

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة المسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية



مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية

تخصص تسيير المدينة

تحت عنوان:

التحسين الحضري في مدينة سطيف

دراسة حالة حي 750 مسكن

تحت إشراف:

الاستاذ : مخلوفي حجاب

من إعداد الطلبة:

كـه توفيق لهلاي

كـه عبد الجليل خنوش

كـه خالد بوقفة

كـه دريس أحمد

كـه وهيدة بشان

كـه فتحة بشان

السنة الجامعية : 2013 - 2014



كلمة شكر و تقدير...

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله تعالى:

(وإن شكرتم لأزيدنكم)

وقال رسول الله صلى الله عليه وسلم:

(من لم يشكر الناس لم يشكر الله)

الحمد والشكر لله الذي وفقنا بتوفيقه و أعاننا بعونه إلى حسن التوكل عليه لإنجاز هذا العمل فنسأله عز وجل أن يتقبله منا ويجعله لنا في ميزان حسناتنا ويجد في نفوس المطلعين عليه راحة واطمئنان

- أميين -

فنتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من ساهم من قريب أو بعيد وعمل معنا بنزاهة وصدق من زملاء وأساتذة ومسؤولين - أعانهم الله - جزيل الشكر وعظيم الامتنان والتقدير إلى أستاذنا الفاضل، مخلوفي حجاب الذي أمدنا يد العون ولم يبخل علينا بتوجيهاته و نصائحه القيمة

- جزاه الله خيراً -

الشكر إلى الأساتذة والطاقم الإداري للمعهد.

- وفقهم الله -

و إلى كل طلبة معهد تسيير التقنيات الحضرية

دفعة 2014

وإلى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد ولو بكلمة طيبة أو بدعاء خفي.

رقم الصفحة	عنوان
X	المدخل العام:
1	1. المقدمة.
1	2. الإشكالية.
2	3. الفرضيات.
2	4. الأهداف.
2	5. دوافع اختيار موقع التدخل.
3	6. أهمية الدراسة.
3	7. منهجية الدراسة.
3	8. الأدوات المستعملة
X	الفصل الأول: السند النظري: مفاهيم و مصطلحات في العمران
4	1. تعريف العمران
4	2. تعريف المدينة
4	3. التهيئة الحضرية
5	4. النسيج الحضري
5	5. المجال العمراني الخارجي
5	6. المساحات الخضراء
5	7. المجال المبنى
6	8. التدهور
6	9. تدهور إطار الحياة
6	10. المشاكل الموجودة على مستوى الأحياء:
6	1.10 مظاهر التدهور في الإطار الغير المبنى.
6	2.10 مظاهر التدهور في الإطار المبنى.
6	3.10 مظاهر التدهور في الإطار البيئي.
7	11. عملية التدخل على النسيج العمراني:
7	1.11 إعادة الهيكلة.
7	2.11 التجديد الحضري.
7	3.11 إعادة التنظيم.
7	4.11 إعادة الاعتبار.
7	5.11 التهيئة العمرانية.
8	6.11 التهذيب.
8	7.11 إعادة تهيئة المجمعات الكبرى و المناطق السكنية الجديدة.
8	8.11 الترميم.
8	9.11 التكتيف العمراني.
9	12. التحسين
9	13. التحسين الحضري
10	14. تحسين إطار الحياة
10	15. تحسين السكن القديم
10	16. متطلبات عمليات عملية التحسين الحضري
10	17. معرفة خصائص الحي:
10	1.17 الحي السكني
11	2.17 خصائص الحي:
11	أ- المنظر الحضري
11	ب- المحتوى الاجتماعي
11	ت- الوظيفة المحددة
11	3.17 التشخيص و التقييم
12	4.17 إشراك السكان في عملية التحسين الحضري :
12	5.17 التشخيص و التقييم
12	أ- الإشراف
13	ب- أطراف المشاركة
13	ت- تقنيات الاشتراك:
13	ت.1. المشاركة العمودية.

14	ت.2. المشاركة الأفقية.
14	18. التحسينات الممكن إدخالها على الفضاء العمراني:
15	1.18. تحسين الجانب الاجتماعي و الثقافي.
15	2.18. تحسين الجانب العمراني.
16	☒ إثراء الوظائف العمرانية داخل الحي.
16	☒ إنشاء مركز صحي.
16	☒ إعادة تهيئة المساحات الخارجية.
17	☒ ضمان النقل العمومي.
18	☒ الاعتناء بالجانب الجمالي و المنظر الطبيعي.
18	3.18. تحسين الإطار المبنى.
20	4.18. مخطط المراحل المتبعة لتحسين التجمعات السكنية.
X	المبحث الثاني: الفضاء
21	1. تعريف الفضاء
21	1.1 تعريف الفضاء الحر.
21	2.1 الفضاءات العمومية.
21	3.1 الفضاء الحضري
21	2. الفضاء العمومي:
22	1.2 الشوارع
22	2.2 المساحات
22	أ- ساحات مثلثية
23	ب- ساحات مربعة أو مستطيلة
23	ت- ساحات دائرية
24	3.2 الحدائق
25	4.2 الفضاءات العمومية المجاورة للمسكن
25	أ- الطرق الثالثية
25	ب- الممرات
25	ت- الأرصفة
25	ث- مواقف السيارات
25	ج- مساحات اللعب
26	ح- مساحات خضراء و أنواعها:
26	ح.1. الحدائق العمومية
27	ح.2. مساحات خضراء خاصة بالتجهيزات
27	ح.3. الطرق و مواقف السيارات
27	ح.4. الغابات الحضرية
27	ح.5. الفضاءات البيئية
28	3. التأثيث الحضري :
28	1.3 تعريف التأثيث الحضري
28	2.3 أنواع الأثاث الحضري:
28	أ- مواقف النقل الحضري
28	ب- مقاعد الجلوس
29	ت- أحواض الأشجار و أغطيتها
29	ث- أثاث الاتصال و الإعلام
30	ج- أثاث الحماية
30	ح- الهوائف العمومية
31	خ- الإنارة العمومية
31	د- صناديق القمامة
32	3.3 وظائف الأثاث الحضري:
X	الفصل الثاني:
33	مبحث الأول: التحسين الحضري في الجزائر
33	تمهيد:
33	1. تطور السياسة العمرانية في الجزائر:
33	1.1. مرحلة ما قبل الاستقلال

33	2.1.2.1 مرحلة ما بعد الاستقلال
35	2. الجانب التشريعي للتحسين الحضري في الجزائر:
35	1.2 مختلف التدخلات المطبقة في الجزائر:
35	التدخل التقني
35	التدخل الحضري
35	التدخل الاجتماعي و الاقتصادي
36	2.2 التحسين الحضري في التشريعات الجزائرية:
36	أ- أدوات التعمير
38	3.2 سياسة المدينة
40	4.2 سياسة التحسين الحضري في الجزائر:
40	أ- المضمون
40	ب- الإطار القانوني
42	ت- المناهج الادارية
42	ث- الأهداف المرجوة
44	5.2 هندسة إدارة عملية التحسين الحضري
45	المبحث الثاني: امثل عن التحسين الحضري
45	1. التجربة الجزائرية
45	1.1.1 التحسين الحضري بمدينة المدية:
45	• مشاريع التحسين الحضري في مدينة المدية
48	2. التجربة الفرنسية:
48	1.2 الموقع
48	2.2 حي (Rohan) بمدينة (Lorient)
49	• إشكالية التجمعات الكبرى لرصيف ميناء (Rohan)
51	3.2 المقارنة بين التحسين الحضري في الجزائر و فرنسي
51	خلاصة:
X	الفصل الثالث:
X	المبحث الأول: الدراسة التحليلية لمدينة
52	مقدمة:
52	1. نبذة تاريخية عن مدينة سطيف:
52	1.1.1 العهد الروماني
52	2.1 العهد البيزنطي
52	3.1 العهد الإسلامي
53	4.1 عهد الاستعمار الفرنسي
53	5.1 مرحلة ما بعد الاستقلال
53	2. التعريف بولاية سطيف:
54	أ- موقع و موضع ولاية سطيف
54	ب- الموقع الجغرافي
55	ت- الموقع الفلكي
55	ث- الموقع الإداري
56	ج- الموضع بالنسبة لشبكة المواصلات
58	3. خصائص ولاية سطيف:
58	1.3.1 الخصائص الطبيعية:
58	أ- طوبوغرافية الأرض
58	ب- جيولوجية الأرض
58	ت- التضاريس
59	ث- المناخ
61	2.3.2 الخصائص الديموغرافية:
61	أ- مراحل تطور السكن
61	ب- الزيادة الطبيعية للسكان
62	ت- الكثافة السكانية
63	3.3.3 الخصائص العمرانية:
63	أ- مراحل توسع مدينة سطيف

70	ب- الخصائص العامة للنسيج العمراني
74	ت- الشبكات المختلفة لمدينة سطيف
77	4.3. الخصائص الاجتماعية و الاقتصادية:
77	أ- التجهيزات
82	ب- الصناعة و النشاطات و التجارة
84	4. مشاريع التحسين الحضري بمدينة سطيف
84	1.4 خلال الفترة 2006 2010
87	2.4 المشاريع المسطرة في طور الانجاز 2010 2014
87	خلاصة
X	المبحث الثاني: الدراسة التحليلية لحي 750 مسكن
88	تمهيد
89	1. تحليل مجال الدراسة
92	2. الدراسة الطبيعية
94	3. الدراسة السكانية والسكنية
94	4. الخصائص الاجتماعية والاقتصادية
95	5. دراسة المجال المبني
100	6. التغييرات المدرجة على السكن
104	7. دراسة المنشآت القاعدية
110	8. التجهيزات الموجودة داخل الحي
113	9. المساحات الخضراء
114	10. ملخص لأهم المشاكل و النقائص التي يعاني منها حي 750 مسكن
116	الاستبيان
118	خلاصة
X	الفصل الرابع: المشروع التنفيذي
119	تمهيد
119	1. تحديد نوع التدخل
120	2. الاقتراحات والحلول
127	3. اقتراحات تمويل عمليات التدخل
127	4. اقتراحات التسيير و الصيانة
128	5. البرمجة
130	6. مبادئ التهيئة
137	7. دفتر الشروط
141	8. توصيات عامة
143	الخاتمة العامة

فهرس المخططات

الصفحة	عنوان المخطط	رقم المخطط	المبحث	الفصل	
9	مخطط أنواع التدخل العمراني	01	المبحث الاول	الفصل الأول	
20	مخطط المراحل المتبعة لتحسين التجمعات السكنية	02			
X	X	X	المبحث الثاني		
39	مخطط تحسين اطار الحياة في التشريع الجزائري	03	المبحث الاول	الفصل الثاني	
43	مخطط سياسة التحسين الحضري في الجزائر	04			
44	مخطط إدارة عملية التحسين الحضري	05	المبحث الثاني		
X	X	X			
55	مخطط الموقع الجغرافي لمدينة سطيف	06	المبحث الاول		
56	مخطط الموقع الاداري لمدينة سطيف	07			
57	مخطط شبكة الطرق بالولاية سطيف	08			
64	مخطط لمدينة سطيف سنة 1847	09			
65	مخطط مرحلة (1851-1930)	10			
66	مخطط مدينة سطيف سنة 1970	11			
68	مخطط مدينة سطيف سنة 1992	12			
69	مخطط مدينة سطيف سنة 2008	13			
89	مخطط موقع حي 750 مسكن بالنسبة للأحياء المجاورة	14		المبحث الثاني	الفصل الثالث
90	مخطط موقع حي 750 مسكن و أهميته بالنسبة للمدينة	15			
91	مخطط منافذ الحي	16			
92	مخطط طبوغرافية الأرض	17			
93	مخطط تقسيم منطقة الدراسة	18			
96	مخطط الإطار المبني و الإطار الغير المبني	19			
99	مخطط حالة المباني	20			
103	مخطط المساحات التي تم تملكها من طرف بعض السكن	21			
104	مخطط الطرق	22			
111	مخطط التجهيزات الموجودة بالحي	23			
120	مخطط الوضع الحالي	24	المشروع التنفيذي	الفصل الرابع	
130	خطوات التهيئة المقترحة	25			
131	الرسيمة الأولية	26			
132	تهيئة المنطقة السكنية	27			
133	تهيئة التجهيزات الخاصة بالحي	28			
134	اقتراح تجهيزات ثقافية	29			
135	اقتراح تجهيزات رياضية	30			
136	الرسيمة النهائية	31			

فهرس الصور

الصفحة	عنوان الصورة	رقم الصورة	المبحث	الفصل
X	X	X	المبحث الاول	الفصل الأول
X	X	X		
22	ساحات مثلثية بـ نيويورك	02-01	المبحث الثاني	الفصل الأول
23	ساحات مربعة أو مستطيلة بـ ايطاليا	03		
24	ساحات دائرية بـ سوريا	04		
24	حديقة عمومية في باريس	05		
28	نموذج لمواقف النقل الحضري	07- 06		
29	نموذج لمقاعد الجلوس	09 - 08		
29	نموذج لأحواض الأشجار وأغطيها	11 - 10		
30	نموذج لآثاث الاتصال والإعلام	13 - 12		
30	نموذج لآثاث الحماية	15 - 14		
31	نموذج الهواتف العمومية	17 - 16		

31	نموذج الإنارة العمومية	19 - 18			
32	نموذج صناديق القمامة	21 - 20			
X	X	X	المبحث الاول		
46	مقر الولاية قبل وأثناء وبعد عملية التحسين	25 - 24 - 23		الفصل الثاني	
46	طريق الوطني رقم 18 قبل وبعد عملية التحسين	27 - 26			
47	تحسين الأرصفة والجدران	28			
47	تحسين الطرق	29			
47	شارع جيش التحرير قبل عملية التحسين	30	المبحث الثاني		
47	شارع جيش التحرير بعد عملية التحسين	31			
50	حي (Rohan) قبل عملية التحسين	32			
50	حي (Rohan) بعد عملية التحسين	33			
50	بعد تجسيد مشروع	34			
54	منظر جوي لمدينة سطيف	35			
71	النسيج استعماري في وضعية جيد بمرکز المدينة	36		المبحث الاول	
71	نسيج متهور في حي عباشة عمار	37			
72	نسيج كثيف في حي يحيواي	38			
73	نسيج مهترم في وسط المدينة	39			
73	نسيج مهترم حديثا في وسط المدينة	40			
76	نسيج غير مجهز في حي سيدي السعيد	41			
75	مفترق طرق يعاني من الازدحام في وسط المدينة	42			
98	أنواع السكنات الجماعية	44 - 43			الفصل الثالث
98	السكنات	46 - 45			
101	التدخل على الواجهات	48 - 47			
102	تدخلات السكان على الفضاء الخارجي	50 - 49			
105	حالة الطرق الرئيسية	52 - 51			
106	حالة الطرق الأولية	54 - 53			
106	حالة الطرق الثانوية	56 - 55			
107	حالة الطرق الثالثية	58 - 57			
107	مواقف السيارات	60 - 59	المبحث الثاني		
108	ممرات الراجلين	62 - 61			
109	حالة شبكة الصرف الصحي	64 - 63			
109	حالة أعمدة الإنارة بالحي	66 - 65			
112	بعض التجهيزات التي تخدم الحي	68 - 67			
		70 - 69			
113	حالة المساحات الخضراء	72 - 71			
115	حالة أماكن تجميع القمامة	74 - 73			
121	الواجهات (الأصلية والمقترحة)	76 - 75		المشروع التنفيذي	
122	الطبقات المستعملة في الطرق	77			
122	الطرق المستعملة	78			
123	مواقف السيارات	79			
123	حواف الأرصفة	80			
124	موقف خاص بالحافلات النقل الحضري	81			
125	مقاييس خاصة لاستعمال نوع من الأشجار	82			
125	فتحات تصريف مياه الأمطار	83			
126	إنارة العمومية	84			

التحسين الحضري في مدينة سطيف دراسة حالة حي 750 مسكن

خطة العمل:

المدخل العام=

1. المقدمة.
2. الإشكالية.
3. الفرضيات.
4. الأهداف.
5. دوافع اختيار موقع التدخل.
6. أهمية الدراسة.
7. منهجية الدراسة.
8. الأدوات المستعملة

الفصل الأول:

المبحث الأول: مفاهيم و مصطلحات في العمران

1. تعريف العمران
2. تعريف المدينة
3. التهيئة الحضرية
4. النسيج الحضري
5. المجال العمراني الخارجي
6. المساحات الخضراء
7. المجال المبني
8. التدهور
9. تدهور إطار الحياة
10. المشاكل الموجودة علي مستوى الأحياء
11. عملية التدخل على النسيج العمراني:
12. التحسين
13. التحسين الحضري
14. تحسين إطار الحياة
15. تحسين السكن القديم
16. متطلبات عمليات عملية التحسين الحضري
17. معرفة خصائص الحي
18. التحسينات الممكن إدخالها على الفضاء العمراني

الفصل الأول:

المبحث الثاني: مفاهيم و مصطلحات في الفضاء

1. تعريف الفضاء:

2.1 تعريف الفضاء الحر.

3.1 الفضاءات العمومية.

4.1 الفضاء الحضري.

2. الفضاء العمومي:

1.2 الشوارع.

2.2 الساحات.

3.2 الحدائق.

4.2 الفضاءات العمومية المجاورة للمسكن.

3. التأثير الحضري :

1.3 تعريف التأثير الحضري.

2.3 أنواع الأثاث الحضري.

3.3 وظائف الأثاث الحضري

خلاصة الفصل

الفصل الثاني:

المبحث الأول: التحسين الحضري في الجزائر

تمهيد:

1. تطور السياسة العمرانية في الجزائر:

1.1. مرحلة ما قبل الاستقلال

2.1. مرحلة ما بعد الاستقلال

2. الجانب التشريعي للتحسين الحضري في الجزائر:

1.2 مختلف التدخلات المطبقة في الجزائر

أ- التدخل التقني

ب- التدخل الحضري

ت- التدخل الاجتماعي و الاقتصادي

2.2 التحسين الحضري في التشريعات الجزائرية

✓ أدوات التعمير

3.2 سياسة المدينة

4.2 سياسة التحسين الحضري في الجزائر:

أ- المضمون

ب- الإطار القانوني

ت- المناهج الإدارية

ث- الأهداف المرجوة

5.2 هندسة إدارة عملية التحسين الحضري

الفصل الثاني:

المبحث الثاني: أمثـل عن التحسين الحضري

1. التجربة الجزائرية

1.1 التحسن الحضري بمدينة المدية

• مشاريع التحسين الحضري في مدينة المدية

2. التجربة الفرنسية:

1.2 الموقع

2.2 حي (ROHQN) بمدينة (LORUON)

• الإشكالية الموجودة بالحي

1.2 المقارنة بين التحسين الحضري في الجزائر و فرنسي

خلاصة الفصل:

الفصل الثالث:

المبحث الأول: الدراسة التحليلية لمدينة

مقدمة:

1. نبذة تاريخية عن مدينة سطيف:

1.1 العهد الروماني

2.1 العهد البيزنطي

3.1 العهد الإسلامي

4.1 عهد الاستعمار الفرنسي

5.1 مرحلة ما بعد الاستقلال

2. التعريف بولاية سطيف:

1.2 موقع و موضع ولاية سطيف

أ- الموقع الجغرافي

ب- الموقع الفلكي

ت- الموقع الإداري

ث- الموقع بالنسبة لشبكة

المواصلات

3. خصائص ولاية سطيف:

3.3 الخصائص الطبيعية:

أ- طبوغرافية الأرض

ب- جيولوجية الأرض

ت- التضاريس

ث- المناخ

4.3 الخصائص الديموغرافية:

أ- مراحل تطور السكان

ب- الزيادة الطبيعية للسكان

ت- الكثافة السكانية

1.3 الخصائص العمرانية:

أ- مراحل توسع مدينة سطيف

ب- الخصائص العامة للنسيج العمراني

ت- الشبكات المختلفة لمدينة سطيف

2.3 الخصائص الاجتماعية و الاقتصادية:

أ- التجهيزات

ب- الصناعة و النشاطات و التجارة

➤ منطقة النشاطات و التخزين

➤ تأثير النشاط الصناعي و التجاري على

المحيط العمراني

4. مشاريع التحسين الحضري بمدينة سطيف:

1.4 المشاريع المنجزة

أ- خلال الفترة 2006 2010

2.4 المشاريع المبرمجة في طور الانجاز 2010

2014

أ- مشاريع في طور الانجاز

نتائج الدراسة التحليلية

الفصل الثالث:

المبحث الثاني: الدراسة التحليلية لحي 750 مسكن

تمهيد

1. تحليل مجال الدراسة
2. الدراسة الطبيعية
3. الدراسة السكانية والسكنية
4. الخصائص الاجتماعية والاقتصادية
5. دراسة المجال المبني
6. التغييرات المدرجة على السكن
7. دراسة المنشآت القاعدية
8. التجهيزات الموجودة داخل الحي
9. المساحات الخضراء
10. ملخص لأهم المشاكل و النقائص التي يعاني منها حي 750 مسكن

خلاصة

الفصل الرابع:

المشروع التنفيذي:

تمهيد:

1. تحديد نوع التدخل.
2. الاقتراحات والحلول.
3. اقتراحات تمويل عمليات التدخل.
4. اقتراحات التسيير و الصيانة.
5. برمجة.
6. مبادئ التهيئة.
7. دفتر الشروط.
8. توصيات عامة.

الخاتمة العامة:

1. مقدمة عامة:

العمران لقاء بين الإنسان والمكان في الزمن، هذا الكل المترابط يعيش أزمة انفصال الشكل عن المضمون وانفصال المادة عن الروح.(1)

لقد عرف المجال الحضري لكثير من مدن العالم اهتماما كبيرا خاصة في الدول المتقدمة حيث خصصت هذه الأخيرة لعمليات التهيئة والتحسين ميزانيات معتبرة إدراكا منها لأهمية مثل هذه المشاريع ومدى تأثيرها على الحياة الاجتماعية للسكان، وقد أثمر هذا بروز نماذج من المشاريع الحضرية ظلت المثل المتحدي لذا الكثير من الدارسين والمخططين، اعترافا منهم بمدى نجاعتها في معالجة الظواهر الناتجة عن الديناميكية الحضرية، وكان من أبرز هذه التدخلات على المجال مشاريع التحسين الحضري والتي تشمل في مفهومها مختلف نواحي الحياة الاجتماعية للسكان، بالإضافة إلى تدخلات أخرى كالتجديد والترميم وإعادة الهيكلة...إلخ.

كما أن تزايد حاجة الإنسان للسكن و التجهيزات و المرافق، تقابلها حاجته لعناصر أخرى (مساحات الخضراء، أرصفة، ساحات لعب وساحات العامة...) قد تكون مهمة في المدينة وهذا قصد توفير الراحة و الاطمئنان للسكان.

و تشهد المدن الجزائرية اليوم إطار حياة معيشي متدهور ، ناتج عن التشعب و الكثافة العالية للمناطق المعمرة ، و عدم التفاعل مع الوسط الطبيعي ، هذه الوضعية أدت إلى فقدان الأمن ، و الاختلال ، و حياة تعيسة داخل الأحياء . لكن أمل السكان بالعيش في وسط حضري ملائم يتميز بالحياة الاجتماعية الراقية، جعلنا نفكر في تحسين الحضري كوسيلة للوصول لمتطلبات السكان.

2. الإشكالية:

إن المدينة بكل ما تحتويه من عناصر مختلفة و تراكيب عمرانية (شبكة الطرق و مرافق و تجهيزات) هي في الأساس عبارة عن نسيج عمراني منسجم ومرتبطة مع البيئة المحيطة به ، وذلك بمساهمة السكان في الحفاظ على المحيط الذي يعيشون فيه ،ومشاركتهم في التخلص من الظواهر السيئة. وعلى غرار باقي المدن الجزائرية فإن مدينة سطيف تعاني هي الأخرى من تدهور ، و سوء تسيير هذه عناصر خاصة بالنسبة للسكان الجماعية ، رغم الإمكانيات التي تزخر بها ، و ذلك راجع إلى النمو السكاني والتطور العمراني الهائل الذي شهدته .

ولهذا يتوجب علينا إيجاد حلول المناسبة قصد توفير أحسن الظروف الحضرية، و تحسين إطار الحياة داخل هذا الحي 750 الذي سنسلط عليه الضوء في دراستنا، و ذلك بالإجابة على عدة أسئلة من بينها:

(1) إبراهيم بن يوسف : " إشكالية العمران والمشروع الإسلامي "، مطبعة أبي داود الجزائر، 1992، ص:06

- ما هو واقع الفضاءات العمومية لسكنات الجماعة لحي 750 مسكن ؟
- من المتسبب في الحالة المتدهورة التي آل إليها الحي هل هم السكان أم المخططين أم المسيرين ؟
- كيف يمكن التدخل على هذه الفضاءات من أجل تحسين إطار ونوعية الحياة في هذا الحي ؟
- ما هي العوائق التي تعرقل عمليا تحسين الحضري لحي 750 مسكن ؟
- ما هي الحلول الملائمة من أجل تحسين حي 750 مسكن ؟

3. الفرضيات :

- قد يكون غياب الحلول التسييرية البديلة للتحسين الحضري سببا لما آل إليه الحي.
- نفرض أن لسكان دور في تدهور الأحياء ربما نتيجة للتدخلات التي تتم من قبلهم خارج الإطار القانوني.
- قد يكون وجود العوائق سببا في عرقلت عمليات التحسين الحضري.
- نفرض أن الحالة الاجتماعية أو الظروف الاقتصادية التي يعيشها السكان قد تؤدي إلى تدهور الأحياء السكنية.

4. الأهداف:

أ- الهدف الرئيسي:

- معالجة المشاكل التي تمس حي 750 مسكن بمدينة سطيف.

ب- الأهداف الثانوية:

- إيجاد حلول تسييرية بديلة للتحسين الحضري من أجل الارتقاء بنوعية الحياة داخل الأحياء السكنية و تحسين ظروف الحياة الحضرية.
- دراسة وفهم نقائص الحي واستدراكها.
- توفير أحسن الظروف الحضرية.
- تحسين إطار الحياة داخل حي 750 مسكن.
- وذلك من أجل الوصول إلى مجال عمراني يتماشى مع الخصوصيات الاجتماعية وتلبية حاجيات الحياة المعاصرة داخل الأحياء السكنية الجماعية.

5. دوافع اختيار موقع التدخل:

ترجع أسباب اختيار هذا الحي (750 مسكن) إلى:

- يبين الواقع المزري الذي تشهده معظم الأحياء الجماعية بولاية سطيف .
- يبين درجة التدهور الكبيرة التي يشهدها هذا الحي.
- الموقع الهام الذي يحتله حي 750 مسكن .

6. أهمية الدراسة:

يعتبر التحسين الحضري عنصر مهم في تطوير تحسين المدن لذا أخذنا مدينة سطيف محاولة منا إعطاء لمحة ونظرة لترقية هذه العناصر وجعلها تتماشى والوقت الراهن وإعادة بعثها وترجمتها في كل المشاريع العمرانية في المدينة.

7. منهجية الدراسة:

المنهج هو الطريقة التي يختارها الباحث لدراسة موضوع ما من أجل الوصول إلى نتائج عامة أو كشف حقيقة مجهولة أو البرهنة على صحة حقيقة معلومة.

تعتبر منهجية البحث من بين أهم أسباب نجاح العمل العلمي والوصول إلى أهدافه وغاياته المسطرة له. لذلك يوليها الباحث قسطا كبيرا من عمله وتفكيره، قصد اختيار المنهجية التي تتلاءم مع طبيعة عمله، وتوفر عنه عناء العمل والبحث دون الوصول إلى نتائج فعلية كما كان يرتقب .

بعد قيامنا بتحديد المشكل المدروس والصياغة الأولية للفرضيات تبين لنا أن المنهج الذي يتماشى مع طبيعة موضوع دراستنا هو المنهج الوصفي التحليلي، منهجا عاما لبحثنا حيث لاحظنا انه يتلاءم مع طبيعة عملنا، إذ يركز أساسا على الموضوع وتحليله كما يساعد على الوصف الدقيق و المنظم والشامل لمشكل موضوع البحث.

8. الأدوات المستعملة:

بناء على طبيعة النتائج المراد التوصل إليها والأهداف المسطرة قمنا بتحديد التقنيات التي تساعدنا على الإلمام بالمعلومات والمعطيات اللازمة للتحليل وتمثل فيما يلي:

➤ الملاحظة:

اعتمدنا بشكل كبير في هذا البحث على المعاينة الميدانية والملاحظة البسيطة وإعطائنا مجالا واسعا لوصف المشاريع على أرض الواقع.

➤ المخططات:

تساعدنا على تحديد وتحليل بعض المعطيات الخاصة بالموضوع و نقد الواقع .

➤ الوثائق:

لدراسات سابقة. كتب ، مجلات ، مذكرات

➤ الصور الفوتوغرافية:

تكمل الملاحظة و تساعدنا على التحليل و التهيئة.

➤ مواقع انترنت:

تعتبر تكملة لباقي الوسائل من اجل دعم بعض المعطيات والمعلومات.

1. تعريف العمران:

إن العمران هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة ، كون هذا الأخير يعبر عن التنظيم و التوازن من الناحية الوظيفية للمجال ، كما تعبر كلمة العمران عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة مع مرور الزمن ، ويمكن إيجاد عدة تعاريف منها:

العمران هو العلم الذي ينظم المدن عن طريق دراسة المفاهيم التي تسمح بتكييف مساكن هذه المدن وفق حاجيات البشر بالاعتماد على مجموعة من التدابير الاقتصادية و الاجتماعية و البشرية. العمران هو تهيئة المدن من أجل توفير ثلاث عناصر أساسية: (السكن ، العمل ، الراحة).

هنا نستخلص أنه إذا كان فن تخطيط المدن معرف في السابق من الأعمال الفنية التي تركز على الأبعاد فإن العمران ظهر كاختصاصات نظرية و تطبيقية في مجال تنظيم المدينة ، و يحدد بدقة جميع المتدخلين و الفاعلين في المجال الحضري و ينظم العلاقات بينهم ، و على هذا الأساس العمران ينظم واقع المدينة و يحاول تطبيقها حسب طبيعتها المعقدة للتأقلم معها و التحكم في ثرواتها عن طريق أدوات و آليات تتماشى مع أدوات التهيئة و التعمير .(2)

2. تعريف المدينة:

هي رمز التعامل الودي و العلاقات الوطيدة بين الناس، و العلاقات الودية بين العلم، الفن، الثقافة و الدين (3) هي عبارة عن تصميمات مبنية على أسس رياضية ، هندسية ، فلسفية إيديولوجية ورمزية ، والتي تعبر عن تطور الفن المعماري الذي يبرز الجماليات التي تجذب الناس، وإذا اعتمدنا على الناحية اللغوية نجد أن كلمة مدينة مرجعها إلى كلمة " دين " وهي الأصل السامي في عدة لغات و بمعاني مختلفة .(4)

3. 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. هي عبارة عن كل العمليات التقنية و التقنيية التي تحول المجال من مجال طبيعي إلى مجال سوسيو فيزيائي.

(2) د. خلف الله بوجمعة، العمران و المدينة، دار الهدى، عين مليلة 2005، ص 12.

(3) A.ZUCHELLE- Introduction à L'urbanisme opérationnel et la composition urbaine.1984-VOLUME2- P. 32

(4) خويلد عبدالقادر عملية تجديد لحي بني براهيم ورقلة "مذكرة التخرج مهندس دولة في الهندسة المعمارية بيسكرة" سنة 2002 ص 05

4. النسيج الحضري:

هو عبارة عن نظام مكون من عناصر فيزيائية تتمثل في شبكة الطرق، الفضاء المبني، الفضاء الحر، الموقع و التجاوب بين هذه العناصر و يعرف بخصائص الفضاء الحضري الذي يعرف تحولات ثابتة و راجعة للتطور الذي تتعرض له هذه العناصر المكونة عبر مرور الزمن.(5)

5. المجال العمراني الخارجي:

يشكل تعبيراً للمجتمع بأكمله، فهو بذلك من الأماكن المفضلة للحياة الجماعية، التنزه، الترفيه، التنقل، الراحة، اللعب، ويضمن الانسجام البصري والوظيفي بين مختلف هياكل المدينة. المجال العمراني الخارجي من المكونات الأساسية للمجال العمراني، يعبر عن كل المساحات الحرة وغير المبنية مهما كان استغلالها، يتحدد شكله وطبيعته وفقاً لوظيفته وتبعاً لما يحيط به من مجالات مبنية أياً كانت طبيعتها، ويتكون المجال الخارجي من مجموع المساحات التالية:

- المناطق المخصصة للنقل وتوقف السيارات.
- المناطق الحرة : الساحات ، الأرصفة ، ممرات المشاة ، العقارات غير المبنية.
- المناطق المشجرة. (6)

6. المساحات الخضراء:

المساحات الخضراء عنصر بالغ الأهمية لأي مدينة تسعى إلى تحقيق عنصر الراحة و الوقاية و التنزه لسكانها، و هي المجال الوحيد لتوفير التسلية و الترفيه في المحيط العمراني. وتعرف المساحات الخضراء بصفة عامة على أنها " مساحات تكون داخل المدينة أو خارجها بحيث تكون أكبر قسط منها مغطى بالنباتات (مروج ، أشجار ، شجيرات ...الخ) " و هي تعمل على تلطيف الجو، تنقية الهواء و تعطي منظراً جميلاً للمدينة. (7)

7. المجال المبني:

يعبر عن كل الكتل والهياكل المبنية داخل الفضاء العمراني مهما كانت طبيعتها وشكلها ووظيفتها، يختلف من حيث الشكل والوظيفة حسب الغرض الذي أنشئ من أجله و هو يقتضي أن تتوفر به شروط معينة ويلي حاجيات محددة تتعلق بمعايير الرفاهية والبيئية الداخلية.

(5) E.Haward, Les cites jardins de demain, dunod.1976,p-21

(6) Ministère de l'habitat : "recommandations architecturales", EDITION/ENAG Alger. 1993 -p97

(7) نحن وردة: المساحات الخضراء في المدينة الجديدة علي منجلي- الواقع و آفاق التهيئة، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة الحضرية، كلية علوم الأرض، جامعة قسنطينة. 2008. ص6

8. التدهور:

يقصد به : ضعف تدريجي ومستمر أو تهدم البنائية تدريجيا أو فقدان الشيء لقيمته وخصائصه .

9. تدهور إطار الحياة:

هو ذلك التغيير التدريجي نحو الأسوأ الذي يطرأ على مجموع الفضاء العمراني أو جزء منه

10. المشاكل الموجودة علي مستوى الأحياء:

إن الكثير من الدراسات والمواضيع المطروحة بإلحاح على المستوى العالمي اليوم، تنصب حول كيفية إعادة الاعتبار للإنسان، وتحسين ظروفه الحياتية داخل المدينة، والمحيط الذي يعيش فيه، بعدما لوحظ من إهمال للجانب الإنساني وسيطرة النظرة المادية في عمليات التخطيط العمراني، وهذا ما نلاحظه في أحيائنا التي تشه تدهورا واضحا في الإطار الحياتي مما أثر سلبا على حياة السكان، وعلى سلوكياتهم وعلاقاتهم الاجتماعية ويظهر هذا التدهور جليا على مستويات ثلاثة تتفاوت في درجة تدهورها وتأثيرها على الإنسان كما يلي:

1.10. مظاهر التدهور في الإطار الغير المبني: ويتجلى ذلك في غياب ما يلي:

- المساحات الخضراء المهيأة.
- أماكن الراحة واللعب الموجهة لمختلف فئات الحي (مساحات لعب الأطفال، أماكن التجمع مراكز ثقافية).
- الممرات والشبكات المختلفة (الإنارة العمومية، قنوات الصرف الصحي).
- غياب مواقف السيارات المهيأة.

2.10. مظاهر التدهور في الإطار المبني: وتظهر لنا من خلال:

- انتشار النفايات داخل الحي وحرقتها في الأماكن غير المخصصة لها(كحرقها في أماكن لعب الأطفال وعلى الأرصفة والممرات) وكذا تصاعد الأدخنة والغازات.
- إزالة المساحات الخضراء وقطع الأشجار الموجودة بالحي.
 - سيلان المياه الفكرة أمام العمارات وتجمعها في شكل برك ومستنقعات.
 - انتشار الروائح الكريهة والحشرات بالحي (الناموس، البعوض، الذباب...الخ).

بالإضافة إلى الضجيج الناجم على حركة السيارات ولعب الأطفال أمام وداخل العمارات وكذا تجمع الشباب والشيوخ في الأماكن القريبة من العمارات من أجل تمضية أوقات الفراغ (لعب النرد، الورق...الخ)⁽⁸⁾

3.10. مظاهر التدهور في الإطار البيئي: وتظهر من خلال :

- انتشار النفايات داخل محيط الحي وحرقتها في أماكن غير المخصصة لها و تصاعد الأدخنة والغازات .
- سيلان المياه النرة أمام العمارات وتجمعها في شكل برك ومستنقعات.

(8) فاتح بوقاعة وجميل قارح ، التحسين الحضري في المدن الجزائرية حالة مدينة سطيف مذكرة تخرج، معهد تسيير التقنيات الحضرية أم البواقي ،2008، ص02.

- انتشار الروائح الكريهة والحشرات بالحي (البعوض ، الذباب...)
- الضجيج الناجم عن حركة السيارات .

11. عملية التدخل على النسيج العمراني:

1.11. إعادة الهيكلة:

- وهي من العمليات العمرانية التي تمس الأحياء و القطاعات الحضرية و حتى المدينة ككل بهدف تحسين وظيفة النسيج العمراني ، و إعطائه صورة جديدة وحيوية متميزة لجميع وظائفه و تتضمن العملية ما يلي:
- ✓ إعادة تأهيل الإطار المبنى.
 - ✓ إعادة توزيع الكثافات السكنية و التنقل و الخدمات بشكل يسمح لها بالفعالية الدائمة والتوازن التام .
 - ✓ إقامة تجهيزات مهيكلة و إضافة الخدمات لتفعيل الحي.
 - ✓ تحسين شبكة المواصلات للربط الجيد بين مختلف أجزاء المدينة.

2.11. التجديد الحضري:

- هي عملية تتدخل على الأنسجة الحضرية الكثيفة وذات الوظائف الغير المتلائمة مع الوضع (سكن هش أو في حالة خراب)

3.11. إعادة التنظيم:

هو مجموعة الإجراءات والعمليات على المدى القصير للمجال العمراني تهدف الى تحسين الحضري.

4.11. إعادة الاعتبار:

- هو مجموع الأعمال التي تهدف إلى تحسين نوعية السكنات القديمة وترقيتها في إطار السكن والتأثير أوفي إطار أعمال أخرى أشمل و أوسع، والمقياس المستعمل غالبا هو توفير أهم التجهيزات التي تضمن راحة السكان (الحمام، المراض، التدفئة المركزية). (9)

5.11. التهيئة العمرانية:

- تتمثل في تلك العمليات المطبقة في الفضاء الاجتماعي الفيزيائي، لأجل ضمان تنظيمه و سيره الحسن، ويحمل مفهوم التهيئة مدلولاً كبيراً إذ أن هدفها المحافظة على المدينة ككائن حي موحد يتعايش فيه الجديد مع القديم بصفة منسجمة.

(9) Franciosechoay et pierre Merlin : "dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement" édition des presse-universitaire, paris, 1996, p34.

6.11. التهذيب:

هي عملية تدخل على نسيج حديث عشوائي أو غير عشوائي، جماعي أو فردي، كثيف، مزود جزئياً بالشبكات أو أنها لا تؤدي وظيفتها، وتمس العملية الجانب الاجتماعي والجمالي حيث يتم تحسين الظروف المعيشية للمستعملين، تهيئة سليمة للساحات العمومية. يتطلب التحسين الذاتي للمساكن من خلال تحسين وإتمام الشبكات الضرورية مع بعض التصنيفات للبنائيات عند الاقتضاء بالإضافة إلى إنشاء تجهيزات وخدمات بالنسبة للمجال المخصص للقطع الأرضية التي تتم حمايتها ما عدا بعض الحالات المعيقة، وتستلزم هذه العملية تصفية العقارات ببنايات سكنية أو تجهيزات ويتم هذا بتحفيز السكان والتعاون مع الهيئة المعنية. (10)

7.11. إعادة تهيئة المجمعات الكبرى و المناطق السكنية الجديدة:

هي عملية تدخل على نسيج مناطق السكنات الحضري الجديدة (Z.H.U.N) والمجموعات الكبرى حيث يغلب السكن الجماعي، وتمس هذه العملية الجانب الوظيفي والعقاري حيث يتم تحسين نوعية الإطار المعيشي في الأحياء الجديدة وجعل الشبكات المنجزة أكثر مردودية وتحسين تحديد المساحات المرصودة لبناءات جديدة وإدماج نشاطات بقدر الإمكان من خلال عملية تهيئة المساحات العمومية، الأراضي الشاغرة، الشبكات التكميلية، إنشاء تجهيزات، نشاطات، خدمات، وتستلزم هذه العملية تجديد الأراضي القابلة للتعمير ووضع نظام للتعمير التفصيلي للمنطقة أو القطاعات وتحديد المساحات العمومية وترتيبها وكذا الطرق حسب الأهمية.

8.11. الترميم:

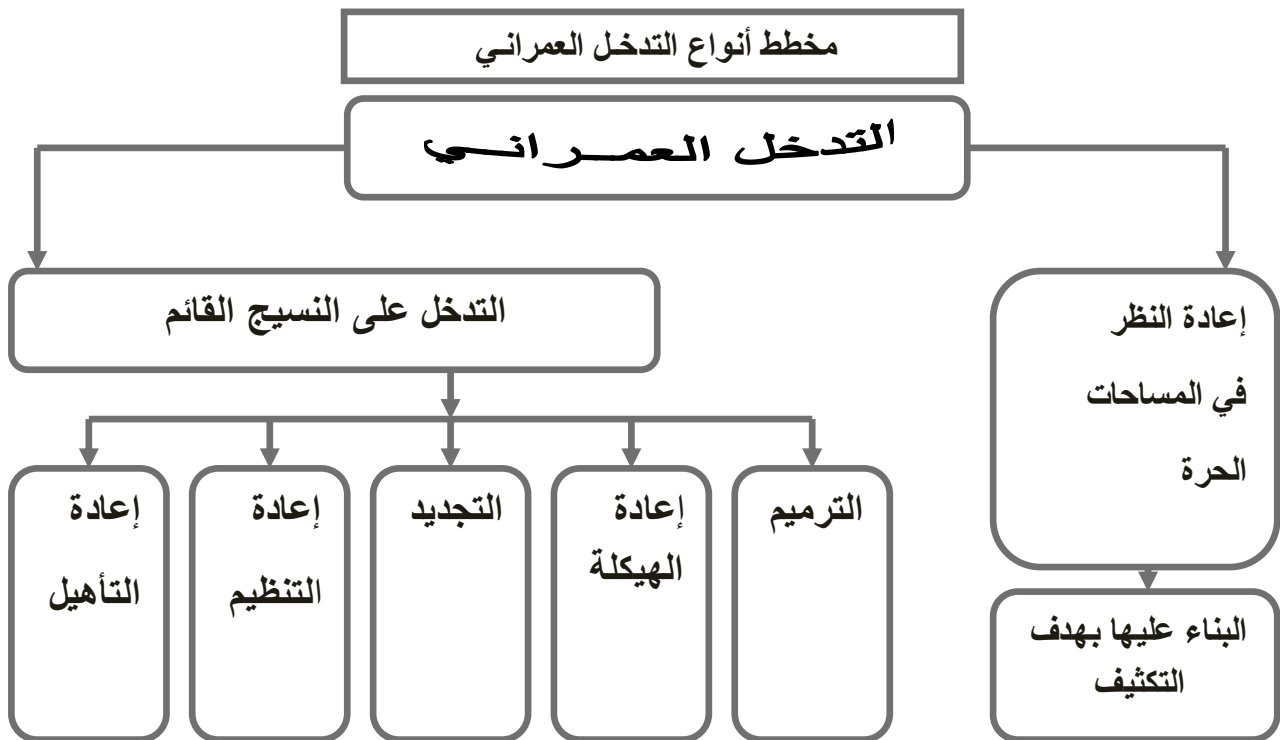
هو مجموع الأعمال التي تهدف إلى تحسين نوعية السكنات القديمة وترقيتها في إطار السكن والتأثيث أوفي إطار أعمال أخرى أشمل وأوسع ، والمقياس المستعمل غالباً هو توفير أهم التجهيزات التي تضمن راحة السكان (الحمام ، المراوض ، التدفئة المركزية).

9.11. التكتيف العمراني:

تعتبر عملية التكتيف استهلاك للمجال ، وذلك من خلال استغلال الجيوب العمرانية الشاغرة الموجودة داخل النسيج العمراني ، وهي أيضاً عملية رفع في كثافة المباني وعدد الطوابق داخل النسيج العمراني ، وتهدف هذه العملية إلى إنتاج المجال الحضري واستغلاله بطريقة فعالة لتلبية طلبات السكان المتنوعة. (11)

(10) بن حبريش بوجمعة، محاولة إعادة الهيكلة في ولاية تمنراست، جامعة هواري بومدين بالمسيلة، فيفري 2001، ص6.
(11) حفصي عمر، إبراهيم معزوز، مراد مرخوفي: التوسع العمراني في إطار العمارة المحلية "دراسة حالة مدينة مشونش"، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير المدن، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، دفعة جوان 2001، ص 7.

مخطط رقم (01): أنواع التدخل العمراني



12. التحسين:

يعرف التحسين على أنه التغيير نحو الأفضل وإضفاء صبغة حسنة على الشيء، لتلبية احتياجات السكان.

- هو التغيير نحو الأفضل وإضفاء صبغة حسنة على الشيء.
- جعل الشيء يلبي الاحتياجات.

13. التحسين الحضري:

حسب التعريف الأكاديمي الفرنسي في الطبعة الثامنة، التحسين الحضري يتمثل أساساً في إصلاح وترميم عمارة، تجهيز طريق أو فضاء عمراني من أجل جعله في أفضل حالة. وهو مجموع الأعمال التي تمس جوانب إطار الحياة والرامية إلى رفع مستوى حياة السكان، وذلك عن طريق تحقيق الأهداف التالية:

- تحسين الإطار الفيزيائي للسكان.
- تشجيع الاتصال بين الأفراد، وتقوية العلاقة بينهم.
- إثراء النوعية الجمالية للمحيط الذي يساهم في تغيير السلوك النفسي والاجتماعي. (12)

(12) www.dictionnaire.mediadio.com

14. تحسين إطار الحياة:

هو مجموع الأعمال التي تمس كل جوانب إطار الحياة، والرامية إلى رفع مستوى حياة السكان ، وذلك عن طريق تحقيق الأهداف التالية:

- تحسين الإطار الفيزيائي لحياة السكان.
- تشجيع الاتصال بين الأفراد وتقوية العلاقة بينهم.
- إثراء النوعية الجمالية للمحيط الذي يساهم في تغيير السلوك النفسي والاجتماعي.

15. تحسين السكن القديم:

هو مجموعة الأعمال التي تهدف إلى تحسين نوعية السكنات القديمة وترقيتها في إطار السكن والتأثير ، أو في إطار أعمال أخرى أشمل وأوسع ، والمقياس المستعمل غالباً هو توفير أهم التجهيزات التي تضمن راحة السكان (الحمام - المرحاض التدفئة المركزية).⁽¹³⁾

16. متطلبات عمليات عملية التحسين الحضري :

عملية التحسين تكتسي أهمية خاصة كونها تأتي دائماً في مكان أهل بالسكان لتصبح في وضعية نقد دائمة ، لذلك فهي تحتاج إلى دقة كبيرة في اختيار التقنيات والمراحل التي تسير بها العملية ، وتقتضي تكوين فريق عمل مؤهل يضم مهندسين من مختلف الاختصاصات مهمته الإشراف على سير العملية وتنظيمها ، كم يجب أن يأخذ بعين الاعتبار المتطلبات الأساسية لعملية التحسين.⁽¹⁴⁾

17. معرفة خصائص الحي:

1.17. الحي السكني :

حسب التعريف الذي أعطاه مهندس معماري فرنسي روسي (ALDE ROSSI)الحي هو وحدة مورفولوجية مهيكلية تتميز بمنظر حضري موحد، ومحتوى اجتماعي ووظيفة محددة، هذه العناصر الثلاث هي التي تكون حدود الحي ، من الناحية المورفولوجية والهيكلية الداخلية يتكون الحي من مجموعة من الجزيرات (les ilots) محاطة بشوارع، كما يركز على مجموعة من النقاط الأساسية مثل: مفترقات الطرق والساحات التي تلعب دوراً هاماً من الناحية الاجتماعية والاقتصادية والتي تشكل معالم ونقاطاً للالتقاء في الحي.

2.17. خصائص الحي:

أ- المنظر الحضري :

يعني بصفة عامة المنظر الحضري والايكولوجي، ويمثل الموضع بكل العناصر المكونة له:

(13) فوجيل زكرياء، محمد علاوة، شعبان عماد، التحسين الحضري المستدام بين النظري و التطبيقي دراسة حالة مدينة ام البواقي، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير و التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن المهدي ام البواقي، 2009، ص11.

(14) فاتح بوقاعة، جميل، مرجع سابق، 2008 :ص16

- المعالم ومظاهرها.
- أنواع السكنات وتموقعها.
- الطرقات.
- المساحات الخضراء.
- التجهيزات.
- كثافة السكنات.

يشكل منظر الحي نوع من التجانس والاستمرارية على مستوى مكوناته مثل:

- المجالات.
- الشكل.
- النسيج.
- نوع البناء والأنشطة.

ب- المحتوى الاجتماعي :

يتحدد الحي انطلاقا من طبيعته السكانية ويرتكز مفهومه على كثافة السكان والعلاقات التي تربطهم بهذه الأخيرة وتخضع لطبيعة ومزاج الفرد، عمره، أذواقه، وكذا مستوى حياته وهي التي تنمي فيه الشعور بالانتماء إلى الحي.

ت- الوظيفة المحددة :

يمثل الحي الإطار الفيزيائي للتجهيزات وذلك لتلبية احتياجات السكان وسلوكياتهم، لكن هناك تجهيزات لا يمكن تموضعها في أي حي كان.

و تسمح التجهيزات والأنشطة المختلفة للحي بضمان نوع من الاستقلالية فيما يخص تلبية احتياجات السكان: مدرسة – مسجد - مركز صحي - تجارة أولية.

كما ينبغي أيضا أن يكون متوفرا على أماكن الراحة والالتقاء، الطرق والمنافذ... الخ، وأخيرا فان طبيعة التجهيزات يمكن أن تحدد وظيفة الحي.

ث- التشخيص و التحليل:

إن تشخيص وضعية الأحياء الجماعية تتطلب إشراك كل صنف من المتدخلين (مهندسون معماريون وعمرانيون، منتخبون محليون، سكان...) ويقوم كل طرف بتقديم عرض مفصل لكل المشاكل التي يراها، وتحليله لكل مكونات الحي من حيث: أهميتها، مدى صلاحيتها وإمكانية إعادة استعمالها لان الأخذ بعين

الاعتبار لكل هذه النقاط يسمح بإعداد تشخيص دقيق يتعدى التشخيصات التقنية البسيطة، والذي ينبغي أن يتطرق إلى:

- تشخيص سوسيو تقني من أجل دراسة مدى ملائمة العمارات و الأنظمة التقنية لنمط حياة السكان و ممارستهم.
 - تحليل الحركية الاجتماعية من أجل تطوير علاقات جديدة بين السكان.
 - تحليل أنماط التسيير و الصيانة من أجل تحسينها و تجنب العودة إلى حالة التدهور.
 - تشخيص كل الأجزاء المتضررة الواجب التدخل عليها.
- العناصر التي يجب التطرق إليها في عملية التحليل و التشخيص هي:

- الدراسة الاجتماعية.
- المحيط.
- المجالات الخارجية.
- الهندسة المعمارية.
- المسكن (الشقة).
- الإطار المشترك.
- التجهيزات الجماعية.

