



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العربي التبسي - تبسة



كلية العلوم و التكنولوجيا
قسم الهندسة المعمارية

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الهندسة المعمارية
تخصص: هندسة معمارية و محيط
تحت عنوان :

أدوات التعمير العملية
دراسة تحليلية لمخطط شغل الأراضي رقم 03 بلدية العوينات

تحت إشراف الأستاذ :

قريب عيسى

إعداد الطلبة:

- زمام نوال

- رزايقية ايمان

لجنة المناقشة:

1- الأستاذ: براهيم سامي..... رئيس اللجنة.

2- الأستاذ: قريب عيسى..... مشرفا.

3- الأستاذ: ببيمون وليد..... ممتحنا.

السنة الجامعية 2016/2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

" و قل اعملوا فسيري الله عملكم و رسوله و المؤمنين "

صدق الله العظيم .

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

" و يسألونك عن الروح قل الروح من أمر ربي و ما أوتيتهم

من العلم إلا قليلا "

سورة الإسراء الآية 85 .

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

" و اسأل القرية التي كنا فيها و العير التي أقبلنا فيها

و إنا لصادقون "

سورة يوسف الآية 82

شكر و عرفان

بادئ ذي بدء نحمد الله سبحانه و تعالى على آلائه و جزييل عطائه

و فضله أن وفقنا لإتمام هذا العمل .

نشكر مؤطر هذا العمل على تعاونه و نصائحه ،

أستاذنا المحترم قريب عيسى .

نشكر كل من زودنا و لو بكلمة لفائدة هذا البحث .

نتقدم إلى الجميع بالشكر و العرفان .

إهداء

أهدي ثمرة جهدي هاته إلى كل من شجعني و ساعدني

و إن كان بكلمة أو دعاء.

إلى كل من صبر معي و صبر علي في لحظات

الضغط و التعب.

إلى كل من جمعني به هذا العمل عن قريب أو عن بعد .

شكرا

نوال

إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى:

كل أفراد العائلة

كل الأصدقاء والزملاء

وكل من ساعدني في إنجاز هذا العمل .

شكرا

إيمان

فهرس المواضيع :

مقدمة عامة

01	.....	- مقدمة
04	.....	- الفرضيات
04	.....	- أهمية اختيار الموضوع
04	.....	أ- المدينة
04	.....	ب- المجتمع
05	.....	ج- التنمية المستدامة
05	.....	- الأهداف المسطرة
05	.....	- منهجية البحث
05	.....	1- مرحلة البحث النظري
06	.....	أ- البحث البيبليوغرافي
06	.....	ب- تحليل الخرائط
06	.....	ج- الإتصال المباشر بالمصالح المعنية
06	.....	2- مرحلة العمل الميداني
06	.....	أ- المعاينة الميدانية
06	.....	3- مرحلة التحليل والكتابة

الفصل الأول: المنظومة القانونية للتعمير في الجزائر

07	.....	- مقدمة
07	.....	1 - السياسات المتعاقبة للتعمير في الجزائر
		1-1 المرحلة الأولى ما قبل 1830:
08	.....	تعاقب الحضارات وتشكل نواة التشريع العمراني
		2-1 المرحلة الثانية من 1830 إلى 1962:
08	.....	تغيير نظم التعمير من الإسلامي إلى أوروبي
		2-1-1 فترة 1830-1924 :
09	.....	1 تشكل أولى أدوات التهيئة والتعمير على المنهج الغربي
		2-1-2 فترة 1924-1948 :
09	.....	2 تطور النسيج العمراني وفقا لمعايير التخطيط الغربي
		3-2-1 فترة 1948-1962:
10	.....	استحداث أدوات التهيئة والتعمير التي باتت مرجعا للتعمير بعد الاستقلال
10	.....	- المخطط التوجيهي للتعمير (PUD)
10	.....	- المخططات التفصيلية (Plan de détail)
10	.....	- مخططات التعمير وإعادة الهيكلة
10	.....	- مخططات التعمير وإعادة التهيئة
11	.....	- برنامج التجهيزات الحضرية :
11	.....	- برنامج مناطق التعمير والمناطق القابلة للتعمير حسب الأولوية (ZUP)

	3-1	المرحلة الثالثة من 1962 إلى يومنا هذا:
11	.....	تشكل المنظومة القانونية للتعجير
	1-3-1	الفترة من 1962 إلى 1987 :
11	.....	ظهور سياسة التهيئة العمرانية كقانون دون وسيلة للتطبيق
12	.....	فترة 1988-2000: تشكل المنظومة القانونية للتعجير
	3-3-1	فترة 2000 إلى يومنا هذا:
13	.....	المنظومة القانونية في ظل السياسات الجديدة
14	.....	2- المنظومة القانونية للتعجير في الجزائر
14	.....	1-2 القوانين المنظمة للعمران قبل 1990:
15	.....	2-2 سياسة التعجير الجديدة بعد 1990
17	.....	- خلاصة الفصل
		الفصل الثاني: أدوات التهيئة و التعجير في الجزائر
18	.....	- مقدمة
18	.....	أولا- أدوات التهيئة و التعجير في ظل القانون 90-29 المعدل و المتمم
18	.....	1- تعريف أدوات التهيئة و التعجير
18	.....	2- أهدافها و مبادئها
		ثانيا- مضمون أدوات التهيئة و التعجير و إجراءات المصادقة عليها و حالات المراجعة
19	.....	1- المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية
20	.....	1-1 تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعجير
21	.....	2-1 أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعجير
22	.....	- الاستغلال العقلاني للمجال العمراني
22	.....	- الحماية و الوقاية
22	.....	- المنفعة العمومية
22	.....	- التقديرات المستقبلية
22	.....	3-1 آلية التخطيط المستقبلي للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعجير
23	.....	1-3-1 القطاع المعمر
23	.....	2-3-1 القطاع المبرمج للتعجير
23	.....	3-3-1 قطاع التعجير المستقبلي
24	.....	4-3-1 القطاع غير القابل للتعجير
25	.....	4-1- محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعجير، و الوثائق المتعلقة به
25	.....	1-4-1 التقرير التوجيهي (كتابي)
25	.....	2-4-1 التقنين (كتابي)
26	.....	3-4-1 الوثائق البيانية (الخرائط)
26	.....	5-1- إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعجير و المصادقة عليه
27	.....	1-5-1 مداولة الإعداد
27	.....	2-5-1 قرار تحديد المحيط

27	3-5-1	قرار قائمة الهيئات و المصالح و الإدارات العمومية و الجمعيات المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....
28	أ-	الهيئات المستشارة وجوبا.....
28	أ-1-	الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية.....
28	أ-2-	الهيئات و المصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي.....
28	ب-	الهيئات المستشارة إختياريا.....
29	4-5-1	مداولة التبنّي.....
29	5-5-1	قرار فتح الاستقصاء العمومي.....
30	6-5-1	المصادقة النهائية.....
31	6-1-	حالات مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....
33	2-	مخطط شغل الأراضي (POS).....
33	1-2	تعريف مخطط شغل الأراضي.....
34	2-2	أهداف مخطط شغل الأراضي.....
35	أ-	التنظيم المجالي.....
35	ب-	التخطيط التفصيلي.....
35	ج-	أداة قانونية للسلطات و المواطن.....
35	3-2	محتوى مخطط شغل الأراضي و الوثائق المتعلقة به.....
36	أ-	مذكرة تقديم.....
36	ب-	التقنين:.....
36	ب-1	طبيعة شغل الأراضي.....
36	ب-2	شروط البناء.....
36	ب-3	أشكال البناء.....
37	ب-4	- كتابتها.....
37	ب-5	الارتفاعات المحتملة.....
38	ج-	الوثائق البيانية.....
38	4-2-	إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه.....
38	1-4-2	مداولة الإعداد.....
39	2-4-2	قرار تحديد المحيط.....
39	3-4-2	قرار قائمة الهيئات و المصالح و الإدارات العمومية و الجمعيات المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي.....
39	4-4-2	مداولة التبنّي.....
39	5-4-2	قرار فتح الاستقصاء العمومي.....
40	6-4-2	المصادقة النهائية.....
40	5-2	حالات مراجعة مخطط الأراضي.....
42		- خلاصة.....

الفصل الثالث: مؤهلات بلدية العوينات

43	..... - مقدمة
	أولا - المعطيات الطبيعية و الجغرافية لمدينة العوينات:
43	..... 1- الموقع وأهميته
46	..... 2- لمحة عن تطور البلدية
46	..... ثانيا- المعطيات المناخية:
47	..... 1- التساقط
47	..... 2- الحرارة
48	..... 3- الرياح
48	..... 4- الزلزالية
49	..... ثالثا- المقومات الاقتصادية:
49	..... 1- الإمكانيات الفلاحية
50	..... 1-1 الزراعة
50	..... 2-1 الغابات
50	..... 2- الإمكانيات الصناعية بالبلدية
51	..... رابعا- العوائق الطبيعية و الاصطناعية:
52	..... 1- العوائق الطبيعية
52	..... 1-1 الأراضي الفلاحية
52	..... 2-1 الغابات
52	..... 3-1 المناطق الجبلية
52	..... 4-1 الأودية
53	..... 2- العوائق الاصطناعية
54	..... 1- مساحات المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية
55	..... خامسا- النمو الديموغرافي:
55	..... 1- تطور سكان مجال الدراسة
57	..... 2- التوزيع السكاني في البلدية
58	..... 3- معدل التحضر
58	..... 4- الصناعة والحرف التقليدية
59	..... - نتائج
59	..... سادسا - التحليل العمراني:
60	..... 1- الحظيرة السكنية
60	..... 1-1 تطور الحظيرة السكنية لبلدية العوينات بين 1998-2008
60	..... 2-1 توزيع المساكن في مختلف التجمعات العمرانية والمنطقة المبعثرة
62	..... 1-2-1 السكن الهش
62	..... 2-2-1 التنظيم المجالي
63	..... - الطرق الوطنية

63	.....	- الطرق الولائية.
63	.....	- الطرق البلدية.
63	.....	خط السكة الحديدية
65	.....	سابعا- الدراسة الجيوتقنية :
65	.....	1- التجمع الرئيسي العينات
66	.....	1-1 أراضي قابلة للتعمير
66	.....	2-1 أراضي قابلة للتعمير بشروط
66	.....	3-1 أراضي غير قابلة للتعمير
66	.....	1-3-1 الصنف الأول
66	.....	2-3-1 الصنف الثاني
66	.....	4-1 نمط البناء
66	.....	1-4-1 السكن الفردي
66	.....	أ- السكن الفردي الفوضوي
66	.....	ب- السكن الفردي الموجه
67	.....	ج- السكن التطوري
67	.....	د- السكن التساهمي
67	.....	2-4-1 السكن الجماعي
67	.....	ثامنا- نتائج
68	.....	- خلاصة
		الفصل الرابع : دراسة تحليلية لمخطط شغل الأراضي رقم 03 بلدية العوينات
69	.....	- مقدمة
69	.....	أولا - التعريف بعينة الدراسة
69	.....	1- أهمية موقع مجال الدراسة
71	.....	2- مجال الدراسة داخل الهيكل العامة للمدينة
72	.....	3- الدراسة الجغرافية و الفيزيائية
72	.....	1-3 طبوغرافية السطح
72	.....	1-1-3 انحدار ضعيف
73	.....	2-1-3 انحدار بين 3 % و 5 %
73	.....	3-1-3 انحدار بين 5 % و 8 %
73	.....	4-1-3 انحدار أكبر من 8 %
74	.....	2-3 العوائق
74	.....	1-2-3 العوائق الطبيعية
74	.....	أ- الفيضانات
74	.....	2-2-3 العوائق الاصطناعية
77	.....	4- الدراسة السكانية

77	.....السكان	-1-4
77	.....بنية السكان	1-1-4
78	.....الكثافة السكانية	2-1-4
79	.....الفئات العمرية و التركيب النوعي	3-1-4
80	.....علاقة السكان بالسكن	2-4
81	.....الدراسة العمرانية	-5
82	.....هيكله النسيج العمراني	1-5
82	.....الهيكلة (الطرق)	1-1-5
82	.....الطرق الأولية	أ-
83	.....الطرق الثانوية	ب-
84	.....طرق ثالثة (فرعية)	ج-
87	.....التركيبة العمرانية	2-5
87	.....على مستوى النواة	1-2-5
88	.....على مستوى الأحياء (البيضة رقم 01 ، بياضي يحي)	2-2-5
90	.....ثانياً - تحليل مجالات عينة الدراسة	
90	.....الخريطة العقارية	-1
91	.....استخدام المجال	1-1
91	.....المجموعة الأولى	1-1-1
91	.....المساحة المبنية السكنية	أ-
91	.....المساحة المبنية للمرافق و التجهيزات	ب-
92	.....مساحة النشاط التجاري المدمج	ج-
92	.....المجموعة الثانية	2-1-1
93	.....تحليل مجالات عينة الدراسة	-2
94	.....تحليل المجال المخصص للسكن و التجهيزات العمومية	1-2
94	.....أنماط البناء	1-1-2
94	.....السكن	أ-
94	.....نمط السكن الفردي :	1-أ
95	.....السكن الفردي الفوضوي (الغير منتظم):	
95	.....السكن الفردي الموجه (الفردي المنتظم):	
97	.....السكن الفردي الاستعماري:	
97	.....نمط السكن الجماعي	2-أ
98	.....التجهيزات العمومية	ب-
107	.....حالة البناء	2-1-2
107	.....بنايات في حالة سيئة	أ-
107	.....بنايات في حالة متوسطة	ب-
108	.....بنايات في حالة جيدة	ج-
10	.....الواجهات	3-1-2

11	الألوان.....	4-1-2
11	مواد البناء.....	5-1-2
111	نوعية السقف.....	6-1-2
113	تحليل المجال المخصص للمساحات العامة و المساحات الخضراء.....	2-2
117	تحليل الوسط البيئي لعينة الدراسة.....	3-2
117	النفائيات.....	1-3-2
117	أنواع النفائيات:	2-3-2
117	النفائيات المنزلية.....	-
117	النفائيات الهامة.....	-
118	النفائيات الضخمة.....	-
118	النفائيات الخاصة.....	-
118	النفائيات الخاصة الخطرة.....	-
118	نفائيات النشاطات العلاجية.....	-
118	دراسة المعطيات الميدانية للنفائيات.....	3-3-2
118	أ- دراسة الكمية.....	-
121	ب- القطاعات.....	-
121	ج- إمكانيات ما قبل الجمع.....	-
122	د- النقل والجمع والمعالجة.....	-
123	التلوث.....	4-3-2
126	التكوين النباتي الغابي.....	5-3-2
127	ثالثا- تقييم مخطط شغل الأراضي تبعا للدراسة.....	
129	رابعا - تقييم مخطط شغل الأراضي حسب أدوات التهيئة والتعمير.....	
129	1- دور الفاعلون والمتدخلون في تحقيق مخططات شغل الأراضي.....	
129	1-1 الدولة (وزارة السكن العمران والمدينة).....	
131	2-1 الجماعات المحلية.....	
133	3-1 المديريات والهيئات المستشارة.....	
133	1-3-1 مديرية التعمير و الهندسة المعمارية والبناء.....	
134	2-3-1 الهيئات المستشارة.....	
135	3-3-1 الجمعيات.....	
135	2- البدائل المستقبلية لمخططات شغل الأرض.....	
	1-2 البديل الأول:	
	تدعيم دور الفاعلين والسهر على تجسيد التهيئة المقترحة في إطار احترام مخطط	
135	شغل الأراضي.....	
	2-2 البديل الثاني:	
136	إعادة النظر في مخططات شغل الاراضي في إطار مراجعة قانون التعمير.....	
138	خامسا - الحلول و الإقتراحات :	
138	1- على مستوى الساحات العامة و المساحات الخضراء.....	
139	2- على مستوى المحيط البيئي.....	

140	.....على مستوى التوسع العمراني	-3
141	.....خلاصة الفصل	-
142	.....خلاصة عامة	-

الفهارس :

145	.....فهرس الجداول	-1
146	.....فهرس الخرائط	-2
146	.....فهرس الصور	-3
149	.....فهرس الأشكال	-4
151	.....قائمة المراجع والمصادر	-5
	.....الملخص	-
	.....Résumé	-



مقدمة:

إن الأرض أهم من أن تكون مجرد محلا للحق لأنها جزء من وجود البشرية حيث نظم القانون طرق كسب الملكية والتصرف فيها، لذلك اهتمت القوانين الحديثة بالنظر إلى عوامل النمو البشري في البحث عن وضع إطار قانوني يحمي الأراضي في مواجهة تزايد وتيرة البناءات والإنشاءات في مختلف القطاعات.

وإذا كان الإنسان يحتاج إلى الأرض من أجل البناء عليها فإنه يحتاج أكثر للطبيعة والمساحات الخضراء ، وكذا ما يعكسه إرثه التاريخي المعماري الذي لا يفصل عن هويته وانتمائه نظرا للقيمة الثقافية والرمزية التاريخية.

وإذا كان الأصل العام للمالك حرية الكاملة في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها وممارسة جميع الأنشطة العمرانية عليها بما يراه مناسباً طبقاً لمصلحته الخاصة ، فإن التسليم بهذا المبدأ يؤدي إلى أن يجعل الفرد يتعسف بصورة أو بأخرى في القيام بمختلف عمليات البناء دون اعتبار لما يترتب على ذلك من أضرار للغير وللمحيط الخارجي بما ينعكس سلباً على شكل البناءات ومظهرها الخارجي مؤدية إلى تشويه النسيج العمراني والخروج عن مقتضيات التنظيم العمراني.

وعليه فإن عملية البناء تعد أحد أهم المجالات الحيوية المرتبطة بنظام التهيئة و التعمير، لما لها من أهمية في قطاع الخدمات والمنشآت التي تضمن ترقية إطار المعيشة وتحسين العمران الحضري، لذا رسمت الدولة توجهات هذه العملية في إطار إستراتيجية هادفة من خلال أدوات التهيئة والتعمير التي تحدد القواعد العامة لتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للمحيط العمراني، والموازنة بين قطاع البناء بشتى تدخلاته مع باقي القطاعات الأخرى طبيعية كانت أو أثرية. ويعتبر القانون رقم 90/ 29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 أول نص قانوني يجسد إستراتيجية البناء و نظام تعمير المدن بمفهومه الحديث بما في ذلك التوسعات الحضرية حيث ينص على أن تجرى كل العمليات الحضرية في إطار أدوات التهيئة و التعمير التي جاء بها و المتمثلة في مخططات توجيهية للتسيير الحضري و التقدير المستقبلي لإقليم بلدية أو عدة بلديات ، وهو برنامج للتجهيزات والهياكل القاعدية يوضع من طرف السلطات المحلية من أجل تحقيق سياسة حضرية طموحة و يعتبر بذلك أداة للتخطيط المتوسط و الطويل المدى، لتوفير الحماية للأراضي الفلاحية الخصبة و الأراضي الأثرية، وتحديد النمو العقاري الحضري.

ويكمل القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 بعدة مراسيم تنفيذية من أجل تنظيم عمليات التهيئة و البناء أهمها :

- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.

- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات إعداد و تسليم شهادة التعمير ، و رخصة التجزئة ، وشهادة التقسيم ، ورخصة البناء ، و شهادة المطابقة، و رخصة الهدم المعدل والمتمم .

- المرسومين التنفيذيين رقم 177/91 و المرسوم رقم 178//91 المؤرخين في 28 ماي 1991 المحددين على التوالي إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المعدل والمتمم ، و مخططات شغل الأراضي المعدل والمتمم.

- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 12 فيفري 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها

و بهذا يشكل القانون رقم 29/ 90 والنصوص التطبيقية له منظومة متكاملة للتهيئة والتعمير في الجزائر، ويعد قفزة نوعية في ميدان النظام العقاري من حيث تهيئة الأراضي وتعميرها من أجل التكيف المثالي للسوق العقارية في مجال البناء.

و على العموم فإن إستراتيجية البناء في الجزائر تعتبر حديثة التنظيم لذا تستحق أن تحض بدراسة خاصة لما لها من أهمية بالغة في النظام العقاري، وعليه ندرس موضوع " أدوات التعمير التشغيلية " من خلال الوقوف على النظام القانوني والأهداف المتوخاة من قانون التنظيم العمراني في الجزائر لمعرفة كيفية تنظيمه لعملية البناء بما يتلاءم مع المتغيرات الحديثة في المدينة الجزائرية ومحاولة الاندماج في منظومة المدن العالمية.

ومن خلال ذلك تبرز الأهمية العلمية لدراسة هذا الموضوع بالتركيز على الجوانب القانونية خاصة :

- تسليط الضوء على معنى حق البناء باعتباره من أوجه ممارسة حق الملكية والتطرق إلى التنظيم القانوني لقواعد التهيئة والتعمير خارج أدوات التعمير .

- والتعرف على الآليات والأدوات المخولة لعمليات التهيئة و التعمير و دورها في رسم إستراتيجية البناء

- معرفة مدى استجابة عمليات البناء في إطار إستراتيجية الرخص وشهادات التهيئة والتعمير في ضبط عملية البناء داخل التجمعات السكانية .

لهذا فإننا لجأنا إلى استخدام (مخطط شغل الأراضي رقم 03 لبلدية العوينات) كنموذج تحليلي يساعدنا على تعميم النتائج المتوصل إليها .

تهدف هذه الدراسة لإعطاء مفهوم واضح لأداتي التعمير العملية (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU) و (مخطط شغل الأراضي POS) وتحديد إستراتيجيتها في تنظيم عملية البناء لتجنب الغموض الذي يشوبها، و كيفية تنظيمها من الناحية القانونية وتحديد إجراءاتها . وكذا إبراز دور الجهات المختصة في مراقبة عمليات البناء وفق سياسة التهيئة والتعمير ومدى فعاليتها في الساحة العقارية والحد من البناءات الفوضوية ، والوقوف على الوسائل القانونية للتعمير في ظل التوجهات الاجتماعية و الاقتصادية المعاصرة للتخطيط المثالي للبناء وفق التنظيم العمراني في الجزائر .

لذا سنحاول دراسة هذا الموضوع من خلال الإجابة على إشكالية أساسية هي :

- هل هذه الأدوات حققت الأهداف المرجوة و المنظرة من إقرارها ، وما مدى نجاح أدوات التعمير في تنظيم عمليات البناء ؟

ولمعالجة هذه الإشكالية فإننا نقف أمام مجموعة من التساؤلات:

- ماذا يقصد بإستراتيجية البناء وحق البناء وما علاقتهما بالتهيئة و التعمير؟

- ما هي الآليات والأدوات المخولة للتعمير في إطار تحقيق إستراتيجية ناجعة للبناء ؟

- هل حققت عقود التعمير المتمثلة في الرخص العمرانية وشهادات التهيئة والتعمير إستراتيجية البناء وفق قانون التهيئة والتعمير؟

- هل آليات الرقابة أثناء عملية البناء وبعد إنهائها حققت أهدافها المسطرة لها وفق قانون التهيئة والتعمير ؟

لوصول إلى النتائج الصحيحة والتحليل القانوني السليم اعتمدنا في دراستنا على المنهج التحليلي باعتباره منهج يعتمد على التسلسل المنطقي في الأفكار، حيث ننطلق من معطيات أولية لنصل إلى نتائج تستخلص عن طريق تحليل مجمل المواد القانونية المنظمة للتهيئة والتعمير في الجزائر، وتم الاعتماد أيضا على المنهج الوصفي والتاريخي في بعض الجوانب من الموضوع .

الفرضيات:

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

إن الوضعية التي يشهدها مجال الدراسة المتمثل في بلدية العوينات تعبر بوضوح على أهمية الإشكالية المطروحة ، فبلدية العوينات مرت بتجربة في ميدان التعمير ظهرت بقوة في كل مرحلة منها ، تزايد البناءات الفوضوية، بل أحياء فوضوية بأكملها .

الفرضية الأولى :

- يوجد خلل في العلاقة بين مختلف الفاعلين الذين يساهمون في انتاج و تسيير المجال الحضري مما يحول بين الأهداف المرجوة من أدوات التهيئة و التعمير و بين تطبيقها الفعلي على الميدان.

الفرضية الثانية :

- أدوات التهيئة و التعمير كنص قانوني تحتمل الغموض ، مما قد يؤثر سلبا على قراءتها وبالتالي تطبيقها على أرض الواقع.

أهمية اختيار الموضوع :

إن أصل إنشاء أدوات التهيئة و التعمير هو البحث عن إيجاد إطار قانوني يحكم تنظيم و تسيير المدينة و يضمن تنميتها المستدامة ، لذا فإن الخلل في تطبيق هذه الأدوات يعتبر من أهم المشاكل التي تعيق التنمية بأبعادها :

المجالية ، الاقتصادية ، الاجتماعية ... إلخ ، و هذا ما تعكسه بلدية العوينات كمجال للدراسة .
و بهذا ارتأينا ضرورة معالجة هذه الإشكالية و محاولة الإحاطة بمختلف جوانبها لأنها تمس مجال تخصصنا بعناصره الثلاث : المدينة و المجتمع و التنمية المستدامة .

أ- المدينة : إن أدوات التهيئة و التعمير تعتبر من أهم الآليات المتحكمة في تكوين ملامح المجال في المدينة ، لذا فإن تطبيق هذه الأدوات له علاقة مباشرة بالإنتاج الحضري .

ب- المجتمع : يعتبر المجتمع مت دخلا و فاعلا رئيسيا في في اشكالية تطبيق و تنفيذ أدوات التعمير سواء :

- كون المجتمع الغاية و الهدف الرئيسي الذي تم من أجله إنشاء هذه الأدوات ، فإن كان الهدف من إعداد أدوات التهيئة و التعمير هو رقي المدينة فإن الهدف الأصلي هو رقي المجتمع .

أو:

- لأن المجتمع يساهم بشكل كبير في إشكالية تطبيق هذه الأدوات بعد إنشائها ، فوعيه بأهمية إحترام توجيهاتها من بين العناصر الأساسية في الحصول على مدينة مهيكلة العمران .

ج- **التنمية المستدامة** : إن أصل إنشاء أدوات التهيئة و التعمير هو البحث عن إيجاد إطار قانوني يحكم و تنظيم و تسيير المدينة ، و يضمن تنميتها المستدامة ، لذا فإن إشكالية تطبيق هذه الأدوات يستدعي فعلا

دراسة هذا الموضوع بجدية ، فسير أدوات التهيئة و التعمير ضمن المعايير اللازمة يضمن التنمية المستدامة للمدينة .

الأهداف المسطرة :

- توضيح دور أدوات التهيئة و التعمير في تنظيم العمران كأدوات قابلة للمعارضة بها أمام الغير .
- التوصل إلى إعطاء مقارنة بخصوص الإشكالية المطروحة ، إذ أنها ظاهرة تعم معظم المدن الجزائرية فأشكالية تطبيق أدوات التهيئة و التعمير في بلدية العوينات يمكن إسقاطها على بقية المدن .
- إعطاء مقترحات مناسبة لاستدراك ما تبقى من إمكانات مدننا الجزائرية كون تطبيق أدوات التهيئة و التعمير يعبر عن رهان التنمية المستدامة لها ، خاصة و نحن في صدد مراجعة معظم المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير على مستوى الوطن من بينها دائرة العوينات ، لعل عمليات المراجعة تحظى بأهمية أكثر من الدراسات السابقة .

منهجية البحث:

اعتمدنا خلال هذا البحث على التحليل الكمي والكيفي في معالجة المعطيات المتوفرة والمتحصل عليها عن طريق: البحث المكتبي ، الملاحظة المباشرة والخرجات الميدانية. حيث مر هذا البحث بعدة مراحل، إبتداء من جمع المعطيات ،تحليل الوقائع وصولا إلى النتائج وذلك بالإعتماد على الأدوات التالية:

1-مرحلة البحث النظري: والتي تشمل :

أ-البحث البيبليوغرافي : La recherche bibliographique

والتي سمحت لنا بتحديد خطة الدراسة ، بعد الإطلاع على المراجع (الكتب ،المذكرات ،الرسائل والمقالات المنشورة على الأنترنت) التي تناولت هذه الإشكالية على مستوى مدن أخرى ، والتي حتى وإن اختلفت أشكالها ونتائجها تساعد على تحيد الجوانب الواجب دراستها

ب -تحليل الخرائط : وتعتبر عملية جمع الخرائط التي تمس دائرة العوينات ومنطقتها من أهم المراحل التي تساعد على توضيح بعض الظواهر خاصة ما تعلق بـمميزات الموقع والموضع واستخدامات الأرض ، الصور الجوية . فقد تم الإعتماد على الخريطة الطبوغرافية لمخطط شغل الأراضي رقم 03 . بالإضافة إلى مجموع الخرائط المرفقة بمخططات التهيئة والتعمير و المخططات التي تشمل منطقة الدراسة .

ج -الإتصال المباشر بالمصالح المعنية : فقد تم جمع جزء هام من المعطيات من خلال الإتصال المباشر مع المصالح المعنية بالتهيئة والتعمير على مستوى ولاية تبسة ، متمثلة في مديرية التعمير و الهندسة المعمارية والبناء ،فرع التعمير و الهندسة المعمارية و البناء لدائرة العوينات ،المصلحة التقنية لبلدية العوينات ،مديرية أملاك الدولة، الوكالة العقارية لولاية تبسة، محطة الأرصاد الجوية تبسة ... و غيرهم ، وذلك للأخذ بآرائهم وتوجيهاتهم فيما يخص منطقة الدراسة كلا حسب إختصاصه .

2- مرحلة العمل الميداني: وينقسم إلى:

أ -المعاينة الميدانية: للتعرف أكثر على مجال الدراسة ومشاكله من خلال تسجيل النقائص وإحصاء المرافق الموجودة والتجهيزات المقترحة والتعرف على الاستخدامات المختلفة للأرض، مختلف العوائق و الارتفاعات ، بالإضافة إلى أخذ صور فوتوغرافية تعكس الوضع القائم.

3- مرحلة التحليل والكتابة:

وقمنا من خلالها بتحليل المعطيات حسب إحتياجات الدراسة من خلال قراءة الخرائط المتوفرة وتحويلها إلى نتائج من جهة، وترجمة المعطيات التي تم جمعها والنتائج المتوصل إليها إلى خرائط وأشكال بيانية لتسهيل قراءتها من جهة أخرى ، لتأتي في الأخير مرحلة التحرير والكتابة بالتعليق على الجداول والأشكال والخرائط وفق للمنهج المتبع .

الفصل الأول

المقدمة القانونية للتعمير في الجزائر

مقدمة:

إن 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، وهذا ما تجلى بوضوح أكثر في مخطط قسنطينة¹.

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 مدعوماً ومتكاملاً مع قوانين أخرى دون أن ننسى القوانين المعدلة له والتي جاءت في كل فترة دعت الضرورة لذلك. وبهذا يكون المشرع الجزائري قد أعطى إطاراً شرعياً وقانونياً للتخطيط العمراني منذ 1990 إلى يومنا هذا.

1- 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

1-D/ Rachid HAMIDOU - Le logement un défi - édition ENAP, Alger 1989, P136

التي كانت المرجع الأساسي للتشريع بعد الاستقلال وصولاً إلى تشكيل المنظومة الحالية بقوانينها ومخططاتها.

1-1- 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 كمدنية تيمقاد وجميلة... "حيث يرى البعض بأن القانون القديم في عهد الرومان بلغ قمة 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 المباني وانسجام أحجامها وتزويدها بالمرافق الأساسية، حيث خلف العثمانيون وراءهم من الإرث المرتبط بالتشريعات العمرانية والمعمارية ما يوازي في أهميته المآثر المادية والشواهد المعمارية التي مازالت شاهدة على ذلك.

وعلى الرغم من عدم ارساء 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 التفصيلية².... ويظهر هذا جلياً في المدن القديمة كمدينة تهيتر، تلمسان، الجزائر، قسنطينة وغرداية. ومن هذه الفترة يمكن الحكم أن العمران بدأ يضبط بمنظومة من القوانين تحكمها الشريعة الإسلامية السمحاء.

1-2- 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

¹ د/ محمد جاسم العاني - دور المخططات العامة لمدينة بنغازي في استيعاب الموروث العمراني - مجلة الباحث - عدد مزدوج (5-6) السنة السادسة - كلية الآداب جامعة قاروينس.

² المصدر نفسه

الجزائري. "وقد ارتبط التخطيط الحضري في هذه الفترة بما شهده العالم من انطلاقة فعلية للتعمير الحديث وفقا لإجراءات وقواعد قانونية"¹ حسب ما تبينه الفترات التالية :

1-2-1- 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 قوانين التي كانت أساسا في تغيير المجتمع. فبدأت بسياسة تكوين الاحتياطات العقارية والشروع في تطبيق سياسة التعمير "بالاعتماد على مخطط التصفيف والاحتياطات العقارية (le plan d'alignement et de réserves foncières) والذي يطلق عليه بتعمير التصفيف والتجميل على غرار ما طبقته في فرنسا وكانت بذلك أولى أشكال أدوات التهيئة والتعمير التي طبقت في الجزائر والتي أنتجت نسيجا عمرانيا مميذا يتكون من تخصيصات منظمة وحدائق عمومية واسعة منتشرة عبر الأحياء وطرق واسعة مهيكلة، وأحياء إدارية بأكملها، محاذية للنسيج القديم.

1-2-2- 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 و النقل بالاعتماد على معايير عمرانية دقيقة وشبكة التجهيزات (la grille des équipements) الذي بدأ العمل بها لأول مرة سنة 1948 في مخطط الجزائر العاصمة بعد أن كانت المخططات السابقة عامة، تحت إشراف المهندس المعماري الشهير لكريزي² (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.³

¹ رياض تومي - أدوات التهيئة والتعمير وإشكالية التنمية الحضرية - مدينة الحروش نموذجا - ماجستير علم الاجتماع الحضري - جامعة قسنطينة 2006 .

² المصدر نفسه

³ د/ فوزي بودقة - وجه مدينة الجزائر وجوانب من مسارها العمراني - مجلة إنسانيات-العدد 44-45 -السنة 2009 .

3-2-1- 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 الراقي) 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 الجزائري¹.

▪ **مخططات التعمير وإعادة الهيكلة**

▪ **مخططات التعمير وإعادة التهيئة**

تهدف إلى استعادة مراكز المدن وتجديد الأحياء المتدهورة².

¹ ربيعة سنوسي-أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق دراسة حالة مدينة باتنة - ماجستير هندسة معمارية -جامعة باتنة-2011.
² المرجع نفسه ص 10.

▪ برنامج التجهيزات الحضرية :

وهو عبارة عن غلاف مالي مخصص لتمويل برنامج التجهيزات وتنمية القطاع الاقتصادي¹.

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

وهو برنامج خاص بتعمير ضواحي المدن ومناطق توسعها استنادا على شبكة التجهيزات التي تعتمد على برمجت التجهيزات حسب الأولوية انطلاقا من وحدة الجوار (800 إلى 1200 مسكن) ثم الحي (2500 إلى 4000 مسكن) وصولا إلى المجمعات السكنية الكبيرة (10000 مسكن)².

إلا أنه وبعد أربع سنوات من تطبيقها³ استقلت الجزائر وبقيت هذه الأدوات فعالة وكانت المرجع الأساسي في سن المنظومة القانونية للتعمير في الجزائر بعد الاستقلال.

3-1- 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 و التي شملت الفترات التالية :

1-3-1- 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 31/12/1962 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 31/12/1958 "مشروع قسنطينة" إلى غاية صدور الأمر 75/67 المؤرخ في 26/09/1975

¹ المرجع نفسه ص 11.

² المرجع نفسه ص 11.

³ للاطلاع أكثر على حوصلة تطبيق المشاريع الفرنسية في الجزائر ينصح بالرجوع الى مجلة: revue tribune socialiste -spécial Algérie -le plan de Constantine.N°10 du 11juin 1960

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 24/08/1962** **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 18/03/1963.

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 تندرج 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 20/02/1974 والواقعة ضمن المنطقة العمرانية التي يحدد المخطط العمراني المعد من قبل المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 156 من القانون البلدي¹ لتلك الفترة.

2-3-1 - 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 و أصبح قانون التهيئة العمرانية الصادر سنة 1987 و الذي 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"²، 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"³.

¹ الأمر رقم 26/74 مؤرخ في 20/02/1974 يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات المادة 03.

² عبد العزيز عقابية-تسيير السياسة العمرانية في الجزائر مدينة باتنة نموذج-رسالة ماجستير علوم سياسية-جامعة الحاج لخضر باتنة -2010.

³ مزوري كاهنة - مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر-ماجستير علوم قانونية-جامعة الحاج لخضر باتنة 2012

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 التلوث¹.
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 المتم 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.

3-3-1 - 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 وتكييف 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.

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

2- 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 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:

1-2- القوانين المنظمة للعمران قبل 1990:

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

جدول رقم 01 : القوانين المنظمة للعمران 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 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي.
تحقيق التوازن بين النمو الاقتصادي وحماية البيئة والمحافظة على إطار المعيشة في ظل احترام التهيئة العمرانية.	القانون 83-03 المؤرخ في 05/02/1983 المتعلق بحماية البيئة
- تعيين قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها	
ويحدد شروط استعمال الأرض والذي لا يكون الا برخصة بناء أو رخصة تجزئة مصادق عليهما كما يضبط التعاملات على الاراضي العقارية من بيع أو استغلال.	الأمر 85-01 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.

- تنظيم المجال العمراني	
يحدد الإطار التطبيقي للسياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية للحفاظ على المجال الجغرافي وحمايته.	القانون 87-03 المؤرخ في 27/01/1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية
القطيعة كبرى بين المرحلة السابقة والمرحلة اللاحقة	

المصدر: الباحثين عن الجريدة الرسمية

2-2- 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 02 : القوانين المنظمة للعمران بعد 1990

أهدافه	النص التشريعي
- المسيرين	
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 07/04/1990
- تنظيم المجال	
تصنيف الأراضي من حيث ملكيتها، طبيعتها، استغلالها ونوعية التدخل عليها للأراضي العامرة والقابلة للتعميم وفقا لما تسطره أدوات التهيئة والتعمير.	قانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 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 عرفت الجزائر من فيضانات العاصمة 2001 سنة زلزال 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 ان تأخذ في الحسبان اثناء اعداد 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 الاخطار الطبيعية والتكنولوجية المصنفة كالفيضانات، الانزلاقات، وارتقاقات خطوط الضغط العالي.	القانون 04 / 20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى وتسيير الكوارث
- التحكم في المظهر العمراني والحد من الفوضى العمرانية	
ادخال 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.
- تحضير عقود التعمير و تسليمها	
تشكيل الشباك الوحيد على مستوى البلدية الذي يضم لجنة من مختلف المصالح التقنية لتحضير عقود التعمير و تسليمها .	القانون 15-19 المؤرخ في 12 فيفري 2015 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

المصدر: الباحثين عن الجريدة الرسمية

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، الاجتماعي 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 لاستراتيجية قوية تقوم على مبدأ القانون للكل والكل للقانون في إطار منظومة عمرانية متكاملة.

