

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة -

قسم: التهيئة العمرانية

فرع: التهيئة الحضرية

كلية علوم الأرض، الجغرافيا

والتهيئة العمرانية

رقم السلسلة:

الرقم التسلسلي:

مخططات شغل الأراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية
حالة " الدقسي عبد السلام، سركينة وتافرنـت"
مدينة قسنطينة

بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية

إشراف الأستاذ الدكتور:

إعداد الطالبة:

بولحواش علاوة

هوارى سعاد

لجنة المناقشة:

رئيسا
مقررا
ممتحنا
ممتحنا
جامعة الإخوة منتوري قسنطينة
جامعة الإخوة منتوري قسنطينة
جامعة الإخوة منتوري قسنطينة
جامعة الإخوة منتوري قسنطينة

الأستاذ الدكتور
الأستاذ الدكتور
الأستاذ الدكتور
الدكتور
العايب عبد الحفيظ
بولحواش علاوة
غانم عبد الغني
محرزي محمد كمال الدين

2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

طلب العلم

"تعلموا العلم فإن في تعلمه لله خشية،
وطلبه عبادة، ودراسته تسبيح، والبحث
عنه جهاد، وتعليمه من لا يعلمه صدقة،
وبذله إلى أهله قربة"

الصحابي الجليل معاذ بن جبل رضي الله عنه

شكر وتقدير

الحمد والشكر لله رب العالمين على نعمه وفضله وعلى ان
يسر لنا ا تمام هذا العمل راجين ا من المولى ان ينفع به غيرنا

ا تقدم بخالص الشكر والتقدير الى:

اساتذتي الافاضل بكلية علوم الارض، الجغرافيا والتهينة
العمرانية وعلى رؤسهم ا ستاذ الفاضل

بولحواش علاوة

على قبوله الاشراف على هذه المذكرة

والى ا ستاذة مسقـالجي غنيمة التي لم تبخل علينا
بتوجيهاتها

والى السادة الافاضل، ا ضاء لجنة المناقشة على قبولهم
مناقشة هذه المذكرة

والى كل من مد يد العون للاخذ بايدينا ل تمام هذا البحث.

فبارك الله فيهم جميعا

المقدمة العامة

المقدمة العامة

1- تمهيد:

شهدت مدن الجزائر خلال العقود الماضية توسعا عمرانيا سريعا، بسبب عدة عوامل تاريخية، ديموغرافية، اجتماعية، اقتصادية...، مما أنتج مشاكل متعددة لا سيما فيما يتعلق بتوفير السكن والخدمات وتشوه المظهر العمراني. الأمر الذي ألزم الدولة منذ الاستقلال إلى انتهاج سياسات عمرانية لمواجهة هذه المشاكل. إلا أن هذه السياسات أثبتت فشلها في كل مرة بعدم الاستجابة لمتطلبات المجتمع وابتعادها عن الأخذ بمعايير ومقاييس التخطيط الخاصة بالتهيئة والتعمير الأمر الذي أدى إلى انتشار الأحياء الفوضوية والهشة في المناطق البعيدة عن المراقبة مما انعكس سلبا على حجم المدن التي اتسعت على حساب الأراضي الزراعية وخاصة في المدن الكبرى كمدينة قسنطينة.

وقد كان المشرع الجزائري في كل مرحلة يصدر مجموعة من القوانين ليضبط عمليات التعمير وينظمها ويكيفها سواء بتعديلها أو إلغائها أو إصدار أخرى تتلاءم مع المستجدات والمعطيات الجديدة للبلاد.

وقد كانت النصوص التشريعية للتعمير في المراحل الأولى على شكل مراسيم أو أوامر متفرقة وعامة لا تتعلق إلا برخص البناء والتجزئة ثم تطورت مع تطور الظروف والأحداث لتصل إلى مرحلة قانون خاص بالتعمير قائم بذاته والمتمثل في قانون 90-29 المعدل والمتمم مصحوبا بجملة من المراسيم التنفيذية وقد جاء بأدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

وان كان المشرع قد ضبط بهذا القانون التعمير والتدخل على المجال الحضري بأدواته إلا أن تطبيقه على أرض الواقع يبقى إشكالية مطروحة.

يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحتل الطابق الأخير في المنظومة التخطيط العمراني، ويعتبر أداة قانونية غير قابلة للمعارضة أمام الغير. كما أن له أهمية خاصة بالنسبة للجماعات المحلية، إذ يعتبر أداة جيدة في اتخاذ قرار تنظيم وتسيير المجال العمراني على المدى القريب، المتوسط والبعيد.

ولما كان من المنتظر أن تحقق هذه الأداة التنظيم العمراني وفقا لما خطط له، نجد أنها قد حادت في معظم الأحيان عن أهدافها لأسباب عديدة منها ما يتعلق بطول مدة دراستها، ومنها

ما يرجع إلى القرارات السياسية التي لا تأخذ في الحسبان توجهات مخططات شغل الأراضي أو نتيجة لظروف طارئة تحول دون احترامه.... هذا ما تعاني منه مدينة قسنطينة المغطاة بأكثر من 46 مخطط شغل الأراضي بين المصادق عليها وغير المدروسة.

2- الإشكالية

وعلى ما تم ذكره فإنه زيادة على كون مخطط شغل الأراضي أداة تسيير وتنظيم المجال فهي أيضا الأداة القانونية التي تحدد الشكل العمراني المراد تحقيقه للمنطقة في إطار التنظيم العام للمدينة.

من هنا جاءت إشكالية هذا البحث التي تدور حول مدى تطبيق هذه المخططات وجدية المتعاملين في المجال إلى الرجوع إليها أثناء التخطيط، وذلك من خلال دراسة نماذج خاصة من المخططات المصادق عليها لأجزاء من مدينة قسنطينة والمتمثلة في مخطط شغل الأراضي سركينة الشطر الأول، مخطط شغل الأراضي تافرننت ومخطط شغل الأراضي الدقسي عبد السلام، ذلك أن مخططات شغل الأراضي التي تم المصادقة عليها في مدينة قسنطينة لا تخرج عن هذه النماذج.

وتندرج تحت هذه الإشكالية الأسئلة التالية:

- ماهي معوقات تطبيق مخططات شغل الأراضي بالنسبة للمنطقة المغطاة بالمخطط المصادق عليه ولم يطبق تماما؟ (حالة مخطط شغل الأراضي سركينة الشطر الأول).
- ماهي نقاط الضعف في دراسة المخطط التي حالت دون تطبيقه على أرض الواقع؟ (حالة مخطط شغل الأراضي تافرننت)
- ماهي نقاط القوة التي تدعم تطبيقه وطبق على أرض الواقع ولو نسبيا؟ (حالة مخطط شغل الأراضي الدقسي عبد السلام).
- هل مخططات شغل الأراضي كفيلة لوحدها بحل مشاكل المجال الحضري.
- ماهي البدائل أو البرامج التكميلية التي تدعم تطبيق محتوى مخططات شغل الأراضي.
- ما هي نظرة المسيرين والمتعاملين لهذه الأداة مستقبلا؟
- ما هو مستقبل هذه الأداة في ظل سياسة التعمير الجديدة؟

3- منهجية وخطة البحث:

وللإجابة على مختلف التساؤلات التي سبق ذكرها، وللتوصل إلى الأهداف المنتظرة من هذه الدراسة اعتمدنا المنهج التحليلي لتشخيص الأسباب الحقيقية التي شجعت أو حالت دون تطبيق مخططات شغل الأراضي.

وبناء على ذلك تم تحديد خطة للدراسة تقوم على أربع فصول هي:

الفصل الأول: عالج الجانب القانوني كمدخل أساسي في دراستنا لإبراز القيمة الحقيقية لمخططات شغل الأراضي وأهمية تطبيقها على الواقع لتنظيم العمران والتحكم في استعمالات الأرض ، من خلال عرض مراحل تطور التشريعات المتعلقة بالعمران ونشأة المنظومة القانونية للتعمير مع تقديم القوانين و الفترات المختلفة والخطط العمرانية الموافقة لها، وكيفية تعامل المشرع معها وتكييفها لصالح المجتمع الحضري، وصولاً إلى إصدار قانون التهيئة والتعمير 90-29 الذي كان بمثابة نقطة تحول في السياسة العمرانية للبلاد من خلال أدوات التهيئة والتعمير لا سيما مخطط شغل الأراضي .

الفصل الثاني: خصصناه لدراسة الخصائص العامة لمدينة قسنطينة سواء من الناحية الجغرافية بدراسة الموقع، الموضع والتركيبية الصخرية للمدينة إلى جانب التطرق للشبكة الهيدروغرافية لنخلص في النهاية إلى مخطط الهشاشة الذي اعتمد كأداة جوهرية أثناء إعداد مخططات شغل الأراضي. ثم تطرقنا إلى التطور التاريخي والتشريعي مؤكدين على الخطط العمرانية التي عرفت قسنطينة والتي تعتبر المرجع الأساسي في التخطيط المستقبلي. ثم قمنا بدراسة السكان من حيث تطورهم في الزمان والمكان وآثاره على المحيط العمراني وتوسع المدينة لإمكانية توجيه التعمير المستقبلي من خلال مخططات شغل الأراضي.

الفصل الثالث: تحليل وتقييم الوضعية الحالية لمخططات شغل الأراضي من خلال النماذج المختارة للوقوف على مدى تطبيقها واقعيًا وتجسيدها ميدانيًا (معوقات التطبيق) من خلال استجواب مختلف المتعاملين إلى جانب الخرجات الميدانية.

الفصل الرابع: كان تنويعاً للمراحل السابقة يهدف إلى معرفة دور المتعاملين والفاعلين في المجال في إعداد وتطبيق هذه الأداة ووضع بدائل مستقبلية لمخططات شغل الأراضي التي تدور حول فكرة الإبقاء عليها كأداة قانونية وتكييفها مع معطيات المجتمع الجديدة أو التخلي عنها وتعويضها بتشريع أكثر فعالية وصرامة في ظل التحولات التي يعرفها المجتمع.

4- مراحل الدراسة:

مرت الدراسة بعدة مراحل نلخصها في:

مرحلة البحث النظري:

تم من خلالها الاطلاع على مختلف الوثائق والمراجع التي لها صلة مباشرة أو غير مباشرة بالموضوع من كتب، مجلات، دراسات دكتوراه أو ماجستير مقالات متفرقة في إطار ملتقيات، الجرائد الرسمية، معطيات وإحصاءات الخاصة بالسكن والسكان من مختلف الهيئات كالديوان الوطني للإحصاء، مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء وبلدية قسنطينة.

مرحلة البحث الميداني:

تطلبت الدراسة القيام بعمل ميداني، تمثل في زيارة مواقع الدراسة للوقوف على وضعها الحالي، لتسهيل عملية المقارنة. إلى جانب الاتصال بمختلف الهيئات سواء لإجراء مقابلات أو للحصول على البيانات والمخططات اللازمة لا سيما المتعلقة بمخططات شغل الأراضي المدروسة.

مرحلة تحليل وتشخيص المعطيات:

بعد جمع المعطيات، قمنا بتحليلها ونقدها مع استنباط أسباب عدم تجسيد مخططات شغل الأراضي المصادق عليها وذلك اعتمادا على الاستجواب الذي قمنا به مع مختلف المتعاملين والمتدخلين على المجال الحضري. وعلى ضوءها وضعنا سيناريوهات لتحديد مصير هذه الأداة بين الإبقاء عليها أو اقتراح تغييرها.

5- أهم الدراسات السابقة للموضوع:

تم دراسة مواضيع مشابهة لهذا البحث سواء في رسائل دكتوراه دولة أو ماجستير باللغتين العربية والفرنسية لمختلف الاختصاصات التي لها علاقة بالتنظيم العمراني: القانون، علم الاجتماع الحضري، الهندسة المعمارية، اقتصاد، سياسة ... وكانت تدرس من زوايا مختلفة وفقا لإشكاليات متعددة سواء تعلق الأمر بدراسة أدوات التهيئة والتعمير وفقا للمنظور التشريعي أو دراسة التخطيط العمراني بين النظري والتطبيقي، أو أدوات التهيئة والتعمير والتخطيط المستدام إلا أنه لا توجد الكثير من الدراسات تتعلق بمدى تطبيق مخططات شغل الأراضي المصادق عليها ومقارنتها بالقوانين المعمول بها.

الفصل الأول

المنظومة القانونية للتعمير وتطورها
عبر الزمان والمكان

تمهيد

أولاً: السياسات المتعاقبة للتعمير

ثانياً: تشكّل المنظومة القانونية للتعمير

ثالثاً: أدوات التهيئة والتعمير في ظل القانون 29-90 المعدل والمتمم

خلاصة

الفصل الأول: المنظومة القانونية للتعمير وتطورها

عبر الزمان والمكان

تمهيد:

إن التطرق إلى المنظومة التشريعية العمرانية في الجزائر يدفع لا محالة إلى معرفة البعد التاريخي للتعمير وكيفية تشكل القوانين التي وضعت حالياً، وذلك من خلال الرجوع إلى كل الأحداث التاريخية المرتبطة به، والتي شهدتها المدن الجزائرية منذ نشأتها إلى يومنا هذا وكيفية تعامل المشرع مع المجال في صياغة قوانين العمران.

ولما كانت الوضعية العمرانية مرهونة بالماضي فقد عرفت مشاكل عديدة لاسيما في فترة الاحتلال الفرنسي حيث عرفت الجزائر خلالها فكرة المخططات العمرانية لأول مرة "المخطط التوجيهي العام" والمخطط التوجيهي للتعمير"، وذلك كمحاولة من سلطات الاحتلال لجلب انتباه الجزائريين بأنها تسعى لحل كافة المشاكل الاقتصادية والاجتماعية التي يعاني منها الجزائريين خاصة في مجال السكن، وهذا ما تجلى بوضوح أكثر في مخطط قسنطينة¹.

وبعد الاستقلال سجل عجز القوانين السارية والموروثة عن الاحتلال من الوقوف أمام تفاقم أزمات السكن وتدهور النسيج الحضري مما أدى إلى عجز التجهيزات والمرافق عن سد حاجيات السكان النازحين إلى المدن وارتفاع عددهم، مما أوجب على الدولة مواجهة هذه المشاكل وذلك بالقيام بعدة إصلاحات من بينها إصدار قانون البلدية الذي جاء بالمخططات التوجيهية والمؤقتة إلى جانب العديد من التدخلات التي كانت في معظمها تدخلات نقطية استعجالية تفتقد إلى تشريع عمراني محكم يتماشى مع متطلبات التنمية الحقيقية. واستمر الوضع إلى غاية التسعينات حيث جمعت القوانين التي تضبط العمران في القانون 29-90 للتهيئة والتعمير مدعوما ومتكاملا مع قوانين أخرى دون أن ننسى القوانين المعدلة له والتي جاءت في كل فترة دعت الضرورة لذلك. وبهذا يكون المشرع الجزائري قد أعطى إطارا شرعيا وقانونيا للتخطيط العمراني منذ 1990 إلى يومنا هذا.

1-D/ Rachid HAMIDOU - Le logement un défi - édition ENAP, Alger 1989, P136

أولاً: السياسات المتعاقبة للتعمير في الجزائر

سيتم التطرق في هذا الفصل إلى مراحل التشريع العمراني في الجزائر وانعكاساتها على التركيبة العمرانية للمجال، مروراً بالفترات ما قبل الاحتلال وما خلفته من شواهد إلى فترة الاحتلال التي كانت المرجع الأساسي للتشريع بعد الاستقلال وصولاً إلى تشكيل المنظومة الحالية بقوانينها ومخططاتها.

1- المرحلة الأولى ما قبل 1830: تعاقب الحضارات وتشكل نواة التشريع العمراني

ظهرت أولى نواة التشريع العمراني في فترة الحكم الروماني حيث أسس مدنا تخضع في تنظيمها وهيكلتها إلى قوانين وقواعد تخطيطية يراعى فيها كل جوانب الحياة كمدينة تيمقاد وجميلة... "حيث يرى البعض بأن القانون القديم في عهد الرومان بلغ قمة تطوره، فقد ضم كل الفروع الرئيسية للقانون العام والقانون الخاص بصورتها الموجودة في الوقت الحاضر، وبذلك يعتبر القانون الروماني مصدراً تاريخياً هاماً للتشريعات الحديثة"¹

ومع دخول العرب الفاتحين الجزائر في القرن الثالث للهجرة والعثمانيون من بعدهم، عرفت المدن انتعاشاً انعكس على الشبكة العمرانية بظهور "حركة تمدن واسعة وتشريع عمراني يتناسب والمتطلبات التفصيلية لإنشاء المدن من حيث تحديد عرض الشوارع وتصنيف البنايات وانسجام أحجامها وتزويدها بالمرافق الأساسية، حيث خلف العثمانيون ورائهم من الإرث المرتبط بالتشريعات العمرانية والمعمارية ما يوازي في أهميته المآثر المادية والشواهد المعمارية التي مازالت شاهدة على ذلك. وعلى الرغم من عدم ارساء هذه التشريعات ضمن منظومة تشريعية عمرانية رسمية، إلا أن المدقق في محتوى المخطوطات العثمانية المرتبطة بهذا المجال يكشف الطريقة العلمية السليمة لدراسة مسائل التخطيط العمراني بمختلف مستوياته ابتداءً من إنشاء المدن وانتهاءً بأدق مسائل التخطيط التفصيلية²..... ويظهر هذا جلياً في المدن القديمة كمدينة تهيّرت، تلمسان، الجزائر، قسنطينة وغرداية. ومن هذه الفترة يمكن الحكم أن العمران بدأ يضبط بمنظومة من القوانين تحكمها الشريعة الإسلامية السمحاء.

¹ د/ محمد جاسم العاني - دور المخططات العامة لمدينة بنغازي في استيعاب الموروث العمراني - مجلة الباحث - عدد مزدوج (5-6) السنة السادسة - كلية الآداب جامعة قارونس.

² بلا تاريخ.
المصدر نفسه

2- المرحلة الثانية من 1830 إلى 1962: تغيير نظم التعمير من الإسلامي إلى أوروبي.

قام المستعمر بتهميش الإرث المعماري العربي الإسلامي في كثير من المدن بإدخال تغييرات في بنيتها العمرانية والمعمارية من خلال تطبيق قوانين غربية جائرة لم تأخذ بخصوصيات المجتمع الجزائري. "وقد ارتبط التخطيط الحضري في هذه الفترة بما شهده العالم من انطلاقة فعلية للتعمير الحديث وفقا لإجراءات وقواعد قانونية"¹ حسب ما تبينه الفترات التالية:

❖ فترة 1830-1924: تشكل أولى أدوات التهيئة والتعمير على المنهج الغربي

بعد الاحتلال شرعت فرنسا في إعادة تشكيل النسيج الحضري بما يتماشى مع استراتيجياتها عن طريق تطبيق جملة من قوانين التي كانت أساسا في تغيير المجتمع. فبدأت بسياسة تكوين الاحتياطات العقارية والشروع في تطبيق سياسة التعمير "بالاعتماد على مخطط التصفيف والاحتياطات العقارية (le plan d'alignement et de réserves foncières) والذي يطلق عليه بتعمير التصفيف والتجميل على غرار ما طبقته في فرنسا وكانت بذلك أولى أشكال أدوات التهيئة والتعمير التي طبقت في الجزائر والتي أنتجت نسيجا عمرانيا مميزا يتكون من تحصيصات منظمة وحدائق عمومية واسعة منتشرة عبر الأحياء وطرق واسعة مهيكلة، وأحياء إدارية بأكملها، محاذية للنسيج القديم.

❖ فترة 1924-1948: تطور النسيج العمراني وفقا لمعايير التخطيط الغربي.

استمر تطور أدوات التهيئة والتعمير في فرنسا في هذه الفترة نتيجة التغيرات التي عرفها العالم بعد الحرب العالمية الثانية، حيث ضمت هذه الأدوات أفكار التخطيط والوثائق البيانية في تطبيق الخطط العمرانية وفقا لمخططات جديدة تعتمد على تخطيط الشبكات المختلفة لا سيما شبكة الطرق و النقل بالاعتماد على معايير عمرانية دقيقة وشبكة التجهيزات (la grille des   quipements) الذي بدأ العمل بها لأول مرة سنة 1948 في مخطط الجزائر العاصمة بعد أن كانت المخططات السابقة عامة، تحت إشراف المهندس المعماري الشهير لكربيزي² (le Corbusier). "وقد اعتمد في خطته على شق وتوسعة الطرق وبناء الواجهة البحرية وإقامة أحياء واسعة في أعلى المدينة القديمة القصبة على المنهج الغربي وإنشاء

¹ رياض تومي - أدوات التهيئة والتعمير واشكالية التنمية الحضرية - مدينة الحروش نموذجا - ماجستير علم الاجتماع الحضري - جامعة قسنطينة 2006 .
² المصدر نفسه

التجهيزات على النمط التقليدي الحديث (n  o -mauresque) كمقر البريد المركزي ودار الولاية... وفي المقابل بدأت المدينة القديمة تفقد دورها الوظيفي تدريجيا وأصبحت مختصرة فقط في حي القصبة.¹

❖ فترة 1948-1962: استحداث أدوات التهيئة والتعمير التي باتت مرجعا للتعمير بعد الاستقلال

تم في هذه المرحلة إلغاء كل مخططات التهيئة السابقة واستحداث أخرى تستجيب للأوضاع الاقتصادية والاجتماعية الجديدة بسبب نزوح الأهالي من الأرياف وتركزهم على أطراف المدن في أحياء تفتقد لأدنى شروط العيش من جهة ومن جهة أخرى احتواء الثورة عن طريق مشروع قسنطينة " عام 1958 الذي ضم خطة عمل على مدى خمس سنوات (1958-1964). وقد لازم تطبيق هذا المشروع استحداث أدوات للتهيئة والتعمير تتمثل في:

▪ المخطط التوجيهي للتعمير (PUD) : ويهدف إلى تحديد المناطق الواجب تعميمها

لضمان التحكم في توسع المدينة وتوجيه نموها الحضري على مدى 20 سنة وقد ركز على مبدأ تحقيق مجال عمراني منظم من خلال:

✓ بناء المجموعات السكنية الكبرى لذوي الدخل المحدود من الجزائريين والمعمرين

وتشجيع التخصيصات (البناء الفردي الراقي) في شكل أحياء منظمة.

✓ تخصيص مساحات لاستقبال التجهيزات.

✓ تهيئة شبكة النقل والطرق.

لكن هذا المخطط لم يحقق أهدافه ولم يتمكن من التحكم في النمو العمراني وفي مراقبة التعمير الفوضوي بسبب الحرب.

▪ المخططات التفصيلية (Plan de d  tail):

وهو وسيلة تطبيقية للإجراءات التي يشملها المخطط التوجيهي للتعمير قد تم تأسيسها

على مستوى البلديات ويتمثل دورها في تنظيم القطاعات المعمورة والقابلة للتعمير

مع تعيين مواقع التجهيزات.

ولم تحقق هذه الأداة الغاية المرجوة منها لعدم مراعاة خصوصية المجتمع الجزائري².

1 د/ فوزي بودقة - وجه مدينة الجزائر وجوانب من مسارها العمراني - مجلة إنسانيات، العدد 44-45 - السنة 2009 .

2 رفيفة سنوسي-أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق دراسة حالة مدينة باتنة -ماجستير هندسة معمارية -جامعة باتنة-2011

■ مخططات التعمير وإعادة التهيئة

تهدف إلى استعادة مراكز المدن وتجديد الأحياء المتدهورة¹.

■ برنامج التجهيزات الحضرية:

وهو عبارة عن غلاف مالي مخصص لتمويل برنامج التجهيزات وتنمية القطاع الاقتصادي².

■ برنامج مناطق التعمير والمناطق القابلة للتعمير حسب الأولوية (ZUP):

وهو برنامج خاص بتعمير ضواحي المدن ومناطق توسعها استنادا على شبكة التجهيزات التي تعتمد على برمجت التجهيزات حسب الأولوية انطلاقا من وحدة الجوار (800 إلى 1200 مسكن) ثم الحي (2500 إلى 4000 مسكن) وصولا إلى المجمعات السكنية الكبيرة (10000 مسكن)³.

إلا أنه وبعد أربع سنوات من تطبيقها استقلت الجزائر وبقيت هذه الأدوات فعالة وكانت المرجع الأساسي في سن المنظومة القانونية للتعمير في الجزائر بعد الاستقلال.

3 - المرحلة الثالثة من 1962 إلى يومنا هذا: تشكل المنظومة القانونية للتعمير

تعتبر هذه المرحلة الأساس في تشكيل المنظومة القانونية التي تضبط تهيئة وتعمير المجال الحضري، فبعد الاستقلال كان لا بد من إرساء سياسة حضرية من خلال أدوات التعمير تجسد فيها روح المسؤولية والعقلانية والرقابة المستمرة لضمان تحقيق تنمية حضرية تتماشى مع متطلبات المجتمع وما يشهده من تطورات.

❖ الفترة من 1962 إلى 1987: ظهور سياسة التهيئة العمرانية كقانون دون وسيلة للتطبيق.

بعد الاستقلال مباشرة ومواجهة لما خلفه الاستعمار من فراغ في جميع الميادين كان لا بد على الحكومة الجزائرية المحافظة على استمرار تطبيق بعض القوانين الفرنسية للتحكم في أمور البلاد. ولهذا أصدرت الأمر رقم 62-157 المؤرخ في 1962/12/31 الذي يجيز مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية بكل مضامينها التقنية ووسائل عملها في جميع الميادين بما يتماشى مع مبادئ الدولة الجزائرية المستقلة ولذلك تم في مجال التعمير الاستمرار في العمل

¹ المرجع نفسه ص 10.

² المرجع نفسه ص 11.

³ المرجع نفسه ص 11.

⁴ للاطلاع أكثر على حوصلة تطبيق المشاريع الفرنسية في الجزائر ينصح بالرجوع إلى مجلة:

revue tribune socialiste –spécial Algérie –le plan de Constantine.N  10 du 11juin 1960

بالمرسوم الصادر في 1958/12/31 "مشروع قسنطينة" إلى غاية صدور الأمر 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء والتجزئة وهو أول تشريع يصدر بعد الاستقلال في مجال البناء والتحكم في تسيير المجال.

كما تم صدور نصوص منظمة للعقار والممتلكات العقارية كالأمر المؤرخ في 1962/08/24 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة بعد مغادرة المستعمرين وترك حظيرة سكنية فارغة في المدن والتي شغلها السكان النازحين من القرى، وتنظيمها بموجب المرسوم المؤرخ في 1963/03/18.

كما تزامن في هذه الفترة ظهور المخططات التنموية من أول مخطط الممتد من 1967 إلى غاية 1969 إلى آخرها الذي كان من 1974 إلى 1977. وكلها تدرج تحت سياسة الدولة الهادفة إلى النهوض بالقطاع الصناعي والفلاحي ومحاولة تنظيم المجال العمراني من خلال إقامة المناطق الصناعية (ZI) والمجموعات السكنية الكبرى والمناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) على الأراضي التي دخلت ضمن الاحتياطات العقارية لصالح البلدية بموجب الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 والواقعة ضمن المنطقة العمرانية التي يحدد المخطط العمراني المعد من قبل المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 156 من القانون البلدي¹ لتلك الفترة.

❖ فترة 1988-2000: تشكل المنظومة القانونية للتعمير

شهدت الجزائر في هذه المرحلة تحولات سياسية واقتصادية واجتماعية عميقة. ونتيجة للظروف الأمنية التي عرفت البلاد لم تحظى عملية التهيئة العمرانية بالأهمية اللازمة و أصبح قانون التهيئة العمرانية الصادر سنة 1987 و الذي لم يتبع بالنصوص التطبيقية وقوانين التنظيم العقاري لا يشكل أية مرجعية في التخطيط. فاستمر التعمير العشوائي وارتفعت درجة التهميش والفقر في الأقاليم الداخلية وحتى في المدن نفسها وتدهور مستوى المعيشة ونقصت الاستثمارات الموجهة للتنمية²، على الرغم من أن "ميدان التعمير في هذه الفترة كان ضمن الإصلاحات التي جاء بها دستور 1989 حيث تم إصدار جملة من القوانين

¹ الأمر رقم 26/74 مؤرخ في 1974/02/20 يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات المادة 03.
² عبد العزيز عقابة -تسيير السياسة العمرانية في الجزائر مدينة باتنة نموذج-رسالة ماجستير علوم سياسية-جامعة الحاج لخضر باتنة -2010.

المنظمة للعمران كقانون البلدية والولاية، قانون التهيئة والتعمير، قانون التوجيه العقاري... ملغية بذلك الأدوات المعمول بها قبل 1990"¹.

وفي سنة 1995 نظمت استشارة وطنية حول التهيئة العمرانية انبثق عنها وضع مشروع وطني ضمن سياسة عمرانية جديدة على شكل مخططات تنموية امتدت من 1997 إلى غاية 2012 كان هدفها تهيئة وتنمية منطقة الهضاب العليا، التكفل بمشاكل المدن الكبرى والتحكم في نموها والمحافظة على الموارد الطبيعية كالأراضي الزراعية الخصبة والثروات المائية ومحاربة التلوث"².

غير أن تداعيات الأزمة وعدم الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي حال دون تطبيق هذه السياسة وجعل معظم المشاريع الكبرى تتأخر في الإنجاز. وبعد 1998 أصدرت الدولة جملة من القوانين تتعلق بالتدخل على المناطق الحساسة وتصنيفها وحماية مناطق التراث الثقافي وتنمية السياحة وإنشاء المدن الجديدة تدخل كلها ضمن الاتجاه الجديد المتمثل في سياسة التنمية المستدامة.

وتتمثل أهم القوانين التي صدرت في ميدان تنظيم المجال والتدخل عليه في هذه الفترة في قانون 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري قانون 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير المتمم والمعدل بالقانون 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004 متبوعا بمجموعة من المراسيم التنفيذية تحدد كيفية تجسيد هذه التهيئة وقانون 04-98 المؤرخ في 15 جوان 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي.

فترة 2000 إلى يومنا هذا: المنظومة القانونية في ظل السياسات الجديدة

بعد استقرار الأوضاع الاقتصادية أعادت الدولة تدخلها على المجال العمراني من خلال وضع برامج تنموية وتوسيع دائرة التخطيط وتعدد الفاعلين والمتدخلين عاملة على تدارك التأخر المسجل سابقا واستدامة النتائج المحققة من المشاريع المنجزة وتكييف أدوات التعمير مع الاتجاهات الجديدة عن طريق مراجعتها أو تحديثها.

