

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Université Ferhat Abbas Sétif 01

Institut d'Architecture et des Sciences de la Terre

Département des Sciences de la Terre

Filière Géographie et Aménagement de territoire

جامعة فرحات عباس سطيف

معهد الهندسة المعمارية وعلوم الأرض

قسم علوم الأرض

شعبة جغرافيا وتهيئة الإقليم



مذكرة

مقدمة لنيل شهادة الماستر

تخصص : المدن ،الديناميكية المجالية والتسيير

تحت عنوان

مدى كفاءة أدوات التهيئة والتعمير و دورها في تنظيم النسيج العمراني
- مدينة سطيف نموذجا -

من إعداد الطالبتين

بلمانع نسرين

بن براهيم رانية

لجنة المناقشة

جامعة سطيف 1 مقررا

أستاذ محاضر ب

د . صابر بن عائشة

جامعة سطيف 1 رئيسا

أستاذ محاضر أ

د . بن حمروش عزيز

جامعة سطيف 1 ممتحنا

أستاذ مساعد أ

الأستاذ يعقوب علي

دفعة : 2023/2022

الفهارس

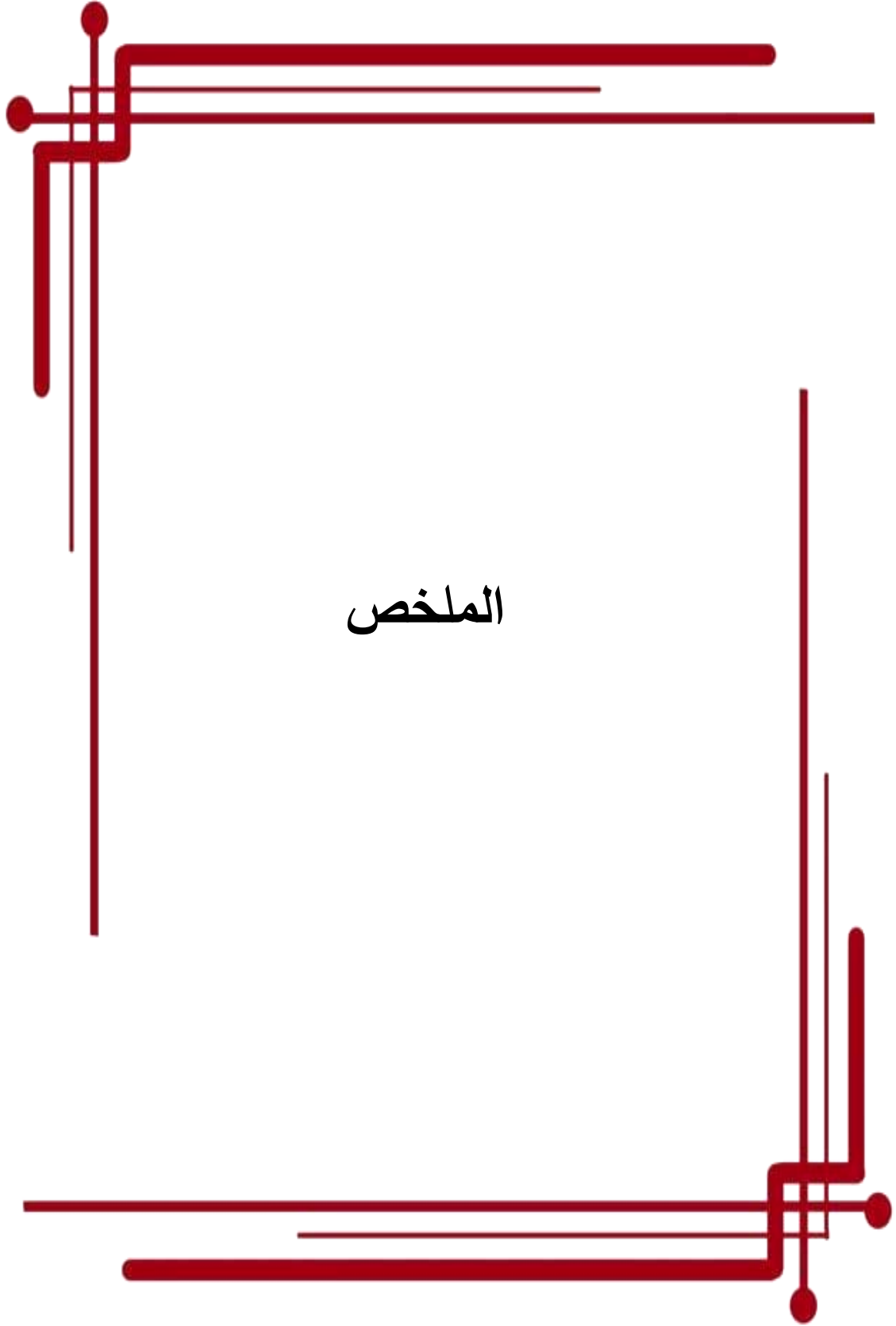
الرقم	فهرس المحتويات	الصفحة
	الفصل التمهيدي	
	المقدمة العامة	I
	الإشكالية	II
	الفرضية	III
	أهمية الموضوع	III
	أهداف الدراسة	III
	أسباب إختيار الموضوع	IV
	منهجية البحث + الأدوات المستخدمة	IV
	مشاكل وعراقيل الدراسة	V
	هيكلية البحث	VI
	الفصل الأول	
	المبحث الأول : مفاهيم ومصطلحات عامة	
	تمهيد	8
1	العمران	9
2	المدينة	9
1-2	المدينة الكبرى (المتربول)	9
2-2	المدينة الضخمة (الميقابول)	10
3	مركز المدينة	10
4	المراكز القديمة	10
5	المدينة المستديمة	10
6	الحي	11
1-6	خصائص الحي	11
2-6	المشاكل الموجودة على مستوى الأحياء	11
3-6	الأحياء القديمة	12
7	التشريع العمراني	12
8	النسيج العمراني	12
9	النسيج الحضري	12
10	النسيج القديم	12
1-10	التدهور	13
2-10	تدهور إطار الحياة	13
11	الإرث التاريخي	13

