

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة
قسم علوم الأرض والكون



مذكرة ماستر

علوم الأرض والكون
جغرافيا وتهيئة الإقليم
تهيئة حضرية

رقم: أدخل رقم تسلسل المذكرة

إعداد الطالب:

بوبش حكيم

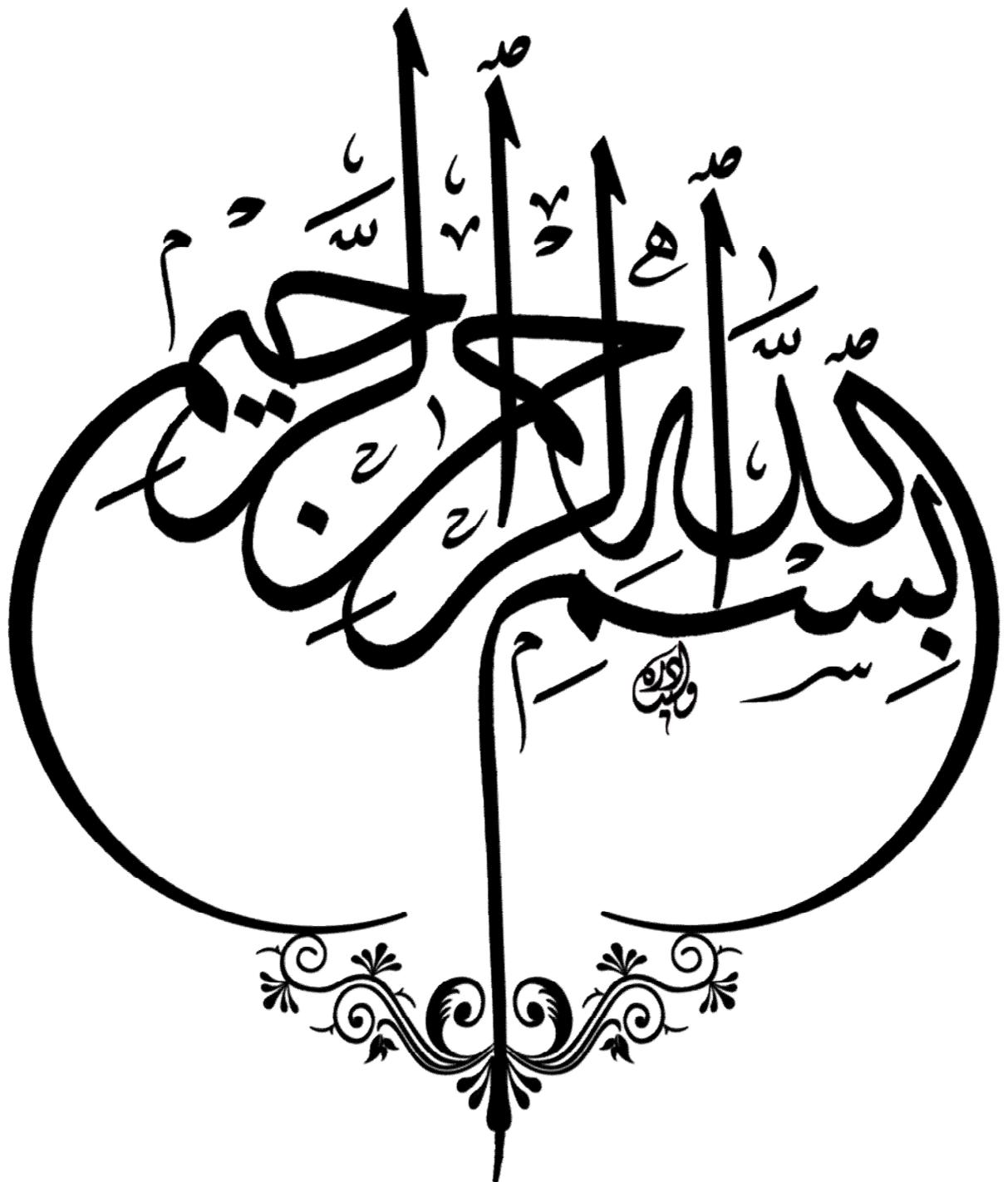
يوم:

إعداد المخطط المحلي للتهيئة الحضرية حالة مدينة بسكرة
مخطط شغل الأرض رقم 30

لجنة المناقشة:

مشرف	جامعة بسكرة	أ. مح أ	صيفي زهير
رئيس	جامعة بسكرة	أ. مس أ	محمد سعدي
مناقش	جامعة بسكرة	أ. مح أ	بومعروف حسين

السنة الجامعية : 2024/2023



شكر وتقدير

الحمد والشكر لله رب العالمين الذي أنعم علينا بإتمام هذا العمل.

أتقدم بالشكر للدكتور المشرف صيفي زهير.

كما أتقدم بالشكر إلى كل أساتذة قسم علوم الأرض والكون وإلى كل الطاقم الإداري، وخاصة منهم الأستاذين حسين بومعروف ومحمد سعدي.

كما أتقدم بالشكر إلى كل طاقم مكتب الدراسات والانجاز العمراني سطيف وحدة بسكرة ونخص المهندسين: تركي عبد الرؤوف و دميخة التركي .

كما أتقدم بالشكر إلى الاستاذ ساكر عادل: قسم علوم الأرض والكون ، جامعة باتنة2

شكرا إلى كل من شجعني في إنجاز هذا العمل ولكل من أعانني من قريب كان أو بعيد.

الفهارس

فهرس العناوين	
الصفحة	الموضوع
السند التمهيدي : مدخل عام	
2	مقدمة عامة
3	الإشكالية
4	التساؤلات الفرعية
5	فرضيات
5	أسباب اختيار الموضوع و حالة الدراسة
6	منهجية البحث
6	الوسائل المستعملة
السند النظري	
الفصل الأول: المنظومة القانونية للتعيمير في الجزائر	
10	تمهيد
11	I- السياسات المتعاقبة للتعيمير في الجزائر
16	II - المنظومة القانونية للتعيمير في الجزائر
17	1-القوانين المنظمة للعمران قبل 1990
18	2-سياسة التعيمير الجديدة بعد 1990
20	III - أدوات التهيئة والتعيمير في ظل القانون 90-29
21	1-تعريف أدوات التهيئة والتعيمير
13	2-أهدافها ومبادئها
14	3-أدوات التهيئة والتعيمير
35	خلاصة
الفصل الثاني : نموذج عن مخطط شغل الأرض PLU	
38	تمهيد
38	1- قانون التضامن والتجديد الحضري
38	2-مبادئ هذا قانون

39	3- الأهداف الأساسية لهذا القانون
39	4- المخطط المحلي العمراني PLU
39	5- أهداف المخطط المحلي العمراني PLU
40	6- خصائص المخطط المحلي العمراني
40	7- محتوياته المخطط المحلي العمراني
44	8- مواد plU المخطط المحلي العمراني
48	9- سلبيات مخطط شغل الأرض POS
50	10 - مراجعة POS
53	11 - سياق قانون متطور
55	12- الحي الايكولوجي
55	13- المحاور الأساسية للحي البيئي
56	خلاصة
السند التطبيقي	
الفصل الثالث: الدراسة التحليلية الميدانية	
59	تمهيد
1- تقديم عام لمدينة بسكرة	
60	1- الموقع الجغرافي
62	2- الموقع الفلكي
62	3- أهمية موقع ولاية بسكرة
62	4- أهمية موضع ولاية بسكرة
63	5- المعطيات الناحية
68	6- طبوغرافية المدينة
69	7- جيولوجية المدينة
70	8- الأخطار الطبيعية
71	9-الدراسة السكانية

73	10- الدراسة العمرانية
74	11- التجهيزات
76	12- الشبكات و المنشآت القاعدية
77	13- الأخطار الفيزيائية
II - دراسة تحليلية لمجال الدراسة	
78	1- موقع مجال الدراسة
79	2- طبوغرافية المجال
80	3- جيوتقنية المجال
81	4- الدراسة العمرانية
82	5- الإطار المبني
86	6- الإطار غير المبني
88	7- العوائق الطبيعية
88	8- - العوائق الفيزيائية
90	9- الطبيعة العقارية لمجال الدراسة
91	خلاصة
الفصل الرابع : البرمجة	
93	1- مشروع إعداد المخطط المحلي العمراني PLU لمدينة بسكرة.
95	11 - مشروع التهيئة مخطط شغل الأرض 30 لمدينة بسكرة
95	1- مبادئ التهيئة
97	2- برنامج مقترح للتهيئة
104	3- نماذج مقترحة لبعض هياكل التهيئة
107	4- مخطط للتهيئة
خاتمة عامة	
قائمة المراجع	

فهرس الجداول		
الرقم	العنوان	الصفحة
الفصل الاول : المنظومة العمرانية		
1	القوانين المنظمة للعمران قبل 1990	17
2	القوانين المنظمة للعمران بعد 1990	18
الفصل الثاني: نموذج عن مخطط شغل الأرض PLU		
1	مقارنة POS ب PLU من ناحية التنمية المستدامة	49
2	يوضح الاختلافات بين pos و PLU 2000	50
الفصل الثالث : السند التطبيقي		
1	درجات الحرارة المسجلة خلال 2022	63
2	كمية الأمطار المتساقطة (مم) المسجلة خلال 2022	64
3	كمية الأمطار المتساقطة (مم) المسجلة خلال 25 سنة	65
4	العوامل المناخية للولاية خلال سنة 2022	65
5	قوة الرياح (م/ث)	67
6	نسبة الرطوبة	68
7	التطور السكاني لبلدية بسكرة من 1977 الى 2008	72
8	تطور معدلات النمو لبلدية بسكرة	73
9	تطور الحظيرة السكنية ببلدية بسكرة	73
10	التوزيع المجالي للمساكن حسب التجمعات السكانية	74
11	المرافق التعليمية	74
12	المرافق الصحية.	75

75	المرافق الرياضية	13
76	المنشآت الفندقية	14
76	المنشآت الثقافية	15
76	المرافق الروحية والشعائرية	15
76	وضعية شبكة الطرق	16
77	توزيع المساكن الموصولة بشبكتي المياه والتطهير	17
82	الوضعية الحالية لاستغلال الأرض لخطط شغل الأراضي رقم 30 لمدينة بسكرة	18
89	العوائق والأخطار الطبيعية والتكنولوجية لخطط شغل الأراضي رقم 30 لمدينة بسكرة	19
90	الطبيعة العقارية لخطط شغل الأراضي رقم 30 لمدينة بسكرة	20
الفصل الرابع : البرمجة		
98	أطوال و أقطار الشبكة المقترحة شبكة_الطرق	1
101	المرافق الموجودة في منطقة (UE)	2
101	منطقة المرافق المقترحة ((UEB)	3
102	التوزيع المساحي بمنطقة (UCB)	4
فهرس الإشكال		
الرقم	العنوان	الصفحة
الفصل الاول : المنظومة العمرانية		
1	إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU	28
2	إعداد مخطط شغل الأراضي	32
الفصل الثالث : السند التطبيقي		
1	خريطة الموقع الجغرافي لبلدية بسكرة	60

61	خريطة الموقع الجغرافي للبلدية	2
66	درجات الحرارة وكمية الأمطار المتساقطة خلال سنة 2022	3
69	انحدار بلدية بسكرة	4
70	جيولوجية المدينة	5
62	رسم بياني يوضح تطور عدد سكان الولاية منذ سنة 1966 إلى 2008	6
78	موقع مخطط شغل الأراضي رقم 30 لمدينة بسكرة	7
79	طبوغرافية خطط شغل الأراضي رقم 30 لمدينة بسكرة	8
80	طبوغرافية الأرض	9
80	طبوغرافية الأرض	10
81	جيوتقنية المجال	11
81	جيوتقنية المجال	12
83	الوضعية الحالية لاستخدامات الأرض لمجال الدراسة	13
84	300 مسكن جاهزة	14
84	400 مسكن في طور الانجاز	15
85	حالة المباني	16
85	محطة خدمات	17
85	العوائق الطبيعية (الشعب و المجاري المائية)	18
88	العوائق الفيزيائية خطوط الكهرباء	19
89	العوائق والأخطار الطبيعية والتكنولوجية لمجال الدراسة	20
الفصل الرابع : البرمجة		
99	مختلف الشبكات المقترحة	1
100	التقسيم إلى مناطق متجانسة	2
104	صورة توضح نموذج لنافورة مياه	4-3

104	مواقف السيارات	5-6
105	يوضح المساحات الخضراء	7
105	يوضح التشجير	8
105	يوضح الإنارة بالطاقة الشمسية	9-10
106	يوضح سكنات بيئية	12-11
106	جمع النفايات على مستوى الأحياء السكنية	13-14
107	مخطط التهيئة المقترح	15
108	صورة لحي بيئي	16
فهرس الجداول		
الرقم	العنوان	الصفحة
الفصل الاول : المنظومة العمرانية		
1	القوانين المنظمة لل عمران قبل 1990	17
2	القوانين المنظمة لل عمران بعد 1990	18
الفصل الثاني: نموذج عن مخطط شغل الأرض PLU		
1	مقارنة POS ب PLU من ناحية التنمية المستدامة	49
2	يوضح الاختلافات بين pos و PLU 2000	50
الفصل الثالث : السند التطبيقي		
1	درجات الحرارة المسجلة خلال 2022	63
2	كمية الأمطار المتساقطة (ملم) المسجلة خلال 2022	64
3	كمية الأمطار المتساقطة (ملم) المسجلة خلال 25 سنة	65
4	العوامل المناخية للولاية خلال سنة 2022	65
5	قوة الرياح(م/ث)	67
6	نسبة الرطوبة	68

72	التطور السكاني لبلدية بسكرة من 1977 الى 2008	7
73	تطور معدلات النمو لبلدية بسكرة	8
73	تطور الحظيرة السكنية ببلدية بسكرة	9
74	التوزيع المجالي للمساكن حسب التجمعات السكانية	10
74	المرافق التعليمية	11
75	المرافق الصحية.	12
75	المرافق الرياضية	13
76	المنشآت الفندقية	14
76	المنشآت الثقافية	15
76	المرافق الروحية والشعائرية	15
76	وضعية شبكة الطرق	16
77	توزيع المساكن الموصولة بشبكتي المياه والتطهير	17
82	الوضعية الحالية لاستغلال الأرض لخطط شغل الأراضي رقم 30 لمدينة بسكرة	18
89	العوائق والأخطار الطبيعية والتكنولوجية لخطط شغل الأراضي رقم 30 لمدينة بسكرة	19
90	الطبيعة العقارية لخطط شغل الأراضي رقم 30 لمدينة بسكرة	20
الفصل الرابع : البرمجة		
98	أطوال و أقطار الشبكة المقترحة شبكة_الطرق	1
101	المرافق الموجودة في منطقة (UE)	2
101	منطقة المرافق المقترحة ((UEB))	3

102	التوزيع المساحي بمنطقة (UCB)	4
فهرس الإشكال		
الصفحة	العنوان	الرقم
الفصل الاول : المنظومة العمرانية		
28	إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU	1
32	إعداد مخطط شغل الأراضي	2
الفصل الثالث : السند التطبيقي		
60	خريطة الموقع الجغرافي لبلدية بسكرة	1
61	خريطة الموقع الجغرافي للبلدية	2
66	درجات الحرارة وكمية الأمطار المتساقطة خلال سنة 2022	3
69	انحدار بلدية بسكرة	4
70	جيولوجية المدينة	5
62	رسم بياني يوضح تطور عدد سكان الولاية منذ سنة 1966 إلى 2008	6
78	موقع مخطط شغل الأراضي رقم 30 لمدينة بسكرة	7
79	طبوغرافية خطط شغل الأراضي رقم 30 لمدينة بسكرة	8
80	طبوغرافية الأرض	9
80	طبوغرافية الأرض	10
81	جيوتقنية المجال	11
81	جيوتقنية المجال	12
83	الوضعية الحالية لاستخدامات الأرض لمجال الدراسة	13
84	300 مسكن جاهزة	14
84	400 مسكن في طور الانجاز	15
85	حالة المباني	16

85	محطة خدمات	17
85	العوائق الطبيعية (الشعب و المجاري المائية)	18
88	العوائق الفيزيائية خطوط الكهرباء	19
89	العوائق والأخطار الطبيعية والتكنولوجية لمجال الدراسة	20
الفصل الرابع : البرمجة		
99	مختلف الشبكات المقترحة	1
100	التقسيم إلى مناطق متجانسة	2
104	صورة توضح نموذج لنافورة مياه	3-4
104	مواقف السيارات	5-6
105	يوضح المساحات الخضراء	7
105	يوضح التشجير	8
105	يوضح الإنارة بالطاقة الشمسية	9-10
106	يوضح سكنات بيئية	11-12
106	جمع النفايات على مستوى الأحياء السكنية	13-14
101	مخطط التهيئة المقترح	15
108	صورة لحي بيئي	16
فهرس الجداول		
الرقم	العنوان	الصفحة
الفصل الاول : المنظومة العمرانية		
1	القوانين المنظمة للعمران قبل 1990	14
2	القوانين المنظمة للعمران بعد 1990	18
الفصل الثاني: نموذج عن مخطط شغل الأرض PLU		
1	مقارنة POS ب PLU من ناحية التنمية المستدامة	49
2	يوضح الاختلافات بين pos و PLU 2000	50

الفصل الثالث : السند التطبيقي		
63	درجات الحرارة المسجلة خلال 2022	1
64	كمية الأمطار المتساقطة (ملم) المسجلة خلال 2022	2
65	كمية الأمطار المتساقطة (ملم) المسجلة خلال 25 سنة	3
65	العوامل المناخية للولاية خلال سنة 2022	4
67	قوة الرياح (م/ث)	5
68	نسبة الرطوبة	6
72	التطور السكاني لبلدية بسكرة من 1977 الى 2008	7
73	تطور معدلات النمو لبلدية بسكرة	8
73	تطور الحظيرة السكنية ببلدية بسكرة	9
74	التوزيع المجالي للمساكن حسب التجمعات السكانية	10
74	المرافق التعليمية السنة الدراسية: 2015/2014	11
75	المرافق الصحية.	12
75	المرافق الرياضة	13
76	المنشآت الفندقية	14
76	المنشآت الثقافية	15
76	المرافق الروحية والشعائرية	15
77	وضعية شبكة الطرق	16
78	توزيع المساكن الموصولة بشبكتي المياه والتطهير	17
82	الوضعية الحالية لاستغلال الأرض لخطط شغل الأراضي رقم 30 لمدينة بسكرة	18
91	العوائق والأخطار الطبيعية والتكنولوجية لخطط شغل الأراضي رقم 30	19

	لمدينة بسكرة	
الفصل الرابع : البرمجة		
99	أطوال و أقطار الشبكة المقترحة شبكة الطرق	1
103	المرافق الموجودة في منطقة (UE)	2
103	منطقة المرافق المقترحة ((UEB)	3
105	التوزيع المساحي بمنطقة (UCB)	4
فهرس الإشكال		
الرقم	العنوان	الصفحة
الفصل الاول : المنظومة العمرانية		
1	إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU	28
2	إعداد مخطط شغل الأراضي	32
الفصل الثالث : السند التطبيقي		
1	خريطة الموقع الجغرافي لبلدية بسكرة	60
2	خريطة الموقع الجغرافي للبلدية	61
3	درجات الحرارة وكمية الأمطار المتساقطة خلال سنة 2022	64
4	انحدار بلدية بسكرة	69
5	جيولوجية المدينة	70
6	رسم بياني يوضح تطور عدد سكان الولاية	63
7	موقع مخطط شغل الأراضي رقم 30 لمدينة بسكرة	78
8	طبوغرافية خطط شغل الأراضي رقم 30 لمدينة بسكرة	80
9	طبوغرافية الأرض	80
10	طبوغرافية الأرض	80
11	جيو تقنية المجال	81

81	جيوتقنية المجال	12
84	الوضعية الحالية لاستخدامات الأرض لمجال الدراسة	13
85	300 مسكن جاهزة	14
85	400 مسكن في طور الانجاز	15
86	حالة المباني	16
86	محطة خدمات	17
89	العوائق الطبيعية (الشعب و المجاري المائية)	18
89	العوائق الفيزيائية خطوط الكهرباء	19
90	العوائق والأخطار الطبيعية والتكنولوجية لمجال الدراسة	20
الفصل الرابع : البرمجة		
100	مختلف الشبكات المقترحة	1
101	التقسيم إلى مناطق متجانسة	2
105	صورة توضح نموذج لنافورة مياه	3-4
105	مواقف السيارات	5-6
106	يوضح المساحات الخضراء	7
106	يوضح التشجير	8
106	يوضح الإنارة بالطاقة الشمسية	9-10
107	يوضح سكنات بيئية	11-12
107	جمع النفايات على مستوى الأحياء السكنية	13-14
108	مخطط التهيئة المقترح	15
109	صورة لحي بيئي	16

السند التمهيدي:
مدخل عام

مقدمة عامة:

عرفت مدن الجزائر منذ الاستقلال عدة تغيرات وتحولات كبيرة، نتجت عن الوتيرة المتسارعة للتمية التي عرفتها البلاد على مستوى مختلف الأصعدة الاقتصادية، السياسية، الاجتماعية والعمرائية ، مما نجم عنه حدوث العديد من الاختلالات وفي ظل النمو السكاني المذهل و الهجرة ، التي تعاني الدن و المراكز الحضرية من الاكتظاظ، و يظهر ذلك جليا من خلال التطورات و المشاكل العمرائية التي تشهدا المدن، بالإضافة إلى إهمال الجانب البيئي وما ترتب عليه من أضرار وخيمة لا سيما فيما يتعلق بتوفير السكن والخدمات وتشوه المظهر العمرائي، هذا الأمر أجبر الدولة على انتهاج سياسات عمرائية لمواجهة هذه المشاكل، إلا أن هذه السياسات لم تستجب لمتطلبات المجتمع وابتعادها عن الأخذ بمعايير ومقاييس التخطيط الخاصة بالتهيئة والتعمير الأمر الذي أدى إلى انتشار الأحياء الفوضوية والهشة في المناطق البعيدة عن المراقبة مما انعكس سلبا على حجم المدن التي اتسعت على حساب الأراضي الزراعية.

وقد كان المشرع الجزائري في كل مرحلة يصدر مجموعة من القوانين ليضبط عمليات التعمير وينظمها سواء بتعديلها أو إلغائها أو إصدار قوانين أخرى تتلاءم مع المعطيات الجديدة للبلاد. وقد كانت النصوص التشريعية للتعمير في المراحل الأولى على شكل مراسيم أو أوامر متفرقة وعامة لا تتعلق إلا برخص البناء والتجزئة ثم تطورت مع تطور الظروف والأحداث لتصل إلى مرحلة قانون خاص بالتعمير قائم بذاته والمتمثل في قانون 90-29 المعدل والمتمم مصحوبا بجملة من المراسيم التنفيذية. وقد جاء هذا القانون بأدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي. وإن كان المشرع قد ضبط بهذا القانون التعمير والتدخل على المجال الحضري بأدواته إلا أن تطبيقه على أرض الواقع يبقى إشكالية مطروحة.

يعتبر مخطط شغل الأرض أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحتل المستوى الأخير من منظومة التخطيط العمرائي ويعتبر أداة قانونية غير قابلة للمعارضة أمام الغير كذلك له أهمية خاصة بالنسبة للجماعات المحلية إذ يعتبر أداة جيدة في اتخاذ قرار تسيير وتنظيم المجال العمرائي على المدى القريب، المتوسط والبعيد.

كان من المنتظر تحقيق هذه الأداة للتنظيم العمرائي وفقا لما خطط له لكن في معظم الأحيان نجدها مالت عن أهدافها لأسباب عديدة منها ما يتعلق بطول مدة دراستها ومنها ما يرجع إلى القرارات

السياسية التي لا تأخذ في الحسبان توجهات مخططات شغل الأراضي أو نتيجة لظروف طارئة تحول دون احترامه، هذا ما تعاني منه مدينة بسكرة.

وهذا مما دعا المختصين إلى ضرورة الاستغلال العقلاني للموارد الطبيعية و التقليل من الملوثات و هذا هو جوهر التخطيط الايكولوجي و الذي يعد من بين الميكانيزمات التي تتبنى مبادئ التنمية المستدامة على الرغم من صعوبة تجسيدها على ارض الواقع حيث نجد أن اغلب الدول السباقه إلى تطبيق فكرة الأحياء الايكولوجية هي الدول الأجنبية مثل دول أوروبا كفرنسا، كندا، الدنمارك، وكذلك الدول العربية حيث تصدرها دول الإمارات العربية في حين نجد أن الجزائر ما تزال بعيدة كل البعد عن فكرة الأحياء الايكولوجية و التي تعتبر من انجح الآليات لتحقق الاستدامة الحضرية تعتبر من انجح الآليات لتحقق الاستدامة الحضرية.

نسعى من خلال بحثنا إلى الوصول إلى تحقيق حي إيكولوجي بالتدخل على مخطط شغل الأرض رقم 30 بمدينة بسكرة، والتي عرفت في السنوات الأخيرة نوعا من الركود و تشوه في شخصيتها المعمارية والعمرانية و يظهر ذلك جليا من خلال التدهور الحاصل في أحيائها الجماعية إضافة إلى تغير وظيفتها بسبب الزيادة السكانية السريعة، إضافة إلى السياسات المطبقة من قبل هيئات التعمير و التصميم العمراني كل ذلك افقد المدينة مضمونها و شكلها المعماري و العمراني .