¹ مزوري كاهنة - مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر-ماجستير علوم قانونية -جامعة الحاج لخضر باتنة 2012
² - وزارة التهيئة والتعمير-الجزائر غذا وضعية التراب الوطني -الجزء الأول-ديوان المطبوعات الجامعية - بن عكنون 1995

وكخلاصة لهذه المراحل يمكن الحكم بأن قوانين التعمير والتحصن لم تعرف الاستقرار وكانت ملازمة للتغيرات التي طرأت على نظام الحكم في البلاد وعلى اعتبار أن التشريع يتأثر ويؤثر في الخيار السياسي والاقتصادي والاجتماعي فقد خضعت المنظومة العمرانية في الجزائر عبر مختلف المراحل السياسية إلى مراجعات تتلاءم وظروف كل مرحلة.

ثانيا: المنظومة القانونية للتعمير في الجزائر:

بناء على التطور التاريخي للمنظومة القانونية، اعتمدت الجزائر في تنظيم مجالها العمراني على أدوات التهيئة والتعمير، مستندة على جملة من القوانين تتوافق مع اتجاهات التنمية وقد أوكلت مهمة إعدادها وتنفيذها إلى مصالح وزارية ومديريات التعمير والبناء الولائية والجماعات المحلية. وتتمثل أهم القوانين المنظمة للعمران منذ الاستقلال إلى يومنا:

1- القوانين المنظمة للعمران قبل 1990:

ونحصرها حسب تسلسلها الزمني من فترة الاستقلال حتى سنة 1990 فيما يلي:

جدول رقم 01 القوانين المنظمة للعمران قبل 1990

النص التشريعي	أهدافه
صدر أول نص تشريعي في مجال التعمير	
الأمر 67-75 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض من أجل البناء.	تنظيم مختلف التدخلات على النسيج الحضري.
تنظيم ظاهرة النمو الديمغرافي والتوسع العمراني الكبير والبناء الفوضوي في أطراف المدن	
القانون 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي.	احترام التنظيمات المعمول بها في إطار مخطط التعمير المصادق عليه.
القانون 83-03 المؤرخ في 05/02/1983 المتعلق بحماية البيئة	تحقيق التوازن بين النمو الاقتصادي وحماية البيئة والمحافظة على إطار المعيشة في ظل احترام التهيئة العمرانية.
تعيين قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها	
الأمر 85-01 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد قواعد شغل استعمال الأرض والذي لا يكون إلا برخصة بناء أو رخصة تجزئة مصادق عليهما كما يضبط التعاملات على الأراضي العقارية من بيع أو استغلال.	ويحدد شروط استعمال الأرض والذي لا يكون إلا برخصة بناء أو رخصة تجزئة مصادق عليهما كما يضبط التعاملات على الأراضي العقارية من بيع أو استغلال.
تنظيم المجال العمراني	
القانون 87-03 المؤرخ في 27/01/1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية	يحدد الإطار التطبيقي للسياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية للحفاظ على المجال الجغرافي وحمايته.
القطيعة كبرى بين المرحلة السابقة والمرحلة اللاحقة	

المصدر: الجريدة الرسمية

2- سياسة التعمير الجديدة بعد 1990:

وفي مطلع التسعينات، وفي ظل الإصلاحات التي شرعها دستور 1989، عرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة والتعمير تحولا كبيرا تجسد في صدور قوانين نحصرها في:

جدول رقم 02 القوانين المنظمة للعمارة بعد 1990

أهدافه	النص التشريعي
المسيرون	
تحديد صلاحيات ومجال تدخل الجماعات المحلية في ميدان التعمير والبناء كهيئات إدارية لضمان الرقابة وتنظيم وتسيير المجال.	قانونا الولاية 90/09 والبلدية 90/08 المؤرخين في 1990/04/07
تنظيم المجال	
تصنيف الأراضي من حيث ملكيتها، طبيعتها، استغلالها ونوعية التدخل عليها للأراضي العامرة والقابلة للتعميم وفقا لما تسطره أدوات التهيئة والتعمير.	قانون 25-90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري،
ضبط قواعد النشاط العمراني وتقنين أدوات التهيئة والتعمير	
تحديد القواعد العامة لتنظيم واستغلال الأراضي القابلة للتعمير في إطار احترام السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية اعتمادا على أدوات التهيئة والتعمير وآليات التحكم في العمران من خلال مختلف الرخص والشهادات.	قانون 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير متبوعا بمجموعة من المراسيم
كشفت الكوارث الطبيعية التي عرفتها الجزائر من فيضانات العاصمة 2001 سنة زلزال بومرداس سنة 2003، عن ضعف المنظومة العمرانية المعمول بها، فكان لزاما على المشرع إدراج مفهوم الكوارث الطبيعية والأخطار الكبرى ضمن قوانين التهيئة والتعمير.	
تكملة قوانين التعمير بقوانين المختلفة	
أدرج الكوارث الطبيعية والأخطار التكنولوجية ضمن أحكام هذا القانون والتي يجب ان تأخذ في الحسبان اثناء اعداد أدوات التهيئة والتعمير.	القانون 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29 اتبع بمجموعة من المراسيم.
منع البناء منعا باتا، في المناطق التي تعرف خطرا من الاخطار الطبيعية والتكنولوجية المصنفة كالفياضات، الانزلاقات، وارتقاقات خطوط الضغط العالي.	القانون 04 / 20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى وتسيير الكوارث
التحكم في المظهر العمراني والحد من الفوضى العمرانية	
ادخال الترتيبات الضرورية التي تسمح للسلطات الإدارية والقضائية، في إطار احترام القانون التوجيهي للتهيئة والتعمير لوضع حد للانحرافات العديدة التي تشوه المحيط العمراني	- القانون 15-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بالتسوية.

المصدر: الجريدة الرسمية

بتحليل هذين الجدولين نستنتج أن هذه الترسانة والحجم الكبير من القوانين تدل على أهمية مجال التهيئة والتعمير في التنمية الاجتماعية والاقتصادية للبلاد. ولكن وبحكم الظروف المختلفة التي تعيشها الجزائر والتطورات الحاصلة في الميدان الاقتصادي، الاجتماعي والسياسي وتأثيرها على التطور العمراني يبقى المشرع في كل مرة يعيد النظر في القوانين والتنظيمات المعمول بها وكيفها وفقا للمستجدات الوطنية.

فهل يا ترى ستحقق هذه القوانين الغاية المنشودة لها؟ أم ستبقى مجرد محاولات أو بالأحرى استنساخ لقوانين تجاوزتها الدول ليصححها المشرع الجزائري لاحقا دون محاولة جادة لاستخلاص قوانين تتماشى مع معطيات المجتمع الجزائري وتضبط تنميته العمرانية على أمد طويل وفقا لاستراتيجية قوية تقوم على مبدأ القانون لكل والكل للقانون في إطار منظومة عمرانية متكاملة.

ثالثا: أدوات التهيئة والتعمير في ظل القانون 29-90 المعدل والمتمم

سنتطرق في هذا الجزء إلى أدوات التهيئة والتعمير وإجراءات إعدادها مركزين أكثر على مخططات شغل الأراضي التي هي جزء من موضوع دراستنا.

1- تعريف أدوات التهيئة والتعمير:

هي تلك الآليات التي تحدّد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية وتضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدّد الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر ومن جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية وذات المنفعة العامة والبنائات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات والمساكن وتحدّد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية¹.

2- أهدافها ومبادئها:

أهم المبادئ التي جاء بها القانون 29-90 هو أنه جعل أدوات التعمير قابلة للمعارضة بها أمام الغير وجعلها ملزمة للجميع بما فيها الإدارة ذاتها بنصّ المادة 14 "... وتلتزم السلطة التي وضعتهما باحترام محتواهما " وكما تنص المادة 10 على أنه " لا يجوز استعمال الأراضي أو

¹ - المادة 04 من القانون 05-04 المعدل والمتمم للقانون 29-90 (سبق ذكره)

البناء يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون". وفي حالة غياب هذه الأدوات تخضع المشاريع العمرانية للقواعد العامة للتهيئة والتعمير التي تنص عليها المادة 03 والتي يجب مراعاتها في كل الظروف وفي كل الأحوال.

- كما تتكفل أدوات التهيئة والتعمير ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على هذه الأدوات عند إعدادها¹.

- تعتبر المخططات الوطنية والإقليمية مرجعا أساسيا في تحديد التوجهات الأساسية لأدوات التهيئة والتعمير وتضبط كل عمليات التدخل على النسيج العمراني على المدى القريب، المتوسط والبعيد.

3- أدوات التهيئة والتعمير:

تتمثل أدوات التهيئة والتعمير في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)، ومخطط شغل الأراضي (POS) وتقوم هاتين الأدوات على جملة من القواعد العامة² التي لا بد من مراعاتها عند إعدادها وتتمثل في:

* **السلامة والأمن العمومي:** أكد المرسوم التنفيذي في مواده من 02 إلى 25 على ضرورة إقامة البنايات مهما كان استعمالها بطريقة تضمن السلامة والأمن العمومي.

* **المظهر الخارجي:** أولى المشرع في المواد من 27 إلى 31 أهمية كبيرة للمظهر العمراني سواء للبنايات وشكلها أو من حيث التهيئة الخارجية³.

* **البنايات ذات الاستعمال السكني:** أكد المشرع في المواد من 32 إلى 45 على ضرورة احترام جملة من المعايير والمقاييس الخاصة بتوزيع المجالات داخل البنايات المعدة للسكن⁴.

3-1 المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية:

❖ تعريف المخطط التوجيهي (PDAU) :

عرفت المادة 16 من القانون 90-29 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو مجموع البلديات أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية

1 - المادة 13 من نفس القانون.

2 - للاطلاع أكثر ارجع إلى المادة 03 من القانون 90-29 ز المرسوم التنفيذي رقم 91-175 (سبق ذكره)

3 - وفقا لما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري

4 - للتعلم أكثر في معايير البناء وضوابط توزيع الفراغات داخل المسكن ارجع الى المواد من 32 الى 45 من هذا المرسوم.

لمخططات شغل الأراضى، ويهدف إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها كالأراضى الفلاحية¹، حماية الساحل، البيئة والموارد الطبيعية²، حماية المناطق ذات التراث الطبيعى، الثقافى والتاريخى³.

❖ إجراءات إعداد المخطط التوجيهى للتهيئة والتعمير⁴

يلخص الشكل رقم 01 إجراءات إعداد المخطط التوجيهى للتهيئة والتعمير.

❖ محتوى المخطط التوجيهى للتهيئة والتعمير⁵

يتكون المخطط التوجيهى للتهيئة والتعمير على:

- تقرير توجيهى: تحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية.
- تنظيم يضبط القواعد العامة المطبقة على كل منطقة: والناجمة عن تقسيم المنطقة إلى مناطق متجانسة تحدد فيها استعمالات الأرض وأجال تطبيقها (القريب، المتوسط والبعيد) داخل قطاعات التعمير والتي ضبطها القانون 90-29 في مواده من 19 إلى 23.
- الوثائق البيانية: تعتبر المخططات تجسيدا تقنيا لما جاء في التنظيم، حيث تشمل على المخططات الآتية:
 - مخطط الوضع القائم يبرز فيه حالة الإطار المبنى القائم.
 - مخطط تهيئة مع مخطط الإرتفاقات التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
 - مخطط الشبكات المختلفة (شبكات الطرق، التزويد بالمياه، شبكات الصرف الصحى).

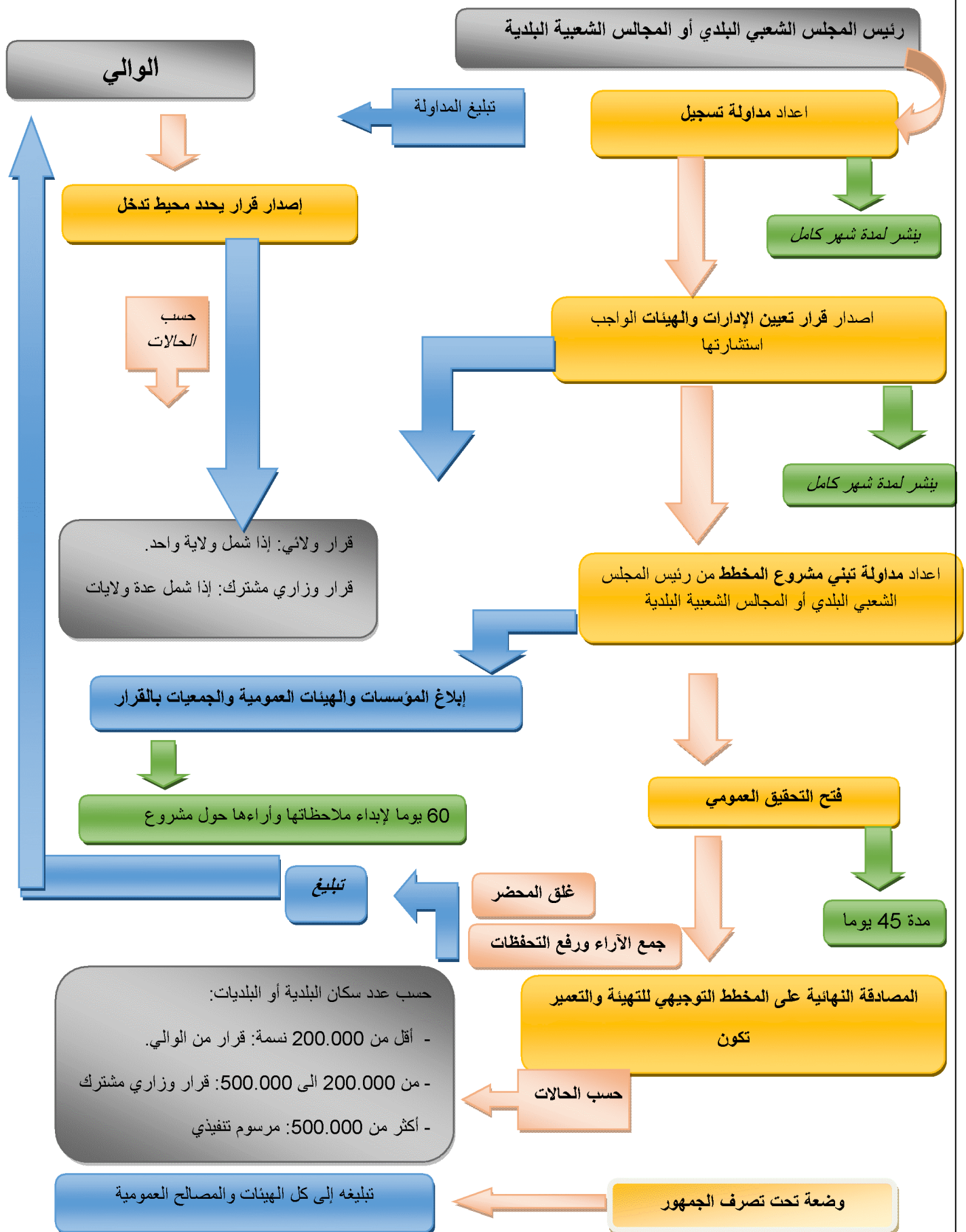
❖ مراجعة وتعديل المخطط التوجيهى للتهيئة والتعمير:

تتم مراجعة المخطط التوجيهى للتهيئة والتعمير أو تعديله بنفس الطريقة والإجراءات التي تمت بها المصادقة عليه، إذ لا يمكن إجراء هذه المراجعة أو التعديل إلا إذا توفرت الشروط التالية:

- إذا كانت القطاعات المراد تعميمها في طريق الإشباع،
- إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط لا يستجيب لأهداف مشاريع التهيئة أو البنية الحضرية لإقليم بلدية.

1 - أنظر المادتين رقم 48-49 من القانون 90-29 المعدل والمتمم
 2 - أنظر المادتين رقم 44-45 من القانون 90-29 المعدل والمتمم والقانون 02-02 المؤرخ في 05-02-02 والمتعلق بحماية الساحل وتنظيمه (سبق ذكره).
 3 - وهذا ما نص عليه بشكل واضح القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يوليو 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافى، الجريدة الرسمية، العدد 44
 4 - عرضت هذه الإجراءات كما جاءت في المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم من المادة 02 إلى المادة 18.
 5 - للاطلاع أكثر راجع المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدلة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10-09-2005.

مراحل اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)



2-3 مخطط شغل الاراضي:

❖ تعريف مخطط شغل الأراضي (POS) :

يعرف مخطط شغل الأراضي كما تنص عليه المادة 31 من القانون 90-29 على أنه أداة من أدوات التعمير التي تحدد بالتفصيل أسس استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا للتوجيهات والتنظيمات التي أقرها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. وهو يغطي جزء من تراب بلدية واحدة أو مجموعة من بلديات تجمعها مصالح اقتصادية.

❖ أهداف مخطط شغل الأراضي:

- تتمثل أهداف مخطط شغل الأراضي والتي حددها القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم فيما يلي:
- تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري وحقوق البناء واستعمال الأراضي، المظهر الخارجي للبنىات وانماطها وكذا استعمالاتها المسموح بها،
- تعيين الكمية القصوى والدنيا المسموح بها في البناء،
- تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذا الشبكات المختلفة ومميزات طرق المرور والمنافذ،
- تحديد الإرتفاعات، والأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها،
- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.
- تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء¹.

❖ إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي:

حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-148

1 - أنظر المادة 11 من القانون رقم 05-04.

المؤرخ في 28-03-2012 إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي، ونلخصه في الشكل رقم 02.

❖ محتوى مخطط شغل الأراضي

يضم ملف مخطط شغل الأراضي لائحة التنظيم والوثائق البيانية.

■ لائحة التنظيم: وتشمل على:

- مذكرة تقديم ويتم فيها تقديم دراسة تحليلية مع تحديد أفق التنمية (الدراسة الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية) للمنطقة التي تم تغطيتها بالمخطط مع التقيد التام بأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وموافقة نتائج الدراسة مع برامج التنمية المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لأفاق تنميتها.

- القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة ناتجة عن الدراسة التحليلية مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في القانون 90-29 كنوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض.

تبين لائحة التنظيم بالإضافة إلى ذلك أيضا نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتحدد الطرق والشبكات المختلفة سواء التي تتحملها الدولة أو التي تتحملها الجماعات المحلية، أو التي تكون على عاتق الخواص وكذلك آجال إنجازها.

■ الوثائق البيانية: تتكون الوثائق البيانية مما يأتي:

- مخطط الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000)،

- مخطط طبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000)،

- خريطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) تحدد المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بتقارير تقنية كما تحدد مساحات الحماية والإرتفاعات المختلفة.

- مخطط الوضع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يبرز الصورة الحالية لتركيب النسيج الحضري من إطار مبني شبكة الطرق والشبكات المختلفة والإرتفاعات الموجودة.

- مخطط التهيئة العامة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يحدد ما يأتي:

* المناطق المتجانسة،

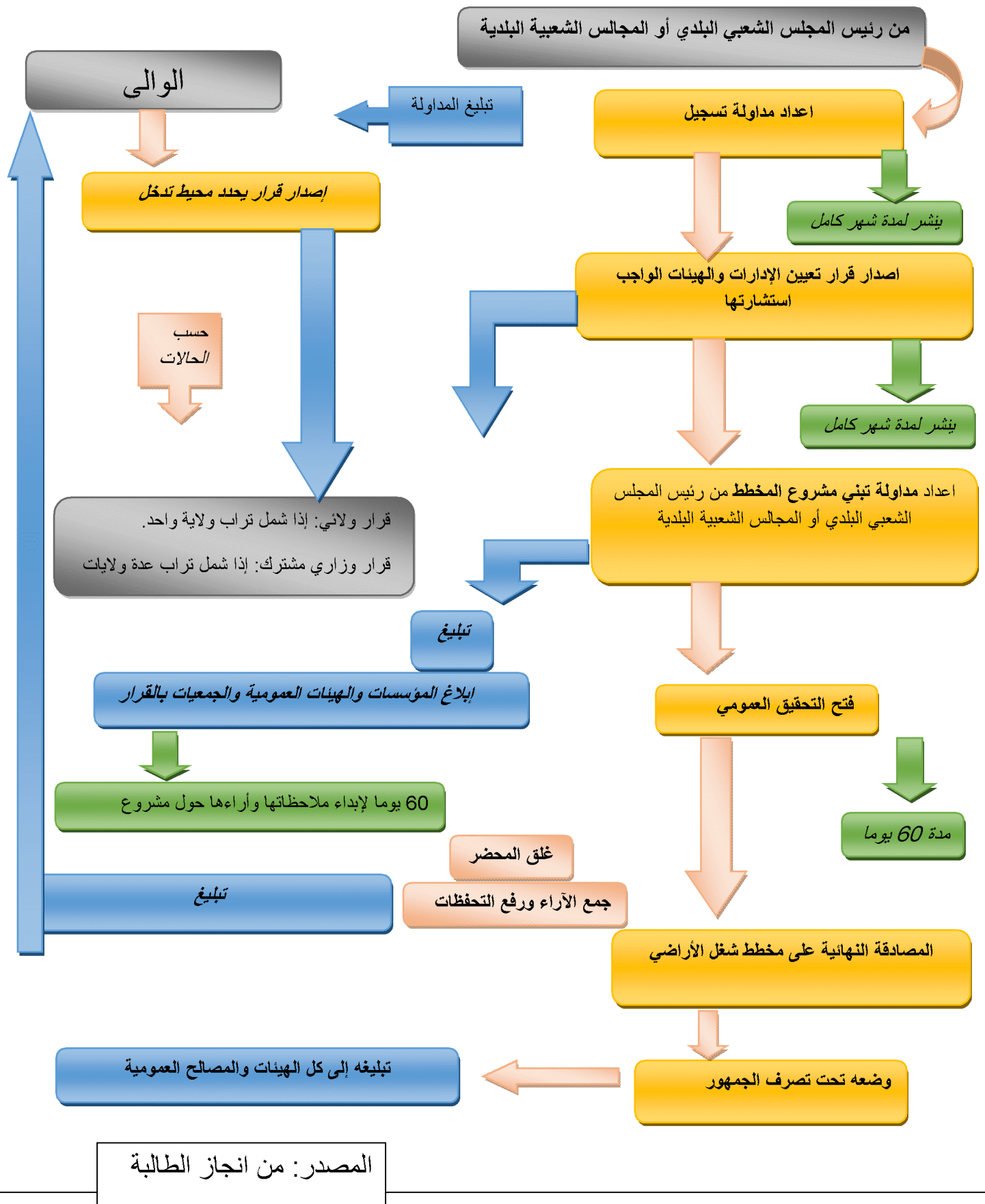
* موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.

* المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.

- مخطط التركيب العمراني (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص قواعد البناء من معامل شغل الأرض، معامل الاستيلاء، وعلو البنايات.

شكل رقم 02

مراحل اعداد مخطط شغل الاراضي



وباستثناء مخطط الموقع، فإن جميع المخططات المذكورة تعد وجوبا بمقياس 1/500 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية.

6-3-3-مراجعة مخطط شغل الأراضي:

إذا أصبحت توجيهات مخطط شغل الأراضي لا تستجيب لمتطلبات المنطقة التي يغطيها، أمكن مراجعته حيث تتم بنفس الطريقة والإجراءات التي تمت بها المصادقة عليه، ولا يمكن إجراء هذه المراجعة إلا إذا توفرت الشروط التالية:

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري

- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تستدعي تجديده.

- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.

- إذا طلب ذلك وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.

- إذا استدعت ذلك الحاجة إلى إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية لم ينص عليه المخطط.

❖ مراحل اعداد مخطط شغل الأراضي:

ترتكز دراسة مخطط شغل الأراضي على ما يلي:

- معرفة مكونات الوسط الحضري من طبوغرافيا، إطار مبني، عوائق التعمير، مختلف الشبكات وحالتها الفيزيائية.

- استخلاص آفاق تنمية مجال الدراسة.

- تحديد الاختيارات المناسبة للتهيئة.

- وضع قواعد التعمير التي تضبط قواعد شغل الأراضي وحقوق البناء.

وتتم هذه الدراسة في ثلاث مراحل هي:

المرحلة الأولى: تتضمن تحليل الوضع الراهن في جميع المجالات: السكن، الصحة، التعليم، الخدمات، كما تحدد جميع المشاريع المصادق عليها التي أنجزت أو تم اختيار أرضياتها ولم تنجز بعد. كما يتم فيها اقتراح مشروع أولي على شكل فرضيتين أو أكثر تختار واحدة الأكثر تماشياً مع نتائج الوضع الراهن لتفصل في المشروع النهائي.

المرحلة الثانية: يتم ضبط في هذه المرحلة فرضية واحدة وتترجم في تقرير ومخططات بيانية مصحوبة بتقنين، وتمثل بذلك التهيئة التي ستعتمد مستقبلاً.

المرحلة الثالثة: بعد تبني المرحلتين بمحضر للجنة الولائية لدراسة مخطط شغل الأراضي والذي على أساسه يقوم المجلس الشعبي البلدي بإصدار مداولة المصادقة والأمر بفتح التحقيق العمومي، يعطى الأمر لمكتب الدراسات بمباشرة الملف التقني الخاص بكل الشبكات توافق عليه مديرية الري والأشغال العمومية كل في دائرة اختصاصه ليصبح بعدها ملف مخطط شغل الأراضي قابلاً للتنفيذ ومرجعاً مهماً لكل أشغال التهيئة ووسيلة للتعمير والمراقبة غير قابلة للمعارضة.

وعليه وبعد عرض أدوات التهيئة والتعمير في ظل قانون 90-29 نستنتج أن هذا القانون والتنظيمات التي تتبعه تمثل أحد الركائز الهامة المحددة للنمو العمراني والضابطة له لا سيما وأنه حدد وبالتفصيل أهداف وإجراءات إعداد أدوات التهيئة والمصادقة عليها وأخضعها لاستشارة واسعة بإشراف الهيئات والمؤسسات والجمهور لتمكينهم من التعبير عن انشغالاتهم وإدراج اقتراحاتهم قبل أن يصبح أداة الزامية.

إلا أن الواقع غير ذلك إذ أن هذه الوسائل غالباً ما تصطدم بواقع يجعلها غير قابلة للتطبيق، أو غير مواكبة للتحويل الذي يعرفه المجال مما أنتج نسيج عمراني يتسم في أغلب المدن بالتشوه نتيجة مخالفة قوانين العمران والشروط التقنية للبناء، والتوسع بشكل عشوائي على الأراضي الفلاحية والمناطق غير القابلة للتعمير ومن هنا نتساءل عن الدور الحقيقي لهذه الأدوات على أرض الواقع ودورها في تحقيق الأهداف التي وضعت من أجلها بدلاً من أن تبقى مجرد دراسات يحتفظ بها المسؤولين في أرشيفهم ولا يرجعون إليها أثناء التخطيط؟

خلاصة الفصل

نستخلص من دراسة المنظومة القانونية للتعمير إنه رغم محاولات الاصلاح العديدة التي تبنتها الجزائر للتحكم في التوسع العمراني السريع للمدن بعد صدور قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم، لم تغير شيئا من مظاهر الحياة العمرانية والاجتماعية بحيث ظلت هذه الأدوات كسابقتها ناقصة وغير كافية للنهوض بالمجتمع نحو تنمية عمرانية متكاملة ومتوازنة.

كما نستنتج أنه ورغم أن هذا القانون سن أدوات للتهيئة والتعمير ردعية في جوهرها تقنية في تطبيقها إلا أن هذه الوسائل غالبا ما تصطدم بواقع يجعلها غير قابلة للتطبيق، وأداة تجاوزها الزمن بسبب طول فترة إعدادها مما أنتج نسيج عمراني يتسم في أغلب المدن بالتشوه نتيجة مخالفة قوانين العمران وضعف المراقبة والامبالاة المسؤولين إزاء اعتمادها كأداة تخطيطية، إلى جانب التوسع بشكل عشوائي على الأراضي الفلاحية والمناطق غير القابلة للتعمير. ومن هنا نتساءل عن مدى نجاعة هذه القوانين في تحقيق مبدأ المصلحة العامة اتجاه تعمير عشوائي غير مراقب؟

كيف يمكن اعتماد هذه القوانين داخل منظومة تكفل التطبيق الفعلي لأدوات التهيئة والتعمير كما نصت عليه؟

وفي هذا الإطار يندرج موضوع بحثنا الذي نحاول من خلاله إبراز دور المنظومة القانونية للتعمير في ضبط حركة التعمير من خلال دراسة مخططات شغل الأراضي باعتبارها مستوى التخطيط المباشر محاولين إظهار مدى تطبيق محتواها على أرض الواقع وعوامل التي تحول دون تطبيقها كليا أو جزئيا وذلك بدراسة حالة مخططات شغل الأراضي لمدينة قسنطينة لا سيما مخطط شغل الأراضي سركينة، وتافرننت والدقسي عبد السلام حيث يتميز كل واحد عن الآخر بجملة من الخصائص كانت سببا في تطبيق أو عدم تطبيق هذه الأداة القانونية.

الفصل الثاني

الخصائص العامة لمدينة قسنطينة

تمهيد

أولاً: الإمكانيات والمعوقات الطبيعية.

ثانياً: المراحل التاريخية للتطور العمراني.

ثالثاً: تطور السكان وتوزعهم على المجال

خلاصة

الفصل الثاني: الخصائص العامة لمدينة قسنطينة

تمهيد:

يشكل التعرف على مدينة قسنطينة من حيث إمكاناتها ومعوقاتهما وتطورهما العمراني والسكاني المدخل الأساسي لدراسة مخططات شغل الأراضي، فهذه العناصر تساهم في وضع خطة عمرانية تتناسب مع كل جزء من المدينة وتضبط تهيئتها واستخدامات الأرض فيها وتوجه نموها حسب خصائصها. ومن هنا كان لزاما علينا التطرق للخصائص العامة لمدينة قسنطينة حتى يتسنى لنا إدراج النماذج المدروسة لمخططات شغل الأراضي ضمن الإطار الكلي للمدينة باعتبارها جزءا لا يتجزأ منها.

