1977 تم انطلاق إعداد المخطط العمراني التوجيهي (P.U.D) المنجز من طرف (C.A.D.A.T).</p>	<p>الفترة بين: 1990-1975</p>	<p>مرحلة ما بعد الاستقلال</p>
<p>* اصدار القانون 90-25 المؤرخ في: 11/12/1990 المتضمن التوجيه العقاري * اصدار القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير متبوعا بالمرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل و المتمم.</p>	<p>* سنة 1989-1996 أحياء فوضوية كبرى في مويلحة و لاروكات. * سنة 1996 تمت المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير * سنة 1997 تم اعداد مخطط شغل الاراضي رقم 01 من دون مصادقة.</p>	<p>الفترة بين: 1990 و 2000</p>	
<p>* تعديل القانون 90-29 بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004.</p>	<p>* سنة 2007 تم انطلاق مراجعة مخطط شغل الاراضي رقم 01. * سنة 2007 انطلاق مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير. رغم ان المصادقة عليه لم تتعدى 10 سنوات.</p>	<p>الفترة ما بعد 2000</p>	

المصدر: من انجاز الباحث بموجب المعطيات الواردة في الفصل الثاني.



المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتنهية و التعمير لبلدية المسيلة 2007+ معالجة الباحث.

2. عرض وجيز لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (P.D.A.U) لبلدية المسيلة

تذكير: إن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية المسيلة، قد تمت المصادقة عليه بواسطة القرار الولائي رقم 584 بتاريخ 1996/10/23، و قد تضمن أهم التوجيهات التي خلص إليها هذا المخطط.

1.2. التوجيهات الخاصة بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه⁽¹⁾

حسب المخطط المصادق عليه، فإن من أهم التوجيهات التي خلص إليها هي:

أ- بنيت التوجيهات على أساس تخفيض نسبة نمو السكان في المركز الحضري لمدينة المسيلة، و تدعيم النمو في المراكز الثانوية و الريفية.

ب- بنيت التوجيهات الخاصة بالسكن على أساس التوازن بين نسبة زيادة السكان والاحتياجات المستقبلية وعلى معدل 6 أشخاص في المسكن.

ت- بخصوص الهيكلة العمرانية: خلصت دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلى تصنيف المراكز حسب حجمها، فمدينة المسيلة صنفت كقطب رئيسي مستوى أول، بوخميسة كقطب توازن مستوى ثاني و مويحة كمركز عمراني ثانوي مستوى ثالث.

ث- مركز المدينة: تركز أساسا على ما يلي:

- إعادة الهيكلة للأحياء القديمة خاصة الأحياء(العرقوب الجعافرة، الجنان الكبير، الكوش، الشواف لاروكاد وإشبيليا القديمة) مع إنجاز عملية التهيئة.

- تهيئة التجزئات الترابية التي تم انشائها سابقا.

- بالنسبة للمنطقة السكنية الحضرية الجديدة (Z.H.U.N 1) و (Z.H.U.N 2) إتمام عملية إنجاز المشاريع السكنية و تهيئة المساحات الشاغرة.

ج- التوسع العمراني ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه سنة 1996: حدد التوسع

⁽¹⁾ مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، مرجع سابق.

العمراني في الجهة الشمالية و الغربية للمدينة و تم تخصيص المساحات حسب الجدول رقم (06) التالي:

الجدول رقم (06): تخصيص مساحات التوسع العمراني.

معطيات تتعلق بالمخطط التوجيهي للتهيئة	المدى البعيد	المدى القريب و المتوسط
والتعمير المصادق عليه سنة 1996	350 هكتار	27 هكتار

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية المسيلة 2007.

د- الهياكل القاعدية:

- تدعيم المحاور الرئيسية الطريق الوطني (40-45-60) بمحور ثانوي يربط بين ذراع برباح، غزال الطلبة، سيدي عمارة. و خلق محور رئيسي يخفف المرور على مركز المدينة بحيث يربط بين الطريق الوطني رقم (40-45-60) يمر غرب المدينة.

نستنتج ان بعض التوجيهات ما تحقق منها، و ما لم يتحقق نذكر على سبيل المثال لا الحصر انجاز ممرات فوق السكة الحديدية، التي لم تتجز من شأنها الربط المجالي لشطري المدينة، و ان تخصيص مساحات التوسع المجالي للمدينة المذكورة في الجدول رقم (05) أعلاه قد استهلك قبل اونه، في غياب اداة تخطيط محكمة و تفصيلية المتمثلة في مخطط شغل الاراضي.

2.2. القطاعات المكونة لمدينة المسيلة⁽¹⁾:

حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير تميز بسبعة قطاعات، و مجموعها تكون لنا النمو العمراني لمدينة المسيلة، التي تمركزت في الاراضي ذات الطبيعة القانونية البلدية او ملك للدولة، نظرا للسهولة الادارية لاكتساب و نقل الملكية و ثمن الشراء الاقل بكثير من تلك التي طبيعتها العقارية ملك للخواص.

القطاع 01: نواة المدينة.

يمثل المدينة القديمة (حي العرقوب و الكوش و الجعافرة و لاروكاد) و يمتد على مساحة قدرها

317,3 هكتار منها 106 هكتار للسكنات، 32 هكتار للتجهيزات، 153,7 هكتار حقول و بساتين

(1) المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية المسيلة 1996.

و هو أقدم قطاع من حيث النشأة يتميز بنسيج منقطع وغير منسجم ولا يخضع لأي مقاييس عمرانية.

القطاع 02: وسط المدينة.

يمثل وسط المدينة و يقع في الغرب من القطاع العمراني الأول ويجاوره، ليفصل بينهما الطريق الوطني رقم 45 يمتد على مساحة 240 هكتار، تحتل السكنات 72 هكتار، 108 هكتار للتجهيزات و 60 هكتار للطرق، كانت نشأة و ميلاد أحيائه بعد الاستقلال، يحتوي على غالبية الانشطة الثالثة (تجارة، خدمات ادارة). هذا القطاع لم يترتب عنه اي وفرة للعقار، و الاطار المبني تميز نموه بالاستغلال الراسي.

القطاع 03: المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الاولى (Z.H.U.N 1).

و هو القطاع الذي يمثل المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى (Z.H.U.N 1) يقع إلى الغرب من القطاع الثاني، هو اول نصف طوق للخطة النصف اشعاعية التي جسدت عمران المدينة ، و يمتد على مساحة قدرها 172 هكتار، منها 103.2 هكتار للسكنات، 42 هكتار للتجهيزات و 12,25 هكتار موزعة بين المساحات الخضراء و مساحة حرة. يحوز على ارث سكاني تعداده 3383 وحدة سكنية موزع بين الجماعي و الفردي و تعداد سكاني قدره 24817 نسمة، ذو كثافة سكنية مرتفعة بسبب وجود عدد معتبر من الاحياء الجماعية، صفتها الغالبة السكن الاجتماعي من نوع جماعي احدث نوع من القطيعة مع النسيج الموجود، مهيكلا بالحي الاداري و تركز عدد مهم من التجهيزات.

القطاع 04: المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الثانية (Z.H.U.N 2).

و هو القطاع الذي يمثل الامتداد الطبيعي و المجالي للمنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى، يقع إلى الغرب من القطاع الثالث، يشكل ثاني نصف طوق للخطة النصف اشعاعية التي جسدت عمران المدينة، يشغله السكن الجماعي و الفردي و يمتد على مساحة قدرها 168 هكتار من السكن و يقارب 30 هكتار من المساحات الحرة و الطرقات و المساحات الخضراء، تعود أول نشأة مساكنه إلى بداية 1989م.

من مميزاته ان الصفة الغالبة ذات طابع سكني، حيث نسبة تمثيل التجزئات الترابية اكثر من الاحياء الجماعية، اضافة الى التجهيزات كمعهد الري سابقا الذي حول الى ملحق جامعي و مقر اداري لمركب النسيج سابقا حول الى اقامة جامعية.

القطاع 05: التجزئات الجديدة.

محدد في جزئه الاخير بواسطة خط السكة الحديدية الرابط بين عين توتة -تيارت، يشكل المحيط العمراني الاخير للناحية الغربية، و بذلك يكون آخر نصف طوق للخطة النصف اشعاعية التي جسدت عمران المدينة، و يمتد على مساحة قدرها 323,25 هكتار، هذا القطاع مكونا في الاساس شريط من التجزئات الترابية، انجز فيه تجهيزان مهمان يقعان في الجزئين اللذان يعبرهما الطريق الوطني رقم 60 المتمثلان في الجامعة و المركب المتعدد الرياضات.

التجزئات الترابية السكنية تتميز ب: الموقع **01** يحتوي على 153 قطعة، الموقع **02** يحتوي على 579 قطعة، الموقع **04** يحتوي على 290 قطعة، الموقع **05** يحتوي على 581 قطعة، الموقع **06** يحتوي على 347 قطعة، الموقع **07** يحتوي على 250 قطعة، 166 قطعة، 38 قطعة، 275 قطعة، 700 قطعة، 33 قطعة، 346 قطعة و 270 قطعة. اما المساحة الاجمالية للتجزئات الترابية هي 195.95 هكتار، ما يناسب 60.67% من المساحة الكلية للقطاع.

القطاع 06: مركز اشبيليا.

يحد من الجزء الاسفل بخط السكة الحديدية الرابط بين عين توتة -تيارت، يقع ضمن الحيز الذي كان يشغله السوق الاسبوعي القديم، يمتد على مساحة 270.75 هكتار منها 47 هكتار مخصصة للسكن. جزء منه مكون من حي قديم هو اشبيليا القديمة الى الجنوب من القطاع، أما التجزئات الترابية السكنية فقد بنيت شمال الحي القديم، و التي تعدى اشبيليا الجديدة المتمثلة في 504 قطعة و 290 قطعة

و 295 قطعة، 608 قطعة، 297 قطعة، 1200 قطعة. اما المساحة الاجمالية للتجزئات الترابية السكنية هي 95.22 هكتار ما يناسب 35.17 % من المساحة الكلية للقطاع.

القطاع 07: المنطقة الصناعية.

يقع جنوب المدينة في كلتا الجهتين للطريق الوطني رقم 45، هذا القطاع يكون لنا عدم استمرارية النسيج الحضري، لا يشرك في انتاج الصورة العمرانية للمدينة.

يمتد على مساحة 280 هكتار ذات اراضي خصبة صالحة للزراعة، في هذا القطاع الكثير من المساحات الحرة، لكن كل شيء مخصص و مسيج.

نستنتج ان هذا التقسيم إلى قطاعات عمرانية من شأنه تسهيل عملية تنظيم مجال المدينة، لكنه تقسيم غير متجانس من حيث المساحة كما هو مبين في المخطط رقم (02)، و يمكن تلخيص مختلف القطاعات و المساحات المستهلكة لمدينة المسيلة حسب الجدول رقم (07) التالي:

الجدول رقم (07): مختلف القطاعات و المساحة المستهلكة لمدينة المسيلة.

القطاع	المساحة الكلية (هك)	المساحة السكنية (هك)	مساحة التجهيزات (هك)	مساحة الطرق (هك)	المساحة الحرة (هك)
01	317.3	100.6	32	31	153.7
02	240	72	108	60	/
03	172	103.2	42	26.8	/
04	168	34.4	20	33.6	/
05	323.25	72.52	88	46.69	/
06	270.75	47	34	48.35	52.5
07	280	/	/	/	/
المجموع	1771.3	429.72	324	264.44	206.2

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية المسيلة 1996.

3.2. هيكلة مجال المدينة

1.3.2. المحاور المهيكلة للمدينة

1.1.3.2. شبكة الطرق

مدينة المسيلة مهيكلة عن طريق المحاور الآتي ذكرها:

*المحورين الرئيسيين هما الطريق الوطني رقم 40 والطريق الوطني رقم 45 من خلالهما تنتظم الأنشطة الحضرية (السكن، التجهيزات، التجارة و الخدمات)، تقاطعها اعطى ميلاد اول مفترق طرق للمدينة.

*المحاور الثانوية تمثلها مختلف شوارع المدينة التي من خلالها تنتظم باقي اصناف المساحات الحضرية مثل مختلف المجموعات السكنية (سكن جماعي، تجزئات ترابية ... الخ)، و مختلف التجهيزات⁽¹⁾.

2.1.3.2. شبكة السكة الحديدية:

هناك ثلاثة مقاطع تربط المسيلة بخطوط السكة الحديدية، فالمقطع الاول يربط المسيلة - برج بوعريرج

و المقطع الثاني: المسيلة - باتنة و المقطع الثالث: المسيلة - تيارت ما زال في طور الانجاز.

نستنتج من النقطتين السابقتين، أن لمدينة المسيلة محاور طرق و اخرى خطوط السكة الحديدية كما

هو مبين في المخطط رقم (03)، فالمحورين الرئيسيين يتحملان كافة الحركة المرورية داخل المدينة

و نظرا لخاصية التدرج الهرمي للطرق فقد انشأت طرق رئيسية اخرى يصب اغلبها في هذان المحوران.

كذلك أن لمدينة المسيلة عدة خطوط ربط بالسكة الحديدية يعبر نسيجها الحضري، فمن الجانب

الاجابي لها اهمية اقتصادية و من الجانب العمراني فهي بمثابة عائق فيزيائي، اثر سلبا على استمرارية

النسيج الحضري للمدينة، حيث قسم المدينة الى شطرين.

(1) مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، مرجع سابق.

ثالثا: الدراسة السوسيو اقتصادية:

سننترق في هذا الجانب إلى تحليل ظاهرة نمو السكان و السكن للمدينة عبر مختلف المراحل، لما له من أهمية في إنتاج مورفولوجيا النسيج الحضري للمدينة عبر الازمنة التي تعاقبت عليه. كما سننترق إلى أهم الأسباب التي أدت إلى هذا النمو و انعكاسات و نتائج ذلك على المدينة.

1. تحليل التطور السكاني

تم تسجيل نسبة نمو مضاعفة وصلت 4.6 % بين سنة 1977 و 1987، ثم انخفض الى 4% خلال المرحلة 1987-1998 و 2008 كما هو موضح في الجدول رقم (08) التالي:

الجدول رقم (08): التطور السكاني 1966-2008.