خلاصة :

نستخلص من دراسة المنظومة القانونية للتعمير إنه رغم محاولات الاصلاح 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 ردية 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 ولامبالاة المسؤولين إزاء اعتمادها كأداة تخطيطية، إلى جانب التوسع بشكل عشوائي على الأراضي الفلاحية والمناطق غير القابلة للتعمير. ومن هنا نتساءل عن مدى

نجاعة هذه القوانين في تحقيق مبدأ المصلحة العامة اتجاه تعميم عشوائي غير مراقب؟

كيف يمكن اعتماد هذه القوانين داخل منظومة تكفل التطبيق الفعلي لأدوات التهيئة والتعمير كما نصت عليه؟

وفي هذا الإطار يندرج موضوع بحثنا الذي نحاول من خلاله إبراز دور المنظومة القانونية للتعمير في ضبط حركة التعمير من خلال دراسة مخططات شغل الأراضي باعتبارها مستوى التخطيط المباشر محاولين إظهار مدى تطبيق محتواها على أرض الواقع وعوامل التي تحول دون تطبيقها كليا أو جزئيا وذلك بأخذ فكرة عن مخططات شغل الأراضي لبلدية العوينات لا سيما مخطط شغل الأراضي رقم 03، مع محاولة إبراز أهم الخصائص التي كانت سببا في تطبيق أو عدم تطبيق هذه الأداة القانونية.

الفصل الثاني

أدوات الأمانة و التعمير في الجزائر

مقدمة :

في هذا الفصل نستعرض أدوات التهيئة والتعمير حسب التشريع الجزائري المعمول به، تعريفها، محتواها و أهدافها ، حالات مراجعتها مركزين أكثر على مخطط شغل الأراضي الذي هو موضوع دراستنا. وذلك قصد التعرف عليها قبل التعرض الى مدى تطبيقها في المجال الحضري وما هي الإشكالية المطروحة بالنسبة لها : هل هي غموض النص القانوني ومحتواه المنهجي أم سوء فهمه واستعماله بالنسبة للمتدخلين في التطبيق .

تعتبر أدوات التهيئة والتعمير حقا قفزة جديدة في ميدان التعمير حيث تهتم بالمجال الحضري سواء بتنظيمه وتوضيح توجهاته الكبرى - عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير - أو بإعطاء أدق التفاصيل المعمارية والعمرانية لكل جزء من المجال - عن طريق مخطط شغل الأراضي POS - .

فهاتين الأدوات يمكن اعتبارهما كحجة قانونية قابلة للمعارضة بهما أمام الغير ، وذلك بعد المصادقة عليهما وفقا للمادة 16 من القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411هـ الموافق 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

أولا- أدوات التهيئة والتعمير في ظل القانون 90-29 المعدل والمتمم :

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 والبنائيات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات والمساكن وتحدّد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية¹.

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

¹ - المادة 04 من القانون 05-04 المعدل والمتمم للقانون 29-90 (سبق ذكره)

وضعتهما باحترام محتوئهما " وكما تنص المادة 10 على أنه " لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون". وفي حالة غياب هذه الأدوات تخضع المشاريع العمرانية للقواعد العامة للتهيئة والتعمير التي تنص عليها المادة 03 والتي يجب مراعاتها في كل الظروف وفي كل الأحوال.

- كما تتكفل أدوات التهيئة والتعمير ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على هذه الأدوات عند إعدادها¹.
- تعتبر المخططات الوطنية والإقليمية مرجعا أساسيا في تحديد التوجهات الأساسية لأدوات التهيئة والتعمير وتضبط كل عمليات التدخل على النسيج العمراني على المدى القريب، المتوسط والبعيد.

ثانيا- مضمون أدوات التهيئة والتعمير وإجراءات المصادقة عليها وحالات المراجعة²:
تتمثل أدوات التهيئة والتعمير في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)، ومخطط شغل الأراضي (POS) و تقوم هاتين الأداتين على جملة من القواعد العامة³ 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 الخارجية⁴.

* **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 للسكن⁵.

حيث يلخص الشكل رقم 03 إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 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 أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخططات شغل

¹ - المادة 13 من نفس القانون.

² - عرضت هذه الإجراءات كما جاءت في المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم من المادة 02 إلى المادة 18.

³ - للاطلاع أكثر ارجع إلى المادة 03 من القانون 90-29 ز المرسوم التنفيذي رقم 91-175 (سبق ذكره)

⁴ - وفقا لما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري

⁵ - للتعمق أكثر في معايير البناء وضوابط توزيع الفراغات داخل المسكن ارجع الى المواد من 32 الى 45 من هذا المرسوم.

الأراضي، ويهدف إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها كالأراضي الفلاحية¹، حماية الساحل، البيئة والموارد الطبيعية²، حماية المناطق ذات التراث الطبيعي، الثقافي والتاريخي³.

1-1- تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

- يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري ، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو مجموعة من البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي⁴.

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو عبارة عن أداة توجيه :

*توجه السلطات المحلية والبلديات بالنسبة لكيفية التسيير وتحديد الاحتياجات المستقبلية من جهة.
* تحدد برنامج التجهيزات والهياكل القاعدية للمدينة وتوزيعها على مستوى مجال البلدية من جهة أخرى.

- يمكن إن يكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إما على مستوى مجال بلدية معينة أو على مستوى مجموعة من البلديات التي تشترك في مقوماتها الاجتماعية والاقتصادية و المرفولوجية بحيث تكون مجاورة لبعضها وتشترك في الحدود الإدارية .

- يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة قانونية يخضع لها أي نوع من أنواع استعمال الأرض .يمكن المعارضة به أمام الغير .ولا يجب مخالفة توجيهاته و إلا خضع صاحب المخالفة لعقوبات وإجراءات ردية (opposable aux tiers)

- يجب تغطية كل بلدية بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير . يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته⁵، وفي حالة غياب هذا المخطط يخضع المجال حينئذ للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المذكورة في الفصل الثاني من القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 هـ الموافق 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط على المدى المستقبلي أي أن له صلاحيات لتقدير حاجيات التعمير المستقبلي (15- 20 سنة).

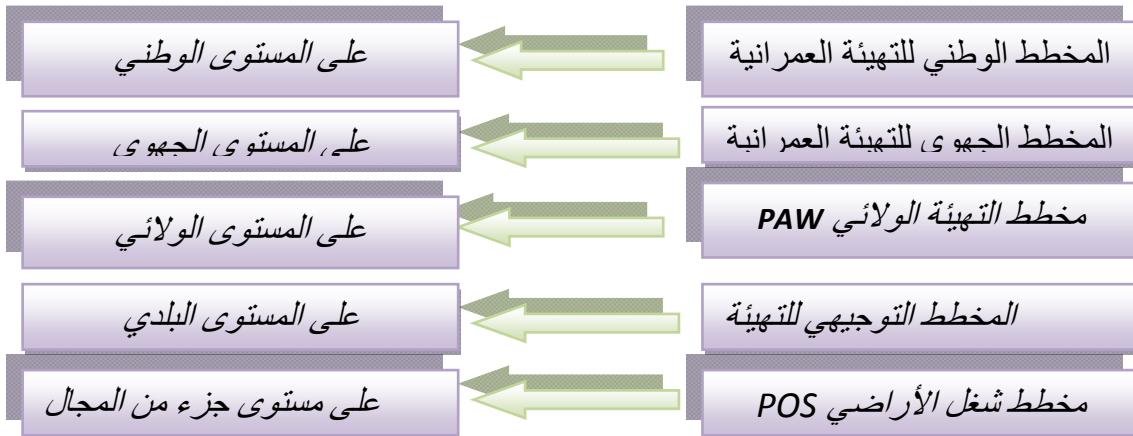
- يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعين الاعتبار توجيهات الأدوات والمخططات ذات المستوى الأعلى منه المتعلقة بالبلدية او مجموع البلديات المعنية والمتمثلة في :

1 أنظر المادتين رقم 48-49 من القانون 29-90 المعدل والمتمم
2 أنظر المادتين رقم 44-45 من القانون 29-90 المعدل والمتمم والقانون 02-02 المؤرخ في 02-02-05 والمتعلق بحماية الساحل وتثمينه (سبق ذكره).
3 - وهذا ما نص عليه بشكل واضح القانون رقم 04-98 المؤرخ في 15 يوليو 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، العدد 44
4 - وهذا ما نص عليه القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، المادة 16
5 - وهذا ما نصت عليه المادة 24 من القانون 29/90 .

- * المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT.
- * المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT
- * مخطط التهيئة الولائي PAW.

كما يحدد المخطط المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بدوره محيطات تدخل مخططات شغل الأراضي التي سيتم انجازها - الشكل رقم 01 -

شكل رقم 01 أدوات التهيئة والتعمير حسب مستويات التخطيط



المصدر: الباحث اعتمادا على القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير

1-2- أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير : إن الأهداف المنتظرة من إعداد المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير تتمثل فيما يأتي:

- 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 إنجاز مخططات شغل الأراضي ومناطق التدخل على النسيج العمراني.
- يقسم المجال المعني إلى قطاعات معمورة، قطاعات قابلة للتعمير على المدى القريب والمتوسط، 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 والمحيطات الحساسة .

- يحدد توقعات التعمير وقواعده.

إذ يمكننا إدراجها و تصنيفها تحت عناوين عريضة كالاتي :

- الاستغلال العقلاني للمجال العمراني : وذلك بتحديد كيفية استعمال الأرض كما وكيفا،

وترشيد المساحات من خلال :

* تحديد طبيعة الاستغلال لكل جزء من المجال ، الحجم ، المساحة ، الكثافة....الخ .

* المحافظة على الاراضي الفلاحية المحيطة بالمجال الحضري من اجل ضمان التوسع

التدريجي لل عمران.

-الحماية والوقاية : يقصد بها :

* حماية المواقع الحساسة(الطبيعية والثقافية) ، والمناظر، ومختلف المناطق الأثرية والسياحية

والغابية .

* الوقاية من الإخطار الطبيعية والتكنولوجية : الفيضانات ، الزلازل ، انزلاقات التربة المخاطر

الناجمة عن خطوط الكهرباء والغاز ... الخ .

- المنفعة العمومية : فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمكن من انجاز المشاريع ذات المنفعة

العمومية :

*يتم برمجة مختلف التجهيزات الكبرى والبنائات الجماعية والهياكل الأساسية وتوفير المساحات

الضرورية لتوقيعها .

التقديرات المستقبلية : بحيث يتم تقدير افاق التعمير المستقبلي :

*يعتبر تقدير آفاق التعمير المستقبلي من أهم أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حيث يتم

وضع برنامج للتخطيط عل مختلف الأمدية القريب ، و المتوسطة و البعيدة ، و سيتم توضيحها

بالتفصيل من خلال شرح آلية التخطيط المستقبلي للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

نلاحظ أن أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تقتصر على تحديد المناطق التي يمكن

تعميرها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، بل يهدف أيضا إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها.

تظهر 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 للجهة المعدة

له.

1-3- آلية التخطيط المستقبلي للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

إن من أهم أهداف و مميزات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هي نظرتة المستقبلية للمجال التي يتم إدراجها عن طريق عن طريق تقسيمه إلى قطاعات للتعمير - الشكل رقم 02 - و بالتالي يحدد آلية توسع المجال الحضري تدريجيا أي انه يحدد التبذير و الإهدار المفرط للعقار، و يحدد طبيعة استغلاله حسب الزمان و المكان .

* **الزمان** : بحيث يتم تقسيم المجال الحضري إلى عدة قطاعات للتعمير: المدى القريب (5 سنوات) و المتوسط (5-10 سنوات) و كذلك المدى البعيد (10 - 20 سنة) .

* **المكان** : بتحديد مواقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الاساسية ذات المنفعة العمومية .

و تتمثل قطاعات التعمير حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في 04 قطاعات :

1-3-1- القطاع المعمر :

يشمل الاراضي التي تم تعميمها مسبقا أو هي في طور التعمير بحيث يتميز بوجود انسجة عمرانية و تركب عدة نشاطات , فهذه القطاعات غالبا ما يكون التدخل فيها حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عن طريق : التكتيف , إعادة الهيكلة , إعادة التأهيل , الحماية (في حال اماكن ذات قيمة تاريخية و معمارية) و تقدر المدة المحددة لهذه العمليات بـ 05 سنوات .

1-3-2- القطاع المبرمج للتعمير :

يشمل الأراضي المعرضة للتعمير في آجال لا تتعدى 10 سنوات , لذا يتم تقنينها من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير قبل اجتياحها عن طريق التعمير الفوضوي .

1-3-3- قطاع التعمير المستقبلي : يشمل الأراضي الموجهة

تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفق عشرين سنة حسب الآجال المحددة في المخطط التوجيهي الذي يبين قواعد و شروط التوسع العمراني لكل سنة . تكون هذه القطاعات خاضعة مؤقتا لارتفاق عدم البناء و لا يرفع هذا الارتفاق إلى ضمن أحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه (المادة 22 من القانون 90 / 29) و في غياب هذا المخطط تمنع الإستثمارات التي يتجاوز أجلها مدة ارتفاق عدم البناء .

يرفع ارتفاق عدم البناء في هذه المناطق بترخيص في الحالات الآتية:

- تجديد و توسيع المباني المفيدة للإستعمال الفلاحي .
- التجهيزات و المنشآت ذات الإحتياجات الفلاحية .
- البناءات التي تبررها مصلحة البلدية بترخيص من الوالي

1-3-4- القطاع غير القابل للتعمير :

يشمل هذا القطاع جزءا من الأراضي التي تكون داخل المحيط العمراني إلا انه يمنع فيها البناء

منعا باتا بسبب وجود عوائق و ارتفاعات خاصة ب :

* الأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية .

* الأراضي ذات الاستغلال المنجمي .

* المناطق التي تحوى مناظر طبيعية ذات قيمة عالية .

* المناطق السياحية الحساسة .

* المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية (الفيضانات ، الزلازل ، انزلاقات التربة

المخاطر الناتجة عن خطوط الكهرباء و الغازإلخ) .

* المناطق الأثرية و السياحية الغابية .

هذه المناطق يمنع فيها البناء و في حال إمكانية فبنسبة ضعيفة جدا و استثنائية مثل إمكانية

انجاز مسكن صغير يسهل لصاحبه استغلال و مراقبة قطعه الأرضية الفلاحية .

فالقواعد الأربعة المذكورة هي القطاعات التي يحددها القانون بصفة رسمية داخل المخطط

التوجيهي للتهيئة العمرانية ، إلا ان هناك مناطق أخرى تم خلقها من طرف المخطط العمراني

الموجه سابقا ، غالبا ما تترك بأسمائها الأصلية ، مثل : مناطق النشاط التجاري (ZAC) مناطق

التوسع السياحي (ZET) المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) .

-هذا بالإضافة إلى مناطق أخرى تخصص للمفارغ العمومية و المقابر إلخ

الشكل رقم 02 قطاعات التعمير حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

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

المصدر : الباحثين اعتمادا على القانون 29\90 المتعلق بالتهيئة و التعمير

1-4-4- محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و الوثائق المتعلقة به :

يحتوي ملف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على وثائق كتابية و أخرى بيانية على النحو التالي :

1-4-4-1- التقرير التوجيهي (كتابي) : يتم فيه تشخيص الوضع القائم و إعطاء تحليل شامل حول وضعية البلدية أولا ثم المحيط الحضري الذي يتم تحديده من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حسب ما تتطلبه الدراسة و النتائج المحصل عليها ثانيا فيتطرق التقرير الكتابي إلى الإشكالية المتعلقة بمجال الدراسة من مختلف الجوانب : الديمغرافية ، الاقتصادية ، الإجتماعية الثقافية ، البيئية ، العقارية ، العوائق الطبيعية و التكنولوجية ، التجهيزات و الهياكل القاعدية المتواجدة..... إلخ ، ثم يتم دراسة علاقات كل تلك المجالات ببعضها البعض ، مدى تحقيقها لمتطلبات السكان ، و ما هي الاحتياجات المستقبلية و الاحتمالات الرئيسية للتنمية نسبة إلى التطور السكاني و المعطيات الموجودة .

ثم يتم التوصل إلى نمط التهيئة المقترح بالنظر طبعا إلى التوجيهات الخاصة بالمخططات الأعلى مستوى SNAT، SRAT،PAW .

يمكن للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أن يقترح فرضيتين أو أكثر للتهيئة يتم إختيار الأفضل منها بعد التشاور بين الهيئات و الإدارات المعنية ، ليتم فيما بعد تقنينها في المرحلة التالية .

1-4-4-2- التقنين (كتابي) : يعنى بخلق قواعد خاصة بكل قطاع من قطاعات التعمير

(U، AU، UF،NU) بحيث يحدد مايلي ¹ :

* جهة التخصيص الغالبة للأراضي و نوع العمال التي يمكن حظرها عند الإقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة .

* الكثافة الناتجة عن معامل شغل الأراضي COS.

* الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها .

* المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها و ذلك

بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة و مساحات المناطق المطلوب حمايتها .

* تحديد مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية ، و الخدمات و الأعمال و نوعها .

1 - المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1990 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ، المادة 17 .

* شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب الوطني التي تعتبر مناطق حساسة و التي حددها الفصل 29\90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ب :

- الساحل

- الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة .

- الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي او الجيد .

1-4-3- الوثائق البيانية (الخرائط) : هي عبارة عن المخططات التي توضح ما هو موجود

في الملف الكتابي بيانيا , يجب ان تعد وفق مقياس ملائم بحيث تكون واضحة و مقروءة ' غالبا ما يكون 1\20000 و يمكن ان يكون 1\50000 إذا زادت مساحة البلدية المدروسة عن الحد المعتاد أو في حالة المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير التي تكون على مستوى مجموعة من البلديات ، تشمل هذه المخططات ما يلي¹:

* مخطط الواقع القائم (الوضعية الحالية) ، يبرز فيه الإطار المشيد حاليا ، و اهم الطرق و الشبكات المختلفة .

* مخطط تهيئة يبين ما يلي :

- القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير و المخصصة للتعمير المستقبلي ، و غير القابلة للتعمير

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

الجيدة ، و الأراضي ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية البارزة إن وجدت .

- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي .

- مخطط الإرفاق التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها .

- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق و أهم سبل إيصال ماء الشرب و ماء التطهير و

كذلك تحديد واقع التجهيزات الجماعية و منشآت المنفعة العمومية.

1-5- إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه :

تم تحديد الإجراءات الإدارية للإعداد و المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بصفة دقيقة من خلال :

- المرسوم التنفيذي رقم 177\91 المؤرخ في 14 ذو القعدة 1411 الموافق لي 28 ماي

1990 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317\05 المؤرخ في 10 ديسمبر 2005 الذي

1 - المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1990 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه ، المادة 17 .

يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه ، و محتوى الوثائق المتعلقة به فهذه الإجراءات تتم عبر عدة مراحل على النحو التالي :

1-5-1- مداولة الإعداد :

هي المداولة التي تقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بحيث يعدها المجلس الشعبي البلدي المعنى أو المجالس الشعبية المعنية في حالة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الخاص بمجموعة من البلديات .

تبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليميا ، و تنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية .

يجب أن تبين المداولة ما يلي :

- التوجيهات التي تحدد الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية النسبة إلى التراب المقصود.
- كفاءات مشاركة الإدارة العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات المنفعة العمومية .

1-5-2- قرار تحديد المحيط :

بعد مداولة الإعداد يصدر القرار الذي يرسم محيط تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير استنادا إلى ملف يتكون من :

- مداولة الإعداد المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .
- مذكرة تقديم : يتم فيها شرح المعطيات الخاصة بمساحة المخطط ، حدوده ، اهدافهإلخ .
- مخطط يوضح حدود التراب الذي يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

- يتم إصدار القرار من طرف :

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

1-5-3- قرار قائمة الهيئات و المصالح و الإدارات العمومية و الجمعيات المشاركة

في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

هذا القرار يتم إعداده في إطار التنسيق و التشاور من أجل تحسين و تثمين دراسة المخطط

التوجيهي للتهيئة و التعمير ،حيث تنقسم هذه الهيئات إلى قسمين :

أ- **الهيئات المستشارة وجوبا** : من الضروري أن يستشير رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 177\ 91 المؤرخ في 28 ماي 1990 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه ، و محتوى الوثائق المتعلقة به كل من الهيئات التالية

أ-1- **الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية** : تتمثل في:

- التعمير
- الفلاحة
- التنظيم الإقتصادي
- الري
- النقل
- الأشغال العمومية
- المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية
- البريد و المواصلات

و قد أضاف المرسوم التنفيذي رقم 317\ 05 المؤرخ في 10 ديسمبر 2005 المعدل و المتمم

للمرسوم التنفيذي السابق الذكر رقم 177/91 ثلاثة هيئات أخرى و هيا

- البيئة
- السياحة
- التخطيط و التهيئة العمرانية

أ-2- **الهيئات و المصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي** : تتمثل في

- توزيع الطاقة
- النقل
- توزيع الماء

ب- **الهيئات المستشارة إختياريا** : يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يستشير بعض الهيئات

الأخرى إختياريا إن كان ذلك يدعم فائدة الدراسة ، و قد حدد القانون هذه الهيئات متمثلة في :

- غرف التجارة
- غرف الفلاحة
- المنظمات المهنية
- الجمعيات المحلية

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي لهذه الهيئات كتابيا من أجل إبداء رأيهم في الموافقة على المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي .

للتهيئة و التعمير بحيث تعطى مهلة 15¹ يوم للإفصاح عن رأيهم و تعيين ممثلهم في حالة الموافقة .

بعد هذه الإستشارة يتم إصدار قرار قائمة الهيئات و المصالح و الإدارات العمومية و الجمعيات المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، بحيث يكون هؤلاء هم المشرفين على متابعة و تصحيح و تامين دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

ينشر هذا القرار لمدة شهر فالمجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية و يبلغ للهيئات و المصالح و الإدارات العمومية و الجمعيات المعنية بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

1-5-4- مداولة التبرني :

هذه المداولة تعتبر مداولة مصادقة مؤقتة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، حيث تصدر بعد الموافقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من الناحية التقنية ثم تبلغ هذه المداولة للهيئات و المصالح و الإدارات العمومية و الجمعيات المعنية و تمهل لهم مدة 60² يوم لإبداء الآراء و الملاحظات ، و في حالة عدم إجابتها عد رأيها بالموافقة .

1-5-5- قرار فتح الاستقصاء العمومي :

بعد موافقة الهيئات و المصالح و الإدارات العمومية على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من الناحية التقنية يأتي دور المواطن فالمشاركة أو إعطاء آرائه كفاعل رئيسي في هذا المشروع ، حيث يخضع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للإستقصاء العمومي لمدة 45³ يوم فيصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار بهذا الصدد من أجل توعية المواطن و إعلامه بهذا

1 - المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه ، المادة 07 .
2 - المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه ، المادة 09 .
3 - المرسوم المرسوم نفسه ، المادة 10 .

المشروع ، ينشر القرار في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية و حتى فالصحف الوطنية ، مبينا ما يلي :

- المكان الذي يمكن إستشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فيه .
- المفوض المحقق الذي يتم تعيينه .
- تاريخ إنطلاق مدة التحقيق و تاريخ إنتهاؤها .
- كفيات إجراء التحقيق العمومي

- يبلغ قرار فتح الاستقصاء العمومي للوالي المختص إقليميا .
- تدون جميع ملاحظات المواطنين في سجل خاص مرقوم و موقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية، ثم يخلق سجل الاستقصاء عند المهلة القانونية عن طريق محضر غلق الإستقصاء العمومي الذي يتم إمضاؤه من طرف المحافظ المحقق ، و يرسل في 15 يوم¹ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء من جميع الاستنتاجات .

1-5-6- المصادقة النهائية :

- في حال وجود آراء خاصة بالمواطنين أو معارضات تستوجب تعديل المخطط يتم أخذها بعين الاعتبار ، و يصادق عليه مداولة رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية ثم يرسل المخطط مصحوبا بسجل الاستقصاء العمومي و بمحضر قفل الاستقصاء و النتيجة التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى بدوره رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوم² من تاريخ استلام الملف .
- بعد إعطاء المجلس الشعبي الولائي رأيه ، تتم المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من طرف الجهة المختصة حسب الحالات التالية³ :
- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200000 ساكن .
- بقرار من الوزير المكلف بالتعمير ، مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات التي يفوق عدد سكانها 200000 ساكن و يقل عن 500000 ساكن .

1 - المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه ، المادة 13 .
2 - المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه ، المادة 14 .
3 - المرسوم التنفيذي رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه ، المادة 16 .

- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يتجاوز عدد سكانها 50000 ساكن .

فيصبح المخطط حينئذ أداة قانونية قابلة للمعارضة بها أمام الغير ، و لا يجب إجراء أي تدخل على المجال من طرف الدولة أو السلطات المحلية أو المواطن باحترام التهيئة التي يقترحها .

1-6- حالات مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

تتم مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله بنفس الطريقة والإجراءات التي تمت بها المصادقة عليه، إذ لا يمكن إجراء هذه المراجعة أو التعديل إلا إذا توفرت الشروط التالية :

أ- إذا كانت القطاعات المراد تعميمها في طريق الإشباع : U، AU، UF.

ب- إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط لا يستجيب لأهداف مشاريع التهيئة أو البنية الحضرية لإقليم بلدية.

طبقا للمادة 28 من القانون 29/90 والتي تنص على أنه :

"لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها في طريق الإشباع أو إذا كان تطور أوضاع المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها".

شكل رقم 03 مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)



2- مخطط شغل الأراضي (POS) :

جاء هذا المخطط أيضا بموجب القانون 29\90 المؤرخ في 14 جمادة الأولى 1411 هـ الموافق لي 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير , من أجل تكملة المخطط السابق الذي يحدد محيطات تدخل مخططات شغل الأراضي و يعطي توجيهاتها العامة , ليتم في ما بعد إعطاء دراسة تفصيلية , حيث أن مخطط شغل الأرض لم يكن موجودا قبل التسعينات , ففي السبعينات كان التخطيط يقتصر فقط على إعطاء توجيهات هامة في ما يخص المجال العمراني مما أدى إلى وجود إختلالات كون الأداة الوحيدة المستعملة في المخطط الموجه PUD , لتأتي سنة 1990 هذه الأداة الجديدة تتطرق إلى أدق التفاصيل المتمثلة في مخطط شغل الأراضي .

2-1- تعريف مخطط شغل الأراضي :

- يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة للتخطيط و التسيير الحضري يمكن أن يشمل قطاع أو مجموعة من القطاعات حسب محيطات تدخله التي يحددها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير , و يستوجب على كل بلدية أن تخلق مخططات شغل الأراضي التي تشمل مجالها العمراني من اجل تنظيم و تحديد قواعد البناء فيه , حيث أن مخطط شغل الأراضي :

- يتطرق إلى أدق التفاصيل في إطار توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير , و يوضح التركيبة العمرانية لكل قطاع فهو :

- يحدد الحضري و حقوق البناء و استعمال الأراضي .
- يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام و أنماط البناء المسموح بها و استعمالاتها (معامل استهلاك الأرض CES ، و معامل شغل الأرض COS) .
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات .
- يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة , و كذا تخطيطات و مميزات طرق المرور .
- يحدد الارتفاعات .
- يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و إصلاحها .
- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها .

- يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة قانونية مثل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، يخضع لها أي نوع من أنواع استعمال الأراضي يمكن المعارضة بها أمام الغير و لا يجب إصدار أي رخصة (رخصة تجزئة ، رخصة بناء ، رخصة هدم) إلا باحترام توجيهاته .

- يعتبر مخطط شغل الأراضي آخر مستوى من مستويات التخطيط و عليه الأخذ بعين الاعتبار توجيهات المخططات و الأدوات ذات المستوى الأعلى منه ، و التمثيل في :

• المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT .

• المخطط الجهوي للتهيئة و العمران SRAT .

• المخطط التهيئة الولائي PAW .

• المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU .

- يعتبر مخطط شغل الأراضي حلقة ربط بين المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الذي يعطي توجيهاته العامة على المستوى البلدي و بين عقود التعمير التي يتم العمل بها على مستوى الأحياء (رخصة تجزئة ، رخصة بناء ، رخصة هدم)

- تقدر أجال إنجاز مخطط شغل الأراضي بـ 05 سنوات على الأقل و إلا يمكن لملاك البنائيات أن يطالبوا بمراجعته .

2-2- أهداف مخطط شغل الأراضي :

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

- تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري و حقوق البناء و استعمال الأراضي ، المظهر الخارجي للبنائيات و انماطها و كذا استعمالاتها المسموح بها ،

- تعيين الكمية القصوى و الدنيا المسموح بها في البناء ،

- تحديد المساحات العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة و كذا الشبكات المختلفة و مميزات طرق المرور و المنافذ ،

- تحديد الإرتفاعات ، و الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و إصلاحها ،

- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها .

- تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء¹.
و التي ندرجها و نصنفها تحت عناوين رئيسة :

أ- التنظيم المجالي :

يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة فعالة في تنظيم المجال الحضري ، متبعا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يتم التدخل على كل قطاع أو مجموعة من قطاعات التعمير التي يشملها مخطط شغل الأراضي حسب الضرورة التي يفرضها ، حيث تتمثل مختلف هذه التدخلات في : إعادة الهيكلة الحضرية ، التجديد الحضري ، التهيئة و إعادة التهيئة الحضرية ، إعادة الهيكلة الحضرية ، التجديد الحضري ، التهيئة و إعادة التهيئة الحضرية ، التكتيف الحضري .

ب- التخطيط التفصيلي :

لا يكتفي مخطط شغل الأراضي بإعطاء توجيهات عامة مثل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بل يتطرق إلى أدق التفاصيل : أشكال القطع الأرضية و مساحاتها و الطرق الثالثة التي تفصلها ، معامل الاستحواذ على الأرض **CES** ، معامل شغل الأرض **COS** ، مداخل بنايات و واجهاتهاإلخ

ج- أداة قانونية للسلطات و المواطن :

لا يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة عمرانية فحسب ، بل يصبح بعد المصادقة عليه أداة قانونية تفرض على الدولة و السلطات المحلية و المواطن و جميع المتدخلين التقيد به في ما هو مسموح و ما هو ممنوع ، فعلى الهيئات المعنية أخذه بعين الاعتبار في توقيع مختلف المشاريع و التجهيزات ، و على المواطن أيضا مراعاة ما إذا كان مخطط شغل الأراضي يسمح له باستغلال قطعه الأرضية حسب حاجياته .

2-3- محتوى مخطط شغل الأراضي و الوثائق المتعلقة به:

يتم تجسيد أهداف مخطط شغل الأراضي من خلال ملف يتكون من تقرير كتابي و مجموعة من المخططات خاصة بكل مرحلة من مراحل (مرحلة تشخيص الوضع القائم ، مرحلة التهيئة ، مرحلة التقنين) ، حيث يتكون الملف من :

1 - أنظر المادة 11 من القانون رقم 04-05.

أ - مذكرة تقديم :

تثبت تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لأفاق تميمتها.

ب. التقنين:

بعد تشخيص المجال المعني يتم اقتراح التهيئة المناسبة التي يتم تحويلها مباشرة إلى قواعد وقوانين يجب التقيد بها عند إجراء أي تدخل على المجال ، حيث يتم تقسيم مخطط شغل الأراضي إلى مناطق متجانسة ، كل منطقة تقنن وتطبق عليها القواعد الخاصة بها : طبيعة شغل الأراضي شروط البناء ، الممرات والطرق ، المساحات الحرة ، أشكال البنايات وكثافتها ، الارتفاعات المحتملة.....الخ

ب-1- طبيعة شغل الأراضي :

يحدد مخطط شغل الأراضي طبيعة استغلال الأرض ، النشاطات المهيمنة والملائمة لمميزات المجال، النشاطات الممنوعة التي لا تساير الأهداف المرجوة و لا تتلاءم مع المخطط المقترح سواء من حيث شكلها أو بسبب إصدارها لتلوثات أو أخطار أخرى الخ

ب-2- شروط البناء:

يتم تحديد شروط البناء لكل منطقة متجانسة من مخطط شغل الأراضي فيما يخص :

• **الممرات والطرق :** يتم تحديد العرض الأدنى والأقصى لشبكة الطرق حسب المستوى (طرق أولية طرق ثانوية ، طرق ثالثية) و يتم الأخذ بعين الاعتبار عدد العربات المارة و حجمها ، ضمان الموصولية في حالة الحرائقالخ

• **التزويد بشبكات المياه الصالحة للشرب والصرف الصحي :** مساراتها أحجامها ... الخ

• **المساحات الحرة :** يجب ترك نسبة معينة للمساحات الحرة كمتنفس للبنايات وتنتقل الاشخاص

• **المساحات الخضراء:** تعتبر المساحات الخضراء ضرورية بين البنايات ، على الأرصفة ، كما

يمكن استغلال المناطق غير القابلة للبناء كمساحات خضراء....الخ .

• **مواقف السيارات:** يتم تحديد مواقف السيارات بالأخذ بعين الاعتبار عدد السكان والسكنات ،

وآماكن تمرکزهم ، من اجل تحديد مواقعها عددها.....الخ

ب-3- أشكال البنايات:

- يحدد التقنيين الخاص بمخطط شغل الأراضي أشكال البنايات بحيث يحدد مساحاتها ، توزيعها ، الترافف بينها وبين الطريق ، علوها ، مظهرها الخارجي ... الخ .
- ب-4- **كثافتها** : يتم تحديد كثافة البنايات من خلال معامل استهلاك الأرض CES ومعامل شغل الأراضي COS بحيث يعبر عن هذين المعاملين بما يلي :
- **معامل استهلاك الأرض CES**: هو نسبة المساحة المبنية من الأرض على المساحة العقارية الإجمالية .
 - **معامل شغل الأرض COS** : هو نسبة المساحة المبنية لا رضيات جميع الطوابق على المساحة العقارية الإجمالية .
- فهذين المعاملين يمكن بهما تنظيم مساحات البنايات وكثافتها حيث ان معامل استهلاك الأرض CES يعطي مساحات ثابتة للإطار المبنى أما بالنسبة لمعامل شغل الأراضي COS فهو يحدد الارتفاع ليس بصفة ثابتة و إنما يعطي العلو الأقصى للبنايات¹ .
- ب-5- **الارتفاقات المحتملة**:
- يعبر عن الارتفاق في مجال العمران بإمكانية بناء أو تهيئة أو استعمال قطعة أرضية دون إلحاق ضرر بالفائدة العامة والمنفعة العمومية ، أي انه مجال حماية² .
- ومن اجل عدم الخوض في استعمال هذا التعريف بصفة عامة يجب تحديد الارتفاقات المعنية في مخطط شغل الأراضي ويقصد بها مجالات الحماية الخاصة بمختلف العوائق الطبيعية والتكنولوجية مثل الارتفاقات .
- الخاصة بالطرق الأولية ، خطوط الكهرباء والغاز ، الواد، المناطق العسكرية ، المناطق الصناعية، المقابر، المناطق الأثرية... الخ. وهي تتمحور أساسا في ثلاثة أنماط رئيسية³ :
- الارتفاقات الضرورية لضمان الأمن.
 - الارتفاقات الضرورية لضمان الظروف الصحية والمعيشية الجيدة .
 - الارتفاقات المتعلقة بحماية ووقاية واحترام بعض المناطق او المواقع ذات الاهمية التاريخية والثقافية

¹ - Alberto Zuchelli ,introduction a l'urbanisme opérationnel et Et a la coraposition urbaine volume 03,alger ,1984,p103 .

² Maouia saidouni , élément d'introduction à l'urbanisme : histoire , méthodologie , réglementation, Alger, 2000, p 161

³ Maouia saidouni , élément d'introduction à l'urbanisme : histoire , méthodologie , réglementation, Alger, 2000, p 161

زيادة عما سبق، فان لائحة التنظيم تبين طبيعة ومواقع المنشآت والتجهيزات العمومية وتحدد الطرق والشبكات المختلفة ، كما تحدد المتدخلين في انجازها (الدولة ، الجماعات المحلية ...) وكذا مراحل و آجال الانجاز .

ج- الوثائق البيانية:

يتم تجسيد محتوى دراسة مخطط شغل الأراضي على شكل وثائق بيانية تتمثل في¹:

- مخطط موقع بمقياس 1/2000 أو 1/5000.
- مخطط طبوغرافيا بمقياس 1/500 أو 1/1000.
- مخطط جيو تقني بمقياس 1/500 أو 1/1000 ، مصحوب بتقرير تقني.
- مخطط الواقع القائم 1/500 أو 1/1000 يبرر الاطار المشيد ، و الطرق و الشبكات المختلفة وكذا الارتفاعات الموجودة.
- مخطط التهيئة العامة 1/500 أو 1/1000 يحدد ما يلي:
 - مواقع اقامة التجهيزات و المنشآت ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية.
 - خطوط مرور الطرق و الشبكات المختلفة مع ابراز ما تتحمله الدولة منها كما محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، وما تتحمله الجماعات المحلية.
 - المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.
- مخطط التركيبة العمرانية بمقياس 1/500 أو 1/1000.

2-4- إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه :

تم تحديد الإجراءات الإدارية للإعداد و المصادقة على مخطط شغل الأراضي من خلال المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق 28 ماي 1990 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها ، و محتوى الوثائق المتعلقة بها. تتم هذه الإجراءات عبر نفس المراحل التي يمر بها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مع بعض الاختلافات:

2-4-1- مداولة الإعداد:

1 الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، رئاسة الحكومة ، المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في القعدة 1411 الموافق 28 ماي 1990 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها، و محتوى الوثائق المتعلقة بها ، الفصل الثالث ، المادة

- تقرر إعداد مخطط شغل الأراضي بحيث يعدها المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية في حالة مخطط شغل الأراضي الذي تشمل حدوده جزء من مجال بلديتين أو أكثر.

- تبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص اقليميا وتنتشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية
يجب أن تبين المداولة ما يأتي:

• تذكيرا الحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط

التوجيهي للتهيئة و التعمير المتعلق به

• كفاءات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

2-4-2- قرار تحديد المحيط :

تتم إجراءات القرار تحديد محيط تدخل مخطط شغل الأراضي بنفس الطريقة فيما يخص المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

2-4-3- قرار قائمة الهيئات و المصاح و الإدارات العمومية و الجمعيات المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي :

يتم إصدار هذا القرار مرورا بنفس الإجراءات التي يخضع لها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و التعمير كما هي مذكورة في الصفحتين 38 _ 39 باستثناء الهيئات التي أضافها القانون مؤخرا فيما يتعلق بالبيئة ، السياحة ، التخطيط و التهيئة العمرانية ، فقد حددها في ما يخص مخطط شغل الأراضي المرسوم التنفيذي رقم 318\05 المؤرخ في 10 ديسمبر 2005 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي السابق ذكره رقم 178\91 .

2-4-4- مداولة التبنّي :

تضع إجراءات تبنى مخطط شغل الأراضي لنفس الشيء المذكور في الصفحة 18 المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

2-4-5- قرار فتح الاستقصاء العمومي :

كل ما هو مذكور فالصفحتين 18 بخصوص الاستقصاء العمومي للمخطط التوجيهي للتهيئة و

التعمير ينطبق على مخطط شغل الأراضي ما عدا المدة المحددة لهذا الأخير فهي تقدر بـ 60 يوما¹ بدلا من 45 يوما .