الإشكالية:

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة تسيير وتنظيم المجال فهي أيضا الأداة القانونية التي تحدد الشكل العمراني المراد تحقيقه للمنطقة في إطار التنظيم العام للمدينة، حيث عرفت المدن الجزائرية في السنوات الماضية إتباع سياسات سكنية تهدف إلى توفير السكن و ذلك بالاعتماد على الجانب الكمي على حساب الجانب النوعي، و كذلك الاهتمام بالمباني على حساب تهيئة الفضاءات الخارجية و هذا راجع إلى أزمت السكن التي مرت بها الجزائر عبر عدة فترات و كذلك الاهتمام بالتوسعات العمرانية ، ذلك ما أدى إلى خلق العديد من المشاكل خاصة على مستوى الأحياء السكنية الجماعية في ولاية بسكرة. وعليه إشكالية هذا البحث تدور حول مدى معرفة مدى قصور هذه المخططات والمتعاملين في تنفيذها والرجوع إليها أثناء التخطيط وهل يمكن تبني مخططات أخرى أكثر وضوحا وأكثر تكاملا وهذا من

خلال دراسة تحليلية لمخطط شغل الأرض النموذج الجزائري والمخطط المحلي العمراني الفرنسي. لمعرفة والوقوف على ايجابيات هذا الأخير وهل يمكن استبدال مخطط شغل الأرض بمخطط جديد يمكن ان يعطي نتائج جيدة لتخطيط المدينة وحل مشاكلها.

و حتى نتمكن من فهم موضوع دراستنا و إدراك أهميته و من اجل تسهيل عملية التخطيط و التدخل على الأنسجة الحضرية بطريقة كفيلة لتطبيق مبادئ التخطيط الايكولوجي لإسقاط بعض أهداف هذا الخطط المحلي وخاص بما يتعلق بمبادئ التنمية المستدامة .

فأخذنا مخطط شغل الأرض رقم 30 لمدينة بسكرة كعينة لاقتراح تهيئة حي بيئي يتوافق مع أهداف المخطط المحلي العمراني و البيئية الايكولوجية لمدينة بسكرة .

ولهذا قمنا بطرح عدة تساؤلات يترأسها التساؤل الرئيسي الذي يمس بالتحديد موضوع البحث.

هل يمكن الاستغناء عن مخطط شغل الأرض POS وتبني سياسة مخططات جديدة كمخطط المحلي العمراني PLU في مدينة بسكرة.؟

كما قمنا بطرح تساؤلات فرعية وهي:

ما مدى نجاعة وقصور مخطط شغل الأرض في حل مشاكل المدينة ؟

ما هي متطلبات قانون التضامن والتجديد الحضري في ما يخص انشغالات مبادئ التنمية المستدامة .

ما هو محتوى وثيقة التخطيط المحلي الجديد (تطور وتقييم وتكييف الظروف المحددة في مناطق تدخلها).

ما هي الإجراءات المتبعة في حل المشاكل البيئية التي يعاني منها السكان وخاصة في مدينة بسكرة ؟

هل يمكن أن يحل PLU مكان POS في بسكرة ؟

فرضيات الدراسة :

- إن إعداد مخطط شغل الأرض بصيغته الحالية لا يرقى لان يلبي تطلعات المدن الحضرية.
- إن المخطط المحلي الحضري أن يكون بديلا لمخطط شغل الأرض لما يملكه من رؤية عالمية.
- المعرفة الشاملة لمفاهيم التنمية المستدامة و التحكم في تطبيق تقنيات الأحياء الايكولوجية.
- مخطط شغل الأرض رقم 30 يملك خصائص تؤهله أن يكون حيا ايكولوجيا.

أسباب اختيار الموضوع:

- للأهمية التي ينالها التخطيط في مساهمته بتقدم المدن أ وتخلفها.
- الموضوع من السياسات الجديدة المنتهجة في الجزائر في السنوات الأخيرة خاصة بعد إصدارها لجملة من القوانين التشريعية التي تؤكد مدى أهمية مصلح التنمية المستدامة .
- معرفة مدى فعالية مخطط شغل الأرض على أرض الواقع.
- معرفة مدى فعالية المخطط المحلي العمراني في تجسيد مبادئ التنمية المستدامة.
- هو موضوع جديد وأردنا إسقاطه على مدينة بسكرة.

أسباب اختيار المجال:

- موقع المدينة الاستراتيجي.
- الاتصال المباشر بمجال دراستنا.
- المشاكل التي تعاني منها مدينة بسكرة.

مراحل الدراسة:

مرت الدراسة بعدة مراحل نلخصها في:

أ-مرحلة البحث النظري:

تم من خلالها الاطلاع على مختلف الوثائق والمراجع التي لها صلة مباشرة أو غير مباشرة بالموضوع من دراسات دكتوراه وماجستير، الجرائد الرسمية، المعطيات والإحصاءات الخاصة بالسكن والسكان من مختلف الهيئات، مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، المصالح التقنية لبلدية.

ب-مرحلة البحث الميداني:

تطلبت الدراسة القيام بعمل ميداني، تمثل في زيارة موقع الدراسة عدة مرات للوقوف على وضعه الحالي، لتسهيل عملية المقارنة بين الواقع وما هو موجود في المخطط إلى جانب الاتصال بمختلف الهيئات للحصول على البيانات اللازمة وأهم هذه الهيئات:

* المصالح التقنية لبلدية بسكرة. مكتب الدراسات والانجاز العمراني وحدة بسكرة.

*مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء.

ج-مرحلة تحليل وتشخيص المعطيات:

بعد جمع المعطيات قمنا بتحليلها ونقدها مع استنباط أسباب عدم تجسيد ما هو مبرمج في مخطط شغل الأرض المصادق عليه وذلك اعتمادا على الاستجواب الذي قمنا به مع مختلف المتعاملين والمتدخلين على المجال الحضري.

منهجية وخطة البحث:

للتوصل إلى الأهداف المنتظرة من هذه الدراسة اعتمدنا المنهج التحليلي لتشخيص الأسباب الحقيقية التي أدت إلى عدم جدوى وفعالية مخطط شغل الأرض الحالي ويمكن استبداله بمخطط آخر أكثر نجاعة وفعالية.

وبناءً على ذلك تم تحديد خطة للدراسة تقوم على اربعة فصول هي:

الفصل الأول: سنتطرق إلى الجانب القانوني كمدخل أساسي في دراستنا لإبراز القيمة الحقيقية لمخطط شغل الأرض وأهمية تطبيقه على الواقع لتنظيم العمران والتحكم في استعمالات الأرض.

الفصل الثاني: سنحاول عرض وتحليل بعض الأمثلة العالمية عن مخططات شغل الأرض الجديدة والتي تتوافق مع التنمية المستدامة في إنشاء الأحياء الإيكولوجية .

الفصل الثالث: سنعرض في هذا الفصل إلى تقديم مدينة بسكرة ودراسة تحليلية لدراسة لمجال الدراسة.

الفصل الرابع : في هذا الفصل سنقدم مقترح لمشروع حضري بيئي لمخطط شغل الأرض قم 30 يتوافق مع المناخ لمدينة بسكرة.

الوسائل المستعملة:

- إجراء تريض في مكتب الدراسات والانجاز العمراني وحدة بسكرة لجمع المعلومات المتعلقة بالبحث.

-الملاحظة : تساعدنا الملاحظة في المعاينة والوصف.

-المقابلة : وهي وسيلة مثالية تمكننا من الحصول على معلومات أكثر دقة مع مختلف المختصين في المجال.

-الصور الفوتوغرافية : وهي تكمل وتدعم الملاحظة من خلال إبراز حقيقة الظاهرة وتقريبها من الواقع.

-المخططات والجداول والتقارير التقنية : حيث تختصر لنا المعلومات.

السند النظري

الفصل الأول:
المنظومة القانونية
للتعمير في الجزائر

تمهيد

إنّ التطرق إلى المنظومة التشريعية العمرانية في الجزائر يدفع لا محالة إلى معرفة البعد التاريخي للتعمير وكيفية تشكل القوانين التي وضعت حالياً، وذلك من خلال الرجوع إلى كل الأحداث التاريخية المرتبطة به، والتي شهدتها المدن الجزائرية منذ نشأتها إلى يومنا هذا وكيفية تعامل المشرع مع المجال في صياغة قوانين العمران.

ولما كانت الوضعية العمرانية مرهونة بالماضي فقد عرفت مشاكل عديدة لاسيما في فترة الاحتلال الفرنسي حيث عرفت الجزائر خلالها فكرة المخططات العمرانية لأول مرة "المخطط التوجيهي العام" والمخطط التوجيهي للتعمير"، وذلك كمحاولة من سلطات الاحتلال لجلب انتباه الجزائريين بأنها تسعى لحل كافة المشاكل الاقتصادية والاجتماعية التي يعاني منها الجزائريين خاصة في مجال السكن.

وبعد الاستقلال سجل عجز القوانين السارية والموروثة عن الاحتلال من الوقوف أمام تفاقم أزمات السكن وتدهور النسيج الحضري مما أدى إلى عجز التجهيزات والمرافق عن سد حاجيات السكان النازحين إلى المدن وارتفاع عددهم، مما أوجب على الدولة مواجهة هذه المشاكل وذلك بالقيام بعدة إصلاحات من بينها إصدار قانون البلدية الذي جاء بالمخططات التوجيهية والمؤقتة إلى جانب العديد من التدخلات التي كانت في معظمها تدخلات نقطية استعجالية تفتقد إلى تشريع عمراني محكم يتماشى مع متطلبات التنمية الحقيقية، واستمر الوضع إلى غاية التسعينات حيث جمعت القوانين التي تضبط العمران في القانون 90-29 للتهيئة والتعمير مدعوما ومتكاملا مع قوانين أخرى دون أن ننسى القوانين المعدلة له والتي جاءت في كل فترة دعت الضرورة لذلك. وبهذا يكون المشرع الجزائري قد أعطى إطارا شرعيا وقانونيا للتخطيط العمراني منذ 1990 إلى يومنا هذا.

I- السياسات المتعاقبة للتعمير في الجزائر:

سيتم التطرق في هذا الفصل إلى مراحل التشريع العمراني في الجزائر وانعكاساتها على التركيبة العمرانية للمجال، مروراً بالفترات ما قبل الاحتلال وما خلفته من شواهد إلى فترة الاحتلال التي كانت المرجع الأساسي للتشريع بعد الاستقلال وصولاً إلى تشكيل المنظومة الحالية بقوانينها ومخططاتها.

1- المرحلة الأولى ما قبل 1830: تعاقب الحضارات وتشكل نواة التشريع العمراني:

ظهرت أولى نواة التشريع العمراني في فترة الحكم الروماني حيث أسس مدنا تخضع في تنظيمها وهيكلتها إلى قوانين وقواعد تخطيطية يراعى فيها كل جوانب الحياة كمدينة تيمقاد وجميلة... "حيث يرى البعض بأن القانون القديم في عهد الرومان بلغممة تطوره، فقد ضم كل الفروع الرئيسية للقانون العام والقانون الخاص بصورتها الموجودة في الوقت الحاضر، وبذلك يعتبر القانون الروماني مصدراً تاريخياً هاماً للتشريعات الحديثة"¹.

ومع دخول العرب الفاتحين الجزائر في القرن الثالث للهجرة والعثمانيون من بعدهم، عرفت المدن انتعاشاً انعكس على الشبكة العمرانية بظهور "حركة تمدن واسعة وتشريع عمراني يتناسب والمتطلبات التفصيلية لإنشاء المدن من حيث تحديد عرض الشوارع وتصنيف البنايات وانسجام أحجامها وتزويدها بالمرافق الأساسية، حيث خلف العثمانيون ورائهم من الإرث المرتبط بالتشريعات العمرانية والمعمارية ما يوازي في أهميته المآثر المادية والشواهد المعمارية التي مازالت شاهدة على ذلك. وعلى الرغم من عدم إرساء هذه التشريعات ضمن منظومة تشريعية عمرانية رسمية، إلا أن المدقق في محتوى المخطوطات العثمانية المرتبطة بهذا المجال يكشف الطريقة العلمية السليمة لدراسة مسائل التخطيط العمراني بمختلف مستوياته ابتداءً من إنشاء المدن وانتهاءً بأدق مسائل التخطيط التفصيلية."²

2- المرحلة الثانية من 1830 إلى 1962: تغيير نظم التعمير من الإسلامي إلى أوروبي:

قام المستعمر بتهميش الإرث المعماري العربي الإسلامي في كثير من المدن بإدخال تغييرات في بنيتها العمرانية والمعمارية من خلال تطبيق قوانين غربية جائرة لم تأخذ بخصوصيات المجتمع الجزائري. "وقد

1: هواري سعاد مخطط شغل الأراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية "الدقسي عبد السلام، سركينة وتافرننت "بحث

لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية جامعة قسنطينة، 2015، ص. 11.

2: المصدر نفسه، ص 15.

ارتبط التخطيط الحضري في هذه الفترة بما شهده العالم من انطلاقة فعلية للتعمير الحديث وفقا لإجراءات وقواعد قانونية " ³ حسب ما تبينه الفترات التالية:

❖ فترة 1830-1924: تشكل أولى أدوات التهيئة والتعمير على المنهج الغربي:

بعد الاحتلال شرعت فرنسا في إعادة تشكيل النسيج الحضري بما يتماشى مع استراتيجياتها عن طريق تطبيق جملة من القوانين التي كانت أساسا في تغيير المجتمع. فبدأت بسياسة تكوين الاحتياطات العقارية والشروع في تطبيق سياسة التعمير "بالاعتماد على مخطط التصنيف والاحتياطات العقارية (le plan d'alignement et de réserves foncières) والذي يطلق عليه بتعمير التصنيف والتجميل على غرار ما طبقت في فرنسا وكانت بذلك أولى أشكال أدوات التهيئة والتعمير التي طبقت في الجزائر والتي أنتجت نسيجا عمرانيا مميزا يتكون من تخصيصات منظمة وحدائق عمومية واسعة منتشرة عبر الأحياء وطرق واسعة مهيكلة، وأحياء إدارية بأكملها، محاذية للنسيج القديم ⁴.

❖ فترة 1924-1948: تطور النسيج العمراني وفقا لمعايير التخطيط الغربي:

استمر تطور أدوات التهيئة والتعمير في فرنسا في هذه الفترة نتيجة التغيرات التي عرفها العالم بعد الحرب العالمية الثانية، حيث ضمت هذه الأدوات أفكار التخطيط والوثائق البيانية في تطبيق الخطط العمرانية وفقا لمخططات جديدة تعتمد على تخطيط الشبكات المختلفة لا سيما شبكة الطرق والنقل بالاعتماد على معايير عمرانية دقيقة وشبكة التجهيزات (la grille des équipement) الذي بدأ العمل بها لأول مرة سنة 1948 في مخطط الجزائر العاصمة بعد أن كانت المخططات السابقة عامة، تحت إشراف المهندس المعماري الشهير لكربيزي. ⁵ (Le Corbusier) "وقد اعتمد في خطته على شق وتوسعة الطرق وبناء الواجهة البحرية وإقامة أحياء واسعة في أعلى المدينة القديمة القصبة على المنهج الغربي وإنشاء التجهيزات على النمط التقليدي الحديث (néo -mauresque) كمقر البريد المركزي ودار الولاية ... وفي المقابل بدأت المدينة القديمة تفقد دورها الوظيفي تدريجيا وأصبحت مختصرة فقط في حي القصبة. ⁶

3:رياض تومي -أدوات التهيئة والتعمير وإشكالية التنمية الحضرية -مدينة الحروش نموذجا -ماجستير علم الاجتماع الحضري، جامعة قسنطينة 2006، ص 25.

4: رياض تومي -أدوات التهيئة والتعمير وإشكالية التنمية الحضرية -مدينة الحروش نموذجا -ماجستير علم الاجتماع الحضري جامعة قسنطينة، 2006، ص 26

5 : المصدر نفسه ص 28

6: الدكتور فوزي بويقة-وجه مدينة الجزائر و جوانب من مسارها العمراني -مجلة إنسانيات-العدد 44-45- السنة 2009

❖ فترة 1948-1962: استحداث أدوات التهيئة والتعمير التي باتت مرجعا للتعمير بعد الاستقلال:

تم في هذه المرحلة إلغاء كل مخططات التهيئة السابقة واستحداث أخرى تستجيب للأوضاع الاقتصادية والاجتماعية الجديدة بسبب نزوح الأهالي من الأرياف وتركزهم على أطراف المدن في أحياء تفتقد لأدنى شروط العيش من جهة ومن جهة أخرى احتواء الثورة عن طريق مشروع قسنطينة " عام 1958 الذي ضم خطة عمل على مدى خمس سنوات (1958_1964). وقد لازم تطبيق هذا المشروع استحداث أدوات للتهيئة والتعمير تتمثل في:

▪ **المخطط التوجيهي للتعمير (PUD)** : ويهدف إلى تحديد المناطق الواجب تعميمها لضمان التحكم في توسع المدينة وتوجيه نموها الحضري على مدى 20 سنة وقد ركز على مبدأ تحقيق مجال عمراني منظم من خلال:

✓ بناء المجموعات السكنية الكبرى لذوي الدخل المحدود من الجزائريين والمعمرين وتشجيع التخصيصات (البناء الفردي الراقى) في شكل أحياء منظمة.

✓ تخصيص مساحات لاستقبال التجهيزات.

✓ تهيئة شبكة النقل والطرق.

لكن هذا المخطط لم يحقق أهدافه ولم يتمكن من التحكم في النمو العمراني وفي مراقبة التعمير الفوضوي بسبب الحرب.

▪ **المخططات التفصيلية (Plan de détail):**

وهو وسيلة تطبيقية للإجراءات التي يشملها المخطط التوجيهي للتعمير قد تم تأسيسها على مستوى البلديات ويتمثل دورها في تنظيم القطاعات المعمورة والقابلة للتعمير مع تعيين مواقع التجهيزات.

ولم تحقق هذه الأداة الغاية المرجوة منها لعدم مراعاة خصوصية المجتمع الجزائري.⁷

▪ **مخططات التعمير وإعادة التهيئة:**

تهدف إلى استعادة مراكز المدن وتجديد الأحياء المتدهورة.⁸

7: ربيعة سنوسي -أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق دراسة حالة مدينة باتنة -ماجستير هندسة معمارية-جامعة باتنة-2011.

8: المرجع نفسه ص10.

9: المرجع نفسه ص 10.

▪ برنامج التجهيزات الحضرية:

وهو عبارة عن غلاف مالي مخصص لتمويل برنامج التجهيزات وتنمية القطاع الاقتصادي⁹

▪ برنامج مناطق التعمير والمناطق القابلة للتعمير حسب الأولوية (ZUP):

وهو برنامج خاص بتعمير ضواحي المدن ومناطق توسعها استنادا على شبكة التجهيزات التي تعتمد على برمجة التجهيزات حسب الأولوية انطلاقا من وحدة الجوار (800 إلى 1200 مسكن) ثم الحي (2500 إلى 4000 مسكن) وصولا إلى المجمعات السكنية الكبيرة (10000 مسكن)¹⁰. إلا أنه وبعد أربع سنوات من تطبيقها استقلت الجزائر وبقيت هذه الأدوات فعالة وكانت المرجع الأساسي في سن المنظومة القانونية للتعمير في الجزائر بعد الاستقلال.

3- المرحلة الثالثة من 1962 إلى يومنا هذا: تشكل المنظومة القانونية للتعمير:

تعتبر هذه المرحلة الأساس في تشكيل المنظومة القانونية التي تضبط تهيئة وتعمير المجال الحضري، فبعد الاستقلال كان لا بد من إرساء سياسة حضرية من خلال أدوات التعمير تجسد فيها روح المسؤولية والعقلانية والرقابة المستمرة لضمان تحقيق تنمية حضرية تتماشى مع متطلبات المجتمع وما يشهده من تطورات.

❖ الفترة من 1962 إلى 1987: ظهور سياسة التهيئة العمرانية كقانون دون وسيلة للتطبيق:

بعد الاستقلال مباشرة ومواجهة لما خلفه الاستعمار من فراغ في جميع الميادين كان لا بد على الحكومة الجزائرية المحافظة على استمرار تطبيق بعض القوانين الفرنسية للتحكم في أمور البلاد. ولهذا أصدرت الأمر رقم 62-157 المؤرخ في 1962/12/31 الذي يجيز مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية بكل مضامينها التقنية ووسائل عملها في جميع الميادين بما يتماشى مع مبادئ الدولة الجزائرية المستقلة ولذلك تم في مجال التعمير الاستمرار في العمل بالمرسوم الصادر في 1958/12/31 "مشروع قسنطينة" إلى غاية صدور الأمر 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء والتجزئة وهو أول تشريع يصدر بعد الاستقلال في مجال البناء والتحكم في تسيير المجال.

كما تم صدور نصوص منظمة للعقار والممتلكات العقارية كالأمر المؤرخ في 1962/08/24 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة بعد مغادرة المستعمرين وترك حظيرة سكنية فارغة في المدن والتي شغلها السكان النازحين من القرى، وتنظيمها بموجب المرسوم المؤرخ في 1963/03/18.

10: المرجع السابق، ص 10.

كما تزامن في هذه الفترة ظهور المخططات التنموية من أول مخطط الممتد من 1967 إلى غاية 1969 إلى آخرها الذي كان من 1974 إلى 1977. وكلها تتدرج تحت سياسة الدولة الهادفة إلى النهوض بالقطاع الصناعي والفلاحي ومحاولة تنظيم المجال العمراني من خلال إقامة المناطق الصناعية (ZI) والمجموعات السكنية الكبرى والمناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) على الأراضي التي دخلت ضمن الاحتياطات العقارية لصالح البلدية بموجب الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 والواقعة ضمن المنطقة العمرانية التي يحدد المخطط العمراني المعد من قبل المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 156 من القانون البلدي¹¹ لتلك الفترة.

❖ فترة 1988-2000: تشكل المنظومة القانونية للتعمير:

شهدت الجزائر في هذه المرحلة تحولات سياسية واقتصادية واجتماعية عميقة. ونتيجة للظروف الأمنية التي عرفتها البلاد لم تحظى عملية التهيئة العمرانية بالأهمية اللازمة وأصبح قانون التهيئة العمرانية الصادر سنة 1987 والذي لم يتبع بالنصوص التطبيقية وقوانين التنظيم العقاري لا يشكل أية مرجعية في التخطيط. «فاستمر التعمير العشوائي وارتفعت درجة التهميش والفقر في الأقاليم الداخلية وحتى في المدن نفسها وتدهور مستوى المعيشة ونقصت الاستثمارات الموجهة للتنمية»¹²، على الرغم من أن "ميدان التعمير في هذه الفترة كان ضمن الإصلاحات التي جاء بها دستور 1989 حيث تم إصدار جملة من القوانين المنظمة للعمران كقانون البلدية والولاية، قانون التهيئة والتعمير، قانون التوجيه العقاري... ملغية بذلك الأدوات المعمول بها قبل 1990"¹³.

وفي سنة 1995 نظمت استشارة وطنية حول التهيئة العمرانية انبثق عنها وضع مشروع وطني ضمن سياسة عمرانية جديدة على شكل مخططات تنموية امتدت من 1997 إلى غاية 2012 كان هدفها تهيئة وتنمية منطقة الهضاب العليا، التكفل بمشاكل المدن الكبرى والتحكم في نموها والمحافظة على الموارد الطبيعية كالأراضي الزراعية الخصبة والثروات المائية ومحاربة التلوث".¹⁴

11: الأمر رقم 74 / 26 مؤرخ في 1974/02/20 يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات المادة 03.

12: عبد العزيز عقاقبة -تسيير السياسة العمرانية في الجزائر مدينة باتنة نموذجا -رسالة ماجستير علوم سياسية -جامعة الحاج لخضر باتنة -2010

13: مزوري كاهنة -مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر -ماجستير علوم قانونية - جامعة الحاج لخضر باتنة 2012

14: وزارة التهيئة والتعمير -الجزائر غدا وضعية التراب الوطني -الجزء الأول - الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية -بن عكنون 1995.

غير أن تداعيات الأزمة وعدم الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي حال دون تطبيق هذه السياسة وجعل معظم المشاريع الكبرى تتأخر في الإنجاز.

وبعد 1998 أصدرت الدولة جملة من القوانين تتعلق بالتدخل على المناطق الحساسة وتصنيفها وحماية مناطق التراث الثقافي وتنمية السياحة وإنشاء المدن الجديدة تدخل كلها ضمن الاتجاه الجديد المتمثل في سياسة التنمية المستدامة.

وتتمثل أهم القوانين التي صدرت في ميدان تنظيم المجال والتدخل عليه في هذه الفترة في قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري قانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير المتمم والمعدل بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 متبوعا بمجموعة من المراسيم التنفيذية تحدد كيفية تجسيد هذه التهيئة وقانون 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي.

❖ فترة 2000 إلى يومنا هذا: المنظومة القانونية في ظل السياسات الجديدة:

بعد استقرار الأوضاع الاقتصادية أعادت الدولة تدخلها على المجال العمراني من خلال وضع برامج تنموية وتوسيع دائرة التخطيط وتعدد الفاعلين والمتدخلين عاملة على تدارك التأخر المسجل سابقا واستدامة النتائج المحققة من المشاريع المنجزة وتكثيف أدوات التعمير مع الاتجاهات الجديدة عن طريق مراجعتها أو تحديثها.

وكخلاصة لهذه المراحل يمكن الحكم بأن قوانين التعمير والتحضر لم تعرف الاستقرار وكانت ملازمة للتغيرات التي طرأت على نظام الحكم في البلاد وعلى اعتبار أن التشريع يتأثر ويؤثر في الخيار السياسي والاقتصادي والاجتماعي فقد خضعت المنظومة العمرانية في الجزائر عبر مختلف المراحل السياسية إلى مراجعات تتلاءم وظروف كل مرحلة.