نسبة النمو (%)				عدد السكان				
2008-98	97-87	87-77	77-66	2008	1998	1987	1977	1966
4	4.2	4.6	3.8	151719	121683	82877	52567	35377

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية المسيلة 2007.

الجدول رقم (09) الزيادة السكانية آفاق 2028/2008.

الزيادة السكانية			التعيين
2028/2018	2018/2013	2013/2008	
227057	175268	152664	مركز البلدية
26803	20735	18238	التجمعات الثانوية
10690	9032	18302	التجمعات الريفية
264550	205035	179204	المجموع

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية المسيلة 2007.

نستنتج من خلال الجدول رقم (08) ان عدد السكان في تزايد مستمر بمعدل نمو متفاوت بين 3.8% و 4.6% في الفترة 1966-2008 و هو معدل لا يجب إغفاله في التخطيط، خاصة ان الزيادة المرتقبة خلال العشرين السنة المقبلة أي بين سنة 2008 و سنة 2028 ستمثل 65 % كما هو مبين في الجدول رقم (09) و توزع هذه الزيادة الى عامل الهجرة و الزيادة الطبيعية. و ان هناك تناسب طردي بين عدد السكان و حاجاتهم، فكلما زاد عدد السكان زادت حاجاتهم للمنشآت القاعدية.

2. تحليل السكن:

على مستوى عاصمة الولاية، فان الحضيرة السكنية احصت بعض المساكن الفوضوية لكن البعض منها يتم تحسين الاطار المبني لها، من اجل تسحين شروط السكن، من بين هذه العمليات نسجل ما يلي:

عمليات تجديد الحضيرة السكنية وسط المدينة عن طريق عمليات التكتيف بالاستغلال الراسي و اعادة تشييد المباني القديمة.

اعادة هيكلة الاحياء: لاروكاد، حي الزاهر (300 مسكن المنكوبين).

تجديد الاحياء: الكوش، العرقوب، الجعافرة و حي البدر و حي البنية الزرقة.

الجدول رقم (10): السكن الموجود لبلدية المسيلة خلال سنة 2008.

المساكن				البنائيات	المواقع
مجموع السكن	استعمال مهني	سكن شاغر	سكن		
29242	1059	8341	19842	19169	التجمع الرئيسي
2285	18	365	1902	2552	التجمعات الثانوية
31527	1077	8706	21744	21721	المجموع

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية المسيلة 2007.

نستنتج من خلال المعطيات المذكورة في الجدول رقم (10)، ان 89 % من عدد المساكن تتركز في التجمع الرئيسي، و 07 % على مستوى التجمعات الثانوية و 04 % على مستوى المناطق المبعثرة و هذه الارقام تؤكد لنا الطابع الحضري للتجمع الرئيسي.

الجدول رقم (11): حوصلة بالاحتياجات من السكن 2008-2028

المجموع	الاحتياجات من السكن			التعيين
	2028/2018	2018/2013	2013/2008	
15681	8632	3767	3282	مركز المدينة
3793	3011	416	366	التجمعات الثانوية
19474	11643	4183	3648	المجموع

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية المسيلة 2007.

الجدول رقم (12): الاحتياجات من المساحة القابلة للتعمير.

الاحتياجات من المساحة بالهكتار			الزيادة السكانية		
2028/2018	2018/2013	2013/2008	2028/2018	2018/2013	2013/2008
714	336	293	59515	25831	22557

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية المسيلة 2007.

إضافة إلى الاحتياجات في أفق 2028-2008 المذكورة في الجدول رقم (11) من السكن، يجب أن

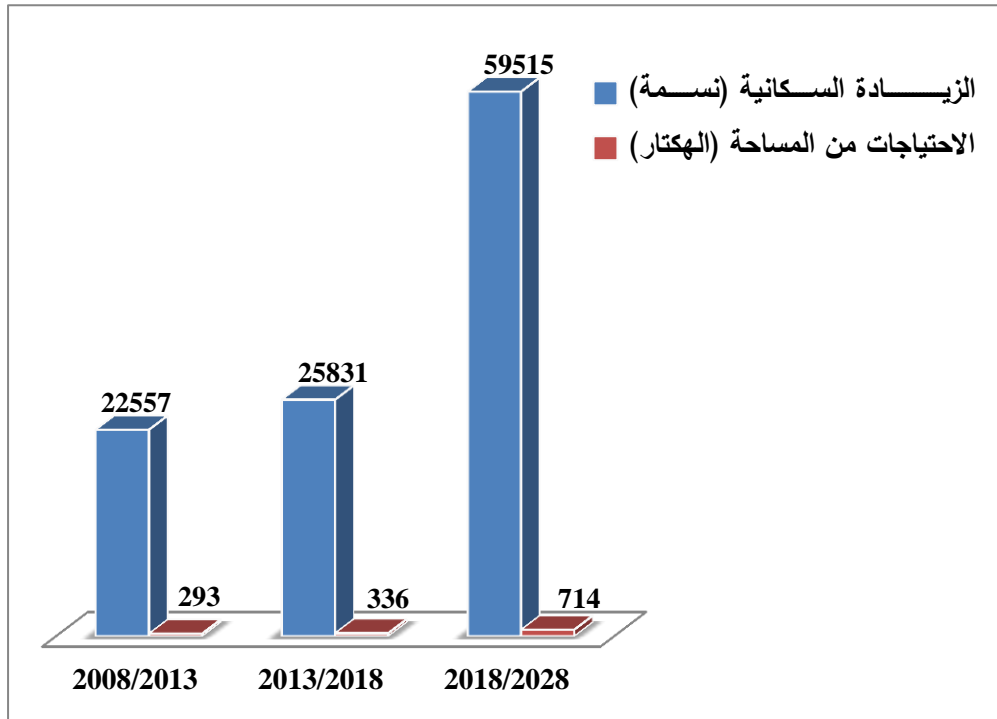
الأخذ بعين الاعتبار حالة السكنات التي حالتها رديئة.

نستنتج انه كلما زاد عدد السكان زاد الطلب على السكن، و بالتالي فانه هناك تناسب طردي بين الزيادة

في عدد السكنات مع الزيادة في المساحات التي سيتم تخصيصها للتوسع العمراني المستقبلي و المعبر

عنها في الجدول رقم (12) اعلاه، للتوضيح اكثر عن العلاقة الطردية نلاحظ الشكل البياني رقم (03) .

الشكل البياني رقم (03): العلاقة بين الزيادة السكانية و الاحتياجات من المساحة العقارية.



المصدر: من انجاز الباحث بموجب المعطيات الواردة في الجدول رقم(12).

خلاصة الفصل الثاني

في هذا الفصل، حاولنا الوقوف على واقع النمو الحضري لمدينة المسيلة، و مختلف العوامل التي أدت إلى تطورها بوتيرة سريعة سواء كانت مجالية، اقتصادية و اجتماعية، تضافرت هذه العوامل لتحدث أزمة نمو المدينة، و هذا راجع إلى أن المدينة كما سبق القول لتموضعها على أراضي منبسطة سهلة التعمير ساهمت في تسريع استهلاك الأراضي بشكل مفرط، في غياب تخطيط محكم و فعال و في نفس الوقت عدم اعتماد أداة تخطيط فعالة.

و من الناحية الاقتصادية فالمدينة تعتبر القطب المحرك لإقليم الولاية، أدى إلى توافد السكان إليها من البلديات المجاورة و من خارج الولاية، حيث وصل عدد سكان المدينة 151719 نسمة سنة 2008. هذا الأخير يعرف تزايدا مستمرا مما اذكى حدة الطلب على الموارد الموضعية(العقار)، لإقامة بنايات فوضوية في غياب الرقابة او من أجل اقامة مشاريع طوعية عشوائية لتلبية الاحتياجات المستقبلية، و هذا يؤكد أن المدينة نمت تحت دعم و ضغط القرارات الإدارية و الفوضى.

ان نقص الموارد الموضعية و تشبع تلك المبرمجة للتعمير المستقبلي قبل اوانها، جعل المدينة تتخبط في أزمة عقارية و ما مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لسنة 2007 قبل الوقت القانوني، الا دليل للبحث عن فراغات لتعميرها في أطراف المدينة و نحو البلديات الحدودية.

لهذه الأسباب أضحي البحث عن اداة قانونية و فعالة تسمح بالتحكم في مجالها الحضري اكثر من ضرورة، و حتمية لا مفر منها.

تمهيد

لقد كان لظاهرة النمو الحضري لمدينة المسيلة كباقي المدن الجزائرية، هذا واقع و مجسد بصورة حقيقية و بكل وضوح، و الظاهر ان النمو الحضري المعاصر كان يخضع في جزء منه لنصوص قانونية لكنها جافة و بلا روح، و لأدوات تخطيط لا قيمة لها و دون الفعالية المطلوبة، بينما في جزؤه الآخر العكس من ذلك كان لا يستجيب تماما لقواعد التخطيط و لا الرقابة المنظمة.

في هذا الفصل، سنحاول التطرق الى هذه الظاهرة عبر اسقاطات زمنية تتناسب مع الظروف التي مر بها مخطط شغل الاراضي رقم 01، المنجز من طرف مكتب الدراسات و الابحاث بالمسيلة، تليها الدراسة النقدية لنفس المخطط المنجز من طرف مركز الدراسات والإنجاز العمراني وحدة المسيلة.

اولا: لماذا اختيار مخطط شغل الاراضي رقم 01:

ان اختيار مخطط شغل الاراضي رقم 01 لم يكن عفويا، بل كان لأسباب موضوعية تمثلت في النقاط التالية:

* باعتباره اول تجربة لإنجاز مخطط شغل اراضي في اطار القانون الجديد رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، تم برمجته من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية المسيلة في المدى القصير بين سنة 1998-2002.

* تم اقتراحه كقطب نمو حضري ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بعد مراجعة هذا الاخير بادرت السلطات المحلية الى برمجة جل المشاريع على مستوى هذا المخطط.

* صادف اعداد مخطط شغل الاراضي رقم 01 اطلاق عدة مشاريع سكنية و تجهيزات بارزة و مهمة.

* الطبيعة القانونية للعقار في جزء منه ملك للدولة او البلدية، نظرا لسهولة نقل الملكية و لانخفاض سعر الشراء، ساهم بشكل كبير في الاقبال على الاستثمار و الجزء الباقي للخواص.

* باعتبار مخطط شغل الاراضي رقم 01 اداة تخطيط مساعدة لاتخاذ القرار لم يتم المصادقة عليه بعد

في السابق اعد تصميم التهيئة من طرف مكتب الدراسات و الابحاث بالمسيلة سنة 1997، و حاليا تمت مراجعته من قبل مركز الدراسات و الإنجاز العمراني وحدة المسيلة سنة 2007.

ثانيا: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

لقد تم مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية المسيلة، و انتهت بالمصادقة على المتغيرة سنة 2007، حيث برمجت عدة مخططات من ضمنها مخطط شغل الاراضي رقم 01 ضمن القطاع القابل للتعمير (المدى القريب والمتوسط)، بصفة عامة فان هذه المتغيرة تضمنت 15 مخطط شغل أراضي كما هو مبين في الجدول رقم (13) و الذي احتوى على ما يلي:

الجدول رقم (13): مخططات شغل الاراضي لمدينة المسيلة.

الرقم	م. ش. أ.	مساحة (هك)	القطاع	مبلغ الدراسة	مكتب الدراسات	الملاحظة
01	رقم 01	86.5	القابل للتعمير	1 200 000,00	مكتب الدراسات و الابحاث بالمسيلة	تم اعداده سنة 1997
'01	مراجعة رقم 01	138.5	القابل للتعمير	2 380 000,00	مركز الدراسات و الإنجاز العمراني وحدة المسيلة	انطلاق المراجعة سنة 2007
02	ZHUN الشطر 01	20	المعمر	1 000 000,00	مركز الدراسات و الإنجاز العمراني وحدة المسيلة	تم الاعداد.
03	ZHUN الشطر 02	130	المعمر	3 900 000,00	مركز الدراسات و الإنجاز العمراني وحدة المسيلة	تم الاعداد.
04	حي مويحة	30	القابل للتعمير	1 200 000,00	مكتب الدراسات تحي السعيد	تم الاعداد.
05	حي لاروكاد	150	المعمر	5 600 000,00	مركز الدراسات و الإنجاز العمراني وحدة المسيلة	تم الاعداد.
06	حي غزال	20	للتعمير المستقبلي	800 000,00	مركز الدراسات و الإنجاز العمراني وحدة المسيلة	تم الاعداد.
07	طريق حمام الضلعة	128	القابل للتعمير	2 816 000,00	مركز الدراسات و الإنجاز العمراني بباتنة	تم الاعداد.
08	رقم 05	95	القابل للتعمير	1 995 000,00	مركز الدراسات و الإنجاز العمراني بباتنة	تم الاعداد.
09	رقم 06	30	القابل	1 200 000,00	مكتب الدراسات و	تم الاعداد.

	الابحاث بالمسيلة		للتعمير			
10	حي بوخميسة	30	للتعمير المستقبلي	1 290 000,00	مكتب الدراسات قطيش	تم الاعداد.
11	حي سيدي عمارة	20	القابل للتعمير	550 000,00	مكتب الدراسات المهندسون - الزهراء	في طور الانجاز
12	رقم 02	35	للتعمير	1 200 000,00	مكتب الدراسات حجازي	تم الاسناد
13	رقم 09	47	القابل للتعمير	9 400 000,00	مركز الدراسات والإنجاز العمراني وحدة المسيلة	تم الاسناد
14	رقم 07 الجزء 01	85	القابل للتعمير	18 600 000,00	مركز الدراسات والإنجاز العمراني وحدة المسيلة	تم الاسناد
'14	رقم 07 الجزء 02	100	القابل للتعمير	17 000 000,00	مركز الدراسات والإنجاز العمراني وحدة المسيلة	في طور الانجاز
15	رقم 08	80	القابل للتعمير	17 600 000,00	مركز الدراسات والإنجاز العمراني وحدة المسيلة	تم الاسناد

المصدر: مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء لولاية المسيلة سنة 2017

ثالثا: نقد و تقييم لمخطط شغل الاراضي رقم 01:

1. تقديم و موقع و حدود مخطط شغل الاراضي رقم 01

1.1. تقديم مخطط شغل الاراضي رقم 01:

كما اشير سابقا، فان مخطط شغل الاراضي رقم 01 يشكل جزء من توسع المدينة باتجاه الشمال الغربي، يقع في القطاع الثالث القابل للتعمير في المدى القريب و المتوسط، حسب التقسيم الذي حدده دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية المسيلة لسنة 2007، بمساحة 138.5 هك بدلا من 86.5 هكتار المذكورة بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية المسيلة لسنة 1996.