13	الفضاء المبني	12
13	المجال الحضري	13
13	التهيئة	14
13	التهيئة الحضرية	15
14	التخطيط	16
14	التخطيط الحضري	1-16
14	المفهوم الحديث للتخطيط الحضري	2-16
14	مبادئ وأسس التخطيط الحضري	3-16
15	أنواع التخطيط	4-16
15	الدراسات اللازمة لعملية التخطيط	5-16
15	المشروع الحضري	17
15	التسيير العمراني	18
المبحث الثاني : الإطار التشريعي لأدوات التهيئة والتعمير		
16	التطور التاريخي لقوانين التهيئة العمرانية في الجزائر منذ الاستقلال	1
18	أهداف القانون التوجيهي للمدينة 06/06	2
19	أهداف قانون الترقية العقارية 04/11	3
20	قانون البلدية 08/90	4
21	قانون الولاية 09/90	5
21	أهداف قانون التهيئة والتعمير 29/90	6
21	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	1-6
21	تعريفه	1-1-6
21	أهدافه	2-1-6
22	محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	3-1-6
23	أقسام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	4-1-6
24	إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	5-1-6
27	مخطط شغل الأراضي	2-6
27	تعريفه	1-2-6
27	أهداف وموضوع مخطط شغل الأراضي	2-2-6
27	محتوى مخطط شغل الأراضي	3-2-6
28	مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي	4-2-6
30	معيقات أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني بالجزائر	7

31	نقائص تقلل من إمكانية تحقيق الديمقراطية المحلية المرجوة من هذه الأدوات	1-7
32	نقائص تقلل من دور الأدوات في مجال تسيير الأراضي	2-7
34	خلاصة الفصل	
الفصل الثاني		
المبحث الأول: دراسة تحليلية لمدينة سطيف		
36	تمهيد	
37	أولا : نشأة المدينة وخصائصها	I
37	تقديم عام للمدينة	1
37	نبذة تاريخية عن مدينة سطيف	1-1
38	موقع ولاية سطيف	2-1
39	بلدية سطيف	3-1
40	الموقع الفلكي لمدينة سطيف	4-1
41	موقع مدينة سطيف	5-1
41	الدراسة الطبيعية لمدينة سطيف	2
41	طبوغرافية الأرض	1-2
41	الموضع	1-1-2
42	الارتفاعات	2-1-2
43	الانحدارات	3-1-2
44	الخصائص الجيولوجية	2-2
45	المناخ	3-2
49	الشبكة الهيدروغرافية	4-2
52	ثانيا : دراسة الخصائص الديموغرافية	II
52	مراحل التطور السكاني لمدينة سطيف	1
53	الكثافة السكانية	2
54	التركيب السكاني لبلدية سطيف	3
57	التركز الحضري لمدينة سطيف	4
57	الهجرة الداخلية والخارجية لمدينة سطيف	5
58	ثالثا: دراسة الخصائص الاقتصادية	III
58	السكان في سن العمل في بلدية سطيف	1
59	الخصائص الاقتصادية لبلدية سطيف	2
60	توزيع اليد العاملة على مختلف القطاعات الاقتصادية	3

63	رابعاً : الدراسة العمرانية لمدينة سطيف	V
63	بنية مدينة سطيف	1
64	التطور المجالي لمدينة سطيف	2
64	مرحلة الاستعمار (1839-1962)	1-2
69	مرحلة بعد الاستقلال (1962-2021)	2-2
73	دراسة النسيج الحالي لمدينة سطيف	3
76	تحليل الإطار المبنى	4
76	دراسة السكن	1-4
81	التجهيزات	2-4
90	تحليل الإطار غير المبنى	5
90	الشبكات	1-5
المبحث الثاني : دراسة تحليلية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية سطيف		
95	دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية سطيف 2012	1
95	تعريفه	1-1
96	أهدافه	2-1
96	توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	2
96	توزيع استخدام الأرض في بلدية سطيف	3
98	السكن	1-3
100	التجهيزات المبرمجة في بلدية سطيف وما مدى تطبيقها على أرض الواقع	2-3
103	شبكة الطرق	3-3
106	الشبكات الأخرى	4-3
111	أشكال التدخل المبرمجة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ما بين البلديات لبلدية سطيف	4
111	معالجة النسيج الموجود	1-4
111	إعادة تأهيل مركز المدينة	1-1-4
112	تحسين بعض الأحياء	2-1-4
113	فضاءات عقارية للاسترجاع	2-4
113	الاستغلالات الخطية لبلدية سطيف	3-4
113	فضاءات التوسع التي أقرها المخطط داخل حدود المدينة	5
114	القطاعات المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ما بين البلديات لبلدية سطيف	6
115	القطاع المعمر	1-6

