لاعداد التقرير التقديمي الخاص بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الخاص بإقليم البلدية المختارة يجبب التقيد بالنموذج الذي بين أيديكم مع تدعيم العمل وفق المنهجية المفروضة والمتمثلة في:

* تدعيم الجزء النظري بالنصوص القانونية الواردة في القرص (C.D rom)
* اعتماد المعطيات و الاحصائيات من التقرير التقديمي الموجود
* التقيد بالصياغة الواردة في النموذج

# تمهيد:

التخطيط قبل كل شيء هو طريقة تفكيرنا انطلاقا من المشاكل الاقتصادية والاجتماعية والتوجه نحو المستقبل من خلال انطلاقه من الأهداف الكبرى والقرارات و المجهودات المبذولة لتحقيق وإنجاز نظرة مندمجة وشاملة للسياسة والبرمجة.

التخطيط أداة للبرمجة والتنظيم يتيح للسلطات العمومية على المستوى المحلي، الجهوي والوطني التحكم في النمو العمراني بوضع أدوات التخطيط العمراني، من ضمن هذه الأدوات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي اللذان يشكلان الوسيلة المباشرة لتجسيد التخطيط العمراني على المستوى المحلي.

*La planification urbaine: Ensemble d'études, de démarches, voire de procédures juridiques ou financières, qui permettent aux collectivités publiques de connaitre l'évolution des milieux urbains, de définir des hypothèses d'aménagement concernant à la fois l'ampleur, la nature et la localisation des développements urbains et des espaces à protéger, puis d'intervenir dans la mise en œuvre des options retenues. Les documents d'urbanisme à cet égard, font partie de la planification urbaine"[[1]](#footnote-1)*

# علاقة التخطيط بأدوات التهيئة و التعمير:

المطلوب ترجمة محتوى الفقرة الواردة أعلاه كمصدر أساسي لعلاقة التخطيط بأدوات التهيئة و التعمير.

# المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

## تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي. المادة 16 من القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة.

بنفس الأسلوب الوارد في التعريف، المطلوب تحديد العناوين الموالية؟

على سبيل المثال: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بموجب المادة... و المادة ... من قانون ... المؤرخ في .......

## موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................

## أهدافه:

................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................

## محتوياته:

................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................

### تقرير تقديمي أو التوجيهي:

................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................

### لائحة التنظيم ( التقنين):

.....................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................

### الوثائق و المستندات البيانية:

.....................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................

## إجراءات إعداده و تعديله:

لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا بعد إتباع مجموعة من الإجراءات التي حددها المرسوم التنفيذي...-.... المؤرخ في ..... المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم...- ... المؤرخ في.... هنا يتعلق الأمر بالمراحل

1. إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية:

....................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................

1. .....

...........................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................

1. .....

...........................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................

1. .....

...........................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................

1. .....

...........................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................

1. .....

...........................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................

1. .....

...........................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................

## التقسيم لقطاعات و تقنينها:

تتجلى مشروعية المخط التوجيهي للتهيئة و التعمير من خلال تقسيم إقليم البلدية –مجال سريان المخطط- لقطاعات يسري بها التشريع طبقا للمادة ... من القانون ...-.... المؤرخ في ......... و تتمثل القطاعات في:

### القطاعات المعمرة: نصّت عليها المادة...من القانون رقم ...-...

...........................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................

### القطاعات المبرمجة للتعمير: نصّت عليها المادة ...من القانون رقم ...-...

...........................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................

### قطاعات التعمير المستقبلية: نصّت عليها المادة...من القانون رقم ...-...

...........................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................

### القطاعات غير القابلة للتعمير: نصّت عليها المادة 22 من القانون رقم...-....

...........................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................

## الجانب التقني (الوثائق والمستندات البيانية):

تضم المخططات التالية:

1. مخطط الوضع القائم:

.................................................................................................

