

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة سعد دحلب البلدية 1



معهد الهندسة المعمارية والعمران

مذكرة تخرج ماستر 2  
تخصص : الهندسة المعمارية والسكن

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ودوره في  
تنمية وتطوير السكن المشترك (الجماعي)  
حالة دراسة: مدينة المدية

إعداد الطلبة :

- يحيياوي زهية.  
- غولي جلال.

تحت إشراف الأستاذ :

- آيت سعدي حسين.

السنة الجامعية: 2017/2016

# الإهداء

نهدي ثمرة هذا الجهد إلى:

الوالدين العزيزين عرفانا وامتنانا لما كان لهما من فضل عظيم في عملنا هذا وكذا توفيقنا فيما سبق من

مراحل الدراسة والحياة بتشجيعهما ودعمهما، راجيين من الله العلي القدير أن يحفظهما ويرعاهما.

والى كل من عائلتنا، خاصة الزوجة المخلصة و الأبناء، الإخوة و الأخوات لما قدموه لنا من مساندة

و المساعدة الجليلة.

إلى كل أساتذتنا الأفاضل تقديرا و اعترافا لهم بالجميل على ما قدموه لنا من نصائح و إرشادات.

إلى كل الزملاء و الزميلات الذين دعمونا وشجعونا.

إلى كل الذين فارقونا ومازالت ذكراهم خالدة في أذهاننا، راجيين من الله عز وجل أن يتغمد روحهم

الطاهرة بكامل رحمته الواسعة ويسكنهم فسيح جنانه.

# شكر وعرفان

الشكر لله عز وجل على توفيقه لنا في انجاز هذا العمل القيم و المتواضع.

كما نتقدم بأسمى عبارات التقدير و الشكر لكل من مد لنا يد العون و المساعدة، ونخص بالذكر

الأستاذ المشرف آيت سعدي حسين الذي تتبع العمل طيلة مراحل البحث، شاكرين له النصائح و

التوجيهات القيمة التي لم يبخل بها حتى إتمام هذا البحث.

كما نتوجه بالشكر الجزيل إلى كل المسؤولين سواء على الهيئات الرسمية: مديرية التعمير والبناء

بالمدينة (LA DUCH)، URBAB، ومكاتب الدراسات على تقديم المساعدة لنا.

كما نتوجه بالشكر الجزيل إلى كل من ساهم من قريب او بعيد من زملائنا و أصدقائنا الأعزاء.

1° / الفهرس

1° / الفهرس.

2° / ملخص.

3° / الفصل التمهيدي:

- 1-3 / مقدمة.....2
- 2-3 / الإشكالية.....3
- 3-3 / أسباب اختيار الموضوع.....5
- 3-4 / أهمية وأهداف الموضوع.....5

**4/الفصل الأول: تعاريف عامة****1-4/السكن:**

- 1-1-4/تعريف السكن.....7.
- 2-1-4/أنواع السكن.....7.
- 3-1-4/أنماط أخرى السكن.....7.

**2-4/آليات التهيئة والتنمير في الجزائر:**

- 1-2-4/تعريفها.....12.
- 2-2-4/أنواعها.....12.

**3-4/المخطط التوجيهي للتهيئة والتنمير:**

- 1-3-4/مقدمة.....19.
- 2-3-4/التعريف القانوني للمخطط.....19.
- 3-3-4/المرجعية القانونية للمخطط.....20.
- 4-3-4/توصيات المخطط.....20.
- 5-3-4/أهداف المخطط.....20.
- 6-3-4/إجراءات إعداد المخطط.....21.
- 7-3-4/محتوى المخطط.....23.
- 8-3-4/المناطق التي يتم التدخل فيها.....26.
- 9-3-4/التقنين.....26.

5/الفصل الثانى:

## حالة الدراسة: مدينة المدية

1-5/تعريف المدينة:1-1-5/الموقع العام للمدينة.....29

29.....(أ) على المستوى الوطني

30.....(ب) على المستوى الإقليمي

31.....(ج) شبكة الطرق والمواصلات على المستوى الوطني

31.....(د) شبكة الطرق والمواصلات على المستوى الولائي (بين الولايات)

2-5/التطور التاريخى للمدينة:1-2-5/المراحل التاريخية للمدينة:.....32

32.....1-2-2-5/مقدمة

32.....2-2-2-5/أصل إسم المدينة

32.....3-2-2-5/مراحل تاريخ المدينة

32.....(أ) عهد الرومان

32.....(ب) عهد الأتراك

33.....(ج) عهد الإحتلال الفرنسي

33.....(د) عهد الأمير عبد القادر

2-2-5/جغرافية الإقليم:

33.....(أ) المناخ

34.....(ب) الموقع والتضاريس

3-5/ التحليل الحضري للمدينة:

35..... 1-3-5/ مرحلة ما قبل 1830

35..... 1/ مرحلة ما قبل التاريخ (1830-1155).

36..... 2/ العهد الروماني

36..... 3/ مرحلة القرون الوسطى

36..... 4/ مرحلة وجود الأتراك.

3-1-5/ مرحلة الإستعمار:

37..... 1/ المرحلة الأولى (1847-1830)

40..... 2/ المرحلة الثانية (1915-1847)

41..... 3/ المرحلة الثالثة (1962-1915)

4-1-5/ مرحلة ما بعد الإستقلال:

42..... 1/ المرحلة الأولى (1974-1962)

44..... 2/ المرحلة الثانية (1997-1974)

44 a..... 3/ المرحلة الثالثة (2005-1998)

48..... 4/ المرحلة الرابعة (2017-2007)

49..... 5/ المرحلة الخامسة بعد 2015

45..... 5-1-5/ رسم هيكل المدينة

46..... 6-1-5/ رسم هيكل الطرق

50..... 7-1-5/ خلاصة الفصل الثاني

6/الفصل الثالث:1-6/تحليل مجال الدراسة:

1-6 / مقدمة .....52

2-6 / دراسة وتحليل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة المدية .....52

\* تحليل مخطط الوضعية الحالية .....52

\* تحليل مخطط التهيئة .....64

\* تحليل مخطط شغل الأراضي .....66

\* تحليل مخطط المناطق المتجانسة .....68

\* تحليل مخطط الطرق .....70

\* تحليل مخطط المخاطر الطبيعية .....72

\* تحليل مخطط توزيع مياه الشرب .....74

\* تحليل مخطط الصرف الصحي .....76

3-6 / أمثلة من الواقع للسكن المشترك بمدينة المدية .....78

4-6 / خلاصة الفصل الثالث .....85

5-6 / توصيات .....87

7/قائمة المراجع:

# الفصل التمهيدي

الفصل التمهيدي

## 03 / الفصل التمهيدي

## 03-1 / مقدمة عامة:

إن ظاهرة التحضر ليست جديدة في الجزائر، بل قديمة قدم حضارة البحر المتوسط. وقد وجدت بقايا مستوطنات حضرية في الجزائر يعود تاريخها إلى ما قبل الميلاد. واختلفت خصائص هذه المستوطنات الحضرية من زمن لآخر حسب اختلاف الأجناس الذين شيدها وعاشوا فيها، واختلفت الدوافع التي أدت بهم للعيش في وسط حضري مميز عن الأوساط الريفية المجاورة. ومن أنشطة موازية مختلفة ومتخصصة وحرفية وتجارية .

إلا أن الجديد الذي ميّز الظاهرة في الجزائر خلال العشريتين الأخيرتين من القرن الماضي هو النمو المتسارع للمدن مجاليا وديموغرافيا، والأهمية المتزايدة التي أصبحت تحتلها المدينة في الحياة الاقتصادية للبلاد، وتعدد وتشعب مشاكل المدينة من: سكن ، ضعف المرافق والخدمات، المرور، التلوث، نقص المياه الصالحة للشرب، التوسع العمراني على حساب الأراضي الزراعية وغيرها. كما يلاحظ عجز الدولة وأدواتها وتشريعاتها عن مسايرة سرعة التحول التي تشهدها المدن.

وفي السنوات الأخيرة أصبحت الدراسات المعمارية أقرب إلى الدراسات الاجتماعية ، حيث صارت تولي اهتماما أكبر للمحتوى البشري للمجالات الحضرية الجديدة. ومن الدراسات التي نحت هذا المنحى دراسة " لنورة صمود"<sup>1</sup>. وهي ترى أن عملية التخطيط التي يقوم بها المهندس المعماري (L'urbaniste) لتكون ملائمة عليها أن تتضمن الميكانيزمات الاجتماعية أو المهندس المديني التي كانت وراء الإزاحة أو الاحتلال بين السياسة العمرانية أو سياسة السكن وبين الحقيقة الموضوعية وهي تبين كيف أن مختلف طرق تملك السكن في الجزائر ترسم أنماط جديدة للسكن وتؤدي إلى بروز أنماط اجتماعية-ثقافية تتميز بطموح قوي للعصرية والحداثة.

وفي دراسة أخرى لها<sup>2</sup>، تقترح الكاتبة على المختصين الأخذ بعين الاعتبار استعمال السكان للمجال عند وضع مخططاتهم وتصوراتهم للمدينة. كما تقترح تحليل العلاقة بين إنتاج المجال المبني والتركيبية الاجتماعية

<sup>1</sup> -SEMMOUD N. 2003 « Les stratégies d'appropriation de l'espace à Alger »L'harmattan, Collection Histoire Perspectives

<sup>2</sup> -SEMMOUD N. 2003 : « La réception sociale de l'urbanisme » Géo carrefour, Vol.83/1, <http://geocarrefour.revues.org/2802>.

للمجال بعد عملية التعمير وهو ما نسعى له من خلال دراستنا هذه . وتبين أن عملية التلقي الاجتماعي للتعمير تمثل رهان رئيسي لسياسة إعادة تهيئة المجال العمومي. والاهتمام بإحتياجات المحتوى البشري للمجالات الحضرية الجديدة أكثر من اهتمامها بالمجال المبني .

**كلمات البحث:** آليات التهيئة والتعمير، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، السكن، أنماط السكن، العلاقة بين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والسكن الجماعي(المشترك).

### 3-2/ الإشكالية:

تعد قواعد التهيئة والتعمير الركيزة الأساسية لمجال العمران، ويظهر ذلك من خلال وضع المشرع لعدة آليات قانونية تقوم بالموازنة بين عدة وظائف كوظيفة السكن والفلاحة والصناعة، بما فيها وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي.

لكل شخص يملك عقار الحق في البناء، إلا أن المشرع لم يترك هذا الحق على الإطلاق بل جعل له قيود حتى يعطي الفرصة للمساواة بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، بما فيها فرض إرادة المشرع وتطبيقا للنظام العام والذي من أهم أدواته سلطة الضبط الإداري التي أعطاهها للإدارة المختصة ولا يتأتى هذا إلا عن طريق الرقابة الدائمة والفعالة لفرض إرادة المشرع بكل حزم وعقلانية مع الواقع.

في السنوات الأخيرة بدأ الاهتمام بما يسمى البيئة أو المحيط الحضري والجزائر ليست بمنأى عن هذا العالم، فأصبح المشرع في كل مرة يتأقلم مع هذا العنصر الجديد مسيطرة لضغوطات الخارج وتلبية لمتطلبات الداخل، وفي كل مرة يحاول أن يوازن بين مقتضيات العمران والتآكل المستمر للعقار بكل أنواعه الفلاحي أو الصناعي أو السكني، وبالتالي يحاول المشرع الموازنة بين حاجيات المواطن المطردة وبين مقتضيات البيئة والتي هي أصلا لخدمته.

نظرا للتطور الهائل الذي يشهده المجتمع الجزائري خصوصا الزيادة الكبيرة في عدد السكان وما يخلفها من مشاكل اجتماعية واقتصادية وبروز ظاهرة البناءات العشوائية وخاصة في المدن الكبرى والمقصود بها البناء الفوضوي، بدأ المشرع يهتم بهذه الظاهرة المستفحلة.

صدر القانون رقم 87/03 المؤرخ في 27/01/1987 المتضمن التهيئة العمرانية، الذي استمر العمل به إلى غاية صدور القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004، وصدور المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 18 ماي 1991

المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك.

صدر القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، كذلك صدور المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>1</sup>.

- \* تتجسد في أن موضوع العمران يمس كل شخص سواء من قريب أو من بعيد، أيضا موضوع البيئة أصبح موضوع العصر ومشاكله من أهم ما يتداول في شتى المجالات العامة والخاصة.

- \* نتيجة لإهتمام المواطن بهذا الموضوع وكون هذا الأخير ذو بعد تقني اختلطت الكثير من المعلومات.

تظهر أهمية موضوع : **المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في تنمية وتطوير السكن المشترك.**

على المستويين النظري والعملي.

- **على المستوى النظري:** يكمن في تحليل النصوص القانونية الخاصة بالتهيئة والتعمير.

- **على المستوى العملي:** دور قواعد التهيئة والتعمير وأثارها على البيئة في الجانب العملي لما تحمله

هذه القواعد من إستدامات مع الواقع من حيث مشكل السكن والخدمات ومدى تقاعس الإدارة في لعب الدور المنوط لها في جانب الرقابة وكذا البعد البيئي.

ومن هنا إرتأينا في الإلمام بالموضوع طرح الإشكال القانوني التالي:

### الإشكالية:

- \* إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في حماية البيئة (المحيط) من خلال قواعد وآليات التهيئة والتعمير وماهو دور وتأثير هذه الأخيرة في تطوير السكن ؟

### الإشكالية الفرعية:

\* ماهو السكن وماهي أنواعه؟

\* ماهي القواعد العامة للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة من خلال القانون رقم 29/90 ؟

<sup>1</sup> النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير-الجريدة الرسمية-عدد26, 1

\* ماهي أدوات التعمير على المستوى المحلي والولائي والوطني؟

\* ماهو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومدى تأثيره على السكن؟

### 3-3/ أسباب اختيار الموضوع:

\*- موضوع الدراسة يدخل في صميم التخصص ولا يخرج عن مجاله من حيث أهمية التخطيط في مجال السكن.

\*- محاولة إبراز مدى تداخل موضوع التهيئة العمرانية مع التنمية والسكن وتداخلهما على أرضية الواقع والنتائج المترتبة عن عدم التجانس بينهما.

\*- افتقارنا إلى ايجاد سياسات واضحة للتهيئة العمرانية تكون مستمدة من حاجيات السكان المدينة وتكون مبنية على مبدأ تواصل العمل والاستمرارية وذات أهداف مسطرة وجليّة تسعى إلى تحقيقها.

\*- سرعة التقدم والتطور التكنولوجي الذي تعرفه معظم الدول، وتمكنها من ايجاد عدة سبل لحل مشاكل مدنها، بالاستغلال الأمثل لكل الموارد المتاحة بالاعتماد على كل التقنيات وكذا رأس المال البشري .

### 3-4/ أهمية وأهداف الموضوع:

تكمن في أهمية الظاهرة أو الموضوع المطروق (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في تنمية وتطوير السكن المشترك) وذلك من خلال محاولة تبين نوعية العلاقة التي تربط بين المتغيرين (المخطط التوجيهي للتهيئة) و (تنمية وتطوير السكن) وتتبع خلفيات هذه العلاقة والآثار الناجمة عليها.

- الموضوع يساهم في إلقاء الضوء وإعطاء نظرة شاملة على نوعية العلاقة التي تربط بين المتغيرين المذكورين.

- السعي إلى فتح آفاق جديدة قد تثير قضايا محل دراسة وبحوث تعود بالنفع على العلم والمجتمع خاصة أن هذا الموضوع يهم العام قبل الخاص.

- توضيح بعض النقاط الهامة التي قد تساهم في تطوير السكن وأخذها بعين الاعتبار في دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU.

\* وللوصول للنتيجة المبتغاة ارتأينا أخذ مدينة المدية كنموذج لدراستنا والإجابة على مختلف تساؤلاتنا.

# الفصل الأول

## 4° / الفصل الأول

تعريف عامة:4-1/ السكن:4-1-1/ تعريف المسكن (Le logement) :

هو عبارة عن مبنى و هذا الأخير هو كل مشيد قائم بذاته مثبت على اليابسة أو الماء بصفة دائمة أو مؤقتة , مكون من أي مادة بناء كانت , يتكون من طابق واحد أو أكثر و له سقف يستخدم للسكن , له مدخل أو أكثر يؤدي من طريق عام أو خاص إلى جميع أو غالبية مشتملاته

4-1-2/ الإسكان (L'habitat) :

الإسكان لا يقصد به المسكن فقط , بل هو مجموعة أكثر تعقيدا و هو طريقة تنظيم و عيش الإنسان وسط المحيط الذي يعيش فيه و هو يتكون من  
- المجال السكني المسكن في حد ذاته المنزل  
- المجال غير السكني هي العناصر الخارجية للمسكن , مثل الطرقات , شوارع التوزيع , الدروب , الفناءات , مواقف السيارات , المساحات الخضراء والمساحات اللعب , إضافة إلى المحلات التجارية و المرافق العامة الضرورية.<sup>1</sup>

4-1-3/ أنماط عامة للسكن (Typologie de l'habitat) :4-1-3-1/ سكن فردي (L'habitat individuel) :

هو سكن مستقل تماما عن المساكن المجاور له عمودا له مدخل خاص ويمكن أن نجده بنوعين :  
منعزل: مفتوح على جميع واجهاته (مستقل عموديا و أفقيا)  
مجتمع: له واجهات محدودة (مستقل عموديا فقط).<sup>2</sup>

4-1-3-2/ سكن نصف جماعي (habitat semi collectif) :

هو سكن جماعي به خصائص السكن الفردي و هو عبارة عن خلايا سكنية مركبة و متصلة ببعضها عن طريق الجدران او السقف , تشترك في الهيكلة وفي بعض المجالات الخارجية ( مواقف السيارات , الساحات العامة و لكنها مستقلة في المدخل).<sup>3</sup>

<sup>1</sup> – <https://www.armaltlimsan.net>

<sup>2</sup> – نفس المرجع السابق

**4-1-3-3) سكن جماعي (L'habitat collectif):**

هو عبارة عن بناية عمودية تحتوي على عدة مساكن , لها مدخل مشترك ومجالات خارجية مشتركة وهو يعتبر اقل تكلفة اقتصادية من السكن الفردي و النصف جماعي , و هو عبارة عن عمارات<sup>1</sup>

**\*العمارة (Bâtiment):**

المبنى الذي يتكون من طابق واحد فأكثر فيه درج داخلي أو خارجي يخدم جميع الطوابق في المبنى, و قد تستخدم للسكن فقط في حالة وجود شقق سكنية.<sup>2</sup>

**\* الشقة (Appartement):**

هي جزء من المبنى تتألف من غرفة واحدة أو أكثر مع وجود المرافق الخاصة بها و لها مزل واحد أو أكثر يؤدي إلى جميع مشتملاتها<sup>3</sup>.

**4-1-4 / تطور السكن:****أشكال أخرى للسكن:****1) - السكن الشرعي (Logement légal) :**

هو السكن الذي يحتوي على جميع التراخيص الإدارية وفق القوانين المحددة , عقد ملكية , رخصة البناء , شهادة المطابقة , رخصة التقسيمات<sup>4</sup>.

**2) - السكن غير شرعي (Logement illégal) :**

و هما نوعان:

**\*سكن قابلا للتسوية (Régularisable):**

مثلا سكن ليس له رخصة بناء و لا يمس بـ و ليس مخالف لقوانين التعمير , يمكن تسوية وضعه هذا بتسهيل إجراءات التسوية .

**\*سكن غير قابل للتسوية (Non régularisable):**

يعني مخالف لقوانين التعمير و ليس له تراخيص إدارية, مثلا كمخالفة قواعد الارتفاعات و على شاطئ البحر , بنايات غير مبرمجة في مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير<sup>5</sup>.

**3) - السكن الحضري Logement urbain :**

هذا المنظر يتعلق أساسا بتكيف البناءات إلى حياة عمرانية لائقة و هو ينقسم إلى نوعين :

**\*- النوع جناح Le type pavillonnaire :**

هو سكن فردي يسمح بخلق و تحويل و المحافظة على المساحات الخضراء, سمح بتواجد الريف في المدينة أو على الأقل مظاهر الريف مثل المساحات الخضراء التي تعبر عن الحقول, حتى القرن 19 هذا النوع من السكن كان خاص بالفئة الغنية.

<sup>1</sup> – <https://www.armaltilimsan.net>

<sup>2</sup> - <sup>3</sup> - <sup>4</sup> - <sup>5</sup> - نفس المرجع السابق

**\*- Le lotissement : التخصيص**

التجزئة هي وسيلة عمرانية تهدف إلى توفير السكن الفردي الحضري الفقي المنظم و المنسجم مع النسيج العمراني كما تهدف إلى الحد من انتشار السكن الفوضوي , إذ يتحصل المواطن على قطعة أرض متوفرة على جميع الشبكات و يقوم ببناء مسكنه وفقا للقانون 82/02 المؤرخ في 1982/06/02 و المحدد لكيفيات تحضير رخصة البناء و التجزئة و رخصة المطابقة وقد اقتصر التخصيص في بداية الأمر على البلدية في إطار أحكام الأمر 26/74 سابقا الذي ألغي بموجب قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري و أصبحت التجزئة في ظل هذا القانون تنشأ من طرف وكالات التسيير و التنظيم العقاري الحضري أو من طرف أي شخص طبيعي او معنوي وفقا للقانون 29/90 الصادر في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير و المرسوم التنفيذي رقم 91/76 الصادر في 1991/05/28 المحدد لكيفية دراسة شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة الهدم في حالة الضرورة و الشكل الغالب في الوقت الحاضر من حيث إنشاء التجزئات هو تملك المنشأة من طرف الوكالة العقارية و التعاونية العقارية , حيث ان المادة 55 من القانون 90/29 التي تنص على انه يجب أن توضع مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من قبل مهندس معماري معتمد رخصة البناء إلزامية في الحالات التالية : - بناية جديدة - تمديد - البناية الموجودة<sup>1</sup> .

**(4) - السكن الريفي Logement rural**

يتم إنجازه في إطار ترقية الريف, يتميز مثلا بوجود حديقة الأسقف المائلة المعالجة بالقرميد, أي مندمج مع الوسط من حيث الشكل و مواد البناء<sup>2</sup>.

**\*السكن شبه الريفي (L'habitat semi rural) :**

هذا النوع من السكن يوجد بسبب التنقلات الاستثمارية الفلاحية في المدينة هذه النشاطات كثيرة في الدول السائرة في طريق النمو في إفريقيا . و هي بالأحرى تختلط او تجاوز الأحياء القصدية التي تشغل وضعيات عامة الأكثر عزلة في المغرب أين يتبين لنا أيضا خطوط هذه المنازل الريفية في مدن الدول المتقدمة<sup>3</sup>.

**(5) السكن غير لائق (Bidon ville):**

أكثر انتشارا حيث يوجد في بلدان العالم الثالث خاصة وهي سكنات تحتل مساحات متروكة لم تعمر من اجل عدة أسباب و هي غير صحية ، أماكن خطيرة أو من اجل الانحدارات القوية

**خصائصه :**

- التدهور حيث جاءت من مواد بناء مسترجعة دون قيمة مالية
- عدم وجود حق نهائي للاستعمال
- غير مجهزة بمختلف الشبكات
- التعرض للإخطار الطبيعية
- سكان هذه الأحياء طبقة مهمشة

<sup>1</sup> – <https://www.armaltilimsan.net>

<sup>2</sup> – <https://www.armaltilimsan.net>

<sup>3</sup> - نفس المرجع السابق

- حالة صحية سيئة<sup>1</sup>

### **(6) - سكن جاهز ( Logement individuel préfabriqué ):**

هو سكن جاهز يركب بمواد البناء تكون مركبة و يكون سهل التركيب و النقل و يستعمل في عدة حالات منها :

- عند حدوث الكوارث الطبيعية مثل الفيضانات مثل غرداية 2008 و زلزال بومرداس ...
- سكنات لعمال الشركات و المصانع<sup>2</sup>.

### **(7) - السكن الاجتماعي (Le logement social):**

يقصد بالسكن الاجتماعي كل مسكن ممول من أموال الخزينة العمومية او من ميزانية الدولة يستفيد منه كل طالب للسكن دون شرط او مقابل سعر رمزي وهذا في ظل النظام الاشتراكي حيث ان الدولة تتكلف بتوفير السكن لجميع الفئات الاجتماعية . وأمام الزيادة المستمرة للنمو الديموغرافي و الحاجة إلى السكن ظهر عجز الدولة واضحا في هذا الميدان وذلك من خلال التأخر في انجاز البرامج السكنية المحددة بمدة زمنية معينة . كما ظهر سوف للسمسرة حيث يعمل بعض المستفيدين على بيع مساكنهم بأسعار مرتفعة وبتفاهم الأزمة ظهر مفهوم جديد للسكن الاجتماعي حيث أصبحت الدولة تهتم بتوفير هذا النوع من السكن للفئات المحرومة وذوي الدخل الضعيف الذي تتوفر فيهم شروط يحدد المرسوم التنفيذي رقم 42/98 المؤرخ في 1998/02/01 وكذا الأحياء القصديرية .

أيضا السكن التطوري حيث يتم استغلال المجال أفقيا من خلال بناء وحدات سكنية صغيرة متجانسة المظهر ويمكن للمستفيد ان يوسع مسكنه بشكل عمودي او أفقي وهو موجه للطبقات ذات الدخل المحدود حيث تقوم الدولة بإعطاء إعانة مالية موجهة لتهيئة الأرضية و ربطها بمختلف الشبكات في حين المستفيد يتكلف بدفع ثمن الخلية القاعدية<sup>3</sup>.

### **(8) - السكن التساهمي (L.S.P):**

هو سكن يتم انجازه او شراؤه عن طريق إعانة الدولة و تسمى الإعانة بالحصول على الملكية وذلك تطبيقا للمرسوم التنفيذي 308/94 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق في ميدان الدعم المالي للأسرة و يستهدف عرض السكن المدعوم أساسا لطلبات السكن التي تتقدم بها الطبقات ذات الدخل المتوسط التي لا يمكنها الحصول على ملكية دون هذه الإعانة ( CNL ) الوطني للسكن من الدولة و بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15 وهو سكن يتم انجازه عن طريق مرقي تموله الدولة (الصندوق الوطني للسكن) 30000000 دج إلى 40000000 دج يتكفل المستفيد بباقي المبلغ بمساهمته الشخصية بالإضافة إلى قرض بنكي<sup>4</sup>.

### **(9) - السكن الترقوي (Logement promotionnel):**

تهدف الترقية العقارية إلى تطوير الحضيرة العقارية الوطنية و تتمثل في بناء عمارات او مجمعات عقارية للاستعمال السكني أساسا و يمكن ان توجه هذه العمارات او هذه المجمعات العقارية إلى تلبية حاجيات

<sup>1</sup> - <https://www.armaltilimsan.net>

<sup>2</sup> - <https://www.armaltilimsan.net>

<sup>3</sup> - نفس المرجع السابق

<sup>4</sup> - <https://www.armaltilimsan.net>

تخص العائلات او البيع او الإيجار . و يجب ان تدعم عمليات الترقية العقارية السكن من النوع الجماعي او نصف الجماعي خاصة في المناطق الحضرية وتعتبر العمليات الترقية عمليات تجارية كما نص القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1984/03/04 المتعلق بالترقية العقارية و المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري و المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 1994/10/04 المحدد لقواعد تداخل الصندوق الوطني للسكن فيما يخص الدعم المالي للأسر و القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15 المحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308-94 المؤرخ في 1994/10/04 المحدد لقواعد تداخل الصندوق الوطني للسكن فيما يخص الدعم المالي<sup>1</sup>

### **(10) - سكن جماعي راقي (Standing):**

تتميز هذه السكنات بمساحات كبيرة ، تتوفر على عدة خدمات بنفس العمارة حيث توجد بنفس العمارة مراب للسيارات فنجد بها مصاعد . هذا النوع به نوعين:

#### **(أ) - ناطحات السحاب :**

تتميز بمساحات كبيرة توجد بها مناظر خلابة حيث كلما كنا في ارتفاع عالي نقصت أصوات السيارات ... موجودة هذه السكنات بمركز المدينة إنتشار السكن في ناطحات السحاب .  
مجمع سكني صغير 100 سكن موجه للأغنياء:

Parking ,garage أماكن مخصصة للتوقف على الأكثر مدخلها مهياً ، مساحات خضراء كبيرة، R+4 حيث كل شروط الرفاهية متوفرة لكن السعر غالي الثمن

#### **(ب) - سكن عادي (Haut standing):**

يشبه السكن الاجتماعي<sup>2</sup> .

### **(11) السكن الاجتماعي التطوري (L.S.E):**

تقوم بإنجازه الوكالة الوطنية لتطوير السكن ، على شكل تخصيص اجتماعي حيث يتم استغلال المجال أفقياً من خلال بناء وحدات سكنية صغيرة متجانسة المظهر ويمكن للمستفيد ان يوسع مسكنه بشكل عمودي او افقي ، وهو موجه للطبقات ذات الدخل المحدود . وذلك وفقا للقرارات الوزارية التالية :

- التعلية الوزارية رقم 1 / المؤرخة في 1997./04/08

- المنشور الوزاري رقم 340/المؤرخ في 1997/10/07<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> <https://www.armaltilimsan.net>

<sup>2</sup> نفس المرجع السابق -

<sup>3</sup> نفس المرجع السابق -

**4-2/ آليات التهيئة والتعمير في الجزائر:****4-2-1/ مفهوم التعمير:**

التعمير هو أداة لتحسين الشكل العمراني وعملية تخطيط وتنظيم تتدرج في هذا الإطار، وهو يرتكز على التنبؤات والتقديرية المبنية على الأساس الديموغرافي والسوسولوجي، حيث أن هذا الأساس مرتبط بتلبية الحاجات المتزايدة للسكان نتيجة النمو الديموغرافي هذا من جهة ومن جهة أخرى يبني على الأساس الاقتصادي، لارتباط النشاطات الاقتصادية بالأساس الأول ولارتفاع العمالة ومجالية خطوط التوسع الجغرافية للمدينة وإشكال شغل الأراضي<sup>1</sup>.