2-4-6- المصادقة النهائية :

بعد انتهاء فترة الاستقصاء العمومي يتم تعديل مخطط شغل الأراضي إذا اقتضى الأمر ثم يصادق رئيس المجلس الشعبي البلدي على المخطط بمداولة المصادقة النهائية ليصبح بدوره أداة قانونية مكملة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير , قابلة للمعارضة بها أمام الغير , و لا يجب إجراء أي تدخل على المجال من طرف الدولة السلطات المحلية أو المواطن إلا باحترام التهيئة التي يقترحها هذا الأخير .

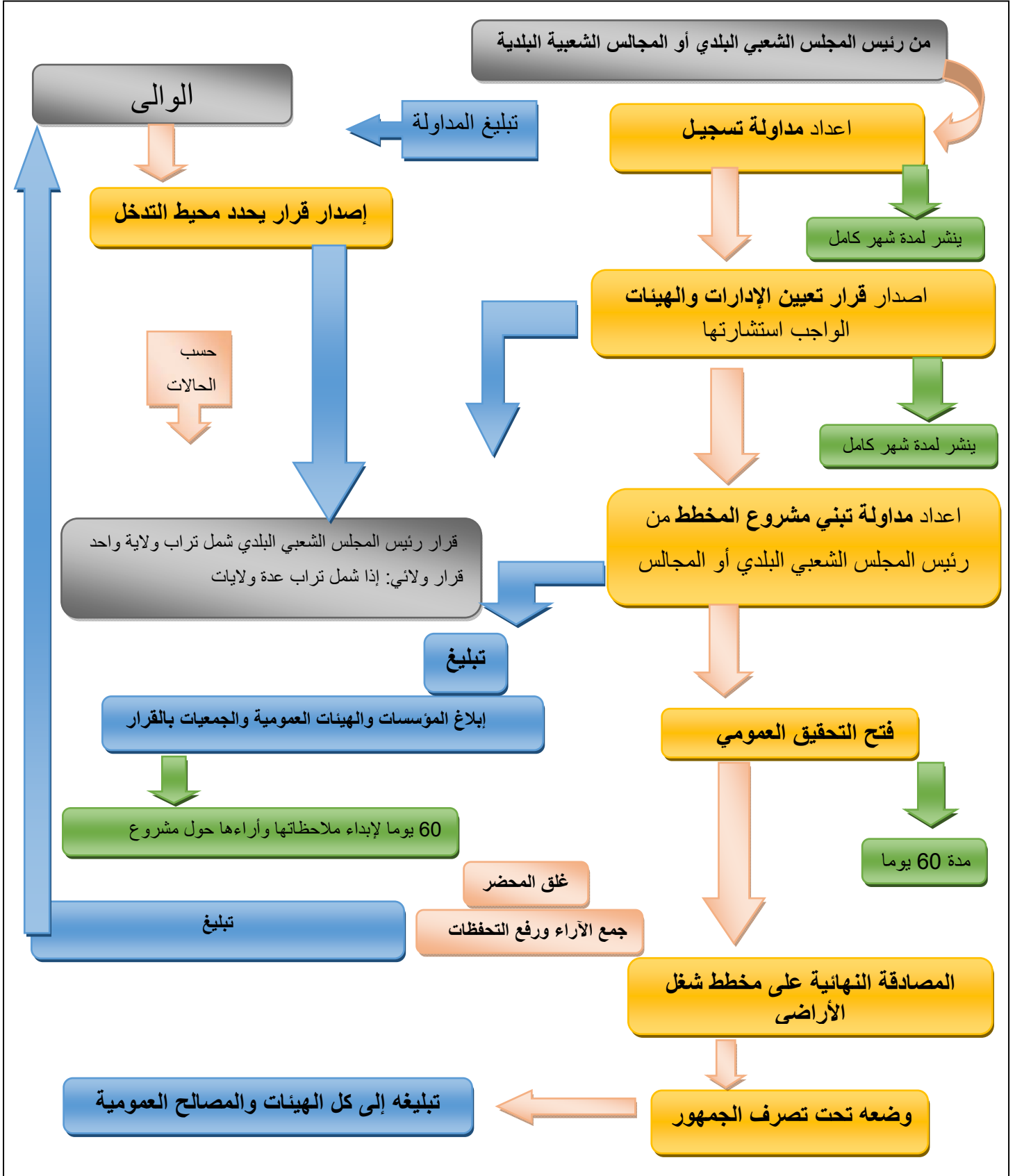
2-5- حالات مراجعة مخطط الأراضي :

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا للأسباب التالية² :

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المرتفعة في التقدير الأولي .
- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالت خراب أو حالت من القدم تدعو إلى تجديده .
- إذا كان الإطار المبني الموجود قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية .
- إذا طلب ذلك , و بعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه , أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي .
- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية .

¹-المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1990 الذي يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها ، المادة 09
²- القانون 90/29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، المادة 37.

شكل رقم 04 مراحل اعداد مخطط شغل الاراضي



المصدر: من انجاز الباحثين عن الجريدة الرسمية

خلاصة :

وعليه وبعد عرض أدوات التهيئة والتعمير في ظل قانون 90-29 نستنتج أن هذا القانون والتنظيمات التي تتبعه تمثل أحد الركائز الهامة المحددة للنمو العمراني والضابطة له لا سيما وأنه حدد وبالتفصيل أهداف وإجراءات إعداد أدوات التهيئة والمصادقة عليها وأخضعها لاستشارة واسعة بإشراك الهيئات والمؤسسات والجمهور لتمكينهم من التعبير عن انشغالاتهم وإدراج اقتراحاتهم قبل أن يصبح أداة الزامية.

إلا أن الواقع غير ذلك إذ أن هذه الوسائل غالبا ما تصطدم بواقع يجعلها غير قابلة للتطبيق، أو غير مواكبة للتحول الذي يعرفه المجال مما أنتج نسيج عمراني يتسم في أغلب المدن بالتشوه نتيجة مخالفة قوانين العمران والشروط التقنية للبناء، والتوسع بشكل عشوائي على الأراضي الفلاحية والمناطق غير القابلة للتعمير ومن هنا نتساءل عن الدور الحقيقي لهذه الأدوات على أرض الواقع ودورها في تحقيق الأهداف التي وضعت من أجلها بدلا من أن تبقى مجرد دراسات يحتفظ بها المسؤولين في أرشيفهم ولا يرجعون إليها أثناء التخطيط ؟

الأفضل الثالث
مؤهلات مجال الدراسة بلديه العونيات

مقدمة :

قدمنا في هذا الفصل لمحة مختصرة حول المدينة ككل من خلال أهمية موقعها و طبيعتها مناخها و تاريخ نشأتها و فكرة عن نسيجها العمراني و حركة سكانها و ذلك لمعرفة السياق و الإطار العام الذي يتحرك و يتفاعل ضمنه المجال المعني بالدراسة و اعتبارا من أن هذا الأخير (مجال الدراسة) لم ينشأ بمعزل عن المحيط العام له بل أكثر من ذلك فهو يشكل النواة الأولى للمدينة ، الأمر الذي يجعل من التطرق إلى المعطيات العامة لها (للمدينة) عملا مهما يسمح بحصر جميع عناصر الإشكالية المطروحة كما يسمح بتحديد طبيعة عملية التدخل.

فأدوات التهيئة و التعمير غدت الوسيلة الفعالة للتدخل العملي و المباشر على المجال الحضري ، فهي أدوات تقنية تطبيقية ، إلا أن التطرق إلى اصطدام هذه الأدوات مع مختلف السياسات و التشريعات الأخرى التي تزامنت معها في الفترة نفسها ، اتضح من خلاله ظهور خلل في تطبيق أدوات التهيئة و التعمير ، مما يستدعي مؤشر آخر و هو التطبيق المجالي الفعلي لهذه الأدوات و اختيار مجال للدراسة ، و الذي وقع على مدينة العوينات .

أولا - المعطيات الطبيعية و الجغرافية لمدينة العوينات:

1- الموقع وأهميه: situation

يقصد بموقع المدينة وضعيتها الجغرافية بالنسبة لإقليمها ، فموقع المدينة هو الذي يبين أهميتها عن طريق العلاقات التي تربطها بالمجال المجاور و كذا المبادلات التجارية و مختلف العناصر التي توضح قوتها الإستراتيجية و هيمنتها الجالية¹

تقع بلدية العوينات في الحدود الشمالية الشرقية لولاية تبسة، تقدر مساحتها ب 457.30 كلم².

نشأت البلدية سنة 1860 لتصبح مقر دائرة سنة 1974.

يحدّها: - شرقا: بلدية الوزنة - غربا: ولاية أم البواقي

- شمالا: ولاية سوق أهراس - جنوبا: بلدية مرسط

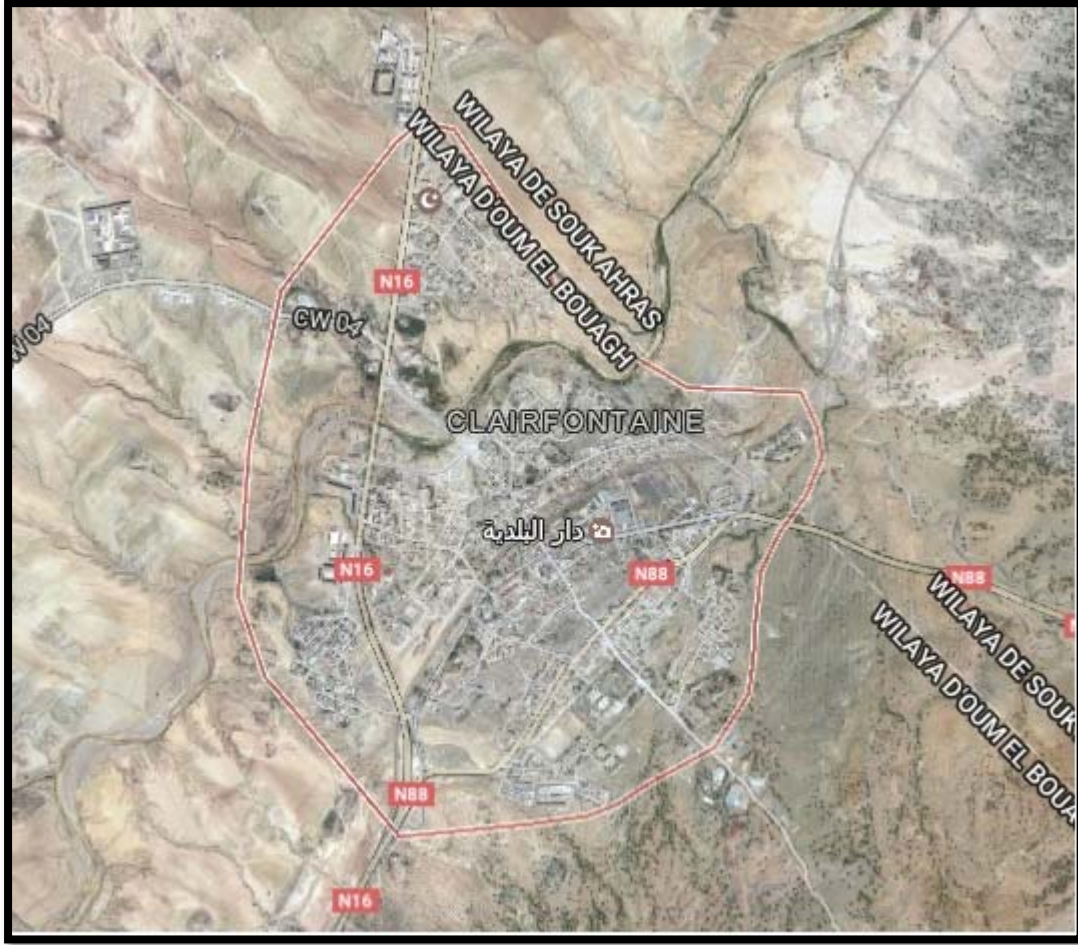
- والجهة الجنوبية الشرقية : بلدية بوخضرة .

¹ -Pierre Merlin et Françoise Choay, dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, edition Quadrillage, Paris,2005, P 830

فموقعها استراتيجي إذ يحدها من الشرق الطريق الوطني رقم 16 الرابط بين ولاية تبسة و ولاية عنابة مروراً بولاية سوق اهراس .

إضافة إلى استفادة المدينة من عبور خط السكة الحديدية الرابط بين تبسة و عنابة ،هذا ما جعل موقع المدينة يتمتع بالأهمية البالغة .

خريطة رقم 01 الموقع الجغرافي لبلدية العوينات



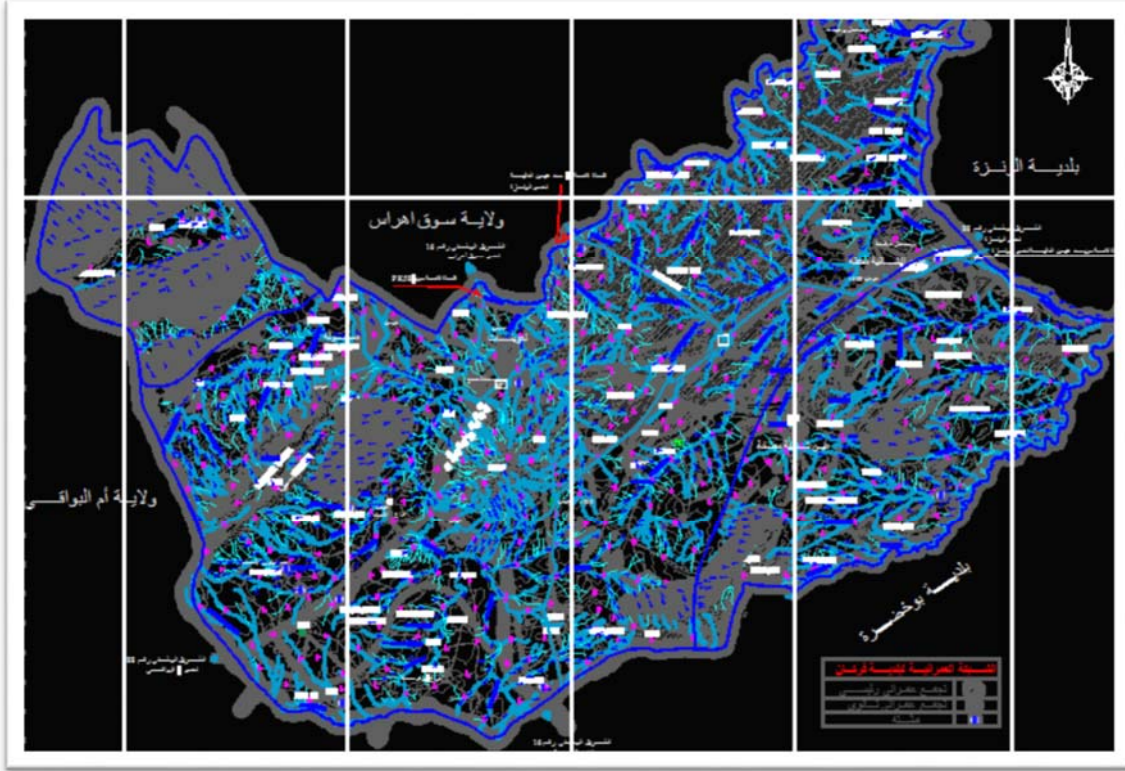
المصدر : google eaeth

تضم البلدية التجمعات التالية:

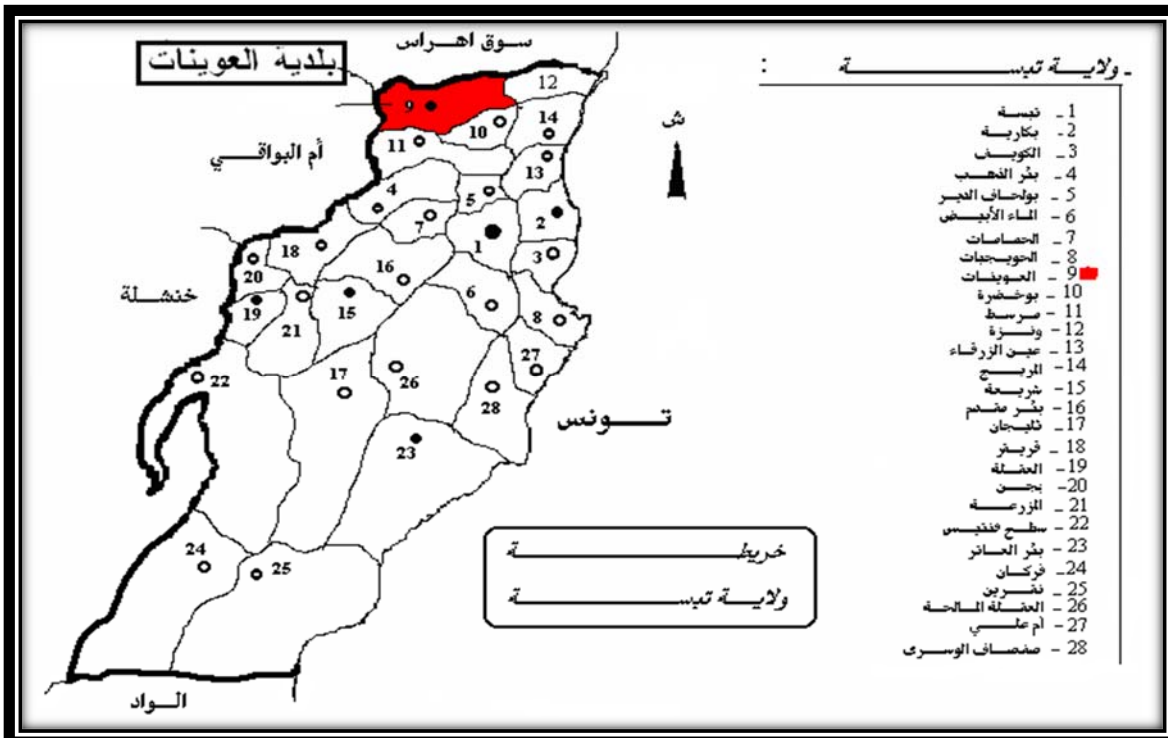
- التجمع الرئيسي العوينات.
- ✓ التجمع الثانوي مسلولة.
- ✓ التجمع الثانوي عين الشانية محطة.
- ✓ التجمع الثانوي عين الشانية مضخة.

هذا بالإضافة إلى المنطقة المبعثرة التي تحتوي على عدد من المشاتي.

خريطة رقم 02 الخريطة الطبوغرافية لبلدية العوينات



خريطة رقم 03 الموقع الإداري لبلدية العوينات



المصدر : مديرية التعمير لولاية تيسسة

2- لمحة عن تطور البلدية :

كلار فونتان أو عوينات الذيب كما كانت تسمى قبل الاستعمار، نشأت العوينات سنة 1860، حيث كانت عبارة عن تجمع يضم بعض السكنات ، في 21 سبتمبر 1888 قامت جمعية متكونة من عدة مراكز بمعاينة البلديات المختلطة وهي مرسط ، العوينات ، بولحاف الدير، عين الزرقة و الونزة التابعة لتبسة، وخرجت بقرار خلق مركز بمساحة 10 هكتار في الموقع الحالي العوينات الذي ضم 26 بناية، محطة، ثكنة للدرك، مستثمرة لاستغلال الحلفاء مع طاحونة بخارية.

في 24 ماي 1890 صدر قرار حكومي لتغيير اسم العوينات إلى اسم claire fontaine حيث هناك من يقول أن التسمية نسبة إلى عذوبة المنبع الذي يمون المركز الجديد، وهناك من يقول أن التسمية راجعة إلى مؤسسها.

لتأتي بعدها قرارات حكومية أخرى (جانفي 1907 وسبتمبر 1913) لتوسيع المركز الذي أصبحت مساحته 102 هكتار.

بإصدار قرار 15 مارس 1957 انفصل مركز claire fontaine عن البلدية المختلطة مرسط وأصبحت مستقلة بذاتها.

البلدية أخذت claire fontaine مركزا لها و ضمت لها كل من مشقة القنطار، زوبيا، عين الشانية، واد بسباس و أقاليم أولاد ناصر و أولاد خضرة .

وينفس القرار تم تعيين البلدية مركز مقاطعة العوينات سنة 1974 وترقيتها إلى مقر دائرة.

كما شهدت بعدها عدة فترات ظهرت من خلالها عمليات التعمير وأصبحت البلدية تضم العديد من التجهيزات والتجمعات الثانوية.

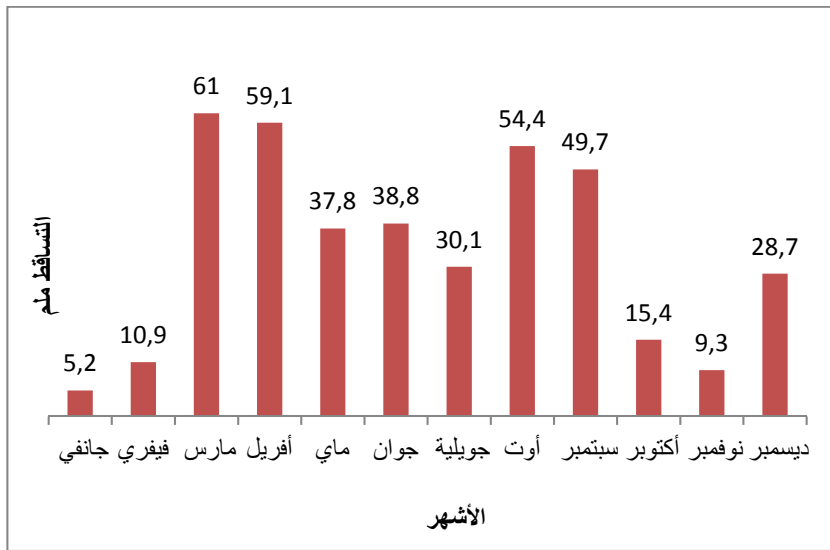
ثانيا- المعطيات المناخية:

يعتبر المناخ عنصر مهم في الدراسات العمرانية لما له تأثير على مختلف الجوانب كاختيار نمط البناء والمواد المستعملة في إنجازه ، يسود بلدية العوينات مناخ قاري شبه جاف حار صيفا وبارد ممطر شتاء، ولقد اعتمدنا على معطيات الأرصاد الجوية لمحطة تبسة سنة 2008 لدراسة مناخ بلدية العوينات.

1- التساقط:

عتبر مناخ بلدية العوينات شبه صحراوي وقاري، حار وجاف صيفا، بينما يكون باردا وممطرا شتاء، وعامل التساقط يرتبط بالإنتاج الفلاحي ارتباطا وثيقا، ويؤثر فيه سلبا وإيجابا ، وكذا للتساقط دور فعال في معرفة نمو الغطاء النباتي بالمنطقة والجدول التالي يبين معدلات التساقط في بلدية العوينات حسب معطيات محطة الأرصاد الجوية بتبسة.

شكل رقم 05 كمية التساقط في بلدية العوينات



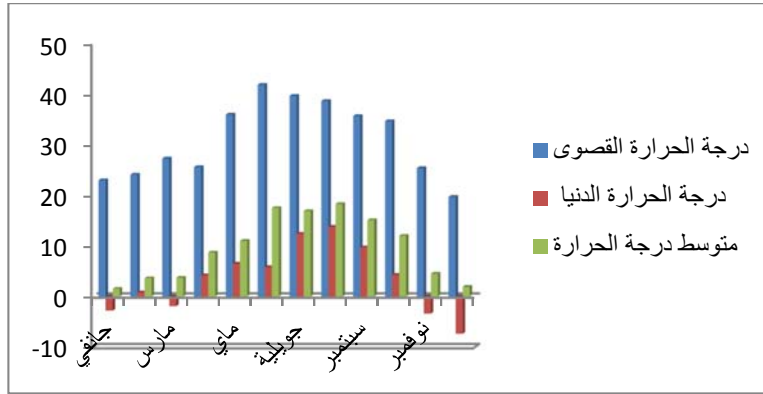
المصدر: الباحثين عن محطة الأرصاد الجوية تبسة 2017

من الشكل المرافق نلاحظ أن التساقط يختلف من شهر لآخر ، حيث نسجل أعلى معدل في شهر مارس الذي بلغ 61 ملم وأقل معدل في شهر جانفي بـ 5.2 ملم، وحيث بلغ المعدل السنوي بـ 400.4 ملم، وتشهد الفترة (مارس وأفريل) أكبر نسبة للتساقط.

2- الحرارة:

تلعب درجة الحرارة دورا هاما في اختيار نوع البناء من حيث المواد والأشكال، حيث تصل درجة الحرارة إلى 41.9° م في الصيف ودون الصفر في الشتاء.

شكل رقم 06 تباين درجات الحرارة



المصدر: الباحثين عن محطة الأرصاد الجوية تبسة 2017

3- الرياح:

عموما الرياح في بلدية العوينات ذات اتجاه شمال إلى شمال غرب في الشتاء وفي فصل الصيف يوجد رياح السيروكو التي تهب غالبا 16 إلى 20 يوم صيفا في السنة .

شكل رقم 07 وردة الرياح لبلدية العوينات



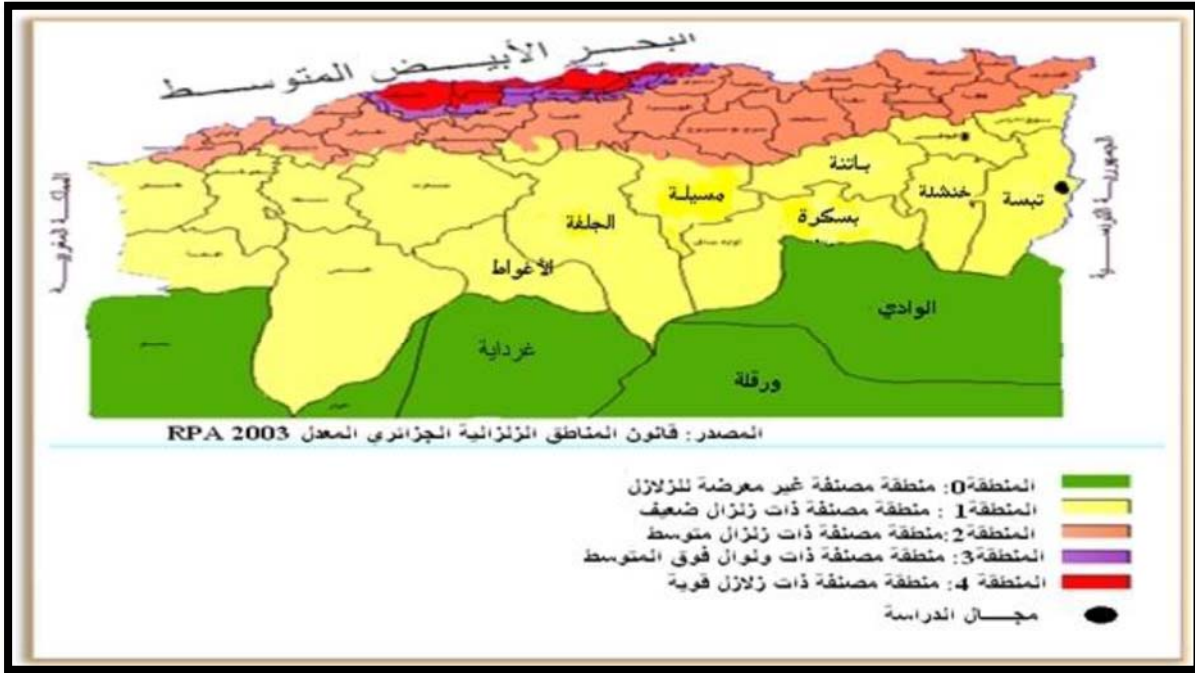
المصدر: الباحثين عن محطة الأرصاد الجوية تبسة

4- الزلزالية :

بالاعتماد على معطيات القوانين الجزائرية الزلزالية ، قسم التراب الوطني إلى خمس مناطق زلزالية ، حيث لدينا:

- المنطقة 0: زلزال مهمل. - المنطقة 1: زلزال ضعيف. - المنطقة 2أ: زلزال متوسط .
- المنطقة 2 ب: زلزال متوسط . - المنطقة 3: زلزال مرتفع.

خريطة رقم 04 الزلزالية في الجزائر



المصدر الإنترنت

ومنه مجال الدراسة ينتمي إلى المنطقة 1 وهي ذات زلزالية ضعيفة

ثالثا - المقومات الاقتصادية:

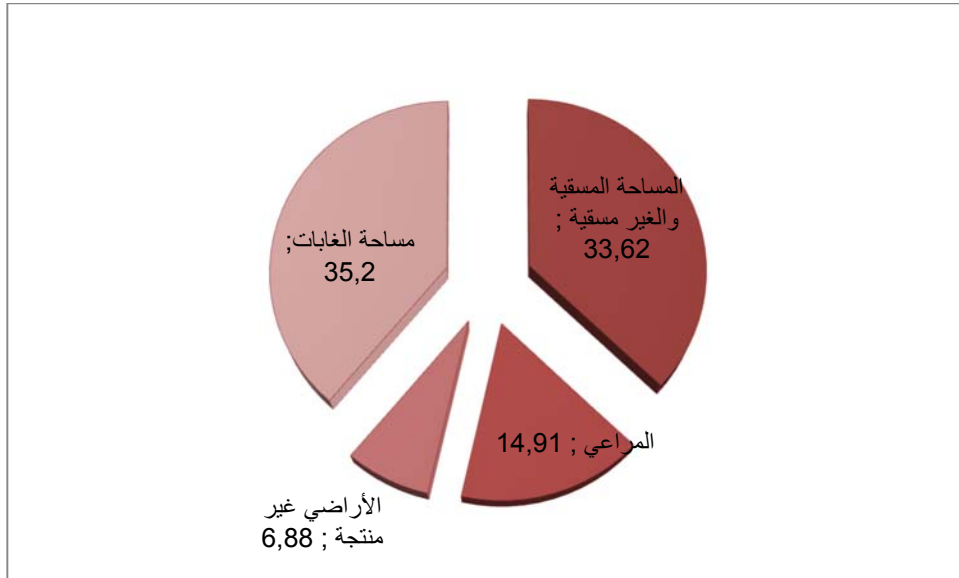
يعد الجانب الاقتصادي من عناصر الدراسة المهمة التي تساعد في الكشف عن مؤهلات كل بلدية ووتيرة النمو والتطور بها.

لذا نجد أن التطور الاقتصادي مرتبط بعدة عوامل منها ما هو طبيعي أي بطبيعة مجال البلدية، ومدى توفرها على الشبكات والهيكل الضرورية.

1- الإمكانيات الفلاحية :

إن النشاط الفلاحي على مستوى بلدية العوينات يتركز أساسا حول زراعة القمح ، أما بالنسبة للماشية فهي تهتم بتربية الأبقار والأغنام.

شكل رقم 08 التوزيع العام للأراضي في بلدية العوينات



المصدر: الباحثين عن التقرير التوجيهي للتهيئة و التعمير العوينات

1-1- الزراعة:

يتربع مجال الدراسة على مساحة إجمالية 46922 هكتار منها 26000 هكتار مخصصة للزراعة، حيث تحتل الأراضي الزراعية المستغلة فعلا نسبة 33.62 % من مجموع مساحة البلدية والمراعي بنسبة 14.91 %، أما فيما يخص الأراضي الغير منتجة فهي تحتل نسبة 6.88 % من مجموع المساحة الإجمالية للبلدية.

1-2- الغابات: تحتل المساحة الغابية ما يقدر بـ 16525 هكتار أي بنسبة 35.20 % من المساحة الإجمالية للبلدية حيث نوع الأشجار المهيمنة بها هي الصنوبر الحلبي بنسبة 90 %، العرعار وهي تغطي الجهة الشمالية .

2- الإمكانيات الصناعية بالبلدية:

يعتبر قطاع الصناعة أحد أهم دعائم المنظومة الاقتصادية وألوية من أولويات التنمية العمرانية الهادفة إلى تنمية المدن والمناطق العمرانية وتعتبر بلدية العوينات بلدية ريفية رعوية لهذا تغيب الأنشطة

الصناعية بها باستثناء وجود محجرة لإنتاج الرمل ومصانع الطوب حيث أن البلدية تحتوي على مادة أولية هامة تتمثل في نوع من التراب يستعمل في صناعة الحديد.

- كما نسجل بالبلدية مادة أولية وهي أشجار الزيتون التي تعرف وفرة في البلدية، وهذا ما يجب استغلاله مستقبلا في إطار خلق صناعة تحويلية للمادة الأولية (الزيتون).

رابعا- العوائق الطبيعية و الاصطناعية:

هي العناصر التي تشكل عائقا أمام التعمير من خلال مجالاتها الأمنية التي تحد من استخدام الأرض قانونيا، وهذا من أجل التوازن البيئي والحيوي للأشخاص وكذلك من أجل تقادي استخدام الأفراد بصفة قانونية لهذه المساحات التي تتعارض مع حياتهم في أغلب الأحيان، وكل هذا يندرج ضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والمنصوص عليها في القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04.

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

- **العوائق الطبيعية:** (كالغابات، البساتين، الأودية، الشعاب ، الجبال ...).

- **العوائق الاصطناعية:** (كخطوط الكهرباء، أنبوب الغاز، السكة الحديدية، الطرق خارج التجمعات العمرانية،...).

تحدد أدوات التهيئة والتعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده، وتحدد على وجه الخصوص 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 المواجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات والمساكن وتحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

وفي هذا الإطار، تحدد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للأخطار التكنولوجية (خطوط كهربائية، أنبوب الغاز الطبيعي،...)، حيث تخضع المجالات الواقعة

ضمنها لمنع من البناء، ومن هنا لابد من تحديد مختلف الأخطار الطبيعية والتكنولوجية المتواجدة على مستوى بلدية العوينات.

1- العوائق الطبيعية : وتتمثل في:

1-1- الأراضي الفلاحية: إن مجال الدراسة فلاحي رعوي بالدرجة الأولى، حيث تشكل هذه الأراضي نسبة 55.41% من المساحة الإجمالية للبلدية وهي تحيط بالتجمع الحضري الرئيسي والتجمعات الثانوية ، ولكن القيمة الزراعية لهذه الأراضي تختلف من حيث المردودية.

1-2- الغابات: وهي تحتل الجهة الشمالية، الشمالية الغربية والجهة الشرقية، حيث تقدر مساحتها بـ 16525 هكتار بنسبة 35.20% من المجال البلدي، وهي لا تشكل عائقا أمام عملية التوسع لبعدها عن التجمعات العمرانية (الرئيسي والثانوي).

1-3- المناطق الجبلية: لا تشكل الجبال عائقا أمام عملية التعمير للتجمعات العمرانية (الرئيسي والثانوية).

1-4- الأودية: بالإضافة إلى هذه العوائق نجد الشعاب والأودية هاته الأخيرة التي تشكل خطر الفيضان (كوادي ملاق) على الأراضي الفلاحية وحتى المناطق العمرانية .

صورة رقم 01 : واد ملاق و هو من ضمن العوائق الطبيعية للتوسع العمراني على مستوى البلدية

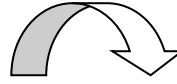
صورة رقم 02 : واد مسلولة



المصدر: الباحثين 2017



المصدر: الباحثين 2017



صورة رقم 03 : جبل القلب و هو من ضمن
العوائق الطبيعية للتوسع العمراني على مستوى
البلدية

المصدر: الباحثين 2017

2- العوائق الاصطناعية: وتتمثل في :

- الخطوط الكهربائية العالية التوتر، ويقدر مجالها الأمني بـ 30 متر على كل جانب خارج المناطق العمرانية و 05 م داخل المناطق العمرانية.
- الخطوط الكهربائية المتوسطة التوتر، ويقدر مجالها الأمني بـ 15 م على كل جانب خارج المناطق العمرانية و 03 م داخل المناطق العمرانية .

صورة رقم 04 : خط كهربائي
عالي التوتر



المصدر: الباحثين 2017



المصدر: الباحثين 2017

صورة رقم 05 : خط كهربائي
عالي التوتر



• خط نقل أنبوب الغاز و له مجال ارتفاع خارج المحيط العمراني 75 متر و داخل المناطق العمرانية 10 أمتار .

• الطريق الوطني رقم 88 و له مجال ارتفاع يقدر بـ 35 م على كل جانب .

• الطريق البلدي و له مجال ارتفاع يقدر بـ 07 م .

• المقابر و لها مجال ارتفاع يقدر بـ 35 متر على كل جوانبها.

• القنوات الرئيسية للصرف الصحي .

• القنوات الرئيسية للمياه الصالحة للشرب.

-مساحات المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية :

تطبيقا لأحكام المادة 4 من القانون 04-05 المعدلة لأحكام المادة 11 من القانون 29/90؛ والتي تنص على: "تحدد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير ، وتخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء التي يتم تحديدها عن طريق التنظيم".

"تعرف المناطق المعرضة للأخطار التكنولوجية عن طريق أدوات التهيئة والتعمير التي تحدد محيطات الحماية المتعلقة بها طبقا لأحكام التشريع والتنظيم المعمول بهما ."

وفي هذا الصدد فإن المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية على مستوى بلدية العوينات هي :

✓ خطر الخط الكهربائي متوسط الضغط

✓ خطر الخط الكهربائي عالي الضغط

"تشكل الوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة منظومة شاملة تبادر بها وتشرف عليها الدولة، وتقوم بها المؤسسات العمومية والجماعات الإقليمية في إطار صلاحياتها، بالتشاور مع المتعاملين الاقتصاديين والاجتماعيين والعلميين، وبإشراك المواطنين ضمن الشروط المحددة بموجب هذا القانون ونصوصه القانونية"¹.

"تشكل أخطارا كبرى تتكفل بها ترتيبات الوقاية من الأخطار الكبرى والتي تتمثل في:

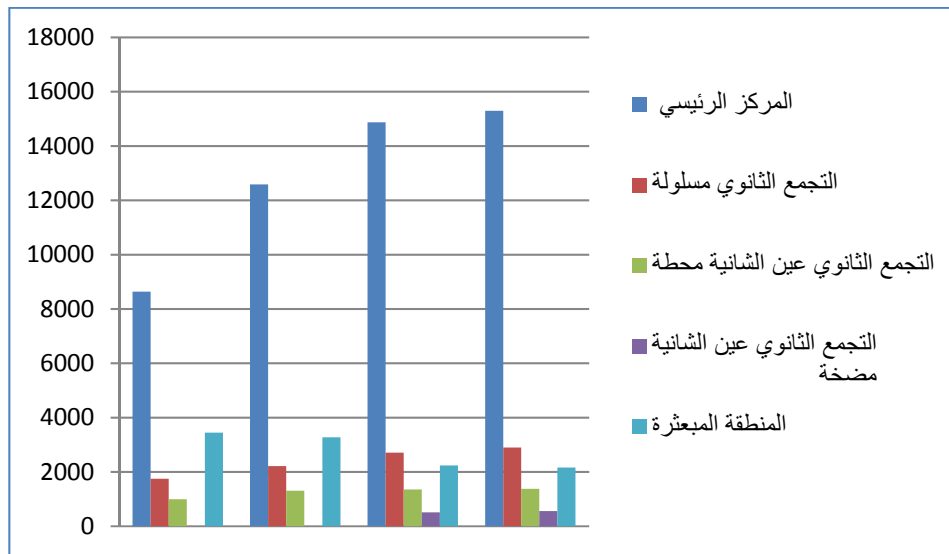
- ✓ الزلازل والأخطار الجيولوجية.
- ✓ الفيضانات
- ✓ الأخطار المناخية
- ✓ حرائق الغابات
- ✓ الأخطار الصناعية و الطاقوية
- ✓ أشكال التلوث الجوي أو الأرضي أو البحري ،...

