

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 سر كينة 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 سر كينة 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 تكميلية 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.