**4-2-2/ تعريف أدوات التعمير:**

هي الوسائل أو المناهج أو الخطط المحددة للتنظيم والتسيير الحضري فعادة مانستغل كلمة أدوات كمرادف لمخطط في مجالي التهيئة والتعمير وكتعريف دقيق هي وسائل المراقبة والعمل في ميدان التعمير على غرار الأدوات الأدوات الحالية في الجزائر<sup>2</sup>.

**4-2-3/ قوانين وأدوات التهيئة العمرانية والتعمير:**

كانت سياسة التهيئة العمرانية في بداية الثمانينات مجرد تصورات محددة في المخططات الوطنية، ولم يكن في الحساب أنها ستدخل حيز التطبيق إلا بعد صدور نصوص قانونية تضي عليها الطابع التنظيمي، وبالفعل فقد عرف هذا المجال صدور أهم قانونين يحددان أدوات التهيئة العمرانية وهما، القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية، والقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>3</sup>.

\*-حسب القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية: المؤرخ في 27 جانفي 1987 يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي، والموازنة بين وظائف السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية ومجالات أخرى أدرجها القانون، وذلك على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية، وحسب ما جاء فيه فهناك ثلاث (03) أنواع من المخططات

**4-2-4/ أنواع أدوات التهيئة العمرانية:****4-2-4-1/ المخطط الوطني للتهيئة العمرانية: (SNAT)**

يعتبر المخطط الوطني للتهيئة العمرانية المادة الأساسية والخام المشكلة لهذا القانون، حيث يجسد الاختيارات المحددة بخصوص تهيئة المجال الوطني وتنظيمه على المدى الطويل وذلك في آفاق 10-20، 20-25، فطرح من خلاله ملفات متعلقة بالديموغرافية، الموارد الطبيعية، النشاطات الإنتاجية، المنتجات القاعدية والبيئة، ويشكل الإطار الاستدلالي لتوزيع الأعمال التنموية وتوزيع أماكنها، فهو إذن بمثابة

<sup>1</sup> – <http://dzair-blog.blogspot.com> et <http://www.ouargla30.com>

<sup>2</sup> – <http://dzair-blog.blogspot.com> et <http://www.ouargla30.com>

<sup>3</sup> – <http://dzair-blog.blogspot.com>

إستراتيجية لطبق مبادئ التهيئة العمرانية، وبهذا فهو يدمج بصفة إلزامية الأهداف المحددة للتنمية الإقتصادية والإجتماعية.

إن هذا المخطط يحدد المقاييس التالية وذلك إعتمادا على الأهداف الأساسية الموكلة إليه :

\*- الشغل العقلاني للمجال الوطني.

\*- وضع قنوات للهياكل القاعدية بصفة منسقة وتعيين التجهيزات الكبرى.

\*- توزيع المخططات المعدة للسكان، والأنشطة الإقتصادية والإجتماعية والثقافية.

\*- تقييم الإستغلال العقلاني للموارد البشرية.

\*- حماية التراث الإيكولوجي والثقافي والتاريخي الوطني.

وفي هذا الصدد فإنه يحدد البرامج والنشاطات الكبرى بفترات زمنية تتناسب والمجال التخطيطي الوطني، ويحدد سلم الأولويات وتخصيص الموارد النادرة وغير القابلة للتجديد، ويحدد توجيهات التنمية والتهيئة على المستوى الجهوي<sup>1</sup>.

#### 4-2-4/ المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية: (SRAT)

هو أداة التطبيق المباشرة لتجسيد توجيهات المخطط الوطني للتهيئة العمرانية، حيث يتولى في حدود مجاله شرح وتوضيح التوجيهات والمبادئ المقررة في المخطط الوطني، ويحدّد بنفس الإجراءات التي يحدّد بها **SNAT**، ويتكفل بالتنمية الجهوية عاملا على تبسيط وتكيف أعمال التهيئة العمرانية الواردة ضمن الخطة الوطنية قصد القضاء التدريجي على الفوارق الجهوية، وتشجيع التنمية والتكامل ما بين الجهات.

ويعمل المخطط الجهوي على تنمية المجالات التالية:

\*- قواعد التنسيق الزمنية للتنمية.

\*- تحديد مساحات التعمير لمختلف التجمعات الحضرية وتلك المتواجدة في الأراضي الخصبة.

\*- الصبغات المجالية الرئيسية وذلك حسب القيود الطبيعية، وكذا المحاور الإنمائية كالهياكل القاعدية ومناطق الأنشطة الإقتصادية ومخططات إستعمال الموارد الطبيعية.

\*- الأنشطة الواجب تنميتها لإعادة توازن الجهات<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> – <http://dzair-blog.blogspot.com>

<sup>2</sup> – <http://dzair-blog.blogspot.com>

4-4-2/3 مخططات التهيئة المحلية: وهي نوعين.

### (1) مخطط تهيئة الولاية (PAW):

حسب توجيهات ومبادئ كل من المخططين الوطني والجهوي تقوم كل ولاية بإعداد مخطط تهيئتها، حيث تبادر بذلك الإدارة بالتشاور مع الأعران الإقتصاديين والإجتماعيين للولاية ومجالس المداولة بالولاية والبلديات وممثلي الجمعيات المهنية.

يهدف المخطط الولائي للتهيئة إلى توضيح التوجيهات المعدة في المخطط الجهوي وشرحها فيما يخص الإقليم الذي تشغله، بإدخال التوجيهات الخصوصية لكل مساحة من التخطيط بين البلديات التي تهيكّل الولاية، فهو يوضح ويضبط :

-\* التوجيهات البلدية الرئيسية .

-\* توجيهات التنمية والأعمال الواجب القيام بها من أجل إعادة التوازن لتوزيع الأنشطة وتوطين السكان.

-\* تنظيم الهياكل الأساسية ومناطق الأنشطة الإقتصادية أو الخاصة بالإستصلاح.

-\* قواعد التماسك القطاعي والزمني لتطوير الولاية من خلال علاقتها مع المخطط الجهوي.

هذا علاوة على لزوم احتواء المخططات الولائية للإنسجام بين البلديات وذلك لفائدة التنمية المنسقة والمتكاملة للولاية من خلال تحديد التوجيهات التنموية والديموغرافية لمختلف البلديات، ويعتبر إقليم كل ولاية أيضا، مجالا لتثمين نوعي لهذا الإنسجام على مستوى الخدمات العمومية خاصة التي تهّم السكان مباشرة والتي ينبغي تكيفها ابتداء من هذا الصعيد مع التوزيع وخصوصيات هؤلاء السكان<sup>1</sup>.

### (2) مخطط تهيئة البلدية (PAC):

إن البلديات باعتبارها جماعات قاعدية هي المجالات التي ينبغي أن تقضي إليها وتتجسد فيها السياسات التي تحملها التهيئة العمرانية بمختلف أشكالها، والتي من بينها نوعية إطار الحياة، والعدالة الإجتماعية، وإنخراط المواطنين باعتبارهم الصناعيين للتنمية والمستفيدين منها.

وعليه كان مخطط التهيئة البلدية الخلية الأساسية لتطبيق السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي المحددان بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>2</sup>.

\*حسب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير : المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ينص في فصل خاص من المادة (10) إلى المادة (42) الذين يعنون بأدوات التهيئة والتعمير، على إيجاد أدوات رئيسيتين في سبيل تحقيق ذلك وهما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي، ونفصل كل هذه المواد فيها على النحو التالي :

<sup>1</sup> - <http://dzair-blog.blogspot.com>

<sup>2</sup> - <http://dzair-blog.blogspot.com>

**(أ) المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU):**

هو وثيقة تعرّف بأهداف التهيئة، ويهدف إلى صياغة صورة مجالية تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليم البلدية، وكذلك تشمل تقدير الإحتياجات في شتى المجالات الإقتصادية والإجتماعية لفترة تتراوح مدتها في (20) سنة بعد إعداده، فهو بذلك وثيقة مستقبلية للتنبؤ وتوجيه التهيئة، وتوسّع التجمعات السكانية، كما يحدد التوجهات العامة للأراضي، فهو يقسم المنطقة إلى قطاعات محددة كمايلي :

- أ- القطاعات المعمرة: وتشمل كل الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط.
- ب- قطاعات التعمير المستقبلية: وهي كل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمد البعيد.
- ج- القطاع القابل للتعمير: ويشمل القطاع المخصص للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في أفق (10) سنوات حسب الأولويات المنصوص عليها.
- د- القطاعات الغير قابلة للتعمير: كالمواقع الأثرية، المناطق الفلاحية، حماية الثروات الطبيعية والغابات.

\*- وتكمن أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كونه الوثيقة المرجعية الملزمة لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية وحتى الجهة المعدة له وهو البلدية، فهو المقسم للعقارات على تراب البلدية وبذلك فإن إنشاء المخطط بمثابة تعريف للأملك العقارية وطبيعتها، وكذا تعريف بطرق استعمالها تفاديا للنمو العشوائي، والإستغلال اللاعقلاني للأملك العقارية داخل حيز البلدية، وتوفير احتياجات المواطنين الأساسية داخلها.

\*- إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو تحديث للمخطط العمراني التوجيهي (PUD) ويتوجب عند إعداده مراعاة المخطط الوطني والجهوي للتهيئة العمرانية<sup>1</sup>.

**محتوى المخطط:**

يتكون المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من:

(أ) **تقرير توجيهي** يقدم فيه مايلي:

- تحليل الوضع الحالي والإحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطورات الإقتصادية، الإجتماعية، والثقافية للتراب المعني.
- نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - <http://dzair-blog.blogspot.com> الجريدة الرسمية(النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير والبناء عدد26)

<sup>2</sup> نفس المرجع السابق -

## (ب) التقنين:

يحدد فيه القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشغولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20-21-22 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 حيث يحدد:

جهة التخصيص الغالبة للأراضي ونوع الأعمال التي يمكن حصرها أو إخضاعها بشروط خاصة.  
-الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي .

-الإرتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

-المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية والفضاءات الواجب حمايتها.

-تحديد المواقع والتجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها ويحدد فضلا عن ذلك شروط البناء الخاصة داخل بعض الأجزاء الترتيبية<sup>1</sup>.

(ج)- وثائق بيانية : وتشمل المخططات التالية:

✚ مخطط الواقع القائم حيث يبرز فيه الإطار المشيد حاليا والطرق والشبكات المختلفة.

✚ مخطط التهئية ويبين مايلي:

✓ القطاعات المعمرة، القابلة للتعمير، المخصصة للتعمير المستقبلي ، والغير قابلة للتعمير.

✓ بعض أجزاء الأرض: الساحل، أراضي الفلاحة ذات الإمكانيات المرتفعة والجيدة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة.

✓ مساحات تدخل شغل الأراضي.

✚ مخطط الارتفاقات: يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

✚ مخطط التجهيز يبين خطوط مرور الطرق وأحسن السبل لإيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المنفعة العمومية<sup>2</sup>.

## (ب) مخطط شغل الأراضي (POS):

يجب أن تكون كل بلدية مغطاة بمخطط شغل الأراضي، فهو الذي يحدد حقوق استعمال الأراضي والبناء عليها، ويبيّن الشكل العمراني وحقوق البناء وكذلك عند استعمال الأراضي يحدد طبيعة وأهمية البناءات، كما يحدد القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات، ويبيّن كذلك هذا المخطط الأراضي الفلاحية، والإرتفاقات والطرق والمناطق الأثرية الواجب حمايتها.

<sup>1</sup> - http://dzair-blog.blogspot.com+ الجريدة الرسمية(النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير والبناء عدد26)

<sup>2</sup> نفس المرجع السابق -

يحتوي المخطط على لائحة تنظيم والمتضمنة لما يلي:

✚ مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام المخطط التوجيهي (PDAU) كذلك المعتمدة للبلدية المعنية تبعا لأفاق تنميتها.

✚ جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب، من حيث نوع المباني المرخص بها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة.

يحدد معامل شغل الأراضي في هذه الحالة العلاقة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل من البناء ومساحة قطعة الأرض.

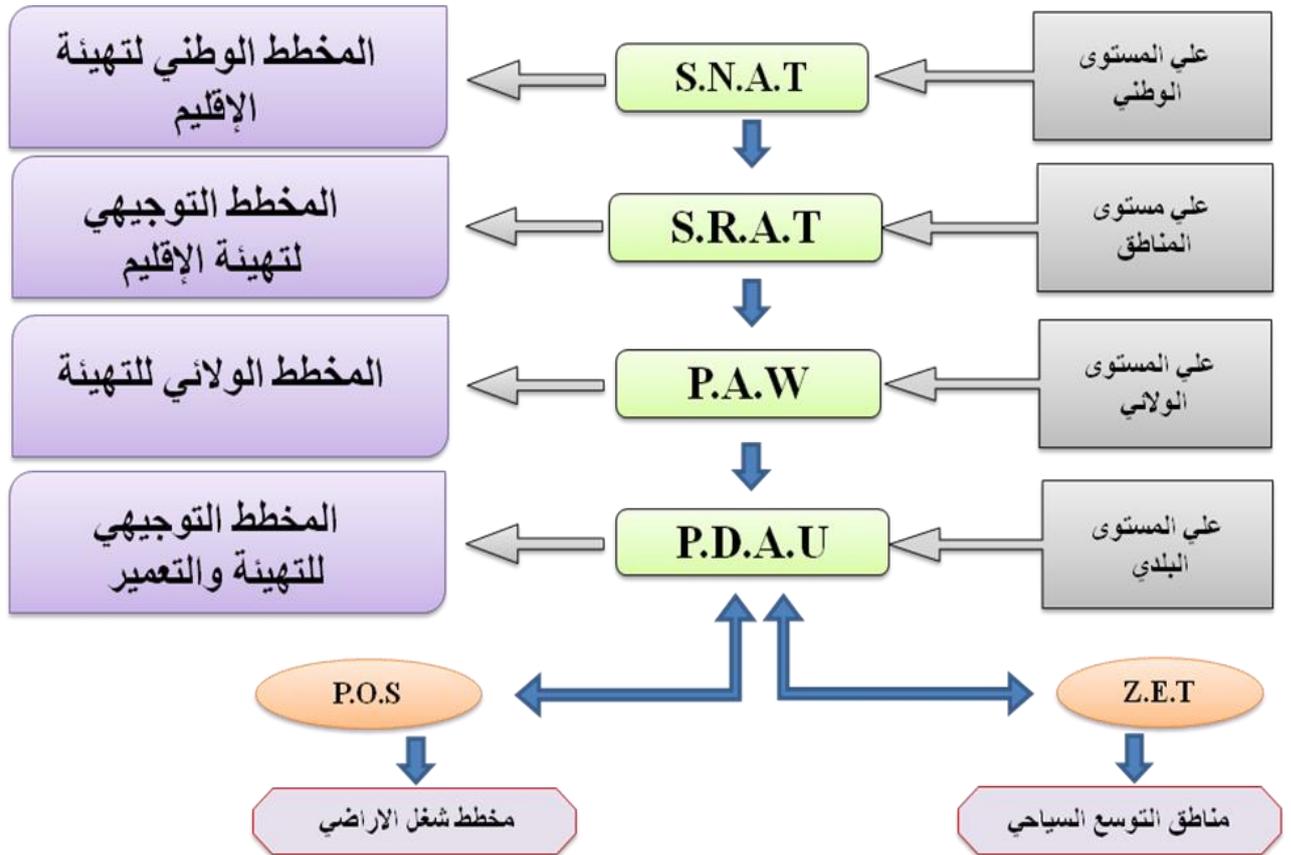
ويحتوي مخطط شغل الأراضي على مخططات بيانية تتضمن: مخطط بياني للموقع، مخطط طبوغرافي، خريطة تبيين الكواسر التقنية لتعمير التراب المعني، مصحوبة بتقرير تقني يتضمن مخطط الواقع القائم الذي يبرز الإطار المشيد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والإرتفاقات الموجودة، مخطط تهيئة عامة يحدد المناطق المتجانسة وموقع إقامة التجهيزات، والمساحة الواجب الحفاظ عليها نظرا لأهميتها، ومخطط التركيب العمراني.

وللإشارة فإنه لا يكون لمخطط شغل الأراضي مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه للأسباب التالية :

- عدم إنجاز مخطط شغل الأراضي في الأجل المقرر لإتمامه سوى الثلث (1/3) من البناء المسموح به من المشروع الحضري، أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولي.
- إذا كان الإطار المبني في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية .
- إذا طلب ذلك وبعد مرور 5 سنوات من المصادقة عليه<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - http://dzair-blog.blogspot.com+ الجريدة الرسمية(النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير والبناء عدد26)

رسم توضيحي لآليات التهيئة والتعمير والعلاقة بينها



**4-3/ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) بالتفصيل:****- المقدمة:**

لقد عرفت الجزائر فكرة المخططات العمرانية منذ الاحتلال الفرنسي لاسيما في القانون 14مارس 1914 الذي جاء بفكرة "المخطط التوجيهي العام" و "المخطط التوجيهي للتعمير" وذلك كمحاولة من السلطات الفرنسية في تلك الفترة لجلب انتباه الجزائريين بأنها تسعى لحل كافة المشاكل الاقتصادية و الاجتماعية التي يعاني منها الجزائريين خاصة في مجال السكن، وهذا ما يتجلى بوضوح أكثر في مخطط قسنطينة.

وبعد الاستقلال تم الاعتماد في مجال التعمير على نفس المخططات الموروثة عن الاستعمار، وبقيت سارية المفعول حتى سنة 1974، لتظهر بعد ذلك فكرة المخطط العمراني الموجه (PUD) والمخطط العمراني المؤقت (PUP).

ويعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أحد دعائم التنمية الشاملة بحكم أنه يتضمن المخططات التوجيهية لكل الأطراف المتدخلة في التنمية ، وينبثق عن المخططات الوطنية و الجهوية و الولائية لتهيئة الإقليم حيث أصبح إجباريا تزويد كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

**- التعريف القانوني:**

هو إحدى أدوات التنظيم و التخطيط المجالي ، والتسيير الحضري على أساس توجيهات المخطط الوطني ، والمخطط الجهوي لتهيئة الإقليم ويحدد المعالم الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية ، أخذاً بعين الاعتبار المعطيات الديمغرافية ، الاجتماعية ، الثقافية والاقتصادية ، وتضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي كما أنها تقسم المنطقة التي تتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي:

- القطاعات المعمرة.
- القطاعات القابلة للتعمير.
- قطاعات التعمير المستقبلي.
- القطاعات غير قابلة للتعمير.

**-الأهداف:**

- خلق نسيج عمراني منسجم و متكامل.
- توفير العقار القابل للتعمير والإستغلال العقلاني له.
- إعادة تأهيل الإطار المبني.
- إعادة الهيكلة و التكتيف للنواة المركزية للبلدية من أجل تخفيف الضغط على مركز الولاية
- تكييف الدراسة مع الإطار القانوني الجديد وتحديد المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - (مدونة العمران ) <https://digiurbs.blogspot.com> + النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير

<sup>2</sup> - نفس المرجع السابق

**المرجعية القانونية:**

- القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير (المادة 28).
- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10/09/2005 المحدد لكيفيات الإعداد والمصادقة على المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومحتوى الوثائق المكونة لها (المادة 18)<sup>1</sup>.

**توصيات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:****1/ الإطار القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:**

لقد أقر المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة والتعمير والنصوص التطبيقية له، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005<sup>2</sup>.

**2/ أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:**

ان الأهداف المتوخاة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تقتصر على تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، بل يهدف أيضا الى تحيد المناطق الواجب حمايتها ومن أمثلة هذه المناطق :

**\*/ الأراضي الفلاحية :**

لقد اعتنى المشرع الجزائري بالأراضي الفلاحية نظرا للتزايد السكاني المستمر وتفشي ظاهرة البناء على تلك الأراضي دون احترام المعايير والشروط القانونية المحددة في هذا المجال.

**\*/ حماية البيئة و الموارد الطبيعية:**

لقد أكد المشرع الجزائري في العديد من القوانين بما فيها قانون التهيئة والتعمير على ضرورة حماية البيئة وكل ما تتضمنه من موارد طبيعية، لأن التنمية الوطنية تقتضي تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الإقتصادي من جهة ومتطلبات حماية البيئة والمحافظة على إطار معيشة السكان ولا يكون هذا إلا من خلال التطبيق الصارم "المبدأ الترخيص المسبق" أو "مبدأ دراسة التأثير على البيئة" في كل عمل يتعلق بالتهيئة والتعمير.

<sup>1</sup> - النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير - الجريدة الرسمية - عدد 26، <https://digiurbs.blogspot.com>

<sup>2</sup> - نفس المرجع السابق

**\*/ حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي:**

لقد تم التأكيد على هذه الحماية في قانون التهيئة والتعمير ذاته والنصوص التطبيقية له أو تلك النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال، حيث منعت منعاً باتاً كل الأعمال المتعلقة بالبناء التي تقع في المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي كالحفريات و الآثار التاريخية لإعتبارها جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية<sup>1</sup>.

**3/إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:**

لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا بعد إتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 وهي على النحو التالي :

**\*/ إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية:**

يتم إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني، حيث تتضمن هذه المداولة النقاط التالية:

- التوجيهات التي تحدد الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى تراب البلدية المقصودة.
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية.

**\*/ تبليغ المداولة:**

يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً للمصادقة عليها التي تنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي المعني أو المجالس الشعبية المعنية.

**\*/ إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط:**

تختلف الجهة المخولة لها صلاحية إصدار هذا القرار باختلاف الملف الكامل المتضمن كل الوثائق بما فيها المخططات التقنية التي تبين توسع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك حسب الحالات التالية :

- \*الوالي: إذا كان الإقليم المعني بإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس ولاية واحدة.
- \*الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية (وزير الداخلية): بموجب قرار وزاري مشترك إذا كان إنجاز مخطط يمس أقاليم عدة بلديات لولايات مختلفة.
- إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المراد إعداده يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إنجاز هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، وهذا ما أكدته أيضاً القانون المتعلق بالبلدية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - <https://digiurbs.blogspot.com>، النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير -الجريدة الرسمية- عدد 26

<sup>2</sup> - نفس المرجع السابق

**\*/ إبلاغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية:**

كي يتسنى للمؤسسات والهيئات العمومية الإطلاع على القرار القاضي بإعداد المخطط من أجل المشاركة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإبلاغ كل من رؤساء الغرف التجارية، الغرفة الفلاحية، رؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بالقرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

أكد قانون التعمير على ضرورة الاستشارة التوجيهية لكل الإدارة العمومية أو المصالح التابعة للدولة والمكلفة على مستوى الولاية بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، السياحة والآثار، البريد والمواصلات وكل الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على مستوى الولاية بتوزيع الطاقة، النقل، المياه، ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة تعيين ممثلهم، وبعد انقضاء هذه المهلة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار إداري يبين فيه قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات التي طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط وينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجلس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية و الجمعيات والمصالح التابعة للدولة على المستوى المحلي وتمنح لها مهلة 60 يوما لإيداع ملاحظاتها وملاحظاتها حول مشروع هذا المخطط وذلك بطريقة صحيحة ومكتوبة وإذا لم تجب خلال هذه المهلة يحتسب رأيها بالموافقة<sup>1</sup>.

**\*/قرار إجراء التحقيق العمومي:**

يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى التحقيق العمومي وذلك ابتداء من انقضاء مهلة 60 يوما ويكون ذلك بموجب قرار يتخذ من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية لبيان ما يلي :

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن فيها إجراء الاستشارة.
- تعيين المفوض المحقق.
- تعيين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائه علما أن التحقيق يخضع لمدة 45 يوما.
- تحديد كفاءات إجراء التحقيق العمومي.

ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني طوال مدة هذا التحقيق العمومي وتبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليميا.

يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلا خاصا مرقما من طرفه وموقعا من قبل المفوض المحقق يسجل فيه يوما بيوم الملاحظات والاعتراضات المكتوبة المتعلقة بإعداد هذا المخطط ، وبانقضاء مهلة 45 يوما يقفل محضر التحقيق بعد توقيعه من قبل المفوض، حيث يقوم هذا الأخير خلال مهلة 15 يوما الموالية بإعداد ملف كامل عن التحقيق والنتائج المتوصل إليها ويحوله مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - <https://digiurbs.blogspot.com>، النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير - الجريدة الرسمية - عدد 26

<sup>2</sup> - نفس المرجع السابق

**\*المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:**

يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بملف كامل، سجل الاستقصاء والنتائج المتوصل إليها من قبل المفوض المحقق وذلك بعد المصادقة عليه بمداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني إلى الوالي المختص إقليميا الذي بدوره يجمع آراء المجلس الشعبي الولائي خلال مهلة 15 يوما الموالية لإستلامه الملف، وبعد هذه الأجال يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمصادقة النهائية وذلك حسب الحالات التالية :

\*- بقرار من الوالي

\*- بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد إستشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين.

\*- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين وبناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير.

وبعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتم تبليغه إلى كل من:

\*- الوزير المكلف بالتعمير.

\*- الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

\*- مختلف المصالح الوزارية المعنية.

\*- مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

\*- الغرف التجارية<sup>1</sup>.

**4/محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:**

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير طبقا للنصوص القانونية التي تحدد الإطار القانوني على المكونات التالية :

**4-1/تقرير توجيهي:**

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

\*-تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الإقتصادي والديموغرافي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني.

\*-قسم التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - <https://digiurbs.blogspot.com>، النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير - الجريدة الرسمية - عدد 26

<sup>2</sup> - نفس المرجع السابق

#### 4-2/تنظيم تضبط فيه القواعد العامة المطبقة على كل منطقة حسب تقسيم الأراضي وذلك إلى مناطق يتم تعميمها حسب الأولوية على النحو التالي:

- **القطاع المعمر:** يشمل هذا القطاع على كل الأراضي التي تشغلها بنايات متجمعة وكذا المساحات الفاصلة بين هذه البنائات، كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية.
- **القطاع المبرمج للتعمير:** يشمل على الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في أفق عشر سنوات مع مراعاة جدول الأولويات.
- **قطاعات التعمير المستقبلية:** يشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفق 20 سنة والاستثناءات المتعلقة بالتعمير الغير متوقع خلال 20 سنة، ويتعلق الأمر بـ :
  - \* تجديد، تعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.
  - \* البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات العمومية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.
  - \* البنائات التي تبررها مصلحة البلدية والمرخص بها قانونيا من قبل الوالي بناء على طلب معلل من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد رأي الوالي.
- **القطاعات الغير قابلة للتعمير:** تشمل الأراضي الغير قابلة للتعمير مع إمكانية وجود حقوق البناء شريطة أن تكون محددة بدقة وبنسب تتلائم مع الإقتصاد العام لهذه المناطق<sup>1</sup>.

#### 4-3/تنظيم يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفي هذا الصدد لا بد أن يحدد هذا التنظيم ما يأتي:

- التخصيص الغالب للأراضي وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل.
- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.
- الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
- المساحات التي تدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.
- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها.
- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار لاسيما التصدعات الزلزالية أو الإنزلاقات أو الانهيارات والفيضانات.
- مساحة حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الأساسية، لاسيما منها المنشآت الكيماوية والبتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة.

- المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلزال .
- الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل<sup>1</sup>.

#### 4-4 وثائق بيانية :

المستندات البيانية أو المخططات وهي تجسيد تقني لما جاء في التنظيم، حيث تشمل بالخصوص على المخططات التالية:

- \*- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حالياً وأهم الطرق والشبكات المختلفة.
- \*-مخطط تهيئة يبين مايلي :
- القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل وكذا الغير قابلة للتعمير.
- بعض أجزاء الأرض، الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية التاريخية البارزة.
- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.
- \*- مخطط الارتفاقات التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
- \*- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال مياه الشرب وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.
- \*-مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل وتحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الخاصة بالزلزال والدراسات الجيوتقنية أو الخاصة.
- تحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت القانونية والتنظيمية المعمول بها بتسجيل المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليمياً.
- \*-مراجعة وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :
- تتم مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله بنفس الطريقة و الإجراءات التي تمت بها المصادقة عليه، إذ لا يمكن إجراء هذه المراجعة أو التعديل إلا لأسباب معينة وهي كالتالي:
- إذا كانت القطاعات المراد تعميمها في طريق الإشباع.
- إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط لا يستجيب لأهداف مشاريع التهيئة أو البنية الحضرية لإقليم بلدية<sup>2</sup>.

- النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير-الجريدة الرسمية-عدد<sup>1</sup>26، <https://digiurbs.blogspot.com>

- النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير-الجريدة الرسمية-عدد<sup>2</sup>26، <https://digiurbs.blogspot.com>

**5/المناطق التي يتم التدخل فيها:**

يقسم المخطط المنطقة التي يتعلّق بها إلى قطاعات محددة كما يلي:

- القطاعات المعمرة.

- القطاعات المبرمجة للتعمير.

- قطاعات التعمير المستقبلية.

- القطاعات الغير قابلة للتعمير.

وذلك حسب المادة 16 من القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990<sup>1</sup>.

**6/التقنين :**

- يعطي التوجيهات الأساسية للأراضي.

- الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها.

- مواقع التجهيزات الكبرى.

- معاملات شغل الأراضي<sup>2</sup>.

- النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير-الجريدة الرسمية-عدد<sup>1</sup>26, <https://digiurbs.blogspot.com>,

<sup>2</sup>- نفس المرجع السابق

# الفصل الثاني

التاسع



1-5 / تعريف المدينة:1-1-5 / \*الموقع العام للمدينة :أ- على المستوى الوطني :

المدية هي إحدى ولايات الجزائر ورمزها 26، يقدر عمر الولاية بألف سنة وأزيد، وهي عاصمة بايلك التيطري. يعود تاريخها إلى حوالي 360هـ، وهي مدينة عتيقة قديمة سبقت بني زيري وأقدم من أشير حسب أحد المؤرخين، كما أنها كانت عاصمة الولاية الرابعة في حرب التحرير ضد المستعمر الفرنسي. المدينة، هي مدينة تقع بالأطلس التلي في منطقة جبلية بالكامل (900-1000م) ارتفاع على سطح البحر، وهي على هضبة مدرجة بين الأطلس البلدي و البرواقية، تقع بين درجتي طول 0°-40° غرب و 25°-30° شمال.

وهي تقع شمال الحدود الصحراوية تشغل مساحة معتبرة تقدر بحوالي 8700 كم<sup>2</sup> تبعد عن العاصمة من الجهة الجنوبية ب حوالي 90 كم، وهي محور تقاطع طريقين وطنيين مهمين وهما (ط.و1) من الجهة شمال-جنوب و(ط.و18) من الجهة شرق-غرب وهي كمدينة تمثل مركز وطني استراتيجي هام يربط بين الشمال والجنوب. حدودها:

- من الشمال ولاية البلية.

- من الجنوب ولاية الجلفة.

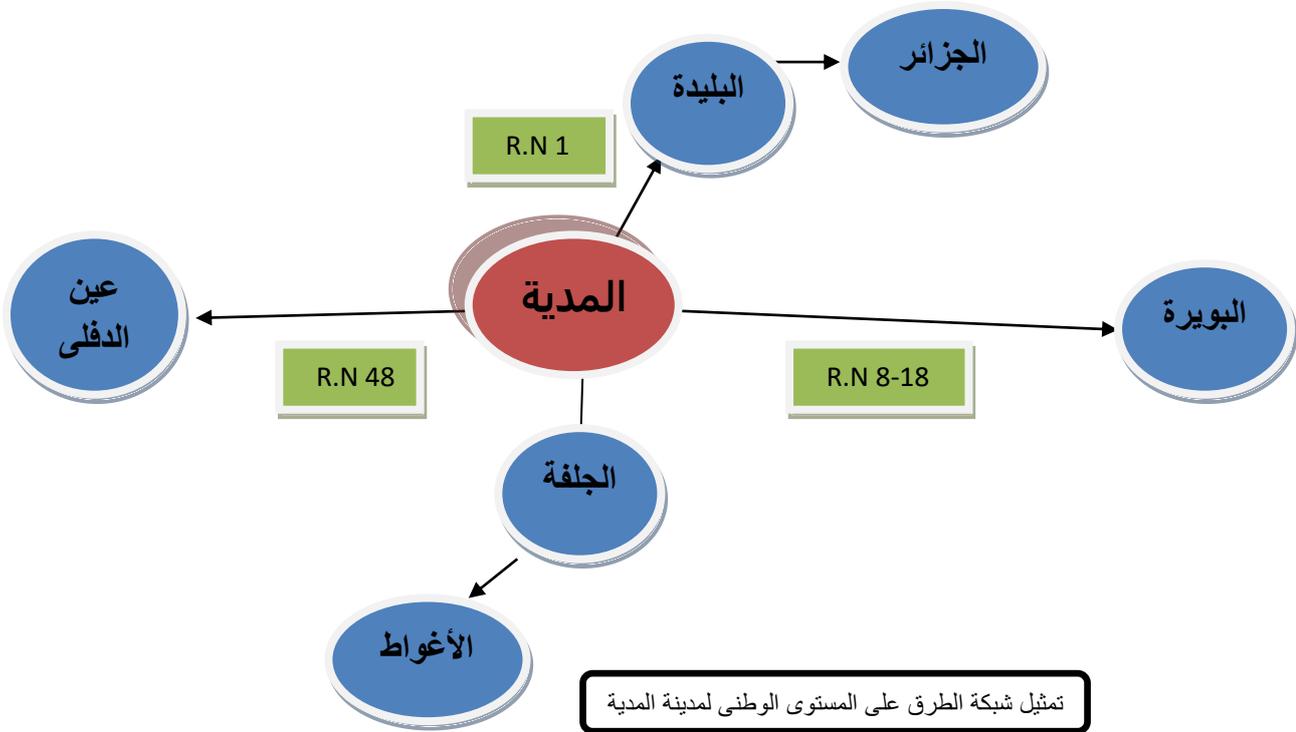




1

خريطة رقم 02: مخطط الموقع الإقليمي لمدينة المدينة

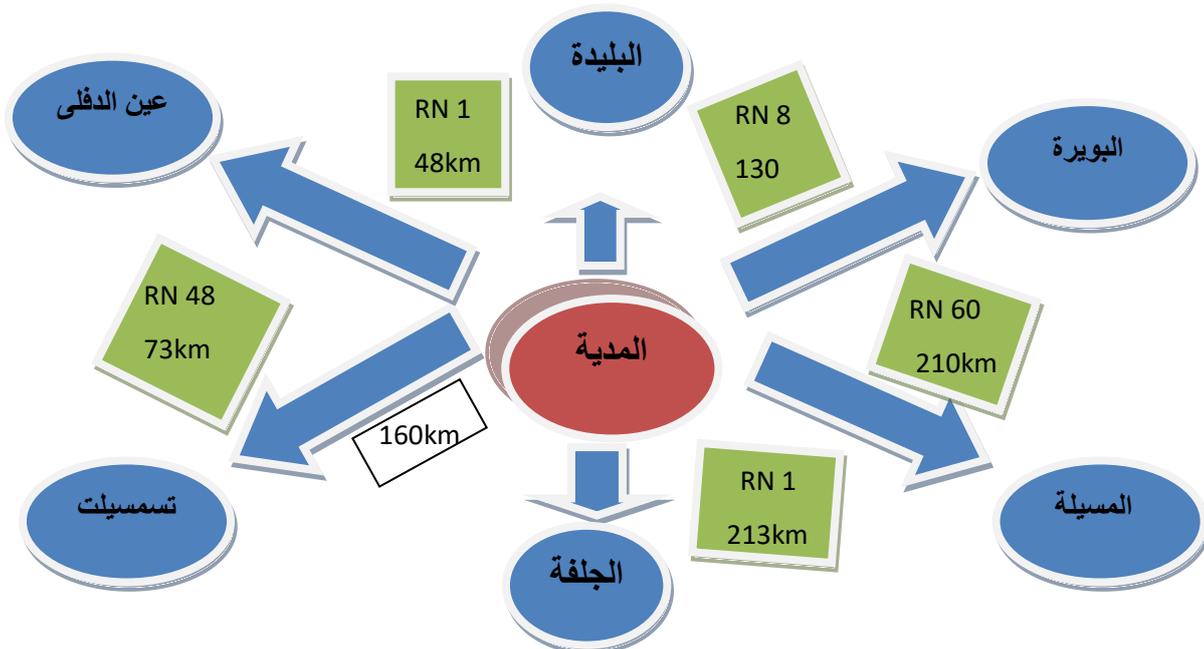
ج- شبكة الطرق والمواصلات على المستوى الوطني :



ولاية المدينة تمثل نقطة تقاطع نوعين من الطرق:

- \* الأول موضع من خلال الطريق الوطني رقم 1 الذي يربط بين الجزائر والجنوب الجزائري
- \* والثاني موضع من خلال الطرق الوطنية 8-48 و18 التي تربط بين الشرق والغرب.

د- شبكة الطرق والمواصلات على المستوى الولاى (بين الولايات) :



تمثيل شبكة الطرق على المستوى الولاى لمدينة المدينة

2-5/التطور التاريخي للمدينة :1-2-5/المراحل التاريخية للمدينة :مقدمة :

ولاية المدية ذات أصول عريقة عبر الزمن، وهي في الحقيقة مدينة تعود أصولها إلى ما قبل الإستعمار فهي غنية بإطارها العمراني، مرت بعدة تغيرات من قبل وبعد الإستعمار، حيث يبدأ تاريخها مع الرومان إذ دلت الحفريات على وجود المدينة الرومانية التي تسمى مديكس، بالقرب من الموقع الحالي للمدينة<sup>1</sup>.

أصل اسم المدينة:

اختلف المؤرخون والباحثون أميرة رومانية كانت تحكم المدينة واسمها المدية وقال البعض الآخر أنه اسم عربي أطلقته القبائل الصنهاجية الأمازيغية الأصل على هذه المدينة والتي تعني في اللغة العربية الفصحى المدينة، لكن كان للصنهاجيين لهجة عربية خاصة بهم حيث سموها **لمدونة** وهو اسم مشتق من كلمة المدينة<sup>2</sup>.

مراحل تاريخ المدينة:(أ) عهد الرومان :

يبدأ تاريخ المدينة مع الرومان إذ دلت الحفريات على وجود المدينة الرومانية التي تسمى مديكس، بالقرب من الموقع الحالي للمدينة. ومرت المدينة بعدها بفترة مجهولة رغم كونها محطة مهمة على الطريق الرابط بين جهتي الشرق والغرب في شمال إفريقيا<sup>3</sup>.

(ب) عهد الأتراك :

عاشت مدينة المدية حالة من العزلة والخراب والنسيان حتى دخلها الأتراك من جديد وأعادو إعمارها وجعلوها قاعدة مهمة لهم وأسكنوا فيها قبائلهم التركية وحولوها إلى مدينة تركية مثل مدنهم وبنو فيها القصور والحمامات والصور التركي الذي لا يزال قائما ليومنا هذا واتخذوا منها عاصمة

1- [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org), algeria earth

2- نفس المرجع السابق-3

لبايك تيطري كما سكنها المسلمون اللأجئون من الأندلس ومعهم اليهود الذين فرّوا من مذابح الصليبيين في الأندلس آنذاك. بدأت المدينة عهدا جديدا مع قدوم الأتراك وإنشاء إيالة الجزائر. قسّم حسان باشا البلاد إلى ثلاث (03) مناطق وجعل التيطري في الوسط، وعين أول باي للمنطقة سنة 1547م<sup>1</sup>.

### ج) عهد الإحتلال الفرنسي :

بعد دخول الفرنسيين المنطقة جرت محاولات أولى للتوغل إلى المنطقة بقيادة دامريمون، إلا أن الباي بومرزاق أحبطها ودفع بالقوات الفرنسية إلى التراجع نحو الساحل وقامت بحملة ثانية في نوفمبر سنة 1830م، قوامها سبعة آلاف رجل بقيادة المارشال كلوزيل. وبعد اجتيازه موزاية دخل في معارك مع قوات الباي استطاع بعدها أن يرغم الباي بومرزاق على الاستسلام كما استشهد 45 مجاهد من عائلة يمانى الشهيرة في المدينة. وأخيرا دخلت القوات الفرنسية المدينة في 21 من نفس الشهر ثم عيّن المارشال على المدينة الباي عمر من قبله، مع قدوم جنرال جديد على رأس القوات الفرنسية عين هذا الأخير الباي محمد بن حسين من قبله بعد خلع الباي السابق وإقتياده إلى الجزائر. بعد سقوط مدينة المدينة في أيدي الفرنسيين عمدوا على القضاء على القبائل التركية التي كانت تسكن المدينة قبل القضاء على بقية الجزائريين فقتلت منهم ماقتلت وشردت البقية الأخرى وأحرقت قصورهم وبنيت المستوطنات بها وأسكنت بها الأوربيين كمعمرين جدد<sup>2</sup>.

### د) عهد الأمير عبد القادر:

في سنة 1836م. حرر الأمير عبد القادر المدينة، ودخلت المدينة، ودخلت المدينة في دولته بعد معاهدة التافنة 1837م. بقيت المدينة مركزا للمقاومة حتى تاريخ سنة 1840م، تاريخ دخول الفرنسيين للمدينة مجددا<sup>3</sup>.

### 5-2-2/ جغرافية الإقليم:

#### المناخ:

يتميز مناخ المدينة بخصائص فرضتها الطبيعة منها:

<sup>1</sup> -[www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org), algeria earth

<sup>2-3</sup> -[www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org), algeria earth

\* ارتفاعها بـ 1.240م عن مستوى سطح البحر (قمة بن شكاو).

\* وقوعها في سلسلة الاطلس التلي.

\* تعرضها للرياح والتيارات الهوائية الغربية.

وبذلك فإنها تتميز بمناخ متوسطي شبه قاري، بارد ورطب شتاء، معتدل ربيعاً، حار وجاف صيفاً، تصل كمية الأمطار إلى 500مم سنوياً بمعدل تساقط مرتفع خاصة في شهر ديسمبر، جانفي وفيفري، كما أن الثلوج تغطي عادة مرتفعات بن شكاو.

وعليه فهي تتميز بأربع (04) مجالات مناخية وهي :

\*- المجال الرطب.

\*- المجال شبه الرطب.

\*- المجال شبه القاحل.

\*- المجال القاحل<sup>1</sup>.

### التضاريس:

ينقسم المجال الحيوي للمدية إلى أربع (04) مناطق رئيسية وهي :

#### 1/ المنطقة الجبلية:

تتكون من سلسلة جبلية متواصلة وهي تحيط بالجهة الغربية والشمالية للولاية، تمتد من الونشريس إلى غاية تابلاط وتتميز بقلة السكان واكتسائها بغطاء غابي كثيف كما تنتشر بها تربية المواشي.

#### 2/ المنطقة التلية:

تقع وسط الولاية، تتميز بطابعها الفلاحي، كما تنتشر بها أيضا طابع تربية المواشي.

#### 3/ المنطقة السهلية:

وتضم هذه المنطقة سهول بني سليمان وسهول مراشدة وهي تقع وسط المنطقة التلية، تعرف سهولها انتشارا واسعا لزراعة أشجار الفواكه وتربية المواشي.

#### 4/ المنطقة الجنوبية:

\* تتميز هذه المنطقة بعدم انتظام تساقط الأمطار، وتكثر بها زراعة الحبوب بالإضافة إلى تربية المواشي.

<sup>1-2</sup>[www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org), Algeria earth

\* تتوفر المدينة على مساحة غابية تقدر بـ 161.320 هكتار أي 18.38 % من المساحة الإجمالية للولاية.<sup>1</sup>

### 3-5/ التحليل الحضري للمدينة:

#### 1-3-5/ مرحلة ما قبل 1830 :

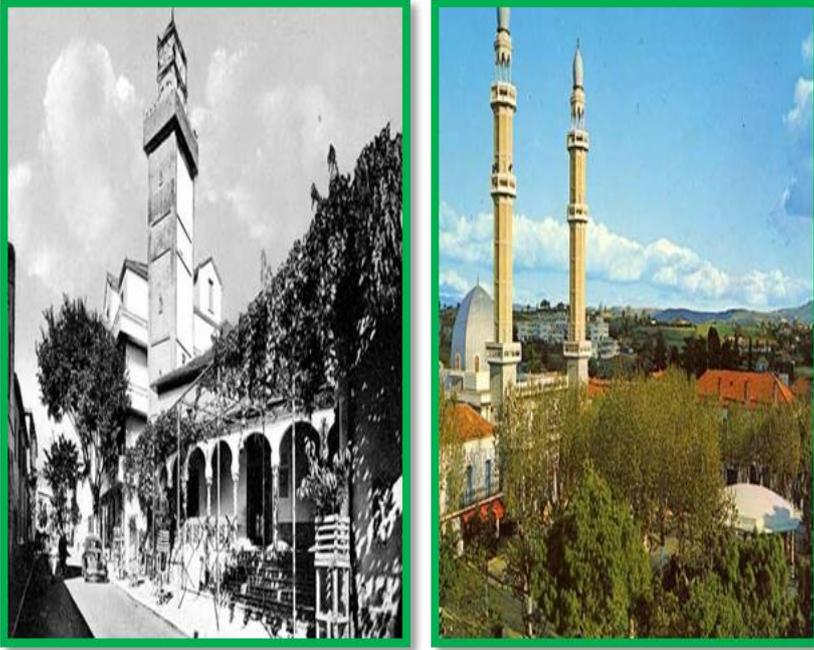
#### 1/ مرحلة ما قبل التاريخ (1155-1830):

لقد عرفت المدينة الحياة البشرية منذ العصور الحجرية القديمة تثبت ذلك الآثار المكتشفة من بقايا العظام و الأدوات الحجرية التي تعود إلى الفترة القفصية، كما أسفرت بعض الحفريات عن اكتشاف أدوات تعود إلى العهد الأشولي المتطور منها الفؤوس وبعض الحجارة والصناعة الطينية، وقد عثر عليها في واد البساس قرب سيدي شاكر، وكدليل أيضا على هذا المقبرة المكتشفة سنة 1986 بمنطقة المفاتحة إذ أثبت الباحثون وجود مدينة قديمة في هذا الموقع تعود إلى قبل ظهور المسيحية وقد عثر على شواهد تترجم معتقدات وطقوس دينية سادت في مجتمعات الإنسان البدائي.<sup>2</sup>

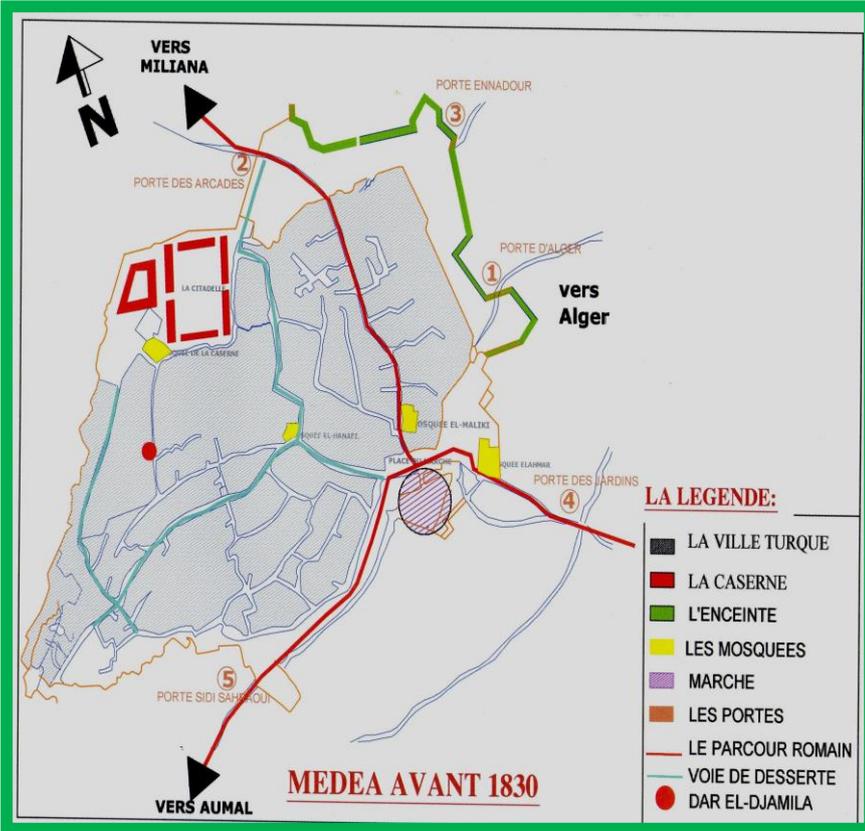


<sup>2</sup> -mémoire de majestèr ALI TITOUCHE 2002 EPAU

صورة لسور مدينة المدينة<sup>1</sup>



صور للمساجد بمدينة المدينة<sup>2</sup>



### 2/العهد الروماني:

- من خلال نشأة المدينة الرومانية بمجيء الرومان.

- اختيار الرومان للمدينة كونها الموقع المثالي من أجل أهداف دفاعية.

- وجود الموارد المائية، الغابات، ومقلع الأحجار.

### 3/مرحلة القرون الوسطى:

- استمرار وجود الحصون الرومانية

- هياكل المتاهة للمدينة العربية الإسلامية.

-العناصر الهيكلية للمدينة

:الحصون الرومانية، المساجد، الثكنات والأسوار.

### 4/مرحلة وجود الأتراك:

- ظهور 03 مساجد :

المسجد الحنفي، مسجد سيدي صحراوي، مسجد الثكنة.

- ترميم المسجد المالكي.

- إنشاء دار الجميلة (مسكن

<sup>1</sup> - <https://www.google.dz>

<sup>2</sup> - <https://www.google.dz>

الداي).

- إنشاء حوش الداي.

**5-3-2/ مرحلة ما بعد 1830 (القرن 19):**

**مرحلة الاستعمار (1830 - 1962):**

**المرحلة الأولى (1830-1847):**

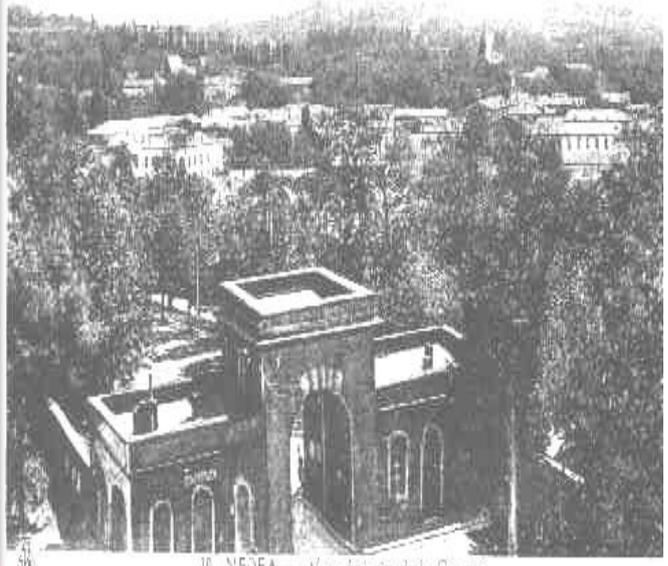
- إقامة الأسوار والحصون العسكرية في المناطق الإستراتيجية.

- تقسيم القلعة إلى قسمين مختلفين: التكنات والمستشفى المدني.

- تحويل المهام :

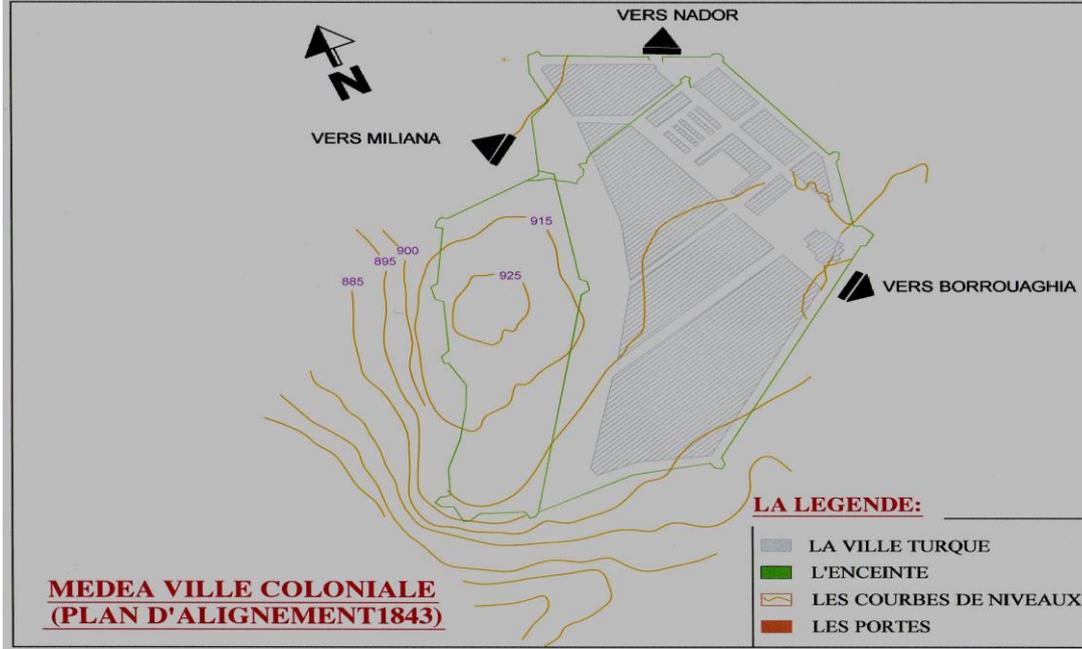
\*إختراقات على الأنسجة العضوية (مشروع المحاذة).

\*إنعاش وإقامة الواجهات الاستعمارية على مستوى القلعة.



صور توضح التكنة (LA CASERNE). مدينة المدينة<sup>1</sup>

الإضافة الأولى:



خريطة رقم 04: توضح مخطط المحاذاة لمدينة المدينة قبل 1843. المصدر: cadastre

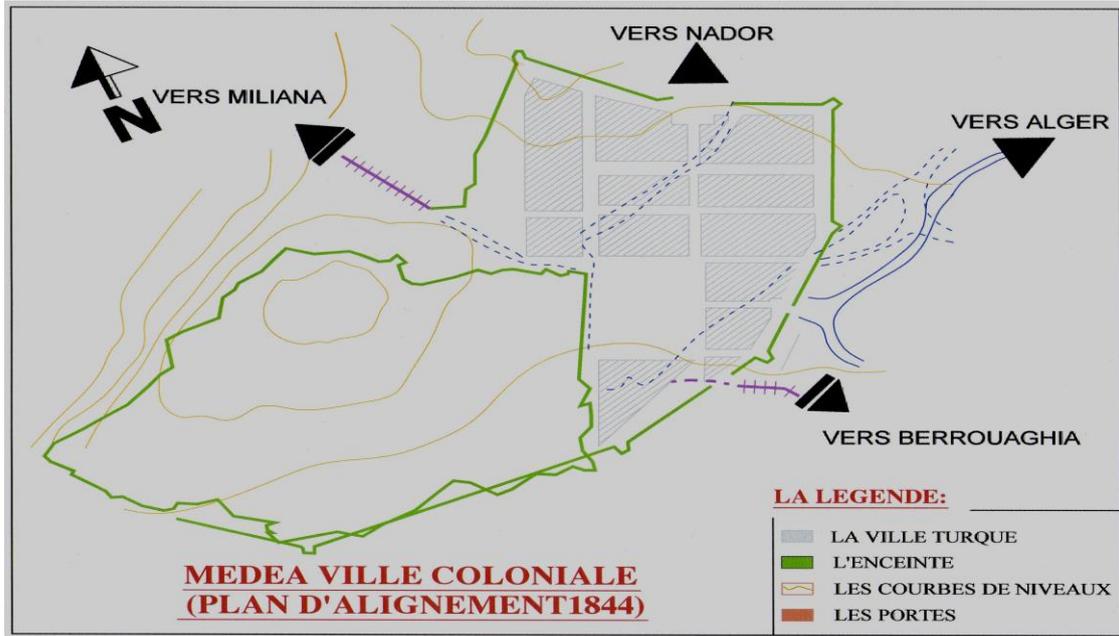
مخطط التهيئة 1843 من خلال:

\* استغلال المواقع الإستراتيجية من طرف الجيش الفرنسي.

\* هدم جزء من المدينة القديمة المجاورة للحي العسكري.

الإضافة الثانية:

<sup>1</sup> - <https://www.google.dz>

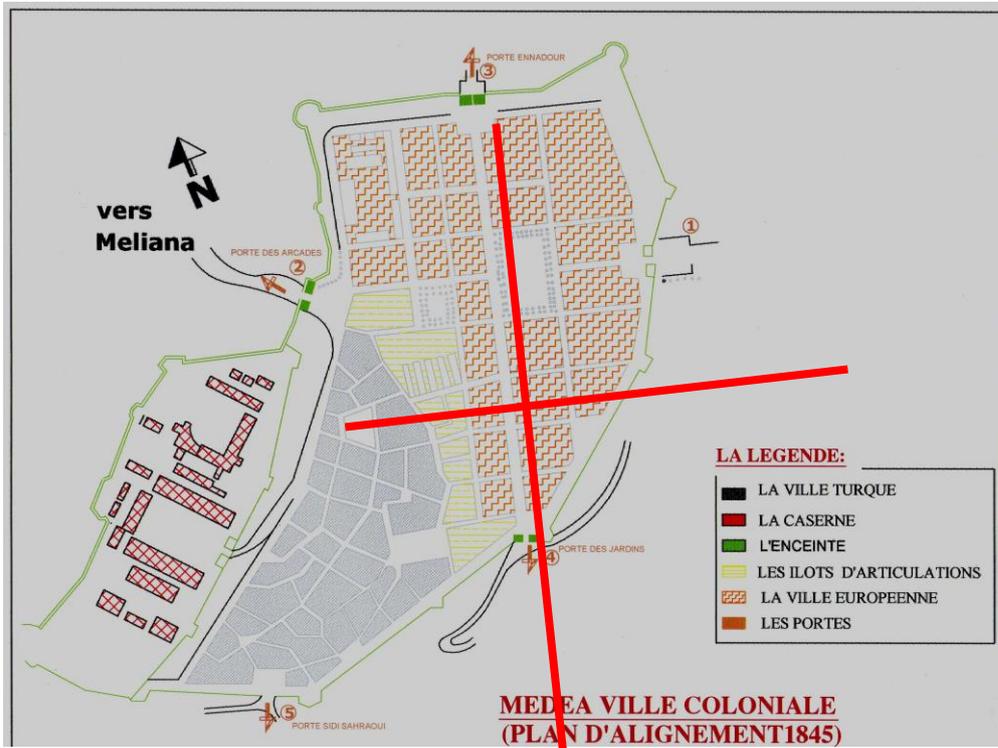


خريطة رقم 05: توضح مخطط المحاذاة لمدينة المدينة قبل 1844. المصدر: cadastre

### مخطط التهيئة 1844 من خلال:

\* بداية إنشاء المدينة الأوربية لانتجانس مع المدينة الاسلامية الموجودة.

