الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
Ministère de l'enseignement Supérieur et de la Recherche scientifique

جامعة محمد بوضياف - المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'sila

جامـــــعة محمد بوضياف بالمسيـــــلة
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم: تسيير المدينة
شعبة: تسيير التقنيات الحضرية
تخصص: تسيير المدينة

مـــــــــذكرة تخرج مكملة لنيل شهـــــــــادة ماستر أكاديمي

العـــــــــــــــنوان

الأقطاب الحضرية كآلية لإعادة هيكلة المجال العمراني في الجزائر

حالة القطب الحضري الشمالي لمدينة صالح باي - سطيف -

إعداد الطالب:
مرزوقي أشرف

اشراف الأستاذ:
د/عبد المالك تاشريفت

السنة الجامعية: 2016/2015

فهرس المواضيع

مقدمة عامة

مقدمة	1
1. الاشكالية	3
2. الفرضيات.....	3
3. أهداف الدراسة	4
4. أسباب اختيار الموضوع	4
5. منهجية البحث	4
6. صعوبات البحث	5
7. تحليل الدراسات السابقة	5
1.7.الدراسة الأولى.....	5
2.7. الدراسة الثانية	7
8. محتوى المذكرة	8

الفصل الأول: مفاهيم و مصطلحات عمرانية

تمهيد.....	10
1.1 مفهوم المدينة	11
2.1 العمران	11
3.1 التعمير	11
4.1 النسيج الحضري	12
5.1 التحضر	12
6.1 التجمع السكاني	12
7.1 النمو الحضري	12
8.1 التوسع العمراني.....	12
9.1 التهيئة الحضرية	13
1.10.1 التنمية العمرانية	13
2.10.1 أهداف التنمية العمرانية.....	13
11.1 التسيير العمراني	14
1.12.1 العقار	14
2.12.1 العقار الحضري	14
3.12.1 الملكية العقارية	14
4.12.1 الاحتياطات العقارية	15
5.12.1 اختيار الأرضية	15
13.1 أدوات التعمير	15

1.13.1 المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير	15
2.13.1 مخطط شغل الأراضي	16
14.1 تعريف المدن الجديدة	16
15.1 مفهوم السياسة الحضرية	16
16.1 مفهوم الاستقطاب الحضري	16
17.1 مفهوم القطب الحضري	17
خلاصة الفصل	18

الفصل الثاني: سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر

تمهيد	20
1.2 مراحل سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر	21
1.1.2 مرحلة ما قبل الاستعمار (العهد العثماني)	21
2.1.2 مرحلة ما قبل الاستقلال (العهد الاستعماري)	21
3.1.2 مرحلة ما بعد الاستقلال	22
❖ فترة ما بين 1962–1980 سياسة التوازن الجهوي	22
❖ فترة ما بين 1980–1990 الاستعمال الجديد للتهيئة العمرانية	22
❖ فترة ما بين 1990–2009 تعدد الفاعلين	23
خلاصة الفصل	25

الفصل الثالث: نماذج عن سياسة الأقطاب الحضرية في بعض الدول

تمهيد.....	27
1.3 نموذج عن سياسة الأقطاب الحضرية بالجزائر "القطب الحضري لمدينة وهران"	28
1.1.3 تقديم وهران	28
2.1.3 موقع منطقة الدراسة	28
3.1.3 الارتفاقات الموجودة	29
4.1.3 الطبيعة القانونية للعقار.....	30
5.1.3 أهداف المشروع	30
6.1.3 أسباب إنجاز المشروع	31
2.3 نموذج عن سياسة الأقطاب الحضرية بالمغرب " القطب الحضري مازاغان"	32
1.2.3 تقديم مازاغان	32
2.2.3 موقع القطب الحضري مازاغان	32
3.2.3 برنامجه	33

4.2.3 أهداف القطب الحضري لمازاغان	34
5.2.3 أسباب إنشاء القطب الحضري لمازاغان	34
3.3 نموذج عن سياسة الأقطاب الحضرية بالسنيغال "القطب الحضري ديامنياديو"	35
1.3.3 الموقع	35
2.3.3 تقديم المشروع	36
3.3.3 البرنامج المقرر إنجازه	37
4.3.3 أهداف المشروع	38
5.3.3 عوامل اتباع سياسة الأقطاب الحضرية بالسنيغال	38
خلاصة الفصل	38

الفصل الرابع: الدراسة التحليلية لمدينة صالح باي

تمهيد.....	40
1.4 تقديم ولاية سطيف	41
2.4 تقديم مدينة صالح باي	42
1.2.4 الموقع الجغرافي	42
2.2.4 الموقع الإداري	43
3.4 الدراسة الطبيعية لمدينة صالح باي	44
1.3.4 الجبال	44
2.3.4 السهول.....	44
3.3.4 الغطاء النباتي	44
4.3.4 الوادي	44
5.3.4 المناخ	45
4.4مراحل النمو العمراني لمدينة صالح باي	48
1.4.4 المرحلة الاستعمارية (1851–1962)	49
أ–المرحلة الأولى الاكتشاف سنة 1851	49
ب–المرحلة الثانية: التخطيط سنة 1901	49
ج–المرحلة الثالثة: النشأة سنة 1904	50
د–المرحلة الرابعة: إبان الثورة التحريرية	51
2.4.4 مرحلة ما بعد الاستقلال (بعد 1962)	51
أ–فترة ما بين 1962–1982.....	51
ب–فترة ما بين 1982–1992	51
ج–فترة ما بين 1992–2002	52
د–فترة ما بين 2002 إلى يومنا هذا	52
5.4 الدراسة السكانية لمدينة صالح باي	53

1.5.4 تطور السكان	53
2.5.4 دراسة السكان حسب الجنس والشريحة العمرية	54
3.5.4 توزيع السكان	55
6.4 الدراسة السكنية لمدينة صالح باي	56
1.6.4 النمو العمراني	56
2.6.4 الحظيرة السكنية	56
3.6.4 التجهيزات العمومية	57
4.6.4 الطرق ومختلف الشبكات	58
أ–شبكة الطرقات	58
ب–شبكة المياه الصالحة للشرب	59
ج–شبكة الصرف الصحي و مياه الأمطار	59
د–شبكة الكهرباء و الإنارة العمومية	60
هـ–شبكة الغاز الطبيعي	60
7.4 خطة و اتجاه التوسع العمراني لمدينة صالح باي	60
خلاصة الفصل	62

الفصل الخامس: الدراسة التحليلية للقطب الحضري الشمالي

تمهيد.....	64
1.5 نبذة عن مجال الدراسة	65
1.1.5 الدراسة	65
2.1.5 الهيئات المشاركة.....	65
3.1.5 الوعاء العقاري.....	66
2.5 نبذة عن مجال الدراسة	67
3.5 القطب الحضري الشمالي.....	67
1.3.5 الموقع.....	67
2.3.5 حدوده	67
3.3.5 الطبيعة الفلاحية	68
4.3.5 المساحة	68

5.3.5 الموضع	69
6.3.5 الطبوغرافيا	70
7.3.5 الوضعية العقارية لمحيط الدراسة	71
8.3.5 العوائق و الارتفاقات	71
9.3.5 مختلف الشبكات	72
أ- شبكة الطرق	72
ب- المنافذ	74
ج- تموضع الشبكات	75
د- الشبكات الموجودة	75
4.5 مكونات القطب الحضري	76
1.4.5 التجهيزات	76
2.4.5 السكنات	79
3.4.5 المساحات الخضراء	81
5.5 مبدأ التهيئة	82
6.5 نتائج المقابلة	84
1.6.5 تحليل نتائج المقابلة	84
2.6.5 مقارنة بين التحليل و البرمجة	89
7.5 الايجابيات و السلبيات	92
1.7.5 الإيجابيات	92
2.7.5 السلبيات	93
خلاصة الفصل	94
الخلاصة العامة	
- الخاتمة.....	96
- التوصيات والاقتراحات.....	97
قائمة المراجع.	
قائمة الملاحق.	

فهرس الجداول

رقم الجدول	عنوان الجدول	الصفحة
01	أهم التشريعات العمرانية منذ 1962 إلى غاية 2009 مقسمة على ثلاث فترات	24
02	برنامج القطب الحضري لمازاغان	33
03	البرنامج المقرر إنجازه	37
04	يوضح المعدل الشهري العام لدرجة الحرارة سنة 2015	45
05	يوضح معدل التساقط الشهري للأمطار لسنة 2015	46
06	يوضح النسبة المئوية المتوسطة للرطوبة لسنة 2015	47
07	يوضح متوسط الرياح الشهري لسنة 2015	47
08	يوضح العدد الشهري لأيام الثلج لسنة 2015	48
09	يوضح العدد الشهري لأيام الجليد لسنة 2014	48
10	تطور سكان بلدية صالح باي من1977 الى 2014	53
11	معدل النمو السكاني	54
12	سكان بلدية صالح باي حسب الجنس سنة 2014	54
13	الشريحة العمرية لبلدية صالح باي 2014	54
14	توزيع السكان حسب المناطق السكنية 2014	55
15	توزيع السكان حسب المناطق و التجمعات السكنية 2014	55
16	تطور عدد مساكن بلدية صالح باي من 1987 الى 2013	56
17	الحظيرة السكنية بالبلدية سنة 2013	56
18	التجهيزات الموجودة بمدينة صالح باي	57
19	الآبار الارتوازية التي تزود بلدية صالح باي بالماء الشروب	59
20	يوضح العوائق و مسافة الارتفاق	71
21	يوضح تجهيزات القطب الحضري	78
22	يوضح أهم تجهيزات القطب الحضري الشمالي	91

فهرس الأشكال

رقم الشكل	عنوان الشكل	الصفحة
01	موقع *منطقة* الدراسة	28
02	حدود منطقة الدراسة	28
03	الارتفاقات الموجودة	29
04	الطبيعة القانونية للعقار	30
05	صور افتراضية للقطب الحضري بوهران	31
06	موقع مدينة مازاغان	32
07	موقع القطب الحضري ديامنياديو	35
08	مخطط تهيئة القطب الحضري ديامنياديو	36
09	صور افتراضية للقطب الحضري ديامنياديو	37
10	موقع ولاية سطيف بالنسبة للجزائر	41
11	الموقع الجغرافي لمدينة صالح باي	42
12	موقع بلدية صالح باي بالنسبة لولاية سطيف	43
13	يوضح طبيعة المناخ	45
14	يوضح كمية التساقط الشهري بمدينة صالح باي	46
15	يوضح الرياح السائدة بمدينة صالح باي	47
16	مخطط مدينة صالح باي في 1922	49
17	تطور سكان بلدية صالح باي	53
18	توزيع السكان حسب المناطق و التجمعات السكنية 2014	55
19	تطور عدد مساكن بلدية صالح باي من 1987-2013	56
20	يوضح موقع مجال الدراسة بالنسبة للمدينة	67
21	يوضح المحيط المجاور للقطب الحضري	69
22	يوضح مساحة مجال الدراسة	69
23	يوضح الطبيعة القانونية للعقار	71
24	يوضح شبكة الطرق الموجودة بالقطب الحضري	72

فهرس الصور

رقم الصورة	عنوان الصورة	الصفحة
01	طبيعة مازاغان	32
02	مدينة مازاغان	32
04،03	منتجع سياحي بالقطب الحضري مازاغان	34
05	صورة افتراضية للقطب الحضري ديامنياديو	35
06	العالمBlaise Pascal	48
07	مزرعة شويات	49
08	الكنيسة الفرنسية	50
09	صالح باي سنة 1970	51
10	الطريق الوطني رقم (28)	58
11	الطريق البلدي صالح باي ـ بلاليط	58
12	بئر شويات	59
13	بلاليط (01)	59
14	بلاليط (02)	59
15	شبكة الصرف الصحي و مياه الأمطار	75
16	وحدة الحماية المدنية	76
17	ملعب كرة القدم	76
18	ملعب كرة القدم من الداخل	76

فهرس المخططات

رقم المخطط	عنوان المخططات	الصفحة
01	النواة الأولى لمدينة صالح باي	50
02	توسع مدينة صالح باي (1982-1992)	51
03	مدينة صالح باي حاليا	52
04	التوسع المستقبلي لمدينة صالح باي	61
05	يوضح موضع مجال الدراسة	68
06	يوضح طبوغرافية مجال الدراسة	70
07	يوضح شبكة الطرق المبرمجة بالقطب الحضري	73
08	يوضح أهم منافذ القطب الحضري	74
09	يوضح التجهيزات الموجودة و المبرمجة بالقطب الحضري	77
10	يوضح السكنات المبرمجة في مخطط شغل الأرض	79
11	يوضح السكنات الجماعية المبرمجة في القطب الحضري	80
12	يوضح المساحات الخضراء المبرمجة في القطب الحضري	81
13	يوضح مخطط التهيئة الشامل المبرمج للقطب الحضري	83

مقدمـــة:

يتفق المختصون على أن العمران هو فن بناء و تحويل و تهيئة المدن ضمانا للاستقرار، و ذلك حسب قواعد الجانب الجمالي و قواعد النظافة، أما العمران كعلم و مجال مهنيين فيشمل دراسة الظاهرة العمرانية و فعل التعمير و تنظيم المدينة و أقاليمها.

في حين أن التعمير مفهوم متغير فكما يمكنه أن يشير إلى الظاهرة الديمغرافية المتمثلة في تركز السكان في المدن، فهو يعني أيضا تهيئة إقليم لغايات عمرانية في مركز حضري، و يقصد بعملية التعمير ظاهرة تنمية المدن و التي تنطلق بهجرة سكان المناطق الريفية من القرى باتجاه المناطق الحضرية في المدن بحثا عن شروط أفضل للحياة كتطور الخدمات الصحية و التعليمية، و فرص التوظيف و الترفيه.

إن مصطلح مدينة يشير عند أهل الاختصاص الى كل تجمع سكاني مستقر في نفس المكان، و يتميز بكثافة البناء و السكان. و تتوسع المدن بطريقتين أولاهما هي التوسع المتصل و يتم بامتداد مختلف الأجزاء المبنية مع بقاء شكل المدينة ثابتا و محددا و معروفا، و ثانيهما هي التوسع المنفصل و ذلك باستحداث فصل بين الأجزاء القديمة و التوسعات الجديدة و من خلال ذلك يحدث تفجير للمدينة.

تعاني المدينة الجزائرية حاليا من مشاكل كثيرة و متراكمة نتجت عن التعمير المتسرع منذ الاستقلال تحت تأثير أزمة السكن، و الضغط المتزايد على المرافق و الخدمات فازداد الطلب على العقار الذي عجزت مؤسسات التهيئة و التعمير على توفيره، و أصبحت المدينة تعيش واقعا مزريا من آثاره الواضحة انتشار التعمير الفوضوي في أطراف المدن و تشكيل أحياء سكنية هشة، أدت إلى تشويه النسيج العمراني.

إن ظاهرة تزايد نسبة سكان المدن الجزائرية كان نتيجة عاملين اثنين، أولهما هو تزايد السكان بشكل عام بفضل تحسن ظروف المعيشة، و ثانيهما هو استمرار ظاهرة النزوح الريفي للسكان نحو المدن و التي بدأت منذ الاستقلال و تفاقمت بفعل الوضع الأمني في العشرية السوداء، مما أدى إلى توسع هذه المدن بصورة فوضوية، و نتج عن ذلك استنزاف سريع و عشوائي للعقار الذي يعتبر من أهم ثرواتها، مما سبب اختلالا في التوازن العمراني لتلك المدن.

و للقضاء على هذه الظاهرة و تفاديا لمشاكلها سنت الدولة قوانين في مجال العمران قصد تسيير و ترشيد التعمير في المجال الحضري، و بالخصوص المحافظة على الأراضي الفلاحية، و ذلك من خلال أدوات التهيئة و التعمير و المتمثلة في المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأرض.

إلا أن تلك المخططات تستغرق وقتا مهما لإعدادها و إنجاز ما تتضمنه من برامج، و لذا كان لزاما إيجاد ميكانيزمات دفع أقوى و أسرع لاحتواء مشاكل التوسع الفوضوي للمدن الجزائرية، و تزامننا مع برنامج رئيس الجمهورية لإنجاز مليون سكن في مدة خمس سنوات، و قصد الإسراع في وتيرة الإنجاز تم في بعض الولايات استحداث أقطاب حضرية لتلبية الطلب المتزايد للسكن، و تخفيف الضغط على الولايات التي كانت تعاني من الظاهرة المذكورة، و من خصوصية تلك الأقطاب هي كونها عبارة عن مدن صغيرة خاضعة لآليات التعمير، و تعد مخططاتها في وقت قصير و تنجز بجميع مرافقها خلافا لمخططات شغل الأراضي التي لا تنجز مشاريعها إلا بتوفر الاعتمادات المالية.

إن ولاية سطيف تعتبر من الولايات الرائدة في مجال الاستفادة من الأقطاب الحضرية، بحيث استفادت من عدة أقطاب و باشرت في إنجازها، و من بين تلك الأقطاب: القطب الحضري لمدينة صالح باي التي هي مقر الدائرة، بحيث ترمي هذه الاستفادة إلى ترقيتها و تطويرها لتخفيف الضغط عن مركز المدينة و تدعيم مقر الدائرة بالمرافق التي يفتقر إليها و تفعيلها لكي لا تكون هياكل بدون روح.

1. الإشكالية:

شهدت مدننا في الآونة الأخيرة تحولات أدت إلى حدوث مشاكل كبرى نتيجة عدم التوافق بين النمو الديمغرافي و الفضاء العمراني، و التغيرات في أنماط الحياة و هذا ما أثر سلبا و بشكل كبير على التوزيع المجالي للسكان و استخدامات الأرض مما نتج عنه اتساع الرقعة التي تشغلها المدينة بعدة أشكال غير مدروسة هذا ما ألزم الدولة البحث عن حل للتعامل مع هذه الظاهرة ، ففي ظل تحسن الظروف المالية خلال السنوات الأخيرة (2000-2014)، اتخذت الدولة سياسة لإنجاح البرنامج الخماسي (2014-2019)، و ذلك بوضع سياسة تنموية اقليمية من خلال انشاء أقطاب حضرية جديدة للتخفيف عن المدن التي تعاني الضغط، و كذلك من أجل التحكم الأحسن في توسع المدن و عصرنتها بتوفير فضاءات جديدة لاستقبال برامج هامة من السكنات و التجهيزات و فرص عمل لاستقبال هذه الأقطاب الحضرية و ضمان تطور عمراني استشرافي وفق قواعد و أدوات التعمير الحديثة.

فمدينة صالح باي تعتبر واحدة من المدن الجزائرية التي تعاني من مشكل الاكتظاظ و الضغط، خاصة بعد أن رقيت إلى صف دائرة سنة 1991، و هي تفتقر لعدة مرافق تضمن متطلبات هذا الحيز الإداري من خدمات و كذلك النقص الكبير للسكنات مقارنة بمتطلبات السكان، و من أجل التعرف أكثر عن سياسة الأقطاب الحضرية التي أعدتها الدولة الجزائرية لتخفيف الضغط عن المراكز الحضرية المكتظة، و لدراسة كذلك آفاق هذه الأقطاب في مدى مساهمتها حقا في تحقيق توسع عمراني مخطط و منظم يعمل على انتاج مراكز عمرانية عصرية تستجيب لمتطلبات السكان المتزايدة. نطرح التساؤلات التالية:

- ماهي السياسة المتبعة للحد من الاكتظاظ و الضغط بمدينة صالح باي ؟
- ما هي الوضعية العقارية بمدينة صالح باي، و هل تسمح بإنجاز هذا النوع من المشاريع ؟
- ما هو غرض السلطات من إنشاء الأقطاب الحضرية بمدينة صالح باي ؟

2. الفرضيات:

- ننظر الى الأقطاب العمرانية بأنها أداة فعالة لتحقيق تنمية عمرانية منظمة و متوازنة.
- عموما المجال الحضري للمدينة هو ملك للدولة أما في المحيط المجاور توجد به ملكيات عقارية خاصة و أراضي فلاحية مختلفة المردود. إذن فالبنية العقارية في صالح باي تسمح لنا باستقبال مثل هذا النوع من المشاريع.
- بإنشاء هذ الأقطاب سوف تحقق السلطات مجال حضري منظم و متوازن يعمل على تحقيق نوعية حياة أفضل و الحفاظ على المجال البيئي.

3. أهداف الدراسة:

- معرفة سياسة الدولة في تطوير المدن و عصرنتها عن طريق التوسع المنظم.
- دمج منطقة الدراسة في المجال العمراني للمدينة عن طريق إنشاء قطب حضري جاذب ومتعدد الوظائف.
- تخفيف الضغط عن مدينة صالح باي بقطب حضري يلبي الاحتياجات الآنية والمستقبلية لسكانها.
- معرفة أهم المتغيرات (الاقتصادية و الاجتماعية و سياسة الدولة) التي ساهمت في توسع المدن و ظهور سياسة الأقطاب الحضرية.

4. أسباب اختيار الموضوع:

- الوضعية الحالية لمدينة صالح باي و النمو الحضري المفرط في الآونة الأخيرة.
- وجود فضاء عقاري لاستقبال برامج سكنية و تجهيزات ضمن أدوات التعمير الموجودة و المبرمجة.
- تضمن سياسة الأقطاب الحضرية تلبية الاحتياجات السكنية والسكانية في مدة زمنية قصيرة.
- وجود مؤهلات بالمنطقة لاستقبال مثل هذه المشاريع
- الموقع الهام للمنطقة بالنسبة للمدينة الذي يسمح لها باستقبال مثل هذه المشاريع.

5. منهجية البحث:

من أجل الوصول إلى الهدف المسطر من الدراسة ارتأينا أنه لابد من استعمال المنهج المناسب، ولذلك اعتمدنا المنهج الوصفي التحليلي، من أجل تشخيص الوضعية الحالية لمدينة صالح باي، و إبراز ما تعانيه من مشاكل في التوسع العمراني، بدراسة الواقع و فهم العوامل التي أثرت في نمط استعمال الأرض، و التعرف على السياسة التي قامت بها الدولة من أجل التوسع المنظم.

الوسائل المستعملة: اعتمدنا في بحثنا على التقنيات التالية:

- ✓ **الملاحظة:** تتيح لنا الملاحظة الاستفادة القيمة وتعطي لنا مجال واسع لوصف التجمعات السكنية وإحصاء المشاكل.
- ✓ **المقابلة:** والتي نهدف من خلالها إلى الموازنة بين المعطيات، حيث تقربنا من المعلومات الأكثر دقة و واقعية ، بالإضافة إلى تصميم الاستمارات من اجل تحليل معلوماتها وكذا تدعيم الدراسة التحليلية .
- ✓ **الصور، الأشكال، المخططات، المنحنيات و الجداول:** حيث أنها تكمل الملاحظة وتساعد على التحليل وتأكيد الفرضيات وكذا الوقوف على المشاكل بالتفصيل

✓ **مرحلة البحث الميداني:** و كانت من اصعب المراحل في البحث و أهمها إذ أنها المرآة العاكسة لهدف بحثنا، حيث تم اختيارنا لمدينة صالح باي كمجال للدراسة.

كما تم خلال هذه المرحلة الاتصال بمختلف الهيئات المختصة لإفادتنا بالمعلومات و المعطيات اللازمة و هي:

* مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء لولاية سطيف.
* مركز الدراسات و الإنجاز العمراني URBA.SETIF.
* مديرية البرمجة و متابعة الميزانية.
* مديرية التخطيط D.P.A.T
* مصلحة الأرصاد الجوية بسطيف
* المصلحة التقنية والتعمير لبلدية صالح باي.

6. صعوبات البحث:

إعترضتنا عدة صعوبات خلال بحثنا في موضوع الأقطاب الحضرية و ذلك راجع إلى:

- موضوع بحثنا يتناول سياسة عمرانية حديثة النشأة كما أنه جديد على المستوى البيداغوجي.
- من العوائق الأخرى قلة في النماذج و الدراسات السابقة.
- انتهت جميع الدراسات المتعلقة بالقطبين الحضريين لكن انجزت سوى نسبة قليلة فقط، فهم في طور الإنجاز.

7. تحليل الدراسات السابقة:

1.7. تحليل الدراسة الأولى:

موضوع الدراسة: القطب الحضري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة مهندس دولة معماري، معهد الهندسة المعمارية و علوم الأرض بجامعة فرحات عباس، سطيف، من تقديم الطالبان: رامون سالم و وارث قاسمي.

السنة الدراسية 2013 / 2014. وكان محتوى المذكرة كما يلي:

- الفصل المدخلي: لقد احتوى هذا الفصل على:

✓ اختيار الموضوع: و هو القطب الحضري المزمع إنجازه في: أولاد صابر.

✓ الاشكالية: كيف يمكن إيجاد قطب حضري في أحسن الظروف المتاحة.

✓ الفرضية: لقد كانت اقتراحات المقدمين للموضوع ترمي إلى إعادة التفكير في التعمير إنطلاقا من الشارع، و الهياكل الاقليمية، و من إعداد قطع قابلة للبناء.

✓ اختيار الموقع: تم اختيار الموقع حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU لمدينة سطيف.

✓ الأهداف: تمثلت الأهداف في:

- استخدام مقتصد و متوازن للفضاء.

- تعديل الجهود بالنسبة للتجهيزات.
- تشجيع إعادة الانتشار الديمغرافي و إعادة تكييف فضاء النشاط.

لقد قامت الدراسة على مجموعة من المقاربات تمثلت في المحتويات التالية:

- المقاربة النظرية Approche théorique:

و هي مقاربة نظرية تم فيها تعريف القطب الحضري ثم دراسة الموضوع، و أخيرا تحليل الموضوع مع تدعيم التحليل بأمثلة واقعية، و قد كان الهدف من هذه المقاربة إعداد معالم تصورية لفكرة المشروع.

و قد عرض أصحاب المذكرة أمثلة للأقطاب الحضرية تم إنجازها في دول أخرى مثل (مدينة تونس تليكوم بتونس و مدينة مالطا الذكية بمالطا، و قرية القاهرة الذكية بمصر)، و حذروا من تجربة علي منجلي بولاية قسنطينة، و اعتبروها مثالا ينبغي تجنبه لكونه تحول إلى مدينة مرقد بطرق بحالة غير جيدة و لا آمنة، و بتسميات غريبة للأحياء السكنية.

- المقاربة التحليلية Approche analytique:

احتوت هذه المقاربة على تقديم مدينة سطيف، و دراسة مخطط شغل الأراضي POS المقترح و المتمثل في منطقة أولاد صابر ، و تمت الاشارة إلى أنها عبارة عن بلدية ريفية تتشكل من عدة مشاتي، تحتوي على مجموعة من الامكانيات العقارية و الموقعية و المناخية التي تؤهلها أن تصبح صمام الأمان لتوسع مدينة سطيف المتشبعة، و من أبرز مؤهلاتها اضافة إلى ما ذكرناه قربها من الطريق الوطني رقم 05 ة بعدها عن مدينة سطيف بـ 7 كلم، و احتوائها على منطقة النشاطات.

- المقاربة البرامجية Approche programmatique:

و كان الهدف من هذه المقاربة هو تسطير برنامج وظيفي يمثل وصفا من أجل تصور و إعداد برنامج إسكان و عدة تجهيزات و هياكل.

- المقاربة المعمارية Approche architecturale:

و هي عبارة عن المرحلة الختامية التي تتحول فيها كل المعلومات إلى مشروع حضري، و قد تم التركيز في هذه المقاربة على مسألتين هامتين هما:

- المسألة الأولى: و فيها تمت الإشارة إلى قضية المدينة وحيدة المركز و أهمية شكل القطب الحضري بالنسبة لهذا النموذج من المدن.
- المسألة الثانية: و فيها تمت معالجة المبادئ تصور القطب الحضري، و دراسة تكوين المنطقة المركزية و مناطق السكن، ثم قطب الأعمال و أخيرا المساحات.

و قد ختمت المذكرة بتوصيات معمارية تتم و توضح مخططات شغل الأراضي، من أجل توضيح فلسفة المعمار و تنظيم المجال الحضري.

2.7. تحليل الدراسة الثانية:

موضوع الدراسة: تهيئة قطب حضري بعين السفيهة بسطيف، و هو محتوى مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة مهندس معماري، معهد الهندسة المعمارية و علوم الأرض بجامعة فرحات عباس بسطيف مقدمة، من طرف: بوعبيد نورية و زملائها، دفعة 2014 / 2015

و قد تدرجت الدراسة المقدمة عبر فصول أربعة، فاحتوى فصلها الأول على مجال الدراسة و تم الانطلاق من مدخل عام تضمن كيفية تنظيم عمل المهندس المعماري و تفكيره في اختيار الموضوع و موقع الإنجاز، و الاطلاع على المصادر و الوثائق من أجل الحصول على أكبر قدر من المعلومات المتعلقة بالموضوع و الموقع، ثم صياغة اشكالية خاصة بالموضع، و ثم التعرض إلى تحديد مفاهيم البحث النظري و التحليل العمراني و المقاربة المعمارية، أما مجال الدراسة فقد كان حول تحديد مفاهيم الانتشار الحضري، و النهج الحضري، و قد أخذ المنهاج الباريسي كمثال، و تناولت الاشكالية العامة تحديد مفهوم المدينة و من خلالها تم طرح إشكالية التحولات الكبرى التي تعيشها مدننا نتيجة النمو الاقتصادي و الديمغرافي و تور أساليب الحياة و كذا تأثيرات العولمة، و كيف أن كل هذه الأساليب أثرت على التوزيع المكاني للسكان، و شغل و استعمال الأراضي، و تنظيم الخدمات، و دائما في الفصل الأول تم تحليل أثر طرق التدخل المعماري و العمراني على المجال الحضري من أجل ايجاد مشروع عمراني يهدف إلى:

- إدماج المنطقة في الحياة الحضرية كقطب جذاب متعد الوظائف.
- القضاء على القطيعة في هذه المنطقة و بقية أجزاء المدينة.
- تنظيم فضاء حضري منسجم أن نجد فيه إطارا للتكفل بنوعية الحياة و المشاكل البيئية.

و نلاحظ أن الطلبة في المقاربة النظرية قد قاموا بضبط و تحديد مفهوم المشروع العمراني و مبادئه قبل أن يقوموا بالتحليل العمراني بحيث حددوا أهداف هذه العملية و التي حصروها في ضبط الخصائص الأساسية للإقليم و ليان تطوراته و إبراز نقاط القوة التي ينبغي تعزيزها و المشاكل التي يجب تصحيحها، و قد بينوا أنه لإنجاح المشروع لابد من القيام بتحقيق عن حالة الأماكن و ذلك لكشف ايجابياتها و سلبياتها و فرصها و أخطارها.

أما في الفصل الثاني و الذي كان محتواه المقاربة النظرية و تحديد المفاهيم، فمن بين المفاهيم الأساسية التي ركز على تحليلها أصحاب الدراسة، مفهوم المدينة فقد عرضوا تعريفات عديدة لمتخصص في المجال و حددوا لها ثلاثة مميزات أساسية في حجمها و كثافتها و عدم تجانسها، و تمت الإشارة إلى العناصر المكونة لها حسب مقاربة < كيفن لينش>، ثم تم تحديد و ضبط مفهوم كل من ضواحي المدينة و الأماكن الشبه حضرية، و تمت الاشارة إلى أنه للمحافظة على مراكز المدن هيئت ضواحي المدن بكثافة دون مراعاة الناحية الجمالية.

و أما محتوى الفصل الثالث فقد دار حول التحليل العمراني بحيث تم تقديم مدينة سطيف و عرض تاريخ تطورها بدءا من 1839 م تاريخ وصول القوات الاستعمارية إلى غاية تاريخ الدراسة، و تم التوصل في الأخير إلى أن

مدينة سطيف وصلت إلى تشبع عقاري نتيجة الاستهلاك السريع و اللاعقلاني لفضائها، و الذي انعكس سلبا حتى على الأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية، بحيث صار تحويل كل مشاريع التوسع الاقتصادي و الهيكلة العمرانية خارج محيطها البلدي أكثر من ضروري.

و في ختام الفصل تم تحليل الموقع من خلال دراسة مفصلة للمدخل الجنوبي لمدينة سطيف (عين السفيهة) من خلال مخطط الكتلة لمدينة سطيف و بيان مورفولوجية الأرض و تقديم عرض سهولة الوصول إليها و المرور عبرها، فهناك الطريق الوطني رقم 05 الرابط بين مدينة سطيف و عين أرنات و الطريق الوطني رقم 28 الرابط بين سطيف و عين ولمان مرورا بعن السفيهة.

أما الفصل الرابع فقد تم تخصيصه إلى الحوصلة و التوصيات التي تمثلت في عرض عن حالة الأماكن، في حين تضمن الفصل الخامس و الأخير و البرمجة و التي تمثلت في برنامج وظيفي و آخر فضائي.

8. محتوى المذكرة:

جاء محتوى هذه الدراسة على النحو التالي:

أولا مقدمة عامة وهي مدخل للمذكرة التي تحتوي بدورها على إشكالية موضوع الدراسة فعن طريق هذه الأخيرة تمكنا من تحديد الفرضيات، وكذا أهداف وأسباب اختيار الموضوع، كما قمنا بتحديد المنهج البحث المتبع في دراسة الموضوع و الوسائل المستعملة و صعوبات البحث ثم تحليل الدراسات السابقة، كما إحتوت المذكرة على ثلاث فصول نظرية و فصليين تطبيقيين، الفصل الأول تطرقنا فيه إلى المفاهيم و المصطلحات العمرانية، أما الفصل الثاني فتطرقنا فيه إلى سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر بمختلف مراحلها، ثم الفصل الثالث يشمل نماذج عن سياسة الأقطاب الحضرية في بعض الدول، يليه الفصل الرابع يتضمن الدراسة التحليلية لمدينة صالح باي .

أما بالنسبة للفصل الخامس فهو يحوي الدراسة التحليلية لمجال الدراسة التي تتمثل في قطب حضري، من أجل تحقيق ما هو مرجو من دراستنا وصولا إلى تحليل نتائج استمارة المقابلة التي قمنا بها، و كذا الخروج بمجموعة من التوصيات و الإقترحات، وخاتمة في شكل خلاصة عامة لهذه الدراسة.

تمهيد:

تعددت المفاهيم المتعلقة بالعمران في الآونة الأخيرة وبرزت في عدة مجالات و التي خدمت المجال العمراني والمعماري، بحيث يعتبر تحديد المفاهيم أو المصطلحات المرتبطة بالبحث من أهم المراحل الأساسية لربح الوقت و الإلمام بعناصر البحث، و لذا لا بد من تحديد هذه الأخيرة تحديدا تصوريا أو إجرائيا، إذ قد يكون المفهوم في حد ذاته يحمل عدة معاني و توجيهات و بالتالي فإنه من الضروري على الباحث تحديد مضامين و دلالات المفاهيم و لو بطريقة نسبية لفهم أكثر لموضوع الدراسة.و في هذا الفصل سنبرز بعض المفاهيم والمصطلحات العمرانية التي لها علاقة بموضوع دراستنا.

1.1. مفهوم المدينة:

إن المدينة خلاصة تاريخ الحياة الحضرية ، فهي الكائن الحي كما عرفها لوكوربزيه ، و هي وحدة جغرافية مساحية يعيش فيها عدد كبير من السكان، تتباين مستوياتهم الاقتصادية والاجتماعية، ويترافق مصطلح المدينة مع مفهوم الحضر والتحضر، حيث أنهم أوجدوا المفهوم بابتعادهم عن الريف، والأعمال الزراعية، وأصبحت المجالات الصناعية رفيق التطور والمدنية.[1]

2.1. العمران:

إن العمران هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة ، كون هذا الأخير يعبر عن اللاتنظيم و اللاتوازن من ناحية الوظيفة للمجال ،كما تعبر كلمة العمران عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن ومفهوم كلمة العمران يختلف من حقبة زمنية إلى أخرى مما يسمح لنا باعتماد على تصنيفات كالعمران القديم الإسلامي و العمران الحديث ، من هنا نستخلص انه إذا كان فن التخطيط المدن معروف في السابق من فن الأعمال الفنية التي تركز على الأبعاد ، فان العمران ظهر كاختصاصات نظرية وتطبيقية في مجال تنظيم المدينة ويحدد بدقة جميع المتدخلين الفاعلين في مجال الحضري وينظم العلاقات بينهم ، وعلى هذا الأساس العمران ينظم واقع المدينة ويحاول تطبيقها حسب طبيعتها المعقدة للتأقلم معها والتحكم في ثرواتها عن طريق أدوات واليات تتماشى مع أدوات التهيئة العمرانية .[2]

3.1. التعمير:

إن التعمير هو أداة لتحسين الشكل العمراني و عملية تخطيط و تنظيم تندرج في هذا الإطار، و هو يرتكز على التنبّؤات والتقديرات المبنية على الأساس الديموغرافي و السوسيولوجي، حيث أن هذا الأساس مرتبط بتلبية الحاجات المتزايدة للسكان نتيجة النمو الديموغرافي هذا من جهة، ومن جهة أخرى يُبنى على الأساس الاقتصادي، لارتباط النشاطات الاقتصادية بالأساس الأول، ولارتفاع معدل العمالة ومجالية خطوط التوسع الجغرافية للمدينة وإشكال شغل الأراضي.[3]

---

[1]- م.هبة فاروق القباني، المدينة (التعريف والمفهوم والخصائص) -دراسة التجمعات الحضرية في سورية-، مذكرة ماجستير، كلية الهندسة المعمارية، جامعة دمشق، سنة 2007، ص 03.

[2]- http://digiurbs.blogspot.com/2012/11/blog-post_23.html مدونة العمران في الجزائر

[3]- بوهني عبد القادر وآخرون، إشكالية مخالفة قوانين وأدوات التعمير (مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة)، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف مسيلة، 2013.

4.1. النسيج الحضري:

هو عبارة عن نظام مكون من عناصر فيزيائية تتمثل في شبكة الطرق، الفضاء المبني، الفضاء الحر، الموقع و التجاوب بين هذه العناصر يعرف بخصائص الفضاء الحضري الذي يعرف تحولات ثابتة وراجعة للتطور الذي تتعرض له هذه العناصر المكونة عبر مرور الزمن.[1]

5.1. التحضر:

تطلق على تلك العملية من النمو الحضري السريع التي يمكن مشاهدتها في مظهرها الكمي البحت، وبغض النظر عما إذا كانت هذه العملية تنبثق من عناصر النمو السكاني الطبيعي أو الهجرة الداخلية.

فالتحضر هو عملية من عمليات التغير الاجتماعي، تتم عن طريق انتقال أهل الريف أو البادية إلى المدينة، وإقامتهم بمجتمعها المحلي، أي إعادة توزيع سكان الريف على المدن.[2]

6.1. التجمع السكاني:

هو تلك المجموعة البشرية المستقرة ضمن إطار عمراني معين على قطعة محددة من الأرض بحيث لا يفصل فيها بين الأفراد أو الجماعات منطقة انقطاع بشري أو عمراني، وتختلف هذه التجمعات من منطقة إلى أخرى، ومن أسباب الاختلاف: العوامل الجغرافية، الاقتصادية، الاجتماعية و الديموغرافية.[3]

7.1. النمو الحضري:

* النمو الحضري بمعناه الديموغرافي: يعبر عنه النمو السكاني للقطاع الحضري دون الأخذ بعين الاعتبار النمو السكاني للقطاع الريفي، أو النمو العام للسكان.

* النمو الحضري بمعناه العمراني: فيعني التوسع أو الامتداد العمراني للقطاعات الحضرية بصفة عامة والمدن بصفة خاصة، ويزداد النمو الحضري بازدياد المصانع والمنتجات الأدبية والفنية والأعمال الإدارية.[4]

8.1. التوسع العمراني:

هو عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة، وهو أيضا عملية زحف النسيج نحو خارج المدينة سواء كان أفقيا أو رأسيا وبطريقة عقلانية.[5]

---

[1]- بلقاسم تارش وزميله، مذكرة تخرج اعادة هيكلة مركز مدينة غرداية، جامعة مسيلة، سنة 2000.

[2]- م.هبة فاروق القباني، مرجع سابق، ص12.

[3]- م.هبة فاروق القباني، مرجع سابق، ص12.

[4]- م.هبة فاروق القباني، مرجع سابق، ص12.

[5]- مدور يحي، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية -حالة مدينة ورقلة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية و العمران، جامعة باتنة، سنة 2012، ص12.

9.1. التهيئة الحضرية:

تشمل كل التدخلات المطبقة في الفضاء الاجتماعي الفيزيائي من أجل ضمان تنظيمه و سيره الحسن و كذا تنميته كإعادة الاعتبار، التجديد، إعادة الهيكلة، التوسع العمراني.

يحمل مفهوم التهيئة مدلولا كبيرا يضم كل الأعمال الضرورية لسياسة عمرانية هدفها المحافظة على المدينة ككائن حي موحد يتعايش فيه الجديد مع القديم بصفة منسجمة و حركية دائمة ترتقي بها إلى مستويات ذات نوعية مقبولة، و تعتمد التهيئة العمرانية على البرمجة و التخطيط كعنصرين أساسيين هدفهما توجيه و مراقبة التوسع الحضري، فهي مجموعة من الأعمال المشتركة الرامية إلى توزيع و تنظيم السكنات، الأنشطة، البنايات، التجهيزات و وسائل الاتصال على امتداد المجال.[1]

1.10.1. التنمية العمرانية:

يقصد بالتنمية العمرانية الارتقاء بالبيئة وتوفير الاحتياجات الأساسية للسكن والعمل والخدمات المجتمعية وعناصر الاتصال وشبكات البنية الأساسية وذلك في إطار محددات المكان وضوابط القيم الاجتماعية والثقافية والموارد المحدودة دون التصادم مع البيئة الطبيعية أو إهدار مواردها.

وترجع أهمية ومكانة التنمية العمرانية إلى كونها تحتل المرتبة الأولي في حجم الاستثمارات إضافة إلى أنها تستحوذ على اهتمام كبير داخل المجتمع، كما تأتي أهميتها أيضا من كونها المحرك الرئيسي لكثير من الأنشطة الاقتصادية الأخرى والصناعات المرتبطة بالبناء والتشييد والعمران.[2]

2.10.1. أهداف التنمية العمرانية:

لذلك تتضمن أهداف التنمية محورين أساسيين متكاملين لا يمكن الفصل بينهما، وهما:

* الارتقاء بجودة الحياة يتضمن جوانب عديدة، من بينها على الأقل :المسكن المناسب، البيئة، الصحة، التعليم، العمل، الدخل، الحالة السكانية، الحالة الاقتصادية، الأمان الاجتماعي، رعاية ذوي الاحتياجات الخاصة، المنظومة الثقافية.

* مشاركة الناس في الارتقاء بجودة حياتهم تتضمن كذلك عدة جوانب من بينها :اتساع قاعدة المشاركة، كفاءة الآليات المنظمة للمشاركة.[3]

---

[1]ـ د/ خلف الله بوجمعة، العمران و المدينة، دار الهدى للنشر، عين مليلة،2005، ص 36-37.

[2]ـ شفق الوكيل، التخطيط العمراني مبادئ-أسس-تطبيقات، الجزء الأول، القاهرة، 2006، ص 11.

[3]ـ تقارير التنمية البشرية للمحافظات المصرية، تقرير محافظة الدقهلية، 2005.

11.1. التسيير العمراني:

يعبر التسيير العمراني عن محاولات التحكم في التوسع المجالي داخل المدن وتوجيهه نحو الأهداف العمرانية و المعمارية و التهيئة المسطرة، و تشرف الجماعات المحلية والهيئات المتخصصة على ذلك عن طريق أدوات التهيئة و التعمير.[1]

1.12.1. العقار:

حسب المشرع الجزائري :المادة 683 من القانون المدني، العقار هو: كل شيئ مستقر بحيزه وثابت ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ماعدا ذلك من شيء فهو منقول.[2]

2.12.1. العقار الحضري:

هو كل الأراضي الواقعة في القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير (المحيط العمراني) حسب أدوات التهيئة و التعمير، إذ تنص المادة 20 من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18.

الأراضي العامرة:" هي كل قطعة ارض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها و أنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات".

المادة21: "الأراضي القابلة للتعمير هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة و التعمير".[3]

3.12.1. الملكية العقارية:

* عرفها المشرع الجزائري :هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.[4]

* حسب الأستاذ حمدي باشا عمر: الملكية العقارية لا تعدو سوى أن تكون سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها، ومن بين التصرف في الملكية العقارية نقل الملكية العقارية انتقال تلك السلطة من شخص لآخر وفقا للقانون.[5]

---

[1]- د/ خلف الله بوجمعة، مرجع سابق، ص 37.

[2]- د/ مولود ديدان، القانون المدني، دار بلقيس 2008 ص 99.

[3]- القانون 25/90 المؤرخ في 18/ 12/ 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المادة 20، 21، الجريدة الرسمية رقم 49.

[4]- القانون 25/90، مرجع سابق، المادة 27.

[5]- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة 2000، ص05.