3.17. إشراك السكان في عملية التحسين الحضري :

أ- الإشراف:

"إن التحقيق الفعلي للأهداف والسياسات والسير الفعال للميكانيزمات يعتمد على درجة ومدى المشاركة الحقيقية لكل التجمعات السكانية ، ومن أهم العناصر هي المشاركة العريضة للسكان في اتخاذ القرار " (15)، لذلك فإن عملية إشراك المواطن باعتباره المستهلك الأول للمجال العمراني ضرورة ملحة لنجاح أي مشروع ، و عدم إشراكه في عمليات التخطيط من الأسباب المباشرة التي تؤدي إلى إخفاق العديد من المشاريع العمرانية ، وتدهور المحيط العمراني ، ومن هنا فمن الخطأ القيام بعملية التحسين بعزلها عن السكان، ودون إشراكهم واستشارتهم ومعرفة طموحاتهم ، هذا الإشراف ينبغي أن يتم عبر جميع مراحل المشروع المختلفة حسب درجة الإشراف التي تسمح بها ثقافة السكان ووعيهم وقدرتهم عن المشاركة وذلك على المستويات التالية:

(15) المادة 23 من توصيات مؤتمر قمة الأرض، ريوديجانيرو 1992.

✓ الإعداد.

✓ التصميم.

✓ التسيير.

✓ التمويل.

إن نجاح أي مشروع عمراني لا يكتمل إلا إذا اعتمدنا أمرين أساسيين ألا وهما:

- أن نعمل لأجل السكان : (le faire pour les habitants).

- وأن نعمل مع السكان : (le faire avec les habitants).

ب- أطراف المشاركة:

القيام بعملية المشاركة هو ألا يأخذ المسؤولون و الممثلون بعين الاعتبار صبغة مسير مدينة على أساس التمثيل فقط و إنما يتعدى الأمر إلى فهم السكان و العمل جنبا إلى جنب (سكان - ممثلون أو مسئولون - تقنيون) من أجل تلبية احتياجاتهم وتحقيق آمالهم وطموحاتهم.

فالمشاركة تربط بصفة دائمة بين: إبداء الاقتراحات ، تحضير القرار ، وترجمة الاختيارات والأهداف ، لأن التنسيق بين الأطراف الثلاثة المذكورة إنما يسمح بعمل مشترك ، و نتائج مثمرة شريطة أن يقوم كل واحد منهم بدوره مع احترام دور الآخر وإشراكه في العمل.

● **السكان:** التعبير عن طموحاتهم و إبداء آرائهم و اقتراحاتهم.

- **الحركة العموية:** دورها تمثيل السكان و طرح انشغالاتهم و الدفاع عنهم.

- **الفاعلون العموميون:** إصدار القرارات.

- **التقنيون:** إنجاز العمل التقني، تصور الحلول و إنجازها على أرض الواقع...

ت- تقنيات الاشتراك:

إن مشاركة الأفراد والجماعات في تحسين إطار حياتهم أداة فعالة لإدماجهم النفسي والاجتماعي ، وسيلة اقتصادية للمساهمة في حل المشاكل التي تعاني منها التجمعات السكانية ، لتحقيق ذلك فإن عملية الاشتراك تحتاج إلى أشخاص أكفاء ، يعملون على إيجاد تنظيم ملائم وأدوات و تقنيات خاصة ، ومن بين هذه التقنيات نذكر الطرق التالية:

ت. 1- المشاركة العمودية: (La participation vertical)

و تعتمد على الاتصال المباشر مع السكان والتقرب منهم ومحاولة جمع أكبر قدر ممكن من المعطيات وذلك عن طريق:

● الاستمارة الاستيعابية.

● الحوار.

• عرض مجسم نموذجي.

مع مراعاة عدم إحراج المواطن أثناء جمع المعلومات حتى لا يدلي في قرار نفسه لأنه يتخوف من الأسئلة.

ت. 2- المشاركة الأفقية: (La participation horizontal)

هنا يحاول العمراني فهم السكان بمعاشيتهم دون أن يشعروا به وذلك باستعمال:

• الملاحظات المنظمة:

باستعمال الجداول والإحصائيات وتدقيقها.

• الملاحظات العفوية:

وتتم بدون هيكلية معنية (ملاحظة تعديلات السكان – الواجهات – أنماط المباني...) ومن الطرق المستعملة أيضا لاشتراك المواطن وخاصة في عمليات التحسين في القراءات المقارنة للمخططات العفوية والمخطط الجديد ، أي إسقاط مخطط الوضعية الحالية على المخطط الجديد واستخراج أوجه الشبه والاختلاف (الطرق – المساكن - المساحات الخضراء – المواقع - ممرات الرجليين - التجهيزات...) ووضع ذلك في جداول والقيام بتحليلها ثم إجراء التعديلات الممكنة وإدخالها في المخطط الجديد.

وفي الأخير يمكن القول أن عملية المشاركة هي وسيلة لتحقيق هدف عملية التحسين وهو ملائمة المجال العمراني ليطماشى مع شروط الحياة اليومية للسكان ، وباعتبار أن المدينة تضم أناسا من مختلف الثقافات والتوجهات فإن المشاركة الحقيقية تحتاج إلى فهم مختلف التصورات والتوفيق بينها وكذا فتح الأبواب لكل الفئات الاجتماعية ومحاولة إيجاد أساليب وأنماط مشاركة خاصة بهم ترقى إلى مستوى احتياجاتهم . كما يجب التأكيد على الكيفية التي تتم بها المشاركة وذلك بالحرص على أن تبقى في إطار منظم ومنسق (حرية المشاركة) ولا تتحول إلى حرية التسيير الذاتي التي لا تبتعد كثيرا عن الفوضى واللامبالاة. و بدون أخذ احتياجات السكان بعين الاعتبار وعدم إشراكهم تكون العودة إلى التدهور سريعة.

18. التحسينات الممكن إدخالها على الفضاء العمراني:

في بداية الفصل تعرفنا على الحي والخصائص التي ينبغي أن يتوفر عليها ، فإن عملية التحسين لا تكتمل إلا بالتدخل على هذه العناصر مجتمعة ، و التي تكمن في:

- الجانب الاجتماعي و الثقافي.

- الجانب العمراني.

- الإطار المبني.

1.18. تحسين الجانب الاجتماعي والثقافي :

في عملية التحسين الحضري للأحياء يجب أن نضع في أعلى سلم الأولويات كل من الجانب الاجتماعي والثقافي، إذ لا يجب أن نتجاهل بأننا نجري التدخل على مكان للسكن و الذي يمثل بدوره مكان للحياة الاجتماعية وليس على مكان فيزيائي بحت.

إن انسجام الحياة الاجتماعية داخل الأحياء شرط ضروري وأساسي لإدماج أكبر عدد من السكان في الحياة الجماعية، وبدونها لن يكون للمشروع أدنى فرصة للنجاح، ومن أجل الوصول إلى تطوير الجانب الاجتماعي للأحياء لا بد أن نضع نصب أعيننا الأهداف التالية :

❖ إقامة وتنظيم العلاقات بين السكان والهيئات المتخصصة، على اختلاف أعمارهم، أصلهم، وضعياتهم

السوسيو مهنية، التركيبية العائلية، الدخل، واعتبار التنوع في كل ذلك عامل مهم يضمن إثراء الحياة الاجتماعية ويشجع التعارف وقوة التضامن بين السكان.

❖ مكافحة التهميش والتمييز الاجتماعي والانحراف.

❖ تدعيم شفافية التسيير من أجل السماح بمشاركة الجميع.

❖ تطوير وسائل التضامن والجمعيات الثقافية.

❖ دعم السكان بإمكانيات التي تسمح لهم بتطوير وتثمين مبادراتهم.

ولتحقيق هذه الأهداف لا بد من اتخاذ مجموعة من التدابير أهمها:

- التنسيق بين السكان وإشراكهم لأن ذلك شرط ضروري للمرور بالحي من وظيفة الإيواء إلى حي موجه للتطور الاجتماعي.

- هيكلة السكان في إطار جمعيات تعمل على جميع الأصعدة المرتبطة بالحياة اليومية، هذه الجمعيات تكون بمثابة مجالات مفتوحة للتعارف والحوار ومكان لاستغلال واستقطاب جميع الطاقات الشبانية من أجل حصر المشاكل ونقلها للهيئات المعنية.

❖ إنشاء مراكز اجتماعية (مركز ثقافي، بيت الشباب، مركز صحي) تساعد السكان على تلبية احتياجاتهم وحل مشاكلهم اليومية وتوفير أماكن للحياة الاجتماعية والاقتصادية.

2.18. تحسين الجانب العمراني:

الهدف الأساسي لعملية تحسين العمراني للأحياء يتمثل في إعادة تأهيل الحي السكني وإدماجه مع المحيط المجاور له، وذلك عن طريق اتخاذ الإجراءات التالية:

✗ إثراء الوظائف العمرانية داخل الحي:

وذلك بالتخلي عن الوظيفة الواحدة داخل الحي السكني، من أجل ضمان مستقبل الحي وإدخال وظائف جديدة، كالوظائف المكملة للوظيفة السكنية، الترفيهية، التفاعل والتعارف... الخ، يجب أن يوفر لسكان الحي التجهيزات والنشاطات الضرورية للحياة اليومية وآفاق التطور الاقتصادي حتى تتكون لديهم صورة لحي متكامل منسجم مع المحيط الذي يجاوره.

✗ إنشاء مركز للحي:

إنشاء مراكز صغيرة داخل الأحياء التي تعيش بمعزل عن المدينة من شأنه أن يدخلها في إعادة هيكلة كلية من خلال رهانات عمرانية، اجتماعية، اقتصادية، ومن أجل ذلك لا بد أن يتوفر هذا المركز على الخصائص التالية :

- تنويع وظائف هذه المراكز.
 - تنشيط للشركاء الرسميين كالسكان والتجار.
 - فتح هذه المراكز نحو الخارج وبمحاذاة شبكات النقل العمومي والخاص .
 - تطوير وظيفة الساحات العامة و تشجيع الحركة داخلها .
- وبذلك تكون هذه المراكز أماكن للتعارف والتفاعل واستقبال السكان سواء بالنسبة للحي أو المدينة وتساهم في تطوير الحي من الناحية الاقتصادية، كما يستطيع السكان من خلالها إثبات هويتهم.

✗ إعادة تهيئة المساحات الخارجية:

معظم المجالات الخارجية لأحيائنا السكنية و خاصة على مستوى أحياء السكن الجماعي هي عبارة عن مساحات مهملة، و متروكة لا شكل لها ولا تؤدي وظيفة محددة، بالرغم من أن هذه المساحات من المفروض أن تكون مجال للحياة والتجمع والالتقاء.

- إن المعاينة الميدانية لهذه المساحات على مستوى اغلب الأحياء أظهرت ما يلي:
- هي عبارة عن مجالات فقيرة (فارغة، غير مهيأة، نقص التأسيس، غير منتعشة بالحركة، غير نظيفة).
 - غياب التكامل بين وظيفة السكن والوظائف التي تؤديها هذه المجالات.
 - هي مجالات تنعدم بها شروط الأمن والراحة.
 - غياب التخصيص في هذه المجالات حسب استعمالها من طرف الفئات العمرانية المختلفة.
- إذا أردنا أن نأخذ بعين الاعتبار كل هذه المعطيات يجب أن نعمل بالتنسيق بين مختلف المتدخلين و المستعملين من أجل إعادة تنظيم المساحات الخارجية و تهيئتها بشكل جيد، و من أجل ذلك لا بد من معرفة احتياجات السكان المختلفة من هذه المجالات.

إن المجالات الخارجية يجب أن تكون مهيأة و منظمة من اجل أن تكمل الوظيفة السكنية، و لذلك يمكن أن نصنف احتياجات السكان من هذه المجالات كما يلي:

- التنقلات(سيارة، دراجات، مشاة).
 - الراحة لجميع الفئات العمرية.
 - للأمن.
 - للالتقاء و التفاعل.
 - للإيقاع و الإحساس.
 - القيام بمختلف الأعمال و الحركات.
- و تصنف هذه الاحتياجات حسب الوظيفة إلى عدة مساحات:

- المساحات الخاصة بالتنقلات و تتكون من:
 - ✓ طرق السيارات.
 - ✓ ممرات الراجلين الأرصفة.
 - ✓ ممرات الدراجات وسيارات المعوقين.
 - ✓ مناطق خاصة بالهدوء و الراحة (مساحات خضراء).
 - ✓ المناطق الخاصة بالالتقاء و التفاعل و نجد فيها:
 - مساحات اللعب للأطفال.
 - أماكن الالتقاء و التجمع.(16)

☒ ضمان النقل العمومي:

عملية تحسين الأحياء الجماعية تعني أيضا منح السكان إمكانية تنقلهم و تحركهم بسرعة و في ظروف أمنية جيدة إلى أماكن عملهم و نحو التجهيزات الجماعية و الخدمات العمومية داخل الحي أو في المدينة و بأسعار معقولة.

من الضروري التركيز على ثلاث نقاط أساسية من اجل إقامة العلاقات و الروابط الفيزيائية داخل الحي و نحو مركز المدينة و بين الأحياء المجاورة، و تتمثل فيما يلي:

- ربط الحي بشبكة الطرقات ربطا جيدا و منسقا لتسهيل التبادل و الحركة.
- تشجيع النقل الجماعي و جعله يتميز بالخصائص التالية:
 - سريع و مضمون.
 - مفتوح على المدينة.

(16) Ministère de l'habitat " recommandations architecturales " EDITION / ENAG Alger . 1993 . P 80

- غير ملوث.
- ضبط دقيق للوقت.
- سهل الوصول للجميع.
- يتميز بالجمال و الرفاهية.(17)

☒ الإعتناء بالجانب الجمالي و المناظر الطبيعية:

أثبتت العديد من الدراسات أن الجانب الجمالي يحظى باهتمام السكان و له تأثير كبير على نفسية الإنسان و تصرفاته داخل الحي.

إن إنشاء مناظر طبيعية حضرية قد يكون بتطبيق عمليات متنوعة وكثيفة على المساحات الحياتية الداخلية للحي.

لذلك فإن خصائص الموقع و نوعيته، وما يتوفر عليه من قدرات وكذا ممارسة السكان، تشكل مراجع حقيقية لإثراء الجانب الجمالي الذي يتطلب منا التدخلات التالية:

- تنويع وتدرج: المساحات، المداخل، الطرق، المواقف، الساحات والحدائق، مجالات اللعب.
- ربط الساحات الخارجية بالعمارة.
- تثمين المداخل.
- إيجاد هوية للوحدات السكنية.

دون أن ننسى بان مشروع إنشاء مناظر طبيعية حضرية يحتاج إلى:

- التسيير.
- الصيانة.
- حماية النباتات.

3.18. تحسين الإطار المبني:

إن كل عمل للتنمية الاجتماعية وكل بحث حول الإدماج العمراني، الهدف منه هو الرفع من نوعية الحياة الاجتماعية، لكن هذه الحياة مرتبطة ارتباطا وثيقا بالمكان الذي يعيش فيه كل فرد وخاصة المسكن و العمارة.(18)

(17) CAUE : " LA REHABILITATION DU LOGEMENT SOCIALE" Exposition réaliser par CAUE.. France P 70

(18) CAUE : " Diablos D'HLM " Revue d'urbanisme .1993 .P 72

○ المسكن:

هو مكان للحياة أين يتمكن الفرد أو المجموعة من ممارسة طموحاتهم الشخصية وعلاقاتهم الاجتماعية الخاصة وتلبية جزء من احتياجاتهم اليومية، ولمعرفة الاحتياجات الأساسية للعائلات داخل المسكن قام (P.Chambars) و (J.Jenny) بتحقيق موضحا فيه هذه الاحتياجات كما يلي:

- المكان أو المجال.

- التهيئة.

- الاستقلالية داخل المسكن.

- الراحة.

- التحرر من القيود المادية.

- الحاجة إلى الحرمة العائلية.

- الحاجة إلى تكييف مخطط التهيئة حسب تركيبة الأسرة.

السكن الاجتماعي في الأحياء الجماعية انشأ دون مراعاة هذه الأبعاد الإنسانية التي جعلته سكنا بدون هوية ، ولذلك فإن إعادة الاعتبار للإطار المبني أمر ضروري ولا يمكن أن يتم بصورة استعجالية بل يتطلب إشراك السكان وكل المتدخلين الأساسيين في الحياة الاجتماعية والتنظيم العمراني للوصول إلى الأهداف المحددة في هذا المجال والمتمثلة أساسا في هدفين رئيسيين هما:

- تحسين صورة العمارات السكنية.

- تحسين الرفاهية داخل الشقق.

هذه الأهداف تجعل اختيارات التدخل تتم حسب المعايير التالية:

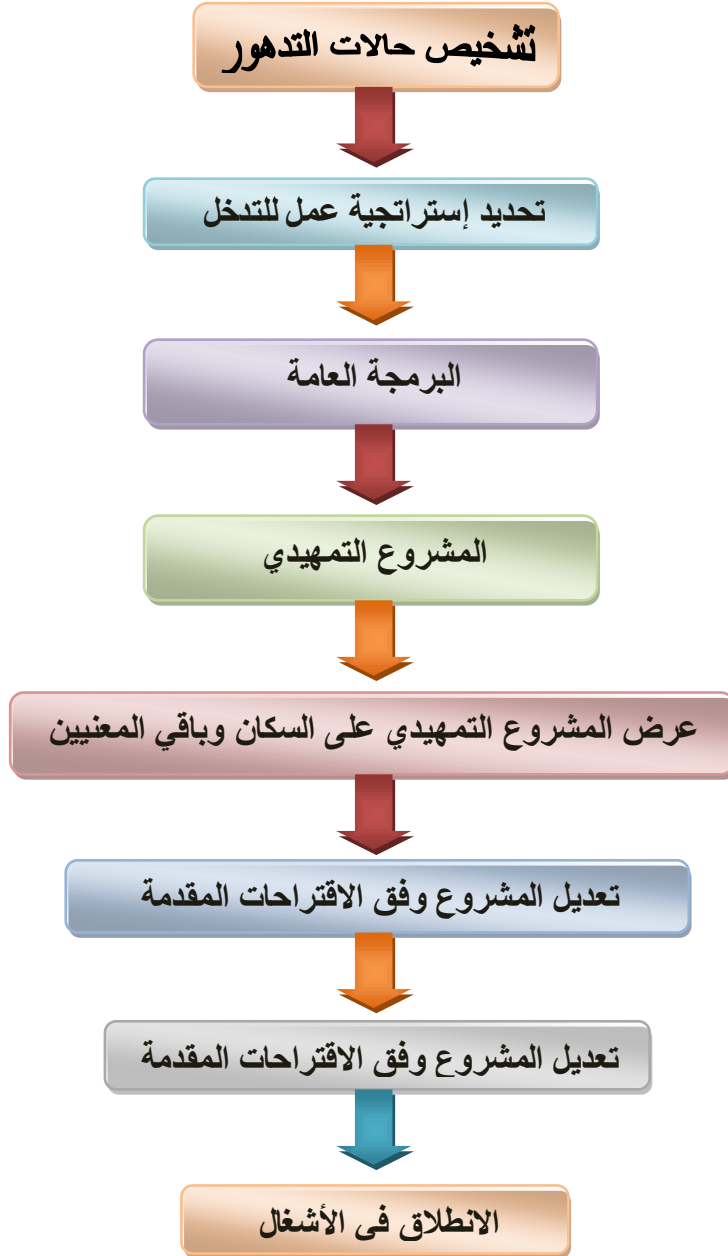
- نمطية العمارات.

- الخصائص التقنية والمعمارية.

- طلبات السكان.

4.17. مخطط المراحل المتبعة لتحسين التجمعات السكنية.

مخطط رقم (02): المراحل المتبعة لتحسين التجمعات السكنية



1. تعريف الفضاء (l'espace):

الفضاء هو مكان ذو ثلاثة أبعاد نعيش فيه و يحدد حريتنا في التنقل و كذلك مجال الرؤية الخاص بنا، وفضاء الشارع هو الحجم الفارغ المحدد بواجهات المباني في المدينة، فهو مكان تواجد الإحساس الجمالي و تنميته عند الإنسان عندما يكون ذو نوعية رديئة تكون المدينة كذلك .

1.1. تعريف الفضاء الحر (l'espace libre) :

الفضاء الحر في جو عمراني محدد، مدينة، حي، أو قرية هو مجموعة المساحات الخارجية المحدودة بالمباني و مختلف الأشغال الملحقة بها و الأرضية الطبيعية أو المصطنعة التي تتلقاها، وتطلق تسمية الفضاء الحر على كل ما هو غير مبني أو محاط بسياج أي كل المساحات عدا العمارات و المباني المختلفة.

2.1. الفضاءات العمومية الحضرية (Les espaces publics urbans) :

الفضاءات العمومية الحضرية هي تلك الفضاءات الشكلية المحددة بالجدران الخارجية للبنىات، وتعتبر الفضاءات الخارجية الحضرية من المكونات الأساسية للفضاء العمراني تعبر عن كل المساحات الحرة والغير مبنية مهما كان استغلالها، يتحدد شكل الفضاءات العمومية وفقا لوظيفتها وتبعاً لما يحيط بها من فضاءات مبنية أيا كانت طبيعتها وتشكل الفضاء الخارجي من مجموع المساحات المخصصة للنقل وتوقف السيارات، المناطق الحرة، الساحات، الأرصفة، ممرات المشاة، العقارات غير المبنية، المناطق المشجرة .

3.1. الفضاء الحضري (L'espace urbain) :

عندما نتحدث عن التصميم المجالي، المدرسة التي قام فيها الإنسان بتنمية حواسه الجمالية في الوسط الحضري، يتطلب هذا سياسة معينة يجب أن لا تكون مستقلة عن الفرد ولكنها خاضعة بصفة أساسية للمظهر الحضري، فكل مدينة هي مجموعة من الأحجام المملوءة بالمنازل و البنايات و لكن في المقابل هناك الفراغات أو الفضاءات الحضرية، إذ أن كل مدينة يجب أن تتوفر بها شروط معينة قصد تلبية حواس الفرد و المدينة والتي ينمي خاصة من خلال الفضاءات العمومية الحضرية التي يتعامل معها يوميا.

2. الفضاء العمومي (L'espace public) :

العبرة فضاء عمومي أصبحت كلمة مفتاحية في العمران، حاليا نجد هذه العبارة مستخدمة في الكثير من المجالات مع وجود تعريف مختلف في كل مجال، ففي مجل العمران يشكل الفضاء العمومي ظاهرة

اجتماعية متمثلة في التلاقي و التبادل بين مختلف العناصر الحضرية، هذا المفهوم يأخذ بعين الاعتبار طرق العيش ضمن مجموعات في الوسط الحضري ، ومكونات الفضاء العمومي هي.⁽¹⁹⁾

1.2. الشوارع (Les boulevard):

هي فضاءات للحركة و التنقل في المدينة سواء للراجلين أو الحركة الآلية، وظيفتها الربط بين مختلف المساكن والتجهيزات و أماكن النشاطات وتسهل من عملية التنقل هذا ما يجعلها عنصرا هاما من الشبكة الحضرية في المدينة ، ولا تلعب كل الشوارع نفس الدور في المدينة أو الحي،و ذلك راجع إلى عدة عوامل منها موقع هذا الشارع بالنسبة للمدينة ، و حدود السرعة المسموح بها، وكذلك نوع العربات المسموح لها باستخدامه (وزن خفيف ،وزن ثقيل)... إلخ.⁽²⁰⁾

2.2. الساحات (Les places) :

هي فضاءات للتلاقي توجد بين المنشآت و قد ظهرت لتلبية احتياجات الإنسان في حياته الاجتماعية، كأماكن تقوم فيها أحداث متميزة و عروض يتردد عليها جميع الناس و من مختلف الأعمار و المستويات و يمكن أن نميز ثلاثة أنواع من الساحات و هذا حسب الشكل: ساحات مثلثية، ساحات مربعة أو مستطيلة ، ساحات دائرية.

أ- ساحات مثلثية (Les places triangulaires) : صورة رقم (01=02) : ساحات مثلثية بـ نيويورك



المصدر: www.monclimatmasante.qc.ca

(19) بوكحيل شريف و درويش عبد الباقي ، تسيير و تهيئة المساحات الخارجية في مدينة الخروب -حي 1600 مسكن ، مذكرة تخرج ، معهد ت. ح ، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2008 ، ص 10 .
(20) Mabrouk Hayat : les espaces publics .Magister .université de Constantine ,2001 ,p21.

تكون على شكل حرف (v) ناتجة عن وجود مسارين منحرفين، انتشرت بكثرة في مدن العصر الوسيط في أوروبا خاصة، يوجد في مركزها نافورة، وفي اغلب الأحيان كانت تمثل ساحة السوق.

ب- ساحات مربعة أو مستطيلة (Les places rectangulaires):

صورة رقم (03) ساحات مربعة أو مستطيلة بإيطاليا



المصدر: www.monclimatmasante.qc.ca

هي الساحات الأكثر شيوعا في الغالب تظهر نتيجة الخطة المتبعة في تخطيط المدن (الخطة الشطرنجية مثلا) كانت منتشرة في فرنسا خاصة، و كانت تحيط بها التجهيزات الإدارية و الحكومية، و كانت عادة تقع في مراكز المدن.

ج- ساحات دائرية (Les places circulaires):

ظهرت بعد القرن 16م، انتشرت خاصة في اسبانيا و ألمانيا (برلين)، و تكون ذات شكل دائري أو نصف دائري أو بيضوي، هذه الأماكن تشكلت تدريجيا عبر التاريخ و في هذا النوع من الساحات توجد مساحات مغلقة (مثل الساحات الملكية) أو ساحات مفتوحة.



المصدر: www.all4syria.info

3.2 الحدائق (Les Jardins) :

هي فضاء ذو منظر طبيعي بها أنواع مختلفة من النباتات و هي مخصصة للتنزه أو الترفيه و تكون مساحاتها محدودة بسياج، و الحدائق العمومية في المدينة هي أماكن لا يستغنى عنها، حيث أصبحت جزءاً أساسياً من المدن الحديثة عند تخطيطها، حيث نجدها غالباً داخل المدن، أما بالنسبة للمدن ذات الكثافة السكانية العالية فيفضل إنشاءها على الضواحي و تشترك الحدائق مع بعضها البعض بكونها مفتوحة للجميع و تختلف عن بعضها من حيث طبيعة إنشاءها و طريقة الانتفاع منها.⁽²¹⁾

صورة رقم (05) حديقة عمومية في باريس



المصدر: www.sea7htravel.com

(21) Dictionnaire grand Larousse universel, 1997,p 21

4.2 الفضاءات العمومية المجاورة للمسكن:

هي مساحات عمومية مرافقة للسكن، استعمالها موجه على مستوى الفضاءات السكنية وهي تتكون أساسا من طرق، مواقف للسيارات، مساحات خضراء، ومساحات اللعب، وكذلك نجد بها التأثير الحضري، والإنارة العمومية، و الطرق الثالثة المخصصة للسكن.⁽²²⁾

أ- الطرق الثالثة:

هي تضمن الترابط والتواصل بين التجمعات السكنية و الطرق المهيكلة للمدينة، فهي طرق مسدودة لا منفذ لها، بحيث تخصص لسير عدد ضعيف من السيارات، فكل طريق ثالثي يخدم مجموعة من المساكن، عرضها متباين وهي أكثر كثافة من الطرق الأخرى (الرئيسية و الثانوية).

ب- الممرات :

هي مسالك خاصة بحركة الراجلين و أصحاب الدراجات الهوائية و ذوي الاحتياجات الخاصة، تضمن الترابط والتواصل بين التجمعات السكنية و الطرق المهيكلة للمدينة.

ت- الأرصفة:

إن الأرصفة مخصصة لسير المارة عليها، بينما الجوانب مهمتها الأساسية هي إمكانية توقف السيارة عليها في الحالات العرضية، وتستعمل بصورة استثنائية لسير المارة عليها، ويجب أن تكون مرتفعة للإقلال من الحوادث المفاجئة.

ث- مواقف السيارات:

هي مكان توقف السيارات و يوجد في أماكن العامة والخاصة، يضم التوقف على حاف الطرق والمساحات الموجهة للتوقف الموجودة داخل الأحياء.

ج- مساحات اللعب:

هذا التعريف يعبر بصفة عامة عن كل مساحة صغيرة مهيأة للعب الأطفال ذات استعمال عمومي، وبهذا المعنى فهي تتمتع بوجود قانون السلطات المانحة لرخصة البناء أو رخصة التجزئة ، كما أنها تكون ضمن الترتيبات التي يملئها مخطط شغل الأراضي.

ح- المساحات الخضراء:

هي مساحات تكون داخل المدينة أو خارجها بحيث يكون أكبر قسط منها مغطى بالنباتات (أشجار، شجيرات، عشب طبيعي... الخ) هذه المساحات تستعمل كحدائق وأماكن للراحة، وهي تحتوي على مجالات مخصصة للعب وتجهيزات موجودة في الهواء الطلق أو مسبح أو الملاعب وهي تعمل على تلطيف الجو وتدفنته وتعطي منظرا جميلا بالإضافة إلى الدور الصحي.

(22) Jean Pierre Muret , Yves Allain , Marie lise Sabri :OPCIT , p 207.

ح.1. أنواع المساحات الخضراء:

إن تعدد واختلاف المساحات الخضراء داخل النسيج الحضري يجعلها تختلف فيما بينها من حيث شكلها ومكان توأجدها ومساحاتها وكذا مكوناتها الوظيفية و عليه يمكن تمييز أنواع مختلفة من المساحات الخضراء يمكن ترتيبها حسب الخصائص التالية:

- الموقع الجغرافي (حضري، شبه حضري، ريفي).
- الملكية (خاص، عام).
- درجة التهيئة (مهينة ، غير مهينة).
- نوع الاستعمالات (أطفال، شباب، كهول، شيوخ).
- التردد على المكان (يوميًا، أسبوعيًا، شهريًا).
- حسب استقبالها للسكان (مفتوحة،مغلقة،الدفع قبل الدخول،مجانا).
- المساحات الخضراء الحضرية.

ح.1.1. الحدائق العمومية:

وهي عبارة عن فضاء عمومي على الهواء الطلق تنشا وفق مقاييس خاصة مثل التسييج، احترام الخصوصية،خلق الجو الذي يتلائم مع العناصر المعمارية المحيطة بها، كما أنها عبارة عن أماكن للراحة والتوقف في المناطق الحضرية، والتي تحتوي على تجمعات نباتية مزهرة،وأشجار وكذا على ساحات صغيرة عمومية مشجرة وتتعدد هذه الحدائق بأنواعها كما يلي:

- الحدائق المتخصصة: التي تضم الحدائق النباتية والحدائق التزينية.
- الحدائق النباتية: مؤسسة تضم مجموعة من النباتات الحية لغرض المحافظة عليها والبحث العملي والعرض والتعليم.
- الحدائق الجماعية: تمثل مجموعة حدائق الأحياء وحدائق المستشفيات وحدائق الوحدات الصناعية وحدائق الفنادق.
- الحدائق الخاصة: فضاء معتمد مغلق له خدمات متعددة للراحة مثلا من بينها حدائق خاصة بالسكنات الفردية والسكنات الجماعية.
- حدائق خاصة بالعائلات: عبارة عن تخصيص من الحدائق تقع بجانب مجموعة سكنية في المدينة أو على الضواحي مساحتها ما بين 1 و10 هكتارا، تحتوي على ما بين 40 إلى 400 قطعة صغيرة كل قطعة مساحتها ما بين 200 و250 م²، هذه الحدائق تؤمن خدمات كبيرة و تستطيع أن تحتوي على تهيئة خاصة مثل مساحات خاصة بلعب الأطفال.

ح.2.1. مساحات خضراء خاصة بالتجهيزات :

- مساحات خضراء خاصة بالتجهيزات التعليمية: هذا النوع يحتوي على أثاث خاص بالتلاميذ حيث تلعب المساحات الخضراء دورا أساسيا وتعليميا لحدائق المدارس حيث تتوفر على العاب خاصة بالرياضة وجود مسطح اخضر لقضاء وقت الراحة كما تتوفر على مقاعد للجلوس.
- مساحات خضراء خاصة بالتجهيزات الصحية: وفي هذه التجهيزات الصحية المساحات الخضراء تشغل 25% من المساحة الإجمالية في كل أنواع التجهيزات الصحة مثل المستشفى الجامعي...إلخ، وتحتوي على كراسي للمرضى وكذلك للزائرين لانتظار في الهواء الطلق، استعمال أشجار دائمة الاخضرار للحفاظ على حيوية المنظر مع مراعاة التنوع في الأزهار والورود.
- مساحات خضراء خاصة بمراكز الشباب والأندية الرياضية، يستفيد منها التابعون لهذه الأندية.

ح.3.1. الطرق ومواقف السيارات: تحتوي المساحات الخضراء التابعة للطرق ومواقف السيارات وممرات الراجلين على أشكال مختلفة منها:

- **الطريق السريع:** تتوسطه صفوف مشجرة والتي تقوم بتوجيه حركة المرور.
- **الطريق الرئيسي:** يحتوي على أشجار بحجم متوسط مصفوفة على كلا الجانبين تؤمن البرودة والظل.
- مواقف السيارات: عبارة عن أماكن مهئية خصيصا لتوقف السيارات داخل المحيط العمراني حيث تحدد مواقف السيارات كما أنها تؤمن الظل للسيارات.
- مساحات خضراء خاصة بالشوارع والميادين: المساحات الخضراء الخاصة بالشوارع وميادين أي مدينة لها أهمية كبيرة وفوائد من جوانب كثيرة مثل إضفاء الشكل الحسن للمدينة وخفض معدلات التلوث.

ح.2. الغابات الحضرية:

أكبر وحدة خضراء بإمكانها أن توفر أكبر خدمة للسكان نجد فيها بعض الحيوانات، تحتوي هذه الغابات على أنواع مختلفة من الأشجار وذات حجم كبير.

ج- الفضاءات البيئية:

صنفت الفضاءات البيئية في الدراسات المعتمدة في هذا المبحث ضمن تسميات مختلفة بالإضافة للتسمية التي اخترناها للدلالة على هذه الفضاءات، فمن الدراسات من اتخذت اسم فضاءات الحي أو الفضاءات الموجودة بين العمارات و قد بينت هذه الدراسات أن السبب المباشر لاستعمالات هذه الفضاءات هو عدم تخصصها وعدم برمجةها بالمرافق الضرورية للحي السكني بالإضافة إلى انفتاحها الشديد، ففي بعض

هذه الفضاءات التي تتموضع قبالة الواجهات الجانبية التي غالبا ما تكون ذات جدران قليلة الفتحات و تكون الأماكن المفضلة لدى الشباب و المراهقين للقيام بنشاطاتهم دون إزعاج السكان. (23)

3. التأثير الحضري:

1.3. تعريف: هي جميع المكونات المحمولة و الشبه محمولة التجارية و الجمالية التي وضعت في الفضاءات الجماعية للمدن بموافقة من السلطات العمومية، وهي كذلك مساحة لاستخدام السكان بشكل مستمر أو دوري و هذا لتلبية حاجياتهم المختلفة و المستمرة. (24)

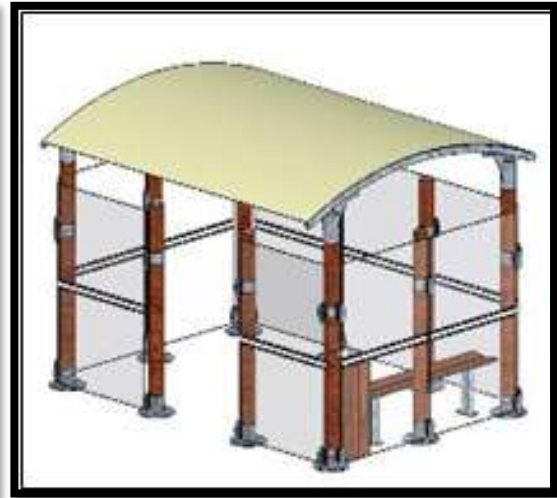
2.3. أنواع الأثاث الحضري:

أ- مواقف النقل الحضري:

هي أماكن انتظار حافلات النقل الحضري، قد تكون وسيلة للدعاية و الإعلام لتغطية تكاليف التركيب والصيانة ،أبعادها تتراوح بين 0.8 و 1.5م في العرض، و 2 إلى 5م في الطول، مصنوعة من الزجاج و الخرسانة أو الخشب، تحتوي على مقاعد الجلوس، اللوحة المعلومات، الإضاءة في السقف... الخ
صورة رقم (06-07) : نماذج لمواقف النقل الحضري.



المصدر: www.ainoussera.info



ب- مقاعد الجلوس:

مستوحاة من تطوير المساحات الخضراء، يجب أن تكون بعيدة عن حركة المرور الآلية، يجب توفير مقعد كل 100م إلى 300م لخدمة المسنين و المعوقين. تتخذ أشكال مختلفة، و قياسات خاصة بها، و تصنع من الخرسانة، الحديد، و الخشب.

(23) شايب عائشة ، أدوات التعمير و التهيئة المستدامة للفضاءات الخارجية بالمجموعات الكبرى للسكن حالة مدينة سطيف ، رسالة ماجستير في الهندسة المعمارية و العمران تخصص تسيير المدن ، أم البواقي ، 2007 ، ص 13.

(24) Jean Pierre Muret , Yves Allain , Marie lise Sabri :OPCIT , p 219

صورة رقم (08-09) : نموذج لمقاعد الجلوس



المصدر: <http://www.google/image.dz>

ت- أحواض الأشجار وأغطيبتها (أوعية النباتات) :

إعطاء منظر جمالي للمدينة حيث تتوفر علي أشكال متنوعة تتواجد علي حواف الطرق و الأماكن العمومية و حتى مواقف السيارات.

صورة رقم ((10-11)) : نموذج لأوعية النباتات



المصدر: <http://www.google/image.dz>

ث- أثاث الاتصال والإعلام:

تتمثل في لافتات الشوارع الشاشة الالكترونية ولوحة الإعلانات فهي تتواجد علي مستوي مفترق الطرقات و علي طول الطريق داخل و خارج المدينة أين يمكن أن ينتبه إليها السائق كما تتواجد هي الأخرى علي مستوي الأرصفة العريضة أين فضاءات الراحة و المشي بالأقدام فهي تحمل لوحات إشهارية لمنتجات و خدمات

صورة رقم (12-13) : نموذج للوحات الاثهارية



المصدر: <http://www.google/image.dz>

ج- أثاث الحماية:

هي عبارة عن أعمدة مثبتة في الأرض ومنقسمة على أشكال هندسية وهي مصنوعة من الفولاذ والبلاستيك وتوضع على حواف الطرق للحماية.
صورة رقم (14-15) : نموذج لأثاث الحماية



المصدر: <http://www.google/image.dz>

ح- الهوائف العمومية:

هدفها تسهيل الاتصالات السلوكية، و تنقسم إلى نماذج صغيرة توجد داخل ملاجئ أو تعلق على الجدران المباني، بعدها 0.8 م وهي سهلة التركيب في كل الأماكن العامة.

صورة رقم (16-17) : نموذج لهاتف عمومي



المصدر: <http://www.google/image.dz>

خ- الإنارة العمومية:

تستعمل في الإنارة ليلا ليكون التنقل سهل ودون مشاكل، و تعزيز السلامة و الأمن.

صورة رقم (18-19) : نموذج لأعمدة الإنارة



المصدر: <http://www.google/image.dz>

د- صناديق القمامة: تنقسم إلى نوعين:

❖ علب تربط على الجدران و أخرى وضعت لتكون في متناول المارة، ويتوجب أن تكون في مناطق واضحة و ذات ألوان متميزة لتسهيل استعمالها.

❖ حاويات القمامة :

هي مفرغات عمومية يتم تخطيطها على أراضي المدينة في مكان غير بعيد عن المساكن، هذه الحاويات تستعمل لاستقبال القمامة المنزلية قبل جمعها من طرف شاحنات الجمع، ويجب أن تتوفر في هذه الحاويات كل الشروط اللازمة من مقاومة للاحتراق والصدأ ،وذلك للمحافظة على مدة صلاحيتها.



المصدر: <http://www.google/image.dz>

3.3. وظائف الأثاث الحضري:

- هي جزء من بيئة المدينة و يمكن أن تسهل الحياة و الحركة بها.
- توجيه المستعمل و إعطاء معلومات خاصة (علامات اتجاه و أسماء الشوارع...).
- صياغة و تثبيت النظام (علامات وقوف السيارات، علامات الخطر، تحديد السرعة...).
- توزيع المنتجات و تقديم الخدمات (صناديق البريد، أكشاك الصحف، هواتف عمومية...).
- توفير الراحة و الاسترخاء (الكراسي...).
- توفير الإنارة العمومية.
- نشر ثقافة و مكتسبات المدينة (النحت ، الفن...).
- توفير النظافة و حماية الصحة العمومية (وسائل جمع القمامة...).

الخلاصة الفصل:

لقد تطرقنا في هذا الفصل إلى تعريف بعض المصطلحات التي تعتبر مفتاحية خاصة بموضوع التحسين الحضري و التي لها علاقة إما مباشرة أو غير مباشرة بموضوع الدراسة ، كما تطرقنا كذلك إلى المشروع الحضري لما له علاقة كبيرة مع موضوعنا ، والتي من خلالها يمكننا الوصول إلى مجال حضري متكامل يساعد على الارتقاء بالحياة الحضرية إلى مستويات أعلى لضمان نوعية حياة مثلي في الوسط الحضري و هذا عن طريق مشاركة جميع المتدخلين.

تمهيد:

بعد معرفة بعض المفاهيم و المصطلحات المتعلقة بالتحسين الحضري سنتطرق في هذا الفصل إلى مختلف المراحل التي مر بها العمران في الجزائر بالإضافة إلى الجانب التشريعي لهذه العملية، لتتعرف بمدى اهتمام الدولة بهذا الجانب ومطابقة مختلف المشاريع لهذه التشريعات .
وبعدها نقوم بدراسة تجربتين مختلفتين في الجزائر و فرنسا و المقارنة بينهما، و الخروج بعدة نتائج تساعدنا في دراستنا.

1. تطور السياسة العمرانية في الجزائر:

لقد مرت السياسة العمرانية في الجزائر على مرحلتين أساسيتين يمكن تحديدهما على فترتين زمنييتين هما مرحلة ما قبل الاستقلال وما بعده.

1.1. مرحلة ما قبل الاستقلال:

كانت الجزائر في هذه الفترة تحت أيدي الاستعمار الذي كان هدفه الأساسي استنزاف ثروات الوطنية وكذا تشويه الثقافة والتاريخ الجزائري ، حيث أنها (فرنسا) لم تهتم بالجانب المعماري والعمراني والاقتصادي والاجتماعي للجزائر، ما يلاحظ بشكل واضح في الانقطاع الموجود بين الأنماط القديمة والأنماط الأوربية المستوردة خاصة في كبريات المدن ، حيث في سنة 1958 حاول الفرنسيون تغليب الرأي العام العالمي والوطني بخصوص الحرب التحريرية باعتبارهم أن الثورة الجزائرية لا تهدف إلى الحرية ، بل قامت من أجل الرفع من المستوى المعيشي للمواطنين ومحاربة ما يسمى بالجهل والفقر وتجسدت هذه السياسة في إنجاز أكبر مشروع تنموي ألا وهو مشروع قسنطينة الذي يرمي إلى انتهاج سياسة تنموية على مستوى كبريات المدن بالإضافة إلى وضع قانون التخطيط الحضري في الجزائر والذي لم يطبق في سنة 1960 و اشتمل هذا القانون على:

- المخطط التوجيهي العمراني الذي وضع كمشروع برنامج لتوجيه التهيئة والتنمية في البلديات.
- المخطط العمراني المفصل الذي وضع من أجل توضيح وتطبيق التوجيهات الأساسية الموجودة في المخطط الأول.

2.1. مرحلة ما بعد الاستقلال:

بعد الاستقلال وجدت الجزائر نفسها في فوضى عمرانية واقتصادية التي خلفها الاستعمار وساهم فيها الجزائريين من إهمال للأحياء والمرافق الموجودة ويعود ذلك لعدة أسباب من بينها:

- انشغال بالثورة التحريرية.
- نقص المعيشة والإمكانيات .
- صعوبة في التعامل مع المجال العمراني بسبب السياسة المستعملة من طرف الاستعمار.

ومن هذه المشاكل التي أساءت للعمران الجزائري أخرجت السياسة الجزائرية بما يسمى بالمخطط العمراني المبدئي للبلديات التي يزيد عدد سكانها 10 آلاف نسمة ، وفي سنة 1965 تزايد الاهتمام بهذا المجال وذلك بإنشاء وزارة الأشغال العمومية والبناء للاهتمام أكثر بهذا الجانب ، حيث قامت بإنشاء مكتب دراسات للأشغال العمومية والهندسة المعمارية والبناء سنة 1968، ثم تلتها مكاتب دراسات وهيئات أخرى تسهر على تطوير وتنظيم العمران في الجزائر حيث أوكلت إليها مهمة إنجاز مخططات توجيهية حضرية لكل المدن الجزائرية نذكر من بينها (CADAT) والتي أنشئت سنة 1970، واستمرت إلى الثمانينات ومكتب (COMEDOR) وهو مكتب وطني أوكلت إليه مهمة إنشاء المخطط العمراني التوجيهي لمدينة الجزائر العاصمة (1970-1976)، وقد اعتمد على بعض الأفكار والدراسات الخارجية، أين حاول تطبيقها على الجزائر من بينها مناطق التعمير الأولية والمناطق الحضرية السكنية الجديدة (ZHUN)، ونظرا للتغيرات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية التي حدثت في الجزائر اتجهت سياسة التخطيط الحضري إلى نمط حديث ودراسة المدينة بالعلاقة مع المحيط ، وتجسد ذلك بصدور قانون التهيئة والتعمير سنة 1990 والتوجيه العقاري في نفس السنة ، وتم تطبيقه عن طريق المراسيم التنفيذية التالية:

- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 والمتعلق بالتهيئة العمرانية.
- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 317/05 المؤرخ في 10/09/2005 والمحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.
- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10/09/2005 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأرض (POS) عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

الجدول (01) : يلخص المراحل المهمة للتعمير في الجزائر كما يلي :

المدة	المشاريع
1970-1962	<ul style="list-style-type: none"> • هي المرحلة التي تتعلق باسترجاع وإعادة تملك المدن في الحظيرة العقارية التي كانت مستعمرة من طرف المعمرين حتى استقلال الوطن.
1985-1970	<ul style="list-style-type: none"> • تشبع المدن بسبب الهجرة الريفية والتي تسببت في ظهور السكن الفوضوي . • انطلاق مخططات رباعية المدة كل أربع سنوات للتنمية ودخول الدولة في برامج الإسكان والتجهيزات في المناطق الحضرية الجديدة ZHUN
2000-1985	<ul style="list-style-type: none"> • إعادة النظر في السكن الفوضوي . • وضع وسائل تعميم جديدة PDAU.POS 1990 • بداية البحث في الدراسات العمرانية • انطلاق الدولة في مشاريع مخططة ومهيكلية .
2004-2001	<ul style="list-style-type: none"> • بداية العمليات العمومية للتحسين الحضري . • انطلاق مشاريع للسكن والتجهيز .
2007-2004	<ul style="list-style-type: none"> • تخصيص أغلفة مالية لإعادة الانطلاق في مشاريع كبرى مثل ميترو الجزائر والطريق السيار. • إنشاء وزارة منتدبة للمدينة. • نشر قانون توجيه المدينة.

المصدر: مخناش منال ، تحسين الإطار المعيشي الحضري سياسية وتطبيق سنة 2008 .

2. الجانب التشريعي للتحسين الحضري في الجزائر:

1.2. مختلف التدخلات المطبقة في الجزائر:

عن طريق اعتراف الدولة بفشل التخطيط الحضري خلال السنوات (70-80-90) والمشاكل الاجتماعية و الاقتصادية السكانية ، حتم على متخذي القرار و التقنيين باتخاذ سياسة دمج الأحياء المهمشة في المدينة ، وإعادة تأهيلها .

أ- التدخل التقني:

يحدث عن طريق إصلاح الخلل الوظيفي والتقني وتعويض نقائص و الصيانة الخلل الموجود من اجل تحسين درجة الرفاهية للمجال الحضري.

ب- التدخل الحضري :

عن طريق تهيئة المجال العمومي، تحسين الإطار المعيشي للحي بالإضافة إلى حل مشاكل العقار

ج- التدخل الاجتماعي و الاقتصادي :

عن طريق لامركزية التسيير على مستوى الجماعات المحلية و المؤسسات المسيرة، تشجيع مساهمة السكان بإنشاء هيكل مسير للتهيئة، التنظيف والصيانة.

2.2. التحسين الحضري في التشريعات الجزائرية:

مجموعة من النصوص القانونية المطبقة في الجزائر، تنظم عمليات التحسين الحضري، يمكن تأطيرها ضمن المخطط القانوني والعملي من بينها :
مواد القانون 90-08 بتاريخ: 1990/04/07 المتعلق بالبلدية في مجال التحسين الحضري و الحفاظ على التراث المعماري.

✓ الحفاظ وحماية المعالم ذات القيمة التاريخية والجمالية.

✓ المحافظة على الخاصية الجمالية و المعمارية للمدينة.

البلدية لها كفاءة المحافظة على المجال الحضري، ولهذا السبب جاءت المادة 106 من القانون، تشجع انضمام الجمعيات الخاصة بالأحياء، في عمليات المحافظة، الصيانة أو إعادة ترميم البنايات أو الأحياء.
المواد 107، 108 من نفس القانون يلزم البلدية بالقيام بالحفاظ على النظافة والصحة العمومية، وهي كذلك مسؤولة على خلق وصيانة المساحات الخضراء وكل عملية تؤدي إلى تحسين الإطار المعيشي في الوسط الحضري. (25)

أ- أدوات التعمير

القانون 29/90 المؤرخ في 90/12/11 مرسوم متعلق بالتهيئة والتعمير، انشاء الوسائل التالية من اجل التسيير الأمثل للمدينة.

1.1. مخطط شغل الأراضي:

هو وثيقة جديدة جاءت حسب القانون رقم: 90-29 المؤرخ في 01-12-1990م والمرسوم التنفيذي رقم: 90-178 المؤرخ في 28-05-1991م، تصاحب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتسمح بإعطاء القواعد العامة بهدف تنظيم المجال والمحافظة على المحيط والأماكن الطبيعية الثقافي والتاريخي في إطار السياسة الوطنية للتهيئة الإقليمية ، كما تحدد الوظائف والمجال المخصص لها على تجزئات مختلفة في القطاعات القابلة للتعمير، إضافة إلى تحديد حدود الارتفاقات المطبقة ، كما أن مخطط شغل الأرض عبارة عن وثيقة عمرانية قانونية تقنية تصاحب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أين توضح كيفية استغلال المجال.

في سنة 2006 أنشأت الوزارة المنتدبة المكلفة بالمدينة أولى الأدوات لتحسين الإطار المعيشي في المدن الجزائرية، ويتعلق الأمر ب: (26)

(25) مقيطع فاتح، مرجع سابق، ص 20.

(26) القانون 29/90 الصادر بتاريخ: 90/12/11 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المادة: 31.

أ.2. الخريطة الاجتماعية الحضرية: (CSU)

- هذه الأداة تدرج ضمن قانون التوجيه الحضري الذي يسمح بـ:
- تقوية التلاحم الاجتماعي في التجمعات السكنية.
- الحث على مشاركة السكان في حياة حيهم، والتسيير الجوّاري.
- مسؤولية تفعيل دور الفاعلين في المشاريع الجماعية في إطار التنمية المستدامة.