أولا: الإمكانيات والمعوقات الطبيعية لمدينة قسنطينة

1-الموقع:

تتجلى أهمية الموقع الجغرافي للمدينة في مدى تكيفه مع وظائفها وقدرته على تحمل التغيرات التي تمر بها ومحافظته على مكانتها في الزمان والمكان وعلاقتها مع إقليمها. وهذا ما يتجلى في موقع مدينة قسنطينة الذي يمثل نقطة تلاقي وتبادل بين إقليمين متميزين جغرافيا واقتصاديا هما إقليم التل في الشمال وإقليم الهضاب العليا في الجنوب، وعقدة تنطلق منها شبكة مهمة من الطرق تربطها بباقي المدن (خريطة رقم 01).

أما إداريا هي تقع في قلب الولاية وتمثل إحدى مدن بلدياتها الإثني عشر وتمثل مركزا للولاية والدائرة والبلدية، ورغم كون مساحة بلدية قسنطينة ضئيلة مقارنة مع البلديات المجاورة والتي تبلغ 183.51 كلم² أي ما يعادل 08 % من إجمالي مساحة الولاية (2297.20 كلم²)، إلا أنها أكثر البلديات تعميرا حيث تمثل مساحة المدينة ضمنها 85 % من مساحتها الإجمالية¹.

2-موضع مدينة قسنطينة:

تموضعت مدينة قسنطينة في بداية نشأتها على الصخرة الذي تحفها انحدارات شديدة يفصلها عن باقي المناطق المجاورة خانق الرمال الذي يعتبر أحد الأشكال الجيومرفولوجية النادرة في العالم (صورة جوية رقم 01) ثم توسعت المدينة خارج حدودها على مساحات غير متجانسة تتشكل من هضاب وتلال منفصلة منتجة وحدات طبوغرافية متباينة.

¹ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لتجمع قسنطينة 1998 الساري المفعول.



صورة رقم 01 صورة لنواة المدينة العربية الإسلامية والتوسعات
الاستعمارية الاولى
المصدر: قوقل ارث جويلية 2015

3-العناصر الفزيائية للموضع

وبما أن لكل موضع عناصر فزيائية يتميز بها فإنها تتمثل بالنسبة لموضع مدينة قسنطينة في تركيبها الجيولوجية وتشكيلتها الطبوغرافية (الانحدارات) وشبكاتها الهيدروغرافية والتي تعتبر الأساس في كل الدراسات العمرانية لا سيما أثناء إعداد مخططات شغل الأراضي.

3-1 التركيب الجيولوجية للمدينة:

تعتبر التركيب الجيولوجية لمدينة قسنطينة من أهم العوامل التي تحكمت في توزيع العمران على مجالها لا سيما فيما يتعلق بالتركيب الصخري الذي يبين مدى قابلية أراضيها للتعمير ومدى تحملها للمشاريع. فمنذ أن تعدى العمران حدود الصخرة الصلبة وهي تتوسع على أراضي أقل تحملا للتعمير أو غير قابلة له إطلاقا. من خلال تحليل الخريطة الجيولوجية لمدينة قسنطينة على مقياس 1/10.000 والدراسات التي تمت في هذا المجالتين "وجود ثلاثة تشكيلات صخرية هامة تتمثل في:

* التشكيلات الصلبة تظهر على شكل:

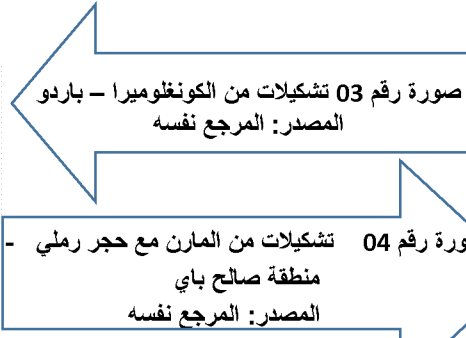


صورة رقم 02 تشكيلات كلسية صلبة - الصخرة-
 المصدر: أرشيف مديرية التعمير والبناء-2012

- تكوينات كلسية صلبة تتخللها تكوينات من المارن أو الحجر الرملي كلسي تتواجد في الجزء الشمالي والشمال الغربي للمدينة، تمثل الصخرة جزء مهم منها إذ تتشكل من طبقة كلسية متجانسة ذات سمك يتراوح ما بين 250م و300م.

- تكوينات من المارن على شكل كتل أو طبقات من الطين تتخللها أحيانا طبقات من الشيست. وتتركز في الجزء الشرقي والجنوب الشرقي للمدينة¹. (صورة رقم 02)

* التشكيلات المتوسطة الصلابة: تأتي مباشرة فوق التكوينات السابقة بشكل غير متطابق وتتمثل خصوصا في الكونغلوميرا والطين المارني تتخلله نتوءات من الحجر الرملي². تحتل تكويناته بشكل كبير المناطق الجنوبية، الشمالية والغربية للمدينة. (الصورتين رقم 03 و04).



* التكوينات اللينة: تتكون من الصخور لينة ذات المنشأ الرسوبي سواء الناتجة عن ترسبات الأودية أو تعرية السفوح وتتمثل في المارن، الطين الأحمر والكلس البحيري وتتواجد غالبا في سطح المنصورة، عين الباي وصالح باي وفي المصاطب الرسوبية للأودية كوادي الرمال وبومرزوق. (صورة رقم 05)



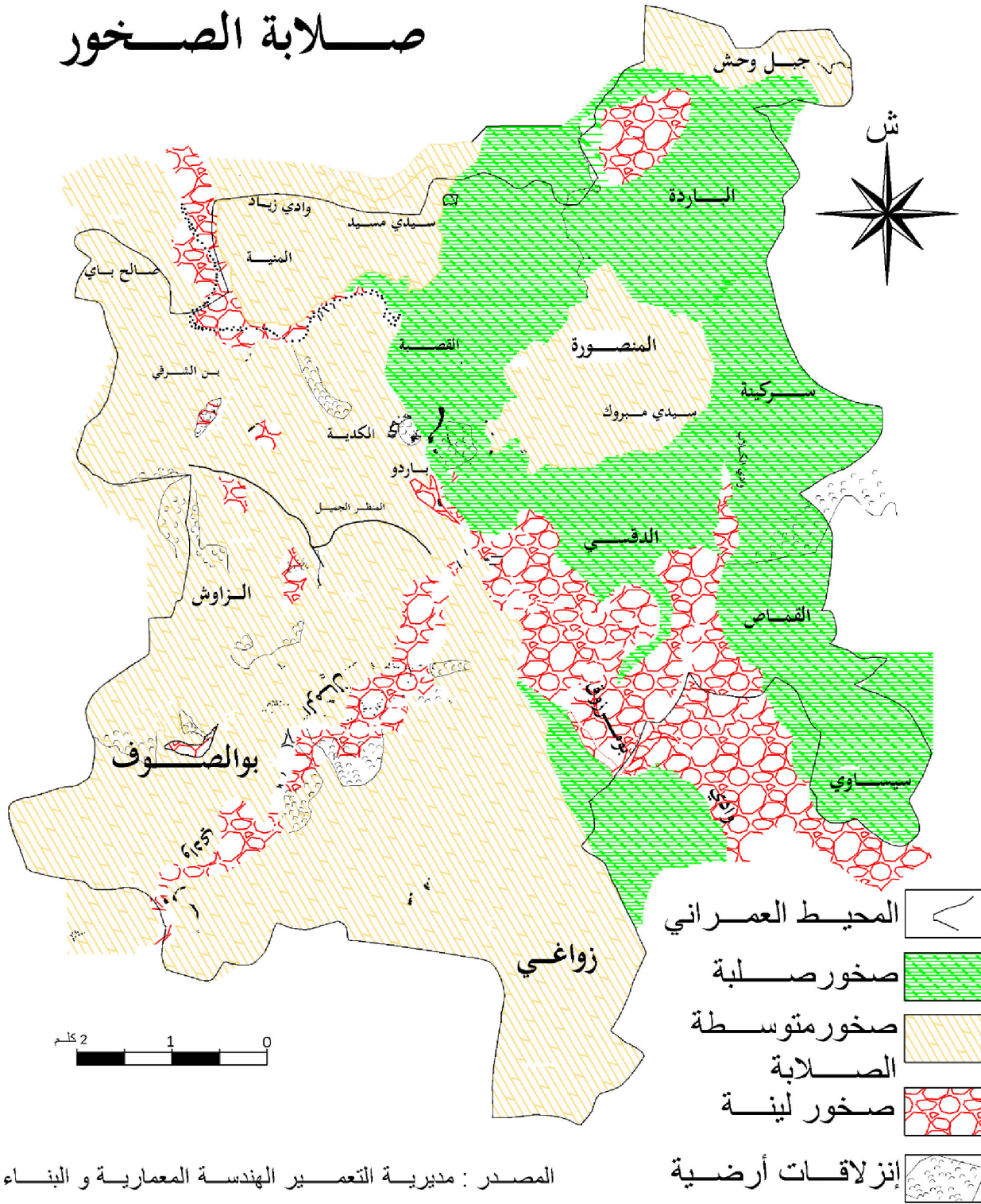
صورة رقم 05 تكوينات رسوبية لوائية بومرزوق
 المصدر: المرجع نفسه

¹ ABDELKADER BENAÏSSA- Contribution à l'étude des mouvements de terrain de la région de Constantine (Algérie)-
 thèse de doctorat- université Joseph Fourier - Grenoble 1 - 1989 page 5

² المرجع نفسه.

خريطة رقم 01

مدينة قسنطينة صلابة الصخور



المصدر : مديرية التعمير الهندسة المعمارية و البناء

إنزلاقات أرضية

من خلال تحليل الخريطة رقم 01 نستنتج أن حوالي 55% من الأراضي صخور متوسطة الصلابة ذات مقاومة متوسطة تتركز في أقصى الشمال في منطقة جبل الوحش وفي شر

والجنوب وكذا في هضبة المنصورة. تليها الصخور الصلبة بنسب 30% ذات مقاومة جيدة وتحتل باقي أجزاء المدينة ماعدا المناطق المحاذية لوادي الرمال وبومرزوق ووادي المالح المعرضة للفيضانات حيث تشكل نسبة 20% وهي ذات مقاومة ضعيفة.

3-2- الانحدارات

إن أهم ميزة غلبت على سطح مدينة قسنطينة هي الانحدارات التي تتسم بالتنوع تبعا لمختلف التضاريس التي يتشكل منها وهي تلعب دورا أساسيا في توزيع الأنماط السكنية وتوجيه التهيئة العامة للمناطق أثناء التخطيط.

واعتمادا على الخريطة الطبوغرافية لمدينة قسنطينة على مقياس 1/25.000 تم تصنيف فئات الانحدار المعتمدة في التعمير التي يتشكل منها مجال مدينة قسنطينة والتي تشكل الدعامات الأساسية في تهيئة المجال عند إعداد مخططات شغل الأراضي.

ومن خلال الخريطة رقم 02 نلاحظ أن الانحدارات تتوزع على المجال بطريقة تتناسب مع الطبوغرافية بحيث يمكن تجميع ثلاث الفئات حسب قابليتها للتعمير. حيث يبين الجدول رقم 03 أن أكثر من نصف مساحة المدينة يتعدى الانحدار بها 20% وتتركز عموما في الشرق والجنوب وتتمثل في سفوح هضبة الكدية وعين الباي وبوفريكة. تليها الفئة من 6% إلى 20% تتركز في المناطق المعمورة. أما الفئة الأخيرة فتقع بمحاذاة وادي الرمال وبومرزوق وتتمثل في المنطقة الصناعية بالما والرمل ومنطقة النشاطات 20 فيفري.

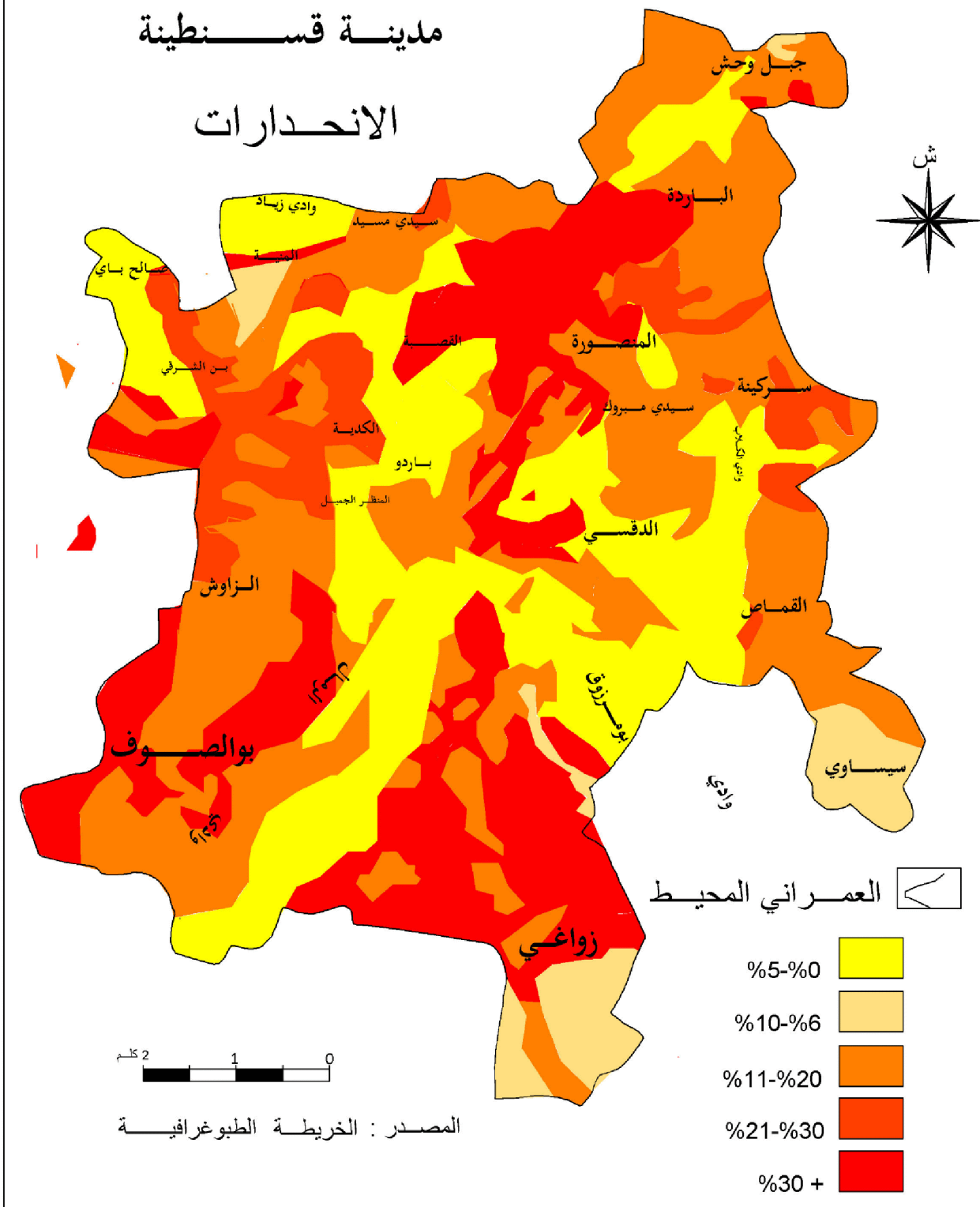
جدول رقم 03 الانحدارات وقابلية الأراضي للتعمير

الفئة	النسبة	القابلية للتعمير	المساحة (هـ)	النسبة
0%-5%	20%	صالحة للإقامة المناطق الصناعية فقط	1210.74	20%
6%-10%	4.17%	صالحة للتعمير دون تكلفة	1711.98	28.28%
11%-20%	24.11%	صالحة للتعمير مع ارتفاع التكلفة		
21%-30%	12.43%	صالحة للتعمير لكن مكلفة جدا	3130.96	51.72%
30% +	39.29%	غير صالحة للتعمير		
المجموع	100%	----	6053.68 ¹	100%

المصدر: انجز بالاعتماد على خريطة الانحدارات

¹ حساب شخصيا.

خريطة رقم 02



4- هشاشة الموضوع:

بالاعتماد على الدراسات المخبرية الجيوتقنية التي أجريت على كامل المحيط العمراني ما بين 2001 و 2006 في إطار دراسة انزلاقات التربة لمدينة قسنطينة أمكن وضع خريطة تبين

مدى قابلية الأرض للبناء يعبر عنها بخريطة الهشاشة وقد أصبحت أداة مرجعية عند إعداد مخططات شغل الأراضي بعد المصادقة عليها بقرار ولائي بتاريخ 26 مارس 2006. وقد صنفت هذه الخريطة المدينة إلى 07 فئات حسب درجة استقرارها كما يوضحه الجدول رقم 04 ويمكن حصر 03 فئات كبرى حسب قابليتها للبناء في الخريطة رقم 03.

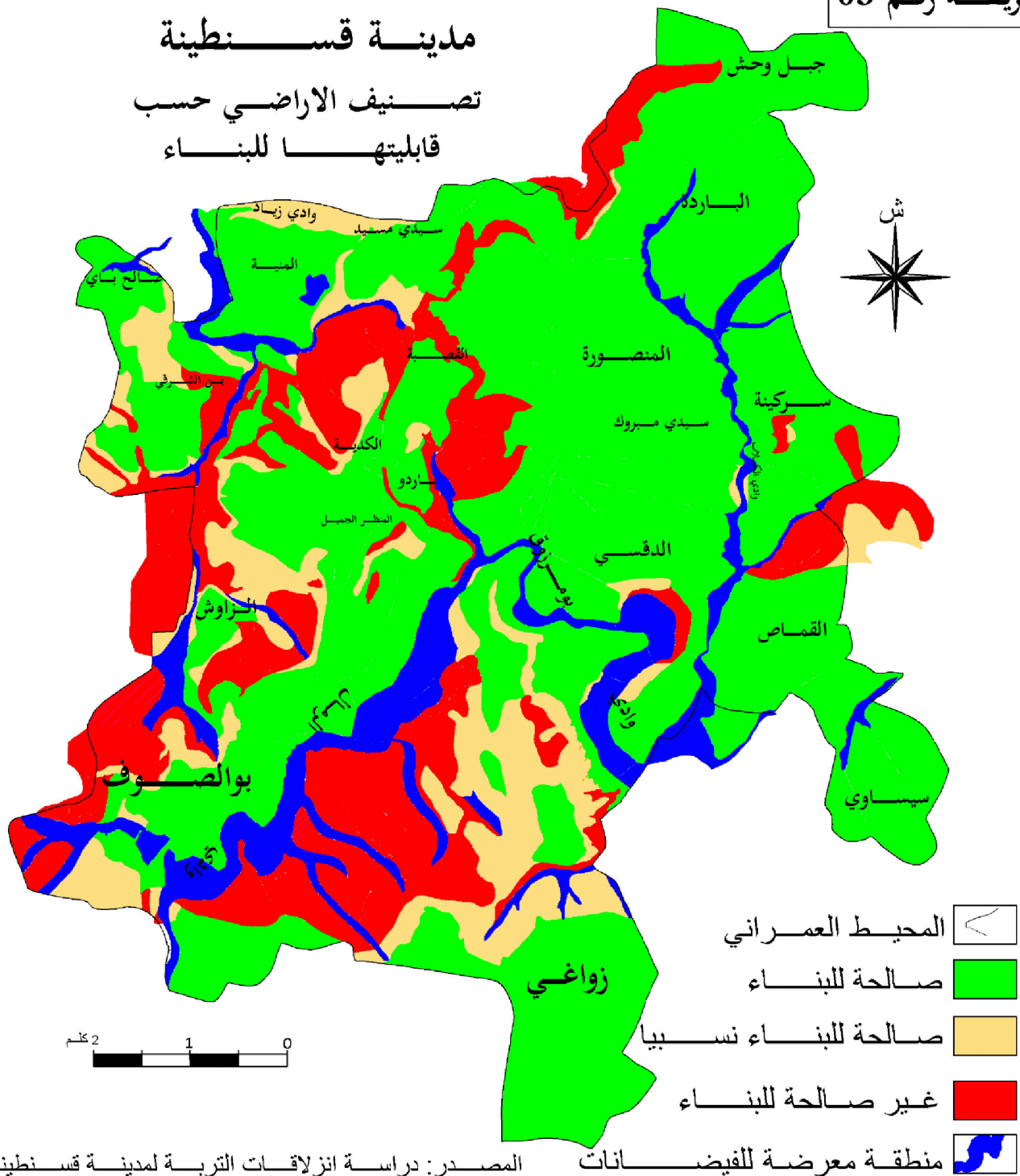
جدول رقم 04 تصنيف الأراضي حسب الهشاشة.

الفئة	الرمز على الخريطة	التركيب الصخري	المواضع	الانحدار	مدى الاستقرار	مدى القابلية للبناء
قابلية للبناء	لون أخضر	كلس مارن كلسي	المدينة القديمة، كدية عاتي هضبة المنصورة سيدي مبروك، قماص بوفريكة، زواغي	ضعيف	أرضية مستقرة	صالحة للـ
	لون أخضر مخطط	كنغلوميرا	سركينة، باردو المنظر الجميل وشمال المدينة	ضعيف إلى متوسط	مستقرة لكن مهددة في حالة تشقق الصخور	قابلية للبناء شريطة ضمان الصرف الطبيعي.
قابلية للبناء نسبيا	برتقالي	مارن كلسي ومارن	بودراع صالح بوالصوف الجامعة أي لمركزية السفح الشمالي لهضبة زواغي	متغير	شبه مستقر	قابل للبناء نسبيا شريطة انجاز دراسة جيوتقنية موضعية
غير قابلة للبناء بسبب الانزلاقات أو فضائيات	أحمر	فاتح 4أ	بلوزدا ، كيتوني، بوالصوف بودراع صالح، الجزء الجنوبي لحي الرياض	متوسط إلى قوي	أرضية غير مستقرة مع تضرر في المباني	غير صالح للبناء
		4ب قائم				
	أفقية	مارن مارن كلسي	الباردة، شمال القماص، بوالصوف، الجامعة المركزية	خواف جد منحدرة	تعرية قوية ونشطة.	
	خطوط حمراء	مقاطعة	وادي الرمال وادي بومرزوق وادي المالح، وادي الكلاب وادي شعبة المرجة	انحدار ضعيف إلى معدوم	تعرية خواف الوادي	
		مقاطعة وافقية	وادي الرمال وادي بومرزوق			

المصدر: دراسة انزلاقات التربة لمدينة قسنطينة - تقرير تفصيلي - جوان 2004. مكتب الدراسات SEMICSOL

خريطة رقم 03

مدينة قسنطينة
تصنيف الاراضي حسب
قابليتها للبناء



المصدر: دراسة انزلاقات التربة لمدينة قسنطينة
مكتب الدراسات SEMICSOL

منطقة معرضة للفيضانات

وعليه يمكن أن نستنتج أن 60% من الأراضي الصالحة للبناء معمرة بالكامل ما عدى وجود بعض الجيوب الفارغة والمتمثلة في منطقة سركنية والمنية، و10.45% قابلة نسبيا لتعمير

وهي معمرة نسبيا والباقي 29.59% غير قابلة للبناء بسبب الفيضانات أو معرضة للانزلاقات إلا أنها كانت مشغولة في الوقت القريب (2015) بالسكنات الهشة التي أزيلت في إطار عملية القضاء على البناء الهش.

من خلال التعرض للخصائص الجغرافية لمدينة قسنطينة نستنتج أن موضعها عرف منذ قيام المدينة إلى يومنا هذا تغيرات مست طبيعتها المرفولوجية وكانت هذه التغيرات واضحة عندما توسعت خارج محيط الصخرة ذات الأرضية الصلبة والمستقرة واتجهت نحو الأراضي اللينة وغير المستقرة (طين، مارن...) منتجة أولى مظاهر عدم استقرار الأرضية وكان لهذه الخصائص الأثر الكبير في تشكيل النسيج الحضري الحالي.

ثانيا: المراحل التاريخية للتطور العمراني

تعد مدينة قسنطينة من أقدم مدن العالم حضارة وعمرانا، يمتد تاريخها إلى حوالي 2500 سنة. وكانت لكل حضارة مرت عليها خطة تقوم عليها تتناسب ومتطلباتها فاختلقت بذلك أساليب التخطيط العمراني من روماني إلى عربي إسلامي، إلا أن المؤكد أن المدينة لم تخرج من موضعها الأصلي إلا بعد الاستعمار الفرنسي وكانت محاطة بسور على شكل قلعة مثل ما عثر عليه في نقوش العملات القديمة.

وقد حافظ الفاتحون العرب والعثمانيون من بعدهم على مكانة قسنطينة كعاصمة لمقاطعة الشرق حيث قاموا بتهيئة المدينة وأدخلوا على نسيجها تعديلات متبعين في ذلك خطة عمرانية متكاملة اجتماعيا واقتصاديا تقوم على مبدأ التمرکز حول جامع سوق الغزل ومن حوله قصر الباي، تتوزع في محيطها دكاكين ومحال تجارية منظمة تبعا لأنواع الحرف والبضائع وأسواق متخصصة كسوق الغزل، الجزارين إلى جانب مساحات تحيط بها المنازل تسمى الرحبة كرحبة الصوف ورحبة الجمال¹، ولا يزال هذا التنظيم قائما في المدينة القديمة.

وبعدها جاء الاستعمار الفرنسي بسياساته ليحدث قطيعة كبرى مع الموروث العربي الإسلامي.

¹ /غنية لكل طافر- أثر التشريعات والأنظمة العمرانية في تشكيل مدينة قسنطينة ملتقى دولي بعنوان صناعة المدينة - 26/27 أفريل 2009 بتصرف

1- مرحلة الاحتلال:

أحدثت هذه المرحلة نقلة نوعية كبيرة في التنظيم العمراني حيث وضعت إدارة الاحتلال مخططات عمرانية للمدينة من أجل توسيع نسيجها وتكييفه مع أهدافها حسب المقاييس الغربية

ويمكن تقسيم تدخل المستعمر على المدينة إلى مرحلتين أساسيتين تتمثل في:

❖ مرحلة 1837-1937: تغير ملامح المدينة العربية بعد قرن من الاحتلال.

لم يكن التدخل على المدينة في البداية يخضع إلى مخططات عمرانية شاملة وإنما كان يستند إلى قرارات متفرقة أصدرها المحتل أثناء عمليات التدخل. فبدأ بتغيير ملامح المدينة الأصلية "بتقسيمها بين الأهالي المسلمين الذين تركزوا في الجزء الجنوبي واليهود والأوروبيين في الجزء الشمالي بموجب قرار 09 جوان 1844" بعد إزالة العديد من مساكنها وادخال النمط الغربي مما أحدث مزيجا بين النمط العربي والنمط الأوروبي. وتتمثل اهم التدخلات في:

- "تحويل مسجد الكتانية بسوق العصر إلى كاتدرائية كرمز للمدينة الاستعمارية المسيحية.
- هدم القسبة وإقامة الثكنة العسكرية عام 1840 كرمز للسلطة والهيمنة، إلى جانبها حي القسبة الأوروبي كأول عنصر عمراني دخیل بمباني عمودية مرتفعة وسكان أوروبيين وأقيم فيه أيضا مستشفى عسكري والسجن حربي على مساحة 05 هكتار.
- إقامة حي إداري في جوار قصر الباي (حي الطابية)، إلى جانب نوادي ومركز الثقافي في ساحة "لابريش".
- شق الطرق العصرية الواسعة وكان أهمها وأطولها شارع "طريق جديدة" الذي يصل مدخل المدينة "لابريش" بباب القنطرة أين بنيت محطة السكة الحديدية لاحقا.
- غرس حزام غابي المنصورة وجبل الوحش عام 1846 والمريخ سنة 1847.
- بعد 1857 بدا التوسع خارج حدود الصخرة وذلك بإنشاء السكة الحديدية التي تربط قسنطينة بمدينة سكيكدة، جسر القنطرة من جهة الشرق ليصل الصخرة بباب القنطرة و "جسر الشيطان في الجنوب وكان يربط بين الطريق المؤدية من باتنة إلى قسنطينة"¹ إلى جانب

¹ المرجع نفسه ص 35

إقامة الحي الإداري على كدية عاتي ثم امتدت إلى الضواحي ببناء حي القديس جان في 1873. إضافة تكتة ثانية في باردو لتطويق المدينة.

ثم أصدرت لأول مرة **المخطط العام لتصنيف وتنظيم المدينة عام 1877** الذي أقر بإنشاء الأحياء السكنية الجديدة كحي المنظر الجميل، حي باب القنطرة، حي الأمير عبد القادر التي تتميز بتراسفها وعلو مبانيها واتساع شوارعها التي تتخللها مساحات عامة. وتواصل العمل على الصخرة وذلك بإضافة جسر سيدي راشد سنة 1912 لربط شرق المدينة بغربها ومركز المدينة بجنوبها من خلال ساحة "لامورسيار" (ساحة أول نوفمبر حالياً) وقيام العديد من الهياكل الإدارية في محيط المدينة القديمة كالمرح وداد العدالة، وداد الفلاحة البريد المركزي¹،

تلاها **صدور قانون توسع المدن وتطهيرها سنة 1922**² الذي يهدف إلى توفير كل الوسائل المادية والقانونية لتجديد النسيج العمراني وفقاً لمستجدات التعمير الذي عرفها العالم آنذاك وترتكز الخطة على إعادة تشكيل الأنسجة القديمة وإقامة التخصيصات الراقية كحي المنظر الجميل وحي سيدي مبروك، وإنشاء جسرين جديدين جسر الشلالات وجسر المصعد للربط بين مختلف أحياء المدينة. وبدأت المدينة تبرز على جميع المستويات المحلية والإقليمية بسبب المكانة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية التي اكتسبتها من هذه المشاريع الجديدة.

ويمكن ان نستخلص ان هذه المرحلة كانت الأهم في حياة المدينة لأن كل التغيرات التي مستها غيرت من وضعها الاجتماعي والوظيفي والعمراني وأكسبتها مؤهلات جعلتها تحتل مكانة متميزة في إقليمها.

❖ **مرحلة 1922-1962:**

"اتسم التعمير في هذه المرحلة بالتباطؤ رغم صدور تشريعات تشجع المشاريع السكنية التي أصبحت من أولويات الإدارة الفرنسية، والتي من بينها **"مخطط الهياكل (Plan des carcasses)** الذي كان في 1953/03/17 والقاضي ببناء 2579 مسكناً لم يتم اكمالها إلا بعد الاستقلال"³ على المناطق سهلة التعمير في الشرق والجنوب الشرقي والغرب،

¹ المرجع نفسه ص 36.