خامسا - النمو الديموغرافي :

تعتبر الدراسة السكانية من أولويات أي دراسة هادفة، خاصة في مجال التهيئة والتخطيط باعتبار أن أي توسع عمراني هو ناتج عن الزيادة في عدد السكان مما يؤدي إلى الزيادة في الطلب على السكن ومختلف الوظائف الأخرى، والهدف من التحليل السكاني لبلدية العوينات هو معرفة الاحتياجات الحقيقية لها من أجل تحقيق حياة أفضل لسكانها في المستقبل.

1- تطور سكان مجال الدراسة:

شكل رقم 09 النمو السكاني لبلدة العوينات (87 - 2008 - 2013)



المصدر: الإحصاء العام للسكن والسكان (87 - 2008 - 2013)، 2017.

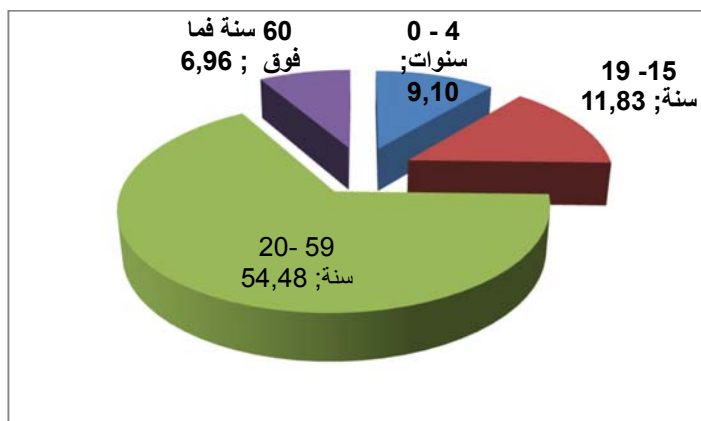
من خلال الشكل نلاحظ أن بلدية العوينات عرفت نموا سكانيا منذ إحصاء 1987 من 14817 نسمة ليرتفع إلى 19385 نسمة لسنة 1998 أي بزيادة 4568 نسمة ثم سنة 2008 وصل إلى 21682 نسمة أي بزيادة 2297 نسمة وأخيرا وبالنسبة لتقديرات مديرية التخطيط والتهيئة الإقليمية (DPAT) 2013 فقد بلغ عدد سكان البلدية 22293 نسمة بزيادة 611 نسمة خلال سنتين فقط . و هي زيادة مرتفعة .

أما على مستوى التجمع الحضري الرئيسي فهو يعرف تطورا سكانيا منذ 1987 غير أن هذه الزيادة لم تبقى بنفس وتيرة النمو، حيث كان في الفترة الممتدة من 98/87 تقدر بـ 3.49 وانخفضت إلى 1.68 في الفترة 2008/1998 ، حيث يمكننا القول بأن التجمع الرئيسي يتميز بوتيرة نمو بطيئة .

أما بالنسبة للتجمعات الثانوية مسلوقة وعين الشانية محطة فهي تشهد زيادة ملحوظة في عدد سكانها خلال كل الفترات، وبمعدلات نمو تتراوح ما بين 0.34%، 2.03% و 3.39% ليظهر التجمع الثانوي عين الشانية مضخة بعدد سكان قليل ويقدر بـ 512 نسمة سنة 2008 .

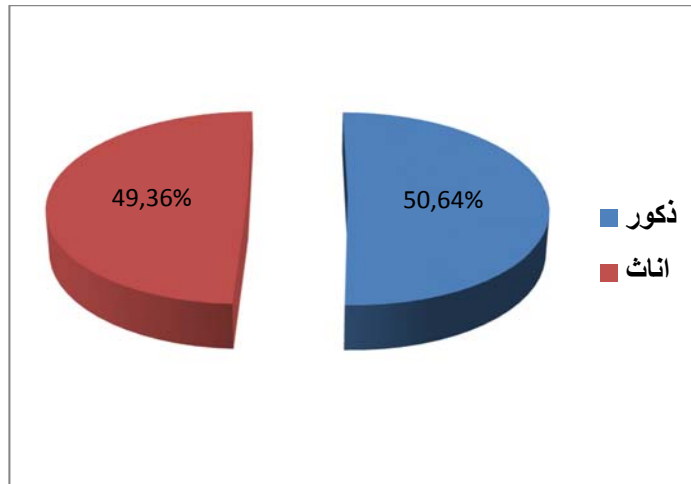
أما بالنسبة للمنطقة المبعثرة فهي تشهد تناقصا مستمرا في عدد سكانها ، ويمكن تفسير هذا بظهور تجمع ثانوي جديد عين الشانية مضخة الذي ظهر في إحصاء 2008 والذي كان في الفترة السابقة ينتمي إلى المنطقة المبعثرة ، كذلك راجع إلى هجرة السكان نحو التجمع الحضري الرئيسي والتجمع الثانوي المهم مسلوقة والسبب الرئيسي لهذه الهجرة هو توفر جميع الظروف الملائمة والتجهيزات الضرورية هناك.

شكل رقم 10 بلدية العوينات : الفئات العمرية



المصدر: التقرير التوجيهي للتعمير العوينات

شكل رقم 11 التركيب النوعي لبلدية العوينات



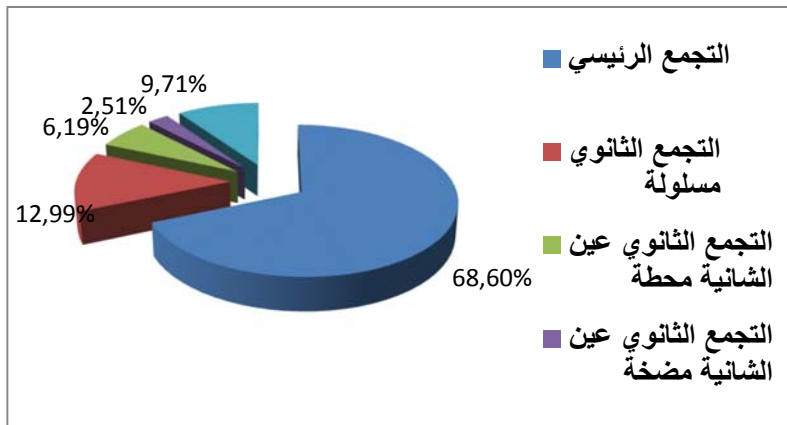
المصدر: الإحصاء العام للسكن والسكان 2017

- التركيب النوعي: من خلال الجدول السابق نلاحظ أنه لا يوجد اختلاف كبير بين نسبة الذكور والإناث في البلدية ككل، حيث تقدر نسبة التنوع في البلدية بـ 97.45%.

2- التوزيع السكاني في البلدية:

إن كيفية توزيع السكان على مستوى البلدية تبين لنا العوامل المتحكمة في هذا التوزيع، هاته العوامل تعطي لنا نظرة تحليلية تساعدنا على معرفة العلاقة التي تربط بين السكان ببيئتهم، ومن ثم العمل على تحقيق التوازن الوظيفي والمجالي للبلدية.

شكل رقم 12 التوزيع السكاني للبلدية-2014-



المصدر: الإحصاء العام للسكن والسكان 2017

يتركز أكثر من نصف سكان البلدية في التجمع الرئيسي وذلك بنسبة 68.60% وهذا بسبب اتساع مساحة البلدية وكذا باعتبار المنطقة فلاحية رعوية فإن من يخدمون الأرض يفضلون السكن بالقرب من أراضيهم الفلاحية، ثم يليه التجمع الثانوي مسلوقة بنسبة 12.99% لاعتباره أهم مركز ثانوي للبلدية كذلك توفره على التجهيزات اللازمة ، يليه المنطقة المبعثرة بنسبة 9.71% ، أما بالنسبة للتجمع الثانوي عين الشانية محطة فإن نسبة تركيز السكان قدرت بـ 6.19% وهي نسبة ضئيلة، وفي الأخير التجمع الثانوي عين الشانية مضخة بنسبة 2.51% لاعتباره تجمع ثانوي حديث النشأة.

3- معدل التحضر: ونقصد بالتجمع الحضري الفضاء الحضري الذي يضم على الأقل خمسة آلاف نسمة (5000 نسمة) وهذا حسب القانون التوجيهي للمدينة 06/06.

جدول رقم 03 معدل التحضر من عدد السكان

التعيين	عدد السكان الإجمالي (نسمة) سنة 2014	عدد السكان الحضريين (نسمة)	النسبة (%)	عدد السكان الريفيين (نسمة)	النسبة (%)
العيونات	24523	20528	89.03	3995	10.97

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية العيونات

من الجدول السابق يتضح أن العيونات بلدية حضرية.

4- الصناعة والحرف التقليدية: فيما يخص هذا القطاع فنسجل على مستوى البلدية 91 حرفي ناشط موزعون ، كما يوضح الجدول الموالي:

جدول رقم 04 قائمة الناشطين في العيونات 2013/12/31.

بلدية	حرفي تقليدي	حرفي لإنتاج المواد	حرفي خدمات	المجموع
العيونات	20	21	50	91

المصدر: دار الصناعات التقليدية والحرف لولاية تبسة

جدول رقم 05 المؤسسات المصغرة والمتوسطة

النسبة %	عدد العمال	عدد المؤسسات	التعيين
0.02	879	115	بلدية العوينات
100	29095	4152	ولاية تبسة

المصدر: مديرية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة لولاية تبسة.

نتائج :

من خلال دراستنا الديموغرافية لبلدية العوينات، توصلنا إلى :

عرفت بلدية العوينات التي تضم - مجال الدراسة - تطورا سكانيا ملحوظا غير مستقر رغم انخفاض معدل النمو في الفترة الأخيرة

التركز السكاني شمل كل من التجمع الرئيسي و التجمعات الثانوية بالإضافة إلى مناطق التشتت

سادسا - التحليل العمراني :

يعتبر التحليل العمراني من العناصر الأساسية في تشخيص الوضع الحالي للتجمعات العمرانية، فهو بمثابة إعطاء صورة حقيقية عن فصول التطور العمراني والنمو لأي تجمع بما يحمله من توضيح للعلاقات القائمة بين مختلف مكونات المجال العمراني، وما تنتجه هذه العلاقات من تركيبات مختلفة و إنتاجات مجاليه متنوعة تعكس شكل التجمع الحالي وترسم مستقبله وذلك من أجل تحقيق ما يلي:

- إعطاء نظرة مستقبلية اعتمادا على الوضع القائم وهذا ما يخلق نوع من الاستمرارية.
- خلق تكامل في مكونات المجال من أجل الوصول إلى خلق مجالات منتجة وليست مبهمة.

- تهيئة المجال بصفة تتلاءم وخصائصه العمرانية وتتناسب مع وظيفته المستقبلية .
- محاولة إيجاد علاقة بين المجال ووظيفته.
- عدم فصل مسائل التجمعات العمرانية عن مسائل الكتلة العمرانية المراد دراستها أي التعمير ضمن التهيئة الإقليمية.

1- الحظيرة السكنية:

تعتبر الدراسة السكنية محورا أساسيا في الدراسات العمرانية كونها تشكل البنية الأساسية للمجال العمراني، وذلك من خلال عدة مؤشرات للتطور الذي يشهده النسيج العمراني بالنسبة للوظيفة السكنية في مختلف التجمعات والمنطقة المبعثرة والمشاكل التي تواجهها هاته الأخيرة وما مدى استجابتها لمتطلبات السكان .

1-1- تطور الحظيرة السكنية لبلدية العيونات بين 1998-2008:

جدول رقم 06 معدل إشغال المسكن

إحصاء 2008					إحصاء 1998					التعيين
معدل إشغال المسكن الصافي	معدل إشغال المسكن الخام	عدد المساكن		عدد السكان (نسمة)	معدل إشغال المسكن الصافي	معدل إشغال المسكن الخام	عدد المساكن		عدد السكان (نسمة)	
		المجموع	المشغولة				المجموع	المشغولة		
6.04	4.90	3587	4419	21682	6.89	5.63	2811	3441	19385	

المصدر: المصالح التقنية لبلدية العيونات 2017

1-2- توزيع المساكن في مختلف التجمعات العمرانية والمنطقة المبعثرة :

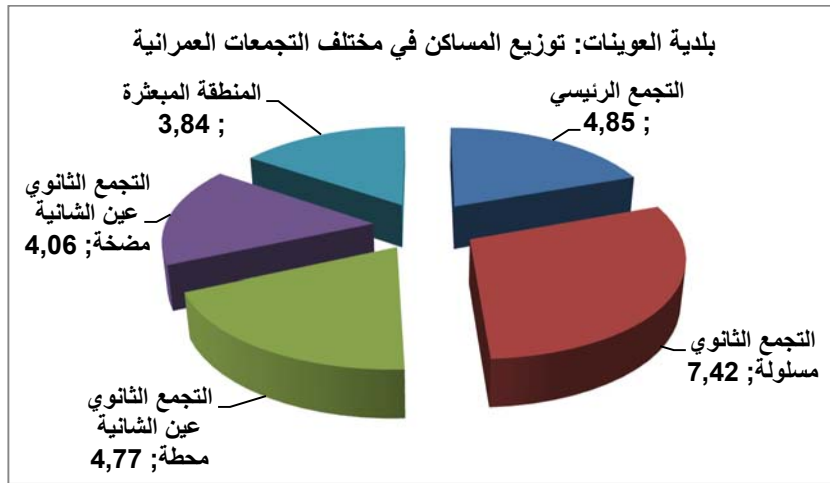
جدول رقم 07 توزيع المساكن في مختلف التجمعات العمرانية

م.إ.م	النسبة (%)	عدد المساكن				عدد البناءات	عدد السكان	التجمعات
		المجموع	مهني	شاغرة	المشغولة			
4.85	69.29	3062	13	616	2433	2231	14870	التجمع الرئيسي
7.42	8.26	365	0	9	356	399	2709	التجمع الثانوي

مسئولة								
4.77	6.43	284	0	58	226	311	1355	التجمع الثانوي عين الشانية محطة
4.06	2.85	126	0	32	94	124	512	التجمع الثانوي عين الشانية مضخة
3.84	13.17	582	0	104	478	582	2236	المنطقة المبعثرة
4.90	100	4419	13	819	3587	3647	21682	مجموع البلدية

المصدر: المصالح التقنية لبلدية العيونات 2017

شكل رقم 13 توزيع المساكن في مختلف التجمعات العمرانية لبلدية العيونات



المصدر: عن الباحثين، التقرير التوجيهي للتعمير

من خلال الجدول والشكل المرافق له نلاحظ أن النسبة الأكبر من المساكن تتواجد في التجمع الرئيسي بنسبة تقدر بـ 69.29% من مجموع مساكن البلدية بمعدل إشغال مسكن صافي يقدر بـ 6.11 فرد/مسكن والخام بـ 4.85 فرد/مسكن وهو معدل جيد لكونه يقارب المعدل المفترض العمل به 5 فرد/مسكن، لتأتي بعده المنطقة المبعثرة بنسبة 13.17% وبمعدل إشغال مسكن صافي يقدر بـ 4.67% .

أما بالنسبة للتجمع الثانوي مسؤولة فمعدل إشغال المسكن الصافي مرتفع يصل إلى 7.60% يفوق المعدل الوطني في حين عين الشانية محطة ومضخة فنتباين نسبة توزيع المساكن فيهما لكون عين الشانية مضخة تجمع حديث النشأة ومعدل إشغال المسكن الصافي فيقدر بـ 5.99 فرد/للمسكن والمعدل الخام

يقدر بـ 4.77 فرد/مسكن في عين الشانية محطة، ومعدل إشغال المسكن الصافي 5.44 و المعدل الخام بـ 4.06 وبمقارنة هاته المعدلات بالمعدل المفترض العمل به فهي معدلات جيدة ومقبولة.

1-2-1- السكن الهش :

و هي السكنات التي لا تتوفر على أدنى شروط الوظيفة السكنية وهي الحماية، وتتطلب هاته الأخيرة عملية الهدم، وتتوزع كما يلي :

- التجمع الحضري الرئيسي: 270 مسكن منتشرة في عدة أحياء:

جدول رقم 08 توزيع المساكن في مختلف التجمعات العمرانية

عدد المساكن الهشة	اسم الحي	عدد المساكن الهشة	اسم الحي
8	حي الرحاحلية (طريق مسلوقة)	21	حي بلعالي عبد الحميد
17	حي 20 أوت 1955	17	حي البياضة رقم 1
27	حي طريق واد ملاق	15	حي البياضة رقم 3
16	حي 105 مسكن	13	حي الشهيد قنز الحفناوي
57	حي المحطة	5	حي الحمروني
64	حي بياضي يحيى	10	حي الزهور

المصدر: المصالح التقنية لبلدية العوينات

* التجمع الثانوي مسلوقة: 328 مسكن.

* التجمع الثانوي عين الشانية محطة : 110 مسكن

* التجمع الثانوي عين الشانية مضخة : 85 مسكن

وتجدر الإشارة إلى انه تم توزيع 120 مسكن لتعويض هاته السكنات في التجمع الرئيسي، وتخصيص غلاف مالي لترميم 150 مسكن في التجمع الرئيسي.

وبالتالي ستأخذ بعين الاعتبار بقية السكنات الهشة في تقدير الاحتياجات الخاصة بالسكن .

1-2-2- التنظيم المجالي: مجال الدراسة مهيكّل بطرق ولائية وبلدية تضمن له الاتصالية داخل إقليم

البلدية ومع مختلف البلديات والمتمثلة في:

• الطرق الوطنية تتمثل في :

✓ الطريق الوطني رقم 16 الذي يربط بين مدينة الوادي بمدينة عنابة ويمر بتبسة، العوينات وسوق هراس.

✓ الطريق الوطني رقم 88 الذي يربط مدينة خنشلة بالونزة ويمر بمسكيانة والعوينات.

يقدر طولها بالإجمال 47 كلم وكلها معبدة.

• الطرق الولائية تتمثل في :

✓ الطريق الولائي رقم 04 الذي يربط بين الطريق الوطني رقم 16 والتجمع الثانوي مسلولة بطول إجمالي يقدر بـ 4.5 كلم وكلها معبدة .

• الطرق البلدية :

توجد شبكة من الطرق البلدية التي تربط بين مختلف التجمعات وبين المنطقة المبعثرة بطول يقدر بـ 43.50 كلم منها 20.5 كلم معبدة و 23 كلم غير معبدة (حسب القسم الفرعي للأشغال العمومية لبلدية العوينات 2017) وهي :

✓ الطريق البلدي الرابط بين الطريق الوطني رقم 88 - التجمع الثانوي عين الشانية مضخة ومشتتة القنطاس .

✓ الطريق البلدي الرابط بين الطريق البلدي 04 - مشتتة دبيبية .

✓ الطريق البلدي الرابط بين الطريق الوطني رقم 88 ومشتتة مهريّة .

✓ الطريق البلدي الرابط بين الطريق الوطني رقم 16 ومشتتة الكواوشة .

✓ الطريق البلدي الرابط بين الطريق الوطني رقم 88 ومشتتة العرقوب الأصفر .

• خط السكة الحديدية : تتمثل في طريقتين رئيسيين :

✓ خط السكة الحديدية (شمال - جنوب) ، وهو الخط الوحيد الذي يربط ولاية تبسة بباقي الولايات يقدر طولها بـ 30 كلم .

✓ خط السكة الحديدية الذي يتفرع منه ثلاث مسارات :

أ - خط يربط بين عين الشانية ومنجم الحديد بوخضرة باتجاه مصنع الحجار - عنابة.

ب - خط يربط بين عين الشانية ومنجم الحديد الوزنة باتجاه مصنع الحجار عنابة بطول 13 كلم (4 كلم بإقليم العوينات) .

ج - خط يربط منجم الفوسفاط (جبل العنق) بلدية بئر العاتر باتجاه عنابة .

في حين تقدر كمية المعادن التي يتم نقلها ب :

شبكة الغاز الطبيعي: تلعب شبكة الغاز الطبيعي دورا حيويا في استقرار السكان في تجمعاتهم العمرانية، وتقدر نسبة الربط في بلدية العوينات ب. 94% ويقدر عدد المساكن الممونة بـ 2232 مسكن، أما بقية السكان يستعملون غاز البوتان (قارورات الغاز) التي تقوم بتوزيعها شاحنات خاصة.

جدول رقم 09 نسبة الإشتراك في خدمة الغاز

التعيين	عدد المشتركين في خدمة الغاز	نسبة الإشتراك في خدمة الغاز
الغاز	2232	94%

المصدر: مديرية الطاقة و المناجم لولاية تبسة 2017

• شبكة الكهرباء:

تمثل شبكة الكهرباء أحد أهم العوامل المساعدة على التنمية وتنشيط الحركة الاقتصادية داخل التجمعات العمرانية، وبلدية العوينات تعتبر مفترق طرق مهم لمجموعة الخطوط الكهربائية التي تمون منطقة الشرق كاملة وجزء من إقليم دولة تونس، بلدية العوينات تحتوي على مركز ربط تابع لسونلغاز الذي يمون من طرف :

- ✓ خط كهربائي عالي التوتر (KW 220) الآتي من الخروب (ولاية قسنطينة) .
- ✓ خط كهربائي عالي التوتر (KW 220) الآتي من عين البيضاء (ولاية أم البواقي).

هذا المركز يمون كل من :

- تبسة بخط كهربائي عالي التوتر KW 90

- الوزنة بخط كهربائي عالي التوتر KW 90 (منجم)

- مسلولة بخط كهربائي متوسط التوتر KW 30
- مرسط و بوخضرة بخط كهربائي متوسط التوتر KW 30
- عين الشانية - الونزة بخط كهربائي متوسط التوتر KW 30
- واد الكبريت (سوق أهراس) بخط كهربائي عالي التوتر KW 90
- مسكيانة (أم البواقي) بخط كهربائي متوسط التوتر KW 30
- سوق أهراس بخط كهربائي متوسط التوتر KW 30
- تجروين (تونس) بخطين كهربائيين عاليا التوتر (90 - KW 220)

وبالرغم من وجود هذا المركز إلا أن معدل التغطية يبقى منخفض قليلا خاصة في المناطق الريفية.

ويقدر معدل التغطية في بلدية العوينات بـ 50%، ما سمح بتزويد 4552 مسكن .

جدول رقم 10 نسبة الإشتراك في خدمة الكهرباء

التعيين	عدد المشتركين في خدمة الكهرباء	نسبة الإشتراك في خدمة الكهرباء
الكهرباء	4552	50%

المصدر: مديرية الطاقة و المناجم لولاية تبسة 2017

سابعا - الدراسة الجيوتقنية:

تعتبر الدراسة الجيوتقنية من أهم الأمور التي تكشف لنا عن الإمكانيات الأولية في تحديد الأراضي الصالحة والغير صالحة للبناء، حيث تبين الميزة الرئيسية للتربة وكيفية التعامل معها في عمليات التعمير، أي كيف تكون الأساسات التي تبنى عليها المباني، كما تبين لنا المناطق الشديدة الانحدار والتي يمكن أن تكون عائقا أمام النمو العمراني أو يكون التعمير بها مكلفا جدا من الناحية المالية ، وعليه :

1- التجمع الرئيسي العوينات:

ومن خلال الخرجات الميدانية وكذلك دراسات سابقة قسمنا مجال الدراسة كما يلي حسب قابلية التعمير:

1-1- أراضي قابلة للتعمير: تقع شمال غرب وجنوب (التجمع الرئيسي الذي يضم مجال الدراسة)، تتميز بنسبة انحدار من ضعيفة إلى متوسطة وبعض المجاري المائية ذات عمق متغير، أما التكوينات والخصائص الجيوتقنية فهي عبارة عن تربة نباتية في السطح ، ثم نجد طين ليموني وفي بعض الأحيان رملي وجبسي، كما نجد المارن الجبسي والمارن الشيستس في الأسفل، وتصدر الإشارة إلى أن الأرضية ذات طبيعة عدوانية ، وعليه يلزم استعمال إسمنت مضاد للملوحة ، أما الأساسات فهي تكون حسب نتائج المخبر .

2-1- أراضي قابلة للتعمير بشروط: نجده وسط مجال الدراسة (التجمع الرئيسي)، حيث تتميز أراضيها بالانبساط وهي على شكل تقعر، أما من الناحية الجيوتقنية فتكويناته عبارة عن طمي قديم وتكوينات تعود للزمن الرابع. ما يجعل تكاليف التهيئة بها مكلفة من الناحية المادية.

3-1- أراضي غير قابلة للتعمير: حيث نجد صنفين:

1-3-1- الصنف الأول: والمتمثلة في الكدية المتواجدة وسط التجمع الرئيسي حيث الخزان المائي، ذات نسبة انحدار كبيرة و طبيعة صخرية.

1-3-2- الصنف الثاني: والمتمثل في الوديان والمجاري المائية التي تتطلب مجال أمني متغير وهذا حسب الأهمية. تكويناتها الجيوتقنية عبارة عن طمي حديث. ليمون و رمل، ذات صلابة جد ضعيفة، كما أنها معرضة لخطر الفيضانات، وعليه ارتأينا إبراز هاته الأراضي على أنها غير قابلة للتعمير .

4-1- نمط البناء : وينقسم إلى ثلاثة أقسام :

1-4-1- السكن الفردي: وينقسم إلى قسمين:

أ- السكن الفردي الفوضوي: ويتواجد بنسبة كبيرة في التجمع الحضري الرئيسي، بحيث قد يتوافق مع المعايير التقنية للبناء وفي بعض الحالات لا يتوافق معها.

ب- السكن الفردي الموجه: ويتمثل في:

✓ التحاصيل و التعاونيات العقارية و هي كثيرة .

ج- السكن التطوري.

د- السكن التساهمي.

1-4-2- السكن الجماعي : وهي منتشرة على مستوى التجمع الرئيسي الذي يضم مجال الدراسة .

يجب مراعاة ارتفاع الأودية و الشعاب التي تخترق و تحاذي مجال الدراسة
و أخذ جميع الاحتياطات اللازمة للبناء

قبل الشروع في تنفيذ أي مشروع يراد إنجازه لابد من القيام بدراسة
جيو تكتنية مفصلة لموضعه.

ثامنا - نتائج:

- ✓ بلدية العوينات بلدية فلاحية رعوية بالدرجة الأولى.
- ✓ تنوع في العوائق الطبيعية والاصطناعية التي تحد من عملية التعمير.
- ✓ اختلاف الحالة البيئية بين الحسنة في التجمع الحضري الرئيسي والمتدنية في التجمعات الثانوية وبعض مشاتي المنطقة المبعثرة.
- ✓ وجود هياكل قاعدية أهمها الطرق الولائية رقم 16 و 88 وخط السكة الحديدية الرابط بين تبسة و عنابة ، وبين واد الكبريت وعين الشانية محطة مع إمكانية تطوير الطرق البلدية بخلق اتصالية جيدة بين مختلف التجمعات العمرانية للبلدية التي تضم مجال الدراسة.
- ✓ بلدية العوينات تعاني فقرا في الموارد المائية وهذا ما أثر سلبا على النشاط الفلاحي داخل البلدية.
- ✓ نسلج بالبلدية مادة أولية وهي أشجار الزيتون التي تعرف وفرة في البلدية، وهذا ما يجب استغلاله مستقبلا في إطار خلق صناعة تحويلية للمادة الأولية (الزيتون).

- ✓ وجود بعض الأنشطة الصناعية مثل محجرة لإنتاج الرمل ومصانع الطوب إلا أن البلدية تحتوي على مادة أولية هامة تتمثل في نوع من التراب يستعمل في صناعة الحديد.
- ✓ عرف مجال الدراسة تطورا سكانيا ملحوظا غير مستقر رغم انخفاض معدل النمو في الفترة الأخيرة.
- ✓ يعرف مجال الدراسة تركيز سكاني في التجمع الرئيسي والتجمعات الثانوية بالإضافة إلى مناطق التشتت .
- ✓ معظم التوسعات في التجمع الحضري الرئيسي جاءت بطريقة مخططة كالتحصيلات والسكنات الجماعية والنصف جماعية.
- ✓ - معظم المساكن في حالة متوسطة إلى جيدة كونها حديثة النشأة باستثناء بعض السكنات الهشة.
- ✓ - معدل إشغال المسكن في التجمع الحضري الرئيسي العوينات مرتفع نتيجة تأخر إنجاز البرامج السكنية الخاصة به.

خلاصة :

من خلال الدراسة السابقة توصلنا إلى أن بلدية العوينات بلدية لها مقومات صناعية تتجلى في وجود المطاحن الكبرى ومؤسسة لمواد التنظيف (SNIC)، وديوان الحبوب والبقول الجافة (OAIC) بالإضافة إلى خط السكة الحديدية الرابط بين الونزة و بوخضرة بولاية عنابة مرورا ببلدية العوينات مما يجعلها نقطة ربط اقتصادية وصناعية هامة وكذلك تعتبر بلدية فلاحية ريفية ذات طابع رعوي، حيث أن البلدية تعاني من ضعف التنمية ولهذا من أجل بعث تنمية حقيقية للبلدية يجب استغلال مؤهلات البلدية استغلالا عقلانيا وتطوير القطاع الفلاحي والصناعي بها دون غض النظر عن توجهات المخططات الفوقية التي أعطت المحاور الكبرى للتهيئة على مستوى البلدية.

الفصل الرابع

دراسة خطية لمخطط شغل الأراضي رقم 03 بلدية العوينات

مقدمة :

يتضمن هذا الفصل تحليل مختلف العناصر المجالية و الفيزيائية المشكلة لمركز مدينة العوينات (مجال الدراسة) كأهمية موقعه و طبوغرافية سطحه و كيفية توزيع استخدام أراضييه ، بالإضافة إلى معرفة إمكانياته و عوائقه الطبيعية و ذلك من أجل تحديد الإيجابيات و السلبيات التي يمكن أن تتحكم في استعمال المجال و التي تسمح بتطوير و ترقية النسيج العمراني و تحسين صورة الإطار المبني ، و يأتي هذا لأهمية هذه العناصر المجالية و الفيزيائية فهي تشكل القاعدة و الإطار الأساسي الذي بدون معرفة معطياته لا يمكننا أن نقدم أي مخطط تهيئة قابل للتجسيد.

كما يوجد الكثير من التجمعات السكنية وأغلبها لا يملك سندات رسمية ، وبعضها يملك سندات ولكنها قد تكون باطلة في نظر القانون أو أنها ناقصة غير مدعومة برخصة البناء ، ناهيك عن وجود بنايات غير مكتملة سواء من حيث الواجهة الخارجية (الجمالية) أو الداخلية ، فضلا عن الانتشار الكبير للعقار الفوضوي الذي أدى إلى وجود تجمعات غير مهيأة وغير منظمة ولا تتوفر على مختلف الشبكات (التطهير، الماء، الكهرباء) بحيث أصبحت الدولة عاجزة عن مراقبة حركة هذه العقارات .

أولا - التعريف بعينة الدراسة :

1- أهمية موقع مجال الدراسة :

مخطط شغل الأراضي رقم 03 هو مخطط إعادة الهيكلة و التنظيم حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لدائرة العوينات، يحتل مجال الدراسة موقعا وسطا داخل مجموع النسيج العمراني للمدينة ككل ، يحده :

✓ من الشمال : واد ملاق

✓ من الجنوب : مخطط شغل الأراضي رقم 01 و مخطط شغل الأراضي رقم 02 .

✓ من الشرق : مخطط شغل الأراضي رقم B 10

✓ من الغرب : مخطط شغل الأراضي رقم B 07

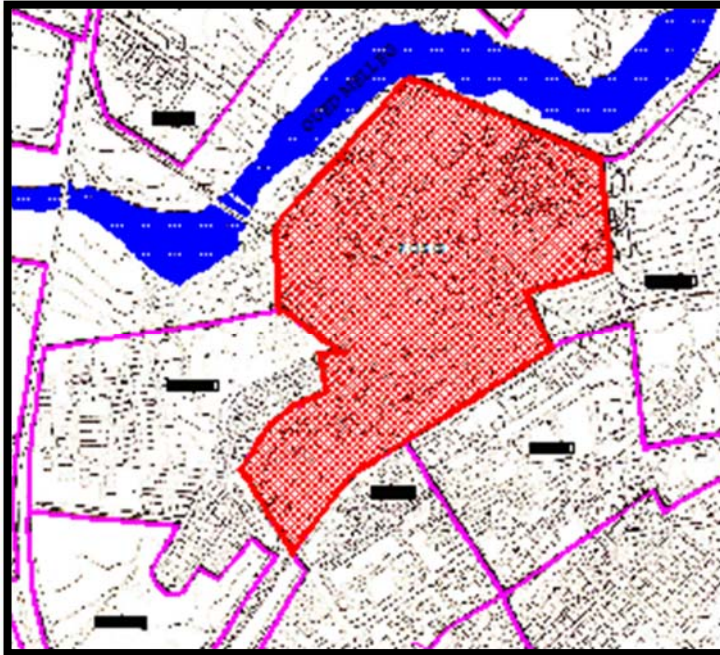
يتربع على مساحة 28.50 هكتار . - مخطط رقم 01 - مخطط رقم 02-

و هو يتشكل من مجموعة أحياء يشكل حي المحطة من بينها نواة المدينة، و يعد هذا الموقع

إستراتيجيا بحيث يميزه المستوى النوعي بصفته مركز المدينة و القلب النابض لها كما أنه

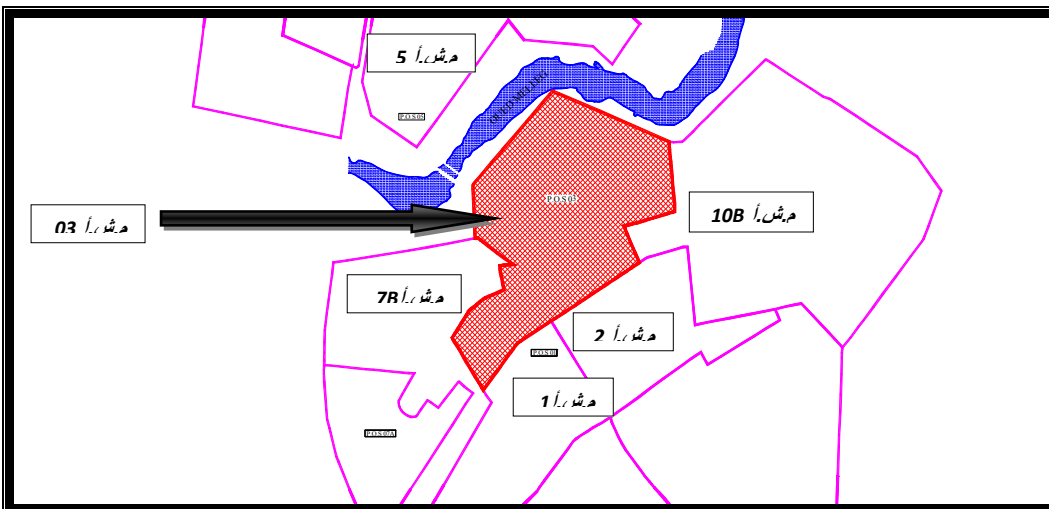
يشكل نقطة تلاقي لكثير من المحاور الرئيسية ، كما يشكل مجالا لتردد سكان المدينة و سكان المناطق المجاورة ، غير أن وضعية الإطار المبني و حالته لم تعد تعكس أهمية هذا الموقع فهو غير مستغل كما يجب ،ثم أن صورته لا تستجيب لنوعية هذا الموقع و هذا يشكل جزءا مهما من الإشكالية التي يطرحها مجال الدراسة .

مخطط رقم 01 الموقع الجغرافي لمجال الدراسة (م.ش.أ رقم 03)



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير العوينات 2017

مخطط رقم 02 حدود مجال الدراسة (م.ش.أ رقم 03)



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير العوينات 2017

2- مجال الدراسة داخل الهيكل العامة للمدينة :

لا تتمثل أهمية مجال الدراسة في كونه يشكل مركز المدينة فقط بل تتعداه الى كونه يشكل نقطة

ربط تلتقي عندها عدة محاور رئيسية مهيكلة هي :

✓ شارع قنز الحفناوي (طريق الونزة) .

✓ الطريق الولائي (تبسة)

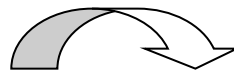
✓ الطريق الولائي (سوق اهراس)

✓ طريق مسكيانة

و تتميز هذه المحاور بأنها تشكل الهيكل العامة للمدينة و هي تلتقي جميعها داخل مجال الدراسة الأمر الذي زاد من أهميته و هي بذلك تجعله على ارتباط مباشر و سهل بباقي أحياء المدينة. - مخطط رقم 03-

و من جهة أخرى فإن تعدد هذه المحاور جعل من مركز المدينة يستفيد من عدة مداخل تجعله يشكل الواجهة الحضرية للمدينة و كذا مجال للتوسع العمراني الجديد .

صورة رقم 06 الطريق الوطني رقم 16



الطريق الوطني أعطى
استراتيجية الموقع
للبلدية

المصدر: عن الباحثين ، ماي 2017

مخطط رقم 03 موقع مجال الدراسة داخل الهيكل العامة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير العوينات 2017

3- الدراسة الجغرافية و الفيزيائية :

3-1- طبوغرافية السطح: قسمنا طبوغرافيا السطح إلى أربعة أقسام حسب درجة الإنحدار :

3-1-1- انحدار ضعيف : أقل من 3 % و الذي لا يسهل عملية الجريان ،، فمن الضروري إنشاء منحدر اصطناعي كافي لتصريف مياه الأمطار والصرف الصحي من الأمطار ، مما يجعل المنطقة معرضة للفيضانات ، و التي تستلزم أخذها بعين الاعتبار أثناء أشغال التهيئة من أجل

شبكة صرف صحي قوية .

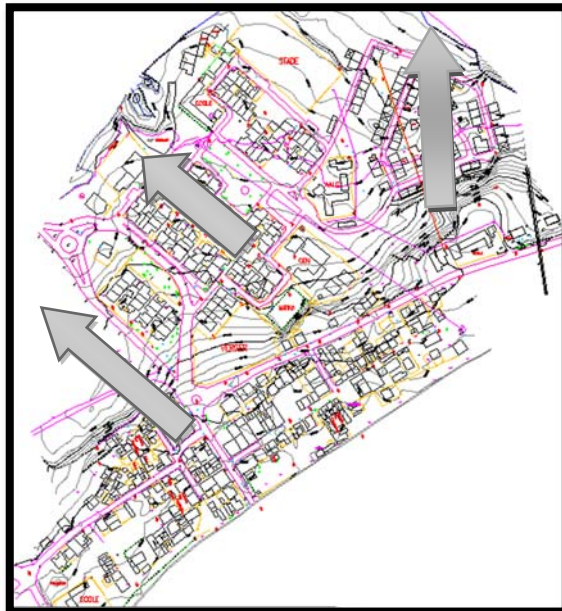
3-1-2- انحدار بين 3 % و 5 %: و التي تشمل أغلبية المجال، و هي أراض ذات انحدارات ضعيفة، غير مكلفة بالنسبة للبناء و البنى التحتية، غير أنها مكلفة أثناء مد مختلف الشبكات خاصة الصرف الصحي و صرف مياه الأمطار، إذ يلزم خلق الانحدارات الاصطناعية أو الحفر على عمق .

3-1-3- انحدار بين 5 % و 8 % : في هذه الحالة يتم البناء على طبقات ، وتكون بشروط البناء المواتية .

3-1-4- انحدار أكبر من 8 % : يتمركز في قلب مجال الدراسة، و الذي يستلزم بناءات بشروط.