4.12.1. الاحتياطات العقارية:

هو عمل قانوني يمكن للجماعات المحلية من الحصول على الأملاك العقارية اللازمة لإنشاء مشاريعها المبرمجة في المدى المتوسط والبعيد ، وبفضله تمكنت الجماعات المحلية من الاستحواذ على ثروات عقارية معتبرة ، منتهجة بذلك الأساليب التقليدية الاستثنائية للحيازة والملكية كنزع الملكية من اجل المنفعة العامة ، التأميم ممارسة الاحتكار على المعاملات العقارية ، توجيه عملية استعمال الأراضي في التجمعات الحضرية لصالح المشاريع العمرانية ، فرض الضريبة على فائض القيمة العقارية ، إخضاع مجمل الأملاك إلى الرسوم العقارية المناسبة و هي تعني الأساليب التي سلكها المشرع الجزائري قبل أخذه المحفظة العقارية بالأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20.[1]

5.12.1. إختيار الأرضية:

هي عملية تقوم بها جميع المصالح المتدخلة على العمران والعقار لإيجاد عقار خالي من العوائق القانونية (ملكية خاصة....) أو العوائق الطبيعية (سبخة، كثبان رملية، محيط فلاحي...) أو عوائق اصطناعية(خطوط الضغط العالي أنابيب الغاز...)لإنجاز برنامج أو مشروع ما، بحيث يكون هذا العقار خالي من أي تحفظ من المصالح المعنية.[2]

13.1. أدوات التعمير:

هي الوسائل أو المناهج أو الخطط المحددة للتنظيم والتسيير الحضري فعادة ما نستعمل أدوات كمرادف لمخطط في مجالي التهيئة و التعمير حيث نجد التعريف التالي يحدد لنا بدقة ما نود التأكيد عليه، إذ يؤكد على أن الأدوات هي وسائل المراقبة والعمل في ميدان التعمير، وتشمل القوانين والقواعد التي تترجمها المخططات والوثائق الخاصة بالتعمير على غرار الأدوات الحالية بالجزائر.[3]

1.13.1. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

هو وسيلة للتخطيط و التسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.[4]

---

[1]- مدور يحي، مرجع سابق، ص31.

[2]- مدور يحي، مرجع سابق، ص35.

[3]- بوهني عبد القادر وآخرون، مرجع سابق.

[4]- القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة و التعمير، المادة 16 الجريدة الرسمية رقم 52.

2.13.1. مخطط شغل الأراضي:

هو عبارة عن وثيقة عمرانية قانونية، و وسيلة لتخطيط المجال الحضاري، يهدف إلى تحديد القواعد العامة بالتفصيل، و كذا حقوق استخدام الأرض و البناء و ذلك بمراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، كما أنه يحدد نوع التدخل في الأنسجة العمرانية الموجودة.[1]

14.1. تعريف المدن الجديدة:

يمكن تعريف المدن الجديدة على أنها" الصيغة التي تبتنيها الدول المتقدمة و تتبناها الدول النامية لحل أزمتها الحضرية، والتجمعات العمرانية الجديدة هي كل تجمع بشري متكامل يستهدف خلق مراكز عمرانية جديدة تحقق الاستقرار الاجتماعي والرخاء الاقتصادي بقصد إعادة توزيع السكان عن طريق إعداد مناطق جذب مستحدثة خارج نطاق المدن والقرى القائمة.

و يمكن تصنيف المجتمعات العمرانية الجديدة إلي نوعين أساسيين هما:

-مجتمعات جديدة حضرية : يطلق عليها المدن الجديدة.

-مجتمعات جديدة ريفية : ويطلق عليها القرى الجديدة.[2]

15.1. مفهوم السياسة الحضرية:

هي عبارة عن مجموعة من الإجراءات والقرارات التي تتبناها الدولة أو الإدارة الحضرية من أجل تسيير و تنظيم و مراقبة المجالات الحضرية، و تشكيل بناء عمر اني متطور و متوازن يتم استغلاله من طرف السكان، في ظل الإمكانيات المادية و البشرية و الأهداف الوطنية والجهوية و المحلية، آخذة بعين الاعتبار سياسة التجهيز كالسكن و التعليم و التهيئة العامة، و البعد التنموي الذي تصب فيه السياسة الحضرية جنبا إلى جنب، وسط الأوضاع التاريخية و الظروف المحيطة به، من أجل النهوض بالبناء الاجتماعي، و التصدي للتدهور العمراني،و لمختلف المشاكل إنشادا لراحة الإنسان و رفاهيته.[3]

16.1. مفهوم الاستقطاب الحضري:

لغويا: استقطب جذب إليه، جعل من نفسه نقطة أساسية يتركز عليها الاهتمام: "استقطب انتباه المستمعين "

أما الاستقطاب الحضري فهي عملية الجذب التي تساهم فيها مجموع الهياكل والأجهزة الداخلة في تنظيم مجال المدينة وما توفره من خدمات وأنشطة تمس جميع المجالات وتعمل على تنمية أسلوب المعيشة لدى الفرد.[4]

---

[1]- القانون 29/90 المعدل و المتمم بموجب القانون 05/04، مرجع سابق، المادة 31.

[2]- المدن الجديدة علامات مضيئة على خريطة مصر، وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة، 2000.

[3]- طويل، فتيحة، السياسة الحضرية و مشكلاتها الاجتماعية في المناطق الصحراوية -دراسة ميدانية في مدينة بسكرة-، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع التنمية، كلية الآداب والعلوم الإنسانية والعلوم الإجتماعية، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2005/2004، ص 34.

[4]- طكوك نزهة، ولاية جيجل الهجرة الداخلية و الاستقطاب الحضري-دراسة في تهيئة المجال-، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، سنة 2010، ص 14.

17.1. مفهوم القطب الحضري:

* يعرف القطب الحضري حسب المعهد الفرنسي للإحصاء و الدراسات الاقتصادية **INSEE** :« بأنه عبارة عن وحدة عمرانية يمكنها أن توفر حوالي 1000 منصب شغل، و تهيئ محيطا و مساحة عمرانيين، بشرط أن لا تكون واقعة في ضواحي قطب حضري آخر. » [1]

و بالتالي فإن تعريف معهد الإحصاء الفرنسي يركز على الجانب الاقتصادي بحيث يشترط في القطب الحضري أن يكون مصدرا للتشغيل.

* أما في الجزائر فإننا نجد عدة تعريفات من بينها التعريف الوارد في ملخص أطروحة الدكتور حماش الصديق بحيث يعرف القطب الحضري بأنه «:منطقة حضرية تتمتع بمستوى من التسيير الذاتي على مستوى من التواصل و الاستمرار مع المدينة الأم.» [2]

* و لما كان الهدف من إنشاء الأقطاب الحضرية في الجزائر هو حل أزمة السكن بالنسبة للمواطنين و فك الخناق و تنفيس التشبع الذي وصلت إليه المدن الكبرى، فإن تعريف الأقطاب الحضرية يتناسب مع محتوى تعليمة الوزير الأول رقم 152 المؤرخة في 2013/05/13، بحيث أن جريدة الشروق في عددها 175995 الصادر بتاريخ 2013/08/25 قد أوردت التعريف التالي: « يحتوي القطب الحضري في الجزائر على 10 آلاف مسكن أي ما يعادل استقبال 50 ألف ساكن، و يتكون من كل المرافق التي تجعل الأحياء مدمجة و ليست مجرد مراقد يقصدها المواطن من أجل النوم في ظل انعدام وسائل الترفيه و المرافق الضرورية لقضاء مصالح المواطن من قبيل المراكز الصحية و المدارس و مراكز الأمن ...الخ » [3]

مما يعني أن القطب الحضري هو منطقة عمرانية مكونة من أحياء سكنية تحتوي مرافق للترفيه و لقضاء مصالح المواطن.

---

[1]- http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/pole-urbain.htm

[2]- د/ حماش الصديق، القطب الحضري – حملة -بمدينة باتنة، ملخص رسالة تقديم تجربة في مجال العمران أجريت في سياق مهام أنجزت بمديرية العمران والبناء لولاية باتنة، 2007/2005،

[3]- جريدة الشروق اليومي، العدد 175995 الصادرة بتاريخ 2013./08/25.

خلاصة الفصل:

قمنا من خلال هذا الفصل بإعطاء مفاهيم عامة نستطيع من خلالها تدعيم المعلومات المتعلقة بموضوع الدراسة، وذلك ابتداءا من بعض المصطلحات العمرانية من بينها العمران والمدينة، التجمع السكاني، و التي تتعلق بموضوع الدراسة مثل التوسع العمراني، ثم تطرقنا إلى التعريف بأدوات التهيئة والتعمير و السياسة الحضرية وفي الأخير مفهوم القطب الحضري.

تمهيد

إن تحليل سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر يدفعنا لا محالة إلى استعراض تلك المراحل التي مرت بها هذه السياسة، حيث أن الوضع السائد حاليا ينبئ عن وجود تداخل أشكال مختلفة من شغل المجال.

فقبل عهد الاحتلال كان التنظيم المجالي مبني على التضامن الاجتماعي و التكامل المجالي، ليمحي المستعمر هذا المنطق و يكيف عمرانا حسب ما تقتضيه ظروف الاحتلال، لنرث غداة الاستقلال قاعدة إقليمية مختلة نجد فيها السهول الساحلية و مناطق الاستغلال المكثف لسكان الأوربيين تتمركز فيها معظم الهياكل الأساسية هذا من جهة، و من جهة أخرى نجد باقي البلاد موزع بين مناطق ذات استغلال فلاحي تقليدي، و الجهات المصدرة لليد العاملة الفلاحية الجزائرية المهمشة و الضعيفة. هذه الوضعية المزرية ألزمت السلطات العمومية و الهيئات المختصة وضع سياسة تفضي إلى التحكم في المجال و شغله بطريقة عقلانية، نستعرضها من خلال مراحل و توجّهات هذه السياسة و الأدوات المستعملة فيها.

1.2. مراحل سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر

1.1.2. مرحلة ما قبل الاستعمار (العهد العثماني):

خلال هاته الفترة كان باي الجزائر هو من يتولى سلطة و قيادة المجتمع، إذ أن جميع الأراضي تنتسب إلى هاته الأخيرة (السلطة) بصفتها ملكية جماعية، و قد تم تقسيم هاته الأراضي إلى:
(أراضي البايلك، أراضي العزل، أراضي العرش، أراضي الملك، أراضي الأوقاف أو الحبوس)[1]

2.1.2. مرحلة ما قبل الاستقلال (العهد الاستعماري):

طبقت في هذه الفترة سياسة عمرانية تهدف الى استنزاف الثروات الوطنية و تشويه التاريخ و الثقافة الجزائرية , حيث أنها لم تراع الأنماط المعمارية و العمرانية التاريخية، بالإضافة إلى اهمال الجوانب الاقتصادية و الاجتماعية الجزائرية من تقاليد و قيم، و هو ما يلاحظ بشكل واضح في الانقطاع الموجود بين الأنماط القديمة و الأنماط المستوردة خاصة في المدن الكبرى[2]، حيث تقلصت ملكية أراضي الجزائريين و اتسعت سلطة المعمرين. كما تم خلال هذه المرحلة إصدار قوانين فرنسية تسهل لهم مصادرة الأراضي والعقارات في الأول بطريقة تعسفية ثم إنتقلت إلى الصفة القانونية.

في سنة 1958، حاول الفرنسيون تغليط الرأي العام العالمي و الوطني بخصوص الحرب التحريرية باعتبارهم أن الثورة الجزائرية لا تهدف الى الحرية بل قامت من أجل الرفع من المستوى المعيشي للمواطنين و محاربة ما يسمى بالجهل و الفقر و تجسدت هذه السياسة في انجاز أكبر مشروع تنموي ألا و هو مشروع قسنطينة الذي يرمي إلى انتهاج سياسة تنموية على مستوى كبريات المدن بالإضافة إلى و ضع قانون التخطيط الحضري في الجزائر و الذي لم يطبق في سنة 1960 و اشتمل هذا القانون على:

- المخطط التوجيهي العمراني الذي وضع كمشروع برنامج لتوجيه التهيئة و التنمية في البلديات.
- المخطط العمراني المفصل الذي وضع من أجل توضيح و تطبيق التوجيهات الأساسية الموجودة في المخطط الأول .[3]

---

[1]- مقاس زينب، المجمعات السكنية الحضرية بمدينة قسنطينة –واقعها ومتطلبات تخطيطها – مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في علم الإجتماع الحضري، قسم علم الإجتماع والديموغرافيا، جامعة الإخوة منتو ري قسنطينة، السنة الجامعية 2006/2005، ص30، 31. بتصرف.

[2]- http://digiurbs.blogspot.com/2013/05/blog-post_5.html مدونة العمران في الجزائر

[3]- المرجع السابق.

3.1.2. مرحلة ما بعد الاستقلال:

❖ **فترة ما بين 1962 -1980 سياسة التوازن الجهوي**

تهدف هذه السياسة إلى تحقيق العدالة الإجتماعية بين كافة أفراد الشعب، و ذلك عن طريق توزيع الدخل الوطني و توفير فرص الترقية بكيفية متساوية للجميع، و القضاء على الفوارق الجهوية الصارخة بين مختلف جهات الوطن، و بالخصوص بين مناطق الشمال و الهضاب العليا و الجنوب، و بين السهول و المناطق الداخلية، إنّ مبدأ التوازن الجهوي يعتبر عنصرا من المبادئ العامة للتنمية الوطنية حيث كان مرفوقًا بعنصر التأميم و تكوين القطاع العام.

كما اتسمت هذه الفترة بظهور المخططات التنموية، كالمخطط الثلاثي (1967-1969) و المخطّطين الرباعيين الأول (1970-1973) و الثاني (1974-1977) اللذان اهتما بإعادة التوازن الجهوي، و الزيادة على مواصلة تنفيذ المشاريع الصناعية الكبرى و البرامج الخاصة خصّصت عمليات أخرى على المستوى المحلي، كالمخطّطات الولائية و المخطّطات البلديّة للتنمية و مخطّطات التجديد العمراني و غيرها.و إيضاحا لأهمّ الأعمال المنجزة في تلك الفترة نذكر:

- البرامج الخاصة ابتداءًا من 1966 و هي برامج تتعلّق بعشر مناطق تتميّز بضعف الهياكل القاعديّة، و نسبة بطالة عالية، مع تزايد درجة النزوح فيها نحو المدن الكبرى.
- برامج التجهيز المحلّي للبلديّات ابتداءًا من 1970 و ترمي إلى التنمية الصناعية و الاقتصادية و الفلاحية و التشغيل.
- المخطّط البلدي للتنمية **PCD** يهدف إلى تنظيم و تنمية البلديات و تطويرها في أهم القطاعات الأساسية لخدمة المواطن.
- مخطّط العصرنة العمرانية **PMU** الذي بدأ تطبيقه في السداسي الثاني من سنة 1976.[1]

و قد أعطت هذه الأعمال نتائج إيجابية مثل التقليص من الفوارق في ميدان الشغل و بالتالي في المداخيل و في ميدان التربية و تنمية الهياكل الأساسية و التجهيزات و الكهرباء و تطوير المدن الصغرى و المتوسطة.

❖ **فترة ما بين 1980-1990 الاستعمال الجديد للتهيئة العمرانية**

انتهت المرحلة السابقة متميزة بخاصية أساسية تتمثل في نقص الهيئات المنصب اختصاصها في مجال شغل الإقليم و تهيئته، و التي من شأنها الوقوف أمام النّزوح الريفي و البطالة المنتشرة في مختلف المنشآت

[1]- Cherif Rahmani :La croissance urbaine en Algérie - OPU - 1982 - P229

العمرانية، واتسمت هذه الفترة بظهور المخططات الخماسية الأول و الثاني (1980-1984) و(1985-1989) بهدف القيام بسياسة التوازن الإقليمي و محاولة الاهتمام بالقطاعات الأخرى، كما ظهرت سنة 1980 التهيئة العمرانية أكثر تأكيدًا و جلاءًا عن طريق سلسلة من الإجراءات، فبرزت ضمن صلاحيات دائرة وزارية و ذلك بإحداث وزارة التخطيط و التهيئة العمرانية.

ثم تأسست سنة 1981 الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية **(ANAT)** التي كلفت على الخصوص بإعداد المخطّط الوطني للتهيئة العمرانية **(SNAT)**، و من جهة أخرى صدر قانونان في نفس السنة يتضمنان تعديلات و تتميمات لقانوني الولاية و البلدية ينصان على صلاحيات الجماعات المحلية و يزودانها بأدوات خاصّة كالمخطّط الولائي للتهيئة و نظيره البلدي و سيأتي الكلام عليهما في موضعه.[1]

خلال هاته المرحلة صدر القانون 86-07 الخاص بالترقية العقارية الذي تزامن مع الوضع المزري للظروف الإقتصادية التي مرت بها البلاد بسبب انخفاض سعر البترول، الشئ الذي أدى بالدولة إلى التخلي عن جزء كبير من عمليات التهيئة العمرانية، ثم تلاه سنة 1987 صدور القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية الذي يوضح أدواتها على المستويين الوطني و الجهوي، و يحدّد اتساقها و تناسقها وتتمثل هته الادوات في المخطّط الوطني للتهيئة العمرانية**(SNAT)**، المخطّط الجهوي للتهيئة العمرانية (**SRAT**) ،ومخطّط تهيئة الولاية (**PAW**) ومخطّط تهيئة البلدية **(PAC)**.

أما في سنة1988 ، فقد صدرت قوانين متعلقة باستقلالية المؤسسات و تخلي الدولة عن مسؤليتها التمويلية و تسييرها للقطاع العام، دون التخلي عن دورها كمنظم عن طريق هيئات مختلفة كوكالة تحسين و تطوير المسكن، و الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاري.[2]

❖ **<u>فترة ما بين 1990-2009 تعدد الفاعلين</u>**

تميزت بداية هذه المرحلة بصدور القانون 90-29 المتعلّق بالتهيئة و التعمير الذي يحتوي على أداتين رئيسيّتين في المجال العمراني هما المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير **PDAU**، و مخطط شغل الأراضي**POS**، أما الفترة الممتدة بين 1990-1999 فقد تميزت بتكفل الدولة التام بالبرامج و المشاريع السكنية و مختلف عمليات التهيئة العمرانية، و لم يكن هذا بالأمر الهين، فضخامة المشاريع الموضوعة و قلة الخبرة و نقص المواد الأولية التي كان جزءا معتبرا منها مستوردا. هذه العوائق أتعبت كاهل الخزينة العمومية بسبب الوضع الأمني و الاقتصادي المتدهور في تلك الفترة (العشرية السوداء) مما أثر سلبا على تطبيق البرامج التنموية، و من هذا ارتأت الدولة تغيير النظام، و فتح الباب أمام المستثمرين الخواص و العموميين، من أجل المساهمة البناءة في تسيير المجال الحضري و العمراني و التحكم فيه.[3]

---

[1]- http://www.staralgeria.net/t7163-topic سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر

[2]- مقاس زينب، مرجع سابق، ص34.

[3]- المرجع السابق، ص 34،35.

و بعد هذه الفترة عرفت الجزائر وضعا ²ماليا مريحا و استقرار الوضع الأمني مما ساعدها على الدفع بعجلة التنمية و هذا وفقا للمخططات التي جاء بها القانون 90-29.

الجدول رقم(01): أهم التشريعات العمرانية منذ 1962 إلى غاية 2009 مقسمة على ثلاث فترات.

المراحل	التشريعات	التاريخ	المضمون
فترة ما بين 1962-1980 سياسة التوازن الجهوي	الامر 62-157	1962/12/31	يتضمن الاستمرار بالعمل بالتشريع الفرنسي عدا ما يتعارض مع السيادة.
	الامر 75-67	1975/09/26	يتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة وهو أول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال.
فترة ما بين 1980-1990 الاستعمال الجديد للتهيئة العمرانية	القانون 82-02	1982/02/06	المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي الذي ألغى جميع الأحكام القانونية المخالفة له.
	القانون 83-03	1983/02/05	يتعلق بحماية البيئة
	الامر 85-01	1985/08/13	يحدد قواعد شغل الأراضي مع حمايتها والمحافظة عليها.
	الامر 85-211		يحدد كيفية تسليم رخة البناء ورخصة تجزئة الاراضي المخصصة للبناء
	المرسوم 85-212		يتعلق بتسوية البناءات الفوضوية.
	القانون86 -07	1986/03/04	المتعلق بالترقية العقارية.
	القانون87-03	1987/01/27	يتعلق بالتهيئة العمرانية و يتضمن: PAC,PAW,SRAT,SNAT
فترة ما بين 1990-2009 تعدد الفاعلين	القانون90-25	1990/11/18	يتعلق بالتوجيه العقاري. ويصنف الأراضي من حيث طبيعتها ووضع الأحكام التي توضح الإطار العام للحكم في العقار الحضري.
	القانون90-29	1990/12/01	يتعلق بالتهيئة و التعمير، و يتضمن أدوات التهيئة و التعمير هما: الـ PDAU و POS .
	القانون98-04	1998/06/15	يتعلق بحماية التراث الثقافي.
	القانون99-01	1999/01/06	يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة.
	القانون01-20	2001/12/12	يتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة.
	القانون02-08	2002/05/08	يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها.
	القانون06-06	2006/02/20	المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.
	القانون08-15	2008/06/20	يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

المصدر: عبد العزيز عقاقبة[1] + معالجة الطلبة 2016

[1]- عبد العزيز عقاقبة، تسيير السياسة العمرانية في الجزائر – مدينة باتنة نموذجا -، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر-باتنة، السنة الجامعية 2010/2009، ص 119.

خلاصة الفصل:

لقد خضعت سياسة التهيئة العمرانية بالجزائر في الماضي لمسعى محدود وغير مستمر بضعف الإرادة والتردد، وهذا ما يفسر الوضع المتردي السائد على مستوى القطر، أين عرفت ثلاثة مراحل إنمائية غير متساوية من حيث القيمة.

- اتسمت المرحلة الأولى بواقعية نسبية تهيمن عليها العدالة الاجتماعية التي تدعي التساوي.
- اتسمت الثانية بصفة رسمية وبكونها سياسة تهيئة عمرانية تفتقد للشروط اللازمة لتنفيذها.
- أما الأخيرة فترمي إلى محور الاستراتيجيات الاجتماعية الاقتصادية، التي وضعتها الدولة والتخلي عن الأعمال والأنشطة الإقليمية الجهوية.[1]

[1]- شريف رحماني، "الجزائر غدا، وضعية التراب الوطني، استرجاع التراب الوطني"، ملفات التهيئة العمرانية، (بدون سنة الطبع)، ص64.

تمهيد:

بما أن سياسة الأقطاب الحضرية تعتبر سياسة حديثة على مجال التعمير في الجزائر، و لمعرفة مضمونها، أهدافها، أسباب وكيفية إنجاز برنامجها، وجب علينا التطرق إلى نماذج عن سياسة الأقطاب الحضرية في بعض الدول للتعرف أكثر على هذه السياسة العمرانية.

1.3. نموذج عن سياسة الأقطاب الحضرية بالجزائر " القطب الحضري لمدينة وهران"[1]

1.1.3. تقديم وهران

هي إحدى أهم مدن المغرب العربي، تقع في شمال غرب الجزائر على بعد 432 كلم عن الجزائر العاصمة. تقع وهران في الطرف الغربي للضفة الجنوبية لحوض البحر الأبيض المتوسط على خليج وهران. يحدها من الغرب جبل مرجاجو والذي يفصلها عن بلدية المرسى الكبير .من الجنوب تحدها بلدية السانية في هضبة مولاي عبد القادر الكيلاني، أما من الجنوب الغربي فتحدها سبخة كبيرة .بئر الجير هي أحد ضواحيها.

2.1.3. موقع منطقة الدراسة

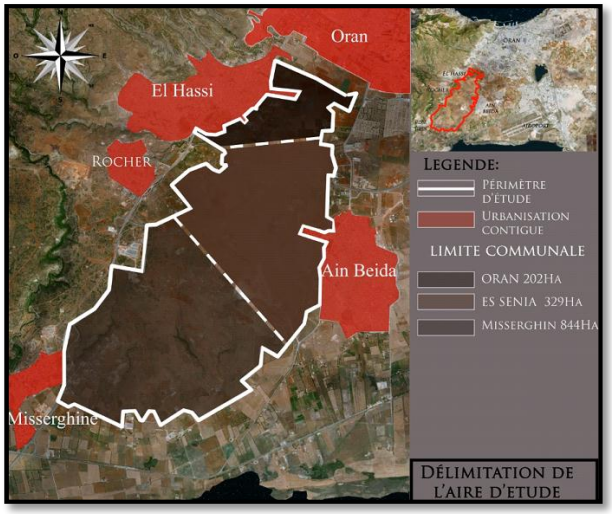
يقع القطب الحضري الجديد في الجنوب الغربي لمدينة وهران، و يتوسط أيضا التجمعات الحضرية الأخرى، بمساحة 1375 هكتار و حدوده هي كالآتي:

- شمالا: مدينة وهران
- جنوبا: بلدية مسرغين
- شرقا: التجمع الحضري عين البيضاء
- غربا: التجمع الحضري بوعمامة

الشكل رقم (01): موقع منطقة الدراسة



الشكل رقم (02): حدود منطقة الدراسة



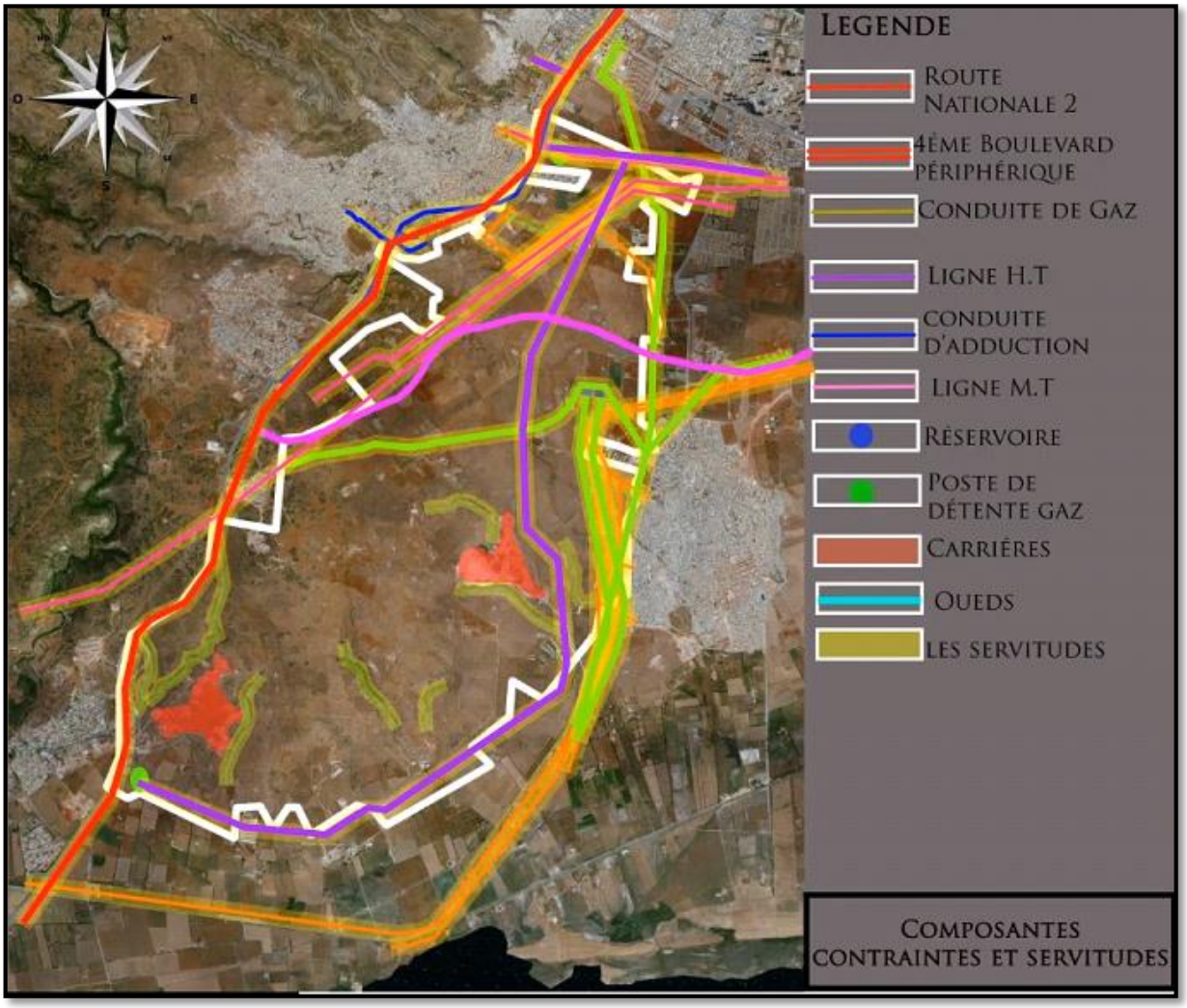
المصدر: http://www.poleoran.com/tec.php

[1]- القطب الحضري وهران http://www.poleoran.com/Operation.php

3.1.3. الارتفاقات الموجودة

- الموقع على اتصال جيد بشبكة الطرق الموجودة حاليا: الطريق الاجتنابي الرابع، الطريق الوطني رقم(02)، و الطريق الولائي رقم (33).
- الوقع محاط بمجموعة من شبكات الغاز، خطوط الكهرباء العالية و متوسطة الشدة، شبكة المياه الصالحة للشرب و خزانات المياه.

الشكل رقم (03): الارتفاقات الموجودة

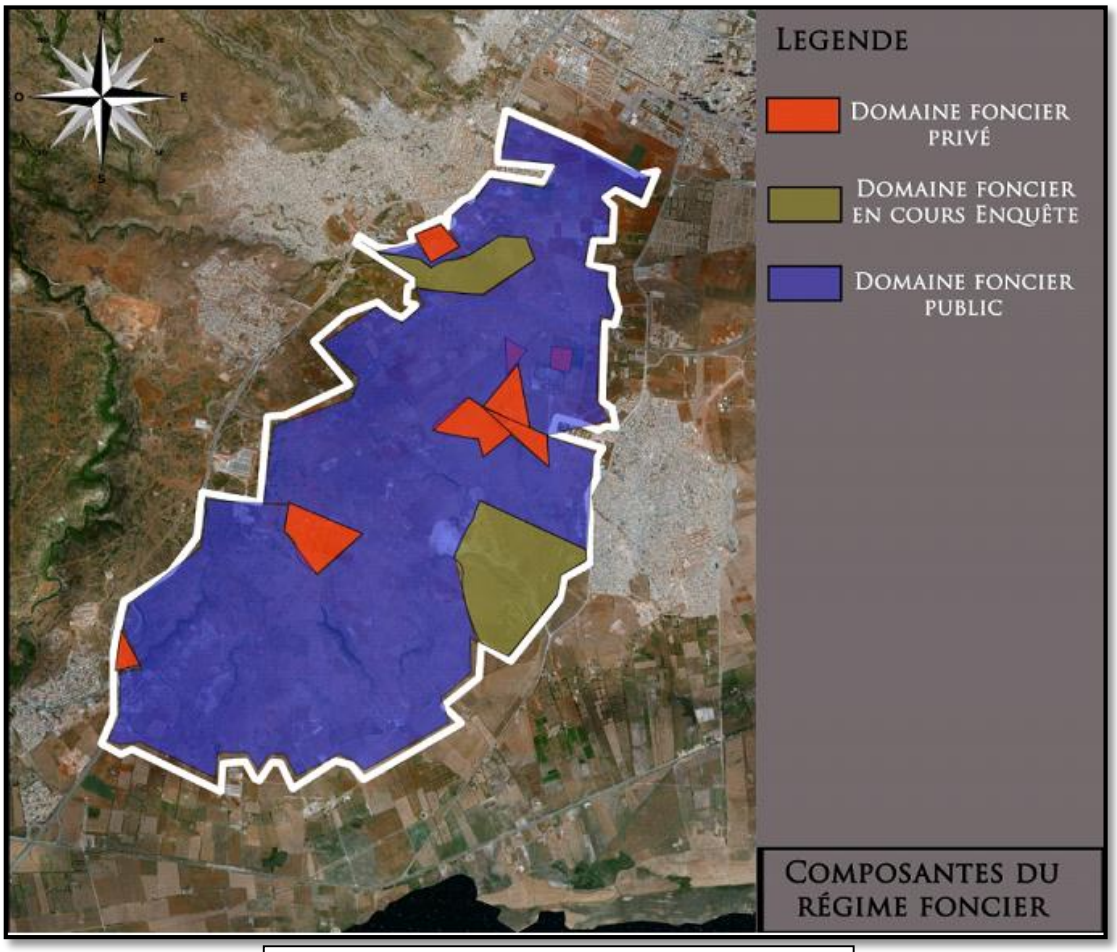


المصدر: http://www.poleoran.com/tec.php

4.1.3. الطبيعة القانونية للعقار

معظم الموقع هو ملك للدولة، باستثناء عدد قليل من الملكيات الخاصة.

الشكل رقم (04): الطبيعة القانونية للعقار



المصدر: http://www.poleoran.com/tec.php

5.1.3. أهداف المشروع

- تخفيف الضغط عن مدينة وهران و توجيه التوسع نحو قطب حضري جديد.
- اغتنام هذه الفرصة لدعم التوسع الحضري المستمر métropolisation لمدينة وهران (الاستقطاب الديناميكي وإعادة تشكيل إقليم وهران).
- إعادة استعمال المدينة الحالية وإعادة تركيز النمو الحضري في سياق استمرارية التحولات الحضرية.
- إعادة تفسير القيم الهامة والأماكن التراثية العمرانية و المعمارية بالنسبة للقديم و الجديد.
- ضمان الاستدامة من خلال المشاريع التي تضمن أكبر قدر ممكن من الربح من خلال خلق ثروة دائمة.

6.1.3. أسباب إنجاز المشروع

- تطوير عملية المشاركة الحقيقية للجهات الفاعلة في المدينة.
- الأخذ بعين الاعتبار مشاريع العمل الجماعي و مشاريع العمل الخاص وتحفيز الشراكات العامة و الخاصة.
- تطبيق مبادئ الاستدامة بإنجاز أحياء تساعد على حماية البيئة و مباني منخفضة لاستهلاك الطاقة.
- خلق التنوع في المناطق الحضرية، دمج الوظيفية و الجمالية وضمان العدالة الاجتماعية في توزيع المرافق.
- السماح بمزيد من المساواة في توزيع العقار و تحسين مناطق استخدام الأرض.

الشكل رقم (05): صور إفتراضية للقطب الحضري بوهران



المصدر: http://www.poleoran.com/tec.php

2.3. نموذج عن سياسة الأقطاب الحضرية بالمغرب " القطب الحضري مازاغان" [1]

1.2.3. تقديم مازاغان

مازاغان مستوطنة برتغالية في الساحل المغربي بالمحيط الأطلسي، أنشأت سنة 1502م ودامت تحت سلطتهم لمدة نحو 267 سنة، وتم تحريرها على يد السلطان محمد بن عبد الله العلوي سنة 1182هـ/1769م، وهي خلف موقع البريجة أو برج الشيخ وسلف مدينة الجديدة، عاصمة دكالة اليوم.

الصورة رقم (01): طبيعة مازاغان



الصورة رقم (02): مدينة مازاغان



المصدر: http://www.r7alh.com

2.2.3. موقع القطب الحضري لمازاغان

يقع القطب الحضري لمازاغان على بعد حوالي 90 كلم جنوب الدار البيضاء، على طول ساحل المحيط الأطلسي، و يعتبر منطقة تقاطع حضري بين مدن "الدار البيضاء و زمور" شمالا و "مدينة الجديدة " جنوبا. و يمتاز بـ:

- القرب من الطريق السيار الوطني.
- ملكية مشتركة مع خط السكة الحديدية و ميناء الجرف لصفر.
- القرب من المدينة الميتروبولية الدارالبيضاء و من مطارها الدولي.

الشكل رقم (06): موقع مدينة لمازاغان



المصدر: http://encyclopedie-afn.org/Mazagan_-_Ville

[1]- القطب الحضري مازاغان http://www.ocpgroup.ma/fr/sustainability/green-cities/pole-urbain-de-mazagan

3.2.3. برنامجه

سيتيح تشييد وتطوير القطب الحضري مازاغان بجهة الجديدة الكبرى، خلق منطقة حضرية نموذجية تمتد على مساحة 1300 هكتار، والتي تدخل في إطار الاستراتيجية الجديدة لوزارة السكن والتعمير وسياسة المدينة الخاصة بتطوير الأقطاب الحضرية. و سيكون بمثابة قطب حضري مبتكر يتوفر على بنية تحتية ذات جودة عالية في مجالات البحث والتنمية والتعليم العالي، والبنية التحتية السياحة والثقافية والسكنية المهيكلة. وسيستقبل القطب الحضري لمازاغان 130 000 نسمة في أفق سنة 2030 .

ويتكون برنامجه من:

الجدول رقم(02): برنامج القطب الحضري لمازاغان

النوع	المساحة (هكتار)
حظائر سكنية و متطلباتها	810
غابة و مساحات خضراء	294
احتياطي استراتيجي	186

المصدر: http://www.ocpgroup.ma/ar/sustainability/green-cities/2494 + معالجة الطالب 2016

ويحتوي أيضا:

منطقة للبحث والتطوير الاختراع و الابتكار، لا سيما في قطاعات الكيمياء والكيمياء الحيوية والصناعات الزراعية بالإضافة لمشتلة.

- ✓ مركز أكاديمي وتدريبي.
- ✓ مرافق سياحية وثقافية (مركز للمؤتمرات، مركز المعارض، قرية الحرف اليدوية)
- ✓ مساحة لأنشطة التعليم العالي.
- ✓ منطقة سكنية: مساكن متميزة النوعية وجذابة وتستجيب لاحتياجات السكان المستهدفين (130.000 ساكن بحلول سنة 2030).

الصور رقم (03)، (04): منتجع سياحي بالقطب الحضري مازاغان





المصدر: http://www.r7alh.com

4.2.3. أهداف القطب الحضري لمازاغان

هذا القطب هو جزء من الاستراتيجية الجديدة لتنمية الأقطاب الحضرية التي وضعته وزارة السكن و التعمير و سياسة المدينة، فهو يعتبر مشروع مبتكر يتكامل مع التهيئة و التنمية، و تطوير و إدارة هذا القطب يمكن أن تلبي هدفين أساسيين هما:

* تعزيز التحسن الكبير لمناخ الأعمال بتحسيس الفاعلين المحليين حول مشروع التنمية المستدامة.
* توسعة و تمديد ديناميكية مجموعة **OCP** في تطوير أقاليم العمل.

5.2.3. أسباب انشاء القطب الحضري لمازاغان

في إطار السياسة المشتركة للتنمية الإقليمية، تعمل القطاعات الخاصة و الدولة و مجموعة المجمع الشريف للفوسفات **OCP** على تطوير المشروع من أجل:

* دعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية لمدينة " **الجديدة** " لكي تشتهر محليا و دوليا.
* الحفاظ على ديناميكية الأرضية الصناعية la plateforme industrielle لمدينة " جرف لصفر "، و لاسيما مشروع جرف فوسفات الذي يعمل على تطوير الأرضية العالمية الأولى لتعزيز الفوسفات.
* انشاء قطب حضري مبتكر (في شكل مدينة متكاملة بـ 1300 هكتار) تملك بنية تحتية جيدة تتمثل في: الطرق و الشبكات المختلفة، التعليم العالي، التجهيزات السياحية، المنشآت الثقافية، السكن (وحدات سكنية جذابة).

3.3. نموذج عن سياسة الأقطاب الحضرية بالسنيغال " القطب الحضري دياماديو"[1]

الصورة رقم (05): صورة إفتراضية للقطب الحضري دياماديو



المصدر: http://pole-urbain-de-diamniadio.com/

1.3.3. الموقع

هي مدينة على بعد 30 كلم من وسط مدينة داكار عاصمة السنيغال، رقيت الى بلدية في فيفري 2002 بموجب الامر الرئاسي رقم 17-2002، حيث تعتبر منطقة عبور بين التجمع الرئيسي دكار وباقي مناطق البلاد، يحدها غربا العاصمة دكار، شمالا القطب الحضري نياس، شرقا القطب الحضري دياس، وجنوبا المحيط الأطلسي، هذا التنظيم المجالي و الموقع الاستراتيجي يمنح للمدينة خاصية تطوير العلاقات الاجتماعية وتثمين المصادر الطبيعية المحلية.

الشكل رقم (07): موقع القطب الحضري دياماديو



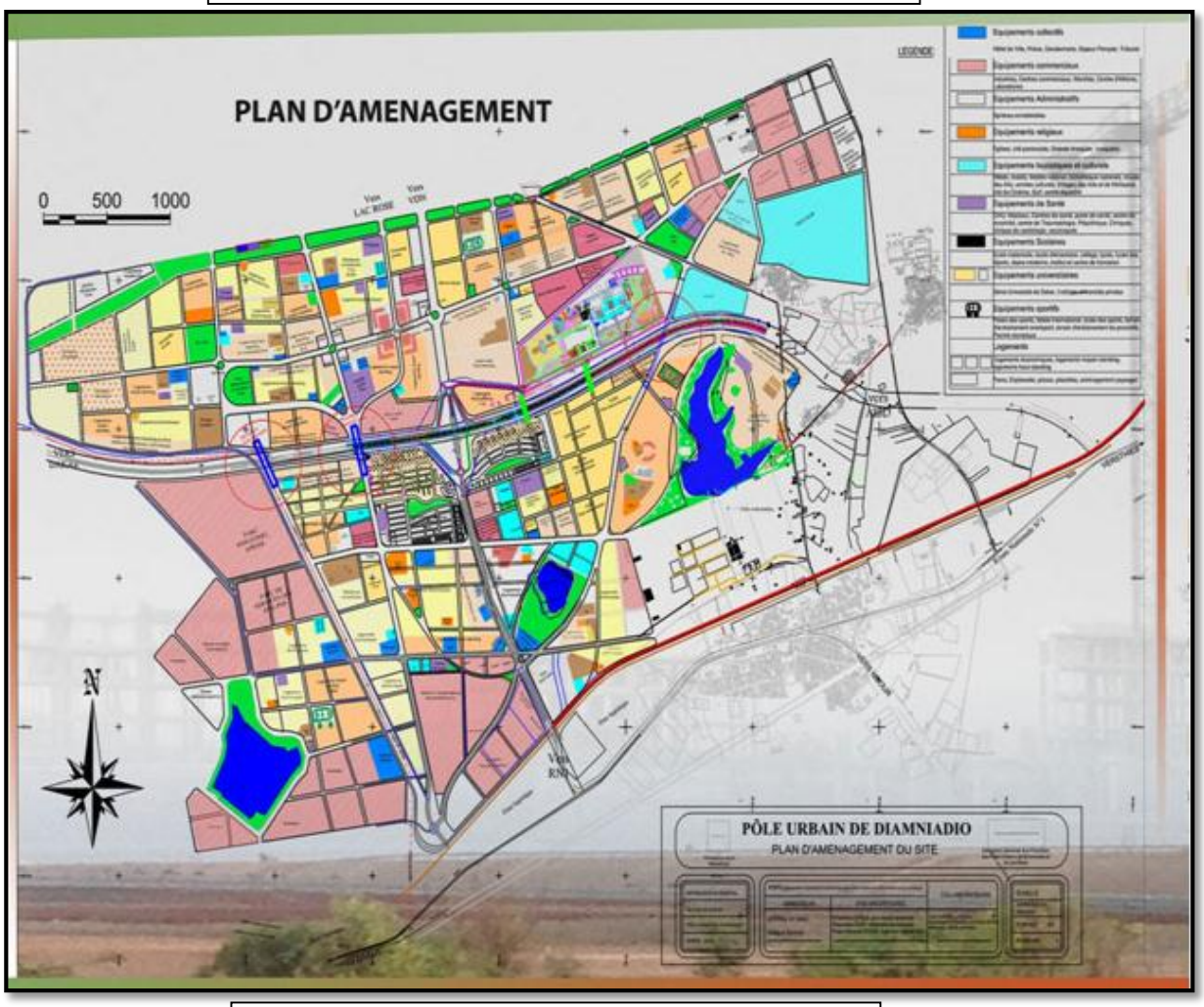
المصدر: http://pole-urbain-de-diamniadio.com/

[1]- http://arabic.euronews.com/2015/05/13/dakar-s-economic-reforms-underpin-2035-ambitions/
عادل دلال، السنيغال وطموح دخول قائمة الدول الناشئة في 2035، مقال صحفي، بتاريخ 2013/05/15 .

2.3.3. تقديم المشروع

إنه قطب "دياميناديو" للمستقبل الحضري، عنصر رئيسي في استراتيجية التطوير بالسنيغال، وظيفته الأساسية هي المساهمة في تخفيف الضغط عن العاصمة داكار و تقديم الخدمات للمجتمع و الشركات والتشجيع على خلق الأنشطة الاقتصادية وفرص العمل والإسكان. وسيشكل هذا القطب الحضري مدينة جديدة تتوفر على مركز دولي للمؤتمرات، وفنادق، ومطار وقطب للوزارات، وجامعة ثانية لدكار، وقطب صناعي وتجاري، وقطب للرياضات و الترفيه.

الشكل رقم (08): مخطط تهيئة القطب الحضري دياميناديو



المصدر: http://pole-urbain-de-diamniadio.com/

3.3.3. البرنامج المقرر إنجازه

خلق أربعين ألف منصب عمل، والفكرة تكمن في إنشاء منصة صناعية على مساحة ثلاثة آلاف هكتار، منصة تضمّ خدمات، والمرافق الضرورية للسكان وجامعات ومستشفيات وإدارات، إضافة إلى مدينة جديدة. وتحتوي على مايلي:

الجدول رقم(03): برنامج القطب الحضري دياميادو

العناصر	مكوناتها
السكنات	17000 مسكن حوالي (60 الى 40 %) منه عبارة عن سكن جماعي
التجهيزات	مدارس، متوسطات، ثانويات، مساجد، كنائس، مقبرة، مركز صحي، وحدة للحماية المدنية، مركز تجاري وملاعب رياضية.
خدمات اجتماعية	مركز شرطة، فرقة الدرك الوطني و سجن.
مرافق ترفهية	حدائق عامة، متنزهات ومساحات لعب االاطفال
الشبكات المختلفة	الطرق، الكهرباء، المياه، الغاز، الصرف الصحي، والانارة.