### الإضافة الثالثة:



خريطة رقم 06: توضح مخطط المحاذاة لمدينة المدينة قبل 1845. المصدر: cadastre

مخطط التهيئة 1845 ويتميز بمايلي:

\* خلق المحورين الرئيسيين والمتعامدين المهيكلين للمدينة.

### المرحلة الثانية (1847-1915):

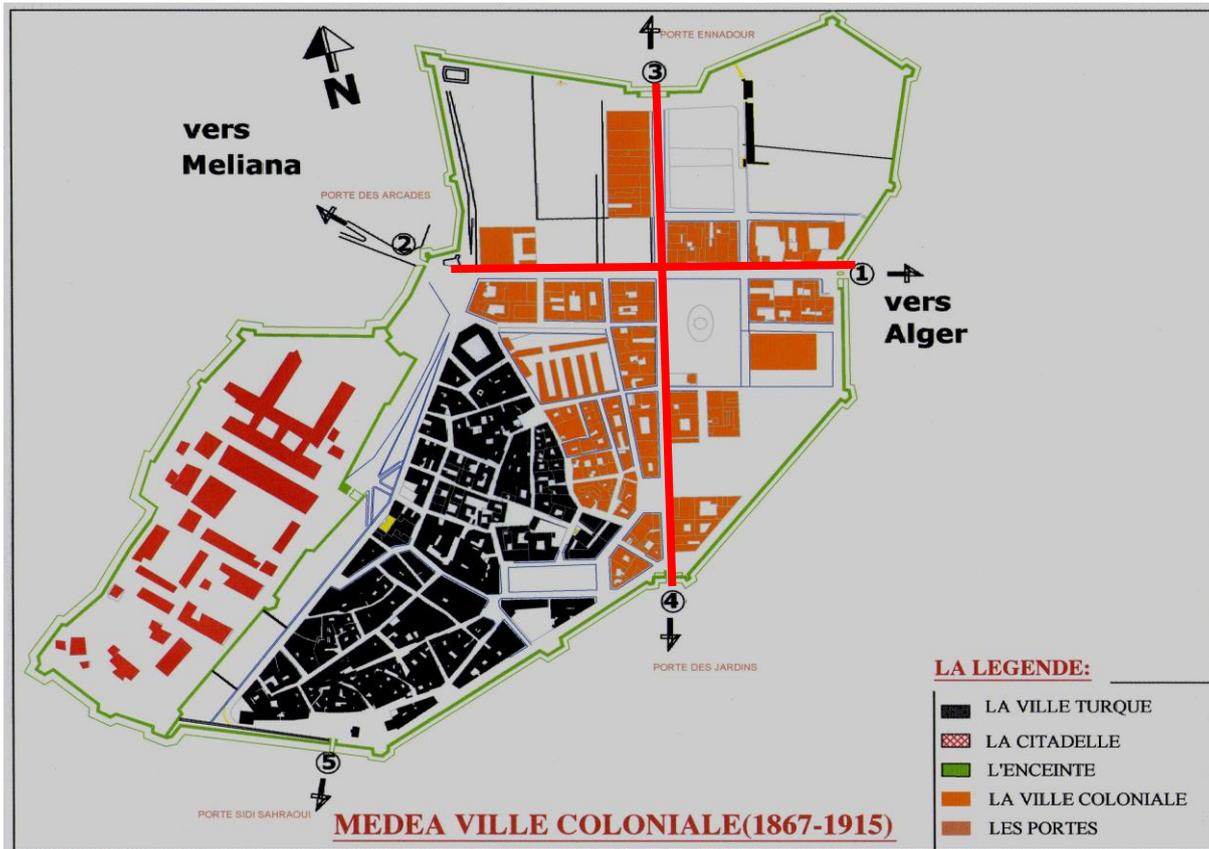
- التركيز على حدود العبور للمدينة والأسوار.

- عبور الحدود القديمة و هدم الأسوار القديمة.

- توسيع المدينة وإقامة الاسوار.

- بداية نشأة وإقامة المنطقة الأوربية يوسفي والتركيز على بنائها.

- التركيز على ضرورة قرب الحي الاوروبي من الثلاثية (الكنيسة-البريد-البلدية).



خريطة رقم 07: توضح مدينة المدينة فترة الاستعمار (1867-1915). المصدر: cadastre

### الإضافة الأولى:

\* إنشاء الحصن العسكري في موقع استراتيجي

\* تقسيم القلعة إلى جزأين مختلفين: الثكنة والمستشفى المدني.

\* القيام بتحويلات كبيرة متمثلة في:

- اختراق النسيج الأساسي (مشروع المحاذاة).

- إعادة تسمية الواجهات الإستعمارية على مستوى القلعة.

### الإضافة الثانية:

\* عبور حدود المدينة

\* توسيع المدينة و وضع جدار محيط بالمدينة (l'enceinte)

\* هدم الجدار القديم

### الإضافة الثالثة:

\* عبور حدود المدينة

\* توسيع المدينة و وضع جدار محيط بالمدينة (l'enceinte)

\* هدم الجدار القديم

### المرحلة الثالثة (1915-1962):

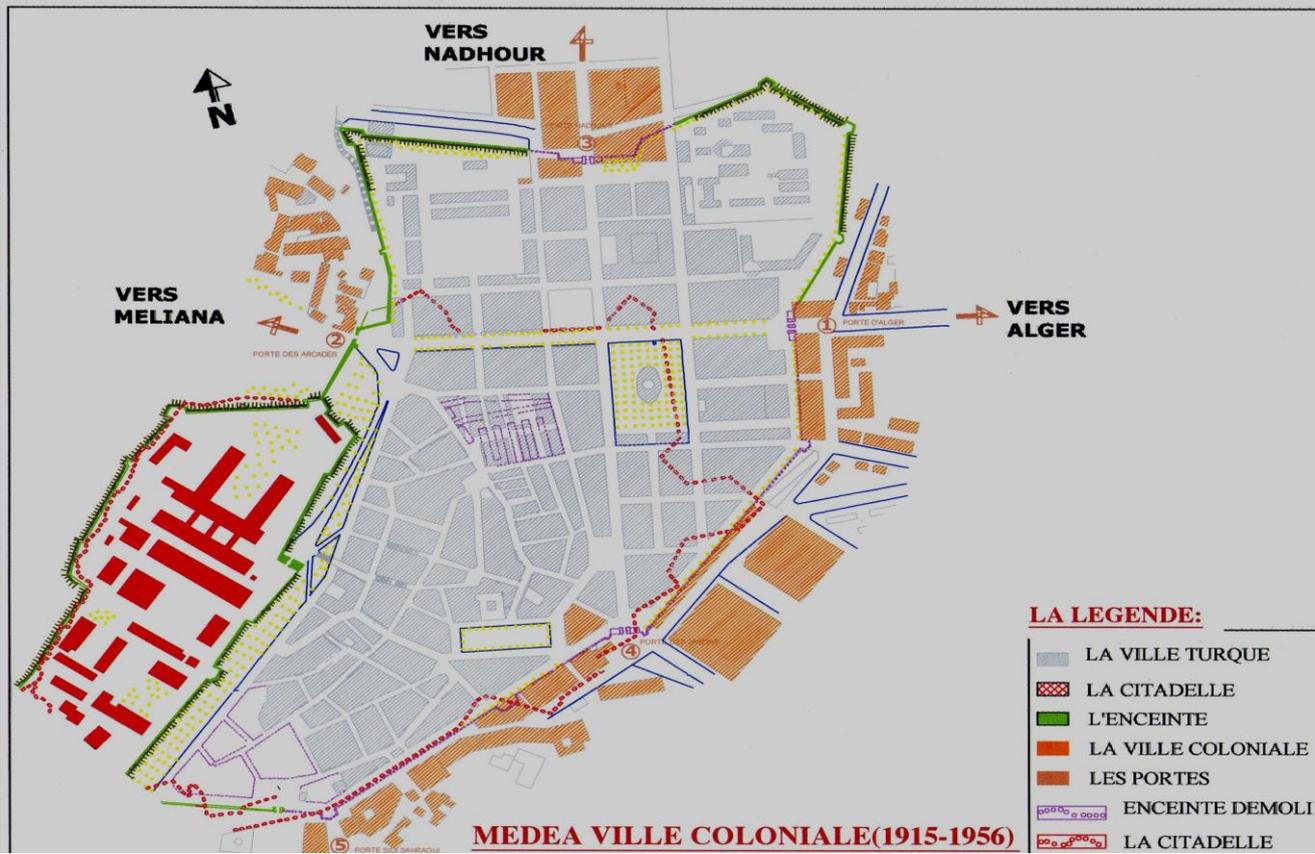
- إقامة مقاطعات جديدة من الجهة الجنوبية الشرقية (جنوب/شرق) للمدينة.

- توسع المدينة بعد الإستعمار جاء نتيجة الطبيعة الجيومورفولوجية لموقع المدينة.

- إقامة حي الناظور إعتقادا على محور تناظر يمتد من الشمال إلى الجنوب.

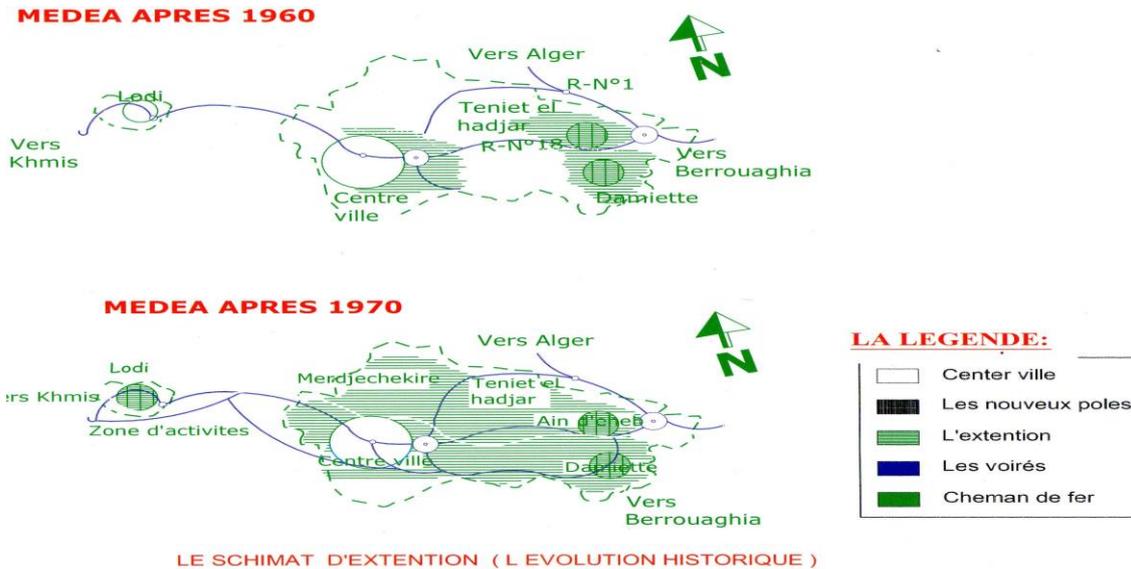
- إمتداد حدود المدينة الأوروبية إلى الداخل.

- إنعاش الواجهات مع الحفاظ على الواجهات القديمة مع المباني الجديدة الكثيرة.

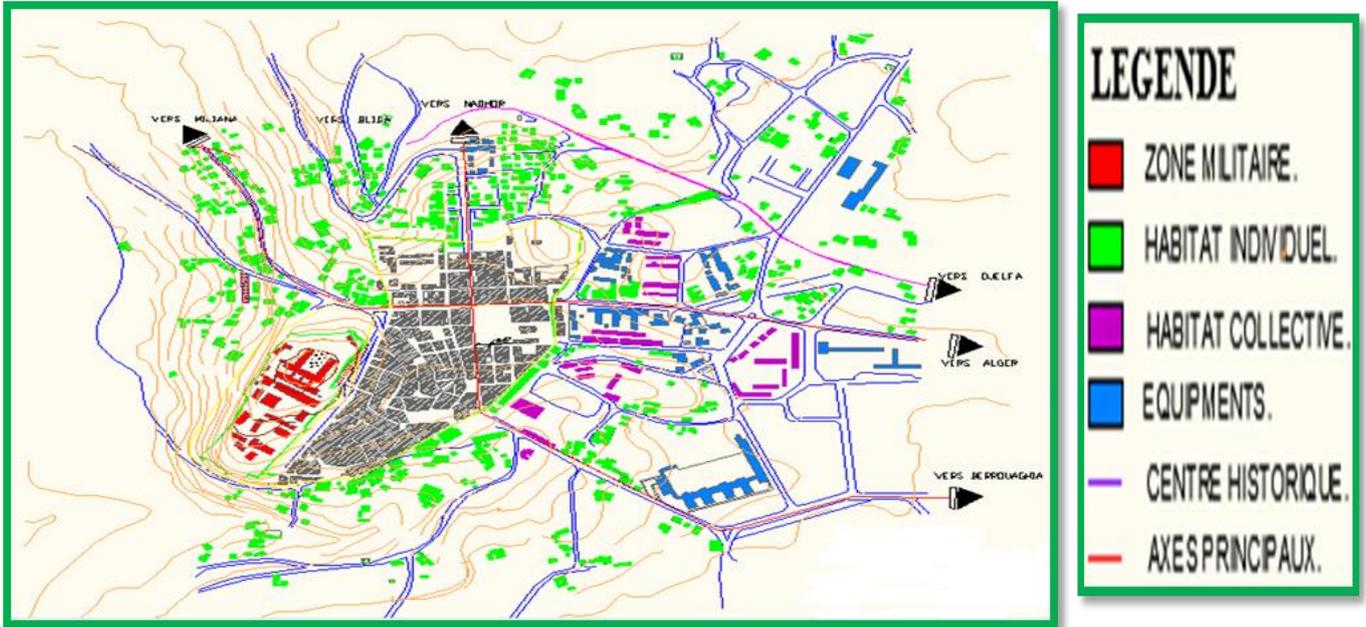


خريطة رقم 08: توضح مدينة المدينة فترة الاستعمار (1915-1956). المصدر: cadastre.

**مرحلة بعد الاستعمار – الاستقلال- (1962-1974) :**  
**رسم توضيحي لتوسع المدينة (1960-1970):**



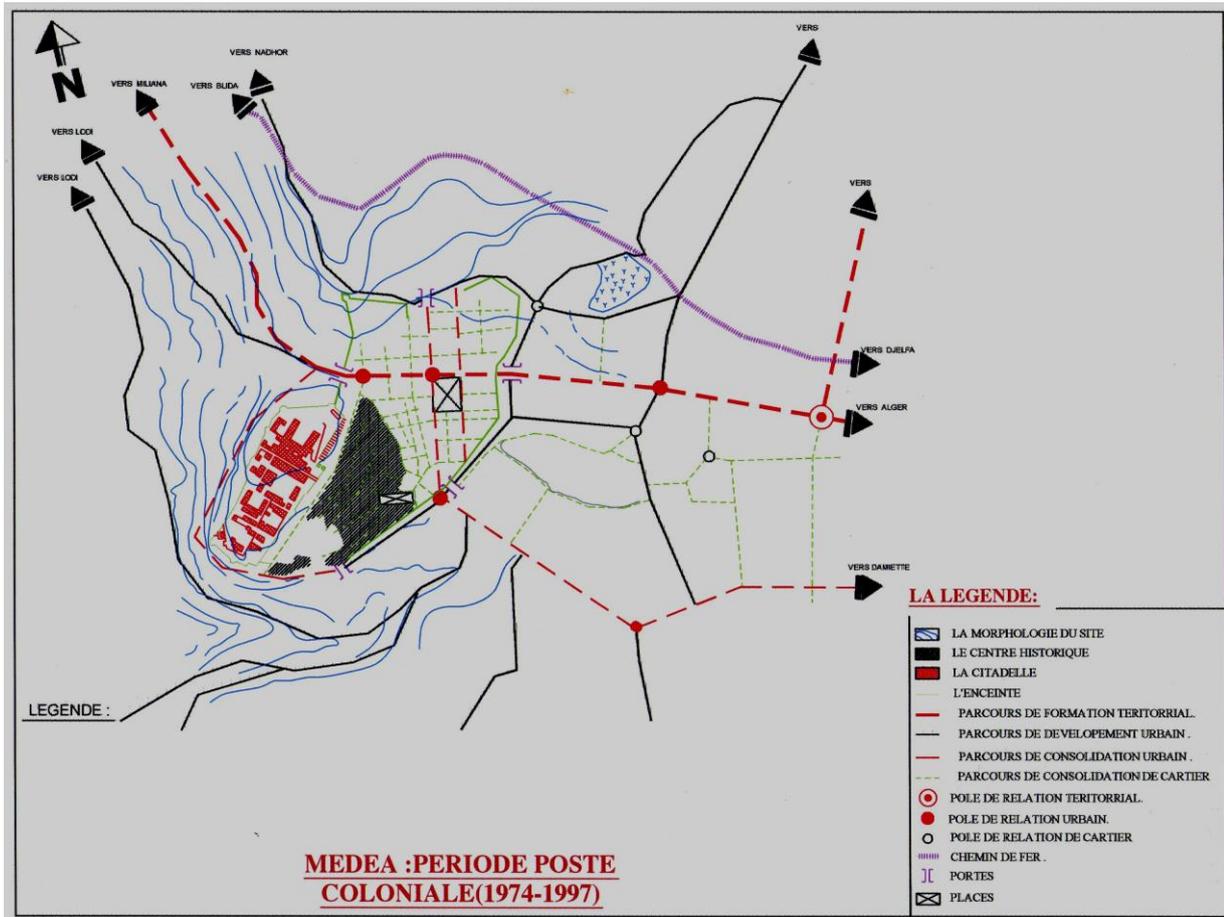
- شهدت المدينة ظهور مقاطعات جديدة من الجهة الجنوبية الشرقية باتجاه حي الداميات.
- جيومورفولوجية الموقع أدت إلى توسع المدينة ( طبيعة تضاريس المدينة).
- ظهور نظام تخصيص الأراضي للسكن الفردي ووضع تخطيط لتحققه، من الجهة الشمالية للمدينة (الناظور).
- توسع المدينة أيضا من الجهة الشرقية بالمحور الرئيسي للمدينة ( الطريق الوطني رقم 18).



خريطة رقم 09: توضح مدينة المدينة بعد الاستعمار (1962-1974). المصدر: LA DUCH

- النمو الغير منضبط (العشوائي).
- التوسع المعماري الغير منتظم دون الأخذ بعين الاعتبار المحور ولا حتى الاستمرار مع المركز (مركز المدينة).

مخطط يبين توسع المدينة والطرق:



خريطة رقم 09: توضح توسع الطرق لمدينة المدية بعد الاستعمار (1974-1997). المصدر: LA DUCH

المرحلة الثالثة (1974-2006):

- توسعات التعمير الجديدة موجهة بالأخص من الجهة شمال/شرق على حسب المسارين باتجاه برواقية-الجزائر.

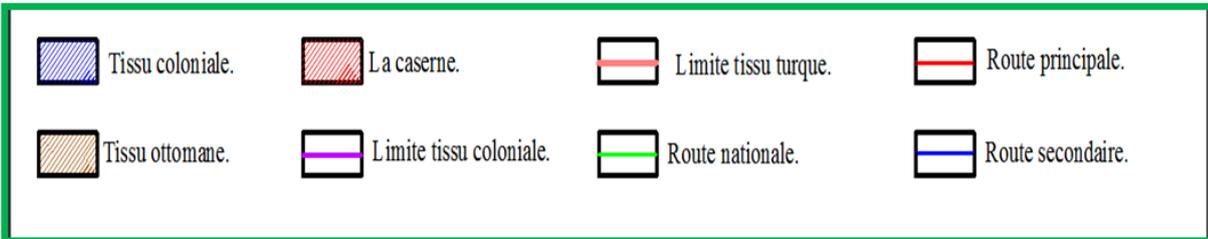
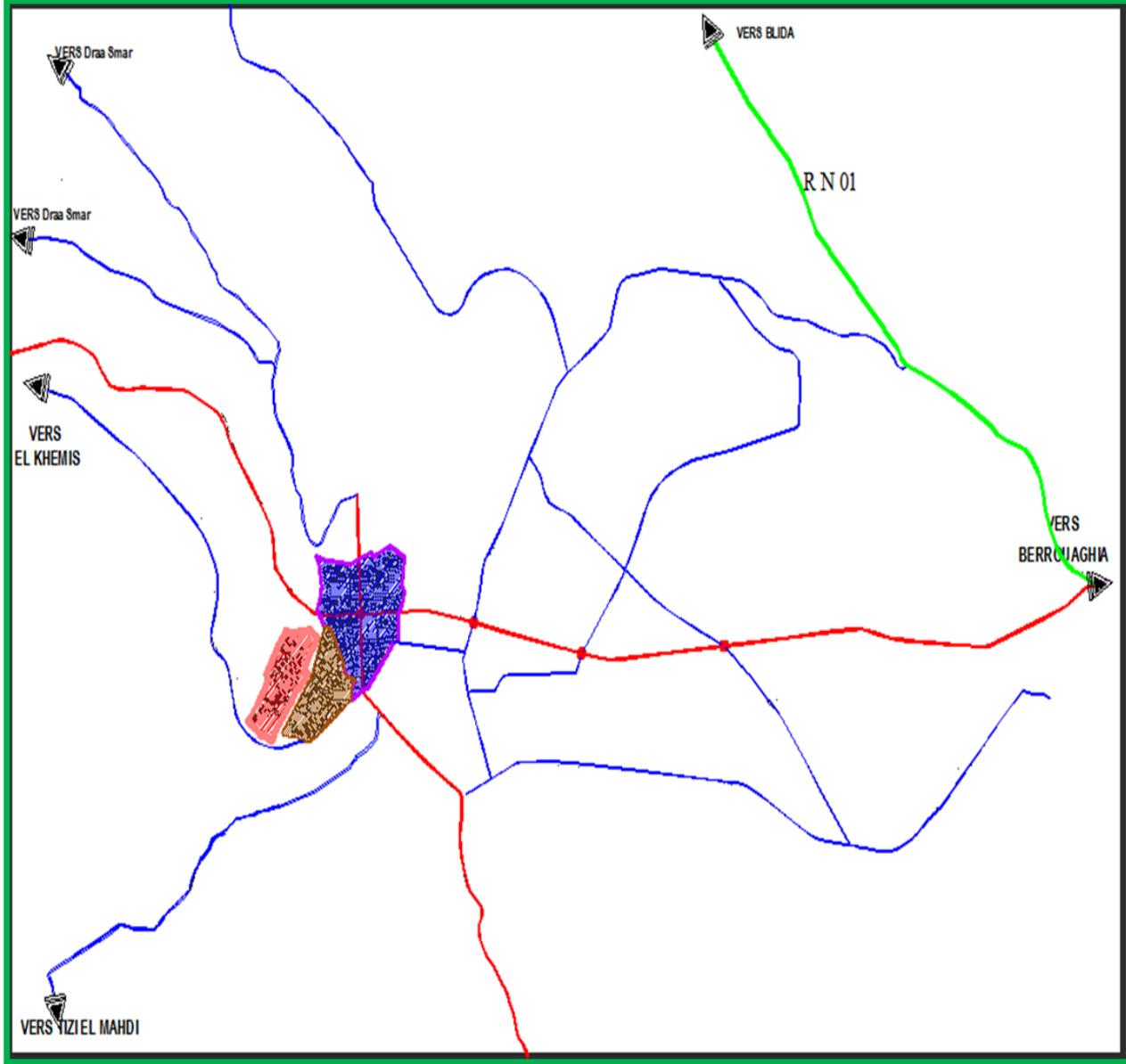
- النمو العمراني في هذا الاتجاه لسببين :

1-التضاريس:الميل الضعيف من الجهة شمال/شرق هو الذي يوجه التوسع نحو هذه

الأراضي.

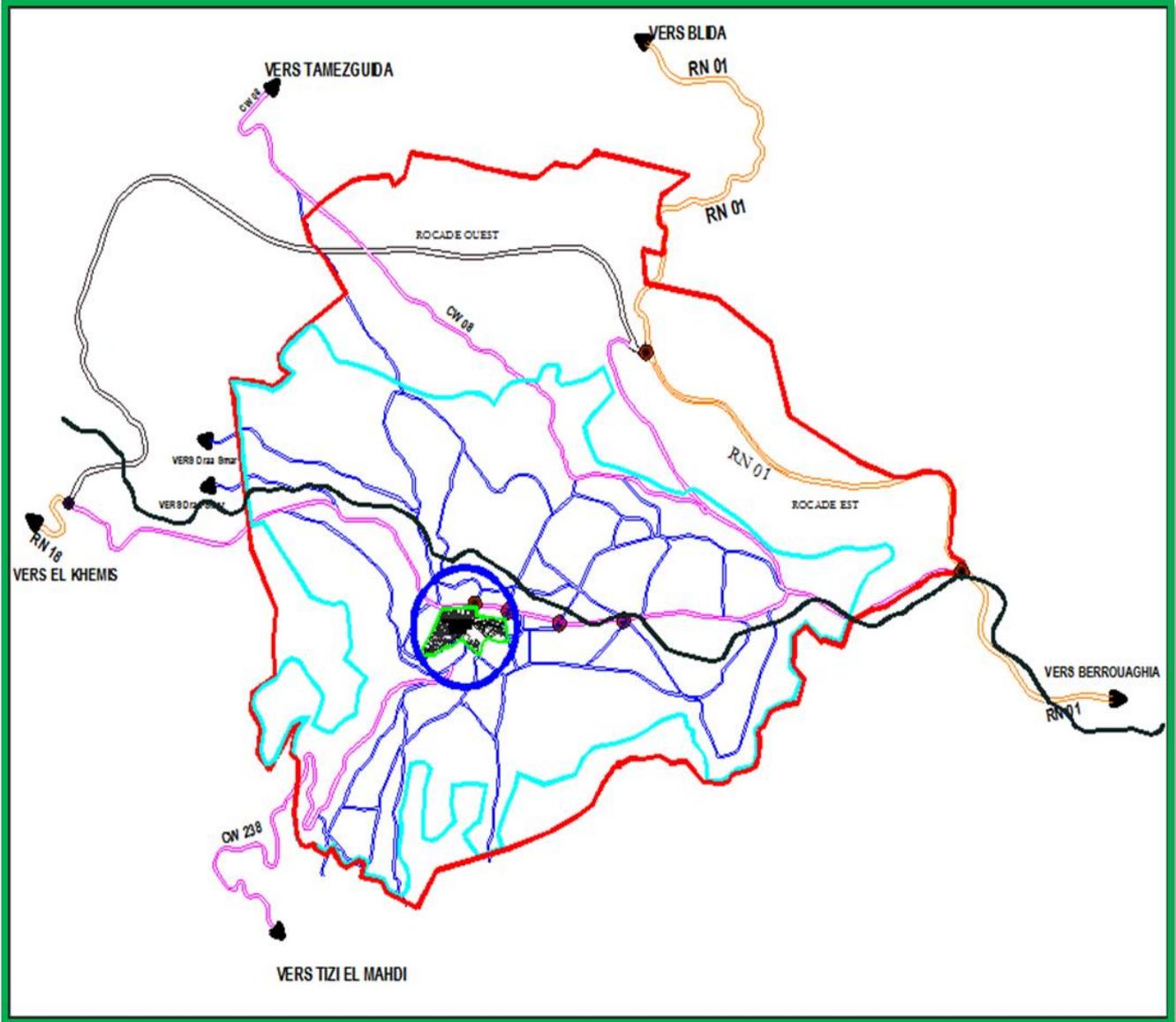
2-إمكانية الهبوط: قطاع خاص، خاصية الأرضية من حيث هبوط التربة.