أ.3. مخطط التنسيق الحضري: (SCU) (27)

هذا المخطط من أجل الإجابة على الأسئلة المتعلقة بـ:

- الإسكان والمسكن.
- التراث.
- تهيئة المجال
- عناصر الحياة اليومية .
- التحكم في المجال الحضري.

أ.4. القانون التوجيهي للمدينة: (28)

في سنة 2006 صدر القانون التوجيهي للمدينة، رقم 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 الذي أسس لأول مرة سياسة للمدينة في تاريخ الجزائر، من أجل تحديد الأهداف المعينة التي تساعد في تحديد عناصر سياسة التهيئة الحضرية و التنمية المستدامة.

المواد 09، 06، 10، لهذا القانون تحدد الأعمال الخاصة بتحسين الإطار المعيشي وذلك من خلال:

- ✓ تقليص الفوارق داخل الأحياء وترقية التماسك الاجتماعي .
- ✓ القضاء على السكنات الهشة وغير الصحية.
- ✓ التحكم في مخططات النقل، والتنقل وحركة المرور داخل محاور المدينة وحولها.
- ✓ تدعيم الطرق و الشبكات المختلفة.
- ✓ حماية البيئة.
- ✓ مكافحة الآفات الاجتماعية والإقصاء و الانحرافات، الفقر و البطالة.
- ✓ تصحيح الإختلالات الحضرية.
- ✓ إعادة هيكلة وتأهيل النسيج العمراني وتحديثه لتفعيل وظيفته.

(28) القانون 06/06 الصادر بتاريخ: 20/02/2006 القانون التوجيهي للمدينة، العدد 15، ص 18-19.

(27) K.zaidi-M. Mekhna che : Amelioration du cadre urbain, politiques et pratiques, Mémoire de fin d'étude ingénieure . faculté de sciences de la taire . Constantine . 2008 . P 41.

- ✓ المحافظة على المساحات العمومية والمساحات الخضراء وترقيتها.
- ✓ تدعيم وتطوير التجهيزات الحضرية.
- ✓ ترقية وسائل النقل لتسهيل الحركة الحضرية .
- ✓ مكافحة تدهور ظروف المعيشة في الأحياء.
- ✓ ترقية التضامن الحضري و التماسك الاجتماعي.
- ✓ المحافظة على النظافة الصحية العمومية وترقيتها .
- ✓ الوقاية من الانحرافات الحضرية.
- ✓ ترقية وتطوير النشاطات السياحية، الثقافية، الرياضية و التسلية.
- ✓ تدعيم التجهيزات الاجتماعية والجماعية.

جاء هذا القانون الجديد من أجل تجنيد كل الوسائل وأدوات التعمير تحت إستراتيجية تسمى سياسة المدينة، هذه الأخيرة توجه وتنسق كل التدخلات المطبقة على المدينة، وتحقق التنمية المستدامة وذلك عن طريق المحافظة على البيئة، ترقية التكافؤ الحضري و التكافل الاجتماعي، مقاومة تدهور شروط الحياة داخل الأحياء.

3.2. سياسة المدينة: (29)

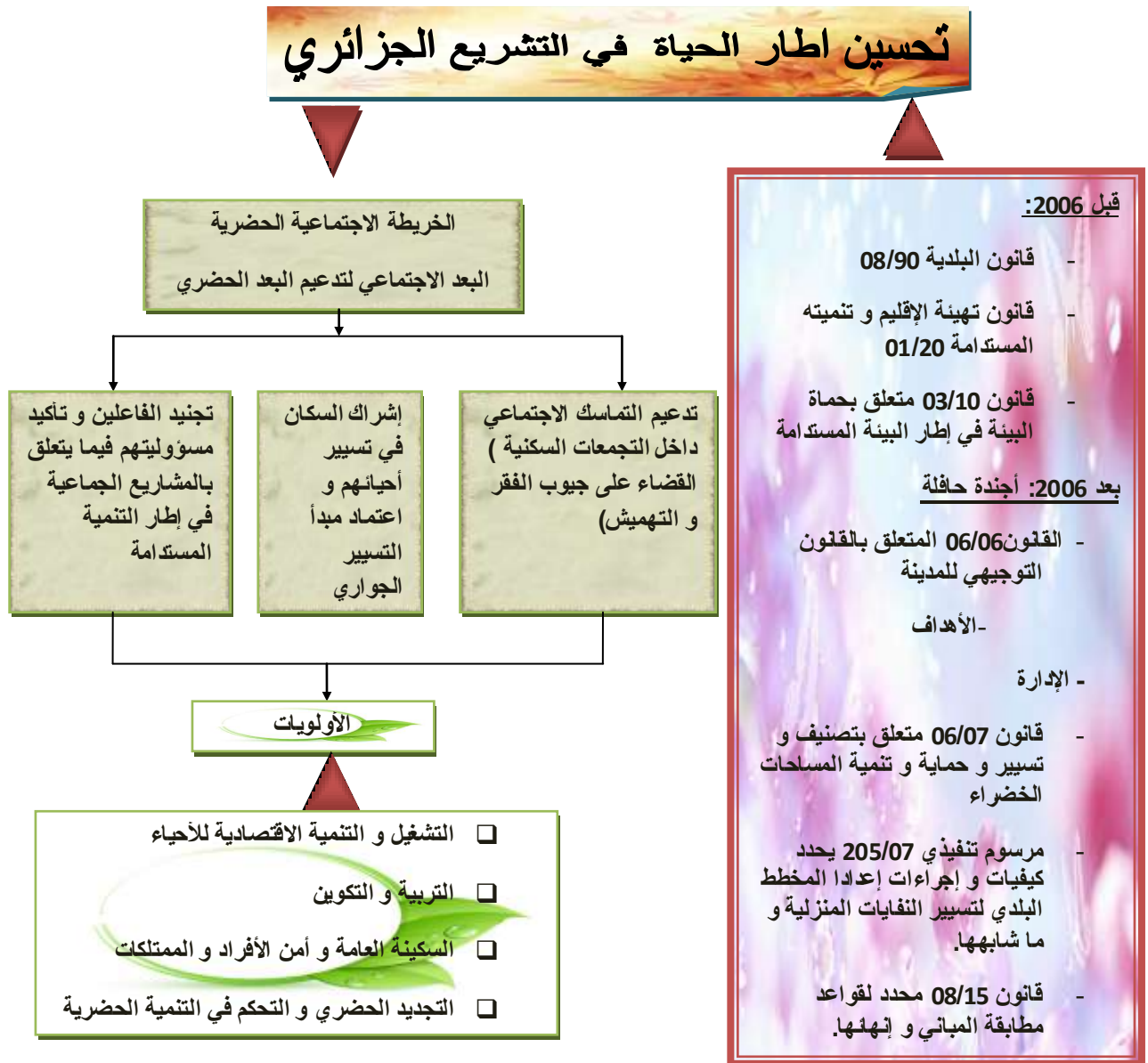
سياسة المدينة هي برنامج يهدف إلى التسيير الجيد للمدينة، تعتمد على المبادئ التالية:
التنسيق والتشاور بين المتفاعلين:

- ✓ اللامركزية.
 - ✓ اللاتمرکز.
 - ✓ التسيير الجوّاري.
 - ✓ التنمية البشرية.
 - ✓ الحكم الراشد.
 - ✓ المعلوماتية.
 - ✓ الثقافة.
 - ✓ المحافظة.
 - ✓ العدالة الاجتماعية.
- عن طريق هذه المبادئ، تنمية المدينة يقودنا نحو بيئة حضرية مريحة .
- ✓ إستراتيجية التنمية المستدامة للمدينة.

(29) Medjitna Meriem. La gestion urbaine de proximité. Magistère. Centre universitaire La rbi Ben M'hidi;Oum El bouaghi,2007,p17

- ✓ تشاور بين مختلف المتدخلين.
 - ✓ عنصر للإشراف، التقييم وتصحيح البرنامج والأعمال المتوقعة.
 - ✓ إعادة الاعتبار للمدينة، إعادة تأهيل المجموعات العفارية و إعادة هيكلة المناطق الحضرية الحساسة
 - ✓ وضع سياسات التحسيس ونقل المعلومات الموجهة للمواطنين.
 - ✓ ترقية المدينة عن طريق وضع أدوات التدخل.
 - ✓ شراكة بين الدولة والجماعات الإقليمية والمتعاملين الاقتصاديين والاجتماعيين .
 - ✓ التوافق الموجود بين وسائل هذه السياسة.
- ويمكن تلخيص الجانب التشريعي للتحسين الحضري في الجزائر حسب المخطط الآتي:

المخطط رقم (03) : تحسين اطار الحياة في التشريع الجزائري



4.2. سياسة التحسين الحضري في الجزائر:

أ- المضمون:

- منذ عدة سنين، لوحظ تغير قرارات التجديد و إعادة الهيكلة، فتحسين البيئة أو المحيط الحضري للأحياء السكنية الاجتماعية يحصل بفعل طوعي أو إرادي من أجل هيكلة المجالات الخارجية.
- تقييم استعمال تهيئة المجالات الخارجية من طرف السكان أدت بالشركاء العموميين للتحقيق أو تأكيد من التوافق و التلاؤم بين المنجزات و طلبات السكان.
- منذ عام 1980، تواجه الجزائر مشكل تدهور المجال الحضري ، لمواجهة هذا الوضع، وضعت الدولة سياسة التحسين الحضري من أجل كبح تدهور الإطار المعيشي للسكان في الوسط الحضري والريفي، ما أدى بالدولة إلى قيادة أعمال كثيرة موجهة لطرح حلول فورية.
- أولت السلطات المحلية والمركزية اهتمام خاص بعملية التحسين الحضري، لأنه منذ الاستقلال هي المرة الأولى التي اهتم فيها بالإطار المعيشي للمواطنين وأقيمت عمليات ذات حجم معتبر من أجل الوصول إلى إطار معيشي مريح ورفاهية، لهذا المبدأ، أقيمت دورة تكوينية.
- في فيفري، مارس و أفريل لسنة 2004م تحت إشراف ممثلين عن مديرية البناء و التعمير و ديوان الترقية والتسيير العقاري على مستوى كل ولاية، هؤلاء الممثلين مكفون بإنجاز عمليات ملموسة في إطار برنامج تحسين الإطار المعيشي الذي يمس 10 أحياء في كل ولاية.
- صرفت الدولة 189 مليار دج منذ سنة 1985 من أجل تمويل عمليات ضخمة لامتصاص النقص الهائل في التمديدات بمختلف الشبكات في الأنسجة الحضرية المتدهورة.
- هذه العملية أكدت من طرف وزير السكن والعمران، في ملتقى جمعه بمدرء البناء و التعمير.
- حسب تصريح الوزير: «100 مليار دج خصصت للتحسين الحضري لسنة 2007 ...» (30)

ب- الإطار القانوني:

التحسين الحضري في الجزائر ليس لديه قوانين معينة، لكنها تدرج ضمن نصوص تشريعية تخص التدابير أو الأحكام العملية نذكر:

- ✓ القانون 08/90 بتاريخ 07/04/1990 المتعلق بالبلدية. (التي تخص الأعمال المذكورة سابقا).
- ✓ القانون 29/90 بتاريخ 11/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير.
- ✓ القانون 06/06 بتاريخ 20/02/2006، القانون التوجيهي للمدينة.
- ✓ القانون 06/07 بتاريخ 13/ماي/2007 المتعلق بالتسيير الحضري، حماية و تنمية المساحات الخضراء.

(30) Taoufik B. Le programme d'amélioration urbaine , El Wantan; Edition du07-04-07.

أما الجانب العملي :

- التدخلات التقنية للتحسين الحضري، فهي محددة بـ:
 - القرار بتاريخ 29/08/94 المتعلق بالتمديدات بمختلف الشبكات الأراضي المعمرة ، وتهيئة الأراضي الموجهة إلى عمليات السكن و الترقية العقارية الموجهة إلى تهيئة الأراضي المسيرة من طرف الجماعات المحلية ابتداء من سنة 1990 .
 - القرار الوزاري 30/05/93 من أجل التكفل بإنعاش عمليات التهيئة العقارية الموجهة إلى البرامج العمومية ذات أهمية و ذلك بتوسيع استعمال الضمانات المتاحة لإعادة حيوية العمليات من بينها المتوقعة في بلديات المراد ترقيتها عن طريق التحسين الحضري
 - توصيل المناطق السكنية الفوضوية بمختلف الشبكات و كذلك المناطق المراد إعادة هيكلتها
 - هذا المرسوم يحتم علينا إعادة هيكلة العمليات التي سجلت من قبل و هذا المرسوم يطبق بهدف الالتزام السريع للعمليات التي تعتبرها طارئة مع الربط في التوافق بين مختلف المتعاملين في الأخذ على عاتق عملية التنشيط الحيوي. (31)
 - الأمر الوزاري رقم 89 بتاريخ 24/06/95 المتعلق بالتسيير اللامركزي عمليات الدراسة و التهيئة.
 - حيث يقر بنقل اتخاذ القرار في التعمير و تهيئة الأراضي الموجهة لبرنامج السكنات الاجتماعية إلى المصالح غير المركزية في وزارة السكن، و هذا في إطار التشاور بين كل المصالح غير المركزية لكل ولاية.
 - أولوية التمويل موجهة إلى عمليات التدخل بالتنسيق مع الجماعات المحلية، و القرارات تتخذ في المجلس الولائي ، مع مشاركة المصالح التقنية المعنية قبل الالتزام بأخذ قرار الإستشاري حول مكتب الدراسات.
 - المخطط المحلي للإسكان(PLH): يحتوي على برامج تهيئة المناطق المعمرة و الذي يخص البرامج الاجتماعية المأخوذة في أولوية الحصة السنوية.
 - من بين هذه التدخلات : تحسين الظروف الحيوية للأحياء الفوضوية الناتجة عن طريق التوسع العمراني العشوائي الذي لا يتجانس مع الأنسجة الحضرية المخططة.
 - التعليم الوزاري رقم 89 بتاريخ 24/06/95 يوافق على أعمال صيانة الطرق و السكنات الاجتماعية في إطار المنفعة العامة وأعمال وإعادة بعث النشاط ، تكون المتابعة من طرف وزارة السكن التي يجب عليها أن تستعلم كل أسبوع على حالة الأشغال و نسب انجاز المشاريع و كيفية استهلاك القروض السنوية .

(31) Circulaire du 29 août 1994 relative à la viabilisation des terrains urbanisables.

- في سنة 1996 القرار الوزاري رقم 08 بتاريخ 28 أكتوبر 1996 قد جاء لتذكير مصالح الدولة من أجل تهيئة مواقع السكن وذلك عن طريق تمويل برامج التنمية الاقتصادية والاجتماعية.
- من أجل ضمان تلاحم الإطار المعيشي الحضري، انجاز و تحقيق عمليات التدخل يجب أن تكون بمراحل وأولويات حسب المصادر المتاحة.

ج- المناهج الادارية:

المناهج المتبعة لانجاز الدراسات و الأشغال تركز على المبادئ التالية:

- المناقصات يجب أن تكون منتظمة.
- إعادة بعث الدراسات السابقة التي لا تمثل مصلحة واضحة في مخططات التأسيس والانجاز .
- تحديد عمليات التدخل لمكتب الدراسات أو مؤسسات الانجاز.
- اختيار المتعاملين يجب أن يكون عن طريق من يقدم أقل تكلفة.
- ضمان عمل متقن بأسعار حقيقية واقعية (32)

د- الأهداف المرجوة:

في نفس المكان، حي، طريق أو بناية، لدى السكان طلبات مختلفة. هذه الفوارق تظهر في العمر، في مستوى المعيشة، و التربية.

المجتمع هو مجموعة من الثقافات العادات والتقاليد، الأفكار، كل واحد له احتياجاته و حتى طموحاته لكي يحسن إطار حياته.

لكي يتم الإجابة على متطلبات واحتياجات السكان يجب أن نحدد احتياجاتهم و انتظاراتهم. هذه العملية لا يمكن أن تفاد إلا بتحقيق اجتماعي، ثقافي في مجال معيشي، مثلا في الحي أين المشاركة تأخذ معناها.

بعد تحديد طموحات السكان يجب رسم أهداف التدخل و التي نلخصها كما يلي :

- تنشيط المجال الخارجي: وجود أماكن عمومية في الأحياء.
- تحسين مظهر مداخل المدينة والمساحات الخضراء داخل الأحياء.
- الإجابة على حاجة المواطن في انه يريد أن يحس بأنه في مكان امن .
- خلق مساحات عمومية لتقوية العلاقات الاجتماعية.
- انجاز فضاءات للعب الأطفال، أماكن الرياضة .
- ضمان الرفاهية للسكان.
- إعطاء صور جديدة للحي.

(32) l'instruction ministérielle n 08 du 28 octobre 1996.

من خلال ما تطرقنا إليه فان هدف سياسة التحسين الحضري في الجزائر هي الارتقاء الوظيفي للأحياء ، من أحياء مرقد إلى فضاءات نابضة بالحياة.

المخطط رقم (04) : سياسة التحسين الحضري في الجزائر

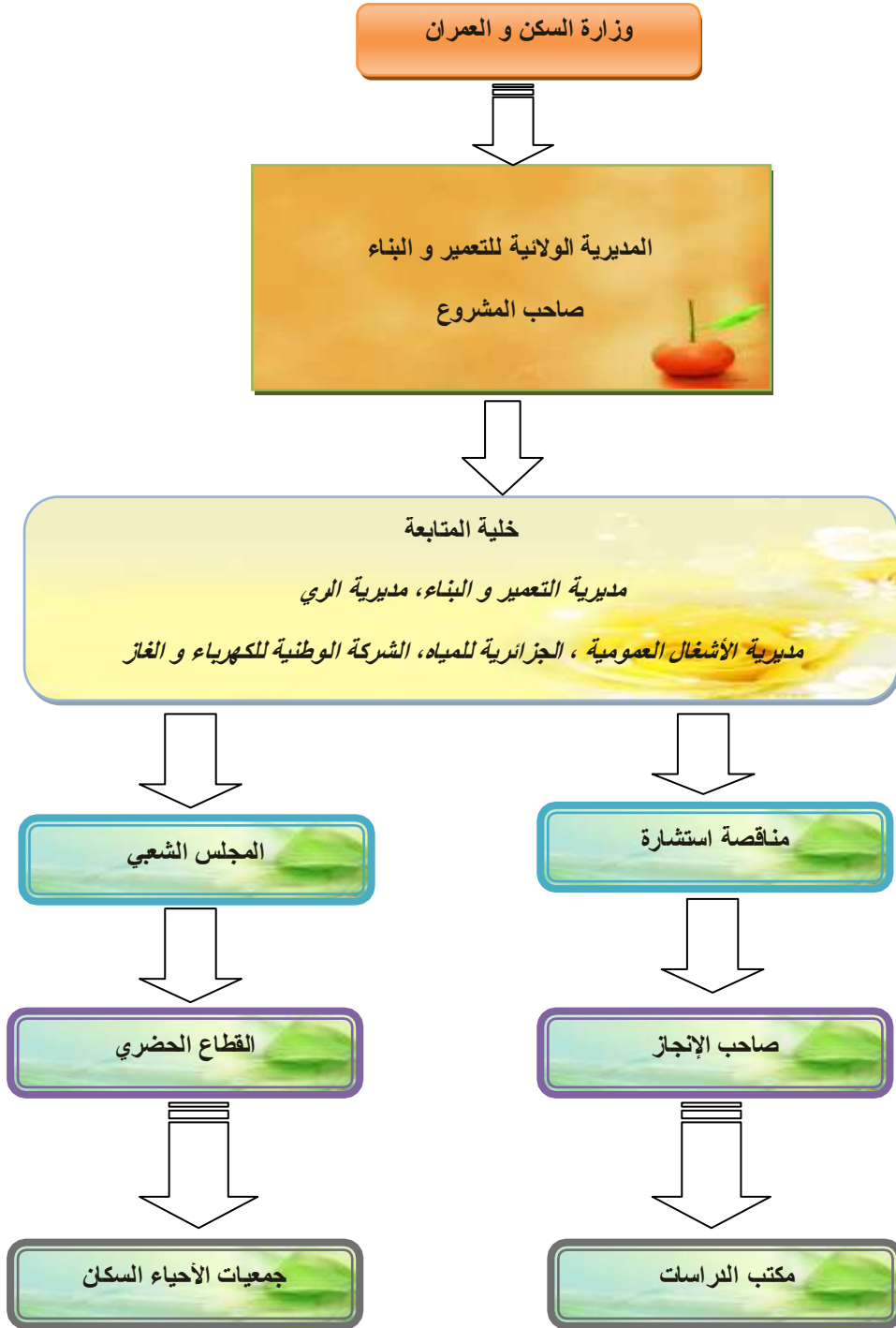
سياسة التحسين الحضري في الجزائر
من أحياء مرقد الى فضاءات نابضة بالحياة



المصدر: أد محمد الهادي لعروق: سياسة التحسين الحضري آلية للارتقاء بجودة الحياة في المدينة الجزائرية.

5.2. هندسة إدارة عملية التحسين الحضري شراكة بين الإدارة و الجماعات المحلية و المواطنين:

المخطط رقم (05): إدارة عملية التحسين الحضري



المصدر: أ.د محمد الهادي لعروق: سياسة التحسين الحضري آلية للارتقاء بجودة الحياة في المدينة الجزائرية.

1. التجربة الجزائرية:

1.1. التحسين الحضري بمدينة المدية:

أ- مشاريع التحسين الحضري في مدينة المدية: (33)

عرفت مدينة المدية حاليا تطورا كبيرا يفسر بتحقيق برنامج تهيئة وتحسين حضري كبير، يمس السكنات، المنشآت، المرافق العمومية والهياكل القاعدية... الخ، وهذا ما نتج عنه ورشة أعمال كبيرة، خاصة على طول الطريق الوطني رقم 18 الذي يشق المدينة في المنتصف، ويعتبر الشريان الرئيسي والكبير للحركة في المدينة، وبناء على الدراسات التحليلية التي قامت بها السلطات المحلية (الولاية) حول مدينة المدية، أستنتج أن المدينة تعاني من بعض المشاكل على مستوى المناطق العمرانية، تخص التنظيم العمراني والعلاقة بين المجالات العمرانية، لخصت أهمها في النقاط التالية:

- نقص التجهيزات والمنشآت العمرانية.
- نقص المنشآت التي تساهم في تنشيط المدينة.
- الانقطاع على مستوى النسيج العمراني، خاصة بين النسيج القديم والنسيج الحديث.
- غياب المعالم على مستوى المدينة.
- وجود أماكن شاغرة تحتل مساحات كبيرة.
- نقص المرافق العمومية.
- وجود منشآت ثقافية وعلمية لا تتناسب ومعطيات المدينة.
- التدهور الكبير الذي تشهده الهياكل القاعدية.

وهذا ما أدى بالسلطات المحلية (الولاية)، إلى وضع مخطط عام للتهيئة والتحسين الحضري، أخذ فيه بعين الاعتبار المدينة والمشاكل الحضرية التي تتخبط فيها، ومحاولة إعطائها قيمة جديدة مبنية على تقاليدها وعراقتها، وهذا باقتراح عناصر عمرانية جديدة لها دور في تدعيم وتنظيم بنية المدينة، هدفها التحكم في المدينة، وأحداث تنظيم متوازن يتركز على مبدأ تحسين إطار الحياة ومكافحة تدهوره، وذلك بتحسين المستوى المعيشي في معظم التجمعات السكنية، وهذا تطبيقا للبرامج والسياسات الحضرية الجديدة للدولة وتجسيدها على أرض الواقع المعاش من خلال:

- تعزيز الوظائف التجارية و الخدماتية، بإنشاء مراكز تجارية وخدماتية جديدة، تعمل على توفير المتطلبات والاحتياجات لسكان المدينة في هذه المجال.

(33) بن سليمان وزميله، التحسين الحضري في مدينة المدية، مذكرة تخرج، ت ح، جامعة منتوري بقسنطينة، جوان 2009، ص: 99-103.

- إعطاء المنشآت المركزية مستوى يليق بدورها في المدينة، وهذا بإعادة الاعتبار لهذه المنشآت، وتحسينها بصورة تليق بالدور الذي تؤديه في المدينة، إضافة إلى تأدية دورها بصفة جيدة. أنظر الصور رقم (23) . (24) . (25).

الصور رقم (25) مقر الولاية بعد عملية التحسين



الصور رقم (24) مقر الولاية أثناء عملية التحسين



الصور رقم (23) مقر الولاية قبل عملية التحسين



بعد عملية التحسين

قبل عملية التحسين

- مضاعفة الأحداث والمنشآت والمرافق العمومية، على طول المحاور البنيوية قصد إعطاء هذه المحاور الرئيسية والتي تعتبر شرايين الحركة بالمدينة.
- تنظيم شبكة الطرق وذلك من خلال تمديد محور وسط المدينة التاريخي نحو شارع 11 ديسمبر بغية إيجاد علاقة بين المركز الجديد والقديم وتهيئة وتحسين حالة بعض الطرق التي كانت في وضعية متدهورة، أنظر الصور رقم (26)، (27).

صورة رقم (27) الطريق الوطني رقم (18)



صورة رقم (26) الطريق الوطني رقم (18)



بعد عملية التحسين

قبل عملية التحسين

- تهيئة الأرصفة ومواقف الحافلات خاصة على مستوى الشوارع الكبرى، والصور توضح ذلك.

صورة رقم (29) تحسين الطرق



صورة رقم (28) تحسين الأرصفة والجدران



المصدر: بن سليمان وزميله، التحسين الحضري مرجع سابق.

- تهيئة المساحات الخضراء في مختلف أنحاء المدينة خاصة عند التجمعات السكنية وتثبيتها بكل أثاث الحضري المناسب للمساحات الخضراء كما في الصور رقم (30). (31).

صورة رقم (31) شارع جيش التحرير بعد عملية



صورة رقم (30) شارع جيش التحرير قبل عملية



بعد عملية تحسين

قبل عملية تحسين

المصدر: بن سليمان وزميله، التحسين الحضري مرجع سابق.

الجدول (02) : يلخص أهم عمليات التحسين في بعض الأحياء بمدينة المديّة

اسم الحي	المشاكل	عمليات التحسين الحضري
مركز المدينة	<ul style="list-style-type: none"> • تدهور الطرق والأرصفة. • نقص المساحات العمومية والمساحات الخضراء المهيأة. • نقص مواقف الحافلات. 	<ul style="list-style-type: none"> • تهيئة وتحسين المحاور الكبرى بالحي إضافة إلى تبلط الأرصفة وتحسين مواقف الحافلات.
المصلى	<ul style="list-style-type: none"> • تدهور الحياة بالتجمعات السكنية واختلاطها ببعضها البعض. • رداءة الطرق والأرصفة. • نقص أماكن اللعب والترفيه. 	<ul style="list-style-type: none"> • تحسين التجمعات السكنية بتهيئة الطرقات والأرصفة والمساحات الخضراء وتوفير أماكن اللعب والراحة.
عين الذهب	<ul style="list-style-type: none"> • رداءة الطريق الوطني رقم 18 الذي يمر في وسط الحي. • كثرة المساحات الشاسعة الغير المهيأة. • نقص الإنارة العمومية. 	<ul style="list-style-type: none"> • تهيئة وتحسين ط و رقم 18 حيث أصبح شارع ذا طابع خدماتي تجاري. • تهيئة المساحات الشاغرة حيث أصبحت مساحات تتوفر على مختلف وسائل الراحة.
ناكبو	<ul style="list-style-type: none"> • تدهور الطرق والأرصفة. • نقص الإنارة العمومية. • نقص المساحات الخضراء 	<ul style="list-style-type: none"> • تحسين الطرق وإعادة هيكلة الإنارة العمومية وخلق مساحات مهيأة.
ثنية الحجر	<ul style="list-style-type: none"> • تدهور الطرق بالحي خاصة الطريق المزدوج الرئيسي بالحي. • نقص قنوات التزويد بمياه الشرب. 	<ul style="list-style-type: none"> • إعادة الاعتبار للطريق الرئيسي بالحي كمحور رئيسي للحركة مهيأ بالإنارة العمومية والتشجير

المصدر: بن سليمان وزميله، التحسين الحضري مرجع سابق

2. التجربة الفرنسية: (34)

1.2. الموقع:

تقع مدينة (Lorient) شمال غرب فرنسا ، تابعة لمقاطعة (Horbihain) ارتفاعها 100م تتربع على مساحة 1700م.

2.2. حي (Rohan) بمدينة (Lorient) :

يتموقع هذا الحي أساسا في مركز المدينة يضم سكانات جماعية كبيرة ، يطل على الواجهة البحرية للمدينة ، فهو يعتبر بوابة المدينة على البحر، هذا ما يجعله يحتل موقع إستراتيجي هام حماية في هذا الحي من عوائق إجتماعية نظرا للتهميش الإقتصادي والإجتماعي المفروض عليه مقارنة بباقي المناطق الأخرى ، لكن بالرغم من تلك العوائق رفض سكان الحي التخلي عنه وذلك بتمسكهم الشديد به.

و في 1986 اتخذت فرنسا قرارا بتهديم الحي وإعادة بنائه وتجديده ، وقد تم الإعلان عن هذا القرار في الجرائد هذا ما أدى إلى قيام مظاهرات من قبل سكان الحي ، نتيجة لمعارضتهم لذلك القرار ، هذه

(34) علاوة محمد ، التحيين الحضري المستدام بين النظري و التطبيقي ، دراسة حالة منطقتين سكنيتين بام البواقي ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية ، قبائلي لظفي ، ام البواقي ، 2009 ، ص 23- 28 .

الأخيرة والتي ترجع لعدة أسباب من بينها أن السكان كانوا مقيمين في بيوت قصديرية وعند نقلهم وترحيلهم لذلك الحي Rohan حدثت لهم ترقية إجتماعية إضافة إلى كلفة الكراء الزهيدة جدا .

وقد كانت لتلك المعارضة من قبل السكان وقع كبير لدى أصحاب القرار اللذين إتخذوا كل التدابير من أجل التحوار مع السكان ومشاورتهم ليتم في الأخير الإعلان عن مشروع التدخل على الحي وهذا وفقا لما يتماشى مع معارضتهم ومتطلباتهم ، أخذين بذلك جانبيين إثنين:

✓ الجانب الأول : الطابع البحري للحي وللمدينة ككل.

✓ الجانب الثاني : الجانب الإجتماعي للسكان من خلال تحسين إطار الحياة للسكان داخل الحي.

☒ إشكالية التجمعات الكبرى لرصيف ميناء (Rohan) : (35)

أ. الإشكالية:

- في 1986 حي روان (Rohan) بمدينة (Lorient) يضم 480 مسكن ، ممثلة في ثلاث
- بنايات كبرى بعشرة طوابق ، تم انشاؤها في 1960 ، طول أكبر بناية أو عمارة من بين
- البنائات الثلاثة 160م أم البنايتين الباقيتين طولهما 80 م.
- تفصل بين هذه التجمعات السكنية (البنائات الثلاثة) أمتار وأمتار من المساحة بالنسبة للواجهة البحرية.
- كما يضم هذا الحي مختلف الشرائح الإجتماعية المتجزرة والتمسكة بالحي والتي تعاني من وضعية إجتماعية متدهورة والتي نذكر منها:
- ✓ أزمة البطالة والتي تقدر بـ 40 %.
- ✓ تدهور حالة البنائات (التشققات).
- ✓ إنتشار الفقر.
- ✓ صراعات ومشاكل بين الجيران لإختلاف الثقافات بينها .
- ✓ عزل صوتي سلبي وكذا عزل حراري ضعيف.

كما أن الحي يعاني من عنصر التهميش مقارنة بالمناطق الأخرى للمدينة حتى أصبح بداخل الحي جماعات تحس بعدم الإلتناء للمدينة ، هذا كله عجل بضرورة إقرار مشروع التدخل الفوري على الحي .

صورة رقم (33) بعد تجسيد المشروع



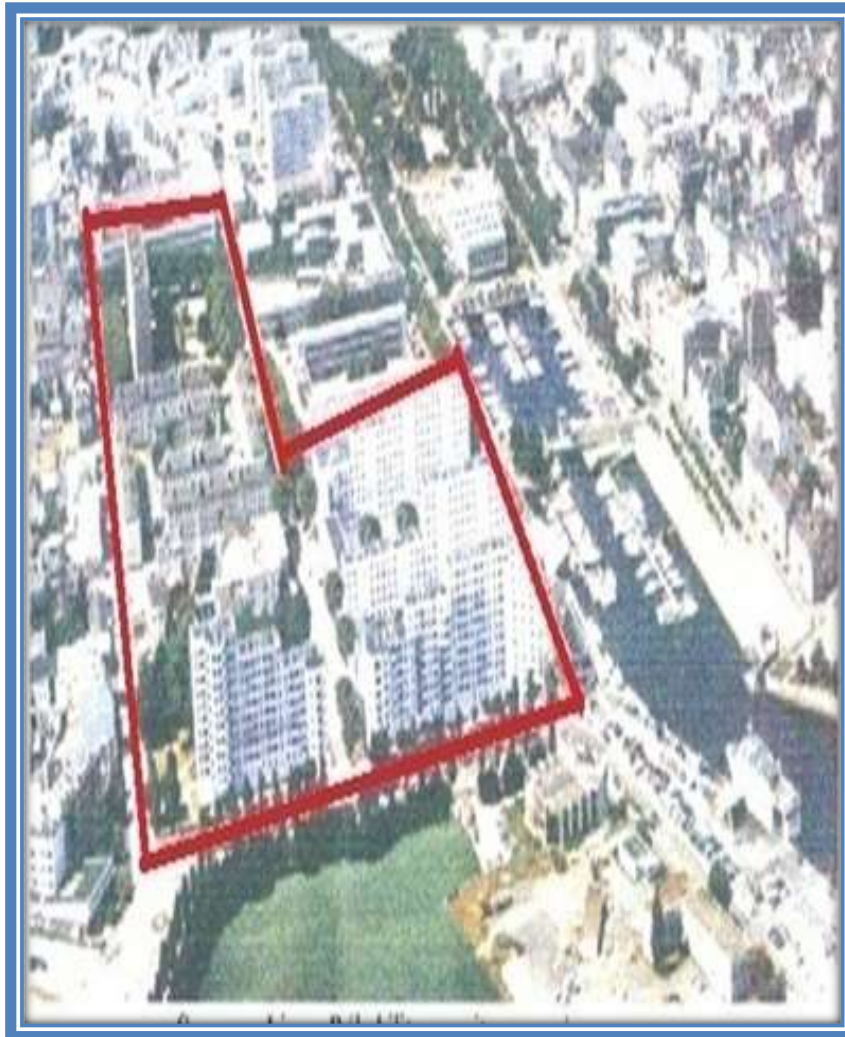
المصدر: علاوة محمد و اخرون ، التحيين الحضري مرجع سابق

صورة رقم (32) قبل تجسيد المشروع



المصدر: علاوة محمد و اخرون ، التحيين الحضري مرجع سابق

صورة رقم (34) بعد تجسيد مشروع (Rohan)



المصدر: علاوة محمد و اخرون ، التحيين الحضري مرجع سابق

3.2. مقارنة بين التحسين الحضري في الجزائر و فرنسا :الجدول رقم(3)

الجدول (03) مقارنة بين التحسين الحضري في الجزائر و فرنسا

فرنسا	الجزائر	
<ul style="list-style-type: none"> تحسين نوعية حيات السكان في الأحياء. تحسين النشاط العمراني بتوفير خدمات للسكان بلوغ الهدف عن طريق الصيانة . ضمان بقاء المتدخلين على الإطار المبني . 	<ul style="list-style-type: none"> إعطاء الحي إطار حيات حيوي رفع قيمة الصورة العامة للحي. اختيار الأسلوب من أجل عملية أخرى. إعطاء حيوية للمنطقة المحيطة بالمدينة. 	الأهداف
<ul style="list-style-type: none"> مشاركة جميع المتدخلين. تسيير عقلاني و مرن مخطط يعمل على المدى القريب و البعيد و المتوسط. 	<ul style="list-style-type: none"> مخطط معدل. تأخير في التجسيد. تسيير غير ملائم. 	النتائج

المصدر: علاوة محمد و اخرون ، التحسين الحضري مرجع سابق

خلاصة الفصل:

عرف القانون الجزائري تطورا ملحوظا في تشريعاتها خاصة في الآونة الأخيرة أين تعزز بصدور القانون التوجيهي للمدينة الذي يبين في معظم بنوده كيفية تحسين الإطار المعيشي للمواطن لكن يبقى تطبيق القوانين الموجودة لا يعرف صرامة، نتيجة لغياب الرقابة.

ومن هنا يمكن القول أن عملية التحسين على مستوى مدينة المدينة، كمثل عن الجزائر تسيير بوتيرة متسارعة وبإمكانيات مالية هائلة، إلا أنها تعاني من الكثير من المشاكل أهمها عدم الشمولية على كل أنحاء المدينة، واكتفائها بالتركيز على المحاور الرئيسية والأحياء الكبرى القريبة من مركز المدينة، وإهمالها إلى الأحياء الواقعة في الضواحي إضافة إلى عدم معالجة جميع المشاكل الحضرية بالمدينة مع التأخر في تجسيد المشاريع وسوء التسيير مثل باقي الولايات الجزائرية.

مقدمة:

بعد الدراسة النظرية ومعرفة مختلف المفاهيم المتعلقة بموضوع الدراسة سنحاول في هذا الفصل إجراء دراسة تحليلية لمدينة سطيف بهدف إبراز أهم الخصائص الطبيعية و السكنية و السكانية و كذا دراسة التجهيزات ومختلف الشبكات و التي لها دور هام في تفسير الوضعية الحالية للمجال العمراني. وسنحاول أيضا ذكر أهم المشاريع و البرامج العمرانية المنجزة التي تتدرج ضمن تحسين إطار الحياة الحضرية وهذا لإبراز التطور والتقدم الملحوظ في المجال العمراني و إعطاء نظرة شاملة عن المدينة ككل.

1. نبذة تاريخية عن مدينة سطيف:

سطيف " ستقيس " أو " أزديف " كلمة يونانية تعني التربة السوداء ، شهدت تعاقب عدة حضارات وأمم بدءا بالفينيقيين ، الرومان ، الوندال ، البيزنطيين ، العرب المسلمين ، الأتراك والفرنسيين. ترك هذا التعاقب في استغلال المجال تنوعا من الناحية المعمارية والاجتماعية و ما تزال بصماته قائمة إلى غاية وقتنا الحالي.(36)

1.1. العهد الروماني:

كانت سطيف جزءا من مملكة " ميساسيلية " بقيادة ماسينييسا ، ابتداء من سنة 42 ق.م أصبحت سطيف تابعة لـ " موريتانيا القيصرية " وفي سنة 97 ق.م قرر الإمبراطور " نيرفا " إنشاء مستعمرة أطلق عليها عدة تسميات منها " كولونيا نير فينيا " ، و في سنة 225 ق.م أصبحت عاصمة المملكة " البربرية ". في سنة 297 م قرر الإمبراطور " ديوكرتين " تقسيم " موريتانيا القيصرية " إلى قسمين : " موريتانيا القيصرية " ، و " موريتانيا سينتيان " و عاصمتها مدينة سطيف.

2.1. العهد البيزنطي:

سقطت المدينة سنة 429 م في يد الاحتلال البيزنطي بقيادة " سالمون " بسبب تدهور الأوضاع الاجتماعية و الاقتصادية لسكانها، خاصة بعد تعرض المدينة لزلزال مدمر سنة 419 م ، وقد دام الاحتلال البيزنطي إلى غاية 539 م حيث كانت مدينة سطيف عاصمة لإقليم موريتانيا الأولى .

3.1. العهد الإسلامي:

بقيت المدينة على هذا الوضعية منذ ذلك العهد ، وحتى العهد العثماني لم تشهد فيه سطيف تطورا ملحوظا بسبب أن قسنطينة كانت هي بايلك الشرق وبذلك ذهب الاهتمام إليها - قسنطينة - وقد شهدت المدينة عدة معارك كبرى بين باي تونس وباي قسنطينة في العهد التركي.

(36) بوشعير خالد ، بوقندوة شوقي، مشروع حماية البيئة في مدينة سطيف ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة ، معهد تسيير التقنيات الحضرية ، 2011.

كما نجد بأن العماير العثمانية تكاد تكون منعدمة في سطيف حيث نجد بعض الزوايا المتواجدة في المرتفعات والجبال، وكذلك مسجد العتيق الواقع وسط المدينة فهو يمتد إلى العهد العثماني، وخاصة منذئذ التي ما زالت تشهد إلى اليوم عبقرية الفن الإسلامي.

4.1. عهد الاستعمار الفرنسي:

تم الاحتلال الفعلي لمدينة سطيف سنة 1836 بقيادة العميد " قاليوا " ، ولقد قام الفرنسيون بإعادة بناء المدينة ابتداء من 1847 ، مما جعلها مركزا عمرانيا شدا أنظار المعمرين و المهاجرين القادمين إليها من مختلف الجهات والذين رأوا فيها مكانا للتغيير والأمن ، كما عمل الفرنسيون على تنظيم المجال بخلق العديد من المدن على غرار مدينة سطيف ، باتنة ، سيدي بلعباس وغيرها. إن الاستعمار الفرنسي لم يولي أية عناية بالآثار التاريخية التي وجدها بالمنطقة إذ استعمل الحجارة المنحوتة التي تعود إلى العهد الروماني في بناء الثكنات العسكرية.⁽³⁷⁾

5.1. مرحلة ما بعد الاستقلال:

في بداية السبعينات استفادت مدينة سطيف من مشروع خاص تمثل في إنشاء المنطقة الصناعية وورشات بناء ضخمة مثل الجامعة ، المنشآت المدرسية والمرافق الصحية ، وبعد سنة 1975 ثم إنشاء المنطقة السكنية الحضرية الجديدة "ZHUN" وهي أولى بصمات المدينة الجزائرية الحالية.

2. التعريف بولاية سطيف:

سطيف هي ولاية جزائرية تقع في شرق الجزائر ، واسم عاصمتها هي نفسه مدينة سطيف وهي تعني بالرومانية التربة السوداء. تقع على بعد 300 كم شرق الجزائر العاصمة وهي تعتبر إحدى أهم المدن، فهي ثاني ولاية بعد ولاية الجزائر من حيث الكثافة السكانية ، و يطلق عليها الجزائريون في الغالب عاصمة الهضاب العليا. تبلغ مساحتها 6.549 كم² يبلغ عدد سكانها 1438702 نسمة.

موقعها المتميز على هضبات جبال مغرس و بابور جعل مناخها السهبي قاريا ، حيث تزدهر فيه زراعة القمح و الشعير و الخضروات و الحمضيات ، وقد أضاف لها سد عين زادة الذي يعتبر من السدود الكبيرة بالجزائر إمكانية ري مساحات واسعة.

تطورت سطيف في السنوات الأخيرة بسرعة فائقة حيث أصبحت مركزا اقتصاديا وتجاريا كبيرا ، عبرت عنه بإنشاء مناطق صناعية وتجارية عديدة، فهي تحتوي أيضا على العديد من المعاهد والمراكز العلمية والتكنولوجية...⁽³⁸⁾

(37) <http://ar.wikipedia.org>

(38) <http://ar.wikipedia.org>

صورة رقم (35) منظر جوي لمدينة سطيف



المصدر : <http://ar.wikipedia.org>

1.2 موقع و موضع ولاية سطيف:

تنتمي ولاية سطيف إلى (إقليم الهضاب العليا شرق)

أ- الموقع الجغرافي:

مدينة سطيف من أكبر المدن الجزائرية تقع شمال شرق البلاد على ارتفاع حوالى 1100م فوق سطح البحر. ويكيديا الموسوعة الحرة

تقع مدينة سطيف بالهضاب العليا جنوب سلسلة الأطلس التلي ، على ارتفاع حوالى 1100م فوق سطح البحر ، فهي تربط بين مختلف الأقاليم الجهوية و المتمثلة في :

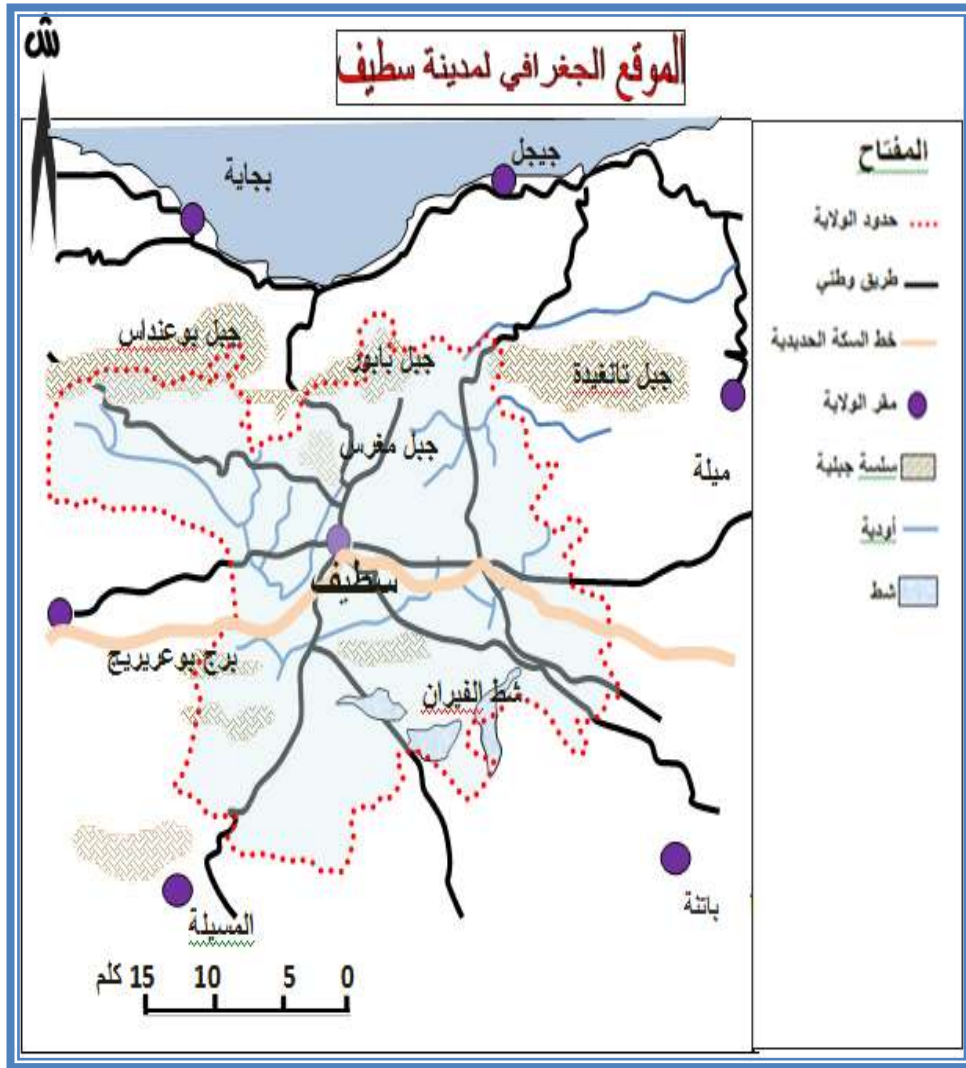
✓ منطقة الهضاب العليا (الشرق الجزائري).

✓ منطقة الوسط الجزائري.

✓ منطقة القبائل الكبرى.

✓ منطقة الحضنة .

كما توضحه المخطط رقم : (06).



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سطيف + معالجة الطلبة 2014

ب- الموقع الفلكي:

تقع ولاية سطيف بالضبط بين خطي طول 5° و 6° شرق خط غرينيتش وبين خطي 35° و 50° شمال خط الاستواء.

ت- الموقع الإداري:

إن ولاية سطيف من أهم ولايات الهضاب العليا ، و ذلك لموقعها الإستراتيجي ، فهي تقع في الجنوب الشرقي لعاصمة البلاد و التي تبعد عنها ب : 305 كلم ، يحدها من الشمال الشرقي ولاية جيجل و من الشرق ولاية ميلة ، و من الجنوب الشرقي ولاية باتنة و من الجنوب ولاية المسيلة ، و من الجهة الغربية ولاية برج بوعريريج ، أما بلدية سطيف فهي تقع في المركز الجغرافي للولاية ، يحدها من الشمال كل من بلدية بني فودة و بلدية اوريسيا و من الشرق بلدية أولاد صابر و من الجهة الجنوبية الشرقية بلدية قجال ،

ومن الجنوب الغربي بلدية مزلق و من الغرب بلدية عين أرناط ، أما المدينة فهي أيضا تقع في المركز الجغرافي للبلدية كم هو موضح في المخطط رقم : (07)
مخطط رقم (07) الموقع الإداري لمدينة سطيف



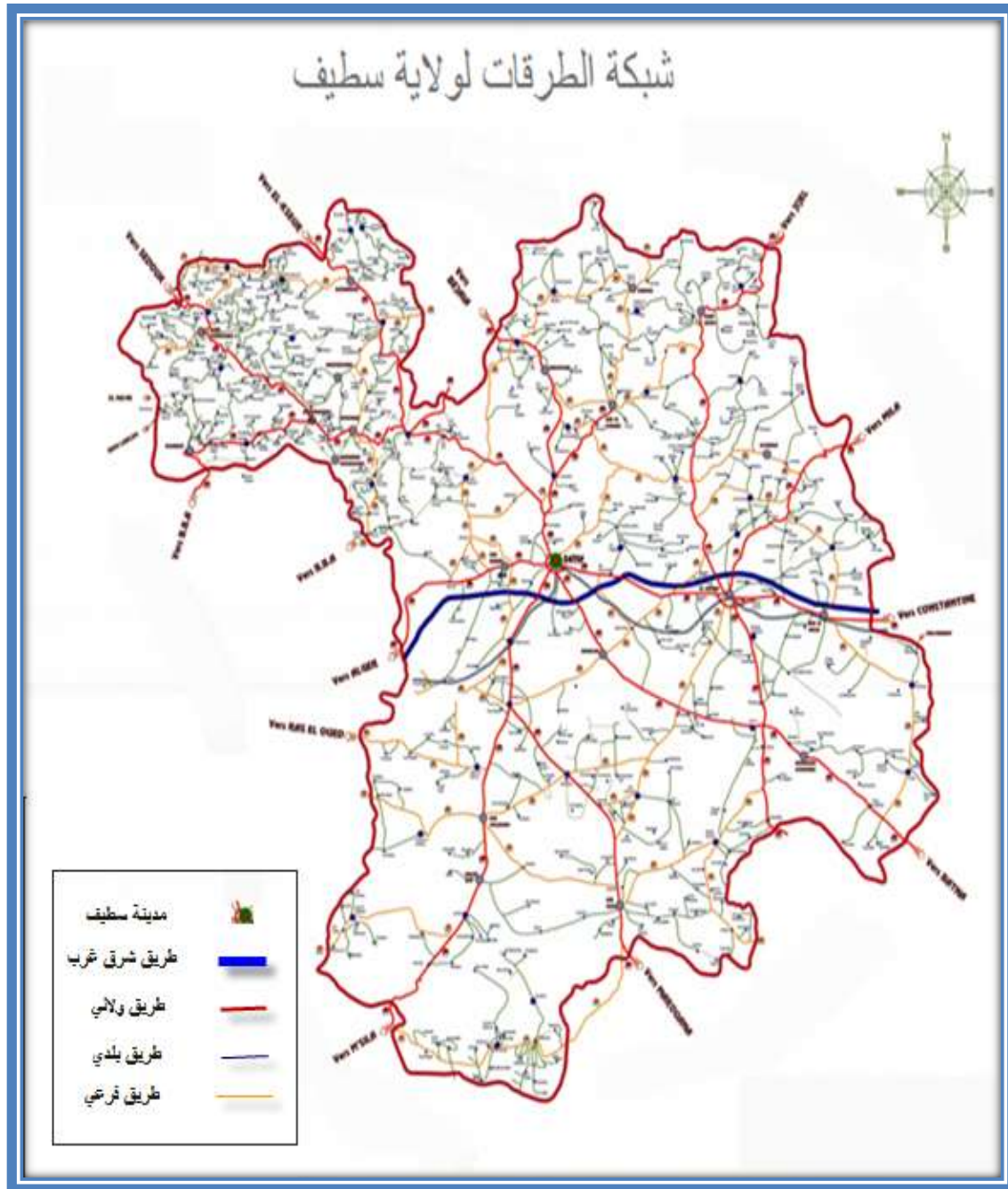
المصدر: مديرية التخطيط وتهيئة العمرانية + معالجة الطلبة 2014

ث- الموضع بالنسبة لشبكة المواصلات:

تقع مدينة سطيف عند نقطة التقاء لمختلف طرق المواصلات و التي تتمثل في :

- الطريق الوطني رقم 05 الرابط بين العاصمة و قسنطينة.
- الطريق الوطني رقم 09 الرابط بين سطيف و بجاية.
- الطريق الوطني رقم 75 الرابط بين بوقاعة و باتنة.