1. .................:

.................................................................................................

### ...........:

.................................................................................................

### .............:

.................................................................................................

### هـ- .............:

.................................................................................................

# المتدخلون و المتعاملون في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

من قائمة المتدخلون و المتعاملون الآتية المطلوب تحديد مهام كل متعامل عبر مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير؟

مهندس معماري و عمراني

مهندس طرقات

مهندس ري

مهندس مدني

مهندس جيومورفولوجي

مهندس بيئة

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الوالي مفوض محقق

مهندس في التهيئة

مختص في علم الاجتماع الديموغرافي

مختص في الاقتصاد الحضري

# دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية ..........:

طبقا للتشريع المعمول به يلجأ القائمون على تسيير شؤن إقليم البلدية و على رأسهم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإجراءات مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير. على ضوء ما ورد في تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للبلدية المختارة ( بلدية بوسعادة، بلدية المسيلة و بلدية جيجل ).

##  المطلوب:

* إعادة صياغة الأسباب التي عجلت باللجوء لإجراءات المراجعة؟
* الهدف أو الأهداف المرجوة من المراجعة؟
* التوجيهات الواردة من المستويات العليا للتخطيط *( SNAT , SRAT, PAW)* و قائمة التجهيزات أو النشاطات ذات المنفعة الوطنية.
* إعادة صياغة مضمون التقرير التقديمي حسب الأسلوب أو المنهج الذي سيرد لاحقا؟

سنعتمد في إعادة صياغة التقرير التوجيهي على طريقة التحليل *S.W.O.T[[2]](#footnote-2)* لأجل معرفة معمقة للوضع القائم من جهة ومن جهة ثانية لإمكانية الاستغلال الأمثل لنتائج التحليل و جعلها قابلة للتجسيد ضمن الجوانب الثلاثة المكونة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المتمثلة في الجانب التسييري و الجانب التقني و الجانب التقنين أو التشريعي مع الإشارة في كل مرة للمتعاملين المشاركين في كل جانب من الجوانب سالفة الذكر.

# الموقع:

|  |  |
| --- | --- |
|  | **الموقــــــــــــــــــــــــــــــع** |
| أسلوب التحليل *S.W.O.T* | نقاط القوة | ................................................................................................................................................ |
| نقاط الضعف | ................................................................................................................................................ |
| الفرص | ................................................................................................................................................ |
| التهديدات | ................................................................................................................................................ |
| جوانب المعالجة | تسييري | ................................................................................................................................................ |
| تقني | ................................................................................................................................................ |
| تشريعي | ................................................................................................................................................ |

# واقع مجال الدراسة:

## على مستوى إقليم البلدية:

|  |  |
| --- | --- |
|  | **العمران و التعمير** |
| أسلوب التحليل *S.W.O.T* | نقاط القوة | ................................................................................................................................................ |
| نقاط الضعف | ................................................................................................................................................ |
| الفرص | ................................................................................................................................................ |
| التهديدات | ................................................................................................................................................ |
| جوانب المعالجة | تسييري | ........................................................................ |
| تقني | ........................................................................ |
| تشريعي | ........................................................................ |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **الفلاحية** |
| أسلوب التحليل *S.W.O.T* | نقاط القوة | ................................................................................................................................................ |
| نقاط الضعف | ................................................................................................................................................ |
| الفرص | ................................................................................................................................................ |
| التهديدات | ................................................................................................................................................ |
| جوانب المعالجة | تسييري | ........................................................................ |
| تقني | ........................................................................ |
| تشريعي | ........................................................................ |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **الصناعية** |
| أسلوب التحليل *S.W.O.T* | نقاط القوة | ................................................................................................................................................ |
| نقاط الضعف | ................................................................................................................................................ |
| الفرص | ................................................................................................................................................ |
| التهديدات | ................................................................................................................................................ |
| جوانب المعالجة | تسييري | ........................................................................ |
| تقني | ........................................................................ |
| تشريعي | ........................................................................ |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **السياحة** |
| أسلوب التحليل *S.W.O.T* | نقاط القوة | ................................................................................................................................................ |
| نقاط الضعف | ................................................................................................................................................ |
| الفرص | ................................................................................................................................................ |
| التهديدات | ................................................................................................................................................ |
| جوانب المعالجة | تسييري | ........................................................................ |
| تقني | ........................................................................ |
| تشريعي | ........................................................................ |