2.1. الموقع و الحدود: يقع مجال الدراسة في الحدود الشمالية الغربية من النسيج الحضري لمدينة

المسيلة، يحده من الشمال الإقامة الجامعية، من الشرق خط السكة الحديدية، من الغرب (مجرى مائي) و ارض شاغرة و من الجنوب التجزئة الترابية 1200 قطعة و 295 قطعة و 209 قطعة، كما هو مبين بالمخطط رقم (04).

2. موجز عن الظروف التي مر بها مخطط شغل الاراضي رقم 01:

بداية لابد للإشارة الى ان مخطط شغل الاراضي رقم 01 قد مر بظروف كانت سببا في تأخير المصادقة عليه الى حد الساعة، تم اعداد الدراسة من طرف المكلف بالدراسة مكتب الدراسات و الابحاث بالمسيلة سنة 1997، على اساس ان يكون اول قطب نمو حضري جديد، لكن في الواقع العمراني لم يتجسد نهائيا، ليتم سنة 2007 مراجعته طرف مركز الدراسات والإنجاز العمراني وحدة المسيلة.

و من هنا يتبادر الى الازهان لطرح مجموعة من الاسئلة التالية:

- ماهي الاسباب الموضوعية و الحقيقية لعدم استكمال باقي اجراءات الاعداد و المصادقة؟.
- هل عملية المراجعة كانت تستجيب للشروط المذكورة في المادة 37 من القانون رقم 90-29؟.
- ما هي الآثار المترتبة عن تأخير اعداد و مصادقة مخطط شغل الاراضي رقم 01 لمدينة المسيلة باعتباره أول تجربة جاء بها القانون رقم 90-29؟.

هذا ما سوف نتوصل اليه من خلال الكشف عن الحقائق عبر الخوض في هذا البحث، و ذلك باستخدام مختلف ادوات و تقنيات البحث المتاحة كالمقابلة المباشرة و الملاحظة الميدانية و الصور، كلها تسمح بالجمع السليم للمعلومات التي تفيد تحقيق الفرضيتين الخاصتين بالبحث.

3. معطيات الموضوع

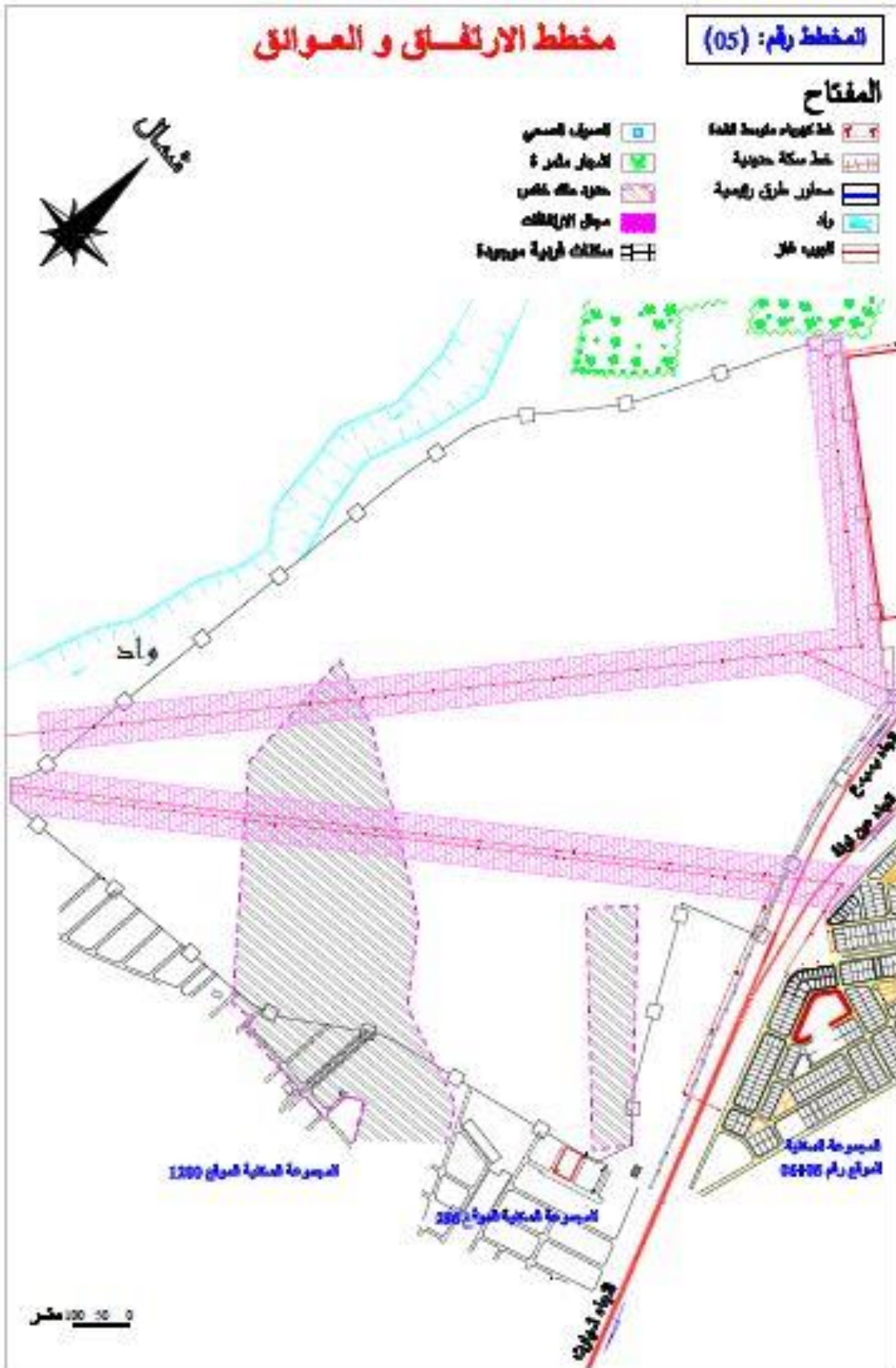
يتميز مجال منطقة الدراسة بأرضية ذات طبيعة جغرافية شبه مسطحة و انحدار ضعيف يأخذ الاتجاه من الشمال نحو الجنوب يتراوح ما بين 0 إلى 5% و ارتفاع يتراوح ما بين 504 م إلى 498 م فوق مستوى سطح البحر.

4. العوائق المجالية لمنطقة الدراسة

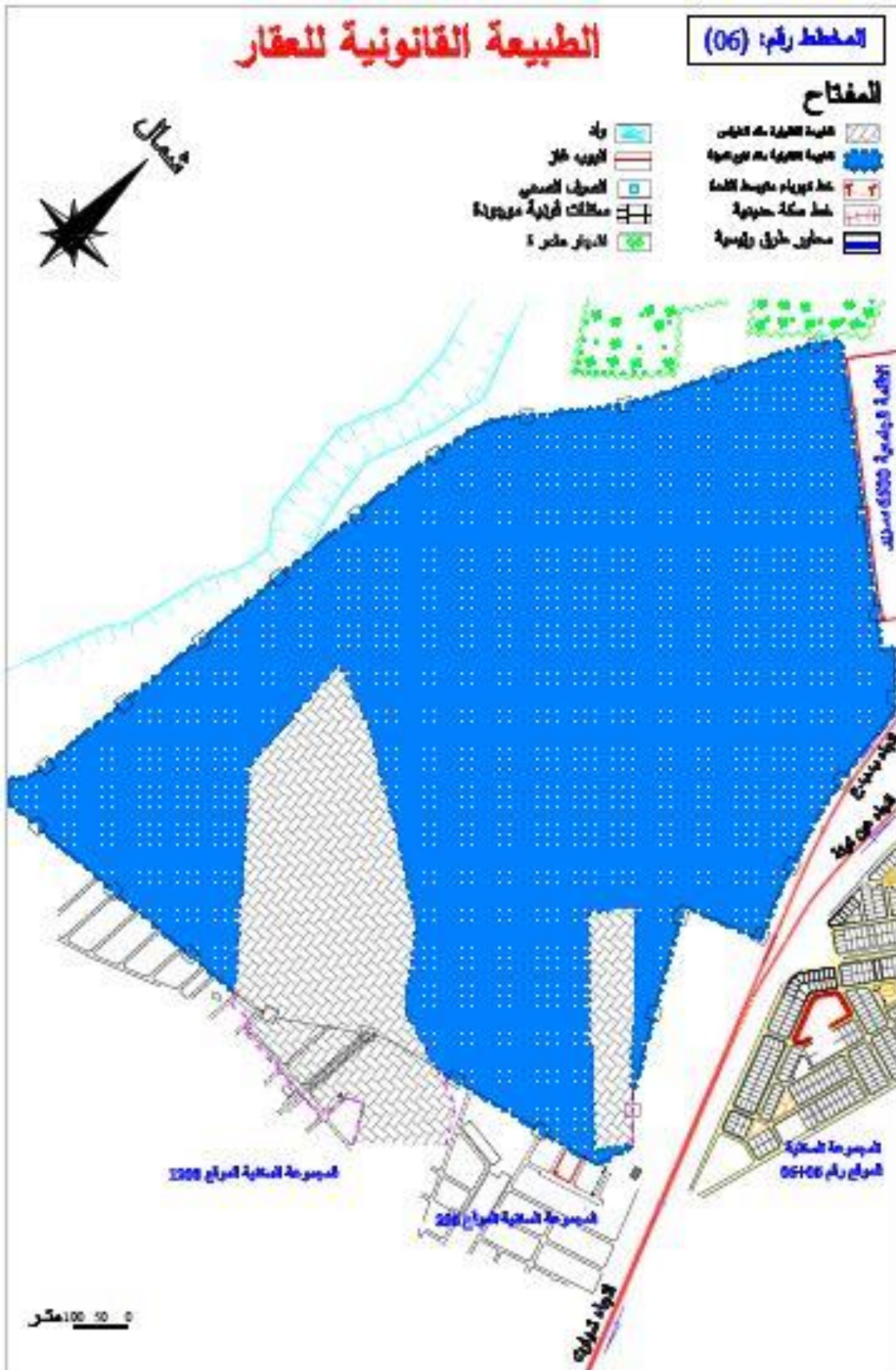
إن مجال منطقة الدراسة، من خلال معطيات الوضعية و كذلك توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يتبين انه يشكل توسع طبيعي للنسيج الحضري لمدينة المسيلة، إلا انه يعاني من عدة عوائق

مجالية كما هو مبين في المخطط رقم (05)، و نذكر منها:

- 1- وجود خطين كهربائيين، يمتدان على شكل خط مستقيم يقطعان المجال المدروس من الشرق نحو الغرب، سابقا اقترح آنذاك المكلف بالدراسة مكتب الدراسات و الابحاث بالمسيلة تحويل الخطين اللذان يعبران وسط الارضية نحو حدود الجهة الشمالية من اجل ملائمة عملية التهيئة.
- 2- وجود أنبوب الغاز الطبيعي يمتد من الشمال نحو الجنوب قريب من خط السكة الحديدية.
- 3- وجود قناة لصرف المياه المستعملة قطرها 800 مم موازية لخط السكة الحديدية.
- 4- وجود قناة سقي مجرى مائي تحت الارض تشق المجال المدروس في الجزء الشمالي الغربي.
- 5- ان وجود خط السكة الحديدية في الجهة الشرقية لمجال الدراسة شكل حدا فاصلا مع التجزئات الترابية الموجودة و التي في طور الانجاز مثل الموقع 5 و الموقع 06 و 700 قطعة مع توفير 40 م كمسافة ارتفاع، و من جهة اخرى ان الخط يشكل عائقا فيزيائيا امام استمرارية النسيج الحضري للمدينة، و في هذا الشأن اقترح وقتها المكلف بالدراسة مكتب الدراسات و الابحاث بالمسيلة انجاز جسر علوي للحركة الميكانيكية في الجهة الشرقية لتسهيل الوصول الى مجال منطقة الدراسة.
- 6- وجود بنايات المشكلة للأحياء المجاورة لمجال منطقة الدراسة (التجزئة الترابية 1200 قطعة و 295 قطعة و 209 قطعة)، اغلبها يفتقد بشكل واضح الى التجهيزات، و الى التكامل الحضري و الوظيفي فيما بينها.
- 7- وجود قطعتين (القطعة رقم 01 مساحتها: 37055,00 م²، القطعة رقم 02 التي مساحتها تقدر بحوالي: 172300,00 م²) بمجموع 209355,00 م² تعود طبيعتهما القانونية الى ملك الخواص حسب ما يبينه المخطط رقم (06).



المصدر: مراجعة مخطط شغل الاراضي رقم 01 لبلدية المسيلة + معالجة الباحث.



المصدر: مراجعة مخطط شغل الاراضي رقم 01 لبلدية المسيلة + معالجة الباحث.

5. موجز عن البرمجة المقترح من طرف المكلف بالدراسة

ان الامر لا يتعلق بالبرمجة حسب مدونة التجهيزات مسبقا الاعداد وفق عدد معين من السكان، لكن البرمجة التي اعدتها في ذلك الوقت من طرف المكلف بالدراسة (مكتب الدراسات و الابحاث بالمسيلة) كان بناء على التنسيق الواسع مع كل الاشخاص المعنيين سواء كان طبيعي او معنوي، و هنا يتعلق الامر بطلب عدد كبير من سكان الاحياء التي تجاور الارضية لبناء ثانوية و عدد آخر لبناء متوسطة. اما بخصوص تحديد المساحات لمختلف التركيبات العمرانية فهو مبين في الجدول رقم (14).

الجدول رقم (14) المساحة الاجمالية و نسبة الاستغلال لكل تركيبة عمرانية.

التعيين	المساحة العقارية (هك)	النسبة (%)
السكن	35,4475	41,15
التجهيزات	18,8687	21,90
الطرق	23,7729	27,60
مساحات خضراء و ارتفاعات	8,0535	9,34
مجال الدراسة	86,1429	100

المصدر: تقرير مخطط شغل الاراضي رقم 01 لبلدية المسيلة 1997.