- الطريق الوطني رقم 28 الرابط بين سطيف و بسكرة.
 - الطريق الولائي رقم 117 الرابط بين سطيف و الجهة الشمالية الشرقية للولاية .
 - خط السكة الحديدية الرابط بين العاصمة و شرق البلاد
- كما يوجد مطار دولي ببلدية عين أرناط و الذي يبعد بـ : 11 كم عن المدينة.
- مخطط رقم 08) توضح شبكة الطرق بالولاية سطيف**



المصدر : مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية + معالجة الطلبة 2014

3. خصائص ولاية سطيف:

1.3. الخصائص الطبيعية:

أ- طبوغرافية الأرض:

يتميز موقع ولاية سطيف بتباين في مظاهر السطح ، حيث يمكن تقسيمها إلى ثلاث مناطق متباينة:

- **المنطقة الجبلية :** تظهر على شكل حزام يحيط بالمنطقة من الشمال الشرقي إلى الشمال الغربي ، و أهم القمم بها قمة بابور 2004 متر.

- **منطقة السهول العليا :** تتميز هذه الأخيرة بارتفاع يتراوح بين 800 و 1900 متر

- **المنطقة الجنوبية و الجنوبية الشرقية:** تتميز هذه المنطقة باحتوائها على بعض المنخفضات حيث نميز تواجد عدة شطوط أهمها (شط الفران ، البيضة ، ملول).

● **الجهة الشمالية الغربية :**

التي تشتمل على بعض التضاريس ، و نلاحظ أنه هناك تدرج في الارتفاعات من الشمال نحو الجنوب بحيث أن المدينة تقع في منطقة يتراوح ارتفاعها ما بين 1000 و 1100 متر فوق سطح البحر.

ب- جيولوجية الأرض:

مدينة سطيف تتوضع على تكوينات الزمن الثالث وهي عبارة عن رمل طيني وكلس بحري ، ثم تكوينات الزمن الرابع التي تتشكل من طمي وغرين ، وعموما فإن التربة و التكوينات العلوية للقشرة الأرضية بنواحي مدينة سطيف تتناوب بين الطبقات الجيرية و الرملية و في بعض الأماكن الطبقات الكلسية.

ت- التضاريس:

- **المنطقة الجبلية:** وتتمثل في حدود منطقة الأطلس التلي للمدينة والتي تحد المدينة من الجهة الشمالية الغربية (اتجاه بجاية).

- **منطقة الهضاب العليا:** وتغطي الجهة الشمالية للمدينة وتتمثل في مجموعة متجانسة ذات ارتفاعات تقدر ب: 1300 م فوق مستوى سطح البحر.

- **منطقة الوديان:** وتتواجد بشكل رئيسي بالجهة الغربية لمدينة سطيف وتتمثل في واد بوسلام الذي يصب في لبحر المتوسط.

- **منطقة الأراضي الخصبة:** وتغطي الجهة الشرقية والجنوبية وهي أراضي زراعية خصبة وذات مرد ودية عالية ، وذات ارتفاعات تقدر ب : 1100 م مستوى فوق سطح البحر.

ث- المناخ:

تتميز مدينة سطيف بمناخ قاري شبه جاف حار صيفا و شتاء رطب بارد، و يعد هذا المناخ عاملا إيجابيا يضاف إلى مؤهلات و امتيازات المنطقة و لمعرفة مدى تأثير هذا العنصر على الوسط الطبيعي يجب التعرف على مختلف عناصر المناخ :

◀ التساقط :

يلعب التساقط دورا هاما في نمو النباتات وازدهارها ومع أننا في موضوع التحسين الحضري يمكننا أن نستدرك النقص بعملية السقي للمساحات الخضراء .

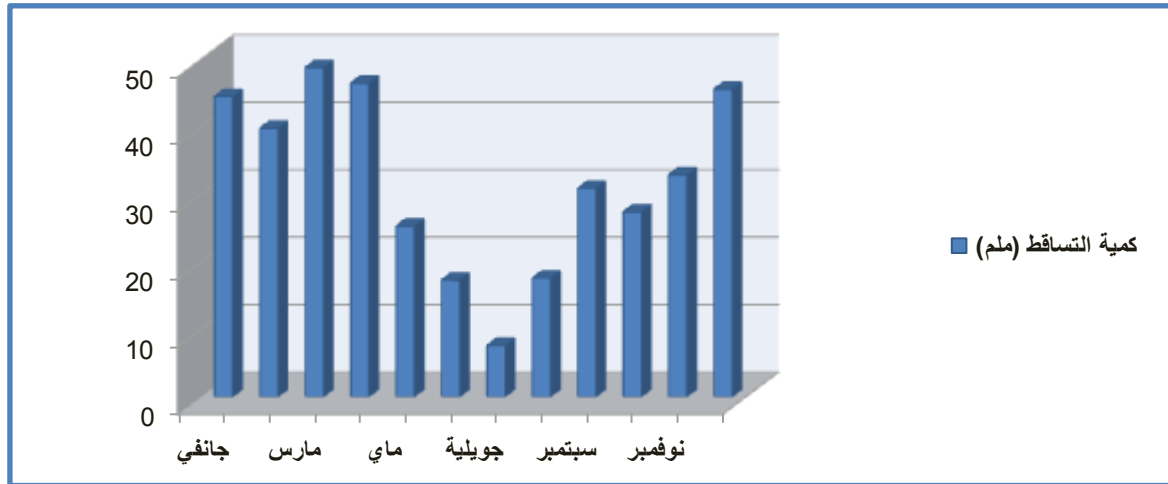
الأمطار : تتلقى بلدية سطيف كميات متباينة من الأمطار سنويا تختلف من سنة إلى أخرى فالمعدل السنوي للتساقط فيها بين 300 و 400 مم سنويا .

الجدول (04) معدل التساقط الشهري خلال فصول السنة

معدل التساقط الشهري خلال فصول السنة في 2012												
الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
المعدل	44.5	41.5	50.9	47.2	47.3	23.5	5.1	15.3	29.4	28.1	30.4	43.3

المصدر : مصلحة الأرصاد الجوية سطيف 2013 .

منحنى بياني رقم (01) كمية التساقط



المصدر : مصلحة الأرصاد الجوية سطيف 2013 .

◀ الثلوج:

الثلوج هي إحدى مميزات منطقة سطيف حيث يمتد سقوطها على فترة 06 أشهر من شهر نوفمبر إلى شهر أفريل بمعدل 15 يوم سنويا .

◀ الرطوبة:

رطوبة الجو تبلغ في متوسطها نسبة 60 % مع تسجيل درجة قصوى في شهر ديسمبر تصل إلى 78 % و في فصل الصيف تكون تحت نسبة 50 % و تصل إلى 38.9 % في شهر جويلية.

◀ التبخر:

متوسط التبخر السنوي يصل إلى 2130 مم/السنة ، درجته القصوى تسجل في فصل الصيف.

◀ الجليد:

هو عامل ضار للنباتات خاصة أثناء فترة الربيع، في بلدية سطيف تسجل هذه الظاهرة من نهاية أكتوبر إلى شهر ماي بمعدل 60 يوم في السنة وأقصى حد مسجل في شهر جانفي بـ 15 يوم .

◀ التعرض للشمس:

متوسطها يبلغ 249.4 ساعة / شهر مع درجة قصوى في شهر أوت بـ 356 ساعة و درجة دنيا في شهر ديسمبر بـ 165 ساعة ، له تأثير كبير على عملية التركيب الضوئي وبالتالي نمو النباتات .

◀ الحرارة:

تتراوح درجة الحرارة بين 07 م° كدرجة دنيا مسجلة في شهر جانفي ودرجة قصوى في حدود 45 م° و 46 م° في شهر جويلية وأوت وهي عامل محدد لأنواع النباتية ، نلاحظ أنه في متوسط الفترة الجافة في منطقتنا تسجل بين منتصف شهر ما ونهاية شهر أكتوبر وهي الفترة التي يجب أن نستعين فيها بعملية السقي لكن هذه الفترة قد تتغير من سنة لأخرى .

جدول رقم (05) المعدل الشهري العام لدرجة الحرارة

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
المعدل م°	5.62	7.06	9.03	11.8	16.7	21.2	24.8	24.6	20.5	14.7	9.1	6.2

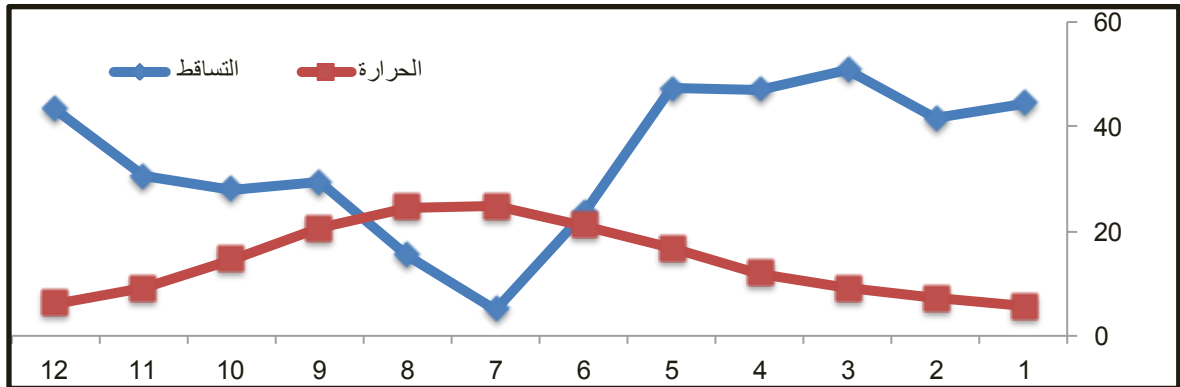
المصدر : مصلحة الأرصاد الجوية سطيف 2013.

منحنى بياني رقم (02) درجة الحرارة



المصدر : مصلحة الأرصاد الجوية سطيف 2013.

منحنى رقم (03) العلاقة بين التساقط و الحرارة



المصدر : مصلحة الأرصاد الجوية سطياف 2013.

الرياح

عامل مهم جدا لأنه يؤثر على الجو وله أثر تجفيفي يؤثر على عملية النتح والتبخر والرياح القوية تؤدي إلى قلع وكسر الأشجار وكذا كسر النوافذ للواجهات .
في منطقة سطياف الرياح السائدة هي رياح غربية وشمالية غربية في الفصل البارد ورياح متغيرة مع سيادة رياح السيروكو (الشهيلي) طيلة فصل الصيف .

2.3 الخصائص الديموغرافية:

وترتكز الدراسة الديمغرافية على إظهار الخصائص المتعلقة بالسكان ، والمتمثلة في عدد السكان والمساكن تطورها عبر مختلف الإحصاءات (77-87-98-2008).

أ- مراحل تطور السكان:

هذا الجدول تم تبين مراحل تطور السكان من 1962 أي الى غاية 2008 أي اخر احصاء .

الجدول رقم(06) تطور السكان والسكن في مدينة سطياف

المرحلة	عدد السكان في آخر مرحلة/النسمة	عدد المساكن في آخر مرحلة/المسكن	الزيادة في عدد المساكن/ المسكن	معدل شغل المسكن فرد/مسكن	معدل النمو السكاني %
66-62	88000	7588	/	11,59	1,42
77-66	126020	17607	10019	07,15	3,30
87-77	168681	27727	10160	6,07	2,91
98-87	211859	38554	10787	5,49	2,09
2008-98	271599	45120	6566	6,02	2,69

المصدر : مكتب الإحصاء لبلدية سطياف + معالحة الطالمة 2014.

الزيادة الطبيعية للسكان:

تعتبر مدينة سطياف من المدن الكبرى من حيث عدد السكان ، حيث قدر عدد سكانها في سنة 2008 بـ 299379 نسمة بمعدل نمو يقدر ب 3.76% و كثافة سكانية تقدر بـ 202 ساكن /كلم2 .

الجدول رقم (07) : الزيادة الطبيعية لسكان مدينة سطيف

الزيادة الطبيعية لسكان مدينة سطيف حسب احصاء 2008					
عدد المواليد(نسمة)	عدد الوفيات (نسمة)	نسبة المعدل الإجمالي		الزيادة الطبيعية (نسمة)	
		المواليد %	الوفيات %		
8.834	1.905	4.50	0.74	6.329	3.76

المصدر: مكتب الإحصاء بلدية سطيف 2014

ب- الكثافة السكانية:

تعتبر الكثافة السكانية أحد المقاييس التي يعتمد عليها في توزيع السكان على مساحة المدينة. و الجدول الموالي يوضح لنا توزيع الكثافات على مستوى مدينة سطيف .

الجدول رقم (08) : توزيع الكثافة السكانية عبر الأحياء

توزيع الكثافة السكانية عبر أحياء المدينة حسب احصاء 2008			
الوحدات	عدد السكان (نسمة)	المساحة (هكتار)	الكثافة (ن/هك)
01 مركز المدينة	4400	62.05	124.125
02 حي 600 مسكن	9933	82.34	179.584
03 حي يحيايوي	43706	142.5	306.71
04 حي محطة القطار	4069	32.81	124.00
05 حي ثيليجان	8937	82.81	107.92
06 حي لانديولي	31379	117.18	267.79
07 حي المعدومين الخمسة	23149	1398.84	165.54
08 حي المعبودة	10075	134.37	74.98
09 حي 750 مسكن	16743	137.01	122.20
10 القطاع السكني الجديد	11907	79.68	149.43
11 حي حشمي	9353	59.68	156.72
12 حي أول نوفمبر	11813	87.81	134.53
13 حي تيبنت	4504	17.68	254.75
14 حي 1014 مسكن	33487	98.43	340.21
15 حي 1006 مسكن	24973	87.75	284.60
16 حي الهضاب	22418	65.50	342.26

المصدر: مكتب الإحصاء بلدية سطيف 2014

من خلال معطيات الجدول رقم (08):

بلغ متوسط الكثافة السكانية المتعلق بالمدينة 195.95 نسمة / هكتار ، أقصى حد لهذه الكثافة سجل بالوحدة رقم (14) و التي بلغت: 340.21 نسمة / هكتار، و أدنى كثافة سجلت في الوحدة العمرانية رقم (8) التي وصلت إلى 74.97 نسمة/هكتار.

3.3. الخصائص العمرانية:

أ- مراحل توسع مدينة سطيف:

أ. 2- مرحلة ما قبل الاستقلال (قبل 1962):

• مرحلة ما قبل 1851:

كانت المدينة تمثل تجمعا عمرانيا يحتوي على بعض المباني والسكنات الطوبية والقصديرية والآثار الرومانية ، إلى أن جاء مرسوم خاص بالهندسة العسكرية المؤرخ في 1847/04/11 ، حيث كانت النواة الأولى للمدينة محاطة بالأسوار تحتوي على أربعة أبواب:

- من الشمال باب بجاية .
- من الشرق باب قسنطينة
- من الجنوب باب بسكرة.
- من الغرب باب الجزائر.

وتميزت المدينة في هذه المرحلة بالخصائص التالية:

- مخطط شطرنجي.
- بداية عملية استهلاك المجال.
- تركيز شبكة الطرق على طريقيين أساسيين يربطان الأبواب الأربعة (الكاردو و الديكامينوس) .
- قدر الاستهلاك الكلي للمجال في هذه المرحلة ب 38,83 هكتار ، حيث اقتصر على السكن والخدمات العسكرية.

مخطط رقم (09) : أول مخطط للمدينة سطيف سنة 1847.



المصدر: مصلحة الأرشيف لبلدية سطيف + معالجة الطالبة 2014.

مرحلة (1851-1930):

تميزت هذه المرحلة بـ:

✓ ظهور بعض التجهيزات ، كثانوية القيرواني وهذا سنة 1911 م ، قصر العدالة ، إنشاء خط السكة الحديدية (سطيف ، قسنطينة) سنة 1878 م.

✓ توسع خلال هذه المرحلة باتجاه باب قسنطينة (ظهور أحياء جديدة).

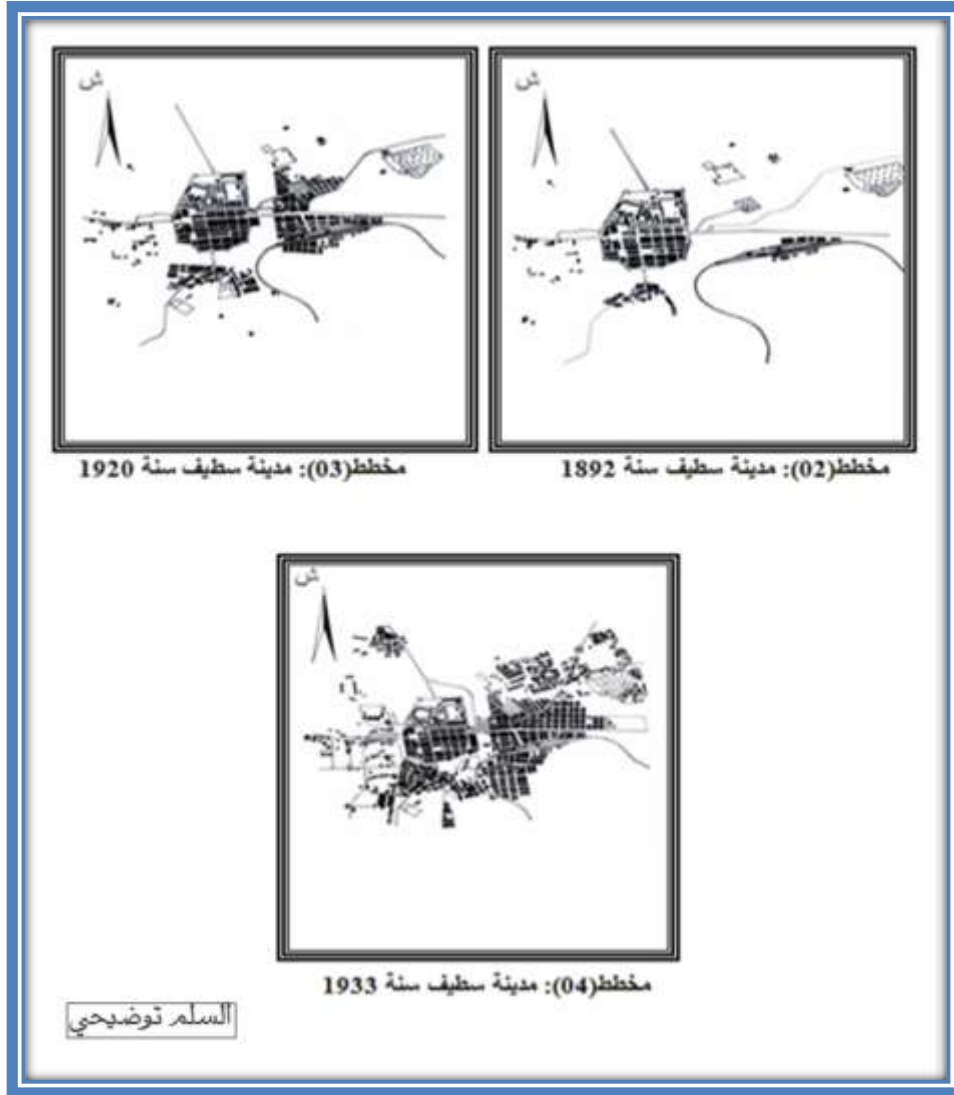
✓ نسبة الزيادة في استهلاك المجال تعتبر ضعيفة مقارنة بالمرحلة السابقة حيث قدرت بـ 11,86 هكتار.

• مرحلة (1930-1954): تميزت هذه المرحلة بـ:

➤ تهديم الأسوار المحيطة بالمدينة و عوضت بطرق واسعة.

- التوسع العمراني كان باتجاه الشرق ، حول السكة الحديدية والمقبرة المسيحية.
- أما الجهة الشمالية تم استغلالها لأغراض عسكرية لذا لم تعرف أي توسع.

مخطط رقم (10): مرحلة (1851-1930):



المصدر: مصلحة الأرشيف لبلدية سطيف + معالجة الطالبة 2014.

• مرحلة (1954-1962):

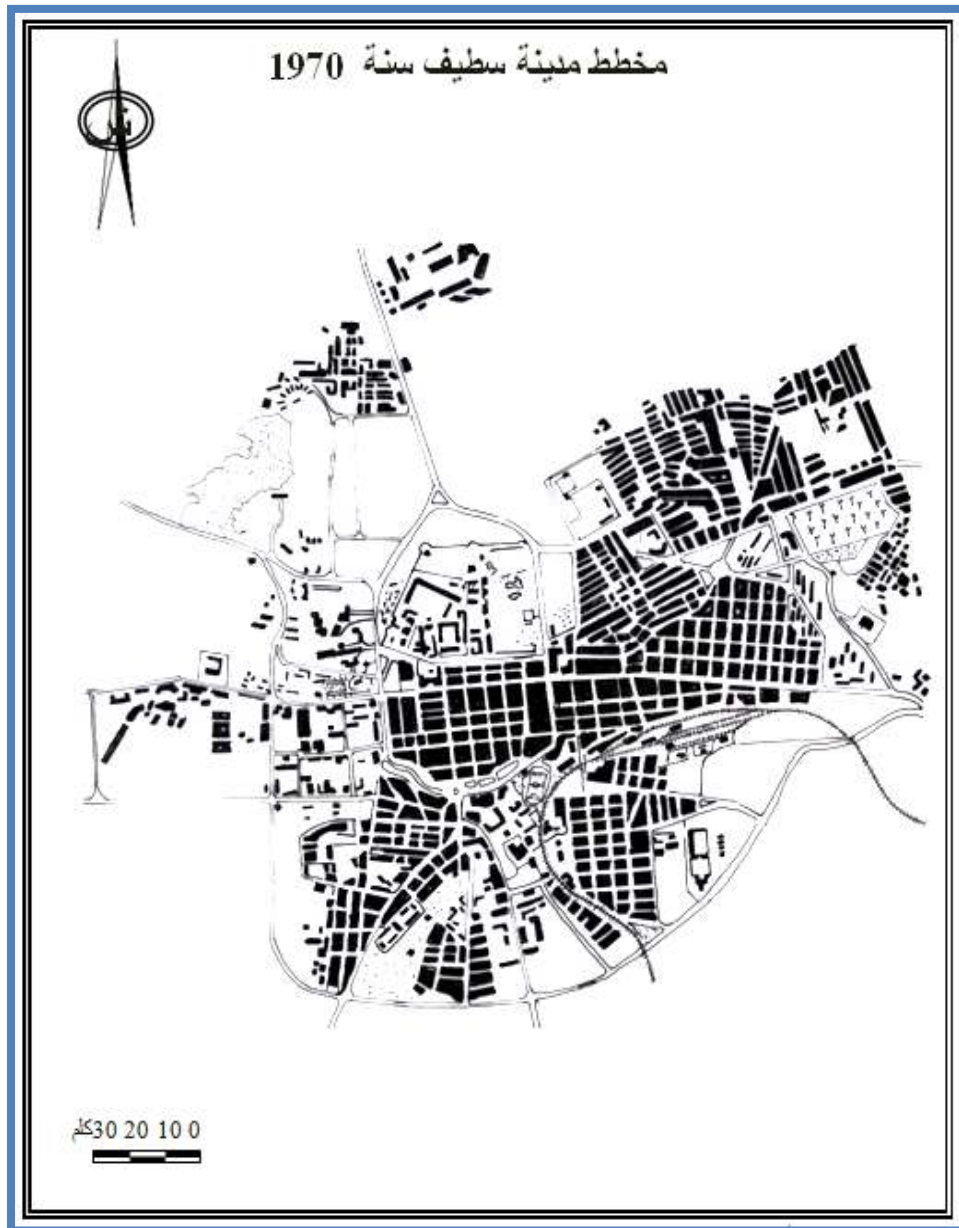
تميزت هذه المرحلة بتوسع عمراني في جميع الاتجاهات ما عدا الجهة الشمالية من نواة المدينة ، وهو يظهر جليا في الجهة الشمالية الشرقية والجنوبية الغربية ، كما عرفت هذه المرحلة نمطا جديدا من الاستهلاك المجالي وهو الاستهلاك العشوائي للمجال كما نلاحظ ذلك في كل من حي : يحيواوي كعبوب ، لنديبولي ، وهذا ما يفسر سرعة النمو ، حيث بلغت الزيادة في الاستهلاك المجالي بـ : 148.03 هكتار .

أ. 2-مرحلة ما بعد الاستقلال:

• مرحلة (1962-1972):

تميزت هذه المرحلة باستمرار التوسع في جميع الاتجاهات بالإضافة إلى ظهور النواة الصناعية الأولى في الجهة الجنوبية للمدينة ، وهو نمط جديد من الاستهلاك المجالي على عكس المراحل السابقة التي اقتصرت على المنشآت العسكرية والسكنية والإدارية ، وقدرت الزيادة في استهلاك المجال في هذه المرحلة بـ : 207.05 هكتار.

مخطط رقم (11) : مخطط مدينة سطيف سنة 1970



المصدر: مصلحة الأرشيف لبلدية سطيف + معالجة الطالبة 2014.

• **مرحلة (1972-1980):** تميزت هذه المرحلة بـ:

استهلاك واسع للمجال وذلك يظهر جليا في الجنوب والجنوب الشرقي للمدينة يتوافق مع زيادة توسع المنطقة الصناعية، كما عرفت اتجاهات جديدة للتوسع نحو الجهة الغربية في شكل أحياء سكنية جديدة ومرافق تعليمية (جامعة فرحات عباس، ...) وكذلك توسع نحو الشمال والشمال الشرقي. زيادة استهلاك المجال حيث بلغت الزيادة في هذه المرحلة بـ 404,8 هكتار.

• **مرحلة (1980-1990):**

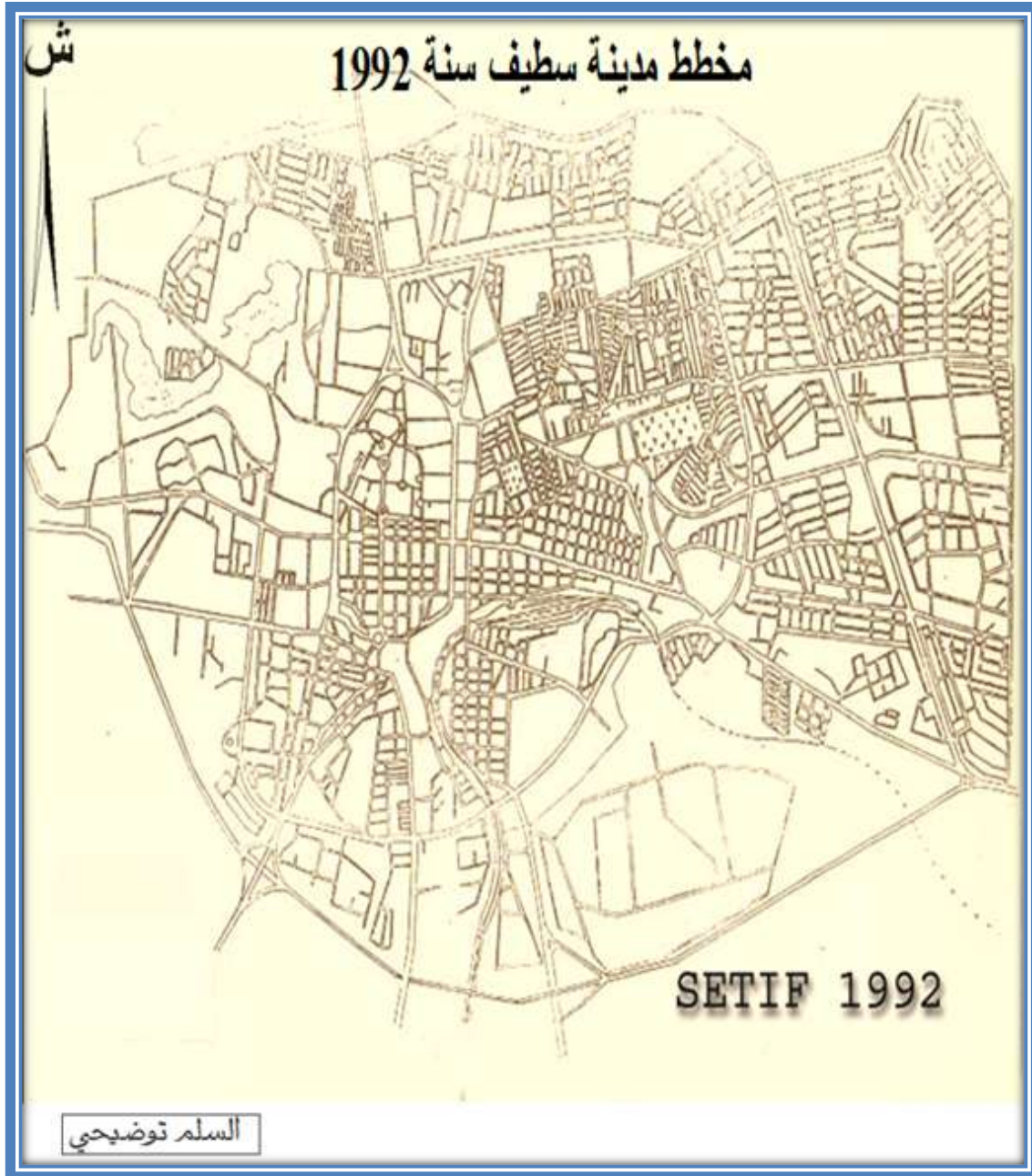
بلغت مساحة المدينة في نهاية هذه المرحلة 1990 هكتار حيث عرفت ارتفاعا كبيرا في استهلاك المجال. قدرت الزيادة في استهلاك المجال بـ 1178,2 هكتار ، يحتل المجال السكني نسبة هامة قدرت بـ 48,65 % أي بمساحة 53,565 هكتار ، حيث شملت مشاريع اقتصادية وسكنية ضخمة ، أهمها المنطقة السكنية الجديدة ، وإنشاء أحياء سكنية جديدة ، وكذلك مشاريع الترقية العقارية ، أما بالنسبة للمشاريع الصناعية والاقتصادية فقد تم إنشاء مصنع الصوناكوم ، كما شهدت منطقة النشاطات توسعا في الجهة الشرقية ، أما المنطقة الصناعية فقد توسعت في الجهة الجنوبية.

• **مرحلة (1990-1997):**

- بلغت مساحة المدينة في هذه المرحلة 2210 هكتار، حيث يحتل المجال السكني نسبة هامة من المساحة ويليه المجال الصناعي.

- وقد بلغت الزيادة في المجال السكني بـ 156,52 هكتار أي بنسبة 65,65 % من إجمالي الزيادة.
- أما المجال الصناعي فقد بلغت الزيادة فيه حوالي 81,75 هكتار أي بنسبة 33,35 % من إجمالي الزيادة في هذه الفترة ، وأهم المشاريع السكنية الجديدة المتمثلة في مختلفة (الهضاب ، دحو العيد ، المعبودة 08 ماي ، توسع حي القصيرية) ، كما شهدت بعض الأحياء عملية إعادة الهيكلة (حي تليجان ، حي المستقبل ، حي بونشادة ، حي المعدومين الخمس ، ...).

مخطط رقم (12): مخطط مدينة سطيف سنة 1992



المصدر: مصلحة الأرشيف لبلدية سطيف + معالجة الطالبة 2014.

• مرحلة (1997-2008):

قدرت المساحة الإجمالية للمدينة في نهاية هذه المرحلة بـ: 3000 هكتار ، كما قدرت الزيادة في استهلاك المجال بـ : 790 هكتار، حيث استمر التوسع في الجهة الغربية (حي 700 مسكن) ، وفي الجهة الشمالية

(توسع حي الهضاب)، كما شهدت بعض الأحياء عمليات إعادة التجديد وإعادة الهيكلة مثل حي لندريولي و أجزاء من حي كعبوب ، ولقد تم إنجاز بعض التجهيزات العمومية على مستوى الأحياء السكنية كمتقنة حي 1006 مسكن ، مركز التكوين المهني بكعبوب. لقد تم التوسع في هذه المرحلة على حساب الأراضي الزراعية وهذا لنهاذ الاحتياطات العقارية المبرمجة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(1997).

مخطط رقم (13) : مخطط مدينة سطيف سنة 2008



المصدر: مصلحة الأرشيف لبلدية سطيف + معالجة الطالبة 2014.

الجدول (09) : مراحل توسع مدينة سطيف

الفترة	مقدار الزيادة هكتار	مميزات الفترة
ما قبل 1851	38.83	<ul style="list-style-type: none"> • مخطط شطرنجي. • اعتماد شبكة الطرق على طريقين أساسيين.
1851 - 1930	11.86	<ul style="list-style-type: none"> • بداية عملية الاستهلاك للمجال الحضري. • توسع باتجاه باب قسنطينة "حي المستقبل". • ظهور بعض التجهيزات "ثانوية القيرواني، قصر العدالة".
1930 - 1954	135.12	<ul style="list-style-type: none"> • التوسع باتجاه الشرق بمحاذاة طرق المواصلات.
1954 - 1962	148.03	<ul style="list-style-type: none"> • التوسع في جميع الاتجاهات بطريقة عشوائية بظهور بعض الأحياء: حي يحيواي.
1962 - 1972	207.05	<ul style="list-style-type: none"> • التوسع في جميع الاتجاهات مع ظهور النواة الصناعية الأولى
1972 - 1980	404.80	<ul style="list-style-type: none"> • التوسع في الجهة الجنوبية والجنوبية الشرقية. • التوسع في الجهة الغربية : جامعة فرحات عباس.
1980 - 1990	1178.2	<ul style="list-style-type: none"> • إنشاء المنطقة السكنية الحضرية الجديدة. • توسع منطقة النشاطات والمنطقة الصناعية. • ظهور حي 1 نوفمبر ، حي المعبودة ، حي حشمي.
1990 - 1997	238.00	<ul style="list-style-type: none"> • التوسع في الجهة الشمالية" حي الهضاب،حي العيد دحو". • إعادة هيكلة بعض الأحياء " مركز المدينة" وتجديد بعضها" تليجان ، حي المستقبل ، بونشادة ، المعدومين الخمس...
1997 - 2008	790.00	<ul style="list-style-type: none"> • قدرت المساحة الإجمالية للمدينة في نهاية هذه الفترة ما يقارب: 3000 هكتار. • استكمال الاحتياطات العقارية التي أدرجت ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 1997. • إعادة هيكلة و تجديد بعض الأحياء مثل : حي كعبوب

المصدر: مصلحة الأرشيف لبلدية سطيف + معالجة الطالبة 2014.

ب- الخصائص العامة للنسيج العمراني:

من خلال فحصنا مدينة سطيف نستنتج انه عبارة عن نسيج شطرنجي منتظم وغير منتظم وهو الذي يظهر في المدينة الإستعمارية وكذلك في الأحياء: يحيواي، كعبوب، بونشادة، بيزار، وعين تبينت.

دراسة حالة هذه الأنسجة إتمدت على المعايير التالية:

- ✓ درجة هيكلة المجال.
- ✓ درجات وظائف المجال.
- ✓ النوعية المعمارية (الهندسة).
- ✓ حالة شبكة الطرق التي تبين لنا حالة الأنسجة.

ب.1. نسيج إستعماري في وضعية جيدة:

مبين في مركز المدينة الحالي وهي محاطة بشوارع واسعة، ذات تخطيط شطرنجي تخضع لقواعد تقطيع الجزيرات والقطع الأرضية ولها تخطيط جيد وعمودي على الطرق التي تحيط بها، وهذا النسيج يبين الإرث التاريخي ذو فائدة معمارية حضرية.

صورة رقم (36) : النسيج استعماري في وضعية جيد بمركز المدينة.



المصدر: من التقاط الطالبة 2014.

ب.2. نسيج عمراني في وضعية متدهورة:

يخص حي عكاشة (الأندريولي)، وهو قد بني بطريقة عشوائية في سنوات الخمسينيات وهو نسيج ذو كثافة عالية مع وجود بنايات معظمها دون شروط الراحة ودون النوعية المعمارية وغير صحية، وترسبات مجالية غير متجانسة، الأسقف مغطات بالزنك والترنيت،... وأنواع أخرى من الأسقف، وهي بالتالي تكون نسيج حضاري غير معقول بسبب مشاكل المظهر، المدخل، التنقل، هيكل الطرق، التنظيم،...

صورة رقم (37) : نسيج متدهور في حي عكاشة عمارة



المصدر : من التقاط الطالبة 2014.

ب.3. نسيج كثيف:

يظهر في حي يحيواي الذي يتكون من نسيج كثيف جدا، يبين ويظهر فوضى في تنظيمه العام ويترجم بتواجد:

قطع أرضية غير متجانسة في حجمها، في شكلها، في تخطيطها، في مداخلها، ... إطار مبني دون معيار مادي يحتوي على إنسجام يثمن البناءات الرديئة. نظام الطرق غير منسجم كثيرا ولا يستجيب التدفقات الحالية للتنقل (سواء ميكانيكيا أو على الأقدام). غياب المساحات العمومية، فضاءات اللعب، الإلتقاء، المبادلات، ومواقف السيارات كما في الصورة التالية.

صورة رقم (38) نسيج كثيف في حي يحيواي



المصدر: www.setif.com

ب.4. نسيج مهدم:

تظهر هذه الأنسجة في حي فرماتو، شوك لكداد، عين السفيهة، عين الطريق، الحاسي وهي تتميز بشبكة متغيرة (متنوعة)، غير منتظمة، نسيج عشوائي، توزيع الشوارع الضيقة، والأزقة أو الطرق الملتوية. وجود سكنات دون معالجة معمارية خاصة (ماعدًا بعض المنازل الجديدة المبنية بعين السفيهة). منطقة المستودعات والنشاطات لمدينة سطيف هي أيضا معنية بهذا النوع من التموضع الفوضوي للنشاطات والمستودعات والسكنات، مع وجود فضاءات للسكن غير المهيأة.

صورة رقم (39) : نسيج مهدم في وسط المدينة.



المصدر: من التقاط الطالبة 2014.

ب.5. نسيج مهدم حديثاً:

يضم الوحدات التالية:

يكون أحياء 20 أوت التي تحتوي على سكنات فردية وجماعية يشكلون التجمع الأكبر للسكنات الهمة والمشكل الكمي (لا تشغل الكيفية)، أثر جميع الفراغات والتصنيفات أصبحت مشغولة بالسكنات الفردية أو بواسطة الترقية العقارية التي لها بنايات جماعية بطوابق أرضية مخصصة للتجارة وهي تضع و تبرز بداية بناء السكنات الاجتماعية.

صورة رقم (40) : نسيج مهدم حديثاً في وسط المدينة.



المصدر: من التقاط الطالبة 2014.

نسيج في طور الإنجاز:

وهي تتموقع في القسم الشمالي الشرقي للمدينة، التي تكون تخصيصات القطاعات "أ"، "ب"، "س" لـ (ZHUN) والقطاع "SNTR".

ب.6. نسيج غير مجهز:

وهي تخص نسيج الحي 1014 مسكن، حي الهاشمي، الهضاب، بكثافة سكانية كبيرة، غياب الفضاءات العامة، غياب أو إهمال توقيع التجهيزات الضرورية لمتطلبات السكان.

صورة رقم (41) : نسيج غير مجهز في حي سيدي السعيد



المصدر: www.setif.com

ت- الشبكات المختلفة لمدينة سطيف:

ت.1. شبكة الطرق:

ترتبط مدينة سطيف بالمدن المجاورة لها بشبكة طرق وطنية كما تبينها الخريطة رقم 02 وهي كالآتي:
الطريق الوطني رقم 05 (الجزائر، قسنطينة) ذو أهمية إقتصادية كبيرة إذ يعتبر أحد العناصر المهيكلية للمدينة.

الطريق الوطني رقم 75 (بوقاعة، باتنة).

الطريق الوطني رقم 09 (سطيف، بجاية).

الطريق الوطني رقم 28 (سطيف، بسكرة).

- أكبر التنقلات تسجل على مستوى المحور شرق غرب (RN 05).

- تم رفع الحظائر الذاتية على تجمعات محاور الطرق المذكورة سابقا وذلك بعمليات الإنجاز والدراسة

التي باشرت بها المصلحة الخاصة بالأشغال العمومية.
- إتمام توسيع الطريق الوطني رقم 05 (عين أرانات، سطيف، العلمة).
- إتمام توسيع الطريق الوطني رقم 09 (سطيف فرماتو) والتي قد تم طرحها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وتوسيع الطريق الوطني رقم 28 (سطيف، السفيهة) والطريق الوطني رقم 75 (سطيف، عين الطريق).

- إنجاز الطريق السريع شرق غرب الذي أحدث تطور إيجابي معتبر في منطقة العبور.
- طريق ولائي 117 (CW117) تسمح في الأخير بضمان ربط بني فودة، جميلة، سطيف.

ت.2. شبكة السكة الحديدية:

يمر بمدينة سطيف خط السكة الحديدية الذي يربط العاصمة بشرق البلاد والذي يلعب دورا هاما في ميدان نقل المسافرين والبضائع غير أنه يشكل حاجزا فيزيائيا بين الجهة الجنوبية والشرقية للمدينة وباقي الجهات، كما يوجد خط ثانوي يربط المنطقة الصناعية بمحطة السكة الحديدية.

ت.3. الطرق الحضرية:

تملك مدينة سطيف شبكة طرق حضرية في حالة جيدة تتكون من مخطط إشعاعي حلقي يضمن سهولة الوصول إلى كل أحياء المدينة.
لكن لكبر حجم تدفق حركة المرور المحلية والجهوية والتي هي في تزايد مستمر، هناك بعض مفترقات الطرق تعاني من الازدحام مما يستوجب إعادة تأهيلها، ونخص بالذكر مفترق الطرق بـ: باب بسكرة، بوعروة، والقطاع الجديد، (أنظر الصورة رقم ...).

صورة رقم (42) مفترق طرق يعاني من الازدحام في وسط المدينة.



المصدر: www.setif.com

النقل الحضري:

النقل الحضري تتكفل به من جهة مؤسسة النقل الحضري لبلدية سطيف، ومن جهة أخرى القطاع الخاص.

وسائل المؤسسة العمومية معتبرة، وهي تتمثل عموماً في حافلات النقل الحضري وكذلك نقل الطلبة ونقل العمال إلى الوحدات الصناعية.

وبقية الحضر يعتمدون على وسائل النقل الخاصة أو سيارات الأجرة الجماعية والقسم الكبير يعتمد على السيارات الخاصة.

المدينة لها محطة برية تقع في الشرق ذات أهمية محلية وجهوية ومحطة للسكة الحديدية تقع بوسط المدينة.

في الوقت الحالي هما الوسيلتان الوحيدتان للاتصال الأرضي.

البلدية بدأت إقامة دراسة خاصة بالنقل والتنقلات بسطيف وما جاورها.

وهناك النقل الجوي الداخلي لذ يسمح بضمان تكميل النقل إضافة إلى النوعين المذكوران سابقاً.

ت.4. التزويد بالطاقة الكهربائية:

سطيف ومناطقها الصناعية والنشاطات هي تغذى بالطاقة الكهربائية إنطلاقاً من مركز توزيع 10/30/60 كيلو فولط من بوعروة و 10/6 كيلو فولط للمنطقة الصناعية وكلاهما يزود من مركز التوزيع والتحويل بالحاسي.

هذا التزويد بالطاقة الكهربائية هو كاف ولكن يطرح مشكل الإرتفاعات بالنسبة لشبكة الضغط المتوسط داخل المحيط العمراني.

تأثير الإرتفاعات القانونية هم الأكثر إحتراماً ونلاحظهما في الخطوط المتوسطة الضغط الموجودة فوق البنايات، والإرتفاعات تحترم رواق المرور وتتطلب إستهلاك كبير للأرضية المعمرة.

ت.5. التزويد بالغاز الطبيعي:

يتم تزويد المدينة والمنطقة الصناعية بالغاز الطبيعي إنطلاقاً من مركز التخزين بعين الطريق كما سيتم إنجاز مركز تخزين للتزويد المستقبلي لشوف لكداد والباز وذلك على المدى القريب.

ت.6. شبكة الهاتف:

مدينة سطيف مربوطة بشبكة هاتفية وطنية وعالمية بواسطة ثلاث مراكز هاتفية موزعة كمايلي:

✓ سطيف 01: 10000 خط بمعدل إشتراك 100%.

✓ سطيف 02: 10000 خط.

✓ سطيف 03: 12000 خط منها 2000 موجهة لعين أرناط وهذا المركز موسع إلى 60000 خط.
ت.7. شبكة الصرف الصحي:

يتم صرف المياه المستعملة لمدينة سطيف عن طريق شبكة القنوات بنظام موحد وهذا بإستثناء المنطقة الصناعية حيث توجد بها شبكة بنظام معزول.

تجمع المياه المستعملة للمدينة عن طريق ثلاث قنوات رئيسية ومقسمة كمايلي:

✓ القناة الرئيسية الشرقية: تجمع المياه المستعملة للمنطقة الشرقية من الشمال إلى الجنوب.

✓ القناة الرئيسية الغربية: تجمع المياه المستعملة للمنطقة الغربية من الشمال إلى الجنوب

✓ القناة المركزية: تجمع المياه المستعملة لمركز المدينة والجهة الجنوبية لها.

أما المنطقة الصناعية فهي تطرح مياهها المستعملة في واد بوعروة، وكل هذه المياه توجه نحو محطة التطهير (STEP) التي توجد بالجهة الجنوبية للمدينة بضواحي عين السفينة ولقد قدرت المياه المستعملة لمدينة سطيف ب: 66000 م³/يوم وذلك سنة 2000 ، حيث توجه بعد التطهير لسقي 1600 هكتار ويتوقع أن تصل هذه الكمية إلى 93000 م³/يوم أي ما يطرحة 150000 ساكن وذلك بحلول سنة 2010 وتوجه لسقي حوالي 2000 هكتار.

ت.8. شبكة المياه الموجهة للشرب:

شبكة توزيع المياه لمدينة سطيف تتكون من قنوات ذات أنواع ومواد مختلفة. وهي في حالة سيئة خاصة في الأحياء القديمة للمدينة وبعض الأحياء السكنية الجماعية.

هناك تغطية جيدة لجميع أنحاء المدينة بمختلف الشبكات(الكهرباء، الغاز، المياه الصالحة للشرب، الهاتف، الطرق) وهذه الأخيرة من أهم هذه الشبكات حيث تختلف من مركز المدينة إلى الأطراف من حيث: الأبعاد، الحالة، وحركة المرور، ونلاحظ بمركز المدينة أين نجد الطرق الواسعة التي تسمح بحركة جيدة لعربات الجمع والنقل عبر الأحياء كما نلاحظ بالأحياء الشعبية القديمة (لانقار، طنجة،...) المتميزة بضيق شوارعها والتي لا تسمح بدخول عربات الجمع ذات السعة الكبيرة.

4.3. الخصائص الاجتماعية و الاقتصادية:

أ- التجهيزات:

توجد العديد من التجهيزات بالمدينة تختلف عن بعضها البعض من حيث الوضعية والتوزيع المجالي، ويمكن أن نصنفها كما يلي:

1.1. المرافق التعليمية:

قدر عدد التجهيزات الموجودة للطور الابتدائي بـ: 81 مؤسسة تحتوي على 803 حجرة وموزعة على مختلف الأحياء، بلغ عدد التلاميذ المسجلين خلال الموسم الدراسي 2009/2008 نحو 32632 تلميذ بمعدل شغل 40 بالقسم.

أما فيما يخص الطور المتوسط فتوجد بالمدينة 30 إكمالية بطاقة استيعاب تقدر بـ: 17840 تلميذ وتحتوي على 543 حجرة و54 مخبر و61 ورشة، عدد التلاميذ المسجلين خلال الموسم الدراسي 2009/2008 قد وصل إلى 22738 تلميذ بمعدل شغل 41 تلميذ في القسم.

كما توجد بالمدينة 09 ثانويات و04 متاقن تحتوي على 328 حجرة و102 مخبر وورشة وبطاقة إستيعاب إجمالية تبلغ 13620 تلميذ أما عدد التلاميذ المسجلين خلال الموسم 2009/2008 فقد وصل إلى 10234 تلميذ. (أنظر الجدول رقم.10).

الجدول (10): المؤسسات التعليمية بمدينة سطيف خلال سنة 2008

الطور	عدد المؤسسات (مؤسسة)	طاقة الإستيعاب (تلميذ)	عدد التلاميذ (تلميذ)	عدد الحجرات (حجرة)	عدد الورشات (ورشة)	عدد الأساتذة (أستاذ)	عدد العمال (عامل)	معدل شغل الحجرة (حجرة)	عدد السكنات الوظيفية (مسكن)
الابتدائي	81	39660	32632	803	/	1.163	/	40.64	115
المتوسط	30	17840	22738	543	115	988	544	41.87	111
الثانوي	13	13620	10234	328	102	705	544	31,2	75
المجموع	124	71420	65604	1674	207	2856	/	/	301

المصدر: مديرية الإحصاء + معالجة الطلبة 2014

2.1. مرافق التكوين المهني:

هذا القطاع مهم لذا تم إنشاء مختلف المراكز التي يصل مدى تأثيرها خارج حدود الولاية كما هو موضح في الجدول التالي. (أنظر الجدول رقم 11).

الجدول (11): تجهيزات التكوين المهني والتمهين خلال سنة 2008

المؤسسة	التكوين الإقليمي		التمهين		الدروس المسائية		المجموع	
	ذكور	إناث	ذكور	إناث	ذكور	إناث	إناث	المجموع العام
معهد سطيف	779	473	1147	436	46	63	1972	2944
INSFP	410	337	48	73	15	08	473	891
IFP	91	57	/	/	/	/	91	148
معهد سطيف إناث	38	408	266	153	41	09	345	915
المعهد الفلاحي	80	27	/	/	/	/	80	107
المجموع	1398	1302	1461	662	102	80	2961	5005

المصدر: مديرية الإحصاء + معالجة الطلبة 2014

أ.3. مرافق التعليم العالي :

توجد بالمدينة جامعة فرحات عباس التي أنشأت سنة 1978 م كفرع جامعي ثم تمت ترقيتها كجامعة سنة 1989 م وتظم هذه الجامعة 07 كليات مقسمة إلى عدة فروع كما في الجدول التالي. (أنظر الجدول رقم (12)).