##  على مستوى الحضري:

### على مستوى مركز البلدية

|  |  |
| --- | --- |
|  | **السكان** |
| أسلوب التحليل *S.W.O.T* | نقاط القوة | ................................................................................................................................................ |
| نقاط الضعف | ................................................................................................................................................ |
| الفرص | ................................................................................................................................................ |
| التهديدات | ................................................................................................................................................ |
| جوانب المعالجة | تسييري | ........................................................................ |
| تقني | ........................................................................ |
| تشريعي | ........................................................................ |
|  | **السكن** |
| أسلوب التحليل *S.W.O.T* | نقاط القوة | ................................................................................................................................................ |
| نقاط الضعف | ................................................................................................................................................ |
| الفرص | ................................................................................................................................................ |
| التهديدات | ................................................................................................................................................ |
| جوانب المعالجة | تسييري | ........................................................................ |
| تقني | ........................................................................ |
| تشريعي | ........................................................................ |
|  | **التجهيزات** |
| أسلوب التحليل *S.W.O.T* | نقاط القوة | ................................................................................................................................................ |
| نقاط الضعف | ................................................................................................................................................ |
| الفرص | ................................................................................................................................................ |
| التهديدات | ................................................................................................................................................ |
| جوانب المعالجة | تسييري | ........................................................................ |
| تقني | ........................................................................ |
| تشريعي | ........................................................................ |

### على مستوى التجمعات الثانوية:

|  |  |
| --- | --- |
|  | **السكان** |
| أسلوب التحليل *S.W.O.T* | نقاط القوة | ................................................................................................................................................ |
| نقاط الضعف | ................................................................................................................................................ |
| الفرص | ................................................................................................................................................ |
| التهديدات | ................................................................................................................................................ |
| جوانب المعالجة | تسييري | ........................................................................ |
| تقني | ........................................................................ |
| تشريعي | ........................................................................ |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **السكن** |
| أسلوب التحليل *S.W.O.T* | نقاط القوة | ................................................................................................................................................ |
| نقاط الضعف | ................................................................................................................................................ |
| الفرص | ................................................................................................................................................ |
| التهديدات | ................................................................................................................................................ |
| جوانب المعالجة | تسييري | ........................................................................ |
| تقني | ........................................................................ |
| تشريعي | ........................................................................ |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **التجهيزات** |
| أسلوب التحليل *S.W.O.T* | نقاط القوة | ................................................................................................................................................ |
| نقاط الضعف | ................................................................................................................................................ |
| الفرص | ................................................................................................................................................ |
| التهديدات | ................................................................................................................................................ |
| جوانب المعالجة | تسييري | ........................................................................ |
| تقني | ........................................................................ |
| تشريعي | ........................................................................ |

# الهيكلة العمرانية و المجالات المحتملة للتوسع:

|  |  |
| --- | --- |
|  | **الهيكلة العمرانية** |
| أسلوب التحليل *S.W.O.T* | نقاط القوة | ................................................................................................................................................ |
| نقاط الضعف | ................................................................................................................................................ |
| الفرص | ................................................................................................................................................ |
| التهديدات | ................................................................................................................................................ |
| جوانب المعالجة | تسييري | ........................................................................ |
| تقني | ........................................................................ |
| تشريعي | ........................................................................ |
|  | **مناطق التوسع المحتملة** |
| أسلوب التحليل *S.W.O.T* | نقاط القوة | ................................................................................................................................................ |
| نقاط الضعف | ................................................................................................................................................ |
| الفرص | ................................................................................................................................................ |
| التهديدات | ................................................................................................................................................ |
| جوانب المعالجة | تسييري | ........................................................................ |
| تقني | ........................................................................ |
| تشريعي | ........................................................................ |