3/ رسم هيكل المدينة :



خريطة رقم 10: توضح رسم هيكل الطرق لمدينة المدية بعد الاستعمار (1974-1997). المصدر: LA DUCH

5/ رسم هيكل الطرق :

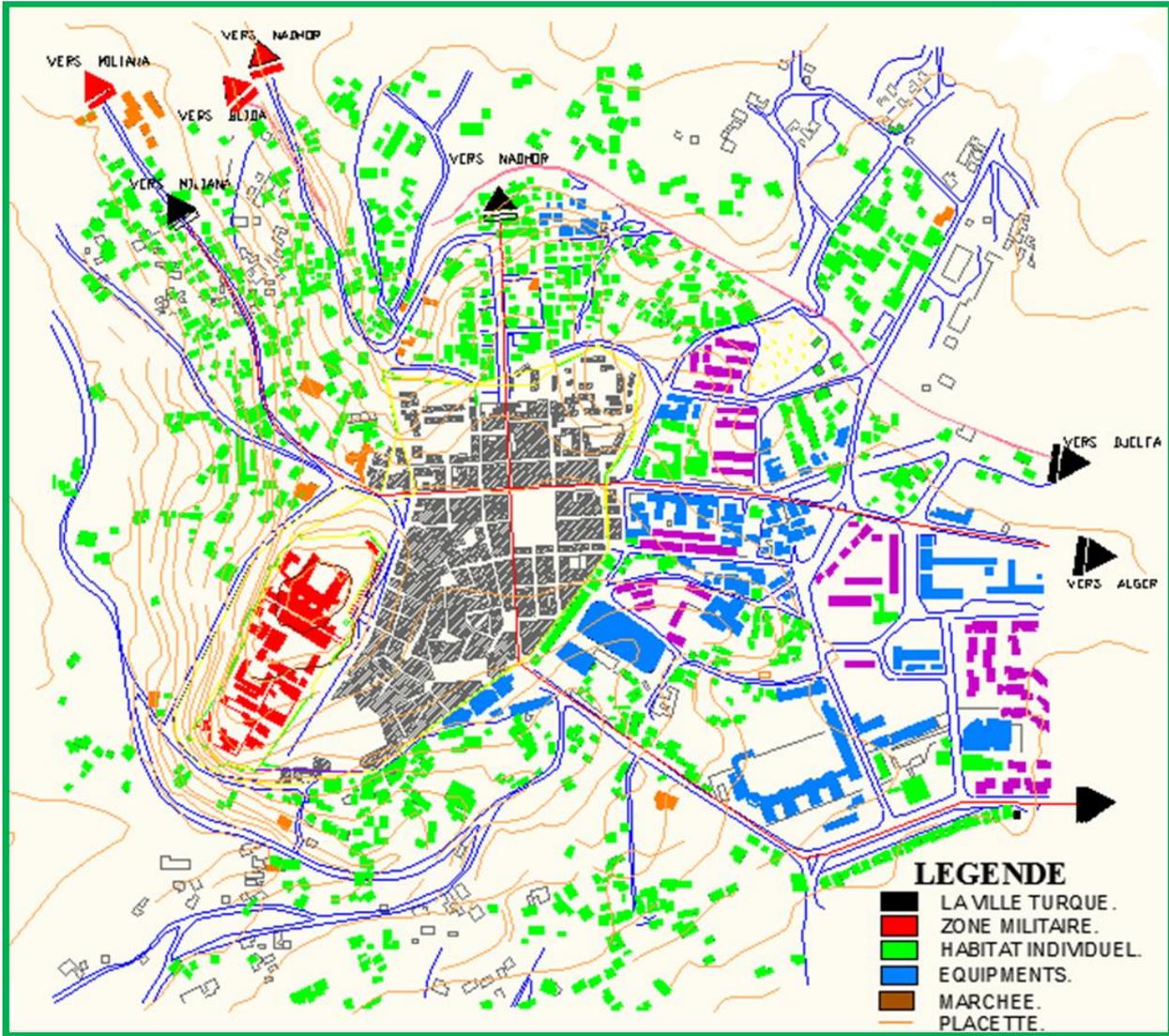


	PERIMETRE URBAIN PROPOSE		ROUTE NATIONALE		VOIE SECONDAIRE		CHEMIN DE FER
	PERIMETR URBAIN ACTUEL		CHEMIN DE WILAYA + VOIE PRINCIPALE		ROCADE PROPOSE		LIMITE DE CENTRE VILLE

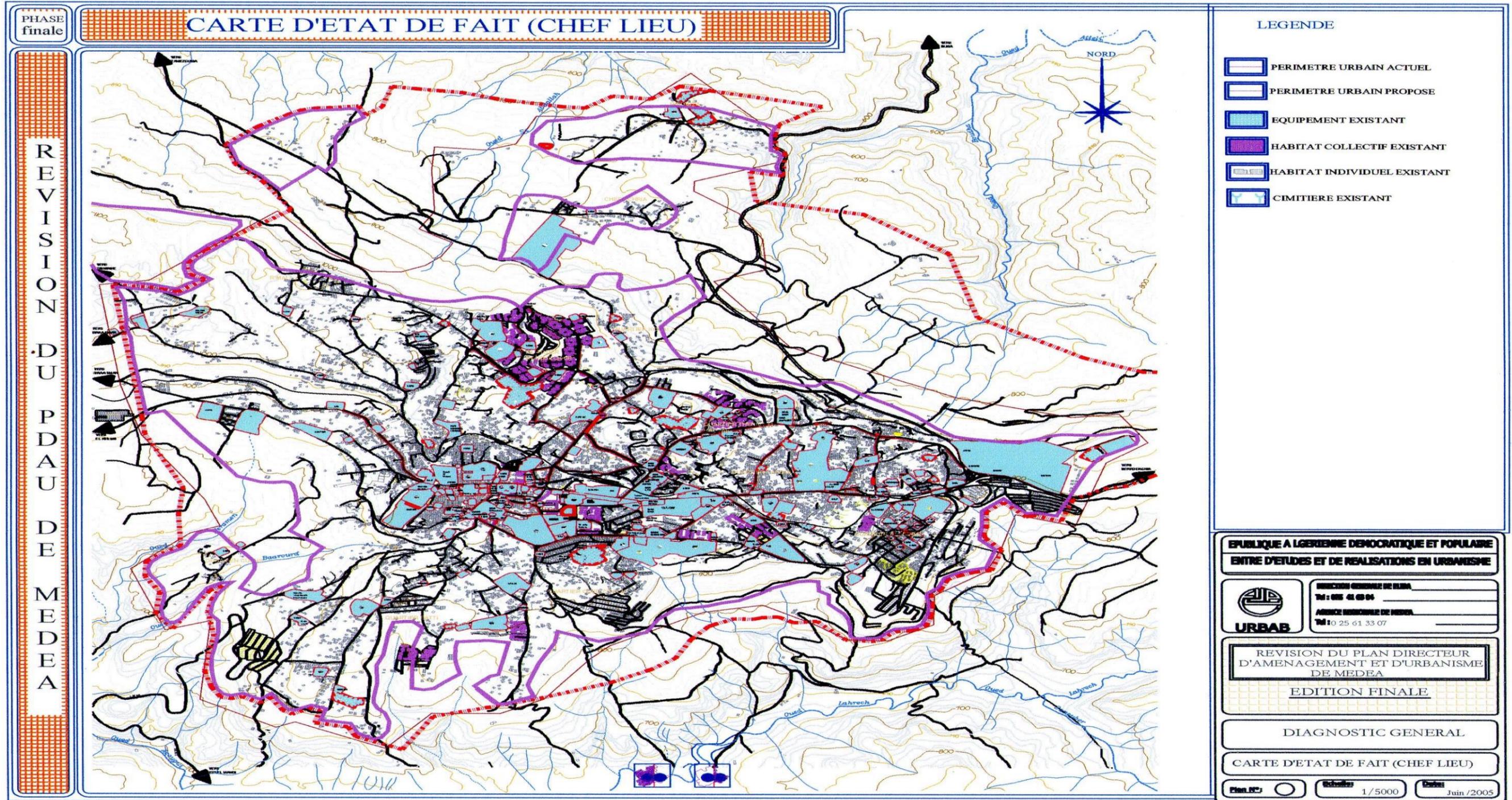
LEGENDE

خريطة رقم 11: توضح توسع الطرق لمدينة المدية وتوسعها بعد الاستعمار (1974-1997). المصدر: LA DUCH

مخطط الوضع القائم للمدينة لسنة 2005:



خريطة رقم 12: توضح مخطط الوضع القائم لمدينة المدينة لسنة 2005. المصدر: LA DUCH



خريطة رقم 14: توضح مخطط التهيئة لمدينة المدينة لسنة 2007. المصدر: LA DUCHE

مخطط التهيئة (الوضع القائم)<sup>(1)</sup>

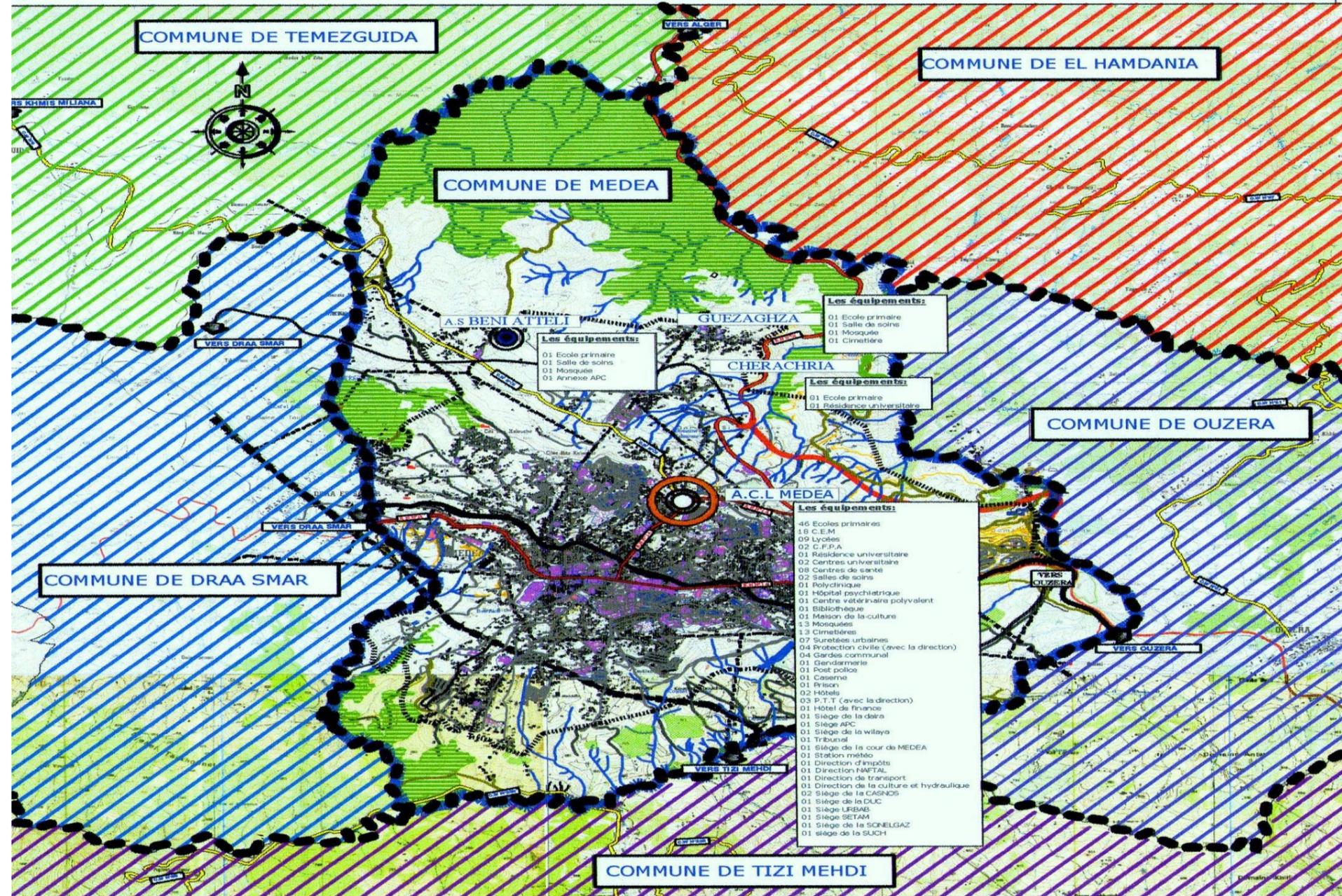
(1)- المصدر: مديرية التعمير والبناء لولاية المدينة (REVISION DE PDAU 2007)

المرحلة الخامسة بعد 2015:

بعد سنة 2015 بدأت دراسة لمخطط التهيئة والتعمير المشترك بين البلديات التالية: المدينة، ذراع السمار، وزرة، وتامزقيدة. وهذه الدراسة لا تزال قائمة وهي في طور الأول (PDAU INTERCOMMUNAL) وهي توضح التوسع العشوائي الملحوظ للمدينة في فترة وجيزة

ETUDE DU P.D.A.U INTERCOMMUNAL : "MEDEA, DRAA SMAR, OUZERA & TAMESGUIDA" phase 1

03-A - CARTE OCCUPATION DU SOL DE LA COMMUNE DE MEDEA



**LEGENDE**

- LIMITE DU PERIMETRE URBAIN
- LIMITE COMMUNALE
- ROUTE NATIONALE
- DEDOUBLEMENT DE LA ROUTE NATIONALE
- CHEMIN DE WILAYA
- ROUTE
- PISTE
- CHEMIN DE FER
- VOIE D'EVITEMENT PROJETEE
- HABITAT INDIVIDUEL
- HABITAT COLLECTIF
- EQUIPEMENT
- QUED / CHAABET
- FORET
- CONDUITE GAZODUC EXISTANTE
- LIGNE ELECTRIQUE AERIEUNE DE HAUTE TENSION H.T
- LIGNE ELECTRIQUE AERIEUNE DE MOYENNE TENSION M.T
- CHEF LIEU DE LA COMMUNE
- AGGLOMERATION SECONDAIRE

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE & POPULAIRE

Centre d'Etudes et de Recherches en Urbanisme  
**URBA. ELIDA**

N° DE COTE DU PROJET: P.D.A.U | DEBL | 01 | 13 | 244/13 |

PROJET: ETUDE DU PDAU INTERCOMMUNAL MEDEA-DRAA-SMAR & TAMESGUIDA

03-A

CARTE OCCUPATION DU SOL DE LA COMMUNE DE MEDEA

مخطط شغل الأراضي<sup>(1)</sup>

(1) المصدر: مديرية التعمير والبناء لولاية المدينة (REVISION DE PDAU 2007)

خلاصة الفصل الثاني:

من خلال الدراسة التحليلية لمدينة المدينة، ووقوفاً على مختلف محطات نموها ووصولاً إلى يومنا هذا، وجدنا أن مدينة المدينة شهدت نمواً عمرانياً سريعاً، من الفترة التي سبقت الإحتلال وبعده، وهذا في جميع المجالات باحتلالها موقعاً جغرافياً استراتيجياً هاماً، من خلال احتوائها على ثروات طبيعية غابية وحيوانية إضافة إلى المناخ والأراضي الفلاحية، كل هذا ساهم في تطور سريع للبنية العمرانية للمدينة بصورة غير مدروسة مما أثر سلباً على النمو السليم وهذا ما نلاحظه من خلال :

\*- بروز أشكال عمرانية متضاربة وغير متجانسة فيما بينها وهذا لإختلاف طبيعة أنسجتها وكذا مرجعية نشأتها.

\*- صعوبة التحكم في النمو السكاني ومسايرته بسبب إرتفاع الهجرة للمدينة بحثاً عن العمل

\*- النمو السكاني السريع أدى إلى انعدام التوازن بين السكان والسكن وإلى تباين كبير في الكثافة السكانية عبر أحياء المدينة.

\*- التطور المجالي المتسارع للمدينة هو ناتج عن النمو السكاني و الإقتصادي ( إقامة المشاريع السكنية و الإقتصادية ).

\*- الإنقطاع في النمط المعماري بين المركز القديم للمدينة والتوسعات الجديدة.

\*- إنتشار الأحياء الفوضوية غير المهيكلة داخل النسيج العمراني.

\*- تركيز معظم المرافق وسط المدينة وقتلتها في الأحياء الأخرى، مما أدى إلى انعدام المراكز الحضرية الثانوية بالمدينة.

الفصل الثالث

### 1-6/ مقدمة:

ما من ريب أن التقدم والتطور صفة لازمت سائر المجتمعات في صيرورتها التاريخية والحضرية، فالمجتمعات البدائية قطعت أشواط كبيرة من أجل محاكاة الركب الحضري، وتجسد ذلك من خلال استغلال مواردها المادية والبشرية، لعل ما ميز معظم هذه الأخيرة هو ذلك التطور في مجال العمران والتهيئة العمرانية بشكل عام ، وهذا ما نقرأه في آثار الحضارات القديمة وكذا الاستعمار وبصمته حيث أن ضخامة هندسة العمران وتوسعه كان دليلا قاطعا على عنفوان الحضارة واتساع النفوذ الحضري والاجتماعي والتنظيمي .....الخ.

لذلك كان التغيير والتخطيط سمة بارزة في ديناميكية حياة الإنسان والمجتمعات حتى قيل الإنسان مهندس معماري بالفطرة يسعى دائما إلى تحقيق أكبر قدر من الراحة والسكينة في مجاله العمراني وتهيئته، بغية إشباع كامل رغباته وحاجياته الفيزيائية والاجتماعية والسوسولوجية...الخ.

وإذا كانت الدول الغربية قد بلغت أشواطا متقدمة في مجال تهيئة المدن وترقيتها بيئيا واجتماعيا واقتصاديا .....الخ، حتى أصبحت المدن الصديقة للبيئة ، فالمدن الحداثكية والمدن المستدامة...الخ.

أحد المفاهيم الملازمة لها والسمات البارزة في طريقة تصميمها وهندستها. يقابله في الضفة الأخرى عالم نام مازال يراوح مكانه بين هندسة تفتقد معالمها للأبعاد الحضرية والاجتماعية أي الهوية الحقيقية للمدينة، وأخرى طمست مكانتها الحضرية أمام الزحف الريفي وأدخلت في نفق الاعترا ب الحضري.

ومعلوم أن مدينة المدية تحاول جاهدة التكيف و التأقلم مع هذا الركب الحضري، الذي صارت معايير التنمية والتطور الحضري والتهيئة الحضرية من أبرز عناوينه، لذلك فهي تسعى إلى تهيئة مجالية تحقق من خلالها ما تصبو إليه.

### 6-2/ دراسة وتحليل المخطط التوجيهي للتهيئة الحالي والتعمير لمدينة المدية:

#### تحليل مخطط الوضعية الحالية: CARTE D'ETAT DE FAIT(chef lieu)

المخطط يدرس الوضع القائم للمدينة وهو يوضح يوضح السكن بأنواعه الفردي والجماعي (المشترك) كما يوضح تمركز مختلف الهياكل والتجهيزات العمومية للمدينة.

من خلال دراستنا للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) وجدنا عدة حالات تستحق الانتباه لتوزيع السكن خاصة السكن المشترك واخترنا بعض المواقع انطلاقا من:

- التباين الواضح في مخطط التهيئة بين المواقع من خلال الموقع بالنسبة لوسط المدينة.
- توافر كل من المواقع على الخدمات و الهياكل واحتياجات السكان والفروقات الموجودة بينهم.
- تمركز معظم الهياكل والخدمات في أماكن معينة دون غيرها.

### النوع الأول:

- 1- سكن مشترك بكثافة سكانية متوسطة.
- 2- معظم السكن المتواجد هو سكن فردي.
- 3- تركز الخدمات و المرافق العمومية.
- 4- تركز الطرقات والشبكات.

### النوع الثاني:

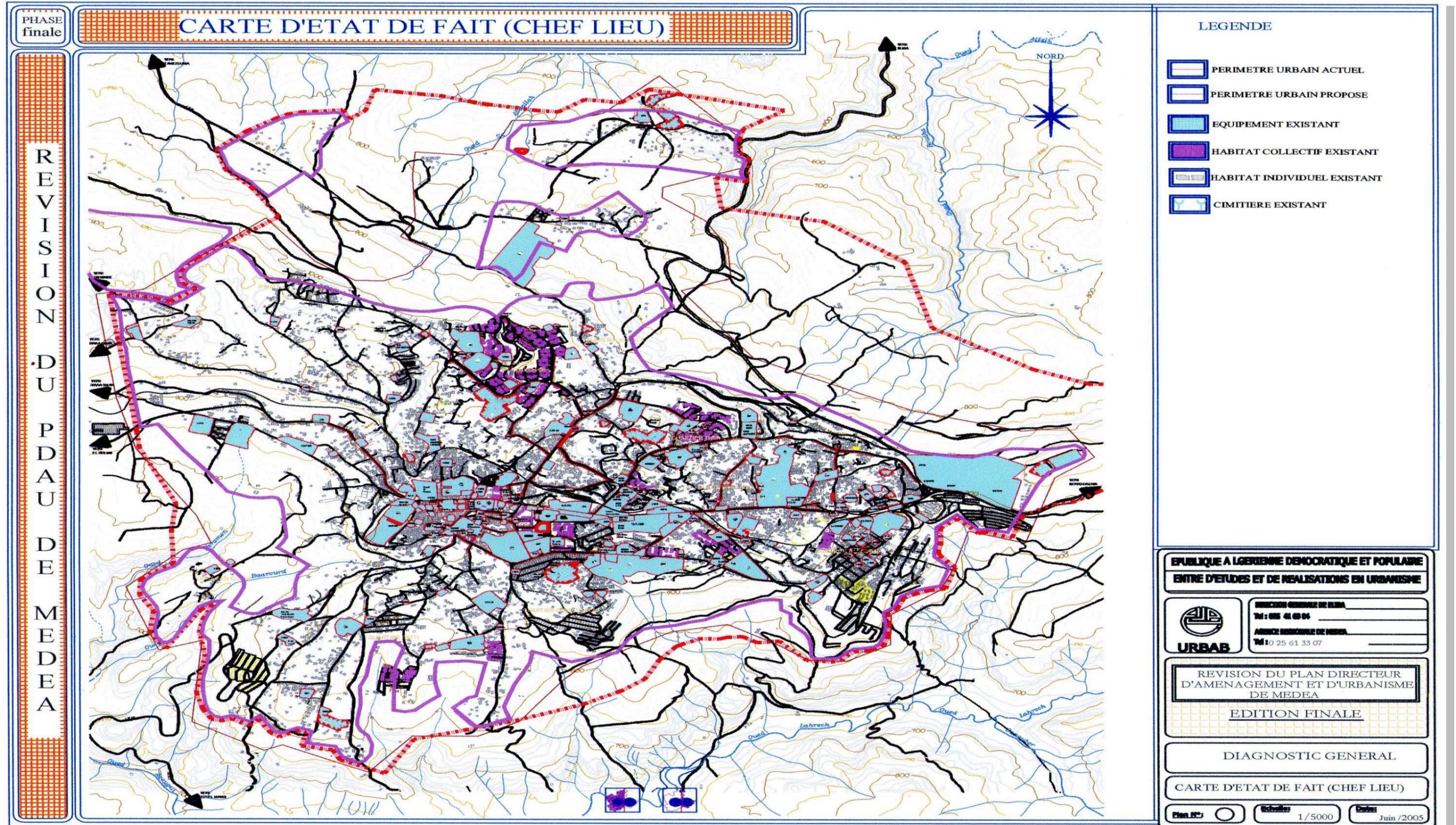
- 1- سكن (مشترك وسكن فردي بكثافة سكانية معتبرة).
- 2- نقص الخدمات و المرافق العمومية.
- 3- نقص الطرقات بالرغم من الحركة الكبيرة المتواجدة بالمواقع العالية الكثافة السكانية.

### النوع الثالث:

- 1- سكن مشترك بكثافة سكانية صغيرة.
- 2- معظم السكن المتواجد هو سكن فردي.
- 3- السكن منعزل وبعيد عن المدينة .
- 4- يفتقر إلى مختلف الهياكل والمنشآت العامة.
- 5- نقص شبكة الطرقات.

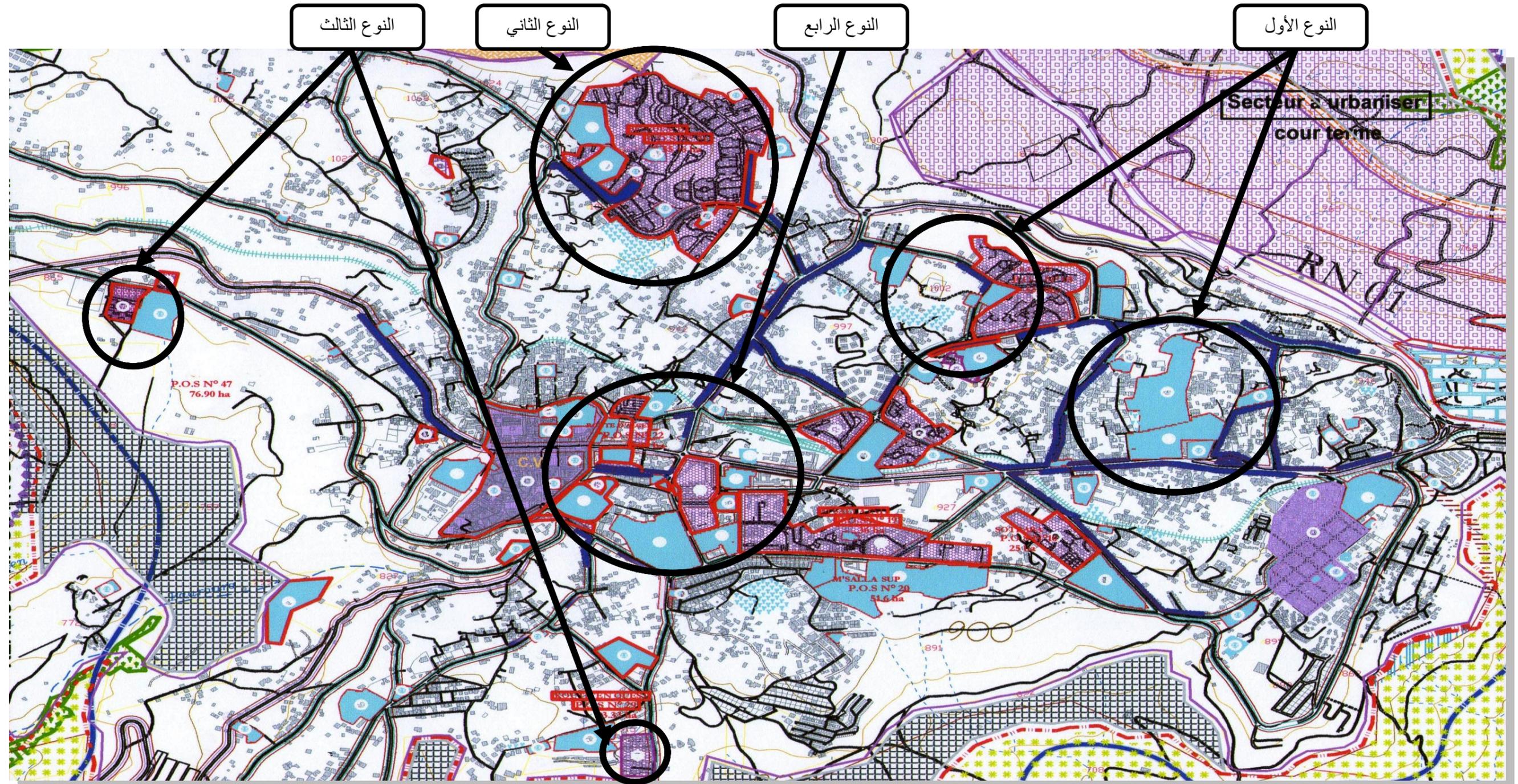
### النوع الرابع:

- 1- معظم السكن الموجود هو سكن فردي مع تواجد ضعيف للسكن المشترك.
  - 2- وجود وتمركز الهياكل والخدمات العامة.
  - 3- توفر شبكة الطرقات وسهولة التنقل.
- وهذا نجده متوفر خاصة بوسط المدينة وكذا المدينة الجديدة أي القطب الحضري.

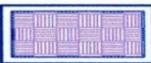


مخطط الوضع الحالية! CARTE D'ETAT DE FAIT(chef lieu)

<sup>1</sup>) REVISION DE PDAU MEDEA 2007.( LA DUCH)



**LEGENDE**

	ZONE D'HABITAT COLLECTIF		ZONE D'EQUIPEMENTS		ZONE D'HABITAT MIXTE
	ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL		ZONE D'EQUIPEMENTS DE LOISIRS (foret récréatif)		ZONE D'HABITAT COLONIAL



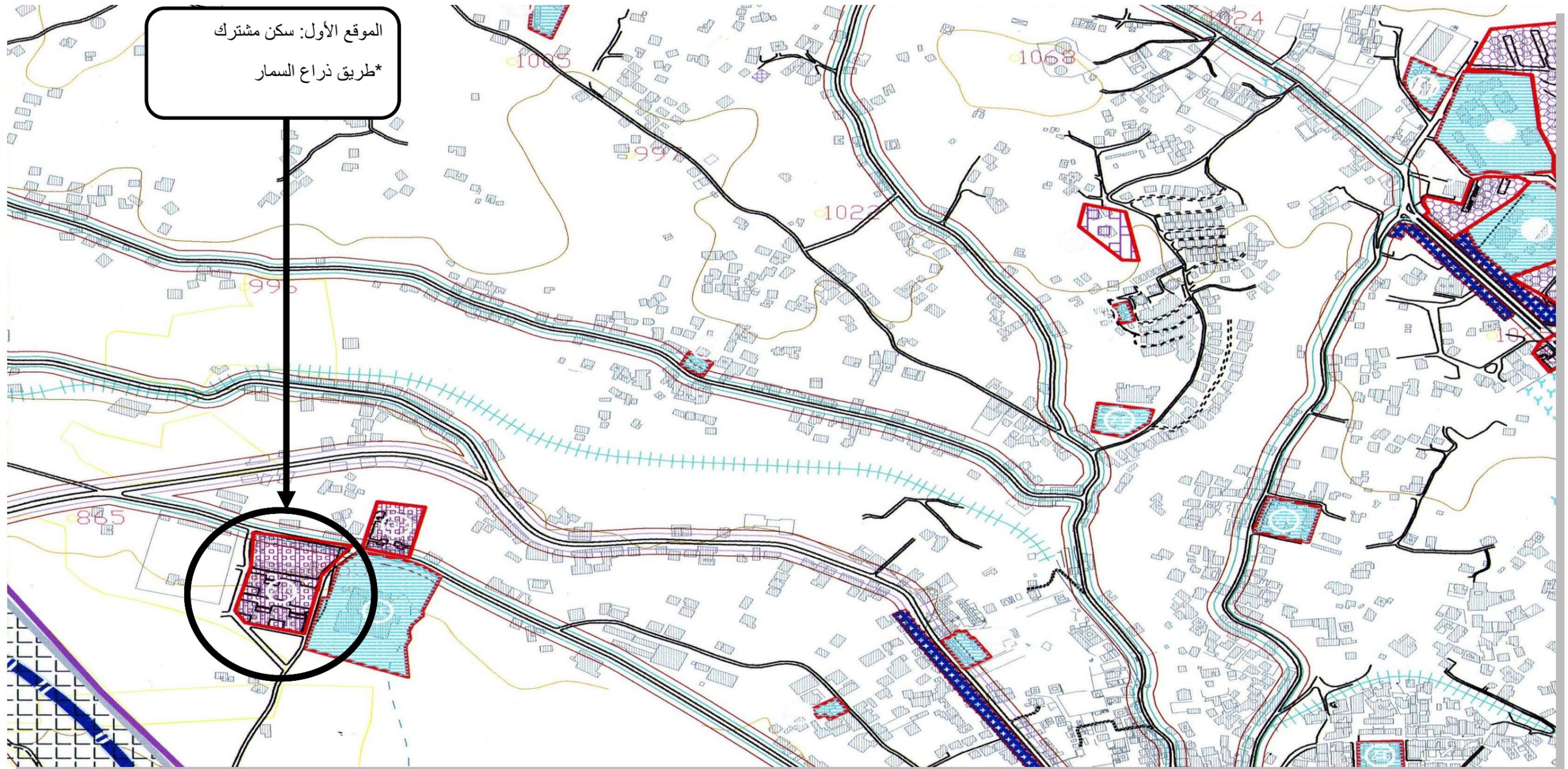
## الموقع الأول:

- الموقع يمثل سكن مشترك متواجد بمنطقة طريق ذراع السمار ضمن حيز مخطط شغل الأراضي رقم 47 (POS 47) والذي مساحته 76.90 هكتار والمساحة الممكن إستغلالها الكلية 13.67 هكتار<sup>1</sup>
- من الملاحظ بعد الموقع عن وسط المدينة وعن الأحياء الإجتماعية وعدم توافر أدنى الخدمات من:
  - التعليم : من خلال وجود مدارس، متوسطات، ثانويات ، تكوين مهني ..... الخ
  - الصحة من خلال عدم وجود مستشفى، مستوصف، عيادات... الخ
  - وكذا عدم وجود التجهيزات العمومية.
  - وعليه نجد أنه لم تدرس أو تراعى أدنى إحتياجات السكان في إختيار أرضية المشروع رغم وجود برنامج مقترح وهو برنامج ينفذ على المدى الطويل وهذا ما يؤثر على سيرورة حياة السكان ويصعب عليهم العيش في مثل هذه المواقع التي تختار دون التقيد بأي معايير تهتم بإحتياجات السكان أي الإهتمام بالبيئة أو لا لخدمة المواطن والسماح له بالعيش في بيئة متوازنة بكل إحتياجاته.