116	منطقة السكن	1-1-6
117	منطقة التجهيزات	2-1-6
118	المنطقة الصناعية	3-1-6
118	منطقة النشاطات	4-1-6
119	منطقة الحرفيين	5-1-6
119	منطقة المساحات الخضراء	6-1-6
120	قطاعات قابلة للتعمير	2-6
121	قطاعات التعمير المستقبلية	3-6
122	قطاعات غير قابلة للتعمير	4-6
123	الإرتفاعات	7
123	مخططات شغل الأراضي المقترحة لبلدية سطيف	8
125	نتائج تحليل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	9
126	خلاصة الفصل	
الفصل الثالث : الدراسة التحليلية لمخططي شغل الأراضي رقم 04 ورقم 09		
128	تمهيد	
128	سبب إختيار حالتی الدراسة	1
128	التعريف بمجال الدراسة	2
128	الموقع	1-2
128	موقع مخطط شغل الأراضي رقم 04 لحي ثليجان	1-1-2
128	موقع مخطط شغل الأراضي رقم 09 لحي Z.H.U.N	2-1-2
129	خصائص الموضع	2-2
129	توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة الخاص بحالتي الدراسة	3
130	إجراءات إعداد المخططين	4
130	أهداف المخططين	5
131	مراحل تطور مجال الدراسة	6
131	مخطط شغل الأراضي رقم 04 حي ثليجان	1-6
132	مخطط شغل الأراضي رقم 09 Z.H.U.N	2-6
132	شغل الأرض والتهيئة المقترحة لمجالي الدراسة	7
132	مخطط شغل الأراضي رقم 04 حي ثليجان	1-7
136	مخطط شغل الأراضي رقم 09 حي Z.H.U.N	2-7
140	مخططات شغل الأراضي بين توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والواقع	8



الملخص

الملخص :

على ضوء المشاكل الناتجة عن التحولات العميقة التي مرت بها سطيف والتي أدت إلى تشوه المحيط العمراني والحاجة إلى السكن والمرافق العمومية، تم وضع دراسات حضرية وصياغة آليات وميكانزمات لإيجاد الحلول المناسبة بهدف التحكم والوصول إلى مجال عمراني منتظم ومتوازن تستجيب لكل متطلبات المجتمع . هذا ما ألزم الدولة بعد الاستقلال إلى برمجة سياسات عمرانية للتصدي لهذه المشاكل من بينها قانون 29/90 للتهيئة والتعمير ،هدفت هذه الدراسة إلى بيان دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في تنظيم النسيج العمراني وتحقيق التوازن الحضري كونهما أداتين رديتتين في الجوهر تقنيتين في التطبيق .وقد تم تحليل وتقييم مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، ودراسة حالات واقعية لمخططات شغل الأراضي (04 و 09) والوقوف على مدى تطبيقها كليا أو جزئيا وتنظيمها للنسيج العمراني مع تقديم بعض التوصيات التي نراها كفيلة لوضع حد ولو نسبيا لظاهرة عدم احترام محتوى المخططات .

الكلمات المفتاحية : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، مخطط شغل الأراضي ، النسيج العمراني، مدينة سطيف .

Resumé :

Au vu des problèmes résultants des transformations profondes qui Sétif a connues ,qui ont conduit à la déformation de l'environnement urbain et au besoin en logements et d'équipements publics ,des études urbaines ont été développées et des mécanismes formulés pour trouver des solutions adaptées afin de contrôler et d'accès à une zone urbaine régulière et équilibrée pour répondre à toutes les exigences de la communauté . C'est ce qui à obligé l'Etat après l'indépendance de programmer des politiques urbaines pour résoudre ces problèmes , parmi eux se trouve la loi 29/90 relative à l'aménagement et l'urbanisme . Cette étude visait à clarifier le rôle de PDAU et POS dans l'organisation du tissu urbain et l'atteinte de l'équilibre urbain en tant qu'outils dissuasifs par essence , techniques dans leur applications .Le PDAU a été analysé et évalué et des cas réalistes ont été étudiés des POS 04 et 09 et se tenir sur l'étendue de leur application en tout ou partie et l'organisation du tissu urbain avec quelques recommandations qu'on voit assez

pour mettre un terme même si relativement au manque de respect du contenu des plans .

Les mots clés : Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme , Plan d'occupation des sols , tissu urbain , la ville de Sétif