المصدر: http://pole-urbain-de-diamniadio.com/ + معالجة الطالب 2016

الشكل رقم (09): صور إفتراضية للقطب الحضري دياميادو



المصدر: http://pole-urbain-de-diamniadio.com/

4.3.3. أهداف المشروع

الهدف الاساسي هو جعل السنيغال مركزا في أفريقيا، وخاصة على مستوى المجموعة الاقتصادية لدول غرب أفريقيا التي تضم ثلاث مئة مليون نسمة. وعلى هذا الأساس يجب مواصلة تحسين مناخ الأعمال وتسهيل الإجراءات وخفض التكاليف بالنسبة للمستثمرين. باختصار، جعل السنيغال، وجهة أكثر قدرة على المنافسة.

اما الأهداف ذات الأولوية هي:

- المساهمة بشكل فعال في تخفيف العبء على التجمع الرئيسي داكار.
- تعزيز المعدات.
- ضمان الإدارة السليمة للمخاطر على البيئة والسكان.
- محاربة خطر مدن الصفيح.
- تعزيز التنمية الاقتصادية.
- تحسين الحكامة الترابية.

5.3.3. عوامل اتباع سياسة الاقطاب الحضرية بالسنيغال

- الاستقرار السياسي بالسنيغال، أمر هام جدا بالنسبة للمستثمرين.
- نوعية تدريب المهندسين.
- نوعية البنية التحتية للاتصالات.
- تكاليف الانتاج التي تعدّ منخفضة مقارنة بالبلدان الأخرى.

خلاصة الفصل:

تطرقنا في هذا الفصل إلى مجموعة من النماذج عن سياسة الأقطاب الحضرية ببعض الدول، و تم التعرف الجيد على مضمون الأقطاب الحضرية وأهداف وأسباب إنجازها، لأن معرفة نماذج أخرى إضافية يعتبر وسيلة هامة لوضع صورة شاملة لهذه السياسة العمرانية الحديثة.

تمهيد:

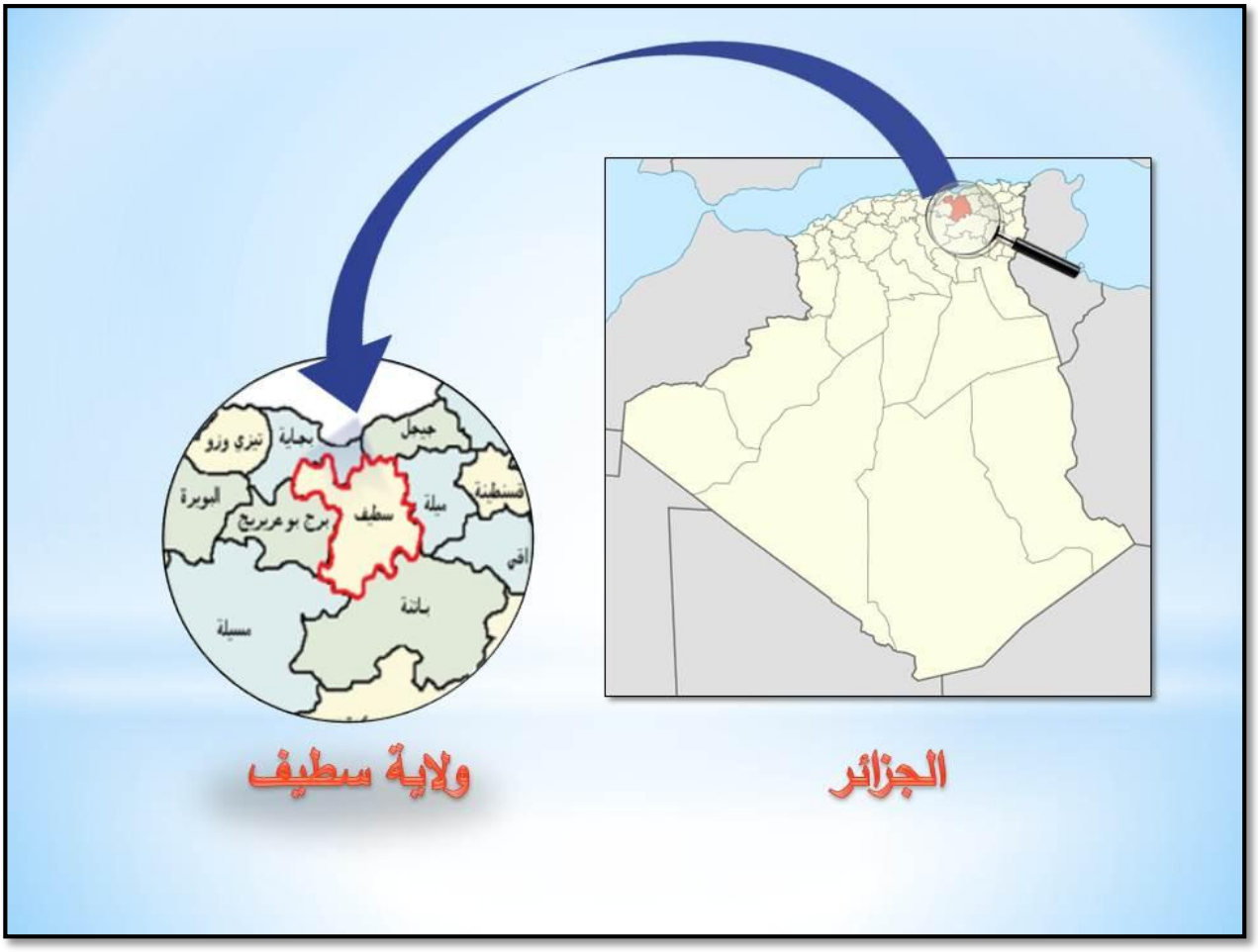
إن الدراسة التحليلية لمدينة صالح باي تساعدنا في تحديد أهمية مجالها العمراني، من خلال إبراز إمكانيتها و مميزاتها و التعرف على أهم العراقيل بها، بحيث تعتبر هذه الدراسة العنصر الأساسي في معرفة مراحل التطور السكاني و العمراني و العوامل المتحكمة به عبر مختلف الفترات الزمنية، حيث أن كل فترة تترك بصمتها على شكل المدينة و المظهر العمراني لها، و تعتبر هذه الدراسة المقياس الأساسي في تقدير حاجيات و متطلبات السكان الحالية و المستقبلية وأيضا في تحديد الخطط و السياسات التنموية المتعلقة بتطور السكان و توفير أسباب الراحة لهم، و تعطينا صورة واضحة عن الأوضاع السائدة بمجال الدراسة.

1.4. تقديم ولاية سطيف

عاصمة الهضاب العليا أو سطيف العالي، هي ولاية جزائرية تقع في الجهة الشمالية الشرقية للبلاد على بعد 300 كلم من العاصمة الجزائرية، ترجع تسمية سطيف إلى الكلمة الرومانية " سيتيفيس " التي تعني مطمورة الرومان، كما تتميز بمناخ الهضاب العليا، و هي ثاني ولاية بعد الجزائر العاصمة من حيث الكثافة السكانية بحيث يقدر عدد سكانها بـ 1.699.738نسمة سنة(2013)، و تعتبر معبر اقتصادي و سياحي لا يمكننا الاستغناء عنه، يحدها من:

- ✓ الجهة الشمالية الشرقية: ولاية جيجل
- ✓ الجهة الشمالية الغربية: ولاية بجاية
- ✓ الجهة الجنوبية الشرقية: ولاية باتنة
- ✓ الجهة الجنوبية: ولاية المسيلة
- ✓ الجهة الشرقية: ولاية ميلة
- ✓ الجهة الغربية: ولاية برج بوعريريج

الشكل رقم (10): موقع ولاية سطيف بالنسبة للجزائر



المصدر: www.wikipedia.org /Sétif + معالجة الطالب 2016

2.4. تقديم مدينة صالح باي

صالح باي هي احدى بلديات ولاية سطيف، و مركز دائرة صالح باي، وتعتبر أكبر دائرة في الولاية من حيث المساحة، تضم 5 بلديات هي: صالح باي، الرصفة، أولاد تبان، الحامة و بوطالب، إذ تحتل بذلك موقعا استراتيجيا يتناسب وخصوصيات المنطقة.

1.2.4. الموقع الجغرافي

تتمركز بلدية صالح باي بين السهول العليا السطايفية و منطقة الحضنة، و تميزها السهول و الأراضي الفلاحية الخصبة في الجهة الشمالية و من الجنوب سلسلة جبال بوطالب أما من الشرق يحدها جبل سكرين ومن الغرب جبل كيفان الريح (قورين)، و يقدر ارتفاعها عن سطح البحر بـ 980 م، و تقع بين خطي طول 5 ° و6 ° شرق خط غرينتش و بين خطي عرض 5 ° و36 ° درجة شمال خط الاستواء.

الشكل رقم (11): الموقع الجغرافي لمدينة صالح باي



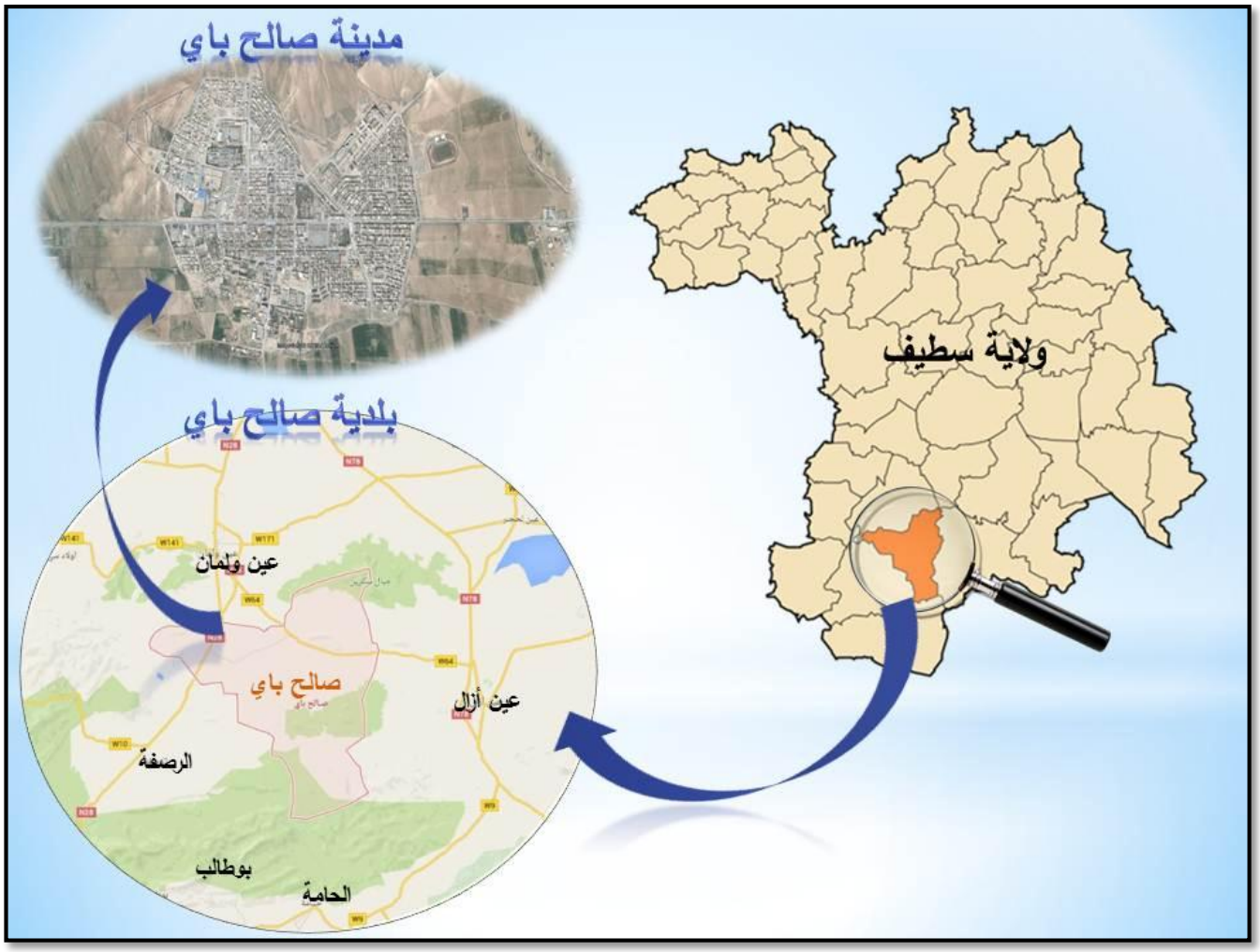
المصدر: Google Earth + معالجة الطالب 2016

2.2.4. الموقع الاداري

تقع بلدية صالح باي في الجنوب الغربي لولاية سطيف، تبعد عن مركز الولاية بـ40 كلم، و تحتل موقعا استراتيجيا، هذا لكونها نقطة عبور لثلاث ولايات (برج بوعريريج، باتنة و مسيلة) و بمحاذاتها للطريق الوطني رقم 28 الرابط بين شمال الولاية و جنوبها، تتربع على مساحة قدرها 142 كم^2، حيث بلغ عدد سكانها حوالي 30282 نسمة سنة 2014 م، بكثافة سكانية تقدر بـ 214 نسمة/كم^2. وترسم الحدود التالية:

- الشمال: بلدية عين ولمان
- الجنوب: بلدية الحامة، بوطالب
- الشرق: بلدية عين ازال
- الغرب: بلدية الرصفة

الشكل رقم (12): موقع بلدية صالح باي بالنسبة لولاية سطيف



المصدر: Google Earth +Sétif/ www.wikipedia.org + معالجة الطالب 2016

3.4. الدراسة الطبيعية لمدينة صالح باي

تلعب الدراسة الطبيعية دوراً هاماً في تحديد المناطق الصالحة للتعمير وذلك بمعالجة موضع المدينة و تضاريسها و التطرق إلى الجانب المناخي و كذلك استناداً إلى طبيعة تركيب صخورها ودرجة صلابتها ومدى تحملها لثقل البناءات ما تشجع إقامة وانتشار البناء العمودي وتوطين مختلف التجهيزات ومد الشبكات و معرفة أهم العوامل التي تؤثر في نمو مجالها و اتجاه توسعها.

1.3.4. الجبال

المنطقة الجبلية التي تشغل الجهة الجنوبية لإقليم البلدية و تغطي حوالي 50 % من المساحة الإجمالية، وتتمثل أساسا في سلسلة جبال بوطالب التي يبلغ علوها 1497م "جبل راس الزوبية" و "جبل حجر لبيض" 1241م، تتميز هذه المنطقة بانحدارات تفوق 25 %، أما في الجهة الشرقية يوجد جبل سكرين المتميز بالمنحدر الكبير مع غياب شبه كلي للغطاء النباتي، ونجد بالجهة الغربية جبل كيفان الريح(قورين) و جبل الجزاز بارتفاع يقدر ما بين 1100م و 1250م.

2.3.4. السهول

توجد في الجهة الشمالية و تشغل حوالي 50 % من اقليم البلدية مكونة من اراضي مسطحة وفيها انحدار من 0 الى5 % بارتفاع من 900 الى 1000م على مستوى سطح البحر ومستعملة حاليا لزراعة الحبوب.

3.3.4. الغطاء النباتي

توجد ببلدية صالح باي منطقة غابية تقدر مساحتها بـ 5151 هكتار و تحتوي على أشجار البلوط الأخضر و الصنوبر الحلبي و أشجار الآرز و بعض أشجار الحمضيات و الحشائش السهبية القصيرة، و يتربع القطاع الفلاحي على مساحة 11323,5 هكتار إلا أنه لا يستعمل منها إلا 8250 هكتار.

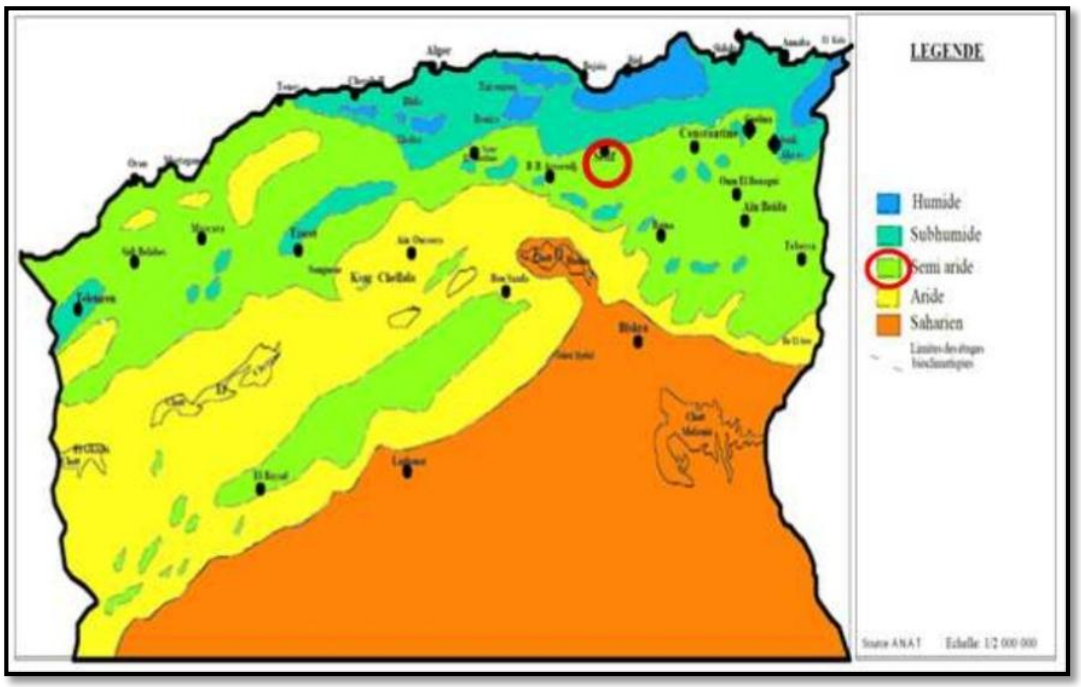
4.3.4. الوادي

يخترق الوادي المجال الحضري لصالح باي و الذي يمتد ابتداءا من السلسلة الجبلية الغربية (جبل كيفان الريح) الى الجهة الشرقية، و بالتالي يقسم المدينة إلى قسمين كما يلعب دروا مهما في ازدهار الجانب الفلاحي على ضفافه خاصة بالجانب الشرقي من المدينة لوجود أراضي زراعية، و يساهم في زيادة حجم المياه الجوفية و تغذية الآبار الارتوازية و التقليدية و حماية المدينة من الفيضانات.

5.3.4. المناخ

يتميز اقليم البلدية بمناخ قاري شبه جاف حيث نلاحظ فصلين مختلفين، الأول رطب و يبدأ متأخرا من شهر أكتوبر إلى شهر ماي و الفصل الثاني شبه جاف يغطي الباقي من العام، و أما الرياح المؤثرة في اقليم البلدية فهي الشمالية الغربية شتاءا و الجنوبية الساخنة صيفا. و يمكن التفصيل في باقي المناخ كما يلي:

الشكل رقم (13): يوضح طبيعة المناخ



المصدر: الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم (ANAT)

❖ **الحرارة:** تتضح أهمية دراسة عنصر الحرارة لارتباطها براحة السكان سواءا بانخفاضها أو ارتفاعها وكذا الاختيار الأمثل لمواد البناء.

الجدول رقم (04): المعدل الشهري العام لدرجة الحرارة سنة 2015

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	السنوي
المتوسط	5	4,3	9,1	15	19,3	21,8	27,6	26,2	21,2	16,1	10,7	8,6	15,4

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية بسطيف 2015

تحليل محتوى الجدول: من خلا الجدول نلاحظ أن درجة الحرارة متغيرة حسب فصول السنة، حيث يبلغ متوسط درجة الحرارة السنوي 15,4°، كما أن متوسط درجة الحرارة السفلى سجلت خلال شهر فيفري بـ 4,3°، أما متوسط درجة الحرارة القصوى فهو في شهر جويلية بـ 27,6°.

❖ **التساقط:**

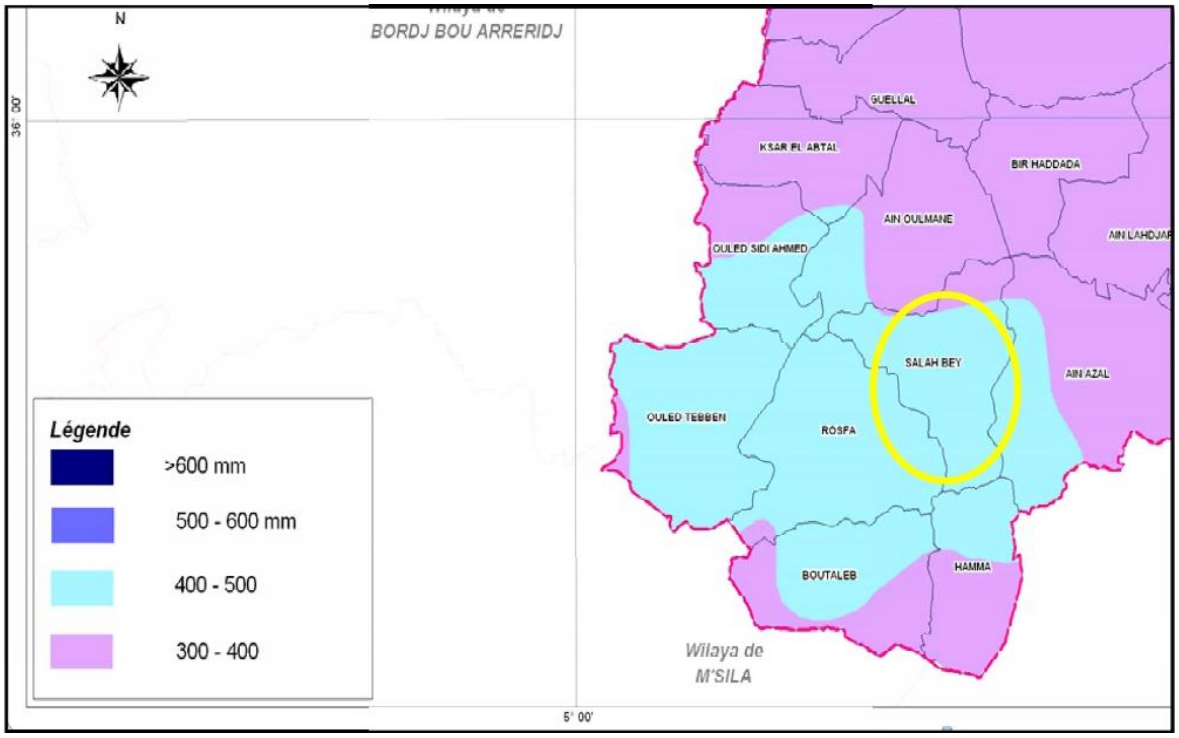
فيما يخص تحليل التساقط و من خلال المعطيات لمحطة سطيف سنة 2015، المعدل السنوي للتساقط هو 385,3 ملم. و كمية الأمطار المتساقطة على مستوى منطقة الدراسة لم تتغير كثيرا منذ عدة عقود كما هو موضح أدناه.

الجدول رقم (05): معدل التساقط الشهري للأمطار لسنة 2015

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	السنوي
متوسط التساقط	68,5	63,2	57,3	6,8	30,2	19,2	1	25,5	31,8	55	26,2	0,6	385,5
عدد الأيام	14	16	10	1	5	7	1	5	9	13	8	3	92

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية بسطيف 2015

الشكل رقم(14): كمية التساقط الشهري بمدينة صالح باي



المصدر: الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم (ANAT)

❖ **الرطوبة:**

رطوبة الهواء أو الرطوبة الجوية هي كمية بخار الماء الموجودة في الهواء، وخاصة في طبقة الجو السفلى، تختلف الرطوبة حسب درجة الحرارة وضغط الهواء.

الجدول رقم (06): النسبة المئوية المتوسطة للرطوبة لسنة 2015

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
المتوسط %	90,5	91,6	80,2	53,8	50,6	52,2	44,7	47,6	60	70,1	74,8	70,7

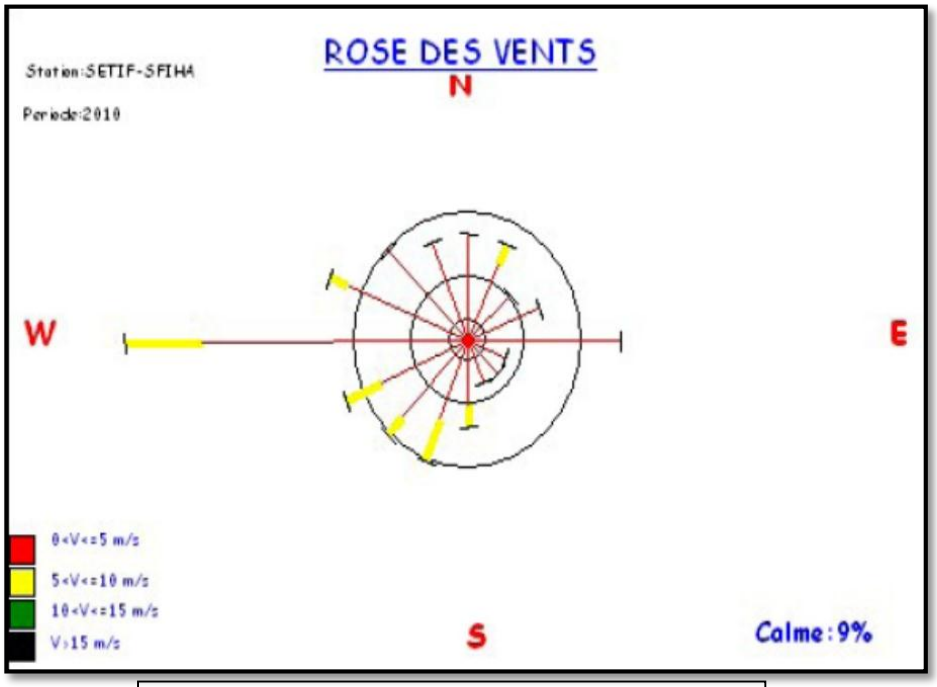
المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية بسطيف 2015

تحليل محتوى الجدول: ترتفع نسبة الرطوبة بداية من شهر أكتوبر بنسبة 70,1% إلى أن تزيد عن ذلك في شهر فيفري بنسبة 91,6%، ثم تنخفض في شهر ماي بنسبة 50,6%. إذن نلاحظ وجود فصلين مختلفين الأول رطب من شهر أكتوبر إلى شهر ماي و الفصل الثاني شبه جاف من شهر جوان إلى شهر سبتمبر.

❖ **الرياح:**

إتجاه الرياح السائدة هو الشمالي الغربي بنسبة 25%، أما الرياح في الاتجاه الشمالي فتمثل نسبة 23%، أما الرياح الغربية و الرياح الشمالية تمثل على التوالي 14% و 15% كما هو موضح في الشكل.

الشكل رقم(15): الرياح السائدة بمدينة صالح باي



المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية بسطيف 2015

الجدول رقم (07): متوسط الرياح الشهري لسنة 2015

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
المتوسط م/ثا	3,2	4,7	3,7	3,7	3,7	3,6	3	3,7	4,1	3,6	3,2	2,3

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية بسطيف 2015

تحليل محتوى الجدول: في فصل الخريف الرياح السائدة هي الشمالية، أما في فصل الصيف الرياح الجنوبية هي السائدة، و أعلى متوسط سجل في شهر فيفري بسرعة 4,7 م/ثا.

❖ **الثلج:** حسب معطيات مصلحة الأرصاد الجوية لوحظ أنه في شهر جانفي كان أكبر عدد من الأيام لتساقط الثلوج و قدر بـ11 يوما، كما هو موضح في الجدول.

الجدول رقم (08): العدد الشهري لأيام الثلج لسنة 2015

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	السنوي
عدد الأيام	11	7	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية بسطيف 2015

❖ **الجليد:** يكون الجليد في منطقة الدراسة بداية من شهر ديسمبر الى غاية شهر أفريل، و يكون كثيرا في شهر فيفري بـ 12 يوما.

الجدول رقم (09): العدد الشهري لأيام الجليد لسنة 2014

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	السنوي
عدد الأيام	9	12	8	0	0	0	0	0	0	0	0	2	31

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية بسطيف2015

4.4. مراحل النمو العمراني لمدينة صالح باي

صالح باي هي مدينة ذات منشأ فرنسي كانت تسمى قديما "باسكال" نسبة للعالم و المفكر و مخترع الآلة الحاسبة (Blaise Pascal) .كان وصول المستعمر إلى هذه المنطقة سنة 1851م بغية استغلال الثروات الفلاحية و المنجمية الموجودة بها، ثم انشئ عليها تجزئة سنة 1901على يد السيد (M^{r} Salamon) بمعية فريق تقني والتي كان مخططها على شكل مربع (Plan Damier) الذي يمثل المركز الحضري ويحتوي على بعض المرافق (كبلدية، الكنيسة، المدرسة...) و يتوسطها الطريق الوطني رقم 28 حاليا، و تحيط بها شرقا تجزئة أخرى شبه فلاحية تستعمل كحدائق للمعمرين، أما خارج هذا المحيط قسمت الأراضي الفلاحية الى قطع لفائدة المعمرين تبلغ مساحة كل واحدة منها 6 هكتار، و في سنة 1922 بدأت هذه التجزئة تتوسع وذلك بتخصيص بعض الأراضي الى أراضي عسكرية و بناء محتشد للجنود، ثم تم ترقيتها الى بلدية سنة 1958م وبعد الاستقلال تغير اسمها ليصبح صالح باي نسبة إلى شهيد من المنطقة، حيث كانت تابعة لدائرة العلمة في 1963م أما سنة 1974 أصبحت تابعة لدائرة عين ولمان ، و في1991م رقيت لمصاف دائرة تضم 5 بلديات "الرصفة، الحامة، أولاد تبان، بوطالب".

الصورة رقم(06): العالمBlaise Pascal



المصدر: www.piedsnoirs-aujourdhui.com/Pascal

1.4.4. المرحلة الاستعمارية (1851-1962)

الصورة رقم(07): مزرعة شويات



المصدر: صورة فوتوغراغية من التقاط الباحث أبوطالب مزرزي

أ. المرحلة الأولى: الاكتشاف سنة 1851

في سنة 1851 اكتشف الاحتلال الفرنسي منطقة "بحيرة" و تعني "الحدائق" التي تحتوي على أراضي صالحة للزراعة تابعة إلى منطقة "ريغة " أين أنشأت مزرعة من طرف المعمر المسمى(Chouiellet) فوق هضبة مموجة بالقرب منها و الواقعة في جنوب المركز السكاني الحالي.

ب. المرحلة الثانية: التخطيط سنة 1901

موقع هذه المنطقة الاستراتيجي على طريق المواصلات بين سطيف و عين توتة، و قربها من مناجم الحامة و بوطالب و نوعية الأراضي الموجودة و وفرة المياه بها، هذه الخصائص جعلت منها نقطة لاستقطاب المعمرين اليها، و جذب انتباه المسؤولين في ذلك الوقت بالتفكير بإنشاء مركز سكاني بمنطقة "بحيرة"، حيث انشئت لجنة في 5-11-1901 بأمر من رئيس البلدية المختلطة "ريغة "، و تتكون هذه اللجنة من رئيس دائرة سطيف (Mr Salmon) آنذاك و المستشار العام (Dubar) و رئيس البلدية المختلطة (Raby) و معهم فريق تقني، أين دعا لاتخاذ قرار بشأن أخذ كل الأراضي الخصبة لمنطقة "بحيرة" و تمت الموافقة عليه لإنشاء القرية واعطائها اسم "باسكال" ثم وضع لها مخطط عمراني تأسيسي على شكل رقعة شطرنجية، حيث تتعامد الطرقات بشكل يتناسب مع الطريق الرئيسي المار بوسط المدينة الرابط بين سطيف و الجنوب، و يبعد هذا المركز السكني 30 كلم عن محطة القطار "مزلوق" و 40 كلم عن سطيف و 100 كلم عن عين توتة.

الشكل رقم(16): خريطة طبوغرافية لصالح باي سنة 1922



المصدر: La carte Topographique de Ain azel

ج. المرحلة الثالثة: النشأة سنة 1904

قسم المركز السكني إلى 60 قطعة سكنية مساحة كل واحدة 1000 م^2 و كل من يملك قطعة سكنية من المعمرين له حديقة شرق القرية بمساحة 3000 م^2 و قطعة أرض بمساحة 6 هكتار مخصصة للفلاحة، حيث برمجت أيضا مجموعة من التجهيزات وسط هذا المركز و أنشئ منها مقر البلدية و مدرسة ومقبرة، كما يعبر بمنتصف التجزئة الطريق الذي يربط سطيف بعين توتة.

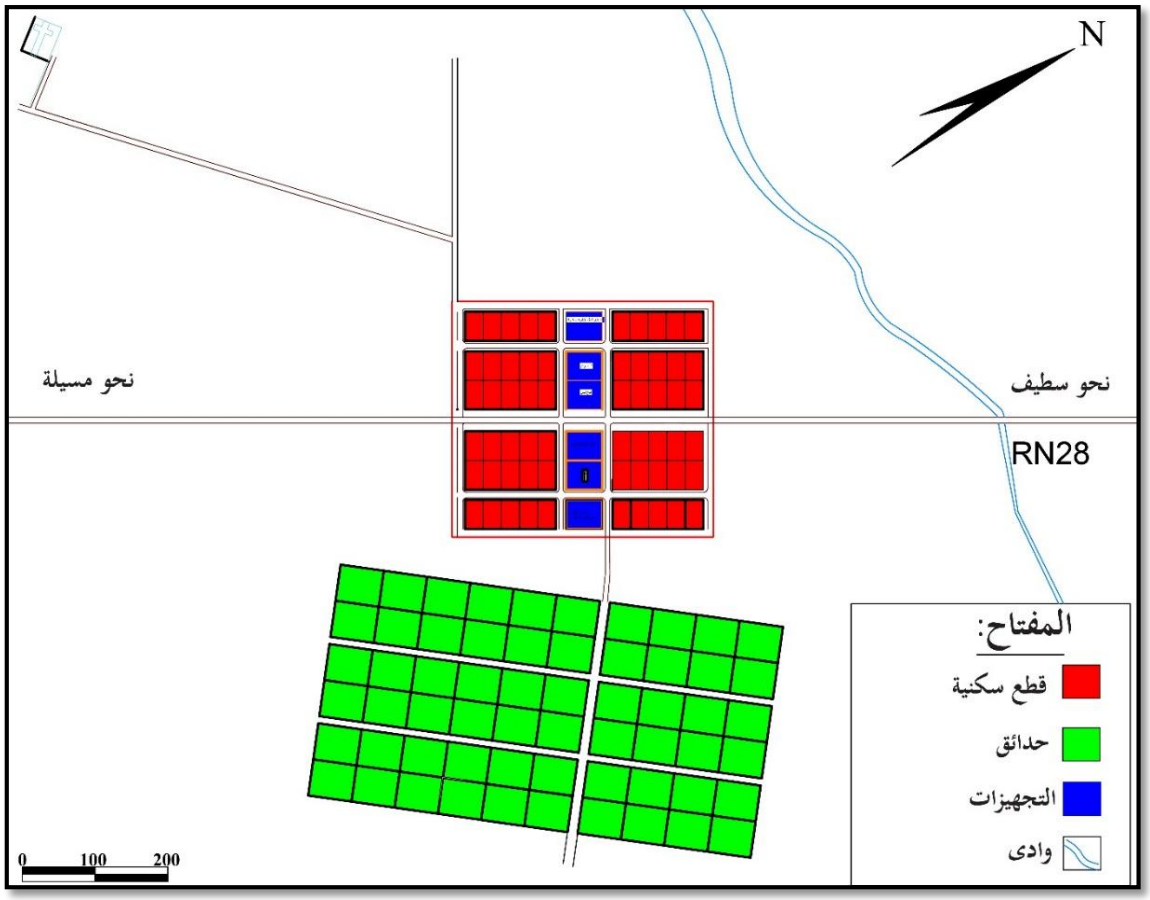
كما تم خلال هذه المرحلة إنجاز عدة تجهيزات و التي تمثلت في : ساحة عامة، ملعب التنس، حديقة و كنيسة .

الصورة رقم(08): الكنيسة الفرنسية



المصدر: إلتقاط الطالب 2014

المخطط رقم(01): النواة الأولى لمدينة صالح باي



المصدر: المصلحة التقنية والتعمير + معالجة الطالب 2016

د. المرحلة الرابعة: إبان الثورة التحريرية

في هذه المرحلة استمر التوسع في الجهة الغربية بإنشاء محتشد عسكري وسكنات فردية على طول الطريق الوطني رقم (28) و ذلك لوجود الأراضي الفلاحية في الجهة الشرقية خاصة بالمعمرين، وفي 1958رقيت القرية إلى بلدية تابعة لدائرة العلمة.

2.4.4. مرحلة ما بعد الاستقلال (بعد 1962):

الصورة رقم(09): صالح باي سنة 1970



المصدر: صورة فوتوغراغية من التقاط الباحث أبوطالب مزرزي

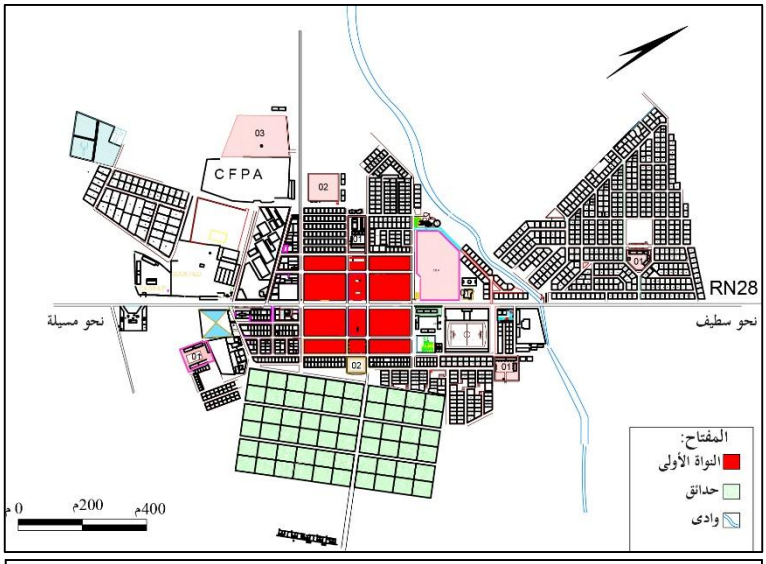
أ. فترة ما بين 1962 – 1982

في هذه المرحلة تغير اسم المدينة من باسكال الى صالح باي نسبة إلى شهيد من المنطقة، وشهدت عدة انجازات حيث تحصلت المدينة على برنامج للبناء من خلال المخطط الرباعي مثل مقر البلدية في1971 ثم أصبحت بلدية تابعة إلى دائرة عين ولمان في سنة 1974 و تحصلت على 60 مسكن في إطار البناء الذاتي و في سنة 1981 اقيمت أول تجزئة سكنية تضم 99 قطعة أرضية معدة للبناء.

ب. فترة ما بين 1982-1992

عرفت المدينة خلال هذه المرحلة تطورا عمرانيا ملحوظا، و توجهت البلدية إلى انشاء أربع تجزئات سكنية فردية و منطقة النشاطات الحرفية و عدة تجهيزات مثل: دار العجزة، مركز فرقة الدرك الوطني..." سواء داخل المركز الحضري أو في القرى التابعة لها، اين كان التوسع كبيرا في الجهة الشرقية (وجود أراضي فلاحية ذات مردود فلاحي ضعيف)، و في الجهة الغربية من اجل خلق توازن عمراني.

المخطط رقم(02): توسع مدينة صالح باي (1982-1992)



المصدر: المصلحة التقنية والتعمير+ معالجة الطالب 2016

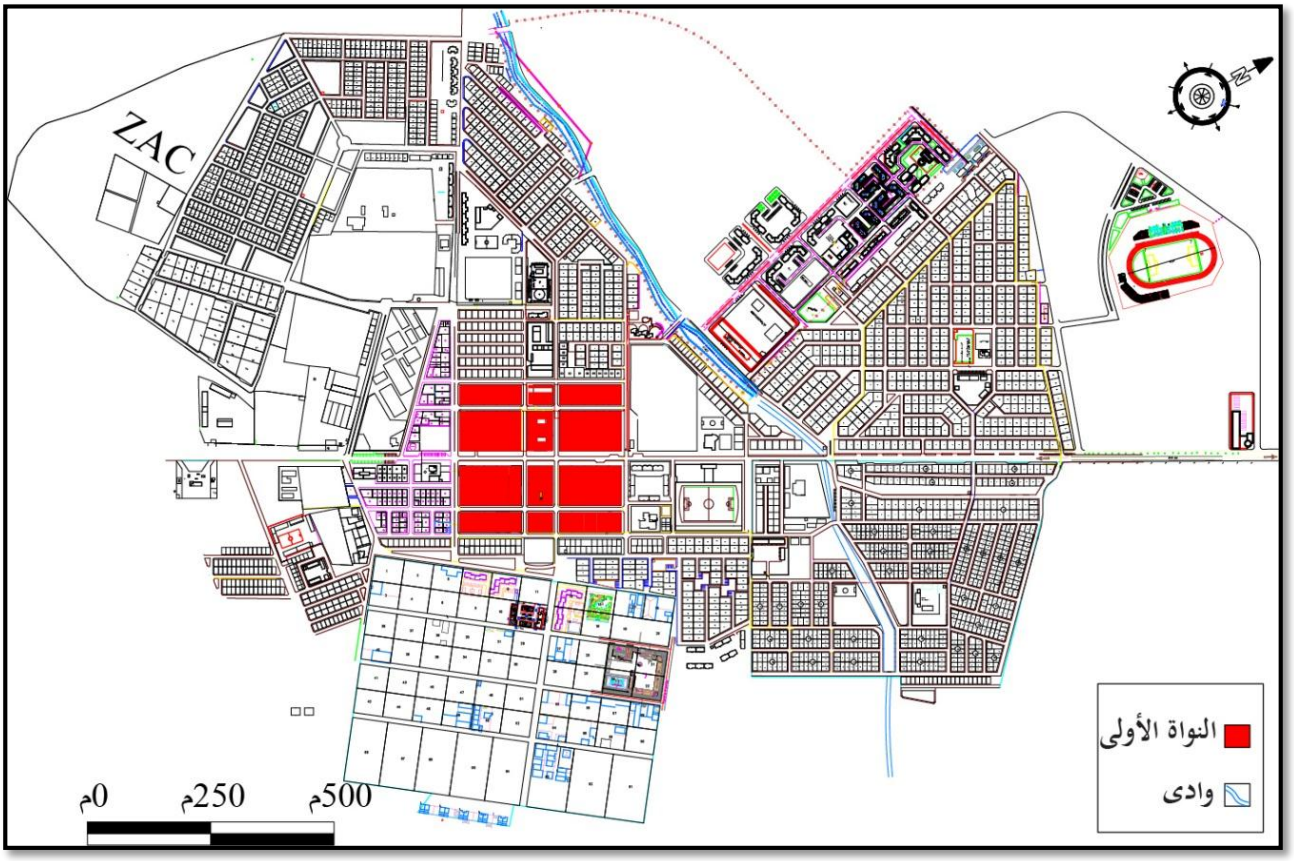
ج. فترة ما بين 1992-2002

عرفت المدينة نزوحا ضخما نتيجة تدهور الوضع الأمني، حيث تم انشاء تجزئتين سكنيتين بحوالي 1100 قطعة سكنية مع ضخ بعض برامج الدولة في السكن الجماعي بمختلف أنواعه.

د. فترة ما بين 2002 الى يومنا هذا

تغير السياسة المتبعة من انجاز التجزئات الفردية الى توزيع برامج سكنية جماعية متنوعة (مثل السكن الاجتماعي، السكن التساهمي، assure immo، و عدل) حتى وصلت حاليا الى 1430 سكن جماعي، حيث كان اتجاه التوسع في جهة منطقة النشاطات الحرفية.

المخطط رقم(03): مدينة صالح باي حاليا



المصدر: المصلحة التقنية والتعمير+ معالجة الطالب 2016

5.4. الدراسة السكانية لمدينة صالح باي

تفيدنا الدراسات السكانية في معرفة خصائص القاطنين في منطقة ما، كالعمر والعدد والتوزيع والجنس من حيث كونهم ذكورا أو إناثا.

