

جامعة العربي بن مهيدي - ام البواقي -
كلية علوم الارض والهندسة المعمارية
قسم الجغرافيا والتهيئة العمرانية

التاريخ: 2026/01/15

التوقيت: 10h:30 - 9h:00

المستوى: ثالثة ليسانس تهيئة الإقليم

(2026/2025)

امتحان السداسي الخامس في تقنيات وتطبيقات التهيئة

السؤال الأول: (6ن)

يواجه الإقليم الوطني سلسلة من التناقضات الاجتماعية، الريفية والحضرية تضاف إليها إشكالات ذات طبيعة هيكلية تم تحديدها من طرف المخطط الوطني، وقد سمحت بإبراز رهانات كبرى.

1- عرف المخطط الوطني لتهيئة الاقليم؟ (1.5ن)

2- ماهي الرهانات الكبرى التي يواجهها الإقليم الوطني والمحددة من طرف المخطط الوطني لتهيئة الاقليم؟ (3ن)

3- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم "آلية لتحقيق التنافسية"، اشرح ذلك؟ (1.5ن)

السؤال الثاني: (5ن)

يعتبر المتغير الاجتماعي واحد من متغيرات الدراسات الأولية في التهيئة.

1- ما لهدف من دراسة هذا المتغير؟ (1ن)

2- ماهي باقي متغيرات الدراسة الأولية؟ (4ن)

السؤال الثالث: (4ن)

تتكون الملكية العقارية من ثلاث حقوق (عناصر).

1- ماهي هذه الحقوق؟ (1.5ن)

2- لتحقيق النظام العام العمراني والبيئي وضمان حسن استغلال الإقليم، تفرض التشريعات الخاصة بالتهيئة والتعمير قيوداً

على حق المالك، ماهي هذه القيود؟ (مع الشرح) (2.5ن)

السؤال الرابع: (5ن)

1- ما الهدف من الاسقاطات السكانية في التهيئة؟ (1ن)

2- إذا علمت ان عدد سكان مدينة عين البيضاء لسنة 2025 هو 114200 نسمة، ومعدل النمو بها يقدر بـ 2.60

- أحسب تقدير السكان في المديين القريب والمتوسط؟ (2ن)

3- إذا علمت ان الحاضرة السكنية للمدينة تضم 19321 مسكن سنة 2025 وان معدل شغل المسكن هو 5.

- ما هو عدد السكنات الواجب انجازها في المديين القريب والمدى المتوسط؟ (2ن)

بالتوفيق

الإجابة النموذجية لامتحان الثلاثي الخامس في مقياس تقنيات وتطبيقات التهيئة

الجواب الأول: (6ن)

1- تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم: (1.5ن)

يعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وثيقة توجيهية للتخطيط الإقليمي، كما يمثل الأداة الأساسية والمرجعية لتهيئة الإقليم، وآلية للتسيير المجالي والحضري استحدث بموجب المادة 07 من القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة وشرع في تطبيقه منذ 2011 بعد أن تمت المصادقة عليه أمام البرلمان بموجب القانون 10-02 المؤرخ في 29 جويلية 2010

2- الرهانات الستة الكبرى للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم: (3ن)

يواجه الإقليم الوطني سلسلة من التناقضات الاجتماعية، الريفية والحضرية تضاف إليها إشكاليات ذات طبيعة هيكلية تم تحديدها من طرف المخطط الوطني، وقد سمحت بإبراز ستة رهانات كبرى.

- نضوب الموارد وأساسا الماء
- أزمة عالم الريف
- انحلال الرابط الديموغرافي، الاقتصادي
- الأزمة الحضرية
- انفتاح الاقتصاد الوطني ورهاناته
- تقوية الرابط الإقليمي والحكم الإقليمي

3- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم " آلية لتحقيق التنافسية: (1.5ن)

تخلق التنافسية تباينات داخل الإقليم فالتنمية لا توزع بالإنصاف، إذ أن تأهيل تحديث المدن الكبرى ودعم التنافسة فيها يزيد من حظوظ بعض الأقاليم ويعمق الفوارق في أقاليم أخرى، وتغذي أشكالا جديدة من التهميش الإقليمي وتقاديا لهذه الوضعية جاءت إستراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم متكاملة تقوم على التوفيق بين تحقيق تنافسية الأقاليم من خلال 7 برامج عمل إقليمية (PAT):

- تطوير هياكل النقل و الطاقة وخدمات الإتصال
- تأهيل و عصرن المدن الأربعة الكبرى
- إنشاء أقطاب الجاذبية و المناطق المندمجة للتنمية الصناعية
- إنشاء فضاءات البرمجة الإقليمية
- دعم التنمية المحلية
- الإنفتاح على الخارج
- الاندماج في الفضاء المغاربي

الجواب الثاني: (5ن)

الهدف من دراسة المتغير الاجتماعي: (1ن)

يُعتبر المتغير الاجتماعي (Le Facteur Social) عنصراً حيوياً لا يركز فقط على الخدمات، بل على العدالة المكانية والتوازن الاجتماعي بين مختلف الأقاليم والمجتمعات داخل الدولة فهو يعتبر ركيزة لتحقيق العدالة والتوازن الإقليمي إذ يهدف

تحليله إلى تشخيص الفوارق الاجتماعية والاحتياجات البشرية على نطاق واسع، لضمان أن خطة التهيئة لا تزيد من تركيز الثروات والفرص في إقليم واحد على حساب الأقاليم الأخرى.

باقي المتغيرات هي: (4ن)

المتغير الطبيعي، المتغير الديموغرافي، المتغير الاقتصادي، العقار والملكية العقارية.