II- المنظومة القانونية للتعمير في الجزائر:

بناء على التطور التاريخي للمنظومة القانونية، اعتمدت الجزائر في تنظيم مجالها العمراني على أدوات التهيئة والتعمير، مستندة على جملة من القوانين التي تتوافق مع اتجاهات التنمية وقد أوكلت مهمة إعدادها وتنفيذها إلى مصالح وزارية ومديريات التعمير والبناء الولائية والجماعات المحلية. وتتمثل أهم القوانين المنظمة للعمران منذ الاستقلال إلى يومنا:

1. القوانين المنظمة للعمارة قبل 1990:

ونحصرها حسب تسلسلها الزمني من فترة الاستقلال حتى سنة 1990 فيما يلي:

جدول رقم (1-1) القوانين المنظمة للعمارة قبل 1990

أهدافه	النص التشريعي
صدور أول نص تشريعي في مجال التعمير	
تنظيم مختلف التدخلات على النسيج الحضري.	الأمر 67-75 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض من أجل البناء.
تنظيم ظاهرة النمو الديمغرافي والتوسع العمراني الكبير والبناء الفوضوي في أطراف المدن	
احترام التنظيمات المعمول بها في إطار مخطط التعمير المصادق عليه.	القانون 02-82 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي.
تحقيق التوازن بين النمو الاقتصادي وحماية البيئة والمحافظة على إطار المعيشة في ظل احترام التهيئة العمرانية.	القانون 03-83 المؤرخ في 05/02/1983 المتعلق بحماية البيئة
تعيين قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها	
ويحدد شروط استعمال الأرض والذي لا يكون إلا برخصة بناء أو رخصة تجزئة مصادق عليهما كما يضبط التعاملات على الأراضي العقارية من بيع أو استغلال.	الأمر 01-85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.
تنظيم المجال العمراني	
يحدد الإطار التطبيقي للسياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية للحفاظ على المجال الجغرافي وحمايته.	القانون 03-87 المؤرخ في 27/01/1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية

القطيعة كبرى بين المرحلة السابقة والمرحلة اللاحقة

المصدر: الجريدة الرسمية ديسمبر 1990

2- سياسة التعمير الجديدة بعد 1990:

وفي مطلع التسعينات، وفي ظل الإصلاحات التي شرعها دستور 1989، عرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة والتعمير تحولا كبيرا تجسد في صدور قوانين نحصرها في:

جدول رقم (2-2) القوانين المنظمة للعمارة بعد 1990

أهدافه	النص التشريعي
المسيرون	
تحديد صلاحيات ومجال تدخل الجماعات المحلية في ميدان التعمير والبناء كهيئات إدارية لضمان الرقابة وتنظيم وتسيير المجال.	قانونا الولاية 90/09 والبلدية 90/08 المؤرخين في 1990/04/07
تنظيم المجال	
تصنيف الأراضي من حيث ملكيتها، طبيعتها، استغلالها ونوعية التدخل عليها للأراضي العامرة والقابلة للتعمير وفقا لما تسطره أدوات التهيئة والتعمير.	قانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري،
ضبط قواعد النشاط العمراني وتقنين أدوات التهيئة والتعمير	
تحديد القواعد العامة لتنظيم واستغلال الأراضي القابلة للتعمير في إطار احترام السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية اعتمادا على أدوات التهيئة والتعمير وآليات التحكم في العمران من خلال مختلف الرخص والشهادات.	قانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير متبوعا بمجموعة من المراسيم
كشفت الكوارث الطبيعية التي عرفتها الجزائر من فيضانات العاصمة 2001 سنة وزلزال بومرداس سنة 2003، عن ضعف المنظومة العمرانية المعمول بها، فكان لزاما على المشرع إدراج مفهوم	

الكوارث الطبيعية والأخطار الكبرى ضمن قوانين التهيئة والتعمير .	
تكملة قوانين التعمير بقوانين المختلفة	
أدرج الكوارث الطبيعية والأخطار التكنولوجية ضمن أحكام هذا القانون والتي يجب إن تأخذ في الحسبان أثناء إعداد أدوات التهيئة والتعمير .	القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29 اتبع بمجموعة من المراسيم.
منع البناء منعا باتا، في المناطق التي تعرف خطرا من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية المصنفة كالفيزانات، الانزلاقات، وارتقاقات خطوط الضغط العالي.	القانون 04 / 20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث
التحكم في المظهر العمراني والحد من الفوضى العمرانية	
إدخال الترتيبات الضرورية التي تسمح للسلطات الإدارية والقضائية، في إطار احترام القانون التوجيهي للتهيئة والتعمير لوضع حد للانحرافات العديدة التي تشوه المحيط العمراني	-القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بالتسوية.

المصدر: الجريدة الرسمية ديسمبر 1990

بتحليل هذين الجدولين نستنتج أن هذه الترسانة والحجم الكبير من القوانين تدل على أهمية مجال التهيئة والتعمير في التنمية الاجتماعية والاقتصادية للبلاد. ولكن وبحكم الظروف المختلفة التي تعيشها الجزائر والتطورات الحاصلة في الميدان الاقتصادي والاجتماعي والسياسي وتأثيرها على التطور العمراني يبقى المشرع في كل مرة يعيد النظر في القوانين والتنظيمات المعمول بها ويكيفها وفقا للمستجدات الوطنية. فهل يا ترى ستحقق هذه القوانين الغاية المنشودة لها؟ أم ستبقى مجرد محاولات أو بالأحرى استنساخ لقوانين تجاوزتها الدول ليصححها المشرع الجزائري لاحقا دون محاولة جادة لاستخلاص قوانين تتماشى مع معطيات المجتمع الجزائري وتضبط تنميته العمرانية على أمد طويل وفقا لإستراتيجية قوية تقوم على مبدأ القانون لكل والكل للقانون في إطار منظومة عمرانية متكاملة.

III - أدوات التهيئة والتعمير في ظل القانون 90-29:

سننظر في هذا الجزء إلى أدوات التهيئة والتعمير وإجراءات إعدادها.

1- تعريف أدوات التهيئة والتعمير:

هي تلك الآليات التي تحدّد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية وتضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدّد الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر ومن جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية وذات المنفعة العامة والبنائات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات والمساكن وتحدّد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية¹⁵.

2- أهدافها ومبادئها:

أهم المبادئ التي جاء بها القانون 90-29 هو أنه جعل أدوات التعمير قابلة للمعارضة بها أمام الغير وجعلها ملزمة للجميع بما فيها الإدارة ذاتها بنصّ المادة 14 "... وتلتزم السلطة التي وضعتها باحترام محتوَاهما " وكما تنص المادة 10 على أنه "لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون".

كما تتكفل أدوات التهيئة والتعمير ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على هذه الأدوات عند إعدادها¹⁶.
وتعتبر المخططات الوطنية والإقليمية مرجعا أساسيا في تحديد التوجهات الأساسية لأدوات التهيئة والتعمير وتضبط كل عمليات التدخل على النسيج العمراني على المدى القريب، المتوسط والبعيد.

15: المادة 04 من القانون 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-29.

16: المادة 13 من نفس القانون.

3- أدوات التهيئة والتعمير:

تتمثل أدوات التهيئة والتعمير في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)، ومخطط شغل الأراضي (POS) وتقوم هاتين الأداتين على جملة من القواعد العامة التي لا بد من مراعاتها عند إعدادها وتتمثل في:

* السلامة والأمن العمومي: أكد المرسوم التنفيذي في مواده من 02 إلى 25 على ضرورة إقامة البنايات مهما كان استعمالها بطريقة تضمن السلامة والأمن العمومي.

* المظهر الخارجي: أولى المشرع في المواد من 27 إلى 31 أهمية كبيرة للمظهر العمراني سواء للبنايات وشكلها أو من حيث التهيئة الخارجية.

* البنايات ذات الاستعمال السكني: أكد المشرع في المواد من 32 إلى 45 على ضرورة احترام جملة من المعايير والمقاييس الخاصة بتوزيع المجالات داخل البنايات المعدة للسكن.

3-1 المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية:

❖ تعريف المخطط التوجيهي (PDAU):

عرفت المادة 16 من القانون 90-29 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو مجموع البلديات آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخططات شغل الأراضي، يقسم المجال إلى أربعة قطاعات:

أ- **القطاعات المعمرة:** تشمل الأراضي التي تشغلها بنايات متجمعة وكذا المساحات الفاصلة بين هذه البنايات والتجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة.

ب- **القطاعات المبرمجة للتعمير:** هي القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط على مدى عشر سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ج- **قطاعات التعمير المستقبلية:** تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد على مدى عشرين سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

د-القطاعات غير القابلة للتعمير: وتشمل كل الأراضي التي تكون فوقها حقوق البناء محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات، مثل مناطق الثروات الطبيعية المحمية، والمناطق التي لا تسمح بها إلا المنشآت الفلاحية والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية والتي قد تشكل خطورة في حالة تعميمها¹⁷.

❖ موضوعه:

حدد موضوعه بموجب المادة 16 والمادة 18 من قانون 29/90 المعدل والمتمم كما يأتي:

-تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة البلديات وهذا بتقسيم إقليمها إلى أربعة قطاعات:

القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية، القطاعات غير قابلة للتعمير.

-تحديد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهيكل الأساسية.

-تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

وجاء المشرع بالمواضيع المذكورة أعلاه التي تمثل مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بصفة شاملة وترك أمر تحديدها للتنظيم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم¹⁸.

17: لبشافي دنيا، بوصول فريدة، مخطط شغل الأرض بين النظري والتطبيقي -دراسة حالة مخطط شغل الأرض رقم 05

لمدينة مداوروش سوق اهراس -مذكرة لنيل شهادة الماستر في كلية علوم الأرض والهندسة المعمارية، 2018 ص 09

18: غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، القانون

وتسيير الإقليم جامعة قسنطينة 2012 ص 15.

❖ أهدافه:

- تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية أو البلديات المعنية، انطلاقا من التوجهات العامة التي تقدمها أدوات التهيئة الإقليمية واعتمادا على مخططات التنمية.
- يحدد شروط عقلنة استعمال المجال ويهدف إلى الاستغلال العقلاني والأمثل للموارد الاقتصادية.
- يحدد آجال انجاز مخططات شغل الأراضي ومناطق التدخل على النسيج العمراني.
- يقسم المجال المعني إلى قطاعات معمرة، قطاعات قابلة للتعمير على المدى القريب المتوسط، وقطاعات مستقبلية التعمير وأخرى غير قابلة للتعمير.
- الحفاظ على البيئة، الأوساط الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي.
- الحفاظ على النشاطات الفلاحية.
- تحديد المناطق التي تتطلب حماية خاصة كالمواقع والمناظر.
- يحدد توقعات التعمير وقواعده.

نلاحظ أن أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تقتصر على تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني بل يهدف أيضا إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها. وتظهر أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في أنه الوثيقة المرجعية لكل أعمال التدخل في العقار وبعد المصادقة عليه يعتبر ملزما لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية حتى في الجهة المعدة له كما تظهر أهميته أيضا في تحديد الاحتياجات العقارية كونه هو المقسم للعقارات على تراب البلدية لذلك فإنه يتطلب معرفة الأملاك العقارية، طبيعتها وكذا معرفة طرق استعمالها تفاديا للنمو العمراني العشوائي والاستغلال اللاعقلاني للأملاك العقارية للبلدية بغرض توفير الاحتياجات الأساسية داخلها. يوضع على مستوى البلدية أو مجموعة من البلديات من أجل التوجيه والتحكم في التنمية وبهدف صياغة صورة مجالية تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليمها¹⁹.

19: غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم جامعة قسنطينة 2012 ص 16.

❖ إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير²⁰:

يلخص الشكل رقم 01 إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

❖ محتوياته:

-يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تطبيقا للنصوص القانونية التي تحدد إطاره القانوني المكونات التالية:

أولا: التقرير التوجيهي:

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

-تحليل الوضع القائم، تقييمه وتشخيصه بجميع عناصره ووضع الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي، الديمغرافي والثقافي للتراب المعني وتحديد إمكانيات التنمية التي تتضمن الإطار الفيزيائي والطبيعي للأماكن، التحليل الديمغرافي والسوسيو اقتصادي، تعيين الشبكة العمرانية الحضرية والريفية واقتراح آفاق التنمية في البلدية أو البلديات المعنية التي تشمل آفاق السكن والعمل والمرافق على المدى الطويل والمتوسط والقصير.

-قسم التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجهات الخاصة في مجال التهيئة العمرانية، حماية الساحل وتخفيف المخاطر الطبيعية والتكنولوجية.

ثانيا: لائحة التنظيم:

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

-التخصيص الغالب للأراضي وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة لا سيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون 02-02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته.

20: المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم من المادة 02 الى المادة 18.

-الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.

-الارتقاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.

-المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية مرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها، تحديد موقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها.

-فضلا عن ذلك يحدد شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب الوطني كما وردت في الفصل الرابع من قانون 90-29 المعدل والمتمم تتمثل في: الساحل، الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد.

-المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية لا سيما التصدعات الزلزالية أو الانزلاقات أو انهيارات التربة والفيضانات.

-مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الأساسية لا سيما منها المنشآت الكيماوية والبتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة.

-المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل.

ثالثا: الوثائق والمستندات البيانية:

تشتمل خاصة على المخططات وهي:

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

2-مخطط التهيئة: يبين حدود ما يلي:

- القطاعات المعمر، القابلة للتعمير وتلك المخصصة للتعمير في المستقبل.
- بعض أجزاء الأرض: الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانات الزراعية المرتفعة أو الجيدة والأراضي ذات الصيغة الطبيعية والثقافية البارزة.
- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي التي تأتي تنفيذا له.

3-مخطط الارتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.

4-مخطط التجهيزات والشبكات المختلفة: كشبكة الطرق، التزود بالمياه، شبكات الصرف الصحي، وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.

5-مخطط يحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل.

-تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل والدراسات الجيوتقنية.

-تحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية طبقا للإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها²¹.

❖ المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

تنتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على ثلاث مستويات عملا بأحكام المادة 27 من القانون 90-29 حسب الحالة وتبعا لأهمية البلديات كما يأتي:

-بقرار من الوالي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي والبلديات المعنية التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.

-بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني للبلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.

-بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات المعنية والتي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر، يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مما يأتي:

- مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

21 : المرجع السابق ص17 غواس حسينة.

- رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية المعنية.

- سجل الاستقصاء العمومي، ومحضر قفله والنتائج المستخلصة من قبل المفوض المحقق أو المفوضين المختصين.

- الوثائق المكتوبة والبيانات للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المبينة في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.

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

2-3 مخطط شغل الأراضي:

❖ تعريف مخطط شغل الأراضي (POS):

يعرف مخطط شغل الأراضي كما تنص عليه المادة 31 من القانون 90-29 على أنه أداة من أدوات التعمير التي تحدد بالتفصيل أسس استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا للتوجيهات والتنظيمات التي أقرها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. وهو يغطي جزء من تراب بلدية واحدة أو مجموعة من بلديات تجمعها مصالح اقتصادية.

❖ أهداف مخطط شغل الأراضي:

- تتمثل أهداف مخطط شغل الأراضي والتي حددها القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم فيما يلي:
- تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري وحقوق البناء واستعمال الأراضي، المظهر الخارجي للبنىات وأنماطها وكذا استعمالاتها المسموح بها.
 - تعيين الكمية القصوى والدنيا المسموح بها في البناء.
 - تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذا الشبكات المختلفة ومميزات طرق المرور والمنافذ.
 - تحديد الارتفاعات، والأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.
 - تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.
 - تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء²³.

23: انظر المادة 11 من القانون رقم 04-05.

❖ إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي:

حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28-03-2012 إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي، ونلخصه في الشكل رقم 02.

❖ محتوى مخطط شغل الأراضي:

يضم ملف مخطط شغل الأراضي لائحة التنظيم والوثائق البيانية.

▪ لائحة التنظيم: وتشتمل 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.

▪ **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 والارتفاعات المختلفة.
- مخطط الوضع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يبرز الصورة الحالية لتركيبية النسيج الحضري من إطار مبني شبكة الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة.
- مخطط التهيئة العامة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يحدد ما يأتي:

* المناطق المتجانسة.

* موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة 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، وعلو بنايات.

وباستثناء مخطط الموقع، فإن جميع المخططات المذكورة تعد وجوبا بمقياس 1/500 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات.

❖ المصادقة على مخطط شغل الأراضي:

يرسل مخطط شغل الأراضي بعد تعديله مصحوبا بسجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال (30يوما) من تاريخ استلامه لملف المصادقة وإذا انتهت هذه المهلة (30يوما) ولم يبدي الوالي ملاحظاته حول المشروع اعتبر رأيه موافقا، وبعدها يصادق المجلس الشعبي البلدي بموجب مداولة على مخطط شغل الأراضي مع الأخذ بعين الاعتبار ملاحظات الوالي وبعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي من طرف المجلس الشعبي البلدي، يتم تبليغه إلى الجهات الآتية والتي حددتها المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المذكورة أعلاه وهي:

- الوالي المختص أو الولاية المختصون إقليميا.
 - المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.
 - الغرفة التجارية والفلاحية.
- وبعدها يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليها تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين فيه ما يلي:
- تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف.
 - الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها.
 - قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون الملف منها.

3-3-مراجعة مخطط شغل الأراضي:

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 لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.

- إذا طلب ذلك وبعد 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.²⁴

24: الدكتورة اقلولي المولودة ولد رابح صافية أستاذة محاضرة أكلية الحقوق جامعة تيزي وزو، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية.

خلاصة:

نستخلص من دراسة المنظومة القانونية للتعمير أنه رغم محاولات الإصلاح العديدة التي تبنتها الجزائر للتحكم في التوسع العمراني السريع للمدن بعد صدور قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم، لم تغير شيئا من مظاهر الحياة العمرانية والاجتماعية بحيث ظلت هذه الأدوات كسابقتها ناقصة وغير كافية للنهوض بالمجتمع نحو تنمية عمرانية متكاملة ومتوازنة.

كما نستنتج أنه ورغم أن هذا القانون سن أدوات للتهيئة والتعمير رديعة في جوهرها تقنية في تطبيقها إلا أن هذه الوسائل غالبا ما تصطدم بواقع يجعلها غير قابلة للتطبيق، وأداة تجاوزها الزمن بسبب طول فترة إعدادها مما أنتج نسيج عمراني يتسم في أغلب المدن بالتشوه نتيجة مخالفة قوانين العمران وضعف المراقبة والامبالاة المسؤولين إزاء اعتمادها كأداة تخطيطية، إلى جانب التوسع بشكل عشوائي على الأراضي الفلاحية والمناطق غير القابلة للتعمير.

الفصل الثاني:
نموذج عن مخطط
شغل الأرض pos

تمهيد:

اعتمدت بعض دول العالم على انتهاج أسلوب التخطيط الجديد وتغيير مخططاتها للمجال والمدينة في انتهاج مبادئ الاستدامة و تحقيق فكرة الأحياء الايكولوجية و التي تلبي متطلبات السكان ، إذ تختلف فيما بينها من حيث التقنيات المتبعة في ذلك و هذا راجع لاختلاف المعطيات المتاحة لكل بيئة انطلاقا من المعطيات الطبيعية مثل : الموقع و المناخ , إلى المعطيات البشرية كدرجة وعي السكان بالمشروع . إذ تحتل الدول الأوروبية الصدارة في مجال تغيير مخطط شغل الأرض إلى مخطط المحلي العمراني وتطبيق الأحياء الايكولوجية و سنتطرق في هذا الفصل لعرض مثال بدولة فرنسا التي تبنت فكرة plu والذي يلبي احتياجات التنمية المستدامة. وسنقوم بوضع مقارنة بين بمخطط شغل الأرض لمدينة بسكرة و المخطط المحلي العمراني الفرنسي للوقوف علي ايجابيات وسلبيات كل مخطط.

1- قانون التضامن والتجديد الحضري:

قانون التضامن والتجديد الحضري يهدف على وجه الخصوص إلى تطوير أدوات جديدة لزيادة التحكم في التنمية الحضرية وتحسين التوازن الاجتماعي داخل المدن والأحياء، فهو يجمع بين مجالات تخطيط المدن والإسكان والنقل في نهج فريد من نوعه، ويركز هذا التحديد في الإطار القانوني لسياسة تخطيط المباني من أجل ضمان تنمية متماسكة وموحدة ومستدامة ويركز التجديد الحضري على ثلاثة مبادئ.²⁵

2- مبادئ قانون التضامن والتجديد الحضري:

1. **المشاركة والتضامن:** تتضمن هذه الفكرة مفاهيم التجديد الحضري والتبادل والتنوع الاجتماعي وتعزيز الروابط بين المناطق الحضرية.

2. التنمية المستدامة وجودة الحياة:

لم يعد كافياً أن تكون المدينة مصممة لتتنقل السيارات فقط حولها، وعليه فينبغي إعطاء أولوية جديدة لوسائل النقل الأخرى، كالدراجات، ووسائل النقل الحضري الجماعي... الخ. ويجب تطوير المدن مع احترام المناطق المحيطة بها، مع الاهتمام بالاقتصاد والتوازن مع المناطق الريفية. ويجب الاهتمام بالبيئة الحضرية والأخذ بعين الاعتبار العوامل المناخية في تصميم النسيج الحضري، وإدارة النفايات والمساحات الطبيعية والمحلية.

3. الديمقراطية واللامركزية:

تبسيط القوانين لجعلها في متناول الجميع من خلال تشجيع الحوار والنقاش العام، إنها مسألة إعطاء قانون تخطيط المدن محتوى يقدم الأهداف والمبادئ بدلاً من الإجراءات؛ حيث يسهل حق التعبير عن مشروع التنمية المحلية الخاضعة للرقابة.²⁶

ومن خلال هذه المبادئ الثلاثة نميز الأهداف الأساسية لهذا القانون:

²⁵ مجلة العلوم والتكنولوجيا العدد 34، POS إلى PLU الجديدة في بسكرة ص 63-62، الأستاذ حسين بومعراف 2011 جامعة بسكرة .

²⁶ المرجع نفسه.

3- الأهداف الأساسية لهذا القانون:

1-تشكيل تماثل للسياسات الحضرية: النظر في التخطيط الحضري على أساس منطق التنظيم الوظيفي لمواجهة تحديات العصر على مستوى التجمع في إطار خطط التماسك الإقليمي على مستوى البلدية مع خطة تخطيط المدن المحلية، فالجمع بين السياسات المكانية وسياسات التنقل في خدمة التنمية المستدامة مع إنشاء الحركة الحضرية وخطة إسكان سوف يمكن البحث عنها في تطوير المشاريع الحضرية الحقيقية.

2-يشكل التجديد الحضري الطريق إلى التنمية المستدامة من خلال ضمان الاستخدام الأمثل للمساحة والتقليل من تأثير العوامل المناخية على راحة الأفراد في الفضاءات الحضرية، وتأثير التلوث المرتبط بالتنمية غير المنضبط لحركة مرور السيارات.

3- إنشاء مدنية مركزة من خلال تكثيف المناطق المجهزة وتشجيع التنوع الحضري.

4- ضمان التنمية المتماسكة للمناطق الحضرية وشبه الحضرية والريفية التي تشكل معا منطقة المعيشة والسكن والعمل نفسها.

4 المخطط المحلي العمراني PLU:

المخطط المحلي العمراني هو أداة لإدارة الأراضي، ينظم البيئة المعيشية داخل الإقليم البلدية ويخضع لقوانين و ALUR و Grenelle ويجب أن تكون متوافقة مع الوثائق البلدية (Supracommune).

- أداة لمشروع حيث يرسم وجه المدينة المستقبلي.

- أداة تنظيمية، يحدد وينظم استخدام الأرض في جميع أنحاء أراضي البلدية.

-أداة لرسم معالم العمران والمعيشة في المدينة وفق مبادئ التنمية المستدامة¹.

5-أهداف المخطط المحلي العمراني PLU:

وهذا المخطط يهدف إلى :

-ضمان إدارة متماسكة ومتوازنة للتنمية البلدية.

- السعي إلى تحقيق التوازن بين التنمية الحضرية والحفاظ على الفضاءات الطبيعية والزراعية، من منظور التنمية المستدامة .

- أداة لمشروع يرسم وجه البلدية للغد، التجديد الحضري، الإسكان والتنوع الاجتماعي، وتنوع الوظائف الحضرية.

6- خصائص المخطط المحلي العمراني:

6-1- محتوى PLU بما يتعلق بالقانون:

تم إصدار PLU في 13 ديسمبر 2000 وتم تصنيفها بالفعل كوثيقة لتخطيط المدن "القانون العام" للبلديات وسكانها، يحدد خصائص الكتل والأحياء أو القطاعات التي تتم هيكلتها أو إعادة هيكلتها، وتحديد المساحات القائمة ذات الوظيفة المركزية والتي يتم إنشاؤها أو تطويرها وتخطيط إجراءات وعمليات التطوير التي سيتم تنفيذها لا سيما في ما يتعلق بمدخل المدن، ومكافحة الظروف غير الصحية والتجديد الحضري .

إنّ قانون 13 ديسمبر 2000 الصادر عن الجريدة الرسمية بتاريخ 14 ديسمبر 2000 يخصص عنوانه الرابع للمخططات المحلية الحضرية (المادة L123-1 إلى L123-20)، قانون التعمير .

وتنص المادة L123-1 من قانون التضامن والتجديد الحضري المؤثرات الأولى حول محتوى PLU ، وهذا الأخير يكشف التشخيص في ما يتعلق بالتوقعات الاقتصادية وتحديدات الاحتياجات في مجال التنمية الاقتصادية، وتخطيط المباني والبيئة والتوازن الاجتماعي للسكان والنقل والتجهيزات والهياكل والخدمات ويقدمون مشروع التنمية والتنمية المستدامة، وموضوعات مختلفة مثل البيئة، المناظر الطبيعية، ومكافحة الظروف غير الصحية وتنوع الأحياء والتجديد الحضري، وهي تغطي كامل تراب البلدية وتضع القواعد العامة وتسهيلات استخدام الأرض مما يحقق الأهداف المذكورة في المادة L123-1 .

وعلى هذا النحو يمكن تحديد استخدام الأرض وفقا للاستخدامات الرئيسية التي يمكن استخدامها فيها:

- تحديد القواعد المتعلقة بتوجيه وضعية الإنشاءات المبرمجة.
- تحديد القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للنفايات وخصائصها، وتخطيط المناطق المحيطة بها من أجل الاندماج بشكل أفضل في البيئة المناخية.