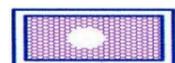
جدول يوضح التجهيزات المقترحة بمخطط شغل الأراضي رقم 47

المساحة	برنامج مقترح لتحقيقه
8,00 هكتار	600 سكن
1,00 هكتار	قاعة و أرضية للرياضة
0,15 هكتار	مدرسة
0,40 هكتار	دار الشباب
طابق أرضي للبنىات	تجارة
4,00 هكتار	مقبرة

<sup>1</sup> D'après la fiche technique de pos n 47 (REVISION DE PDAU 2007) .MEDEA



LEGENDE



ZONE D'HABITAT COLLECTIF



ZONE D'EQUIPEMENTS



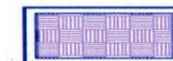
ZONE D'HABITAT MIXTE



ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL



ZONE D'EQUIPEMENTS DE LOISIRS (foret récréatif)



ZONE D'HABITAT COLONIAL



## الموقع الثاني:

الموقع يمثل سكن مشترك متواجد بمنطقة بزيوش ضمن حيز مخطط شغل الأراضي رقم 01 (POS 47) والذي مساحته الكلية 55.16 هكتار والمساحة الممكن إستغلالها 1.70 هكتار<sup>1</sup>

- من الملاحظ إضافة إلى بعد الموقع عن المدينة:

- التمرکز السكاني.

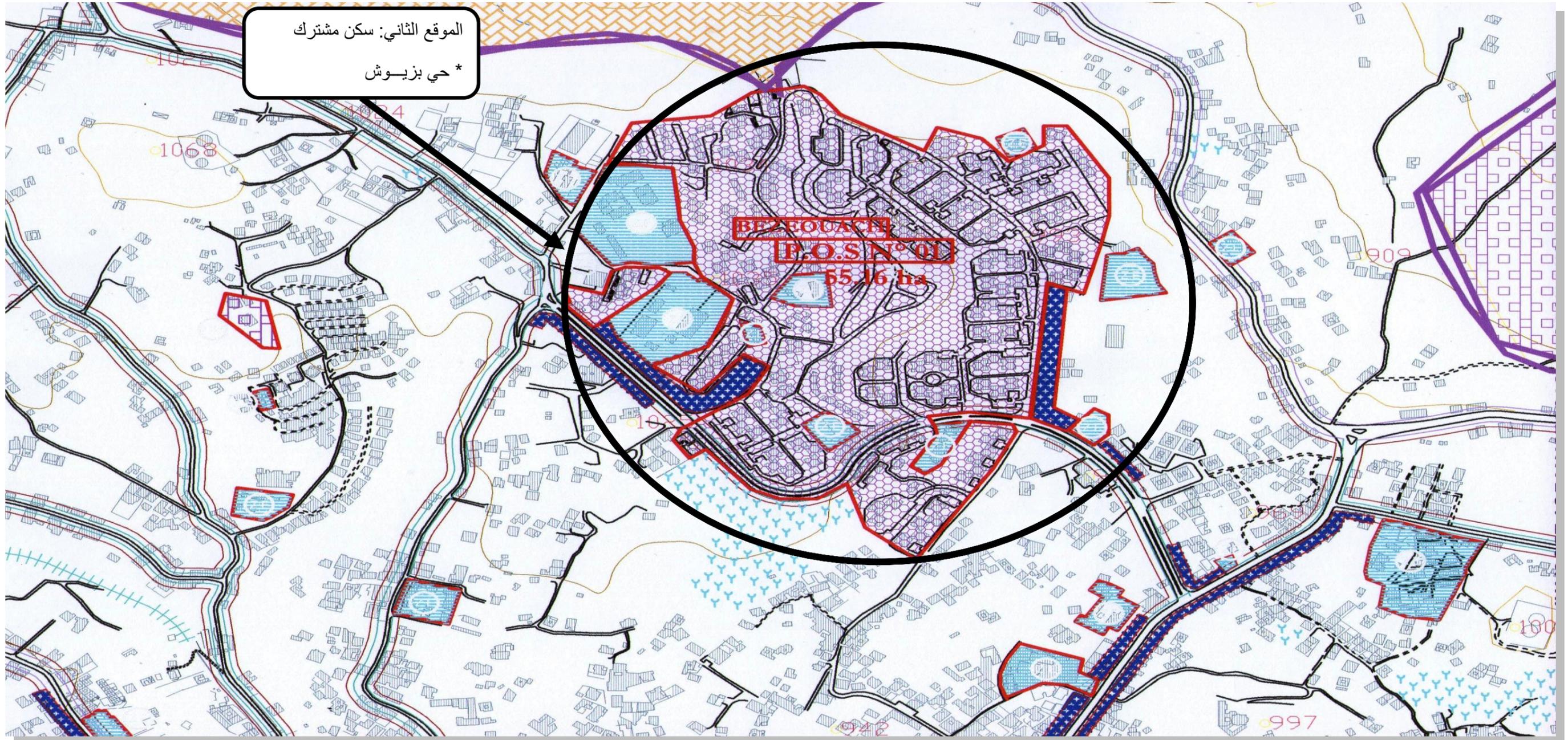
- قلة الهياكل والخدمات.

- بعد المراكز الصحية والمستشفى.

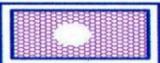
المساحة	برنامج مقترح لتحقيقه	التجهيزات الموجودة
0.49 هكتار	40 سكن مشترك (نوع شقة)	مركز صحة
0.104 هكتار	دار شباب	الأمن الحضري
0.25 هكتار	تجهيزات عامة	03 مدارس
0.54 هكتار	AEF	02 جوامع
طابق أرضي للبنىات	تجارة	ثانوية
		02 مصدر ماء
		حرس بلدي

<sup>1</sup> D'après la fiche technique de pos n 01 (REVISION DE PDAU 2007) .MEDEA

الموقع الثاني: سكن مشترك  
\* حي بزيوش



**LEGENDE**

- |   |                           |  |  |   |                         |
|---|---------------------------|--|--|---|-------------------------|
|  | ZONE D'HABITAT COLLECTIF  |  | ZONE D' EQUIPEMENTS                              |  | ZONE D'HABITAT MIXTE    |
|  | ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL |  | ZONE D' EQUIPEMENTS DE LOISIRS (foret récréatif) |  | ZONE D'HABITAT COLONIAL |



## الموقع الثالث:

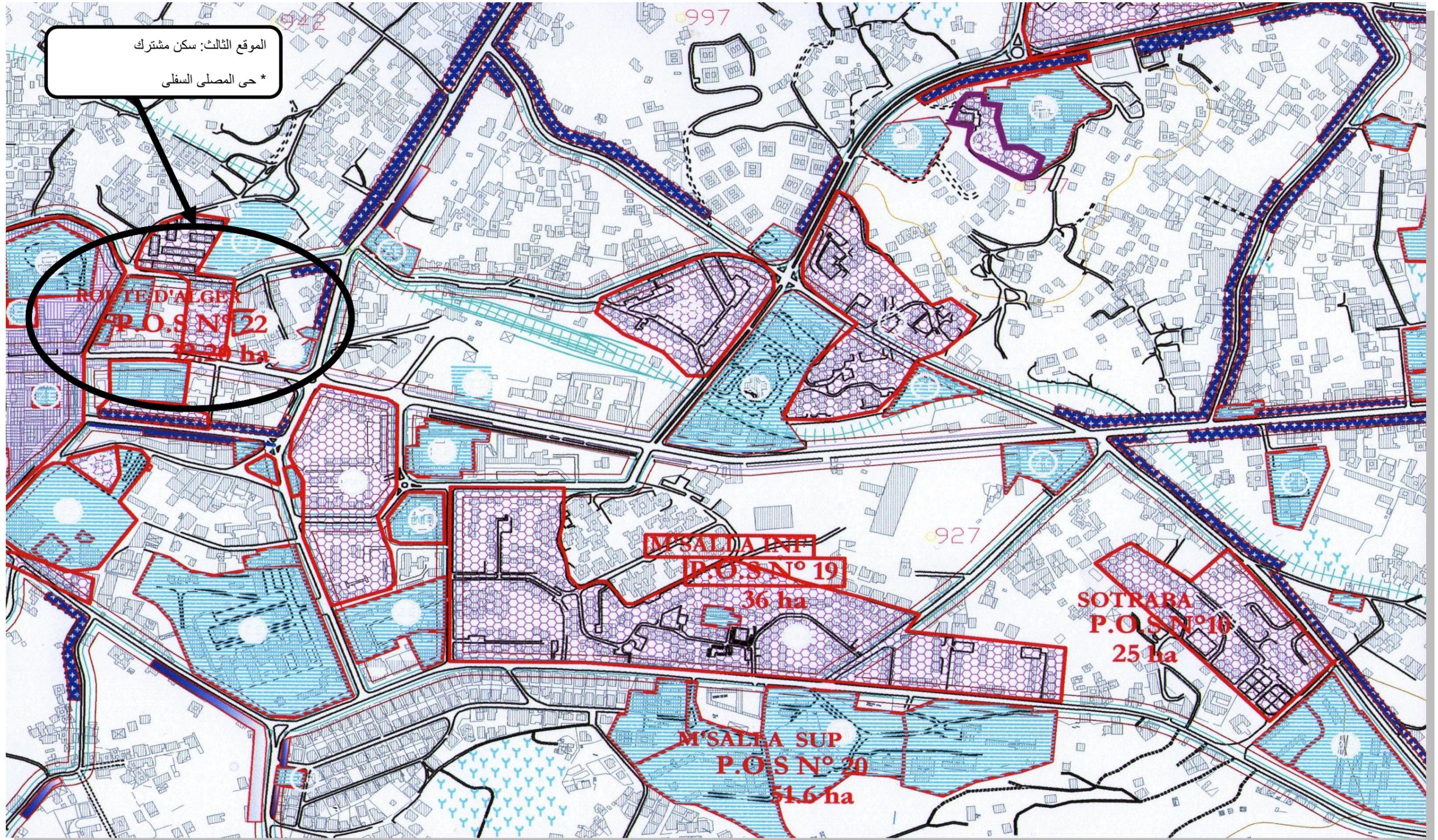
الموقع يمثل سكن مشترك متواجد بمنطقة المصلى ضمن حيز مخطط شغل الأراضي رقم 19 (POS19) والذي مساحته الكلية 36 هكتار والمساحة الممكن إستغلالها 1.96 هكتار<sup>1</sup>.

- الموقع يتوافر على العديد من الإمكانيات التي تلبي إحتياجات السكان

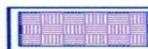
- إضافة إلى قربه من وسط المدينة حيث تتمركز معظم الهياكل والخدمات بمختلفها.

المساحة	برنامج مقترح لتحقيقه	التجهيزات الموجودة
0.60 هكتار	50 سكن مشترك (نوع شقة)	CFTA
1.0 هكتار	قاعة رياضة	DDA
0.15 هكتار	مدرسة	موقف سيارات الأجرة
طابق أرضي للبنىات	تجارة من الصنف الأول	مقر الولاية
		قاعة رياضية
		منبع ماء
		مدرسة
		الحرس البلدي
		مديرية الحماية المدنية
		مركز أرشيف
		دار ثقافة
		فندق

<sup>1</sup> D'après la fiche technique de pos n 19 (REVISION DE PDAU 2007) .MEDEA



LEGENDE

	ZONE D'HABITAT COLLECTIF		ZONE D'EQUIPEMENTS		ZONE D'HABITAT MIXTE
	ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL		ZONE D'EQUIPEMENTS DE LOISIRS (foret récréatif)		ZONE D'HABITAT COLONIAL



## الموقع الرابع:

الموقع يمثل سكن مشترك متواجد بمنطقة قطيطن غرب ضمن حيز مخطط شغل الأراضي رقم 29 (POS29) والذي مساحته الكلية 43.33 هكتار والمساحة الممكن إستغلالها 8.61 هكتار<sup>1</sup>

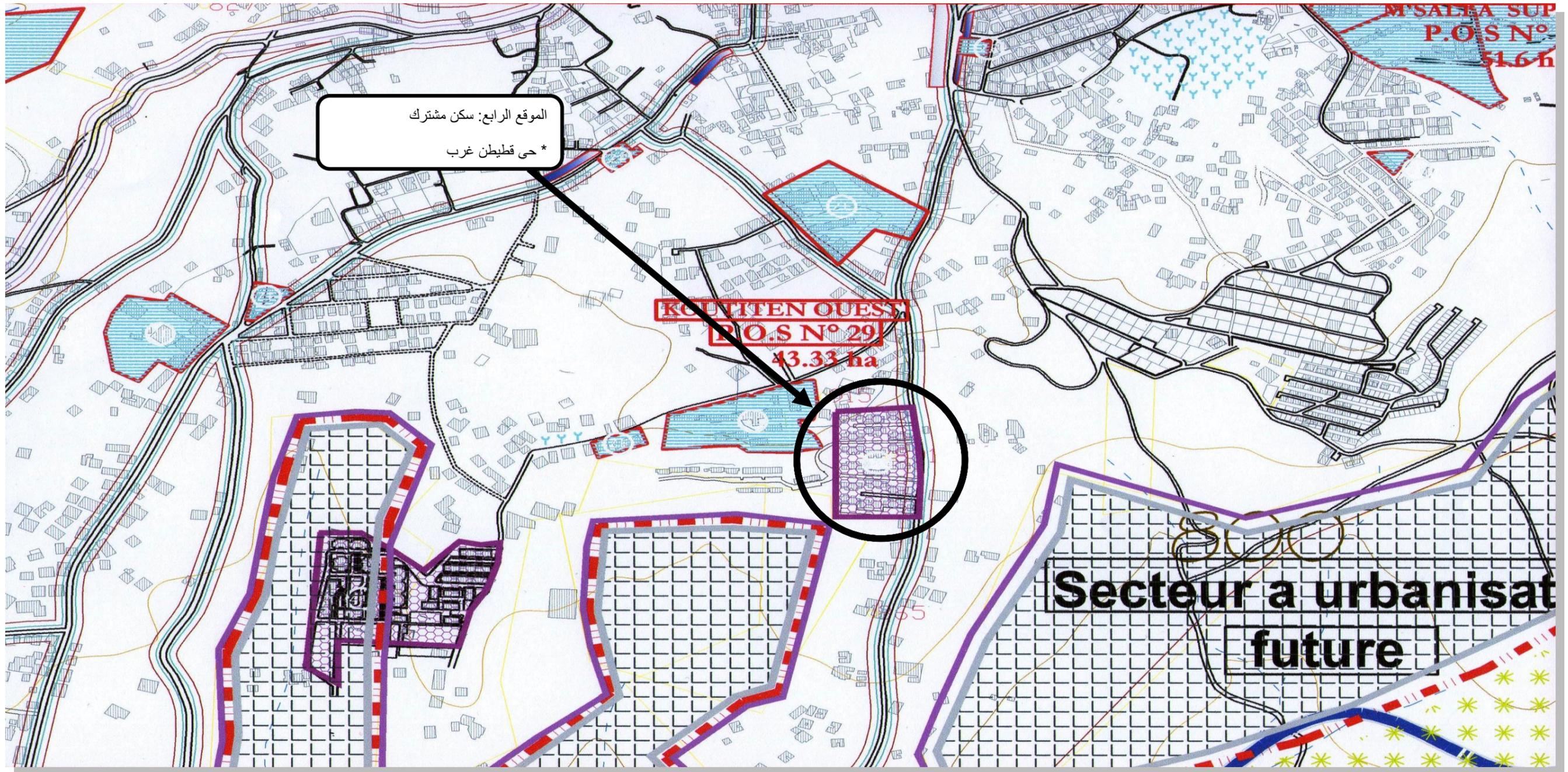
- الموقع بعيد عن وسط المدينة.

- بعد الهياكل الهامة خاصة المدارس الإبتدائية والمراكز التي تعنى بالصحة كالمستشفيات والعيادات الطبية أو حتى مستوصف.

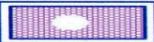
- الموقع شبه منعزل عن الأماكن السكنية بالرغم من وجود بعض السكنات الفردية.

المساحة	برنامج مقترح لتحقيقه	التجهيزات الموجودة
2.375 هكتار	200 سكن مشترك (نوع شقة)	مسجد
0.10 هكتار	أمن حضري	متقنة
0.15 هكتار	مدرسة	
0.30 هكتار	تهيئة فضاء للعب	

<sup>1</sup> D'après la fiche technique de pos n 29 (REVISION DE PDAU 2007) .MEDEA



**LEGENDE**

- |   |                           |  |   |   |                         |
|---|---------------------------|--|---|---|-------------------------|
|  | ZONE D'HABITAT COLLECTIF  |  | ZONE D'EQUIPEMENTS                              |  | ZONE D'HABITAT MIXTE    |
|  | ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL |  | ZONE D'EQUIPEMENTS DE LOISIRS (foret récréatif) |  | ZONE D'HABITAT COLONIAL |



**تحليل مخطط التهيئة: (CARTE D'AMENAGEMENT)**

المنطقة الأولى: الموضحة باللون الأحمر

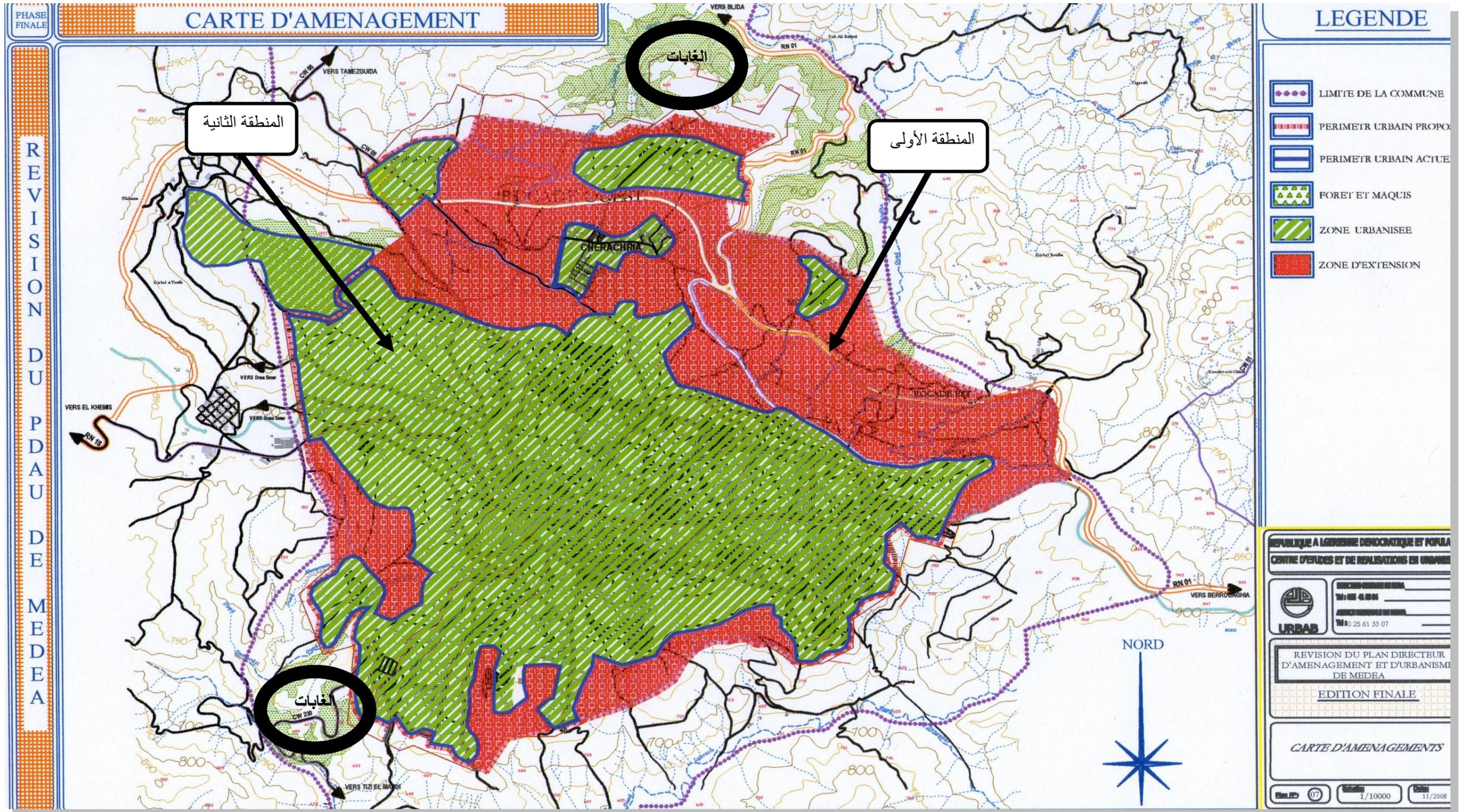
1- المنطقة توضح مجال التوسع الحضري.

2- المجال الحضري المقترح أو الأراضي المخصصة لتوسعة المدينة

المنطقة الثانية: الموضحة باللون الأخضر

1- المنطقة تمثل المجال الحضري المستغل.

2- توضح حدود المجال الحضري .



مخطط التهيئة<sup>1</sup> (CARTE D'AMENAGEMENT)

<sup>1</sup>) REVISION DE PDAU MEDEA 2007.( LA DUCH)

مخطط شغل الأراضي للمدينة: (CARTE DES POS)

\*- الخريطة توضح تقسيم مخططات شغل الأراضي (carte des pos)

\*- وتوضح حدود مختلف مخططات التقسيم

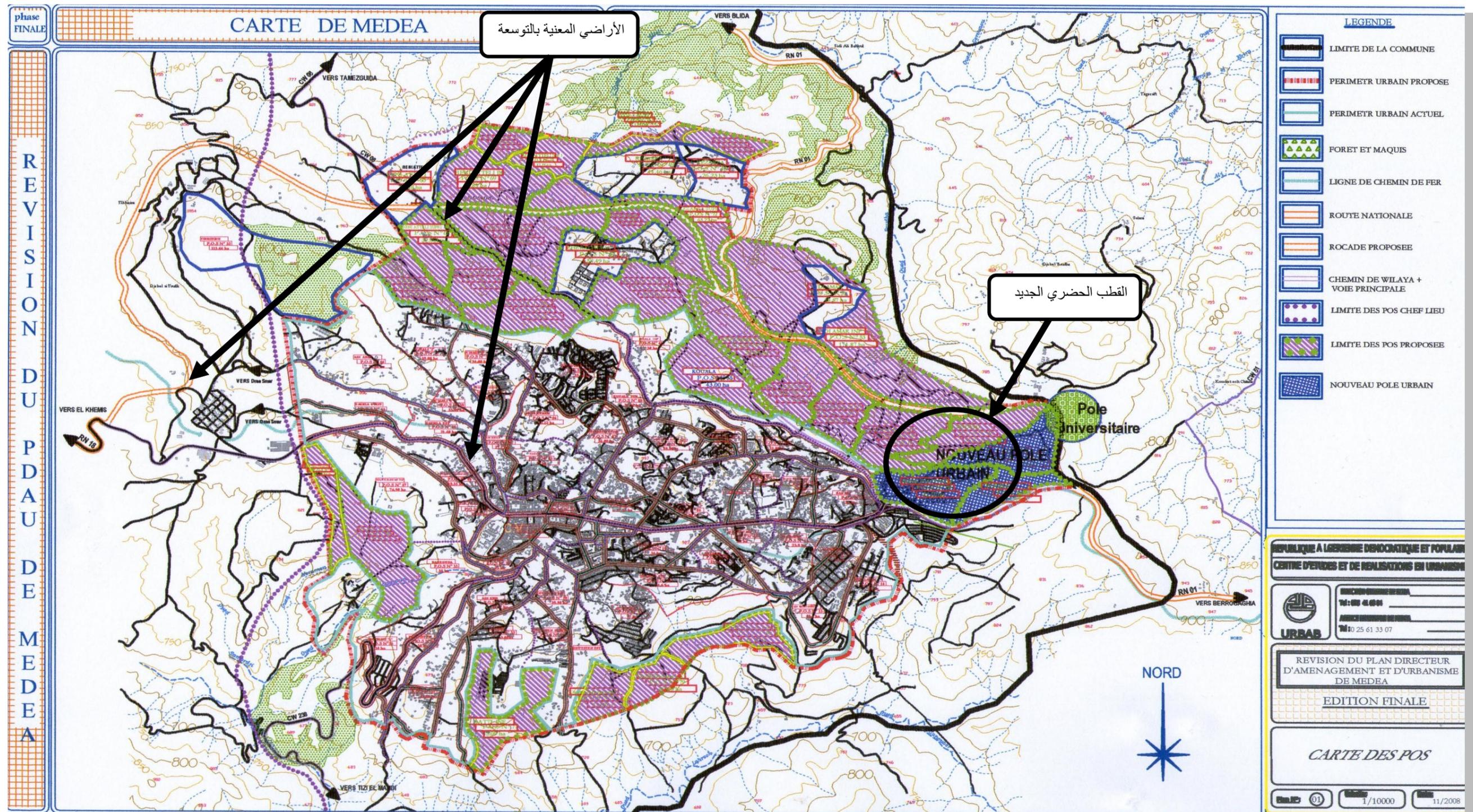
\*- مخططات شغل الأراضي المقترحة.

\*- توضيح حدود المدينة.

\*- إضافة إلى توضيح مناطق التوسعة لمخطط التعمير

\*- الأراضي المعنية بالتوسعة

\*- القطب الحضري الجديد



مخطط شغل الأراضي<sup>1</sup> (CARTE DES POS)

(1) REVISION DE PDAU MEDEA 2007.( LA DUCH)

تحليل مخطط المناطق المتجانسة: CARTE DES ZONES HOMOGES

المخطط يوضح:

\*- الأراضي الفلاحية (NC) وهي مناطق غير قابلة للتعمير.

\*- المناطق الطبيعية (ND) وهي مناطق غير قابلة للتعمير .

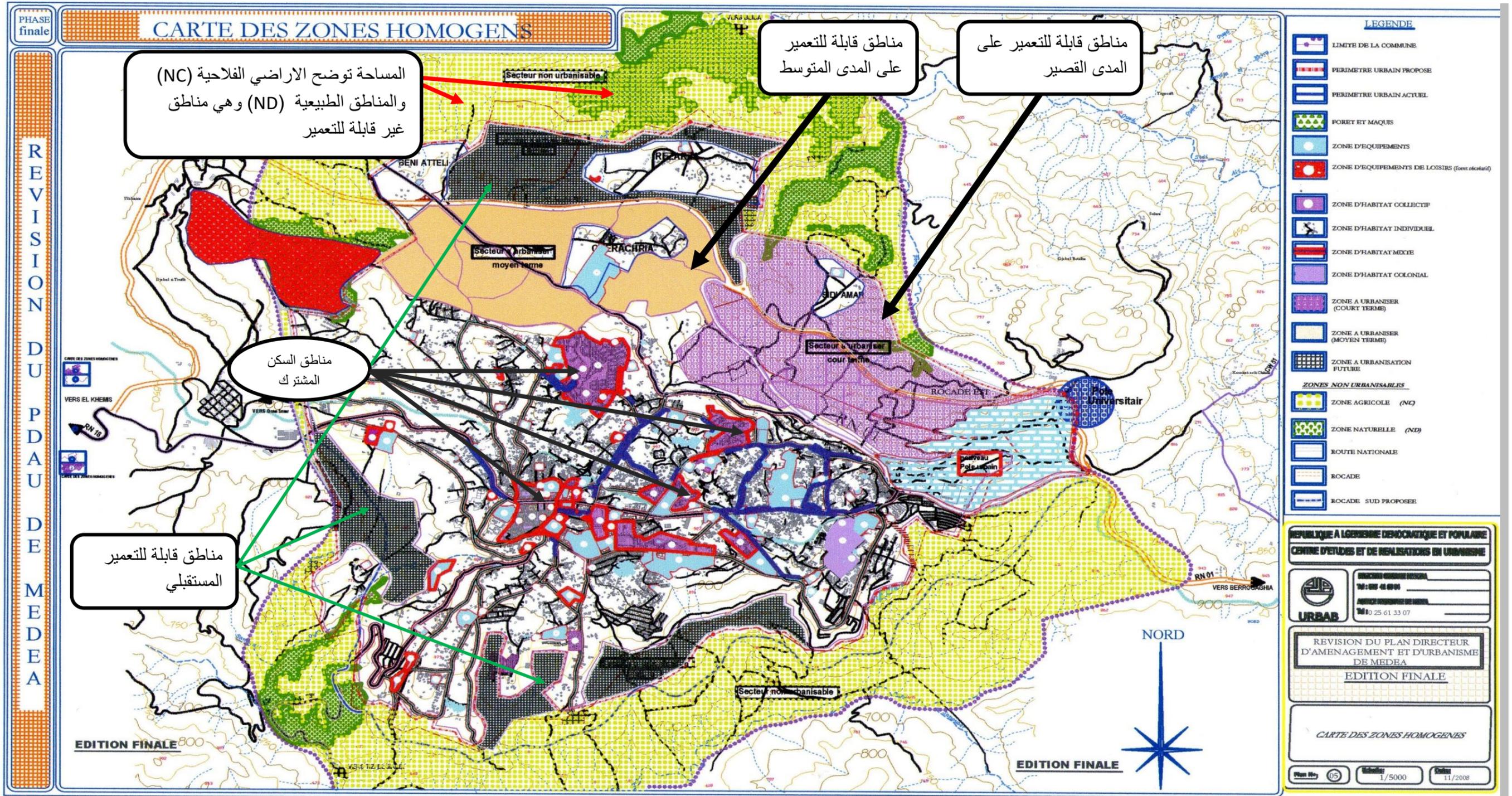
\*- مناطق قابلة للتعمير على المدى المتوسط.