² المرجع نفسه ص 36.

³ الصانق مزهود - النمو الحضري بالتجمع القسنطيني بين الإطار القانوني والممارسة رسالة دكتوراه دولة جامعة قسنطينة - 2010 بصرف.

وفي المقابل استمر التعمير العشوائي بشكله الفوضوي الصلب والقصدي على جوانب الأحياء الأوروبية كحي البير و الكيلومتر الرابع و حي الصنوبر و حي باردو... بسبب النزوح الريفي الذي شهدته المدينة نتيجة سياسة الأرض المحروقة التي اتبعها المستعمر للقضاء على الثورة. ومن أهم مميزات هذه المرحلة:

- التوقف على تهديم المدينة القديمة وتوجيه التعمير خارجها.
 - إقامة المحتشدات في الجهة الغربية في كل من الحطابية و عمارات بودراع صالح، أما بالناحية الشرقية فقد ظهرت محتشدات الإخوة عباس.
 - خضوع ديناميكية العمران إلى النمو العشوائي.
- وفي سنة 1958 ظهر مشروع قسنطينة ضمن الإصلاحات السياسية والاقتصادية الجديدة للمستعمر والذي صاحبه في 1959 **مخطط كالسات (Plan Calsat)**.
- مخطط كالسات¹:** أول دراسة عمرانية تقوم على وضع خطة لتنمية المدينة وتحديد افق توسعها العمراني على المدى المتوسط (1959-1975) والطويل (1975-1985) وخلصت هذه الدراسة وبالاغتماد على معدل نمو ثابت 3% إلى النتائج التالية:
- تقدير عدد السكان على مدى 16 و 25 سنة والمساحة اللازمة لهذا النمو كما يلي:

جدول رقم 05 تطور عدد السكان والمساحة اللازمة:

السنوات	عدد السكان	متوسط الكثافة	المساحة اللازمة
1959	220.000	-----	-----
1975	350.000	350ن/هـ	100هـ
1985	500.000	350ن/هـ	1428 هـ

المصدر: تقرير مخطط كالسات-أرشيف الولاية

- تحديد الاحتياجات العقارية اللازمة للتوسع على الأحياء الجديدة:

جدول رقم 06 الاحتياجات العقارية وأحياء التوسع.

اسم الحي	المساحة	الملاحظة
المنظر الجميل	240 هـ	معمار نسبيا
حي المنصورة	300 هـ	شاغر
حي بوفريكة	350 هـ	شاغر

المصدر: تقرير مخطط كالسات-أرشيف الولاية

¹ مخطط كالسات -أرشيف المديرية الفرعية للبناء والهندسة المعمارية والبناء قسنطينة.

- تحديد الاحتياطات العقارية اللازمة لإقامة المنطقتين الصناعيتين على مساحة اجمالية قدرت 250 هـ موزعة بين المنطقة الصناعية لامورسيار على مساحة 40 هـ والمنطقة الصناعية بومرزوق على مساحة 210 هـ.

- برمجت تجهيزات رياضية ذات مستوى راقي في منطقة بومرزوق (المركب الرياضي).

ومن نتائج مشروع قسنطينة ومخطط كالسات:

- انشاء حي السيلوك على شكل عمارات يصل ارتفاعها إلى أربعة عشر طابقا.
- إقامة مناطق سكنية على شكل محتشدات كحي جنان الزيتون وحي فضيلة سعدان التي اكتمل بناؤها بعد الاستقلال.
- استبعاد مخطط كالسات استقلال الجزائر مما جعل كل تصوراته التي تخدم في الجوهر الاحتلال لا تصل إلى أهدافها.

وبعد أربعة سنوات من تطبيق هذا المشروع حققت الجزائر الاستقلال لتبدأ مرحلة من التعمير بمعطيات جديدة ومكتسبات عمرانية متناقضة بين المركز (المدينة القديمة) والأطراف من حيث النمط والوظيفة وحتى بين الأحياء الجديدة في حد ذاتها كالتى وجهت للطبقة الأوروبية (أحياء راقية تتكامل فيها متطلبات الحياة) وبين الموجهة للأهالي (التي تفتقد لأدنى شروط العيش الكريم).

2- مرحلة الاستقلال:

❖ مرحلة ما قبل 1992:

كانت بداية التطور العمراني في هذه المرحلة (1960-1966) نوعا ما بطيئا وكانت مرتبط بـاستكمال المشاريع التي جاء بها مشروع قسنطينة فظهر حي الصيادين، حي الإخوة عباس، حي فضيلة سعدان وحي السيلوك.

بعدها تسارعت وتيرة النمو العمراني بسبب إقامة المنطقة الصناعية الرمال ومنطقة النشاطات بالما وبومرزوق إلى جانب انشاء الجامعة المركزية (مارس 1968) مما أدى إلى نمو عشوائي وظهور الأحياء الفوضوية في كل من حي الأمير عبد القادر في الشرق، بن تليس، حي رومانيا في الوسط، المنشار، بودراع صالح وحي بن الشرقي في الغرب وعلى طول وادي الرمال وبومرزوق، الكلم الرابع في الجنوب والجنوب الشرقي.

وبموازاة ذلك استمر نمو الأحياء المخططة كالمنظر الجميل الأعلى بالإضافة إلى ظهور الجزء السفلي من حي المحاربين وحي الموظفين وبعض العمارات في الجزء السفلي من المنصورة.

ولم تعرف مدينة قسنطينة دراسات عمرانية إلا في سنة 1973 حيث ظهر أول مخطط للتعمير يدعى **مخطط العمران الموجه** للمركز الحضري لمدينة قسنطينة فقط لتشمل الدراسة في سنة 1982 المراكز الحضرية للبلديات الأربع المحيط بقسنطينة (الخروب، عين سمارة، ديدوش مراد وحامة بوزيان) وذلك لتحقيق تنمية متوازنة للمدينة الأم في إطار اقليمها.

المخطط التوجيهي للتعمير (PUD)

حيث صدر **مخطط العمران الموجه**¹ في إطار توجيهات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم سنة 1982 وأوكلت مهمة دراسته إلى الصندوق الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية (CNERU)، واستمر العمل به إلى غاية 1990. وقد حددت بموجبه احتياجات البلدية من سكن وخدمات إلى جانب استعمالات الأرض المختلفة المكملة للحياة اليومية إلى أفق 2013. ويهدف هذا المخطط إلى:

- استغلال أراضي الاحتياطات العقارية الواقعة ضمن المحيط العمراني².
- برمجة المشاريع السكنية بنمطيه الجماعي والفردى كمحاولة للاستجابة لازمة السكن.
- برمجة التجهيزات المختلفة رياضية، تعليمية صحية وإقامة مختلف الشبكات لتحسين الأوضاع داخل الأحياء وربط المدينة مع المدن المحيطة بشبكة من الطرق واقتراح إقامة جسر جديد داخل المحيط العمراني.
- تقسيم المحيط العمراني إلى قطاعات للتعمير على مدى القصير والمتوسط اما على المدى الطويل فقد اقترح ان يوجه الفائض من السكان نحو المدن المحيطة (الخروب، عين سمارة ديدوش وبكيرة).
- اقتراح إقامة مدينتين جديدتين علي منجلي وماسينييسا استجابة للتطور السكاني الكبير و حل جذري لأزمة السكن.
- إقامة منطقة سكنية على طول وادي الرمال من منطقة باب القنطرة مرورا بباردو إلى غاية حي بن تليس.

¹ تمت المصادقة عليه بقرار وزاري رقم 16 الصادر بتاريخ 28 جانفي 1988.

² ينحصر محيط تدخل مخطط العمران الموجه في المنطقة الحضرية دون المنطقة الريفي، بخلاف المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير.

وقد تم انجاز من هذا المخطط:

- تكملة مشاريع المناطق حضرية جديدة¹ واستحداث أخرى جديدة تتوزع حسب المنطق الحضرية كما يلي:

جدول رقم 07 يبين توزيع المناطق الحضرية في مدينة قسنطينة.

المنطقة الحضرية	الموقع	تاريخ الإنشاء	عدد المساكن
حي الدقيسي	الجنوب الشرقي	1985-1970	1856
زيادة وساقية سيدي يوسف	الشمال الشرقي	1987/1975	1400
حي 05 جويلية وبوجنانة	الغربي	1986/1975	820
حي 20 أوت	الجنوب الغربي	1983/1976	-----
لبوم	الشمال الشرقي	1988/1978	2000
جبل الوحش	الشمال	1988/1982	1574
بوالصوف	الجنوب الغربي	1989/1983	3135
سركينة	الشرق	لم يتم انشاؤهما	10743
المنية	الشمال الغربي		2100

المصدر: أرشيف مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء

- إنشاء 11 تخصيص (تخصيصات البلدية) تتمثل في تخصيص المنزه، الزهور، الحياة، والمشجرة، المنى في منطقة سيدي مبروك ومحيطها. وأيضا تخصيصات المنية، الجباس وسيدي مسيد. إلى جانب التخصيصات الواقعة ضمن المناطق الحضرية السكنية الجديدة بوالصوف، جبل الوحش وسركينة².

- إنشاء احياء التنقل بنمط البناء الجاهز في كل من حي البير، حي القماص، الإخوة عرفة وحي الإخوة فراد لامتصاص الأحياء القصديرية في إطار سياسة القضاء على البناء الهش (بموجب المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضى عمومية او خصوصية³). وكانت المشاريع واقعة في الجيوب الفارغة المتواجدة داخل المحيط العمراني.

ومن نتائج وانعكاسات هذا المخطط على المجال العمراني:

- زيادة مساحة المحيط العمراني بسبب المشاريع السكنية حسب الجدول التالي:

¹ طبقا للقرار الوزاري رقم 335 الصادر في 19 فيفري 1975.

² د. يمينية زرفة وأ. زينب قماش-أدوات التهيئة والتعمير بالجزائر بين الأهداف والتوظيف-مجلة العلوم الإنسانية العدد 34-35 مارس 2014

³ للاطلاع أكثر ارجع الى الجريدة الرسمية عند 34 الصادرة بتاريخ 14 اوت 1985

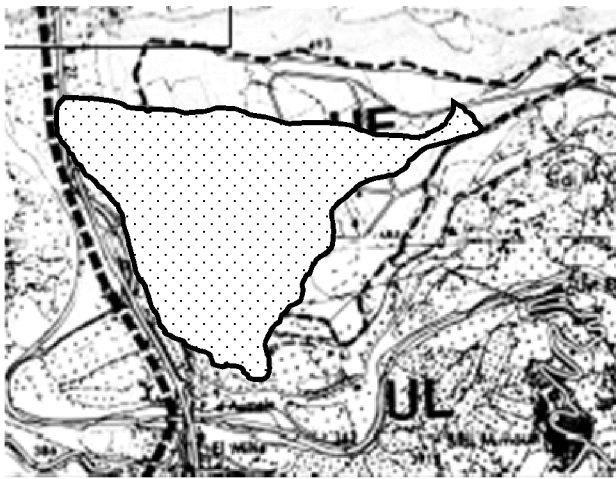
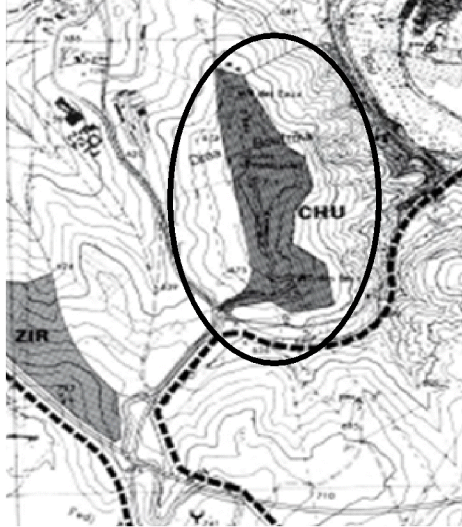
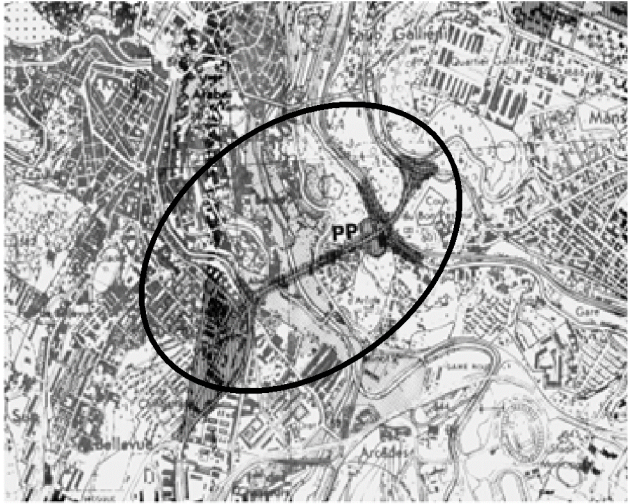
جدول رقم 08 تطور مساحة المدينة من 1962 إلى 1992.

الفترة	مساحة المدينة (هـ)
1977-1962	2558
1987-1977	3285
1992-1987	4547

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المرحلة الأولى ديسمبر 2009 غير المصادق عليه.

- نفاذ الاحتياطات العقارية البلدية بسبب التبذير الكبير في توزيع المشاريع لا سيما فيما يخص التخصيصات المعدة للسكن الفردي مما ألزم توجيه الفائض من النمو السكاني نحو المدن المحيطة (الخروب، عين سمارة، بكيرة، ديدوش).
 - عدم تجسيد الكثير من المشاريع التي كانت ضمن اقتراحات المخطط كإقامة مستشفى جامعي ثاني على تلة بوفريكة، عدم إقامة المنطقتين الحضريتين الجديدتين لكل من سركنة والمنية والتي تحولت إلى أحياء للبناءات الفوضوية، إلغاء مشروع المقبرة المبرمج في جنوب حي بوالصوف، عدم تجسيد مشروع الجسر الجديد (شكل رقم 05).
 - التوسع على حساب الأراضي الفلاحية (بوالصوف، الزيادية، 20 أوت...) مما أصبح يهدد بتقلص مساحة الأراضي الزراعية.
 - انتشار واسع للبناءات الفوضوية داخل المحيط العمراني بحيث قدرت المساحة الإجمالية التي احتلتها هذه البناءات بـ 104,62 هكتار وقد بنيت في أراضي غير مهيأة وغير مدرجة في الاحتياطات العقارية للبلدية ولا تخضع لأي تخطيط مما زاد في تشويه المظهر العمراني.
- حيث يظهر الجدول التالي توزيع الأحياء الفوضوية وسنة ظهورها داخل الأحياء الكبرى:

شكل رقم 03 بعض مشاريع قسنطينة في إطار PUD

	
برمجة المنطقة الحضرية سركنة في المدى المتوسط على مساحة 201 هـ	برمجة المنطقة الحضرية المنية في المدى المتوسط على مساحة 90 هـ
	
برمجة تلة بوفريكة لاقامة مستشفى جامعي	مشروع الجسر الجديد وتهينة منطقة باردو

المصدر: أرشيف البلدية

- التوسع على حساب الأراضي الفلاحية (بوالصوف، الزيادة، 20 أوت...) مما أصبح يهدد بنقل مساحة الأراضي الزراعية.
- انتشار واسع للبنىات الفوضوية داخل المحيط العمراني بحيث قدرت المساحة الإجمالية التي احتلتها هذه البنىات بـ 100.19 هكتار وقد بنيت في أراضي غير مهيأة وغير مدرجة في الاحتياطات العقارية للبلدية ولا تخضع لأي تخطيط مما زاد في تشويه المظهر العمراني.

حيث يظهر الجدول التالي توزيع الأحياء الفوضوية وسنة ظهورها داخل الأحياء الكبرى:

جدول رقم 09 توزيع الأحياء الفوضوية من 1973 إلى 1992

الأحياء	عدد المساكن	المساحة (هـ)	سنة الظهور	الطبيعة القانونية
حي 05 جويلية	5	0,4	1990	أملاك الدولة
الزيادية	337	1.50	1980-1978	أملاك الدولة
سيدي مبروك	341	4	1987-1978	أملاك الدولة + خواص
سيدي راشد	489	4,79	1992 - 1976	أملاك الدولة
القماص	230	2	1980	خواص
التوت	800	89	1991-1989	أملاك الدولة
المجموع	2202	100,19		

المصدر: احصائيات بلدية قسنطينة سنة 2000

- ظهور مشاكل وعوائق التعمير لا سيما الانزلاقات والفيضانات بسبب استغلال المناطق غير القابلة للتعمير.

❖ مرحلة ما بعد 1992:

تميزت هذه المرحلة بتجسيد قانون التهيئة والتعمير الجديد 90-29 وذلك بصور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي انطلقت دراسته في 24 مارس 1992 ليحل محل مخطط العمران الموجه ويغطي أفق 20 سنة (1993-2013) وأوكلت دراسته إلى مكتب الدراسات والإنجازات العمرانية (URBACO) وتمت المصادقة عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 83-98 بتاريخ 25 فيفري 1998.

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لتجمع قسنطينة:

جاء استجابة للأوضاع السيئة التي وصل إليها النسيج العمراني لتجمع قسنطينة نتيجة عدم احترام التوجيهات والأهداف التي نص عليها مخطط العمران السابق من جهة والتغيرات السياسية لا سيما في ميدان التهيئة من جهة أخرى ويمكن حصر هذه الأوضاع بالنسبة لمدينة قسنطينة في:

1- موضع متشعب صعب التعمير نتيجة الانقطاعات المجالية والأخطار التي أصبحت تهدد توسعه والمتمثلة في الأخطار الطبيعية كالانزلاقات والفيضانات والأخطار التكنولوجية والمتعلق خاصة بقوات نقل الغاز والبتروول وشبكات الكهرباء ذات الضغط العالي وشبكات التزويد بالمياه الصالحة للشرب والصرف الصحي ذات الأقطار الكبيرة والتي تستوجب مساحة من الإرتفاقات يمنع تعميمها.

2- نمو ديموغرافي كبير موزع بشكل غير متوازن على المجال الحضري حيث 85% من مجموع سكان الولاية يقطنون مدينة قسنطينة بكثافة سكانية متوسطة قدرت بـ 679.6 نسمة/كلم² وانتشار واسع للبناءات القصديرية التي قدرت بـ 11000 مسكن رغم مجهودات الدولة المبذولة للقضاء على البناء الهش¹.

3- تدهور الحاضرة السكنية بسبب قدم المساكن في المدينة القديمة التي تهدمت مساكنها نتيجة عدم صيانتها وتعرض أكثر من ربع الحاضرة السكنية إلى خطر الانزلاقات والفيضانات².

4- الشح الكبير في المياه الصالحة للشرب وعجز الموارد المتوفرة من سد الحاجيات المتزايدة إلى جانب تدهور شبكات صرف الصحي وقدمها.

ومن أهداف هذا المخطط³:

- ترميم وإعادة تأهيل المدينة القديمة.
- تهيئة وهيكلية حي باردو
- القضاء على البناء الهش
- تقنين البناءات الفوضوية
- تطوير شبكة الطرق الحضرية.
- إقامة أماكن للترفيه والتسلية.
- حماية المحيط.

ومن نتائج هذا المخطط على المجال العمراني:

¹ التقرير التوجيهي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المرحلة الأولى.

² المصدر نفسه.

³ المصدر نفسه.

- تقسيم مجال البلدية إلى تجمع رئيسي وثلاثة تجمعات ثانوية هي: الجدور، أول نوفمبر وابن عبد المالك رمضان.

- تقسيم المحيط العمراني إلى قطاعات للتعمير:

- القطاع المعمر ويتمثل في النسيج الحضري المبني على مساحة 4781 هـ.
- القطاع المبرمج للتعمير ويتمثل في كل من منطقة سر كينة والمنية وتافرن ت على مساحة 210 هـ.
- قطاع التعمير المستقبلي: لم يدرج ووجهت التقديرات إلى المدينة الجديدة علي منجلي نظرا لعدم توفر العقار.
- القطاع غير قابل للتعمير ويتمثل في الأراضي الواقعة في منطقة الانزلاقات والفيضانات أو تمثل المناطق حماية وارتفاع يمتد على مساحة 509 هـ.
- تقسيم المحيط العمراني إلى مناطق متجانسة بحيث حددت لكل منطقة حقوق البناء واستعمالات الأرض والإرتفاعات الواجب احترامها... حسب الجدول التالي والخريطة رقم 04

جدول رقم 10 خصائص المناطق المتجانسة:

المنطقة المتجانسة		حقوق البناء		
		COS	CES	H
منطقة H	تاريخية: الصخرة	1.5 - 2.5	0.2	ط+4 ط+8
منطقة J	المركز: القنطرة، باردو، المنظر الجميل	1	0.3	ط+5 وأكثر
منطقة G	السكن الجماعي: المنية، بوالصوف، 05 جويلية، بوجنانة، 20 أوت، فضيلة سعدان، كوحيل لخضر، زواغي، بومرزوق، الزيدانية، ساقية سيدي يوسف، سر كينة، الباردة، الدقسي	1	0.3	ط+5 وأكثر
منطقة P	السكن الفردي: بأشكاله المختلفة إلى جانب النصف الجماعي.	1-06	0.8	ط+2 او ط+3 للنصف الجماعي.
منطقة I	صناعية، أنشطة وتخزين: المنطقة الصناعية بالما وبومرزوق ومنطقة النشاطات الرمال و24 فيفري	1-0.5	0.6	التقيد بدفتر الشروط
منطقة E	التجهيزات الكبرى التجهيزات المهيكلية	تخضع لمخطط خاص		
منطقة L	الترفيه والمساحات الخضراء: غابة المنية والمنصورة وحضيرة التسلية لجبل الوحش.	0	0	0
منطقة B	فلاحية او منطقة ارتفاع: العيفور، بن الشرقي وصالح باي	0	0	0

المصدر: من انجاز الطالبة بالاعتماد على مذكرة التنظيم للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- تقسيم المحيط العمراني إلى 46 مخطط شغل الأراضي موزعة حسب القطاعات الحضرية لتسهيل تسييرها والتحكم في نموها العمراني بشكل قانوني وأكثر عقلانية.
- تقدير عدد الوحدات السكنية اللازمة والعجز في المساحة العقارية لامتناس ازمة السكن على المدى المتوسط والطويل والمقدرة بـ 1701.50 هـ.
- جدول رقم 11 تقدير الاحتياجات على المدى المتوسط والطويل

تقديرات	سنة 1995	المدى المتوسط (2003)	المدى الطويل (2013)
السكان	555.006 ن	697.353 ن	850.076 ن
السكن	68.125 وحدة	39.783 وحدة	34.393 وحدة
المساحة العقارية	210 هـ (المتوفرة)	1025 هـ (الواجب توفرها)	886.5 هـ (الواجب توفرها)

المصدر: التقرير التوجيهي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- تقدير الاحتياجات في التجهيزات التعليمية، الصحية، الترفيهية، الرياضية والثقافية وبرمجتها على المدى المتوسط والطويل.
- تقدير الاحتياجات من المياه الصالحة للشرب بإنجاز خزانات للمياه موزعة على القطاعات الحضرية ذات سعة 2000 م³ كما يلي:

* على المدى القريب: الإسراع في انشاء الخزانات المبرمجة سابقا.

* على المدى المتوسط: انشاء 26 خزان مائي.

* على المدى الطويل: انشاء 20 خزان مائي.

- اما فيما يتعلق بشبكة الصرف الصحي فتجديدها يتعلق بإنجاز المجمع الرئيسي للصرف الصحي المحاذي لوادي الرمال، وادي بومرزوق ووادي الكلاب بهدف تجميع كل المياه القدرة (على المدى الطويل 2013) وتوجيهها نحو محطة التصفية الواقعة في الشمال الغربي للمدينة والتي هي في طور الإنشاء (محطة التصفية ابن زياد).

من خلال تحليل أهداف المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير ونتائج التي سعى لتحقيقها على المدى القريب، المتوسط والبعيد نستنتج انه وبعد مرور أكثر من 17 سنة من تطبيقه لم يكن مواكبا للتطور السريع الذي يشهده المجال العمراني لمدينة قسنطينة للأسباب التالية:

- طول مدة دراسته التي استغرقت 06 سنوات مما يعني ان ما تم التخطيط له على المدى القريب لم يعد متماشيا مع معطيات المجال في هذه الفترة.

- ظهور تصرفات جديدة من طرف ملاك الأراضي سواء الواقعة داخل المحيط العمراني أو على أطرافه والمتمثلة في تجزئها وبيعها بعقود عرفية وبنائها دون رخصة نتيجة غياب مخططات شغل الأراضي الأمر الذي يشجع على خلق أحياء فوضوية كتحصيص بن شيكو في منطقة سركنة، تحصيص بن عبد القادر عبلة في العيفور، تحصيص النخيل في دراع بوفريكة، تحصيص لونماحي سيساوي....

- وجود تناقضات على الميدان أظهرتها مخططات شغل الأراضي في الأحياء التي غطتها تتنافى مع توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- عدم إدراج المشاريع الجديدة التي حظيت بها مدينة قسنطينة في إطار مخطط التحديث العمراني وعاصمة الثقافة العربية 2015 ضمن مخططات شغل الأراضي والممثلة في:

- مسرح الهواء الطلق على مساحة 3.10 هـ جنوب المدينة.
- المكتبة الجهوية على مساحة 0.14 هـ في الكلومتر السابع منطقة بوالصوف.
- مسرح "زينيت" على مساحة 10 هـ بالقرب من المطار الدولي محمد بوضياف.
- إنجاز بنية تحتية متطورة كترامواي، تريفيريك، الجسر العملاق والطريق السيار شرق-غرب والمحاور الرابطة.

ومن هنا كان لابد من الشروع في **مراجعة هذا المخطط** التي بدأت فعليا في جويلية 2007 من طرف مكتب الدراسات والإنجازات العمرانية (URBACO) وهو حاليا (أوت 2015) لا يزال في طور الدراسة (المرحلة الثالثة).

من خلال عرض أهم المخططات التي عرفت مدينة قسنطينة عبر مراحل تطورها العمراني نستنتج أن كل هذه المخططات لم تبلغ الأهداف التي رسمتها لأسباب متعددة منها ما تعلق بالسياسة العامة للبلاد وذلك بإصدار قوانين جديدة كقانون 90-29 الذي ألغى العمل بمخطط العمراني الموجه أو نتيجة قرارات سياسية ألزمت إنجاز مشاريع كبيرة لم يخطط لها كما عرفت في إطار مخطط التحديث العمراني أو في إطار قسنطينة عاصمة الثقافة العربية 2015 إلى جانب الديناميكية العمرانية المتسارعة التي وقفت عائقا كبيرا في تطبيق محتوى كل المخططات السابقة مما أنتج نسيج عمراني مركب تتداخل فيه كل الوظائف بشكل لا يتوافق مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه والذي من المفروض الرجوع إليه في كل عمليات التدخل على النسيج العمراني.

ثالثاً: تطور السكان والسكن وتوزعهم على المجال:

تعد دراسة السكان وتطورهم من أولويات أي دراسة حيث تقاس عليها جميع التحولات التي تطرأ على المدينة خاصة التوسعات العمرانية ويتوقف على هذه الدراسة تقدير الاحتياجات من السكن والتجهيزات والمرافق والمساحات العقارية اللازمة للتوسع.

وحتى نتمكن من فهم المشاكل التي وصل إليها النسيج الحضري الحالي ومعرفة ما مدى فاعلية المخططات في مواجهتها قمنا بدراسة نمو وتطور سكان مدينة قسنطينة من حيث توزيعهم وكثافتهم وأنماط البناء الموزعة قصد إعطاء صورة حقيقية للوضع الديموغرافي وأثره على تطبيق مخططات شغل الأراضي.

وقد اعتمدنا في ذلك على:

- التقسيم الإداري¹ الذي يقسم المجال الحضري إلى تسعة مندوبيات بلدية².
- المعطيات المتعلقة بعمليات بتوزيع البناء الهش عبر المدينة في إطار برنامج القضاء على البناء الهش والتي غيرت في التركيبة السكانية وتوزيعها على المجال من حيث الكثافة السكانية³، كما يبينه الجدول رقم 13.