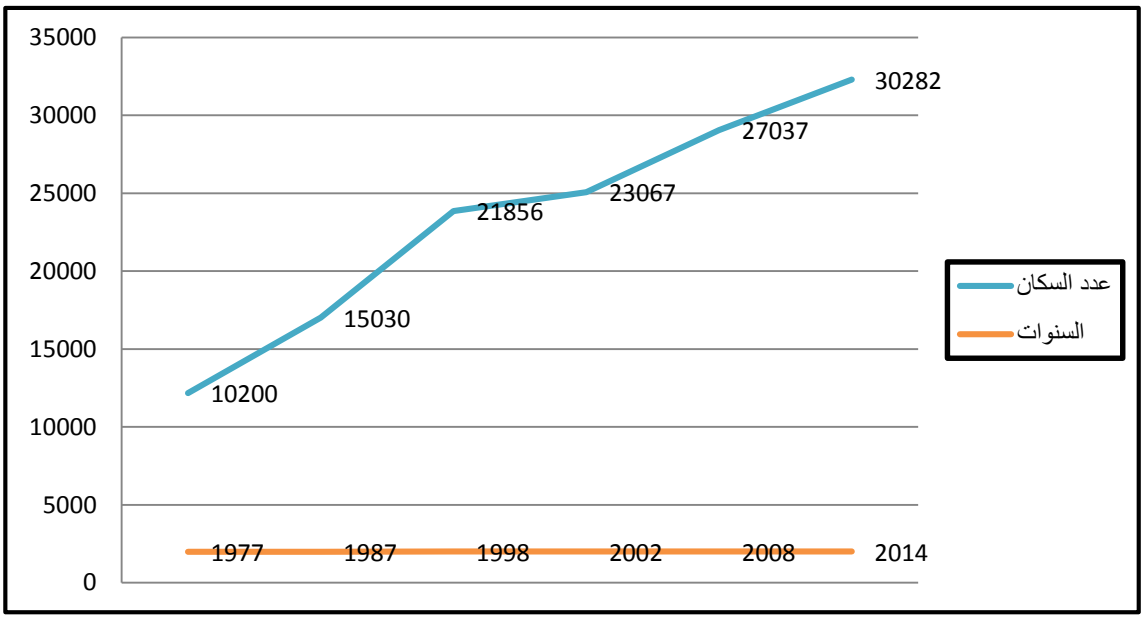
1.5.4. تطور السكان

الجدول رقم (10): تطور سكان بلدية صالح باي من1977 الى 2014

السنوات	1977	1987	1998	2002	2008	2014
عدد السكان	10200	15030	21856	23067	27037	30282

المصدر: مديرية التخطيط D.P.A.T

الشكل رقم(17):تطور سكان بلدية صالح باي



المصدر: من إعداد الطالب 2016

تحليل محتوى الجدول و المنحنى: نلاحظ تزايد عدد السكان بنسبة كبيرة مع تقدم الوقت وخاصة ابتداءا من سنة 1998 حيث وصل عدد السكان في هذه السنة 21856 ساكن، وهذا راجع للزيادة الطبيعية و الهجرة الريفية من القرى المجاورة بهدف البحث عن الامن والتقرب من مركز المدينة من اجل العمل و الخدمات، الى أن وصل عدد السكان سنة 2014 لـ 30282 ساكن ببلدية صالح باي.

الجدول رقم (11): معدل النمو السكاني

السنوات	1987-1977	1998-1987	2002-1998	2008-2002	2014-2008
نسبة النمو %	4,7	4,1	1,38	2,86	2

المصدر: مديرية التخطيط D.P.A.T + معالجة الطالب 2016

تحليل محتوى الجدول: نلاحظ أن نسبة النمو السكاني مرتفعة في الفترة ما بين 1977-1998، وذلك راجع إلى تدهور الأوضاع الامنية في نهاية الثمانينات مما ادى الى الهجرة من الارياف المجاورة نحو مركز المدينة، للبحث عن الامن والاستقرار وإيجاد فرص للعمل، ثم انخفضت النسبة الى 1.38 في الفترة ما بين 1998-2002 و هذا راجع لاستقرار الاوضاع الامنية بالبلاد وسعي الدولة لضخ برامج تنموية من أجل تمكيث السكان بالأرياف.

2.5.4. دراسة السكان حسب الجنس والشريحة العمرية

إن دراسة التركيبة النوعية للسكان لها أهمية كبيرة في تخطيط الأحياء السكنية بحيث لها عوامل مؤثرة في النمو السكاني. و معرفتها ضرورية لتحقيق احتياجات تتلاءم مع التركيب النوعي للسكان.

جدول رقم (12): سكان بلدية صالح باي حسب الجنس سنة 2014

البلدية	المساحة (كلم²)	ذكور	إناث	عدد الأفراد في الأسرة	الكثافة (ن/كلم²)	عدد السكان الإجمالي
صالح باي	**142**	**15209**	**15073**	**5**	**214**	**30282**

المصدر: مديرية البرمجة و متابعة الميزانية

تحليل محتوى الجدول: من خلال الجدول نلاحظ:

- أن عدد الذكور يفوق عدد الإناث بنسبة 0.45 % و هي لا تعتبر نسبة كبيرة .
- معدل شغل المسكن 5 أفراد في المسكن الواحد.
- قدرت الكثافة السكانية سنة 2014 بـ 214 **ن/كلم²**.

الجدول رقم (13): الشريحة العمرية لبلدية صالح باي 2014

البلدية	الشريحة العمرية				المجموع
	5-0	15-6	59-16	+60	
صالح باي	3923	5635	18455	2422	30435

المصدر: مديرية البرمجة و متابعة الميزانية

تحليل محتوى الجدول: من خلال معطيات جدول الشريحة العمرية لبلدية صالح باي لسنة 2014 يتبين لنا ان الفئة الغالبة هي الفئة المحصورة بين **(16-59)** سنة ، أما الفئة من 60 فما فوق فهي قليلة العدد.

3.5.4. توزيع السكان

الجدول رقم (14): توزيع السكان حسب المناطق السكنية 2014

البلدية	حضري	نسبة الحضر	ريفي	نسبة سكان الريف	المجموع
صالح باي	21857	%72,18	8425	%27,82	30282

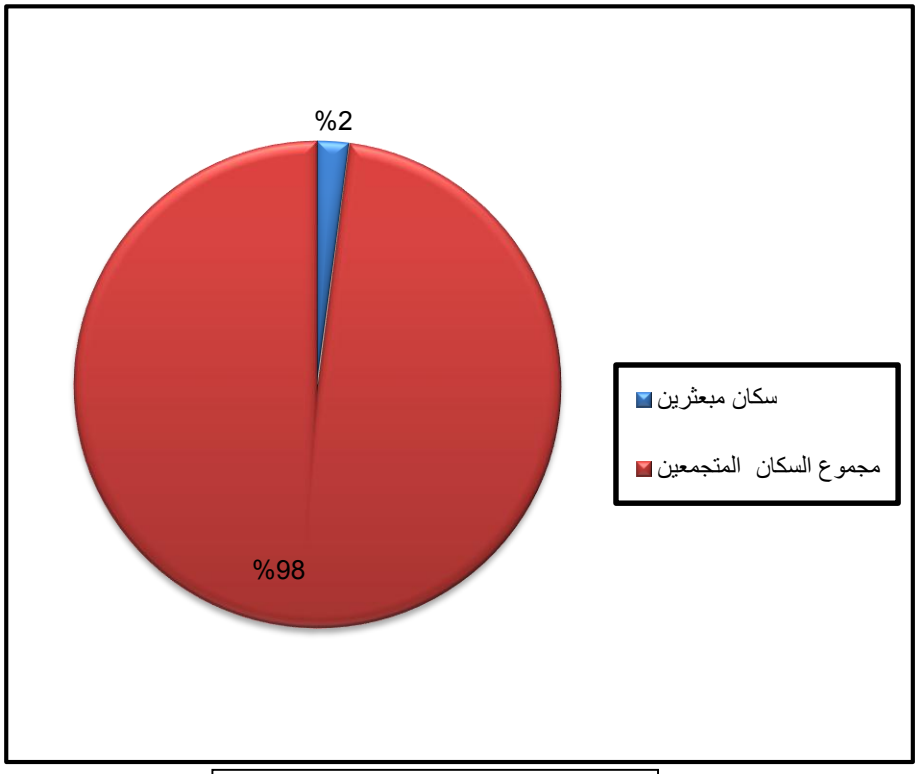
المصدر: مديرية البرمجة و متابعة الميزانية

الجدول رقم (15): توزيع السكان حسب المناطق و التجمعات السكنية 2014

البلدية	تجمع رئيسي	تجمع ثانوي	مجموع السكان المتجمعين	سكان مبعثرين	المجموع الكلي	نسبة السكان المتجمعين	نسبة السكان المبعثرين
صالح باي	22096	7554	29650	632	30.282	%98	%2

المصدر: مديرية البرمجة و متابعة الميزانية

الشكل رقم(18): توزيع السكان حسب المناطق والتجمعات السكنية 2014



المصدر: من إعداد الطالب 2016

تحليل محتوى الجدولين+ الشكل: من خلال معطيات الجدولين نلاحظ:

- نسبة السكان الحضر هي النسبة الغالبة بـ 72,18%.
- أن أكبر عدد من السكان متمركز بالتجمع الرئيسي.
- نسبة السكان المبعثرين قليلة جدا بنسبة 2%.

6.4. الدراسة السكنية لمدينة صالح باي

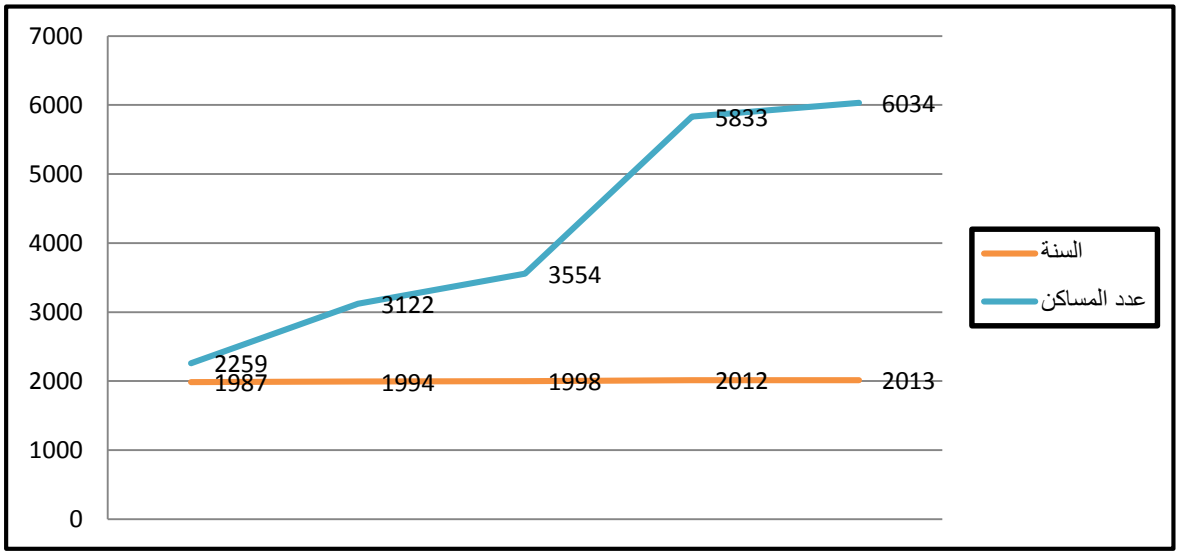
1.6.4. النمو العمراني

الجدول رقم (16): تطور عدد مساكن بلدية صالح باي من 1987 الى 2013:

السنة	1987	1994	1998	2012	2013
عدد المساكن	**2259**	**3122**	**3554**	**5833**	**6034**

المصدر: مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء

الشكل رقم(19): تطور عدد مساكن بلدية صالح باي من 1987-2013



المصدر: من إعداد الطالب 2016

تحليل محتوى الجدول و المنحنى: نلاحظ ارتفاع عدد السكنات بشكل كبير سنة 2012 حيث وصل عدد المساكن في هذه السنة 5833 مسكن، وهذا راجع للزيادة الطبيعية و ضخ الدولة لمجموعة من البرامج السكنية و التي تمثلت في السكن الجماعي بمختلف أنماطه.

2.6.4. الحظيرة السكنية

الجدول رقم (17): الحظيرة السكنية بالبلدية سنة 2013

البلدية	قبل 2013		انجازات من 1/1 /2013 الى 2013/12/31						المجموع 2013	معدل/سكن
	المجموع 2012	هشة	ذاتي	ريفي	تساهمي	ترقوي	الزامية	اجتماعي		نظري
صالح باي	5833	40	0	161	0	0	0	0	6034	4,89

المصدر: مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء

تحليل محتوى الجدول: نلاحظ أنه خلال سنة 2013 تم إنجاز 40 مسكن في إطار القضاء على البناء الهش و161 مسكن في إطار الدعم الريفي.

3.6.4. التجهيزات العمومية

الجدول رقم(18): التجهيزات الموجودة بمدينة صالح باي

نوع التجهيز	التجهيز	العدد
اداري	مقر البلدية	01 رئيسي 01 فرع
	مقر الدائرة	01
	مقر البريد	1 رئيسي و 2 فروع
	مختلف المصالح التقنية	04
	بنك	01
	فرع الأشغال العمومية	01
أمني	أمن الدائرة	01
	الدرك الوطني	01
	سرية أمن الطرقات	01
	الحماية المدنية	01
ثقافي	دار الشباب	01
	المركز الثقافي	01
	مكتبة البلدية	01
تعليمي	روضة الأطفال	01
	مدارس	09
	متوسطات	04
	ثانويات	02
	مركز التكوين المهني	01
صحي	قاعة متعددة الخدمات + عيادة توليد	01
	قاعات علاج	04
	دار المسنين و المعوزين	01
ترفيهي	حديقة	02
تجاري	سوق أسبوعي	01
	سوق مغطى	04
رياضي	ملعب بلدي	02
	مركب رياضي جواري	01
	مسبح نصف أولمبي	01
ديني	مسجد	06
	مدرسة قرآنية	04

المصدر : PDAU-Salah bey. (prés) Phase finale,p28

4.6.4. الطرق ومختلف الشبكات

أ. شبكة الطرقات[1]

تتميز بلدية صالح باي بشبكة من الطرقات، مقسمة إلى 3 أنماط و هي:

❖ الطريق الوطني: يعبر الطريق الوطني رقم 28 (RN28) وسط بلدية صالح باي من الشمال نحو الجنوب بمسافة 4 كلم ، ويعتبر المحور الرئيسي بالمدينة فهو طريق بمسلك واحد ذو اتجاهين للحركة الميكانيكية الذي يضمن وظيفة ثنائية بحيث يربط بين سطيف و ولايات الجنوب و يخدم دائرة صالح باي بمختلف بلدياتها.

❖ الطريق الولائي: الطريق الولائي الوحيد الذي يمر ببلدية صالح باي هو الطريق الوطني رقم 64 (CW64)، يسمح هذا الطريق بالربط بين عدة تجمعات ولاية سطيف، خاصة عين ولمان، عين أزال، بيضاء برج، و يصل طوله ببلدية صالح باي إلى 8 كلم.

❖ الطرق البلدية: حاليا توجد ثلاث طرق على مستوى بلدية صالح باي و هي:

- الطريق البلدي: صالح باي ـ أفرط ـ عين الحمراء.
- الطريق البلدي: صالح باي ـ معفر.
- الطريق البلدي: صالح باي ـ بلاليط.

الصورة رقم(10):الطريق الوطني رقم (28)



المصدر: الزيارة الميدانية 2016

الصورة رقم(11): الطريق البلدي صالح باي ـ بلاليط



المصدر: الزيارة الميدانية 2016

[1]- Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme -Salah bey (prés) phase final,p50,51.

ب. شبكة المياه الصالحة للشرب[1]

تتميز بلدية صالح باي بشبكة من الموارد المائية الباطنية الهامة، والتي تحتاج إلى الحماية والاستغلال العقلاني، أما حاليا فيتم تزويد أحياء البلدية و التجمعات التابعة لها من العديد من الآبار الارتوازية كما هو مبين في الجدول التالي:

الجدول رقم (19): الآبار الارتوازية التي تزود بلدية صالح باي بالماء الشروب

إسم البئر	التدفق (ل/ثا)	الحجم .اليومي ($م^3$/ يوم)	الوجهة
بئر حظيرة البلدية	10	854	صالح باي 4569.20 ($م^3$/ يوم) 52.88/ (ل/ثا)
بئر شويات	23	1987.20	
بئر بلاليط (01)	02	172.8	
بئر بلاليط (02) جديد	18	1555.20	

المصدر: POS N°7 .SALAH–BEY .Phase Finale 2010,P32

ملاحظة: تعتبر كل الآبار في حالة عمل على مدار اليوم، كما يوجد خزان مائي في طور الإنجاز بحجم 2000 $م^3$ في الشمال الغربي للمدينة، و ستدعم المدينة في المستقبل القريب بآبار خرزة يوسف بعين آزال.

الصورة رقم(12):بئر شويات



الصورة رقم(13):بئر بلاليط (01)



الصورة رقم(14): بئر بلاليط (02)



المصدر: الزيارة الميدانية 2016

ج. شبكة الصرف الصحي و مياه الأمطار[2]

تغطي شبكة الصرف الصحي كامل احياء مدينة صالح باي، وهي من نوع النظام الموحد (يجمع مياه الامطار ومياه الصرف الصحي معا)، و يتراوح قطر قنوات التصريف بين Ø200 و Ø 1000.

تتميز شبكة الصرف الصحي في مركز المدينة بكونها لا تستجيب للمعايير التقنية، مثل (الميل، القطر، الموضع و العمق) خاصة على مستوى حي 60 مسكن القديم، اما على مستوى مفترق الطرق القريب من الدرك الوطني

[1]- Plan d'occupation du sole N°7 .SALAH-BEY .Phase Finale 2010.p32.

[2]- المرجع السابق ، ص37.

فيوجد مجمع تصريف مخصص لقنوات الصرف ذات القطر Ø400 ،لكن عكس ذلك فهو يستقبل من القنوات ذات القطر 1000 Ø و Ø600 مما ادى الى تراكم التدفقات به بسبب صغر حجمه و عدم كافيته على توجيه المياه المستعملة و مياه الأمطار نحو الصرف،ونظرا لهذه المشكلة فان فرع المياه يعمل على إنجاز مجمع تصريف بـØ600 بالتوازي مع المجع Ø400 ليسمح أيضا بصرف مياه الأمطار و المياه المستعملة و توجه نحو حوض التفريغ الموجود،اما الشبكة الحالية بالمدينة فهي تسمح بصرف مياه الأمطار و المياه المستعملة بواسطة قناة الصرف الموجهة الى المصب النهائي شرق المركز الحضري نحو المصفاة بعين ولمان.

د. شبكة الكهرباء و الإنارة العمومية[1]

يتم تغذية مدينة صالح باي بالطاقة الكهربائية بواسطة محول كهربائي (MT/HT)KV 30/60 يقع خارج المدينة، و هو موجه أيضا لتغذية باقي مجال البلدية بالطاقة، ويعتبر هذا المحول الكهربائي تقريبا مليء، فمن الضروري اختيار محول آخر من أجل تعزيز الخدمة الجيدة في المناطق السكنية الجديدة و التجهيزات المبرمجة في المستقبل، أما بالنسبة للإنارة العمومية فهي كافية وتغطي كامل المجال الحضري لمدينة صالح باي.

هـ. شبكة الغاز الطبيعي[2]

يحتوي مركز مدينة صالح باي على شبكة التزويد بالغاز الطبيعي ابتداءا من التفريع بقطر 12 بوصة، و يعمل بخط الغاز 42 بوصة القادم من حاسي الرمل، كما تعتبر أغلب الأحياء المجاورة للمدينة مزودة بشبكة الغاز الطبيعي.

7.4. خطة و إتجاه التوسع العمراني لمدينة صالح باي

من خلال الدراسة التحليلية لمدينة صالح باي تبين لنا عدة تغيرات في خطة و اتجاه توسع المدينة، حيث نلاحظ أن المدينة اتبعت اثناء نشأتها على يد المستعمر شكل الخطة الشطرنجية يمر بوسطها الطريق الوطني 28 و تم إعطاء أولوية لتمركز التجهيزات بحيث وضعت في وسط التجزئة و بشكل متعامد.

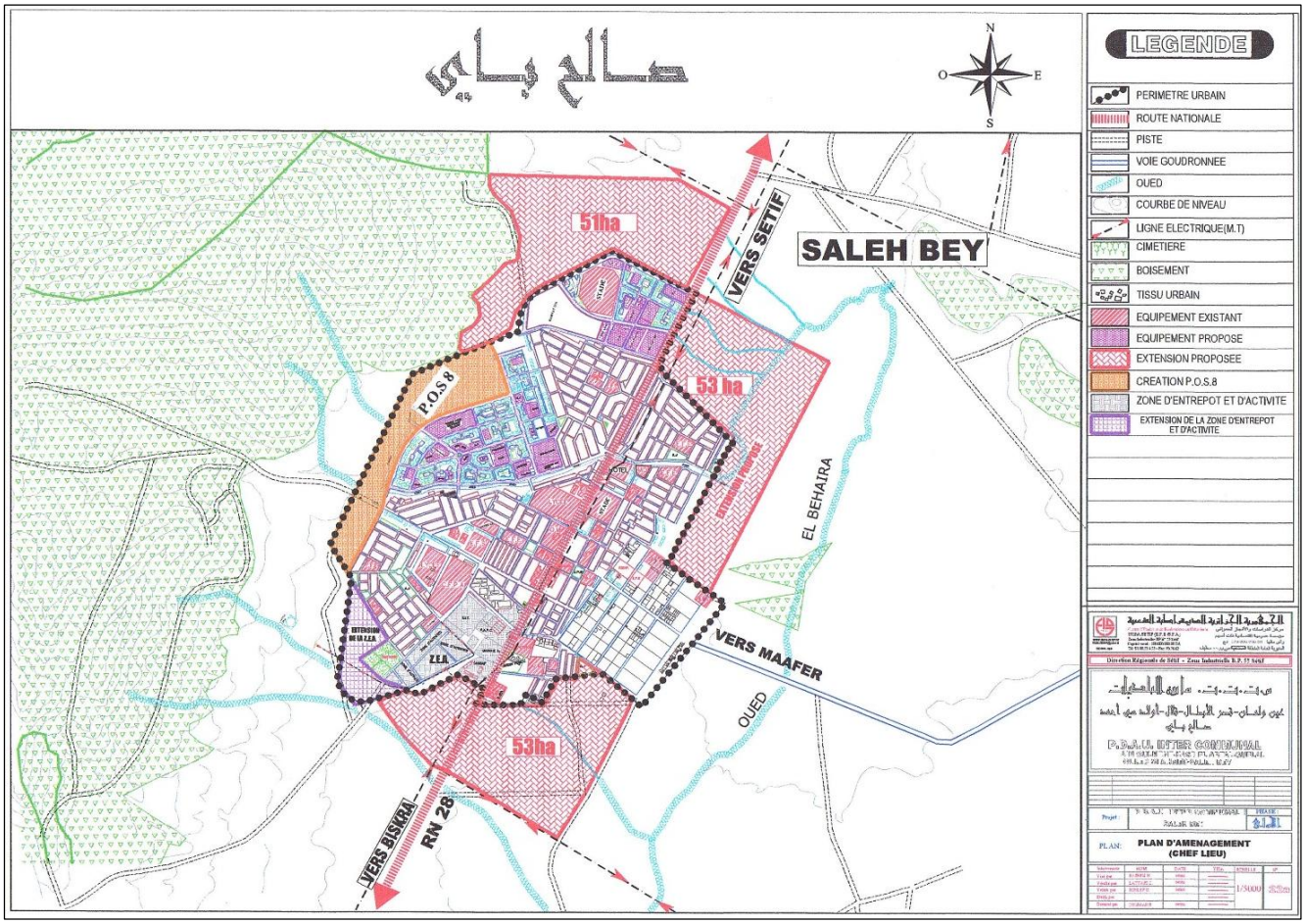
استمر التوسع بعد الاستقلال بنفس الخطة الى أن تحول بعد العشرية السوداء بسبب الهجرة الكثيفة نحو المدينة و اتبع الخطة الخطية بمحاذاة الطريق الوطني رقم 28، بحيث يعتبر هذا المحور مجالا لتمركز الأنشطة و الخدمات كالتجارة و كذلك التجهيزات و يربط سطيف بولاية المسيلة، و كذلك يعد مجالا هاما للحركة المرورية كما نلاحظ أنه محور التوسع المستقبلي للمدينة، لتعتمد على الخطة الخطية لتوسعها المستقبلي، و كذلك لوجود عدة حواجز طبيعية مثل الواد، الجبال، و الأراضي الصالحة للزراعة و الأراضي الفيضية.

---

[1]- المرجع السابق، ص38.

[2]- المرجع السابق، ص38.

المخطط رقم(04): التوسع المستقبلي لمدينة صالح باي



المصدر: المصلحة التقنية والتعمير لبلدية صالح باي

خلاصة الفصل:

بعد تطرقنا للدراسة التحليلية لموقع والخصائص(الطبيعية ،التاريخية ، السكنية والسكانية) لمدينة صالح باي، نجد أنها تحتل موقعا استراتيجيا هاما، كونها تمثل نقطة ربط و همزة وصل بين مختلف المناطق و الجهات المحيطة بها، كما أن الموضع الجيد للمدينة يتميز بانحدار ضعيف و أراضي صالحة للتعمير في أغلبها و سهولة التوسع العمراني على المدى المستقبلي، و نظرا لتطور عدد السكان و من أجل تلبية حاجياتهم الضرورية من سكن و عمل و مختلف الخدمات ، يجب تحديد و وضع سياسة عمرانية تنموية تلبي جميع الحاجيات الضرورية للسكان في المستقبل، كما تضع حدا للعجز المطروح في مجال السكن على مستوى المدينة.

تمهيد:

بعد استعراض أهم الخصائص الطبيعية لمدينة صالح باي و مراحل النمو السكاني و العمراني، سنحاول في هذا الفصل التطرق إلى الدراسة التحليلية بمجال الدراسة، و خاصة أن القطب الحضري الشمالي توجد به حاليا بعض التجهيزات إلا أن باقي مكونات القطب لم تنجز بعد، و سنقوم بتحليل هذه السياسة العمرانية الحديثة من خلال ما تم برمجته فيها و التعرف على كيفية توزيعهم داخل المجال، و نرى إن كانت تلبي حاجيات السكان و تحل مشاكل المدينة في المستقبل.

1.5. دراسة القطب الحضري

1.1.5. محتوى الدراسة

<< ... توكل دراسة القطب الحضري لأصحاب دراسات استشارية مؤهلين و متعددي التخصصات و تكون على شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، و إما على شكل وحدة مشروع توضع تحت وصاية الوالي، و تحتوي دراسة القطب الحضري العناصر التالية:

- ***مدى ملاءمة إنشاء القطب الحضري.***
- ***البرنامج العام المرتقب و وجهته.***
- ***وضعية التهيئات خارج الموقع.***
- ***الأخطار الطبيعية و الصناعية التي يتعرض لها الموقع.***
- ***الطبيعة الفلاحية و التصنيف.***
- ***الطبيعة القانونية للأوعية العقارية المعنية...>>.[1]***

2.1.5. الهيئات المشاركة

<<...يجب جمع بخصوص ملف الدراسة، بعد تشاور واسع بين الممثلين المحليين، آراء المنتخبين بالمجالس البلدية و الولائية و الجمعيات المعنية و المديريات التقنية أدناه:

- ***مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء.***
- ***مديرية البيئة.***
- ***مديرية المصالح الفلاحية***
- ***مديرية الري.***
- ***مديرية الطاقة و المناجم.***
- ***مديرية للأشغال العمومية.***
- ***مديرية الحماية المدنية...>>.[2]***

[1]- وزارة السكن والعمران، **مراسلة إنشاء الأقطاب الحضرية الجديدة**، التعليمة رقم 152/ م د / و أ، المؤرخة في 05/13/ 2013، ص02.
[2]- وزارة السكن والعمران، المرجع السابق، ص02.

3.1.5. الوعاء العقاري:

<<...إن إنشاء الأقطاب الحضرية الجديدة تمليها ضرورة توفير فضاءات جديدة لاستقبال برامج هامة للسكنات و التجهيزات على أدوات التعمير. و في هذا الإطار، لابد من اتخاذ بعض التدابير التنظيمية حسب وضعية موقع إقامة هذه الأقطاب الحضرية الجديدة و التي يمكن أن تقدم في حالتين:

1. ***يتعلق الأمر بامتداد حضري ينص عليه المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU).***

و في هذه الحالة، فإن:

- ✓ ***التنمية الحضرية يتم تغطيتها بمخطط أو مخططات شغل الأراضي المعنية، طبقا لأحكام القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.***
- ✓ ***البرنامج المسطر لمخطط شغل الأراضي، يجب أن يكون مطابق لتوجيهات و الهدف المنصوص عليه في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، الذي هو قابل للاحتجاج به أمام الغير.[1]***

2. ***يتعلق الأمر بأقطاب حضرية تقع إما في القطاع الغير قابل للتعمير، و إما في القطاع القابل للتعمير و لكن بأهداف مختلفة عن تلك التي سطرت لمخطط شغل الأراضي من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU).***

و في هذه الحالة، فإن:

- ✓ ***النهج الذي سيتم إتباعه، يؤطر من قبل النظام المقدم في هذه المذكرة و المنصوص عليه في تعليمة السيد الوزير الأول.***
- ✓ ***مراجعة أدوات التعمير التي ينص عليها التنظيم المعمول به، تصبح إلزامية من أجل التوفر على إطار قانوني مطابق>>.[2]***

[1]- وزارة السكن والعمران، المرجع السابق، ص04.
[2]- وزارة السكن والعمران، المرجع السابق، ص05.

2.5. نبذة عن مجال الدراسة:

في السابق كانت توجيهات مخطط التهيئة و التعمير لبلدية صالح باي لمجال الدراسة عبارة عن مخطط شغل الأرض رقم 06 (POS n°06)، و صودق عليه بمداولة رقم 09 بتاريخ 2011/05/17، و في ظل تطبيق المخطط الخماسي الموعود به من طرف رئيس الجمهورية و المتضمن مليون سكن، لجأت الدولة إلى سياسة الأقطاب الحضرية التي تختلف عن مخططات شغل الأرض في وتيرة الإنجاز و عدد السكنات لإتمام المخطط الخماسي و تحول من مخطط شغل الأرض إلى قطب حضري، و في 2013/05/13 جاءت تعليمة الوزير الأول لإنشاء الأقطاب الحضرية الجديدة.

3.5. القطب الحضري الشمالي:

يقع القطب الحضري لصالح باي في المدخل الشمالي للمدينة، و يشغل وعاء عقاري بمساحة 26 هكتار، و يمثل مجال التوسع العمراني للمدينة، جاء لتلبية مختلف حاجيات المدينة من سكن و تجهيزات و توفير مناصب العمل و تخفيف الضغط على المدينة. و يحتوي هذا القطب على 785 سكن جماعي أي ما يمثل نسبة 47 % من إجمالي السكن الجماعي للمدينة.

الشكل رقم(20): يوضح موقع مجال الدراسة بالنسبة للمدينة



المصدر: Google Earth + معالجة الطالب 2016

1.3.5. الموقع:

يقع مجال الدراسة في شمال مدينة صالح باي يبعد حوالي 2 كلم عن مركز المدينة إذ يعد بوابة المدينة من الناحية الشمالية.

2.3.5. حدوده:

- **الشمال:** قطاع التوسع المستقبلي
- **الجنوب:** حي 20 أوت 1955
- **الشرق:** الطريق الوطني رقم 28
- **الغرب:** جبل الجزاز

الشكل رقم(21): يوضح حدود القطب الحضري



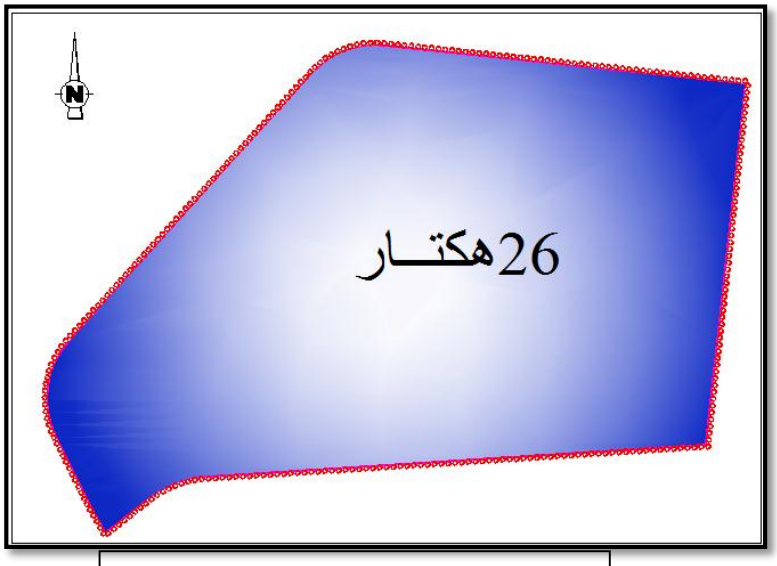
المصدر: Google Earth + معالجة الطالب 2016

3.3.5. الطبيعة الفلاحية:

حسب دراسة معدة من طرف مديرية الفلاحة لولاية سطيف، فإن مجال الدراسة يصنف بأرض ضعيفة المردود الزراعي.

4.3.5. المساحة:

الشكل رقم(22): يوضح مساحة مجال الدراسة

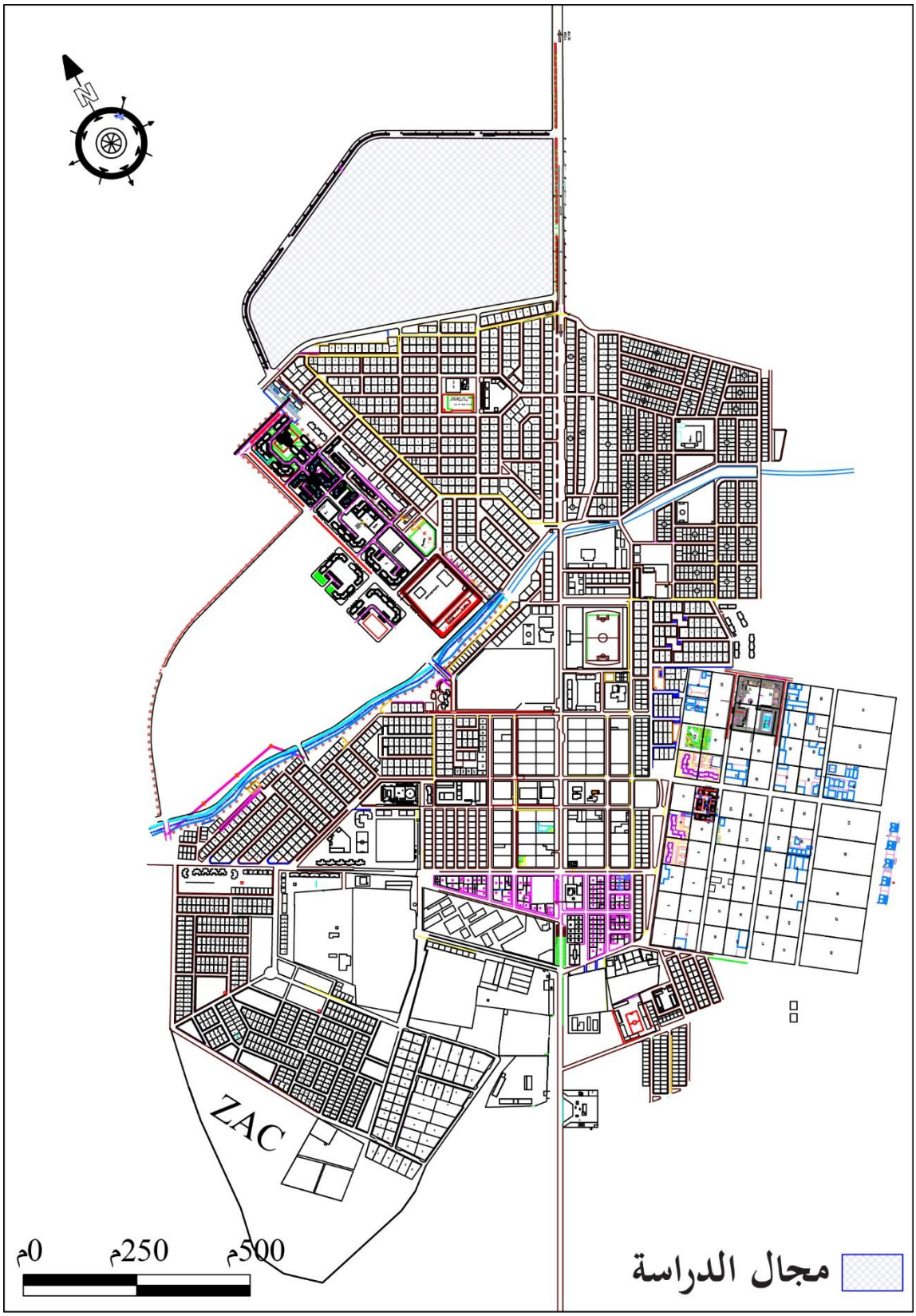


المصدر: URBAS + معالجة الطالب 2016

يتربع مجال الدراسة على مساحة قدرها 26 هكتار.

5.3.5. الموضع:

المخطط رقم(05): يوضح موضع مجال الدراسة

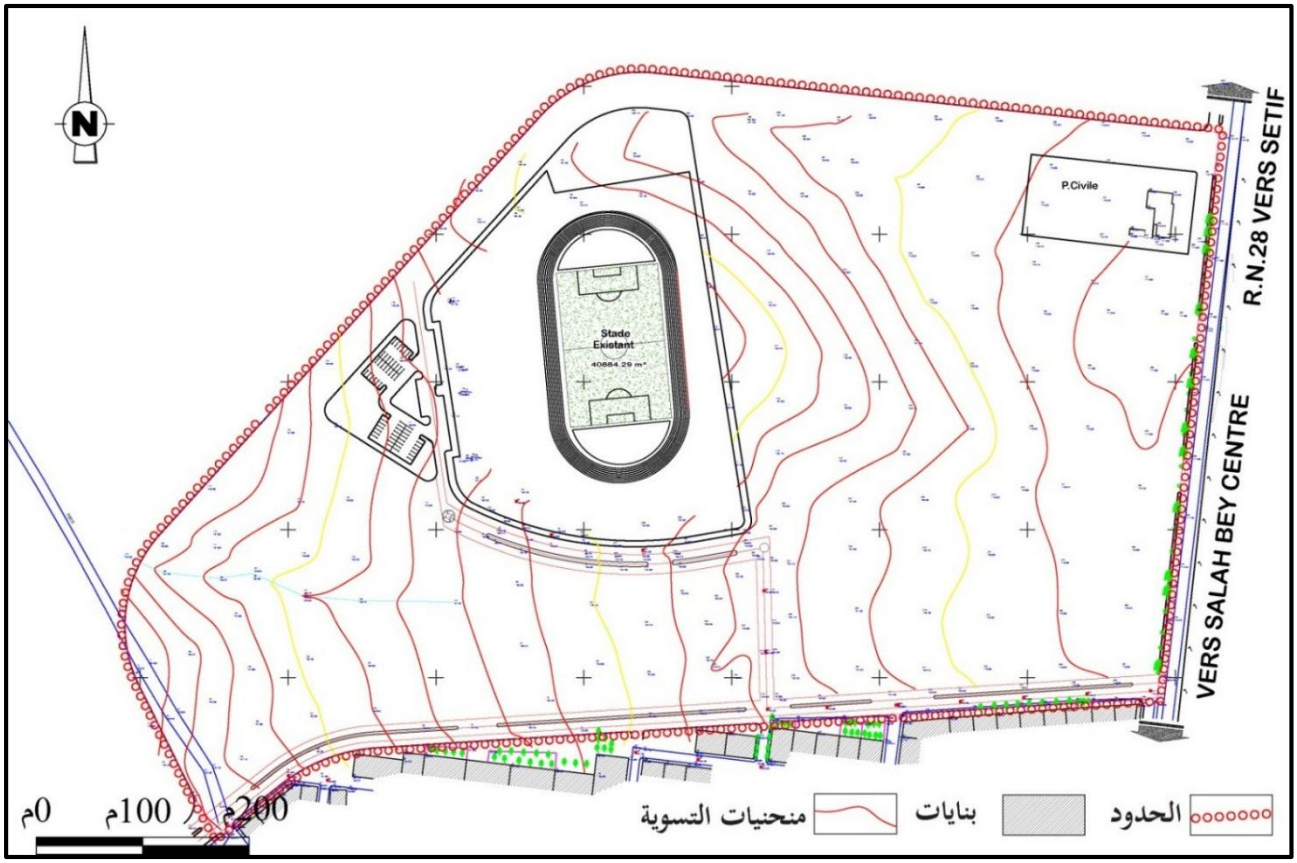


المصدر: المصلحة التقنية + معالجة الطالب

6.3.5. الطبوغرافيا:

مجال الدراسة ذو طبيعة غير مستوية تقريبا، حيث توجد على ميل ضعيف يتراوح بين 1% إلى 5% من الشمال نحو الشرق، و هو ما يتضح جليا في المخطط الطبوغرافي.

المخطط رقم(06): يوضح طبوغرافية مجال الدراسة



المصدر: URBAS + معالجة الطالب 2016

7.3.5. الوضعية العقارية لمحيط الدراسة:

الشكل رقم(23): يوضح الطبيعة القانونية



المصدر: URBAS + معالجة الطالب 2016

الطبيعة القانونية للعقار لمجال الدراسة هي ملك للدولة حسب مخطط التهيئة و التعمير لبلدية صالح باي.

8.3.5. العوائق و الارتفاقات:

يوجد بمحيط مجال الدراسة الطريق الوطني رقم 28، و هو لا يعتبر عائق كبير للتعمير فهو بمثابة الشريان الرئيسي للحركة الميكانيكية، و يوجد كذلك خط الكهرباء متوسط الشدة بالجهة الشمالية لمحيط مجال الدراسة، لكنها لا تشكل عائق كبير على التعمير بهذه المنطقة.

جدول رقم (20): يوضح العوائق و مسافة الارتفاق

العائق	مسافة الارتفاق
الطريق الوطني رقم 28	احترام التراصف الموجود للإطار المبني و بـ 18م
خط الكهرباء متوسط الشدة	15 م

المصدر: PDAU Salah bey + معالجة الطالب 2016

9.3.5. مختلف الشبكات:

أ- شبكة الطرق:

الطرق الموجودة حاليا و المعبدة هي: الطريق الأولي القادم من الطريق الوطني رقم 28 بمجاورة حي 20 أوت 1955 بعرض 12 متر، و وجود طريق ثانوي داخل القطب بعرض 7 أمتار و طريق مزدوج بمجاورة ملعب كرة القدم بعرض (2×7) متر، كما هو موضح في الشكل:

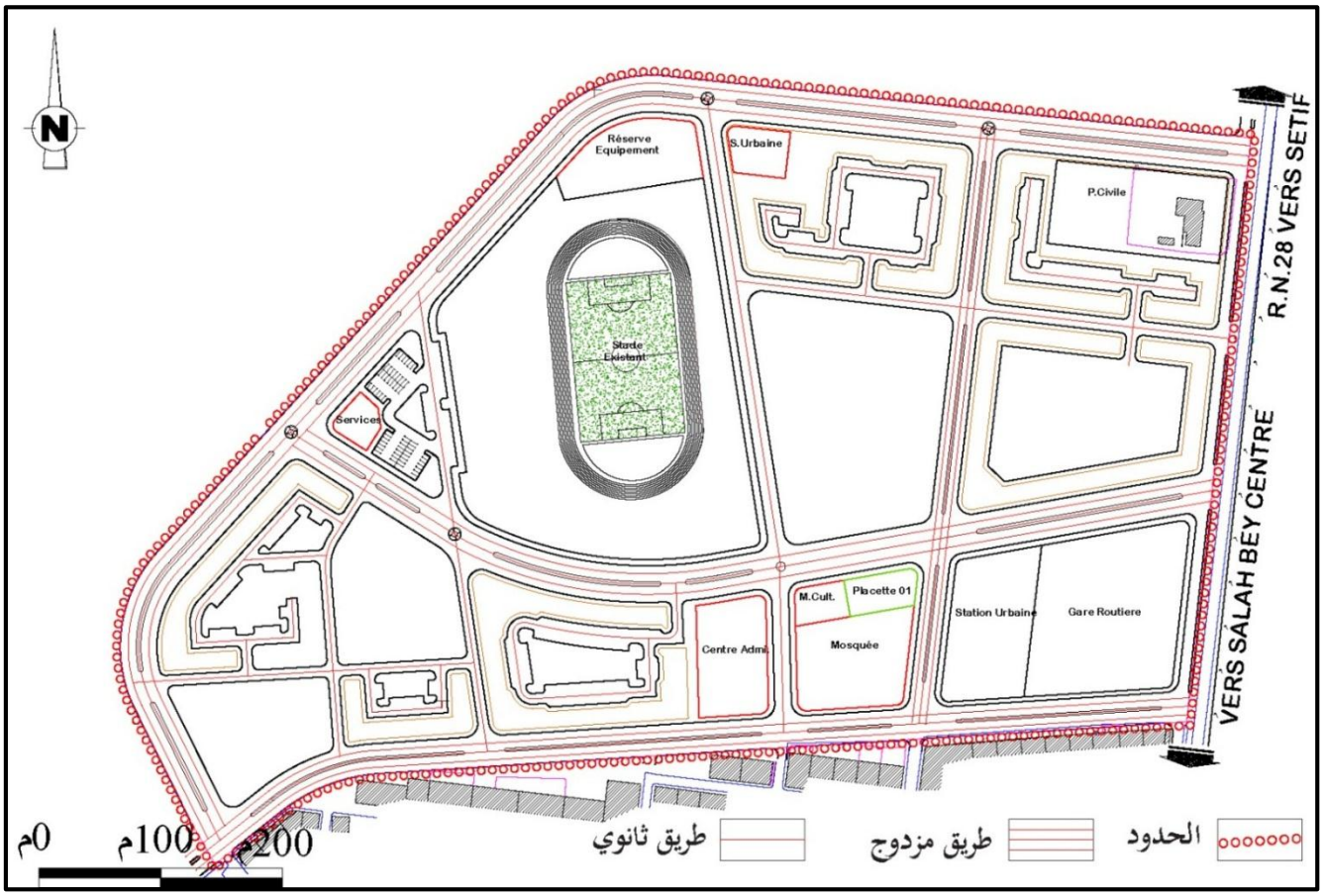
الشكل رقم(24): يوضح شبكة الطرق الموجودة بالقطب الحضري



المصدر: Google Earth + معالجة الطالب 2016

يمر بالجهة الشرقية للقطب الحضري الطريق الوطني رقم 28، و يلعب دورا كبيرا في الربط بين شمال و جنوب الوطن، و ذلك لوجود نسبة كبيرة من الشاحنات التي تنقل في الغالب الرمل من مقرة، بريكة و بوسعادة، و كذلك يشكل مسلكا لتجار المواد الغذائية و النقل العمومي باتجاه جنوبنا الكبير، فالطريق الوطني رقم 28 يضمن حركة ميكانيكية كبيرة بجانب القطب الحضري، و كذلك مجاورة القطب لحي 20 أوت 1955 من الجهة الجنوبية مما شكل عدة طرق و منافذ تضمن حركة جيدة و تنقل للراجلين من داخل و خارج القطب، و كذلك وجود طرق ثانوية و ثالثية تربط بين مختلف مكونات القطب من سكنات و مختلف التجهيزات، و تقسمه و تشكل عدة جزيرات (ilots).