الجدول رقم (15) مساحات و نسب الاستغلال و معامل ما يأخذ و شغل الأرض.

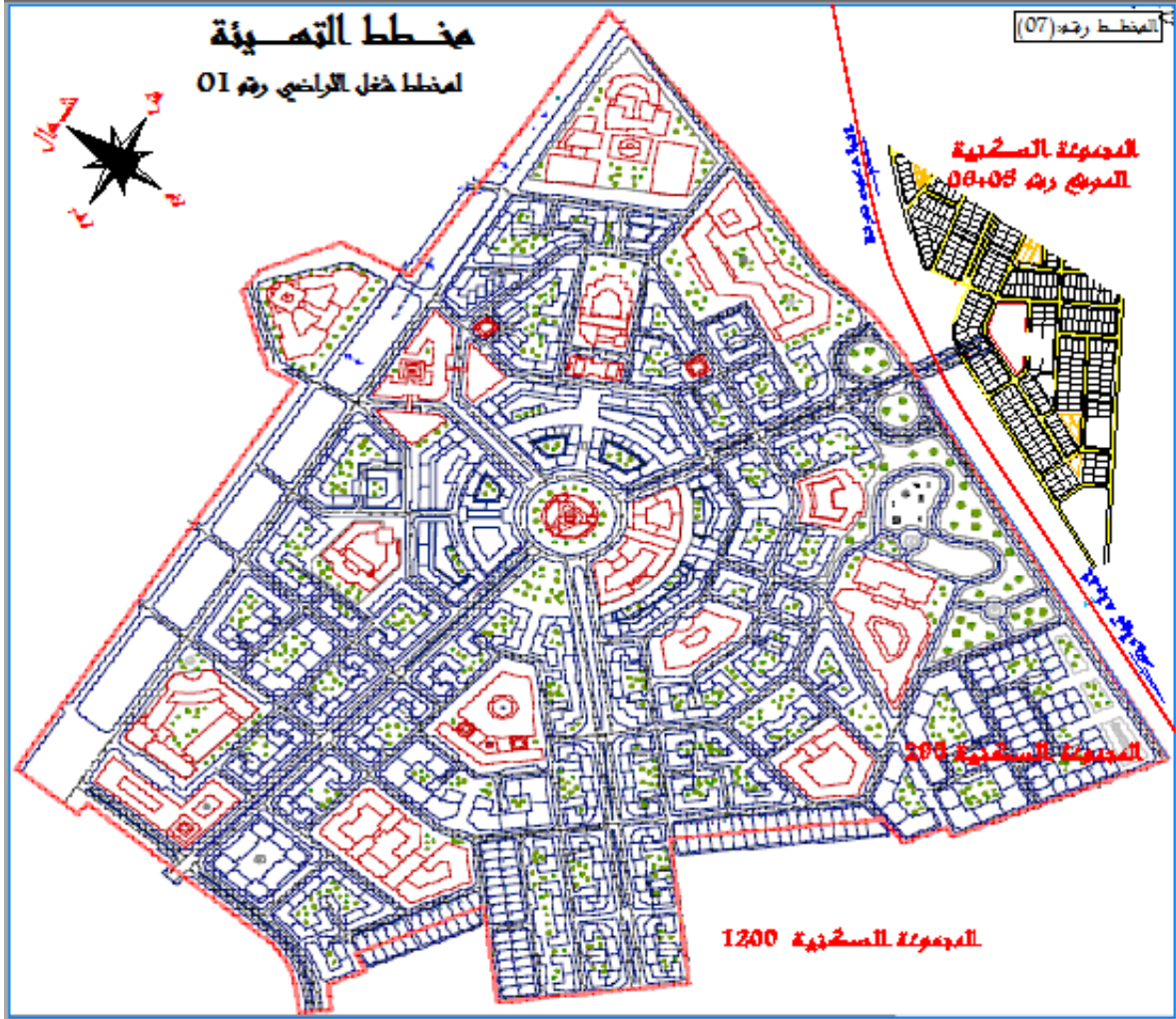
التعيين	المساحة العقارية (هك)	النسبة (%)	المساحة المبنية (هك)	المساحة البيضاء (هك)	معامل ما يأخذ من الارض C.E.S	معامل شغل الارض C.O.S
السكن	سكن فردي	4,79	1,5655	4,6966	0,37	1,13
	سكن ن. جماعي	5,5348	2,7517	8,1818	0,49	1,47
	سكن جماعي	25,7865	11,8953	60,4372	0,46	2,34
التجهيزات	18,8687	21,90	10,2905	37,1682	0,55	1,97
الطرق	الطرق المحيطة	8,51	/	/	/	/
	الطرق الرئيسية	8,1717	/	/	/	/
	الطرق الثانوية	8,2902	/	/	/	/
مساحات خضراء و ارتفاعات	8,0535	9,34	/	/	/	/
مجال الدراسة	86,1429	100	26,5029	110,4838	0,31	1,128

المصدر: تقرير مخطط شغل الاراضي رقم 01 لبلدية المسيلة 1997.

نلاحظ من خلال الجدول رقم (15) ان هناك تناسب من حيث المساحة لكل وظيفة و تخضع للمقاييس العمرانية، و ان معامل شغل الارض مرتفع 2.34 مما يدل على التوجه الراسي للبناء خصوصا للسكن الجماعي هذا الاخير يمثل استغلال مجال ما نسبته 29.93%، كما هو موضح في المخطط رقم (07).

المخطط رقم (07): مخطط التهيئة لمخطط شغل الاراضي رقم 01.

المتغيرة المقترحة من طرف مكتب الدراسات و الابحاث بالمسيلة سنة 1997.



المصدر: مخطط شغل الاراضي رقم 01 لبلدية المسيلة 1997 +معالجة الباحث.

لقد تم اعداد الدراسة في اوانها أي سنة 1997 من طرف مكتب الدراسات و الابحاث لولاية المسيلة و مدة الدراسة كانت 06 أشهر، بفريق عمل متكامل يعمل ضمن القانون الاساسي لمؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي.

حسب المقابلة المباشرة مع رئيس مصلحة التعمير و التهيئة الحضرية بمديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء لولاية المسيلة، فانه بعد اعداد الدراسة سنة 1997 لم تجسد نهائيا لعدم استكمال باقي اجراءات المصادقة، و هذا يرجع للتحفظات التي سجلتها مديرية البناء و التعمير آنذاك و هي كالتالي:

-ان طبيعة تصميم التهيئة غير هادفة و غير عقلانية، لاعتماد التصميم مبدا الخطة نصف اشعاعية لهيكله المجال مما يطرح عدة مشاكل بخصوص عملية التهيئة.

-اغلبية التجهيزات المقترحة ضمن مخطط التهيئة تقع ضمن مسافات الارتفاق، خاصة منها خطوط الكهرباء المتوسطة الشدة.

- عملية تمويل انجاز اشغال التهيئة مكلفة جدا خصوصا ما تعلق بالربط بمختلف الشبكات.

النتيجة الأولى: ان مديرية البناء و التعمير آنذاك، بصفتها الهيئة التي تسهر على المراقبة و المتابعة لأدوات التعمير لم تبادر حينها بطلب رفع التحفظات المسجلة بعد عرض الدراسة، و السبب في ذلك ان الاجراء القانوني المعمول به لم يلمح الى كيفية تكوين لجنة التقييم و التوافق و المعالجة لرفع التحفظات المسجلة في سجل التحقيق العمومي، مما ادى ذلك الى بطئ الاجراءات بالرغم من صرف مبالغ مالية للدراسة قدرت في ذلك الوقت ب: 1.200.000 د.ج أي بمتوسط 1.39 د.ج/م²، و استمرت هذه الوضعية الى غاية انطلاق المراجعة لهذا المخطط سنة 2007.

النتيجة الثانية: النمو الحضري لمدينة المسيلة مازال يأخذ الاتجاه الخطي عبر الطريق الوطني رقم 60، خلافا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الذي يؤكد على ضرورة انشاء قطب نمو حضري جديد.

رابعاً: مراجعة مخطط شغل الاراضي رقم 01: هل الضرورة المفترضة ام حتمية الاجراء؟.

تعتبر عملية مراجعة مخططات شغل الاراضي اجراء يلجأ اليه وفق شرطين اساسيين و مهمين هما:

* اولاً: لا يمكن مراجعته مراجعة جزئية او كلية الا بعد المصادقة عليه حسب نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178⁽¹⁾.

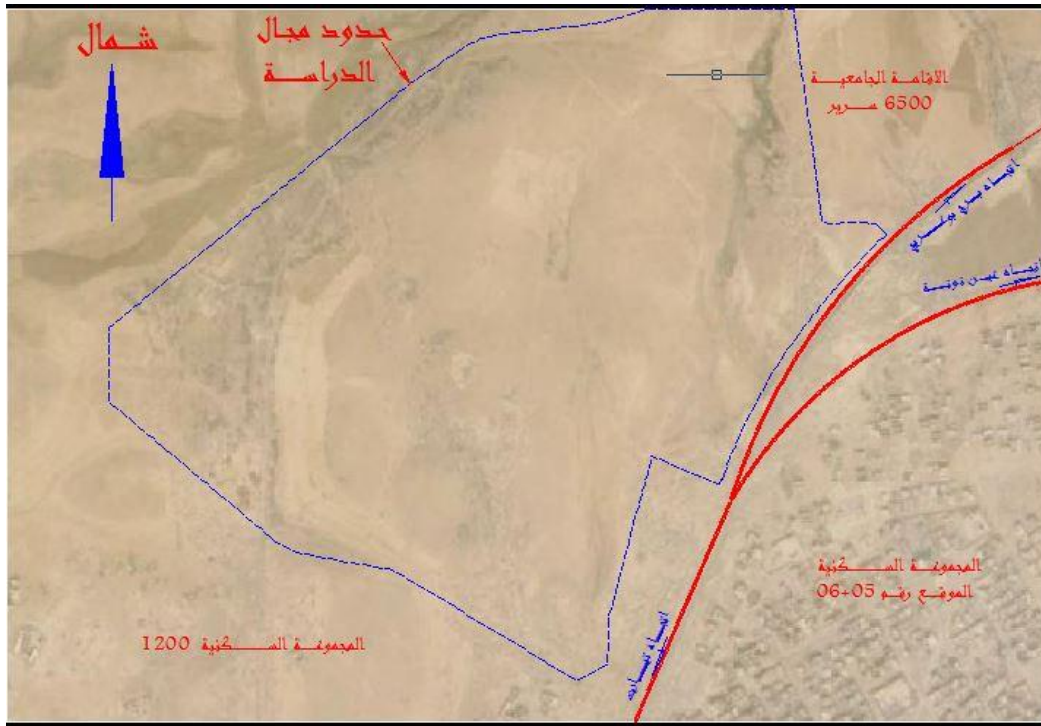
* ثانياً: يجب توفر الاسباب و المبررات المذكورة في المادة رقم 37 من القانون 90-29 المذكورة في الفصل الاول للمذكرة.

من المهم ان نشير الى ان المراجعة لا تستند الى أي مبرر قانوني، فمن خلال ملاحظة الصورة رقم

(02) التي اخذت سنة 2006 تبين ان مجال منطقة الدراسة كان خال من أي استغلال يذكر.

اما بخصوص اعداد الدراسة، فقد اسندت الى مركز الدراسات والإنجاز العمراني وحدة المسيلة سنة 2007 و مدة دراسة 07 اشهر.

الصورة رقم (02) وضعية مجال منطقة الدراسة سنة 2006.



المصدر: الصور مأخوذة من Google earth سنة 2006 + معالجة الباحث.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 91-178 الذي يحدد اجراءات اعداد مخطط شغل الاراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها.

1. محتوى التهيئة المقترح لمراجعة مخطط شغل الاراضي رقم 01

يفضل أن يكون توسع الهياكل المبنية في المستقبل يعتمد على التوسع العمودي لنقص الموارد الموضعية. و بناء على ذلك، فان هياكل البناء المقترح في هذه الدراسة تعتمد على السكنات الجماعية بنسبة 90% آخذين بعين الاعتبار النسيج الحضري الحالي الموجود و المبرمج من سكن فردي ومرافق ومحاور أساسية و ثانوية، بالاعتماد على التخطيط العقلاني للأراضي الشاغرة، و نخص بالذكر المنطقة المبرمجة للتجزئة السكنية 112 قطعة، بالإضافة لارتفاعات الخطوط الكهربائية و التي اخذت بعين الاعتبار، و لتهيئة المنطقة تم اقتراح متغيرة و التي تم مناقشتها مع مصالح مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء.

2. مخطط التهيئة المقترح:

و هو يمثل المتغيرة رقم 01 التي تم المصادقة عليها بعد رفع التحفظات، و التي اعتمدنا فيها على انشاء شبكة من الطرقات تضمن اكبر انسجام و تلاحم بين النسيج الحضري الموجود المتاخم للمجال المدرس من جهة، و توظيف العناصر المجالية الموجودة (طريق السكة الحديدية + الإقامة الجامعية + التجزئات السكنية) بالشكل الذي يضمن أحسن توظيف للمجال المدرس من جهة ثانية.