جدول رقم 13 توزيع البناء الهش عبر المندوبيات البلدية

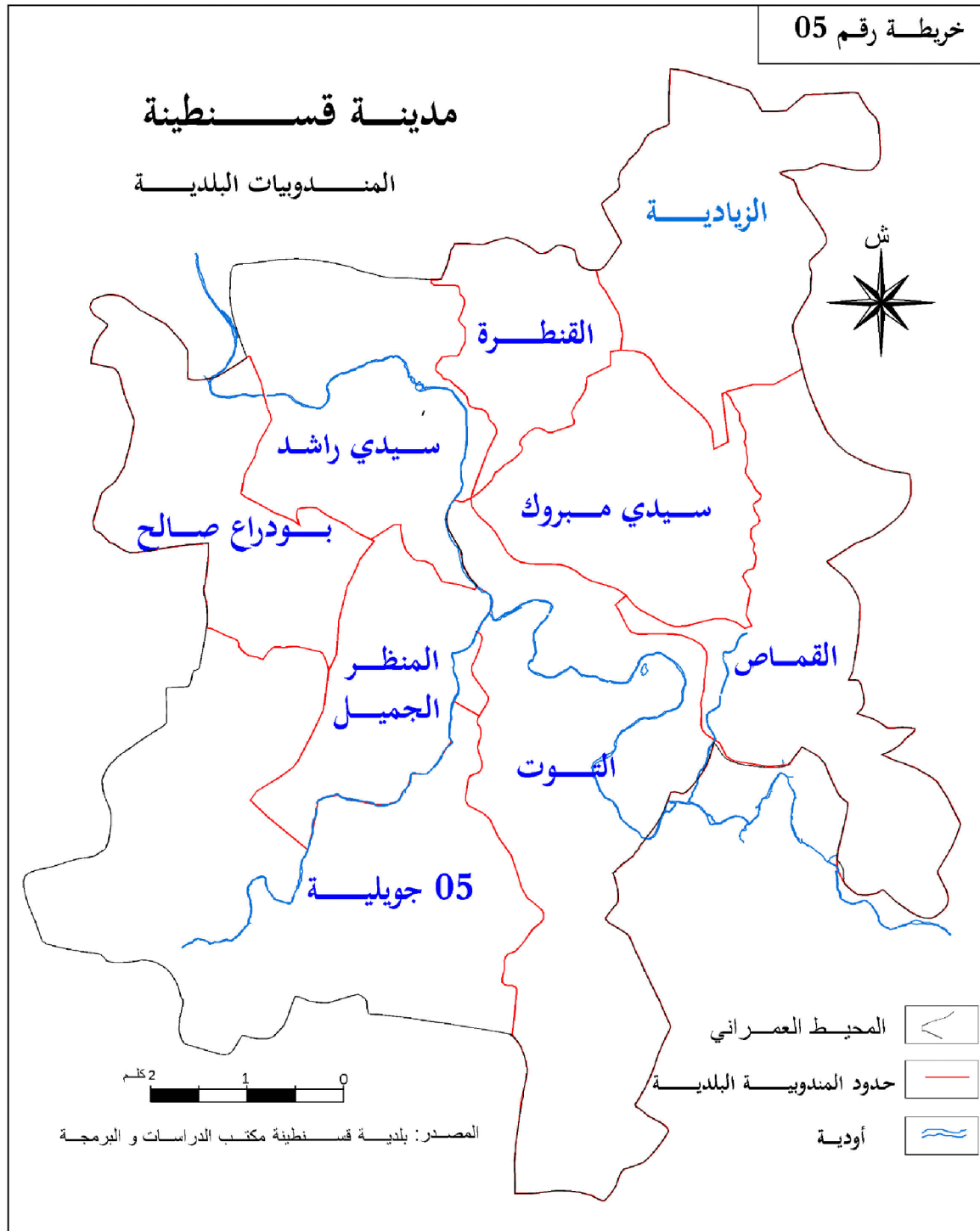
المنطقة	المساحة (هـ)	عدد المساكن الهشة	النسبة المئوية	عدد السكان	النسبة المئوية
سيدي راشد	4.47	276	5.60%	2155	6.95%
المنظر الجميل	0.70	51	1%	380	1.22%
القطرة	35.85	1074	21.80%	7750	25%
سيدي مبروك	11.82	1005	20.40%	5645	18.24%
القماص	9.13	588	12%	3390	11%
التوت	14.86	957	19.43%	6175	20%
بودراع صالح	2.41	114	2.31%	750	2.42%
الزيادية	7.81	810	16.45%	4435	14.33%
05 حويلية	0.94	50	1.01%	260	0.84%
المدينة	88.03	4925	100%	30940	100%

المصدر: مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء 2013

¹ قسم المجال الحضري لمدينة قسنطينة إلى عشر قطاعات حضرية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-536 المؤرخ في 1991/12/28 (ج ر رقم 69 بتاريخ 1991/12/28) ص 2759 وقد ضم قطاع قيطوني عبد المالك إلى قطاع سيدي راشد ليصبح عدد القطاعات المعمول بها حالياً تسعة.

² جاءت تسمية المندوبية البلدية بدل القطاع الحضري بعد صدور قانون البلدية الجديد رقم 10-11 المؤرخ 22 جوان 2011 المادة 133.

³ إحصاءات مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لسنة 2013.



1- تطور السكان حسب المندوبيات البلدية:

1-1 معدل النمو السكاني:

يبين الجدول التالي تعداد السكان حسب الإحصاءات العامة للسكن والسكان للسنوات 98، 2008، وتقديرات 2015¹ (جوان 2015) عبر المندوبيات البلدية:

¹ تم حساب عدد السكان لسنة 2015 بالاعتماد على المعادلة التالية مع طرح عدد السكان الذين تم ترحيلهم فعلياً خارج المدينة الى غاية جوان 2015 حيث

جدول رقم 14 معدل النمو عبر المندوبيات البلدية لقسنطينة

التعداد المندوبية	تعداد 1998	تعداد 2008	التقديرات 2015	م ن 08/98	م ن ¹ 15/08	نسبة توزيع السكان- 2015
سيدي راشد	80251	51078	47135	-4,42	-1,18	12,07
المنظر الجميل	56071	43043	41759	-2,61	-0,43	11
القنطرة	46038	29554	20769	-4,34	-4,92	5,33
سيدي مبروك	78015	64648	58097	-1,86	-1,52	15
القماص	37065	46014	41657	2,81	-1,41	11,4
التوت	53614	60360	54607	1,21	-1,43	14
بودراع صالح	49847	47966	47216	-0,38	-0,23	12,6
الزيادية	38500	44244	40118	1,39	-1,4	10,3
05 جويلية	25620	31765	31949	2,16	0,07	8,3
المدينة	465021	418672	390662	-1,04	-0,98	100

المصدر: التعداد العام للسكن والإسكان 1998-2008 + تقديرات 2015

من خلال الجدول يتبين لنا أنه:

فيما يتعلق بتوزيع السكان حسب المندوبيات نلاحظ انخفاض في عدد السكان ما عدا في المندوبية البلدية القماص التي لا تزال تعاني من ظاهرة تركيز السكان في حي القماص المتكون من 2300 شالي بمعدل 02 إلى 05 أسر في الشالي الواحد حسب إحصاءات لجنة الدائرة الخاصة بالسكن الاجتماعي لسنة 2013، ضف الى ذلك التوسع العمراني الفوضوي الذي يعرفه حي سيساوي التابع للمندوبية.

أما بالنسبة للمندوبية البلدية 05 جويلية فهي تشهد حركة في التعمير لا سيما البناء الفردي في شكل تحصيصات والذي تطور في السنوات الأخيرة.

P_n عدد السكان في الفترة n

P_0 عدد سكان سنة الأساس

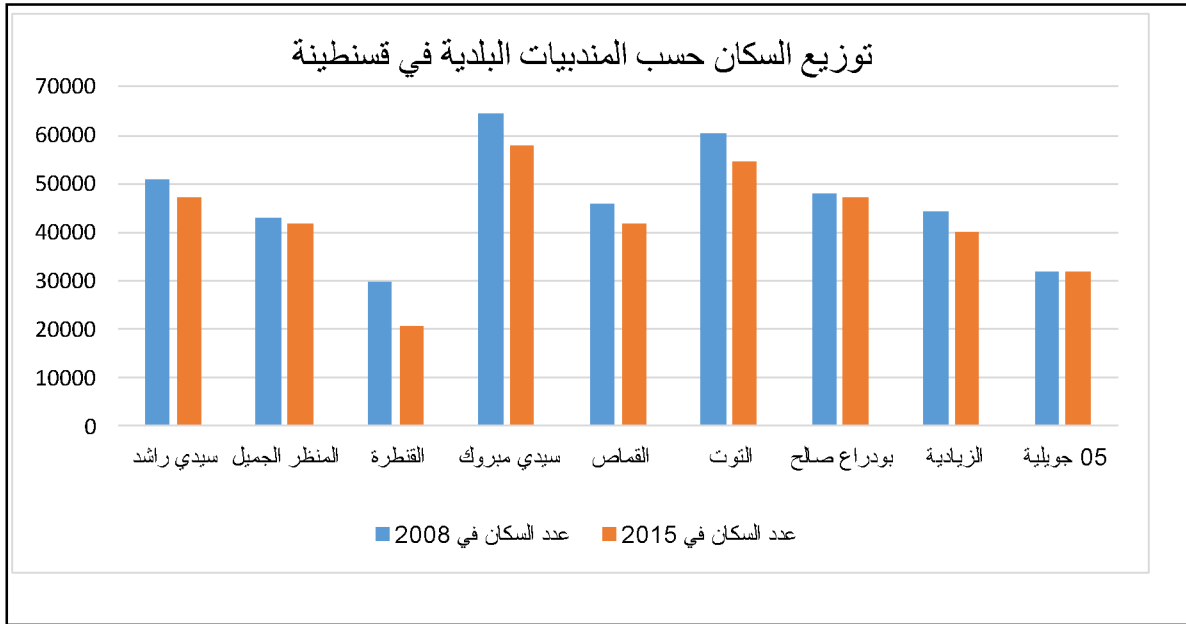
a معدل النمو

n عدد السنوات

¹ تم حساب معدل النمو بالا اعتماد على المعادلة التالية:

$$a = \left(\sqrt[n]{\frac{P_n}{P_0}} - 1 \right) * 100$$

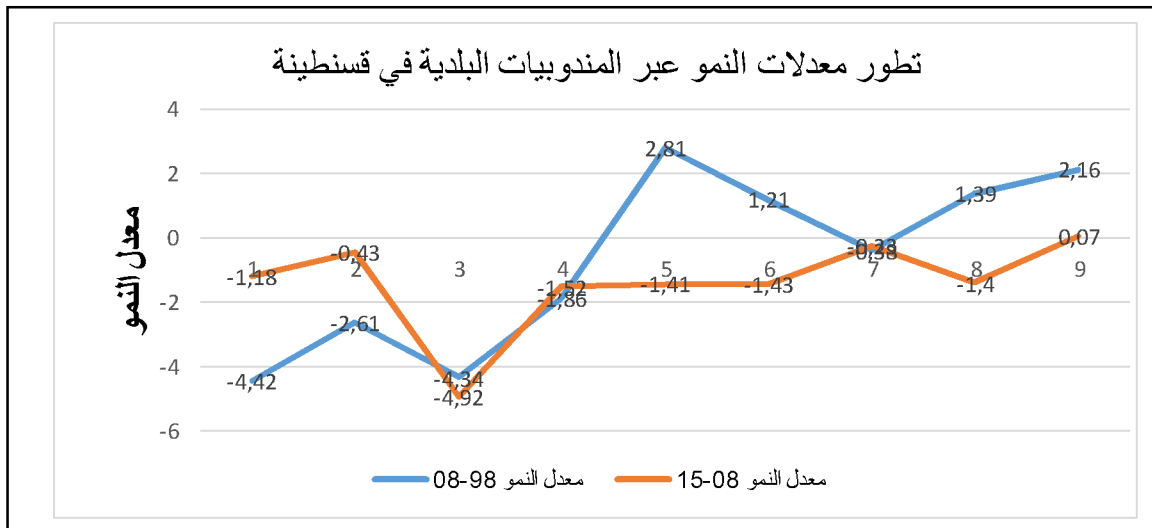
شكل رقم 04 توزيع السكان حسب المندوبيات.



المصدر: معطيات الجدول رقم 15

ومن ناحية مقارنة معدلات النمو المسجلة في الفترة 08-98 ومعدلات النمو في الفترة 15-08 نلاحظ تراجع في كل المندوبيات بسبب عملية الترحيل المستمرة نتيجة التشبع الذي عرفته المدينة ظ

شكل رقم 05 تطور معدلات النمو



المصدر: معطيات الجدول رقم 15

المصدر: معطيات الجدول رقم 15

أما فيما يتعلق بنسبة توزيع السكان فيمكن تقسيمها إلى أربع فئات هي:

*** فئة مرتفعة أكثر من 15 % إلى 12 %:** تمثل المندوبيات البلدية سيدي مبروك، القماص، بودراع صالح، التوت، الزيادة.

*** فئة متوسطة ما بين 11 % و 08 %:** تمثل المندوبيات البلدية سيدي راشد، المنظر الجميل، 05 جويلية.

*** فئة ضعيفة أقل من 05 %** وتمثل المندوبيات البلدية القنطرة.

من خلال هذا التوزيع يتبين لنا أن هناك بعض التجانس في توزيع السكان عبر المندوبيات التي عرفت التعمير منذ فترة طويلة ما عدا مندوبية القنطرة التي شهدت عملية القضاء على البنايات الهشة بإزالة أكبر الأحياء الفوضوية كحي فج الريح ومحجرة قانص وأرض طنوجي حيث برمجت هذه الأحياء لاستقبال مشاريع سياحية في إطار مخطط شغل الأراضي الأمير عبد القادر الذي لا يزال في طور الدراسة.

1-2 الكثافة السكانية حسب المندوبيات:

بالاعتماد على تقديرات عدد السكان في سنة 2015 يمكن حساب الكثافة السكانية عبر المندوبيات البلدية للمدينة كما يبينها الجدول التالي:

جدول رقم 15 توزيع الكثافات السكانية عبر المندوبيات

التعداد المندوبية	المساحة (هـ)	السكان	الكثافة السكانية (ن/هـ)
سيدي راشد	620.24	36400	59
المنظر الجميل	387.87	35930	93
القنطرة	293.21	15147	52
سيدي مبروك	525.81	52304	74
القماص	706.61	54190	77
التوت	113.47	45543	401
بودراع صالح	514.62	46704	91
الزيادة	638.13	45400	71
05 جويلية	1288.14	35261	27
المدينة	6078,1	362485	60

المصدر: تقديرات 2015

من خلال الجدول يمكن تمييز خمس فئات للكثافة السكانية وهي:

* فئة مرتفعة جدا: وتمثل مندوبية التوت والسبب في ذلك يرجع إلى تركيز عدد كبير من السكان على أصغر مساحة.

* فئة مرتفعة: وتتراوح الكثافات ما بين 93ن/هـ و71ن/هـ وتمثل المندوبيات المنظر الجميل وبوداع صالح، القماص، سيدي مبروك والزيادة.

* فئة متوسطة: وتتراوح الكثافات ما بين 59 و52 تمثل المندوبيتين سيدي راشد والقنطرة.

* فئة ضعيفة: تمثل المندوبية البلدية 05 حويلية والسبب يرجع إلى اتساع مساحتها.

2 - الحاضرة السكنية:

تتمتع مدينة قسنطينة بحاضرة سكنية متنوعة من حيث الأنماط السكنية (جماعي، فردي، نصف جماعي، فوضوي، ...) هذه الوضعية رهنـت الاستخدام الأمثل للأرض ذلك أن النمو السكاني الذي عرفته سابقا أدى إلى زيادة المساحة المعمرة، حيث قدرت في سنة 1998 بـ 5500 هكتار، لتصل في الوقت الحالي إلى حوالي 6053.68 هكتار، هذا التنوع أدى إلى وجود مجال غير منسجم يفتقد إلى الإبداع والأصالة رغم الماضي العريق الذي تشتهر به قسنطينة.

2-1 الأنماط السكنية عبر المندوبيات البلدية:

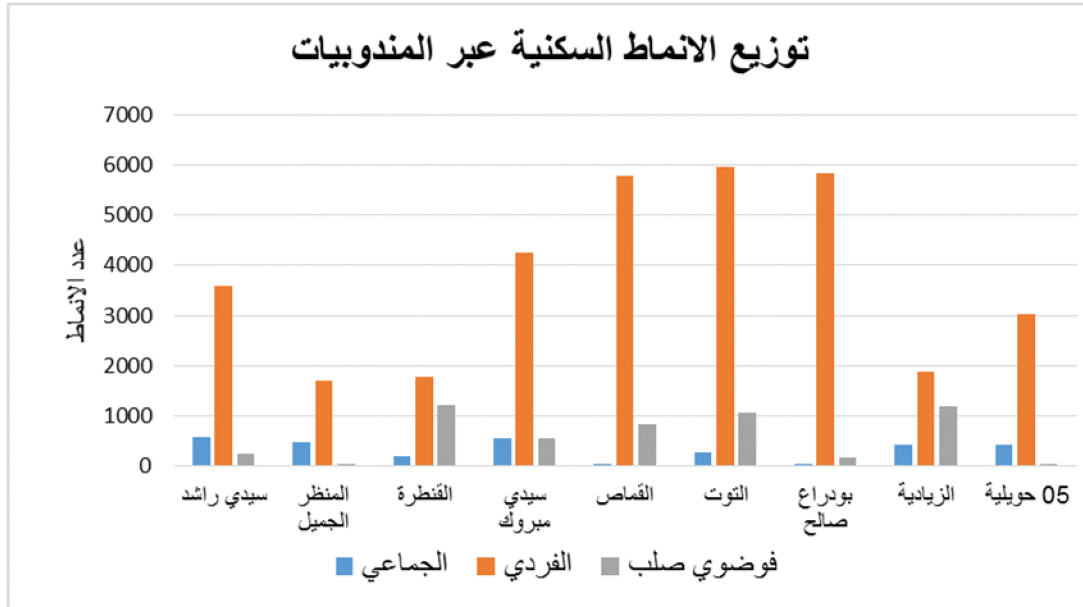
جدول رقم 16: توزيع الأنماط السكنية عبر المندوبيات.

النمط المندوبية	الجماعي	الفردي	فوضوي صلب	الفوضوي الهش قبل 2013	المجموع 2015
سيدي راشد	580	3595	251	276	4426
المنظر الجميل	484	1695	45	51	2224
القنطرة	189	1776	1212	1074	3177
سيدي مبروك	548	4255	547	1005	5350
القماص	36	5800	819	588	6655
التوت	269	5955	1059	957	7283
بودراع صالح	42	5828	159	114	6029
الزيادة	430	1870	1176	810	3476
05 حويلية	420	3018	14	50	3452
المجموع	2998	33792	5282	4925	42072

المصدر: تقديرات 2015

¹ حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الساري المفعول.

شكل رقم 06: توزيع الأنماط السكنية عبر المندوبيات البلدية



المصدر: معطيات الجدول رقم 16

من خلال الجدول رقم 16 والشكل رقم 06 نلاحظ ان النمط السائد في المدينة هو النمط الفردي حيث تحتل مندوبات التوت، بودراع صالح والقماص المرتبة الأولى وذلك لأسباب تاريخية ترجع الى أصل نشأة الأحياء كما سبق التعرض اليه. ثم يليه الفوضوي الصلب في كل من القنطرة، الزيدانية والتوت ليحتل بذلك النمط الجماعي المرتبة الثالثة بنسب متقاربة في كل المندوبيات.

2-2 حالة الحضيرة السكنية:

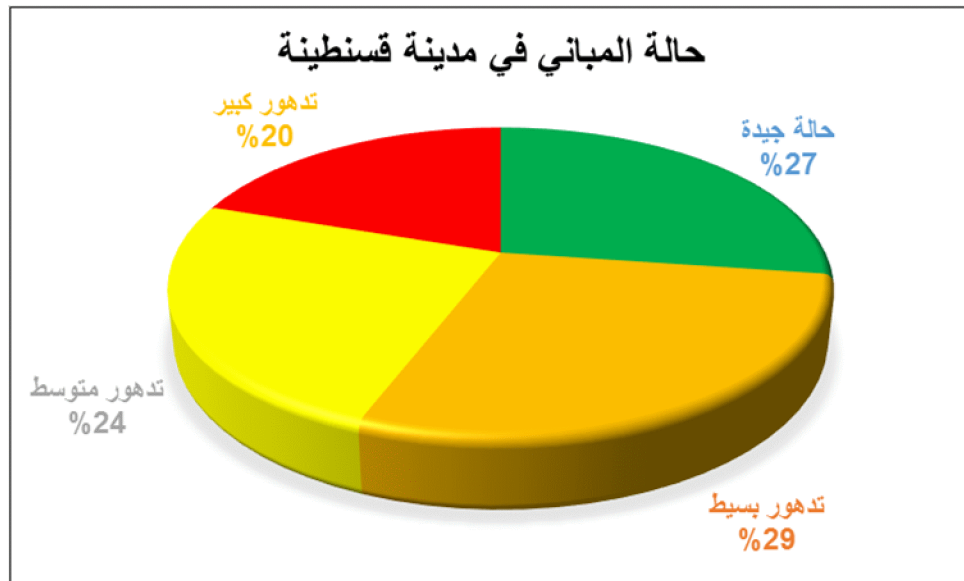
تعاني الحضيرة السكنية في مدينة قسنطينة من التدهور بسبب قدم نسيجها، بحيث قدرت نسبة المباني التي صنفت ضمن المباني القديمة والتي تجاوز عمرها 50 سنة بأكثر 65% من مجموع مبانيها وهي تعاني حالات مختلفة من التدهور يلخصها الجدول التالي:

جدول رقم 17 حالة المباني في مدينة قسنطينة:

حالة التدهور	عدد المباني	النسبة
حالة جيدة	4843	27%
تدهور بسيط	5097	29%
تدهور متوسط	4328	24%
تدهور كبير	3522	20%
المجموع	17790	100%

المصدر: مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء - أفريل 2014

شكل رقم 07 حالة المباني في مدينة قسنطينة



المصدر: معطيات الجدول رقم 16

من خلال هذه الدراسة نستنتج أن النسيج الحضري لمدينة قسنطينة لم يصل بعد إلى مرحلة الاستقرار رغم ما يشهده من عمليات تفريغ للفائض من السكان والتدخل من أجل تحسين وجهه العمراني، مما يستلزم مراجعة مخططات شغل الأراضي للمناطق التي مستها عمليات إزالة البناء الهش والتي أصبحت توجيهاتها لا تتماشى مع الواقع والإسراع في وضع استراتيجية تهئية متوازنة للحد من الظواهر السلبية التي اعاقت عمليات التنمية في المدينة.

خلاصة الفصل

إن تحليل الخصائص الجغرافية العامة لمدينة قسنطينة والتطرق إلى أهم المخططات التي عرفتھا عبر مراحل تطورها العمراني إلى جانب دراسة التطور الديموغرافي مكن من فهم الحالة التي وصلتھا المدينة منذ أن خرجت من أسوارھا إلى يومنا هذا.

فكانت أولى التغيرات العمرانية التي تتمثل في تسوية هضبة كودية عاتي من الغرب، ورمي الردم الناتج على سفوحھا وتعميرھا وفتح الطرقات على الأراضي اللينة كالطريق الرابط بين المنية والحامة (الطريق الوطني رقم 27) سببا في ظهور مشاكل استقرار الأرض.

ورغم التدخلات العديدة للتحكم في الوضع وتسييره بالشكل اللائق من خلال تطبيق مخططات التعمير المختلفة لا سيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا أنه لم يأتي بالأهداف التي وضع من أجلھا مما أنتج نسيج عمراني مركب تتداخل فيه كل الوظائف بشكل لا يتوافق مع توجهاته والذي من المفروض الرجوع إليه في كل عمليات التدخل.

وعليه يمكن القول أن النسيج الحضري لمدينة قسنطينة لم يصل بعد إلى مرحلة الاستقرار رغم ما يشهده من عمليات تخطيط لا سيما في إطار مخططات شغل الأراضي التي تعتبر المستوى الأخير في منظومة التعمير التي تبين الشغل والاستغلال الأمثل للأراضي.

الفصل الثالث

مخططات شغل الأراضي

تمهيد

أولاً: مخططات شغل الاراضي في ظل م ت ت ت .

ثانياً: تحليل وتقييم المخططات المدروسة.

ثالثاً: واقع المخططات المدروسة بين القانون والتطبيق

خلاصة

الفصل الثالث: مخططات شغل الأراضي

تمهيد:

تمثل مخططات شغل الأراضي الطريقة المثلى في استخدام الأرض لمنطقة ما من حيث توزيع السكن، المرافق العمومية، ومختلف الشبكات من طرق، إنارة، مياه صالحة للشرب ومياه الصرف الصحي. ولا يتحقق هذا التوزيع إلا في ظل احترام التهيئة التي ضبطها المخطط.

وللوقوف على الوضعية الحالية لمخططات شغل الأراضي من حيث تطبيق واحترام ما جاءت به، سيتم دراسة وتحليل ثلاث نماذج تمثل الحالة العامة للمخططات المصادق عليها التي تغطي مدينة قسنطينة وهي مخطط شغل الأراضي الدقي عبد السلام، مخطط شغل الأراضي سركينة ومخطط شغل الأراضي تافرنـت.

أولاً: مخططات شغل الأراضي في ظل المخطط التوجيهي للتهيئة

1- توزيع المخططات على المحيط العمراني:

يغطي المخطط التوجيهي الساري المفعول المحيط العمراني لمدينة قسنطينة بـ 46 مخطط شغل الأراضي موزعة عبر مجال المندوبيات البلدية وقد تم تحديد محيطها وعمليات التدخل عليها بالاعتماد على خصائص المناطق المتجانسة والمتمثلة في:

- نمط البناء السائد (جماعي، نصف جماعي، فردي،...).
 - محاور الطرق الرئيسية المحددة للمنطقة ككتلة متجانسة.
 - نوع الأنشطة السائدة والتجهيزات الكبرى المهيكلـة للنسيج الحضري (الجامعة، المطار).
 - نوع استغلال المنطقة (مستغلة او شاغرة).
- وتتوزع هذه المخططات على المندوبيات كمايلي:

جدول رقم 18 توزيع مخططات شغل الأراضي حسب المندوبيات

المندوبية	عدد	الخصائص العامة	نوع التدخل
سيدي راشد	7	نسيج مشبع غير مستقر عند الحواف مشغول بالبناء الفوضوي. البناء الهش.	ترميم وإعادة تأهيل الصخرة، تثبيت الحواف وتشجير ضد الانزلاق وإزالة البناء الهش.
المنظر الجميل	2	نسيج منظم مع وجود منطقة صناعية.	المحافظة على الحي مع إعادة تهيئة المنطقة الصناعية.
القطرة	3	نسيج معمر يتكون في معظمه من البناء الفوضوي بنوعيه.	إعادة هيكلة الجزء الفوضوي الصلب وإزالة الهش.
سيدي مبروك	3	نسيج منظم به منطقة عسكرية ومنطقة غابية	المحافظة على الحي مع تهيئة الجيوب الشاغرة.
القماص	5	نسيج يتكون من تحصيصات وبناء فوضوي به أراضي شاغرة	تهيئة وإعادة هيكلة مع تكثيف النسيج بالنمط الجماعي.
التوت	9	نسيج معمر غير مهيكّل يضم الحرم الجامعي ومنطقة النشاط.	تقنين وإعادة هيكلة الجزء الفوضوي الصلب وإزالة الهش.
بودراع صالح	6	نسيج مشبع غير مهيكّل	إعادة هيكلة مع تخفيف الكثافة
الزيادية	4	نسيج مهيكّل تتخلله فراغات به منطقة التسلية جبل الوحش	تهيئة وتحسين الإطار المبني مع تهيئة الفراغات.
05جويلية	7	نسيج به وحدات في طور الإنجاز منطقة صناعية.	تهيئة مع مراعاة إدماج مختلف التجهيزات.

المصدر: انجز بالاعتماد على التقرير التوجيهي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه

من خلال هذا الجدول والخريطة رقم 06 نلاحظ أن مخططات شغل الأراضي موزعة بشكل غير متجانس على المندوبيات وأن عمليات التدخل متباينة مما يفسر أن لكل مندوبية خصائصها المميزة.

2-الوضعية الحالية لمخططات شغل الأراضي

منذ المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بتاريخ فيفري 1998 إلى غاية أوت 2015 ومن مجموع 46 مخطط شغل الأراضي تمت المصادقة فقط على 12 مخطط بحيث تعتبر قابلة للتطبيق و09 في طور الدراسة و03 تمت مراجعتها والباقي (22مخطط) لم تدرس بعد حسب ما يبينه الجدول التالي:

جدول رقم 19 وضعية مخططات شغل الأراضي

المندوبية البلدية	م ش أ	المساحة(هـ)	تاريخ المصادقة	ملاحظة
مخططات شغل الأراضي المصادق عليها				
التوت	زواغي 2 أ	40	1998/07/01	/
القماص	القماص	19	1999/07/07	/
سيدي راشد	سيدي مسيد	22	1999/07/07	/
التوت	زواغي 2 ب	78	1999/11/30	تمت مراجعته وصودق عليه في 2015
سيدي مبروك	الدقسي	56	2000/04/19	تمت مراجعته وصودق عليه في 2012
05 جويلية	الزاوش	54	2001/09/11	/
القماص	سركينة الشطر الأول	75	2003/02/03	/
بودراع صالح	البيير	80	2003/06/29	/
زيادية	تافرننت	56	2003/02/03	/
بودراع صالح	صالح باي	10	2004/05/26	/
05 جويلية	بوالصوف	140	2006/07/26	تمت مراجعته وتبنيه
المجموع	12 مخطط	630	-----	03 مراجعة
النسبة	24%			8%
مخططات شغل الأراضي في طور الدراسة				
المندوبية البلدية	م ش أ	المساحة(هـ)	تاريخ التسجيل	ملاحظة
القماص	رقم 03 سيساوي	130	2007/02/05	في المرحلة الثانية
الزيادية	سركينة الشطر الثاني	86	2008/06/07	
التوت	التوت الشطر الرابع	76	2009/02/21	
التوت	رقم 07 النجيل	146	2012/04/16	في المرحلة الأولى
05 جويلية	رقم 02 الفج	130	2012/04/16	
القفطرة	رقم 02 الأمير عبد القادر	80	2014/02/12	
سيدي راشد	رقم 04 المنية	80	2015/05/20	
بودراع صالح	رقم 03 بن شرقي	95	2015/05/20	
بودراع صالح	رقم 05 بن شرقي	130	2015/05/20	
المجموع	09 مخططات	953	-----	----
النسبة	19.5%			

المصدر: من انجاز الطالبة (تحديث أوت 2015).

نستنتج من هذا الجدول أنه رغم الأهمية الإقليمية التي تتمتع بها مدينة قسنطينة وبالرغم من اتساع المساحة المعمرة والمقدرة بـ 6078,1 هكتار¹ إلا أنه لم يتم تغطيتها بأدوات التهيئة والتعمير إلا بنسبة 24%، الأمر الذي يفسر المشاكل التي تعانيها في جميع القطاعات الصحية، التعليمية، الثقافية،...ضف إلى ذلك أزمة السكن، وتفشي الفوضى العمرانية وضعف المستوى التجهيزي للأحياء السكنية وانتشار الأحياء اللاشعورية مما أدى إلى نقص الأدوات القانونية الردعية التي تساهم في ضبط التعمير فيها.

ومن جهة أخرى نستنتج أن الدراسات التي سجلت ما بين 2007 و2009 والتي لا تزال في مرحلة ضبط التهيئة (المرحلة الثانية) والدراسات التي سجلت ما بين 2012 و2014 ولا تزال في مراحلها الأولى أصبحت غير مجدية ولا تعبر على واقع المنطقة التي تغطيها نظرا لطول فترة الدراسة بالمقارنة مع الفترة التي حددت في الاتفاقيات والتي لا تتعدى في الغالب سنة واحدة.

ومنه نتساءل عما هي الأسباب الحقيقية التي أدت إلى طول فترة الدراسة؟ هل هي متعلقة بكفاءة مكاتب الدراسات، ام عجز صاحب المشروع (مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء) في متابعة الدراسة؟ ام لأسباب أخرى؟ ...