- تحديد المناطق التي يمكن التصريح بها بعمليات تخطيط المدن، وحتى فرضها، وتحديد مسارات الطرق المراد إنشاؤها أو الحفاظ عليها.
 - تحديد المواقع المقترحة (المحجوزة) وتحديد المناطق (الأراضي) القابلة للتعمير وغير القابلة للتعمير، وترسيم المناطق المتعلقة بالصرف الصحي وتحديد الحد الأدنى أو أكثر لمساحة الأرض القابلة للتعمير.
 - تثبيت COS لتحديد كثافة الإنشاءات المسموح بهان ويمكن للرسومات أن تحوي معلومات تتعلق بتضاريس الطبيعة.
- إن حقوق الارتفاقات يمكن لـ PLU إحداثها في المناطق الحضرية محدودة في المادة 2-123 L من قانون التضامن والتجديد الحضري، وتتعلق على وجه الخصوص بالمواقع المخططة للتنوع الاجتماعي وموقع الطرق وخصائصها.
- والأشغال العامة والمساحات الخضراء التي سيتم إنشاؤها أو الحفاظ عليها والأراضي التي يمكن استخدامها للتجهيزات، وإجراءات تطوير وتعديل PLU محددة في المواد 8-5-123 L من القانون، وتحدد المادة 19-123 التدابير الانتقالية لإجراء تطبيق pos أو التعديل قبل دخول القانون حيز التنفيذ.
- وترد شروط تطبيق الفصل 4 من القانون في المرسوم رقم 2001/260 المؤرخ في 27 مارس 2001 في المواد 1-123 إلى R123-25.
- وبموجب المادة R123-1 فإنّ PLU يتضمن تقريراً تقديمياً، ومشروع تخطيط التنمية المستدامة للبلدية، ولائحة تتضمن وثيقة مكتوبة ووثائق بيانية وملاحق.

7- محتويات المخطط المحلي العمراني:

7-1- تقرير عرض:

- تشخيص تم وضعه وفقا للتنبؤات الاقتصادية والديمغرافية، ويحدد الاحتياجات، كما هو موضح في المادة 1-123.L.
- تحليل الحالة الأولية للمواقع والبيئة، بالإضافة إلى الظروف المناخية والآثار الوظيفية لتنفيذ الخطة في ما يتعلق بأهداف المادة 1-123.L، ثم يقدم تقريرا عن التطورات والاحتياجات المخطط لها.

- يشرح الاختيارات التي تم إجراؤها لترسيم حدود المناطق ووضع أسباب القيود الإدارية على استخدام الأراضي التي تم إجراؤها في التنظيم، ويبرز مؤسسة وقطاعات المناطق الحضرية؛ إذ يقوم البناء والمنشآت على مساحة أكبر من القيمة المحددة بموجب اللائحة في تصنيف 2-123.L .

7-2- مشروع التنمية والتنمية المستدامة: إن مشروع التنمية والتنمية المستدامة يحدّد المبادئ التوجيهية الأساسية والتخطيط الحضري والتطور الحضري التي تعتمد عليها البلدية خاصة بهدف التجديد الحضري، والحفاظ على الجودة الحضرية والمعمارية والبيئية.

- تحديد المساحات ذات الوظيفة المحايدة، وتحديد الإجراءات والعمليات لتعزيز التجديد الحضري، وتحديد الموقع وخصائص الشوارع والمسارات، ومسارات الدراجات والفضاءات العامة المزمع إنشاؤها أو الحفاظ عليها أو تحسينها.

- تحديد موقع الأنشطة العامة الرئيسية والمنشآت ووضع التدابير اللازمة لضمان التنوع التجاري في المناطق وتوفير شروط تطوير مداخل المدينة مع الأخذ بعين الاعتبار المضايقات والأمن والتخطيط الحضري والجودة المعمارية والمناظر الطبيعية وتحديد التدابير المتوخاة للحفاظ على المناظر الطبيعية والبيئية، ويختلف عن الجزء التخطيطي للبلدية من حيث أنه يحدد المشروع السياسي لها، وكذلك المشاريع المختلفة التي تنوي البلدية تنفيذها على أراضيها (مناطق التنمية المتضافرة- التقسيم- إعادة الهيكلة- معاملة الجمهور - الفضاء).

وتكمن حداثة هذه الوثيقة في درجة الدقة التي يمكن أن تحملها.

✓ وفي الواقع يتعلق الأمر بإعطاء أكثر قدر من التفاضل والدقة حول المشروع، وتعديل جزء التطوير والتنمية المستدامة في المستقبل وتحديد المعلومات المستجدة.

- ✓ إن هذه التهيئة والتنمية المستدامة قابلة للتنفيذ ، ولذلك يجب أن تكون جميع العمليات والمشاريع متوافقة مع المبادئ التوجيهية البلدية.
- ✓ ويجب استخدام هذه المبادئ التوجيهية التي حددتها الوثيقة بدقة.
- ✓ تحدد اللائحة المناطق الحضرية 4 والمناطق التي سيتم تحضرها ومناطق AU مناطق فلاحية N والمناطق الطبيعية والقاسية A. بالإضافة إلى القواعد التي تطبق هناك، قد تضع قواعد مختلفة للإنشاءات اعتمادا على ما إذا كانت سكنا أو مكتبا أو فنادق أو تجارة أو حرفا أو صناعة وما إلى ذلك (المادة R123-4 إلى R123-7).
- ✓ تحدد المادة R123-8 شكل خطط تقسيم المناطق ويجب أن تحدد هذه الحدود بين المناطق المختلفة وعلى خط النطاق 1/5000 المخطط بأكمله وخطه 1/2000.
- للمناطق الحضرية والمناطق التي سيتم تحضرها، وتحدد اللائحة القواعد 14 مادة: تطبق على الأرض وفقا للمادة R123-10.

3-7- وثائق مكتوبة ووثائق بيانية :

محتوى المستندات الرسومية محدد في المواد P123-9 إلى R123-12: توضح هذه الوثائق المناطق الحرجة المصنفة التي سيتم الحفاظ عليها أو إنشاؤها (L 130-1) والقطاعات التي تحتاج إلى تشغيل الخدمات العامة والنظافة والحماية من الإزعاج، والحفاظ على الموارد الطبيعية؛ حيث توجد المخاطر الطبيعية (الفيضانات، حرائق الغابات، التآكل والانهيئات الأرضية وما إلى ذلك ...).

-تبرير الخطر أو تثبيت الشروط:

الشروط الخاصة للبناءات أيا كانت طبيعتها الدائمة أو غير دائمة، والقطاعات المحمية بسبب غنى أرضها أو باطنها، وقواعد تحديد المنشأة والمواقع المخصصة للطرق والأشغال العامة والمساحات والمناطق الخضراء، والقطاعات التي يجوز فرض أو الترخيص لأسباب تخطيطية أو معمارية، أو إعادة إعمار في الموقع، أو تطوير المباني القائمة بكثافة تساوي الكثافة الأولية على الأكثر، ويجوز للسلطة المختصة إصدار تراخيص البناء أو إخضاعها لها، وهدم المباني القائمة على موقع البناء المخطط له ومحيط خطة النقل الحضري وعناصر المناظر الطبيعية والمناطق والشوارع والمعالم الأثرية والمواقع التي سيتم حمايتها أو تعزيزها لأسباب مناخية أو جمالية أو تاريخية أو بيئية.

7-4- ملاحق:

ملاحق تتعلق بحقوق الارتفاقات الخاصة بالمرافق العامة وشبكات مياه الصرف الصحي القائمة (المخطط، التعليمات الفنية للنفايات، مياه الصرف الصحي، والمعالجة والتخلص من النفايات). والأقسام الفرعية وخطة التعرض للضوضاء، البنية التحتية الأرضية والقطاعات المجاورة لها إلى القطاعات المحمية، إلى مناطق التنمية المسبقة و محيطات التنمية ذات الأولوية، إلى المناطق الخاصة لاستغلال المحاجر بموجب المواد R123-14 وتتسم هذه المرفقات بأنها تأتي في شكل مكتوب ورسوم بيانية.

يتم تعديل بعض المواد فقط، ولكن المبدأ يظل كما هو، ويجب أن تكشف الوثائق الرسومية عن قدر أكبر من المعلومات من ذي قبل، مثل مناطق الحظر والعناصر التي يجب أخذها في عين الاعتبار للتخطيط الحضري، والجودة المعمارية والبيئة للموقع، وكذلك قطاعات المشروع. و الملاحق بحاجة إلى أن تكون أكثر شمولاً من خلال معالجة المزيد من المستندات التي تخضع لها البلدية.

8 - مواد المخطط المحلي العمراني plu :

1. استعمال الأرض واستخدامها للزراعة.
2. إشغال الأرض واستخدامها بشروط خاصة.
3. شروط الوصول إلى الأراضي بالطرق العمومية والخاصة والوصول إلى الطرق المفتوحة والعامّة.
4. شروط خدمة الأرض بالشبكات.
5. الحد الأدنى لمساحة الأرض القابلة للبناء. وعندما تكون هذه القاعدة مبررة بقيود التقنية المتعلقة بإحداث نظام صرف صحي غير جماعي.
6. موقع البناء بالنسبة للطرق وحقوق المرور.
7. موقع البناء بالنسبة لحدود التقسيم.
8. موقع الأبنية بالنسبة لبعضها البعض في العقار نفسه.
9. بصمة المباني .
10. الحد الأقصى لارتفاع المباني.

11. المظهر الخارجي للمباني.

12. الالتزامات المفروضة على العقار ليس في إنشاء مواقف السيارات.

13. الالتزامات المفروضة على المقاولين من حيث إنشاء المساحات المفتوحة ومساحات اللعب والمزارع.

14. معامل استخدام الأرض المحدد في المادة R123-10 فقط المادة 7/6 من اللائحة إلزامية.

-8-1-ULP أداة لرؤية عالمية لتنظيم الأراضي البلدية:

تتمثل وظيفة PLU في إعطاء وتقديم رؤية شاملة تجاه البلدية من خلال المشروع الحضري الذي قامت بتطويره؛ ولذلك فتتطلب مثل الوثيقة يميل إلى أن يكون مختلفا عن pos التقليدي ويعتبر PLU جزءا من التخطيط والتنمية المستدامة للبلدية

إن القواعد المنصوص عليها في المواد 14 لكل منطقة تحكم ببساطة المعايير المادية للمدينة. الخدمة والارتفاع والمظهر الخارجي والكثافة بمعنى محتوى المدينة، ومع ذلك فالفرد لا يقدر نوعية الحياة من خلال الجودة الجسدية بقدر ما يقدرها من خلال الرضا الشخصي؛ أي المحتوى. لقد كان تخطيط المدينة يعتمد في المقام الأول على معايير كمية وفنية ووظيفية.

أما المعايير الأكثر نوعية المتعلقة بالتنمية الاجتماعية فهي أكثر ذاتية، وبالتالي أكثر صعوبة في ترجمتها إلى معايير؛ ولذلك لا يمكن اعتبار pos غاية في حد ذاتها، بل هو يخدم مشروعا حضريا، وبالتالي تصبح خطوة بسيطة في تمويل الفضاء الحضري، وخطوة قانونية في خدمة المشروع.

إن وجود مشروع حضري يراعي حاجة التماسك بين السياسات المختلفة، ويجعل من الممكن إعادة التركيز على التدخل العام على مبادئ مثل الحفاظ على المساحات الحضرية من تأثير العوامل المناخية والحفاظ على المساحات الطبيعية والزراعية والتخطيط الحضري المستدام والتنوع الحضري يجب أن يساهم في:

- خلق أماكن للحوار والتفاوض لتنفيذ المشاريع الإستراتيجية وتنمية المجال الحضري.
- النظر في معالجة الفضاء العام والمناظر الطبيعية والضوء والعوامل المناخية ومكافحة التلوث والجهود المبذولة من أجل بيئة حضرية جيدة كأبعاد أساسية لوثائق تخطيط المدن.

- السعي إلى الاتساق بين التخطيط المكاني والتنقل والسكن، وبالتالي تجنب إصدار وثائق متجاوزة.
- تفعيل مبادئ وأهداف التشاور والممارسات الديمقراطية بدلا من الإجراءات والشكليات.
- في هذه الوثيقة المقاربة الذاتية والحساسة للجمال تسبق بالضرورة المقاربة الوظيفية والمادية؛ لأنها في حد ذاتها تسبق النقل القانوني والتنظيمي.
- التطورات الاجتماعية والثقافية والاقتصادية وتطور التراث والمناظر الطبيعية شرط لتنظيم العمل الوظيفي والنهج الكمي. وبالتالي فالنوعية يجب بالضرورة أن تسبق أو تصحب الكم، وهذا ما يعكس منطق pos التنظيمية.
- إن دراسة مسبقة حول الرؤية المستقبلية للإقليم أمر ضروري للمشروع الحضري. وله أيضا وظيفة مهمة، فهو يطمئن المسؤولين المتخفين بما يتعلق باختياراتهم، ويمثل أداة إدارية مهمة بالنسبة لهم. وفي نظر الجمهور فهو يعيد القليل من الثقة في عمليات تخطيط المدن.
- أما بالنسبة للفاعلين فهو يصف القضايا والأولويات ويشرح استراتيجيات الأرض، ويعزز في نهاية المطاف الشفافية في العلاقات بين الجهات الفاعلة في القطاعين الخاص والعام.
- إن المشروع العمراني لا يجب أن يكتفي بأن يكون كتالوجيا (دليلا) للنوايا والأهداف، بل يجب أن يلخص ويستجمع ويقترح ويوصي ويشرح أهداف الجودة المطلوب تحقيقها، وطريقة تحقيقها.
- إن المشروع قبل كل شيء هو رؤية مستقبلية للإقليم في الوقت نفسه بشريا وإقليميا في المعنى العام، لكنها قبل كل شيء رؤية عالمية ديناميكية للتطورات الزمانية، وليس بأي حال من الأحوال رؤية ثانية كما ميزت pos الحالي لفترة طويلة في أن يحكم طبيعتها المتطورة، فهي ليست مصممة ليتم الموافقة عليها قانونيا ولكن لتطبيقها، ويجب أن يكون من الممكن إثراؤه وتكييفه باستمرار مع بقائه المرجع، ويظل أداة دائمة للنقاش والحوار بين الفاعلين.
- إن قراءة المادة L123-1 من ناحية التنظيم الحضري تغطي لإقناعنا بحجم التغييرات التي أحدثها قانون التضامن والتجديد الحضري. وقد قدمته النسخة القديمة كأداة لاستخدام الأرض PLU يحتفظ بهذه الوظيفة، لكنها مذكورة فقط في الفقرة الرابعة من المادة، وحيث الفقرات الثلاث، تنص الأولى على أن تحديد القواعد يجب أن يسبقه تعريف المشروع الشامل للتخطيط الحضري والتنمية البلدية والذي يسمى مشروع التخطيط والتنمية المستدامة. ومن أجل تمكين

تطوير هذا المشروع تغطي PLU كامل أراضي البلدية الواحدة أو أكثر من أرض واحدة أو أكثر من بلدية، وتصبح المنطقة بعد ذلك موضع المشروع.

• يعد هذا الجزء من التخطيط والتنمية المستدامة من المادة 2-123 L بمثابة ابتكار لقانون التضامن والتجديد الحضري، ولم يعد الأمر مجرد سؤال كما هو الحال بالنسبة لتقرير العرض الخاص بـ pos للإبلاغ عن جزء من تخطيط المدن الذي يكمن وراء تبرير المتطلبات التنظيمية للخطة، ولكن لكشف المشروع الحضري عن لوائح pos، وتسهم PLU إلى جانب الأدوات الأخرى في وضع منفذ ومطبق.

• وبالتالي فمشروع التخطيط والتنمية المستدامة يمكن من تحديد الكتل أو الأحياء أو القطاعات التي سيتم ترميمها أو إعادة تأهيلها، وتحديد المساحات التي لها وظيفة مركزية قائمة والتي سيتم إنشاؤها أو تطويرها وتخطيط الإجراءات وعمليات التطوير التي سيتم تنفيذها لا سيما في ما يتعلق بمعالجة الأماكن العامة والطرق ومداخل المدن والمناظر الطبيعية والبيئة ومكافحة الظروف غير الصحية وحماية التنوع التجاري للأحياء والتجديد الحضري إن أمكن.

وتحدّد المادة 2-123 R من المرسوم التنفيذي لقانون التضامن والتجديد الحضري المؤرخ في 27 مارس 2001 مهام مشروع التخطيط والتنمية المستدامة بفضل هذا النصّ.

ويحدّد هذا المشروع المبادئ التوجيهية للتخطيط والتطوير الحضري التي اعتمدها البلدية وخاصة بهدف تعزيز التجديد الحضري والحفاظ على تخطيط المدن والجودة المعمارية والبيئية.

ولذلك يمكن تحديد:

- الإجراءات الكفيلة بالحفاظ على مراكز المدن ومراكز الأحياء أو تطويرها أو إنشائها.
- الإجراءات والعمليات المختلفة بإعادة هيكلة أو إعادة تأهيل الكتل والأحياء أو القطاعات والتدخلات الرامية لمكافحة الظروف غير الصحية، وخصائص ومعالجة الشوارع ومارات الدراجات ومسارات المشاة والفضاءات والأشغال العمومية التي سيتم الحفاظ عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
- إجراءات عمليات التطوير التي من شأنها ضمان حماية التنوع التجاري للأحياء.
- شروط تطوير مداخل المدن تطبيقاً للمادة 4-1-111 L .
- التدابير التي من شأنها ضمان الحفاظ على المناظر الطبيعية.

- ويمكن لهذا المشروع أن يكون مصاحبا بوثائق بيانية مثل الاتجاهات المختارة للحفاظ على حي معين أو إبراز المساحات الخضراء، وقد تحتوي أيضا على خرائط الاتجاهات الرئيسية.

10- سلبيات مخطط شغل الأرض POS:

- 1- إنّ pos لا يميز أو يحدّد الخصائص السكنية لبعض الأحياء العمرانية.
- 2- إنّ pos الحالي يميز بوضوح بين مختلف أنواع النسيج الحضري، لا سيما من خلال تقسيم المناطق إلى مناطق فرعية، ومع ذلك فخصائص وجودة ونوعية المعمارية الخاصة تبقى غير جيدة.
- 3- الخصائص والصفات المعمارية الخاصة بالمناطق المختلفة لا تعكس بشكل جيد .
- 4- التراث غير محدد بدقة: في تقرير العرض يؤكد pos الرغبة في احترام التراث بكلّ مكوناته المتعددة، ومع ذلك فالترجمة التنظيمية لهذا المبدأ محدّدة للغاية ومحدودة؛ حيث لا تسمح بالاعتبار العالمي.

5- التراث التاريخي:

- وهو مدرج في ملفّ الارتفاقات العامة، ويخضع للحماية كأثار تاريخية.
- بعض المباني غير مصنّفة، لكنها تظهر جودة معمارية معينة تكون موضع إطار سري محدّد.
- 6- عدم الاهتمام بالبيئة: إنّ pos يأخذ مسألة البيئة بطريقة جزئية ومجزأة للغاية، فقد نفذ تقسيما معقّدا للغاية في ما يتعلق بالمساحات الطبيعية، ويتميّز هذا التقسيم بما يلي:

- المناطق الفلاحية (الزراعية ZONE NC)
- المناطق الحدائق (ZONE NCj)
- المناطق الطبيعية (ZONE ND)
- المناطق الحرجة والمناطق الحضرية (الحدائق العامة المصنفة في pos كمناطق محمية).
- مستجمعات
- المياه المحمية بحقوق الارتفاقات الخاصة بالمرافق العامة التي من شأنها ضمان جودة المياه وتجنب التلوث.
- ومع ذلك، ومن خلال ملاحظة هذه العناصر المختلفة بشكل مستقل عن بعضها بعض، فإنّ pos تفعل المساحات الطبيعية ولا تجعل من الممكن فيهم، وحماية المساحات المزروعة داخل المناطق الحضرية بطريقة متماسكة ومرضية (مثل الحدائق العامة والمساحات العائلية،

- والأسواق والحدائق والمشاتل أو المساحات الخضراء الحضرية "الحدائق العامة" والمجاري المائية والغابات وخطوط الأشجار والوديان الحساسة وغيرها).
- ولهذا التقسيم عبء يتمثل في منع الرؤية العامة، مع الأخذ في عين الاعتبار العلاقات المتبادلة الأساسية، وعدم السماح بإنشاء تسلسل هرمي متعدد المعايير. وبالتالي فكل نوع من الفضاء الطبيعي يقصر اهتمامه على وظيفة واحدة (اقتصادية، ترفيهية، زهوية، اجتماعية، بيئية) وتسلط هذه الرؤية على غياب مشروع عالمي حضري.
 - لا شك في أنّ هذه العناصر شهدت تطورا مهماً وسريعاً في هذه السنوات الأخيرة، وهذا أحد التحديات الرئيسية في القرن الواحد والعشرين.
- و الجدول رقم 1 يلخص مقارنة POS ب PLU من ناحية التنمية المستدامة لمدينة بسكرة.

جدول(2- 1) مقارنة POS ب PLU من ناحية التنمية المستدامة

المواضيع الموجودة في POS	وسائل التدخل (العمليات) في PLU في التنمية المستدامة
معالجة المناظر الطبيعية لمدينة بسكرة	تجاوز الرؤية البسيطة للمساحات الطبيعية وحمايتها وتأهيل مساحات أخرى
التخطيط: معالم الخصوصية الحضرية والمعمارية	مراعاة الأخذ في عين الاعتبار مفهوم المصادر الطبيعية
الرؤية: النظرة الشاملة للتراث والتنمية	معالجة النفايات والضوضاء معالجة العلاقات بين مكونات وعناصر الإقليم، طبيعة، مناظر حضرية، المعمارية والوظيفية الأخذ بعين الاعتبار التنمية على المستوى العالمي بمعنى: تحديد الموارد والأخذ بعين الاعتبار تأثير العوامل المناخية على راحة الفرد على مستوى الفضاءات الحضرية و كذلك المناظر والإزعاجات: المياه، وجود المحاجر القديمة تحت الأرض، وتلوث التربة المرتبطة بالمواقف والتلوث الناتج عن السيارات والأنشطة الصناعية المرتبطة بالسكة الحديدية، والمحاور الرئيسية بين الشمال والجنوب، وأحزمة الشوارع الداخلية والخارجية.

--	--

المصدر : مجلة العلوم والتكنولوجيا العدد 34، POS إلى PLU الجديدة في بسكرة ،الأستاذ حسين بومعرف
2011.

10- مراجعة POS مخطط شغل الارض :

إن هذا التقسيم يسلط الضوء على عدد معين من التحديات والقضايا التي تواجه بلدية بسكرة. ونظرا لتعقيد تقسيم المناطق، وكثرة اللوائح والأهداف فتقرير العرض POS يقلل من سهولة قراءة وفهم هذا، ويعكس عدم إيجاد رؤية عالمية لا تمكننا من فهم المدينة في وحدتها، وتفاعلاتها، وعلاقاتها. وعلى الرغم من أن التحليلات الخاصة بأفاق التطورات الديمغرافية والاقتصادية والاجتماعية قد أجريت، لكن يبقى في الحقيقة تنفيذها وانعكاسات التطورات على البيئة غير فعّال. إن الاهتمام بالحفظ على أبعاد المدينة يفسر عموما مدى تعقيد الوثيقة ومجهودها بالإضافة إلى صعوبة دعم تطور المدينة والجدول رقم 2 يوضح الاختلافات بين pos و PLU .

جدول(2- 2) يوضح الاختلافات بين pos و PLU

وثيقة	pos	PLU
التوجهات العامة	وضع القواعد العامة وحقوق الارتفاق للأراضي في المناطق الحضرية والطبيعية	الاتجاهات محدّدة بدقة فالأولويات هي: -عرض حالة البلدية في مختلف المجالات عرض جزء التنظيف والتنمية المستدامة ومشاريع البلديات
تقرير العرض العرض	-تحليل الوضع الحالي وآفاق التطور -نهج جزء التهيئة (التخطيط) والتوافق والوثائق البلدية supracommune	تشخيص مفصل في المجالات التالية: الاقتصادية، الاجتماعية، البيئة الديمقراطية، وقيم الاحتياجات المستقبلية بالبيئة للسكان في المستقبل جزء التخطيط (التهيئة) مع التبرير تضم المناطق والفاعلين المتدخلين في المواد PLU
القواعد	يحدد POS قواعد البناء المطبقة في مختلف المناطق (15 مادة، 6، 7) إلزاميا	يحدد القواعد المطلقة في مختلف القطاعات(14 مادة)، المادتان 6 و7 إلزاميتان

	بالإضافة إلى المتطلبات	المادة 15 محذوفة المواد 1، 2، 3، 4، 5 معدلة ترتيب المناطق (NB) لصالح منطقة طبيعية واحدة (N) استبدال منطقة (NA) بمنطقة (AU) العمرانية المراد تحضيرها
جزء التخطيط والتنمية المستدامة	وتتعلق هذه المشاريع بالطرق والفضاءات العمومية وشبه الحضرية بالإضافة إلى المنشآت ذات الأهمية	تحديد من خلال الخرائط والنصوص مباني تخطيط المدينة وتطورها مع قائمة بالمشاريع الدقيقة المحكمة ورسائل التدخل وتحقيقها
الوثائق الرسومية	إظهار المناطق الحضرية والطبيعية والطرق القائمة أو التي سيتم إنشاؤها والمواقع المحجوزة والمعالم الأثرية والمواقف المطلوب حمايتها وفق محيط محدد والمناطق الحرجة ومناطق الخطر	المشروع الحضري للبلدية معروض للعامه (قابل للتنفيذ) إظهار المناطق الحضرية والطبيعية والفضاءات الخضراء المراد الحفاظ عليها أو إنشاؤها ومناطق الخطر ومناطق الحماية الحضرية والمعمارية وخطة الحركة الحضرية والمواقع الأثرية ووثائق أكثر اكتمالا تتناول جميع مواضع التنمية المستدامة
ملاحق	قائمة المواقع المحجوزة وحقوق الارتفاق للمرافق العامة والملاحق الصحية (صرف صحي، مياه، نفايات)	المواقع المحجوزة، حقوق الارتفاق العامة، الملاحق (الصحة، مياه الصرف الصحي، النفايات) التقسيمات الفرعية، خطة الرقابة من المخاطر. منطقة التنمية المنسقة منطقة الشفاعة أو خط التعرض للضوضاء إذا حدث.