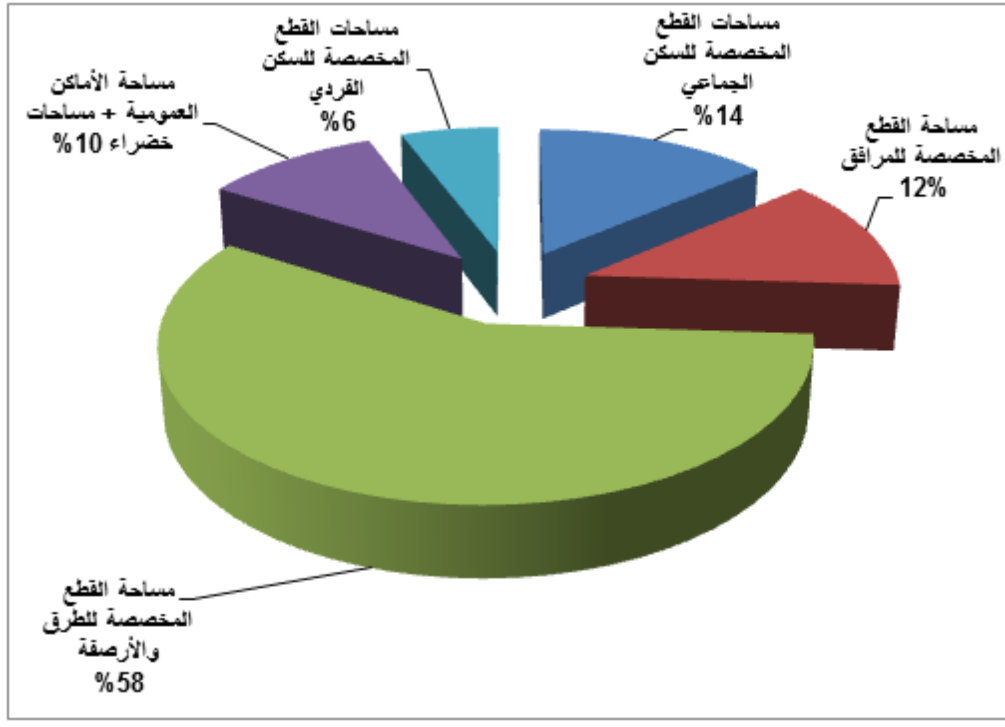
و كانت مساحات أشكال استغلال الأرض المقترحة ضمن المجال المدرس وفق الجدول رقم (16):

الجدول رقم (16) توزيع المساحات في المتغيرة رقم 01.

المساحة م ²	التسمية
191227,95	مساحات القطع المخصصة للسكن الجماعي
169194,15	مساحة القطع المخصصة للمرافق
801065,52	مساحة القطع المخصصة للطرق والأرصفة
143556,70	مساحة الأماكن العمومية + مساحات خضراء
80000,00	مساحات القطع المخصصة للسكن الفردي
1385044,32	المساحة الإجمالية

المصدر: تقرير مراجعة المخطط شغل الاراضي رقم 01 سنة 2007.

التمثيل البياني رقم (04) نسب مساحات استعمال الارض لكل تركيبة عمرانية.



المصدر: من انجاز الباحث بموجب معطيات الجدول رقم (17).

من خلال التمثيل البياني رقم (04) نلاحظ ان 58% من المساحة الكلية تمثل المساحة المخصصة لجميع انواع الطرق و الارصفة على المخطط، تليها 14% للسكن الجماعي و 12% للمرافق و رابع وضعية الاماكن العمومية و المساحات الخضراء بنسبة 10% و في آخر وضعية 06% للسكن الفردي (انظر المخطط رقم (08))، و هي المتغيرة المصادق عليها من مركز الدراسات و الإنجاز العمراني وحدة المسيلة سنة 2016.

3. عدد المساكن المبرمجة

* عدد السكنات الجماعية المبرمجة هو: 4792 مسكن.

* عدد السكنات الفردية المبرمجة هو: 400 مسكن.

المجموع: 5192 مسكن.

4. عدد المرافق المبرمجة:

تحتوي البرمجة على مجموعة مختلفة من المرافق العمومية الضرورية حسب الجدول رقم (17).

الجدول رقم (17) عدد المرافق المبرمجة.

الرقم	التعيين	العدد	الرقم	التعيين	العدد
01	مدرسة ابتدائية	10	11	مكتبة	01
02	متوسطة إكماليه	02	12	مسجد	02
03	ثانوية	02	13	سوق مغطاة	02
04	حضانة	02	14	مركز تجاري	01
05	حديقة أطفال	03	15	مركز صحي	02
06	دار الشباب	01	16	مركز البريد والمواصلات	01
07	قاعة متعددة الرياضات	01	17	الحماية المدنية	01
08	ساحة رياضية	02	18	الأمن الحضري	01
09	مسبح	01	19	فرع إداري	04
10	مركز ثقافي	01			

المصدر : تقرير مراجعة مخطط شغل الاراضي رقم 01 سنة 2007.

الجدول رقم (18) توزيع المساحات عبر القطاعات و كذا معامل مأخذ و شغل الأرض لكل منطقة.

المنطقة	نوع السكنات	مساحة (م ²)					معامل مأخذ الأرض C.E.S	معامل شغل الأرض C.O.S
		القطع الأرضية	المرافق	مساحات عامة مساحات خضراء	الأرصفة والطرق	المساحة الإجمالية		
01	جماعي	35937,20	26420,00	21519,70	135290,80	219167,70	0,34	1,38
02	جماعي	23923,40	59547,90	12775,80	98928,50	195175,60	0,44	1,77
03	جماعي	14137,60	21399,40	17484,20	66630,90	119652,10	0,32	1,31
04	جماعي	39723,30	11341,80	17399,10	71317,65	139781,85	0,26	1,05
05	جماعي	24288,00	29755,30	16043,80	84256,60	154343,70	0,33	1,33
06	جماعي	22769,45	12144,55	11990,60	68208,90	115113,50	0,23	0,23
07	جماعي	30449,00	8585,20	26939,50	145453,70	211427,40	0,15	0,61
08	فردى	80000,00	/	19404,00	64183,10	163587,10	0,29	1,20
	مساحة خارج المناطق	/	/	/	66795,37	66795,37	/	/
	المجموع	271227,95	169194,15	143556,70	801065,52	1385044,32	/	/

المصدر : تقرير مراجعة مخطط شغل الاراضي رقم 01 سنة 2007.

خامسا: نقد و تقييم مراجعة مخطط شغل الاراضي رقم 01:

لقد سمحت لنا الملاحظة الميدانية لمرات عديدة من التعرف أكثر على الواقع العمراني لمجال منطقة الدراسة الا و هو مخطط شغل الاراضي رقم 01، بحيث وجدنا العديد من البنائيات منها مستغلة و منها مكتملة و أخرى في طور الانجاز و الباقي مساحات شاغرة.

الصورة رقم (03) وضعية مجال منطقة الدراسة سنة 2011.



المصدر: الصور مأخوذة من Google earth سنة 2011 + معالجة الباحث.

نلاحظ في الصورة رقم (03) اعلاه المأخوذة من Google Earth سنة 2011 و هي الوضعية التي كان عليها مجال منطقة الدراسة، يتضح لنا ان مجال منطقة الدراسة قد تشعب الى درجة كبيرة حيث مجموع المساحات المستغلة يساوي 55,40 هكتار اي بنسبة تشعب 40 % عما كان عليه خلال سنة 2006، مما يفسر ان مجال منطقة الدراسة قد تعرض الى البناء من طرف عدة متدخلين تتناسب مع تعدد اختصاصاتهم و هذا في غياب اداة تعميم مصادق عليها.

اولا: المحور العمراني، ثانيا محور المشروع العمراني و الواقع المسجد، ثالثا المحور العقاري و اخيرا المحور القانوني.

1. المحور العمراني

1.1. اثر العوائق المستحدثة على تصميم التهيئة (المتغيرة)

بعد الاطلاع على مخطط التهيئة المقترح رقم (08) المصادق عليه، و مخطط الارتفاقات رقم (05) و بالنظر الى البرمجة و مبادئ التصميم التي اعدتها مركز الدراسات و الإنجاز العمراني وحدة المسيلة أمكن القول ان محاور الهيكل العام للطرق جاءت كنتيجة، بنيت على اساس مسايرة تلك المحاور لخطوط الكهرباء الموجودة، و كان لذلك أثر على طبيعة تصميم التهيئة و عليه تميزت المتغيرة بعدة خصائص نذكر منها على سبيل المثال ما يلي:

- عدم تنوع الاشكال العمرانية مما سيؤدي الى الاحساس بالرتابة المميزة لأغلب مجال منطقة الدراسة.
- توطين عدة تجهيزات في مواقع غير مناسبة كالمدرسة و مكتبة مطالعة امام طريق مزدوج، ...الخ.
- عدم تطبيق توجيهات مراجعة المخطط التوجيهي لبلدية المسيلة فيما يتعلق بالاستغلال الرأسي.
- المساحة المخصصة للطرق (انظر الجدول رقم (18) و التمثيل البياني رقم (04) اعلاه) تفوق 58% من المساحة الكلية لمجال منطقة الدراسة، و هذه نسبة مرتفعة مقارنة مع النسبة المفترضة 30%.
- بخصوص برمجة السكن بنوعيه في تصميم التهيئة المقترحة فنسبة السكنات الجماعية هي الصفة الغالبة تقدر بـ: 90% اي 4792 مسكن جماعي، و الباقي 400 مسكن فردي اي ما نسبته 10%.

2. محور المشروع العمراني و الواقع المسجد

سمحت لنا الملاحظة في الميدان مع اخذ صور بتاريخ 2017/04/15 بمعرفة الواقع المسجد و فهم ظاهرة التدخلات التي تمت عبر مجال منطقة الدراسة، و بإجراء مقارنة بين المشروع العمراني (مخطط شغل الاراضي رقم 01) المصادق عليه مع ما هو موجود في الواقع باستخدام الصور، فقد ثبت ما يلي:

1- الارضية المخصصة لبناء مدرسة ابتدائية التي مساحتها 6427,00 م² تم تغيير وجهة استعمالها الى انجاز 60 مسكن ترقيوي مدعم (L.P.A) كما هو موضح في الصورة رقم (05).

الصورة رقم (05) واجهة 60 مسكن ترقيوي مدعم (L.P.A).



المصدر: من انجاز الباحث بتاريخ: 2017/04/15.

2- الارضية المخصصة لمدرسة ابتدائية و متوسطة التي مساحتها 12661,00 م² تم تغيير وجهة استعمالها لانجاز 80 مسكن وظيفي تابع لجامعة محمد بوضياف كما هو موضح في الصورة رقم (06).

الصورة رقم (06) واجهة 80 مسكن وظيفي تابع لجامعة محمد بوضياف.



المصدر: من انجاز الباحث بتاريخ: 2017/04/15.

3- الارضية المخصصة لمساحة خضراء التي مساحتها 1500,00 م² تم تغيير وجهة استعمالها الى انجاز 30 مسكن ترقيوي مدعم (L.P.A) كما هو موضح في الصورة رقم (07).

الصورة رقم (07) واجهة 30 مسكن ترقوي مدعم (L.P.A).



المصدر: من انجاز الباحث بتاريخ: 2017/04/15.

4- الارضية المخصصة لمساحة خضراء التي مساحتها 17800,00 م² تم تغيير وجهة استعمالها الى انجاز سوق مغطاة و مسجد و 32 مسكن اجتماعي اجاري كما هو موضح في الصورة رقم (08) و (09) و ((10)) على التوالي.

الصورة رقم (09) منظر لمسجد في الانجاز.

الصورة رقم (08) واجهة سوق مغطاة



المصدر: من انجاز الباحث بتاريخ: 2017/04/15.



المصدر: من انجاز الباحث بتاريخ: 2017/04/15.

الصورة رقم (10) واجهة 32 مسكن اجتماعي اجباري.



المصدر: من انجاز الباحث بتاريخ: 2017/04/15.

5- الارضية المخصصة لمساحة خضراء و طريق و جزء من السوق المغطاة مساحتها 4870,00 م²، تم

تغيير وجهة استعمالها لإنجاز 30 مسكن ترقوي مدعم (L.P.A) كما هو موضح في الصورة رقم (11).

الصورة رقم (11) واجهة 30 مسكن ترقوي مدعم (L.P.A).



المصدر: من انجاز الباحث بتاريخ: 2017/04/15.

6- الارضية المخصصة للسوق المغطاة و جزء من طريق مساحتها 15680,00 م²، تم تغيير وجهة

استعمالها لانجاز 80 مسكن وظيفي تابع لجامعة محمد بوضياف كما هو موضح في الصورة رقم (12).

الصورة رقم (12) واجهة 80 مسكن وظيفي تابع لجامعة محمد بوضياف.



المصدر: من انجاز الباحث بتاريخ: 2017/04/15.

7- الارضية المخصصة للسكن العمومي الايجاري مساحتها 16800,00 م²، تم تغيير وجهة استعمالها

الى انجاز مدرسة ابتدائية و متوسطة كما هو موضح في الصورة رقم (13) و (14) على التوالي.

الصورة رقم (13) واجهة مدرسة ابتدائية. الصورة رقم (14) واجهة متوسطة.



المصدر: من انجاز الباحث بتاريخ: 2017/04/15.



المصدر: من انجاز الباحث بتاريخ: 2017/04/15.

8- الارضية المخصصة لمركز صحي مساحتها 2680,00 م²، تم تغيير وجهة استعمالها الى انجاز

مركز امن حضري كما هو موضح في الصورة رقم (15).

9- الارضية المخصصة لمدرسة ابتدائية مساحتها 2680,00 م²، تم تغيير وجهة استعمالها الى انجاز

عيادة خاصة متعددة الخدمات كما هو موضح في الصورة رقم (16).

الصورة رقم (15) واجهة مركز امن حضري.



المصدر: من انجاز الباحث بتاريخ: 2017/04/15.

الصورة رقم (16) منظر عيادة خاصة متعددة الخدمات في الانجاز.



المصدر: من انجاز الباحث بتاريخ: 2017/04/15.

10- الارضية المخصصة لساحة رياضية مساحتها 2680,00 م²، تم تغيير وجهة استعمالها الى انجاز

ادارة للحماية المدنية كما هو موضح في الصورة رقم (17).

11- الارضية المخصصة لمرافق ادارية و و دار شباب و حديقة اطفال مساحتها 14600,00 م²، تم

تغيير وجهة استعمالها الى انجاز مركز للتكوين المهني كما هو موضح في الصورة رقم (18).

الصورة رقم (17) واجهة ادارة للحماية المدنية في الانجاز.



المصدر: من انجاز الباحث بتاريخ: 2017/04/15.

الصورة رقم (18) واجهة مركز للتكوين المهني.



المصدر: من انجاز الباحث بتاريخ: 2017/04/15.

12- الارضية المخصصة ساحة رياضية و مسبح مساحتها 8580,00 م²، تم تغيير وجهة استعمالها الى

انجاز دار للشباب كما هو موضح في الصورة رقم (19).

13- الارضية المخصصة لمدرسة ابتدائية بجانب الثانوية مساحتها 5300,00 م²، تم تغيير وجهة

استعمالها الى انجاز قاعة متعددة الرياضات تابعة للثانوية كما هو موضح في الصورة رقم (20).