\*- مناطق قابلة للتعمير على المدى القصير.

\*- مناطق قابلة للتعمير المستقبلي.

\*- مناطق السكن المشترك.

كما يوضح السكن بمختلف أنواعه، سكن فردي، سكن جماعي، سكن مختلط، والسكن من الفترة الاستعمارية



مخطط المناطق المتجانسة<sup>1</sup> (CARTE DES ZONES HOMOGE)

<sup>1</sup>) REVISION DE PDAU MEDEA 2007.( LA DUCH)

### تحليل مخطط الطرق: (SCHEMA DE VOIRIE)

الخريطة توضح شبكة الطرقات الرئيسية والثانوية التي تربط المدينة بباقي المدن المجاورة وكذا التي تربط بين أحياء المدينة أي الشبكة الداخلية والخارجية لطرقات المدينة.

1- الطرق الوطنية وتتمثل في RN01 و RN18.

2- طرق رئيسية للمدينة .

3- طرق ثانوية للمدينة.

4- السكك الحديدية.

5- تقاطع الطرق الموجودة والمقترحة وكذا الواجب إعادة تهيئتها .

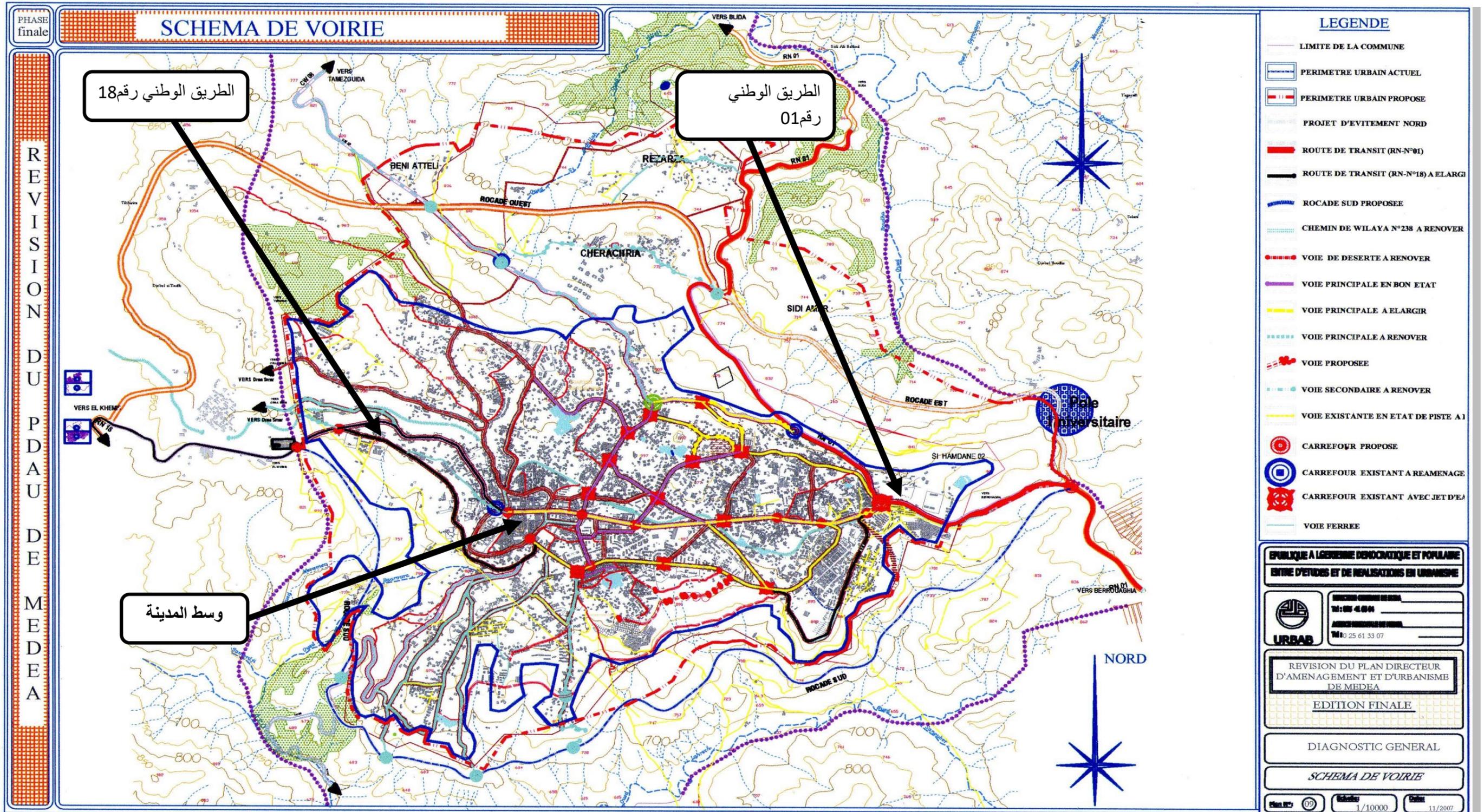
6- شبكة الطرق الدائرية المقترحة.

كما نجد التمرکز الكبير لشبكة الطرق موجود بوسط المدينة في حين نجد مناطق كثيرة للمدينة تبعد عن وسط المدينة تكاد تنعدم فيها الطرق بالرغم من وجود كثافة سكانية معتبرة إلا أنه هناك بعض الطرق المقترحة مستقبلا لمحاولة حل هذا المشكل نسبيا.

ان المشرع استعمل لفظ معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والإنجراف ....والجرف ، فالقارئ لهذه يفهم أن المشرع عندما إستعمل كلمة الفيضانات والإنجراف يقصد منه أنه يجب أن تتوفر جميع هذه الأخطار الطبيعية المذكورة حتى يرفض تسليم رخصة البناء أو التجزئة وكان عليه إستعمال أو بدل و ، وبالتالي مجرد تحقق خطر واحد يكفي لرفض تسليم الرخصة

كذلك " يمكن رفض رخصة بناء عمارة أو مجموعة عمارات لا تصل إليها الطرق العمومية أو الخاصة حسب الشروط .... مكافحة فعالة ضد الحريق"

وأیضا " ويمكن رفضها أيضا إذا كانت منفذ العمارات تكون خطرا ... حركة المرور وكثافتها " " لا يمكن منح رخصة بناء بناية تخصص للسكن إذا كان بعدها يقل عن ما يأتي ، طبقا لأحكام المرسوم رقم: 06/63 المؤرخ في: 11 جانفي سنة 1963 ، نظرا لمتطلبات حفظ الصحة والأمن و طمأنينة سكان العمارة المزمع بناؤها" خمسين مترا من كلا جانبي الطريق السريع ، وثلاثين مترا من كلا جانبي الطرق المسجلة في قائمة تحدد بمرسوم يصدر بناء على تقرير من الوزير المكلف بالأشغال العمومية بالنسبة للطرق الوطنية وبناء على تقرير مشترك بين هذا الوزير ووزير المكلف بالجماعات المحلية بالنسبة للطرق الأخرى .....2"



مخطط الطرق<sup>1</sup> (SCHIMA DE VOIRIE)

<sup>1</sup>) REVISION DE PDAU MEDEA 2007.( LA DUCH)

**مخطط المخاطر الطبيعية : CARTE DES ALIAS NATURELS**

الخريطة توضح مناطق المخاطر الطبيعية التي تعاني منها المدينة والتي تتمثل في كل من:

1- طبيعية : المتمثلة في خطورة مشكل انزلاق التربة وهي من أهم المشاكل التي تعاني منها المدينة.

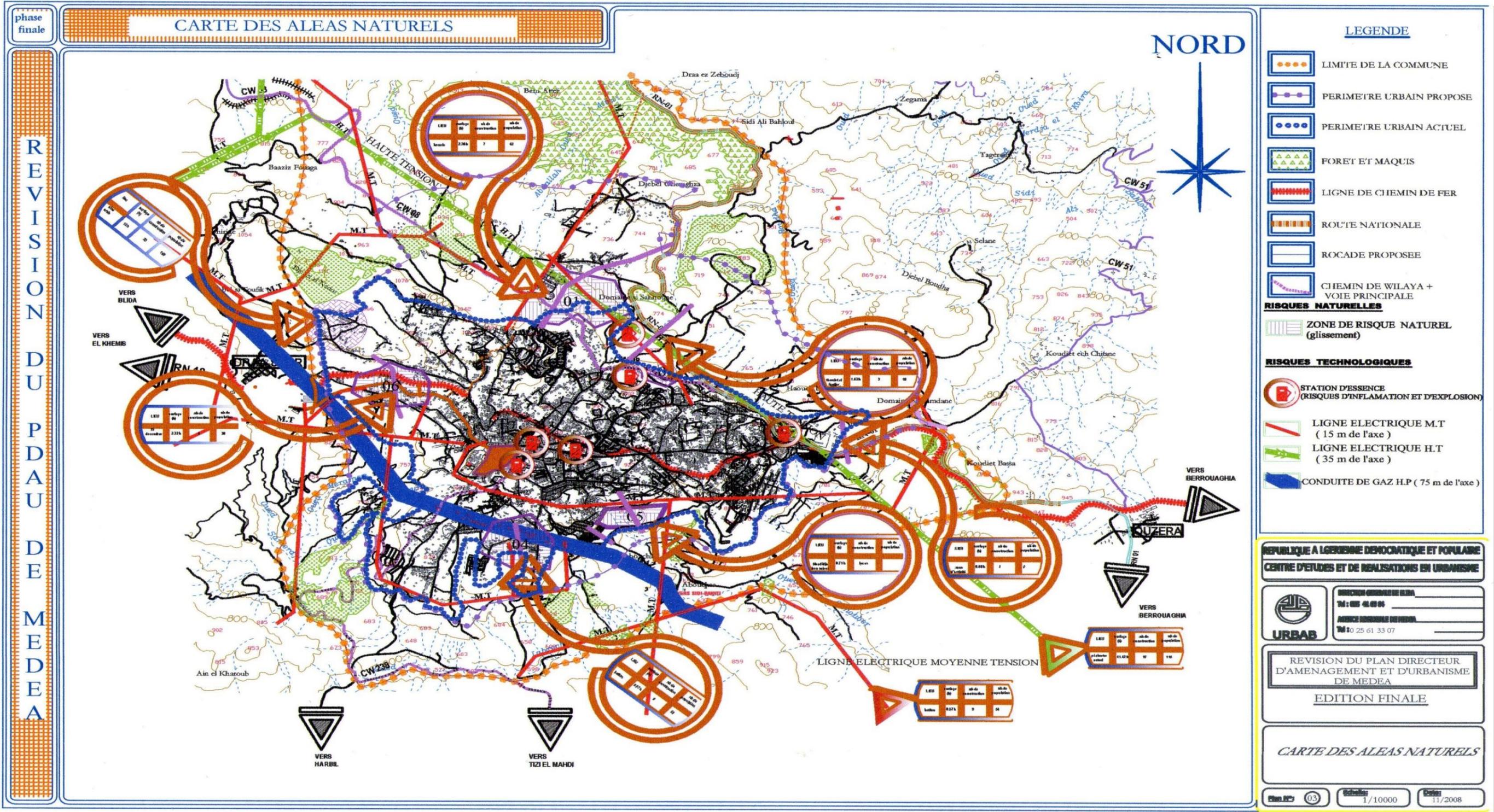
2- التقنية : المتمثلة في

(أ)- محطات البنزين

(ب)- خطوط أنابيب شبكة الغاز عالية التدفق H.P و خطوط الكهرباء المتوسطة الضغط M.T والعالية

الضغط H.T

أما عن الأخطار الطبيعية ، وفي حال ما إذا تقرر بناء أو تهيئة أرضية معرضة لمثل هذه الأخطار مثل الفيضانات والإنجراف وإنخفاض التربة وإنزلاقها والزلازل والجرف ، يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة أو منحها بالشروط الخاصة التي تتطلب القوانين والتنظيمات المعمول بها .



مخطط المخاطر الطبيعية<sup>1</sup> (CARTE DES ALIAS NATURELS)

<sup>1</sup>) REVISION DE PDAU MEDEA 2007.( LA DUCH)

### مخطط توزيع مياه الشرب: SCHEMA D'AEP

مخطط شبكة توزيع مياه الشرب توضح مختلف منابع مياه الشرب الموجودة بأنواعها:

1- المصادر الطبيعية كالحفر واستخراج المياه الجوفية واستغلال الأنهار.

2- السدود الموجودة والمقترحة لاستغلال مياه الأمطار.

3- الآبار وأنابيب التوزيع وأنابيب التوصيل الموجودة والمقترحة.

يجب ضمان تزويد البنايات ذات الاستعمال السكني بالماء الصالح للشرب والتطهير، أو البنايات ذات طابع آخر، أما إذا وقعت بناية على حافة طريق عمومي فيه قنوات للمياه الصالح للشرب بواسطة الضغط وبشبكة من البالوعات تمكن من صرف المياه المستعملة من كل نوع مباشرة

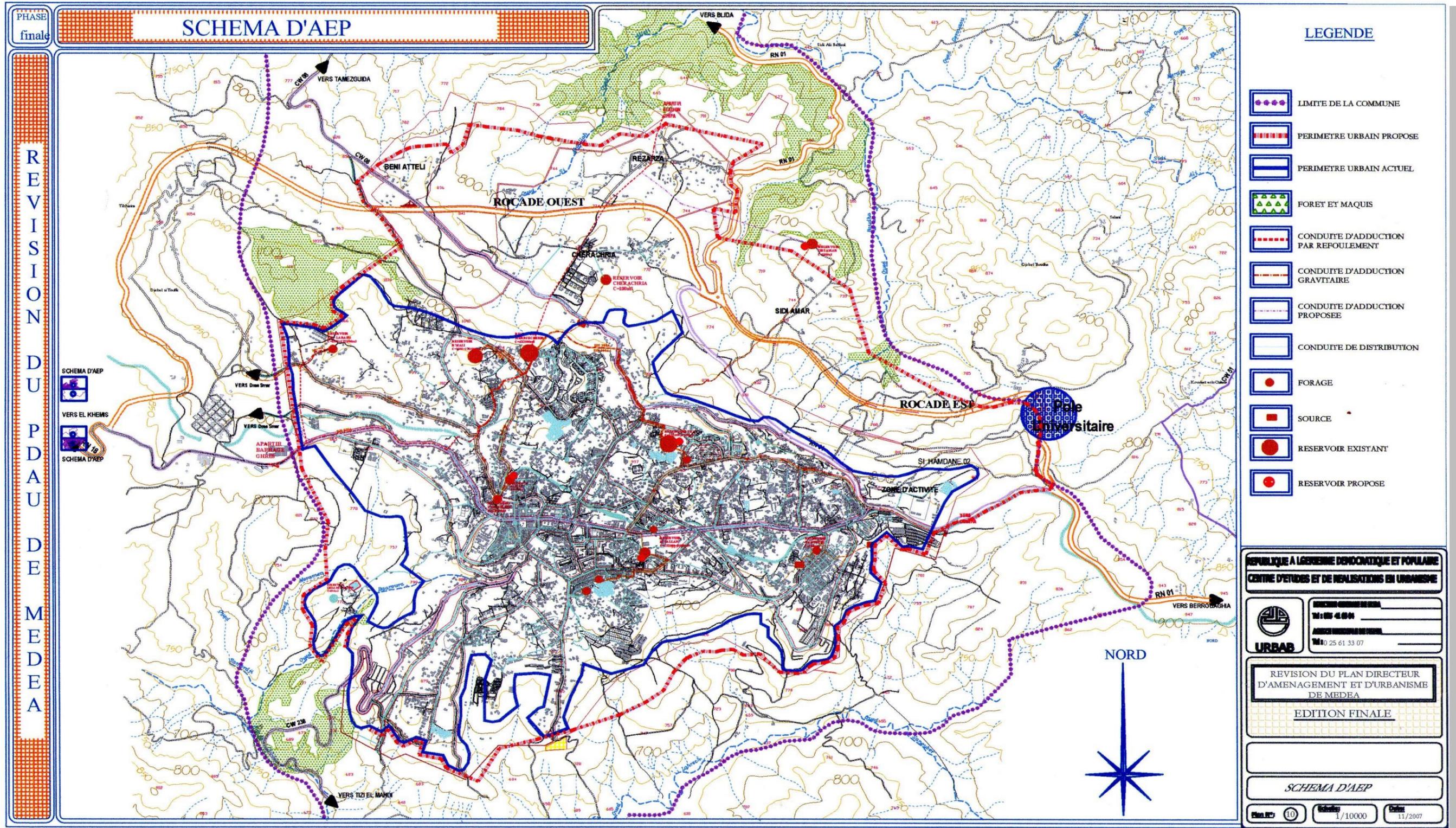
ومن ضمن القواعد المتعلقة بالصحة أيضا، وفي حالة إنعدام الشبكة العمومية يجب اتخاذ التدابير الخاصة الآتية، شريطة أن تكون النظافة والحماية الصحية مضمونتين:

يجب أن تكون شبكة توزيع الماء الصالح للشرب مزودة بنقطة ماء واحدة أو عند الاستحالة بأقل عدد ممكن من نقاط الماء.

يجب أن تنجز التجهيزات الجماعية بكيفية تمكن ربطها في المستقبل بالشبكات العمومية المستقبلية

" يمكن في حالة أرضية واسعة أو ذات كثافة بنائية ضعيفة، أن تمنح لها استثناءات وجوب إنجاز ما يأتي:

تجهيزات جماعية لتوزيع الماء الصالح للشرب إذا بدا أن التمويل الفردي أكثر اقتصادا بكثير، شريطة ضمان صلاحية ماء الشرب وحمايته من خطر التلوث.



- LEGENDE**
- LIMITE DE LA COMMUNE
  - PERIMETRE URBAIN PROPOSE
  - PERIMETRE URBAIN ACTUEL
  - FORET ET MAQUIS
  - CONDUITE D'ADDUCTION PAR REPOULEMENT
  - CONDUITE D'ADDUCTION GRAVITAIRE
  - CONDUITE D'ADDUCTION PROPOSEE
  - CONDUITE DE DISTRIBUTION
  - FORAGE
  - SOURCE
  - RESERVOIR EXISTANT
  - RESERVOIR PROPOSE

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
CENTRE D'ETUDES ET DE REALISATIONS EN URBANISME

**URBAS**

REVISION DU PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DE MEDEA

EDITION FINALE

**SCHEMA D'AEP**

Plan N° 10 Echelle 1/10000 Date 11/2007

مخطط توزيع مياه الشرب<sup>1</sup> (SCHEMA D'AEP)

<sup>1</sup>) REVISION DE PDAU MEDEA 2007.( LA DUCH)

مخطط شبكة الصرف الصحي : (SCHEMA D'ASSAINISSEMENT)

المخطط يوضح مختلف الشبكات الخاصة بالصرف الصحي الموجود والمقترحة

1- شبكات الصرف العامة

2- مراكز التحويل

3- محطات التنقية الموجودة والمقترحة.

4- سدود العواصف التي تعنى بتحويل وصرف مياه الأمطار.

من الواضح أن مركز المدينة يظم شبكة متداخلة وكثيفة لشبكات الصرف الصحي.

تجهيزات جماعية للتطهير شريطة أن لا يمثل التطهير الفردي أي خطر تلوث 2.

ولا تمنح هذه الاستثناءات إلا بعد رأي مطابق لمصلحة الدولة المكلفة بالصحة على مستوى

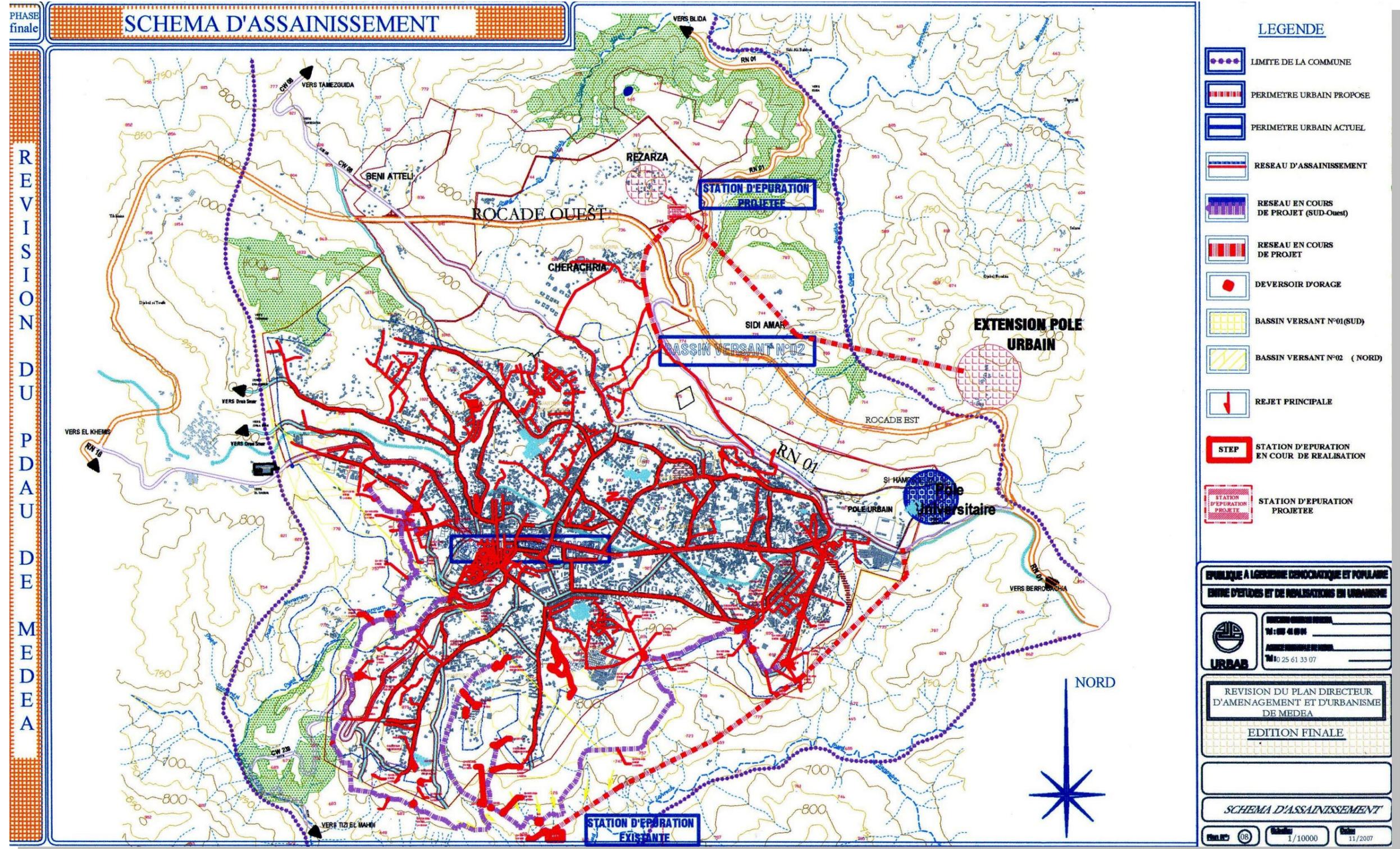
الولاية .

كذلك يجب ضمان صرف مياه الأمطار دون ركود ،ويجب أن تكون أراضي الساحات منحدره

بصفة كافية ومنظمة ولها الترتيب الضرورية لصرف سريع للمياه.

كما يمكن صرف مياه الأمطار والمياه الراسبية الصناعية والمياه المستعملة من كل نوع الآتية من

التجزئات الصناعية أو من المؤسسات الصناعية ،في الشبكة العمومية للتطهير شريطة معالجة ملائمة .



مخطط شبكة الصرف الصحي<sup>1</sup> (SCHEMA D'ASSAINISSEMENT)

<sup>1</sup>) REVISION DE PDAU MEDEA 2007.( LA DUCH)

### أمثلة من الواقع للسكن المشترك في المدينة :

- من خلال دراستنا للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) وجدنا عدة حالات تستحق الانتباه للسكن المشترك واخترنا بعض الأمثلة انطلاقا من:
- التباين الواضح في مخطط التهيئة بين المواقع من خلال
- الموقع بالنسبة لوسط المدينة.
- توافر كل من المواقع على الخدمات و الهياكل واحتياجات السكان والفروقات الموجودة بينهم.
- تمركز معظم الهياكل والخدمات في أماكن معينة دون غيرها

\* لهذا قمنا بدراسة ميدانية انطلاقا من دراستنا للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة المدينة من خلال جمع البيانات ورصد حالتين (مثالين) مختلفتين لمواقع مشاريع السكن المشترك من خلال تحليل الموقع والشبكات المختلفة، الطرقات، المساحات الخضراء ، مساحات اللعب، الهياكل والتجهيزات العمومية.

كما قمنا بطرح بعض الأسئلة على السكان لرصد النقائص والمشاكل المطروحة في الموقعين ( الأحياء المعنية بالدراسة) ، انطلاقا من معرفة مكونات وخصائص المجال وتأثيره على الحياة الحضرية للسكان وإدراجهم ضمن عمليات التخطيط والبرمجة والمشاريع التنموية.

بعد الدراسة تحصلنا على مجموعة من المعطيات وهي كالتالي:

### المثال الأول:

#### مشروع 80 سكن بالقطب الحضري- المدينة –

المشروع هو عبارة سكن مشترك يتكون من 80 مسكن يقع بالجهة الشرقية لوسط المدينة بمخطط شغل الأراضي رقم 39 المدروس والمصادق عليه. بالمدينة الجديدة (القطب الحضري) لمدينة المدينة.

المشروع يحده من:

- الشمال : طريق وسكن مشترك.

- الجنوب: طريق وسكن مشترك.

- الشرق: سكن مشترك.

- الغرب: سكن مشترك.

يتكون من ستة (06) عمارات بارتفاع (R+5) لكل عمارة. مع استغلال الطابق الأرضي بالتجارة.

\* المشروع موجود بمكان بعيد عن وسط المدينة .

\* الكثافة السكانية وتمركز السكن المشترك.

\* وجود مختلف الهياكل والتجهيزات العامة .

\* وجود المدارس بكل مراحلها.

\* وجود مركز صحي متكامل.

\* وجود العيادات الطبية الخاصة والعامة.

تنوع النشاط الإجتماعي والتجاري بالموقع.

\* التناسق بين النسيج العمراني المتواجد.