المخطط رقم(07): يوضح شبكة الطرق المبرمجة بالقطب الحضري

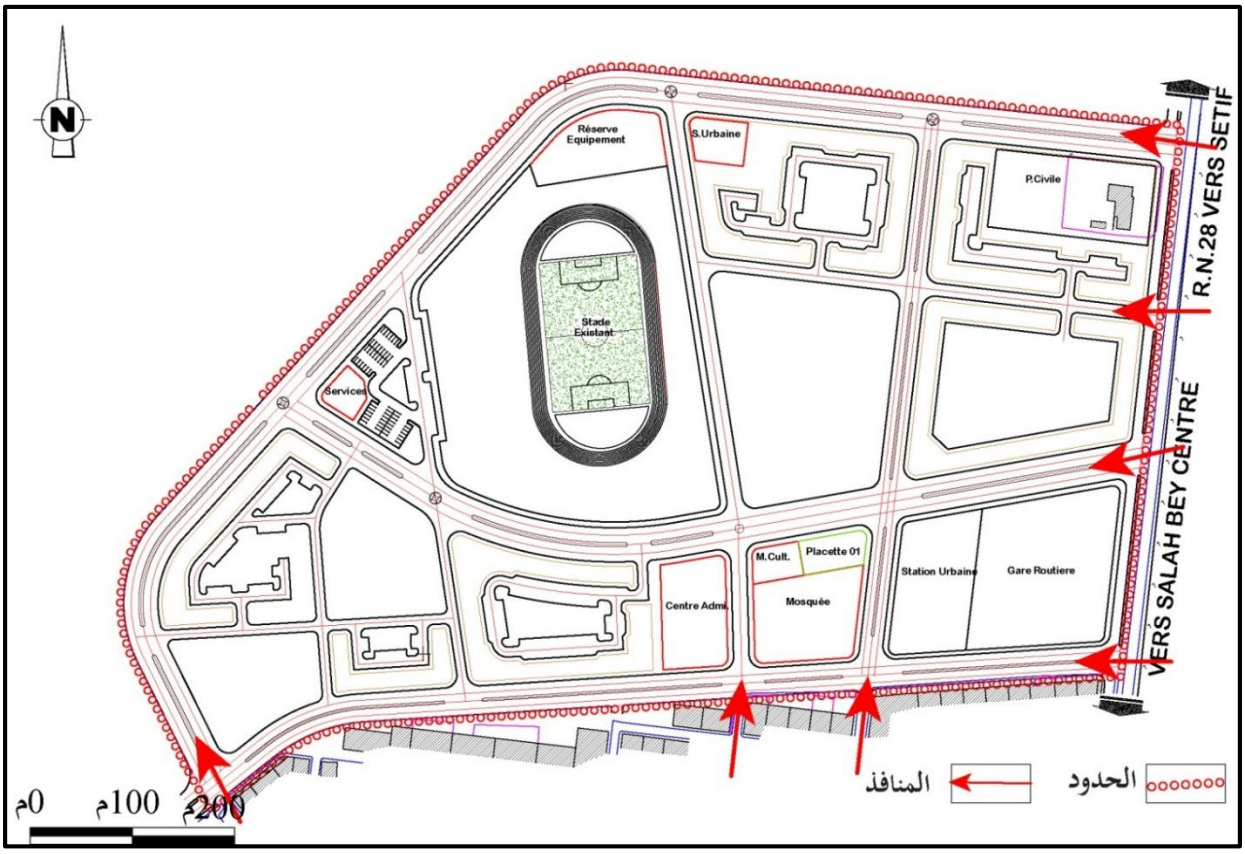


المصدر: URBAS + معالجة الطالب 2016

ب-المنافذ:

إن موقع القطب المتميز و الاستراتيجي لوقوعه في المدخل الشمالي لمدينة صالح باي جعل إمكانية الوصول إليه بالحركة الميكانيكية سهلة و ذلك لاتصاله المباشر بالطريق الوطني رقم 28 من الجهة الشرقية، و محاذاته لحي 20 أوت 1955 من الجهة الجنوبية مما يخلق عدة منافذ للقطب الحضري تتمثل في أربعة منافذ من الطريق الوطني رقم 28، و 3 منافذ من حي 20 أوت 1955.

المخطط رقم(08): يوضح أهم منافذ القطب الحضري



المصدر: URBAS + معالجة الطالب 2016

ج- تموضع الشبكات:

- **شبكة الصرف الصحي:** وسط الطريق.
- **شبكة صرف مياه الأمطار:** على جانب الطريق.
- **شبكة المياه الصالحة للشرب:** تحت الرصيف.
- **شبكة الغاز:** تحت الرصيف.
- **شبكة الإنارة العمومية:** على بعد 50 سم من حافة الطريق.

د- الشبكات الموجودة:

- **شبكة الصرف الصحي و مياه الأمطار:** هي ذات نمط أحادي (type unitaire)، يبدأ الصرف من الشمال نحو الشرق على مستوى 03 قنوات رئيسية.

صورة رقم(15):شبكة الصرف الصحي و مياه الأمطار



المصدر: من التقاط الطالب 2016

القناة الأولى للصرف تدعم المنطقة الغربية لمجال الدراسة الذي ينبع من الجانب الشمالي من الملعب، قطره يتراوح ما بين Ø300 و Ø800 ،و يصرف في الشبكة الموجودة حاليا بقطر Ø 1250 التي تقع في الشرق.
القناة الثانية للصرف تحمل تدفق المنطقة المركزية بقناة متوسطة يتراوح قطرها ما بين Ø 300 و Ø600
التي تدخل في قناة الصرف الأولى على مستوى بالوعة الزيارة رقم 21 في شرق القطب.

القناة الثالثة للصرف تحمل تدفق المنطقة الشرقية بقناة متوسطة بقطر يتراوح بين Ø 300 و Ø 500 و تدخل أيضا في قناة الصرف الأولى على مستوى بالوعة الزيارة رقم 21 شرق القطب.

- **شبكة المياه الصالحة للشرب:**

الوضعية الحالية لشبكة المياه الصالحة للشرب مربوطة بالمدينة بأنبوب قطره Ø 200 يقع شمال المدينة من أجل تغذية القطب الحضري.

4.5. مكونات القطب الحضري:

1.4.5. التجهيزات:

يوجد بالقطب الحضري حاليا ملعب لكرة القدم بـ 1200 مقعد قابل للتوسعة، تم تدشينه في 21 مارس 2012 من طرف وزير الشباب و الرياضة، و وحدة للحماية المدنية في الشمال الشرقي للقطب.

صورة رقم(16): وحدة الحماية المدنية



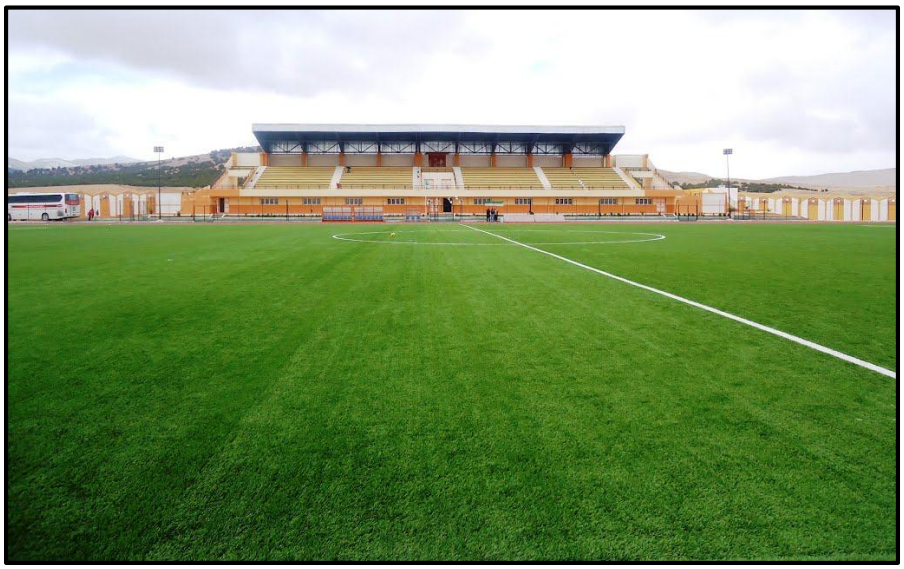
المصدر: من التقاط الطالب 2016

صورة رقم(17): ملعب كرة القدم



المصدر: من التقاط الطالب 2016

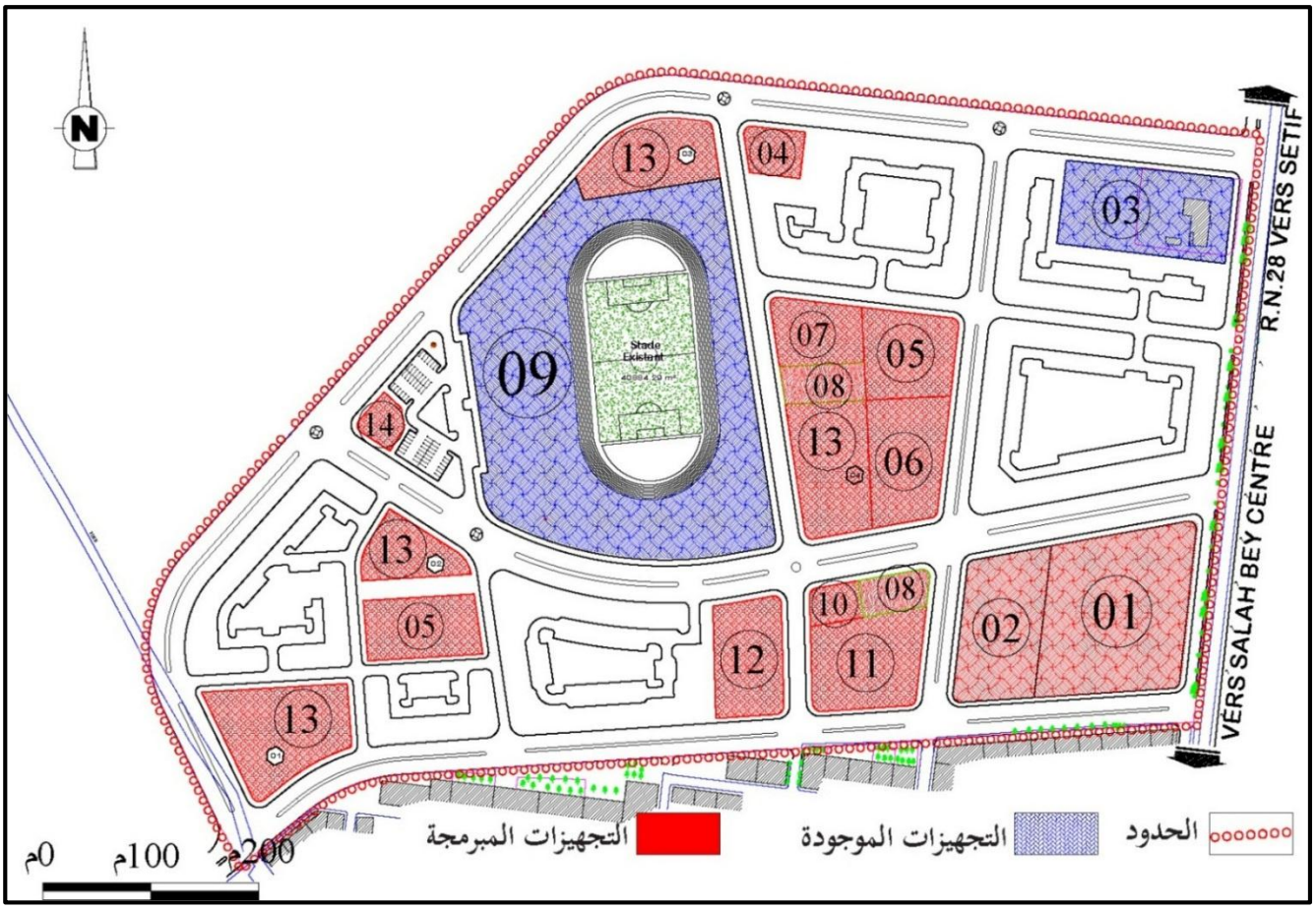
صورة رقم(18): ملعب كرة القدم من الداخل



المصدر: من التقاط الطالب 2016

كما يتوفر القطب الحضري على عدة تجهيزات و عدة نشاطات تجارية و حرفية مبرمجة تخدم القطب الحضري و اخرى تخدم المدينة مثل: وحدة الحماية المدنية، محطة النقل البري و محطة النقل الحضري بحيث تم اختيار الأرضية من طرف مديرية النقل، و باقي التجهيزات ممثلة في الشكل و الجدول أدناه:

المخطط رقم(09): يوضح التجهيزات الموجودة و المبرمجة بالقطب الحضري



المصدر: URBAS + معالجة الطالب 2016

الجدول رقم (21):يوضح تجهيزات القطب الحضري

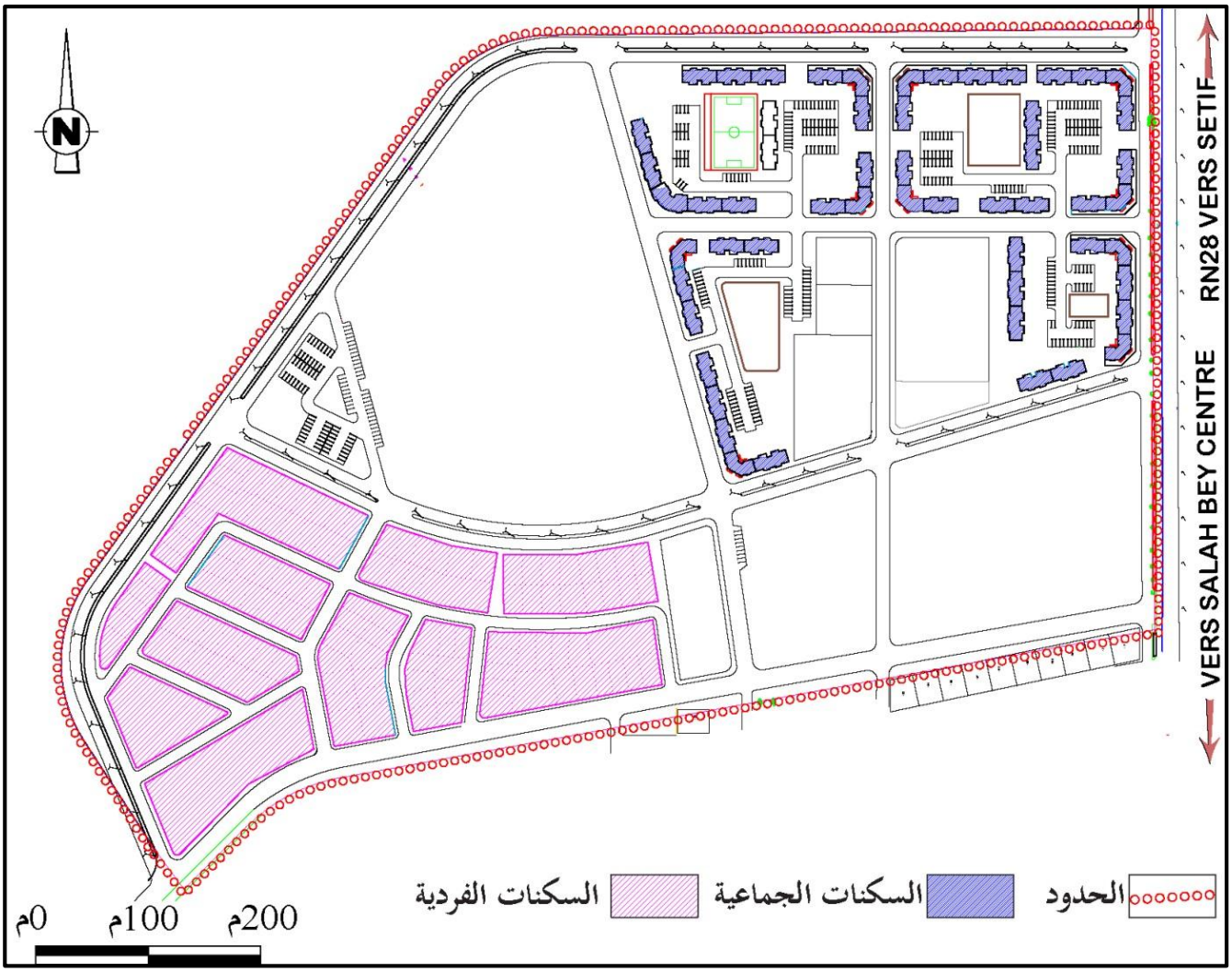
الرقم	التجهيز	المساحة ($م^2$)
01	محطة النقل البري	10014,72
02	محطة النقل الحضري	5241,01
03	الحماية المدنية	6250,66
04	الأمن الحضري	1150,63
05	مدرسة 1	3386,02
/	مدرسة 2	2985,83
06	متوسطة	4034,48
07	دار الشباب	2422,27
08	ساحة عامة 1	1104,43
/	ساحة عامة 2	1376,78
09	الملعب البلدي لكرة القدم	40884,29
10	مركز ثقافي	832,55
11	مسجد	4379,85
12	مركز إداري	3442,99
1-13	مساحة مخصصة للتجهيزات	4897,18
2-13	مساحة مخصصة للتجهيزات	2066,27
3-13	مساحة مخصصة للتجهيزات	3554,39
4-13	مساحة مخصصة للتجهيزات	4286,78
14	خدمات	710,71

المصدر: URBAS + معالجة الطالب 2016

2.4.5. السكنات:

عندما كان مجال الدراسة عبارة عن مخطط شغل الأرض برمج عدد السكنات بـ 703 مسكن يتضمن 544 سكن جماعي يصل مستواها إلى غاية **R+5** و 159 قطعة أرضية يشغل هذه الحظيرة السكنية 4218 ساكن أي بمعدل شغل السكن يساوي 6 (**TOL=6**) كما هو موضح في الشكل.

المخطط رقم(10): يوضح السكنات المبرمجة في مخطط شغل الأرض

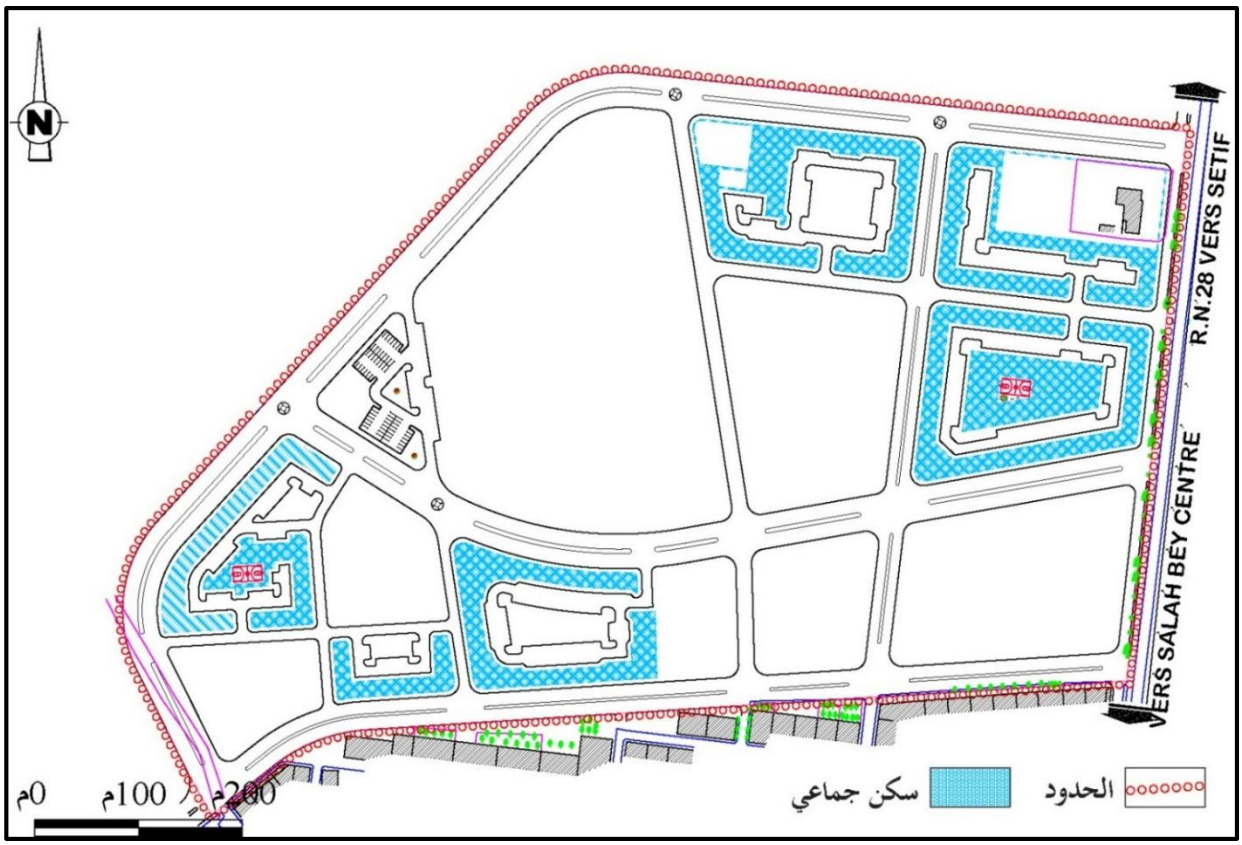


المصدر: URBAS + معالجة الطالب 2016

- **السكنات المبرمجة للقطب الحضري:**

و عندما أصبح قطب حضري تغيرت البرمجة و أصبح يستوعب القطب مختلف أنماط السكن الجماعي و يبلغ عددها 785 سكن بحيث يصل مستواها إلى غاية **R+9**، و بقدرة استيعاب 3925 ساكن أي بمعدل شغل السكن يساوي 5 (**TOL=5**)، كما هو موضح في الشكل:

المخطط رقم(11): يوضح السكنات الجماعية المبرمجة في القطب الحضري



المصدر: URBAS + معالجة الطالب 2016

3.4.5. المساحات الخضراء:

المساحات الخضراء تعتبر كأماكن مشتركة و التي تأخذ حيزا هاما في المجال العمراني لمجال الدراسة بمساحة تقدر بـ 0,4 هكتار، و وظيفة هذه المساحات ترجع بملكية جماعية لمستعمليها، و تتمثل في:

- ساحات للراحة و الترفيه.
- ساحات + حدائق.
- مساحات خضراء و ساحات للعب.

هذا ما يجعل القطب الحضري الشمالي يملك عددا كافيا من المساحات الخضراء التي تلبي رغبة السكان.

المخطط رقم(12): يوضح المساحات الخضراء المبرمجة في القطب



المصدر: URBAS + معالجة الطالب 2016

5.5. مبدأ التهيئة:

مبدأ التهيئة الذي وضع بهذا القطب من طرف مركز الدراسات و الإنجاز العمراني بسطيف يدور حول:

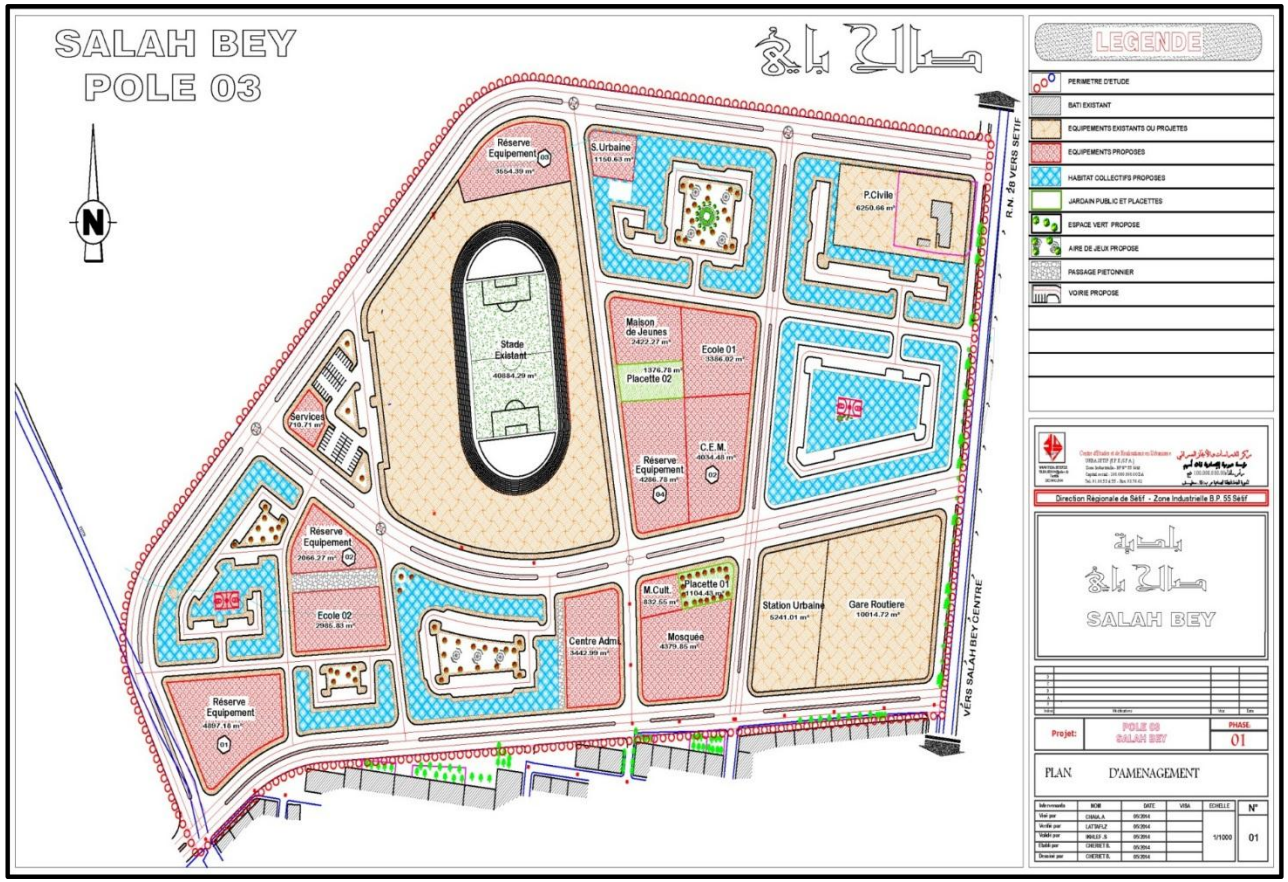
1. إدماج التجهيزات الموجودة و المتمثلة في:
   - الملعب البلدي
   - المحطة الحضرية (في طور الدراسة)
   - وحدة الحماية المدنية

في النسيج الإجمالي لهذا القطب لخلق ديناميكية وظيفية لهذا المجال.

2. إدماج هذا القطب مع النسيج الموجود للمدينة عن طريق:

- محور يحد النسيج القديم و القطب الجديد، يلعب دور الطريق الرئيسي الذي يضمن التوازن الوظيفي للبنية العمرانية.
- خلق محور عبارة عن حزام يشمل مجال الدراسة من جهة و من جهة اخرى يقبل التوسع المحتمل في المستقبل للقطب.
- خلق شارع مركزي بغية التنشيط و التفعيل الحضري داخل القطب.
- إدراج مجموعة من المرافق المهيكلة و تتواجد جنوب القطب و تخدم القطب و المدينة.
- تثبيت المرافق الضرورية بطريقة متماشية مع التجمعات السكنية.

المخطط رقم(13): يوضح مخطط التهيئة الشامل المبرمج



المصدر: URBAS + معالجة الطالب 2016

6.5. نتائج المقابلة:

1.6.5. التحليل:

تم اختيار أفراد العينة من المصالح المعنية و الهيئات المختصة بعشرة (10) أشخاص و تم تقسيمها إلى أربعة فئات هي:

1. مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء
2. مركز الدراسات و الإنجاز العمراني URBA.SETIF
3. المصلحة التقنية و التعمير بصالح باي
4. مكاتب الدراسات المعمارية و العمرانية

س1: ماذا تعرف عن سياسة الأقطاب الحضرية ؟

الفئة 1: وعاء عقاري قادر على استقبال برامج التوسع المستقبلية، و يلعب دور الجذب و الربط بالمناطق المجاورة، و بالتالي تمركز التجهيزات به.

الفئة 2: هي سياسة حديثة جاءت لتخلف و تعوض مخططات شغل الأراضي.

الفئة 3: سياسة جديدة انتهجتها الدولة في السنوات الأخيرة من أجل فاعلية أكبر و تنظيم أحسن للمدن.

الفئة 4: هي سياسة جديدة تم اعتمادها سنة 2013، انتهجتها الدولة لفك و خلق متنفس جديد للمدن.

- ✓ و منه نستنتج أن فئات العينة على علم بهذه السياسة العمرانية و مفهومها.

س2: ما رأيك في هذه السياسة ؟ و ما تقييمك لها ؟

الفئة 1: سياسة ناجحة في ظل صعوبة اختيار الوعاء العقاري.

الفئة 2: هي سياسة جاءت للتسريع في عملية تجسيد المشاريع السكنية المزمع انجازها في اطار المليون سكن، و هي سياسة ناجحة شرط أن يطبق المشروع بكل مكوناته السكنية و التجهيزات التابعة له.

الفئة 3: سياسة ناجحة إذا انتهجت بالطريقة الصحيحة لأنها تعمل على خلق أقطاب حضرية بجميع المرافق، و تقييمها عموما فوق المتوسط، و هذا راجع لعوائق تقنية لتنفيذ هذه السياسة خاصة اقتطاع الأراضي.

الفئة 4: سياسة رشيدة، تستوفي حاجيات المواطنين من السكن و المرافق العمومية الضرورية.

- ✓ اختلفت آراء العينة حول سياسة الأقطاب الحضرية في طبيعتها و أغلبهم وصفها بالسياسة الناجحة إذا كان اختيار الموقع جيد و كان تطبيقها بكل مكوناتها لكي ينجح هدفها.

س3: هل أنت على دراية بوجود قطبين حضريين بمدينة صالح باي ؟

- ✓ كل الفئات لها دراية بوجود بوجود قطبين حضريين بمدينة صالح باي.

س4: هل تعرف موقعهما ؟ أين يقع كل واحد منهما ؟

- ✓ كل الفئات تعرف موقع القطبين الحضريين الأول بالجهة الشمالية و الثاني في الجهة الغربية.

س5: ما رأيك في موقع القطب الحضري الشمالي ؟

الفئة 1: يتمتع باتصال جد سهل و متنوع الأهمية و ذلك بامتداد شبكة الطرق المجاورة.

الفئة 2: موقع استراتيجي يعتبر بوابة صالح باي من الجهة الشمالية، و أنه يضفي حركة عمرانية على الطريق الوطني رقم 28.

الفئة 3: موقع استراتيجي و جد هام لوجوده بمدخل المدينة.

الفئة 4: يقع بمحاذاة الطريق الوطني رقم 28، و يعد امتدادا للتوسع العمراني بالمدينة.

- ✓ أغلبية أفراد العينة وجدوا أن القطب الحضري الشمالي في موقع استراتيجي و يتمتع باتصال سهل لوقوعه في المدخل الشمالي لمدينة صالح باي و هو يعتبر بوابة المدينة، و وقوعه بجانب الطريق الوطني رقم 28 يساعد على امتداد التوسع العمراني بالمدينة.

س6: ماهو دوره بمدينة صالح باي، و ما هي المشاكل التي يحلها ؟

الفئة 1: يعتبر منطقة التوسع للتجمع الرئيسي للبلدية، و يسمح باستقبال مشاريع جديدة.

الفئة 2: يعطي واجهة عمرانية بتحسين مدخل المدينة الشمالي، و يحد من طلبات السكن و يخفف الضغط على مركز المدينة بفضل ما يحتويه من تجهيزات.

الفئة 3: تدعيم و توسع النسيج العمراني لمدينة صالح باي، و يحل مشكل السكن و استيعاب مختلف التجهيزات العمومية.

الفئة 4: يشكل همزة وصل بين مدينة صالح باي و مدينة عين ولمان، و يخلق متنفس للمدينة من حيث الخدمات و السكنات و المساحات الخضراء.

- ✓ كانت أجوبة أفراد العينة أن دور القطب الحضري له عدة ايجابيات اجتماعية و عمرانية جمالية لإعطائه واجهة عمرانية بتحسين مدخل المدينة الشمالي، و يسمح باستقبال مشاريع جديدة كالسكن و التجهيزات، كما يخفف الضغط على مركز المدينة.

س7: هل هذا القطب مزود بمرافق تستجيب لمتطلبات سكانه ؟

الفئة 1: نعم.

الفئة 2: نعم، يحتوي على تجهيزات مهيكلة و التي يتعدى مجال نفوذها حدود القطب الحضري.

الفئة 3: نعم.

الفئة 4: نعم، فهذا هو الهدف الرئيسي من إنجاز الأقطاب الحضرية.

- ✓ كافة المصالح المعنية على علم أن هذا القطب مزود بجميع المرافق التي تخدم سكان القطب الحضري مع وجود مرافق أخرى تخدم المدينة أيضا.

س8: هل يراعي مشروع القطب الحضري الشمالي خصوصية مدينة صالح باي ؟

الفئة 1: نعم.

الفئة 2: نعم.

الفئة 3: نعم.

الفئة 4: نعم، بموافقته للمخطط التوجيهي، و من حيث خصوصية المجتمع في مدينة صالح باي.

- ✓ حسب جميع أفراد العينة المختارة فإن مشروع القطب الحضري الشمالي يراعي خصوصية مدينة صالح باي بموافقته لأدوات التعمير.

س9: هل ترى بأن للقطب الحضري استراتيجية مستقبلية في إعادة هيكلة المجال العمراني بمدينة صالح باي ؟

الفئة 1: نعم.

الفئة 2: نعم، هو استراتيجية مستقبلية في هيكلة المجال العمراني للمدينة، لأنه في السابق كانت التهيئة العمرانية تتجلى بوضوح في مراكز المدن خاصة ذات النمط الأوربي بينما مشارف المدن فكانت تتميز بالأحياء المهمشة (cité marginalisée)، و التي تتميز بالعشوائية في التنظيم و غياب الشبكات و المرافق مما يؤثر سلبا في الحياة الاجتماعية للسكان.

الفئة 3: نعم، ما لم يصادف عوائق تقنية أثناء تنفيذ هذه الاستراتيجية.

الفئة 4:نعم، خاصة بإعطاء توجه جديد للتوسع العمراني للمدينة و لتوفره على جميع الضروريات من حيث السكن و المرافق العمومية و الشغل.

- ✓ يرى جميع أفراد العينة بأن للقطب الحضري استراتيجية مستقبلية في إعادة هيكلة المجال العمراني بمدينة صالح باي لأنه يحسن من نمط حياة السكان و يعطي توجه جديد للتوسع العمراني كما يوفر جميع الخدمات الضرورية إذا لم يجد عوائق تقنية.

س10: في رأيك، من بين هذين القطبين من الذي سيساهم بشكل كبير في تنظيم المجال العمراني بمدينة صالح باي ؟

الفئة 1: القطب الحضري يساهم بشكل كبير في تنظيم المجال العمراني بمدينة صالح باي.

الفئة 3: من حيث الأهمية القطب الحضري الشمالي أهم من القطب الغربي و هذا لكونه يقع بمدخل المدينة و بمحاذاة الطريق الوطني رقم 28، أما من حيث تنظيم المجال العمراني فكلاهما يساهم بشكل كبير في تنظيمه كلا حسب موقعه.

الفئة 4: نعم، يساهم هذين القطبين في تنظيم و تحريك المجال و التوجه العمراني في المدينة.

- ✓ من رأي أفراد العينة أن القطب الحضري الشمالي يساهم بشكل كبير في تنظيم و تحريك المجال العمراني بمدينة صالح باي، و ذلك لوقوعه في المدخل الشمالي للمدينة و بمحاذاة الطريق الوطني رقم 28، ما يجعله يلعب دورا مهما في تحريك المجال و التوجه العمراني، و من حيث تنظيم المجال العمراني فكلاهما يساهم بشكل كبير في تنظيمه كلا حسب موقعه.

س11: ماهي أداة التعمير التي تراها ناجحة من أجل توسع منظم للمدن الجزائرية (مخطط شغل الأرض POS أو قطب حضري) ؟

الفئة 1: القطب الحضري من أجل الإسراع في إنجاز المشاريع التي تعطي نوع من الديناميكية.

الفئة 2: دمج الأول و الثاني مع ايجاد صبغة قانونية سيعطي حتما دفعا ايجابيا لأدوات التعمير في المدن الجزائرية.

الفئة 3: الأقطاب الحضرية ليست أداة تعمير، الأقطاب الحضرية هي سياسة منتهجة في مجال التعمير، و يبقى دائما POS و PDAU أهم الأدوات المنظمة للتوسع العمراني للمدن الجزائرية.

الفئة 4: أولا تنويه لكون POS أداة من أدوات التعمير أما القطب الحضري فهو ليس من بين أدوات التعمير.

القطب الحضري هي السياسة الأنجح لتوسع المدن لأنه يشكل وحدة حضرية توفر على الأقل 10000 منصب شغل + مساحة واسعة إذن فهو يشكل مدينة جديدة داخل المدينة الأم. أما POS فهو على سلم أقل Echelle réduit.

اختلفت آراء أفراد العينة حول أداة التعمير الناجحة من أجل توسع منظم للمدن الجزائرية بين مخطط شغل الأرض POS و القطب الحضري، هناك من يرى أن القطب الحضري ليس أداة للتعمير و يبقى دائما POS و PDAU أهم الأدوات المنظمة للتوسع العمراني للمدن الجزائرية، و هناك من يرى بأن القطب الحضري أحسن و ذلك راجع إلى السرعة في الإنجاز التي تعطي نوعا من الديناميكية، و البعض الآخر يرى أن دمج الاثنين معا سيعطي دفعا ايجابيا لأدوات التعمير.

✓ و سنقارن ذلك مع دراستنا التحليلية للقطب الحضري الشمالي و نتطرق إلى ايجابيات و سلبيات هذا المشروع.

2.6.5. مقارنة بين التحليل و البرمجة:

بعد تحليل نتائج استمارة المقابلة التي قمنا بها مع عينة من المصالح المعنية سنقارن بين ما برمج في القطب الحضري و ما تم تحليله و استخلاصه من أفراد العينة:

- **سياسة الأقطاب الحضرية:**

سياسة الأقطاب الحضرية في الجزائر سياسة حديثة النشأة ظهرت في العشرية الثانية من الألفية الثانية، جاءت هذه السياسة لتخلف و تعوض لحد ما مخططات شغل الأرض POS إحدى أدوات التعمير التي ظهرت وفق القانون 29/90. و هي سياسة ظرفية جاءت للتسريع في عملية تجسيد المشاريع السكنية و المرافق التابعة لها و هي لا تتطلب وقت كثير في الإنجاز.

أما من حيث التقييم فإنها سياسة ناجحة شرط أن يطبق المشروع بكل مكوناته السكنية و التجهيزات المرافقة التابعة له.

و تختلف في طريقة إعدادها و إنشائها عن مخططات شغل الأرض من حيث:

أ- أنها تتم في مرحلتين:

- مخطط تهيئة شامل Plan master
- مخطط تنفيذي Plan d'exécution

ب-جل أراضي الأقطاب الحضرية تقع خارج المحيط العمراني للمدن، بل جاءت للتخفيف على المدن.

ج-ليس لها مرجع قانوني تستند إليه.

- **الموقع:**

د- يقع القطب الحضري الشمالي في المدخل الشمالي لمدينة صالح باي، و يتميز بموقع استراتيجي بحيث يعتبر بوابة صالح باي من الجهة الشمالية.

- **دوره بالمدينة و المشاكل التي يحلها:**

- يعطي واجهة عمرانية عصرية و حديثة.
- تحسين مدخل المدينة الشمالي.
- تغيير من الواجهة العمرانية القديمة التي كانت تميز الجهة الشمالية للمدينة و التي كانت عبارة عن ظهر لهياكل سكنية Façade aveugle.

- **المشاكل التي يحلها:**

- الحد و القضاء على طلبات السكن.
- يخفف الضغط على مركز المدينة بفضل ما يحتويه من تجهيزات تخدم القطب و المدينة.
- إضافة هياكل إدارية للبلدية و الدائرة.
- توفير مناصب شغل جديدة.
- توسع النسيج العمراني للمدينة بطريقة منظمة.

- **التجهيزات:**

يتوفر القطب الحضري على عدة تجهيزات و نشاطات تجارية و مجموعة من المساحات الخضراء المبرمجة التي تخدم سكان القطب الحضري و المدينة، و تتمثل في:

الجدول رقم (22): يوضح أهم تجهيزات القطب الحضري الشمالي

النوع	التجهيز
الإدارة	– مركز إداري – وحدة الحماية المدنية (موجودة حاليا) – الأمن الحضري – مساحات مخصصة للمرافق
النقل	– محطة النقل البري – محطة النقل الحضري
التعليم	– 02 مدرسة إبتدائية – متوسطة
الثقافة	– مركز ثقافي
الدين	– مسجد + مدرسة قرآنية
النشاط التجاري	– سوق مغطى + محلات تجارية
الرياضة	– ملعب كرة القدم (موجود حاليا)
المساحات الخضراء	– ساحة و ميدان للأطفال – ساحة عامة – حديقة

المصدر: URBAS + معالجة الطالب 2016

7.5. الإيجابيات و السلبيات:

1.7.5. الايجابيات:

- سياسة ظرفية جاءت للتسريع في تجسيد المشاريع السكنية.
- تخفيف الضغط و خلق متنفس جديد لمدينة صالح باي.
- يتميز بموقع استراتيجي لمحاذاته للطريق الوطني رقم 28 و حي 20 أوت 1955.
- يعتبر البوابة الشمالية للمدينة.
- يمتلك تجهيزات فعالة على مستوى القطب الحضري و المدينة.
- القضاء على أزمة السكن الحاد بالمدينة.
- إعطاء حلول ملموسة كمشكل العقار المطروح بحدة في المدينة.
- تفعيل الحركة التنموية و فتح أفق لإنعاش اقتصاد حقيقي يضمن خلق و استحداث فرص العمل.
- ترقية إطار حضري سليم و ملائم لتطور المجتمع.
- عصرنة المدن و خلق نوع من التسيير الاستشرافي للتطور العمراني.
- توفير فضاءات جديدة لاستقبال برامج هامة من السكنات و التجهيزات.
- القطب الحضري يساهم بشكل كبير في تنظيم المجال العمراني و تطويره بمدينة صالح باي.
- يقضي على التجمعات الفوضوية.
- يتميز بشبكة كافية من الطرق تسهل الربط بمركز المدينة.
- يحتوي في برمجته على مساحات خضراء و ساحات للعب الأطفال كافية لجميع ضروريات السكان.
- إعطاء واجهة عمرانية حديثة بالمدخل الشمالي.
- يحتوي الطابق الأرضي للعمارات على كافة أنواع التجارة و النشاطات الحرفية.
- يهدف إلى إنجاز أحياء سكنية مدمجة و ليست مجرد مراقد.

2.7.5. السلبيات:

- سياسة الأقطاب الحضرية مازالت حديثة النشأة و ليس لها مرجع قانوني تستند اليه.
- هو سياسة و ليست أداة للتعمير.
- القطب الحضري سياسة غير معروفة عند كافة المجتمع.
- تتم الدراسة لدى هيئات الدولة و لا تعرض للاستسقاء العمومي.
- يستقطب فئة معينة من السكان ذات الدخل الجيد.
- يتطلب غلاف مالي معتبر للإنجاز.

خلاصة الفصل:

بناءا على الدراسة التحليلية التي قمنا بها على القطب الحضري الشمالي، استخلصنا مجموعة من النتائج كانت كالآتي:

- ✓ القطب الحضري في موقع استراتيجي لكونه يشكل المدخل الشمالي للمدينة.
- ✓ محاذاة مجال الدراسة للطريق الوطني رقم 28.
- ✓ أرضية الدراسة على منحدر ضعيف يجعل منها منطقة غير معرضة للفيضانات و سهلة للتعمير.
- ✓ كما يضمن انحدار الأرضية الطفيف السير الحسن لقنوات الصرف الصحي و مياه الأمطار.
- ✓ أرضية مجال الدراسة ذات مردود فلاحي جد ضعيف.
- ✓ قربه من جميع الشبكات (الغاز، الكهرباء، خزان الماء بسعة 2000 م^3 و الطريق الوطني رقم 28).
- ✓ اختيار الموقع يضمن تنظيم التعمير حاليا و مستقبلا إلى غاية الحدود الإدارية لبلدية عين ولمان ما يضمن تلاحم عمراني منظم بين المدينتين، و تفاديا للفوضى العمرانية الموجودة في إقليم بلدية عين ولمان.

خاتمة:

من خلال ما تطرقنا اليه في هذا العمل تبين لنا وجود عدة عوامل لها أثر في توسع المدن و يكون على عدة أشكال، و لمحاولة تنظيم التوسع العمراني في المدن الجزائرية في اطار تطبيق المخطط الخماسي لرئيس الجمهورية، وضعت الدولة سياسة من أجل تطبيق مضمون هذا المخطط الخماسي بإنجاز أقطاب حضرية لتخفيف الضغط على المدن خاصة الكبرى.