الصورة رقم (19) واجهة دار للشباب.



المصدر: من انجاز الباحث بتاريخ: 2017/04/15.

الصورة رقم (20) واجهة قاعة متعددة الرياضات تابعة للثانوية.



المصدر: من انجاز الباحث بتاريخ: 2017/04/15.

14- الارضية المخصصة للتجزئة الترابية في جزء من مساحتها 26000,00 م²، تم تغيير وجهة

استعمالها الى انجاز 320 مسكن ترقوي مدعم (L.P.A) كما هو موضح في الصورة رقم (21).

15- الارضية المخصصة للتجزئة الترابية في جزء من مساحتها 13400,00 م²، تم تغيير وجهة

استعمالها الى انجاز 90 مسكن عمومي ايجاري (L.P.L) كما هو موضح في الصورة رقم (22).

الصورة رقم (21) واجهة 320 مسكن ترقوي مدعم (L.P.A) في الانجاز .



المصدر: من انجاز الباحث بتاريخ: 2017/04/15.

الصورة رقم (22) واجهة 90 مسكن عمومي ايجاري (L.P. L).



المصدر: من انجاز الباحث بتاريخ: 2017/04/15.

16- الارضية المخصصة للتجزئة الترابية في جزء من مساحتها 9330,00 م²، تم تغيير وجهة استعمالها

الى انجاز 140 مسكن ترقوي مدعم (L.P. A) كما هو موضح في الصورة رقم (23).

17- الارضية المخصصة للتجزئة الترابية في جزء من مساحتها 22780,00 م²، تم تغيير وجهة

استعمالها الى انجاز 360 مسكن عمومي ايجاري (L.P. L) كما هو موضح في الصورة رقم (24).

الصورة رقم (23) واجهة 140 مسكن ترقوي مدعم (L.P. A) في الانجاز.



المصدر: من انجاز الباحث بتاريخ: 2017/04/15.

الصورة رقم (24) واجهة 360 مسكن عمومي ايجاري (L.P. L) في الانجاز.



المصدر: من انجاز الباحث بتاريخ: 2017/04/15.

و بمقارنة مختلف المعطيات الرقمية و الاحصائية الميدانية ، استطعنا حساب نسبة تغيير وجهة

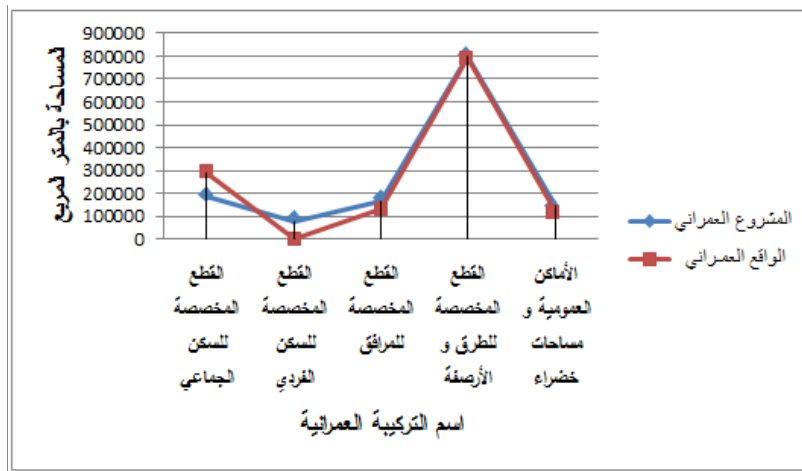
استعمال الاراضي و تحصلنا على الجدول رقم (19).

الجدول رقم (19) المساحات و نسبة تغيير وجهة استعمال الارض لكل تركيبة عمرانية.

الرقم	المشروع العمراني (مخطط شغل الاراضي رقم 01)		الواقع العمراني (الحقيقة المجددة)		نسبة تغيير وجهة الاستعمال (%)
	التعيين	المساحة م ²	التعيين	المساحة م ²	
01	القطع المخصصة للسكن الجماعي	191227,95	القطع المخصصة للسكن الجماعي	292988,95	53,21 /
02	القطع المخصصة للسكن الفردي	80000,00	القطع المخصصة للسكن الفردي	00,00	-100,00 /
03	القطع المخصصة للمرافق	169194,15	القطع المخصصة للمرافق	134426,15	-20,55 /
04	القطع المخصصة للطرق و الأرصفة	801065,52	القطع المخصصة للطرق و الأرصفة	793065,52	-1,00 /
05	الأماكن العمومية و مساحات خضراء	143556,70	الأماكن العمومية و مساحات خضراء	119386,70	-16,84 /
06	المساحة الإجمالية	1385044,32	المساحة الإجمالية	1339867,32	

المصدر: من انجاز الباحث بموجب المعطيات الواردة في الفصل.

التمثيل البياني رقم (05) مقارنة بالزيادة و النقصان بين المساحات لكل تركيبة عمرانية.



المصدر: من انجاز الباحث بموجب المعطيات الواردة في الجدول رقم (20).

من خلال التمثيل البياني رقم (05) نلاحظ ان التركيبة العمرانية التي شملتها اكب نسبة تغيير في وجهة استعمال الارض هو السكن الفردي بنسبة تغيير بالنقصان 100%، تليها المرافق بنسبة تغيير بالنقصان 20,55%، تليها المساحات العمومية و مساحات الخضراء بنسبة تغيير بالنقصان 16,84%، ثم تليها الطرق و الأرصفة بنسبة تغيير بالنقصان 01,00%، اما التركيبة التي شملتها اكب نسبة تغيير في

وجهة استعمال الارض بالزيادة هو السكن الجماعي بنسبة تغيير 53,21 %، حيث ان الزيادة في المساحة كانت على حساب المساحة المخصصة للسكن الفردي ثم على حساب المرافق.

3. المحور العقاري

1.3. علاقة الطبيعة القانونية للعقار بمخطط شغل الاراضي رقم 01

بعد الاطلاع على مخطط التهيئة المقترح رقم (08) المصادق عليه، و مخطط الطبيعة القانونية للأرض رقم (06)، تبين وجود قطعتين (القطعة رقم 01 مساحتها: 37055,00 م² و القطعة رقم 02 مساحتها: 172300,00 م²) بمجموع 209355,00 م² تعود طبيعتهما القانونية الى ملك الخواص، فمن خلال استخدام تقنية التنزيد للمخططين رقم (06) و رقم (08) اتضح ان القطعتين قد برمجتا للتعمير داخل مجال مخطط شغل الاراضي رقم 01. هذا يدل على ان المكلف بدراسة إعداد تصميم التهيئة لم يأخذ بعين الاعتبار الطبيعة القانونية لمجال منطقة الدراسة.

ملاحظة:

01- الارضية المخصصة لمدرسة ابتدائية و حديقة اطفال مساحتهما معا 5237,00 م²، تقعان ضمن القطعة رقم 01 مساحتها: 37055,00 م² تعود طبيعتهما القانونية الى ملك الخواص مما يقلل احتمال تجسيدهما.

02- الارضية المخصصة لإنجاز مشاريع السكن الجماعي و مركز تجاري، تقع ضمن القطعة رقم 02 مساحتها: 172300,00 م² تعود طبيعتهما القانونية الى ملك الخواص مما يقلل احتمال تجسيدهما.

النتيجة ان ملاك العقارات بسبب تدخلاتهم على املاكهم الخاصة، يقومون بتغيير وجهة استعمال الارض المقترحة في تصميم التهيئة الى وجهة استعمالات اخرى، و ذلك حسب رغباتهم كإنشاء تجزئة ترابية يعدونها للبيع او الاستثمار فيها او بيعها للمستثمرين الخواص ... الخ.

2.3. علاقة اللجنة التقنية للدائرة لاختيار الارضيات بمخطط شغل الاراضي رقم 01

من خلال المعطيات التي تحصلنا عليها من الخرجة الميدانية التي تمت بتاريخ: 15 أفريل 2017، تم أخذ صور تبين تغيير وجهة استعمالات الاراضي، و عند إسقاط هذه الاختيارات للأرضيات التي قامت بها لجنة الدائرة على مقترح تصميم التهيئة لمخطط شغل الاراضي رقم 01 تم تدوين الجدول رقم (20).

الجدول رقم (20) عدد محاضر اختيارات الأراضي بمخطط شغل الاراضي رقم 01.

عدد الاختيارات من طرف اللجنة	مطابقة لمخطط شغل الأراضي	اختيارات عشوائية
25 أرضية	02 أرضية	23 أرضية

المصدر: انجاز الباحث بموجب معطيات مكتب التجهيز لدائرة المسيلة 2017.

من خلال الجدول رقم (20) نلاحظ ان اللجنة التقنية للدائرة و في غياب مخطط شغل اراضي مصادق عليه ، قد قامت باختيارات عشوائية بناء على محاضر رسمية (انظر الملحق رقم 02)، و النتيجة ان:

- اغلب العقارات التي تم تحرير محاضر اختيار ارضية لها ذات طبيعة قانونية ملك للدولة.
- اغلب التجهيزات التي تم تحرير محاضر اختيار ارضية لها في غير اماكنها كما كان مخططا لها.
- هذه اللجنة لا تراعي غالبا المواقع في منح العقارات لمختلف التجهيزات و لا تستجيب للمبادئ الأساسية للتهيئة و التخطيط.

نتيجة لهذه الوضعية و الاجراءات الادارية التي لا تأخذ بعين الاعتبار ادوات التعمير كأداة مساعدة لتوطين المرافق، مما احدث عدة تغييرات في وجهة تخصيص استعمال الارض، مما ساهم بقدر كبير في نسبة تجسيد مخطط شغل الاراضي رقم 01.

ملاحظة:

من خلال المقابلة التي اجريت مع رئيس مصلحة التعمير و التهيئة الحضرية بمديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء بتاريخ: 2017/04/23، فان أحد اسباب توقف اجراءات المصادقة لمخطط شغل الاراضي رقم 01، يعود الى عدم تطابق هذا الاخير مع الواقع العمراني بسبب الاختيارات العشوائية

للأرضيات المُستقبلة لمختلف المشاريع، و الى الطبيعة القانونية للعقار فوجود قطعتين (القطعة رقم 01 + القطعة رقم 02) تعود ملكيتهما للخواص، حيث ان المعنيان قام بتحصيلها الى قطع ارضية معدة للبيع.
4. المحور القانوني.

ان منح رخص الرقابة القبلية المتمثلة في رخصة البناء دون المصادقة على مخطط شغل الاراضي رقم 01، كان بسبب غياب التنسيق بين هيئات المراقبة (البلدية و مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء) و بسبب اغفال تطبيق القانون، فمن خلال التدخلات العديدة على المجال الحضري لمخطط شغل الاراضي رقم 01 وجدنا ان هذا التعدد يقابله بالمثل تعدد في اختصاصات الهيئات الرسمية التي تقوم بعملية الانجاز كمديرية السكن (انجاز مشاريع السكن... الخ) و مديرية التجهيزات العمومية (انجاز مشاريع مختلف المرافق و الخدمات... الخ) و ديوان الترقية و التسيير العقاري (انجاز مشاريع السكن الاجتماعي العمومي الايجاري و التساهمي) و وكالات تحسين السكن العائلي (انجاز مشاريع السكن الترقوي المدعم)، و من طرف المستثمرين من المرقين العقاريين و اصحاب العقارات من الملاك الخواص و اصحاب الضغط من الساسة و المال (انجاز مشاريع استثمارية مختلفة)، فبعدها قمنا بعملية التنضيد بين الصورة رقم (04) الوضعية الحالية للبنىات حسب طبيعتها المجسدة في الواقع مع تلك المبرمجة في المخطط رقم (08) أي مقترح تصميم التهيئة، وجدنا انها لا تتطابق تماما، و السبب في ذلك يرجع الى غياب التنسيق المحكم و تطبيق قانون التشريع العمراني.

خلاصة الفصل الثالث

من خلال ما تعرضنا إليه في هذا الفصل، نستخلص أن هناك عدة عقبات قد تعيق تجسيد محتوى مخططات شغل الأراضي، فبعد النقد و التقييم لمخطط شغل الاراضي رقم 01 ببلدية المسيلة، تبين ان دراسة الحالة لهذا البحث لا تمثل حالة شاذة فقط، بل هناك حالات كثيرة لإشكالية تجسيدها يبقى مطروح زمانا و مكانا، ففي كثير من الاحيان قد تختلف حالات عدم تجسيد تلك المخططات كليا او جزئيا لكن تتشابه عواقبها.

و خلاصة لما سبق، تبين ان بطئ واقع الاجراء الاداري بين مرحلة اعداد تصميم التهيئة و مرحلة المصادقة لمخطط شغل الاراضي لا تُمكن من تجسيده الميداني، و هذا لعدم مسايرة مقترحات تصميم التهيئة للمتطلبات الاجتماعية و الاقتصادية لتلك المرحلة، اذ هناك ارتباط بين عامل الزمن و التغيرات في الاحتياجات الاقتصادية و الاجتماعية، و لهذا من المهم بل و من الضروري ان يتم المصادقة عليه في اوانه حتى يكون فعالا و ملزما للجميع، و تبين ايضا ان كثرة المتدخلين و تعدد اختصاصاتهم في ميدان التعمير يقومون بإنجاز مشاريع طوعية و اخرى عشوائية مثل (الوكالة العقارية، ديوان الترقية و التسيير العقاري، المرقيين العقاريين ، ملاك العقارات ...الخ)، تحت ضغط القرارات الإدارية و بدعم الاختيارات العشوائية للجنة التقنية للدائرة، يتم التعدي على الحيز المجالي في غياب تطبيق قوانين التشريع العمراني.

خاتمة عامة:

في الاخير، نختم بحثنا هذا الذي بين ايدينا و الذي حاولنا من خلاله الكشف عن اهم العقبات التي تعيق تجسيد مخططات شغل الاراضي. هذه العقبات التي نظرنا اليها من جانب معين و التي شكلت لنا نقطة انطلاق هذا البحث، ربما نجدها تختلف فيما لو نُظر اليها من جوانب اخرى، مما يجعل الموضوع الذي تم تناوله بحاجة للعديد من الابحاث الاخرى، لكي نتمكن من الالمام بالموضوع من جميع جوانبه. فموضوع البحث تناول جانب اهمية اعداد مخطط شغل الاراضي في اوانه باعتباره اداة قانونية ملزمة للجميع ان صودق عليها، يعتد بها في اتخاذ القرارات الصائبة و في الوقت المناسب لتنظيم و تسيير المجال الحضري.

