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 مدننا لا سيما قسنطينة، نجد أن المشرع يحاول في كل مرة إخضاع المنظومة العمرانية إلى مراجعات توحي 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 أليات 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 اظهاره 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 متكاملا 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 الاراضي التي تعتبر أداة ردعية 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 الى 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 l'urbanisme comme une alternative avec ses instruments, Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (le PDAU) ainsi les Plans d'Occupation des Sols (les POS). Ce dernier –objet de notre travail- est considéré comme un outil préventif dans son fond, et technique dans son application.

Malgré ce qui a été prévu comme objectifs de cet outil et qui est l'organisation de l'occupation du sol, nous pouvons constater qu'il a dévié de ses objectifs pour de nombreuses raisons à cause de la longue durée de l'étude, les décisions politiques ou en raison de circonstances imprévues empêchant son application… Ce qui a démontré l'incapacité de cet outil (le POS) de créer un cadre capable de réaliser un aménagement harmonieux et intégré applicable sur le terrain pour faire face aux problèmes de la société.

D'où notre intérêt pour étudier cet outil afin de comprendre son application sur terrain à travers l'étude des cas réels des Plans d'Occupation de Sol, ainsi la manière de les traiter et la recherche des facteurs qui ont conduit à leur non matérialisation complète ou partielle. Des solutions sont a proposées -considérées selon notre avis- capables de mettre fin même en partie au non-respect du contenu des plans approuvés.

Mots clés : L'urbanisation, l'espace urbain, le développement urbain, les instruments d'urbanisme, la planification urbaine.

Abstract :

As the Algerian cities, Constantine has experienced during the last decades a fast urban expansion, generating a deformation of the urban environment and a need for housing and public equipment. An urgent need to look for mechanisms helping to control the production of well-balanced urban space that meets the society's requirements. This aim led to the commitment of the state since the independence by the adoption of urban policies to solve these problems.

However, these policies have proven their failure because of the non-care of the criteria and standards of the urban planning, until the arrival of the law construction (29-90) as an alternative with its mechanisms, like the PDAU and the POS. The latter –our work object- is considered as a preventive tool in its content, and a technical one in its application.

Despite the intended objective of this tool which is the urban organization, we can notice that it has deviated from its aims for many reasons, such as the long-term study, the political decisions or the unforeseen circumstances preventing its application…Which demonstrated the incapacity of this tool (POS) to create a capable framework for achieving a harmonious and an integrated development applicable in situ to face the problems of the society.

Hence our interest in studying this tool, to understand its real application through the study of real case studies (POS), the way how they are treated and the research of the factors leading to its complete or partial non-materialization. Solutions are to be proposed –according to our opinion- capable to end even partially the disrespect of the contents of the approved plans.

Keywords: Urbanization, Urban space, Urban development, Planning instruments, Urban planning

الملتقيات ومقالات			
المهندس فائق جمعه المنديل	**سياسات التخطيط العمراني ودورها في التنمية المستدامة والشاملة للمجتمعات العربية**	المؤتمر الإقليمي: المبادرات والإبداع التنموي في المدينة العربية -عمان	17-14 يناير 2008
أ/غنية لكحل طافر	**أثر التشريعات والأنظمة العمرانية في تشكيل مدينة قسنطينة-**	الملتقى الدولي -صناعة المدينة–جامعة قسنطينة.	27- 26- أفريل 2009
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	2eme Edition Bibliothèque de Google) site internet : . http://gallica.bnf.fr	Paris 1864
Cherif Rahmani	**La croissance urbaine en Algérie**	OPU	Alger 1982
Rachid Hamidou	**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 Boumediene	**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**	site internet : 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

المـراجـع

1- المراجع والمصادر باللغة العربية:

الكتب			
د/فيصل عزام قماش	**دراسات في التطور العمراني وتخطيط المدن**	مطبعة الاتحاد دمشق	1990
د/شريف رحماني	**الجزائر غدا: وضعية التراب الوطني**	ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون	1995
د/ الصادق مزهود	**ازمة 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 ريبوح	**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 واشكالية التنمية الحضرية – مدينة الحروش نموذجا**-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 نموذجا**-رسالة ماجستير	الأكاديمية العربية في الدنمارك كلية الإدارة والاقتصاد -قسم الاقتصاد.	2010
عبد العزيز عقاقبة	**تسيير السياسة العمرانية في الجزائر مدينة باتنة نموذجا** -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/ يمينة زرفة و أ/ زينب قماس	**أدوات التهيئة والتعمير بالجزائر بين الأهداف والتوظيف.**	مجلة العلوم الإنسانية العدد 34-35	مارس 2014