- تجنب أعمال الحفر الواسعة التي تتطلب الجدران الاستنادية.
- تركيب مقاعد للانشاءات عمودية على اتجاه أشد في المنحدر .
- تجنب الطرق الرئيسة على أكثر من 8 % المنحدرات.

مخطط رقم 04 خريطة اتجاه الأنحدار



المصدر: الخريطة الطبوغرافية العوينات ، عن urbabatna 2017

طبوغرافيا مجال الدراسة تعد عاملا إيجابيا في استخدام المجال بشكل عقلاني و بدون تبذير للمساحات ، كما أنها تسمح بمد مختلف الشبكات (صرف صحي ، المياه الصالحة للشرب) و بتحقيق هيكلية جديدة.

3-2- العوائق :

من السلبيات التي تحسب ضد مجال الدراسة أنه يجمع بين مختلف العوائق سواء الطبيعية منها أو المستحدثة و التي تتمثل في: - **مخطط رقم 05-**

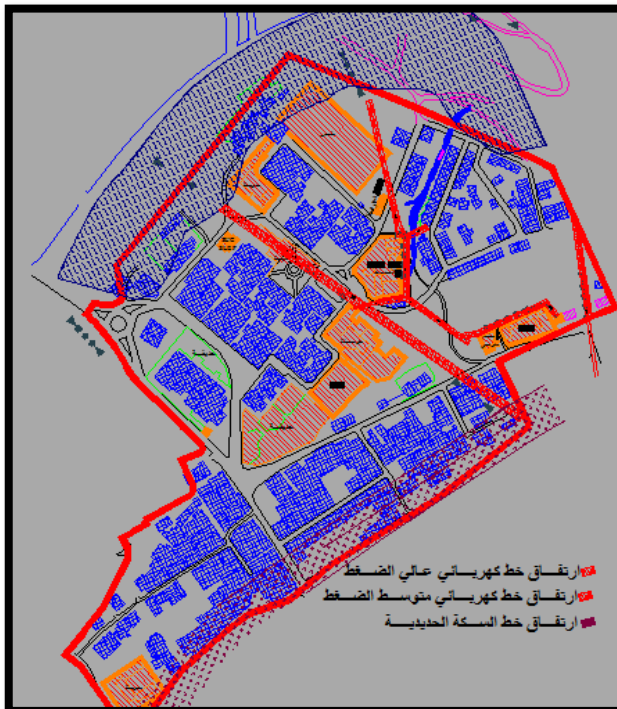
3-2-1- العوائق الطبيعية :

أ- **الفيضانات:** وجود واد ملاق الذي تكون به نسبة التدفق جد كبيرة (مصب لوديان و شعاب أخرى) أثناء الأمطار الغزيرة مما يجعل مجال الدراسة معرضا للفيضانات لذا يجب تدعيم حدود هذا الوادي مع الإلتزام بمسافة الأمان .

3-2-2- العوائق الاصطناعية:

أ- خط السكة الحديدية ، الخطوط الكهربائية متوسطة التوتر ، خطوط كهربائية عالية التوتر خط السكة الحديدية، قناة الغاز ، و التي لها مسافة الأمان من على الجانبين والتي سبق ذكرها في **الفصل الثالث** . و لذلك فهو لا يستفيد من جميع مساحاته ، هذا العامل لا يسمح برفع المستوى النوعي للنسيج العمراني و لا بتحقيق هيكله منسجمة و أداء وظيفي ناجح ، كما لا يسمح برفع درجة استغلال المجال. - **الصور من رقم 07 إلى رقم 12 -**

مخطط رقم 05 العوائق الطبيعية و الاصطناعية على مستوى مجال الدراسة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير العوينات 2017

صورة رقم 07 ارتفاع الخط الكهربائي متوسط التوتر



خط كهربائي متوسط الضغط يمر عبر مجال الدراسة من الجهة الغربية و الذي يلزمه مسافة أمان من الجانبين 3 أمتار ، و قد شيدت العديد من البنايات بالبنادون احترام المسافة السابقة الذكر .



المصدر: عن الباحثين ، ماي 2017

صورة رقم 08 ارتفاع الشعبة



المصدر: عن الباحثين ، ماي 2017

الشعبة و التي يلزمها مسافة أمان 50 متر على الجانبين ابتداء من المركز و الى الجانبين .



صورة رقم 09 ارتفاع واد ملاق

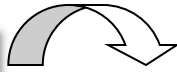


ارتفاع واد ملاق و الذي يلزمه مسافة أمان 100 مترا من الجانبين ابتداء من المركز، لكن العديد من السكنات و كذا مدرسة ابتدائية واقعة ضمن مجاله



المصدر: عن الباحثين ، أفريل 2017

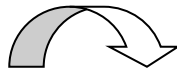
صورة رقم 10 ارتفاع خط السكة الحديدية



ارتفاع خط السكة الحديدية و الذي يلزمه مسافة أمان 25 مترا من الجانبين ابتداء من المركز، حيث تم تشييد العديد من البنايات على مستوى مركز النواة دون احترام مسافة الأمان.

المصدر: عن الباحثين ، ماي 2017

صورة رقم 11 ارتفاع خط كهربائي عالي الضغط



خط كهربائي عالي الضغط يمر عبر مجال الدراسة و الذي يلزمه مسافة أمان من الجانبين 5 أمتار .

المصدر: عن الباحثين ،أفريل 2017

صورة رقم 12 ارتفاع خط كهربائي عالي الضغط

خط كهربائي عالي الضغط يمر عبر مجال الدراسة و الذي يلزمه مسافة أمان من الجانبين 5 أمتار .



المصدر: عن الباحثين ، ماي 2017

4- الدراسة السكانية :

سنقوم بتحليل الجانب المتعلق بالسكان و ذلك من حيث حركة نموهم و تزايدهم و بنيتهم و طبيعتهم الاجتماعية و مستواهم الحضري و مجالات عملهم و طبيعة علاقاتهم بالإطار المبني و بنمط المساكن التي يشغلونها و ذلك من أجل معرفة المعطيات الاجتماعية التي تحكم المجال الحضري و توجه عملية التحول التي يشهدها حاليا.

و بما أن مجال الدراسة يشكل مركز المدينة فإن ذلك يجعل من سكانه ليسوا سوى جزءا قليلا من حجم السكان المستعملين له و المترددين عليه أي أنه مجال يهتم جميع سكان مدينة العوينات و حتى السكان المجاورين لها الذين يمسه نفوذ المدينة الأمر الذي يجعل المركز مطالبا بتلبية حاجيات فئات و أنماط كثيرة و متنوعة من السكان ، كما أنه مطالب بترجمة خصائص و مميزات سكان المنطقة ككل.

4-1- السكان :

4-1-1- بنية السكان :

بلغ حجم السكان داخل مجال الدراسة حسب الدليل الإحصائي لولاية تبسة لسنة 2010 ، 2880 نسمة ، بمعدل نمو 2.27 % . و يختلف حجم هؤلاء السكان بين الأحياء المشكلة للمجال .

حيث قدر بمعدل 4,8 فرد في الأسرة و هو معدل أقل من المعدل المسجل على مستوى المدينة و المقدر بـ 5,9 ، هذا المعدل يترجم خصوصية سكان المركز المتمثلة أساسا في تراجع معدلات الخصوبة بالإضافة الى أهمية درجة التمدين التي أصبحت تحكم هذه الأسر وفقا للتحولات الجديدة التي بدأت تمس المجتمع في الفترة الأخيرة.

و بناء على الإحصاء الذي قمنا به و باعتماد إسقاط نتائج إحصاء 2010 (جدول رقم 11) توصلنا الى النتائج المسجلة في الجدول أسفله و التي تبين بأن سكان مجال الدراسة شأنهم شأن المجتمع الجزائري تحكمهم نفس الظرف و تطبعهم نفس الخصائص فهم عبارة عن مجتمع فتي يستفيد من طاقة بشرية كبيرة تحتاج الى استخدام ، و من جهة أخرى فهم مجتمع متوازن من حيث النوع (إناث - ذكور) و هو ما يعبر عن حالة الاستقرار التي يتمتع بها.

جدول رقم 11 إحصاء السكان حسب أعمارهم و جنسهم (2010)

المجموع	الجنس		
	ذكور	إناث	
271	134	137	4-0 سنة
245	138	107	9-5 سنة
251	138	113	14-10 سنة
282	134	148	19-15 سنة
303	154	149	24-20 سنة
317	149	168	29-25 سنة
262	134	128	34-30 سنة
221	111	110	39-35 سنة
187	85	102	44-40 سنة
118	57	61	49-45 سنة
104	54	50	54-50 سنة
90	51	39	59-55 سنة
59	31	28	64-60 سنة
53	28	25	69-65 سنة
46	23	23	74-70 سنة
37	16	22	79-75 سنة
24	16	9	84- 80 سنة
10	5	4	85 سنة فما فوق
2880	1457	1423	المجموع

المصدر : المخطط التوجيهي، للتهيئة و التعمير العوينات 2017

4-1-2- الكثافة السكانية :

يعتبر القطاع (مجال الدراسة) منطقة لإعادة الهيكلة و التوسع على المدى المتوسط حسب توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لذلك فهو ذو كثافة سكانية متوسطة قدرت

بـ101.05 نسمة في الهكتار . - جدول رقم 12-

جدول رقم 12 الكثافة السكانية في الهكتار (1998- 2010)

الكثافة السكانية نسمة /هكتار	السكان 2010	الكثافة السكانية نسمة /هكتار	السكان 1998	المساحة بالهكتار	مجال الدراسة
101.05	2880	77.19	2200	28.5	

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير العوينات 2017

من خلال الجدول نلاحظ أن نسبة الكثافة السكانية لسنة 1998 منخفضة نوعا ما ، و يعود هذا الضعف إلى وجود نسبة كبيرة من الأراضي الفارغة غير المعمرة ، حيث سجلت ارتفاعا ملحوظا في سنة 2010 قدرت بـ 101.05 نسمة / الهكتار .

4-1-3- الفئات العمرية و التركيب النوعي :

يكشف التركيب العمري عن كثير من الظواهر الديموغرافية ، حيث يساعد على فهم قدرة السكان و نشاطهم الاقتصادي، حيث يكمن الهدف منها في الكشف عن طبيعة المجتمع من ناحية النوع و العمر و القوى المنتجة و تقدير مختلف الاحتياجات . - جدول رقم 13-

جدول رقم 13 الفئات العمرية حسب الجنس 2017

النسبة المئوية	المجموع	الجنس		الفئات العمرية
		مؤنث	مذكر	
11 %	320	159	162	0-5 سنوات
10 %	296	131	166	6-11 سنة
07 %	207	97	110	12-15 سنة
06 %	169	89	80	16-18 سنة
58 %	1658	837	821	19-59 سنة
08 %	228	910	118	60 سنة فما فوق
100 %	2880	1423	1457	المجموع

المصدر : الاحصاء العام للسكان 2010 عن بلدية العوينات 2017

✓ -05 سنة: 11% من السكان أي 320 طفل رضع في جميع أنحاء الموقع .

✓ 16-18 سنة : تشكل نسبة 23% من الموقع منهم عدد الأطفال في سن المدرسة 673 طفل

✓ 19- 59 سنة : تمثل هذه الفئة 58% من سكان الموقع أي 1658 عدد الذين هم في سن العمل (821 رجلا).

✓ أما عدد السكان الذين تتراوح أعمارهم إلى 60 سنة فما فوق : عددهم 228 شخص على أي بنسبة 08% سكان الموقع .

إن الهدف من تقسيم هذه الفئات هو معرفة كمون العمل الذي تتوفر عليه المنطقة و بالتالي تقدير احتياجاته المستقبلية و ايجاد طرق لتلبيتها و التخطيط له .

السكان في سن المدرسة و سن العمل هم السكان الرئيسيون ، مما يتطلب معاملة خاصة في تنفيذ المعدات الاجتماعية والتعليمية لأنهم البنية التحتية لتقديم متغير أكثر للحصول على وظيفة.

4-2- علاقة السكان بالسكن :

يعتبر جزء كبير من سكان مجال الدراسة من السكان " الأهالي و الأصليين" في مدينة العوينات و قد سكنوا نواة المركز مباشرة بعد الاستقلال و خروج الفرنسيين ، هذا بخلاف سكان حي فلاج الليل الذين يسكنون مباني هي من إنجازهم هم ، و رغم أن مدينة العوينات حديثة النشأة فإن سكانها ذو طبيعة حضرية و أن علاقتهم بالمجال الحضري تبدو و كأنها قديمة على الرغم من وجود بقايا لعلاقتهم بالوسط الريفي من خلال وجود علاقات اجتماعية متبادلة . و لعل أهم ما يميز مدينة العوينات أنها تضم خليط من التقاليد و العادات و الأعراف و هو ما ساهم في وجود علاقات تداخل و تنوع داخل بنية السكان و هي صفة من أهم صفات الوسط الحضري.

يبلغ عدد السكان داخل مجال الدراسة 2880 نسمة ، يشغلون مجموعة من المساكن بمعدل 6,8 فرد/ المسكن و يبدو هذا المعدل مرتفعا غير أنه أضعف مما هو مسجل على مستوى المدينة ككل 7,0 فرد / المسكن ، و يختلف هذا المعدل بين الأحياء إذ أنه يبلغ في مركز المدينة 6,8 ف/ م في حين يبلغ الثاني 6,9 ف / م .

و يفسر هذا الارتفاع بوجود مساكن شاغرة يبلغ مجموعها 388 بالإضافة الى وجود مساكن حولت

لاستعمالات مهنية.

و من جهة أخرى يقطن هؤلاء السكان في 3015 غرفة أي بمعدل 1,96 فرد/الغرفة و هو معدل مقبول يعبر عن كبر حجم المساكن (3,5 غرفة في المسكن) ، و هذا تبعا للإحصاء العام للسكان لسنة 2010 لبلدية العوينات .

حيث أن تطور نمو السكان هو الذي يتحكم بطريقة مباشرة في النمو العمراني ، حيث قدر عدد المنشآت 263 إنشاء أي بنسبة هو 5.28% . - جدول رقم 14 -

جدول رقم 14 كثافة البناء لسنة 2014

كثافة البناء في الهكتار (ha)		معدل الإنشاء	البناء		المساحة
2010	1998	2010-1998	2010	1998	
20.04	10.81	5.28	571	308	28.5

المصدر : الباحثين عن بلدية العوينات 2017

قدر عدد المساكن بـ 89 وحدة سكن خلال الفترة من الممتدة من 1998 إلى 2010 ، أي بمعدل إنشاء 1.33 % ، حيث قدرت كثافة السكن في الهكتار 9.58 % سنة 1998 لترتفع إلى 12.11 % سنة 2010 (جدول رقم 15) ولكن زاد عدد المساكن مقارنة مع عدد السكان خلال هذه الفترة .

جدول رقم 15 كثافة السكنات لسنة 2014

كثافة السكن في الهكتار ha		معدل الإنشاء	السكن		المساحة
2010	1998	2010-1998	2010	1998	
12.11	9.58	1,33	605	516	28.5

المصدر : الباحثين عن بلدية العوينات 2017

5- الدراسة العمرانية :

قمنا بتحليل و تشخيص لجميع العناصر و المعطيات المتعلقة بالجانب العمراني مثل هيكلية النسيج الحضري و تركيبه ، و تموضع عناصره و حالة إطاره المبني و نمط و مورفولوجية مبانيه و درجة استخدام مساحاته بالإضافة الى درجة تجهيزه و وضعية المرافق به.

5-1- هيكلة النسيج العمراني :

5-1-1 - الهيكلية (الطرقات) : الطرق هي التي تمنح الشكل العام للمدينة من ناحية التنظيم

و الهيكلية ، حيث حولها تصطف مختلف الهياكل و البنايات ، فهي تضمن لها الترابط و العلاقات فيما بينها و بالتالي تجنب العزلة . حيث تتشكل الهيكلية الأساسية لمجال الدراسة من مجموعة محاور رئيسية منها و ثانوية لكنها متساوية من حيث الأهمية و هي : - جدول رقم 16-

أ- الطرقات الأولية: و هي نوعان :

- وهي طرقات ذات عرض 9 أمتار مع عرض الرصيف 1 متر من الجانبين .

- طرقات ذات جسم طريق 12 متر (طريق مزدوج كل واحد بعرض 6 متر) مع

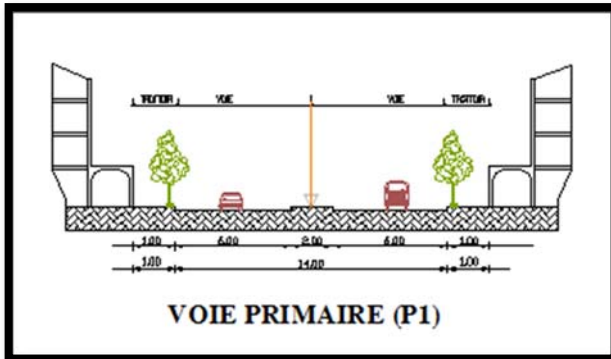
أرض أرض فارغة (un terre plein) على الجانبين بعرض 2 متر، و رصيف

بعرض 1 متر من الجانبين . - شكل رقم 14 و شكل رقم 15 -

و تشمل محورا في الجهة الغربية لمجال الدراسة و هو يشكل المدخل الغربي للمدينة ، كما

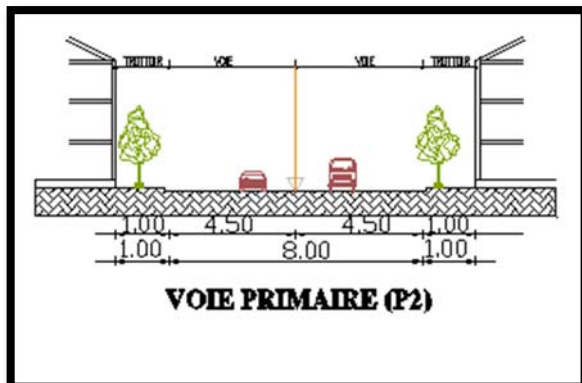
أنه يعد خط الربط الأساسي لمجال الدراسة بباقي الأحياء في هذه الجهة.

شكل رقم 14 طريق أولية



المصدر: عن الباحثين 2017

شكل رقم 15 طريق أولية



المصدر: عن الباحثين 2017

و محور آخر يخترق مجال الدراسة في الجهة الجنوبية و هو يشكل المدخل الجنوبي ، كما أنه يربط عدة أحياء في الجهة الجنوبية و الجنوبية الشرقية بمجال الدراسة ، و هو يتقاطع مع المحور الأول .

يمتد ويخترق محور ثالث مجال الدراسة في الجهة الشرقية و يلتقي بالمحور الأول و يشكل المدخل الشمالي للمدينة و المحور الربط بين الطريق الوطني و مركز المدينة أهمها - صورة رقم 13 - .

صورة رقم 13 الطريق الوطني رقم 16 (أهم المحاور)



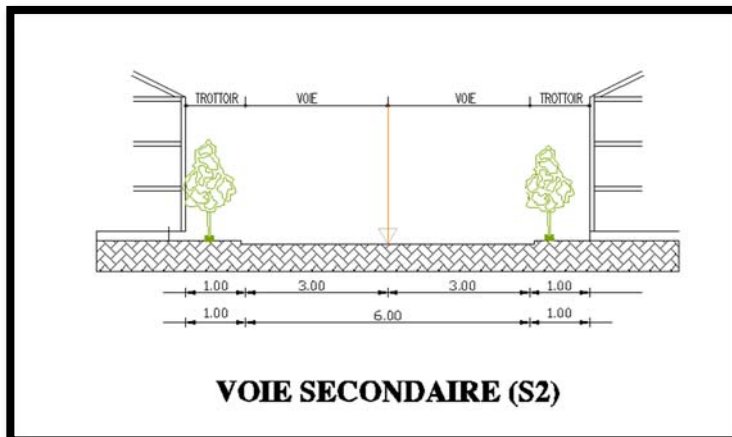
المصدر: عن الباحثين ، ماي 2017

ب-الطرق الثانوية : من أجل تجنب عزلة المناطق السكنية المختلفة ، تضمن الربط بين مختلف

السكنات الفردية منها و الجماعية، و هي نوعان : شكل رقم 16 و شكل رقم 17-

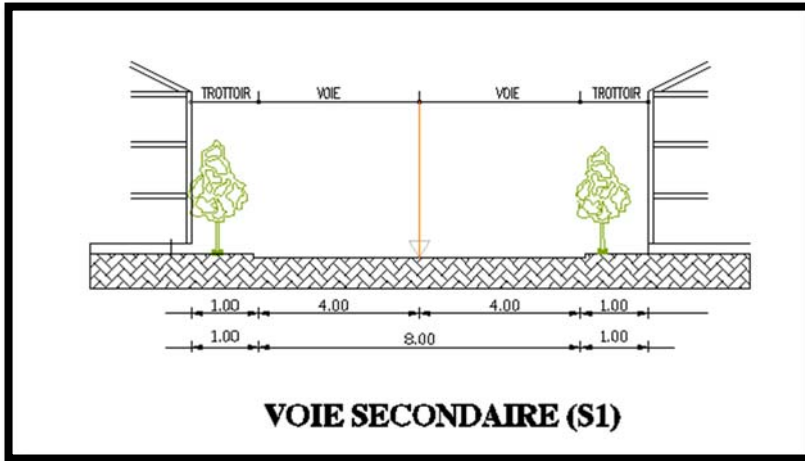
- طريق فرعية أولى بجسم طريق 8 متر و رصيف 1 متر على الجانبين .
- طريق فرعية ثانية بجسم طريق 6 متر و عرض رصيف 1 متر على الجانبين .

شكل رقم 16 طريق ثانوية



المصدر: عن الباحثين 2017

شكل رقم 17 طريق ثانوية



المصدر: عن الباحثين 2017

ج- طرق ثانوية (فرعية) : هي مجموعة من الطرقات التي تخدم بشكل مباشر السكنات و المنشآت ، هذه تمثل أكثر من نصف شبكة الطرق وتتميز بمجموعة متنوعة من الخصائص الموضوعية لضمان أفضل تماسك وتنسيق ممكن بين مكونات الموقع (السكن والمعدات وغيرها)، وتصل الطرق الفرعية مجموعات السكنية الصغيرة بعضها ببعض، كما تربط الطرق المحلية بالطرق الرئيسية الممتدة إلى الأماكن النائية - شكل رقم 18 - .
وتتميز بعض الطرق الثانوية و أغلبية الطرق الثالثية للمجال بحالة سيئة، حيث تنعدم بها التهيئة (طرق غير معبدة ، أرصفة غير منجزة ، انعدام نقاط توقف السيارات) ، مما يحدث مشاكل سير كثيرة خاصة في وقت المطر .- الصور من رقم 14 إلى رقم 17-

صورة رقم 14 حالة الطريق البيضاء رقم 01



المصدر: عن الباحثين ، ماي 2017

تدهور حالة الطريق بالرغم من إنتهاء أشغاله حديثا ربما كان السبب في ذلك نوعية الأشغال من البداية

صورة رقم 15 حالة الطريق (حي المحطة)

تدهور حالة الطريق بحي
المحطة إذ لم تبرمج
ضمن مشاريع الدراسة



المصدر: عن الباحثين ، مارس 2017

صورة رقم 16 حالة الطريق (حي الزهور)



المصدر: عن الباحثين ، ماي 2017

تدهور حالة الطريق بحي الزهور،
إذ تم إلغاء مشروع التهيئة الخاص
بها من طرف مديرية التعمير و
البناء إلى حين تسوية مؤسسة
سونلغاز وضعية أعمدة الكهرباء
التي قام بإدخالها ضمن سكناتهم
نتيجة التوسع الفوضوي .

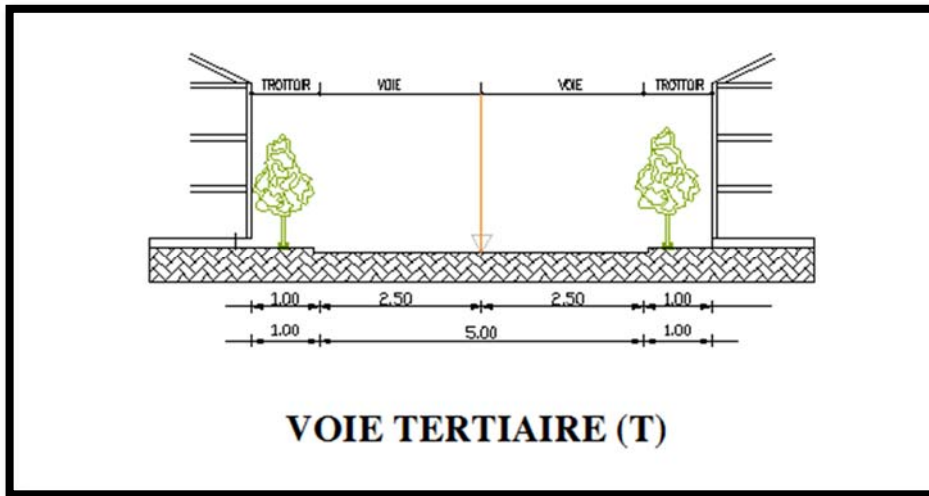


صورة رقم 17 حالة الطريق (الزهور)



المصدر: عن الباحثين ، مارس 2017

شكل رقم 18 طريق ثالثية



المصدر: عن الباحثين 2017

جدول رقم 16 تصنيف الطرقات حسب مساحتها 2010

المساحة			الطرقات
النسبة %	هكتار	متر مربع	
04,70	1,34	13447,63	الطرقات الأولية
09,19	2,62	26243,15	الطرقات الثانوية
02,95	00,84	8436,74	الطرقات الثالثية
16.84	04,81	48127,52	المجموع

المصدر: الباحثين عن فرع الأشغال العمومية 2017

إن الامتداد الجيد لهذه المحاور بشكل يحيط بمجال الدراسة يوفر له عدة مداخل يجعل من هذا المجال ذو أهمية كبيرة ، كما أنه يسمح له بتحقيق هيكلية داخلية على مستوى شبكة الطرق الثانوية و الطرق من الدرجة الثالثة و هي الهيكلية التي يعتمد عليها المجال حاليا في أدائه الوظيفي خاصة على مستوى النواة حي المحطة و بياضي يحي ، في حين يبقى حي فلاج الليل ضعيفا من حيث الهيكلية فهو لا يستفيد بشكل مباشر من هذه المحاور الهيكلية . و تندعم هذه المحاور الأساسية المهيكلة بمحاور أخرى ثانوية هي :

- شارع أول نوفمبر

- شارع 20 أوت 1955

- بياضي يحي 02 .

و هي ثاني هذه المحاور لتدعيم هيكله النسيج العمراني من خلال ضمان الربط بين مختلف المحاور الرئيسية ، كما أنها تأتي لتحقيق الربط بين النواة (حي المحطة) و ما جاورها .

ينبغي إعادة النظر في الطرق الثالثة في جميع هيكلتها (طرق ، أرصفة الطرقات ، وقوف السيارات الخ) .

5-2- التركيب العمرانية : تبعا لامتداد المحاور المهيكلة و تبعا لطبوغرافية السطح المختلفة الانحدارات ، يمتد هذا النسيج العمراني لمجال الدراسة ، غير أن شكل هذا الامتداد يختلف بين أحيائه :

5-2-1- على مستوى النواة :

يمتد النسيج العمراني لنواة المركز وفق نظام شطرنجي (trame en damier) تتعامد فيه جميع الطرق على اختلاف تصنيفها و تتجاور فيه المباني ضمن وحدات صغرى (ilots) بشكل يراعي خطوط التصنيف و يضمن لها مداخل كافية و مباشرة ، كما يضمن عملية التنقل بين مختلف أجزاء النسيج. - مخطط رقم 06 -

و من جهة أخرى فان امتداد شبكة الطرق على مستوى هذا القطاع يتم وفق نظام تراتبي (hiérarchique) يسمح بخلق مستوى من التقسيم و التخصص من حيث الاستعمال و الأهمية الاقتصادية و لذلك فإننا نجد هناك طرقا ذات نشاط و ديناميكية كبيرة (طرق رئيسية + طرق ثانوية) كما نجد طرق أخرى خالية من أي نشاط و مخصصة سوى لغرض السكن (عادة تكون هذه الطرق من الدرجة الثالثة) .

و لذلك فإننا نعد هذا النسيج منظما و يستجيب لكثير من المقاييس و المعايير المعمول بها و يفسر هذا بكونه يستفيد من دراسة مسبقة (تعمير كولونيا لي).

مخطط رقم 06 النظام الشطرنجي (نواة المركز)



المصدر : مخطط شغل الأراضي رقم 03 - 2010 - 2017

5-2-2- على مستوى الأحياء (البيضاء رقم 01 ، بياضي يحي) :

على خلاف نواة المركز نجد هذه الأحياء حيث يمتد النسيج العمراني وفق خطة عضوية (trame organique) مرتبطة أساسا بطبوغرافية السطح (الإنحدار) و كذا امتداد بعض المجاري المائية في الاتجاه غرب / شرق و لغرض تقادي هذه المجاري عند عملية التعمير اعتمد السكان طريقة البناء على الحواف و بذلك بقيت هذه المجاري لتشكل فيما بعد الطرق و الممرات . و لذلك نلاحظ بأن النسيج العمراني يمتد في شكل أشرطة طولية تبدأ من شارع بياضي يحي ، شارع البيضاء 01 لتأخذ اتجاه الانحدار - مخطط رقم 07 - .

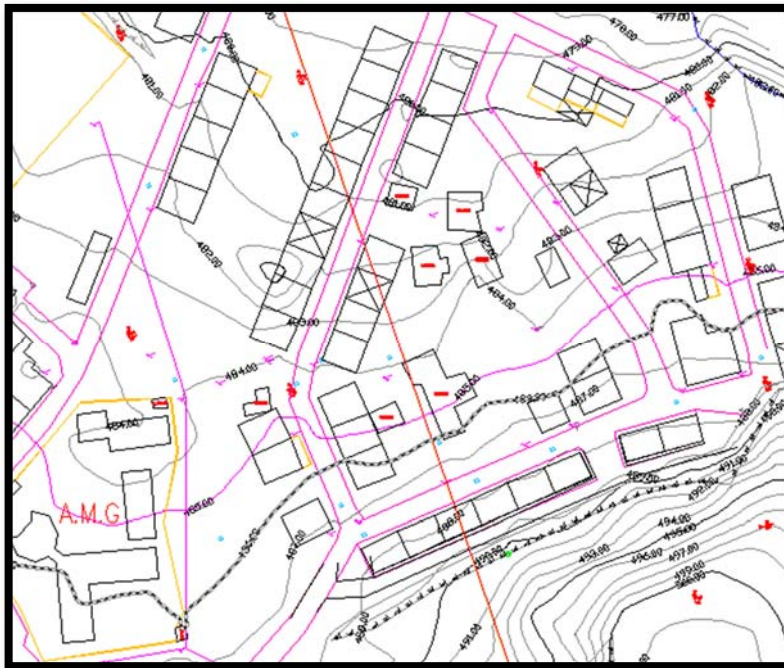
مخطط رقم 07 النظام العضوي (بياضة 01)



المصدر : مخطط شغل الأراضي رقم 03 - 2010 - 2017

و قد جاءت حركة البناء و التعمير لهذا الحي تبعا لحاجة السكان و سوق العقار أي أنها لم تسير وفق مخطط مسبق يحدد استعمال المجال و لذلك فإنه يعد فوضوي في جزء معتبر منه و أن مبانيه لا تحترم خطوط التصريف كما أن هناك مباني لا تستفيد من مداخل كافية هذا باستثناء الجزء المتعلق بتحصيص فلاج الليل و الذي تجعله هذه المعطيات شبه منغلق على نفسه فهو بعيد عن المحاور الأساسية المهيكله باستثناء استفادته من طريق المستشفى و هو خط الوصل الوحيد بينه و ما جاوره - مخطط رقم 08 - .

مخطط رقم 08 نظام فوضوي (فلاج الليل)



المصدر : مخطط شغل الأراضي رقم 03 - 2010 - 2017

تبعا لامتداد النسيج العمراني و تموضع وحداته تستفيد جميع المباني من مداخل تسمح لها بالتنقل و الربط مع الوسط الخارجي الخاص بالعموم ، غير أن كيفية هذه الاستفادة تختلف بين مختلف القطاعات المشكلة لمجال الدراسة ، حيث نجدها في النواة تتم بشكل كافي و مباشر ، و يفسر ذلك بالامتداد الجيد لشبكة الطرق و كذلك بالوضع المناسب لهذه المباني بالنسبة لبعضها البعض و بالنسبة لمحاور الطرق ، و ينطبق هذا على جميع الأحياء المجاورة للنواة باستثناء حي فلاج الليل .

النسيج العمراني لمجال الدراسة يسمح بالتوزيع الجيد لشبكة الطرقات بحيث تكون الإستفادة منها مباشرة.

ثانيا - تحليل مجالات عينة الدراسة :

1- الخريطة العقارية :

✓ نظرا لغياب معطيات و أرقام حول وضعية العقار على مستوى مجال الدراسة ،

فإننا قمنا بأخذ هذا الجانب بعين الاعتبار من خلال الاستفسار المنجز لصالح هذه الدراسة من المصالح التقنية للبلدية و لذلك كانت النتائج كما يلي :

8.70 هكتار أي بنسبة 30.85% من مساحة مجال الدراسة تشغلها مباني سكنية فردية و مختلفة (سكن + تجارة) ذات ملكية خاصة و تختلف صيغة استعمال هذه المباني كما يلي :

51,1 % - من المباني مستغلة من طرف المالكين أنفسهم.

21,3 % - من المباني مستغلة من طرف الورثة (حالة وراث) .

27,6 % - من المباني مستغلة بصيغة التأجير (كراء) .

✓ 5.04 هكتار أي بنسبة 17.68% من مساحة مجال الدراسة مستغلة من طرف

مباني تعود ملكيتها للدولة (الدولة + البلدية) (جدول رقم 17) و تتمثل هذه المباني في سكنات جماعية و مرافق و تجهيزات مختلفة و تستفيد الجهات المعنية بهذه المرافق من المساحات المقام عليها البناء إما بصيغة التخصيص أو بصيغة التنازل بمقابل .

جدول رقم 17 الطبيعة العقارية لأراضي البناء لسنة 2010

المجموع	بلدية Commune	غير معروف Inconnu	أخرى Autres	دولة Etat	خاص Prive	
571	69	57	11	86	348	مجال
% 100	% 12	% 10	% 2	% 15	% 61	الدراسة

المصدر التحقيق الميداني عن 2015 urbabtna . 2017

تشكل ملكية المباني الخاصة بنسبة 61% من المباني في الموقع، بالنسبة للبيانات الأخرى

عن الطبيعة القانونية للأراضي غير المعروفة تشكل بنسبة 10%. إذ لم يصرح السكان عنها و

رفضوا اعطاء أي معلومات بسبب خوفهم ربما لعدم امتلاك وثائق أو لأسباب شخصية .

1-1- استخدام المجال:

داخل مجال الدراسة توجد عدة عناصر استهلاك بارزة تسمى بمكونات المجال

(les composants de l'espace) و هي تنقسم الى :

1-1-1- المجموعة الأولى : تتمثل هذه المجموعة في المساحات المبنية

(surface bâti)، تقدر مساحة هذه المجموعة بـ : 13.74 هكتار أي بنسبة 48.21 % من

مساحة مجال الدراسة، و تختلف هذه النسبة بين الأحياء المكونة له ، إذ تقدر داخل حي الزهور بنسبة 58,7 % و داخل القطاع حي فلاج الليل بنسبة 48,2 % ، حي المحطة نسبة 75.19 % ، حي البياضة رقم 01 نسبة 45.15 % ، حي بياضي يحي رقم 01 نسبة 38,57 % هذه النسب تعد مرتفعة و يفسرها ارتفاع معامل الاستلاء (C.E.S) .

هذه المساحة المبنية تنقسم بدورها الى :

أ - المساحة المبنية السكنية :

تبلغ المساحة المبنية السكنية 8.96 هكتار أي بنسبة 31.44 % من مجموع مساحة مجال

الدراسة و هي تختلف بين مختلف الأحياء و تعد هذه النسب مرتفعة مقارنة بطبيعة و خصوصية

مجال الدراسة خاصة في جزئه المتعلق بالنواة لأن من طبيعة المركز أن تتغلب فيه الوظيفة

المختلطة (usage mixte) على حساب الوظيفة السكنية (usage résidentiel) - جدول رقم

18 و جدول رقم 19 - .

جدول رقم 18 كثافة السكنات لسنة 2010

28.5 هـ	المساحة الإجمالية
08.96 هـ	المساحة الصافية للسكنات
571 سكن	عدد السكنات
2880 نسمة	عدد السكان

المصدر : الإحصاء العام للسكن و السكان 2010 عن بلدية العوينات 2017

ب - المساحة المبنية للمرافق و التجهيزات :

تبلغ المساحة المبنية الخاصة بالمرافق و التجهيزات 4,78 هكتار أي بنسبة 16,66 % من مساحة

مجال الدراسة ، و هي نسبة تعد ضعيفة مقارنة بطبيعة و خصوصية مجال الدراسة بصفته مركز

للمدينة .

ج - مساحة النشاط التجاري المدمج :

هي عبارة عن محلات تجارية و خدماتية مدمجة ضمن المباني السكنية ، تبلغ مساحتها 2,46 هكتار أي بنسبة 5,6 % من مساحة مجال الدراسة و هي تختلف بمختلف الأحياء المكونة لمجال الدراسة إذ يتركز غالبيتها في حي المحطة و شارع قنز الحفاوي ، و هي بذلك تعد مقبولة ، أما بباقي الأحياء (فلاج الليل ، البيضاء ، حي الزهور) فهي جد قليلة و غير متنوعة مما يشكل اختلال في هذا الجانب ، أما حي قلاج الليل فالمحلات التجارية ضعيفة و يفسر ذلك بسيادة الوظيفة السكنية بهذا الحي و بطء عملية التحول (التحول الوظيفي) إلى شبه مستحيلة .

1-1-2- المجموعة الثانية :

تتمثل هذه المجموعة في المساحات الغير مبنية (surface non bâti) و هي تنحصر في الطرقات و المساحات الخضراء، تبلغ مساحة هذه المجموعة 14,76 هكتار أي نسبة 51.79 % من مجموع مجال الدراسة و هي تختلف بين الأحياء إذ تبلغ أقصاها بحي البيضاء و حي الزهور ، و تبلغ أدناها في حي المحطة و فلاج ، و تعد ضعيفة و هي بذلك تعبر عن ارتفاع معامل الاستلاء الأمر الذي يتسبب في ضعف هيكلة النسيج العمراني خاصة على مستوى حي الزهور . - جدول رقم 19-

من خلال الأرقام المعبرة عن استخدام المجال نلاحظ عدم وجود توازن بين ما هو مبني

(bâti) و ما هو غير مبني (non bâti) و لذلك فإن معامل استلاء الأرض C.E.S

المسجل لا يستجيب للمعايير و المقاييس المعمول بها و النتيجة هي ضعف الأداء الوظيفي

للمجال و غياب الحركة و الديناميكية على مستوى عدة طرق و محاور ، كما أن هذا اللاتوازن

يفسر ضعف بنية النسيج العمراني و لذلك لا بد من فتح فضاءات جديدة و لا بد من البحث عن

تصحيح لهذا الخلل.