الجدول (12) مرافق التعليم العالي

الكلية	فروعها
الهندسة	الإلكترونيك، الكيمياء الصناعية، الإعلام الآلي، الميكانيك، الهندسة المدنية، الهندسة المعمارية، الكترول تقني، هندسة الطرائق.
العلوم	فيزياء، رياضيات، بيولوجيا، كيمياء، الفلاحة، علوم الأرض.
العلوم الإجتماعية	علم الاجتماع، علم النفس، اللغة العربية، اللغة الفرنسية، اللغة الإنجليزية، تاريخ، ترجمة، علم الاتصال.
العلوم الإقتصادية	الإقتصاد، التسيير والتجارة .
العلوم الطبيعية	جراحة الأسنان، الطب، الصيدلة .
الحقوق	/
كلية الطب	جراحة الأسنان، طب، صيدلة.

المصدر: مديرية الإحصاء + معالجة الطلبة 2014

عدد الطلبة سنة 2008 إلى 46088 طالب كما انه يوجد بالجامعة 1266 أستاذ مختلفين في المستوى.

- الأحياء الجامعية: يبينها الجدول التالي. (أنظر الجدول الموالي رقم.13).

الجدول (13) يوضح الأحياء الجامعية

الأحياء	الإقامة النظرية	الإقامة الحقيقية	المطعم النظرية	المطعم الحقيقية
حي حشمي حسين للإناث	2039	3.000	600	3000
ملحق 1000 سرير	1.040	1.414	600	1.414
حي 19 ماي 1956 للإناث	1.275	2.225	600	2.225
حي السعيد بوخرصة للإناث	2000	3.000	600	3.000
حي 24 أفريل للإناث	2040	3.000	600	3.000
روابح احمد	2.651	2.500	500	2.651
اليامين دباغين	3.048	3.048	850	3.048
المعبودة	140	140	200	200
ملحق 100 مسكن	1.000	800	250	800
2000 سرير -01	2.000	2.970	500	2.970
2000 سرير -02	2.000	2.500	500	2.500
ملحق الأشغال العمومية	260	455	1000	2000
المجموع	19493	25052	16800	46808

المصدر: مديرية الإحصاء + معالجة الطلبة 2014

- لقطب الجامعي الباز:

يقع بالجهة الغربية للمدينة فوق هضبة الباز تبلغ مساحته 120 هكتار يتسع إلى 23000 مقعد بيداغوجي ، وإقامة بـ: 2500 سرير وقد تم إنجاز الشطر الأول والثاني بطاقة إستيعاب تقدر بـ: 9500 مقعد وهو يشتمل على عدة فروع تابعة للجامعة المركزية، وهي: (الحقوق، الاقتصاد، الكيمياء، والرياضيات).

كما توجد إقامة جامعية مختلطة تعرف بإسم محمد الأمين دباغين، بها مطعم بقدرة 8000 وجبة يوميا.

أ.4. المرافق الصحية:

تحتوي مدينة سطيف على (02) مستشفى، وعيادة، و(11) مركز صحي، و(04) قاعة علاج، وقاعة ولادة، ويقدر العدد الإجمالي للأسرة بـ: 846 سرير. (أنظر الجدول رقم.14)

الجدول (14) يوضح المرافق الصحية

المستشفيات		عيادات (مختلف الأمراض)		المراكز الصحية		قاعات العلاج		قاعات الولادة	
العدد	عدد الأسر	العدد	عدد الأسر	العدد	عدد الأسر	العدد	عدد الأسر	العدد	عدد الأسر
02	832	01	10	11	/	04	04	01	/

المصدر: مديرية الإحصاء + معالجة الطلبة 2014

المركز الإستشفائي الجامعي بسطيف هو الأكثر أهمية في المدينة لأنه يحتوي على المصحات المبنية في الجدول الآتي. (أنظر الجدول رقم 15).

الجدول (15) يوضح عدد المصحات

الطب العام		الطب الخاص		الصيدليات		جراحة الأسنان		التكوين شبه الطبي	
عام	خاص	عام	خاص	عام	خاص	عام	خاص	عام	خاص
78	24	129	63	/	63	35	69	748	65

المصدر: مديرية الإحصاء + معالجة الطلبة 2014

وتجدر الملاحظة إلى أن التغطية الصحية للمدينة هي:

طبيب من أجل 708 ساكن وجراح أسنان لكل 2389 ساكن وصيدلي لكل 3944 ساكن و شبه طبيب لكل 306 ساكن.

أ.5. المرافق الرياضية والثقافية:

يوجد بالمدينة العديد من هاته التجهيزات كما توضحها الجداول التالية.

- القطاع الثقافي: وهي موضحة في الجدول التالي.

الجدول (16) يوضح أهم التجهيزات الثقافية الموجودة بالمدينة

التجهيز	دار الشباب	مركز إعلام وتنشيط الشباب	بيت الشباب	دار الثقافة	متحف	مسرح	مكتبة	سينما
العدد	05	01	01	01	01	01	03	00

المصدر: مديرية الإحصاء + معالجة الطلبة 2014

- القطاع الرياضي:

وهي موضحة في الجدول التالي.(أنظر الجدول رقم 17).

الجدول (17) : يوضح أهم التجهيزات الرياضية الموجودة بالمدينة.

التجهيز	مركب رياضي	مسبح	ملعب ألعاب القوى	قاعة متعددة الرياضات	ملعب رياضات جامعية	ملعب كرة تنس	قاعات لعب	ملعب أولمبي	قاعة متخصصة	العدد
	01	01	01	02	05	07	02	01	03	

المصدر: مديرية الإحصاء + معالجة الطلبة 2014

أ.6. المرافق الإدارية والمالية :

هذه المرافق مرتبطة بالخدمات الاقتصادية والاجتماعية ومن أهمها مقر الولاية و الدائرة ومختلف المديريات والبنوك لها تأثير على المستوى الولائي والجهوي، كما توجد تجهيزات أخرى مدى تأثيرها لا يتعدى حدود البلدية كمقر البلدية والخزينة، البريد والمواصلات ... وأغلبها تركز على طول الطرق الرئيسية خاصة بالجهة الشمالية، و الشمالية الشرقية.

أ.7. المساحات الخضراء:

تتوفر المدينة على عدة مساحات خضراء موزعة على كامل أحياء المدينة سواء منها المهيئة كالحدائق وغير المهيأة كغابة قاوة في الجهة الشمالية الغربية للمدينة والمناطق المشجرة بواد بوسلام. حيث نعتبر هذه الفضاءات ملاذا للعائلات للهروب من صخب المدينة، كما أن أغلب الطرق الموجودة بالمدينة تتوفر على شريط أخضر يلعب دورا كبيرا في التخفيض من التلوث الناجم عن حركة المرور، وتوزيع هذه الحدائق كما هو مبين في الجدول الآتي.

الجدول (18) : توزيع المساحات الخضراء عبر المدينة.

التسمية	الموقع	المساحة	التصنيف	الطبيعة القانونية
الحظائر	الحظيرة العمرانية	وسط المدينة	28 هكتار	بلدية
	حضيرة واد بوسلام	شوك لكداد	14 هكتار 87أر	بلدية
	الأمير عبدالقادر	حي القاهرة	1 هكتار 40أر	بلدية
	رفاوي ساعد	وسط المدينة	40أر و 60 س آ	بلدية
	ساحة الشهداء	وسط المدينة	20أر و 25 س آ	بلدية
	إبن سينا	شارع إبن سينا	17أر و 28 س آ	بلدية
	شلال الطيب	مقابل مديرية الضرائب	03 هكتار	بلدية
	150 مسكن	حي 150 مسكن	20أر و 80 س آ	بلدية
	الأم و الطفل	بجانب المستشفى	51أر و 30 س آ	بلدية
	بحري الخير	حي بيزار	21أر و 60 س آ	بلدية
	المحطة	حي المحطة	24أر و 19 س آ	بلدية

كتاب الشهيد	حي بلحوكي	1هكتار و40أو50سأ	حديقة عمومية	البلدية
لبنان	حي بلحوكي	1هكتار و 07 آر	حديقة عمومية	البلدية
عمر دقو	حي عمر دقو	38آر و 92 س آ	حديقة عمومية	البلدية
حي تليجان	حي تليجان	1هكتار و60 سأ	حديقة عمومية	البلدية
الهضاب 1	حي الهضاب	1هكتار و90أو62سأ	حديقة جماعية	البلدية
الهضاب 2	حي الهضاب	12 آر	حديقة عمومية	البلدية
عمر بن الخطاب	شارع عباشة	21 آر	حديقة جماعية	البلدية
الإخوة جميلي	حي الشمينو	21 آر و50س آ	حديقة جماعية	البلدية
مقام الشهيد	شارع دروش	1هكتار و03أو90سأ	حديقة تزيينية	البلدية
مقر البلدية	مقر بلدية سطيف	50 آر	حديقة تزيينية	البلدية
600 مسكن	حي600 مسكن	01هكتار و75آر	حديقة تزيينية	البلدية
بور سعيد	حي الشمينو	41آر و 07 س آ	ساحة عمومية مشجرة	البلدية
فلسطين	شارع شيخ العيفة	90 آر	ساحة عمومية مشجرة	البلدية
سوالمي رايح	حي سوالمي رايح	01هكتار و50آر	ساحة عمومية مشجرة	البلدية
شيخ العيفة	مقابل قصر العدالة	12آر و58س آ	ساحة عمومية مشجرة	البلدية
عين بوعروة	عين بوعروة	56 آر	ساحة عمومية مشجرة	البلدية
1 نوفمبر 1954	حي معين جلول	51 آر	ساحة عمومية مشجرة	البلدية
مفترق الطرق	بجانب محط الفوارة	01هكتار و20آر	ساحة عمومية مشجرة	البلدية
محمد الصغير	شارع 1 نوفمبر54	55 آر و83س آ	ساحة عمومية مشجرة	البلدية
مستغانم	بالقرب من مقر البلدية	40 آر و50س آ	ساحة عمومية مشجرة	البلدية
الإستقلال	عين الفوارة	95 س آ	ساحة عمومية مشجرة	البلدية
غابات حضرية	حي المعبودة	10 هكتار	غابة حضرية	مديرية الغابات
غابة بلخير حسان	حي 750 مسكن	10 هكتار	غابة حضرية	مديرية الغابات
غابة الزنادية	شمال غرب البلدية	192 هكتار	غابة حضرية	مديرية الغابات
غابة قاوة	شمال غرب البلدية	48 هكتار	غابة حضرية	مديرية الغابات
أشجار تصفيف	شوارع المدينة	4000 شجرة	صفوف مشجرة	البلدية

المصدر : مديرية الغابات لولاية 2014

المساحات الخضراء موزعة عبر مختلف أنحاء المدينة وتقدر مساحتها الإجمالية بـ: 12 هكتار ومن أهمها ساحة حي تليجان والتي تبلغ مساحتها 1,6 هكتار وساحة 500 مسكن ومساحتها 0,56 هكتار وساحة حي بوعروة ومساحتها 0,28 هكتار.

ب- الصناعة والنشاطات والتجارة

ب.1. الصناعة:

تشتمل مدينة سطيف على قطب صناعي يتكون من المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات والتخزين وهو يؤدي دورا هاما في الإقتصاد الجهوي والوطني حيث أن أزيد من 43 % من عمال القطاع الصناعي على مستوى الولاية يتركزون بمدينة سطيف.

● المنطقة الصناعية:

تتربع على مساحة 282,63 هكتار، وتحتوي على مختلف الوحدات الصناعية كالصناعة البيتروكيمياوية، الإلكترونية، الغذائية وصناعة مواد البناء.

ب.2. النشاطات:

➤ منطقة النشاطات والتخزين:

تقع في الجنوب الشرقي لمدينة سطيف، وهي تغطي مساحة تقدر بـ: 130 هكتار و70% منها مشغولة، طبيعة النشاطات خاصة بجزء كبير لقطاع الأشغال العمومية .

حاليا هذه المنطقة ذات تنظيم سيئ في توقيت النشاطات، أو في استعمال البنايات أحيانا وفي إستعمالات مختلطة (سكن، نشاطات) والمنطقة الصناعية، مثل مصنع الأجر، وحدة الإنتاج الرياض سطيف لبوسلام وحدة الصناعة الفلاحية في الشمال، بئر النساء ونفطال الحاسي.

➤ تأثير النشاط الصناعي على المحيط العمراني لمدينة سطيف:

المنطقة الصناعية تتسبب في تلوث جوي للمدينة ناتج عن الدخان والغازات التي تطرحها الوحدات الصناعية، فخلال فصل الصيف تتسبب رياح السيروكو في نقل هذه الغازات والدخان نحو المدينة، كما أن بعض الوحدات الصناعية كصناعة البطاريات والبلاستيك تطرح خارج المنطقة الصناعية، المياه المستعملة تحمل أحماضا ومواد كيميائية سامة، بإمكانها أن تسبب في تلويث المياه الجوفية.

إن تفحص قنوات الصرف الصحي داخل المنطقة الصناعية قد بين جزءا كبيرا منها قد تهدمت قاعدته بسبب الأحماض التي تحتوي عليها المياه المستعملة، وبشكل عام فإن أغلب الوحدات الصناعية لها تأثيرات سلبية على المحيط لعدم مراعاتها للبيئة والمحافظة على تفاوتها وذلك لعدم إقامة مصافي هوائية لتصفية الغازات والأدخنة المطروحة، وعدم القيام بالمعالجة الأولية للمياه المستعملة قبل طرحها.

ب.3. التجارة:

للتجارة دور هام حيث أنها تتحكم في الديناميكية المجالية لأنها عامل مستقطب للسكان وفي المدينة بلغ عدد التجار 9963 تاجر منهم 8697 تاجر تجزئة و1266 تاجر جملة و560 مستورد وهذا خلال سنة 2005.

➤ الدور التجاري لمدينة سطيف:

تبرز الأهمية التجارية للمدينة في الأسواق اليومية والأسبوعية التي تتميز بها ومن أبرز هذه الأسواق:

- سوق حي 1000 مسكن:

متخصص في تجارة المواد الغذائية بالجملة والمنتجات الكهرومنزلية، ويقع هذا السوق في مفترق طرق وطنية والرابطة بين مختلف جهات الوطن لذا تأهل ليكون سوقا جهويا.

- سوق حي 1006 مسكن:

سوق نو طابع جهوي متخصص في بيع مواد البناء(الخشب الجبس، البلاستيك،...) ومن أهم الأسواق الأسبوعية نجد سوق السيارات، الذي يقع بجانب (ط و) رقم 05 وتأثيره يصل إلى المستوى الإقليمي.

4. مشاريع التحسين الحضري بمدينة سطيف:

في إطار مشروع الهضاب العليا، إستفادت مدينة سطيف من عدة برامج لتحسين إطار الحياة الحضرية بغلاف مالي قدر بـ 4.50 مليار دينار جزائري ، وكمرحلة أولى فقد برمجت السلطات المحلية (الولاية) عدة أحياء شملتها عملية التحسين خلال الفترة 2006 - 2009 كما هو موضح في الجداول الموالية:

1.4. المشاريع المنجزة

أ- خلال الفترة 2006 2010:

من خلال الجداول التالية (19 و 20 و 21 و 22) نبين فيه اهم برامج التحسين الحضري بمدينة سطيف خلال الفترة الممتدة بين 2006 م و 2009 م.

الجدول (19) : برامج 2006 للعملية تحسين الأحياء المذكورة

الإحياء السكنية	عمليات التدخل	المبلغ المالي (د.ج.)
حي " 1014 مسكن "	<ul style="list-style-type: none"> إعادة هيكلة قنوات الصرف الصحي؛ تعميد الطرق. 	344.98 273 48
حي " 600 مسكن "	<ul style="list-style-type: none"> تبليط الأرصفة؛ طلاء واجهات العمارات؛ تعميد الطرق؛ خلق مساحات خضراء. 	525.00 363 41
حي " 546 مسكن "	<ul style="list-style-type: none"> تعميد الطرق؛ تبليط الأرصفة. 	405.00 498 34
حي " 300 مسكن "	<ul style="list-style-type: none"> إعادة هيكلة قنوات الصرف الصحي؛ تعميد الطرق؛ تبليط الأرصفة. 	021.80 020 35
حي "500 مسكن CNEP "	<ul style="list-style-type: none"> تعميد الطرق؛ تبليط الأرصفة؛ طلاء الواجهات. 	333.01 925 36
حي " ZHUN 407 "	<ul style="list-style-type: none"> تعميد الطرق؛ تبليط الأرصفة. 	428.00 746 29
حي "294 مسكن تليجان "	<ul style="list-style-type: none"> تعميد الطرق؛ تهيئة أماكن لعب للأطفال. 	720.00 457 28
حي "120 مسكن MGHU "	<ul style="list-style-type: none"> تعميد الطرق؛ تبليط الأرصفة. 	515.00 913 22
حي "140 مسكن المعودة "	<ul style="list-style-type: none"> إعادة هيكلة قنوات الصرف الصحي؛ تعميد الطرق؛ تبليط الأرصفة؛ 	899.60 472 4
حي "300 مسكن FAD "	<ul style="list-style-type: none"> إعادة هيكلة قنوات الصرف الصحي؛ تبليط الأرصفة. 	152.40 769 16
حي " الهضاب (2) "	<ul style="list-style-type: none"> إنجاز ملعب جوارى؛ إنارة عمومية؛ تعميد الطرق. 	840.38 072 2
"عين الطريق"	<ul style="list-style-type: none"> تجديد قنوات المياه الصالحة للشرب؛ إنجاز ملعب جوارى. 	920.62 172 1
"م-ش- الهضاب"	<ul style="list-style-type: none"> تجديد قنوات المياه الصالحة للشرب؛ إنجاز ملعب جوارى؛ تهيئة أماكن لعب الأطفال. 	855.00 176 417 1
حي "شوف لكداد"	<ul style="list-style-type: none"> تهيئة المساحات الخضراء؛ إعادة هيكلة قنوات الصرف الصحي؛ تجديد قنوات المياه الصالحة للشرب؛ تعميد الطرق. 	626.00 961 64
"م-ش- الهضاب (2) " حي "LSP"	<ul style="list-style-type: none"> تعميد الطرق؛ تبليط الأرصفة. 	000.00 000 40

الجدول (20) برنامج 2007 للعملية تحسين الأحياء المذكورة

المبلغ المالي (د.ج.)	عمليات التدخل	الأحياء السكنية
171.00 946 57	<ul style="list-style-type: none"> إعادة هيكلة قنوات الصرف الصحي؛ تجديد قنوات المياه الصالحة للشرب؛ تعميد الطرق. 	حي " 200 مسكن RHP "
085.00 091 11	<ul style="list-style-type: none"> تعميد الطرق؛ تبليط الأرصفة؛ طلاء واجهات العمارات. 	حي "220 مسكن اجتماعي"
920.00 019 30	<ul style="list-style-type: none"> إعادة هيكلة قنوات الصرف الصحي؛ تجديد قنوات المياه الصالحة للشرب؛ تعميد الطرق. 	حي "500 مسكن EPBTP"
769.20 771 35	<ul style="list-style-type: none"> إعادة هيكلة قنوات الصرف الصحي؛ تهيئة المساحات الخضراء. 	حي " 326 مسكن ZHUN "
540.00 875 3	<ul style="list-style-type: none"> تعميد الطرق؛ تبليط الأرصفة؛ طلاء واجهات العمارات. 	حي "200 مسكن ZHUN "
535.00 496 56	<ul style="list-style-type: none"> تهيئة المساحات الخضراء؛ إعادة هيكلة قنوات الصرف الصحي؛ تجديد قنوات المياه الصالحة للشرب؛ تعميد الطرق. 	حي "1006 مسكن ZHUN "
377.60 135 2	<ul style="list-style-type: none"> إعادة هيكلة قنوات الصرف الصحي؛ تجديد قنوات المياه الصالحة للشرب. 	حي "150 مسكن المعبودة"
075.00 092 34	<ul style="list-style-type: none"> تعميد الطريق؛ تهيئة المحور (أشجار خطية، كراسي، إنارة عمومية). 	"الشارع رقم 03 عين الطريق"
000.00 500 4	<ul style="list-style-type: none"> تعميد الطرق؛ تبليط الأرصفة. 	تهيئة محور الحماية المدنية
477.00 439 11	<ul style="list-style-type: none"> جدار استناد؛ - تهيئة المساحات الخارجية؛ - تعبيد الطرق؛ تبليط الأرصفة. 	تهيئة وتحسين ثانوية "عين الطريق"

المصدر: مديرية التهيئة والتعمير 2010

الجدول (21) برنامج 2008 للعملية تحسين الأحياء المذكورة

المبلغ المالي (د.ج.)	عمليات التدخل	الأحياء السكنية
104.06 869 31	<ul style="list-style-type: none"> تعميد الطرق؛ طلاء الواجهات؛ تجديد قنوات المياه الصالحة للشرب. 	حي "جلام زيتوني"
753.36 601 104	<ul style="list-style-type: none"> تهيئة المساحات الخارجية؛ طلاء الواجهات؛ إنشاء ملعب جوارى. 	"م- ش 2 الهضاب"
844.20 403 254	<ul style="list-style-type: none"> تعميد الطرق؛ 	النهج رقم (02) "الهضاب"

	<ul style="list-style-type: none"> • تخطيط الأرصفة؛ • تشجيريات خطية - كراسي- إنارة عمومية. 	
500.00 438 59	<ul style="list-style-type: none"> • تعبيد الطرق؛ • تخطيط الأرصفة؛ • تشجيريات خطية - كراسي- إنارة عمومية. 	النهج رقم (02) "قوى"
386.50 071 57	<ul style="list-style-type: none"> • تعبيد الطرق؛ • تخطيط الأرصفة؛ • تهيئة أماكن لعب الأطفال. 	حي "LST الهضاب"
526.87 986 28	<ul style="list-style-type: none"> • إعادة هيكلة قنوات الصرف الصحي؛ • تجديد قنوات المياه الصالحة للشرب؛ • تعبيد الطرق. 	حي "300 مسكن FAD" "تخصيص رقم 01"
924.80 717 36	<ul style="list-style-type: none"> • إعادة هيكلة قنوات الصرف الصحي؛ • تجديد قنوات المياه الصالحة للشرب؛ • تعبيد الطرق. 	حي "300 مسكن" FAD تخصيص (02)
935.52 546 27	<ul style="list-style-type: none"> • إعادة هيكلة قنوات الصرف الصحي؛ • تجديد قنوات المياه الصالحة للشرب؛ • تعبيد الطرق. 	حي "300 مسكن FAD" تخصيص "03"
645.56 142 10	<ul style="list-style-type: none"> • تهيئة المساحات الخضراء؛ • الكراسي، الإنارة العمومية؛ • تخطيط الممرات. 	"تهيئة حديقة م- ش (02) الهضاب"
978.8 179 158	<ul style="list-style-type: none"> • تهيئة المساحات الخضراء؛ • تهيئة مواقف السيارات؛ • تهيئة أماكن لعب الأطفال؛ • تخطيط الأرصفة. 	حي "LST" حي "RAR م- ش (02) الهضاب"

المصدر : مديرية التعمير و التعمير 2010

الجدول (22) : برنامج 2009 للعملية تحسين الأحياء المذكورة

المبلغ المالي (د.ج.)	عمليات التدخل	الأحياء السكنية
875.00 092 34	<ul style="list-style-type: none"> • تعبيد الطرق؛ • تخطيط الأرصفة؛ • تشجيريات خطية - كراسي- إنارة عمومية. 	تهيئة نهج رقم 03 "عين الموس"
755.20 588 33	<ul style="list-style-type: none"> • إنشاء ملعب جوارى؛ • تهيئة المساحات الخضراء؛ • الإنارة العمومية. 	تهيئة حي "النخلة"
105 144 242.89	<ul style="list-style-type: none"> • حديقة جوارية؛ • تهيئة المساحات الخضراء؛ • تهيئة أماكن لعب الأطفال. 	تهيئة م-ش الأرض "الهضاب" "تخصيص 3.2.1"
296.03 034 163	<ul style="list-style-type: none"> • تخطيط الأرصفة؛ • تعبيد الطرق؛ • تشجيريات خطية - كراسي- إنارة عمومية. 	تهيئة شوارع القطب الثاني الجديد "الهضاب"

المصدر : مديرية التعمير و التعمير 2010

2.4. المشاريع المسطرة في طور الانجاز 2010 2014:

أ- مشاريع في طور الانجاز: (الجدول رقم 23)

الجدول (23): بين المشاريع المسطرة بين 2010 - 2014 للمعالجة تحسين الأحياء المذكورة

المبلغ المالي المستحق	وضعية الأشغال	القدرات السكنية	وضعية الدراسة	قائمة المخططات
	VRD	الكلية		
10025000	X	401	منتهي	ميموزيل
57125000	X	2285	منتهي	11N
334350000	X	13374	في طور الانجاز	الكولامب
103000000	X	4120	في طور الانجاز	شوف الكداد
112500000	X	4500	في طور الانجاز	الهضاب - شرق-
35000000	X	1400	في طور الانجاز	الهضاب - شمال-

المصدر: مديرية التهيئة والتعمير 2010

نتائج الدراسة التحليلية:

- من خلال الدراسة الطبيعية و السكانية و العمرانية، وكذا دراسة التجهيزات و مختلف الشبكات لمدينة سطيف و التطرق لمختلف مشاريع التحسين الحضري ، يمكن استخلاص النقاط التالية:
- الموقع الإستراتيجي للمدينة (الهضاب العليا)، حيث تعتبر منطقة عبور للجهات الأربع، و يخترق ترابها عدة شرايين أهمها: الطريق الوطني رقم (05) الذي يربط الجزائر العاصمة بالمنطقة الشرقية ، كذلك الطريق السيار (شرق- غرب) ، و الطريقين الوطنيين رقم (09) و(28) ، إضافة إلى خط السكة الحديدية الرابط بين العاصمة و ولايات الشرق الجزائري.
 - نمو سكاني سريع أدى إلى انعدام التوازن بين السكان و السكن ، وإلى تباين كبير في الكثافة السكانية عبر أحياء المدينة و ظهور الأحياء الفوضوية.
 - غنى المدينة من ناحية التجهيزات بكل أنواعها سواء الإدارية، التعليمية، الصحية... الخ . معظم هذه المرافق متمركزة في وسط المدينة خاصة على طول المحور "08 ماي 1945" ، مما أدى إلى زيادة الضغط على مركز المدينة ، مما أدى إلى انعدام المراكز الحضرية الثانوية بالمدينة.
 - توسع المدينة و تطور ها المجالي الكبير يعود الى النمو السكان والاقتصادي المتسارع.
 - المدينة تركز في توسعها على مخطط اشعاعي.
 - موضع المدينة المنبسط سهل التعمير و زاد من أهميته التقاء مختلف شبكات المواصلات به.
 - انتشار الأحياء الفوضوية غير المهيكلة في ضواحي النسيج العمراني.

تمهيد:

بعد عرضنا لمختلف مشاريع التحسين الحضري المبرمجة في مدينة سطيف الهادفة لترقية و تحسين الصورة الجمالية للمدينة، و مكافحة مظاهر التدهور الحضري بها، لاحظنا وجود نقائص في شمولية هذه المشاريع، كونها لم تمس كل المناطق، خاصة منها الأحياء التي تعرف درجة كبيرة من التدهور. وكمثال على ذلك وقع اختيارنا لحى 750 مسكن الذي يشهد وضعية مزرية نتيجة للمشاكل المتفاقمة التي يتخبط فيها. حيث يعاني درجة كبيرة من التدهور، شمل مختلف الجوانب بما فيها الإطار المعيشي للسكان ومع ذلك لم يتم إدراجه في برنامج التحسين الحضري الذي تشهده باقي أحياء مدينة سطيف. و من أجل الوصول لوضع دراسة موضوعية تستند إلى الفهم السليم للوضعية الحالية للحى، تم الاعتماد على الدراسة التحليلية التشخيصية، بهدف إبراز مختلف المشاكل والنقائص التي يعاني منها حى 750 مسكن من أجل وضع حلول إستراتيجية لها وذلك باقتراح مخطط تحسيني شامل يهدف إلى ترقية و تحسين إطار الحياة الحضرية به.

اعتمدنا في صياغة هذا الفصل بالدرجة الأولى على نتائج تحقيقنا الميداني و ذلك لنقص المعطيات المتعلقة بالحى، حيث تم العمل على:

- تحليل مجال الدراسة
- المعاينة الميدانية.
- المقابلة.
- الاستمارة الإستبائية.

1. تحليل مجال الدراسة:

1.1. تقديم عام لحي 750 مسكن:

قبل الشروع في الدراسة التفصيلية، نشير إلى أن حي 750 مسكن، هو أحد الأحياء السكنية الجماعية الاجتماعية القديمة المعروفة في المنطقة، يعود تاريخ نشأته إلى ما بعد الفترة الاستعمارية و ذلك سنة 1970م إلى غاية سنة 1980م من طرف مكتب الدراسات الفرنسي (SCET) وشركة الإنجاز سطيف (STW)، قدر عدد سكانه سنة 2010 بـ: 6048 نسمة (حسب مكتب الإحصاء لبلدية سطيف)، بمساحة إجمالية بلغت 45 هكتار.

أ- الموقع الجغرافي لحي 750 مسكن:

يقع حي 750 مسكن في الجهة الشمالية الغربية لمدينة سطيف، و هو أحد الأقطاب المهمة في ديناميكية المدينة وذلك لقربه من المركز حيث يبعد عنه مسافة 500 م.

حدود حي 750 مسكن هي كالاتي:

- من الشمال حي بلير .
- من الجنوب المستشفى الجامعي .
- من الشرق حي 600 مسكن، الطريق الوطني رقم (09)، حديقة التسلية.
- من الغرب حي المنظر الجميل ، غابة الزنادية.

مخطط رقم : (14) توضح موقع حي 750 مسكن بالنسبة للأحياء المجاورة.



المصدر: مديرية التهنية و العمرانية + معالجة الطلبة 2014

ب - موضع حي 750 مسكن و أهميته بالنسبة للمدينة:

يتسم حي 750 مسكن بموضع هام بالنسبة للمدينة، و يعود السبب في أهمية هذا الحي لتوفر موضعه على

عدة ايجابيات واجتماع عدة عناصر هامة نلخصها في النقاط التالية:

- قربه من مركز المدينة حيث يبعد عنه مسافة 500 م.

- له حدود مع مواقع إستراتيجية كبعض الأحياء مثل حي الهواء الجميل وحي 600 مسكن.

- له حدود مع الطريق الوطني رقم 09 الرابط بين سطيف و بجاية.

- قربه من عدة تجهيزات هامة كالمستشفى ومقر البلدية وحديقة التسلية... الخ.

الخريطة رقم : (15) توضح موقع حي 750 مسكن و أهميته بالنسبة للمدينة:



المصدر : مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير+ معالجة الطلبة 2014

2. الدراسة الطبيعية:

1.5. طبوغرافية الأرض:

طبوغرافية الأرض جيدة حيث تتميز منطقة الدراسة بطبوغرافيا سهلة ومنبسطة تعد جيدة للتعمير مائلة من الغرب باتجاه الشرق ذات انحدار يتراوح ما بين (1% إلى 5%).

المخطط رقم (17): طبوغرافية الأرض بهي 750 مسكن.



المصدر : : مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبة 2014

2.5. جيولوجية الأرض:

تتميز منطقة الدراسة من مجموعة من الأراضي المختلفة التي تقدم الخصائص المواتية والصالحة للبناء، مستوية وغير حساسة، ذات مقاومة عالية وتكون ملائمة لتموقع كل أصناف البناءات وخلوها من الأخطار وذات انحدار بسيط تقع هذه المنطقة في الجهة الشمالية.

3.5. تقسيم مجال الدراسة إلى مناطق:

لتسهيل الدراسة التحليلية و التشخيصية للحي، ومن أجل تبسيط عملية التدخل المقترحة على مجال دراستنا عمدنا إلى تقسيم الحي إلى مناطق متباينة حسب خصائص كل منطقة من الناحية العمرانية و التنظيمية وأنماط المباني وذلك بمساعدة المصلحة التقنية لبلدية سطيف، المخطط رقم (18) توضح توزيع المناطق بمجال الدراسة.

المخطط رقم (18) : تقسيم منطقة الدراسة.



المصدر : معالجة الطلبة 2014

المنطقة (أ) : تحتل هذه المنطقة الجزء الغربي من مجال الدراسة وهي تؤدي بالدرجة الأولى الوظيفة السكنية كما أن أغلب هذه السكنات جماعية (750 مسكن)، الذي يعود تاريخ نشأتها إلى سنة 1970 م ، تقدر مساحة هذه المنطقة بـ: 26.75 هكتار.

المنطقة (ب): تحتل هذه المنطقة الجزء الشرقي من مجال الدراسة بمساحة تقدر بـ: 18.25 هكتار، و تتميز هذه المنطقة بوجود مجموعة كبيرة من التجهيزات المختلفة التي تخدم الحي والمدينة ككل.

3. الدراسة السكانية والسكنية:

1.3. السكان:

للدراسة السكانية دور هام في أي تدخل حضري، لذلك فمعرفة المعطيات السكانية لحي 750 مسكن هامة من أجل وضع مخطط تحسين حضري يتوافق و واقع السكان و يتماشى مع أفكارهم وتطلعاتهم المستقبلية.

2.3. الكثافة السكانية:

تتمثل الكثافة السكانية في العلاقة الموجودة بين عدد السكان و المساحة، حيث تقدر مساحة المنطقة السكنية (أ) بـ: 26.75 هكتار كما يقدر عدد سكانها بـ: 6048 نسمة ، وبذلك تكون كثافتها السكانية الخام 226.09 نسمة/هكتار مما يعني أن المنطقة (أ) تتميز بكثافة سكانية عالية، وهذا راجع لارتفاع عدد الأفراد في المسكن.

3.3. معدل شغل المسكن (T.O.L.):

معدل إشغال المسكن (T.O.L.) أحد العناصر الأساسية الموضحة لمستوى رفاهية و نوعية المسكن كما يعتبر مقياسا لإبراز حجم أزمة السكن، و يقدر المعدل العام لإشغال المسكن بحي 750 مسكن بـ: 7 أفراد/مسكن.

و هو مرتفع مقارنة بالمعدل الوطني 6 فرد/سكن ، هذا الارتفاع راجع إلى أن أكبر نسبة من السكان لا يزالون يقطنون في هذا الحي القديم، أين نجد عائلتين أو أكثر في المسكن الواحد.

4. الخصائص الاجتماعية والاقتصادية لسكان:

1.4. الفئات العمرية: بعد التحقيق الميداني على مستوى الحي، استخلصنا النتائج التالية: أكبر نسبة من السكان من حيث الفئة العمرية، نجد أنها تتمثل في فئة الأعمار الأكبر من 27 سنة و تمثل نسبة 45.5% ، ثم تليها فئة الأشخاص الذين تتراوح أعمارهم ما بين 10 إلى 27 سنة بـ: 33.5% ، لتليها في الأخير فئة الأقل من 10 سنوات بـ: 21% ، ومنه نستنتج أن نسبة الشباب في حي 750 مسكن قوية ما يستدعي القول أنه مجتمع شاب و الجدول رقم (24) يبين لنا الفئات العمرية على مستوى الحي.

الجدول رقم (24) : الفئات العمرية لحي 750 مسكن.

الفئات العمرية	أقل من 10 سنوات	من 10 إلى 27 سنة	أكبر من 27 سنة	المجموع
العدد	1271	2026	2751	6048
النسبة %	21	33.5	45.5	100

المصدر: مصالح البلدية (مكتب الإحصاء) + معالجة الطيبة

2.4. المستوى التعليمي للأفراد:

يعبر المستوى التعليمي للأفراد عن مدى وعيهم و درايتهم بأهمية الحفاظ على نظافة بيئتهم، والمحيط الذي يعيشون فيه، ومدى التفاعل والاستجابة مع مختلف عمليات التحسين الحضري. أظهرت نتائج التحقيق الميداني، أن نسبة 85 % من أفراد حي 750 مسكن ذو تعليم، و بمستويات متفاوتة، من ابتدائي و متوسط إلى ثانوي و جامعي، وعليه يمكن القول أن المستوى التعليمي لسكان الحي يسمح بالتجاوب مع مختلف حملات التوعية والتحسيس من أجل المساهمة في تحسين إطارهم المعيشي.

الجدول رقم (25) : المستوى التعليمي للأفراد في حي 750 مسكن.

المستوى	ابتدائي متوسط	ثانوي	جامعي	دون مستوى	المجموع
العدد	1381	2188	1871	608	6048
النسبة %	22.85	36.19	30.94	10.02	100

المصدر: مصالح البلدية (مكتب الإحصاء) + معالجة الطلبة 2014

3.4. مستوى الدخل الأسري:

تحديد مستوى الدخل الأسري له أهمية كبيرة في مشاريع التهيئة و التحسين الحضري، حيث يسمح بالتعرف على مدى القدرات المالية للسكان، في حالة المساهمة في عملية التحسين المقترحة. أبرزت نتائج البحث الميداني لمستوى الدخل الأسري بحي 750 مسكن أن النسبة الغالبة كانت لذوي الدخل الأكبر من 36 000 دج، وذلك بـ 42.42 % ، ثم تليها نسبة 35.49 % لذوي الدخل ما بين 15 000 دج و الأكبر من 36 000 دج ، و نسبة 12.07 % لذوي الدخل الأقل من 15 000 دج، وعليه نستنتج أن الحالة الاقتصادية لحي 750 مسكن جيدة عموماً.

الجدول رقم (26) : مستوى الدخل الأسري لحي 750 مسكن.

الدخل الشهري	أقل من 15000 دج	من 15000 إلى 36000 دج	أكثر 24000 دج	المجموع
العدد	102	164	196	462
النسبة %	12.07	35.49	42.42	100

المصدر: مصالح البلدية (مكتب الإحصاء) + معالجة الطلبة 2014

5. دراسة المجال المبني:

1.5. الكثافة السكنية: إن تحديد مشاكل السكن بصورة دقيقة يتطلب بالضرورة دراسة عنصر الكثافة السكنية التي تعطينا صورة عن حالة و توزيع المباني عبر المجال (المنطقة - أ-)، كما تعتبر الكثافة السكنية المؤشر الذي يبرز مدى سيطرة الاستخدام السكني بالموازاة مع الاستخدامات المجالية الأخرى. تتميز المنطقة السكنية (أ) بكثافة سكنية تقدر بـ: 28.26 مسكن/هكتار، أي أنها منخفضة مقارنة مع قوانين التهيئة والتعمير والتي تنص على أن الكثافة السكنية بالنسبة للسكنات الجماعية الاجتماعية تكون محصورة

بين 60 و85 مسكن/ هكتار، ويعود سبب هذا الانخفاض إلى سوء تخطيط هذه السكنات الجماعية والفضاءات المحيطة بها.

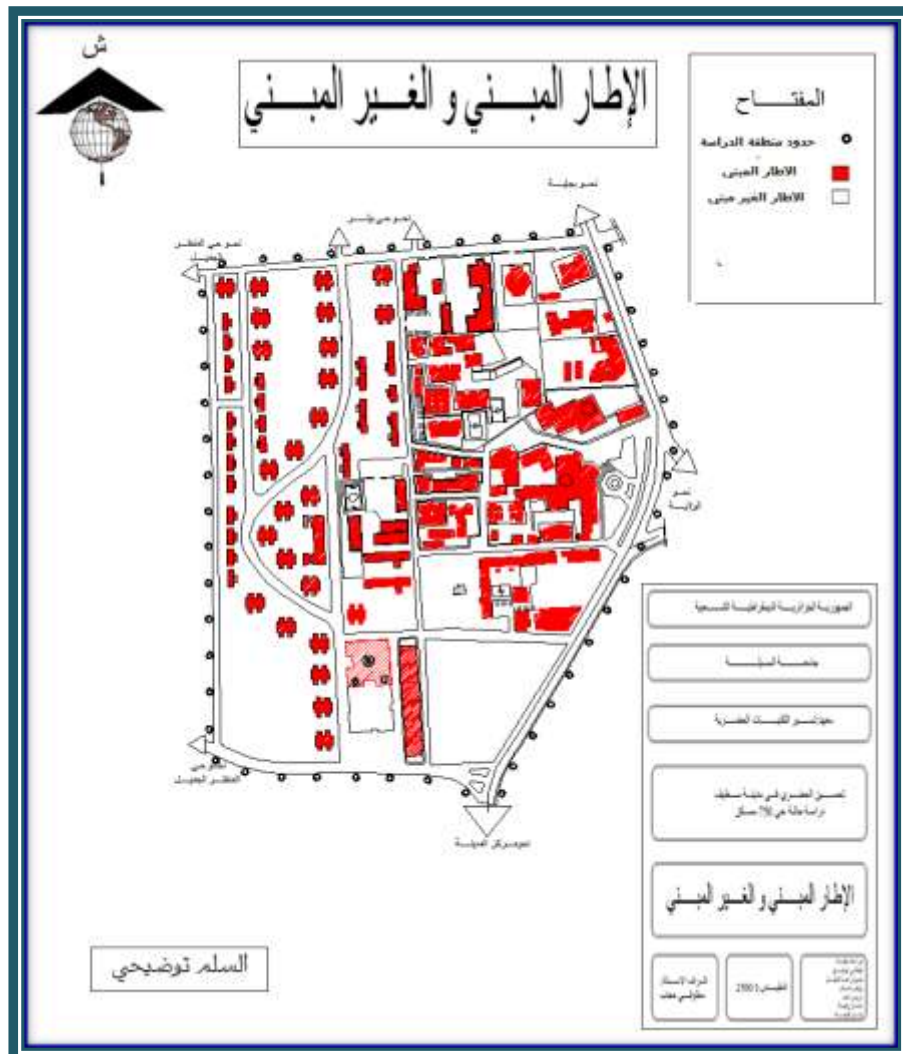
2.5. الإطار المبني والغير مبني: تقدر المساحة المبنية في حي 750 مسكن بـ: 24 هكتار أي ما يمثل نسبة 53.34 % ، أما مساحة الفضاء غير المبني فتقدر بـ : 21 هكتار أي ما يمثل نسبة 46.66 % ، ومنه نستنتج انه يوجد تقارب بين المساحتين ، وهذا راجع لوجود مساحات شاسعة بين العمارات ومساحات حرة غير مهيئة.

الجدول رقم (27) : المساحة العقارية لحي 750 مسكن:

المساحة	المساحة (هكتار)	النسبة المئوية (%)
المساحة العقارية	45	100
المساحة المبنية	24	53.34
المساحة الحرة	21	46.66

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية سطيف + معالجة الطلبة 2014

المخطط رقم (19) : الإطار المبني و الإطار الغير المبني



المصدر: : مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبة 2014

3.5. الملكية العقارية للسكن:

ملكية المساكن تلعب دورا هاما في عمليات التهيئة و التحسين، إذ أنها تقف حاجزا أمام مختلف التدخلات على النسيج المبني خاصة عندما يتعلق الأمر بعمليات الإزالة، فالملكية الخاصة تبقى دائما تعرقل التصرف في المساحات العقارية التي تعطي لصاحب المبنى حرية التصرف في ترميم وإصلاح وإعادة البناء، وقد تبين لنا من خلال نتائج التحقيق الميداني أن أغلبية المساكن بحي 750 مسكن ذات ملكية خاصة بالدولة، وذلك بنسبة 99.20% و نخص بالذكر السكنات الجماعية الموجودة في المنطقة (أ)، بالإضافة إلى بعض السكنات الفردية الخاصة بأصحابها، والمتواجدة بجنوب نفس المنطقة، التي تمثل نسبة 0.8%.

الجدول رقم (28) الملكية العقارية للمسكن

الملكية	الدولة	خاصة	المجموع
العدد	750	06	756
النسبة %	99.20	0.8	100

المصدر: معالجة الطلبة 2014

4.5. أنماط السكنات:

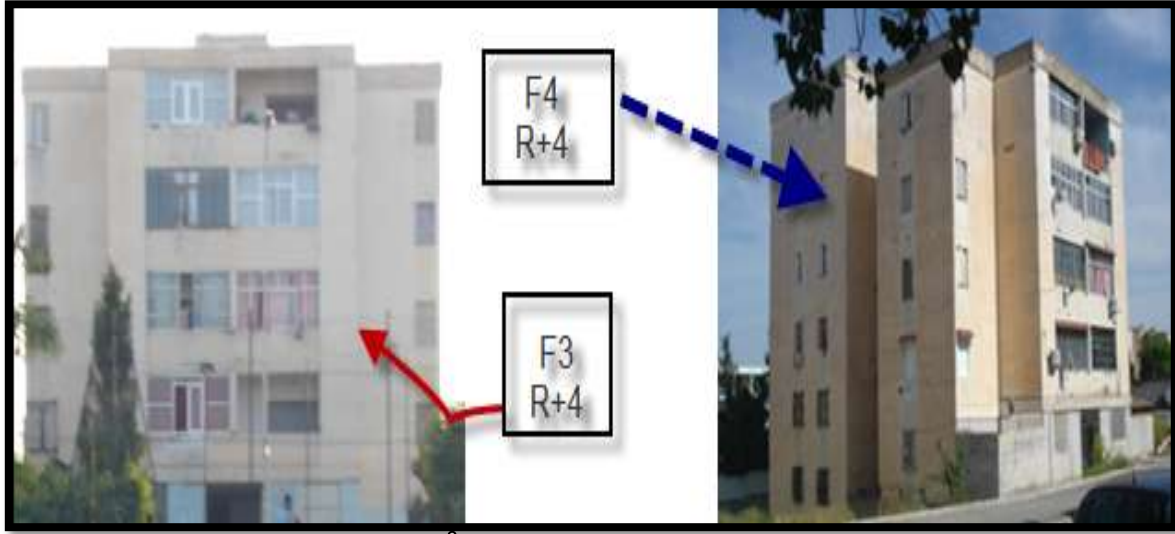
نقصد بنمط السكن التنظيم الهندسي و المعماري الذي يعبر عن مجموعة من صفات شكل البناء الخارجي، هناك بعض المؤشرات التي يمكن الاعتماد عليها في تصنيف الأنماط السكنية، و هي عموما محصورة في المظهر الخارجي، ارتفاع المباني، مادة بناء الجدران والأسقف، يحتوي الحي على 756 مسكن موزعة عبر نمطين هما النمط الفردي ، و النمط الجماعي القديم.

أ- **النمط الجماعي:** ويقصد به تلك البنائات و العمارات المتعددة الطوابق، حيث تصل إلى خمسة طوابق (R+4)، و يحتل النمط الجماعي نسبة عالية في الحي بنسبة تقدر بـ 99.20% حيث يتوفر الحي على نوعين من السكنات الجماعية:

- سكنات جماعية اجتماعية ذات خمسة طوابق (R+4) ومن نوع (F4) ، يصل عددها إلى 24 عمارة، والتي تحتوي على أربعة (04) مساكن في كل طابق، ذات مدخلين، ومنه نجد أن هذه العمارات تحتوي على 480 مسكن أي ما يمثل نسبة 64% من السكنات الجماعية.

- سكنات جماعية اجتماعية ذات خمسة طوابق (R+4) ومن نوع (F3) يصل عددها إلى 27 عمارة ، ذات مدخل واحد ، تحتوي هذه العمارات على 270 مسكن أي ما يمثل نسبة 36% من السكنات الجماعية. نجد هاذيين النمطين في الجهة الغربية من مجال الدراسة و ذلك على مستوى المنطقة (أ).

الصور رقم (43) و (44): أنواع السكنات الجماعية بـحي 750 مسكن



المصدر: من التقاط + معالجة الطلبة 2014

ب- النمط الفردي:

تتميز منطقة الدراسة بوجود سكنات فردية ذات نمط حديث، مبنية باللبنات و الأجر والاسمنت وارتفاعها من طابقين إلى ثلاثة طوابق، الطابق الأرضي موجه إلى التجارة وبلغ عدد هذا النوع بـ (6) مساكن بنسبة تقدر بـ (0.8 %) هذه السكنات في حالة جيدة ونجد هذا النوع في الجهة الجنوبية من الحي، كما هو موضح في الصور التالية:

الصور رقم (45) و (46): السكنات بـحي 750 مسكن

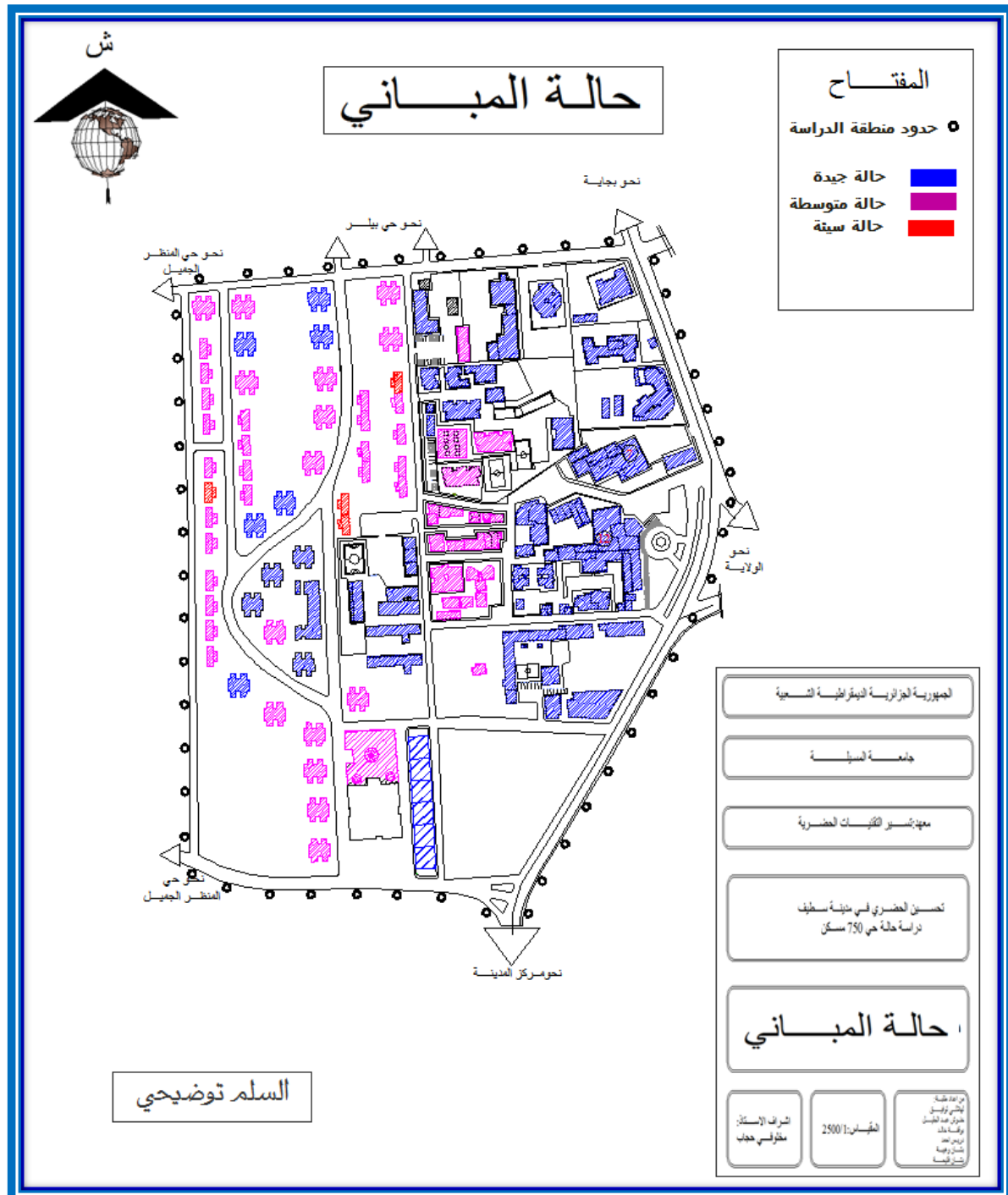


المصدر: من التقاط + معالجة الطلبة 2014

5- حالة المباني:

سناحول من خلال هذه الدراسة تشخيص حالة المباني بحي 750 مسكن، مستعينين في ذلك بنتائج التحقيق الميداني، وهذا من أجل معرفة مدى صلاحية المباني التي يجب ترميمها و إصلاحها، أو إعادة هيكلتها، والمباني التي تعاني درجة كبيرة من التدهور و التي تشكل خطرا على السكان و ذلك من أجل تهديمها أو صيانتها.