¹ تم حساب المساحة شخصيا.

ثانيا: تحليل وتقييم المخططات المدروسة.

1-تقديم مخططات شغل الأراضي المدروسة:

تم اختيار هذه المخططات: دقسي عبد السلام، سركينة وتافرننت لخصوصياتها التي تتمتع بها كمناطق معدة للتوسع العمراني في ظل غياب الوعاء العقاري من جهة وإشكالياتها القائمة حول مدى تطبيق محتوى هذه الأداة والتي تعبر على حالة مخططات شغل الأراضي المصادق عليها عبر المجال العمراني للمدينة والتي لا تخرج عن هذه الحالات الثلاث من جهة أخرى، إلى جانب كون هذه المخططات تتمتع بتهيئة مصادق عليها يمكن الاعتماد عليها في عملية المقارنة مع ما تم تحقيقه في الواقع والتشريع كونها أداة قانونية غير قابلة للمعارضة.

1-1مخطط شغل الأراضي الدقسي عبد السلام:

❖ الموقع:

يقع مجال مخطط شغل الأراضي الدقسي في الجهة الشرقية لمدينة قسنطينة ضمن المندوبية البلدية سيدي مبروك، يمتد على مساحة 65 هكتار وهو جزء من مخطط شغل الأراضي رقم 01، يحده من:

- الشمال حي الأخوة عباس وحي سيدي مبروك الأعلى.
 - الجنوب السكة التي تفصله عن حي الكيلومتر الرابع.
 - الشرق حي الرياض والمني الذي يفصله عنهما واد الكلاب.
 - الغرب حي سيدي مبروك السفلي ويفصله عنه شارع بن بعطوش.
- وقد تم مراجعة هذا المخطط في 2011 وذلك لتقنين المشاريع التي جاءت مخالفة للتهيئة المصادق عليها.

❖ الهيكلية المجالية لحي الدقسي:

يهيكل مجال الدراسة عناصر طبيعية تتمثل في وادي الكلاب والذي يشكل عائق أمام توسع الحي من جهة الشرق وأخرى تكنولوجية تتمثل في السكة الحديدية والطريق الرئيسيين بعطوش الذي يتلاقى في مفترقين رئيسيين مع طريق الشرق وهو محور أساسي للحركة، تتوزع في المجال مجموعة من التجهيزات ذات بعد جهوي كمستشفى أمراض الكلى، مقر المجلس الشعبي الولائي، الديوان الوطني للإحصاء، مركز المعاقين ذهنيا، السوق المغطى

1 أوكلت مهمة دراسة هذا المخطط لمكتب الدراسات ميله /ما المراجعة فقد اعنت من طرف مكتب الدراسات بن قنوار.

إلى جانب مرافق أخرى محيطة به كالقرض الشعبي الجزائري ومركز البريد ومقر المندوبية البلدية سيدي مبروك منتجنا بذلك واجهة عمرانية مهيكلة. أما من الداخل فإن الطريق الثانوي الذي يمر وسط الحي هو العنصر المهيكل تتوزع على محيطها لمنطقة السكنية وعدة مرافق ليس لها تنظيم معين تتخلله مساحات خضراء وأخرى للتسلية واللعب.

❖ واقع الحي واشكاليته قبل المصادقة على مخطط شغل الأراضي:

ظهر الحي في إطار التجمعات الحضرية الكبرى التي عرفتها قسنطينة ما بين 1970 إلى غاية 1985 حيث تمثل السكنات الجماعية به نسبة 90%. يتميز هذا الحي بـ:

- وجود مرافق هامة لها مجال نفوذ واسع سواء على مستوى التجمع الحضري أو على المستوى الجهوي.

- السكن الجماعي الذي بني في إطار المجموعات سكنية كبرى تتخلله فراغات غير مهيئة.

- وجود شبكة مهمة من الطرق (الأولى، الثانوية والثلاثية) داخل الحي غير مهيئة.

- انتشار الأحياء القصديرية بمحاذاة العمارات تفتقر إلى أدنى شروط الحياة.

- وجود مساحات فارغة تمتد على طول السكة الحديدية وواد الكلاب.

- وجود عدة ارتفاعات طبيعية وتكنولوجية تقطع الحي (الواد، السكة الحديدية، القناة الرئيسية للصرف الصحي والخط الكهربائي المتوسط الضغط).

- عدم صلاحية الأراضي للبناء خاصة الجهة الشرقية المعرضة للفيضانات.

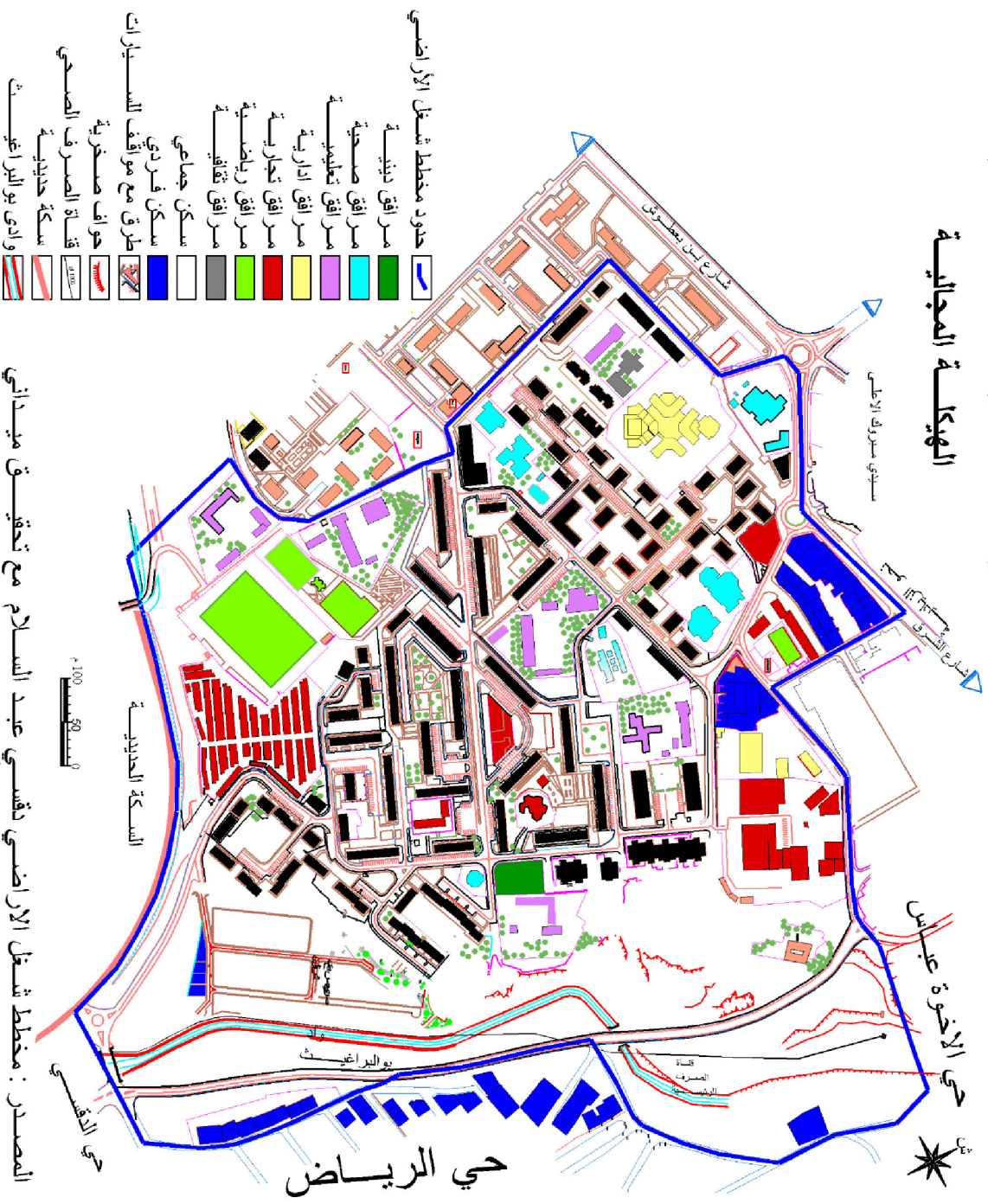
- التنقلات الكثيفة للمارة عبر مجال الحي سواء ما بين الأحياء مرورا بحي الدقسي أو من وإلى حي الدقسي نفسه.

ومن خلال هذه المميزات نستنتج ان الحي مهيكّل ومنظم تتنوع فيه استعمالات الأرض من سكن وتجهيزات ولا يشكل أي عائق من الناحية الجيوتقنية ما عدى في الجزء المحاذي للوادي المعرض لخطر الفيضان لذا كان لا بد على مكتب الدراسات التفكير الجدي في إدماج العناصر الإيجابية الموجودة (مرافق وتجهيزات كبرى، سكّات جماعية، شبكة طرق...) وإبعاد العناصر السلبية (البناء الفوضوي) ضمن تهيئة متكاملة، واستغلال بشكل عقلاني منطقة الفيضان ومجالات الارتفاع من أجل تدعيم مكانة الحي داخل المندوبية البلدية سيدي مبروك

¹ تم تحديد الوضع العام لهذا الحي اعتمادا على مئكرة تقديم المخطط لسنة 1998.

خريطة رقم 08

حي الدقسي عبد السلام الهيكلية المجالية



المصدر : مخطط شغل الأراضي دقسي عبد السلام مع تحقيق ميداني
 أوت 2015

2-1 مخطط شغل الأراضي سركنة:

❖ الموقع:

يقع مجال مخطط شغل الأراضي سركنة الشطر الأول في الجهة الشمالية الشرقية لمدينة قسنطينة ضمن حدود المندوبية البلدية القماص وهو جزء من مخطط شغل الأراضي رقم 01 سركنة، يمتد على مساحة 75 هكتار يحده من:

- الشمال واد بوالبراغيت الذي يفصلها عن مخطط شغل الأراضي سركنة الشطر الثاني.
- الجنوب تحصيل سركنة الشطر الرابع والخامس.
- الشرق حدود المحيط العمراني لقسنطينة.
- الغرب واد بوالبراغيت الذي يفصله عن حي ساقية سيدي يوسف.

❖ واقع الحي قبل المصادقة على المخطط.

يعتبر هذا الحي جزء من المنطقة الحضرية الجديدة سركنة التي ظهرت ضمن توجهات المخطط العمراني كمطقة للتوسع ثم في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الساري المفعول حيث اقترحت ضمن قطاع للتعمير على المدى القريب والمتوسط كحل لأزمة السكن التي تعاني منها المدينة.

لهذا الحي مميزات خاصة تتمثل في:

- منطقة شاغرة تشكل الامتداد الطبيعي للمدينة من الجهة الشمالية الشرقية.
- يمتاز بانحدار متوسط يتراوح بين 10% و 15%.
- تتمتع بخاصية جيوتقنية قابلة للبناء والتوسع جيدة.
- توجد به ارتفاعات قليلة تتمثل في ارتفاع واد بوالبراغيت ارتفاع الخط الكهربائي عالي الضغط، والقناة الرئيسية للصرف الصحي المحاذية للواد.
- وبالنظر لهذه المميزات نستنتج ان للمجال كمونات إيجابية للتعمير ويستطيع أن يشكل متنفسا حقيقيا للمدينة لمواجهة أزمة النمو العمراني في ظل ندرة العقار إذا ما تم توظيفها في وضع تهيئة متكاملة ومتلاحمة مع النسيج المجاور لها.

¹ أوكلت دراسته الى مكتب الدراسات والإنجازات في العمران URBACO.



3-1 مخطط شغل الأراضي تافرننت

❖ الموقع:

يقع مخطط شغل الأراضي رقم 02 تافرننت ضمن حدود المندوبية البلدية الزيدانية في أقصى شمال مدينة قسنطينة على مساحة 56 هكتار يحده من:

- الشمال والغرب حدود المحيط العمراني الذي يفصلها على أراضي زراعية شاسعة.
- الشرق مخطط شغل الأراضي رقم 04 الذي يمثل حديقة التسلية جبل الوحش.
- الجنوب الشرقي والجنوب تحصيل جبل الوحش التابع للمنطقة الحضرية جبل الوحش.

❖ واقع الحي قبل المصادقة على المخطط:

يشكل هذا الحي امتداد طبيعي للمنطقة الحضرية الجديدة جبل الوحش، ظهر في نفس الإطار الذي جاء فيه مخطط شغل الأراضي سرينية وقد حدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الساري المفعول التدخل عليه من أجل توفير المرافق والتجهيزات الضرورية للمنطقة الحضرية جبل الوحش على المدى القريب.

لهذا الحي مميزات تتمثل في:

- امتداد للسفح الجنوبي لجبل الوحش الذي يتميز بطبوغرافية متنوعة.
- تباين الانحدارات على الموضع والتي تتراوح ما بين 05% إلى أكثر من 25%.
- أرضية تتراوح ما بين غير قابلة إلى قابلة نسبيا للبناء تتطلب دراسات جيوتقنية موضعية.
- يمتاز بمظاهر طبيعية جيدة في الجزء الشرقي المطل على حديقة التسلية.
- توجد به ارتفاعات تتمثل في ارتفاع خط الكهرباء العالي الضغط، المقبرة وارتفاع الطريق السريع شرق غرب².

بالنظر لهذه الخصائص نجد أن هذا الحي يتوفر على مظاهر طبيعية تشكل امتداد لحديقة التسلية جبل الوحش ويمكن أن يدرج ضمن تهيئته مرافق مكملة لوظيفة الترفيه مشكلا بذلك حاجزا طبيعيا أمام الامتداد العشوائي للتعمير.

¹ أوكلت مهمة دراسته إلى مكتب الدراسات NAPRO/EEC/SPA الجائر العاصمة.

² كان في هذه الفترة الطريق السريع شرق-غرب في طور الإنجاز وكان من المفروض أن يمر بمحاذاة مخطط شغل الأراضي تافرننت إلا أنه حول عن مساره فيما بعد.

خريطة رقم 10

منطقة تافرنـت
 الوضع الحالي

مخطط شغل الاراضي
 تافرنـت

حديقة التسلية



المحيط العمراني

محيط مخطط شغل الأراضي

مسجد

سكن جماعي

خزان مائي

سكن فردي

حواف صخرية

مرافق تعليمية

شعاب

مناطق خارج المحيط العمراني

0 50 100 م

المصدر المصالح التقني ة للبلدية

2-التهيئة المقترحة في إطار مخططات شغل الأراضي:

1-2 توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمخططات المدروسة:

حدد المخطط التوجيهي الساري المفعول جملة من التوجهات للنماذج المدروسة تتمثل في:

- **مخطط شغل الأراضي الدقسي عبد السلام:** يستفيد هذا المخطط على المدى القريب من عمليات التحسين الحضري من خلال ترميم الطرق والأرصفة ووضع ممرات خاصة بالراجلين واستغلال الفراغات الموجودة لإنشاء ساحات للعب ومساحات خضراء.

- **مخطط شغل الأراضي سرينية:** يشترط عند إعدادة وضع مخطط هيكلية متجانس مع المحيط المباشر مع وضع شبكة من الطرق تضمن تواصله مع الأحياء المجاورة كحي الإخوة عباس، حي ساقية سيدي يوسف، تحصيصات الباردة وسرينية مع تشجير المناطق غير قابلة للبناء ويقترح إقامة مركب رياضي جوارى وعيادة متخصصة على المدى القريب تدعما لمكانة الحي داخل المندوبية البلدية الزيدانية.

- **مخطط شغل الأراضي تافرننت:** يوافق هذا المخطط التوسع على أراضي شاغرة حيث الكثافة السكنية المسموح بها والتي حددتها توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تتعدى 40 مسكن /هكتار ويستلزم تجهيز المنطقة بالمرافق الضرورية التي تتماشى مع قربها من المنطقة الحضرية جبل الوحش.

2-2 التهيئة المقترحة:

• مخطط شغل الأراضي الدقسي عبد السلام:

إن تحليل واقع الحي كشف عن وجود خلل في توزيع المرافق بين أجزاء الحي الغربية التي تمتاز بحيوية ونشاط تجاري والشرقية التي تقل فيها الحركة إلى جانب وجود مساحات عقارية هامة يمكن استرجاعها بعد إزالة البناء الهش واستغلال المناطق المحاذية للوادي والسكة الحديدية. فكانت التهيئة المقترحة تدور حول مبدأ خلق التوازن بين الجهة الشرقية والجهة الغربية من خلال¹ برمجة:

- تحصيلين ب 100 مسكن.

¹ مذكرة التنظيم لمخطط شغل الدقسي عبد السلام ص 44

- ثانوية : لتفادي تنقل سكان الحي والأحياء المجاورة حي المنى و الرياض إلى متقنة بوسحابة و ثانوية سعد طاهر حراث المتواجدتين على مستوى حي سيدي مبروك.
- مركب رياضي: نظرا لعدم توفره في الحي.
- حديقة للتسلية: على طول حافة واد بالبراغيث ومساحات للعب كمتنفس للسكان.
- هيكلية شبكة الطرقات بمد طرق رئيسية إلى الجهة الشرقية وتهيئة بعض الطرق الثانوية وإضافة مواقف السيارات مع ترك مساحات شاغرة كاحتياطات لإقامة تجهيزات.
- وقد قسم المجال إلى 04 مناطق متجانسة¹ كما يلي:
- جدول رقم 20 اقتراحات التهيئة حسب المناطق المتجانسة لحي الدقيسي.

المنطقة المتجانسة	التحديد	التهيئة المقترحة
UP	سكن فردي 12.10 هكتار	- عدد المساكن المبرمجة: 100 مسكن. - المرافق المبرمجة: * تعليمية: ثانوية* رياضية: مركب رياضي.
UG	سكن جماعي 21.66 هكتار	- عدد المساكن الموجود: 2092 سكن جماعي. - المرافق الموجودة: * تعليمية: مدرستين ابتدائيتين. * صحية: عيادة متعددة الخدمات عيادة أمراض الكلى، مركز المعوقين ذهنيا، مركز الصم البكم، * إدارية: صندوق الضمان الاجتماعي، فرع بلدي * تجارية: محلات تجارية، سوق الفلاح، مركز تجاري. - المرافق المبرمجة: غير موجودة.
UE	منطقة التجهيزات 20,73 هكتار	- عدد المساكن المبرمجة: 140 مسكن. - المرافق الموجودة: * تعليمية: متوسطة، مدرسة ابتدائية * رياضية: قاعة متعددة الرياضات، الملعب - المرافق المبرمجة: * تعليمية: مدرسة ابتدائية، ثانوية. * تجارية: مركز تجاري. * رياضية: مسبح. * ثقافية: مركز حماية الشباب - المرافق المبرمجة:
UL	منطقة الترفيه والارتفاق ² 7.02 هكتار.	* حديقة للتسلية على طول حافة واد بوالبراغيث.

المصدر: انجز بالاعتماد على مذكرة التنظيم لمخطط شغل الأراضي الدقيسي

نلاحظ أن الحي مكتفي من حيث التجهيزات الموجودة أما التجهيزات المقترحة فهي تتركز خصوصا في الجزء الجنوبي والشرقي حيث تتوفر المساحات الشاغرة لخلق التوازن بين

¹ حددت المناطق المتجانسة حسب الصفة الغالبة لاستعمال الأرض حيث كل منطقة تخضع الى مجموعة من المواد تقن استعمالها (للاطلاع أكثر انظر لمذكرة التنظيم للمخطط).
² تمثل في منطقة ارتفاق واد الكلاب ارتفاق السكة الحديدية، القناة الرئيسية للصرف الصحي والخط الكهربائي المتوسط الضغط.

أجزاء الحي من جهة وبين الحي والأحياء المجاورة التي يفصلها عنها وادي بوالبراغيث من جهة أخرى.

• مخطط شغل الأراضي سرينية:

باعتقاد على تحليل الوضع القائم وبحكم أن الموضع شاغر أمكن وضع تهيئة تقوم على مبدأ خلق التوازن بين المدينة الأم والتوسع الجديد من خلال برمجة مشاريع سكنية وتجهيزات مرافقة وبرمجة شبكات مختلفة تخدم الحي تتمثل في:

- شبكة من الطرق تضمن التواصل بين أجزاء المجال والمحيط المباشر.
- شبكة المياه الصالحة للشرب وتعتمد على الخزان المائي المبرمج في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بحجم 1000 م³.
- شبكة الصرف الصحي بحيث توجه جميع القنوات المقترحة نحو المجمع الرئيسي الموازي لواد بوالبراغيث.

وقد قسم المجال إلى 04 مناطق متجانسة هي:

جدول رقم 21 اقتراحات التهيئة حسب المناطق المتجانسة لحي سرينية.

المنطقة المتجانسة	التحديد	التهيئة المقترحة
UP	سكن فردي 24.19 هكتار	- عدد المساكن المبرمجة: 475 مسكن - المرافق المبرمجة: مدرسة ابتدائية.
UG	سكن جماعي 12.45 هكتار	- عدد المساكن المبرمجة: 1128 مسكن - المرافق المبرمجة: * تعليمية: مدرسة ابتدائية، متوسطة، ثانوية. * صحية: عيادة متخصصة. * دينية: مسجد. * إدارية: مجمع اداري، مركز للشرطة، * ثقافية: مركز ثقافي. * تجارية: مركز تجاري.
UE	منطقة التجهيزات 2.56 هكتار	- المرافق المبرمجة: مركب رياضي يضم ملعب، قاعة متعددة الرياضات، مسبحين، 03 قاعات متخصصة.
NZ	منطقة الارتفاق ¹ 29.48 هكتار	لا شيء

المصدر: انجز بالاعتماد على مذكرة التنظيم لمخطط شغل الأراضي سرينية

نستنتج من هذه التهيئة المقترحة أن استعمال الأرض متنوع يستجيب لاحتياجات المدينة الأم من سكن وتجهيز وذلك لتوفر الوعاء العقاري إلا أن اعتماد نمط البناء الفردي على مساحة

¹تتمثل في منطقة ارتفاق واد بوالبراغيث ارتفاع الخط الكهربائي عالي الضغط، والقناة الرئيسية للصرف الصحي ومناطق الانحدار الشديد (أكثر من 25%).

كبيرة يؤدي إلى تبذير أكثر للعقار، أما فيما يخص مساحات الارتفاق فلا بد من تهيئتها بشكل يعطي مظهرا جماليا للمحيط بدل من تركها مساحات جرداء.



• مخطط شغل الأراضي تافرنـت:

بالاعتماد على المميزات الطبيعية للحي تم اقتراح تهيئة تتماشى مع عامل الانحدار السائد بحيث تعتمد التهيئة على:

- وضع شبكة من الطرق الرئيسية تحيط بالموضع وتضمن تواصله مع محيطه المباشر وتدعيمها بأخرى ثانوية متبعتا في ذلك خطوط الانحدار.
 - توزيع المباني والتجهيزات في شكل مصاطب تسير طبوغرافية الموضع لتفادي الحركات الأرضية الناتجة عن عدم استقرار الأرض.
 - وضع نظام لتجميع مياه الأمطار ونقلها لضمان استقرار الأرض.
 - وقد تم تقسيم الحي إلى 04 مناطق متجانسة تتمثل في:
- جدول رقم 22 التهيئة المقترحة حسب المناطق المتجانسة لحي تافرنـت.

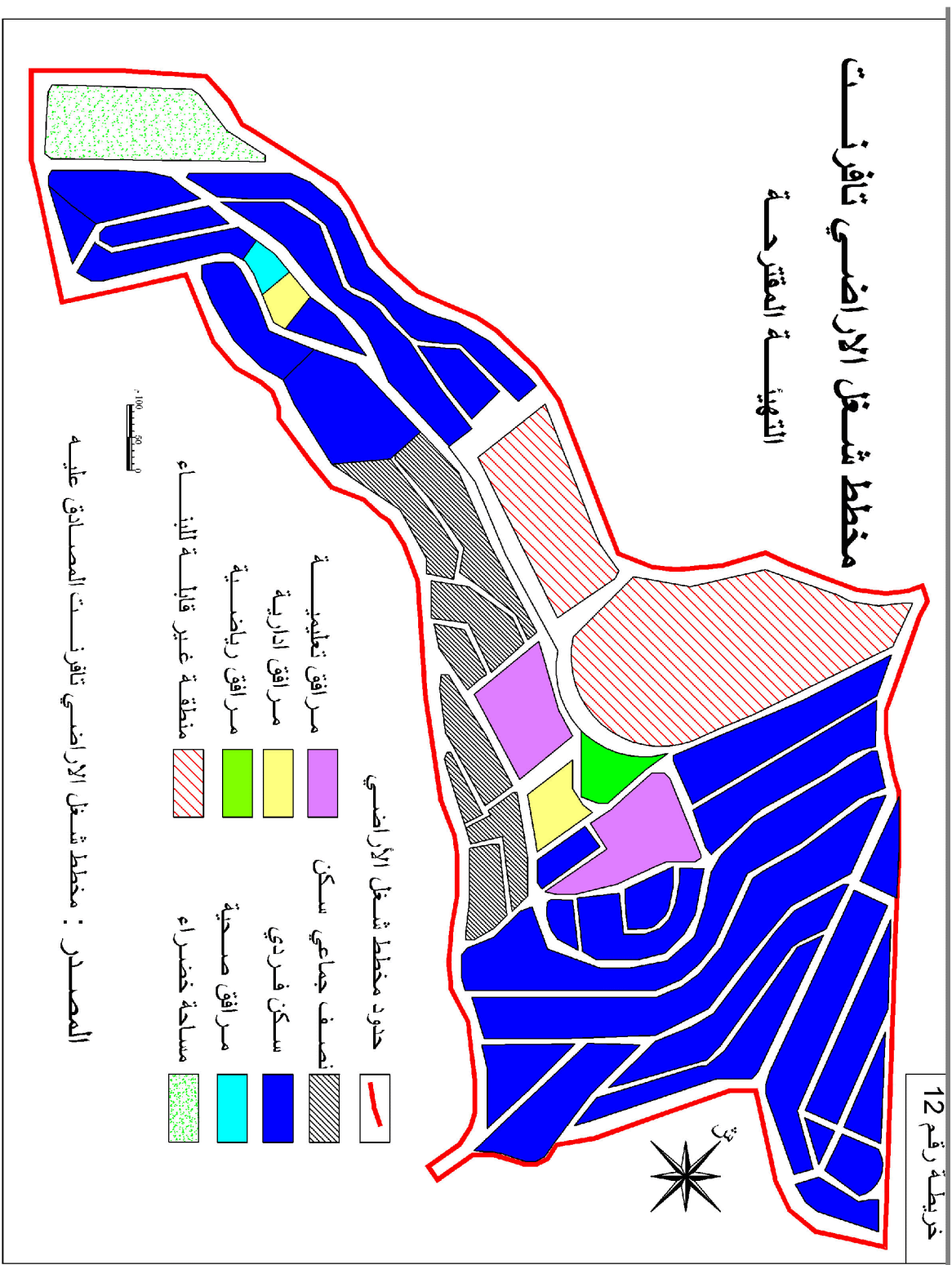
المنطقة المتجانسة	التحديد	التهيئة المقترحة
ZI	سكن نصف جماعي 4.65 هكتار	- عدد المساكن المبرمجة: 558 مسكن - المرافق المبرمجة: مدرسة ابتدائية.
ZII	سكن فردي 18.06 هكتار	- عدد المساكن المبرمجة: 370 مسكن - المرافق المبرمجة: *تعليمية: مدرسة ابتدائية. * صحية: قاعة علاج. * ثقافية: دار الشباب، سينما.
ZIII	سكن فردي بكثافة سكنية قليلة 13.04 هكتار	- عدد المساكن المبرمجة: 303 مسكن - المرافق المبرمجة: مدرسة ابتدائية.
ZIV	منطقة الارتفاق ¹ 11.22 هكتار.	لا شيء

المصدر: انجز بالاعتماد على مذكرة التنظيم لمخطط شغل الأراضي تافرنـت

بالاعتماد على خصائص الموضع نستنتج أن التهيئة المقترحة ستكون على أرضية شبه ما مستقرة تتطلب إدخال عناصر مكلفة قبل الشروع في أي عملية تعمير كإقامة جدران استناد على طول الحواف، القيام بدراسات جيوتقنية نقطية لكل مشروع، ضمان نظام صرف سطحي متكامل إلى جانب احترام عامل الانحدار هذا من جهة أما من ناحية البرمجة نلاحظ

¹تتمثل في ارتفاع خط الكهرباء العالي الضغط، المقبرة وارتفاع الطريق السريع شرق غرب.

أن البرامج المقترحة لا تغطي احتياجات المنطقة الحضرية جبل الوحش التي تفتقد لجميع المرافق.



ثالثا: واقع المخططات المدروسة بين المصادقة والتطبيق:

لدراسة مدى تطبيق مخططات شغل الأراضي واحترام محتواها في النماذج المدروسة اعتمدنا على:

1-الخرجات الميدانية بهدف:

- معاينة المشاريع المنجزة بعد المصادقة على المخطط ومقارنتها بالتهيئة المقترح.
- موافقة هذه المشاريع لمعايير التعمير التي حددتها المناطق المتجانسة.

2-الإستجواب ويعتمد على:

- استجواب الهيئات والإدارات الواجب استشارتها لمعرفة مدى مشاركتها في إعداد مخطط شغل الأراضي والرجوع إلى هذه الأداة القانونية أثناء التخطيط وأكدنا بالخصوص على أهم الهيئات التي لها تدخل مباشر على المجال العمراني وتتمثل:

✓ مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء للولاية باعتبارها صاحبة العمل (Maitre de l'ouvrage) والمسؤول المباشر على تعيين مكاتب الدراسات والمصادقة على مختلف التجهيزات والمشاريع العمرانية.

✓ بلدية قسنطينة (ممثلة في مديرية العمران البلدي) كهيئة استشارية وتنفيذية والمسؤولة على إصدار المداوولات، كما تقوم بنقل انشغالات المواطنين فيما يخص التهيئة المقترحة كما تقوم بدور الوسيط بين الهيئات الاستشارية الأخرى وصاحب العمل.

✓ مديرية الموارد المائية للولاية.

✓ الشركة الوطنية للكهرباء والغاز.

✓ مديرية الأشغال العمومية.

- استجواب مكاتب الدراسات التي قامت بالدراسة لمعرفة خبرتها ومدى تحكمها في الدراسة وتتمثل:

✓ مكتب الدراسات بن قدار عبد الرحمان.