ان الخطوات المتبعة لمراحل انجاز هذا البحث و من خلال المنهج المتبع و الادوات و التقنيات

المستعملة، تمكّننا من الوصول الى اهم النتائج و التوصيات التالية:

النتائج:

توصلت الدراسة الى جملة من النتائج التي تحقق لنا صحة الفرضيتين اللتان صاغهما البحث و هما:

الفرضية الاولى: الاعداد و المصادقة على مخطط شغل الاراضي في اوانهما مع مسايرة مقترحات

تصميم الهيئة للمتطلبات الاجتماعية و الاقتصادية تمكن من تجسيده الفعلي.

الفرضية الثانية: يعتبر التنسيق في مستوياته العليا بين جميع الهيئات الادارية و تفعيل آليات مراقبة

عمليات التدخل على المجال عنصران فعّالان في تجسيد مخطط شغل الاراضي.

بالنسبة للفرضية الأولى، توصلنا الى نتائج هامة، و هي انه من المهم بل و من الضروري ان يكون الاعداد

و المصادقة على مخطط شغل الاراضي في اوانه، لان ذلك يضمن مسايرة مقترحات تصميم الهيئة

للمتطلبات الاجتماعية و الاقتصادية و بالتالي التمكّن من تجسيده الفعلي.

من خلال ادوات البحث المستعملة في الدراسة أثبتت المقابلة التي اجريت مع رئيس مصلحة التعمير و التهيئة الحضرية بمديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء بتاريخ: 2017/04/23، ان انطلاق الدراسة كان سنة 2007 و تمت المناقشة و قبول مقترح تصميم التهيئة سنة 2016، هذا ما يؤكد صحة الفرضية إلى حد كبير، ذلك أن المدة بين مرحلة اعداد تصميم التهيئة و مرحلة المناقشة استغرقت حوالي 10 سنوات و هي مدة طويلة جدا، فالمقابلة الاخرى التي تم اجرائها بتاريخ: 2017/04/24 مع رئيس مصلحة التعمير لبلدية المسيلة، صرح لنا ان معظم الادارات التي تم استشارتها تلتزم بحضورها فقط اثناء مناقشة مقترحات تصميم التهيئة، بينما تتباطأ برفع التحفظات المسجلة و هذا ان قامت بذلك. و لهذا فان مقترحات تصميم التهيئة اصبحت لا تعبر عن الاحتياجات الحقيقية المتجددة للسكان الحاليين.

هذه الحقيقة وقفنا عندها في وصف و تحليل الظاهرة و النقد ثم التقييم لمخطط شغل الاراضي رقم 01 بمدينة المسيلة، ذلك ما لمسناه من الشواهد و تلك الصور التي تم القيام بها، و دراسة تلك المعطيات الإحصائية و البيانية تؤكد لنا ما تم البحث فيه. و في النهاية هذه الوضعية نتج عنها احداث تغييرات كثيرة في وجهة استخدام الارض و أنتجت مباشرة تراجعاً واضحاً و إمكانية ضئيلة في تجسيد مخطط شغل الاراضي الذي قارب مرحلة التشبع.

بالنسبة للفرضية الثانية، توصلنا ايضا الى نتيجة هامة، و هو غياب التنسيق الهيئات المكلفة بالمراقبة بين البلدية و مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء لعمليات التدخل على المجال الحضري، التي يقوم بها كديوان الترقية و التسيير العقاري و المرقين العقاريين و اصحاب العقارات من الخواص و هذا في غياب تطبيق القانون.

من خلال ادوات البحث المستعملة في الدراسة، أثبتت المقابلة التي اجريت مع رئيس مصلحة التعمير و التهيئة الحضرية بمديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء بتاريخ: 2017/04/23 ان الاختيارات العشوائية للأرضيات المُستقبلة لمختلف المشاريع، نتج عنه عدم تطابق مخطط شغل الاراضي رقم 01

مع الواقع العمراني، و ان الطبيعة القانونية للعقار (القطعة رقم 01 و القطعة رقم 02) تعود ملكيتهما للخواص، حيث ان المعنيان قاما بتحصيصهما الى قطع ارضية معدة للبيع، و هذا ايضا ما يؤكد صحة الفرضية الثانية.

فالواقع يثبت ذلك و يتجلى بوضوح من خلال ما تم الكشف عنه ميدانيا ، و تلك الصور التي اخذت بتاريخ 2017/04/15، سمحت بمعرفة الواقع المسجد و فهم ظاهرة التدخلات التي تمت عبر مجال منطقة الدراسة، التي يتوافق تعدد المشاريع من حيث طبيعتها مع تعدد اختصاصات المتدخلين، حيث تم اختيار مواقعها سابقا من طرف اللجنة التقنية للدائرة، و حسب المعطيات تم احصاء 000 لا تتطابق مع تلك الموجودة بالمخطط، و في النهاية سينتج عن ذلك صعوبة تجسيد مخطط شغل الاراضي رقم 01 الذي قارب مرحلة التشعب بسبب هذه الاختيارات العشوائية و غياب تطبيق القانون على تلك التدخلات.

التوصيات

و على ضوء النتائج التي أسفرت عنها الدراسة، نرى أن من بين الاقتراحات و التوصيات التي لها قيمة في حل اشكالية تجسيد مخططات شغل الاراضي هي كما يلي:

1. حول محور التعمير

- * حمل اللجان التقنية للدائرة و إلزامها على احترام أدوات التهيئة و التعمير خاصة منها مخطط شغل الاراضي (P.O.S)، و ذلك حتى تكون الإدارة قدوة لمختلف المتدخلين من جانب التقيد بالتشريع العمراني.
- * تعزيز الصلاحيات الموكلة لمديريات التعمير و الهندسة المعمارية و البناء باعتبارها الهيئة الرسمية المشرفة على اعداد ادوات التعمير خاصة منها مخطط شغل الاراضي (P.O.S)، من خلال التأكيد على إلزامية رأيها و اعتبار تأشيرتها ضرورية على عمليات التدخل لأصحاب الاختصاص في ميدان التعمير.
- * التقليل من إحداث متدخلين جدد في قطاع التعمير و ضرورة التنسيق بين هؤلاء مع الهيئة الرسمية المشرفة على التعمير (مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء)

* تحديد الجهة بصفة نهائية بين البلدية او مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء، التي ستضطلع بمهام عملية الاشراف الكامل على اعداد ادوات التعمير خاصة منها مخطط شغل الاراضي (P.O.S) لتوضيح مسؤوليتها و صلاحياتها في إدارة العملية.

* السماح في حالات خاصة أو عند الضرورة القصوى، بمنح استثناء جزئي فقط لمقتضيات التعمير لصالح قطاعات أو هيئات محددة بدقة و هذا لتحقيق المصلحة الوطنية.

2. حول محور العقار الحضري

* القيام بالمسح الشامل لكافة الأراضي العقارية و معرفة طبيعتها القانونية، لتوفير بنك معلومات التي تخص المعطيات العقارية للمساعدة على تحديد مقترحات التهيئة.

* القيام بالدراسات العقارية و البحث العقاري من طرف المكلفين بالدراسة، لمعرفة الطبيعة القانونية لمجال منطقة الدراسة قبل الشروع في إعداد مخطط شغل الاراضي، لضمان تجسيد مضمونها.

* القيام بدراسة و تحديد أماكن الاستثناء الجزئي خلال عملية وضع وثائق التعمير، خاصة منها مخطط شغل الاراضي (P.O.S)، مع الأخذ بعين الاعتبار اولا طبيعة العقارات المتواجدة.

3. حول المحور القانوني

* إنشاء لجنة للمتابعة تمثل جميع الهيئات المشاركة، تتكفل بمهام رفع جميع التحفظات المسجلة اثناء اعداد أدوات التهيئة و التعمير، بالخصوص مخطط شغل الاراضي (P.O.S)، و ذلك لتفادي بطئ الاجراء الاداري و ربح الوقت.

* إنشاء هيئة رقابية لمتابعة تطبيق ما جاءت به أدوات التهيئة و التعمير بالخصوص مخطط شغل الاراضي (P.O.S) على ارض الواقع و ذلك لتفادي اشكالية تجسيدها.

اولا : المصادر و المراجع باللغة العربية :

الكتب:

- 1- بشير التيجاني. التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر. ديوان المطبوعات الجامعية. الجزائر - 2000 ص: 13.
- 2- د. خلف الله بوجمعة، "العمران و المدينة"، دار الهدى للطباعة والنشر و التوزيع، عين مليلة 2005، ص: 9-11.
- 3- محمد عبد الستار عثمان، المدينة الإسلامية، "عالم المعرفة" رقم 188 الكويت ا.ب ، ص 17 و 18.

الرسائل الجامعية:

- 1- رياض تومي. أدوات التهيئة والتعمير وإشكالية التنمية الحضرية - مذكرة ماجستير جامعة منتوري قسنطينة 2006/2005. ص: 13.
- 2- سهام وناسي. "النمو الحضري و مشكلة السكن و الإسكان"، مذكرة ماجستير - جامعة الحاج لخضر - باتنة 2009/2008. ص: 55.
- 3- سنوسي ربيعة. أدوات التهيئة بين التشريع و التطبيق - مذكرة ماجستير جامعة الحاج لخضر - باتنة 2011/2010. ص 26.
- 4- فاتح اودينة، "التوافق بين العوامل البيئية و تصميم المخططات العمرانية"، مذكرة ماجستير معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، 2009 ، ص 17.
- 5- مدور يحي، " التعمير و آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية - حالة مدينة ورقلة"- ، مذكرة ماجستير. كلية الهندسة المدنية، الري و الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر - باتنة-، 2011-2012 ، ص 36.
- 6- ميدني شايب ذراع. واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة. رسالة دكتوراه - جامعة محمد خيضر بسكرة 2013 / 2014 . ص: 18.
- 7- م. هبة فاروق القباني. المدينة(التعريف والمفهوم والخصائص) دراسة التجمعات الحضرية في سورية، رسالة ماجستير جامعة دمشق. 2009

الملتقيات:

- 1- د. محمد الهادي لعروق. التهيئة و التعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية . قسنطينة يوم: 9-10 جانفي 2008.

المقابلات الشفوية:

- 1- مقابلة شفوية شخصية مع مدير مركز الدراسات و الانجاز العمراني - المسيلة يوم: 22/03/2017.
- 2- مقابلة شفوية شخصية مع مدير لمكتب الدراسات و الابحاث لولاية المسيلة يوم: 16/04/2017.
- 3- مقابلة شفوية شخصية مع رئيس مصلحة بديرية التعمير، الهندسة المعمارية و التعمير لولاية المسيلة يوم: 23/04/2017
- 4- مقابلة شفوية شخصية مع رئيس مصلحة التعمير لبلدية المسيلة يوم: 24/04/2017.

التقارير:

- 1- تقرير المرحلة الاولى و الثانية و الثالثة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 1996.
- 2- تقرير المرحلة الاولى و الثانية و الثالثة لمراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2007.
- 3- تقرير المرحلة الاولى و الثانية و الثالثة لمخطط شغل الاراضي 1997.
- 4- تقرير المرحلة الاولى و الثانية و الثالثة لمراجعة لمخطط شغل الاراضي 2007.

المخططات :

- 1- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، بلدية المسيلة 1996.
- 2- مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، بلدية المسيلة 2007.
- 3- مخطط شغل الاراضي 1997.
- 4- مراجعة لمخطط شغل الاراضي 2007.

الهيئات الادارية و المديريات و الدواوين :

- 1- الوصاية لدائرة المسيلة
- 2- الديوان الوطني للأرصاد الجوية بالمسيلة.
- 3- مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء لولاية المسيلة.

القوانين و المراسيم:

- 1- قانونا الولاية 90-09 و البلدية 90-08 المؤرخين في 07/04/1990.
- 2- القانون 90-29 المؤرخ في: 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، ج ر 52.
- 3- القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري ، ج ر 49.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 الذي يحدد اجراءات اعداد مخطط شغل الاراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها.
- 5- قانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل و المتمم للقانون 90-29.
- 6- قانون 04-20 المؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى و تسيير الكوارث.
- 7- قانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بمطابقة البناءات و اتمام انجازها.

المواقع الالكترونية:

- 1- تم يوم: 13/03/2017 الاطلاع على الموقع التالي: <https://ar.wikipedia.org/wiki>.

ثانيا: المصادر و المراجع باللغة الفرنسية

الكتب:

- 1- Alberto Zucchelli, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, V2 ,OPU, Alger, 1983 ,p 68.
- 2- Le grand dictionnaire encyclopédique Larousse, Edition, 1997. Par Yannick Herlem (ECP 2001). Paris. 1999.
- 3- Nicole Lauroux, l'homme et son environnement, collection les soins infirmiers, ENAP, alger, 1991.
- 4- N.A.Benmatti, habitat du tiers monde, cas de l'Algérie, SNED, Algérie, 1982, p.152
- 5- Saidouni Maouria , "élément d'introduction à l'urbanisme, Histoire, Méthode, Règlement, Alger" .

الرسائل الجامعية:

- 1- FELOUSSIA Lahçene. LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE THEORIE ET PRATIQUE - cas des P.O.S. de M'sila - Thèse de Doctorat UNIVERSITE FERHAT ABBAS – SETIF IINSTITUT D'ARCHITECTURE ET DES SCIENCES DE LA TERRE. Publie 2013 p 21 et 22.

- مساحات تدخل مخططات شغل الاراضي.
ج (مخطط ارتفاعات يجب الابقاء عليها أو تعديلها أو انشاؤها،
د (مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل
ايصال ماء الشرب وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع
التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.
يجب أن تعد المخططات المذكورة في البند الثالث من
هذه المادة وفق مقياس ملائم.

الفصل الرابع

مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعديله

المادة 18 : لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة
والتعمير أو تعديله إلا للأسباب المذكورة في المادة 28 من
القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990
المذكور اعلاه، ويخضعان للاشكال نفسها المنصوص عليها في
هذا المرسوم.

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

حرر بالجزائر في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق
28 مايو سنة 1991.