المخطط رقم (20): حالة المباني بحي 750 مسكن



أظهرت نتائج التحقيق الميداني وجود ثلاث حالات للمباني كما يوضحه الجدول الموالي

الجدول رقم (29): حالة السكنات بـحي 750 مسكن

حالة المبني	جيدة	متوسطة	سيئة	المجموع
العدد	15	38	04	57
النسبة %	26.31	66.66	7.01	100

المصدر: معالجة الطلبة 2014

أ- **الحالة المتوسطة:** من خلال الجدول نلاحظ أن حالة العمارات تغلب عليها الحالة المتوسطة، وذلك بنسبة 66.66% منتشرة في نمطي السكن الجماعي على مستوى المنطقة (أ)، هذه العمارات تشهد تدهورا في مظهرها الخارجي خاصة الواجهات، حيث لاحظنا أن طلائها قديم جدا بالإضافة إلى بعض التدخلات السلبية من طرف السكان على مستوى الشرفات.

ب- **الحالة الجيدة:** تقدر نسبة العمارات التي هي في حالة جيدة بـ 26.31%، حيث لاحظنا أنه لم يتم التدخل عليها سلبيا من طرف السكان، غير أنها لا زالت تعاني نقص بسيط في الطلاء الخارجي الذي يعرف بعض التقشرات نتجتا لقدم هذا الحي.

ج- **الحالة السيئة:** تقدر نسبة العمارات التي هي في حالة سيئة بـ 7.01%، وهي تمثل نسبة ضعيفة أي ما يعادل أربعة عمارات فقط، هذه الأخيرة تعاني درجة كبيرة من التدهور نتجتا للتدخلات الكثيرة على مظهرها الخارجي، من خلال تحويل الشرفات إلى نوافذ، إضافة فتحات أو غلقها تماما، وضع الواقي الحديدي للنوافذ، إخراج أنابيب لصرف المياه، بالإضافة إلى قدم هذا الحي.

6. التغييرات المدرجة على السكن:

إن كثرة التغييرات التي يجريها السكان على الإطار المبني (السكن) و الفضاءات الخارجية أدت إلى تشويه الصورة العمرانية للأحياء، حيث أصبحت تشكل مظهرا من مظاهر تدهورها، كونها تتم بصورة عشوائية و فردية بعيدا عن التنظيم والتنسيق بين مجموع السكان، فالساكن يحاول دائما تكييف الوسط الذي يعيش فيه مع نمط حياته بإجراء تعديلات على مسكنه وفق تصوراته الشخصية، وحسب احتياجاته و حدود إمكاناته المادية، و بالتأكيد فإن ذلك يتم دون مراعاة إطار هذه التدخلات القانوني و التقني و حتى الجمالي، مما يتسبب في تشوه المظهر العام للحي، كما هو الحال بالنسبة لحي 750 مسكن.

سنحاول في هذه الدراسة إعطاء نظرة شاملة عن التغييرات التي أدرجها سكان حي 750 مسكن وذلك بتدخلاتهم على واجهات المباني بالإضافة إلى الفضاءات الخارجية التي ساهمت في تدهور المنظر العام للحي وذلك كما يلي:

1.7. دراسة التغييرات حسب الملاحظة الميدانية:

أ- واجهات المباني:

بعد معاينتنا الميدانية للحي بخصوص التغييرات المدرجة على واجهات المباني، استنتجنا أن هذه التغييرات تختلف من عمارة إلى أخرى وذلك على حسب عدد الغرف كون الحي يحتوي على نوعين من السكنات الجماعية (F3، F4) ومن أهم التغييرات المدرجة على السكن الجماعي مايلي:

- تحويل الشرفات إلى غرف.
- بناء جزء من الشرفة أو غلقها تماما.
- تركيب واقي حديدي للنوافذ و الشرفات.
- وضع ستار على الشرفات تحجب الرؤية .
- إخراج أنابيب لصرف المياه.
- طلاء الشرفات.

الصور رقم (47) و (48) التلخظ على الواجهات بـحي 750 مسكن.



المصدر: من التقاط ومعالجة الطلبة 2014

كما هو موضح في الصور رقم (47)، (48)

لقد تبين من خلال دراستنا للتغييرات التي أدخلها السكان على المباني، أن الأسباب الرئيسية لهذا التغيير ترجع إلى أن السكان يريد تكييف هذه الواجهات لتلائم مع احتياجاته و عاداته و تقاليده و نمط حياته، حيث يلجأ السكان إلى إجراء التغيير بشكل يوفر له عناصر أساسية يتم ترتيبها على النحو التالي :

- توفير الحرمة.
- توفير الأمن.

- توسعة السكن بسبب الضيق الناتج عن زيادة أفراد الأسرة .

- الحماية من العوامل المناخية كالرياح.

يمكن القول عن عملية التغيير أنها كانت ضرورية، لكنها تمت في حدود إمكانيات السكان البسيطة، مما جعلها تبدو أكثر تشويهاً، إذ نجد في بعض العمارات غياب تام لملامح الواجهة الأصلية جراء التغييرات التي شهدتها، و يرجع ذلك أساساً إلى أن هذه المباني لا تتلائم و احتياجات السكان.

ب- تدخلات السكان على الفضاء الخارجي:

إن الفضاءات الخارجية تعتبر من العناصر الأساسية المهيكلة للفضاء الحضري، و هذا لما لها من دور فعال في ترقية إطار الحياة و كذا خلق العلاقات الاجتماعية المبنية أساساً على التبادل و الاتصال داخل الأحياء السكنية (أماكن الراحة و الالتقاء، المساحات الخضراء، أماكن اللعب...).

من خلال المعاينة الميدانية التي أجريناها بخصوص التغيير الذي طرأ على مستوى الفضاء الخارجي لمنطقة الدراسة، تبين وجود عدة تدخلات فردية عشوائية و غير منظمة أثرت على جمالية الفضاء الخارجي للحي، ويمكن تلخيص أهم هذه التغييرات في النقاط التالية:

- استغلال المساحات المحاذية للطابق الأرضي من قبل السكان و ذلك من خلال تهيئة غير عقلانية مشوهة للمظهر الحضري.

- تسييج العمارة من طرف السكان الذين يقطنون بالطابق السفلي و جعلها مجالات خاصة بهم (بساتين مسيجة) ، الصور رقم (49)،(50).

الصور رقم (49) و (50): تدخلات السكان على الفضاء الخارجي بـحي 750 مسكنه

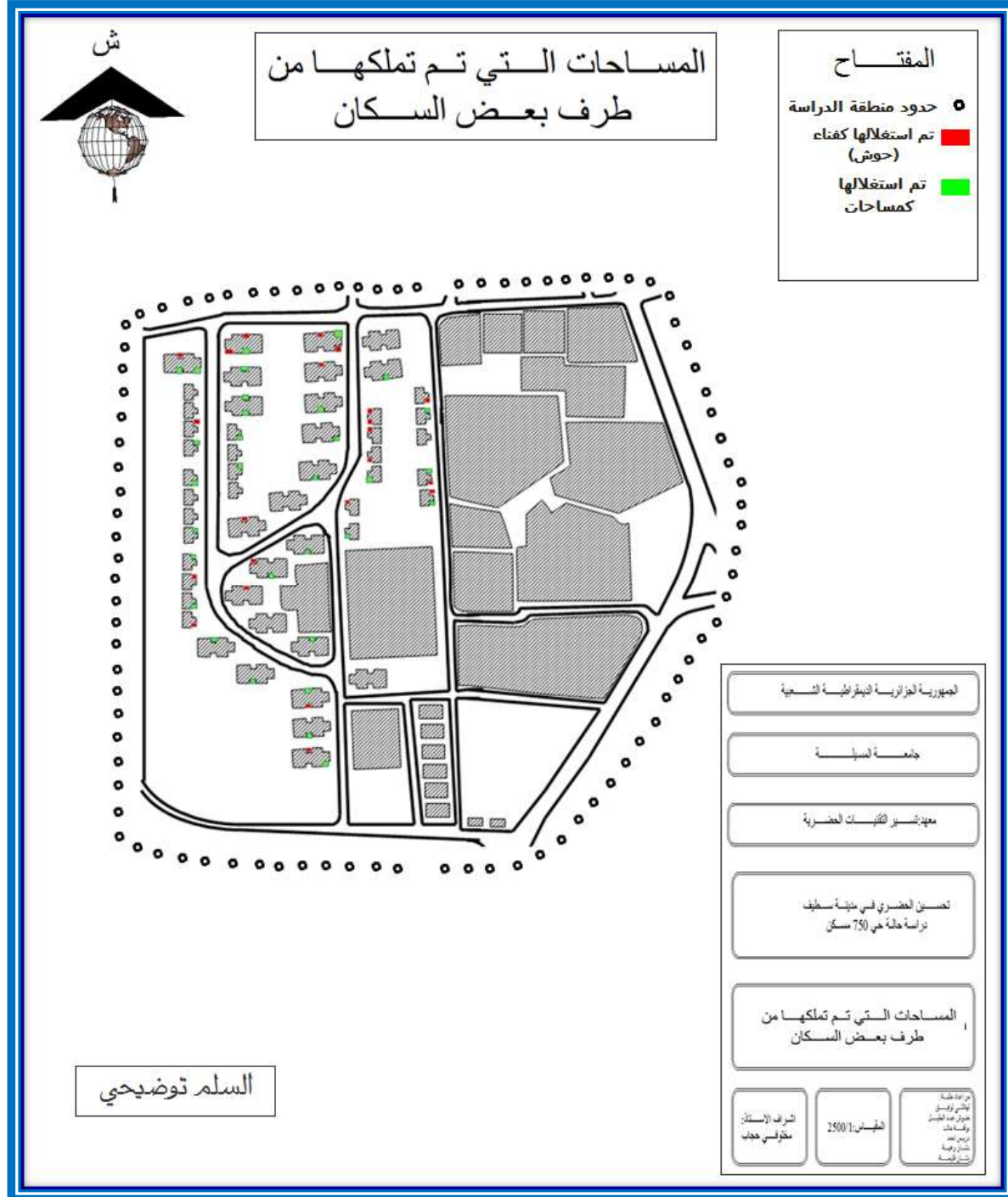


المصدر: من التقاط و معالجة الطلبة 2014

يتبين من خلال دراستنا للتدخلات الفردية التي قام بها السكان على الفضاءات الخارجية لمنطقة الدراسة أن الأسباب الرئيسية لتلك التدخلات تتمثل أساساً في:

- غياب الوعي لدى السكان بأهمية الفضاءات الخارجية.
- تكيف الاحتياجات الخاصة على حساب الفضاء الخارجي بغض النظر عن الإطار القانوني لهيكله هذه الفضاءات.
- عدم اهتمام السلطات المحلية بتهيئة الفضاءات الخارجية على مستوى الحي ما أدى إلى تدخلات عشوائية فردية من قبل السكان.

المخطط رقم (21) المساحات التي تم تملكها من طرف بعض السكان بـحي 750 مسكن.



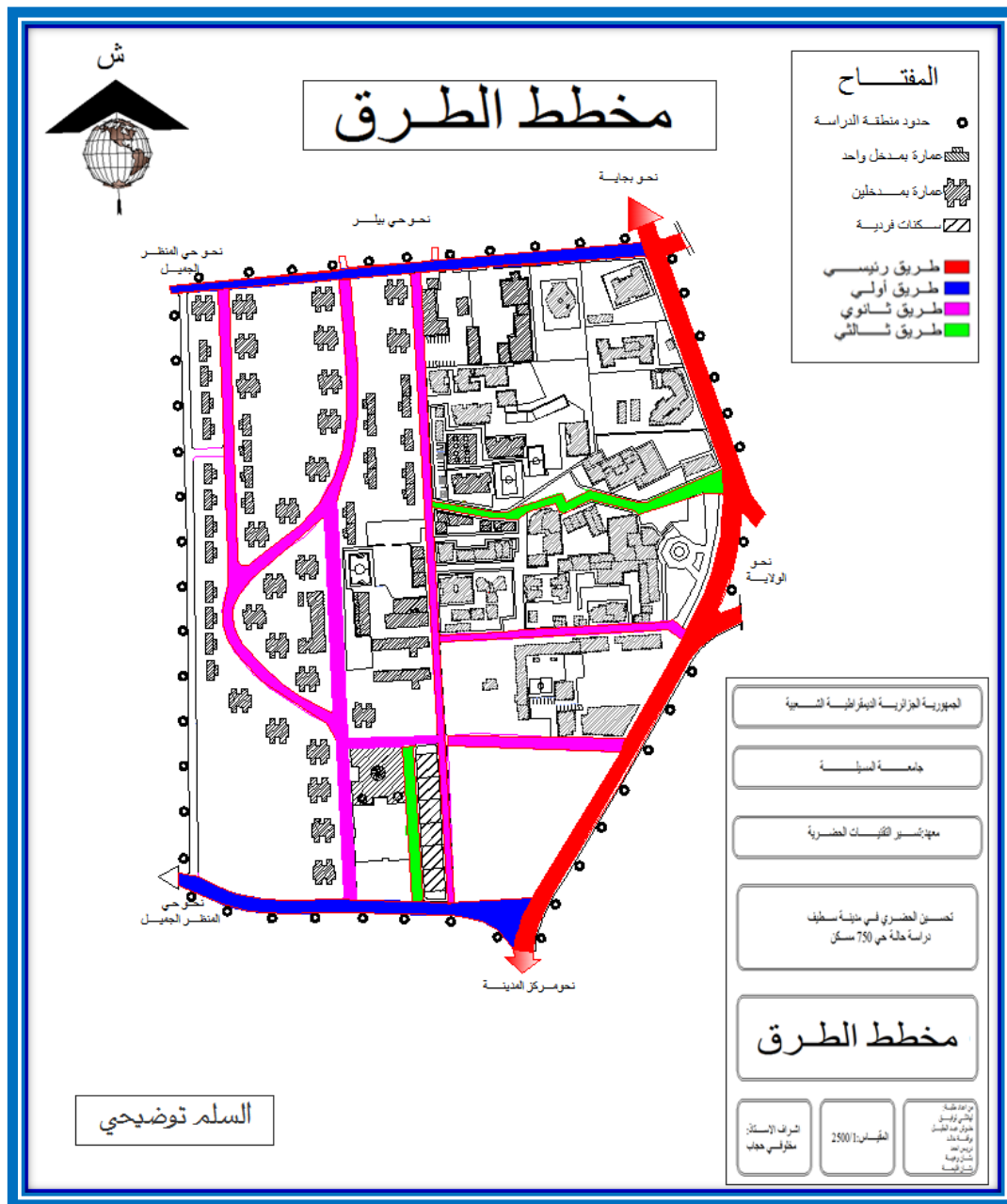
7.دراسة المنشآت القاعدية:

تعتبر الشبكات إحدى العناصر المهمة في الدراسة العمرانية، الهدف من إشارتنا لهذا العنصر من خلال تشخيص و تقييم حالة مختلف الشبكات في الحي، هو تحديد أماكن التدخل وإدراج مختلف عمليات التحسين الممكنة على المناطق التي تعاني من نقص في التجهيز بهذه الشبكات.

1.7. شبكة الطرق:

تعتبر شبكة الطرق من أهم العناصر المهيكلية للمجال، بحيث تلعب دورا أساسيا في تخطيط و تنظيم المدينة و الربط بين مختلف مكوناتها الحضرية مما يساهم في تحقيق الاتصالية داخل و خارج الأحياء السكنية .

المخطط رقم(22) مخطط الطرق بـ حي 750 مسكن



المصدر : مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبة 2014

تتميز منطقة الدراسة بشبكة طرق ضعيفة ذات تخطيط مختلط، يضم مختلف أنواع الطرق التي يمكن تصنيفها حسب عدة معايير كالوظيفة، عرض الطريق و كثافة حركة المرور، حيث نجد:

أ- الطريق الرئيسي:

يتمثل في الطريق الوطني رقم (09) الذي يمتد باتجاه بجاية من الجهة الشمالية، وهو عبارة عن طريق مزدوج يبلغ أقصى عرض له 18م، حيث يمر من الجهة الشرقية للحي، له دور أساسي في تسهيل حركة المرور على مستوى الحي والمدينة ككل، يتمتع بنسبة تدفق عالية، حالته جيدة تماما كما هو موضح في الصور رقم(51)،(52).

الصور رقم (51) و (52): حالة الطريق الرئيسي بـحي 750 مسكن



المصدر: من التقاط الطيبة 2014

ب - الطرق الأولية:

على مستوى حي 750 مسكن يوجد طريقين أوليين هما :

- الطريق الذي يفصل حي 750 مسكن عن حي بلير و ذلك من الجهة الشمالية، يتراوح عرض هذا الطريق من 6 م إلى 7 م ، يعاني درجة كبيرة من الازدحام نظرا للحركة الآلية الكثيفة و لأهميته المتمثلة في الربط بين مختلف الأحياء المجاورة ببعضها خاصة حي بلير، القصيرية، حالته متوسطة بحيث يعاني من بعض النقائص كضيق الأرصفة و تدهور حالتها.
- والطريق الأولي المحاذي لمنطقة الدراسة من الجهة الجنوبية، الذي يفصل الحي عن المستشفى الجامعي سعادنة عبد النور، يتراوح عرض هذا الطريق من 6 م إلى 9 م،
- حالته جيدة، يعرف هذا الطريق حركة متوسطة بسبب قربه من المستشفى الذي يشهد توافد كبير للسيارات طوال اليوم.

الصور رقم (53) و (54): حالة الطرق الأولية بـحي 750 مسكن.



المصدر: من التقاط الطلبة 2014

ج - الطرق الثانوية:

يتوفر الحي على طرق ثانوية تتميز بحالة مابين المتوسطة والجيدة، يتراوح عرضها ما بين 7 م إلى 9 م، تساعد على نقل الحركة خاصة على الأطراف من الجهة الشمالية إلى الجهة الجنوبية داخل منطقة الدراسة، إلى أن هذه الطرق الثانوية تعاني من بعض النقائص على مستوى بعض الأرصفة التي تشهد تدهورا في التهيئة و الصور رقم (55)،(56) توضح ذلك.

الصور رقم (55) و (56): حالة الطرق الثانوية بـحي 750 مسكن.



المصدر: من التقاط الطلبة 2014

د - **الطرق الثالثية:** هي الطرق الداخلية الداعمة للطرق الثانوية داخل الحي ، مخصصة للربط بين مختلف الوحدات السكنية ، و هي شبه منعقدة في مجال الدراسة، أي أن هذه الطرق في حالة سيئة بحيث تفتقر لكل الشروط الضرورية من تعبيد، تدهور الأرصفة، تراكم الأوحال، الضيق، كما هو موضح في الصور رقم (57)،(58):

الصور رقم (57) و (58) حالة الطرق الثالثية بحي 750 مسكن.



المصدر: من التقاط الطلبة 2014

على العموم يمكن تلخيص الحالة الإنشائية لشبكة الطرق في حي 750 مسكن و ذلك وفق نتائج التحقيق الميداني أن نسبة 42% من هذه الطرق حالتها سيئة، و 31% حالتها متوسطة و 27% في حالة جيدة.

2.7 مواقف السيارات: بعد التحقيق الميداني لاحظنا أن مواقف السيارات في منطقة الدراسة شبه منعقدة و إن وجدت فهي في حالة سيئة و متدهورة خاصة على مستوى المنطقة السكنية (أ)، التي تشهد تدهور كلي للفضاءات الخارجية، أما بالنسبة لمنطقة التجهيزات (ب) ، فهي متوفرة بشكل يلبي كل الاحتياجات للتوقف، وهي في حالة جيدة.

الصور رقم (59) و (60) مواقف السيارات بحي 750 مسكن.



المصدر: من التقاط الطلبة 2014

3.7. ممرات الراجلين:

حركة الراجلين صعبة في المنطقة السكنية (أ)، ممراتها غير مجسدة أو غير تامة نظرا لغياب التهيئة الخفيفة (ممرات الراجلين، المدارج...)، ما يمكن أن يتسبب في حوادث، حيث يجب ضمان الحركة داخل الجزيرات لضمان سهولة الاتصال و التبادل بين السكان و تثمين التركيبة الحضرية .

الصور رقم (61) و (62): ممرات الراجلين بـحي 750 مسكن.



المصدر: من التقاط الطلبة 2014

4.7. الشبكات التقنية:

أ- شبكة التزويد بالمياه الصالحة للشرب: كشف التحقيق الميداني فيما يخص تزود الحي بالمياه الصالحة للشرب عن تغطية شاملة، و ذلك بنسبة 100%، بحيث يتزود السكان بالمياه الصالحة للشرب عن طريق خزان موجود في الحي من الجهة الشمالية، تبلغ سعته 3000 م³، لكن تبقى تعاني هذه الشبكة من بعض المشاكل فيما يخص تسرب المياه خاصة على مستوى قبو العمارات، حيث يرجع هذا التسرب بالدرجة الأولى إلى قدم أنابيب التوزيع و لغياب الصيانة من طرف المصالح المختصة.

ب- شبكة الصرف الصحي: صرف المياه القذرة و مياه الأمطار هي مجموعة تقنيات الصرف الصحي المائي الذي يسمح للسكان بالعيش في بيئة صحية خالية من التلوث.

أثبتت نتائج المعاينة الميدانية أن شبكات الصرف الصحي تغطي كامل الحي بنسبة 100% إلا أن هذه الشبكة لازالت تعاني من مشاكل فيما يخص تسرب المياه القذرة، خاصة على مستوى قبو بعض العمارات، مما قد يؤدي إلى تأثير قنوات المياه الصالحة للشرب وبتالي تأثر الإنسان، مخلفة بذلك انتشار أمراض و روائح كريهة تسبب إزعاجات للسكان، وكل هذا راجع لقدم القنوات و ضيق أقطارها و غياب الصيانة اللازمة.

كما يعتبر مشكل انسداد بالوعات الصرف من الظواهر المميزة للحي، يظهر أثرها بشكل كبير عند تساقط الأمطار مؤدية بذلك لحدوث فيضانات تخلف كميات كبيرة من الوحل و البرك المائية، تتسبب في إعاقة حركة المرور و تساهم في تشوه المنظر العام للحي.

الصور رقم (63) و (64) حالة شبكة الصرف الصحي بـحي 750 مسكن.



المصدر: من التقاط الطلبة 2014

ج - شبكة الكهرباء: للكهرباء دور كبير في حياة المدينة، وتعتبر عنصرا مهما في التهيئة العمرانية لأن جزءا كبيرا من الخدمات و الأعمال المنزلية و النشاطات الاقتصادية يبقى متوقفا عليها، و مع زيادة حجم السكان و اتساع المجال المبني يصبح الطلب متزايدا مع الزمن وهذا ما ينعكس على زيادة الاستهلاك. أبرزت نتائج الاستطلاع الميداني عن تغطية شاملة للكهرباء، وذلك في كل أنحاء الحي بنسبة 100%.

د - الإنارة العمومية: أبرزت نتائج الاستطلاع الميداني لمراسلة الدراسة وجود نقص كبير فيما يخص الإنارة العمومية، حيث لاحظنا أن أجزاء من طرق وأرصفة الحي إنارتها ليست جيدة، و تكاد تنعدم في بعض مناطق السكن الجماعي فغالبية أعمدة الإنارة نجدها معطلة. وبعد الإحصائيات التي قمنا بها تبين وجد 436 عمود خاص للإنارة العمومية يوجد منها 137 عمود في حالة جيدة بنسبة تقدر ب 31.42% أما الأعمدة الباقية فهي في حالة متدهورة بنسبة تقدر ب 68.58%.

الصور رقم (65) و (66) حالة أعمدة الإنارة بالحي بـحي 750 مسكن.



المصدر: من التقاط الطلبة 2014

هـ - شبكة الغاز و الهاتف: في حالة جيدة، تغطي نسبة 100% من السكنات وهذا راجع لقدم الحي وموقعه الإستراتيجي في المدينة.

8. التجهيزات الموجودة داخل الحي:

تشكل التجهيزات دورا مهما في حيوية الأحياء السكنية و ذلك من خلال نوعية الخدمات التي تقدمها للسكان، سواء اجتماعية، ثقافية أو اقتصادية، حيث يحتوي حي 750 مسكن على عدد من التجهيزات التي تساعد السكان على تلبية حاجياتهم اليومية تتمثل في: مدرستين ابتدائيتين ، مسجد أبو بكر الصديق ،معهد شبه طبي، مقر البلدية ، بالإضافة إلى وجود بعض المحلات التجارية.

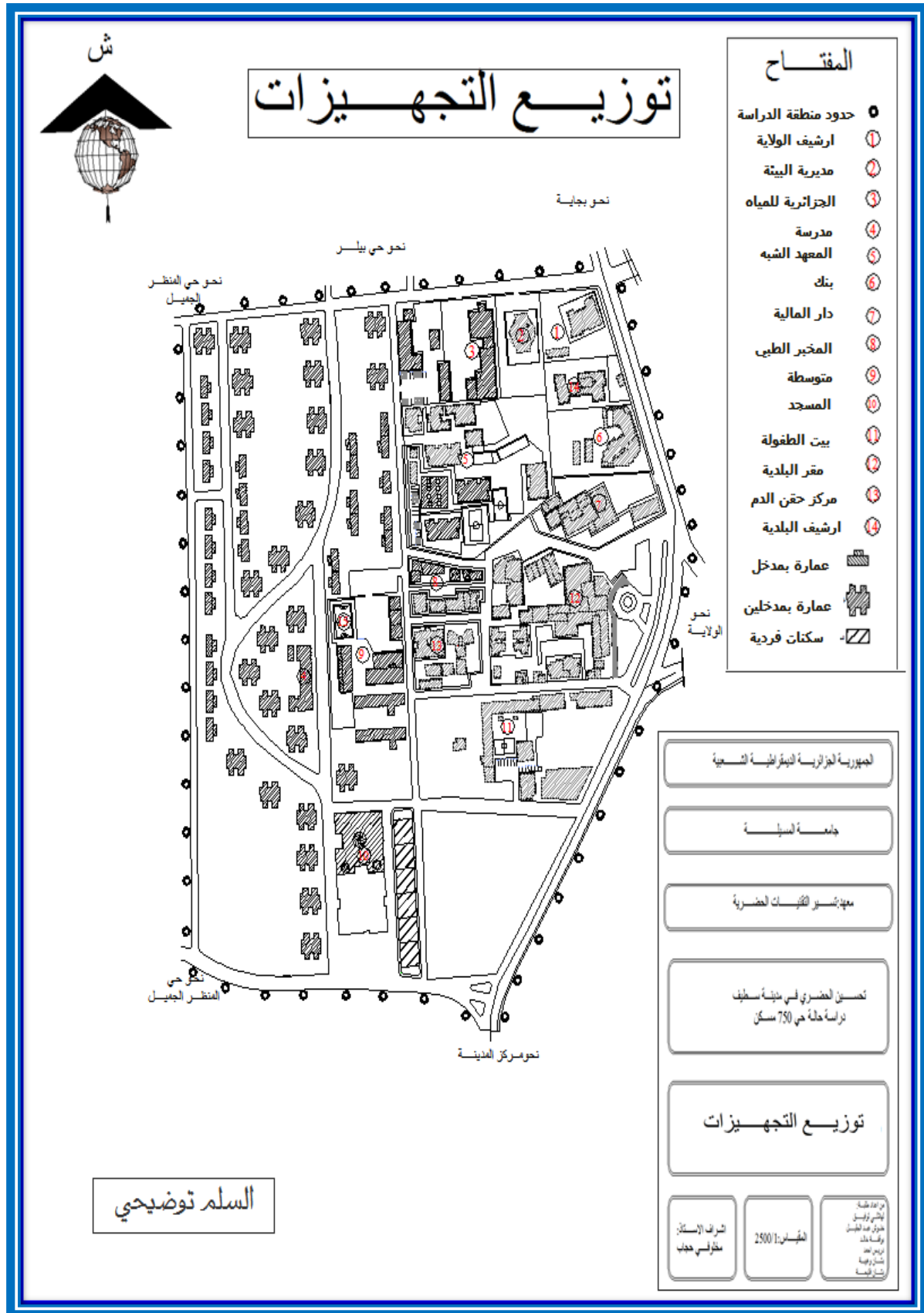
إلا أنه بعد التحقيق الميداني المقابلة مع السكان اتضح وجود نقص في بعض التجهيزات وذلك من خلال تصريحات السكان لنا بضرورة توفير تجهيزات ثقافية، رياضية وترفيهية بالإضافة إلى نقص المحلات التجارية ما يحتم على السكان التنقل إلى الأحياء المجاورة لقضاء حاجياتهم المختلفة.

الجدول رقم (30): التجهيزات المتواجدة بـ حي 750 مسكن.

التجهيزات	نوع التجهيز	العدد	مستوى التغطية	الحالة	كافية غير كافية
التعليمية	متوسطة	1	الحي	جيدة	كافية
	ابتدائية	2			
الصحية	معهد شبه طبي	1	المدينة	متوسطة	كافية
	مركز حقن الدم	1			
	مخبر	1			
الدينية	مسجد	1	الحي	متوسطة	كافية
الادارية	مقر البلدية	1	المدينة	جيدة	كافية
	مديرية البيثة	1			
	الجزائرية للمياه	1			
	دار المالية	1			
	أرشيف الولاية	1			
	بنك الجزائر الخارجي	1			
الثقافية	بيت الطفولة	1	المدينة	جيدة	غير كافية
الرياضية	ملعب	1	الحي	سيئة	غير كافية
الخدماتية	محطة لسيارات الأجرة	1	المدينة	سيئة	كافية

المصدر: من إنجاز الطلبة 2014

المخطط رقم (23) : التجهيزات الموجودة بـ حي 750 مسكن.



المصدر : مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبة 2014

الصور رقم (67) و (68) و (69) و (70): بعض التجهيزات التي تخدم الحي 750 مسكن.



متوسطة
دار المالية

مسجد
حماية المدنية



المصدر: من التقاط و معالجة الطلبة 2014

- محطة سيارات الأجرة:

يجدر الإشارة هنا أن هذه المحطة خاصة بنقل المسافرين إلى الدوائر المجاورة لمدينة سطيف (عموشة، عين الكبيرة، بوقاعة)، وتعرف هذه المحطة تدهورا كبيرا حيث تحتل منطقة شاسعة تقدر بـ 4.4 هكتار غير مهيئة تماما وغير معبدة، كما برمجة بها عدة مشاريع من طرف سلطات الولاية، إلا أنها لم تطبق بصفة كاملة وهذا نظرا للنزاعات القائمة على هذه الملكية.

9. المساحات الخضراء:

إن المساحات الخضراء مهمة جدا، حيث تبرز أهميتها أكثر في المدن عنها في الريف، فالمدينة دون مساحات خضراء ليس لها قيمة بيئية، فالمساحات الخضراء تحمي المحيط من التلوث الذي يؤثر على المواطنين من الناحية الصحية، وكذلك توفير التظليل ورفع نسبة الرطوبة في الجو وتنقيته وتقليل الضوضاء، وتعديل الحرارة بالإضافة إلى أنها تؤدي وظائف تخطيطية حيث تعمل على الفصل بين المناطق السكنية و المرافق المختلفة و تجميل وتنسيق الميادين وكذلك مناطق الراحة إلى غير ذلك.

بما أن المساحات الخضراء من أهم العناصر المكونة للنسيج الحضري غير أن حي 750 مسكن يعتبر من بين الأحياء الفقيرة بالنسبة للمساحات الخضراء حيث يحتوي على مساحة ضئيلة جدا بالنسبة لمساحته.

الصور رقم (71) و (72): حالة المساحات الخضراء بـحي 750 مسكن.



المصدر: من التقاط الطلبة 2014

10. ملخص لأهم المشاكل و النقائص التي يعاني منها حي 750 مسكن:

سنتطرق في هذا العنصر إلى إبراز أهم المشاكل، و مختلف جوانب التدهور التي يعاني منها حي 750 مسكن ، بهدف وضع حلول إستراتيجية تساهم في تحسين إطار الحياة الحضرية وذلك بالاعتماد على نتائج العمل الميداني:

1.10. الطرق والأرصفة:

- الحالة السيئة للطرق و الأرصفة خاصة الطرق التالفة في الحي التي تعاني درجة كبيرة من التدهور (انكسارات وحفر بالإضافة إلى تدهور حالة الرصيف).
- عدم استواء الأرصفة و صعوبة السير عليها.
- غياب ممرات للرجلين خاصة على مستوى طرق الحي.
- تكديس مواد البناء على الممرات و الأرصفة.
- تخصيص الطرق لتوقيف السيارات مما يعيق حركة السير داخل الحي.

2.10. الشبكة التقنية :

- وجود تسربات على مستوى قنوات الصرف الصحي نظرا لقدمها و حالتها السيئة.
- مشكل تسرب المياه الصالحة للشرب نتيجة لقدم أنابيب المياه التي يعود تاريخ إنجازها إلى سنة 1986 حسب سكان الحي.
- نقص بالوعات الصرف، وفي حالة وجودها فهي مسدودة أو موضوعة في غير أماكنها.
- نقص الإنارة العمومية داخل الحي.

3.10. الفضاءات الخارجية و المساحات الخضراء:

- غياب الحدائق و المساحات الخضراء.
- انعدام فضاءات اللعب للأطفال.
- انعدام كلي للتهيئة على مستوى الساحات الخارجية للسكن الجماعي.
- انعدام الأماكن المخصصة لرمي القمامة.
- انعدام أماكن الالتقاء.
- تملك بعض المساحات من طرف السكان.

4.10. مشكل النظافة:

يعاني حي 750 مسكن من مشاكل متعلقة برمي و جمع النفايات، بالإضافة إلى انتشار الأماكن العشوائية لرمي القمامة، مما أدى إلى ظهور الركام و المخلفات المنزلية بشكل كبير في الشوارع، يرجع السبب في ذلك لنقص تغطية الحي بحاويات الجمع و عدم تخصيص أماكن تجميع النفايات بطريقة منتظمة، الأهم من

ذلك هو نقص و غياب الوعي لدى السكان بأهمية البعد البيئي في حياتهم، مما أدى بهم إلى تجاهل الأوقات النظامية لمرور شاحنات الجمع كما يعمدون إلى رمي القمامة عشوائيا في الأماكن غير المخصصة لها مما ساهم في الانتشار الفوضوي للمزابل على مستوى الحي. الصورة رقم (73)،(74):

الصور رقم (73) و (74): حالة أماكن تجميع القمامة بحي 750 مسكن



المصدر: من التقاط الطلبة 2014

5.10. غياب لجنة الحي : غياب وعدم وجود لجنة على مستوى الحي يعد مشكلا في حد ذاته نظرا للدور الكبير الذي تلعبه اللجنة على مستوى التجمعات السكنية من خلال تمثيل السكان وذلك برفع انشغالاتهم و اقتراحاتهم لدى السلطات المختصة، من مهامها أيضا التأثير على السكان، حيث تعمل على توعيتهم بضرورة المحافظة على وسطهم المعيشي، كما تشرف على الحملات التطوعية داخل الحي، و رغم أهميتها إلا انه على مستوى حي 750 مسكن لا توجد أية لجنة تقوم بهذه الأعمال، وهذا سبب من الأسباب التي أدت إلى التهميش الذي يعانيه الحي خاصة فيما يتعلق بالاستفادة من مختلف عمليات التحسين المبرمجة في المنطقة.

الاستبيان :

من خلال نتائج الملاحظة الميدانية لحي 750 مسكن قمنا بوضع سلسلة من التساؤلات على شكل استمارة وقمنا بتوزيعها على مجموعة من سكان الحي

الاستبيان:

هل حجم المسكن يتناسب مع أفراد الأسرة؟	نعم %28	لا %72
هل حيك نظيف؟	نعم %0	لا %100
إذا كان لا ما هو السبب:.....		
1- تراكم الأوساخ	%88	2 - عدم وجود ممرات مبلطة %66
3- عدم اهتمام السكان بنظافة الحي	%72	4 - عدم وجود أماكن لرمي النفايات %56
5- انتشار الرائحة	%52	
هل قمت بتغييرات في مسكنك؟		
	نعم %66	لا %34
- إذا كان نعم فيما تتمثل هذه التغييرات.....		
1- غلق فتحات (نافذة)	%20	2 - إضافة فتحات جديدة %12
3- إضافة غرفة	%48	4 - غلق شرفة (balcon) %22
5- تركيب واقي حديدي	%22	6 - طلاء الشرفات %30
7- إخراج أنابيب لصرف المياه	%20	8 - فتح مستودع (garage) %8
ما هي الأسباب التي دفعتك على إجراء هذا التغيير؟		
1- حتى لا يرى المارة والجيران ما بداخل البيت	%24	2 - الضيق لزيادة عدد الأولاد %26
3 - الضيق لزواج أحد الإخوة	%14	4 - تركيب مكيف %10
5- للتقليل أو السماح بدخول أشعة الشمس	%14	6 - أسباب أمنية %48
إذا لم تقم بأي تغيير: ما السبب؟		
1- نقص الإمكانيات المادية	%12	2 - احترام القوانين %16
3- لأنك لست بحاجة إلى التغيير	%12	
هل تفكر في التغيير مستقبلاً:		
	نعم %34	لا %44
هل شاركت في عملية تنظيف الحي :		
	نعم %54	لا %46
أ/ إذا كان نعم: فيما تتمثل؟		
1- غرس الأشجار	%32	2 - جمع الأوساخ %56
3- طلاء العمارات	%6	
من يقوم بتنظيف قفص السلالم (cage d'escalier):		
1- العائلات	%100	2 - المنظفات %0
من يقوم بصيانة قفص السلالم (طلاء، إنارة، ترميم) ؟		

1- السكان 100%	2- البلدية 0%
هل تتصل بجيرانك ؟	
نعم 64%	لا 36%
ما هي الأماكن التي تتجمع فيها مع أصدقائك داخل الحي:	
في المقهى 88%	في المسجد 70%
هل الحاجيات الموجودة داخل الحي تلبى احتياجاتك ؟	
نعم 4%	لا 96%
ما هي مصادر الضجيج التي تضايقك ؟	
1- إزعاج الأطفال 50%	2- لعب النرد 0%
3- السيارات بسبب القرب من الطريق 50%	
في حالة وجود مشروع لتحسين وضعية الحي وتزيين مظهره:	
أ- ما هي الطريقة التي تفضلها لذلك ؟	
1- مبادرات فردية 18%	2- في إطار جمعيات 48%
3- حملات تطوعية 17%	
ب- ما هي الخدمات التي تراها من الضروري إضافتها؟ (الترقيم حسب الضروري)	
1- أماكن لعب الأطفال 44%	2- مركز ثقافي 68%
3- مركز صحي 2%	4- حديقة 36%
5- الطلاء 14%	6- الإنارة العمومية 20%
7- طريق وممرات 28%	8- غرس الأشجار 30%
لو كان لكم الاختيار هل تفضل أن تكون ؟	
1- مواقف السيارات:	
أمام العمارات 30%	بعيدة ومحروسة 70%
2- المساحات الخضراء:	
مفتوحة للجميع 10%	مشاركة بين سكان الحي 74%
خاصة ببعض سكان الحي 16%	
3- أماكن الالتقاء والتجمع:	
المقاهي و المحلات 14%	الجمعيات الثقافية و الرياضية 78%
نوع آخر، أذكره.....	
هل تفضل أن تقوم بهذه العملية ؟	
1- البلدية 16%	2- السكان 4%

3 - التعاون المشترك 80%

هل تستطيع أن تساهم بمبلغ مالي؟	نعم	72%	لا	28%
ماذا تقترح لتهيئة الفضاءات العمومية التي أمام عمارتك أو في الحي الذي تسكنه؟				
- إزالة التشوهات الموجودة على مستوى الواجهات				
- إزالة البساتين المسيجة في الطابق الأرضي وتعويضها بمساحات خضراء				
- تجديد الإنارة العمومية على مستوى المحور				
- وضع ممرات للراجلين لتوفير الأمن للمشاة				
- تهيئة مواقف السيارات الموجودة على مستوى السكن الجماعي				
- خلق مساحات لعب الأطفال وتجهيزها بمختلف الألعاب				
- توزيع حاويات عمومية ذات مظهر لائق عبر مختلف أنحاء الحي				
- توعية وتوجيه السكان بضرورة المحافظة على المحيط العمراني داخل الحي بعد تحسينه				
- خلق لجنة على مستوى الحي تضم أعضاء من أهل المنطقة تكون كأداة وساطة بين السكان و السلطات المحلية				

خلاصة:

من خلال الدراسة التحليلية و التشخيصية لحي 750 مسكن، تبين لنا حقيقة التهميش و المشاكل الكثيرة التي يعانيها الحي وذلك من خلال :

التدهور الملحوظ للحظيرة السكنية أي المنطقة (أ):

- نقص أماكن لعب الأطفال بالإضافة إلى نقص الساحات وأماكن الترفيه.
- نقص المساحات الخضراء المهيئة.
- نقص مواقف السيارات.
- تدهور الطرق التالفة والأرصفة.
- نقص المحلات التجارية .
- تدهور في شبكات المختلفة.

مما يعني أن هذا المجال بحاجة إلى عمليات تدخل وعلى مستويات مختلفة لإخراجه من الحالة التي آل إليها وهذا بطريقة يراعى فيها التنظيم الدقيق الذي يلبي حاجيات السكان والمدينة ككل.

تمهيد

من خلال الخصائص والمميزات المستعرضة في الدراسة التحليلية السابقة التي قمنا بها على مستوى الحي، فإنه لا يمكن في أي حال من الأحوال إخفاء الأهمية التي يلعبها الحي على مستوى المدينة، فالموقع الاستراتيجي للحي والذي يتوسط المدينة يعد من المؤهلات الأساسية التي تجعل منه محل اهتمام، وحاولنا قدر الإمكان إيجاد حلول ممكنة لمشاكل الحي.

1. تحديد نوع التدخل:

بعد عملية الدراسة التحليلية التي تم القيام بها على مستوى مجال الدراسة، حاولنا قدر الإمكان الإلمام بجميع المشاكل والنقائص المطروحة، ومن هذا تم استخلاص أن التدخل على حي 750 مسكن سيكون على النحو التالي:

أ) الجهة الغربية (المنطقة - أ-):

وتتمثل في عملية التحسين الحضري للمنطقة وذلك لإعطاء صورة واضحة لحي متكامل يتماشى مع متطلبات واحتياجات السكان والمدينة وذلك من خلال إعادة تهيئة الفضاءات الخارجية والتدخل على الطرق خاصة الثالثة والأرصفة، و الواجهات، وممرات الراجلين، مساحات اللعب، المساحات الخضراء... الخ.

ب) الجهة الشرقية (المنطقة - ب-):

تحتوي على مجموعة من التجهيزات (12 تجهيز) و تقدر المساحة الإجمالية لهذه المنطقة بـ 18.25 هكتار، وسيكون التدخل في هذه المنطقة بإضافة تجهيزات ثقافية وترفيهية تخدم الحي والمدينة ككل، و تنظيم المساحات الخضراء الموجودة، وتوسيع لبعض الطرقات مع تهيئة الأرصفة وتوفير مواقف للسيارات .

1.1 الأهداف العامة للتهيئة:

إن الهدف من إعادة الهيكلة والتحسين الحضري هو تحسين الوضعية الحالية للحي، وهذا بإدخال مجموعة من التغييرات على مستويات مختلفة، و إعادة تهيئة هذا الحي لخلق نسيج عمراني منسجم ومتلاحم من خلال:

- إدخال تجهيزات جديدة تلبي حاجيات السكان خاصة التجهيزات الثقافية و الرياضية.
- توزيع المساحات الخضراء ومساحات اللعب لتحقيق نسيج يتوفر على شروط الحياة الحضرية.
- شق وتوسيع الطرقات وهيكلتها خاصة الطرق الثالثة مع صيانة الأرصفة ووضع ممرات للراجلين.
- وضع التأثيث الحضري وتوفير مواقف للسيارات و إصلاح شبكات الكهرباء و الإنارة العمومية.

المخطط رقم (24) : الوضع الحالي



المصدر : من إنجاز الطلبة 2014

2. الاقتراحات والحلول:

1.2. الاقتراحات على الإطار المبنى:

أ- التجهيزات:

وتتمثل أساسا في تجهيزات ثقافية وترفيهية، من اجل تنظيم وجذب السكان لممارسة مختلف الأنشطة التي تتماشى مع متطلعات الحي والتي تتمثل أساسا في:

الجدول رقم (56) : التجهيزات المقترحة

المساحة (هكتار)	التجهيزات المقترحة
1.40	مكتبة + قاعة للانترنت
1.00	قاعة متعددة الخدمات
1.50	مركز تجاري : نوع التجارة (استهلاكية يومية) + (تجارة كمالية)
0.81	دار الشباب
0.40	قاعة متعددة الرياضات
0.60	مسبح
0.30	ملاعب جوارية

المصدر : من انجاز الطلبة 2014

ب- السكنات: والتدخل يكون على الشكل التالي:

- إزالة التشوهات الموجودة على مستوى الواجهات.
 - وضع قوانين صارمة تلزم السكان الذين قاموا بتعديل شرفاتهم بإرجاعها إلى الحالة الأصلية.
 - إعادة تلبيس وطلاء الواجهات و إصلاح تشققات الجدران.
 - عزل الأسقف وإصلاح قنوات الصرف الصحي.
 - إزالة البساتين المسيجة في الطابق الأرضي وتعويضها بمساحات خضراء.
 - اقتراح تركيب واقي حديدي على مستوى الطابق الأرضي للعمارات و الهدف منه توفير الأمن .
 - إعادة تركيب أبواب جديدة لمداخل العمارات.
 - إدخال مواصفات النظافة و الصحة داخل المباني.
- الصور رقم (75) و (76) : الواجهات (الأصلية والمقترحة).



المصدر : من اقتراح الطلبة 2014

المصدر : من التقاط الطلبة 2014

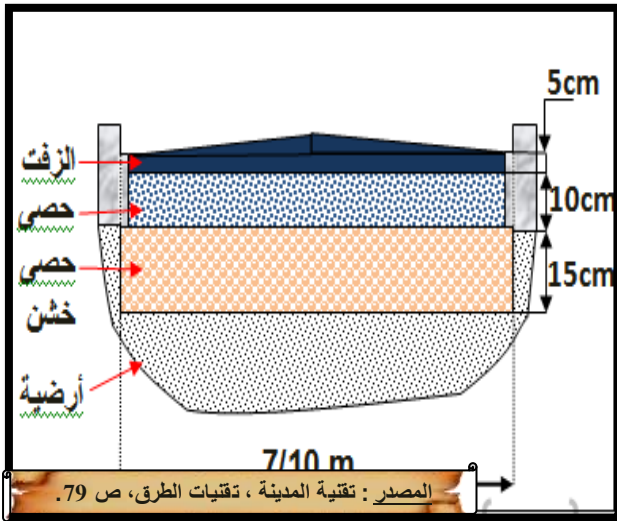
2.2. الاقتراحات على الإطار الغير المبني:

➤ **تهيئة الطرقات و الأرصفة:** فيما يخص الطرقات اقترحنا إعادة بناء الأرصفة التي في حالة سيئة و تلبيطها ببلاط تزييني، بالإضافة إلى تجهيز هذه الطرق بمختلف اللوازم الحديثة التابعة لها، وذلك على النحو التالي.

➤ **بالنسبة للمحور الرئيسي:** تهيئة المحور الرئيسي و ذلك كالآتي:

- تخصيص أماكن على مستوى الرصيف و ذلك من أجل التشجير الخطي للمحور.
- طلاء حواف الأرصفة بألوان تزيينية لما لها من دور في تحسين المنظر الجمالي للطريق.
- تجديد الإنارة العمومية على مستوى المحور.
- تهيئة موقف الحفلات الموجود بالجهة الشمالية للمحور.

الصور رقم (77) : الطبقات المستعملة في الطرق



الشمالية للمحور.

- وضع ممرات للراجلين لتوفير الأمن للمشاة.
- وضع ممرات لذوي الاحتياجات الخاصة.
- وضع ممرات خاصة للدراجات الهوائية.
- وضع لافتات لتنظيم حركة المرور.

➤ **بالنسبة للطرق الثانوية و الثالثة:**

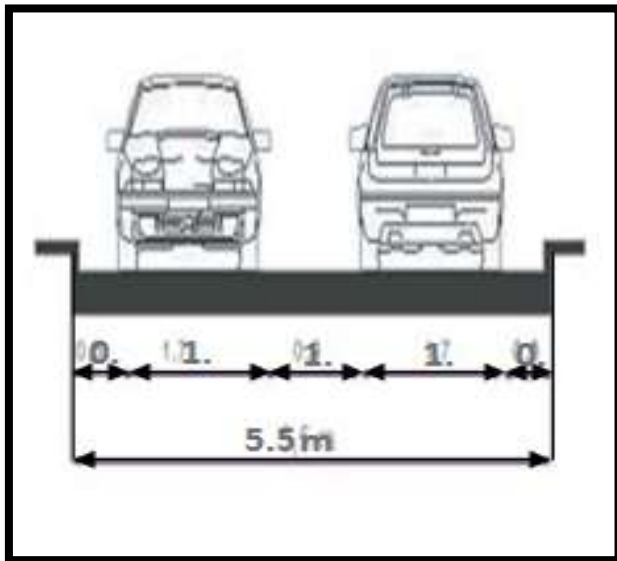
- تعبيد الطرق الثانوية و برمجة الطرق الثالثة مع مراعاة الميل التقني للطريق على مستوى المقطع العرضي من أجل تسهيل صرف مياه الأمطار.

- خلق ممهلات على مستوى الطرق الثانوية

لحماية السكان من حركة السير وبالخصوص أمام المدرستين الابتدائيتين لحماية الأطفال، مع اقتراح وضع واق حديدي بين الرصيف و قارعة الطرق لتوفير أمن أكبر لتلاميذ، بالإضافة إلى تجهيز هذه الطرق بوسائل إنارة حديثة.

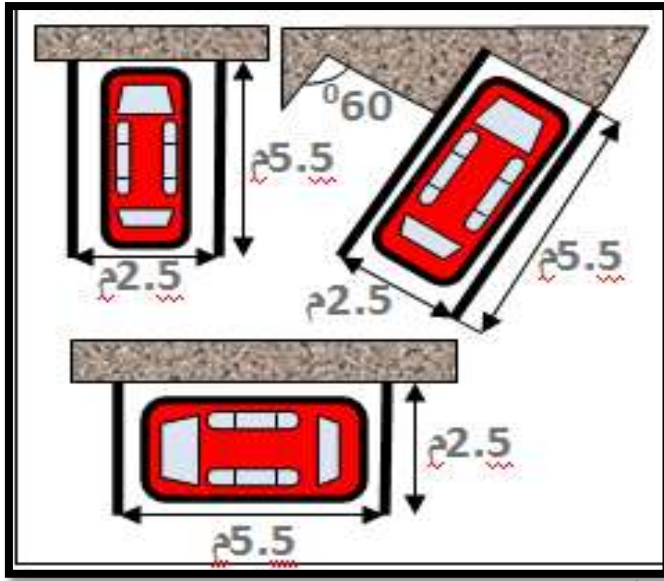
- فتح طرق ثالثة جديدة لتسهيل الحركة وتخفيف الضغط مع توسيع الطرق الضيقة.