✓ مكتب الدراسات URBACO

ونشير إلى أنه تعذر علينا استجواب مكتب الدراسات NAPRO/EEC/SPA الكائن مقره بالعاصمة بالنسبة لمخطط شغل الأراضي تافرننت رغم المحاولات العديدة للاتصال به.

- استجواب جمعيات الحي كممثل مباشر لمستعملي المجال(السكان).

1- مخطط شغل الأراضي الدقسي عبد السلام:

من خلال الخرجات الميدانية واستجواب مختلف الهيئات والجمعيات ومقارنة التهيئة المصادق عليها مع ما تم تحقيقه إلى غاية أوت 2015 تبين أن مخطط شغل الأراضي الدقسي عبد السلام المصادق عليه في 2000/04/19 لم يتجسد وتمت مراجعته بناء على عدة أسباب نذكر منها:

أسباب موضوعية تستند إلى القانون: تتمثل في:

- تجاوز المدة الفعلية لتجسيد المشاريع الحضرية والمقدرة بخمس سنوات.

- تماطل الإدارات في تحقيق المشاريع القطاعية كمديرية التربية، مديرية الشباب والرياضة.

- طلب ملاك الأراضي في التصرف في ملكيتهم بسبب عدم استغلالها.

أسباب ناتجة عن قرارات سياسية: تتمثل في:

- إقامة مقر المجلس الشعبي الولائي.

- إنشاء مشاريع سكنية في إطار سياسة المشاريع الحضرية الكبرى.

أسباب متعلقة بمصالح خاصة: وكانت الدافع الأساسي للمراجعة حسب مديرية التعمير وتتمثل في طلب صاحب الملكية العقارية في استغلال ملكيته لإقامة تخصيص وتحمله لكل أعباء تحويل قنوات الصرف الصحي التي تقطع أرضيته وذلك بعد معايرة وادي بوالبراغث التي سمحت بجعل المنطقة صالحة للبناء كما أكدته لنا مصالح الموارد المائية للولاية من خلال الاستجواب، و قد كانت هذه الملكية معدة لاستقبال مجمع مدرسي وحديقة عمومية.

إذا أصبحت المراجعة تستجيب للمصلحة الخاصة بدل المصلحة العامة.

أما فيما يتعلق بتحقيق التهيئة المقترحة في إطار المراجعة فقد تم الاعتماد في التحليل على عنصرين أساسيين هما:

* الأول يتعلق بالتهيئة العامة على مستوى المناطق المتجانسة بمقارنة الوضع الحالي (أوت 2015) مع ما تم اقتراحه في التهيئة المصادق عليها في المراجعة وذلك باعتماد الوضع قبل الدراسة كمرجع للمقارنة.

* الثاني مدى احترام معايير وشروط البناء من معامل شغل الأراضي، الارتفاع، التراص، الاستغلال، ... بهدف حصر التجاوزات.

* احترام نسبي للتهيئة العامة في المناطق المتجانسة:

جدول رقم 23 المقارنة بين التهيئة والوضع الحالي لحي الدقي.

التهيئة المصادق عليها	الوضع الحالي	قبل الدراسة
المنطقة المتجانسة UP		
احترام جزئي للتهيئة العامة	- أصبحت الأراضي صالحة للبناء بعد معايرة الوادي. - تهيئة تخصيص وبناء خمس مساكن فردية¹ به بعد تحويل قنوات الصرف الصحي على عاتق صاحب الملكية. - إزالة السكن الفوضوي في سنة 2013². - بقاء أجزاء شاغرة.	- أراضي شاغرة مصنفة غير صالحة للبناء ملكا للخواص بها: - قنوات الصرف الصحي لكامل الحي التي تجمع مباشرة في قناة الصرف الرئيسي الموازية للوادي. - مزرعة خاصة تابعة لورثة ضيف. - تركيز السكنات الفوضوية (حي شعابنة) بمحاذاة الوادي.
المنطقة المتجانسة UG		
احترام التهيئة المقترحة بعد تقنين المشاريع الجديدة	- إنشاء مشاريع سكنية تتمثل في: - 20 + 30 مسكن جماعي لفائدة عمال الولاية ومديرية أملاك الدولة. - 15 + 35 مسكن جماعي ترقوي لم تكن موجودة من قبل. - تهيئة المساحات الشاغرة إلى مساحات خضراء وأماكن للعب ومواقف للسيارات في إطار سياسة التحسين الحضري تطبيقا للبرنامج الخماسي الأول.	- سكنات جماعية منظمة ومهيكلية بشبكة من الطرق الرئيسية، الثانوية و الثانوية تتخللها مساحات شاغرة غير مهيئة.
المنطقة المتجانسة UE		
احترام التهيئة المقترحة بعد تقنين المشاريع الجديدة	- إنشاء تجهيزات جديدة لم تكن في التهيئة: - مبنى مقر المجلس الشعبي الولائي. - بناء مخبر للتحاليل الطبية	- تتركز بها تجهيزات ذات نفوذ جهوي
المنطقة المتجانسة UL		

¹ بعد حصول أصحابها على رخص البناء ما بين 2013 و 2014
² حسب مديرية التعمير، الهندسة المعمارية والبناء.

منطقة شاغرة تمثل منطقة ارتفاع الوادي وهي معرضة للفيضان غير قابلة للبناء	- بقيت المنطقة شاغرة رغم معايرة وادي بوالبراغيث.	لم تجسد التهيئة
---	--	-----------------

المصدر: من انجاز الطالبة

خريطة رقم 14 حي الدقسي عبد السلام مقارنة الوضع الحالي مع التهيئة المقترحة		
الوضع الحالي	التهيئة المقترحة	قبل التهيئة
المنطقة المتجانسة UG		
المنطقة المتجانسة UE		
سكة حديدية سكن هش سكن جماعي مساحات لعب و ترفيهه مرافق ادارية مرافق رياضية مرافق ثقافية سكن فردي موجود مسجد مرافق صحية مرافق تعليمية مرافق تجارية 0 100 200 300 م المصدر : مخطط شغل الاراضي دقسي عبد السلام المصادق عليه		

*** تجاوز في معايير وشروط البناء: تتمثل في:**

 صورة رقم 08	 صورة رقم 07	 صورة رقم 06
عدم احترام التراصف	تجاوز في علو البنايات.	تجاوز في معامل شغل الأراضي.
 صورة رقم 11	 صورة رقم 10	 صورة رقم 09
بناء في طور الإنجاز مخالف لقواعد البناء.	تحويل المنطقة المعدة لمساحة خضراء إلى مكان رمي القمامة	تحويل الغرف في الطابق الأرضي إلى محال تجارية.
 صورة رقم 12 تحويل وظيفة المباني من سكنية إلى تجارية.		

المصدر: صور ميدانية أخذت في 27 أوت 2015

نستنتج من خلال هذا التحليل أن التهيئة التي جاء بها مخطط شغل الأراضي الدقي عبد السلام منذ المصادقة عليه في سنة 2000 لم تجسد إلى أن جاء المخطط الخماسي الأول (2004-2009) أين عرف الحي عدة مشاريع منها مشروع التحسين الحضري، مشاريع سكنية بصيغ مختلفة وإنشاء تجهيزات منها مقر المجلس الشعبي الولائي، مراكز تجارية، مخبر للتحاليل،... ولتدارك هذا التعدي في التهيئة لجأت مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء إلى مراجعة مخطط شغل الأراضي وذلك لتنظيم وتقنين¹ المشاريع المنجزة و توطين مشاريع أخرى "تخصيص نقاش" في الجزء الغربي بعد معايرة الوادي تلبية لطلب الخواص إذا عملية الإنجاز سبقت عملية التخطيط في اعداد هذا المخطط خلافا للتشريع المعمول به.

2-مخطط شغل الأراضي سركنة:

منذ المصادقة على تهيئة مخطط شغل الأراضي سركنة الشطر الأول في 2003/02/03 إلى يومنا هذا لم يتجسد منه أي مشروع وبقي أراضيها شاغرة رغم أن الموضع يتمتع بكل المقومات إيجابية للتعمير لا سيما من ناحية القابلية للبناء الممتازة، وسهولة تزويده بمختلف الشبكات من جهة وحاجة المدينة للعقار من أجل إقامة المشاريع التنموية من جهة أخرى وقد أمكن حصر أهم الأسباب التي أدت إلى ذلك في:

أسباب متعلقة بطبيعة العقار والملك:

- بعد تحليل المقابلات التي تمت مع المديريات المختلفة وملاك الأراضي تبين أن الطبيعة العقارية التي تعود للخواص هي السبب الرئيسي لعرقلة تجسيد مخطط شغل الأراضي ذلك أن أصحاب هذه الأراضي كانوا قبل سنة 2011 يرفضون أي تدخل على أراضيهم بحجة مردودها الفلاحي الجيد وأن التعويضات المعروضة لا تتوافق مع قيمة العقار.
- التصرف لا مسؤول وذلك بقيام بعض الورثة بتقسيم أجزاء من هذه الأراضي وبيعها بعقود عرفية مما جعل السلطات تنفاد النزاعات العقارية.

¹ التقنين هو إعطاء الصيغة القانونية للمشاريع مهما كانت نوعيتها والتي لم تكن في مخطط التهيئة للمخطط اقبل المراجعة وحصل أصحابها على رخص البناء.

أسباب متعلقة بالإدارة:

- عدم قدرة السلطات المحلية (البلدية والولاية) على تحمل وضمان تعويض منصف وعادل عيني أو مادي: في إطار عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة واللجوء إلى الحلول السهلة بتوجيه الفائض من النمو السكاني نحو المدينة الجديدة.
- تخاذل الإدارة (البلدية) في وضع الحلول والبدائل أثناء إعداد الدراسة لمواجهة المشكلة العقارية رغم مساهمتها في إعدادها منذ المرحلة الأولى وتماطلها في إنجاز المشاريع.
- عدم إشراك ومشاورة أصحاب الأراضي فيما يتعلق بالتهيئة أثناء إعداد الدراسة.

أسباب متعلقة بمكتب الدراسات:

- عدم الأخذ في الحسبان أثناء إعداد الدراسة الملكية العقارية.
 - اعتماد تهيئة تقوم على مبدأ توفير السكن الفردي (امتداد أفقي) مما سيؤدي إلى ضياع في العقار.
 - طول مدة الدراسة بحيث استغرق مكتب الدراسات URBACO مدة 05 سنوات، مما جعلها تفقد قيمتها في ظل تسارع وتيرة النمو العمراني للمدينة.
- إلا أن وبعد سنة 2011 تم ادماج كل الأراضي الواقعة ضمن حدود مخطط شغل الأراضي ضمن الاحتياطات العقارية لإقامة مشاريع سكنية ومرافق العمومية وفي إطار سياسة المشاريع الحضرية الكبرى الجديدة لامتناس أزمنة السكن إلا أن المشاريع الحضرية المقررة لا تزال مجهولة إلى يومنا هذا.

ومنه نستنتج أن مسألة العقار في مخطط شغل الأراضي سر كينة جد هامة في تطبيق التهيئة المعتمدة.

ومنه نتساءل:

- * كيف تم اختيار دراسة هذا المخطط وبهذه الأهمية ولم يعد له الأرضية مسبقا لتنفيذه؟
- * ما هو مصير مخطط شغل الأراضي سر كينة في ظل تعديلات الخواص؟
- * كيف يمكن للدولة أن تتدخل لجعل هذا المخطط قابل للتنفيذ؟ أم ستلجأ إلى وسائل أخرى أكثر نجاعة لتطبيقه؟

إذا أداة دون مجال للتطبيق

ل بموجب مرسوم تنفيذي رقم 11-239 المؤرخ في 09 جويلية 2011 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإجازة سكناات ومرافق عمومية في بعض الولايات لتطبيق مشاريع المخطط الخماسي 2009-2014.

3- مخطط شغل الأراضي تافرنـت:

جاء مخطط شغل الأراضي تافرنـت لتلبية احتياجات المنطقة الحضرية جبل الوحش إلا أنه ومنذ المصادقة عليه بتاريخ 2003/02/03 لم يتحقق منه أي مشروع وبقت الأراضي الواقعة ضمن حدوده شاغرة، وذلك لعدة أسباب استخلصناها من خلال استجواب الهيئات المسؤولة (مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء والبلدية) والمتمثلة في:

أسباب متعلقة بالدراسة ومكتب الدراسات:

- عدم جدية وعمق الدراسة الجيوتقنية التي قام بها مكتب الدراسات والتي استنتجت إمكانية المنطقة للتعمير إلا أن مخطط الهشاشة الذي غطى مدينة قسنطينة منذ 2006 والذي أصبح مرجعا في كل المشاريع الحضرية أثبت أن الأراضي الواقعة ضمن حدود مخطط شغل الأراضي تافرنـت غير صالحة للبناء بسبب التركيبة الصخرية الضعيفة والتكلفة العالية في الإنجاز وهو السبب الرئيسي الذي أعاق تنفيذ محتوى المخطط.
- عدم التوافق بين التوجهات التي ضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي قرر اعتماد المخطط كمنطقة توسع والمشروع الحضري المقدم من طرف مكتب الدراسات والمتمثلة في اقتراح تجهيزات بسيطة كثلاث مدارس ابتدائية، قاعة علاج موجهة لخدمة منطقة جبل الوحش (تخصيصات جبل الوحش) من جهة والسكان الجدد الذين سيستقبلهم الموضع.
- الدراسة التي قام بها مكتب الدراسات كانت جد سطحية في جميع جوانبها الطبيعية، الاجتماعية والاقتصادية، ولم تأخذ في الاعتبار الخصائص الطبيعية للموضع وقربه من حديقة التسلية جبل الوحش مما جعل الدراسة لا ترقى إلى مستوى التطبيق.

أسباب متعلقة بالإدارة:

- ضعف الإشراف على الدراسة في جميع مراحلها.
 - غياب المواطن وعدم إشراكه في الدراسة.
- ومنه نستنتج ان هناك جملة من العوامل حالت دون تجسيد التهيئة المصادق عليها في إطار مخطط شغل الأراضي تافرنـت تتعلق أساسا بسوء اختيار مكتب الدراسات والانطلاق من قاعدة هشة في الدراسة مما أنتج تهيئة غير قابلة للتطبيق على أرض الواقع.

إذا أداة قانونية غير قابلة للتطبيق

خلاصة الفصل:

رغم الأهمية التي تحظى بها مخططات شغل الأراضي سواء كأساس تقني تعتمد عليه السلطات المحلية في تنظيم المجال وتسييره والتحكم في نموه أو كقوة قانونية لردع كل من يخالف توجيهاته إلا أنه لم يرتقي إلى المستوى الذي وضع من أجله.

فمن خلال عرض النماذج الثلاث نستنتج أن هناك أسباب وعوامل أجلت في بعض الحالات تطبيق محتوى التهيئة المصادق عليها إلى أن جاءت القرارات السياسية التي فرضت إقامة مشاريع مخالفة للتهيئة، ليتم مراجعة المخطط من جديد لاحتواء المشاريع الجديدة وتنظيمها داخل إطار قانوني، كما أثبتته تحليل مخطط شغل الأراضي الدقسي عبد السلام إذ أن عملية الإنجاز سبقت عملية التخطيط خلافا للتشريع المعمول به.

كما نستنتج أن هناك عوامل أعاقَت تطبيقه نتيجة للمشاكل المتعلقة بالطبيعة العقارية في المناطق التي سيطبق فيها وعدم أخذ هذا العنصر بجديّة أثناء الدراسة من طرف صاحب المشروع والبلدية. ومنه نستخلص أن إشكالية العقار هامة في تطبيق التهيئة المعتمدة كما بينه تحليل مخطط شغل الأراضي سركينة.

كما أن سوء اختيار مكتب الدراسات وعدم اعتماده على بيانات ومعطيات صحيحة وعدم جدية صاحب العمل والهيئات المستشارة في متابعة الدراسة في جميع مراحلها قد يرهَن تطبيق مخطط شغل الأراضي وتصبح أداة قانونية غير قابلة للتطبيق كما أظهره مخطط شغل الأراضي تافرننت.

الفصل الرابع

الواقع والمآمول من مخططات شغل الاراضي

تمهيد

أولاً: دور الفاعلون والمتدخلون في تحقيق مخططات شغل الأراضي.

ثانياً: السيناريوهات المستقبلية لمخططات شغل الأراضي

خلاصة

الفصل الرابع

الواقع والمأمول من مخططات شغل الأراضي

تمهيد

إن الهدف المرجو من مخططات شغل الأراضي هو إيجاد مجال حضري متجانس في عمرانه متناسق في بنيانه متكاملًا في بنياته التحتية والفوقية من أجل تحسين الإطار الذي يعيشه الفرد، فهو أداة تقنن استعمال المجال وتحرص على عدم تشوّهه وتضبط تعميره. ولتحقيق هذه الأهداف يتدخل مجموعة من الفاعلين في كل المراحل من إعداد المخطط إلى تطبيق محتواه على الواقع كل حسب الدور الذي ضبطه له المشرع وهذا ما سنبينه في هذا الفصل مع اقتراح بعض البدائل التي يمكن أن تكون مدعمة لهذه الأداة القانونية.

أولاً: دور الفاعلون والمتدخلون في تحقيق مخططات شغل الأراضي:

لدراسة إشكالية إعداد وتطبيق محتوى مخططات شغل الأراضي سواء التي اعتمدها كنماذج للدراسة أو باقي المخططات المصادق عليها والتي تتوزع عبر المندوبيات البلدية لمدينة قسنطينة يجب التطرق إلى دور الفاعلين والمتدخلون في إعطاء الصيغة النهائية لهذه المخططات وكيفية تطبيقها على أرض الواقع واحترام محتواها ويتمثل هؤلاء الفاعلون في:

1- الدولة (وزارة السكن العمران والمدينة):

تعتبر الدولة ممثلة في وزارة السكن العمران والمدينة المنتج والمنظم والمتحكم الأول في إعداد المجال وضبط توجهات التنمية من خلال سن القوانين والفاعل الرئيسي في تطبيق أدوات التهيئة والتعمير لا سيما مخططات شغل الأراضي.

ويتجسد دور الوزارة في:

- تسجيل الدراسة وتخصيص المبالغ المالية لها بناءً على تقارير يعدها صاحب المشروع (مديرية التعمير، الهندسة المعمارية والبناء) حول مبررات الدراسة وأهميتها بالنسبة للبلدية المعنية.

- تبليغ صاحب المشروع بالتسجيل.

- المتابعة الدورية للمخططات من حيث مراحل الدراسة وما تم تجسيده من مشاريع حضرية وفقا للتهيئة المصادق عليها.

- ضمان تطبيق تهيئة متجانسة ومتلاحمة وذلك بمساعدة البلديات في تكوين احتياطاتها العقارية عن طريق اصدار قرارات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية حسب ما نص عليه القانون رقم 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية¹ تنفيذاً لعمليات تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية أو التخطيط المتعلق بانشاء تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية(كما نصت عليه المادة 02 من نفس القانون والمادة 02 المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91-11).

إلا أن الملاحظ أنه على مستوى تحقيق هذه الأدوار فإن الدولة الممثلة في الوزارة الوصية لا يتعدى دورها في:

من ناحية تسجيل المخطط وارصاد المبالغ المالية له غالبا ما تكون غير كافية مما يجعل صاحب المشروع يلجأ إلى تقسيم مخطط شغل الأراضي إلى أجزاء وكمثال على ذلك مخطط شغل الأراضي الدقسي الذي هو جزء من مخطط شغل الأراضي رقم 01 ومخطط شغل الأراضي سركينة الذي قسم الى شطرين.

إذا إرصاد مبالغ مالية لا تغطي تكاليف الدراسة

أما من ناحية المتابعة فهي مجرد تقارير تبلغ من طرف صاحب المشروع وهذا ما يفسر وقوف الوزارة المكلفة دون أي تدخل أمام مخططات شغل الأراضي التي تجاوزت مدة دراستها 08 سنوات كما بينه الجدول رقم 22(وضعية مخططات شغل الأراضي) والتي لها أثر كبير على مصداقية نتائج الدراسة وانعكاساتها المباشرة على تنظيم المجال.

ومن هنا نتساءل عن الدور الحقيقي للوزارة في مجال إمامها الفعلي بمحتوى مخطط شغل الأراضي واحترام محتواه.

ورغم القوة القانونية التي تتمتع بها مخططات شغل الأراضي والزامية تطبيقها من الناحية النظرية نجد أن الفاعل الرئيسي (الدولة) هي المتعدي الأول على هذه الأداة من ناحية التطبيق وذلك من خلال اصدار القرارات السياسية المفاجئة التي لا تتماشى في الغالب مع

¹ قانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/أفريل 1991 (جريدة رسمية رقم 11)

التهيئة المقترحة. وكمثال على هذا التعدي نذكر المشاريع التي تم إنجازها في حي الدقي المتمثلة في مشاريع سكنية بصيغ مختلفة، مقر الولاية، محلات تجارية... وقد تم التطرق إليها سابقا وذلك تجسيدا للبرنامج الخماسي الأول (2004-2009) دون الرجوع في ذلك إلى التهيئة المصادق عليها في مخطط شغل الأراضي إلى أن جاءت مراجعته لتنظم وتقن كل هذه التجاوزات.

إذا القرار السياسي أقوى فعالية من مخطط شغل الأراضي رغم أنه أداة قابلة للمعارضة بها أمام الغير.

أما فيما يتعلق بإصدار قرارات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لتوفير الاحتياطات العقارية التي تحتاجها بلدية قسنطينة¹ نجد أن الدولة قد تأخرت جدا في إصدارها كالذي استفادت منه مدينة قسنطينة في إطار تطبيق البرنامج الخماسي الثاني (2010-2015) المتعلق بإنجاز المشاريع السكنية والتجهيزات العمومية أين تم ادماج 120 هـ لمنطقة سكنية التي تشمل مخطط شغل الأراضي الشطر الأول (موضوع الدراسة) والشطر الثاني الذي لا يزال في طور المصادقة من مجموع 450 هكتار.

ومن هنا نتساءل لصالح من هذا القرار؟ لتنفيذ محتوى مخطط شغل الأراضي سكنية الشطر الأول المصادق عليه منذ سنة 2000 والذي تجاوزه الزمن؟ أو لتجسيد البرنامج الخماسي في إطار سياسة التعمير الجديدة تتعارض مع توجيهات مخطط شغل الأراضي وفي ذلك مخالفة للقانون؟

2- الجماعات المحلية:

تعد الجماعات المحلية الممثلة في الولاية والبلدية دستوريا وتشريعيا هيئات إقليمية تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة² فلا تقتصر مهامها على إدارة الشؤون المحلية للسكان وتسييرها فحسب بل أصبحت مطالبة بالقيام بتهيئة مجالها الجغرافي والاقتصادي في إطار احترام توجيهات السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير. وتعد البلدية الهيئة الأساسية المكلفة بإعداد وتطبيق المخططات التنموية لا سيما مخططات شغل الأراضي والسهل على تجسيدها على ترابها.

¹ لرسم تنفيذي رقم 11-239 المؤرخ في 09 جويلية 2011 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز سكنات ومرافق عمومية في بعض الولايات.
² المادة الأولى من القانون 11-10 المؤرخ في 22 جويلية 2011 المتعلقة بالبلدية والمادة الأولى من القانون 12-07 المؤرخ في 21 فيفري 2012 المتعلقة بالولاية.

فمن خلال المواد من 107 الى 112 من قانون البلدية رقم 10-11 والمتعلقة بصلاحيات المجلس الشعبي البلدي في مجال التهيئة العمرانية نجد انه يتولى رسم النسيج العمراني للبلدية مع مراعات مجموع النصوص القانونية والتنظيمية السارية المفعول وعلى هذا الاساس اعترف المشرع للبلدية بممارسة الرقابة الدائمة على حركية التعمير داخل حدود اقليمها من خلال المشاركة في اعداد وتطبيق مخططات شغل الاراضي ويتمثل دورها اساسا في:

- اعداد احتياجات البلدية من مخططات شغل الاراضي حسب الاولوية تماشيا مع اوضاع المناطق التي يغطيها.

- اعداد وتبليغ مداوالات التسجيل، التبني والمصادقة على المخططات وضعها تحت تصرف الجمهور.

- اعداد وتبليغ قرار تعيين المديرية والهيئات الواجب استشارتها اثناء اعداد المخطط.

- تنظيم اجتماعات عرض مراحل دراسة المخططات مع الهيئات المستشارة.

- تنظيم التحقيق العمومي لاستشارة المواطنين واخذ اقتراحاتهم واعتراضاتهم.

- الحرص على تقديم المعلومات الصحيحة لمكاتب الدراسات اثناء الدراسة لضمان تهيئة تتماشى مع الواقع.

- المشاركة في دراسة مخططات في جميع اطوارها والمساهمة في رسم التهيئة المقترحة.

- السهر على تنفيذ محتوى المخطط الذي تعتبر أداة قانونية من أجل توجيه وتنظيم استعمال الأرض بعد المصادقة عليه.

إلا أن تحليل هذه الأدوار واسقاطها على الواقع كشف على الدور الحقيقي للبلدية من مرحلة تقرير احتياجاتها إلى مرحلة التنفيذ وتتمثل في:

من ناحية تحديد احتياجاتها حسب الأولوية فنجد أن معظم دراسات مخططات شغل الأراضي التي برمجت تفتقد لمبدأ الأولوية بل انطلقت من قاعدة تنظيم وتقنين المشاريع المنجزة أو تحقيق المصلحة الذاتية على حساب المصلحة العامة، مثل ما تم التطرق إليه في مخطط شغل الأراضي الدقيسي.

وإلا كيف تم اختيار مخططي شغل الأراضي سركينة وتافرنرت ورصدت لهما كل هذه الأموال ثم بقت دون تنفيذ رغم الأهداف التي تسعى لتحقيقها.

أما من ناحية اعداد مختلف المداولات فهي مرتبطة أساسا بانعقاد جلسات المجلس الشعبي البلدي (كل ثلاث أشهر في الدورات العادية) من جهة وموافقة الوالي عليها من جهة أخرى، مما يجعل المدة من بداية التسجيل إلى للمصادقة النهائية جد طويلة قد تجعل أغلب المخططات عند دخولها حيز التطبيق تتجاوز الواقع.

إذا لا بد على المشرع التفكير في وضع جهاز خاص يتكفل بإعداد المداولات بطريقة أكثر جدية ومنطقية.

إن مشاركة البلدية في مناقشة ودراسة المشاريع وتصاميم التهيئة التي ستقام على أراضيها يظل غير كاف لأنه بمثابة إبداء لرأي فقط، فمديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء صاحبة المشروع هيا لتي تقوم بتحديد التهيئة وترسم معالمها فغالبا ما تكون غير منسجمة مع الواقع مثل ما حدث مع مخطط شغل الأراضي تافرنـت أو غير قابلة للتطبيق كمخطط سركينة.

ومن هنا نتساءل: إذا كانت مشاركة البلدية في رسم نسيجها العمراني تقتصر على إبداء رأي فقط فما هو دورها عند المرور إلى التطبيق؟

وبما أن البلدية هي المسؤول الأول عن تنفيذ مشاريع التهيئة المعتمدة فإن الاعتمادات المالية الضرورية واللازمة لتنفيذها يجعلها غير قادرة على تجسيدها وتبقى مرهونة بتوفير الغلاف المالي الكافي أو بقرار سياسي ارتجالي يعجل تنفيذها، كما أكدته النماذج الثلاثة المدروسة. إلى متى يتحقق للبلدية معنى الاستقلالية المالية وتقوم بتنفيذ مشاريع التهيئة بعيدا عن القرارات الارتجالية؟

3- المديرية والهيئات المستشارة:

تتمثل خصوصا في مديرية التعمير، الهندسة المعمارية والبناء وباقي الهيئات التي حدد القانون لكل منها دوره في إعداد وتطبيق مخططات شغل الأراضي.

❖ مديرية التعمير، الهندسة المعمارية والبناء:

تلعب دورا أساسيا في ضبط التهيئة المقترحة لأنها المتدخل الرئيسي في إعداد وتطبيقه وتمثل في نفس الوقت صاحب المشروع ويتمثل دورها في:

- تحديد محيط تدخل مخططات شغل الأراضي الذي يعتمد على الغلاف المالي.

- إعداد دفاتر الشروط الخاص بالدراسة حسب قانون الصفقات العمومية المعمول به.

- انتقاء مكاتب الدراسات المؤهلة لهذه الدراسة.
- الإشراف على الدراسة في جميع أطوارها من الناحية الإدارية والتقنية.
- مسؤولية على فسخ الاتفاقيات في حالة ما إذا أثبت مكتب الدراسات عجزه على إتمام الدراسة في وقتها أو احترام محتوى الدراسة.
- إلا أن هذا الدور رغم أهميته في تحديد مصير التهيئة لمدينة قسنطينة لم يرتقي للمستوى المطلوب مثلما أكدته تحليل المخططات المدروسة وذلك للأسباب التالية:
- غالبا ما يعتمد صاحب المشروع في اختيار مكاتب الدراسات على طريقة الاستشارة أو ذلك بتحديد مجموعة من مكاتب الدراسات التي سبق التعامل معها ثم بالاعتماد على أقل عرض مالي وتقني² الذي تقدمه مكاتب الدراسات تسند الدراسة. إلا أنه تبين في كثير من الدراسات أن مكاتب الدراسات تقوم بعرض أقل سعر وبوسائل مادية وبشرية خاطئة من أجل الحصول على الدراسة فقط دون الأخذ في الاعتبار العوائق التي تعترضهم أثناء إعدادها مما ينعكس سلبا على قيمة التهيئة المقترحة التي تصبح غير قابلة للتطبيق قبل المصادقة عليها وهذا ما أوضحه مخطط شغل الأراضي سر كينة وتافرننت.
- و رغم مسؤولياتها في مراقبة مكاتب الدراسات أثناء إعداد الدراسة إلا أن هذه الأخيرة لا تحترم الاتفاقية المبرمة لا سيما فيما يتعلق بالمدة الزمنية بسبب طبيعة العمل إذ غالبا ما يرجع طول مدة الدراسة إلى افتقاد صاحب المشروع إلى قاعدة بيانات متكاملة وحديثة تسهل عمل مكاتب الدراسات مما يضطرها في كثير من الأحيان إلى الاعتماد على معطيات قديمة (كمثال مخطط شغل الأراضي تافرننت) أو إلى ظروف تتعلق بمكتب الدراسات نفسه مما يجعل صاحب المشروع يلجأ إلى توجيه إغذارات وفي بعض الحالات إلى فسخ العقد مثل ما حصل مع مكتب الدراسات الذي قام بدراسة مخطط شغل الأراضي سيساوي رقم 03.
- إذا أين مسؤولية مديرية التعمير في اختيار مكاتب دراسات كفاءة للقيام بمثل هذه الدراسات المهمة؟

¹ الاستشارة هي تصرف قانوني تقوم به المصلحة المتعاقدة لخدمات الدراسات يساوي أو يقل مبلغه عن 400.000 دج (المادة 06 من المرسوم الرئاسي رقم 10-236 المؤرخ في 07 أكتوبر 2010 المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية المععل والمتمم).