و باعتبارنا مقبلين على تسيير و تخطيط المدن، حاولنا من خلال دراستنا لموضوع " الأقطاب الحضرية كآلية لإعادة هيكلة المجال العمراني في الجزائر" تحليل هذه السياسة العمرانية الحديثة النشأة و تحليل برنامجها بدراسة حالة القطب الحضري الشمالي لمدينة صالح باي من خلال المعطيات الموجودة على أرض الواقع من تجهيزات موجودة حاليا و دراستنا لبرنامج القطب الحضري المبرمج.

و التعرف على الأهداف الذي يضمنها القطب الحضري لمدينة صالح باي، من تخفيف للضغط على مركز المدينة، الحد من العجز المطروح في مجال السكن و توفير تجهيزات تخدم مجال القطب الحضري و المدينة ككل كونها مقرا للبلدية و للدائرة، ومن أجل تنظيم التوسع العمراني و عصرنة المدن الجزائرية، و نستنتج في الأخير أن الفرضيات محققة.

التوصيات و الاقتراحات:

إذا كان النمو الحضري السريع لمدننا حتمي فإن إمكانية التوجيه الإيجابي له ممكنة و ضرورية، وإذا كان الاهتمام قد أولي في الماضي بشكل استعجالي وتلقائي لمشكل الإسكان، فان "المستقبل الحضري" يستدعي اتخاذ تدابير استباقية، ليس لوقف الزحف العمراني أو تقليص حركة البشر، ولكن جعل المدينة وسطا أكثر ملائمة للعيش و التواصل، وذلك بتنظيم التوسع و عصرنة المدن وتحسين التسيير الحضري بأدوات تخطيط وتسيير فاعلة في الميدان.

انطلاقا من التغيرات الكبيرة والسريعة التي يعيشها النطاق الحضري لولاية سطيف، وتستدعي التحرك قبل فوات الأوان لتسطير سياسة عمل يكون فيه تنظيم التوسع من الأولويات في المنظومة الحضرية، وتعتمد على كفاءات متخصصة ذات تكوين في ميدان التعمير.

و من أجل إنجاح سياسة الأقطاب الحضرية في المدن الجزائرية، فإننا نقترح مايلي:

- تقنين هذه السياسة العمرانية و جعلها أداة للتعمير كونها آلية سريعة مقارنة مع الأدوات الأخرى كمخططات شغل الأراضي.
- بعد الإنجاز، نقترح إعطائها أهمية حتى لا تكون هذه الأقطاب كالأحياء الموجودة حاليا و بدون أنشطة (أحياء نوم).
- استحداث هيئة خاصة بالقطب توفر جميع الخدمات سواء داخل العمارات (بصيانة المصاعد و تنظيف العمارة) أو خارجها و ذلك للمحافظة عليها.
- إعداد دراسة دقيقة و مستقبلية للأقطاب خاصة في مختلف الشبكات (الطرقات، المياه الصالحة للشرب و الصرف الصحي...) تفاديا لأي مشكل.
- محاولة تجسيد كل ما هو نظري في مجال التخطيط العمراني على أرض الواقع و هذا عن طريق التقيد بمختلف مقاييس التخطيط، و كذا تنفيذ كل الالتزامات المنصوص عليها في قانون التهيئة العمرانية.
- مرونة في التخطيط و التوقعات للتوسع في المستقبل.
- العمل على تقوية أواصر الترابط الاجتماعي عن طريق إحداث وعي بالموقع و الجيرة مما يسهل التفاعل بين الحي و المدينة.
- وضع مكاتب داخل الوحدات السكنية يسيرها أفراد القطب الحضري للتكفل بانشغالات المواطنين، و القيام بتوعية السكان للمحافظة على نظافة المحيط و القيام بحملات تشاركية للتشجير و حماية البيئة.
- إحداث لجنة مراقبة الواجهات العمرانية للحفاظ على الواجهات الأصلية و تفادي التشوه فيها.

- التشجيع على جعل القطب الحضري وظيفي بخلق أهم النشاطات التجارية و الحرفية لاستقطاب الناس من مختلف الأحياء أو من البلديات المجاورة.
- توجيه المياه المستعملة و مياه الأمطار مباشرة إلى محطة معالجة المياه.
- الصيانة الدائمة و المستمرة للقنوات، مع تهيئة البالوعات و غلقها لخطورتها على الأطفال.

المصادر و المراجع بالعربية:

الكتب:

1. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة 2000.
2. خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى للنشر، عين مليلة،2005.
3. شفق الوكيل، التخطيط العمراني مبادئ–أسس–تطبيقات، الجزء الأول، القاهرة، 2006.
4. شريف رحماني، "الجزائر غدا، وضعية التراب الوطني، استرجاع التراب الوطني"، ملفات التهيئة العمرانية، (بدون سنة الطبع).
5. مولود ديدان، القانون المدني، دار بلقيس 2008.

المذكرات:

1. بلقاسم تارش وزميله، مذكرة تخرج إعادة هيكلة مركز مدينة غرداية، جامعة مسيلة، سنة 2000.
2. بوهني عبد القادر وآخرون، إشكالية مخالفة قوانين وأدوات التعمير (مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة)، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف مسيلة، 2013.
3. حماش الصديق، القطب الحضري – حملة –بمدينة باتنة، ملخص رسالة تقديم تجربة في مجال العمران أجريت في سياق مهام أنجزت بمديرية العمران والبناء لولاية باتنة، 2007/2005.
4. طكوك نزهة، ولاية جيجل الهجرة الداخلية و الاستقطاب الحضري–دراسة في تهيئة المجال–، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، سنة 2010.
5. طويل فتيحة، السياسة الحضرية و مشكلاتها الاجتماعية في المناطق الصحراوية –دراسة ميدانية في مدينة بسكرة–، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع التنمية، كلية الآداب والعلوم الإنسانية و العلوم الاجتماعية، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة 2005.
6. عبد العزيز عقاقبة، تسيير السياسة العمرانية في الجزائر ـ مدينة باتنة نموذجا –، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر– باتنة ، السنة الجامعية 2010.
7. مدور يحي، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية – حالة مدينة ورقلة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية و العمران، جامعة باتنة، سنة 2012.
8. مقاس زينب، المجمعات السكنية الحضرية بمدينة قسنطينة –واقعها ومتطلبات تخطيطها – مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري، قسم علم الاجتماع و الديموغرافيا، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2006.
9. م.هبة فاروق القباني، المدينة (التعريف والمفهوم والخصائص) – دراسة التجمعات الحضرية في سورية– ، مذكرة ماجستير، كلية الهندسة المعمارية، جامعة دمشق، سنة 2007.

المجلات و التقارير:

1. المدن الجديدة علامات مضيئة علي خريطة مصر، وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة، 2000.
2. تقارير التنمية البشرية للمحافظات المصرية، تقرير محافظة الدقهلية، 2005.
3. جريدة الشروق اليومي، العدد 175995 الصادرة بتاريخ 2013/08/25.

القوانين و المراسلات:

1. القانون 25/90 المؤرخ في 18/ 12/ 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية رقم 49.
2. القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية رقم 52.
3. وزارة السكن والعمران، مراسلة إنشاء الأقطاب الحضرية الجديدة، التعليمة رقم 152/ م د / و أ، المؤرخة في 05/13/ 2013.

المصالح و المديريات:

1. المصلحة التقنية والتعمير لبلدية صالح باي.
2. مركز الدراسات و الإنجاز العمراني URBA.SETIF.
3. مديرية البرمجة و متابعة الميزانية.
4. مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء لولاية سطيف.
5. مديرية التخطيط D.P.A.T
6. مصلحة الأرصاد الجهوية بسطيف.

مواقع الانترنت:

1. http://arabic.euronews.com/2015/05/13/dakar-s-economic-reforms-underpin-2035-ambitions / عادل دلال، السنيغال وطموح دخول قائمة الدول الناشئة في 2035، مقال صحفي، بتاريخ 2013/05/15.

2. مدونة العمران في الجزائر:

http://digiurbs.blogspot.com/2012/11/blog-post_23.html

3. http://encyclopedie-afn.org/Mazagan_-_Ville

4. المعهد الفرنسي للإحصاء و الدراسات الاقتصادية:
http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/pole-urbain.html
5. http://www.ocpgroup.ma/fr/sustainability/green-cities/pole-urbain-de-mazagan
6. http://www.panoramio.com/user/4962102/tags/SALAH%20BEY%20PASCAL
7. www.piedsnoirs-aujourdhui.com/Pascal
8. http://www.poleoran.com/Operation.php
9. http://pole-urbain-de-diamniadio.com
10. http://www.r7alh.com
11. http://www.staralgeria.net/t7163-topic سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر

المصادر و المراجع بالفرنسية:

1. Amenagement pole urbain,Salah bey, wilaya de Setif.
2. Cherif Rahmani :La croissance urbaine en Algérie - OPU - 1982 -
3. Mezerzi Aboutaleb (2015) : Les formations évaporitiques triasiques des Hautes Plaines Sétifiennes (NE Algérien): Répartition et caractérisation des substances minérales associées. Mém, magister. Géol. Ressources Minérales, 194p, Univ. Constantine.
4. Mezerzi Aboutaleb (Houssem): Géologue chercheur à l'université des frères Mentouri Constantine.
5. Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme -Salah bey (prés) phase final.
6. POS N°6 .SALAH-BEY .Phase Finale, Novembre 2011.
7. POS N°7 .SALAH-BEY .Phase Finale, Février 2010.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة محمد بوضياف – المسيلة –

معهد تسيير التقنيات الحضرية قسم تسيير المدينة

تخصص تسيير المدينة السنة الثانية ماستر

استمارة مقابلة حول موضوع

الأقطاب الحضرية كآلية لإعادة هيكلة المجال العمراني في الجزائر

ـ دراسة حالة القطب الحضري لصالح باي ـ

من إعداد الطالب: تحت إشراف الأستاذ:

ـ مرزوقي أشرف ـ د/عبد المالك تاشريفت

ملاحظة: إن المعلومات التي سوف تقدمونها في هذه الاستمارة هي لغرض إكمال الجانب الميداني من البحث الذي نحن بصدد انجازه لا غير، لذلك نرجو منكم ملأها بدقة وعناية حتى تكون لها الفائدة المرجوة منها، ونحن من جهتنا نعدكم بالسرية التامة في التعامل مع كل ما سوف تقدمونه، لكم منا جزيل الشكر.

السنة الجامعية: 2015-2016

استمارة المقابلة:

1) الجنس: .....

2) السن: .....

3) المستوى التعليمي: .....

4) المنصب: .....

5) ماذا تعرف عن سياسة الأقطاب الحضرية ؟

.....

.....

6) ما رأيك في هذه السياسة ؟ و ما تقييمك لها ؟

.....

.....

7) هل أنت على دراية بوجود قطبين حضريين بمدينة صالح باي ؟

.....

8) هل تعرف موقعهما ؟ أين يقع كل واحد منهما ؟

.....

.....

9) ما رأيك في موقع القطب الحضري الشمالي ؟

.....

10) ماهو دوره بمدينة صالح باي، و ما هي المشاكل التي يحلها ؟

.....

.....

.....

.....

11) هل هذا القطب مزود بمرافق تستجيب لمتطلبات سكانه ؟

.....

12) هل يراعي مشروع القطب الحضري الشمالي خصوصية مدينة صالح باي ؟

.....

.....

13) هل ترى بأن للقطب الحضري استراتيجية مستقبلية في إعادة هيكلة المجال العمراني بمدينة صالح باي ؟

.....

.....

.....

14) في رأيك، من بين هذين القطبين من الذي سيساهم بشكل كبير في تنظيم المجال العمراني بمدينة صالح باي ؟

.....

.....

15) ماهي أداة التعمير التي تراها ناجحة من أجل توسع منظم للمدن الجزائرية (مخطط شغل الأرض POS أو قطب حضري) ؟

.....

.....

.....

.....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

WILAYA DE SETIF

CABINET

CELLULE TECHNIQUE

N° 2947/C T/2013.

الديوان

الخلية التقنية

Sétif le 15 سبتمبر 2013

والـــــــــي ولايـــــة سطيـــف

إلى السادة رؤساء المديريات التقنية:

- مدير التعمير و البناء
- مدير البيئة
- مدير المصالح الفلاحية
- مدير الموارد المائية
- مدير الطاقة و المناجم
- مدير الأشغال العمومية
- مدير الحماية المدنية

الموضوع: ف/ي إنشاء الأقطاب الحضرية الجديدة.

المرفقات: نسخة من المراسلة.

في إطار إنشاء الأقطاب الحضرية الجديدة عبر تراب الولاية، وبناءا على تعليمة السيد الوزير الأول رقم: 152 المؤرخة في: 2013/05/13 الخاصة بالموضوع ذاته.

يشرفني أن أحيل إليكم – للاستغلال - نسخة من مراسلة السيد وزير السكن و العمران رقم: 1221 المؤرخة في: 2013/08/07 المحددة لكيفية اختيار مواقع هذه الأقطاب الجديدة وكذا المراحل التي يجب إتباعها في عملية الإنشاء.

الـــــوالي

17 سبتمبر 2013

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة السكن والعمران
الوزير

MINISTERE DE L'HABITAT
ET DE L'URBANISME
Le Ministre

07 AOUT 2013

الرقم: 1228 اخ و/و س ع/2013

1436 STLx/13

إلى

السيدة و السادة الولاة

بالتبليغ

للسيدات والسادة

مدراء التعمير والهندسة المعمارية والبناء

الموضوع: ف/ي إنشاء أقطاب حضرية جديدة.

المرجع: الإرسال رقم 152/م د/ و أ المؤرخ في 13 مايو 2013.

تبعا للملاحظات المقدمة أثناء زيارات العمل والتفقد التي أجريت لمختلف الولايات.

ويتمثل هذا المسار في المراحل التالية:

1 إعداد ملف متعلق بدراسة الجدوى يتضمن مدى ملاءمة إنشاء القطب الحضري الجديد المعني.

هذه الدراسة التي يجب أن توكل لأصحاب دراسات استشارية مؤهلين ومتعددي التخصصات، والتي حدد فيما يلي ملخص محتواها، تعالج العناصر التالية:

- ✓ مدى ملاءمة إنشاء القطب الحضري؛
- ✓ البرنامج العام المرتقب ووجهته؛
- ✓ وضعية الارتفاقات التي تثقل الموقع ؛
- ✓ وضعية التهيئات خارج الموقع؛
- ✓ الأخطار الطبيعية و الصناعية التي يتعرض لها الموقع؛
- ✓ الطبيعة الفلاحية والتصنيف؛
- ✓ الطبيعة القانونية للأوعية العقارية المعنية.

تختتم هذه الدراسة بإعداد تقرير يشمل تلخيص لمجمل الصعوبات المحتملة التي تواجه الموقع المعني، وتصميم رؤية للقطب الحضري المستقبلي، مع توضيح عناصر التركيبة الحضرية التي ستوجه تهيئة مجمل الكيانات المشكلة لهذا القطب.

2. يجب جمع بخصوص الملف، بعد تشاور واسع بين الممثلين المحليين، آراء المنتخبين بالمجالس الشعبية البلدية والولائية والجمعيات المعنية والمديريات التقنية:

- للتعمير والهندسة المعمارية والبناء؛
- للبيئة؛
- للمصالح الفلاحية؛
- للري؛

- للطاقة والمناجم،
- للأشغال العمومية،
- للحماية المدنية.

3. يجب أن يرسل هذا الملف مرفقا بالآراء المطلوبة من قبل الوالي المختص إقليميا، لغرض الدراسة والموافقة، إلى الوزيرين المكلفين بالعمران وبالمدينة، وهذا طبقا لتعليمة السيد الوزير الأول المذكورة أعلاه،

4. يمكن المباشرة في القيام بدراسات التهيئة، بعد الحصول على الموافقة، في ظل احترام التوجيهات الخاصة بالتعمير المتضمنة في نفس التعليمة،

5. تشرع في هذه الدراسات الهيئة المسيرة التي تأخذ، إما شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري بالنسبة للأقطاب الحضرية الجديدة التي يتجاوز بعدها 10.000 مسكن، بمختلف الصيغ (حوالي 50.000 ساكن)، وإما شكل وحدة مشروع توضع تحت وصاية الوالي للأبعاد الأقل من ذلك،

6. تتم المصادقة على دراسات التهيئة التي أنجزتها الهيئات المؤهلة من قبل مجلس إدارة المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري للأقطاب التي يتجاوز بعدها 10.000 سكن (حوالي 50.000 ساكن) أو من قبل المجلس التنفيذي الولائي بالنسبة لوحدات المشاريع،

7. يمكن للهيئة المسيرة، بعد المصادقة على الدراسات، أن تقوم بعدة أعمال موازية:

✓ الانطلاق في انجاز دراسات التنفيذ المتعلقة بتهيئات موقع إقامة المشروع،

- ✓ تقييم الاحتياجات المالية التي يتعين تعبئتها وفق برزنامة أشغال التهيئة التي سيشرع فيها ،
- ✓ تحديد موقع برامج السكنات والتجهيزات المرتقبة في القطب.

في الأخير، يجب التذكير بأن إنشاء الأقطاب الحضرية الجديدة تمليها ضرورة توفير فضاءات جديدة لاستقبال برامج هامة للسكنات والتجهيزات على أدوات التعمير. وفي هذا الإطار، لابد من اتخاذ بعض التدابير التنظيمية حسب وضعية موقع إقامة هذه الأقطاب الحضرية الجديدة والتي يمكن أن تقدم في حالتين:

بالنسبة للحالة الأولى: يتعلق الأمر بامتداد حضري ينص عليه المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU).

وفي هذه الحالة ، فإن:

- ✓ التنمية الحضرية يتم تغطيتها بمخطط أو مخططات شغل الأراضي المعنية، طبقا لأحكام القانون 90- 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم،
- ✓ البرنامج المسطر لمخطط شغل الأراضي، يجب أن يكون مطابق لتوجيهات والهدف المنصوص عليه في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي هو قابل للاحتجاج به أمام الغير.

بالنسبة للحالة الثانية: يتعلق الأمر بأقطاب حضرية تقع إما في القطاع غير القابل للتعمير، وإما في القطاع القابل للتعمير ولكن بأهداف مختلفة عن

تلك التي سطرت لمخطط شغل الأراضي من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

وفي هذه الحالة، فإن:

- ✓ النهج الذي سيتم إتباعه، يؤطر من قبل النظام المقدم في هذه المذكرة والمنصوص عليه في تعليمة السيد الوزير الأول المشار إليها في المرجع أعلاه،
- ✓ مراجعة أداوت التعمير التي ينص عليها التنظيم المعمول به، تصبح إلزامية من أجل التوفر على إطار قانوني مطابق.

إن السيدة والسادة الولاة هم مدعوون لتنفيذ التدابير الواردة في هذه المذكرة بغية ضمان تنمية منسجمة ومتناسقة للفضاءات الحضرية الجديدة المزمع إنجازها.

وزير السكن والعمران والمدينة

- نسخة إلى السيد الوزير الأول، على سبيل عرض حال
- نسخة إلى السيد وزير الداخلية و الجماعات المحلية، للإعلام
- نسخة إلى السيد وزير تهيئة الإقليم، البيئة و المدينة، للإعلام

العدد 52
السنة السابعة والعشرون

الأحد 15 جمادى الأولى عام 1411هـ
الموافق 2 ديسمبر سنة 1990م

الجمهورية الجزائرية
الديمقراطية الشعبية

الجريدة الرسمية

اتفاقات دولية ، قوانين ، ومراسيم
قرارات وآراء ، مقررات ، مناشير ، إعلانات وبلاغات

الاشتراك سنوي	الجزائر المغرب موريطانيا تونس	خارج الجزائر	الادارة والتحرير الأمانة العامة للحكومة الطبع والاشتراكات المطبعة الرسمية
	سنة	سنة	
النسخة الاصلية.....	100د.ج	300د.ج	7 و9 و13 شارع عبد القادر بن مبارك – الجزائر
النسخة الاصلية وترجمتها	200د.ج	550د.ج تزاد عليها نفقات الارسال	الهاتف 65.18.15 إلى 17 ح ج ب 50 – 3200 الجزائر Télex : 65 180 IMPOF DZ

ثمن النسخة الأصلية 2,50 د.ج ثمن النسخة الأصلية وترجمتها 5,00 د.ج ثمن العددللسنين السابقة : حسب التسعيرة. وتسلم الفهارس مجانا للمشتركين. المطلوب منهم ارسال لفائف الورق الأخيرة عند تجديد اشتراكاتهم والاعلام بمطالبهم. يؤدي عن تغيير العنوان 3,00 د.ج ثمن النشر على أساس 20 د.ج للسطر.

فهرس

قوانين

قانون رقم 90 – 29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير. 1652

قانون رقم 90 – 30 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية. 1661

قوانين

قانون رقم 90 - 29 مؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير.

إن رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور،

- وبمقتضى الامر رقم 64 - 244 المؤرخ في 13 ربيع الثاني عام 1384 الموافق 22 غشت سنة 1964، المتعلق بالمطارات والارتفاقات لفائدة الأمن،

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 62 المؤرخ في 4 ذي الحجة عام 1385 الموافق 26 مارس سنة 1966، المتعلق بالمناطق والمواقع السياحية والنصوص اللاحقة،

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 154 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون الاجراءات المدنية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون الاجراءات الجزائية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الامر رقم 67 - 281 المؤرخ في 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967، المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 43 المؤرخ في 7 جمادى الثانية عام 1395 الموافق 17 يونيو سنة 1975، المتضمن قانون الرعي،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 ديسمبر سنة 1975، المعدل والمتمم، والمتضمن القانون المدني،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 79 المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1395 الموافق 15 ديسمبر سنة 1975، والمتعلق بدفن الموتى،

- وبمقتضى الامر رقم 76 - 29 المؤرخ في 24 ربيع الاول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976، والمتعلق بامتلاك وتسيير ملك سكة الحديد،

- وبمقتضى الامر رقم 76 - 48 المؤرخ في 25 جمادى الاولى عام 1396 الموافق 25 مايو سنة 1976، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،

- وبمقتضى القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402 الموافق 6 فبراير سنة 1982، المعدل والمتمم، والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء،

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 03 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1403 الموافق 5 فبراير سنة 1983، المتعلق بحماية، البيئة،

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 18 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1403 الوافق 13 غشت سنة 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية،

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق 23 يونيو سنة 1984، المتضمن النظام العام للغابات،

- وبمقتضى الامر رقم 84 - 02 المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1404 الموافق 8 سبتمبر سنة 1984، المتضمن تعريف الأملاك العسكرية وتشكيلها وتكوينها وتسييرها الموافق عليه بموجب القانون رقم 84 - 19 المؤرخ في 6 نوفمبر سنة 1984،

- وبمقتضى الامر رقم 85 - 01 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985، الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها والموافق عليه بموجب القانون رقم 85 - 08 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1985،

- وبمقتضى القانون رقم 86 - 14 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1406 الموافق 19 غشت سنة 1986، المتعلق بأعمال التنقيب والبحث عن المحروقات واستغلالها ونقلها بالأنابيب،

- وبمقتضى القانون رقم 87 - 03 المؤرخ في 27 جمادى الاولى عام 1407 الموافق 27 يناير سنة 1987، والمتعلق بالتهيئة العمرانية،

– وبمقتضى القانون رقم 88 – 01 المؤرخ في 22 جمادى الاولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988، والمتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية،

– وبمقتضى القانون رقم 88 – 02 المؤرخ في 22 جمادى الاولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988، المعدل والمتمم، والمتعلق بالتخطيط،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990، والمتعلق بالبلدية،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990، والمتعلق بالولاية،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 25 المؤرخ في أول جمادى الاولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990، المتضمن التوجيه العقاري،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 30 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية،

– وبناء على ما أقره المجلس الشعبي الوطني،

يصدر القانون التالي نصه :

الفصل الاول

مبادىء عامة

المادة الاولى : يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الاراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للاراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والاوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادىء وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.

المادة 2 : يجري استغلال وتسيير الاراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل الاطار المبني في إطار القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وأدوات التهيئة والتعمير المحددة في هذا القانون.

الفصل الثاني

القواعد العامة للتهيئة والتعمير

المادة 3 : مع مراعاة الاحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة في المواد أدناه من هذا الفصل.

المادة 4 : لاتكون قابلة للبناء إلا القطع الارضية :

– التي تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الاجزاء المعمرة للبلدية،

– التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلالات الفلاحية عندما تكون موجودة على أراض فلاحية.

– التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الاثرية والثقافية.

تضبط كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 5 : عدا المواصفات التقنية المخالفة، لايمكن تشييد أي بناء أو سياج داخل الاجزاء المعمرة من البلدية إلا اذا ابتعد بأربعة أمتار على الاقل من محور الطريق المؤدي إليه وفي حالة وجود هذه البنايات أو السياجات من الصلب من قبل على جانب من الطريق يعتبر محور الطريق كانه يبعد بأربعة أمتار عن السياجات أو البنايات الموجودة.

المادة 6 : لايمكن أن يتجاوز علو البنايات في الاجزاء المعمرة من البلدية متوسط علو البنايات المجاورة وذلك في إطار احترام الاحكام المنصوص عليها في التشريع المعمول به وخاصة مايتعلق بحماية المعالم التاريخية،

يجب أن يكون علو البنايات خارج الاجزاء المعمرة منسجما مع المحيط،

يحدد التنظيم كيفيات تطبيق هذه المادة وكذا معاملي شغل الاراضي والمساحة المبنية.

المادة 7 : يجب أن يستفيد كل بناء صد للسكن من مصدر للمياه الصالحة للشرب، كما يجب أن يتوفر على جهاز لصرف المياه يحول دون رمي النفايات على السطح.

المادة 8 : يجب تصميم المنشآت والبنايات ذات الاستعمال المهني والصناعي بكيفية تمكن من تفادي رمي النفايات الملوثة وكل العناصر الضارة خارج الحدود المنصوص عليها في التنظيم.

المادة 9 : يجب تنظيم استغلال المحاجر ومواقع التفريغ بكيفية تضمن بعد الاستغلال أو نهاية فترة الاستغلال صلاحية استعمال الاراضي وتعيد للموقع مظهره النظيف.

الفصل الثالث

أدوات التهيئة والتعمير

القسم الاول

أحكام عامة

المادة 10 : تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الاراضي وتكون أدوات التهيئة والتعمير وكذلك التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير.

لايجوز استعمال الاراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون.

المادة 11 : تحدد أدوات التهيئة والتعمير التوجيهات الاساسية لتهيئة الاراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح، من جهة بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر، ومن جهة أخرى، تعيين الاراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة والبنايات المرصودة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة والنشاطات والمساكن وتحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الاخطار الطبيعية.

المادة 12 : يمكن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الاراضي أن يضم مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية أو بلدية أو بالنسبة لمخطط شغل الاراضي جزءا من بلدية.

يحدد الوالي المختص إقليميا، في حالة مجموعة من البلديات بقرار منه وباقتراح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، بعد مداولة من المجالس الشعبية المذكورة، مخطط تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الاراضي.

وفي حالة أراضي بلدية تابعة لولايات مختلفة تحدد محيطات تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات الإقليمية.

المادة 13 : يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي ببرامج الدولة والجماعات الاقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلى مخطط شغل الاراضي.

المادة 14 : ينشر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي للمصادقة عليهما باستمرار في الامكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين التابعين للادارة، وتلتزم السلطة التي وضعتهما باحترام محتواهما.

المادة 15 : يجب استشارة الجمعيات المحلية للمستعملين والغرف التجارية والفلاحية والمنظمات المهنية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي.

القسم الثاني

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المادة 16 : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الاساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الاراضي.

المادة 17 : يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية.

المادة 18 : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

- يحدد التخصيص العام للاراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.

- يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الاساسية.

- يحدد مناطق التدخل في الانسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

المادة 19 : يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي :

- القطاعات المعمرة
- القطاعات المبرمجة للتعمير
- قطاعات التعمير المستقبلية
- القطاعات غير القابلة للتعمير

القطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة وآجال محددة للتعمير بالنسبة للاصناف الثلاثة الاولى من القطاعات المحددة أعلاه والمسماة بقطاعات التعمير.

المادة 20 : تشمل القطاعات المعمرة كل الاراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوذات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة.

كما تشمل القطاعات المعمرة أيضا الاجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.

المادة 21 : تشمل القطاعات المبرمجة للتعمير القطاعات المخصصة للتعمير على الامدين القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات حسب جدول من الاولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

المادة 22 : تشمل قطاعات التعمير المستقبلية الاراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في آفاق عشرين سنة، حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

كل الاراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا للارتفاق بعدم البناء. ولايرفع هذا الارتفاق، في الآجال المنصوص عليها، إلا بالنسبة للاراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الاراضي المصادق عليه.

- تمنع، في حالة غياب مخطط شغل الاراضي بهذه القطاعات المستقبلية كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها للتعمير، وكذلك التعديلات أو الاصلاحات الكبرى للبنايات المعنية بالهدم.

غير أنه يرخص في هذه القطاعات :

- بتجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.
- بالبناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.
- بالبناءات التي تبررها المصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معلل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.

المادة 23 : القطاعات غير القابلة للتعمير هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.

المادة 24 : يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبيّ البلدي وتحت مسؤوليته.

المادة 25 : تتم الموافقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية في حالة ما إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يغطي بلديتين أو أكثر.

المادة 26 : يطرح مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الموافق عليه لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة خمسة وأربعين (45) يوما.

يعدل مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد التحقيق العمومي ليأخذ بعين الاعتبار عند الاقتضاء خلاصات التحقيق ثم يوجه إثر الموافقة عليه من قبل المجلس الشعبي البلدي للسلطة المختصة من أجل المصادقة.

المادة 27 : يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وحسب الحالة وتبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية :

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.
- بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، مشترك حسب الحالة مع وزير أوعدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.
- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

تضبط كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 28 : لايمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا اذا كانت القطاعات المزمع تعميرها المشار إليها في المادة 19 أعلاه في طريق الاشباع أو إذا كان تطور الاوضاع أوالمحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لاتستجيب أساسا للاهداف المعينة لها،

يصادق على مراجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الاشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،

المادة 29 : تضبط حسب الحاجة إجراءات الاعداد والموافقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا محتوى المستندات المتعلقة به عن طريق التنظيم

المادة 30 : يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس المعنية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كل اجراء ضروري لحسن الانجاز المستقبلي لهذا المخطط.

القسم الثالث

مخطط شغل الاراضي

المادة 31 : يحدد مخطط شغل الاراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الاراضي والبناء.

ولهذا فان مخطط شغل الاراضي :

– يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الاراضي.

– يعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الارضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الاحجام، وأنماط البنايات المسموح بها واستعمالاتها.

– يضبط القواعد المتعلّقة بالمظهر الخارجي للبنايات.

– يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.

– يحدد الارتفاقات،

– يحـــدد الاحيـاء والشـوارع والنصب التـذكـاريـة والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها،

– يعين مواقع الاراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

المادة 32 : يتكون مخطط شغل الاراضي من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية.

المادة 33 : لاتخضع القواعد والارتفاقات المحددة بموجب مخطط شغل الاراضي لاي ترخيص بالتعديل إلا ما يتعلق بالتكييفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض، أو شكل قطع الاراضي أو طابع البنايات المجاورة.

المادة 34 : يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الاراضي، يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.

المادة 35 : تتم الموافقة على مشروع مخطط شغل الاراضي بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية في حالة ما إذا كان مخطط شغل الاراضي يغطي بلديتين أو عدة بلديات.

المادة 36 : يطرح مشروع مخطط شغل الاراضي الموافق عليه لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة ستين (60) يوما.

يعدل مخطط شغل الاراضي بعد التحقيق العمومي ليأخذ في الحسبان عند الاقتضاء خلاصات التحقيق العمومي ثم يصادق عليه عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية.

يوضع مخطط شغل الاراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور ويصبح فاقد المفعول بعد ستين (60) يوما من وضعه تحت تصرفه.

المادة 37 : لايمكن مراجعة مخطط شغل الاراضي إلا بالشروط التالية :

– إذا لم ينجز في الأجل المقرر لاتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة في التقدير الاولي.

– إذا كان الاطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.

– إذا كان الاطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.

– إذا طلب ذلك، وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البنايات البالغين على الاقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الاراضي الساري المفعول.

– إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعات المخطط الساري المفعول في نفس الظروف والاشكال المنصوص عليها لاعداد مخطط شغل الاراضي.

المادة 38 : تضبط عند الاقتضاء إجراءات الاعداد والموافقة على مخططات شغل الأراضي وكذلك محتوى المستندات المتعلقة بها عن طريق التنظيم.

القسم الرابع

قوام الاراضي المعمرة والقابلة للتعمير

المادة 39 : يتمثل قوام الاراضي المعمرة والقابلة للتعمير كما تحددها أدوات التهيئة والتعمير، من الاراضي التي يقتضيها التشريع حسب طبيعتها القانونية.

المادة 40 : يمكن البلدية، في إطار تطبيق أدوات التهيئة والتعمير، أن تكون محفظة عقارية قصد إشباع حاجاتها للاراضي من أجل البناء.

يخضع تسيير هذه المحفظة العقارية للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول.

المادة 41 : تتكون المحفظة العقارية البلدية من :

– الاراضي التي تملكها البلدية

– الاراضي المقتناة في السوق العقارية.

– الاراضي المتحصل عليها من ممارسة حق الشفعة طبقاً للتشريع المعمول به،

المادة 42 : تعد البلدية، من أجل إنجاز برامجها الاستثمارية المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، برنامجا لاقتناء الأراضي منسجما مع مخططات التنمية البلدية والولائية والوطنية.

الفصل الرابع

احكام خاصة تطبق على بعض الاجزاء من التراب الوطني

المادة 43 : يخضع الساحل والاقاليم التي تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية بارزة وكذلك الاراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد للأحكام الخاصة أدناه.

القسم الأول

الساحل

المادة 44 : يضم الساحل بالنظر إلى هذا القانون كافة الجزر والجزيرات وكذلك شريطا من الأرض عرضه الادنى ثمانمئة (800) متر على طول البحر ويشمل :

– كافة الأراضي ومنحدرات التلال والجبال المرئية من البحر والتي لاتكون مفصولة من الشاطىء بسهل ساحلي.

– السهول الساحلية التي يقل عرضها عن ثلاثة (3) كيلومترات.

– كامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل كما هو محدد أعلاه.

– كامل " المناطق الرطبة " وشواطئها على عرض ثلاثمئة (300) متر بمجرد ما يكون جزء من هذه المناطق على الساحل كما هو محدد أعلاه.

المادة 45 : يجب أن يحافظ التوسع العمراني بالساحل على المساحات، وأن يبرز قيمة المواقع والمناظر المميزة للتراث الوطني الطبيعي والثقافي والتاريخي للساحل والبيئات اللازمة للتوازنات البيولوجية، ويجب أن يتم هذا، طبقا لأحكام شغل الاراضي.

يمنع كل بناء على قطعة أرض تقع على شريط من منطقة عرضه 100 متر ابتداء من الشاطىء، وتقاس هذه المسافة أفقيا من نقطة أعلى المياه.

غير أنه يمكن الترخيص بالبناءات أو النشاطات التي تتطلب الجوار المباشر للمياه.

يحدد التنظيم كيفيات تطبيق هذه المادة.

القسم الثاني

الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة

المادة 46 : تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية، طبقا للأحكام التشريعية التي تطبق عليها.

المادة 47 : تضبط النصوص التشريعية والتنظيمية الالتزامات الخاصة التي تطبق على المناطق المشار إليها في المادة أعلاه، في مجال استخدام الاراضي وتسييرها لاسيما فيما يخص البناء والموقع والخدمة واقامة البنايات والهندسة وطريقة التسييج وتهيئة محيط التراث الطبيعي والثقافي والتاريخي وحمايته وتنميته.

القسم الثالث

الاراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد

المادة 48 : تنحصر حقوق البناء بالاراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البناءات الضرورية الحيوية الاستغلالات الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية، ويجب عليها في جميع الأحوال أن تندرج في مخطط شغل الاراضي.

المادة 49 : يمكن في حالة غياب مخطط شغل الاراضي المصادق عليه، وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص بـ :

- البنايات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي.
- البنايات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.
- التعديلات في البنايات الموجودة

يحدد التنظيم شروط وكيفيات تطبيق أحكام هذه المادة.

الفصل الخامس

رخصة التجزئة - رخصة البناء - رخصة الهدم

القسم الأول

أحكام عامة

المادة 50 : حق البناء مرتبط بملكية الارض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الارض.

ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم.

المادة 51 : يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الارض المعنية.

يحدد التنظيم شروط وكيفيات تسليم شهادة التعمير.

القسم الثاني

رخصة البناء

المادة 52 : تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.

تحضر رخصة البناء وتسلم في الاشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم.

المادة 53 : لاتخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء.

المادة 54 : يحدد التنظيم القواعد للبناء المطبقة على العمارات السكنية، وتدابير الصيانة الرامية إلى تأمين احترام القواعد الامنية، وأيضا كيفيات تبرير تنفيذ واجب الصيانة.

كما يحدد التنظيم قواعد بناء وتهيئة المحلات، ومعايير التجهيز والتسيير ومراقبة أجهزة التهوية والتسخين.

المادة 55 : يجب أن توضع مشاريع البناء الخاضعة لرخص البناء من قبل مهندس معماري معتمد، ويجب أن يضمن المشروع المعماري التصاميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البنايات وتكوينها وتنظيمها وحجمها ومظهر واجهاتها وكذا اختيار المواد والالوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع.

غير أن اللجوء إلى المهندس المعماري ليس ملزما بالنسبة لمشاريع البناء القليل الاهمية الذي يحدد التنظيم مساحة أرضيته وأوجه استعماله وأماكن توطينه عندما لايكون موجودا بالمناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه.

يحدد التنظيم تطبيق أحكام هذه المادة.

المادة 56 : يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بانهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة.

القسم الثالث

رخصة التجزئة

المادة 57 : تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.

تحضر رخصة التجزئة وتسلم في الاشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم.

المادة 58 : في تدعيمه لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفا يتضمن دفتر شروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو الملاك بانجازها في آجال محددة، وكذلك شروط التنازل عن القطع الارضية والمواصفات التعميرية والهندسة المعمارية وغيرها التي يجب أن تستجيب لها البنايات المزمع تشييدها.

المادة 59 : تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام.

لاتصلح هذه الشهادة شهادة للتعمير.

تحضر شهادة التقسيم وتسلم في الاشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم.

القسم الرابع

رخصة الهدم

المادة 60 : يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية.

تحضر رخصة الهدم وتسلم في الاشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم.

القسم الخامس

الاجراءات المختلفة

المادة 61 : يودع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني.

المادة 62 : لايمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون.

وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا.

المادة 63 : يمكن طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له.

المادة 64 : يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الاكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الاعداد.

المادة 65 : مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادتين 66 و67 أدناه، تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.

– بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوافي رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة.

– ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي.

المادة 66 : تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل الوالي في حالة :

– البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.

– منشآت الانتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.

– اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار اليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49 أعلاه التي لايحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه.

المادة 67 : تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاة المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية.

المادة 68 : تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

المادة 69 : لا يرخص بأي بناء أو هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي أو يشكل خطرا، إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال وفقا للقوانين والتنظيمات السارية المفعول.

يحدد التنظيم كيفيات تطبيق هذه المادة.

الفصل السادس

التسييج

المادة 70 : تخضع إقامة سياج في المناطق المشار إليها في المواد 44، 46، 48، 49 لرخصة بالأشغال يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي.

غير أن الأسيجة الغابية أو الزراعية لاتخضع لهذا الالتزام.

المادة 71 : يمكن لاقامة سياج أن يكون موضوع مواصفات خاصة تتعلق بطبيعته وارتفاعه ومظهره الخارجي، صادرة عن السلطة المؤهلة طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

المادة 72 : في حالة إجراء أشغال البناء أو الهدم على حافة الطرق وممرات الراجلين والأرصفة ومساحات توقف السيارات ومساحات اللعب والمساحات العمومية المجهزة أولا، لا بد من انجاز حاجز فاصل مادي ومرئي ليلا ونهارا ما بين هذه المساحات ومكان الاشغال.

يجب أن يكون هذا الحاجز مصانا باستمرار.

الفصل السابع

العقوبات

القسم الأول

المراقبة

المادة 73 : يمكن الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الاعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء.

المادة 74 : يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير.

المادة 75 : يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الاشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي.

تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم.

القسم الثاني

المخالفات

المادة 76 : في حالة انجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الاحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال، يمكن السلطة الادارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الامر بوقف الاشغال، طبقا لاجراءات القضاء الاستعجالي التي ينص عليها الامر 66 – 154 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 المشار إليه أعلاه.

المادة 77 : يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لاحكامها.

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر الى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الاراضي أو المستفيدين من الاشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الاشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الاشغال المذكورة.

المادة 78 : تأمر الجهة القضائية المختصة في إطار احكام المادتين 76 و77 أعلاه إما بمطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء، وإما بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الاراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل.

الفصل الثامن

أحكام خاصة وانتقالية

المادة 79 : يستمر تطبيق أدوات التهيئة والتعمير المصادق عليها في اطار الاجراءات السابقة الى تاريخ صدور هذا القانون عندما تكون أحكامها غير مخالفة لأحكام هذا القانون على أن يعمل في جميع الحالات على توفيقها معها بالتدريج.

المادة 80 : تلغى كافة الاحكام القانونية والتنظيمية المخالفة لهذا القانون ولا سيما :

– القانون رقم 82 – 02 المؤرخ في 6 فبراير سنة 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء.

– الأمر رقم 85 – 01 المؤرخ في 13 غشت سنة 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد وقايتها وحمايتها والمصادق عليه بموجب القانون رقم 85 – 08 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1985، مع مراعاة أحكام المادة 79 المذكورة أعلاه.

المادة 81 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990.

الشاذلي بن جديد

قانون رقم 90 - 30 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية.