المصدر : مجلة العلوم والتكنولوجيا العدد 34 ، إلى POS الجديدة في بسكرة ، الأستاذ حسين بومعرف

2011.

فمراجعة POS ضرورة حتمية للأسباب الآتية:

1. تحديث مرتبط بالمفاهيم (التصورات الجديدة للجوانب الاقتصادية والاجتماعية بالإضافة لإلى اللوائح المعمول بها).
2. الحاجة إلى رؤية عالمية تميز وجود صورة وهوية قوية للمدينة، ونوعية حياة السكان، بالإضافة إلى الحساسية لسياق المناخ الجوي.
3. التكامل لرؤية التنمية المستدامة: مع تطور الأفكار والتقنيات، وبالتالي تطور الاهتمامات الجديدة أصبحت الأهداف محددة للغاية. وفي ما يخص بعض الأبعاد مثل العوامل المادية للبيئة تمّ تسليط الضوء على غياب الرؤية الشاملة للفضاء الحضري وفكرة المشروع العالمي. إن مراجعة pos لا تعني إجراء مسح نظيف للوثيقة التي كانت لها مزايا في وقتها، بل يعني بالأحرى مسألة تغيير وتطوير فلسفة تنظيمية قد تكون جامدة للغاية وغير نوعية بشكل كاف. والهدف هو الانتقال من رؤية جامدة إلى رؤية ديناميكية، ولا ينبغي النظر إلى المدينة على أنها كيان جامد، فهو يتطور يوما بعد يوم، فلا يصح إهمال ذلك. إنّ النظر إلى المستقبل أثناء مراجعة pos يجب أن يسمح لنا بتوجيه هذا التطور. وتعريف المشروع سيكون ترجمة للرغبة في التغيير لإعادة مدينة بسكرة إلى الحياة، وبالإضافة إلى ذلك سيتعين على PLU المستقبلي أن يأخذ بعين الاعتبار النصوص الجديدة التي ظهرت سنة 1990. ومن بينها قانون المياه الصادر في 3 جانفي 1992 وقانون 8 جانفي 1993 المعدل بالقانون الصادر في 2 فيفري 1994 بشأن حماية وتهيئة المناطق الطبيعية. وقانون 02 فيفري المتعلق بتعزيز حماية البيئة، وقانون 15 مارس 1995 حماية وتهيئة المناطق الطبيعية. منشور 21 مارس 1995 الذي بموجبه تلتزم pos بتوسيع متطلباتها لتشمل الجودة المناخية للمشهد الحضري.

المرسوم المتعلق بخطة الوقاية من المخاطر المنشور في الجريدة الرسمية بتاريخ 11 أكتوبر 1996، وتوجيهات المخطط الحضري الجديد PDAU للتجمع.

11- سياق قانون متطور: قانون التضامن والتجديد الحضري أو الاصطلاح التخطيط:

وبعد تحديد السياق القانوني لهذه المفاهيم لشكل هذا الاصطلاح سيكون من المناسب شرح الجوانب المختلفة بالتفصيل.

12-سياق الاصطلاح وأهدافه: في غضون ثلاثة عقود تغيرت المدينة وكان على السياسات الحضرية في فترة ما بعد الحرب أن تتعامل مع الانفجار السكاني في المدن.

وكانت الأولوية توفير السكن وتشجيع التوسع الحضري؛ ولذلك تضاعفت أدوات التخطيط دون السعي إلى تحقيق التماسك.

فالملاحظ اليوم أن المدينة تتوسع وتضم 5% من السكان، وقد أدى توسعها المتزايد والضروري إلى تقليص الأماكن، وحتى إلى تجزئة بعضها عن بعض (تعارض بين أماكن السكن، العمل، التجارة، الاسترخاء أو الترفيه).

يُعدّ الزحف العمراني أحد أكثر التطورات في العقود الأخيرة. وبسبب هذا الزحف والتدهور السيئ، تقدم المدينة نفسها اليوم على أنها غير منتشرة فحسب، بل مجزأة أيضا في نمو قوى في تنقل الأفراد والتطور غير المتساوي.

وحتى اليوم ومن وجهة نظر التخطيط الحضري تضم تصنيف ممارسات 1983 فتراكمت اللوائح والقوانين دون الربط بين تخطيط المدينة والسكان والنقل واجهة للواقع نفسه.

ومنذ عقود لوحظ توسع عمراني يُتحكم فيه بشكل سيئ في كثير من الأحيان؛ مما أدى إلى وقوع خلل في الفضاءات الحضرية بسبب إهمال تأثير العوامل المناخية على راحة الأفراد في هذه الفضاءات، وإهدار الفضاء وانحطاط بعض العناصر للأحياء القائمة والتكاليف الإضافية للبنية التحتية، والنمو المستمر والتنقل الفردي غير المقبول لنوعية الحياة.

فضلا عن زيادة التفاوتات الاجتماعية والمكانية وأمام هذه الحقائق تم تعديل النصوص التأسيسية من خلال سلسلة من التعديلات التي أتاحت المعالجة والنهوض بنقاط الضعف المهمة: من إصلاح السكن الاجتماعي إلى قانون جودة الهواء والسياسة المحددة بشأن الأحياء التي تعاني من صعوبات.

وهذه الجهود الجديدة بالثناء لم تتمكن من تحقيق أهداف فعالة. وتكديس القوانين لا تعطي معنى، و من الملح تكييف الهياكل والسياسات الحضرية للقضايا التي تواجه المدينة.

و على الحكومة أن تنهج هذا الطريق مع قانون التضامن والتجديد الحضري الصادر في 13 ديسمبر 2000، وهذا النهج هو لاستمرار الإصلاح الذي بدأ عام 1999 بقانونين آخرين، قانون 12 جويلية 1999 المتعلق بتعزيز وتسهيل التعاون بين البلديات، وقانون توجيه البلديات 25 جويلية 1999 المتعلق بالبيئة والتنمية المستدامة.

إن لهذين الإصلاحيين نقطة مشرقة تتمثل في تأكيد الترابط المجتمعي للمشاريع والحاجة إلى وضع سياسات التنمية المحلية والتخطيط المكاني على مستوى المناطق أو البلدان الحضرية.

وإذا كانت إعادة إطلاق السياسة الحضرية بقانوني 25 جويلية 1999 و 25 جوان قد أعطى فرصة للإصلاح الذي يستمد مصادر أيضا من تطور أكثر جوهرية في تصميم التنمية لمدة طويلة، تم تصور ذلك قطعا من زاوية المعدات وإدارة الأراضي والعقارات.

ولذلك ظل التفكير جاريا منذ عدة سنوات حول الحاجة إلى ربط استخدام الأرض بشكل أوثق مع السياسات العامة الأخرى مثل سياسة النقل والسفر الحضري والسياسة الاجتماعية وسياسة التنمية الاقتصادية المحلية.

وينصح التخطيط الذي كان يعتمد بشكل أساسي على التعريف والبرمجة والموقع المسبق للاستثمارات العامة.

ويتقاطع هذا التوجه مع تفكير ثان يتمحور حول التنمية المستدامة، ويعكس هذا المفهوم نهجا جديدا للتنمية الحضرية، ويعتمد على البحث عن تنظيم وتشغيل أكثر اقتصاديا للمدينة وأكثر للبيئة المصممة عالميا، وحتى من حيث حماية المساحات الطبيعية.

إن الحاجة إلى أخذ الاهتمامات الجديدة في الاعتبار كجزء من نهج التنمية المستدامة التي تهدف بشكل أساسي إلى التحكم بشكل أفضل في تنمية المناطق الحضرية من خلال صياغة أكثر دقة لسياسات تخطيط المدن والسياسات البيئية تبدو اليوم أكثر من ضرورة.

والمدينة تتحرك وتتطور وتتغير، وهي تحتاج اليوم إلى سياسة حضرية متجددة للاستجابة لتحديات التضامن والتنمية المستدامة، وهي التحديات الحقيقية للمدينة الحديثة.

وهذا هو طموح القانون المؤلف عن 209 مواد تتمحور حول العناوين الأربعة الآتية.

1. تعزيز تماسك السياسات الحضرية والإقليمية.
2. تعزيز سياسة المدينة.
3. تنفيذ سياسة التنقل في خدمة التنمية المستدامة.

4. ضمان توفير إمدادات متنوعة وعالية الجودة من المساكن والمساحات الحضرية.²⁷

13 - الحي الايكولوجي :

فهو مصلح جديد مقرون بالتنمية المستدامة ويمكن تعريفه كما يلي :
هو عبارة عن حي في منطقة حضرية يتميز بالخصائص البيئية الحديثة، يتم إجراء هذا النوع من التخطيط بهدف السيطرة علي منطقة في المدينة تتميز بالموارد، الأنشطة، السكان، الإنتاج الاقتصادي، النفايات، التمويل بالطاقة المحلية، كما يستدعي إنتاج هذا النوع من الأحياء إلى وعي و مشاركة السكان من اجل الحد من تأثير العمران علي البيئة²⁸.

14 -المحاور الأساسية للحي البيئي :

السكن :هو إنشاء سكنات مقتصدة للطاقة واستعمال طاقات متجددة
النقل :هو السير على الأقدام واستعمال الدراجات الهوائية والنقل المقتصد للطاقة دون اللجوء إلى السيارات داخل الحي
النفايات :هو إعادة استرجاع كميات النفايات وإعادة استعمالها وإعادة تدويرها و ذلك من خلال التثمين أو استعمال تقنيات التخميم
النظافة و الماء :هو تحسين النظافة في الأماكن وإعادة استعمال مياه الأمطار .
النباتات :هو تحسين المساحات الطبيعية والأثرية للنباتات التي تستهلك CO2.

²⁷الاستاذ شوالب عامر و بلعيدي فاطمة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في تخصص المدن و المشروع الحضري حول : الأحياء الايكولوجية في إطار التنمية المستدامة دراسة حالة حي 385 فيلا - قسنطينة - ص 30 و 31 .

²⁸محاضرات الاستاذ محمد بلعسل المقياس ، ايكولوجيا تهيئة الأحياء السكنية وفق مبادئ الحي البيئي السنة 2020.

خلاصة:

ان pos قد عفى عليه الزمن تمام بسبب الرؤية التقليدية المفرطة. وتبني مخطط جديد ك PLU التي أنشأها قانون التضامن والتجديد الحضري الصادر في 13 ديسمبر 2000. ويأتي هذا القانون في وقت لم يعد فيه التخطيط على مستوى البلديات فقط، بل أيضا قبل كل شيء على المستوى الحضري. وبالتالي فمراجعة pos هو جزء من سباق سريع التطور من وجهة نظر ممارسة pos أو من وجهة نظر قيمتها. إن مدينة بسكرة اليوم تتطور بوضع إستراتيجية لها تداعيات على المنطقة الحضرية بأكملها. ويعتقد أن هذه الوثيقة الجديدة تسعى للاستجابة بشكل أكبر للتغيرات الحضرية، وكذلك الاحتياجات الاقتصادية، والديمغرافية، والاجتماعية، والسياسية، والمناخية، والبيئية، والإيكولوجية التي تواجهها المدينة اليوم. والجانب الذي سنتحدث عنه في الفصل التطبيقي هو الجانب المتعلق بالجودة البيئية، وكيفية تحقيق مخطط بيئي يرقى إلى حي إيكولوجي تحقيق تأملات وتطلعات السكان.

السند التطبيقي

الفصل الثالث: الدراسة التحليلية
الميدانية

تمهيد:

سننظر خلال هذا الفصل إلى تقديم مدينة بسكرة باختصار طبيعياً ، سكانياً وعمرانياً دراسة و تحليل كل المعطيات الحضرية ، المتعلقة بمنطقة الدراسة، و يكون ذلك على مستوى الإطار المبني (الواجهات) و الإطار غير المبني (الفضاءات الخارجية و الشبكات المختلفة). هدفنا من هذا التحليل هو إعطاء صورة واضحة عن وضعية مجال الدراسة ، من الجوانب الفيزيائية و كذا التعرف على أسباب التغيرات الموجودة باستعمال مختلف الوسائل و من اجل الخروج بالحلول المناسبة لمعالجة الاختلالات المطروحة فيه.

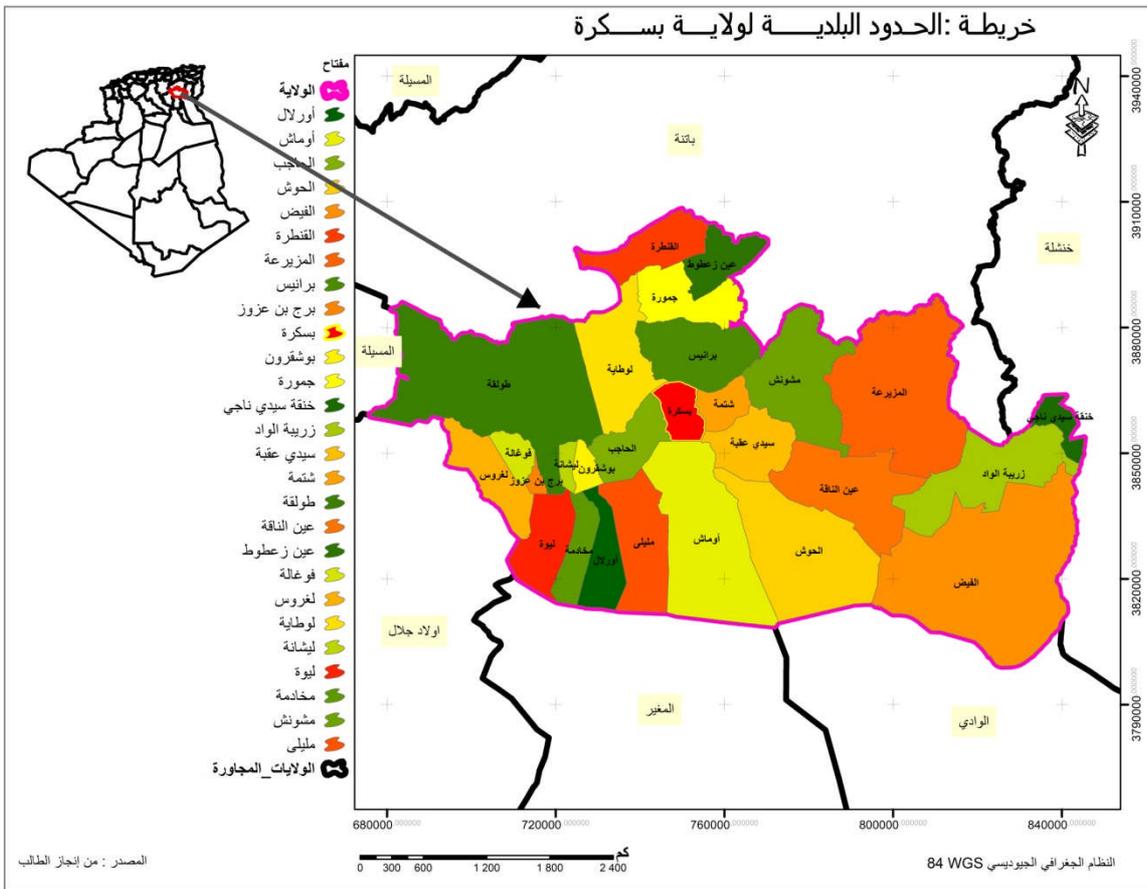
تمثل منطقة الدراسة في مخطط شغل الأراضي رقم 30 شمال غرب التجمع الرئيسي لبلدية بسكرة يمتد على مساحة 57,90 هكتار، شاغر في غالبيته ومرافق في طور الانجاز بالجهة الشمالية. و قد خصت هذه المنطقة بالدراسة بهدف دراسة الاحتياجات الايكولوجية الحي الذي يعدد امتداد توسع المستقبلي مدينة بسكرة و قد اعتمدنا في هذا البحث على المنهج التحليلي و ذلك بواسطة المعاينة الميدانية، التي تقودنا إلى التعرف على بعض المعطيات التي تخدم البحث والمجال.

1- تقديم عام لمدينة بسكرة :

1- الموقع الجغرافي:

- هو عبارة عن موقع منطقة ما على سطح الأرض بالنسبة لليابسة والمسطحات المائية المجاورة لها وذلك:
- باختلاف طبيعة هذا الموقع إذا كانت قارة أو دولة أو مدينة.
- يوضح الموقع الجغرافي الحدود الشمالية والجنوبية والشرقية والغربية للمنطقة.

الشكل رقم (3-1) خريطة الموقع الجغرافي لبلدية بسكرة



المصدر: من إنجاز مكتب الدراسات والانجاز العمراني بسكرة URBASE بسكرة 2024

تقع بسكرة بالجهة الجنوبية الشرقية من الجزائر تبعد عن عاصمة البلاد ب 403 كلم يدها من الشمال ولاية باتنة التي تبعد حوالي 123 كلم ومن الشمال الغربي ولاية المسيلة 183 كلم ومن الشمال الشرقي ولاية خنشلة ب 206 كلم ومن الغرب ولاية أولاد جلال ب 89.6 كلم و من الجنوب الوادي ب 226 كلم.

إضافة إلى استفادتها من خط السكة الحديدية غرب المدينة والربط بين الشمال والجنوب، وكذا مطار "محمد خيضر" الواقع جنوب بلدية بسكرة، كما تعتبر مدينة بسكرة نقطة ربط إستراتيجية نظرا لموقعها الهام يعتبر ملتقى أهم المحاور الرئيسية الكبرى المساهمة بشكل كبير في تنشيط المجال؛ فالمدينة بمثابة همزة وصل بين شمال البلاد وجنوبها .

2- الموقع الفلكي :

تقع المدينة شرق خط غرينتش بين خطي الطول 5° و 6° وبين دائرتي عرض 34° و 35° شمال خط الاستواء.

3- أهمية موقع ولاية بسكرة:

تتمتع مدينة بسكرة بعدة محاور أساسية تربطها بباقي المدن و زاد من أهمية هذه المحاور التطور الملحوظ في حقل البتروكيميا في منطقة الجنوب و أهمها على الإطلاق محور شمال جنوب "الطريق الوطني رقم 3" والمحور شرق غرب "الطريق الوطني رقم 46" بالإضافة إلى الطرق الوطنية ذات الأرقام: 31، 87، 83.

- زيادة على المحاور البرية هناك خط للسكك الحديدية و خط جوي دولي.
- ذات موقع إستراتيجي بين مختلف الولايات مما يميزها باستقطابية عالية جدا.
- تعتبر بسكرة من أهم الواحات الكبرى في الجزائر إذ تتميز بإنتاجها الوفير للتمور ذات الجودة العالية.
- المنابع المعدنية الحارة منها حمام الصالحين.

4- أهمية موضع مدينة بسكرة:

- تتوسط المدينة إقليم الزيبان الذي يمثل الجزء الأكبر من الولاية.
- تحوي أكثر من 30% من سكان الولاية.
- وجودها في ملتقى المحور الرئيسي الذي يربط الشمال بالجنوب، كان سببا في النمو الحضري للمدينة.
- الظروف المعيشية الجيدة (توفر السكن، توفر التجهيزات الخدمية...) كان وراء النزوح السريع للسكان مما خلق أحياء فوضوية.
- التطور الصناعي الذي شهدته المدينة من خلال تواجد مصنع الكوابل، النسيج، البلاستيك، الذي جلب اليد العاملة من جميع بلديات الولاية.
- المركب المعدني حمام الصالحين الذي يستقطب السكان قصد العلاج و السياحة.
- السوق اليومية الخضرو الفواكه و كذلك التمور بالجملة.

إن هذه الأهمية التي تكتسبها مدينة بسكرة من خلال موقعها الذي يربط الشمال بالجنوب يدفعنا إلى معرفة المعطيات المناخية و المميزات الطبيعية لموضعها لما لذلك من تأثير واضح على نموها.

5- المعطيات المناخية:

يعتبر المناخ عنصر مهم في الدراسات العمرانية لماله من تأثير في اختيار نمط البناء ، و هندسته و المواد المستعملة تقع مدينة بسكرة في منطقة عبور بصفتها بوابة الصحراء لذا فإنها في تلاقي بين المناخ الشبه الجاف المتوسطي لمنطقة الهضاب العليا و الأطلس الصحراوي، هذا الاحتكاك بين المناخين في سفوح جبال الزاب والأوراس يعرف خصائص المنطقة كما يلي:

5-1- الحرارة:

على ضوء دراسة "سلنزار" المناخية، فإن متوسط درجة الحرارة لبسكرة يقارب 23 م°، أما بالنسبة لدرجات الحرارة القصوى والدنيا المسجلة على مستوى محطة بسكرة فنسجل خلال سنة 2018 درجة حرارة قصوى تقدر بـ 34.9 م° في شهر أوت ودرجة حرارة دنيا تقدر بـ 11 م° خلال شهر جانفي، و فيما يلي درجات الحرارة المسجلة خلال سنة 2022.

الجدول رقم(3-1) درجات الحرارة المسجلة خلال 2022

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المعدل
درجات الحرارة	11.3	14.7	17	21.3	27.5	35.5	36	35	32.1	25.2	18.8	15.2	24.1

المصدر: مونوغرافية ولاية بسكرة 2022

2-5- الأمطار:

إذا أخذنا بعين الاعتبار معدلات الأمطار خلال 25 سنة الأخيرة؛ فإن بسكرة تقع في منطقة 0 - 200 مم ما عدا المناطق الجبلية أو السنوات الممطرة.

غير أن معدل الأمطار هذا ليس مؤشر قويا على مناخ المنطقة إذ أن كمية و كيفية سقوط هذه الأمطار مهمان جدا. قد تكون 60 إلى 70% من كمية الأمطار محصورة في الفصل البارد تنزل على شكل أمطار غزيرة إلى طوفانية تسبب انجرافا للتربة وأضرارا للزراعة.

فيما يلي كمية الأمطار التي سقطت خلال سنة 2022 والمقدرة بـ 48.8 ملم وهي كمية ضعيفة، تجدر الإشارة إلى أن أكبر كمية تساقط عرفتها الولاية وصلت مقدار 249.1 ملم سنة 2004.

الجدول رقم الجدول رقم(3-2) كمية الأمطار المتساقطة (ملم) المسجلة خلال 2022

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جون	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المعدل
كمية الأمطار المتساقطة (ملم)	0	7.4	9	3.6	0	0	1.6	0	4.8	1.8	0	15.2	43.4

المصدر: مونتوغرافية ولاية بسكرة 2022

- للمقارنة سنأخذ معطيات محطة بسكرة خلال 25 سنة.

درجات الحرارة وكمية الأمطار المتساقطة خلال سنة 2022.

العوامل المناخية للولاية خلال سنة 2022.

الجدول رقم(3-3) كمية الأمطار المتساقطة (ملم) المسجلة خلال 25 سنة.

السنوات	كمية الأمطار المتساقطة
2021	48.8
2020	143.5
2019	94.8
2018	50
2017	50
2016	95.1
2015	106.7
2014	45.3
2013	143.5
2012	54.5
2011	282.3
2010	185.5
2009	139.8
2008	118.4
2007	98.8
2006	173
2005	58.8
2004	294.1
2003	159
2002	39.6
2001	88.8
2000	55
1999	190
1998	51
1997	155

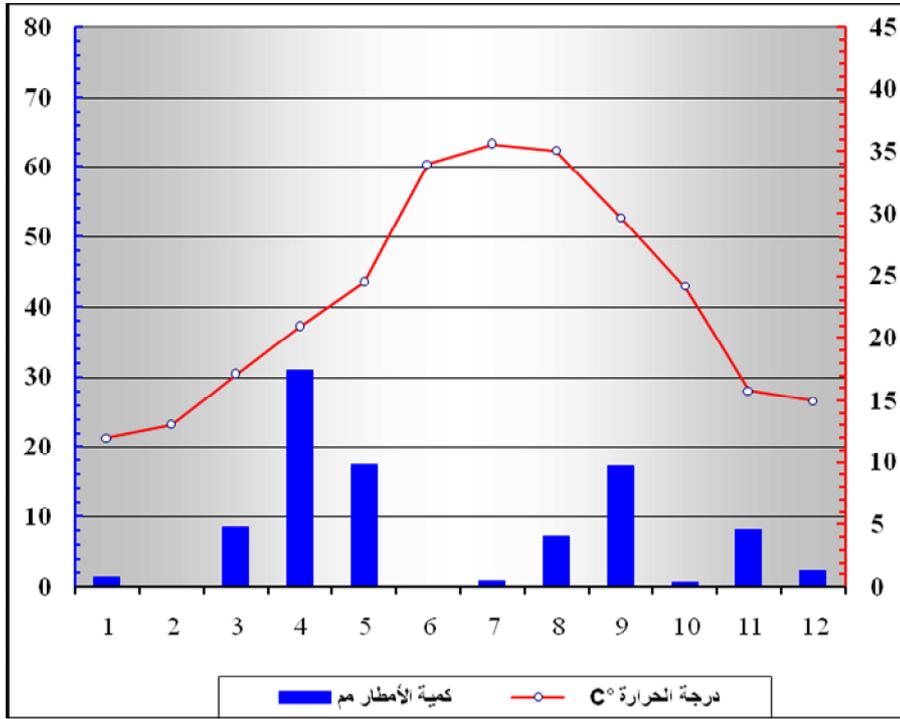
المصدر مونوغرافية ولاية بسكرة 2022

الجدول رقم(3-4) العوامل المناخية للولاية خلال سنة 2022

الأشهر	متوسط درجة الحرارة (°C)	تساقط الأمطار (مم)	نسبة الرطوبة	قوة الرياح (م/ث)
جانفي	11.3	0	42	3.2
فيفري	14.7	7.4	39	3
مارس	17	9	46	4.7
أفريل	21.3	3.6	34	4.8
ماي	27.5	0	26	4
جوان	35.5	0	16	3.9
جويلية	36	1.6	21	3
أوت	35	0	25	3.2
سبتمبر	32.1	4.8	33	3.5
أكتوبر	25.2	1.8	38	2.6
نوفمبر	18.8	0	40	3.9
ديسمبر	15.2	15.2	55	2.5
المجموع أو المعدل السنوي	24.1	43.4	35	3.5

المصدر مونوغرافية ولاية بسكرة 2022

الشكل رقم (3-3): درجات الحرارة وكمية الأمطار المتساقطة خلال سنة 2022



المصدر: مونوغرافية ولاية بسكرة 2022

3-5- الرياح:

تقع بلدية بسكرة في مهب تيارين هوائيين: تيارات شمالية وتيارات جنوبية وأهم الرياح التي تتعرض لها المنطقة هي الرياح الشمالية الغربية والجنوبية الشرقية، تهب الأولى في الشتاء والثانية في الصيف. أما رياح السيروكو فهبوبها يكون من الجهة الجنوبية وتنشط بين شهر أبريل وشهر أكتوبر، حيث تشكل خطرا على المزروعات نتيجة عامل الجفاف والجو الخانق الذي تخلقه.