# تحديد مناطق التوسع:

في حقيقة الأمر لا يمكن تحديد مناطق التوسع المستقبلي إلا بعد الفراغ من عملية البرمجة العمرانية و معرفة الاحتياجات الضرورية الناجمة عن النمو السكاني و ترجمتها إلى احتياج مجالي، ثم في المقام الثاني بحث الخيارات إن وجدت فيما يخص المجال المناسب حسب المتطلبات المساحية و كذا متطلبات تنظيم النسيج الحضري و هيكلته.

# البرمجة العمرانية:

تنفيذ البرمجة العمرانية يتطلب مجموعة من المعطيات و كذا التحكم في آليات تمكننا من ترجمة الزيادة السكانية لمجال الدراسة لاحتياج مجالي المتمثلة في المساحة الضرورية للتوسعات العمرانية و المعبر عنها بالهكتار. نشير هنا أن البرمجة العمرانية تهتم كذلك بالنسيج العمراني القائم و ذلك بتحديد أولا النقائص او العجز المسجل، خاصة ما تعلق بالتجهيزات و المجالات المكملة للسكن و كذا نوعيتها و حالتها التي تقودنا في الأخير لتبني نوع التدخل المناسب.

فيما يلي، سنقتصر على الشق الأول من البرمجة العمرانية الوارد في الفقرة أعلاه.

## معطيات البرمجة: يمكن تلخيصها فيما يلي:

* عدد سكان التجمع المعني في السنة المرجعية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
* التوجيهات و التوصيات الواردة من هيئات التخطيط الأعلى *( PAW, SRAT et SNAT)*
* معدل النمو و تطوره
* العجز المسجل في السكنات و التجهيزات العمومية
* التجهيزات و النشاطات ذات المنفعة الوطنية إن وجدت
* معامل شغل المسكن و تطوره
* نمط السكن السائد ( او المفروض)
* تصنيف المدينة من حيث عدد السكان
* الوحدات العمرانية و مساحتها حسب صنف المدينة

|  |  |
| --- | --- |
| تعداد سكان البلدية سنة .................... | ......................................... ساكنا |
| معدل النمو | مدى قريب.........مدى متوسط..........مدى بعيد........... |
| معدل شغل المسكن | مدى قريب.........مدى متوسط..........مدى بعيد........... |
| صنف المدينة | ..................... |
| الوحدات العمرانية | الوحدة القاعدية- عدد المساكن...................... |
| وحدة الجوار- عدد المساكن...................... |
| مجمع وحدات الجوار- عدد المساكن...................... |
| حي سكني- عدد المساكن...................... |
| مجمع أحياء سكنية- عدد المساكن...................... |
| العجز المسجل في السكنات | ..................... |

## توقعات نمو السكان:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | معدل النمو | عدد السكان | الفارق |
| سنة التعداد |  |  | / |
| السنة المرجعية |  |  |  |
| المدى القريب |  |  |  |
| المدى المتوسط |  |  |  |
| المدى البعيد |  |  |  |

## الاحتياج في السكنات:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | معدل شغل المسكن | عدد المساكن |
| العجز المسجل | / |  |
| السنة المرجعية |  |  |
| المدى القريب |  |  |
| المدى المتوسط |  |  |
| المدى البعيد |  |  |
| إجمالي السكنات |  |  |