² العرض المالي يتوقف على المبلغ الذي يقترحه مكتب الدراسات لإعداد المخطط في جميع مراحله والذي يجب أن يكون أقل من السعر الذي يحدده صاحب العمل. أما العرض التقني فيتمثل في الكفاءة المادية والبشرية التي يتوفر عليها مكتب الدراسات.

❖ الهيئات المستشارة:

حدد التشريع كما سبق التطرق إليه في الفصول السابقة الهيئات والمصالح الواجب استشارتها منها الخاضعة للاستشارة وجوبا وفتح لها مجال المشاركة الواسعة عند إعداد المخطط في جميع مراحله وصولا إلى المرحلة النهائية التي يتم فيها تجسيد كل الأفكار والإسهامات والاقتراحات التي تساعد مكتب الدراسات في وضع تهيئة متناسقة. إلا أنه وحسب صاحب العمل غالبا ما تتغيب هذه الهيئات وإن حضرت فحضورها شكلي لا يثري ولا يثمن الدراسة مما يجعل صاحب العمل في كثير من المخططات يملئ اقتراحاته الخاصة على مكتب الدراسات.

فغياب المشاركة الفعلية لجميع الهيئات والإدارات يعيق وضع تصور متناسق ويوقع في أخطاء قد تعيق تطبيق مخططات شغل الأراضي.

4- الجمعيات:

يعتبر القانون 90-29 الجمعيات أحد الفاعلين الممكن استشارتهم أثناء إعداد مخطط شغل الأراضي في كل مراحله باعتبارها مستعمل مباشر للمجال والكفيلة بنقل انشغال وطموحات المجتمع، إلا أن دورها منعدم تماما في الدراسات لعدم وجودها.

ثانيا: البدائل المستقبلية لمخططات شغل الأرض:

بناءا على تحليل مخططات شغل الأراضي من خلال النماذج الثلاث المدرسة ومعرفة دور الفاعلون والمتدخلون من مرحلة الإعداد والمصادقة إلى مرحلة التطبيق على الميدان يمكن صياغة على ضوء نتائجها بدليلين يقومان على:

*البديل الأول: يقوم على مبدأ الحفاظ على مكانة مخطط شغل الأرض وتجسيد محتواه من خلال تدعيم دور الفاعلين والمتدخلين عن طريق احترام القانون.

* البديل الثاني: يقوم على مبدأ إعادة النظر في مخططات شغل الاراضي في إطار مراجعة قانون التعمير من حيث كيفية إعدادها والمحاوور التي تدرسها وعلاقة التهيئة بالمجال ككل بدل الجزء وتحديد دور المتدخلين وتوسيع دائرة المشاركة والتشاور.

1-البديل الأول: تدعيم دور الفاعلين والسهل على تجسيد التهيئة المقترحة في إطار احترام مخطط شغل الأراضي.

إن النمو العمراني السريع الذي شهدته مدينة قسنطينة بسبب عدم الاحتكام لمخططات شغل الأراضي والابتعاد عن تطبيق توجيهاتها نتج عنها اختلالات عمرانية خطيرة، كظهور الأحياء الفوضوية على أراضي غير قابلة للتعمير وضعف المرافق والتجهيزات في الاستجابة لمتطلبات السكان المتزايدة ونقص العقار اللازم لاستقبال كل هذه التغيرات مما أدى إلى تدهور الإطار المعيشي للأحياء وافتقاد لتهيئة متماسكة ومنسجمة.

وقد أدى عدم توظيف هذه الأداة بصفة القانونية التي وضعت بها وتطبيقها بالشكل الصارم من طرف كل الفاعلين والمتدخلين إلى هذه النتائج مما سيرهن مستقبل هذه الأداة رغم ما تتمتع به من صبغة قانونية وتقنية. ولتجنب مثل هذه النتائج مستقبلا لا بد من تدعيم وتفعيل دور المتعاملين والمتدخلين على المجال من خلال:

- وضع جهاز خاص على مستوى الوزارة مدعما بكل الوسائل القانونية والتقنية للإشراف المباشر على دراسة مخططات شغل الأراضي والسهل على التطبيق الحقيقي للمشاريع التي جاء بها مع التنسيق الفعلي مع الجماعات المحلية وبالخصوص البلدية باعتبارها المسؤول المباشر على تنفيذ المخطط.

- حرص اللجنة المكلفة بالدراسة على المستوى المحلي (الإدارات والهيئات المستشارة) على المشاركة الفعلية أثناء الدراسة مع إلزام كل المتدخلين بالحضور اجباريا وإبداء آرائهم وبرمجت احتياجاتهم في إطار التهيئة المقترحة.

- إلزام جميع الهيئات باحترام محتوى مخطط شغل الأراضي أثناء إعداد المشاريع الحضرية.

- تفعيل دور الرقابة واتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة لمحاربة المخالفات العمرانية.

- توعية المواطنين بضرورة احترام قانون التعمير والمشاركة في رسم الخطة العمرانية التي تستجيب لطموحاتهم والتفديد الكامل بالمشاريع التي تمت المصادقة عليها في إطار مخططات شغل الاراضي وذلك بتنظيم دورات إعلامية في الأحياء التي تكون محل مخطط شغل الاراضي.

- اعتماد الوسائل التكنولوجية الحديثة لمسايرة التطور العمراني لا سيما التصوير بالأقمار الصناعية واعتماد نظم المعلومات الجغرافية.

2- البديل الثاني: إعادة النظر في مخططات شغل الاراضي في إطار مراجعة قانون التعمير

إن الحالة التي بلغتها مدينة قسنطينة من فوضى عمرانية كثيرا ما يرجعها أهل الاختصاص إلى "قصور المنظومة العمرانية لاستيعابها للإنسان الجزائري بكل أبعاده وممارساته الثقافية والاجتماعية التي تنعكس حتما سلوكيا على المجال"¹ من جهة وعدم ملائمة القوانين والتشريعات العمرانية للتطور العمراني والنمو السكاني بسبب زيادة النشاطات الحضرية التي تزامنت مع حركة التعمير و التغيرات السياسية الاقتصادية والاجتماعية بعد سنة 1990 ومعرفة المشاكل التخطيطية الناتجة عنها من جهة ثانية، الأمر الذي يتطلب إيجاد إطار قانوني مرن يفي بمتطلبات هذا النمو المتزايد.

وحتى نتمكن تحقيق ذلك لا بد من:

- إدخال مرونة أكثر على النصوص التشريعية والتنظيمية والأخذ في الحسبان خصوصيات المجتمع وتفاذي نسخ القوانين الغربية بما تحتويه من سلبيات.
- إعداد قواعد تعمير تحترم خصوصيات كل منطقة والتركيز على هويتها وبعدها التاريخي.
- تفعيل دور القوانين عند المؤسسات والهيئات التي تهتم بالتخطيط وتوزيع استعمالات الأرض بشكل يعكس ثقافة وحضارة المنطقة.
- إشراك المختصين في القانون والكفاءات العلمية والتقنية التي لها تعامل مباشر مع المجال العمراني عند إعداد القانون والإسراع في تشريعه في نفس المدة لتفاذي التباطؤ في تنفيذه مما يجعله غير مواكب للتغيرات العمرانية.
- تحسيس وتوعية المجتمع من الفرد البسيط الى الهيئات الفعلية بوجود أدوات التهيئة والتعمير وضرورة الرجوع اليها أثناء رغبتهم في إقامة أي مشروع مهما كان حجمه (من مسكن بسيط إلى مصنع متطور).

¹ د. النيب بلقاسم - البيئة العمرانية الحديثة والمرضى الاجتماعي في المدينة بالجزائر مجلة جامعة دمشق - المجلد 25 العدد الأول والثاني - 2009

- إعداد برامج للتخطيط في جميع القطاعات مع توقيعها على الميدان تمتد على فترة طويلة من 15 الى 20 سنة بناء على التغيرات يعرفها المجتمع وذلك لامتناس أكبر قدر من الأزمات التي يعرفها المجال العمراني.

خلاصة الفصل:

من خلال ما تعرضنا إليه في هذا الفصل نستنتج أن هناك عدة عوامل قد تحفز أو تعيق تطبيق محتوى مخططات شغل الأراضي إلا أنه وبعد تحليل النماذج الثلاث توصلنا إلى أنه وبالرغم من القوة القانونية التي يتمتع بها مخطط شغل الأراضي نظرياً إلا أنه يفتقد إلى التنفيذ على الميدان مما يجعله مجرد دراسة غالباً ما يتحفظ بها المسؤولون في أدراجهم.

ومن هنا ارتأينا إلى وضع بدلين يتماشيان مع وضعية المخططات المصادق عليها، الأول يتعلق بتدعيم دور الفاعلين والسهل على تجسيد التهيئة المقترحة في إطار احترام مخطط شغل الأراضي وذلك تعزيزاً للقانون وتحقيق التوافق بين النصوص التشريعية والتطبيق، مع حدث جميع المتعاملين من هيئات وأفراد إلى احترامه، والثاني إعادة النظر في مخططات شغل الأراضي من الناحية القانونية وإعادة صياغتها بما يتناسب وثقافة المجتمع الجزائري التي غالباً ما تنعكس تصرفاته على المجال آخذين في الحسبان خصائص المجال الجغرافي من جهة وخصوصيات المجتمع الذي يشغله من جهة أخرى.

الخلاصة العامة:

أمام النمو المفرط الذي تعرفه المدن الجزائرية الكبرى ومن بينها مدينة قسنطينة والضغط المتزايد على البنيات التحتية الأساسية والحاجة إلى المرافق العمومية وغيرها، كانت الحاجة ملحة في كل مرة إلى البحث عن آليات وميكانزمات من شأنها أن تساعد على التحكم في إنتاج مجال عمراني متوازن يستجيب لكل متطلبات المجتمع.

ولكون التشريعات المتوارثة بعد الاستقلال لم تستطع -إلى حد ما- إيجاد الحلول المناسبة للمشاكل الكبرى التي تعرفها مدنها لا سيما قسنطينة، نجد أن المشرع يحاول في كل مرة إخضاع المنظومة العمرانية إلى مراجعات توحى بالتوجهات التي يراها أصحاب القرار كفيلة بتجاوز المشاكل العمرانية إلى أن توصل إلى القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة التعمير المعدل والمتمم بالقانون 04-05 والمراسيم التنفيذية التي تتبعه والذي يعتمد في كثير من أحكامه على قوانين أخرى تضبط إطار تطبيقه كالقانون المدني والجنائي والقانون العقاري وقانون تسيير الكوارث والأخطار الكبرى.

وقد وضع هذا القانون آليات لتطبيقه من بينها مخططات شغل الأراضي التي تعتبر أداة ردعية في جوهرها تقنية في تطبيقها إلا أنها أثبتت هي الأخرى عجزها في إيجاد إطار قادر على تحقيق تهيئة منسجمة ومتكاملة قابلة للتطبيق على أرض الواقع لمواجهة مشاكل المجتمع.

وهذا ما حاولنا إظهاره من خلال دراسة ثلاث نماذج على سبيل المثال لا على سبيل الحصر تمثل الحالة العامة للمخططات المصادق عليها في مدينة قسنطينة، وذلك بمعرفة العوامل التي تقف وراء عدم تجسيد المخططات والمتمثل في غياب دور الإدارة في المراقبة أثناء الدراسة التطبيق إلى جانب عدم كفاءة مكاتب الدراسات وإن توفرت فالدراسة تستغرق وقتا طويلا بين الإجراءات الإدارية والتنفيذ مما يجعله غير قادر على مواكبة حركة التعمير جد نشطة زد على ذلك غياب دور الجمعيات التي تمثل المواطن المستعمل المباشر للمجال.

وبناء على هذا تم اقتراح حلين في شكل بديلين نراهما كفيلين لوضع حد ولو نسبيا لإشكالية عدم احترام محتوى المخططات المصادق عليها، الأول يتعلق بتدعيم دور المتدخلين والفاعلين والثاني إعادة النظر في الأداة من الناحية القانونية وهذا بهدف الوصول إلى نمو عمراني متكامل في إطار احترام القانون.

ملخص

شهدت مدينة قسنطينة على غرار المدن الجزائرية خلال العقود الماضية توسعا عمرانيا سريعا، أدى إلى تشوه المحيط الحضري والحاجة إلى السكن والمرافق العمومية، وكانت الحاجة ملحة في كل مرة إلى البحث عن آليات وميكانزمات من شأنها أن تساعد على التحكم في إنتاج مجال عمراني متوازن يستجيب لكل متطلبات المجتمع، الأمر الذي ألزم الدولة منذ الاستقلال إلى انتهاج سياسات عمرانية لمواجهة هذه المشاكل. إلا أن هذه السياسات أثبتت فشلها في كل مرة بسبب ابتعادها عن الأخذ بمعايير ومقاييس التخطيط العمراني، إلى أن جاء قانون التهيئة والتعمير (90-29) كبديل بآلياته المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي التي تعتبر أداة ردية في جوهرها تقنية في تطبيقها.

ولما كان من المنتظر أن تحقق هذه الأداة التنظيم العمراني وفقا لما خطط له، نجد أنها قد حادت عن أهدافها لأسباب عديدة منها ما تعلق بطول مدة دراستها، ومنها ما يرجع إلى القرارات السياسية أو نتيجة لظروف طارئة تحول دون احترامها... إذ أثبتت هي الأخرى عجزها في إيجاد إطار قادر على تحقيق تهيئة منسجمة ومتكاملة قابلة للتطبيق على أرض الواقع لمواجهة مشاكل المجتمع.

ومن هنا جاء اهتمامنا لدراسة هذه الأداة لفهم مدى تطبيقها على أرض الواقع من خلال دراسة حالات واقعية لمخططات شغل الأراضي وكيف تم التعامل معها والوقوف على العوامل التي أدت إلى عدم تجسيدها كليا أو جزئيا مع اقتراح حلول نراها كفيلة لوضع حد ولو نسبيا لإشكالية عدم احترام محتوى المخططات المصادق عليها.

الكلمات المفتاحية:

التعمير، المجال الحضري، النمو العمراني، أدوات التهيئة والتعمير، التخطيط الحضري،

Résumé :

A l'instar des villes algériennes, Constantine a connu au cours des dernières décennies une expansion urbaine rapide, engendrant une déformation de l'espace urbain, crise de logement et insuffisance dans les équipements publics. Un besoin urgent pour rechercher les mécanismes aidant à contrôler la production d'un espace équilibré répondant aux exigences de la société, un objectif qui a conduit à l'engagement de l'Etat depuis l'indépendance par l'adoption des politiques urbaines pour résoudre ces problèmes.

Cependant, ces politiques ont prouvé leur échec à cause de la non-prise en charge des critères et des normes de la planification urbaine, et ce jusqu'à l'arrivée de la loi (90-29) relative à l'aménagement et

المراجع

1- المراجع والمصادر باللغة العربية:

الكتب		
د/فيصل عزام قماش	دراسات في التطور العمراني وتخطيط المدن	مطبعة الاتحاد دمشق 1990
د/شريف رحمانى	الجزائر غدا: وضعية التراب الوطني	ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون 1995
د/الصادق مزهود	أزمة السكن في ضوء المجال الحضري -دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة	دار النور هادف 1995
د/ بشير التيجاني	التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر	ديوان المطبوعات الجامعية 2000
د/ هاشم عبد الموسوي	التخطيط والتصميم الحضري - دراسة تطبيقية حول المشاكل الحضرية-	دار حامد للنشر والتوزيع 2006
د/ بشير ربيوح	تنظيم المجال المعماري والعمراني في المدينة الجزائرية العوامل والفاعلون	دار مداد 2009
رسائل الدكتوراه والماجستير		
د/الصادق مزهود	النمو الحضري بالتجمع القسنطيني بين الإطار القانوني والممارسة-رسالة دكتوراه دولة.	جامعة قسنطينة 1 - 2010
رياض تومي	أدوات التهيئة والتعمير وإشكالية التنمية الحضرية - مدينة الحروش نموذجاً-رسالة ماجستير	جامعة قسنطينة كلية علم الاجتماع الحضري 2006
محمد الكنوني	الوكالات الحضرية وتدبير ميدان التعمير - حالة الوكالة الحضرية لسطا. رسالة ماجستير	جامعة الحسن الأول كلية العلوم القانونية والاقتصادية -المغرب 2008
محمود حميدان قديد	التخطيط الحضري ودور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية -إمارة دبي نموذجاً-رسالة ماجستير	الأكاديمية العربية في الدنمارك كلية الإدارة والاقتصاد قسم الاقتصاد. 2010
عبد العزيز عقاقبة	تسيير السياسة العمرانية في الجزائر مدينة باتنة نموذجاً -رسالة ماجستير	جامعة الحاج لخضر باتنة علوم سياسية 2010
رفيقة سنوسي	أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق دراسة حالة مدينة باتنة-رسالة ماجستير	جامعة الحاج لخضر باتنة هندسة معمارية 2011
زهرة أبرباش	دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير-رسالة ماجستير	جامعة الجزائر-كلية الحقوق 2011
غواس حسينة	الآليات القانونية لتسيير العمران-رسالة ماجستير	جامعة قسنطينة- 2012
مزوري كاهنة	مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر-رسالة ماجستير	جامعة الحاج لخضر باتنة علوم قانونية 2012
بن نوي صباح	أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري-رسالة ماجستير	جامعة محمد خيضر بسكرة 2013
المجلات		
فوزي بودقة	وجه مدينة الجزائر وجوانب من مسارها العمراني	مجلة انسانيات رقم 44-45 2009
هديل موفق محمود	أثر القوانين والتشريعات العمرانية في إدارة الأراضي وتخطيط المدن -حالة بغداد.	المجلة العراقية لهندسة العمارة - مجلد 29 العدد(3-4) 2014
د/ محمد جاسم العاني	دور المخططات العامة لمدينة بنغازي في استيعاب الموروث العمراني.	مجلة الباحث عدد مزدوج (5-6) السنة السادسة كلية الآداب جامعة قاريونس-ليبيا بلا تاريخ
د/ يمينية زرفة و	أدوات التهيئة والتعمير بالجزائر بين الأهداف	مجلة العلوم الإنسانية مارس

2014	العدد 35-34	والتوظيف.	أ/ زينب قماس
الملتقيات ومقالات			
17-14 يناير 2008	المؤتمر الإقليمي: المبادرات والإبداع التنموي في المدينة العربية - عمان	سياسات التخطيط العمراني ودورها في التنمية المستدامة والشاملة للمجتمعات العربية	المهندس فائق جمعه المنديل
27-26- أفريل 2009	الملتقى الدولي -صناعة المدينة- جامعة قسنطينة.	أثر التشريعات والأنظمة العمرانية في تشكيل مدينة قسنطينة-	أ/ غنية لكحل طافر
أخرى			
ملحق بيان السياسة العامة مصالح الوزير الأول أكتوبر 2010. مخطط عمل الحكومة ماي 2014. http://www.premierministre.gov.dz			
جميع القوانين المعتمدة هنا مأخوذة من الموقع الرسمي للجريدة الرسمية /http://www.joradp.dz			

2- المراجع والمصادر باللغة الأجنبية

الكتب			
Rodolphe Darest	De la propriété en Algérie – loi 16 juin 1851 -Senatus Consulte du 22 avril 1863	Bibliothèque de Google) site internet : . http://gallica.bnf.fr	Paris 1864
Cherif Rahmani	La croissance urbaine en Algérie	OPU	Alger 1982
<i>Rachid Hamidou</i>	Le logement un défi	édition ENAP	Alger 1989,
Association française de droit de l'urbanisme	Environnement et urbanisme jurisprudence	Edition dalloz	Paris 1996
Rachid sidi Boumedienne	L'urbanisme en Algérie- échec des instruments ou instruments de l'échec	Edition « les alternatives urbaines»	Alger 2013
المجلات			
M.Rungis	Revue tribune socialiste – spécial Algérie –le plan de Constantine.	N°10 du 11juin 1960	www.esu-psu-unef.com
رسائل الدكتوراه والماجستير			
Abdelkader Benaissa	Contribution à l'étude des mouvements de terrain de la région de Constantine (Algérie)	thèse de doctorat- université Joseph Fourier – Grenoble 1	1989
Kadri toufik	Maîtrise de la croissance urbaine, pour quel dev enir ? - Cas de Constantine -	faculté des sciences de la terre, de la géographie et de l'aménagement du territoire	2011
Nedjai Fatiha	Les instruments d'urbanisme entre propriétaire foncier et application cas d'étude : la ville de Batna	thèse de magister Université Mohamed Khider Biskra	2013

الفهارس

1- فهرس الجداول

الصفحة	اسم الجدول	رقم الجدول
14	القوانين المنظمة للعمران قبل 1990	جدول رقم 01
15	القوانين المنظمة للعمران بعد 1990	جدول رقم 02
31	الانحدار وقابلية الأراضي للتعمير	جدول رقم 03
33	تصنيف الأراضي حسب الهشاشة.	جدول رقم 04
38	تطور عدد السكان والمساحة اللازمة.	جدول رقم 05
38	الاحتياجات العقارية واحياء التوسع.	جدول رقم 06
41	توزيع المناطق الحضرية في قسنطينة.	جدول رقم 07
41	تطور مساحة مدينة قسنطينة من 1962 الى 1992.	جدول رقم 08
43	توزيع الاحياء الفوضوية من 1973 الى 1992.	جدول رقم 09
46	خصائص المناطق المتجانسة.	جدول رقم 10
46	تقدير الاحتياجات على المدى المتوسط والطويل.	جدول رقم 11
48	استهلاك الاحتياجات العقارية المقدرة للمدى الطويل.	جدول رقم 12
50	توزيع البنايات الهشة عبر المندوبيات البلدية.	جدول رقم 13
52	معدل النمو عبر المندوبيات البلدية	جدول رقم 14
54	توزيع الكثافات السكانية عبر المندوبيات البلدية.	جدول رقم 15
55	توزيع الأنماط السكنية عبر المندوبيات البلدية.	جدول رقم 16
56	حالة مباني في مدينة قسنطينة.	جدول رقم 17
61	توزيع مخططات شغل الأراضي حسب المندوبيات البلدية.	جدول رقم 18
63	وضعية مخططات شغل الأراضي	جدول رقم 19
74	اقتراحات التهيئة حسب المناطق المتجانسة لحي الدقسي.	جدول رقم 20
75	اقتراحات التهيئة حسب المناطق المتجانسة لحي سركينة	جدول رقم 21
77	اقتراحات التهيئة حسب المناطق المتجانسة لحي تافرننت	جدول رقم 22
81	المقارنة بين التهيئة والوضع الحالي لحي الدقسي.	جدول رقم 23

2- فهرس الخرائط

رقم الخريطة	اسم الخريطة	الصفحة
خريطة رقم 01	صلابة الصخور في مدينة قسنطينة.	30
خريطة رقم 02	الانحدارات في مدينة قسنطينة.	32
خريطة رقم 03	تصنيف الأراضي حسب قابليتها للبناء في مدينة قسنطينة	34
خريطة رقم 04	توزيع المناطق المتجانسة.	47
خريطة رقم 05	المندوبيات البلدية عبر مدينة قسنطينة	51
خريطة رقم 06	توزيع مخططات شغل الاراضي عبر المندوبيات البلدية.	62
خريطة رقم 07	وضعية مخططات شغل الأراضي عبر المندوبيات البلدية.	65
خريطة رقم 08	الهيكلية المجالية لحي الدقسي.	68
خريطة رقم 09	مخطط شغل الأرض سركينة الشطر الأول – الوضع الحالي	70
خريطة رقم 10	مخطط شغل الأرض تافرنـت -الوضع الحالي	72
خريطة رقم 11	التهيئة المقترحة في إطار مخطط شغل الاراضي سركينة	76
خريطة رقم 12	التهيئة المقترحة في إطار مخطط شغل الاراضي تافرنـت	78
خريطة رقم 13	مقارنة الوضع الحالي مع التهيئة المقترحة لحي الدقسي	82
خريطة رقم 14	مقارنة الوضع الحالي مع التهيئة المقترحة لحي الدقسي	83

3- فهرس الصور

رقم الصورة	اسم الصورة	الصفحة
صورة رقم 01	صورة جوية لنواة المدينة العربية الإسلامية وتوسعاتها الاولى	28
صورة رقم 02	تشكيلات كلسية الصخرة	29
صورة رقم 03	تشكيلات من الكونغلوميرا - باردو	29
صورة رقم 04	تشكيلات من المارن مع حجر رملي - منطقة صالح باي	29
صورة رقم 05	تكوينات رسوبية لوادي بومرزوق.	29
صورة رقم 06	تجاوز في معامل شغل الأراضي.	84
صورة رقم 07	تجاوز في علو البنايات.	84
صورة رقم 08	عدم احترام التراصف.	84
صورة رقم 09	تحويل الغرف في الطابق الأرضي إلى محال تجارية.	84
صورة رقم 10	تحويل المنطقة المعدة لمساحة خضراء إلى مكان رمي القمامة	84

84	بناء في طور الإنجاز مخالف لقواعد البناء.	صورة رقم 11
84	تحويل وظيفة المباني من سكنية إلى تجارية.	صورة رقم 12
4- فهرس الاشكال		
الصفحة	اسم الشكل	رقم الشكل
19	مراحل اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.	شكل رقم 01
22	مراحل اعداد مخطط شغل الأراضي.	شكل رقم 02
42	بعض مشاريع قسنطينة في إطار PUD	شكل رقم 03
53	توزيع السكان حسب المندوبيات البلدية.	شكل رقم 04
53	تطور معدلات النمو في المندوبيات البلدية.	شكل رقم 05
56	توزيع الأنماط السكنية عبر المندوبيات البلدية.	شكل رقم 06
57	حالة مباني في مدينة قسنطينة	شكل رقم 07

فهرس المواضيع

الصفحة	المقدمة العامة
02	1- تمهيد
03	2- الإشكالية
04	3- منهجية وخطة البحث
05	4- مراحل الدراسة
05	5- أهم الدراسات السابقة للموضوع
الفصل الأول: المنظومة القانونية للتعمير وتطورها عبر الزمان والمكان	
07	تمهيد
أولا السياسات المتعاقبة للتعمير في الجزائر	
08	1- المرحلة الأولى ما قبل 1830.
09	2- المرحلة الثانية من 1830 إلى 1962.
11	3- المرحلة الثالثة من 1962 إلى يومنا هذا
ثانيا المنظومة القانونية للتعمير في الجزائر	
14	1- القوانين المنظمة للعمران قبل 1990:
15	2- سياسة التعمير الجديدة بعد 1990
ثالثا أدوات التهيئة والتعمير في ظل القانون 90-29 المعدل والمتمم	
16	1- تعريف أدوات التهيئة والتعمير
16	2- أهدافها ومبادئها
17	3- أدوات التهيئة والتعمير
17	1-3 المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية
20	2-3 مخطط شغل الاراضي
25	خلاصة الفصل

الفصل الثاني: الخصائص العامة لمدينة قسنطينة	
27	تمهيد
أولا الإمكانيات والمعوقات الطبيعية لمدينة قسنطينة	
27	1- الموقع
27	2- موضع مدينة قسنطينة
28	3- العناصر الفزيائية للموضع
28	1-3 التركيبية جيولوجية للمدينة
31	2-3 الانحدارات
33	4- هشاشة الموضع
ثانيا المراحل التاريخية للتطور العمراني	
36	1- مرحلة الاحتلال
39	2- مرحلة الاستقلال
ثالثا تطور السكان والسكن وتوزعهم على المجال	
52	1- تطور السكان حسب المندوبيات البلدية
52	1-1 معدل النمو السكاني
54	2-1 الكثافة السكانية حسب المندوبيات
55	2- الحاضرة السكانية
55	1-2 الأنماط السكانية عبر المندوبيات البلدية:
56	2-2 حالة الحاضرة السكانية
58	خلاصة الفصل
الفصل الثالث: مخططات شغل الأراضي	
60	تمهيد
أولا مخططات شغل الأراضي في ظل المخطط التوجيهي للتهيئة	
60	1- توزيع المخططات على المحيط العمراني

63	الوضعية الحالية لمخططات شغل الأراضي	-2
ثانيا تحليل وتقييم المخططات المدروسة		
66	تقديم مخططات شغل الأراضي المدروسة	-1
66	مخطط شغل الأراضي الدقسي عبد السلام	1-1
69	مخطط شغل الأراضي سركينة	2-1
71	مخطط شغل الأراضي تافرنـت	3-1
73	التهيئة المقترحة في إطار مخططات شغل الأراضي:	-2
73	توجيهات المخطط التوجيهي للمخططات المدروسة:	1-2
73	التهيئة المقترحة	2-2
ثالثا واقع المخططات المدروسة بين المصادقة والتطبيق		
80	مخطط شغل الأراضي الدقسي عبد السلام.	-1
85	مخطط شغل الأراضي سركينة.	-2
87	مخطط شغل الأراضي تافرنـت.	-3
88	خلاصة الفصل	
الفصل الرابع الواقع والمأمول من مخططات شغل الأراضي		
90	تمهيد	
أولا دور الفاعلون والمتدخلون في تحقيق مخططات شغل الأراضي		
90	الدولة (وزارة السكن العمران والمدينة)	-1
92	الجماعات المحلية	-2
94	المديريات والهيئات المستشارة	-3
96	الجمعيات	-4
ثانيا البدائل المستقبلية لمخططات شغل الأرض		
97	البديل الأول: تدعيم دور الفاعلين والسهر على تجسيد التهيئة المقترحة في إطار احترام مخطط شغل الأراضي.	-1