الجدول رقم(3-5) : قوة الرياح(م/ث)

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المعدل
قوة الرياح(م/ث)	/	/	2.4	4	4.1	4.3	3.9	/	3.1	/	/	/	3.6

المصدر: مديرية النقل 2015

4-5- الرطوبة:

مدينة بسكرة توجد في منطقة جافة ،الرطوبة النسبية متغيرة حيث تتراوح من 22%- 63 % حيث نلاحظ في فصل الشتاء أنها تتراوح من 57% إلى 63% وتكون الرطوبة عالية في هذا الفصل مقارنة بالفصول الأخرى ، وفي فصل الربيع تتراوح من 22 الى 46% وفي فصل الصيف تتراوح من 27 الى 34 % وفي صل الخريف تتراوح من % 46 إلى %56.

الجدول رقم(3-6) نسبة الرطوبة في بسكرة

الأشهر	الرطوبة النسبية
جانفي	57
فيفري	57
مارس	46
أفريل	38
ماي	22
جوان	29
جويلية	27
أوت	34
سبتمبر	46
أكتوبر	53
نوفمبر	55
ديسمبر	63
المعدل السنوي	44

المصدر: مديرية النقل

2015

6 - طبوغرافية مدينة: الانحدارات:

تمكننا الانحدارات من تحديد المناطق التي يجب تجنبها عند البناء والتي تشكل عائقا أمام توقيع الشبكات وتكلف أموالا من اجل تهيئتها، وبالتالي يمكن استغلال هذه الأراضي في استعمالات أخرى.
*فئة الانحدار الضعيف جدا (0-2)%.

وهي الفئة المميزة لمجال المدينة، ذات انحدار ضعيف جدا تتمثل في الأراضي منبسطة تماما لا تتطلب تكاليف كبيرة في عمليات التهيئة، كما أنها تتميز بسهولة الربط بالشبكات وبتصريفها الضعيف لمياه الأمطار، إلا أن قابليتها للبناء قد تكون غير كبيرة نظرا لتعرضها للفيضانات.
*فئة الانحدار الضعيف (0-8)%:

وهي موزعة على سفوح الجبال المجاورة في الشمال، كما أنها تعتبر المستوى الأمثل في عمليات البناء والتهيئة.

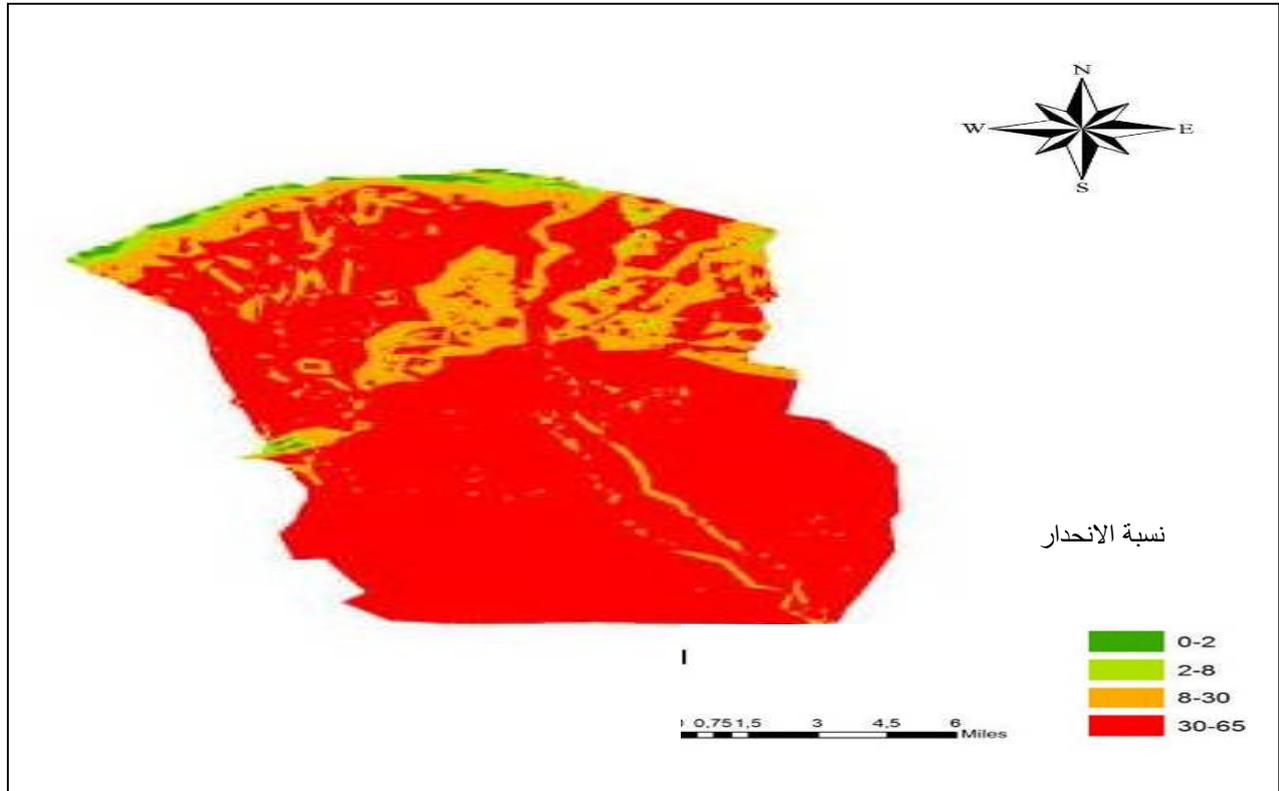
* فئة الانحدار المتوسط (8-30)%

تتواجد هذه الفئة في الشمال الشرقي والجنوب الغربي، وهي أراضي ذات انحدار متوسط صالحة للتعمير بعد التهيئة.

*فئة الانحدار (30-65)%.

تتواجد هذه الفئة في الجنوب والشرق والغرب.

الشكل رقم (3-4) انحدار لبلدية بسكرة



المصدر : مكتب الدراسات والانجاز العمراني بسكرة

7- جيولوجية المدينة:

جيولوجية المنطقة يغلب عليها الكريطاسي وخاصة في المناطق التي تتبين فيها الجبال من الناحية الشمالية للولاية: القنطرة، جمورة، برانيس والوطاية.

من الناحية الشمالية الغربية للولاية: فوغالة، طولقة، الشعبية، رأس الميعاد والبسباس أغلبية التكوينات هي الميوليوسين، أما المناطق الباقية فهي عبارة عن ترسبات الحقبة الرباعية.

بلدية بسكرة كثافة كبيرة من الغابات والبساتين وهذا الخطر موجود في فصل الصيف في البساتين القديمة أين نجد كثافة كبيرة من النخيل في حين المسافة بين نخلتين لا تتعدى 10 أمتار.

و لتجنب هذا الخطر يجب أن تكون المسافة الفاصلة بين النخلتين أو الشجرتين أكثر من 10 أمتار لسماح لسيارات الإسعاف دخول هذه البساتين في حالة نشوء خطر.

د - الأخطار المناخية (التصحّر) :

منطقة بسكرة معرضة للتصحّر، لهذا ينبغي اتخاذ إجراءات للحماية ضد هذا الخطر، من بينها دراسة وإنجاز الحزام الأخضر حول مدينة بسكرة .

9-الدراسة السكانية:

1-تطور عدد سكان ولاية بسكرة من 1966 إلى 2008:

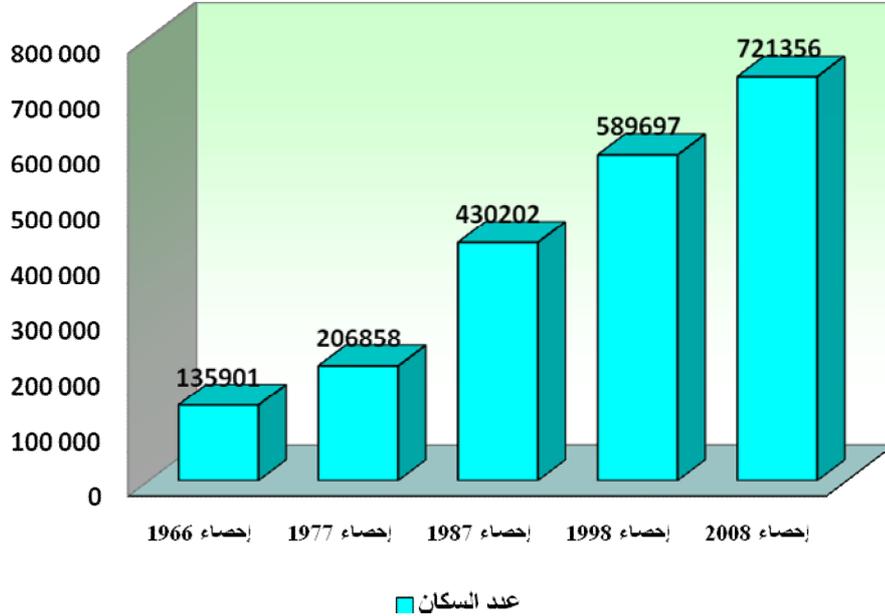
تطور عدد سكان الولاية منذ الاستقلال تطورا مهما ، حيث قدر سنة 1966 بـ 135.901 نسمة ، ليرتفع في سنة 1977 إلى 206.856 نسمة بنسبة نمو تقدر بـ 3.8%.

في إحصاء سنة 1987، ونتيجة لتحسن الأوضاع المعيشية للسكان من جهة وكذا عامل الهجرة نحو الولاية من جهة أخرى، تضاعف عدد سكان الولاية إلى 430.202 نسمة بنسبة نمو تقدر بـ 6.88%.

وفي إحصاء سنة 1998، ارتفع عدد السكان إلى 589.697 نسمة بنسبة نمو تقدر بـ 2.9%، ليرتفع

بعدها إلى 721.356 نسمة في آخر إحصاء للسكن والسكان لسنة 2008 بنسبة نمو تقدر بـ 2.30%.

الشكل رقم (3-65): رسم بياني يوضح تطور عدد سكان الولاية منذ سنة 1966 إلى 2008



المصدر: مونغرافية ولاية بسكرة 2022

- التطور السكاني لبلدية بسكرة من 1977 إلى 2008:

الجدول رقم (3-7): التطور السكاني لبلدية بسكرة من 1977 إلى 2008:

السنوات	1977	1987	1998	2008	2014	السكان
عدد السكان (نسمة)	87200	129611	172905	205608	239270	بسكرة
الزيادة السنوية (نسمة/السنة)	-	4241	3936	3270	33662	

المصدر: الإحصاء العام للسكن و السكان 1977+1987+1998+2008+تقديرات 2014

الجدول رقم (3-8) تطور معدلات النمو لبلدية بسكرة

معدلات النمو				البلديات
2014-2008	2008-1998	1998-1987	1987-1977	
2.56	1.74	2.65	4.04	بسكرة

المصدر: الإحصاء العام للسكن و السكان 1977+1987+1998+2008+تقديرات 2014

10- الدراسة العمرانية:

إن السكن مسألة معقدة الفهم فهي تعبر عن احتياج اجتماعي وإنتاج ثقافي كشهادة لمراحل التطور.

- تطور الحظيرة السكنية عبر الفترة (1998 - 2008):

من أجل تقييم الوضعية الحالية يجب التعرف على الوضعية السابقة و ذلك في سبيل اعتماد برنامج

سكني يتماشى و طبيعة البلدية.

الجدول رقم (3-9) تطور الحظيرة السكنية ببلدية بسكرة

تقديرات 2014			إحصاء 2008			إحصاء 1998			البلدية
معدل	عدد	عدد السكان	معدل أشغال	عدد	عدد	معدل	عدد المساكن	عدد	
أشغال	المساكن	(نسمة)	المسكن	المساكن	السكان	أشغال	الإجمالي	السكان	
المسكن	الإجمالي	(مسكن)	(نسمة)	الإجمالي	(نسمة)	المسكن	(مسكن)	(نسمة)	
(مسكن/	(مسكن)		مسكن/	(مسكن)	(نسمة)	(مسكن/			
نسمة)			نسمة)			نسمة)			
4.84	49418	239270	4.66	44097	205608	7,05	24519	172905	بسكرة

المصدر: الإحصاء العام للسكن و السكان 2008 +تقديرات 2014

الجدول رقم (3-10) التوزيع المجالي للمساكن حسب التجمعات السكانية

البلدية	نوع التجمع	عدد السكان (نسمة)	عدد المساكن	معدل إشغال المسكن (ساكن / مسكن)
بسكرة	التجمع الرئيسي	204661	43855	4.66
	التجمعات الثانوية	-	-	-
	المناطق المبعثرة	947	242	3.91
	المجموع	205608	44097	4.66

المصدر : الإحصاء العام للسكن و السكان لسنة 2008

11- التجهيزات:

1- المرافق التعليمية

الجدول رقم (3-11) المرافق التعليمية السنة الدراسية: 2015/2014

التعليم الثانوي		التعليم المتوسط		التعليم الابتدائي		البلدية
عدد الأقسام المستعملة	عدد المؤسسات	عدد الأقسام المستعملة	عدد المؤسسات	عدد الأقسام المستعملة	عدد المؤسسات	
264	13	527	34	813	73	بسكرة

المصدر: مديرية التربية

2-المرافق الصحية.

الجدول رقم (3-12) المرافق الصحية.

الصيدليات		قاعاتالعلاج	مجمعاتصحية		عياداتاستشفائية		المستشفيات		القطاع الصحي
خاصة	عامة		العدد	الأسرة	العدد	الأسرة	العدد	الأسرة	
65	6	8	7	195	5	472	2	بسكرة	

المصدر: مديرية الصحة و السكان.

3-المرافق الرياضة

الجدول رقم (3-13) المرافق الرياضة

ملاعب	ملاعب جواريه	مراكز ثقافية	دورا لشباب	بيوت الشباب	البلدية
كرة قدم					
1	28	1	4	1	بسكرة

المصدر: مديرية الشباب و الرياضة

4-المنشآت الفندقية:

الجدول رقم (3-14) المنشآت الفندقية.

العمال	الأسرة	الغرف	الصنف	المؤسسات الفندقية
362	1245	542	14	المجموع العام

المصدر : مديرية السياحة والصناعة التقليدية

5- المنشآت الثقافية

الجدول رقم (3-15) توزيع المنشآت الثقافية

بلدية	دار ثقافة	مراكز ثقافية	مكتبة بلدية	متاحف بلدية	معالم مصنفة
بسكرة	1	1	3	1	3

المصدر : مديرية الثقافة

6- المرافق الروحية و الشعائرية

الجدول رقم (3-15) المرافق الروحية والشعائرية

بلدية	المساجد		عدد المدارس	عدد قاعات الصلاة	أماكن الوقف	جمعيات لبناء المساجد
	العدد	طاقة الاستيعاب				
بسكرة	75	82821	8	3	113	82

المصدر : مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف

12- الشبكات و المنشآت القاعدية:

1- شبكة الطرق

الجدول رقم (3-16) وضعية شبكة الطرق

شبكة الطرق			بلدية
طرقبلدية	طرق ولائية	طرق وطنية(كلم)	
09,15	0.00	03,39	بسكرة

المصدر : مديرية الأشغال العمومية

أما خط السكة الحديدية فيستفيد التجمع من مرور الخط الرابط بين بسكرة - قسنطينة شمالا و تفرقت جنوبا هذا الخط الذي يستفيد التجمع من خلاله بوجود 03 محطات قطار

2- الكهرباء والغاز:

الجدول رقم (3-17) توزيع المساكن الموصولة بشبكتي الكهرباء والغاز ونسبة الربط

نسبة الربط		عدد المساكن الممونة		البلدية
بالغاز	بالكهرباء	بالغاز الطبيعي	بالكهرباء	
79,46	98,901	35041	43911	بسكرة

المصدر : مديرية الصناعة والمناجم

3- المياه والتطهير:

الجدول رقم (3-17) توزيع المساكن الموصولة بشبكتي المياه والتطهير

التوفير اليومي لمياه الشرب ل/يوم/ساكن	شبكة التطهير		شبكة مياه الشرب		البلدية
	نسبة الربط (%)	الطول (م ط)	نسبة الربط (%)	الطول (م ط)	
260	99	268 128	99	416773	بسكرة

المصدر: مديرية الموارد المائية

13- الأخطار الفيزيائية.

هذا الخطر موجود في إقليم الدراسة خاصة مع وجود أنبوب الغاز الطبيعي و البترول، إضافة إلى خطوط الكهرباء ذو التوتر العالي(H.T)، خطوط الكهرباء ذات التوتر المتوسط (M.T)، السكة الحديدية، في حين الصناعة الموجودة فهي غير مصنفة بين الصناعة الملوثة أو الخطيرة.

II - دراسة تحليلية لمجال الدراسة:

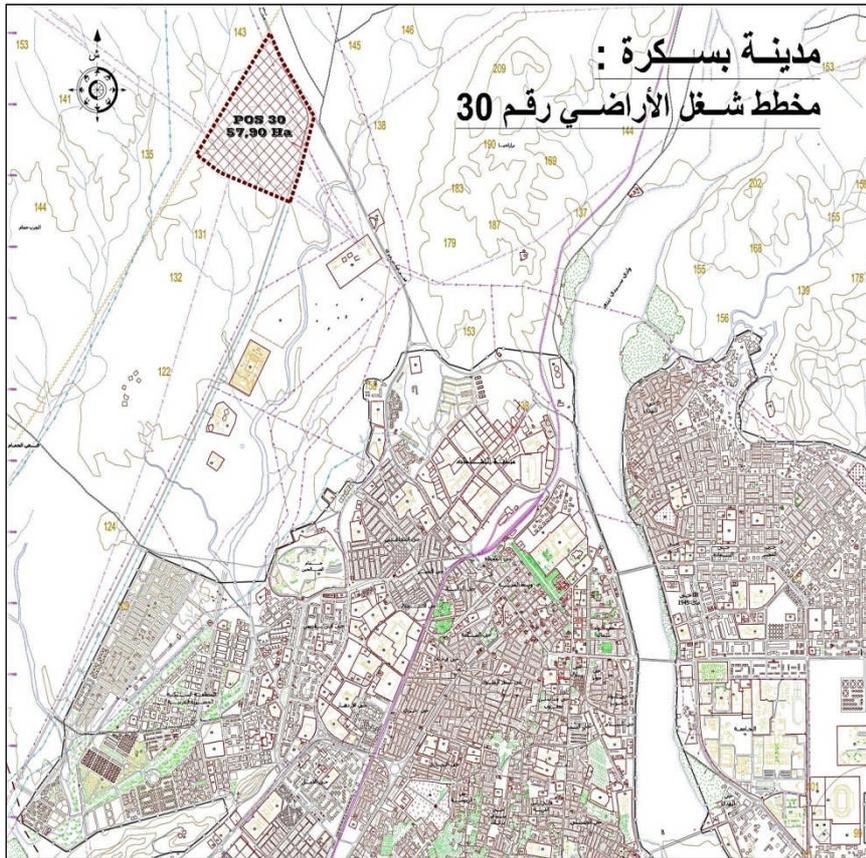
1 - موقع مجال الدراسة:

يقع مخطط شغل الأراضي رقم 30 شمال غرب التجمع الرئيسي لبلدية بسكرة يمتد على مساحة 57,90 هكتار، شاغر في غالبيته ولكن تتواجد به مرافق في طور الانجاز بالجهة الشمالية، أما عن حدوده فهي كمايلي :

الشمال: الطريق الوطني رقم 03. الغرب: أراضي شاغرة.

الجنوب: مخطط شغل الأراضي رقم 29. - الشرق: أراضي شاغرة.

الشكل رقم (3-7): موقع مخطط شغل الأراضي رقم 30 لمدينة بسكرة

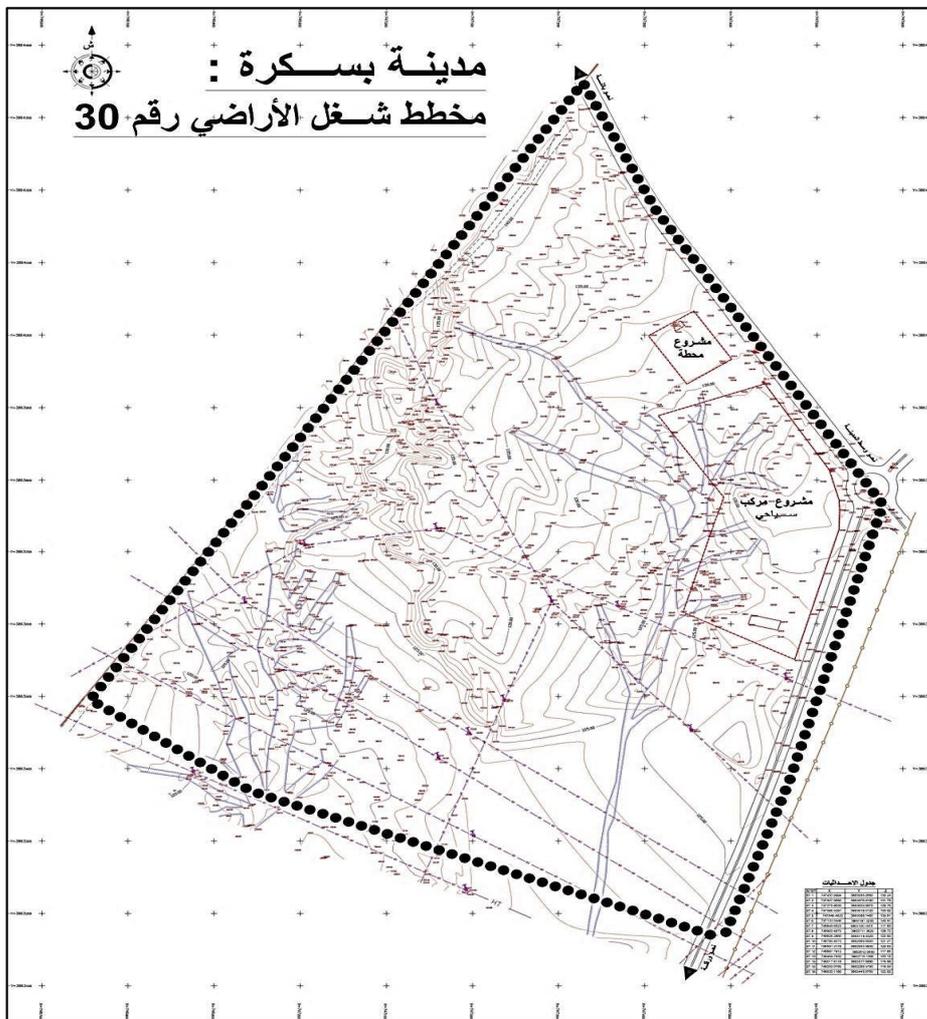


المصدر: مخطط شغل الأرض (مكتب الدراسات والانجاز العمراني URBASE بسكرة 2018)

2 - طبوغرافية المجال:

من خلال دراسة مخطط الرفع الطبوغرافي يمكننا أن نستنتج أن أرضية مجال الدراسة تتميز بالتضرس على العموم خاصة بالجهة الغربية ثم يتفرع باتجاه الجهة الشمالية الغربية وهو ما يجب علينا أخذه بعين الاعتبار أثناء تهيئة المجال خاصة فيما يتعلق بعملية مد الشبكات (خاصة شبكة الصرف الصحي). إلا أنه و من وجهة النظر التقنية يستحسن أن تخضع أرضية مجال الدراسة لعملية تسوية عامة من شأنها أن تسهل عملية التهيئة و مد مختلف الشبكات. حيث يبلغ الفارق في ارتفاع المستوى بمجال الدراسة 23,88 م و هو على العموم محصور بين 140,92 م و 117,04 م.

الشكل رقم (3-8): طبوغرافية خطط شغل الأراضي رقم 30 لمدينة بسكرة



المصدر: مخطط شغل الأرض (مكتب الدراسات والانجاز العمراني بسكرة URBASE بسكرة 2018)

الشكل رقم (3-9): طبوغرافية الأرض



الشكل رقم (3-10): طبوغرافية الأرض



المصدر: معاينة ميدانية 2024

المصدر: معاينة ميدانية 2024

3- جيوتقنية المجال:

تتميز أرضية مجال الدراسة في عمومها بقابليتها للبناء فهي تتكون في مجملها من تكوينات هشة ممثلة في الطين الرملي والحجر، حيث تعود تكويناتها الجيولوجية إلى الزمن الرابع. أما فيما يخص قابلية التحمل للتربة بهذه المنطقة فهي في حدود 1,50 بار وهي صالحة للبناء خاصة بالأرضية التي يكون فيها الميل (0-5%) التي تتميز غالبية أرضية مجال الدراسة فإن استعمالها بحمولتها الجيدة مقترن بـ:

- دراسة استقرار التربة و انحدارها.
- اجتناب عمليات التسوية العميقة.
- حماية هذه المنحدرات ضد تسرب المياه.
- اجتناب تجمع المياه السطحية التي تؤثر على حمولة الأرضية.
- شق الطرق في الاتجاه الموازي لخطوط التسوية.
- تموضع المباني كذلك بالموازاة مع خطوط التسوية لاجتناب التكاليف الباهظة لعمليات التسوية.