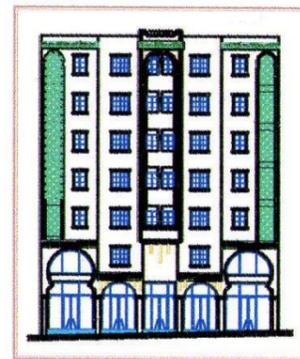
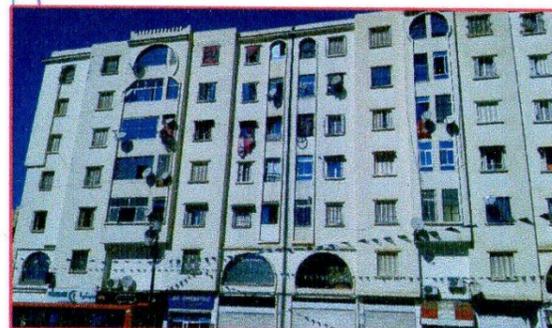
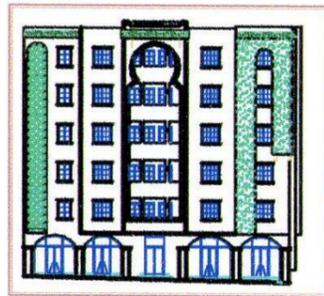
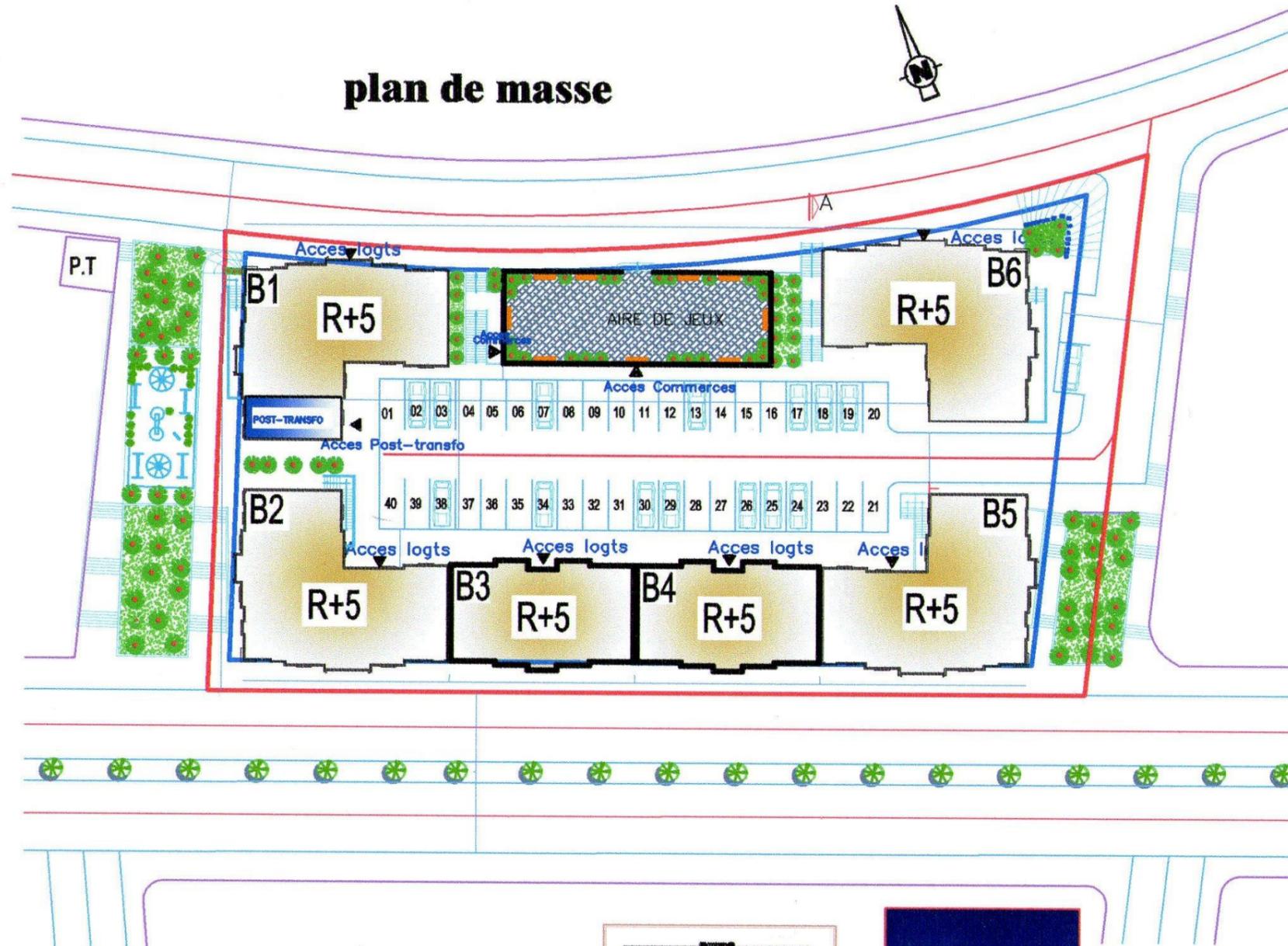
\* توفر شبكة الطرقات وسهولة التنقل وممارسة الأنشطة بالموقع.

\* التخطيط المتوازن لمختلف المباني والتركيز على توفير مختلف إحتياجات السكان .



# PROJET : 80 LOGTS POLE URBAIN A MEDEA

## plan de masse



### المثال الثاني :

### مشروع 66 سكن بمرج شكير- المدينة -

المشروع هو عبارة سكن مشترك يتكون من 66 مسكن يقع بالجهة الشمالية لوسط المدينة بمخطط شغل الأراضي رقم 06 المدروس والمصادق عليه. بحي مرج شكير-المدينة-

المشروع يحده من:

- الشمال : طريق وسكن فردي.

- الجنوب: سكن فردي.

- الشرق: مقبرة بابا علي.

- الغرب: سكن فردي- تجزئة مرج شكير-

يتكون من أربع (04) عمارات بإرتفاع (R+5) لكل عمارة. مع استغلال الطابق الأرضي بالتجارة.

\* المشروع موجود بمكان بعيد عن وسط المدينة .

\* الكثافة السكانية وتمركز السكن الفردي بالمنطقة.

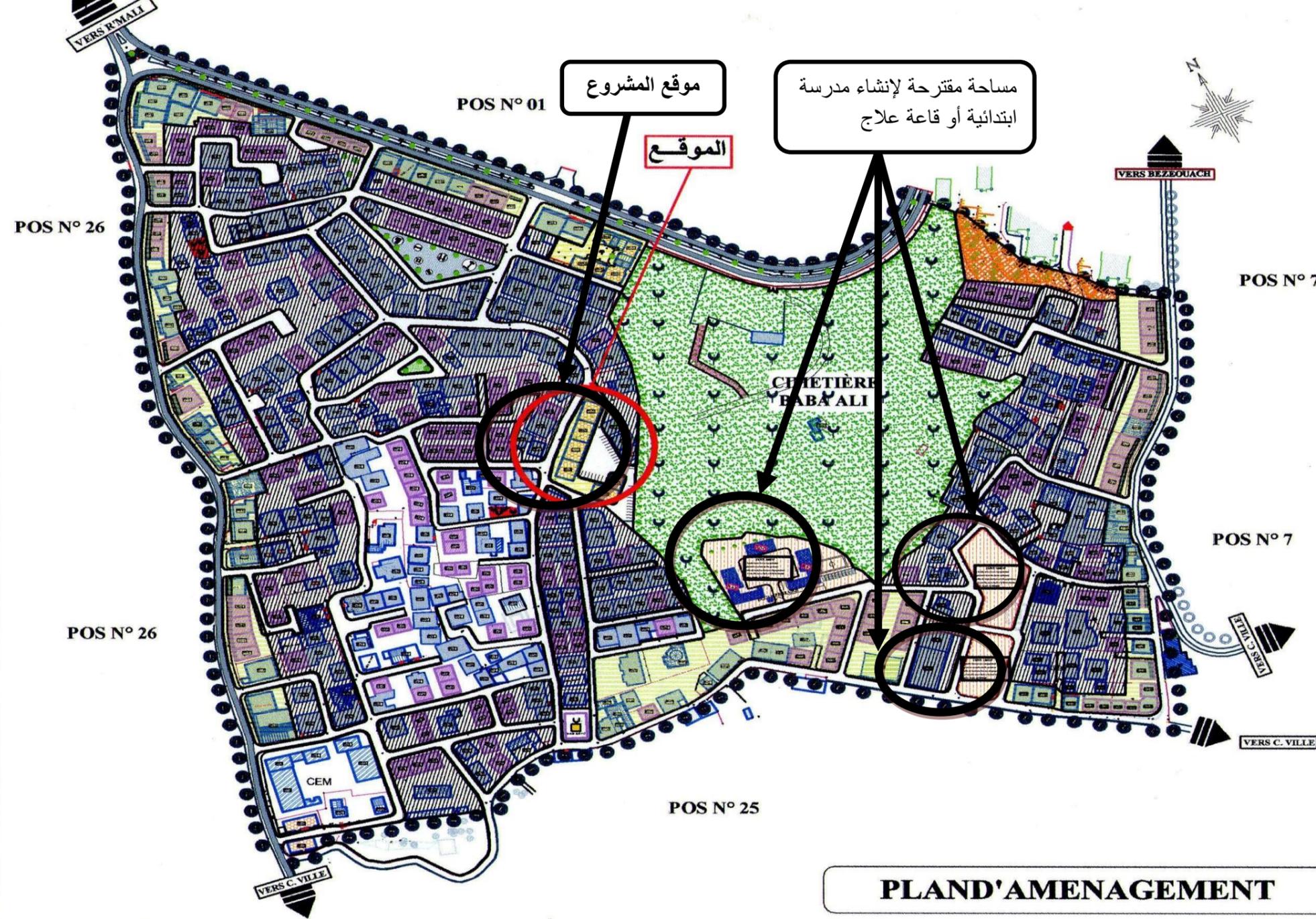
\* عدم وجود هياكل وتجهيزات خاصة مايتعلق بالمدارس الابتدائية و الصحة حيث أن الموقع بعيد جدا ولا يوجد به لا مستشفى ولا مستوصف ولا حتى عيادة طبية.

\* وجود تخصيص لمساحات بمخطط شغل الأرض لإنشاء مدارس بالمستقبل لكن بنفس المكان وعدم توزيعها بالتوازن للسماح لكل السكان من الإستفادة و تمكينهم من الانتقال بسهولة إليها خاصة بالنسبة للمدارس الابتدائية.

\* نقص شبكة الطرق وتداخل السكنات والأحياء وعدم وجود نسيج متجانس لتسهيل الحركة والنشاط.

\* نقص المساحات الخضراء بل حتى انعدامها.

REVISION DU P.O.S N° 06 MERDJECHKIR -MEDEA-



LEGENDE

- LIMITE DE L'AIRES D'ETUDE
- LIMITES DES POS

- EXISTANT:
- VOIES MÉCANIQUE
  - HABITAT INDIVIDUEL
  - HABITAT COLLECTIF
  - COMMERCE
  - EQUIPEMENTS
  - CIMETIÈRE

- PROPOSE:
- EQUIPEMENTS PROPOSES
  - HABITAT INDIVIDUEL PROPOSES

VOCATION DE CONSTRUCTION	GABARIT
Habitat individuel sur les voies principales	R+4
Habitat individuel sur les voies secondaires	R+2/R+3
Habitat collectif	R+5
équipements	R+1/R+2

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE & POPULAIRE

Centre d'Etudes et de Recherches en Urbanisme  
URBA.BLIDA

PLATA DE...  
N° DE COTE DU PROJET:  
P.A.S/ 06/06/ 13 /000 /14

PROJET : ETUDE DE REVISION DU POS N° 06 DE LA COMMUNE DE MEDEA

EDITION FINAL

N°3

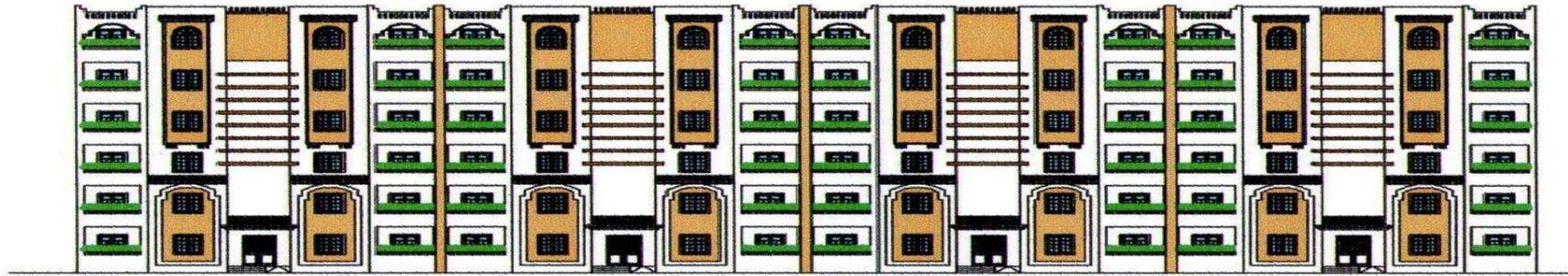
PLAN D'AMENAGEMENT

PLAND'AMENAGEMENT

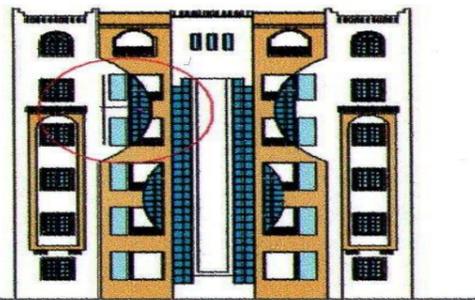
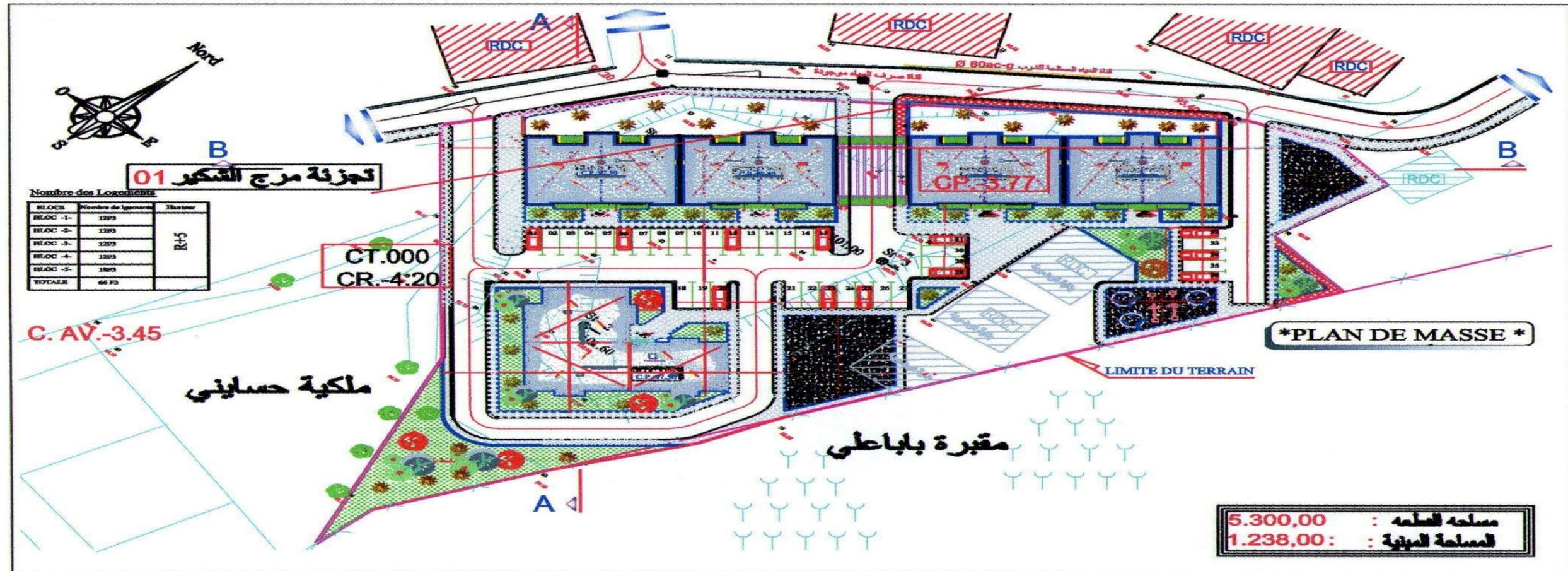
مخطط الموقع لمشروع 66 سكن بمرج شكير - المدينة 1

1 PLAN D'AMENAGEMENT (REVISION DE POS 06) .L'URBAB

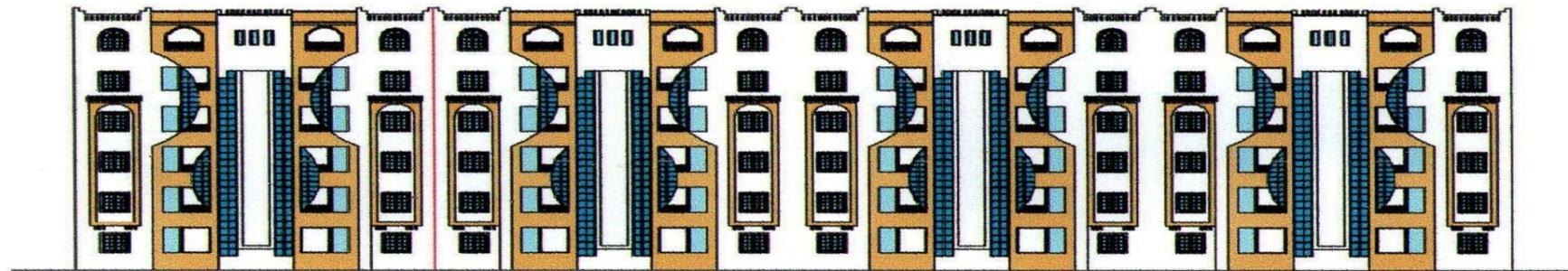
# PROJET : 66 LOGTS LSP A MERDJCHKIR



FACADE PRINCIPALE



FACADE SECONDAIRE



FACADE SECONDAIRE

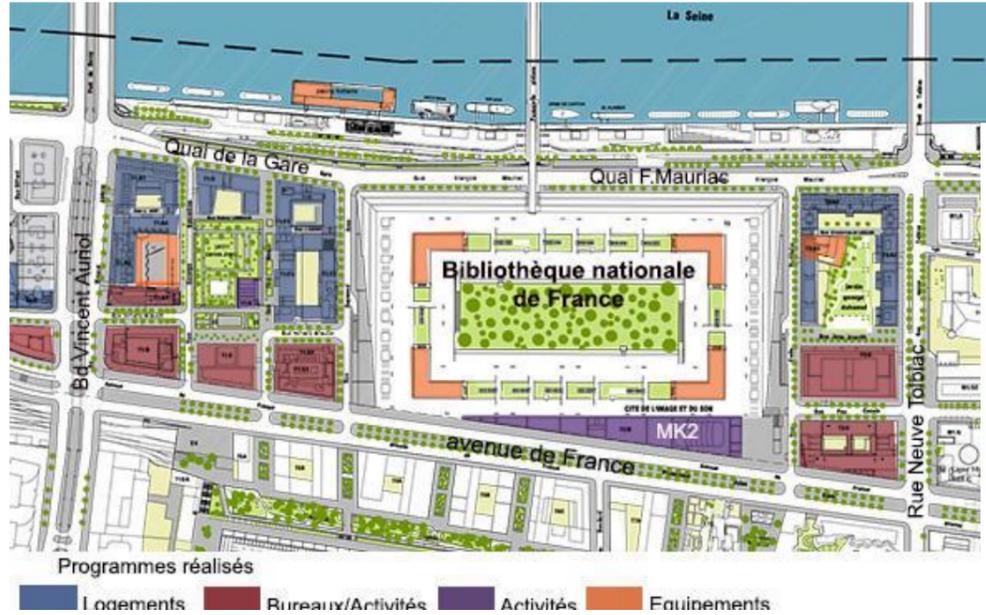
### خلاصة الفصل الثالث :

تناولنا لموضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في تنمية وتطوير السكن الجماعي (المشترك) ألقى الضوء على العلاقة المباشرة بين التخطيط والسكن لتوسيع الرؤية للسكن حيث أن مفهوم السكن يرقى إلى أبعد من المأوى بل هو كل ما يتعلق بما يسمح للسكان ويعطيه فرصة للعيش في ظل احترام البيئة والاستفادة من إطار حياة متوازنة، وجعل المحيط (الحي) مكان للسكان يسمح لهم بالقيام بنشاطاتهم الاجتماعية فيه و الاهتمام بالتنوع الوظيفي للحي من سكن، عمل ، تعليم، علاج، ترفيه، تجارة..... الخ.

وبعد دراستنا لكلا المثالين، لاحظنا مدى التباين بينهما حيث نجد المثال الثاني لحي 66 سكن يفتقر إلى مختلف احتياجات السكان إذ أنه لم يخضع للشروط والأهداف المسطرة والمرجوة من التخطيط الواجب القيام به في دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

\* وبالرغم من عدم التوازن الموجود في مختلف المناطق إلا أن تخطيط المدينة الجديدة استوعب وركز على هذه المشاكل في تهيئة المدينة الجديدة من خلال دراسة احتياجات السكان وتوفيرها بمختلفها وبالتوازن وهذا ما يسعى إليه بالأساس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهو التخطيط المتوازن المرتكز على احتياجات السكان من مسكن وهياكل وتجهيزات عامة وشبكة طرق لتسهيل التنقل والحركة للسكان والاهتمام بالتعليم والصحة والأمن العمومي مع التركيز على حماية البيئة والمناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي

وهو ما يجب أخذه بعين الاعتبار في إعادة تهيئة كل الأحياء والمناطق البعيدة والقريبة عن وسط المدينة لخلق بيئة ملائمة للسكان تتوفر على السكن بكل احتياجاته تضمن له الحياة في إطار معيشي مناسب.



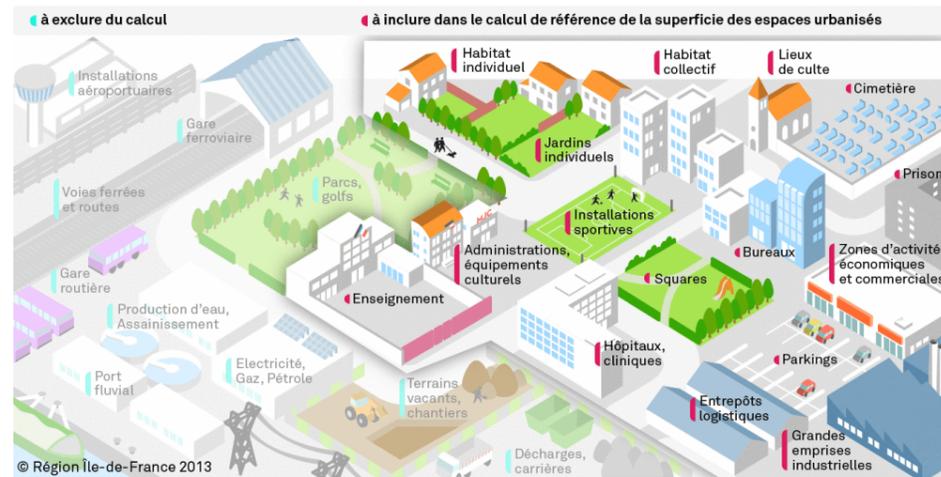
PROJET PAYSAGE.KANADA

SOURCE : <https://www.google.dz>



VILLE-THORIGNE-FOUILLARD

SOURCE : <https://www.google.dz>



SHEMA DIRECTEUR DE FRANCE 2030

SOURCE : <https://www.terao.fr>



PROJET PAYSAGE.KANADA

SOURCE : <https://www.google.dz>

الصور توضح بعض المخططات الأوروبية مع مراعاة مختلف الاحتياجات والتركيز على المساحة الخضراء والمحافظة على المحيط البيئي.

### بعض الأمثلة لأماكن أوروبية :

- \*- هذه المخططات والصور توضح مدى إهتمام الدول الأوروبية بالتنسيق بين السكن والخدمات العمومية.
- \*- الإهتمام الخاص والتركيز على ترك مساحات خضراء في كل المشاريع المنجزة.
- \*- دراسة إحتياجات السكان قبل وضع المخططات.
- \*- التناسق الواضح بين السكن والبيئة.
- \*- الإلتزام بوضع نسيج متجانس .
- \*- وضع دراسات مستقبلية بنظرة أوسع وبدراسة مفصلة لإحتياجات السكان.

### توصيات وبدائل:

من خلال دراستنا لمختلف المخططات المتعلقة بمراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة المدية لاحظنا عدم التوازن و الفوارق بين الأحياء والمناطق من خلال توافر الخدمات العمومية بكثرة في أماكن كثافتها السكانية أقل في حين ندرتها وأحيانا انعدامها في مناطق أخرى كثافتها السكانية كبيرة، إضافة إلى ضعف شبكة الطرقات للنقل والحركة المرورية بها ، فأغلبها تتمركز بوسط المدينة مما يجعلنا نقدم توصيات وبدائل قد تساهم في التغيير نحو الأفضل وإضفاء صبغة حسنة للتحسين الحضري وجعله يلبي احتياجات السكان وذلك حسب التعريف الأكاديمي الفرنسي وهو أن التحسين الحضري هو مجموعة من الأعمال التي تمس جوانب إطار الحياة والرامية إلى رفع مستوى حياة السكان.

### وعليه توصلنا إلى البدائل التالية:

\*- على المشرع الجزائري:

\*- الأخذ بعين الاعتبار بل وإعطاء الأهمية في اختيار أرضية مشاريع السكن الجماعي من خلال توافر مختلف الخدمات العمومية، ووضع قوانين تحكم وتحدد الشروط المتعلقة باختيار الأرضية التي تنجز عليها المشاريع الخاصة بالسكن .

\*- قبل إنجاز مخططات للتحسين الحضري يجب تشخيص العيوب الموجودة على مستوى كل الأحياء ودراستها جيدا للوصول إلى حلول تحقق التوازن بين مختلف المناطق دون العناية بالبعض على حساب البقية للتخلص من النقص الواضح من خلال التباين بين الأحياء.

\*- تطوير وخلق أحياء للسكن المشترك تتوافر على مختلف الخدمات العامة والاحتياجات الإنسانية التي تسمح بإعطاء فرصة للسكان بالعيش في ظل بيئة محترمة والاستفادة من حياة مدنية متوازنة.

\*- ضمان توفير الخدمات العمومية وتعميمها، خاصة تلك المتعلقة بالصحة، التربية، التكوين، السياحة، الثقافة، الرياضة، والترفيه.

\* القيام بعمليات عمرانية على مستوى النسيج القائم، حي أو سكن أو أي مبنى معين بإعادة تهيئته وتجديده كلياً أو جزئياً حتى يتماشى مع متطلبات السكان الحديثة والجديدة.

\* إعطاء أهمية لإحتياجات السكان بالتواصل معهم لمعرفة احتياجات السكان وإدراجهم ضمن عمليات التخطيط والبرمجة والمشاريع التنموية.

\*- الاهتمام بالجانب البيئي خاصة ما يتعلق بالمساحات الخضراء وفرض نسبة لها من المساحة المتعلقة بأي مشروع سكني مهما كان فردي أو جماعي لتحسين المحيط الحضري والمحافظة على المنظر الجمالي والطبيعي وإعطاء قيمة للطبيعة وهذا ما نفتقده في المباني بشكل عام.

\*- تحديد نسبة 2% مساحة خضراء حسب القيم الأوروبية.

\*- إنشاء لجنة خاصة من مهامها المحافظة السهر على تنفيذ ما جاء به المشرع الجزائري لحماية البيئة والمحافظة على الأماكن التراثية والمحميات.

الاهتمام بالنقاط التالية في آليات التعمير من حيث الدراسة و التنفيذ:

\*- العناية بحماية البيئة والوقاية من الأخطار الكبرى وحماية السكان خاصة بالمناطق البعيدة عن وسط المدينة .

\*- الاهتمام بتوزيع شبكة الطرقات وتوفيرها بالمناطق التي تتوافر على كثافة سكانية معتبرة.

\*- تقليص الفوارق بين الأحياء في توفير المتطلبات العامة.

\*- تسهيل فرص الحصول على المنافع العامة، والوصول إلى الشبكات.

\*- التحكم في مخططات النقل والتنقل وحركة المرور داخل محاور المدينة وحولها.

\*- القضاء على كل العيوب الموجودة في المناطق العمرانية والتي تؤثر سلبا على حياة السكان والارتقاء بالبيئة السكنية.

\*- تدعيم الطرق والشبكات المختلفة وتحقيق العدالة في إمكانية الاستفادة منها لكل السكان بكل المناطق القريبة والبعيدة عن وسط المدينة.

قائمة المراجع:(1) / باللغة العربية:

- 1- مذكرة تخرج بعنوان (دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة في التشريع الجزائري) للطالب قماري إلياس لسنة 2014-2015 جامعة الوادي.
- 2- مذكرة ماجستير في الجغرافيا والتهيئة إختصاص تهيئة المجال بعنوان (الاختلافات السوسيوولوجية في المناطق الحضرية الجديدة لمدينة حدودية حالة مدينة مغنية) لسنة 2011-2012 جامعة وهران.
- 3- مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع بعنوان (واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة) لسنة 2013-2014 جامعة بسكرة.
- 4- مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر (آليات دمج البعد البيئي في التحسين الحضري للأحياء السكنية-دراسة حالة-حي فاطمة الزهراء تبسة لسنة 2015-2016 جامعة تبسة).
- 5- مؤتمرات قمة الأرض الأربعة: (Eart Sunmits) ستوكهولم 1972 في ريودي جانيرو و1992
- 6- ماجد أحمد أبو زنت و عثمان محمد غنيم، التنمية المستدامة فلسفتها وأساليب تخطيطها وأدوات قياسها، دار الصفاء للنشر والتوزيع 2007.
- 7- دوغلاس موسشين، مبادئ التنمية المستدامة، ترجمة بهاء شاهين، الدار الدولية للاستثمارات الثقافية، مصر 2000.
- 8- مذكرة لنيل شهادة ماستر للطلبيين شباح عبد الناصر ومقراني زيد بعنوان (التحسين الحضري بمدينة خنشلة- دراسة حالة مركز المدينة القديم) لسنة 2015.
- 9- الجريدة الرسمية القانون 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990.
- 10- الجريدة الرسمية القانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991. المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10/09/2005.

(2) باللغة الفرنسية:

- 1- Habitat et type d'habitat (Nora Semmoud).
- 2- SEMMOUD N., 2003 : « La réception sociale de l'urbanisme », Géo carrefour, Vol.83/ ,1http://geo
- 3- SEMMOUD N. 2003 « Les stratégies d'appropriation de l'espace à Alger »L'harmattan, Collection Histoire Perspectives

(3) مواقع الإنترنت:

- 1- [www.Techno-seince.net.com](http://www.Techno-seince.net.com)
- 2- [www.dico-definition.com](http://www.dico-definition.com)
- 3- [www.wikipedia.fr](http://www.wikipedia.fr)
- 4- <http://www.google.fr/search>
- 5- [www.image-amazon.com](http://www.image-amazon.com)
- 6- <https://m.facebook.com/>
- 7- <http://www.successfulengineer.info>
- 8- الأطلس الجزائري
- 9- مدونة العمران في الجزائر

**AUTRE :**

- 1- REVISION DE PDAU –MEDEA-
- 2- REVISION DE PDAU INTERCOMMUNAL –MEDEA-
- 3- الجريدة الرسمية (قوانين التعمير والبناء)