الملـــحق

نماذج من الاستجواب

الجمهـوريـة الجزائـريـة الديمقراطيـة الشعبيـة

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة قسنطينة – 1 –

كلية علوم الأرض الجغرافيا والتهيئة العمرانية قسم التهيئة العمرانية

مقابلة في إطار إعداد رسالة ماجستير تحت عنوان: مخططات شغل الأراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية حالة مخططات شغل الأراضي: سركينة الشطر الأول، تافرنت والدقسي عبد السلام

مقابلة رقم 01: مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء "صاحب العمل"

تاريخ المقابلة: ..... مصلحة: .....

مكتب: .....رتبة المقابل: .....

مرحلة اعداد مخطط شغل الأراضي:

1-ماهي دوافع اختيار هذا المخطط؟

2-ماهي الشروط الواجب توفرها في مكاتب الدراسات حسب القانون وهل طرا تغيير أو تعديل عليها؟

3-هل توفرت هذه الشروط في مكتب الدراسات المكلف بهذه الدراسة؟

مرحلة الدراسة:

4 -هل هناك تأخر في إعداد الدراسة مقارنة مع الاتفاقية؟ وبما تتعلق هذه التأخيرات.

5-هل هناك متابعة للدراسة من طرفكم؟

6-كيف يتم التنسيق بين مختلف الهيئات المستشارة؟

7-عند عرض مراحل الدراسة هل تحضر جميع الهيئات المحددة في القانون؟ كيف يتم التعامل مع اراء الهيئات الغائبة؟

8-هل حسب رأيكم الجوانب التي تمسها الدراسة (طبيعية، اجتماعية-اقتصادية) كافية لوضع تهيئة متكاملة؟

9-هل تقتصر التهيئة المقترحة على الحي فقط ام تشمل باقي أجزاء المدينة؟

مرحلة التطبيق الميداني:

10-هل تلتزمون بالتهيئة المقترحة في تجسيد المشاريع ام هناك قرارات قد تلزمكم بمخالفة هذه التهيئة؟

11-هل تمارسون سلطتكم في حالة التجاوزات على التهيئة المصادق عليها وكيف يتم ذلك؟

12-ماهي نسبة تجسيد هذا المخطط على الواقع منذ المصادقة عليه حسب تقديراتكم؟

13 -ما هي العوامل التي شجعت على التجسيد المشروع؟

14 -ما هي أسباب عدم اكمال تجسيد مشاريع المخطط؟

15 -ما هي العوائق التي وقفت دون تطبيق هذا المخطط كليا؟

أهمية ومستقبل مخطط شغل الأراضي:

16-ما هي أهمية مخطط شغل الأراضي بالنسبة لمديريتكم؟

17-ما هو مصير مخططات شغل الأراضي التي لم تدرس بعد وكيف سيتم التعامل معها في إطار سياسة التعمير الجديدة للدولة (التنمية المستدامة، المشاريع الحضرية الكبرى، ...)؟

18-ما هو مصير هذه الأداة حسب وجهة نظركم؟

رقم 02: مقابلة مع مديرية العمران-بلدية قسنطينة

تاريخ المقابلة: ..... مصلحة: .....

مكتب: .....رتبة المقابل: .....

مرحلة اعداد مخطط شغل الأراضي:

1- ما هو دور البلدية اثناء اعداد مخطط شغل الأراضي؟

2-هل تم اختيار هذا المخطط وفقا لاحتياجات البلدية ام كان خاضعا لظروف معينة؟

3 -كيف كان تدخلكم في كل مرحلة من مراحل أعداد الدراسة؟

4-هل شاركت جمعيات الأحياء في الدراسة؟

5-كيف يتم نقل انشغال المواطن اثناء فترة التحقيق العمومي؟

6-ما هي أهمية مخطط شغل الأراضي بالنسبة لكم؟

7-ماهي نسبة تجسيد هذا المخطط على الواقع منذ المصادقة عليه حسب تقديراتكم لا سيما فيما يتعلق بالتجهيزات[1] التعليمية والصحية، الثقافية الضرورية للحياة اليومية؟