الشكل رقم (3-11): جيوتقنية المجال

الشكل رقم (3-12): جيوتقنية المجال



المصدر: معاينة ميدانية 2024

مقطع جيولوجي لعينة أرضية بمنطقة العاليلة

الوصف الجيولوجي	المقطع	العمق (م)
طين، طين و رمل		01
حجر		12
طين رملي وحصى		32
		42

المصدر: مديرية الري لولاية بسكرة

4- الدراسة العمرانية لجال الدراسة:

التطرق إلى البنية العمرانية للحي, تقودنا إلى دراسة العناصر التالية و هي الإطار المبني و الإطار غير المبني، و أخيرا العوائق الفيزيائية.

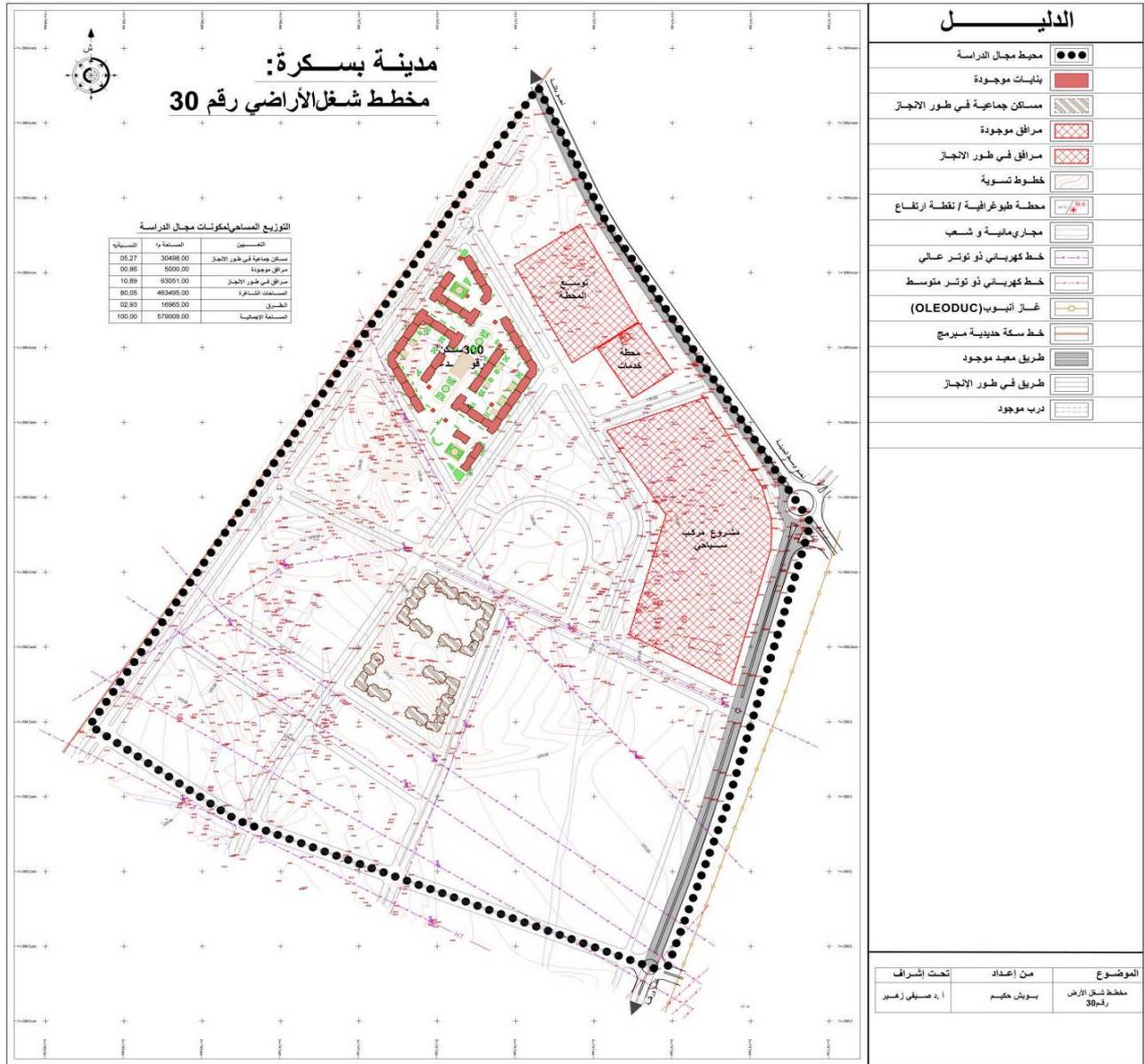
4-1- الإطار المبني:

تحتل المساحة المبنية لمنطقة الدراسة 53048,00 متر مربع .بنسبة %9,16، وهي مقسمة على 400 عمارة , بالإضافة محطة بنزين ومدرسة .

الجدول رقم (3-18) الوضعية الحالية لاستغلال الأرض لخطط شغل الأراضي رقم 30 لمدينة بسكرة

النسبة (%)	المساحة (هـ)	المكونات
9,16	53048,00	مرافق في طور الانجاز
2,59	15000,00	مرافق مبرمجة
85,32	493996,00	المساحات الشاغرة
2,93	16965,00	الطرق الموجودة
100,00	579009,00	المجموع

المصدر: مخطط شغل الأرض (مكتب الدراسات والانجاز العمراني بسكرة URBASE بسكرة 2018)



الشكل رقم (3-13): الوضعية الحالية لاستخدامات الأرض لمجال الدراسة

المصدر: مخطط شغل الأرض (مكتب الدراسات والانجاز العمراني بسكرة URBASE بسكرة 2018)

نمط السكن الجماعي:

يقدر عدد المساكن بمنطقة الدراسة 300 مسكن وكلها ذات نمط سكن جماعي حيث تقدر الكثافة السكانية 40مسكن / هكتار وهي ذات صيغة عدل.وهناك مساكن في طور الانجاز .

الشكل رقم (3-14): 300 مسكن جاهزة الشكل رقم (3-15): 400 مسكن في طور الانجاز



المصدر: معاينة ميدانية 2024 علو ونمط

المصدر: معاينة ميدانية 2024

المباني:

وهي عمارات ذات 4 طوابق R+ 4 إذ تتكون العمارة من سكنات و F4 و F3

حالة المباني:

ان حالة المباني في ذا الحي كلها جيدة وها راجع لكون الحي جديد.

مواد البناء:

تتمثل مواد البناء في الخرسانة المسلحة . الأجر و المواد الجمالية بالإضافة إلى استعمال مواد بناء تمتاز بالمقاومة الجيدة وسهولة التشكيل والتحكم في تقنية البناء , وسرعة الانجاز لكنها مخزنة الحرارة, و تأثر على المناخ و غير مقاومة للكوارث الطبيعية.

الشكل رقم (3-16): حالة المباني



المصدر: معاينة ميدانية 2024

علو ونمط نمطية الواجهات وحالتها :

إن الواجهات تعكس الصورة الجمالية لتخطيط البنايات، والتي يجب أن يراعى فيها الظروف الاجتماعية للسكان والخصوصية المناخية للمنطقة المناخية.

تتميز عمارات منطقة الدراسات بواجهات ذات نوافذ وشرفات كبيرة ومفتوحة وهي في حالة جيدة.

التجهيزات:

يحتوي الحي على محطة خدمات.

الشكل رقم (3-17) محطة خدمات



المصدر: معاينة ميدانية 2024

التجهيزات في طور الانجاز :

- مشروع مركب سياحي.
- مشروع محطة.
- وتحتل مساحة مقدرة بـ 2م53048,0 بنسبة 09,16% من مساحة مجال الدراسة.

التجهيزات المبرمجة :

- مشروع توسع المحطة.

وتحتل مساحة مقدرة بـ 2م15000,0 بنسبة 02,59% من مساحة مجال الدراسة.

ومن خلال اعتمادنا على الاستمارة الاستبيانبة و نتيجة التساؤلات المطروحة حول التجهيزات وهل هي كافية لتلبية احتياجات السكان أم لا؛ و كذا حالتها فتحصلنا على النتائج التالية
من خلال المعاينة الميدانية لمنطقة الدراسة تبين لنا أن هذا الحي يعاني من نقص في التجهيزات، واقتراحات السكان فيما يخص التجهيزات:

- ✓ توفير التجهيزات و الخدمات الصحية.
- ✓ توفير التجهيزات الترفيهية و الرياضية.

2-4 - الإطار غير المبني:

تلعب الفضاءات الخارجية دورا فعالا في هيكله الفضاء الخارجي و تحديد الهيراركية الحضرية به؛ إذ لها دور في تقييم جودة ونوعية إطار الحياة داخل الحي باعتباره فضاء اجتماعي للتجمع والالتقاء دور في تقييم جودة ونوعية إطار الحياة داخل الحي باعتباره فضاء اجتماعي للتجمع والالتقاء ، لكن هذا الحي لا يتوفر على هذه الفضاءات.

الساحات العمومية:

أماكن الالتقاء هي فضاءات مخصصة للتسلية والراحة، لكن رغم أن الحي جديد إلا انه لا يوجد به أماكن للالتقاء والراحة والعلاقات الاجتماعية والثقافية كعناصر أساسية لتحقيق النوعية.

ومن خلال المعاينة الميدانية فهي غير موجودة.

المساحات الخضراء:

تعتبر المساحات الخضراء أماكن للراحة والترفيه عن النفس وكذا التوازن الفيزيائي والنفسي للأفراد، فهي تعتبر سند قوي لهيكله النسيج الحضري.

ومن خلال المعاينة الميدانية وجدنا أن مجال الدراسة لا يتوفر على مساحات خضراء.

مساحات اللعب:

تتعدم هذه المساحات لكون مجال الدراسة غي مسكون

مواقف السيارات:

من خلال المعاينة الميدانية لا يوجد موقف للسيارات.

النفائات الصلبة بالحي:

باعتبار ان مجال الدراسة غير مسكون فلا توجد به أماكن وضع النفائات

الطرق :

تتمثل شبكة الطرق الموجودة بمجال الدراسة في الطريق الوطني رقم 03 الواقع بالجهة الشرقية والشمالية لمجالنا و يعتبر كحدود له من هذه الجهة وهو طريق مزدوج و في حالة جيدة (نظرا لكون عملية ازدواجه تمت حديثا)، و تحتل مساحة مقدرة بـ16965,0م²، بنسبة 02,93 % من مساحة مجال الدراسة.

- المساحات الشاغرة:

تشغل المساحات الشاغرة نسبة مهمة من مجال الدراسة، نجد الأراضي المستوية القابلة للبناء، وتشغل هذه المساحات حوالي 2,729875,0م²، بنسبة 82,94 % من مساحة مجال الدراسة.

4 - العوائق الطبيعية :

توجد بمجال الدراسة مجموعة من العوائق الطبيعية متمثلة في المجاري المائية التي تخترق المجال و التي
وجب علينا كذلك أخذها بعين الاعتبار كما هي موضحة بالجدول التالي :

الشكل رقم (3-18) العوائق الطبيعية (الشعب و المجاري المائية)



المصدر : معاينة ميدانية 2024

5 - العوائق الفيزيائية:

توجد بمجال الدراسة مجموعة من العوائق الفيزيائية تمثل أساسا في خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي و
المتوسط و خط السكة الحديدية و التي يجب علينا أخذها بعين الاعتبار و احترام مسافتها الأمنية.

الشكل رقم (3-19) العوائق الفيزيائية خطوط الكهرباء



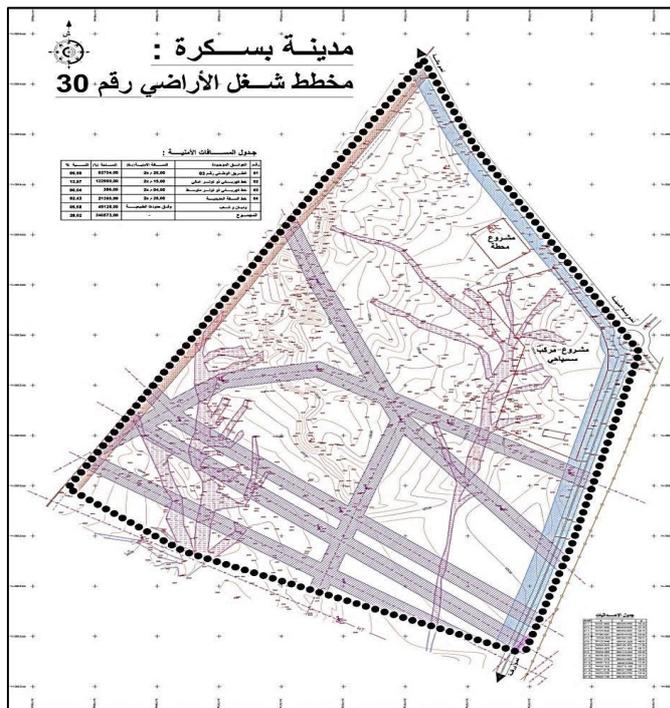
المصدر : معاينة ميدانية 2024

الجدول رقم (3-19) العوائق والأخطار الطبيعية والتكنولوجية لخطط شغل الأراضي رقم 30 لمدينة بسكرة

النسبة %	المساحة (م ²)	المسافة الأمنية (م ط)	العوائق الموجودة
06,99	52704,00	2 x م 25,00	الطريق الوطني رقم 03
13,97	122960,00	2 x م 15,00	خط كهربائي ذو توتر عالي
00,04	386,00	2 x م 04,00	خط كهربائي ذو توتر متوسط
02,43	21395,00	2 x م 25,00	خط السكة الحديدية
05,58	48128,00	وفق حدودها الطبيعية	واديان وشعب
28,02	246573,00	-	المجموع

المصدر: مخطط شغل الأرض (مكتب الدراسات والانجاز العمراني بسكرة URBASE بسكرة 2018)

الشكل رقم (3-20) العوائق والأخطار الطبيعية والتكنولوجية لمجال الدراسة



المصدر: مخطط شغل الأرض (مكتب الدراسات والانجاز العمراني بسكرة URBASE بسكرة 2018)

5 - الطبيعة العقارية لمجال الدراسة:

إن الطبيعة العقارية للأرض مخطط شغل الأرض موضحة في الجدول رقم 1.

الجدول رقم 2 الطبيعة العقارية لخطط شغل الأراضي رقم 30 لمدينة بسكرة

النسبة (%)	المساحة (م ²)	طبيعة الملكية
88,30	510957,00	أراضي ملك الدولة
11,75	68052,00	أراضي ملك الخواص
100,00	579009,00	المساحة الإجمالية

المصدر: مخطط شغل الأرض (مكتب الدراسات والانجاز العمراني بسكرة URBASE بسكرة 2018)

خلاصة:

لعبت مدينة بسكرة عبر التاريخ دورا مهما من خلال موقعا الاستراتيجي كبوابة للصحراء لذلك فهي تعتبر من أهم المدن الجزائرية من خلال استحواذها على اغلب الهياكل والتجهيزات العمومية.

تعاقبت على مدينة بسكرة عدة حضارات تركت بصماتها في المجال العمراني والجغرافي، في جميع قطاعات المدينة، كما لعبت التجارة أهمية بالغة في تطور ونمو المدينة حيث أنها كانت ومازالت مقر التبادل التجاري بفضل موقعها الهام، وتوفرها على كامل المؤهلات، كل هذه الأسباب خلقت توسع عمراني سريع، دعت للبحث عن مناطق جديدة للتوسع تتوفر فيها جميع الأسباب لإقامة مشاريع السكن والمرافق العمومية.

حيث أن مخطط شغل الأرض 30 فهو مكان لتوسع المدينة بامتياز وهذا لحل بعض مشاكل السكن وتوطين بض المرافق العمومية لما يحتويه من مؤهلات خاصة موقعه الاستراتيجي ويكون امتداد لنسيج الحضري للمدينة.

الفصل الرابع: البرمجة

تمهيد :

ومن خلال الدراسة الميدانية لمجال الدراسة سنقوم في هذا الفصل باقتراح حلول مناسبة تتأقلم وتناسب المدينة لحل بغض المشاكل التي تعاني منها كمشروع إعداد المخطط المحلي العمراني PLU لمدينة بسكرة و إعداد المخطط المحلي لمجال الدراسة واقتراح حي بيئي في مخطط شغل الأرض رقم 30.

1- مشروع إعداد المخطط المحلي العمراني PLU لمدينة بسكرة:

PLU هي الوثيقة الأنسب لترجمة مشروع حضري لمدينة بسكرة بشكل قانوني. إن القرارات والتوجهات السياسية التي يتخذها مسؤولو المدينة وخاصة المنتخبون يجب أن يتم تتبعها بدقة في تقرير العرض الخاص PLU الذي يتطلب أكثر قدر من الوضوح والدقة، ويجب بعد ذلك ترجمة هذه المبادئ التوجيهية إلى لائحة؛ أو بمعنى آخر يجب أن تكون اللائحة قابلة للتبرير في تقرير العرض.

▪ تستخدم وثائق تخطيط المدن هذه للمشروع الحضري، من حيث معالجة الفضاء العام والمناظر الطبيعية والبيئة.

▪ وثائق بسيطة ومرنة ستكون تعبيراً عن مشروع تنمية وتخطيط محلي أكثر من تعريف بسيط للوجهة العامة للأرض.

▪ لذلك يتطلب PLU عدداً كبيراً من الملاحق التي يجب أن تكون بمثابة وثاق مرجعية لخطط التنمية وإصدار تراخيص البناء والمتطلبات البيئية وما إلى ذلك....

ويجب أن تكون تعبيراً عن تخطيط المدينة الذي يهتم جميع السكان وجميع المواطنين في الوقت الحاضر، ولكن أيضاً للحفاظ على التنمية ونوعية حياة الأجيال القادمة، وهذا هو السبب في أنها أداة للتنمية المستدامة، فإذا كان قانون التضامن والتجديد الحضري صريحاً في ما يتعلق بمضمون وثيقة التخطيط الجديدة فإنه يظل صامتاً بشأن الشكل الذي يجب أن تتخذه خطة التخطيط الحضري المحلي.

I-1- برمجة PLU المخطط المحلي العمراني PLU لمدينة بسكرة. في شكل عدة ملفات:

-الملف الأول:

يتضمن جميع الوثائق الإدارية المتعلقة بمراجعة pos، الأمر الذي ينص على مراجعة pos، وأخذ رأي الأشخاص المبرمجين الذين يتم استفسارهم ولفت انتباه الدولة إلى مداوات إنشاء وإقرار PLU.

-الملف الثاني:

يتكون من تقرير العرض التقديمي لـ PLU ويشمل الآتي:

- تشخيص المنطقة المنشأة بموجب أهداف التنمية المستدامة السيناريو الكمي المتعلق بتطوير احتياجات السكان والسكن المحددة في المخطط الرسمي.
- خيار التنمية المقترح.

ويسعى الآخر إلى تبرير الاختيارات المتخذة في ما يتعلق بالتقسيم إلى مناطق، ويقدم الأراضي التي تتكون منها جماعة بسكرة وكذلك توجهاتها من حيث المشروع. يتم أيضا عرض مشروع الأراضي العامة في هذا الجزء.

-الملف الثالث:

يتكون من اللوائح ويحدد لكل منطقة نظام وتفصله في المواد 14 المتعلقة بمتطلبات تخطيط المدن والسمات المعمارية والتوصيات المقدمة في ما يتعلق بأنواع البيانات والطلاءات أو الأسوار المستخدمة للحفاظ على هوية الأماكن.

-الملف الرابع:

إخبار التخطيط والتنمية المستدامة ويتم تنظيمها لعرض توجيهات التنمية المستدامة التي اتخذتها البلدية من خلال الخرائط والنصوص التوضيحية.

-الملف الخامس:

ويتعلق بالحدائق والنفايات والظروف الصحية وحقوق الارتفاق الخاصة بالمرافق العامة، والمواقع المحجوزة والمعايير المطبقة على أراضي البلدية في ما يتعلق بالضوضاء، والمناخ، والتلوث الجوي، والمناظر الطبيعية، والتكنولوجية...

-الملف السادس:

المستندات الرسمية في إطار مراجعة POS بسكرة وعلى الأخذ بعين الاعتبار الكم الكبير في المعلومات التي يتم عرضها. ويتم إنتاج أنواع مختلفة من الوثائق المصورة، وتغطي الخريطة الأولى النسيج العام للأراضي البلدية ومن (بطاقة الوجهة العامة للأراضي).

وإذا تم تبسيط تقسيم المناطق العامة وكذلك الأحكام التنظيمية إلى حد كبير فسيتم إعطاء أهمية أكثر للوثائق الرسومية، ويتم توزيع الموضوعات المختلفة التي يتم توزيع الموضوعات المختلفة سيتم معالجتها في شكل في شكل رسومات بيانية مدرجة على خرائط تسمى (الخرائط المواضيعية) وبالتالي يقدم المشروع الإقليمي لكل إقليم وأطلس خرائط تجمع خريطة الوجهة العامة للتربة والخرائط المواضيعية الثلاث المتعلقة بهذا الإقليم.

حيث يكون PLU أقل تعقيدا من POS وهذا هو الهدف منذ أن يتم تمديد المراجعة و تخفيض تقسيم المناطق إلى حد كبير ومن خمسة وعشرين 25 منطقة في عام 1997 (تشمل 28 قطاعا و 8 قطاعات

فرعية) انتقلنا إلى تسع 9 مناطق حضرية بما في ذلك منطقة واحدة تابعة لقطاعات المشروع وخمس مناطق طبيعية.

وتركز الوثيقة على التنمية المستدامة بشكل واضح للغاية سواء من جهة نظر محتوى تقرير العرض أو من وجهة نظر اللوائح والوثائق المصورة.

يعد هذا الإصلاح لقانون تخطيط المدن ضروريا نظرا لظروف التنمية المحلية التي نشهدها حاليا. إن البعد العملي الذي زُوِّدت به وثيقة التخطيط المحلي الجديد يجب أن يسمح بإدارة أفضل للإقليم بالإضافة إلى دراسة أفضل للتطورات المستقبلية.

II- مشروع التهيئة مخطط شغل الأرض 30 لمدينة بسكرة:

يعدّ مخطط شغل الأراضي رقم 30 قطاع عمراني مهم تابع لبلدية بسكرة وهو عبارة عن أراضي شاغرة تمثل جزء من التوسع المستقبلي بالجهة الغربية للمدينة.

ومن خلال المعاينة الميدانية و على المعطيات والمؤهلات الموجودة على مستو هذا المجال.

وعلى هذا فإن الهدف من التدخل على مجال الدراسة هو تهيئة و تنظيم المجال و محاولة ربطه و دمج بالنسيج العمراني للمحيط المجاور و ذلك ضمن دراسة القطب الحضري الجديد لخلق نسيج حديث و متجانس وفق معايير عمرانية حديثة من شأنه أن يلعب دورا فعالا في تكملة النسيج العمراني للمدينة ككل. والخروج بمشروع عمراني حضري يغير في شكل المدينة إلى الأفضل و ذلك عن طريق تجسيد بعض المبادئ المخطط المحلي العمراني التي يتم الاعتماد عليها في تخطيط و تصميم الأحياء الايكولوجية (السكن ، المساحات الخضراء ، النقل ، النفايات ، المياه والطرق).

1- مبادئ التهيئة:

1-1- مبدأ توزيع السكنات:

توزيع السكنات الجماعية على أرضية الحي حسب ما يقابله من المحيط المجاور تجنباً للتلوث البصري. - استغلال مساحة الكلية للمجال و ذلك بتوفير سكنات جماعية نصف جماعي بغية القضاء على العجز التي تعاني منه المدينة.

1-2- مبدأ توزيع المساحات الخضراء:

- استغلال اكبر قدر ممكن من مساحات حقوق الارتفاعات والتشجير في إنشاء المساحات الخضراء.
- خلق أسقف خضراء على أسطح وشرفات المباني.

1-3- مبدأ النقل والتنقلات:

- إعطاء أهمية وأولوية للنقل الجماعي والنقل الفردي كالدرجات الهوائية والدراجات الآلية وتوفير مواقف لها خارج الحي من أجل ضمان راحة السكان.

1-4 - مبدأ وضع حاويات وتفريغ النفايات :

- فرز النفايات على مستوى الحي وذلك لتسهيل عملية إعادة تدويرها واستعمالها لأغراض أخرى.
- وضعها في محيط الحي تجنباً لدخول شاحنات النفايات داخل الحي وهذا تفادياً لإحداث الضجيج.

1-5 - مبدأ جمع المياه:

- ضرورة إنشاء مصادر للمياه لتلطيف الجو داخل الحي بوضع نافورات المياه وخاصة في وسط الساحات الخضراء ومساحات اللعب والتقاء الطرق.

- جميع مياه الأمطار المتساقطة على المباني في خزانات تكون موصولة مباشرة مع السطح ليعاد استعمالها في سقي المساحات الخضراء والأشجار أو غسل السيارات

- ضرورة إنشاء النافورات المائية داخل الحي وكذا على مستوى التقاء الطرق لتوفير الرطوبة.
- وضع شبكات وخزانات لصرف وتجميع مياه الأمطار في المباني لإعادة استعمالها في سقي الأشجار والحدائق واستعمالها في غسل السيارات.

1-6 - مبدأ هيكلية الطرق :

- تصميم وهيكلية الطرق الرئيسية والثانوية داخل الحي تكون بمواصفات طرق مدن حضرية وتخطي مشكل العوائق الطبيعية والفيزيائية وحقوق الارتفاع.

2- برنامج التهيئة المقترح :

2-1 - الشبكات القاعدية المقترحة:

2-1-1- شبكة المياه الصالحة للشرب :

يقدر عدد السكان المستقبلي لمخطط شغل الأراضي رقم 30ب7170 ساكن، وقدرنا الاحتياج اليومي للفرد ب: 300 ل/ ثا/ فرد مع احتساب المرافق المقترحة بمخطط شغل الأراضي والجدول التالي يبين حساب التدفقات.