جدول رقم 19 جدول يبين استخدام المجال

المساحات			الوظائف
النسبة	هكتار	بالمتر المربع	
30.53	8.7	87002.87	السكنات الفردية (habitat individuel)
00.91	00.26	2574.19	السكنات الجماعية (habitat collectif)
16.77	4.78	47811.19	المرافق و التجهيزات (equipement)
04.70	1.34	13447.63	الطرق الأولية (voirie primaire)
9.19	2.62	26243.15	الطرق الثانوية (voirie secondaire)
2.95	0.84	8436.74	الطرق الثالثية (voirie tertiaire)
34.95	9.69	99875.23	المساحات الخضراء و الأرصفة
100	28.50	285093.91	المساحة الإجمالية

المصدر: الباحث، عن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير العوينات 2017

2- تحليل مجالات عينة الدراسة :

يعتبر جزء كبير من سكان مجال الدراسة من السكان " الأهالي و الأصليين " في مدينة العوينات و قد سكنوا نواة المركز مباشرة بعد الاستقلال و خروج الفرنسيين ، هذا بخلاف سكان حي فلاج الليل الذين يسكنون مباني هي من إنجازهم هم ، و رغم أن مدينة العوينات حديثة النشأة و لا يزيد عمرها عن 157 سنة فإن سكانها ذو طبيعة حضرية و أن علاقتهم بالمجال الحضري تبدو و كأنها قديمة على الرغم من وجود بقايا لعلاقتهم بالوسط الريفي من خلال وجود علاقات اجتماعية متبادلة .

حيث يستعمل الأفراد عدة منشآت متعددة الوظائف (سكنات ، مرافق) ، يرتبط معها السكان بعلاقة تخضع لنمط معيشي معين يظهر من خلال أشكال المباني التي يصممونها أو يفضلون أن يقطنوها فهي علاقة حاجة (besoin) أكثر منها علاقة تطابق .

2-1- تحليل المجال المخصص للسكن و التجهيزات العمومية :

تعتبر الدراسة السكنية محورا أساسيا في الدراسات العمرانية كونها تشكل البنية الأساسية للمجال العمراني، حيث تتنوع أنماط البناء و تنقسم إلى ثلاثة أقسام :

2-1-1- أنماط البناء :

إن حجم بنايات وطريقة توزيعها تمثل الشكل الحضري للوحدة المجالية اذ تعرف الأشكال الحضرية بحجم بنايات وطريقة إنشائها عبر النسيج الحضري .

فالأشكال الحضرية هي التي تحدد المظهر العام للمدينة وترسم هيكل نسيجها العمراني ، ويمكن قراءة ذلك في حالة دراستنا من خلال :

أ- السكن :

يمثل السكن اكبر مساحة من مدينة العوينات ، وكذا أكبر مساحة في مجال الدراسة مما يجعله العنصر الأكثر تعبيرا عن الأشكال الحضرية السائدة بها ، والملاحظ هو انتشار السكنات الفردية حيث نجد ان 30,53% من المساحة السكنية مستغلة لصالح السكن الفردي بأشكاله المختلفة وقد ساهم في انتشار السكنات الفردية عنصرين أساسيين :

- قانون الاحتياطات العقارية : والذي ساهم في تمكين البلديات من تشكيل محفظة عقارية قامت من خلالها بانجاز عدد كبير من التحصيلات .

- الاشكالية العقارية : يتعلق بإثبات الملكية العقارية ، مما حث المواطن على اللجوء إلى بناء قطعهم الأرضية على شكل بنايات فردية بطريقة فوضوية .

فيمكن تقسيط انماط السكن الى نمطين رئيسيين :

أ-1- نمط السكن الفردي : وهو بدوره ينقسم الى :

تقدر مساحة السكنات الفردية حسب الإحصاء العام للسكن و السكان لسنة 2010 ب :
87002.78 م² (8.7 هكتار) أي ما يعادل 30.35 % من مساحة مجال الدراسة - جدول رقم 20 - وينقسم إلى قسمين:

✓ السكن الفردي الفوضوي (الغير منتظم): ويتواجد بنسبة كبيرة في مجال الدراسة، بحيث قد يتوافق مع المعايير التقنية للبناء وفي بعض الحالات لا يتوافق معها - صورة رقم 18 و رقم 19 -.

✓ السكن الفردي الموجه (الفردي المنتظم): ويتمثل في:

- تخصيص البيضاء رقم 01 : و يضم 61 حصة .
- تخصيص بياضي يحيى 01 : و يضم 46 حصة .
- 105 مسكن (فيلاج الليل). - الصور رقم 20 و 21 و 22 -

صورة رقم 18

سكن فردي فوضوي (فلاج الليل)



المصدر: عن الباحثين ، ماي 2017

صورة رقم 19

سكن فردي فوضوي (حي الزهور)



المصدر: عن الباحثين ، ماي 2017

نمط السكن الفردي غير المنتظم (الفوضوي):

تعتبر السكنات الفوضوية الحل الذي أوجده المواطن لذاته من أجل إشباع رغباته السكنية خاصة الذين لا يملكون وثائق ملكية رسمية كونها شرط أساسي في رخصة البناء، و بالتالي اللجوء إلى البناء الفوضوي خاصة مع غياب الرقابة الصارمة من طرف الدولة .

و كثيرا ما يتميز البناء الفوضوي بشكله العادي ، إلا أن ذلك لا يمنع من أن يكون على أشكال أخرى :

- إما جد راقية (فيلا) .
- أو في حالة سيئة (بنايات هشة) .

صورة رقم 20

سكن فردي منتظم (تحصيص فلاج الليل)



المصدر: عن الباحثين ، ماي 2017

نمط السكن الموجه (المنتظم) :

في مجال الدراسة يتمثل في التخصيصات فقد مكن قانون الاحتياطات العقارية البلديات من إنجاز عدد كبير من التخصيصات و ذلك بدل استعمال العقار و تثمينه بإنجاز سكنات جماعية.

كما أن معظم التخصيصات رغم نشأتها في إطار منظم إلا أنها تضيفي عل المدينة منظرا مشوها كون البناءات دائما في شكل ورشة غير منتهية و بمستويات مختلفة الطوابق دون احترام ماجاء في دفتر الشروط الخاص بالتخصيص فيما يتعلق بارتفاع البناء (معاملي \cos et \sin) ، وفيأغلب الأحيان الطابق الأخير غير مكتمل و مبني بالطوب أو اللآجر الأحمر .

صورة رقم 21

سكن منتظم (تحصيل بياضة رقم 01)



المصدر: عن الباحثين ، ماي 2017

صورة رقم 22

سكن منتظم (تحصيل بياضة رقم 01)



المصدر: عن الباحثين ، ماي 2017

✓ **السكن الفردي الاستعماري** : يتواجد بنسبة كبيرة في مجال الدراسة خاصة (حي المحطة ، حي البياضة رقم 01 ، حي البياضة رقم 01) - صورة رقم 23 - .

صورة رقم 23

سكن فردي استعماري (بياضي يحي رقم 01)

نمط السكن الفردي الإستعماري :
و هو يميز بالأخص النواة الأولى للنسيج العمراني نظرا لكون مدينة العوينات ذات نشأة عسكرية ، و قد تم إنجازها أيضا في بعض الأحياء (تحصيل بياضة 01) و يتميز بأشكال هندسية منتظمة و متناسقة ، عادة ما تتميز بسقوف قرميدية ، سكن فردي استعماري مصنف من ضمن السكنات الهشة للبناءة 2010 والتي تستلزم عملية الهدم .



المصدر: عن الباحثين ، مارس 2017

أ- 2- **نمط السكن الجماعي** : تقدر مساحة السكنات الجماعية حسب الإحصاء العام للسكن و السكان لسنة 2010 ب : 2574.19 م² (00.26 هكتار) أي ما يعادل 00.91 % من مساحة مجال الدراسة - **جدول رقم 20** - و تشمل :

80 - مسكن	←	EPLF
150 - مسكن	←	حي الزهور
10 - مسكن	←	حي بياضي يحيى 1

صورة رقم 24

سكنات جماعية (80 مسكن) بحي البيضاء رقم 01



المصدر : عن الباحثين ماي 2017

نمط السكن الجماعي : يحتل هذا النوع من السكن في مجال الدراسة مساحة 2574.19 م² و هو لا يتعدى خمس طوابق (طابق أرضي + 4)، و يعتبر السكن الجماعي وسيلة جيدة للإستعمال العقلائي للعقار على عكس السكن الفردي ، و يوجد عدة أشكال منها في بلدية العوينات ، أما هذا الشكل فهو اجتماعي .

جدول رقم 20 نسبة مساحة السكن من مساحة مجال الدراسة

المساحة			طبيعة السكن
النسبة %	هكتار	متر مربع	
30.53	8.70	87002.76	السكنات الفردية
00.91	00.26	2574.19	السكنات الجماعية

المصدر : الإحصاء العام للسكن و السكان 2010 عن بلدية العوينات 2017

ب- التجهيزات العمومية :

تعتبر التجهيزات ذات علاقة وطيدة بالعقار ففي فترة الاحتلال الفرنسي تم توقيع عدة تجهيزات تخدم أساسا المجتمع الفرنسي متمثلة في : مدرسة (على مستوى مجال الدراسة) ، تكنة عسكرية (قريبة من مجال الدراسة) مبنى محطة القطار (ضمن مجال الدراسة) ، المقبرة المسيحية (قريبة من مجال الدراسة) ...

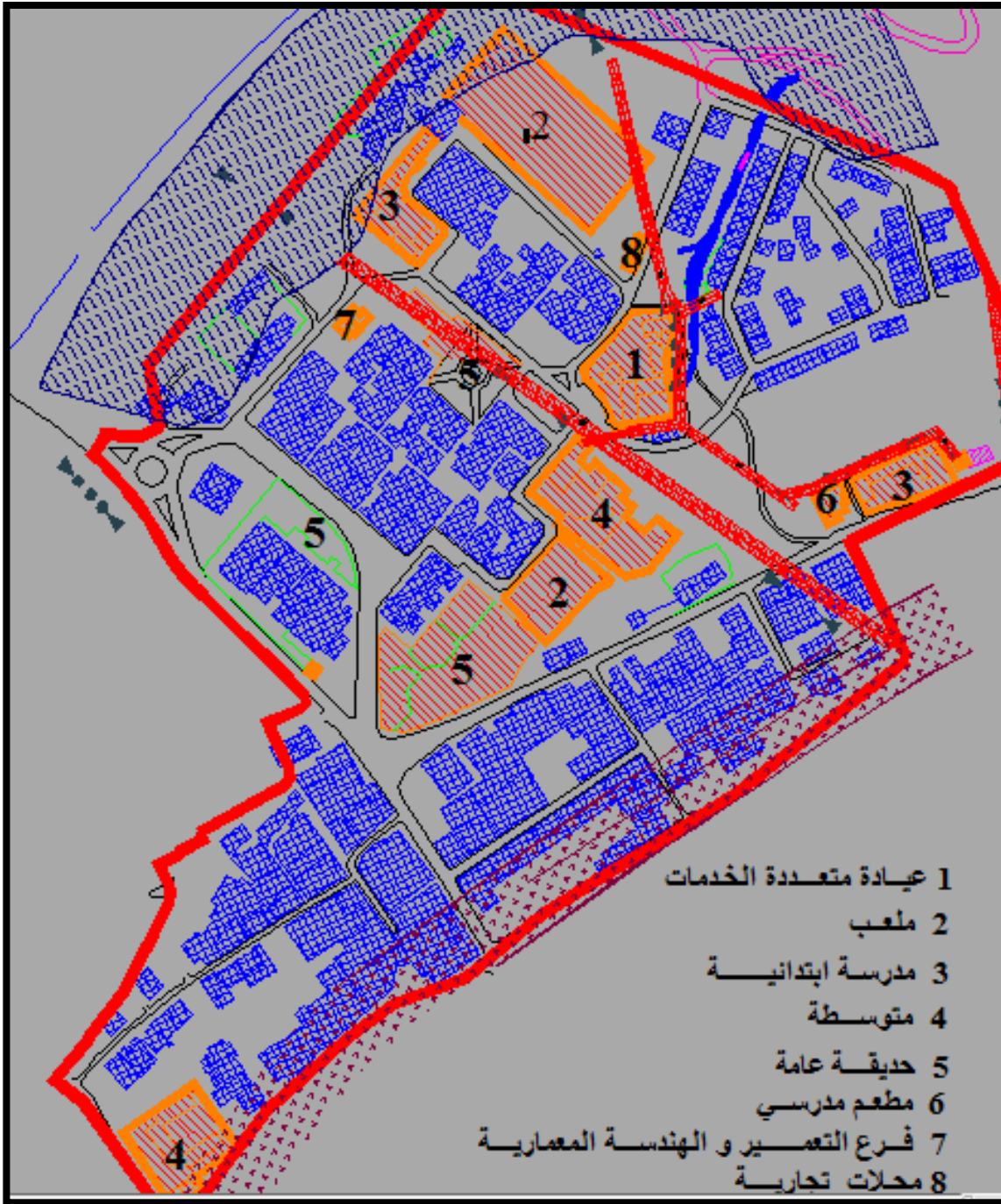
وبعد الاستقلال تمت برمجة وانجاز عدة تجهيزات حسب ظروف كل مرحلة و الأهداف المسطرة بها ، وكان توقيعها في الفترة التي تسبق سنة 1990 يتم إما على الأراضي ملك الدولة أو على مستوى الأراضي التي اكتسبتها البلدية من اجل انجاز المشاريع ذات المنفعة العمومية في إطار قانون الاحتياطات العقارية ، أما بعد سنة 1990 فقد اقتصر على أراضي ملك الدولة . لان الحالات الاستثنائية التي تتم على أراضي الخواص في إطار قانون نزع الملكية تكلف الدولة أثمنا باهضة - الدولة أصبحت تشتري بسعر السوق- مواقع التجهيزات متعلق أساسا بالطبيعة القانونية للأراضي ولم يتم على أسس تخطيطية وتقنية صحيحة.

ومن بين اهم التجهيزات المهيكلة بمدينة العوينات و بالتحديد (داخل مجال الدراسة) : عيادة متعددة الخدمات ، متوسطة طبيب المكي ، المدرسة الابتدائية . - مخطط رقم 09- و - الصور من رقم 25 إلى رقم 38 - و - جدول رقم 24 - .

تم اقتراح التجهيزات العمومية والمساحات المخصصة لكل تجهيز وفقا لعدد سكان مجال الدراسة و وكذا النقص الموجود والمسجل على مستوى التجمع الرئيسي في مخطط شغل الأراضي رقم 03 (مجال الدراسة) وهي :

- فرع الاتصالات
- فرع بلدي
- أرضية لإنجاز مرفق عام (حسب حاجة البلدية) .
- مسجد .
- مخطط رقم 10 - و - جدول رقم 25 -

مخطط رقم 09 المرافق الموجودة على مستوى مجال الدراسة



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية العوينات

صورة رقم 25 محلات تجارية (حي فلاج الليل)

محلات تجارية المسماة
(محلات بوتليقة) و التي
هي على هذه الحال منذ
إنجازها ، لماذا؟



المصدر : عن الباحثين ماي 2017

صورة رقم 26 الملعب البلدي



المصدر : عن الباحثين ماي 2017

ملعب بلدي لكنه لا يمد بأي
صلة لاسمه ، فلم يهياً ليؤد
وظيفته ، و لم يستفد منه
كأرض شاغرة .

صورة رقم 27 عيادة متعددة الخدمات

لاحظنا أن الطرق المؤدية إلى
وحدة العلاج غير معبدة وهي في
حالة مزرية لا تتجاوز و وظيفة
المرفق ، و السبب كونها تقع
ضمن مجال حي الزهور الذي
أقصى مشروع التهيئة الخاص به
و الذي سبق ذكره .



المصدر : عن الباحثين ماي 2017

صورة رقم 28 حديقة عامة



حديقة عامة على الرغم من موقعها الاستراتيجي غير أنها مهملة.

المصدر : عن الباحثين ماي 2017

صورة رقم 29

متوسطة طيبب المكي (حي الزهور)



جميع الطرق المؤدية إلى المتوسطة غير معبدة وهي في حالة مزرية ، و السبب كونها تقع ضمن مجال حي الزهور الذي أقصي مشروع التهيئة الخاص به و الذي سبق ذكر السبب فيه .

المصدر : عن الباحثين ماي 2017

صورة رقم 30 ملعب (ماتيكو)



ملعب الماتيكو و الذي منذ إنجازه يستعمله بعض الأطفال الصغار للعب كرة القدم .

المصدر : عن الباحثين ماي 2017

صورة رقم 31 محلات تجارية (حي الزهور)



محلات تجارية في حالة مزرية
إذ هي ضمن بناية يلزمها ترميم
من أجل إعادة الإستعمال أو
هدمها واستعمال الأرضية بما
يفيد الصالح العم ، لكنها للأسف
ليست من أولويات البلدية .

المصدر : عن الباحثين ماي 2017

صورة رقم 32 محلات تجارية (حي الزهور)



الواجهة الأمامية للمحلات
التجارية المذكورة في الصورة -
رقم 33 - التي قام السكان
بترميمه و استعمالها .

المصدر : عن الباحثين ماي 2017

صورة رقم 33 حديقة عامة (حي الزهور)

حديقة مهملة ليست من
أولويات التهيئة على
مستوى البلدية .



المصدر : عن الباحثين ماي 2017

صورة رقم 34 حديقة عامة (حي الزهور)



المصدر : عن الباحثين ماي 2017

حديقة مهملة ليست من أولويات التهيئة على مستوى البلدية بالرغم من المساحة الهامة التي تحتله و كذا موقعها .

صورة رقم 36 حديقة عامة



المصدر : عن الباحثين ماي 2017

صورة رقم 35 حديقة عامة



المصدر : عن الباحثين ماي 2017

حديقة عامة تحتل الموقع الأهم في مجال الدراسة ، إذ تتوسط المجال و هي بمثابة مركز جامع تمر من جواره أهم المحاور سواء المؤدية إلى مركز المدينة أو خارجها ، تم إحاطتها بسياج و و منع الدخول إليها ، إلى متى؟

صورة رقم 37 مدرسة ابتدائية (بياضة 01)

إضافة إلى الطرق غير المعبدة ، شيد مطعم مدرسي خارج محيط المدرسة دون أن تراعى المعايير الوظيفية للمرفق .



المصدر : عن الباحثين ماي 2017

صورة رقم 38 المدرسة الابتدائية (عزوزي الداودي)



يقع جزء من هاته المدرسة
ضمن مجال الارتفاق للواد
و صنف من ضمن البنايات
الآيلة للهدم .

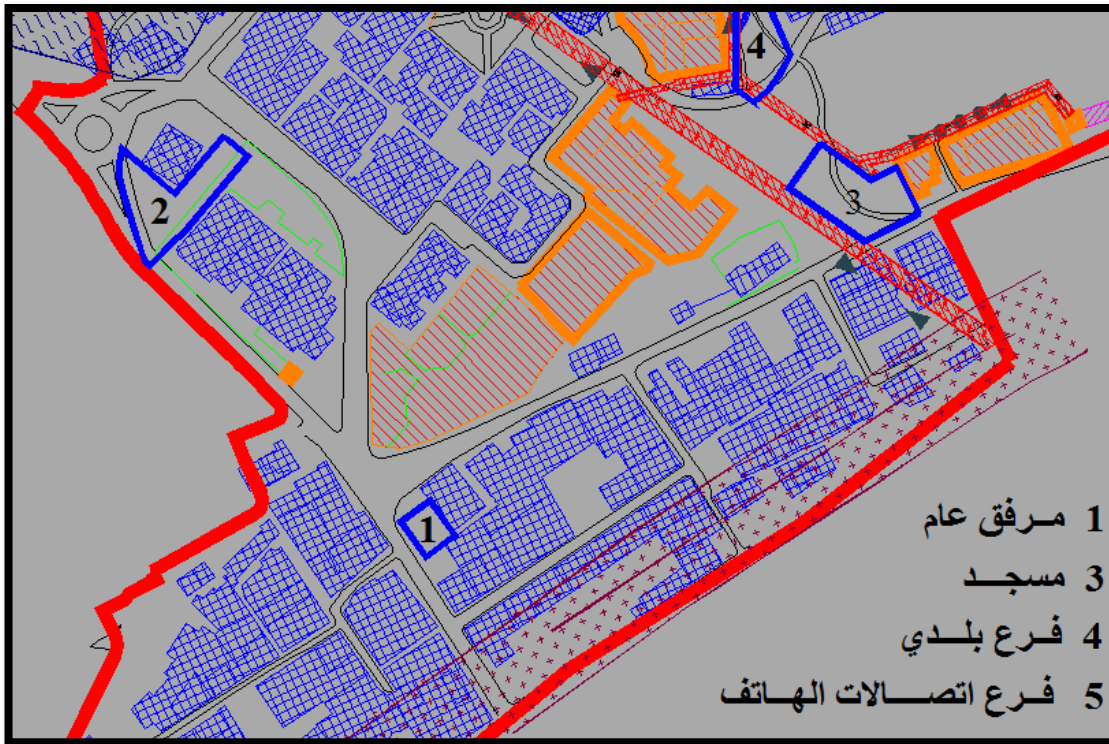
المصدر : عن الباحثين ماي 2017

جدول رقم 24 المرافق الموجودة على مستوى مجال الدراسة

المرفق	المساحة (م ²)
مدرسة ابتدائية	3237.73
مدرسة ابتدائية	2592.95
مدرسة ابتدائية	2322.39
متوسطة	5441.52
عيادة متعددة الخدمات	3584.94
فرع التعمير	243.17
مبنى محطة القطار	153.58
محلات تجارية	244.53
ملعب ماتيكو	1921.97
ملعب كرة القدم	8889.96
حديقة عامة	6894.94
مساحات خضراء	3833.79
المجموع	38965.28

المصدر: المخطط التوجيهي، للتهيئة و التعمير بلدية. 2017

مخطط رقم 10 المرافق المقترحة على مستوى مجال الدراسة



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية العوينات

جدول رقم 25 المرافق المقترحة على مستوى مجال الدراسة

المرفق	المساحة (م ²)
مسجد	2087.60
قاعة متعددة الخدمات	2000.00
فرع اتصالات هاتفية	1500.00
فرع بلدي	1000.00
مرفق عام	484.53
مساحة خاصة للأطفال	1773.78
المجموع	8845.91

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية العوينات

2-1-2- حالة البناء: من الملاحظة الميدانية نلاحظ ثلاث حالات من المباني - جدول رقم

21- ، وهي كما يلي:

أ- بنايات في حالة سيئة: وتتواجد هذه البنايات على مستوى حي بياضي يحي رقم 01 ، مغطاة بالقرميد، مصنفة ضمن السكن الهش، يبلغ عددها في حي مسكن، وهذا النوع من البنايات يتطلب عملية إزالة، وهذا ما توضحه الصورة التالية - صورة رقم 39 و 40 - :

صورة رقم 39 سكن هش (بياضي يحي)



المصدر: عن الباحثين ماي 2017

سكنات هشة آيلة للانهار
حسب الإحصاء العام
2010 ، لم تعد تستجيب
لمتطلبات الحياة خاصة
الأمن .

صورة رقم 40 سكن هش (بياضة رقم 01)



المصدر: عن الباحثين ماي 2017

ب- بنايات في حالة متوسطة :

تتواجد في معظم مجال الدراسة ، يتطلب هذا النوع من البنايات تدخلات من خلال عملية تأهيل للمباني (طلاء، إصلاح تشققات للجدران، اختتام الشكل العام للبنية ،....) وهذا بهدف إدخال مواصفات الصحة والنظافة و التي تعطي مظهر جمالي للبنية - صورة رقم 41 و 42 -

صورة رقم 41

بناية في حالة متوسطة حي الزهور



المصدر : عن الباحثين ماي 2017

سكنات في حالة متوسطة
بالرغم من كونها قديمة
النشأة مازالت صالحة
للسكن .

صورة رقم 42

بناية في حالة متوسطة حي البيضاء 01



المصدر : عن الباحثين ماي 2017

ج- بنايات في حالة جيدة :

ويضم المباني الحديثة النشأة كالسكنات الجماعية (80 مسكن جماعي) ، ومختلف السكنات الفردية التي شيدها سكانها حديثا - صورة 43 - .

صورة رقم 43 بناية في حالة جيدة



المصدر : عن الباحثين ماي 2017

جدول رقم 21 حالة البنايات

المجموع	هشة	متوسطة	جيدة	مجال الدراسة
571	14	154	403	
%100	%2	%27	%71	

المصدر : الإحصاء العام للسكن و السكان 2010 عن بلدية العوينات 2017

2-1-3- الواجهات :

المبنى كما نعرفه في بنيته هو نمط او شكل ممزوج من تخيلات وأفكار هندسية مختلفة وكما نعرف أن عنوان المبنى هو واجهته المعمارية ، فبمجرد النظر الى واجهة معينة نعرف ما هو المبنى ككل دون أن تلجأ الى قراءة الاعلانات والعناوين على الواجهه ،ويمكن ان نعرف أيضا تصنيف هذه الواجهات ونوع نمطها المعماري من خلال نظره فقط .

فمثلا عند النظر الى شكل النوافذ نعرف ان كان المبنى إداري أو تجاري أو إسلامي.....

كما أن هناك أنواع أخرى من الواجهات تعرف بالواجهات التعبيرية وكما قلنا ان هذه الواجهات تعكس وظيفة المبنى .

ولأن الفتحات و الأبواب هي العناصر التي توفر العلاقة البصرية والمكانية من المنزل إلى الخارج

(la relation visuelle et spatiale) ، كما أنها توفر التهوية وأشعة الشمس وإضاءة المساحات الداخلية، حيث نلاحظ في أغلب مجال الدراسة أن اختيار النوافذ عشوائي سواء من ناحية الشكل أو العدد أو التموضع (orientation)، هذا بالنسبة للسكن .

أما بالنسبة للمرافق فإن واجهاتها تدل عليها .

2-1-4- الألوآن :

استعمل الإنسان اللون فى العمارة منذ القدم نتيجة إدراكه للدور الذى يقوم به اللون من تحسين وتجميل البيئة التى يعيش فيها، وإكسابها أبعاد حسية وقيم جمالية وجعلها محببة للنفس وذلك إذا ما استعمل بطريقة منظمة ومدروسة.

ونظراً لدور الواجهات الرئيسى فى تحديد وتشكيل الفراغات الخارجية وتأثيرها القوي على الطابع العام والتجمعات العمرانية بالمدينة وما تسهم به فى تنمية الذوق العام وتهذيب سلوكيات المتعاشين معها. حيث نلاحظ فى مجال الدراسة بشكل عام أن السكان وحدوا ألوآن واجهات سكناتهم إذ شكلت وحدة لا تتجزأ عن الجوار اجتنبوا فيها الألوآن الصاخبة .

2-1-5- مواد البناء :

جدول رقم 22 مواد البناء المستعملة

المجموع	مواد أخرى	الحجر	الآجر	اللبنات	
571	74	46	314	137	مجال
% 100	%13	%8	%55	%24	الدراسة

المصدر التحقيق الميدانى عن urabtna 2015 . 2017

أغلبية البناء من اللبنات (الطوب) لأنها أقل تكلفة فى السوق ، و تتوفر فى دائرة مواد البناء على الرغم من رداعتها تبقى الاختيار الأول للمواطنين حيث بلغ معدلها على مستوى مجال الدراسة % 24 .

أما بالنسبة للآجر فهو يشكل نسبة 55 % ، يعود استخدامه لنوعيته الجيدة .

أما نسبة الحجر فهي ضعيفة تشكل نسبة 8 % .

حيث أن الاستبيانات التي قمنا بها مع المواطنين بينت أن اختيارهم في أغلب الأحيان يكون حسب المادة الأقل ثمنا بالرغم من رداعتها .

ينبغي أن تنسق المباني مع المظهر العام للمدينة لتجنب خلق تناقض حاد

يلزم إدماج البناء في مع مظهر و شكل الطبيعة

2-1-6- نوعية السقف :

جدول رقم 23 نوعية سقف البنايات

المجموع	مواد أخرى	Mixte مختلط	Tuile قرميد	Dalle بلاطة	
571	70	34	103	365	مجال
% 100	% 63	% 18	% 6	% 12	الدراسة

المصدر التحقيق الميداني عن 2015 urabtna . 2017

وكشف الاستطلاع أن 63% من المباني هي عبارة عن بلاطة من الخرسانة المسلحة من أجل ضمان زيادة الإرتفاع . 18% مختلطة بين البلاطة و القرميد ، 6 % هي عبارة عن قرميد ، واستخدمت 12% المتبقية غيرها من المواد لتغطية منازلهم مثل ... TN tuile en tole

- صورة رقم 44 و 45 و 46 -

صورة رقم 44 سقف من مواد أخرى



المصدر : عن الباحثين ماي 2017

صورة رقم 45 سقف من القرميد



المصدر : عن الباحثين ماي 2017

سكنات من عهد الإستعمار ذات
سقف من القرميد و كذلك أخرى
حديثة بسقف مختلط بين البلاطة و
القرميد .

كما نجد سكنات حديثة العهد ذات
سقف من tuile en tole تشوه
الشكل العام و تقضي على النظرة
الجمالية فيه .

صورة رقم 46 أسقف مختلفة



المصدر : عن الباحثين ماي 2017

2-2- تحليل المجال المخصص للمساحات العامة و المساحات الخضراء :

المناطق الخضراء في المدينة ذات أهمية كبيرة و لها دور أساسي في توفير فرص الراحة و التمتع بمباهج الطبيعة لسكان المدن.

حيث عرفها البعض على أنه المناطق التي يمكن زراعة عدد من الأشجار الكبيرة و العالية فيها و التي تضيف جمالا طبيعيا على الأحياء السكنية ، و في العادة تخترق المناطق الخضراء عددا من الممرات و المماشي التي يستفيد منها السكان للتنقل أو التمشي و قضاء أوقات الفراغ .

تعتبر الحدائق العامة أحد أهم مرافق الترويج عبر التاريخ ، ذلك أنها الأقدم و الأيسر و الأقل تكلفة ، و هي في الغالب الأقرب لمكان السكن .

حيث يتوفر مجال الدراسة على ثلاث حدائق عامة :

الأولى تتوسط مجال الدراسة ، يحدها الطريق الرابط بين مركز المدينة و الطريق الوطني رقم 16.

-صورة رقم 48- و الثانية و الثالثة تقعان في حي الزهور - صورة رقم 47 و 49- .

وجميعها في حالة متدهورة إذ أنه لم يتم برمجتها للتهيئة منذ نشأتها ، حيث هي ليست من اهتمامات البلدية - مخطط رقم 11 - .

صورة رقم 47 حديقة عامة (حي الزهور)



المصدر : عن الباحثين ماي 2017

صورة رقم 48 حديقة عامة (حي الزهور)



المصدر : عن الباحثين ماي 2017

صورة رقم 49 حديقة عامة (حي الزهور)



المصدر : عن الباحثين ماي 2017

حيث تقتصر المساحات الخضراء على تلك المساحات التي يقوم السكان بزراعتها أو غرسها أمام بيوتهم و التي هي اعتداء منهم على حقوق الإرتفاق الخاص بالرصيف و الأماكن المخصصة للمساحات الخضراء أو الأراضي الشاغرة - الصور من رقم 50 إلى رقم 53 - .

صورة رقم 50 الإعتداء على حق الإرتفاق

الإعتداء على حق الارتفاق
(رصيف) من طرف
السكان بزراعة مساحات
خضراء أمام منازلهم .



المصدر : عن الباحثين ماي 2017

صورة رقم 51 الإعتداء على الأماكن الشاغرة

إعتداء السكان على الأماكن
الشاغرة poche vide بجي
فلاج الليل و التي تباع كأراضي
معزولة ، حيث قاموا بغرس
الأشجار و إقامة زريبة للمواشي
، من أجل حيازتها بزراعة
مساحات خضراء أمام منازلهم .



المصدر : عن الباحثين ماي 2017

صورة رقم 52

الإعتداء على حق الارتفاق (حي فلاج الليل)

الإعتداء على حق الارتفاق
(رصيف + طريق) حسب
مخطط شغل الأراضي من
طرف السكان بغرس الأشجار
أمام منازلهم ، مما جعل مد
الطريق شيئاً مستحيلاً .



المصدر : عن الباحثين ماي 2017

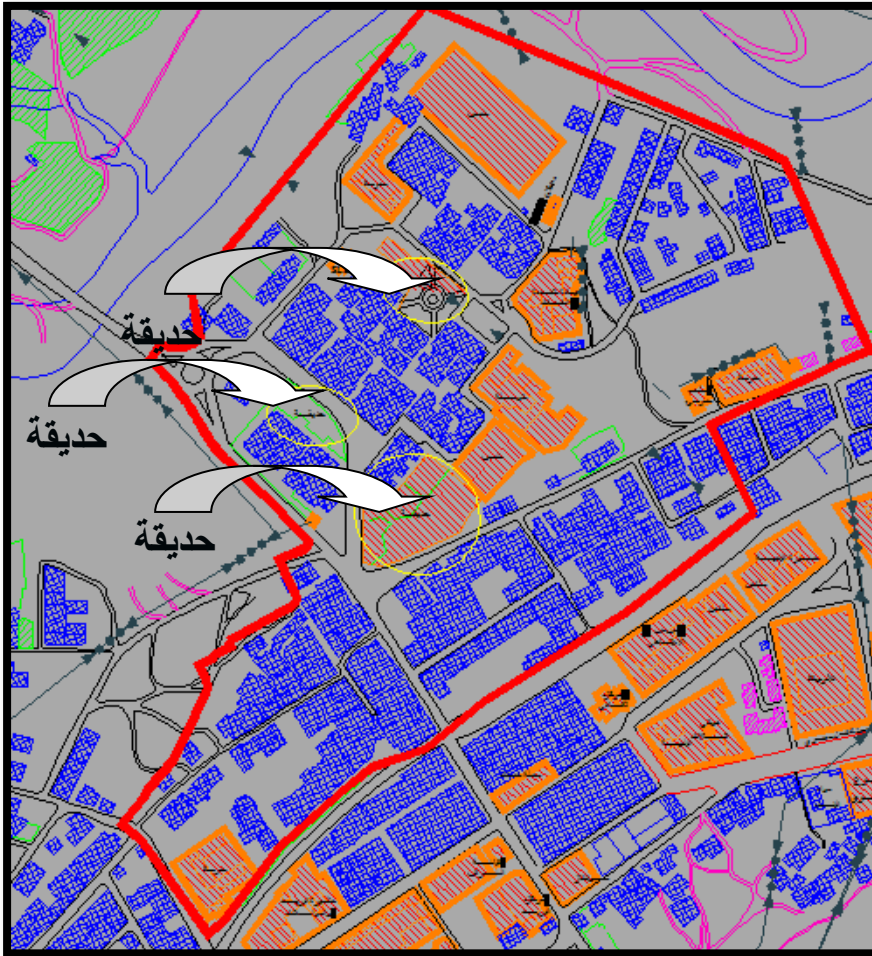
صورة رقم 53 الاعتداء حق الارتفاق

الإعتداء على حق الارتفاق (رصيف) من طرف السكان بوضع سياج و غرس بعض الشجيرات و من ثم حيازتها.



المصدر : عن الباحثين ماي 2017

مخطط رقم 11 الحدائق العامة على مستوى مجال الدراسة



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية العوينات 2017

بالرغم من أن المساحات الخضراء هي الرئات التي تتنفس من خلالها المدن إلا أنها ليست من أولويات البلدية

2-3- تحليل الوسط البيئي لعينة الدراسة :

حماية البيئة من أخطار التلوث الناتجة عن النفايات، تلوث المياه، التلوث الصناعي، يعتبر من اكبر تحديات القرن، والتي تؤدي إلى ارتفاع درجة الحرارة والتغيرات المناخية، ثقب الأوزون وتقلص المساحة الغابية، ولمواجهة ذلك يستلزم القيام بعدة إجراءات للحد من هذه الظواهر، منها التقليل من الانبعاث الغازية الملوثة باستعمال وسائل نقل نظيفة وايضا القيام بعملية تحسيسية لأهمية الحفاظ على بيئة نظيفة خالية من التلوث والنفايات و ذلك لتحقيق تنمية مستدامة.

2-3-1- النفايات :

حسب القانون 19-01 المؤرخ في 12-12-2001 وخصوصا المادة الثالثة على انه كل البقايا الناتجة عن عمليات الإنتاج أو التحويل أو الاستعمال وبصفة اعم كل مادة أو منتج وكل منقول يقوم المالك أو الحائز بالتخلص منه أو قصد التخلص منه أو يلزم بالتخلص منه أو بإزالته.

2-3-2- أنواع النفايات : - جدول رقم 26- و شكل رقم 19-

✓ النفايات المنزلية :

وهي تعرف حسب القانون 19-01 المؤرخ في 12-12-2001 وخصوصا المادة الثالثة كمايلي وهي كل النفايات الناتجة عن النشاطات المنزلية والنفايات المماثلة الناتجة عن النشاطات الصناعية والتجارية، الحرفية وغيرها التي بفعل طبيعتها ومكوناتها تشبه النفايات المنزلية الصناعية والتجارية (النفايات العضوية، البلاستيك،...).

✓ النفايات الهامة:

وهي تعرف حسب القانون 19-01 المؤرخ في 12-12-2001 كمايلي: على أنها كل النفايات الناتجة لاسيما عن استعمال المحاجر والمناجم وعن استغلال الهدم والبناء أو الترميم والتي لا يطرأ عليها أي تغيير فيزيائي أو كيميائي أو بيولوجي عند إلقاءها في المفارغ والتي لم تلوث بمواد خطرة أو بعناصر أخرى تسبب أضرارا يحتمل أن تضر بالصحة العمومية أو بالبيئة.

✓ النفايات الضخمة:

وهي تعرف حسب القانون 19-01 المؤرخ في 12-12-2001 على أن كل النفايات الناتجة عن النشاطات المنزلية و التي بفعل ضخامة حجمها لا يمكن جمعها مع النفايات المنزلية (أثاث, خشب,...).

✓ النفايات الخاصة:

وهي تعرف حسب القانون 19-01 المؤرخ في 12-12-2001 على أن كل النفايات الناتجة عن النشاطات الصناعية والزراعية والعلاجية والخدمات وكل النشاطات الأخرى والتي بفعل طبيعتها ومكونات المادة التي تحتويها لا يمكن جمعها ونقلها ومعالجتها بنفس الشروط مع النفايات المنزلية وما شابهها والنفايات الهامدة.

✓ النفايات الخاصة الخطرة:

وهي تعرف حسب القانون 19-01 المؤرخ في 12-12-2001 كل النفايات الخاصة التي بفعل مكوناتها وخاصة المواد السامة التي تحتويها يحتمل أن تضر بالصحة العمومية و البيئة (نفايات كيميائية, نووية,...).

✓ نفايات النشاطات العلاجية :

وهي تعرف حسب القانون 19-01 المؤرخ في 12-12-2001 على أن كل النفايات الناتجة عن نشاطات الفحص و المتابعة و العلاج الوقائي أو العلاجي في مجال الطب البشري والبيطري.