إن رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور، ولا سيما المواد 12، 15، 17 و18 و63 و81 و92 و113 و115 و117 و152 منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 65 - 301 المؤرخ في 12 شعبان عام 1385 الموافق 6 ديسمبر سنة 1965 والمتعلق بالأملاك العمومية البحرية،

- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 102 المؤرخ في 15 محرم عام 1386 الموافق 6 مايو سنة 1966 والمتضمن أيلولة ملكية الأملاك الشاغرة للدولة،

- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 154 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الاجراءات المدنية المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الاجراءات الجزائية المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 67 - 83 المؤرخ في 23 صفر عام 1387 الموافق 2 يونيو سنة 1967 المعدل والمتمم للأمر رقم 66 - 368 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1966 والمتضمن قانون المالية لسنة 1967 ولا سيما المواد 149 و156 و157 و159 منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 67 - 281 المؤرخ في 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967 والمتعلق بالحفريات وحماية الأماكن الاثرية والتاريخية والطبيعية،

- وبمقتضى الأمر رقم 68 - 654 المؤرخ في 11 شوال عام 1388 الموافق 30 ديسمبر سنة 1968 والمتضمن قانون المالية لسنة 1969 ولا سيما المادة 98 منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 69 - 107 المؤرخ في 22 شوال عام 1389 الموافق 31 ديسمبر سنة 1969 المتضمن قانون المالية لسنة 1970 ولا سيما المادة 79 منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 70 - 11 المؤرخ في 15 ذي القعدة عام 1398 الموافق 22 يناير سنة 1970 والمتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة،

- وبمقتضى الأمر رقم 70 - 93 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1390 الموافق 31 ديسمبر سنة 1970 والمتضمن قانون المالية لسنة 1971 ولا سيما المادة 123 منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 71 - 73 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971 والمتضمن الثورة الزراعية،

- وبمقتضى الأمر رقم 72 - 23 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1392 الموافق 7 يونيو سنة 1972 والمتضمن الغاء وتعويض الأمرين رقم 67 - 256 المؤرخ في 16 نوفمبر سنة 1967 ورقم 70 - 72 المؤرخ في 2 نوفمبر سنة 1970 والمتعلق بالقانون الأساسي العام للتعاونيات والتنظيم السابق لإنشاء التعاونيات في الفلاحة ومجموع النصوص المتخذة لتطبيقه،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 34 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1395 الموافق 29 أبريل سنة 1975 والمتعلق بحجز ما للمدين وبوقف دفع المرتبات،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 43 المؤرخ في 07 جمادي الثانية عام 1395 الموافق 17 يونيو سنة 1975 والمتضمن قانون الرعي،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري ومجموع النصوص المتخذة لتطبيقه،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 89 المؤرخ في 27 ذي الحجة عام 1395 الموافق 30 ديسمبر سنة 1975 والمتضمن قانون البريد والمواصلات،

– وبمقتضى الأمر رقم 76 – 04 المؤرخ في 20 صفر عام 1396 الموافق 20 فبراير سنة 1976 والمتعلق بالقواعد المطبقة في ميدان الأمن من أخطار الحريق والفزع وإنشاء لجان الوقاية والحماية المدنية،

– وبمقتضى الأمر رقم 76 – 48 المؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1396 الموافق 25 مايو سنة 1976 والمتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية،

– وبمقتضى الأمر رقم 76 – 80 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتضمن القانون البحري،

– وبمقتضى الأمر رقم 76 – 101 المؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق 9 ديسمبر سنة 1976 والمتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة،

– وبمقتضى القانون رقم 80 – 04 المؤرخ في 14 ربيع الثاني عام 1400 الموافق أول مارس سنة 1980 والمتعلق بممارسة وظيفة المراقبة من طرف المجلس الشعبي الوطني،

– وبمقتضى القانون رقم 80 – 05 المؤرخ في 14 ربيع الثاني عام 1400 الموافق أول مارس سنة 1980 والمتعلق بممارسة وظيفة المراقبة من طرف مجلس المحاسبة المعدل والمتمم،

– وبمقتضى القانون رقم 80 – 12 المؤرخ في 23 صفر عام 1401 الموافق 31 ديسمبر سنة 1980 والمتضمن قانون المالية لسنة 1981 ولا سيما المادتان 22 و88 منه،

– وبمقتضى القانون رقم 81 – 01 المؤرخ في 2 ربيع الثاني عام 1401 الموافق 7 فبراير سنة 1981 والمتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والمهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة أو الجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ومجموع النصوص المتخذة لتطبيقه، المعدل والمتمم،

– وبمقتضى القانون رقم 82 – 10 المؤرخ في 2 ذي القعدة عام 1402 الموافق 21 غشت سنة 1982 والمتعلق بالصيد،

– وبمقتضى القانون رقم 82 – 13 المؤرخ في 9 ذي القعدة عام 1402 الموافق 28 غشت سنة 1982 والمتعلق بتأسيس الشركات المختلطة الاقتصاد وسيرها المعدل والمتمم،

– وبمقتضى القانون رقم 82 – 14 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1403 الموافق 30 ديسمبر سنة 1982 والمتضمن قانون المالية لسنة 1983 ولا سيما المادة 68 والمواد 150 إلى 161 منه،

– وبمقتضى القانون رقم 83 – 03 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1403 الموافق 5 فبراير سنة 1983 والمتعلق بحماية البيئة،

– وبمقتضى القانون رقم 83 – 17 المؤرخ في 5 شوال عام 1403 الموافق 16 يوليو سنة 1983 والمتضمن قانون المياه،

– وبمقتضى القانون رقم 83 – 18 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1403 الموافق 13 غشت سنة 1983 والمتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية،

– وبمقتضى القانون رقم 83 – 19 المؤرخ في 13 ربيع الأول عام 1404 الموافق 18 ديسمبر سنة 1983 المتضمن قانون المالية لسنة 1984 ولا سيما المواد 143 إلى 146 منه،

– وبمقتضى القانون رقم 84 – 06 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1404 الموافق 7 يناير سنة 1984 المتعلق بالانشطة المنجمية،

– وبمقتضى القانون رقم 84 – 11 المؤرخ في 9 رمضان عام 1404 الموافق 9 يونيو سنة 1984 المتضمن قانون الأسرة،

– وبمقتضى القانون رقم 84 – 12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق 23 يونيو سنة 1984 المتضمن النظام العام للغابات،

– وبمقتضى القانون رقم 84 – 16 المؤرخ في أول شوال عام 1404 الموافق 30 يونيو سنة 1984 المتعلق بالأملاك الوطنية،

– وبمقتضى القانون رقم 84 – 17 المؤرخ في 8 شوال عام 1404 الموافق 7 يونيو سنة 1984 المتعلق بقوانين المالية المعدل والمتمم،

– وبمقتضى القانون رقم 84 – 19 المؤرخ في 12 ذي الحجة عام 1404 الموافق 6 نوفمبر سنة 1984 المتضمن تعريف الأملاك العسكرية وتشكيلها وتكوينها وتسييرها،

– وبمقتضى القانون رقم 84 – 21 المؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1405 الموافق 24 ديسمبر سنة 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 ولا سيما المواد من 148 إلى 153،

– وبمقتضى القانون رقم 85 – 06 المؤرخ في 5 ذي القعدة عام 1405 الموافق 23 يوليو سنة 1985 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1985 ولا سيما المادة 9 منه،

– وبمقتضى القانون رقم 85 – 07 المؤرخ في 19 ذي القعدة عام 1405 الموافق 6 غشت سنة 1985 المتعلق بانتاج الطاقة الكهربائية ونقلها وتوزيعها وبالتوزيع العمومي للغاز،

– وبمقتضى القانون رقم 85 – 08 المؤرخ في 29 صفر عام 1406 الموافق 12 نوفمبر سنة 1985 المتضمن الموافقة على الأمر رقم 85 – 01 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405 الموافق 13 غشت سنة 1985 الذي يحدد إنتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها،

– وبمقتضى القانون رقم 86 – 08 المؤرخ في 18 شوال عام 1406 الموافق 25 يونيو سنة 1986 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1986 ولا سيما المادتان 37 و38 منه،

– وبمقتضى القانون رقم 86 – 14 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1406 الموافق 19 غشت سنة 1986 المتعلق بأعمال التنقيب والبحث عن المحروقات واستغلالها ونقلها بالأنابيب،

– وبمقتضى القانون رقم 86 – 15 المؤرخ في 27 ربيع الثاني عام 1407 الموافق 29 ديسمبر سنة 1986 المتضمن قانون المالية لسنة 1987 ولا سيما المواد من 94 إلى 96 منه،

– وبمقتضى القانون رقم 87 – 19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم،

– وبمقتضى القانون رقم 87 – 20 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 23 ديسمبر سنة 1987 المتضمن قانون المالية لسنة 1988 ولا سيما المواد من 138 إلى 145 منه،

– وبمقتضى القانون رقم 88 – 01 المؤرخ في 23 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية،

– وبمقتضى القانون رقم 88 – 03 المؤرخ في 23 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988 المتعلق بصناديق المساهمة،

– وبمقتضى القانون رقم 88 – 09 المؤرخ في 7 جمادى الثانية عام 1408 الموافق 26 يناير سنة 1988 المتعلق بالأرشيف الوطني،

– وبمقتضى القانون رقم 88 – 27 المؤرخ في 28 ذي القعدة عام 1408 الموافق 12 يوليو سنة 1988 المتضمن تنظيم التوثيق،

– وبمقتضى القانون رقم 88 – 33 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1409 الموافق 31 ديسمبر سنة 1988 المتضمن قانون المالية لسنة 1989 لاسيما المواد 80 إلى 82 منه،

– وبمقتضى القانون رقم 89 – 16 المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1410 الموافق 11 ديسمبر سنة 1989 المتضمن تنظيم المجلس الشعبي الوطني وسيره،

– وبمقتضى القانون رقم 89 – 26 المؤرخ في 3 جمادى الثانية عام 1410 الموافق 31 ديسمبر سنة 1989 المتضمن قانون المالية لسنة 1990 ولا سيما المادة 112 منه،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 المتعلق بالبلدية،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 المتعلق بالولاية،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 10 المؤرخ في 19 رمضان عام 1410 الموافق 14 أبريل سنة 1990 المتعلق بالنقد والقرض،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري،

– وبمقتضى القانون رقم 90 – 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير،

– وبناء على ما أقره المجلس الشعبي الوطني،

يصدر القانون التالي نصه :

الفصل التمهيدي

المبادى العامة

المادة الأولى : يحدد هذا القانون مكونات الأملاك الوطنية وكذا القواعد الخاصة بتكوينها وتسييرها ومراقبة استعمالها.

المادة 2 : عملا بالمادتين 17 و18 من الدستور، تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الاقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة. وتتكون هذه الأملاك الوطنية من :

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.

المادة 3 : عملا بالمادة 12 من هذا القانون تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة الثانية السابقة التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها.

أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة.

المادة 4 : الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز.
تخضع ادارة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتصرف فيها لهذا القانون ولأحكام النصوص التشريعية المعمول بها.

المادة 5 : تسير وتستغل وتستصلح المؤسسات والمصالح والهيئات والمنشآت أو مقاولات الدولة والجماعات العمومية الأخرى الأملاك الوطنية وتوابعها التي تساعد بحكم طبيعتها وغرضها أو استعمالها على تحقيق الاهداف المسطرة لها.

ولهذا الغرض يتعين عليها أن تسهر على حمايتها والمحافظة عليها.

المادة 6 : يتعين على مستعملي الأملاك الوطنية والمستفيدين منها وحائزيها بأية صفة كانت أن يسيروا وفق القوانين والتنظيمات الجاري بها العمل، الأملاك ووسائل الانتاج أو الخدمة الموضوعة تحت تصرفهم سواء اقتنوها بأنفسهم أو حققوها في إطار مهامهم والاهداف المسطرة لهم،

المادة 7 : يتحمل مستعملو الأملاك الوطنية، في إطار التشريع الجاري به العمل مسؤولية الاضرار المترتبة عن استعمال الأملاك والثروات واستغلالها وحراستها سواء أسندت إليهم في شكل تنازل كامل أو من أجل الانتفاع أو كانت في حوزتهم.

المادة 8 : يتمثل الجرد العام للأملاك الوطنية في تسجيل وصفي وتقييمي لجميع الأملاك التي تحوزها مختلف مؤسسات الدولة وهياكلها والجماعات الاقليمية.

يتعين إعداد جرد عام للأملاك الوطنية على اختلاف أنواعها حسب الاحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها، هدفه ضمان حماية الأملاك الوطنية والحرص على استعمالها وفقا للاهداف المسطرة لها.

ويبين هذا الجرد حركات هذه الأملاك ويقوم العناصر المكونة لها.

المادة 9 : يتولى الوزراء المعنيون والولاة ورؤساء المجالس البلدية والسلطات المسيرة الاخرى تمثيل الدولة والجماعات الاقليمية في عقود التسيير المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقا للصلاحيات التي تخولها اياهم القوانين والتنظيمات.

المادة 10 : يتولى الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي تمثيل الدولة والجماعات الاقليمية في الدعاوي القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقا للقانون.

المادة 11 : تتولى اجهزة الرقابة المنصوص عليها في القانون، كل حسب اختصاصه رقابة تسيير الأملاك الوطنية والمحافظة عليها.

الجزء الأول

تكوين الأملاك الوطنية

الباب الأول

قوام الأملاك الوطنية

الفصل الأول

تعريفها وتكوينها

القسم الأول

الأملاك الوطنية العمومية

المادة 12 : تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع

والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وأما بواسطة مرفق عام شريطة أو تكيف في هذه الحالة، بحكم طبيعتها أن تهيئتها الخاصة تكييفا مطلقا أو أساسيا مع الهدف الخاص بهذا المرفق وكذا الأملاك التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية بمفهوم المادة 17 من الدستور.

لايمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تمليك خاص أو موضوع حقوق تمليكية.

المادة 13 : يخضع توزيع الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة والأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية والأملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية، وكذا تسييرها من قبل مختلف الجماعات العمومية لمبادى وقواعد وضعها وتخصيصها وتصنيفها طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

المادة 14 : تتكون الأملاك الوطنية العمومية في مفهوم هذا القانون من الأملاك العمومية الطبيعية والأملاك العمومية الاصطناعية.

المادة 15 : تشتمل الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية خصوصا على ما يأتي :

- شواطىء البحر،
- قعر البحر الاقليمي وباطنه،
- المياه البحرية الداخلية،
- طرح البحر ومحاسره،
- مجاري المياه ورقاق المجاري الجافة، وكذلك الجزر التي تتكون داخل رقاق المجاري والبحيرات والمساحات المائية الاخرى أو المجالات الموجودة ضمن حدودها كما يعرفها القانون المتضمن قانون المياه.
- المجال الجوي الاقليمي،
- الثروات والموارد الطبيعية السطحية والجوفية المتمثلة في الموارد المائية بمختلف أنواعها، والمحروقات السائلة منها والغازية والثروات المعدنية الطاقوية والحديدية، والمعادن الأخرى أو المنتوجات المستخرجة من المناجم والمحاجر والثروات البحرية، وكذلك الثروات الغابية الواقعة في كامل المجالات البرية والبحرية من التراب الوطني في سطحه أو في جوفه و/أو الجرف القاري، والمناطق البحرية الخاضعة للسيادة الجزائرية أو لسلطتها القضائية.

المادة 16 : تشتمل الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية خصوصا على ما يأتي :

- الأراضي المعزولة اصطناعيا عن تأثير الأمواج،
- السكك الحديدية وتوابعها الضرورية لاستغلالها،
- الموانى المدنية والعسكرية وتوابعها لحركة المرور البحرية،
- الموانى الجوية والمطارات المدنية والعسكرية وتوابعها المبنية أو غير المبنية المخصصة لفائدة الملاحة الجوية،
- الطرق العادية والسريعة وتوابعها،
- المنشآت الفنية الكبرى والمنشآت الأخرى وتوابعها المنجزة لغرض المنفعة العمومية،
- الآثار العمومية والمتاحف والأماكن الأثرية،
- الحدائق المهيأة،
- البساتين العمومية،
- الأعمال الفنية ومجموعات التحف المصنفة،
- المنشآت الأساسية الثقافية والرياضية،
- المحفوظات الوطنية،
- حقوق التأليف وحقوق الملكية الثقافية الآيلة إلى الأملاك الوطنية العمومية،
- المباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية وكذلك العمارات الإدارية المصممة أو المهيأة لإنجاز مرفق عام،
- المنشآت ووسائل الدفاع المخصصة لحماية التراب الوطني برا وبحرا وجوا.

القسم الثاني

الأملاك الوطنية الخاصة

المادة 17 : تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية على :

- العقارات والمنقولات المختلفة الأنواع غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها،
- الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الدولة والجماعات المحلية في إطار القانون،

– الأملاك والحقوق الناجمة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول إلى الدولة والولاية والبلدية وإلى مصالحها ومؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري،

– الأملاك التي ألغي تخصيصها أو تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التي تعود إليها،

– الأملاك المحولة بصفة غير شرعية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة والولاية والبلدية والتي إستولى عليها أوشغلت دون حق ومن غير سند واستردتها بالطرق القانونية.

المادة 18 : تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة خصوصا على ما يأتي :

– جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي ملكتها الدولة وخصصتها لمرافق عمومية وهيئات إدارية، سواء أكانت تتمتع بالإستقلال المالي أم لم تكن كذلك،

– جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية، التي اقتنتها الدولة، أو آلت إليها وإلى مصالحها أو هيئاتها الإدارية، أو امتلكتها أو أنجزتها وبقيت ملكا لها،

– العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري وكذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة.

– الأراضي الجرداء غير المخصصة التي بقيت ملكا للدولة،

– الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني التي تمثل وسائل الدعم.

– الأمتعة المنقولة، والعتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة، وادارتها ومصالحها والمنشآت العمومية ذات الطابع الاداري فيها.

– الأملاك المخصصة أو التي تستعملها البعثات الدبلوماسية ومكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج.

– الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طريق الهبات والوصايا والتركات التي لا وارث لها، والاملاك الشاغرة، والأملاك التي لا مالك لها وحطام السفن والكنوز.

– الأملاك المحجوزة أو المصادرة التي اكتسبتها الخزينة نهائيا.

– الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الدولة وتمثل مقابل قيمة الحصص أو التزويدات التي تقدمها للمؤسسات العمومية، وكذلك الحقوق والقيم المنقولة المذكورة في المادة 49 أدناه.

– الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، والأراضي الرعوية التي تملكهاالدولة.

– السندات والقيم المنقولة التي تمثل مقابل قيمة الأملاك والحقوق المختلفة الانواع التي تقدمها الدولة بغية المساهمة في تكوين الشركات المختلطة الاقتصاد وفقا للقانون.

المادة 19 : تشتمل الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية خصوصا على ما يأتي :

– جميع البنايات والاراضي غير المصنفة في الاملاك الوطنية العمومية والتي تملكها الولاية وتخصص للمرافق العمومية والهيئات الادارية.

– المحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها الباقية ضمن الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية أو التي اقتنتها أو أنجزتها بأموالها الخاصة.

– الاملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها أو أنجزتها الولاية.

– الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها الولاية.

– الأمتعة المنقولة والعتاد الذي تقتنيه الولاية بأموالها الخاصة.

– الهبات والوصايا التي تقدم للولاية وتقبلها حسب الاشكال والشروط التي ينص عليها القانون.

– الاملاك الناتجة عن الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو البلدية، التي تتنازل عنها كل منهما للولاية أو تؤول إليها ايلولة الملكية التامة.

– الاملاك التي ألغي تصنيفها في الاملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية أو العائدة إليها.

– الحقوق والقيم المنقولة المكتسبة أو التي حققتها الولاية والتي تمثل مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية أو دعمها المالي.

المادة 20 : تشتمل الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية خصوصا على ما يأتي :

– جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها البلدية، وتخصص للمرافق العمومية والهيئات الادارية.

– المحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها الباقية ضمن الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية التي أنجزتها بأموالها الخاصة.

– الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها البلدية.

– الاملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها البلدية أو أنجزتها بأموالها الخاصة.
العقارات والمحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي التي نقلت ملكيتها إلى البلدية كما عرفها القانون.

– المساكن المرتبطة بالعمل أو المساكن الوظيفية التي عرفها القانون ونقلت ملكيتها إلى البلدية.

– الاملاك التي ألغي تصنيفها في الاملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية والعائدة إليها.

– الهبات والوصايا التي تقدم للبلدية وتقبلها حسب الاشكال والشروط التي ينص عليها القانون.

– الاملاك الناتجة عن الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية التي تتنازل عنها كل منها للبلدية أو آلت إليها أيلولة الملكية التامة.

– الاملاك المنقولة والعتاد الذي اقتنته البلدية أو انجزته بأموالها الخاصة.

– الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها البلدية أو حققتها والتي تمثل قيمة مقابل حصص مساهمتها في تأسيس المؤسسات العمومية ودعمها المالي.

الفصل الثاني

الجرد والرقابة

القسم الأول

الجرد

المادة 21 : عملا بالمادة 8 أعلاه يعد جرد عام للاملاك العقارية التابعة للاملاك الوطنية اعتمادا على جرد الاملاك التي تملكها الدولة والجماعات الاقليمية.

ويحدد التنظيم أشكال إدراج هذه الجرود في الجرد العام والتكفل بها وشروطها وكيفياتها.

المادة 22 : يحدد التنظيم شكل جميع سجلات جرد الاملاك المنقولة دوريا وقوامها، وكيفيات مسكها.

المادة 23 : يتعين على المصالح المستفيدة من بعض الاملاك الوطنية أو المالكة لها أن تسيرها وفق الاهداف والبرامج والمهام المسطرة لها وأن تقوم بتسجيلها وترقيمها طبقا للاحكام التشريعية.

القسم الثاني

الرقابة

المادة 24 : تتولى أجهزة الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضى الصلاحيات التي يخولها اياها القانون، والسلطة الوصية معا رقابة الاستعمال الحسن للاملاك الوطنية وفقا لطبيعتها وغرض تخصيصها. وتعمل المؤسسات المكلفة بالرقابة الخارجية حسب تخصص كل منها وفق الصلاحيات التي يخولها اياها التشريع.

المادة 25 : تبين المحاسبات والفهارس والجداول وسجلات الترقيم (سجلات القوام) وسجلات الجرد التسجيل الامين لحركات الاملاك الوطنية. وينبغي أن يعكس هذا التدوين بكيفية دقيقة وصحيحة أوضاع الاملاك ومحتواها الحقيقي، وملكيتها أو تخصيصها قصد تفادي الملاحقات الادارية والقضائية والعقوبات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها.

الباب الثاني

تكوين الاملاك الوطنية

الفصل الأول

أحكام مشتركة

المادة 26 : تقام الاملاك الوطنية بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة.

وتتمثل الوسائل القانونية في تلك الوسيلة القانونية أو التعاقدية التي تضم بمقتضاها أحد الاملاك إلى الاملاك الوطنية حسب الشروط المنصوص عليها في هذا الباب.

ويتم اقتناء الاملاك التي يجب أن تدرج في الاملاك الوطنية بعقد قانوني طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بهما حسب التقسيم الآتي :

– طرق الاقتناء التي تخضع للقانون العام : العقد، والتبرع، والتبادل والتقادم والحيازة.

– طريقان استثنائيان يخضعان للقانون العام : نزع الملكية وحق الشفعة.

الفصل الثاني

تكوين الأملاك الوطنية العمومية

المادة 27 : يمكن أن يتفرع تكوين الاملاك الوطنية العمومية عن إجراءين متميزين مع مراعاة أحكام المواد من 35 إلى 37 أدناه، والاجراءان هما :

– إما تعيين الحدود،

– وإما التصنيف.

وحتى يكون تعيين الحدود والتصنيف مقبولين يجب أن يسبقهما الاقتناء باعتباره فعلا أو حدثا معينا، يترتب عليه التملك القبلي للملك الذي يجب أن يدرج في الاملاك الوطنية العمومية.

المادة 28 : تختلف عملية الادراج في الاملاك العمومية حسب طبيعة الملك الوطني العمومي المعني كما يأتي :

– يثبت الادراج في الاملاك الوطنية العمومية الطبيعية بالعملية الادارية لتعيين الحدود.

– يكون الادراج في الاملاك الوطنية العمومية الاصطناعية على أساس الاصطفاف بالنسبة لطرق المواصلات وعلى أساس التصنيف حسب موضوع العملية المقصودة بالنسبة للاملاك الاخرى.

المادة 29 : تعيين الحدود هو معاينة السلطة المختصة لحدود الاملاك الوطنية العمومية الطبيعية.

وتبين هذه العملية بالنسبة لشواطىء البحر من جهة الارض وبالنسبة لضفاف الانهار/حين تبلغ الأمواج أو المياه المتدفقة أعلى مستواها، حدود المساحات التي يغطيها المد والجزر أو مجاري المياه أو البحيرات.

ولهذه العملية طابع تصريحي.

ولاتتم إلا بمراعاة حقوق الغير بعد استشارته لزوما لدى القيام باجراء المعاينة.

ويبلغ عقد تعيين الحدود للمجاورين وينشر طبقا للتشريع المعمول به.

المادة 30 : هدف الاصطفاف هو إثبات تعيين الحدود الفاصلة بين الطرق العمومية والملكيات المجاورة.

– يتم تعيين حدود الاملاك الوطنية العمومية الاصطناعية على مرحلتين هما :

– المخطط العام للاصطفاف، أو مخطط الاصطفاف وله طابع تخصيص، ويحدد عموما حدود أحد الطرق أو حدود مجموعة من الطرق.

– الاصطفاف الفردي وله طابع تصريحي، ويبين للمجاورين حدود الطريق وحدود أملاكهم.

ولايكون إعداد مخطط الاصطفاف إجباريا إلا في الطرق العمومية الواقعة داخل التجمعات السكنية.

ويعتمد مخطط الاصطفاف على الطرق الموجودة ولايمكن أن يؤدي إلى تغيير محور الطريق أو تفريعه.

ويجب أن يخضع اعداد مخطط الاصطفاف تحت طائلة انعدام الاحتجاج به على الغير، للتحقيق والنشر طبقا للتشريع المعمول به.

ويجب أن تتم الموافقة عليه بعقد تصدره السلطة المختصة.

المادة 31 : التصنيف هو عمل السلطة المختصة الذي يضفي على الملك المنقول أو العقار طابع الاملاك الوطنية العمومية الاصطناعية. أما إلغاء التصنيف فهو الذي يجرد الملك من طابع الأملاك الوطنية العمومية، وينزله إلى الاملاك الوطنية الخاصة.

ويجب أن يكون الملك المطلوب تصنيفه ملكا للدولة أو لاحدى الجماعات الاقليمية إما بمقتضى حق سابق، وإما بامتلاك يتم لهذا الغرض حسب طرق القانون العام. (الاقتناء، التبادل، الهبة) وإما عن طريق نزع الملكية. وتقوم بالاقتناء الجماعة أو المصلحة التي يوضع تحت تصرفها الملك المطلوب تصنيفه.

ومن ناحية أخرى، ينبغي أن يكون العقار المطلوب تصنيفه ملكا مؤهلا ومهيئا للوظيفة المخصص لها. ولاتكون العقارات المقتناة جزءا من الاملاك الوطنية العمومية حتى ولو ضمت للأملاك الوطنية إلا بعد تهيئتها.

المادة 32 : لايترتب عن قرارات التصنيف الادارية ذاتها، التي بهدف المصلحة العامة، تضع الاملاك التي تتعلق بها تحت التبعات في إطار القواعد الادارية الخاصة المنصوص عليها في مجال رعاية هذه الاملاك وحمايتها والمحافظة عليها واستصلاحها، خضوعها قانونا لنظام الاملاك الوطنية العمومية.

وتدخل في هذا النوع من الاعمال الخارجة عن مضمون أحكام المادة 31 أعلاه قرارات التصنيف الادارية الصادرة خصوصا فيما يأتي :

– الاملاك أو الأشياء المنقولة والعقارية وأماكن الحفريات، والتنقيب، والنصب التذكارية، والمواقع التاريخية والطبيعية ذات الاهمية الوطنية في مجال التاريخ والفن أو علم الآثار طبقا للتشريع المعمول به ولاسيما الامر رقم 67 – 281 المؤرخ في 20 ديسمبر سنة 1967 المذكور أعلاه.

– المؤسسات الخاضعة للتنظيم المطبق في ميدان الأمن والرقابة من أخطار الحريق والفزع وفقا للتشريع المعمول به لاسيما الامر رقم 76 – 04 المؤرخ في 20 نوفمبر سنة 1976 المذكور أعلاه.

– المناظر الطبيعية الخلابة والاماكن التابعة للبلديات التي جعلتها محطات مصنفة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

– المحميات الطبيعية والحدائق الوطنية وفقا للقانون رقم 83 – 03 المؤرخ في 5 فبراير سنة 1983 المذكور أعلاه.

المادة 33 : إنشاء الاملاك الوطنية العمومية الاصطناعية يكون بجعل الملك يضطلع بمهمة ذات مصلحة عامة أو تخصيصه لها، ولا يسرى مفعولها إلا بعد استلام المنشأة وتهيئتها تهيئة خاصة وفقا لطبيعتها وحسب الغاية من استعمالها.

– ويدرج الوزير أو الوالي المختص الملك في الاملاك الوطنية العمومية الاصطناعية بعد استكمال عملية التهيئة إن اقتضى الامر وإصدار العقد القانوني للتصنيف حسب مفهوم المادة 31 أعلاه وفقا للاشكال القانونية.

– وتدرج وتصنف هذه الاملاك الوطنية العمومية الاصطناعية وفقا للكيفيات التي تحدد عن طريق التنظيم.

المادة 34 : تحول الاملاك التابعة للاملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الولاية أو البلدية إلى الاملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة وتدرج فيها بقرار تتخذه السلطة المختصة وفق الشروط والاشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به. ويتطلب استشارة المجلس الشعبي المعني مسبقا ويمكن أن يخول الحق في التعويض.

ويعلن عن تحويل الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة إلى الاملاك الوطنية العمومية للولاية أو البلدية وإدراجها فيها، مجانا أو بمقابل مالي ضمن الشروط والاشكال التي ينص عليها التشريع المعمول به.

المادة 35 : تتكون الثروات الطبيعية، كما تنص عليها المادة 17 من الدستور وكما تعرفها الفقرة الاخيرة من المادة 15 اعلاه، ويحددها القانون إذا كانت واقعة عبر التراب الوطني أو في المجالات البحرية الخاضعة لسيادة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو لسلطتها القضائية.

وتكتسب هذه الثروات، بمجرد تكوينها، وضعية طبيعية تجعلها تابعة للاملاك الوطنية العمومية.

المادة 36 : يدرج قانونا، ضمن الاملاك الوطنية العمومية بمجرد معاينة وجودها الثروات الطبيعية الآتية :

– المعادن والمناجم، والحقول أو الاحتياطات الجارية أو الراكدة والاملاك والثروات المذكورة في الفقرة الاخيرة من المادة 15 أعلاه التي تكتشف أثر أشغال الحفر أو التنقيب التي يقوم بها الانسان أو تظهرها الطبيعة.

– الموارد المائية بمختلف أنواعها السطحية منها أو الجوفية التي قد تتكون تكوينا طبيعيا.

– وتدخل أيضا في الاملاك الوطنية العمومية ثروات الجرف القاري والمنطقة الاقتصادية البحرية الواقعة وراء المياه الاقليمية بمجرد ما توضع هذه المجالات ضمن اختصاص السلطة القضائية الجزائرية طبقا للقانون.

المادة 37 : تلحق بالاملاك الوطنية العمومية الغابات والثروات الغابية التي تملكها الدولة حسب مفهوم التشريع المتضمن النظام العام للغابات.

كما تدرج في الاملاك الوطنية العمومية الغابات الآتية :

– الغابات والاراضي الغابية أو ذات الوجهة الغابية الناجمة عن أشغال التهيئة والاستصلاح وإعادة تكوين المساحات الغابية المنجزة في إطار مخططات التنمية الغابية وبرامجها لحساب الدولة أو الجماعات الاقليمية.

– الغابات الناتجة من إجراءات التأميم في إطار التشريع المتضمن النظام العام للغابات.

– الغابات والتشكيلات الغابية الاخرى، والاراضي ذات الوجهة الغابية المقتناة، في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، التي بقيت على حالها.

– الغابات والتشكيلات الغابية التي تم الحصول عليها عن طريق الهبات والوصايا أو عن طريق الايلولة إلى الدولة في اطار التركات التي لا وارث لها.

الفصل الثالث

تكوين الاملاك الوطنية الخاصة

القسم الاول

احكام عامة

المادة 38 : تتكون الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية حسب مفهوم هذا القانون بتحديد القانون وطرق اقتناء أو انجاز الاملاك والحقوق المنقولة والعقارية بمختلف أنواعها، كما وردت في المادة 17 أعلاه.

المادة 39 : يمكن أيضا أن تتشكل طرق تكوين الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة زيادة على ما نصت عليه المادة 26 أعلاه مما يأتي :

– الهبات والوصايا التي تقدم للدولة أو لمؤسساتها العمومية ذات الطابع الاداري.

– ايلولة الاملاك الشاغرة والاملاك التي لاصاحب لها إلى الدولة.

– ايلولة حطام السفن والكنوز والأشياء الآتية من الحفريات والاكتشافات إلى الدولة.

– إلغاء تخصيص بعض الاملاك الوطنية العمومية وإلغاء تصنيفها ما عدا حقوق الملاك المجاورين للاملاك الوطنية العمومية.

– استرداد بعض الاملاك الوطنية التابعة للدولة التي انتزعها الغير أو احتجزها أو شغلها بدون حق ولاسند.

– انتقال الاملاك المخصصة للاملاك الوطنية العمومية عبر الاملاك الوطنية الخاصة ريثما تتم تهيئتها تهيئة خاصة.

– إدماج الاملاك المنقولة والعقارية وحقوق الملكية المختلفة الانواع التي لاتدخل ضمن الاملاك العمومية للدولة في الاملاك الوطنية الخاصة.

– تحقيق الحقوق والقيم المنقولة، أو اقتناؤها مقابل الحصص والدعم اللذين تقدمهما الدولة للمؤسسات العمومية.

– ما يؤول إلى الدولة أو إلى مصالحها من الاملاك والحقوق والقيم الناتجة عن تجزئة حق الملكية التي تقتنيها نهائيا الدولة أو مصالحها.

المادة 40 : يمكن أيضا أن تتشكل طرق تكوين الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية، زيادة على ما نصت عليه المادة 26 أعلاه، مما يأتي :

– إدراج أملاك الولاية غير المصنفة في الاملاك الوطنية العمومية.

– إدراج الاملاك المختلفة الانواع التي أنشأتها أو أنجزتها الولاية بأموالها الخاصة.

– أيلولة الاملاك المنشأة أو المنجزة بمساعدة الدولة إلى الولاية أيلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها.

– أيلولة الاملاك المختلفة الانواع، الناتجة من أملاك الدولة إلى الولاية أيلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها كذلك.

– الهبات والوصايا التي تقدم للولاية أو لمؤسساتها العمومية ذات الطابع الاداري طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بهما.

– إلغاء تخصيص الاملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية وتصنيفها، وكذلك الاملاك الوطنية التابعة للدولة والبلدية الملغى تخصيصها أو تصنيفها، باعادتها إلى الاملاك الاصلية.

– إنشاء الحقوق والقيم المنقولة وإنجازها لصالح الولاية بمقتضى مساهمتها في الشركات والمؤسسات أو المستثمرات حسب الشروط والاشغال المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

– نقل الاملاك المخصصة للاملاك الوطنية العمومية غير الاملاك الوطنية الخاصة ريثما تتم تهيئتها تهيئة خاصة.

– إدماج الاملاك المنقولة والعقارية وحقوق الملكية المختلفة الانواع التي لاتدخل ضمن الاملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية في الاملاك الخاصة.

– أيلولة الاملاك، والحقوق، والقيم الناتجة من تجزئة حق الملكية التي تقتنيها الولاية أو مصالحها نهائيا.

المادة 41 : يمكن أيضا أن تتشكل طرق وتكوين الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية زيادة على ما نصت عليه المادة 26 أعلاه مما يأتي :

– إدراج أملاك البلدية غير المصنفة في الاملاك الوطنية العمومية.

– إدراج الأملاك المختلفة الانواع التي أنشأتها أو أنجزتها البلدية بأموالها الخاصة.

– أيلولة الاملاك المنشأة أو المنجزة بمساعدة الدولة أو الولاية أو صندوق التضامن المشترك بين البلديات إلى البلدية أيلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها.

– أيلولة الأملاك المختلفة الانواع الناتجة من الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية إلى البلدية أيلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها كذلك.

– الهبات والوصايا التي تقدم للبلدية أو لمؤسساتها العمومية ذات الطابع الاداري طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بهما.

– إلغاء تخصيص الاملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية وإلغاء تصنيفها وكذلك الاملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة أو الولاية الملغى تخصيصها أو تصنيفها باعادتها إلى الاملاك الوطنية.

– إنشاء الحقوق والقيم المنقولة وإنجازها لصالح البلدية بمقتضى مساهمتها في الشركات والمؤسسات والمستثمرات حسب الشروط والاشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

– نقل الاملاك المخصصة للاملاك الوطنية العمومية عبر الاملاك الوطنية الخاصة، ريثما يتم تهيئتها تهيئة خاصة.

– إدماج الاملاك المنقولة والعقارية وحقوق الملكية المختلفة الانواع التي لاتدخل ضمن الاملاك الوطنية التابعة للبلدية في الاملاك الخاصة.

– أيلولة الأملاك والحقوق والقيم الناتجة من تجزئة حق الملكية التي تقتنيها البلدية أو مصالحها نهائيا.

القسم الثاني

الهبات والوصايا

المادة 42 : تخضع الهبات الآتية من المنظمات الخيرية والهيئات الدولية التي تعمل في إطار المساعدة، أو التعاون الثنائي أو المتعدد الاطراف، لاحكام المعاهدات والبروتوكولات أو الاتفاقيات التي تكون الجزائر طرفا فيها مع هذه المنظمات والهيئات وتسري عليها.

المادة 43 : تقبل الهبات والوصايا التي تقدم للدولة بمقتضى قرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية، وإن اقتضى الامر تقبل بمقتضى قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بضمان تخصيص هذه الهبات، مع مراعاة أحكام المادة 42 السابقة.

المادة 44 : لاتقبل الهبات والوصايا التي تقدم للمؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري التابعة للدولة، سواء كانت مثقلة أو غير مثقلة باعباء وشروط أو مقيدة بتخصيص خاص، إلا برخصة مشتركة بين الوزير المكلف بالمالية والوزير الوصي على المؤسسة المستفيدة.

وتخضع التبرعات التي تقدم للمؤسسات العمومية التابعة للدولة غير الوارد ذكرها في الفقرة السابقة، للرخصة المشتركة نفسها عندما تكون مثقلة بأعباء وشروط أو مقيدة بتخصيص خاص بعد إجراء مداولة طبقا للقانون الاساسي للهيئة المعنية.

المادة 45 : يقبل أو يرفض المجلس الشعبي الولائي أو البلدي الهبات والوصايا التي تقدم للولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري التابعة لهما، حسب الشكل ووفق الاجراءات المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

المادة 46 : يأذن المجلس الشعبي الولائي أو المجلس الشعبي البلدي المعني عن طريق المداولة بقبول أو رفض التبرعات التي تقدم للمؤسسات التابعة للولاية أو البلدية الوارد ذكرها في المادة 45 أعلاه، عندما تكون مثقلة بأعباء أو شروط أو مقيدة بتخصيص خاص.

المادة 47 : تثبت التبرعات التي تقدم للدولة والجماعات الاقليمية والمؤسسات العمومية التابعة لها، بعقد إداري تعده السلطة المختصة وفقا للتشريع المعمول به.

القسم الثالث

الاملاك الشاغرة والاملاك التي لاصاحب لها

المادة 48 : الاملاك الشاغرة والاملاك التي لاصاحب لها ملك للدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني.

المادة 49 : تمتلك الدولة نهائيا ما يأتي :

1) مبالغ القسائم، والفوائد، والارباح الموزعة التي يصيبها التقادم الخماسي أو الاصطلاحي والمتعلقة بالاسهم، وحصص المؤسسين، والالتزامات أو القيم المنقولة الاخرى التي تصدرها كل شركة تجارية أو مدنية أو كل جماعة عمومية أو خاصة.

2) الاسهم، وحصص المؤسسين والالتزامات أو القيم المنقولة الأخرى التابعة للجماعات نفسها عندما يصيبها التقادم الاصطلاحي أو التقادم الوارد في القانون العام.

3) المبالغ النقدية المودعة، وعلى العموم، جميع الارصدة النقدية في البنوك والمؤسسات الاخرى التي تتلقى أموالا في شكل ودائع، أو حساب جار اذا لم تجر أية عملية على هذه الودائع أو الارصدة، ولم يطالب بها أي واحد من ذوي الحقوق طوال خمس عشرة (15) سنة.

4) السندات المودعة وعلى العموم كل الارصدة المودعة في شكل سندات في البنوك والمؤسسات الاخرى التي تتلقى سندات لاجل الايداع أو لأي سبب آخر إذا لم تجر أية عملية على هذه الارصدة. ولم يطالب بها أي واحد من ذوي الحقوق طوال خمس عشرة (15) سنة.

غير أن التقادم لاتطبق على الحالات الوارد ذكرها في المادة 316 من القانون المدني.

ولاتطبق أحكام هذه المادة على المبالغ أو القيم أو السندات غير المطالب بها التي يخضع منحها لقوانين خاصة.

المادة 50 : تنقل السندات الاسمية التي اكتسبتها الدولة حسب الشروط المنصوص عليها في المادة السابقة، بناء على تقديم هذه السندات مصحوبة بشهادة تسلمها المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالمالية، ويثبت فيها حق الدولة.

ويمكن أعوان هذه المصالح المفوضين قانونا أن يطلعوا بعين المكان واعتمادا على المستندات لدى البنوك أو المؤسسات أوالجماعات المشار إليها في المادة 49 أعلاه.

في حدود المهام المنوطة بهم وفي إطار الصلاحيات التي خولوا اياها على جميع الوثائق التي تساعد على رقابة المبالغ والسندات العائدة إلى الدولة ويحق لقضاة السلك القضائي، وأعضاء مجلس المحاسبة، أعضاء لجان الرقابة المؤسسة بالقانون، أن يطلعوا على كل الوثائق المذكورة في الفقرة أعلاه، مقابل إصدار وصل الابراء وفق القواعد الاجرائية المحددة في القانون.

المادة 51 : إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكه دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة، بواسطة الاجهزة المعترف بها قانونا، أمام الهيئات القضائية المختصة، بحكم يصرح بانعدام الوارث يصدر حسب الشروط والاشكال السارية على الدعاوى العقارية ويتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل التحري والبحث عن الملاك المحتملين أو الورثة. ويترتب على الحكم، بعد أن يصبح نهائيا، تطبيق نظام الحراسة القضائية مع مراعاة أحكام المواد 827 إلى 829 من القانون المدني.

وبعد انقضاء الآجال المقررة قانونا حسب الحكم الذي يصرح انعدام الوارث يمكن القاضي أن يعلن الشغور حسب الشروط والاشكال المقررة في القانون والتصريح بتسليم أموال التركة كلها.

المادة 52 : تطالب الدولة أمام المحكمة المختصة التي تقع التركة في دائرة اختصاصها، حسب الشروط والاشكال المنصوص عليها في القانون، بالاملاك المنقولة الآتية من تركة تعود إلى الخزينة العمومية بسبب انعدام الوارث، وفقا للمادة 180 من القانون رقم 11/84 المؤرخ في 9 يونيو سنة 1984، وذلك مع مراعاة أحكام المادة 51 السابقة.

المادة 53 : إذا وقع التخلي عن الحقوق العينية في الملكية الموروثة، بعد فتح التركة، يحق للدولة أن تطلب من القاضي المختص في الدعاوي المدنية، بعد التحقيق القضائي، أن يثبت التخلي الذي يترتب عليه تطبيق الاجراءات الخاصة بالحراسة القضائية ويتم حينئذ تطبيق إجراء تسليم أموال التركة وفق المادة 51 أعلاه.

وتدرج الاملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية في الاملاك، الوطنية الخاصة التابعة للدولة، بعد إثبات الطابع القطعي لارادة الورثة في التخلي عن ذلك الارث.

المادة 54 : إذا وقعت حيازة العقار حسب الشروط المنصوص عليها في المادتين 51 و53 أعلاه، وأكد الاسترداد المشروع قانونا حكم له قوة الفصل في الأمر فان هذا الاسترداد يمكن أن يشمل العقار إذا كان ذلك ممكنا أو يتضمن دفع تعويض يساوي قيمة العقار المذكور محسوبة يوم الاعتراف بصفة المالك.

ويتوقف في هذا الحال استرداد العقار أو التعويض على دفع المالك أو ذوي حقوقه مبلغ فوائض القيمة العينية التي يحتمل أن تكون الدولة قد حققتها وإذا تعذر الحصول على اتفاق التراضي يحدد مبلغ التعويض كما لو تعلق الامر بنزع الملكية للمنفعة العمومية، وفق القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

القسم الرابع

الحطام والكنوز

المادة 55 : تعتبر حطاما كل الاشياء أو القيم المنقولة التي تركها مالكها في أي مكان، وكذا التي يكون مالكها مجهولا.

المادة 56 : مع مراعاة الاتفاقيات الدولية المصادق عليها قانونا أو القوانين الخاصة بهذا المجال، يعتبر الحطام ملكا للدولة تبيعه مصالح إدارة املاك الدولة، وتدفع عائده للخزينة العمومية.

ويحدد أجل دفع دعوى الاسترداد ضد المالك لمدة 366 يوما تقويميا، إلا إذا نص القانون المدني على خلاف ذلك نظرا لطبيعة الموضوع أو الحطام.

يحدد التنظيم كيفيات تطبيق هذه المادة.

المادة 57 : يعتبر كنزا، كل شيء أو قيمة مخفية أو مدفونة تم اكتشافها أو العثور عليها بمحض الصدفة، ولايمكن أحدا أن يثبت عليها ملكيته.

المادة 58 : الدولة هي مالكة الكنز الذي يكتشف في أحد توابع الاملاك الوطنية.

وتمتد ملكية الدولة كذلك إلى جميع الاشياء المنقولة أو العقارية بحكم غرضها والتي تكتسي بمقتضى التشريع المعمول به طابع المنفعة الوطنية من الجانب التاريخي او الفني أو الاثري سواء :

– اكتشفت خلال الحفريات أو عثر عليها مصادفة مهما تكن طبيعة العقار القانونية التي اكتشفت فيه.

– أو تكون آتية من حفريات أو اكتشافات قديمة محافظا عليها عبر التراب الوطني.

– أو اكتشفت أثناء الحفريات أو صدفة في المياه الاقليمية الوطنية.

– غير أن الاعباء التي تترتب على المحافظة على الاملاك المعنية في عين المكان والمفروضة على مالك العقار تخول له، الحق في التعويض وفق الشروط والاشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

الجزء الثاني

تسيير الأملاك الوطنية

الباب الأول

تسيير الأملاك الوطنية العمومية

الفصل الأول

الأملاك العمومية غير الموارد والثروات الطبيعية

القسم الأول

استعمال الأملاك الوطنية العمومية

المادة 59 : تتمتع السلطات الادارية المكلفة بتسيير الأملاك الوطنية العمومية، بمقتضى التشريع أو التنظيم، كل واحدة في حدود اختصاصها بسلطة، اتخاذ الاجراءات الخاصة بادارة الأملاك الوطنية العمومية قصد ضمان حمايتها وحفظها.

ويمكن هذه السلطات أن تأذن حسب الشروط والاشكال المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المطبقين في هذا المجال، بالتشغيل المؤقت لملحقات الأملاك الوطنية العمومية التي تتكفل بها والوقوف فيها.

المادة 60 : لا يمكن من لم تسلمه السلطة المختصة إذنا وفق الاشكال التي ينص عليها التنظيم، أن يشغل قطعة من الاملاك الوطنية العمومية أو يستعملها خارج الحدود التي تتعدى حق الاستعمال المسموح به للجميع. وتطالب بنفس الاذن كل مصلحة أو شخص معنوي مهما تكن صفته العمومية أو الخاصة، وكل مؤسسة أو مستثمرة.

ويعتبر غير قانوني كل شغل للاملاك الوطنية العمومية قد يخالف أحكام الفقرة الأولى من هذه المادة مع الاحتفاظ بالعقوبات التأديبية التي يتعرض لها الموظف الذي يسمح بذلك من غير حق.

المادة 61 : يمكن أن يستعمل الجمهور الاملاك الوطنية العمومية استعمالا مباشرا أو عن طريق مصلحة عمومية في شكل تسيير بالوكالات أو استغلال بامتياز على أن تكون هذه المصلحة العمومية قد اختصت بتلك الأملاك.

ويمكن أن يكتسي من جهة أخرى استعمال الأملاك الوطنية العمومية طابعا عاديا أو غير عادي.

المادة 62 : يدخل ضمن الاستعمال العادي للأملاك الوطنية العمومية المخصصة للجمهور الاستعمال الجماعي أو الاستعمال الخاص للأملاك الوطنية العمومية المعنية.