الجواب الثالث: (4ن)

1- تتكون الملكية العقارية من ثلاثة عناصر أساسية: (1.5ن)

- حق الاستعمال: هو حق المالك في استخدام العقار بما يتفق مع طبيعته (السكن، الزراعة، إقامة مشروع).

- حق الاستغلال: هو حق المالك في الحصول على ثمار ومداخل العقار (الإيجار، المحاصيل، الريع).

- حق التصرف: هو حق المالك في التصرف في العقار مادياً (التغيير، الهدم) أو قانونياً (البيع، الهبة، الرهن).

2- القيود القانونية (المرتبطة بالتهيئة) الواردة على حق الملكية: لتحقيق النظام العام العمراني والبيئي وضمان حسن

استغلال الإقليم، تفرض التشريعات الخاصة بالتهيئة والتعمير قيوداً على حق المالك، ومن أهمها: (2.5ن)

• **قيود التعمير والبناء: (1ن)**

قيود التعمير تفرضها مخططات التهيئة والتعمير مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخططات شغل الأراضي (POS)، التي تحدد مناطق التعمير، والمناطق غير القابلة للتعمير، وتخصص استعمالات الأراضي (سكن، صناعة، زراعة).

كما توجد عقود التعمير (رخص البناء والهدم والتجزئة) وهي آليات ضبط إداري تقيد حرية المالك في البناء، حيث يجب الحصول على هذه التراخيص التي تضمن احترام القواعد التقنية وشروط التعمير.

• **القيود البيئية: (0.5ن)**

من أجل حماية الأراضي الفلاحية والمساحات المحمية وجدت قوانين تمنع تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي الخصبة للحفاظ على الأمن الغذائي ومكافحة الزحف العمراني، كما فرضت قيود على البناء والاستغلال في المناطق الطبيعية، السواحل، أو المناطق الأثرية.

• **القيود المرتبطة بالمنفعة العامة: (1ن)**

من أجل تحقيق المنفعة العامة استحدثت آليات نزع الملكية للمنفعة العامة وهي إجراء استثنائي يسمح للإدارة بأخذ عقار مملوك للخواص جبراً لغرض المنفعة العامة (مثل إنشاء طرق، مدارس، مستشفيات)، وذلك مقابل تعويض عادل ومسبق. يُعد هذا الإجراء أقصى صور تقييد الملكية.

الجواب الرابع: (5ن)

1- الهدف من الاسقاطات السكانية في التهيئة:

إعداد تقديرات مستقبلية للسكان من حيث الحجم وتوزيعاتهم العمرية والفردية والخمسية، بهدف المساعدة في رسم السياسات السكانية المناسبة ووضع الخطط والبرامج الاجتماعية والاقتصادية لهم خلال فترات زمنية مستقبلية طويلة الأجل. (1ن)

2- حساب تقدير السكان في المدى القريب والمتوسط: (ن2)

✚ تقدير السكان في المدى القريب أي لسنة 2030

$$P_{2030} = P_{2025} \times (1+r)^n = 114200 \times (1 + 0.026)^5 = 111593.98$$

$$P_{2030} = 129838.32$$

تقدير السكان في المدى القريب (2030) هو 129838.32 نسمة (ن1)

✚ تقدير السكان في المدى المتوسط أي لسنة 2035

$$P_{2035} = P_{2025} \times (1+r)^n = 114200 \times (1 + 0.026)^{10} = 147618.13$$

$$P_{2035} = 147618.13$$

تقدير السكان في المدى المتوسط (2035) هو 147618.13 نسمة (ن1)

1- حساب عدد السكنات الواجب إنجازها في المدى القريب والمتوسط (ن2)

✚ عدد السكنات الواجب إنجازها في المدى القريب (2030):

• الطريقة الأولى

$$L_{2030} = P_{2030} / 5 = 129838.32 / 5 = 25967.66 \quad (ن0.5)$$

$$L_{(2025-2030)} = L_{2030} - L_{2025} = 25967.66 - 19321 = 6646.66 \quad (ن0.5)$$

• الطريقة الثانية:

نتأكد من وجود عجز أم لا نحسب عدد السكنات المفروض توفرها لسنة 2024 ونقارنها بالموجودة فعليا

السكنات المفروض تواجدها سنة 2025 = عدد السكان 2025 / 5 = 5 / 114200 = 22840 (ن0.25)

العجز = السكنات المفروض تواجدها سنة 2025 - الموجودة فعليا = 19321 - 22840 = 3519 (ن0.25)

نحسب صافي الزيادة السكانية = $L_{2025} - L_{2030} = 114200 - 129838.32 = 15638.32$

السكنات الواجب إنجازها والخاصة بصافي الزيادة السكانية = صافي الزيادة السكانية / 5 = 5 / 15638.32 = 3127.66 مسكن (ن0.25)

السكنات الواجب إنجازها في المدى القريب (2030-2025) = العجز + السكنات الواجب إنجازها والخاصة بصافي الزيادة

السكانية

$$= 3127.66 + 3519 = 6646.66 \text{ مسكن (ن0.25)}$$

✚ عدد السكنات الواجب إنجازها في المدى المتوسط (2035):

$$L_{2035} = P_{2035} / 5 = 147618.13 / 5 = 29523.66 \quad (ن0.25)$$

$$L_{(2035-2025)} = L_{2035} - L_{2025} = 29523.66 - 19321 = 10202.66$$

(ن0.5)

السكنات الواجب إنجازها في مدة 10 سنوات من (2035-2025) هو 10202.66

$$L_{(2030-2035)} = L_{(2035-2025)} - L_{(2025-203)} = 10202.66 - 6646.66 = 3556 \quad (ن0.25)$$

السكنات الواجب إنجازها في مدة 5 سنوات من (2035-2030) 3556 مسكن