2-3-3-دراسة المعطيات الميدانية للنفايات :

أ- دراسة الكمية:

الكمية الكلية التي تقدر بإمكانيات النقل والجمع .

$$ك = 12.24 \text{ طن/اليوم (المصدر: البلدية)}$$

$$✓ \text{ الكمية المتوسطة للفرد في اليوم للنفايات} = 23057/12000$$

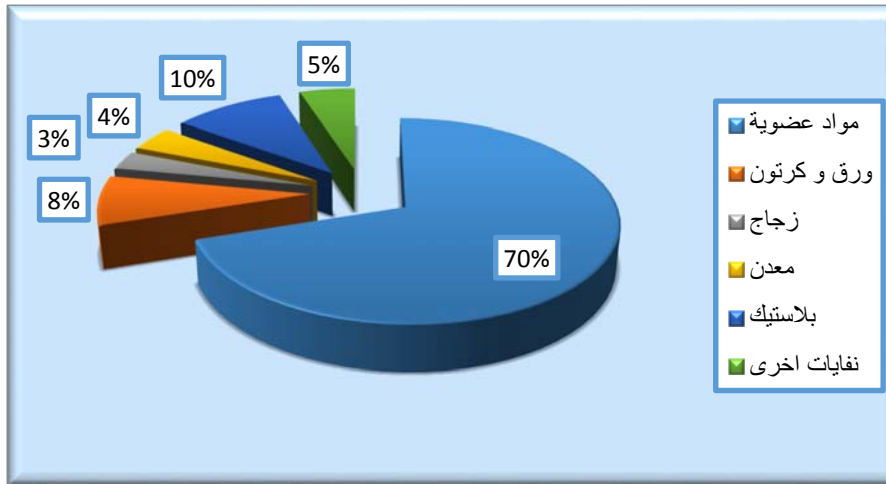
$$= 0.52 \text{ كلغ/الفرد/اليوم (المصدر: البلدية)}$$

جدول رقم 26 التحليل النوعي للنفايات لبلدية العيونات

النسبة	النفايات
10%	البلاستيك
4%	معدن
8%	ورق و كرتون
70%	مواد عضوية
3%	زجاج
5%	نفايات أخرى
100%	

المصدر: الدليل البلدي لتسيير النفايات لوزارة البيئة

شكل رقم 19 التحليل النوعي للنفايات لبلدية العيونات



المصدر: الباحثين عن الدليل البلدي لتسيير النفايات لوزارة البيئة

من هذه النتائج نستنتج أن نسبة النفايات القابلة للرسكلة هي 25 % من النفايات المنزلية حيث تقدر 1138.8 طن/السنة وهي كمية معتبرة مما يتطلب فرزها واسترجاعها كمواد أولية في إطار التنمية المستدامة في مركز الردم التقني بالبلدية.

✓ التحليل النوعي السنوي للنفايات: - جدول رقم 27 - و شكل رقم 20-

- ك = 12.48 طن/اليوم

الكمية السنوية الكلية: $365 \times 12.48 = 4555.2$ طن/السنة

الكمية المتوسطة السنوية للفرد: $365 \times 0.52 =$

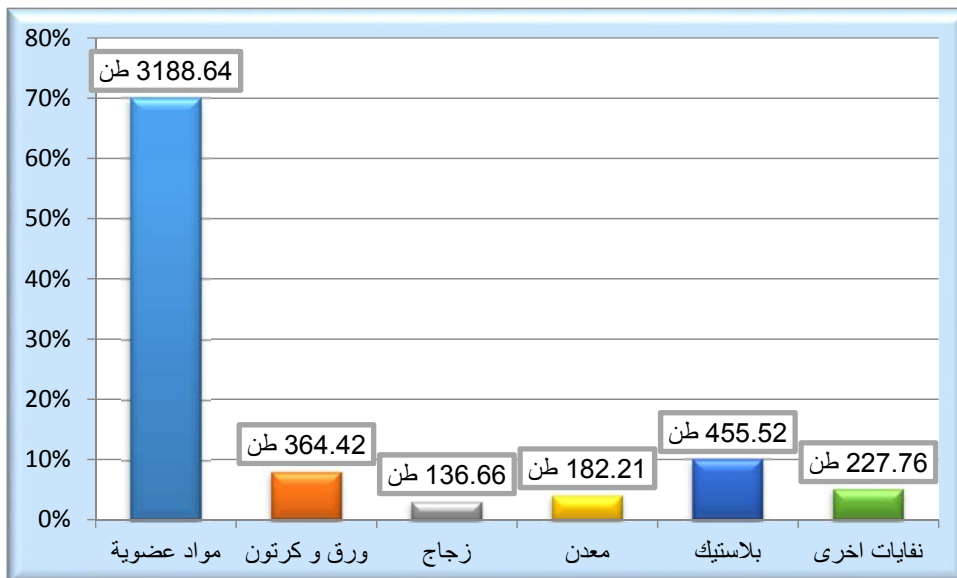
189.8 كلغ/الفرد/السنة =

جدول رقم 27 التحليل النوعي والكمي السنوي للنفايات

النفايات	الكمية الكلية السنوية طن.السنة	الكمية الكلية للفرد كلغ.السنة
البلاستيك	455.52	18.98
معادن	182.21	7.59
ورق و كرتون	364.42	15.19
زجاج	136.66	5.69
مواد عضوية	3188.64	132.86
نفايات أخرى	227.76	9.49

المصدر: الدليل البلدي لتسيير النفايات لوزارة البيئة

شكل رقم 20 التحليل النوعي و الكمي السنوي للنفايات لبلدية العوينات



المصدر: الباحثين عن الدليل البلدي لتسيير النفايات لوزارة البيئة

تقدر كمية النفايات القابلة للرسكلة **1138.81** طن و هي كمية معتبرة يمكن استرجاعها كمواد أولية حفاظا على البيئة والمظهر الحضاري و يعتبر كمدخول اقتصادي للبلدية، أما النفايات العضوية فتقدر **3188.64** طن وهي كمية ايضا معتبرة حيث يمكن استعماله في الميدان الفلاحي كأسمدة بيولوجية بالإضافة إلى المواد العضوية الناتجة عن سائل اليكسيفيا المستخدم في مركز الردم التقني لمعالجة النفايات المنزلية عوضا على الأسمدة الكيماوية التي تلوث المياه الجوفية و تؤثر على نوعية المنتج الفلاحي الذي يؤثر بشكل مباشر على الصحة العمومية.

ب- القطاعات:

تم تقسيم البلدية إلى خمس قطاعات :

- **القطاع الأول:** حي 20 أوت 1955 باستعمال شاحنة K 120 سعة 2.5 طن بدورة واحدة يوميا.
- **القطاع الثاني:** مركز البلدية و منطقة السكن التساهمي باستعمال شاحنة K120 سعة 2.5 طن بدورة واحدة يوميا.
- **القطاع الثالث:** حي EVOLUTIF، البيضاء 3 والمستشفى باستعمال شاحنة K 120 سعة 2.5 طن بدورة واحدة يوميا.
- **القطاع الرابع:** حي العلم وحي السعادة باستعمال شاحنة UNO بمقطورة ضاغطة سعة 28 م³ بدورة واحدة يوميا.
- **القطاع الخامس:** حي الزهور وحي البيضاء 1 و حي فلاج الليل باستعمال جرار بمقطورة سعة 8 م³ بدورة واحدة يوميا، بالإضافة إلى ثلاث قطاعات تمثل التجمعات الثانوية باستعمال ثلاث شاحنات بدورة واحدة يوميا.

حيث تم تقسيم مجال الدراسة إلى :

- حي الزهور و البيضاء رقم 01 و فلاج الليل تنتمي إلى **القطاع الخامس** .
- حي المحطة و الذي هو جزء من مركز البلدية ينتمي إلى **القطاع الثاني** .

ج- إمكانيات ما قبل الجمع:

تتوفر البلدية على 6 حاويات سعة 2 م³ وهي إمكانيات كافية بحكم عدد السكان المتزايد والكمية الكبيرة المتزايدة للنفايات المنزلية التي ترمى يوميا.

د- النقل والجمع والمعالجة : يتم جمع النفايات باستعمال 6 شاحنات K120 وجرارين بمقطورات سعة 8 م³ ، شاحنة UNO وشاحنة ضاغطة 28 م³ إلى المفرغة مراقبة لبلدية العوينات الذي يبعد بحوالي 5 كلم عن التجمع الرئيسي طريق مسلوطة وهي إمكانيات غير كافية نظرا لعدد السكان والكمية الكبيرة للنفايات التي ترمى يوميا.

جدول رقم 28 تطور كمية النفايات لبلدية العوينات

(معدل النمو 2 % و كثافة = 0.35 كلغ/م³)

السنة	تطور السكان	كمية النفايات طن.اليوم	كمية النفايات طن.السنة	كمية النفايات م ³ . السنة	كمية النفايات القابلة للرسكلة طن.السنة
2012	23057	12	4380	15330	1095
2013	23518	12.24	4467.60	15636.6	1116.9
2014	23988	12.48	4555.20	15943.2	1138.8
2015	24468	12.73	4646.45	16262.57	1161.61
2016	24957	12.98	4737.7	16581.95	1184.42
2017	25456	13.24	4832.6	16914.1	1208.15
2018	25965	13.50	4927.5	17246.25	1231.87
2019	26484	13.77	5026.05	17591.17	1256.51
2020	27014	14.04	5124.6	17936.1	1281.15
2021	27554	14.32	5226.8	18293.8	1306.7
2022	28105	14.61	5332.65	18664.27	1333.16
2023	28667	14.9	5438.5	19034.75	1359.62
2024	29240	15.2	5548	19418	1387
2025	29825	15.5	5657.5	19801.25	1414.37
2026	30421	15.81	5770.65	20197.27	1442.66
2027	31029	16.13	5887.45	20606.07	1471.86
2028	31650	16.45	6004.25	21014.87	1501.06
2029	32283	16.78	6124.7	21436.45	1531.17
2030	32929	17.11	6245.15	21858.02	1561.29
2031	33588	17.45	6369.25	22292.37	1592.31
2032	34260	17.80	6497	22739.50	1624.25
المجموع			112799.6	394798.6	28199.9

المصدر: التقرير التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية العوينات 2015 . 2017

من 4380 طن نفايات سنة 2012 إلى 6497 طن. السنة عام 2032 بمجموع تصاعدي 112799.6 طن، فيما يخص كمية النفايات القابلة للرسكلة فقدرت سنة 2012 بـ 1095 طن إلى 1624.25 طن سنة 2032 بمجموع تصاعدي 28199.9 طن مما يتطلب مركز للفرز لاسترجاع هذه الكمية الكبيرة وهذا لما له من أهمية بيئية، حضارية و اقتصادية ولكن هذه الكمية تبقى بعيدة عن الواقع بحكم الانتشار الواسع للنفايات نظرا لغياب مخطط لتسيير النفايات والنقص الكبير لإمكانيات النقل والجمع ، من هنا نستنتج أن الكمية الفعلية التي يمكن استرجاعها أكثر بكثير من هذه الكميات - جدول رقم 28 -.

2-3-4- التلوث:

بؤر كثيرة لانتشار النفايات في التجمع الرئيسي الذي يضم مجال الدراسة والتجمعات الثانوية خاصة في الأودية والتي تسبب انتشار كبير للأمراض والروائح الكريهة والحشرات الضارة. مشكل النفايات السائلة مازال مطروحا وبشدة بحكم التلوث الكبير التي تسببه مياه الصرف الصحي في الأحياء السكنية وخاصة حي 20 أوت 1955 وهي تمثل كارثة ايكولوجية سببها هذه المياه التي تصب في الوادي الكبير بمحاذاة الحي والحالة الكارثية لشبكة الصرف الصحي التي تؤدي إلى الانتشار السريع للأمراض المتنقلة عبر هذه المياه وبالإضافة إلى انتشار الروائح الكريهة - صورة رقم 54 و رقم 55 -.

صورة رقم 55

النفايات السائلة حي 20 أوت 1955



المصدر: عن الباحثين ماي 2017

صورة رقم 54

النفايات السائلة حي 20 أوت 1955



المصدر: عن الباحثين ماي 2017

النفايات السائلة تصب في وادي ملاق الذي يحد
مجال الدراسة من الجهة الغربية و الشمالية

تلوث مياه وادي ملاق الذي يمتد إلى تونس بمياه الصرف الصحي سببه مصبات مياه الصرف الصحي و اختلاطها بمياه الأمطار و التي يمكن أن تسبب فيضان مياه الوادي الملوثة و ايضا عبوره بالقرب من أراضي فلاحية مما يشكل خطر السقي بهذه المياه الملوثة - صورة رقم 56 و رقم 57- .

صورة رقم 57 تلوث واد ملاق

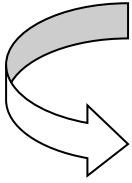


المصدر: عن الباحثين ماي 2017

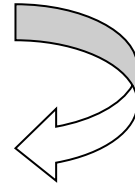
صورة رقم 56 تلوث واد ملاق



المصدر: عن الباحثين ماي 2017



النفايات السائلة تصب في واد ملاق الذي يحد
مجال الدراسة من الجهة الغربية و الشمالية



تلوث المحيط بمختلف النفايات الصلبة التي تنتج عن المنازل بسبب رميها في العراء ، إذ لم تخصص لها البلدية حاويات خاصة به بالرغم من إلحاح السكان عليه حسب تصريحاتهم ، الشيء الذي يهدد صحة المواطنين خاصة الأطفال الذين اتخذوا منها أماكن للعب ، و من جهة أخرى تشويه المنظر الجمالي العام للأحياء - الصور رقم 58 و رقم 59 و رقم 60- .

صورة رقم 58 تلوث المحيط بالنفايات

رمي نفايات المنازل في
العراء ، وبالتالي أخطار
صحية و تشوه المنظر
الجمالي (حي الزهور)



المصدر: عن الباحثين ماي 2017

صورة رقم 59 تلوث المحيط بالنفايات



المصدر: عن الباحثين ماي 2017

رمي نفايات المنازل في
العراء ، وبالتالي انتشار
الأمراض و الأوبئة مع
تشويه الطبيعة (حي
فلاج الليل) .

صورة رقم 60 تلوث المحيط بالنفايات

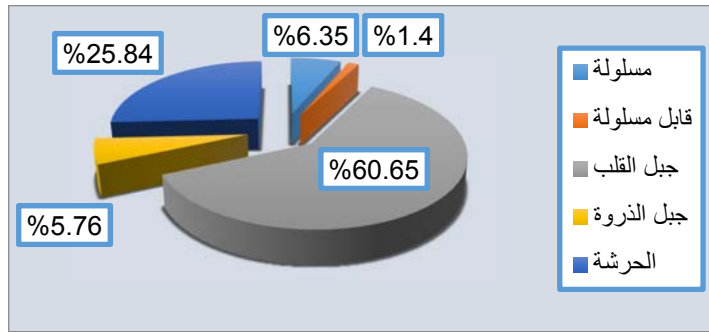
رمي نفايات المنازل في
العراء ، وبالتالي انتشار
الأمراض و الأوبئة مع
تشويه الواجهات
المعمارية للأحياء (حي
فلاج الليل)



المصدر: عن الباحثين ماي 2017

2-3-5- لتكوين النباتي الغابي :

شكل رقم 21 المساحة الغابية لبلدية العوينات



المصدر: إدارة الغابات العوينات 2017

تقدر المساحة الغابية بـ 18576 هكتار حيث تمثل حوالي 45.20 % من مساحة البلدية

مقسمة إلى غابة الدولة مسلولة 1439.86 هكتار و غابة الدولة سيدي يحي بن طالب 17136.14 بالإضافة إلى 3320 هكتار تشجير و 111 هكتار مساحة محروقة.

يمثل جبل القلب أكبر الحوزات مساحة تمثل حوالي نسبة 60.65 % يعتبر الصنوبر الحلبي النوع النباتي السائد بنسبة تقارب 96 %.

تقدر مساحة التشجير 3320 هكتار منها 1940 هكتار تمثل الفترة 2004-2012 و 880 هكتار مبرمجة في البرنامج الخماسي 2015-2019 و 500 هكتار مبرمج سنة 2014، أما المساحة المحروقة فقدرت بـ 111 هكتار في الفترة الممتدة من 2004 - 2013

جدول رقم 29 الأنواع النباتية و الحيوانية

الأنواع النباتية	الأنواع الحيوانية
الصنوبر الحلبي	الخنزير البري
العراعر الفينيقي	الأرنب البري
الطاقة	الحجل
البطوم	الثعلب
الحلفاء	الضبع
الإكليل والشيح	

المصدر: إدارة الغابات العوينات 2017

ثالثا- تقييم مخطط شغل الأراضي تبعا للدراسة : بعد الدراسة التي قمنا بها على مجال

الدراسة توصلنا إلى النتائج التالية :

- ✓ الطريق الوطني رقم 16 و خط السكة الحديدية اللذان منحا أهمية لمجال الدراسة .
- ✓ الإرتفاعات الطبيعية و الإصطناعية و التي استهلكت جزءا هاما من مساحة مجال الدراسة.
- ✓ ثلاث حدائق عامة إحداها ذات موقع استراتيجي في المجال غير مهيأة .
- ✓ توفر مجال الدراسة على ملعب بلدي ذو مساحة معتبرة .
- ✓ مراعاة السكان لجانب العادات و التقاليد ، إذ أن أغلب السكنات تحوي ما يسمى (الحوش) وهو من المكونات الرئيسية في السكن لتعدد وظائفه .

- ✓ عدم احترام ارتفاعات العوائق الطبيعية من طرف السكان أثناء البناء و التي تتمثل في الشعاب و واد ملاق حيث تقع العديد من البنايات ضمن مجالها منها المدرسة الابتدائية.
- ✓ عدم احترام ارتفاعات العوائق الاصطناعية و التي تتمثل في خطوط الكهرباء عالية الضغط، خطوط الكهرباء متوسطة الضغط ، خط السكة الحديدية إذ أن مجال الأمان له يشمل العديد من البنايات .
- ✓ وجود العديد من البنايات و المرافق ضمن مجالات الارتفاع المختلفة خاصة واد ملاق .
- ✓ نقص المساحات الخضراء و إهمال الحدائق الموجودة .
- ✓ وجود تناقض بين عدد السكان و المساحات الخضراء بشكل لا يتناسب و المعايير الدولية.
- ✓ أدى التطور الحضري و الانتشار العمراني و الازدحام إلى تزايد الطلب على الأراضي للاستخدامات التجارية و الصناعية و السكنية على حساب المناطق الخضراء، و هذه المشكلة تتفاقم مع التزايد السكاني .
- ✓ أضحت قضية الترويح و عدم توفر المساحات الخضراء و الحدائق العامة مشكلة تفاقمت مع الامتداد الأفقي للمدن و ارتفاع أسعار الأراضي في ضواحيها مما خلق تناقضا غير عادل بين استخدامات الأرض على حساب الاستخدام الترويحي .

- ✓ عدم وجود تشريعات ملزمة في التخطيط العمراني للمدن الجديدة لإنشاء تلك الحدائق و المتنزهات من حيث تحديد مساحتها و تناسبها مع حجم المدن و الأحياء السكنية و الإدارية و الموارد الطبيعية المتاحة من ماء و طبيعة و تربة .
- ✓ قلة الوعي الاستثماري في مجال الحدائق و المتنزهات العامة لدى الجهات المسؤولة .
- ✓ ضعف الخبرة لدى بعض أفراد الجهاز الفني في تنفيذ عملية الخدمة و الصيانة الزراعية و ينعكس هذا على وضع خدمات التشجير .
- ✓ التلوث المائي الذي تسببه المصببات الثلاثة لمياه الصرف الصحي في التجمعات الثانوية مسلوقة عين الشانية محطة وعين الشانية مضخة التي تصب كلها في واد ملاق .
- ✓ عدم احترام الارتفاقات الخاصة بالأودية الملوثة بمياه الصرف الصحي.
- ✓ بؤر كثيرة لانتشار النفايات في التجمع الرئيسي والتجمعات الثانوية خاصة في الأودية والتي تسبب انتشار كبير للأمراض والروائح الكريهة والحشرات الضارة .
- ✓ مشكل النفايات السائلة مازال مطروحا وبشدة بحكم التلوث الكبير التي تسببه مياه الصرف الصحي التي تصب في واد ملاق .
- ✓ رمي نفايات المنازل في العراء (الطبيعة) مباشرة بسبب انعدام وجود حاويات الرمي و بالتالي انتشار الأمراض و الأوبئة والروائح الكريهة مع التشويه العام للواجهات و المناظر الطبيعية .
- ✓ إن منطقية تموضع التجهيزات المقترحة داخل الحي غير خاضعة لأي قاعدة تنظيمية من ناحية التموضع أو التوزيع والوظيفة وإنما ملأت بها الأماكن الشاغرة .
- ✓ لم يعط أهمية للتجهيزات الموجودة لأنها تعتبر النواة المهيكلة لهذا الحي .
- ✓ عدم استغلال بعض المرافق التي لها تأثير على المحيط المجاور (الملعب البلدي ، ماتيكو) .
- ✓ كثرة التقاطعات مما يسبب حركة السير .
- ✓ نقص في مواقف السيارات .
- ✓ غياب كامل لساحات اللعب على مستو جميع الأحياء المكونة لمجال الدراسة.
- ✓ عدم احترام دفاتر الشروط الخاصة بالتحاصيل و التي تضبط مواقع البناءات مقاساته و درجة ارتفاعها و نسبة استغلال الأرضية فيها .

- ✓ انتشار البناءات الفوضوية القديمة و الحديثة و التي لايملك سكانها سندات الملكية .
- ✓ الاعتداء على حق الإرتفاق (رصيف ، مساحة خضراء) المنتشر بشكل كبير و واضح
عل أحياء المجال .
- ✓ انتشار ظاهرة البناء دون رخصة بسبب غياب الرقابة الصارمة من طرف الهيئات
المسؤولة .
- ✓ قانون 08/15 تسبب بطريقة معينة في انتشار البناءات الفوضوية بسبب الفهم الخاطئ له
من طرف السكان .

رابعا - تقييم مخطط شغل الأراضي حسب أدوات التهيئة والتعمير :

إن الهدف المرجو من مخططات شغل الأراضي هو إيجاد مجال حضري متجانس في عمرانه متناسق في بنيانه متكاملا في بنياته التحتية والفوقية من أجل تحسين الإطار الذي يعيشه الفرد، فهو أداة تقنن استعمال المجال وتحرص على عدم تشوّهه وتضبط تعميره. ولتحقيق هذه الأهداف يتدخل مجموعة من الفاعلين في كل المراحل من إعداد المخطط إلى تطبيق محتواه على الواقع كل حسب الدور الذي ضبطه له المشرع وهذا ما سنبينه في هذا الفصل مع اقتراح بعض البدائل التي يمكن أن تكون مدعمة لهذه الأداة القانونية.

1- دور الفاعلون والمتدخلون في تحقيق مخططات شغل الأراضي:

لدراسة إشكالية إعداد وتطبيق محتوى مخططات شغل الأراضي سواء الذي اعتمدها كنموذج للدراسة أو باقي المخططات المصادق عليها والتي تتوزع عبر بلدية العوينات .
يجب التطرق إلى دور الفاعلين والمتدخلين في إعطاء الصيغة النهائية لهذه المخططات وكيفية تطبيقها على أرض الواقع واحترام محتواها ويتمثل هؤلاء الفاعلون في :

1-1- الدولة (وزارة السكن العمران والمدينة):

تعتبر الدولة ممثلة في وزارة السكن و العمران والمدينة المنتج والمنظم والمتحكم الأول في إعداد المجال وضبط توجهات التنمية من خلال سن القوانين والفاعل الرئيسي في تطبيق أدوات التهيئة والتعمير لا سيما مخططات شغل الأراضي.

ويتجسد دور الوزارة في:

- تسجيل الدراسة وتخصيص المبالغ المالية لها بناء على تقارير يعدها صاحب المشروع (مديرية التعمير، الهندسة المعمارية والبناء) حول مبررات الدراسة وأهميتها بالنسبة للبلدية المعنية.
- تبليغ صاحب المشروع بالتسجيل.
- المتابعة الدورية للمخططات من حيث مراحل الدراسة وما تم تجسيده من مشاريع حضرية وفقاً للتهيئة المصادق عليها.
- ضمان تطبيق تهيئة متجانسة ومتلاحمة وذلك بمساعدة البلديات في تكوين احتياطاتها العقارية عن طريق إصدار قرارات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية حسب ما نص عليه القانون رقم 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية¹ تنفيذاً لعمليات تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية أو التخطيط المتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية (كما نصت عليه المادة 02 من نفس القانون والمادة 02 المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91-11).

إلا أن الملاحظ أنه على مستوى تحقيق هذه الأدوار فإن الدولة الممثلة في الوزارة الوصية لا يتعدى دورها في:

من ناحية تسجيل المخطط وإصدار المبالغ المالية له غالباً ما تكون غير كافية مما يجعل صاحب المشروع يلجأ إلى تقسيم مخطط شغل الأراضي إلى أجزاء وكمثال على ذلك مخطط شغل الأراضي رقم A7 الذي هو جزء من مخطط شغل الأراضي رقم 07 الذي قسم إلى شطرين .

إذا إرصاد مبالغ مالية لا تغطي تكاليف الدراسة

أما من ناحية المتابعة فهي مجرد تقارير تبلغ من طرف صاحب المشروع وهذا ما يفسر وقوف الوزارة المكلفة دون أي تدخل أمام مخططات شغل الأراضي التي تجاوزت مدة دراستها 08 سنوات كما بينه الجدول والتي لها أثر كبير على مصداقية نتائج الدراسة وانعكاساتها المباشرة على تنظيم المجال .

¹ قانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 (جريدة رسمية رقم 11)

ومن هنا نتساءل عن الدور الحقيقي للوزارة في مجال إمامها الفعلي بمحتوى

مخطط شغل الأراضي واحترام محتواه.

و رغم القوة القانونية التي تتمتع بها مخططات شغل الأراضي والزامية تطبيقها من الناحية النظرية نجد أن الفاعل الرئيسي (الدولة) هي المتعدي الأول على هذه الأداة من ناحية التطبيق وذلك من خلال إصدار القرارات السياسية المفاجئة التي لا تتماشى في الغالب مع التهيئة المقترحة. وكمثال على هذا التعدي نذكر المشاريع التي تم إنجازها في مركز المدينة المتمثلة في مقر الدائرة مقر مؤسسة الكهرباء و الغاز ، سكنات جماعية ... للبرنامج الخماسي الأول (2004-2009) دون الرجوع في ذلك إلى التهيئة المصادق عليها في مخطط شغل الأراضي إلى أن جاءت مراجعته لتتظم وتقنن كل هذه التجاوزات.

إذا القرار السياسي أقوى فعالية من مخطط شغل الأراضي رغم أنه أداة قابلة

للمعارضة بها أمام الغير.

2-1- الجماعات المحلية:

تعد الجماعات المحلية الممثلة في الولاية والبلدية دستوريا وتشريعيا هيئات إقليمية تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة¹ فلا تقتصر مهامها على إدارة الشؤون المحلية للسكان وتسييرها فحسب بل أصبحت مطالبة بالقيام بتهيئة مجالها الجغرافي والاقتصادي في إطار احترام توجيهات السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير. وتعد البلدية الهيئة الأساسية المكلفة بإعداد وتطبيق المخططات التنموية لا سيما مخططات شغل الأراضي والسهر على تجسيدها على ترابها. فمن خلال المواد من 107 إلى 112 من قانون البلدية رقم 11-10 والمتعلقة بصلاحيات المجلس الشعبي البلدي في مجال التهيئة العمرانية نجد انه يتولى رسم النسيج العمراني للبلدية مع مراعات مجموع النصوص القانونية والتنظيمية السارية المفعول وعلى هذا الأساس اعترف المشرع للبلدية بممارسة الرقابة الدائمة على حركية التعمير داخل حدود اقليمها من خلال المشاركة في اعداد وتطبيق مخططات شغل الأراضي ويتمثل دورها أساسا في:

- إعداد احتياجات البلدية من مخططات شغل الأراضي حسب الأولوية تماشيا مع أوضاع المناطق التي يغطيها.

¹ المادة الأولى من القانون 10-11 المؤرخ في 22 جويلية 2011 المتعلق بالبلدية والمادة الأولى من القانون 07-12 المؤرخ في 21 فيفري 2012 المتعلق بالولاية.

- إعداد وتبليغ مداوالات التسجيل، التبنى والمصادقة على المخططات وضعها تحت تصرف الجمهور .
- إعداد و تبليغ قرار تعيين المديرية والهيئات الواجب استشارتها أثناء إعداد المخطط .
- تنظيم اجتماعات عرض مراحل دراسة المخططات مع الهيئات المستشارة .
- تنظيم التحقيق العمومي لاستشارة المواطنين واخذ اقتراحاتهم واعتراضاتهم .
- الحرص على تقديم المعلومات الصحيحة لمكاتب الدراسات أثناء الدراسة لضمان تهيئة تماشى مع الواقع .
- المشاركة في دراسة مخططات في جميع أطوارها والمساهمة في رسم التهيئة المقترحة.
- السهر على تنفيذ محتوى المخطط الذي تعتبر أداة قانونية من أجل توجيه وتنظيم استعمال الأرض بعد المصادقة عليه.
- إلا أن تحليل هذه الأدوار و إسقاطها على الواقع كشف على الدور الحقيقي للبلدية من مرحلة تقرير احتياجاتها إلى مرحلة التنفيذ وتتمثل في:
- من ناحية تحديد احتياجاتها حسب الأولوية فنجد أن معظم دراسات مخططات شغل الأراضي التي برمجت تفنقد لمبدأ الأولوية بل انطلقت من قاعدة تنظيم وتقنين المشاريع المنجزة أو تحقيق المصلحة الذاتية على حساب المصلحة العامة، مثل ما تم التطرق إليه في مخطط شغل الأراضي المعني بالدراسة .
- وإلا كيف تم اختيار مخطط شغل الأراضي المعني بالدراسة المرة الأولى و رصدت له أموال طائلة ثم بقت دون تنفيذ رغم الأهداف التي تسعى لتحقيقها ، ليأخذ بعين الاعتبار في عملية جديدة للمرة الثانية .
- أما من ناحية إعداد مختلف المداوالات فهي مرتبطة أساسا بانعقاد جلسات المجلس الشعبي البلدي (كل ثلاث أشهر في الدورات العادية) من جهة وموافقة الوالي عليها من جهة أخرى، مما يجعل المدة من بداية التسجيل إلى المصادقة النهائية جد طويلة قد تجعل أغلب المخططات عند دخولها حيز التطبيق تتجاوز الواقع مثل مخططنا المعني بالدراسة .
- إذا لا بد على المشرع التفكير في وضع جهاز خاص يتكفل بإعداد المداوالات بطريقة أكثر جدية ومنطقية.

إن مشاركة البلدية في مناقشة ودراسة المشاريع وتصاميم التهيئة التي ستقام على أراضيها يظل غير كاف لأنه بمثابة إبداء لرأي فقط ، فمديرية التعمير و الهندسة المعمارية والبناء صاحبة المشروع هي التي تقوم بتحديد التهيئة وترسم معالمها ، لتبقى هي الأدرى بشعاب مجالها .
ومن هنا نتساءل: إذا كانت مشاركة البلدية في رسم نسيجها العمراني تقتصر على إبداء رأي فقط فما هو دورها عند المرور إلى التطبيق؟

وبما أن البلدية هي المسؤول الأول عن تنفيذ مشاريع التهيئة المعتمدة فان الاعتمادات المالية الضرورية واللازمة لتنفيذها يجعلها غير قادرة على تجسيدها وتبقى مرهونة بتوفير الغلاف المالي الكافي أو بقرار سياسي ارتجالي يعجل تنفيذها مثل ما هو في حالة الحدائق العامة.
إلى متى يتحقق للبلدية معنى الاستقلالية المالية وتقوم بتنفيذ مشاريع التهيئة بعيدا عن القرارات الارتجالية؟

3-1- المديرية والهيئات المستشارة:

تتمثل خصوصا في مديرية التعمير و الهندسة المعمارية والبناء وباقي الهيئات التي حدد القانون لكل منها دوره في إعداد وتطبيق مخططات شغل الأراضي.

1-3-1- مديرية التعمير و الهندسة المعمارية والبناء:

تلعب دورا أساسيا في ضبط التهيئة المقترحة لأنها المتدخل الرئيسي في إعداده وتطبيقه وتمثل في نفس الوقت صاحب المشروع و يتمثل دورها في:

- تحديد محيط تدخل مخططات شغل الأراضي الذي يعتمد على الغلاف المالي.
- إعداد دفاتر الشروط الخاص بالدراسة حسب قانون الصفقات العمومية المعمول به.
- انتقاء مكاتب الدراسات المؤهلة لهذه الدراسة.
- الإشراف على الدراسة في جميع أطوارها من الناحية الإدارية والتقنية.
- مسؤولية على فسخ الاتفاقيات في حالة ما إذا أثبت مكتب الدراسات عجزه على إتمام الدراسة في وقتها أو احترام محتوى الدراسة.

إلا أن هذا الدور رغم أهميته في تحديد مصير التهيئة لمدينة العوينات لم يرتقي للمستوى المطلوب مثلما أكده تحليل المخطط المدروس كنموذج يعمم وذلك للأسباب التالية:

- غالبا ما يعتمد صاحب المشروع في اختيار مكاتب الدراسات على طريقة الاستشارة¹ وذلك بتحديد مجموعة من مكاتب الدراسات التي سبق التعامل معها ثم بالاعتماد على أقل عرض مالي وتقني² الذي تقدمه مكاتب الدراسات تسند الدراسة. إلا أنه تبين في كثير من الدراسات أن مكاتب الدراسات تقوم بعرض أقل سعر ووسائل مادية وبشرية خاطئة من أجل الحصول على الدراسة فقط دون الأخذ في الاعتبار العوائق التي تعترضهم أثناء إعدادها مما ينعكس سلبا على قيمة التهيئة المقترحة التي تصبح غير قابلة للتطبيق قبل المصادقة عليها وهذا ما أوضحه مخطط شغل الأراضي المعني بالدراسة في العديد من أحيائه .

- و رغم مسؤولياتها في مراقبة مكاتب الدراسات أثناء إعداد الدراسة إلا أن هذه الأخيرة لا تحترم الاتفاقية المبرمة لا سيما فيما يتعلق بالمدة الزمنية بسبب طبيعة العمل إذ غالبا ما يرجع طول مدة الدراسة إلى افتقاد صاحب المشروع إلى قاعدة بيانات متكاملة وحديثة تسهل عمل مكاتب الدراسات مما يضطرها في كثير من الأحيان إلى الاعتماد على معطيات قديمة أو إلى ظروف تتعلق بمكتب الدراسات نفسه مما يجعل صاحب المشروع يلجأ إلى توجيه إغذارات وفي بعض الحالات إلى فسخ العقد .

إذا أين مسؤولية مديرية التعمير في اختيار مكاتب دراسات كفاءة للقيام بمثل هذه

الدراسات المهمة ؟

2-3-1- الهيئات المستشارة:

حدد التشريع كما سبق التطرق إليه في الفصول السابقة الهيئات والمصالح الواجب استشارتها منها الخاضعة للاستشارة وجوبا وفتح لها مجال المشاركة الواسعة عند إعداد المخطط في جميع مراحل وصولا إلى المرحلة النهائية التي يتم فيها تجسيد كل الأفكار والإسهامات والاقتراحات التي تساعد مكتب الدراسات في وضع تهيئة متناسقة. إلا أنه وحسب صاحب العمل غالبا ما تتغيب هذه الهيئات وإن حضرت فحضورها شكلي لا يثري ولا يثمن الدراسة مما يجعل صاحب العمل في كثير من المخططات يملئ اقتراحاته الخاصة على مكتب الدراسات.

¹ الاستشارة هي تصرف قانوني تقوم به المصلحة المتعاقدة لخدمات الدراسات يساوي أو يقل مبلغه عن 400.000 دج (المادة 06 من المرسوم الرئاسي رقم 10-236 المؤرخ في 07 أكتوبر 2010 المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية المعدل والمتمم).

² العرض المالي يتوقف على المبلغ الذي يقترحه مكتب الدراسات لإعداد المخطط في جميع مراحلها والذي يجب ان يكون اقل من السعر الذي يحدده صاحب العمل. اما العرض التقني فيتمثل في الكفاءة المادية والبشرية التي يتوفر عليها مكتب الدراسات.

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

3-3-1- الجمعيات:

يعتبر القانون 90-29 الجمعيات أحد الفاعلين الممكن استشارتهم أثناء إعداد مخطط شغل الأراضي في كل مراحله باعتبارها مستعمل مباشر للمجال والكفيلة بنقل انشغال وطموحات المجتمع، إلا أن دورها منعدم تماما في الدراسات لعدم وجودها.

2- البدائل المستقبلية لمخططات شغل الأرض:

بناء على تحليل مخططات شغل الأراضي من خلال النموذج المدروس ومعرفة دور الفاعلون والمتدخلون من مرحلة الإعداد والمصادقة إلى مرحلة التطبيق على الميدان يمكن صياغة على ضوء نتائجها بديلين يقومان على:

- **البديل الأول:** يقوم على مبدأ الحفاظ على مكانة مخطط شغل الأرض وتجسيد محتواه من خلال تدعيم دور الفاعلين والمتدخلين عن طريق احترام القانون.
- **البديل الثاني:** يقوم على مبدأ إعادة النظر في مخططات شغل الأراضي في إطار مراجعة قانون التعمير من حيث كيفية إعدادها والمحاور التي تدرسها وعلاقة التهيئة بالمجال ككل بدل الجزء وتحديد دور المتدخلين وتوسيع دائرة المشاركة والتشاور.

2-1- البديل الأول: تدعيم دور الفاعلين والسهر على تجسيد التهيئة المقترحة في إطار احترام مخطط شغل الأراضي.

إن النمو العمراني السريع الذي شهدته مدينة العوينات بسبب عدم الاحتكام لمخططات شغل الأراضي والابتعاد عن تطبيق توجيهاتها نتج عنها اختلالات عمرانية خطيرة، كظهور الأحياء الفوضوية على أراضي غير قابلة للتعمير وضعف المرافق والتجهيزات في الاستجابة لمتطلبات السكان المتزايدة و نقص العقار اللازم لاستقبال كل هذه التغيرات على مستوى التجمع الرئيسي مما أدى إلى تدهور الإطار المعيشي للإحياء وافتقاد لتهيئة متماسكة ومنسجمة. وقد أدى عدم توظيف هذه الأداة بصفة القانونية التي وضعت بها وتطبيقها بالشكل الصارم من طرف كل الفاعلين والمتدخلين إلى هذه النتائج مما سيرهن مستقبل هذه الأداة رغم ما تتمتع به من

صبغة قانونية وتقنية. ولتجنب مثل هذه النتائج مستقبلا لا بد من تدعيم وتفعيل دور المتعاملين والمتدخلين على المجال من خلال:

-وضع جهاز خاص على مستوى الوزارة مدعما بكل الوسائل القانونية والتقنية للإشراف المباشر على دراسة مخططات شغل الأراضي والسهر على التطبيق الحقيقي للمشاريع التي جاء بها مع التنسيق الفعلي مع الجماعات المحلية وبالخصوص البلدية باعتبارها المسؤول المباشر على تنفيذ المخطط.

- حرص اللجنة المكلفة بالدراسة على المستوى المحلي (الإدارات والهيئات المستشارة) على المشاركة الفعلية أثناء الدراسة مع إلزام كل المتدخلين بالحضور إجباريا وإبداء آرائهم وبرمجة احتياجاتهم في إطار التهيئة المقترحة.

- إلزام جميع الهيئات باحترام محتوى مخطط شغل الأراضي أثناء إعداد المشاريع الحضرية.

- تفعيل دور الرقابة واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة لمحاربة المخالفات العمرانية.

- توعية المواطنين بضرورة احترام قانون التعمير والمشاركة في رسم الخطة العمرانية التي تستجيب لطموحاتهم والتقيد الكامل بالمشاريع التي تمت المصادقة عليها في إطار مخططات شغل الأراضي وذلك بتنظيم دورات إعلامية في الأحياء التي تكون محل مخطط شغل الأراضي.