## الوحدات العمرانية (عددها و مساحة تجهيزاتها):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| الوحدات العمرانية | عددها | مساحة تجهيزات الوحدة | إجمالي المساحة |
| مركز مدينة ثانوي |  |  |  |
| مجمع أحياء |  |  |  |
| حي |  |  |  |
| مجمع وحدات جوار |  |  |  |
| وحدة جوار |  |  |  |
| وحدة قاعدية |  |  |  |
| المساحة الاجمالية للتجهيزات |  |

بعد تحديد الوحدات العمرانية التي ستشكل نسيج المدينة في جزئه المتعلق بالتوسعات المستقبلية. ما يجب الاشارة له هنا أنه عند حساب المساحة، أن الثابت و المتعارف عليه فيما يخص المساحة هو ما يتعلق بمساحة الحي كما تم تحديده من طرف *Alberto ZUCCHELLI* حيث تم حديد مساحة الحي بـ 110 هكتار و مساحة وحدة الجوار بـ 11 هكتارا. ثم من جهة أخرى عند حساب مساحة التوسعات المستقبلية يتم اعتماد المستوى الأعلى من التدرج في الوحدات العمرانية حسب الطريقة الواردة في المثال التالي:

لنفرض أن عدد السكنات اللازم لتلبية الزيادة السكانية للمدينة 13000 مسكنا و التي تصنيفها في الصنف ما بين 50000 و 150000 ساكن حيث الوحدات العمرانية متمثلة في وحدة قاعدية بـ 253 مسكنا، و وحدة جوار بـ 760 مسكنا ( ثلاث وحدات قاعدية) و تجمع وحدات جوار بـ 1520 مسكنا ( وحدتي جوار)، حي بـ 4440 مسكنا ( ثلاث مجمعات وحدة جوار)، أخيرا مركز مدينة ثانوي بـ 13333 مسكنا ( ثلاثة أحياء).

على ضوء هذا، فالزيادة تتجسد في مركز مدينة ثانوي يتكون من ثلاثة أحياء ( 9 مجمعات وحدات جوار = 18 وحدة جوار = 54 وحدة قاعدية).

### حساب المساحة اللازمة:

SF = SRN + SEQ + SVP+S

* مساحة كل حي 110 هكتار
* مساحة مركز المدينة هي مساحة ثلاثة أحياء + مساحة تجهيزات المركز + مساحة الطرق الأولية و الثانوية و التي نقدرها بـ 10 بالمئة من المساحة العقارية الكلية. بالتالي المساحة الكلية هي:

SF = SRN + SEQ + SVP+S

SF = (Squartier X 3) + SEQ + SVP+S

SF = (Squartier X 3) + SEQ + SF X 10%

SF – SF X 10% = 3 X Squartier

SF (1- 0.1) = 3 X Squartier + SEQ

SF = (3 X Squartier) + SEQ / 0.9

SF = (3 X 110) + 37.2 / 0.9

SF = 408 ha

* بعد حساب المساحة العقارية المرتبطة بتلبية الحاجيات السكنية و المرافق العمومية المتعلقة بالزيادة السكانية يتم إضافة المجال المخصص للنشاطات ( مناطق نشاطات، مناطق توسع سياحي، مجالات استصلاح فلاحي...الخ) و كذا التجهيزات ذات المنفعة الوطنية ثم

1. ***Merlin (Pierre), Choay (Françoise)*** Dictionnaire de l’urbanisme et de l’aménagement, Presses universitaires de France, 1988, p502 [↑](#footnote-ref-1)
2. Le SWOT est un outil de stratégie d’entreprise inventé par un groupe de professeurs de Harvard : Learned, Christensen, Andrews, et Guth destiné à identifier les options stratégiques d’une entreprise ou d’un projet. Il permet de définir les objectifs en se basant sur les facteurs internes et externes pour les atteindre.

Réaliser un SWOT est une démarche qui s’appuie sur l’identification de vos Forces, vos Faiblesses, ainsi que les Opportunités et Menaces du marché (en anglais : Strengths, Weaknesses, Opportunities, and Threats). [↑](#footnote-ref-2)