8-هل عمليات التدخل التي مست الاحياء (الدقسي خاصة) كانت تستند لتنظيم مخطط شغل الأراضي ام خضعت لعملية أخرى؟

9-هل برمجت الأماكن التي كانت مشغولة بالبناء الفوضوي لاستقبال مشاريع؟ ماهي؟

[1] تقتصر الإجابة على التجهيزات الضرورية المراقة للسكن كالمدارس الابتدائية والمراكز الصحية، ومساحات الترفيه واللعب التي تنجزها البلدية فقط.

10-عند اعداد التهيئة من طرف مكتب الدراسات هل تأخذون مسألة العقار في الحسبان؟

11-من الجهة المسؤولة عن تسوية الوضعية العقارية للقطع الأرضية لإنجاز المشاريع؟

12-هل تعتبرون مخطط شغل الأراضي أداة كافية لتسيير المجال الحضري وضبط التعمير؟

13-هل ترون ان هناك ضرورة لتعديل او استبدال هذه الأداة لتصبح أكثر نجاعة؟

رقم 03: مقابلة مع مكاتب الدراسات "صاحب الدراسة"

تاريخ المقابلة: ..... اسم مكتب الدراسات: .....

رتبة المقابل: .....

1- كيف تم اختياركم لهذه الدراسة؟

2- هل سبق وان قمتم بدراسات لمخططات شغل الأراضي؟

3- هل مكتبكم مدعم بالوسائل المادية والبشرية للقيام بهذه الدراسة؟

4- ما هي العوائق التي واجهتكم اثناء اعداد الدراسة؟

5- هل تم احترام التوجهات التي حددها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا سيما فيما يتعلق بمحيط التدخل؟ وكيف تم التعامل معها؟ .

6-كيف كان تعاملكم مع المديريات فيما يخص الحصول على المعلومات ورفع التحفظات التي سجلت في المرحلتين الأولى والثانية؟

7-هل اعتمدتم على الميدان فيما يخص الدراسة السكانية ام اكتفيتم بنتائج الإحصاء؟

8-هل تم اشراك المواطن في هذه الدراسة؟ وكيف؟

9-حسب رأيكم هل سيقدم هذا المخطط حلول للمشاكل التي تعرفها المدينة ام سيبقى مجرد دراسة؟

10- حسب خبرتكم في مثل هذه الدراسات ما هو مستقبل هذه الأداة؟

مقابلة رقم 04: مع المديريات الولائية

تاريخ المقابلة: ..... المديرية: .....

مصلحة: .....مكتب.....رتبة المقابل: .....

1-ماذا يعني مخطط شغل الأراضي بالنسبة لكم؟

2-كيف يتم اعلامكم ببدأ الدراسة؟

3-كيف تتم مشاركتكم في اعداد المخطط؟

4-هل تستندون الى هذه الدراسات بعد المصادقة في تنفيذ المشاريع الخاصة بكم؟

5-هل حدث وان انجزتم مشاريع لم تكن في التهيئة المصادق عليها؟ وما هي دوافع ذلك؟

هل تجدون أن مخططات شغل الأراضي تساهم في التنمية ام هي مجرد دراسات؟

مقابلة رقم 05: مع جمعيات الاحياء

تاريخ المقابلة: ..... جمعية .....

المستوى العلمي للمقابل: .....

1-هل تعرفون معنى مخطط شغل الأراضي؟

2-هل تم اعلامكم به؟

3-كيف شاركتم في اعداده؟

4-هل قدم الجديد لحيكم؟

5- ما هي نظرتكم لنتائج هذا المخطط على حيكم بعد مرور كل هذه الفترة؟

6- هل تقترحون اعادة دراسة هذا المخطط؟

الفهارس

1- فهرس الجداول

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

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	الهيكلة المجالية لحي الدقسي.	68
خريطة رقم 09	مخطط شغل الأرض سركينة الشطر الأول – الوضع الحالي	70
خريطة رقم 10	مخطط شغل الأرض تافرنت -الوضع الحالي	72
خريطة رقم 11	التهيئة المقترحة في أطار مخطط شغل الاراضي سركينة	76
خريطة رقم 12	التهيئة المقترحة في أطار مخطط شغل الاراضي تافرنت	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
صورة رقم 11	بناء في طور الإنجاز مخالف لقواعد البناء.	84
صورة رقم 12	تحويل وظيفة المباني من سكنية إلى تجارية.	84