الصور رقم (78) : الطرق المستعملة



المصدر : p69 ، Accessibilité de la voirie et des espaces

الصور رقم (79) : مواقف السيارات

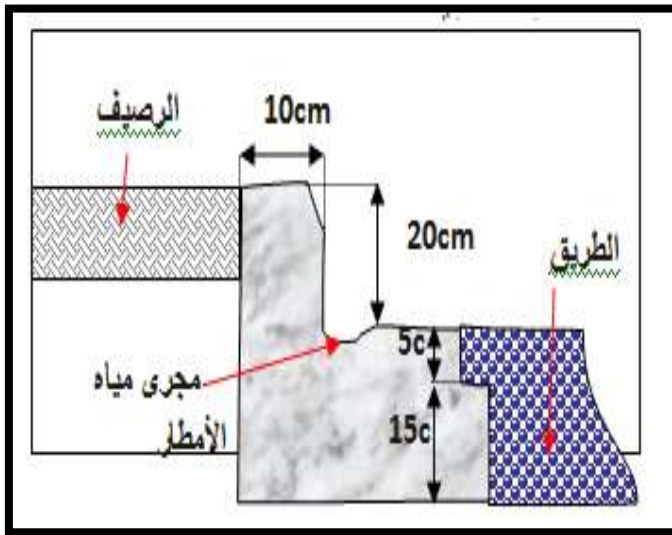


المصدر : Accessibilité de la voirie et des espaces publics, p75

➤ بالنسبة لمواقف السيارات:

- بالنسبة لمواقف السيارات على مستوى المنطقة السكنية 750 مسكن فهي لا تلبى احتياجات السكان وعليه التدخل يكون على النحو التالي:
- تهيئة مواقف السيارات الموجودة على مستوى السكن الجماعي.
- خلق مواقف إضافية جديدة لتغطية العجز الموجود.
- توفير مواقف للسيارات وفق معايير محترمة ومصممة بطريقة جيدة.
- توفير مواقف خاصة لحافلات النقل الحضري.
- تهيئة هذه المواقف وإعادة تنظيمها.
- وضع الأشجار لتوفير الظل للسيارات والتقليل من الضجيج.

الصور رقم (80) : حواف الأرصفة



المصدر : voiries et aménagements urbains en béton, p 105

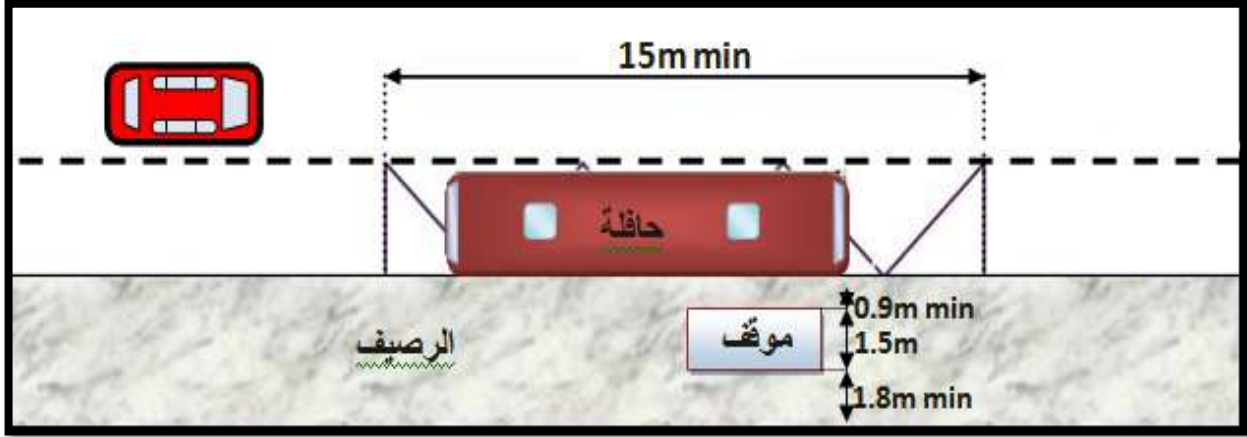
➤ بالنسبة للأرصفة:

معظم الأرصفة داخل المنطقة السكنية في حالة سيئة حيث تعاني من تكسرات و تشققات مما يستدعي إعادة تلبيطها و تهيئتها، مع وضع ممرات الراجلين، ممرات خاصة بالدرجات الهوائية، ممرات لذوي الاحتياجات الخاصة.

➤ بالنسبة النقل العمومي:

يعاني حي 750 مسكن من عجز كبير في مجال النقل العمومي نظرا لوجود خط وحيد يربطه بمركز و محطة المدينة، يمر هذا الخط عبر الطريق الرئيسي الذي يوجد به موقف وحيد للحافلات و من أجل تغطية العجز الحاصل نقتراح مايلي:

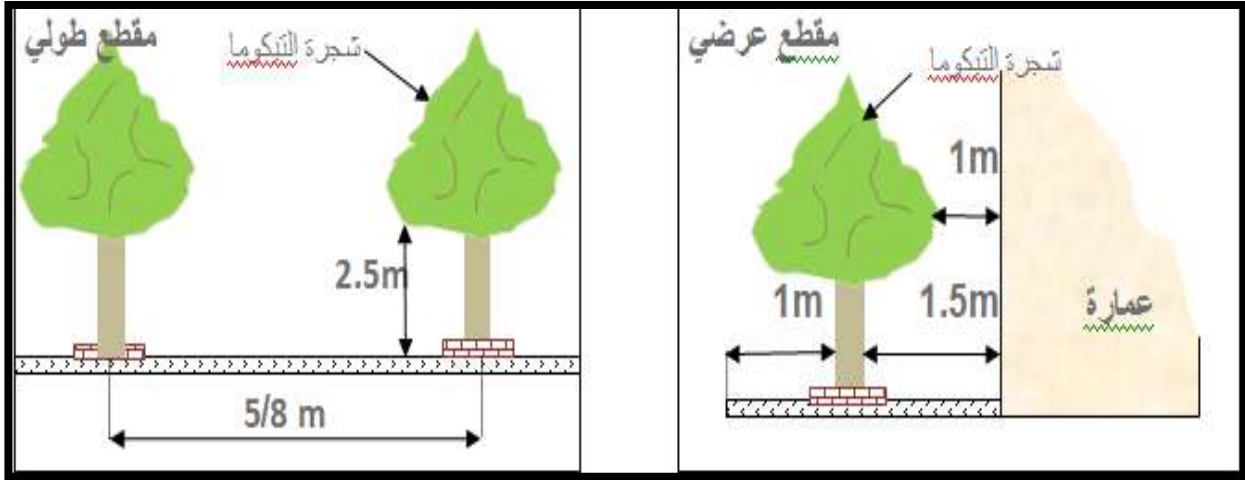
- إضافة موقف حافلات جديد مجهز بكل وسائل الراحة اللازمة بالجهة الجنوبية للمحور الرئيسي يكون مخصصا للسكان القاطنين بالجهة الجنوبية للحي ، وذلك للتخفيف من عبأ التنقل إلى الموقف الوحيد الموجود بالجهة الشمالية.
 - تهيئة موقف الحافلات الحالي و تجهيزه بواقيات الركاب و مقاعد.
 - إضافة حافلات جديدة من خصوصيتها تكون مريحة و مواكبة للعصر على مستوى نفس الخط.
- الصور رقم ((81)) : موقف خاص بالحافلات النقل الحضري



المصدر : Accessibilité de la voirie et des espaces

- ب- تهيئة المجالات العمومية و إنجاز المساحات الخضراء:
- إنجاز حديقة عمومية صغيرة بالجهة الشمالية الغربية للحي، مجهزة بمختلف التآثيث الحضري .
 - خلق فضاء حضري مهياً مزود بالمساحات الخضراء بالجهة الغربية للحي بجوار السكنات الجماعية يكون كمكان للالتقاء يحقق الاتصال و التبادل بين السكان.
 - تهيئة الفضاءات الخارجية بين مختلف العمارات بالمساحات الخضراء على مستوى المنطقة السكنية مع تخصيص أماكن لعب للأطفال.
 - تهيئة الفضاء الخارجي التابع للمتوسطة بالمساحات الخضراء و بمختلف النباتات الزهرية، مع إنشاء ملعبين متعددي الرياضات (Terrains multisports)، يستغلها التلاميذ أثناء فترات الراحة.
 - خلق مساحات لعب الأطفال و تجهيزها بمختلف الألعاب.
 - توفير أماكن الالتقاء و الراحة داخل الحي لمختلف الفئات.
 - وضع التآثيث الحضري داخل الحي وفي أماكن مدروسة تلبي حاجيات السكان.
 - صيانة الأشجار المتواجدة في الحي بالتنظيم، تقليب تربتها، وطلائها بالجير.
 - غرس الأشجار وذلك على حواف الطرقات و الفضاءات الخارجية الموجودة في الحي.

الصور رقم ((82)) :مقاييس خاصة لاستعمال نوع من الأشجار(التراصف في الأرصفة)



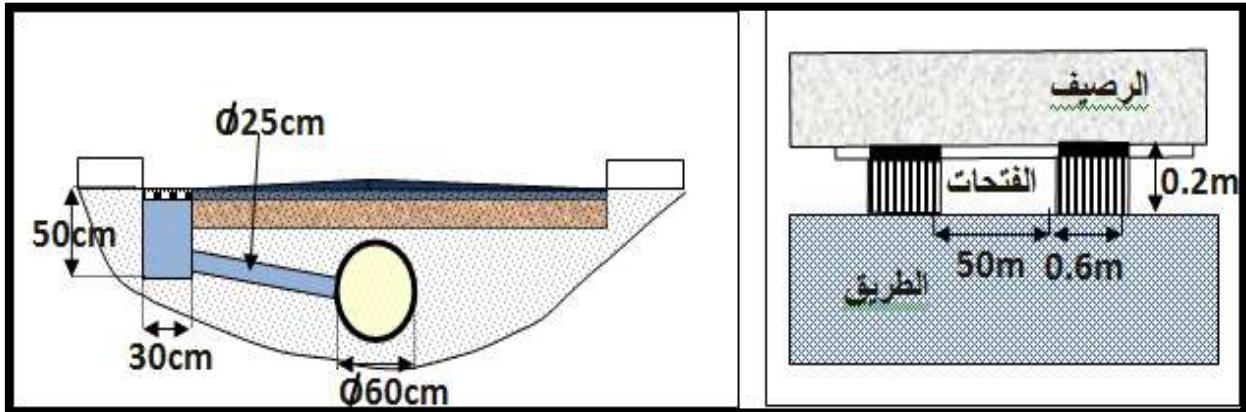
المصدر : معايير وضوابط التشجير داخل المدن، ص 07.

ت- التدخل على الشبكات التقنية:

• شبكة الصرف الصحي

- احترام المقاييس الصحية و التقنية لشبكة الصرف الصحي.
- الأخذ بعين الاعتبار قطر القنوات و كذا مواد البناء المصنوعة منها.
- تطهير و تنظيف البالوعات (les avaloirs) المسدودة وإعادة عملها.
- تجديد كلي لبالوعات الصرف على مستوى الطرق الثالثية داخل الحي مع مراعاة الأماكن المخصصة لها حتى نتفادي خطر الفيضانات.

الصور رقم ((83)) : فتحات تصريف مياه الأمطار

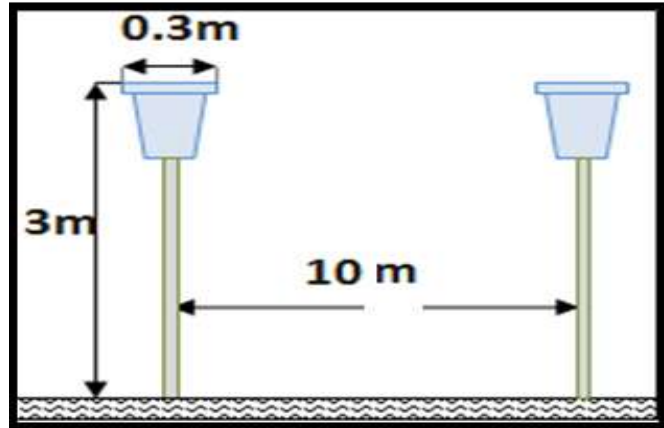


المصدر : شبكات المياه و الصرف الصحي، ص 74.

• شبكة المياه الصالحة لشرب:

- تجديد شبكة المياه الصالحة للشرب بالمنطقة (أ) السكنات الجماعية.
- الزيادة في قوة ضخ المياه على مستوى الحي لضمان وصول المياه إلى الطوابق العلوية بالنسبة للعمارات.

الصور رقم (84) انارة العمومية



المصدر : Accessibilité de la voirie et des espaces publics,p97

• شبكة الإنارة العمومية:

- تزويد كل الطرق و المحاور بالإنارة لتأمين الحركة في الليل.
- إصلاح كل الأعطاب على مستوى مختلف أجزاء شبكة الإنارة العمومية.
- خلق شبكة إنارة عمومية للجهات التي تعاني من نقص في ذلك.
- فيما يخص أعمدة الإنارة المقترحة يتوجب مراعاة النوعية التي تتلاءم و خصوصية الأماكن الموضوعه بها، و نوعية و وظيفة كل طريقة .

• شبكة الكهرباء

- تحويل شبكة الكهرباء من سطحية إلى أرضية لتجنب الإنقطاعات المستمرة و إزالة الخطر عن السكان.
- احترام الارتفاقات الخاصة بشبكة الكهرباء.
- استعمال أسلاك كهرباء مغلقة بمادة عازلة.

• النظافة:

- توزيع حاويات عمومية ذات مظهر لائق عبر مختلف أنحاء الحي.
- تخصيص شاحنات تقوم بجمع النفايات بعد وضعها في الأماكن المخصصة لها.
- غسل الطرقات والأرصفة تحت ضغط المياه من فترة إلى أخرى.
- وضع أوقات نظامية لرمي و جمع القمامة.
- فرض عقوبات مادية على من يتسبب في نشر القمامة في غير الأماكن المخصصة لها.
- نشر لافتات تحسيسية متعلقة بالنظافة.
- المبادرة بحملات التوعية للسكان من أجل نشر ثقافة النظافة، و هذا بداية من المؤسسة التربوية إلى الجمعيات و لجان الحي.

ث- التدخل على الجانب الاجتماعي و النفسي للسكان

- فيما يخص تحسين الجانب الاجتماعي و النفسي للسكان نذكر أهم الاقتراحات و المتمثلة في:
- توعية و توجيه السكان بضرورة المحافظة على المحيط العمراني داخل الحي بعد تحسينه، من خلال حملات للتوعية في الحي، ووضع إشارات تحسيسية تدعو للحفاظ على المحيط.
 - تفعيل دور المساجد و المؤسسات التربوية في تحسين العلاقات الجوارية بين السكان.

- خلق لجنة على مستوى الحي تضم أعضاء من أهل المنطقة تكون كأداة وساطة بين السكان و السلطات المحلية، تقوم بحملات توعية دورية (نظافة، مساحات خضراء)

3. اقتراحات تمويل عمليات التدخل:

- تمويل عملية تهيئة الفضاءات الخارجية وصيانة مختلف الشبكات التقنية تكون على عاتق مديرية التعمير والبناء، بالاستثناء شبكة الكهرباء و الغاز فتوكل عملية التكفل بها إلى شركة سونلغاز.
- ديوان الترقية و التسيير العقاري يتحمل تكاليف تمويل عملية التدخل على العمارات وصيانة الإطار المبنى، بصفته الهيئة المسيرة للسكنات الاجتماعية.
- التجهيزات المقترحة يتم تمويل عملية إنجازها من قبل القطاعات التابعة لها.
- تمويل عمليات تهيئة مواقف الحافلات و تحسين خدمات النقل تكون على عاتق مديرية النقل.
- ديوان الترقية و التسيير العقاري هو الذي يتكفل بتمويل أعمال الدهن للعمارات، و كل التأثيرات العمراني اللازم للتهيئة المقترحة مع توكيله مهام تسيير المساحات الخارجية بعد الإنجاز.
- بالنسبة للسكان يساهم السكان في تمويل الأشغال المتعلقة بتعديل الواجهات.

4. اقتراحات التسيير و الصيانة:

- إن ضمان نجاح مثل هذا النوع من التهيئة يتوقف بشكل كبير على مدى فعالية ميكانيزمات التسيير المتبعة وطرق الصيانة و المحافظة عليها لدى عملية الانجاز، و ذلك لتفادي العودة إلى وضعية التدهور، و لضمان تسيير وصيانة الإطار المهيأ بالنسبة للمنطقة الدراسة نقترح مايلي:
- نمط التسيير المختار و الملائم لطبيعة التدخل هو التسيير المشترك، الذي يعتمد على التنسيق بين السكان، الجماعات المحلية، المؤسسات العمومية و المتعاملين الخواص في آن واحد.
- اللجنة المشرفة على عملية الانجاز و المتكونة من ممثلين عن مختلف الهيئات المتدخلة في التهيئة، تبقى تباشر مهامها كهيئة مكلفة بأعمال التسيير و الصيانة، مع التأكيد على ضرورة توفير الإطار الإداري والقانوني لنشاطها.
- الاعتماد بشكل كبير على السكان باعتبارهم طرف مهم له مردودية و فعالية كبيرة في مجال التسيير، إذ تبين من خلال المقابلة الميدانية وكذلك الاستمارة الاستبائية أن السكان بإمكانهم المساهمة في عملية التسيير والصيانة عن طريق مايلي:

❖ في إطار جمعيات وحملات تطوعية:

- و هي فكرة مقبولة إلى حد بعيد لدى السكان بنسبة 82% حسب الاستمارة الاستبائية التي وزعت على السكان، يتم استغلالها بوضع لجنة الحي و لجنة المسجد في الأمور التنظيمية المتعلقة بتلك الحملات، و هي تعبئة السكان للمشاركة فيها.

❖ المساهمة المادية:

من خلال نتائج الاستمارة الإستببانية تبين أن سكان الحي قد أبدوا استعدادهم للمساهمة بدفع مبالغ مالية محددة، وذلك بنسبة 72% و يبقى التأكيد هنا على ضرورة اطلاع السكان على كيفية تسيير تلك المبالغ من لحظة جمعها إلى غاية تجسيدها إلى أشياء ملموسة على أرض الواقع، تعود فائدتها للسكان بالدرجة الأولى، وعلى لجنة الحي أن تلعب دور الوسيط بين السكان، و اللجنة المشرفة على التسيير و الصيانة و لجنة المراقبة.

و من بين الأدوار الأساسية للجنة مايلي:

- توعية و توجيه السكان بضرورة المحافظة على المحيط .
- الإشراف على الحملات التطوعية.
- مراقبة كل التغييرات و تشخيص مظاهر التدهور و مواقع الخلل.
- يتم تقديم التحفيزات و المساعدات المادية لكل مبادرة من طرف السكان لتحسين إطار الحياة.
- عملية التدخل المتعلقة بالصيانة تكون فورية، مباشرة بعد التبليغ على نوع الخلل و مكانه من طرف السكان، إذ ينبغي على مؤسسة سونلغاز، مصالح البريد و الموصلات، و مصالح المياه و الغاز و الكهرباء والهاتف، أن تكون متعاونة بشكل يجعل السكان يثقون فيها.

5. البرمجة :

1. برمجة الاطارالمبني :

1.2 برمجة السكنات :

على اعتبار ان عملية التدخل الخاصة بنا على مستوى حي750مسكن لا تمس التجهيزات أو السكنات الجماعية حيث قمنا بالحفاظ على الهيكل العامة للحي مع القيام ببعض التحسينات على بعض الواجهات المهترئة ، و تم التدخل على مختلف الفضاءات العمومية وما يرافقها من مساحات خضراء ومواقف للسيارات ومساحات اللعب وإضافة بعض الطرقات الضرورية بالإضافة الى اقتراح بعض التجهيزات التي يحتاج لها الحي .

2.2 برمجة التجهيزات :

من اجل تحقيق التكامل بين ارضية المشروع والمحيط المجاور تم اقتراح بعض التجهيزات التي تخدم ارضية المشروع المحيط المجاور ، وتتوافق مع اهداف المشروع والتي نلخصها في الجدول التالي :

واعتمادا على طريقة C.A.D.A.T تم حساب المساحات على النحو التالي :

مكتبة : المعيار هو 0.03 م^2 لكل ساكن

حساب المساحة = $6048 \times 0.03 = 181.44 \text{ م}^2$ المساحة الوحديوة : 908.19 م^2

دار للشباب : المعيار هو 0.05 م² لكل ساكن

حساب المساحة = 0.05 × 6048 = 302.4 م² المساحة الوحديية : 1513.6 م²

مركز تجاري : المعيار هو 0.06 م² لكل ساكن

حساب المساحة = 0.06 × 6048 = 362.88 م² المساحة الوحديية : 1816.32 م²

قاعة متعددة الرياضات : المساحة الوحديية : 3000 م²

برمجة الاطار غير المبني :

1.2. الطرق : نقوم باقتراح بعض الطرق المؤدية الى مختلف الفضاءات العمومية التي تم انشاءها

2.2. المساحات الخضراء: نأخذ المعيار 6.8 م² لكل ساكن

عدد السكان = 6048 ساكن

حساب المساحة = 6.8 × 6048 = 41126.4 م²

3.2. مساحات اللعب : نأخذ المعيار 0.7 م² لكل ساكن

حساب المساحة = 0.7 × 6048 = 4233.6 م²

4.2. مواقف السيارات :

أ. السكن الجماعي : نأخذ المعيار موقفين لكل مسكنين

حساب المساحة = معدل امتلاك السيارة × مساحة المناورة × عدد المساكن

= 25 × 0.5 × 750 = مساحة المواقف = 9375 م²

ب. السكن الفردي : نأخذ المعيار موقف لكل 3 سكنات فردية

حساب المساحة = معدل امتلاك السيارة × مساحة المناورة × عدد المساكن

= 25 × 0.25 × 6 = مساحة المواقف = 37.5 م²

مساحة المواقف الاجمالية = 9412.5 م²

يمكن تلخيص البرمجة العمرانية على النحو التالي :

نوع الاستغلال	المساحة	الملاحظة
التجهيزات	27238.11 م ²	برمجة تجهيزات جديدة
السكنات	18432 م ²	تم الحفاظ عليها
مساحات خضراء	41126.4 م ²	برمجة مساحات جديدة
مواقف السيارات	9412.5 م ²	تم تعديلها و إعادة توزيعها
مساحات اللعب	4233.5 م ²	اقتراح مساحات لعب

المصدر : من انجاز الطلبة 2014

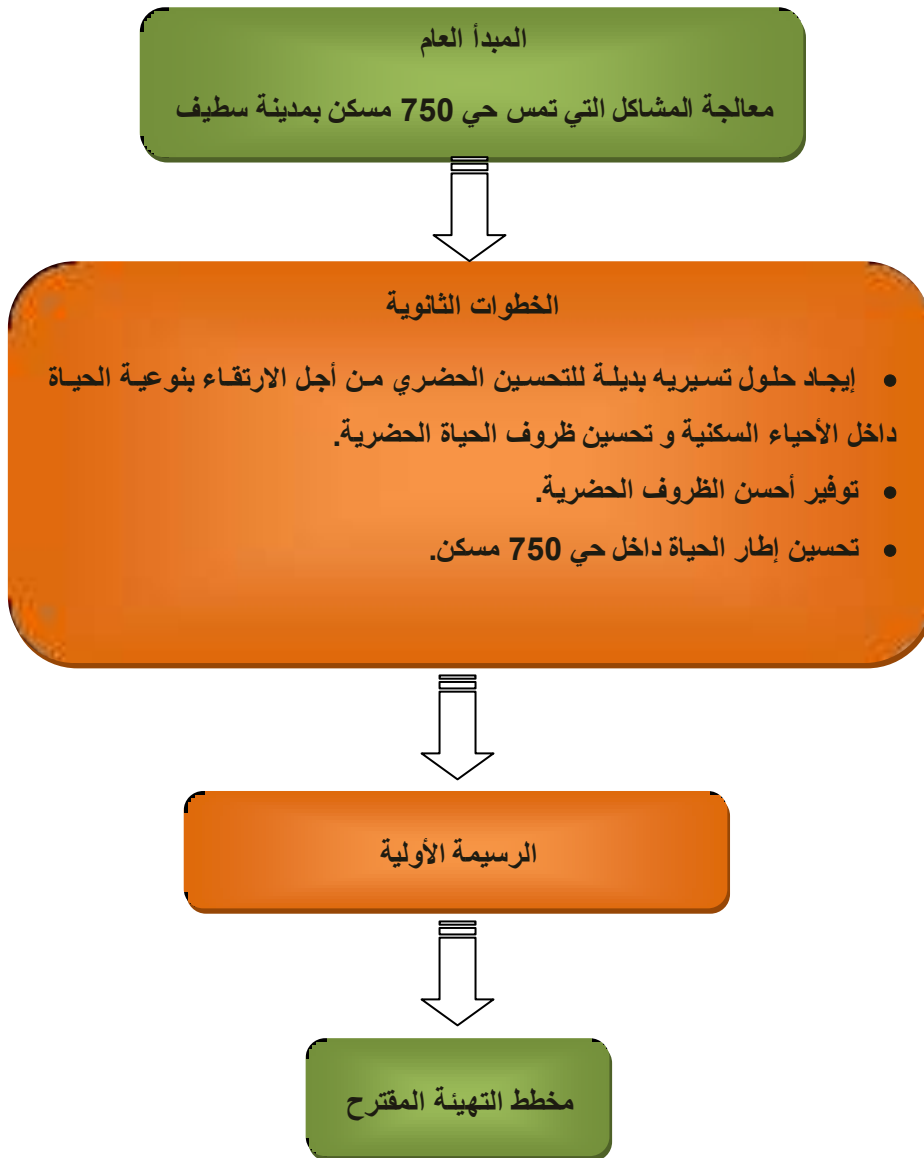
يمكن القول أننا حافظنا على الهيكلية الحالية للطرق ومواقف السيارات، مع تغيير البعض منها لتوفير فضاءات لاستعمالات أخرى (مساحات لعب، مساحات خضراء، ساحات التجمع والالتقاء) بالإضافة إلى

استغلالنا للمساحات الشاغرة كمساحات خضراء وساحات اللعب تم اقتراح بعض التجهيزات بالاعتماد على المعايير الوطنية والدولية الموصى بها.

6. مبادئ التهيئة:

أ. خطوات التهيئة المقترحة:

المخطط رقم (25) : خطوات التهيئة المقترحة.

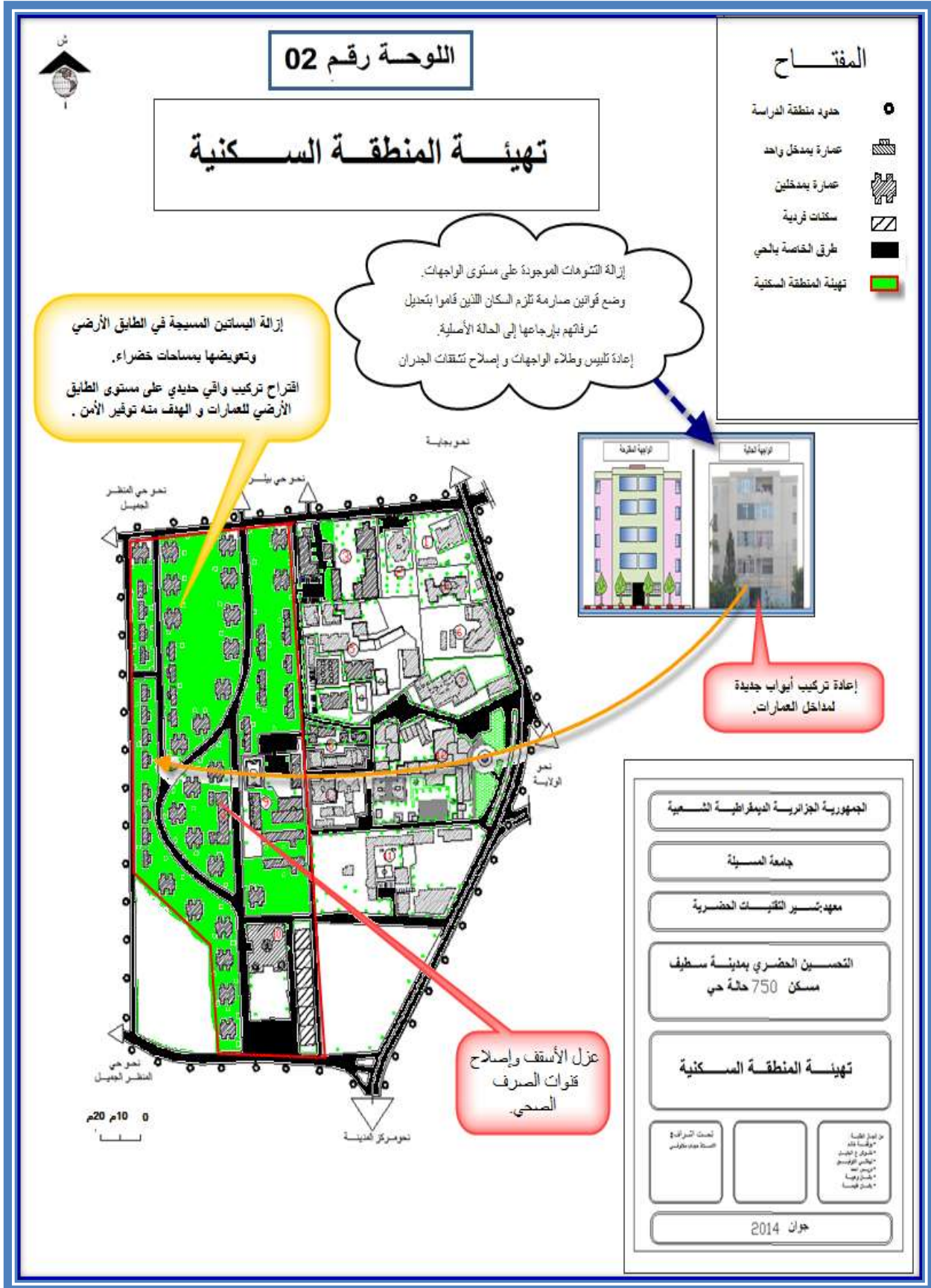


المخطط رقم (26) = الرسيمة الأولية



المصدر : من انجاز الطلبة 2014

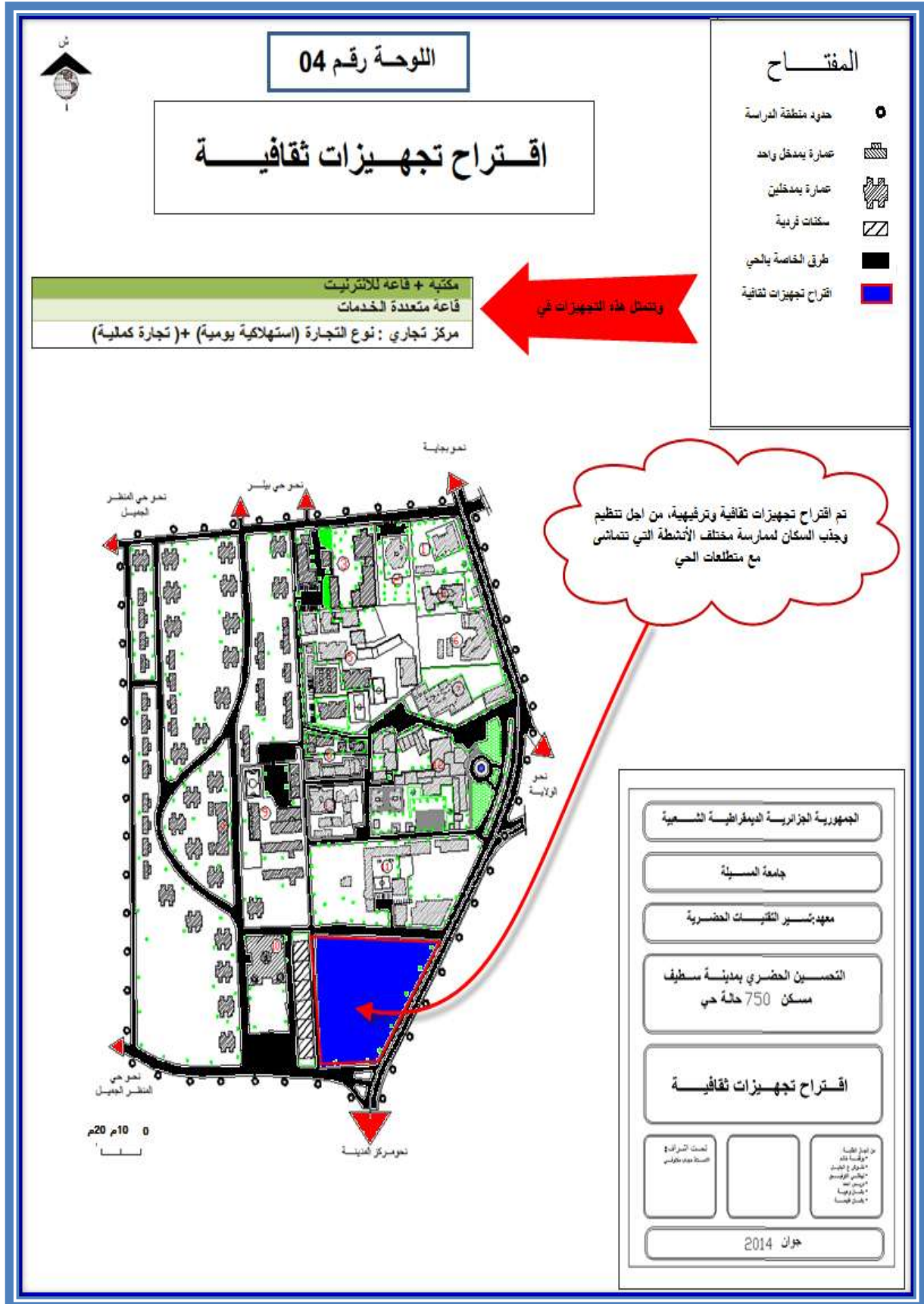
المخطط رقم (27) : تهيئة المنطقة السكنية



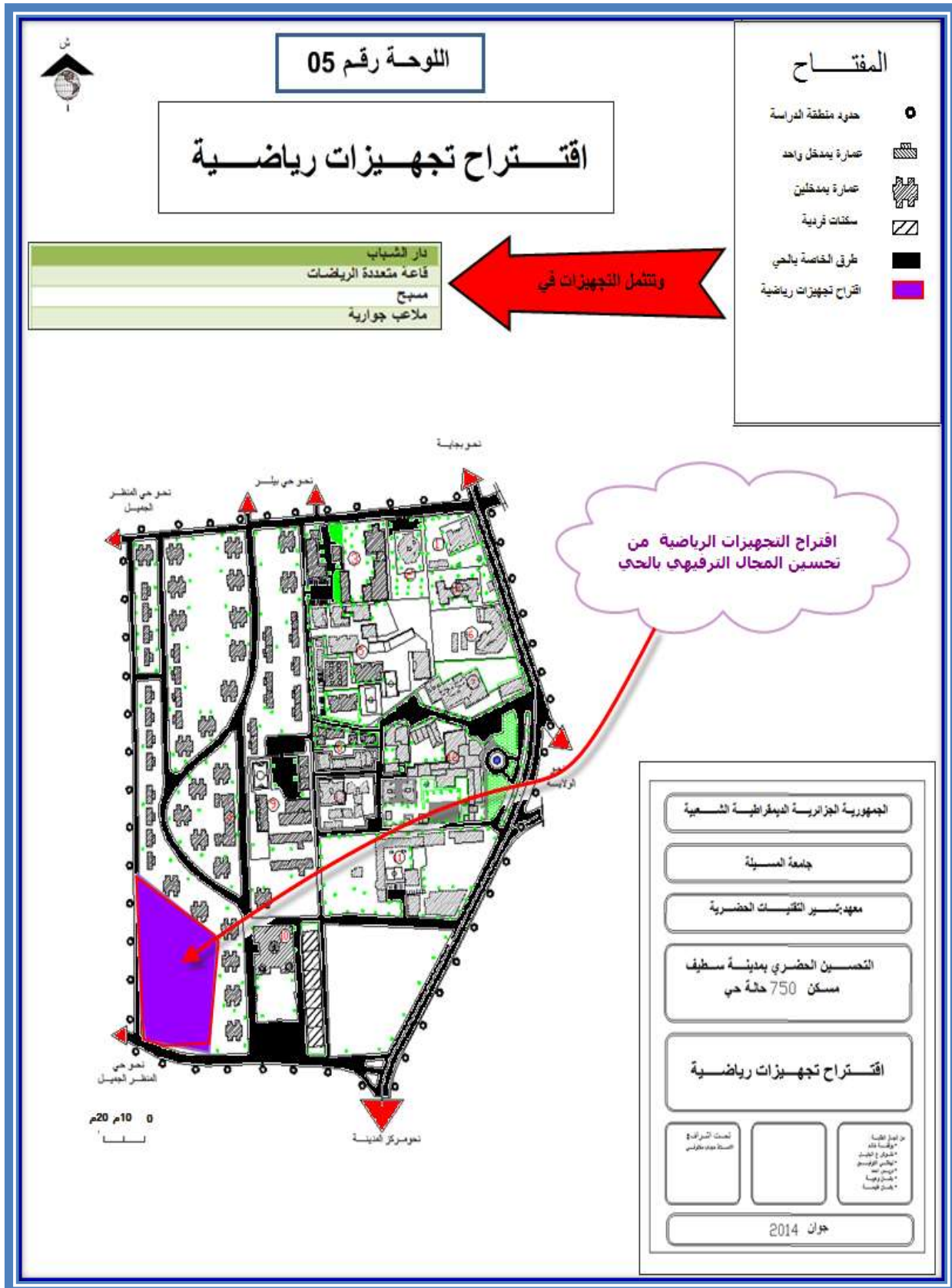
المخطط رقم (28) : تهيئة التجهيزات الخاصة بالحي



المخطط رقم (29) : اقتراح تجهيزات ثقافية

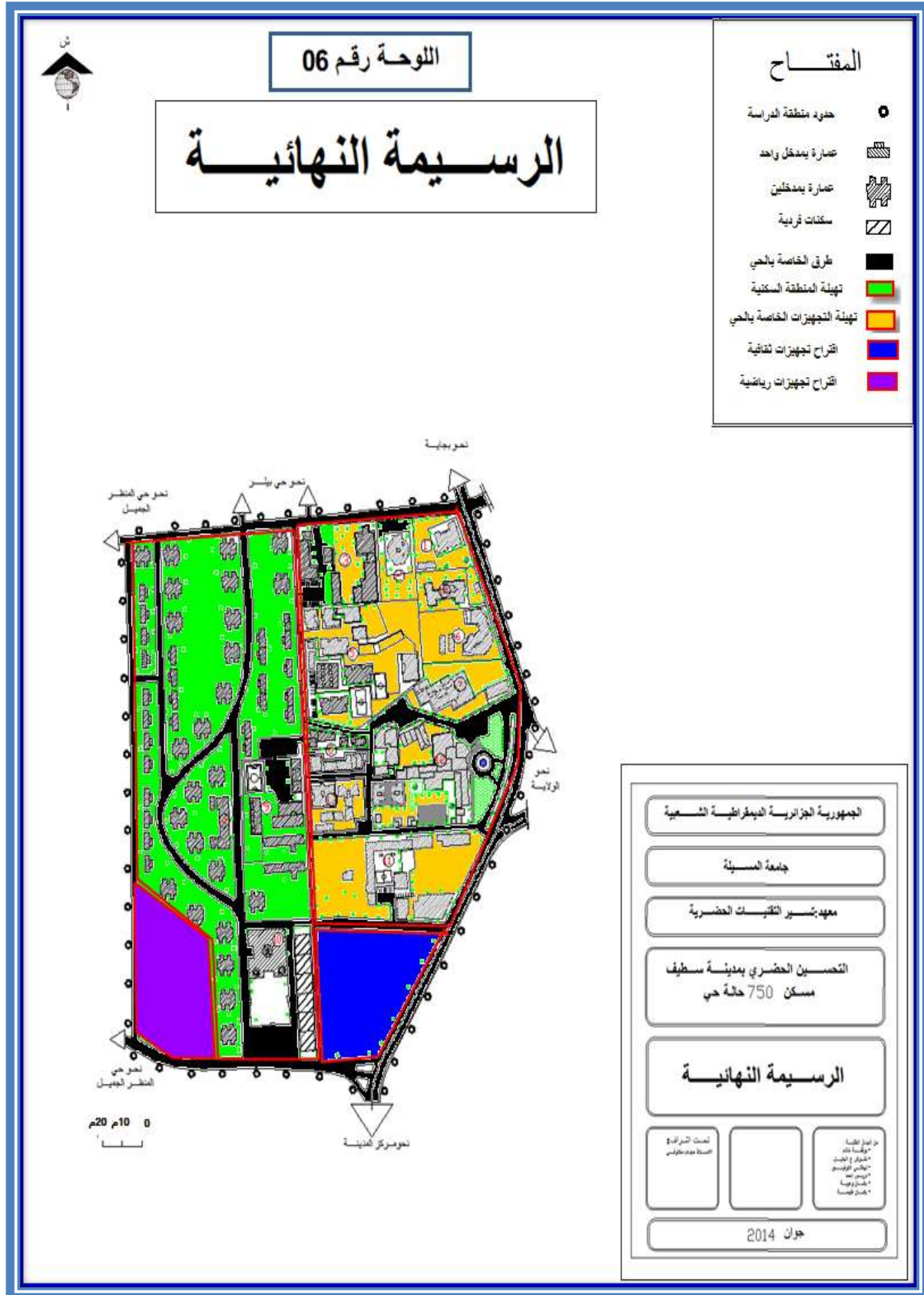


المخطط رقم (30) اقتراح تجهيزات رياضية



المصدر : من انجاز الطلبة 2014

المخطط رقم (31) : الرسيمة النهائية



المصدر : من انجاز الطلبة 2014

7. دفتر الشروط:

هو عبارة عن وثيقة رسمية تنظيمية تتبع المشروع المقترح ، وهو بمثابة ضوابط لهذا المشروع بالإضافة إلى أنه تأكيد على ما نص عليه قانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 الخاص بالتهيئة والتعمير ، الذي يأخذ في أولوياته تخصيص وتنظيم الأراضي العمرانية.

ونهدف من خلاله إلى ضمان تحسين المشروع في ظل احترام المقاييس العمرانية .
بما أن منطقة التدخل تقع في القطاع القابل للتعمير ، فإن كل عملية تدخل تخضع لدراسة ومراقبة الجهات المعنية بشرط مطابقتها للتنظيم الحالي.

المادة (01) : مجال التطبيق.

يطبق هذا التقنين على مجال التدخل (مخطط شغل الأرض) والذي مساحته 58 هكتار الواقع في الجهة الغربية لمدينة مليانة .

حيث يحده من:

- ✓ الشمال : ارض صخرية.
- ✓ الجنوب :حي عين البرقوق .
- ✓ الشرق : مركز مدينة مليانة .
- ✓ الغرب : ارض شاغرة .

المادة(02):مراجعة المخطط

يمكن مراجعة هذا المخطط طبقا للمادة 37 من قانون 90/29 والمتعلق بقانون التهيئة والتعمير.

المادة(03):التقنين.

تهدف هذه الوثيقة إلى وضع قواعد لتنظيم مجال التدخل وتخصيص الأراضي العمرانية والبنائيات بكل أنواعها بشكل عقلاني تراعى فيه جوانب التكامل والتوازن مع مركز المدينة ، وتحديد مجالات ووسائل التحكم في التوسع

المادة(04) : طبيعة شغل الأرض

تحدد على أساس الكثافة ، نوع السكنات نسبة التجهيزات ، ولهذا نتج عن عملية التدخل اربع مناطق هي:

- سكنات جماعية .
- تجهيزات.
- تجهيزات ثقافية ورياضية.

المادة(05): توزيع المساحات .

تم تقسيم أرضية المشروع على النحو التالي :

- سكنات جماعية .
 - سكنات نصف جماعية .
 - تجهيزات .
 - الطرق .
 - مساحات خضراء .
 - ساحات اللعب .
- المادة(06):**.....السكنات .

السكنات الجماعية :

عدد السكنات الجماعية المبرمجة هي 750 مسكن موزعة على 51 عمارة .

- العمارات المخصصة للسكن فقط .
- توضع البناءات يكون مطابقا لما جاء في مخطط التهيئة.
- علو العمارات لا يتجاوز ط +4 .
- احترام الوجه المعماري المقترح في مخطط التهيئة .
- يجب توصيل السكنات بجميع الشبكات.

السكنات الفردية:

تتميز منطقة الدراسة بوجود سكنات فردية ذات نمط حديث، مبنية باللبنات و الأجر والاسمنت وارتفاعها من طابقين إلى ثلاثة طوابق، الطابق الأرضي موجه إلى التجارة وبلغ عدد هذا النوع بـ (6) مساكن بنسبة تقدر بـ (0.8 %) هذه السكنات في حالة جيدة ونجد هذا النوع في الجهة الجنوبية من الحي .

المادة(07):.....التجهيزات

- لا يمكن تغيير مواقع التجهيزات المحددة في مخطط التهيئة .
- يتم ربط التجهيزات بطرق تسهل الوصول إليها .
- ربط التجهيزات بمختلف الشبكات .
- ارتفاع المبنى يتغير على حسب طبيعة المرفق .
- المظهر الخارجي للمبنى يتبع الخصوصيات المعمارية للمنطقة .
- أماكن التوقف تكون حسب احتياج التجهيز وحسب مخطط التهيئة .
- انجاز التجهيزات يكون حسب المقاييس التقنية المعمول بها .
- الاهتمام بتزيين وتهيئة محيط التجهيزات داخليا وخارجيا من تأثيث عمراني ومساحات خضراء وتشجير.

- يسمح ببناء جدران الإحاطة.

المادة(08) :..... الشبكات.

1. شبكة الطرق والمواقف:

- استعمال الطرق والأرصفة تتدرج حسب الأهمية ووفق مخطط التهيئة لضمان تنظيم المجال .
- الطرق المبرمجة هي طرق ثانوية وثالثية .
- عرض الطريق الثانوي 8 م .
- عرض الطريق الثالثي 6 م .
- عرض الأرصفة في كل الطرق هو 2 م .
- المواقف في أرضية المشروع تنقسم إلى قسمين :
- ✓ مواقف تابعة للتجهيزات.
- ✓ مواقف عمومية.
- تقدر مساحة الموقف الواحد 25 م² .
- تبليط الأرصفة ببلاط تكون نوعيته مخصصة لها .
- يتم التشجير على طول الطرق المهيكلية .
- يجب أن لا تغطي الأشجار واجهات المباني، ولا تعيق الحركة ، ولا تشكل خطرا على المستعملين.

2. شبكة المياه الصالحة للشرب :

- نظام التزويد هو حلقي .
- يتم توصيل الشبكة من الخزائين الموجودين في الجهة الغربية و الجنوبية.
- الحرص على تطبيق معامل الخاص بالحرائق في تحديد التدفق 17%.

3. شبكة الصرف الصحي :

- نظام الصرف المستعمل هو شبكة موحدة.
- يجب أن تكون القنوات مصنوعة من الخرسانة.
- يجب التوصيل بالقناة الرئيسية.

المادة(09) :..... المساحات الخضراء والمساحات.

- تهيئ مساحات اللعب والمساحات العامة ويحترم تموضعها كما في المخطط .
- تدعم المساحات الخضراء المبرمجة بغرس الأشجار خاصة خضراء في فصل الصيف وعكس ذلك في فصل الشتاء .

- غرس الأشجار على مستوى الأرصفة حيث يحترم التباعد المنظم بينها .
 - يمنع كل تغيير في تخصيص المساحة الخضراء أو كل نمط شغل جزء من المساحة الخضراء المعينة.
 - ترفض كل رخصة للبناء إذا لم يكن الإبقاء على المساحات الخضراء مضمونا ، أو إذا أدى إنجاز المشروع إلى تدمير الغطاء النباتي.
 - يمنع وضع الفضلات أو النفايات في المساحات الخضراء ، خارج الأماكن أو الترابيب المخصصة المعينة لهذا الغرض.
 - يمنع قطع الأشجار دون رخصة مسبقة.
 - يمنع كل إشهار في المساحات الخضراء.
 - يمكن استغلال الارتفاق في المساحات الخضراء ، مساحات اللعب ، الطرقات ، وكذا مواقف السيارات
- المادة رقم 10 :**التجارة.

- وبرمج لها مركز تجاري يتربع على مساحة 1447م².
 - الطوابق الأرضية تكون خاصة بالتجارة الأولية.
- المادة رقم 11 :**الخدمات الثقافية والرياضية والدينية.
- مكتبة وقاعة اعلام الي تتربع على مساحة 950م².
 - دار شباب تتربع على مساحة 1500م².
 - تتحمل الدولة أعباء المشروعين كل حسب الوزارة التابع لها (المسجد وزارة الشؤون الدينية، دار الشباب وزارة الشباب و الرياضة).
 - تتكفل البلدية بتوصيل الشبكات .
 - عدد الطوابق ط+1 للمسجد و ط+1 للدار الشباب .
- المادة رقم 12 :**الخدمات الإدارية والخدمائية.

- فرع بلدي و هو موجود و تمت توسعته.
- مديرية البيئة
- الجزائرية للمياه
- دار المالية
- ارشيف الولاية
- بنك الجزائر الخارجي
- محطة لسيارات الاجرة
- تتكفل البلدية بإنجاز الخدمات.

المادة رقم 16 :..... الحماية و الحفاظ على البيئة.

- يجب القيام بالحملات التحسيسية و عمليات التوعية للسكان و تشجيع إنشاء جمعيات الأحياء ، للمحافظة على البيئة من خلال الاعتناء بالمساحات الخضراء و المحافظة على نظافة المحيط.

8. توصيات عامة:

✓ دراسة إمكانية إنشاء مؤسسة عمومية مختصة في صيانة و تسيير الأحياء السكنية و الإشراف على عمليات تحسين إطار الحياة داخلها، و من أهم ايجابيات هذا الاقتراح:

- توفير الإطار الإداري الذي يتكفل بالإشراف على عمليات تحسين وضعية الأحياء الجماعية.
- تجنب التداخل بين مختلف الهيئات المتدخلة في الصيانة و التسيير.
- تخفيف العبء الملقى على عاتق ديوان الترقية و التسيير العقاري و المصالح البلدية (الدراسة، الانجاز، التسيير و الصيانة).

✓ يجب اعطاء المساحات الحرة نفس الأهمية التي تعطى للإطار المبني سواء على مستوى التصميم أو الانجاز، حيث تتم تهيئتها بالموازاة مع انجاز العمارات، ولا يتم توجيه الحي للاستغلال إلا بعد اكتمال عملية الانجاز .

✓ تكيف السكن مع احتياجات و نمط السكان و ممارساتهم قصد ضمان صيانتهم و تشجيع تملكه.

✓ إعادة النظر في طرق تقييم سعر الإيجار، بحيث يصبح سعرا اقتصاديا يؤخذ بعين الاعتبار النقاط التالية.

- التكاليف الحقيقية للدراسة و الانجاز.
 - مداخيل السكان و وضعيتهم السوسيو اقتصادية.
 - نوعية الخدمات المقدمة .
 - تمكين الهيئة المسيرة للسكن من أداء كل التزاماتها.
 - تسديد الديون.
 - الصيانة.
 - التسيير.
 - الاستثمار في قطاع السكن.
- ✓ توفير الإمكانيات و الوسائل الضرورية لضمان فعالية أكبر في التسيير و المتمثلة في:

☒ الوسائل القانونية:

- توضيح العلاقة بين مختلف المتدخلين في انجاز المشاريع السكنية و صيانتها.
- احترام النصوص القانونية من قبل كل الأطراف لا سيما الإدارات و المصالح العمومية .

✗ الوسائل المالية:

- البحث عن التوازن المالي لمختلف الهيئات .

✗ الوسائل البشرية:

- تأهيل الأفراد المسيرة و تبادل الخبرات في ميدان التسيير.

