

التاريخ: 15/01/2026

المستوى: ثالثة ليسانس تهيئة الأقاليم

التوقيت : 10h:30 - 9h:00

(2026/2025)

امتحان السادس الخامس في تقنيات وتطبيقات التهيئة

السؤال الأول: (ن)

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 الأقاليم؟ (5.1ن)

2- ما هي الرهانات الكبرى التي يواجهها الإقليم الوطني والمحددة من طرف المخطط الوطني لتهيئة الأقاليم؟ (3ن)

3- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم "آلية لتحقيق التناافسية"، اشرح ذلك؟ (5.1ن)

السؤال الثاني: (5ن)

يعتبر المتغير الاجتماعي واحد من متغيرات الدراسات الأولية في التهيئة.

1- ما لهدف من دراسة هذا المتغير؟ (ان)

2- ماهى باقى متغيرات الدراسة الأولية؟ (ن)

السؤال الثالث: (4ن)

تكون الملكية العقارية من ثلاث حقوق (عناصر).

1- ما هي هذه الحقوق؟ (1.5 ن)

2- لتحقيق النظام العام العمراني والبيئي وضمان حسن استغلال الإقليم، تفرض التشريعات الخاصة بالتهيئة والتعمير قيوداً على حق المالك، ماهي هذه القيود؟ (مع الشرح) (5.2ن)

السؤال الرابع: (5ن)

1- ما الهدف من الاسقطات السكانية في التهيئة؟ (ان)

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

أحسب تقدير السكان في المدينتين القريب والمتوسط؟ (2ن)

-3- إذا علمت أن الحضيرة السكنية للمدينة تضم 19321 مسكن سنة 2025 وإن معدل شغل المسكن هو 5.

- ما هو عدد السكّنات الواجب إنجازها في المديّن القريب والمديّن المتوسط؟ (2ن)

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، وأآلية للتسخير 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 الإجتماعية، الريفية والحضارية تضاف إليها إشكاليات ذات طبيعة هيكلية تم تحديدها من طرف المخطط الوطني، وقد سمح 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)

تلحق 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، وتغذى أشكالاً جديدة من التهميش الإقليمي وتقادياً لهذه الوضعية جاءت إستراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم متكاملة تقوم على التوفيق بين تحقيق تنافسية الأقاليم من خلال 7 برامج

عمل إقليمية (PAT):

- تطوير هيأكل النقل و الطاقة وخدمات الإتصال
- تأهيل و عصرن المدن الأربع الكبرى
- إنشاء أقطاب الجاذبية و المناطق المندمجة للتنمية الصناعية
- إنشاء فضاءات البرمجة الإقليمية
- دعم التنمية المحلية
- الإنفتاح على الخارج
- الإندماج 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 ترکز 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- تكون 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 ومداخيل العقار (الإيجار، المحاصيل، الريع).

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

2- القيود القانونية (المترتبة بالتهيئة) الواردة على حق الملكية: لتحقيق النظام العام العمراني والبيئي وضمان حسن استغلال الإقليم، تفرض التشريعات الخاصة بالتهيئة والتعهير قيوداً على حق المالك، ومن أهمها: (2.5ن)

• **قيود التعمير والبناء : (1ن)**

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

كما توجد عقود التعمير (رخص البناء والهدم والتجزئة) وهي آليات ضبط إداري تقييد 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 لحفظ 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 منها 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 ومبقى. 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 الفردية والخمسية، بهدف المساعدة في رسم السياسات السكانية المناسبة ووضع الخطط والبرامج الاجتماعية والاقتصادية لهم خلال فترات زمنية مستقبلية طويلة الأجل. (1ن)

2- حساب تقدیر السکان فی المدى القریب والمتوسط: (2ن)

تقدیر السکان فی المدى القریب أی لسنة 2030

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

$$P_{2030} = 129838.32$$

تقدیر السکان فی المدى القریب (2030) هو 129838.32 نسمة (1ن)

تقدیر السکان فی المدى المتوسط أی لسنة 2035

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

$$P_{2035} = 147618.13$$

تقدیر السکان فی المدى المتوسط (2035) هو 147618.13 نسمة (1ن)

1- حساب عدد السکنات الواجب إنجازها فی المدى القریب والمتوسط (2ن)

عدد السکنات الواجب إنجازها فی المدى القریب (2030) :

• الطريقة الأولى

$$L_{2030} = P_{2030} / 5 = 129838.32 / 5 = 25967.66 (0.5)$$

$$L_{(2025-2030)} = L_{2030} - L_{2025} = 25967.66 - 19321 = 6646.66 (0.5)$$

• الطريقة الثانية:

نتأكد من وجود عجز أم لا نحسب عدد السکنات المفروض توفرها لسنة 2024 ونقارنها بال الموجودة فعليا

السكنات المفروض تواجدها سنة 2025 = عدد السکان 2025 / 5 = 22840 = 5/114200 (0.25ن)

العجز = السکنات المفروض تواجدها سنة 2025 - الموجودة فعليا = 3519 = 19321 - 22840 (0.25ن)

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

السكنات لواجب إنجازها والخاصة بصافي الزيادة السكانية = صافي الزيادة السكانية / 5 = 5/15638.32 = 0.32 (0.25ن)

مسكن 3127.66

السكنات الواجب إنجازها فی المدى القریب (2025-2030) = العجز + السکنات لواجب إنجازها والخاصة بصافي الزيادة السكانية

مسكن 6646.66 = 3127.66 + 3519 =

عدد السکنات الواجب إنجازها فی المدى المتوسط (2035) :

$$L_{2035} = P_{2035} / 5 = 147618.13 / 5 = 29523.66 (0.25ن)$$

$$L_{(2035-2025)} = L_{2035} - L_{2025} = 29523.66 - 19321 = 10202.66 (0.5ن)$$

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

$$L_{(2030-2035)} = L_{(2035-2025)} - L_{(2025-203)} = 10202.66 - 6646.66 = 3556 (0.25ن)$$

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