ومنه حجم التخزين اللازم لمجال الدراسة هو بالتقريب 1435.38 م³ ، إلا أننا اقترحنا خزانين في علو مناسب لتلبية حاجيات السكان الوافدين بجبل بومنقوش بسعة 5000 م³ لكل واحد منهما .

تماشياً مع التهيئة المقترحة اعتمدنا على قنوات الشبكة الرئيسية المقترحة في الدراسة الكلية، اقترحنا قنوات ثانوية ذات أقطار مختلفة تمون من الخزائين المقترحين 2*5000م³ شمالاً بجبل بومنقوش، والجدول التالي يبين أطوال و أقطار الشبكة المقترحة :

2-1-2- شبكة الصرف الصحي:

الشبكة المقترحة شبكة أحادية ذات جريان جاذبي بأقطار مختلفة، تصب في القنوات المقترحة للصرف الصحي لمخطط شغل الأراضي رقم 29. للذكر فإن المصب النهائي لهذه الشبكة هي محطة الرفع سيدي غزال.

2-1-3- شبكة الطرق: تم اقتراح شبكة طرق تمثل حسب تصنيفها ما يلي:

(1) الطرق الأولية: بالنظر إلى الغياب الشبه كلي لشبكة الطرق بمجال الدراسة اقترحت طرق أولية مزدوجة تتوسط مجال الدراسة وعرض 2 x 9,00 م وأخرى بشكل حزام يحيط به.

(2) الطرق الثانوية: اقترح طرق ثانوية تربط الطرق الأولية المقترحة على امتداد 2350,00 م و عرض 8,00 م.

(3) الطرق الثالثة: تم اقتراح طرق ثالثة تؤدي إلى مختلف اقتراحات التهيئة على امتداد 1150,00 م و عرض 7,00 م.

الجدول رقم (1-4) أطوال و أقطار الشبكة المقترحة شبكة الطرق

المجموع	ثالثي	ثانوي	أولي	صنف الطريق	
				خصائص الطريق	
11500.00	450.00	1550.00	9500.00	الطول(م)	طريق مقترح
-	7,00	8,00	10,00—9,00 × 2	العرض(م)	

المصدر: انجاز الطالب 2024

4-1-2- الشبكات المختلفة:

أ) شبكة الإنارة الخارجية المقترحة:

اقترح شبكة إنارة خارجية تغطي كل الطرق المقترحة يصل طولها الإجمالي 6250,00 م.

ب) شبكة الغاز المقترحة:

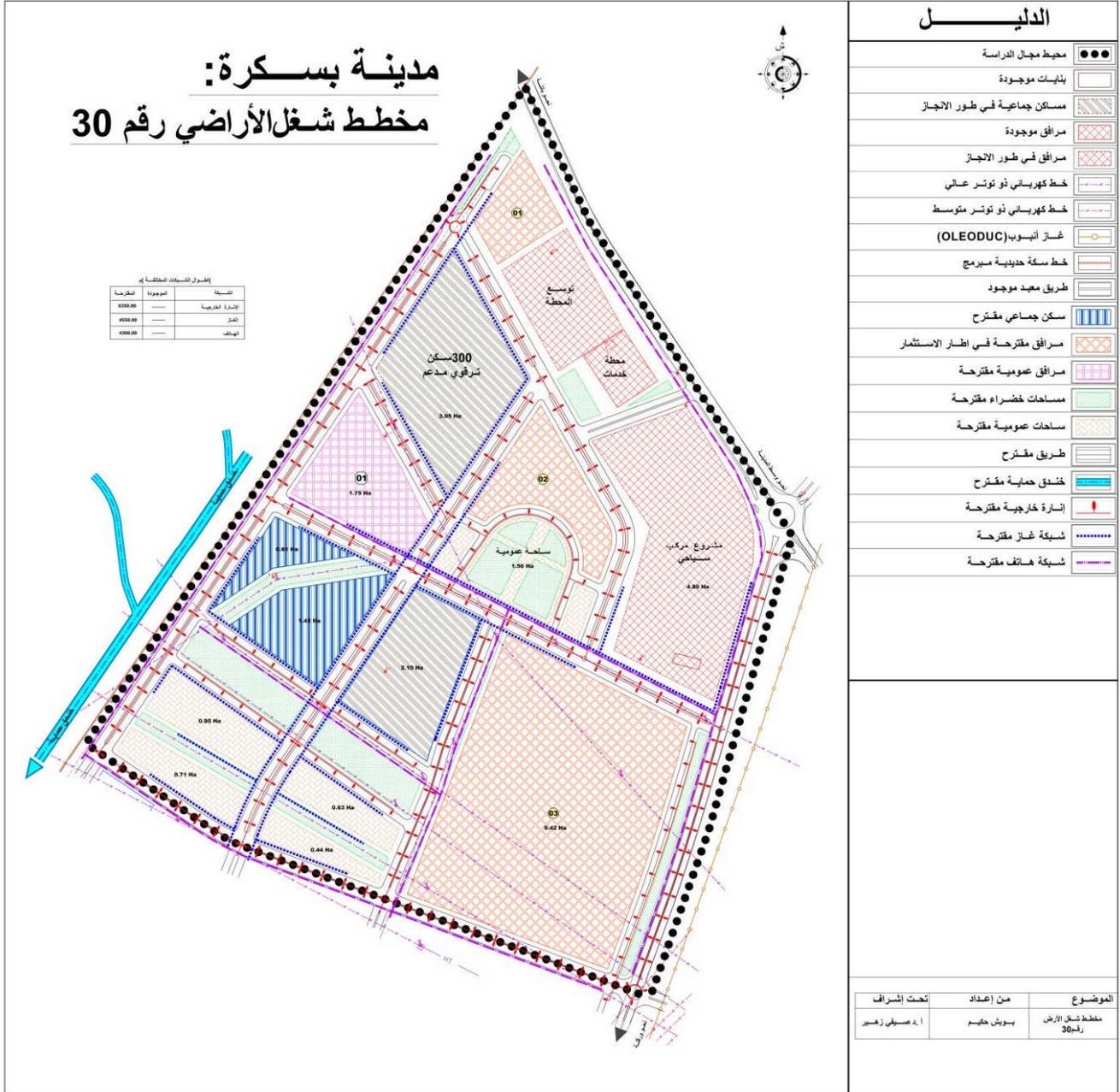
اقترح شبكة غاز تغطي جميع مناطق التهيئة المقترحة حيث يصل طولها إلى 4550,00 م.

ج) شبكة الهاتف المقترحة:

اقترحت شبكة هاتف أرضي تغطي جميع مناطق التهيئة المقترحة حيث يصل طولها إلى

4300,00 م.

الشكل (1-4) مختلف الشبكات المقترحة



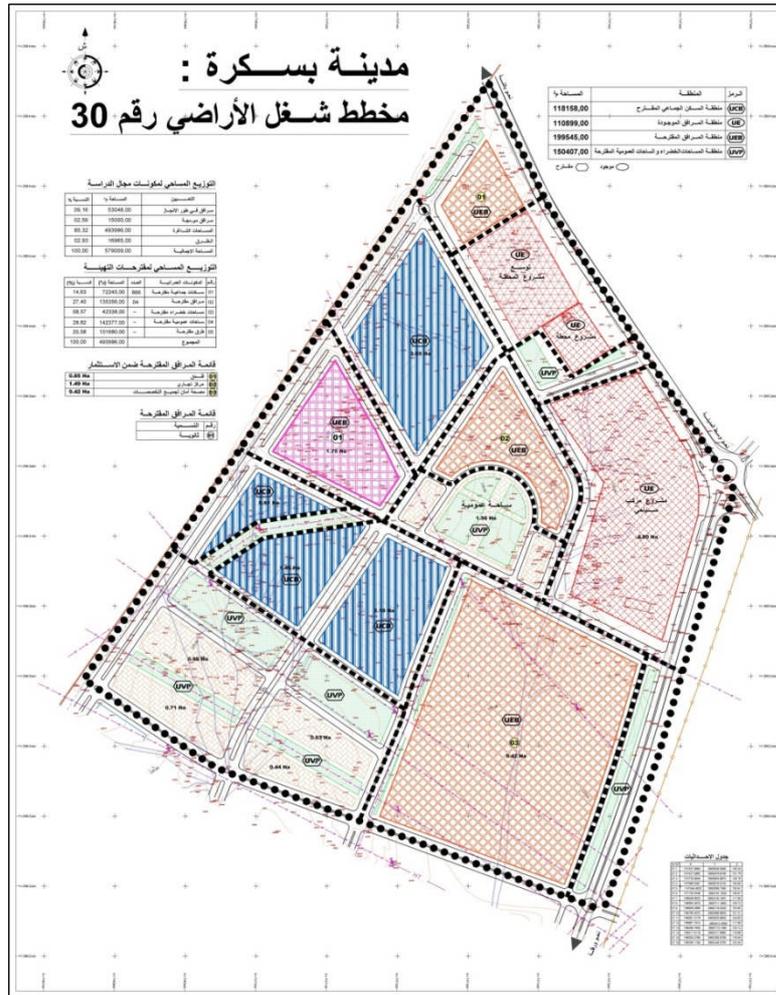
المصدر : من انجاز الطالب 2024

2-2- تقسيم مخطط شغل الأراضي إلى مناطق متجانسة:

قسم مخطط التنظيم المجالي لأرضية مخطط شغل الأراضي رقم 30 إلى مناطق متجانسة و وظيفيا و نوعيا و ذلك لتسهيل تقنينها وفق القانون العمراني المعمول به كما يلي:

1. منطقة السكن الجماعي المقترح ونرمز لها بالرمز (UCB).
2. منطقة المرافق الموجودة و نرمز لها بالرمز (UE).
3. منطقة المرافق المقترحة و نرمز لها بالرمز (UEB).
4. منطقة المساحات الخضراء والمساحات العمومية المقترحة, و نرمز لها بالرمز (UVP).

الشكل (2-4): تقسيم مخطط شغل الأراضي إلى مناطق متجانسة



المصدر : انجاز الطالب 2024

2-2-1- التعريف بخصائص كل منطقة

منطقة السكن الجماعي المقترح، و نرزم لها بالرمز (UCB):

و هي أراضي مخصصة لكل السكنات الجماعية المقترحة والتي سيتم توقيعها غرب و جوب غرب مجال الدراسة و تحتل مساحة مقدرة ب: 118158,00م².

منطقة المرافق الموجودة، و نرزم لها بالرمز (UE):

وتشمل هذه المنطقة المرافق العمومية الموجودة و تحتل مساحة مقدرة ب: 110899,00م².

الجدول رقم (2-4) المرافق الموجودة في منطقة (UE)

المنطقة	نوع الاستغلال	المساحة م ²
UE	مشروع مركب سياحي	48048,0م ²
	مشروع محطة	5000,0م ²
	مشروع توسع المحطة	15000,0م ²
	المجموع	110899,00م ²

المصدر: إنجاز الطالب 2024

منطقة المرافق المقترحة و نرزم لها بالرمز (UEB).

وتشمل الأراضي المخصصة لتوقيع المرافق العمومية المقترحة بهذه الدراسة تتمثل في:

الجدول رقم (3-4) منطقة المرافق المقترحة (UEB)

ملاحظة	العدد	المساحة م ²	نوع الاستغلال
/	1	17567,00م ²	ثانوية
في إطار الاستثمار	2	8574,00م ²	فندق
		8574,00م ²	
	1	94240,00م ²	مصحة أمان لجميع التخصصات
		110899,00م ²	المجموع

المصدر: إنجاز الطالب 2024

منطقة المساحات الخضراء و المساحات العمومية المقترحة و نرزم لها بالرمز (UVP):

و تتمثل في المساحات الخضراء المقترحة ضمن هذه الدراسة كتكملة لبرنامج السكنات و المرافق المقترحة و ذلك عبر كامل مجال الدراسة و تتربع على مساحة 150407,00 م²

- منطقة السكن الجماعي المقترح (UCB) :

وهي أراضي مخصصة لكل السكنات الجماعية التي سوف تقترح غرب و جنوب غرب مجال الدراسة وتحتل مساحة مقدرة ب: 118158,00 م².

الجدول رقم (4-4) التوزيع المساحي بمنطقة (UCB)

المنطقة	المساحة العقارية (م ²)	المساحة المبنية	المساحة السطحية	عدد المساكن	علو البناءات	معامل استيلاء الأرض الأقصى (CES)	معامل استغلال الأرض الأقصى (COS)
UCB	118158,00	64986,00	389916,00	866	ط+5	0,55	3,3

المصدر: إنجاز الطالب 2024

2-3- دفتر الشروط:

ان أهمية دفتر الشروط تكمن في تطبيق المواد و المواصفات القانونية والتشريعية في مجال التهيئة والتعمير, من اجل تحقيق الأهداف المنصوص عليها في المادة 05 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990م.

المادة	نص المادة
1	يلتزم المستفيد باحترام دفتر الشروط وجميع الوثائق التي يحتوي عليها.
2	تطبيق جميع تعليمات دفتر الشروط على جميع المستفيدين, كما يجب التنكير به في جميع عمليات التنازل والاستفادة.
3	يجب احترام الواجهات المعمارية للبناءات الموجودة: طلاء,الوجهات ,فتحات مداخل, أقواس ,ارتفاعات الطوابق.
4	يجب على كل فرد احترام التأثيث العمراني الموجود في الحي وخرابه يعرض صاحبه إلى اتخاذ الإجراءات اللازمة ضده.
5	يجب احترام التسلسل في ارتفاع البناءات وذلك من اجل استمرارية الكتلة البصرية التصميمية.

6	وضع تأثيئات عمرانية ايكولوجية تلبى احتياجات الحي الحالية ويحقق العدالة لكل الفئات المجتمع التخطيط المتكامل لها.
7	وضع سلة مهملات في أماكن مخصصة لذلك بألوان وأشكال مختلفة لتشجيع الناس على المحافظة على البيئة
8	التشجير: إقامة الأشجار في مكان في الحي مع مراعاتها جيدا وعدم تخريبها لأنها تحافظ أو تساهم في اعتدال المناخ داخل الحي.
9	سقاية نباتات بطريقة تقطير تكون اقل تكلفة
10	ايجب على العمارة أن تكون مبنية بمواد غير مؤثرة على بيئة ,كما
11	الصيانة الدورية لمناطق الرصف والنباتات ومساحات خضراء
12	أعضاء نظافة وحراسة وصيانة كلهم من هذا الحي ,حيث يعزز روح تضامن.
13	تحديد وقت مرور شحنات السلع ونفايات لتجنب تلويث هواء الحي
14	طريقة تموين الحي من اجل الصيانة الحي ,وتقديم أجور العاملين في الحي.::
15	ضرورية وضع مصدر للمياه في الحي لكي ينشر رطوبة في الحي كالنفورات.

3- نماذج مقترحة لبعض هياكل التهئية:

3-1- نافورة مياه:

الشكل (3-4) - صورة توضح نموذج لنافورة مياه الشكل (4-4) - صورة توضح نموذج لنافورة مياه



المصدر: المتصفح قوقل الأحياء البيئية

المصدر: المتصفح قوقل الأحياء البيئية.

3-2- مواقف السيارات:

الشكل (4-6) مواقف السيارات

الشكل (4-5) مواقف السيارات



المصدر: المتصفح قوقل الأحياء البيئية

المصدر: المتصفح قوقل الأحياء البيئية

3-3-المساحات الخضراء والتشجير:

الشكل (4-8) يوضح التشجير



المصدر : المتصفح قوقل الأحياء البيئية.

الشكل (4-7) يوضح المساحات الخضراء



المصدر : المتصفح قوقل الأحياء البيئية

3-4- الإنارة:

الشكل (4-10) يوضح الإنارة بالطاقة الشمسية



المصدر : المتصفح قوقل الأحياء البيئية

الشكل (4-9) يوضح الإنارة بالطاقة الشمسية



المصدر : المتصفح قوقل الأحياء البيئية

3-5- سكنات:

الشكل (4-11) يوضح سكنات بيئية



المصدر : المتصفح قوقل الأحياء البيئية

الشكل (4-12) يوضح سكنات بيئية



المصدر : المتصفح قوقل الأحياء البيئية

3-6- جمع النفايات:

الشكل (4-13) والشكل (4-14) يوضح جمع النفايات على مستوى الأحياء



المصدر: المتصفح قوقل الأحياء البيئية



المصدر : المتصفح قوقل الأحياء البيئية

4- مخطط للتهيئة:

الشكل (4-15) - مخطط التهيئة المقترح



المصدر : من انجاز الطالب 2024

الشكل (4-16): صورة لحي بيئي



المصدر : المتصفح قوقل الأحياء البيئية

خلاصة:

إن تبني المخطط المحلي العمراني PLU بدلا من مخطط شغل الأرض، جزء من التخطيط والتنمية المستدامة ويعتبر PLU جزءا من التخطيط والتنمية المستدامة للبلدية بعد من أبعادها و تهدف إلي حماية البيئة والمحافظة علي الموارد الطبيعية، حيث تضع عدة استراتيجيات و قوانين و تدابير لحماية البيئة من بينها إستراتيجية الأحياء الإيكولوجية.

خاتمة عامة

قائمة المراجع

أمام النمو المفرط الذي تعرفه المدن الجزائرية والضغط السكاني المتزايد على البنيات التحتية الأساسية والحاجة إلى المرافق العمومية وغيرها، كانت الحاجة ملحة في كل مرة إلى البحث عن الآليات التي من شأنها أن تساعد على التحكم في إنتاج مجال عمراني متوازن يستجيب لكل متطلبات المجتمع.

ولكون التشريعات المتوارثة بعد الاستقلال لم تستطع إلى حد ما إيجاد الحلول المناسبة للمشاكل الكبرى التي تعرفها مدننا، نجد أن المشرع يحاول في كل مرة إخضاع المنظومة العمرانية وإلى مراجعات توحى بتوجهات التي يراها أصحاب القرار كفيلة بتجاوز المشاكل العمرانية إلى أن توصل إلى القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04-05 والمراسيم التنفيذية التي تتبعه والذي يعتمد بكثير من أحكامه على قوانين أخرى تضبط إطار تطبيقه كالقانون المدني والجنائي والقانون العقاري وقانون تسيير الكوارث والأخطار الكبرى.

وإذا كان مخطط شغل الأرض مهم منذ نشأته فقد تسليط الضوء اليوم على حدوده و مدى قصوره في إخراج المدينة من المشاكل التي تعاني منها فلا بد الانتقال من رؤية جامدة إلى رؤية ديناميكية، ولا ينبغي النظر إلى المدينة على أنها كيان جامد، فهو يتطور يوما بعد يوم، فلا يصح إهمال ذلك.

إن فكرة تبني المخطط المحلي العمراني PLU بدلا من مخطط شغل الأرض، جزء من التخطيط والتنمية المستدامة، وتعطي هذه الوثيقة الجديدة سياقاً تشغيلياً أكثر بكثير من POS؛ لذلك يجب على أصحاب القرار والفعالين و المنتخبين بالتخطيط الأمثل للمدينة وسيكون PLU الأداة القانونية للتدخل وتحقيق ذلك.

تتمثل وظيفة PLU في إعطاء وتقديم رؤية شاملة تجاه البلدية من خلال المشروع الحضري الذي تقوم بتطويره؛ ولذلك فتنظيم مثل الوثيقة يميل إلى أن يكون مختلفاً عن POS التقليدي ويعتبر PLU جزءاً من التخطيط والتنمية المستدامة للبلدية بعد من أبعادها و تهدف إلى حماية البيئة والمحافظة على الموارد الطبيعية، حيث تضع عدة استراتيجيات و قوانين و تدابير لحماية البيئة من بينها إستراتيجية الأحياء الإيكولوجية.

ولهذا الطموح الجديد شقان: فهو يتضمن من ناحية تخطيط وهيكلية وأداء الفضاء الحضري والخدمات الجماعية بطريقة مدمجة مع التخطيط الإقليمي، ومن ناحية أخرى تحليلها من حيث الخدمات المقدمة للسكن، وبالتالي تجاوز الجوانب الفنية.

ومن خلال الإشكالية المطروحة والفرضيات المحتملة في هذا البحث، فقد تبين:

-محدودية وقصور مخطط شغل الأرض في حل مشاكل المدينة والوصول إلى مدينة حضرية توفر كل متطلبات ساكنيها.

- يمكن تبني المخطط الحلي العمراني في مدينة بسكرة لما يملكه من رؤية شاملة ومتكاملة للمدين العصرية الحضرية الايكولوجية التي تقوم على مبادئ التنمية المستدامة.

- يمكن لمخطط شغل الأرض رقم 30 لبلدية بسكرة أن يكون حيا إيكولوجيا بامتياز وتحقق فيه مبادئ المخطط المحلي العمراني المقترح والتنمية المستدامة.

و في نهاية هذا البحث نشير إلى أنه مهما حاولنا معالجة موضوع دراستنا فلا يمكننا التعرض لجميع جوانبه؛ مما يتركه موضوعا مفتوحا لبحث واسع.

قائمة المراجع

قائمة المصادر والمراجع

الكتب:

- 1.وزارة التهيئة والتعمير -الجزائر غدا وضعية التراب الوطني-الجزء الأول-ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون 1995.

المجلات:

- 1.فوزي بودقة-وجه مدينة الجزائر وجوانب من مسارها العمراني-مجلة انسانيات -العدد 44-45 السنة 2009.

- 2.الدكتور اقلولي المولودة ولد رابح صافية أستاذة محاضرة كلية الحقوق جامعة تيزي وزو ،المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29 المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية.

- 3- الدكتور حسين بومعروف استاذ محاضر جامعة محمد خيضر بسكرة ، الاستاذ ا بيدون دير قسم الجغرافيا جامعة بول فيرلين ميتز. فرنسا من POS إلى PLU تكامل اهتمامات التنمية المستدامة في PLU الجديدة في بسكرة، مجلة علوم وتكنولوجيا-العدد ،34ديسمبر ، 2011ص. 47-64 فرنسا.

رسائل الماجستير:

1. -هوارى سعاد مخطط شغل الأراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية "الدقي عبد السلام ،سركينة وتافرننت" بحث لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية جامعة قسنطينة 2015.

قائمة المراجع

2. -رياض تومي -أدوات التهيئة والتعمير وإشكالية التنمية الحضرية مدينة الحروش نموذجا - ماجستير علم الاجتماع الحضري جامعة قسنطينة 2006.
3. -رفيقة سنوسي -أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق دراسة حالة مدينة باتنة ماجستير هندسة معمارية جامعة باتنة 2011.
4. -عبد العزيز عقاقبة - تسيير السياسة العمرانية في الجزائر مدينة باتنة نموذجا رسالة ماجستير علوم سياسية -جامعة الحاج لخضر باتنة 2010.
5. -مزوري كاهنة - مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر - ماجستير علوم قانونية -جامعة الحاج لخضر 2012.
6. -غواس حسينة ،الآليات القانونية لتسيير العمران ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة ،القانون وتسيير الإقليم جامعة قسنطينة 2012.

مذكرات:

1. -لبشافي دنيا ،بوصلاح فريدة ،مخطط شغل الأراضي بين النظري دراسة حالة مخطط شغل الارض رقم 05 لمدينة مداوروش سوق أهراس ،مذكرة لنيل شهادة ماستر في كلية علوم الأرض والكون والهندسة تخصص تهيئة حضرية ومشاريع المدينة 2017 ص 09.
2. شوالب عامر و بلعيدي فاطمة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في تخصص المدن و المشروع الحضري حول : الأحياء الايكولوجية في إطار التنمية المستدامة دراسة حالة حي 385 فيلا - قسنطينة.

قائمة المراجع

المخططات:

1- مخطط شغل الأراضي رقم 30 بلدية بسكرة مكتب الدراسات الانجاز العمراني سطيف ،
وحدة بسكرة ، 2018.

3- مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير لمجموع بسكرة ، الحاجب، شتمة،

بسكرة مكتب الدراسات الانجاز العمراني بلدية وحدة بسكرة ، 2016

مصادر أخرى

1-محمد بلعسل المقياس: ايكولوجيا السنة الجامعية محاضرات 2020/2019 تهيئة الأحياء السكنية
وفق مبادئ الحي البيئي.

2- مونوغرافيا ولاية بسكرة .2022.

3-التصفح قوئل

4- <https://www.rhone.gouv.fr> › Documents-d-urbanisme

5- <https://www.lemag-juridique.com>

ملخص

شهدت مدينة المدن الجزائرية خلال السنوات الماضية توسعا عمرانيا سريعا، أدى إلى تشوه المحيط الحضري والحاجة إلى السكن والمرافق العمومية وكانت الحاجة الملحة، في كل مرة إلى البحث عن آليات من شأنها أن تساعد على التحكم في إنتاج مجال عمراني متوازن يستجيب لكل متطلبات المجتمع، قانون التهيئة والتعمير 90-29 كبديل بآلياته المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي التي تعتبر أداة رديعة في جوهرها تقنية في تطبيقها، ولكن رغم ذلك لم يستطع هذا القانون إيجاد حل لهذه المشاكل.

ومع انتشار فكرة التنمية المستدامة غيرت بعض الدول فكرة التخطيط بمخطط شغل الأراضي وتبني نهج جديد يتماشى و فكرة التنمية المستدامة في تخطيط وتهيئة المناطق الحضرية كمخطط المحلي العمراني PLU المنبثق من قانون التضامن والتجديد الحضري بفرنسا الصادر في 13/12/2000 الذي طبق على المدن الفرنسية.

وعليه جاء اهتمامنا لدراسة هذه الوثيقة لفهم محتواها ومقارنتها بمخطط شغل الأرض وهل يمكن تبنيها واستبدالها ب POS على أرض الواقع من خلال دراسة الحالة الواقعية لمخطط شغل الأرض رقم 30 وكيفية توقيع الإحياء السكنية البيئية في مدينة بسكرة التي هي هدف التنمية المستدامة للتقليل من تأثير العامل البيئي - الحرارة- في بسكرة .

الكلمات المفتاحية:

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مخطط شغل الأراضي، التنمية المستدامة، ، التخطيط الحضري، قانون التضامن والتجديد الحضري، المخطط المحلي العمراني، الحي البيئي.