4- فهرس الاشكال

رقم الشكل	اسم الشكل	الصفحة
شكل رقم 01	مراحل اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.	19
شكل رقم 02	مراحل اعداد مخطط شغل الأراضي.	22
شكل رقم 03	بعض مشاريع قسنطينة في إطار PUD	42
شكل رقم 04	توزيع السكان حسب المندوبيات البلدية.	53
شكل رقم 05	تطور معدلات النمو في المندوبيات البلدية.	53
شكل رقم 06	توزيع الأنماط السكنية عبر المندوبيات البلدية.	56
شكل رقم 07	حالة مباني في مدينة قسنطينة	57

فهرس المواضيع

	المقدمة العامة	الصفحة
-1	تمهيد	02
-2	الإشكالية	03
-3	منهجية وخطة البحث	04
-4	مراحل الدراسة	05
-5	أهم الدراسات السابقة للموضوع	05
	الفصل الأول: المنظومة القانونية للتعمير وتطورها عبر الزمان والمكان	
	تمهيد	07
	أولا السياسات المتعاقبة للتعمير في الجزائر	
-1	المرحلة الأولى ما قبل 1830.	08
-2	المرحلة الثانية من 1830 إلى 1962.	09
-3	المرحلة الثالثة من 1962 إلى يومنا هذا	11
	ثانيا المنظومة القانونية للتعمير في الجزائر	
-1	القوانين المنظمة للعمران قبل 1990:	14
-2	سياسة التعمير الجديدة بعد 1990	15
	ثالثا أدوات التهيئة والتعمير في ظل القانون 90-29 المعدل والمتمم	
-1	تعريف أدوات التهيئة والتعمير	16
-2	أهدافها ومبادئها	16
-3	أدوات التهيئة والتعمير	17
1-3	المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية	17
2-3	مخطط شغل الاراضي	20
	خلاصة الفصل	25
	الفصل الثاني: الخصائص العامة لمدينة قسنطينة	
	تمهيد	27
	أولا الإمكانات والمعوقات الطبيعية لمدينة قسنطينة	
-1	الموقع	27
-2	موضع مدينة قسنطينة	27
-3	العناصر الفزيائية للموضع	28
1-3	التركيبة جيولوجية للمدينة	28
2-3	الانحدارات	31
-4	هشاشة الموضع	33
	ثانيا المراحل التاريخية للتطور العمراني	
-1	مرحلة الاحتلال	36
-2	مرحلة الاستقلال	39
	ثالثا تطور السكان والسكن وتوزعهم على المجال	

52	تطور السكان حسب المندوبيات البلدية	-1
52	معدل النمو السكاني	1-1
54	الكثافة السكانية حسب المندوبيات	2-1
55	الحضيرة السكنية	-2
55	الأنماط السكنية عبر المندوبيات البلدية:	1-2
56	حالة الحضيرة السكنية	2-2
58	**خلاصة الفصل**	
	الفصل الثالث: مخططات شغل الأراضي	
60	**تمهيد**	
	أولا مخططات شغل الأراضي في ظل المخطط التوجيهي للتهيئة	
60	توزيع المخططات على المحيط العمراني	-1
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 تافرنت	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 تافرنت.	-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

4-	الجمعيات	96
ثانيا البدائل المستقبلية لمخططات شغل الأرض		
1-	البديل الأول: تدعيم دور الفاعلين والسهر على تجسيد التهيئة المقترحة في إطار احترام مخطط شغل الأراضي.	97
2-	البديل الثاني: إعادة النظر في مخططات شغل الاراضي في إطار مراجعة قانون التعمير.	98
خلاصة الفصل		99
الخلاصة العامة		100
الملخصات		101
الملحق		104
المراجع والمصادر		108
الفهارس		
1- فهرس الجداول		110
2- فهرس الخرائط		110
3- فهرس الصور		111
4- فهرس الاشكال		111
فهرس المواضع		112

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 الاراضي التي تعتبر أداة ردعية 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 الى 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،