✓ البحث عن الميكانيزمات الجديدة الخاصة بالمراقبة و المتابعة الجيدة للعمليات، من اجل رفع مستوى نوعية السكن و تحسين شروط المسكن .

✓ العمل على إيجاد و عي عام لدى الجماهير، عن طريق فتح نقاشات حول كفاءات المحافظة على إطار الحياة، و التعريف بمختلف التجارب الرائدة في ميدان التسيير بأسلوب علمي إعلامي و موضوعي.

الخاتمة العامة

يعتبر التحسين الحضري من أهم المواضيع التي يجب الاهتمام بها في الوقت الراهن و هذا لما يحمله من عناصر للارتقاء بمستوى الحياة الحضرية، و لتأثيره الايجابي على الجوانب النفسية والصحية للسكان والرفع من المستوى الاجتماعي والاقتصادي والمعيشي العام.

حاولنا في بحثنا هذا إبراز أهميتها والمشاكل التي تعاني منها على مستوى بعض المدن في الجزائر وفي مدينة سطيف خاصة، ولإثراء هذا الموضوع اقترحنا دراسة حي 750 مسكن، وهذا للحالة التي يشهدها من تدهور كبير ، حيث وجدنا ان الحي فيه العديد من النقائص وهذا بسبب غياب التسيير والتهيئة من طرف المسؤولين بالإضافة إلى نقص الوعي لدى السكان ، وغياب لجنة للحي التي لها دور هام في التوعية و الإرشاد بأهمية هذه الأماكن.

كما أن تدخلنا على حي 750 مسكن كان بوضع مخطط تحسين حضري منطقي يتماشى مع المعطيات الموجودة في الميدان وذلك بتخلص من جل المشاكل الموجودة فيه ومحاولة معالجتها بطريقة علمية تمثلت في التدخل على الإطار المبنى و الفضاء الخارجي من اجل إعادة الاعتبار والتجديد الحضري، وهذا حسب المشاكل الموجودة ونوع التدهور.

وقد اقترحنا حلول لهذه المشاكل من خلال مختلف التدخلات على الفضاءات الخارجية و المتمثلة في إعادة التهيئة والتحسين ، حيث لا بد أن يكون هناك تهيئة لهذه الأماكن، مع مشاركة جميع الفاعلين في المدينة، والعمل على توعية السكان على أنهم هم المسؤولين عن تدهور أو رقي هذا الحي.

لكن لا يجب الوقوف عند هذا الحد لأن الموضوع شاسع ومهم ويمكن تطويره من خلال عدة دراسات أخرى، لتكون هذه الدراسة بداية لمواضيع أخرى نتناول التحسين الحضري بصفة عامة.

قائمة المراجع

1- مراجع باللغة العربية

- ✓ إبراهيم بن يوسف : "إشكالية العمران والمشروع الإسلامي" ، مطبعة أبي داود الجزائر
✓ د. خلف الله بوجمعة، العمران و المدينة، دار الهدى، عين مليلة 2005

2- مذكرات

- ✓ خويلد عبدالقادر عملية تجديد لحي بني براهيم ورقلة "مذكرة التخرج مهندس دولة في الهندسة المعمارية
ببسكرة" سنة 2002

- ✓ نحناح وردة: المساحات الخضراء في المدينة الجديدة علي منجلي- الواقع و آفاق التهيئة، مذكرة تخرج لنيل
شهادة مهندس دولة في التهيئة الحضرية، كلية علوم الأرض، جامعة قسنطينة. 2008

- ✓ فاتح بوقاعة وجميل قارح ، التحسين الحضري في المدن الجزائرية حالة مدينة سطيف مذكرة تخرج، معهد
تسير التقنيات الحضرية أم البواقي، 2008

- ✓ بن حبريش بوجمعة، محاولة إعادة الهيكلة في ولاية تمنراست، جامعة هواري بومدين بالمسيلة، فيفري
2001

- ✓ حفصي عمر، إبراهيم معزوز، مراد مرخوفي: التوسع العمراني في إطار العمارة المحلية " دراسة حالة
مدينة مشونش"، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير المدن، جامعة محمد بوضياف
بالمسيلة، دفعة جوان 2001

- ✓ قوجيل زكرياء، محمد علاوة، شعبان عماد، التحسين الحضري المستدام بين النظري و التطبيقي دراسة
حالة مدينة ام البواقي، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير و التقنيات الحضرية، جامعة
العربي بن المهدي ام البواقي، 2009

- ✓ بوكحيل شريف و درويش عبد الباقي ، تسيير و تهيئة المساحات الخارجية في مدينة الخروب – حي
1600 مسكن ، مذكرة تخرج ، معهد ت. ت. ح ، جامعة العربي بن مهدي أم البواقي، 2008

- ✓ شايب عائشة ، أدوات التعمير و التهيئة المستدامة للفضاءات الخارجية بالمجموعات الكبرى للسكن حالة
مدينة سطيف ، رسالة ماجستير في الهندسة المعمارية و العمران تخصص تسيير المدن ، أم البواقي ،
2007

- ✓ بن سليمان وزميله ، التحسين الحضري في مدينة المدية، مذكرة تخرج، ت ت ح، جامعة منتوري بقسنطينة،
جوان 2009

- ✓ علاوة محمد ، التحيين الحضري المستدام بين النظري و التطبيقي ، دراسة حالة منطقتين سكنيتين بام
البواقي ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية ، قبايلي لطفي ، ام البواقي ،
2009

✓ بوشعير خالد ، بوقندوة شوقي، مشروع حماية البيئة في مدينة سطيف ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة ، معهد تسيير التقنيات الحضرية ، 2011.

3- مجلات والمؤتمرات

✓ أ.د محمد الهادي لعروق :سياسة التحسين الحضري آلية للارتقاء بجودة الحياة في المدينة الجزائرية.محاضرة أقيمت في المؤتمر الدولي للمدينة. أم البواقي مارس 2009

4- وثائق

✓ المادة 23 من توصيات مؤتمر قمة الأرض، ريوديجانيرو 1992

✓ القانون 29/90 الصادر بتاريخ:90/12/11 والمتعلق بالتهيئة والتعمير،المادة:31

✓ القانون 06/06 الصادر بتاريخ:2006/02/20 القانون التوجيهي للمدينة

✓ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سطيف

✓ مصالح البلدية (مكتب الإحصاء)

✓ مصلحة الأرصاد الجوية سطيف

✓ مكتب الإحصاء لبلدية سطيف

✓ مصلحة الأرشيف لبلدية سطيف

5- مراجع بالغة الأهمية

✓ A.ZUCHELLE- Introduction à L'urbanisme opérationnel et la composition urbaine.1984

✓ E.Haward, Les cites jardins de demain,dunod.1976

✓ Ministère de l'habitat : "recommandations architecturales", EDITION/ENAG Alger. 1993

✓ Franciosechoay et pierre Merlin : "dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement" édition des presse- universitaire, paris, 1996

✓ Ministère de l'habitat " recommandations architecturales " EDITION / ENAG Alger . 1993

✓ CAUE : " LA REHABILITATION DU LOGEMENT SOCIALE" Exposition réaliser par CAUE.. France

✓ CAUE : " Diabes D'HLM " Revue d'urbanism 1993 .

- ✓ Mabrouk Hayat :les espaces publics .Magister .université de Constantine ,2001
- ✓ Dictionnaire grand Larousse universel, 1997
- ✓ Jean Pierre Muret , Yves Allain , Marie lise Sabri :OPCIT
- ✓ Jean Pierre Muret , Yves Allain , Marie lise Sabri :OPCIT
- ✓ K.zaidi-M. Mekhnache : Amelioration du cadre urbain, politiques et pratiques, Mémoire de fin d'étude ingénieure . faculté de sciences de la taire . Constantine . 2008
- ✓ Medjitna Meriem. La gestion urbaine de proximité. Magistère. Centre universitaire Larbi Ben M'hidi;Oum El bouaghi,2007
- ✓ Taoufik B. Le programme d'amélioration urbaine , El Wantan; Edition du07-04-07
- ✓ Circulaire du 29 août 1994 relative à la viabilisation des terrains urbanisables
- ✓ l'instruction ministérielle n 08du 28 octobre1996
- ✓ diana shanchieng – projet urbain en France – rotilito lonbardo – 2002

⑥ - مواقع الانترنت

- ✓ www.dictionnaire.mediadio.com
- ✓ www.monclimatmasante.qc.ca
- ✓ www.all4syria.info
- ✓ www.sea7htravel.com
- ✓ <http://www.google/image.dz>
- ✓ <http://ar.wikipedia.org>

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة المسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

استمارة بحث

نحن طلبة معهد تسيير التقنيات الحضرية بجامعة المسيلة وبهدف إجراء دراسة حول الفضاءات العمومية بحيكم (حي 750 مسكن) نرجو من سيادتكم الإجابة على هذه الأسئلة بعناية لأنها تدرج ضمن البحث العلمي:

ملاحظة: ضع علامة (x) في الخانة المناسبة للإجابة.

- السن:.....		- المهنة:.....	
- عدد أفراد الأسرة:.....		- عدد الأطفال الأقل من 10 سنوات.....	
- ما بين 10 و 25 سنة.....		- أكبر من 25 سنة.....	
هل حجم المسكن يتناسب مع أفراد الأسرة؟			
نعم <input type="checkbox"/>		لا <input type="checkbox"/>	
هل حيك نظيف؟			
نعم <input type="checkbox"/>		لا <input type="checkbox"/>	
إذا كان لا ما هو السبب:.....			
1- تراكم الأوساخ <input type="checkbox"/>		2- عدم وجود ممرات مبلطة <input type="checkbox"/>	
3- عدم اهتمام السكان بنظافة الحي <input type="checkbox"/>		4- عدم وجود أماكن لرمي النفايات <input type="checkbox"/>	
5- انتشار الرائحة <input type="checkbox"/>			
هل قمت بتغييرات في مسكنك؟			
نعم <input type="checkbox"/>		لا <input type="checkbox"/>	
إذا كان نعم فيما تتمثل هذه التغييرات.....			
1- غلق فتحات (نافذة) <input type="checkbox"/>		2- إضافة فتحات جديدة <input type="checkbox"/>	
3- إضافة غرفة <input type="checkbox"/>		4- غلق شرفة (balcon) <input type="checkbox"/>	
5- تركيب واقي حديدي <input type="checkbox"/>		6- طلاء الشرفات <input type="checkbox"/>	
7- إخراج أنابيب لصرف المياه <input type="checkbox"/>		8- فتح مستودع (garage) <input type="checkbox"/>	
ما هي الأسباب التي دفعتك على إجراء هذا التغيير؟			
1- حتى لا يرى المارة والجيران ما بداخل البيت <input type="checkbox"/>		2- الضيق لزيادة عدد الأولاد <input type="checkbox"/>	
3 - الضيق لزواج أحد الإخوة <input type="checkbox"/>		4- تركيب مكيف (climatiseur) <input type="checkbox"/>	
5- للتقليل أو السماح بدخول أشعة الشمس <input type="checkbox"/>		6- أسباب أمنية <input type="checkbox"/>	

<p>إذا لم تقم بأي تغيير: ما السبب؟</p> <p>1- نقص الإمكانيات المادية <input type="checkbox"/></p> <p>2- احترام القوانين <input type="checkbox"/></p> <p>3- لأنك لست بحاجة إلى التغيير <input type="checkbox"/></p>	
<p>*هل تفكر في التغيير مستقبلاً:</p> <p>نعم <input type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/></p> <p>ما هو:</p>	
<p>هل شاركت في عملية تنظيف الحي :</p> <p>نعم <input type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/></p> <p>أ/ إذا كان نعم: فيما تتمثل؟</p> <p>1- غرس الأشجار <input type="checkbox"/></p> <p>2- جمع الأوساخ <input type="checkbox"/></p> <p>3- طلاء العمارات <input type="checkbox"/></p> <p>ب/ إذا لم تشارك: <input type="checkbox"/></p>	
<p>من يقوم بتنظيف قفص السلالم (cage d'escalier):</p> <p>1- العائلات <input type="checkbox"/></p> <p>2- المنظفات <input type="checkbox"/></p> <p>*من يقوم بصيانة قفص السلالم (طلاء، إبرة، ترميم) ؟</p> <p>1- السكان <input type="checkbox"/></p> <p>2- البلدية <input type="checkbox"/></p> <p>هل تتصل بجيرانك؟</p> <p>نعم <input type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/></p>	
<p>ما هي الأماكن التي تتجمع فيها مع أصدقائك داخل الحي:</p> <p>في المقهى <input type="checkbox"/></p> <p>في المسجد <input type="checkbox"/></p> <p>في أماكن أخرى ، أذكرها:</p>	
<p>* هل الحاجيات الموجودة داخل الحي تلبى احتياجاتك؟</p> <p>نعم <input type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/></p>	
<p>ما هي مصادر الضجيج التي تضايقك؟</p> <p>1- إزعاج الأطفال <input type="checkbox"/></p> <p>2- لعب النرد (domino) <input type="checkbox"/></p> <p>3- السيارات بسبب القرب من الطريق <input type="checkbox"/></p>	
<p>في حالة وجود مشروع لتحسين وضعية الحي وتزيين مظهره:</p> <p>أ- ما هي الطريقة التي تفضلها لذلك؟</p> <p>1- مبادرات فردية <input type="checkbox"/></p> <p>2- في إطار جمعيات <input type="checkbox"/></p> <p>3- حملات تطوعية <input type="checkbox"/></p> <p>ب- ما هي الخدمات التي تراها من الضروري إضافتها؟ (الترقيم حسب الضروري)</p> <p>1- أماكن لعب الأطفال <input type="checkbox"/></p> <p>2- مركز ثقافي <input type="checkbox"/></p> <p>3- مركز صحي <input type="checkbox"/></p> <p>4- حديقة <input type="checkbox"/></p> <p>5- الطلاء <input type="checkbox"/></p> <p>6- الإنارة العمومية <input type="checkbox"/></p>	



الجمهورية الجزائرية
الديمقراطية الشعبية

الجريدة الرسمية

اتفاقات دولية، قوانين، مراسيم
قرارات وآراء، مقررات، منشورات، إعلانات وبلاعات

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

ثمن النسخة الاصلية 2,50 د.ج ثمن النسخة الاصلية وترجمتها 5,00 د.ج ثمن العدل للسنين السابقة : حسب التسعيرة. وتسلم الفهارس مجاناً للمشاركين. 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 الاملاك الوطنية. 1661

قوانين

- 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 الموافق 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 الاملاك 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 الاراضي 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 باعمال التنقيب والبحث عن المحروقات واستغلالها ونقلها بالانابيب،

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

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 الامن،

- 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 الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري،

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

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 : لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الارضية :

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

- التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على اراض فلاحية.

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

تضبط كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 5 : عدا المواصفات التقنية المخالفة، لا يمكن 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 كأنه يبعد بأربعة أمتار عن السياجات أو البنايات الموجودة.

المادة 6 : لا يمكن 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 كفاءات تطبيق هذه المادة وكذا معاملي شغل الاراضي والمساحة المبنية.

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

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

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 02 المؤرخ في 22 جمادى الأولى 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 الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990، المتضمن التوجيه العقاري،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية،

- وبناء على ما أقره المجلس الشعبي الوطني،

يصدر القانون التالي نصه :

الفصل الاول

مبادئ 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 والاسواط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.

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

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

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

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

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

القسم الثاني

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

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

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

المادة 18 : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

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

- يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهيكل الأساسية.

- يحدد مناطق التدخل في الانسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

المادة 8 : يجب تصميم المنشآت والبنائات 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 الأراضي وتعيد للموقع مظهره النظيف.

الفصل الثالث

أدوات التهيئة والتعمير

القسم الأول

أحكام عامة

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

لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون.

المادة 11 : تحدد أدوات التهيئة والتعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي 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 الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة والبنائات المرصودة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة والنشاطات والمساكن وتحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية.

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

- بالبناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.

- بالبناءات التي تبررها المصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معمل 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 وينسب تتلام مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.

المادة 24 : يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي 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 أوعية 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 كميّات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

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 وأجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاثة الأولى من القطاعات المحددة أعلاه والمسماة بقطاعات التعمير.

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

كما تشمل القطاعات المعمرة أيضا الأجزاء 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 الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

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

كل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا للارتفاق بعدم البناء. ولا يرفع هذا الارتفاق، في الأجل المنصوص عليها، إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

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

غير أنه يرخّص في هذه القطاعات :

- بتجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.

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 بالتكيفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض، أو شكل قطع الاراضي أو طابع البناءات 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 البناءات 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 البناءات البالغين على الاقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الاراضي الساري المفعول.

المادة 28 : لايمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا اذا كانت القطاعات المزمع تعميمها المشار إليها في المادة 19 أعلاه في طريق الاشباع أو إذا كان تطور الاوضاع أو المحيط 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 والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالتر المربع من الارضية المبنية خارج البناء أو بالتر المكعب من الاحجام، وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.

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

- يحدد الارتفاقات،

- يحدد الاحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها،

- يعين مواقع الاراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

القسم الأول

الساحل

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

- كافة الأراضي ومنحدرات التلال والجبال المرئية من البحر والتي لا تكون مفصولة من الشاطئ 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 الأراضي.

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

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

يحدد التنظيم كفايات 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 الأراضي وتسييرها لاسيما فيما يخص البناء والموقع والخدمة وإقامة البنايات والهندسة وطريقة التسيير وتهئية محيط التراث الطبيعي والثقافي والتاريخي وحمايته وتنميته.

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

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

القسم الرابع

قوام الأراضي المعمرة والقابلة للتعمير

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

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

يخضع تسيير هذه المحفظة العقارية للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول.

المادة 41 : تتكون المحفظة العقارية البلدية من :

- الأراضي التي تملكها البلدية

- الأراضي المقتناة في السوق العقارية.

- الأراضي المتحصل عليها من ممارسة حق الشفعة طبقا 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

أحكام خاصة تطبق على بعض الاجزاء من التراب الوطني

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

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 البناءات 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 كفايات 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 البناءات 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 بانتهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة.

القسم الثالث

رخصة التجزئة

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

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

القسم الثالث

الاراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي او 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 :

- البناءات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال
الفلاحي.

- البناءات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة
للتجهيزات الجماعية.

- التعديلات في البناءات 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
البناءات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البناءات

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 ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويواقي رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة.

- ممثلاً 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 :

- البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.

- منشآت الانتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.

- اقتطاعات الأرض والبناءات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49 أعلاه التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه.

المادة 67 : تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع الهيكلية 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 خطراً، إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال وفقاً للقوانين والتنظيمات السارية المفعول.

يحدد التنظيم كليات 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.

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

المادة 59 : تسلم لملك عقار مبني وبطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام. لاتصلح هذه الشهادة شهادة للتعمير.

تحضر شهادة التقسيم وتسلم في الأشكال وبالشروط والأجل 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 الأشكال وبالشروط والأجل التي يحددها التنظيم.

القسم الخامس

الإجراءات المختلفة

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

المادة 62 : لا يمكن 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 معللاً قانوناً.

المادة 63 : يمكن طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعناً سلمياً 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 الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الاعداد.

القضاء الاستعجالي التي ينص عليها الامر 66 - 154 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 المشار إليه اعلاه.

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 اعلاه 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

احكام خاصة وانتقالية

المادة 79 : يستمر تطبيق أدوات التهيئة والتعمير المصادق عليها في إطار الاجراءات السابقة الى تاريخ صدور هذا القانون عندما تكون احكامها غير مخالفة لاحكام هذا القانون على أن يعمل في جميع الحالات على توفيقها معها بالتدرج.

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

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

- الامر رقم 85 - 01 المؤرخ في 13 غشت سنة 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضي قصد وقياتها وحمايتها والمصادق عليه بموجب القانون رقم 85 - 08 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1985، مع مراعاة احكام المادة 79 المذكورة اعلاه.

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

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

الشاذلي بن جديد

غير أن الاسيجة 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 الاول

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 لاحكام 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

- 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 جمادى 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.

قانون رقم 90 - 30 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الاملاك 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 بالاملاك العمومية البحرية.

- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 102 المؤرخ في 15 محرم عام 1386 الموافق 6 مايو سنة 1966 والمتضمن ايلولة ملكية الاملاك 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 الاماكن 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 والمتضمن قانون المالية لسنة 1970 ولا سيما المادة 79 منه.

- 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 النجمية،

- 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 بالأموال 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 الأمر رقم 76 - 04 المؤرخ في 20 صفر عام 1396 الموافق 20 فبراير سنة 1976 والمتعلق بالقواعد المطبقة في ميدان الأمن من أخطار الحريق والفرز 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 للاقتصاد وسييرها المعدل والمتمم،

- 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 1411 الموافق 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 :

- 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 بإنتاج 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 للأموال 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،

الفصل التمهيدي

المبادئ 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 الإقليمية 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 إدارة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتصرف فيها لهذا القانون ولأحكام النصوص التشريعية المعمول بها.

المادة 5 : تسيير وتستغل وتستصلح المؤسسات والمصالح والهيئات والمنشآت أو مقاولات الدولة والجماعات العمومية الأخرى الأملاك الوطنية وتوابعها التي تساعد بحكم طبيعتها وغرضها أو استعمالها على تحقيق الأهداف 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 والأهداف المسطرة لهم،

المادة 7 : يتحمل مستعملو الأملاك الوطنية، في إطار التشريع الجاري به العمل مسؤولية الأضرار 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 وهيكلها والجماعات الإقليمية.

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

ويبين هذا الجرد حركات هذه الأملاك ويقوم العناصر المكونة لها.

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

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

المادة 11 : تتولى أجهزة 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

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

- الأراضي المعزولة اصطناعيا عن تأثير الأمواج،
- السكك الحديدية وتوابعها الضرورية لاستغلالها،
- الموانئ المدنية والعسكرية وتوابعها لحركة المارود البحرية،
- الموانئ 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،

والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وأما بواسطة مرفق عام شريطة أو تكيف في هذه الحالة، بحكم طبيعتها أن تهيئتها الخاصة تكييفها مطلقا أو أساسيا مع الهدف الخاص بهذا المرفق وكذا الأملاك التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية بمفهوم المادة 17 من الدستور. لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص أو موضوع حقوق تملكية.

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 لمبادئ 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 :

- شواطئ البحر،
- قعر البحر الاقليمي وباطنه،
- المياه البحرية الداخلية،
- طرح البحر ومحاسره،
- مجاري المياه ورقاق المجاري الجافة، وكذلك الجزر التي تتكون داخل رفاق المجاري والبحيرات والمساحات المائية الأخرى 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.

- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، والأراضي الرعوية التي تملكها الدولة.

- السندات والقيم المنقولة التي تمثل مقابل قيمة الأملاك والحقوق المختلفة الأنواع 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 والأراضي 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.

- الامتعة المنقولة والعتاد الذي تكتنيه 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 ألقي 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 الاملاك 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.

- الاملاك والحقوق الناجمة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول إلى الدولة والولاية والبلدية وإلى مصالحها ومؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري.

- الاملاك التي ألقي تخصيصها أو تصنيفها في الاملاك الوطنية العمومية التي تعود إليها،

- الاملاك المحولة بصفة غير شرعية من الاملاك الوطنية التابعة للدولة والولاية والبلدية والتي إستولى عليها أو شغلت دون حق ومن غير سند واستردتها بالطرق القانونية.

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

- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الاملاك 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 الاملاك 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،

- الاملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني التي تمثل وسائل الدعم.

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

- الاملاك المخصصة أو التي تستعملها البعثات الدبلوماسية ومكاتب القنصليات المعتمدة في الخارج.

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

- الاملاك 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.

القسم الثاني

الرقابة

المادة 24 : تتولى أجهزة الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضى الصلاحيات التي يخولها إياها القانون، والسلطة الوصية مع رقابة الاستعمال الحسن للاملاك الوطنية وفقا لطبيعتها وغرض تخصيصها. وتعمل المؤسسات المكلفة بالرقابة الخارجية حسب تخصص كل منها وفق الصلاحيات التي يخولها إياها 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، وملكيته أو تخصيصها قصد تقاضي الملاحظات الادارية والقضائية والعقوبات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها.

الباب الثاني

تكوين الاملاك الوطنية

الفصل الأول

احكام 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 بها حسب التقسيم الآتي :

- طرق الاقتناء التي تخضع للقانون العام : العقد، والتبرع، والتبادل والتقدم والحيازة.

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

- الاراضي 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 ألغى 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 ايلولة الملكية التامة.

- الاملاك المنقولة والعتاد الذي اقتنته البلدية أو أنجزته 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 الجرد 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.

الفصل الثاني

تكوين الأملاك الوطنية العمومية

المادة 27 : يمكن أن يتفرع تكوين الأملاك الوطنية العمومية عن إجراءات متميزين مع مراعاة أحكام المواد من 35 إلى 37 أدناه، والإجراءات 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 الأملاك الوطنية العمومية.

المادة 28 : تختلف عملية الإدراج في الأملاك العمومية حسب طبيعة الملك الوطني العمومي المعني كما يأتي :

- يثبت الإدراج في الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية بالعملية الإدارية لتعيين الحدود.

- يكون الإدراج في الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية على أساس الاصطفاف بالنسبة لطرق المواصلات وعلى أساس التصنيف حسب موضوع العملية المقصودة بالنسبة للأملاك الأخرى.

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

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

ولهذه العملية طابع تصريحي.

ولا تتم إلا بمراعاة حقوق الغير بعد استشارته لزوما لدى القيام بإجراء 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 الأملاك 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.

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

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

ويجب أن يخضع إعداد 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 يضيف على الملك المنقول أو العقار طابع الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية. أما إلغاء التصنيف فهو الذي يجرى الملك من طابع الأملاك الوطنية العمومية، وينزله إلى الأملاك الوطنية الخاصة.

ويجب أن يكون الملك المطلوب تصنيفه ملكا للدولة أو لأحدى الجماعات الإقليمية 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. ولا تكون العقارات المقتناة جزءا من الأملاك الوطنية العمومية حتى ولو ضمت للأملاك الوطنية إلا بعد تهيئتها.

المادة 32 : لا يترتب عن قرارات التصنيف الإدارية ذاتها، التي بهدف المصلحة العامة، تضع الأملاك التي تتعلق بها تحت التبعية في إطار القواعد الإدارية الخاصة المنصوص عليها في مجال رعاية هذه الأملاك وحمايتها والمحافظة عليها واستصلاحها، خضوعها قانونا لنظام الأملاك الوطنية العمومية.

المادة 35 : تتكون الثروات الطبيعية، كما تنص عليها المادة 17 من الدستور وكما تعرفها الفقرة الأخيرة من المادة 15 أعلاه، 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 الأخيرة 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 الإقليمية 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 الإقليمية.

- الغابات الناتجة من إجراءات التأميم في إطار التشريع المتضمن النظام العام للغابات.

- الغابات والتشكيلات الغابية الأخرى، 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 إطار التركات التي لا وارث لها.

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

- الاملاك أو الاشياء المنقولة والعقارية وأماكن الحفريات، والتنقيب، والنصب التذكارية، والمواقع التاريخية والطبيعية ذات الأهمية 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 والفرز وفقا للتشريع المعمول به لا سيما الامر رقم 76 - 04 المؤرخ في 20 نوفمبر سنة 1976 المذكور أعلاه.

- المناظر الطبيعية الخلابة والاملاك 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 وتثبيتها تهيئة خاصة وفقا لطبيعتها وحسب الغاية من استعمالها.

- ويدير 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.

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 لاصحاب 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 الملك المجاورين للاملاك الوطنية العمومية.

- استرداد بعض الاملاك الوطنية التابعة للدولة التي انتزعتها 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 الأنواع 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 الأنواع التي أنشأتها أو أنجزتها الولاية بأموالها الخاصة.

- ايلولة الاملاك المنشأة أو المنجزة بمساعدة الدولة إلى الولاية ايلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها.

- ايلولة الاملاك المختلفة الأنواع، الناتجة من أملاك الدولة إلى الولاية ايلولة 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 الملقى 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 الأنواع التي لاتدخل ضمن الاملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية في الاملاك الخاصة.

- ايلولة 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.

المادة 43 : تقبل الهبات والوصايا التي تقدم للدولة بمقتضى قرار يتخذه الوزير المكلف بالمالية، وإن اقتضى الأمر تقبل بمقتضى قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بضمان تخصيص هذه الهبات، مع مراعاة أحكام المادة 42 السابقة.

المادة 44 : لا تقبل الهبات والوصايا التي تقدم للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة، سواء كانت مثقلة أو غير مثقلة بأعباء 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 الأساسي للهيئة المعنية.

المادة 45 : يقبل أو يرفض المجلس الشعبي الولائي أو البلدي الهبات والوصايا التي تقدم للولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري 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 لاصحاب لها

المادة 48 : الاملاك الشاغرة والاملاك التي لاصحاب 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.

- إدراج الاملاك المختلفة الانواع التي أنشأتها أو أنجزتها البلدية بأموالها الخاصة.

- ايلولة الاملاك المنشأة أو المنجزة بمساعدة الدولة أو الولاية أو صندوق التضامن المشترك بين البلديات إلى البلدية ايلولة الملكية التامة أو تحويلها إليها.

- ايلولة الاملاك المختلفة الانواع الناتجة من الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية إلى البلدية ايلولة 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 الملقى 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.

- ايلولة الاملاك والحقوق والقيم الناتجة من تجزئة حق الملكية التي تكتنيها 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.

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 الشفوق حسب الشروط والأشكال المقررة في القانون والتصريح بتسليم أموال الشركة كلها.

المادة 52 : تطالب الدولة أمام المحكمة المختصة التي تقع الشركة في دائرة اختصاصها، حسب الشروط والأشكال المنصوص عليها في القانون، بالأموال المنقولة الآتية من شركة 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 الشركة، يحق للدولة أن تطلب من القاضي المختص في الدعاوى المدنية، بعد التحقيق القضائي، أن يثبت التخلي الذي يترتب عليه تطبيق الإجراءات الخاصة بالحراسة القضائية ويتم حينئذ تطبيق إجراء تسليم أموال الشركة 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 الأمر بنزع الملكية للمنفعة العمومية، وفق القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

القسم الرابع

الحطام والكنوز

المادة 55 : تعتبر حطاما كل الأشياء أو القيم المنقولة التي تركها مالكا في أي مكان، وكذا التي يكون مالكا مجهولا.

(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 الأخرى التي تتلقى أموالا في شكل ودائع، أو حساب جار إذا 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 الأخرى 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 لا ينطبق على الحالات الوارد ذكرها في المادة 316 من القانون المدني.

ولتطبق 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 اعوان هذه المصالح المفوضين قانونا أن يطلعوا بعين المكان واعتمادا على المستندات لدى البنوك أو المؤسسات أو الجماعات 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 البراء وفق القواعد الاجرائية المحددة في القانون.

المادة 51 : إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفى مالكا دون أن يترك وارثا يحق للدولة المطالبة، بواسطة الاجهزة المعترف بها قانونا، أمام الهيئات القضائية المختصة، بحكم يصرح بانعدام الوارث يصدر حسب الشروط والأشكال السارية على الدعاوى العقارية ويتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل التحري والبحث عن الملاك المحتملين أو

وأحدة في حدود اختصاصها بسلطة، اتخاذ الاجراءات الخاصة بإدارة الاملاك 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 للمحقات الاملاك 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 الاملاك.

ويمكن أن يكتسي من جهة أخرى استعمال الاملاك الوطنية العمومية طابعا عاديا أو غير عادي.

المادة 62 : يدخل ضمن الاستعمال العادي للاملاك الوطنية العمومية المخصصة للجمهور الاستعمال الجماعي أو الاستعمال الخاص للاملاك الوطنية العمومية المعنية.

يخضع الاستعمال الجماعي للاملاك الوطنية العمومية الذي يمارسه الجمهور لمبادئ الحرية والمساواة والمجانبة، مع مراعاة بعض الرخص الاستثنائية.

وعكس ذلك يخضع الاستعمال الخاص للاملاك الوطنية العمومية الذي يمارسه المستعملون لرخصة إدارية مسبقة. ويستوجب هذا الاستعمال من المستعمل دفع الاتوى حسب الشروط التي يحددها القانون.

ويترتب على استعمال الاملاك الوطنية العمومية وفق غرض تخصيصها، تقييد اختصاص الادارة التي تسيير الاملاك الوطنية العمومية المعنية.

المادة 56 : مع مراعاة الاتفاقيات الدولية المصادق عليها قانونا أو القوانين الخاصة بهذا المجال، يعتبر الحطام ملكا للدولة تبعية 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 كليات تطبيق هذه المادة.

المادة 57 : يعتبر كنزا، كل شيء أو قيمة مخفية أو مدفونة تم اكتشافها أو العثور عليها بمحض الصدفة، ولا يمكن 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 أو 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 الاملاك الوطنية

الباب الأول

تسيير الاملاك الوطنية العمومية

الفصل الأول

الاملاك العمومية غير الموارد والثروات الطبيعية

القسم الأول

استعمال الاملاك الوطنية العمومية

المادة 59 : تتمتع السلطات الادارية المكلفة بتسيير الاملاك الوطنية العمومية، بمقتضى التشريع أو التنظيم، كل

وإذا غيرت الجماعة العمومية، صاحبة الملك المتنازل عن امتيازته تخصيص ذلك الملك كأن تقوم بالغاء تصنيفه أو تخصيصه، فإنه 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 :

- مبادئ 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 الإدارية المنصوص عليها لفائدة الطرق العمومية مثل ارتفاعات 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.

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 التعاقدية في إطار الاتفاقية النموذجية التي تحدد بمرسوم وتخصص لبيان شروط الاستعمال وكيفياته.

المادة 64 : تتمثل الاستعمالات 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 للإدارة، 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 الإدارية المكلفة بالمحافظة على الأملاك 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 الأشغال هو تغيير الطريق أو إنجاز عمليات التجميل فإن 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 للأملاك الوطنية المخصص لهذه المصلحة وفق غرض تخصيصه، ولفائدة المصلحة العمومية، ويحق له الانتفاع به دون سواه، والاستفادة من ناتجه، وتحصيل الأتاوى من المستعملين طبقا للتشريع المعمول به.

وإذا 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.

القسم الرابع

إلغاء التصنيف وتحويل التسيير

أولا : إلغاء التصنيف :

المادة 72 : إذا فقد ملك من الأملاك الوطنية طبيعته ووظيفته اللتين تبرران إدراجه في هذا الصنف أو ذلك من الأملاك الوطنية، وجب إلغاء تصنيفه طبقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة 31 أعلاه.

وتلحق الأملاك، التي ألغى تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية حسب أصلها بالأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الجماعة الإقليمية التي كانت تحوزها أول الأمر. 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 فإن العملية تتم بمجرد تحويل التسيير دون تحويل الملكية. وتحويل تحويلات تسيير الأملاك التابعة للأملاك الوطنية العمومية التي تملكها الدولة أو الولاية أو البلدية، التي يعدل غرض تخصيصها بقرار تصدره السلطة المختصة وفق الأشكال 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 الأملاك 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.

ولضمان المحافظة المادية على بعض توابع الأملاك الوطنية، تخول السلطة الإدارية المكلفة بالمحافظة على الأملاك الوطنية العمومية صلاحيات سن قواعد تنظيمية.

تختص الجهات القضائية المختصة بالنظر في المخالفات والعقوبات المطابقة لها التي تنص عليها صراحة وتحدها وتعرفها القوانين والتنظيمات طبقا للتشريع المعمول به ولا تعني أنواع المساس بأساس الأملاك الوطنية العمومية البحرية والنهرية، وبعض أنواع المساس بالأملاك الوطنية العمومية البرية.

المادة 69 : يطبق في مجال نظام المحافظة وفي جميع الأحوال ما يأتي :

1 (تطبق المتابعات عن المخالفات ضد الشخص الذي ينسب إليه الفعل الذي يحدث المخالفة أو الشخص الذي تنجز لحسابه الأشغال 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 وأعاون يخولهم القانون أو النصوص الخاصة ببعض سلطات الشرطة القضائية فيما يخص حماية الأملاك الوطنية العمومية والمحافظة عليها.

3 (تخضع المخالفات المطابقة للمخالفات المنصوص عليها في المادة 9 من قانون الإجراءات الجزائية للتقادم المحدد بسنتين (2). وفي هذه الحالة لا تسقط 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 الإقليمية 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 الأتاوى، وهذه الأتاوى يمكن أن تكيف نسبها ضمن الحدود المسطرة في القانون.

المادة 81 : تتولى المصلحة التي تستفيد من التخصيص، وفي حالة انعدام التخصيص الادارة المكلفة بالاملاك الوطنية، تسيير الاملاك العقارية والمنقولة التي تملكها الدولة، والتي تتبع الاملاك 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 الاملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الاقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لاحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها.

ويمكن أن تكون الاملاك التي تحوزها الدولة أو الجماعات العمومية الأخرى، بغية الانتفاع بها، محل تخصيص وفق الشروط المنصوص عليها في الفقرة السابقة مع مراعاة حقوق الغير.

ولا يمكن أبدا أن يشمل هذا التخصيص العقارات التي تسييرها الدولة لحساب الغير في إطار الاملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية أو في طريق التصفية.

غير أنه يمكن أن تمنح الدولة المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري بعنوان التجهيز، العقارات التابعة للاملاك الوطنية، وذلك وفق القواعد والاجراءات المقررة وطبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

المادة 83 : إلغاء التخصيص هو عقد يثبت أن ملكا تابعا للاملاك 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 الاملاك العقارية التابعة للاملاك الوطنية الخاصة للدولة أو إلغاء تخصيصها، وفق الشروط والاشكال والاجراءات التي تحدد بمرسوم يصدر بناء على تقرير الوزير المكلف بالمالية.

ويخضع تخصيص الاملاك العقارية التابعة للاملاك الوطنية الخاصة للولاية أو البلدية وإلغاء تخصيصها لمداولات وقرارات تعتمد وفق الشروط والاشكال المنصوص عليها في التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل.

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 لا تتناقى 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

غايات الاملاك 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 الاملاك الوطنية الخاصة

الفصل الأول

احكام مشتركة

المادة 80 : تخضع الاملاك 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 الاملاك 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 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.

ولا يمكن 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 للأملك الأصلية التي كان تابعا لها قبل تخصيصه طبقا للمواد من 39 إلى 41 و 88 من هذا القانون.

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 والأشكال المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

المادة 86 : يكون التخصيص مجانا عندما تتعلق العملية بأحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعة العمومية من أجل احتياجات مصالحها الخاصة.

وتقوم السلطة المختصة بتأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعات الإقليمية في إطار اختصاصاتها وطبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

كما يكون التخصيص مجانا عندما تخصص الدولة بعض أملاكها لمصلحة تابعة للولاية أو البلدية، في إطار اللاتمرکز ومن أجل إيواء المصالح العمومية التي تنشأ عن منح صلاحيات جديدة إلى الجماعات الإقليمية. 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 91 : تخضع عمليات شراء العقارات أو الحقوق العقارية أو المتاجر وكذلك عمليات الاستئجار من قبل مصالح الدولة والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة، للأحكام التي ينص عليها القانون في هذا المجال.

تخضع المصالح العمومية ومؤسسات الجماعات الإقليمية للقواعد المحددة في هذا المجال وإقانون الولاية وقانون البلدية، ومايرد في التنظيم أن اقتضى الأمر.

المادة 87 : تخصص الأملاك المنقولة التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة والجماعات الإقليمية، باستثناء القيم والقوائم، للمصالح المستعملة، وتخضع لقواعد التخصيص والتسيير والمحافظة التي يحددها التنظيم.

القسم الثاني

التبادل

المادة 92 : يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية بين المصالح العمومية وفق الشروط والكيفيات التي يحددها التنظيم.

ويترتب على كل اكتساب لأملاك منقولة يتم بواسطة الأموال العمومية تخصيص تلقائي للمصلحة المكتسبة.

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 88 : تسلم الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بعد إلغاء تخصيصها للإدارة المكلفة بالأملاك أو للجماعات الإقليمية المالكة.

وتتم معاينة العملية على أية حال بناء على محضر حضوري.

الفصل الثاني

الأملاك العقارية

القسم الأول

البيع والتأجير والشراء

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 89 : يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، والجماعات الإقليمية بعد إلغاء

الدولة أو الولاية أو البلدية، من قبل المصلحة أو الجماعة المخصصة لها ولا يجوز بأية حال من الأحوال أن تكون محل تبادل ويجب بيعها إذا ما أصبحت غير صالحة نهائيا للإستعمال.

تتأكد الإدارة المكلفة بالأموال الوطنية من استعمال المنقولات والاعتدة التابعة للأموال الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة حسب المطلوب. ويمكنها أن تطالب برد ما يظل غير مستعمل منها إذا اقتضى الأمر قصد بيعه.

ويحدد التنظيم كليات الغاء الاستعمال وشروط التصرف في الاملاك السالفة الذكر.

يخول للجماعات الاقليمية أن تباع مباشرة منقولات واعتدة تابعة لها ألغى استعمالها وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها في هذا المجال، ويمكنها إن اقتضى الأمر أن تطلب مساعدة الإدارة المكلفة بالأموال الوطنية أو مساعدة أعوان التنفيذ في كتابات الضبط لدى المحاكم للقيام بهذه العملية.

المادة 101 : يمكن الاملاك المنقولة التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة التي تتولى مصلحة الاملاك الوطنية تسيرها أن تكون محل تأجير لأشخاص طبيعيين أو معنويين وفقا للكليات التي يحددها التنظيم.

وتصب عائدات هذا الإيجار في الخزينة العمومية ويخول للجماعات الاقليمية، في إطار مراعاة أحكام القانون أن تقوم بتأجير الاملاك المنقولة التابعة لاملاكها الوطنية الخاصة حسب الكليات التي يحددها التنظيم.

وتدفع عائدات هذا الإيجار لميزانية الجماعات الإقليمية المعنية.

القسم الثاني

المنقولات غير المادية

المادة 102 : تحدد الإدارة المكلفة بالأموال الوطنية، بعد استشارة الإدارة المختصة، مبلغ تعويض التسيير الحر المستحق من الاستغلال محل تجاري أو حرفي تابع للأموال الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة والمتضمن حق الإيجار 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.

المادة 94 : يدرج الملك الجديد قانونا، بعد التبادل في الاملاك الوطنية الخاصة للدولة لاعطائه التخصيص النهائي المحدد له، وإذا 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، فإن هذه العملية تخول الطرف المبادل الحق في اخذ فارق القيمة الذي تدفعه الدولة من الاموال العمومية.

المادة 95 : يكون تبادل الاملاك العقارية التابعة للأموال الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعات الاقليمية موضوع قرار تتخذه السلطة المختصة، بعد مداوات المجلس الشعبي المعني وفق الاشكال القانونية.

كما تطبق الاحكام 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 أشخاص 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 اعلاما على الجماعات الاقليمية.

الفصل الثالث

الاملاك المنقولة

القسم الاول

الاملاك المادية

المادة 100 : يتم استعمال وتسيير وإدارة الأشياء المنقولة وجميع الاعتدة التابعة للأموال الخاصة التي تملكها

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 الإقليمية لحسابها الخاص أو لحساب المؤسسات والهيئات وكذا التنازل عنها أو نقلها لقوانين خاصة.

الباب الثالث

احكام تتعلق بالتصرف في الاملاك العقارية

الفصل الأول

الاملاك العقارية

المادة 109 : لا يمكن التصرف في الاملاك العقارية إلا طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها وحسب الاجراءات المطبقة تبعا لطبيعة هذه الاملاك.

المادة 110 : عندما يتقرر 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 للاملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية طبقا للاجراءات القانونية المقررة.

المادة 112 : اذا بيع ملك عقاري بالتقسيم أو على أساس دفع مائتقى 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 مائتقى من المبلغ الذي حل أجل استحقاقه.

ويمكن الإدارة المكلفة بالاملاك الوطنية إذا بقي الإنذار دون جدوى ولم يكن هناك طعن تنازعي ان تحصل بالطرق القانونية المبالغ المستحقة وفق الاجراءات المقررة في مجال الاملاك الوطنية.

الفصل الرابع

احكام خاصة

المادة 104 : تخضع الأراضي الرعوية أو ذات المال الرعوي وحقول الخلفاء 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 الاملاك الأخرى التي تدخل في مشتملات الاملاك 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 الاملاك المقدمة لها من قبل الدولة أو الجماعات الإقليمية.

تكون الاملاك 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 الاملاك التي تحوزها عن طريق التخصيص بغية توفير احتياجات المرفق العمومي، املاكاً وطنية ويجب على الهيئات التي تخصص لها الاملاك أن تجدها 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 والمحاسبية على رأسمال الشركة التي تقدمه الدولة أو الجماعات الإقليمية لتأمين استيراده إن اقتضى الأمر.

وهنا لا يمس 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، والاحكام القانونية الأساسية التي تسيير عليها.

- 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 اعوان 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 اساس 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 الاول

احكام منفردة

القسم الاول

احكام خاصة

المادة 117 : تخضع عقود التسيير المتعلقة بوسائل الدفاع وتوابع هذه الوسائل وكذلك الاملاك المنقولة والعقارية المخصصة لوزارة الدفاع الوطني لاحكام خاصة يحددها التنظيم.

وإذا 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 الاماكن،
- 2 (مبلغ تغطية الاضرار والاعطاب التي لحقت الملك اثناء شغله،
- 3 (فوائد الاسقاط المستحقة المدفوعة وتحسب طبقا للتنظيم الجاري به العمل،

إذا لم يثبت سوء نية المشتري، أو إذا تذرع المشتري بقوة قاهرة حالت دون تنفيذ التزاماته يمكن القاضي أن يقدر ذلك ويصدر حكما بإبقاء العقد أو فسخه.

ويمكن أن يترتب على فسخ العقد إما رجوع الطرفين الى وضعية ما قبل العقد مع اقتطاع المبالغ المستحقة عن شغل الاماكن 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 بالطردها 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 الاول

المنقولات المادية

المادة 114 : تتصرف الادارة المكلفة بالاملاك الوطنية في الاملاك المنقولة التابعة للاملاك الوطنية الخاصة للدولة وفق الشروط والكميات التي يحددها التنظيم.

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 الاشكال والكيفيات المنصوص عليها في قوانين المالية وتدخل عائدات املاك الدولة في شمولية اموال الخزينة.

القسم الثاني

قواعد الاختصاص

المادة 123 : يعاين الاعوان المؤهلون قانونا انواع المساس بالاملاك الوطنية العمومية، والاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، والجماعات الاقليمية، ويلاحقون من يشغلون هذه الاملاك دون سند، ويحصلون على التعويضات المطابقة والاتاوى والعائدات السالفة الذكر بغض النظر عن المتابعات الجزائية.

وتدفع المبالغ المحصلة، على هذا النحو حسب الحالة اما للخزينة وإما لميزانية الجماعة الاقليمية، واما للادارة أو لهيئاته المزودة بميزانية ملحقة.

المادة 124 : تطبق الاجراءات المنصوص عليها في قوانين المالية على الوعاء والنسب، والتحصيل، والعقوبات المالية والمنازعات في مجال عائدات الاملاك 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، بالمثل أمام القضاء مدعيا ومدعى عليه فيما يخص الاملاك 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 118 : تخضع الاراضي التي تقع حول منشآت ووسائل الدفاع التابعة للاملاك الوطنية العمومية العسكرية لعبء ارتفاقات تضيق حق الملك 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 الاملاك الوطنية المخصصة للبعثات الدبلوماسية والمكاتب القنصلية المعتمدة في الخارج أو التي تستعملها هذه البعثات والمكاتب في نظامها القانوني وتسييرها وحمايتها للاتفاقات الدولية والاعراف الدبلوماسية وقانون مكان موقعها وذلك بالنظر الى طبيعتها ومكان إقامتها الخاصة بامتلاكها.

اما الاملاك والحقوق المنقولة والاملاك العقارية المختلفة الانواع التابعة للدولة أو الجماعات المحلية، الواقعة خارج التراب الوطني، أو المخصصة لمثلثات 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 اعلاه، مع مراعاة أحكام المادتين 9 و117 اعلاه وأحكام القوانين الخاصة.

ويضفي الوزير على هذه العقود الطابع الرسمي، ويتولى المحافظة عليها.

تخضع عقود التسيير أو التصرف التي تتعلق باملاك الجماعات الاقليمية لقانون الولاية وقانون البلدية، مالم تكن هناك أعمال تشريعية صريحة مخالفة.

المادة 132: تخضع رقابة الميزانية والتصفية الادارية للحسابات المتعلقة بعائدات الاملاك للقواعد والاجراءات القانونية المعمول بها في مجال المالية العمومية.

المادة 133: لا يجوز أن تخالف الاحكام القانونية المعمول بها والمتعلقة بالتسيير الظاهر والتسيير المستتر المطبقة على الاملاك التابعة للاملاك الوطنية.

المادة 134: تتمتع الادارة المكلفة بالاملاك الوطنية في إطار اختصاصاتها بحق الرقابة الدائمة على استعمال الاملاك الداخلية في الاملاك الوطنية الخاصة والاملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة المخصصة أو غير المخصصة.

وتطبق هذه الاحكام أيضا على رقابة الظروف التي تتم فيها استعمال المحلات التي تشغلها المصالح العمومية التابعة للدولة بأية صفة كانت.

المادة 135: تسهر الادارة المكلفة بالاملاك 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 بالاملاك الوطنية كما يحددها هذا القانون طبقا لقانون العقوبات.

المادة 137: تبقى علاوة على ذلك سارية المفعول الاحكام 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 بالاملاك التي تتكون منها الاملاك 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 معاينة المخالفات المذكورة في المادة 137 أعلاه وملاحقتها وقمعها ضمن الشروط والاجراءات التي يحددها التشريع المطبق على القطاعات والانشطة المعنية.

المادة 126: يختص الوزير المكلف بالمالية بالمثل أمام القضاء بشأن الحطام والكنوز مع مراعاة الاحكام المناسبة المنصوص عليها في الاتفاقيات الدولية التي تكون الجزائر طرفا فيها.

القسم الثالث

الضمانات

المادة 127: تستفيد المبالغ المستحقة بصفتها عائدات الاملاك الوطنية، والمفروضة على الاملاك والامتعة المنقولة للمدين والقابلة للحجز والتنازل من امتياز الخزينة وفقا للشروط والأشكال والحدود المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل.

يصنف هذا الامتياز ويمارس طبقا للاحكام المنصوص عليها في قوانين المالية، كما هو الحال في الامتيازات الأخرى التي تتمتع بها الخزينة العمومية.

المادة 128: المبالغ المستحقة للخزينة بصفتها عائدات الاملاك الوطنية مضمونة برهن عقاري يقع على كل الاملاك 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 الاملاك الوطنية، وفق الاشكال 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 للاحكام الواردة في المواد من 152 إلى 160 من الدستور تمارس المؤسسات الوطنية وهيئات التصفية الادارية وأسلاك الموظفين، ومؤسسات المراقبة، كل فيما يخصه رقابة استعمال الاملاك التابعة للاملاك الوطنية وفقا للقوانين والتنظيمات التي تحدد اختصاصاتهم.

1984 والمتضمن تعريف الأملاك العسكرية وتكوينها وتسييرها.

المادة 140 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

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

الشاذلي بن جديد

الفصل الرابع

احكام 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

الفهرس

المواد

الفصل التمهيدي : المبادئ 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 لاصحاب 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

فهرس (تابع)

المواد

القسم الرابع : الغاء التصنيف وتحويل التسيير 72 و 73
أولا : الغاء التصنيف 72

ثانيا : تحويل التسيير 73

الفصل الثاني : الموارد والثروات التابعة للأمالك 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