- اعتماد الوسائل التكنولوجية الحديثة لمسايرة التطور العمراني لا سيما التصوير بالأقمار الصناعية واعتماد نظم المعلومات الجغرافية .

2-2- البديل الثاني: إعادة النظر في مخططات شغل الأراضي في إطار مراجعة قانون التعمير

إن الحالة التي بلغتها بلدية العوينات من فوضى عمرانية كثيرا ما يرجعها أهل الاختصاص إلى "قصور المنظومة العمرانية لاستيعابها للإنسان الجزائري بكل أبعاده وممارساته الثقافية والاجتماعية التي تنعكس حتما سلوكيا على المجال"¹ من جهة وعدم ملائمة القوانين والتشريعات العمرانية للتطور العمراني والنمو السكاني بسبب زيادة النشاطات الحضرية التي تزامنت مع حركة التعمير و التغيرات السياسية الاقتصادية والاجتماعية بعد سنة 1990 و معرفة المشاكل

¹ د. الديب بلقاسم - البيئة العمرانية الحديثة والمرضى الاجتماعي في المدينة بالجزائر-مجلة جامعة دمشق -المجلد 25 العدد الأول والثاني 2009-

التخطيطية الناتجة عنها من جهة ثانية، الأمر الذي يتطلب إيجاد إطار قانوني مرن يفي بمتطلبات هذا النمو المتزايد.

وحتى نتمكن تحقيق ذلك لا بد من:

- إدخال مرونة أكثر على النصوص التشريعية والتنظيمية والأخذ في الحسبان خصوصيات المجتمع وتفادي نسخ القوانين الغربية بما تحتويه من سلبيات.

- إعداد قواعد تعميم تحترم خصوصيات كل منطقة والتركيز على هويتها وبعدها التاريخي.

- تفعيل دور القوانين عند المؤسسات والهيئات التي تهتم بالتخطيط وتوزيع استعمالات الأرض بشكل يعكس ثقافة وحضارة المنطقة.

- إشراك المختصين في القانون والكفاءات العلمية والتقنية التي لها تعامل مباشر مع المجال العمراني عند إعداد القانون والإسراع في تشريعه في نفس المدة لتفادي التباطؤ في تنفيذه مما يجعله غير مواكب للتغيرات العمرانية.

- تحسيس وتوعية المجتمع من الفرد البسيط الى الهيئات الفعلية بوجود أدوات التهيئة والتعمير

وضرورة الرجوع اليها أثناء رغبتهم في إقامة أي مشروع مهما كان حجمه (من مسكن بسيط إلى مصنع متطور).

- إعداد برامج للتخطيط في جميع القطاعات مع توقيها على الميدان تمتد على فترة طويلة من

15 الى 20 سنة بناء على التغيرات يعرفها المجتمع وذلك لامتناس أكبر قدر من الأزمات التي يعرفها المجال العمراني .

خامسا - الحلول و الإقتراحات :

1- على مستوى الساحات العامة و المساحات الخضراء :

- ✓ ضرورة الاعتناء بالمساحات الخضراء و تهيئة الحدائق العامة الموجودة ، وتخصيص مساحات لها تتخلل الوحدات السكنية والتي يستهدف إقامتها تغطية حاجة السكان .
- ✓ تحسين شكل المدينة عامة و مجال الدراسة عن طريق استخدام الأشجار في تغطية الوحدات السكنية غير المخططة أو المباني المتهالكة المتمركزة في وسطها .
- ✓ الاهتمام بزراعة أشجار الظل للاستفادة منها في أشهر الصيف الحارة على أن تكون من الأشجار التي تناسب الطابع العام ويمكن أن تضفي بعض الجمال على الحديقة و الشوارع بما توفره من أزهار أو شكل متميز وخاصة تلك التي تزهر في الأشهر التي لا يكون فيها أزهاراً لأغلب النباتات المزروعة بالحديقة .
- ✓ رفع كفاءة الفنيين الزراعيين في البلديات بما يتماشى مع المهام المكلفين بها.
- ✓ زيادة الوعي البيئي على مستوى التجمعات السكانية بأهمية الحدائق والمنتزهات وصيانتها.
- ✓ التأكد من ملائمة الأنواع والأصناف النباتية المراد زراعتها للظروف البيئية المحلية قبل زراعتها.
- ✓ الحد من الزحف العمراني على المناطق ذات الصبغة الزراعية، وتكثيف الجهود لحمايتها والاعتناء بها خصوصا أن أغلب المدن العربية تعاني من مناخ متطرف.
- ✓ تؤدي الأشجار دوراً مهماً في الحد من انجراف التربة وتقليل خطورة السيول على الحيز العمراني خاصة في المناطق التي تتعرض للقطع الجائر للأشجار لتلبية متطلبات المجتمعات التي تقطن في تلك المناطق، وتعتبر نوعية ومواصفات الأشجار التي تستخدم في مكافحة انجراف التربة من الأمور المهمة بحيث تخدم الغرض الأساسي المطلوب وتناسب الظروف السائدة في المنطقة وذات شكل جذاب يخدم أغراض التخطيط العمراني ، ولأن واد ملاق يحد مجال الدراسة من الجهتين الشرقية و الشمالية فإننا نقترح تشجير جزء من حق الارتفاق الخاص به .
- ✓ إن استخدام النباتات يحتم على المخططين العمرانيين ربطه بتصميم المدينة أو القرية لتعطي توازناً واستمراراً لا يمكن بلوغه إلا في وجود الأشجار ، فمن المفترض أن تستأثر الأشجار

بالاعتبار الأول من تصميم ورسم المرافق لأنها تأخذ وقتاً طويلاً حتى تصل مرحلة النضج وتأخذ الشكل النهائي الذي يبرز جمال التخطيط العمراني.

✓ فرض عقوبات صارمة على المواطنين الذين يتعدون على المساحات الخضراء خاصة و حقوق الارتفاق المدرجة ضمن مخططات شغل الأراضي المصادق عليها .

2- على مستوى المحيط البيئي :

✓ دراسة و إعداد مخطط توجيهي لتسيير النفايات الصلبة .

✓ إعادة توزيع حاويات ما قبل الجمع 1100 لتر و 240 لتر في التجمع الرئيسي .

✓ تدعيم عملية نقل النفايات بعدد أكبر من الشاحنات الضاغطة سعة 2.5 طن.

✓ منع رمي النفايات في الأودية و الأحياء السكنية وفقاً للقانون 01-19 المؤرخ في

2001/12/12 الخاص بتسيير النفايات .

✓ إنشاء مركز خاص لمعالجة النفايات الهامدة .

✓ إعادة تهيئة شبكة الصرف الصحي نظراً لحالتها السيئة وهذا بعد العمل الميداني في إطار

مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية العوينات .

✓ منع رمي النفايات السائلة في وادي ملاق والأودية الأخرى و ربط المصبات بمحطة

لتصفية المياه المستعملة كما نقترحها.

✓ إنشاء محطة لتصفية المياه المستعملة مبروطة بمجمع لهذه المياه للحد من تلوث وادي

ملاق والأودية الأخرى و توجيه المياه المعالجة للميدان الفلاحي .

✓ المبادرة لمنع أو إلغاء أو معالجة الأضرار البيئية أو التعامل مع صيانة المصادر الممكن

تجديدها وغير الممكن تجديدها.

✓ المساهمة في إصدار قوانين وأنظمة بيئية توافق مسيرة المؤسسات المعاصرة.

✓ جذب الانتباه إلى عواقب خرق القوانين البيئية .

✓ نشر الوعي البيئي بين القطاعات المختلفة حيث لا يحظى هذا الجانب بالاهتمام المطلوب

في الوقت المعاصر .

✓ التحقق من التزام المؤسسات بالقوانين والأنظمة البيئية التي قد تؤثر جوهرياً على البيانات

المالية .

✓ التحليل المناسب لنفقات التلوث وتحديد المسؤولية عنها، والتقييم السليم لأداء المشروعات والمستويات الإدارية المختلفة ، وتحديد تكلفة رقابة التلوث عن طريق الأجهزة المتخصصة.
✓ التزام الحكومات بتنفيذ تشريعات القوانين البيئية المصاغة مسبقاً واستعدادها لتوفير متطلبات تنفيذ هذه التشريعات القانونية .

✓ إعادة استعمال المواد المسترجعة من أجل المحافظة على المواد الأولية .
✓ استرجاع النفايات الغير قابلة للتحلل مثل البلاستيك يسمح بالحفاظ على البيئة والمظهر الحضاري .

✓ إنشاء مؤسسات صغيرة للاسترجاع مما يسمح بالتقليل من البطالة .
✓ التقليل من كمية النفايات الموجهة للمفارغ مما يسمح بزيادة مدة صلاحية مركز الردم التقني .

✓ الأخذ بعين الاعتبار درجة الحرارة عند اختيار نوع البناء من حيث المواد والأشكال، حيث تصل درجة الحرارة إلى 41.9° م في الصيف ودون الصفر في الشتاء.

3- على مستوى التوسع العمراني :

✓ فرض عقوبات صارمة على المخالفين لقواعد البناء و التعمير .
✓ تعيين أعوان مؤهلين من أجل مراقبة مخالفات التعمير ، و دعمهم بأعوان الأمن من أجل إتمام مهامهم .
✓ الإلتزام بمحتويات مخططات شغل الأراضي و السهر على تطبيقها .
✓ تأمين سكنات للذين تتواجد سكناتهم ضمن مجال الإرتفاقات من أجل إدراجها ضمن إعادة الهيكلة و التنظيم .

خلاصة :

من خلال ما تعرضنا إليه في هذا الفصل نستنتج أن هناك عدة عوامل قد تحفز أو تعيق تطبيق محتوى مخططات شغل الأراضي ، وبعد تحليل النموذج وبالرغم من القوة القانونية التي يتمتع بها مخطط شغل الأراضي نظريا إلا أنه يفتقد إلى التنفيذ على الميدان مما يجعله مجرد دراسة غالبا ما يحتفظ بها المسؤولون في أدرابهم.

ومن هنا ارتأينا إلى وضع بديلين يتماشيان مع وضعية المخططات المصادق عليها، الأول يتعلق بتدعيم دور الفاعلين والسهر على تجسيد التهيئة المقترحة في إطار احترام مخطط شغل الأراضي وذلك تعزيزا للقانون وتحقيق التوافق بين النصوص التشريعية والتطبيق، مع حث جميع المتعاملين من هيئات وأفراد الى احترامه .

والثاني إعادة النظر في مخططات شغل الأراضي من الناحية القانونية وإعادة صياغتها بما يتناسب وثقافة المجتمع الجزائري التي غالبا ما تنعكس تصرفاته على المجال آخذين في الحسبان خصائص المجال الجغرافي من جهة و خصوصيات المجتمع الذي يشغله من جهة أخرى.



خلاصة عامة :

من خلال الفصول السابقة تبين أن التشريع الخاص بأدوات التهيئة والتعمير لم يصدر إلا بعد تعاقب عدة تشريعات وتجارب أخرى في ميدان التعمير ، فسياسة التعمير في الجزائر كانت مرهونة بوضعية عمرانية موروثية من المراحل المتعلقة بالاحتلال والحضارات السابقة ، وبعد الاستقلال تبينت ضرورة تنمية الاقتصاد الوطني مما أدى إلى الشروع في انجاز مشاريع نقطية مستعجلة لم تأخذ بعين الاعتبار قاعدة عمرانية واضحة في التخطيط ولم تأخذ في الحسبان إلزامية إيجاد تشريع يهيكل مختلف تلك التدخلات العمرانية ، أي أن سياسة التعمير آنذاك كانت عبارة عن مشاريع لا تشريعات .

وبعد سنة 1974 ظهرت عدة أدوات ووسائل للتخطيط (PUD،PMU،PUP،ZHUN....) لم تأخذ بعين الاعتبار عدة أبعاد ومبادئ ضرورية ، مما جعلها عرضة لعدة انتقادات وبروز العديد من سلبياتها .

وفي سنة 1980 تم الانتباه إلى مجال أساسي ألا وهو التهيئة العمرانية ، وتم إجراء عدة تغييرات في هذا المجال إلا أنها افتقدت للنظرة الشاملة في التخطيط مما أدى إلى عدم التحكم في ظاهرة التحضر .

أما في سنة 1988 تأثرت سياسة التهيئة العمرانية بالأوضاع السياسية والاقتصادية التي شهدت أزمة عالمية فتم تسجيل غياب كامل في هذا المجال .

في سنة 1990 وفي إطار نظام جديد وتغيير الايديولوجيات، تم ظهور تشريع جديد من اجل تصحيح سلبيات التجارب السابقة في ميدان العمران والغاية منه إنشاء أدوات تطبيقية يتم بها التدخل على المجال الحضري بطريقة مباشرة ، وبالتالي تم تحقيق قفزة هائلة من الناحية النظرية من خلال خلق أدوات التهيئة والتعمير - المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ومخطط شغل الأراضي POS - .

تبدو هذه الأدوات حسب التشريع المعمول به متوافقة مع المعايير النظامية المثالية نظريا ، و وسيلة فعالة للتدخل العملي المباشر على المجال الحضري ، إلا أنها في الواقع تصطدم مع عدة تشريعات أخرى لتجد نفسها أمام 04 وضعيات مختلفة .

✓ **تشريعات تمنحها أهمية بالغة وتحاول التنسيق معها إلا أنها تعتبر حاجزا يعيق تطبيق**

أدوات التهيئة والتعمير - قانون التوجيه العقاري - .

✓ **تشريعات أخرى تتخطاها بكل بساطة وتلغي صلاحياتها كأدوات قابلة للمعارضة بها أمام**

الغير - القوانين الخاصة بالأراضي الفلاحية -

✓ **وبعض التشريعات تثبت فشل أدوات التهيئة والتعمير وتمثل رضوخا أمام الأمر الواقع عن**

نتائجها - قانون مطابقة البناءات -

✓ **لتأتي تشريعات أخرى تخلق أدوات جديدة في ميدان التعمير تتناقض مع دور أدوات التهيئة**

والتعمير المعمول بها من جهة ، وتثبت المسؤولية المبهمة للمشروع من جهة أخرى بل هي في

الواقع لا مسؤولية تثبت نقل وتقليد من طرف الدول الأخرى بدون أي أهداف مسطرة - القانون

التوجيهي للمدينة - .

كضرورة حتمية لإسقاط المعطيات وقع الاختيار كمجال للدراسة على مدينة العوينات المتميزة

بأهميتها. وتشكيلها لنقطة ربح استراتيجية تلتقي عندها أهم محاور الطرق الرئيسية ، مما اكسبها دورا

وظيفيا واجتماعيا وعمرانيا معتبرا.

فمدينة العوينات ذات موقع استراتيجي يؤهلها للنمو والتطور ، لكن بموضع محدود لا يحتمل

عشوائية استغلال الوعاء العقاري المتوفر ، كما ان العوائق الطبيعية والاصطناعية التي تحيط

بالمدينة فرضت شكل نموها باتجاه الطرق والمحاور الرئيسية لينتقل من نمو حلقي إلى نمو خطي

يميزه بداية ظهور شريط من البناءات الفوضوية عل مستوى هذه المحاور .

شهدت مدينة العوينات نمو سكاني وسكنيا معتبرا اثر مباشرة على تطور النسيج العمراني

بوثيرة سريعة ، نتج عنها تزايد المتطلبات السكنية ، ومختلف الوظائف الحضرية مما أدى إلى

الاضطرار لخلق أقطاب حضرية خارج المدينة لا لتشبع النسيج العمراني ونفاذ الاحتياطات العقارية

بل لانتشار الفوضى العمرانية مع كل محاولة جديدة للتشريع والتخطيط ، مما أدى إلى صعوبة

التدخل على النسيج العمراني الموجود ، إضافة الى ملكية الخواص التي تميز المساحات الشاغرة

المنتشرة بين هذا النسيج مما يجعلها صعبة الاستغلال خاصة مع غياب حافزة عقارية لدى البلدية

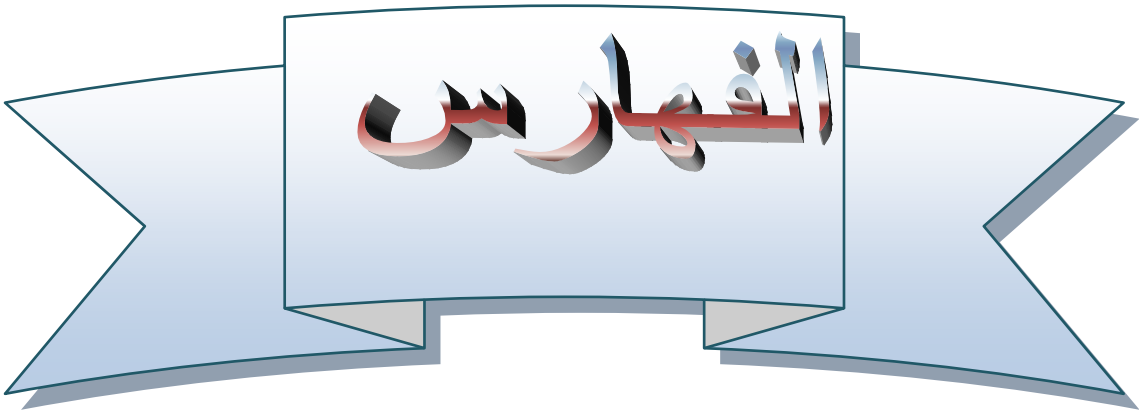
لاقتناء هذه العقارات ، وعدم وجود غلاف مالي مخصص لذلك .

فتلك الأقطاب في الواقع تعبر عن هروب من المدينة الأم المثقلة بالأمراض الحضرية إلى مجال جديد يزخر بالإمكانات ويخلو من العيوب العمرانية والمعمارية رغم اجتياح أراضي فلاحية ذات مردودية عالية محيطة بالمدينة والمجازفة بمورد غذائي لا يعوض مقابل إيجاد حلول للتعبير .

فرغم الإمكانات والمؤهلات التي تحوز عليها مدينة العوينات والتي تمكنها من التنمية المستدامة إلا أن منهجية التسيير واشتراك مختلف الفاعلين : دولة ، بلدية ، خواص ، ساهم في استنزاف العقارات و أعطى فرصة لخلق مدينة تهيكلاها مجموعة من الأحياء الفوضوية التي أصبحت واقعا غير قابل للتغيير تتم محاولة استدامته بدل العكس . هذه الوضعية تستدعي معرفة دور أدوات التهيئة والتعمير ، ومامدى فاعليتها وعلاقتها بالوضعية الناتجة .

إن أدوات التهيئة والتعمير رغم صفتها كأدوات قانونية قابلة للمعارضة بها أمام الغير ، إذ لا يجب مخالفة توجيهاته و إلا خضع صاحب المخالفة لعقوبات و إجراءات ردية ، إلا أن هذه القوة القانونية تبقى نظرية إذ علمنا بعدم تطبيق هذه الأدوات على ارض الواقع ، فالمخططات العمرانية بمدينة العوينات منذ نشأتها عبارة عن حقل تجارب مستمر لم يتم فيه اكتساب الخبرة إلى يومنا هذا . وفي حالة انجاز هذه المخططات فهي تفتقد للتقديرات المستقبلية الصحيحة التي تعتبر إحدى مميزات أدوات التهيئة والتعمير حسب التشريع ، حيث يتم مراجعتها دائما قبل الآجال المحددة لتبقى مجرد وثائق للأرشفة رغم المبالغ الطائلة المخصصة لمراجعتها .

فسهولة الاعتداء على توجيهات أدوات التهيئة والتعمير و إلغاء صلاحياتها كأدوات قابلة للمعارضة بها أمام الغير يوضح جانبا من الفرق بين التشريع والتطبيق الخاص بهذه الأدوات، هذه النتيجة أدت بالمصالح المعنية باتخاذ قرار مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير السابق وبالتالي انطلاق دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2014 على شكل مجموعة من التجمعات : التجمع الرئيسي و التجمعات الثانوية ، هذا المخطط رغم كونه مازال في طور الدراسة ولم تتم المصادقة عليه إلى يومنا هذا إلا أن إشكالية تطبيقه واضحة قبل إتمامه . جاءت هذه المراجعة بحجة تشبع النسيج العمراني لنجد ملف الدراسة يناقض نفسه بذكر توفر جيوب شاغرة داخل المحيط العمراني، حيث حددت على مستوى مجال الدراسة مثلا 8845.91 م²



1- فهرس الجداول

الصفحة	اسم الجدول	رقم الجدول
14	القوانين المنظمة لل عمران قبل 1990	جدول رقم 01
15	القوانين المنظمة لل عمران بعد 1990	جدول رقم 02
58	معدل التحضر من عدد السكان	جدول رقم 03
58	قائمة الناشطين في العوينات 2013/12/31.	جدول رقم 04
59	المؤسسات المصغرة والمتوسطة	جدول رقم 05
60	معدل إشغال المسكن	جدول رقم 06
60	توزيع المساكن في مختلف التجمعات العمرانية	جدول رقم 07
62	توزيع المساكن في مختلف التجمعات العمرانية	جدول رقم 08
64	نسبة الإشتراك في خدمة الغاز	جدول رقم 09
65	نسبة الإشتراك في خدمة الكهرباء	جدول رقم 10
78	إحصاء السكان حسب أعمارهم و جنسهم (2010)	جدول رقم 11
79	الكثافة السكانية في الهكتار (1998 - 2010).	جدول رقم 12
79	الفئات العمرية حسب الجنس 2017.	جدول رقم 13
81	كثافة البناء لسنة 2014	جدول رقم 14
81	كثافة السكنات لسنة 2014	جدول رقم 15
86	تصنيف الطرقات حسب مساحتها 2010	جدول رقم 16
90	الطبيعة العقارية لأراضي البناء لسنة 2010	جدول رقم 17
91	كثافة السكنات لسنة 2010.	جدول رقم 18
93	جدول يبين استخدام المجال	جدول رقم 19
98	نسبة مساحة السكن من مساحة مجال الدراسة.	جدول رقم 20
101	حالة البنايات	جدول رقم 21
102	مواد البناء المستعملة	جدول رقم 22
103	نوعية سقف البنايات.	جدول رقم 23

111	المرافق الموجودة على مستوى مجال الدراسة	جدول رقم 24
112	المرافق المقترحة على مستوى مجال الدراسة	جدول رقم 25
119	التحليل النوعي للنفايات لبلدية العوينات	جدول رقم 26
120	التحليل النوعي والكمي السنوي للنفايات	جدول رقم 27
122	تطور كمية النفايات لبلدية العوينات	جدول رقم 28
126	الأنواع النباتية و الحيوانية	جدول رقم 29
2- فهرس الخرائط		
الصفحة	اسم الخريطة	رقم الخريطة
44	الموقع الجغرافي لبلدية العوينات	خريطة رقم 01
45	الخريطة الطبوغرافية لبلدية العوينات	خريطة رقم 02
45	الموقع الإداري لبلدية العوينات	خريطة رقم 03
49	الزلزالية في الجزائر .	خريطة رقم 04
3- فهرس المخططات		
70	الموقع الجغرافي لمجال الدراسة (م.ش.أ رقم 03).	مخطط رقم 01
70	حدود مجال الدراسة (م.ش.أ رقم 03).	مخطط رقم 02
72	موقع مجال الدراسة داخل الهيكل العامة	مخطط رقم 03
73	خريطة اتجاه الانحدار	مخطط رقم 04
74	العوائق الطبيعية و الاصطناعية على مستوى مجال الدراسة	مخطط رقم 05
88	النظام الشطرنجي (نواة المركز)	مخطط رقم 06
88	النظام العضوي (بياضة 01)	مخطط رقم 07
89	نظام فوضوي (فلاج الليل)	مخطط رقم 08
100	المرافق الموجودة على مستوى مجال الدراسة	مخطط رقم 09
106	المرافق المقترحة على مستوى مجال الدراسة	مخطط رقم 10
116	الحدائق العامة على مستوى مجال الدراسة	مخطط رقم 11
4- فهرس الصور		

الصفحة	اسم الصورة	رقم الصورة
52	واد ملاق وهو من ضمن العوائق الطبيعية للتوسع العمراني على مستوى البلدية	صورة رقم 01
52	واد مسلولة	صورة رقم 02
53	جبل القلب و هو من ضمن العوائق الطبيعية للتوسع العمراني على مستوى البلدية	صورة رقم 03
53	خط كهربائي عالي التوتر	صورة رقم 04
53	خط كهربائي عالي التوتر	صورة رقم 05
71	الطريق الوطني رقم 16	صورة رقم 06
75	ارتفاع الخط الكهربائي متوسط التوتر	صورة رقم 07
75	ارتفاع الشعبة	صورة رقم 08
75	ارتفاع واد ملاق	صورة رقم 09
76	ارتفاع خط السكة الحديدية	صورة رقم 10
76	ارتفاع خط كهربائي عالي الضغط	صورة رقم 11
76	ارتفاع خط كهربائي عالي الضغط	صورة رقم 12
83	الطريق الوطني رقم 16 (أهم المحاور)	صورة رقم 13
84	حالة الطريق البيضاء رقم 01	صورة رقم 14
85	حالة الطريق (حي المحطة)	صورة رقم 15
85	حالة الطريق (حي الزهور)	صورة رقم 16
85	حالة الطريق (الزهور)	صورة رقم 17
95	سكن فردي فوضوي (فلاج الليل)	صورة رقم 18
95	سكن فردي فوضوي (حي الزهور)	صورة رقم 19
96	سكن فردي منتظم (تحصيل فلاج الليل)	صورة رقم 20
96	سكن منتظم (تحصيل بياضة رقم 01)	صورة رقم 21
96	سكن منتظم (تحصيل بياضة رقم 01)	صورة رقم 22

97	سكن فردي استعماري (بياضي يحي رقم 01)	صورة رقم 23
98	سكنات جماعية (80 مسكن) بحي البياضة رقم 01	صورة رقم 24
101	محلات تجارية (حي فلاج الليل)	صورة رقم 25
101	الملعب البلدي	صورة رقم 26
101	عيادة متعددة الخدمات	صورة رقم 27
102	حديقة عامة	صورة رقم 28
102	متوسطة طبيب المكي (حي الزهور)	صورة رقم 29
102	ملعب (ماتيكو)	صورة رقم 30
103	محلات تجارية (حي الزهور)	صورة رقم 31
103	محلات تجارية (حي الزهور)	صورة رقم 32
103	حديقة عامة (حي الزهور)	صورة رقم 33
104	حديقة عامة (حي الزهور)	صورة رقم 34
104	حديقة عامة	صورة رقم 35
104	حديقة عامة	صورة رقم 36
104	مدرسة ابتدائية (بياضة 01)	صورة رقم 37
105	المدرسة الابتدائية (عزوزي الداودي)	صورة رقم 38
107	سكن هش (بياضي يحي)	صورة رقم 39
107	سكن هش (بياضة رقم 01)	صورة رقم 40
108	بناية في حالة متوسطة حي الزهور	صورة رقم 41
108	بناية في حالة متوسطة حي البياضة 01	صورة رقم 42
109	بناية في حالة جيدة	صورة رقم 43
112	سقف من مواد أخرى	صورة رقم 44
112	سقف من القرميد	صورة رقم 45
112	أسقف مختلفة	صورة رقم 46
113	حديقة عامة (حي الزهور)	صورة رقم 47

114	حديقة عامة (حي الزهور)	صورة رقم 48
114	حديقة عامة (حي الزهور)	صورة رقم 49
115	الإعتداء على حق الارتفاق	صورة رقم 50
115	الإعتداء على الأماكن الشاغرة	صورة رقم 51
115	الإعتداء على حق الارتفاق (حي فلاج الليل)	صورة رقم 52
116	الاعتداء على حق الارتفاق	صورة رقم 53
123	النفايات السائلة حي 20 أوت 1955	صورة رقم 54
123	النفايات السائلة حي 20 أوت 1955	صورة رقم 55
124	تلوث واد ملاق	صورة رقم 56
124	تلوث واد ملاق	صورة رقم 57
125	تلوث المحيط بالنفايات	صورة رقم 58
125	تلوث المحيط بالنفايات	صورة رقم 59
125	تلوث المحيط بالنفايات	صورة رقم 60
5- فهرس الاشكال		
الصفحة	اسم الشكل	رقم الشكل
21	أدوات التهيئة والتعمير حسب مستويات التخطيط	شكل رقم 01
24	قطاعات التعمير حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير	شكل رقم 02
32	مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)	شكل رقم 03
41	مراحل اعداد مخطط شغل الاراضي	شكل رقم 04
47	كمية التساقط في بلدية العوينات	شكل رقم 05
48	تباين درجات الحرارة	شكل رقم 06
48	وردة الرياح لبلدية العوينات	شكل رقم 07
50	التوزيع العام للأراضي في بلدية العوينات	شكل رقم 08
55	النمو السكاني لبلدة العوينات (87- 2008 - 2013)	شكل رقم 09
56	بلدية العوينات : الفئات العمرية	شكل رقم 10

57	التركيب النوعي لبلدية العوينات	شكل رقم 11
57	التوزيع السكاني للبلدية-2014-	شكل رقم 12
61	توزيع المساكن في مختلف التجمعات العمرانية لبلدية العوينات	شكل رقم 13
82	طريق أولية	شكل رقم 14
82	طريق أولية	شكل رقم 15
83	طريق ثانوية	شكل رقم 16
84	طريق ثانوية	شكل رقم 17
86	طريق ثالثة	شكل رقم 18
119	التحليل النوعي للنفايات لبلدية العوينات	شكل رقم 19
120	التحليل النوعي و الكمي السنوي للنفايات لبلدية العوينات	شكل رقم 20
126	المساحة الغابية لبلدية العوينات	شكل رقم 21

قائمة المراجع

1- المراجع والمصادر باللغة العربية:

الكتب			
1990	مطبعة الاتحاد دمشق	دراسات في التطور العمراني وتخطيط المدن	د/فيصل عزام قماش
1995	ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون	الجزائر غدا: وضعية التراب الوطني	د/شريف رحمانى
1995	دار النور هادف	ازمة السكن في ضوء المجال الحضري- دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة	د/ الصادق مزهود
2000	ديوان المطبوعات الجامعية	التحضر والتهنية العمرانية في الجزائر	د/ بشير التيجاني
2006	دار حامد للنشر والتوزيع	التخطيط والتصميم الحضري - دراسة تطبيقية حول المشاكل الحضرية-	د/ هاشم عبد الموسوي
2009	دار مداد	تنظيم المجال المعماري والعمراني في المدينة الجزائرية العوامل والفاعلون	د/بشير ربيوح
رسائل الدكتوراه والماجستير			
2010	جامعة قسنطينة 1 -	النمو الحضري بالتجمع القسنطيني بين الإطار القانوني والممارسة-رسالة دكتوراه دولة.	د/ الصادق مزهود
2006	جامعة قسنطينة كلية علم الاجتماع الحضري	أدوات التهنية والتعمير واشكالية التنمية الحضرية - مدينة الحروش نموذجاً رسالة ماجستير	رياض تومي
2008	جامعة الحسن الأول كلية العلوم القانونية والاقتصادية-المغرب	الوكالات الحضرية وتدبير ميدان التعمير - حالة الوكالة الحضرية لسطا. رسالة ماجستير	محمد الكونوني
2010	الأكاديمية العربية في الدنمارك كلية الإدارة والاقتصاد-قسم الاقتصاد.	التخطيط الحضري ودور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية -إمارة دبي نموذجاً-رسالة ماجستير	محمود حميدان قديد
2010	جامعة الحاج لخضر باتنة علوم سياسية	تسيير السياسة العمرانية في الجزائر مدينة باتنة نموذجاً-رسالة ماجستير	عبد العزيز عقاقبة
2011	جامعة الحاج لخضر باتنة هندسة معمارية	أدوات التهنية والتعمير بين التشريع والتطبيق دراسة حالة مدينة باتنة-رسالة ماجستير	رفيقة سنوسي
2011	جامعة الجزائر-كلية الحقوق	دور البلدية في ميدان التهنية والتعمير-رسالة ماجستير	زهرة أبرباش
2012	جامعة قسنطينة-	الآليات القانونية لتسيير العمران-رسالة ماجستير	غواس حسينة
2012	جامعة الحاج لخضر باتنة علوم قانونية	مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر-رسالة ماجستير	مزوري كاهنة
2013	جامعة محمد خيضر بسكرة	أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري-رسالة ماجستير	بن نوي صباح
المجلات			
2009	مجلة انسانيات رقم 44-45	وجه مدينة الجزائر وجوانب من مسارها العمراني	فوزي بودقة
2014	المجلة العراقية لهندسة العمارة - مجلد 29 العدد (3-4)	أثر القوانين والتشريعات العمرانية في إدارة الأراضي وتخطيط المدن -حالة بغداد.	هديل موفق محمود
بلا تاريخ	مجلة الباحث عدد مزدوج (5-6) السنة السادسة كلية الآداب جامعة قارونس- ليبيا	دور المخططات العامة لمدينة بنغازي في استيعاب الموروث العمراني.	د/ محمد جاسم العاني
مارس 2014	مجلة العلوم الإنسانية العدد 34-35	أدوات التهنية والتعمير بالجزائر بين الأهداف والتوظيف.	د/مينة زرفة و أ/ زينب قماش

الملتقيات ومقالات			
-14 17 يناير 2008	المؤتمر الإقليمي: المبادرات والإبداعات الترموي في المدينة العربية - عمان	سياسات التخطيط العمراني ودورها في التنمية المستدامة والشاملة للمجتمعات العربية	المهندس فائق جمعه المنديل
-26- 27 أفريل 2009	الملتقى الدولي -صناعة المدينة-جامعة قسنطينة.	أثر التشريعات والأنظمة العمرانية في تشكيل مدينة قسنطينة-	أ/غنية لكحل طاغر
أخرى			
ملحق بيان السياسة العامة مصالح الوزير الأول أكتوبر 2010. مخطط عمل الحكومة ماي 2014. http://www.premierministre.gov.dz			
جميع القوانين المعتمدة هنا مأخوذة من الموقع الرسمي للجريدة الرسمية /http://www.joradp.dz			

2- المراجع والمصادر باللغة الأجنبية

الكتب			
Rodolphe Darest	De la propriété en Algérie – loi 16 juin 1851-Senatus Consulte du 22 avril 1863	2 ^{eme} Edition Bibliothèque de Google)site internet :.http://gallica .bnf.fr	Paris 1864
Cherif Rahmani	La croissance urbaine en Algérie	OPU	Alger 1982
Maouia saidouni	élément d'introduction à l'urbanisme	2 ^{eme} Edition Bibliothèque de Google)site internet :.http://gallica .bnf.fr	Alger 2000
Rachid Hamidou	Le logement un défi	édition ENAP	Alger 1989,
Rachid sidi Boumedie ne	L'urbanisme en Algérie- échec des instruments ou instruments de l'échec	Edition « les alternatives urbaines»	Alger 2013
المجلات			
M.Rungis	Revue tribune socialiste –spécial Algérie –le plan de Constantine.	N°10 du 11juin 1960	site internet :w ww.esu- psu- unef.com
رسائل الدكتوراه والماجستير			
Abdelkade r Benaissa	Contribution à l'étude des mouvements de terrain de la	thèse de doctorat- université Joseph	1989

	région de Constantine (Algérie)	Fourier – Grenoble 1	
Kadritoufik	Maîtrise de la croissance urbaine, pour quel devenir ? - Cas de Constantine -	faculté des sciences de la terre, de la géographie et de l'aménagement du territoire	2011

Résumé :

Depuis l'indépendance, l'état algérien n'a cessé de réglementer l'espace urbain dans le but de lutter contre la croissance galopante et anarchique des villes,

Ces règles ne répondent souvent pas aux exigences de la population et à la réalité, l'état de fait hérité du colonialisme.

Après l'indépendance et face au rythme accéléré du développement du pays, l'état algérien est engagé à mettre en place différents programmes sans mettre en évidence une politique claire et cohérente du développement de l'espace urbain et de l'accroissement de la ville.

Les problèmes engendrés par cette urbanisation et la ségrégation de l'espace urbain ont poussé les autorités concernées à poser une série de lois terminées par la création des instruments d'urbanisme.

Les instruments d'urbanisme sont des instruments réglementaires opposables aux tiers, toute intervention sur le tissu urbain doit respecter les règles générales et les orientations relatives à celles-ci.

Cas d'étude (plan d'occupation de sol n°03) il a été victime de l'individualisme au citoyen et construire sa conviction de l'exploiter à ses propres fins et acquisition de la propriété sans tenir compte de la façon d'atteindre les exigences urbaines, en tant que citoyens se tournent le plus souvent à satisfaire son désir à sa façon même si illégale, construit et façonné les constructions illicites sans charme, sans âme et sans aucune forme urbaine dans les quartiers.

Les problèmes dont souffre le cas d'étude sont liés essentiellement au manque de volonté par les différents acteurs de s'organiser et de mettre fin à toutes les formes d'anarchie.

Mots clés : Les instruments d'urbanisme, la politique urbaine, la commune de l'Aouinet, le plan d'occupation de sol, les acteurs et les intervenants

المخلص:

إن التشريع الخاص بأدوات التهيئة والتعمير لم يصدر إلا بعد تعاقب عدة تشريعات وتجارب أخرى في ميدان التعمير، فسياسة التعمير في الجزائر كانت مرهونة بوضعية عمرانية موروثية من المراحل السابقة وبعد الاستقلال تبينت ضرورة تنمية الاقتصاد الوطني وانهاج سياسة تمكنه من النهوض مما أدى إلى الشروع في انجاز مشاريع نقطية مستعجلة لم تأخذ بعين الاعتبار قاعدة عمرانية واضحة في التخطيط، وبعد الانتباه إلى إلزامية إيجاد تشريع يهيكل مختلف تلك التدخلات العمرانية، انطلقت عدة محاولات في هذا المجال انتهى بها المطاف إلى إيجاد أدوات التهيئة والتعمير .

تعتبر أدوات التهيئة و التعمير أدوات قانونية قابلة للمعارضة بها أمام الغير ، إذ أن أي تدخل عمراني على مستوى المجال الحضري يجب أن يتم فيه احترام توجيهاتها وكل من يخالفها يخضع لعقوبات وإجراءات ردية ، إلا أن القوة تبقى نظرية لا مجال لها من التطبيق. بلدية العوينات التي تضم مجال الدراسة لها مؤهلات تسمح لها بانتهاج سياسة التنمية المستدامة مستقبلا .

مجال الدراسة (مخطط شغل الأراضي رقم 03) كان ضحية النزعة الفردية للمواطن و اقتناعه بالبناء لاستغلاله لأغراضه الخاصة و حيازة العقار دون مراعاة كيفية تحقيق مطالبه الحضرية ، إذ يلجأ المواطن في معظم الأحيان إلى تحقيق رغبته بطريقته الخاصة حتى و إن كانت غير قانونية ، مما نشر السكنات و البناءات الفوضوية داخل الأحياء .

منهجية التسيير و اشتراك مختلف المتدخلين و الفاعلين : دولة ، بلدية ، خواص ... ساهم في خلق الفوضى العمرانية ، و أكد بأن أدوات التهيئة و التعمير ليست بنفس المعايير إذا تمت مقارنتها بين التشريع و التطبيق .

الكلمات المفتاحية: أدوات التهيئة و التعمير، سياسة التعمير، بلدية العوينات ، مخطط شغل الأراضي رقم 03 ، الفاعلون و المتدخلون .