يخضع الاستعمال الجماعي للأملاك الوطنية العمومية الذي يمارسه الجمهور لمبادىء الحرية والمساواة والمجانية، مع مراعاة بعض الرخص الاستثنائية.

وعكس ذلك يخضع الاستعمال الخاص للأملاك الوطنية العمومية الذي يمارسه المستعملون لرخصة إدارية مسبقة.ويستوجب هذا الاستعمال من المستعمل دفع الاتاوى حسب الشروط التي يحددها القانون.

ويترتب على استعمال الأملاك الوطنية العمومية وفق غرض تخصيصها، تقييد اختصاص الادارة التي تسير الأملاك الوطنية العمومية المعنية.

المادة 63 : يبقى الشغل الخاص للأملاك الوطنية العمومية المخصصة لاستعمال الجمهور موافقا لغرض تخصيصها حتى إن كان غير مطابق لغرض تخصيص هذه الأملاك نفسها، ويقتصر هذا الشغل الخاص على الأملاك الوطنية المخصصة للاستعمال الجماعي للجمهور، ويهدف إلى الاستعمال الخاص لجزء من الأملاك الوطنية العمومية المخصصة لاستعمال الجميع.

ويكتسي هذا الشغل الخاص إما شكل الرخصة الواحدية الطرف، وإما الطابع التعاقدي في إطار الاتفاقية النموذجية التي تحدد بمرسوم وتخصص لبيان شروط الاستعمال وكيفياته.

المادة 64 : تتمثل الاستعملات الخاصة لجزء من الأملاك الوطنية العمومية المخصصة لاستعمال الجميع والمرخص بها بعقد واحدي الطرف، في رخصة الطريق ورخصة الوقوف، وتمثل هذه الاستعمالات شغلا مؤقتا، وتخضع للسلطة التقديرية للادارة، وتكون قابلة للطعن في حالة الاستعمال التعسفي للسلطة. وتخول رخصة الطريق استعمالا خاصا لأملاك وطنية عمومية، يترتب عليه تغيير أساس الطريق العمومي، أو الاستيلاء عليه، وتكون هذه الرخصة في شكل قرار من السلطة الادارية المكلفة بالمحافظة على الاملاك الوطنية العمومية، وتقبض عنها أتاو طبقا للتشريع المعمول به.

ويتعين على المستفيد برخصة الطريق أن يقوم على نفقته، عندما تطلب منه السلطة المختصة ذلك، بتغيير مواقع قنوات الماء والغاز والكهرباء، أو الهاتف بسبب أشغال ذات مصلحة عمومية أو لدعم الطريق العمومي. غير أنه إذا كان الغرض من هذه الاشغال هو تغيير الطريق أو إنجاز عمليات التجميل فان ذلك يخول لصاحب رخصة الطريق حق الاستفادة من التعويض نتيجة تغيير مواقع القنوات المذكورة.

المادة 65 : يستفيد مسير مصلحة عمومية أو صاحب امتياز من حق استعمال الملك التابع للاملاك الوطنية المخصص لهذه المصلحة وفق غرض تخصيصه، ولفائدة المصلحة العمومية، ويحق له الانتفاع به دون سواه، والاستفادة من ناتجه، وتحصيل الاتاوى من المستعملين طبقا للتشريع المعمول به.

واذا تعلق الأمر بالأملاك الوطنية العمومية المخصصة لمهمة مصلحة عمومية يمكن صاحب حق الامتياز أو حق استغلال المصلحة العمومية أن يمنح لقاء إيجار لمستأجرين مؤقتين حق الانتفاع بالمساحات أو العقارات المحجوزة، في إطار مهمة المصلحة العمومية طبقا للقوانين والتنظيمات السارية على الأملاك الوطنية.

وإذا غيرت الجماعة العمومية، صاحبة الملك المتنازل عن امتيازه تخصيص ذلك الملك كأن تقوم بالغاء تصنيفه أو تخصيصه، فانه يحق لصاحب امتياز هذا الملك الوطني العمومي أن يحصل على تعويض وفق الشروط المنصوص عليها في الاتفاقية.

القسم الثاني

حماية الأملاك الوطنية العمومية

المادة 66 : تضمن حماية الأملاك الوطنية العمومية بموجب الأحكام القانونية والتنظيمية الجاري بها العمل والمطبقة بهذا الشأن، كما تضمن بالاعباء المحددة لفائدة هذا الصنف من الأملاك الوطنية.

وتستمد القواعد العامة لحماية الأملاك الوطنية العمومية مما يأتي :

– مبادىء عدم قابلية التصرف، وعدم قابلية التقادم، وعدم قابلية الحجز.

– القواعد الجزائية العامة المتعلقة بالمساس بالأملاك وبمخالفات الطرق والقواعد الخاصة بنظام المحافظة.

غير أنه يمكن التنازل عن حق الاتفاقات التي تتماشى مع تخصيص أحد الأملاك الوطنية العمومية.

المادة 67 : يترتب على حماية الأملاك الوطنية نوعان من التبعات هما :

– أعباء الجوار لصالح الأملاك الوطنية العمومية، التي يقصد بها، علاوة على أعباء القانون العام، الارتفاقات الادارية المنصوص عليها لفائدة الطرق العمومية مثل ارتفاقات الطريق، ومصبات الخنادق، والرؤية، والغرس، والتقليم، وتصريف المياه، ومكس الاسواق، والارتكاز، أو أعباء أخرى ينص عليها القانون.

– الالتزام بصيانة الأملاك الوطنية العمومية. وتفرضه القواعد القانونية الخاصة التي تخضع لها الهيئة أو المصلحة المسيرة، وكذلك الجماعة العمومية المالكة في حالة القيام باصلاحات كبيرة. ويتم ذلك وفق الشروط المنصوص عليها في التخطيط الوطني وحسب الاجراءات المتعلقة بها.

المادة 68 : يشكل نظام المحافظة، إلى جانب نظام استعمال الأملاك الوطنية، عنصرا من عناصر نظام الأملاك الوطنية يستهدف ضمان المحافظة على الأملاك الوطنية العمومية، بموجب تشريع ملائم مرفق بعقوبات جزائية.

ولضمان المحافظة المادية على بعض توابع الأملاك الوطنية، تخول السلطة الادارية المكلفة بالمحافظة على الأملاك الوطنية العمومية صلاحيات سن قواعد تنظيمية.

تختص الجهات القضائية المختصة بالنظر في المخالفات والعقوبات المطابقة لها التي تنص عليها صراحة وتحددها وتعرفها القوانين والتنظيمات طبقا للتشريع المعمول به ولا تعني أنواع المساس بأساس الأملاك الوطنية العمومية البحرية والنهرية، وبعض أنواع المساس بالاملاك الوطنية العمومية البرية.

المادة 69 : يطبق في مجال نظام المحافظة وفي جميع الاحوال ما يأتي :

1) تطبق المتابعات عن المخالفات ضد الشخص الذي ينسب اليه الفعل الذي يحدث المخالفة أو الشخص الذي تنجز لحسابه الاشغال وتتسبب في أضرار، وإذا كان الضرر ناتجا عن شيء يتحمل صاحب الشيء أو حارسه مسؤولية هذا الضرر.

2) يشرع في المتابعة على أساس محضر يعده أشخاص لهم صفة ضابط الشرطة القضائية، أو موظفون وأعوان يخولهم القانون أو النصوص الخاصة بعض سلطات الشرطة القضائية فيما يخص حماية الأملاك الوطنية العمومية والمحافظة عليها.

3) تخضع المخالفات المطابقة للمخالفات المنصوص عليها في المادة 9 من قانون الاجراءات الجزائية للتقادم المحدد بسنتين (2). وفي هذه الحالة لاتسقط بالتقادم سوى الدعوى الجنائية، أما دعوى تعويض الضرر الذي لحق بالأملاك الوطنية فيبقى خاضعا لقواعد التقادم طبقا للقانون.

القسم الثالث

الأتاوى

المادة 70 : يترتب على الاستفادة من رخص الطريق في الأملاك الوطنية العمومية وجوب دفع الأتاوى. ويحدد القانون شروطها، وكيفياتها ونسبها.

المادة 71 : يمثل شغل الأملاك الوطنية التابعة للدولة والجماعات الاقليمية القنوات وخطوط نقل الكهرباء وتوزيعها، والغاز والمحروقات والماء، أو المواصلات السلكية واللاسلكية، نظاما خاصا في الشغل نظرا لطبيعة المنشآت وخصائصها. ويخول هذا الشغل الحق في تحصيل الاتاوى، وهذه الاتاوى يمكن أن تكيف نسبها ضمن الحدود المسطرة في القانون.

القسم الرابع

إلغاء التصنيف وتحويل التسيير

أولا : إلغاء التصنيف :

المادة 72 : اذا فقد ملك من الأملاك الوطنية طبيعته ووظيفته اللتين تبرران إدراجه في هذا الصنف أو ذاك من الأملاك الوطنية، وجب إلغاء تصنيفه طبقا لأحكام الفقرة الاولى من المادة 31 أعلاه.

وتلحق الأملاك، التي ألغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية حسب أصلها بالأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الجماعة الاقليمية التي كانت تحوزها أول الامر.

وتثبت عملية التسليم على أية حال بمحضر، ويترتب عليها إعداد جرد، إن اقتضى الأمر ذلك.

ثانيا : تحويل التسيير :

المادة 73 : إذا كان الملك الخاضع لعملية التصنيف أو التخصيص من الأملاك الوطنية العمومية أصلا فان العملية تتم بمجرد تحويل التسيير دون تحويل الملكية.

وتخول تحويلات تسيير الأملاك التابعة للأملاك الوطنية العمومية التي تملكها الدولة أو الولاية أو البلدية، التي يعدل غرض تخصيصها بقرار تصدره السلطة المختصة وفق الاشكال والشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

الفصل الثاني

الموارد والثروات الطبيعية التابعة للأملاك الوطنية العمومية

القسم الأول

الموارد والثروات الطبيعية السطحية والجوفية

المادة 74 : يخضع النظام القانوني للموارد والثروات الطبيعية وأنماط استغلالها وقواعد تسييرها، للتشريعات الخاصة التي تطبق على كل منها.

كما تخضع أشغال التنقيب والبحث واستصلاح الحقول الجوفية، ومناجم الثروات والموارد الطبيعية، للتشريعات الخاصة التي تطبق عليها.

المادة 75 : تخضع الموارد المائية، وعلى العموم جميع الاملاك الوطنية العمومية المائية، كما عرفها القانون بسبب طبيعتها الحيوية والاستراتيجية في توفير احتياجات السكان والاقتصاد، لنظام خاص في الحماية والتسيير والاستعمال وفقا للتشريع المعمول به، لاسيما قانون المياه.

المادة 76 : تبقى الاحكام المتعلقة بتسيير مختلف القطاعات وشروط ممارسة الوصاية ورقابة الاعمال التي تمارسها المؤسسات الوطنية المختصة والوزراء المعنيون على الثروات والموارد الطبيعية السطحية والجوفية، سارية المفعول في كل الحالات التي لاتتنافى فيها مع أحكام هذا القانون.

المادة 77 : يتعين على من يستغل الثروات والموارد السطحية والجوفية أن يدفع للدولة أتاوى باطن الأرض.

ويحدد القانون شروط ونسب الحقوق والرسوم والاتاوى ومبالغها المرتبطة بأشغال البحث عن هذه الثروات والموارد الطبيعية واستغلالها.

القسم الثاني
غابات الأملاك الوطنية

المادة 78 : يرخص باستغلال الموارد الغابية، وحقوق استعمال الاراضي الغابية أو ذات المال الغابي، في إطار القوانين والتنظيمات الساري مفعولها على الثروة الغابية الوطنية وحماية الطبيعة، وتترتب على ذلك مداخيل مالية ينظم تخصيصها طبقا للتشريع المعمول به.

المادة 79 : تخضع الغابات والاراضي الغابية أو ذات المال الغابي مهما تكن ملكية تخصيصها أو حيازتها، للنظام الغابي الوطني كما هو محدد في التشريع المعمول به.

الباب الثاني
تسيير الأملاك الوطنية الخاصة

الفصل الأول
احكام مشتركة

المادة 80 : تخضع الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والجماعات الاقليمية المحددة في المواد 17 الى 20 أعلاه من حيث تسييرها واستعمالها والتصرف فيها في وقت واحد لما يأتي :

– للقواعد الساري مفعولها على تنظيم وتسيير الجماعات والمصالح، والهيئات المالكة أو الحائزة.

– للقوانين والتنظيمات التي توجه أو تخصص هذه الأملاك لأهداف وأغراض التقدم الاقتصادي والاجتماعي والثقافي وكذلك التشريع الخاص بهذا الشأن.

– للقوانين المتعلقة بعلاقات القانون الخاص التي تلزم الدولة أو الجماعات الاقليمية في هذا المجال.

– لأحكام هذا القانون.

المادة 81 : تتولى المصلحة التي تستفيد من التخصيص، وفي حالة انعدام التخصيص الادارة المكلفة بالاملاك الوطنية، تسيير الأملاك العقارية والمنقولة التي تملكها الدولة، والتي تتبع الأملاك الوطنية الخاصة بمفهوم هذا القانون، وذلك في إطار القوانين والتنظيمات الجاري بها العمل.

كما تتولى المصلحة نفسها أو الجماعة الاقليمية المعنية تسيير الاملاك العقارية والمنقولة المماثلة التابعة للجماعات الاقليمية، طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

المادة 82 : يعني التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الاقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لاحدهما وقصد تمكينها من اداء المهمة المسندة إليها.

ويمكن أن تكون الاملاك التي تحوزها الدولة أوالجماعات العمومية الأخرى، بغية الانتفاع بها، محل تخصيص وفق الشروط المنصوص عليها في الفقرة السابقة مع مراعاة حقوق الغير.

ولايمكن أبدا أن يشمل هذا التخصيص العقارات التي تسيرها الدولة لحساب الغير في اطار الأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية أو في طريق التصفية.

غير أنه يمكن أن تمنح الدولة المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري بعنوان التجهيز، العقارات التابعة للأملاك الوطنية، وذلك وفق القواعد والاجراءات المقررة وطبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

المادة 83 : إلغاء التخصيص هو عقد يثبت أن ملكا تابعا للأملاك الوطنية الخاصة قد أصبح لايفيد نهائيا عمل الوزارة أو المؤسسة التي كان قد خصص لها.

وقد ينجم إلغاء التخصيص أيضا عن عدم استعمال الملك المخصص، للمهمة التي كان قد خصص لها لمدة طويلة.

المادة 84 : تصدر السلطات المختصة قرارات تخصيص الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو إلغاء تخصيصها، وفق الشروط والاشكال والاجراءات التي تحدد بمرسوم يصدر بناء على تقرير الوزير المكلف بالمالية.

ويخضع تخصيص الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للولاية أو البلدية وإلغاء تخصيصها لمداولات وقرارات تعتمد وفق الشروط والاشكال المنصوص عليها في التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل.

المادة 85 : يمكن أن يكون التخصيص نهائيا أو مؤقتا. ويكون مؤقتا عندما يتعلق بعقار مخصص أصبح مؤقتا غير ذي فائدة للمصلحة المخصص لها دون التذكير في إلغاء تخصيصه.

ولايمكن أن يتجاوز التخصيص المؤقت على أية حال مدة اقصاها خمس (5) سنوات ابتداء من تاريخ معاينته. ويصبح نهائيا بعد انقضاء هذه المدة إذا تبين أن فائدته قائمة على أساس. وفي الحالة العكسية يرد العقار للأملاك الأصلية التي كان تابعا لها قبل تخصيصه طبقا للمواد من 39 إلى 41 و88 من هذا القانون.

المادة 86 : يكون التخصيص مجانا عندما تتعلق العملية بأحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعة العمومية من أجل احتياجات مصالحها الخاصة.

كما يكون التخصيص مجانا عندما تخصص الدولة بعض أملاكها لمصلحة تابعة للولاية أو البلدية، في إطار اللاتمركز ومن أجل إيواء المصالح العمومية التي تنشأ عن منح صلاحيات جديدة الى الجماعات الاقليمية. ويكون التخصيص بمقابل مالي عندما تقوم به جماعة عمومية لفائدة حاجات جماعة عمومية أخرى، أو مؤسسة عمومية تتمتع بالاستقلال المالي، أو مصلحة عمومية تتمتع بميزانية ملحقة، وذلك باستثناء الحالات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين.

المادة 87 : تخصص الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة والجماعات الاقليمية، باستثناء القيم والقسائم، للمصالح المستعملة، وتخضع لقواعد التخصيص والتسيير والمحافظة التي يحددها التنظيم.

ويترتب على كل اكتساب لأملاك منقولة يتم بواسطة الأموال العمومية تخصيص تلقائي للمصلحة المكتسبة.

المادة 88 : تسلم الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بعد إلغاء تخصيصها للادارة المكلفة بالأملاك أو للجماعات الاقليمية المالكة.

وتتم معاينة العملية على أية حال بناء على محضر حضوري.

الفصل الثاني

الأملاك العقارية

القسم الأول

البيع والتاجير والشراء

المادة 89 : يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، والجماعات الاقليمية بعد إلغاء تخصيصها، إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية، ويكون ذلك بالشروط والاشكال والكيفيات المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها.

المادة 90 : تقوم مصالح أملاك الدولة والهيئات العمومية المخصصة المؤهلة في هذا المجال بتأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة، وذلك وفق الشروط والاشكال المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

وتقوم السلطة المختصة بتأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعات الاقليمية في إطار اختصاصاتها وطبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

المادة 91 : تخضع عمليات شراء العقارات أو الحقوق العقارية أو المتاجر وكذلك عمليات الاستئجار من قبل مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري التابعة للدولة، للأحكام التي ينص عليها القانون في هذا المجال.

تخضع المصالح العمومية ومؤسسات الجماعات الاقليمية للقواعد المحددة في هذا المجال وإقانون الولاية وقانون البلدية، ومايرد في التنظيم أن اقتضى الأمر.

القسم الثاني

التبادل

المادة 92 : يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الاقليمية بين المصالح العمومية وفق الشروط والكيفيات التي يحددها التنظيم.

كما يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، ويكون هذا التبادل طبقا للقواعد المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل لاسيما القانون المدني.

المادة 93 : يتخذ الوزير المكلف بالمالية قرار التبادل بناء على مبادرة الوزير المسؤول عن القطاع الذي يتبعه ذلك العقار.

ويمكن أن يحرر عقد التبادل السالف الذكر بناء على ذلك القرار. إما في شكل عقد إداري وإما في شكل عقد توثيق طبقا للشروط التي يحددها أطراف العقد.

المادة 94 : يدرج الملك الجديد قانونا، بعد التبادل في الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لاعطائه التخصيص النهائي المحدد له، واذا تبين من التبادل أن قيمة الملك الذي تعرضه الدولة تفوق قيمة ذلك الملك المقابل، تخول هذه العملية الدولة الحق في تحصيل الفارق ويدفعه لها الطرف المبادل. وإذا كانت قيمة الملك الذي تتلقاه الدولة بمقتضى التبادل تفوق قيمة الملك الذي تعرضه، فان هذه العملية تخول الطرف المبادل الحق في أخذ فارق القيمة الذي تدفعه الدولة من الأموال العمومية.

المادة 95 : يكون تبادل الاملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعات الاقليمية موضوع قرار تتخذه السلطة المختصة، بعد مداولات المجلس الشعبي المعني وفق الاشكال القانونية.

كما تطبق الأحكام المتعلقة بفارق القيمة الناتج من التبادل المذكور في المواد السابقة، على المبادلات التي تقوم بها الجماعات الاقليمية.

المادة 96 : تخضع المنازعات المتعلقة بالتبادل للهيئات القضائية المختصة في مجال القانون العام.

القسم الثالث
العقار الشائعة ملكيته بين الدولة والخواص

المادة 97 : تساهم المصلحة التي تسير الاجزاء المشتركة في العقار الشائع أو المشتركة ملكيته، في مصاريف تسيير الاجزاء المشتركة في حدود نسبة الحقوق المخصصة لها طبقا للقانون والتنظيمات المعمول بها.

المادة 98 : يمكن الدولة أن تتنازل عن حقوقها الشائعة لفائدة شركائها في ملكية الشيوع إذا كانت هناك عقارات مختلفة الأنواع تحوزها على الشيوع مع اشخاص طبيعيين أو معنويين آخرين وتستحيل قسمتها، وإذا رفض أحد الشركاء في ملكية الشيوع أو عدة شركاء شراء هذه الحصة لأي سبب كان، يباع العقار الشائع اعتمادا على الوسائل القانونية وبأية طريقة تعتمد المنافسة.

المادة 99 : تطبق أحكام المادتين 97 و98 المذكورتين أعلاه على الجماعات الاقليمية.

الفصل الثالث
الاملاك المنقولة

القسم الاول
الاملاك المادية

المادة 100 : يتم استعمال وتسيير وإدارة الأشياء المنقولة وجميع الاعتدة التابعة للأملاك الخاصة التي تملكها الدولة أو الولاية أو البلدية، من قبل المصلحة أو الجماعة المخصصة لها ولا يجوز بأية حال من الاحوال أن تكون محل تبادل ويجب بيعها إذا ما أصبحت غير صالحة نهائيا للإستعمال.

تتأكد الادارة المكلفة بالاملاك الوطنية من استعمال المنقولات والاعتدة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكهاالدولة حسب المطلوب. ويمكنها أن تطالب برد ما يظل غير مستعمل منها اذا اقتضى الأمر قصد بيعه.

ويحدد التنظيم كيفيات الغاء الاستعمال وشروط التصرف في الاملاك السالفة الذكر.

يخول للجماعات الاقليمية أن تبيع مباشرة منقولات وأعتدة تابعة لها ألغي استعمالها وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها في هذا المجال، ويمكنها إن اقتضى الأمر أن تطلب مساعدة الادارة المكلفة بالأملاك الوطنية أو مساعدة أعوان التنفيذ في كتابات الضبط لدى المحاكم للقيام بهذه العملية.

المادة 101 : يمكن الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة التي تتولى مصلحة الأملاك الوطنية تسييرها أن تكون محل تأجير لأشخاص طبيعيين أو معنويين وفقا للكيفيات التي يحددها التنظيم.

وتصب عائدات هذا الايجار في الخزينة العمومية ويخول للجماعات الاقليمية، في إطار مراعاة أحكام القانون أن تقوم بتأجير الاملاك المنقولة التابعة لأملاكها الوطنية الخاصة حسب الكيفيات التي يحددها التنظيم.

وتدفع عائدات هذا الإيجار لميزانية الجماعات الإقليمية المعنية.

القسم الثاني
المنقولات غير المادية

المادة 102 : تحدد الادارة المكلفة بالأملاك الوطنية، بعد استشارة الادارة المختصة، مبلغ تعويض التسيير الحر المستحق من الاستغلال محل تجاري أو حرفي تابع للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة والمتضمن حق الايجار وفق القوانين والتنظيمات المعمول بها.

ويصب مبلغ التعويض في الخزينة العمومية

المادة 103 : تقوم الجماعات الاقليمية بالتسيير الحر للمحلات التجارية أو الحرفية التابعة لاملاكها الوطنية الخاصة وفق دفتر الشروط والقيود المقررة طبقا للتشريع الجاري به العمل، لاسيما قانون الولاية وقانون البلدية.

تحدد السلطة المختصة مبلغ تعويض التسيير في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها بعد استشارة إدارة الاملاك الوطنية، إن اقتضى الأمر ويدفع هذا التعويض لميزانية الجماعة الاقليمية المعنية.

الفصل الرابع

احكـــام خاصـة

المادة 104 : تخضع الأراضي الرعوية أو ذات المآل الرعوي وحقول الحلفاء كما حددها القانون بحكم طبيعتها الحيوية والاستراتيجية واحتياجات السكان والاقتصاد إلى تنظيم خاص بالحماية والتسيير والاستعمال، طبقا للتشريع المعمول به، لاسيما قانون الرعي.

المادة 105 : يخضع حق التمتع الدائم بأراضي المستثمرات الفلاحية التابعة للقطاع العام وحق امتلاك جميع الأملاك الأخرى التي تدخل في مشتملات الأملاك المستثمرة المقدمة للمنتجين الفلاحيين المعنيين عدا الأرض لاحكام القانون رقم 87 – 19 المؤرخ في 6 ديسمبر سنة 1987.

المادة 106 : تستفيد المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري ومراكز البحث والتنمية في اطار الأهداف المسطرة لها، وبمقتضى القوانين والتنظيمات المعمول بها، واعتمادا على مهمتها باعتبارها مرافق عمومية أو ذات منفعة عامة من حق الملكية أو من حق استعمال الأملاك المقدمة لها من قبل الدولة أو الجماعات الاقليمية.

تكون الأملاك التي تزود بها المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري أو مراكز البحث والتنمية أو التي تقتنيها أو تنجزها بأموالها الخاصة تابعة لها كما تكون ضمانا لالتزاماتها.

بينما تعتبر وتظل الأملاك التي تحوزها عن طريق التخصيص بغية توفير احتياجات المرفق العمومي، أملاكا وطنية ويجب على الهيئات التي تخصص لها الأملاك أن تجددها وتصونها وفقا للتنظيم المعمول به.

المادة 107 : الرأسمال التأسيسي لصناديق المساهمة الخاضع لقانون 88 – 03 المؤرخ في 12 جانفي سنة 1988 غير قابل للتصرف والحجز.

ويستهدف عدم قابلية التصرف المذكور في الفقرة السابقة بالدرجة الأولى ضمان المحافظة الاقتصادية والمحاسبة على رأسمال الشركة التي تقدمه الدولة أو الجماعات الاقليمية لتأمين استيراده إن اقتضى الأمر.

وهنا لايمس مقدما أي عنصر معين من أصول الشركة وترك الصناديق المساهمة إمكانية القيام بالانجازات والتغييرات، والتجديدات الضرورية التي تفيدها في التسيير السليم مع مراعاة القوانين والتنظيمات المعمول بها، والأحكام القانونية الأساسية التي تسير عليها.

ويقتضي عدم قابلية التصرف في الرأسمال التأسيسي وجود أصول صندوق المساهمة المعني مع أملاك تساوي قيمتها مبلغ الرأسمال الأصلي على الأقل في أي وقت من الأوقات.

المادة 108 : يخضع اقتناء السندات والقيم المنقولة التي تحققها الدولة والجماعات الاقليمية لحسابها الخاص أو لحساب المؤسسات والهيئات وكذا التنازل عنها أو نقلها لقوانين خاصة.

الباب الثالث

أحكام تتعلق بالتصرف في الأملاك العقارية

الفصل الأول

الأملاك العقارية

المادة 109 : لايمكن التصرف في الاملاك العقارية إلاطبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها وحسب الاجراءات المطبقة تبعا لطبيعة هذه الاملاك.

المادة 110 : عندمايتقرر التنازل بالتراضي عن عقارات من الاملاك الوطنية بمقتضى القانون والتنظيم المعمول بهما، يحدد الثمن ويتم التنازل وفقا للاجراءات المقررة.

المادة 111 : تقوم المصالح المختصة في حدود صلاحياتها بتحصيل ثمن بيع العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الاقليمية طبقا للاجراءات القانونية المقررة.

المادة 112 : اذا بيع ملك عقاري بالتقسيط أو على أساس دفع ماتبقى من المبلغ في التاريخ المحدد مقدما، ولم يدفع المشتري أربعة أقساط مستحقة متتالية أو لم ينفذ الأعباء التعاقدية الملقاة على عاتقه أمكن بعد توجيه إنذارين له دون جدوى إسقاط حقوق الشراء وفقا للشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

ويطبق هذا الاجراء نفسه في حالة عدم دفع ماتبقّى من المبلغ الذي حل أجل استحقاقه.

ويمكن الإدارة المكلفة بالاملاك الوطنية إذا بقي الانذار دون جدوى ولم يكن هناك طعن تنازعي ان تحصل بالطرق القانونية المبالغ المستحقة وفق الاجراءات المقررة في مجال الأملاك الوطنية.

واذا تبين عدم فعالية هذه الاجراءات يمكن القاضي الذي تحال عليه القضية قانونا، أن يصدر حكما باسقاط حقوق المشتري حسب الشروط الآتية :

– عندما يتأكد سوء نية المشتري يعلن إسقاط حقه، وترد له المبالغ التي دفعها مع اقتطاع ما يأتي :

1) تعويض شغل الأماكن،

2) مبلغ تغطية الأضرار والاعطاب التي لحقت الملك أثناء شغله،

3) فوائد الاسقاط المستحقة المدفوعة وتحسب طبقا للتنظيم الجاري به العمل،

اذا لم يثبت سوء نية المشتري، أو إذا تذرع المشتري بقوة قاهرة حالت دون تنفيذ التزاماته يمكن القاضي أن يقدر ذلك ويصدر حكما بابقاء العقد أو فسخه.

ويمكن أن يترتب على فسخ العقد إما رجوع الطرفين الى وضعية ما قبل العقد مع اقتطاع المبالغ المستحقة عن شغل الأماكن وبحق الانتفاع، وكذلك تعويضات الضرر الذي لحق الخزينة، وإما إلغاء عقد التنازل عندما تشوبه مخالفات مثل التي ينص عليها التشريع، وفي هذه الحالة الأخيرة تصبح المبالغ المدفوعة مقابل التنازل ملكا نهائيا للخزينة مع احتمال إصدار الحكم بالطرد زيادة على ذلك.

وعلى أية حال تخول الادارة المختصة اتخاذ أي تدبير تحفظي غرضه رعاية مصالح الخزينة العمومية، وذلك في إطار القوانين والتنظيمات الجاري بها العمل.

المادة 113 : يرخص الوزير المكلف بالمالية أو الوالي، طبقا للقوانين والتنظيمات الجاري بها العمل، بعد استشارة المصالح التقنية المعنية بالتنازلات المتراضي بها عن الارتفاقات المختلفة الانواع التي تتم لصالح أخذ صناديق الاملاك الوطنية العمومية أو الخاصة التابعة للدولة.

الفصل الثاني
الاملاك المنقولة

القسم الأول
المنقولات المادية

المادة 114 : تتصرف الادارة المكلفة بالاملاك الوطنية في الاملاك المنقولة التابعة للاملاك الوطنية الخاصة للدولة وفق الشروط والكيفيات التي يحددها التنظيم.

-ويمكن التصرف في الاملاك المنقولة التابعة للاملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الولاية أو البلدية كما يأتي :

– إما مباشرة من قبل الجماعات الاقليمية المعنية،

– وإما الادارة المكلفة بالاملاك الوطنية أو عن طريق أعوان التنفيذ في كتابات الضبط لدى المحاكم، بناء على طلب الجماعات الاقليمية طبقا للقوانين والتنظيمات الجاري بها العمل.

وتتم البيوع عن طريق الاشهار والدعوة الى المنافسة غير أنه، يمكن التنازل بالتراضي لأسباب خاصة بالأمن العمومي أو الدفاع الوطني أو الفرصة السانحة.

المادة 115 : يتم التنازل عن الاملاك المنقولة التي تملكها المؤسسات والمنشآت العمومية غير الخاضعة للقانون الاداري طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها والقوانين الاساسية الخاضعة لها.

القسم الثاني
المنقولات غير المادية

المادة 116 : يسمح للسلطة المؤهلة أن تتنازل على أساس دفتر الشروط بعد استشارة المصالح التقنية المختصة حسب طبيعة النشاط المعني عن العناصر غير المادية في المجالات التجارية أو المستثمرات الحرفية التابعة للاملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة والجماعات الاقليمية طبقا للقانون والتنظيمات المعمول بها.

ويدفع عائد البيع، حسب الحالة، إما للخزينة وإما لميزانية الجماعة المعنية.

الجزء الثالث
احكام مختلفة

الفصل الأول
احكام منفردة

القسم الأول
احكام خاصة

المادة 117 : تخضع عقود التسيير المتعلقة بوسائل الدفاع وتوابع هذه الوسائل وكذلك الاملاك المنقولة والعقارية المخصصة لوزارة الدفاع الوطني لأحكام خاصة يحددها التنظيم.

المادة 118 : تخضع الاراضي التي تقع حول منشآت ووسائل الدفاع التابعة للاملاك الوطنية العمومية العسكرية لعبء ارتفاقات تضيق حق الملاك المجاورين وتخولهم الحق في التعويض وفقا للتشريع الجاري به العمل.

وتحدد طبيعة هذه الارتفاقات عن طريق القوانين والتنظيمات المعمول بها.

تعين مصالح وزارة الدفاع الوطني حدود مناطق الارتفاق المسماة محيط الامن حسب الكيفيات التي يحددها التنظيم.

المادة 119 : تخضع الأملاك الوطنية المخصصة للبعثات الديبلوماسية والمكاتب القنصلية المعتمدة في الخارج أو التي تستعملها هذه البعثات والمكاتب في نظامها القانوني وتسييرها وحمايتها للاتفاقات الدولية والاعراف الديبلوماسية وقانون مكان موقعها وذلك بالنظر الى طبيعتها ومكان إقامتها الخاصة بامتلاكها.

أما الاملاك والحقوق المنقولة والاملاك العقارية المختلفة الانواع التابعة للدولة أو الجماعات المحلية، الواقعة خارج التراب الوطني، أو المخصصة لمثليات المؤسسات والمنشآت العمومية في الخارج تخضع لقانون مكان موقعها مع مراعاة الاتفاقيات الدولية، أو الاتفاقيات الحكومية المشتركة.

المادة 120 : تدرس الادارة المكلفة بالاملاك الوطنية والمصالح المسيرة الاخرى كل فيما يخصها، وتعد وتحضر، ثم تقدم الى السلطة المخولة أي مشروع عقد تسيير أو تصرف معد طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها يكون متعلقا بالاملاك التابعة للاملاك الوطنية العمومية أو الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

ويتصرف الوزير المكلف بالمالية باسم الدولة في جميع عقود التسيير والتصرف التي تهم الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وكذلك عقود الاقتناء والاستئجار المذكورة في المادة 91 أعلاه، مع مراعاة أحكام المادتين 9 و117 أعلاه وأحكام القوانين الخاصة.

ويضفي الوزير على هذه العقود الطابع الرسمي، ويتولى المحافظة عليها.

تخضع عقود التسيير أو التصرف التي تتعلق بأملاك الجماعات الاقليمية لقانون الولاية وقانون البلدية، ما لم تكن هناك أعمال تشريعية صريحة مخالفة.

المادة 121 : يترتب عن المبالغ والعائدات المختلفة الانواع التي تقوم الادارة المكلفة بالاملاك الوطنية بتحصيلها لحساب المرافق العمومية التي تتمتع بالاستقلال المالي، وحساب الغير أيضا، تطبيق اقتطاع مالي لفائدة الخزينة العمومية من أجل تغطية مصاريف الادارة والبيع والتحصيل وفقا للشروط التي تحددها قوانين المالية.

المادة 122 : تمارس أعمال تحصيل الحقوق والرسوم والاتاوى وعائدات الاملاك الوطنية وعلى العموم كل مداخيل الاملاك الوطنية التابعة للدولة، مثل ما هو الحال في مجال الضرائب المباشرة وفق الأشكال والكيفيات المنصوص عليها في قوانين المالية وتدخل عائدات أملاك الدولة في شمولية أموال الخزينة.

القسم الثاني

قواعد الاختصاص

المادة 123 : يعاين الاعوان المؤهلون قانونا أنواع المساس بالأملاك الوطنية العمومية، والأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، والجماعات الاقليمية، ويلاحقون من يشغلون هذه الأملاك دون سند، ويحصلون على التعويضات المطابقة والأتاوى والعائدات السالفة الذكر بغض النظر عن المتابعات الجزائية.

وتدفع المبالغ المحصلة، على هذا النحو حسب الحالة اما للخزينة و إما لميزانية الجماعة الاقليمية، وأما للادارة أو لهيأته المزودة بميزانية ملحقة.

المادة 124 : تطبق الاجراءات المنصوص عليها في قوانين المالية على الوعاء والنسب، والتحصيل، والعقوبات المالية والمنازعات في مجال عائدات الأملاك الوطنية المكتسبة لصالح الخزينة.

المادة 125 : عملا بالمادة 10 من هذا القانون يختص الوزير المكلف بالمالية، والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، كل واحد فيما يخصه وفقا للشروط والاشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به، بالمثول أمام القضاء مدعيا ومدعى عليه فيما يخص الأملاك التابعة للاملاك الوطنية الخاصة مالم تكن هناك أحكام تشريعية خاصة، ويمتد هذا الاختصاص الى الاملاك التابعة للاملاك الوطنية العمومية عندما تؤدي المنازعة مباشرة أو غير مباشرة الى التشكيك في ملكية الدولة للملك المعني أو التشكيك في حماية الحقوق والالتزامات التي يتعين عليهم الدفاع عنها أو المطالبة بتنفيذها أمام العدالة.

المادة 126 : يختص الوزير المكلف بالمالية بالمثول أمام القضاء بشأن الحطام والكنوز مع مراعاة الأحكام المناسبة المنصوص عليها في الاتفاقيات الدولية التي تكون الجزائر طرفا فيها.

القسم الثالث

الضمانات

المادة 127 : تستفيد المبالغ المستحقة بصفتها عائدات الأملاك الوطنية، والمفروضة على الأملاك والأمتعة المنقولة للمدين والقابلة للحجز والتنازل من امتياز الخزينة وفقا للشروط والأشكال والحدود المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل.

يصنف هذا الامتياز ويمارس طبقا للأحكام المنصوص عليها في قوانين المالية، كما هو الحال في الامتيازات الأخرى التي تتمتع بها الخزينة العمومية.

المادة 128 : المبالغ المستحقة للخزينة بصفتها عائدات الأملاك الوطنية مضمونة برهن عقاري يقع على كل الأملاك العقارية التابعة للمدين أو المدينين.

ويسجل هذا الرهن العقاري، في المحافظة العقارية ليصنف طبقا للقانون.

المادة 129 : يتم التنازل عن الرواتب والاجور الخاصة والعمومية قصد دفع المبالغ المستحقة للخزينة العمومية باسم الأملاك الوطنية، وفق الأشكال والشروط والكيفيات المنصوص عليها في التشريع المعمول به والمتعلق بحجم التوقيف والتنازل عن الأجور.

المادة 130 : تتولى الادارة المكلفة بالاملاك الوطنية وفق الاجراء المنصوص عليه في المادة 379 وما يليها من قانون الاجراءات المدنية، البيع القضائي للاملاك العقارية المرهونة التي تحجز في إطار دعوى التنفيذ الاجباري، طبقا للتشريع الجاري به العمل.

الفصل الثاني

احكام تتعلق بالرقابة

المادة 131 : طبقا للأحكام الواردة في المواد من 152 إلى 160 من الدستور تمارس المؤسسات الوطنية وهيئات التصفية الادارية وأسلاك الموظفين، ومؤسسات المراقبة، كل فيما يخصه رقابة استعمال الأملاك التابعة للأملاك الوطنية وفقا للقوانين والتنظيمات التي تحدد اختصاصاتهم.

المادة 132 : تخضع رقابة الميزانية والتصفية الادارية للحسابات المتعلقة بعائدات الاملاك للقواعد والاجراءات القانونية المعمول بها في مجال المالية العمومية.

المادة 133 : لايجوز أن تخالف الأحكام القانونية المعمول بها والمتعلقة بالتسيير الظاهر والتسيير المستتر المطبقة على الأملاك التابعة للأملاك الوطنية.

المادة 134 : تتمتع الادارة المكلفة بالأملاك الوطنية في إطار اختصاصاتها بحق الرقابة الدائمة على استعمال الأملاك الداخلية في الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة المخصصة أو غير المخصصة.

وتطبق هذه الأحكام أيضا على رقابة الظروف التي تتم فيها استعمال المحلات التي تشغلها المصالح العمومية التابعة للدولة بأية صفة كانت.

المادة 135 : تسهر الادارة المكلفة بالأملاك الوطنية على مركزة عمليات الجرد وانجازها، وتتابع سيرها وضبطها باستمرار وتراجعها دوريا، وتتولى بهذه الصفة مركزة المعطيات المذكورة في المادتين 21 و23 أعلاه واستغلالها.

الفصل الثالث

احكام جزائية

المادة 136 : يعاقب على كل أنواع المساس بالأملاك الوطنية كما يحددها هذا القانون طبقا لقانون العقوبات.

المادة 137 : تبقى علاوة على ذلك سارية المفعول الأحكام الجزائية المنصوص عليها في القوانين التي تحكم تنظيم وتسيير المصالح العمومية والمنشآت والمؤسسات الاقتصادية وكذا أحكام التشريع الخاص بمختلف قطاعات الاقتصاد الوطني الذي يعاقب على المساس بالأملاك التي تتكون منها الأملاك الوطنية في مفهوم هذا القانون.

المادة 138 : تتم معاينة المخالفات المنصوص عليها في المادة 136 وملاحقها طبقا للقواعد والاجراءات المقررة في قانون الاجراءات الجزائية.

تمارس أجهزة الرقابة المقررة قانونا، والاشخاص المؤهلون قانونا معاقبة المخالفات المذكورة في المادة 137 أعلاه وملاحقتها وقمعها ضمن الشروط والاجراءات التي يحددها التشريع المطبق على القطاعات والانشطة المعنية.

الفصل الرابع

أحكام ختامية

المادة 139 : تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون، ولاسيما القانون رقم 84 – 16 المؤرخ في 30 يونيو سنة 1984 والمتعلق بالأملاك الوطنية وكذلك القانون رقم 84 – 19 المؤرخ في 6 نوفمبر سنة 1984 والمتضمن الموافقة على الأمر رقم 84 – 02 المؤرخ في 8 سبتمبر سنة 1984 والمتضمن تعريف الأملاك العسكرية وتكوينها وتسييرها.

المادة 140 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990.

الشاذلي بن جديد

الفهـــرس

المـــواد

الفصل التمهيدي : المبادىء العامة ..... من 1 الى 11

الجزء الأول

تكوين الأملاك الوطنية

الباب الأول : قوام الأملاك الوطنية ..... من 12 الى 25

الفصل الأول : تعريفها وتكوينها ..... من 12 الى 20
القسم الأول : الأملاك الوطنية العمومية ..... من 12 الى 16
القسم الثاني : الأملاك الوطنية الخاصة ..... من 17 الى 20

الفصل الثاني: الجرد والرقابة ..... من 21 الى 25
القسم الأول : الجرد ..... من 21 الى 23
القسم الثاني : الرقابة ..... من 24 الى 25

الباب الثاني : تكوين الأملاك الوطنية ..... من 26 الى 58

الفصل الأول : أحكام مشتركة 26
الفصل الثاني : تكوين الأملاك الوطنية العمومية ..... من 27 الى 37
الفصل الثالث : تكوين الأملاك الوطنية الخاصة ..... من 38 الى 58

القسم الأول : أحكام عامة ..... من 38 الى 41
القسم الثاني : الهبات والوصايا ..... من 42 الى 47
القسم الثالث : الأملاك الشاغرة والتي لاصاحب لها ..... من 48 الى 54
القسم الرابع : الحطام والكنوز ..... من 55 الى 58

الجزء الثاني

تسيير الأملاك الوطنية

الباب الأول : تسيير الأملاك الوطنية العمومية ..... من 59 الى 79

الفصل الأول : الأملاك العمومية غير الموارد والثروات الطبيعية ..... من 59 الى 73
القسم الأول : استعمال الأملاك الوطنية العمومية ..... من 59 الى 65
القسم الثاني : حماية الأملاك الوطنية العمومية ..... من 66 الى 69
القسم الثالث : الاتاوى ..... 70 و 71

فهـــرس (تابع)

المـــواد

القسم الرابع : الغاء التصنيف وتحويل التسيير ..... 72 و 73
أولا : الغاء التصنيف..... 72
ثانيا : تحويل التسيير..... 73
الفصل الثاني : الموارد والثروات التابعة للأملاك الوطنية العمومية ..... من 74 الى 79
القسم الأول : الموارد والثروات الطبيعية السطحية والجوفية ..... من 74 الى 77
القسم الثاني : غابات الاملاك الوطنية ..... من 78 الى 79

الباب الثاني : تسيير الاملاك الوطنية الخاصة ..... من 80 الى 108
الفصل الأول : أحكام مشتركة ..... من 80 الى 88
الفصل الثاني : الاملاك العقارية ..... من 89 الى 99
القسم الأول : البيع، التأجير والشراء..... من 89 الى 91
القسم الثاني : التبادل ..... من 92 الى 96
القسم الثالث : العقار الشائعة ملكيته بين الدولة والخواص ..... من 97 الى 99
الفصل الثالث : الاملاك المنقولة..... من 100 الى 103
القسم الأول : الاملاك المادية ..... من 100 الى 101
القسم الثاني : المنقولات غير المادية ..... 102 و 103
الفصل الرابع : أحكام خاصة ..... من 104 الى 108

الباب الثالث : أحكام تتعلق بالتصرف في الاملاك..... من 109 الى 116
الفصل الأول : الاملاك العقارية..... من 109 الى 113
الفصل الثاني : الاملاك المنقولة..... من 114 الى 116
القسم الأول : المنقولات المادية ..... من 114 الى 115
القسم الثاني : المنقولات غير المادية 116

الجزء الثالث

أحكام مختلفة

الفصل الأول : أحكام منفردة ..... من 117 الى 130
القسم الأول : أحكام خاصة ..... من 117 الى 122
القسم الثاني : قواعد الاختصاص..... من 123 الى 126
القسم الثالث : الضمانات ..... من 127 الى 130
الفصل الثاني : أحكام متعلقة بالرقابة..... من 131 الى 135
الفصل الثالث : أحكام جزائية ..... من 136 الى 138
الفصل الرابع : أحكام ختامية ..... 139 و 140

المطبعة الرسمية 7 و9 و13شارع عبد القادر بن مبارك - الجزائر