مولود حمروش

مرسوم تنفيذي رقم 91 - 178 مؤرخ في 14 ذي القعدة
عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 يحدد
اجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة
عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

إن رئيس الحكومة،

بناء على تقرير وزير التجهيز،

- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 81 (الفقرتان
3 و4) و116 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 62 المؤرخ في 4 ذي
الحجة عام 1385 الموافق 26 مارس سنة 1966 والمتعلق
بالمناطق والمواقع السياحية والنصوص اللاحقة به،

ب (نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات
الخاصة بمجال التهيئة العمرانية،

2 - تقنين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل
منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20
و21 و22 و23 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول
ديسمبر سنة 1990 المذكور اعلاه.

ولهذا الغرض يجب أن يحدد ما يأتي :

1 (جهة التخصيص الغالبة للاراضي، ونوع الاعمال
التي يمكن حظرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط
خاصة،

ب (الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الارض،

ج (الارتفاقات المطلوب الابقاء عليها أو تعديلها أو
انشاؤها،

د (المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل
الاراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بابرار مناطق
التدخل في الانسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق
المطلوب حمايتها،

هـ (تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت
الاساسية، والخدمات والاعمال ونوعها،

يحدد، فضلا عن ذلك، شروط البناء الخاصة داخل
بعض اجزاء التراب كما هي وارده في الفصل الرابع من
القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990
المذكور اعلاه.

3 - وثائق بيانية تشمل خاصة على المخططات
الآتية :

1 (مخطط الواقع القائم يبرز فيه الاطار المشيد حاليا،
وأهم الطرق والشبكات المختلفة،

ب (مخطط تهيئة يبين حدود ما يأتي :

- القطاعات المعمره، والقابلة للتعمير، والمخصصة
للتعمير في المستقبل، وغير القابلة للتعمير كما هو محدد في
القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990
المذكور اعلاه،

- بعض اجزاء الارض : الساحل، الاراضي الفلاحية
ذات الامكانات الزراعية المرتفعة أو الجيدة، والاراضي ذات
الصيغة الطبيعية والثقافية البارزة، كما هو محدد في القانون
رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور
اعلاه.

- وبمقتضى المرسوم رقم 87 - 91 المؤرخ في 22 شعبان عام 1407 الموافق 21 أبريل سنة 1987 والمتعلق بدراسة تأثير التهيئة العمرانية،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 90 - 78 المؤرخ في 2 شعبان عام 1410 الموافق 27 فبراير سنة 1990 والمتعلق بدراسات التأثير على البيئة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91 - 177 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 والذي يحدد اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به،

يرسم ما يلي :

المادة الاولى : يحدد هذا المرسوم الاجراءات الخاصة باعداد مخطط شغل الاراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به وفقا لاحكام القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في اول ديسمبر سنة 1990 المذكور اعلاه.

الفصل الاول

إعداد مخطط شغل الاراضي

المادة 2 : يقرر اعداد مخطط شغل الاراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية البلدية المعنية.

يجب أن تتضمن هذه المداولة ما يأتي :

- تذكيرا بالحدود المرجعية لمخطط شغل الاراضي الواجب اعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به،

- بيانا لكيفيات مشاركة الادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في اعداد مخطط شغل الاراضي.

المادة 3 : تبلغ المداولة المذكورة في المادة 2 اعلاه للوالي المختص اقليميا وتنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية البلدية المعنية.

المادة 4 : يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الاراضي كما هو منصوص عليه في المادة 12 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في اول ديسمبر سنة 1990 المذكور اعلاه استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم، ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط

- وبمقتضى الامر رقم 67 - 281 المؤرخ في 18 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967 والمتعلق بالحفريات وحماية الاماكن والآثار التاريخية والطبيعية،

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

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري،

- وبمقتضى الامر رقم 76 - 04 المؤرخ في 20 صفر عام 1396 الموافق 20 فبراير سنة 1976 والمتعلق بالقواعد المطبقة في ميدان الأمن من أخطار الحريق والفرع وإنشاء لجان للوقاية والحماية المدنية، والنصوص المتخذة لتطبيقه،

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

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

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 17 المؤرخ في 23 رمضان عام 1408 الموافق 10 مارس سنة 1988 والمتضمن توجيه النقل البري وتنظيمه،

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

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

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في اول جمادى الاولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الاملاك الوطنية،

يستشار وجوبا :

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

- التعمير،
- الفلاحة،
- التنظيم الاقتصادي،
- الري،
- النقل،
- الاشغال العمومية،
- المباني والمواقع الأثرية والطبيعية،
- البريد والمواصلات.

ب) بعنوان الهيئات والمصالح العمومية المكلفة في المستوى المحلي :

- توزيع الطاقة،
- النقل،
- توزيع الماء.

ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية و يبلغ للادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية، وللجمعيات والمصالح التابعة للدولة المعنية بمقتضى هذه المادة.

المادة 9 : يبلغ مشروع مخطط شغل الاراضي للتهيئة والتعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة بمقتضى المادة 8 اعلاه وتمهل مدة (60) يوما لابتداء آرائها أو ملاحظاتها.

وإذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها اعلاه، عد رأيها موافقا

المادة 10 : يخضع مشروع مخطط شغل الاراضي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة ستين (60) يوما ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا بهذا الصدد

بحدد المكان أو الاماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الاراضي،

التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الاراضي، والمداولة المتعلقة به حسب الحالة :

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة،
- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.

المادة 5 : إذا كان مخطط شغل الاراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية اسناد مهمة اعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات كما هو منصوص عليه في المادتين 9 و10 من القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية.

المادة 6 : يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين الولايات باعداد مخطط شغل الاراضي كما هو مبين في هذا الفصل لاسيما فيما يخص متابعة الدراسات، وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والادارات العمومية والجمعيات المعتمدة لهذا الغرض.

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

المادة 7 : يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات باطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي باعداد مخطط شغل الاراضي.

ولهؤلاء المرسل اليهم مهلة خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للانصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في اعداد مخطط شغل الاراضي.

المادة 8 : يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية عند انقضاء المهلة المنصوص عليها في المادة 7 اعلاه باصدار قرار يبين قائمة الادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الاراضي.

- الوالي المختص أو الولاية المختصين اقليميا،
 - المصالح التابعة للدولة، المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية،
 - الغرفة التجارية،
 - الغرفة الفلاحية،
- المادة 17 : يوضع مخطط شغل الاراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين ما يأتي :
- تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف،
 - المكان الذي أو الاماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها،
 - قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون الملف منها.

الفصل الثالث

محتوى مخطط شغل الاراضي

المادة 18 : قوام مخطط شغل الاراضي هو ما يأتي :

1 - لائحة تنظيم تتضمن :

أ) مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الاراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لافاق تنميتها.

ب) جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة ومع مراعاة الاحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور اعلاه : نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الارض التي يعبر عنها معامل شغل الارض ومعامل مساحة ما يؤخذ من الارض مع جميع الارتفاعات المحتملة.

يحدد معامل شغل الارض في هذه الحالة العلاقة القائمة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها من البناء ومساحة قطعة الارض.

يعبر عن مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها في أي بناء بما يأتي :

- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين،
- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها،
- يحدد كفاءات اجراء التحقيق العمومي.

المادة 11 : ينشر القرار الذي يعرض مخطط شغل الاراضي للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي. وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص اقليميا.

المادة 12 : يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقوم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

المادة 13 : يقفل سجل الاستقصاء عند انقضاء المهلة القانونية ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون.

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

الفصل الثاني

المصادقة على مخطط شغل الاراضي

المادة 14 : يرسل مخطط شغل الاراضي، بعد تعديله عند الاقتضاء، مصحوبا بسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص اقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف.

وإذا انقضت هذه المهلة، عد رأي الوالي موافقا.

المادة 15 : يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الاراضي المعدل عند الاقتضاء، لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي في الحسبان.

المادة 16 : يبلغ مخطط شغل الاراضي للجهات الآتية على الخصوص :

2 - وثائق بيانية تتكون مما يأتي على الخصوص :

أ) مخطط بيان الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000)،

ب) مخطط طبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000)،

ج) خارطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) تبين القواسم الجيوتقنية لتعمير التراب المعني، مصحوبة بتقرير تقني،

د) مخطط الواقع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يبرز الاطار المشيد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة،

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

- المناطق القانونية المتجانسة،

- موقع اقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية،

- خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع ابراز ما تتحملة الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وما تتحملة الجماعات المحلية،

- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.

و) مخطط التركيب العمراني (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم كما هي محددة في البند 1 (ب) من هذه المادة مصحوبا باستحوار يجسد الاشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود أو القطاعات المقصودة.

- وباستثناء مخطط بيان الموقع، فإن جميع المخططات المذكورة في البند 2 تعد وجوبا بمقياس 1/500 إذا كان مخطط شغل الاراضي يعني القطاعات الحضرية.

الفصل الرابع

مراجعة مخطط شغل الاراضي وتعديله

المادة 19 : لا يمكن مراجعة مخطط شغل الاراضي مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه إلا للأسباب المذكورة في المادة 37 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور اعلاه وبعد مداولة المجلس الشعبي البلدي بهذا الشأن.

- مساحة ارضية مع ما يتصل بها من بناء خام تساوي مجموع مساحات ارضية كل مستوى من مستويات البناء منقوصا منها :

- مساحات ارضية مع ما يتصل بها من تخشيبات السقف وادوار ما تحت الارض غير القابلة للتهيئة السكنية أو لانشطة ذات طابع مهني أو حرفي أو صناعي أو تجاري،

- مساحات ارضية مع ما يتصل بها من سقف وسطوح وشرفات ومقصورات، وكذلك المساحات غير المفلقة الواقعة في الطابق الارضي،

- مساحات ارضية مع ما يتصل بها من مبان مهيأة لتستعمل مواقف للسيارات،

- مساحات ارضية مع ما يتصل بها من مبان مخصصة لخرن المحاصيل أو لايواء الحيوانات أو العتاد الفلاحي وكذلك مساحات المسقوفات البلاستيكية للانتاج الزراعي.

يحدد معامل ما يؤخذ من الارض بالعلاقة القائمة بين مساحة المبنى ارضية ومساحة قطعة الارض.

يبين التقنين فضلا عن ذلك شروط شغل الاراضي المرتبطة بما يأتي :

1 - المنافذ والطرق،

2 - وصول الشبكات اليها،

3 - خصائص القطع ارضية،

4 - موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها،

5 - موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة،

6 - موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة،

7 - ارتفاع المباني،

8 - المظهر الخارجي،

9 - موقف السيارات،

10 - المساحات الفارغة والمغارس.

تبين لائحة التنظيم بالإضافة إلى ذلك نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية، وكذلك أجال انجازها.

طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي المختص أو المجالس الشعبية البلدية المختصة إقليميا، وبعد استشارة الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا.

المادة 21 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991.

مولود حمروش

تبلغ المداولة المتعلقة بذلك، مصحوبة بتقرير يثبت المبررات، للوالي.

يخضع اعداد مخطط شغل الاراضي والمصادقة عليه المطروح للمراجعة للشروط نفسها المنصوص عليها في الفصلين الثاني والثالث من هذا المرسوم.

المادة 20 : عملا باحكام المادتين 33 و37 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في اول ديسمبر سنة 1990 المذكور اعلاه تتم كل مراجعة أو تعديل لمخطط شغل الاراضي عن

مراسيم فردية

- عيساوي شعيب المولود في سنة 1948 بقرية اغير جلام، جماعة بوذينار (المغرب) واولاده القصر : عيساوي سليمان المولود في 29 يوليو سنة 1979 بالحطاطبة (تيايزة) عيساوي ابراهيم المولود في 2 مارس سنة 1981 بالحطاطبة، عيساوي فاطمة الزهراء المولودة 16 ديسمبر سنة 1982 بالحطاطبة، عيساوي حمزة المولود في 11 مايو سنة 1986 بالحطاطبة، عيساوي عيسى المولود في 25 يناير سنة 1989 بالقليعة، عيساوي أمينة المولودة في 12 يونيو 1990 بالحطاطبة (تيايزة).

- عبد اللي رملاتو المولودة في 4 ديسمبر سنة 1966 بورقلة.

- عجان عزت المولود في سنة 1934 باللاذقية (سورية).

- الشبيخة محمد تمام المولود في سنة 1941 بجمص (سورية) واولاده القصر : الشبيخة خديجة المولودة في 21 نوفمبر سنة 1978 بخميس مليانة (عين الدفلى) الشبيخة محمد ربيع المولود في 24 فبراير سنة 1980 بخميس مليانة، الشبيخة ايمان المولودة في 4 مارس سنة 1982 بخميس مليانة، الشبيخة سميرة المولودة في 7 ديسمبر سنة 1983 بخميس مليانة (عين الدفلى).

- الدليمي عائد المولود في سنة 1945 بالعمارة (العراق) واولاده القصر : الدليمي سلمى المولودة في 23 مايو سنة 1975 بوهران، الدليمي بشرى المولودة في 5 غشت

مرسوم رئاسي مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 يتضمن التجنس بالجنسية الجزائرية.

بموجب مرسوم رئاسي مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 يتجنس بالجنسية الجزائرية ضمن شروط المادة 10 من الامر رقم 70 - 86 المؤرخ في 17 شوال عام 1390 الموافق 15 ديسمبر سنة 1970 المتضمن قانون الجنسية الجزائرية، الاشخاص الآتية اسماؤهم :

- عبد الله صافية، ارملة نعيجي حفناوي المولودة في سنة 1922 بالجزائر الوسطى.

- عبد القادر بن عمر المولود في 6 اكتوبر سنة 1952 بوهران، ويدعى من الآن فصاعدا : جعوان عبد القادر.

- عبد القادر ولد محمد المولود في 21 يونيو سنة 1945 بسعيدة ويدعى من الآن فصاعدا : بوقرة عبد القادر.

- عبد الرحمن بن أحمد المولود في 17 يناير سنة 1961 بوهران، ويدعى من الآن فصاعدا : عبدو عبد الرحمن.

- عبدو فؤاد المولود في 6 سبتمبر سنة 1959 بالقصبة (الجزائر).

